



Pacific Century
Premium Developments
盈科大衍地產發展

股份代號: 00432

2013 年報



昂然
邁向未來



「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 |
| 20 | 企業管治報告 |
| 35 | 財務資料 |
| 146 | 主要物業報表 |
| 148 | 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」，聯交所股份代號：00432)由電訊盈科有限公司(「電訊盈科」，聯交所股份代號：00008)持有大部分股權，其主要業務為於亞太區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。

在中國內地，本集團位於北京市朝陽區的頂級投資物業「北京盈科中心」，是眾多知名企業、受歡迎之零售商及國際租戶的理想所在地。

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大型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

盈大地產銳意加強在亞洲各地的業務，
特別是經濟高增長國家。

隨著美國經濟持續改善，美國聯儲局決定於今年初削減債券購買計劃，並會維持低利率。在過去數年，量化寬鬆政策導致大量資金流入新興市場。隨著美國的貨幣政策重拾正軌，難免對世界各地市場引起波動及增加資金流出亞洲的憂慮。

然而，大部分亞洲國家的經濟由於已積存較大外匯儲備，加強了資本控制及降低銀行業風險，現今對市場波動的承受力已遠勝於昔。

日本推行的「安倍經濟學」政策，在刺激國家經濟增長及信心方面漸有成效。而泰國及印尼等東南亞國家雖然近期出現動盪，但其長期經濟前景仍然穩定。

過去一年對盈大地產相當重要。隨著香港的住宅銷售活動圓滿結束，本集團銳意加強在亞洲各地的業務，特別是經濟高增長國家。本集團已於年內完成收購一幅位於印尼雅加達核心地段的土地。該項目的初步規劃工作已全面展開，本集團預期一幢世界級辦公大樓可於2017年內於該幅土地落成並投入運作。

同時，本集團位於日本北海道和泰國攀牙省的現有項目正按照各自的時間表進行。

本人謹此代表董事會感謝管理人員及所有員工在過去一年為本集團所作出的寶貴貢獻。



李澤楷

主席

2014年2月25日

行政總裁報告書

本集團目前於亞洲區擁有三幅土地，
土地總面積超過250萬平方米。

本集團於截至2013年12月31日止財政年度錄得綜合營業額約港幣6.74億元，較2012年的約港幣11.84億元減少約百分之四十三。

本集團2013年綜合營業溢利約為港幣4.9億元，而2012年溢利則約為港幣3.99億元。

本集團2013年綜合淨利潤合共約為港幣7,700萬元，而2012年利潤約為港幣6,700萬元。每股基本盈利約為港幣4.89分，2012年約為港幣3.58分。

董事會不建議派發截至2013年12月31日止年度的末期股息。

美國聯邦儲備局於2013年5月首度示意將會縮減量化寬鬆計劃，多個亞洲國家的貨

幣受壓。市場普遍憂慮新興市場會有資金流出及資產貶值。然而，大多數亞洲國家基本因素健全，有較佳的風險管理，足可抵禦波動。

盈大地產於2013年收購一幅位於印尼雅加達主要商業區－蘇迪曼中央商業區的土地，加強在亞洲區的業務。連同位於日本北海道和泰國攀牙省的現有項目，本集團目前於亞洲區擁有三幅土地，土地總面積超過250萬平方米。本集團將於未來數年分階段發展這些土地。

本集團位於日本北海道和泰國攀牙省的項目工程按照各自的時間表進行。在日本，本集團位於二世古的Hanazono滑雪場於2013年冬季開設了一間由米芝蓮三星級廚師主理的高級餐廳Asperges HANAZONO。

本集團位於印尼雅加達的新項目已進入設計及規劃階段，並於2013年10月30日舉行動土儀式。按照集團的時間表，此項目的建築物將於2017年內投入運作。

盈大地產將繼續在亞洲及經濟快速增長的國家物色其他合適的項目。



李智康

副主席及行政總裁

2014年2月25日

主要業務策略

盈大地產是主要在香港及亞太地區從事發展及管理優質物業及投資頂級房地產的發展商，目標是為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

本公司積極在經濟高速增長的國家物色優質及合適的發展項目，以取得可觀回報和維持集團長期增長。

2. 藉著旗下品牌以及成功在香港發展豪宅項目的經驗和專業知識，建立及提升本公司於房地產市場的競爭優勢

運用在香港的成功經驗，透過發展新項目盡量發揮我們的品牌優勢。集團不時接獲具備投資經驗的策略性夥伴接觸，建議在適當時機合作成立房地產基金，以結合更強大實力發展超大型項目，並受惠於規模效應。我們將繼續探討這些機會，為股東爭取最大的價值。

3. 維持穩健而良好的財務狀況

本公司會繼續致力維持良好的財務狀況，保持充裕的現金結存及有效率之資本負債比率，讓本公司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2013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

物業發展

截至2013年12月31日止年度，本集團來自香港物業發展的收益約為港幣2.83億元，去年則約為港幣7.91億元。

在香港，Villa Bel-Air的尚餘洋房新盤銷售已告完成。該等洋房的銷售收益及溢利已根據適當會計準則確認。

於2013年，根據數碼港項目協議，香港特別行政區政府（「特區政府」）與本集團收取來自數碼港項目第十七次及第十八次的收益盈餘淨額合共約為港幣6.91億元。就

此，特區政府獲支付約港幣4.46億元，而本集團則收取約港幣2.45億元。

至於本集團的海外項目，位於日本北海道Hanazono之四季皆宜度假區項目的詳細設計工作現正如期進行。而位於泰國南部攀牙省的項目，項目的總體規劃已接近完成。

中國內地物業投資

本集團的投資物業，即北京盈科中心（「北京盈科中心」），是位於中國北京市內的優質地段。本集團出租的總樓面面積一般約為169,900平方米（「可出租面積」），物業租戶包括企業、零售商及住宅租戶。截至2013年12月31日止年度，計及物業內百貨公司租約屆滿所增加的空置空間後，該物業可出租面積的平均出租率約為百分之五十九。

截至2013年12月31日止年度，本集團錄得該等投資物業的租金收入總額約為港幣2.36億元，而2012年則約為港幣2.39億元。

印尼物業投資

本集團的印尼物業投資位於印尼雅加達金三角內的蘇迪曼商業中心區。本集團計劃於該地盤發展一幢甲級寫字樓，地基工程現時正在進行中。

日本四季康樂活動業務

截至2013年12月31日止年度，本集團自日本北海道二世古的四季康樂活動業務錄得收益約港幣7,200萬元，而2012年則約為港幣7,800萬元。

其他業務

本集團的其他業務主要包括於香港及日本的物業管理和於香港的物業投資及設施管理。截至2013年12月31日止年度，來自其他業務的收益約為港幣8,300萬元，而2012年則約為港幣7,600萬元。

財務回顧

業績回顧

截至2013年12月31日止年度，本集團錄得綜合營業額約港幣6.74億元，較2012年約港幣11.84億元減少約百分之四十三。營業額減少是因為2013年確認物業銷售收益減少。

截至2013年12月31日止年度，本集團錄得綜合毛利約港幣3.58億元，較2012年約港幣5.53億元減少約百分之三十五。綜合毛利減少是因為營業額減少。

截至2013年12月31日止年度，一般及行政開支約為港幣4.97億元，較2012年約港幣4.91億元增加百分之一。該增加主要是由於年內法律及專業人士費用有所增加。

截至2013年12月31日止年度，本集團的綜合營業溢利增加至約港幣4.9億元，2012年則約為港幣3.99億元。該增加的主要原因是截至2013年12月31日止年度，投資物業公平價值合共增加約港幣6.3億元，較2012年錄得的公平價值收益高出港幣2.87億元。

由於以上各項，截至2013年12月31日止年度，本集團錄得綜合稅後純利約為港幣7,700萬元，2012年則約為港幣6,700萬元。年內每股基本盈利為港幣4.89分，2012年則為港幣3.58分。

流動資產及負債

於2013年12月31日，本集團所持有的流動資產約為港幣25.64億元(2012年12月31日：港幣32.08億元)，主要包括現金及現金等值項目、以代管人賬戶持有的銷售所得款項、受限制現金及預付款項、按金及其他流動資產。流動資產減少主要由持作出售物業及受限制現金減少所引致。於2013年12月31日，現金及現金等值項目約為港幣8.66億元(2012年12月31日：港幣8.29億元)。以代管人賬戶持有的銷售所得款項由2012年12月31日約為港幣6.78億元減少約百分之二十至2013年12月31日約為港幣5.41億元。受限制現金由2012年12月31日約為港幣13.19億元減少至2013年12月31日約為港幣10.32億元。

於2013年12月31日，本集團流動負債總額約為港幣39.06億元，於2012年12月31日則約為港幣13.77億元；流動負債增加是由於PCCW-HKT Partners Limited(「PCCW-HKT」，電訊盈科的全資附屬公司)所持的2014年可換股票據項下負債由非流動負債重新分類為流動負債，重新分類是由於2014年可換股票據將於2014年5月9日(即自結算日2013年12月31日起計12個月內)到期。

資本架構、流動資金及財務資源

於2013年12月31日，本集團的借貸約為港幣43.87億元，而2012年12月31日的借貸總額為港幣28.39億元。借貸總額增加是由於(i)本集團從2012年10月8日訂立的融資協議項下授予之信貸融資(請參閱本公司於2012年10月8日的公告)中提取了合計為港幣15億元的定期貸款及(ii)就2014年可換股票據(本金為港幣24.2億元)的港幣4,800萬元已攤銷之贖回溢價被確認。

於2013年12月31日，本集團的借貸包括(1) 2014年可換股票據，且(a)其年利率為定息一厘及(b)於2014年5月到期時按未償還本金的百分之一百二十償還；及(2)合共港幣15億元的銀行貸款。

由於持有2014年可換股票據為本公司主要股東的一家附屬公司，故在計算本集團之淨資本負債比率時並沒有將2014年可換股票據計入負債總額的部分內。於2013年12月31日，淨資本負債比率(不包括該2014年可換股票據)為百分之十一(於2012年12月31日：並沒有提供)。債務淨額按借款的本金額減現金及現金等值項目及短期存款的總和計算。

管理層的討論及分析

由於2014年可換股票據項下的負債已由非流動負債重新分類為流動負債，本集團於2013年12月31日的流動負債淨額為港幣13.42億元，而於2012年12月31日的流動資產淨額為港幣18.31億元。如該2014年可換股票據於2014年5月9日之到期日前並沒有全數兌換為股票及悉數贖回，於到期日據此應付的款額將以2019年可換股票據進行融資，該2019年可換股票據已根據2012年3月2日訂立的認購協議由PCCW-HKT認購，並得到獨立股東於2012年5月2日舉行的股東特別大會上批准通過。管理層認為2014年可換股票據項下的負債的重新分類對本集團的流動資金並無影響。

有相當部分的本集團資產及負債及業務交易主要以港幣計值。以人民幣及日圓計值的收益分別佔本集團總營業額約百分之三十七及百分之十三。位於中國內地、印尼、泰國及日本的集團資產分別佔本集團總資產約百分之五十九、百分之十五、百分之五及百分之五。

本集團所有借貸均以港幣計值。而現金及銀行存款亦主要以美元、人民幣及港幣計值，其餘則以印尼盾、泰銖及日圓計值。由於本集團擁有若干海外業務，其資產淨值將承受外幣匯率波動之風險。本集團就

該等業務承擔的貨幣風險主要與人民幣、印尼盾、泰銖及日圓的匯率波動有關。

於2013年，經營業務所產生的現金約為港幣4,400萬元，而2012年經營業務所動用的現金額則約為港幣4.26億元。

所得稅

於2013年，本集團的所得稅約為港幣2.16億元，而2012年則約為港幣1.65億元。所得稅增加的主要原因是就重估投資物業盈餘確認的遞延稅項增加所致。

資產抵押

於2013年12月31日，本集團賬面總值約為港幣66.72億元(2012年12月31日：港幣58.31億元)的若干資產及本集團旗下公司的股權已被抵押，作為取得本集團銀行信貸的抵押及銀行擔保。

或然負債

本公司一家間接全資附屬公司已同意在以下情況發生時向其中一位承租戶作出償付，如該租戶未能就位於北京盈科中心所租用之物業作出改動工程以擴大該租戶現時所租用的物業，而該租戶亦因上述理由向業主發出終止租約通知，該附屬公司則應按賬面值向該租戶購買該物業的裝修資

產，上限為人民幣1,000萬元。於報告日，該裝修資產之估計賬面值約為人民幣400萬元。

一家銀行就本公司一家間接全資附屬公司進行的建築工程向一名獨立第三方提供一份銀行擔保，以擔保若干可能產生、總金額不超過人民幣400萬元的相關負債。該銀行擔保由該附屬公司一筆本金額為人民幣400萬元的定期存款作擔保。

結算日後事項

於2014年1月21日，本集團透過其間接全資附屬公司獲授予總金額高達2億美元的銀行定期貸款融資(「美元融資」)，為於印尼發展頂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日或之前償還(以較早者為準)。該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。有關融資將於達成若干先決條件後可供提取，而截至本公告日，該等先決條件尚未達成。

僱員及薪酬政策

於2013年12月31日，本集團於香港及海外聘請的僱員總數為486名。本集團的薪酬政策是參照當時行業情況。本集團會因應

僱員的個人表現及本集團的整體業績等因素酌情發放花紅。本集團為僱員提供完善福利，包括醫療保險及培訓計劃，而僱員也可選擇參加公積金或強積金計劃。本集團亦為電訊盈科僱員股份獎勵計劃的參與成員。

本公司於2003年3月17日採納的購股權計劃（「2003年購股權計劃」）已經終止；並以本公司在2005年5月13日舉行的股東周年大會所採納的新購股權計劃（「新購股權計劃」）取代。新購股權計劃經由電訊盈科股東批准後，已於2005年5月23日生效。新購股權計劃自2005年5月23日起計十年內有效，而根據2003年購股權計劃（採納新購股權計劃前）已授予的尚未行使購股權將繼續按該購股權計劃項下的條款生效，直至該等尚未行使的購股權到期為止。

股息及分派

董事會不建議向股東派發截至2013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2013年12月31日止年度的末期分派（2012年：無）。

董事會並無向股東宣派截至2013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2013年12月31日止年度的中期分派（2012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2014年5月5日至2014年5月7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2014年5月2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2014年5月5日至2014年5月7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2014年5月2日下午四時三十分前送抵本公司的紅利可換股票據過戶登記處香港中央證券登記有限公司辦理登記，其地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

購買、出售或贖回上市證券

於截至2013年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司的上市證券。

展望

全球經濟現正緩緩復甦，美國及日本的經濟皆有明顯改善的跡象，歐洲情況亦見靠穩。雖然投資者憂慮資金流出新興市場，而且利率可能趨升，但經濟增長勢頭預期在2014年可以延續。

美國逐步縮減量化寬鬆政策的規模，難免觸發新興國家金融動盪。然而，海外買家正待機吸納該等地區的優質物業作長期投資。

本集團致力加強於亞太區的業務，對於東南亞地區的經濟增長審慎樂觀，這是由於區內富裕人口不斷增長，而且擁有豐富的自然資源。然而，本集團將繼續抱持審慎態度，並不時調整策略，以適應急劇轉變的市場環境。

本集團現時於日本北海道、泰國攀牙省及印尼雅加達擁有三個發展中項目，這些項目正按照各自的時間表進行。這些項目的投資，尚需一段時間方可為本集團帶來收益，但本集團財政情況健全，盈大地產管理層亦會在未來數年秉持審慎的理財政策。

董事會

執行董事

李澤楷 主席

李先生，47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。他亦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。

李先生是東亞銀行有限公司（「東亞銀行」）的非執行董事。他也是亞太區經濟合作組織商貿諮詢理事會中國香港的代表，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，62歲，盈大地產執行董事、副主席、行政總裁及盈大地產執行委員會成員。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，亦是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，還有涉及香港與中國內地的商業糾紛等法律事務。在此之前，李先生在倫敦 Pritchard Englefield & Tobin（現為 Thomas Eggar incorporating Pritchard Englefield）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。

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。

林裕兒

副行政總裁及首席財務官

林先生，52歲，盈大地產執行董事、副行政總裁、首席財務官及盈大地產執行委員會成員。他於2004年9月加入盈大地產，並於2007年9月成為盈大地產董事。

加入盈大地產之前，林先生於2003年在新加坡Asia Pacific Resources International Limited擔任財務總監，並於2004年4月獲該公司委任為其中國業務的總裁。於1999年至2003年間，林先生是信和置業的執行董事兼集團財務總監。在加入信和置業之前，他曾於金融機構任職超過十年，並擁有豐富企業融資及投資銀行的經驗。

林先生持有香港大學工業工程理學士學位及曼徹斯特商學院工商管理碩士學位。

陳進思

陳先生，60歲，盈大地產執行董事兼項目總監及盈大地產執行委員會成員。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35年。

董事會

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。

顏金施

顏女士，48歲，盈大地產執行董事兼營業及市務總監。她於2005年8月成為盈大地產董事。顏女士執掌盈大地產物業資產銷售及市場推廣的整體事務。

於2000年11月加入電訊盈科前，顏女士於太古地產有限公司任職營業及市務主管，領導該公司的住宅、商業及零售物業發展項目的整體市場策劃。她在物業發展及管理方面已累積逾25年經驗，對本地及海外項目的銷售及市場策劃更具備專業見解。

顏女士所策劃的市場推廣計劃，曾三次奪得HKMA/TVB傑出市場策劃獎，並榮獲The International Council of Shopping Centers MAXI大獎，此外亦獲香港廣告商會頒發多個獎項，以及香港測量師學會頒發的最佳物業市場推廣大獎。

顏女士持有香港大學一級榮譽文學士學位。她亦持有美國西北大學凱洛格管理學院(Kellogg School of Management)與香港科技大學商學院的行政人員工商管理碩士學位及哈佛大學設計學院頒發之證書。顏女士亦獲英國College of Estate Management頒發測量學文憑，顏女士是英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員及香港地產建設商會會員，亦是中國房地產估價師與房地產經紀人學會的個人會員(估價組別)，並於2011年入選「中國百名傑出女企業家」獎項。顏女士現為香港大學校董會成員。她是香港大學專業進修學院董事局委員，亦是香港大學教研發展基金名譽董事及偉新教育基金有限公司的董事。

獨立非執行董事

張建標

張先生，68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。他於2004年10月成為盈大地產董事。

張先生曾是香港一家著名國際會計師事務所畢馬威會計師事務所的合夥人，直至他在2001年3月退休。他在審計及企業財務工作方面具備豐富經驗，尤其擅長處理香港及中華人民共和國（「中國」）的貿易及製造業務，並曾經協助多家公司在香港、中國、新加坡及美國的證券交易所上市。此外，他亦就在中國內地進行投資事宜向外國投資者提供財務顧問及盡職審查的服務。

