

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 2012 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」）宣佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至 2012 年 12 月 31 日止年度之經審核綜合業績。

- 綜合營業額減少百分之四十四至約港幣 11.84 億元
- 綜合營業溢利增加百分之二十二至約港幣 3.99 億元
- 本公司股東應佔溢利約港幣 6,700 萬元
- 每股基本盈利：港幣 3.58 分
- 董事會不建議派發末期股息

### 年度溢利

本集團 2012 年度經審核的本公司股東應佔溢利約為港幣 6,700 萬元（每股基本盈利：港幣 3.58 分）。

## 業務回顧

### 物業發展

截至 2012 年 12 月 31 日止年度，本集團來自香港物業發展的收益約為港幣 7.91 億元，去年則約為港幣 17.1 億元。

在香港，Villa Bel-Air 的尚餘洋房已全部售罄。該等洋房的銷售收益及溢利將根據適當會計準則確認。

於 2013 年 1 月，根據數碼港項目協議，香港特別行政區政府（「特區政府」）與本集團收取來自數碼港項目第十七次的收益盈餘淨額為數合共約為港幣 3.01 億元。就此，特區政府獲支付約港幣 1.94 億元，而本集團則收取約港幣 1.07 億元。

至於本集團的海外項目，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正如期進行。而位於泰國南部攀牙省的項目，項目的總體規劃已接近完成。

### 中國內地物業投資

本集團的投資物業，即北京盈科中心，是位於中國北京市內的優質地段。本集團出租的總樓面面積約為 169,900 平方米（「可出租面積」），物業租戶包括企業、零售商及住宅租戶。截至 2012 年 12 月 31 日止年度，計及百貨公司的租約屆滿所增加的空置空間後，可出租面積的平均出租率約為百分之六十四。

於 2012 年，本集團錄得該等投資物業的租金收入總額約為港幣 2.39 億元，而 2011 年則約為港幣 2.6 億元。

### 其他業務

本集團的其他業務包括於香港、中國內地及日本的物業管理，以及 Hanazono 四季皆宜度假區的營運。於 2012 年，來自其他業務的收益約為港幣 1.54 億元，去年則約為港幣 1.56 億元。

## 綜合全面收入表

港幣百萬元	附註	截至12月31日止年度	
		2012年	2011年
營業額	2	1,184	2,126
營銷成本		(631)	(1,285)
毛利		553	841
一般及行政開支		(491)	(580)
其他收入		—	24
其他虧損淨額	3	(6)	—
重估投資物業的盈餘		343	43
營業溢利		399	328
利息收入		25	28
融資成本	4	(192)	(163)
除稅前溢利	5	232	193
所得稅	6	(165)	(131)
本公司股東應佔溢利		67	62
其他全面收入：			
匯兌差額：			
換算海外業務的匯兌差額		3	240
全面總收入		70	302
每股盈利（以每股港幣分列示）			
基本	8	3.58分	2.58分
攤薄後	8	3.58分	2.58分

註：當派送紅利股份和紅利可換股票據（予選擇收取紅利可換股票據以替代紅利股份的權利的股東）及股份合併分別於2012年6月22日及2012年6月25日完成後，本公司已發行普通股為397,666,713.2股，未兌換紅利可換股票據之總金額為港幣592,554,154.40元。該等未兌換紅利可換股票據可轉換為1,185,108,308股每股面值港幣0.50元的已繳足普通股，合計為1,582,775,021.2股股份，並構成計算每股基本盈利的基礎。於年內已就回購股份作出調整。計算每股盈利及公司股本的詳情載於附註8。

