



Pacific Century
Premium Developments
盈科大衍地產發展

股份代號: 00432



中期報告 2011

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
- 12 董事會
- 17 財務資料
- 38 一般資料
- 48 投資者關係



主席報告書

2011年下半年對全球投資者依然充滿挑戰，盈大地產在尋找環球商機之餘，亦會對當前的市場波動步步為營。



主席報告書

於回顧期內，環球經濟乍暖還寒。美國就業及物業市場表現均遜於市場預期，歐洲債務危機亦繼續令全球經濟前景蒙上陰影。

當2011年第二季將近結束，市場加深憂慮全球經濟增長可能放緩。中國內地及其他新興市場決定採取緊縮貨幣政策以遏抑通脹，令全球經濟的前景更不明朗。

儘管如此，本港經濟卻相對地穩定，本港失業率偏低，而且本地生產總值持續增長。本地樓價繼續上揚，政府為顯示穩定樓市的決心，宣佈有意增加住宅用地的供應。

盈大地產把握物業市場的利好市況，於2011年初以理想價格售出七幢Villa Bel-Air洋房。由於市場上同類洋房的供應稀缺，我們有信心最後四幢洋房同樣可以理想價格售出。

我們現正致力發展分別位於日本北海道和泰國攀牙省的兩項海外項目。

現時北海道項目的設計工作正按照工作項目進程進行。由於日本於今年初發生地震，我們正密切監察有關情況，並會相應調整策略。

我們預期2011年下半年對全球投資者依然充滿挑戰，在尋找環球商機之餘，我們亦會對當前的市場波動步步為營。



李澤楷

主席

2011年8月12日

行政總裁報告書

本港經濟受惠於勞動市場及零售消費全面性增長，
於本年度上半年保持強勁勢頭。



行政總裁報告書

本人欣然呈報，本集團於截至2011年6月30日止六個月錄得綜合營業額約為港幣12.5億元，而2010年同期的綜合營業額則約為港幣10.7億元。綜合營業溢利約為港幣2.32億元，2010年同期則約為港幣3.34億元。本集團綜合純利合共約為港幣8,400萬元，2010年同期則約為港幣1.65億元。截至2011年6月30日止六個月每股基本盈利約為港幣3.51分，2010年同期則約為港幣6.86分。

董事會並沒有宣派截至2011年6月30日止六個月的中期股息。

本港經濟受惠於勞動市場及零售消費全面性增長，於本年上半年保持強勁勢頭。

然而，香港一向容易受其他國家經濟波動影響，過去六個月，我們亦持續經歷一些源自外圍事件所致的不明朗情況，其中有的是積存已久的問題，如歐洲主權債務危機；另外一些則是新近出現的議題，包括中國內地及部分新興市場採取緊縮貨幣政策。近期，美國信貸評級下調，亦使我們經歷了較大波動。

本地物業價格在今年上半年持續上升，有見及此，政府開徵一項特別印花稅，此項新措施令物業市場的交投量下降。

海外買家對本地豪宅物業的需求殷切，成為豪宅物業市場的強大推動力，當中以中國內地買家最為顯著。鑑於物業市場價格持續上升，政府在本年度第二季結束前進一步推出措施為樓市降溫。

本集團把握市場的利好市況，於回顧期內以理想價格售出七幢Villa Bel-Air洋房。與此同時，本集團旗下之「盈峰一號」項目中的所有單位亦已全部交付予買家。

海外項目方面，位於日本北海道Hanazono四季皆宜度假區發展項目第一期的設計工作進展良好，鑑於日本在本年初發生地震，我們正密切留意情況，並會相應調整計劃。位於泰國攀牙省的項目亦已開展初步設計工作。

展望將來，我們將會繼續採取審慎態度，於中國、香港及世界各地尋找商機。



李智康
行政總裁

2011年8月12日

管理層的討論及分析

以下為截至2011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2011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10.27億元，而2010年同期則約為港幣8.55億元。

