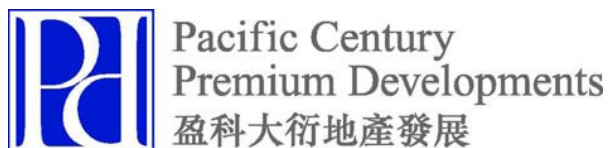


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



**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 2013 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 2013 年 12 月 31 日止年度之經審核綜合業績。

### 摘要

- 綜合營業額減少百分之四十三至約港幣6.74億元
- 綜合營業溢利增加百分之二十三至約港幣4.9億元
- 本公司股東應佔溢利約港幣7,700萬元
- 每股基本盈利：港幣4.89分
- 董事會不建議派發末期股息

### 年度溢利

本集團 2013 年度經審核的本公司股東應佔溢利約為港幣 7,700 萬元（每股基本盈利：港幣 4.89 分）。

## 業務回顧

### 物業發展

截至 2013 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 2.83 億元，去年則約為港幣 7.91 億元。

在香港，Villa Bel-Air 的尚餘洋房新盤銷售已告完成。該等洋房的銷售收益及溢利已根據適當會計準則確認。

於 2013 年，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及第十八次的收益盈餘淨額合共約為港幣 6.91 億元。就此，特區政府獲支付約港幣 4.46 億元，而本集團則收取約港幣 2.45 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現正如期進行。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（「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一般約為 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 2013 年 12 月 31 日止年度，計及物業內百貨公司租約屆滿所增加的空置空間後，該物業可出租面積的平均出租率約為百分之五十九。

截至 2013 年 12 月 31 日止年度，本集團錄得該等投資物業的租金收入總額約為港幣 2.36 億元，而 2012 年則約為港幣 2.39 億元。

### 印尼物業投資

本集團的印尼物業投資位於印尼雅加達金三角內的蘇迪曼商業中心區。本集團計劃於該地盤發展一幢甲級寫字樓，地基工程現時正在進行中。

### 日本四季康樂活動業務

截至 2013 年 12 月 31 日止年度，本集團自日本北海道二世古的四季康樂活動業務錄得收益約港幣 7,200 萬元，而 2012 年則約為港幣 7,800 萬元。

### 其他業務

本集團的其他業務主要包括於香港及日本的物業管理和於香港的物業投資及設施管理。截至 2013 年 12 月 31 日止年度，來自其他業務的收益約為港幣 8,300 萬元，而 2012 年則約為港幣 7,600 萬元。

## 綜合全面收入表

港幣百萬元	附註	截至12月31日止年度	
		2013年	2012年
營業額	2	674	1,184
營銷成本		<u>(316)</u>	<u>(631)</u>
毛利		358	553
一般及行政開支		(497)	(491)
其他收入		3	—
其他虧損		(4)	(6)
重估投資物業的盈餘		<u>630</u>	<u>343</u>
營業溢利		490	399
利息收入		18	25
融資成本	3	<u>(215)</u>	<u>(192)</u>
除稅前溢利	4	293	232
所得稅	5	<u>(216)</u>	<u>(165)</u>
本公司股東應佔溢利		<u><u>77</u></u>	<u><u>67</u></u>
其他全面(虧損)/收入：			
其後可重新分類至損益的項目：			
匯兌差額：			
換算海外業務的匯兌差額		<u>(272)</u>	<u>3</u>
全面總(虧損)/收入		<u><u>(195)</u></u>	<u><u>70</u></u>
每股盈利（以每股港幣分列示）			
基本	7	4.89分	3.58分
攤薄後	7	<u>4.89分</u>	<u>3.58分</u>

## 綜合資產負債表

港幣百萬元	附註	於2013年 12月31日	於2012年 12月31日
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業		<b>8,519</b>	5,883
物業、設備及器材		<b>175</b>	235
發展中物業		<b>401</b>	490
持作發展物業		<b>645</b>	678
無形資產		<b>27</b>	20
商譽		<b>3</b>	4
衍生金融工具		<b>—</b>	4
其他金融資產		<b>1</b>	1
其他應收款項		<b>2</b>	2
		<b>9,773</b>	7,317
<b>流動資產</b>			
持作出售物業		<b>—</b>	215
以代管人賬戶持有的銷售所得款項		<b>541</b>	678
受限制現金		<b>1,032</b>	1,319
應收貿易賬款淨額	8	<b>14</b>	23
預付款項、按金及其他流動資產		<b>84</b>	138
應收同系附屬公司的欠款		<b>4</b>	3
應收關聯公司的欠款		<b>11</b>	2
其他金融資產		<b>2</b>	1
短期存款		<b>10</b>	—
現金及現金等值項目		<b>866</b>	829
		<b>2,564</b>	3,208