## 綜合資產負債表

港幣百萬元	附註	於2012年 12月31日	於2011年 12月31日
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業		5,883	5,469
物業、設備及器材		235	281
發展中物業		490	508
持作發展物業		678	618
無形資產		20	14
商譽		4	4
衍生金融工具	9	4	—
其他金融資產		1	—
其他應收款項		2	3
		<u>7,317</u>	<u>6,897</u>
<b>流動資產</b>			
持作出售物業		215	456
以代管人賬戶持有的銷售所得款項		678	632
受限制現金		1,319	703
應收貿易賬款淨額	10	23	12
預付款項、按金及其他流動資產		138	112
應收同系附屬公司的欠款		3	16
應收關聯公司的欠款		2	3
其他金融資產		1	—
現金及現金等值項目		829	2,855
		<u>3,208</u>	<u>4,789</u>

## 綜合資產負債表（續）

港幣百萬元	附註	於2012年 12月31日	於2011年 12月31日
<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	15	45
應計款項、其他應付賬款及遞延收入		329	573
銷售物業的已收訂金		28	64
欠同系附屬公司的款項		14	4
根據數碼港計劃協議應付特區政府的款項		959	603
當期所得稅負債		8	23
		<u>1,377</u>	<u>1,345</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>1,831</u>	<u>3,444</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>9,148</u>	<u>10,341</u>
<b>非流動負債</b>			
長期借款		2,657	2,505
其他應付賬款		1	—
遞延所得稅負債		796	669
		<u>3,454</u>	<u>3,174</u>
<b>資產淨值</b>		<u>5,694</u>	<u>7,167</u>
<b>資金來源：</b>			
已發行權益		2,836	4,321
儲備		2,858	2,846
		<u>5,694</u>	<u>7,167</u>

附註：

## 1. 編製基準及主要會計政策

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。

截至2012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。

除按公平價值計入損益賬的金融資產和金融負債（包括衍生工具）及按公平價值入賬的投資物業需作重估外，財務報表按歷史成本法作量度基準編製。

編製符合HKFRS規定的財務報表須運用若干關鍵會計估算。此外，管理層在運用本集團的會計政策中亦須作出判斷。涉及較高水平判斷或較為複雜者或所作出的假設及估算對該等財務報表而言屬重大的有關範疇乃於附註12內披露。

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

### HKAS 12（修訂本）「所得稅」

香港會計師公會於2010年12月對HKAS 12「所得稅」作出修訂，對按公平價值計量的投資物業所產生的遞延所得稅項資產或負債的計量原則引入一項例外情況。經修訂HKAS 12規定實體計量與一項資產相關之遞延所得稅項，須視乎該實體是否預期可透過使用或出售方式收回該項資產的賬面值。修訂本引入一項可推翻的假設，即按公平價值計量的投資物業可透過出售全數收回其價值。若持有投資物業的商業模式旨在隨時間推移來使用該投資物業所包含之大部分經濟利益，而非透過出售，則假設可透過出售全數收回價值可被推翻。此修訂本可追溯應用於2012年1月1日或之後開始的年度期間。

就本集團於2012年12月31日持有金額為港幣58.83億元的投資物業而言，本集團的商業模式屬透過使用收回價值的投資物業擁有實體，在此基礎上，出售假設已被推翻。因此，本集團繼續按照透過使用投資物業收回價值的基準確認遞延所得稅項。本集團的經營業績及財務狀況均不受影響。

本集團所採納自2012年1月1日起生效但不影響本集團財務報表的修訂

HKFRS 1（修訂本）	嚴重惡性通貨膨脹
HKFRS 7（修訂本）	披露—轉讓金融資產

以下為截至2012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 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）

## 1. 編製基準及主要會計政策（續）

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）
HKAS 32（修訂本）	呈列 — 抵銷金融資產及金融負債（於2014年1月1日或之後開始的年度生效）
HKFRS 1（修訂本）	政府貸款（於2013年1月1日或之後開始的年度生效）
HKFRS 7（修訂本）	披露 — 抵銷金融資產及金融負債（於2013年1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）

