

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 2012 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 2012 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。

摘要

- 綜合營業額減少百分之三十二至約港幣 8.48 億元
- 綜合營業溢利減少百分之三十至約港幣 1.62 億元
- 本公司股東應佔溢利減少百分之六十五至約港幣 2,900 萬元
- 每股基本盈利港幣 1.32 分
- 董事會宣佈不派中期股息

2012 年上半年溢利

本集團截至 2012 年 6 月 30 日止六個月未經審核的本公司股東應佔溢利約為港幣 2,900 萬元，每股基本盈利為港幣 1.32 分。

業務回顧

物業發展

截至 2012 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 6.36 億元，而 2011 年同期則約為港幣 10.27 億元。

就香港的物業發展項目而言，與 Villa Bel-Air 的兩幢洋房相關的正式買賣協議已於 2012 年 7 月簽訂，現時尚餘一幢洋房待售。數碼港項目已接近完成，本集團會繼續進行尚餘洋房的銷售工作。該等洋房的銷售收益及溢利將根據適當會計準則確認。

於 2012 年上半年，香港特別行政區政府（「特區政府」）與本集團並沒有就來自數碼港項目的淨收益根據數碼港計劃協議而作出分配。

至於本集團的海外項目，位於日本北海道 Hanazono 之四季皆宜度假區項目的詳細設計工作正如期進行。位於泰國南部攀牙省的項目，項目的總體規劃已接近完成。

中國內地物業投資

本集團的投資物業，即北京盈科中心，是位於中國北京市的市中心區之內。本集團出租的總樓面面積約為 169,900 平方米（「可出租面積」），租戶包括企業、零售商及住宅租戶。截至 2012 年 6 月 30 日止六個月，可出租面積的平均出租率約為百分之六十六，是由於百貨公司的租約屆滿令空置空間增多所致。

截至 2012 年 6 月 30 日止六個月，本集團錄得該等投資物業的租金收入總額約為港幣 1.19 億元，而 2011 年同期則約為港幣 1.27 億元。

其他業務

本集團的其他業務包括於香港、中國內地及日本的物業管理，以及 Hanazono 四季皆宜的度假區等業務。截至 2012 年 6 月 30 日止六個月，來自其他業務的收益約為港幣 9,300 萬元，而 2011 年同期則約為港幣 9,600 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	2012年 (未經審核)	2011年 (未經審核)
營業額	2	848	1,250
營銷成本		<u>(480)</u>	<u>(756)</u>
毛利		368	494
一般及行政開支		(222)	(289)
其他收入		—	11
其他收益淨額		11	—
重估投資物業的盈餘		<u>5</u>	<u>16</u>
營業溢利		162	232
利息收入		14	11
融資成本		<u>(95)</u>	<u>(81)</u>
除稅前溢利	2, 3	81	162
所得稅	4	<u>(52)</u>	<u>(78)</u>
本公司股東應佔溢利		<u>29</u>	<u>84</u>
其他全面（支出）／收入：			
匯兌差額：			
換算海外業務的匯兌差額		<u>(69)</u>	<u>117</u>
全面總（支出）／收入		<u>(40)</u>	<u>201</u>
每股盈利（以每股港幣分列示）			
基本	6	港幣1.32分	港幣3.51分
攤薄後	6	<u>港幣1.32分</u>	<u>港幣3.51分</u>

註：當派送紅利股份和紅利可換股票據（予選擇收取紅利可換股票據以取代紅利股份的權利的股東）及股份合併分別於2012年6月22日及2012年6月25日完成後，本公司已發行普通股為397,630,713.2股，未兌換紅利可換股票據之總金額為港幣592,572,154.40元。該等未兌換紅利可換股票據可轉換為1,185,144,308股每股面值港幣0.50元的已繳足普通股，合計為1,582,775,021.2股股份，並構成計算每股基本盈利的基礎。於期內已就回購股份作出調整。計算每股盈利的詳情載於附註6。