## 綜合資產負債表 - 續

港幣百萬元	附註	於2013年 12月31日	於2012年 12月31日
<b>流動負債</b>			
長期借款即期部分		2,844	24
應付貿易賬款	9	16	15
應計款項、其他應付賬款及遞延收入		512	329
銷售物業的已收訂金		—	28
欠同系附屬公司的款項		5	14
根據數碼港計劃協議應付特區政府的款項		521	959
當期所得稅負債		8	8
		<u>3,906</u>	<u>1,377</u>
<b>流動(負債)/資產淨值</b>		<u>(1,342)</u>	<u>1,831</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>8,431</u>	<u>9,148</u>
<b>非流動負債</b>			
長期借款		1,467	2,657
其他應付賬款		450	1
遞延所得稅負債		1,015	796
		<u>2,932</u>	<u>3,454</u>
<b>資產淨值</b>		<u>5,499</u>	<u>5,694</u>
<b>資金來源：</b>			
已發行權益		2,836	2,836
儲備		2,663	2,858
		<u>5,499</u>	<u>5,694</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2013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。

財務報表按歷史成本法作量度基準編製，除以下按公平價值計量的資產和負債：

- 投資物業；
- 按公平價值計入損益賬的金融資產；及
- 衍生金融工具。

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10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。

### HKFRS 10， 綜合財務報表

HKFRS 10取代HKAS 27「綜合及獨立財務報表」（有關綜合財務報表之編製）及HK-SIC 12「綜合－特殊目的實體」的規定，並引入單一控制權模式，以釐定應否將被投資方綜合入賬，並側重於實體是否有權控制被投資方、能否藉參與被投資方業務而承擔風險或有權獲取浮動回報，以及能否運用其權力以影響該等回報金額。

由於採納HKFRS 10，本集團已修訂有關釐定其是否有權控制被投資方之會計政策。採納是項準則不會改變本集團就於2013年1月1日參與其他實體所達致之任何有關控制權方面之結論。

### HKFRS 13， 公平價值計量

HKFRS 13以單一公平價值計量指引，取代個別 HKFRS的現有指引。HKFRS 13也載有有關金融工具及非金融工具的公平價值計量的廣泛披露規定。在此規定適用於本集團的範圍內，本集團已作出相關披露。採納HKFRS 13並無對本集團資產及負債的公平價值計量造成任何重大影響。

本集團所採納自2013年1月1日起生效但對本集團財務報表沒重大影響的準則及修訂

HKAS 1 (修訂本)	財務報表之呈列
HKAS 19 (修訂本)	僱員福利
HKAS 27	單獨財務報表
HKAS 28	於聯營公司及合營企業之投資
HKFRS 1 (修訂本)	政府貸款
HKFRS 7 (修訂本)	披露 — 抵銷金融資產及金融負債
HKFRS 11	合資安排
HKFRS 12	披露其他實體權益

以下為截至2013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及修訂：

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)
HKAS 36 (修訂本)	非金融資產的可收回金額披露 (於2014年1月1日或之後開始的年度期間生效)
HKFRS 9	金融工具 (於2015年1月1日或之後開始的年度生效)

本集團現正對該等新訂HKFRS的影響進行評估，但現階段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營業額及資料分析載列如下：

