



Pacific Century
Premium Developments
盈科大衍地產發展

股份代號: 00432

2011 年報

創建
美好將來





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

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

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

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

目錄

2	企業簡介
4	主席報告書
6	行政總裁報告書
8	管理層的討論及分析
12	董事會
18	企業管治報告
27	財務資料
119	主要物業報表
120	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」，聯交所股份代號：00008)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

於2008年底，盈大地產完成了貝沙灣豪華生活品味地標住宅項目。該項目自此成為本港最尊貴的住宅發展項目之一。此外，本集團亦在港島西發展了一項名為盈峰一號的豪宅項目。

中國內地方面，本集團位於北京市朝陽區的頂級投資物業北京盈科中心，目前雲集了眾多知名企業、受歡迎之零售商及外資租戶。

本集團不斷在亞洲區內以至全球探索具潛力的投資項目。為配合該策略，本集團已制訂長期的物業發展計劃，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。

物業及資產管理

憑藉豐富的經驗及專業知識，本集團提供物業及資產管理服務，以及企業服務，服務對象涵蓋甲級商業樓宇、豪華住宅及零售物業。

主席報告書

亞太區國家現正發揮著推動世界經濟增長的
關鍵作用。

於2011年內，歐洲債務危機在歐元區國家中擴散，令全球經濟經歷新一輪波動。在大西洋彼岸，美國經濟輕微好轉，但現時仍無法斷言是否已經重回增長的軌道。至於亞太區國家，尤其是中國，現正發揮著推動世界經濟增長的關鍵作用。

香港樓價於2011年上半年普遍向上，但上升趨勢在2011年下半年開始逆轉。儘管利率仍處於較低水平，由於外圍環境惡化，加上香港特區政府對樓市實施遏抑措施，物業交易量自2011年第三季減少。

鑑於優質豪宅供應有限，我們相信 Villa Bel-Air 最後的三幢洋房在推出市場時仍會繼續備受買家追捧。我們並預期當市況更加理想，這些洋房將會以可觀價格售出。

海外項目方面，我們在北海道的度假項目的設計正按已計劃的時間表進行，位於二世古的示範屋已接近竣工。日本在去年三月發生地震後，現正逐步復甦，我們將繼續監察形勢，並會相應調整該項目的策略。與此同時，我們位於泰國攀牙省的項目，總體規劃現已接近完成。

2012年的市場環境被廣泛視為對全球投資者更具挑戰性的一年。盈大地產將繼續致力發展大型項目以維持長期增長及盈利能力，我們亦將在亞洲區內以至全球謹慎物色合適的投資機會。

最後，本人藉此向股東、董事、管理人員及其他同事衷心致謝，感謝他們在過去一年的持續支持。



李澤楷

主席

2012年2月28日

行政總裁報告書

本集團將會繼續在亞洲區內以至全球審慎
物色投資機會。

本人欣然呈報，本集團於截至2011年12月31日止財政年度錄得綜合營業額約港幣21.26億元，較2010年的約港幣14.95億元增加百分之四十二。

2011年末計投資物業公平價值調整的綜合營業溢利約為港幣2.85億元，較2010年的約為港幣2.59億元增加百分之十。

計入投資物業公平價值調整的綜合營業溢利約為港幣3.28億元，而2010年則約為港幣14.09億元。

2011年綜合純利約為港幣6,200萬元，而2010年約為港幣8.64億元。每股基本盈利為港幣2.58分，2010年為港幣35.89分。

董事會（「董事會」）不建議派發截至2011年12月31日止年度的末期股息。

於2011年內，香港經濟表現穩健，但先進國家經濟表現令人失望，使本港的經濟前景蒙上陰影，這已反映於2011年恒生指數全年下跌大約百分之二十的走勢上。

儘管亞洲部分國家遭逢嚴重的天災，但該區的經濟表現相對保持平穩。此外，市場上有更多揣測相信中國可能會推出措施刺激經濟。

自香港特區政府推出相應的遏抑樓市措施，本地準買家現時轉趨於審慎。自2011年第三季開始，樓價已普遍調整，交易量亦見減少。

盈大地產於2011年售出了Villa Bel-Air的八幢洋房。本公司將於適當時機以恰當的價格出售餘下三幢洋房。

本集團位於日本北海道Hanazono四季皆宜度假區項目已獲日本當局批准總發展藍圖，項目正進行設計工作。該項目之示範屋亦接近竣工。至於本公司位於泰國攀牙省的項目，總體規劃亦已接近完成。

本集團將會繼續在亞洲區內以至全球審慎物色投資機會。



李智康

行政總裁及副主席

2012年2月28日

管理層的討論及分析

以下載列截至2011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（連同本公司統稱為「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。

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之十三。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上述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)。

管理層的討論及分析

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。

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。

董事會

執行董事

李澤楷 主席

李先生，45歲，盈科大衍地產發展有限公司（「盈大地產」）執行董事兼主席、盈大地產執行委員會主席、盈大地產董事會薪酬檢討委員會及提名委員會成員。李先生於2004年5月成為盈大地產董事。他亦擔任以下公司職務：

- (1) 電訊盈科有限公司（「電訊盈科」）主席兼執行董事；
- (2) 電訊盈科執行委員會主席；
- (3) 電訊盈科董事會提名委員會成員；
- (4) 香港電訊有限公司（「香港電訊」）及香港電訊管理有限公司（作為香港電訊信託的託管人－經理）執行主席兼執行董事；
- (5) 香港電訊執行委員會主席；
- (6) 香港電訊董事會提名委員會成員；
- (7) 盈科拓展集團主席兼行政總裁；及
- (8) 新加坡盈科亞洲拓展有限公司主席。

李先生是東亞銀行有限公司的非執行董事。他也是環球資訊基建委員會的成員。李先生於2011年11月獲亞洲有線與衛星電視廣播協會頒發終身成就獎。

李智康 行政總裁及副主席

李先生，60歲，盈大地產執行董事、行政總裁、副主席及盈大地產執行委員會成員。他於2004年5月成為盈大地產董事。他亦是電訊盈科執行董事及電訊盈科執行委員會成員。

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，李先生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，還有涉及香港與中國內地的商業糾紛等法律事務。在此之前，李先生在倫敦 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，其後於1991年在香港成為公證人。

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

副行政總裁及首席財務官

林先生，50歲，盈大地產執行董事、副行政總裁、首席財務官及盈大地產執行委員會成員。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。

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，林先生是信和置業有限公司的執行董事兼集團財務總監。在加入信和置業有限公司之前，他曾於金融機構任職超過十年，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

陳先生，58歲，盈大地產執行董事兼項目總監及盈大地產執行委員會成員。他於2005年8月成為盈大地產董事。陳先生負責管理盈大地產及其附屬公司之多個物業發展計劃。他曾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。陳先生於2011年6月被委任為北京建設(控股)有限公司的獨立非執行董事。

陳先生於2002年10月加入電訊盈科前任職建築師，曾於香港一家大型發展商任職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33年。

董事會

陳先生持有香港大學建築學文學士學位、蘇格蘭鄧地大學建築學士學位以及清華大學高級管理人員工商管理碩士學位，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建築師學會會員。

顏金施

顏女士，46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及美國西北大學凱洛格管理學院(Kellogg School of Management)與香港科技大學商學院的行政人員工商管理碩士學位。她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名譽顧問。顏女士亦獲英國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。

獨立非執行董事

張建標

張先生，66歲，盈大地產獨立非執行董事，盈大地產董事會薪酬檢討委員會主席、盈大地產審核委員會和董事會提名委員會成員。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。

張先生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。他現為以下香港上市公司的獨立非執行董事：

- (1) 大昌行集團有限公司；
- (2) 東亞銀行有限公司；及
- (3) 維他奶國際集團有限公司。

此外，張先生乃東亞銀行(中國)有限公司的獨立非執行董事(一間非上市公司及東亞銀行有限公司之全資附屬公司)。

王于漸教授，SBS，JP

王教授，59歲，盈大地產獨立非執行董事、盈大地產審核委員會主席、盈大地產董事會薪酬檢討委員會和提名委員會成員。他於2004年7月成為盈大地產董事。

王教授現為香港大學經濟學講座教授，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年獲香港特別行政區政府頒發銀紫荊星章，以表揚王教授在教育、房屋、工業及科技發展上的貢獻。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。

董事會

王教授為以下香港上市公司的獨立非執行董事：

- (1) 長江生命科技集團有限公司；
- (2) 鷹君集團有限公司；
- (3) 東方海外(國際)有限公司；及
- (4) 新鴻基地產發展有限公司。

王教授亦是以下公司的獨立非執行董事：

- (1) 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)；
- (2) 香港商品交易所有限公司；及
- (3) 中國工商銀行(亞洲)有限公司(已於2010年12月21日撤銷股份於香港聯合交易所有限公司之上市地位)。

