

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本文件的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本文件全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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)

中期業績公告

截至 2009 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 2009 年 6 月 30 日止六個月之未經審核綜合業績。本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。

- 綜合營業額上升百分之二百七十三，達到港幣 23.06 億元
- 綜合營業溢利上升百分之三百四十三，達到港幣 3.06 億元
- 本公司股東應佔溢利上升百分之三千零八十，達到港幣 1.59 億元
- 每股基本盈利為港幣 6.63 分
- 董事會沒有宣派中期股息

上半年溢利

本集團截至 2009 年 6 月 30 日止六個月的未經審核股東應佔溢利為港幣 1.59 億元，每股基本盈利為港幣 6.63 分。

業務回顧

香港物業發展

截至 2009 年 6 月 30 日止六個月，來自香港物業發展的收益約為港幣 21.09 億元，而 2008 年同期則約為港幣 4.16 億元。

於 2009 年 2 月，根據數碼港計劃協議，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十次為數合共港幣 56.04 億元的收益盈餘淨額。就此，特區政府獲支付約港幣 36.17 億元，而本集團則收取約港幣 19.87 億元。

於 2009 年 6 月 30 日後，根據數碼港計劃協議，特區政府與本集團於 2009 年 7 月收取來自數碼港計劃第十一次為數合共港幣 26.39 億元的收益盈餘淨額。就此，特區政府獲支付約港幣 17.03 億元，而本集團則收取約港幣 9.36 億元。

本集團首個電話機樓重建項目座落於中環和風街，命名為盈峰一號，已於本年 7 月竣工。此項樓高 39 層的項目提供 155 個優質精品單位，單位面積介乎 531 至 1,727 平方呎。

中國內地物業投資

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 2009 年 6 月 30 日止六個月，該中心的平均出租率約為百分之七十三。

截至 2009 年 6 月 30 日止六個月，本集團錄得租金收入總額約為港幣 1.07 億元，而 2008 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於中國內地、泰國及日本的物業發展、物業管理、設施管理及滑雪場業務。截至 2009 年 6 月 30 日止六個月，來自其他業務的收益約為港幣 9,000 萬元，2008 年同期則約為港幣 8,700 萬元。

簡明綜合全面收入表

截至6月30日止六個月

港幣百萬元	附註	2009年 (未經審核)	2008年 (未經審核)
營業額	2	2,306	618
營銷成本		<u>(1,924)</u>	<u>(358)</u>
毛利		382	260
一般及行政開支		(293)	(204)
其他收入		199	2
其他收益淨額		<u>18</u>	<u>11</u>
營業溢利		306	69
利息收入		6	46
融資成本		<u>(73)</u>	<u>(69)</u>
除稅前溢利	2, 3	239	46
所得稅	4	<u>(80)</u>	<u>(41)</u>
本公司股東應佔溢利		<u>159</u>	<u>5</u>
其他全面（虧損）／收入（除稅後）：			
匯兌差額		<u>(10)</u>	<u>280</u>
全面總收入		<u>149</u>	<u>285</u>
每股盈利（以每股港幣分列示）			
基本	6	港幣6.63分	港幣0.2分
攤薄後	6	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

簡明綜合資產負債表

	附註	於2009年 6月30日 (未經審核)	於2008年 12月31日 (經審核)
港幣百萬元			
資產及負債			
非流動資產			
投資物業		3,860	3,831
物業、設備及器材		174	173
發展中物業		665	626
持作發展物業		853	860
商譽		95	96
其他應收款項		4	4
遞延所得稅資產		22	23
		<u>5,673</u>	<u>5,613</u>
流動資產			
發展中／持作出售物業		1,145	2,402
以代管人賬戶持有的銷售所得款項		2,364	6,994
受限制現金		2,745	720
應收貿易賬款淨額	7	879	1,918
預付款項、按金及其他流動資產		218	125
應收同系附屬公司的欠款		22	10
應收關聯公司的欠款		2	2
現金及現金等值項目		3,242	1,654
		<u>10,617</u>	<u>13,825</u>

