



Pacific Century  
Premium Developments  
盈科大衍地產發展

股份代號: 00432

2008 年報

# 展現 非凡實力



「盈科大衍地產發展」（「盈大地產」）的英文名稱 “**Pacific Century Premium Developments**”，充分展現本公司銳意在亞太區物業市場發展高檔物業的清晰目標。

「盈大地產」的中文名稱所蘊含意義更為深遠，不但彰顯本公司成立的緣起，迄今取得的成績，同時也反映對未來所懷的抱負。

「衍」的本義為「水流入海」，形容流水盈溢而出，循著河道匯流於大海。根據東漢許慎《說文解字》，「衍」乃「水朝宗于海也」，即「流水的終極目標乃歸於大海」，與「盈科」有遙相呼應之意。

此外，「盈大地產」的中文名稱亦象徵蓬勃發展，生生不息。「衍」有「豐盛、繁衍、衍生」之意（如金融業的「衍生工具」），代表「公司不斷迅速拓展，邁向多元化，業務發展跨越新階段」。這個比喻與英文諺語「一株株雄偉橡樹，皆源於微細種子」（“From tiny acorns do mighty oak trees grow”）寓意非常接近，別具意義。

# 目錄

2	企業簡介
4	主席報告書
6	行政總裁報告書
10	管理層的討論及分析
14	董事會
20	企業管治報告
29	財務資料
127	主要物業報表
128	投資者關係

# 企業簡介

盈科大衍地產發展有限公司（「盈大地產」或「本集團」，聯交所股份代號：00432）由電訊盈科有限公司（「電訊盈科」）持有大部分股權，其主要業務為於亞太區發展及管理優質物業及基建項目，以及投資頂級物業。

## 物業發展及投資

盈大地產持有香港特別行政區政府所擁有的數碼港計劃發展權，當中包括貝沙灣豪宅地標項目。本集團位於港島的高尚住宅項目盈峰一號，現正在施工階段。

內地業務方面，位於北京市朝陽區、毗鄰本集團優質投資物業「北京盈科中心」的豪宅發展項目，施工進度理想。

本集團不斷發掘香港、內地及其他亞太區物業市場的發展潛力，當中包括已制訂長期計劃，在日本北海道及在泰國南部攀牙省分別興建四季皆宜的世界級度假發展項目；於日本北海道的滑雪場業務已在營運當中。

## 物業及設施管理

本集團的物業及設施管理部門不僅具備專業知識，更擁有豐富經驗，專責為本集團、香港及內地的各界客戶提供設施、物業及資產管理服務，以及企業服務。服務的對象分別為甲級商業樓宇、零售、基建綜合項目、關鍵電話機樓及豪華住宅物業。



# 主席報告書

本集團會繼續於世界各地積極物色具備優厚發展潛力的投資機會。





隨著本地經濟近年持續發展，香港過往享受了為期不短的蓬勃經濟增長。但目前的環球金融海嘯卻對香港經濟造成嚴重的負面影響，本地生產總值增長由2008年第三季的1.7%下跌至第四季負2.5%。於2009年，香港或會步入負增長期，而物業市場將會面對短暫的不明朗因素。

然而，憑藉多年來建立的穩固基礎、相對地較低的按揭息率及利率，以及優質豪宅

供應量短缺，長遠而言，香港豪宅市場的前景仍然令人充滿信心。

本集團採取審慎樂觀的方向發展業務的同時，將繼續主力發展盈大地產於中國北京、日本北海道和泰國南部攀牙省的大型項目，在有關地點打造別具特色的地標發展項目。本集團亦會繼續於世界各地積極物色具備優厚發展潛力的投資機會。

最後，本人藉此向各位董事、管理人員及一眾員工衷心致謝，感謝各位於過去一年竭誠盡力為本集團服務。

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized loop followed by a smaller mark.

李澤楷  
主席

2009年4月21日

# 行政總裁報告書

本人深信，盈大地產的員工和管理人員將會繼續展現其技能、經驗、熱誠及遠見，在這段充滿挑戰的期間尋覓機遇。





本人欣然呈報，本集團於截至2008年12月31日止年度錄得綜合營業額約港幣99.43億元，而2007年的綜合營業額則為港幣31.34億元。2008年未計入重估投資物業虧損的綜合營業溢利約港幣12.27億元，2007年則為港幣7.14億元。2008年綜合純利為港幣5.13億元，去年則為港幣7.84億元。本年度每股基本盈利為港幣21.29分，2007年則為港幣32.59分。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。

董事會（「董事會」）不建議派發截至2008年12月31日止年度的末期股息。

香港享受了一段長期經濟興旺的日子後，現正受到全球經濟波動之影響，在預期世界各地將於2009年陷入經濟衰退之情況下，本集團亦需在此罕見的不利環境下經營。

然而，盈大地產作為香港優質住宅物業的發展商，對於豪宅市場的長遠前景保持審慎樂觀。

香港的豪宅供應量有限、按揭息率及利率相對地較低，加上香港政府推出的財政刺激方案，均有助香港保持對優質住宅的需求。本集團深信香港有能力抵禦目前的金融風暴，並穩步復甦以面對未來的發展。



位於北海道的 Hanazono 308 雪地活動中心

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的洋房預計於未來兩年逐步推出市場。

位於港島的盈峰一號，其155個單位自2008年6月推出以來已經全部售罄。該項目樓高39層，所提供的優質精品單位面積介乎531至1,004平方呎，目前施工進度理想，預期於2009年中落成。

在地區市場方面，受到全球經濟衰退影響，預期市場極有可能出現調整。但受惠於潛在的長遠發展動力及經濟增長前景，預期可在短期內帶動大部分亞太區物業市場重拾升軌。

內地業務方面，本集團位於北京市朝陽區的豪華住宅發展項目預期於2010年竣工。該綜

合項目毗鄰本集團位於北京的優質投資物業「北京盈科中心」，將提供約210個豪華單位，建築樓面面積大約40,300平方米。

此外，本集團的長期發展項目，當中包括在日本北海道及在泰國南部攀牙省興建四季皆宜的世界級豪華度假發展項目亦進展順利。本集團現正積極制訂總體規劃及市場推廣策略。



最後，本人深信，盈大地產的員工和管理人員將會繼續展現其技能、經驗、熱誠及遠見，在這段充滿挑戰的期間尋覓機遇。

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Li Zhikang'.

李智康  
行政總裁

2009年4月21日

# 管理層的討論及分析

以下為截至2008年12月31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。

## 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。



## 管理層的討論及分析

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。



## 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。

# 董事會



李澤楷  
主席



艾維朗  
副主席



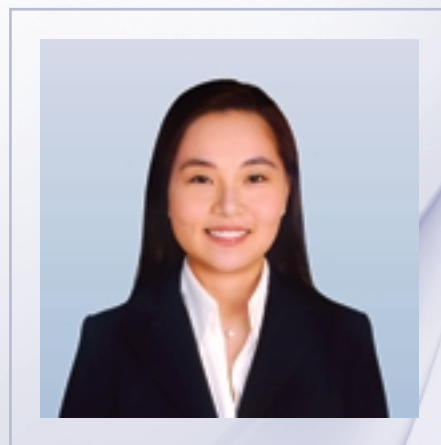
李智康  
執行董事兼行政總裁



林裕兒  
執行董事



陳進思  
執行董事



顏金施  
執行董事

## 執行董事

### 李澤楷

#### 主席

42歲，盈科大衍地產發展有限公司（「盈大地產」）主席、執行委員會主席，兼薪酬檢討委員會成員及提名委員會成員。他亦是電訊盈科有限公司（「電訊盈科」）主席兼執行委員會主席、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。他於2004年5月成為盈大地產董事。

李先生現為東亞銀行有限公司非執行董事。他是亞太區經濟合作組織商貿諮詢理事會的中國香港代表，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

58歲，盈大地產執行董事、副主席及執行委員會成員。他亦是電訊盈科集團董事總經理兼執行委員會副主席，以及盈科拓展董事。他於2004年5月成為盈大地產董事。

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。在來港履新之前，他是以創始成員的身份服務於澳洲電訊管理局，歷時4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。

艾維朗先生於2005年7月至2006年12月期間出任SUNDAY Communications Limited（其股份於2006年12月20日撤銷在聯交所上市，而公司其後於2007年3月30日解散）執行董事兼主席。

## 董事會

### 李智康

57歲，盈大地產執行董事、行政總裁兼執行委員會成員。他於2002年8月加入電訊盈科，現任電訊盈科執行董事兼執行委員會成員。他於2004年5月成為盈大地產董事。

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，他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，還有涉及香港和內地的商業糾紛等法律事務。在此之前，他在倫敦Pritchard Englefield & Tobin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，他其後於1991年在港成為公證人。

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

48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。

在加入盈大地產之前，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，他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，他曾於多間金融機構任職超過10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（「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

55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。

陳先生負責執行數碼港計劃，肩負起有關建築工程各方面的整體責任，並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。

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31年。

陳先生持有香港大學建築學文學士學位，以及蘇格蘭鄧地大學建築學文學士學位，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

44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21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2004及2005年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資深會員。她亦獲英國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，她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。

## 非執行董事

### 張建標

63歲，盈大地產獨立非執行董事，兼薪酬檢討委員會主席及提名委員會成員和審核委員會成員。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。他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。他現為另外兩家香港上市公司(大昌行集團有限公司及東亞銀行有限公司)的獨立非執行董事。此外，他亦擔任非上市公司東亞銀行(中國)有限公司(是東亞銀行有限公司一家全資附屬公司)的獨立非執行董事。他曾於2004年3月至2009年1月出任榮山國際有限公司獨立非執行董事及於2001年10月至2008年5月出任德林國際有限公司的獨立非執行董事。

## 董事會

### 曾令嘉

45歲，盈大地產獨立非執行董事兼審核委員會成員。他於2002年10月成為盈大地產董事。

曾先生為香港執業律師及為姚黎李律師行的合夥人。他在1985年畢業於英格蘭倫敦大學King's College，持有法律學士學位。他並取得英格蘭及威爾斯、新加坡以及新南威爾斯、昆士蘭及澳洲首都省之執業律師資格。他也在聯交所主板上市的中信資源控股有限公司及盈進集團控股有限公司任獨立非執行董事，及在聯交所主板上市的美聯工商舖有限公司任非執行董事。

曾先生於2005年獲委任為人事登記審裁處審裁員。他亦於2006年獲委任為香港會計師公會紀律小組成員及房屋上訴委員會成員。

### 王于漸教授，SBS，JP

56歲，盈大地產獨立非執行董事、兼審核委員會主席及薪酬檢討委員會成員和提名委員會成員。他於2004年7月成為盈大地產董事。

王教授目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、工業及科技發展之貢獻。此外，王教授於2000年7月獲封為太平紳士。他曾就讀於芝加哥大學經濟系，取得博士學位。

王教授現為另外五家香港上市公司的獨立非執行董事：長江生命科技集團有限公司、鷹君集團有限公司、中國工商銀行（亞洲）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）的獨立非執行董事。他亦曾於1999年6月至2007年6月出任盈科保險集團有限公司（前香港上市公司）獨立非執行董事。

### 盛智文博士，GBS，JP

60歲，盈大地產獨立非執行董事兼提名委員會主席。他於2004年6月成為盈大地產董事。

盛博士在香港已定居超過39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。

盛博士為香港著名主題公園海洋公園的主席，也是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，而蘭桂坊是全港的熱門旅遊點之一。

盛博士是香港藝術節、香港公益金、市區重建局及西九文化區管理局的董事局成員。他亦是香港旅遊事務署轄下旅遊業策略小組成員、方便營商諮詢委員會成員、方便營商諮詢委員會轄下食物業工作小組成員、為經濟發展及內地經濟合作服務的策略發展委員會



成員、西九文化區管理局諮詢會成員、西九文化區管理局表演藝術委員會主席、西九文化區管理局發展委員會成員、以及西九文化區管理局投資委員會成員。此外，他亦是加拿大商會及香港總商會的理事會成員，以及 Richard Ivey School of Business 亞洲顧問委員會成員。

盛博士現擔任天星小輪有限公司董事、領匯管理有限公司、信和置業及尖沙咀置業集團有限公司的獨立非執行董事。他亦是美國上市公司 Wynn Resorts, Limited 董事。

於2008年12月31日，盈大地產董事於盈大地產及電訊盈科（盈大地產的相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部））的股份中擁有的權益於董事會報告書「董事及行政總裁於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉」內披露。

盈大地產董事的酬金是根據董事的責任、經驗及資格而釐定。截至2008年12月31日止年度盈大地產董事以具名紀錄的薪酬詳情，載於綜合財務報表的附註9。

除上文所披露者外，於2008年12月31日，按照盈大地產董事發出的書面確認，盈大地產各董事(a)並無於盈大地產及其附屬公司中持有其他權益；(b)過往三年並無於任何上市公司持有其他董事職務；及(c)並無與盈大地產的任何其他董事、高級管理人員、主要股東或控股股東有任何關係。

# 企業管治報告

本集團繼續致力將有效的企業管治要素融入其管理架構與內部監控程序當中。本集團力求業務在各方面均貫徹嚴謹的誠信及道德操守，並確保所有業務運作均符合適用法規及本公司股東的利益和權益。

## 企業管治常規

於截至2008年12月31日止年度內，本公司一直應用並遵守香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》（「《上市規則》」）附錄十四所載《企業管治常規守則》（「《常規守則》」）的所有適用守則條文，惟於2008年5月13日本公司舉行股東週年大會當日，董事會主席須離港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第E.1.2條的規定出席上述大會。

## 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《上市規則》附錄十《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》所載的條款寬鬆。

本公司已向全體董事作出具體查詢，各董事確認於截至2008年12月31日止年度內一直遵守《盈大地產守則》所訂的標準。

## 董事會

於本報告日期，董事會有十名成員，包括六名執行董事及四名獨立非執行董事。其中一名獨立非執行董事張建標先生為合資格會計師，在會計及財務事宜累積豐富的經驗。所有董事截至本報告日期的簡歷載於本年報第14至第19頁。

董事會負責本公司的管理工作，主要職責計有制訂本集團的整體策略，訂立管理目標，以及監察管理層的表現。董事會負責整體決策，並行使下文所述的各項保留權力：

1. 各委員會職權範圍指引內訂明的各項須不時由董事會批准的職能及事務；
2. 按照本集團的內部政策須提交董事會批准的各项職能及事務；
3. 考慮及批准中期報告及年報內的財務報表及中期與全年業績的公告及新聞稿；

4. 考慮派息政策及股息金額；及
5. 監察本集團企業管治是否符合適用的規則及規例。

至於考慮工作的細節則交由主席帶領下的執行委員會負責。

主席與行政總裁兩職分別由李澤楷及李智康擔任。主席與行政總裁的職務有明確劃分。主席負責確保董事會有效地運作，領導董事會制訂本公司的企業宗旨及目標，並確保良好企業管治方式與程序得以確立及實行。行政總裁負責本集團業務及營運的日常管理，以及確保本集團的策略能夠有效地實施。

全體董事全面地及及時地獲得所有相關資訊，如董事會轄下各委員會的報告書，以及對本集團構成影響的主要法例、監管或會計事宜相關的簡報。董事可諮詢獨立專業顧問的意見，有關費用由本公司負責。

董事確認編製各財政年度財務報表的責任，財務報表須真實公平地反映本集團的財務狀況、溢利及現金流量，並按照《香港公司條例》妥為編製。在編製截至2008年12月31日止年度的財務報表時，董事已採用並貫徹應用適當的會計政策，作出審慎合理的判斷及估計，列明任何重大偏離香港適用會計準則的原因，並按持續營運基準編製財務報表。董事有責任妥善存置會計記錄，而有關會計記錄任何時候均須合理地準確披露本集團的財務狀況、營運業績、現金流量及權益變動。本公司核數師就本公司財務報表作出的匯報責任聲明刊載於第50頁獨立核數師報告內。

董事會逾三分之一成員為獨立非執行董事，人數高於《上市規則》規定的最低人數。本公司已接獲各獨立非執行董事根據《上市規則》第3.13條向本公司發出的書面確認函，以確認其獨立身分，本公司認為有關董事均為獨立人士。

