



Pacific Century  
Premium Developments  
盈科大衍地產發展

股份代號: 00432

中期報告  
2009



# 目錄

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

# 主席報告書

本公司不時因應市場走勢，調整其投資策略。

## 主席報告書

全球金融危機及隨之而來的經濟衰退，繼續對本港經濟造成影響，以致2009年第二季的香港本地生產總值實質下跌3.8%。

縱使外圍環境嚴峻並充斥不明朗因素，隨著股市及物業市場重拾升軌，香港整體的經濟氣氛已有所改善。

我們相信，基於目前較低的利率及香港政府推出的財政刺激方案，將會為本地物業市場帶來樂觀的長遠前景。此外，優質住宅供應量短缺，亦對豪宅市場構成支持，故此預期該市場將穩步復甦。

在海外業務方面，我們在日本北海道及泰國南部攀牙省的地標發展項目，亦錄得理想進展。

本公司不時因應市場走勢，調整其投資策略。鑑於近期中國內地物業市場急升，尤其位於北京市的物業價格及成交量均有顯著的反彈，我們將會調整位於首都的業務組合，以便爭取最大的投資回報。

當全球經濟衰退令巨額資金短缺之際，市場上可能出現價格相宜而利好的大型投資機會。此時，雄厚的現金儲備將會為本公司帶來優勢。

我們的整體財政管理政策是首先保留充足現金作為業務運作及擴展之用，然後才會考慮派發股息。這策略是符合了維持及鞏固本公司的財政能力之方針。

我相信這項政策符合本公司的最佳利益。我們將繼續在世界各地物色具備強大發展潛力的投資機會，實現提升本公司價值的目標。



李澤楷

主席

2009年8月20日

# 行政總裁報告書

本人深信，盈大地產的員工和管理人員將會繼續展現其技能、經驗、熱誠及遠見，於全球尋覓優質的商機。

## 行政總裁報告書

本人欣然匯報，本集團於截至2009年6月30日止六個月錄得綜合營業額約港幣23.06億元，而2008年同期的綜合營業額則為港幣6.18億元。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，而2008年同期則約港幣6,900萬元。回顧期內的綜合純利為港幣1.59億元，去年同期則為港幣500萬元。上述六個月期間每股基本盈利為港幣6.63分，2008年同期則為港幣0.2分。

董事會沒有宣派截至2009年6月30日止六個月中期股息。

去年出現的金融危機及全球經濟衰退，令本港及世界各地陷入一段不明朗時期，本集團亦需在不利環境下經營。

根據政府《二零零九年半年經濟報告》，隨著全球經濟展望顯著下調，2009年全年的實質香港本地生產總值將會收縮3.5%至4.5%。

然而，盈大地產作為香港優質住宅物業的發展商，受惠於低利率、政府推出財政刺激方案，及本地豪宅供應量短缺的因素，我們對本地物業市場的長遠前景充滿信心。

貝沙灣六期的單位已於2008年11月中開始移交買家，於過去六個月內的進展相當理想；而餘下的Villa Bel-Air洋房，將於未來兩年逐步推出市場。本集團位於港島的高尚住宅項目盈峰一號，已於本年七月竣工。

在地區市場方面，鑑於近期各個經濟體系呈現復甦，經濟氣氛亦有所改善；此外，隨著中國政府實施刺激措施，經濟可望回復較快增長，本集團相信物業市場長遠而言將表現理想。北京市的物業價格及成交量出現反彈，顯示該地區的物業市場正在逐步回穩。本集團將繼續監察中國內地的市場氣候，並作出相應的調整策略。

