



Pacific Century  
Premium Developments  
盈科大衍地產發展

股份代號: 00432

2016 年報





「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。

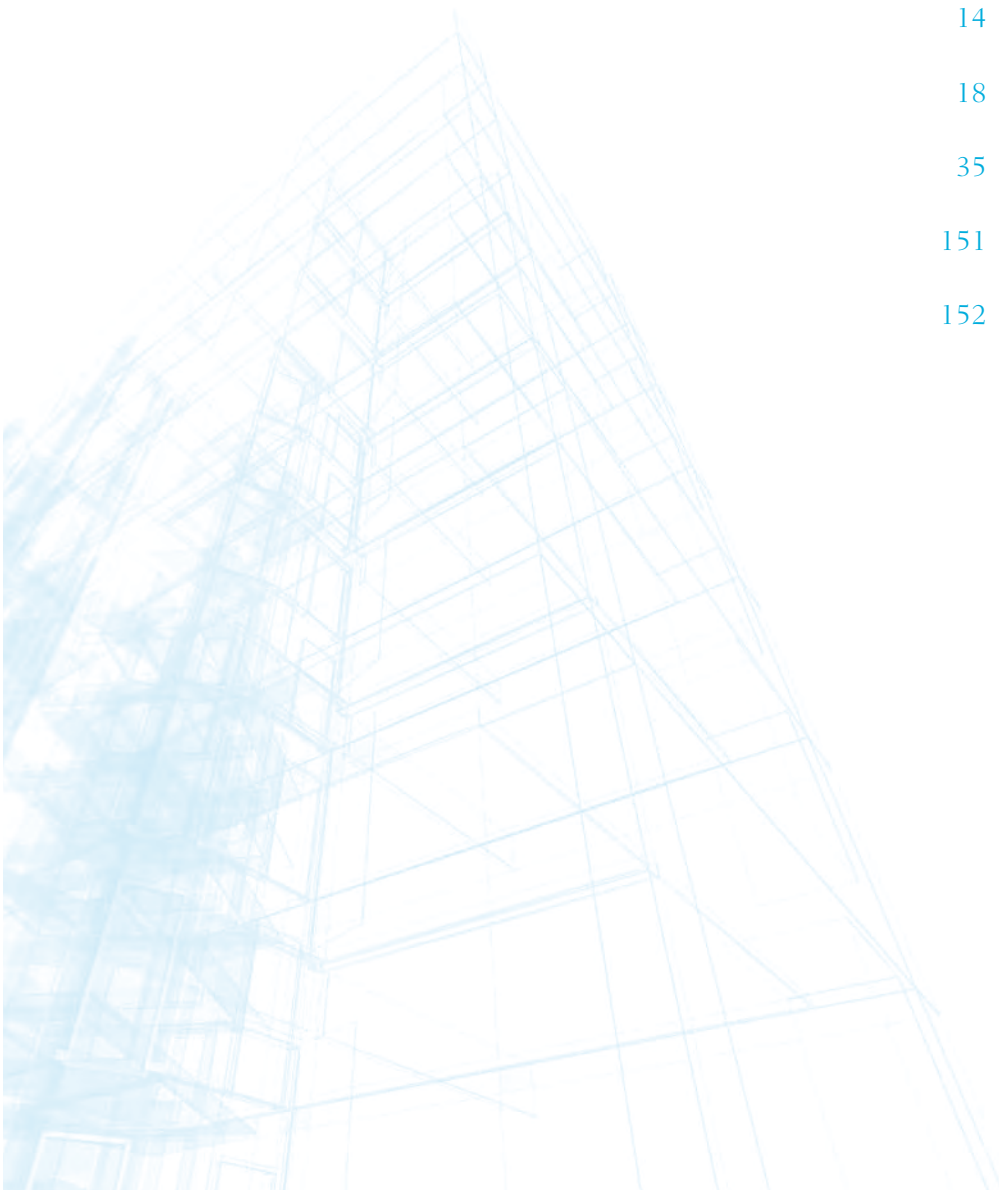
「衍」的本義為「水流入海」，形容流水盈溢而出，循著河道匯流於大海。根據東漢許慎《說文解字》，「衍」乃「水朝宗于海也」，即「流水的終極目標乃歸於大海」，與「盈科」有遙相呼應之意。

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
- 18 企業管治報告
- 35 財務資料
- 151 主要物業報表
- 152 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」，香港聯交所股份代號：00432)由電訊盈科有限公司(「電訊盈科」，香港聯交所股份代號：00008)持有大部分股權，其主要業務為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，盈大地產在本港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。

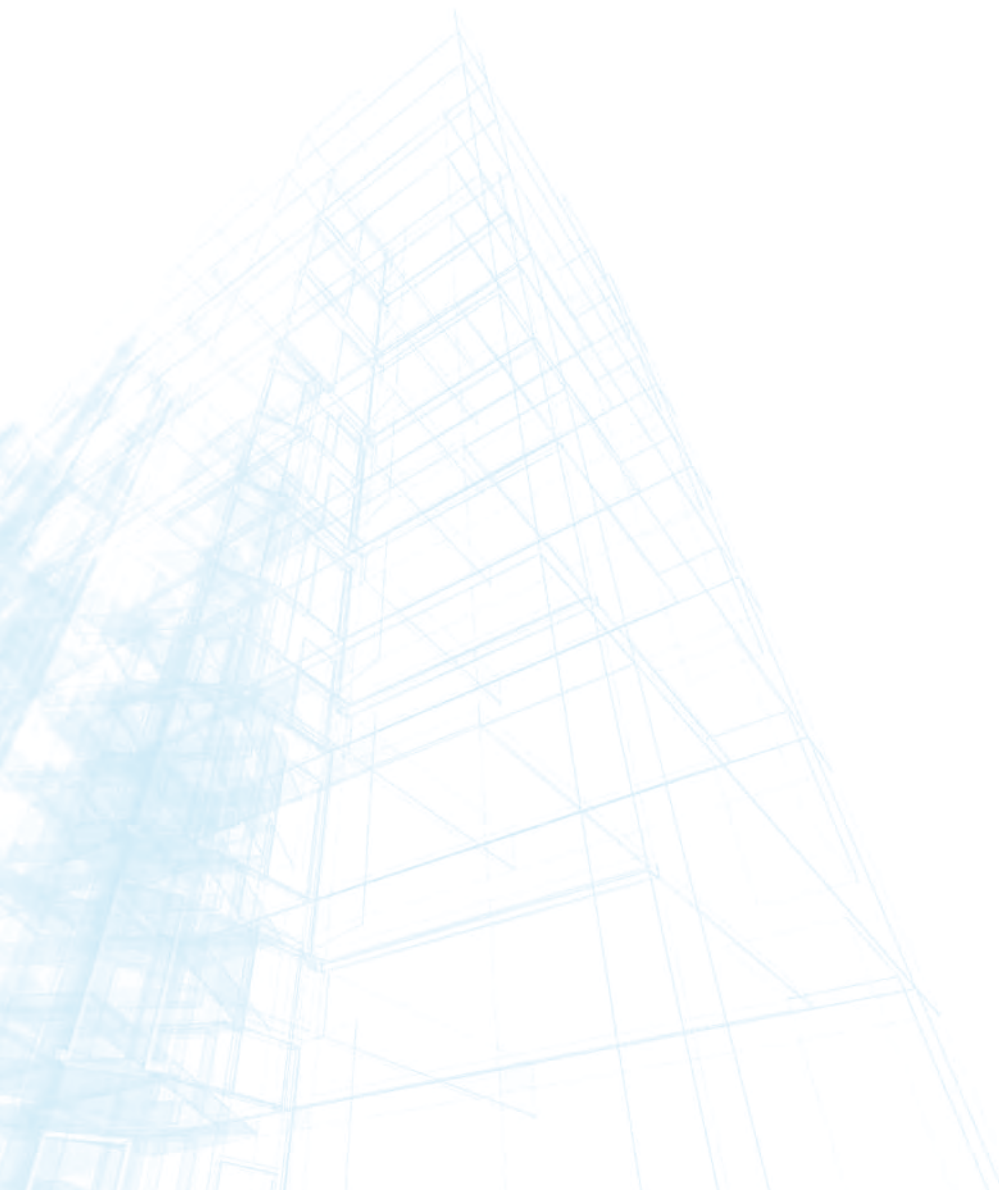
本集團不斷在亞洲區內以至全球探索具潛力的投資機會。為配合該策略，本集團已制訂長期的物業發展計劃，在日本北海道及泰國南部攀牙省興建四季皆宜的世界級度假發展項目。本集團於2013年收購一幅位處印尼雅加達核心商業區－蘇迪曼中央商業區的土地，加強在亞洲區市場的業務。本集團計劃將該土地發展為一幢優質甲級辦公大樓作投資用途。

## 物業及資產管理

憑藉豐富的經驗及專業知識，本集團為各類型房產提供物業及資產管理服務。

# 主席報告書

作為一家重視企業公民責任的地產發展商，雅加達項目展現本集團對可持續發展及社區參與的承諾。



2016年的英國退歐公投及美國總統大選結果令舉世感到意外，其結果可能會對未來數年政治及經濟局面帶來空前及深遠的影響。

美國新總統將於2017年1月20日宣誓就任。然而，隨著通脹及加息期望升溫，美元指數及債券收益率大幅上升。美國於2016年12月14日加息，預期利息將於來年及以後繼續上調。外界對英國退歐公投結果的反應已有所緩和，但經濟、政治及制度不明朗因素增加，加上英國與歐盟成員國之間的貿易及資金流動可能減少，預期會對中期宏觀經濟產生負面影響。

我們認為面對這些不明朗因素，擁有穩健資產負債並維持充足現金儲備，符合盈大地產股東的利益。本集團的優勢在於可動用現金及運用適當槓桿，伺機掌握新發展機遇。管理團隊正努力在世界各地物色機會，目前正在對一些潛在項目作深入評估。

位於日本、印尼及泰國的三個海外項目正在如期進行。

可持續發展是本集團優秀策略的核心要素，亦是本集團追求持續為持份者創造價值不可或缺的一部分。作為綠色發展的標誌，本集團位於印尼雅加達的40層高優質甲級辦公大樓已於2016年7月平頂，計劃今年落成。

作為一家重視企業公民責任的地產發展商，這項目展現本集團對可持續發展及社區參與的承諾。該幢大樓迄今已榮獲八項環保及可持續發展殊榮，包括：(1) 2014年LEED白金級前期認證；(2) 2014年綠色設計白金級證書；(3) 2014年「香港綠色建築議會」新建築類別（設計中建築）入圍項目；(4) 2015年「印尼物業獎」最佳綠色發展項目；(5) 2015年「印尼物業獎」高度表揚的最佳寫字樓發展項目；(6) 2015年「東南亞物業獎」高度表揚的最佳綠色發展項目；(7) 2016年「印尼物業獎」可持續發展

特別嘉許獎；及(8) 2016年「印尼物業獎」高度表揚的最佳寫字樓建築設計。

我們欣然報告該大樓的租賃活動亦進展良好，多間知名跨國公司已承諾在這幢雅加達市中心的新地標租用辦公樓面。

本人謹此就香港及海外辦事處管理人員及全體員工於2016年對本集團的工作表示謝意。

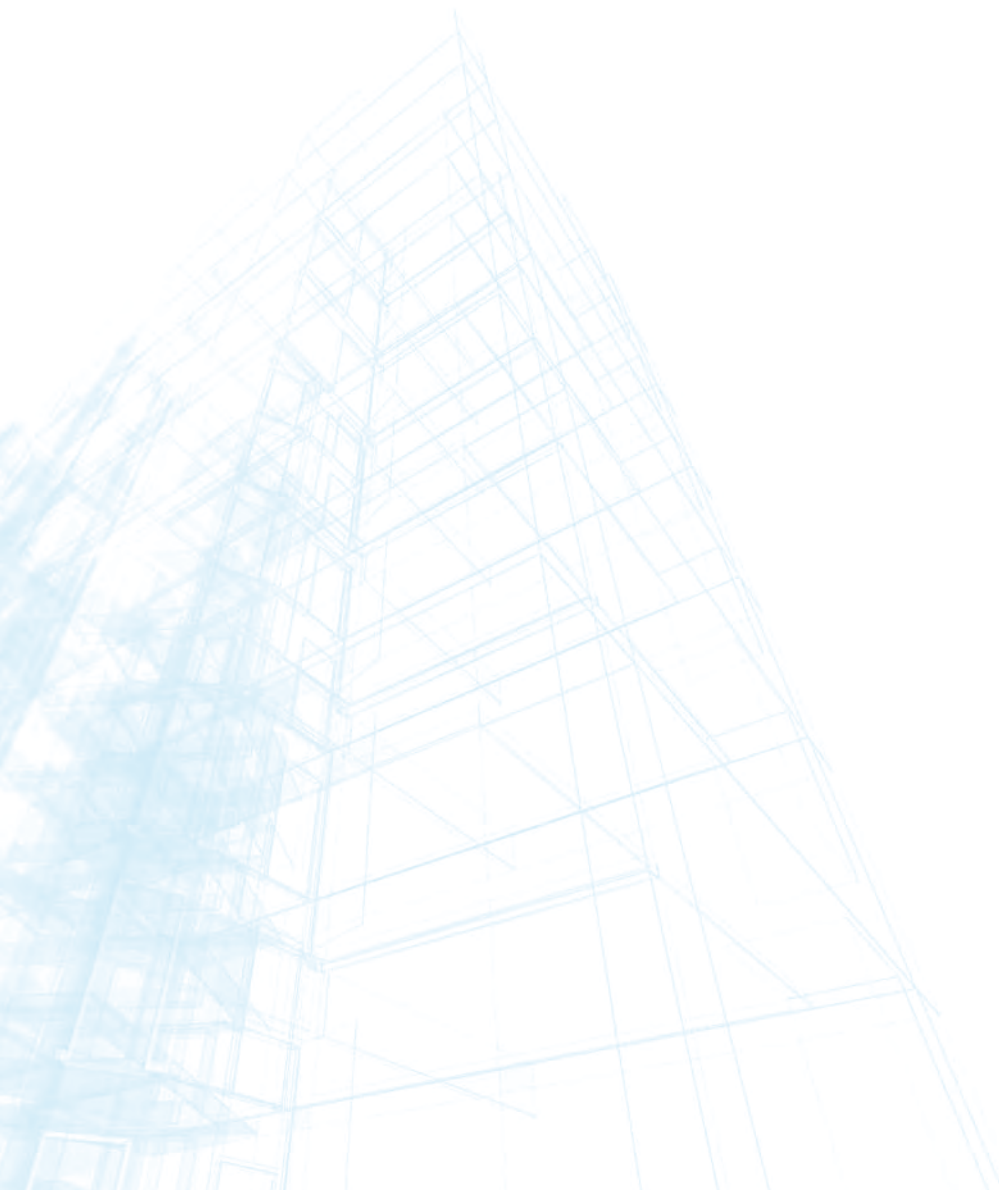


李澤楷  
主席

2017年1月16日

# 行政總裁報告書

至於日本北海道項目，柏悅酒店及其品牌住宅預計於2019年底落成。





本集團於截至2016年12月31日止財務年度錄得綜合收入約港幣1.74億元，較2015年收入約港幣1.65億元增加約百分之五。

本集團2016年綜合營業虧損約為港幣3.57億元，而2015年營業虧損約為港幣2.80億元。

2016年本公司股東應佔綜合淨虧損合共約為港幣3.64億元，而2015年經2014年一項出售附屬公司收入調整後虧損約為港幣8,100萬元。每股基本虧損約為港幣22.96分，而2015年每股基本虧損約為港幣5.12分。

董事會不建議宣派截至2016年12月31日止年度的末期股息。

本集團在印尼雅加達的優質甲級辦公大樓已於2016年7月31日平頂，現時正在進行內部裝修工程、樓宇設施及外牆安裝工程。本集團有信心該大樓將於今年落成。

該大樓的環保功能及可持續發展理念獨特卓著，並憑藉出色的建築設計再次榮獲2016年「印尼物業獎」(Indonesia Property Award 2016)頒授「可持續發展特別嘉許獎」(Special Recognition in Sustainable Development)及「高度表揚的最佳寫字樓建築設計」(Highly Commended Best Office Architectural Design)兩項殊榮，前者是表彰本集團致力促進印尼物業的可持續發展，後者則重點表彰大樓的設計。

除印尼花旗銀行、香港蘇富比及FWD外，NorthStar Group已同意將其辦公室遷移至這幢大樓。寫字樓樓面大約百分之二十已經獲租戶承租。多間公司亦表示有興趣將其位於印尼的地區總部或駐印尼代表辦事處遷至這幢大樓。

印尼政府矢志透過投資基建推動全國整體經濟增長，將有利於吸引外資流入這個東南亞最大經濟體，我們相信，外資湧入將令本集團位於蘇迪曼商業中心區核心地段的大樓受惠。

至於日本北海道項目，柏悅酒店及其品牌住宅預計於2019年底落成。本集團正致力爭取於2017年首季推出住宅項目。日本政府已設定目標，務求將2015年錄得遊客人次數目在2020年倍增至4,000萬人次。日本首相安倍晉三的振興經濟策略方針之一是重點發展旅遊業。北海道於2016年3月開通連接東京的「北海道新幹線」高速鐵路，以促進更多旅客前往當地。本集團項目屬北海道的俱知安町政府行政範圍，他們對項目亦表示鼎力支持。

本集團於泰國攀牙省的項目亦正在進行中，並與當地一家地產商就發展首期項目展開初步磋商。

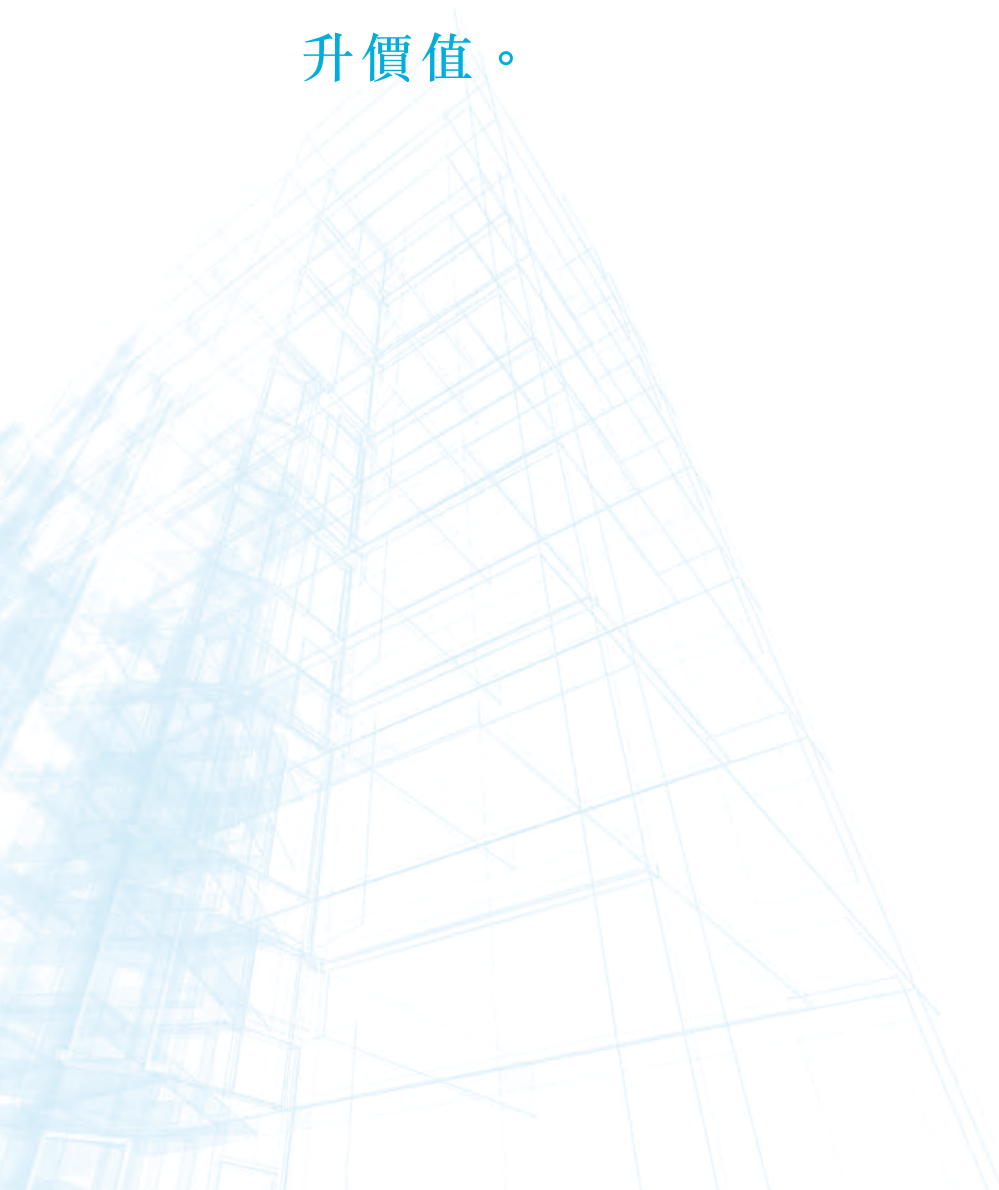


**李智康**  
副主席及行政總裁

2017年1月16日

# 主要業務策略

本集團主要業務為發展及管理優質物業及基建項目，以及投資頂級物業。盈大地產的目標是透過從事發展項目、收購及合營企業，為本集團的股東創造及提升價值。



就此目標而言，本集團訂下三大主要業務策略：

**1. 透過發展及投資頂級物業以保持長期增長及盈利能力**

本集團積極物色合適的優質發展項目，以取得可觀回報和保持集團長期增長。

**2. 藉著發展及管理豪華住宅、度假村、酒店物業及頂級房地產所累積的經驗、專業知識及樹立的品牌聲譽，提升本公司於全球房地產市場獲得成功的機會**

本集團有意透過新項目複製我們過往的成功經驗和盡量發揮我們的品牌優勢。本集團不時接獲策略性夥伴接觸，研究透過合營企業或成立房地產基金，參與具規模效益的超大型項目，以及物色機會收購和提升現有物業作投資或出售用途。

