



Pacific Century
Premium Developments
盈科大衍地產發展

股份代號: 00432

2009 年報



踏出
成功步伐



「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
6	主席報告書
8	行政總裁報告書
12	管理層的討論及分析
16	董事會
22	企業管治報告
31	財務資料
129	主要物業報表
130	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

由盈大地產發展及管理位於港島南區的貝沙灣豪宅地標項目，於2009年已全部完成，目前在香港最享負盛名的尊貴發展項目之一。此外，本集團亦在港島中環以西發展了一項名為盈峰一號的豪宅項目。

內地業務方面，本集團位於北京市朝陽區的頂級投資物業北京盈科中心，目前雲集了眾多跨國企業、國際零售商及住宅租戶。

本集團不斷在香港、內地及其他亞太區物業市場探索具潛力的發展機遇，現已開展長期計劃，分別在日本北海道及泰國南部攀牙省興建四季皆宜的世界級度假發展項目。

物業及設施管理

本集團的物業及設施管理部門具備豐富的經驗及專業知識，專門為本集團及香港客戶提供設施、物業及資產管理服務，以及企業服務。服務的對象涵蓋甲級商業樓宇、零售、基建綜合項目、關鍵電話機樓、數據中心、衛星地面站及豪華住宅物業。







貝沙山徑6號大屋擁有一望無際的海景

主席報告書

物業市場的復甦跡象在價格及成交量方面最為明顯，顯示香港經濟出現反彈，及以穩健步伐增長。



各國政府相繼推出刺激經濟措施，刺激整體消費需求及穩定金融市場，全球經濟已步入初步復甦階段。

儘管經濟前景仍然充滿不明朗因素，但市場已發出多個有利訊號，當中包括信貸流量與流動資金增加，以及本地消費意欲復現。此外，物業市場的復甦跡象在價格及成交量方面最為明顯，不單只顯示香港經濟出現反彈，亦同時以穩健步伐增長。

在經濟狀況改善及按揭息率處於具競爭力水平下，住宅需求強大，為物業

市場提供源源不絕的發展動力。內地買家對投資香港物業興趣盎然，令買賣交投增加——這種趨勢令豪宅物業價格持續看漲。

海外項目方面，盈大地產繼續致力發展長期項目，分別在日本北海道及泰國南部攀牙省興建四季皆宜的世界級度假發展項目。

經濟及物業市場的長遠樂觀前景，令盈大地產置身於得天獨厚的有利位置，並能夠透過於全球各地物色具備優厚發展潛力的投資機會，不斷增加收益及提升盈利能力。

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，帶領本集團邁向增長及穩定的一年。

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'N' shape with a small circle at the bottom right.

李澤楷
主席

2010年3月9日

行政總裁報告書

盈大地產不斷審視其投資策略，令本集團能夠因應不斷變化的物業市場發展因素，於全球積極物色具備優厚發展潛力的投資機會。



本人欣然呈報，本集團於截至2009年12月31日止年度錄得綜合營業額約港幣42.22億元，而2008年的綜合營業額則為港幣99.43億元。2009年的綜合營業溢利約港幣9.66億元，2008年則為港幣6.93億元。2009年綜合純利為港幣5.94億

元，去年則為港幣5.13億元。本年度每股基本盈利為港幣24.68分，2008年則為港幣21.29分。

董事會（「董事會」）不建議派發截至2009年12月31日止年度的末期股息，建議派發該年度特別股息每股港幣1.32元。

受惠於就業情況改善及香港特區政府推出有效的財政刺激方案，本地消費意欲增加，市民對經濟前景樂觀，對物業市場帶來正面影響。

於回顧期較後階段，優質住宅物業的成交量上升，反映出經濟狀況改



北海道二世古的 Hanazono 308 雪地活動中心



北海道二世古的 Hanazono 高爾夫球場

善及按揭息率處於低水平所帶來的綜合效應—各項因素均有助穩定市場及提升整體置業負擔能力。

盈大地產對於香港高尚住宅市場的長遠前景保持審慎樂觀，特別是來

自中國內地買家在港購買住宅物業的趨勢正在上升。

Villa Bel-Air 洋房按計劃將於未來數年逐步推出市場，而位於港島中環以西的盈峰一號的已售出單位亦陸續移交買家。

海外項目方面，本集團現正擬訂總體規劃及市場推廣策略，籌備在日本北海道及泰國南部攀牙省興建四季皆宜的世界級度假發展項目，而位處北海道的滑雪場業務已在營運。



Bel-Air No.8 的大堂設計別具時尚風格



Bel-Air No.8 設有氣派非凡的住客泳池，坐擁醉人景緻，教人心曠神怡

展望未來，盈大地產將會不斷審視其投資策略，令本集團能夠因應不斷變化的物業市場發展因素，於全球積極物色具備優厚發展潛力的投資機會。

李智康
行政總裁

2010年3月9日

管理層的討論及分析

以下為截至2009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2009年12月31日止年度期間來自香港物業發展的收益約為港幣38.55億元，去年則約為港幣95.51億元。

於2009年2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次為數合共港幣56.04億元的收益盈餘淨額。就此，特區政府獲支付約港幣36.17億元，而本集團則收取約港幣19.87億元。

於2009年7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十一次為數合共港幣26.39億元的收益盈餘淨額。就此，特區政府獲支付約港幣17.03億元，而本集團則收取約港幣9.36億元。

於2009年10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十二次為數合共港幣15.82億元的收益盈餘淨額。就此，特區政府獲支付約港幣10.22億元，而本集團則收取約港幣5.6億元。

位於數碼港的Villa Bel-Air 的洋房預期於未來數年逐步推出。座落於中環以西和風街的盈峰一號高尚住宅發展項目正陸續移交買家。

位於北京市工體北路四號地段的住宅發展項目已於年內出售，錄得收益約港幣2.32億元。

在日本，位於日本北海道Hanazono的度假發展項目在取得發展許可下而有重大進展。

中國內地物業投資

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2009年12月31日止年度，北京盈科中心的平均出租率達百分之七十三。

於2009年，本集團錄得租金收入總額約為港幣2.12億元，而2008年則約為港幣2.3億元。

其他業務

本集團的其他業務包括於泰國及日本的物業發展、設施管理、香港及日本的物業管理以及滑雪場業務。於2009年，來自其他業務的收益約為港幣1.55億元，去年則約為港幣1.62億元。

財務回顧

業績回顧

於2009年，本集團錄得綜合營業額約港幣42.22億元，較2008年約港幣99.43億元下跌百分之五十八。營業額下降的主要原因是出售貝沙灣的一個主要發展階段的收益已於去年確認入賬。

於2009年，本集團錄得綜合毛利約港幣11.9億元，較2008年約港幣17.62億元的毛利下

跌百分之三十二。綜合毛利下跌的原因是營業額減少所致。

於2009年，本集團的綜合營業溢利約為港幣9.66億元，2008年則為港幣6.93億元。

於2009年，本集團錄得綜合純利約港幣5.94億元，較2008年約港幣5.13億元的綜合純利上升百分之十六。綜合純利上升的主要原因是於本年度出售中國內地的住宅發展項目的收益所致。2009年的每股基本盈利為港幣24.68分，2008年則為港幣21.29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2009年12月31日，本集團的流動資產值約為港幣87.76億元（2008年12月31日：港幣138.25億元），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。流動資產減少的原因是發展中／持作出售物業減少。流動資產內的發展中／持作出售物業由2008年12月31日約港幣24.02億元減少至2009年12月31日約港幣6.83億元。於2009年12月31日，現金及銀行結餘約為港幣55.06億元（2008年12月31日：港幣16.54億元）。以代管人賬戶持有的銷售所得款項由2008年12月31日港幣69.94億元減少百分之八十二至2009年12月31日約港幣12.71億元。受限制現金由2008年12月31日港幣7.2億元增加至2009年12月31日約港幣9.49億元。

於2009年12月31日，流動負債總額約為港幣23.31億元，於2008年12月31日則約為港幣74.28億元。

管理層的討論及分析

資本架構、流動資金及財務資源

於2009年12月31日，本集團的借貸總額約為港幣27.04億元，與2008年12月31日的借貸總額約港幣26.45億元比較上升港幣4,800萬元的已攤銷贖回溢價及人民幣1,000萬元的銀行貸款。於2009年12月31日，本集團的長期借貸，即於2012年9月24日到期的銀行貸款人民幣1,000萬元及來自電訊盈科集團的第二批可換股票據港幣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港幣24.2億元來自本公司主要股東電訊盈科有限公司，故計算本集團資本負債比率時並無計入第二批可換股票據。於2009年12月31日，並無計入第二批可換股票據的資本負債比率為百分之零點一（2008年：無）。

本集團的業務交易、資產及負債主要以港幣計值。以人民幣及以日圓計值的收益分別佔本集團總營業額約百分之五及約百分之一，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三十二、百分之四及百分之四。

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2009年，經營業務所產生的現金約為港幣31.34億元，於2008年經營業務所動用的現金則約為港幣1.55億元。