### a. 業務分類

港幣百萬元 截至12月31日止年度	香港 的物業發展		中國內地 的物業投資		日本的四季 康樂業務(附註a)		印尼 的物業投資		其他業務 (附註 a 及 b)		抵銷項目		綜合	
	2013年	2012年	2013年	2012年	2013年	2012年	2013年	2012年	2013年	2012年	2013年	2012年	2013年	2012年
<b>收益</b>														
來自外來客戶收益	283	791	236	239	72	78	—	—	83	76	—	—	674	1,184
分類間收益	—	—	—	—	—	—	—	—	2	2	(2)	(2)	—	—
應呈報分類收益	<u>283</u>	<u>791</u>	<u>236</u>	<u>239</u>	<u>72</u>	<u>78</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>85</u>	<u>78</u>	<u>(2)</u>	<u>(2)</u>	<u>674</u>	<u>1,184</u>
<b>業績</b>														
除稅前分類業績	39	215	716	472	(14)	(30)	(6)	—	(19)	(13)	—	—	716	644
未分配公司開支													(423)	(412)
綜合除稅前分類業績													<u>293</u>	<u>232</u>
<b>其他資料</b>														
年內增加非流動分類資產	—	—	32	26	4	11	1,810	—	15	73	—	—	1,861	110
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>1,863</u>	<u>112</u>



## 2. 營業額及分類資料 - 續

港幣百萬元 於12月31日	香港 的物業發展		中國內地 的物業投資		日本的四季 康樂業務(附註a)		印尼 的物業投資		其他業務 (附註 a 及 b)		綜合	
	2013年	2012年	2013年	2012年	2013年	2012年	2013年	2012年	2013年	2012年	2013年	2012年
分類資產	1,569	2,236	7,207	6,498	86	100	1,888	—	1,251	1,402	12,001	10,236
未分配公司資產											336	289
綜合總資產											<u>12,337</u>	<u>10,525</u>
分類負債	666	1,167	1,092	861	15	13	658	—	53	45	2,484	2,086
未分配公司負債											4,354	2,745
綜合總負債											<u>6,838</u>	<u>4,831</u>

(a) 於截至2013年12月31日止年度，日本的四季康樂業務分類已達至HKFRS 8「應呈報分類」中的量化最低要求，故另行披露，且比較數字已經重列。於截至2012年12月31日止年度，該業務被計入其他業務。

(b) 低於HKFRS 8量化最低要求的分類收益乃來自本集團其中六個經營分類，包括香港及日本的物業管理和於香港的物業投資及設施管理。而泰國及日本的物業發展仍未開始產生收益。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 截至12月31日止年度		指定非流動資產 於12月31日	
	2013年	2012年	2013年	2012年
香港(常駐地)	336	833	56	72
中國內地	250	258	6,743	5,935
日本	88	93	517	634
泰國	—	—	646	671
印尼	—	—	1,810	—
	<u>674</u>	<u>1,184</u>	<u>9,772</u>	<u>7,312</u>

## 3. 融資成本

港幣百萬元	截至12月31日止年度	
	2013年	2012年
利息開支：		
須於一年內悉數償還的可換股票據	187	—
須於一年以上但不超過兩年悉數償還的可換股票據	—	177
須於一年以上但不超過兩年悉數償還的銀行借貸	40	—
其他借貸成本	<u>8</u>	<u>16</u>
	235	193
減：撥充投資物業/發展中物業作資本的利息開支	<u>(20)</u>	<u>(1)</u>
	<u>215</u>	<u>192</u>

於2013年，撥充資本的借貸成本按本集團借貸的加權平均年利率6.14厘計算(2012年：6.87厘)。

#### 4. 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	
	2013年	2012年
計入：		
投資物業的總租金收入	237	240
其他租金收入	14	18
減：開支	(42)	(27)
重估投資物業的盈餘	630	343
扣除：		
已售物業成本	223	547
折舊	40	46
員工成本，撥入以下項目：		
- 營銷成本	14	12
- 一般及行政開支	165	167
界定供款退休金計劃供款	9	9
以股份為基礎的補償開支	2	1
核數師酬金	5	5
土地及樓宇經營租賃租金，撥入以下項目：		
- 營銷成本	6	11
- 一般及行政開支	48	46
器材經營租賃租金	2	3
應收貿易賬款減值撥備	7	—
外匯(盈餘)/虧損淨額	(1)	3

## 5. 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（2012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	
	2013年	2012年
香港利得稅		
- 現年度撥備	8	35
香港以外所得稅		
- 現年度撥備	13	9
- 過往年度撥備不足	—	1
遞延所得稅		
- 投資物業公平價值的變動	158	75
- 其他臨時差異的產生及撥回	37	45
	<u>216</u>	<u>165</u>