港幣百萬元	附註	於2009年 6月30日 (未經審核)	於2008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	32	191
應計款項、其他應付賬款及遞延收入		1,336	1,600
銷售物業的已收訂金		670	469
合約工程結欠客戶款項總額		—	5
欠同系附屬公司的款項		—	15
根據數碼港計劃協議應付特區政府的款項		3,040	4,981
當期所得稅負債		182	143
		<u>5,284</u>	<u>7,428</u>
流動資產淨值		<u>5,333</u>	<u>6,397</u>
總資產減流動負債		<u>11,006</u>	<u>12,010</u>
非流動負債			
長期借款		2,166	2,105
根據數碼港計劃協議應付特區政府的款項		—	1,195
遞延所得稅負債		249	240
其他長期負債		5	33
		<u>2,420</u>	<u>3,573</u>
資產淨值		<u><u>8,586</u></u>	<u><u>8,437</u></u>
資金來源：			
已發行權益		4,321	4,321
儲備		4,265	4,116
		<u><u>8,586</u></u>	<u><u>8,437</u></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2008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2008年12月31日止年度的年度財務報表所採用者一致，惟採納於2009年1月1日開始的年度期間生效的以下新訂及經修訂香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋（「新訂HKFRS」）除外。

自2009年1月1日起生效的準則、修訂及詮釋

HKAS 1（經修訂） 財務報表的呈列

由於採納HKAS 1（經修訂），期內因權益股東以彼等身為權益股東而進行的交易導致的權益變動詳情，已在經修訂綜合權益變動表中與其他收入及開支分開呈列。所有其他收入及開支項目乃呈列在綜合全面收入表中。這項呈列方式的變動並不影響於任何呈報期間內的已呈報損益、總收入與開支或資產淨值。比較數字是根據與HKAS 1（修訂本）項下的新呈列規定一致的基準而提供。

HKFRS 8 營運分類

HKFRS 8規定分類披露須按本集團的主要營運決策人考慮及管理本集團的方式進行，而就各個應呈報分類所報告的數額乃作為呈報予本集團主要營運決策人的衡量標準，以評估分類表現及就營運事宜作出決策。這做法有別於過往年度將本集團財務報表按相關產品與服務及按地域劃分而將分類資料分開列出的呈列方式。採納HKFRS 8讓分類資料的呈列方式與向本集團最高層管理人員提供內部報告的方式更趨一致，並使額外的應呈報分類得以識別及呈列。比較數字已經按照與經修訂分類資料一致的基準而提供。

本集團所採納自2009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

HKAS 23（經修訂）	借貸成本
HKAS 32（修訂本） 及HKAS 1（修訂本）	可認沽金融工具及清盤時產生的責任
HKFRS 1的修訂	首次採納HKFRS及HKAS 27 — 綜合及獨立財務報表 — 於附屬公司、共同控制實體或聯營公司的投資成本
HKFRS 2（修訂本）	以股份為基礎付款的歸屬條件和註銷
HK(IFRIC)-Int 13	客戶忠誠度計劃

1. 編製基準及會計政策 (續)

HK(IFRIC)-Int 15	房地產建築協議
HK(IFRIC)-Int 16	海外業務淨投資的對沖

HKFRS的改進—修訂：

HKAS 2	存貨
HKAS 7	現金流量表
HKAS 16	物業、設備及器材
HKAS 19	僱員福利
HKAS 20	政府補助的會計處理和政府援助的披露
HKAS 27	綜合及獨立財務報表
HKAS 28	聯營公司投資
HKAS 29	嚴重通脹經濟下的財務報告
HKAS 31	合營企業權益
HKAS 36	資產減值
HKAS 38	無形資產
HKAS 39	金融工具：確認及計量
HKAS 40	投資物業
HKAS 41	農業

