



Pacific Century
Premium Developments
盈科大衍地產發展

股份代號: 00432

2014 年報

盈造新新園



「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
19	企業管治報告
33	財務資料
143	主要物業報表
144	投資者關係

企業簡介

盈科大衍地產發展有限公司(「盈大地產」或「本集團」，香港聯交所股份代號：00432)由電訊盈科有限公司(「電訊盈科」，香港聯交所股份代號：00008)持有大部分股權，其主要業務為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。

物業發展及投資

於2008年底，盈大地產在本港完成具代表性的豪宅項目「貝沙灣」。該項目自此成為本港最尊貴的住宅發展項目之一。此外，本集團亦在港島西發展了一項名為「盈峰一號」的卓越住宅項目。

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

物業及資產管理

憑藉豐富的經驗及專業知識，本集團為各類型房產提供物業及資產管理服務。

主席報告書

憑藉更充裕的流動資金，本集團可尋求具吸引力的投資機會，豐富其多元化的投資組合。

美國聯儲局預期將於2015年加息，但預料不會於第一季度進行。與此同時，歐洲、日本及中國卻紛紛採取寬鬆措施，以促進經濟增長。在此背景下，本集團對今年全球經濟持審慎樂觀態度。

對盈大地產而言，2014年是意義重大的年份。本集團順利完成出售其在北京盈科中心（「北京盈科中心」）的全部權益，初步代價為9.28億美元（約港幣72.01億元）。在償還銀行貸款後，出售所得部分款項將為本集團於印尼、日本及泰國現有項目提供資金，而上述項目均如期進行。

憑藉更充裕的流動資金，本集團可尋求具吸引力的投資機會，豐富其多元化的投資組合，其中包括住宅、寫字樓、商用物業，以及酒店和度假區。作為優質物業的發展商，盈大地產將致力發掘亞洲乃至全球的機會，務求為集團及股東爭取最大的價值。

本人謹此摯誠感謝管理團隊及所有員工在2014年為本集團所作出的努力及貢獻。



李澤楷

主席

2015年2月10日

行政總裁報告書

印尼雅加達項目於過往數月的進展令人鼓舞。盈大地產正致力於該地皮興建一幢在環保及可持續發展符合國際認可最高標準的綠色建築物。

本集團於截至2014年12月31日止財政年度錄得綜合營業額約港幣3.15億元，較2013年的營業額約港幣6.74億元減少約百分之五十三。

本集團2014年綜合營業溢利約為港幣3.81億元(未計入出售附屬公司之所得收益)，而2013年溢利則約為港幣4.9億元。

本集團2014年綜合淨利潤合共約為港幣14.91億元，而2013年利潤約為港幣7,700萬元。利潤上升主要是2014年出售北京盈科中心(「北京盈科中心」)錄得收益所致。每股基本盈利約為港幣94.13分，2013年約為港幣4.89分。

董事會不建議派發截至2014年12月31日止年度的末期股息。

於2014年8月完成出售「北京盈科中心」後，本集團進一步鞏固其財務實力。有鑒

於此，本集團將專注於繼續發展現有項目，其部分資金將由出售所得款項支付，並物色新的投資契機。

印尼雅加達項目於過往數月的進展令人鼓舞。地基及地庫牆面工程均已竣工，而地庫的挖掘工作現時正在進行當中。盈大地產正致力於該地皮興建一幢在環保及可持續發展符合國際認可最高標準的綠色建築物，「美國綠色建築議會」於2014年3月頒發LEED白金級前期認證予該項目，是印尼首個獲此殊榮的項目。盈大地產預期該幢大樓將於2017年落成並投入運作。

印尼政府決心透過加大在基建、教育及醫療保健等方面的財政支出，大力發展國家經濟。預計這些新措施將吸引海外投資，並改善印尼的整體營商環境。本集團相信，其位於雅加達蘇迪曼商業中心區內的40層高優質甲級辦公大樓必將成為深受包

括國際銀行企業在內的跨國公司歡迎的辦公地點。

在繼續發掘區域內機遇之餘，盈大地產亦放眼全球，以期進一步豐富本集團的投資組合，並延續其在發展大型物業項目方面累積的成功經驗。



李智康

副主席及行政總裁

2015年2月10日

主要業務策略

本集團主要在香港及全球從事發展及管理優質物業、投資頂級房地產、豪華度假區及酒店。盈大地產的目標是透過從事發展項目、收購事項及合營企業，為本集團的股東創造及提升價值。

