

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分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 2011 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 2011 年 12 月 31 日止年度的經審核綜合業績。

- 綜合營業額增加百分之四十二，達到約港幣 21.26 億元
- 未計投資物業公平價值增加的綜合營業溢利增加百分之十，約為港幣 2.85 億元
- 本公司股東應佔溢利約為港幣 6,200 萬元
- 每股基本盈利為港幣 2.58 分
- 董事會不建議派發末期股息

**全年溢利**

本集團 2011 年的經審核股東應佔溢利約為港幣 6,200 萬元，每股基本盈利為港幣 2.58 分。

## 業務回顧

### 物業發展

截至 2011 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 17.1 億元，去年則約為港幣 11 億元。

在香港，本集團於 2011 年間售出八幢 Villa Bel-Air 洋房，最後三幢洋房的銷售工作將會繼續進行。

於 2011 年，根據數碼港計劃協議，香港特別行政區政府（「特區政府」）與本集團收取來自數碼港計劃第十三次至第十六次的收益盈餘淨額為數合共約為港幣 32.62 億元。就此，特區政府獲支付約港幣 21.05 億元，而本集團則收取約港幣 11.57 億元。

本集團的海外項目方面，位於日本北海道 Hanazono 之四季皆宜度假區項目的詳細設計工作取得良好進展。位於泰國南部攀牙省的項目，總體規劃亦已接近完成。

### 中國內地物業投資

本集團的投資物業北京盈科中心位於中國北京市的市中心。本集團在其中持有的出租總樓面面積約為 169,900 平方米（「可出租面積」），現時租戶包括多家企業、零售商及住宅租戶。截至 2011 年 12 月 31 日止年度，該物業之可出租面積的平均出租率約為百分之八十八。

於 2011 年，本集團錄得租金收入總額約為港幣 2.6 億元，而 2010 年則約為港幣 2.15 億元。

### 其他業務

本集團的其他業務包括於香港、中國大陸及日本的物業管理，以及 Hanazono 四季皆宜的度假區業務。於 2011 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 1.8 億元。

## 綜合全面收入表

	附註	截至12月31日止年度	
		2011年 港幣百萬元	2010年 港幣百萬元
營業額	3、4	2,126	1,495
營銷成本		<u>(1,285)</u>	<u>(748)</u>
毛利		841	747
一般及行政開支		(580)	(524)
其他收入		24	34
其他收益淨額		—	2
重估投資物業的盈餘		<u>43</u>	<u>1,150</u>
營業溢利		328	1,409
利息收入		28	16
融資成本	5	<u>(163)</u>	<u>(174)</u>
除稅前溢利	6	193	1,251
所得稅	7	<u>(131)</u>	<u>(387)</u>
本公司股東應佔溢利		<u><u>62</u></u>	<u><u>864</u></u>
其他全面收入：			
匯兌差額：			
換算海外業務的匯兌差額		<u>240</u>	<u>268</u>
全面總收入		<u><u>302</u></u>	<u><u>1,132</u></u>
每股盈利（以每股港幣分列示）			
基本	9	2.58分	35.89分
攤薄後	9	<u>2.58分</u>	<u>33.16分</u>

## 綜合資產負債表

	附註	於2011年 12月31日 港幣百萬元	於2010年 12月31日 港幣百萬元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業		5,469	5,152
物業、設備及器材		281	215
發展中物業		508	428
持作發展物業		618	624
無形資產		14	—
商譽		4	4
其他應收款項		3	3
		<u>6,897</u>	<u>6,426</u>
<b>流動資產</b>			
持作出售物業		456	773
以代管人賬戶持有的銷售所得款項		632	845
受限制現金		703	2,249
應收貿易賬款淨額	10	12	10
預付款項、按金及其他流動資產		112	109
應收同系附屬公司的欠款		16	50
應收關聯公司的欠款		3	3
現金及現金等值項目		2,855	2,179
		<u>4,789</u>	<u>6,218</u>

	附註	於2011年 12月31日 港幣百萬元	於2010年 12月31日 港幣百萬元
<b>流動負債</b>			
短期借款		9	—
長期借款即期部分		24	24
應付貿易賬款	11	45	31
應計款項、其他應付賬款及遞延收入		573	976
銷售物業的已收訂金		64	65
欠同系附屬公司的款項		4	4
根據數碼港計劃協議應付特區政府的款項		603	1,606
當期所得稅負債		23	108
		<u>1,345</u>	<u>2,814</u>
<b>流動資產淨值</b>			
		<u>3,444</u>	<u>3,404</u>
<b>總資產減流動負債</b>			
		<u>10,341</u>	<u>9,830</u>
<b>非流動負債</b>			
長期借款		2,505	2,374
遞延所得稅負債		669	591
		<u>3,174</u>	<u>2,965</u>
<b>資產淨值</b>			
		<u>7,167</u>	<u>6,865</u>
<b>資金來源：</b>			
已發行權益		4,321	4,321
儲備		2,846	2,544
		<u>7,167</u>	<u>6,865</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2011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2011年1月1日起生效但不影響本集團財務報表的準則、修訂及詮釋*