本公司各非執行董事的任期為自其委任或連任當日起計兩年。然而，根據《常規守則》，本公司所有董事須每三年輪值告退一次，並可於股東週年大會上膺選連任。

## 企業管治報告

### 執行委員會

董事會執行委員會以管理委員會的身分獲董事會全面授權運作。此安排有利決策迅速制訂，有助本集團在節奏急速的營商環境情況下抓緊機會。執行委員會確定集團策略、檢討交易表現，並確保擁有足夠資金，以及研究主要投資項目及監察管理層表現。執行委員會的權力及職責載於職權範圍指引內，該委員會經主席直接向董事會匯報。

執行委員會的現任成員包括：

1. 李澤楷 (主席)
2. 艾維朗
3. 李智康
4. 華哲

### 薪酬檢討委員會

薪酬檢討委員會負責確保於制訂及監督本公司執行董事及高級管理層的薪酬政策時，符合正規及具透明度的程序。此外，薪酬檢討委員會監督本公司購股權計劃的管理。薪酬檢討委員會的權力及職責載於書面指引內，列明(其中包括)委員會至少應有三名成員，而大部分必須為獨立非執行董事。職權範圍指引刊登於本公司網站。

薪酬檢討委員會的現任成員包括：

1. 張建標 (主席)
2. 李澤楷
3. 王于漸教授

於截至2008年12月31日止年度，薪酬檢討委員會召開了兩次會議。個別董事出席委員會會議的記錄載於第26頁的列表內。

以下為薪酬檢討委員會2008年內的工作概要：

- A. 審閱本公司執行董事與非執行董事的酬金，並向董事會建議批准有關酬金；
- B. 審閱一個擬向三名執行董事發放的完成項目花紅及向一名執行董事發放的獎勵花紅；及
- C. 檢討薪酬檢討委員會的現行職權範圍指引，並認為無須就此作出修訂。

各董事的薪酬詳情載於財務報表第81至第83頁。

## 提名委員會

提名委員會負責董事的委聘程序符合公平及透明的原則。提名委員會的權力及職責載於職權範圍指引內，其中列明委員會至少應有三名成員，而大部分必須為獨立非執行董事。職權範圍指引刊登於本公司網站。

提名委員會的現任成員包括：

1. 盛智文博士 (主席)
2. 張建標
3. 李澤楷
4. 王于漸教授

於截至2008年12月31日止年度，提名委員會召開了一次會議。個別董事出席委員會會議的記錄載於第26頁的列表內。

以下為提名委員會2008年內的工作概要：

- A. 通知董事會根據法例、本公司的公司細則及《常規守則》，哪位董事須退任，並建議相關董事膺選連任；及
- B. 檢討提名委員會的現行職權範圍指引，並認為無須就此作出修訂。

## 審核委員會

董事會轄下的審核委員會負責確保本集團財務報告的客觀性及可信性，及確保董事於向股東公佈業績時已履行任何法定盡職審查及處理方法。審核委員會的權力及職責載於職權範圍指引內，該指引刊登於本公司網站。

審核委員會的職責包括外聘核數師的委任、補償及監督。為確保核數師的獨立性，審核委員會採納了有關程序，檢閱由外聘核數師向本集團提供的審核及非審核服務的費用。

審核委員會審閱本集團財務報表、內部財務報告、監管程序及內部監控制度(包括內部審計處)。

## 企業管治報告

審核委員會所有成員均為獨立非執行董事。審核委員會的現任成員包括：

1. 王于漸教授 (主席)
2. 張建標
3. 曾令嘉

審核委員會獲提供充足資源履行其職責，並會定期與管理人員、內部審計人員及外聘核數師會面，並審閱他們的報告。於截至2008年12月31日止年度，審核委員會召開了兩次會議。個別董事出席委員會會議的記錄載於第26頁的列表內。

以下為審核委員會2008年內的工作概要：

- A. 審閱本公司截至2007年12月31日止年度的財務報表，以及有關年度業績公告與核數師報告書，並向董事會建議批准該等文件；
- B. 審閱外聘核數師報告，並向董事會建議於2008年股東週年大會上重新委任外聘核數師；
- C. 審閱本公司截至2008年6月30日止六個月的財務報表及相關中期業績公告，並向董事會建議批准該等文件；
- D. 審閱外聘核數師為審核委員會預備的報告、其委聘條款，以及為本集團訂立的截至2008年12月31日止財政年度訊息溝通計劃及審核計劃；
- E. 審閱各份內部審核報告；
- F. 檢討審核委員會的現行職權範圍指引，並向董事會建議作出修訂，以確保遵守《上市規則》的規定；
- G. 檢討外聘核數師提供的審核及非審核服務的費用；及
- H. 審閱本集團的持續關連交易及外聘核數師的相關報告。

此外，審核委員會亦已檢閱截至2008年12月31日止年度的財務報表及相關年度業績公告及核數師報告，並向董事會建議批准該等文件。



## 外聘核數師

本集團的外聘核數師為羅兵咸永道會計師事務所。於截至2008年12月31日止的年度，羅兵咸永道會計師事務所(就此而言，包括任何與外聘核數師行處於同一控制權、所有權或管理權之下的任何機構或一個合理及知悉所有有關資料的第三方，在合理情況下會斷定該機構屬該核數師行的本土或國際業務的一部分的任何機構) 就其提供的審核及非審核服務收取的費用總額為港幣550萬元。

此費用包括以下重大非審核服務：

服務性質	已付費用(港幣百萬元)
稅務顧問服務費	—
非法定要求的檢閱服務	1.8
其他	0.5
	<hr/>
非審核服務費總額	2.3
	<hr/> <hr/>

## 內部審計處

本集團的內部審計處負責向董事會及管理人員提交獨立保證以確保本集團內有充足及有效的內部監控。內部審計處是直接向審核委員會、行政總裁及財務總裁匯報。

內部審計處採納以風險控制為本的審核方法。內部審計處預先編製全年工作計劃，涵蓋本集團各業務及服務單位的各項主要活動及程序。所有審核報告均交予審核委員會，而內部審計處會查察審核事務，並於其後跟進，力求妥善實行，並會向審核委員會匯報。

本集團已訂立適用於全體僱員的企業責任政策，董事及各級主管亦無例外。該項政策訂明本集團的經營方針及身為本集團僱員的責任。上述政策涵蓋僱員對本公司的責任、公民責任、平等機會、保障公司資料及資產、個人私隱資料、防止貪污、利益衝突、競爭、健康與安全的工作場所，以及環境保護。企業責任政策的全文刊登於本公司網站。

## 企業管治報告

### 會議出席情況

所有董事均積極參與本公司的業務。於截至2008年12月31日止年度，出席董事會會議及董事委員會會議的記錄如下：

董事	於2008年出席會議／舉行會議				
	董事會	審核委員會	提名委員會	薪酬檢討委員會	股東週年大會
<b>執行董事</b>					
李澤楷	4/5	—	0/1	2/2	0/1
艾維朗	4/5	—	—	—	0/1
李智康	5/5	—	—	—	1/1
林裕兒	5/5	—	—	—	1/1
陳進思	5/5	—	—	—	1/1
顏金施	5/5	—	—	—	1/1
<b>獨立非執行董事</b>					
張建標	5/5	2/2	1/1	2/2	1/1
曾令嘉	5/5	2/2	—	—	1/1
王于漸教授	5/5	2/2	1/1	2/2	1/1
盛智文博士	5/5	—	1/1	—	0/1

## 投資者關係

本公司鼓勵與機構及私人投資者雙向溝通。本公司活動的詳細資料已載於已向股東發出的公司年報及中期報告內。本公司與機構投資者有定期聯繫，同時歡迎個別投資者詢問有關所持股權及本公司業務的問題，並會即時詳盡回應該等問題。有關聯絡資料載於本年報第128頁。

為了令溝通更為有效，本公司網站提供有關本集團及其業務的財務及其他資料。

## 員工培訓及發展

於2008年，本集團已繼續提升與改善僱員的水平。本集團為僱員提供各種培訓課程，同時亦資助僱員參加第三方所舉辦的課程，培訓時間總數超過6,400小時。該等課程旨在協助僱員更能遵守本集團的政策及標準，並促進他們在本集團的事業發展。該等課程包括由外界顧問提供的客戶服務增進課程、監督及人事管理課程、法律知識講座、由本集團與廉政公署合辦的防止貪污研討會，以及語言技能課程和技術回顧課程與培訓、職業健康與安全培訓，以及提高大眾對符合規定及監管事宜意識的培訓等。

## 公益活動

去年，本集團參與及贊助多項慈善或公益計劃。健康萬步數碼港於2004年成立以來，一直為香港復康會籌款，本集團亦為贊助商之一。本集團也贊助數碼港創業投資論壇2008，其主題在於如何營商方可帶來盈利、創新意、可持續，同時肩負社會責任。本集團於2008年再次獲香港社會服務聯會提名「商界展關懷」獎項。

## 企業管治報告

### 保護環境

本集團一直堅守環保原則，致力在業務營運中推行環保措施。有關措施包括採用節省能源的樓宇設計；要求本集團的物業發展項目承辦商使用符合環保並可循環再用的材料，藉以減少建築廢料的產生及在地盤工程中實施環保管理規劃等。

於2008年，本集團的某些附屬公司持續符合法國國際質量認證中心(Bureau Veritas Certification) ISO 9001：2000標準認證，表彰本集團在資訊科技及電訊基建的發展、物業發展、項目管理及建築管理、提供建築服務及地盤支援功能等各方面經營表現持續令人滿意。

代表董事會

公司秘書

鄭雲裳

香港，2009年4月21日

# 財務資料

30	董事會報告書
50	獨立核數師報告
52	綜合損益表
53	綜合權益變動表
55	綜合資產負債表
58	資產負債表
59	綜合現金流量表
60	財務報表附註
126	五年財務概要

# 董事會報告書

以下為盈科大衍地產發展有限公司（「本公司」）的董事會提呈的本公司及其附屬公司（「本集團」）截至2008年12月31日止年度的年度報告及經審核綜合財務報表。

## 主要業務

本集團的主要業務為於亞太地區發展及管理優質物業及基建項目，以及投資頂級物業。

分類資料詳情載於綜合財務報表附註5。

## 業績及分配

本集團截至2008年12月31日止年度的業績載於隨附的綜合損益表第52頁。

本公司董事會（「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）。

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）。

## 財務概要

本集團於過去五個財務年度的綜合業績及本集團資產與負債的概要載於本年報第126頁。

## 附屬公司

本公司主要附屬公司的詳情載於綜合財務報表附註19。

## 固定資產

本集團及本公司年內的投資物業、物業、設備及器材以及發展中／持作出售／持作發展物業的變動詳情載於綜合財務報表附註14至16。

### 借款

本集團及本公司的借款詳情載於綜合財務報表附註21。

### 股本

本公司年內的股本變動詳情載於綜合財務報表附註23。

### 儲備

本集團及本公司年內的儲備變動詳情分別載於第53頁的綜合權益變動表以及綜合財務報表附註26。

### 主要客戶及供應商

截至2008年12月31日止年度，本集團對五大客戶的總銷售額約佔本集團總銷售額的百分之五十二點九，而本集團對最大客戶的銷售額約佔本集團總銷售額的百分之三十九點二。本集團向五大供應商購貨的總購貨額約佔本集團總購貨額的百分之八十二點五，而本集團向最大供應商購貨的購貨額約佔本集團總購貨額的百分之七十點四。

截至2008年12月31日止年度，本公司董事、其聯繫人士或就本公司董事所知擁有本公司已發行股本百分之五以上的任何股東概無於本集團主要客戶或供應商中擁有任何權益，惟(1)本報告「董事及行政總裁於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉」一節所披露的除外，包括本集團年內五大客戶之一PCCW Services Limited，其為本公司的最終控股公司電訊盈科有限公司（「電訊盈科」）的全資附屬公司；及李澤楷、艾維朗、李智康為電訊盈科的執行董事及李澤楷、艾維朗、李智康、陳進思及顏金施於電訊盈科的權益；及(2)本公司間接持有本集團於年內另一五大客戶之一北京西單太平洋百貨有限公司（「北京西單」）的百分之十的股本權益。



## 董事會報告書

### 董事

於年內並截至本報告書日期止在任的董事如下：

#### 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

顏金施

#### 獨立非執行董事

張建標

曾令嘉

王于漸教授，SBS，JP

盛智文博士，GBS，JP

根據本公司的公司細則第87條的規定，李澤楷、陳進思及顏金施將於即將舉行的股東週年大會上輪席退任，他們均符合資格及願意膺選連任。

此外，各非執行董事的任期均為兩年。由於張建標及曾令嘉是於2007年舉行的股東週年大會上獲選連任為董事，故彼等須於即將舉行的股東週年大會上退任。然而，曾先生於即將舉行的股東週年大會上將不會膺選連任，並將於屆時退任，而張先生符合資格及願意膺選連任。

### 獨立非執行董事

本公司已收到各獨立非執行董事根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）《證券上市規則》（「《上市規則》」）第3.13條就其獨立性而作出的年度確認函，本公司認為按照該條獨立指引條款，彼等屬獨立人士。

### 董事服務合約

擬於即將舉行的股東週年大會上膺選連任的董事概無與本集團訂立不可於一年內由本集團終止而毋須支付賠償（法定賠償除外）且尚未屆滿的服務合約。

### 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2008年12月31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《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2008年12月31日，本公司並不知悉本公司董事、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。

## 董事會報告書

### 董事及行政總裁於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉一續

#### 2. 本公司的相聯法團

##### A. 於電訊盈科的權益

下表載列本公司各董事及行政總裁於2008年12月31日持有的電訊盈科(其間接持有本公司已發行股本約百分之六十一點五三)好倉股份及相關股份總數。

董事／ 行政總裁姓名	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
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益				
李澤楷	—	—	250,109,824 (註I(a))	1,674,560,335 (註I(b))	—	1,924,670,159	28.42%	
艾維朗	760,000	—	—	—	15,800,200 (註II)	16,560,200	0.24%	
李智康	992,600 (註IV(a))	511 (註IV(b))	—	—	6,000,000 (註III)	6,993,111	0.10%	
陳進思	—	—	—	—	210,000 (註III)	210,000	0.003%	
顏金施	—	—	—	—	420,000 (註III)	420,000	0.006%	

## 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. 於電訊盈科的權益 — 續

註：

- I. (a) 該等電訊盈科股份當中，其中216,362,824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102,122,177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102,122,177股電訊盈科股份的權益；及
  - (iii) 被視作擁有權益的1,535,711,301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，該等公司包括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。李澤楷被視為透過由李澤楷全部擁有的公司Hopestar Holdings Limited持有盈科拓展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1,535,711,301股電訊盈科股份的權益。
- 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) 授出購股權所涉及的15,800,000股相關股份。有關詳情載於下文註III。

## 董事會報告書

### 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. 於電訊盈科的權益 – 續

註 – 續：

III. 該等權益是指於2008年12月31日電訊盈科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2008年 1月1日 尚未行使	於2008年 12月31日 尚未行使
艾維朗	08.28.1999	08.17.2000至 08.17.2004	08.17.2000至 08.17.2009	11.780	3,200,000	3,200,000
	08.26.2000	08.26.2001至 08.26.2005	08.26.2001至 08.26.2010	60.120	1,600,000	1,600,000
	02.20.2001	08.26.2001至 08.26.2005	08.26.2001至 01.22.2011	16.840	1,600,000	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
	02.08.2005	02.08.2006至 02.08.2007	02.08.2006至 02.07.2009	4.475	3,000,000	3,000,000
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
	02.08.2005	02.08.2006至 02.08.2007	02.08.2006至 02.07.2009	4.475	1,000,000	1,000,000
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	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

## 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。

#### B. 於電訊盈科股份及相關股份所持有的淡倉

於2008年12月31日，本公司並不知悉本公司董事、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。

## 董事會報告書

### 購股權及董事認購股份或債權證的權利

本公司購股權計劃的詳情載於綜合財務報表附註25。截至2008年12月31日止年度，根據2003年購股權計劃授出且尚未行使的購股權詳情如下：

1. 於2008年1月1日及2008年12月31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2008年 1月1日 尚未行使	於2008年 12月31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