其他輕微修訂：

HKFRS 7	金融工具：披露
HKAS 8	會計政策、會計估計變動和錯誤更正
HKAS 10	結算日後事項
HKAS 18	收益
HKAS 34	中期財務報告

2. 營業額及分類資料

截至6月30日止六個月，向本集團最高層管理人員提供以用作資源分配及評估分類表現的本集團應呈報分類的營業額及資料分析載列如下：

港幣百萬元 截至6月30日止六個月	香港 的物業發展		中國內地 的物業投資		其他業務 (附註a)		抵銷項目		綜合	
	2009年	2008年	2009年	2008年	2009年	2008年	2009年	2008年	2009年	2008年
來自外來客戶收益	2,109	416	107	115	90	87	—	—	2,306	618
分類間收益	—	—	—	—	37	37	(37)	(37)	—	—
應呈報分類收益	<u>2,109</u>	<u>416</u>	<u>107</u>	<u>115</u>	<u>127</u>	<u>124</u>	<u>(37)</u>	<u>(37)</u>	<u>2,306</u>	<u>618</u>
利息收入	2	26	2	2	—	2	—	—	4	30
未分配利息收入	—	—	—	—	—	—	—	—	2	16
綜合利息收入	—	—	—	—	—	—	—	—	<u>6</u>	<u>46</u>
融資成本	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
未分配融資成本	—	—	—	—	—	—	—	—	73	69
綜合融資成本	—	—	—	—	—	—	—	—	<u>73</u>	<u>69</u>
折舊及攤銷	1	1	6	5	10	6	—	—	17	12
未分配折舊及攤銷	—	—	—	—	—	—	—	—	2	1
綜合折舊及攤銷	—	—	—	—	—	—	—	—	<u>19</u>	<u>13</u>
減值虧損	<u>8</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>9</u>	<u>—</u>
除稅前溢利/(虧損)	378	75	60	73	(18)	6	—	—	420	154
未分配公司開支	—	—	—	—	—	—	—	—	(181)	(108)
綜合除稅前溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	<u>239</u>	<u>46</u>
所得稅	57	3	12	44	8	(5)	—	—	77	42
未分配所得稅	—	—	—	—	—	—	—	—	3	(1)
綜合所得稅	—	—	—	—	—	—	—	—	<u>80</u>	<u>41</u>

2. 營業額及分類資料(續)

港幣百萬元 截至6月30日止六個月	香港 的物業發展		中國內地 的物業投資		其他業務 (附註a)		抵銷項目		綜合	
	2009年	2008年	2009年	2008年	2009年	2008年	2009年	2008年	2009年	2008年
期內增加非流動分類資產	—	—	14	6	44	47	—	—	58	53
未分配增加									3	—
期內綜合增加非流動分類資產									<u>61</u>	<u>53</u>

港幣百萬元	香港 的物業發展		中國內地 的物業投資		其他業務 (附註a)		抵銷項目		綜合	
	2009年 6月30日	2008年 12月31日								
分類資產	7,301	12,179	4,258	4,217	1,845	1,811	—	—	13,404	18,207
未分配公司資產									2,886	1,231
綜合總資產									<u>16,290</u>	<u>19,438</u>
分類負債	5,126	8,375	292	286	54	124	—	—	5,472	8,785
未分配公司負債									2,232	2,216
綜合總負債									<u>7,704</u>	<u>11,001</u>

(a) 低於量化最低要求的分類收益乃來自本集團其中六個經營分類，包括中國內地的物業發展、泰國的物業發展、日本的物業發展、物業管理、設施管理及滑雪場業務。這些分類從未達到釐定為應呈報分類的任何量化最低要求。

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	
	2009年	2008年
計入：		
投資物業所得總租金收入	107	116
其他租金收入	5	1
減：開支	(12)	(11)
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	1,863	308
折舊	18	9
租賃土地攤銷	1	4
員工成本，撥入以下項目：		
- 營銷成本	36	32
- 一般及行政開支	93	59
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	4
核數師酬金	2	2
土地及樓宇經營租賃租金，撥入以下項目：		
- 營銷成本	2	1
- 一般及行政開支	20	7
器材經營租賃租金	1	1
應收貿易賬款減值撥備	8	—
外匯虧損淨額	—	1

