

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文件的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本文件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)

截至 2008 年 12 月 31 日止年度業績公告

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 2008 年 12 月 31 日止年度的經審核綜合業績，連同去年的比較數字。

- 綜合營業額增加百分之二百一十七，達到港幣 99.43 億元
- 未計入重估投資物業虧損的綜合營業溢利增加百分之七十二，達到港幣 12.27 億元
- 本公司股東應佔溢利減少百分之三十五，達到港幣 5.13 億元
- 每股基本盈利為港幣 21.29 分
- 董事會不建議派發末期股息

全年溢利

本集團2008年的經審核股東應佔溢利為港幣5.13億元，每股基本盈利為港幣21.29分。

業務回顧

物業發展

截至2008年12月31日止財政年度期間來自物業發展的收益約為港幣95.57億元，去年則約為港幣28億元。

於2008年6月，香港特別行政區政府（「特區政府」）與本集團收取數碼港計劃第九次為數合共港幣5.55億元的收益盈餘淨額。根據數碼港計劃協議，特區政府獲支付的金額約為港幣3.58億元，而本集團則收取約港幣1.97億元。

於2008年12月31日後，特區政府與本集團於2009年2月收取數碼港計劃第十次為數合共港幣56.04億元的收益盈餘淨額。根據數碼港計劃協議，特區政府獲支付的金額約為港幣36.17億元，而本集團則收取約港幣19.87億元。

貝沙灣六期的豪華住宅單位已於2008年11月中開始移交予買家，而Villa Bel-Air 的洋房預期於未來兩年逐步推出市場。

本集團命名為盈峰一號的重建項目，座落於中環以西的和風街，將提供155個優質精品單位，預期於2009年中竣工。

同時，在內地方面，本集團位於北京市朝陽區工體北路四號地段的豪華住宅項目亦取得進展。項目計劃包括約210個優質單位，預計於2010年竣工，並預期可為本集團毗鄰的北京盈科中心帶來協同效益。

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2008年12月31日止年度，北京盈科中心的平均出租率達百分之七十八。

於2008年，本集團出售兩家持有兩項香港投資物業的附屬公司予電訊盈科有限公司（「電訊盈科」）一家全資附屬公司，總代價為港幣5,100萬元。本集團於出售事項錄得的收益淨額為港幣400萬元。

於2008年，本集團錄得租金收入總額約為港幣2.3億元，而2007年則約為港幣2.35億元。

其他業務

本集團的其他業務包括物業及設施管理、企業及資產管理服務，以及滑雪場業務。於2008年，來自其他業務的收益約為港幣1.56億元，去年則約為港幣9,900萬元。

綜合損益表

		截至12月31日止年度	
	附註	2008年 港幣百萬元	2007年 港幣百萬元
營業額	3、4	9,943	3,134
營銷成本		<u>(8,181)</u>	<u>(2,031)</u>
毛利		1,762	1,103
一般及行政開支		(526)	(356)
其他收入		2	21
其他虧損淨額		<u>(11)</u>	<u>(54)</u>
未計入重估投資物業(虧損)/盈餘的營業溢利		1,227	714
重估投資物業的(虧損)/盈餘		<u>(534)</u>	<u>14</u>
利息收入		693	728
融資成本	5	<u>88</u>	<u>275</u>
		(140)	(133)
除稅前溢利	6	641	870
所得稅	7	<u>(128)</u>	<u>(86)</u>
本公司股東應佔溢利		<u>513</u>	<u>784</u>
股息			
中期股息	8	<u>—</u>	<u>36</u>
每股盈利 (以每股港幣分列示)			
基本	9	港幣21.29分	港幣32.59分
攤薄後	9	<u>港幣21.21分</u>	<u>港幣29.78分</u>
每股股息 (以每股港幣分列示)	8	<u>—</u>	<u>港幣1.50分</u>

綜合資產負債表

	附註	於2008年 12月31日 港幣百萬元	於2007年 12月31日 港幣百萬元
資產及負債			
非流動資產			
投資物業		3,831	4,153
物業、設備及器材		173	60
發展中物業		626	795
持作發展物業		860	816
商譽		96	93
其他應收款項		4	26
遞延所得稅資產		23	10
		<u>5,613</u>	<u>5,953</u>
流動資產			
發展中／持作出售物業		2,402	9,133
以代管人賬戶持有的銷售所得款項		6,994	2,425
受限制現金		720	575
應收貿易賬款淨額	10	1,918	332
預付款項、按金及其他流動資產		125	63
應收同系附屬公司的欠款		10	10
應收關聯公司的欠款		2	3
短期存款		—	106
現金及現金等值項目		1,654	1,759
		<u>13,825</u>	<u>14,406</u>

