

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  
盈科大衍地產發展

**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 2014 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 2014 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五十三至約港幣 3.15 億元
- 綜合營業溢利（未計入出售附屬公司所得收益）減少百分之二十二至約港幣 3.81 億元
- 本公司股東應佔溢利約港幣 14.91 億元
- 每股基本盈利：港幣 94.13 分
- 董事會不建議派發末期股息

## 業務回顧

盈大地產於 2014 年經歷了關鍵性的一年。本集團於 2014 年 4 月訂立協議，出售本集團在北京盈科中心（「北京盈科中心」）的全部權益，初步代價為 9.28 億美元（約港幣 72.01 億元）。是項交易於 2014 年 8 月完成，而根據買賣協議調整後收取的最終代價為 9.39 億美元（相當於約港幣 72.81 億元）。於 2014 年 8 月完成出售北京盈科中心後，本集團將繼續致力發展現有項目，其中部分資金將以出售所得款項撥付，而鑒於本集團的財務狀況更形鞏固，本集團亦會致力物色新投資機會。

## 印尼物業投資

本集團在印尼的物業投資位於印尼雅加達金三角內的蘇迪曼商業中心區。本集團正於該地盤發展一幢優質甲級辦公大樓；地基及地庫牆面工程已經竣工，而地庫的挖掘工作現時正在進行當中。這幢 40 層高的優質甲級辦公大樓預計將於 2017 年落成並投入運作。

## 海外物業發展項目

位於日本北海道之 Hanazono 四季皆宜度假區項目的詳細設計工作正如期進行。位於泰國南部攀牙省項目的準備正如期進行。

## 日本四季康樂活動業務

截至 2014 年 12 月 31 日止之年度，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 7,700 萬元，而 2013 年則約為港幣 7,200 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 2014 年 12 月 31 日止之年度，來自其他業務的收益約為港幣 8,900 萬元，而 2013 年則約為港幣 8,300 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	
		2014年	2013年 (重列)
<b>持續經營業務</b>			
營業額	2	<b>166</b>	438
營銷成本		<u>(58)</u>	<u>(280)</u>
毛利		<b>108</b>	158
一般及行政開支		<b>(376)</b>	(389)
其他收入		<b>1</b>	3
其他虧損淨額	3	<u>(82)</u>	<u>(4)</u>
<b>營業虧損</b>		<b>(349)</b>	(232)
利息收入		<b>12</b>	7
融資成本	4	<u>(83)</u>	<u>(214)</u>
<b>除稅前虧損</b>	5	<b>(420)</b>	(439)
所得稅	6	<u>(21)</u>	<u>(18)</u>
<b>本公司股東應佔持續經營業務虧損</b>		<u><b>(441)</b></u>	<u>(457)</u>
<b>已終止經營業務</b>			
本公司股東應佔已終止經營業務溢利	11(a)	<u><b>1,932</b></u>	<u>534</u>
<b>本公司股東應佔溢利</b>		<u><b>1,491</b></u>	<u>77</u>

綜合全面收入表一續

港幣百萬元	附註	截至12月31日止年度	
		2014年	2013年 (重列)
<b>其他全面虧損：</b>			
<i>可被重新分類為損益：</i>			
匯兌差額：			
換算海外業務的匯兌差額		(195)	(272)
出售附屬公司所產生的重新分類調整		<u>(1,245)</u>	<u>—</u>
<b>全面總收入／(虧損)</b>		<b><u>51</u></b>	<b><u>(195)</u></b>
<b>全面總收入／(虧損) 來自於：</b>			
持續經營業務		(559)	(890)
已終止經營業務		<u>610</u>	<u>695</u>
		<b><u>51</u></b>	<b><u>(195)</u></b>
<b>持續經營業務及已終止經營業務每股(虧損)／盈利 (以每股港幣分列示)</b>			
<b>基本每股(虧損)／盈利</b>			
持續經營業務	8	(27.86)分	(28.82)分
已終止經營業務		<u>121.99 分</u>	<u>33.71 分</u>
		<b><u>94.13 分</u></b>	<b><u>4.89 分</u></b>
<b>攤薄後每股(虧損)／盈利</b>			
持續經營業務	8	(27.86)分	(28.82)分
已終止經營業務		<u>121.99 分</u>	<u>33.71 分</u>
		<b><u>94.13 分</u></b>	<b><u>4.89 分</u></b>