此外，本集團的長期發展項目，包括在日本北海道及在泰國南部攀牙省興建四季皆宜的世界級豪華度假發展項目進展順利，總體規劃及市場推廣策略的進度亦相當理想。

最後，本人深信，盈大地產的員工和管理人員將會繼續展現其技能、經驗、熱誠及遠見，於全球尋覓優質的商機。



李智康  
行政總裁

2009年8月20日

# 管理層的討論及分析

以下為截至2009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

### 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。

## 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。

## 管理層的討論及分析

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。



## 管理層的討論及分析

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。

## 管理層的討論及分析

### 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。

# 董事會

## 執行董事

### 李澤楷

#### 主席

42歲，盈科大衍地產發展有限公司（「盈大地產」）執行董事、主席及執行委員會主席，兼薪酬檢討委員會成員及提名委員會成員。他亦是電訊盈科有限公司（「電訊盈科」）主席兼執行委員會主席、盈科拓展集團主席兼行政總裁，以及新加坡盈科亞洲拓展有限公司（「盈科拓展」）主席。他於2004年5月成為盈大地產董事。

李先生現為東亞銀行有限公司非執行董事。他是亞太區經濟合作組織商貿諮詢理事會的中國香港代表，也是美國華盛頓策略及國際研究中心國際委員會的成員，以及環球資訊基建委員會的成員。

### 艾維朗

#### 副主席

58歲，盈大地產執行董事、副主席及執行委員會成員。他亦是電訊盈科集團董事總經理兼執行委員會副主席，以及盈科拓展董事。他於2004年5月成為盈大地產董事。

在1998年加入盈科拓展集團之前，艾維朗先生曾於1997年至1998年間擔任香港政府的特別政策顧問。於1993年至1997年間，他出任香港電訊管理局（「電訊局」）電訊管理總監兼香港廣播事務管理局成員。

在出任電訊局公職前，艾維朗先生獲香港政府聘用到香港制訂開放電訊市場的改革大計。在來港履新之前，他是以創始成員的身份服務於澳洲電訊管理局，歷時4年。他曾擔任不同公職，在高科技及基建業務的領域

上更擁有廣泛經驗，包括無線電／通訊工程以至制訂公共政策，亦曾參與公營企業私營化以及航空、運輸、電訊和郵政等行業的市場開放事宜。

艾維朗先生畢業於澳洲新南威爾斯大學，獲頒授電機工程學士學位。他在澳洲墨爾本大學完成工商管理碩士學位課程，及現為香港工程師學會資深會員。

艾維朗先生於2005年7月至2006年12月期間出任SUNDAY Communications Limited（其股份於2006年12月20日撤銷在聯交所上市，而公司其後於2007年3月30日解散）執行董事兼主席。

## 董事會

### 李智康

58歲，盈大地產執行董事、行政總裁兼執行委員會成員。他於2002年9月獲委任為電訊盈科執行董事，現任電訊盈科執行委員會成員。他於2004年5月成為盈大地產董事。

李先生過往曾出任信和置業有限公司（「信和置業」）的執行董事，負責物業銷售、財務、收購、投資者關係、市場推廣及物業管理等工作。在任職於信和置業之前，他在香港的近律師行出任資深合夥人，專責處理銀行業、物業發展、企業融資，還有涉及香港和內地的商業糾紛等法律事務。在此之前，他在倫敦Pritchard Englefield & Tobin（現為Pritchard Englefield）律師事務所任職律師。他於1979年在英國取得律師資格，繼而於1980年獲准在香港執業，他其後於1991年在港成為公證人。

李先生亦曾出任中國國際經濟貿易仲裁委員會的仲裁員，該委員會隸屬北京中國國際貿易促進委員會，負責調解商業糾紛。

李先生在1975年畢業於美國康奈爾大學，獲頒授政治學學士學位。

### 林裕兒

48歲，盈大地產執行董事兼副行政總裁。他於2004年9月加入盈大地產，並於2007年9月成為盈大地產董事。

在加入盈大地產之前，林先生於2003年在新加坡Asia Pacific Resources International Limited擔任財務總監，並於2004年4月獲該公司委任為中國營運總裁。於1999年至2003年間，他是信和置業的執行董事兼集團財務總監。在加入信和置業之前，他曾於多間金融機構任職超過10年，並擁有豐富企業融資及投資銀行的經驗。