在香港，本集團於2011年首六個月期間售出七幢Villa Bel-Air洋房。最後四幢洋房的銷售工作將會繼續進行。

於2011年3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十三次的收益盈餘淨額為數合共港幣4.59億元。就此，特區政府獲支付約港幣2.96億元，而本集團則收取約港幣1.63億元。

於2011年6月，根據數碼港計劃協議，特區政府與本集團收取來自數碼港計劃第十四次的收益盈餘淨額為數合共港幣4.69億元。就此，特區政府獲支付約港幣3.03億元，而本集團則收取約港幣1.66億元。

本集團的海外項目方面，位於日本北海道Hanazono四季皆宜的度假區發展項目的第一期的詳細設計工作取得良好進展，而位於泰國南部攀牙省的項目亦已開展初步設計工作。

中國內地物業投資

本集團的投資物業北京盈科中心位於中國北京市的市中心。本集團在其中持有的可出租總樓面面積約為169,900平方米（「可出租面積」），現時租戶包括多家企業、零售商及住宅租戶。截至2011年6月30日止六個月，該物業之可出租面積的平均出租率約為百分之九十二。

截至2011年6月30日止六個月，本集團錄得租金收入總額約為港幣1.27億元，而2010年同期則約為港幣1.07億元。

管理層的討論及分析

其他業務

本集團的其他業務包括設施管理、於香港及日本的物業管理、資產管理以及於Hanazono四季皆宜的度假區業務。截至2011年6月30日止六個月，來自其他業務的收益約為港幣9,600萬元，而2010年同期則約為港幣1.08億元。

財務回顧

業績回顧

截至2011年6月30日止六個月，本集團錄得綜合營業額約為港幣12.5億元，較2010年同期約港幣10.7億元增加百分之十七。營業額增加的主要原因是Villa Bel-Air洋房錄得較高售價，以及中國北京投資物業的物業出租收入增加。

截至2011年6月30日止六個月，本集團錄得綜合毛利約為港幣4.94億元，較2010年同期毛利約港幣5.18億元減少百分之五。毛利減少的原因是毛利率貢獻較高的盈峰一號於期內確認的收入減少，以及修訂去年同期錄得的數碼港計劃發展成本估計共同所致。

截至2011年6月30日止六個月，一般及行政開支約為港幣2.89億元，較2010年同期約為港幣2.14億元增加百分之三十五。一般及行政開支增加的原因是期內為籌備海外發展項目而導致員工成本增加，以及在去年其中一幢Villa Bel-Air洋房成交後，港幣3,300萬元的應收貿易賬款減值被撥回。因此，本集團截至2011年6月30日止六個月的綜合營業溢利減少至約港幣2.32億元，而2010年同期則約為港幣3.34億元。

鑑於上述原因，截至2011年6月30日止六個月，本集團錄得較低的綜合純利約為港幣8,400萬元，較2010年同期約港幣1.65億元減少百分之四十九。期內的每股基本盈利為港幣3.51分，而2010年同期則為港幣6.86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被轉移後確認。

管理層的討論及分析

流動資產及負債

於2011年6月30日，本集團所持的流動資產值約為港幣64.48億元(2010年12月31日：港幣62.18億元)，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。流動資產增加的原因是應收貿易賬款上升。流動資產內的發展中／持作出售物業由2010年12月31日約港幣7.73億元增加至2011年6月30日約港幣8.64億元。於2011年6月30日，現金及銀行結餘包括短期存款約為港幣23.19億元(2010年12月31日：港幣21.79億元)。以代管人賬戶持有的銷售所得款項由2010年12月31日約港幣8.45億元增加百分之九至2011年6月30日約港幣9.21億元。受限制現金由2010年12月31日約港幣22.49億元減少至2011年6月30日約港幣19.01億元。

於2011年6月30日，本集團的流動負債總額約為港幣28.85億元，而於2010年12月31日則約為港幣28.14億元。

資本架構、流動資金及財務資源

於2011年6月30日，本集團的借貸總額約為港幣27.78億元，與2010年12月31日的借貸總額為港幣27.54億元比較主要是年內確認的港幣2,400萬元已攤銷的贖回溢價。於2011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的港幣24.2億元來自本公司的主要股東電訊盈科有限公司(「電訊盈科」)，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2011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(於2010年12月31日：百分之零點二)。

