



Pacific Century
Premium Developments
盈科大衍地產發展

股份代號: 00432

2012 年報

盡心營建
締造卓越



「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	主要業務策略
10	管理層的討論及分析
14	董事會
20	企業管治報告
35	財務資料
139	主要物業報表
140	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，盈大地產完成具代表性的豪宅項目—貝沙灣。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卓越住宅項目。

在中國內地，本集團位於北京市朝陽區的頂級投資物業—北京盈科中心，是眾多知名企業、受歡迎之零售商及國際租戶的理想所在地。

本集團不斷在亞洲區內以至全球探索具潛力的投資機會。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，本集團提供區域性的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

我們全力物色優質及具發展潛力的地產
及相關項目，尤其專注於東南亞市場。

儘管不明朗因素影響全球經濟，市場情緒於2012年完結前數月已經有所改善。美國聯邦儲備局再次承諾維持超低利率，並推出新一輪量化寬鬆政策，以促進其經濟增長。

由於流動資金充裕，加上市場憂慮通脹，對樓市構成利好因素。香港的利率在短期內很可能會繼續維持於較低水平。與此同時，一些亞洲國家亦調低利率，料將對這些國家的物業市道帶來動力。

在去年首三個季度，香港樓價持續飆升。面對樓市暢旺，香港特區政府已推出多項措施，力求穩定本地樓價，惟其成效需待較長時間方可彰顯。

鑒於本集團在香港貝沙灣住宅項目已經全部出售，此項目可說圓滿結束，盈大地產將會踏入一個新的發展階段，我們除卻專注於發展位於泰國攀牙省及日本北海道的海外項目，亦會全力在香港、內地及任何合適城市，物色優質及具發展潛力的地產

及相關項目，以至其他投資良機，尤其專注於東南亞市場。

本人謹代表董事會藉此機會向管理人員及所有員工致以衷心謝意，感謝他們在過去一年的不懈努力及貢獻。



李澤楷

主席

2013年2月25日

行政總裁報告書

2012年首三季，香港樓價持續上升，本集團亦於期內售出VILLA BEL-AIR餘下所有洋房。

本集團於截至2012年12月31日止財政年度錄得綜合營業額約港幣11.84億元，較2011年的約港幣21.26億元減少約百分之四十四。

本集團2012年綜合營業溢利約為港幣3.99億元，而2011年則約為港幣3.28億元。

2012年綜合純利合共約為港幣6,700萬元，而2011年約為港幣6,200萬元。每股基本盈利約為港幣3.58分，2011年約為港幣2.58分。

董事會不建議派發截至2012年12月31日止年度的末期股息。

2012年，中國經濟的表現成為重大的關注焦點。然而，來自出口及消費的數據令人振奮，有跡象顯示中國經濟已經開始反彈。亞洲各國央行很可能維持寬鬆貨幣政策，以避免經濟嚴重倒退，因此，預期區內樓價將保持平穩。

2012年首三季，香港樓價持續上升，本集團亦於期內售出Villa Bel-Air餘下所有洋房。

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在持續進行中。位於泰國南部攀牙省的項目，規劃工作亦已踏入相當成熟階段，進展理想。

上述項目投資規模龐大，因此需要相當長時間方能錄得任何收入。然而，我們相信，當這些頂級度假區項目一旦推出市場，應會受到客戶的青睞。在其他發展項目完成之前，北京盈科中心仍是本公司的主要的收入來源。



李智康

副主席及行政總裁

2013年2月25日

主要業務策略

作為主要於香港及亞太地區從事發展及管理優質物業，以及投資頂級房地產的發展商，我們的策略目標是為本公司股東創造及提升價值。

就此目標而言，本公司定下四大業務策略：

1. 透過發展及投資頂級物業以保持長期增長及盈利能力

致力於香港、內地、特別是經濟高速增長的東南亞地區，以至全球的尊貴地段，物色優質及合適的地點發展規模媲美貝沙灣的物業發展項目，貝沙灣是本公司首個在香港發展的項目。

2. 以香港的發展作為典範，利用我們的品牌以及建造豪宅項目的經驗及專業知識以建立及提升本公司於亞洲房地產市場的競爭優勢

仿效在香港的成功經驗，計劃透過本公司於香港及亞太區其他地方的發展項目，充分利用我們的品牌實力。

3. 於香港、內地以至亞太區及全球的繁榮經濟市場尋求合適的投資機會

積極於經濟快速增長的國家特別是亞太區物色合適的投資機會，爭取可觀的回報。

4. 維持穩健而良好的財務狀況

以充實的現金及有效率的資本負債比率來保持良好的財務狀況，讓本公司能為現有項目提供資金並推展具潛力的投資項目。

管理層的討論及分析

以下載列截至2012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。

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

管理層的討論及分析

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。

或然負債

本集團其中一家間接全資附屬公司同意償付其中一位承租戶，如其物業因未能作出改動工程以使其擴大現有的租賃面積，該間接全資附屬公司將於該租戶因上述原因送達終止通告後，按賬面值向該租戶購買裝修資產，上限為人民幣1,000萬元。於報告日期，估計賬面值約為人民幣600萬元。

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。

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。

董事會

執行董事

李澤楷

主席

李先生，46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。他亦擔任以下公司的職位：

- (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（「盈科拓展」）主席兼執行董事，以及盈科拓展執行委員會主席。

李智康

副主席及行政總裁

李先生是東亞銀行有限公司的非執行董事。他也是美國華盛頓策略及國際研究中心國際委員會的成員，以及環球資訊基建委員會的成員。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。

李先生，61歲，盈大地產執行董事、副主席、行政總裁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。

李先生是羅浮宮國際委員會會員及羅浮宮的中國大使。

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，51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，林先生是信和置業的執行董事兼集團財務總監。在加入信和置業之前，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，59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，負責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。陳先生在物業界擁有豐富經驗，積極參與物業事務至今逾34年。

董事會

顏金施

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。

顏女士，47歲，盈大地產執行董事兼營業及市務總監。她於2005年8月成為盈大地產董事。顏女士執掌盈大地產物業資產銷售及市場推廣的整體事務，特別是數碼港計劃貝沙灣住宅部分。

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

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

顏女士持有香港大學一級榮譽文學士學位，現為香港大學校董會成員。她亦持有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。顏女士亦為中國房地產估價師與房地產經紀人學會的個人會員(估價組別)。

獨立非執行董事

張建標

張先生，67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、盈大地產董事會審核委員會和提名委員會成員。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華人民共和國(「中國」)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盡職審查的服務。

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(一間非上市公司及東亞銀行有限公司之全資附屬公司)的獨立非執行董事。

王于漸教授，SBS, JP

王教授，60歲，盈大地產獨立非執行董事、盈大地產審核委員會主席及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。

王教授為香港大學經濟學講座教授，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。

王教授現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。

董事會

盛智文博士，GBM, GBS, JP

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，64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董事會審核委員會成員。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。

盛智文博士為香港之著名主題公園海洋公園公司之主席，該公司的主要業務為管理及監控海洋公園。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方便營商諮詢委員會小組成員。此外，盛智文博士亦是香港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

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》（「《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」）的所有適用守則條文。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》（「企業管治守則」）。由2012年4月1日至2012年12月31日期間，本公司亦一直遵守企業管治守則的所有相關守則條文，惟於2012年5月2日本公司舉行股東週年大會當日，本公司董事會（「董事會」）主席因公幹身在海外，而未能出席上述週年大會，及本公司已於2012年8月向全體董事發出董事委任書。

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、高級管理層及獲提名人士進行證券交易的標準守則，即《盈大地產董事、高級管理層及獲提名人士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2012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。所有董事截至本報告日期的簡歷載於本年報第14至第19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现。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項職能及事務；

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以確保其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。李智康先生亦為本公司的副主席。

所有董事均全面地和及時地獲得所有相關資訊，包括管理層提供的每月最新資料、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。

各位董事均對本公司事務投入足夠時間及精力。本公司已要求各董事於其接受委任時向本公司披露其於公眾公司或組織擔任職位的數目及性質，以及其他重大承擔，其後若有任何變動應及時披露，並說明有關職位或承擔所涉及的時間。

董事會已引入一個有系統的程序以評估所有董事的年度表現，其中包括各董事填妥自我評估問卷，該問卷已先後呈交董事會的審核委員會（「審核委員會」）及董事會討論，以便根據《企業管治守則》的相關規定，評估各董事履行職責的情況及對本公司事務投入的時間，並確定需作出改善的範圍。通過自我評估過程得悉董事普遍滿意其於截至2012年12月31日止年度作為本公司董事履行職責的表現及所投入的時間。

企業管治報告

董事會－續

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2012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56至57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》第3.10(A)條的規定。此外，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，因此符合《上市規則》第3.10條的規定。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《企業管治守則》，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。本公司已根據《上市規則》的規定向董事發出載明其主要委任條款的正式委任書。

所有披露董事姓名的企業通訊中均列明獨立非執行董事。本公司最新董事名單於本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）的有關網站刊發，列明獨立非執行董事以及董事的角色及職能。

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。

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」)負責確保於制訂本公司薪酬政策、監督本公司個別執行董事及高級管理層的薪酬待遇時，程序符合正規且具透明度，並對本公司購股權計劃提供有效監督及管理。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，且薪酬檢討委員會主席必須為本公司獨立非執行董事。職權範圍刊登於本公司及聯交所有關網站。

本公司已採納授權薪酬檢討委員會釐定個別執行董事及高級管理層薪酬待遇的模式。薪酬檢討委員會獲提供充足資源以履行其職責，並可在必要時向薪酬顧問或其他獨立外部專業顧問尋求建議。

企業管治報告

薪酬檢討委員會－續

薪酬檢討委員會主席由獨立非執行董事擔任，該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

薪酬檢討委員會的成員主要為獨立非執行董事。

截至2012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30頁的列表內。

以下為薪酬檢討委員會於2012年內的工作概要：

- A. 審閱執行董事的酬金，並批准向若干執行董事發放2011年獎勵花紅及增加本公司若干執行董事於2012年的酬金；
- B. 審閱非執行董事2012年的袍金及薪酬，並向董事會建議批准有關袍金及薪酬；及
- C. 根據《上市規則》於2012年4月的有關修訂審閱薪酬檢討委員會的職權範圍，並向董事會建議採納有關職權範圍的修訂。