張先生是英格蘭及威爾斯特許會計師公會及香港會計師公會的資深會員。他現為以下香港上市公司的獨立非執行董事：

- (1) 大昌行集團有限公司；
- (2) 東亞銀行；及
- (3) 維他奶國際集團有限公司。

此外，張先生乃東亞銀行（中國）有限公司（一間非上市公司及東亞銀行之全資附屬公司）的獨立非執行董事。他亦是香港耀能協會（非政府機構）的副主席。

王于漸教授，SBS, JP

王教授，61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（「特區政府」）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) 長江生命科技集團有限公司；
- (2) 鷹君集團有限公司；
- (3) 東方海外（國際）有限公司；及
- (4) 新鴻基地產發展有限公司。

董事會

盛智文博士，GBM, GBS, JP

王教授亦是以下公司的獨立非執行董事：

- (1) 領匯管理有限公司(該公司為領匯房地產投資信託基金的管理人)；及
- (2) 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)。

盛智文博士，65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。

盛智文博士在香港定居超過40年，分別在香港及海外建立事業，涉及範疇甚廣，包括地產發展、娛樂以及公共關係等。

盛智文博士為香港之著名主題公園海洋公園公司之主席。他亦為蘭桂坊集團主席，該集團是蘭桂坊的主要業主和發展商，蘭桂坊是全港的旅遊及娛樂熱點之一。

盛智文博士是西九文化區管理局董事局成員，西九文化區管理局表演藝術委員會主席及西九文化區管理局發展委員會、投資委員會、諮詢會及行政委員會成員。此外，盛智文博士亦是香港加拿大商會和香港總商會的理事會成員以及The University of Western Ontario, Richard Ivey School of Business亞洲顧問委員會成員。

盛智文博士亦擔任天星小輪有限公司的董事、永利澳門有限公司的副主席及非執行董事、信和置業及尖沙咀置業集團有限公司的獨立非執行董事。他曾於2004年9月至2011年7月期間擔任領匯管理有限公司(該公司為領匯房地產投資信託基金的管理人)的獨立非執行董事。

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

截至2013年12月31日止年度，本公司一直遵守《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「《上市規則》」）附錄十四所載之《企業管治守則》（「《企業管治守則》」）的所有適用守則條文。

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董事、高級管理層及被指派人士進行證券交易的標準守則，即《盈大地產董事、高級管理層及被指派人士進行證券交易的守則》（「《盈大地產守則》」），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》所載的條款寬鬆。

本公司已向全體董事作出具體查詢，董事確認於截至2013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」）包括五名執行董事及三名獨立非執行董事。所有董事截至本報告日期的簡歷載於本年報第14至第19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：

1. 董事會轄下的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；

董事會－續

3. 考慮及批准中期報告及年報內的財務報表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其符合相關的規則及規例。

董事會主席帶領下之董事會轄下的執行委員會(「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方式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。董事有權諮詢獨立專業顧問的意見，有關費用由本公司負責。

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。

董事會已引入一個有系統的程序以評估所有董事的年度表現，其中包括各董事填妥自我評估問卷，該問卷已先後呈交董事會的審核委員會(「審核委員會」)及董事會討論，以便根據《企業管治守則》的相關規定，評估各董事履行職責的情況及對本公司事務投入的時間，並確定需作出改善的範圍。通過自我評估過程得悉董事普遍滿意其於截至2013年12月31日止年度作為本公司董事履行職責的表現及所投入的時間。

企業管治報告

董事會－續

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》、香港《公司條例》及《上市規則》妥為編製。於編製截至2013年12月31日止年度的財務報表時，董事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54至55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；符合《上市規則》第3.10(A)條的規定。此外，其中一名獨立非執行董事張建標先生為合資格會計師，在會計及財務方面累積豐富的經驗，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《企業管治守則》，本公司所有董事須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聯合交易所有限公司（「聯交所」）的有關網站，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情況下抓緊機會。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. 林裕兒
4. 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、監督本公司個別執行董事及高級管理層的薪酬待遇時，程序符合正規且具透明度，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聯交所有關網站。

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。

企業管治報告

薪酬委員會－續

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. 張建標(主席)
2. 李澤楷
3. 王于漸教授

薪酬委員會的成員大多數為獨立非執行董事。

截至2013年12月31日止年度，薪酬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。

以下為薪酬委員會於2013年內的工作概要：

- A. 審閱若干執行董事2013年的酬金，並批准向若干執行董事發放2012年獎勵花紅；
- B. 審閱非執行董事2013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財務報表第86至第88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。於2013年2月25日，董事會修訂了提名委員會的職權範圍，以確保董事會於技能、經驗及多樣的觀點與角度方面保持平衡，以符合本公司業務發展所需。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聯交所有關網站。

本公司就委聘董事會一位新任董事的程序是正式、公平及具透明度的。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成員多元化的益處來甄選候選人。

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。

企業管治報告

提名委員會－續

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. 張建標
3. 李澤楷
4. 王于漸教授

提名委員會的成員大多數為獨立非執行董事。

截至2013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。

以下為提名委員會於2013年內的工作概要：

- A. 通知董事會須根據百慕達適用法例、本公司的公司細則及《企業管治守則》退任的董事，並建議相關董事須於2013年股東週年大會退任及膺選連任；
- B. 審閱董事會多元化政策；並根據《上市規則》於2013年9月的相關修訂，向董事會建議採納董事會多元化政策；及
- C. 審閱提名委員會的職權範圍；並根據《上市規則》於2013年9月有關董事會多元化的相關修訂，向董事會建議採納經修訂的職權範圍。

於2014年2月25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，認為截至2013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)本公司已制訂一套有效的內部監控系統；(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，並刊登於本公司及聯交所所有關網站。

審核委員會的主要職責包括(i)就外聘核數師的委任提出建議、批准其報酬及對其進行監督，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。

審核委員會審閱本集團財務報表、內部財務報告、監管程序及內部監控制度(包括內部審計處)。

審核委員會的現任成員包括：

1. 王于漸教授(主席)
2. 張建標
3. 盛智文博士

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2013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2013年的工作概要：

- A. 審閱本公司截至2012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書，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2013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2013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2012年12月31日止年度及截至2013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2013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；
- G. 審閱本公司截至2012年12月31日止年度的企業管治報告；

審核委員會 – 續

- H. 審閱外聘核數師提供的審核及非審核服務的費用；
- I. 審閱本集團的持續關連交易及外聘核數師的相關報告；及
- J. 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2013年12月31日止年度的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。

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。截至2013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740萬元。

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 | 1.2 |
| 其他 | 1.6 |
| | <hr/> |
| 非審核服務費總額 | 2.8 |
| | <hr/> <hr/> |

企業管治報告

內部審計

本集團的內部審計處負責向董事會及管理人員提交獨立保證以確保本集團內有充足及有效的內部監控。內部審計處直接向審核委員會、行政總裁及首席財務官匯報。

內部審計處採納以風險控制為本的審核方法。內部審計處預先編製年度工作計劃，涵蓋本集團各業務及服務單位的各項主要活動及程序。內部審計處亦應管理層的要求進行特別檢討。所有審核報告均交予審核委員會，而內部審計處會查察審核事務，並於其後跟進，力求妥善實行，並會向審核委員會匯報。

本集團已訂立適用於全體僱員(包括董事及主管)的公司責任政策。該項政策訂明本集團的經營方針及作為本集團僱員的責任。上述政策涵蓋僱員對本公司的責任、公民責任、平等機會、保障公司資料及資產、個人私隱資料、防止貪污、利益衝突、競爭、健康與安全的工作場所及環境。公司責任政策的全文刊登於本公司網站。

於2013年，內部審計處已對本集團內部監控系統的效力作出選擇性檢討，涵蓋財務、營運、監察控制及風險管理職能，並注重資訊科技及採購方面。此外，主要業務及企業職能主管已按要求對其主要監控進行自我評估。內部審計處評估該等結果並報告審核委員會，其後審核委員會將審閱該等結果並將其報告董事會。審核委員會及董事會並不知悉存在任何需關注事項會對本公司的財務狀況或營運業績產生不利影響，並認為內部監控系統的運作整體上有效且充分，包括在資源、員工資格及經驗、培訓計劃及本集團的會計及財務報告職能的預算等方面均屬充足。

會議出席情況

所有董事均積極參與本公司的業務。截至2013年12月31日止年度，現任董事出席董事會會議及董事委員會會議的記錄如下：

| 董事 | 於2013年出席會議／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 | 股東特別大會 |
| 執行董事 | | | | | | |
| 李澤楷 | 5/5 | 不適用 | 1/1 | 1/1 | 1/1 | 1/1 |
| 李智康 | 5/5 | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 1/1 | 1/1 |
| 林裕兒 | 5/5 | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 1/1 | 1/1 |
| 陳進思 | 5/5 | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 1/1 | 1/1 |
| 顏金施 | 5/5 | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 1/1 | 1/1 |
| 獨立非執行董事 | | | | | | |
| 張建標 | 5/5 | 2/2 | 1/1 | 1/1 | 1/1 | 1/1 |
| 王于漸教授 | 5/5 | 2/2 | 1/1 | 1/1 | 1/1 | 1/1 |
| 盛智文博士 | 5/5 | 2/2 | 1/1 | 不適用 | 1/1 | 1/1 |

董事培訓及支援

年內，董事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。本公司所有董事，即李澤楷、李智康、林裕兒、陳進思、顏金施、張建標、王于漸教授及盛智文博士，均已參加由本公司或其控股公司(透過由外部專業人士發表有關法律及監管規定的演講方式)舉辦的培訓課程並已向公司秘書提供培訓記錄。

企業管治報告

公司秘書

截至2013年12月31日止年度，本公司的公司秘書為鄭雲裳，彼已接受不少於15小時的相關專業培訓。

投資者關係

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聯交所的有關網站。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148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。

股東權利－續

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。

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。

企業管治報告

員工培訓及發展

於2013年，本集團繼續協助僱員提升及改善其表現水平。本集團提供內部培訓，同時亦資助僱員參加第三方所舉辦的課程，培訓時間總數超過2,400小時。所選定的培訓課程（無論是內部組織或僱員參加由外部組織的培訓課程）旨在協助僱員遵守本集團的政策及標準，並促進他們在本集團的事業發展。該等課程包括客戶服務增進課程、監督及人事管理課程、由本集團與廉政公署合辦的防止貪污研討會、語言技能培訓、技術進修培訓，以及職業健康與安全培訓。

公益活動

去年，本集團參與及贊助多項慈善或公益計劃。本集團一直是健康萬步數碼港的贊助商之一，該活動自2004年成立，為香港復康會籌款。

保護環境

本集團一直致力可持續發展，銳意在業務營運中推行環保措施。除了於發展項目採用環保樓宇示範策略外，本集團已加入香港綠色建築議會，成為其機構成員，協助推動在香港建設可持續環境。此舉進一步彰顯本集團在企業可持續發展及責任方面所作出的努力。

代表董事會

公司秘書
鄭雲裳

香港，2014年2月25日

財務資料

| | |
|-----|---------|
| 36 | 董事會報告書 |
| 54 | 獨立核數師報告 |
| 56 | 綜合全面收入表 |
| 57 | 綜合權益變動表 |
| 58 | 綜合資產負債表 |
| 60 | 資產負債表 |
| 61 | 綜合現金流量表 |
| 62 | 財務報表附註 |
| 145 | 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2013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於亞洲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。

業績及分配

本集團截至2013年12月31日止年度的業績載於第56頁隨附的綜合全面收入表。

截至2013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(2012年：零)。董事會不建議向股東派發截至2013年12月31日止年度末期股息，亦不建議向紅利可換股票據持有人宣派截至2013年12月31日止年度末期分派(2012年：零)。

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1,185,144,308股股份的紅利可換股票據，截至2013年12月31日，總價值為港幣18,800.00元(2012年12月31日：港幣18,000.00元)的紅利可換股票據已按每股港幣0.50元轉換為37,600股(2012年12月31日：36,000股)本公司股份。

除上文所披露者外，本公司於年內並無發行或行使任何可換股證券、購股權、認股權證或相似權利。

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145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22。

固定資產

本集團及本公司年內的投資物業、物業、設備及器材以及發展中／持作發展／持作出售物業的變動詳情載於綜合財務報表附註14至16。

借款

本集團的借款詳情載於綜合財務報表附註24。

股本

本公司年內的股本變動詳情載於綜合財務報表附註26。

儲備

本集團及本公司年內的儲備變動詳情分別載於第57頁的綜合權益變動表以及綜合財務報表附註29。

主要客戶及供應商

截至2013年12月31日止年度，本集團五大客戶的總銷售額佔本集團總銷售額少於百分之三十。

截至2013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八十三點四二，而本集團最大供應商的購貨額約佔本集團總購貨額的百分之六十九點零六。截至2013年12月31日止年度，本公司之董事、其聯繫人士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供應商中擁有任何實益權益。

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)

林裕兒 (副行政總裁及首席財務官)

陳進思

顏金施

獨立非執行董事

張建標

王于漸教授，SBS, JP

盛智文博士，GBM, GBS, JP

根據本公司的公司細則第87條的規定，林裕兒將於即將舉行的股東週年大會上輪席退任，他符合資格及願意膺選連任。

此外，各非執行董事的任期均為兩年。由於王于漸教授及盛智文博士於2012年舉行的股東週年大會上獲選連任為董事，故他們均須於即將舉行的股東週年大會上退任，並符合資格及願意膺選連任。

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；根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「《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本公司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2013年12月31日，本公司董事、行政總裁及彼等的聯繫人士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的權益及淡倉中擁有(a)根據《證券及期貨條例》第XV部第7及第8分部的規定須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據《證券及期貨條例》有關條文彼等被視為或當作擁有的權益及淡倉)；或(b)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(c)根據《上市規則》的《上市公司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2013年12月31日，本公司並不知悉本公司董事、行政總裁或彼等的聯繫人士於本公司股份、相關股份或債權證中持有任何權益或淡倉。

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行政總裁於2013年12月31日持有的電訊盈科(本公司的最終控股公司)股份及相關股份好倉總數：

| 董事/ 行政總裁姓名 | 所持普通股數目 | | | | 根據股本衍生 工具所持有的 相關股份數目 | 總數 | 佔已發行 股本概約 百分比 |
|---------------|----------------------|------------------|-------------------------|---------------------------|----------------------------|---------------|---------------------|
| | 個人權益 | 家族權益 | 公司權益 | 其他權益 | | | |
| 李澤楷 | — | — | 271,666,824 (附註I(a)) | 1,740,004,335 (附註I(b)) | — | 2,011,671,159 | 27.66% |
| 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一續

2. 本公司的相聯法團一續

A. 於電訊盈科的權益一續

附註：

- I (a) 該等電訊盈科股份當中，其中237,919,824股由Chiltonlink Limited (「Chiltonlink」)的全資附屬公司Pacific Century Diversified Limited (「PCD」)持有，其餘33,747,000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36,726,857股電訊盈科股份，該等股份由和記黃埔有限公司 (「和黃」)的附屬公司Yue Shun Limited (「Yue Shun」)持有。長江實業(集團)有限公司 (「長實」)透過若干附屬公司持有和黃三分之一以上的已發行股本。李澤楷是若干全權信託的受益人之一，該等全權信託持有單位信託，而有關單位信託則持有長實及和黃若干股份的權益。因此，根據《證券及期貨條例》，李澤楷被視為擁有由Yue Shun所持有的36,726,857股電訊盈科股份的權益；
- (ii) 被視作擁有權益的154,785,177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154,785,177股電訊盈科股份的權益；
- (iii) 被視作擁有權益的1,548,211,301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七十五點九八的權益，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1,548,211,301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零點九一權益；及
- (iv) 被視作擁有權益的281,000股電訊盈科股份，該等股份由PineBridge Investments LLC (「PBI LLC」)以投資經理身份持有。PBI LLC為Chiltonlink的間接附屬公司，而Chiltonlink的已發行股本則由李澤楷全資擁有。因此，根據《證券及期貨條例》，李澤楷被視為以投資經理身份擁有PBI LLC所持有的281,000股電訊盈科股份的權益。
- 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PCCW-HKT Capital No.4 Limited的權益

下表載列本公司一名董事於2013年12月31日持有由PCCW-HKT Capital No.4 Limited (本公司的相聯法團) 發行的債權證好倉總數：

| 董事姓名 | 公司名稱 | 所持債權證金額 | | | | 總數 |
|------|--|---------|------|--|------|--|
| | | 個人權益 | 家族權益 | 公司權益 | 其他權益 | |
| 李澤楷 | FWD Life Insurance Company (Bermuda) Limited | — | — | 9,000,000美元 於2016年到期， 4.25厘息率的 擔保票據 (附註) | — | 9,000,000美元 於2016年到期， 4.25厘息率的 擔保票據 |

附註：

FWD Life Insurance Company (Bermuda) Limited (前稱ING Life Insurance Company (Bermuda) Limited) (「FWD」) 持有由PCCW-HKT Capital No.4 Limited發行的9,000,000美元於2016年到期息率為4.25厘的擔保票據。李澤楷間接擁有FWD約百分之八十七點七的權益。

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

C. 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2013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」)及相關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 | | | | 根據股本衍生 工具所持有的 相關股份合訂 單位數目 | 總數 | 佔已發行 股份合訂單位 概約百分比 |
|---------------|---------------------|-----------------|-------------------------|-------------------------|------------------------------------|-------------|-------------------------|
| | 個人權益 | 家族權益 | 公司權益 | 其他權益 | | | |
| 李澤楷 | — | — | 177,552,046 (附註I(a)) | 125,358,732 (附註I(b)) | — | 302,910,778 | 4.72% |
| 李智康 | 43,156 (附註II(a)) | 22 (附註II(b)) | — | — | — | 43,178 | 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普通股；及
- (b) 一股面值港幣0.0005元有表決權的香港電訊有限公司優先股。

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)與香港電訊有限公司於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)，以及香港電訊有限公司之經修訂及經重列的組織章程細則，香港電訊有限公司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

C. 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17,142,046個股份合訂單位，Eisner持有39,000,000個股份合訂單位及FWD持有121,410,000個股份合訂單位。
- (b) 該等權益指：
 - (i) 被視作擁有權益的2,646,156個由Yue Shun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Yue Shun持有的2,646,156個股份合訂單位的權益；
 - (ii) 被視作擁有權益的11,152,220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11,152,220個股份合訂單位的權益；
 - (iii) 被視作擁有權益的111,548,140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111,548,140個股份合訂單位的權益；及
 - (iv) 被視作擁有權益的12,216個由PBI LLC (以投資經理身份) 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PBI LLC (以投資經理身份) 持有的12,216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。

