



Pacific Century
Premium Developments
盈科大衍地產發展

股份代號: 00432

2012 中期報告



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
37	一般資料
48	投資者關係



主席報告書

我們將會在全球特別是東南亞的高增長地區繼續物色合適的項目。



主席報告書

於2012年上半年，歐洲債務危機繼續拖慢全球經濟增長步伐。希臘或區內任何其他國家一旦被逼退出歐元區，可能會觸發全球金融動盪，投資者對此保持審慎的態度。

中國放寬緊縮貨幣政策，下調銀行存款準備金率及降低息率。與此同時，市場對美國推出新一輪量化寬鬆措施的可能性抱有較以前為高的期望。

於回顧期內，香港地產市道表現穩健。由於貝沙灣項目即將踏入尾聲，我們正在致力發展分別位於日本北海道和泰國攀牙省的兩個海外項目。

現時兩個項目正按照原定時間表進行，位於日本二世古的示範屋即將竣工。位於泰國攀牙省的項目，其總體規劃現已進入後期階段。

於2012年5月2日舉行的股東特別大會上，本公司百分之九十八點四九的出席獨立股東投票贊成以要約來進行股份回購。此外，百分之九十九點八六的出席股東投票授權董事會按股東

持有每一股普通股派送四股紅利股份（或以紅利可換股票據取代），務求增加公司的公眾持股量，使其可以達致上市規則所規定的最低百分二十五的比率。此等公司行動已成功進行，股份的公眾持股量已經恢復，而且隨著股份合併，本公司的股份已於2012年6月25日恢復買賣。

展望未來，我們將會在全球特別是東南亞的高增長地區繼續物色合適的項目。



李澤楷

主席

2012年8月10日

行政總裁報告書

貝沙灣項目已接近尾聲，本公司現正致力發展分別位於日本北海道和泰國攀牙省的兩個海外項目。



行政總裁報告書

本人欣然呈報，本集團於截至2012年6月30日止的六個月內錄得綜合營業額約為港幣8.48億元，而2011年同期的綜合營業額則約為港幣12.5億元。於回顧期內的綜合營業溢利約為港幣1.62億元，去年同期則約為港幣2.32億元。本集團於回顧期內的綜合純利合共約為港幣2,900萬元，2011年同期則約為港幣8,400萬元。截至2012年6月30日止的六個月內每股基本盈利約為港幣1.32分，2011年上半年則約為港幣3.51分。

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。

於2012年第一季度，香港的本地生產總值僅增長了百分之零點四，與去年最後一季錄得的百分之三的增長比較，大幅下跌。

本地生產總值轉弱的主要原因是由於外圍經濟環境困難令出口放緩。然而，本港內部經濟依然保持強勢，若然內地及美國的刺激措施能振興其經濟，我們相信本港經濟亦會隨之反彈。

貝沙灣項目已接近尾聲，本公司現正致力發展分別位於日本北海道和泰國攀牙省的兩個海外項目。兩個項目正按照各自的時間表進行。

於回顧期內，本公司獲得大部份獨立股東的支持而成功地進行了股份回購，為2014年到期贖回可換股票據再融資，並為恢復本公司股份的最低公眾持股量而派發了紅利股份及發行了紅利可換股票據。由於派發紅利股份及發行紅利可換股票據已成功使本公司符合上市規則要求的最低公眾持股量，本公司股份已於2012年6月25日在香港聯交所恢復買賣。截至2012年6月30日止，本公司的已發行可買賣股份總數為397,630,713股，每股面值為港幣0.50元。

盈大地產透過發展大型項目以維持長期增長及盈利能力。本公司會繼續維持審慎投資態度，於中國、東南亞及世界各地發掘其他商機。



李智康

副主席及行政總裁

2012年8月10日

管理層的討論及分析

以下為截至2012年6月30日止年度，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。

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。

管理層的討論及分析

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（定義見第46頁）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。

管理層的討論及分析

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年可換股票據已根據2012年3月2日訂立的認購協議由PCCW-HKT同意認購，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使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。