就此目標而言，本集團訂下三大主要業務策略：

1. 透過發展及投資頂級物業以保持長期增長及盈利能力

本集團積極物色合適的優質發展項目，以取得可觀回報和保持集團長期增長。

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

運用成功經驗，透過新項目盡量發揮我們的品牌優勢。本集團不時接獲策略性夥伴接觸，研究透過合營企業或成立房地產基金，參與具規模效益的超大型項目，以及物色機會，收購並提昇現有物業用於投資或出售。

3. 維持穩健而良好的財務狀況

本集團會繼續維持穩健的財務狀況，保持最佳的負債水平及良好的資本負債比率，讓本集團能為現有項目提供資金並推展具潛力的投資項目。

管理層的討論及分析

以下載列截至2014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

盈大地產於2014年經歷了關鍵性的一年。本集團於2014年4月訂立協議，出售本集團在北京盈科中心（「北京盈科中心」）的全部權益，初步代價為9.28億美元（約港幣72.01億元）。是項交易於2014年8月完成，而根據買賣協議調整後收取的最終代價為9.39億美元（相當於約港幣72.81億元）。於2014年8月完成出售北京盈科中心後，本集團將繼續致力發展現有項目，其中部分資金將以出售所得款項撥付，而鑒於本集團的財務狀況更形鞏固，本集團亦會致力物色新投資機會。

印尼物業投資

本集團在印尼的物業投資位於印尼雅加達金三角內的蘇迪曼商業中心區。本集團正於該地盤發展一幢優質甲級辦公大樓；地基及地庫牆面工程已經竣工，而地庫的挖掘工作現時正在進行當中。這幢40層高的優質甲級辦公大樓預計將於2017年落成並投入運作。

海外物業發展項目

位於日本北海道之Hanazono四季皆宜度假區項目的詳細設計工作正如期進行。位於泰國南部攀牙省項目的準備正如期進行。

日本四季康樂活動業務

截至2014年12月31日止之年度，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7,700萬元，而2013年則約為港幣7,200萬元。

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2014年12月31日止之年度，來自其他業務的收益約為港幣8,900萬元，而2013年則約為港幣8,300萬元。

財務回顧

業績回顧

就截至2014年12月31日止之年度，持續經營業務所錄得之綜合營業額約為港幣1.66億元，較2013年約港幣4.38億元減少約百分之六十二。營業額減少是因為出售Villa Bel-Air的尚餘物業的收入已於2013年確認。

就截至2014年12月31日止之年度，持續經營業務所錄得之綜合毛利約為港幣1.08億元，較2013年約港幣1.58億元減少約百分之三十二。綜合毛利減少是因為營業額減少。

就截至2014年12月31日止之年度，一般及行政開支約為港幣3.76億元，與2013年之水平相若。

就截至2014年12月31日止之年度，持續經營業務的綜合營業虧損擴大至約港幣3.49億元，2013年則約為港幣2.32億元。虧損擴大的主要原因乃2014年泰國項目作減值撥備及物業銷售下降所致。

由於以上各項，截至2014年12月31日止之年度，持續經營業務錄得綜合稅後虧損淨額約港幣4.41億元，2013年則約為港幣4.57億元。於回顧年度內，持續經營業務每股基本虧損為港幣27.86分，2013年每股基本虧損則為港幣28.82分。

流動資產及負債

於2014年12月31日，本集團所持有的流動資產約為港幣43.68億元(2013年12月31日：港幣25.64億元)，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。流動資產增加，主要是由於出售北京盈科中心所收取現金款項。於2014年12月31日，現金及現金等值項目總數約為港幣24.66億元(2013年12月31日：港幣8.66億元)。以代管人賬戶持有的銷售所得款項由2013年12月31日約港幣5.41億元減少約百分之二至2014年12月31日約港幣5.28億元。受限制現金由2013年12月31日約港幣10.32億元減少至2014年12月31日約港幣10.22億元。

於回顧年度內，本集團贖回了2014年可換股票據，以致於本集團流動負債總額由2013年12月31日約港幣39.06億元減少至2014年12月31日約港幣17.48億元。

資本架構、流動資金及財務資源

於2014年12月31日，本集團概無未償還借款，而於2013年12月31日的借貸總額為港幣43.11億元。由PCPD Wealth Limited(本公司的間接全資附屬公司)(「可換股票據發行人」)發行及由PCCW-HKT Partners Limited(電訊盈科的間接全資附屬公司)(「可換股票據持有人」)持有，並於2014年5月9日到期的本金額為港幣24.20億元的可換股票據(「2014年可換股票據」)已於2014年贖回，而港幣15億元之銀行貸款亦已於2014年償還。由於2014年可換股票據已悉數贖回，本集團並無根據可換股票據發行人、本公司及可換股票據持有人於2012年3月2日就2019年可換股票據訂立的認購協議(「認購協議」)，於2014年5月9日發行2019年可換股票據(誠如日期為2012年4月5日的本公司通函所披露)，而認購協議經已失效，不再具有效力。