簡明綜合資產負債表

港幣百萬元	附註	於2012年 6月30日 (未經審核)	於2011年 12月31日 (經審核)
資產及負債			
非流動資產			
投資物業		5,427	5,469
物業、設備及器材		268	281
發展中物業		514	508
持作發展物業		639	618
無形資產		18	14
商譽		4	4
衍生金融工具	7	21	—
其他應收款項		3	3
		<u>6,894</u>	<u>6,897</u>
流動資產			
持作出售物業		157	456
以代管人賬戶持有的銷售所得款項		581	632
受限制現金		1,275	703
應收貿易賬款淨額	8	10	12
預付款項、按金及其他流動資產		101	112
應收同系附屬公司的欠款		4	16
應收關聯公司的欠款		3	3
現金及現金等值項目		1,127	2,855
		<u>3,258</u>	<u>4,789</u>

港幣百萬元	附註	於2012年 6月30日 (未經審核)	於2011年 12月31日 (經審核)
流動負債			
短期借款		3	9
長期借款即期部分		24	24
應付貿易賬款	9	13	45
應計款項、其他應付賬款及遞延收入		394	573
銷售物業的已收訂金		6	64
欠同系附屬公司的款項		8	4
根據數碼港計劃協議應付特區政府的款項		810	603
當期所得稅負債		50	23
		<u>1,308</u>	<u>1,345</u>
流動資產淨值		<u>1,950</u>	<u>3,444</u>
總資產減流動負債		<u>8,844</u>	<u>10,341</u>
非流動負債			
長期借款		2,579	2,505
遞延所得稅負債		681	669
		<u>3,260</u>	<u>3,174</u>
資產淨值		<u>5,584</u>	<u>7,167</u>
資金來源：			
已發行權益		2,836	4,321
儲備		2,748	2,846
		<u>5,584</u>	<u>7,167</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2011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，管理層須作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設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。在編製該等未經審核簡明綜合財務資料時，管理層應用本集團會計政策時所作出的重大判斷及估計不確定因素的主要來源，與應用於2011年12月31日及截至該日止年度綜合財務報表者相同。

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2011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2012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。

HKAS 12 (修訂本) 「所得稅」

香港會計師公會於2010年12月對HKAS 12「所得稅」作出修訂，對按公平價值計量的投資物業所產生的遞延稅項資產或負債的計量原則引入一項例外情況。經修訂HKAS 12規定實體計量與一項資產相關之遞延稅項，須視乎該實體是否預期可透過使用或出售方式收回該項資產的賬面值。修訂本引入一項可推翻的假設，即按公平價值計量的投資物業可透過出售全數收回其價值。若持有投資物業的商業模式旨在隨時間推移來使用該投資物業所包含之大部分經濟利益，而非透過出售，則假設可透過出售全數收回價值可被推翻。此修訂本可追溯應用於2012年1月1日或之後開始的年度期間。

就本集團於2012年6月30日持有金額為港幣54.27億元的投資物業而言，本集團的商業模式屬透過使用收回價值的投資物業擁有實體，在此基礎上，出售假設已被推翻。因此，本集團繼續按照透過使用投資物業收回價值的基準確認遞延稅項。本集團的經營業績及財務狀況均不受影響。

