

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 2015 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 2015 年 12 月 31 日止年度之經審核綜合業績。

**摘要**

- 持續經營業務的綜合收入減少百分之一至約為港幣 1.65 億元
- 持續經營業務的綜合營業虧損減少百分之二十至約為港幣 2.80 億元
- 本公司股東應佔虧損約港幣 8,100 萬元
- 每股基本虧損：港幣 5.12 分
- 董事會不建議派發末期股息

## 業務回顧

### 物業投資及發展

#### 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。該地盤正在興建一幢 40 層高的優質甲級辦公大樓；物業發展的建築工作正在進行中，且預計於 2017 年落成並投入運作。

#### 日本物業發展

誠如於 2015 年 11 月 9 日發佈，位於日本北海道二世古之 Hanazono 四季皆宜度假村項目的詳細設計工作正如期進行，柏悅品牌住宅即將進駐此亞洲其一頂尖滑雪勝地。

#### 泰國物業發展

位於泰國南部攀牙省項目的準備工作正繼續進行。而有待新適用於該項目的省內環境法規；當該省政府發佈適用環境法規時，本集團將需要研究該省內環境法規對整體發展項目的影響。基於上述原因，本項目已經及將會延長發展時間。由於延長項目發展時間，本集團需要與酒店營運商重新協商酒店相關合約，終止現有合約版本，以反映該項目的最新情況。

#### 香港物業發展

誠如 2013 年年報所呈報，Villa Bel-Air 的洋房新盤銷售已於 2013 年完成。於截至 2015 年 12 月 31 日止年度，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十九次收益盈餘淨額分發合共約為港幣 3.00 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 1.06 億元。

### 康樂及休閒

#### 日本四季康樂活動業務

本集團的四季康樂業務位於全球頂級滑雪勝地之一的日本北海道二世古。本集團經營多類型的設施及康樂活動，包括在冬季經營的滑雪纜車、滑雪裝備租賃、滑雪學校和雪地車歷程；以及在夏季經營的漂流歷程及高爾夫球活動。

本集團已與凱悅酒店集團 (Hyatt Hotels Corporation) 的聯屬公司就四季康樂業務所在地北海道二世古的柏悅酒店發展簽訂一份酒店管理協議及其他相關協議。該酒店預期將於 2019 年開業，並配套精選特色餐廳、大型會議場所、高爾夫球會所、滑雪商店及衣帽間、度假式水療、健身中心及游泳池。

截至 2015 年 12 月 31 日止年度，本集團自四季康樂活動業務錄得收入約港幣 7,800 萬元，2014 年則約為港幣 7,700 萬元。

## 物業管理相關服務

### 香港物業管理及設施管理

截至 2015 年 12 月 31 日止年度，本集團向香港客戶提供專業的物業管理及設施管理服務，產生收入約港幣 5,100 萬元，2014 年則約為港幣 5,500 萬元。

### 其他業務

本集團的其他業務主要包括日本的物業管理、香港的物業投資及中國內地的資產管理。截至 2015 年 12 月 31 日止年度，來自其他業務的收入約為港幣 3,600 萬元，而 2014 年則約為港幣 3,400 萬元。

## 綜合全面收益表

港幣百萬元	附註	截至12月31日止年度	
		2015年	2014年
<b>持續經營業務</b>			
收入	2	<b>165</b>	166
營銷成本		<b>(54)</b>	(58)
毛利		<b>111</b>	108
一般及行政開支		<b>(389)</b>	(376)
其他收益		<b>1</b>	1
其他虧損淨額		<b>(3)</b>	(82)
<b>營業虧損</b>		<b>(280)</b>	(349)
利息收益		<b>12</b>	12
融資成本	3	<b>—</b>	(83)
<b>除稅前虧損</b>	4	<b>(268)</b>	(420)
所得稅	5	<b>(5)</b>	(21)
<b>本公司股東應佔持續經營業務虧損</b>		<b>(273)</b>	(441)
<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	<b>192</b>	1,932
<b>本公司股東應佔（虧損）／溢利</b>		<b>(81)</b>	1,491