林先生持有香港大學（「香港大學」）工業工程理學士學位及曼徹斯特商學院工商管理碩士學位。

### 陳進思

55歲，盈大地產執行董事兼項目總監。他於2005年8月成為盈大地產董事。

陳先生負責執行數碼港計劃，肩負起有關建築工程各方面的整體責任，並負責盈大地產及其附屬公司執行多個於香港及中華人民共和國（「中國內地」）的新物業發展計劃。

陳先生於2002年10月加入電訊盈科前任職建築師，曾於香港一大型發展商任職14年，熟悉該發展商旗下主要投資物業組合的設計、規劃及土地事務、設計開發及建築管理，當中包括香港及海外眾多工業及倉庫、商業、零售及住宅物業發展項目。他在物業界擁有豐富經驗，積極參與物業事務至今逾31年。

陳先生持有香港大學建築學文學士學位，以及蘇格蘭鄧地大學建築學文學士學位，並擁有建築師名單的認可人士及香港註冊建築師資格，現為香港建築師學會會員、英國皇家建築師學會會員及澳洲皇家建築師學會會員。

## 董事會

### 顏金施

44歲，盈大地產執行董事兼營業及市務總監。她於2005年8月成為盈大地產董事。

顏女士執掌盈大地產物業資產銷售及市場推廣的整體事務，特別是數碼港計劃貝沙灣住宅部分。

於2000年11月加入電訊盈科前，顏女士於太古地產有限公司任職營業及市務主管，領導該公司的住宅、商業及零售物業發展項目的整體市場策劃。她在物業發展及管理方面已累積逾20年經驗，對本地及海外項目的銷售及市場策劃更具專業見解。

顏女士所策劃的市場推廣計劃，曾三次奪得HKMA/TVB傑出市場策劃獎，並榮獲The International Council of Shopping Centers MAXI大獎，另亦獲香港廣告商會頒發多個獎項，以及香港測量師學會頒發最佳物業市場推廣大獎。

顏女士持有香港大學一級榮譽文學士學位，現為香港大學校務委員會及校董會成員。她亦是香港大學專業進修學院董事局委員，以及香港大學教研發展基金遴選會員。她亦獲英國College of Estate Management頒發測量

學文憑，現為英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員及香港地產建設商會會員。於2008年，她獲取由美國西北大學凱洛格管理學院(Kellogg School of Management)及香港科技大學商學院的行政人員工商管理碩士學位。

### 非執行董事

#### 張建標

63歲，盈大地產獨立非執行董事，兼薪酬檢討委員會主席及提名委員會成員和審核委員會成員。他於2004年10月成為盈大地產董事。

張先生曾是香港一家著名國際會計師事務所畢馬威會計師事務所的合夥人(彼已於2001年3月退任)。他在審計及企業財務工作方面具備豐富經驗，尤其擅長處理香港及中國內地的貿易及生產公司的事項，並曾經協助多家公司在香港、中國、新加坡及美國的證券交易所上市。此外，他亦就在中國內地進行投資事宜向外國投資者提供財務顧問及審查的服務。他是英格蘭及威爾斯特許會計師公會及香港會計師公會的資深會員。他現為另外兩家香港上市公司(大昌行集團有限公司及東亞銀行有限公司)的獨立非執行董事。此外，他亦擔任非上市公司東亞銀行(中

## 董事會

國)有限公司(是東亞銀行有限公司一家全資附屬公司)的獨立非執行董事。他曾於2004年3月至2009年1月出任榮山國際有限公司獨立非執行董事及於2001年10月至2008年5月出任德林國際有限公司的獨立非執行董事。

### 王于漸教授，SBS，JP

57歲，盈大地產獨立非執行董事、兼審核委員會主席及薪酬檢討委員會成員和提名委員會成員。他於2004年7月成為盈大地產董事。

王教授目前為香港大學首席副校長。他積極推動有關香港及中國內地經濟政策之研究活動，為香港經濟研究中心及香港經濟及商業策略研究所的創辦總監。王教授於1999年獲特區政府頒發銀紫荊星章，以表揚王教授在教育、房屋、工業及科技發展之貢獻。此外，王教授於2000年7月獲封為太平紳士。他曾就讀於芝加哥大學經濟系，取得博士學位。

