

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公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告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 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 2010 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 2010 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。

- 綜合營業額減少百分之五十四，達到港幣 10.7 億元
- 綜合營業溢利增加百分之九，達到港幣 3.34 億元
- 本公司股東應佔溢利增加百分之四，達到港幣 1.65 億元
- 每股基本盈利為港幣 6.86 分
- 董事會沒有宣派中期股息

上半年溢利

本集團截至 2010 年 6 月 30 日止六個月的未經審核股東應佔溢利為港幣 1.65 億元，每股基本盈利為港幣 6.86 分。

業務回顧

物業發展

截至 2010 年 6 月 30 日止六個月，本集團來自香港物業發展的收益約為港幣 8.55 億元，而 2009 年同期則約為港幣 21.09 億元。

在香港，Villa Bel-Air 的洋房預期於未來數年逐步推出。

在日本，本集團位於北海道 Hanazono 四季皆宜的渡假區發展項目已取得發展許可並有良好進展，並於 2010 年 7 月推出夏日活動。

位於泰國南部攀牙省的發展項目方面，本集團於 2010 年 6 月與享負盛名的國際酒店營運商簽訂管理合約。預期發展項目將於 2011 年動工。

中國內地物業投資

本集團的投資物業北京盈科中心，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 2010 年 6 月 30 日止六個月，北京盈科中心的平均出租率約為百分之七十五。

截至 2010 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 2009 年同期則約為港幣 1.07 億元。

其他業務

本集團的其他業務包括設施管理、於香港、中國內地及日本的物業管理以及於 Hanazono 四季皆宜的渡假區業務。截至 2010 年 6 月 30 日止六個月，來自其他業務的收益約為港幣 1.08 億元，2009 年同期則約為港幣 9,000 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 | 2010年 (未經審核) | 2009年 (未經審核) |
|--------------------|------|-------------------|-------------------|
| 營業額 | 2 | 1,070 | 2,306 |
| 營銷成本 | | <u>(552)</u> | <u>(1,924)</u> |
| 毛利 | | 518 | 382 |
| 一般及行政開支 | | (214) | (293) |
| 其他收入 | | 28 | 199 |
| 其他收益淨額 | | <u>2</u> | <u>18</u> |
| 營業溢利 | | 334 | 306 |
| 利息收入 | | 7 | 6 |
| 融資成本 | | <u>(86)</u> | <u>(73)</u> |
| 除稅前溢利 | 2, 3 | 255 | 239 |
| 所得稅 | 4 | <u>(90)</u> | <u>(80)</u> |
| 本公司股東應佔溢利 | | <u><u>165</u></u> | <u><u>159</u></u> |
| 其他全面收入／(虧損) (除稅後)： | | | |
| 匯兌差額 | | <u>70</u> | <u>(10)</u> |
| 全面總收入 | | <u><u>235</u></u> | <u><u>149</u></u> |
| 每股盈利 (以每股港幣分列示) | | | |
| 基本 | 6 | 港幣6.86分 | 港幣6.63分 |
| 攤薄後 | 6 | <u><u>不適用</u></u> | <u><u>不適用</u></u> |

簡明綜合資產負債表

| 港幣百萬元 | 附註 | 於2010年 6月30日 (未經審核) | 於2009年 12月31日 (經審核) |
|-----------------|----|---------------------------|---------------------------|
| 資產及負債 | | | |
| 非流動資產 | | | |
| 投資物業 | | 3,897 | 3,866 |
| 物業、設備及器材 | | 194 | 181 |
| 發展中物業 | | 382 | 356 |
| 持作發展物業 | | 566 | 548 |
| 商譽 | | 3 | 3 |
| 其他應收款項 | | 3 | 6 |
| 遞延所得稅資產 | | 10 | 13 |
| | | <u>5,055</u> | <u>4,973</u> |
| 流動資產 | | | |
| 發展中／持作出售物業 | | 435 | 683 |
| 以代管人賬戶持有的銷售所得款項 | | 1,061 | 1,271 |
| 受限制現金 | | 1,610 | 949 |
| 應收貿易賬款淨額 | 7 | 329 | 172 |
| 預付款項、按金及其他流動資產 | | 104 | 151 |
| 應收同系附屬公司的欠款 | | 46 | 42 |
| 應收關聯公司的欠款 | | 2 | 2 |
| 現金及現金等值項目 | | 2,318 | 5,506 |
| | | <u>5,905</u> | <u>8,776</u> |