所得稅

本集團於2009年的所得稅開支約為港幣2.28億元，而2008年的所得稅開支則約為港幣1.28億元。所得稅的增加主要是由於去年度的遞延所得稅項負債撥回所致。

資產抵押

於2009年12月31日，本集團賬面總值約港幣38.39億元（2008年：無）的投資物業已作為取得本集團銀行信貸的抵押。

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。於2009年12月31日，概無授出相關的履約擔保。

僱員及薪酬政策

於2009年12月31日，本集團的僱員總人數為566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

董事會已建議，向所有於2010年5月4日名列本公司股東登記名冊的股東派發截至2009年12月31日止年度的特別股息每股普通股港幣1.32元(2008年：零)或總額約港幣31.78億元(2008年：零)，惟有關建議須待本公司股東於即將舉行的股東週年大會上批准後方可作實，特別股息將於2010年5月17日或相近日子派發。

董事會不建議派發截至2009年12月31日止年度末期股息(2008年：零)。

董事會沒有宣派截至2009年6月30日止六個月中期股息(2008年：零)。

暫停辦理股份過戶登記手續

由2010年5月5日至2010年5月10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。如要符合資格收取特別股息每股普通股港幣1.32元，所有過戶文件連同相關股票必須於2010年5月4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。股息證將於2010年5月17日或相近日子派發。

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。

展望

全球經濟似乎已進入早期復甦階段。本地及國際層面的經濟氣氛已顯著改善，主要是全球各國政府及央行繼續採取救市措施的結果。

信貸流量及流動性增加，連同就業市場繼續改善、本地消費者信心回升，加上物業市場在價格及成交量方面均有所改善，均有助香港經濟及物業市場的健康發展。有見及此，本集團對香港物業市場的長遠展望及整體經濟前景保持審慎樂觀的態度。

於香港Villa Bel-Air的豪華洋房將於未來數年逐步推出市場，而盈峰一號已售單位亦正在陸續移交買家。海外項目方面，本集團現正就多個長期發展項目制定總體規劃及市場推廣策略，包括在日本北海道及泰國南部攀牙省興建四季皆宜的世界級度假發展項目。

本集團已採取審慎的業務策略，並同時繼續在全球各地物色機會，不斷提升競爭力及盈利能力。

董事會



李澤楷
主席



艾維朗
副主席



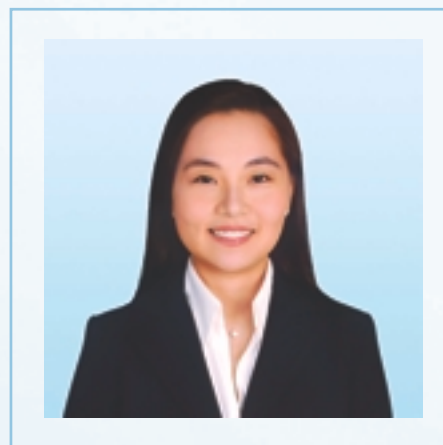
李智康
執行董事兼行政總裁



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

43歲，盈科大衍地產發展有限公司（「盈大地產」）執行董事、主席及執行委員會主席，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。

李先生是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中國香港的代表，也是美國華盛頓策略及國際研究中心國際委員會的成員，以及環球資訊基建委員會的成員。

艾維朗

副主席

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。

董事會

李智康

58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9月獲委任為電訊盈科執行董事，現任電訊盈科執行委員會成員。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，還有涉及香港與內地的商業糾紛等法律事務。在此之前，他在倫敦Pritchard Englefield & Tobin（現為Pritchard Englefield）律師事務所任職律師。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

56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，亦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32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

45歲，盈大地產執行董事兼營業及市務總監。她於2005年8月成為盈大地產董事。

顏女士執掌盈大地產物業資產銷售及市場推廣的整體事務，特別是數碼港計劃貝沙灣住宅部分。

於2000年11月加入電訊盈科前，顏女士於太古地產有限公司任職營業及市務主管，領導該公司的住宅、商業及零售物業發展項目的整體市場策劃。她在物業發展及管理方面已累積逾20年經驗，對本地及海外項目的銷售及市場策劃更具備專業見解。

顏女士所策劃的市場推廣計劃，曾三次奪得HKMA/TVB傑出市場策劃獎，並榮獲The International Council of Shopping Centers MAXI大獎，另亦獲香港廣告商會頒發多個獎項，以及香港測量師學會頒發最佳物業市場推廣大獎。

顏女士持有香港大學一級榮譽文學士學位，現為香港大學校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遴選會員。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。

董事會

非執行董事

張建標

64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。他亦曾於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及於2004年3月至2009年1月出任榮山國際有限公司(現稱為盈天醫藥集團有限公司)的獨立非執行董事。

王于漸教授，SBS, JP

57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月獲委任為太平紳士。他曾就讀於芝加哥大學經濟系，取得博士學位。

王教授現為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。此外，王教授目前為香港商品交易所的獨立非執行董事。

盛智文博士，GBS, JP

61歲，盈大地產獨立非執行董事、提名委員會主席兼審核委員會成員。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40年，分別在香港及海外建立事業，涉及範疇甚廣，包括地產發展、娛樂以及公共關係等。

盛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。

盛博士是香港公益金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的董事、永利澳門有限公司的非執行董事及副主席；亦是領匯管理有限公司（該公司為領匯房地產投資信託基金的管理人）、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的董事。

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2009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2009年6月11日本公司舉行股東週年大會當日，董事會主席須出席對本公司業務至關重要的會議，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2009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，董事會有九名成員，包括六名執行董事及三名獨立非執行董事。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16至第21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现。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《香港財務報告準則》、香港《公司條例》及《上市規則》妥為編製。在編製截至2009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48頁獨立核數師報告內。

董事會三分之一成員為獨立非執行董事，符合《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2009年12月31日止年度，薪酬檢討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28頁的列表內。

以下為薪酬檢討委員會2009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. 批准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82至第84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2009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28頁的列表內。

以下為提名委員會2009年內的工作概要：

- A. 通知董事會根據百慕達適用法例、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. 盛智文博士

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2009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28頁的列表內。

以下為審核委員會2009年內的工作概要：

- A. 審閱本公司截至2008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2009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2009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2009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，並向董事會建議須作出若干修訂，以符合《上市規則》的規定，以及向董事會建議批准該等修訂；
- 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2009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2009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590萬元。

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	1.1
	<hr/>
非審核服務費總額	2.9
	<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2009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2009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
執行董事					
李澤楷	4/4	—	1/1	1/1	0/1
艾維朗	4/4	—	—	—	1/1
李智康	4/4	—	—	—	1/1
林裕兒	4/4	—	—	—	1/1
陳進思	4/4	—	—	—	1/1
顏金施	4/4	—	—	—	1/1
獨立非執行董事					
張建標	4/4	2/2	1/1	1/1	1/1
王于漸教授	4/4	2/2	1/1	1/1	1/1
盛智文博士 (註I)	3/4	1/2	1/1	—	1/1
曾令嘉 (註II)	1/4	1/2	—	—	0/1

註

- I. 於2009年6月11日獲委任為審核委員會成員。
- II. 於2009年6月11日退任董事及辭任審核委員會成員。

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130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2009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4,200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，本集團積極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。

本集團也繼續贊助數碼港創業投資論壇2009，其主題在於如何營商方可帶來盈利、創新意、可持續及肩負社會責任。

企業管治報告

保護環境

本集團一直致力可持續發展，銳意在業務營運中推行環保措施。有關措施包括採用能夠提升能源及用水效益的環保樓宇設計功能；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2009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，2010年3月9日

財務資料

32	董事會報告書
48	獨立核數師報告
50	綜合全面收入表
51	綜合權益變動表
52	綜合資產負債表
55	資產負債表
56	綜合現金流量表
57	財務報表附註
128	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2009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2009年12月31日止年度的業績載於隨附的綜合全面收入表第50頁。

本公司董事會(「董事會」)沒有宣派截至2009年6月30日止六個月中期股息(2008年：零)。

董事會不建議派發截至2009年12月31日止年度末期股息(2008年：零)。

董事會已建議，向所有於2010年5月4日名列本公司股東登記名冊的股東派發截至2009年12月31日止年度的特別股息每股普通股港幣1.32元(2008年：零)或總額約港幣31.78億元(2008年：零)，惟有關建議須待本公司股東於即將舉行的股東週年大會上批准後方可作實，特別股息將於2010年5月17日或相近日子派發。

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128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51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2009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二十一點二，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五點七。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二十八，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八點七。

截至2009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。

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

王于漸教授，SBS，JP

盛智文博士，GBS，JP

曾令嘉

(於2009年6月11日退任)

根據本公司的公司細則第87條的規定，李智康將於即將舉行的股東週年大會上輪席退任，他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。由於王于漸教授及盛智文博士是於2008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，他們均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本公司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2009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2009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－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2009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	—	—	271,666,824 (註I(a))	1,697,873,335 (註I(b))	—	1,969,540,159	29.08%	
艾維朗	760,000	—	—	—	9,600,200 (註II)	10,360,200	0.15%	
李智康	992,600 (註IV(a))	511 (註IV(b))	—	—	5,000,000 (註III)	5,993,111	0.09%	
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237,919,824股由Pacific Century Diversified Limited (「PCD」) 持有，PCD是Chiltonlink Limited的全資附屬公司，其餘33,747,000股則由Eisner Investments Limited持有。Chiltonlink Limited及Eisner Investments Limited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112,935,177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112,935,177股電訊盈科股份的權益；及
 - (iii) 被視作擁有權益的1,548,211,301股電訊盈科股份，該等股份由盈科亞洲拓展有限公司 (「盈科拓展」) 持有。盈科拓展由盈科控股透過若干全資附屬公司擁有合共百分之七十五點七四的權益，該等公司包括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1,548,211,301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9,600,000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2009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2009年 1月1日 尚未行使	於2009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	—
	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	—
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	—
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

