

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



PACIFIC CENTURY PREMIUM DEVELOPMENTS LIMITED

盈科大衍地產發展有限公司*

(於百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號：00432)

截至 2010 年 12 月 31 日止年度業績公告

盈科大衍地產發展有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）欣然宣佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至 2010 年 12 月 31 日止年度的經審核綜合業績，連同去年的比較數字。

- 綜合營業額減少百分之六十五，達到港幣 14.95 億元
- 綜合營業溢利增加百分之四十六，達到港幣 14.09 億元
- 本公司股東應佔溢利增加百分之四十五，達到港幣 8.64 億元
- 每股基本盈利為港幣 35.89 分
- 董事會不建議派發末期股息

全年溢利

本集團2010年的經審核股東應佔溢利為港幣8.64億元，每股基本盈利為港幣35.89分。

業務回顧

物業發展

截至2010年12月31日止年度期間本集團來自香港物業發展的收益約為港幣11億元，去年則約為港幣38.55億元。

在香港，Villa Bel-Air的洋房將繼續出售。在2010年，集團以理想價格售出八幢貝沙灣Villa Bel-Air的洋房。

在日本，本集團於北海道Hanazono正發展四季皆宜的渡假區項目。該發展項目將包括酒店、住宅及洋房。首期公寓發展項目的總實用樓面面積約為23,000平方米。

位於泰國南部攀牙省的發展項目方面，本集團於2010年6月與一間享負盛名的國際酒店營運商簽訂管理合約。

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，現時租戶包括多家企業、零售商及住宅租戶。截至2010年12月31日止年度，北京盈科中心的平均出租率約為百分之七十六。

於2010年，本集團錄得租金收入總額約為港幣2.15億元，而2009年則約為港幣2.12億元。

其他業務

本集團的其他業務包括設施管理及於香港、中國內地及日本的物業管理，以及於Hanazono四季皆宜的渡假區業務。於2010年，來自其他業務的收益約為港幣1.8億元，去年則約為港幣1.55億元。

綜合全面收入表

		截至12月31日止年度	
	附註	2010年 港幣百萬元	2009年 港幣百萬元
營業額	3、4	1,495	4,222
營銷成本		(748)	(3,032)
毛利		747	1,190
一般及行政開支		(524)	(610)
其他收入		34	210
其他收益淨額	5	2	176
重估投資物業的盈餘		1,150	—
營業溢利		1,409	966
利息收入		16	11
融資成本	6	(174)	(155)
除稅前溢利	7	1,251	822
所得稅	8	(387)	(228)
本公司股東應佔溢利		864	594
其他全面收入／（虧損）：			
匯兌差額：			
換算海外業務的匯兌差額		268	24
減：出售附屬公司的重新分類調整		—	(73)
年內其他全面收入／（虧損）（除稅後）		268	(49)
全面總收入		1,132	545
股息			
於結算日後擬派的特別股息	9	—	3,178
每股盈利（以每股港幣分列示）			
基本	10	港幣35.89分	港幣24.68分
攤薄後	10	港幣33.16分	港幣24.11分
每股股息（以每股港幣元列示）	9	—	港幣1.32元

綜合資產負債表

	附註	於2010年 12月31日 港幣百萬元	於2009年 12月31日 港幣百萬元
資產及負債			
非流動資產			
投資物業		5,152	3,866
物業、設備及器材		215	181
發展中物業		428	356
持作發展物業		624	548
商譽		4	3
其他應收款項		3	6
遞延所得稅資產		—	13
		<u>6,426</u>	<u>4,973</u>
流動資產			
發展中／持作出售物業		773	683
以代管人賬戶持有的銷售所得款項		845	1,271
受限制現金		2,249	949
應收貿易賬款淨額	11	10	172
預付款項、按金及其他流動資產		109	151
應收同系附屬公司的欠款		50	42
應收關聯公司的欠款		3	2
現金及現金等值項目		2,179	5,506
		<u>6,218</u>	<u>8,776</u>

