



Pacific Century
Premium Developments
盈科大衍地產發展

股份代號: 00432

中期報告
2010



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

盈大地產於海外項目持續取得令人滿意的進展，本集團將繼續於區內及全球各地發掘商機，為股東提升價值。

主席報告書

本人欣然呈報，本集團於截至2010年6月30日止六個月錄得綜合營業額約港幣10.7億元，而2009年同期的綜合營業額則為港幣23.06億元。2010年首六個月的綜合營業溢利約為港幣3.34億元，2009年同期則為港幣3.06億元。本集團綜合純利合共為港幣1.65億元，去年同期則為港幣1.59億元。截至2010年6月30日止六個月每股基本盈利為港幣6.86分，2009年同期則為港幣6.63分。

董事會沒有宣派截至2010年6月30日止六個月的中期股息。

2010年伊始，全球經濟的復甦進展相對暢順。亞洲經濟帶頭復甦，美國的表現亦較預期理想。美國消費者已重拾信心，見證於當地零售業表現好轉。

市場在次季日益關注歐洲債務危機蔓延及美國刺激經濟措施消退會導致復甦勢頭受阻。然而，隨著歐盟推出援助方案及區內銀行壓力測試成績理想，歐債危機已經大致受到控制。

本港經濟已連續四季反彈。與此同時，本港物業市道於第一季顯著上揚，及至政府推出一系列措施確保物業市場持續健康發展後，樓市升勢轉趨平穩。

環顧整體經濟前景向好，本集團對物業市場前景依然審慎樂觀。鑑於豪宅物業供應有限，加上市場流動資金充裕及利率偏低，在眾多因素支持下，我們尤其看好豪宅物業市場。Villa Bel-Air洋房數量有限且廣受買家青睞，因此我們有信心洋房推出時可以爭取理想售價。

本集團於海外項目持續取得令人滿意的進展，日本北海道Hanazono度假發展項目取得發展許可，而滑雪場亦在7月份展開夏季活動，將Hanazono打造成四季皆宜的度假勝地。此外，本集團於6月份就泰國南部攀牙省的發展項目與頂級的國際酒店營運商簽訂管理合約。

盈大地產將繼續於區內及全球各地發掘商機，為股東提升價值。



李澤楷

主席

2010年8月13日

行政總裁報告書

住宅物業供應緊張、經濟持續增長及低息環境，支持本港住宅物業市場穩健發展，本集團相信樓價將保持升勢。

行政總裁報告書

香港的經濟復甦勢頭於2010年第一季內不斷增強，受惠於中國內地經濟增長，區內貿易活動恢復生機，加上歐美進口需求回升，期內本地生產總值實質增長達8.2%。

住宅物業供應緊張、經濟持續增長及低息環境，支持本港住宅物業市場穩健發展。根據政府公佈的臨時數字，目前的在建私人住宅單位數目創下自1997年以來的新低。

有見及此，本集團相信樓價將保持升勢。事實上，假如外圍經濟不出現重大震盪，預期樓價與去年相比會溫和上升。鑑於近期賣地成績相當理想，豪宅物業的價格應會進一步攀升。

此外，更多內地買家將會因人民幣轉強，而有興趣來港投資優質物業。

Villa Bel-Air洋房仍然是本集團在香港的重點業務，並於未來數年分階段推出市場。

至於海外項目，本集團亦取得良好進展。日本北海道四季皆宜的世界級度假發展項目於7月份展開了夏季活動，以配合現有的滑雪場業務。本年6月，本集團亦就泰國南部攀牙省的發展項目，與頂級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。

盈大地產於上一個財政年度派發特別股息後，財政實力依然雄厚，足以滿足本公司未來發展的需要。展望未來，本集團會繼續以審慎的態度，在全球各地物色具潛力的投資機會。



李智康

行政總裁

2010年8月13日

管理層的討論及分析

以下為截至2010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四季皆宜的度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。

本集團於2010年6月就位於泰國南部攀牙省的發展項目，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四季皆宜的度假區業務。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。