盛智文博士，GBM，GBS，JP

盛智文博士，63歲，盈大地產獨立非執行董事、盈大地產董事會提名委員會主席及盈大地產審核委員會成員。他於2004年6月成為盈大地產董事。

盛智文博士在香港定居超過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。

盛智文博士為海洋公園公司主席，該公司的主要業務為管理及監控香港之著名主題公園－海洋公園。他亦為蘭桂坊控股有限公司主席，該公司是蘭桂坊的主要業主和發展商，蘭桂坊是全港的旅遊熱點之一。

盛智文博士是西九文化區管理局董事局成員，西九文化區管理局表演藝術委員會主席及西九文化區管理局發展委員會、投資委員會和諮詢會成員。他亦是香港特別行政區政府中央政策組策略發展委員會委員和經濟分析及方便營商處食物業工作小組成員。此外，盛智文博士亦是加拿大商會和香港總商會的理事會成員以及The University of Western Ontario, Richard Ivey School of Business亞洲顧問委員會成員。

盛智文博士亦擔任天星小輪有限公司的董事、永利澳門有限公司的副主席及非執行董事、信和置業有限公司及尖沙咀置業集團有限公司的獨立非執行董事。盛智文博士亦是美國上市公司Wynn Resorts, Limited的董事。他曾於2004年9月至2011年7月期間擔任領匯管理有限公司(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。

企業管治報告

盈科大衍地產發展有限公司（「盈大地產」或「本公司」）及其附屬公司（「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。本集團力求於業務的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相關的法規及本公司股東的利益和權益。

企業管治常規守則

於截至2011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的證券上市規則（「《上市規則》」）附錄十四所載之《企業管治常規守則》（「《常規守則》」）的所有適用守則條文；惟本公司董事會（「董事會」）主席及董事會轄下的提名委員會（「提名委員會」）主席因各自於當日身在海外處理業務，因而未能出席本公司於2011年5月5日舉行之股東週年大會。

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2011年12月31日止年度內，一直遵守《盈大地產守則》所訂的要求。

董事會

於本報告日期，董事會共有八名成員，包括五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，在會計及財務方面累積豐富的經驗。所有董事截至本報告日期的簡歷載於本年報第12至第17頁。

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

1. 各董事會轄下的委員會職權範圍內訂明的各項職能及事務，須不時由董事會批准；
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；

董事會－續

3. 考慮及批准中期報告及年報內的財務報表及中期與年度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相關的規則及規例。

有關考慮工作的細節，則交由董事會主席帶領下之董事會轄下的執行委員會（「執行委員會」）負責。

李澤楷先生為本公司的主席而李智康先生為本公司的行政總裁。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。自2011年11月29日起，李智康先生獲委任為本公司副主席。

所有董事均全面地和及時地獲得所有相關資訊，包括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、監管規例或會計事宜等相關的簡報。董事有權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。於編製截至2011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，而有關會計記錄於任何時候均須合理地準確反映本集團的財務狀況、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44至45頁之獨立核數師報告內。

獨立非執行董事佔董事會總成員的三分之一，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份。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

執行委員會以管理委員會的身份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書面職權範圍內，該委員會經董事會主席進行匯報。

執行委員會的現任成員包括：

1. 李澤楷 (主席)
2. 李智康
3. 林裕兒
4. 陳進思

薪酬檢討委員會

董事會轄下的薪酬檢討委員會(「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職權範圍內，列明(其中包括)委員會至少應有三名成員，其中大部分為獨立非執行董事。職權範圍刊登於本公司網站。

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

截至2011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25頁的列表內。

薪酬檢討委員會－續

以下為薪酬檢討委員會於2011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；
- B. 批准向若干執行董事發放2010年獎勵花紅，並建議增加兩名執行董事於2011年的酬金；及
- C. 檢討薪酬檢討委員會的現行職權範圍，並認為無須作出修訂。

各董事的薪酬詳情載於財務報表第76至第78頁。

提名委員會

提名委員會負責確保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書面職權範圍內，其中列明委員會至少應有三名成員，大部分為獨立非執行董事。職權範圍刊登於本公司網站。

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

截至2011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25頁的列表內。

以下為提名委員會於2011年內的工作概要：

- A. 須根據百慕達適用法例、本公司的公司細則及《常規守則》，通知董事會退任董事名單，並向董事會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，並認為無須作出修訂。

企業管治報告

審核委員會

董事會轄下的審核委員會（「審核委員會」）負責確保本集團財務報告的客觀性及可信性，並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書面職權範圍內，並刊登於本公司網站。

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）。

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。截至2011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25頁的列表內。

以下為審核委員會於2011年內的工作概要：

- A. 審閱本公司截至2010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2011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2011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；

審核委員會－續

- D. 審閱外聘核數師為審核委員會編製的報告、其委聘條款，以及為本集團訂立的截至2011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，並認為無須作出修訂；
- G. 檢討外聘核數師提供的審核及非審核服務的費用；
- H. 審閱本集團的持續關連交易及外聘核數師的相關報告；及
- I. 在管理層不在場的情況下會見外聘核數師。

此外，審核委員會亦已檢閱截至2011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。

企業管治報告

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。截至2011年12月31日止年度，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約為港幣570萬元。

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	0.1
非法定要求的檢閱服務	1.5
其他	—
	<hr/>
非審核服務費總額	1.6

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。內部審計處直接向審核委員會、行政總裁及首席財務官匯報。

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，包括董事及主管。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。

會議出席情況

所有董事均積極參與本公司的業務。截至2011年12月31日止年度，現任董事出席董事會會議及董事委員會會議的記錄如下：

董事	於2011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	5/5	不適用	1/1	1/1	0/1
李智康	5/5	不適用	不適用	不適用	1/1
林裕兒	5/5	不適用	不適用	不適用	1/1
陳進思	5/5	不適用	不適用	不適用	1/1
顏金施	5/5	不適用	不適用	不適用	1/1
獨立非執行董事					
張建標	5/5	2/2	1/1	1/1	1/1
王于漸教授	5/5	2/2	1/1	1/1	1/1
盛智文博士	5/5	2/2	1/1	不適用	0/1

投資者關係

本公司鼓勵與機構及私人投資者雙向溝通。本公司活動的詳細資料已載於向股東發出的年報及中期報告內。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120頁。

為了令溝通更為有效，有關本集團及其業務的財務及其他資料，均已上載至本公司網站。

企業管治報告

員工培訓及發展

於2011年，本集團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1,900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。該等課程包括客戶服務增進課程、監督及人事管理課程、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。

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。除了於發展項目採用環保樓宇示範策略外，本集團已加入香港綠色建築議會，成為其機構成員，協助推動在香港建設可持續環境。此舉進一步彰顯我們在企業可持續發展及責任方面所作出的努力。

代表董事會

公司秘書

鄭雲裳

香港，2012年2月28日

財務資料

28	董事會報告書
44	獨立核數師報告
46	綜合全面收入表
47	綜合權益變動表
48	綜合資產負債表
50	資產負債表
51	綜合現金流量表
52	財務報表附註
118	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(「董事會」)提呈的本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2011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2011年12月31日止年度的業績載於第46頁隨附的綜合全面收入表。

截至2011年12月31日止年度，本公司董事會並無宣派任何中期股息(2010年：零)。

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)。

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第118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20。

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／持作發展／持作出售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(d)及附註22。

股本

本公司年內的股本變動詳情載於綜合財務報表附註24。

儲備

本集團及本公司年內的儲備變動詳情分別載於第47頁的綜合權益變動表以及綜合財務報表附註27。

主要客戶及供應商

截至2011年12月31日止年度，本集團對五大客戶的總銷售額約佔本集團總銷售額的百分之五十一點零八，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十三點九一。截至2011年12月31日止年度，本公司董事(或其聯繫人士)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中擁有任何權益。

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十三點四七，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五點六七。

董事

於年內並截至本報告日期止本公司在任的董事如下：

執行董事

李澤楷(主席)

艾維朗(副主席)

(於2011年11月29日退任)

李智康(行政總裁及副主席)

(於2011年11月29日獲委任為副主席)

林裕兒(副行政總裁及首席財務官)

(於2011年11月29日獲委任為首席財務官)

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，GBM, GBS, JP

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

此外，各非執行董事的任期均為兩年。由於王于漸教授及盛智文博士於2010年舉行的股東週年大會上獲選連任為董事，故彼須於即將舉行的股東週年大會上退任，彼等符合資格及願意膺選連任。