於2014年1月21日，本集團訂立協議以獲取貸款融資，據此，貸款人銀團將提供合計不超過2億美元的定期貸款融資。截至2014年12月31日為止，本集團尚未提取任何款項。

於2014年12月31日，於所有借貸已經贖回或償還後，淨資本負債比率已不再適用(於2013年12月31日：百分之十一)。債務淨額是按借款的本金額減現金及現金等值項目及短期存款的總和計算。

現金及銀行存款主要以美元及港幣持有。本集團擁有海外業務，其部分資產將承受外幣匯率波動之風險。於2014年12月31日，本集團於印尼、泰國及日本的資產分別佔本集團之總資產約百分之三十一、百分之八及百分之七。本集團就該等業務承擔的貨幣風險受印尼盾、泰銖及日圓的匯率波動影響。

於2014年，經營業務(持續經營業務)所動用的現金約為港幣2.49億元，而2013年則約為港幣8,900萬元。

管理層的討論及分析

所得稅

截至2014年12月31日止之年度，本集團的持續經營業務所得稅約為港幣2,100萬元，而2013年則為港幣1,800萬元。

資產抵押

於2014年12月31日，本集團賬面總值約為港幣20.76億元(2013年12月31日：港幣66.72億元)的若干資產及本集團旗下公司的股權，以及約為港幣1.66億元的履約保證已抵押予銀行，作為取得本集團信貸的抵押及擔保。

已終止經營業務

本集團之已終止經營業務是指北京盈科中心的經營業務。截至2014年12月31日止之年度，已終止經營業務的營業溢利增加至約港幣7.30億元，2013年則約為港幣7.22億元。截至2014年12月31日止之年度，已終止經營業務錄得稅後純利約為港幣19.32億元，其中包括出售附屬公司所得收益約為港幣13.9億元，2013年則約為港幣5.34億元。回顧年內已終止經營業務的每股基本盈利為港幣121.99分，2013年則為港幣33.71分。

僱員及薪酬政策

於2014年12月31日，本集團於香港及海外聘請的僱員總數為393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2003年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。

新購股權計劃將於2015年5月22日失效。於即將舉行的股東週年大會上將提呈一項普通決議案，以批准終止新購股權計劃及採納新計劃。於新購股權計劃終止後，將不會根據該計劃進一步授出購股權，而新購股權計劃的條款於其他所有方面仍將具備十足效力。

股息及分派

董事會不建議向股東派發截至2014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2014年12月31日止年度的末期分派(2013年：無)。

董事會並無向股東宣派截至2014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2014年12月31日止年度的中期分派(2013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2015年5月5日至2015年5月6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2015年5月4日下午四時三十分前送抵本公司的股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司辦理登記，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2015年5月5日至2015年5月6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2015年5月4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2014年12月31日止之年度，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，尤其是美國經濟，於過往一年明顯好轉。然而，歐元區及中國等主要經濟體仍在竭力避免國內生產總值增長放緩。原油價格重挫，亦增加市場的不明朗因素。整體而言，由於利率持續低企，本集團對全球物業市場仍持審慎樂觀的態度。

對盈大地產而言，2014年是重要的一年。本集團的主要資產北京盈科中心以9.28億美元的初步代價售出。在償還貸款並悉數贖回2014年可換股票據後，出售所得款項令本集團之財務狀況及靈活性大幅提升，從而有助把握各種機遇。

因應業務發展，本集團現時採取雙管齊下的方針。首先，本集團將繼續發展其現有項目。本集團於日本及泰國的酒店及度假區項目均如期進行。雅加達項目的進展相當理想，其地基及地庫牆面工程已告竣工，而地庫的挖掘工作亦進展順利；本集團相信這幢40層高的優質甲級辦公大樓可於2017年如期落成。

另一項業務發展重心是物色具有吸引力的機遇，發展及投資住宅、辦公、商業以及酒店及度假區項目，以豐富本集團的投資組合。為此，本集團將在亞洲及其他地區發掘機遇。

董事會

執行董事

李澤楷

主席

李先生，48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及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，63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，他在倫敦 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。