## 6. 股息

港幣百萬元	截至12月31日止年度	
	2013年	2012年
末期股息	<u>—</u>	<u>—</u>

2013年及2012年年度並無派發末期股息。

## 7. 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	
	2013年	2012年
<b>盈利</b> (港幣百萬元)		
用以計算每股基本盈利及每股攤薄後盈利的盈利	<u>77</u>	<u>67</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	<b>1,582,775,022</b>	1,882,794,142
行使僱員購股權時的普通股潛在攤薄影響	<u>432,692</u>	—
用以計算每股攤薄後盈利的普通股加權平均數	<u><b>1,583,207,714</b></u>	<u>1,882,794,142</u>

截至2012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592,553,354.40元(2012年：港幣592,554,154.40元)的未兌換紅利可換股票據將可兌換為1,185,106,708股(2012年：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2013年12月31日止年度的每股基本盈利的普通股加權平均數。

由於假設兌換2014年可換股票據產生的672,222,222股潛在普通股有反攤薄效應，因此尚未計入2013年及2012年每股攤薄盈利的計算中。

由於假設兌換僱員購股權產生的5,000,000股潛在普通股有反攤薄效應，因此尚未計入2012年每股攤薄盈利的計算中。

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日止年度的每股攤薄後盈利與每股基本盈利相同。

## 8. 應收貿易賬款淨額

根據自發票日期起計的一般信貸期及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2013年 12月31日	於2012年 12月31日
即期	12	20
一至三個月	4	2
三個月以上	<u>7</u>	<u>3</u>
	23	25
減：減值撥備	<u>(9)</u>	<u>(2)</u>
	<u>14</u>	<u>23</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。

## 9. 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2013年 12月31日	於2012年 12月31日
即期	12	15
一至三個月	3	—
三個月以上	<u>1</u>	<u>—</u>
	<u>16</u>	<u>15</u>

## 10. 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) 一幅位於印尼的土地的收購代價

於2013年5月23日，本集團訂立土地買賣協議（「土地買賣協議」），收購一幅位於印尼雅加達的土地以發展甲級辦公大樓。根據土地買賣協議，總代價為1.84億美元（相當於約港幣14.28億元），在若干情況下可向下調整。

管理層預期土地的賣方將能夠滿足土地買賣協議內所載的條件，未支付代價不甚可能扣減。因此，於2013年12月31日，總代價1.84億美元入賬列作土地成本，而待支付的未支付代價入賬列作應付款項。

倘若有關就土地收購而應付的代價需作出任何向下調整，這會影響於2013年12月31日的資產負債表內列賬的應付賣方款項。

## 10. 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) 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，包括當前及預期的市場收益率、市場價格、市場租金以及計及投資物業的當前使用及狀況的尚未支付發展成本，以釐定投資物業的公平價值。倘本集團使用不同的市場收益率、市場價格、市場租金及其他假設，投資物業的公平價值將有所不同，繼而影響綜合損益表。於2013年12月31日，投資物業的公平價值為港幣85.19億元。

### (ii) 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。

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。於2013年修訂這些相對價值估計數額，導致年內錄得的已售出物業成本減少港幣600萬元。

### (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。

### (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2013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。

## 10. 關鍵會計估算及判斷 - 續

### (v) 於一家附屬公司的投資及非金融資產的減值

本集團及本公司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；
- 於一家附屬公司的投資；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

截至 2013 年 12 月 31 日止年度，本集團錄得綜合營業額約港幣 6.74 億元，較 2012 年約港幣 11.84 億元減少約百分之四十三。營業額減少是因為 2013 年確認物業銷售收益減少。

截至 2013 年 12 月 31 日止年度，本集團錄得綜合毛利約港幣 3.58 億元，較 2012 年約港幣 5.53 億元減少約百分之三十五。綜合毛利減少是因為營業額減少。

截至 2013 年 12 月 31 日止年度，一般及行政開支約為港幣 4.97 億元，較 2012 年約港幣 4.91 億元增加百分之一。該增加主要是由於年內法律及專業人士費用有所增加。

截至 2013 年 12 月 31 日止年度，本集團的綜合營業溢利增加至約港幣 4.9 億元，2012 年則約為港幣 3.99 億元。該增加的主要原因是截至 2013 年 12 月 31 日止年度，投資物業公平價值合共增加約港幣 6.3 億元，較 2012 年錄得的公平價值收益高出港幣 2.87 億元。

由於以上各項，截至 2013 年 12 月 31 日止年度，本集團錄得綜合稅後純利約為港幣 7,700 萬元，2012 年則約為港幣 6,700 萬元。年內每股基本盈利為港幣 4.89 分，2012 年則為港幣 3.58 分。