| 港幣百萬元 | 附註 | 於2010年 6月30日 (未經審核) | 於2009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 | 46 | 45 |
| 應計款項、其他應付賬款及遞延收入 | | 1,032 | 1,237 |
| 銷售物業的已收訂金 | | 21 | 84 |
| 欠同系附屬公司的款項 | | 2 | 6 |
| 根據數碼港計劃協議應付特區政府的款項 | | 1,121 | 833 |
| 當期所得稅負債 | | 158 | 102 |
| | | <u>2,404</u> | <u>2,331</u> |
| 流動資產淨值 | | <u>3,501</u> | <u>6,445</u> |
| 總資產減流動負債 | | <u>8,556</u> | <u>11,418</u> |
| 非流動負債 | | | |
| 長期借款 | | 2,306 | 2,241 |
| 遞延所得稅負債 | | 282 | 266 |
| | | <u>2,588</u> | <u>2,507</u> |
| 資產淨值 | | <u>5,968</u> | <u>8,911</u> |
| 資金來源： | | | |
| 已發行權益 | | 4,321 | 4,321 |
| 儲備 | | 1,647 | 4,590 |
| | | <u>5,968</u> | <u>8,911</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2009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》（「HKFRS」）而編製。

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2009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2010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。

本集團所採納自2010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 1 | 可換股工具的流動／非流動分類 |
| HKAS 7 | 分類未確認資產的支出 |
| HKAS 17 | 土地和樓宇的租賃的分類及HK-Int 4的相應修訂－釐定一項安排是否包含租賃 |
| HKAS 27（經修訂） | 合併和單獨財務報表 |
| HKAS 36 | 商譽減值測試的記賬單位 |
| HKAS 38 | HKFRS 3（經修訂）產生的額外相應修改，及計量在業務合併中收購的無形資產公允價值 |
| HKAS 39 | 視貸款的預付款的罰款為有緊密關聯的衍生工具、現金流量套期會計、業務合併合約的範圍豁免 |
| HKAS 39（修訂本） | 合資格套期項目 |
| HKFRS 1（經修訂） | 首次採納香港財務報告準則 |
| HKFRS 2 | 以股份為基礎的付款 |
| HKFRS 3（經修訂） | 業務合併 |
| HKFRS 5 | 持有待售的非流動資產和終止經營 |
| HKFRS 8 | 分類資產的信息披露 |
| HK(IFRIC)-Int 9 及HKFRS 3（經修訂） | 嵌入衍生工具的重估及業務合併 |
| HK(IFRIC)-Int 16 | 境外經營的淨投資套期 |
| HK(IFRIC)-Int 17 | 向所有者分派非現金資產 |
| HK(IFRIC)-Int 18 | 客戶資產轉讓 |