陳進忠

李先生亦曾出任中國國際經濟貿易仲裁委員會的仲裁員，該委員會隸屬北京中國國際貿易促進委員會。

李先生是羅浮宮國際委員會會員及羅浮宮的中國大使。

李先生在1975年畢業於美國康奈爾大學，獲頒授政治學學士學位。

陳先生，61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36年。

陳先生持有香港大學建築學文學士學位、蘇格蘭鄧地大學建築學士學位以及清華大學高級管理人員工商管理碩士學位，並擁有建築師名單的認可人士及香港註冊建築師資格，現為香港建築師學會會員、英國皇家建築師學會會員及澳洲建築師學會會員。

董事會

顏金施

顏女士，49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、租務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26年經驗，對本地及海外項目的銷售及市場策劃更具專業見解。

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年獲授「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，69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。

王于漸教授，SBS, JP

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。

王教授，62歲，盈大地產獨立非執行董事、盈大地產審核委員會主席及盈大地產董事會薪酬委員會和提名委員會成員。他於2004年7月成為盈大地產董事。

王教授為香港大學經濟學講座教授，於1999年獲香港特別行政區政府頒發銀紫荊星章，以表揚王教授在教育、房屋、工業及科技發展上的貢獻。此外，王教授於2000年7月獲委任為太平紳士。他曾就讀於芝加哥大學經濟系，取得博士學位。

王教授現為以下香港上市公司的獨立非執行董事：

- (1) 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。

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)。

董事會

盛智文博士，GBM, GBS, JP

盛智文博士，66歲，盈大地產獨立非執行董事、盈大地產董事會提名委員會主席及盈大地產董事會審核委員會成員。他於2004年6月成為盈大地產董事。

盛博士為蘭桂坊集團主席，該集團是蘭桂坊的主要業主及發展商，而蘭桂坊是香港的旅遊及娛樂熱點之一。盛博士亦為信和置業、尖沙咀置業集團有限公司、利標品牌有限公司的獨立非執行董事、以及天星小輪有限公司董事局成員。盛博士除了於香港擔任董事職務外，他亦是澳門享負盛名之博彩公司永利澳門有限公司的獨立非執行董事兼副主席。他曾於2004年9月至2011年7月期間為領匯管理有限公司(該公司為領匯房地產投資信託基金的管理人)之獨立非執行董事及曾於2002年10月至2012年12月期間為Wynn Resorts, Limited之非執行董事。

盛博士於香港生活超過40年，身兼多項政府公職，同時亦一直熱心參與社會事務。此外，他曾於2003年7月至2014年6月期間擔任香港海洋公園主席。盛博士亦是西九文化區管理局董事局成員，以及其表演藝術委員會主席。他亦為香港經濟發展委員會委員、香港總商會理事會成員、香港加拿大商會理事會成員，以及西安大略大學毅偉商學院亞洲顧問委員會成員。

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

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2014年12月31日止年度，本公司一直應用相關原則並遵守《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2014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」）包括四名執行董事及三名獨立非執行董事。所有董事於本報告日期的簡歷載於本年報第14至第18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；
3. 考慮及批准中期報告、年報內的財務報表、公告，中期與年度業績的公告及新聞稿；

企業管治報告

董事會－續

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2014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。

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》、《公司條例》(香港法例第622章)及《上市規則》妥為編製。於編製截至2014年12月31日止年度的財務報表時，董事及首席財務官已採用並貫徹應用適當的會計政策，作出審慎合理的判斷及估計，列明任何重大偏離香港適用會計準則的原因，並按持續營運基準編製財務報表。董事及首席財務官有責任妥善存置會計記錄，而有關會計記錄於任何時候均須合理地準確反映本集團的財務狀況、營運業績、現金流量及權益變動。本公司核數師就本公司財務報表作出的匯報責任聲明刊載於第54至第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，因此符合《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。

企業管治報告

執行委員會－續

執行委員會的現任成員包括：

1. 李澤楷 (主席)
2. 李智康
3. 陳進思

薪酬委員會

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

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。

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2014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28頁的列表內。

薪酬委員會－續

以下為薪酬委員會於2014年內的工作概要：

- A. 審閱若干執行董事2014年的酬金，並批准向全體執行董事發放2013年獎勵花紅；
- B. 審閱並批准向一位執行董事發放特殊花紅；
- C. 審閱非執行董事2014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
- D. 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87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。提名委員會的權力及職責載於其書面職權範圍內，其中列明(其中包括)委員會至少應有三名成員，大多數為獨立非執行董事，且提名委員會主席可為本公司董事會主席或獨立非執行董事。職權範圍刊登於本公司及聯交所有關網站。

本公司設有正式的委聘董事會新任董事程序，委聘流程公平、透明。提名委員會審閱董事會的架構、人數及組成，物色合資格人選出任董事會成員，並就甄選獲提名董事候選人及董事繼任計劃向董事會提出建議。在此過程中，提名委員會根據候選人的優點並充分考慮其可帶給董事會多元化的益處來甄選候選人。