	附註	於2010年 12月31日 港幣百萬元	於2009年 12月31日 港幣百萬元
流動負債			
長期借款即期部分		24	24
應付貿易賬款	12	31	45
應計款項、其他應付賬款及遞延收入		976	1,237
銷售物業的已收訂金		65	84
欠同系附屬公司的款項		4	6
根據數碼港計劃協議應付特區政府的款項		1,606	833
當期所得稅負債		108	102
		<u>2,814</u>	<u>2,331</u>
流動資產淨值		<u>3,404</u>	<u>6,445</u>
總資產減流動負債		<u>9,830</u>	<u>11,418</u>
非流動負債			
長期借款		2,374	2,241
遞延所得稅負債		591	266
		<u>2,965</u>	<u>2,507</u>
資產淨值		<u><u>6,865</u></u>	<u><u>8,911</u></u>
資金來源：			
已發行權益		4,321	4,321
儲備		2,544	4,590
		<u><u>6,865</u></u>	<u><u>8,911</u></u>

附註：

1. 遵行會計實務準則

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

2. 編製基準

截至2010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。

除按公平價值入賬的投資物業需作重估外，財務報表按歷史成本法作量度基準編製。

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

本集團所採納自2010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 1	可換股工具的流動／非流動分類
HKAS 7	分類未確認資產的支出
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
HKAS 27（經修訂）	合併和單獨財務報表
HKAS 36	商譽減值測試的記賬單位
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
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
HKAS 39（修訂本）	合資格套期項目
HKFRS 1（經修訂）	首次採納香港財務報告準則
HKFRS 2	以股份為基礎的付款
HKFRS 3（經修訂）	業務合併
HKFRS 5	持有待售的非流動資產和終止經營
HKFRS 8	分類資產的信息披露
HK(IFRIC)-Int 9及 HKFRS 3（經修訂）	嵌入衍生工具的重估及業務合併
HK(IFRIC)-Int 16	境外經營的淨投資套期
HK(IFRIC)-Int 17	向所有者分派非現金資產
HK(IFRIC)-Int 18	客戶資產轉讓
HK-Int 5	財務報表的呈報－借款人對包含按要求償還條款的有期借款的分類

2. 編製基準 (續)

以下為截至2010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 12 (修訂本)	遞延稅項：收回相關資產 (於2012年1月1日或之後開始的年度期間生效)
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 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)
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 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 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。

3. 營業額

營業額包括就下列業務已確認的收益：

	截至12月31日止年度	
	2010年	2009年
	港幣百萬元	港幣百萬元
物業發展	1,100	3,855
物業投資	216	214
其他業務	179	153
	<u>1,495</u>	<u>4,222</u>

4. 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 i)		抵銷項目		綜合	
	2010年 港幣百萬元	2009年 港幣百萬元								
來自外來客戶收益	1,100	3,855	215	212	180	155	—	—	1,495	4,222
分類間收益	—	—	—	—	4	38	(4)	(38)	—	—
應呈報分類收益	<u>1,100</u>	<u>3,855</u>	<u>215</u>	<u>212</u>	<u>184</u>	<u>193</u>	<u>(4)</u>	<u>(38)</u>	<u>1,495</u>	<u>4,222</u>
利息收入	2	2	6	5	—	—	—	—	8	7
未分配利息收入	—	—	—	—	—	—	—	—	8	4
綜合利息收入	—	—	—	—	—	—	—	—	<u>16</u>	<u>11</u>
融資成本	—	—	1	—	—	—	—	—	1	—
未分配融資成本	—	—	—	—	—	—	—	—	173	155
綜合融資成本	—	—	—	—	—	—	—	—	<u>174</u>	<u>155</u>
折舊及攤銷	1	2	16	13	16	15	—	—	33	30
未分配折舊及攤銷	—	—	—	—	—	—	—	—	9	6
綜合折舊及攤銷	—	—	—	—	—	—	—	—	<u>42</u>	<u>36</u>
減值虧損(撥回)/撥備	(33)	91	1	—	1	15	—	—	(31)	106
除稅前溢利/(虧損)	440	901	1,247	85	(51)	171	—	—	1,636	1,157
未分配公司開支	—	—	—	—	—	—	—	—	(385)	(335)
綜合除稅前溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	<u>1,251</u>	<u>822</u>
所得稅	70	163	315	26	(3)	33	—	—	382	222
未分配所得稅	—	—	—	—	—	—	—	—	5	6
綜合所得稅	—	—	—	—	—	—	—	—	<u>387</u>	<u>228</u>

4. 分類資料 (續)

a. 業務分類 (續)