HKAS 24（經修訂）	關聯方披露
HKAS 32（修訂本）	配股的分類
HK(IFRIC)-Int 14	最低資金規定的預付款項
HK(IFRIC)-Int 19	以權益工具消除金融負債

*以下為截至2011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（修訂本）	財務報表之呈列（於2012年7月1日或之後開始的年度生效）
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生效）
HKAS 19（修訂本）	僱員福利（於2013年1月1日或之後開始的年度生效）
HKAS 27	單獨財務報表（於2013年1月1日或之後開始的年度生效）
HKAS 28	於聯營公司及合營企業之投資（於2013年1月1日或之後開始的年度生效）
HKFRS 1（修訂本）	嚴重惡性通貨膨脹（於2011年7月1日或之後開始的年度生效）
HKFRS 7（修訂本）	披露－轉讓金融資產（於2011年7月1日或之後開始的年度生效）
HKFRS 9	金融工具（於2015年1月1日或之後開始的年度生效）
HKFRS 10	綜合財務報表（於2013年1月1日或之後開始的年度生效）
HKFRS 11	合資安排（於2013年1月1日或之後開始的年度生效）
HKFRS 12	披露其他實體權益（於2013年1月1日或之後開始的年度生效）
HKFRS 13	公平值計量（於2013年1月1日或之後開始的年度生效）

本集團正在評估該等修訂於首次採用期間將會造成的影響。本集團認為採納以上各項對本集團的經營業績及財務狀況不會造成重大影響，惟經修訂HKAS 12「所得稅」除外。經修訂HKAS 12將應用於2012年財務報表，屆時本集團將須對截至2011年12月31日止年度所呈報金額作出追溯調整，但以按賬面值出售物業所產生的稅務責任有別於按現行政策就遞延稅項所應計的金額為限，該等物業並非以包含大部分經濟利益的商業模式持有。本集團尚未完成該全新會計政策對遞延稅項負債撥備之影響的評估。

### 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	
	2011年 港幣百萬元	2010年 港幣百萬元
物業發展	1,710	1,100
物業投資	262	216
其他業務	154	179
	<u>2,126</u>	<u>1,495</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	
	2011年 港幣百萬元	2010年 港幣百萬元								
來自外來客戶收益	1,710	1,100	260	215	156	180	—	—	2,126	1,495
分類間收益	—	—	—	—	10	4	(10)	(4)	—	—
應呈報分類收益	<u>1,710</u>	<u>1,100</u>	<u>260</u>	<u>215</u>	<u>166</u>	<u>184</u>	<u>(10)</u>	<u>(4)</u>	<u>2,126</u>	<u>1,495</u>
利息收入	2	2	11	6	—	—	—	—	13	8
未分配利息收入	—	—	—	—	—	—	—	—	15	8
綜合利息收入	—	—	—	—	—	—	—	—	<u>28</u>	<u>16</u>
融資成本	—	—	1	1	—	—	—	—	1	1
未分配融資成本	—	—	—	—	—	—	—	—	162	173
綜合融資成本	—	—	—	—	—	—	—	—	<u>163</u>	<u>174</u>
折舊	1	1	20	16	19	16	—	—	40	33
未分配折舊	—	—	—	—	—	—	—	—	9	9
綜合折舊	—	—	—	—	—	—	—	—	<u>49</u>	<u>42</u>
減值虧損撥備／(撥回)	<u>—</u>	<u>(33)</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>—</u>	<u>1</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1</u>	<u>(31)</u>
除稅前溢利／(虧損)	440	440	179	1,247	(41)	(51)	—	—	578	1,636
未分配公司開支	—	—	—	—	—	—	—	—	(385)	(385)
綜合除稅前溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	<u>193</u>	<u>1,251</u>
所得稅	72	70	45	315	8	(3)	—	—	125	382
未分配所得稅	—	—	—	—	—	—	—	—	6	5
綜合所得稅	—	—	—	—	—	—	—	—	<u>131</u>	<u>387</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	
	2011年 港幣百萬元	2010年 港幣百萬元								
年內增加非流動分類資產 未分配增加	—	—	86	34	150	58	—	—	236	92
									<u>2</u>	<u>13</u>
年內綜合增加非流動分類資產									<u>238</u>	<u>105</u>
分類資產 未分配公司資產	1,794	3,925	6,169	5,739	1,522	1,352	—	—	9,485	11,016
									<u>2,201</u>	<u>1,628</u>
綜合總資產									<u>11,686</u>	<u>12,644</u>
分類負債 未分配公司負債	1,087	2,565	749	670	68	86	—	—	1,904	3,321
									<u>2,615</u>	<u>2,458</u>
綜合總負債									<u>4,519</u>	<u>5,779</u>