## 綜合資產負債表

港幣百萬元	附註	於2014年 12月31日	於2013年 12月31日
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業		1,926	8,519
物業、設備及器材		126	175
發展中物業		352	401
持作發展物業		566	645
無形資產		—	27
商譽		3	3
其他金融資產		2	1
其他非流動應收款項		154	2
		<u>3,129</u>	<u>9,773</u>
<b>流動資產</b>			
以代管人賬戶持有的銷售所得款項		528	541
受限制現金		1,022	1,032
應收貿易賬款淨額	9	8	14
預付賬款、按金及其他流動資產		336	84
應收同系附屬公司的欠款		1	4
應收關聯公司的欠款		3	11
其他金融資產		4	2
短期存款		—	10
現金及現金等值項目		2,466	866
		<u>4,368</u>	<u>2,564</u>

## 綜合資產負債表—續

港幣百萬元	附註	於2014年 12月31日	於2013年 12月31日
<b>流動負債</b>			
長期借款即期部分		—	2,844
應付貿易賬款	10	17	16
應計款項、其他應付賬款及遞延收入		556	512
欠同系附屬公司的款項		2	5
根據數碼港計劃協議應付特區政府的款項		522	521
當期所得稅負債		651	8
		<u>1,748</u>	<u>3,906</u>
<b>流動資產／(負債)淨值</b>		<u>2,620</u>	<u>(1,342)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>5,749</u>	<u>8,431</u>
<b>非流動負債</b>			
長期借款		—	1,467
其他應付賬款		161	450
遞延所得稅負債		26	1,015
		<u>187</u>	<u>2,932</u>
<b>資產淨值</b>		<u>5,562</u>	<u>5,499</u>
<b>資金來源：</b>			
已發行權益		2,848	2,836
儲備		2,714	2,663
		<u>5,562</u>	<u>5,499</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2014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。

除以下資產及負債按公平價值列賬外，財務報表按歷史成本法作量度基準編製：

- 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12內披露。

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

*本集團所採納自2014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 32（修訂本）	呈列－抵銷金融資產及金融負債
HKAS 36（修訂本）	非金融資產可收回金額披露
HKAS 39（修訂本）	金融工具：確認與計量－更替衍生工具
HKFRS 10、12及 HKAS 27（修訂本）	合併投資實體
HK(IFRIC)－詮釋第21號	徵稅

以下為截至2014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 19 (2011) (修訂本)	界定收益計劃：僱員供款 <sup>1</sup>
HKAS 16 (修訂本)	物業、設備及器材－折舊 <sup>2</sup>
HKAS 27 (修訂本)	獨立財務報表－權益法 <sup>2</sup>
HKAS 38 (修訂本)	無形資產－攤銷 <sup>2</sup>
HKFRS 9	金融工具 <sup>4</sup>
HKFRS 10 及 HKAS 28 (修訂本)	綜合財務報表－資產出售及投入 <sup>2</sup>
HKFRS 11 (修訂本)	合資安排 <sup>2</sup>
HKFRS 15	來自客戶合約之收益 <sup>3</sup>

附註：

<sup>1</sup> 於2014年7月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於2016年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 於2017年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>4</sup> 於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效