2. 截至2008年12月31日止年度已授出的購股權

於回顧年度內，概無任何購股權獲授出。

3. 截至2008年12月31日止年度已行使的購股權

於回顧年度內，概無任何購股權獲行使。

4. 截至2008年12月31日止年度已註銷或失效的購股權

於回顧年度內，概無任何購股權被註銷或失效。

於回顧年度任何時間內，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。



## 主要股東於股份的權益及淡倉

### 1. 於本公司的權益

於2008年12月31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	身份身份身份	所持股份／ 相關股份數目	佔已發行股本 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	457,702,400 (註II)	19.01%
Peter Cundill & Associates (Bermuda) Ltd.	投資經理	124,952,000	5.19%
Daniel Saul Och	受控法團權益	121,447,152 (註III)	5.04%
Och-Ziff Capital Management Group LLC	受控法團權益	121,447,152 (註III)	5.04%
OZ Management, L.P. (前稱為OZ Management, L.L.C.)	投資經理	121,447,152 (註III)	5.04%

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（「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.對The Liverpool Limited Partnership及Elliott International, L.P.擁有直接或間接控制權，因此被視為有權行使The Liverpool Limited Partnership所持有的183,080,960股股份及Elliott International, L.P.所持有的274,621,440股股份中的投票權。
- III. Daniel Saul Och對投資經理OZ Management, L.P.擁有控制權的Och-Ziff Capital Management Group LLC擁有控制權，因此，Daniel Saul Och及Och-Ziff Capital Management Group LLC被視為對OZ Management, L.P.、其全資附屬公司及其擁有控制權的實體所持有的總數121,447,152股股份中的投票權擁有控制權。

## 董事會報告書

### 主要股東於股份的權益及淡倉－續

#### 2. 於本公司股份及相關股份所持有的淡倉

於2008年12月31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2008年12月31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。

### 董事於重大合約的權益

本公司或其任何附屬公司於年內任何時間概無參與訂立任何仍然有效、並且由本公司董事直接或間接擁有重大權益的重大合約（定義見《上市規則》附錄16）。

### 董事於競爭業務中的權益

除本集團業務外，本公司董事於2008年12月31日擁有下列與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務的權益：

董事姓名	所投資公司名稱	業務性質	權益性質
李澤楷	長實及其附屬公司 (「長實集團」)	物業發展及投資、 酒店及服務式公寓運作、 物業及項目管理及 證券投資	被視為於長實 擁有權益 (註I)
	和黃及其附屬公司 (「和黃集團」)	港口及相關服務、 物業及酒店、零售及 製造、能源、基建、 金融及投資及電訊	於和黃擁有若干個人 權益及被視為擁有 若干權益 (註II)

## 董事於競爭業務中的權益－續

註：

- I. 長實集團的若干業務可能與本集團業務的某些方面構成競爭。李澤楷為若干全權信託的其中一名受益人。該等全權信託持有單位信託，而有關單位信託則持有長實的若干股份。李澤楷持有兩家公司的三分之一已發行股本，而該兩家公司則擁有受託人公司(即上述全權信託及單位信託的受託人)的全部股份。該等受託人公司乃獨立履行其受託人的職責，毋須諮詢李澤楷的意見。有鑑於此，本公司認為李澤楷不能控制或影響長實集團。
- II. 直至2000年8月16日(即收購香港電訊有限公司生效前一日)為止，李澤楷為和黃及其若干附屬公司的董事。和黃集團的若干業務與本集團業務某些方面構成競爭。李澤楷擁有110,000股和黃股份中的個人權益，亦為若干全權信託的其中一名受益人。該等全權信託持有單位信託，而有關單位信託則持有和黃若干股份。李澤楷持有兩家公司的三分之一已發行股本，而該兩家公司則擁有受託人公司(即上述全權信託及單位信託的受託人)的全部股份。該等受託人公司乃獨立履行其受託人的職責，毋須諮詢李澤楷的意見。有鑑於此，本公司認為李澤楷不能控制或影響和黃集團。

此外，李澤楷及李智康為若干私人公司(「私人公司」)的董事，而該等公司分別在香港及日本從事物業發展及投資。

此外，李澤楷及艾維朗為盈科拓展的董事。盈科拓展是作為擁有(其中包括)於電訊盈科、及於亞太地區(包括越南)物業及基建以及投資權益的投資控股公司。

與本集團的業務相比，私人公司於香港的業務利益並不重大，而該等業務權益應該不會與本集團的業務構成競爭。在日本、亞太地區(包括越南)的業務權益亦應該不會與本集團現有業務構成競爭。

李澤楷於部分私人公司中擁有控制性權益。此外，基於本報告書「董事及行政總裁於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉」一節所披露的權益下，李澤楷已經或可能會被視作擁有盈科拓展及盈科控股的權益。

由於盈科拓展及私人公司涉及不同類型及/或不同地區的物業發展及/或投資，本集團一直按公平原則與該等公司的業務分開獨立運作。

除上文所披露者外，除本集團業務外，各董事或其各自聯繫人士概無於直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有權益。

## 董事會報告書

### 購買、出售或贖回上市證券

本公司或其任何附屬公司於年內概無購買、出售或贖回本公司的上市證券。

### 管理合約

本公司於年內並無就本公司整體或任何重大部分的業務的管理及行政工作訂立或存在任何合約。

### 退休福利計劃

本集團的退休福利計劃詳情載於綜合財務報表附註24。

### 優先購買權

儘管百慕達法例並無限制批授優先購買權，惟本公司的公司細則亦無載有優先購買權的規定。

## 關連交易

自刊發本公司截至2007年12月31日止年度的年報後，本集團訂立(或繼續參與)若干交易，而有關交易屬於《上市規則》所界定的「關連交易」或「持續關連交易」，且須根據《上市規則》第14A章的規定進行披露。本公司已遵守該等披露規定。於年內，與電訊盈科集團有關該等交易的詳情如下：

### 1. 關連交易

- I. 於2008年2月18日，本公司的全資附屬公司Ipswich Holdings Limited (「Ipswich」) 與電訊盈科的全資附屬公司香港電話有限公司訂立了兩份買賣協議，內容有關出售雅嘉投資有限公司(「雅嘉」)及啟美投資有限公司(「啟美」)(兩家公司均為Ipswich的全資附屬公司)的全部已發行股本，總代價為港幣5,100萬元。雅嘉及啟美的唯一資產是位於香港柴灣嘉業街12號(柴灣內地段134號)百樂門大廈18及20樓(各層均連洗手間、電梯大堂及走廊)、天台及1樓5至8號車位及L3至L5號貨車位的物業。該等交易構成本公司的一項關連交易。交易詳情載於本公司於2008年2月18日發表的公告內。
- II. 於2008年7月31日，本公司的全資附屬公司Excel Bright Properties Limited已與電訊盈科的全資附屬公司PCCW Properties Limited (「PPL」)訂立了一份買賣協議，內容有關收購PPL的全資附屬公司耀輝企業有限公司(「耀輝」)的全部已發行股本，代價為港幣390萬元。耀輝的唯一資產為於中華人民共和國成立的外商合資企業北京西單百分之十的股本權益，自2001年10月起至2031年10月止為期30年。北京西單是本公司於北京的投資物業盈科中心(「盈科中心」)的主要租戶之一。該交易構成本集團的一項關連交易。交易詳情載於本公司於2008年7月31日發表的公告內。

## 董事會報告書

### 關連交易－續

#### 2. 持續關連交易

- I. 誠如本公司於2007年3月29日發表的公告所披露，於該日，PCPD Facilities Management Limited (「PCPD FM」)與Reach Limited (Telstra Corporation Limited與電訊盈科各佔一半股權的合資公司)的全資附屬公司Reach Networks (Hong Kong) Limited (「Reach Networks」)訂立了兩份協議，內容有關向Reach Networks提供設施管理服務及租賃及租戶管理服務，自2007年4月1日起至2010年3月31日止為期三年，惟Reach Networks有權向PCPD FM發出三個月書面通知提早於次年年底終止協議。服務費用根據協議計算，惟設施管理服務及租賃及租戶管理服務每年最高分別不得超過港幣2,500萬元及港幣270萬元。於2008年1月1日至2008年12月31日止期間，PCPD FM所收取的總服務費約為港幣2,330萬元。
- II. 誠如本公司於2007年12月6日發表的公告所披露，於該日，PCPD FM與PCCW Services Limited (「PCCW Services」)訂立了一份續訂協議，以取代於2007年12月5日屆滿的協議，內容有關向PCCW Services提供設施管理、項目管理、企業及資產管理服務，服務費用根據協議計算，惟不得高於年度上限港幣6,500萬元，自2007年12月6日起至2010年12月5日止為期三年。於2008年1月1日至2008年12月31日止期間，PCPD FM收取的服務費約為港幣5,550萬元。
- III. 誠如本公司於2005年6月30日發表的公告所披露，於該日，本公司與PCCW Services訂立了一份產品及服務總協議(「2005年總協議」)，內容有關電訊盈科集團向本集團供應若干產品及服務(當中包括電話設備及服務(「電話項目」)、電腦系統及資訊科技與相關服務(「資訊科技」)及行政以外的企業服務(「其他服務」))，自2005年6月1日起至2008年5月31日止(包括首尾兩日)為期三年。就於2008年1月1日至2008年5月31日止期間的交易，所涉及的成本不得高於下文第IV段所載的全年上限。

## 關連交易－續

### 2. 持續關連交易－續

IV. 誠如本公司於2008年5月30日發表的公告所披露，於該日，本公司與PCCW Services訂立了一份產品及服務總協議（「2008年總協議」），為電訊盈科集團向本集團提供若干產品及服務擬定架構。根據2008年總協議，自2008年6月1日起至2010年12月31日止（包括首尾兩日）期間提供的產品及服務類別有(i) 電話項目，(ii) 資訊科技及(iii) 其他服務。

經考慮2005年總協議項下自2008年1月1日起至2008年5月31日止期間的交易，年內根據2008年總協議項下各類擬進行交易的合約金額載列如下：

服務種類	截至2008年 12月31日止 財政年度的 概約合約總額	截至2008年 12月31日止 財政年度的 年度上限
	港幣千元	港幣千元
電話項目	1,034	1,100
資訊科技	4,617	14,400
其他服務	207	5,143



## 董事會報告書

### 關連交易－續

#### 2. 持續關連交易－續

V. 誠如本公司於2008年9月2日發表的公告所披露，於該日，本公司的全資附屬公司北京京威房地產開發有限公司（「北京京威」），作為出租者，與電訊盈科的全資附屬公司電訊盈科（北京）有限公司朝陽分公司（「電訊盈科北京朝陽分公司」），作為承租者，訂立了一份租賃協議（「租賃協議」），內容有關續租北京盈科中心IBM大廈地下一層17B單元的租賃，自2008年8月1日起至2009年7月31日止為期一年，月租為人民幣2,703.20元。各財務年度所有本集團與電訊盈科集團之間的北京盈科中心租約（「北京盈科中心租約」）須規定合併計算。於截至2008年12月31日止的財務年度，租賃協議及其他北京盈科中心租約的合併總額超過《上市規則》第14A.33條所規定的界限，因此，租賃協議及其他北京盈科中心租約須遵守《上市規則》的申報及公告規定。至於其他於截至2008年12月31日止年度期間的仍然生效的北京盈科中心租約，其主要條款載例如下：

- |     |       |                                   |
|-----|-------|-----------------------------------|
| (a) | 協議日期： | 2007年11月12日                       |
|     | 訂約方：  | 北京京威，作為出租者；及<br>電訊盈科北京朝陽分公司，作為承租者 |
|     | 物業：   | 北京盈科中心IBM大廈地下一層17B單元              |
|     | 期限：   | 2007年8月1日至2008年7月31日              |
|     | 月租：   | 人民幣2,740.37元                      |
|     |       |                                   |
| (b) | 協議日期： | 2007年3月20日                        |
|     | 訂約方：  | 北京京威，作為出租者；及<br>電訊盈科北京朝陽分公司，作為承租者 |
|     | 物業：   | 北京盈科中心IBM大廈地下二層38單元               |
|     | 期限：   | 2007年2月1日至2008年1月31日              |
|     | 月租：   | 人民幣965.09元                        |
|     |       |                                   |
| (c) | 協議日期： | 2008年3月31日                        |
|     | 訂約方：  | 北京京威，作為出租者；及<br>電訊盈科北京朝陽分公司，作為承租者 |
|     | 物業：   | 北京盈科中心IBM大廈地下二層38單元               |
|     | 期限：   | 2008年2月1日至2011年1月31日              |
|     | 月租：   | 人民幣965.09元                        |

## 關連交易－續

### 2. 持續關連交易－續

- (d) 協議日期： 2008年3月24日  
訂約方： 北京京威，作為出租者；及  
電訊盈科北京朝陽分公司，作為承租者  
物業： 北京盈科中心IBM大廈601單元及608單元  
期限： 2007年9月1日至2010年8月31日  
月租： 人民幣88,856.42元
- (e) 協議日期： 2007年12月1日  
訂約方： 北京京威，作為出租者；及  
電訊盈科北京朝陽分公司，作為承租者  
物業： 北京盈科中心IBM大廈1301A、1302、1302A、1305A及1317A單元  
期限： 2007年12月1日至2008年2月29日  
月租： 人民幣153,384.59元
- (f) 協議日期： 2008年3月26日  
訂約方： 北京京威，作為出租者；及  
電訊盈科北京朝陽分公司，作為承租者  
物業： 北京盈科中心IBM大廈1301A、1302、1302A、1305A及1317A單元  
期限： 2008年3月1日至2011年2月28日  
月租： 人民幣203,540.12元
- (g) 協議日期： 2007年2月28日  
訂約方： 北京京威，作為出租者；及  
電訊盈科北京代表辦事處，作為承租者  
物業： 北京盈科中心IBM大廈1301B單元  
期限： 2007年3月1日至2008年2月29日  
月租： 人民幣10,174.32元
- (h) 協議日期： 2008年3月26日  
訂約方： 北京京威，作為出租者；及  
電訊盈科北京代表辦事處，作為承租者  
物業： 北京盈科中心IBM大廈1301B單元  
期限： 2008年3月1日至2011年2月28日  
月租： 人民幣13,501.24元

## 董事會報告書

### 關連交易－續

#### 2. 持續關連交易－續

- |           |   |
|-----------|---|
| (i) 協議日期： | 2007年12月1日                                  |
| 訂約方：      | 北京京威，作為出租者；及<br>電訊盈科信息技術(廣州)有限公司北京分公司，作為承租者 |
| 物業：       | 北京盈科中心IBM大廈1303單元                           |
| 期限：       | 2007年12月1日至2008年2月29日                       |
| 月租：       | 人民幣5,960.85元                                |
|           |   |
| (j) 協議日期： | 2008年4月16日                                  |
| 訂約方：      | 北京京威，作為出租者；及<br>電訊盈科信息技術(廣州)有限公司北京分公司，作為承租者 |
| 物業：       | 北京盈科中心IBM大廈1303單元                           |
| 期限：       | 2008年3月1日至2011年2月28日                        |
| 月租：       | 人民幣7,910.00元                                |

截至2008年12月31日止的財政年度，上述北京盈科中心租約的年度上限及總額分別約為人民幣490萬元及人民幣440萬元。

本公司的獨立非執行董事已審閱並確認截至2008年12月31日止財政年度的持續關連交易乃按以下形式進行：

- A. 於本集團日常及一般業務中訂立；
- B. 按一般商業條款或不遜於本集團提供予獨立第三方或從獨立第三方取得的條款訂立；及
- C. 符合規管該等交易的有關協議規定，其條款乃屬公平合理，並且符合本公司股東的整體利益。

此外，就截至2008年12月31日止財政年度的持續關連交易而言，本公司的核數師已向董事會作出以下書面確認：

- A. 所有該等交易已獲董事會批准；
- B. 上文第2.I.及2.II.項所述的交易涉及本集團提供貨品及服務，並已按照本集團相關價格政策進行；
- C. 所有該等交易均按照規管該等交易的有關協議的條款進行；及
- D. 上述的交易並不超過本公司分別於2007年3月29日、2007年12月6日、2008年5月30日及2008年9月2日發表公告所披露的上限。

## 關聯方交易

本集團於正常業務過程中進行重大關聯方交易的詳情載於綜合財務報表附註35。根據《上市規則》構成關連交易／持續關連交易的各項關聯方交易，均遵守《上市規則》的適用規定。