管理層的討論及分析

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。

2003年計劃（定義見第43頁）已於2005年5月13日終止，並由2005年計劃（定義見第43頁）取代。2005年計劃自採納日期起計十年內有效，而採納2005年計劃前授出的尚未行使購股權將繼續採用2003年計劃項下的條款，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。

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。

董事會

執行董事

李澤楷

主席

李先生，45歲，盈科大衍地產發展有限公司（「盈大地產」）執行董事兼主席、盈大地產執行委員會主席、盈大地產董事會薪酬檢討委員會及提名委員會成員。李先生於2004年5月成為盈大地產董事。他亦擔任以下公司的職務：

- (1) 電訊盈科有限公司（「電訊盈科」）主席兼執行董事；
- (2) 電訊盈科執行委員會主席；
- (3) 電訊盈科董事會提名委員會成員；
- (4) 香港電訊有限公司（「香港電訊」）及香港電訊管理有限公司（作為香港電訊信託的託管人－經理）執行主席兼執行董事；
- (5) 香港電訊執行委員會主席；
- (6) 香港電訊董事會提名委員會成員；
- (7) 盈科拓展集團主席兼行政總裁；及
- (8) 新加坡盈科亞洲拓展有限公司主席。

李智康

副主席及行政總裁

李先生，61歲，盈大地產執行董事、副主席、行政總裁及盈大地產執行委員會成員。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，李先生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，還有涉及香港與中國內地的商業糾紛等法律事務。在此之前，李先生在倫敦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，其後於1991年在香港成為公證人。

董事會

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。

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

副行政總裁及首席財務官

林先生，51歲，盈大地產執行董事、副行政總裁、首席財務官及盈大地產執行委員會成員。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。

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，林先生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，他曾於金融機構任職超過十年，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

陳先生，58歲，盈大地產執行董事兼項目總監及盈大地產執行委員會成員。他於2005年8月成為盈大地產董事。陳先生負責管理盈大地產及其附屬公司之多個物業發展計劃。他曾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。陳先生於2011年6月被委任為北京建設(控股)有限公司的獨立非執行董事。

陳先生於2002年10月加入電訊盈科前任職建築師，曾於香港一家大型發展商任職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。陳先生在物業界擁有豐富經驗，積極參與物業事務至今逾33年。

董事會

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建築師學會會員。

顏金施

顏女士，47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，現為香港大學校董會成員。她亦持有美國西北大學凱洛格管理學院(Kellogg School of Management)與香港科技大學商學院的行政人員工商管理碩士學位。她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。顏女士亦獲英國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。顏女士亦為中國房地產估價師與房地產經紀人學會的個人會員(估價組別)。

董事會

獨立非執行董事

張建標

張先生，66歲，盈大地產獨立非執行董事，盈大地產董事會薪酬檢討委員會主席、盈大地產董事會審核委員會和提名委員會成員。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華人民共和國(「中國」)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盡職審查的服務。

張先生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。他現為以下香港上市公司的獨立非執行董事：

- (1) 大昌行集團有限公司；
- (2) 東亞銀行有限公司(「東亞銀行」)；及
- (3) 維他奶國際集團有限公司。

此外，張先生乃東亞銀行(中國)有限公司(一間非上市公司及東亞銀行之全資附屬公司)的獨立非執行董事。

王于漸教授，SBS，JP

王教授，60歲，盈大地產獨立非執行董事、盈大地產審核委員會主席及盈大地產董事會薪酬檢討委員會和提名委員會成員。他於2004年7月成為盈大地產董事。

王教授為香港大學經濟學講座教授，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、工業及科技發展上的貢獻。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。

王教授現為以下香港上市公司的獨立非執行董事：

- (1) 長江生命科技集團有限公司；
- (2) 鷹君集團有限公司；
- (3) 東方海外(國際)有限公司；及
- (4) 新鴻基地產發展有限公司。

董事會

王教授亦是以下公司的獨立非執行董事：

- (1) 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)；
- (2) 香港商品交易所有限公司；及
- (3) 中國工商銀行(亞洲)有限公司(已於2010年12月21日撤銷股份於香港聯合交易所有限公司之上市地位)。