董事會報告書

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條就其對本公司的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

於2011年12月31日，本公司各董事、行政總裁及彼等的聯繫人士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2011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. 於電訊盈科有限公司(「電訊盈科」)的權益

下表載列本公司各董事及行政總裁於2011年12月31日持有的電訊盈科(本公司的最終控股公司)好倉股份及相關股份總數，以及由電訊盈科一家相聯法團PCCW-HKT Capital No.2 Limited發行的債權證總數。

(i) 股份及相關股份

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 (附註 I(a))	1,740,004,335 (附註 I(b))	—	2,011,671,159	27.66%
李智康	992,600 (附註 III(a))	511 (附註 III(b))	—	—	5,000,000 (附註 II)	5,993,111	0.08%
陳進思	—	—	—	—	210,000 (附註 II)	210,000	0.003%
顏金施	—	—	—	—	240,000 (附註 II)	240,000	0.003%

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

(ii) 債券證

		普通股數目					
董事／ 行政總裁姓名	公司名稱	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	總數	
李澤楷	PineBridge Investments Asia Limited	—	—	10,000,000美元 (於2013年到期， 6厘息率的 擔保票據) (附註IV)	—	10,000,000美元 (於2013年到期， 6厘息率的 擔保票據)	

附註：

- I. (a) 該等電訊盈科股份當中，其中237,919,824股由Chiltonlink Limited (「Chiltonlink」) 的全資附屬公司Pacific Century Diversified Limited (「PCD」) 持有，其餘33,747,000股則由Eisner Investments Limited (「Eisner」) 持有。Chiltonlink及Eisner的已發行股本均由李澤楷全資擁有。
- (b) 該等權益指：
- (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 (「Yue Shun」) 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154,785,177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154,785,177股電訊盈科股份的權益；

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

附註：－續

- (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持有盈科拓展已發行股本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；及
- (iv) 被視作擁有權益的281,000股電訊盈科股份，該等股份由PineBridge Investments LLC(「PBI LLC」)以投資經理身份持有。PBI LLC為Chiltonlink的間接附屬公司，而Chiltonlink的已發行股本則由李澤楷全資擁有。因此，根據《證券及期貨條例》，李澤楷被視為擁有PBI LLC所持有的281,000股電訊盈科股份的權益。
- II. 該等權益是指於2011年12月31日電訊盈科根據於1994年9月20日採納的購股權計劃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2011年 1月1日 尚未行使	於2011年 12月31日 尚未行使
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
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	—
	07.25.2003	07.25.2004 至07.25.2006	07.25.2004 至07.23.2013	4.350	240,000	240,000

董事會報告書

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

附註：－續

III. (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。

IV. PineBridge Investments Asia Limited (「PBIA」) 以投資經理身份，持有價值10,000,000美元6厘2013年到期的擔保票據(「票據」)，該票據由電訊盈科一家相關法團PCCW-HKT Capital No.2 Limited發行。PBIA為Chiltonlink的間接附屬公司，而Chiltonlink的已發行股本則由李澤楷全資擁有。因此，根據《證券及期貨條例》，李澤楷被視為擁有由PBIA所持有該票據等值10,000,000美元的權益。

B. 於電訊盈科的淡倉

於2011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。

C. 於香港電訊信託與香港電訊有限公司的權益

下表載列本公司各董事及行政總裁於2011年12月31日持有的股份合訂單位(由香港電訊信託與香港電訊有限公司共同發行)(「股份合訂單位」)^(附註1)及好倉的總權益：

董事／ 行政總裁姓名	股份合訂單位數目				根據 股本衍生工具 所持有的相關 股份合訂 單位數目	總數	佔已發行股份 合訂單位概約 百分比
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益			
李澤楷	—	—	213,667,707 (附註II(a))	87,532,555 (附註II(b))	—	301,200,262	4.69%
李智康	21,578 (附註III(a))	11 (附註III(b))	—	—	—	21,589	0.0003%

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

C. 於香港電訊信託與香港電訊有限公司的權益－續

附註：

I. 就《證券及期貨條例》第XV部而言，除於香港電訊信託一個單位的權益外，每個股份合訂單位賦予下列權益：

- (a) 香港電訊有限公司一股面值港幣0.0005元有表決權的普通股；及
- (b) 香港電訊有限公司一股面值港幣0.0005元有表決權的優先股。

根據香港電訊管理有限公司(以其作為香港電訊信託託管人－經理的身份)與香港電訊有限公司於2011年11月7日簽立構成香港電訊信託的信託契約(經不時補充、修訂及替代)，以及香港電訊有限公司之經修訂及經重列組織章程細則，香港電訊有限公司的已發行普通股數目與優先股數目於任何時候必須相同，且必須各自相等於香港電訊信託的已發行單位數目，且其各自亦相等於已發行股份合訂單位的數目。

II. (a) 該等股份合訂單位中，(i)PCD持有6,797,708個股份合訂單位，並根據第一次電訊盈科分派(定義見香港電訊信託與香港電訊有限公司於2011年11月16日共同刊發的招股章程)(「第一次電訊盈科分派」)將於2012年3月2日或前後收取的5,172,169個股份合訂單位持有權益；以及(ii)Eisner持有200,964,200個股份合訂單位，並根據第一次電訊盈科分派將於2012年3月2日或前後收取的733,630個股份合訂單位持有權益。

(b) 該等權益包括：

- (i) 被視作擁有權益的1,049,338個由Yue Shun持有的股份合訂單位及Yue Shun將根據第一次電訊盈科分派於2012年3月2日或前後收取的798,409個股份合訂單位；
- (ii) 被視作擁有權益的4,422,432個由盈科控股持有的股份合訂單位及盈科控股將根據第一次電訊盈科分派於2012年3月2日或前後收取的3,364,894個股份合訂單位；
- (iii) 被視作擁有權益的44,234,608個由盈科拓展持有的股份合訂單位及盈科拓展將根據第一次電訊盈科分派於2012年3月2日或前後收取的33,656,766個股份合訂單位；以及
- (iv) 被視作擁有權益的6,108個股份合訂單位，該等股份合訂單位將由PBI LLC(以投資經理身份持有)根據第一次電訊盈科分派於2012年3月2日或前後收取。

III. (a) 該等權益包括李智康及其配偶將根據第一次電訊盈科分派於2012年3月2日或前後收取的股份合訂單位。

(b) 該等權益包括李智康的配偶將根據第一次電訊盈科分派於2012年3月2日或前後收取的股份合訂單位。

董事會報告書

購股權及董事認購股份或債權證的權利

本公司購股權計劃的詳情載於綜合財務報表附註26。截至2011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2011年1月1日及2011年12月31日尚未行使的購股權(所有日期均按月/日/年列示)

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2011年 1月1日 尚未行使	於2011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

2. 截至2011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2011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2011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，概無任何購股權據此獲授出。

於回顧年度任何時間內，本公司或其任何附屬公司概無參與訂立任何安排，以使本公司董事可藉購入本公司或任何其他法人團體的股份或債權證而獲得利益。

主要股東於股份的權益及淡倉

1. 於本公司的權益

於2011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 (附註 I)	89.45%
Elliott Capital Advisors, L.P.	受控法團權益	555,292,500 (附註 II)	23.06%
Peter Cundill & Associates (Bermuda) Ltd.	投資經理	124,952,000 (附註 III)	5.19%

附註：

- 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222,117,000股股份及Elliott International, L.P.所持有的333,175,500股股份中的投票權。該等權益以Elliott Capital Advisors, L.P.於2011年7月16日向本公司提交及於聯交所網站披露的最新權益披露通告為基準。
- III. 該等權益以Peter Cundill & Associates (Bermuda) Ltd.於2006年6月3日向本公司提交及於聯交所網站披露的最新權益披露通告為基準。

2. 於本公司的淡倉

於2011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2011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。

董事會報告書

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

於2011年12月31日，本公司董事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(附註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、 能源、基建、 投資及其他及電訊	於和黃擁有若干個人 權益及被視為擁有 若干權益(附註II)

附註：

- 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。

董事於競爭業務中的權益－續

此外，李澤楷為盈科拓展的董事，而艾維朗（於2011年11月29日退任）截至2011年11月28日止為盈科拓展的董事。盈科拓展是一家投資控股公司，於電訊及媒體（透過電訊盈科）、金融服務；及於亞太地區物業及基建等業務均擁有權益。