**3. 維持穩健而良好的財務狀況**

本集團會繼續維持穩健的財務狀況，保持最佳的負債水平及良好的資本負債比率，讓本集團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2016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

### 物業投資及發展

#### 印尼物業投資

本集團在印尼雅加達蘇迪曼商業中心區的優質甲級辦公大樓已於2016年7月31日平頂。大樓的內部裝修工程、樓宇設施及外牆安裝工程正在如期進行中，並預計於2017年第2季度落成。

本集團負責印尼發展項目的子公司PT Prima Bangun Investama，榮獲「2016年印尼物業獎」(Indonesia Property Award 2016) 頒授「可持續發展特別嘉獎」(Special Recognition in Sustainable Development)，以表彰其對可持續發展的貢獻，以及該40層高的優質甲級辦公大樓亦榮獲「2016年印尼物業獎」(Indonesia Property Award 2016) 頒授「高度表揚的最佳寫字樓建築設計」(Highly Commended Best Office Architectural Design)殊榮。此項目的環保功能及可持續發展理念備受矚目。

除印尼花旗銀行、香港蘇富比及FWD外，NorthStar Group已同意將其辦公室遷移至這幢大樓。至今，約百分之二十的寫字樓樓面已獲租戶承租。多間跨國公司亦表示有興趣將其位於印尼的地區總部或駐印尼代表辦事處遷移至這幢大樓。

#### 日本物業發展

誠如於2015年11月報告，日本北海道二世古Hanazono之柏悅酒店及品牌住宅項目的詳細設計工作正如期進行。本集團預計該酒店將於2019年底開幕以及預期於2017年第1季度推出住宅部份作預售。

柏悅酒店及品牌住宅將配套精選特色餐廳、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。

在當地政府及社區的大力支持下，本集團銳意將柏悅酒店及品牌住宅進駐二世古，亞洲其中一個頂尖滑雪勝地。

#### 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如期進行。盈大地產正與當地一家地產商就合作發展首期項目展開初步磋商。

#### 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。

截至2016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9,200萬元，而2015年則約為港幣7,800萬元。

#### 物業管理相關服務

##### 香港物業管理及設施管理

截至2016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4,700萬元，2015年則約為港幣5,100萬元。



## 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2016年12月31日止年度，來自其他業務的收入約為港幣3,500萬元，而2015年則約為港幣3,600萬元。

## 財務回顧

### 業績回顧

截至2016年12月31日止年度，本集團錄得綜合收入約港幣1.74億元，較2015年約港幣1.65億元增加約百分之五。

截至2016年12月31日止年度，本集團錄得綜合毛利約港幣1.18億元，較2015年約港幣1.11億元增加約百分之六。截至2016年12月31日止年度，毛利率為百分之六十八，而2015年則為百分之六十七。綜合毛利的增加主要是由於2016年收入增加。

截至2016年12月31日止年度，一般及行政開支約為港幣4.18億元，較2015年約港幣3.89億元增加百分之七。該增加主要是由於年內員工成本及顧問費增加。

本集團的其他虧損淨額其中包括港幣6,000萬元虧損為對於2016年6月27日到期的認購差價期權（「期權」）的公平價值調整。該期權於2015年6月25日購入，旨在管理本集團的印尼海外業務淨投資所產生的外匯風險。截至2016年12月31日止年度，本集團的現金流量並沒有受此影響。

截至2016年12月31日止年度，綜合營業虧損增加至約港幣3.57億元，而2015年則約為港幣2.80億元。該營業虧損增加的主要原因是於2016年確認期權的公平價值調整。

由於以上各項，截至2016年12月31日止年度，本集團錄得綜合稅後淨虧損約港幣3.64億元，而2015年則約為港幣8,100萬元（已計入關於2014年出售附屬公司的撥回稅項及直接開支約港幣1.92億元）。回顧年內的每股基本虧損為港幣22.96分，2015年每股基本虧損則為港幣5.12分。

### 流動資產及負債

於2016年12月31日，本集團所持有的流動資產約為港幣16.63億元（2015年12月31日：港幣28.90億元），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，主要是由於本年內衍生金融工具於屆滿後被終止確認，以及為發展項目使用的現金投資。現金及銀行結餘（包括現金及現金等值項目及短期存款）由2015年12月31日約港幣18.16億元減少約百分之五十二至2016年12月31日約港幣8.71億元，乃用於經營用途及支付建築成本，而部份印尼發展項目的資金則來自2016年提取的貸款。以代管人賬戶持有的銷售所得款項於2016年12月31日約為港幣5.10億元（2015年12月31日：港幣5.13億元）。受限制現金水平由2015年12月31日約港幣9,600萬元增加至2016年12月31日約港幣1.03億元，因年內約有港幣800萬元為抵押以提取貸款而保留在利息儲備賬戶內。於2016年12月31日，流動比率為1.51（2015年12月31日：3.72）。

於2016年12月31日，本集團流動負債總額約為港幣11.02億元，於2015年12月31日則約為港幣7.77億元。該增加主要由於年內提取的貸款獲分類為流動負債；該分類乃基於該貸款將於印尼物業落成後六個月或之前或2017年12月31日（以較早者為準）屆滿。

## 管理層的討論及分析

### 資本架構、流動資金及財務資源

於2016年12月31日，本集團借款約為港幣4.57億元(2015年12月31日：無)，是指與於2016年提取的本金為6,000萬美元(相當於約港幣4.65億元)的定期貸款有關的一項金融負債的攤銷成本。

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，其中1.40億美元於2016年12月31日尚未被本集團提取。

於2016年12月31日，鑒於自借款之本金港幣4.65億元中扣除現金及現金等值項目及短期存款之總額港幣8.71億元後，債務淨額為零，故淨資本負債比率並不適用(於2015年12月31日：不適用)。

本集團借款以美元計值，而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，其部分淨資產承受外幣匯率波動之風險。於2016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總資產約百分之五十八、百分之九及百分之十。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。該期權已於2016年6月27日到期。

截至2016年12月31日止年度，經營業務所動用的現金約為港幣4.11億元，而2015年經營業務所產生的現金額則約為港幣4.35億元，皆因2015年本集團獲分派數碼港項目收益盈餘淨額。

### 所得稅

截至2016年12月31日止年度，本集團的所得稅約為港幣1,800萬元，而2015年則約為港幣500萬元。該增加主要是由於2015年終止確認遞延所得稅負債。

### 資產抵押

於2016年12月31日，本集團賬面總值約為港幣33.99億元(2015年12月31日：港幣22.68億元)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(2015年12月31日：港幣1.61億元)的履約保證已抵押予銀行，作為取得貸款融資的擔保。

### 僱員及薪酬政策

於2016年12月31日，本集團於香港及海外聘請的僱員總數為427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。

本公司運作的購股權計劃乃其股東於2015年5月6日舉行之本公司股東週年大會上採納，並經由電訊盈科股東批准後於2015年5月7日生效(「2015年計劃」)。2015年計劃自2015年5月7日起計十年內有效。根據2015年計劃，董事會有絕對酌情權甄選任何合資格參與者以提呈授出購股權。

### 股息及分派

董事會不建議向股東派發截至2016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2016年12月31日止年度的末期分派(2015年：無)。

董事會並無向股東宣派截至2016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2016年12月31日止年度的中期分派(2015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2017年3月9日至2017年3月10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2017年3月8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2017年3月9日至2017年3月10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2017年3月8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。

#### 展望

展望2017年，美國的貨幣政策預期將趨於正常化，而新任美國總統亦將上台執政。與此同時，英國將於3月底之前啟動退出歐盟的正式程序，而法國及德國將於本年內舉行總統大選。這些事件及其結果均可能觸發環球金融動盪。我們預期環球市場於整年都會出現更頻密震盪。

美元有可能在未來一段時間保持強勢，亞洲新興市場會受到資本外流及貨幣貶值的威脅。鑒於本集團的大部分資產位於海外，本集團不可避免地承受若干貨幣波動的風險。我們將謹慎管理該等風險，務求將影響減至最低。

另一方面，本集團擬保留現金並適當運用槓桿，為海外項目投資提供資金，同時在全球各地物色風險可控而回報理想的機會。

本集團印尼雅加達優質甲級辦公大樓雅加達盈科中心(Pacific Century Place Jakarta)將於今年竣工。預計該大樓將為本集團帶來穩定的經常性租金收入。該大樓租賃業務進展順利，印尼花旗銀行、香港蘇富比、FWD及NorthStar Group已承諾進駐。

日本及泰國項目亦如期進行。

# 董事會

## 執行董事

### 李澤楷

主席

李先生，50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並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。

李先生現為東亞銀行有限公司獨立非執行董事。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。

### 李智康

副主席及行政總裁

李先生，65歲，盈大地產執行董事、副主席、行政總裁、盈大地產執行委員會成員及盈大地產若干附屬公司的董事。他於2004年5月成為盈大地產董事。他亦是電訊盈科的執行董事及電訊盈科執行委員會成員，以及電訊盈科若干附屬公司的董事。

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、企業融資和涉及香港與中國內地的商業糾紛等法律事務。在此之前，他在倫敦Pritchard Englefield & Tobin 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。



### 陳進思

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。

陳先生，63歲，盈大地產執行董事兼項目總監、盈大地產執行委員會成員及盈大地產若干附屬公司之董事。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及於2013年6月被委任為非凡中國控股有限公司的非執行董事。

陳先生於2002年10月加入電訊盈科前是一名建築師，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。陳先生在地產界擁有豐富經驗，積極參與地產事務至今逾38年。

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。

## 董事會

### 獨立非執行董事

#### 王于漸教授，SBS，JP

王教授，64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) 鷹君集團有限公司；
- (2) 東方海外(國際)有限公司；及
- (3) 新鴻基地產發展有限公司。

王教授亦是中國工商銀行(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)的獨立非執行董事。

王教授曾於2002年6月至2015年5月期間為長江生命科技集團有限公司之獨立非執行董事，以及於2007年9月至2016年7月期間為領展資產管理有限公司(該公司為香港上市公司領展房地產投資信託基金的管理人)之獨立非執行董事。

#### 盛智文博士，GBM，GBS，JP

盛博士，68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。

盛博士為蘭桂坊集團主席，該集團是香港蘭桂坊的主要業主及發展商，而蘭桂坊是香港的旅遊及娛樂熱點之一。盛博士亦為信和置業、尖沙咀置業集團有限公司、利標品牌有限公司、電視廣播有限公司的獨立非執行董事、以及天星小輪有限公司董事局成員。盛博士除了於香港擔任董事職務外，他亦是澳門享負盛名之博彩公司永利澳門有限公司的獨立非執行董事兼副主席。

盛博士於香港生活超過46年，身兼多項政府公職，同時亦一直熱心參與社會事務。他為香港經濟發展委員會委員、香港總商會理事會成員、香港加拿大商會理事會成

## 張昀

員，以及西安大略大學毅偉商學院亞洲顧問委員會成員。盛博士於2015年1月獲香港特別行政區政府行政長官委任為亞太區經濟合作組織商貿諮詢理事會的中國香港代表。盛博士於2015年6月獲委任為香港機場管理局董事局成員。盛博士亦為阿里巴巴集團香港創業者基金之董事局成員，該基金於2015年11月成立。盛博士曾於2003年7月至2014年6月期間擔任香港海洋公園主席，彼現為海洋公園榮譽顧問。

盛博士持有加拿大西安大略大學榮譽法律博士學位、以及香港城市大學及香港科技大學榮譽工商管理博士學位。

張女士，49歲，盈大地產獨立非執行董事，盈大地產董事會薪酬委員會主席、盈大地產董事會審核委員會和提名委員會成員。她於2015年5月成為盈大地產董事。

張女士，擁有超過23年的私募股權投資經驗，現為Pacific Alliance Group（「PAG」）私募股權部門太平洋產業基金（Pacific Alliance Equity Partners）的創辦管理合夥人。於加入PAG前，她為美國國際投資公司（AIG Investment Corporation）之副總裁。她現為以下香港上市公司的獨立非執行董事：

- (1) 金沙中國有限公司；
- (2) 好孩子國際控股有限公司；

及以下於倫敦上市公司的獨立非執行董事：

- (3) 默林娛樂集團  
(Merlin Entertainments Plc.)

張女士於1992年獲弗吉尼亞理工學院暨州立大學（Virginia Polytechnic Institute and State University）頒授理學士學位（優等），並於1999年獲美國西北大學凱洛格管理學院（The Kellogg Graduate School of Management）與香港科技大學頒授行政工商管理碩士學位。

# 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。

## 企業管治守則

本公司致力維持高水平的企業管治，其原則旨在強調公司業務在各方面均能貫徹嚴謹的道德、透明度、責任及誠信操守，並確保所有業務運作一律符合適用法律及法規。

截至2016年12月31日止年度，本公司一直應用香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「《上市規則》」）附錄十四所載之《企業管治守則》（「《管治守則》」）的原則並遵守所有適用守則條文；惟《管治守則》第E.1.2條守則條文除外，董事會主席因緊急商務出差而未能出席本公司於2016年5月4日舉行的股東週年大會。根據本公司的公司細則，獨立非執行董事王于漸教授主持股東週年大會，並回答提問。

## 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證券交易守則，即《盈大地產進行證券交易的守則》（「《盈大地產守則》」），該守則適用於本公司全體董事及僱員，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》所載的規定準則寬鬆。

本公司已向全體董事作出具體查詢，董事確認於截至2016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，本公司董事會（「董事會」）包括三名執行董事及三名獨立非執行董事。於本報告日期所有董事的簡歷載於本年報第14至第17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現。董事會負責整體決策，並行使以下所述的各項保留權力：



## 董事會－續

1. 董事會轄下各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项職能及事務；
3. 考慮及批准中期報告與年度報告內的財務報表以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符合相關的規則及規例。

董事會主席帶領下之董事會轄下執行委員會（「執行委員會」）負責周詳考慮董事會的政策決策並實施該等決策。

李澤楷先生為董事會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宗旨及目標，並確保良好企業管治常規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。

所有董事均全面地獲得所有相關資訊和及時地獲提供相關資訊，包括管理層提供的每月更新資料、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。董事亦有權諮詢獨立專業意見，有關費用由本公司承擔。

所有董事均確認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，並說明有關職位或承擔所涉及的時間。其後若有任何變動，亦應及時作出披露。

## 企業管治報告

### 董事會－續

董事會已有一套系統化的程序，每年評估其自身表現及董事作出的貢獻，當中包括由所有董事填寫的自我評估問卷。評估的目的是就董事會及委員會，以及董事有否適當並有效地擔任其角色及履行其職責作出評核；及有否為參與本公司事務付出足夠的時間，以及就有待改善的範疇作出建議。該評估程序確定董事會及委員會持續有效運作，而於截至2016年12月31日止年度，就董事履行本公司董事職責的表現及所付出的時間而言，整體上令人滿意。

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》、《公司條例》(香港法例第622章)及《上市規則》妥為編製。於編製截至2016年12月31日止年度的財務報表時，董事及首席財務官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。董事及首席財務官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64至第69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以上，因此符合《上市規則》第3.10A條的規定。此外，本公司其中一名獨立非執行董事張昀女士的資格及經驗符合《上市規則》第3.10(2)條的要求，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，根據本公司的公司細則及《管治守則》，本公司所有董事須最少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刊載於本公司及香港交易及結算所有限公司(「香港交易所」)的網站，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下抓緊機會。執行委員會負責確定集團策略、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其書面職權範圍內。

執行委員會的現任成員包括：

1. 李澤楷(主席)
2. 李智康
3. 陳進思

## 薪酬委員會

董事會轄下的薪酬委員會(「薪酬委員會」)負責確保於制訂本公司薪酬政策、監督個別執行董事及高級管理層的薪酬待遇時，程序正規且具透明度，並對本公司購股權計劃提供有效監督及管理。薪酬委員會的權力及職責載於其書面職權範圍內，列明(其中包括)委員會至少應有三名成員，其中大多數為獨立非執行董事，且薪酬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香港交易所網站。

本公司已採納授權薪酬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。

薪酬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. 張昀(主席)
2. 李澤楷
3. 王于漸教授

## 企業管治報告

### 薪酬委員會－續

薪酬委員會的成員大多數為獨立非執行董事。

截至2016年12月31日止年度，薪酬委員會舉行了兩次會議。個別董事出席委員會會議的記錄載於第31頁的列表內。

以下為薪酬委員會於2016年內的工作概要：

- A. 審閱若干執行董事2016年的薪酬，並批准彼等之2015年獎勵花紅及2016年績效獎勵；
- B. 審閱非執行董事2016年的袍金及薪酬，並向董事會建議酌情批准有關袍金及薪酬；及
- C. 審閱薪酬委員會的職權範圍，並總結認為毋須修訂有關職權範圍。

各董事的薪酬詳情載於綜合財務報表第100至第102頁。

### 提名委員會

董事會轄下的提名委員會（「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。提名委員會的權力及職責載於其書面職權範圍內，其中列明（其中包括）委員會至少應有三名成員，大多數為獨立非執行董事，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香港交易所網站。

本公司設有正式的委聘董事會新任董事程序，委聘流程公平、透明。提名委員會審閱董事會的架構、人數及組成，物色合資格人選出任董事會成員，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，提名委員會根據候選人的優點並充分考慮其可帶給董事會多元化的益處來甄選候選人。

## 提名委員會 – 續

董事會於2013年2月25日採納一項董事會多元化政策(「董事會多元化政策」)，主要目標是提升董事會的效能及本集團的企業管治水平。本公司重視董事會成員多元化，此為維持競爭優勢的必要元素。提名委員會已獲授權，透過考慮多項因素，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景以及專業經驗，檢討及評估董事會的多元化程度，從而確保董事會於技能、經驗及多樣的觀點與角度方面保持適當的組合及平衡。

提名委員會將至少每年檢討並評估董事會多元化政策，並就委任及重新委任董事向董事會提供建議。提名委員會於物色及甄選合資格的人選時將考慮董事會多元化政策。

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. 李澤楷
3. 王于漸教授
4. 張昀

提名委員會的成員大多數為獨立非執行董事。

截至2016年12月31日止年度，提名委員會舉行了一次會議。個別董事出席委員會會議的記錄載於第31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2016年內的工作概要：

- A. 審閱並評估全體獨立非執行董事的獨立性，並通知董事會須根據百慕達適用法例、本公司的公司細則及《管治守則》退任的董事，並建議相關董事須於2016年股東週年大會退任及膺選連任；
- B. 根據《上市規則》基於董事會多元化政策，對董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗)進行年度審閱；並向董事會提出建議供批准；及
- C. 審閱提名委員會的職權範圍，並總結認為毋須修訂有關職權範圍。

於2017年1月16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(包括技能、知識及經驗)，認為截至2016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顧問或其他獨立專業人士建議，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)已制訂有效的風險管理及內部監控系統；(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其書面職權範圍內，並刊登於本公司及香港交易所網站。

## 審核委員會 – 續

審核委員會的主要職責包括(i)就外聘核數師的委任、報酬及對其進行監督提出建議，並根據本集團採納的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，以確保外聘核數師的獨立性；以及(ii)維持本集團的良好企業管治準則與常規及舉報政策。

此外，審核委員會將(i)評估本公司之監控披露及財務報告之程序以確保足夠及檢討是否有效；(ii)持續檢討本集團風險管理及內部監控系統的設計、執行及監察；(iii)審議重大風險的性質及嚴重程度的轉變、以及本公司應付其業務轉變及外圍環境轉變的能力；(iv)審議管理層持續監察風險及內部監控系統的工作範疇及素質；及(v)審議期內發生的重大監控失誤或發現的重大監控弱項。

審核委員會亦審閱本集團財務報表及內部財務報告。

審核委員會的現任成員包括：

1. 王于漸教授(主席)
2. 盛智文博士
3. 張昀

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。於截至2016年12月31日止年度，審核委員會舉行了兩次會議。個別董事出席委員會會議的記錄載於第31頁的列表內。

## 企業管治報告

### 審核委員會－續

以下為審核委員會於2016年的工作概要：

- A. 審閱本公司截至2015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，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2016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2016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；
- D. 審閱外聘核數師為審核委員會編製的截至2015年12月31日止年度及截至2016年6月30日止六個月的報告、其委聘條款，以及為本集團訂立的截至2016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. 審閱風險管理報告、企業管治及監控系統，以及風險管理系統的成效；
- G. 引入一套系統化的程序，每年對所有董事的表現進行評估，其中包括審閱董事之自我評估及董事會之自我評核問卷；
- H. 審閱審核委員會的職權範圍，並總結認為毋須修訂有關職權範圍；
- I. 審閱本公司截至2015年12月31日止年度的企業管治報告；
- J. 審閱外聘核數師提供的審核及非審核服務的費用；
- K. 審閱本集團的持續關連交易及外聘核數師的相關報告；及
- L. 在管理層不在場的情況下會見外聘核數師。

此外，審核委員會亦已審閱截至2016年12月31日止年度的綜合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。