	附註	於2008年 12月31日 港幣百萬元	於2007年 12月31日 港幣百萬元
流動負債			
長期借款即期部分		24	24
應付貿易賬款	11	191	114
應計款項、其他應付賬款及遞延收入		1,600	1,272
衍生金融工具		—	7
銷售物業的已收訂金		469	1,944
合約工程結欠客戶款項總額		5	7
欠同系附屬公司的款項		15	15
根據數碼港計劃協議應付特區政府的款項		4,981	5,178
當期所得稅負債		143	31
		<u>7,428</u>	<u>8,592</u>
流動資產淨值		<u>6,397</u>	<u>5,814</u>
總資產減流動負債		<u>12,010</u>	<u>11,767</u>
非流動負債			
長期借款		2,105	1,989
根據數碼港計劃協議應付特區政府的款項		1,195	1,741
遞延所得稅負債		240	326
其他長期負債		33	87
		<u>3,573</u>	<u>4,143</u>
資產淨值		<u>8,437</u>	<u>7,624</u>
資金來源：			
已發行權益		4,321	4,321
儲備		4,116	3,303
		<u>8,437</u>	<u>7,624</u>

附註：

1. 遵行會計實務準則

該等財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的適用《香港財務報告準則》（「HKFRS」）及《香港公司條例》的披露規定而編製。編製該等財務報表所採用的主要會計政策，除另有說明外，該等政策已貫徹應用於呈報年度。

2. 編製基準

截至2008年12月31日止年度的綜合財務報表包括本公司及其附屬公司。

除以公平價值計入損益表的金融資產及金融負債(包括衍生金融工具)及按公平價值入賬的投資物業需作重估外，財務報表按歷史成本法作量度基準編製。

香港會計師公會已頒佈若干項新訂及經修訂HKFRS，於本集團即期會計期間開始生效或可供提前採納。以下為該等財務報表反映即期及過往會計期間會計政策的變動。

本集團所採納於2008年1月1日開始的年度期間生效但不影響本集團財務報表的準則、修訂及詮釋

HKAS 39	對重新分類金融資產的修訂
及HKFRS 7 的修訂	
HK(IFRIC)-Int 11	HKFRS 2 – 集團及庫存股份交易
HK(IFRIC)-Int 12	服務經營權安排
HK(IFRIC)-Int 14	HKAS 19 – 界定福利資產的限額、最低資金要求和兩者的相互關係

以下新訂準則、修訂及詮釋已經頒佈，惟於截至2008年12月31日止年度尚未生效，本集團亦無提前採納：

HKAS 1（經修訂）	財務報表的呈列（於2009年1月1日或之後開始的年度生效）
HKAS 23（經修訂）	借貸成本（於2009年1月1日或之後開始的年度生效）
HKAS 27（經修訂）	綜合及獨立財務報表（於2009年7月1日或之後開始的年度生效）
HKAS 32（修訂本）	可認沽金融工具及清盤時產生的責任（於2009年1月1日或之後開始的年度生效）
及HKAS 1（修訂本）	
HKFRS 1的修訂	首次採納HKFRS及HKAS 27 – 綜合及獨立財務報表 – 於附屬公司、共同控制實體或聯營公司的投資成本（於2009年1月1日或之後開始的年度生效）
HKFRS 2（修訂本）	以股份為基礎付款的歸屬條件和註銷（於2009年1月1日或之後開始的年度生效）
HKFRS 3（經修訂）	企業合併（於2009年7月1日或之後開始的年度生效）
HKFRS 8	營運分類（於2009年1月1日或之後開始的年度生效）
HK(IFRIC)-Int 13	客戶忠誠度計劃（於2008年7月1日或之後開始的年度生效）
HK(IFRIC)-Int 15	房地產建築協議（於2009年1月1日或之後開始的年度生效）
HK(IFRIC)-Int 16	海外業務淨投資的對沖（於2008年10月1日或之後開始的年度生效）