	香港 的物業發展		中國內地 的物業投資		其他業務 (附註 i)		抵銷項目		綜合	
	2010年	2009年	2010年	2009年	2010年	2009年	2010年	2009年	2010年	2009年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
年內增加非流動分類資產	—	—	34	30	58	56	—	—	92	86
未分配增加									13	7
年內綜合增加非流動分類資產									<u>105</u>	<u>93</u>
分類資產	3,925	3,113	5,739	4,323	1,352	1,204	—	—	11,016	8,640
未分配公司資產									<u>1,628</u>	<u>5,109</u>
綜合總資產									<u>12,644</u>	<u>13,749</u>
分類負債	2,565	2,092	670	322	86	65	—	—	3,321	2,479
未分配公司負債									<u>2,458</u>	<u>2,359</u>
綜合總負債									<u>5,779</u>	<u>4,838</u>

(i) 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。

4. 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付貨品的地點列示。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。

	來自外來客戶收益		指定非流動資產	
	2010年	2009年	2010年	2009年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
香港(常駐地)	1,189	3,951	52	50
內地	217	220	5,226	3,923
日本	89	51	523	437
泰國	—	—	625	550
	<u>1,495</u>	<u>4,222</u>	<u>6,426</u>	<u>4,960</u>

5. 其他收益淨額

	截至12月31日止年度	
	2010年	2009年
	港幣百萬元	港幣百萬元
租賃擔保收益	2	40
出售附屬公司所得收益	—	232
減值虧損	—	(96)
	<u>2</u>	<u>176</u>

6. 融資成本

	截至12月31日止年度	
	2010年	2009年
	港幣百萬元	港幣百萬元
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	157	149
其他借貸成本	<u>17</u>	<u>6</u>
	<u>174</u>	<u>155</u>

7. 除稅前溢利

除稅前溢利經計入及扣除下列各項後列賬：

	截至12月31日止年度	
	2010年 港幣百萬元	2009年 港幣百萬元
計入：		
投資物業的總租金收入	216	214
其他租金收入	—	6
減：開支	(24)	(31)
沒收按金的其他收入	20	209
扣除：		
已售物業成本	640	2,917
折舊	42	35
租賃土地攤銷	—	1
員工成本，撥入以下項目：		
- 營銷成本	46	63
- 一般及行政開支	157	171
界定供款退休金計劃供款，撥入以下項目：		
- 營銷成本	2	3
- 一般及行政開支	8	11
核數師酬金	4	4
土地及樓宇經營租賃租金，撥入以下項目：		
- 營銷成本	—	2
- 一般及行政開支	48	40
器材經營租賃租金	1	1
重估投資物業的盈餘	1,150	—
應收貿易賬款減值(撥回)/撥備	(32)	10
外匯收益淨額	(7)	(3)

8. 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（2009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。

	截至12月31日止年度	
	2010年 港幣百萬元	2009年 港幣百萬元
香港利得稅		
- 現年度撥備	65	185
- 過往年度超額撥備	(24)	—
海外所得稅		
- 現年度撥備	17	8
- 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	329	36
	<u>387</u>	<u>228</u>

9. 股息

	截至12月31日止年度	
	2010年 港幣百萬元	2009年 港幣百萬元
結算日後擬派的末期股息（2009年：無）	—	—
結算日後擬派每股普通股港幣1.32元的特別股息	—	3,178
	<u>—</u>	<u>3,178</u>

2010年度並無派發末期股息。2009年度的特別股息每股普通股港幣1.32元，為港幣31.78億元已於2010年5月17日派發。2009年度結算日後擬派特別股息並未於結算日確認為負債。

10. 每股盈利

本公司股本的每股基本及攤薄後盈利是根據下列數據計算：

	截至12月31日止年度	
	2010年 港幣百萬元	2009年 港幣百萬元
用以計算每股基本盈利的盈利	864	594
可換股票據的融資成本	<u>157</u>	<u>149</u>
用以計算每股攤薄後盈利的盈利	<u>1,021</u>	<u>743</u>
	2010年 股份數目	2009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	<u>672,222,222</u>	<u>672,222,222</u>
用以計算每股攤薄後盈利的普通股加權平均數	<u>3,079,682,095</u>	<u>3,079,682,095</u>