各董事的薪酬詳情載於財務報表第88至第90頁。

提名委員會

提名委員會負責確保董事會制訂一套公平且具透明度的董事委任及重新委任程序。於2013年2月，董事會已修訂提名委員會的職權範圍，以確保董事會於技能、經驗及多樣的觀點與角度方面保持平衡，以符合本公司業務發展所需。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，且提名委員會主席可為本公司董事會主席或獨立非執行董事。職權範圍刊登於本公司及聯交所所有關網站。

本公司委聘一位董事會新任董事的程序是正式、公平及具透明度的。提名委員會審閱董事會的架構、人數及組成，物色合資格的候選人出任董事會成員，並就甄選獲提名董事候選人及董事繼任計劃向董事會提出建議。在此過程中，委員會根據候選人的優點並充分考慮其可帶給董事會成員多元化的益處來甄選候選人。

提名委員會主席由獨立非執行董事擔任，該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

提名委員會的成員主要為獨立非執行董事。

截至2012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30頁的列表內。

企業管治報告

提名委員會－續

以下為提名委員會於2012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《企業管治守則》，通知董事會退任董事，並建議相關董事須於2012年股東週年大會膺選連任；及
- B. 根據《上市規則》於2012年4月的有關修訂檢討提名委員會的職權範圍，並向董事會建議採納有關職權範圍的修訂。

於2013年2月22日舉行的會議上，提名委員會已審閱董事會的架構、人數及組成，認為截至2012年12月31日止年度，董事會具備本公司業務發展所需的均衡技能、知識及經驗，並向董事會提出建議供批准該等事宜。在必要時，提名委員會於履行職責時可尋求外部法律或其他獨立專業建議，費用由本公司承擔。

審核委員會

審核委員會負責確保(i)本集團財務報告的客觀性及可信程度；(ii)確保董事於向股東呈報業績時已以法律為依規而審慎、盡職及採取相關技能行事；(iii)本公司已制訂一套有效的內部監控系統；(iv)本集團維持良好企業管治準則及常規；及(v)本公司全面遵守監管責任。審核委員會的權力及職責載於書面職權範圍內，並刊登於本公司及聯交所有關網站。

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。於2012年2月，董事會議決審核委員會的職責包括至維持本集團的良好企業管治準則與常規及舉報政策。

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 – 續

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

審核委員會所有成員均為獨立非執行董事。

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2012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30頁的列表內。

以下為審核委員會於2012年內的工作概要：

- A. 審閱本公司截至2011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2012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2012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；

企業管治報告

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2012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. 根據《上市規則》於2012年4月的有關修訂檢討審核委員會的職權範圍，並向董事會建議採納有關職權範圍的修訂；
- G. 審閱本公司的「不當行為舉報政策」；
- H. 審閱《盈大地產守則》是否符合《證券及期貨條例》有關內幕消息的修訂；
- I. 檢討外聘核數師提供的審核及非審核服務的費用；
- J. 審閱本集團的持續關連交易及外聘核數師的相關報告；及
- K. 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2012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以及企業管治報告，並向董事會建議批准該等文件。

外聘核數師

本集團的外聘核數師為羅兵咸永道會計師事務所。截至2012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710萬元。

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	0.08
非法定要求的檢閱服務	1.50
其他	1.21
	<hr/>
非審核範圍費總額	2.79
	<hr/>

內部審計處

本集團的內部審計處負責向董事會及管理人員提交獨立保證以確保本集團內有充足及有效的內部監控。內部審計處直接向審核委員會、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包括董事及主管的企業責任政策。該項政策訂明本集團的經營方針及身為本集團僱員的責任。上述政策涵蓋僱員對本公司的責任、公民責任、平等機會、保障公司資料及資產、個人私隱資料、防止貪污、利益衝突、競爭、健康與安全的工作場所，以及環境保護。企業責任政策的全文刊登於本公司網站。

企業管治報告

會議出席情況

所有董事均積極參與本公司的業務。截至2012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2012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	獨立董事委員會	股東週年大會	股東特別大會
執行董事							
李澤楷	5/5	不適用	1/1	1/1	不適用	0/1	0/2
李智康	5/5	不適用	不適用	不適用	不適用	1/1	2/2
林裕兒	5/5	不適用	不適用	不適用	不適用	1/1	2/2
陳進思	5/5	不適用	不適用	不適用	不適用	1/1	2/2
顏金施	5/5	不適用	不適用	不適用	不適用	1/1	2/2
獨立非執行董事							
張建標	5/5	2/2	1/1	1/1	1/1	1/1	2/2
王于漸教授	4/5	2/2	1/1	1/1	1/1	1/1	2/2
盛智文博士	5/5	2/2	1/1	不適用	1/1	1/1	2/2

董事培訓及支援

年內，董事收到關於本集團業務發展以及《上市規則》與其他適用監管規定的最新修訂的最新資料及簡報，目的是提高董事的知識及技能，並協助董事遵守良好企業管治常規。本公司所有董事，即李澤楷、李智康、林裕兒、陳進思、顏金施、張建標、王于漸教授及盛智文博士，均已參加由本公司及外部專業機構所舉辦的培訓課程並已向公司秘書提供培訓記錄。

公司秘書

本公司的公司秘書為鄭雲裳。年內，並無存在不符合《上市規則》第3.29條的情況。

投資者關係

本公司鼓勵與機構及私人投資者雙向溝通。本公司活動的資料已載於中期報告及年報內以及本公司及聯交所的有關網站。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140頁。

修訂公司細則

年內，本公司對公司細則作出多項修訂：

1. 本公司於2012年5月2日舉行的股東週年大會通過一項特別決議案，批准對公司細則的若干修訂，該等修訂旨在使公司細則的若干條文與《上市規則》的有關規定(包括已於2012年1月1日生效的規定)保持一致。有關修訂的詳情請參閱本公司於2012年3月28日發佈的通函。
2. 本公司於2012年5月2日舉行的股東特別大會通過一項特別決議案，批准對公司細則的若干修訂，該等修訂旨在(其中包括)使本公司可根據相關平邊契據及紅利可換股票據的條款及條件向紅利可換股票據持有人發行紅利可換股票據及新股份或其他證券(不論因兌換紅利可換股票據或其他原因)及向紅利可換股票據持有人分派本公司的剩餘資產(在本公司進行清盤的情況下)。有關修訂的詳情請參閱本公司於2012年4月5日發佈的通函。

企業管治報告

股東權利

1. 股東召開股東特別大會的程序

根據本公司的公司細則，董事會可應任何於遞呈要求當日持有不少於本公司繳足股本(附有於本公司股東大會投票之權利)十分之一的股東的書面要求，召開股東特別大會以處理有關要求(「要求」)中指明的任何事項。要求須載明股東大會的目的，並由有關股東簽名，及可包括經一名或多名上述股東簽名的多份相似格式文件。股東特別大會須於要求遞呈後兩個月內舉行。

倘董事會未能於遞呈後21日內召開股東特別大會，則遞呈要求的人士或其中佔所有遞呈要求的人士的總投票權半數以上的任何人士可根據百慕達《一九八一年公司法》第74(3)條的規定自行召開股東特別大會。

2. 向董事作出查詢的程序

股東可隨時向董事會發出查詢。該等查詢可以書面方式郵寄至本公司的香港主要營業地點(「香港主要辦事處」)，地址為香港數碼港道100號數碼港第二座8樓，收件人為公司秘書。

3. 在股東大會上提出建議的程序

股東於股東大會上提出建議時，須遵守本公司的公司細則及百慕達《一九八一年公司法》(「公司法」)所載的規定及程序。

根據公司法，(i)持有不少於於股東大會上有權投票的所有股東總投票權的二十分之一的本公司股東，或(ii)不少於100名股東，可遞交書面請求，陳述擬於股東週年大會上動議的決議案；或遞交不超過1,000字的陳述書，內容關於任何建議決議案的有關事項或擬於特定股東大會上處理的事務。

書面請求／陳述書須經有關股東簽名，並於股東週年大會前不少於六個星期(倘為須發出決議案通告的請求)及於股東大會前不少於一個星期(倘為其他請求)遞呈至本公司的百慕達註冊辦事處(「註冊辦事處」)，地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton, HM11 Bermuda)及香港主要辦事處，收件人為公司秘書。

倘書面請求符合程序，則公司秘書將根據公司法採取必要行動。

股東權利－續

4. 股東提名個人參選董事的程序

根據本公司的公司細則，倘可出席有關為委任或選舉董事而召開的股東大會及可於該股東大會上投票的合資格股東有意於該股東大會上提名一名人士(退任董事及該股東本人除外)參選董事，則該股東可於股東大會日期前至少七日，向本公司註冊辦事處或香港主要辦事處遞呈表明有意提名該人士參選董事的書面通告，以及該人士表明願意參選的書面通告。遞呈有關通告的期間為不早於寄發指定舉行有關選舉的會議通告翌日及不遲於有關會議日期之前七日。

倘股東有意提名一名人士參選董事，則須將下列文件有效送達公司秘書：(i)有意於股東大會上提名一名人士(「獲提名候選人」)參選董事的決議案通告；(ii)經獲提名候選人簽署表明願意參選的書面通告；及(iii)根據《上市規則》第13.51(2)條須予披露的資料，以及《上市規則》與本公司的公司細則不時規定的其他資料。

員工培訓及發展

於2012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。

企業管治報告

保護環境

本集團一直致力可持續發展，銳意在業務營運中推行環保措施。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。此舉進一步彰顯本集團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，2013年2月25日

財務資料

36	董事會報告書
56	獨立核數師報告
58	綜合全面收入表
59	綜合權益變動表
60	綜合資產負債表
62	資產負債表
63	綜合現金流量表
64	財務報表附註
138	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2012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2012年12月31日止年度的業績載於第58頁隨附的綜合全面收入表。