本集團已開始評估該等新訂HKFRS的影響，但尚無法說明該等新訂HKFRS會否對本集團的經營業績及財務狀況造成重大影響。

## 2. 營業額及分類資料

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

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	
	2012年	2011年	2012年	2011年	2012年	2011年	2012年	2011年	2012年	2011年
來自外來客戶收益	791	1,710	239	260	154	156	—	—	1,184	2,126
分類間收益	—	—	—	—	2	10	(2)	(10)	—	—
應呈報分類收益	<u>791</u>	<u>1,710</u>	<u>239</u>	<u>260</u>	<u>156</u>	<u>166</u>	<u>(2)</u>	<u>(10)</u>	<u>1,184</u>	<u>2,126</u>
利息收入	1	2	19	11	—	—	—	—	20	13
未分配利息收入	—	—	—	—	—	—	—	—	5	15
綜合利息收入	—	—	—	—	—	—	—	—	<u>25</u>	<u>28</u>
融資成本	—	—	1	1	—	—	—	—	1	1
未分配融資成本	—	—	—	—	—	—	—	—	191	162
綜合融資成本	—	—	—	—	—	—	—	—	<u>192</u>	<u>163</u>
折舊	1	1	23	20	15	19	—	—	39	40
未分配折舊	—	—	—	—	—	—	—	—	7	9
綜合折舊	—	—	—	—	—	—	—	—	<u>46</u>	<u>49</u>
減值虧損撥備	—	—	—	1	—	—	—	—	—	1
除稅前溢利／(虧損)	215	440	472	179	(43)	(41)	—	—	644	578
未分配公司開支	—	—	—	—	—	—	—	—	(412)	(385)
綜合除稅前溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	<u>232</u>	<u>193</u>
所得稅	34	72	113	45	14	8	—	—	161	125
未分配所得稅	—	—	—	—	—	—	—	—	4	6
綜合所得稅	—	—	—	—	—	—	—	—	<u>165</u>	<u>131</u>



## 2. 營業額及分類資料 (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	
	2012年	2011年	2012年	2011年	2012年	2011年	2012年	2011年	2012年	2011年
年內增加非流動分類資產	—	—	26	86	84	150	—	—	110	236
未分配增加									<u>2</u>	<u>2</u>
年內綜合增加非流動分類資產									<u>112</u>	<u>238</u>
分類資產	2,236	1,794	6,498	6,169	1,502	1,522	—	—	10,236	9,485
未分配公司資產									<u>289</u>	<u>2,201</u>
綜合總資產									<u>10,525</u>	<u>11,686</u>
分類負債	1,167	1,087	861	749	58	68	—	—	2,086	1,904
未分配公司負債									<u>2,745</u>	<u>2,615</u>
綜合總負債									<u>4,831</u>	<u>4,519</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。

## 2. 營業額及分類資料 (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、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。客戶的地理位置按提供服務或交付貨品的地點列示。指定非流動資產的地理位置按資產的實物位置(就投資物業、物業、設備及器材及發展中/持作發展物業而言)和其獲分配的業務位置(就無形資產、商譽及其他非流動應收款項而言)。

港幣百萬元	來自外來客戶收益		指定非流動資產	
	2012年	2011年	2012年	2011年
香港(常駐地)	833	1,754	72	62
中國內地	258	262	5,935	5,547
日本	93	110	634	668
泰國	—	—	671	620
	<u>1,184</u>	<u>2,126</u>	<u>7,312</u>	<u>6,897</u>

## 3. 其他虧損淨額

港幣百萬元	截至12月31日止年度	
	2012年	2011年
衍生金融工具的公平價值虧損(附註9)	<u>6</u>	<u>—</u>

## 4. 融資成本

港幣百萬元	截至12月31日止年度	
	2012年	2011年
利息開支：		
須於一年以上但不超過兩年悉數償還的可換股票據	177	—
須於兩年以上但不超過五年悉數償還的可換股票據	—	166
其他借貸成本	<u>16</u>	<u>18</u>
	193	184
減：撥充發展中物業作資本的利息開支	<u>(1)</u>	<u>(21)</u>
	<u>192</u>	<u>163</u>