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2009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。

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2009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2009年1月1日及2009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2009年 1月1日 尚未行使	於2009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2009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2009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2009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。

自採納2005年購股權計劃後，概無據此授出任何購股權。

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。

董事會報告書

主要股東於股份的權益及淡倉

1. 於本公司的權益

於2009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	所持股份／ 相關股份數目	佔已發行股本 概約百分比
電訊盈科	實益擁有人	2,153,555,555 (註I)	89.45%
Elliott Capital Advisors, L.P.	受控法團權益	479,363,400 (註II)	19.91%
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191,745,360股股份及Elliott International, L.P.所持有的287,618,040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。

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2009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2009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》附錄十六)。

董事於競爭業務中的權益

除本集團業務外，本公司董事於2009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)

董事會報告書

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。

慈善捐款

本集團於年內捐出總額約為港幣600萬元(2008年：零)作慈善用途。

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。

董事會報告書

關連交易

自刊發本公司截至2008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「持續關連交易」，且須根據《上市規則》第十四A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：

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 Ltd. (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分別不得高於年度上限港幣2,500萬元及港幣270萬元。於2009年1月1日至2009年12月31日止期間，PCPD FM根據設施管理服務協議及租賃及租戶管理服務協議收取的總服務費分別約為港幣2,250萬元及港幣30萬元。
- 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」(電訊盈科的全資附屬公司)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2009年1月1日至2009年12月31日止期間，PCPD FM收取的服務費約為港幣4,870萬元。

關連交易－續

持續關連交易－續

- III. 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（非行政企業服務）。

自2009年1月1日起至2009年12月31日止期間，根據2008年總協議項下各類進行交易的合約總額載列如下：

服務種類	截至2009年 12月31日止 財政年度的 概約合約總額	截至2009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	1,142	1,210
資訊科技	5,932	8,400
其他服務（非行政企業服務）	538	4,700

- IV. 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2009年12月31日止的財務年度，北京盈科中心租約的年度上限為人民幣530萬元，而自2009年1月1日至2009年12月31日止期間北京盈科中心租約的合併總值約為人民幣450萬元。

董事會報告書

關連交易－續

持續關連交易－續

本公司的獨立非執行董事已審閱並確認截至2009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2009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I及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. 不獲豁免的持續關連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五六，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.已持有本公司股份至百分之十九點九一，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2009年12月31日主要股東在本公司的持股量詳細資料載於本報告的「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22至第30頁的企業管治報告。

核數師

截至2009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，2010年3月9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50至127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二零零九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全面收入表、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二零零九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，二零一零年三月九日

綜合全面收入表

截至2009年12月31日止年度

港幣百萬元	附註	2009年	2008年
營業額	4, 5	4,222	9,943
營銷成本		(3,032)	(8,181)
毛利		1,190	1,762
一般及行政開支		(610)	(526)
其他收入		210	2
其他收益／(虧損)淨額	6	176	(11)
重估投資物業虧損	14	—	(534)
營業溢利		966	693
利息收入		11	88
融資成本	7	(155)	(140)
除稅前溢利	8	822	641
所得稅	11	(228)	(128)
本公司股東應佔溢利		594	513
其他全面(虧損)／收入：			
匯兌差額：			
換算海外業務的匯兌差額		24	300
減：出售附屬公司的重新分類調整	33	(73)	—
年內其他全面(虧損)／收入(除稅後)		(49)	300
全面總收入		545	813
股息			
於結算日後擬派的特別股息	12	3,178	—
每股盈利(以每股港幣分列示)			
基本	13	港幣24.68分	港幣21.29分
攤薄後	13	港幣24.11分	港幣21.21分
每股股息(以每股港幣元列示)	12	港幣1.32元	—

第57至127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2009年12月31日止年度

港幣百萬元	2009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2009年1月1日的結餘	4,321	(565)	812	769	17	3,083	8,437	
年內全面總收入	—	—	(49)	—	—	594	545	
日期為2004年3月5日的收購 協議項下的付款 (附註35(a)(iii))	—	—	—	—	—	(71)	(71)	
於2009年12月31日的結餘	4,321	(565)	763	769	17	3,606	8,911	
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	
年內全面總收入	—	—	300	—	—	513	813	
於2008年12月31日的結餘	4,321	(565)	812	769	17	3,083	8,437	

第57至127頁的附註構成該等財務報表的一部分。

綜合資產負債表

於2009年12月31日

港幣百萬元	附註	2009年	2008年
資產及負債			
非流動資產			
投資物業	14	3,866	3,831
物業、設備及器材	15	181	173
發展中物業	16(a)	356	626
持作發展物業	16(b)	548	860
商譽	17	3	96
其他應收款項		6	4
遞延所得稅資產	28(b)	13	23
		4,973	5,613
流動資產			
發展中／持作出售物業	16(a)	683	2,402
以代管人賬戶持有的銷售所得款項	20(a)	1,271	6,994
受限制現金	20(b), 29(b)	949	720
應收貿易賬款淨額	20(c)	172	1,918
預付款項、按金及其他流動資產		151	125
應收同系附屬公司的欠款	35(c)	42	10
應收關聯公司的欠款	35(c)	2	2
現金及現金等值項目	29(b)	5,506	1,654
		8,776	13,825

港幣百萬元	附註	2009年	2008年
流動負債			
長期借款即期部分	21	24	24
應付貿易賬款	20(d)	45	191
應計款項、其他應付賬款及遞延收入	20(e)	1,237	1,600
銷售物業的已收訂金		84	469
合約工程結欠客戶款項總額	20(f)	—	5
欠同系附屬公司的款項	35(c)	6	15
根據數碼港計劃協議應付特區政府的款項	22	833	4,981
當期所得稅負債		102	143
		2,331	7,428
流動資產淨值			
		6,445	6,397
總資產減流動負債			
		11,418	12,010
非流動負債			
長期借款	21	2,241	2,105
根據數碼港計劃協議應付特區政府的款項	22	—	1,195
遞延所得稅負債	28(a)	266	240
其他長期負債		—	33
		2,507	3,573
資產淨值			
		8,911	8,437

綜合資產負債表

於2009年12月31日

港幣百萬元	附註	2009年	2008年
資金來源：			
已發行權益	23	4,321	4,321
儲備		4,590	4,116
		8,911	8,437

已於2010年3月9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57至127頁的附註構成該等財務報表的一部分。

資產負債表

於2009年12月31日

港幣百萬元	附註	2009年	2008年
資產及負債			
非流動資產			
於附屬公司的投資	18	2,870	2,870
流動資產			
應收附屬公司的欠款	18	6,782	3,128
流動負債			
應計款項及其他應付賬款		2	1
流動資產淨值		6,780	3,127
總資產減流動負債		9,650	5,997
資產淨值		9,650	5,997
資金來源：			
股本	23(b)	241	241
儲備	26	9,409	5,756
		9,650	5,997

已於2010年3月9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57至127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2009年12月31日止年度

港幣百萬元	附註	2009年	2008年
經營業務所產生／(動用)的現金淨額	29(a)	3,134	(155)
投資業務			
購置物業、設備及器材		(64)	(97)
出售附屬公司所得款項(扣除出售所減持現金)	33	842	51
收購一家附屬公司物業管理及旅行社服務業務(扣除收購所獲現金)	34	(3)	—
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
投資業務所產生的現金淨額		775	56
融資活動			
日期為2004年3月5日的收購協議項下的付款	35(a)(iii)	(71)	—
銀行貸款所得款項	21(b)	11	—
融資活動所動用的現金淨額		(60)	—
現金及現金等值項目增加／(減少)		3,849	(99)
匯兌差額		3	(6)
現金及現金等值項目			
於1月1日的結餘		1,654	1,759
於12月31日的結餘	29(b)	5,506	1,654

第57至127頁的附註構成該等財務報表的一部分。

財務報表附註

2009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。

2009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50至127頁的財務報表已經董事會(「董事會」)於2010年3月9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2009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。

財務報表附註

2009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

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。

自2009年1月1日起生效的準則、修訂及詮釋

HKAS 1 (經修訂) 財務報表的呈列

由於採納HKAS 1 (經修訂)，年內因權益股東以彼等身為權益股東而進行的交易導致的權益變動詳情，已在經修訂綜合權益變動表中與所有其他收入及開支分開呈列。所有其他收入及開支項目乃呈列在綜合全面收入表中。這項呈列方式的變動並不影響於任何呈報年度內的已呈報損益、總收入與開支或資產淨值。比較數字是根據與HKAS 1 (經修訂) 項下的新呈列規定一致的基準而提供。