(i) 低於量化最低要求的分類收益乃來自本集團其中七個經營分類，包括泰國及日本的物業發展、香港及日本的物業管理、資產管理、設施管理及滑雪場業務。這些分類從未達到釐定為應呈報分類的任何量化最低要求。

#### 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、無形資產、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	
	2011年 港幣百萬元	2010年 港幣百萬元	2011年 港幣百萬元	2010年 港幣百萬元
香港(常駐地)	1,754	1,189	62	52
中國內地	262	217	5,547	5,226
日本	110	89	668	523
泰國	—	—	620	625
	<u>2,126</u>	<u>1,495</u>	<u>6,897</u>	<u>6,426</u>

#### 5. 融資成本

	截至12月31日止年度	
	2011年 港幣百萬元	2010年 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	166	157
其他借貸成本	<u>18</u>	<u>17</u>
	184	174
減：撥充發展中物業作資本的利息開支	<u>(21)</u>	<u>—</u>
	<u>163</u>	<u>174</u>

撥充資本的借貸成本按年利率6.87厘計算(2010年：無)。

## 6. 除稅前溢利

除稅前溢利經計入及扣除下列各項後列賬：

	截至12月31日止年度	
	2011年 港幣百萬元	2010年 港幣百萬元
計入：		
投資物業的總租金收入	262	216
減：開支	(20)	(24)
沒收按金的其他收入	22	20
重估投資物業的盈餘	43	1,150
扣除：		
已售物業成本	1,219	640
折舊	49	42
員工成本，撥入以下項目：		
- 營銷成本	22	46
- 一般及行政開支	185	157
界定供款退休金計劃供款，撥入以下項目：		
- 營銷成本	—	2
- 一般及行政開支	7	8
核數師酬金	4	4
土地及樓宇經營租賃租金	48	48
器材經營租賃租金	3	1
應收貿易賬款減值撥備／（撥回）	1	(32)
外匯虧損／（收益）淨額	3	(7)

## 7. 所得稅

香港利得稅乃根據本年度估計應課稅溢利，按稅率百分之十六點五（2010年：百分之十六點五）作出撥備。  
中國內地及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	
	2011年 港幣百萬元	2010年 港幣百萬元
香港利得稅		
- 現年度撥備	74	65
- 過往年度超額撥備	(8)	(24)
香港以外所得稅		
- 現年度撥備	15	17
- 過往年度撥備不足	1	—
遞延所得稅有關的臨時差異的產生及撥回	49	329
	<u>131</u>	<u>387</u>

## 8. 股息

	截至12月31日止年度	
	2011年 港幣百萬元	2010年 港幣百萬元
末期股息	—	—

2011年及2010年年度並無派發末期股息。

## 9. 每股盈利

本公司股本的每股基本及攤薄後盈利是根據下列數據計算：

	截至12月31日止年度	
	2011年 港幣百萬元	2010年 港幣百萬元
用以計算每股基本盈利的盈利	62	864
可換股票據的融資成本	<u>145</u>	<u>157</u>
用以計算每股攤薄後盈利的盈利	<u>207</u>	<u>1,021</u>
	2011年 股份數目	2010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>

由於所有潛在新增普通股均有反攤薄效應，2011年的每股攤薄後盈利與每股基本盈利相同。

## 10. 應收貿易賬款淨額

應收貿易賬款的賬齡分析如下：

	於2011年 12月31日 港幣百萬元	於2010年 12月31日 港幣百萬元
即期	8	10
一至三個月	3	—
三個月以上	<u>3</u>	<u>1</u>
	14	11
減：減值撥備	<u>(2)</u>	<u>(1)</u>
	<u>12</u>	<u>10</u>

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

## 11. 應付貿易賬款

應付貿易賬款的賬齡分析如下：

	於2011年 12月31日 港幣百萬元	於2010年 12月31日 港幣百萬元
即期	42	29
一至三個月	2	1
三個月以上	1	1
	<u>45</u>	<u>31</u>