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。

管理層的討論及分析

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時，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。

管理層的討論及分析

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))。

本集團與香港特別行政區政府(「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。CPL及電訊盈科已向法庭申請，如原訴傳票沒有被撤回或擱置，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。

管理層的討論及分析

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。

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，及新增物業供應有限，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度假區發展項目，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。

董事會

執行董事

李澤楷

主席

43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。他於2004年5月成為盈大地產董事。他亦是電訊盈科有限公司（「電訊盈科」）主席兼執行董事、電訊盈科執行委員會主席、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。

李先生是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中國香港的代表，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

59歲，盈大地產執行董事、副主席及執行委員會成員。他於2004年5月成為盈大地產董事。他亦是電訊盈科執行董事、集團董事總經理兼執行委員會副主席，以及盈科拓展董事。

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。來港履新之前，他以創始成員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。

李智康

59歲，盈大地產執行董事、行政總裁兼執行委員會成員。他於2004年5月成為盈大地產董事。他亦是電訊盈科執行董事及電訊盈科執行委員會成員。

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，還有涉及香港與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

董事會

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

49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

56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，亦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32年。

陳先生持有香港大學建築學文學士學位、蘇格蘭鄧地大學建築學文學士學位以及清華大學高級管理人員工商管理碩士學位，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

45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備專業見解。

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名譽顧問。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

64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

董事會

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。他亦曾於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及於2004年3月至2009年1月出任榮山國際有限公司(現稱為盈天醫藥集團有限公司)的獨立非執行董事。

王于漸教授，SBS，JP

58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月獲委任為太平紳士。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)及香港商品交易所的獨立非執行董事。

盛智文博士，GBS，JP

62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40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轄下食物業工作小組成員、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

董事會

的理事會成員，以及Richard Ivey School of Business亞洲顧問委員會成員。

盛博士擔任天星小輪有限公司的董事、永利澳門有限公司的非執行董事及副主席、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)、信和置業有限公司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的董事。

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2010年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		(552)	(1,924)
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		2	18
營業溢利		334	306
利息收入		7	6
融資成本		(86)	(73)
除稅前溢利	2, 3	255	239
所得稅	4	(90)	(80)
本公司股東應佔溢利		165	159
其他全面收入／(虧損) (除稅後)：			
匯兌差額		70	(10)
全面總收入		235	149
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	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2010年6月30日止六個月

港幣百萬元	2010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2010年1月1日的結餘	4,321	(565)	763	769	17	3,606	8,911	
期內全面總收入	—	—	70	—	—	165	235	
特別股息	—	—	—	—	—	(3,178)	(3,178)	
於2010年6月30日的結餘	4,321	(565)	833	769	17	593	5,968	

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	

- 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2010年6月30日

港幣百萬元	附註	2010年 6月30日 (未經審核)	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
		5,055	4,973
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
		5,905	8,776

簡明綜合資產負債表

於2010年6月30日

港幣百萬元	附註	2010年 6月30日 (未經審核)	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	9	1,121	833
當期所得稅負債		158	102
		2,404	2,331
流動資產淨值		3,501	6,445
總資產減流動負債		8,556	11,418
非流動負債			
長期借款		2,306	2,241
遞延所得稅負債		282	266
		2,588	2,507
資產淨值		5,968	8,911
資金來源：			
已發行權益	10	4,321	4,321
儲備		1,647	4,590
		5,968	8,911

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2010年6月30日止六個月

港幣百萬元	2010年 (未經審核)	2009年 (未經審核)
經營業務所產生的現金淨額	12	1,626
投資業務		
購買物業、設備及器材	(28)	(38)
投資業務所動用的現金淨額	(28)	(38)
融資活動		
已派發股息	(3,178)	—
融資活動所動用的現金淨額	(3,178)	—
現金及現金等值項目(減少)/增加	(3,194)	1,588
匯兌差額	6	—
現金及現金等值項目 於1月1日的結餘	5,506	1,654
於6月30日的結餘	2,318	3,242
現金及現金等值項目分析		
現金及銀行結餘	3,928	5,987
減：受限制現金	(1,610)	(2,745)
於6月30日的現金及現金等值項目	2,318	3,242