HK(IFRIC)-Int 17	向擁有人分派非現金資產（於2009年7月1日或之後開始的年度生效）
HK(IFRIC)-Int 18	從客戶轉移資產（適用於2009年7月1日或之後收取的從客戶轉移資產）
HKFRS的改進 – 修訂：	
HKAS 1（經修訂）	財務報表的呈列（於2009年1月1日或之後開始的年度生效）
HKAS 2	存貨（於2009年1月1日或之後開始的年度生效）
HKAS 7	現金流量表（於2009年1月1日或之後開始的年度生效）
HKAS 16	物業、設備及器材（於2009年1月1日或之後開始的年度生效）
HKAS 19	僱員福利（於2009年1月1日或之後開始的年度生效）
HKAS 20	政府補助的會計處理和政府援助的披露（於2009年1月1日或之後開始的年度生效）
HKAS 23（經修訂）	借貸成本（於2009年1月1日或之後開始的年度生效）
HKAS 27	綜合及獨立財務報表（於2009年1月1日或之後開始的年度生效）
HKAS 28	聯營公司投資（於2009年1月1日或之後開始的年度生效）
HKAS 29	嚴重通脹經濟下的財務報告（於2009年1月1日或之後開始的年度生效）
HKAS 31	合營企業權益（於2009年1月1日或之後開始的年度生效）
HKAS 36	資產減值（於2009年1月1日或之後開始的年度生效）
HKAS 38	無形資產（於2009年1月1日或之後開始的年度生效）
HKAS 39	金融工具：確認及計量（於2009年1月1日或之後開始的年度生效）
HKAS 40	投資物業（於2009年1月1日或之後開始的年度生效）
HKAS 41	農業（於2009年1月1日或之後開始的年度生效）
HKFRS 5	持作出售的非流動資產及已終止經營業務（於2009年7月1日或之後開始的年度生效）
其他輕微修訂：	
HKFRS 7	金融工具：披露（於2009年1月1日或之後開始的年度生效）
HKAS 8	會計政策、會計估計變動和錯誤更正（於2009年1月1日或之後開始的年度生效）
HKAS 10	結算日後事項（於2009年1月1日或之後開始的年度生效）
HKAS 18	收益（於2009年1月1日或之後開始的年度生效）
HKAS 34	中期財務報告（於2009年1月1日或之後開始的年度生效）

本集團已開始評估該等新訂HKFRS的影響，但仍未能確定該等新訂HKFRS會否對本集團的經營業績及財務狀況造成重大影響。

3. 營業額

營業額包括在以下業務確認的收益：

	截至12月31日止年度	
	2008年 港幣百萬元	2007年 港幣百萬元
物業發展	9,557	2,800
物業投資	230	235
其他業務	156	99
	<u>9,943</u>	<u>3,134</u>

4. 分類資料

分類資料的呈列按本集團的業務及地區分類。業務分類資料會被選為首要報告形式，是與本集團內部財務報告的形式一致。

a. 業務分類

本集團包括下列主要業務分類：

- 物業發展包括位於亞太地區的物業發展項目。
- 物業投資指位於香港及北京的物業投資。
- 其他業務包括物業管理部門，負責提供物業管理、設施管理、企業服務、資產管理服務及滑雪場業務。

	物業發展		物業投資		其他業務		抵銷項目		綜合	
	2008年 港幣百萬元	2007年 港幣百萬元								
收益										
對外收益	9,557	2,800	230	235	156	99	—	—	9,943	3,134
分類間收益	—	—	—	—	39	91	(39)	(91)	—	—
總收益	<u>9,557</u>	<u>2,800</u>	<u>230</u>	<u>235</u>	<u>195</u>	<u>190</u>	<u>(39)</u>	<u>(91)</u>	<u>9,943</u>	<u>3,134</u>
業績										
分類業績	1,224	642	(368)	157	8	—	—	—	864	799
未分配公司開支									(171)	(71)
利息收入									88	275
融資成本									(140)	(133)
除稅前溢利									641	870
所得稅									(128)	(86)
本公司股東應佔溢利									<u>513</u>	<u>784</u>