截至2012年12月31日止年度，本公司董事會並無宣派任何中期股息(2011年：零)。董事會不建議派發截至2012年12月31日止年度末期股息(2011年：零)。

派送紅股

為遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「《上市規則》」)第8.08(1)條的規定而以本公司股份能恢復最低公眾持股量為目的，並根據股東於2012年5月2日舉行的本公司股東特別大會上授權派送新發行紅利股份(以每持有一股已發行股份獲派送四股紅利股份的基準)，以及向選擇收取紅利可換股票據以代替紅利股份的股東派送紅利可換股票據，本公司發行405,378,544股每股面值0.10港元的紅利股份，以及總價值為592,572,154.40港元並可以初始換股價每股0.10港元(根據2012年6月22日的平邊契據予以調整)轉換為5,925,721,544股股份的紅利可換股票據。

於2012年12月31日，總價值為18,000.00港元的紅利可換股票據已以每股0.50港元的換股價轉換為36,000股本公司股份。

除上文所披露者外，本公司於年內並無發行或行使任何可換股證券、購股權、認股權證或相似權利。

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138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22。

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23(d)及附註24。

股本

本公司年內的股本變動詳情載於綜合財務報表附註26。

儲備

本集團及本公司年內的儲備變動詳情分別載於第59頁的綜合權益變動表以及綜合財務報表附註29。

董事會報告書

主要客戶及供應商

截至2012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五十八點三二，而本集團對最大客戶的銷售額約佔本集團總銷售額的百分之十八點七三。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十五點七五。

於2012年12月31日，本公司之獨立非執行董事張建標持有中信銀行股份有限公司（「中信銀行」）（其為本集團五大客戶之一）1,094,400股H股股份，約佔中信銀行已發行股本百分之零點零零七；以及Reach Networks Hong Kong Limited（「Reach Networks」）（其亦為本集團五大客戶之一）是Reach Ltd.旗下的全資附屬公司。Reach Ltd.為本公司最終控股公司電訊盈科有限公司（「電訊盈科」）之聯繫人士（李澤楷及李智康為電訊盈科之執行董事，彼等於電訊盈科之權益及本公司其他董事之權益於本報告「董事及行政總裁於股份、股份合訂單位、相關股份、相關股份合訂單位及債權證的權益及淡倉」一節中披露）。除上述披露者外，截至2012年12月31日止年度，本公司之董事、其聯繫人士或就本公司董事所知擁有本公司已發行股本百分之五以上的任何股東概無於本集團主要客戶中擁有任何實益權益。有關Reach Networks與本公司全資附屬公司PCPD Facilities Management Limited的協議詳情載於本公司於2012年12月13日刊發的公告及本報告第51頁。

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)

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

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，李智康及顏金施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。由於張建標於2011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，並符合資格及願意膺選連任，而固定任期將再為兩年。

獨立非執行董事

本公司已收到各獨立非執行董事就其對本公司的獨立性而作出的年度確認函；根據《上市規則》第3.13條的獨立指引條款，本公司認為彼等屬獨立人士。

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、股份合訂單位、相關股份、相關股份合訂單位及債權證的權益及淡倉

於2012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、股份合訂單位、相關股份、相關股份合訂單位及債權證的權益及淡倉中擁有(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香港聯合交易所有限公司（「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2012年12月31日，本公司並不知悉本公司董事、行政總裁或彼等的聯繫人士於本公司股份、相關股份或債權證中持有任何權益或淡倉。

董事會報告書

董事及行政總裁於股份、股份合訂單位、相關股份、相關股份合訂單位及債權證的權益及淡倉一續

2. 本公司的相聯法團

A. 於電訊盈科的權益

下表載列本公司各董事及行政總裁於2012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，以及由電訊盈科的相聯法團PCCW-HKT Capital No.2 Limited及PCCW-HKT Capital No.4 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 II(a))	511 (附註 II(b))	—	—	5,000,000 (附註 III)	5,993,111	0.08%
陳進思	—	—	—	—	210,000 (附註 III)	210,000	0.003%
顏金施	—	—	—	—	240,000 (附註 III)	240,000	0.003%

董事及行政總裁於股份、股份合訂單位、相關股份、相關股份合訂單位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) 債權證

董事	公司名稱	債權證金額				總數
		個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	
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)
	ING Life Insurance Company (Bermuda) Limited	—	—	—	9,000,000美元 (於2016年到期， 4.25厘息率的 擔保票據) (附註V)	9,000,000美元 (於2016年到期， 4.25厘息率的 擔保票據)

董事會報告書

董事及行政總裁於股份、股份合訂單位、相關股份、相關股份合訂單位及債權證的權益及淡倉一續

2. 本公司的相聯法團一續

A. 於電訊盈科的權益一續

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。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；
 - (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，盈科控股透過其本身及若干全資附屬公司擁有盈科拓展合共百分之七十五點八零的權益，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》，李澤楷被視為以投資經理身份擁有PBI LLC所持有的281,000股電訊盈科股份的權益。
- II. (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。

董事及行政總裁於股份、股份合訂單位、相關股份、相關股份合訂單位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. 該等權益是指於2012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2012年 1月1日 尚未行使	於2012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	07.25.2003	07.25.2004 至 07.25.2006	07.25.2004 至 07.23.2013	4.350	240,000	240,000

- IV. PineBridge Investments Asia Limited (「PBI A」) 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(「2013年票據」)，該票據由電訊盈科一家相關法團PCCW-HKT Capital No.2 Limited發行。PBI A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》，李澤楷被視為以投資經理身份擁有由PBI A所持有該2013年票據等值10,000,000美元的權益。
- V. 於2012年10月19日，PCG Financial Services Holdings (Singapore) Pte. Ltd. (「買方」) 就收購(其中包括)ING Life Insurance Company (Bermuda) Limited (「ING」) 之間接權益(「交易」) 簽訂一份有條件買賣協議。李澤楷間接擁有買方全部已發行股本的權益。於交易完成時李澤楷將間接擁有ING全部已發行股本的權益。於2012年12月31日，ING持有電訊盈科一家相關法團PCCW-HKT Capital No.4 Limited發行價值9,000,000美元4.25厘2016年到期的擔保票據(「2016年票據」)。因此，根據《證券及期貨條例》，李澤楷被視為擁有由ING所持有該2016年票據等值9,000,000美元的權益。

於2012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任何淡倉。

董事會報告書

董事及行政總裁於股份、股份合訂單位、相關股份、相關股份合訂單位及債權證的權益及淡倉－續

2. 本公司的相聯法團－續

B. 於香港電訊信託與香港電訊有限公司的權益

下表載列本公司董事及行政總裁於2012年12月31日持有由香港電訊信託與香港電訊有限公司共同發行的股份合訂單位(「股份合訂單位」)好倉總數及相關股份合訂單位：

董事／行政總裁姓名	個人權益	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
		家族權益	公司權益	其他權益			
李澤楷	—	—	219,573,506 (附註I(a))	125,358,732 (附註I(b))	—	344,932,238	5.38%
李智康	43,156 (附註II(a))	22 (附註II(b))	—	—	—	43,178	0.0007%

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) 一股面值港幣0.0005元有表決權的香港電訊有限公司(「香港電訊」)普通股；及
- (b) 一股面值港幣0.0005元有表決權的香港電訊優先股。

根據香港電訊管理有限公司(作為香港電訊信託管人－經理的身份)與香港電訊於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、修訂或替代)，以及香港電訊之經修訂及經重列組織章程細則，香港電訊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。

董事及行政總裁於股份、股份合訂單位、相關股份、相關股份合訂單位及債權證的權益及淡倉－續

2. 本公司的相聯法團－續

B. 於香港電訊信託與香港電訊有限公司的權益－續

附註：

- I. (a) 該等股份合訂單位當中，PCD持有17,142,046個股份合訂單位；及Eisner持有202,431,460個股份合訂單位。
- (b) 該等權益指：
 - (i) 被視作擁有權益的2,646,156個由Yue Shun持有的股份合訂單位。根據《證券及期貨條例》，李澤楷被視為擁有由Yue Shun持有的2,646,156個股份合訂單位的權益；
 - (ii) 被視作擁有權益的11,152,220個由盈科控股持有的股份合訂單位。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11,152,220個股份合訂單位的權益；
 - (iii) 被視作擁有權益的111,548,140個由盈科拓展持有的股份合訂單位。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111,548,140個股份合訂單位的權益；及
 - (iv) 被視作擁有權益的12,216個由PBI LLC (以投資經理身份)持有的股份合訂單位。根據《證券及期貨條例》，李澤楷被視為擁有由PBI LLC (以投資經理身份)持有的12,216個股份合訂單位的權益。
- II. (a) 該等股份合訂單位由李智康及其配偶共同持有。
- (b) 該等股份合訂單位由李智康的配偶持有。

於2012年12月31日，本公司並沒有就本公司董事、行政總裁或彼等的聯繫人士於香港電訊股份、股份合訂單位、相關股份、相關股份合訂單位或債權證中持有任何淡倉接獲通知。

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28。截至2012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2012年1月1日及2012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2012年 1月1日 尚未行使	於2012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

於2012年12月31日，根據2003年購股權計劃所授出但未獲行使的所有購股權如獲行使，則本公司可予發行的股份總數為5,000,000股，約佔本公司緊隨派送紅股及發行紅利可換股票據(於2012年6月22日進行)(「派送紅股」)及已於2012年6月25日生效的股份合併(「股份合併」)後已發行股本的1.26%。

本公司的尚未行使購股權的數目或該等尚未行使購股權的認購價並沒有因與派送紅股及股份合併(於2012年5月16日公告)相關的資本架構重組而作出調整。經本公司的財務顧問英高財務顧問有限公司認證，由於派送紅股及股份合併而分別對因前述購股權獲行使而可能須發行的本公司股份之每股認購價所作出的調整會被抵銷，因此毋須作出調整。有關本公司派送紅股及股份合併的詳情，請參閱本公司均於2012年6月4日刊發的上市文件及通函以及於2012年6月21日刊發的本公司公告。