HKFRS 8 營運分類

HKFRS 8規定分類披露須按本集團的主要營運決策人考慮及管理本集團的方式進行，而就各個應呈報分類所報告的數額乃作為呈報予本集團主要營運決策人的衡量標準，以評估分類表現及就營運事宜作出決策。這做法有別於過往年度將本集團財務報表按相關產品與服務及按地域劃分而將分類資料分開列出的呈列方式。採納HKFRS 8讓分類資料的呈列方式與向本集團最高層管理人員提供內部報告的方式更趨一致，並使額外的應呈報分類得以識別及呈列。比較數字已經按照與經修訂分類資料一致的基準而提供。

本集團所採納自2009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 23 (經修訂)	借貸成本
HKAS 32 (修訂本) 及HKAS 1 (修訂本)	可認沽金融工具及清盤時產生的責任
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
HKFRS 2 (修訂本)	以股份為基礎付款的歸屬條件和註銷
HKFRS 7 (修訂本)	金融工具：披露
HK(IFRIC)-Int 13	客戶忠誠度計劃
HK(IFRIC)-Int 15	房地產建築協議
HK(IFRIC)-Int 16	海外業務淨投資的對沖

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 2	存貨
HKAS 7	現金流量表
HKAS 16	物業、設備及器材
HKAS 19	僱員福利
HKAS 20	政府補助的會計處理和政府援助的披露
HKAS 27	綜合及獨立財務報表
HKAS 28	聯營公司投資
HKAS 29	嚴重通脹經濟下的財務報告
HKAS 31	合營企業權益
HKAS 36	資產減值
HKAS 38	無形資產
HKAS 39	金融工具：確認及計量
HKAS 40	投資物業
HKAS 41	農業

其他輕微修訂：

HKAS 8	會計政策、會計估計變動和錯誤更正
HKAS 10	結算日後事項
HKAS 18	收益
HKAS 34	中期財務報告

以下為截至2009年12月31日止年度已頒佈但尚未生效，且本集團並未提早採納的新準則、修訂及詮釋：

HKAS 1	可換股工具的流動／非流動分類 (於2010年1月1日或之後開始的年度生效)
HKAS 7	分類未確認資產的支出 (於2010年1月1日或之後開始的年度生效)
HKAS 17	土地和樓宇的租賃的分類及HK-Int 4的相應修訂－釐定一項安排是否包含租賃 (於2010年1月1日或之後開始的年度生效)
HKAS 24 (經修訂)	關聯方披露 (於2011年1月1日或之後開始的年度生效)
HKAS 27 (經修訂)	合併和單獨財務報表 (於2009年7月1日或之後開始的年度生效)

財務報表附註

2009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

以下為截至2009年12月31日止年度已頒佈但尚未生效，且本集團並未提早採納的新準則、修訂及詮釋：－續

HKAS 32 (修訂本)	配股的分類 (於2010年2月1日或之後開始的年度生效)
HKAS 36	商譽減值測試的記賬單位 (於2010年1月1日或之後開始的年度生效)
HKAS 38	HKFRS 3 (經修訂) 產生的額外相應修改，及計量在業務合併中收購的無形資產公允價值 (於2009年7月1日或之後開始的年度生效)
HKAS 39	視貸款的預付款的罰款為有緊密關聯的衍生工具、現金流量套期會計、業務合併合約的範圍豁免 (於2010年1月1日或之後開始的年度生效)
HKAS 39 (修訂本)	合資格套期項目 (於2009年7月1日或之後開始的年度生效)
HKFRS 1 (經修訂)	首次採納香港財務報告準則 (於2009年7月1日或之後開始的年度生效)
HKFRS 2	以股份為基礎的付款 (於2010年1月1日或之後開始的年度生效)
HKFRS 3 (經修訂)	業務合併 (於2009年7月1日或之後開始的年度生效)
HKFRS 5	持有待售的非流動資產和終止經營 (於2009年7月1日或之後開始的年度生效)
HKFRS 8	分類資產的信息披露 (於2010年1月1日或之後開始的年度生效)
HKFRS 9	金融工具 (於2013年1月1日或之後開始的年度生效)
HK(IFRIC)-Int 9及HKFRS 3 (經修訂)	嵌入衍生工具的重估及業務合併 (於2009年7月1日或之後開始的年度生效)
HK(IFRIC)-Int 14	最低資金規定的預付款項 (於2011年1月1日或之後開始的年度生效)
HK(IFRIC)-Int 16	境外經營的淨投資套期 (於2009年7月1日或之後開始的年度生效)
HK(IFRIC)-Int 17	向所有者分派非現金資產 (於2009年7月1日或之後開始的年度生效)
HK(IFRIC)-Int 18	客戶資產轉讓 (適用於2009年7月1日或之後自客戶收到轉撥資產)
HK(IFRIC)-Int 19	以權益工具消除金融負債 (於2010年7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全面抵銷。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。附屬公司的業績以已收及應收的股息為限由本公司於結算日確認。

財務報表附註

2009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，有關租賃資產分類為經營租賃。

(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的風險及回報由出租人保留將分類為經營租賃。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。

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))於資產負債表內入賬。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。

財務報表附註

2009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－續

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於損益表內確認。

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，均分類為投資物業。

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，則分類及入賬為投資物業。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，及在現時市況下對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。重估投資物業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

內部及外來資料會於各結算日獲審閱，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反映現時市場評估的貨幣時值及該資產特定的風險的稅前貼現率折讓為現值。

(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

2009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))。

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與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。

j. 商譽

商譽指收購成本超出收購當日本集團應佔被收購人可識別淨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，均顯示應收貿易賬款出現減值。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

2009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。此價值在因債務獲兌換或到期而註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，其後則按於各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時未能還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的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。

倘不需動用資源，或其債務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

借貸初步以公平價值扣除應佔交易成本確認。於初次確認後，借貸按攤銷成本列賬，而初步確認金額（即所得款項扣除交易成本）與贖回價值之間的任何差額以實際利率法於借貸的期限內在損益表內確認。

s. 借貸成本

借貸成本於產生期間於損益表內列作開支，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。

屬於限定資產部分成本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時開始資本化。在使限定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。

視作利息成本的調整，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會於借貸期間確認為開支。

財務報表附註

2009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. 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。

u. 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。倘僱員於僱主供款悉數歸屬前退出計劃，沒收的供款將用作扣減本集團應作出的供款。

2. 編製基準及主要會計政策－續

u. 僱員福利－續

(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，而相應的增加在權益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。

v. 外幣換算

組成本集團的各公司以其營運的主要貨幣（「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算日適用的匯率換算。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（包括因合併所收購海外業務而產生的商譽）按結算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。

財務報表附註

2009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

w. 分類報告

營運分類及財務報表中所報告各分類項目的金額按定期提供予本集團最高行政管理人員以分配資源及評估本集團於不同業務領域及地區的表現的財務資料識別。

除非分類具有相似的經濟特性且產品及服務性質、生產過程的性質、客戶類型或種類、分銷產品或提供服務所用方式以及監管環境的性質相似，否則重大的個別營運分類不會因財務報告而合計。個別並不重大的營運分類倘同時擁有上述大部分標準則可以合計。

x. 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於綜合財務報表及本公司財務報表確認為負債。

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) 已出售物業銷售確認

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亦會轉讓予買家。

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

被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。

財務報表附註

2009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

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

根據本集團於2000年5月17日與香港特別行政區政府(「特區政府」)訂立的協議(「數碼港計劃協議」)，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2009年相對價值的估計數額，以致於截至2009年12月31日止年度的已售物業成本增加港幣5,900萬元。

根據數碼港計劃協議，一個發展維修賬戶已經設立，以就租戶及訪客於數碼港計劃商業部分共同享用的若干設施提供維護及維修資金(「發展維修賬戶金額」)(附註16(a)(i))。於2004年，發展維修賬戶金額臨時評定為港幣5億元，而特區政府及本集團已共同向發展維修賬戶撥付該筆款項。

根據數碼港計劃協議，由特區政府成立的香港數碼港管理有限公司(「HKCMCL」)須於2009年12月底前計算發展維修賬戶金額的最終評定。自回顧年度結束以來，本集團已與HKCMCL進行討論，惟結果仍未確定。本集團已就此徵詢法律及其他專業意見。基於有關意見，管理層認為港幣5億元的臨時評定將足夠發展維修賬戶金額的最終評定，而本集團須向發展維修賬戶提供額外資金的機會極微。因此，於2009年12月31日，並無就發展維修賬戶金額作出額外撥備。基於與HKCMCL討論的最終結果仍未確定，倘發展維修賬戶金額的最終評定數目與管理層估計的港幣5億元有所出入，則須相應作出撥備。

3. 關鍵會計估算及判斷－續

(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2009年12月31日，投資物業的公平價值為港幣38.66億元。

(iii) 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。

(iv) 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2009年12月31日，已確認遞延所得稅項資產總額為港幣4,100萬元，其中港幣2,800萬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(附註28(a)及28(b))。

(v) 商譽減值

本集團每年測試商譽是否出現減值。現金產生單位的可收回金額按照使用價值計算而釐定。此等計算需要利用有關商譽所依附的現金產生單位的未來現金流量及適當貼現率估算。於本年度，商譽減值虧損確認為港幣9,600萬元。於2009年12月31日，綜合資產負債表內確認的商譽結餘為港幣300萬元。

