

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
盈科大衍地產發展

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 2011 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 2011 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。

- 綜合營業額增加百分之十七，達到約港幣 12.5 億元
- 綜合營業溢利減少百分之三十一，達到約港幣 2.32 億元
- 本公司股東應佔溢利減少百分之四十九，達到約港幣 8,400 萬元
- 每股基本盈利為港幣 3.51 分
- 董事會沒有宣派中期股息

2011 年上半年溢利

本集團截至 2011 年 6 月 30 日止六個月的未經審核股東應佔溢利約為港幣 8,400 萬元，每股基本盈利為港幣 3.51 分。

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 的洋房。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。

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。

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	2011年 (未經審核)	2010年 (未經審核)
營業額	2	1,250	1,070
營銷成本		<u>(756)</u>	<u>(552)</u>
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		<u>16</u>	<u>—</u>
營業溢利		232	334
利息收入		11	7
融資成本		<u>(81)</u>	<u>(86)</u>
除稅前溢利	2, 3	162	255
所得稅	4	<u>(78)</u>	<u>(90)</u>
本公司股東應佔溢利		<u>84</u>	<u>165</u>
其他全面收入：			
匯兌差額：			
換算海外業務的匯兌差額		<u>117</u>	<u>70</u>
全面總收入		<u>201</u>	<u>235</u>
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	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

簡明綜合資產負債表

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
		<u>6,585</u>	<u>6,426</u>
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		27	50
應收關聯公司的欠款		2	3
短期存款		590	—
現金及現金等值項目		1,729	2,179
		<u>6,448</u>	<u>6,218</u>

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		1	4
根據數碼港計劃協議應付特區政府的款項		1,774	1,606
當期所得稅負債		39	108
		<u>2,885</u>	<u>2,814</u>
流動資產淨值		<u>3,563</u>	<u>3,404</u>
總資產減流動負債		<u>10,148</u>	<u>9,830</u>
非流動負債			
長期借款		2,444	2,374
遞延所得稅負債		638	591
		<u>3,082</u>	<u>2,965</u>
資產淨值		<u><u>7,066</u></u>	<u><u>6,865</u></u>
資金來源：			
已發行權益		4,321	4,321
儲備		2,745	2,544
		<u><u>7,066</u></u>	<u><u>6,865</u></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。

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2010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

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	
	2011年	2010年	2011年	2010年	2011年	2010年	2011年	2010年	2011年	2010年
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	<u>1,027</u>	<u>855</u>	<u>127</u>	<u>107</u>	<u>101</u>	<u>112</u>	<u>(5)</u>	<u>(4)</u>	<u>1,250</u>	<u>1,070</u>
利息收入	1	—	6	3	—	—	—	—	7	3
未分配利息收入	—	—	—	—	—	—	—	—	4	4
綜合利息收入	—	—	—	—	—	—	—	—	<u>11</u>	<u>7</u>
融資成本	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
未分配融資成本	—	—	—	—	—	—	—	—	81	86
綜合融資成本	—	—	—	—	—	—	—	—	<u>81</u>	<u>86</u>
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	—	—	—	—	—	—	—	—	<u>25</u>	<u>21</u>
減值虧損(撥回)/撥備	—	(33)	—	—	—	1	—	—	—	(32)
除稅前溢利/(虧損)	271	381	78	58	(3)	(8)	—	—	346	431
未分配公司開支	—	—	—	—	—	—	—	—	(184)	(176)
綜合除稅前溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	<u>162</u>	<u>255</u>
所得稅	45	61	29	14	2	13	—	—	76	88
未分配所得稅	—	—	—	—	—	—	—	—	2	2
綜合所得稅	—	—	—	—	—	—	—	—	<u>78</u>	<u>90</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	
	2011年	2010年	2011年	2010年	2011年	2010年	2011年	2010年	2011年	2010年
期內增加非流動分類資產	—	—	25	14	24	22	—	—	49	36
未分配增加									<u>1</u>	<u>6</u>
期內綜合增加非流動分類資產									<u><u>50</u></u>	<u><u>42</u></u>