撥充資本的借貸成本按年利率6.87厘計算(2011年：6.87厘)。

## 5. 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	截至12月31日止年度	
	2012年	2011年
計入：		
投資物業的總租金收入	240	262
租金收入	18	—
減：開支	(27)	(20)
沒收按金的其他收入	—	22
重估投資物業的盈餘	343	43
扣除：		
已售物業成本	547	1,219
折舊	46	49
員工成本，撥入以下項目：		
- 營銷成本	12	22
- 一般及行政開支	167	185
界定供款退休金計劃供款	9	7
核數師酬金	5	4
土地及樓宇經營租賃租金，撥入以下項目：		
- 營銷成本	11	—
- 一般及行政開支	46	48
器材經營租賃租金	3	3
應收貿易賬款減值撥備	—	1
外匯虧損淨額	3	3

## 6. 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（2011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	截至12月31日止年度	
	2012年	2011年
香港利得稅		
- 現年度撥備	35	74
- 過往年度超額撥備	—	(8)
香港以外所得稅		
- 現年度撥備	9	15
- 過往年度撥備不足	1	1
遞延所得稅有關的臨時差異的產生及撥回	<u>120</u>	<u>49</u>
	<u>165</u>	<u>131</u>

## 7. 股息

港幣百萬元	截至12月31日止年度	
	2012年	2011年
末期股息	<u>—</u>	<u>—</u>

2012年及2011年年度並無派發末期股息。

## 8. 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	
	2012年	2011年
<b>盈利</b> (港幣百萬元)		
用以計算每股基本盈利的盈利	67	62
於綜合全面收入表確認的2014年可換股票據的融資成本	<u>176</u>	<u>145</u>
用以計算每股攤薄後盈利的盈利	<u><u>243</u></u>	<u><u>207</u></u>
<b>股份數目</b>		
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數	1,882,794,142	2,407,459,873
兌換2014年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><u>2,555,016,364</u></u>	<u><u>3,079,682,095</u></u>

截至2012年12月31日及2011年12月31日止年度，用於計算每股基本及攤薄後盈利的普通股加權平均數，已就分別於2012年6月22日及2012年6月25日進行的按每一股已發行普通股派發四股紅利股份計算的紅利股份和紅利可換股票據的派送及按每五股合併為一股的股份合併作出追溯調整。

根據適用的平邊契據條款，紅利可換股票據將授予持有人的經濟利益與紅利股份所附者相同。總金額為港幣592,554,154.40元的未兌換紅利可換股票據將可兌換為1,185,108,308股每股面值港幣0.50元的已繳足普通股，並計入用以計算截至2012年12月31日及2011年12月31日止年度的每股基本盈利的普通股加權平均數。

由於派送紅利股份與紅利可換股票據及股份合併的影響已被抵銷，故截至2011年12月31日止年度月的每股基本及攤薄後盈利不受影響。

由於所有潛在新增普通股均有反攤薄效應，截至2012年12月31日及2011年12月31日止年度的每股攤薄後盈利與每股基本盈利相同。

## 9. 衍生金融工具

於2012年3月2日，PCPD Wealth Limited(本公司全資附屬公司)作為發行人，PCCW-HKT Partners Limited(「PCCW-HKT」)(電訊盈科有限公司(「電訊盈科」)的全資附屬公司)作為認購人，本公司作為擔保人，訂立一項認購協議。根據此協議的條款及條件，PCCW-HKT同意於現有可換股票據(「2014年可換股票據」)的到期日(即2014年5月9日)認購於2019年到期的新可換股票據(「2019年可換股票據」)。認購2019年可換股票據將通過在2014年可換股票據於到期時，將已到期但未償還的全部贖回款項的數額運用於在2014年5月9日應支付認購款項的數額上。管理層認為發行2019年可換股票據的權利並沒有變更2014年可換股票據。該認購協議被確認為一項衍生金融工具，並按2012年3月2日的公平價值港幣1,000萬元作為本公司股東出資計入權益內「其他儲備」項下。港幣600萬元的衍生金融工具的公平價值虧損於年內被確認(附註3)。