財務報表附註

2009年12月31日 (除另有說明外，數額均以港幣表示)

4. 營業額

營業額包括就下列業務已確認的收益：

港幣百萬元	本集團	
	2009年	2008年
物業發展	3,855	9,557
物業投資	214	230
其他業務	153	156
	4,222	9,943

5. 分類資料

截至12月31日止年度，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資料載列如下：

a. 業務分類

	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	
	2009年	2008年	2009年	2008年	2009年	2008年	2009年	2008年	2009年	2008年
港幣百萬元										
來自外來客戶收益	3,855	9,551	212	230	155	162	—	—	4,222	9,943
分類間收益	—	—	—	1	38	38	(38)	(39)	—	—
應呈報分類收益	3,855	9,551	212	231	193	200	(38)	(39)	4,222	9,943
利息收入	2	48	5	5	—	3	—	—	7	56
未分配利息收入	—	—	—	—	—	—	—	—	4	32
綜合利息收入	—	—	—	—	—	—	—	—	11	88
融資成本	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
未分配融資成本	—	—	—	—	—	—	—	—	155	140
綜合融資成本	—	—	—	—	—	—	—	—	155	140
折舊及攤銷	2	1	13	11	15	15	—	—	30	27
未分配折舊及攤銷	—	—	—	—	—	—	—	—	6	3
綜合折舊及攤銷	—	—	—	—	—	—	—	—	36	30
減值虧損	91	33	—	—	15	10	—	—	106	43

財務報表附註

2009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	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	
	2009年	2008年	2009年	2008年	2009年	2008年	2009年	2008年	2009年	2008年
除稅前溢利／(虧損)	901	1,310	85	(396)	171	(9)	—	—	1,157	905
未分配公司開支									(335)	(264)
綜合除稅前溢利									822	641
所得稅	163	201	26	(80)	33	7	—	—	222	128
未分配所得稅									6	—
綜合所得稅									228	128
期內增加非流動分類資產	—	—	30	13	56	140	—	—	86	153
未分配增加									7	13
期內綜合增加非流動分類資產									93	166
分類資產	3,113	12,179	4,323	4,217	1,204	1,811	—	—	8,640	18,207
未分配公司資產									5,109	1,231
綜合總資產									13,749	19,438
分類負債	2,092	8,375	322	286	65	124	—	—	2,479	8,785
未分配公司負債									2,359	2,216
綜合總負債									4,838	11,001

(a) 低於量化最低要求的分類收益乃來自本集團其中六個經營分類，包括泰國及日本的物業發展、香港及日本的物業管理、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。

5. 分類資料－續

b. 地區資料

下表載列有關(i)本集團來自外來客戶的收益及(ii)本集團的投資物業、物業、設備及器材、非流動發展中物業、持作發展物業、商譽及其他非流動應收款項(「指定非流動資產」)的地區資料。客戶的地區資料按提供服務或交收貨品的地點列示。指定非流動資產的地區資料按資產的實物地點(就物業、設備及器材而言)、其獲分配的業務地點(就無形資產及商譽而言)，以及業務的地點列示。

港幣百萬元	來自外來客戶收益		指定非流動資產	
	2009年	2008年	2009年	2008年
香港(常駐地)	3,951	9,659	50	107
內地	220	235	3,923	4,529
日本	51	49	437	428
泰國	—	—	550	526
	4,222	9,943	4,960	5,590

財務報表附註

2009年12月31日 (除另有說明外，數額均以港幣表示)

6. 其他收益／(虧損)淨額

港幣百萬元	本集團	
	2009年	2008年
出售附屬公司所得收益 (附註33)	232	4
租賃擔保收益／(虧損)	40	(12)
減值虧損	(96)	(10)
衍生金融工具的收益	—	7
	176	(11)

7. 融資成本

港幣百萬元	本集團	
	2009年	2008年
利息開支：		
須於兩年以上但不超過五年悉數償還的可換股票據	149	—
須於五年後悉數償還的可換股票據	—	140
其他借貸成本	6	—
	155	140

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	
	2009年	2008年
計入：		
投資物業的總租金收入	214	230
其他租金收入	6	6
減：開支	(31)	(26)
沒收按金的其他收入	209	—
扣除：		
已售物業成本	2,917	8,070
折舊	35	21
租賃土地攤銷	1	9
員工成本，撥入以下項目：		
— 營銷成本	63	52
— 一般及行政開支	171	146
界定供款退休金計劃供款，撥入以下項目：		
— 營銷成本	3	3
— 一般及行政開支	11	7
核數師酬金	4	3
土地及樓宇經營租賃租金，撥入以下項目：		
— 營銷成本	2	3
— 一般及行政開支	40	11
器材經營租賃租金	1	1
重估投資物業的虧損	—	534
應收貿易賬款減值撥備	10	33
外匯(收益)／虧損淨額	(3)	6

財務報表附註

2009年12月31日 (除另有說明外，數額均以港幣表示)

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

\	本集團				本集團					
	2009年				2008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
港幣千元										
執行董事										
李澤楷 (附註i)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
李智康 (附註ii)	—	7,333	36,804	1,130	—	11,000	18,340	1,130	—	
艾維朗 (附註i)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
陳進思	—	3,326	1,544	349	—	3,298	2,778	346	—	
顏金施	—	3,326	2,572	349	—	3,298	4,435	346	—	
林裕兒	—	9,723	5,219	866	—	8,480	3,878	807	—	
獨立非執行董事										
張建標	200	—	—	—	200	—	—	—	—	
曾令嘉 (附註iii)	67	—	—	—	150	—	—	—	—	
王于漸教授, SBS, JP	200	—	—	—	200	—	—	—	—	
盛智文博士, GBS, JP	200	—	—	—	200	—	—	—	—	
	667	23,708	46,139	2,694	750	26,076	29,431	2,629		

財務報表附註

2009年12月31日 (除另有說明外，數額均以港幣表示)

9. 董事酬金－續

b. 股份報酬－續

	授出日期	購股權 行使價	年初未行使		本集團 2008年			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
			購股權/ 在外流通	已授出/ (失效)	已行使 購股權/ 已轉讓	購股權/ 在外流通	購股權/ 已歸屬		
			股份數目	購股權數目	股份數目	股份數目	購股權數目		
執行董事		港幣元							
李志康	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	—	—
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	—	—
								—	—

i. 已變現利益

於2009及2008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，是由於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。

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(2008年：四位)的酬金詳情載於附註9。其餘最高薪個別人士(2008年：一位)的酬金詳情如下：

港幣百萬元	本集團	
	2009年	2008年
薪金及其他短期僱員福利	—	3
花紅	5	1
	5	4

- b. 其餘個別人士(2008年：一位)的酬金介乎以下酬金範圍：

	本集團 個別人士人數	
	2009年	2008年
港幣3,900,001元－港幣4,000,000元	—	1
港幣4,900,001元－港幣5,000,000元	1	—
	1	1

有關僱員(其酬金於上文披露)包括年內亦為附屬公司董事的高級行政人員。一名董事提出放棄收取一家全資附屬公司應付的基本薪金及房屋福利為港幣367萬元(2008年：無)。

財務報表附註

2009年12月31日 (除另有說明外，數額均以港幣表示)

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 (2008年：百分之十六點五) 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	
	2009年	2008年
香港利得稅		
— 現年度撥備	185	222
— 過往年度超額撥備	—	(9)
海外所得稅		
— 現年度撥備	8	30
— 過往年度超額撥備	(1)	—
遞延所得稅有關的臨時差異的產生及撥回 (附註28)	36	(115)
	228	128

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	
	2009年	2008年
除稅前溢利	822	641
按稅率百分之十六點五 (2008年：百分之十六點五) 計算的除稅前溢利名義稅項	136	106
在海外經營的附屬公司稅率不同的影響	3	(26)
毋須課稅收入	(1)	(15)
不得就稅項扣除的開支	85	55
並無確認遞延所得稅資產的稅務虧損	18	17
動用過往尚未確認的稅務虧損	(12)	—
過往年度超額撥備	(1)	(9)
所得稅	228	128

12. 股息

港幣百萬元	2009年	2008年
結算日後擬派的末期股息 (2008年：無)	—	—
結算日後擬派每股普通股港幣1.32元的特別股息 (2008年：無)	3,178	—
	3,178	—

2008年度並無派發末期股息。2009年度董事會擬派特別股息每股普通股港幣1.32元，須待本公司股東於即將舉行的股東週年大會上批准後方可作實。2009年度結算日後擬派特別股息並未於結算日確認為負債。

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：

	2009年	2008年
盈利 (港幣百萬元)		
用以計算每股基本盈利的盈利	594	513
可換股票據的融資成本	149	140
用以計算每股攤薄後盈利的盈利	743	653

	2009年	2008年
股份數目		
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數	2,407,459,873	2,407,459,873
兌換可換股票據及行使僱員購股權時的普通股潛在攤薄影響	672,222,222	672,479,242
用以計算每股攤薄後盈利的普通股加權平均數	3,079,682,095	3,079,939,115