## 企業社會責任委員會

企業社會責任委員會(「社企責任委員會」)負責向本公司高級職員(包括行政總裁、項目總監及首席財務官)及董事會報告。該委員會成員包括本公司所有部門主管及電訊盈科有限公司(本公司的母公司)風險管理及合規部門主管。

社企責任委員會確保本公司的營運對社會及環境作出正面的貢獻。該委員會亦負責檢討本公司企業社會責任的策略、原則及政策；訂定指引、方針及監督常規和程序；以及監察本公司在企業社會責任及相關活動的進展。

## 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。於截至2016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490萬元。

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)

非法定要求的審閱服務

0.5

## 企業管治報告

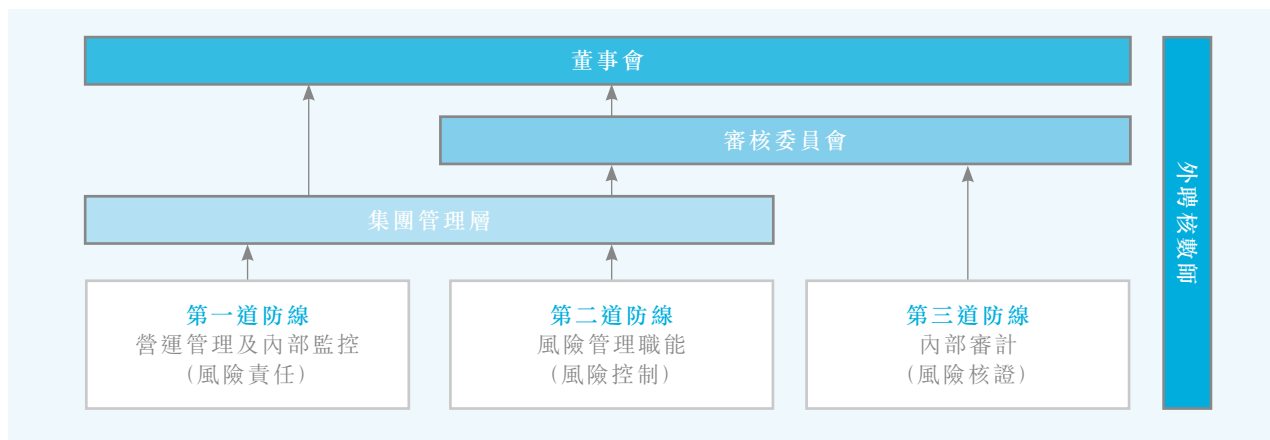
### 風險管理及內部監控

董事會確認其有責任監察本集團風險管理及內部監控系統，並透過審核委員會至少每年檢討其成效。審核委員會協助董事會履行其監察及企業管治職責，涵蓋本集團的財務、營運、合規、風險管理及內部監控，以及財務資源及內部審計職能。

本集團已建立一個具備明確職責等級及報告程序的組織架構。風險管理及合規部門與集團內部審計處協助董事會及／或審核委員會持續檢討本集團風險管理及內部監控系統的成效。審核委員會定期向董事報告可能影響本集團表現的主要風險。

適當的政策及監控經已訂立及制定，以確保保障資產不會在未經許可下使用或處置，依從及遵守相關規則及規例，根據相關會計標準及監管申報規定保存可靠的財務及會計記錄，以及適當地識別及管理可能影響本集團表現的主要風險。有關系統及內部監控只合理而非絕對保證可防範重大失實陳述或損失，因為其目的均旨在管理，而非消除未能達成業務目標的風險。

本集團的風險管理框架以下圖列示的“三道防線”模式作為指引：



風險管理及合規部門協調企業風險管理活動並檢討本集團風險管理的重要方向，於每次定期舉行的會議上向審核委員會匯報本集團的重大風險及適當減低及／或轉移已識別的風險措施等事宜。本集團各營運單位(作為風險負責人)自行識別、評估、紓緩及監察其風險，並每半年向風險管理及合規部門匯報有關風險管理活動。



## 風險管理及內部監控－續

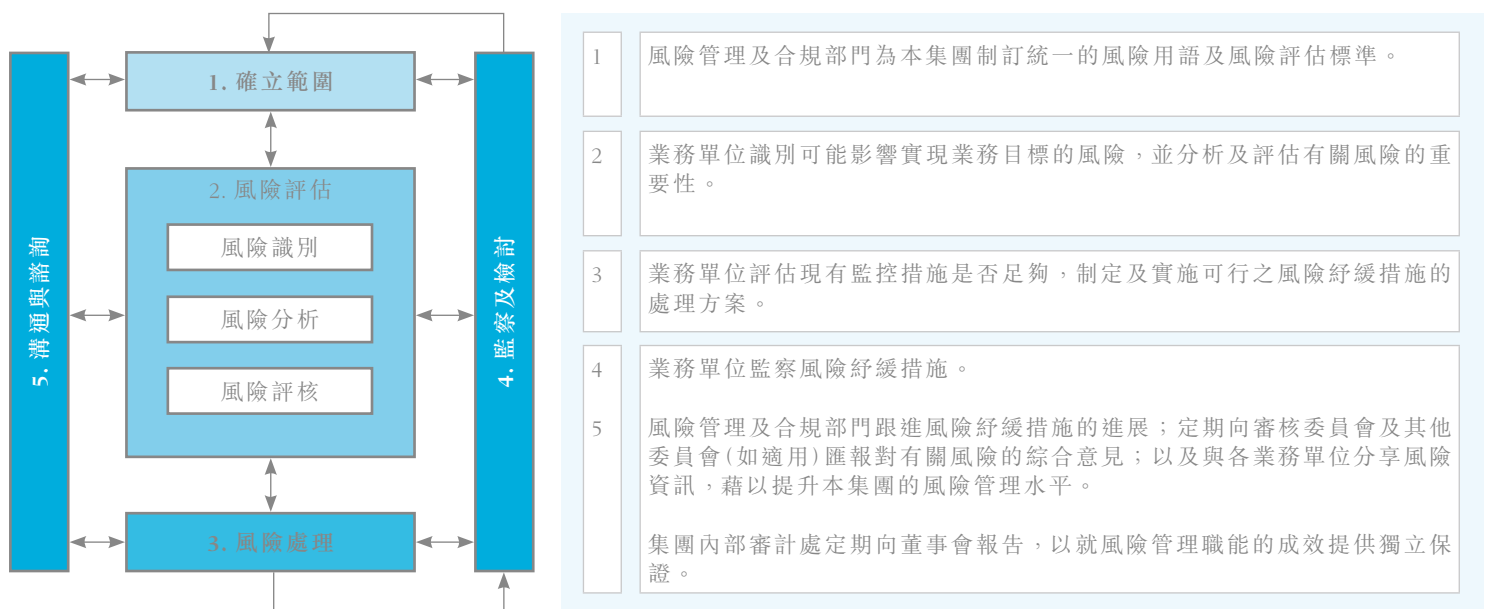
集團內部審計處於全年每個定期舉行的會議上向審核委員會匯報其於上一個期間有關內部監控是否足夠及其成效等的工作結果，包括但不限於指出無法執行任何該等監控程序的失誤或任何程序出現重大弱點。

集團內部審計處採納以風險控制為本的審核方法。集團內部審計處的全年工作計劃，涵蓋本集團營運、業務及服務單位各項主要工作及程序，並按照管理層的要求進行特別檢討，而審核結果會交予審核委員會。內部審計處會查察審核事務，並於其後跟進，力求妥善實行，並會定期向審核委員會匯報其進展。

集團內部審計處獨立向董事會、審核委員會及本集團行政管理人員保證本集團的內部監控充足並有效。集團內部審計主管向本集團的審核委員會主席、行政總裁及首席財務官直接匯報。

集團高級管理層於風險管理及合規部門與集團內部審計處的支援下，負責風險管理及內部監控系統的設計、執行及監察，並負責定期向董事會及／或審核委員會匯報有關系統的成效。

本集團採用ISO 31000：2009風險管理－原則及指引作為管理業務及營運風險的方針。下圖列示識別、評估及管理本集團重大風險時所使用的主要程序：



## 企業管治報告

### 風險管理及內部監控－續

本集團已採納多項政策及程序，以評估及審慎地提高風險管理及內部監控系統的成效，包括要求本集團行政管理層定期評估並須至少每年親身驗證有關事宜實為妥當及有效運作。本集團相信，這將有助提升本集團日後的企業管治及業務經營水平。

本集團已將其風險管理系統貫穿至核心業務營運中。本公司各營運單位將持續地檢討及評估可能對達成營運單位及／或本公司業務目標的能力造成影響的潛在風險的狀況。相關檢討流程包括評估現有內部監控系統是否繼續切合業務需要、是否足夠應對潛在風險及／或是否需予以補充。相關檢討結果錄入各營運單位之風險登記冊，用於監控並載入本集團綜合風險登記冊，以用於分析潛在策略影響，及用於向本公司之高級管理層及董事作常規匯報用途。

審核委員會已制定並監督一項舉報政策及一套綜合程序。據此，僱員、客戶、供應商及其他相關方能對涉及本公司的任何實際或疑似不當行為作出舉報，從而使有關事宜可按適當及具透明度的方式立即展開調查及得到有效處理。審核委員會主席已委派集團內部審計主管代為接收任何有關舉報，監察隨後的調查工作，以及向其提供任何調查資料(包括建議)，以供審核委員會考慮。

本集團對公司責任政策及各附屬程序所載的內幕消息的處理和發佈進行規範，以確保內幕消息在獲適當批准披露前一直保密，並確保有效及一致地發佈有關消息。

於2016年，風險管理及合規部門與各營運單位、高級管理層及董事緊密合作，務求改善風險管理系統。相關舉措有(其中包括)增加培訓課程及風險工作坊的數目；進一步規範化風險匯報用語、類別及量化；使內部監控的評估更密切地結合其潛在風險；以及與指定董事就本公司風險管理系統的設計、營運及查證進行更深入及更頻繁的溝通。風險管理及合規部門已向董事會及審核委員會遞交有關風險管理監控的最新報告，以及協助董事檢討年內本集團風險管理及內部監控系統的成效。

## 風險管理及內部監控－續

於2016年，集團內部審計處對本集團風險管理及內部監控系統成效展開篩查檢討，涵蓋財務、營運及合規監控方面，並著重檢討資訊科技及保安、資料私隱及保護、業務持續性管理及採購方面的監控。此外，集團主要業務及企業職能部門主管須對其主要監控作出自我監控評估。有關結果由集團內部審計處評估並向審核委員會匯報，審核委員會審閱其資料後再向董事會匯報。審核委員會及董事會並不知悉任何需關注事項會對本集團的財務狀況或營運業績產生重大影響，並認為風險管理及內部監控系統的運作整體上充足且有效，包括在資源、員工資歷及經驗、培訓計劃及在會計、內部審核及財務匯報職能的預算等方面均屬充足。

除本集團對風險管理及內部監控進行檢討外，外聘核數師的法定審核工作內容亦包括對若干重要的風險管理及內部監控是否足夠及其成效進行評估。其建議會在適當情況下被加以採納，有助於改善風險管理及內部監控。

## 會議出席情況

所有董事均積極參與本公司的事務。於截至2016年12月31日止年度，所有董事出席董事會會議、董事會轄下委員會會議及股東週年大會的記錄如下：

董事	於2016年出席／舉行會議				
	董事會會議	審核委員會會議	提名委員會會議	薪酬委員會會議	股東週年大會
<b>執行董事</b>					
李澤楷	3/4	不適用	1/1	2/2	0/1
李智康	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
陳進思	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
<b>獨立非執行董事</b>					
王于漸教授	4/4	1/2	1/1	2/2	1/1
盛智文博士	4/4	2/2	1/1	不適用	1/1
張昀	4/4	2/2	1/1	2/2	1/1

## 企業管治報告

### 董事培訓及支援

年內，全體董事定期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重要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。本公司在任董事，即李澤楷、李智康、陳進思、王于漸教授、盛智文博士及張昀，均已參加由本公司或其控股公司或其他專業機構舉辦的培訓課程，並已向公司秘書提供培訓記錄。

### 公司秘書

截至2016年12月31日止年度，本公司的公司秘書為曾細忠先生，彼已接受不少於15小時的相關專業培訓。

全體董事均可向公司秘書尋求有關意見和服務，公司秘書負責確保董事會程序獲得遵從，並就各項企業管治事宜向董事會提供意見，以及為新委任的董事安排就任培訓，其中包括董事在法律及法規規定下的一般及特定職責的簡介。公司秘書支援董事的就任培訓及專業發展。

### 投資者關係及股東通訊

本公司致力促進及維持與股東及其他持份者的有效溝通。本公司已採納股東通訊政策，確保本公司能夠為股東及一般投資者提供有關本公司的適當及適時的資料，有助股東在知情的情況下行使其權利，並讓一般投資者能加強與本公司溝通。股東通訊政策可於本公司網站 ([www.pcpd.com](http://www.pcpd.com)) 查閱。

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香港交易所的網站。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，並會及時詳盡回應該等問題。有關聯絡資料載於本年報第152頁。

## 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》(「公司法」)第74(3)條的規定自行召開股東特別大會。

### 2. 向董事會作出查詢的程序

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。



## 企業管治報告

### 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。

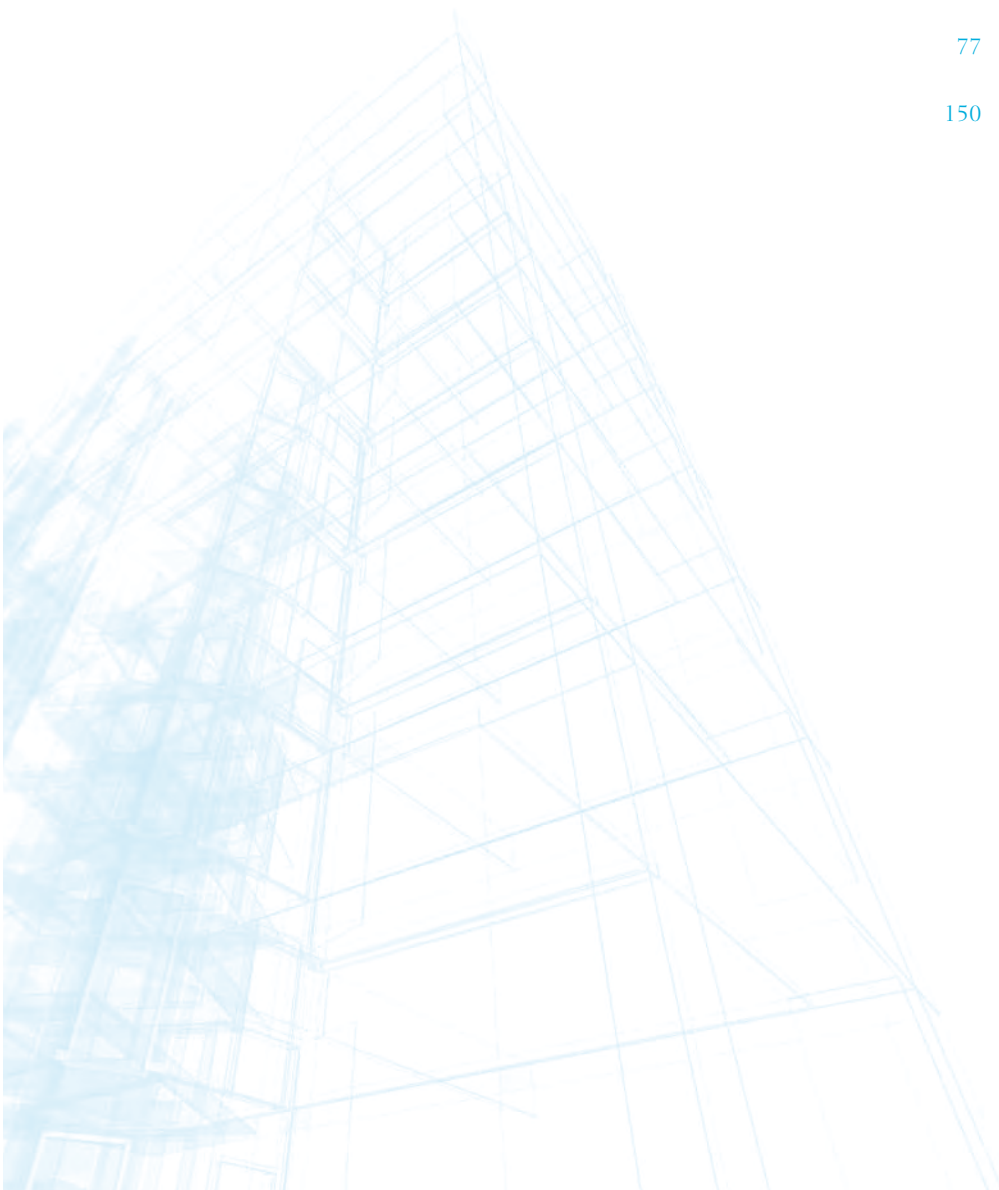
代表董事會

公司秘書  
曾細忠

香港，2017年1月16日

# 財務資料

36	董事會報告書
64	獨立核數師報告
70	綜合全面收益表
72	綜合權益變動表
73	綜合財務狀況表
75	綜合現金流量表
77	綜合財務報表附註
150	五年財務概要



# 董事會報告書

盈科大衍地產發展有限公司(「本公司」)的董事會(「董事會」)提呈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2016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。

## 業務回顧

本集團於本年度的業務回顧、有關本集團未來業務發展的討論及有關採用財務關鍵表現指標對本集團於本年度表現所作的分析，分別載於本年報第4至第5頁的主席報告書、第6至第7頁的行政總裁報告書及第10至第13頁的管理層的討論及分析，以及綜合財務報表附註35及36。

下文載述本集團面對的主要風險及不明朗因素及本集團的環境政策及表現、與主要持份者的關係，以及遵守對本集團有重大影響的法律及法規。

## 主要風險及不明朗因素

董事們明白本集團面對各種風險，其中一些特有風險屬於本集團或一些於本集團經營物業發展所在地的，亦有另外一些風險常見於大部分(如非所有)其他業務。本集團一直遵循其母公司電訊盈科有限公司(「電訊盈科」)的風險管理政策，確保持續地識別、報告、監督及管理可能對本集團表現及戰略執行能力構成不利影響的重大風險以及可能蘊藏的良機。

下文概述本集團面對的主要風險及不明朗因素，但內容並非詳盡無遺，除下文所述的主要風險範疇外，可能還存在其他風險及不明朗因素。此外，本年報並不構成對任何人投資本公司證券的建議或意見，投資者在對本公司證券進行任何投資前，務請作出獨立判斷或自行諮詢投資顧問。

## 業務回顧－續

### 主要風險及不明朗因素－續

#### 市場風險

本集團於印尼擁有重大的在建商業物業投資，而承受主要與印尼競爭狀況及經濟不明朗因素相關的風險。

本集團的收入大部分來自日本及香港。因此，貨幣政策的整體狀況（包括中國內地、日本及香港的稅項）、經濟、立法、監管及政府政策的改變，以及地區政治狀況，旅遊業市場及氣候變化對日本滑雪運動的影響，可能會對本集團的經營業績及財務狀況產生重大影響。

#### 人事風險

本集團能否取得成功及增長，主要取決於能否吸引、培育、挽留及激勵技能精湛及合資格的管理、銷售、市場推廣、行政、運營及技術人才。主要人員流失或未能物色合資格替補人才，都可能對本集團的前景及經營業績造成重大不利影響。

#### 監管及營運合規風險

本集團所經營的市場及行業要求其遵守各項許可及當地法律及法規，包括但不限於競爭法、反壟斷、個人資料安全、物業管理及建築。此外，本集團經營所在國家亦要求本集團遵守這些國家的當局法規及央行規定。

#### 地緣政治風險

本集團亦可能面對外交政策轉變、外幣波動、地區爭端、利率變動、供求不平衡、恐怖主義、整體經濟狀況、可用信貸及貸款成本的風險，有關風險可能會對本集團的業務構成不利影響。

本集團與往來銀行維持良好的關係以確保獲取充足信用額，藉此配合其新項目及滿足營運所需。

有關本集團管理因外幣匯率及利率所面對的不利波動之財務管理政策及策略的詳情，請參閱綜合財務報表附註35。

## 董事會報告書

### 業務回顧－續

#### 主要風險及不明朗因素－續

##### 建築風險

完成建築項目所涉及的時間及成本可能受多項因素的不利影響，這些因素包括材料、設備及勞動力短缺、不利的天氣狀況、自然災害、與承判商及分包商的勞資糾紛、意外事故、政府工作重點的變動及其他不可預見的問題或情況。發生任何前述因素，均可能導致項目竣工延後繼而或導致成本超支以及服務接受方的潛在糾紛及索償，且於原本預期年度內確認的物業發展利潤亦可能因此而無法予以確認。

#### 環境政策及表現

本集團已設立企業社會責任委員會，並採納自行制訂的可持續發展政策，當中載有其環境政策：

- 致力爭取所有新發展項目獲得綠色建築認證；
- 鑑定與本集團活動相關的重大環境影響，在本集團所有物業進行設計、建築及經營過程中，採取措施管理及降低環境影響；
- 使本集團物業降低能耗、提高能源效益；
- 減少營運產生的廢物，確保廢物盡量循環再用，以負責任的方式處理任何殘餘的廢物；
- 確保本集團按法定要求更嚴格的方式營運，並在營運中融入行業最佳環境實踐；
- 監控及量度本集團的進展，設定目標持續改善環境表現。