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2010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。

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：

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2010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

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2010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，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	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
截至6月30日止六個月										
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	2,109	107	107	112	127	(4)	(37)	1,070	2,306
利息收入	—	2	3	2	—	—	—	—	3	4
未分配利息收入	—	—	—	—	—	—	—	—	4	2
綜合利息收入	—	2	3	2	—	—	—	—	7	6
融資成本	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
未分配融資成本	—	—	—	—	—	—	—	—	86	73
綜合融資成本	—	—	—	—	—	—	—	—	86	73
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	1	7	6	9	10	—	—	21	19
減值虧損的(撥回)/撥備	(33)	8	—	—	1	1	—	—	(32)	9

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2010年6月30日止六個月

2. 營業額及分類資料—續

	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
港幣百萬元										
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									1,835	5,109
綜合總資產									10,960	13,749
分類負債	2,194	2,092	341	322	55	65	—	—	2,590	2,479
未分配公司負債									2,402	2,359
綜合總負債									4,992	4,838

(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四季皆宜的度假區業務。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。

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2010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	
	2010年	2009年
計入：		
投資物業的總租金收入	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
應收貿易賬款減值的(撥回)/撥備	(33)	8
外匯收益淨額	(5)	—

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2010年6月30日止六個月

4. 所得稅

香港利得稅乃根據期內估計應課稅溢利，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期內估計應課稅溢利，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
	90	80

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。

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2010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	
	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	77	73
用以計算每股攤薄後盈利的盈利	242	232

	截至6月30日止六個月	
	2010年	2009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	672,222,222
用以計算每股攤薄後盈利的普通股加權平均數	3,079,682,095	3,079,682,095

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。

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2010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	2010年 6月30日	2009年 12月31日
即期	327	13
一至三個月	2	—
三個月以上	—	192
	329	205
減：減值撥備	—	(33)
	329	172

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	2010年 6月30日	2009年 12月31日
即期	45	13
一至三個月	—	32
三個月以上	1	—
	46	45

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2010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	2010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2010年1月1日的結餘	803	30	833
增加應付款項	288	—	288
於2010年6月30日的結餘	1,091	30	1,121

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	3,012	28	3,040

- 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扣除成本）。應付特區政府的款項被視為數碼港計劃的部分發展成本。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分類為流動負債。
- b. 根據數碼港計劃協議，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的保養及維修所提供的發展維修賬戶金額（附註12(ii)），根據數碼港計劃協議的條款及條件的規定，構成該計劃產生的若干可扣除成本的一部分。

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2010年6月30日止六個月

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2009年12月31日及2010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(列於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：		
於2009年12月31日及2010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2009年12月31日及2010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2010年6月30日止六個月

11. 資本承擔

港幣百萬元	2010年 6月30日	2009年 12月31日
已授權及訂約	26	18
已授權但未訂約	5	10
	31	28

12. 或然負債

除未經審核簡明綜合財務資料另有披露者外，本集團提供的或然負債及擔保載列如下：

- (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。CPL及電訊盈科已向法庭申請，如原訴傳票沒有被撤回或擱置，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。

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2010年6月30日止六個月

13. 資產抵押

於2010年6月30日，本集團賬面總值港幣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。

14. 重大關聯方交易

本集團由電訊盈科(一家於香港註冊成立的公司)控制，該公司擁有本公司股份的百分之六十一點五三(2009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(2009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	
	2010年	2009年
銷售服務：		
— 同系附屬公司		
設施管理服務	22	27
辦公室租賃租金	3	4
— 關聯公司		
設施管理服務	11	12
辦公室租賃租金	1	1
購入服務：		
— 同系附屬公司		
企業服務	1	—
辦公室分租	4	5
資訊科技及其他物流服務	4	6
— 關聯公司		
其他服務	2	1

