




Pacific Century
Premium Developments
盈科大衍地產發展

股份代號: 00432

中期報告 2018



目 錄

- 2 主席報告書
 - 4 行政總裁報告書
 - 6 管理層的討論及分析
 - 11 董事會
 - 17 財務資料
 - 48 一般資料
 - 56 投資者關係
- 

主席報告書

我們迎接變化，審時度勢，並將可持續發展融入旗下項目，此承諾長遠而言有利於當地社區及本集團整體發展。



2018年，全球經濟開局良好，持續錄得廣泛增長。然而，隨著中美貿易戰持續，加上新興市場危機、原油價格上漲及地緣政治風險，均可能影響潛在增長前景。

在英國，當地經濟於第二季度逐步回升，英倫銀行可能於未來數月加息。由於脫歐的不明朗因素及消費者信心疲弱令經濟前景蒙上陰影，致使英國物業市場疲軟，租金趨於平穩，正如近期有調查顯示，倫敦房價在2018年將平均下調百分之一。受惠於英鎊貶值、海外投資者需求增加及高就業率，物業價格下跌應會有限。

2018年7月，本集團宣佈退出位於英國倫敦的Meridian Water Regeneration Project。本集團相信英國經濟會逐步回升，並會繼續在當地物色合適項目。

有賴於本地消費增長及外需增加，香港經濟今年有望錄得穩步增長。儘管香港近期公佈了六項新政策，且預期會溫和加息，但我們仍相信本港住宅及辦公大樓市場將持續穩健發展，並維持升勢。

本集團的經營環境瞬息萬變，在經營所在國家面臨激烈競爭。我們迎接變化，審時度勢，並將可持續發展融入旗下項目，此承諾長遠而言有利於當地社區及本集團整體發展。

在印尼雅加達，本集團旗下優質甲級辦公大樓Pacific Century Place, Jakarta (「PCP, Jakarta」) 為該城市樹立了一項可持續發展的基準。該幢位於蘇迪曼中央商業區的辦公大樓屢獲殊榮，不單是該城市首個獲得LEED白金級前期認證的商業建築，更是本集團旗下首幢融合頂尖環保設計的辦公樓宇。這幢備受讚譽的匠心之作吸引眾多跨國企業進駐。至今，已有約百分之七十八的辦公樓面獲承租或預留，有望帶來穩定的經常性收入。

日本北海道Park Hyatt Niseko Hanazono Residences (「品牌住宅」) 方面，本集團致力提供最優質的住宅公寓。通過精心設計及管理層有效的推廣策略，114個品牌住宅單位中的90個單位已售出或預留。Park Hyatt Niseko, Hanazono及品牌住宅預計將於2019年第四季度落成。

本集團將繼續於亞洲區拓展旗下酒店及品牌住宅產品。在泰國南部攀牙省，本集團現正與一家由盛智文博士全資擁有的公司Paradise Pinetree Development Limited商討首期發展項目的設計。



李澤楷

主席

2018年8月3日

行政總裁報告書

至今，PARK HYATT NISEKO
HANAZONO RESIDENCES 合共114個
單位中已有90個單位售出或預留，成績
斐然。



截至2018年6月30日止六個月，本集團錄得綜合收入約港幣1.65億元，而2017年同期為約港幣1.07億元。

回顧期內，本集團綜合營業虧損約為港幣1.07億元，而2017年上半年為營業虧損約港幣1.25億元。

於2018年首六個月，本公司股東應佔本集團綜合虧損合共為港幣1.98億元，而去年同期則為淨虧損約港幣1.48億元。截至2018年6月30日止六個月，每股基本虧損約為港幣12.49分，而2017年同期六個月則為每股虧損約港幣9.33分。

董事會並無宣派2018年上半年的中期股息。

於2018年上半年，隨著需求改善，加上實施策略性租賃計劃，位於印尼雅加達的PCP, Jakarta表現理想。目前已有約百分之七十八的辦公樓面獲世界知名企業預留或承租。

憑藉得天獨厚的地理位置及獨樹一幟的可持續發展設施，該幢優質甲級大樓被視為蘇迪曼商業中心區內最受跨國公司追捧的首選地之一。於報告期間，我們與不同行業的潛在租戶商討締結租

約事宜。此外，本集團亦在繼續增加更多內部設施，包括健身房及餐飲區等。餐飲區已於今年7月完成，而健身房將於8月投入服務，屆時將會進一步增加該幢大樓對潛在租戶的吸引力。

北海道二世古擁有純淨的自然環境及冬季的夢幻粉雪，已無疑成為日本近年來最受歡迎的旅遊熱門地之一。至今，Park Hyatt Niseko Hanazono Residences 合共114個單位中已有90個單位售出或預留，成績斐然。該項目預計將於2019年第四季度落成。

於2018年3月與一家由盛智文博士全資擁有的公司Paradise Pinetree Development Limited組建合營企業後，泰國攀牙省項目現正進入第1期的設計階段。

香港方面，我們正與資本策略地產討論香港中環己連拿利3-6號的重建規劃。



李智康

副主席及行政總裁

2018年8月3日

管理層的討論及分析

以下載列截至2018年6月30日止六個月，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」）業務的未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

印尼

PCP, Jakarta為本集團的優質甲級辦公樓投資項目，已於年初全面投入營運，現正移交租戶使用。截至2018年6月30日止六個月，本集團錄得收入約港幣5,900萬元。

這幢40層高的大樓位處雅加達蘇迪曼商業中心區，位置得天獨厚，盡享地利優勢，獲公認為可持續發展的領導者。我們的理念和設計吸引了眾多跨國公司的關注，包括科技巨擘、頂級金融機構、律師事務所及大型零售集團。回顧期內，租賃活動令租金收入穩步增長，截至本報告日期，整體預留或承租率達百分之七十八。

物業發展

日本

Park Hyatt Niseko, Hanazono及Park Hyatt Niseko Hanazono Residences的建築工程如期進行，預計將於2019年第四季度完工。

該品牌住宅廣受各界投資者好評，目前，全部114個單位中已有90個單位售出或預留，餘下單位預計將於來年推出市場發售。

泰國

於2018年3月，本集團與Paradise Pinetree Development Limited（一家由盛智文博士全資擁有的公司）訂立合營協議，以進行旗下泰國南部攀牙省項目的首期發展。我們預計整個項目落成後將設有酒店、住宅公寓及別墅。

香港

於2018年3月，本集團以港幣21.64億元現金代價完成收購持有中環己連拿利3-6號若干物業的目標集團的股權，並已配發及發行無投票權參與股份。本集團計劃將該地盤重新發展為豪華住宅。

英國

於2017年11月，恩菲爾德議會與本集團接洽，擬重新委任本集團為倫敦恩菲爾德的Meridian Water Regeneration Project（「該項目」）的首選發展合作夥伴。儘管本集團於過去數月為滿足恩菲爾德議會的期望付出巨大努力，雙方仍存在重大分歧。本集團已於2018年7月退出該項目。

康樂及悠閒

日本

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2018年6月30日止六個月，本集團自四季康樂活動業務錄得收入約港幣7,500萬元，2017年同期則約為港幣6,900萬元。日本的康樂業務屬季節性，上半年呈報收入佔全年超過百分之七十二。截至2018年6月30日止十二個月，康樂業務的呈報收入為港幣1.02億元，而截至2017年6月30日止十二個月的同期呈報收入為港幣9,600萬元。