2. 截至2012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2012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2012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。

購股權及董事認購股份或債權證的權利－續

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。

主要股東的股份權益及淡倉

1. 於本公司的權益

於2012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
電訊盈科	實益擁有人	2,153,555,554 (附註)

附註：

該等權益是指緊隨派送紅股及股份合併後，(a)由電訊盈科的全資附屬公司Asian Motion Limited(「Asian Motion」)持有的296,266,666股本公司股份的權益；(b)由Asian Motion持有的1,185,066,666股本公司相關股份的權益，該等相關股份是關於總價值港幣592,533,333.20元的紅利可換股票據；及(c)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，該等相關股份是關於由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2,420,000,000元的具擔保性可換股票據。

在股份合併過程中產生了若干零碎合併股份(「零碎合併股份」)。零碎合併股份沒有發行予本公司股東，惟所有該等零碎合併股份已被匯集，並在可行情況下將被出售，收益撥歸本公司所有。按此基準，經匯集後，由Asian Motion持有的股份因合併而產生的0.6股零碎合併股份並沒有發行予Asian Motion。而該0.6股零碎合併股份由本公司的代名人持有，以待出售。

董事會報告書

主要股東的股份權益及淡倉－續

2. 於本公司的淡倉

於2012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2012年12月31日，本公司並不知悉任何其他人士於本公司股份及相關股份中持有權益或淡倉而登記於本公司根據《證券及期貨條例》第336條須予備存的登記冊內。

董事於重大合約的權益

本公司或其任何附屬公司於年內任何時間概無參與訂立任何仍然有效、並且由本公司董事直接或間接擁有重大權益的重大合約(定義見《上市規則》附錄十六)。

董事於競爭業務中的權益

於2012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、基建、 能源、電訊、融資&投資及 其他	於和黃擁有若干 個人權益及被視為 擁有若干權益(附註II)

董事於競爭業務中的權益－續

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。
- II. 直至2000年8月16日(即收購香港電訊有限公司(現為PCCW-HKT Limited)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。

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物業發展及投資。

此外，李澤楷為盈科拓展的董事兼主席。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。在日本及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、股份合訂單位、相關股份、相關股份合訂單位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

本集團於年內並無作出任何慈善捐款(2011年：港幣100萬元)。

董事會報告書

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每股港幣0.10元的已發行普通股股份以供註銷之有條件現金要約（「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股每股港幣0.10元的已發行普通股股份。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。

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27。

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2011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

1. 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，服務期為2010年4月1日至2012年12月31日，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2012年1月1日至2012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2,460萬元及港幣110萬元。

於2012年12月31日的本公司公告，本公司公佈PCPD FM與Reach Networks訂立設施管理服務協議及租約及租戶管理服務協議(「新協議」)，以為Reach Networks提供設施管理服務及租約及租戶管理服務，協議期限自2013年1月1日起直至2014年12月31日止為期兩年，協議費用按新協議條款計算並以公告披露之年度上限為限。

2. 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(「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。

董事會報告書

關連交易－續

持續關連交易－續

截至2012年12月31日止財務年度期間，根據總協議項下進行交易的合約總額載列如下：

服務種類	截至2012年12月31日止 財務年度的概約合約總額	截至2012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	3,605	11,300
企業及其他服務	4,641	6,100

3. 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（「北京京威」），作為出租者，與電訊盈科集團旗下若干實體（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」）的若干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2012年12月31日止財務年度，北京盈科中心之租賃年度上限及實際總額載列如下：

	截至2012年12月31日止 財務年度的概約總額	截至2012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	8,847	12,000

關連交易－續

持續關連交易－續

本公司的獨立非執行董事已審閱並確認截至2012年12月31日止財務年度的持續關連交易乃按以下形式進行：

- A. 於本集團日常及一般業務中訂立；
- B. 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2012年12月31日止財務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1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。

董事會報告書

《上市規則》第十三章規定的持續責任

根據《上市規則》第13.21條之規定，本公司董事報告以下本集團貸款融資詳情：

誠如本公司於2012年10月8日發佈的公告（「公告」）所披露，為了支持本集團的項目發展，普曜有限公司（「普曜」）和北京京威（均為本公司的全資附屬公司）已取得新的銀行融資。

於2012年10月8日，普曜（作為借款人及港幣融資協議中的義務人的代理人）與本公司和宏京國際有限公司（本公司全資附屬公司）（作為保證人）、渣打銀行（香港）有限公司（作為融資代理人及擔保代理人）及多家金融機構（作為貸款人和協調安排人）共同訂立了港幣融資協議（「港幣融資協議」）。根據港幣融資協議，貸款人將向普曜提供一項定期貸款和一項循環貸款的融資，而兩者的合計可用最高總額為港幣3,000,000,000元，所有借貸所得的款項將作為本集團的一般公司營運用途。根據港幣融資而取得的貸款，必須在港幣融資協議訂立日期之後的三十六個月的屆滿日當天償還。

於2012年10月8日，北京京威（作為借款人）與渣打銀行（中國）有限公司（作為人民幣貸款協調人）和渣打銀行（中國）有限公司北京分行（作為唯一貸款人）共同訂立了人民幣融資協議（「人民幣融資協議」）。根據人民幣融資協議，貸款人將向北京京威提供一項定期貸款的融資，其可用最高總額為人民幣100,000,000元（「人民幣融資」）。人民幣融資是一筆固定資產貸款用作建設成本以及任何其他與該不動產的翻新、重新裝修或維護或對該不動產的其他改進有關的成本和開支。根據人民幣融資而取得的貸款，必須在人民幣融資協議訂立日期之後的三十六個月的屆滿日當天償還。

港幣融資協議載有一項特定履約責任，即當電訊盈科不再控制本公司時，強制提前還款責任（定義見公告）將可能產生（「特定履約責任」）。於本報告日期，電訊盈科正控制本公司。

一旦違反港幣融資協議項下的特定履約責任，如情況構成港幣融資協議項下的違約事件，這亦構成人民幣融資協議項下的違約事件。

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36。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。

足夠的公眾持股量

於本報告日期，根據本公司可從公開來源獲得之資料及據本公司董事所知，董事確認自2012年6月派送紅股及股份合併完成後，本公司維持《上市規則》規定之公眾持股量。（有關派送紅股及股份合併的詳情，請參閱本公司於2012年6月4日刊發的上市文件及通函，以及於2012年5月16日及2012年6月21日刊發的公告。）

企業管治

本公司的企業管治原則及常規載於本年報第20至第34頁的企業管治報告。

核數師

截至2012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，2013年2月25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」)已審計列載於第58至137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二零一二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計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。

審核涉及執行情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，以設計適當的審計程序，但目的並非對公司內部控制的有效性發表意見。審計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 貴集團於二零一二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，二零一三年二月二十五日

綜合全面收入表

截至2012年12月31日止年度

港幣百萬元	附註	2012年	2011年
營業額	4, 5	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	6	(6)	—
重估投資物業的盈餘	14	343	43
營業溢利		399	328
利息收入		25	28
融資成本	7	(192)	(163)
除稅前溢利	8	232	193
所得稅	11	(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	13	3.58分	2.58分
攤薄後	13	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取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397,666,713.20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。計算每股盈利及本公司股本的詳情分別載於附註13及26。

第64至137頁的附註構成該等財務報表的一部分。

綜合資產負債表

於2012年12月31日

港幣百萬元	附註	2012年	2011年
資產及負債			
非流動資產			
投資物業	14	5,883	5,469
物業、設備及器材	15	235	281
發展中物業	16(a)	490	508
持作發展物業	16(b)	678	618
無形資產	17	20	14
商譽	18	4	4
衍生金融工具	19	4	—
其他金融資產	20	1	—
其他應收款項		2	3
		7,317	6,897
流動資產			
持作出售物業	16(c)	215	456
以代管人賬戶持有的銷售所得款項	23(a)	678	632
受限制現金	23(b), 32(b)	1,319	703
應收貿易賬款淨額	23(c)	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	36(c)	3	16
應收關聯公司的欠款	36(c)	2	3
其他金融資產	20	1	—
現金及現金等值項目	32(b)	829	2,855
		3,208	4,789

港幣百萬元	附註	2012年	2011年
流動負債			
短期借款	23(d)	—	9
長期借款即期部分	24	24	24
應付貿易賬款	23(e)	15	45
應計款項、其他應付賬款及遞延收入	23(f)	329	573
銷售物業的已收訂金		28	64
欠同系附屬公司的款項	36(c)	14	4
根據數碼港計劃協議應付特區政府的款項	25	959	603
當期所得稅負債		8	23
		1,377	1,345
流動資產淨值			
		1,831	3,444
總資產減流動負債			
		9,148	10,341
非流動負債			
長期借款	24	2,657	2,505
其他應付款項		1	—
遞延所得稅負債	31(a)	796	669
		3,454	3,174
資產淨值			
		5,694	7,167
資金來源：			
已發行權益	26	2,836	4,321
儲備		2,858	2,846
		5,694	7,167

已於2013年2月25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64至137頁的附註構成該等財務報表的一部分。

資產負債表

於2012年12月31日

港幣百萬元	附註	2012年	2011年
資產及負債			
非流動資產			
於附屬公司的投資	21	2,870	2,870
流動資產			
應收附屬公司的欠款	21	7,070	7,102
現金及現金等值項目		1	1
		7,071	7,103
流動負債			
應計款項及其他應付賬款		2	1
應付一間附屬公司的欠款	21	4,696	3,172
		4,698	3,173
流動資產淨值		2,373	3,930
總資產減流動負債		5,243	6,800
資產淨值		5,243	6,800
資金來源：			
股本	26(b)	199	241
儲備	29	5,044	6,559
		5,243	6,800

已於2013年2月25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64至137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2012年12月31日止年度