王教授現為另外五家香港上市公司的獨立非執行董事：長江生命科技集團有限公司、鷹君集團有限公司、中國工商銀行(亞洲)有限公司、東方海外(國際)有限公司及新鴻基地產發展有限公司。他現為領匯管理有限公司(該公司為領匯房地產投資信託基金的管理人)的獨立非執行董事。他亦曾於1999年6月至2007年6月出任盈科保險集團有限公司(前香港上市公司)獨立非執行董事。

### 盛智文博士，GBS，JP

61歲，盈大地產獨立非執行董事、提名委員會主席兼審核委員會成員。他於2004年6月成為盈大地產董事。

盛博士在香港已定居超過39年，分別在香港及海外建立事業，涉及範疇甚廣，包括地產發展、娛樂以及公共關係等。

盛博士為香港著名主題公園海洋公園的主席，也是蘭桂芳控股有限公司主席。該公司是蘭桂坊的主要業主和發展商，而蘭桂坊是全港的熱門旅遊點之一。

盛博士是香港藝術節、香港公益金、市區重建局及西九文化區管理局的董事局成員。他亦是香港旅遊事務署轄下旅遊業策略小組成員、方便營商諮詢委員會成員、方便營商諮詢委員會轄下物業工作小組成員、為經濟發展及內地經濟合作服務的策略發展委員會

## 董事會

成員、西九文化區管理局諮詢會成員、西九文化區管理局表演藝術委員會主席、西九文化區管理局發展委員會成員、以及西九文化區管理局投資委員會成員。此外，他亦是加拿大商會及香港總商會的理事會成員，以及 Richard Ivey School of Business 亞洲顧問委員會成員。

盛博士現擔任天星小輪有限公司董事、領匯管理有限公司、信和置業及尖沙咀置業集團有限公司的獨立非執行董事。他亦是美國上市公司 Wynn Resorts, Limited 董事。

除上文所披露者外，於2009年6月30日，按照盈大地產董事發出的書面確認，盈大地產各董事(a)並無於盈大地產中持有其他職權；(b)過往三年並無於任何上市公司持有其他董事職務；及(c)並無與盈大地產的任何其他董事、高級管理人員、主要股東或控股股東有任何關係。

# 財務資料

- 16 簡明綜合全面收入表
- 17 簡明綜合權益變動表
- 18 簡明綜合資產負債表
- 20 簡明綜合現金流量表
- 21 未經審核簡明綜合財務資料附註



# 簡明綜合全面收入表

截至2009年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		(1,924)	(358)
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		18	11
營業溢利		306	69
利息收入		6	46
融資成本		(73)	(69)
除稅前溢利	2, 3	239	46
所得稅	4	(80)	(41)
本公司股東應佔溢利		159	5
其他全面(虧損)/收入(除稅後):			
匯兌差額		(10)	280
全面總收入		149	285
每股盈利(以每股港幣分列示)			
基本	6	港幣6.63分	港幣0.20分
攤薄後	6	不適用	不適用

第21至第35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2009年6月30日止六個月

港幣百萬元	2009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2009年1月1日的結餘	4,321	(565)	812	769	17	3,083	8,437	
期內全面總收入	—	—	(10)	—	—	159	149	
於2009年6月30日的結餘	4,321	(565)	802	769	17	3,242	8,586	

  

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	
期內全面總收入	—	—	280	—	—	5	285	
於2008年6月30日的結餘	4,321	(565)	792	769	17	2,575	7,909	

- 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21至第35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2009年6月30日

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)
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
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
		<b>5,673</b>	<b>5,613</b>
<b>流動資產</b>			
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	8	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
		<b>10,617</b>	<b>13,825</b>