## 公眾持股量

根據本公司的所得資料，於本報告書日期，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《上市規則》第8.08條規定的最低百分比（「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。於2008年12月31日主要股東在本公司的持股量詳細資料於本報告書「主要股東於股份的權益及淡倉」一節內披露。

## 企業管治

本公司的企業管治原則及常規載於本年報第20至第28頁的企業管治報告。

## 核數師

截至2008年12月31日止財務年度的財務報表已由羅兵咸永道會計師事務所審核，而羅兵咸永道會計師事務所將於即將舉行的股東週年大會結束時退任。本公司將於該大會上提呈一項決議案，再次委聘羅兵咸永道會計師事務所為本公司的核數師。

代表董事會

公司秘書  
鄭雲裳

香港，2009年4月21日

\* 僅供識別

# 獨立核數師報告

PRICEWATERHOUSECOOPERS 

羅兵咸永道會計師事務所

羅兵咸永道會計師事務所  
香港中環  
太子大廈22樓  
電話 (852) 2289 8888  
傳真 (852) 2810 9888

## 致盈科大衍地產發展有限公司股東

(於百慕達註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第52至125頁盈科大衍地產發展有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下合稱「貴集團」)的綜合財務報表,此綜合財務報表包括於二零零八年十二月三十一日的綜合及公司資產負債表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表,以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

## 董事就財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及按照香港《公司條例》的披露規定編製及真實而公平地列報該等綜合財務報表。這責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制,以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述;選擇和應用適當的會計政策;及按情況下作出合理的會計估計。

## 核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等綜合財務報表作出意見，並按照百慕達一九八一年《公司法》第90條僅向整體股東報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。這些準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定此等財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執行程序以獲取有關財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但並非為對公司的內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

## 意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映貴公司及貴集團於二零零八年十二月三十一日的事務狀況及貴集團截至該日止年度的利潤及現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零零九年四月二十一日

# 綜合損益表

截至2008年12月31日止年度

港幣百萬元	附註	2008年	2007年
營業額	4, 5	9,943	3,134
營銷成本		(8,181)	(2,031)
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	6	(11)	(54)
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	14	(534)	14
利息收入		693	728
融資成本	7	(140)	(133)
除稅前溢利	8	641	870
所得稅	11	(128)	(86)
本公司股東應佔溢利		513	784
股息			
中期股息	12	—	36
每股盈利(以每股港幣分列示)			
基本	13	21.29分	32.59分
攤薄後	13	21.21分	29.78分
每股股息(以每股港幣分列示)	12	—	1.50分

第60至125頁的附註構成該等財務報表的一部分。



# 綜合權益變動表

截至2008年12月31日止年度

港幣百萬元	2008年						總計
	已發行 權益	資本 儲備	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2008年1月1日的結餘	4,321	(565)	512	769	17	2,570	7,624
匯兌差額	—	—	300	—	—	—	300
直接於股本確認的收入淨額	—	—	300	—	—	—	300
年內溢利	—	—	—	—	—	513	513
2008年已確認收入總額	—	—	300	—	—	513	813
於2008年12月31日的結餘	4,321	(565)	812	769	17	3,083	8,437

## 綜合權益變動表

截至2008年12月31日止年度

港幣百萬元	2007年						總計
	已發行 權益	資本 儲備	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2007年1月1日的結餘	4,309	(565)	199	769	17	1,954	6,683
匯兌差額	—	—	313	—	—	—	313
直接於股本確認的收入淨額	—	—	313	—	—	—	313
年內溢利	—	—	—	—	—	784	784
2007年已確認收入總額	—	—	313	—	—	784	1,097
因行使購股權而發行新股份 (附註23(c))	12	—	—	—	—	—	12
已派付2006年末期股息	—	—	—	—	—	(132)	(132)
已派付2007年中期股息	—	—	—	—	—	(36)	(36)
於2007年12月31日的結餘	4,321	(565)	512	769	17	2,570	7,624

第60至125頁的附註構成該等財務報表的一部分。

# 綜合資產負債表

於2008年12月31日

港幣百萬元	附註	2008年	2007年
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業	14	3,831	4,153
物業、設備及器材	15	173	60
發展中物業	16(a)	626	795
持作發展物業	16(b)	860	816
商譽	17	96	93
其他應收款項		4	26
遞延所得稅資產	28(b)	23	10
		<b>5,613</b>	5,953
<b>流動資產</b>			
發展中／持作出售物業	16(a)	2,402	9,133
以代管人賬戶持有的銷售所得款項	20(a)	6,994	2,425
受限制現金	20(b), 29(b)	720	575
應收貿易賬款淨額	20(c)	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	35(c)	10	10
應收關聯公司的欠款	35(c)	2	3
短期存款	29(b)	—	106
現金及現金等值項目	29(b)	1,654	1,759
		<b>13,825</b>	14,406

## 綜合資產負債表

於2008年12月31日

港幣百萬元	附註	2008年	2007年
<b>流動負債</b>			
長期借款即期部分	21	24	24
應付貿易賬款	20(d)	191	114
應計款項、其他應付賬款及遞延收入	20(e)	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	20(f)	5	7
欠同系附屬公司的款項	35(c)	15	15
根據數碼港計劃協議應付特區政府的款項	22	4,981	5,178
當期所得稅負債		143	31
		<b>7,428</b>	8,592
<b>流動資產淨值</b>			
		<b>6,397</b>	5,814
<b>總資產減流動負債</b>			
		<b>12,010</b>	11,767
<b>非流動負債</b>			
長期借款	21	2,105	1,989
根據數碼港計劃協議應付特區政府的款項	22	1,195	1,741
遞延所得稅負債	28(a)	240	326
其他長期負債		33	87
		<b>3,573</b>	4,143
<b>資產淨值</b>			
		<b>8,437</b>	7,624

港幣百萬元	附註	2008年	2007年
資金來源：			
已發行權益	23	4,321	4,321
儲備		4,116	3,303
		<b>8,437</b>	7,624

已於2009年4月21日獲董事會批准，並由下列董事代表董事會簽署：

李智康  
董事

艾維朗  
董事

第60至125頁的附註構成該等財務報表的一部分。

# 資產負債表

於2008年12月31日

港幣百萬元	附註	2008年	2007年
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
於附屬公司的投資	18	2,870	2,870
<b>流動資產</b>			
應收附屬公司的欠款	18	3,128	2,913
<b>流動負債</b>			
應計款項及其他應付賬款		1	2
<b>流動資產淨值</b>		<b>3,127</b>	2,911
<b>總資產減流動負債</b>		<b>5,997</b>	5,781
<b>資產淨值</b>		<b>5,997</b>	5,781
<b>資金來源：</b>			
股本	23(b)	241	241
儲備	26	5,756	5,540
		<b>5,997</b>	5,781

已於2009年4月21日獲董事會批准，並由下列董事代表董事會簽署：

李智康  
董事

艾維朗  
董事

第60至125頁的附註構成該等財務報表的一部分。

# 綜合現金流量表

截至2008年12月31日止年度

港幣百萬元	附註	2008年	2007年
經營業務所動用的現金淨額	29(a)	(155)	(572)
<b>投資業務</b>			
購置物業、設備及器材		(97)	(18)
支付投資物業	14	—	(4)
出售附屬公司所得款項	33	51	—
收購一家附屬公司滑雪場業務(扣除收購所獲現金)	34	—	(23)
收購一家附屬公司	35(a)(ii)	(4)	—
到期日超過三個月的銀行存款減少		106	67
出售未綜合附屬公司所得分期款項		—	10
<b>投資業務所產生的現金淨額</b>		<b>56</b>	32
<b>融資活動</b>			
根據購股權計劃發行股份所得款項		—	12
已付股息		—	(168)
<b>融資活動所動用的現金淨額</b>		<b>—</b>	(156)
<b>現金及現金等值項目減少</b>		<b>(99)</b>	(696)
匯兌差額		(6)	10
<b>現金及現金等值項目</b>			
於1月1日的結餘		1,759	2,445
於12月31日的結餘	29(b)	1,654	1,759

第60至125頁的附註構成該等財務報表的一部分。

# 財務報表附註

2008年12月31日 (除另有說明外，數額均以港幣表示)

## 1. 一般資料

盈科大衍地產發展有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱為「本集團」)主要業務為發展及管理物業及基建項目，以及投資香港及亞太地區的物業。

本公司為於百慕達註冊成立的有限公司，其證券於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。本公司的註冊辦事處地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。

2008年12月31日，董事視Asian Motion Limited(一家於英屬維爾京群島註冊成立的公司)為本集團的母公司，並且視電訊盈科有限公司(「電訊盈科」，一家於香港註冊成立的公司)為本集團的最終控股公司。電訊盈科編製的財務報表可供公眾查閱。

載於第52至125頁的財務報表已經董事會(「董事會」)於2009年4月21日批准。

## 2. 編製基準及主要會計政策

### a. 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載列如下，除另有說明外，該等政策已貫徹應用於呈報年度。

### b. 編製財務報表的基準

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。

編製符合HKFRS規定的財務報表須運用若干關鍵會計估算。此外，管理層在運用本集團的會計政策中亦須作出判斷。涉及較高水平判斷或較為複雜者或所作出的假設及估算對該等財務報表而言屬重大的有關範疇乃於附註3內披露。

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。



## 2. 編製基準及主要會計政策－續

### b. 編製財務報表的基準－續

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及HKFRS 7的修訂	對重新分類金融資產的修訂
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)

## 財務報表附註

2008年12月31日 (除另有說明外，數額均以港幣表示)

### 2. 編製基準及主要會計政策－續

#### b. 編製財務報表的基準－續

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。

## 2. 編製基準及主要會計政策－續

### c. 附屬公司

附屬公司指本集團控制的所有實體(包括特殊目的實體)。控制權於本集團有權控制某實體的財務及營運政策以從其業務中受惠時存在。在評估控制權時，將計及現時可行使的潛在投票權。於附屬公司的投資在取得控制權當日至控制權結束當日止併入綜合財務報表。

本集團採用收購會計法就所收購的附屬公司列賬。收購成本按交換日期既定資產、已發行股本工具及所產生或承擔的負債的公平價值，加上因收購直接引致的成本計算。業務合併時購入的可識別資產及承擔的負債及或然負債，初步按其於收購日期的公平價值計算。收購成本超出本集團應佔所購入可識別淨資產的公平價值的部分列作商譽(附註2(j))。

集團內部的結餘及交易，以及集團內部交易產生的未變現溢利已於編製綜合財務報表時抵銷。為符合本集團所採納的政策，本集團已對附屬公司的會計政策進行必要的更改。

在附屬公司的投資乃按成本減去任何減值虧損(附註2(h))於本公司的資產負債表列賬。附屬公司的業績以於結算日已收及應收的股息為限由本公司確認。

## 財務報表附註

2008年12月31日 (除另有說明外，數額均以港幣表示)

### 2. 編製基準及主要會計政策－續

#### d. 收益確認

倘交易可為本集團帶來經濟利益，以及能可靠地計算有關的收益及費用 (倘適用)，收益則以下列基準在損益表內確認：

##### (i) 銷售物業

銷售落成物業所產生的收益及溢利於訂立具法律約束力的無條件銷售合約後確認，根據該等合約，有關物業的受益權益連同擁有權的重大風險及回報均轉讓予買方。

就發展中物業完工前的預售合約 (凡已訂立具法律約束力的無條件銷售合約) 而言，有關收益及溢利於發展項目完工且其擁有權的重大風險及回報已轉讓後，方予確認。在此之前，來自買方的訂金及分期付款款項列為流動負債。

##### (ii) 經營租賃的租金收入

經營租賃項下的應收租金收入，於租約年期所涵蓋的會計期間內分期按同等比例在損益表內確認，除非其他基準更能代表租賃資產所產生的收益模式，則作別論。授出的租賃優惠在損益表內確認，作為總應收租金淨額的必需部分。或然租金於賺取有關租金的會計期間內確認為收入。

##### (iii) 合約收益

來自定價合約的收益乃按竣工的百分比予以確認，百分比乃參考現時已完成工作的估計價值佔總合約收益的百分比而計算。

##### (iv) 服務收入

服務收入乃於向客戶提供服務時確認。

##### (v) 利息收入

銀行存款的利息收入乃參照銀行結存本金及適用利率以實際利率法按時間比例累計。

## 2. 編製基準及主要會計政策－續

### e. 經營租賃

倘出租人並無轉讓擁有權的全部風險及利益，有關租賃資產列作經營租賃處理。

#### (i) 以經營租賃持作使用的資產(作為出租人)

倘本集團出租經營租賃的資產，有關資產會按其性質列入資產負債表，詳情載於附註2(g)。經營租賃產生的收益，會根據本集團的收益確認政策予以確認，詳情載於附註2(d)(ii)。

#### (ii) 經營租賃費用

租賃的大部分擁有權風險及回報由出租人保留並列作經營租賃處理。根據經營租賃作出的付款(扣除任何來自出租人的優惠)於租賃期間按直線法在損益表中支銷。

根據經營租賃持有的租賃土地支付的預付款項於資產負債表中列為經營租賃預付款項，並在租賃期間以直線法於損益表內攤銷，或於出現減值時，將減值在損益表內支銷。

倘發展租賃土地的意向明確且已採取行動，則根據經營租賃持作出售的租賃土地以賬面淨值重新列為發展中物業。

## 財務報表附註

2008年12月31日 (除另有說明外，數額均以港幣表示)

### 2. 編製基準及主要會計政策－續

#### f. 永久業權土地、物業、設備及器材及折舊

由於永久業權土地擁有無限的可用年期，故土地按成本減減值虧損 (附註2(h)) 入賬而無須計算折舊。

物業、設備及器材均按成本減累計折舊及減值虧損 (附註2(h)) 在資產負債表內入賬。資產成本即其購買價加上按設定用途令資產安設於營運地點及達致可營運狀況的任何直接應佔成本 (包括限定借貸成本)。其後已獲確認物業、設備及器材的相關開支將計入資產賬面值，並按資產原本剩餘可用年期折舊，而該資產在未來應可為本集團帶來超出現有資產原定估計表現標準的經濟利益，且相關成本應能可靠地衡量。至於其後產生的所有其他開支，如維修保養及翻修檢查等費用，均於所產生的期間確認為開支。

退廢或出售物業、設備及器材所產生的盈虧乃按出售估計所得款項淨額與資產賬面值的差額釐定，並於退廢或出售當日在損益表內確認。

折舊是以直線法於以下估計可用年期撇銷其成本：

樓宇及結構	5至50年
其他設備及器材	2至12年

物業、設備及器材的可用年期會於各結算日檢討，並於適當時作出調整。

#### g. 投資物業

凡持作長期租賃或資本增值或上述兩種目的及並非由本集團佔用的物業，則入賬列作投資物業。

投資物業包括根據經營租賃持有的土地及根據融資租賃持有的樓宇。倘根據經營租賃持有的土地符合投資物業的其他定義，則分類及入賬列作投資物業。有關經營租賃亦作為融資租賃入賬。

投資物業最初按成本入賬，包括直接應計的建築成本、借貸成本及其他相關交易成本。於首次確認後，投資物業乃按公平價值於資產負債表中列賬。公平價值根據活躍市場價格計算，如有需要就個別資產的性質、地點或狀況的任何差異作出調整。如沒有此項資料，本集團利用其他估值方法，例如較不活躍市場的近期價格或貼現現金流量預測法。此等估值法根據國際估值準則委員會發出的指引執行，且每年由獨立外部估值師編製或檢討。投資物業的公平價值反映 (其中包括) 來自現有租賃的租金收入，及在現時市況下未來租賃的租金收入假設。公平價值亦反映，在類似基準下該等物業預期的任何現金流出。投資物業重估所產生的公平價值變動於損益表內確認。

其後支出只有在與該項目有關的未來經濟利益有可能流入本集團，而該項目的成本能可靠衡量時，方於資產的賬面值中計入。所有其他維修及保養成本在產生的財政期間內於損益表中支銷。