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 | |
|----------------------|-------------|--------------|---------------|------------|---------------|-------------|------------|-------------|--------------|--------------|
| | 2010年 | 2009年 | 2010年 | 2009年 | 2010年 | 2009年 | 2010年 | 2009年 | 2010年 | 2009年 |
| 來自外來客戶收益 | 855 | 2,109 | 107 | 107 | 108 | 90 | — | — | 1,070 | 2,306 |
| 分類間收益 | — | — | — | — | 4 | 37 | (4) | (37) | — | — |
| 應呈報分類收益 | 855 | <u>2,109</u> | 107 | <u>107</u> | 112 | <u>127</u> | (4) | <u>(37)</u> | 1,070 | <u>2,306</u> |
| 利息收入 | — | 2 | 3 | 2 | — | — | — | — | 3 | 4 |
| 未分配利息收入 | — | — | — | — | — | — | — | — | 4 | 2 |
| 綜合利息收入 | — | — | 3 | — | — | — | — | — | 7 | <u>6</u> |
| 融資成本 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — |
| 未分配融資成本 | — | — | — | — | — | — | — | — | 86 | 73 |
| 綜合融資成本 | — | — | — | — | — | — | — | — | 86 | <u>73</u> |
| 折舊及攤銷 | 1 | 1 | 7 | 6 | 9 | 10 | — | — | 17 | 17 |
| 未分配折舊及攤銷 | — | — | — | — | — | — | — | — | 4 | 2 |
| 綜合折舊及攤銷 | 1 | — | 7 | — | 9 | — | — | — | 21 | <u>19</u> |
| 減值虧損(撥回)/撥備 | (33) | <u>8</u> | — | <u>—</u> | 1 | <u>1</u> | — | <u>—</u> | (32) | <u>9</u> |
| 除稅前溢利/(虧損) | 381 | 378 | 58 | 60 | (8) | (18) | — | — | 431 | 420 |
| 未分配公司開支 | — | — | — | — | — | — | — | — | (176) | (181) |
| 綜合除稅前溢利 | 381 | <u>378</u> | 58 | <u>60</u> | (8) | <u>(18)</u> | — | <u>—</u> | 255 | <u>239</u> |
| 所得稅 | 61 | 57 | 14 | 12 | 13 | 8 | — | — | 88 | 77 |
| 未分配所得稅 | — | — | — | — | — | — | — | — | 2 | 3 |
| 綜合所得稅 | 61 | <u>57</u> | 14 | <u>12</u> | 13 | <u>8</u> | — | <u>—</u> | 90 | <u>80</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 | |
|----------------------|-------------|-------|---------------|-------|---------------|-------|-------|-------|------------------|------------------|
| | 2010年 | 2009年 | 2010年 | 2009年 | 2010年 | 2009年 | 2010年 | 2009年 | 2010年 | 2009年 |
| 期內增加非流動分類資產 | — | — | 14 | 14 | 22 | 44 | — | — | 36 | 58 |
| 未分配增加 | | | | | | | | | <u>6</u> | <u>3</u> |
| 期內綜合增加非流動分類資產 | | | | | | | | | <u><u>42</u></u> | <u><u>61</u></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 | |
|---------|----------------|-----------------|----------------|-----------------|----------------|-----------------|----------------|-----------------|----------------------|----------------------|
| | 2010年 6月30日 | 2009年 12月31日 | 2010年 6月30日 | 2009年 12月31日 | 2010年 6月30日 | 2009年 12月31日 | 2010年 6月30日 | 2009年 12月31日 | 2010年 6月30日 | 2009年 12月31日 |
| 分類資產 | 3,463 | 3,113 | 4,414 | 4,323 | 1,248 | 1,204 | — | — | 9,125 | 8,640 |
| 未分配公司資產 | | | | | | | | | <u>1,835</u> | <u>5,109</u> |
| 綜合總資產 | | | | | | | | | <u><u>10,960</u></u> | <u><u>13,749</u></u> |
| 分類負債 | 2,194 | 2,092 | 341 | 322 | 55 | 65 | — | — | 2,590 | 2,479 |
| 未分配公司負債 | | | | | | | | | <u>2,402</u> | <u>2,359</u> |
| 綜合總負債 | | | | | | | | | <u><u>4,992</u></u> | <u><u>4,838</u></u> |

