

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 2009 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」）欣然宣佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至 2009 年 12 月 31 日止年度的經審核綜合業績，連同去年的比較數字。

- 綜合營業額減少百分之五十八，達到港幣 42.22 億元
- 綜合營業溢利增加百分之三十九，達到港幣 9.66 億元
- 本公司股東應佔溢利增加百分之十六，達到港幣 5.94 億元
- 每股基本盈利為港幣 24.68 分
- 董事會不建議派發末期股息
- 建議宣派特別股息每股港幣 1.32 元

全年溢利

本集團2009年的經審核股東應佔溢利為港幣5.94億元，每股基本盈利為港幣24.68分。

股息

董事會已建議，向所有於 2010 年 5 月 4 日名列本公司股東登記名冊的股東派發截至 2009 年 12 月 31 日止年度的特別股息每股普通股港幣 1.32 元（2008 年：零）或總額約港幣 31.78 億元（2008 年：零），惟有關建議須待本公司股東於即將舉行的股東週年大會上批准後方可作實，特別股息將於 2010 年 5 月 17 日或相近日子派發。

董事會不建議派發截至 2009 年 12 月 31 日止年度末期股息（2008 年：零）。

董事會沒有宣派截至 2009 年 6 月 30 日止六個月中期股息（2008 年：零）。

業務回顧

物業發展

截至2009年12月31日止年度期間來自香港物業發展的收益約為港幣38.55億元，去年則約為港幣95.51億元。

於2009年2月，根據數碼港計劃協議，香港特別行政區政府（「特區政府」）與本集團收取來自數碼港計劃第十次為數合共港幣56.04億元的收益盈餘淨額。就此，特區政府獲支付約港幣36.17億元，而本集團則收取約港幣19.87億元。

於2009年7月，根據數碼港計劃協議，特區政府與本集團收取來自數碼港計劃第十一次為數合共港幣26.39億元的收益盈餘淨額。就此，特區政府獲支付約港幣17.03億元，而本集團則收取約港幣9.36億元。

於2009年10月，根據數碼港計劃協議，特區政府與本集團收取來自數碼港計劃第十二次為數合共港幣15.82億元的收益盈餘淨額。就此，特區政府獲支付約港幣10.22億元，而本集團則收取約港幣5.6億元。

Villa Bel-Air 的洋房預期於未來數年逐步推出。座落於中環以西的盈峰一號高尚住宅發展項目正陸續移交買家。

位於北京市工體北路四號地段的住宅發展項目已於年內出售，錄得收益約港幣2.32億元。

在日本，位於日本北海道Hanazono的度假發展項目在取得發展許可下而有重大進展。

中國內地物業投資

本集團的投資物業北京盈科中心，總樓面面積逾169,900平方米，現時租戶包括多家跨國企業、世界級零售商及住宅租戶。截至2009年12月31日止年度，北京盈科中心的平均出租率達百分之七十三。

於2009年，本集團錄得租金收入總額約為港幣2.12億元，而2008年則約為港幣2.3億元。

其他業務

本集團的其他業務包括於泰國及日本的物業發展、設施管理、香港及日本的物業管理以及滑雪場業務。於2009年，來自其他業務的收益約為港幣1.55億元，去年則約為港幣1.62億元。

綜合全面收入表

		截至12月31日止年度	
	附註	2009年 港幣百萬元	2008年 港幣百萬元
營業額	3、4	4,222	9,943
營銷成本		<u>(3,032)</u>	<u>(8,181)</u>
毛利		1,190	1,762
一般及行政開支		(610)	(526)
其他收入		210	2
其他收益／(虧損) 淨額	5	176	(11)
重估投資物業的虧損		<u>—</u>	<u>(534)</u>
營業溢利		966	693
利息收入		11	88
融資成本	6	<u>(155)</u>	<u>(140)</u>
除稅前溢利	7	822	641
所得稅	8	<u>(228)</u>	<u>(128)</u>
本公司股東應佔溢利		<u><u>594</u></u>	<u><u>513</u></u>
其他全面(虧損)／收入：			
匯兌差額：			
換算海外業務的匯兌差額		24	300
減：出售附屬公司的重新分類調整		<u>(73)</u>	<u>—</u>
年內其他全面(虧損)／收入(除稅後)		<u>(49)</u>	<u>300</u>
全面總收入		<u><u>545</u></u>	<u><u>813</u></u>
股息			
於結算日後擬派的特別股息	9	<u><u>3,178</u></u>	<u><u>—</u></u>
每股盈利(以每股港幣分列示)			
基本	10	港幣24.68分	港幣21.29分
攤薄後	10	<u><u>港幣24.11分</u></u>	<u><u>港幣21.21分</u></u>
每股股息(以每股港幣元列示)	9	<u><u>港幣1.32元</u></u>	<u><u>—</u></u>