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。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四十六、百分之五及百分之五。

管理層的討論及分析

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。由於本集團於海外業務擁有若干投資，其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2011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1.55億元，2010年同期經營業務所產生的現金約為港幣1,200萬元。

所得稅

截至2011年6月30日止六個月，本集團的所得稅約為港幣7,800萬元，而2010年則約為港幣9,000萬元。

資產抵押

於2011年6月30日，本集團賬面總值約港幣52.44億元（於2010年12月31日：港幣51.25億元）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

本公司其中一家間接全資附屬公司向其一承租人提供擔保，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裝修資產，上限為人民幣1,000萬元。

結算日後事項

根據數碼港計劃協議，設立了一個發展維修賬戶（「發展維修賬戶」），以就租戶及訪客於數碼港計劃之商業部分共同享用的若干設施提供保養及維修資金（「發展維修金額」）。

資訊港有限公司（一家本公司的間接全資附屬公司，以下簡稱「CPL」）和電訊盈科與香港數碼港發展控股有限公司、香港數碼港管理有限公司及香港數碼港（附屬發展）有限公司（統稱「數碼港公司」）之間，就數碼港計劃協議下發展維修賬戶之資金水平出現爭議。

管理層的討論及分析

經過一輪調解程序後，CPL、電訊盈科與數碼港公司於2011年8月1日訂立和解協議，當中各方同意發展維修賬戶的資金水平應由港幣5億元修訂為港幣4.51億元。修訂發展維修賬戶資金水平的影響，是將港幣4,900萬元的款項退還給數碼港計劃的經營賬戶以供分派，並因此於截至2011年6月30日止的本報告期內將發展維修金額的調整入賬。

僱員及薪酬政策

於2011年6月30日，本集團於香港及海外工作的僱員人數為320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。

股息

董事會沒有宣派截至2011年6月30日止六個月中期股息(2010年：無)。

董事會不建議派發截至2010年12月31日止年度末期股息。

管理層的討論及分析

展望

全球經濟於過去六個月動盪不已。美國經濟復甦步伐遜於市場預期，最近美國信貸評級下調更為未來的復甦速度帶來更多憂慮。加上，歐洲主權債務危機持續，進一步衝擊着本已脆弱的投資者信心。

美國利率維持在低水平，而中國內地及其他新興市場則紛紛推出政策收緊貨幣供應，以求控制國內通脹。對滯脹的恐懼亦增加了全球投資者的憂慮。

儘管如此，香港經濟於2011年上半年保持強勁勢頭。受惠於就業及收入前景向好，零售支出穩健增長。住宅物業價格整體大幅上升，導致特區政府採取進一步措施打擊樓市的投機活動。香港金融管理局亦於第二季度末宣佈更嚴厲的收緊住宅按揭措施。

繼2011年上半年以理想價格售出七幢洋房後，本集團將繼續銷售最後四幢Villa Bel-Air洋房。由於市場上同類優質物業供應有限，且仍將備受市場追捧，本集團有信心最後一批洋房同樣可以理想價格售出。

本集團於日本北海道及泰國攀牙省的兩項海外發展項目進展良好。日本東部於今年三月份發生的地震沒有影響北海道項目的地盤及整體進度。然而，本集團將繼續密切關注局勢並會相應調整策略。

展望未來，本集團對本港經濟前景持審慎樂觀態度，但我們認為全球經濟仍將面臨挑戰。因此，本集團將審慎關注宏觀經濟環境，並相應檢討投資策略。

董事會

執行董事

李澤楷

主席

李先生，44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。他亦是電訊盈科有限公司（「電訊盈科」）執行董事兼主席、電訊盈科執行委員會主席、電訊盈科董事會提名委員會成員，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（「東亞銀行」）的非執行董事。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