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。

企業管治報告

提名委員會一續

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

提名委員會主席由獨立非執行董事擔任，該委員會的現任成員包括：

1. 盛智文博士(主席)
2. 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2014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28頁的列表內。

以下為提名委員會於2014年內的工作概要：

- A. 審閱並評估全體獨立非執行董事的獨立性，並通知董事會須根據百慕達適用法例、本公司的公司細則及《企業管治守則》退任的董事，並建議相關董事須於2014年股東週年大會退任及膺選連任；
- B. 根據《上市規則》基於董事會多元化政策，對董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗)進行年度審閱；並向董事會提出建議供批准；及
- C. 審閱提名委員會的職權範圍，並總結認為毋須修訂有關職權範圍。

於2015年2月10日舉行的會議上，提名委員會已審閱董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗)，認為截至2014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、報酬及對其進行監督提出建議，並根據本集團採納的有關程序檢閱由外聘核數師向本集團提供的審核及非審核服務的費用，以確保外聘核數師的獨立性；以及(ii)維持本集團的良好企業管治準則與常規及舉報政策。

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2014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28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2014年的工作概要：

- A. 審閱本公司截至2013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2014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2014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2013年12月31日止年度及截至2014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2014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2013年12月31日止年度的企業管治報告；
- H. 審核委員會主席授權審核委員會任意一名其他成員於其缺席的情況下根據職權範圍批准未經批准審核及非審核服務；
- I. 審閱外聘核數師提供的審核及非審核服務的費用；
- J. 審閱本集團的持續關連交易及外聘核數師的相關報告；及
- K. 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2014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2014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850萬元。

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	1.5
其他	2.6
	<hr/>
非審核服務費總額	4.1
	<hr/> <hr/>

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。

企業管治報告

內部審計－續

於2014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按要求要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2014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	董事會會議	於2014年出席會議／舉行會議			股東週年大會	股東特別大會
		審核委員會會議	提名委員會會議	薪酬委員會會議		
執行董事						
李澤楷	5/5	不適用	1/1	1/1	1/1	0/1
李智康	5/5	不適用	不適用	不適用	1/1	1/1
林裕兒(於2014年11月25日辭任)	4/5	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	1/2	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	0/1	0/1

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。本公司在任董事，即李澤楷、李智康、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或其他專業機構舉辦的培訓課程並已向公司秘書提供培訓記錄。

公司秘書

於2014年11月25日，鄭雲裳女士已辭任及曾細忠先生已獲委任為本公司的公司秘書。

於2014年12月31日，本公司的公司秘書為曾細忠先生，彼已接受不少於15小時的相關專業培訓。

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144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。

企業管治報告

股東權利－續

2. 向董事會作出查詢的程序

股東可隨時向董事會發出查詢。該等查詢可以書面方式郵寄至本公司的香港主要營業地點(「香港主要辦事處」)，地址為香港數碼港道100號數碼港第二座8樓，收件人為公司秘書。

3. 在股東大會上提出建議的程序

股東於股東大會上提出建議時，須遵守本公司的公司細則及公司法所載的規定及程序。

根據公司法，(i)持有不少於於股東大會上有權投票的所有股東總投票權的二十分之一的本公司股東，或(ii)不少於100名股東，可遞交書面請求，陳述擬於股東週年大會上動議的決議案；或遞交不超過1,000字的陳述書，內容關於任何建議決議案的有關事項或擬於特定股東大會上處理的事務。

書面請求／陳述書須經有關股東簽名，並於股東週年大會前不少於六個星期(倘為須發出決議案通告的請求)及於股東大會前不少於一個星期(倘為其他請求)遞呈至本公司的百慕達註冊辦事處(「註冊辦事處」)，地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton, HM11 Bermuda)及香港主要辦事處，收件人為公司秘書。

倘書面請求符合程序，則公司秘書將根據公司法採取必要行動。

股東權利－續

4. 股東提名個人參選董事的程序

根據本公司的公司細則，倘可出席有關為委任或選舉董事而召開的股東大會及可於該股東大會上投票的合資格股東有意於該股東大會上提名一名人士(退任董事及該股東本人除外)參選董事，則該股東可於股東大會日期前至少七日，向本公司註冊辦事處或香港主要辦事處遞呈表明有意提名該人士參選董事的書面通告，以及該人士表明願意參選的書面通告。遞呈有關通告的期間為不早於寄發指定舉行有關選舉的會議通告翌日及不遲於有關會議日期之前七日。