綜合全面收益表 — 續

港幣百萬元	附註	截至12月31日止年度	
		2015年	2014年
<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		(226)	(195)
出售附屬公司所產生的重新分類調整		—	(1,245)
<b>全面總（虧損）／收益</b>		<b>(307)</b>	<b>51</b>
<b>全面總（虧損）／收益來自於：</b>			
持續經營業務		(499)	(559)
已終止經營業務		192	610
		<b>(307)</b>	<b>51</b>
<b>持續經營業務及已終止經營業務每股（虧損）／盈利</b>			
<i>（以每股港幣分列示）</i>			
基本每股（虧損）／盈利	7		
持續經營業務		(17.21) 分	(27.86) 分
已終止經營業務		12.09 分	121.99 分
		<b>(5.12) 分</b>	<b>94.13 分</b>
攤薄後每股（虧損）／盈利	7		
持續經營業務		(17.21) 分	(27.86) 分
已終止經營業務		12.09 分	121.99 分
		<b>(5.12) 分</b>	<b>94.13 分</b>

## 綜合財務狀況表

港幣百萬元	附註	於2015年 12月31日	於2014年 12月31日
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業		2,136	1,926
物業、設備及器材		160	126
發展中物業		349	352
持作發展物業		525	566
商譽		3	3
其他金融資產		2	2
預付款項及其他應收款項		200	154
		<u>3,375</u>	<u>3,129</u>
<b>流動資產</b>			
以代管人賬戶持有的銷售所得款項		513	528
受限制現金		96	1,022
應收貿易賬款淨額	8	7	8
預付款項、按金及其他流動資產		390	336
應收同系附屬公司的欠款		1	1
應收關聯公司的欠款		3	3
衍生金融工具	9	60	—
其他金融資產		4	4
短期存款		1	—
現金及現金等值項目		1,815	2,466
		<u>2,890</u>	<u>4,368</u>

綜合財務狀況表 — 續

港幣百萬元	附註	於2015年 12月31日	於2014年 12月31日
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款	10	14	17
應計款項、其他應付賬款及遞延收入		437	556
應付同系附屬公司欠款		1	2
根據數碼港計劃協議應付特區政府的款項		322	522
當期所得稅負債		3	651
		<u>777</u>	<u>1,748</u>
<b>流動資產淨值</b>			
		<u>2,113</u>	<u>2,620</u>
<b>總資產減流動負債</b>			
		<u>5,488</u>	<u>5,749</u>
<b>非流動負債</b>			
其他應付賬款		189	161
遞延收入		25	—
遞延所得稅負債		19	26
		<u>233</u>	<u>187</u>
<b>資產淨值</b>			
		<u>5,255</u>	<u>5,562</u>
<b>資本及儲備</b>			
已發行權益		2,848	2,848
儲備		2,407	2,714
		<u>5,255</u>	<u>5,562</u>

附註：

## 1. 編製基準及主要會計政策

該等綜合財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的全部適用《香港財務報告準則》（「HKFRS」）及《香港公司條例》的披露規定而編製。編製該等綜合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2015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。

除以下資產按公平價值列賬外，綜合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規定的綜合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綜合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。以下為該等綜合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2015年1月1日起生效但對本集團綜合財務報表沒重大影響的準則及修訂*

HKAS 19 (2011) (修訂本) 僱員福利：界定收益計劃－僱員供款

HKFRS 2010年至2012年期間的年度改進

HKFRS 2011年至2013年期間的年度改進



以下為截至2015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 1 (修訂本)	披露計劃 <sup>1</sup>
HKAS 16 (修訂本)	物業、設備及器材－澄清可接受的折舊方式 <sup>1</sup>
HKAS 27 (修訂本)	獨立財務報表－獨立財務報表的權益法 <sup>1</sup>
HKAS 38 (修訂本)	無形資產－澄清可接受的攤銷方式 <sup>1</sup>
HKFRS 9	金融工具 <sup>2</sup>
HKFRS 10 及 HKAS 28 (修訂本)	綜合財務報表－投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 <sup>1</sup>
HKFRS 10、HKFRS 12 及 HKAS 28 (修訂本)	投資實體：應用合併的例外規定 <sup>1</sup>
HKFRS 11 (修訂本)	合營安排－收購共同經營權益的會計法 <sup>1</sup>
HKFRS 15	來自客戶合約之收入 <sup>2</sup>
HKFRS 2012年至2014年期間的年度改進 <sup>1</sup>	

附註：

<sup>1</sup> 於2016年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</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年度改進及較小的修訂，惟於截至2015年12月31日止會計期間尚未生效且於該等綜合財務報表內未予採納。