於2013年12月31日，本公司並不知悉本公司董事、行政總裁或彼等的聯繫人士於本公司相聯法團的股份、股份合訂單位、相關股份、相關股份合訂單位或債權證中持有任何淡倉。

董事會報告書

購股權及董事認購股份或債權證的權利

本公司購股權計劃的詳情載於綜合財務報表附註28。截至2013年12月31日止年度，根據2003年購股權計劃授出且尚未行使的購股權詳情如下：

1. 於2013年1月1日及2013年12月31日尚未行使的購股權(所有日期均按月/日/年列示)

| 參與者類別 | 授出日期 | 歸屬期 | 行使期 | 行使價 港幣元 | 購股權數目 | |
|------------|------------|---------------------|---------------------------|------------|------------------------|--------------------------|
| | | | | | 於2013年 1月1日 尚未行使 | 於2013年 12月31日 尚未行使 |
| 本公司附屬公司的董事 | 12.20.2004 | 於12.20.2004 全部歸屬 | 12.20.2004 至12.19.2014 | 2.375 | 5,000,000 | 5,000,000 |

於2013年12月31日，根據2003年購股權計劃所授出但未獲行使的所有購股權如獲行使，則本公司可予發行的股份總數為5,000,000股，約佔本公司截至該日止已發行股本的百分之一點二六。

2. 截至2013年12月31日止年度已授出的購股權
於回顧年度內，概無任何購股權獲授出。
3. 截至2013年12月31日止年度已行使的購股權
於回顧年度內，概無任何購股權獲行使。
4. 截至2013年12月31日止年度已註銷或失效的購股權
於回顧年度內，概無任何購股權被註銷或失效。

自採納2005年購股權計劃後，概無任何購股權據此獲授出。

於回顧年度任何時間內，本公司或其任何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。

主要股東的股份及相關股份權益及淡倉

1. 於本公司的權益

於2013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 | 2,153,555,554 (附註) |

附註：

本公司於2012年6月進行派送紅股及發行紅利可換股票據及股份合併後，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296,266,666股本公司股份的權益；(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；及(c)由電訊盈科的全資附屬公司PCCW-HKT Partners Limited持有的672,222,222股本公司相關股份的權益，該等相關股份是關於由本公司全資附屬公司PCPD Wealth Limited於2006年12月29日發行價值港幣2,420,000,000元的具擔保性可換股票據。

2. 於本公司的淡倉

於2013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2013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。

董事會報告書

董事於重大合約的權益

本公司或其任何附屬公司於年內任何時間概無參與訂立任何仍然有效、並且由本公司董事直接或間接擁有重大權益的重大合約(定義見《上市規則》附錄十六)。

董事於競爭業務中的權益

於2013年12月31日，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 | 長實及其附屬公司 (「長實集團」) | 物業發展及投資、酒店及服務式 公寓運作、物業及項目管理及 證券投資 | 被視為於長實擁有權益(附註I) |
| | 和黃及其附屬公司 (「和黃集團」) | 港口及相關服務；物業及酒店； 零售；基建；能源；電訊； 和財務及投資與其他業務 | 於和黃擁有若干個人權益及 被視為擁有若干權益(附註II) |

附註：

- I. 長實集團的若干業務可能與本集團業務的某些方面構成競爭。李澤楷為若干全權信託的其中一名受益人。該等全權信託持有單位信託，而有關單位信託則持有長實的若干股份。
- II. 直至2000年8月16日(即收購香港電訊有限公司(現為PCCW-HKT Limited)生效前一日)為止，李澤楷為和黃及其若干附屬公司的董事。和黃集團的若干業務與本集團業務某些方面構成競爭。李澤楷擁有110,000股和黃股份中的個人權益，亦為若干全權信託的其中一名受益人。該等全權信託持有單位信託，而有關單位信託則持有和黃若干股份。

董事於競爭業務中的權益－續

此外，李澤楷為若干私人公司（「私人公司」）的董事，而該等公司分別在香港及日本從事物業發展及投資。於截至2013年12月31日止年度內，李智康曾為若干私人公司的董事，並已於該年度內辭任所有該等私人公司的董事職務。

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）、金融服務、及於亞太地區物業及基建投資及發展等業務均擁有權益。

與本集團的業務相比，私人公司於香港的業務利益並不重大，而該等業務權益應該不會與本集團的業務構成競爭。在日本及亞太地區的業務權益亦應該不會與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制性權益。此外，基於本報告書中「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，董事或其各自聯繫人士概無於直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有權益。

購買、出售或贖回上市證券

於年內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司的上市證券。

管理合約

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。

董事會報告書

退休福利計劃

本集團的退休福利計劃詳情載於綜合財務報表附註27。

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2012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，與電訊盈科的附屬公司及其聯營公司有關該等交易的詳情如下：

持續關連交易

1. 誠如本公司於2012年12月13日發佈的公告所披露，於該日，本公司的全資附屬公司PCPD Facilities Management Limited (「PCPD FM」)與Reach Ltd. (電訊盈科的聯營公司)的全資附屬公司國際環球通訊網絡(香港)有限公司(「環球網絡」)訂立新設施管理服務協議及新租約及租戶管理服務協議(「新協議」)，以為環球網絡提供設施管理服務及租約及租戶管理服務，協議期限自2013年1月1日起至2014年12月31日止為期兩年，協議費用根據新協議條款計算。誠如公告所披露，於截至2013年12月31日及2014年12月31日止兩個年度各年，設施管理服務及租賃及租戶管理服務費用分別不得高於年度上限港幣2,700萬元及港幣270萬元。於2013年1月1日至2013年12月31日止期間，PCPD FM根據新協議收取的設施管理服務及租賃及租戶管理服務總費用分別約為港幣2,480萬元及港幣30萬元。

關連交易－續

持續關連交易－續

2. 誠如本公司於2010年12月31日發佈的公告所披露，於該日，本公司間接全資附屬公司PCPD Operations Limited (「PCPDOL」) 及電訊盈科當時之間接全資附屬公司Hong Kong Telecommunications (HKT) Limited (「HKTL」) 訂立一份產品及服務採購總協議 (「總協議」)，為電訊盈科及其附屬公司 (「電訊盈科集團」) 向本集團提供若干產品及服務擬定框架。根據總協議，自2011年1月1日起至2013年12月31日止 (包括首尾兩日) 期間提供的產品及服務類別有(i)資訊科技及電訊設備及服務及(ii)企業及其他服務。

截至2013年12月31日止財務年度期間，根據總協議項下進行交易的合約總額載列如下：

| 服務種類 | 截至2013年12月31日止財務年度 的概約合約總額 | 截至2013年12月31日止 財務年度的年度上限 |
|--------------|-------------------------------|-----------------------------|
| | 港幣千元 | 港幣千元 |
| 資訊科技及電訊設備及服務 | 5,053 | 11,920 |
| 企業及其他服務 | 6,093 | 6,800 |

誠如本公司於2013年12月9日發佈的公告所披露，於該日，PCPDOL已與下列各訂約方訂立一份新的產品及服務採購總協議：(i)電訊盈科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」)) 現時之間接全資附屬公司HKTL (有關協議可稱為「香港電訊集團總協議」)。有關協議為電訊盈科集團 (不包括本集團及香港電訊集團 (「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2014年1月1日至2016年12月31日止為期三年，有關協議費用根據有關協議訂明的條款釐定，且不得高於有關年度上限 (誠如公告所披露)。所提供的產品及服務類別為根據(i)母集團總協議提供(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)香港電訊集團總協議提供(a)電訊及相關設備及服務及(b)企業服務及其他服務。

董事會報告書

關連交易－續

持續關連交易－續

3. 誠如本公司於2010年12月31日發佈的公告所披露，本公司之間接全資附屬公司北京京威房地產開發有限公司（「北京京威」），作為出租者，與電訊盈科集團旗下若干公司（作為承租者或持牌人）就本集團位於中華人民共和國北京市朝陽區工體北路二A號的投資物業北京盈科中心（「北京盈科中心」）的若干單元及空間訂立租賃及特許協議。所有本集團與電訊盈科集團就北京盈科中心之租賃或特許單元及空間（「北京盈科中心之租賃」）均須於每一財務年度內總計。截至2013年12月31日止財務年度，北京盈科中心之租賃年度上限及實際總額載列如下：

| | 截至2013年12月31日止 財務年度的概約總額 | 截至2013年12月31日止 財務年度的年度上限 |
|----|-----------------------------|-----------------------------|
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 總值 | 11,885 | 13,000 |

誠如本公司於2013年12月9日發佈的公告所披露，北京京威（作為出租者）已於2013年12月或之後與(i)母集團旗下公司（作為承租者），及(ii)香港電訊集團旗下公司（作為承租者）就位於北京盈科中心的單元及空間訂立若干可預計的租賃及特許協議；而北京京威已自2014年至2016年止的未來三年內不時分別與母集團及香港電訊集團旗下公司簽訂其他租賃及特許協議，租金及特許費用將根據有關協議訂明的條款計算，且不得高於有關年度上限（誠如公告所披露）。

於2013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七十四點五的股權及香港電訊約百分之六十三點零七的股權。

本公司的獨立非執行董事已審閱並確認截至2013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. 於本集團日常及一般業務中訂立；
- B. 按一般商業條款或不遜於本集團提供予獨立第三方或從獨立第三方取得的條款訂立；及
- C. 符合規管該等交易的有關協議規定，其條款乃屬公平合理，並且符合本公司股東的整體利益。

關連交易－續

持續關連交易－續

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「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2013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.38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。

《上市規則》第十三章規定的持續責任

根據《上市規則》第13.21條之規定，本公司董事報告以下本集團貸款融資詳情：

誠如本公司於2012年10月8日發佈的公告（「公告」）所披露，為了支持本集團的項目發展，普曜有限公司（「普曜」）和北京京威（均為本公司的全資附屬公司）已取得新的銀行融資。

於2012年10月8日，普曜（作為借款人及港幣融資協議中的義務人的代理人）與本公司和宏京國際有限公司（本公司全資附屬公司）（作為保證人）、渣打銀行（香港）有限公司（作為融資代理人及擔保代理人）及多家金融機構（作為貸款人和協調安排人）共同訂立了港幣融資協議（「港幣融資協議」）。根據港幣融資協議，貸款人將向普曜提供一項定期貸款和一項循環貸款的融資，可用最高貸款總額為港幣3,000,000,000元，所有借貸所得的款項將作為本集團的一般公司營運用途。根據港幣融資而取得的貸款，必須在港幣融資協議訂立日期之後的三十六個月的屆滿日當天償還。

於2012年10月8日，北京京威（作為借款人）與渣打銀行（中國）有限公司（作為人民幣貸款協調人）和渣打銀行（中國）有限公司北京分行（作為唯一貸款人）共同訂立了人民幣融資協議（「人民幣融資協議」）。根據人民幣融資協議，貸款人將向北京京威提供一項定期貸款的融資，其可用最高總額為人民幣100,000,000元（「人民幣融資」）。人民幣融資是一筆固定資產貸款用作建設成本以及任何其他與該不動產（定義見公告）的翻新、重新裝修或維護或對該不動產的其他改進有關的成本和開支。根據人民幣融資而取得的貸款，必須在人民幣融資協議訂立日期之後的三十六個月的屆滿日當天償還。

董事會報告書

《上市規則》第十三章規定的持續責任－續

港幣融資協議載有一項特定履約責任，即當電訊盈科不再控制本公司時，強制提前還款責任(定義見公告)將可能產生(「特定履約責任」)。於本報告日期，電訊盈科正控制本公司。

一旦違反港幣融資協議項下的特定履約責任，如情況構成港幣融資協議項下的違約事件，這亦構成人民幣融資協議項下的違約事件。

於2013年12月31日，港幣融資協議及人民幣融資協議均仍然有效。

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36。根據《上市規則》構成關連交易／持續關連交易的各項關聯方交易，均遵守《上市規則》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，董事確認本公司維持《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20至第34頁的企業管治報告。

結算日後事項

本集團於呈報期後的事項詳情載於綜合財務報表附註40。

核數師

截至2013年12月31日止財務年度的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
鄭雲裳

香港，2014年2月25日

獨立核數師報告



羅兵咸永道

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)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第56至144頁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(統稱「貴集團」)的綜合財務報表,此綜合財務報表包括於二零一三年十二月三十一日的綜合及公司資產負債表與截至該日止年度的綜合全面收入表、綜合權益變動表及綜合現金流量表,以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。

董事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佈的香港財務報告準則及香港《公司條例》的披露規定編製綜合財務報表,以令綜合財務報表作出真實而公平的反映,及落實其認為編製綜合財務報表所必要的內部控制,以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審計對該等綜合財務報表作出意見,並按照百慕達《一九八一年公司法》第90條僅向整體股東報告,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。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審計。該等準則要求我們遵守道德規範,並規劃及執行審計,以合理確定綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

審計涉及執行情序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審計憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括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。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製綜合財務報表以作出真實而公平的反映相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對公司內部控制的有效性發表意見。審計亦包括評價董事所採用會計政策的合適性及作出會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於二零一三年十二月三十一日的事務狀況，及 貴集團截至該日止年度的利潤及現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，二零一四年二月二十五日

綜合全面收入表

截至2013年12月31日止年度

| 港幣百萬元 | 附註 | 2013年 | 2012年 |
|----------------|------|-------|-------|
| 營業額 | 4, 5 | 674 | 1,184 |
| 營銷成本 | | (316) | (631) |
| 毛利 | | 358 | 553 |
| 一般及行政開支 | | (497) | (491) |
| 其他收入 | | 3 | — |
| 其他虧損 | 6 | (4) | (6) |
| 重估投資物業的盈餘 | 14 | 630 | 343 |
| 營業溢利 | | 490 | 399 |
| 利息收入 | | 18 | 25 |
| 融資成本 | 7 | (215) | (192) |
| 除稅前溢利 | 8 | 293 | 232 |
| 所得稅 | 11 | (216) | (165) |
| 本公司股東應佔溢利 | | 77 | 67 |
| 其他全面(虧損)/收入： | | | |
| 其後可重新分類至損益的項目： | | | |
| 匯兌差額： | | | |
| 換算海外業務的匯兌差額 | | (272) | 3 |
| 全面總(虧損)/收入 | | (195) | 70 |
| 每股盈利(以每股港幣分列示) | | | |
| 基本 | 13 | 4.89分 | 3.58分 |
| 攤薄後 | 13 | 4.89分 | 3.58分 |

第62至144頁的附註構成該等財務報表的一部分。

綜合權益變動表

截至2013年12月31日止年度

| 港幣百萬元 | 2013年 | | | | | | | 總計 |
|-------------------------------------|-----------|-------|------------|-------------|------|----------------------|-------|---------|
| | 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 | 以股份支付 的僱員 報酬儲備 | 保留盈利 | |
| 於2013年1月1日的結餘 | 2,836 | (565) | 1,274 | 1,361 | 10 | 17 | 761 | 5,694 |
| 年內全面總(虧損)/收入 | — | — | (272) | — | — | — | 77 | (195) |
| 因購股權到期而重新分類 | — | — | — | — | — | (17) | 17 | — |
| 於2013年12月31日的結餘 | 2,836 | (565) | 1,002 | 1,361 | 10 | — | 855 | 5,499 |
| | | | | | | | | |
| 港幣百萬元 | 2012年 | | | | | | | 總計 |
| | 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 | 以股份支付 的僱員 報酬儲備 | 保留盈利 | |
| 於2012年1月1日的結餘 | 4,321 | (565) | 1,271 | 769 | — | 17 | 1,354 | 7,167 |
| 年內全面總收入 | — | — | 3 | — | — | — | 67 | 70 |
| 與擁有人的交易： | | | | | | | | |
| 購回及註銷股份(附註26(c)) | (1,526) | — | — | — | — | — | — | (1,526) |
| 派送紅利股份和紅利可換股 票據(附註26(d)) | 41 | — | — | 592 | — | — | (633) | — |
| 與股份購回、派送紅利股份和紅利 可換股票據有關的直接開支 | — | — | — | — | — | — | (27) | (27) |
| 有關發行2019年可換股票據 的權利的認購協議(附註19(a)) | — | — | — | — | 10 | — | — | 10 |
| 於2012年12月31日的結餘 | 2,836 | (565) | 1,274 | 1,361 | 10 | 17 | 761 | 5,694 |

第62至144頁的附註構成該等財務報表的一部分。

綜合資產負債表

於2013年12月31日

| 港幣百萬元 | 附註 | 2013年 | 2012年 |
|-----------------|-------|--------------|-------|
| 資產及負債 | | | |
| 非流動資產 | | | |
| 投資物業 | 14 | 8,519 | 5,883 |
| 物業、設備及器材 | 15 | 175 | 235 |
| 發展中物業 | 16(a) | 401 | 490 |
| 持作發展物業 | 16(b) | 645 | 678 |
| 無形資產 | 17 | 27 | 20 |
| 商譽 | 18 | 3 | 4 |
| 衍生金融工具 | 19 | — | 4 |
| 其他金融資產 | 20 | 1 | 1 |
| 其他應收款項 | | 2 | 2 |
| | | 9,773 | 7,317 |
| 流動資產 | | | |
| 持作出售物業 | 16(c) | — | 215 |
| 以代管人賬戶持有的銷售所得款項 | 23(a) | 541 | 678 |
| 受限制現金 | 23(b) | 1,032 | 1,319 |
| 應收貿易賬款淨額 | 23(c) | 14 | 23 |
| 預付款項、按金及其他流動資產 | | 84 | 138 |
| 應收同系附屬公司的欠款 | 36(c) | 4 | 3 |
| 應收關聯公司的欠款 | 36(c) | 11 | 2 |
| 其他金融資產 | 20 | 2 | 1 |
| 短期存款 | | 10 | — |
| 現金及現金等值項目 | | 866 | 829 |
| | | 2,564 | 3,208 |

| 港幣百萬元 | 附註 | 2013年 | 2012年 |
|--------------------|-------|----------------|-------|
| 流動負債 | | | |
| 長期借款即期部分 | 24 | 2,844 | 24 |
| 應付貿易賬款 | 23(d) | 16 | 15 |
| 應計款項、其他應付賬款及遞延收入 | 23(e) | 512 | 329 |
| 銷售物業的已收訂金 | | — | 28 |
| 欠同系附屬公司的款項 | 36(c) | 5 | 14 |
| 根據數碼港計劃協議應付特區政府的款項 | 25 | 521 | 959 |
| 當期所得稅負債 | | 8 | 8 |
| | | 3,906 | 1,377 |
| 流動(負債)/資產淨值 | | (1,342) | 1,831 |
| 總資產減流動負債 | | 8,431 | 9,148 |
| 非流動負債 | | | |
| 長期借款 | 24 | 1,467 | 2,657 |
| 其他應付賬款 | | 450 | 1 |
| 遞延所得稅負債 | 31(a) | 1,015 | 796 |
| | | 2,932 | 3,454 |
| 資產淨值 | | 5,499 | 5,694 |
| 資金來源： | | | |
| 已發行權益 | 26 | 2,836 | 2,836 |
| 儲備 | | 2,663 | 2,858 |
| | | 5,499 | 5,694 |