除以上所述，香港會計師公會亦已頒佈多項HKFRS年度改進及修訂，惟於截至2014年12月31日止會計期間尚未生效且於該等財務報表內未予採納。

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所有該等新訂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		日本的四季 康樂業務		印尼的 物業投資		泰國的 物業發展 (附註a)		其他業務 (附註b)		抵銷項目		綜合持續 經營業務		已終止 經營業務 (附註c)		綜合	
	2014年	2013年	2014年	2013年	2014年	2013年	2014年	2013年	2014年	2013年	2014年	2013年	2014年	2013年	2014年	2013年	2014年	2013年
	<b>收益</b>																	
來自外來客戶收益	—	283	77	72	—	—	—	—	89	83	—	—	166	438	149	236	315	674
分類間收益	—	—	—	—	—	—	—	—	2	2	(2)	(2)	—	—	—	—	—	—
應呈報分類收益	<u>—</u>	<u>283</u>	<u>77</u>	<u>72</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>91</u>	<u>85</u>	<u>(2)</u>	<u>(2)</u>	<u>166</u>	<u>438</u>	<u>149</u>	<u>236</u>	<u>315</u>	<u>674</u>
<b>業績</b>																		
除稅前分類業績	(14)	39	(1)	(14)	(22)	(6)	(97)	(12)	(13)	(7)	—	—	(147)	—	2,777	732	2,630	732
未分配公司開支	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(273)	(439)	—	—	(273)	(439)
綜合除稅前分類業績	<u>(14)</u>	<u>39</u>	<u>(1)</u>	<u>(14)</u>	<u>(22)</u>	<u>(6)</u>	<u>(97)</u>	<u>(12)</u>	<u>(13)</u>	<u>(7)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(420)</u>	<u>(439)</u>	<u>2,777</u>	<u>732</u>	<u>2,357</u>	<u>293</u>
<b>其他資料</b>																		
持作發展物業的 減值撥備	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(84)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(84)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(84)</u>	<u>—</u>
年內增加非流動分類資產	—	—	10	4	212	1,810	6	11	5	4	—	—	233	1,829	16	32	249	1,861
未分配增加	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	5	2	—	—	5	2
年內綜合增加非流動分類資產	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>10</u>	<u>4</u>	<u>212</u>	<u>1,810</u>	<u>6</u>	<u>11</u>	<u>5</u>	<u>4</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>238</u>	<u>1,831</u>	<u>16</u>	<u>32</u>	<u>254</u>	<u>1,863</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		日本的四季 康樂業務		印尼的 物業投資		泰國的 物業發展 (附註a)		其他業務 (附註b)		綜合持續 經營業務		已終止 經營業務 (附註c)		綜合	
	2014年	2013年	2014年	2013年	2014年	2013年	2014年	2013年	2014年	2013年	2014年	2013年	2014年	2013年	2014年	2013年
分類資產	1,558	1,569	90	86	2,329	1,888	573	652	541	599	5,091	4,794	—	7,207	5,091	12,001
未分配公司資產											2,406	336	—	—	2,406	336
綜合總資產											<u>7,497</u>	<u>5,130</u>	<u>—</u>	<u>7,207</u>	<u>7,497</u>	<u>12,337</u>
分類負債	649	666	22	15	491	658	8	8	55	45	1,225	1,392	—	1,092	1,225	2,484
未分配公司負債											710	4,354	—	—	710	4,354
綜合總負債											<u>1,935</u>	<u>5,746</u>	<u>—</u>	<u>1,092</u>	<u>1,935</u>	<u>6,838</u>

(a) 於截至2014年12月31日止年度，泰國的物業發展分類已達至HKFRS 8「應呈報分類」中的量化最低要求，故另行披露，而且比較數字已經重列。於截至2013年12月31日止年度，該物業發展被計入其他業務。

(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、中國內地的資產管理和於香港的物業投資及設施管理。而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。

(c) 已終止經營業務主要指位於中國內地的物業投資（附註11）。

## 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	
	2014年	2013年	2014年	2013年
<b>持續經營業務</b>				
香港（常駐地）	57	336	60	56
中國內地	14	14	16	19
日本	95	88	456	517
泰國	—	—	567	646
印尼	—	—	2,028	1,810
	<u>166</u>	<u>438</u>	<u>3,127</u>	<u>3,048</u>
<b>已終止經營業務</b>				
中國內地	149	236	—	6,724
	<u>315</u>	<u>674</u>	<u>3,127</u>	<u>9,772</u>