	物業發展		物業投資		其他業務		抵銷項目		綜合	
	2008年	2007年	2008年	2007年	2008年	2007年	2008年	2007年	2008年	2007年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
其他資料										
本年度產生的資本開支	45	—	12	16	74	6	—	—	131	22
折舊及攤銷	12	8	11	10	7	4	—	—	30	22
於綜合損益表中確認的投資物業										
重估（虧損）／盈餘	—	—	(534)	14	—	—	—	—	(534)	14
於綜合損益表中確認的減值虧損	33	—	—	—	10	11	—	—	43	11
	<u>33</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>10</u>	<u>11</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>43</u>	<u>11</u>
資產										
分類資產	13,731	14,273	4,216	4,487	164	81	—	—	18,111	18,841
未分配公司資產									1,327	1,518
綜合總資產									<u>19,438</u>	<u>20,359</u>
負債										
分類負債	8,433	10,187	286	384	66	56	—	—	8,785	10,627
未分配公司負債									2,216	2,108
綜合總負債									<u>11,001</u>	<u>12,735</u>

b. 地區分類

本集團的業務在亞太地區中管理及經營。按地區分類呈列資料時，分類收益乃按營運地區呈列。分類資產及資本開支則按資產的所在地區呈列。

	來自外來客戶收益		分類資產		本年度產生的資本開支	
	2008年	2007年	2008年	2007年	2008年	2007年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
香港	9,659	2,894	13,457	14,311	14	5
內地	235	232	4,954	5,085	56	14
日本	49	8	461	317	60	3
泰國	—	—	566	646	1	—
	<u>9,943</u>	<u>3,134</u>	<u>19,438</u>	<u>20,359</u>	<u>131</u>	<u>22</u>

5. 融資成本

	截至12月31日止年度	
	2008年 港幣百萬元	2007年 港幣百萬元
利息支出：		
須於五年後悉數償還的可換股票據	<u>140</u>	<u>133</u>

6. 除稅前溢利

除稅前溢利經計入及扣除下列各項後列賬：

	截至12月31日止年度	
	2008年 港幣百萬元	2007年 港幣百萬元
計入：		
投資物業的總租金收入	230	235
其他租金收入	6	3
減：開支	(26)	(18)
扣除：		
已售物業成本	8,070	1,932
折舊	21	15
租賃土地攤銷	9	7
員工成本，撥入以下項目：		
- 營銷成本	52	70
- 一般及行政開支	146	119
界定供款退休金計劃供款，撥入以下項目：		
- 營銷成本	3	4
- 一般及行政開支	7	2
核數師酬金	3	2
土地及樓宇經營租賃租金，撥入以下項目：		
- 營銷成本	3	2
- 一般及行政開支	11	4
器材經營租賃租金	1	3
重估投資物業的虧損／（盈餘）	534	(14)
應收貿易賬款減值撥備	33	—
外匯虧損淨額	<u>6</u>	<u>4</u>

7. 所得稅

香港利得稅乃根據本年度估計應課稅溢利，按稅率百分之十六點五（2007年：百分之十七點五）作出撥備。
海外附屬公司的稅項則根據本年度估計應課稅溢利，按有關司法管轄區的適用稅率計算。

	截至12月31日止年度	
	2008年 港幣百萬元	2007年 港幣百萬元
香港利得稅		
- 現年度撥備	222	125
- 過往年度（超額撥備）/ 撥備不足	(9)	1
海外所得稅		
- 現年度撥備	30	39
- 過往年度撥備不足	—	2
遞延所得稅項有關的臨時差異的產生及撥回（備註 a）	<u>(115)</u>	<u>(81)</u>
	<u>128</u>	<u>86</u>

- a. 《中華人民共和國企業所得稅法》（「新企業所得稅法」）已由中華人民共和國全國人民代表大會於2007年3月16日通過。根據新企業所得稅法，本集團在中國內地的業務的企業所得稅率將於2008年1月1日起由百分之三十三減低至百分之二十五。因此，本集團於中國內地業務的遞延所得稅資產及負債按財務報告及稅基計算的資產及負債賬面金額兩者間的臨時差額而採用稅率百分之二十五計算。適用於本集團於中國內地業務的企業所得稅率轉變所帶來的影響，已記錄於截至2007年12月31日止年度的綜合損益表。

8. 股息

	截至12月31日止年度	
	2008年 港幣百萬元	2007年 港幣百萬元
已派發中期股息（2007年：每股普通股港幣1.5分）	<u>—</u>	<u>36</u>