艾維朗先生，60歲，盈大地產執行董事兼副主席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兼集團董事總經理、電訊盈科執行委員會副主席、董事會監管事務委員會成員，以及盈科拓展非執行董事。

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，歷時四年。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

李先生，60歲，盈大地產執行董事兼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。

董事會

李先生過往曾出任信和置業有限公司的執行董事，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。在任職於信和置業有限公司之前，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，他在倫敦Pritchard Englefield & Tobin (現為Pritchard Englefield) 律師事務所任職律師。李先生於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。

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

林先生，50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。

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，林先生是信和置業有限公司的執行董事兼集團財務總監。在加入信和置業有限公司之前，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，57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。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。

董事會

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。他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皇家建築師學會會員。

顏金施

顏女士，46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，特別是數碼港計劃之貝沙灣住宅部分。

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。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。於2008年，顏女士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。

獨立非執行董事

張建標

張先生，65歲，盈大地產獨立非執行董事，盈大地產薪酬檢討委員會主席及盈大地產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。

董事會

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。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。他現為另外三家香港上市公司的獨立非執行董事,包括大昌行集團有限公司、東亞銀行及維他奶國際集團有限公司。此外,張先生乃東亞銀行(中國)有限公司的獨立非執行董事(是一間非上市公司及東亞銀行之全資附屬公司)。張先生曾擔任德林國際有限公司(2001年10月

至2008年5月出任)及榮山國際有限公司(現稱為盈天醫藥集團有限公司)(2004年3月至2009年1月出任)的獨立非執行董事。

王于漸教授, SBS, JP

王教授, 59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。

王教授現為香港大學經濟學講座教授, 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年獲香港特別行政區政府頒發銀紫

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。

王教授為另外四家香港上市公司的獨立非執行董事, 包括長江生命科技集團有限公司、鷹君集團有限公司、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)、香港商品交易所及中國工商銀行(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)的獨立非執行董事。

董事會

盛智文博士，GBM, GBS, JP

盛智文博士，63歲，盈大地產獨立非執行董事、盈大地產提名委員會主席及盈大地產審核委員會成員。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。

盛智文博士為香港著名主題公園海洋公園及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，蘭桂坊是香港的熱門旅遊點之一。

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、諮詢會和投資委員會成員。他亦是香港特別行政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業工作小組成員。此外，盛智文博士亦是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、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。此外，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。盛智文博士亦是美國上市公司Wynn Resorts, Limited的董事。

財務資料

- 18 簡明綜合全面收入表
- 19 簡明綜合權益變動表
- 20 簡明綜合資產負債表
- 22 簡明綜合現金流量表
- 23 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 2011 年 6 月 30 日止六個月

港幣百萬元	附註	2011年 (未經審核)	2010年 (未經審核)
營業額	2	1,250	1,070
營銷成本		(756)	(552)
毛利		494	518
一般及行政開支		(289)	(214)
其他收入		11	28
其他收益淨額		—	2
重估投資物業的盈餘		16	—
營業溢利		232	334
利息收入		11	7
融資成本		(81)	(86)
除稅前溢利	2, 3	162	255
所得稅	4	(78)	(90)
本公司股東應佔溢利		84	165
其他全面收入：			
匯兌差額：			
換算海外業務的匯兌差額		117	70
全面總收入		201	235
每股盈利(以每股港幣分列示)			
基本	6	港幣3.51分	港幣6.86分
攤薄後	6	不適用	不適用

第23至第37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 2011 年 6 月 30 日止六個月

港幣百萬元	2011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

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

- 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23至第37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 2011 年 6 月 30 日

港幣百萬元	附註	於2011年 6月30日 (未經審核)	於2010年 12月31日 (經審核)
資產及負債			
非流動資產			
投資物業		5,287	5,152
物業、設備及器材		223	215
發展中物業		450	428
持作發展物業		618	624
商譽		4	4
其他應收款項		3	3
		6,585	6,426
流動資產			
發展中／持作出售物業		864	773
以代管人賬戶持有的銷售所得款項		921	845
受限制現金		1,901	2,249
應收貿易賬款淨額	7	231	10
預付款項、按金及其他流動資產		183	109
應收同系附屬公司的欠款	14(c)	27	50
應收關聯公司的欠款	14(c)	2	3
短期存款		590	—
現金及現金等值項目		1,729	2,179
		6,448	6,218