4. 所得稅

香港利得稅乃根據該期間估計應課稅溢利，按稅率百分之十六點五（2008年：百分之十六點五）作出撥備。
海外附屬公司的稅項則根據該期間估計應課稅溢利，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	
	2009年	2008年
香港利得稅		
- 現年度撥備	68	10
- 過往年度撥備不足/(超額撥備)	1	(9)
海外所得稅		
- 現年度撥備	2	29
- 過往年度超額撥備	(1)	—
遞延所得稅有關的臨時差異的產生及撥回	10	11
	<u>80</u>	<u>41</u>

5. 股息

港幣百萬元	截至6月30日止六個月	
	2009年	2008年
已宣派中期股息（2008年：無）	—	—

2008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	
	2009年	2008年
盈利 (港幣百萬元)		
用以計算每股基本盈利的盈利	159	5
可換股票據的融資成本	<u>73</u>	<u>69</u>
用以計算每股攤薄後盈利的盈利	<u>232</u>	<u>74</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	2,407,459,873
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>672,222,222</u>	<u>672,858,018</u>
用以計算每股攤薄後盈利的普通股加權平均數	<u>3,079,682,095</u>	<u>3,080,317,891</u>

由於所有潛在新增普通股均有反攤薄效應，截至2009年6月30日及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	2009年	2008年
	6月30日	12月31日
即期	701	1,742
一至三個月	2	—
三個月以上	<u>209</u>	<u>209</u>
	912	1,951
減：減值撥備	<u>(33)</u>	<u>(33)</u>
	<u>879</u>	<u>1,918</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2009年 6月30日	於2008年 12月31日
即期	30	191
一至三個月	—	—
三個月以上	2	—
	<u>32</u>	<u>191</u>

財務回顧

業績回顧

截至 2009 年 6 月 30 日止六個月內，本集團錄得綜合營業額約港幣 23.06 億元，較 2008 年同期約港幣 6.18 億元增加百分之二百七十三。營業額增加主要由於在本期間內出售貝沙灣項目的一個主要發展階段已確認入賬。

截至 2009 年 6 月 30 日止六個月內，本集團錄得綜合毛利約港幣 3.82 億元，較 2008 年同期的毛利約港幣 2.6 億元增加百分之四十七。綜合毛利上升的主要原因是營業額增加。

截至 2009 年 6 月 30 日止六個月內，本集團錄得綜合營業溢利約港幣 3.06 億元，2008 年同期則約港幣 6,900 萬元。

截至 2009 年 6 月 30 日止六個月內，本集團錄得綜合純利約港幣 1.59 億元，較 2008 年同期約港幣 500 萬元增加百分之三千零八十。綜合純利增加的主要原因是營業額及其他收入增加。本期間內的每股基本盈利為港幣 6.63 分，而 2008 年同期則為港幣 0.2 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，即與物業銷售交易有關的經濟效益流入被評定為可能及當擁有權的重大風險及回報已轉讓後確認。

流動資產及負債

於 2009 年 6 月 30 日，本集團所持的流動資產值約為港幣 106.17 億元(2008 年 12 月 31 日：約港幣 138.25 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。流動資產減少的主要原因是以代管人賬戶持有的銷售所得款項減少。流動資產內的發展中／持作出售物業由 2008 年 12 月 31 日約港幣 24.02 億元減少至 2009 年 6 月 30 日約港幣 11.45 億元。於 2009 年 6 月 30 日，現金及銀行結餘約為港幣 32.42 億元(2008 年 12 月 31 日：約港幣 16.54 億元)。以代管人賬戶持有的銷售所得款項由 2008 年 12 月 31 日約港幣 69.94 億元減少百分之六十六至 2009 年 6 月 30 日約港幣 23.64 億元。受限制現金由 2008 年 12 月 31 日約港幣 7.2 億元增加至 2009 年 6 月 30 日約港幣 27.45 億元。