### 流動資產及負債

於 2013 年 12 月 31 日，本集團所持有的流動資產約為港幣 25.64 億元（2012 年 12 月 31 日：港幣 32.08 億元），主要包括現金及現金等值項目、以代管人賬戶持有的銷售所得款項、受限制現金及預付款項、按金及其他流動資產。流動資產減少主要由持作出售物業及受限制現金減少所引致。於 2013 年 12 月 31 日，現金及現金等值項目約為港幣 8.66 億元（2012 年 12 月 31 日：港幣 8.29 億元）。以代管人賬戶持有的銷售所得款項由 2012 年 12 月 31 日約為港幣 6.78 億元減少約百分之二十至 2013 年 12 月 31 日約為港幣 5.41 億元。受限制現金由 2012 年 12 月 31 日約為港幣 13.19 億元減少至 2013 年 12 月 31 日約為港幣 10.32 億元。

於 2013 年 12 月 31 日，本集團流動負債總額約為港幣 39.06 億元，於 2012 年 12 月 31 日則約為港幣 13.77 億元；流動負債增加是由於 PCCW-HKT Partners Limited（「PCCW-HKT」，電訊盈科的全資附屬公司）所持的 2014 年可換股票據項下負債由非流動負債重新分類為流動負債，重新分類是由於 2014 年可換股票據將於 2014 年 5 月 9 日（即自結算日 2013 年 12 月 31 日起計 12 個月內）到期。

### 資本架構、流動資金及財務資源

於 2013 年 12 月 31 日，本集團的借貸約為港幣 43.87 億元，而 2012 年 12 月 31 日的借貸總額為港幣 28.39 億元。借貸總額增加是由於(i)本集團從 2012 年 10 月 8 日訂立的融資協議項下授予之信貸融資（請參閱本公司於 2012 年 10 月 8 日的公告）中提取了合計為港幣 15 億元的定期貸款及(ii)就 2014 年可換股票據（本金為港幣 24.2 億元）的港幣 4,800 萬元已攤銷之贖回溢價被確認。

於 2013 年 12 月 31 日，本集團的借貸包括(1)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；及(2)合共港幣 15 億元的銀行貸款。

由於持有 2014 年可換股票據為本公司主要股東的一家附屬公司，故在計算本集團之淨資本負債比率時並沒有將 2014 年可換股票據計入負債總額的部分內。於 2013 年 12 月 31 日，淨資本負債比率(不包括該 2014 年可換股票據)為百分之十一（於 2012 年 12 月 31 日：並沒有提供）。債務淨額按借款的本金額減現金及現金等值項目及短期存款的總和計算。

由於 2014 年可換股票據項下的負債已由非流動負債重新分類為流動負債，本集團於 2013 年 12 月 31 日的流動負債淨額為港幣 13.42 億元，而於 2012 年 12 月 31 日的流動資產淨額為港幣 18.31 億元。如該 2014 年可換股票據於 2014 年 5 月 9 日之到期日前並沒有全數兌換為股票及悉數贖回，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。管理層認為 2014 年可換股票據項下的負債的重新分類對本集團的流動資金並無影響。

有相當部分的本集團資產及負債及業務交易主要以港幣計值。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三十七及百分之十三。位於中國內地、印尼、泰國及日本的集團資產分別佔本集團總資產約百分之五十九、百分之十五、百分之五及百分之五。

本集團所有借貸均以港幣計值。而現金及銀行存款亦主要以美元、人民幣及港幣計值，其餘則以印尼盾、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風險主要與人民幣、印尼盾、泰銖及日圓的匯率波動有關。

於 2013 年，經營業務所產生的現金約為港幣 4,400 萬元，而 2012 年經營業務所動用的現金額則約為港幣 4.26 億元。

## 所得稅

於 2013 年，本集團的所得稅約為港幣 2.16 億元，而 2012 年則約為港幣 1.65 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 2013 年 12 月 31 日，本集團賬面總值約為港幣 66.72 億元（2012 年 12 月 31 日：港幣 58.31 億元）的若干資產及本集團旗下公司的股權已被抵押，作為取得本集團銀行信貸的抵押及銀行擔保。