盛智文博士，GBM，GBS，JP

盛智文博士，64歲，盈大地產獨立非執行董事、盈大地產董事會提名委員會主席及盈大地產董事會審核委員會成員。他於2004年6月成為盈大地產董事。

盛智文博士在香港定居超過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。

盛智文博士為香港之著名主題公園海洋公園公司(「海洋公園」)之主席，該公司的主要業務為管理及監控海洋公園。他亦為蘭桂坊控股有限公司主席，該公司是蘭桂坊的主要業主和發展商，蘭桂坊是全港的旅遊熱點之一。

盛智文博士是西九文化區管理局董事局成員，西九文化區管理局表演藝術委員會主席及西九文化區管理局發展委員會、投資委員會和諮詢會成員。他亦是特區政府中央政策組策略發展委員會委員和經濟分析及方便營商處食物及相關服務業工作

小組成員。此外，盛智文博士亦是香港加拿大商會和香港總商會的理事會成員以及The University of Western Ontario, Richard Ivey School of Business亞洲顧問委員會成員。

盛智文博士亦擔任天星小輪有限公司的董事、永利澳門有限公司的副主席及非執行董事、信和置業及尖沙咀置業集團有限公司的獨立非執行董事。盛智文博士亦是美國上市公司Wynn Resorts, Limited的董事。他曾於2004年9月至2011年7月期間擔任領匯管理有限公司(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。

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2012年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		(480)	(756)
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		5	16
營業溢利		162	232
利息收入		14	11
融資成本		(95)	(81)
除稅前溢利	2, 3	81	162
所得稅	4	(52)	(78)
本公司股東應佔溢利		29	84
其他全面(虧損)/收入：			
匯兌差額：			
換算海外業務的匯兌差額		(69)	117
全面總(虧損)/收入		(40)	201
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	港幣1.32分	港幣3.51分

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397,630,713.2股普通股，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。計算每股盈利及本公司股本的詳情分別載於附註6及11。

第21至第36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2012年6月30日止六個月

港幣百萬元	2012年 (未經審核)							
	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	其他儲備	以股份支付 的僱員報酬 儲備	保留盈利	總計
於2012年1月1日的結餘	4,321	(565)	1,271	769	—	17	1,354	7,167
期內全面總(虧損)/收入	—	—	(69)	—	—	—	29	(40)
與擁有人的交易：								
購回及註銷股份(附註11(c))	(1,526)	—	—	—	—	—	—	(1,526)
派送紅利股份和紅利可換股票據(附註11(d))	41	—	—	592	—	—	(633)	—
與股份購回、派送紅利股份和紅利可換股票據 有關的直接開支	—	—	—	—	—	—	(27)	(27)
有關發行2019年可換股票據的權利的認購協議 (附註7)	—	—	—	—	10	—	—	10
於2012年6月30日的結餘	2,836	(565)	1,202	1,361	10	17	723	5,584

港幣百萬元	2011年 (未經審核)							
	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	其他儲備	以股份支付 的僱員報酬 儲備	保留盈利	總計
於2011年1月1日的結餘	4,321	(565)	1,031	769	—	17	1,292	6,865
期內全面總收入	—	—	117	—	—	—	84	201
於2011年6月30日的結餘	4,321	(565)	1,148	769	—	17	1,376	7,066

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36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2012年6月30日

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
		6,894	6,897
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	15(c)	4	16
應收關聯公司的欠款	15(c)	3	3
現金及現金等值項目		1,127	2,855
		3,258	4,789

簡明綜合資產負債表

於2012年6月30日

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	15(c)	8	4
根據數碼港計劃協議應付特區政府的款項	10	810	603
當期所得稅負債		50	23
		1,308	1,345
流動資產淨值			
		1,950	3,444
總資產減流動負債			
		8,844	10,341
非流動負債			
長期借款		2,579	2,505
遞延所得稅負債		681	669
		3,260	3,174
資產淨值			
		5,584	7,167
資金來源：			
已發行權益	11	2,836	4,321
儲備		2,748	2,846
		5,584	7,167