11. 應收貿易賬款淨額

應收貿易賬款的賬齡分析如下：

	於2010年 12月31日 港幣百萬元	於2009年 12月31日 港幣百萬元
即期	10	13
一至三個月	—	—
三個月以上	<u>1</u>	<u>192</u>
	11	205
減：減值撥備	<u>(1)</u>	<u>(33)</u>
	<u>10</u>	<u>172</u>

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

12. 應付貿易賬款

應付貿易賬款的賬齡分析如下：

	於2010年 12月31日 港幣百萬元	於2009年 12月31日 港幣百萬元
即期	29	13
一至三個月	1	32
三個月以上	1	—
	<u>31</u>	<u>45</u>

13. 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後，本集團就已出售物業確認收益。

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

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

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

(ii) 購買價攤分

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。

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

根據與香港特別行政區政府(「特區政府」)於2000年5月17日就數碼港計劃訂立的協議(「數碼港計劃協議」)，特區政府有權收取數碼港計劃所賺取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本集團於數碼港計劃發展成本的一部分。

應付特區政府的款項屬金融負債，是按攤銷成本衡量。與這項負債相關的借款成本則會資產化作發展中物業之一。

發展數碼港計劃的估計成本，包括建築成本及已付、應付特區政府的款項，是利用相對價值方法，於計劃年期內以系統化基準撥入已售出物業的成本。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。截至2010年12月31日止年度修訂這些相對價值估計數額，導致截至2010年12月31日止年度錄得的已售出物業成本減少港幣9,500萬元。

根據數碼港計劃協議，一個發展維修賬戶(「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保養及維修資金(「發展維修賬戶金額」)。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。

本集團與特區政府及香港數碼港管理有限公司(「數碼港管理公司」)，曾就數碼港管理公司於2009年12月根據數碼港計劃協議計算發展維修金額所宣稱的最終評定，進行討論。在上述評定中，數碼港管理公司宣稱要將發展維修賬戶的資金水平由港幣5億元增至約港幣17億元。於2010年5月20日，數碼港管理公司透過原訴傳票(「原訴傳票」)方式與資訊港有限公司(一間本公司的間接全資附屬公司，以下簡稱「資訊港」)展開法律訴訟，尋求按其所宣稱的最終評定作出聲明。於2010年5月22日，資訊港及電訊盈科就原訴傳票作出回應，抗辯其申索，入稟法院對數碼港管理公司及其相關聯公司Hong Kong Cyberport Development Holdings Limited及Hong Kong Cyberport (Ancillary Development) Limited(合稱為「FSI公司」)以令狀方式展開法律訴訟(「令狀訴訟」)，尋求指令推翻就該發展維修金額所宣稱的最終評定及核數師就此宣稱發出的證書，並尋求賠償。於2010年9月28日，經資訊港及電訊盈科向法院申請後，法庭命令將原訴傳票的法律程序與令狀訴訟合併。法庭亦發出命令要求雙方作出文件披露。

自此之後，令狀訴訟中進行了多次非正審的聆訊：

- a. 於2010年11月25日，法庭拒絕FSI公司的申請將令狀訴訟轉移到商業案件審訊表。
- b. 於2011年1月11日，法庭就案件的管理給予進一步的指示，包括命令FSI公司在令狀訴訟中確認其證人。
- c. 於2011年2月7日，法庭已就資訊港及電訊盈科的申請進行部分聆訊。該申請是要求兩個政府部門(非令狀訴訟的任何一方)披露有關此令狀訴訟所爭議的若干類別文件。法庭押後聆訊並就上述申請給予提交進一步證據的指示。上述申請已重新安排於2011年8月10日聆訊。

上述法律程序的爭議事項至今仍未有實質判決。董事曾就上述申索事項相關的不同事宜諮詢法律及專業意見。他們認為，港幣5億元的臨時評定將足以支付發展維修賬戶金額的最終評定，而要向發展維修賬戶撥付額外資金的責任是微乎其微。

若發展維修金額的最終評定金額與管理層所估計的港幣 5 億元有差異，將會作出相應撥備。

(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所作出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2010年12月31日，投資物業的公平價值為港幣51.52億元。

(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，將使各會計期間於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所得稅作出調整。於2010年12月31日，港幣2,300萬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。