於 2009 年 6 月 30 日，流動負債總額約為港幣 52.84 億元，2008 年 12 月 31 日則約為港幣 74.28 億元，有關減少主要由於根據數碼港計劃協議應付特區政府的金額減少所致。

資本架構、流動資金及財務資源

於 2009 年 6 月 30 日，本集團的借貸總額約為港幣 26.69 億元，與 2008 年 12 月 31 日的借貸總額約為港幣 26.45 億元比較增加港幣 2,400 萬元的攤銷贖回溢價。於 2009 年 6 月 30 日，本集團的所有借貸均來自電訊盈科集團，相當於港幣 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。

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四點八及百分之一點五，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三十一點二、百分之三點四及百分之二點六。

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、泰銖及日圓計值。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 2009 年 6 月 30 日止六個月，經營業務所產生的現金約為港幣 16.26 億元，2008 年同期經營業務所動用的現金約為港幣 1.77 億元。

所得稅

截至 2009 年 6 月 30 日止六個月的所得稅約為港幣 8,000 萬元，而 2008 年同期則約為港幣 4,100 萬元。

或然負債

於 2008 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。於 2009 年 6 月 30 日，概無授出相關的履約擔保。

僱員及薪酬政策

於 2009 年 6 月 30 日，本集團的僱員總人數為 429 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 2009 年 6 月 30 日止六個月中期股息（2008 年：無）。

董事會已建議不派發截至 2008 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 2009 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 2009 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。

公眾持股量

根據本公司所得的資料，於本公告發表日期，公眾人士持有股份的百分比已下降至約百分之十八點五六，已低於根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（《上市規則》）第 8.08 條所規定的最低百分比（「最低指定百分比」）。公眾持股不足是由於 Elliott Capital Advisors, L.P. 已增加其於本公司的持股量至百分之十九點九一，並成為本公司的主要股東，亦因此成為本公司的關連人士。本公司將採取措施，務求於可行情況下盡快將其公眾持股量恢復至最低指定百分比。倘恢復本公司的公眾持股量一事出現具體發展，本公司將即時另行刊發公告。

《企業管治常規守則》

於截至 2009 年 6 月 30 日止六個月內，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 2009 年 6 月 11 日本公司舉行股東週年大會當日，董事會主席須出席對本公司業務至關重要的會議，因而未能按照守則條文第 E.1.2 條的規定出席上述大會。

期後重大事項

本集團於 2009 年 8 月 20 日訂立買賣協議，以代價 1.18 億美元向一位獨立第三方出售其位於北京市朝陽區工體北路四號地段的住宅發展項目。出售此物業構成上市規則所界定的須予披露的交易。有關此交易的詳情，請參閱同日另行刊發，以《須予披露的交易 - 建議出售一間間接持有位於北京市的項目地盤權益之附屬公司》為標題的公告。

展望

縱使全球金融海嘯自 2008 年底為香港經濟帶來充滿挑戰的環境，但於 2009 年首六個月內，本地物業市場的成交量、價格及交投意欲均出現溫和復甦的跡象。

儘管在宏觀經濟層面上仍存在不明朗因素，低利率、優質豪宅供應量短缺及特區政府推出的刺激經濟方案，均令豪宅的需求量基本上維持不變。有見及此，本集團對長遠的本地物業市場及經濟前景保持審慎樂觀的態度。

盈大地產的 Villa Bel-Air 豪華洋房預期於未來兩年內推出市場；而本公司的首個電話機樓重建項目盈峰一號，已於本年七月竣工。

同時，本集團的長期發展項目，當中包括在日本北海道 Hanazono 及泰國南部攀牙省泰蒙海灘，均興建四季皆宜的世界級豪華度假發展項目亦進展順利；於北海道的滑雪場業務已在營運當中。

本集團將維持審慎的策略，繼續於世界各地發掘具備優厚增長潛力的投資機遇。

承董事會命
盈科大衍地產發展有限公司*
公司秘書
鄭雲裳

香港，2009 年 8 月 20 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、王于漸教授，SBS，JP、及盛智文博士，GBS，JP。

* 僅供識別