## 2. 編製基準及主要會計政策－續

### h. 於附屬公司的投資及非金融資產的減值

內部及外來資料已於各結算日獲審閱，以識別下列資產可能減值或(商譽除外)先前已確認的減值虧損不再存在或可能已經減少的跡象：

- － 永久業權土地的權益；
- － 物業、設備及器材；
- － 發展中／持作出售／持作發展物業；
- － 於附屬公司的投資；及
- － 商譽。

倘有任何該等跡象存在，資產的可收回金額會被評估。若資產的賬面值超過其可收回金額時，減值虧損會在損益表內確認。可收回金額以資產的公平價值減出售成本與使用價值兩者的較高者為準。於評估減值時，資產將按單獨可識辨現金流入(現金產生單位)的最低層次組合。

#### (i) 計算可收回金額

資產的可收回金額乃其公平價值減出售成本與使用價值兩者的較高值。公平價值減出售成本指買賣雙方在知情自願情況下以公平交易原則出售資產所得扣除出售成本後的款項。於評估使用價值時，估計的未來現金流量會以現時市場評估的貨幣時值及反映該資產特定的風險的稅前貼現率折讓為其現值。

#### (ii) 減值虧損逆轉

倘釐定可收回金額的估計出現變動，資產(除商譽外)的減值虧損將會逆轉。

減值虧損的逆轉限於過往年度並無確認任何減值虧損的情況下所釐定的資產賬面值。減值虧損逆轉會於逆轉確認的年度計入損益表。

## 財務報表附註

2008年12月31日 (除另有說明外，數額均以港幣表示)

### 2. 編製基準及主要會計政策－續

#### i. 持作發展物業及作銷售用途的發展中物業

持作發展物業指持作未來發展的土地權益，按成本減減值虧損在資產負債表內入賬(附註2(h))。

發展中物業指在建築中的土地及樓宇的權益。長期持有節發展中物業按成本扣除任何減值撥備後列賬。

作銷售用途的發展中物業，乃按成本及估計可變現淨值兩者的較低值列賬。成本包括原土地收購成本、土地使用權成本、所產生建築開支及關於該等物業的其他直接發展成本，包括租賃土地的攤銷及在發展物業建築完成前直接關於開發的貸款所產生的利息。可變現淨值於參照在一般業務過程中出售物業的估計銷售所得款項而釐定，並減去所有估計銷售開支。

發展中物業所包括的租賃土地及土地使用權的預付款項按攤銷成本減累計減值虧損計量。

已預售或擬作出售而發展項目預期將於結算日起計一年內完工的發展中銷售物業，分類作流動資產。

持作出售物業即按成本及估計可變現淨值的較低者列賬的已落成可出售物業，並分類作流動資產。

就長期持有的發展中物業而言，物業於完成時將撥入物業、設備及器材或投資物業。

#### j. 商譽

商譽指本集團收購被收購人可識別淨資產及負債的成本超出收購當日本集團應佔該等資產及負債公平價值的部分。

商譽按成本減累計減值虧損列賬(附註2(h))。就減值測試而言，商譽會分配至現金產生單位，並於每年進行減值測試。商譽減值虧損不能撥回。出售某個實體或業務單位的盈虧則包括與被出售實體或業務單位有關的商譽的賬面值。



## 2. 編製基準及主要會計政策－續

### k. 建築合約

合約收益的會計政策已於上文附註2(d)(iii)載述，而建築成本將於產生時確認。當能可靠地估計建築合約的結果時，合約成本乃按有關合約於結算日的完成進度確認為開支。當總合約成本可能超過總合約收益時，預計的虧損將即時確認為開支。如未能可靠地估計建築合約的結果，收益確認僅以已產生的合約成本應可收回者為限，而合約成本乃於產生期間確認為一項開支。

於結算日時正在進行之建築合約已按所產生的成本淨額，加上已確認溢利減已確認虧損及所進行工程的估計值(包括進度發票)在資產負債表列賬，並於資產負債表內以「合約工程客戶欠付款項總額」(一項資產)或「合約工程結欠客戶款項總額」(一項負債)呈列(以適用者為準)。根據合約就已進行工程開出而客戶仍未付款的進度發票，則納入資產負債表內「應收貿易賬款淨額」一項中。

### l. 應收貿易賬款及其他應收款項

應收貿易賬款及其他應收款項為有固定或可釐定付款且沒有在活躍市場上報價的非衍生金融資產。此等款項包括在流動資產內，但到期日由結算日起計超過12個月者，則分類為非流動資產。應收貿易賬款及其他應收款項列入資產負債表內「應收貿易賬款淨額」及「預付款項、按金及其他流動資產」項下。

應收貿易賬款及其他應收款項初步以公平價值確認，其後以實際利率法按攤銷成本減去減值撥備計量。當有客觀證據證明本集團將無法按應收款項的原有條款收回應收款項時，即就貸款及應收款項設定減值撥備。債務人出現重大財政困難、債務人可能宣佈破產或進行財務重組，以及債務人未能還款或延遲還款，均顯示貿易應收款項出現減值。撥備金額為資產的賬面值與按原來實際利率貼現的估計未來現金流量的現值兩者的差額。資產的賬面值透過撥備賬撇減，而虧損金額則於損益表內確認。

### m. 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目包括存於銀行及手頭的現金、存於銀行及其他金融機構的活期存款及其他短期高度流通投資，減去須於要求時償還且構成本集團現金管理不可或缺部分的銀行透支。短期高度流通投資是指可即時轉換為已知現金金額及於購入時將於三個月內期滿的投資，其涉及的價值改變風險不大。

## 財務報表附註

2008年12月31日 (除另有說明外，數額均以港幣表示)

### 2. 編製基準及主要會計政策－續

#### n. 衍生金融工具

可換股票據負債部分的公平價值乃按同等不可兌換債務的市場利率釐定。此價值在因債務到期或兌換而注銷之前按攤銷成本基準入賬列作負債。而有關餘額則分攤至換股權，並於扣除所得稅影響後確認及計入股東權益。金融負債的賬面值乃按以實際利率法計算的攤銷成本減償還本金額計算。換股權為一項股本工具，在權益內的可換股票據儲備中確認，直至票據獲兌換或贖回為止。如票據獲兌換，有關可換股票據儲備連同有關負債部分於兌換時的賬面金額，將撥入股本及股份溢價，以作為發行股份的代價。如票據獲贖回，有關可換股票據儲備將直接轉入保留盈利內。

衍生金融工具於簽訂衍生合約日期初次按公平價值確認，其後則按其於結算日的公平價值重新計量。公平價值重新計量的收益或虧損即時於損益表內確認。

本集團的租金擔保合約於訂立時列作按公平價值計入損益賬的金融負債，並按訂立合約當日的公平價值初步確認，其後於每個結算日按公平價值重新計算。租金擔保合約的公平價值的變動在損益表內確認。

#### o. 作出財務擔保

財務擔保為規定發行人 (即擔保人) 支付特定款項以補償擔保的受益人 (「持有人」) 因特定負債人未能根據債務文件條款於到期日支付貸款而招致損失的合約。

本集團已簽發及並非按以公平價值計入損益的財務擔保合約初步以其公平價值減簽發財務擔保合約直接應計交易成本後確認。於首次確認後，本集團以(i)根據HKAS 37「撥備、或然負債及或然資產」釐定的金額；及(ii)首次確認的金額減(如適用)根據HKAS 18「收益」確認的累計攤銷中兩者中的較高者計算財務擔保合約價值。

#### p. 應付貿易賬款及其他應付款項

應付貿易賬款及其他應付款項初步以公平價值確認，除非貼現影響微不足道 (在此情況將以成本列賬)，否則其後以實際利率法按攤銷成本列賬。

## 2. 編製基準及主要會計政策－續

### q. 撥備及或然負債

有關未能確定時間或金額的負債撥備，會於本公司或本集團因過往事件而具有現行法定或推定債務及可能需動用資源以清償債務，以及可就債務金額作出可靠評估時確認。撥備會於各結算日審閱及調整以反映現時清償債務所需金額的最適當估計。倘貨幣時值屬重大，撥備將按預期用以清償債務的開支現值列賬。

倘不需要消耗資源，或其責任金額未能可靠地估計，則有關負債會以或然負債披露，除非經濟利益消耗的可能性微乎其微。可能承擔的負債是否存在僅會視乎一項或多項未來事件會否發生才能確認，並會以或然負債披露，除非經濟利益消耗的可能性微乎其微。

### r. 借貸成本

借貸成本於產生時在損益表內列作開支，惟直接用於一項資產（須經長時間方能達致其預定用途或方能出售）的收購、建造或生產而作資本化者除外。

屬於合資格資產成本一部分的借貸成本在資產產生開支、借貸成本產生及使資產投入原定用途或銷售所必須的準備工作進行期間開始資本化。在使合資格資產投入原定用途或銷售所必須的絕大部分準備工作中止或完成時，借貸成本資本化便會暫停或停止。

有關借貸的折讓或溢價、有關安排借貸所產生的輔助成本，以及外幣借貸所產生的匯兌差額乃視作利息成本的調整，並於借貸期間確認為開支。

### s. 所得稅

年內所得稅包括本年所得稅及遞延所得稅資產及負債的變動。所得稅於損益表內確認。

- (i) 本年所得稅乃年內就應課稅收入的預期應付稅項，所採用的稅率乃於結算日訂立或實質訂立者，以及就往年的應付稅項作出任何調整。
- (ii) 遞延所得稅資產及負債乃因分別就財務報告及稅基計算的資產及負債賬面金額兩者間的可扣除及應課稅臨時差額而產生。遞延所得稅資產亦源自未動用的稅項虧損及未動用的稅項減免。

所有遞延所得稅負債均會確認，惟遞延所得稅資產的確認僅以日後可能產生應課稅溢利以供有關資產動用為限。

遞延所得稅的撥備金額，乃按資產及負債賬面金額預期變現或結算方式釐定，所採用的稅率乃於結算日訂立或實質訂立者。遞延所得稅資產及負債不予折讓。

## 財務報表附註

2008年12月31日 (除另有說明外，數額均以港幣表示)

### 2. 編製基準及主要會計政策－續

#### t. 僱員福利

- (i) 就僱員年內為本集團提供有關服務而產生的薪金、年終花紅、年假、度假旅費及本集團就非貨幣福利而承擔的成本，均於年內記賬。倘支付或償還的款項已經遞延而其影響重大，則因應僱員截至結算日提供的服務而產生的估計負債提供撥備。
- (ii) 本集團為其僱員設有界定供款退休金計劃 (包括強制性公積金)，該等計劃由電訊盈科經營，而其資產一般由獨立信託管理基金持有。該等計劃的資金一般來自有關電訊盈科集團公司 (包括本集團) 及僱員本身 (於若干情況下) 於考慮獨立合資格精算師的推薦意見後繳納的款項。

本集團向界定供款退休金計劃繳交的供款於與當期供款有關的損益表內確認為開支。根據界定供款退休金計劃，僱主均須按計劃規定指明的比率向計劃供款。倘僱員於僱主供款未悉數歸屬並轉為既得利益前退出計劃，沒收的供款將用作減少本集團應作出的供款。

- (iii) 本集團與電訊盈科設有購股權計劃，僱員 (包括董事) 可據此獲授購股權以指定的行使價認購本公司或電訊盈科股份。僱員為獲授購股權而提供服務的公平價值在損益表中確認為員工成本，而相應的增加在股本項下的僱員股份報酬儲備中確認。已授購股權的公平價值於批授日期按三項式購股權定價模式計算，並加以考慮授出購股權的條款及條件。當僱員可無條件享有該等購股權時，將購股權的公平價值在各自歸屬期內攤分。於各結算日，本集團會修改其對預計將歸屬的購股權數目的估計。對原始估計的修改所造成的影響 (如有) 將於損益表中確認，並相應調整餘下歸屬期內的僱員股份報酬儲備。於歸屬日，對確認為員工成本的金額作出調整，以反映所歸屬購股權的實際數目 (並相應調整僱員股份報酬儲備)。股本金額將在僱員股份報酬儲備中確認，直至購股權獲行使 (此時股本金額轉入股份溢價賬) 或購股權到期 (此時股本金額直接撥入保留溢利)。倘購股權獲行使，則已收所得款項於扣除任何直接應佔交易成本後計入股本 (面值) 及股份溢價中。

## 2. 編製基準及主要會計政策－續

### u. 外幣換算

組成本集團的各公司以其營運的基本貨幣(「功能貨幣」)存置其賬目及記錄。綜合財務報表以港幣列值，港幣為本公司的功能及呈報貨幣。

年內的外幣交易乃按交易日期適用的匯率換算。以外幣為單位的貨幣資產及負債按結賬日適用的匯率換算。所有匯兌盈虧均在損益表中確認。

海外業務的業績按相若於交易日期適用的匯率換算為港幣。海外業務的資產負債表項目(包括因合併所收購的海外業務所產生的商譽)按結賬日適用的匯率換算為港幣。由此產生的匯兌差額直接確認為權益項下的貨幣換算儲備。

在綜合賬目時，換算海外業務投資淨額而產生的匯兌差額撥入權益項下的貨幣換算儲備。計算出售海外業務的損益時，應包括與海外業務相關的權益項下的貨幣換算儲備中確認的累計匯兌差額。

### v. 分類報告

每項分類乃本集團一項可作區別的組成部分，主要為從事提供特定產品或服務(業務分類)，或於個別的經濟環境下提供產品或服務(地區分類)，此乃按與其他分類不同的風險及回報而分類。

與本集團的內部管理及財務報告形式一致，本集團選擇業務分類資料作為首要報告形式及地區分類資料為次要報告形式。

### w. 股息分派

向本公司股東分派的股息在股息獲本公司股東批准的期間內，於綜合財務報表內列為負債。

## 財務報表附註

2008年12月31日 (除另有說明外，數額均以港幣表示)

### 3. 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當物業擁有權的重大風險及回報已轉讓予買家，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。

### 3. 關鍵會計估算及判斷－續

- 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，香港特別行政區政府（「特區政府」）有權收取數碼港計劃所得的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列作按公平價值計入損益賬的金融負債。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（詳情見附註 31(i)）。

## 財務報表附註

2008年12月31日 (除另有說明外，數額均以港幣表示)

### 3. 關鍵會計估算及判斷－續

#### (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

遞延所得稅負債乃按所有應課稅臨時差額全數計提撥備，而遞延所得稅資產僅在可利用臨時差額抵銷日後可能產生的應課稅溢利時予以確認。在評估需予確認的遞延所得稅資產金額時，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資產淨值及所得稅作出調整。於2008年12月31日，已確認遞延所得稅資產總額為港幣5,200萬元，其中港幣2,900萬元的遞延所得稅資產與綜合資產負債表內確認的遞延所得稅負債抵銷(附註 28(a)及28(b))。

### 4. 營業額

營業額包括在以下業務確認的收益：

港幣百萬元	本集團	
	2008年	2007年
物業發展	9,557	2,800
物業投資	230	235
其他業務	156	99
	<b>9,943</b>	3,134



## 5. 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、資產管理及滑雪場業務。

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

## 財務報表附註

2008年12月31日 (除另有說明外，數額均以港幣表示)

### 5. 分類資料－續

#### a. 業務分類－續

港幣百萬元	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
<b>其他資料</b>										
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
<b>資產</b>										
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									19,438	20,359
<b>負債</b>										
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									11,001	12,735

## 5. 分類資料－續

### 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。

港幣百萬元	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
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	—
	9,943	3,134	19,438	20,359	131	22

## 6. 其他虧損淨額

港幣百萬元	本集團	
	2008年	2007年
租賃擔保虧損	12	36
減值虧損	10	11
出售附屬公司所得收益(附註33)	(4)	—
衍生金融工具的(收益)/未變現虧損	(7)	7
	11	54

## 7. 融資成本

港幣百萬元	本集團	
	2008年	2007年
利息支出：		
須於五年後悉數償還的可換股票據(附註21)	140	133

## 財務報表附註

2008年12月31日 (除另有說明外，數額均以港幣表示)

### 8. 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	本集團	
	2008年	2007年
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	6	4