綜合資產負債表

	附註	於2009年 12月31日 港幣百萬元	於2008年 12月31日 港幣百萬元
資產及負債			
非流動資產			
投資物業		3,866	3,831
物業、設備及器材		181	173
發展中物業		356	626
持作發展物業		548	860
商譽		3	96
其他應收款項		6	4
遞延所得稅資產		13	23
		<u>4,973</u>	<u>5,613</u>
流動資產			
發展中／持作出售物業		683	2,402
以代管人賬戶持有的銷售所得款項		1,271	6,994
受限制現金		949	720
應收貿易賬款淨額	11	172	1,918
預付款項、按金及其他流動資產		151	125
應收同系附屬公司的欠款		42	10
應收關聯公司的欠款		2	2
現金及現金等值項目		5,506	1,654
		<u>8,776</u>	<u>13,825</u>

	附註	於2009年 12月31日 港幣百萬元	於2008年 12月31日 港幣百萬元
流動負債			
長期借款即期部分		24	24
應付貿易賬款	12	45	191
應計款項、其他應付賬款及遞延收入		1,237	1,600
銷售物業的已收訂金		84	469
合約工程結欠客戶款項總額		—	5
欠同系附屬公司的款項		6	15
根據數碼港計劃協議應付特區政府的款項		833	4,981
當期所得稅負債		102	143
		<u>2,331</u>	<u>7,428</u>
流動資產淨值		<u>6,445</u>	<u>6,397</u>
總資產減流動負債		<u>11,418</u>	<u>12,010</u>
非流動負債			
長期借款		2,241	2,105
根據數碼港計劃協議應付特區政府的款項		—	1,195
遞延所得稅負債		266	240
其他長期負債		—	33
		<u>2,507</u>	<u>3,573</u>
資產淨值		<u><u>8,911</u></u>	<u><u>8,437</u></u>
資金來源：			
已發行權益		4,321	4,321
儲備		4,590	4,116
		<u><u>8,911</u></u>	<u><u>8,437</u></u>

附註：

1. 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，除另有說明外，該等政策已貫徹應用於呈報年度。

2. 編製基準

截至2009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表的金融資產及金融負債(包括衍生金融工具)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。

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。

自2009年1月1日起生效的準則、修訂及詮釋

HKAS 1（經修訂） 財務報表的呈列

由於採納HKAS 1（經修訂），年內因權益股東以彼等身為權益股東而進行的交易導致的權益變動詳情，已在經修訂綜合權益變動表中與所有其他收入及開支分開呈列。所有其他收入及開支項目乃呈列在綜合全面收入表中。這項呈列方式的變動並不影響於任何呈報年度內的已呈報損益、總收入與開支或資產淨值。比較數字是根據與HKAS 1（經修訂）項下的新呈列規定一致的基準而提供。

HKFRS 8 營運分類

HKFRS 8規定分類披露須按本集團的主要營運決策人考慮及管理本集團的方式進行，而就各個應呈報分類所報告的數額乃作為呈報予本集團主要營運決策人的衡量標準，以評估分類表現及就營運事宜作出決策。這做法有別於過往年度將本集團財務報表按相關產品與服務及按地域劃分而將分類資料分開列出的呈列方式。採納HKFRS 8讓分類資料的呈列方式與向本集團最高層管理人員提供內部報告的方式更趨一致，並使額外的應呈報分類得以識別及呈列。比較數字已經按照與經修訂分類資料一致的基準而提供。