倘股東有意提名一名人士參選董事，則須將下列文件有效送達公司秘書：(i)有意於股東大會上提名一名人士(「獲提名候選人」)參選董事的決議案通告；(ii)經獲提名候選人簽署表明願意參選的書面通告；及(iii)根據《上市規則》第13.51(2)條須予披露的資料，以及《上市規則》與本公司的公司細則不時規定的其他資料。

員工培訓及發展

於2014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1,550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、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、職業健康與安全培訓以及企業和監管相關培訓。

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。

企業管治報告

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

曾細忠

香港，2015年2月10日

財務資料

34	董事會報告書
54	獨立核數師報告
56	綜合全面收入表
58	綜合權益變動表
59	綜合資產負債表
61	資產負債表
62	綜合現金流量表
63	財務報表附註
142	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2014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2014年12月31日止年度的業績載於第56至第57頁隨附的綜合全面收入表。

截至2014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(2013年：零)。董事會不建議向股東派發截至2014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2014年12月31日止年度末期分派(2013年：零)。

可換股證券

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2014年12月31日，總價值為港幣18,800.00元(2013年12月31日：港幣18,800.00元)的紅利可換股票據已按每股港幣0.50元轉換為37,600股(2013年12月31日：37,600股)本公司股份。

2014年可換股票據

當2014年5月9日本金額為港幣24.20億元的2014年可換股票據屆滿時，本公司的全資附屬公司PCPD Wealth Limited（「可換股票據發行人」）作為2014年可換股票據的發行人，以現金港幣29.04億元（相當於當時尚未償還本金額的1.2倍）悉數贖回2014年可換股票據。

2014年可換股票據悉數贖回後已予註銷。

2019年可換股票據的認購協議失效

2014年可換股票據悉數贖回後，可換股票據發行人並無發行2019年可換股票據，而電訊盈科有限公司的全資附屬公司PCCW-HKT Partners Limited（「可換股票據持有人」）作為2014年可換股票據的持有人，亦並無認購2019年可換股票據。因此，可換股票據發行人、本公司及可換股票據持有人於2012年3月2日就2019年可換股票據（誠如日期為2012年4月5日的本公司通函所披露）訂立的認購協議根據其條款經已失效，且不再具有效力。

購股權

於2014年10月，由於本公司附屬公司一名董事以行使價每股港幣2.375元行使2003年購股權計劃項下授出的購股權，本公司已發行及配發5,000,000股股份。

除上文所披露者外，於年內並無發行或行使本公司任何可換股證券、購股權、認股權證或相似權利，亦無贖回或註銷本公司任何可贖回證券。

董事會報告書

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142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／持作發展物業的變動詳情載於綜合財務報表附註15至17。

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58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2014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2014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五十一點五九，而本集團於最大供應商的購貨額約佔本集團總購貨額的百分之二十九點五零。截至2014年12月31日止年度，本公司之董事、其緊密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

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) (於2014年11月25日辭任)

陳進思

顏金施 (已辭任並將於2015年3月18日生效)

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，李澤楷及陳進思將於即將舉行的股東週年大會上輪席退任，他們符合資格及願意膺選連任。

此外，各非執行董事的任期均為兩年。由於張建標於2013年舉行的股東週年大會上獲選連任為董事，故他須於即將舉行的股東週年大會上退任，他並不會膺選連任。

董事會報告書

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2014年12月31日，本公司董事、行政總裁及彼等的緊密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中擁有登記於根據《證券及期貨條例》第352條須予備存的登記冊的權益及淡倉或根據《上市規則》的《上市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2014年12月31日，本公司董事、行政總裁或彼等各自的緊密聯繫人士概無於本公司股份、相關股份或債權證中持有任何登記於根據《證券及期貨條例》第352條須予備存的登記冊或根據《上市規則》的《標準守則》另行知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

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

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2014年12月31日持有的電訊盈科(本公司的最終控股公司)好倉股份總數：

董事/ 行政總裁姓名	所持普通股數目				總數	佔電訊盈科 已發行股份 總數概約 百分比
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益		
李澤楷	—	—	284,671,817 (附註I(a))	1,821,250,692 (附註I(b))	2,105,922,509	28.26%
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. 於電訊盈科有限公司(「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249,309,311股由Chiltonlink Limited(「Chiltonlink」)的全資附屬公司Pacific Century Diversified Limited(「PCD」)持有，其餘35,362,506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份總數。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162,194,916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162,194,916股電訊盈科股份的權益；
- (iii) 被視作擁有權益的1,622,325,919股電訊盈科股份，該等股份由盈科亞洲拓展有限公司(「盈科拓展」)持有，盈科控股透過其本身及若干全資附屬公司擁有盈科拓展合共百分之八十五點三零的權益，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1,622,325,919股電訊盈科股份的權益。李澤楷亦被視為透過由李澤楷全資擁有的公司Hopestar Holdings Limited持有盈科拓展已發行股本的百分之一點零二權益；及
- (iv) 被視作擁有權益的3,000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3,000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