## 9. 董事酬金

### a. 本集團年內已付／應付的現金及現金等值項目

港幣千元	本集團				本集團			
	2008年				2007年			
	薪金、津貼、 其他津貼及 董事袍金	實物利益	花紅	退休金 計劃供款	薪金、津貼、 其他津貼及 董事袍金	實物利益	花紅	退休金 計劃供款
<b>執行董事</b>								
李澤楷 (附註i)	—	—	—	—	—	—	—	—
李智康	—	11,000	18,340	1,130	—	11,000	19,850	988
艾維朗 (附註i)	—	—	—	—	—	—	—	—
翟迪強 (附註i, ii)	—	—	—	—	—	—	—	—
陳進思	—	3,298	2,778	346	—	3,183	1,450	284
顏金施	—	3,298	4,435	346	—	3,183	5,500	334
林裕兒 (附註iii)	—	8,480	3,878	807	—	4,386	4,500	576
<b>獨立非執行董事</b>								
張建標	200	—	—	—	200	—	—	—
曾令嘉	150	—	—	—	150	—	—	—
王于漸教授，SBS，JP	200	—	—	—	200	—	—	—
盛智文博士，GBS，JP	200	—	—	—	200	—	—	—
	<b>750</b>	<b>26,076</b>	<b>29,431</b>	<b>2,629</b>	<b>750</b>	<b>21,752</b>	<b>31,300</b>	<b>2,182</b>



## 9. 董事酬金 — 續

### b. 股份報酬 — 續

	授出日期	購股權 行使價	本集團 2007年				已歸屬 購股權數目	計入 損益表的 股份報酬 (附註ii) 港幣千元	已變現 利益 (附註i) 港幣千元
			年初未行使 購股權/ 在外流通 股份數目	已行使 購股權/ 已轉讓 股份數目	年終未行使 購股權/ 在外流通 股份數目				
			港幣元						
<b>執行董事</b>									
李智康	2003年7月25日	4.35	5,000,000	—	5,000,000	5,000,000	—	—	
	2005年2月8日	4.475	1,000,000	—	1,000,000	1,000,000	26	—	
陳進思	2003年7月25日	4.35	210,000	—	210,000	210,000	—	—	
顏金施	2003年7月25日	4.35	240,000	—	240,000	240,000	—	—	
							26	—	

#### i. 已變現利益

於2008年及2007年，概無任何董事行使購股權。已變現利益指有關股份於轉讓日期的市值。

#### ii. 計入損益表的股份報酬

股份報酬採用三項式購股權定價模式計算購股權於授出日期的公平價值。股份報酬按照相關購股權的歸屬期於損益表內攤銷。有關價值不代表可變現收益，蓋因可變現收益受電訊盈科股價表現、歸屬期及行使時機等多項因素的綜合影響。該等購股權的詳情披露於附註25。

## 財務報表附註

2008年12月31日 (除另有說明外，數額均以港幣表示)

### 10. 五位最高薪僱員

- a. 於本集團五位最高薪人士中，其中四位董事 (2007年：四位) 的酬金詳情載於附註9。其餘最高薪個別人士 (2007年：一位) 的酬金詳情如下：

港幣百萬元	本集團	
	2008年	2007年
薪金及其他短期僱員福利	3	—
花紅 (附註i)	1	13
	4	13

- i. 於2007年，本集團支付附屬公司一位董事花紅，而該董事的其他酬金則由本集團的最終控股公司電訊盈科承擔。

- b. 其餘個別人士 (2007年：一位) 的酬金介乎以下酬金範圍：

	本集團 個別人士人數	
	2008年	2007年
港幣3,900,001元－港幣4,000,000元	1	—
港幣12,900,001元－港幣13,000,000元	—	1
	1	1

有關僱員 (其酬金詳情載於上文) 包括年內亦為附屬公司董事的高級行政人員。於現年度及過往年度，各董事概無放棄收取酬金的權利。



## 11. 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。

港幣百萬元	本集團	
	2008年	2007年
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
有關臨時差異的產生及撥回的遞延所得稅稅項(附註28)	(115)	(81)
	<b>128</b>	86

- 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。

## 財務報表附註

2008年12月31日 (除另有說明外，數額均以港幣表示)

### 11. 所得稅 — 續

所得稅與本集團按適用稅率計算的會計溢利的對賬表如下：

港幣百萬元	本集團	
	2008年	2007年
除稅前溢利	641	870
按稅率百分之十六點五 (2007年：百分之十七點五) 計算的除稅前溢利名義稅項	106	152
在海外經營的附屬公司稅率不同的影響	(26)	24
因內地稅率變動而產生的遞延所得稅負債撥回	—	(90)
毋須課稅收入	(15)	(47)
不得就稅項扣除的開支	55	33
尚未確認的稅務虧損	17	11
過往年度 (超額撥備) / 撥備不足	(9)	3
所得稅	128	86

### 12. 股息

港幣百萬元	本集團	
	2008年	2007年
已派發中期股息 (2007年：每股普通股港幣1.5分)	—	36

### 13. 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：

	2008年	2007年
盈利 (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	140	133
用以計算每股攤薄後盈利的盈利	653	917

	2008年	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	672,479,242	672,414,919
用以計算每股攤薄後盈利的普通股加權平均數	3,079,939,115	3,078,011,778

## 財務報表附註

2008年12月31日 (除另有說明外，數額均以港幣表示)

### 14. 投資物業

港幣百萬元	本集團	
	2008年	2007年
於1月1日的結餘	4,153	3,861
添置	—	4
出售附屬公司 (附註33)	(49)	—
重估投資物業 (虧損) / 盈餘	(534)	14
匯兌差額	261	274
於12月31日的結餘	3,831	4,153

投資物業已於2008年12月31日由獨立估值師重估。投資物業的估值基準為公開市值。年內減記的公平價值為港幣5.34億元 (2007年：收益港幣1,400萬元)，已於綜合損益表內的「重估投資物業 (虧損) / 盈餘」項下扣除。

於綜合損益表內，營銷成本包括產生租金收入的直接經營開支為港幣2,600萬元 (2007年：港幣1,800萬元)，而與未出租投資物業相關的直接經營開支為港幣1,100萬元 (2007年：港幣300萬元)。

投資物業的賬面值分析如下：

港幣百萬元	本集團	
	2008年	2007年
於香港持有		
中期租約 (10至50年)	—	49
於內地持有		
長期租約 (超過50年)	748	769
中期租約 (10至50年)	3,083	3,335
	3,831	4,153

## 15. 物業、設備及器材

港幣百萬元	本集團			總計
	永久 業權土地	樓宇及結構	其他 設備及器材	
於2007年1月1日				
成本	—	—	89	89
減：累積折舊	—	—	(46)	(46)
賬面淨值	—	—	43	43
於2007年1月1日的賬面淨值	—	—	43	43
添置	—	—	18	18
收購一家附屬公司滑雪場業務所產生的添置(附註34)	3	6	3	12
折舊	—	—	(15)	(15)
匯兌差額	—	—	2	2
於2007年12月31日的賬面淨值	3	6	51	60
於2007年12月31日				
成本	3	6	113	122
減：累積折舊	—	—	(62)	(62)
賬面淨值	3	6	51	60
於2008年1月1日的賬面淨值	3	6	51	60
添置	—	49	82	131
出售附屬公司(附註33)	—	—	(2)	(2)
折舊	—	(1)	(20)	(21)
匯兌差額	1	1	3	5
於2008年12月31日的賬面淨值	4	55	114	173
於2008年12月31日				
成本	4	56	198	258
減：累積折舊	—	(1)	(84)	(85)
賬面淨值	4	55	114	173

## 財務報表附註

2008年12月31日 (除另有說明外，數額均以港幣表示)

### 16. 發展中／持作出售／持作發展物業

#### a. 發展中／持作出售物業

港幣百萬元	本集團	
	2008年	2007年
發展中物業	957	9,231
減：分類為非流動資產的發展中物業	(626)	(795)
持作出售物業	331	8,436
分類為流動資產的發展中／持作出售物業	2,071	697
	2,402	9,133

- i. 根據本集團於2000年5月17日與特區政府訂立的協議(「數碼港計劃協議」)，本集團獲授設計、發展、興建及推廣位於港島區鋼線灣的數碼港計劃的專利權及責任。數碼港計劃包括商業及住宅部分。完成的商業部分已無償轉歸特區政府。所產生的相關成本已成為住宅部分發展成本的一部分。數碼港項目住宅部分的建造工程已於2008年11月完成。
- ii. 於2008年12月31日，計入發展中物業的租賃土地的賬面淨值約為港幣7.13億元(2007年：港幣6.86億元)。

#### b. 持作發展物業

港幣百萬元	本集團	
	2008年	2007年
於1月1日的結餘	816	—
添置	—	801
匯兌差額	44	15
於12月31日的結餘	860	816

持作發展物業為位於日本及泰國的永久業權土地，本集團有意在此進行未來發展項目。位於日本的土地由一家間接全資附屬公司Nihon Harmony Resorts K.K.持有。位於泰國的土地由本集團按與合法擁有人(為持有土地而成立且本公司持有其百分之三十九權益的實體)訂立的長期經營租賃協議持有，合法擁有人的財務報表已併入該等財務報表內(附註19)。

## 17. 商譽

港幣百萬元	本集團	
	2008年	2007年
於1月1日的結餘	93	81
收購一家附屬公司滑雪場業務所產生的添置(附註34)	—	10
匯兌差額	3	2
於12月31日的結餘	96	93

商譽攤分至以下本集團已識別的現金產生單位：

港幣百萬元	本集團	
	2008年	2007年
物業發展部門	81	81
其他業務－滑雪場業務	15	12
於12月31日的結餘	96	93

管理層已對上述現金產生單位的可收回金額進行評估，認為於2008年12月31日並無商譽減值。物業發展分類的可收回金額乃根據各物業發展項目的現金流量預測及管理層對出售所得款項，建築成本及其他經營開支的最佳估計而釐定。滑雪場業務的可收回金額乃根據該業務的現金流量預測計算。

## 財務報表附註

2008年12月31日 (除另有說明外，數額均以港幣表示)

### 18. 於附屬公司的投資

港幣百萬元	本公司	
	2008年	2007年
非上市股份，按成本	2,870	2,870

來自中國內地實體 (以附屬公司列賬) 的股息，將根據此等中國內地實體的法定財務報表 (按照中華人民共和國公認會計原則編製) 所載溢利予以宣派。該等溢利有異於根據HKFRS呈報的數額。

於2008年12月31日，本集團為其若干中國內地實體業務運作提供資金約1.13億美元 (2007年：1.17億美元)，惟有關貸款尚未向國家外匯管理局登記。因此，以外幣將款項匯至中國內地以外地區將可能受到限制。

附屬公司的結餘為無抵押、不計利息及無固定還款期。於2008年12月31日，應收附屬公司的款項為港幣31.28億元 (2007年：港幣29.13億元)。



## 19. 主要附屬公司及併入財務報表的實體

公司名稱	註冊成立地點／ 營業地點	主要業務	已發行股本／ 註冊資本面值	本公司應佔 股本權益	
				直接	間接
北京京威房地產開發 有限公司 <sup>1</sup>	中華人民共和國	物業發展	100,000,000美元	—	100%
北京京威物業管理 有限公司 <sup>2</sup>	中華人民共和國	物業管理	410,000美元	—	100%
北京啟夏房地產開發 有限公司 <sup>3</sup>	中華人民共和國	物業發展	78,000,000美元	—	100%
Carlyle International Limited	香港	委託工程	港幣2元	—	100%
資訊港有限公司	香港	物業發展	港幣2元	—	100%
Cyber-Port Management Limited	香港	提供項目管理服務	港幣2元	—	100%
盈科優質創建有限公司	香港	投資控股	港幣1元	—	100%
Ipswich Holdings Limited	英屬維爾京群島	投資控股	2美元	100%	—
南盈物業管理有限公司	香港	物業管理	港幣2元	—	100%
Madeline Investments Limited 盈科大衍地產發展有限公司	香港	商標登記	港幣2元	—	100%
Nihon Harmony Resorts K.K. <sup>4</sup>	日本	項目發展	405,000,000日元	—	100%

## 財務報表附註

2008年12月31日 (除另有說明外，數額均以港幣表示)

### 19. 主要附屬公司及併入財務報表的實體 — 續

公司名稱	註冊成立地點／ 營業地點	主要業務	已發行股本／ 註冊資本面值	本公司應佔 股本權益	
				直接	間接
Partner Link Investments Limited	英屬維爾京群島／ 香港	投資控股	1美元	—	100%
PCPD Facilities Management Limited	香港	物業管理	港幣2元	—	100%
PCPD Real Estate Agency Limited	香港	物業銷售代理	港幣2元	—	100%
PCPD Services Limited	香港	提供行政服務	港幣2元	—	100%
PCPD Wealth Limited	香港	投資控股	港幣1元	—	100%
Talent Master Investments Limited	英屬維爾京群島／ 香港	物業發展	1美元	—	100%
Phang-Nga Leisure Limited	泰國	持有物業	1,000,000泰銖	—	39%
Phang-Nga Paradise Limited	泰國	持有物業	2,000,000泰銖	—	39%

註：

- 1 中外合作經營企業。
- 2 外商全資投資企業。
- 3 外商獨資企業。
- 4 該附屬公司的會計年結日為6月30日。該附屬公司與本集團於同日編製財務報表，以供合併用途。

## 20. 流動資產及負債

### a. 以代管人賬戶持有的銷售所得款項

有關結餘指保留在代管人開設及持有的銀行賬戶，並且來自本集團物業發展項目的物業銷售所得款項。有關數碼港項目的住宅部分的款項，將根據數碼港計劃協議所述的若干條件及程序轉撥至特定銀行賬戶，並須作限定用途。於2008年12月31日，代管人賬戶持有的銷售所得款項為港幣69.94億元(2007年：港幣24.25億元)，並承受信貸風險。

### b. 受限制現金

根據數碼港計劃協議，本集團於2008年12月31日以特定銀行賬戶持有為數約港幣7.2億元(2007年：港幣5.75億元)的受限制現金結餘，有關資金的用途已於數碼港計劃協議中述明。

### c. 應收貿易賬款淨額

港幣百萬元	本集團	
	2008年	2007年
應收貿易賬款	1,951	332
減：減值撥備	(33)	—
應收貿易賬款淨額	1,918	332

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。

應收貿易賬款為港幣19.51億元(2007年：港幣3.32億元)，並承受信貸風險。於2008年12月31日，一名獨立客戶逾期六個月以上的應收貿易賬款為港幣2.09億元，並確認減值虧損為港幣3,300萬元。其他應收貿易賬款餘額為有關多名並無近期欠款記錄的獨立客戶。

## 財務報表附註

2008年12月31日 (除另有說明外，數額均以港幣表示)

### 20. 流動資產及負債 — 續

#### c. 應收貿易賬款淨額 — 續

本集團應收貿易賬款賬面值以下列貨幣計值：

港幣百萬元	本集團	
	2008年	2007年
港幣	1,913	327
人民幣	1	1
日元	4	4
	<b>1,918</b>	<b>332</b>

#### (i) 應收貿易賬款的賬齡分析

港幣百萬元	本集團	
	2008年	2007年
即期	1,742	330
一至三個月	—	1
三個月以上	209	1
	<b>1,951</b>	<b>332</b>

#### (ii) 應收款項減值撥備

年內應收款項減值撥備的變動 (包括特定及集體虧損部分) 如下：

港幣百萬元	本集團	
	2008年	2007年
於1月1日的結餘	—	—
已確認的減值虧損	33	—
於12月31日的結餘	<b>33</b>	<b>—</b>

## 20. 流動資產及負債 — 續

### c. 應收貿易賬款淨額 — 續

#### (iii) 尚未減值的應收貿易賬款

逾期少於三個月的應收貿易賬款不視為已發生減值。於2008年12月31日，並沒有屬逾期超過三個月但並無減值的應收貿易賬款(2007年：港幣100萬元)。2007年結餘屬於多名並無近期欠款記錄的獨立客戶，並已逾期三至六個月。

### d. 應付貿易賬款

應付貿易賬款的賬齡分析如下：

港幣百萬元	本集團	
	2008年	2007年
即期	191	111
一至三個月	—	3
	<b>191</b>	<b>114</b>

### e. 應計款項、其他應付賬款及遞延收入

應計款項、其他應付賬款及遞延收入指應計建築成本和營運成本、應付保留賬款、租戶按金及遞延收入。

### f. 合約工程結欠客戶款項總額

港幣百萬元	本集團	
	2008年	2007年
合約成本加應佔溢利減可預見的虧損	789	779
減：已進行工程的估計值	(794)	(786)
	<b>(5)</b>	<b>(7)</b>