簡明綜合資產負債表

於2011年6月30日

港幣百萬元	附註	於2011年 6月30日 (未經審核)	於2010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	20	31
應計款項、其他應付賬款及遞延收入		912	976
銷售物業的已收訂金		115	65
欠同系附屬公司的款項	14(c)	1	4
根據數碼港計劃協議應付特區政府的款項	9	1,774	1,606
當期所得稅負債		39	108
		2,885	2,814
流動資產淨值			
		3,563	3,404
總資產減流動負債			
		10,148	9,830
非流動負債			
長期借款		2,444	2,374
遞延所得稅負債		638	591
		3,082	2,965
資產淨值			
		7,066	6,865
資金來源：			
已發行權益	10	4,321	4,321
儲備		2,745	2,544
		7,066	6,865

第23至第37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 2011 年 6 月 30 日止六個月

港幣百萬元	2011年 (未經審核)	2010年 (未經審核)
經營業務所產生的現金淨額	155	12
投資業務		
購買物業、設備及器材	(28)	(28)
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	(618)	(28)
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	(463)	(3,194)
匯兌差額	13	6
現金及現金等值項目 於1月1日的結餘	2,179	5,506
於6月30日的結餘	1,729	2,318
現金及現金等值項目分析		
現金及銀行結餘	4,220	3,928
減：短期存款	(590)	—
減：受限制現金	(1,901)	(1,610)
於6月30日的現金及現金等值項目	1,729	2,318

第23至第37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 2011 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2010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。在編製該等未經審核簡明綜合財務資料時，管理層應用本集團的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2010年12月31日及截至該日止年度的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2010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2011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2011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 24 (經修訂)	關聯方披露
HKAS 32 (修訂本)	配股的分類
HKAS 34 (修訂本)	中期財務報告
HK(IFRIC)-Int 14	最低資金規定的預付款項
HK(IFRIC)-Int 19	以權益工具消除金融負債

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至 2011 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	
	2011年	2010年	2011年	2010年	2011年	2010年	2011年	2010年	2011年	2010年
截至6月30日止六個月										
來自外來客戶收益	1,027	855	127	107	96	108	—	—	1,250	1,070
分類間收益	—	—	—	—	5	4	(5)	(4)	—	—
應呈報分類收益	1,027	855	127	107	101	112	(5)	(4)	1,250	1,070
利息收入	1	—	6	3	—	—	—	—	7	3
未分配利息收入	—	—	—	—	—	—	—	—	4	4
綜合利息收入									11	7
融資成本	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
未分配融資成本	—	—	—	—	—	—	—	—	81	86
綜合融資成本									81	86
折舊及攤銷	1	1	10	7	9	9	—	—	20	17
未分配折舊及攤銷	—	—	—	—	—	—	—	—	5	4
綜合折舊及攤銷									25	21
減值虧損(撥回)/撥備	—	(33)	—	—	—	1	—	—	—	(32)

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至 2011 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	
	2011年 6月30日	2010年 12月31日	2011年 6月30日	2010年 12月31日	2011年 6月30日	2010年 12月31日	2011年 6月30日	2010年 12月31日	2011年 6月30日	2010年 12月31日
於										
分類資產	3,954	3,925	5,939	5,739	1,401	1,352	—	—	11,294	11,016
未分配公司資產									1,739	1,628
綜合總資產									13,033	12,644
分類負債	2,692	2,565	713	670	48	86	—	—	3,453	3,321
未分配公司負債									2,514	2,458
綜合總負債									5,967	5,779