本集團所採納自2009年1月1日起生效但不影響本集團財務報表的準則、修訂及詮釋

HKAS 23（經修訂）	借貸成本
HKAS 32（修訂本） 及HKAS 1（修訂本）	可認沽金融工具及清盤時產生的責任
HKFRS 1的修訂	首次採納HKFRS及HKAS 27 – 綜合及獨立財務報表 – 於附屬公司、共同控制實體或聯營公司的投資成本
HKFRS 2（修訂本）	以股份為基礎付款的歸屬條件和註銷
HKFRS 7（修訂本）	金融工具：披露
HK(IFRIC)-Int 13	客戶忠誠度計劃

2. 編製基準 (續)

HK(IFRIC)-Int 15	房地產建築協議
HK(IFRIC)-Int 16	海外業務淨投資的對沖

HKFRS的改進 – 修訂：

HKAS 2	存貨
HKAS 7	現金流量表
HKAS 16	物業、設備及器材
HKAS 19	僱員福利
HKAS 20	政府補助的會計處理和政府援助的披露
HKAS 27	綜合及獨立財務報表
HKAS 28	聯營公司投資
HKAS 29	嚴重通脹經濟下的財務報告
HKAS 31	合營企業權益
HKAS 36	資產減值
HKAS 38	無形資產
HKAS 39	金融工具：確認及計量
HKAS 40	投資物業
HKAS 41	農業

其他輕微修訂：

HKAS 8	會計政策、會計估計變動和錯誤更正
HKAS 10	結算日後事項
HKAS 18	收益
HKAS 34	中期財務報告

以下為截至2009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	可換股工具的流動／非流動分類（於2010年1月1日或之後開始的年度生效）
HKAS 7	分類未確認資產的支出（於2010年1月1日或之後開始的年度生效）
HKAS 17	土地和樓宇的租賃的分類及HK-Int 4的相應修訂－釐定一項安排是否包含租賃（於2010年1月1日或之後開始的年度生效）
HKAS 24（經修訂）	關聯方披露（於2011年1月1日或之後開始的年度生效）
HKAS 27（經修訂）	合併和單獨財務報表（於2009年7月1日或之後開始的年度生效）
HKAS 32（修訂本）	配股的分類（於2010年2月1日或之後開始的年度生效）
HKAS 36	商譽減值測試的記賬單位（於2010年1月1日或之後開始的年度生效）
HKAS 38	HKFRS 3（經修訂）產生的額外相應修改，及計量在業務合併中收購的無形資產公允價值（於2009年7月1日或之後開始的年度生效）
HKAS 39	視貸款的預付款的罰款為有緊密關聯的衍生工具、現金流量套期會計、業務合併合約的範圍豁免（於2010年1月1日或之後開始的年度生效）
HKAS 39（修訂本）	合資格套期項目（於2009年7月1日或之後開始的年度生效）
HKFRS 1（經修訂）	首次採納香港財務報告準則（於2009年7月1日或之後開始的年度生效）
HKFRS 2	以股份為基礎的付款（於2010年1月1日或之後開始的年度生效）
HKFRS 3（經修訂）	業務合併（於2009年7月1日或之後開始的年度生效）
HKFRS 5	持有待售的非流動資產和終止經營（於2009年7月1日或之後開始的年度生效）

2. 編製基準 (續)

HKFRS 8	分類資產的信息披露 (於2010年1月1日或之後開始的年度期間生效)
HKFRS 9	金融工具 (於2013年1月1日或之後開始的年度期間生效)
HK(IFRIC)-Int 9 及HKFRS 3 (經修訂)	嵌入衍生工具的重估及業務合併 (於2009年7月1日或之後開始的年度期間生效)
HK(IFRIC)-Int 14	最低資金規定的預付款項 (於2011年1月1日或之後開始的年度期間生效)
HK(IFRIC)-Int 16	境外經營的淨投資套期 (於2009年7月1日或之後開始的年度期間生效)
HK(IFRIC)-Int 17	向所有者分派非現金資產 (於2009年7月1日或之後開始的年度期間生效)
HK(IFRIC)-Int 18	客戶資產轉讓 (適用於2009年7月1日或之後自客戶收到轉撥資產)
HK(IFRIC)-Int 19	以權益工具消除金融負債 (於2010年7月1日或之後開始的年度期間生效)