## 3. 持續經營業務的其他虧損

港幣百萬元	截至12月31日止年度	
	2014年	2013年
衍生金融工具的公平價值虧損	—	(4)
按公平價值計入損益賬的金融資產的公平價值收益	2	—
持作發展物業的減值撥備	<u>(84)</u>	<u>—</u>
	<u>(82)</u>	<u>(4)</u>

#### 4. 持續經營業務的融資成本

港幣百萬元	截至12月31日止年度	
	2014年	2013年
利息開支：		
可換股票據	68	187
銀行借貸	62	40
其他借貸成本	23	7
	<u>153</u>	<u>234</u>
減：撥充投資物業作資本的利息開支	<u>(70)</u>	<u>(20)</u>
	<u>83</u>	<u>214</u>

於2014年，撥充資本的借貸成本按本集團借貸的加權平均年利率4.64厘計算（2013年：6.14厘）。

#### 5. 持續經營業務的除稅前虧損

持續經營業務的除稅前虧損經計入及扣除以下項目後列賬：

港幣百萬元	截至12月31日止年度	
	2014年	2013年
計入：		
投資物業的租金收入	2	1
其他租金收入	14	14
減：開支	(6)	(6)
扣除：		
已售物業成本	—	223
折舊	16	19
員工成本，撥入以下項目：		
— 營銷成本	15	14
— 一般及行政開支	130	148
界定供款退休金計劃的供款	6	7
股份報酬開支	5	2
核數師酬金	4	5
土地及樓宇經營租賃租金，撥入以下項目：		
— 營銷成本	5	6
— 一般及行政開支	43	48
器材經營租賃租金	2	2
應收貿易賬款減值撥備	—	7
外匯盈餘淨額	<u>(1)</u>	<u>(1)</u>

## 6. 持續經營業務的所得稅

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（2013年：百分之十六點五）計提撥備。

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	
	2014年	2013年
香港利得稅		
— 現年度撥備	—	8
香港以外所得稅		
— 現年度撥備	13	9
遞延所得稅		
— 其他臨時差異的產生及撥回	8	1
	<u>21</u>	<u>18</u>

## 7. 股息

港幣百萬元	截至12月31日止年度	
	2014年	2013年
末期股息	—	—

2014年及2013年年度並無派發末期股息。

## 8. 每股盈利

本公司股本的每股基本及攤薄後盈利是根據下列數據計算：

	截至12月31日止年度	
	2014年	2013年
<b>盈利／（虧損）（港幣百萬元）</b>		
持續經營業務的虧損	(441)	(457)
已終止經營業務的盈利	<u>1,932</u>	<u>534</u>
用以計算每股基本盈利及每股攤薄後盈利的盈利	<u><b>1,491</b></u>	<u>77</u>
<b>股份數目</b>		
用以計算每股基本盈利及每股攤薄後盈利的普通股加權平均數	<u><b>1,583,857,214</b></u>	<u>1,582,775,022</u>

根據適用的平邊契據條款，紅利可換股票據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（2013年：港幣592,553,354.40元）的未兌換紅利可換股票據將可兌換為1,185,106,708股（2013年：1,185,106,708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2014年12月31日及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。

截至2014年12月31日止年度已行使5,000,000份僱員購股權。由於假定兌換僱員購股權產生的432,692股潛在普通股對截至2013年12月31日止年度持續經營業務水平的虧損有反攤薄效應，故在計算每股攤薄後盈利時，被視為有反攤薄效應。

2014年可換股票據已於2014年12月31日止年度悉數贖回。在計算截至2013年12月31日止年度的每股攤薄盈利時，由於假定兌換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，故未予計入。

## 9. 應收貿易賬款淨額

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	於2014年 12月31日	於2013年 12月31日
即期	7	12
一至三個月	—	4
三個月以上	<u>1</u>	<u>7</u>
	8	23
減：減值撥備	<u>—</u>	<u>(9)</u>
	<u><b>8</b></u>	<u><b>14</b></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。