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

本集團於年內共作出慈善捐款約港幣100萬元（2010年：零）。

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25。

董事會報告書

優先購買權

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

關連交易

自刊發本公司截至2010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，與電訊盈科及其附屬公司(「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日發佈的公告所披露，於該日，本公司的全資附屬公司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」)訂立兩份協議，內容有關向Reach Networks提供設施管理服務(「設施管理服務協議」)及租賃及租戶管理服務(「租賃及租戶管理服務協議」)，自2007年4月1日起至2010年3月31日止為期三年，服務費用根據協議計算。於上述協議屆滿後，誠如本公司於2010年3月23日發佈的公告所披露，PCPD FM已更新設施管理服務協議及租賃及租戶管理服務協議，設施管理服務及租賃及租戶管理服務費用分別不得高於年度上限港幣2,500萬元及港幣270萬元，惟Reach Networks有權向PCPD FM發出不少於三個月書面通知提早於次年租期完結時(即2012年3月31日)終止協議。於2011年1月1日至2011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2,130萬元及港幣40萬元。
- II. 誠如本公司於2010年12月31日發佈的公告所披露，於該日，本公司間接全資附屬公司PCPD Operations Limited及電訊盈科間接全資附屬公司Hong Kong Telecommunications (HK) Limited訂立一份產品及服務總協議(「2010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2010年總協議，自2011年1月1日起至2013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)資訊科技及電訊設備及服務及(ii)企業及其他服務。

關連交易－續

持續關連交易－續

截至2011年12月31日止年度期間，根據2010年總協議項下進行交易的合約總額載列如下：

服務種類	截至2011年 12月31日止 財務年度的 概約合約總額	截至2011年 12月31日止 財務年度的 年度上限
	港幣千元	港幣千元
資訊科技及電訊設備及服務	4,351	11,100
企業及其他服務	4,786	5,900

- III. 誠如本公司於2010年12月31日發佈的公告所披露，本公司之全資附屬公司北京京威房地產開發有限公司，作為出租者，與電訊盈科集團及若干實體（作為承租者或持牌人）將就本集團位於中華人民共和國北京市朝陽區工體北路二A號的投資物業北京盈科中心（「北京盈科中心」）的單位及空間訂立租賃及特許協議。所有本集團與電訊盈科集團就北京盈科中心之租賃或特許單位及空間（「北京盈科中心之租賃」）均須於每一財務年度內總計。截至2011年12月31日此年度，北京盈科中心之租賃年度上限及實際總額載列如下：

	截至2011年 12月31日止 財務年度的 概約總額	截至2011年 12月31日止 財務年度的 年度上限
	人民幣千元	人民幣千元
總值	8,155	11,000

本公司的獨立非執行董事已審閱並確認截至2011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；

董事會報告書

關連交易－續

持續關連交易－續

- B. 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2011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概無超過本公司分別於2010年3月23日及2010年12月31日發佈之公告所披露的上限。

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34。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

根據於聯交所網站公佈的最新持股量披露，於本報告日期，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（根據於2011年7月16日向聯交所提交的最新權益披露通告），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，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。於2011年12月31日主要股東於本公司的持股量詳細資料於本報告的「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18至第26頁的企業管治報告。

核數師

截至2011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，2012年2月28日

獨立核數師報告



羅兵咸永道

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46至117頁盈科大衍地產發展有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表,此綜合財務報表包括於二零一一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、綜合權益變動表及綜合現金流量表,以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。

董事就綜合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香港《公司條例》的披露規定編製綜合財務報表,以令綜合財務報表作出真實而公平的反映,及落實其認為編製綜合財務報表所必要的內部控制,以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

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我們的意見,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。該等準則要求我們遵守道德規範,並規劃及執行審核,以合理確定綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取有關綜合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綜合財務報表存在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綜合財務報表以作出真實而公平的反映相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但目的並非對公司內部控制的有效性發表意見。審核亦包括評價董事所採用會計政策的合適性及作出會計估計的合理性，以及評價綜合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能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二零一一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，二零一二年二月二十八日

綜合全面收入表

截至2011年12月31日止年度

港幣百萬元	附註	2011年	2010年
營業額	4, 5	2,126	1,495
營銷成本		(1,285)	(748)
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	6	—	2
重估投資物業的盈餘	14	43	1,150
營業溢利		328	1,409
利息收入		28	16
融資成本	7	(163)	(174)
除稅前溢利	8	193	1,251
所得稅	11	(131)	(387)
本公司股東應佔溢利		62	864
其他全面收入：			
匯兌差額：			
換算海外業務的匯兌差額		240	268
全面總收入		302	1,132
每股盈利(以每股港幣分列示)			
基本	13	2.58分	35.89分
攤薄後	13	2.58分	33.16分

第52至117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2011年12月31日止年度

港幣百萬元	2011年						
	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	總計
於2011年1月1日的結餘	4,321	(565)	1,031	769	17	1,292	6,865
年內全面總收入	—	—	240	—	—	62	302
於2011年12月31日的結餘	4,321	(565)	1,271	769	17	1,354	7,167
港幣百萬元	2010年						
	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	總計
於2010年1月1日的結餘	4,321	(565)	763	769	17	3,606	8,911
年內全面總收入	—	—	268	—	—	864	1,132
特別股息	—	—	—	—	—	(3,178)	(3,178)
於2010年12月31日的結餘	4,321	(565)	1,031	769	17	1,292	6,865

第52至117頁的附註構成該等財務報表的一部分。

綜合資產負債表

於2011年12月31日

港幣百萬元	附註	2011年	2010年
資產及負債			
非流動資產			
投資物業	14	5,469	5,152
物業、設備及器材	15	281	215
發展中物業	16(a)	508	428
持作發展物業	16(b)	618	624
無形資產	17	14	—
商譽	18	4	4
其他應收款項		3	3
		6,897	6,426
流動資產			
持作出售物業	16(c)	456	773
以代管人賬戶持有的銷售所得款項	21(a)	632	845
受限制現金	21(b), 30(b)	703	2,249
應收貿易賬款淨額	21(c)	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	34(c)	16	50
應收關聯公司的欠款	34(c)	3	3
現金及現金等值項目	30(b)	2,855	2,179
		4,789	6,218

港幣百萬元	附註	2011年	2010年
流動負債			
短期借款	21(d)	9	—
長期借款即期部分	22	24	24
應付貿易賬款	21(e)	45	31
應計款項、其他應付賬款及遞延收入	21(f)	573	976
銷售物業的已收訂金		64	65
欠同系附屬公司的款項	34(c)	4	4
根據數碼港計劃協議應付特區政府的款項	23	603	1,606
當期所得稅負債		23	108
		1,345	2,814
流動資產淨值		3,444	3,404
總資產減流動負債		10,341	9,830
非流動負債			
長期借款	22	2,505	2,374
遞延所得稅負債	29(a)	669	591
		3,174	2,965
資產淨值		7,167	6,865
資金來源：			
已發行權益	24	4,321	4,321
儲備		2,846	2,544
		7,167	6,865

已於2012年2月28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

林裕兒
董事

第52至117頁的附註構成該等財務報表的一部分。

資產負債表

於2011年12月31日

港幣百萬元	附註	2011年	2010年
資產及負債			
非流動資產			
於附屬公司的投資	19	2,870	2,870
流動資產			
應收附屬公司的欠款	19	7,102	6,773
現金及現金等值項目		1	1
		7,103	6,774
流動負債			
應計款項及其他應付賬款		1	2
應付一間附屬公司的欠款	19	3,172	3,174
		3,173	3,176
流動資產淨值		3,930	3,598
總資產減流動負債		6,800	6,468
資產淨值		6,800	6,468
資金來源：			
股本	24(b)	241	241
儲備	27	6,559	6,227
		6,800	6,468

已於2012年2月28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

林裕兒
董事

第52至117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2011年12月31日止年度

港幣百萬元	附註	2011年	2010年
經營業務所產生／(動用)的現金淨額	30(a)	804	(109)
投資業務			
購置物業、設備及器材		(111)	(63)
支付投資物業的款項		(27)	—
購置無形資產		(14)	—
出售物業、設備及器材所得款項		1	1
投資業務所動用的現金淨額		(151)	(62)
融資活動			
償還借款		(3)	—
已派發股息		—	(3,178)
融資活動所動用的現金淨額		(3)	(3,178)
現金及現金等值項目增加／(減少)		650	(3,349)
匯兌差額		26	22
現金及現金等值項目 於1月1日的結餘		2,179	5,506
於12月31日的結餘	30(b)	2,855	2,179

第52至117頁的附註構成該等財務報表的一部分。

財務報表附註

2011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。

2011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46至117頁的財務報表已經董事會（「董事會」）於2012年2月28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。

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。

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。

本集團所採納自2011年1月1日起生效但對本集團財務報表並無重大影響之準則、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)