本集團已開始評估該等新訂HKFRS的影響，但仍未能確定該等新訂HKFRS會否對本集團的經營業績及財務狀況造成重大影響。

3. 營業額

營業額包括就下列業務已確認的收益：

	截至12月31日止年度	
	2009年	2008年
	港幣百萬元	港幣百萬元
物業發展	3,855	9,557
物業投資	214	230
其他業務	153	156
	<u>4,222</u>	<u>9,943</u>

4. 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

	香港 的物業發展		中國內地 的物業投資		其他業務 (附註a)		抵銷項目		綜合	
	2009年 港幣百萬元	2008年 港幣百萬元	2009年 港幣百萬元	2008年 港幣百萬元	2009年 港幣百萬元	2008年 港幣百萬元	2009年 港幣百萬元	2008年 港幣百萬元	2009年 港幣百萬元	2008年 港幣百萬元
來自外來客戶收益	3,855	9,551	212	230	155	162	—	—	4,222	9,943
分類間收益	—	—	—	1	38	38	(38)	(39)	—	—
應呈報分類收益	<u>3,855</u>	<u>9,551</u>	<u>212</u>	<u>231</u>	<u>193</u>	<u>200</u>	<u>(38)</u>	<u>(39)</u>	<u>4,222</u>	<u>9,943</u>
利息收入	2	48	5	5	—	3	—	—	7	56
未分配利息收入	—	—	—	—	—	—	—	—	4	32
綜合利息收入	—	—	—	—	—	—	—	—	<u>11</u>	<u>88</u>
融資成本	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
未分配融資成本	—	—	—	—	—	—	—	—	155	140
綜合融資成本	—	—	—	—	—	—	—	—	<u>155</u>	<u>140</u>
折舊及攤銷	2	1	13	11	15	15	—	—	30	27
未分配折舊及攤銷	—	—	—	—	—	—	—	—	6	3
綜合折舊及攤銷	—	—	—	—	—	—	—	—	<u>36</u>	<u>30</u>
減值虧損	<u>91</u>	<u>33</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>15</u>	<u>10</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>106</u>	<u>43</u>
除稅前溢利／(虧損)	901	1,310	85	(396)	171	(9)	—	—	1,157	905
未分配公司開支	—	—	—	—	—	—	—	—	(335)	(264)
綜合除稅前溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	<u>822</u>	<u>641</u>
所得稅	163	201	26	(80)	33	7	—	—	222	128
未分配所得稅	—	—	—	—	—	—	—	—	6	—
綜合所得稅	—	—	—	—	—	—	—	—	<u>228</u>	<u>128</u>

4. 分類資料 (續)

a. 業務分類 (續)

	香港 的物業發展		中國內地 的物業投資		其他業務 (附註a)		抵銷項目		綜合	
	2009年	2008年	2009年	2008年	2009年	2008年	2009年	2008年	2009年	2008年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
期內增加非流動分類資產	—	—	30	13	56	140	—	—	86	153
未分配增加									7	13
期內綜合增加非流動分類資產									<u>93</u>	<u>166</u>
分類資產	3,113	12,179	4,323	4,217	1,204	1,811	—	—	8,640	18,207
未分配公司資產									<u>5,109</u>	<u>1,231</u>
綜合總資產									<u>13,749</u>	<u>19,438</u>
分類負債	2,092	8,375	322	286	65	124	—	—	2,479	8,785
未分配公司負債									<u>2,359</u>	<u>2,216</u>
綜合總負債									<u>4,838</u>	<u>11,001</u>

(a) 低於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，包括泰國及日本的物業發展、香港及日本的物業管理、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。