第21至第36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2012年6月30日止六個月

港幣百萬元	2012年 (未經審核)	2011年 (未經審核)
經營業務所(動用)/產生的現金淨額	(142)	155
投資業務		
購買物業、設備及器材	(14)	(28)
購買無形資產	(4)	—
到期日超過三個月的短期存款增加	—	(590)
投資業務所動用的現金淨額	(18)	(618)
融資活動		
償還借款	(6)	—
股份購回	(1,526)	—
支付與股份購回、派送紅利股份和紅利可換股票據有關的直接開支	(27)	—
融資活動所動用的現金淨額	(1,559)	—
現金及現金等值項目減少	(1,719)	(463)
匯兌差額	(9)	13
現金及現金等值項目		
於1月1日的結餘	2,855	2,179
於6月30日的結餘	1,127	1,729
現金及現金等值項目分析		
現金及銀行結餘	2,402	4,220
減：短期存款	—	(590)
減：受限制現金	(1,275)	(1,901)
於6月30日的現金及現金等值項目	1,127	1,729

第21至第36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2012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HKAS34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眼面值。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

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2012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	
	2012年	2011年	2012年	2011年	2012年	2011年	2012年	2011年	2012年	2011年
截至6月30日止六個月										
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	636	1,027	119	127	94	101	(1)	(5)	848	1,250
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	—	—	—	—	—	—	—	—	14	11
融資成本	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
未分配融資成本	—	—	—	—	—	—	—	—	95	81
綜合融資成本	—	—	—	—	—	—	—	—	95	81
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	—	—	—	—	—	—	—	—	21	25
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	—	—	—	—	—	—	—	—	81	162

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2012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	
	2012年 6月30日	2011年 12月31日	2012年 6月30日	2011年 12月31日	2012年 6月30日	2011年 12月31日	2012年 6月30日	2011年 12月31日	2012年 6月30日	2011年 12月31日
於										
分類資產	2,013	1,794	6,169	6,169	1,514	1,522	—	—	9,696	9,485
未分配公司資產									456	2,201
綜合總資產									10,152	11,686
分類負債	1,084	1,087	747	749	52	68	—	—	1,883	1,904
未分配公司負債									2,685	2,615
綜合總負債									4,568	4,519

- 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。

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2012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	
	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

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2012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(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
	52	78

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)	—	—

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2012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	
	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	87	73
用以計算每股攤薄後盈利的盈利	116	157

	截至6月30日止六個月	
	2012年	2011年
股份數目		
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數	2,186,110,175	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	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	2,858,332,397	3,079,682,095

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(1)股已發行普通股派發四(4)股紅利股份的基準派送紅利股份和紅利可換股票據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。

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2012年6月30日止六個月

6. 每股盈利 — 續

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均不受影響。

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」) (電訊盈科全資附屬公司) 作為認購人，而本公司作為擔保人，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。

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2012年6月30日止六個月

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	3	3
	12	14
減：減值撥備	(2)	(2)
	10	12

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	1	1
	13	45

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2012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	2012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2012年1月1日的結餘	569	34	603
增加應付款項	237	—	237
期內結算	—	(30)	(30)
於2012年6月30日的結餘	806	4	810

港幣百萬元	2011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2011年1月1日的結餘	1,574	32	1,606
增加應付款項	765	2	767
期內結算	(599)	—	(599)
於2011年6月30日的結餘	1,740	34	1,774

- 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。

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2012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2011年12月31日每股面值港幣0.10元的普通股 購回及註銷股份(附註c)	2,407,459,873 (824,684,851)	4,321 (1,526)
於2012年6月22日派送紅股(附註d)	405,378,544	41
於2012年6月22日每股面值港幣0.10元的普通股	1,988,153,566	2,836
於2012年6月25日股份合併生效後每股股份面值從港幣0.10元 增加至港幣0.50元後對股份數目的影響(附註f)	(1,590,522,853)	—
於2012年6月30日每股面值港幣0.50元的普通股(附註g)	397,630,713	2,836