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	
	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
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									<u>1,739</u>	<u>1,628</u>
綜合總資產									<u><u>13,033</u></u>	<u><u>12,644</u></u>
分類負債	2,692	2,565	713	670	48	86	—	—	3,453	3,321
未分配公司負債									<u>2,514</u>	<u>2,458</u>
綜合總負債									<u><u>5,967</u></u>	<u><u>5,779</u></u>

(a) 低於量化最低要求的分類收益乃來自本集團其中七個經營分類，包括泰國及日本的物業發展、香港及日本的物業管理、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	
	2011年	2010年
計入：		
投資物業所得總租金收入	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
應收貿易賬款減值撥回	—	(33)
外匯虧損/(收益)淨額	2	(5)

4. 所得稅

香港利得稅乃根據該期間估計應課稅溢利，按稅率百分之十六點五（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該期間估計應課稅溢利，按有關司法管轄區的適用稅率計算。

港幣百萬元	截至6月30日止六個月	
	2011年	2010年
本年所得稅		
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
	<u>78</u>	<u>90</u>

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）	<u>—</u>	<u>—</u>

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
於綜合全面收入表確認可換股票據的融資成本	<u>73</u>	<u>77</u>
用以計算每股攤薄後盈利的盈利	<u>157</u>	<u>242</u>
	<i>股份數目</i>	<i>股份數目</i>
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數	2,407,459,873	2,407,459,873
兌換可換股票據及行使僱員購股權時的普通股潛在攤薄影響	<u>672,222,222</u>	<u>672,222,222</u>
用以計算每股攤薄後盈利的普通股加權平均數	<u>3,079,682,095</u>	<u>3,079,682,095</u>

由於所有潛在新增普通股均有反攤薄效應，截至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。

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	於2010年
	6月30日	12月31日
即期	229	10
一至三個月	1	—
三個月以上	<u>2</u>	<u>1</u>
	232	11
減：減值撥備	<u>(1)</u>	<u>(1)</u>
	<u>231</u>	<u>10</u>

物業買家須根據銷售合約條款支付已售物業的應收貿易賬款。至於其他應收貿易賬款，除非另有延長信貸期的相互協定，否則本集團一般授出的信貸期為發票日期起計30日內。

8. 應付貿易賬款

應付貿易賬款的賬齡分析如下：

港幣百萬元	於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	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>20</u>	<u>31</u>

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。

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（「PCCW」），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。

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

本集團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

根據於 2000 年 5 月 17 日簽定的數碼港計劃協議，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 PCCW 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、PCCW 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。

購買、出售或贖回上市證券

於截至 2011 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 2011 年 6 月 30 日止六個月的未經審核簡明綜合財務報表，並於回顧期間內舉行了一次會議。

公眾持股量

根據本公司所得的資料，於本公告發表日，公眾人士持有股份的百分比約為百分之十五點四一，已低於根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「《上市規則》」）第 8.08 條所規定的最低百分比（「最低指定百分比」）。公眾持股不足是由於 Elliott Capital Advisors, L.P.（透過其控制的若干實體）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，亦因此成為本公司的關連人士，故此，其於本公司持有的股權並無計入本公司公眾持股量中。本公司將考慮採取措施，務求於可行情況下盡快將其公眾持股量恢復至最低指定百分比。倘恢復本公司的公眾持股量一事出現具體發展，本公司將即時另行刊發公告。

企業管治常規守則

於截至 2011 年 6 月 30 日止六個月，本公司一直應用並遵守《上市規則》附錄十四所載《企業管治常規守則》的所有適用守則條文，惟於 2011 年 5 月 5 日本公司股東週年大會當日，董事會主席因公幹身在海外，而未能按照守則條文第 E.1.2 條的規定出席上述大會。

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。對滯漲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，導致香港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的項目地盤及整體進度。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。

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，2011 年 8 月 12 日

於本公告發表日期，本公司的董事如下：

執行董事：

李澤楷（主席）、艾維朗（副主席）、李智康（行政總裁）、林裕兒、陳進思及顏金施。

獨立非執行董事：

張建標、王于漸教授，SBS，JP 及盛智文博士，GBM，GBS，JP。

* 僅供識別