4. 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、非流動發展中物業、持作發展物業、商譽及其他非流動應收款項(「指定非流動資產」)的地區資料。客戶的地區資料按提供服務或交付貨品的地點列示。指定非流動資產的地區資料按資產的實物地點(就物業、設備及器材而言)、其獲分配的業務地點(就無形資產及商譽而言),以及業務的地點列示。

	來自外來客戶收益		指定非流動資產	
	2009年	2008年	2009年	2008年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
香港(常駐地)	3,951	9,659	50	107
內地	220	235	3,923	4,529
日本	51	49	437	428
泰國	—	—	550	526
	<u>4,222</u>	<u>9,943</u>	<u>4,960</u>	<u>5,590</u>

5. 其他收益/(虧損)淨額

	截至12月31日止年度	
	2009年	2008年
	港幣百萬元	港幣百萬元
出售附屬公司所得收益	232	4
租賃擔保收益/(虧損)	40	(12)
減值虧損	(96)	(10)
衍生金融工具的收益	—	7
	<u>176</u>	<u>(11)</u>

6. 融資成本

	截至12月31日止年度	
	2009年	2008年
	港幣百萬元	港幣百萬元
利息開支：		
須於兩年以上但不超過五年悉數償還的可換股票據	149	—
須於五年後悉數償還的可換股票據	—	140
其他借貸成本	6	—
	<u>155</u>	<u>140</u>

7. 除稅前溢利

除稅前溢利經計入及扣除下列各項後列賬：

	截至12月31日止年度	
	2009年 港幣百萬元	2008年 港幣百萬元
計入：		
投資物業的總租金收入	214	230
其他租金收入	6	6
減：開支	(31)	(26)
沒收按金的其他收入	209	—
扣除：		
已售物業成本	2,917	8,070
折舊	35	21
租賃土地攤銷	1	9
員工成本，撥入以下項目：		
- 營銷成本	63	52
- 一般及行政開支	171	146
界定供款退休金計劃供款，撥入以下項目：		
- 營銷成本	3	3
- 一般及行政開支	11	7
核數師酬金	4	3
土地及樓宇經營租賃租金，撥入以下項目：		
- 營銷成本	2	3
- 一般及行政開支	40	11
器材經營租賃租金	1	1
重估投資物業的虧損	—	534
應收貿易賬款減值撥備	10	33
外匯（收益）／虧損淨額	(3)	6

8. 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（2008年：百分之十六點五）作出撥備。
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。

	截至12月31日止年度	
	2009年 港幣百萬元	2008年 港幣百萬元
香港利得稅		
- 現年度撥備	185	222
- 過往年度超額撥備	—	(9)
海外所得稅		
- 現年度撥備	8	30
- 過往年度超額撥備	(1)	—
遞延所得稅有關的臨時差異的產生及撥回	<u>36</u>	<u>(115)</u>
	<u>228</u>	<u>128</u>

9. 股息

	截至12月31日止年度	
	2009年 港幣百萬元	2008年 港幣百萬元
結算日後擬派的末期股息（2008年：無）	—	—
結算日後擬派每股普通股港幣1.32元的特別股息（2008年：無）	<u>3,178</u>	<u>—</u>
	<u>3,178</u>	<u>—</u>

2008年度並無派發末期股息。2009年度董事會擬派特別股息每股普通股港幣1.32元，須待本公司股東於即將舉行的股東週年大會上批准後方可作實。2009年度結算日後擬派特別股息並未於結算日確認為負債。

10. 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	
	2009年 港幣百萬元	2008年 港幣百萬元
用以計算每股基本盈利的盈利	594	513
可換股票據的融資成本	<u>149</u>	<u>140</u>
用以計算每股攤薄後盈利的盈利	<u><u>743</u></u>	<u><u>653</u></u>
	2009年 股份數目	2008年 股份數目
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數	2,407,459,873	2,407,459,873
兌換可換股票據及行使僱員購股權時的普通股潛在攤薄影響	<u>672,222,222</u>	<u>672,479,242</u>
用以計算每股攤薄後盈利的普通股加權平均數	<u><u>3,079,682,095</u></u>	<u><u>3,079,939,115</u></u>