- 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。

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2012年6月30日止六個月

11. 已發行權益 — 續

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2011年12月31日每股面值港幣0.10元的普通股	10,000,000,000	1,000
於2012年5月2日增加法定股本(附註e)	10,000,000,000	1,000
於2012年5月2日每股面值港幣0.10元的普通股	20,000,000,000	2,000
於2012年6月25日股份合併生效後每股股份面值從港幣0.10元增加至港幣0.50元後對股份數目的影響(附註f)	(16,000,000,000)	—
於2012年6月30日每股面值港幣0.50元的普通股	4,000,000,000	2,000
已發行及繳足：		
於2011年12月31日每股面值港幣0.10元的普通股	2,407,459,873	241
購回及註銷股份(附註c)	(824,684,851)	(82)
於2012年6月22日派送紅股(附註d)	405,378,544	40
於2012年6月22日每股面值港幣0.10元的普通股	1,988,153,566	199
於2012年6月25日股份合併生效後每股股份面值從港幣0.10元增加至港幣0.50元後對股份數目的影響(附註f)	(1,590,522,853)	—
於2012年6月30日每股面值港幣0.50元的普通股(附註g)	397,630,713	199

c. 根據本公司於2012年5月2日舉行的股東特別大會上通過的有關批准以有條件現金要約以購回本公司股份(「要約」)的普通決議案，以及於2012年5月16日發表的有關要約結果的公告，本公司於2012年5月按每股港幣1.85元的價格購回824,684,851股每股面值港幣0.10元的普通股股份以作註銷。該等股份已於購回後註銷。

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2012年6月30日止六個月

11. 已發行權益 — 續

- d. 根據本公司於2012年5月2日舉行的股東特別大會上通過的普通決議案，以及於2012年5月16日及2012年6月21日發表有關派送紅股（股東有權選擇收取紅利可換股票據以代替紅利股份）的公告，本公司於2012年6月22日按於2012年5月30日名列本公司股東名冊內的本公司合資格股東（不包括選擇收取紅利可換股票據以取代其享有的全部紅利股份的合資格股東）所持的每一(1)股已發行普通股股份獲派送四(4)股紅利股份的基準，配發及發行405,378,544股每股面值港幣0.10元的紅利股份。

本公司於2012年6月22日發行換股價為每股港幣0.10元的紅利可換股票據為港幣592,572,154.40元。緊隨股份合併於2012年6月25日生效後（詳見附註11(f)），根據適用的平邊契據條款，紅利可換股票據的換股價由每股港幣0.10元調整至每股港幣0.50元。

紅利可換股票據不會上市及不可贖回，但附帶換股權，賦予票據持有人兌換為一定數目的股份的權利。該數目相等於在股東並無選擇紅利可換股票據的情況下票據持有人原應有權根據派送紅股收取的紅利股份數目。紅利可換股票據不附有本公司股東大會的投票權。票據持有人可於紅利可換股票據發行後任何時間行使有關換股權，惟須受限於構成該等紅利可換股票據的適用平邊契據的條款及條件。該等紅利可換股票據被確認為權益並於「可換股票據儲備」內呈列。

- e. 根據本公司於2012年5月2日舉行的股東特別大會上通過的普通決議案，透過增加10,000,000,000股每股面值港幣0.10元新股將本公司的法定股本由港幣1,000,000,000元（分拆為10,000,000,000股每股面值港幣0.10元的股份）增至港幣2,000,000,000元（分拆為20,000,000,000股每股面值港幣0.10元的股份）。
- f. 根據本公司於2012年6月20日舉行的股東特別大會上通過的普通決議案，每五(5)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(1)股面值港幣0.50元的股份，於2012年6月25日起生效。自股份合併於2012年6月25日生效後，本公司的法定股本變為港幣2,000,000,000元（分拆為4,000,000,000股每股面值港幣0.50元的股份），其中397,630,713.2股股份已發行並已繳足。於股份合併後，該等股份於各方面均享有同等權利。
- g. 於2012年6月30日，每股面值港幣0.50元的已發行並已繳足的合併普通股總數為397,630,713.2股。於2012年6月25日股份合併時共產生1.2股每股面值港幣0.50元的普通股碎股，該等股份由本公司根據股份合併的條款予以保留。有關碎股乃以本公司一間全資附屬公司的名義登記。於1.2股碎股當中有0.2股不能於香港聯合交易所有限公司主板買賣，因此本節並未列示該0.2股碎股。