(v) 於附屬公司的投資及非金融資產的減值

本集團會於各結算日審閱內部及外來資料，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。

用以識別減值跡象的有關資料通常具有主觀性質，故本集團就其業務採用有關資料時須作出判斷。本集團對此等資料的詮釋會直接影響是否於任何指定結算日進行減值評估。

倘確定出現減值跡象，本集團進一步處理有關資料時須估計資產的可收回價值，即有關資產的公平價值減出售成本或使用

價值兩者的較高值。視乎本集團對檢討資產的整體重要性的評估及合理估算可收回價值的複雜性，本集團可能會利用內部資源進行有關評估或委聘外部顧問以於評估時向本集團提供意見。無論利用何種資源，本集團於評估時均須作出眾多假設，包括有關資產的使用情況、產生的現金流量、適當的市場貼現率及預計市場及規管情況。該等假設如出現任何變動，可能會導致日後對任何資產可收回價值的估算出現重大變動。

財務回顧

業績回顧

於2010年，本集團錄得綜合營業額約港幣14.95億元，較2009年約港幣42.22億元減少百分之六十五。營業額減少的原因是貝沙灣的一個主要發展階段的收益已於去年確認入賬。

於2010年，本集團錄得綜合毛利約港幣7.47億元，較2009年約港幣11.9億元減少百分之三十七。綜合毛利下跌是由於營業額減少所致。

於2010年，本集團的綜合營業溢利約為港幣14.09億元，2009年則約為港幣9.66億元。

於2010年，本集團錄得綜合純利約港幣8.64億元，較2009年約港幣5.94億元增加百分之四十五。有關升幅是由於投資物業公平價值於扣除稅項撥備後增加港幣8.63億元所致。2010年內的每股基本盈利為港幣35.89分，2009年則為港幣24.68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2010年12月31日，本集團所持的流動資產約為港幣62.18億元（2009年12月31日：港幣87.76億元），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現金及銀行結餘減少。流動資產中的發展中／持作出售物業由2009年12月31日約港幣6.83億元增加至2010年12月31日約港幣7.73億元。於2010年12月31日，現金及銀行結餘約為港幣21.79億元（2009年12月31日：港幣55.06億元）。以代管人賬戶持有的銷售所得款項由2009年12月31日約港幣12.71億元減少百分之三十四至2010年12月31日約港幣8.45億元。受限制現金總額由2009年12月31日約港幣9.49億元增加至2010年12月31日約港幣22.49億元。

於2010年12月31日，本集團流動負債總額約為港幣28.14億元，於2009年12月31日則約為港幣23.31億元。

資本架構、流動資金及財務資源

於2010年12月31日，本集團的借貸總額約為港幣27.54億元，與2009年12月31日的借貸總額港幣27.04億元比較主要是年內確認的港幣4,900萬元已攤銷贖回溢價。於2010年12月31日，本集團的長期借貸包括即於2012年9月24日到期的人民幣1,000萬元銀行貸款及來自電訊盈科集團的第二批可換股票據港幣24.2億元，其年利率為定息一厘，並於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之港幣24.2億元來自本公司的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沒有將第二批可換股票據計進負債總額內。於2010年12月31日，沒有包括第二批可換股票據的資本負債比率為百分之零點二（2009年12月31日：百分之零點一）。

本集團的業務交易、資產及負債主要以港幣計值。以人民幣及日圓計值的收益分別佔本集團總營業額約百分之十五及百分之六。於中國內地、泰國及日本的資產分別佔本集團總資產約百分之四十六、百分之五及百分之五。

本集團的所有借貸均以港幣及人民幣計值。現金及銀行結餘主要以美元、人民幣及港幣計值，餘額則以泰銖及日

圓計值。由於本集團於海外業務擁有若干投資，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於人民幣、泰銖及日圓。

於2010年，本集團經營業務所動用的現金約為港幣1.09億元，2009年經營業務所產生的現金則約為港幣31.34億元。

所得稅

本集團於2010年的所得稅約為港幣3.87億元，而2009年約為港幣2.28億元。

資產抵押

於2010年12月31日，本集團賬面總值約港幣51.25億元（2009年12月31日：港幣38.39億元）的若干投資物業已作為取得本集團銀行信貸的抵押。

或然負債

本集團其中一家間接全資附屬公司向其中一承租人提供擔保，如其物業因未能作出改動工程以便承租人擴大現有的租賃面積，該間接全資附屬公司將於承租人因上述原因送達終止通告後，按賬面值向承租人購買翻新工程，上限為人民幣1,000萬元。