物業及設施管理

香港

截至2018年6月30日止六個月，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1,400萬元，2017年同期則約為港幣1,400萬元。

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2018年6月30日止六個月，來自其他業務的收入約為港幣1,700萬元，而2017年同期則約為港幣2,400萬元。收入減少主要是由於自2017年12月底中國內地的資產管理業務已終止。

財務回顧

業績回顧

截至2018年6月30日止六個月，本集團錄得綜合收入約港幣1.65億元，較2017年同期約港幣1.07億元增加約百分之五十四。該增加主要由於位於印尼的優質甲級辦公大樓全面投入營運所致。

截至2018年6月30日止六個月，本集團錄得綜合毛利約港幣1.38億元，較2017年同期約港幣8,200萬元增加約百分之六十八。截至2018年6月30日止六個月，毛利率為百分之八十四，而2017年同期則為百分之七十七。

截至2018年6月30日止六個月，一般及行政開支約港幣2.54億元，較2017年同期約港幣2.15億元增加百分之十八。該增加主要是由於營運位於雅加達的優質甲級辦公大樓所耗用的樓宇管理支出及專業費用增加以及物業發展項目的營銷及專業費用增加所致。

截至2018年6月30日止六個月，綜合營業虧損減少至約港幣1.07億元，而2017年同期則約為港幣1.25億元，主要是由於位於雅加達的優質甲級辦公大樓開始產生營業利潤。

管理層的討論及分析

截至2018年6月30日止六個月，本集團錄得融資成本港幣1.02億元，較2017年同期約港幣3,900萬元有所增加。該增加是由於合資格資產減少導致撥充資本的借貸成本減少所致。截至2018年6月30日止六個月，本集團錄得綜合稅後淨虧損約港幣1.98億元，而2017年同期則約為港幣1.48億元。回顧期內每股基本虧損為港幣12.49分，2017年同期每股基本虧損則為港幣9.33分。

流動資產及負債

於2018年6月30日，本集團所持有的流動資產約為港幣29.15億元（2017年12月31日：港幣44.69億元），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因為收購香港物業動用了約港幣21.64億元現金款項。以代管人賬戶持有的銷售所得款項於2018年6月30日約為港幣5.07億元（2017年12月31日：港幣5.08億元）。受限制現金水平由2017年12月31日約港幣9,800萬元減少至2018年6月30日約港幣9,700萬元。於2018年6月30日，流動比率為2.97（2017年12月31日：4.80）。

於2018年6月30日，本集團流動負債總額約港幣9.82億元，於2017年12月31日則約為港幣9.32億元。該增加主要是由於已收到預售物業的訂金（但被應付貿易賬款、應計款項及其他應付賬款減少所抵銷）。

資本架構、流動資金及財務資源

於2018年6月30日，本集團借款約為港幣53.31億元（2017年12月31日：港幣44.73億元）。本呈報期結餘是指與已發行的5.70億美元（相當於約港幣44.45億元）擔保票據、從15億日圓（相當於約港幣8,900萬元）的定期貸款融資已提取的本金為12.42億日圓及從港幣融資貸款已提取的港幣8.08億元有關的金融負債的攤銷成本。

於2017年3月9日，本公司之間接全資附屬公司PCPD Capital Limited（「PCPD Capital」）發行於2022年到期息率為4.75厘的5.70億美元擔保票據（「票據」），該等票據於新加坡證券交易所上市。該等票據由本公司不可撤回及無條件擔保，並與PCPD Capital及本公司的所有其他未履行無抵押及無附帶債務具有同等權益。

於2017年6月9日，本公司旗下一間間接全資附屬公司訂立一項定期貸款融資協議，據此，貸款人同意於2018年12月前提供總金額不超過15億日圓的定期貸款融資（「2028年日圓融資」）。2028年日圓融資的到期日為2028年12月。該融資由該間接全資附屬公司的土地及樓宇及銀行賬戶作抵押，而該間接全資附屬公司須遵守若干財務契諾，此乃財務機構借貸安排的常見慣例。於2018年6月30日，本集團並無違反有關契諾。於2018年6月30日，12.42億日圓（2017年12月31日：7.85億日圓）已被提取。於2018年6月30日，該借款的賬面值指已提取的12.42億日圓貸款（2017年12月31日：7.85億日圓），被遞延貸款安排費用4,400萬日圓（2017年12月31日：4,600萬日圓）所抵銷。

於2018年3月19日，本公司旗下一間間接非全資附屬公司訂立一項貸款融資協議，據此，貸款人同意提供總金額不超過港幣8.08億元的貸款融資（「港幣貸款」）。港幣貸款的到期日為2020年3月。該融資由該間接非全資附屬公司的土地及樓宇、銀行賬戶、股份以及其他資產作抵押，而該間接非全資附屬公司須遵守若干財務契諾，此乃財務機構借貸安排的常見慣例。於2018年6月30日，本集團並無違反有關契諾，且該借款的賬面值指已提取的港幣8.08億元貸款，被遞延貸款安排費用港幣700萬元所抵銷。

於2018年3月29日，本公司旗下一間間接全資附屬公司（「借款人」）訂立一項定期貸款融資協議，據此，貸款人同意於2019年12月31日前提供總金額不超過200億日圓的定期貸款融資。該融資包括(1)用於建造品牌住宅的100億日圓融資（「2021年日圓融資」）（到期日為2020年2月14日且可選擇將到期日延至2021年3月31日）及(2)用於建造品牌酒店的100億日圓融資（「2023年日圓融資」）（到期日為2023年3月31日）。該等融資由借款人以若干土地及／或物業（當其中一項貸款違約）、儲備賬戶、借款人及一間間接全資附屬公司（「酒店運營商」）的普通及／或優先股份作抵押。借款人及酒店運營商均須遵守若干財務契諾，此乃財務機構借貸安排的常見慣例。2021年日圓融資及2023年日圓融資將於達成若干先決條件後可供提取，而截至2018年6月30日，該等先決條件尚未達成。

於2018年6月30日，淨資本負債比率為百分之七十五點三（於2017年12月31日：百分之十八點四）。淨負債按借款面值本金港幣53.70億元減去現金及現金等值項目及短期存款之總額港幣20.09億元計算。

本集團借款以美元、港幣及日圓計值，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2018年6月30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三十七、百分之六及百分之十三。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。

截至2018年6月30日止六個月，經營業務所動用的現金約為港幣22.25億元，而2017年同期經營業務所動用的現金則約為港幣6,400萬元，乃由於本集團於2018年3月以現金港幣21.64億元收購一項香港物業用作重建用途。

所得稅

截至2018年6月30日止六個月，本集團的所得稅約為港幣1,300萬元，而2017年同期則約為港幣700萬元。該增加主要由於位於雅加達的優質甲級辦公大樓所賺取收入的稅務開支。

管理層的討論及分析

資產抵押

於2018年6月30日，本集團賬面總值約港幣23.33億元的若干資產已質押及抵押予銀行，作為取得貸款融資的擔保。

僱員及薪酬政策

於2018年6月30日，本集團於香港及海外聘請的僱員數目為615名。本集團的薪酬政策與行業現行慣例相符。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