本集團在發展物業項目時，致力透過採納節能建築設計，在地盤施工期間根據建築及環境管理計劃使一切建築材料皆能物盡其用，興建在環保及可持續發展方面符合國際認可標準的綠色建築物。本集團於雅加達的主要辦公大樓榮獲「美國綠色建築委員會」及「印尼綠色建築委員會」分別頒發LEED白金級及綠色白金級前期認證，另於2016年榮獲「印尼物業獎」(Indonesia Property Awards)評為「高度表揚的最佳寫字樓建築設計」(Highly Commended Best Office Architectural Design)。PT Prima Bangun Investama (盈大地產於印尼的當地附屬公司)亦在是次評選活動中獲授「可持續發展特別嘉許獎」(Special Recognition in Sustainable Development)殊榮，以表彰其為當地行業促進綠色建築及可持續發展所作的貢獻。



## 業務回顧－續

### 環境政策及表現－續

#### 我們的環境

自2005年起，本集團於香港的物業管理部門獲得ISO 14001認證，且其綜合管理系統根據ISO 14001環境管理系統制訂了環境目標。為增進業務合作夥伴的環保意識，有關部門會對作出環保貢獻的候選承判商進行定期評估，作為篩選承判商的標準之一，並會優先考慮獲得ISO 14001認證的承判商。

有關的環保成效獲得各方嘉許，包括水務署「大廈優質供水認可計劃－食水（2.0版）基本計劃（金證書）」及「沖廁水系統優質維修認可計劃」、環境保護署「室內空氣質素檢定證書（卓越級別）」、環境運動委員會「香港綠色機構認證－減廢證書（卓越級別）」、「清新室內空氣證書（卓越級別）」及「綠色機構標誌」、香港環保卓越計劃「節能標誌（良好級別）」、國際青年商會香港總會「環球愛心企業標誌」、「綠色社會關愛卓越獎」、香港綠色標誌－2016年木材回收樹木保育計劃及玻璃樽回收計劃。

我們在促進可持續發展社區方面的努力亦獲得各方認可，過往多年來，我們在廢物回收及減排減廢方面制訂了多項環保措施，同時簽署一系列環境保護約章，例如機電工程署及環境局的「不要鎢絲燈泡」節能約章、惜食香港的惜食約章、環境保護署的「惜物減廢在我手」約章、香港生產力促進局、商界環保協會、香港工業總會及香港總商會（「香港總商會」）的「商界減碳建未來」計劃、環境保護署的充電池回收計劃嘉許狀、環境保護署的「咪嗰嘢食店」計劃、環境局及機電工程署的「室內溫度節能約章2016」及環境局的「戶外燈光約章」。

## 董事會報告書

### 業務回顧－續

#### 與主要持份者的關係

本集團致力按可持續經營的方式經營業務，同時兼顧不同持份者(包括僱員、客戶、供應商、業務合作夥伴及社區)的利益。

#### 與僱員的關係

本集團認為其僱員對業務可持續增長至關重要，致力為所有僱員營造一個安全及無騷擾的工作環境，並提供平等就業、獎勵管理、培訓及職業發展機會。本集團非常重視工作場所安全問題。本集團竭力確保僱員在履行職責時遵守健康及安全措施，務求減少因工傷而損失的總工作日數。本集團設有公平及有效的表現評核制度及獎勵花紅計劃，旨在激勵及獎勵各級別的僱員發揮最佳表現及實現業務表現目標。為實現持續發展，本集團提供與工作崗位相關的培訓，並為致力於個人發展及學習的僱員提供資助補貼。

本集團於香港的物業管理部門在家庭議會舉辦的「2015/16年度家庭友善僱主獎勵計劃」中榮獲三項殊榮：(1)「2015/16年度家庭友善僱主」；(2)「2015/16年度特別嘉許獎」；及(3)「2015/16年度支持母乳餵哺獎」。這些成就彰顯本集團對家庭友善僱傭政策及措施的承諾及在創造更好的工作環境方面的貢獻。

## 業務回顧－續

### 與主要持份者的關係－續

#### 與客戶的關係

除管理層的討論及分析所披露者外，本集團的主要收入來源之一是在日本北海道二世古持有及經營滑雪場及高爾夫度假村、物業管理及度假出租業務。本集團為貴賓提供完整的四季度假方案和全套的度假服務，包括滑雪纜車、滑雪運動及滑雪指導、專賣零售、設備租賃、餐廳營運、高爾夫球及激浪漂流活動。二世古因其一貫的深厚粉雪而見稱，吸引來自全球各地的滑雪遊客，目前其國際滑雪遊客佔該地區冬季遊客人數的百分之七十五左右。業務分部融匯不同的文化及語言，與各個層次的政府機構緊密合作，並繼續維持與當地所有日本公司的重要戰略合作關係。本集團旨在為各階層的客戶（無論是家庭、兒童、長者或運動愛好者）提供安全、多元化、富有趣味及具文化氣息的體驗。無論是在冬季或夏季，本集團均致力提供在二世古度假的最佳體驗，為客戶提供常年的高質素標準的服務，凌駕於所有其他二世古服務供應商，透過名副其實的口碑相傳及市場推廣招徠新客戶，並吸引他們重覆體驗本集團的服務及活動。

至於香港的物業管理及設施管理服務方面，物業管理部門已設立多種渠道（例如「貝沙灣」專項熱線、移動應用程式、電子郵件及網站（[www.bel-air-hk.com](http://www.bel-air-hk.com)））收集客戶的意見，藉以改善服務。我們亦鼓勵住戶前往各大樓大堂的禮賓櫃台、服務中心或會所提出寶貴的意見及建議。

為提升服務質素，有關部門每年均會展開客戶滿意度調查，以便了解住戶對服務的意見，確保服務能符合住戶的期望。此外，我們還定期與業主委員會及附屬委員會成員舉行會議，直接與住戶代表溝通，討論有關物業問題，使物業管理部門能夠藉以更佳方法進一步改善其服務水準。住戶的意見及建議被視為寶貴的資產。因此，物業管理部門會研究住戶每項建議的可行性。所有住戶的反饋意見均會得到及時回應。

## 董事會報告書

### 業務回顧－續

#### 與主要持份者的關係－續

##### 與供應商及承判商的關係

本集團致力提供享負盛譽的優質可持續發展項目，供應商及承判商必須與本集團抱持相同的使命和願景。本集團採用夥伴合作的模式，要求持份者必須承諾締造共贏局面。我們已建立有關程序，確保採購流程公開、公平及公正。此外，我們亦設有程序監察及審核交付物，並提供適當的意見反映渠道，以促進與供應商及承判商的溝通及關係。

##### 與社區的關係

本集團一直在香港贊助及協辦各類慈善活動，增進公眾對跑步或散步健康生活方式的認識，同時亦為香港及中國內地的殘障人士籌集善款，激發他們的潛能。本集團亦參加由香港總商會組織的「商校交流計劃」，並邀請協恩中學的師生參加於2016年11月30日舉行的「綠色建築簡介」主題行政座談會。

物業管理部門已經連續九年榮獲「商界展關懷」標誌，表彰其透過與非牟利機構及社會企業建立戰略夥伴關係，在推動建設和諧社會方面所作的努力。報告期間，其義工小組參與及合辦了多項社區服務活動，例如「食德好」月餅捐贈計劃、「舊鞋救命X香港」舊鞋捐贈活動、保良局的慈善義賣物品捐贈、聖雅各福群會「綠色家電環保園」項目的小家電回收計劃、東華三院的聖誕慈善捐贈（書本及玩具），以及在新生精神康復會舉辦的聖誕義工探訪等。

## 業務回顧－續

### 遵守法律及法規

本集團的主要業務包括在香港從事物業管理業務。本集團訂有合規程序，確保遵守適用(尤其是對物業管理行業具有重大影響)的法律、規則及法規；若果關於物業管理的適用法律、規則及法規有任何變動，我們均會不時通知相關僱員及相關營運團隊。本集團亦致力保障個人資料的安全。本集團在收集及處理有關資料時必定遵守個人資料(私隱)條例及個人資料私隱專員公署發佈的指引。

本集團在日本之業務為向客戶提供四季之康樂活動，並管理相關設施及資產，包括經營及維護滑雪纜車，以及物業管理及發展業務。在日本運營的附屬公司均持有執行其業務所必要的牌照。當地管理團隊負責檢查工作，確保日本附屬公司所經營的主要業務活動均已遵守適用的當地法律及法規，包括日本的鐵路營業法(Railway Business Act)、國家公園法(National Parks Law)、食品衛生法(Food Hygiene Law)，以及酒店及旅館管理法(Hotel & Ryokan Management Law)。

至於本集團於印尼及泰國的物業發展，本集團遵守相關政府機構就物業發展(包括規劃、施工、租賃及／或銷售)及物業管理實施的適用法律及法規。

### 其他企業及行政規定

其他法律及法規下的企業及行政規定亦適用於本集團(例如《公司條例》(第622章)、香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「《上市規則》」)及《僱傭條例》)。本公司通過各種內部監控及批准程序以確保集團遵守有關規定。

## 董事會報告書

### 業績及分配

本集團截至2016年12月31日止年度的業績載於第70至第71頁隨附的綜合全面收益表。

截至2016年12月31日止年度，董事會並無向股東宣派任何中期股息，亦無向紅利可換股票據持有人宣派任何中期分派(2015年：零)。董事會不建議向股東派發截至2016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2016年12月31日止年度的末期分派(2015年：零)。

### 財務概要

本集團於過去五個財務年度的綜合業績及資產與負債的概要載於第150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21。

### 主要物業

發展中／持作發展及持作投資用途的主要物業詳情載於第151頁。

### 借款

本集團的借款詳情載於綜合財務報表附註23。

### 股本

本公司年內的股本變動詳情載於綜合財務報表附註25。

### 可供分派儲備

於2016年12月31日，本公司根據百慕達《一九八一年公司法》(經修訂)計算的可供分派儲備為港幣44.42億元(2015年：港幣44.48億元)。

### 主要客戶及供應商

截至2016年12月31日止年度，本集團向五大客戶出售貨品或提供服務的收入總額約佔本集團總收入的百分之三十三點一三，而本集團向最大客戶出售貨品或提供服務的收入約佔本集團總收入的百分之十五點三二。

截至2016年12月31日止年度，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六十九點六二，而本集團於最大供應商的購貨額約佔本集團總購貨額的百分之六十四點五三。

於2016年12月31日，(i)國際環球通訊網絡(香港)有限公司(「環球網絡」)(本集團五大客戶之一)為Reach Ltd.(電訊盈科的聯繫人)的全資附屬公司；及(ii)香港電話有限公司(亦為本集團五大客戶之一)由電訊盈科全資擁有。電訊盈科為本公司的最終控股公司；而李澤楷及李智康(本公司的執行董事)均為電訊盈科的執行董事，彼等於電訊盈科的權益在本報告的「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」一節披露。除上文所披露者外，截至2016年12月31日止年度，本公司之董事、彼等的緊密聯繫人或就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及供應商中擁有任何實益權益。關於環球網絡與本公司的全資附屬公司PCPD Facilities Management Limited所訂立協議的進一步詳情可於本公司日期為2014年12月18日的公告及本報告的第58頁查閱。



## 董事會報告書

### 董事

於年內及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)  
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  
張昀

根據本公司的公司細則第87條的規定，李澤楷及陳進思將於即將舉行的股東週年大會上輪席退任，他們符合資格及願意膺選連任。

### 董事的履歷詳情

本公司董事的履歷詳情載於第14至17頁的董事會一節。

### 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2016年12月31日，本公司董事、行政總裁及彼等的緊密聯繫人於本公司及其相聯法團（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中擁有登記於根據《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根據《上市規則》的《上市發行人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2016年12月31日，本公司董事、行政總裁或彼等各自的緊密聯繫人概無於本公司股份、相關股份或債權證中持有任何登記於根據《證券及期貨條例》第352條須予備存的登記冊或根據《上市規則》的《標準守則》另行知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

### 2. 本公司的相聯法團

#### A. 於電訊盈科的權益

下表載列本公司董事及行政總裁於2016年12月31日持有的電訊盈科（本公司的最終控股公司）好倉股份總數：

董事／行政總裁姓名	所持普通股數目				總數	佔電訊盈科 已發行股份總數 概約百分比
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益		
李澤楷	—	—	307,694,369 (附註I(a))	1,928,842,224 (附註I(b))	2,236,536,593	28.97%
李智康	992,600 (附註II(a))	511 (附註II(b))	—	—	993,111	0.01%

## 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

##### A. 於電訊盈科的權益－續

附註：

- I. (a) 該等電訊盈科股份當中，其中269,471,956股由Chiltonlink Limited (「Chiltonlink」)的全資附屬公司Pacific Century Diversified Limited (「PCD」)持有，其餘38,222,413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175,312,270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175,312,270股電訊盈科股份的權益；及
  - (ii) 被視作擁有權益的1,753,529,954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八十八點五八的權益，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。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1,753,529,954股電訊盈科股份的權益。李澤楷亦被視為透過由李澤楷全資擁有的公司Hopestar Holdings Limited持有盈科拓展已發行股本的百分之一點零六權益。
- 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

#### 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2016年12月31日持有由香港電訊信託與香港電訊有限公司(本公司相聯法團)共同發行的股份合訂單位(「股份合訂單位」)好倉總數：

董事／行政總裁姓名	所持股份合訂單位數目				總數	佔已發行股份合訂單位總數概約百分比
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益		
李澤楷	—	—	66,247,614 (附註I(a))	144,786,423 (附註I(b))	211,034,037	2.79%
李智康	50,924 (附註II(a))	25 (附註II(b))	—	—	50,949	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的組織章程細則，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－續

附註：

- I. (a) 該等股份合訂單位當中，PCD持有20,227,614個股份合訂單位，Eisner持有46,020,000個股份合訂單位。
- (b) 該等權益指：
  - (i) 被視作擁有權益的13,159,619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13,159,619個股份合訂單位的權益；及
  - (ii) 被視作擁有權益的131,626,804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131,626,804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。

除上文所披露者外，於2016年12月31日，本公司董事、行政總裁或彼等各自的緊密聯繫人概無於本公司或其任何相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）的任何股份、股份合訂單位、相關股份、相關股份合訂單位或債權證中擁有任何權益或淡倉而登記於根據《證券及期貨條例》第352條須予備存的登記冊內，或根據《上市規則》的《標準守則》須知會本公司及聯交所。

### 購股權及董事認購股份或債權證的權利

本公司設有一項購股權計劃。該購股權計劃於2015年5月6日舉行之本公司股東週年大會上獲本公司股東採納，並經由電訊盈科股東批准後於2015年5月7日生效（「2015年計劃」）。2015年計劃自2015年5月7日起計十年內有效。根據2015年計劃，董事會有權向其可全權酌情選擇的任何合資格參與者授予購股權。2015年計劃的主要條款載於下文：

- (1) 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。
- (2) 合資格參與者包括本集團或其任何成員公司的任何董事、執行董事、非執行董事、獨立非執行董事、行政人員及／或僱員（不論本集團或其任何成員公司以全職或兼職形式聘用的人士），本集團或其任何成員公司委聘的任何諮詢人、顧問、供應商、客戶或分包商，以及董事會認為對本集團或其任何成員公司的發展、增長或利益有所貢獻的任何其他人士，或投入大量時間推廣本集團或其業務的任何其他人士，惟一如以往，合資格參與者可為2015年計劃下許可的個別或任何其他人士。
- (3) 根據2015年計劃可授出的購股權所涉及的本公司股份數目上限合共不得超過本公司於採納2015年計劃當日的已發行股份的百分之十。該百分之十的上限可根據《上市規則》規定，經股東事先批准予以更新。因行使根據2015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本公司股份數目整體限額，不得超過本公司不時已發行股份的百分之三十。於本年報日期，根據2015年計劃可授出的購股權所涉及的本公司可供發行的股份總數為40,266,831股，相當於當日本公司已發行股份的約百分之十。
- (4) 於任何12個月期間因行使根據2015年計劃已授出及將授出予任何一位合資格參與者（不包括本公司的主要股東、獨立非執行董事或彼等各自的任何聯繫人）的購股權而已發行及將予發行的本公司股份總數不得超過本公司於有關時間已發行股份的百分之一。就已授出或將授出予本公司一位主要股東或一名獨立非執行董事或彼等各自的任何聯繫人的購股權而言，該上限被調減至本公司已發行股份的百分之零點一及總價值港幣500萬元（按於各批授日期的本公司股份收市價計算）。授出任何超逾此上限購股權必須經股東於股東大會上批准。

## 董事會報告書

### 購股權及董事認購股份或債權證的權利－續

- (5) 2015年計劃並無規定購股權獲行使前須持有的最短限期，亦無預設須達致的表現目標。根據2015年計劃，董事會可決定為行使購股權的條款及條件以及期限，惟該等條款及條件不得與2015年計劃不一致，且概無購股權可於批授日期起計10年後行使。
- (6) 2015年計劃並無規定就承授人接納購股權而須予支付任何代價。除非承授人於批授日期起計14日內以書面拒絕有關批授，否則購股權將被視作於批授日期授出並生效且獲承授人接納。
- (7) 每份購股權的行使價須不得低於以下兩項中較高者：(i)本公司股份於批授日期在聯交所日報表所示的收市價；及(ii)於批授日期前最後五個可在聯交所買賣本公司股份的日子，聯交所日報表所示的本公司股份平均收市價。
- (8) 視乎於股東大會或董事會上所通過的決議案而提早終止2015年計劃的情況而定，2015年計劃由採納日期起計為期10年有效及生效，其後不再進一步授出購股權，但2015年計劃的條文在所有其他方面均仍具十足效力。

自採納2015年計劃後及截至2016年12月31日，概無任何購股權據該計劃獲授出。

除上文所披露者外，於回顧年度任何時間內，本公司或其任何附屬公司、控股公司或同系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，而於回顧年度亦概無本公司董事、行政總裁或彼等的配偶或未滿18歲子女已獲認購本公司或其任何相聯法團的股本或債務證券的權利或行使任何該等權利。



## 股票掛鈎協議

### 購股權計劃

本公司購股權計劃的詳情載於上文「購股權及董事認購股份或債權證的權利」一節及綜合財務報表附註27(a)。

### 紅利可換股票據

由於2012年發行總價值為港幣592,572,154.40元並可按換股價每股港幣0.50元(經就2012年6月25日生效的本公司股份合併予以調整)轉換為合共1,185,144,308股本公司股份的紅利可換股票據，截至2016年12月31日，總價值為港幣18,800.00元(2015年12月31日：港幣18,800.00元)的紅利可換股票據已按換股價每股港幣0.50元轉換為37,600股(2015年12月31日：37,600股)本公司股份。於2016年12月31日，本公司的未兌換紅利可換股票據總金額為港幣592,553,354.40元，可按換股價每股港幣0.50元兌換為合共1,185,106,708股本公司股份。在遵守《上市規則》有關本公司最低公眾持股量規定的前提下，紅利可換股票據可於任何時間兌換為本公司股份。

### 支援協議及投資者協議

於2013年5月23日，本集團與ACE Equity Holdings Limited(「支援商」)訂立支援協議(「支援協議」)，據此，本集團透過(其中包括)向支援商發行佔本公司間接全資附屬公司Melati Holding Limited(「Melati」)不超過其股本百分之六點三八八的不附投票權、毋須出資但享有股息的B類股份(「Melati B類股份」)，就所獲取的服務支付部分款項，價值為2,300萬美元。本集團亦向支援商授出一項認沽期權，可要求本集團於發行股份日期起計五年屆滿後，按Melati及其附屬公司當時的綜合資產淨值購買所有Melati B類股份。

於2013年5月23日，本集團與一名獨立第三方(「投資者」)訂立一項認購協議及一項貸款收購協議(「投資者協議」)，據此，本集團將向投資者配發Rafflesia Investment Limited(「Rafflesia」，Melati所持有的本公司一間間接全資附屬公司)的百分之九點九九股份(「Rafflesia股份」)，並向投資者轉讓提供予Rafflesia的股東貸款的百分之九點九九(「Rafflesia貸款」)，有關代價於配發時按本集團在印尼發展項目產生的總投資成本及融資費用而釐定。本集團亦向投資者授予一項認沽期權，可於2023年5月23日或之後的任何時間，要求本集團按Rafflesia及其附屬公司當時的綜合資產淨值購買所有Rafflesia股份及Rafflesia貸款。

支援協議及投資者協議的詳情載於本公司與電訊盈科於2013年5月23日刊發的聯合公告、本公司於2013年6月25日刊發的通函及綜合財務報表附註27(c)(i)及(ii)。

## 董事會報告書

### 主要股東的股份及相關股份權益及淡倉

#### 1. 於本公司股份及相關股份的權益

於2016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	1,470,155,332 (附註)

附註：該等權益是指(a)由電訊盈科的全資附屬公司Asian Motion Limited（「Asian Motion」）持有的285,088,666股本公司股份的權益；及(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。

#### 2. 於本公司股份及相關股份的淡倉

於2016年12月31日，本公司並不知悉任何人士於本公司股份或相關股份中持有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2016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。

### 董事於重大交易、安排及合約的權益

除於本報告「關連交易」及「關聯方交易」章節所披露者外，本公司或其任何附屬公司、同系附屬公司或母公司概無參與訂立任何與本集團業務有關，並且由本公司董事或與其有關聯的實體直接或間接擁有重大權益的其他重大交易、安排及合約，於年終或年內任何時間仍然有效。