本集團所採納自2012年1月1日起生效但不影響本集團財務報表的修訂

HKFRS 1 (修訂本)	嚴重惡性通貨膨脹
HKFRS 7 (修訂本)	披露－轉讓金融資產

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	
	2012年	2011年	2012年	2011年	2012年	2011年	2012年	2011年	2012年	2011年
來自外來客戶收益	636	1,027	119	127	93	96	—	—	848	1,250
分類間收益	—	—	—	—	1	5	(1)	(5)	—	—
應呈報分類收益	<u>636</u>	<u>1,027</u>	<u>119</u>	<u>127</u>	<u>94</u>	<u>101</u>	<u>(1)</u>	<u>(5)</u>	<u>848</u>	<u>1,250</u>
利息收入	1	1	9	6	—	—	—	—	10	7
未分配利息收入	—	—	—	—	—	—	—	—	4	4
綜合利息收入	—	—	—	—	—	—	—	—	<u>14</u>	<u>11</u>
融資成本	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
未分配融資成本	—	—	—	—	—	—	—	—	95	81
綜合融資成本	—	—	—	—	—	—	—	—	<u>95</u>	<u>81</u>
折舊及攤銷	1	1	12	10	5	9	—	—	18	20
未分配折舊及攤銷	—	—	—	—	—	—	—	—	3	5
綜合折舊及攤銷	—	—	—	—	—	—	—	—	<u>21</u>	<u>25</u>
除稅前溢利/(虧損)	181	271	71	78	(4)	(3)	—	—	248	346
未分配公司開支	—	—	—	—	—	—	—	—	(167)	(184)
綜合除稅前溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	<u>81</u>	<u>162</u>
所得稅	28	45	14	29	8	2	—	—	50	76
未分配所得稅	—	—	—	—	—	—	—	—	2	2
綜合所得稅	—	—	—	—	—	—	—	—	<u>52</u>	<u>78</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	
	2012年	2011年	2012年	2011年	2012年	2011年	2012年	2011年	2012年	2011年
期內增加非流動分類資產	—	—	17	25	45	24	—	—	62	49
未分配增加									11	1
期內綜合增加非流動分類資產									73	50

港幣百萬元 於	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	
	2012年 6月30日	2011年 12月31日								
分類資產	2,013	3,954	6,169	5,939	1,514	1,401	—	—	9,696	11,294
未分配公司資產									456	1,739
綜合總資產									10,152	13,033
分類負債	1,084	2,692	747	713	52	48	—	—	1,883	3,453
未分配公司負債									2,685	2,514
綜合總負債									4,568	5,967

(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、香港及日本的物業管理、資產管理、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	
	2012年	2011年
計入：		
投資物業所得總租金收入	119	127
其他租金收入	11	—
減：開支	(19)	(10)
沒收按金的其他收入	—	10
重估投資物業的盈餘	5	16
扣除：		
已售物業成本	436	726
折舊，撥入以下項目：		
- 營銷成本	3	—
- 一般及行政開支	21	25
員工成本，撥入以下項目：		
- 營銷成本	11	11
- 一般及行政開支	72	93
界定供款退休金計劃的供款	4	3
核數師酬金	2	3
土地及樓宇經營租賃租金，撥入以下項目：		
- 營銷成本	7	—
- 一般及行政開支	24	26
器材經營租賃租金	2	1
外匯虧損淨額	6	2

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（2011年：百分之十六點五）作出撥備。
中國內地及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	
	2012年	2011年
本期所得稅		
香港利得稅	29	38
香港以外所得稅	5	8
遞延所得稅		
投資物業公平價值的變更	1	3
其他臨時差異的產生及撥回	17	29
	<u>52</u>	<u>78</u>

5. 股息

港幣百萬元	截至6月30日止六個月	
	2012年	2011年
已宣派中期股息 (2011年: 無)	—	—

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	
	2012年	2011年
盈利 (港幣百萬元)		
用以計算每股基本盈利的盈利	29	84
於綜合全面收入表確認的2014年可換股票據的融資成本	<u>87</u>	<u>73</u>
用以計算每股攤薄後盈利的盈利	<u>116</u>	<u>157</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	2,186,110,175	2,407,459,873
兌換2014年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>2,858,332,397</u>	<u>3,079,682,095</u>

截至2012年6月30日及2011年6月30日止六個月，用於計算每股基本及攤薄後盈利的普通股加權平均數，已就分別於2012年6月22日及2012年6月25日進行的按每一股已發行普通股派發四股紅利股份計算的紅利股份和紅利可換股票據的派送及按每五股合併為一股的股份合併作出追溯調整。

根據適用的平邊契據條款，紅利可換股票據將授予持有人的經濟利益與紅利股份所附者相同。總金額為港幣592,572,154.40元的未兌換紅利可換股票據將可兌換為1,185,144,308股每股面值港幣0.50元的已繳足普通股，並計入用以計算截至2012年6月30日及2011年6月30日止六個月的每股基本盈利的普通股加權平均數。

由於派送紅利股份與紅利可換股票據及股份合併的影響已被抵銷，故截至2011年6月30日止六個月的每股基本及攤薄後盈利不受影響。

由於所有潛在新增普通股均有反攤薄效應，截至2012年6月30日及2011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. 衍生金融工具