11. 應收貿易賬款淨額

應收貿易賬款的賬齡分析如下：

	於2009年 12月31日 港幣百萬元	於2008年 12月31日 港幣百萬元
即期	13	1,742
一至三個月	—	—
三個月以上	<u>192</u>	<u>209</u>
	205	1,951
減：減值撥備	<u>(33)</u>	<u>(33)</u>
	<u><u>172</u></u>	<u><u>1,918</u></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。

12. 應付貿易賬款

應付貿易賬款的賬齡分析如下：

	於2009年 12月31日 港幣百萬元	於2008年 12月31日 港幣百萬元
即期	13	191
一至三個月	<u>32</u>	<u>—</u>
	<u>45</u>	<u>191</u>

13. 關鍵會計估算及判斷

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

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

(i) 已出售物業銷售確認

當與物業出售交易有關的經濟效益流入被評定為可能及當物業擁有權的重大風險及回報已轉讓予買家後，本集團就已出售物業確認收益。

管理層就與物業出售交易有關的經濟效益是否將會流入本集團作出判斷。買家的付款承擔能力，反映經濟效益流入本集團的可能性，而買家的付款承擔能力卻是透過重大投資支持，令買家於物業擁有的權益足以透過違約損失風險而推動買家履行其對本集團的責任。與物業出售交易有關的經濟效益的流入狀況亦會透過考慮物業的地點及同類型物業的普遍市場價格而評定。

管理層亦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。

對於與物業出售交易有關的經濟效益流入的可能性，以及對於轉讓物業擁有權的重大風險及回報的時間作出的判斷，將影響本集團年內溢利及發展中／持作出售物業的賬面值。

(ii) 購買價攤分

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

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

根據本集團於2000年5月17日與特區政府訂立的協議（「數碼港計劃協議」），特區政府有權收取數碼港計劃所得的現金盈餘款項約百分之六十五。已付及應付予特區政府的款項屬於本集團發展數碼港計劃的部分成本。

應付特區政府的款項為金融負債，按攤銷成本計量。與此項負債相關的借貸成本，以資本化方式撥充為發展中物業的一部分。

發展數碼港計劃的估計成本，包括建築成本、已付及應付予特區政府的款項，均採用相對價值法並按項目年期以循序漸進方式分配至已售物業成本。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。由於修訂2009年相對價值的估計數額，以致於截至2009年12月31日止年度的已售物業成本增加港幣5,900萬元。

根據數碼港計劃協議，一個發展維修賬戶已經設立，以就租戶及訪客於數碼港計劃商業部分共同享用的若干設施提供維護及維修資金（「發展維修賬戶金額」）。於2004年，發展維修賬戶金額臨時評定為港幣5億元，而特區政府及本集團已共同向發展維修賬戶撥付該筆款項。

根據數碼港計劃協議，由特區政府成立的香港數碼港管理有限公司（「HKCMCL」）須於2009年12月底前計算發展維修賬戶金額的最終評定。自回顧年度結束以來，本集團已與HKCMCL進行討論，惟結果仍未確定。本集團已就此徵詢法律及其他專業意見。基於有關意見，管理層認為港幣5億元的臨時評定將足夠發展維修賬戶金額的最終評定，而本集團須向發展維修賬戶提供額外資金的機會極微。因此，於2009年12月31日，並無就發展維修賬戶金額作出額外撥備。基於與HKCMCL討論的最終結果仍未確定，倘發展維修賬戶金額的最終評定數目與管理層估計的港幣5億元有所出入，則須相應作出撥備。

(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進行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2009年12月31日，投資物業的公平價值為港幣38.66億元。

(iii) 衍生金融工具

可兌換債務負債部分的公平價值按2004年5月發行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，將使各會計期間損益表扣除的融資成本有所不同。

(iv) 遞延所得稅項

遞延所得稅項負債乃按所有應課稅臨時差額全數計提撥備，而遞延所得稅項資產僅在日後可能產生應課稅溢利讓臨時差額用作抵銷時予以確認。在評估需予確認的遞延所得稅項資產金額時，本集團會考慮未來應課稅收入及現行審慎及可行的稅務規劃策略。倘本集團有關預測未來應課稅收入及現有稅務策略所帶來的利益的估計出現任何變動，或修訂現行稅務法規會影響本集團日後動用結轉經營虧損淨額的稅務利益的時間及能力範疇，將會對錄得的遞延所得稅項資產淨值及稅項開支作出調整。於2009年12月31日，已確認遞延所得稅項資產總額為港幣4,100萬元，其中港幣2,800萬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。