## 簡明綜合資產負債表

於2009年6月30日

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)
<b>流動負債</b>			
長期借款即期部分		24	24
應付貿易賬款	9	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	10	3,040	4,981
當期所得稅負債		182	143
		<b>5,284</b>	<b>7,428</b>
<b>流動資產淨值</b>			
		<b>5,333</b>	<b>6,397</b>
<b>總資產減流動負債</b>			
		<b>11,006</b>	<b>12,010</b>
<b>非流動負債</b>			
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	10	—	1,195
遞延所得稅負債		249	240
其他長期負債		5	33
		<b>2,420</b>	<b>3,573</b>
<b>資產淨值</b>			
		<b>8,586</b>	<b>8,437</b>
<b>資金來源：</b>			
已發行權益	11	4,321	4,321
儲備		4,265	4,116
		<b>8,586</b>	<b>8,437</b>

第21至第35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2009年6月30日止六個月

港幣百萬元	2009年 (未經審核)	2008年 (未經審核)
經營業務所產生／(動用)的現金淨額	1,626	(177)
投資業務		
購置物業、設備及器材	(38)	(9)
到期日超過三個月的銀行存款減少	—	106
出售附屬公司所得款項	—	51
投資業務所(動用)／產生的現金淨額	(38)	148
現金及現金等值項目增加／(減少)	1,588	(29)
匯兌差額	—	18
現金及現金等值項目		
於1月1日的結餘	1,654	1,759
於6月30日的結餘	3,242	1,748
現金及現金等值項目分析		
現金及銀行結餘	5,987	2,443
減：受限制現金	(2,745)	(695)
於6月30日的現金及現金等值項目	3,242	1,748

第21至第35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2009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》而編製。

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所有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（經修訂）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。

## 未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2009年6月30日止六個月

### 1. 編製基準及會計政策－續

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
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





## 未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2009年6月30日止六個月

### 2. 營業額及分類資料—續

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	2008年	2009年	2008年	2009年	2008年	2009年	2008年	2009年	2008年
截至6月30日止六個月										
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									61	53

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	2009年 6月30日	2008年 12月31日	2009年 6月30日	2008年 12月31日	2009年 6月30日	2008年 12月31日	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									16,290	19,438
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									7,704	11,001

(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。

## 未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2009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	
	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(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	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

## 未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2009年6月30日止六個月

### 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
	<b>80</b>	<b>41</b>

### 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。

## 未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2009年6月30日止六個月

### 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	73	69
用以計算每股攤薄後盈利的盈利	232	74

	截至6月30日止六個月	
	2009年	2008年
股份數目		
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數	2,407,459,873	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	672,222,222	672,858,018
用以計算每股攤薄後盈利的普通股加權平均數	3,079,682,095	3,080,317,891

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。

## 未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2009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	2009年 6月30日	2008年 12月31日
即期	701	1,742
一至三個月	2	—
三個月以上	209	209
	912	1,951
減：減值撥備	(33)	(33)
	879	1,918

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。

## 未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2009年6月30日止六個月

### 8. 預付款項、按金及其他流動資產

港幣百萬元	2009年 6月30日	2008年 12月31日
其他應收賬款	75	62
應付最終控股公司的預付款項(附註 a)	71	—
其他預付款項	40	40
按金	16	6
其他	16	17
	<b>218</b>	<b>125</b>

- a. 根據本集團與電訊盈科於2004年3月5日訂立的收購協議，向本集團的最終控股公司電訊盈科作出一項約港幣7,100萬元的臨時預付款項，為資訊港有限公司(「CPL」)累計至2004年5月10日的保留溢利。臨時預付款項的條件為(i) CPL已償還結欠電訊盈科的貸款，及(ii) CPL有盈餘資金可供分派。CPL的累計溢利可就所產生的索償、虧損或損失而向下調整，有關金額將於數碼港計劃根據數碼港計劃協議完成時落實(詳情請見附註10)。這項安排已於本公司在2004年4月2日向股東派發的通函第16頁披露，並於2004年4月28日獲股東批准。