本集團現正對該等新訂或經修訂準則及修訂的影響進行評估，但現階段尚無法說明所有該等新訂或經修訂準則及修訂會否對本集團的經營業績及財務狀況造成重大影響。

此外，香港《公司條例》（第622章）第9部「賬目及審計」的規定於本財務年度生效，導致該等綜合財務報表內若干資料的呈列及披露出現變動。

## 2. 收入及分類資料

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收入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	來自外來		收入		應呈報		業績		其他資料			
	客戶收入		分類間		分類收入		除稅前		持作發展物業		增加非流動	
	2015年	2014年	2015年	2014年	2015年	2014年	2015年	2014年	2015年	2014年	2015年	2014年
日本的四季康樂業務	78	77	—	—	78	77	2	(1)	—	—	37	10
印尼的物業投資	—	—	—	—	—	—	(19)	(22)	—	—	344	212
泰國的物業發展	—	—	—	—	—	—	(16)	(97)	—	(84)	8	6
日本的物業發展（附註a）	—	—	—	—	—	—	(8)	(12)	—	—	4	2
香港的物業及 設施管理（附註a）	51	55	—	—	51	55	5	(3)	—	—	—	—
香港的物業發展	—	—	—	—	—	—	4	(14)	—	—	—	—
其他業務（附註b）	36	34	2	2	38	36	4	2	—	—	1	3
抵銷項目	—	—	(2)	(2)	(2)	(2)	—	—	—	—	—	—
應呈報分類總計	165	166	—	—	165	166	(28)	(147)	—	(84)	394	233
未分配	—	—	—	—	—	—	(240)	(273)	—	—	4	5
綜合持續經營業務	165	166	—	—	165	166	(268)	(420)	—	(84)	398	238
已終止經營業務（附註c）	—	149	—	—	—	149	—	2,777	—	—	—	16
綜合	165	315	—	—	165	315	(268)	2,357	—	(84)	398	254

## 2. 收入及分類資料 — 續

港幣百萬元 於12月31日	資產		負債	
	2015年	2014年	2015年	2014年
日本的四季康樂業務	119	90	18	22
印尼的物業投資	2,713	2,329	422	491
泰國的物業發展	530	573	9	8
日本的物業發展（附註a）	409	411	9	10
香港的物業及設施管理（附註a）	19	20	10	11
香港的物業發展	609	1,558	433	649
其他業務（附註b）	111	110	41	34
應呈報分類總計	<u>4,510</u>	<u>5,091</u>	<u>942</u>	<u>1,225</u>
未分配	<u>1,755</u>	<u>2,406</u>	<u>68</u>	<u>710</u>
綜合	<u><u>6,265</u></u>	<u><u>7,497</u></u>	<u><u>1,010</u></u>	<u><u>1,935</u></u>

(a) 於截至2015年12月31日止年度，日本的物業發展及香港的物業及設施管理分類已達至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2014年12月31日止年度，該等分類被計入其他業務。

(b) 低於HKFRS 8量化最低要求的分類收入乃來自本集團其中三個經營分類，包括日本的物業管理、香港的物業投資及中國內地的資產管理。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. 收入及分類資料 — 續

### b. 地區資料

下表載列有關(i)本集團來自外來客戶的收入及(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、商譽及預付款項及其他應收款項（「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是按資產的實物位置（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（就商譽及預付款項及其他應收款項而言）。

港幣百萬元	來自外來客戶收入		指定非流動資產	
	截至12月31日止年度 2015年	2014年	於12月31日 2015年	2014年
<b>持續經營業務：</b>				
日本	98	95	492	456
香港（常駐地）	53	57	61	60
中國內地	14	14	10	16
泰國	—	—	525	567
印尼	—	—	2,285	2,028
	<u>165</u>	<u>166</u>	<u>3,373</u>	<u>3,127</u>
<b>已終止經營業務：</b>				
中國內地	—	149	—	—
	<u>165</u>	<u>315</u>	<u>3,373</u>	<u>3,127</u>

## 3. 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	
	2015年	2014年
<b>利息開支：</b>		
— 可換股票據	—	68
— 銀行借貸	—	62
— 其他融資成本	1	23
	<u>1</u>	<u>153</u>
減：撥充投資物業作資本的利息開支	<u>(1)</u>	<u>(70)</u>
	<u>—</u>	<u>83</u>