## 12. 關鍵會計估算及判斷

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

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

### (i) 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。

對於轉讓物業擁有權的風險及回報的時間作出的判斷，將影響本集團年內溢利及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貸成本則會撥充發展中物業作資本之一。

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2011年12月31日止年度修訂這些相對價值估計數額，導致截至2011年12月31日止年度錄得的已售出物業成本減少港幣1.51億元。

#### (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、預期未來市場租金計及投資物業的使用及狀況，並依據任何現有租賃及其他合約的條款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2011年12月31日，投資物業的公平價值為港幣54.69億元。

#### (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2011年12月31日，港幣2,000萬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；
- 無形資產；
- 發展中／持作出售／持作發展物業；
- 分類為根據經營租賃持有的預付租賃土地權益；
- 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 2011 年，本集團錄得綜合營業額約港幣 21.26 億元，較 2010 年約港幣 14.95 億元增加約百分之四十二。該增長是受惠於 2011 年內獲得確認的 Villa Bel-Air 洋房銷售收益增加。

於 2011 年，本集團錄得綜合毛利約港幣 8.41 億元，較 2010 年約港幣 7.47 億元增加約百分十三。綜合毛利增加是由於營業額增加所致。

於 2011 年，一般及行政開支約為港幣 5.8 億元，較 2010 年約港幣 5.24 億元增加百分之十一。增加的原因是期內為籌備海外發展項目而導致員工成本增加，以及在去年其中一幢 Villa Bel-Air 洋房成交後，港幣 3,300 萬元的應收貿易賬款減值被撥回。此外，本年度錄得投資物業的公平價值增加為港幣 4,300 萬元，較去年錄得港幣 11.5 億元為低。

基於上述原因，於 2011 年，本集團的綜合營業溢利減少至約港幣 3.28 億元，2010 年則約為港幣 14.09 億元。倘撇除投資物業的公平價值增加，綜合營業溢利增加約百分之十，即約為港幣 2.85 億元，2010 年則約為港幣 2.59 億元。

因此，於 2011 年，本集團錄得綜合純利約港幣 6,200 萬元，2010 年則約為港幣 8.64 億元。年內每股基本盈利為港幣 2.58 分，2010 年則為港幣 35.89 分。

按照適用的香港會計師公會頒佈的《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後確認，即當與物業銷售交易有關的經濟效益之流入被評定為可能及當擁有權的主要風險及回報亦已完成轉移。

### 流動資產及負債

於 2011 年 12 月 31 日，本集團所持的流動資產約為港幣 47.89 億元（2010 年 12 月 31 日：港幣 62.18 億元），主要包括持作出售物業、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受限制現金結餘減少。流動資產中的持作出售物業由 2010 年 12 月 31 日約為港幣 7.73 億元減少至 2011 年 12 月 31 日約為港幣 4.56 億元。於 2011 年 12 月 31 日，現金及銀行結餘約為港幣 28.55 億元（2010 年 12 月 31 日：港幣 21.79 億元）。以代管人賬戶持有的銷售所得款項由 2010 年 12 月 31 日約為港幣 8.45 億元減少約百分之二十五至 2011 年 12 月 31 日約為港幣 6.32 億元。受限制現金由 2010 年 12 月 31 日約為港幣 22.49 億元減少至 2011 年 12 月 31 日約為港幣 7.03 億元。

於 2011 年 12 月 31 日，本集團流動負債總額約為港幣 13.45 億元，於 2010 年 12 月 31 日則約為港幣 28.14 億元。

### 資本架構、流動資金及財務資源

於 2011 年 12 月 31 日，本集團的借貸總額約為港幣 27.99 億元，而 2010 年 12 月 31 日的借貸總額為港幣 27.54 億元。借貸總額的增加反映就來自電訊盈科集團的第二批可換股票據（本金為港幣 24.2 億元）而確認的港幣 4,800 萬元已經攤銷之贖回溢價，扣除年內已向銀行償還的貸款港幣 300 萬元。於 2011 年 12 月 31 日，本集團的借貸包括人民幣 750 萬元短期銀行貸款及來自電訊盈科集團價值港幣 24.2 億元的第二批可換股票據，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（「電訊盈科」），故在計算本集團資本負債比率時並沒有將第二批可換股票據計進負債總額內。於 2011 年 12 月 31 日，沒有包括第二批可換股票據的資本負債比率約為百分之零點一（於 2010 年 12 月 31 日：百分之零點二）。