## 或然負債

本公司一家間接全資附屬公司已同意在以下情況發生時向其中一位承租戶作出償付，如該租戶未能就位於北京盈科中心所租用之物業作出改動工程以擴大該租戶現時所租用的物業，而該租戶亦因上述理由向業主發出終止租約通知，該附屬公司則應按賬面值向該租戶購買該物業的裝修資產，上限為人民幣 1,000 萬元。於報告日，該裝修資產之估計賬面值約為人民幣 400 萬元。

一家銀行就本公司一家間接全資附屬公司進行的建築工程向一名獨立第三方提供一份銀行擔保，以擔保若干可能產生、總金額不超過人民幣 400 萬元的相關負債。該銀行擔保由該附屬公司一筆本金額為人民幣 400 萬元的定期存款作擔保。

## 結算日後事項

於 2014 年 1 月 21 日，本集團透過其間接全資附屬公司獲授予總金額高達 2 億美元的銀行定期貸款融資（「美元融資」），為於印尼發展頂級辦公大樓提供資金。美元融資須於辦公大樓竣工後六個月或之前或 2017 年 12 月 31 日或之前償還（以較早者為準）。該美元融資由多家間接全資附屬公司的股份及資產作擔保，其中一家間接全資附屬公司須遵守若干財務比率的契諾，此乃財務機構借貸安排的常見慣例。有關融資將於達成若干先決條件後可供提取，而截至本公告日，該等先決條件尚未達成。

## 僱員及薪酬政策

於 2013 年 12 月 31 日，本集團於香港及海外聘請的僱員總數為 486 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 日採納的購股權計劃（「2003 年購股權計劃」）已經終止；並以本公司在 2005 年 5 月 13 日舉行的股東周年大會所採納的新購股權計劃（「新購股權計劃」）取代。新購股權計劃經由電訊盈科股東批准後，已於 2005 年 5 月 23 日生效。新購股權計劃自 2005 年 5 月 23 日起計十年內有效，而根據 2003 年購股權計劃（採納新購股權計劃前）已授予的尚未行使購股權將繼續按該購股權計劃項下的條款生效，直至該等尚未行使的購股權到期為止。

## 股息及分派

董事會不建議向股東派發截至 2013 年 12 月 31 日止年度的末期股息，亦不建議向紅利可換股票據持有人派發截至 2013 年 12 月 31 日止年度的末期分派（2012 年：無）。

董事會並無向股東宣派截至 2013 年 12 月 31 日止年度的中期股息，亦無向紅利可換股票據持有人宣派截至 2013 年 12 月 31 日止年度的中期分派（2012 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 2014 年 5 月 5 日至 2014 年 5 月 7 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 2014 年 5 月 2 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 2014 年 5 月 5 日至 2014 年 5 月 7 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 2014 年 5 月 2 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

於截至 2013 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 2013 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。

## 企業管治守則

於截至 2013 年 12 月 31 日止年度，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《企業管治守則》的所有相關守則條文。

## 展望

全球經濟現正緩緩復甦，美國及日本的經濟皆有明顯改善的跡象，歐洲情況亦見靠穩。雖然投資者憂慮資金流出新興市場，而且利率可能趨升，但經濟增長勢頭預期在 2014 年可以延續。

美國逐步縮減量化寬鬆政策的規模，難免觸發新興國家金融動盪。然而，海外買家正待機吸納該等地區的優質物業作長期投資。

本集團致力加強於亞太區的業務，對於東南亞地區的經濟增長審慎樂觀，這是由於區內富裕人口不斷增長，而且擁有豐富的天然資源。然而，本集團將繼續抱持審慎態度，並不時調整策略，以適應急劇轉變的市場環境。

本集團現時於日本北海道、泰國攀牙省及印尼雅加達擁有三個發展中項目，這些項目正按照各自的時間表進行。這些項目的投資，尚需一段時間方可為本集團帶來收益，但本集團財政情況健全，盈大地產管理層亦會在未來數年秉持審慎的理財政策。

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，2014 年 2 月 25 日

於本公告發表日期，本公司的董事如下：

**執行董事：**

李澤楷（主席）、李智康（副主席及行政總裁）、林裕兒（副行政總裁及首席財務官）、陳進思及顏金施

**獨立非執行董事：**

張建標、王于漸教授，SBS，JP 及盛智文博士，GBM，GBS，JP

\*僅供識別