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2012年6月30日止六個月

12. 資本承擔

港幣百萬元	於2012年 6月30日	於2011年 12月31日
已授權及訂約	111	117
已授權但未訂約	2	10
	113	127

13. 或然負債

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

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讓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。

14. 資產抵押

於2012年6月30日，本集團賬面總值為港幣53.77億元(2011年12月31日：港幣54.24億元)的若干資產已作為取得本集團銀行信貸的抵押。

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2012年6月30日止六個月

15. 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七十四點五一(2011年12月31日:百分之六十一點五三)。於2012年6月30日,本公司其餘百分之二十五點四九股份由公眾人士持有(於2011年12月31日,本公司其餘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	
	2012年	2011年
銷售服務:		
— 同系附屬公司		
辦公室租賃租金	5	5
— 關聯公司		
設施管理服務	12	10
辦公室租賃租金	1	—
其他服務	—	1
購入服務:		
— 同系附屬公司		
企業服務	3	2
辦公室分租	3	3
資訊科技及其他物流服務	2	2

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。

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2012年6月30日止六個月

15. 重大關聯方交易 — 續

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	
	2012年	2011年
薪金及其他短期僱員福利	14	14
花紅	—	8
董事袍金	—	—
離職後福利	1	1
	15	23

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。

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	於2012年	於2011年
	6月30日	12月31日
應收關聯方的款項：		
— 同系附屬公司	4	16
— 關聯公司	3	3
	7	19
應付關聯方的款項：		
— 同系附屬公司	8	4

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2014年可換股票據的面值。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	2012年	2011年
於1月1日的結餘	2,790	2,742
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	2,814	2,766

一般資料

董事及行政總裁於股份、股份合訂單位、相關股份、相關股份合訂單位及債權證的權益及淡倉

於2012年6月30日，本公司各董事、行政總裁及彼等的聯繫人士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、股份合訂單位、相關股份、相關股份合訂單位及債權證中擁有(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2012年6月30日，本公司並沒有就本公司董事、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接獲通知。

一般資料

董事及行政總裁於股份、股份合訂單位、相關股份、相關股份合訂單位及債權證的權益及淡倉 — 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

下表載列本公司的董事及行政總裁於2012年6月30日持有的電訊盈科(本公司的最終控股公司)股份及相關股份的好倉總數，以及由電訊盈科的一家相聯法團PCCW-HKT Capital No.2 Limited發行的債權證總數。

(i) 股份及相關股份

董事/行政總裁姓名	個人權益	普通股數目			根據股本衍生 工具所持有的 相關股份數目	總數	佔已發行股本 概約百分比
		家族權益	公司權益	其他權益			
李澤楷	-	-	271,666,824 (附註I(a))	1,740,004,335 (附註I(b))	-	2,011,671,159	27.66%
李智康	992,600 (附註II(a))	511 (附註II(b))	-	-	5,000,000 (附註III)	5,993,111	0.08%
陳進思	-	-	-	-	210,000 (附註III)	210,000	0.003%
顏金施	-	-	-	-	240,000 (附註III)	240,000	0.003%

(ii) 債權證

董事/行政總裁姓名	公司名稱	個人權益	家族權益	債權證總數		總數
				公司權益	其他權益	
李澤楷	PineBridge Investments Asia Limited	-	-	-	10,000,000美元 (於2013年到期， 6厘息率的擔保 票據)(附註IV)	10,000,000美元 (於2013年到期， 6厘息率的擔保 票據)

一般資料

董事及行政總裁於股份、股份合訂單位、相關股份、相關股份合訂單位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

附註：

- 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(「Chiltonlink」)的全資附屬公司，其餘33,747,000股則由Eisner Investments Limited(「Eisner」)持有。Chiltonlink及Eisner的已發行股本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(「Yue Shun」)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全權受益人之一，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(「信託控股公司」)的三分之一已發行股本的權益，而該等信託控股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所持有的36,726,857股電訊盈科股份的權益。自2012年7月16日起，李澤楷不再於信託控股公司的已發行股本中擁有任何權益；
 - (ii) 被視作擁有權益的154,785,177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154,785,177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。盈科控股透過自身及若干全資附屬公司合共擁有盈科拓展百分之七十五點七八的權益，該等附屬公司為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。李澤楷亦被視為透過由李澤楷全資擁有的公司Hopestar Holdings Limited持有盈科拓展已發行股本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281,000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的間接附屬公司。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281,000股電訊盈科股份的權益。