於2012年3月2日，PCPD Wealth Limited (本公司全資附屬公司)作為發行人，PCCW-HKT Partners Limited (「PCCW-HKT」) (電訊盈科有限公司 (「電訊盈科」) 的全資附屬公司) 作為認購人，本公司作為擔保人，訂立一項認購協議。根據此協議的條款及條件，PCCW-HKT同意於現有可換股票據 (「2014年可換股票據」) 的到期日 (即2014年5月9日) 認購一份於2019年到期的新可換股票據 (「2019年可換股票據」)。認購2019年可換股票據將通過在2014年可換股票據於到期時，將已到期但未償還的全部贖回款項的數額運用於在2014年5月9日應支付認購款項的數額上。管理層認為發行2019年可換股票據的權利並沒有變更2014年可換股票據。該認購協議被確認為一項衍生金融工具，並按2012年3月2日的公平價值港幣1,000萬元作為本公司股東出資計入權益內「其他儲備」項下。港幣1,100萬元的衍生金融工具的公平價值收益於期內被確認。

8. 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2012年 6月30日	於2011年 12月31日
即期	8	8
一至三個月	1	3
三個月以上	<u>3</u>	<u>3</u>
	12	14
減：減值撥備	<u>(2)</u>	<u>(2)</u>
	<u>10</u>	<u>12</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。

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	於2012年 6月30日	於2011年 12月31日
即期	9	42
一至三個月	3	2
三個月以上	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>13</u>	<u>45</u>

財務回顧

業績回顧

截至 2012 年 6 月 30 日止六個月，本集團錄得綜合營業額約港幣 8.48 億元，較 2011 年同期約港幣 12.5 億元減少約百分之三十二。營業額減少是因為物業銷售收入減少。

截至 2012 年 6 月 30 日止六個月，本集團錄得綜合毛利約港幣 3.68 億元，較 2011 年同期約港幣 4.94 億元減少約百分之二十六。綜合毛利的減少是因為營業額下降。

截至 2012 年 6 月 30 日止六個月，一般及行政開支約為港幣 2.22 億元，較 2011 年同期約港幣 2.89 億元減少百分之二十三。該等開支減少是因為包括員工成本及專業人士費用在內的有關開支較去年同期減少。與資本架構重組有關的直接開支約為港幣 2,700 萬元，並已根據百慕達《一九八一年公司法》於權益中扣除。

基於上述原因，截至 2012 年 6 月 30 日止六個月，本集團的綜合營業溢利減少至約港幣 1.62 億元，2011 年同期則約為港幣 2.32 億元。

因此，於截至 2012 年 6 月 30 日止六個月，本集團錄得綜合純利約為港幣 2,900 萬元，2011 年同期則約為港幣 8,400 萬元。回顧期間的每股基本盈利為港幣 1.32 分，2011 年同期則為港幣 3.51 分。

按照適用的香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》，發展物業的銷售收益及溢利會於發展項目完成後確認及將會被確認，即當與物業銷售交易有關的經濟效益之流入被評定為可能及當擁有權的主要風險及回報亦已完成轉移時。

流動資產及負債

於 2012 年 6 月 30 日，本集團所持的流動資產約為港幣 32.58 億元（2011 年 12 月 31 日：港幣 47.89 億元），主要包括持作出售物業、現金及銀行存款、以代管人賬戶持有的銷售所得款項及受限制現金。流動資產減少反映現金及銀行存款減少，主要原因是本公司向接納要約（定義見下文）的股東支付總代價約港幣 15.26 億元，以按照要約條款完成股份購回。流動資產中的持作出售物業由 2011 年 12 月 31 日約為港幣 4.56 億元減少至於 2012 年 6 月 30 日約為港幣 1.57 億元。於 2012 年 6 月 30 日，現金及銀行存款約為港幣 11.27 億元（2011 年 12 月 31 日：港幣 28.55 億元）。以代管人賬戶持有的銷售所得款項由 2011 年 12 月 31 日約為港幣 6.32 億元減少百分之八至 2012 年 6 月 30 日約為港幣 5.81 億元。受限制現金由 2011 年 12 月 31 日約為港幣 7.03 億元增加至 2012 年 6 月 30 日約為港幣 12.75 億元。