財務報表附註

2011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

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。

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為業務合併列賬。收購一間附屬公司之轉讓代價為所轉讓資產、所產生負債及本集團所發行股權之公平價值。所轉讓代價包括或然代價安排所產生之任何資產或負債之公平價值。收購相關成本於產生時支銷。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。按逐項收購基準，本集團以公平價值或非控股權益按比例應佔被收購方資產淨值，確認任何被收購方非控股權益。

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。

於附屬公司的投資乃按成本減去任何減值虧損（附註2(i)）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。

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。

財務報表附註

2011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

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。

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(i)）入賬而無須計算折舊。

持作自用之物業、設備及器材均按成本減累計折舊及減值虧損（附註2(i)）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（附註2(s)）。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經濟利益，且相關成本應能可靠地計算。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。

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51年
其他設備及器材	2至17年

物業、設備及器材的可用年期會於各結算日作出檢討，並於適當時作出調整。

g. 投資物業

投資物業乃根據租賃權益擁有或持有的土地及／或樓宇，以賺取租金收入及／或使資本增值，且該等土地及／或樓宇並非由本集團佔用。

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。

其後成本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計算時，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。

財務報表附註

2011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

h. 無形資產（不包括商譽）

本集團收購的其他無形資產按成本減去累計攤銷（當估計可用年期為有限時）及減值虧損（見附註2(i)）後列賬。

可用年期為有限的無形資產，其攤銷於該資產的估計可用年期內按直線法計入損益表。收取該資產租金的權利自其可供使用的日期起攤銷，估計可用年期為21年。

無形資產的可用年期及攤銷方法均每年進行檢討。

i. 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／持作發展／持作出售物業；
- － 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。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。

2. 編製基準及主要會計政策－續

i. 於附屬公司的投資及非金融資產的減值－續

(ii) 減值虧損撥回

倘釐定可收回金額的估計出現有利變動，資產(除商譽外)的減值虧損將會撥回。

減值虧損的撥回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。減值虧損撥回會於撥回確認的年度計入損益表。

j. 發展中／持作發展／持作出售物業

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。成本包括原本土地收購成本、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。

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物業，分類作流動資產。

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(i))。

持作出售物業即按成本與估計可變現淨值兩者的較低者列賬的已落成可出售物業，分類作流動資產。

k. 商譽

商譽指業務合併成本超出收購當日本集團於被收購方可識別淨資產、負債及或然負債的公平價值淨額中所擁有的權益的部分。

商譽按成本減累計減值虧損於綜合資產負債表列賬(附註2(i))。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時，任何購入商譽應佔金額計入出售損益的計算。

財務報表附註

2011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

1. 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「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跡象。撥備金額為資產的賬面值與按原本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。

2. 編製基準及主要會計政策－續

n. 衍生金融工具

可換股票據可按持有人選擇兌換為股本，其獲兌換時將發行的股份數目及將收取代價的價值不會改變的可換股票據，均列作包含負債及股本部分的複合金融工具入賬。

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當日初步按公平價值確認，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盈虧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量。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還款而招致損失的合約。

本公司或本集團已簽發及並非按以公平價值計入損益賬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，本公司或本集團以(i)根據HKAS37「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HKAS18「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。

財務報表附註

2011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

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。

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產生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。

當可能不需動用資源，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。倘可能承擔的負債是否存在僅視乎一項或多項未來事件會否發生才能確認，則該等負債亦會以或然負債披露，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終止或完成時，借貸成本資本化便會暫停或停止。

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值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值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。

- (iii) 本期稅項及遞延稅項結餘及其變動，均各自分開列示及不會互相抵銷。本期稅項資產及遞延稅項資產只會在本公司或本集團有合法權利以本期稅項資產抵銷本期稅項負債，並且符合以下附帶條件的情況下，才可以分別抵銷本期稅項負債及遞延稅項負債：
 - 本期稅項資產及負債：本公司或本集團計劃按淨額基準結算，或在實現資產的同時清償負債；或
 - 遞延稅項資產及負債：該等資產及負債必須與同一稅務機構就以下其中一項徵收的所得稅有關：
 - 同一個應稅實體；或
 - 不同的應稅實體，該等實體計劃在預期有大額遞延稅項負債需要清償，或遞延稅項資產可以收回的每個未來期間按淨額基準實現本期稅項資產及清償本期稅項負債或在實現資產的同時清償負債。

財務報表附註

2011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

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。

- (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。對原先估計的修改所造成的影響（如有）將於損益表中確認，並相應調整餘下歸屬期內的僱員股份報酬儲備。於歸屬日，對確認為員工成本的金額作出調整，以反映所歸屬購股權的實際數目（並相應調整僱員股份報酬儲備）。股本金額將在僱員股份報酬儲備中確認，直至購股權獲行使（此時股本金額轉入股份溢價賬）或購股權到期（此時股本金額直接撥入保留溢利）。倘購股權獲行使，則已收所得款項於扣除任何直接應佔交易成本後計入股本（面值）及股份溢價中。

2. 編製基準及主要會計政策－續

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於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。

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。

財務報表附註

2011年12月31日（除另有說明外，數額均以港幣表示）

3. 關鍵會計估算及判斷

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

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

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

3. 關鍵會計估算及判斷－續

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

(i) 銷售成本及根據數碼港計劃協議應付特區政府的款項

根據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，是按攤銷成本計算。與這項負債相關的借貸成本則會於發展中物業資本化。

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。

財務報表附註

2011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

(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（附註29(a）。

3. 關鍵會計估算及判斷－續

(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／持作發展／持作出售物業；
- 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。

財務報表附註

2011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	
	2011年	2010年
物業發展	1,710	1,100
物業投資	262	216
其他業務	154	179
	2,126	1,495

財務報表附註

2011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i)		抵銷項目		綜合	
	2011年	2010年	2011年	2010年	2011年	2010年	2011年	2010年	2011年	2010年
減值虧損撥備／(撥回)	—	(33)	1	1	—	1	—	—	1	(31)
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									193	1,251
所得稅	72	70	45	315	8	(3)	—	—	125	382
未分配所得稅									6	5
綜合所得稅									131	387
年內增加非流動分類資產	—	—	86	34	150	58	—	—	236	92
未分配增加									2	13
年內綜合增加非流動 分類資產									238	105
分類資產	1,794	3,925	6,169	5,739	1,522	1,352	—	—	9,485	11,016
未分配公司資產									2,201	1,628
綜合總資產									11,686	12,644
分類負債	1,087	2,565	749	670	68	86	—	—	1,904	3,321
未分配公司負債									2,615	2,458
綜合總負債									4,519	5,779

5. 分類資料 – 續

a. 業務分類 – 續

- (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。

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。

港幣百萬元	來自外來客戶收益		指定非流動資產	
	2011年	2010年	2011年	2010年
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
	2,126	1,495	6,897	6,426

財務報表附註

2011年12月31日 (除另有說明外，數額均以港幣表示)

6. 其他收益淨額

港幣百萬元	本集團	
	2011年	2010年
租賃擔保收益	—	2

7. 融資成本

港幣百萬元	本集團	
	2011年	2010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	166	157
其他借貸成本	18	17
	184	174
減：於發展中物業資本化的利息開支	(21)	—
	163	174

資本化的借貸成本按年利率6.87厘計算(2010年：無)。

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	
	2011年	2010年
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)

財務報表附註

2011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

港幣千元	本集團 2011年				本集團 2010年			
	董事袍金	薪金、 津貼、 其他津貼及 實物利益	花紅	退休金 計劃供款	董事袍金	薪金、 津貼、 其他津貼及 實物利益	花紅	退休金 計劃供款
執行董事								
李澤楷	—	—	—	—	—	—	—	—
李智康(附註i)	—	7,800	16,665	819	—	6,500	—	871
艾維朗(附註ii、iii)	—	—	—	—	—	—	—	—
陳進思	—	3,401	2,500	357	—	3,326	1,811	349
顏金施	—	5,500	6,265	578	—	4,051	14,020	425
林裕兒	—	9,933	3,584	866	—	9,723	3,984	866
獨立非執行董事								
張建標	210	—	—	—	200	—	—	—
王于漸教授，SBS，JP	210	—	—	—	200	—	—	—
盛智文博士，GBM，GBS，JP	210	—	—	—	200	—	—	—
	630	26,634	29,014	2,620	600	23,600	19,815	2,511

- i. 花紅按僱傭合約所載合約條款計算。於2010年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183萬元。
- ii. 由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。
- iii. 於2011年11月29日辭任執行董事。
- iv. 截至2011年12月31日止年度的董事酬金總額為港幣5,900萬元(2010年：港幣4,700萬元)。