(a) 低於量化最低要求的分類收益乃來自本集團其中七個經營分類，包括泰國及日本的物業發展、香港、中國內地及日本的物業管理、設施管理及於Hanazono四季皆宜的渡假區業務。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 | |
|----------------------|-------------|-------|
| | 2010年 | 2009年 |
| 計入： | | |
| 投資物業所得總租金收入 | 108 | 107 |
| 其他租金收入 | — | 5 |
| 減：開支 | (11) | (12) |
| 沒收按金的其他收入 | 18 | 198 |
| 扣除： | | |
| 已售物業成本 | 493 | 1,863 |
| 折舊 | 21 | 18 |
| 租賃土地攤銷 | — | 1 |
| 員工成本，撥入以下項目： | | |
| - 營銷成本 | 29 | 36 |
| - 一般及行政開支 | 69 | 93 |
| 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 | 5 | 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 |
| - 一般及行政開支 | 23 | 20 |
| 器材經營租賃租金 | 1 | 1 |
| 應收貿易賬款減值(撥回)/撥備 | (33) | 8 |
| 外匯收益淨額 | (5) | — |

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（2009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 | |
|-------------------|-------------|-----------|
| | 2010年 | 2009年 |
| 香港利得稅 | | |
| - 現年度撥備 | 58 | 68 |
| - 過往年度撥備不足 | 7 | 1 |
| 海外所得稅 | | |
| - 現年度撥備 | 8 | 2 |
| - 過往年度超額撥備 | — | (1) |
| 遞延所得稅有關臨時差異的產生及撥回 | 17 | 10 |
| | <u>90</u> | <u>80</u> |

5. 股息

| 港幣百萬元 | 截至6月30日止六個月 | |
|------------------|-------------|-------|
| | 2010年 | 2009年 |
| 已宣派中期股息（2009年：無） | — | — |

本公司已於2010年5月17日派付2009年的特別股息港幣31.78億元，折算為每股普通股港幣1.32元。

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 | |
|----------------------------|----------------------|----------------------|
| | 2010年 | 2009年 |
| 盈利 (港幣百萬元) | | |
| 用以計算每股基本盈利的盈利 | 165 | 159 |
| 可換股票據的融資成本 | <u>77</u> | <u>73</u> |
| 用以計算每股攤薄後盈利的盈利 | <u>242</u> | <u>232</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>672,222,222</u> |
| 用以計算每股攤薄後盈利的普通股加權平均數 | <u>3,079,682,095</u> | <u>3,079,682,095</u> |

由於所有潛在新增普通股均有反攤薄效應，截至2010年6月30日及2009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 | 2010年 | 2009年 |
|--------|------------|-------------|
| | 6月30日 | 12月31日 |
| 即期 | 327 | 13 |
| 一至三個月 | 2 | — |
| 三個月以上 | <u>—</u> | <u>192</u> |
| | 329 | 205 |
| 減：減值撥備 | <u>—</u> | <u>(33)</u> |
| | <u>329</u> | <u>172</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2010年 6月30日 | 於2009年 12月31日 |
|-------|-----------------|------------------|
| 即期 | 45 | 13 |
| 一至三個月 | — | 32 |
| 三個月以上 | 1 | — |
| | <u>46</u> | <u>45</u> |

財務回顧

業績回顧

截至 2010 年 6 月 30 日止六個月，本集團錄得綜合營業額約港幣 10.7 億元，較 2009 年同期約港幣 23.06 億元下跌百分之五十四。營業額下降的主要原因是出售貝沙灣的一個主要發展階段的收益已於去年確認入賬。

截至 2010 年 6 月 30 日止六個月，本集團錄得綜合毛利約港幣 5.18 億元，較 2009 年同期約港幣 3.82 億元的毛利上升百分之三十六。綜合毛利上升的原因是期內確認的收益有較高的毛利所致。