已於2014年2月25日獲董事會批准，並由下列董事代表董事會簽署

李智康
董事

林裕兒
董事

第62至144頁的附註構成該等財務報表的一部分。

資產負債表

於2013年12月31日

| 港幣百萬元 | 附註 | 2013年 | 2012年 |
|-----------------|-------|--------------|-------|
| 資產及負債 | | | |
| 非流動資產 | | | |
| 於附屬公司的投資 | 21 | 2,870 | 2,870 |
| 流動資產 | | | |
| 應收附屬公司的欠款 | 21 | 7,063 | 7,070 |
| 現金及現金等值項目 | | — | 1 |
| | | 7,063 | 7,071 |
| 流動負債 | | | |
| 應計款項及其他應付賬款 | | 2 | 2 |
| 應付一間附屬公司的欠款 | 21 | 4,693 | 4,696 |
| | | 4,695 | 4,698 |
| 流動資產淨值 | | 2,368 | 2,373 |
| 總資產減流動負債 | | 5,238 | 5,243 |
| 資產淨值 | | 5,238 | 5,243 |
| 資金來源： | | | |
| 股本 | 26(b) | 199 | 199 |
| 儲備 | 29 | 5,039 | 5,044 |
| | | 5,238 | 5,243 |

已於2014年2月25日獲董事會批准，並由下列董事代表董事會簽署

李智康
董事

林裕兒
董事

第62至144頁的附註構成該等財務報表的一部分。

綜合現金流量表

截至2013年12月31日止年度

| 港幣百萬元 | 附註 | 2013年 | 2012年 |
|-------------------------------|----|---------|---------|
| 經營業務所產生／(動用)的現金淨額 | 32 | 44 | (426) |
| 投資業務 | | | |
| 購置物業、設備及器材 | | (7) | (15) |
| 出售物業、設備及器材所得款項 | | 3 | — |
| 支付投資物業的款項 | | (1,434) | (19) |
| 無形資產增加 | | (6) | (6) |
| 到期日超過三個月的短期存款增加 | | (10) | — |
| 投資業務所動用的現金淨額 | | (1,454) | (40) |
| 融資活動 | | | |
| 銀行借款所得款項 | | 1,500 | — |
| 其他已付借貸成本 | | (63) | — |
| 償還借款 | | — | (9) |
| 股份購回 | | — | (1,526) |
| 支付與股份購回、派送紅利股份和紅利可換股票據有關的直接開支 | | — | (27) |
| 融資活動所產生／(動用)的現金淨額 | | 1,437 | (1,562) |
| 現金及現金等值項目增加／(減少) | | 27 | (2,028) |
| 匯兌差額 | | 10 | 2 |
| 現金及現金等值項目 | | | |
| 於1月1日 | | 829 | 2,855 |
| 於12月31日 | | 866 | 829 |

第62至144頁的附註構成該等財務報表的一部分。

財務報表附註

2013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物業及基建項目，以及投資香港及亞太地區的物業。

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。

2013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）為本集團的母公司，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56至144頁的財務報表已經董事會（「董事會」）於2014年2月25日批准。

2. 編製基準及主要會計政策

a. 遵行會計實務準則

該等財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的適用《香港財務報告準則》（「HKFRS」）及《香港公司條例》的披露規定而編製。編製該等財務報表所採用的主要會計政策載列如下，除另有說明外，該等政策已貫徹應用於呈報年度。

b. 編製財務報表的基準

截至2013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進一步解說中的以下資產及負債按公平價值列賬外，財務報表按歷史成本法作量度基準編製：

- 投資物業（見附註2(g)）；
- 按公平價值計入損益賬的金融資產（見附註2(n)）；及
- 衍生金融工具（見附註2(o)）。

2. 編製基準及主要會計政策－續

b. 編製財務報表的基準－續

編製符合HKFRS規定的財務報表須運用若干關鍵會計估算。此外，管理層在運用本集團的會計政策中亦須作出判斷。涉及較高水平判斷或較為複雜者或所作出的假設及估算對該等財務報表而言屬重大的有關範疇乃於附註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。以下為該等財務報表反映即期及過往會計期間會計政策的變動。

HKFRS 10「綜合財務報表」

HKFRS 10取代有關編製綜合財務報表的HKFRS 27「綜合及單獨財務報表」及HK-SIC 12「綜合－特殊目的實體」內的規定，並引入單一控制權模式，以釐定應否將被投資方綜合入賬，並側重於實體是否有權控制被投資方、能否藉參與被投資方業務而承擔風險或有權獲取浮動回報，以及能否運用其權力以影響該等回報金額。

由於採納HKFRS 10，本集團已修訂有關釐定其是否有權控制被投資方之會計政策。採納是項準則不會改變本集團就於2013年1月1日參與其他實體所達致之任何有關控制權方面之結論。

HKFRS 13「公平價值計量」

HKFRS 13以單一公平價值計量指引，取代個別HKFRS的現有指引。HKFRS 13也載有有關金融工具及非金融工具的公平價值計量的廣泛披露規定。本集團已於附註14及39就本集團所適用的規定作出披露。採納HKFRS 13並無對本集團資產及負債的公平價值計量造成任何重大影響。

本集團所採納自2013年1月1日起生效但對本集團財務報表沒重大影響的準則及修訂

| | |
|---------------|----------------|
| HKAS 1 (修訂本) | 財務報表之呈列 |
| HKAS 19 (修訂本) | 僱員福利 |
| HKAS 27 | 單獨財務報表 |
| HKAS 28 | 於聯營公司及合營企業之投資 |
| HKFRS 1 (修訂本) | 政府貸款 |
| HKFRS 7 (修訂本) | 披露－抵銷金融資產及金融負債 |
| HKFRS 11 | 合資安排 |
| HKFRS 12 | 披露其他實體權益 |

財務報表附註

2013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. 編製財務報表的基準－續

以下為截至2013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 32 (修訂本) | 呈列－抵銷金融資產及金融負債 (於2014年1月1日或之後開始的年度生效) |
| HKAS 36 (修訂本) | 非金融資產可收回金額披露 (於2014年1月1日或之後開始的年度生效) |
| HKFRS 9 | 金融工具 (於2015年1月1日或之後開始的年度生效) |

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

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。

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。

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(i)) 於本公司的資產負債表列賬。附屬公司的業績以已收及應收的股息為限由本公司於結算日確認。

2. 編製基準及主要會計政策－續

d. 收益確認

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益及費用（倘適用），收益則以下列基準在損益表內確認：

(i) 銷售物業

銷售落成物業所產生的收益及溢利於訂立具法律約束力的無條件銷售合約後確認，根據該等合約，有關物業的受益權益連同擁有權的重大風險及回報均轉讓予買方。

(ii) 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。

(iii) 合約收益

來自定價合約的收益乃按竣工的百分比予以確認，百分比乃參考現時已完成工作的估計價值佔總合約收益的百分比而計算。

(iv) 服務收入

服務收入乃於向客戶提供服務時確認。

(v) 利息收入

銀行存款的利息收入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。

財務報表附註

2013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

倘出租人並無轉讓擁有權的全部風險及利益，有關租賃資產分類為經營租賃。

(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資產負債表，詳情載於附註2(g)。經營租賃產生的收益，會根據本集團的收益確認政策予以確認，詳情載於附註2(d)(ii)。

(ii) 經營租賃費用

租賃的大部分擁有權的風險及回報由出租人保留將分類為經營租賃。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。

根據經營租賃持有的租賃土地支付的預付款項於資產負債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

由於永久業權土地擁有無限的可用年期，故土地按成本減減值虧損（附註2(i)）入賬而無須計算折舊。

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(i)）於資產負債表內入賬。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，包括限定借貸成本（附註2(t)）。其後已獲確認物業、設備及器材的相關開支將計入資產賬面值，並按資產原本剩餘可用年期折舊，而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。

2. 編製基準及主要會計政策－續

f. 永久業權土地、物業、設備及器材及折舊－續

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。

折舊是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結算日作出檢討，並於適當時作出調整。

g. 投資物業

投資物業乃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入賬，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資產負債表中列賬。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，方於資產的賬面值中計入。所有其他維修及保養成本在產生的財政期間內於損益表中支銷。

財務報表附註

2013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. 無形資產（不包括商譽）

本集團收購的其他無形資產按成本減去累計攤銷（當估計可用年期為有限時）及減值虧損（見附註2(i)）後列賬。

可用年期為有限的無形資產，其攤銷於該資產的估計可用年期內按直線法計入損益表。收取該資產租金的權利自其可供使用的日期起攤銷，估計可用年期為20年。

無形資產的可用年期及攤銷方法均每年進行檢討。

i. 於一家附屬公司的投資及非金融資產的減值

本集團會於各結算日審閱內部及外來資料，以識別下列資產可能減值或（商譽除外）先前已確認的減值虧損不再存在或可能已經減少的跡象：

- 永久業權土地的權益；
- 物業、設備及器材；
- 無形資產；
- 發展中／持作發展／持作出售物業；
- 分類為根據經營租賃持有的預付租賃土地權益；
- 於一家附屬公司的投資；及
- 商譽。

倘有任何該等跡象存在，資產的可收回金額會被評估。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，資產將按單獨可識辨現金流入（現金產生單位）的最低層次組合。

(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。

2. 編製基準及主要會計政策－續

i. 於一家附屬公司的投資及非金融資產的減值－續

(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。

j. 發展中／持作發展／持作出售物業

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、所產生建築開支及關於該等物業的其他直接發展成本，包括在發展物業建築完成前直接關於開發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結算日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，按成本減減值虧損在資產負債表內入賬(附註2(i))。

持作出售物業即按成本與估計可變現淨值兩者的較低者列賬的已落成可出售物業，分類作流動資產。

k. 商譽

商譽指所轉讓代價的公平價值及非控制權益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於綜合資產負債表列賬(附註2(i))。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。

財務報表附註

2013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

1. 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。此等款項包括在流動資產內，但到期日由結算日起計超過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資產負債表「應收貿易賬款淨額」及「預付款項、按金及其他流動資產」項下。

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

m. 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。

n. 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，本集團及本公司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結算日起計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。本集團會於各結算日重新計量公平價值，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。由於股息收入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。

2. 編製基準及主要會計政策－續

o. 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，其後則按於各結算日的公平價值重新計量。公平價值重新計量的盈虧即時於損益表內確認。

可換股票據可按持有人選擇兌換為股本，其獲兌換時將發行的股份數目及將收取代價的價值不會改變的可換股票據，均列作包含負債及股本部分的複合金融工具入賬。

可換股票據負債部分的公平價值乃按同等不可兌換債務的市場利率釐定。此價值在因債務獲兌換或到期而註銷之前按攤銷成本基準入賬列作負債。而有關餘額則分攤至換股權，並於扣除所得稅影響後確認及計入股東權益。金融負債的賬面值乃按以實際利率法計算的攤銷成本減償還本金額計算。換股權為一項股本工具，在權益內的可換股票據儲備中確認，直至票據獲兌換或贖回為止。如票據獲兌換，有關可換股票據儲備連同有關負債部分於兌換時的賬面金額，將撥入股本及股份溢價，以作為發行股份的代價。如票據獲贖回，有關可換股票據儲備將直接轉入保留盈利內。

p. 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。

本公司或本集團已簽發及並非按以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，本公司或本集團以(i)根據HKAS37「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HKAS18「收益」確認的累計攤銷兩者中的較高者計算財務擔保合約價值。

q. 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。此等款項包括在流動負債內，但到期日由結算日起計超過12個月者，則分類為非流動負債。

財務報表附註

2013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

r. 撥備及或然負債

有關未能確定時間或金額的負債撥備，會於本公司或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評估時確認。撥備會於各結算日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。

s. 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。

t. 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。

2. 編製基準及主要會計政策－續

u. 所得稅

年內所得稅包括本年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入的預期應付稅項，所採用的稅率乃於結算日訂立或實質訂立者，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會確認，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，則遞延所得稅的金額按該資產以資產負債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。在其它情況下，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，所採用的稅率乃於結算日訂立或實質訂立者。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暫時性差額，計提遞延所得稅撥備，惟本集團可以控制暫時性差額撥回時間，以及暫時性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。

財務報表附註

2013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

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公司或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：本公司或本集團計劃按淨額基準結算，或在實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實現本期稅項資產及清償本期稅項負債或在實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，則因應僱員截至結算日提供的服務而產生的估計負債提供撥備。
- (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，僱主均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。

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。於各結算日，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。有關獎勵股份或按面值新發行（「認購計劃」）或從公開市場購買（「購買計劃」）。

認購計劃入賬列作以權益結算以股份為基礎的付款。獎勵股份的公平價值按電訊盈科股份授出當日的市場報價計算。僱員為獲授股份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，而相應的增加在權益項下股東就以股份支付的僱員報酬儲備的出資內確認。

購買計劃入賬列作以現金結算以股份為基礎的付款。獎勵計劃的公平價值即從公開市場購買電訊盈科股份的市場報價，並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。僱員為獲授股份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。

財務報表附註

2013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

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的股份基礎付款交易。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

組成本集團的各公司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結算日適用的匯率換算。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。海外業務的資產負債表項目(包括因合併所收購海外業務而產生的商譽)按結算日適用的匯率換算為港幣。由此產生的匯兌差額直接於權益項下的貨幣換算儲備確認。

在綜合賬目時，換算海外業務投資淨額而產生的匯兌差額撥入權益項下的貨幣換算儲備。計算出售海外業務的損益時，應包括與海外業務相關的權益項下的貨幣換算儲備中確認的累計匯兌差額。

y. 分類報告

營運分類及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最高行政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擁有上述大部分標準則可以合計。

2. 編製基準及主要會計政策－續

z. 股息分派

向本公司股東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預測。

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

(i) 一幅位於印尼的土地的收購代價

於2013年5月23日，本集團訂立土地買賣協議（「土地買賣協議」），收購一幅位於印尼雅加達的土地以發展甲級辦公大樓。根據土地買賣協議，總代價為1.84億美元（相當於約港幣14.28億元），在若干情況下可向下調整。

管理層預期土地的賣方將能夠滿足土地買賣協議內所載的條件，未支付代價不甚可能扣減。因此，於2013年12月31日，總代價1.84億美元入賬列作土地成本，而待支付的未支付代價入賬列作應付款項。

倘若有關就土地收購而應付的代價需作出任何向下調整，這會影響於2013年12月31日的資產負債表內列賬的應付賣方款項。

財務報表附註

2013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

b. 本集團對未來作出估算和假設。所得的會計估算如其定義，很少會與其實際結果相同。很大機會導致下個財政年度的資產及負債的賬面值作出重大調整的估算和假設討論如下：

(i) 投資物業估值

公平價值的最佳憑證為在活躍市場中相類似的租賃及其他合約的當時價格。若沒有此等資料，本集團在一系列合理的公平價值估計範圍內釐定有關金額。在作出估算時，本集團會考慮(i)外聘專業估值師按市值法所作出的投資物業估值的資料，及(ii)其他主要假設，包括當前及預期的市場收益率、市場價格、市場租金以及計及投資物業的當前使用及狀況的尚未支付發展成本，以釐定投資物業的公平價值。倘本集團使用不同的市場收益率、市場價格、市場租金及其他假設，投資物業的公平價值將有所不同，繼而影響綜合損益表。於2013年12月31日，投資物業的公平價值為港幣85.19億元。

(ii) 銷售成本及根據數碼港計劃協議應付特區政府的款項

根據與特區政府於2000年5月17日就數碼港計劃訂立的協議（「數碼港計劃協議」），特區政府有權收取數碼港計劃所賺取的現金盈餘款項約百分之六十五。已付及應付特區政府的款項屬本集團於數碼港計劃發展成本的一部分。

發展數碼港計劃的估計成本，包括建築成本及已付、應付特區政府的款項，是利用相對價值方法，於計劃年期內以系統化基準撥入已售出物業的成本。此方法計及相對於發展計劃整體開發成本的估計價值總額而言，截至目前為止各期已確認收益所應佔的開發成本價值。於2013年修訂這些相對價值估計數額，導致年內錄得的已售出物業成本減少港幣600萬元。

3. 關鍵會計估算及判斷－續

(iii) 衍生金融工具

可兌換債務負債部分的公平價值按2004年5月發行2014年可換股票據當日按同等不可兌換債務所用的市場利率而釐定。此價值入賬列作金融負債並按以實際利率法計算的攤銷成本減償還本金額計算。倘管理層釐定於2004年5月發行可換股票據當日適用於同等不可兌換債務的不同市場利率，將使各會計期間於損益表扣除的融資成本有所不同。

(iv) 遞延所得稅項

遞延所得稅項負債乃按所有應課稅臨時差額全數計提撥備，而遞延所得稅項資產僅在日後可能產生應課稅溢利讓臨時差額用作抵銷時予以確認。在評估需予確認的遞延所得稅項資產金額時，本集團會考慮未來應課稅收入及現行審慎及可行的稅務規劃策略。倘本集團有關預測未來應課稅收入及現有稅務策略所帶來的利益的估計出現任何變動，或修訂現行稅務法規會影響本集團日後動用結轉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2013年12月31日，港幣1,900萬元的遞延所得稅項資產與綜合資產負債表內確認的遞延所得稅負債抵銷(附註31(a))。

(v) 於一家附屬公司的投資及非金融資產的減值

本集團及本公司會於各結算日審閱內部及外來資料，以識別下列資產可能減值或(商譽除外)先前已確認的減值虧損不再存在或可能已經減少的跡象：

- 永久業權土地的權益；
- 物業、設備及器材；
- 無形資產；
- 發展中／持作發展／持作出售物業；
- 分類為根據經營租賃持有的預付租賃土地權益；
- 於一家附屬公司的投資；及
- 商譽。

財務報表附註

2013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

(v) 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。

用以識別減值跡象的有關資料通常具有主觀性質，故本集團就其業務採用有關資料時須作出判斷。本集團對此等資料的詮釋會直接影響是否於任何指定結算日進行減值評估。

倘確定出現減值跡象，本集團進一步處理有關資料時須估計資產的可收回價值，即有關資產的公平價值減出售成本或使用價值兩者的較高值。視乎本集團對檢討資產的整體重要性的評估及合理估算可收回價值的複雜性，本集團可能會利用內部資源進行有關評估或委聘外部顧問以於評估時向本集團提供意見。無論利用何種資源，本集團於評估時均須作出多種假設，包括有關資產的使用情況、產生的現金流量、適當的市場貼現率及市場前景及規管情況。該等假設如出現任何變動，可能會導致日後對任何資產可收回價值的估算出現重大變動。