### 董事於競爭性業務中的權益

於截至2016年12月31日止年度，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	公司名稱	業務性質	權益性質
李澤楷	長江和記實業有限公司 (「長和」)及其附屬公司	港口及相關服務、零售、基建、 能源及電訊	(附註)
	長江實業地產有限公司 (「長地」)及其附屬公司	物業發展及投資、酒店及服務式 公寓運作以及物業及項目管理	(附註)

附註：李澤楷以個人權益持有長和及長地的股份各75,240股，亦為若干全權信託的其中一名全權受益人，該等全權信託持有單位信託，而有關單位信託則擁有長和及長地若干股份的權益。年內，長和及長地的若干業務與本集團業務某些方面可能構成競爭。

此外，李澤楷為若干私人公司(「私人公司」)的董事，而該等公司在香港及日本從事物業發展及投資。

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)、物流；以及於亞太地區物業及基建投資及發展等業務均擁有權益。

## 董事會報告書

### 董事於競爭性業務中的權益－續

與本集團業務相比，私人公司於香港的業務權益並不重大，而該等業務權益應該不會對本集團的業務構成競爭。於日本及亞太地區的業務權益亦應該不會對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股權益。此外，基於本報告「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。

除上文所披露者及本集團業務外，概無董事於直接或間接對本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有權益。

### 獲准許的彌償

根據本公司的公司細則第166(1)條，本公司的每位董事及其他高級職員就其因履行職務或因其他與此有關的原因而蒙受或招致的所有訴訟、費用、收費、損失、損害及開支，應獲本公司彌償並獲本公司以其資產及利潤保證他們免就此受任何損害；惟本彌償保證不延伸至任何與上述人士欺詐或不誠實有關之事宜。於本年度內，本公司已為董事及高級職員安排責任保險，覆蓋範圍包括本公司的董事及高級職員。

### 捐款

本集團於年內共作出慈善及其他捐款合共約港幣156萬元(2015年：港幣110萬元)。

### 購買、出售或贖回上市證券

截至2016年12月31日止年度，本公司在其股份之買賣出現折讓時，於聯交所以總代價港幣575,170元(不包括費用)回購合共199,000股本公司股份，以提升股東之投資價值。所有該等回購股份已於年內註銷。回購股份的詳情如下：

回購期間	回購股份數目	每股買價		總代價
		最高	最低	
		港幣元	港幣元	港幣元
2016年4月	199,000	2.92	2.87	575,170

除上文所披露者外，截至2016年12月31日止年度，本公司或其附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

### 管理合約

除董事服務合約或僱員合約外，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。

### 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2015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、香港電訊及本公司一名董事的附屬公司及／或聯繫人有關該等交易的詳情如下：

## 董事會報告書

### 關連交易－續

#### 持續關連交易

1. 誠如本公司於2014年12月18日發佈的公告所披露，本公司的全資附屬公司PCPD Facilities Management Limited (「PCPD FM」) 於該日與環球網絡 (Reach Ltd. (電訊盈科的聯繫人) 的全資附屬公司) 訂立設施管理服務協議及租約及租戶管理服務協議 (「協議」)，內容關於PCPD FM為環球網絡提供的設施管理服務及租約及租戶管理服務，協議有效期為2015年1月1日至2016年12月31日為期兩年，協議費用根據協議條款計算，年度上限為港幣3,300萬元。於截至2016年12月31日止之年度，PCPD FM根據協議收取的設施管理服務及租賃及租戶管理服務總費用約為港幣3,240萬元。

本公司於2016年12月23日的公告中宣佈，PCPD FM於當日與環球網絡就透過環球網絡以投標形式，簽署訂立一套全新的設施管理服務協議及租約及租戶管理服務協議 (「新協議」)，於2017年1月1日至2018年12月31日兩年期間持續向環球網絡提供設施管理服務及租約及租戶管理服務，有關費用根據新協議條款計算，惟不得高於2017年及2018年的年度上限港幣800萬元。

2. 誠如本公司於2013年12月9日發佈的公告所披露，本公司的間接全資附屬公司PCPD Operations Limited (「PCPDOL」) 已於該日與下列各訂約方訂立一份採購產品及服務總協議：(i) 電訊盈科 (電訊盈科及其附屬公司統稱為「電訊盈科集團」；電訊盈科集團當不包括本集團及香港電訊集團 (定義見下文) 時稱為「母集團」) 之間接全資附屬公司電訊盈科企業方案有限公司 (與該公司的協議可稱為「母集團2013年總協議」)；及(ii) 香港電訊有限公司 (「香港電訊」及其附屬公司，「香港電訊集團」) 之間接全資附屬公司Hong Kong Telecommunications (HKT) Limited (「HKTL」) (與該公司的協議可稱為「香港電訊集團2013年總協議」)。有關協議為母集團及香港電訊集團分別向本集團提供若干產品及服務擬定框架，有關協議之有效期為2014年1月1日至2016年12月31日為期三年，有關協議之費用根據有關協議條款來釐定，且不得高於有關年度上限 (誠如公告所披露)。根據(i) 母集團2013年總協議所提供的產品及服務類別為(a) 資訊科技方案及服務及(b) 企業服務及其他服務；及根據(ii) 香港電訊集團2013年總協議所提供的產品及服務類別為(a) 電訊及相關設備與服務及(b) 企業服務及其他服務。

## 關連交易－續

### 持續關連交易－續

#### 2. 一續

截至2016年12月31日止財務年度，母集團2013年總協議項下擬進行交易的合約總額載列如下：

產品及服務類別	截至2016年12月31日止 財務年度的概約合約總額	截至2016年12月31日止 財務年度的年度上限
	港幣千元	港幣千元
資訊科技方案及服務	1,589	3,400
企業服務及其他服務	532	1,000

截至2016年12月31日止財務年度，香港電訊集團2013年總協議項下擬進行交易的合約總額載列如下：

產品及服務類別	截至2016年12月31日止 財務年度的概約合約總額	截至2016年12月31日止 財務年度的年度上限
	港幣千元	港幣千元
電訊及相關設備及服務	1,833	6,900
企業服務及其他服務	3,990	6,800



## 董事會報告書

### 關連交易－續

#### 持續關連交易－續

#### 2. 一續

誠如本公司於2016年12月23日發佈的公告所披露，PCPDOL已於該日與下列各訂約方訂立一份新的供應與採購產品及服務總協議：(i)電訊盈科之間接全資附屬公司電訊盈科企業方案有限公司(有關協議可稱為「母集團2016年總協議」)；及(ii)香港電訊之間接全資附屬公司HKTL(有關協議可稱為「香港電訊集團2016年總協議」)。有關協議為母集團及香港電訊集團分別向本集團提供若干產品及服務擬定框架，有關協議期限自2017年1月1日至2019年12月31日止為期三年，有關協議之費用根據有關協議條款來釐定，且不得高於有關年度上限(誠如下表所披露)。所提供的產品及服務類別為根據(i)母集團2016年總協議提供(a)資訊科技方案及服務及(b)企業服務及其他服務；及根據(ii)香港電訊集團2016年總協議提供(a)電訊及相關設備與服務及(b)企業服務及其他服務。

母集團2016年總協議項下擬進行各類交易的年度上限載列如下：

	年度上限 (港幣千元)		
	截至12月31日止財務年度		
	2017年	2018年	2019年
資訊科技方案及服務 (不包括作為消費產品及服務而獲全面豁免者)	2,900	2,900	2,900
企業服務及其他服務	1,400	1,300	1,100

## 關連交易－續

### 持續關連交易－續

#### 2. 一續

香港電訊集團2016年總協議項下擬進行各類交易的年度上限載列如下：

	年度上限 (港幣千元)		
	2017年	2018年	2019年
電訊及相關設備與服務 (不包括作為消費產品及服務而獲全面豁免者)	1,500	1,500	1,500
企業服務及其他服務	4,100	4,200	4,400

3. 誠如本公司於2016年1月20日發佈的公告所披露，本公司全資附屬公司PT Prima Bangun Investama (「PT PBI」) (作為業主) 與本公司董事李澤楷的聯繫人PT FWD Life Indonesia (「PT FWD」) (作為租戶) 透過PT FWD接納由PT PBI發出且具約束力的要約函件(隨附標準租賃協議)(「FWD協議」) 就位於印尼雅加達12190 Jl. Jenderal Sudirman Kavling, 52-53號蘇迪曼中央商業區Lot 10的一幢在建優質甲級辦公大樓(「該建築物」) 之第20樓全層及地下部份範圍(「該等物業」) 之租賃及該建築物上之標識權的主要條款達成協議。當該等物業可交付PT FWD進場使用時，訂約雙方將簽署為該建築物而設的標準租賃協議。根據FWD協議的條款，該等物業租賃期限自起租日(暫定為2018年1月1日或之後，惟須待PT PBI最終確認後方可作實) 起計三年，估計每月租金1,261,252,867印尼盾(約港幣709,725.32元) 及估計費用(包括每月服務費每平方米90,000印尼盾(約港幣50.64元) 至每平方米150,000印尼盾(約港幣84.41元)、年度泊車費226,800,000印尼盾(約港幣127,623.66元) 及年度標識權費用1,083,333,333印尼盾(約港幣609,607.41元))，惟截至2020年12月31日止三個財務年度各年所設定的年度上限為23,102,300,000印尼盾(約港幣13,000,000元) (誠如該公告所披露)。

於2016年12月31日，本公司主要股東電訊盈科分別持有本公司約百分之七十點八三的股權及香港電訊約百分之六十三點零七的股權。

## 董事會報告書

### 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2016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. 於本集團的日常業務中訂立；
- B. 按照一般商業條款或更佳條款進行；及
- C. 根據有關交易的協議進行，條款公平合理，並且符合本公司股東的整體利益。

本公司核數師獲委聘根據香港會計師公會發出的香港鑒證業務準則第3000號(經修訂)「歷史財務資料審核或審閱以外之鑒證業務」及參考《實務說明》第740號「香港上市規則規定的持續關連交易的核數師函件」就本集團截至2016年12月31日止年度訂立的持續關連交易事項進行匯報。核數師根據《上市規則》第14A.56條的規定已發出無保留意見函件，當中載有對持續關連交易事項作出的查證和總結。

### 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34。根據《上市規則》構成關連交易或持續關連交易的各項關聯方交易，均遵守《上市規則》第14A章的適用規定。

### 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，本公司維持《上市規則》規定之公眾持股量。

### 企業管治

本公司的企業管治原則及常規載於本年報第18至第34頁的企業管治報告。

## 核數師

截至2016年12月31日止財務年度的綜合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  
曾細忠

香港，2017年1月16日

# 獨立核數師報告

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)

## 意見

我們已審計的內容

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(以下統稱「貴集團」)列載於第70至149頁的綜合財務報表，包括：

- 於二零一六年十二月三十一日的綜合財務狀況表；
- 截至該日止年度的綜合全面收益表；
- 截至該日止年度的綜合權益變動表；
- 截至該日止年度的綜合現金流量表；及
- 綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們的意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了貴集團於二零一六年十二月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒布的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

### 獨立性

根據香港會計師公會頒布的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。

### 關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

我們在審計中識別的關鍵審計事項概述如下：

- 印尼發展中投資物業估值
- 發展中物業及持作發展物業的賬面值

#### 關鍵審計事項

##### 印尼發展中投資物業估值

請參閱綜合財務報表附註15。

於2016年12月31日，貴集團投資物業的賬面價值為港幣32.66億元，當中有關於印尼發展中投資物業的公平價值港幣32.14億元。

管理層已參照類似已竣工物業的估計銷售價格對該物業進行內部評估，當中預留未支付的發展成本，主要是為直至竣工所需要的建築成本。

投資物業的估值存在固有主觀性，主要由於估值過程需使用重大估計包括類似已竣工物業的估計銷售價格及未付的竣工所需建築成本。有關估計如出現大幅變動，或會導致物業估值出現大幅變動。

#### 我們的審計如何處理關鍵審計事項

就管理層對印尼發展中投資物業的估值，我們所執行的程序包括：

- 就估值方法及主要估計向管理層提出質疑；
- 委派我們的內部估值專家對估值過程中使用的類似已竣工物業的估計銷售價格，與我們獨立作出的市場預期進行比較；
- 根據工料測量師報告及支付記錄核對迄今為止所產生的建築成本；以及
- 將估計發展成本總額與主承建商協議、工料測量師報告及其他佐證進行核對，以此評估竣工成本是否已合理估計。

我們認為投資物業估值有現有證據支持。

## 獨立核數師報告

### 關鍵審計事項

#### 發展中物業及持作發展物業的賬面值

請參閱綜合財務報表附註17。

於2016年12月31日，發展中物業及持作發展物業的賬面值分別為港幣4.02億元及港幣5.44億元。

對於發展中物業，管理層運用貼現現金流預測以釐定該等物業的可變現淨值，當中涉及的重大估計及假設包括銷售價格、建築成本及貼現率。

對於持作發展物業，管理層運用直接比較法以釐定該等物業的可變現淨值，當中涉及使用估計及假設，包括類似物業的近期銷售價格等估計及假設，並因應該等物業的性質、位置及狀況的任何差異作出調整。

根據以上對可變現淨值的釐定，管理層認為發展中物業及持作發展物業的賬面值是合理的。

### 我們的審計如何處理關鍵審計事項

就管理層對發展中物業及持作發展物業的賬面值進行評估，我們所執行的程序包括：

- 就發展中物業及持作發展物業的可變現淨值評估，評估管理層所使用的方法是否適當；
- 就發展中物業而言，我們將評估所使用的估計銷售價格、建築成本及貼現率與我們獨立作出的市場預期及特定國家市場及行業數據進行比較。我們亦已對評估時所使用的假設進行敏感性分析；以及
- 就持作發展物業而言，我們將管理層估計的類似物業的銷售價格與市場數據進行比較。我們同時考慮到管理層評估時所使用的調整因素，並參考我們對該等物業所在國家的地產行業認識，核查其是否處於合理範圍內。我們亦已對評估時所使用的假設進行敏感性分析。

我們認為，發展中物業及持作發展物業的賬面值均有現有證據支持。



## 其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括年報內的所有信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

## 董事及審核委員會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布的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露規定擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審核委員會須負責監督貴集團的財務報告過程。

## 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅向閣下（作為整體）按照百慕達一九八一年《公司法》第90條報告，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。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

## 獨立核數師報告

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和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，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是Sean William Tuckfield。

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師

香港，2017年1月16日

# 綜合全面收益表

截至2016年12月31日止年度

港幣百萬元	附註	2016年	2015年
收入	4、5	174	165
營銷成本		(56)	(54)
毛利		118	111
一般及行政開支		(418)	(389)
其他收益		—	1
其他虧損淨額	6	(57)	(3)
營業虧損		(357)	(280)
利息收益		11	12
除稅前虧損	8	(346)	(268)
所得稅	11	(18)	(5)
本公司股東應佔持續經營業務虧損		(364)	(273)
本公司股東因於2014年出售附屬公司而 應佔已終止經營業務的溢利	12	—	192
本公司股東應佔虧損		(364)	(81)

港幣百萬元	附註	2016年	2015年
其他全面收益／(虧損)：			
可被重新分類為損益			
匯兌差額：			
換算海外業務的匯兌差額		56	(226)
全面總虧損		(308)	(307)
全面總(虧損)／收益來自於：			
持續經營業務		(308)	(499)
因於2014年出售附屬公司而已終止經營業務		—	192
		(308)	(307)
持續經營業務及因於2014年出售附屬公司而已終止經營業務每股(虧損)／盈利 (以每股港幣分列示)			
基本及攤薄後每股(虧損)／盈利	14		
持續經營業務		(22.96)分	(17.21)分
因於2014年出售附屬公司而已終止經營業務		—分	12.09分
		(22.96)分	(5.12)分

第77至149頁的附註構成該等綜合財務報表的一部分。

# 綜合權益變動表

截至2016年12月31日止年度

港幣百萬元	2016年						總額
	已發行 權益	資本儲備	貨幣 換算儲備	可換股 票據儲備	其他儲備	保留盈利	
於2016年1月1日的結餘	2,848	(565)	(664)	592	10	3,034	5,255
年內全面總收益／(虧損)	—	—	56	—	—	(364)	(308)
回購及註銷股份(附註25(d))	(1)	—	—	—	—	—	(1)
於2016年12月31日的結餘	2,847	(565)	(608)	592	10	2,670	4,946

港幣百萬元	2015年						總額
	已發行 權益	資本儲備	貨幣 換算儲備	可換股 票據儲備	其他儲備	保留盈利	
於2015年1月1日的結餘	2,848	(565)	(438)	592	10	3,115	5,562
年內全面總虧損	—	—	(226)	—	—	(81)	(307)
於2015年12月31日的結餘	2,848	(565)	(664)	592	10	3,034	5,255

第77至149頁的附註構成該等綜合財務報表的一部分。

# 綜合財務狀況表

於2016年12月31日

港幣百萬元	附註	2016年	2015年
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業	15	3,266	2,136
物業、設備及器材	16	174	160
發展中物業	17(a)	402	349
持作發展物業	17(b)	544	525
商譽	18	3	3
其他金融資產	19	3	2
預付款項及其他應收款項		273	200
		<b>4,665</b>	3,375
<b>流動資產</b>			
以代管人賬戶持有的銷售所得款項	22(a)	510	513
受限制現金	22(b)	103	96
應收貿易賬款淨額	22(c)	10	7
預付款項、按金及其他流動資產		158	390
應收同系附屬公司的欠款	34(c)	1	1
應收關聯公司的欠款	34(c)	6	3
衍生金融工具	20	—	60
其他金融資產	19	4	4
短期存款		3	1
現金及現金等值項目		868	1,815
		<b>1,663</b>	2,890

## 綜合財務狀況表

於2016年12月31日

港幣百萬元	附註	2016年	2015年
<b>流動負債</b>			
銀行借款	23	457	—
應付貿易賬款	22(d)	23	14
應計款項、其他應付賬款及遞延收入	22(e)	297	437
應付同系附屬公司欠款	34(c)	—	1
根據數碼港計劃協議應付特區政府的款項	24	321	322
當期所得稅負債		4	3
		<b>1,102</b>	777
<b>流動資產淨值</b>			
		<b>561</b>	2,113
<b>總資產減流動負債</b>			
		<b>5,226</b>	5,488
<b>非流動負債</b>			
其他應付賬款		208	189
遞延收入		50	25
遞延所得稅負債	29(a)	22	19
		<b>280</b>	233
<b>資產淨值</b>			
		<b>4,946</b>	5,255
<b>資本及儲備</b>			
已發行權益	25	2,847	2,848
儲備		2,099	2,407
		<b>4,946</b>	5,255

李智康  
董事

陳進思  
董事

第77至149頁的附註構成該等綜合財務報表的一部分。



# 綜合現金流量表

截至2016年12月31日止年度

港幣百萬元	附註	2016年	2015年
經營業務所(動用)／產生的現金淨額	30	(411)	435
投資業務			
購置物業、設備及器材		(27)	(46)
支付投資物業的款項		(966)	(516)
金融工具清算後所獲分派的款項		3	—
購買衍生金融工具		—	(62)
到期日超過三個月的短期存款增加		(2)	(1)
於2014年出售附屬公司產生的現金流出淨額	12	—	(452)
投資業務所動用的現金淨額		(992)	(1,077)
融資活動			
銀行借款所得款項		465	—
其他已付借款成本		(15)	(6)
股份回購		(1)	—
融資活動所產生／(動用)的現金淨額		449	(6)

## 綜合現金流量表

截至2016年12月31日止年度

港幣百萬元	2016年	2015年
現金及現金等值項目減少淨額	(954)	(648)
匯兌差額	7	(3)
現金及現金等值項目 於1月1日的結餘	1,815	2,466
於12月31日的結餘	868	1,815
現金及現金等值項目分析		
現金及銀行結餘	871	1,816
減：短期存款	(3)	(1)
於12月31日的現金及現金等值項目	868	1,815

第77至149頁的附註構成該等綜合財務報表的一部分。

# 綜合財務報表附註

2016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頂級物業及基建項目，以及投資頂級物業。

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。

2016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）為本集團的直接控股公司，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70至149頁的綜合財務報表已經董事會（「董事會」）於2017年1月16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載列如下，除另有說明外，該等政策已貫徹應用於呈報年度。

## 綜合財務報表附註

2016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. 編製綜合財務報表的基準

截至2016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。

除下文所載會計政策所述的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(見附註2(g))；
- － 按公平價值計入損益賬的金融資產(見附註2(m))；及
- － 衍生金融工具(見附註2(n))。

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3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2016年1月1日起生效但對本集團綜合財務報表沒有重大影響的準則及修訂

HKAS 1 (修訂本)	披露計劃
HKAS 16 (修訂本)	物業、設備及器材－澄清可接受的折舊方式
HKAS 27 (修訂本)	獨立財務報表－獨立財務報表的權益法
HKAS 38 (修訂本)	無形資產－澄清可接受的攤銷方式
HKFRS 10、HKFRS 12及 HKAS 28 (修訂本)	投資實體：應用合併的例外規定
HKFRS 11 (修訂本)	合營安排－收購共同經營權益的會計法
HKFRS 2012年至2014年期間的年度改進	

## 2. 編製基準及主要會計政策－續

### b. 編製綜合財務報表的基準－續

以下為截至2016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 7 (修訂本)	披露計劃－現金流量表 <sup>1</sup>
HKAS 12 (修訂本)	就未變現虧損確認遞延稅項資產 <sup>1</sup>
HKFRS 9	金融工具 <sup>2</sup>
HKFRS 15	來自客戶合約的收入 <sup>2</sup>
HKFRS 15 (修訂本)	澄清HKFRS 15來自客戶合約的收入 <sup>2</sup>
HKFRS 16	租賃 <sup>3</sup>