## 10. 應收貿易賬款淨額

根據自發票日期起計的一般信貸期及於作出應收款項減值撥備前，應收貿易賬款的賬齡分析如下：

港幣百萬元	於2012年 12月31日	於2011年 12月31日
即期	20	8
一至三個月	2	3
三個月以上	3	3
	<u>25</u>	<u>14</u>
減：減值撥備	<u>(2)</u>	<u>(2)</u>
	<u>23</u>	<u>12</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

根據自發票日期，應付貿易賬款的賬齡分析如下：

港幣百萬元	於2012年 12月31日	於2011年 12月31日
即期	15	42
一至三個月	—	2
三個月以上	—	1
	<u>15</u>	<u>45</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。

## 12. 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2012年12月31日止年度修訂這些相對價值估計數額，導致截至2012年12月31日止年度錄得的已售出物業成本減少港幣5,900萬元。

### (ii) 投資物業估值

公平價值的最佳憑證為在活躍市場中相類似的租賃及其他合約的當時價格。若沒有此等資料，本集團在一系列合理的公平價值估計範圍內釐定有關金額。在作出估算時，本集團會考慮(i)外聘專業估值師按公開市值法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，繼而影響綜合收入表。於2012年12月31日，投資物業的公平價值為港幣58.83億元。

### (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2014年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。

發行2019年可換股票據的權利的公平價值乃按二項式模式釐定。衍生金融工具於發行日期2012年3月2日的公平價值被計入作為本公司股東出資計入權益內「其他儲備」項下，於各資產負債表日期重新計量，而盈虧則在損益表內確認。倘管理層釐定於衍生金融工具發行日不同的適當波幅及無風險利率，將使各會計期間計入損益表的盈虧有所不同。

## 12. 關鍵會計估算及判斷（續）

### (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資產淨值及所得稅作出調整。於2012年12月31日，港幣1,900萬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。



## 財務回顧

### 業績回顧

於2012年，本集團錄得綜合營業額約港幣11.84億元，較2011年約港幣21.26億元減少約百分之四十四。營業額減少是因為2012年物業銷售收入減少。

於2012年，本集團錄得綜合毛利約港幣5.53億元，較2011年約港幣8.41億元減少約百分之三十四。綜合毛利減少是因為營業額減少。

於2012年，一般及行政開支約為港幣4.91億元，較2011年約港幣5.8億元減少百分之十五。相較2011年的開支水平，市場推廣成本及專業人士費用有所減省，而若干員工成本則列入發展項目。此外，本年度投資物業公平價值錄得增長達港幣3.43億元，較去年錄得的港幣4,300萬元有所增加。與2012年股份回購及派送紅利股份有關的直接開支（約為港幣2,700萬元）已根據百慕達《一九八一年公司法》及適用會計準則於已發行權益中扣除。

基於上述原因，於2012年，本集團的綜合營業溢利增加至約港幣3.99億元，2011年則約為港幣3.28億元。

因此，於2012年，本集團錄得綜合純利約為港幣6,700萬元，2011年則約為6,200萬元。年內每股基本盈利為港幣3.58分，2011年則為港幣2.58分。

按照適用的香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》，物業發展的銷售收益及溢利會於發展項目完成後確認及將會被確認，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時。