4. 營業額

營業額包括就下列業務已確認的收益：

| 港幣百萬元 | 本集團 | |
|--------|------------|-------|
| | 2013年 | 2012年 |
| 物業發展 | 283 | 791 |
| 物業投資 | 237 | 240 |
| 四季康樂業務 | 72 | 78 |
| 其他業務 | 82 | 75 |
| | 674 | 1,184 |

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

| 港幣百萬元 | 香港 的物業發展 | | 中國內地 的物業投資 | | 日本的 四季康樂業務 (附註(i)) | | 印尼 的物業投資 | | 其他業務 (附註(i)及(ii)) | | 抵銷項目 | | 綜合 | |
|---------------|-------------|-------|---------------|-------|--------------------------|-------|-------------|-------|----------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | 2013年 | 2012年 | 2013年 | 2012年 | 2013年 | 2012年 | 2013年 | 2012年 | 2013年 | 2012年 | 2013年 | 2012年 | 2013年 | 2012年 |
| 收益 | | | | | | | | | | | | | | |
| 來自外來客戶收益 | 283 | 791 | 236 | 239 | 72 | 78 | — | — | 83 | 76 | — | — | 674 | 1,184 |
| 分類間收益 | — | — | — | — | — | — | — | — | 2 | 2 | (2) | (2) | — | — |
| 應呈報分類收益 | 283 | 791 | 236 | 239 | 72 | 78 | — | — | 85 | 78 | (2) | (2) | 674 | 1,184 |
| 業績 | | | | | | | | | | | | | | |
| 除稅前分類業績 | 39 | 215 | 716 | 472 | (14) | (30) | (6) | — | (19) | (13) | — | — | 716 | 644 |
| 未分配公司開支 | | | | | | | | | | | | | (423) | (412) |
| 綜合除稅前分類業績 | | | | | | | | | | | | | 293 | 232 |
| 其他資料 | | | | | | | | | | | | | | |
| 年內增加非流動分類資產 | — | — | 32 | 26 | 4 | 11 | 1,810 | — | 15 | 73 | — | — | 1,861 | 110 |
| 未分配增加 | | | | | | | | | | | | | 2 | 2 |
| 年內綜合增加非流動分類資產 | | | | | | | | | | | | | 1,863 | 112 |

財務報表附註

2013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 | 香港 的物業發展 | | 中國內地 的物業投資 | | 日本的 四季康樂業務 (附註(i)) | | 印尼 的物業投資 | | 其他業務 (附註(i)及(ii)) | | 綜合 | |
|---------|-------------|-------|---------------|-------|--------------------------|-------|-------------|-------|----------------------|-------|--------|--------|
| | 2013年 | 2012年 | 2013年 | 2012年 | 2013年 | 2012年 | 2013年 | 2012年 | 2013年 | 2012年 | 2013年 | 2012年 |
| 分類資產 | 1,569 | 2,236 | 7,207 | 6,498 | 86 | 100 | 1,888 | — | 1,251 | 1,402 | 12,001 | 10,236 |
| 未分配公司資產 | | | | | | | | | | | 336 | 289 |
| 綜合總資產 | | | | | | | | | | | 12,337 | 10,525 |
| 分類負債 | 666 | 1,167 | 1,092 | 861 | 15 | 13 | 658 | — | 53 | 45 | 2,484 | 2,086 |
| 未分配公司負債 | | | | | | | | | | | 4,354 | 2,745 |
| 綜合總負債 | | | | | | | | | | | 6,838 | 4,831 |

(i) 截至2013年12月31日止年度，日本的四季康樂業務分類已達至HKFRS 8「應呈報分類」中的量化最低要求，故另行披露，且比較數字已經重列。於截至2012年12月31日止年度，該業務被計入其他業務。

(ii) 低於HKFRS 8量化最低要求的分類收益乃來自本集團其中六個經營分類，包括香港及日本的物業管理和於香港的物業投資及設施管理。而泰國及日本的物業發展仍未開始產生收益。這些分類從未達到釐定為應呈報分類的任何量化最低要求。

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益及(ii)本集團的投資物業、物業、設備及器材、發展中物業、持作發展物業、無形資產、商譽及其他非流動應收款項(「指定非流動資產」)的地區資料。客戶的地理位置按提供服務或交付貨品的地點列示。指定非流動資產的地理位置按資產的實物位置(就投資物業、物業、設備及器材及發展中／持作發展物業而言)和其獲分配的業務位置(就無形資產、商譽及其他非流動應收款項而言)。

| 港幣百萬元 | 來自外來客戶收益 | | 指定非流動資產 | |
|---------|------------|-------|--------------|-------|
| | 2013年 | 2012年 | 2013年 | 2012年 |
| 香港(常駐地) | 336 | 833 | 56 | 72 |
| 中國內地 | 250 | 258 | 6,743 | 5,935 |
| 日本 | 88 | 93 | 517 | 634 |
| 泰國 | — | — | 646 | 671 |
| 印尼 | — | — | 1,810 | — |
| | 674 | 1,184 | 9,772 | 7,312 |

財務報表附註

2013年12月31日（除另有說明外，數額均以港幣表示）

6. 其他虧損

| 港幣百萬元 | 本集團 | |
|------------------------|-------|-------|
| | 2013年 | 2012年 |
| 衍生金融工具的公平價值虧損(附註19(a)) | 4 | 6 |

7. 融資成本

| 港幣百萬元 | 本集團 | |
|--------------------------|------------|-------|
| | 2013年 | 2012年 |
| 利息開支： | | |
| — 須於一年內悉數償還的可換股票據 | 187 | — |
| — 須於一年以上但不超過兩年悉數償還的可換股票據 | — | 177 |
| — 須於一年以上但不超過兩年悉數償還的銀行借款 | 40 | — |
| — 其他借貸成本 | 8 | 16 |
| | 235 | 193 |
| 減： | | |
| — 撥充投資物業／發展中物業作資本的利息開支 | (20) | (1) |
| | 215 | 192 |

於2013年，撥充資本的借貸成本按本集團借貸的加權平均年利率6.14厘計算(2012年：6.87厘)。

8. 除稅前溢利

除稅前溢利經計入及扣除下列各項後列賬：

| 港幣百萬元 | 本集團 | |
|---------------------|-------|-------|
| | 2013年 | 2012年 |
| 計入： | | |
| 投資物業的總租金收入 | 237 | 240 |
| 其他租金收入 | 14 | 18 |
| 減：開支 | (42) | (27) |
| 重估投資物業的盈餘 | 630 | 343 |
| 扣除： | | |
| 已售物業成本 | 223 | 547 |
| 折舊 | 40 | 46 |
| 員工成本；撥入以下項目： | | |
| — 營銷成本 | 14 | 12 |
| — 一般及行政開支 | 165 | 167 |
| 界定供款退休金計劃供款 | 9 | 9 |
| 股份報酬開支 | 2 | 1 |
| 核數師酬金 | 5 | 5 |
| 土地及樓宇經營租賃租金,撥入以下項目： | | |
| — 營銷成本 | 6 | 11 |
| — 一般及行政開支 | 48 | 46 |
| 器材經營租賃租金 | 2 | 3 |
| 應收貿易賬款減值撥備 | 7 | — |
| 外匯(盈餘)/虧損淨額 | (1) | 3 |

財務報表附註

2013年12月31日（除另有說明外，數額均以港幣表示）

9. 董事酬金

a. 本集團年內已付／應付的現金及現金等值項目

| 港幣千元 | 本集團 | | | | 本集團 | | | |
|------------------|----------------|---------------|---------------|--------------|----------------|---------------|----------------|--------------|
| | 2013年 | | | | 2012年 | | | |
| | 薪金、津貼、 董事袍金 | 其他津貼 及實物利益 | 花紅 (附註(i)) | 退休金 計劃供款 | 薪金、津貼、 董事袍金 | 其他津貼 及實物利益 | 花紅 (附註(ii)) | 退休金 計劃供款 |
| 執行董事 | | | | | | | | |
| 李澤楷 | — | — | — | — | — | — | — | — |
| 李智康 | — | 8,093 | 6,046 | 850 | — | 7,800 | — | 819 |
| 陳進思 | — | 5,706 | 2,698 | 599 | — | 4,982 | 2,500 | 523 |
| 顏金施 | — | 5,706 | 2,255 | 599 | — | 5,500 | 3,669 | 578 |
| 林裕兒 | — | 10,661 | 2,698 | 870 | — | 10,218 | 3,584 | 866 |
| 獨立非執行董事 | | | | | | | | |
| 張建標 | 218 | — | — | — | 210 | — | — | — |
| 王于漸教授，SBS，JP | 218 | — | — | — | 210 | — | — | — |
| 盛智文博士，GBM，GBS，JP | 218 | — | — | — | 210 | — | — | — |
| | 654 | 30,166 | 13,697 | 2,918 | 630 | 28,500 | 9,753 | 2,786 |

(i) 指於2013年支付的有關2012年及2013年花紅。

(ii) 指於2012年支付的有關2011年及2012年花紅。

(iii) 截至2013年12月31日止年度的董事酬金總額為港幣4,700萬元（2012年：港幣4,200萬元）。

財務報表附註

2013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

b. 股份報酬－續

| | 授出日期 | 購股權 行使價 港幣元 | 本集團 2012年 | | 已行使 購股權/ 已轉讓 股份數目 | 年終未行使 購股權/ 在外流通 股份數目 | 已歸屬 購股權數目 | 計入損益表 的股份報酬 (附註(ii)) 港幣千元 | 已變現利益 (附註(i)) 港幣千元 |
|------|------------|-----------------------|-----------------------------------|-----------------------|----------------------------|-------------------------------|--------------|------------------------------------|--------------------------|
| | | | 年初 未行使 購股權/ 在外流通 股份數目 | 已授出/ (失效) 購股權數目 | | | | | |
| 執行董事 | | | | | | | | | |
| 李智康 | 2003年7月25日 | 4.35 | 5,000,000 | — | — | 5,000,000 | 5,000,000 | — | — |
| 陳進思 | 2003年7月25日 | 4.35 | 210,000 | — | — | 210,000 | 210,000 | — | — |
| 顏金施 | 2003年7月25日 | 4.35 | 240,000 | — | — | 240,000 | 240,000 | — | — |
| | | | | | | | | — | — |

(i) 已變現利益

概無任何董事於2013年及2012年行使購股權，所有購股權均於2013年失效。已變現利益指有關股份於轉讓日的市值。

(ii) 計入損益表的股份報酬

股份報酬基於三項式購股權定價模式計算購股權於授出日期的公平價值。股份報酬按照相關購股權的歸屬期於損益表內攤銷。有關價值可能不代表最終可變現收益，是由於受電訊盈科股價表現、歸屬期及行使時機等多項因素的綜合影響。

10. 五位最高薪僱員

- a. 於本集團五位最高薪人士中，其中四位董事(2012年：四位)的酬金詳情載於附註9。其餘最高薪個別人士(2012年：一位)的酬金詳情如下：

| 港幣百萬元 | 本集團 | |
|-------------|----------|----------|
| | 2013年 | 2012年 |
| 薪金及其他短期僱員福利 | 4 | 3 |
| 花紅(附註i) | 2 | 5 |
| 股份報酬支出 | 2 | — |
| | 8 | 8 |

- (i) 花紅計入支付年內。

- b. 其餘個別人士(2012年：一位)的酬金介乎以下酬金範圍：

| | 本集團 個別人士人數 | |
|---------------------------|---------------|----------|
| | 2013年 | 2012年 |
| 港幣7,500,001元－港幣8,000,000元 | — | 1 |
| 港幣8,000,001元－港幣8,500,000元 | 1 | — |
| | 1 | 1 |

財務報表附註

2013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(2012年：百分之十六點五)計提撥備。

中國內地及海外附屬公司的稅項則根據本年度估計應課稅溢利，按有關司法管轄區的適用稅率計算。

| 港幣百萬元 | 本集團 | |
|----------------|------------|-------|
| | 2013年 | 2012年 |
| 香港利得稅 | | |
| — 現年度撥備 | 8 | 35 |
| 香港以外所得稅 | | |
| — 現年度撥備 | 13 | 9 |
| — 過往年度撥備不足 | — | 1 |
| 遞延所得稅 | | |
| — 投資物業公平價值變動 | 158 | 75 |
| — 其他臨時差異的產生及撥回 | 37 | 45 |
| | 216 | 165 |

11. 所得稅－續

所得稅與本集團按適用稅率計算的會計溢利的對賬表如下：

| 港幣百萬元 | 本集團 | |
|---|-------|-------|
| | 2013年 | 2012年 |
| 除稅前溢利 | 293 | 232 |
| 按稅率百分之十六點五(2012年：百分之十六點五)計算的 除稅前溢利名義稅項 | 48 | 38 |
| 在香港以外經營的附屬公司稅率不同的影響 | 63 | 38 |
| 毋須課稅收入的稅項影響 | (1) | (2) |
| 不得就稅項扣除的開支的稅項影響 | 85 | 67 |
| 並無確認遞延所得稅資產的稅項虧損 | 13 | 20 |
| 動用過往尚未確認的稅項虧損 | (1) | (1) |
| 過往年度撥備不足 | — | 1 |
| 其他 | 9 | 4 |
| 所得稅 | 216 | 165 |

12. 股息

| 港幣百萬元 | 2013年 | 2012年 |
|-------|-------|-------|
| 末期股息 | — | — |

2013年及2012年年度並無派發末期股息。

財務報表附註

2013年12月31日（除另有說明外，數額均以港幣表示）

13. 每股盈利

本公司股本的每股基本及攤薄後盈利是根據下列數據計算：

| | 2013年 | 2012年 |
|-----------------------|---------------|---------------|
| 盈利(港幣百萬元) | | |
| 用以計算每股基本盈利及每股攤薄後盈利的盈利 | 77 | 67 |
| 股份數目 | | |
| 用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數 | 1,582,775,022 | 1,882,794,142 |
| 兌換僱員購股權時的普通股潛在攤薄影響 | 432,692 | — |
| 用以計算每股攤薄後盈利的普通股加權平均數 | 1,583,207,714 | 1,882,794,142 |

截至2012年12月31日止年度，用於計算每股基本及攤薄後盈利的普通股加權平均數，已就分別於2012年6月22日及2012年6月25日進行的按每一股已發行普通股派發四股紅利股份的基準派送紅利股份和紅利可換股票據及按每五股合併為一股的股份合併作出追溯調整。

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(2012年：港幣592,554,154.40元)的未兌換紅利可換股票據將可兌換為1,185,106,708股(2012年：1,185,108,308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2013年12月31日止年度的每股基本盈利的普通股加權平均數。

由於假定兌換2014年可換股票據所產生的672,222,222股潛在普通股有反攤薄效應，故未計入2013年及2012年每股攤薄後盈利。

13. 每股盈利－續

由於假定兌換僱員購股權時所產生的5,000,000股潛在普通股有反攤薄效應，故未計入於2012年的每股攤薄後盈利。

由於所有潛在新增普通股均有反攤薄效應，截至2012年12月31日止年度的每股攤薄後盈利與每股基本盈利相同。

14. 投資物業

| 港幣百萬元 | 本集團 | |
|-----------|-------|-------|
| | 2013年 | 2012年 |
| 於1月1日， | 5,883 | 5,469 |
| 添置 | 2,076 | — |
| 被資本化的後續開支 | 25 | 19 |
| 重估投資物業的盈餘 | 630 | 343 |
| 匯兌差額 | (95) | 52 |
| 於12月31日， | 8,519 | 5,883 |

於2013年，投資物業的未實現收益變動總額為港幣6.3億元(2012年：港幣3.43億元)，已計入綜合損益表內的「重估投資物業的盈餘」項下。

於綜合損益表內，營銷成本包括產生租金收入的直接經營開支為港幣3,600萬元(2012年：港幣2,700萬元)，而與未出租投資物業相關的直接經營開支為港幣2,100萬元(2012年：港幣400萬元)。

財務報表附註

2013年12月31日（除另有說明外，數額均以港幣表示）

14. 投資物業－續

a. 以下表格是按公平值列賬的投資物業分析。其不同層級的定義如下：

- 相同資產或負債在活躍市場內的（未調整）報價（級別1）。
- 包括可直接觀察的報價（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）。
- 不按可觀察市場數據的資產或負債參數（級別3）。

| 港幣百萬元 | 於2013年12月31日的公平價值計量 | | |
|-----------------|--------------------------------|------------------------------|-----------------------|
| | 相同資產 於活躍市場 上之報價 (級別1) | 使用 其他重大 可觀察參數 (級別2) | 重大 不可觀察參數 (級別3) |
| 本集團 持續公平價值計量 | | | |
| 投資物業 | | | |
| – 中國內地 | — | — | 6,657 |
| – 印尼 | — | — | 1,810 |
| – 香港 | — | — | 52 |

14. 投資物業－續

級別3公平價值計量資料

| 投資物業 | 估值方法 | 不可觀察參數 | 比率 |
|-------|--------|------------------------|--|
| －中國內地 | 收入資本化法 | 市場收益率 市場月租金總額 | 5.5%至6.0% 人民幣200元／每平方米 至人民幣890元／每平方米 |
| －印尼 | 剩餘價值法 | 按淨可出售面積的價格 建築成本 | 5,750美元／每平方米 至6,450美元／每平方米 1,300美元／每平方米 至1,684美元／每平方米 |
| －香港 | 收入資本化法 | 市場收益率 市場月租金總額 | 4.5% 港幣9.27元／每平方呎 |

於中國內地投資物業的公平值由獨立專業估值師按收入資本化法釐定。本集團財務部與估值師會就中期及年度財務報告中執行的估值所採用的估值方法及估值結果每年進行兩次討論。估值考慮預期市場租金及市場收益。市場收益的大幅減少／增加及租金的大幅增加／減少將致使投資物業的公平價值出現大幅增加／減少。計入投資物業估值的若干所提供器材及傢具金額為港幣3,800萬元(2012年：港幣5,800萬元)，分別於物業、設備及器材中確認。

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甲級辦公大樓。位於印尼的物業是本集團持作投資之用且尚處於建設階段。管理層已進行估值，使用剩餘價值法並經參照市場提供的銷售證明，經預留未支付的發展成本(主要包括建築成本、銷售及推廣成本以及融資成本)後，釐定該物業的公平價值。價格的大幅上升／下降及建築成本的大幅下降／上升均會令投資物業的公平價值大幅上升／下降。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。