### 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	2009年 6月30日	2008年 12月31日
即期	30	191
一至三個月	—	—
三個月以上	2	—
	<b>32</b>	<b>191</b>

## 未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2009年6月30日止六個月

### 10. 根據數碼港計劃協議應付特區政府的款項

港幣百萬元	2009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2009年1月1日的結餘	6,149	27	6,176
增加應付款項	480	1	481
期內結算	(3,617)	—	(3,617)
於2009年6月30日的結餘，分類為流動負債	3,012	28	3,040

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
增加應付款項	406	1	407
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

- 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／持作出售物業。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。數碼港計劃的住宅部分已於2008年11月完工。

## 未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2009年6月30日止六個月

### 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2008年12月31日及2009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2008年12月31日及2009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2008年12月31日及2009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2009年6月30日止六個月

### 12. 資本承擔

港幣百萬元	2009年 6月30日	2008年 12月31日
已授權及訂約	41	184
已授權但未訂約	522	60
	563	244

### 13. 擔保

本集團提供的擔保載列如下：

港幣百萬元	2009年 6月30日	2008年 12月31日
履約保證	—	1

- (i) 於2005年，本公司間接全資附屬公司Partner Link Investments Limited (「Partner Link」) 與一名第三方Richly Leader Limited (「買家」) 訂立物業買賣協議，出售電訊盈科中心。根據物業買賣協議，完成出售電訊盈科中心時存在一項租賃擔保，據此，Partner Link向買家承諾將於截至2010年2月7日的五年期內，向買家支付為數約港幣1,330萬元的有擔保月租淨額。

## 未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2009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(2008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(2008年12月31日：百分之三十八點四七)股份由公眾人士及一名主要股東持有。電訊盈科亦被視作本集團的最終控股公司。

除於該等未經審核簡明綜合財務資料其他部分披露的交易及結餘外，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	
	2009年	2008年
銷售服務：		
— 同系附屬公司		
設施管理服務	27	28
辦公室租賃租金	4	4
— 關聯公司		
設施管理服務	12	12
辦公室租賃租金	1	2
購入服務：		
— 同系附屬公司		
企業服務	—	1
辦公室分租	5	4
資訊科技及其他物流服務	6	3
— 關聯公司		
其他服務	1	1

## 未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2009年6月30日止六個月

### 14. 重大關聯方交易－續

#### a. 期內，本集團與關聯公司曾進行下列重大交易：－續

- (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，該兩家附屬公司的資產淨值為港幣4,700萬元。於截至2008年6月30日止六個月，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」) (為電訊盈科一家全資附屬公司) 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。

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，董事已按彼等的最佳估計釐定有關金額。

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	
	2009年	2008年
薪金及其他短期僱員福利	14	13
花紅	22	18
董事袍金	—	—
離職後福利	1	1
	37	32

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。

## 未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2009年6月30日止六個月

### 14. 重大關聯方交易－續

#### 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	2009年 6月30日	2008年 12月31日
應收關聯方的款項：		
－同系附屬公司	22	10
－關聯公司	2	2
	<b>24</b>	<b>12</b>
應付關聯方的款項：		
－同系附屬公司	—	15

#### 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24.2億元本金金額的可換股票據（於2014年到期的第二批票據）。期內，一家同系附屬公司提供的貸款面值的變動如下：

港幣百萬元	2009年	2008年
於1月1日的結餘	2,645	2,596
利息開支	12	12
已付利息	(12)	(12)
贖回溢價撥備	24	24
於6月30日的結餘	<b>2,669</b>	<b>2,620</b>

### 15. 結算日後事項

於2009年8月20日，本集團訂立一份協議，以1.18億美元代價將旗下一間附屬公司的全部股本出售予第三方，惟須受代價的若干調整限制。預期此項出售將於2009年10月5日完成。該附屬公司持有內地一間物業發展公司，而該內地公司正在中華人民共和國北京市朝陽區工體北路四號地段進行物業發展項目。根據2009年7月31日所得的最新資料，出售上述的附屬公司的賬面價值約為港幣7.58億元。預計本集團會因為此項出售於2009年下半年確認除稅前收益約港幣2.35億元（惟須視乎對上述代價的調整而定），包括有關的貨幣換算儲備約港幣7,300萬元。