富衛人壽保險(百慕達)有限公司(「富衛」)持有由本公司相聯法團PCCW-HKT Capital No.4 Limited發行價值9,000,000美元4.25厘2016年到期的擔保票據。李澤楷間接擁有富衛約百分之八十七點七的權益。

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2014年12月31日持有由香港電訊信託與香港電訊有限公司(本公司相聯法團)共同發行的股份合訂單位(「股份合訂單位」)好倉總數：

董事／ 行政總裁姓名	所持股份合訂單位數目				總數	佔已發行 股份合訂單位 總數 概約百分比
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益		
李澤楷	—	—	66,247,614 (附註I(a))	147,909,017 (附註I(b))	214,156,631	2.83%
李智康	50,924 (附註II(a))	25 (附註II(b))	—	—	50,949	0.0007%

就《證券及期貨條例》第XV部而言，除於香港電訊信託一個單位的權益外，每個股份合訂單位賦予下列權益：

- (a) 一股面值港幣0.0005元有表決權的香港電訊有限公司(「香港電訊」)普通股；及
- (b) 一股面值港幣0.0005元有表決權的香港電訊優先股。

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

C. 於香港電訊信託與香港電訊有限公司的權益一續

根據香港電訊管理有限公司(作為香港電訊信託託管人—經理的身份)與香港電訊於2011年11月7日簽立構成香港電訊信託的信託契約(經不時補充、修訂或替代),以及香港電訊之經修訂及經重列的組織章程細則,香港電訊的已發行普通股數目與優先股數目於任何時候必須相同,且必須各自相等於香港電訊信託的已發行單位數目,且其各自亦相等於已發行股份合訂單位的數目。

附註:

- I. (a) 該等股份合訂單位當中,PCD持有20,227,614個股份合訂單位,Eisner持有46,020,000個股份合訂單位。
- (b) 該等權益指:
 - (i) 被視作擁有權益的3,122,464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3,122,464個股份合訂單位的權益;
 - (ii) 被視作擁有權益的13,159,619個由盈科控股持有的股份合訂單位。根據《證券及期貨條例》,李澤楷被視為擁有由盈科控股持有的13,159,619個股份合訂單位的權益;
 - (iii) 被視作擁有權益的131,626,804個由盈科拓展持有的股份合訂單位。根據《證券及期貨條例》,李澤楷被視為擁有由盈科拓展持有的131,626,804個股份合訂單位的權益;及
 - (iv) 被視作擁有權益的130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130個股份合訂單位的權益。
- II. (a) 該等股份合訂單位由李智康及其配偶共同持有。
- (b) 該等股份合訂單位由李智康的配偶持有。

除上文所披露者外,於2014年12月31日,本公司各董事、行政總裁或他們各自的緊密聯繫人士概無於本公司或其任何相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)的任何股份、股份合訂單位、相關股份、相關股份合訂單位或債權證中擁有任何權益或淡倉而登記於根據《證券及期貨條例》第352條須予備存的登記冊內,或根據《上市規則》內《標準守則》須知會本公司及聯交所。

購股權及董事認購股份或債權證的權利

本公司購股權計劃的詳情載於綜合財務報表附註28。截至2014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2014年1月1日及2014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2014年 1月1日 尚未行使	於2014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	— (見下文3)

2. 截至2014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2014年12月31日止年度已行使的購股權

於2014年10月，上文第1項所述的購股權獲悉數行使後，本公司已發行及配發5,000,000股股份，而本公司股份於緊接購股權行使日期前的加權平均收市價為港幣3.61元。

4. 截至2014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。2005年購股權計劃將於2015年5月22日屆滿，本公司將於應屆股東週年大會上提呈一項普通決議案，藉以終止2005年購股權計劃並採納一項新計劃。繼2005年購股權計劃終止後，該計劃將不再授出購股權，2005年購股權計劃的條款在其他各方面仍將具備十足效力。

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。

董事會報告書

主要股東的股份及相關股份權益及淡倉

1. 於本公司股份及相關股份的權益

於2014年12月31日，根據《證券及期貨條例》第336條須予備存的登記冊所載，下列人士（不包括本公司的董事或行政總裁）於本公司的股份及相關股份中擁有權益：

股東名稱	身份	所持股份／ 相關股份數目
電訊盈科	實益擁有人	1,470,155,332 (附註)