## 10. 應付貿易賬款

根據自發票日期，應付貿易帳款的賬齡分析如下：

港幣百萬元	於2014年 12月31日	於2013年 12月31日
即期	16	12
一至三個月	—	3
三個月以上	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u><b>17</b></u>	<u><b>16</b></u>

## 11. 已終止經營業務及出售附屬公司

於2014年4月8日，本集團訂立買賣協議（「買賣協議」）。據此，本集團同意向一名獨立第三方出售Gain Score Limited（本公司一家間接全資附屬公司）全部已發行股本，並轉讓本集團向Gain Score Limited作出之股東貸款，初步總代價為9.28億美元（相當於港幣約72.01億元），可根據買賣協議予以調整。Gain Score Limited及其附屬公司（「Gain Score集團」）的主要資產為位於中國內地投資物業北京盈科中心的土地使用權及房產權。

交易事項於2014年8月完成，而根據買賣協議調整後收取的最終代價為9.39億美元（相當於港幣約72.81億元）。

### a. 本公司股東應佔已出售業務溢利如下：

港幣百萬元	截至12月31日止年度	
	2014年	2013年
營業額	149	236
營銷成本	(23)	(36)
毛利	126	200
一般及行政開支	(50)	(108)
重估投資物業的盈餘	654	630
<b>營業溢利</b>	<b>730</b>	<b>722</b>
利息收入	6	11
融資成本	—	(1)
<b>除稅前溢利</b>	<b>736</b>	<b>732</b>
所得稅	(194)	(198)
<b>除稅後溢利</b>	<b>542</b>	<b>534</b>
出售附屬公司所得收益（扣除稅項）	1,390	—
<b>本公司股東應佔已終止經營業務溢利</b>	<b>1,932</b>	<b>534</b>

## 11. 已終止經營業務及出售附屬公司一續

### b. Gain Score集團於出售日的資產淨值如下：

港幣百萬元	2014年
出售資產淨值：	
投資物業	7,236
物業、設備及器材	34
無形資產	31
應收貿易賬款淨額	4
預付款項、按金及其他流動資產	11
應收同系附屬公司的欠款	1
受限制現金	5
現金及現金等值項目	208
股東貸款	(1,983)
應計款項、其他應付賬款及遞延收入	(97)
當期所得稅負債	(4)
遞延所得稅負債	(1,166)
	<u>4,280</u>
以現金支付的代價	(7,281)
轉讓股東貸款	1,983
與出售事項有關的稅項及直接開支	873
	<u>(145)</u>
貨幣換算儲備重新分類為損益	(1,245)
出售附屬公司所得收益（扣除稅項）	<u>(1,390)</u>

### c. 因出售事項而產生的現金流入淨額

因出售事項產生的現金流入淨額為港幣68.51億元，即已收現金代價扣除已付交易成本及出售的現金及現金等值項目。

## 12. 關鍵會計評估及判斷

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) 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優質甲級辦公大樓。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2014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。

倘若就土地收購而應待支付的代價需作出任何向下調整，這會影響於2014年12月31日的資產負債表內列賬的應付賣方款項。

- 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，很少會與其相關實際結果相同。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2014年12月31日，投資物業的公平價值為港幣19.26億元。

(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。倘修訂這些相對價值估計數額，則會影響損益表內錄得的已售物業成本。

## 12. 關鍵會計評估及判斷—續

### (iii) 稅項

本集團須繳納中國內地、香港及其他司法管轄區的稅項。釐定稅項的撥備金額及相關稅項的付款時間需要作出判斷。在日常營業過程中，存在最終稅項釐定尚不明朗的交易及計算。倘這些事項的最後稅項結果與最初錄得的金額不同，該等差額將影響在期間內作出相關釐定的稅項撥備。

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2014年12月31日，沒有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。