財務報表附註

2011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 購股權/ 在外流通 股份數目	已授出/ (失效) 購股權數目	本集團 2010年		年終未行使 購股權/ 在外流通 股份數目	已歸屬 購股權數目	計入 損益表的 股份報酬 (附註ii) 港幣千元	已變現利益 (附註i) 港幣千元
					已行使 購股權/ 已轉讓 股份數目	購股權/ 股份數目				
執行董事		港幣元								
李智康	2003年7月25日	4.35	5,000,000	—	—	5,000,000	5,000,000	—	—	—
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2011年及2010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26。

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(2010年：四位)的酬金詳情載於附註9。其餘最高薪個別人士(2010年：一位)的酬金詳情如下：

港幣百萬元	本集團	
	2011年	2010年
薪金及其他短期僱員福利	4	3
花紅	—	6
	4	9

- b. 其餘個別人士(2010年：一位)的酬金介乎以下酬金範圍：

港幣百萬元	本集團 個別人士人數	
	2011年	2010年
港幣4,000,001元—港幣4,500,000元	1	—
港幣9,500,001元—港幣10,000,000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。於2010年，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183萬元。

財務報表附註

2011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(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。

港幣百萬元	本集團	
	2011年	2010年
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
	131	387

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	
	2011年	2010年
除稅前溢利	193	1,251
按稅率百分之十六點五(2010年：百分之十六點五)計算的除稅前溢利名義稅項	32	206
在香港以外經營的附屬公司稅率不同的影響	19	115
毋須課稅收入的稅項影響	(3)	(2)
不得就稅項扣除的開支的稅項影響	79	62
並無確認遞延所得稅資產的稅務虧損	11	18
動用過往尚未確認的稅項虧損	(11)	—
過往年度超額撥備	(7)	(24)
其他	11	12
所得稅	131	387

12. 股息

港幣百萬元

末期股息

2011年

2010年

—

—

2011年及2010年年度並無派發末期股息。

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：

	2011年	2010年
盈利(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	145	157
用以計算每股攤薄後盈利的盈利	207	1,021

	2011年	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	672,222,222	672,222,222
用以計算每股攤薄後盈利的普通股加權平均數	3,079,682,095	3,079,682,095

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。

財務報表附註

2011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	
	2011年	2010年
於1月1日的結餘	5,152	3,866
被資本化的後續開支	35	—
重估投資物業的盈餘	43	1,150
匯兌差額	239	136
於12月31日的結餘	5,469	5,152

中國內地的投資物業已於2011年12月31日由獨立專業估值師按市值重估。計入投資物業估值的若干所提供器材及傢具金額為港幣7,000萬元(2010年：港幣5,500萬元)，分別於物業、設備及器材中確認。

就香港的投資物業而言，其用途受本集團向承租人所作承諾限制。管理層參考獨立專業估值師於2011年12月31日進行的估值，於2011年12月31日在假設該等限制及目前租約於可預見未來將維持現有形式的情況下，使用貼現現金流量預測法進行估值。

2011年，投資物業的公平價值增加港幣4,300萬元(2010年：增加港幣11.5億元)，已計入綜合損益表內的「重估投資物業的盈餘」項下。

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2,000萬元(2010年：港幣2,400萬元)，而與未出租投資物業相關的直接經營開支為港幣500萬元(2010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	
	2011年	2010年
於香港持有 長期租約(超過50年)	45	27
於中國內地持有 長期租約(超過50年)	981	912
中期租約(10至50年)	4,443	4,213
	5,469	5,152

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	在建工程	
於2010年1月1日					
成本	4	56	241	—	301
減：累計折舊	—	(4)	(116)	—	(120)
賬面淨值	4	52	125	—	181
於2010年1月1日的賬面淨值	4	52	125	—	181
添置	2	7	48	8	65
出售	—	(1)	—	—	(1)
折舊	—	(3)	(39)	—	(42)
匯兌差額	1	7	4	—	12
於2010年12月31日的賬面淨值	7	62	138	8	215
於2010年12月31日					
成本	7	69	296	8	380
減：累計折舊	—	(7)	(158)	—	(165)
賬面淨值	7	62	138	8	215
於2011年1月1日的賬面淨值	7	62	138	8	215
添置	—	52	51	—	103
轉撥	—	—	2	(2)	—
出售	—	—	(1)	—	(1)
折舊	—	(4)	(45)	—	(49)
匯兌差額	—	6	7	—	13
於2011年12月31日的賬面淨值	7	116	152	6	281
於2011年12月31日					
成本	7	128	300	6	441
減：累計折舊	—	(12)	(148)	—	(160)
賬面淨值	7	116	152	6	281

財務報表附註

2011年12月31日（除另有說明外，數額均以港幣表示）

16. 發展中／持作發展／持作出售物業

a. 發展中物業

港幣百萬元	本集團	
	2011年	2010年
發展中物業	508	428

於2011年12月31日，發展中物業指間接全資附屬公司所持有的位於日本的永久業權土地。

b. 持作發展物業

港幣百萬元	本集團	
	2011年	2010年
於1月1日的結餘	624	548
添置	22	16
匯兌差額	(28)	60
於12月31日的結餘	618	624

於2011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20）。

c. 持作出售物業

港幣百萬元	本集團	
	2011年	2010年
持作出售物業	456	773

16. 發展中／持作發展／持作出售物業－續

c. 持作出售物業－續

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。數碼港計劃住宅部分的建造工程已於2008年11月完成。

17. 無形資產

港幣百萬元	本集團	
	2011年	2010年
成本：		
於1月1日的結餘	—	—
添置	14	—
於12月31日的結餘	14	—
累計攤銷：		
於1月1日及12月31日的結餘	—	—
賬面值：		
於12月31日的結餘	14	—

於2011年12月31日的無形資產指收取租金的權利。

財務報表附註

2011年12月31日（除另有說明外，數額均以港幣表示）

18. 商譽

港幣百萬元	本集團	
	2011年	2010年
成本：		
於1月1日的結餘	100	99
匯兌差額	—	1
於12月31日的結餘	100	100
累計減值虧損：		
於1月1日及12月31日的結餘	(96)	(96)
賬面值：		
於12月31日的結餘	4	4

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	
	2011年	2010年
其他業務－物業管理業務	4	4
於12月31日的結餘	4	4

管理層已對物業管理業務的可收回金額進行評估。物業管理業務的可收回金額乃根據該業務的現金流預測計算。於2011年12月31日，管理層認為，有關物業管理業務的商譽並無減值。

於去年確認的減值虧損涉及物業發展部門及滑雪場業務。

19. 於附屬公司的投資

港幣百萬元	本集團	
	2011年	2010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2011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1.1億美元(2010年：1.11億美元)，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2011年12月31日，應收附屬公司的欠款為港幣71.02億元(2010年：港幣67.73億元)，而於2011年12月31日，應付一間附屬公司的欠款為港幣31.72億元(2010年：港幣31.74億元)。

財務報表附註

2011年12月31日（除另有說明外，數額均以港幣表示）

20. 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	4,250,000,000日元 (指定資本100,000,000日元 及優先股4,150,000,000日元)	—	100%
Ipswich Holdings Limited	英屬維爾京群島	投資控股	2美元	100%	—
南盈物業管理有限公司	香港	物業管理	港幣2元	—	100%

20. 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
Kabushiki Kaisha Niseko Management Service	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	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%
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。

財務報表附註

2011年12月31日（除另有說明外，數額均以港幣表示）

21. 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2011年12月31日，代管人賬戶持有的銷售所得款項為港幣6.32億元（2010年：港幣8.45億元），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2011年12月31日以特定銀行賬戶持有為數約港幣6.96億元（2010年：港幣22.45億元）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訂明。

餘額港幣700萬元（2010年：港幣400萬元）為代本集團管理的物業擁有人持有的款項。該款項用途已於擁有人與本集團訂立的協議中訂明。

21. 流動資產及負債－續

c. 應收貿易賬款淨額

港幣百萬元	本集團	
	2011年	2010年
應收貿易賬款	14	11
減：減值撥備	(2)	(1)
應收貿易賬款淨額	12	10

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。

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	
	2011年	2010年
人民幣	7	1
港幣	2	4
日元	3	5
	12	10

(i) 應收貿易賬款的賬齡分析如下：

港幣百萬元	本集團	
	2011年	2010年
即期	8	10
一至三個月	3	—
三個月以上	3	1
	14	11

財務報表附註

2011年12月31日 (除另有說明外，數額均以港幣表示)

21. 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	
	2011年	2010年
於1月1日的結餘	1	33
已確認／(撥回)的減值虧損	1	(32)
於12月31日的結餘	2	1