於2015年，撥充資本的借貸成本按本集團借貸的加權平均年利率2.56厘計算（2014年：4.64厘）。

#### 4. 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	
	2015年	2014年
計入：		
投資物業的租金收入	2	2
其他租金收入	14	14
減：開支	(6)	(6)
扣除：		
折舊	16	16
員工成本，撥入以下項目：		
— 營銷成本	18	15
— 一般及行政開支	128	130
界定供款退休金計劃的供款，撥入以下項目：		
— 營銷成本	1	—
— 一般及行政開支	6	6
股份報酬開支	4	5
核數師酬金		
— 審計服務	4	4
— 非審計服務	1	4
土地及樓宇經營租賃租金，撥入		
— 一般及行政開支	33	43
器材經營租賃租金	3	2
匯兌虧損／（盈餘）淨額	<u>3</u>	<u>(1)</u>

## 5. 持續經營業務的所得稅

香港利得稅乃根據期內估計應課稅溢利，按稅率百分之十六點五（2014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期內估計應課稅溢利，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	
	2015年	2014年
香港以外所得稅		
— 現年度撥備	12	13
遞延所得稅		
— 其他臨時差額的產生及撥回	(7)	8
	<u>5</u>	<u>21</u>

## 6. 股息

港幣百萬元	截至12月31日止年度	
	2015年	2014年
末期股息	—	—

2015年及2014年度並無派發末期股息。

## 7. 每股（虧損）／盈利

本公司股本的每股基本及攤薄後（虧損）／盈利是根據下列數據計算：

	截至12月31日止年度	
	2015年	2014年
<b>（虧損）／盈利</b> （港幣百萬元）		
持續經營業務的虧損	(273)	(441)
已終止經營業務的盈利	192	1,932
用以計算每股基本及攤薄後（虧損）／盈利的（虧損）／盈利	<u>(81)</u>	<u>1,491</u>
<b>股份數目</b>		
用以計算每股基本及攤薄後（虧損）／盈利的普通股加權平均數	<u>1,587,775,022</u>	<u>1,583,857,214</u>

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（2014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（2014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2015年12月31日及2014年12月31日止年度每股基本盈利／（虧損）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潛在普通股對截至2014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／（虧損）時，被視為有反攤薄效應。

2014年可換股票據已於2014年到期日悉數贖回。在計算截至2014年12月31日止年度的每股攤薄後盈利／（虧損）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。

## 8. 應收貿易賬款淨額

按由發票日期起計及應收賬款減值撥備前，應收貿易賬款的賬齡分析如下：

港幣百萬元	於2015年 12月31日	於2014年 12月31日
即期	5	7
一至三個月	2	—
三個月以上	—	1
	<u>7</u>	<u>8</u>

就應收貿易賬款而言，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. 衍生金融工具

本集團於2015年6月25日執行名義金額為2億美元、年期為一年的印尼盾／美元貨幣認購差價期權（「期權」）。該期權將於2016年6月27日到期。本集團已預付期權金800萬美元（相當於港幣6,200萬元）。該期權乃為管理本集團於印尼海外業務的投資淨額所產生的外匯風險而購入，並按2015年6月25日公平價值港幣6,200萬元確認為衍生金融工具，2015年12月31日的市場價格為港幣6,000萬元，而港幣200萬元的差異於截至2015年12月31日止年度的綜合全面收益表內確認為「其他虧損淨額」。

## 10. 應付貿易賬款

按由發票日期起計，應付貿易賬款的賬齡分析如下：

港幣百萬元	於2015年 12月31日	於2014年 12月31日
即期	13	16
三個月以上	1	1
	<u>14</u>	<u>17</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（相當於約港幣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的投資物業「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（相當於約港幣72.81億元）。

本公司股東應佔已終止經營業務溢利如下：

港幣百萬元	截至12月31日止年度	
	2015年	2014年
收入	—	149
營銷成本	—	(23)
毛利	—	126
一般及行政開支	—	(50)
重估投資物業的盈餘	—	654
<b>營業溢利</b>	—	730
利息收益	—	6
<b>除稅前溢利</b>	—	736
所得稅	—	(194)
<b>除稅後溢利</b>	—	542
出售附屬公司所得收益（扣除稅項）（附註a）	<b>192</b>	1,390
<b>本公司股東應佔已終止經營業務溢利</b>	<b>192</b>	1,932

(a) 管理層在各呈報期末進行檢討，以便反映當前的最佳估算，經檢討後認為無需再動用具經濟利益的資源以清償債務，因此，截至2015年12月31日止年度確認的金額包括有關該出售的稅項及直接開支的回撥。