董事會並無向股東宣派截至2018年6月30日止六個月的中期股息，亦無向紅利可換股票據持有人宣派截至2018年6月30日止六個月的中期分派（2017年：無）。

董事會不建議派發截至2017年12月31日止年度的末期股息。

展望

美國聯邦儲備局於2018年6月再度上調基準利率，是自2015年以來第七次加息，並暗示由於經濟穩定增長及通脹加劇，下半年可能加息兩次。我們預期全球經濟將保持廣泛增長。

PCP, Jakarta有望在2018年為本集團帶來穩定的經常性收入。我們預期下半年對優質甲級辦公樓的需求將會上升，但由於商業中心區的辦公樓供應創新高，加上競爭加劇，優質辦公樓的租金可能面臨壓力。

儘管經濟增長緩慢，但日本的住宅市場仍保持樂觀。雖然日本二世古的住宅公寓供應預計在未來數年會增加，但我們相信市場對豪華公寓的需求仍然穩定。Park Hyatt Niseko, Hanazono及品牌住宅的建築工程正如期進行。本集團將於來年籌備推售Park Hyatt Niseko Hanazono Residences的餘下單位。

泰國方面，本集團的攀牙省項目已步入第一期的設計階段。泰國近期宣佈將在大布吉區興建第二個機場。我們預期該機場將成為一道國際大門，並在區內掀起新一輪的旅遊熱潮。

管理層將繼續積極在香港、東南亞及倫敦等全球各地物色潛在發展項目。

董事會

執行董事

李澤楷

主席

李先生，51歲，盈科大衍地產發展有限公司（「盈大地產」）執行董事兼主席、盈大地產董事會執行委員會主席、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，67歲，盈大地產執行董事、副主席、行政總裁、盈大地產董事會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。

董事會

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。

陳進思

陳先生，64歲，盈大地產執行董事兼項目總監、盈大地產董事會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39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。

許漢卿

許女士，53歲，於2018年5月9日獲委任為盈大地產執行董事。她曾於2009年7月至2011年11月出任盈大地產的財務總裁。許女士自2007年4月起一直擔任電訊盈科的集團財務總裁及自2010年5月起一直擔任電訊盈科的執行董事。她亦是電訊盈科執行委員會成員。許女士自2011年11月起一直擔任香港電訊的集團財務總裁，以及香港電訊及香港電訊管理有限公司（作為香港電訊信託託管人－經理）的執行董事。她亦是香港電訊執行委員會成員。許女士出任電訊盈科的集團財務總裁之前，曾於2006年9月至2007年4月期間擔任電訊盈科集團的集團財務總監，及電訊盈科集團的財務總監，負責電訊服務部門及監管事務會計工作。

許女士於1999年9月加入Cable & Wireless HKT Limited（該公司其後由電訊盈科併購）之前，曾在一家從事酒店及物業投資與管理業務的上市公司擔任財務總監。

許女士以一級榮譽畢業於香港大學，獲頒授社會科學學士學位。她為合資格會計師，並為香港會計師公會及美國會計師協會的會員。

* 於本報告之日後，許女士擔任香港電訊集團董事總經理並卸任香港電訊集團財務總裁，於2018年9月1日生效。

非執行董事

盛智文博士，GBM，GBS，JP

盛博士，70歲，盈大地產非執行董事及盈大地產董事會提名委員會成員。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非執行主席。

盛博士於香港生活超過47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（「香港特別行政區」）政府行

董事會

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。盛博士於2018年3月獲委任為香港特別行政區行政長官創新及策略發展顧問團成員及香港特別行政區人力資源規劃委員會成員。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。

獨立非執行董事

王于漸教授，SBS，JP

王教授，66歲，盈大地產獨立非執行董事、盈大地產董事會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。

張昀

張女士，50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24年的私募股權投資經驗，現為博睿資本有限公司的首席執行官及主管合夥人。她曾為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。

馮文石博士

馮博士，46歲，他於2018年3月16日獲委任為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。

馮博士現為Ocean Arête Limited之共同創辦人兼董事總經理，公司業務為全球宏觀對沖基金Arête Macro Fund之香港投資經理。馮博士亦為TIH Limited (新加坡上市公司，前稱Transpac Industrial Holdings Limited)之獨立非執行董事，且擔任該公司之薪酬委員會主席兼審核委員會及董事會投資委員會成員。馮博士並於多家基金及資產管理公司出任董事。

馮博士自1994年起從事金融服務業，在2012年創辦Arête Macro Fund前，於2009至2010年間曾任Ocean Capital Management Limited之共同創辦人兼董事總經理。此外，馮博士曾任General Atlantic LLC (價值170億美元之全球私人股本公司，以增長行業為業務重點)之董事總經理，負責其北亞業務，並擔任大中

董事會

華區多家科技公司的董事，包括聯想集團、神州數碼、人人科技、鼎新電腦、中星微電子等。在此之前，馮博士亦曾於香港高盛(亞洲)有限責任公司擔任財經分析師，從事私人直接投資(前稱私人投資諮詢)及併購方面的工作。

馮博士取得哈佛大學經濟社會學博士及社會科學(榮譽)學士學位，並持有史丹福大學工商管理碩士學位。

財務資料

18	簡明綜合全面收益表
19	簡明綜合權益變動表
20	簡明綜合財務狀況表
22	簡明綜合現金流量表
23	未經審核簡明綜合財務資料附註



簡明綜合全面收益表

截至2018年6月30日止六個月

港幣百萬元	附註	2018年 (未經審核)	2017年 (經重列) (未經審核)
收入	3	165	107
營銷成本		(27)	(25)
毛利		138	82
一般及行政開支		(254)	(215)
其他收益		4	8
其他盈餘淨額		1	—
重估投資物業之盈餘		4	—
營業虧損		(107)	(125)
利息收益		24	23
融資成本	4	(102)	(39)
除稅前虧損	5	(185)	(141)
所得稅	6	(13)	(7)
本公司股東應佔虧損		(198)	(148)
其他全面(虧損)/收益：			
可能被重新分類為損益			
匯兌差額：			
換算海外業務的匯兌差額		(133)	100
全面總虧損		(331)	(48)
每股虧損(以每股港幣分列示)			
基本及攤薄後	8	(12.49)分	(9.33)分

第23至47頁的附註構成該等未經審核簡明綜合財務資料的一部分。

簡明綜合權益變動表

截至2018年6月30日止六個月

港幣百萬元	2018年 (未經審核)								
							歸屬於		
	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	本公司股東	非控股權益	權益總額
於2018年1月1日的結餘	2,847	(565)	(553)	592	10	2,330	4,661	—	4,661
提前採納HKFRS 16的影響(扣除稅項)	—	—	—	—	—	—	—	—	—
於2018年1月1日的結餘(經重列)	2,847	(565)	(553)	592	10	2,330	4,661	—	4,661
期內全面總虧損	—	—	(133)	—	—	(198)	(331)	—	(331)
收購附屬公司產生之非控股權益	—	—	—	—	—	—	—	133	133
於2018年6月30日的結餘	2,847	(565)	(686)	592	10	2,132	4,330	133	4,463

港幣百萬元	2017年 (未經審核)								
							歸屬於		
	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	本公司股東	非控股權益	權益總額
於2017年1月1日的結餘，如先前所呈報	2,847	(565)	(608)	592	10	2,670	4,946	—	4,946
提前採納HKFRS 16的影響(扣除稅項)	—	—	—	—	—	(1)	(1)	—	(1)
於2017年1月1日的結餘(經重列)	2,847	(565)	(608)	592	10	2,669	4,945	—	4,945
期內全面總收益/(虧損)	—	—	100	—	—	(148)	(48)	—	(48)
於2017年6月30日的結餘	2,847	(565)	(508)	592	10	2,521	4,897	—	4,897