9. 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12月31日止年度	
	2008年 港幣百萬元	2007年 港幣百萬元
用以計算每股基本盈利的盈利	513	784
可換股票據的融資成本	<u>140</u>	<u>133</u>
用以計算每股攤薄後盈利的盈利	<u>653</u>	<u>917</u>
	2008年 股份數目	2007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	2,405,596,859
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>672,479,242</u>	<u>672,414,919</u>
用以計算每股攤薄後盈利的普通股加權平均數	<u>3,079,939,115</u>	<u>3,078,011,778</u>

10. 應收貿易賬款淨額

應收貿易賬款的賬齡分析如下：

	於2008年 12月31日 港幣百萬元	於2007年 12月31日 港幣百萬元
即期	1,742	330
一至三個月	—	1
三個月以上	<u>209</u>	<u>1</u>
	1,951	332
減：減值撥備	<u>(33)</u>	<u>—</u>
	<u>1,918</u>	<u>332</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。

11. 應付貿易賬款

應付貿易賬款的賬齡分析如下：

	於2008年 12月31日 港幣百萬元	於2007年 12月31日 港幣百萬元
即期	191	111
一至三個月	—	3
	<u>191</u>	<u>114</u>

12. 關鍵會計估算及判斷

估算和判斷會被持續評估，並根據過往經驗和其他因素進行，包括在有關情況下對未來事件相信為合理的預測。

a. 管理層已對本集團所採用的會計政策作出判斷。該等判斷對財務報表內確認的金額影響極為重大，詳見下文論述：

(i) 確認銷售已出售物業

當與物業出售交易有關的經濟效益流入被評定為可能及轉讓物業擁有權的重大風險及回報予買家後，本集團就已出售物業確認收益。

管理層就與物業出售交易有關的經濟效益是否將會流入本集團作出判斷。買家的付款承擔能力，反映經濟效益流入本集團的可能性，而買家的付款承擔能力卻是透過重大投資支持，令買家於物業擁有的權益足以透過違約損失風險而推動買家履行其對本集團的責任。與物業出售交易有關的經濟效益的流入狀況亦會透過考慮物業的地點及同類型物業的普遍市場價格而評定。

管理層亦會就轉讓物業擁有權的重大風險及回報予買家的時間作出判斷。於訂立具法律約束力的無條件銷售合約後，物業擁有權的風險及回報會轉讓予買家，而有關物業的實益權益會轉讓予買家。

對於與物業出售交易有關的經濟效益流入的可能性，以及對於轉讓物業擁有權的重大風險及回報的時間作出的判斷，將影響本集團年內溢利及發展中／持作出售物業的賬面值。

(ii) 購買價攤分

所收購附屬公司的資產於收購日的公平價值按管理層對資產的公平價值評估而釐定。部分的購買價按預期業務現金流預測攤分至所收購的附屬公司的業務。倘管理層釐定的資產的公平價值與於收購當日所購入的附屬公司資產的公平價值有所不同，並採用不同的假設編製所收購附屬公司的業務現金流預測，將使收購當日的資產價值及商譽金額有所不同。

b. 本集團對未來作出估算和假設。所得的會計估算如其定義，很少會與其實際結果相同。很大機會導致下個財政年度的資產及負債的賬面值作出重大調整的估算和假設討論如下：

(i) 銷售成本及根據數碼港計劃協議應付特區政府的款項

根據數碼港計劃協議，特區政府有權收取數碼港計劃所得現金盈餘款項約百分之六十五。已付及應付予特區政府的款項屬於本集團發展數碼港計劃的部分成本。

應付特區政府的款項為金融負債，按攤銷成本計量。與此項負債相關的借貸成本，以資本化方式撥充為發展中物業的一部分。

發展數碼港計劃的估計成本，包括建築成本、已付及應付予特區政府的款項，均採用相對價值法並按項目年期以循序漸進方式分配至已售物業成本。此方法計及相對於發展計劃整體開發成本的估計價值總額而言，截至目前為止各期已確認收益所應佔的開發成本價值。由於修訂2008年相對價值的估計數額，以致於截至2008年12月31日止年度的已售物業成本增加港幣3,800萬元。