### (iv) 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估算。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。

截至2014年12月31日止年度，持作發展物業的帳面值減值至可收回價值金額約港幣5.66億元，而減值撥備確認為港幣8,400萬元。

## 財務回顧

### 業績回顧

就截至 2014 年 12 月 31 日止之年度，持續經營業務所錄得之綜合營業額約為港幣 1.66 億元，較 2013 年約港幣 4.38 億元減少約百分之六十二。營業額減少是因為出售 Villa Bel-Air 的尚餘物業的收入已於 2013 年確認。

就截至 2014 年 12 月 31 日止之年度，持續經營業務所錄得之綜合毛利約為港幣 1.08 億元，較 2013 年約港幣 1.58 億元減少約百分之三十二。綜合毛利減少是因為營業額減少。

就截至 2014 年 12 月 31 日止之年度，一般及行政開支約為港幣 3.76 億元，與 2013 年之水平相若。

就截至 2014 年 12 月 31 日止之年度，持續經營業務的綜合營業虧損擴大至約港幣 3.49 億元，2013 年則約為港幣 2.32 億元。虧損擴大的主要原因乃 2014 年泰國項目作減值撥備及物業銷售下降所致。

由於以上各項，截至 2014 年 12 月 31 日止之年度，持續經營業務錄得綜合稅後虧損淨額約港幣 4.41 億元，2013 年則約為港幣 4.57 億元。於回顧年度內，持續經營業務每股基本虧損為港幣 27.86 分，2013 年每股基本虧損則為港幣 28.82 分。

### 流動資產及負債

於 2014 年 12 月 31 日，本集團所持有的流動資產約為港幣 43.68 億元（2013 年 12 月 31 日：港幣 25.64 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。流動資產增加，主要是由於出售北京盈科中心所收取現金款項。於 2014 年 12 月 31 日，現金及現金等值項目總數約為港幣 24.66 億元（2013 年 12 月 31 日：港幣 8.66 億元）。以代管人賬戶持有的銷售所得款項由 2013 年 12 月 31 日約港幣 5.41 億元減少約百分之二至 2014 年 12 月 31 日約港幣 5.28 億元。受限制現金由 2013 年 12 月 31 日約港幣 10.32 億元減少至 2014 年 12 月 31 日約港幣 10.22 億元。

於回顧年度內，本集團贖回了 2014 年可換股票據，以致於本集團流動負債總額由 2013 年 12 月 31 日約港幣 39.06 億元減少至 2014 年 12 月 31 日約港幣 17.48 億元。

## 資本架構、流動資金及財務資源

於 2014 年 12 月 31 日，本集團概無未償還借款，而於 2013 年 12 月 31 日的借貸總額為港幣 43.11 億元。由 PCPD Wealth Limited（本公司的間接全資附屬公司）（「可換股票據發行人」）發行及由 PCCW-HKT Partners Limited（電訊盈科的間接全資附屬公司）（「可換股票據持有人」）持有，並於 2014 年 5 月 9 日到期的本金額為港幣 24.20 億元的可換股票據（「2014 年可換股票據」）已於 2014 年贖回，而港幣 15 億元之銀行貸款亦已於 2014 年償還。由於 2014 年可換股票據已悉數贖回，本集團並無根據可換股票據發行人、本公司及可換股票據持有人於 2012 年 3 月 2 日就 2019 年可換股票據訂立的認購協議（「認購協議」），於 2014 年 5 月 9 日發行 2019 年可換股票據（誠如日期為 2012 年 4 月 5 日的本公司通函所披露），而認購協議經已失效，不再具有效力。

於 2014 年 1 月 21 日，本集團訂立協議以獲取貸款融資，據此，貸款人銀團將提供合計不超過 2 億美元的定期貸款融資。截至 2014 年 12 月 31 日為止，本集團尚未提取任何款項。

於 2014 年 12 月 31 日，於所有借貸已經贖回或償還後，淨資本負債比率已不再適用（於 2013 年 12 月 31 日：百分之十一）。債務淨額是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。