於2008年12月31日，已進行工程的估計值包括進度發票總金額約港幣7.94億元(2007年：港幣7.86億元)。

## 財務報表附註

2008年12月31日 (除另有說明外，數額均以港幣表示)

### 21. 長期借款

港幣百萬元	本集團		
	長期借款	2008年 可換股 票據儲備	總計
於2008年1月1日的結餘	2,013	769	2,782
於綜合損益表扣除的融資成本 (附註a)	140	—	140
已付利息	(24)	—	(24)
於2008年12月31日的結餘	2,129	769	2,898
減：分類為流動負債的金額	(24)	—	(24)
	2,105	769	2,874

港幣百萬元	本集團		
	長期借款	2007年 可換股 票據儲備	總計
於2007年1月1日的結餘	1,904	769	2,673
於綜合損益表扣除的融資成本 (附註a)	133	—	133
已付利息	(24)	—	(24)
於2007年12月31日的結餘	2,013	769	2,782
減：分類為流動負債的金額	(24)	—	(24)
	1,989	769	2,758

## 21. 長期借款－續

長期借款包括可換股票據的未償還本金額，電訊盈科或其指定附屬公司(票據持有人)可酌情決定，於發行日期或其後任何時間(惟須於到期日當日或之前)，按有關換股價兌換成向電訊盈科或其指定附屬公司發行的本公司普通股的任何部分。

- a. 可換股票據的利息支出採用實際利率法，就負債部分按實際利率百分之六點八七(2007年：百分之六點八七)計算。
- b. 本金額港幣24.2億元於2014年到期的第二批票據可按換股價每股港幣3.6元(可予調整)兌換為672,222,222股每股面值港幣0.10元的新股份。倘並無任何票據獲兌換，於2014年到期的第二批票據可按未償還本金額的百分之一百二十贖回。本公司已授予一家間接全資附屬公司權利，可按每股港幣3.6元購買672,222,222股本公司股份，該項權利將於2014年到期。

## 22. 根據數碼港計劃協議應付特區政府的款項

港幣百萬元	本集團		
	數碼港計劃 協議項下的 政府應佔份額 (附註a)	其他	總計
於2008年1月1日的結餘	6,886	33	6,919
(減少)／增加應付款項	(379)	1	(378)
年內結算	(358)	(7)	(365)
於2008年12月31日的結餘	6,149	27	6,176
減：分類為流動負債的金額	(4,954)	(27)	(4,981)
	1,195	—	1,195

## 財務報表附註

2008年12月31日 (除另有說明外，數額均以港幣表示)

### 22. 根據數碼港計劃協議應付特區政府的款項 — 續

港幣百萬元	本集團 2007年		總計
	數碼港計劃 協議項下的 政府應佔份額 (附註a)	其他	
於2007年1月1日的結餘	3,480	25	3,505
增加應付款項	6,745	33	6,778
年內結算	(3,339)	(25)	(3,364)
於2007年12月31日的結餘	6,886	33	6,919
減：分類為流動負債的金額	(5,145)	(33)	(5,178)
	1,741	—	1,741

- a. 根據數碼港計劃協議(附註16(a)(i))，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稅成本)。由於應付特區政府的款項被視為數碼港計劃的部分發展成本，故該筆款項計入發展中／持作出售物業。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。



### 23. 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2007年1月1日每股面值港幣0.10元的普通股	2,402,459,873	4,309
因行使購股權而發行新股份(附註c)	5,000,000	12
於2007年12月31日及2008年12月31日每股面值港幣0.10元的普通股	<b>2,407,459,873</b>	<b>4,321</b>

a. 由於使用會計上的逆向收購基準(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
法定股本：		
於2007年1月1日、2007年12月31日及2008年12月31日每股面值港幣0.10元的普通股	<b>10,000,000,000</b>	<b>1,000</b>
已發行及繳足：		
於2007年1月1日每股面值港幣0.10元的普通股	2,402,459,873	240
因行使購股權而發行新股份(附註c)	5,000,000	1
於2007年12月31日及2008年12月31日每股面值港幣0.10元的普通股	<b>2,407,459,873</b>	<b>241</b>

c. 於2007年，5,000,000份購股權獲一名合資格購股權持有人以港幣2.375元行使，總代價為現金港幣11,875,000元，由此發行5,000,000股每股面值港幣0.10元的新普通股。

## 財務報表附註

2008年12月31日 (除另有說明外，數額均以港幣表示)

### 24. 僱員退休福利

#### 界定供款退休金計劃

本集團的僱員有權參與由電訊盈科經營的界定供款退休金計劃，包括《香港強制性公積金計劃條例》規定的強制性公積金計劃（「強積金計劃」），有關計劃乃為於受《香港僱傭條例》管轄司法權區僱用的僱員設立。該等計劃由獨立信託人管理。

根據界定供款退休金計劃，僱主須按計劃條例指明的比率向計劃供款。倘僱員於僱主供款未悉數歸屬並轉為既得利益前退出計劃，沒收的供款將用作減少本集團應作出的供款。

根據強積金計劃，僱主及其僱員各自均須按有關僱員的收入百分之五向計劃供款，有關收入的每月供款上限為港幣2萬元。供款於有關服務期間服務完成時會即時悉數歸屬並轉為既得利益。

### 25. 股本報酬福利

#### 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，且與本公司現有資本基礎比較下，根據2003年購股權計劃（於2003年3月17日獲批准及採納，有效期自採納日期起計十年）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周年大會上，本公司股東批准終止2003年購股權計劃，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。終止2003年購股權計劃後將不會據此授出任何購股權，但就其終止前授出的購股權（下文附註(ii)）而言，2003年購股權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，惟無論如何不得低於以下的較高價：(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。

## 25. 股本報酬福利－續

### 購股權計劃－續

本公司根據2003年購股權計劃授出的購股權及於2008年12月31日尚未行使的購股權的詳情如下：

#### (i) 購股權的變動

	購股權數目	
	2008年	2007年
於1月1日的結餘	5,000,000	10,000,000
於年內獲行使	—	(5,000,000)
於12月31日的結餘(附註(ii))	5,000,000	5,000,000
於12月31日已歸屬的購股權	5,000,000	5,000,000

#### (ii) 於12月31日尚未行使的購股權詳情

授出日期	行使期	行使價 港幣元	2008年		2007年	
			已收代價 港幣元	購股權數目	已收代價 港幣元	購股權數目
2004年12月20日	2004年12月20日至 2014年12月19日	2.375	1	5,000,000	1	5,000,000
			1	5,000,000	1	5,000,000

截至2008年12月31日及2007年12月31日止年度，概無根據2005年計劃或2003年購股權計劃授出任何購股權。於2008年12月31日，有關2003年購股權計劃的所有已授出購股權尚未到期。

## 財務報表附註

2008年12月31日 (除另有說明外，數額均以港幣表示)

### 25. 股本報酬福利－續

#### 購股權計劃－續

(iii) 尚未行使的購股權數目及其相關加權平均行使價的變動如下：

	2008年		2007年	
	每股 平均行使價 港幣元	購股權數目	每股 平均行使價 港幣元	購股權數目
於1月1日的結餘	2.375	5,000,000	2.375	10,000,000
於年內獲行使	—	—	2.375	(5,000,000)
於12月31日的結餘	2.375	5,000,000	2.375	5,000,000

年底尚未行使的所有購股權將於2014年12月19日屆滿。

於2007年已行使的購股權於行使日期的加權平均股價為港幣2.46元。

就根據2003年購股權計劃於2004年12月授出的10,000,000購股權而言，其公平價值總額按三項式購股權定價模式釐定為港幣1,290萬元，其中採用的股價為港幣2.325元，行使價為港幣2.375元，而無風險利率為3.95厘，波幅為0.50，預計年期則為十年，且並未計入預期每股股息。由於購股權於2005年1月1日前歸屬為既得利益，故根據HKFRS 2「以股份支付的款項」的過渡性規定所允許，並無於本年度及過往年度的綜合損益表扣除任何相關開支。

## 26. 儲備

港幣百萬元	本公司							總額
	2008年							
	股份溢價	資本 贖回儲備	其他儲備	繳納盈餘	以股份 支付的僱員 報酬儲備	保留盈利		
於2008年1月1日的結餘	3,882	1	769	—	17	871		5,540
年內溢利	—	—	—	—	—	216		216
2008年已確認收入總額	—	—	—	—	—	216		216
於2008年12月31日的結餘	3,882	1	769	—	17	1,087		5,756

港幣百萬元	本公司							總額
	2007年							
	股份溢價	資本 贖回儲備	其他儲備	繳納盈餘	以股份 支付的僱員 報酬儲備	保留盈利		
於2007年1月1日的結餘	3,871	1	769	21	17	373		5,052
年內溢利	—	—	—	—	—	645		645
2007年已確認收入總額	—	—	—	—	—	645		645
因行使購股權而發行新股份(附註23(c))	11	—	—	—	—	—		11
已派付2006年末期股息	—	—	—	(21)	—	(111)		(132)
已派付2007年中期股息	—	—	—	—	—	(36)		(36)
於2007年12月31日的結餘	3,882	1	769	—	17	871		5,540

## 財務報表附註

2008年12月31日 (除另有說明外，數額均以港幣表示)

### 27. 以股份支付的僱員報酬儲備

港幣百萬元	本集團	
	2008年	2007年
於1月1日及12月31日	17	17

本集團向董事及僱員授出購股權，以根據購股權計劃的條款及條件認購電訊盈科或本公司股份 (附註2(t)(iii))。

### 28. 遞延所得稅

a. 於綜合資產負債表內確認的遞延所得稅負債項目以及年內的變動如下：

港幣百萬元	本集團			總額
	加速稅務折舊	物業重估	其他	
於2007年1月1日	236	148	(9)	375
計入綜合損益表 (附註11)	(32)	(34)	(6)	(72)
匯兌差額	16	9	(2)	23
於2007年12月31日	220	123	(17)	326
於2008年1月1日	220	123	(17)	326
扣減 / (計入) 綜合損益表 (附註11)	28	(134)	4	(102)
出售附屬公司 (附註33)	(1)	(3)	—	(4)
匯兌差額	13	8	(1)	20
於2008年12月31日	260	(6)	(14)	240

港幣百萬元	本集團	
	2008年	2007年
於綜合資產負債表內確認的遞延所得稅負債	269	348
減：與綜合資產負債表內確認的遞延所得稅負債抵銷的遞延所得稅資產金額	(29)	(22)
於12月31日的結餘	240	326

## 28. 遞延所得稅－續

- b. 遞延所得稅資產乃於預期日後取得應課稅溢利的機會頗高，而使有關的稅務利益變現時，才會就結轉的稅務虧損予以確認。於綜合資產負債表內確認的遞延所得稅資產項目以及年內的變動如下：

港幣百萬元	本集團		總額
	稅務虧損	其他	
於2007年1月1日	1	—	1
(扣減) / 計入綜合損益表 (附註11)	(1)	10	9
於2007年12月31日	—	10	10
於2008年1月1日	—	10	10
計入 / (扣減) 綜合損益表 (附註11)	16	(3)	13
於2008年12月31日	16	7	23

- c. 於2008年12月31日，本集團有未確認估計稅務虧損為港幣1.95億元 (2007年：港幣2.25億元) 結轉至扣除未來應課稅溢利。與海外公司有關的稅務虧損為港幣4,500萬元 (2007年：港幣6,000萬元)，將自2008年12月31日起四至七年內到期，餘額港幣1.5億元 (2007年：港幣1.65億元) 的稅務虧損主要與香港公司有關，並可無限期結轉。

## 財務報表附註

2008年12月31日 (除另有說明外，數額均以港幣表示)

### 29. 綜合現金流量表附註

#### a. 除稅前溢利與經營業務所動用的現金淨額對賬表

港幣百萬元	本集團	
	2008年	2007年
除稅前溢利	641	870
調整：		
利息收入	(88)	(275)
融資成本	140	133
應收款項減值撥備	33	—
衍生金融工具的(收益)／未變現虧損	(7)	7
出售附屬公司所得收益	(4)	—
折舊	21	15
租賃土地攤銷	9	7
租賃擔保撥備	—	6
減值虧損	10	11
重估投資物業的虧損／(盈餘)	534	(14)
營運資金變動前的營業溢利	1,289	760



## 29. 綜合現金流量表附註－續

### a. 除稅前溢利與經營業務所動用的現金淨額對賬表－續

港幣百萬元	本集團	
	2008年	2007年
經營資產減少／(增加)：		
－發展中／持作出售物業	6,927	(5,897)
－持作發展物業	—	(801)
－其他非流動應收款項	9	(16)
－預付款項、按金及其他流動資產	(63)	(25)
－以代管人賬戶持有的銷售所得款項	(4,569)	1,047
－受限制現金	(145)	251
－應收貿易賬款	(1,621)	107
－應收同系附屬公司的欠款	—	(5)
－應收關聯公司的欠款	1	2
經營負債增加／(減少)：		
－應付貿易賬款、應計款項、其他應付賬款及遞延收入	337	(167)
－銷售物業的已收訂金	(1,475)	1,846
－合約工程結欠客戶款項總額	(2)	—
－欠同系附屬公司的款項	—	(2)
－欠最終控股公司的款項	—	(1,195)
－根據數碼港計劃協議應付特區政府的款項	(743)	3,414
－其他長期負債	(26)	72
營運所動用的現金	(81)	(609)
已付利息	(24)	(24)
已收利息	88	277
已付稅項		
－已付香港利得稅	(89)	(186)
－已付海外所得稅	(49)	(30)
經營業務所動用的現金淨額	(155)	(572)

## 財務報表附註

2008年12月31日 (除另有說明外，數額均以港幣表示)

### 29. 綜合現金流量表附註一續

#### b. 現金及現金等值項目分析

港幣百萬元	本集團	
	2008年	2007年
現金及銀行結餘	2,374	2,440
減：短期存款	—	(106)
減：受限制現金	(720)	(575)
於12月31日的現金及現金等值項目	1,654	1,759

### 30. 承擔

#### a. 資本

港幣百萬元	本集團	
	2008年	2007年
已授權及訂約	184	1,292
已授權但未訂約	60	549
	244	1,841

### 30. 承擔一續

#### a. 資本一續

上述資本承擔按性質分析如下：

港幣百萬元	本集團	
	2008年	2007年
數碼港計劃物業發展(附註(i))	91	1,618
其他物業發展計劃	120	190
投資物業	31	8
物業、設備及器材	—	23
其他	2	2
	<b>244</b>	<b>1,841</b>

- (i) 上文披露的資本承擔為管理層對數碼港計劃的總建築成本的最佳估計。自2000年5月17日訂立數碼港計劃協議後，資本承擔已根據總建築成本而作出修訂。

#### b. 經營租賃

- (i) 於12月31日，根據不可註銷經營租賃於未來應付的最低租賃付款如下：

土地及樓宇(作為承租人)

港幣百萬元	本集團	
	2008年	2007年
一年內	19	8
一年至五年	9	15
	<b>28</b>	<b>23</b>

租賃的首次租期一般為一年至五年。上述租賃不包括或然租金。

## 財務報表附註

2008年12月31日 (除另有說明外，數額均以港幣表示)

### 30. 承擔－續

#### b. 經營租賃－續

器材 (作為承租人)

港幣百萬元	本集團	
	2008年	2007年
一年內	5	4
一年至五年	4	5
	<b>9</b>	<b>9</b>

租賃的首次租期一般為一年至八年。上述租賃不包括或然租金。

(ii) 本集團根據經營租賃出租物業。租賃的首次租期一般為一年至十年，其中三項租賃包括或然租金乃參考承租人業務的營業額計算。於12月31日，根據不可註銷經營租賃於未來應收的最低租賃收款如下：

土地及樓宇 (作為出租人)

港幣百萬元	本集團	
	2008年	2007年
一年內	192	185
一年至五年	237	312
五年以上	16	—
	<b>445</b>	<b>497</b>