(ii) 投資物業估值

公平價值的最佳憑證為在活躍市場中相類似的租賃及其他合約的當時價格。若沒有此等資料，本集團在一系列合理的公平價值估計範圍內釐定有關金額。在作出估算時，本集團會考慮(i)外聘專業估值師按公開市值法進行的投資物業估值的資料，及(ii) 其他主要假設包括收取合約租金、預期未來市場租金及貼現率以釐定投資物業的公平價值。倘本集團使用不同的未來市場租金、貼現率及其他假設，投資物業的公平價值將有所不同，繼而影響綜合損益表。於2008年12月31日，投資物業的公平價值為港幣38.31億元。

(iii) 租金擔保撥備估算

電訊盈科中心的租金擔保乃按公平價值列作金融負債並計算損益。公平價值的最佳憑證為在活躍市場中相類似的租賃及其他合約的當時價格。若沒有此等資料，本集團在一系列合理的公平價值估計範圍內釐定有關金額。本集團公平價值的估算乃根據對收取的合約租金、未來市場租金、佔有率、保養成本及適當貼現率的估算而作出。在作出判斷時，管理層以貼現現金流量估值法釐定租金擔保的公平價值。倘估計未來市場租金出現變化或採用不同的貼現率，租金擔保撥備將會作出調整。於2008年12月31日，本集團並沒有為租金擔保作任何撥備。

(iv) 衍生金融工具

可兌換債務負債部分的公平價值按2004年5月發行可換股票據當日按同等不可兌換債務所用的市場利率而釐定。此價值入賬列作金融負債並按以實際利率法計算的攤銷成本減償還本金額計算。倘管理層釐定於2004年5月發行可換股票據當日適用於同等不可兌換債務的不同市場利率，將使各會計期間損益表扣除的融資成本有所不同。

(v) 遞延所得稅項

遞延所得稅項負債乃按所有應課稅臨時差額全數計提撥備，而遞延所得稅項資產僅在日後可能產生應課稅溢利讓臨時差額用作抵銷時予以確認。在評估需予確認的遞延所得稅項資產金額時，本集團會考慮未來應課稅收入及現行審慎及可行的稅務規劃策略。倘本集團有關預測未來應課稅收入及現有稅務策略所帶來的利益的估計出現任何變動，或修訂現行稅務法規會影響本集團日後動用結轉經營虧損淨額的稅務利益的時間及能力範疇，將會對錄得的遞延所得稅項資產淨值及稅項開支作出調整。於2008年12月31日，已確認遞延所得稅項資產總額為港幣5,200萬元，其中港幣2,900萬元的遞延所得稅項資產與綜合資產負債表內確認的遞延所得稅項負債抵銷。

財務回顧

業績回顧

於2008年，本集團錄得綜合營業額約港幣99.43億元，較2007年約港幣31.34億元上升百分之二百一十七。營業額上升的主要原因是本年內貝沙灣項目的一個主要發展階段落成，以致確認收益增加。

於2008年，本集團錄得綜合毛利約港幣17.62億元，較2007年約港幣11.03億元的毛利上升百分之六十。綜合毛利上升的原因是營業額增加所致。

於2008年，本集團的未計入重估投資物業虧損的綜合營業溢利約為港幣12.27億元，2007年則為港幣7.14億元。

於2008年，本集團錄得綜合純利約港幣5.13億元，較2007年約港幣7.84億元的綜合純利下跌百分之三十五。下跌的主要原因是投資物業重估虧損。2008年的每股基本盈利為港幣21.29分，2007年則為港幣32.59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轉讓後確認。

流動資產及負債

於2008年12月31日，本集團的流動資產值約為港幣138.25億元（2007年12月31日：港幣144.06億元），主要包括以代管人賬戶持有的銷售所得款項、發展中／持作出售物業、應收貿易賬款及現金及銀行結餘。流動資產減少的原因是發展中／持作出售物業減少。以代管人賬戶持有的銷售所得款項由2007年12月31日約港幣24.25億元增加百分之一百八十八至2008年12月31日約港幣69.94億元。流動資產內的發展中／持作出售物業由2007年12月31日約港幣91.33億元減少至2008年12月31日約港幣24.02億元。應收貿易賬款由2007年12月31日約港幣3.32億元增加至2008年12月31日約港幣19.18億元。於2008年12月31日，現金及銀行結餘約為港幣16.54億元（2007年12月31日：港幣18.65億元）。