## 12. 關鍵會計估算及判斷

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

a. 管理層已對本集團所採用的會計政策作出判斷。該等判斷對綜合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2015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2,300萬美元則入賬列作應付款項。

倘若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2015年12月31日的綜合財務狀況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物業的當時價格。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，繼而影響綜合全面收益表。於2015年12月31日，投資物業的公平價值為港幣21.36億元。

### (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，已確認為已售出物業的成本。倘修訂發展成本估計數額，則會影響綜合全面收益表內錄得的已售物業成本。

## 12. 關鍵會計估算及判斷—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益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益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項資產淨值及所得稅作出調整。於2015年12月31日，沒有遞延所得稅項資產與綜合財務狀況表內確認的遞延所得稅項負債抵銷。

### (iv) 於一家附屬公司的投資及非金融資產的減值

本集團會於各呈報期末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；
- 商譽；
- 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；及
- 於一家附屬公司的投資。

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呈報期末進行減值評估。

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2015年12月31日止年度，持作發展物業並無確認減值撥備（2014年：港幣8,400萬元）。

## 12. 關鍵會計估算及判斷—續

### (v) 衍生金融工具的公平價值

未在活躍市場買賣的金融工具（如場外交易衍生工具）的公平價值乃採用估值方法釐定。本集團運用其判斷選擇各種方法，並主要根據各呈報期末的市場情況作出假設。本集團採用證券商的報價對衍生金融工具進行估值，當中已考慮現貨及遠期匯率及引伸波幅和其他假設。

## 財務回顧

### 業績回顧

截至 2015 年 12 月 31 日止年度，持續經營業務錄得綜合收入約港幣 1.65 億元，較 2014 年約港幣 1.66 億元減少約百分之一。

截至 2015 年 12 月 31 日止年度，持續經營業務錄得綜合毛利約港幣 1.11 億元，較 2014 年約港幣 1.08 億元增加約百分之三。綜合毛利之增加主要是由於一項關於過往物業銷售的一次性銷售成本調整。截至 2015 年 12 月 31 日止年度，毛利率為百分之六十七，而 2014 年則為百分之六十五。

截至 2015 年 12 月 31 日止年度，一般及行政開支約為港幣 3.89 億元，較 2014 年約港幣 3.76 億元增加百分之三。該增加主要是由於年內專業及顧問費用增加。

截至 2015 年 12 月 31 日止年度，持續經營業務的綜合營業虧損減少至約港幣 2.80 億元，而 2014 年則約為港幣 3.49 億元。該營業虧損減少的主要原因是 2014 年曾為泰國持作發展物業作減值撥備。

由於以上各項及於 2014 年償還貸款並贖回 2014 年可換股票據減省融資成本，截至 2015 年 12 月 31 日止年度，持續經營業務錄得綜合稅後淨虧損約港幣 2.73 億元，2014 年則約為港幣 4.41 億元。回顧年內持續經營業務的每股基本虧損為港幣 17.21 分，2014 年每股基本虧損則為港幣 27.86 分。

截至 2015 年 12 月 31 日止年度，本集團的綜合業績（已計入關於 2014 年出售 Gain Score 集團的已終止經營業務撥回稅項及直接開支約港幣 1.92 億元）顯示稅後淨虧損約為港幣 8,100 萬元，而 2014 年稅後淨溢利則約為港幣 14.91 億元。

### 流動資產及負債

於 2015 年 12 月 31 日，本集團所持有的流動資產約為港幣 28.90 億元（2014 年 12 月 31 日：港幣 43.68 億元），主要包括現金及銀行結餘、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，主要是由於為出售 Gain Score 集團支付稅款及投資於物業發展。現金及銀行結餘（包括現金及現金等值項目及短期存款）由 2014 年 12 月 31 日約為港幣 24.66 億元減少約百分之二十六，至 2015 年 12 月 31 日約為港幣 18.16 億元。以代管人賬戶持有的銷售所得款項於 2015 年 12 月 31 日約為港幣 5.13 億元（2014 年 12 月 31 日：港幣 5.28 億元）。於分派數碼港項目收益盈餘淨額及發放受限制現金回本集團後，受限制現金水平由 2014 年 12 月 31 日約為港幣 10.22 億元減少至 2015 年 12 月 31 日之約港幣 9,600 萬元。於 2015 年 12 月 31 日，流動比率為 3.72（2014 年 12 月 31 日：2.50）。