附註：

- 1 於2017年1月1日或之後開始的年度期間生效
- 2 於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效
- 3 於2019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2016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。

## 綜合財務報表附註

2016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

#### c. 附屬公司

附屬公司指本集團控制的所有實體（包括結構實體）。當本集團透過參與某實體業務承擔或有權獲得浮動回報，而且有能力透過其對該實體的權力影響這些回報時，則本集團控制該實體。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。

當本集團不再擁有控制權時，於實體的任何保留權益會重新計量至其公平價值，而賬面值變動於損益賬內確認。就其後入賬列作聯營公司、合營安排或金融資產的保留權益而言，公平價值乃初步賬面值。此外，先前就該實體於其他全面收益確認的任何金額乃按猶如本集團已出售相關資產或負債般入賬。此舉可能意味著先前於其他全面收益確認的金額會重新分類至損益。

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。

在本公司的財務狀況表中，於一家附屬公司的投資乃按成本減去任何減值虧損（附註2(h)）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呈報期末確認。

## 2. 編製基準及主要會計政策－續

### d. 收入確認

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入及費用（倘適用），收入則以下列基準在損益表內確認：

(i) 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。

預收租金收入於綜合財務狀況表中遞延及入賬列作「遞延收入」，有關金額乃根據投資物業租金用途的實際使用情況確認為收入。

(ii) 服務收益

服務收益乃於向客戶提供相關服務時確認。

(iii) 利息收益

銀行存款的利息收益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。

### e. 經營租賃

倘出租人並無轉讓擁有權的全部風險及利益，有關資產租賃分類為經營租賃。

(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財務狀況表，詳情載於附註2(g)。經營租賃產生的收入，會根據本集團的收入確認政策予以確認，詳情載於附註2(d)(i)。

## 綜合財務報表附註

2016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－續

##### (ii) 經營租賃費用

大部分擁有權的風險及回報由出租人保留的租賃將分類為經營租賃。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。

就根據經營租賃持有的租賃土地支付的預付款項於財務狀況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

由於土地擁有無限的可用年期，故永久業權土地按成本減減值虧損（附註2(h)）列賬且無須計算折舊。

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(h)）列賬。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，包括符合規定的借貸成本（附註2(s)）。已獲確認物業、設備及器材的後續開支將計入資產賬面值，並按資產原本剩餘可用年期折舊，惟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。

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。

發展中物業因其用途改變而轉撥至物業、設備及器材的金額於轉撥當日按其賬面值列賬。

永久業權土地及在建工程並無折舊。其他物業、設備及器材的折舊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呈報期末作出檢討，並於適當時作出調整。



## 2. 編製基準及主要會計政策—續

### g. 投資物業

投資物業指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，亦包括正在興建或發展以便日後作投資物業用途的物業。

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計量，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財務狀況表中列賬。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，且定期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，方計入資產賬面值。所有其他維修及保養成本在產生的期間於損益表中支銷。

### h. 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：

- 物業、設備及器材；
- 商譽；及
- 於一家附屬公司的投資(公司層面)。

## 綜合財務報表附註

2016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. 於一家附屬公司的投資及非金融資產的減值－續

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。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，資產將按單獨可識別現金流入（現金產生單位）的最低層次分類。

##### (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。

##### (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。

#### i. 發展中／持作發展物業

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。成本包括原本土地收購成本、土地使用權成本、所產生建築開支及該等物業應佔的其他直接發展成本，包括建築完成前與開發直接相關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呈報期末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，按成本減累計減值虧損列賬。

## 2. 編製基準及主要會計政策—續

### j. 商譽

商譽指所轉讓代價的公平價值及非控制權益的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(附註2(h))於綜合財務狀況表內列賬。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。

### k. 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。此等款項計入流動資產，但到期日由呈報期末起計超過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綜合財務狀況表內流動資產項下的「應收貿易賬款淨額」及「預付款項、按金及其他流動資產」以及非流動資產項下的「預付款項及其他應收款項」。

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貸款及應收款項的原有條款收回款項時，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。撥備金額為資產的眼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。資產的眼面值透過撥備賬撇減，而虧損金額則於損益表內確認。

### l. 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。

## 綜合財務報表附註

2016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

#### m. 按公平價值計入損益賬的金融資產

除於一家附屬公司的投資外，本集團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呈報期末起計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。本集團會於各呈報期末重新計量公平價值，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。由於股息收益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。

#### n. 衍生金融工具

衍生金融工具於簽訂衍生合約當日初步按公平價值確認，其後則按於各呈報期末的公平價值重新計量。公平價值重新計量的盈虧於損益表內確認。

#### o. 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。

本集團已簽發及並非指定按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，本集團以(i)根據HKAS 37「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HKAS 18「收入」確認的累計攤銷兩者中的較高者計算財務擔保合約價值。

#### p. 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。此等款項計入流動負債，但到期日由呈報期末起計超過12個月者，則分類為非流動負債。

## 2. 編製基準及主要會計政策－續

### q. 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估計時確認。撥備會於各呈報期末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。

### r. 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。

### s. 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。

倘安排借貸所產生的附帶成本被視為對利息成本的調整，則於借貸期間以實際利率法確認為開支。

## 綜合財務報表附註

2016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

#### t. 已終止經營業務

已終止經營業務為本集團業務的組成部分，其業務及現金流量可與本集團其他業務清楚區分。已終止經營業務指一項獨立的主要業務或業務經營地區，或一項出售獨立的主要業務或業務經營地區的單一經統籌計劃的一部分，或一間專為轉售而收購的附屬公司。

倘某項業務被分類為已終止經營業務，則本集團會於綜合全面收益表呈列一項單一金額，該金額包括已終止經營業務的除稅後溢利或虧損，以及計算公平價值減出售成本時，或出售構成已終止經營業務的資產或出售組別時所確認的除稅後盈利或虧損。

#### u. 所得稅

年內所得稅包括本期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) 本期所得稅乃年內就應課稅收益的預期應付稅項，所採用的稅率乃於呈報期末訂立或實質訂立者，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獲確認，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，則遞延所得稅的確認金額按該資產以財務狀況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。在其他情況下，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，所採用的稅率乃於呈報期末訂立或實質訂立者。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臨時差額，計提遞延所得稅撥備，惟本集團可以控制臨時差額撥回時間，以及臨時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。

## 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：本集團計劃按淨額基準結算，或在變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變現本期稅項資產及清償本期稅項負債或在變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，則因應僱員截至呈報期末提供的服務而產生的估計負債計提撥備。
- (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。

## 綜合財務報表附註

2016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

#### 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以股份支付的僱員報酬儲備中確認。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。於各呈報期末，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以股份支付的僱員報酬儲備。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（並相應調整以股份支付的僱員報酬儲備）。股本金額將在以股份支付的僱員報酬儲備中確認，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) 電訊盈科董事會亦可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或香港電訊有限公司（「香港電訊」，本集團之同系附屬公司）股份合訂單位。有關獲授股份或股份合訂單位按面值新發行（「認購計劃」）或從公開市場購買（「購買計劃」）。

根據購買計劃及認購計劃授出的獎勵入賬列作以現金結算以股份為基礎的付款。獲授電訊盈科股份及香港電訊股份合訂單位的公平價值即根據購買計劃從公開市場購買電訊盈科股份及香港電訊股份合訂單位的市場報價以及根據認購計劃發行電訊盈科股份及香港電訊股份合訂單位的發行價，均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。僱員為獲授電訊盈科股份及香港電訊股份合訂單位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。於歸屬日，對確認為員工成本的金額作出調整，以反映所歸屬獲授電訊盈科股份及香港電訊股份合訂單位的實際數目（並對責任作出相應調整），而在按公平價值計入損益賬的金融資產中確認的獲授電訊盈科股份及香港電訊股份合訂單位的賬面值則與責任相抵銷。



## 2. 編製基準及主要會計政策—續

### w. 以現金替代的股份基礎付款交易

股份基礎付款交易指有條款規定本集團或有關方可選擇讓本集團以現金(或其他資產)或發行股本工具方式進行交易結算的安排。於歸屬條件(如有)達成時,如果本集團產生一項以現金(或其他資產)結算的負債,本集團應將該交易或其組成部分入賬列作一項以現金結算以股份為基礎的付款交易。否則,若無產生相關負債,股份基礎付款交易應入賬列作一項以權益結算的股份基礎付款交易。

### x. 外幣換算

本集團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呈報期末適用的匯率換算。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。海外業務的綜合財務狀況表項目(包括因合併所收購海外業務而產生的商譽)按呈報期末適用的匯率換算為港幣。由此產生的匯兌差額於其他全面收益中確認,並於權益項下的貨幣換算儲備中單獨累計。

在綜合賬目時,換算海外業務投資淨額而產生的匯兌差額於其他全面收益中確認,並於權益項下的貨幣換算儲備中單獨累計。計算出售海外業務的損益時,應包括與海外業務相關並於權益項下的貨幣換算儲備中確認的累計匯兌差額。

## 綜合財務報表附註

2016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

#### y. 分類報告

營運分類及綜合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高層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符合上述大部分標準則可以合計。

#### z. 股息分派

向本公司股東／紅利可換股票據持有人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推測。

a. 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論述如下：

#### (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用途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、市場租金或其他假設，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2016年12月31日，投資物業的公平價值為港幣32.66億元。

### 3. 關鍵會計估算及判斷－續

(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，已確認為已售物業成本。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。

(iii) 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資產淨值及所得稅作出調整。於2016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負債抵銷(附註29(a))。

(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：

- －物業、設備及器材；
- －商譽；
- －發展中／持作發展物業；及
- －於一家附屬公司的投資(公司層面)。

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。

## 綜合財務報表附註

2016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

(iv) 於一家附屬公司的投資及非金融資產的減值－續

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。物業、設備及器材、商譽及於一家附屬公司的投資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，而發展中／持作發展物業的可收回價值則指其可變現淨值。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。

(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。

### 4. 收入

收入包括就下列業務已確認的收入：

港幣百萬元	2016年	2015年
日本的四季康樂業務	92	78
香港的物業及設施管理	47	51
日本的物業管理	20	16
其他業務	15	20
	<b>174</b>	165

## 5. 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資料載列如下：

### a. 業務分類

	來自外來 客戶收入		收入 分類間 收入		應呈報 分類收入		業績 除稅前 分類業績		其他資料 增加非流動 分類資產	
	2016年	2015年	2016年	2015年	2016年	2015年	2016年	2015年	2016年	2015年
港幣百萬元										
日本的四季康樂業務	92	78	—	—	92	78	—	2	4	37
印尼的物業投資	—	—	—	—	—	—	(16)	(19)	1,126	344
泰國的物業發展	—	—	—	—	—	—	(13)	(16)	13	8
日本的物業發展	—	—	—	—	—	—	(16)	(8)	43	4
香港的物業及設施管理	47	51	—	—	47	51	8	5	—	—
香港的物業發展	—	—	—	—	—	—	(8)	4	—	—
日本的物業管理(附註i)	20	16	—	—	20	16	3	2	—	—
其他業務(附註ii)	15	20	2	2	17	22	2	2	—	1
抵銷項目	—	—	(2)	(2)	(2)	(2)	—	—	—	—
應呈報分類總計	174	165	—	—	174	165	(40)	(28)	1,186	394
未分配	—	—	—	—	—	—	(306)	(240)	9	4
綜合	174	165	—	—	174	165	(346)	(268)	1,195	398

## 綜合財務報表附註

2016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	資產		負債	
	2016年	2015年	2016年	2015年
日本的四季康樂業務	132	119	14	18
印尼的物業投資	3,686	2,713	802	422
泰國的物業發展	558	530	9	9
日本的物業發展	498	409	25	9
香港的物業及設施管理	27	19	5	10
香港的物業發展	606	609	429	433
日本的物業管理(附註i)	24	38	14	29
其他業務(附註ii)	73	73	11	12
應呈報分類總計	5,604	4,510	1,309	942
未分配	724	1,755	73	68
綜合	6,328	6,265	1,382	1,010

(i) 截至2016年12月31日止年度，日本的物業管理分類已達至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。截至2015年12月31日止年度，該等分類被計入其他業務。

(ii) 低於HKFRS 8量化最低要求的分類收入乃來自本集團其中兩個經營分類，包括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。

## 5. 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	
	2016年	2015年	2016年	2015年
日本	112	98	558	492
香港(常駐地)	49	53	69	61
中國內地	13	14	5	10
泰國	—	—	544	525
印尼	—	—	3,486	2,285
	<b>174</b>	165	<b>4,662</b>	3,373

## 綜合財務報表附註

2016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	2016年	2015年
衍生金融工具的公平價值虧損(附註20)	60	2
按公平價值計入損益賬的金融資產的公平價值虧損	—	1
已減值金融工具清算後所得收益	(3)	—
	<b>57</b>	<b>3</b>

### 7. 融資成本

港幣百萬元	2016年	2015年
利息開支：		
— 銀行借款	16	—
— 其他融資成本	3	1
	<b>19</b>	<b>1</b>
減：撥充投資物業作資本的利息開支	(19)	(1)
	<b>—</b>	<b>—</b>

於2016年，撥充資本的借貸成本按本集團借貸的加權平均年利率4.68厘計算(2015年：2.56厘)。



## 8. 除稅前虧損

除稅前虧損經計入及扣除以下項目後列賬：

港幣百萬元	2016年	2015年
計入：		
投資物業的總租金收入	2	2
其他租金收入	13	14
減：開支	(5)	(6)
扣除：		
折舊	19	16
員工成本，撥入以下項目：		
— 營銷成本	17	18
— 一般及行政開支	147	128
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	5	4
核數師酬金		
— 審計服務	4	4
— 非審計服務	1	1
土地及樓宇經營租賃租金，撥入一般及行政開支	40	33
器材經營租賃租金	3	3
匯兌虧損淨額	3	3

## 綜合財務報表附註

2016年12月31日（除另有說明外，數額均以港幣表示）

### 9. 董事酬金

董事酬金包括本集團就本公司各董事於年內擔任本公司或其附屬公司董事而已付／應付該等董事之總金額。

港幣千元	2016年						總額
	董事袍金	薪金	花紅 (附註i)	津貼	實物利益 (附註iii)	僱主退休金 計劃供款	
<b>執行董事</b>							
李澤楷	—	—	—	—	—	—	—
李智康(附註iv)	—	6,949	4,500	2,978	94	1,042	15,563
陳進思	—	4,393	4,000	1,883	14	659	10,949
<b>獨立非執行董事</b>							
張昀	228	—	—	—	—	—	228
王于漸教授，SBS，JP	228	—	—	—	—	—	228
盛智文博士，GBM，GBS，JP	228	—	—	—	—	—	228
	<b>684</b>	<b>11,342</b>	<b>8,500</b>	<b>4,861</b>	<b>108</b>	<b>1,701</b>	<b>27,196</b>

## 9. 董事酬金－續

港幣千元	董事袍金	薪金	花紅 (附註ii)	2015年		實物利益 (附註iii)	僱主退休金 計劃供款	總額
				津貼				
<b>執行董事</b>								
李澤楷	—	—	—	—	—	—	—	—
李智康(附註iv)	—	6,874	5,564	2,946	94	1,031	16,509	
陳進思	—	4,346	3,700	1,863	9	652	10,570	
顏金施(附註v)	—	243	—	32	13	105	393	
<b>獨立非執行董事</b>								
張建標(附註vi)	80	—	—	—	—	—	80	
張昀(附註vii)	149	—	—	—	—	—	149	
王于漸教授, SBS, JP	228	—	—	—	—	—	228	
盛智文博士, GBM, GBS, JP	228	—	—	—	—	—	228	
	685	11,463	9,264	4,841	116	1,788	28,157	

(i) 指於2016年支付的有關2015年及2016年花紅。

(ii) 指於2015年支付的有關2014年及2015年花紅。

(iii) 實物利益主要包括醫療保險費用。

(iv) 李智康先生亦為本公司的行政總裁。

(v) 於2015年3月18日辭任執行董事。所示酬金為2015年內由本集團提供的酬金。

## 綜合財務報表附註

2016年12月31日（除另有說明外，數額均以港幣表示）

### 9. 董事酬金－續

- (vi) 於2015年5月6日辭任獨立非執行董事。所示酬金為2015年內由本集團提供的酬金。
- (vii) 於2015年5月6日獲委任為獨立非執行董事。所示酬金為自委任日期至2015年底由本集團提供的酬金。
- (viii) 於2016年，概無董事提出放棄基本薪金及房屋福利(2015年：港幣117萬元)。
- (ix) 截至2016年12月31日止年度，概無董事就終止董事服務獲支付或收取任何董事酬金、退休福利、付款或福利(2015年：無)。
- (x) 截至2016年12月31日止年度，概無第三方就董事服務獲提供或收取任何代價(2015年：無)。
- (xi) 除董事會報告書所披露者外，截至2016年12月31日止年度，本公司或其附屬企業概無訂立以董事、彼等的受控法團及關聯實體為受益人的貸款、準貸款及其他交易(2015年：無)。
- (xii) 除董事會報告書所披露者外，本公司概無參與訂立任何與本集團業務有關、於年終或截至2016年12月31日止年度任何時間仍然有效，並且由本公司董事直接或間接擁有重大權益的其他重大交易、安排及合約(2015年：無)。

## 10. 五位最高薪僱員

- a. 於本集團五位最高薪人士中，其中兩位(2015年：兩位)為董事，彼等的酬金詳情載於附註9。其餘三位最高薪個別人士(2015年：三位)的酬金詳情如下：

港幣百萬元	2016年	2015年
薪金及其他短期僱員福利	15	17
花紅(附註i)	11	4
退休金計劃供款	1	1
股份報酬開支	5	4
	<b>32</b>	26

- (i) 花紅於支付年度列支。

- b. 其餘三位個別人士(2015年：三位)的酬金介乎以下酬金範圍：

	個別人士人數	
	2016年	2015年
港幣3,000,001元－港幣3,500,000元	1	—
港幣5,500,001元－港幣6,000,000元	—	1
港幣7,000,001元－港幣7,500,000元	—	1
港幣13,000,001元－港幣13,500,000元	1	1
港幣16,000,001元－港幣16,500,000元	1	—
	<b>3</b>	3

## 綜合財務報表附註

2016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(2015年：百分之十六點五)計提撥備。

香港以外附屬公司的稅項則根據該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	2016年	2015年
香港利得稅		
— 現年度撥備	1	—
香港以外所得稅		
— 現年度撥備	14	12
遞延所得稅		
— 其他臨時差額的產生及撥回	3	(7)
	<b>18</b>	5

所得稅與本集團按適用稅率計算的會計虧損的對賬表如下：

港幣百萬元	2016年	2015年
除稅前虧損	(346)	(268)
按適用稅率百分之十六點五(2015年：百分之十六點五)計算的除稅前虧損名義稅項	(57)	(44)
在香港以外經營的附屬公司稅率不同的影響	—	1
毋須課稅收益的稅項影響	(4)	(3)
不可扣稅開支的稅項影響	58	47
並無確認遞延所得稅資產的稅項虧損	6	6
動用過往尚未確認的稅項虧損	—	(2)
其他	15	—
所得稅	<b>18</b>	5

## 12. 於2014年已終止經營業務及出售附屬公司

於2015年，因於2014年出售附屬公司而已終止經營業務的溢利港幣1.92億元乃來自撥回稅項及直接開支作出的調整。截至2015年12月31日止年度的現金流出淨額為港幣4.52億元，即就於2014年出售附屬公司而於2015年支付的稅項及直接開支。（詳情參閱2015年財務報表附註12）

## 13. 股息

港幣百萬元	2016年	2015年
末期股息	—	—

2016年及2015年年度並無派發末期股息。

## 14. 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：

	2016年	2015年
(虧損)/盈利(港幣百萬元)		
持續經營業務的虧損	(364)	(273)
因於2014年出售附屬公司而已終止經營業務的盈利	—	192
用以計算每股基本及攤薄後(虧損)/盈利的(虧損)/盈利	(364)	(81)
股份數目		
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	1,587,648,336	1,587,775,022

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(2015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(2015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2016年12月31日及2015年12月31日止年度每股基本(虧損)/盈利的普通股加權平均數。

## 綜合財務報表附註

2016年12月31日 (除另有說明外，數額均以港幣表示)

### 15. 投資物業

港幣百萬元	2016年	2015年
於1月1日	2,136	1,926
添置	1,126	340
匯兌差額	4	(130)
於12月31日	3,266	2,136

- (i) 於2016年12月31日，就興建投資物業支付予承建商之款項約為港幣6,200萬元(2015年：港幣2.93億元)，已計入綜合財務狀況表內的「預付款項、按金及其他流動資產」。
- (ii) 於2016年12月31日，就土地收購事項及興建投資物業可收回之增值稅約港幣2.36億元及港幣1,000萬元(2015年：港幣1.68億元及港幣200萬元)已分別計入綜合財務狀況表內的非流動資產「預付款項及其他應收款項」及流動資產「預付款項、按金及其他流動資產」。



## 15. 投資物業－續

a. 以下表格是按公平價值列賬的投資物業分析。其不同級別的定義如下：

- － 相同資產在活躍市場上的報價(未經調整)(級別1)。
- － 可直接觀察的報價(即價格)或間接觀察的報價(即由價格衍生者)以外的參數(級別2)。
- － 並非基於可觀察市場數據的資產參數(級別3)。

港幣百萬元	於2016年12月31日的公平價值計量		
	相同資產 在活躍市場 上的報價 (級別1)	其他重大 可觀察參數 (級別2)	重大 不可觀察參數 (級別3)
持續公平價值計量			
投資物業			
－ 印尼	—	—	3,214
－ 香港	—	—	52