港幣百萬元	附註	2012年	2011年
經營業務所(動用)／產生的現金淨額	32(a)	(426)	804
投資業務			
購置物業、設備及器材		(15)	(111)
支付投資物業的款項		(19)	(27)
支付無形資產的款項		(6)	(14)
出售物業、設備及器材所得款項		—	1
投資業務所動用的現金淨額		(40)	(151)
融資活動			
償還借款		(9)	(3)
股份購回		(1,526)	—
支付與股份購回、派送紅利股份和紅利可換股票據有關的直接開支		(27)	—
融資活動所動用的現金淨額		(1,562)	(3)
現金及現金等值項目(減少)／增加		(2,028)	650
匯兌差額		2	26
現金及現金等值項目 於1月1日		2,855	2,179
於12月31日	32(b)	829	2,855

第64至137頁的附註構成該等財務報表的一部分。

財務報表附註

2012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。

2012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58至137頁的財務報表已經董事會（「董事會」）於2013年2月25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。

除以公平價值計入損益賬的金融資產及金融負債（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。

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，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眼面值。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。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日起生效但對本集團財務報表並無重大影響的修訂

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)
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)

財務報表附註

2012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

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)

本集團正對此等新HKFRS的影響進行評估，惟未能確定所有新HKFRS會否對本集團的經營業績及財務狀況構成重大影響。

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

2012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(t)）。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

2012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

商譽指所轉讓代價的公平價值及非控制權益公平價值總額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

2012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

l. 應收貿易賬款及其他應收款項

應收貿易賬款及其他應收款項為有固定或可釐定付款且沒有在活躍市場上報價的非衍生金融資產。此等款項包括在流動資產內，但到期日由結算日起計超過12個月者，則分類為非流動資產。應收貿易賬款及其他應收款項列入資產負債表「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。

n. 按公平價值計入損益賬的金融資產

除於附屬公司的投資外，本集團及本公司將其於股本證券的投資歸類為按公平價值計入損益賬的金融資產。此類別包括持作買賣金融資產及於起始時即指定按公平價值計入損益賬的金融資產。倘購入金融資產主要是為短期內出售或管理層如此指定，則該金融資產分類為持作買賣。倘按公平價值計入損益賬的金融資產乃為持作買賣或預期於結算日起計12個月內變現，則分類作流動資產。任何應佔交易成本在產生時於損益表內確認。本集團會於各結算日重新計量公平價值，而因公平價值變動所產生的任何未變現的持有損益將於產生期間在損益表確認。由於股息收入僅於股東收取股息的權利獲確定時方可確認，故於損益表內確認的收益或虧損淨額並不包括該等金融資產的任何股息。

2. 編製基準及主要會計政策－續

o. 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。

p. 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。

q. 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。

財務報表附註

2012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

r. 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。

s. 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。

t. 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

u. 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。

當投資物業根據附註2(g)所載會計政策按公平價值列賬，則遞延所得稅的金額按該資產以資產負債表賬面值出售時適用的稅率計算，惟物業需折舊且持有物業的商業模式旨在隨時間推移來使用該物業所包含之大部分經濟利益而非透過出售，則作別論。在其它情況下，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。

對於附屬公司的投資產生的暫時性差額，計提遞延所得稅撥備，惟本集團可以控制暫時性差額撥回時間，以及暫時性差額在可見將來很可能不會撥回的遞延所得稅負債，則作別論。

財務報表附註

2012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. 所得稅－續

(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。

v. 僱員福利

- (i) 就僱員年內為本集團提供有關服務而產生的薪金、年終花紅、年假、度假旅費及本集團就非貨幣福利而承擔的成本，均於年內記賬。倘支付或償還的款項已經遞延而其影響重大，則因應僱員截至結算日提供的服務而產生的估計負債提供撥備。
- (ii) 本集團為其僱員設有界定供款退休金計劃（包括強制性公積金），該等計劃由電訊盈科經營，而其資產一般由獨立信託管理基金持有。該等計劃的資金一般來自有關電訊盈科集團公司（包括本集團）及僱員本身（於若干情況下）於考慮獨立合資格精算師的推薦意見後繳納的款項。

本集團向界定供款退休金計劃繳交的供款於與當期供款有關的損益表內確認為開支。根據界定供款退休金計劃，僱主均須按計劃規定指明的比率向計劃供款。倘僱員於僱主供款悉數歸屬前退出計劃，沒收的供款將用作扣減本集團應作出的供款。

2. 編製基準及主要會計政策－續

v. 僱員福利－續

- (iii) 本集團與電訊盈科設有購股權計劃，僱員(包括董事)可據此獲授購股權以指定的行使價認購本公司或電訊盈科股份。僱員為獲授購股權而提供服務的公平價值在損益表中確認為員工成本，而相應的增加在權益項下的僱員股份報酬儲備中確認。已授購股權的公平價值於批授日期按三項式購股權定價模式計算，並加以考慮授出購股權的條款及條件。當僱員可無條件享有該等購股權時，將購股權的公平價值在各自歸屬期內攤分。於各結算日，本集團會修改其對預計將歸屬的購股權數目的估計。對原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。
- (iv) 電訊盈科董事會亦根據其股份獎勵計劃以零代價向本集團僱員授出電訊盈科股份。有關獎勵股份或按面值新發行(「認購計劃」)或從公開市場購買(「購買計劃」)。

認購計劃入賬列作以權益結算以股份為基礎的付款。獎勵股份的公平價值按電訊盈科股份授出當日的市場報價計算。僱員為獲授股份而提供服務的公平價值於各自的歸屬期內在損益表中確認為員工成本，而相應的增加在權益項下股東就僱員股份報酬儲備的出資內確認。

購買計劃入賬列作以現金結算以股份為基礎的付款。獎勵計劃的公平價值即從公開市場購買電訊盈科股份的市場報價，並確認為按公平價值計入損益賬的金融資產，其後按公平價值計量。僱員為獲授股份而提供服務的公平價值於各自的歸屬期內在損益表中確認為員工成本及相應的責任。

財務報表附註

2012年12月31日（除另有說明外，數額均以港幣表示）

2. 編製基準及主要會計政策－續

w. 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。

海外業務的業績按交易日適用的相若匯率換算為港幣。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於權益項下的貨幣換算儲備確認。

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。

x. 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。

y. 股息分派

向本公司股東分派的股息在股息獲本公司股東批准的期間於綜合財務報表及本公司財務報表確認為負債。

3. 關鍵會計估算及判斷

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

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有重大影響，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。

財務報表附註

2012年12月31日（除另有說明外，數額均以港幣表示）

3. 關鍵會計估算及判斷－續

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

(i) 銷售成本及根據數碼港計劃協議應付特區政府的款項

根據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撥充發展中物業資本之一。

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，是使用相對價值方法，於計劃年內按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。於2012年期間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，繼而影響綜合損益表。於2012年12月31日，投資物業的公平價值為港幣58.83億元。

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。

發行2019年可換股票據(附註19)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日的公平價值乃作為本公司股東出資計入權益內「其他儲備」項下，並於各結算日重新計量，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期的不同波幅及無風險利率為適當，將使各會計期間於損益表扣除的盈虧有所不同。

(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項負債抵銷(附註31(a))。

財務報表附註

2012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

(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多種假設，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市場前景及規管情況。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。

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	
	2012年	2011年
物業發展	791	1,710
物業投資	240	262
其他業務	153	154
	1,184	2,126

5. 分類資料

截至12月31日止年度，向本集團最高層管理人員提供以用作資源分配及評估分類表現的本集團應呈報分類的資料載列如下：

a. 業務分類

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	791	1,710	239	260	156	166	(2)	(10)	1,184	2,126
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	—	—	—	—	—	—	—	—	25	28
融資成本	—	—	1	1	—	—	—	—	1	1
未分配融資成本	—	—	—	—	—	—	—	—	191	162
綜合融資成本	—	—	—	—	—	—	—	—	192	163

財務報表附註

2012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	
	2012年	2011年	2012年	2011年	2012年	2011年	2012年	2011年	2012年	2011年
折舊	1	1	23	20	15	19	—	—	39	40
未分配折舊									7	9
綜合折舊									46	49
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									232	193
所得稅	34	72	113	45	14	8	—	—	161	125
未分配所得稅									4	6
綜合所得稅									165	131
年內增加非流動分類資產	—	—	26	86	84	150	—	—	110	236
未分配增加									2	2
年內綜合增加非流動 分類資產									112	238
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									289	2,201
綜合總資產									10,525	11,686
分類負債	1,167	1,087	861	749	58	68	—	—	2,086	1,904
未分配公司負債									2,745	2,615
綜合總負債									4,831	4,519

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、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
	1,184	2,126	7,312	6,897

財務報表附註

2012年12月31日 (除另有說明外，數額均以港幣表示)

6. 其他虧損淨額

港幣百萬元	本集團	
	2012年	2011年
衍生金融工具的公平價值虧損(附註19)	6	—

7. 融資成本

港幣百萬元	本集團	
	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	16	18
	193	184
減：撥充作發展中物業資本的利息開支	(1)	(21)
	192	163

撥充資本的借貸成本按年利率6.87厘計算(2011年：6.87厘)。

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	
	2012年	2011年
計入：		
投資物業的總租金收入	240	262
其他租金收入	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

財務報表附註

2012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				本集團			
	2012年				2011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	—	7,800	3,600	819	—	7,800	16,665	819
艾維朗(附註(i)、(ii))	—	—	—	—	—	—	—	—
陳進思	—	4,982	2,698	523	—	3,401	2,500	357
顏金施	—	5,500	2,698	578	—	5,500	6,265	578
林裕兒	—	10,218	2,698	866	—	9,933	3,584	866
獨立非執行董事								
張建標	210	—	—	—	210	—	—	—
王于漸教授，SBS，JP	210	—	—	—	210	—	—	—
盛智文博士，GBM，GBS，JP	210	—	—	—	210	—	—	—
	630	28,500	11,694	2,786	630	26,634	29,014	2,620

(i) 由本集團最終控股公司電訊盈科聘用的執行董事的酬金由電訊盈科承擔。

(ii) 於2011年11月29日辭任執行董事。

(iii) 截至2012年12月31日止年度的董事酬金總額為港幣4,400萬元(2011年：港幣5,900萬元)。

財務報表附註

2012年12月31日（除另有說明外，數額均以港幣表示）

9. 董事酬金一續

b. 股份報酬一續

	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 2011年		已歸屬購 股權數目	計入損益表 的股份報酬 (附註(ii))	已變現利益 (附註(i))
					已行使 購股權／ 已轉讓 股份數目	年終未行使 購股權／ 在外流通 股份數目			
			港幣元				港幣千元		
執行董事									
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2012年及2011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28。