# 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2009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2009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2009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	個人權益	普通股數目			股本衍生 工具項下	總數	佔已發行 股本百分比
		家族權益	公司權益	其他權益	所持有的相關 股份數目		
李澤楷	—	—	250,109,824 (註I(a))	1,687,060,335 (註I(b))	—	1,937,170,159	28.60%
艾維朗	760,000	—	—	—	12,800,200 (註II)	13,560,200	0.20%
李智康	992,600 (註IV(a))	511 (註IV(b))	—	—	5,000,000 (註III)	5,993,111	0.09%
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102,122,177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102,122,177股電訊盈科股份的權益；及
  - (iii) 被視作擁有權益的1,548,211,301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七四的權益，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1,548,211,301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12,800,000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2009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2009年 1月1日 尚未行使	於2009年 6月30日 尚未行使
艾維朗	08.28.1999	08.17.2000至	08.17.2000至	11.780	3,200,000	3,200,000
		08.17.2004	08.17.2009			
	08.26.2000	08.26.2001至	08.26.2001至	60.120	1,600,000	1,600,000
		08.26.2005	08.26.2010			
	02.20.2001	08.26.2001至	08.26.2001至	16.840	1,600,000	1,600,000
08.26.2005		01.22.2011				
07.25.2003	07.25.2004至	07.25.2004至	4.350	6,400,000	6,400,000	
	07.25.2006	07.23.2013				
02.08.2005	02.08.2006至	02.08.2006至	4.475	3,000,000	—	
	02.08.2007	02.07.2009				
李智康	07.25.2003	07.25.2004至	07.25.2004至	4.350	5,000,000	5,000,000
		07.25.2006	07.23.2013			
	02.08.2005	02.08.2006至	02.08.2006至	4.475	1,000,000	—
02.08.2007		02.07.2009				
陳進思	07.25.2003	07.25.2004至	07.25.2004至	4.350	210,000	210,000
		07.25.2006	07.23.2013			
顏金施	01.22.2001	01.22.2002至	01.22.2002至	16.840	180,000	180,000
		01.22.2004	01.22.2011			
	07.25.2003	07.25.2004至	07.25.2004至	4.350	240,000	240,000
07.25.2006		07.23.2013				

## 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2009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，「2003年計劃」）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周年大會上，本公司股東批准終止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年計劃終止後已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由本公司董事會全權釐定，惟無論如何不得低於以下的最高價：(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的百分之三十。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，不得超過於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2009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2009年1月1日及2009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2009年 1月1日 尚未行使	於2009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2009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2009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2009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

### 主要股東的股份權益及淡倉

#### 1. 於本公司的權益

於2009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	479,363,400 (註 II)	19.91%
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 L.L.C.	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191,745,360股股份及Elliott International, L.P.所持有287,618,040股股份投票權的行使。
- III. Daniel Saul Och對投資經理OZ Management, L.P.擁有直接或間接控制權，因此被視作控制OZ Management, L.P.及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股股份的投票權。

## 一般資料

### 主要股東的股份權益及淡倉一續

#### 2. 於本公司股份及相關股份所持有的淡倉

於2009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2009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2009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

於2009年6月30日，公眾人士持有股份的百分比約為百分之十八點五六，已低於根據《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.於本公司的持股量達百分之十九點九一，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。於2009年6月30日主要股東在本公司的持股量詳細資料於本報告書「**主要股東的股份權益及淡倉**」一節中披露。

### 《企業管治常規守則》

截至2009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。

## 一般資料

### 《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2009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

王于漸教授，SBS，JP

盛智文博士，GBS，JP

## 公司秘書

鄭雲裳

## 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 Fulerum Group (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

許漢卿

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 2514 5084

傳真：+852 2962 5003

電子郵件：ir@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](http://www.pcpd.com)