財務報表附註

2009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	
	2009年	2008年
於1月1日的結餘	3,831	4,153
轉撥自發展中物業	27	—
出售附屬公司 (附註33)	—	(49)
重估投資物業虧損	—	(534)
匯兌差額	8	261
於12月31日的結餘	3,866	3,831

投資物業已於2009年12月31日由獨立估值師重估。投資物業以公開市值為基準估值。2008年內減記的公平價值為港幣5.34億元，已於綜合損益表內的「重估投資物業虧損」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2,700萬元 (2008年：港幣2,600萬元)，而與未出租投資物業相關的直接經營開支為港幣1,200萬元 (2008年：港幣1,100萬元)。

投資物業的賬面值分析如下：

港幣百萬元	本集團	
	2009年	2008年
於香港持有		
長期租約 (超過50年)	27	—
於內地持有		
長期租約 (超過50年)	722	748
中期租約 (10至50年)	3,117	3,083
	3,866	3,831

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2008年1月1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
於2009年1月1日的賬面淨值	4	55	114	173
添置	—	1	44	45
折舊	—	(3)	(32)	(35)
匯兌差額	—	(1)	(1)	(2)
於2009年12月31日的賬面淨值	4	52	125	181
於2009年12月31日				
成本	4	56	241	301
減：累積折舊	—	(4)	(116)	(120)
賬面淨值	4	52	125	181

財務報表附註

2009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	
	2009年	2008年
發展中物業	356	957
減：分類為非流動資產的發展中物業	(356)	(626)
持作出售物業	683	2,071
分類為流動資產的發展中／持作出售物業	683	2,402

i. 根據數碼港計劃協議，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2009年12月31日，並無租賃土地計入發展中物業(2008年：港幣7.13億元)。

b. 持作發展物業

港幣百萬元	本集團	
	2009年	2008年
於1月1日的結餘	860	816
轉撥至發展中物業	(336)	—
匯兌差額	24	44
於12月31日的結餘	548	860

於2009年12月31日，持作發展物業為位於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	
	2009年	2008年
成本：		
於1月1日的結餘	96	93
收購一家附屬公司的物業管理及旅行社服務業務(附註34)	3	—
匯兌差額	—	3
於12月31日的結餘	99	96
累計減值虧損：		
於1月1日的結餘	—	—
減值虧損	(96)	—
於12月31日的結餘	(96)	—
賬面值：		
於12月31日的結餘	3	96

財務報表附註

2009年12月31日 (除另有說明外，數額均以港幣表示)

17. 商譽－續

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	
	2009年	2008年
物業發展部門	—	81
其他業務－滑雪場業務	—	15
其他業務－物業管理及旅行社服務業務	3	—
於12月31日的結餘	3	96

管理層已對上述現金產生單位的可收回金額進行評估。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、物業管理及旅行社服務業務的可收回金額乃根據該業務的現金流量預測計算。

於年內確認的減值虧損涉及物業發展部門及滑雪場業務。由於現金產生單位的可收回金額低於商譽賬面值，故於年內確認減值虧損。

管理層認為，於2009年12月31日，有關物業管理及旅行社服務業務的商譽並無減值。

18. 於附屬公司的投資

港幣百萬元	本公司	
	2009年	2008年
非上市股份，按成本	2,870	2,870

來自中國內地實體 (以附屬公司列賬者) 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) 所載溢利宣派。該等溢利有異於根據HKFRS呈報的數額。

於2009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1.11億美元 (2008年：1.13億美元)，惟有關貸款尚未向國家外匯管理局登記。因此，以外幣將有關款項匯出中國內地可能受到限制。

附屬公司的結餘為無抵押、不計利息及無固定還款期。於2009年12月31日，應收附屬公司的欠款為港幣67.82億元 (2008年：港幣31.28億元)。

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／ 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 ¹	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 ¹	中華人民共和國	物業管理	410,000美元	—	100%
北京裕澤諮詢服務有限公司 ¹	中華人民共和國	諮詢及物業管理	100,000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	融資及租賃	港幣1元	—	100%
Harmony TMK	日本	物業發展	1,000,000,000日元 (指定資本100,000,000日元 及優先股900,000,000日元)	—	100%

財務報表附註

2009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／ 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
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%
Kabushiki Kaisha Niseko Management Service ²	日本	物業管理 及旅行社服務	10,000,000日元	—	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 KK ³	日本	滑雪場業務	405,000,000日元	—	100%
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%
普曜有限公司	香港	融資	港幣2元	—	100%

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／ 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
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	2,000,000泰銖	—	39%
Phang-nga Paradise Limited	泰國	持有物業	2,000,000泰銖	—	39%

註：

- 1 台港澳法人獨資。
- 2 該附屬公司的會計年結日為5月31日。該附屬公司編製與本集團同日的財務報表，以供合併用途。
- 3 該附屬公司的會計年結日為6月30日。該附屬公司編製與本集團同日的財務報表，以供合併用途。

財務報表附註

2009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

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2009年12月31日，代管人賬戶持有的銷售所得款項為港幣12.71億元 (2008年：港幣69.94億元)，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2009年12月31日以特定銀行賬戶持有為數約港幣9.36億元 (2008年：港幣7.2億元) 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。

餘額港幣1,300萬元 (2008年：零) 為代本集團管理的物業所有人持有的款項。該款項用途已於所有人與本集團訂立的協議中訂明。

c. 應收貿易賬款淨額

港幣百萬元	本集團	
	2009年	2008年
應收貿易賬款	205	1,951
減：減值撥備	(33)	(33)
應收貿易賬款淨額	172	1,918

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。

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	
	2009年	2008年
港幣	162	1,913
人民幣	1	1
日元	9	4
	172	1,918

(i) 應收貿易賬款的賬齡分析如下：

港幣百萬元	本集團	
	2009年	2008年
即期	13	1,742
一至三個月	—	—
三個月以上	192	209
	205	1,951

財務報表附註

2009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

(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	
	2009年	2008年
於1月1日的結餘	33	—
已確認的減值虧損	10	33
撇銷無法收回款項	(10)	—
於12月31日的結餘	33	33

(iii) 港幣2.05億元 (2008年：港幣19.51億元) 的應收貿易賬款承受信貸風險。港幣1.92億元的應收貿易賬款經已減值並作出撥備。於2009年12月31日的撥備金額為港幣3,300萬元。應收貿易賬款結餘的其他金額涉及若干最近並無違約記錄的獨立客戶。有關款項被視為可全部收回且並無減值。

於2009年12月31日，並無逾期超過三個月但無減值的應收貿易賬款 (2008年：零)。

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	
	2009年	2008年
即期	13	191
一至三個月	32	—
	45	191

20. 流動資產及負債－續

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	
	2009年	2008年
合約成本加應佔溢利減可預見的虧損	794	789
減：已進行工程的估計值	(794)	(794)
	—	(5)

於2009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(2008年：港幣7.94億元)。

財務報表附註

2009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	
	2009年	2008年
須於以下時期內償還		
— 不超過一年	24	24
— 超過兩年但不超過五年	2,241	—
— 超過五年	—	2,105
	2,265	2,129
即：		
港幣24.2億元於2014年到期的第二批可換股票據 (附註a)	2,254	2,129
銀行貸款 (附註b)	11	—
	2,265	2,129
有擔保	11	—
無擔保	2,254	2,129

- a. 於2014年到期本金額為港幣24.2億元的第二批可換股票據或其任何部分可由電訊盈科或其指定附屬公司 (票據持有人) 酌情決定，於發行日期或其後隨時及不時 (惟須於到期日當日或之前) 按每股港幣3.6元的兌換價兌換為本公司672,222,222股每股面值港幣0.10元的新股份 (可予調整)，並按相關兌換價向電訊盈科或其指定附屬公司發行。

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。

於2014年到期的第二批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 (2008年：百分之六點八七) 計算。

於2009年12月31日，可換股票據儲備總額為港幣7.69億元 (2008年：港幣7.69億元)。

21. 長期借款－續

- b. 於2009年9月22日，本公司一家間接全資附屬公司訂立一項人民幣融資協議（「人民幣融資」），貸款人將提供不多於人民幣1,000萬元的定期貸款融資。根據人民幣融資作出的任何貸款均須於2012年9月24日或之前償還。人民幣融資由該間接全資附屬公司所擁有的資產擔保。除非及直至解除港幣融資（見下文），否則毋須自願提前償還人民幣融資。於2009年12月10日，該間接全資附屬公司根據人民幣融資提取人民幣1,000萬元。

於2009年9月22日，本公司一家間接全資附屬公司獲授予總金額不多於港幣28億元的三年期循環貸款融資（「港幣融資」）。上述融資將以若干間接全資附屬公司的股份及資產擔保。倘若人民幣融資出現違約，港幣融資的貸款人可要求即時償還港幣融資項下的本金及應計利息。截至2009年12月31日，本集團並無對該循環貸款融資提取任何款項。

港幣融資須達到有關本集團若干資產負債比率的契諾，此乃財務機構借貸安排的常見做法。倘本集團違反有關契諾，則已提取融資須應要求償還。本集團會定期監控遵守上述契諾的情況。有關本集團管理流動資金風險的進一步詳情載於附註36(c)。於2009年12月31日，本集團並無違反有關的契諾。