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(2011年：四位)的酬金詳情載於附註9。其餘最高薪個別人士(2011年：一位)的酬金詳情如下：

港幣百萬元	本集團	
	2012年	2011年
薪金及其他短期僱員福利	3	4
花紅	5	—
	8	4

- b. 其餘個別人士(2011年：一位)的酬金介乎以下酬金範圍：

	本集團 個別人士人數	
	2012年	2011年
港幣4,000,001元－港幣4,500,000元	—	1
港幣7,500,001元－港幣8,000,000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。

財務報表附註

2012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(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	本集團	
	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	120	49
	165	131

11. 所得稅－續

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	
	2012年	2011年
除稅前溢利	232	193
按稅率百分之十六點五(2011年：百分之十六點五)計算的除稅前溢利名義稅項	38	32
在香港以外經營的附屬公司稅率不同的影響	38	19
毋須課稅收入的稅項影響	(2)	(3)
不得就稅項扣除的開支的稅項影響	67	79
並無確認遞延所得稅資產的稅項虧損	20	11
動用過往尚未確認的稅項虧損	(1)	(11)
過往年度撥備不足／(超額)撥備	1	(7)
其他	4	11
所得稅	165	131

12. 股息

港幣百萬元	2012年	2011年
末期股息	—	—

2012年及2011年年度並無派發末期股息。

財務報表附註

2012年12月31日（除另有說明外，數額均以港幣表示）

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：

	2012年	2011年
盈利(港幣百萬元)		
用以計算每股基本盈利的盈利	67	62
於綜合全面收入表內確認的2014年可換股票據的融資成本	176	145
用以計算每股攤薄後盈利的盈利	243	207

	2012年	2011年
股份數目		
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	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	2,555,016,364	3,079,682,095

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的基準派送紅利股份和紅利可換股票據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。

13. 每股盈利－續

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日止年度的每股基本及攤薄後盈利均不受影響。

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。

14. 投資物業

港幣百萬元	本集團	
	2012年	2011年
於1月1日	5,469	5,152
被資本化的後續開支	19	35
重估投資物業的盈餘	343	43
匯兌差額	52	239
於12月31日	5,883	5,469

中國內地的投資物業已於2012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5,800萬元(2011年：港幣7,000萬元)，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2012年12月31日進行的估值，於2012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，使用收入資本化法進行估值。

2012年，投資物業的公平價值增加港幣3.43億元(2011年：增加港幣4,300萬元)，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2,700萬元(2011年：港幣2,000萬元)，而與未出租投資物業相關的直接經營開支為港幣400萬元(2011年：港幣500萬元)。

財務報表附註

2012年12月31日 (除另有說明外，數額均以港幣表示)

14. 投資物業－續

投資物業的賬面值分析如下：

港幣百萬元	本集團	
	2012年	2011年
於香港持有		
－長期租約(超過50年)	52	45
於中國內地持有		
－長期租約(超過50年)	1,032	981
－中期租約(10至50年)	4,799	4,443
	5,883	5,469

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2011年1月1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
於2012年1月1日的賬面淨值	7	116	152	6	281
添置	—	5	8	2	15
出售	—	—	(1)	—	(1)
折舊	—	(5)	(41)	—	(46)
匯兌差額	(1)	(10)	(1)	(2)	(14)
於2012年12月31日的賬面淨值	6	106	117	6	235
於2012年12月31日					
成本	6	121	299	6	432
減：累計折舊	—	(15)	(182)	—	(197)
賬面淨值	6	106	117	6	235

財務報表附註

2012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	
	2012年	2011年
於1月1日	508	428
添置	30	56
匯兌差額	(48)	24
於12月31日	490	508

於2012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。管理層經考慮獨立專業估值師作出的估值後已就於發展中物業中確認的日本發展項目於2012年12月31日的可收回金額進行評估。估值乃根據該發展項目的現金流預測作出，包括使用銷售價格、建築成本及貼現率等多種估計和假設。估值所採用假設的變動可導致此發展項目可收回金額未來估計的改變。

b. 持作發展物業

港幣百萬元	本集團	
	2012年	2011年
於1月1日	618	624
添置	42	22
匯兌差額	18	(28)
於12月31日	678	618

於2012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22）。

16. 發展中／持作發展／持作出售物業－續

c. 持作出售物業

港幣百萬元	本集團	
	2012年	2011年
持作出售物業	215	456

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	
	2012年	2011年
成本：		
於1月1日	14	—
添置	6	14
於12月31日	20	14
累計攤銷：		
於1月1日及12月31日	—	—
賬面值：		
於12月31日	20	14

於2012年12月31日的無形資產指收取租金的權利。

財務報表附註

2012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	
	2012年	2011年
成本：		
於1月1日及12月31日	100	100
累計減值虧損：		
於1月1日及12月31日	(96)	(96)
賬面值：		
於12月31日	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	
	2012年	2011年
其他業務－物業管理業務	4	4
於12月31日	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2012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。

於往年確認的減值虧損涉及物業發展部門及滑雪場業務。

19. 衍生金融工具

於2012年3月2日，本公司間接全資附屬公司PCPD Wealth Limited (作為發行人)及電訊盈科全資附屬公司PCCW-HKT Partners Limited (「PCCW-HKT」) (作為認購人)與本公司(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)認購一份於2019年到期的新可換股票據(「2019年可換股票據」)(附註24)。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獲確認(附註6)。

20. 其他金融資產

按公平價值計入損益賬的金融資產如下：

港幣百萬元	本集團	
	2012年	2011年
香港上市股本證券	2	—
減：分類為流動資產的款項	(1)	—
	1	—

財務報表附註

2012年12月31日（除另有說明外，數額均以港幣表示）

21. 於附屬公司的投資

港幣百萬元	本集團	
	2012年	2011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2012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1.12億美元（2011年：1.1億美元），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2012年12月31日，應收附屬公司的欠款為港幣70.7億元（2011年：港幣71.02億元），而於2012年12月31日，應付一間附屬公司的欠款為港幣46.96億元（2011年：港幣31.72億元）。

22. 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%
資訊港有限公司	香港	物業發展	港幣2元	—	100%
Cyber-Port Management Limited	香港	提供管理服務	港幣2元	—	100%

財務報表附註

2012年12月31日（除另有說明外，數額均以港幣表示）

22. 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
盈科優質創建有限公司	香港	租賃及融資	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%
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%

22. 主要附屬公司及併入財務報表的實體一續

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
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	融資服務	港幣1元	—	100%
普曜有限公司	香港	融資服務	港幣2元	—	100%
Talent Master Investments Limited	英屬維爾京群島／ 香港	物業發展 及投資	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

2012年12月31日（除另有說明外，數額均以港幣表示）

23. 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。有關款項乃為數碼港項目的住宅部分，並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2012年12月31日，代管人賬戶持有的銷售所得款項為港幣6.78億元（2011年：港幣6.32億元），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2012年12月31日以特定銀行賬戶持有為數約港幣13.19億元（2011年：港幣6.96億元）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。

c. 應收貿易賬款淨額

港幣百萬元	本集團	
	2012年	2011年
應收貿易賬款	25	14
減：減值撥備	(2)	(2)
	23	12

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。

23. 流動資產及負債－續

c. 應收貿易賬款淨額－續

本集團應收貿易賬款賬面值以下列貨幣計值：

港幣百萬元	本集團	
	2012年	2011年
人民幣	11	7
港幣	8	2
日元	4	3
	23	12

(i) 賬齡分析

根據自發票日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	本集團	
	2012年	2011年
即期	20	8
一至三個月	2	3
三個月以上	3	3
	25	14

財務報表附註

2012年12月31日（除另有說明外，數額均以港幣表示）

23. 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	
	2012年	2011年
於1月1日	2	1
已確認的減值虧損	—	1
於12月31日	2	2

- (iii) 港幣2,500萬元（2011年：港幣1,400萬元）的應收貿易賬款承受信貸風險。港幣200萬元（2011年：港幣200萬元）的應收貿易賬款經已減值並作出撥備。於2012年12月31日的撥備金額為港幣200萬元（2011年：港幣200萬元）。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2012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（2011年：港幣100萬元）。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	
	2012年	2011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（「2009年人民幣融資」），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。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2012年9月24日，貸款已全數償還。

23. 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（「2009年港幣融資」）。該融資以若干間接全資附屬公司的股份及資產作擔保。直至2012年9月24日屆滿時，本集團並無對該循環貸款融資提取任何款項。2009年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慣例。直至2012年9月24日屆滿日期，本集團並無違反有關契諾。

於2012年10月8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30億元的三年期定期及循環貸款融資（「2012年港幣融資」）。該融資以若干間接全資附屬公司的股份及資產作擔保。於2012年12月31日，本集團並無對2012年港幣融資提取任何款項。

與上文所述的2009年港幣融資相似，2012年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慣例。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37(c)。於2012年12月31日，本集團並無違反有關契諾。

於2012年10月8日，本公司一家間接全資附屬公司訂立一項新的人民幣融資協議，貸款人將提供總金額不多於人民幣1億元的三年期定期貸款融資（「2012年人民幣融資」）。2012年人民幣融資是一筆固定資產貸款，用作建設成本以及任何其他與該間接全資附屬公司所擁有的資產的翻新、重新裝修或維護或任何其他改進有關的成本和開支。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2012年12月31日，本集團並無對人民幣融資提取任何款項。

財務報表附註

2012年12月31日（除另有說明外，數額均以港幣表示）

23. 流動資產及負債－續

e. 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	本集團	
	2012年	2011年
即期	15	42
一至三個月	—	2
三個月以上	—	1
	15	45