於 2015 年 12 月 31 日，本集團流動負債總額約為港幣 7.77 億元，於 2014 年 12 月 31 日則約為港幣 17.48 億元。有關減少是由於支付根據數碼港項目協議應付特區政府的款項及應付所得稅。

## 資本架構、流動資金及財務資源

於 2015 年 12 月 31 日，本集團概無未償還借款（2014 年 12 月 31 日：無）。淨資本負債比率並不適用（2014 年 12 月 31 日：不適用）。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。

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，為發展於印尼雅加達的優質甲級辦公大樓提供資金。截至 2015 年 12 月 31 日為止，本集團尚未提取任何款項。

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，其部分淨資產將承受外幣匯率波動之風險。於 2015 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四十三、百分之八及百分之九。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，同時為減低印尼盾的貨幣風險，本集團已於 2015 年 6 月 25 日訂立印尼盾/美元貨幣期權，名義金額為 2 億美元。

截至 2015 年 12 月 31 日止年度，經營業務（持續經營業務）所產生的現金約為港幣 4.35 億元，而 2014 年經營業務所動用的現金則約為港幣 2.49 億元。

## 所得稅

截至 2015 年 12 月 31 日止年度，本集團持續經營業務的所得稅約為港幣 500 萬元，而 2014 年則約為港幣 2,100 萬元。該減少是由於遞延所得稅負債終止確認。

## 資產抵押

於 2015 年 12 月 31 日，本集團賬面總值約為港幣 22.68 億元（2014 年 12 月 31 日：港幣 20.76 億元）的若干資產及本集團旗下公司的股權，以及約為港幣 1.61 億元（2014 年 12 月 31 日：港幣 1.66 億元）的履約保證已抵押予銀行，作為本集團取得貸款融資的擔保。

## 僱員及薪酬政策

於2015年12月31日，本集團於香港及海外聘請的僱員總數為416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2005年採納的購股權計劃已經終止；並以本公司在2015年5月6日舉行的股東週年大會所批准的新購股權計劃（「2015年計劃」）取代。2015年計劃經由電訊盈科股東批准後，已於2015年5月7日生效。2015年計劃自2015年5月7日起計十年內有效。2015年計劃旨在讓合資格參與者有機會認購本公司的專屬權益，並鼓勵合資格參與者致力提升本公司及其股份的價值，從而惠及本公司及其股東的整體利益。

## 股息及分派

董事會不建議向股東派發截至2015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2015年12月31日止年度的末期分派（2014年：無）。

董事會並無向股東宣派截至2015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2015年12月31日止年度的中期分派（2014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2016年5月3日至2016年5月4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2016年4月29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2016年5月3日至2016年5月4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2016年4月29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2015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2015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2015年12月31日止年度期間，本公司一直應用並遵守《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》附錄十四所載之《企業管治守則》的所有適用守則條文。

## 展望

美國聯儲局在去年 12 月中旬將基準利率從 0 - 0.25% 調高至 0.25% - 0.5%，標誌著長達七年的接近零息時代告終。

由於利率增幅溫和，而且其他主要經濟體如歐元區、中國及日本仍在竭力通過採取寬鬆的貨幣政策推動其各自經濟的增長，本集團預期美國加息短期內不會對全球房地產市場產生重大影響。

基準利率上調將會加劇泰國及印尼等新興市場的貨幣市場波動。盈大地產在維持於該等國家的現有業務之餘，亦將審慎管理相關波動帶來的貨幣風險。

本集團在印尼雅加達興建中的 40 層高優質甲級辦公大樓市場反應良好。本集團與印尼花旗集團（「Citi」）訂立租賃協議後，將繼續與其他潛在租戶進行磋商。本集團有信心更多辦公室樓面會在今年稍後獲承租。該大樓預期將於 2017 年竣工。

本集團及凱悅酒店集團的聯屬公司已就日本二世古之柏悅酒店及住宅項目簽訂一份管理協議。該酒店預期將於 2019 年開業。本集團目前正加快為該項目的設計定案並進行發展。

盈大地產資產負債情況維持穩健。憑藉其流動現金及適當應用槓桿，本集團有能力維持現有業務及參與發展潛在項目。

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，2016 年 2 月 26 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）及陳進思

**獨立非執行董事：**

王于漸教授，SBS，JP、盛智文博士，GBM，GBS，JP 及張昀

\* 僅供識別