### 31. 擔保

本集團及本公司提供的擔保載列如下：

港幣百萬元	本集團		本公司	
	2008年	2007年	2008年	2007年
履約保證	1	1	—	—

- (i) 於2005年，本公司間接全資附屬公司Partner Link Investments Limited (「Partner Link」) 與一名第三方Richly Leader Limited (「買家」) 訂立物業買賣協議，出售電訊盈科中心。根據物業買賣協議，完成出售電訊盈科中心時存在一項租賃擔保，據此，Partner Link向買家承諾將於截至2010年2月7日的五年期內，向買家支付為數約港幣1,330萬元的有擔保月租淨額。於2008年12月31日，本集團並沒有為餘下擔保期內的租賃擔保作任何撥備 (2007年：港幣900萬元)。
- (ii) 本公司已向可換股票據 (於2014年到期的第二批票據) 持有人擔保，其間接全資附屬公司履行可換股票據 (於2014年到期的第二批票據) 下的責任，包括按時妥善支付可換股票據的所有款項及在票據持有人兌換可換股票據時按每股港幣3.6元發行672,222,222股本公司股份 (附註21(b))。上述擔保不影響本集團的綜合財務報表。

### 32. 銀行信貸

於2007年12月31日，本公司一家間接全資附屬公司獲銀行貸出一筆約港幣2,000萬元的銀行信貸，以用作向特區政府提供擔保。該等信貸將以該附屬公司為取得銀行發放的擔保款項而不時存入的定期存款作抵押。於2007年12月31日，銀行並無根據銀行信貸作出擔保。於2008年12月31日並不存在該等銀行信貸。

## 財務報表附註

2008年12月31日 (除另有說明外，數額均以港幣表示)

### 33. 出售附屬公司

於2008年3月31日，本集團向電訊盈科一家全資附屬公司出售兩家附屬公司的全部股本。該兩家附屬公司於出售日期的資產淨值如下：

港幣百萬元	2008年
出售資產淨值：	
投資物業 (附註14)	49
物業、設備及器材 (附註15)	2
預付款項、按金及其他流動資產	1
應計款項、其他應付賬款及遞延收入	(1)
遞延所得稅負債 (附註28(a))	(4)
	47
以現金支付的代價	(51)
出售的收益 (附註6)	(4)

### 34. 業務合併

於2007年8月23日，本集團收購Nihon Harmony Resorts K.K.全部股本，該公司於日本註冊成立，於日本北海道經營滑雪場業務。於2007年8月23日至2007年12月31日期間，該項收購業務為本集團帶來收益為港幣800萬元及虧損淨額為港幣700萬元。

港幣百萬元	本集團 2007年
於2007年8月23日進行收購的現金購買代價	179
就收購的直接成本	3
	182
減：收購持作發展物業的現金購買代價	(159)
收購Nihon Harmony Resorts K.K.滑雪場業務的現金購買代價	23
收購資產淨值的公平價值(附註(a))	(13)
商譽(附註17)	10

商譽來自滑雪場業務於未來產生的溢利。

## 財務報表附註

2008年12月31日 (除另有說明外，數額均以港幣表示)

### 34. 業務合併－續

(a) 於2007年8月23日，滑雪場業務的資產及負債如下：

港幣百萬元	公平價值	被收購方的 賬面值
物業、設備及器材 (附註15)	12	12
其他非流動資產	2	2
應收貿易賬款淨額	1	1
預付款項、按金及其他流動資產	1	1
應付貿易賬款	(2)	(2)
應計款項、其他應付賬款及遞延收入	(1)	(1)
收購資產淨值	13	13

港幣百萬元	本集團 2007年
已支付現金購買代價	23
所收購滑雪場業務的現金及現金等值項目	—
收購滑雪場業務現金流出	23

截至2008年12月31日止年度，本公司並無進行任何重大業務合併。



### 35. 重大關聯方交易

本集團由電訊盈科控制，該公司擁有本公司股份的百分之六十一點五三(2007年：百分之六十一點五三)。本公司其餘百分之三十八點四七(2007年：百分之三十八點四七)股份由公眾及一名主要股東持有。

除於本財務報表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. 年內，本集團與關聯公司曾進行下列重大交易：

港幣百萬元	本集團	
	2008年	2007年
銷售服務：		
— 同系附屬公司		
設施管理服務	56	53
辦公室租賃租金	8	11
— 關聯公司		
設施管理服務	23	25
辦公室租賃租金	3	3
購入服務：		
— 同系附屬公司		
企業服務	3	4
辦公室分租	9	8
資訊科技及其他物流服務	29	5
— 關聯公司		
其他服務	1	1

## 財務報表附註

2008年12月31日 (除另有說明外，數額均以港幣表示)

### 35. 重大關聯方交易－續

a. 年內，本集團與關聯公司曾進行下列重大交易：－續

- (i) 於2008年4月17日，本公司宣佈由Picville Investments Limited (「Picville」) (為電訊盈科一家全資附屬公司) 所提出將本公司私有化的建議於同日舉行的法院會議上不獲得獨立股東批准。因此，本公司就私有化建議而產生的全部有關費用約港幣1,100萬元由Picville承擔。
- (ii) 於2008年7月31日，本集團收購電訊盈科一家全資附屬公司，代價為港幣390萬元。該附屬公司擁有一家公司股本權益的百分之十，後者為本集團於北京所擁有投資物業的主要租戶之一。

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，董事已按彼等的適當估計釐定有關金額。

有關上述各項的關聯方交易亦構成關連交易或持續關連交易，定義見《聯交所上市規則》第14A章。

b. 主要管理人員的報酬詳情

港幣百萬元	本集團	
	2008年	2007年
薪金及其他短期僱員福利	26	22
花紅	29	31
董事袍金	1	1
離職後福利	3	2
	<b>59</b>	<b>56</b>

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。

### 35. 重大關聯方交易－續

#### c. 因出售／購買服務而產生的年終結餘及貸款利息

港幣百萬元	本集團	
	2008年	2007年
應收關聯方的款項：		
－同系附屬公司	10	10
－關聯公司	2	3
	<b>12</b>	13
應付關聯方的款項：		
－同系附屬公司	15	15

#### 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面值港幣24.2億元本金金額的可換股票據(於2014年到期的第二批票據)(詳見附註21(b))。年內，一家同系附屬公司提供的貸款面額的變動如下：

港幣百萬元	本集團	
	2008年	2007年
於1月1日的結餘	2,596	2,548
利息開支	24	24
已付利息	(24)	(24)
贖回溢價撥備	49	48
於12月31日的結餘	<b>2,645</b>	2,596

## 財務報表附註

2008年12月31日 (除另有說明外，數額均以港幣表示)

### 36. 財務風險管理

本集團的投資政策是審慎投資本集團管理的所有盈餘資金，務求在取得最豐厚投資回報之餘，亦可滿足流動資金需要、保障金融資產及管理有關風險。

本集團的活動承受著多種財務風險：外匯風險、信貸風險、流動資金風險及公平價值利率風險。本集團的整體風險管理計劃專注於財務市場的難預測性，並尋求儘量減低對本集團表現的潛在不利影響。

風險管理由中央庫務部（「集團庫務部」）按照董事會批准的政策執行。集團庫務部透過與本集團營運單位的緊密合作，負責確定、評估和對沖財務風險。董事會為整體風險管理制訂主要政策，亦為若干特定範疇提供書面政策，例如外匯風險、利率風險、信貸風險、使用衍生和非衍生金融工具，以及投資額超過流動資金。

#### a. 外匯風險

本集團在亞太地區營運，故此承受不同貨幣產生的外匯風險。外匯風險來自未來商業交易、已確認資產和負債以及海外業務的投資淨額。風險管理政策為將流動資產主要以港幣、美元及人民幣列值。由於港幣與美元掛鈎，本集團預計美元兌港幣的匯率不會出現任何重大變動。如有必要解決短期結餘差額，本集團將以即期匯率買賣外幣，將淨風險維持在可接受的水平。

於報告日期，對本集團有重要影響的資產負債表外幣風險載列如下：

港幣百萬元	本集團	
	2008年 美元	2007年 美元
短期存款	—	106
現金及現金等值項目	764	525
	<b>764</b>	631

本集團投資若干海外業務，該等業務的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、泰銖及日元。

### 36. 財務風險管理－續

#### a. 外匯風險－續

##### 外幣風險敏感度分析

於2008年12月31日，港幣換算下列貨幣若升值百分之五，則除稅後溢利及權益將按下表所示金額減少。減幅為結算日換算金融資產及負債及貨幣衍生工具的公平價值變動，並假設所有其他變數(尤其是利率)維持不變。2007年分析乃按相同基準作出。

港幣百萬元	本集團			
	2008年		2007年	
	除稅後溢利 減少	貨幣換算 儲備減少	除稅後溢利 減少	貨幣換算 儲備減少
美元	(38)	—	(32)	—
人民幣	—	(231)	—	(234)
泰銖	—	(26)	—	(28)
日元	—	(15)	—	(10)

本公司並無承受外匯風險。

## 財務報表附註

2008年12月31日 (除另有說明外，數額均以港幣表示)

### 36. 財務風險管理一續

#### b. 信貸風險

本集團因應有關方於到期時未能悉數支付未償還款項而承受信貸風險。本集團已制訂政策以確保預售物業及銷售已落成物業均具有約束力及強制性。就物業投資及其他業務分類而言，本集團向租戶收取租金押金；而就其他業務而言，由於客戶主要為同系附屬公司及關聯方，故信貸風險相對較低。就物業預售而言，信貸風險在一定程度上較為集中，惟本集團可透過具有約束力及強制性的預售合約管理集中的信貸風險。

於2008年12月31日，本集團的信貸風險在若干程度上較為集中，是由於應收貿易賬款總額的百分之五十三(2007年：百分之九十八)是應收自三名客戶。

現金及現金等值項目及短期存款以及受限制現金結餘的信貸質素可參照穆迪信貸評級(如有)進行評估如下：

#### 現金及現金等值項目以及短期存款

港幣百萬元	本集團	
	2008年	2007年
Aaa	—	298
Aa2	655	112
Aa3	36	94
A1	600	701
A2	309	560
Baa1	34	99
未評級	20	1
於12月31日的結餘	1,654	1,865

受限制現金為港幣7.2億元(2007年：港幣5.75億元)存入穆迪信貸評級為Aa2的金融機構。

### 36. 財務風險管理－續

#### c. 流動資金風險

由於本集團基本業務的多變性質，審慎的流動資金風險管理指維持足夠的現金及現金等值項目，以應付營運需求及可能出現的投資機會。

下表分析本集團就有關到期組合的金融負債，乃按本集團於結算日直至合約到期日的餘下期間計算。於下表披露的金額為未經折讓的訂約現金流量。

港幣百萬元	本集團				已訂約	賬面值
	一年內或 按要項償還	多於一年 但少於兩年	多於兩年 但少於五年	五年以上	未經折讓 現金流總值	
於2008年12月31日						
應付貿易賬款	191	—	—	—	191	191
應計款項及其他應付款項	1,600	—	—	—	1,600	1,600
欠同系附屬公司款項	15	—	—	—	15	15
根據數碼港計劃協議						
應付特區政府的款項	4,981	1,195	—	—	6,176	6,176
長期借款	24	24	73	2,913	3,034	2,129
其他長期負債	—	33	—	—	33	33
於2007年12月31日						
應付貿易賬款	114	—	—	—	114	114
應計款項及其他應付款項	1,272	—	—	—	1,272	1,272
衍生金融工具	7	—	—	—	7	7
欠同系附屬公司款項	15	—	—	—	15	15
根據數碼港計劃協議						
應付特區政府的款項	5,178	1,741	—	—	6,919	6,919
長期借款	24	24	73	2,937	3,058	2,013
其他長期負債	—	86	1	—	87	87

## 財務報表附註

2008年12月31日 (除另有說明外，數額均以港幣表示)

### 36. 財務風險管理－續

#### d. 公平價值利率風險

公平價值利率風險是指金融工具價值會因市場利率變動而出現波動的風險。由於本集團的長期借款為固定利率借款，故本集團承擔公平價值利率風險。本集團的政策為透過訂立固定利率借款，藉以維持穩定的現金流量。

### 37. 資本管理

本集團管理資本的主要目標為保障本集團持續經營的能力，以使其繼續為股東及其他利益相關人士提供回報，並維持最佳資本結構以減低資本成本。

雖然全部貸款均來自本公司的最終控股公司電訊盈科或其指定的附屬公司，本集團仍然定期及積極審閱並管理其資本結構，在因高水平借款可能產生較高股東回報的同時，保持穩健資本狀況的優勢及保障，並因應經濟狀況調整資本結構。

本集團按債務對經調整資金比率監控其資本。該比率乃以債務淨額除以經調整資本計算。債務淨額乃以一家同系附屬公司提供的貸款減去現金及現金等值項目以及短期存款。經調整資金包括已發行權益及保留溢利。



### 37. 資本管理－續

債務對經調整資金比率自2007年12月31日的百分之十一上升至2008年12月31日的百分之十三。管理層的策略是維持債務及經調整資金比率於百分之十至百分之二十之間。於2008年及2007年12月31日的債務對經調整資金比率如下：

港幣百萬元	本集團	
	2008年	2007年
一家同系附屬公司提供的貸款(附註35(d))	2,645	2,596
減：現金及現金等值項目(附註29(b))	(1,654)	(1,759)
減：短期存款(附註29(b))	—	(106)
<b>債務淨額</b>	<b>991</b>	<b>731</b>
已發行權益	4,321	4,321
加：保留溢利	3,083	2,570
<b>經調整資金</b>	<b>7,404</b>	<b>6,891</b>
<b>債務對經調整資金比率</b>	<b>13%</b>	<b>11%</b>

本公司或其任何附屬公司概無面對外界施加的資金限制。

# 五年財務概要

## 業績

港幣百萬元	2008年	2007年	2006年	2005年	2004年
按主要業務劃分的營業額					
物業發展	9,557	2,800	6,953	4,821	5,415
投資物業	230	235	228	233	358
其他業務	156	99	82	73	58
	9,943	3,134	7,263	5,127	5,831
未計入重估投資物業(虧損)／盈餘的營業溢利	1,227	714	912	599	682
重估投資物業的(虧損)／盈餘	(534)	14	2	16	(205)
	693	728	914	615	477
(融資成本)／利息收入淨額	(52)	142	246	95	(164)
除稅前溢利	641	870	1,160	710	313
所得稅	(128)	(86)	(195)	(113)	39
本公司股東應佔溢利	513	784	965	597	352

## 資產及負債，於12月31日

港幣百萬元	2008年	2007年	2006年	2005年	2004年
非流動資產總額	5,613	5,953	6,482	5,610	12,671
流動資產總額	13,825	14,406	8,940	15,034	7,049
流動負債總額	(7,428)	(8,592)	(4,878)	(11,320)	(7,533)
流動資產／(負債)淨值	6,397	5,814	4,062	3,714	(484)
總資產減流動負債	12,010	11,767	10,544	9,324	12,187
非流動負債總額	(3,573)	(4,143)	(3,861)	(3,567)	(7,746)
資產淨值	8,437	7,624	6,683	5,757	4,441

# 主要物業報表

地址	總地盤 面積(平方米)	建築樓面 面積(平方米)	用途	租約 類別*	本集團 持有百分比
<b>持作投資物業</b>					
中華人民共和國					
盈科中心					
中華人民共和國北京市朝陽區					
工體北路二A號	29,351				
A幢		41,717	辦公室	中期	100%
B幢		20,104	辦公室	中期	100%
C幢		21,718	住宅	長期	100%
D幢		10,946	住宅	長期	100%
平台		75,431	購物中心	中期	100%
泊車位		861個車位	泊車位	中期	100%

- \* 租約期：  
 長期：不少於50年的租約  
 中期：不少於10年但少於50年的租約

# 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  
陳進思  
顏金施

### 獨立非執行董事

張建標  
曾令嘉  
王于漸教授，SBS，JP  
盛智文博士，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  
數碼港第三座  
7樓701-705室  
電話：+852 2514 3990  
傳真：+852 2514 3945

## 股份過戶登記總處

Butterfield Fulerum 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18樓1806-1807室  
電話：+852 2862 8628  
傳真：+852 2529 6087  
電子郵件：hkinfo@computershare.com.hk

## 投資者關係

吳家偉  
盈科大衍地產發展有限公司  
香港  
數碼港道100號  
數碼港第三座  
7樓701-705室  
電話：+852 2883 6130  
傳真：+852 2514 1757  
電子郵件：david.kw.woo@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號數碼港第三座7樓701-705室

電話: 2514 3990 傳真: 2514 3945

[www.pcpd.com](http://www.pcpd.com)