第23至47頁的附註構成該等未經審核簡明綜合財務資料的一部分。

簡明綜合財務狀況表

於2018年6月30日

港幣百萬元	附註	於2018年 6月30日 (未經審核)	於2017年 12月31日 (經重列) (經審核)
資產及負債			
非流動資產			
投資物業	9	3,707	3,822
物業、設備及器材	10	710	579
發展中物業		642	612
持作發展物業	11	2,784	598
商譽		5	3
預付款項及其他應收款項		351	311
		8,199	5,925
流動資產			
以代管人賬戶持有的銷售所得款項		507	508
受限制現金		97	98
應收貿易賬款淨額	12	27	14
預付款項、按金及其他流動資產		266	110
應收同系附屬公司的欠款	22(c)	1	—
應收關聯公司的欠款	22(c)	4	6
按公平價值計入損益賬的金融資產		4	81
短期存款		4	1,019
現金及現金等值項目		2,005	2,633
		2,915	4,469

簡明綜合財務狀況表

於2018年6月30日

港幣百萬元	附註	於2018年 6月30日 (未經審核)	於2017年 12月31日 (經重列) (經審核)
流動負債			
長期借款的流動部分	15	4	—
應付貿易賬款	13	7	23
應計款項及其他應付賬款		396	442
合約負債	16	225	118
租賃負債		22	22
應付同系附屬公司欠款	22(c)	2	—
根據數碼港計劃協議應付特區政府的款項	14	321	321
當期所得稅負債		5	6
		982	932
流動資產淨值			
		1,933	3,537
總資產減流動負債			
		10,132	9,462
非流動負債			
長期借款	15	5,327	4,473
其他應付賬款		169	206
合約負債	16	109	74
租賃負債		37	23
遞延所得稅負債		27	25
		5,669	4,801
資產淨值			
		4,463	4,661
資本及儲備			
已發行權益	17	2,847	2,847
儲備		1,483	1,814
本公司持有人應佔資本及儲備		4,330	4,661
非控股權益		133	—
		4,463	4,661

第23至47頁的附註構成該等未經審核簡明綜合財務資料的一部分。

簡明綜合現金流量表

截至2018年6月30日止六個月

港幣百萬元	2018年 (未經審核)	2017年 (經重列) (未經審核)
經營業務所動用的現金淨額	(2,225)	(64)
投資活動		
購置物業、設備及器材	(122)	(66)
支付投資物業的款項	(99)	(313)
支付收購附屬公司的款項，扣除所收購現金	(4)	—
出售物業、設備及器材所得款項	1	—
出售／(購買)其他按公平價值計入損益賬的金融資產	80	(78)
到期日超過三個月的短期存款減少／(增加)	1,015	(2,653)
投資活動所產生／(動用)的現金淨額	871	(3,110)
融資活動		
銀行借款所得款項	833	25
發行擔保票據所得款項	—	4,391
償還銀行借款	—	(465)
支付借款成本及租賃財務費用的款項	(111)	(7)
租賃負債本金償還款項	(18)	(21)
融資活動所產生的現金淨額	704	3,923
現金及現金等值項目(減少)／增加	(650)	749
匯兌差額	22	22
現金及現金等值項目		
於1月1日的結餘	2,633	868
於6月30日的結餘	2,005	1,639
現金及現金等值項目分析		
現金及銀行結餘	2,009	4,295
減：短期存款	(4)	(2,656)
於6月30日的現金及現金等值項目	2,005	1,639

第23至47頁的附註構成該等未經審核簡明綜合財務資料的一部分。

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2018年6月30日止六個月

1. 編製基準及會計政策

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」）的未經審核簡明綜合財務資料乃依據由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的《香港會計準則》（「HKAS」）34「中期財務報告」的規定而編製。該等未經審核簡明綜合財務資料應與截至2017年12月31日止年度的年度財務報表一併閱讀，該等財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》（「HKFRS」）而編製。

未經審核簡明綜合財務資料已由本公司審核委員會及本公司獨立核數師根據由香港會計師公會頒佈的《香港審閱委聘準則》2410號「由實體獨立核數師執行中期財務資料審閱工作」所載的準則審閱。

編製符合HKAS 34的未經審核簡明綜合財務資料，管理層須作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設會影響政策的應用及以年度計算就資產及負債、收入及開支所呈報的金額。實際結果或會與該等估計有所不同。在編製該等未經審核簡明綜合財務資料時，管理層應用本集團會計政策時所作出的重大判斷及估計不確定因素的主要來源，與應用於2017年12月31日及截至該日止年度綜合財務報表者相同。

編製該等未經審核簡明綜合財務資料所採用的會計政策及計算方法與編製本集團截至2017年12月31日止年度的年度財務報表所採用者一致，惟採納或提前採納新訂／經修訂HKFRS及HKAS除外。

a. 採納新訂／經修訂會計準則

本集團已採納以下與本集團業務相關且須於截至2018年6月30日止六個月期間強制生效的新訂／經修訂會計準則：

HKAS 40 (修訂本)	投資物業轉讓
HKFRS 2 (修訂本)	以股份為基礎付款交易的分類及計量
HKFRS 9	金融工具
HKFRS 15	來自客戶合約的收入
HKFRS 15 (修訂本)	澄清HKFRS 15來自客戶合約的收入
HK (IFRIC) – 詮釋第22號	外幣交易及預付代價

採納HKAS 40 (修訂本)、HKFRS 2 (修訂本) 及HK (IFRIC) – 詮釋第22號並沒有對本集團的會計政策造成重大影響。

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2018年6月30日止六個月

1. 編製基準及會計政策－續

a. 採納新訂／經修訂會計準則－續

HKFRS 15「來自客戶合約的收入」

HKFRS 15及HKFRS 15 (修訂本) 適用於所有來自客戶合約的收入，惟該等合約屬其他HKFRS的範圍內，則另當別論。HKFRS 15就來自客戶合約的收入訂立五個步驟的列賬模型，而收入是按能反映實體預期就換取向客戶轉讓的商品或服務而有權獲得的代價金額確認。倘將該模型每一步驟應用於客戶合約，HKFRS 15要求本集團經考慮所有相關事實及情況後作出判斷。HKFRS 15亦就取得合約的增量成本及與履行合約直接相關的成本指定列賬方式。

於過往報告期間，當物業擁有權的重大風險及回報已轉移至客戶時，本集團確認銷售物業的收入。

根據HKFRS 15，預售物業所得收入須於資產控制權轉移至客戶時予以確認。視乎合約條款及適用於合約的法例，發展中物業的控制權可能隨時間逐步或於某一時間轉移。倘物業於履約過程中對本集團並無其他用途，而本集團擁有可就至今已完成之履約部份向客戶收取付款的可強制執行權利，且本集團於整個合約期間履行履約責任，則可以輸入法來估量完成之進度，於整個合約期間隨時間逐步確認收入。否則，收入會在當客戶取得已落成物業的控制權時在某一時間 (通常指物業合法或實際轉移至客戶時) 予以確認。