(v) 商譽減值

本集團每年測試商譽是否出現減值。現金產生單位的可收回金額按照使用價值計算而釐定。此等計算需要利用有關商譽所依附的現金產生單位的未來現金流量及適當貼現率估算。於本年度，商譽減值虧損確認為港幣9,600萬元。於2009年12月31日，綜合資產負債表內確認的商譽結餘為港幣300萬元。

財務回顧

業績回顧

於2009年，本集團錄得綜合營業額約港幣42.22億元，較2008年約港幣99.43億元下跌百分之五十八。營業額下降的主要原因是出售貝沙灣的一個主要發展階段的收益已於去年確認入賬。

於2009年，本集團錄得綜合毛利約港幣11.9億元，較2008年約港幣17.62億元的毛利下跌百分之三十二。綜合毛利下跌的原因是營業額減少所致。

於2009年，本集團的綜合營業溢利約為港幣9.66億元，2008年則為港幣6.93億元。

於2009年，本集團錄得綜合純利約港幣5.94億元，較2008年約港幣5.13億元的綜合純利上升百分之十六。綜合純利上升的主要原因是於本年度出售中國內地的住宅發展項目的收益所致。2009年的每股基本盈利為港幣24.68分，2008年則為港幣21.29分。

按照香港會計師公會頒佈的適用《香港財務報告準則》，發展物業的銷售收益及溢利於發展項目完成，即與物業銷售交易有關的經濟效益流入被評定為可能及當擁有權的重大風險及回報已轉讓後確認。

流動資產及負債

於2009年12月31日，本集團的流動資產值約為港幣87.76億元（2008年12月31日：港幣138.25億元），主要包括發展中／持作出售物業、現金及銀行結餘、以代管人賬戶持有的銷售所得款項及受限制現金。流動資產減少的原因是發展中／持作出售物業減少。流動資產內的發展中／持作出售物業由2008年12月31日約港幣24.02億元減少至2009年12月31日約港幣6.83億元。於2009年12月31日，現金及銀行結餘約為港幣55.06億元（2008年12月31日：港幣16.54億元）。以代管人賬戶持有的銷售所得款項由2008年12月31日港幣69.94億元減少百分之八十二至2009年12月31日約港幣12.71億元。受限制現金由2008年12月31日港幣7.2億元增加至2009年12月31日約港幣9.49億元。

於2009年12月31日，流動負債總額約為港幣23.31億元，於2008年12月31日則約為港幣74.28億元。

資本架構、流動資金及財務資源

於2009年12月31日，本集團的借貸總額約為港幣27.04億元，與2008年12月31日的借貸總額約港幣26.45億元比較上升港幣4,800萬元的已攤銷贖回溢價及人民幣1,000萬元的銀行貸款。於2009年12月31日，本集團的長期借貸，即於2012年9月24日到期的銀行貸款人民幣1,000萬元及來自電訊盈科集團的第二批可換股票據港幣24.2億元，其年利率為定息一厘，於2014年到期時按未償還本金的百分之一百二十償還。由於第二批可換股票據港幣24.2億元來自本公司主要股東電訊盈科有限公司，故計算本集團資本負債比率時並無計入第二批可換股票據。於2009年12月31日，並無計入第二批可換股票據的資本負債比率為百分之零點一（2008年：無）。

本集團的業務交易、資產及負債主要以港幣計值。以人民幣及以日圓計值的收益分別佔本集團總營業額約百分之五及約百分之一，而中國內地、泰國及日本資產則分別佔本集團總資產約百分之三十二、百分之四及百分之四。

本集團所有借貸均以港幣及人民幣計值，而現金及銀行結餘亦主要以港幣計值，餘額則以美元、人民幣、泰銖及日圓計值。由於本集團於海外業務擁有若干投資，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、泰銖及日圓。