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2010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) 根據本集團與電訊盈科於2004年3月5日訂立的收購協議，本集團於2009年6月30日止期間向電訊盈科作出一項約港幣7,100萬元的臨時預付款項，為CPL累計至2004年5月10日的保留溢利。該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，有關金額將根據數碼港計劃協議於數碼港計劃完成時落實(見附註9)。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。上述條件已於2009年12月31日前達成。

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。

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	
	2010年	2009年
薪金及其他短期僱員福利	11	14
花紅	—	22
董事袍金	—	—
離職後福利	1	1
	12	37

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2010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	2010年 6月30日	2009年 12月31日
應收關聯方的款項：		
－同系附屬公司	46	42
－關聯公司	2	2
	48	44
應付關聯方的款項：		
－同系附屬公司	2	6

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本金金額港幣24.2億元的可換股票據(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	2010年	2009年
於1月1日的結餘	2,693	2,645
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	2,717	2,669

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2010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《上市公司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2010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股份、相關股份或債權證中持有任何權益或淡倉。

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

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2010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	總數	佔已發行 股本概約 百分比
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	相關股份數目		
李澤楷	—	—	271,666,824 (註I(a))	1,698,197,335 (註I(b))	—	1,969,864,159	29.09%
艾維朗	760,000	—	—	—	9,600,200 (註II)	10,360,200	0.15%
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237,919,824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，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112,935,177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112,935,177股電訊盈科股份的權益；
 - (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，該等公司為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。李澤楷被視為透過由李澤楷全資擁有的公司Hopedstar Holdings Limited持有盈科拓展的百分之零點九一權益。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；及
 - (iv) 被視作擁有權益的324,000股電訊盈科股份，該等股份由PineBridge Investments LLC(「PBI LLC」)以投資經理身份持有。PBI LLC是Chiltonlink Limited的間接附屬公司，而Chiltonlink Limited由李澤楷全資擁有。因此，根據《證券及期貨條例》，李澤楷被視為擁有由PBI LLC持有的324,000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9,600,000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

III. 該等權益是指於2010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(所有日期均按月/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2010年 1月1日 尚未行使	於2010年 6月30日 尚未行使
艾維朗	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
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
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

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2010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週年大會上，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。

截至2010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2010年1月1日及2010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2010年 1月1日 尚未行使	於2010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

一般資料

購股權計劃－續

2. 截至2010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2010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2010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2010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 概約百分比
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	506,488,500 (註II)	21.04%
Peter Cundill & Associates (Bermuda) Ltd.	投資經理	124,952,000	5.19%

註：

- I. 該等權益是指(a)由電訊盈科的全資附屬公司Asian Motion Limited持有的1,481,333,333股本公司股份(「股份」)的權益；及(b)由電訊盈科的全資附屬公司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所持有的202,595,400股股份及Elliott International, L.P.所持有的303,893,100股股份投票權的行使。

2. 於本公司股份及相關股份所持有的淡倉

於2010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2010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。

一般資料

購買、出售或贖回上市證券

截至2010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2010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2010年6月30日，公眾人士持有股份的百分比約為百分之十七點四三，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」）。公眾持股出現不足是由於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，因此Elliott Capital Advisors, L.P.是本公司的主要股東及關連人士。故此，Elliott Capital Advisors, L.P.持有的股權並無計入公眾持股量當中。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，本公司將盡快另行刊發公告。本公司主要股東於2010年6月30日的持股量之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2010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》（「《守則》」）的所有適用守則條文，惟於2010年5月10日本公司舉行股東週年大會當日，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2010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

數碼港第二座8樓

電話：+852 2514 3990

傳真：+852 2514 3945

股份過戶登記總處

Butterfield Fulcrum 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17M樓

電話：+852 2862 8555

傳真：+852 2865 0990

電子郵箱：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

數碼港第二座8樓

電話：+852 2514 5084

傳真：+852 2962 5003

電子郵箱：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號數碼港第二座8樓

電話: 2514 3990 傳真: 2514 3945

www.pcpd.com