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。

24. 長期借款

港幣百萬元	本集團	
	2012年	2011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	2,657	—
— 超過兩年但不超過五年	—	2,505
	2,681	2,529
即：		
港幣24.2億元於2014年到期的2014年可換股票據	2,681	2,529
無擔保	2,681	2,529

本金額為港幣24.2億元的2014年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0.50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，2014年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(2014年可換股票據發行人)權利，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。

2014年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(2011年：百分之六點八七)計算。

財務報表附註

2012年12月31日 (除另有說明外，數額均以港幣表示)

25. 根據數碼港計劃協議應付特區政府的款項

港幣百萬元	本集團		
	數碼港計劃協議 項下的政府 應佔份額 (附註a)	其他	總計
於2012年1月1日	569	34	603
增加應付款項	385	1	386
年內結算	—	(30)	(30)
於2012年12月31日	954	5	959

港幣百萬元	本集團		
	數碼港計劃協議 項下的政府 應佔份額 (附註a)	其他	總計
於2011年1月1日	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	569	34	603

- 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。

26. 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
購回及註銷股份(附註c)	(824,684,851)	(1,526)
於2012年6月22日派送紅股(附註d)	405,378,544	41
於2012年6月22日每股面值港幣0.10元的普通股	1,988,153,566	2,836
於2012年6月25日股份合併生效後每股股份面值從港幣0.10元 增加至港幣0.50元後對股份數目的影響(附註f)	(1,590,522,853)	—
兌換紅利可換股票據(附註g)	36,000	—
於2012年12月31日每股面值港幣0.50元的普通股(附註h)	397,666,713	2,836

- a. 由於使用會計上的逆向收購基準(列於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。

財務報表附註

2012年12月31日 (除另有說明外，數額均以港幣表示)

26. 已發行權益－續

b. 下表載列本公司股本變動：

	本公司	
	股份數目	面值 港幣百萬元
法定：		
於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
於2012年5月2日增加法定股本(附註e)	10,000,000,000	1,000
於2012年5月2日每股面值港幣0.10元的普通股	20,000,000,000	2,000
於2012年6月25日股份合併生效後每股股份面值從港幣0.10元增加至港幣0.50元後對股份數目的影響(附註f)	(16,000,000,000)	—
於2012年12月31日每股面值港幣0.50元的普通股	4,000,000,000	2,000
已發行及繳足：		
於2011年12月31日每股面值港幣0.10元的普通股	2,407,459,873	241
購回及註銷股份(附註c)	(824,684,851)	(83)
於2012年6月22日派送紅股(附註d)	405,378,544	41
於2012年6月22日每股面值港幣0.10元的普通股	1,988,153,566	199
於2012年6月25日股份合併生效後每股股份面值從港幣0.10元增加至港幣0.50元後對股份數目的影響(附註f)	(1,590,522,853)	—
兌換紅利可換股票據(附註g)	36,000	—
於2012年12月31日每股面值港幣0.50元的普通股(附註h)	397,666,713	199

c. 根據本公司於2012年5月2日舉行的股東特別大會上通過的有關批准以有條件現金要約購回本公司股份(「要約」)的普通決議案，以及於2012年5月16日發表的有關要約結果的公告，本公司於2012年5月按每股港幣1.85元的價格購回824,684,851股每股面值港幣0.10元的普通股股份以作註銷。該等股份已於購回後註銷。

26. 已發行權益－續

- d. 根據本公司於2012年5月2日舉行的股東特別大會上通過的普通決議案，以及於2012年5月16日及2012年6月21日發表有關派送紅股(股東有權選擇收取紅利可換股票據以代替紅利股份)的公告，本公司於2012年6月22日按於2012年5月30日名列本公司股東名冊內的本公司合資格股東(不包括選擇收取紅利可換股票據以取代其享有的全部紅利股份的合資格股東)所持的每一股已發行股份獲派送四股紅利股份的基準，配發及發行405,378,544股每股面值港幣0.10元的紅利股份。

本公司於2012年6月22日發行換股價為每股港幣0.10元的紅利可換股票據為港幣592,572,154.40元。緊隨股份合併於2012年6月25日生效後(詳見附註26(f))，根據適用的平邊契據條款，紅利可換股票據的換股價由每股港幣0.10元調整至每股港幣0.50元。

紅利可換股票據不會上市及不可贖回，但附帶換股權，賦予票據持有人兌換為一定數目的股份的權利。該數目相等於在股東並無選擇紅利可換股票據的情況下票據持有人原應有權根據派送紅股收取的紅利股份數目。紅利可換股票據不附有本公司股東大會的投票權。票據持有人可於紅利可換股票據發行後任何時間行使有關換股權，惟須受限於構成該等紅利可換股票據的適用平邊契據的條款及條件。該等紅利可換股票據被確認為權益並於「可換股票據儲備」內呈列。

- e. 根據本公司於2012年5月2日舉行的股東特別大會上通過的普通決議案，透過增加10,000,000,000股每股面值港幣0.10元新股將本公司的法定股本由港幣1,000,000,000元(分拆為10,000,000,000股每股面值港幣0.10元的股份)增至港幣2,000,000,000元(分拆為20,000,000,000股每股面值港幣0.10元的股份)。
- f. 根據本公司於2012年6月20日舉行的股東特別大會上通過的普通決議案，每五股每股面值港幣0.10元的已發行及未發行的股份合併為一股面值港幣0.50元的股份，於2012年6月25日起生效。自股份合併於2012年6月25日生效後，本公司的法定股本變為港幣2,000,000,000元(分拆為4,000,000,000股每股面值港幣0.50元的股份)，其中397,630,713.2股股份已發行並已繳足。於股份合併後，該等股份於各方面均享有同等權利。
- g. 截至2012年12月31日止年度，價值港幣18,000元的紅利可換股票據獲行使及兌換為36,000股普通股股份。

財務報表附註

2012年12月31日（除另有說明外，數額均以港幣表示）

26. 已發行權益－續

- h. 於2012年12月31日，每股面值港幣0.50元的已發行並已繳足的合併普通股總數為397,666,713.2股。於2012年6月25日股份合併時合共產生1.2股每股面值港幣0.50元的普通股碎股，該等股份由本公司根據股份合併的條款予以保留。有關碎股乃以本公司一間間接全資附屬公司的名義登記。於1.2股碎股當中有0.2股不能於香港聯合交易所有限公司主板買賣，因此本節並未列示該0.2股碎股。

27. 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直至及包括2012年5月31日為港幣20,000元，而此後則為港幣25,000元。供款於有關服務期間服務完成時即時歸屬。

28. 股本報酬福利

a. 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。

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最高價：(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可於聯交所買賣股份的最後五日的平均收市價；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。

財務報表附註

2012年12月31日（除另有說明外，數額均以港幣表示）

28. 股本報酬福利－續

a. 購股權計劃－續

本公司根據2003年購股權計劃授出的購股權及於2012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	
	2012年	2011年
於1月1日及12月31日	5,000,000	5,000,000
於12月31日已歸屬的購股權	5,000,000	5,000,000

(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	2012年		2011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2012年12月31日及2011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2012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：

	2012年		2011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	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。

28. 股本報酬福利－續

a. 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。

b. 股份獎勵計劃

電訊盈科設立兩項僱員股份獎勵計劃，據此，可向參與計劃的附屬公司僱員授予電訊盈科股份。本集團為電訊盈科僱員股份獎勵計劃的參與成員。根據該等計劃，於向兩名僱員授出獎勵後，有關股份將以信託方式代有關僱員持有，於一段期間後待獎勵已歸屬為既得利益時授予僱員，惟有關僱員須於有關期間仍為本集團僱員，以及符合授出獎勵時指明的其他條件。

有關授予本集團僱員股份的會計政策詳情，於附註2(v)(iv)闡述。由於購入電訊盈科股份，故本集團確認其為以現金結算以股份為基礎的付款交易。

年內根據本集團應佔股份獎勵計劃持有的電訊盈科股份變動概要如下：

	電訊盈科股份數目	
	2012年	2011年
於1月1日	—	—
於年內授出的電訊盈科股份	672,414	—
於12月31日	672,414	—

財務報表附註

2012年12月31日（除另有說明外，數額均以港幣表示）

29. 儲備

港幣百萬元	本公司					總額
	2012年	2012年	2012年	2012年	2012年	
	股份溢價	資本 贖回儲備	可換股 票據儲備	以股份 支付的僱員 報酬儲備	保留盈利	
於2012年1月1日的結餘	3,882	1	769	17	1,890	6,559
年內全面總收入	—	—	—	—	(4)	(4)
與擁有人的交易：						
— 購回及註銷股份(附註26(c))	(1,443)	—	—	—	—	(1,443)
— 派送紅利股份和紅利可換股票據(附註26(d))	—	—	592	—	(633)	(41)
— 與股份購回、派送紅利股份和紅利 可換股票據有關的直接開支	—	—	—	—	(27)	(27)
於2012年12月31日的結餘	2,439	1	1,361	17	1,226	5,044

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	可換股 票據儲備	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

30. 以股份支付的僱員報酬儲備

港幣百萬元	本集團	
	2012年	2011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(v)(iii))。

31. 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
於2012年1月1日	377	304	(12)	669
扣減綜合損益表	40	75	5	120
匯兌差額	4	3	—	7
於2012年12月31日	421	382	(7)	796

財務報表附註

2012年12月31日（除另有說明外，數額均以港幣表示）

31. 遞延所得稅－續

港幣百萬元	本集團	
	2012年	2011年
於綜合資產負債表內確認的遞延所得稅負債	815	689
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	(19)	(20)
於12月31日	796	669

- b. 於2012年12月31日，本集團有未確認估計稅務虧損為港幣4.38億元（2011年：港幣3.44億元）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2.71億元（2011年：港幣1.83億元）將自2012年12月31日起一至九年內（2011年：一至七年內）到期，餘額為港幣1.67億元（2011年：港幣1.61億元）的稅務虧損主要與香港公司有關，並可無限期結轉。