一般資料

董事及行政總裁於股份、股份合訂單位、相關股份、相關股份合訂單位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

附註：— 續

II. (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。

III. 該等權益是指於2012年6月30日電訊盈科根據其於1994年9月20日所採納的購股權計劃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2012年1月1日 尚未行使	於2012年6月30日 尚未行使
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	07.25.2003	07.25.2004至 07.25.2006	07.25.2004至 07.23.2013	4.350	240,000	240,000

IV. PineBridge Investments Asia Limited（「PBIA」）以投資經理身份，持有價值10,000,000美元息率6厘2013年到期的擔保票據（「票據」），票據由電訊盈科一家相聯法團PCCW-HKT Capital No.2 Limited發行。PBIA為Chiltonlink的間接附屬公司。因此，根據《證券及期貨條例》，李澤楷被視為擁有由PBIA所持有票據等值10,000,000美元的權益。

V. 於2012年6月30日，電訊盈科已發行的股份合共為7,272,294,654股。

於2012年6月30日，本公司並沒有就本公司董事、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任何淡倉接獲通知。

一般資料

董事及行政總裁於股份、股份合訂單位、相關股份、相關股份合訂單位及債權證的權益及淡倉 — 續

2. 本公司的相聯法團—續

B. 於香港電訊信託與香港電訊有限公司的權益

下表載列本公司各董事及行政總裁於2012年6月30日持有的股份合訂單位(由香港電訊信託與香港電訊有限公司共同發行)(「股份合訂單位」)及相關股份合訂單位的好倉的合共數目：

董事／行政總裁姓名	個人權益	股份合訂單位數目			其他權益	根據股本 衍生工具所 持有的相關 股份合訂 單位數目	總數	佔已發行股份 合訂單位 概約百分比
		家族權益	公司權益					
李澤楷	-	-	219,573,506 (附註I(a))	125,358,732 (附註I(b))	-	344,932,238	5.38%	
李智康	43,156 (附註II(a))	22 (附註II(b))	-	-	-	43,178	0.0007%	

就《證券及期貨條例》第XV部而言，除於香港電訊信託一個單位的權益外，每個股份合訂單位賦予下列權益：

- (a) 一股面值港幣0.0005元有表決權的香港電訊有限公司(「香港電訊」)普通股；及
- (b) 一股面值港幣0.0005元有表決權的香港電訊優先股。

根據香港電訊管理有限公司(作為香港電訊信託託管人—經理的身份)與香港電訊於2011年11月7日簽立構成香港電訊信託的信託契約(經不時補充、修訂或替代)，以及香港電訊之經修訂及經重列組織章程細則，香港電訊的已發行普通股數目與優先股數目於任何時候必須相同，且必須各自相等於香港電訊信託的已發行單位數目，且其各自亦相等於已發行股份合訂單位的數目。

一般資料

董事及行政總裁於股份、股份合訂單位、相關股份、相關股份合訂單位及債權證的權益及淡倉 — 續

2. 本公司的相聯法團 — 續

B. 於香港電訊信託與香港電訊有限公司的權益 — 續

附註：

- I. (a) 該等股份合訂單位當中，
 - (i) PCD持有17,142,046個股份合訂單位；及
 - (ii) Eisner持有202,431,460個股份合訂單位。
- (b) 該等權益指：
 - (i) 被視作擁有權益的2,646,156個由Yue Shun持有的股份合訂單位。根據《證券及期貨條例》，李澤楷被視為擁有由Yue Shun持有的2,646,156個股份合訂單位的權益；
 - (ii) 被視作擁有權益的11,152,220個由盈科控股持有的股份合訂單位。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11,152,220個股份合訂單位的權益；
 - (iii) 被視作擁有權益的111,548,140個由盈科拓展持有的股份合訂單位。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111,548,140個股份合訂單位的權益；及
 - (iv) 被視作擁有權益的12,216個由PBI LLC (以投資經理身份) 持有的股份合訂單位。根據《證券及期貨條例》，李澤楷被視為擁有由PBI LLC持有的12,216個股份合訂單位的權益。
- II. (a) 該等股份合訂單位由李智康及其配偶共同持有。
 - (b) 該等股份合訂單位由李智康的配偶持有。
- III. 於2012年6月30日，已發行的股份合訂單位合共為6,416,730,792個。