於 2012 年 6 月 30 日，本集團流動負債總額約為港幣 13.08 億元，於 2011 年 12 月 31 日則約為港幣 13.45 億元。

資本架構、流動資金及財務資源

於 2012 年 6 月 30 日，本集團的借貸約為港幣 28.17 億元，而 2011 年 12 月 31 日的借貸總額為港幣 27.99 億元。借貸總額的增加反映了就 PCCW-HKT 持有的 2014 年可換股票據（本金為港幣 24.2 億元）而確認的港幣 2,400 萬元已經攤銷之贖回溢價，扣除期內向銀行償還的貸款港幣 600 萬元。於 2012 年 6 月 30 日，本集團的借貸包括人民幣 250 萬元短期銀行貸款及來自 2014 年可換股票據，且(a)其年利率為定息一厘及(b)於 2014 年 5 月到期時按未償還本金的百分之一百二十償還。由於持有 2014 年可換股票據為本公司主要股東的一家同系附屬公司，故在計算本集團之資本負債比率時並沒有將 2014 年可換股票據計進負債總額內。於 2012 年 6 月 30 日，在沒有包括 2014 年可換股票據在內的資本負債比率為百分之零點一（於 2011 年 12 月 31 日：百分之零點一）。除非該 2014 年可換股票據於到期日前悉數贖回或全數兌換為股票，否則於到期日據此應付的款額將以 2019 年可換股票據進行再融資。該 2019 年可換股票據已由 PCCW-HKT 根據 2012 年 3 月 2 日訂立的認購協議認購，並得到獨立股東於 2012 年 5 月 2 日舉行的股東特別大會上批准通過。

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十五及百分之七。位於中國內地、日本及泰國的集團資產分別佔本集團總資產約百分之六十一、百分之七及百分之六。

本集團所有借貸均以港幣及人民幣計值。而現金及銀行存款亦主要以美元、人民幣及港幣計值，其餘則以泰銖及日圓計值。由於本集團擁有若干海外業務，其資產淨值將承受外幣匯率波動之風險。本集團就該等業務承擔的貨幣匯率風險主要與人民幣、泰銖及日圓有關。

截至 2012 年 6 月 30 日止六個月，本集團用於經營業務的現金約為港幣 1.42 億元，2011 年同期經營業務所產生的現金約為港幣 1.55 億元。

所得稅

截至 2012 年 6 月 30 日止六個月，本集團的所得稅約為港幣 5,200 萬元，而 2011 年則約為港幣 7,800 萬元。

資產抵押

於 2012 年 6 月 30 日，本集團賬面總值約為港幣 53.77 億元（2011 年 12 月 31 日：港幣 54.24 億元）的若干投資物業已作為取得本集團銀行信貸的抵押。

或然負債

本集團其中一家間接全資附屬公司向其中一位承租戶提供擔保，如其物業因未能作出改動工程以便其擴大現有的租賃面積，該間接全資附屬公司將於該租戶因上述原因送達終止通告後，按賬面值向該租戶購買裝修資產，上限為人民幣 1,000 萬元。

僱員及薪酬政策

於 2012 年 6 月 30 日，本集團於香港及海外工作的僱員總數為 318 名。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的，並會定期作檢討。本集團將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（「2003 年購股權計劃」）已於 2005 年 5 月 13 日終止，並經由電訊盈科股東批准後，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」）。新購股權計劃自採納日期起計十年內有效，而採納新購股權計劃前授出的尚未行使購股權將繼續採用 2003 年購股權計劃項下的條款，直至該等尚未行使的購股權到期為止。

股息

董事會宣佈不派發截至 2012 年 6 月 30 日止六個月的中期股息（2011 年：無）。

董事會不建議派發截至 2011 年 12 月 31 日止年度的末期股息。

購買、出售或贖回上市證券

經獨立股東於2012年5月2日舉行的股東特別大會上批准，本公司已實施一項購回最多926,126,540股本公司股東持有的已發行普通股股份（每股港幣0.10元）以供註銷之有條件現金要約（由英高財務顧問有限公司（「英高」）代表本公司提出）（「要約」）。就要約而言，電訊盈科集團已承諾不會接納要約。於2012年5月16日要約截止後，本公司於2012年5月購回及註銷了合共824,684,851股已發行普通股股份（每股港幣0.10元）。有關要約結果的詳情，請參閱於2012年5月16日發表的公告。