32. 綜合現金流量表附註

- a. 除稅前溢利與經營業務所（動用）／產生的現金淨額對賬表

港幣百萬元	本集團	
	2012年	2011年
除稅前溢利	232	193
調整：		
－利息收入	(25)	(28)
－融資成本	192	163
－折舊	46	49
－減值虧損撥備	—	1
－衍生金融工具的公平價值虧損	6	—
－重估投資物業的盈餘	(343)	(43)
營運資金變動前的營業溢利	108	335

32. 綜合現金流量表附註－續

a. 除稅前溢利與經營業務所(動用)/產生的現金淨額對賬表－續

港幣百萬元	本集團	
	2012年	2011年
經營資產減少/(增加)：		
－發展中/持作出售物業	212	281
－持作發展物業	(42)	(22)
－其他金融資產	(2)	—
－其他非流動應收款項	1	—
－預付款項、按金及其他流動資產	13	(31)
－以代管人賬戶持有的銷售所得款項	(46)	213
－受限制現金	(616)	1,546
－應收貿易賬款淨額	(11)	(3)
－應收同系附屬公司的欠款	13	34
－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	(249)	(404)
－銷售物業的已收訂金	(36)	(1)
－應付同系附屬公司款項	10	—
－根據數碼港計劃協議應付特區政府的款項	356	(1,003)
－其他非流動應付款項	1	—
營運所(動用)/產生的現金	(287)	945
其他已付借貸成本	(94)	(24)
已收利息	29	34
已付稅項		
－在香港	(62)	(137)
－在香港以外	(12)	(14)
經營業務所(動用)/產生的現金淨額	(426)	804

財務報表附註

2012年12月31日 (除另有說明外，數額均以港幣表示)

32. 綜合現金流量表附註一續

b. 現金及現金等值項目分析

港幣百萬元	本集團	
	2012年	2011年
現金及銀行結餘	2,148	3,558
減：受限制現金	(1,319)	(703)
	829	2,855

33. 承擔

a. 資本

港幣百萬元	本集團	
	2012年	2011年
已授權及訂約	90	117
已授權但未訂約	6	10
	96	127

上述資本承擔按性質分析如下：

港幣百萬元	本集團	
	2012年	2011年
物業發展計劃	58	86
無形資產	23	29
投資物業	13	11
物業、設備及器材	—	—
其他	2	1
	96	127

33. 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	
	2012年	2011年
一年內	41	47
一年至五年	39	72
五年以上	—	6
	80	125

租賃的首次租期一般為一年至六年，其中一項租賃包括或然租金。

器材(作為承租人)

港幣百萬元	本集團	
	2012年	2011年
一年內	3	5
一年至五年	2	1
	5	6

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

2012年12月31日（除另有說明外，數額均以港幣表示）

33. 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，其中七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	
	2012年	2011年
一年內	182	179
一年至五年	283	305
五年以上	46	70
	511	554

34. 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2014年可換股票據持有人擔保其間接全資附屬公司履行2014年可換股票據下的責任，包括按時妥善支付2014年可換股票據的所有款項及在票據持有人兌換2014年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24）。上述擔保不影響本集團的綜合財務報表。
- (ii) 於2012年10月8日，本公司及一家間接全資附屬公司就本金額港幣30億元的定期及循環貸款融資（即2012年港幣融資）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2012年12月31日，並無對2012年港幣融資提取任何款項（附註23(d)）。
- (iii) 其中一家間接全資附屬公司同意向其中一承租人提供彌償，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。於報告日，估計賬面值約為人民幣600萬元。

35. 銀行信貸

銀行信貸總額於2012年12月31日為港幣31.24億元(2011年：港幣28.09億元)，其中未動用信貸為港幣31.24億元(2011年：港幣28億元)。主要借貸概述於附註23(d)和附註24。

為若干銀行信貸而抵押的擔保包括：

港幣百萬元	本集團	
	2012年	2011年
投資物業	5,831	5,424

財務報表附註

2012年12月31日（除另有說明外，數額均以港幣表示）

36. 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七十四點五（2011年：百分之六十一點五三）。於2012年12月31日，本公司其餘百分之二十五點五股份由公眾持有（於2011年12月31日，本公司其餘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，與關聯方進行的交易如下：

a. 年內，本集團與關聯公司曾進行下列重大交易：

港幣百萬元	本集團	
	2012年	2011年
銷售服務：		
— 同系附屬公司		
辦公室租賃租金	11	10
其他服務	1	1
— 關聯公司		
設施管理服務	26	22
辦公室租賃租金	1	1
其他服務	1	3
購入服務：		
— 同系附屬公司		
企業服務	11	5
辦公室分租	7	6
資訊科技及其他物流服務	4	5

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。

36. 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	
	2012年	2011年
薪金及其他短期僱員福利	28	26
花紅	12	29
董事袍金	1	1
離職後福利	3	3
	44	59

本集團最終控股公司電訊盈科聘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	
	2012年	2011年
應收關聯方的款項：		
－同系附屬公司	3	16
－關聯公司	2	3
	5	19
應付關聯方的款項：		
－同系附屬公司	14	4

財務報表附註

2012年12月31日（除另有說明外，數額均以港幣表示）

36. 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金額港幣24.2億元的2014年可換股票據（詳見附註24）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	
	2012年	2011年
於1月1日	2,790	2,742
利息開支	24	24
已付利息	(24)	(24)
贖回溢價撥備	49	48
於12月31日	2,839	2,790

37. 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。

37. 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			
	2012年		2011年	
	美元	日元	美元	日元
現金及現金等值項目	157	5	906	28

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

2012年12月31日（除另有說明外，數額均以港幣表示）

37. 財務風險管理－續

a. 外匯風險－續

外幣風險敏感度分析

於2012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。2011年的分析乃按相同基準作出。

	本集團			
	2012年		2011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	(8)	—	(45)	—
人民幣	—	(284)	—	(273)
泰銖	—	(34)	—	(31)
日元	—	(32)	(1)	(36)

本公司並無承受重大外匯風險。

37. 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2012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五十九(2011年：百分之四十二)是來自三名客戶。

於結算日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	
	2012年	2011年
Aa1	—	50
Aa2	163	—
Aa3	111	2,141
A1	303	339
A2	218	210
Baa1	10	6
Baa2	12	89
未評級	12	20
	829	2,855

財務報表附註

2012年12月31日 (除另有說明外，數額均以港幣表示)

37. 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	
	2012年	2011年
Aaa	—	696
Aa1	1,319	—
未評級	—	7
	1,319	703

37. 財務風險管理－續

c. 流動資金風險

由於本集團基本業務的多變性質，審慎的流動資金風險管理指維持足夠的現金及現金等值項目，以應付營運需求及可能出現的投資機會。

下表分析本集團就有關到期組合的金融負債，乃按於結算日直至合約到期日的餘下期間計算。於下表披露的金額為已訂約未經折讓現金流量。

港幣百萬元	本集團				已訂約 未經折讓 現金流總值	賬面值
	一年內或 按要求償還	多於一年 但少於兩年	多於兩年 但少於五年	五年 以上		
於2012年12月31日						
應付貿易賬款	15	—	—	—	15	15
應計款項及其他應付款項	325	—	—	—	325	325
應付同系附屬公司款項	14	—	—	—	14	14
根據數碼港計劃協議 應付特區政府的款項	959	—	—	—	959	959
其他非流動應付款項	—	1	—	—	1	1
長期借款	24	2,913	—	—	2,937	2,681
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
應付同系附屬公司款項	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

財務報表附註

2012年12月31日（除另有說明外，數額均以港幣表示）

37. 財務風險管理－續

d. 利率風險

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

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

下表詳細說明於結算日本集團借款的利率狀況。

	本集團			
	2012年		2011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36(d))	6.87%	2,839	6.87%	2,790
可變利率借款：				
銀行借款(附註23(d))	—	—	5.99%	9
借款總額		2,839		2,799

38. 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。

債務對經調整資金比率自2011年12月31日的現金淨額轉為2012年12月31日的百分之五十六，這是由於實施有條件現金要約以購回本公司股份所致(附註26(c))。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，並將密切監控有關發展，務求令比率恢復至該水平。於2012年及2011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	
	2012年	2011年
一家同系附屬公司提供的貸款(附註36(d))	2,839	2,790
銀行貸款	—	9
減：現金及現金等值項目(附註32(b))	(829)	(2,855)
債務／(現金)淨額	2,010	(56)
已發行權益	2,836	4,321
加：保留盈利	761	1,354
經調整資金	3,597	5,675
債務對經調整資金比率	56%	不適用

除根據外界貸款融資協議的財務契諾所規定者外，本公司或其任何附屬公司概無面對外界施加的資金限制。

五年財務概要

(以港幣表示)

業績

港幣百萬元	2012年	2011年	2010年	2009年	2008年
<i>按主要業務劃分的營業額</i>					
物業發展	791	1,710	1,100	3,855	9,557
物業投資	240	262	216	214	230
其他業務	153	154	179	153	156
	1,184	2,126	1,495	4,222	9,943
營業溢利	399	328	1,409	966	693
融資成本淨額	(167)	(135)	(158)	(144)	(52)
除稅前溢利	232	193	1,251	822	641
所得稅	(165)	(131)	(387)	(228)	(128)
本公司股東應佔溢利	67	62	864	594	513

資產及負債，於12月31日

港幣百萬元	2012年	2011年	2010年	2009年	2008年
非流動資產總額	7,317	6,897	6,426	4,973	5,613
流動資產總額	3,208	4,789	6,218	8,776	13,825
流動負債總額	(1,377)	(1,345)	(2,814)	(2,331)	(7,428)
流動資產淨值	1,831	3,444	3,404	6,445	6,397
總資產減流動負債	9,148	10,341	9,830	11,418	12,010
非流動負債總額	(3,454)	(3,174)	(2,965)	(2,507)	(3,573)
資產淨值	5,694	7,167	6,865	8,911	8,437

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					
日本					
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					
泰國					
Moo 3 & 9, Thai Muang Subdistrict, Thai Muang District Phang-nga, 82120 Thailand				1,720,863	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 (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
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

公司秘書

鄭雲裳

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

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

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
26 Burnaby Street
Hamilton HM 11
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

紅利可換股票據過戶登記處

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

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