於2012年6月30日，本公司並沒有就本公司董事、行政總裁或彼等的聯繫人士於香港電訊股份、股份合訂單位、相關股份、相關股份合訂單位或債權證中持有任何淡倉接獲通知。

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，且考慮到本公司現時之資本結構下根據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，本公司董事會可行使酌情權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，惟無論如何也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之平均收市價；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項下所能發行的股份之最高股份數目（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購股權項下的任何股份）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2012年6月30日止六個月期內，根據2003年計劃授出而尚未行使的購股權之詳情如下：

1. 於2012年1月1日及2012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2012年 1月1日 尚未行使	於2012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

附註：所有日期均按月／日／年列示

於2012年6月30日，根據2003年計劃所授出但未獲行使的所有購股權如獲行使，則本公司可予發行的股份總數為5,000,000股，約佔本公司緊隨派送紅股及發行紅利可換股票據（於2012年6月22日進行）（「派送紅股」）及已於2012年6月25日生效的股份合併（「股份合併」）後已發行股本的1.26%。

本公司的尚未行使購股權的數目或該等尚未行使購股權的認購價並沒有因與派送紅股及股份合併（於2012年5月16日公告）相關的近期資本架構重組而作出調整。經本公司的財務顧問英高財務顧問有限公司（「英高」）認證，由於派送紅股及股份合併而分別對因前述購股權獲行使而可能須發行的本公司每股股份之認購價所作出的調整會被抵銷，因此毋須作出調整。有關本公司派送紅股及股份合併的詳情，請參閱本公司均於2012年6月4日刊發的上市文件及通函以及於2012年6月21日刊發的本公司公告。

2. 截至2012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2012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2012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2012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
電訊盈科	實益擁有人	2,153,555,554 (附註)

附註：

該等權益是指緊隨派送紅股及股份合併後，(a)由電訊盈科的全資附屬公司Asian Motion Limited (「Asian Motion」) 持有的296,266,666股本公司股份的權益；(b)由Asian Motion持有的1,185,066,666股本公司相關股份的權益，該等相關股份是關於總價值港幣592,533,333.20元的紅利可換股票據；及(c)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，該等相關股份是關於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2,420,000,000元的具擔保性可換股票據。

在股份合併過程中產生了若干零碎合併股份（「零碎合併股份」）。零碎合併股份沒有發行予本公司股東，惟所有該等零碎合併股份已被匯集，並在可行情況下將被出售，收益撥歸本公司所有。按此基準，經匯集後，由Asian Motion持有的股份因合併而產生的0.6股零碎合併股份並沒有發行予Asian Motion。而該0.6股零碎合併股份由本公司的代名人持有，以待出售。

2. 於本公司的淡倉

於2012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2012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

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股由本公司股東持有的每股港幣0.10元的已發行普通股股份以供註銷之有條件現金要約（由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月購回及註銷合共824,684,851股每股港幣0.10元的已發行普通股股份。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資料，並於回顧期間內舉行了一次會議。

公眾持股量

為遵照《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（以每五股每股港幣0.10元的已發行及未發行的股份合併為一股港幣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股不可買賣的零碎合併股份）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日刊發的上市文件及通函，以及於2012年5月16日及2012年6月21日刊發的公告。

於本公司截至2012年6月30日止六個月期內的中期業績公告之日，本公司符合《上市規則》第8.08(1)條關於公眾持股量的規定。

一般資料

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。

載於《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《標準守則》所規定的標準寬鬆。

本公司已向全體董事作出具體查詢，各董事確認於截至2012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)

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

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，GBM, 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 2905

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17樓1712-1716室

電話：+852 2862 8555

傳真：+852 2865 0990

電子郵箱：hkinfo@computershare.com.hk

投資者關係

屈攸達

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 3920

傳真：+852 2927 1888

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 2905

www.pcpd.com