本集團的業務交易、資產及負債主要以港幣計值。以人民幣及日圓計值的收益分別佔本集團總營業額約百分之十二及百分之五。於中國內地、日本及泰國的資產分別佔本集團總資產約百分之五十三、百分之七及百分之五。

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，其餘則以泰銖及日圓計值。由於本集團擁有若干海外業務，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與人民幣、泰銖及日圓有關。

於 2011 年，本集團經營業務所產生的現金約為港幣 8.04 億元，2010 年經營業務所動用的現金則約為港幣 1.09 億元。

## 所得稅

於 2011 年，本集團的所得稅約為港幣 1.31 億元，而 2010 年約為港幣 3.87 億元。所得稅減少主要是由於營業溢利減少所致。

## 資產抵押

於 2011 年 12 月 31 日，本集團賬面總值約為港幣 54.24 億元（2010 年 12 月 31 日：港幣 51.25 億元）的若干投資物業已作為取得本集團銀行信貸的抵押。

## 或然負債

本集團其中一家間接全資附屬公司向其中一承租人提供擔保，如果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的裝修資產，上限為人民幣 1,000 萬元。

## 僱員及薪酬政策

於 2011 年 12 月 31 日，本集團於香港及海外工作的僱員人數為 418 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由 2005 年 5 月 13 日終止，並經由電訊盈科股東批准後，以於 2005 年 5 月 23 日採納的新購股權計劃取代（「新購股權計劃」）。新購股權計劃自採納日期起計十年內有效。

## 股息

董事會不建議派發截至 2011 年 12 月 31 日止年度末期股息（2010 年：零）。

截至 2011 年 12 月 31 日止年度，董事會沒有宣派中期股息（2010 年：零）。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

於 2012 年 4 月 26 日至 2012 年 4 月 30 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 2012 年 4 月 25 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 2011 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。

## 審核委員會

本公司的審核委員會已審閱本集團截至 2011 年 12 月 31 日止年度的經審核綜合財務報表。

## 公眾持股量

根據於聯交所網站公佈的最新持股量披露，於本公告日期，公眾人士持有股份的百分比約為百分之十五點四一，已低於根據《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.（透過其控制的若干實體）於本公司已發行股本中的持股量約為百分之二十三點零六（基於 2011 年 7 月 13 日向聯交所提交的最近權益披露通知），並因此成為本公司的主要股東及關連人士。本公司將採取措施，務求於可行情況下盡快將其公眾持股量恢復至最低指定百分比。倘恢復本公司的公眾持股量一事出現具體發展，本公司將即時另行刊發公告。

## 企業管治常規守則

截至 2011 年 12 月 31 日止年度期內，本公司一直應用並遵守《上市規則》附錄十四所載《企業管治常規守則》的所有適用守則條文，惟於 2011 年 5 月 5 日本公司舉行股東週年大會當日，董事會主席及董事會提名委員會主席因需在海外處理業務，而未能出席上述大會。

## 展望

於 2011 年，歐洲債務危機不僅導致歐元區經濟動盪，亦令全球經濟受到衝擊。鑑於香港零售消費強勁而失業率低，本港經濟整體而言表現尚算穩健。然而，市場日益關注本港經濟因歐洲債務問題懸而未決，可能要面對更大的波動。

香港樓價於 2011 年上半年上升，但於下半年步入整固。由於外圍環境惡化，且特區政府實施遏抑樓市措施，導致物業交易量縮減。現時持觀望態度的準物業買家傾向於在宏觀經濟環境轉趨明朗後才入市。

香港的數碼港計劃已接近尾聲，而 Villa Bel-Air 僅餘下三幢洋房尚未售出。本集團將於適當時機以恰當價格出售這些洋房。鑑於優質豪宅供應有限，本公司對這些洋房將以理想價格出售感到樂觀，特別是當市場環境更理想。

日本北海道 Hanazono 四季皆宜度假區項目的住宅部分已獲日本當局批准，本集團正進行設計工作。位於二世古的示範屋亦接近竣工。本集團位於泰國攀牙省的項目，總體規劃亦已接近完成。

美國及歐洲今年將面臨更多挑戰，亞太區國家，尤其是中國，現正發揮著推動世界經濟增長的關鍵作用。作為致力發展大型項目的優質物業發展商，本公司將藉此機會在亞洲以至全球謹慎物色合適的投資機會，以維持本公司的長期增長及盈利能力。

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，2012年2月28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）、李智康（副主席及行政總裁）、林裕兒（副行政總裁及首席財務官）、陳進思及顏金施。

*獨立非執行董事：*

張建標、王于漸教授，SBS，JP 及盛智文博士，GBM，GBS，JP。

\* 僅供識別