現金及銀行存款主要以美元及港幣持有。本集團擁有海外業務，其部分資產將承受外幣匯率波動之風險。於 2014 年 12 月 31 日，本集團於印尼、泰國及日本的資產分別佔本集團之總資產約百分之三十一、百分之八及百分之七。本集團就該等業務承擔的貨幣風險受印尼盾、泰銖及日圓的匯率波動影響。

於 2014 年，經營業務（持續經營業務）所動用的現金約為港幣 2.49 億元，而 2013 年則約為港幣 8,900 萬元。

## 所得稅

截至 2014 年 12 月 31 日止之年度，本集團的持續經營業務所得稅約為港幣 2,100 萬元，而 2013 年則為港幣 1,800 萬元。

## 資產抵押

於 2014 年 12 月 31 日，本集團賬面總值約為港幣 20.76 億元（2013 年 12 月 31 日：港幣 66.72 億元）的若干資產及本集團旗下公司的股權，以及約為港幣 1.66 億元的履約保證已抵押予銀行，作為取得本集團信貸的抵押及擔保。

## 已終止經營業務

本集團之已終止經營業務是指北京盈科中心的經營業務。截至 2014 年 12 月 31 日止之年度，已終止經營業務的營業溢利增加至約港幣 7.30 億元，2013 年則約為港幣 7.22 億元。截至 2014 年 12 月 31 日止之年度，已終止經營業務錄得稅後純利約為港幣 19.32 億元，其中包括出售附屬公司所得收益約為港幣 13.9 億元，2013 年則約為港幣 5.34 億元。回顧年內已終止經營業務的每股基本盈利為港幣 121.99 分，2013 年則為港幣 33.71 分。

## 僱員及薪酬政策

於 2014 年 12 月 31 日，本集團於香港及海外聘請的僱員總數為 393 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 2003 年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。

新購股權計劃將於 2015 年 5 月 22 日失效。於即將舉行的股東週年大會上將提呈一項普通決議案，以批准終止新購股權計劃及採納新計劃。於新購股權計劃終止後，將不會根據該計劃進一步授出購股權，而新購股權計劃的條款於其他所有方面仍將具備十足效力。

## 股息及分派

董事會不建議向股東派發截至 2014 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 2014 年 12 月 31 日止年度的末期分派（2013 年：無）。

董事會並無向股東宣派截至 2014 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 2014 年 12 月 31 日止年度的中期分派（2013 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 2015 年 5 月 5 日至 2015 年 5 月 6 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 2015 年 5 月 4 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 2015 年 5 月 5 日至 2015 年 5 月 6 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 2015 年 5 月 4 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 2014 年 12 月 31 日止之年度，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 2014 年 12 月 31 日止之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 2014 年 12 月 31 日止之年度，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》的所有適用守則條文。

## 展望

全球經濟，尤其是美國經濟，於過往一年明顯好轉。然而，歐元區及中國等主要經濟體仍在竭力避免國內生產總值增長放緩。原油價格重挫，亦增加市場的不明朗因素。整體而言，由於利率持續低企，本集團對全球物業市場仍持審慎樂觀的態度。

對盈大地產而言，2014 是重要的一年。本集團的主要資產「北京盈科中心」以 9.28 億美元的初步代價售出。在償還貸款並悉數贖回 2014 年可換股票據後，出售所得款項令本集團之財務狀況及靈活性大幅提升，從而有助把握各種機遇。

因應業務發展，本集團現時採取雙管齊下的方針。首先，本集團將繼續發展其現有項目。本集團於日本及泰國的酒店及度假區項目均如期進行。雅加達項目的進展相當理想，其地基及地庫牆面工程已告竣工，而地庫的挖掘工作亦進展順利；本集團相信這幢 40 層高的優質甲級辦公大樓可於 2017 年如期落成。

另一項業務發展重心是物色具有吸引力的機遇，發展及投資住宅、辦公、商業以及酒店及度假區項目，以豐富本集團的投資組合。為此，本集團將在亞洲及其他地區發掘機遇。

承董事會命  
盈科大衍地產發展有限公司\*  
公司秘書  
曾細忠

香港，2015 年 2 月 10 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）、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