於損益賬中確認的累計收入超出客戶所作累計付款的差額確認為合約資產。當代價款項僅視乎時間流逝而收取，合約資產便成為應收款項。

客戶所作出累積付款超出於損益賬中確認的累積收入的差額確認為合約負債。

採納HKFRS 15的影響載於附註2。

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2018年6月30日止六個月

1. 編製基準及會計政策－續

a. 採納新訂／經修訂會計準則－續

HKFRS 9「金融工具」

HKFRS 9要求本集團就所有貸款及並非按公平價值計入損益賬所持有的其他債務金融資產的前瞻性預期信貸虧損計提撥備。預期信用損失乃按合約應付的合約現金流量與本集團預期收取的所有現金流量之間的差額計算。該差額隨後按資產原本實際利率的近似值貼現。就應收貿易賬款及其他應收款項而言，本集團須根據HKFRS 9修改有關應收款項的減值方法。

本集團已應用該準則的簡化處理方法，按相等於使用年限內之預期信貸虧損之金額計算預期信貸虧損。本集團採用基於本集團歷史信用損失經驗的撥備矩陣，根據債務人及經濟環境的具體前瞻性因素作出調整。

會計政策的所有變動均根據有關標準各自的過渡條文作出，或在並無過渡條文的情況下，已根據HKAS 8「會計政策、會計估計變更及差錯」的規定追溯應用。

b. 提前採納HKFRS 16「租賃」

HKFRS 16於2019年1月1日或之後開始的年度期間生效。

本集團已選擇於截至2018年6月30日止六個月期間提前採納HKFRS 16，因為管理層認為新會計準則能夠為使用者提供更可靠及相關的資料。採納HKFRS 16時，本集團就先前根據HKAS 17「租賃」的原則被分類為「經營租賃」的租賃確認了租賃負債。該等負債按餘下租賃款項的現值計量，並使用本集團的遞增借款利率貼現。租賃款項包括以下各項：

- 固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃獎勵；及
- 基於指數或利率的可變租賃款項。

相關使用權資產按等同於租賃負債的金額計量，並按於簡明綜合財務狀況表中確認的租賃相關的任何預付或累計租賃款項金額予以調整。

每筆租賃款項分攤為租賃負債的本金償還款項及融資成本。融資成本於租期內從簡明綜合全面收益表中扣除，以計算出各期間租賃負債餘額的固定週期利率。使用權資產乃按資產可用年期或租期(以較短者為準)以直線法折舊。

提前採納HKFRS 16的影響載於附註2。

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2018年6月30日止六個月

1. 編製基準及會計政策－續

c. 尚未生效的準則、準則修訂本及詮釋

HKFRS 10及HKAS 28 (修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 ¹
HKFRS 17	保險合約 ³
HK (IFRIC)－詮釋第23號	所得稅之不確定性處理 ²

附註：

- ¹ 有待公佈
- ² 於2019年1月1日或之後開始的年度期間生效
- ³ 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效

本集團預期，採納上述尚未生效的準則，將不會對本集團未來報告期間及可見未來交易造成重大影響。

2. 採納新會計準則的影響

a. HKFRS 15「來自客戶合約的收入」

本集團自2018年1月1日起已採納HKFRS 15「來自客戶合約的收入」，導致會計政策變動及對在該等未經審核簡明綜合財務資料內確認的金額予以調整。根據HKFRS 15的過渡條文，本集團已追溯採納新規則並重列2017財政年度的比較數字。整體而言，HKAS 18「收益」項下預售物業的已收定金港幣6,900萬元連同預收租金及其他收入港幣1.23億元均於首次應用日期(2018年1月1日)重新分類至簡明綜合財務狀況表的合約負債(附註16)。

採納HKFRS 15概無對簡明綜合全面收益表及簡明綜合現金流量表產生任何影響。

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2018年6月30日止六個月

2. 採納新會計準則的影響－續

b. HKFRS 16「租賃」

本集團自2018年1月1日起已提前採納HKFRS 16「租賃」，導致會計政策變動及對在該等未經審核簡明綜合財務資料內確認的金額予以調整。根據HKFRS 16的過渡條文，本集團已追溯採納新規則並重列2017財政年度的比較數字。整體而言，於首次應用日期（2018年1月1日）在簡明綜合全面收益表及簡明綜合財務狀況表中確認的金額均已作出以下調整：

簡明綜合全面收益表

港幣百萬元	截至6月30日止六個月	
	2018年	2017年
綜合虧損(減少)/增加：		
租金開支減少	(19)	(19)
折舊增加	19	19
融資成本增加	1	—
本公司股東應佔虧損增加總額	1	—
每股虧損增加(以每股港幣分列示)		
基本及攤薄後	(0.05)	—

簡明綜合財務狀況表

港幣百萬元	於2018年	於2017年
	6月30日	12月31日
使用權資產增加(計入物業、設備及器材)	58	45
租賃負債增加－流動	22	22
租賃負債增加－非流動	37	23
保留盈利減少	1	0.2

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2018年6月30日止六個月

3. 收入及分類資料

截至6月30日止六個月，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：

港幣百萬元 截至6月30日止六個月	來自外來 客戶收入		收入(附註a) 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	
	2018年	2017年	2018年	2017年	2018年	2017年	2018年	2017年	2018年	2017年
								(經重列)		
日本的四季康樂活動業務	75	69	—	—	75	69	17	18	2	3
印尼的物業投資	59	—	—	—	59	—	23	(28)	40	424
泰國的物業發展	—	—	—	—	—	—	(5)	(2)	13	2
日本的物業發展	—	—	—	—	—	—	(20)	(15)	132	68
香港的物業及設施管理	14	14	—	—	14	14	4	4	—	—
香港的物業發展	—	—	—	—	—	—	(3)	—	2,172	—
日本的物業管理	15	14	—	—	15	14	4	4	—	—
其他物業(附註b)	2	10	1	1	3	11	5	1	—	—
抵銷項目	—	—	(1)	(1)	(1)	(1)	—	—	—	—
應呈報分類總計	165	107	—	—	165	107	25	(18)	2,359	497
未分配	—	—	—	—	—	—	(210)	(123)	4	1
綜合	165	107	—	—	165	107	(185)	(141)	2,363	498

- 截至2018年6月30日止六個月及2017年6月30日止六個月，分類收入確認皆為隨時間逐步確認。
- 低於HKFRS 8「經營分類」量化最低要求的分類收入乃主要來自香港的物業投資。該分類從未達到釐定為應呈報分類的任何量化最低要求。

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2018年6月30日止六個月

3. 收入及分類資料—續

港幣百萬元	資產		負債	
	2018年 6月30日	2017年 12月31日 (經重列)	2018年 6月30日	2017年 12月31日 (經重列)
於				
日本的四季康樂活動業務	169	144	18	27
印尼的物業投資	4,165	4,380	481	489
泰國的物業發展	625	605	12	10
日本的物業發展	1,239	1,043	265	147
香港的物業及設施管理	17	20	1	3
香港的物業發展	2,156	—	806	—
日本的物業管理	29	27	7	6
其他業務(附註c)	72	75	8	11
應呈報分類總計	8,472	6,294	1,598	693
未分配	2,642	4,100	5,053	5,040
綜合	11,114	10,394	6,651	5,733

c. 低於HKFRS 8「經營分類」量化最低要求的分類收入乃主要來自香港的物業投資。該分類從未達到釐定為應呈報分類的任何量化最低要求。

4. 融資成本

港幣百萬元	截至6月30日止六個月	
	2018年	2017年 (經重列)
利息開支：		
— 銀行借款	6	40
— 擔保票據	110	68
租賃財務費用	1	—
其他融資成本	1	1
	118	109
減：		
— 撥充投資物業作資本的利息開支	—	(64)
— 撥充物業、設備及器材作資本的利息開支	(1)	—
— 撥充發展中物業作資本的利息開支	(15)	(6)
	102	39