### 流動資產及負債

於2012年12月31日，本集團所持有的流動資產約為港幣32.08億元（2011年12月31日：港幣47.89億元），主要包括持作出售物業、現金及現金等值項目、以代管人賬戶持有的銷售所得款項及受限制現金。流動資產減少反映現金及銀行存款減少，減少的主要原因是本公司向接納要約（定義見下文）的股東支付總代價約港幣15.26億元，以按照要約條款完成股份購回。有關要約結果的詳情，請參閱於2012年5月16日發表的公告。流動資產中的持作出售物業由2011年12月31日約為港幣4.56億元減少至2012年12月31日約為港幣2.15億元。於2012年12月31日，現金及現金等值項目約為港幣8.29億元（2011年12月31日：港幣28.55億元）。以代管人賬戶持有的銷售所得款項由2011年12月31日約為港幣6.32億元增加約百分之七至2012年12月31日約為港幣6.78億元。受限制現金由2011年12月31日約為港幣7.03億元增加至2012年12月31日約為港幣13.19億元。

於2012年12月31日，本集團流動負債總額約為港幣13.77億元，於2011年12月31日則約為港幣13.45億元。

## 資本架構、流動資金及財務資源

於 2012 年 12 月 31 日，本集團的借貸約為港幣 28.39 億元，而 2011 年 12 月 31 日的借貸總額為港幣 27.99 億元。借貸總額的增加反映了就 PCCW-HKT 持有的 2014 年可換股票據（本金為港幣 24.20 億元）而確認的港幣 4,900 萬元已經攤銷之贖回溢價，扣除期內向銀行償還的貸款港幣 900 萬元。於 2012 年 12 月 31 日，本集團的借貸包括來自 2014 年可換股票據，且(a)其年利率為定息一厘及(b)於 2014 年 5 月到期時按未償還本金的百分之一百二十償還。由於持有 2014 年可換股票據為一家本公司主要股東的附屬公司，故在計算本集團之資本負債比率時並沒有將 2014 年可換股票據計進負債總額內。於 2012 年 12 月 31 日，資本負債比率（不包括該 2014 年可換股票據）並沒有提供（於 2011 年 12 月 31 日：百分之零點一）。除非該 2014 年可換股票據於 2014 年 5 月 9 日之到期日前悉數贖回或全數兌換為股票，否則於到期日據此應付的款額將以 2019 年可換股票據進行融資，該 2019 年可換股票據已根據 2012 年 3 月 2 日訂立的認購協議由 PCCW-HKT 認購，並得到獨立股東於 2012 年 5 月 2 日舉行的股東特別大會上批准通過。

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二十二及百分之八。位於中國內地、日本及泰國的集團資產分別佔本集團總資產約百分之六十二、百分之七及百分之七。

本集團所有借貸均以港幣及人民幣計值。而現金及銀行存款亦主要以美元、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，其資產淨值將承受外幣匯率波動之風險。本集團就該等業務承擔的貨幣匯率風險主要與人民幣、泰銖及日圓有關。

於 2012 年，本集團用於經營業務的現金約為港幣 4.26 億元，而 2011 年經營業務所產生的現金則約為港幣 8.04 億元。

## 所得稅

於 2012 年，本集團的所得稅約為港幣 1.65 億元，而 2011 年則約為港幣 1.31 億元。所得稅增加的主要原因是就重估投資物業盈餘確認的遞延稅項增加所致。

## 資產抵押

於 2012 年 12 月 31 日，本集團賬面總值約為港幣 58.31 億元（2011 年 12 月 31 日：港幣 54.24 億元）的若干投資物業已作為取得本集團銀行信貸的抵押及質押。

## 僱員及薪酬政策

於 2012 年 12 月 31 日，本集團於香港及海外工作聘請的僱員總數為 433 名。本集團的薪酬政策是參照當時行業情況。本集團會因應僱員的個人表現及本集團的整體業績等因素酌情發放花紅。本集團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。本集團亦為電訊盈科僱員股份獎勵計劃的參與成員。

本公司於 2003 年 3 月 17 日採用的購股權計劃（「2003 年購股權計劃」）已於 2005 年 5 月 13 日終止，並經由電訊盈科股東批准後，已被於 2005 年 5 月 23 日採用的新購股權計劃取代（「新購股權計劃」）。新購股權計劃自採用日期起計十年內有效，而採用新購股權計劃前已授予的尚未行使購股權將繼續採用 2003 年購股權計劃項下的條款，直至該等尚未行使的購股權到期為止。