財務報表附註

2013年12月31日（除另有說明外，數額均以港幣表示）

14. 投資物業－續

就香港的投資物業而言，其用途受本集團向承租人所作承諾限制。管理層已進行估值，其於2013年12月31日的公平價值乃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，使用收入資本化法釐定。估值考慮預期市場租金及市場收益。租金的大幅增長／減少及市場收益的大幅下挫／上揚均會令投資物業的公平價值大幅上升／下降。

b. 投資物業的賬面值分析如下：

| 港幣百萬元 | 本集團 | |
|--------------|--------------|-------|
| | 2013年 | 2012年 |
| 於中國內地持有 | | |
| 長期租約(超過50年) | 1,238 | 1,032 |
| 中期租約(10至50年) | 5,419 | 4,799 |
| 於印尼持有 | | |
| 中期租約(10至50年) | 1,810 | — |
| 於香港持有 | | |
| 長期租約(超過50年) | 52 | 52 |
| | 8,519 | 5,883 |

15. 物業、設備及器材

| 港幣百萬元 | 永久業權土地 | 樓宇及結構 | 本集團 其他 設備及器材 | 在建工程 | 總計 |
|-------------------|------------|-------------|--------------------|------------|--------------|
| 於2012年1月1日 | | | | | |
| 成本 | 7 | 128 | 300 | 6 | 441 |
| 減：累計折舊 | — | (12) | (148) | — | (160) |
| 賬面淨額 | 7 | 116 | 152 | 6 | 281 |
| 於2012年1月1日的賬面淨額 | 7 | 116 | 152 | 6 | 281 |
| 添置 | — | 5 | 8 | 2 | 15 |
| 出售 | — | — | (1) | — | (1) |
| 折舊 | — | (5) | (41) | — | (46) |
| 匯兌差額 | (1) | (10) | (1) | (2) | (14) |
| 於2012年12月31日的賬面淨額 | 6 | 106 | 117 | 6 | 235 |
| 於2012年12月31日 | | | | | |
| 成本 | 6 | 121 | 299 | 6 | 432 |
| 減：累計折舊 | — | (15) | (182) | — | (197) |
| 賬面淨額 | 6 | 106 | 117 | 6 | 235 |
| 於2013年1月1日的賬面淨額 | 6 | 106 | 117 | 6 | 235 |
| 添置 | — | 1 | 6 | — | 7 |
| 出售 | — | — | (4) | — | (4) |
| 折舊 | — | (5) | (35) | — | (40) |
| 匯兌差額 | (1) | (20) | (1) | (1) | (23) |
| 於2013年12月31日的賬面淨額 | 5 | 82 | 83 | 5 | 175 |
| 於2013年12月31日 | | | | | |
| 成本 | 5 | 99 | 279 | 5 | 388 |
| 減：累計折舊 | — | (17) | (196) | — | (213) |
| 賬面淨額 | 5 | 82 | 83 | 5 | 175 |

財務報表附註

2013年12月31日（除另有說明外，數額均以港幣表示）

16. 發展中／持作發展／持作出售物業

a. 發展中物業

| 港幣百萬元 | 本集團 | |
|----------|-------|-------|
| | 2013年 | 2012年 |
| 於1月1日， | 490 | 508 |
| 添置 | 4 | 30 |
| 匯兌差額 | (93) | (48) |
| 於12月31日， | 401 | 490 |

於2013年12月31日，發展中物業指間接全資附屬公司所持有的位於日本的永久業權土地。管理層已就於發展中物業中確認的日本發展項目於2013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多種估計和假設。估值所採用假設的變動可導致此發展項目可收回金額未來估計的改變。

b. 持作發展物業

| 港幣百萬元 | 本集團 | |
|----------|-------|-------|
| | 2013年 | 2012年 |
| 於1月1日， | 678 | 618 |
| 添置 | 12 | 42 |
| 匯兌差額 | (45) | 18 |
| 於12月31日， | 645 | 678 |

於2013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該等財務報表內（附註22）。

16. 發展中／持作發展／持作出售物業－續

c. 持作出售物業

| 港幣百萬元 | 本集團 | |
|--------|-------|-------|
| | 2013年 | 2012年 |
| 持作出售物業 | — | 215 |

於2012年持作出售物業指於年內已悉數出售的數碼港計劃住宅部分(參見附註25)。

17. 無形資產

| 港幣百萬元 | 本集團 | |
|---------------|-------|-------|
| | 2013年 | 2012年 |
| 成本： | | |
| 於1月1日 | 20 | 14 |
| 添置 | 6 | 6 |
| 匯兌差額 | 1 | — |
| 於12月31日， | 27 | 20 |
| 累計攤銷： | | |
| 於1月1日及12月31日， | — | — |
| 賬面值： | | |
| 於12月31日， | 27 | 20 |

於2013年12月31日的無形資產指收取租金的權利。

財務報表附註

2013年12月31日（除另有說明外，數額均以港幣表示）

18. 商譽

| 港幣百萬元 | 本集團 | |
|--------------|-------|-------|
| | 2013年 | 2012年 |
| 成本： | | |
| 於1月1日 | 100 | 100 |
| 匯兌差額 | (1) | — |
| 於12月31日 | 99 | 100 |
| 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 | 4 |

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 | 本集團 | |
|-------------|-------|-------|
| | 2013年 | 2012年 |
| 其他業務－物業管理業務 | 3 | 4 |
| 於12月31日 | 3 | 4 |

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。於2013年12月31日，管理層認為，有關物業管理業務的商譽並無減值。

於往年確認的減值虧損涉及物業發展部門及滑雪場業務。

19. 衍生金融工具

- a. 於2012年3月2日，本公司間接全資附屬公司PCPD Wealth Limited (作為發行人)及電訊盈科間接全資附屬公司PCCW-HKT Partners Limited (「PCCW-HKT」) (作為認購人)與本公司(作為擔保人)訂立一項認購協議。根據此協議的條款及條件，PCCW-HKT同意於現有可換股票據(「2014年可換股票據」)的到期日(即2014年5月9日)認購一份於2019年到期的新可換股票據「2019年可換股票據」(附註24(a))。認購2019年可換股票據將通過在2014年可換股票據於到期時，將已到期但未償還的全部贖回款項的數額運用於在2014年5月9日應支付認購款項的數額上。因此，2014年可換股票據到期對本集團的流動資金並無影響。管理層認為發行2019年可換股票據的權利並沒有變更2014年可換股票據。該認購協議被確認為一項衍生金融工具，並按2012年3月2日的公平價值港幣1,000萬元作為本公司股東出資計入權益內「其他儲備」項下。港幣400萬元(2012年：港幣600萬元)的衍生金融工具的公平價值虧損於年內獲確認(附註6)。
- b. 於2013年5月23日，本集團獲印尼雅加達一幅土地(「Lot 10」)的賣方股東(「土地賣方」)授予認購期權，以允許本集團收購土地賣方的全部已發行股本(「認購期權」)。認購期權可於2015年6月30日後行使，因此本集團可取得土地賣方所取得批文及許可證的權益的全面控制權。認購期權毋須任何期權金，本集團應付的行使價為土地賣方於認購期權行使時的資產淨值，但無論任何情況不可超過10,000美元。認購期權將於以本公司間接全資附屬公司名義獲發出興建於Lot 10上的辦公大樓入伙紙後5年屆滿。管理層已於2013年12月31日就認購期權的公平價值進行評估，鑒於土地賣方的資產淨值很少，因而認為認購期權的公平價值為零。

財務報表附註

2013年12月31日（除另有說明外，數額均以港幣表示）

20. 其他金融資產

按公平價值計入損益賬的金融資產如下：

| 港幣百萬元 | 本集團 | |
|--------------|-------|-------|
| | 2013年 | 2012年 |
| 香港上市股本證券 | 3 | 2 |
| 減：分類為流動資產的款項 | (2) | (1) |
| | 1 | 1 |

21. 於附屬公司的投資

| 港幣百萬元 | 本集團 | |
|-----------|-------|-------|
| | 2013年 | 2012年 |
| 非上市股份，按成本 | 2,870 | 2,870 |

於2013年12月31日，本集團為其若干中國內地實體業務運作提供資金約1.12億美元（2012年：1.12億美元），惟有關貸款尚未向國家外匯管理局登記。因此，以外幣將有關款項匯出中國內地可能受到限制。

附屬公司的結餘為無抵押、不計利息及無固定還款期。於2013年12月31日，應收附屬公司的欠款為港幣70.63億元（2012年：港幣70.70億元），而於2013年12月31日，應付一間附屬公司的欠款為港幣46.93億元（2012年：港幣46.96億元）。

22. 主要附屬公司及併入財務報表的實體

下表僅載列影響本集團業績、資產及負債的主要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 | 註冊成立地／ 營業地點 | 主要業務 | 已發行股本／ 註冊資本面值 | 本公司應佔 股本權益 | |
|----------------------------------|----------------|--------|------------------|---------------|------|
| | | | | 直接 | 間接 |
| 北京京威房地產開發 有限公司 ¹ | 中華人民共和國 | 物業發展 | 100,000,000美元 | — | 100% |
| 北京京威物業管理 有限公司 ¹ | 中華人民共和國 | 物業管理 | 410,000美元 | — | 100% |
| 北京裕澤諮詢服務 有限公司 ¹ | 中華人民共和國 | 物業管理 | 100,000美元 | — | 100% |
| 資訊港有限公司 | 香港 | 物業發展 | 港幣2元 | — | 100% |
| Cyber-Port Management Limited | 香港 | 提供管理服務 | 港幣2元 | — | 100% |

財務報表附註

2013年12月31日（除另有說明外，數額均以港幣表示）

22. 主要附屬公司及併入財務報表的實體－續

| 公司名稱 | 註冊成立地／ 營業地點 | 主要業務 | 已發行股本／ 註冊資本面值 | 本公司應佔 股本權益 | |
|--|----------------|--------------|---|---------------|------|
| | | | | 直接 | 間接 |
| 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 | 4,250,000,000日元 (指定股份 100,000,000日元 及優先股 4,150,000,000日元) | — | 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% |
| Interstate Holdings Limited | 香港 | 物業發展管理 | 港幣3,001元 | — | 100% |
| Kabushiki Kaisha Niseko Management Service | 日本 | 物業管理及 旅行社 | 10,000,000日元 | — | 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% |
| Nihon Harmony Resorts KK | 日本 | 滑雪場業務 | 405,000,000日元 | — | 100% |

22. 主要附屬公司及併入財務報表的實體－續

| 公司名稱 | 註冊成立地／ 營業地點 | 主要業務 | 已發行股本／ 註冊資本面值 | 本公司應佔 股本權益 | |
|---------------------------------------|----------------|----------------|------------------|---------------|------|
| | | | | 直接 | 間接 |
| PCPD Facilities Management Limited | 香港 | 提供物業 管理服務 | 港幣2元 | — | 100% |
| PCPD Real Estate Agency Limited | 香港 | 提供物業 銷售代理服務 | 港幣2元 | — | 100% |
| PCPD Services Limited | 香港 | 提供行政服務 | 港幣2元 | — | 100% |
| PCPD Wealth Limited | 香港 | 提供融資服務 | 港幣1元 | — | 100% |
| 普曜有限公司 | 香港 | 提供融資服務 | 港幣2元 | — | 100% |
| 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 | 物業發展 及投資 | 1美元 | — | 100% |

財務報表附註

2013年12月31日（除另有說明外，數額均以港幣表示）

22. 主要附屬公司及併入財務報表的實體－續

| 公司名稱 | 註冊成立地／ 營業地點 | 主要業務 | 已發行股本／ 註冊資本面值 | 本公司應佔 股本權益 | |
|----------------------------|----------------|-------------|------------------|---------------|-----|
| | | | | 直接 | 間接 |
| 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% |

註：

1 台港澳法人獨資。

23. 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2013年12月31日，代管人賬戶持有的銷售所得款項為港幣5.41億元（2012年：港幣6.78億元），並承受信貸風險。

b. 受限制現金

根據數碼港計劃協議，本集團於2013年12月31日以特定銀行賬戶持有為數約港幣10.22億元（2012年：港幣13.19億元）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2013年12月31日，餘額港幣1,000萬元（2012年：無）為於特定利息儲備賬戶中持有的作銀行借款用途的現金結餘。

23. 流動資產及負債－續

c. 應收貿易賬款淨額

| 港幣百萬元 | 本集團 | |
|--------|-----------|-----------|
| | 2013年 | 2012年 |
| 應收貿易賬款 | 23 | 25 |
| 減：減值撥備 | (9) | (2) |
| | 14 | 23 |

物業買家須根據銷售合約條款支付已售物業的應收貿易賬款。至於其他應收貿易賬款，除非另有延長信貸期的相互協定，否則本集團一般授出的信貸期為發票日期起計30日內。

本集團應收貿易賬款賬面值以下列貨幣計值：

| 港幣百萬元 | 本集團 | |
|-------|-----------|-----------|
| | 2013年 | 2012年 |
| 人民幣 | 7 | 11 |
| 港幣 | 1 | 8 |
| 日元 | 6 | 4 |
| | 14 | 23 |

財務報表附註

2013年12月31日（除另有說明外，數額均以港幣表示）

23. 流動資產及負債－續

c. 應收貿易賬款淨額－續

(i) 賬齡分析

根據自發票日起計的一般信貸期及於作出應收款項減值撥備前，應收貿易賬款的賬齡分析如下：

| 港幣百萬元 | 本集團 | |
|-------|-----------|-----------|
| | 2013年 | 2012年 |
| 即期 | 12 | 20 |
| 一至三個月 | 4 | 2 |
| 三個月以上 | 7 | 3 |
| | 23 | 25 |

(ii) 應收款項減值撥備

年內應收款項減值撥備的變動（包括特定及集體虧損部分）如下：

| 港幣百萬元 | 本集團 | |
|----------|----------|----------|
| | 2013年 | 2012年 |
| 於1月1日 | 2 | 2 |
| 已確認的減值虧損 | 7 | — |
| 於12月31日 | 9 | 2 |

(iii) 港幣2,300萬元（2012年：港幣2,500萬元）的應收貿易賬款承受信貸風險。港幣900萬元（2012年：港幣200萬元）的應收貿易賬款經已減值並作出撥備。於2013年12月31日的撥備金額為港幣900萬元（2012年：港幣200萬元）。應收貿易賬款結餘的其他金額涉及多位最近並無違約記錄的客戶。

於2013年12月31日，概無應收貿易賬款逾期超過三個月但並無減值（2012年：港幣100萬元）。

23. 流動資產及負債－續

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 | 本集團 | |
|-------|-----------|-------|
| | 2013年 | 2012年 |
| 即期 | 12 | 15 |
| 一至三個月 | 3 | — |
| 三個月以上 | 1 | — |
| | 16 | 15 |

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、應付土地代價、應付保留賬款、租戶按金及遞延收入。

24. 長期借款

| 港幣百萬元 | 本集團 | |
|-----------------------------------|--------------|-------|
| | 2013年 | 2012年 |
| 須於以下時期內償還 | | |
| － 不超過一年 | 2,844 | 24 |
| － 超過一年但不超過兩年 | 1,467 | 2,657 |
| | 4,311 | 2,681 |
| 即： | | |
| 港幣24.20億元於2014年到期的2014年可換股票據(附註a) | 2,844 | 2,681 |
| 銀行借款(附註b) | 1,467 | — |
| | 4,311 | 2,681 |
| 有擔保 | 1,467 | — |
| 無擔保 | 2,844 | 2,681 |

財務報表附註

2013年12月31日（除另有說明外，數額均以港幣表示）

24. 長期借款－續

- a. 本金額為港幣24.20億元的2014年可換股票據或其任何部分可由電訊盈科或其指定附屬公司（票據持有人）酌情決定，於發行日期或其後及不時（惟須於2014年5月9日的到期日當日或之前）按每股港幣3.60元的兌換價兌換為本公司672,222,222股每股面值港幣0.50元的新股份（可予調整），並按相關兌換價向電訊盈科或其指定附屬公司發行。

倘並無任何票據獲兌換，2014年可換股票據可按未償還本金額的百分之一百二十贖回。本公司已授予一家間接全資附屬公司（2014年可換股票據發行人）權利，按每股港幣3.60元購買672,222,222股本公司股份，該項權利將於2014年到期。

2014年可換股票據的利息支出採用實際利率法，就負債部分按實際利率百分之六點八七（2012年：百分之六點八七）計算。

- b. 於2012年10月8日，本公司一家間接全資附屬公司獲授予總金額不多於港幣30億元的三年期定期及循環貸款融資（「港幣融資」）。該融資以若干間接全資附屬公司的股份及資產作擔保。於2013年1月29日及2013年2月7日，該間接全資附屬公司分別提取款項港幣2億元及港幣13億元。於2013年12月31日，結餘港幣14.67億元（2012年：無）為總貸款提取額港幣15億元扣除專業人士費用及行政費用港幣3,300萬元後的金額。

港幣融資須達到有關本集團若干資產負債比率的契諾，此乃財務機構借貸安排的常見慣例。倘本集團違反有關契諾，則未償還本金及累計利息須應要求償還。本集團會定期監控遵守上述契諾的情況。於2013年12月31日，本集團並無違反有關契諾。

- c. 於2012年10月8日，本公司一家間接全資附屬公司訂立一項新的人民幣融資協議，貸款人將提供總金額不多於人民幣1億元的三年期定期貸款融資（「人民幣融資」）。人民幣融資是一筆固定資產貸款，用作建設成本以及任何其他與該間接全資附屬公司所擁有的資產的翻新、重新裝修或維護或任何其他改進有關的成本和開支。人民幣融資由該間接全資附屬公司所擁有的資產作擔保。於2013年12月31日，本集團並無提取任何款項（2012年：無）。

25. 根據數碼港計劃協議應付特區政府的款項

| 港幣百萬元 | 本集團 | | |
|--------------|-------------------------------|------------|-------|
| | 數碼港計劃協議 項下的政府應佔份額 (附註a) | 2013 其他 | 總計 |
| 於2013年1月1日 | 954 | 5 | 959 |
| 增加應付款項 | 8 | — | 8 |
| 年內結算 | (446) | — | (446) |
| 於2013年12月31日 | 516 | 5 | 521 |

| 港幣百萬元 | 本集團 2012年 | | |
|--------------|-------------------------------|------|------|
| | 數碼港計劃協議 項下的政府應佔份額 (附註a) | 其他 | 總計 |
| 於2012年1月1日 | 569 | 34 | 603 |
| 增加應付款項 | 385 | 1 | 386 |
| 年內結算 | — | (30) | (30) |
| 於2012年12月31日 | 954 | 5 | 959 |

財務報表附註

2013年12月31日（除另有說明外，數額均以港幣表示）

25. 根據數碼港計劃協議應付特區政府的款項－續

- 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成為住宅部分發展成本的一部分。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量盈餘約百分之六十五的款項（扣除該計劃產生的若干可扣除成本）。應付特區政府的款項被視為數碼港計劃的部分發展成本。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及估計發展成本而作出。