(iii) 港幣1,400萬元(2010年：港幣1,100萬元)的應收貿易賬款承受信貸風險。港幣200萬元(2010年：港幣100萬元)的應收貿易賬款經已減值並作出撥備。於2011年12月31日的撥備金額為港幣200萬元(2010年：港幣100萬元)。應收貿易賬款結餘的其他金額涉及多位最近並無違約記錄的客戶。

於2011年12月31日，港幣100萬元的應收貿易賬款逾期超過三個月但並無減值(2010年：零)。基於過往經驗，由於信貸質素並無重大變動，且管理層認為該等結餘仍可全部收回，因此毋須就該等結餘作出減值撥備。

d. 短期借款

港幣百萬元	本集團	
	2011年	2010年
銀行借款－有擔保	9	—

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」)，貸款人將提供總金額不多於人民幣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作擔保。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，並於2011年8月3日與貸款人訂立一項補充協議，將分四期等額償還該筆貸款，償還日期為2011年12月12日、2012年3月12日、2012年6月12日及2012年9月24日，於2011年12月12日，該間接全資附屬公司已償還人民幣250萬元。

21. 流動資產及負債－續

d. 短期借款－續

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」）。該融資以若干間接全資附屬公司的股份及資產作擔保。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2011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35(c)。於2011年12月31日，本集團並無違反有關契諾。

e. 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	
	2011年	2010年
即期	42	29
一至三個月	2	1
三個月以上	1	1
	45	31

f. 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。

財務報表附註

2011年12月31日（除另有說明外，數額均以港幣表示）

22. 長期借款

港幣百萬元	本集團	
	2011年	2010年
須於以下時期內償還		
– 不超過一年	24	24
– 超過一年但不超過兩年	—	12
– 超過兩年但不超過五年	2,505	2,362
	2,529	2,398
即：		
港幣24.2億元於2014年到期的第二批可換股票據（附註a）	2,529	2,386
銀行貸款（附註21(d)）	—	12
	2,529	2,398
有擔保	—	12
無擔保	2,529	2,386

- 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，於發行日期或其後及不時（惟須於2014年5月9日的到期日當日或之前）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年到期的第二批可換股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（票據發行人）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年到期的第二批可換股票據的利息支出採用實際利率法，就負債部分按實際利率百分之六點八七（2010年：百分之六點八七）計算。

於2011年12月31日，可換股票據儲備總額為港幣7.69億元（2010年：港幣7.69億元）。

23. 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		
	2011年		
	數碼港計劃 協議項下的 政府應佔份額 (附註a)	其他	總計
於2011年1月1日的結餘	1,574	32	1,606
增加應付款項	1,100	2	1,102
年內結算	(2,105)	—	(2,105)
於2011年12月31日的結餘	569	34	603

港幣百萬元	本集團		
	2010年		
	數碼港計劃 協議項下的 政府應佔份額 (附註a)	其他	總計
於2010年1月1日的結餘	803	30	833
增加應付款項	771	2	773
於2010年12月31日的結餘	1,574	32	1,606

- a. 根據數碼港計劃協議(附註16(c))，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。

財務報表附註

2011年12月31日 (除另有說明外，數額均以港幣表示)

24. 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2010年1月1日、2010年12月31日及2011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於逆向收購完成日已發行權益的款項加本集團於逆向收購完成後應佔的權益變動。股本結構(即股份的數量及類型)則反映法律上的母公司盈科大衍地產發展有限公司於所有呈列的會計期間的股本結構。

b. 下表載列本公司股本變動：

	本公司	
	股份數目	面值 港幣百萬元
法定：		
於2010年1月1日、2010年12月31日及2011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2010年1月1日、2010年12月31日及2011年12月31日 每股面值港幣0.10元的普通股	2,407,459,873	241

25. 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。

26. 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週年大會上，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。

財務報表附註

2011年12月31日（除另有說明外，數額均以港幣表示）

26. 股本報酬福利－續

購股權計劃－續

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（或其他日期倘股東批准更新該限額）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2011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	
	2011年	2010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

26. 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	2011年		2010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2011年12月31日及2010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2011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：

	2011年		2010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。

財務報表附註

2011年12月31日（除另有說明外，數額均以港幣表示）

26. 股本報酬福利－續

購股權計劃－續

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0.5，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「以股份為基礎的付款」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開支。

27. 儲備

港幣百萬元	本公司					總額
	2011年	2011年	2011年	2011年	2011年	
	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2011年1月1日的結餘	3,882	1	769	17	1,558	6,227
年內全面總收入	—	—	—	—	332	332
於2011年12月31日的結餘	3,882	1	769	17	1,890	6,559

港幣百萬元	本公司					總額
	2010年	2010年	2010年	2010年	2010年	
	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2010年1月1日的結餘	3,882	1	769	17	4,740	9,409
年內全面總虧損	—	—	—	—	(4)	(4)
特別股息	—	—	—	—	(3,178)	(3,178)
於2010年12月31日的結餘	3,882	1	769	17	1,558	6,227

28. 以股份支付的僱員報酬儲備

港幣百萬元	本集團	
	2011年	2010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))。

29. 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2010年1月1日	291	(6)	(19)	266
扣減／(計入)綜合損益表	29	288	(1)	316
匯兌差額	10	—	(1)	9
於2010年12月31日	330	282	(21)	591
於2011年1月1日	330	282	(21)	591
扣減綜合損益表	31	9	9	49
匯兌差額	16	13	—	29
於2011年12月31日	377	304	(12)	669

財務報表附註

2011年12月31日（除另有說明外，數額均以港幣表示）

29. 遞延所得稅－續

港幣百萬元	本集團	
	2011年	2010年
於綜合資產負債表內確認的遞延所得稅負債	689	614
減：與於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	(20)	(23)
於12月31日的結餘	669	591

- b. 於2011年12月31日，本集團有未確認估計稅務虧損為港幣3.44億元（2010年：港幣3.73億元）結轉以扣除未來應課稅溢利。與於香港以外經營的附屬公司有關的稅務虧損為港幣1.83億元（2010年：港幣2.16億元）將自2011年12月31日起一至七年內到期，餘額為港幣1.61億元（2010年：港幣1.57億元）的稅務虧損主要與香港公司有關，並可無限期結轉。

30. 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	
	2011年	2010年
除稅前溢利	193	1,251
調整：		
利息收入	(28)	(16)
融資成本	163	174
折舊	49	42
減值虧損撥備／（撥回）	1	(31)
重估投資物業的盈餘	(43)	(1,150)
營運資金變動前的營業溢利	335	270

30. 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	
	2011年	2010年
經營資產減少／(增加)：		
－發展中／持作出售物業	281	(115)
－持作發展物業	(22)	(16)
－其他非流動應收款項	—	1
－預付款項、按金及其他流動資產	(31)	39
－以代管人賬戶持有的銷售所得款項	213	426
－受限制現金	1,546	(1,300)
－應收貿易賬款	(3)	194
－應收同系附屬公司的欠款	34	(8)
－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	(404)	(287)
－銷售物業的已收訂金	(1)	(19)
－欠同系附屬公司的款項	—	(2)
－根據數碼港計劃協議應付特區政府的款項	(1,003)	773
營運所產生／(動用)的現金	945	(45)
已付利息	(24)	(25)
已收利息	34	12
已付稅項		
－在香港	(137)	(45)
－在香港以外	(14)	(6)
經營業務所產生／(動用)的現金淨額	804	(109)

財務報表附註

2011年12月31日（除另有說明外，數額均以港幣表示）

30. 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	
	2011年	2010年
現金及銀行結餘	3,558	4,428
減：受限制現金	(703)	(2,249)
於12月31日的現金及現金等值項目	2,855	2,179

31. 承擔

a. 資本

港幣百萬元	本集團	
	2011年	2010年
已授權及訂約	117	76
已授權但未訂約	10	1
	127	77

上述資本承擔按性質分析如下：

港幣百萬元	本集團	
	2011年	2010年
物業發展計劃	86	67
投資物業	40	7
物業、設備及器材	—	2
其他	1	1
	127	77

31. 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	
	2011年	2010年
一年內	47	30
一年至五年	72	9
五年以上	6	—
	125	39

租賃的首次租期一般為一年至六年，其中一項租賃包括的或然租金乃參考承租人業務的營業額計算。

器材(作為承租人)

港幣百萬元	本集團	
	2011年	2010年
一年內	5	6
一年至五年	1	2
	6	8

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

2011年12月31日（除另有說明外，數額均以港幣表示）

31. 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十五年，其中五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	
	2011年	2010年
一年內	179	220
一年至五年	305	324
五年以上	70	70
	554	614