## 股息

董事會不建議派發截至 2012 年 12 月 31 日止年度的末期股息（2011 年：無）。

董事會並無宣派截至 2012 年 12 月 31 日止年度的中期股息（2011 年：無）。

## 暫停辦理股份過戶登記手續及暫停辦理票據過戶登記手續

本公司將由 2013 年 5 月 6 日至 2013 年 5 月 8 日期間（包括首尾兩日）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 2013 年 5 月 3 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，其地址為香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712-1716 室。

本公司將由 2013 年 5 月 6 日至 2013 年 5 月 8 日期間（包括首尾兩日）暫停辦理紅利可換股票據過戶登記手續，期內不會辦理任何紅利可換股票據轉讓手續。如要有權出席本公司即將舉行的股東週年大會，所有過戶文件連同相關票據證書必須於 2013 年 5 月 3 日下午四時三十分前送抵本公司的紅利可換股票據過戶登記處香港中央證券登記有限公司辦理登記，其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

經獨立股東於 2012 年 5 月 2 日舉行的股東特別大會上批准，本公司已實施一項購回最多 926,126,540 股由本公司股東持有的已發行普通股股份（每股港幣 0.10 元）以供註銷之有條件現金要約（由英高財務顧問有限公司代表本公司提出）（「要約」）。就要約而言，電訊盈科集團已承諾不會接納要約。於 2012 年 5 月 16 日要約截止後，本公司於 2012 年 5 月購回及註銷合共 824,684,851 股已發行普通股股份（每股港幣 0.10 元）。有關要約結果的詳情，請參閱於 2012 年 5 月 16 日發表的公告。

除上文所述者外，於截至 2012 年 12 月 31 日止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 2012 年 12 月 31 日止年度的經審核綜合財務報表，並於年內舉行了兩次會議。

## 企業管治常規守則

由 2012 年 1 月 1 日至 2012 年 3 月 31 日期間，本公司一直應用並遵守《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》附錄十四所載之《企業管治常規守則》（「前企業管治常規守則」）的所有相關守則條文。於 2012 年 4 月 1 日，前企業管治常規守則作出修訂及更名為《企業管治守則》（「經修訂的企業管治守則」）。除本公司披露於 2012 年中期報告披露者外，由 2012 年 4 月 1 日至 2012 年 12 月 31 日期間，本公司亦一直遵守經修訂的企業管治守則的所有相關守則條文。

## 展望

2013 年，全球經濟增長動力將繼續受到歐洲經濟體的持續疲弱及美國債務上限帶來的潛在風險考驗。

主要經濟體系如美國及日本正在採取量化寬鬆政策，試圖防止經濟下滑。部份亞太區國家的央行在短期內將維持寬鬆貨幣政策或將利率維持在較低的水平。因此，區內的物業價格預期將保持平穩。

基於本集團的香港住宅單位已全部售罄，2013 年將會是本集團新的里程碑。今後，本集團將專注於現有的海外項目，同時亦會在香港、中國以及其他經濟繁榮且富裕人口快速增長的合適城市，物色其他新的投資機遇，尤其專注於東南亞地區。本集團相信作為優質物業發展商，品牌是最有價值的無形資產，亦為今後在香港以至亞洲其他國家的項目奠定堅實的根基。

本集團位於日本北海道 Hanazono 的四季皆宜度假區項目第一期的設計工作繼續進行。位於泰國南部攀牙省的項目，規劃工作接近完成，進度相當理想。這兩個海外項目需要較長時間投資開發方能為本集團取得收入。

本集團於 2012 年 10 月訂立新的銀行信貸協議，擁有充足的資源以滿足發展上述項目及可能進行的新項目的財務需求。然而，由於預期全球經濟於 2013 年仍然波動，本集團將保持審慎的態度。

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，2013 年 2 月 25 日

於本公告發表日期，本公司的董事為：

**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