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2018年6月30日止六個月

5. 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	截至6月30日止六個月	
	2018年	2017年 (經重列)
計入：		
投資物業的總租金收入	60	1
其他租金收入	—	6
減：開支	(5)	(3)
扣除：		
折舊	33	28
員工成本，撥入以下項目：		
— 營銷成本	14	13
— 一般及行政開支	79	85
界定供款退休金計劃的供款，撥入一般及行政開支	3	2
股份報酬開支	5	3
核數師酬金		
— 審計服務	2	2
匯兌虧損淨額	9	3

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2018年6月30日止六個月

6. 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(2017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6月30日止六個月	
	2018年	2017年 (經重列)
本期所得稅		
香港利得稅	2	1
香港以外所得稅	9	5
遞延所得稅		
其他臨時差額的產生及撥回	2	1
	13	7

7. 股息

港幣百萬元	截至6月30日止六個月	
	2018年	2017年
中期股息	—	—

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2018年6月30日止六個月

8. 每股虧損

本公司股本的每股基本及攤薄後虧損是根據下列數據計算：

	截至6月30日止六個月	
	2018年	2017年 (經重列)
虧損 (港幣百萬元)		
用以計算每股基本及攤薄後虧損的虧損	(198)	(148)

	截至6月30日止六個月	
	2018年	2017年
股份數目		
用以計算每股基本及攤薄後虧損的普通股加權平均數	1,587,576,022	1,587,576,022

根據適用的平邊契據條款，紅利可換股票據授予持有人的經濟利益與紅利股份所附者相同。總金額為港幣592,553,354.40元（2017年6月30日：港幣592,553,354.40元）的未兌換紅利可換股票據可兌換為1,185,106,708股（2017年6月30日：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2018年6月30日及2017年6月30日止六個月每股基本虧損的普通股加權平均數。

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2018年6月30日止六個月

9. 投資物業

於首六個月期間的投資物業變動載列如下：

港幣百萬元	2018年	2017年
於1月1日	3,822	3,266
添置	33	424
重估投資物業之盈餘	4	—
匯兌差額	(152)	57
於6月30日	3,707	3,747

以下表格是按公平價值列賬的投資物業分析。

港幣百萬元	於2018年6月30日		
	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	—	—	3,651
— 香港	—	—	56

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2018年6月30日止六個月

9. 投資物業—續

港幣百萬元	於2017年12月31日		
	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	—	—	3,770
— 香港	—	—	52

截至2018年6月30日止六個月及2017年12月31日止年度，不同級別之間概無任何轉移。

就投資物業而言，該等物業於2017年12月31日及2018年6月30日的公平價值採用了收益資本化法進行估值。有關估值考慮預期市場租金、資本化率及其他制約因素(如有)。預期市場租金或資本化率如出現大幅變動，或會導致投資物業的公平價值發生大幅變動。

10. 物業、設備及器材

截至2018年6月30日止六個月，物業、設備及器材添置主要包括日本北海道一間品牌酒店的在建工程增加港幣3,800萬元及日本北海道一間供員工住宿及服務經濟型旅客的生態酒店第2期的在建工程增加港幣6,800萬元。

於2018年6月30日，提前採納HKFRS 16(見附註2)導致使用權資產增加港幣5,800萬元(2017年12月31日：港幣4,500萬元)。

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2018年6月30日止六個月

11. 持作發展物業

持作發展物業指位於泰國的永久業權土地及位於香港的一處物業。

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未經審核簡明綜合財務資料內，其賬面值為港幣6.12億元(2017年12月31日：港幣5.98億元)。

本集團已於2018年3月完成收購位於香港中環己連拿利3-6號的物業。代價包括(i)初步現金代價港幣20.18億元及調整初步現金代價港幣1.46億元；及(ii)向賣方配發及發行本公司全資附屬公司的一股無投票權參與股份，使賣方有權獲得百分之五十的分派股息。無投票權參與股份的公平價值約為港幣1.33億元，並於2018年6月30日的簡明綜合財務狀況表確認為非控股權益。於2018年6月30日，賬面值港幣21.72億元已於簡明綜合財務狀況表列為持作發展物業。

12. 應收貿易賬款淨額

根據發票日期，應收貿易賬款的賬齡分析如下：

港幣百萬元	於2018年 6月30日	於2017年 12月31日
1至30日	24	12
31至90日	2	2
90日以上	1	—
	27	14

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。

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2018年6月30日止六個月

13. 應付貿易賬款

根據發票日期，應付貿易賬款的賬齡分析如下：

港幣百萬元	於2018年 6月30日	於2017年 12月31日
1至30日	6	23
120日以上	1	—
	7	23

14. 根據數碼港計劃協議應付特區政府的款項

根據數碼港計劃協議，香港特別行政區政府（「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。於2018年6月30日，特區政府於數碼港計劃協議項下的應佔金額為港幣3.21億元（2017年12月31日：港幣3.21億元）。

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2018年6月30日止六個月

15. 借款

港幣百萬元	於2018年 6月30日	於2017年 12月31日
須於以下期間內償還的借款		
— 不超過一年	4	—
— 超過一年，但不超過兩年	810	6
— 超過兩年，但不超過五年	4,472	4,438
— 超過五年	45	29
	5,331	4,473
即：		
擔保票據(附註b)	4,445	4,422
銀行借款(附註c、d及e)	886	51
	5,331	4,473
有抵押	886	51
無抵押	4,445	4,422

- a. 截至2017年12月31日止年度，6,000萬美元定期貸款已獲悉數償還，而1.40億美元貸款融資已被註銷，導致為印尼雅加達優質甲級辦公大樓發展提供資金的美元融資已註銷。
- b. 於2017年3月9日，本公司之間接全資附屬公司PCPD Capital Limited (「PCPD Capital」) 發行於2022年到期息率為4.75厘的5.70億美元擔保票據(「票據」)，該等票據於新加坡證券交易所上市。該等票據由本公司不可撤回及無條件擔保，並與PCPD Capital及本公司的所有其他未履行無抵押及無附帶債務具有同等權益。
- c. 於2017年6月9日，本公司旗下一間間接全資附屬公司訂立一項定期貸款融資協議，據此，貸款人同意於2018年12月前提供總金額不超過15億日圓的定期貸款融資(「2028年日圓融資」)。2028年日圓融資的到期日為2028年12月。該融資由該間接全資附屬公司的土地及樓宇及銀行賬戶作抵押，而該間接全資附屬公司須遵守若干財務契諾，此乃財務機構借貸安排的常見慣例。於2018年6月30日，本集團並無違反有關契諾。於2018年6月30日，12.42億日圓(2017年12月31日：7.85億日圓)已被提取。於2018年6月30日，該借款的賬面值指已提取的12.42億日圓貸款(2017年12月31日：7.85億日圓)，被遞延貸款安排費用4,400萬日圓(2017年12月31日：4,600萬日圓)所抵銷。