港幣百萬元	於2015年12月31日的公平價值計量		
	相同資產 在活躍市場 上的報價 (級別1)	其他重大 可觀察參數 (級別2)	重大 不可觀察參數 (級別3)
持續公平價值計量			
投資物業			
－ 印尼	—	—	2,084
－ 香港	—	—	52

截至2016年12月31日及2015年12月31日止年度，不同級別之間概無任何轉移。

## 綜合財務報表附註

2016年12月31日（除另有說明外，數額均以港幣表示）

### 15. 投資物業－續

級別3公平價值計量資料

投資物業	估值方法	於2016年12月31日	
		不可觀察參數	比率
－ 印尼	剩餘價值法	按淨可出售面積的價格	5,750美元／每平方米 至6,000美元／每平方米
		建築成本	2,285美元／每平方米 至2,460美元／每平方米
－ 香港	收益資本化法	市場收益率 市場月租金總額	4.5% 港幣9.27元／每平方呎
投資物業	估值方法	於2015年12月31日	
		不可觀察參數	比率
－ 印尼	剩餘價值法	按淨可出售面積的價格	5,730美元／每平方米 至6,280美元／每平方米
		建築成本	2,000美元／每平方米 至2,450美元／每平方米
－ 香港	收益資本化法	市場收益率 市場月租金總額	4.5% 港幣9.27元／每平方呎

## 15. 投資物業－續

於2013年7月24日，本集團已完成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。該物業持作投資之用且尚處於建設階段。管理層在對該物業的公平價值進行估值時，使用了剩餘價值法，並參照類似已竣工物業的估計銷售價格，當中預留未支付的發展成本(主要是為直至竣工所需要的建築成本)。估計銷售價格或竣工所需建築成本的大幅變動，均會令投資物業的公平價值大幅變動。此外，印尼盾兌美元的匯率變動亦可能影響其價格及建築成本。

就香港的投資物業而言，該物業用途受本集團向承租人所作承諾限制。管理層已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，使用收益資本化法對2016年12月31日的公平價值進行估值。估值考慮預期市場租金及市場收益。租金或市場收益率如出現大幅變動，會令投資物業的公平價值大幅變動。

b. 投資物業的賬面值分析如下：

港幣百萬元	2016年	2015年
於印尼持有 中期租約(10至50年)	3,214	2,084
於香港持有 長期租約(超過50年)	52	52
	<b>3,266</b>	2,136

## 綜合財務報表附註

2016年12月31日（除另有說明外，數額均以港幣表示）

### 16. 物業、設備及器材

港幣百萬元	永久業權土地	樓宇及結構	其他 設備及器材	在建工程	總額
於2015年1月1日					
成本	4	93	157	6	260
減：累計折舊	—	(18)	(116)	—	(134)
賬面淨額	4	75	41	6	126
於2015年1月1日的賬面淨額	4	75	41	6	126
添置	34	1	11	—	46
自發展中物業重新分類(附註17(a)(ii))	5	—	—	2	7
折舊	—	(4)	(12)	—	(16)
匯兌差額	(1)	—	(1)	(1)	(3)
於2015年12月31日的賬面淨額	42	72	39	7	160
於2015年12月31日					
成本	42	94	165	7	308
減：累計折舊	—	(22)	(126)	—	(148)
賬面淨額	42	72	39	7	160
於2016年1月1日的賬面淨額	<b>42</b>	<b>72</b>	<b>39</b>	<b>7</b>	<b>160</b>
添置	—	—	<b>13</b>	<b>14</b>	<b>27</b>
轉撥	—	—	<b>4</b>	<b>(4)</b>	—
折舊	—	<b>(4)</b>	<b>(15)</b>	—	<b>(19)</b>
匯兌差額	<b>(1)</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>6</b>
於2016年12月31日的賬面淨額	<b>41</b>	<b>73</b>	<b>42</b>	<b>18</b>	<b>174</b>
於2016年12月31日					
成本	<b>41</b>	<b>99</b>	<b>183</b>	<b>18</b>	<b>341</b>
減：累計折舊	—	<b>(26)</b>	<b>(141)</b>	—	<b>(167)</b>
賬面淨額	<b>41</b>	<b>73</b>	<b>42</b>	<b>18</b>	<b>174</b>

## 17. 發展中／持作發展物業

### a. 發展中物業

港幣百萬元	2016年	2015年
於1月1日	349	352
添置	29	4
重新分類至物業、設備及器材(附註ii)	—	(7)
匯兌差額	24	—
於12月31日	402	349

- (i) 於2016年12月31日，發展中物業指間接全資附屬公司所持有位於日本的永久業權土地。管理層已就包括於發展中物業的日本發展項目於2016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貼現現金流預測作出，包括使用銷售價格、建築成本及貼現率等重大估計和假設。估值所採用假設的變動可導致此發展項目未來估計可收回金額的改變。
- (ii) 截至2015年12月31日止年度，本集團與一家國際酒店營運商就日本的酒店及品牌住宅發展項目訂立一份管理協議。由於本集團有意擁有該酒店並將其酒店管理服務外判，故酒店部分應佔的土地及資本化成本相關的賬面值已於用途變更後由發展中物業重新分類至物業、設備及器材(附註16)。

## 綜合財務報表附註

2016年12月31日（除另有說明外，數額均以港幣表示）

### 17. 發展中／持作發展物業－續

#### b. 持作發展物業

港幣百萬元	2016年	2015年
於1月1日	525	566
添置	13	8
匯兌差額	6	(49)
於12月31日	544	525

於2016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持有其百分之三十九的權益的實體）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此等綜合財務報表內（附註21）。

管理層已就包括於持作發展物業項下的泰國土地於2016年12月31日的物業權益及改進開支的可收回金額進行評估。估值乃根據直接比較法作出，包括使用類似物業的近期銷售價等估計及假設，並因應有關物業在性質、位置及狀況的任何差異作出調整。估值所採用假設的變動可導致此發展項目未來估計可收回金額的改變。

### 18. 商譽

港幣百萬元	2016年	2015年
成本：		
於1月1日及12月31日	99	99
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	3	3

## 18. 商譽－續

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	2016年	2015年
其他業務－物業管理業務	3	3
於12月31日	3	3

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。管理層認為，於2016年12月31日有關物業管理業務的商譽並無減值(2015年：無)。

於過往年度確認的減值虧損涉及物業發展部門及滑雪場業務。

## 19. 其他金融資產

按公平價值計入損益賬的金融資產：

港幣百萬元	2016年	2015年
香港上市股本證券	7	6
減：分類為流動資產的款項	(4)	(4)
	3	2

## 20. 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」)。本集團已預付期權金800萬美元(相當於約港幣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，並按公平價值確認為衍生金融工具。該期權已於2016年6月27日到期。於2016年6月27日，該期權的公平價值為零(2015年12月31日：港幣6,000萬元)。於期權到期日，該衍生金融工具已被終止確認，而總額港幣6,000萬元的公平價值虧損已於截至2016年12月31日止年度的綜合全面收益表內「其他虧損淨額」項下確認(附註6)。

## 綜合財務報表附註

2016年12月31日（除另有說明外，數額均以港幣表示）

### 21. 主要附屬公司及併入綜合財務報表的實體

下表僅載列主要影響本集團業績、資產及負債的附屬公司及實體的詳細資料。除另有說明外，所持股份類別為普通股。

公司名稱	註冊成立／ 營業地點	主要業務	已發行股本／ 註冊資本的金額	本公司應佔 股本權益	
				直接	間接
北京裕澤諮詢服務 有限公司 <sup>1</sup>	中華人民共和國	物業管理	100,000美元	—	100%
城創企業有限公司	英屬維爾京群島	投資控股	1美元	—	100%
資訊港有限公司	香港	物業發展	港幣2元	—	100%
盈科優質創建有限公司	香港	提供租賃及融資	港幣1元	—	100%
Harmony TMK	日本	物業發展	5,050,000,000日圓 (指定股份 100,000,000日圓 及優先股 4,950,000,000日圓)	—	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%



## 21. 主要附屬公司及併入綜合財務報表的實體－續

公司名稱	註冊成立／ 營業地點	主要業務	已發行股本／ 註冊資本的金額	本公司應佔 股本權益	
				直接	間接
Interstate Holdings Limited	香港	物業發展管理	港幣3,510,236,001元	—	100%
Kabushiki Kaisha Niseko Management Service	日本	物業管理 及旅行社	10,000,000日圓	—	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%
Melati Holding Limited	英屬維爾京群島	投資控股	93,612美元	—	100%
Nihon Harmony Resorts KK	日本	滑雪場業務	405,000,000日圓	—	100%
PCPD Facilities Management Limited	香港	提供物業 管理服務	港幣2元	—	100%
PCPD Services Limited	香港	提供行政服務	港幣2元	—	100%
PCPD South Village Hotel Co., Ltd.	日本	酒店管理	199,000,000日圓	—	100%
PCPD Wealth Limited	香港	提供融資服務	港幣1元	—	100%

## 綜合財務報表附註

2016年12月31日（除另有說明外，數額均以港幣表示）

### 21. 主要附屬公司及併入綜合財務報表的實體－續

公司名稱	註冊成立／ 營業地點	主要業務	已發行股本／ 註冊資本的金額	本公司應佔 股本權益	
				直接	間接
PT Prima Bangun Investama	印尼	物業發展及管理	26,000,000美元	—	100%
Rafflesia Investment Limited	英屬維爾京群島	投資控股	90,010美元	—	100%
Talent Master Investments Limited	英屬維爾京群島／ 香港	物業投資	1美元	—	100%
Phang-nga Leisure Limited	泰國	持有物業及租賃	2,000,000泰銖	—	39%
Phang-nga Paradise Limited	泰國	持有物業及租賃	2,000,000泰銖	—	39%

附註：

<sup>1</sup> 台港澳法人獨資。

### 22. 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2016年12月31日，代管人賬戶持有的銷售所得款項為港幣5.10億元（2015年：港幣5.13億元），並承受最低限度信貸風險。

## 22. 流動資產及負債－續

### b. 受限制現金

根據數碼港計劃協議，本集團於2016年12月31日以特定銀行賬戶持有為數約港幣9,500萬元(2015年：港幣9,600萬元)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。

於2016年12月31日，餘下結餘港幣800萬元(2015年：無)是指就銀行借款用途而開立的特定利息儲蓄賬戶所持現金結餘。

### c. 應收貿易賬款淨額

#### (i) 賬齡分析

根據自發票日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	2016年	2015年
即期	6	5
一至三個月	3	2
三個月以上	1	—
	<b>10</b>	7

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。

- (ii) 港幣1,000萬元(2015年：港幣700萬元)的應收貿易賬款承受信貸風險。於2016年12月31日，概無應收貿易賬款已減值(2015年：無)，亦無作出任何撥備(2015年：無)。應收貿易賬款結餘的金額涉及多位最近並無違約記錄的客戶。

於2016年12月31日，港幣400萬元的應收貿易賬款逾期但並無減值(2015年：港幣200萬元)。

## 綜合財務報表附註

2016年12月31日（除另有說明外，數額均以港幣表示）

### 22. 流動資產及負債－續

#### c. 應收貿易賬款淨額－續

(iii) 本集團應收貿易賬款賬面值以下列貨幣計值：

港幣百萬元	2016年	2015年
人民幣	3	2
港元	3	1
日圓	4	4
	<b>10</b>	7

#### d. 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	2016年	2015年
即期	23	13
三個月以上	—	1
	<b>23</b>	14

#### e. 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。於2015年12月31日，應付未支付土地代價約港幣1.78億元已於2016年全部清償。

## 23. 銀行借款

港幣百萬元

有擔保的銀行借款：  
— 須於一年內償還

2016年

2015年

457

—

於2014年1月21日，本公司之間接全資附屬公司訂立美元融資協議（「美元融資」），據此，貸款人將提供總金額2億美元的定期貸款融資，包括1.4億美元的定期貸款融資（「美元融資A」）及6,000萬美元的定期貸款融資（「美元融資B」），為發展於印尼雅加達的優質甲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日之前償還（以較早者為準）。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。於2016年12月31日，本集團並無違反有關契諾。截至2016年12月31日止年度，其中一家間接全資附屬公司已提取美元融資B項下6,000萬美元。於2016年12月31日，本集團尚未提取美元融資A項下任何款項。

## 綜合財務報表附註

2016年12月31日（除另有說明外，數額均以港幣表示）

### 24. 根據數碼港計劃協議應付特區政府的款項

港幣百萬元	2016年		
	數碼港計劃協議 項下的政府應佔份額 (附註a)	其他	總額
於2016年1月1日	322	—	322
撥回	(1)	—	(1)
於2016年12月31日	321	—	321

港幣百萬元	2015年		
	數碼港計劃協議 項下的政府應佔份額 (附註a)	其他	總額
於2015年1月1日	517	5	522
撥回	(1)	(5)	(6)
年內結算	(194)	—	(194)
於2015年12月31日	322	—	322

- a. 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撥作住宅部分的發展成本的一部分。數碼港計劃住宅部分的建造工程已於2008年11月完成。

根據數碼港計劃協議，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盈餘（扣除該計劃產生的若干可扣除成本）約百分之六十五的款項。應付特區政府的款項乃根據數碼港計劃的住宅部分的銷售所得款項扣除發展成本後的盈餘計算。

## 25. 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2015年1月1日及2015年12月31日每股面值港幣0.50元的普通股 回購及註銷股份(附註d)	402,668,313 (199,000)	2,848 (1)
於2016年12月31日每股面值港幣0.50元的普通股(附註e)	<b>402,469,313</b>	<b>2,847</b>

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))，已發行權益包括綜合財務狀況表內的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。

b. 下表載列本公司的股本變動：

	本公司	
	股份數目	面值 港幣百萬元
法定：		
於2015年12月31日及2016年12月31日每股面值港幣0.50元的普通股	<b>4,000,000,000</b>	<b>2,000</b>
已發行及繳足：		
於2015年1月1日及2015年12月31日每股面值港幣0.50元的普通股 回購及註銷股份(附註d)	402,668,313 (199,000)	201 —
於2016年12月31日每股面值港幣0.50元的普通股(附註e)	<b>402,469,313</b>	<b>201</b>

## 綜合財務報表附註

2016年12月31日（除另有說明外，數額均以港幣表示）

### 25. 已發行權益－續

- 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(1)股已發行股份獲派送四(4)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，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綜合權益變動表「可換股票據儲備」內呈列。

- d. 截至2016年12月31日止年度，199,000股每股面值港幣0.50元的普通股股份已按總代價港幣575,170元在市場被回購以作註銷。該等股份已於回購後註銷。
- e. 於2016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402,469,313.2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股不能於聯交所主板買賣，因此本節並未列示該0.2股碎股。



## 26. 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根據強積金計劃條例訂明的比率向計劃供款。計劃供款於有關服務期間當服務完成時即時歸屬。

## 27. 股份基礎付款交易

### a. 購股權計劃

於2005年5月23日生效的購股權計劃（「2005年計劃」）已於2015年5月6日終止，隨後本公司股東於同日舉行的本公司股東週年大會上批准採納另一項新的購股權計劃（「2015年計劃」）。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。

## 綜合財務報表附註

2016年12月31日（除另有說明外，數額均以港幣表示）

### 27. 股份基礎付款交易－續

#### a. 購股權計劃－續

根據2015年計劃，除董事會報告書所披露者外，本公司董事會可酌情向任何合資格人士授出購股權，以便按其中的條款及條件認購本公司股份。2015年計劃項下購股權的行使價均由本公司董事會全權酌情釐定，惟無論如何不得低於以下的較高者：(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；及(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。因行使根據2015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2015年計劃可授出的購股權而發行的最高股份數目，連同2015年5月7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2015年5月7日（或其他日期，倘股東批准更新該限額）本公司已發行股本百分之十的限額。根據2015年計劃，任何合資格人士（不包括本公司的主要股東、獨立非執行董事或彼等各自的任何聯繫人士）最多可認購的股份數目，為截至最後授出購股權日期（包括當日）止任何12個月期間，按已授出及將授出的所有購股權獲行使而發行及將予發行的股份總數，以本公司於有關期間已發行股份的百分之一為上限。授出任何超逾此上限的購股權必須經股東於股東大會上批准。

截至2016年12月31日及2015年12月31日止年度，概無根據2015年計劃及2005年計劃授出或行使任何購股權。於2016年12月31日及2015年12月31日，概無尚未行使的購股權。

## 27. 股份基礎付款交易－續

### 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股份獎勵。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，於向一名僱員授出獎勵後，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任何其他條件。

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及香港電訊股份合訂單位，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及香港電訊股份合訂單位變動概要如下：

	電訊盈科股份數目	
	2016年	2015年
於1月1日	1,265,209	1,163,550
信託人按電訊盈科股份平均市價每股港幣5.08元從市場購買(2015年：港幣5.08元)	538,000	837,000
已歸屬	(845,867)	(735,341)
於12月31日	957,342	1,265,209

	香港電訊股份合訂單位數目	
	2016年	2015年
於1月1日	—	—
信託人按香港電訊股份合訂單位平均市價每個單位港幣11.15元從市場購買	243,000	—
於12月31日	243,000	—

## 綜合財務報表附註

2016年12月31日（除另有說明外，數額均以港幣表示）

### 27. 股份基礎付款交易－續

#### b. 股份獎勵計劃－續

年內，根據購買計劃獎勵的電訊盈科股份及香港電訊股份合訂單位以及尚未歸屬的電訊盈科股份及香港電訊股份合訂單位的詳情如下：

- (i) 尚未歸屬的電訊盈科股份及香港電訊股份合訂單位數目變動及其於獎勵當日的相關加權平均公平價值

	2016年		2015年	
	於獎勵當日的 加權平均 公平價值 港幣元	電訊盈科 股份數目	於獎勵當日的 加權平均 公平價值 港幣元	電訊盈科 股份數目
於1月1日	4.89	1,264,428	4.04	1,162,647
已獎勵(附註iii)	5.20	538,303	5.35	837,122
已歸屬	4.66	(845,867)	4.07	(735,341)
於12月31日(附註ii)	5.27	956,864	4.89	1,264,428

	2016年		2015年	
	於獎勵當日的 加權平均 公平價值 港幣元	香港電訊股份 合訂單位數目	於獎勵當日的 加權平均 公平價值 港幣元	香港電訊股份 合訂單位數目
於1月1日	—	—	—	—
已獎勵(附註iii)	11.18	242,311	—	—
於12月31日(附註ii)	11.18	242,311	—	—

## 27. 股份基礎付款交易－續

## b. 股份獎勵計劃－續

(ii) 於12月31日尚未歸屬的電訊盈科股份及香港電訊股份合訂單位詳情

獎勵日期	歸屬期	於獎勵當日的 公平價值 港幣元	電訊盈科股份數目	
			2016年	2015年
2014年4月11日	2014年4月11日至2016年4月11日	3.99	—	427,306
2015年5月7日	2015年5月7日至2016年5月7日	5.35	—	418,561
2015年5月7日	2015年5月7日至2017年5月7日	5.35	<b>418,561</b>	418,561
2016年6月8日	2016年6月8日至2017年4月5日	5.20	<b>269,152</b>	—
2016年6月8日	2016年6月8日至2018年4月5日	5.20	<b>269,151</b>	—
			<b>956,864</b>	1,264,428

獎勵日期	歸屬期	於獎勵當日的 公平價值 港幣元	香港電訊股份合訂單位數目	
			2016年	2015年
2016年6月8日	2016年6月8日至2017年4月5日	11.18	<b>121,156</b>	—
2016年6月8日	2016年6月8日至2018年4月5日	11.18	<b>121,155</b>	—
			<b>242,311</b>	—

於2016年12月31日，尚未歸屬的電訊盈科股份及香港電訊股份合訂單位加權平均剩餘歸屬期分別為0.58年(2015年：0.66年)及0.76年(2015年：不適用)。

## 綜合財務報表附註

2016年12月31日（除另有說明外，數額均以港幣表示）

### 27. 股份基礎付款交易－續

#### b. 股份獎勵計劃－續

(iii) 年內已獎勵的電訊盈科股份及香港電訊股份合訂單位詳情

獎勵日期	歸屬期	於獎勵當日的 公平價值 港幣元	電訊盈科股份數目	
			2016年	2015年
2015年5月7日	2015年5月7日至2016年5月7日	5.35	—	418,561
2015年5月7日	2015年5月7日至2017年5月7日	5.35	—	418,561
2016年6月8日	2016年6月8日至2017年4月5日	5.20	<b>269,152</b>	—
2016年6月8日	2016年6月8日至2018年4月5日	5.20	<b>269,151</b>	—
			<b>538,303</b>	837,122

獎勵日期	歸屬期	於獎勵當日的 公平價值 港幣元	香港電訊股份合訂單位數目	
			2016年	2015年
2016年6月8日	2016年6月8日至2017年4月5日	11.18	<b>121,156</b>	—
2016年6月8日	2016年6月8日至2018年4月5日	11.18	<b>121,155</b>	—
			<b>242,311</b>	—

## 27. 股份基礎付款交易－續

### c. 可以現金替代的股份基礎付款交易

- (i) 於2013年5月23日，本集團與一幅位於印尼雅加達的土地的賣方聯屬公司（「支援商」）訂立支援協議，據此，本集團將透過發行一家間接全資附屬公司（「Melati」）相當於不超過其股本百分之六點三八八（可向下作若干調整）的不附投票權、毋須出資但享有股息的B類股份（「支援商股份」）及轉讓向Melati提供的股東貸款（「支援商股東貸款」），就所獲取的支援服務支付部分款項，價值為2,300萬美元（可向下作若干調整）。