於2008年12月31日，流動負債總額約為港幣74.28億元，於2007年12月31日則約為港幣85.92億元。

資本架構、流動資金及財務資源

於2008年12月31日，本集團的借貸總額約為港幣26.45億元，與2007年12月31日的借貸總額約港幣25.96億元比較上升港幣4,900萬元。於2008年12月31日，本集團的所有借貸均來自電訊盈科集團，即本集團港幣24.2億元的第二批可換股票據，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。由於全部貸款均來自本公司的主要股東電訊盈科，故並未提供資產負債比率。

於2007年12月31日，本集團有一筆約港幣2,000萬元的銀行信貸，以作為數碼港計劃向特區政府提供的擔保。於2008年12月31日概無該筆銀行信貸。

本集團的業務交易、資產及負債主要以港幣計值。以人民幣計值的收益佔本集團總營業額約百分之二，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二十五、百分之三及百分之二。

本集團所有借貸均以港幣計值，而現金及銀行結餘亦主要以港幣計值，餘額則以美元、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。

於2008年，經營業務所動用的現金約為港幣1.55億元，於2007年經營業務所動用的現金則約為港幣5.72億元。

所得稅

本集團於2008年的所得稅開支約為港幣1.28億元，而2007年的所得稅開支則約為港幣8,600萬元。所得稅的增加主要是由本年度的應課稅溢利增加所致。

或然負債

於2008年12月31日，本集團就數碼港計劃基建工程的若干委託工作向特區政府授出履約擔保約港幣100萬元（2007年12月31日：港幣100萬元）。

僱員及薪酬政策

於2008年12月31日，本集團的僱員總人數為517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。

股息

董事會不建議派發截至2008年12月31日止年度末期股息（2007年：零）。

董事會沒有宣派截至2008年6月30日止六個月中期股息（2007年：每股普通股港幣1.5分）。

暫停辦理股份過戶登記手續

由2009年6月8日至2009年6月11日期間，包括首尾兩日，本公司將會暫停辦理股份過戶登記手續，期內不會辦理股份轉讓手續。如要有權出席本公司即將舉行的股東週年大會，並於會上投票，所有過戶文件連同相關股票必須於2009年6月5日下午四時三十分前送抵本公司的股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司辦理登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

購買、出售或贖回上市證券

於本年內，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2008年12月31日止年度的經審核綜合財務報表。

公眾持股量

根據本公司所得的資料，於本公告發表日期，公眾人士持有股份的百分比已下降至約百分之十八點四四，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.已增加其於本公司的持股量至百分之二十點零三，並成為本公司的主要股東，亦因此成為本公司的關連人士。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，本公司將即時另行刊發公告。

《企業管治常規守則》

截至2008年12月31日止年度，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2008年5月13日本公司股東週年大會當日，董事會主席須於海外處理對本公司業務至關重要的其他事務，因而未能按照守則條文附錄十四第E.1.2條的規定出席上述大會。

展望

香港的地產市場在過去數年享受了一段穩健增長的日子。然而，於2008年下半年爆發的全球金融海嘯，導致本地股票市場反覆波動，亦為2009年的經濟前景帶來不明朗因素。

縱然面對眾多負面問題，但由於優質豪宅物業供應量持續短缺、按揭息率及利率相對處於低水平，加上特區政府及中國政府推出財政刺激方案，香港豪宅的需求量及價格得以繼續維持。有鑑於此，本集團對長遠的經濟前景保持審慎樂觀。

在泰國南部攀牙省泰蒙海灘的豪華度假發展項目，象徵著本集團的長遠擴展；在日本北海道 Hanazono 興建四季皆宜的世界級度假發展項目進展順利，而滑雪場業務已在營運當中。此外，本集團的首個電話機樓重建項目盈峰一號，預期於2009年中落成；而位於內地北京市朝陽區的豪華住宅發展項目，則預期於2010年竣工。

本集團將繼續物色具備優厚潛力的商機，藉以強化其業務組合；亦會繼續採取審慎的業務策略，於亞太區及世界各地開拓更多發展機遇。

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，2009年4月21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、曾令嘉、王于漸教授，SBS，JP 及盛智文博士，GBS，JP

* 僅供識別