於2009年，經營業務所產生的現金約為港幣31.34億元，於2008年經營業務所動用的現金則約為港幣1.55億元。

所得稅

本集團於2009年的所得稅開支約為港幣2.28億元，而2008年的所得稅開支則約為港幣1.28億元。所得稅的增加主要是由於去年度的遞延所得稅項負債撥回所致。

資產抵押

於2009年12月31日，本集團賬面總值約港幣38.39億元（2008年：無）的若干資產已作為取得本集團銀行信貸的抵押。

或然負債

於2008年12月31日，本集團就數碼港計劃基建工程的若干委託工作向特區政府授出履約擔保約港幣100萬元。於2009年12月31日，概無授出相關的履約擔保。

除本公告另有披露者外，於2009年12月31日，本集團概無其他重大或然負債。

僱員及薪酬政策

於2009年12月31日，本集團的僱員總人數為566名，其中大部分於香港工作。本集團的薪酬政策是參照當時行業情況及根據僱員的個人表現及經驗而釐定，並會定期檢討。本集團會因應僱員的個人表現及本集團的整體業績酌情發放花紅。本集團亦為僱員提供完善福利，包括醫療保險及培訓計劃，而僱員也可選擇參加公積金或強積金計劃。

本公司於2003年3月17日採納的購股權計劃已於2005年5月13日終止，並經由電訊盈科的股東批准後，以於2005年5月23日採納的新購股權計劃取代。新購股權計劃自採納日期起計十年內有效。

暫停辦理股份過戶登記手續

由2010年5月5日至2010年5月10日期間，包括首尾兩日，本公司將會暫停辦理股份過戶登記手續，期內不會辦理股份轉讓手續。如要符合資格收取特別股息每股普通股港幣1.32元，所有過戶文件連同相關股票必須於2010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，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。股息證將於2010年5月17日或相近日子派發。

購買、出售或贖回上市證券

於本年內，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。

財務審核委員會

本公司的財務審核委員會已審閱本集團截至2009年12月31日止年度的經審核綜合財務報表。

公眾持股量

根據本公司所得的資料，於本公告發表日期，公眾人士持有股份的百分比已下降至約百分之十八點五六，已低於根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「《上市規則》」）第8.08條所規定的最低百分比（「最低指定百分比」）。公眾持股不足是由於Elliott Capital Advisors, L.P.已持有本公司股份至百分之十九點九一，並成為本公司的主要股東，亦因此成為本公司的關連人士。本公司將採取措施，務求於可行情況下盡快將其公眾持股量恢復至最低指定百分比。倘恢復本公司的公眾持股量一事出現具體發展，本公司將即時另行刊發公告。

《企業管治常規守則》

於截至2009年12月31日止年度，本公司一直應用並遵守《上市規則》附錄十四所載《企業管治常規守則》的所有適用守則條文，惟於2009年6月11日本公司股東週年大會當日，董事會主席須出席對本公司業務至關重要的會議，因而未能按照守則條文附錄十四第E.1.2條的規定出席上述大會。

展望

全球經濟似乎已進入早期復甦階段。本地及國際層面的經濟氣氛已顯著改善，主要是全球各國政府及央行繼續採取救市措施的結果。

信貸流量及流動性增加，連同就業市場繼續改善、本地消費者信心回升，加上物業市場在價格及成交量方面均有所改善，均有助香港經濟及物業市場的健康發展。有見及此，本集團對香港物業市場的長遠展望及整體經濟前景保持審慎樂觀的態度。

於香港 Villa Bel-Air 的豪華洋房將於未來數年逐步推出市場，而盈峰一號已售單位亦正在陸續移交買家。海外項目方面，本集團現正就多個長期發展項目制定總體規劃及市場推廣策略，包括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。

本集團已採取審慎的業務策略，並同時繼續在全球各地物色機會，不斷提升競爭力及盈利能力。

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，2010年3月9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）、艾維朗（副主席）、李智康（行政總裁）、林裕兒、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，GBS，JP。

* 僅供識別