財務報表附註

2009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

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2009年1月1日的結餘	6,149	27	6,176
增加應付款項	996	3	999
年內結算	(6,342)	—	(6,342)
於2009年12月31日流動負債項下的結餘	803	30	833

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

22. 根據數碼港計劃協議應付特區政府的款項－續

- 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除成本)。應付特區政府的款項被視為數碼港計劃的部分發展成本。應付特區政府的款項乃根據數碼港計劃的住宅部分的估計銷售所得款項及估計發展成本而作出。來年須向特區政府支付的估計款項分類為流動負債。
- b. 根據數碼港計劃協議，就租戶及訪客於數碼港計劃商業部分共同享用的若干設施提供維護及維修資金的發展維修賬戶金額(附註3(b)(i))臨時評定為港幣5億元。根據數碼港計劃協議的條款及條件，有關金額是該計劃產生的若干可扣除成本。

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2008年1月1日、2008年12月31日及2009年12月31日每股面值港幣0.10元的普通股	2,407,459,873	4,321

- a. 由於使用會計上的逆向收購基準(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。

財務報表附註

2009年12月31日 (除另有說明外，數額均以港幣表示)

23. 已發行權益－續

b. 下表載列本公司股本變動：

	本公司	
	股份數目	面值 港幣百萬元
法定：		
於2008年1月1日、2008年12月31日及2009年12月31日每股面值港幣0.10元的普通股	10,000,000,000	1,000
已發行及繳足：		
於2008年1月1日、2008年12月31日及2009年12月31日每股面值港幣0.10元的普通股	2,407,459,873	241

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。倘僱員於僱主供款悉數歸屬前退出計劃，沒收的供款將用作扣減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僱員的有關收入百分之五向計劃供款，有關收入的每月上限為港幣2萬元。供款於有關服務期間服務完成時即時歸屬。

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。2003年購股權計劃終止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。

本公司根據2003年購股權計劃授出的購股權及於2009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	
	2009年	2008年
於1月1日及12月31日的結餘	5,000,000	5,000,000
於12月31日已歸屬的購股權	5,000,000	5,000,000

財務報表附註

2009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

(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	2009年		2008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2009年12月31日及2008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2009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。

(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：

	2009年		2008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日及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日到期。

就根據2003年購股權計劃於2004年12月授出的購股權而言，其公平價值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，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 2009年					總額
	股份溢價	資本 贖回儲備	其他儲備	以股份 支付的僱員 報酬儲備	保留盈利	
於2009年1月1日的結餘	3,882	1	769	17	1,087	5,756
年內全面總收入	—	—	—	—	3,724	3,724
根據於2004年3月5日訂立的 收購協議作出的支付(附註35(a)(iii))	—	—	—	—	(71)	(71)
於2009年12月31日的結餘	3,882	1	769	17	4,740	9,409

港幣百萬元	本公司 2008年					總額
	股份溢價	資本 贖回儲備	其他儲備	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	3,882	1	769	17	871	5,540
年內全面總收入	—	—	—	—	216	216
於2008年12月31日的結餘	3,882	1	769	17	1,087	5,756

財務報表附註

2009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	
	2009年	2008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(u)(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
於2009年1月1日	260	(6)	(14)	240
扣減／(計入)綜合損益表(附註11)	31	—	(5)	26
於2009年12月31日	291	(6)	(19)	266

28. 遞延所得稅－續

港幣百萬元	本集團	
	2009年	2008年
於綜合資產負債表內確認的遞延所得稅負債	294	269
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	(28)	(29)
於12月31日的結餘	266	240

- 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		
	稅務虧損	其他	總計
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
於2009年1月1日	16	7	23
(扣減)／計入綜合損益表(附註11)	(16)	6	(10)
於2009年12月31日	—	13	13

- c. 於2009年12月31日，本集團有未確認估計稅務虧損為港幣2.65億元(2008年：港幣1.95億元)結轉以扣除未來應課稅溢利。與海外公司有關的稅務虧損為港幣1.28億元(2008年：港幣4,500萬元)將自2009年12月31日起三至七年內到期，餘額港幣1.37億元(2008年：港幣1.5億元)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

2009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產生／(動用)的現金淨額對賬表

港幣百萬元	本集團	
	2009年	2008年
除稅前溢利	822	641
調整：		
利息收入	(11)	(88)
融資成本	155	140
應收款項減值撥備	—	33
衍生金融工具的收益	—	(7)
出售附屬公司所得收益	(232)	(4)
折舊	35	21
租賃土地攤銷	1	9
減值虧損	96	10
重估投資物業的虧損	—	534
營運資金變動前的營業溢利	866	1,289

29. 綜合現金流量表附註－續

a. 除稅前溢利與經營業務所產生／(動用)的現金淨額對賬表－續

港幣百萬元	本集團	
	2009年	2008年
經營資產減少／(增加)：		
－發展中／持作出售物業	1,625	6,927
－其他非流動應收款項	—	9
－預付款項、按金及其他流動資產	(22)	(63)
－以代管人賬戶持有的銷售所得款項	5,723	(4,569)
－受限制現金	(219)	(145)
－應收貿易賬款	1,748	(1,621)
－應收同系附屬公司的欠款	(32)	—
－應收關聯公司的欠款	—	1
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	(539)	337
－銷售物業的已收訂金	(385)	(1,475)
－合約工程結欠客戶款項總額	(5)	(2)
－欠同系附屬公司的款項	(9)	—
－根據數碼港計劃協議應付特區政府的款項	(5,343)	(743)
－其他長期負債	—	(26)
營運所產生／(動用)的現金	3,408	(81)
已付利息	(45)	(24)
已收利息	12	88
已付稅項		
－已付香港利得稅	(237)	(89)
－已付海外所得稅	(4)	(49)
經營業務所產生／(動用)的現金	3,134	(155)

財務報表附註

2009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－續

b. 現金及現金等值項目分析

港幣百萬元	本集團	
	2009年	2008年
現金及銀行結餘	6,455	2,374
減：受限制現金	(949)	(720)
於12月31日的現金及現金等值項目	5,506	1,654

30. 承擔

a. 資本

港幣百萬元	本集團	
	2009年	2008年
已授權及訂約	18	184
已授權但未訂約	10	60
	28	244

上述資本承擔按性質分析如下：

港幣百萬元	本集團	
	2009年	2008年
投資物業	25	31
其他物業發展計劃	2	120
物業、設備及器材	1	—
數碼港計劃物業發展	—	91
其他	—	2
	28	244

30. 承擔－續

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款項總額如下：

土地及樓宇 (作為承租人)

港幣百萬元	本集團	
	2009年	2008年
一年內	36	19
一年至五年	12	9
	48	28

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。

器材 (作為承租人)

港幣百萬元	本集團	
	2009年	2008年
一年內	5	5
一年至五年	2	4
	7	9

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。

財務報表附註

2009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

- (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，其中三項租賃包括的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款項總額如下：

土地及樓宇 (作為出租人)

港幣百萬元	本集團	
	2009年	2008年
一年內	180	192
一年至五年	143	237
五年以上	18	16
	341	445

31. 或然負債

除綜合財務報表另有披露者外，本集團及本公司提供的或然負債及擔保載列如下：

港幣百萬元	本集團		本公司	
	2009年	2008年	2009年	2008年
履約保證	—	1	—	—

- (i) 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(a))。上述擔保不影響本集團的綜合財務報表。
- (ii) 於2009年9月22日，本公司及一家間接全資附屬公司就本金額港幣28億元的循環貸款融資 (即港幣融資) 向一家間接全資附屬公司授出以貸款人為受益人的擔保。於2009年12月31日，並無對港幣融資提取任何款項 (附註21)。

32. 銀行信貸

銀行信貸總額於2009年12月31日為港幣28.11億元(2008年：零)，其中未動用信貸為港幣28億元(2008年：零)。主要借貸概述於附註21。

為若干銀行信貸而抵押的保證包括：

港幣百萬元	本集團	
	2009年	2008年
投資物業	3,839	—

財務報表附註

2009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2009年10月5日，本集團向第三方出售兩家附屬公司的全部股本。

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。

該等已出售附屬公司於出售日期的資產淨值如下：

港幣百萬元	本集團	
	2009年	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
發展中物業	672	—
預付款項、按金及其他流動資產	20	1
現金及現金等值項目	71	—
應計款項、其他應付賬款及遞延收入	(7)	(1)
當期所得稅負債	(2)	—
遞延所得稅負債 (附註28(a))	—	(4)
	754	47
以現金支付的代價	(913)	(51)
	(159)	(4)
貨幣換算儲備的重新分類調整	(73)	—
出售的收益 (附註6)	(232)	(4)

港幣百萬元	本集團	
	2009年	2008年
以現金支付的代價	913	51
已出售附屬公司的現金及現金等值項目	(71)	—
出售附屬公司的現金流入	842	51

34. 業務合併

於2009年11月30日，本集團收購Kabushiki Kaisha Niseko Management Service的百分之一百股本，該公司於日本註冊成立，於日本北海道提供物業管理及旅行社服務業務。於2009年11月30日至2009年12月31日期間，該項收購業務為本集團帶來收益約港幣100萬元，但並無錄得任何純利。