26. 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2012年1月1日每股面值港幣0.10元的普通股 | 2,407,459,873 | 4,321 |
| 購回及註銷股份(附註c) | (824,684,851) | (1,526) |
| 於2012年6月22日派送紅股(附註d) | 405,378,544 | 41 |
| 於2012年6月22日每股面值港幣0.10元的普通股 | 1,988,153,566 | 2,836 |
| 於2012年6月25日股份合併生效後每股股份面值從港幣0.10元 增加至港幣0.50元後對股份數目的影響(附註f) | (1,590,522,853) | — |
| 兌換紅利可換股票據(附註g) | 36,000 | — |
| 於2012年12月31日每股面值港幣0.50元的普通股 | 397,666,713 | 2,836 |
| 兌換紅利可換股票據(附註h) | 1,600 | — |
| 於2013年12月31日每股面值港幣0.50元的普通股(附註i) | 397,668,313 | 2,836 |

- 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))，列於綜合資產負債表內的已發行權益，包括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。

財務報表附註

2013年12月31日 (除另有說明外，數額均以港幣表示)

26. 已發行權益－續

b. 下表載列本公司股本變動：

| | 本公司 | |
|--|----------------------|--------------|
| | 股份數目 | 面值 港幣百萬元 |
| 法定： | | |
| 於2012年1月1日每股面值港幣0.10元的普通股 | 10,000,000,000 | 1,000 |
| 於2012年5月2日增加法定股本(附註e) | 10,000,000,000 | 1,000 |
| 於2012年5月2日每股面值港幣0.10元的普通股 | 20,000,000,000 | 2,000 |
| 於2012年6月25日股份合併生效後每股股份面值從港幣0.10元增加至港幣0.50元後對股份數目的影響(附註f) | (16,000,000,000) | — |
| 於2012年12月31日及2013年12月31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2012年1月1日每股面值港幣0.10元的普通股 | 2,407,459,873 | 241 |
| 購回及註銷股份(附註c) | (824,684,851) | (83) |
| 於2012年6月22日派送紅股(附註d) | 405,378,544 | 41 |
| 於2012年6月22日每股面值港幣0.10元的普通股 | 1,988,153,566 | 199 |
| 於2012年6月25日股份合併生效後每股股份面值從港幣0.10元增加至港幣0.50元後對股份數目的影響(附註f) | (1,590,522,853) | — |
| 兌換紅利可換股票據(附註g) | 36,000 | — |
| 於2012年12月31日每股面值港幣0.50元的普通股 | 397,666,713 | 199 |
| 兌換紅利可換股票據(附註h) | 1,600 | — |
| 於2013年12月31日每股面值港幣0.50元的普通股(附註i) | 397,668,313 | 199 |

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有關批准以有條件現金要約購回本公司股份(「要約」)的普通決議案，以及於2012年5月16日發表的有關要約結果的公告，本公司於2012年5月按每股港幣1.85元的價格購回824,684,851股每股面值港幣0.10元的普通股股份以作註銷。該等股份已於購回後註銷。

26. 已發行權益－續

- d. 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)所持的每一股已發行股份獲派送四股紅利股份的基準，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(詳見附註26(f))，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「可換股票據儲備」內呈列。

- e. 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，透過增加10,000,000,000股每股面值港幣0.10元新股將本公司的法定股本由港幣1,000,000,000元(分拆為10,000,000,000股每股面值港幣0.10元的股份)增至港幣2,000,000,000元(分拆為20,000,000,000股每股面值港幣0.10元的股份)。
- f. 根據本公司於2012年6月20日舉行的股東特別大會上通過的普通決議案，每五股每股面值港幣0.10元的已發行及未發行的股份合併為一股面值港幣0.50元的股份，於2012年6月25日起生效。自股份合併於2012年6月25日生效後，本公司的法定股本變為港幣2,000,000,000元(分拆為4,000,000,000股每股面值港幣0.50元的股份)，其中397,630,713.2股股份已發行並已繳足。於股份合併後，該等股份於各方面均享有同等權利。
- g. 截至2012年12月31日止年度，價值港幣18,000元的紅利可換股票據獲行使及兌換為36,000股普通股股份。
- h. 截至2013年12月31日止年度，價值港幣800元的紅利可換股票據獲行使及兌換為1,600股普通股股份。

財務報表附註

2013年12月31日（除另有說明外，數額均以港幣表示）

26. 已發行權益－續

- i. 於2013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397,668,313.2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。

27. 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按僱員的有關收入百分之五向計劃供款，有關收入的每月上限直至及包括2012年5月31日為港幣\$20,000元，而此後則為港幣25,000元。供款於有關服務期間當服務完成時即時歸屬。

28. 股份基礎付款交易

a. 購股權計劃

為了使本公司購股權計劃的條款與電訊盈科購股權計劃的條款保持一致，且與本公司當時資本基礎比較下，根據2003年購股權計劃（於2003年3月17日獲批准及採納，有效期自採納日期起計十年）可予發行的股份數目有限，於2005年5月13日舉行的本公司股東週年大會上，本公司股東批准終止2003年購股權計劃，並採納新購股權計劃（「2005年計劃」）。於電訊盈科股東批准後，2005年計劃於2005年5月23日生效。2003年購股權計劃終止後將不會據此授出任何購股權，但就其終止前授出的購股權（下文附註(ii)）而言，2003年購股權計劃的規定仍然具備十足效力。

根據2005年計劃，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2005年計劃的條款及條件認購本公司股份。2005年計劃項下購股權的行使價由本公司董事會全權釐定，惟無論如何不得低於以下的最高價：(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；(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；及(iii)本公司股份於授出當日的面值。因行使根據2005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2005年計劃可授出的購股權而發行的最高股份數目，連同2005年5月23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2005年5月23日（或其他日期，倘股東批准更新該限額）本公司已發行股本的百分之十。根據2005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通過。

財務報表附註

2013年12月31日（除另有說明外，數額均以港幣表示）

28. 股份基礎付款交易－續

a. 購股權計劃－續

本公司根據2003年購股權計劃授出的購股權及於2013年12月31日尚未行使的購股權的詳情如下：

(i) 購股權的變動

| | 購股權數目 | |
|----------------|-----------|-----------|
| | 2013年 | 2012年 |
| 於1月1日及12月31日 | 5,000,000 | 5,000,000 |
| 於12月31日已歸屬的購股權 | 5,000,000 | 5,000,000 |

(ii) 於12月31日尚未行使的購股權詳情

| 授出日期 | 行使期 | 行使價 港幣元 | 2013年 | | 2012年 | |
|-------------|-----------------------------|------------|-------------|-----------|-------------|-----------|
| | | | 已收代價 港幣元 | 購股權數目 | 已收代價 港幣元 | 購股權數目 |
| 2004年12月20日 | 2004年12月20日至 2014年12月19日 | 2.375 | 1 | 5,000,000 | 1 | 5,000,000 |
| | | | 1 | 5,000,000 | 1 | 5,000,000 |

截至2013年12月31日及2012年12月31日止年度，概無根據2005年計劃或2003年購股權計劃授出任何購股權。於2013年12月31日，有關2003年購股權計劃的所有已授出購股權尚未到期。

28. 股份基礎付款交易－續

a. 購股權計劃－續

(iii) 尚未行使的購股權數目及其相關加權平均行使價的變動如下：

| | 2013年 | | 2012年 | |
|--------------|--------------------|-----------|--------------------|-----------|
| | 每股平均 行使價 港幣元 | 購股權數目 | 每股平均 行使價 港幣元 | 購股權數目 |
| 於1月1日及12月31日 | 2.375 | 5,000,000 | 2.375 | 5,000,000 |

年底尚未行使的所有購股權將於2014年12月19日到期。

就根據2003年購股權計劃於2004年12月授出的購股權而言，其公平價值按三項式購股權定價模式釐定為港幣1,290萬元，其中採用的股價為港幣2.325元，行使價為港幣2.375元，而無風險利率為3.95厘，波幅為0.5，預計年期則為十年，且並未計入預期每股股息。由於購股權於2005年1月1日前歸屬，故根據HKFRS 2「以股份為基礎的付款」的過渡性規定所允許，並無於本年度及過往年度的綜合損益表扣除任何開支。

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，故本集團確認其為以現金結算以股份為基礎的付款交易。

財務報表附註

2013年12月31日（除另有說明外，數額均以港幣表示）

28. 股份基礎付款交易－續

b. 股份獎勵計劃－續

年內根據本集團應佔股份獎勵計劃持有的電訊盈科股份變動概要如下：

| | 電訊盈科股份數目 | |
|--|-----------|---------|
| | 2013年 | 2012年 |
| 於1月1日 | 673,000 | — |
| 信託人按電訊盈科股份平均市價每股港幣3.76元 從市場購買(2012年：港幣3.0元) | 616,000 | 673,000 |
| 已歸屬 | (336,207) | — |
| 於12月31日 | 952,793 | 673,000 |

年內，根據購買計劃獎勵的電訊盈科股份及尚未歸屬的電訊盈科股份的詳情如下：

(i) 尚未歸屬的電訊盈科股份數目變動及其於獎勵當日的相關加權平均公平價值：

| | 2013 | | 2012 | |
|-----------------|-------------------------------|--------------|-------------------------------|--------------|
| | 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 | 2.97 | 672,414 | 不適用 | — |
| 已獎勵(附註(iii)) | 4.17 | 616,072 | 2.97 | 672,414 |
| 已歸屬 | 2.97 | (336,207) | 不適用 | — |
| 於12月31日(附註(ii)) | 3.75 | 952,279 | 2.97 | 672,414 |

28. 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 | |
|------------|-----------------------|-----------------------|----------------|---------|
| | | | 2013年 | 2012年 |
| 2012年6月15日 | 2012年6月15日至2013年6月15日 | 2.97 | — | 336,207 |
| 2012年6月15日 | 2012年6月15日至2014年6月15日 | 2.97 | 336,207 | 336,207 |
| 2013年5月10日 | 2013年5月10日至2014年5月10日 | 4.17 | 308,036 | — |
| 2013年5月10日 | 2013年5月10日至2015年5月10日 | 4.17 | 308,036 | — |
| | | | 952,279 | 672,414 |

於2013年12月31日，尚未歸屬的電訊盈科股份加權平均剩餘歸屬期為0.71年(2012年：0.95年)。

(iii) 年內已獎勵的電訊盈科股份詳情

| 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 | |
|------------|-----------------------|-----------------------|----------------|---------|
| | | | 2013年 | 2012年 |
| 2012年6月15日 | 2012年6月15日至2013年6月15日 | 2.97 | — | 336,207 |
| 2012年6月15日 | 2012年6月15日至2014年6月15日 | 2.97 | — | 336,207 |
| 2013年5月10日 | 2013年5月10日至2014年5月10日 | 4.17 | 308,036 | — |
| 2013年5月10日 | 2013年5月10日至2015年5月10日 | 4.17 | 308,036 | — |
| | | | 616,072 | 672,414 |

財務報表附註

2013年12月31日（除另有說明外，數額均以港幣表示）

28. 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的聯屬公司（「支援商」）訂立支援協議，據此，本集團將以一家間接全資附屬公司（「Melati」）的6.388%股份（「支援商股份」）及透過向Melati轉讓股東貸款（「支援商股東貸款」），就所獲取的支援服務支付部分款項，金額為2,300萬美元（可向下調整）。

此外，本集團向支援商授予權利（但非義務），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（但非部分）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買賣；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。支援商股份將按1美元的名義值買賣。

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2013年12月31日，Melati的綜合資產淨值很少，故此，支援商股份的公平價值為零。

28. 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Lot 10興建的辦公大樓獲發入伙紙之時，本集團將配發一家間接全資附屬公司（「Rafflesia」）的9.99%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9.99%。透過是項安排，投資者可按與本集團在印尼發展項目的總投資成本相同的百分比（9.99%）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，在本集團的印尼發展項目投資9.99%。

此外，本集團向投資者授予權利（但非義務），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（但非部分）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」）。投資者認沽期權於投資者出售股份時保障本集團有權收回Rafflesia的全面控制權，並確保投資者可保障其在本集團印尼發展項目的權益。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買賣；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。投資者股份將按1美元的名義值買賣。

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2013年12月31日，Rafflesia的綜合資產淨值很少，故此，投資者股份的公平價值為零。

財務報表附註

2013年12月31日（除另有說明外，數額均以港幣表示）

29. 儲備

| 港幣百萬元 | 本公司 | | | | | 總額 |
|-----------------|-------|------------|-------------|----------------------|-------|-------|
| | 股份溢價 | 資本 贖回儲備 | 可換股 票據儲備 | 以股份 支付的僱員 報酬儲備 | 保留盈利 | |
| 於2013年1月1日的結餘 | 2,439 | 1 | 1,361 | 17 | 1,226 | 5,044 |
| 年內全面總虧損 | — | — | — | — | (5) | (5) |
| 由於購股權到期而重新分類 | — | — | — | (17) | 17 | — |
| 於2013年12月31日的結餘 | 2,439 | 1 | 1,361 | — | 1,238 | 5,039 |

| 港幣百萬元 | 本公司 | | | | | 總額 |
|-----------------------------------|---------|------------|-------------|----------------------|-------|---------|
| | 股份溢價 | 資本 贖回儲備 | 可換股 票據儲備 | 以股份 支付的僱員 報酬儲備 | 保留盈利 | |
| 於2012年1月1日的結餘 | 3,882 | 1 | 769 | 17 | 1,890 | 6,559 |
| 年內全面總虧損 | — | — | — | — | (4) | (4) |
| 與擁有人的交易： | | | | | | |
| — 購回及註銷股份(附註26(c)) | (1,443) | — | — | — | — | (1,443) |
| — 派送紅利股份和紅利可換股票據 (附註26(d)) | — | — | 592 | — | (633) | (41) |
| — 與股份購回、派送紅利股份和紅利 可換股票據有關的直接開支 | — | — | — | — | (27) | (27) |
| 於2012年12月31日的結餘 | 2,439 | 1 | 1,361 | 17 | 1,226 | 5,044 |

30. 以股份支付的僱員報酬儲備

| 港幣百萬元 | 本集團 | |
|------------------|-------|-------|
| | 2013年 | 2012年 |
| 於1月1日 | 17 | 17 |
| 因購股權到期而重新分類至保留盈利 | (17) | — |
| 於12月31日 | — | 17 |

本集團向董事及僱員授出購股權，以根據購股權計劃的條款及條件認購電訊盈科或本公司股份(附註2(v)(iii))。

31. 遞延所得稅

a. 於綜合資產負債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 | 本集團 | | | 總額 |
|--------------|--------|------|------|-------|
| | 加速稅務折舊 | 物業重估 | 其他 | |
| 於2012年1月1日 | 377 | 304 | (12) | 669 |
| 於綜合損益表扣除 | 40 | 75 | 5 | 120 |
| 匯兌差額 | 4 | 3 | — | 7 |
| 於2012年12月31日 | 421 | 382 | (7) | 796 |
| 於2013年1月1日 | 421 | 382 | (7) | 796 |
| 於綜合損益表扣除 | 34 | 158 | 3 | 195 |
| 匯兌差額 | 13 | 13 | (2) | 24 |
| 於2013年12月31日 | 468 | 553 | (6) | 1,015 |

財務報表附註

2013年12月31日（除另有說明外，數額均以港幣表示）

31. 遞延所得稅－續

| 港幣百萬元 | 本集團 | |
|--|-------|-------|
| | 2013年 | 2012年 |
| 於綜合資產負債表內確認的遞延所得稅負債 | 1,034 | 815 |
| 減：與於綜合資產負債表內確認的遞延所得稅負債 抵銷的遞延所得稅資產金額 | (19) | (19) |
| 於12月31日 | 1,015 | 796 |

b. 遞延所得稅負債分析如下：

| 港幣百萬元 | 本集團 | |
|-------------|-------|-------|
| | 2013年 | 2012年 |
| 遞延所得稅負債： | | |
| － 超過12個月後收回 | 1,015 | 794 |
| － 12個月內收回 | — | 2 |
| | 1,015 | 796 |

c. 於2013年12月31日，本集團有未確認估計稅務虧損港幣4.41億元（2012年：港幣4.38億元）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2.66億元（2012年：港幣2.71億元）將自2013年12月31日起一至九年內（2012年：一至九年內）到期，餘額港幣1.75億元（2012年：港幣1.67億元）的稅務虧損主要與香港公司有關，並可無限期結轉。

32. 綜合現金流量表附註

除稅前溢利與經營業務所產生／(動用)的現金淨額對賬表

| 港幣百萬元 | 本集團 | |
|-------------------|-------|-------|
| | 2013年 | 2012年 |
| 除稅前溢利 | 293 | 232 |
| 調整： | | |
| — 利息收入 | (18) | (25) |
| — 融資成本 | 215 | 192 |
| — 折舊 | 40 | 46 |
| — 應收貿易賬款的減值撥備 | 7 | — |
| — 衍生金融工具的公平值虧損 | 4 | 6 |
| — 重估投資物業的盈餘 | (630) | (343) |
| 營運資金變動前的營業(虧損)／溢利 | (89) | 108 |

財務報表附註

2013年12月31日（除另有說明外，數額均以港幣表示）

32. 綜合現金流量表附註－續

除稅前溢利與經營業務所產生／(動用)的現金淨額對賬表－續

| 港幣百萬元 | 本集團 | |
|--------------------------|-------|-------|
| | 2013年 | 2012年 |
| 經營資產減少／(增加)： | | |
| －發展中／持作出售物業 | 212 | 212 |
| －持作發展物業 | (12) | (42) |
| －其他金融資產 | (1) | (2) |
| －其他非流動應收款項 | — | 1 |
| －預付款項、按金及其他流動資產 | 8 | 13 |
| －以代管人賬戶持有的銷售所得款項 | 137 | (46) |
| －受限制現金 | 287 | (616) |
| －應收貿易賬款淨額 | 2 | (11) |
| －應收同系附屬公司的欠款 | (1) | 13 |
| －應收關聯公司的欠款 | (9) | 1 |
| 經營負債增加／(減少)： | | |
| －應付貿易賬款、應計款項、其他應付賬款及遞延收入 | (25) | (249) |
| －銷售物業的已收訂金 | (28) | (36) |
| －應付同系附屬公司款項 | (9) | 10 |
| －根據數碼港計劃協議應付特區政府的款項 | (438) | 356 |
| －其他非流動應付款項 | — | 1 |
| 營運所產生／(動用)的現金 | 34 | (287) |
| 其他已付借貸成本 | — | (94) |
| 已收利息 | 18 | 29 |
| 已退／(付)稅項 | | |
| －在香港 | 1 | (62) |
| －在香港以外 | (9) | (12) |
| 經營業務所產生／(動用)的現金淨額 | 44 | (426) |

33. 承擔

a. 資本

| 港幣百萬元 | 本集團 | |
|---------|------------|-------|
| | 2013年 | 2012年 |
| 已授權及訂約 | 156 | 90 |
| 已授權但未訂約 | 31 | 6 |
| | 187 | 96 |