截至 2010 年 6 月 30 日止六個月，本集團的綜合營業溢利約為港幣 3.34 億元，2009 年同期則約為港幣 3.06 億元。

截至 2010 年 6 月 30 日止六個月，本集團錄得綜合純利約港幣 1.65 億元，較 2009 年同期約港幣 1.59 億元上升百分之四。綜合純利上升的原因是毛利增加所致。期內的每股基本盈利為港幣 6.86 分，2009 年同期則為港幣 6.63 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 2010 年 6 月 30 日，本集團所持的流動資產值約為港幣 59.05 億元（2009 年 12 月 31 日：港幣 87.76 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。流動資產減少的原因是現金及銀行結餘減少。流動資產內的發展中／持作出售物業由 2009 年 12 月 31 日約港幣 6.83 億元減少至 2010 年 6 月 30 日約港幣 4.35 億元。於 2010 年 6 月 30 日，現金及銀行結餘約為港幣 23.18 億元（2009 年 12 月 31 日：港幣 55.06 億元）。以代管人賬戶持有的銷售所得款項由 2009 年 12 月 31 日約港幣 12.71 億元減少百分之十七至 2010 年 6 月 30 日約港幣 10.61 億元。受限制現金由 2009 年 12 月 31 日約港幣 9.49 億元增加至 2010 年 6 月 30 日約港幣 16.1 億元。

於 2010 年 6 月 30 日，本集團的流動負債總額約為港幣 24.04 億元，於 2009 年 12 月 31 日則約為港幣 23.31 億元。

資本架構、流動資金及財務資源

於 2010 年 6 月 30 日，本集團的借貸總額約為港幣 27.28 億元，與 2009 年 12 月 31 日的借貸總額港幣 27.04 億元比較增加港幣 2,400 萬元的已攤銷贖回溢價。於 2010 年 6 月 30 日，本集團的長期借貸，即於 2012 年 9 月 24 日到期的人民幣 1,000 萬元銀行貸款及來自電訊盈科集團的第二批可換股票據，本金為港幣 24.2 億元，其年利率為定息一厘，於 2014 年到期時按未償還本金的百分之一百二十償還。由於第二批可換股票據之港幣 24.2 億元來自本公司的主要股東電訊盈科有限公司，故計算本集團資本負債比率時並沒有將第二批可換股票據計進負債總額內。於 2010 年 6 月 30 日，沒有包括第二批可換股票據的資本負債比率為百分之零點二（2009 年 12 月 31 日：百分之零點一）。

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及百分之六，而中國內地、泰國及日本資產則分別佔本集團總資產約百分之四十一、百分之五及百分之五。

本集團所有借貸均以港幣及人民幣計值，而現金及銀行結餘亦主要以港幣及美元計值，餘額則以人民幣、泰銖及日圓計值。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。

截至 2010 年 6 月 30 日止六個月，本集團經營業務所產生的現金約為港幣 1,200 萬元，2009 年同期經營業務所產生的現金約為港幣 16.26 億元。

所得稅

截至 2010 年 6 月 30 日止六個月的所得稅約為港幣 9,000 萬元，而 2009 年則約為港幣 8,000 萬元。

資產抵押

於 2010 年 6 月 30 日，本集團賬面總值約港幣 38.7 億元（2009 年 12 月 31 日：港幣 38.39 億元）的若干資產已作為取得本集團銀行信貸的抵押。

或然負債

(i) 其中一家間接全資附屬公司向其中一承租人提供擔保，如其物業因未能作出改動工程以便承租人擴大現有的租賃面積，該間接全資附屬公司將於承租人因上述原因送達終止通告後，按賬面值向承租人購買翻新工程。承租人產生的翻新費用將不少於人民幣 800 萬元，而上限則為人民幣 1,000 萬元。於 2010 年 6 月 30 日，承租人並無產生任何翻新費用。

(ii) 誠如本公司於 2010 年 5 月 23 日發表的公告所披露，根據數碼港計劃協議，發展維修賬戶（「發展維修賬戶」）乃設立以就租戶及訪客於數碼港計劃內之商業部分共同享用的若干設施提供保養和維修資金（「發展維修金額」）（請參閱 2009 年財務報表附註 3(b)(i)）。