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2018年6月30日止六個月

15. 借款－續

- d. 於2018年3月19日，本公司旗下一間間接非全資附屬公司訂立一項貸款融資協議，據此，貸款人同意提供總金額不超過港幣8.08億元的貸款融資（「港幣貸款」）。港幣貸款的到期日為2020年3月。該融資由該間接非全資附屬公司的土地及樓宇、銀行賬戶、股份以及其他資產作抵押，而該間接非全資附屬公司須遵守若干財務契諾，此乃財務機構借貸安排的常見慣例。於2018年6月30日，本集團並無違反有關契諾，且該借款的賬面值指已提取的港幣8.08億元貸款，被遞延貸款安排費用港幣700萬元所抵銷。
- e. 於2018年3月29日，本公司旗下一間間接全資附屬公司（「借款人」）訂立一項定期貸款融資協議，據此，貸款人同意於2019年12月31日前提供總金額不超過200億日圓的定期貸款融資。該融資包括(1)用於建造品牌住宅的100億日圓融資（「2021年日圓融資」）（到期日為2020年2月14日且可選擇將到期日延長至2021年3月31日）及(2)用於建造品牌酒店的100億日圓融資（「2023年日圓融資」）（到期日為2023年3月31日）。該等融資由借款人以若干土地及／或物業（當其中一項貸款違約）、儲備賬戶、借款人及一間間接全資附屬公司（「酒店運營商」）的普通及／或優先股份作抵押。借款人及酒店運營商均須遵守若干財務契諾，此乃財務機構借貸安排的常見慣例。2021年日圓融資及2023年日圓融資將於達成若干先決條件後可供提取，而截至2018年6月30日，該等先決條件尚未達成。

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2018年6月30日止六個月

16. 合約負債

合約負債主要指預收租金或其他收入及預售物業的已收訂金。

港幣百萬元	於2018年 6月30日	於2017年 12月31日
預售物業的已收訂金	159	69
預收租金及其他收入	175	123
	334	192
減：分類為流動負債的款項	(225)	(118)
	109	74

17. 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2017年1月1日、2017年6月30日、2018年1月1日及 2018年6月30日每股面值港幣0.50元的普通股	402,469,313	2,847

- 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。

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2018年6月30日止六個月

17. 已發行權益－續

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2017年6月30日及2018年6月30日每股面值港幣0.50元的普通股	4,000,000,000	2,000
已發行及繳足：		
於2017年1月1日、2017年6月30日、2018年1月1日及 2018年6月30日每股面值港幣0.50元的普通股	402,469,313	201

c. 於2018年6月30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股不能於香港聯合交易所有限公司主板買賣，因此本節並未列示該0.2股碎股。

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2018年6月30日止六個月

18. 資本承擔

港幣百萬元	於2018年 6月30日	於2017年 12月31日
已訂約但未撥備		
物業發展項目	180	167
投資物業	21	19
物業、設備及器材	232	290
	433	476

誠如日期為2018年7月20日的本公司公告(「公告」)所披露，旗下一間間接全資附屬公司訂立建築合約，於日本北海道設計及建造一間品牌酒店，合約金額為162.80億日圓(約港幣11.31億元)。詳情請參閱該公告。

19. 銀行信貸

於2018年6月30日，銀行信貸總額為港幣23.41億元(2017年12月31日：港幣1.04億元)，其中港幣14.44億元尚未被本集團提取(2017年12月31日：港幣5,000萬元)(見附註15)。

為銀行信貸而抵押的擔保包括：

港幣百萬元	於2018年 6月30日	於2017年 12月31日
物業、設備及器材	155	89
持作發展物業	2,172	—
現金及現金等值項目	6	—
	2,333	89

除銀行信貸抵押外，根據與雅加達優質甲級辦公大樓一名新租戶訂立的租賃安排(該租戶於簽訂租賃協議後已隨即全額支付首個租期的租金)，已發出一筆為數65億印尼盾(相當於港幣360萬元)的履約保證金，該履約保證金將於租賃開始時註銷。相等金額的現金已作為抵押存於發出履約保證金的銀行。

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2018年6月30日止六個月

20. 或然負債

截至2018年6月30日止六個月，本公司旗下的印尼間接全資附屬公司（「納稅人」）收到來自印尼稅務局（「ITO」）的稅務評估函件（「2018年評估」），內容有關於2013年10月的增值稅（「增值稅」）抵扣款項，數額為1,838.344億印尼盾（約港幣1.02億元），與收購印尼雅加達一幅土地有關（「土地增值稅」）。

該土地增值稅於2013年10月期間的月度增值稅報告中呈報為可抵扣之進項增值稅，於2014年稅務評估發出後用以抵扣未來產生的銷項增值稅。然而，在報告期間內ITO重新進行稅務審核後，ITO發佈評估通知書稱土地增值稅不可抵扣，導致欠稅1,838.344億印尼盾（約港幣1.02億元）及罰款1,838.344億印尼盾（約港幣1.02億元）。根據稅務評估通知，納稅人須支付總額為3,676.688億印尼盾（約港幣2.04億元）的欠稅及罰款。經考慮獲得的專業意見後，本集團認為ITO並無依據重新進行2018年評估，並將就該項稅務評估向ITO提出異議。未經審核簡明綜合財務資料並未就欠稅及罰款計提撥備。於2018年6月30日，賬面值為港幣1.02億元的土地增值稅已計入非流動資產項下預付款項及其他應收款項。

截至2018年6月30日止六個月，納稅人收到來自ITO的稅務評估函件，內容有關2014年及2015年股東貸款利息付款適用預扣稅稅率的爭議。欠稅額包括2014年及2015年利息費用，分別為80.94億印尼盾（約港幣500萬元）及140.71億印尼盾（約港幣800萬元），本集團已就該項評估提出異議，有待ITO答覆。該筆款項已於2018年6月提前支付，並計入簡明綜合財務狀況表內的「預付款項、按金及其他流動資產」。

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2018年6月30日止六個月

21. 業務合併

於2018年5月30日，本集團收購Yugenkaisha Hakuousha Cleaning Company (一間於日本註冊成立的公司，於日本北海道提供洗衣服務) 的全部股本。於2018年5月30日至2018年6月30日期間，該項收購業務為本集團貢獻收入約港幣113,000元及淨溢利港幣69,000元。

港幣百萬元	本集團 2018年
Yugenkaisha Hakuousha Cleaning Company洗衣服務業務的現金收購代價	4
收購資產淨值的公平價值(附註a)	(2)
商譽	2

商譽來自洗衣服務業務於未來產生的溢利。

a. 於2018年5月30日，洗衣服務業務的重大資產及負債如下：

港幣百萬元	公平價值	被收購方的 賬面值
物業、設備及器材	3	1
應收貿易賬款淨額	1	1
應計款項及其他應付賬款	(2)	(2)
收購資產淨值	2	—

港幣百萬元	本集團 2018年
已支付現金收購代價	(4)
所收購洗衣服務業務的現金及現金等值項目	—
收購洗衣服務業務的現金流出	(4)

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2018年6月30日止六個月

22. 重大關聯方交易

本集團由電訊盈科有限公司（「電訊盈科」）（一家於香港註冊成立的公司）控制，該公司擁有本公司股份的百分之七十點八三（2017年12月31日：百分之七十點八三）。於2018年6月30日，餘下百分之二十九點一七（2017年12月31日：百分之二十九點一七）股份由公眾持有。電訊盈科亦被視為本集團的最終控股公司。