港幣百萬元	本集團
	2009年
Kabushiki Kaisha Niseko Management Service物業管理及旅行社服務業務的現金收購代價	4
收購資產淨值的公平價值(附註(a))	(1)
商譽(附註17)	3

商譽來自物業管理及旅行社服務業務於未來產生的溢利。

(a) 於2009年11月30日，物業管理及旅行社服務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
其他非流動應收款項	1	1
受限制現金	10	10
應收貿易賬款淨額	2	2
預付款項、按金及其他流動資產	1	1
現金及現金等值項目	1	1
應付貿易賬款	(1)	(1)
應計款項、其他應付賬款及遞延收入	(13)	(13)
收購資產淨值	1	1

財務報表附註

2009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

港幣百萬元	本集團
	2009年
已支付現金收購代價	(4)
所收購物業管理及旅行社服務業務的現金及現金等值項目	1
收購物業管理及旅行社服務業務現金流出	(3)

除附註35(a)(ii)所披露者外，截至2008年12月31日止年度，本公司並無任何重大收購。

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 (2008年：百分之六十一點五三)。本公司其餘百分之三十八點四七 (2008年：百分之三十八點四七) 股份由公眾及一名主要股東持有。

35. 重大關聯方交易－續

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	
	2009年	2008年
銷售服務：		
－同系附屬公司		
設施管理服務	49	56
辦公室租賃租金	7	8
－關聯公司		
設施管理服務	23	23
辦公室租賃租金	2	3
購入服務：		
－同系附屬公司		
企業服務	6	3
辦公室分租	8	9
資訊科技及其他物流服務	18	29
－關聯公司		
其他服務	3	1

- (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。

財務報表附註

2009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

- (iii) 根據本集團與電訊盈科於2004年3月5日訂立的收購協議，向本集團的最終控股公司電訊盈科作出一項約港幣7,100萬元的款項，為資訊港有限公司(「CPL」)累計至2004年5月10日的保留溢利。款項的條件為(i)CPL已償還結欠電訊盈科的貸款，及(ii)CPL有盈餘資金可供分派。CPL的累計溢利可就所產生的索償、虧損或損失而向下調整，有關金額將根據數碼港計劃協議於數碼港計劃完成時落實(詳情請見附註22)。這項安排已於本公司在2004年4月2日向股東派發的通函第16頁披露，並於2004年4月28日獲股東批准。上述條件已於年內達成。

以上交易乃經本集團與關聯方磋商後在日常營業過程中進行。就價格或數量仍未獲有關的關聯方同意的交易而言，董事已按彼等的最佳估計釐定有關金額。

b. 主要管理人員的報酬詳情

港幣百萬元	本集團	
	2009年	2008年
薪金及其他短期僱員福利	23	26
花紅	46	29
董事袍金	1	1
離職後福利	3	3
	73	59

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	
	2009年	2008年
應收關聯方的款項：		
－同系附屬公司	42	10
－關聯公司	2	2
	44	12
應付關聯方的款項：		
－同系附屬公司	6	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本金額港幣24.2億元的可換股票據(於2014年到期的第二批票據)(詳見附註21(a))的面值。年內，一家同系附屬公司提供的貸款面值的變動如下：

港幣百萬元	本集團	
	2009年	2008年
於1月1日的結餘	2,645	2,596
利息開支	24	24
已付利息	(24)	(24)
贖回溢價撥備	48	49
於12月31日的結餘	2,693	2,645

財務報表附註

2009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、美元及人民幣計值。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	
	2009年 美元	2008年 美元
現金及現金等值項目	1,712	764

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2009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，並假設所有其他變數（尤其是利率）維持不變。2008年分析乃按相同基準作出。

港幣百萬元	本集團			
	2009年		2008年	
	除稅後溢利 減少	其他全面收入 的貨幣換算 減少	除稅後溢利 減少	其他全面收入 的貨幣換算 減少
美元	(73)	—	(38)	—
人民幣	—	(202)	—	(231)
泰銖	—	(28)	—	(26)
日元	—	(27)	—	(15)

本公司並無承受外匯風險。

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，由於若干客戶為同系附屬公司及關聯方，故信貸風險相對較低，其他個別客戶亦有良好還款記錄。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。

財務報表附註

2009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

b. 信貸風險－續

於2009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九十四 (2008年：百分之五十三) 是應收自三名客戶。

現金及現金等值項目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

港幣百萬元	本集團	
	2009年	2008年
Aa2	820	655
Aa3	2,741	36
A1	1,077	600
A2	777	309
Baa1	8	34
Baa2	79	—
未評級	4	20
於12月31日的結餘	5,506	1,654

受限制現金

港幣百萬元	本集團	
	2009年	2008年
Aa2	936	720
未評級	13	—
於12月31日的結餘	949	720

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 未經折讓 現金流總值	賬面值
	一年內或 按要求償還	多於一年 但少於兩年	多於兩年 但少於五年	五年以上			
於2009年12月31日							
應付貿易賬款	45	—	—	—	45	45	
應計款項及其他應付款項	1,234	—	—	—	1,234	1,234	
欠同系附屬公司款項	6	—	—	—	6	6	
根據數碼港計劃協議							
應付特區政府的款項	833	—	—	—	833	833	
長期借款	24	24	2,973	—	3,021	2,265	
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	

財務報表附註

2009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. 利率風險

除作為營運資金的現金及現金等值項目外，本集團並無重大的計息資產。本集團的收入及營運現金流與市場利率變動基本無關。

本集團的利率風險主要因長期借款而產生。按可變利率及固定利率計息的借款使本集團分別承受現金流量利率風險及公平價值利率風險。

下表詳細說明本集團借款於結算日的利率狀況。

	本集團			
	實際利率	2009年 港幣百萬元	實際利率	2008年 港幣百萬元
固定利率借款：				
一家同系附屬公司提供的貸款 (附註35(d))	6.87%	2,693	6.87%	2,645
可變利率借款：				
銀行借款 (附註21(b))	5.40%	11	—	—
借款總額		2,704		2,645

於2009年12月31日，可變利率借款的合約重新定價日期為三個月。

由於可變利率借款的結餘不多，利率變動對本集團的影響不大。

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。

本集團積極及定期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及銀行貸款減去現金及現金等值項目計算。經調整資金包括已發行權益及保留溢利。

債務對經調整資金比率自2008年12月31日的百分之十三轉為2009年12月31日有現金淨額。管理層的策略是維持債務對經調整資金比率於百分之二十以內。於2009年及2008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	
	2009年	2008年
一家同系附屬公司提供的貸款(附註35(d))	2,693	2,645
銀行貸款	11	—
減：現金及現金等值項目(附註29(b))	(5,506)	(1,654)
(現金)／債務淨額	(2,802)	991
已發行權益	4,321	4,321
加：保留溢利	3,606	3,083
經調整資金	7,927	7,404
債務對經調整資金比率	不適用	13%

除根據外界貸款融資協議的財務契諾所規定者外，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	2009年	2008年	2007年	2006年	2005年
按主要業務劃分的營業額					
物業發展	3,855	9,557	2,800	6,953	4,821
物業投資	214	230	235	228	233
其他業務	153	156	99	82	73
	4,222	9,943	3,134	7,263	5,127
營業溢利	966	693	728	914	615
(融資成本)／利息收入淨額	(144)	(52)	142	246	95
除稅前溢利	822	641	870	1,160	710
所得稅	(228)	(128)	(86)	(195)	(113)
本公司股東應佔溢利	594	513	784	965	597
資產及負債，於12月31日					
港幣百萬元	2009年	2008年	2007年	2006年	2005年
非流動資產總額	4,973	5,613	5,953	6,482	5,610
流動資產總額	8,776	13,825	14,406	8,940	15,034
流動負債總額	(2,331)	(7,428)	(8,592)	(4,878)	(11,320)
流動資產淨值	6,445	6,397	5,814	4,062	3,714
總資產減流動負債	11,418	12,010	11,767	10,544	9,324
非流動負債總額	(2,507)	(3,573)	(4,143)	(3,861)	(3,567)
資產淨值	8,911	8,437	7,624	6,683	5,757

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
持作投資物業					
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
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
數碼港第二座八樓
電話：+852 2514 3990
傳真：+852 2514 3945

股份過戶登記總處

Butterfield Fulcrum Group (Bermuda) Limited
Rosebank Centre
11 Bermudiana Road
Pembroke HM 08
Bermuda

股份過戶登記處香港分處

香港中央證券登記有限公司
香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心17M樓
電話：+852 2862 8555
傳真：+852 2865 0990
電子郵箱：hkinfo@computershare.com.hk

投資者關係

許漢卿
盈科大衍地產發展有限公司
香港
數碼港道100號
數碼港第二座八樓
電話：+852 2514 5084
傳真：+852 2962 5003
電子郵箱：ir@pcpd.com

網址

www.pcpd.com

盈科大衍地產發展有限公司

(於百慕達註冊成立的有限公司)

香港主要營業地點

香港數碼港道100號數碼港第二座8樓

電話: 2514 3990 傳真: 2514 3945

www.pcpd.com