(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 2011 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	
	2011年	2010年
計入：		
投資物業的總租金收入	127	108
減：開支	(10)	(11)
沒收按金的其他收入	10	18
重估投資物業的盈餘	16	—
扣除：		
已售物業成本	726	493
折舊	25	21
員工成本，撥入以下項目：		
— 營銷成本	11	29
— 一般及行政開支	93	69
界定供款退休金計劃的供款，撥入以下項目：		
— 營銷成本	—	1
— 一般及行政開支	3	5
核數師酬金	3	2
土地及樓宇經營租賃租金	26	23
器材經營租賃租金	1	1
應收貿易賬款減值的撥回	—	(33)
外匯虧損／(收益)淨額	2	(5)

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至 2011 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(2010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	
	2011年	2010年
本期所得稅		
香港利得稅	38	65
海外所得稅	8	8
遞延所得稅		
投資物業公平價值的變更	3	—
其他臨時差異的產生及撥回	29	17
	78	90

5. 股息

港幣百萬元	截至6月30日止六個月	
	2011年	2010年
已宣派中期股息(2010年：無)	—	—

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至 2011 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	
	2011年	2010年
盈利(港幣百萬元)		
用以計算每股基本盈利的盈利	84	165
於綜合全面收入表內確認的可換股票據的融資成本	73	77
用以計算每股攤薄後盈利的盈利	157	242

	截至6月30日止六個月	
	2011年	2010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2011年6月30日及2010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 2011 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	於2011年 6月30日	於2010年 12月31日
即期	229	10
一至三個月	1	—
三個月以上	2	1
	232	11
減：減值撥備	(1)	(1)
	231	10

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2011年 6月30日	於2010年 12月31日
即期	13	29
一至三個月	6	1
三個月以上	1	1
	20	31

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至 2011 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	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

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

- 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2011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2010年12月31日及2011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2010年12月31日及2011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2010年12月31日及2011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 2011 年 6 月 30 日止六個月

11. 資本承擔

港幣百萬元	於2011年 6月30日	於2010年 12月31日
已授權及訂約	182	76
已授權但未訂約	53	1
	235	77

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：

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裝修資產，上限為人民幣1,000萬元。

13. 資產抵押

於2011年6月30日，本集團賬面總值港幣52.44億元(2010年12月31日：港幣51.25億元)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 2011 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(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(2010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(2010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	
	2011年	2010年
銷售服務：		
— 同系附屬公司		
設施管理服務	—	22
辦公室租賃租金	5	3
— 關聯公司		
設施管理服務	10	11
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	2	1
辦公室分租	3	4
資訊科技及其他物流服務	2	4
— 關聯公司		
其他服務	—	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 2011 年 6 月 30 日止六個月

14. 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	
	2011年	2010年
薪金及其他短期僱員福利	14	11
花紅	8	—
董事袍金	—	—
離職後福利	1	1
	23	12

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2011年 6月30日	於2010年 12月31日
應收關聯方的款項：		
－ 同系附屬公司	27	50
－ 關聯公司	2	3
	29	53
應付關聯方的款項：		
－ 同系附屬公司	1	4

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至 2011 年 6 月 30 日止六個月

14. 重大關聯方交易－續

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)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	2011年	2010年
於1月1日的結餘	2,742	2,693
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	2,766	2,717

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至 2011 年 6 月 30 日止六個月

15. 結算日後事項

根據數碼港計劃協議，設立了一個發展維修賬戶（「發展維修賬戶」），以就租戶及訪客於數碼港計劃之商業部分共同享用的若干設施提供保養及維修資金（「發展維修金額」）。

資訊港有限公司（一家本公司的間接全資附屬公司，以下簡稱「CPL」）和電訊盈科與香港數碼港發展控股有限公司、香港數碼港管理有限公司及香港數碼港（附屬發展）有限公司（統稱「數碼港公司」）之間，就數碼港計劃協議下發展維修賬戶之資金水平出現爭議。

經過一輪調解程序後，CPL、電訊盈科與數碼港公司於2011年8月1日訂立和解協議，當中各方同意發展維修賬戶的資金水平應由港幣5億元修訂為港幣4.51億元。修訂發展維修賬戶資金水平的影響，是將港幣4,900萬元的款項退還給數碼港計劃的經營賬戶以供分派，並因此於截至2011年6月30日止的本報告期內將發展維修金額的調整入賬。