除該等未經審核簡明綜合財務資料其他部分所披露的交易及結餘外，與關聯方進行的交易如下：

a. 期內，本集團與關聯公司曾進行下列重大交易：

港幣百萬元	截至6月30日止六個月	
	2018年	2017年
銷售服務：		
— 同系附屬公司		
辦公室租賃租金	1	1
— 關聯公司		
設施管理服務	4	4
辦公室租賃租金	6	—
其他服務	—	2
購入服務：		
— 同系附屬公司		
企業服務	1	1
資訊科技及其他物流服務	2	2

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。

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2018年6月30日止六個月

22. 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	截至6月30日止六個月	
	2018年	2017年
薪金及其他短期僱員福利	9	9
花紅	12	—
退休金計劃供款	1	1
	22	10

c. 因銷售／購入服務而產生的期終結餘

港幣百萬元	於2018年	於2017年
	6月30日	12月31日
應收關聯方的款項：		
— 同系附屬公司	1	—
— 關聯公司	4	6
	5	6
應付關聯方的款項：		
— 同系附屬公司	2	—

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2018年6月30日止六個月

23. 公平價值估計

a. 以公平價值列賬的金融工具

下表是按估值方法以公平價值列賬的金融工具分析。其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9。

港幣百萬元	於2018年6月30日			總額
	級別1	級別2	級別3	
持續公平價值計量				
資產				
按公平價值計入損益賬的金融資產	4	—	—	4

港幣百萬元	於2017年12月31日			總額
	級別1	級別2	級別3	
持續公平價值計量				
資產				
按公平價值計入損益賬的金融資產	2	79	—	81

截至2018年6月30日止六個月及2017年12月31日止年度，不同級別之間概無任何金融工具轉移。期內，估值方法概無任何變動。

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2018年6月30日止六個月

23. 公平價值估計－續

b. 按攤銷成本計量的金融負債的公平價值

所有金融工具均按與其於2018年6月30日及2017年12月31日的公平價值無重大差異的金額列賬，惟以下各項除外：

港幣百萬元	於2018年6月30日		於2017年12月31日	
	賬面值	公平價值	賬面值	公平價值
擔保票據	4,445	4,366	4,422	4,545

計算擔保票據的公平價值所需的重要參數為可觀察數據。擔保票據的公平價值處於公平價值層級的級別2之內。

(i) 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按公平價值計入損益賬的金融資產的上市股本投資。

(ii) 級別2的金融工具

並非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。該等估值方法充分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。於2017年12月31日，列入級別2的工具包含被劃分為按公平價值計入損益賬的金融資產的流動基金投資。

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)。

一般資料

董事及最高行政人員於股份、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2018年6月30日，本公司董事、最高行政人員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香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「《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2018年6月30日，本公司董事、最高行政人員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》須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. 於電訊盈科有限公司（「電訊盈科」）的權益

下表載列本公司董事及最高行政人員於2018年6月30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／最高行政人員姓名	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%
許漢卿	5,397,585	-	-	1,367,629 (附註III)		6,765,214	0.09%

董事及最高行政人員於股份、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. 於電訊盈科有限公司(「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其全資擁有的公司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。
- III. 該等權益指根據電訊盈科名為購買計劃的獎勵計劃向許漢卿授出的獎勵，該等獎勵受若干歸屬條件規限。

一般資料

董事及最高行政人員於股份、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最高行政人員於2018年6月30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／最高行政人員姓名	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%
許漢卿	3,049,620	-	-	629,253 (附註III)	3,678,873	0.05%

董事及最高行政人員於股份、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

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。

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。
- III. 該等權益指根據電訊盈科及香港電訊分別名為購買計劃及香港電訊股份合訂單位購買計劃的相關獎勵計劃向許漢卿授出的獎勵，該等獎勵受若干歸屬條件規限。

一般資料

董事及最高行政人員於股份、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

C. 於PCPD Capital Limited (「PCPD Capital」) 的權益

下表載列本公司董事及最高行政人員於2018年6月30日持有由本公司相聯法團PCPD Capital發行的4.75厘2022年到期的債券(「2022年債券」)好倉總數：

董事／最高行政人員姓名	個人權益	所持2022年債券本金額(美元)			總數
		家族權益	公司權益	其他權益	
李澤楷	–	–	70,000,000 (附註I)	–	70,000,000
李智康	2,250,000 (附註II)	–	–	–	2,250,000

附註：

- I. 該等2022年債券由Elderfield Limited (「Elderfield」) 的全資附屬公司Ultimate Talent Limited持有。李澤楷擁有Elderfield的全部已發行股本。
- II. 該等2022年債券由李智康及其配偶共同持有。

董事及最高行政人員於股份、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

D. 於 Easy Treasure Limited (「Easy Treasure」) 的權益

下表載列本公司董事於2018年6月30日持有由本公司相聯法團Easy Treasure發行的股份好倉總數：

董事／最高行政人員姓名	所持普通股數目				總數	佔Easy Treasure 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		
盛智文	-	-	999 (附註)	-	999	9.99%

附註：

該等股份由Paradise Pinetree Development Limited (「Paradise」) 持有。盛智文擁有Paradise的全部已發行股本。

除上文所披露者外，於2018年6月30日，本公司各董事、最高行政人員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》須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

購股權計劃

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，董事會有絕對酌情權甄選任何合資格參與者以提呈授出購股權。

自採納2015年計劃起至2018年6月30日(包括當日)止期間，概無任何購股權據此獲授出。

一般資料

購股權計劃－續

除上文所披露者外，於回顧期內任何時間內，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，而於回顧期內亦概無本公司董事、最高行政人員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。

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2018年6月30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及最高行政人員）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2018年6月30日，本公司並無獲悉任何人士於本公司股份或相關股份中持有登記於本公司根據《證券及期貨條例》第336條須予備存的登記冊內的淡倉。

除上文所披露者外，於2018年6月30日，本公司並無獲悉任何其他人士於本公司股份及相關股份中持有登記於本公司根據《證券及期貨條例》第336條須予備存的登記冊內的權益或淡倉。

購買、出售或贖回上市證券

截至2018年6月30日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

審核委員會

本公司的審核委員會已審閱本集團截至2018年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合中期財務資料，並於回顧期內舉行了一次會議。該等簡明綜合中期財務資料雖未經審核，惟已經本公司獨立核數師審閱。

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2018年6月30日止六個月，本公司一直應用《上市規則》附錄十四所載之《企業管治守則》的原則並遵守所有適用守則條文，惟第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2018年5月9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。

於本報告所涵蓋的期間內，本公司董事為履行他們對風險管理及內部監控系統的職責，已向本公司管理層要求並獲得一份有關風險管理及內部監控系統的報告書，包括根據本公司持續的評估及驗證活動而作出的保證，而他們均無發現任何未經充分及適當減低及／或管理的重大風險或內部監控不足的事項。

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《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，各董事確認於截至2018年6月30日止六個月內，一直遵守《盈大地產守則》所訂的要求。

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

許漢卿

(由2018年5月9日獲委任為執行董事)

非執行董事

盛智文博士，GBM，GBS，JP

獨立非執行董事

王子漸教授，SBS，JP

張昀

馮文石博士

公司秘書

曾志耀

(由2018年8月10日獲委任為公司秘書)

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

電子郵箱：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

電子郵箱：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

電子郵箱：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

© 2018 盈科大衍地產發展有限公司 版權所有，不得翻印



ECO-Healthy
WORKPLACE



混合產品
源自負責任的
森林資源的紙張

FSC® C132597



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。