除本公告另有披露者外，本集團於2010年12月31日並無任何其他重大或然負債。

僱員及薪酬政策

於2010年12月31日，本集團於香港及海外工作的僱員人數為482名。本集團的薪酬政策是參照當時行業情況及根據僱員的個人表現及經驗而釐定，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2010年12月31日止年度末期股息（2009年：無）。

董事會沒有宣派截至2010年6月30日止六個月中期股息（2009年：無）。

截至2009年12月31日止年度每股普通股港幣1.32元的特別股息經建議後並已於2010年5月派發。

暫停辦理股份過戶登記手續

於2011年4月29日至2011年5月5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，期內不會辦理任何股份轉讓手續。如要有權出席本公司即將舉行的股東週年大會，並於會上投票，所有過戶文件連同相關股票必須於2011年4月28日下午四時三十分前送抵本公司的股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司辦理登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

購買、出售或贖回上市證券

於截至2010年12月31日止財政年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司的上市證券。

財務審核委員會

本公司的財務審核委員會已審閱本集團截至2010年12月31日止年度的經審核綜合財務報表。

公眾持股量

根據本公司所得的資料，於本公告發表日期，公眾人士持有股份的百分比約為百分之十六點四二，已低於根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「《上市規則》」）第 8.08 條所規定的最低百分比（「最低指定百分比」）。公眾持股不足是由於 Elliott Capital Advisors, L.P.（透過其控制的若干實體）當前持有本公司已發行股本約百分之二十二點零五，該實體因此成為本公司的主要股東，亦因此成為本公司的關連人士，故此，其於本公司持有的股權並無計入本公司公眾持股量中。本公司將採取措施，務求於可行情況下盡快將其公眾持股量恢復至最低指定百分比。倘恢復本公司的公眾持股量一事出現具體發展，本公司將即時另行刊發公告。

《企業管治常規守則》

於截至2010年12月31日止年度，本公司一直應用並遵守《上市規則》附錄十四所載《企業管治常規守則》的所有適用守則條文，惟於2010年5月10日本公司股東週年大會當日，董事會主席因身在海外處理本公司的業務，因而未能按照守則條文附錄十四第E.1.2條的規定出席上述大會。

展望

過去一年，全球經濟持續反彈，然而不同地區的復甦步伐卻不盡相同。礙於美國經濟的增長速度仍然緩慢，美國聯邦儲備局於 11 月初再次向金融體系注入 6,000 億美元。這些額外流動資金有機會會流入新興市場。

儘管第二輪量化寬鬆政策對刺激美國經濟的全面影響尚未明朗，該政策已率先對香港股票市場及物業市場帶來正面影響。買家均熱衷於購買資產，藉以保存其財富及購買力。

為遏止投機資金流入物業市場，特區政府於 2010 年 11 月 19 日宣佈進一步收緊政策。這些措施短期內會對樓價及成交量造成影響，但應有助市場長期穩健發展。

鑑於利率在一段時間內仍會維持在極低水平，加上短期內物業供應有限，本集團對本港市場前景仍然審慎樂觀。由於港元兌其他貨幣貶值，香港的豪宅物業對世界各地的富豪極具吸引力，尤其是來自中國內地的買家，對他們而言，香港物業在質素及價格方面均十分吸引。

Villa Bel-Air 餘下的少量洋房將繼續出售。

海外項目方面，本集團位於日本北海道 Hanazono 四季皆宜的渡假區發展項目第一期的設計工作正在進行當中。該發展項目將包括酒店、住宅及洋房。然而，鑑於日本最近發生的地震及核電廠事故，管理層將會密切監察市場狀況，並不時相應調整本公司的策略。

展望未來，本公司會繼續審慎地在全球各地物色潛在投資機會。

承董事會命
盈科大衍地產發展有限公司*
公司秘書
鄭雲裳

香港，2011年3月22日

於本公告發表日期，本公司的董事如下：

執行董事：

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

獨立非執行董事：

張建標、王于漸教授，SBS，JP 及盛智文博士，GBS，JP。

* 僅供識別