此外，本集團向支援商授予權利（但非履行責任），可於發行支援商股份及轉讓支援商股東貸款的日期起計五年屆滿後，要求本集團向支援商購買全部（而非部分）支援商股份，以及承讓所有當時未償還的支援商股東貸款（「支援商認沽期權」）。支援商認沽期權於授出時不設期權金。

當Melati的綜合資產淨值為正數時，支援商股東貸款將按面值轉讓，而支援商股份將按其於Melati綜合資產淨值所佔的相應部分發行；或當Melati的綜合資產淨值為負數時，支援商股東貸款將按面值扣減Melati綜合資產淨值相應部分的絕對值後轉讓，而支援商股份將按1美元的名義值發行。

支援商認沽期權的金融負債將於綜合財務狀況表中確認，直至支援商行使支援商認沽期權。管理層認為支援商股份的公平價值與Melati的綜合資產淨值為正相關，而於2016年12月31日，Melati的綜合資產淨值極少，故此，支援商股份的公平價值為零（2015年：零）。

## 綜合財務報表附註

2016年12月31日（除另有說明外，數額均以港幣表示）

### 27. 股份基礎付款交易－續

#### c. 可以現金替代的股份基礎付款交易－續

- (ii) 於2013年5月23日，本集團與一名獨立第三方（「投資者」）訂立投資者認購協議及投資者貸款收購協議，據此，待將在印尼雅加達興建的優質甲級辦公大樓獲發入伙紙之時，本集團將向投資者配發旗下一家間接全資附屬公司（「Rafflesia」）的百分之九點九九股份（「投資者股份」），並向投資者轉讓提供予Rafflesia的全部無抵押及免息股東貸款（「投資者股東貸款」）的百分之九點九九。透過是項安排，投資者可按與本集團在印尼發展項目產生的總投資成本相同的百分比（百分之九點九九）金額加上自土地收購事項完成日期起至股份獲認購時止期間的融資費用的代價，擁有本集團的印尼發展項目的百分之九點九九。

此外，本集團向投資者授予權利（但非履行責任），可於2023年5月23日或之後的任何時間，要求本集團向投資者收購全部（而非部分）投資者股份，以及承讓所有當時未償還的投資者股東貸款（「投資者認沽期權」）。投資者認沽期權的架構可在實際可行的情況下使投資者能變現其投資及防止未知方成為Rafflesia的持份者。投資者認沽期權於授出時不設期權金。

當Rafflesia的綜合資產淨值為正數時，投資者股東貸款將按面值轉讓，而投資者股份將按其於Rafflesia綜合資產淨值所佔的相應部分發行；或當Rafflesia的綜合資產淨值為負數時，投資者股東貸款將按面值扣減Rafflesia綜合資產淨值相應部分的絕對值後轉讓，倘於扣減後有任何差額，投資者須補足差額，而投資者股份將按1美元的名義值發行。

管理層認為投資者股份的公平價值與Rafflesia的綜合資產淨值為正相關，而於2016年12月31日，Rafflesia的綜合資產淨值極少，故此，投資者股份的公平價值為零（2015年：零）。



## 28. 本公司財務狀況表及儲備

## a. 本公司財務狀況表

港幣百萬元	附註	2016年	2015年
資產及負債			
非流動資產			
於一間附屬公司的投資		2,870	2,870
流動資產			
預付款項		—	1
應收附屬公司的欠款		7,069	7,071
		7,069	7,072
流動負債			
應計款項及其他應付賬款		2	3
應付一間附屬公司的欠款		4,701	4,697
		4,703	4,700
流動資產淨值		2,366	2,372
總資產減流動負債		5,236	5,242
資產淨值		5,236	5,242
資本及儲備			
股本	25 (b)	201	201
儲備	28 (b)	5,035	5,041
		5,236	5,242

李智康  
董事

陳進思  
董事

## 綜合財務報表附註

2016年12月31日（除另有說明外，數額均以港幣表示）

### 28. 本公司財務狀況表及儲備－續

#### b. 本公司儲備

港幣百萬元	股份溢價	資本贖回 儲備	2016年	保留盈利	總額
			可換股票據 儲備		
於2016年1月1日的結餘	2,449	1	592	1,999	5,041
年內全面總虧損	—	—	—	(5)	(5)
回購及注銷股份(附註25(d))	(1)	—	—	—	(1)
於2016年12月31日的結餘	2,448	1	592	1,994	5,035

港幣百萬元	股份溢價	資本贖回 儲備	2015年	保留盈利	總額
			可換股票據 儲備		
於2015年1月1日的結餘	2,449	1	592	2,003	5,045
年內全面總虧損	—	—	—	(4)	(4)
於2015年12月31日的結餘	2,449	1	592	1,999	5,041

## 29. 遞延所得稅

a. 於綜合財務狀況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	加速稅務折舊	物業重估	其他	總額
於2015年1月1日	2	5	19	26
計入綜合全面收益表	—	—	(7)	(7)
於2015年12月31日	2	5	12	19
於2016年1月1日	<b>2</b>	<b>5</b>	<b>12</b>	<b>19</b>
於綜合全面收益表扣除	<b>1</b>	—	<b>2</b>	<b>3</b>
於2016年12月31日	<b>3</b>	<b>5</b>	<b>14</b>	<b>22</b>

於2016年12月31日，並無遞延所得稅資產與於綜合財務狀況表內確認的遞延所得稅負債抵銷(2015年：無)。

b. 於2016年12月31日為數港幣2,200萬元(2015年：港幣1,900萬元)的遞延所得稅負債預期於超過12個月後收回。

c. 於2016年12月31日，本集團有未確認估計稅務虧損港幣4.20億元(2015年：港幣3.96億元)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港幣1.97億元(2015年：港幣1.93億元)將自2016年12月31日起一至九年(2015年：一至九年)內到期，餘下港幣2.23億元(2015年：港幣2.03億元)的稅務虧損主要與香港公司有關，且可無限期結轉。

## 綜合財務報表附註

2016年12月31日（除另有說明外，數額均以港幣表示）

### 30. 綜合現金流量表附註

除稅前虧損與經營業務所（動用）／產生的現金淨額對賬表

港幣百萬元	2016年	2015年
除稅前虧損	(346)	(268)
調整：		
－利息收益	(11)	(12)
－折舊	19	16
－衍生金融工具的公平價值虧損	60	2
－按公平價值計入損益賬的金融資產的公平價值虧損	—	1
－已減值金融工具清算後所得收益	(3)	—
營運資金變動前的營業虧損	(281)	(261)

## 30. 綜合現金流量表附註－續

## 除稅前虧損與經營業務所(動用)/產生的現金淨額對賬表－續

港幣百萬元	2016年	2015年
經營資產(增加)/減少：		
－發展中物業	(29)	(4)
－持作發展物業	(13)	(8)
－其他金融資產	(1)	(1)
－非流動預付款項及其他應收款項	(73)	(42)
－預付款項、按金及其他流動資產	(5)	(3)
－以代管人賬戶持有的銷售所得款項	3	15
－受限制現金	(7)	926
－應收貿易賬款淨額	(3)	1
－應收關聯公司的欠款	(3)	—
經營負債(減少)/增加：		
－應付貿易賬款、應計款項、其他應付賬款及遞延收入	(14)	(15)
－應付同系附屬公司欠款	(1)	(1)
－根據數碼港計劃協議應付特區政府的款項	(1)	(200)
－其他非流動應付款項	20	25
營運所(動用)/產生的現金	(408)	432
已收利息	11	12
已(付)/退稅項		
－在香港	(1)	7
－在香港以外	(13)	(16)
經營業務所(動用)/產生的現金淨額	(411)	435

## 綜合財務報表附註

2016年12月31日（除另有說明外，數額均以港幣表示）

### 31. 承擔

#### a. 資本

於年底已訂約但尚未產生的資本支出如下：

港幣百萬元	2016年	2015年
已訂約但未撥備		
物業發展計劃	34	19
投資物業	472	1,254
物業、設備及器材	11	7
	<b>517</b>	1,280

#### 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	2016年	2015年
一年內	45	43
一年至五年	21	50
五年以上	7	8
	<b>73</b>	101

租賃的首次租期一般為三個月至十年（2015年：三個月至十年），其中一項（2015年：一項）租賃包括的或然租金乃參考承租人的經營收入計算。

其中一份租賃協議包括一項選擇，允許本集團於租賃期內以預定價格（可根據年度通脹予以調整）購買物業。

### 31. 承擔－續

#### b. 經營租賃－續

- (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一續：

器材(作為承租人)

港幣百萬元	2016年	2015年
一年內	1	1
一年至五年	1	1
	<b>2</b>	2

租賃的首次租期一般為一年至六年(2015年：三個月至六年)，上述租賃概無包括或然租金(2015年：無)。

- (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六年(2015年：三年至十年)，其中一項(2015年：一項)租賃包括的或然租金乃參考承租人的經營收入計算。

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	2016年	2015年
一年內	13	15
一年至五年	—	13
	<b>13</b>	28

## 綜合財務報表附註

2016年12月31日（除另有說明外，數額均以港幣表示）

### 32. 擔保

除綜合財務報表其他部分披露者外，於2014年1月21日，本公司及一家間接全資附屬公司就本金金額2億美元的美元融資向間接全資附屬公司授出以貸款人為受益人的擔保（附註23）。

### 33. 銀行信貸

銀行信貸總額於2016年12月31日為港幣15.51億元（2015年：港幣15.50億元），其中未動用信貸為港幣10.86億元（2015年：港幣15.50億元）（附註23）。

為銀行信貸而抵押的擔保包括：

港幣百萬元	2016年	2015年
投資物業	3,214	2,084
物業、設備及器材	2	2
其他流動資產	87	143
受限制現金	8	—
現金及現金等值項目	88	39
	<b>3,399</b>	2,268

- (i) 於2016年12月31日，興建印尼雅加達優質甲級辦公大樓相關的履約保證約港幣1.61億元已用作抵押，以取得若干銀行信貸（2015年：港幣1.61億元）。



### 34. 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點八三(2015年：百分之七十點八零)。於2016年12月31日，本公司餘下百分之二十九點一七(2015年：百分之二十九點二零)股份由公眾持有。

除於本綜合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	2016年	2015年
銷售服務：		
— 同系附屬公司		
辦公室租賃租金	4	4
— 關聯公司		
設施管理服務	32	31
其他服務	1	1
購入服務：		
— 同系附屬公司		
企業服務	4	5
資訊科技及其他物流服務	3	4
購入物業、設備及器材：		
— 同系附屬公司	—	1

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。

## 綜合財務報表附註

2016年12月31日（除另有說明外，數額均以港幣表示）

### 34. 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	2016年	2015年
薪金及其他短期僱員福利	16	16
花紅	8	9
董事袍金	1	1
退休金計劃供款	2	2
	<b>27</b>	28

#### c. 因出售／購買服務而產生的年終結餘

港幣百萬元	2016年	2015年
應收關聯方的款項：		
－同系附屬公司	1	1
－關聯公司	6	3
	<b>7</b>	4
應付關聯方的款項：		
－同系附屬公司	—	1

### 35. 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。

財務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。董事會為整體財務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，以及投放過剩資金進行投資。

#### a. 外匯風險

於報告日期，本集團承受的重大已確認金融資產所產生的外幣風險如下：

港幣百萬元	2016年 美元	2015年 美元
現金及現金等值項目	430	994

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及美元計值。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。如果出現短期的失衡情況，本集團會在必要時按即期匯率買賣外幣，確保淨風險敞口維持在可接受的水平。此外，本集團利用衍生金融工具對沖所承受的風險。

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泰銖、日圓及印尼盾。為管理本集團於印尼海外業務的投資淨額所產生的外幣風險，本集團已採用不同的工具，例如訂立貨幣期權（附註20）。

## 綜合財務報表附註

2016年12月31日（除另有說明外，數額均以港幣表示）

### 35. 財務風險管理－續

#### a. 外匯風險－續

##### 外幣風險敏感度分析

下表概述於2016年12月31日港幣兌美元升值百分之一或港幣兌其他貨幣（包括泰銖、日圓及印尼盾）升值百分之五對除稅後溢利及權益的影響。此指於呈報期末換算金融資產及負債時，假設所有其他變數（尤其是利率）維持不變。2015年的分析乃按相同基準作出。

港幣百萬元	2016年		2015年	
	除稅後溢利 減少	其他全面 收益的 貨幣換算 增加／(減少)	除稅後溢利 減少	其他全面 收益的 貨幣換算 減少
美元	(4)	4	(10)	—
泰銖	—	(27)	—	(26)
日圓	—	(30)	—	(25)
印尼盾	—	(158)	—	(97)

#### 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。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。

本集團與具有良好信譽的交易對手進行包含衍生金融工具的交易，並與其簽訂淨額結算協議。基於其良好的信譽，管理層預期投資交易對手將可履行其責任。

於2016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六十七（2015年：百分之七十）是來自三名客戶。

### 35. 財務風險管理－續

#### b. 信貸風險－續

現金及現金等值項目、短期存款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	2016年	2015年
Aa2	25	65
Aa3	91	54
A1	429	784
A2	155	426
A3	75	441
Baa1	13	8
Baa2	6	—
Baa3	50	—
未評級	24	37
	<b>868</b>	1,815

##### 短期存款

港幣百萬元	2016年	2015年
Baa1	—	1
Baa2	3	—
	<b>3</b>	1

## 綜合財務報表附註

2016年12月31日 (除另有說明外，數額均以港幣表示)

### 35. 財務風險管理－續

#### b. 信貸風險－續

受限制現金

港幣百萬元

	2016年	2015年
Aa2	95	96
Aa3	8	—
	<b>103</b>	96

### 35. 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要求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，乃按於呈報期末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	一年內或 按要求	多於一年 但於兩年內	多於兩年 但於五年內	五年以上	已訂約 未經折讓 現金流量 總額	賬面值
於2016年12月31日						
銀行借款	479	—	—	—	479	457
應付貿易賬款	23	—	—	—	23	23
應計款項及其他應付款項 根據數碼港計劃協議	297	—	—	—	297	297
應付特區政府的款項	321	—	—	—	321	321
其他非流動應付款項	—	48	—	178	226	208
於2015年12月31日						
應付貿易賬款	14	—	—	—	14	14
應計款項及其他應付款項	423	—	—	—	423	423
應付同系附屬公司欠款 根據數碼港計劃協議	1	—	—	—	1	1
應付特區政府的款項	322	—	—	—	322	322
其他非流動應付款項	—	13	20	178	211	189

## 綜合財務報表附註

2016年12月31日（除另有說明外，數額均以港幣表示）

### 35. 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。本集團的收益及營運現金流與市場利率變動基本無關。

本集團按可變利率計息的銀行借款使本集團承受現金流量利率風險。

下表詳細說明本集團借款的利率狀況。

	2016年		2015年	
	實際利率	港幣百萬元	實際利率	港幣百萬元
可變利率借款：				
銀行借款(附註23)	5.18%	457	—	—
借款總額		457		—

假設所有其他可變動項目保持不變，倘美元借款的利率於2016年12月31日增加／減少50個基點(2015年：不適用)，本集團截至2016年12月31日止年度的融資成本將增加／減少約港幣200萬元(2015年：不適用)，而本集團的稅後溢利將保持不變(2015年：不適用)，主要由於融資成本撥入投資物業所致。



### 36. 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，以使其持續為股東及其他持份者提供回報，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金計算。債務淨額乃以銀行借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。

鑒於現金及現金等值項目超過借款金額，故於2016年12月31日的債務對經調整資金比率並不適用(2015年：不適用)。於2016年12月31日及2015年12月31日的債務對經調整資金比率如下：

港幣百萬元	2016年	2015年
銀行借款	457	—
減：現金及現金等值項目	(868)	(1,815)
債務淨額	(411)	(1,815)
已發行權益	2,847	2,848
加：保留盈利	2,670	3,034
經調整資金	5,517	5,882
債務對經調整資金比率	—	—

除根據外界貸款融資協議(附註23)的財務契諾所規定者，本公司或其任何附屬公司概無面對外界施加的資金限制。

## 綜合財務報表附註

2016年12月31日 (除另有說明外，數額均以港幣表示)

### 37. 公平價值估計

下表是按估值方法以公平價值列賬的金融工具分析。其三層不同級別的定義如下：

- 相同資產或負債在活躍市場上的報價(未經調整)(級別1)。
- 可直接觀察的報價(即價格)或間接觀察的報價(即由價格衍生者)以外的參數(級別2)。
- 並非基於可觀察市場數據的資產或負債參數(級別3)。

有關按公平價值計量的投資物業的披露資料詳見附註15。

港幣百萬元	2016年			總額
	級別1	級別2	級別3	
持續公平價值計量				
資產				
其他金融資產	7	—	—	7

港幣百萬元	2015年			總額
	級別1	級別2	級別3	
持續公平價值計量				
資產				
衍生金融工具	—	60	—	60
其他金融資產	6	—	—	6
	6	60	—	66

截至2016年12月31日及2015年12月31日止年度，不同級別之間概無任何金融工具轉移。年內，估值方法概無任何變動。

### 37. 公平價值估計－續

#### (a) 級別1的金融工具

在活躍市場買賣的金融工具的公平價值按呈報期末的市場報價釐定。倘報價可實時和定期從交易所、經銷商、經紀、業內人士、定價服務或監管機構獲得，且有關報價能反映實際及定期進行的市場交易乃按公平原則進行，則該市場被視為交投活躍市場。本集團持有的金融資產所用的市場報價為現行市場賣價。有關工具列入級別1。列入級別1的工具主要包括分類為其他金融資產的上市權益投資。

#### (b) 級別2的金融工具

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。該等估值方法盡量利用可觀察市場數據(如有)，並盡量少倚賴主體的特定估計。倘計算一項工具的公平價值所需的所有重要參數均為可觀察數據，則該工具列入級別2。列入級別2的工具包含被劃分為衍生金融工具的貨幣期權。

倘一項或多項重要參數並非基於可觀察市場數據，則該工具列入級別3。

用於金融工具估值的特定估值方法包括：

- － 同類工具的市場報價或經銷商報價；
- － 經銷商考慮到在交投活躍市場所報的即期及遠期匯率，以及可觀察的收益率曲線及引伸波幅後的報價；及
- － 用於釐定餘下金融工具的公平價值的其他方法(例如貼現現金流量分析)。

# 五年財務概要

(以港幣表示)

## 業績

港幣百萬元	2016年	2015年	2014年	2013年	2012年
<b>按主要業務劃分的收入</b>					
物業發展	—	—	—	283	791
物業投資	2	2	151	237	240
四季康樂業務	92	78	77	72	78
其他業務	80	85	87	82	75
	<b>174</b>	165	315	674	1,184
營業(虧損)/溢利	<b>(357)</b>	(280)	381	490	399
出售附屬公司所得收益(扣除稅項)	—	—	1,390	—	—
融資收益/(成本)淨額	<b>11</b>	12	(65)	(197)	(167)
除稅前(虧損)/溢利	<b>(346)</b>	(268)	1,706	293	232
所得稅	<b>(18)</b>	187	(215)	(216)	(165)
本公司股東應佔(虧損)/溢利	<b>(364)</b>	(81)	1,491	77	67
<b>資產及負債，於12月31日</b>					
港幣百萬元	2016年	2015年	2014年	2013年	2012年
非流動資產總額	<b>4,665</b>	3,375	3,129	9,773	7,317
流動資產總額	<b>1,663</b>	2,890	4,368	2,564	3,208
流動負債總額	<b>(1,102)</b>	(777)	(1,748)	(3,906)	(1,377)
流動資產/(負債)淨值	<b>561</b>	2,113	2,620	(1,342)	1,831
總資產減流動負債	<b>5,226</b>	5,488	5,749	8,431	9,148
非流動負債總額	<b>(280)</b>	(233)	(187)	(2,932)	(3,454)
資產淨值	<b>4,946</b>	5,255	5,562	5,499	5,694

# 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 面積約數 (平方米)	建築樓面 面積約數 (平方米)
<b>1 主要發展中物業</b>					
日本					
328-1 Aza Iwaobetsu, Kutchan-cho, Abuta-gun, Hokkaido, Japan	商業及住宅	設計階段	不適用	772,391	593,738

地址	總地盤面積 (平方米)	租約類別*
<b>2 主要持作發展物業</b>		
泰國		
Moo 3 & 9, Thai Muang Subdistrict, Thai Muang District Phang-nga, 82120 Thailand	1,700,465	長期

地址	設定用途	完成進度	預計 完工日期	總地盤面積 (平方米)	樓面 總面積約數 (平方米)	本集團 持有百分比
<b>3 主要持作投資物業</b>						
印尼						
Jenderal Sudirman Kav. No. 52-53 Lot 10 Senayan, Kebayoran Baru South Jakarta, Indonesia	商業	上蓋工程 已竣工， 裝修工程 正在進行中	2017	9,277	90,500	100%

\* 租約期：  
長期：不少於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)  
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  
張昀

## 公司秘書

曾細忠

## 註冊辦事處

Clarendon House 2 Church Street  
Hamilton HM 11 Bermuda

## 投資者關係

卓詠喬  
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 3963  
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

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited  
The Belvedere Building  
69 Pitts Bay Road, Pembroke HM 08  
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號舖  
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號舖  
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](http://www.pcpd.com)

© 2017 盈科大衍地產發展有限公司 版權所有，不得翻印



本報告採用的可循環再造紙張，是由無氯元素及無酸紙漿製造。