32. 或然負債

除各綜合財務報表另有披露者外，本集團及本公司的或然負債及提供的擔保載列如下：

- (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22(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2011年12月31日，並無對港幣融資提取任何款項(附註21(d))。
- (iii) 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的裝修資產，上限為人民幣1,000萬元。

33. 銀行信貸

銀行信貸總額於2011年12月31日為港幣28.09億元(2010年：港幣28.12億元)，其中未動用信貸為港幣28億元(2010年：港幣28億元)。主要借貸概述於附註21(d)和附註22。

為若干銀行信貸而抵押的擔保包括：

港幣百萬元	本集團	
	2011年	2010年
投資物業	5,424	5,125

財務報表附註

2011年12月31日（除另有說明外，數額均以港幣表示）

34. 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（2010年：百分之六十一點五三）。本公司其餘百分之三十八點四七（2010年：百分之三十八點四七）股份由公眾及一名主要股東持有。

除於本財務報表其他部分披露的交易及結餘外，與關聯公司進行的交易如下：

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	
	2011年	2010年
銷售服務：		
— 同系附屬公司		
設施管理服務	—	44
辦公室租賃租金	10	7
其他服務	1	—
— 關聯公司		
設施管理服務	22	22
辦公室租賃租金	1	2
其他服務	3	—
購入服務：		
— 同系附屬公司		
企業服務	5	6
辦公室分租	6	7
資訊科技及其他物流服務	5	12
— 關聯公司		
其他服務	—	3

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。

34. 重大關聯方交易－續

b. 主要管理人員的報酬詳情

港幣百萬元	本集團	
	2011年	2010年
薪金及其他短期僱員福利	26	23
花紅	29	20
董事袍金	1	1
離職後福利	3	3
	59	47

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。

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	
	2011年	2010年
應收關聯方的款項：		
－同系附屬公司	16	50
－關聯公司	3	3
	19	53
應付關聯方的款項：		
－同系附屬公司	4	4

財務報表附註

2011年12月31日（除另有說明外，數額均以港幣表示）

34. 重大關聯方交易－續

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22(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	
	2011年	2010年
於1月1日的結餘	2,742	2,693
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	2,790	2,742

35. 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，並尋求盡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。

35. 財務風險管理－續

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			
	2011年		2010年	
	美元	日元	美元	日元
現金及現金等值項目	906	28	1,187	2

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。

財務報表附註

2011年12月31日 (除另有說明外，數額均以港幣表示)

35. 財務風險管理－續

a. 外匯風險－續

外幣風險敏感度分析

於2011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。2010年的分析乃按相同基準作出。

	本集團			
	2011年		2010年	
港幣百萬元	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	(45)	—	(59)	—
人民幣	—	(273)	—	(212)
泰銖	—	(31)	—	(31)
日元	(1)	(36)	—	(28)

本公司並無承受外匯風險。

35. 財務風險管理－續

b. 信貸風險

本集團因應有關方於到期時未能悉數支付未償還款項而承受信貸風險。本集團已制訂政策以確保預售物業及銷售已落成物業均具有約束力及強制性。就物業投資及其他業務分類而言，本集團向租戶收取租金押金；而就其他業務而言，由於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。

於2011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四十二(2010年：百分之五十一)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	
	2011年	2010年
Aa1	50	90
Aa2	—	274
Aa3	2,141	540
A1	339	573
A2	210	576
Baa1	6	13
Baa2	89	84
未評級	20	29
於12月31日的結餘	2,855	2,179

財務報表附註

2011年12月31日（除另有說明外，數額均以港幣表示）

35. 財務風險管理－續

b. 信貸風險－續

受限制現金

港幣百萬元	本集團	
	2011年	2010年
Aaa	696	2,245
未評級	7	4
於12月31日的結餘	703	2,249

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已訂約未經折讓現金流量。

35. 財務風險管理－續

c. 流動資金風險－續

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2011年12月31日						
短期借款	9	—	—	—	9	9
應付貿易賬款	45	—	—	—	45	45
應計款項及其他應付款項	556	—	—	—	556	556
欠同系附屬公司款項	4	—	—	—	4	4
根據數碼港計劃協議應付特區政府的款項	603	—	—	—	603	603
長期借款	24	24	2,913	—	2,961	2,529
於2010年12月31日						
應付貿易賬款	31	—	—	—	31	31
應計款項及其他應付款項	957	—	—	—	957	957
欠同系附屬公司款項	4	—	—	—	4	4
根據數碼港計劃協議應付特區政府的款項	1,606	—	—	—	1,606	1,606
長期借款	24	36	2,937	—	2,997	2,398

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。

財務報表附註

2011年12月31日（除另有說明外，數額均以港幣表示）

35. 財務風險管理－續

d. 利率風險－續

下表詳細說明於結算日本集團借款的利率狀況。

	本集團			
	2011年		2010年	
	實際利率	港幣百萬元	實際利率	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34(d))	6.87%	2,790	6.87%	2,742
可變利率借款：				
銀行借款(附註21(d))	5.99%	9	5.48%	12
借款總額		2,799		2,754

於2011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。

36. 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，並因應經濟狀況轉變調整資本結構。

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盈利。

36. 資本管理－續

債務對經調整資金比率自2010年12月31日的百分之十轉為2011年12月31日的有現金淨額。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2011及2010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	
	2011年	2010年
一家同系附屬公司提供的貸款(附註34(d))	2,790	2,742
銀行貸款	9	12
減：現金及現金等值項目(附註30(b))	(2,855)	(2,179)
(現金)／債務淨額	(56)	575
已發行權益	4,321	4,321
加：保留盈利	1,354	1,292
經調整資金	5,675	5,613
債務對經調整資金比率	不適用	10%

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。

37. 結算日後事項

於2012年1月31日，董事會宣佈本公司將會有若干股本重組計劃，該等計劃涉及一項代表本公司作出的有條件現金要約，以回購本公司股份；於該等安排完成後使本公司符合根據聯交所證券上市規則規定的最低公眾持股量要求的安排；以及於本公司發行的本金為港幣24.2億元及並將於2014年到期的可換股票據到期時發行新的可換股票據。截至此等財務報表刊發日期，股本重組計劃的詳情尚未公佈。

五年財務概要

業績

港幣百萬元	2011年	2010年	2009年	2008年	2007年
按主要業務劃分的營業額					
物業發展	1,710	1,100	3,855	9,557	2,800
物業投資	262	216	214	230	235
其他業務	154	179	153	156	99
	2,126	1,495	4,222	9,943	3,134
營業溢利	328	1,409	966	693	728
(融資成本)／利息收入淨額	(135)	(158)	(144)	(52)	142
除稅前溢利	193	1,251	822	641	870
所得稅	(131)	(387)	(228)	(128)	(86)
本公司股東應佔溢利	62	864	594	513	784

資產及負債，於12月31日

港幣百萬元	2011年	2010年	2009年	2008年	2007年
非流動資產總額	6,897	6,426	4,973	5,613	5,953
流動資產總額	4,789	6,218	8,776	13,825	14,406
流動負債總額	(1,345)	(2,814)	(2,331)	(7,428)	(8,592)
流動資產淨值	3,444	3,404	6,445	6,397	5,814
總資產減流動負債	10,341	9,830	11,418	12,010	11,767
非流動負債總額	(3,174)	(2,965)	(2,507)	(3,573)	(4,143)
資產淨值	7,167	6,865	8,911	8,437	7,624

主要物業報表

地址	設定用途	完成進度	預計 完工日期	總地盤 面積(平方米)	建築樓面 面積(平方米)
1 主要發展中物業					
328-1 Aza Iwaobetsu, Kutchan-cho, Abuta-gun, Hokkaido, Japan	商業及住宅	設計階段	不適用	788,510	619,705
地址				總地盤 面積(平方米)	租約類別*
2 主要持作發展物業					
Moo 3 & 9, Thai Muang Subdistrict, Thai Muang District Phang-nga, 82120 Thailand				1,721,018	長期
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
3 主要持作投資物業					
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	27,028				
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)
李智康(行政總裁及副主席)
林裕兒(副行政總裁及首席財務官)
陳進思
顏金施

獨立非執行董事

張建標
王子漸教授，SBS，JP
盛智文博士，GBM，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8樓
電話：+852 2514 3990
傳真：+852 2514 2905

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17樓1712-1716室
電話：+852 2862 8555
傳真：+852 2865 0990
電子郵件：hkinfo@computershare.com.hk

投資者關係

屈攸達
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8樓
電話：+852 2514 3920
傳真：+852 2927 1888
電子郵件：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 2905

www.pcpd.com