上述資本承擔按性質分析如下：

| 港幣百萬元 | 本集團 | |
|----------|------------|-------|
| | 2013年 | 2012年 |
| 物業發展計劃 | 49 | 58 |
| 無形資產 | 23 | 23 |
| 投資物業 | 114 | 13 |
| 物業、設備及器材 | 1 | — |
| 其他 | — | 2 |
| | 187 | 96 |

財務報表附註

2013年12月31日（除另有說明外，數額均以港幣表示）

33. 承擔－續

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 | 本集團 | |
|-------|-----------|-------|
| | 2013年 | 2012年 |
| 一年內 | 41 | 41 |
| 一年至五年 | 42 | 39 |
| | 83 | 80 |

租賃的首次租期一般為一年至六年，其中一項租賃包括或然租金。

器材（作為承租人）

| 港幣百萬元 | 本集團 | |
|-------|----------|-------|
| | 2013年 | 2012年 |
| 一年內 | 1 | 3 |
| 一年至五年 | 2 | 2 |
| | 3 | 5 |

租賃的首次租期一般為一年至五年，上述租賃不包括或然租金。

33. 承擔－續

b. 經營租賃－續

- (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十五年，其中七項租賃包括的或然租金乃參考承租人業務的營業額計算。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 | 本集團 | |
|-------|------------|-------|
| | 2013年 | 2012年 |
| 一年內 | 222 | 182 |
| 一年至五年 | 316 | 283 |
| 五年以上 | 16 | 46 |
| | 554 | 511 |

34. 或然負債

除各綜合財務報表另有披露者外，本集團及本公司的或然負債及提供的擔保載列如下：

- 本公司已向2014年可換股票據持有人擔保其間接全資附屬公司履行2014年可換股票據下的責任，包括按時妥善支付2014年可換股票據的所有款項及在票據持有人兌換2014年可換股票據時按每股港幣3.60元發行672,222,222股本公司股份(附註24(a))。上述擔保不影響本集團的綜合財務報表。
- 於2012年10月8日，本公司及一家間接全資附屬公司就本金額港幣30億元的定期及循環貸款融資(即港幣融資(附註24(b)))向一家間接全資附屬公司授出以貸款人為受益人的擔保。

財務報表附註

2013年12月31日（除另有說明外，數額均以港幣表示）

34. 或然負債－續

- c. 本公司一家間接全資附屬公司已同意在以下情況發生時向其中一位承租戶作出償付，如該租戶未能就位於北京盈科中心所租用之物業作出改動工程以擴大該租戶現時所租用的物業，而該租戶亦因上述理由向業主發出終止租約通知，該附屬公司則應按賬面值向該租戶購買該物業的裝修資產，上限為人民幣1,000萬元。於2013年12月31日，該裝修資產之估計賬面值約為人民幣400萬元。
- d. 一家銀行就本公司一家間接全資附屬公司進行的建築工程向一名獨立第三方提供一份銀行擔保，以擔保若干可能產生、總金額不超過人民幣400萬元的相關負債。該銀行擔保由該附屬公司一筆本金額為人民幣400萬元的定期存款作擔保。

35. 銀行信貸

銀行信貸總額於2013年12月31日為港幣31.28億元（2012年：港幣31.24億元），其中未動用信貸為港幣16.28億元（2012年：港幣31.24億元）。主要借貸概述於附註24。

為若干銀行信貸及銀行擔保而抵押的擔保包括：

| 港幣百萬元 | 本集團 | |
|-------|--------------|-------|
| | 2013年 | 2012年 |
| 投資物業 | 6,657 | 5,831 |
| 受限制現金 | 10 | — |
| 短期存款 | 5 | — |
| | 6,672 | 5,831 |

36. 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七十四點五(2012年：百分之七十四點五)。於2013年12月31日，本公司其餘百分之二十五點五(2012年：百分之二十五點五)股份由公眾持有。

除於本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 | 本集團 | |
|-------------|-------|-------|
| | 2013年 | 2012年 |
| 銷售服務： | | |
| — 同系附屬公司 | | |
| 辦公室租賃租金 | 16 | 11 |
| 其他服務 | 1 | 1 |
| — 關聯公司 | | |
| 設施管理服務 | 25 | 26 |
| 辦公室租賃租金 | 1 | 1 |
| 其他服務 | — | 1 |
| 購入服務： | | |
| — 同系附屬公司 | | |
| 企業服務 | 5 | 11 |
| 辦公室分租 | 2 | 7 |
| 資訊科技及其他物流服務 | 3 | 4 |

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。就價格或數量仍未獲有關的關聯方同意的交易而言，董事已按彼等的最佳估計釐定有關金額。

財務報表附註

2013年12月31日 (除另有說明外，數額均以港幣表示)

36. 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 | 本集團 | |
|-------------|-----------|-----------|
| | 2013年 | 2012年 |
| 薪金及其他短期僱員福利 | 30 | 28 |
| 花紅 | 13 | 10 |
| 董事袍金 | 1 | 1 |
| 離職後福利 | 3 | 3 |
| | 47 | 42 |

c. 因出售／購買服務而產生的年終結餘及貸款利息

| 港幣百萬元 | 本集團 | |
|-----------|-----------|----------|
| | 2013年 | 2012年 |
| 應收關聯方的款項： | | |
| －同系附屬公司 | 4 | 3 |
| －關聯公司 | 11 | 2 |
| | 15 | 5 |
| 應付關聯方的款項： | | |
| －同系附屬公司 | 5 | 14 |

36. 重大關聯方交易－續

d. 一家同系附屬公司提供的貸款

一家同系附屬公司提供的貸款為本金金額港幣24.20億元的2014年可換股票據(詳見附註24(a))的面值。年內，一家同系附屬公司提供的貸款面值的變動如下：

| 港幣百萬元 | 本集團 | |
|---------|-------|-------|
| | 2013年 | 2012年 |
| 於1月1日 | 2,839 | 2,790 |
| 利息開支 | 24 | 24 |
| 已付利息 | (24) | (24) |
| 贖回溢價撥備 | 48 | 49 |
| 於12月31日 | 2,887 | 2,839 |

37. 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。

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，以及投資額超過流動資金。

財務報表附註

2013年12月31日（除另有說明外，數額均以港幣表示）

37. 財務風險管理－續

a. 外匯風險

於報告日期，對本集團有重要影響的資產負債表外幣風險載列如下：

| 港幣百萬元 | 2013年 | | | 2012年 | | |
|-----------|-------|----|----|-------|----|----|
| | 美元 | 日元 | 泰銖 | 美元 | 日元 | 泰銖 |
| 現金及現金等值項目 | 247 | 1 | 1 | 157 | 5 | — |

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、美元及人民幣計值。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。如有必要解決短期結餘差額，本集團將以即期匯率買賣外幣，將淨風險維持在可接受的水平。

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人民幣、泰銖、印尼盾及日元。

37. 財務風險管理－續

a. 外匯風險－續

外幣風險敏感度分析

於2013年12月31日，港幣換算下列貨幣若升值百分之五，則除稅後溢利及權益將按下表所示金額減少。減幅為結算日換算金融資產及負債，並假設所有其他變數(尤其是利率)維持不變。2012年的分析乃按相同基準作出。

| 港幣百萬元 | 本集團 | | | |
|-------|-------------|---------------------------|-------------|---------------------------|
| | 2013年 | | 2012年 | |
| | 除稅後溢利 減少 | 其他全面 收入的 貨幣換算 減少 | 除稅後溢利 減少 | 其他全面 收入的 貨幣換算 減少 |
| 美元 | (12) | — | (8) | — |
| 人民幣 | — | (308) | — | (284) |
| 泰銖 | — | (32) | — | (34) |
| 日元 | — | (26) | — | (32) |
| 印尼盾 | — | (49) | — | — |

本公司並無承受重大外匯風險。

財務報表附註

2013年12月31日（除另有說明外，數額均以港幣表示）

37. 財務風險管理－續

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。本集團已制訂政策以確保銷售已落成物業具有約束力及強制性。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。

於2013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三十（2012年：百分之五十九）是來自三名客戶。

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 | 本集團 | |
|-------|------------|-------|
| | 2013年 | 2012年 |
| Aa2 | 29 | 163 |
| Aa3 | 144 | 111 |
| A1 | 267 | 303 |
| A2 | 349 | 218 |
| Baa1 | 3 | 10 |
| Baa2 | 52 | 12 |
| 未評級 | 22 | 12 |
| | 866 | 829 |

37. 財務風險管理－續

b. 信貸風險－續

短期存款

| 港幣百萬元 | 本集團 | |
|-------|-------|-------|
| | 2013年 | 2012年 |
| Baa2 | 10 | — |
| | 10 | — |

受限制現金

| 港幣百萬元 | 本集團 | |
|-------|-------|-------|
| | 2013年 | 2012年 |
| Aa1 | — | 1,319 |
| Aa2 | 1,022 | — |
| Aa3 | 10 | — |
| | 1,032 | 1,319 |

財務報表附註

2013年12月31日（除另有說明外，數額均以港幣表示）

37. 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指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，乃按於結算日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 | 本集團 | | | | | 已訂約 未經折讓 現金流 | 賬面值 |
|--------------|---------------|---------------|---------------|----------|-------|--------------------|-----|
| | 一年內或 按要求償還 | 多於一年 但少於兩年 | 多於兩年 但少於五年 | 五年 以上 | | | |
| 於2013年12月31日 | | | | | | | |
| 應付貿易賬款 | 16 | — | — | — | 16 | 16 | |
| 應計款項及其他應付款項 | 503 | — | — | — | 503 | 503 | |
| 應付同系附屬公司款項 | 5 | — | — | — | 5 | 5 | |
| 根據數碼港計劃協議 | | | | | | | |
| 應付特區政府的款項 | 521 | — | — | — | 521 | 521 | |
| 其他非流動應付款項 | — | 313 | — | 178 | 491 | 450 | |
| 長期借款 | 2,913 | 1,500 | — | — | 4,413 | 4,311 | |
| 於2012年12月31日 | | | | | | | |
| 應付貿易賬款 | 15 | — | — | — | 15 | 15 | |
| 應計款項及其他應付款項 | 325 | — | — | — | 325 | 325 | |
| 應付同系附屬公司款項 | 14 | — | — | — | 14 | 14 | |
| 根據數碼港計劃協議 | | | | | | | |
| 應付特區政府的款項 | 959 | — | — | — | 959 | 959 | |
| 其他非流動應付款項 | — | 1 | — | — | 1 | 1 | |
| 長期借款 | 24 | 2,913 | — | — | 2,937 | 2,681 | |

37. 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。本集團的收入及營運現金流與市場利率變動基本無關。

本集團的利率風險主要因長期借款而產生。按可變利率及固定利率計息的借款使本集團分別承受現金流量利率風險及公平值利率風險。

下表詳細說明於結算日本集團借款的利率狀況。

| | 本集團 | | | |
|----------------------------|-------|-------|-------|-------|
| | 2013年 | | 2012年 | |
| | 實際利率 | 港幣百萬元 | 實際利率 | 港幣百萬元 |
| 固定利率借款： | | | | |
| 一家同系附屬公司提供的貸款 (附註36(d)) | 6.87% | 2,887 | 6.87% | 2,839 |
| 可變利率借款： | | | | |
| 銀行借款(附註24(b)) | 3.02% | 1,500 | — | — |
| 借款總額 | | 4,387 | | 2,839 |

財務報表附註

2013年12月31日（除另有說明外，數額均以港幣表示）

38. 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，以使其繼續為股東及其他利益相關人士提供回報，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本計算。債務淨額乃以一家同系附屬公司提供的貸款及銀行貸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。

債務對經調整資金比率自2012年12月31日的百分之五十六升至2013年12月31日的百分之九十五，這是由於提取銀行貸款所致（附註24(b)）。於2013年及2012年12月31日的債務對經調整資金比率如下：

| 港幣百萬元 | 本集團 | |
|------------------------|--------------|-------|
| | 2013年 | 2012年 |
| 一家同系附屬公司提供的貸款（附註36(d)） | 2,887 | 2,839 |
| 銀行貸款 | 1,500 | — |
| 減：現金及現金等值項目 | (866) | (829) |
| 債務淨額 | 3,521 | 2,010 |
| 已發行權益 | 2,836 | 2,836 |
| 加：保留盈利 | 855 | 761 |
| 經調整資金 | 3,691 | 3,597 |
| 債務對經調整資金比率 | 95% | 56% |

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

39. 公平值估計

下表是按估值方法以公平值列賬的金融工具分析。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)。

下表是按公平值會計處理據公平值級別分類於呈報期末以公平值計量的本集團金融工具分析。有關按公平值計量的投資物業的披露資料詳見附註14。

| 港幣百萬元 | 本集團 | | | |
|---------|-------|-----|-----|----|
| | 級別1 | 級別2 | 級別3 | 總額 |
| | 2013年 | | | |
| 持續公平值計量 | | | | |
| 資產 | | | | |
| 衍生金融工具 | — | — | — | — |
| 其他金融工具 | 3 | — | — | 3 |
| | 3 | — | — | 3 |
| | 本集團 | | | |
| | 2012年 | | | |
| 港幣百萬元 | 級別1 | 級別2 | 級別3 | 總額 |
| 持續公平值計量 | | | | |
| 資產 | | | | |
| 衍生金融工具 | — | 4 | — | 4 |
| 其他金融工具 | 2 | — | — | 2 |
| | 2 | 4 | — | 6 |

截至2013年12月31日及2012年12月31日止年度，不同級別之間概無任何金融工具轉移。

財務報表附註

2013年12月31日（除另有說明外，數額均以港幣表示）

39. 公平值估計－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值按結算日的報價釐定。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。倘計算一金融工具的公平值所需的所有重要參數均為可觀察數據，則該金融工具列入級別2。

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；
- － 用於釐定餘下金融工具的公平值的其他方法（例如貼現現金流量分析）。

40. 結算日後事項

於2014年1月21日，本集團透過其間接全資附屬公司獲授予總金額高達2億美元的銀行定期貸款融資（「美元融資」），為於印尼發展頂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日或之前償還（以較早者為準）。該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。有關融資將於達成若干先決條件後可供提取，而截至本報告日，該等先決條件尚未達成。

五年財務概要

(以港幣表示)

業績

| 港幣百萬元 | 2013年 | 2012年 | 2011年 | 2010年 | 2009年 |
|--------------------|------------|-------|-------|-------|-------|
| <i>按主要業務劃分的營業額</i> | | | | | |
| 物業發展 | 283 | 791 | 1,710 | 1,100 | 3,855 |
| 物業投資 | 237 | 240 | 262 | 216 | 214 |
| 四季康樂業務 | 72 | 78 | 84 | 77 | 50 |
| 其他業務 | 82 | 75 | 70 | 102 | 103 |
| | 674 | 1,184 | 2,126 | 1,495 | 4,222 |
| 營業溢利 | 490 | 399 | 328 | 1,409 | 966 |
| 融資成本淨額 | (197) | (167) | (135) | (158) | (144) |
| 除稅前溢利 | 293 | 232 | 193 | 1,251 | 822 |
| 所得稅 | (216) | (165) | (131) | (387) | (228) |
| 本公司股東應佔溢利 | 77 | 67 | 62 | 864 | 594 |

資產及負債，於12月31日

| 港幣百萬元 | 2013年 | 2012年 | 2011年 | 2010年 | 2009年 |
|-------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 非流動資產總額 | 9,773 | 7,317 | 6,897 | 6,426 | 4,973 |
| 流動資產總額 | 2,564 | 3,208 | 4,789 | 6,218 | 8,776 |
| 流動負債總額 | (3,906) | (1,377) | (1,345) | (2,814) | (2,331) |
| 流動(負債)/資產淨值 | (1,342) | 1,831 | 3,444 | 3,404 | 6,445 |
| 總資產減流動負債 | 8,431 | 9,148 | 10,341 | 9,830 | 11,418 |
| 非流動負債總額 | (2,932) | (3,454) | (3,174) | (2,965) | (2,507) |
| 資產淨值 | 5,499 | 5,694 | 7,167 | 6,865 | 8,911 |

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 (平方米) | 建築樓面 面積 (平方米) |
|--|-------|------|------------|----------------|---------------------|
| 1 主要發展中物業 | | | | | |
| 日本 | | | | | |
| 328-1 Aza Iwaobetsu, Kutchan-cho, Abuta-gun, Hokkaido, Japan | 商業及住宅 | 設計階段 | 不適用 | 788,510 | 619,705 |
| 地址 | | | | 總地盤面積 (平方米) | 租約類別* |
| 2 主要持作發展物業 | | | | | |
| 泰國 | | | | | |
| Moo 3 & 9, Thai Muang Subdistrict, Thai Muang District Phang-nga, 82120 Thailand | | | | 1,700,465 | 長期 |

| 地址 | 總地盤面積 (平方米) | 建築樓面面積 (平方米) | 用途 | 租約類別* | 本集團持有百分比 |
|-------------------|----------------|-----------------|------|-------|----------|
| 3 主要持作投資物業 | | | | | |
| 中華人民共和國 | | | | | |
| 盈科中心 | | | | | |
| 中華人民共和國北京市朝陽區 | | | | | |
| 工體北路二A號 | 27,028 | | | | |
| A幢 | | 41,717 | 辦公室 | 中期 | 100% |
| B幢 | | 20,104 | 辦公室 | 中期 | 100% |
| C幢 | | 21,718 | 住宅 | 長期 | 100% |
| D幢 | | 10,946 | 住宅 | 長期 | 100% |
| 平台 | | 75,431 | 購物中心 | 中期 | 100% |
| 泊車位 | | 861個車位 | 泊車位 | 中期 | 100% |

| 地址 | 設定用途 | 完成進度 | 預計完工日期 | 總地盤面積 (平方米) | 建築樓面面積 (平方米) | 本集團持有百分比 |
|------------------------|------|------|----------|----------------|-----------------|----------|
| 印尼 | | | | | | |
| Jenderal Sudirman Kav. | | | | | | |
| No. 52-53 Lot 10 | | | | | | |
| Senayan, | | | | | | |
| Kebayoran Baru | | | | | | |
| South Jakarta, | | | | | | |
| Indonesia | | | | | | |
| | 商業 | 地基工程 | 2016年12月 | 9,277 | 75,144 | 100% |

- * 租約期：
 長期：不少於50年的租約
 中期：不少於10年但少於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)
林裕兒 (副行政總裁及首席財務官)
陳進思
顏金施

獨立非執行董事

張建標
王子漸教授，SBS，JP
盛智文博士，GBM，GBS，JP

公司秘書

鄭雲裳

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

投資者關係

屈攸達
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 3920
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
26 Burnaby Street
Hamilton HM 11
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室
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室
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