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2011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2011年6月30日,本公司沒有就本公司董事、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、相關股份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

下表載列本公司各董事及行政總裁於2011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，以及由電訊盈科相聯法團發行的債權證總數。

(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		其他權益	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				
李澤楷	—	—	271,666,824 (註I(a))	1,724,036,335 (註I(b))	—	1,995,703,159	27.44%
艾維朗	760,000	—	—	—	6,400,200 (註II)	7,160,200	0.10%
李智康	992,600 (註IV(a))	511 (註IV(b))	—	—	5,000,000 (註III)	5,993,111	0.08%
陳進思	—	—	—	—	210,000 (註III)	210,000	0.003%
顏金施	—	—	—	—	240,000 (註III)	240,000	0.003%

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

(ii) 債權證

董事／ 行政總裁姓名	公司名稱	個人權益	債權證總數			總數
			家族權益	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， 息率6%的擔保票據) (註V)	—	10,000,000美元 (於2013年到期， 息率6%的擔保 票據)

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的已發行股本均由李澤楷全資擁有。

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

(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138,817,177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138,817,177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 Limited的間接附屬公司，而Chiltonlink Limited的已發行股本由李澤楷全資擁有。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、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

- 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)根據1994年9月20日購股權計劃(「1994年計劃」)授出購股權所涉及的6,400,000股相關股份。有關詳情載於下文註III。
- III. 該等權益是指於2011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)根據1994年計劃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2011年 1月1日 尚未行使	於2011年 6月30日 尚未行使
艾維朗	02.20.2001	08.26.2001至 08.26.2005	08.26.2001至 01.22.2011	16.840	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	—
	07.25.2003	07.25.2004至 07.25.2006	07.25.2004至 07.23.2013	4.350	240,000	240,000

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

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。

V. PineBridge Investments Asia Limited (「PBIA」)以投資經理身份，持有價值1,000萬美元6厘2013年到期的擔保票據(「該票據」)，該票據由電訊盈科一家相關法團PCCW-HKT Capital No.2 Limited發行。PBIA為Chiltonlink Limited的間接附屬公司，而Chiltonlink Limited的已發行股本則由李澤楷全資擁有。因此，根據《證券及期貨條例》，李澤楷被視為擁有由PBIA所持有該票據等值1,000萬美元的權益。

B. 於電訊盈科的淡倉

於2011年6月30日，本公司沒有就本公司董事、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2011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2011年1月1日及2011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2011年 1月1日 尚未行使	於2011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2011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2011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2011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。

主要股東的股份權益及淡倉

1. 於本公司的權益

於2011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	530,883,500 (註II)	22.05%
Peter Cundill & Associates (Bermuda) Ltd.	投資經理	124,952,000	5.19%

一般資料

主要股東的股份權益及淡倉－續

1. 於本公司的權益－續

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212,353,400股股份及Elliott International, L.P.所持有的318,530,100股股份之投票權的行使。

2. 於本公司的淡倉

於2011年6月30日，本公司沒有就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接獲通知。

除上文所披露者外，於2011年6月30日，本公司沒有就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接獲通知。

購買、出售或贖回上市證券

截至2011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。

審核委員會

本公司的審核委員會已審閱本集團截至2011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。

一般資料

公眾持股量

根據本公司截至2011年6月30日止六個月的中期業績公告之日所得的資料，公眾人士持有股份的百分比約為百分之十五點四一，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）當前持有本公司已發行股本約百分之二十三點零六，該實體因此成為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本公司的公眾持股量中。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。

《企業管治常規守則》

截至2011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2011年5月5日本公司舉行股東週年大會當日，董事會主席因外出公幹，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2011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(副行政總裁)

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 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17樓1712-1716號舖

電話：+852 2862 8555

傳真：+852 2865 0990

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

數碼港第二座8樓

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號數碼港第二座8樓

電話: 2514 3990 傳真: 2514 3945

www.pcpd.com