除上文所述者外，於截至2012年6月30日止六個月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。

審核委員會

本公司的審核委員會已審閱本集團截至2012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

為遵照《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「《上市規則》」）第8.08(1)條的規定而以本公司股份能恢復最低公眾持股量為目的，董事會於2012年5月16日宣佈，根據股東於2012年5月2日舉行的股東特別大會上授予的權力，董事會議決（以每持有一股已發行股份獲派送四股紅利股份的基準）實行發行紅利股份，及向選擇收取紅利可換股票據以代替紅利股份的股東發行紅利可換股票據（「派送紅股」）；而本公司於2012年6月21日宣佈，基於紅利可換股票據的選擇結果，派送紅股已成功協助本公司恢復《上市規則》所規定的股份最低公眾持股量，即不少於本公司已發行股本的百分之二十五。派送紅股已於2012年6月22日完成。

為將派送紅股而引致本公司股份市場價格的調整減至最低，根據財務顧問英高提供的意見及並經股東於2012年6月20日舉行的股東特別大會上批准，本公司已進行了一項股份合併（以每五股每股面值港幣0.10元的已發行及未發行的股份合併為一股面值港幣0.50元的股份）（「股份合併」）。在派送紅股及股份合併於2012年6月25日生效後，本公司已發行股份的總數（不包括0.2股不可買賣的碎股合併股份）為397,630,713股，每股面值為港幣0.50元。有關派送紅股及股份合併的詳情，請參閱本公司於2012年6月4日的上市文件及通函，以及於2012年5月16日及2012年6月21日的公告。

於本公告日期，本公司符合《上市規則》第8.08(1)條關於公眾持股量的規定。

企業管治常規

由2012年1月1日至2012年3月31日期間，本公司一直應用並遵守《上市規則》附錄十四所載之《企業管治常規守則》（「前企業管治常規守則」）的所有相關守則條文。於2012年4月1日，前企業管治常規守則作出修訂及更名為《企業管治守則》（「經修訂的企業管治守則」）。由2012年4月1日至2012年6月30日期間，本公司亦一直遵守經修訂的企業管治守則的所有相關守則條文，惟於2012年5月2日本公司舉行股東週年大會當日，董事會主席因公幹身在海外，而未能出席上述週年大會；而根據經修訂的企業管治守則第D.1.4條的守則條文，本公司已於2012年8月向全體董事發出董事委任書。

展望

2012 年上半年，歐元債務危機懸而未決，繼續影響全球經濟。歐元區領袖緊密合作，共商解決方案，避免任何歐元區成員國被逼退出這個舉足輕重的經濟體。

在全球經濟環境動盪之際，香港亦難以獨善其身，2012 年第一季度的經濟增長步伐較 2011 年最後一個季度大幅減慢。然而，由於中國內地放鬆一直從緊的貨幣政策，加上市場對美國推出新一輪量化寬鬆措施刺激經濟的預期不斷增加，本港的負面情緒在一定程度上得以舒緩。

於回顧期間，香港物業市道仍然蓬勃。貝沙灣項目已接近尾聲，我們現正全力發展分別位於日本北海道及泰國攀牙省的兩個海外項目。兩個項目需要較長時間投資開發方能取得盈利。

隨著要約於 2012 年 5 月完成，加上可從 2019 年可換股票據獲得再融資，本集團的財務實力將繼續保持以支持海外項目往後數年的持續發展，而海外項目正按各自的時間進程如期進行。

展望未來，本集團將會以審慎的態度，在全球各地的高增長國家發掘其他機會，包括中國內地及東南亞國家。

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，2012 年 8 月 10 日

於本公告日期，本公司的董事如下：

執行董事：

李澤楷（主席）、李智康（副主席及行政總裁）、林裕兒（副行政總裁及首席財務官）、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，GBM，GBS，JP

*僅供識別