本集團與特區政府及香港數碼港管理有限公司（「HKCMCL」）曾就 HKCMCL 根據數碼港計劃協議的條款，對發展維修金額所宣稱的最終評定進行討論。根據該評定，HKCMCL 擬將發展維修賬戶的資金水平由港幣 5 億元提升至約港幣 17 億元。於 2010 年 5 月 20 日，HKCMCL 以原訴傳票（「原訴傳票」）方式對資訊港有限公司（一家本公司的間接全資附屬公司，以下稱「CPL」）展開法律訴訟，尋求法庭對其宣稱的最終評定作出聲明。於 2010 年 5 月 22 日，作為對發出原訴傳票的回應，CPL 及電訊盈科向 HKCMCL 及其相關聯公司香港數碼港發展控股有限公司及香港數碼港（附屬發展）有限公司以令狀方式提出法律訴訟，尋求法庭推翻發展維修金額宣稱的最終評定及核數師就此宣稱發出的證書及要求作賠償。如原訴傳票沒有被撤回或擱置，CPL 及電訊盈科已向法庭申請把原訴傳票合併至藉令狀展開的訴訟。

所有法律訴訟均未有判決。就申索有關的各項事宜，董事已諮詢了法律及專家意見，並認為港幣 5 億元的臨時評定將足以支付發展維修金額的最終評定，而向發展維修賬戶撥付額外資金的責任是微乎其微。

僱員及薪酬政策

於 2010 年 6 月 30 日，本集團的僱員總人數為 461 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 2010 年 6 月 30 日止六個月中期股息（2009 年：無）。

董事會已建議不派發截至 2009 年 12 月 31 日止年度末期股息。

董事會已建議及支付截至 2009 年 12 月 31 日止年度特別股息每股普通股港幣 1.32 元。

購買、出售或贖回上市證券

於截至 2010 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 2010 年 6 月 30 日止六個月的未經審核簡明綜合財務報表，並於回顧期間內舉行了一次會議。

公眾持股量

根據本公司的所得的資料，於本公告發表日期，公眾人士持有股份的百分比約為百分之十七點四三，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.（透過其控制的若干實體）持有本公司已發行股本約百分之二十一點零四，並因此成為本公司的主要股東及關連人士。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》

截至 2010 年 6 月 30 日止六個月，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 2010 年 5 月 10 日本公司股東週年大會當日，董事會主席須出席本公司的海外業務會議，因而未能按照守則條文附錄十四第 E.1.2 條的規定出席上述大會。

展望

儘管外界日益關注歐洲債務危機對經濟增長構成的障礙，但於 2010 年首幾個月全球經濟復甦進展良好，在多方面仍然保持良好勢頭。本港物業市道於第一季顯著上揚，但隨著特區政府推出一系列措施令市場更具透明度及更易取得有關資訊，樓市升勢轉趨平穩。

本集團對物業市場前景依然審慎樂觀。鑑於就業市場持續改善，市民入息水平提升及就業前景更佳，加上利率偏低，近期黃金地段的賣地成績較預期理想，及新物業供應有限，在眾多利好因素支持下，本集團尤其看好豪宅物業市場。

在香港，Villa Bel-Air 洋房仍然是本集團的重點業務，並於未來數年分階段推出市場。由於 Villa Bel-Air 數量有限，預期會大受追捧，本集團深信洋房開售時將可上試理想價格。鑑於人民幣的升值，亦鼓勵更多中國內地買家紛紛來港吸納優質物業。

與此同時，本集團正加快在日本北海道及泰國南部攀牙省發展四季皆宜的世界級渡假區發展項目，並為其制訂市場推廣計劃。

總括而言，儘管市況波動，但本集團將繼續於全球各地發掘商機，提升盈利能力，為股東創造更大價值。

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，2010 年 8 月 13 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