附註：

該等權益是指(a)由電訊盈科的全資附屬公司Asian Motion Limited（「Asian Motion」）持有的285,088,666股本公司股份的權益；及(b)由Asian Motion持有的1,185,066,666股本公司相關股份的權益，該等相關股份是關於總價值港幣592,533,333.20元的紅利可換股票據。

2. 於本公司股份及相關股份的淡倉

於2014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2014年12月31日，本公司並不知悉任何其他人士於本公司股份及相關股份中持有權益或淡倉而登記於本公司根據《證券及期貨條例》第336條須予備存的登記冊內。

董事於重大合約的權益

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2014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、 基建業務投資及證券投資	於長實被視為擁有若干權益 (附註I)
	和黃及其附屬公司 (「和黃集團」)	港口及相關服務；地產及酒店； 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。

董事會報告書

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，而該等公司在香港及日本從事物業發展及投資。

此外，李澤楷為盈科拓展的董事兼主席。盈科拓展是一家投資控股公司，於電訊及媒體（透過電訊盈科）、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權益並不重大，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股權益。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，概無董事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。

慈善捐款

本集團於年內共作出慈善捐款約港幣102萬元（2013年：零）。

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。

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2013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，與電訊盈科及香港電訊的附屬公司及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」)訂立設施管理服務協議及租約及租戶管理服務協議(「協議」)，內容關於其為環球網絡提供的設施管理服務及租約及租戶管理服務，協議期限自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2014年1月1日至2014年12月31日止期間，PCPD FM根據協議收取的設施管理服務及租賃及租戶管理服務總費用分別約為港幣2,680萬元及港幣40萬元。

本公司於2014年12月18日的公告中宣佈，PCPD FM於當日與環球網絡訂立一套全新的設施管理服務協議及租約及租戶管理服務協議(「新協議」)，藉以持續向環球網絡提供設施管理服務及租約及租戶管理服務，協議期限自2015年1月1日起至2016年12月31日止為期兩年，有關費用根據新協議條款計算，惟不得高於公告所披露的年度上限。

董事會報告書

關連交易－續

持續關連交易－續

2. 誠如本公司於2013年12月9日發佈的公告所披露，於該日，本公司的間接全資附屬公司PCPD Operations Limited (「PCPDOL」) 已與下列各訂約方訂立一份產品及服務採購總協議：(i) 電訊盈科 (電訊盈科及其附屬公司統稱「電訊盈科集團」；電訊盈科集團當不包括本集團及香港電訊集團 (定義見下文) 時稱為「母集團」) 之間接全資附屬公司電訊盈科企業方案有限公司 (與該實體的協議可稱為「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」) 之間接全資附屬公司Hong Kong Telecommunications (HKT) Limited (與該實體的協議可稱為「香港電訊集團總協議」)。有關協議為母集團及香港電訊集團分別向本集團提供若干產品及服務擬定框架，有關協議期限自2014年1月1日起至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)。根據(i) 母集團總協議所提供的產品及服務類別為(a) 資訊科技方案及服務及(b) 企業服務及其他服務；及根據(ii) 香港電訊集團總協議所提供的產品及服務類別為(a) 電訊及相關設備及服務及(b) 企業服務及其他服務。

截至2014年12月31日止財務年度，根據母集團總協議項下進行交易的合約總額載列如下：

產品及服務種類	截至2014年12月31日止財務年度 的概約合約總額	截至2014年12月31日止 財務年度的年度上限
	港幣千元	港幣千元
資訊科技方案及服務	1,038	3,200
企業服務及其他服務	590	950

關連交易－續

持續關連交易－續

2. 一續

截至2014年12月31日止財務年度，根據香港電訊集團總協議項下進行交易的合約總額載列如下：

產品及服務種類	截至2014年12月31日止 財務年度的概約合約總額	截至2014年12月31日止 財務年度的年度上限
	港幣千元	港幣千元
電訊及相關設備及服務	4,395	6,300
企業服務及其他服務	5,583	5,900

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2013年12月9日發佈的公告所披露，本公司當時的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）於2013年12月已經或之後將與(i)母集團旗下之公司，及(ii)香港電訊集團旗下之公司就本集團當時位於中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若干於公告內確定及披露的租賃及特許協議；而北京京威擬自2014年至2016年期間內不時分別與母集團及香港電訊集團旗下之公司簽訂其他租賃及特許協議，所有該等租賃及特許協議均須將根據有關協議訂明的條款計算租金及特許費用，惟不得高於公告所披露的年度上限。所有本集團與母集團（「母集團租賃」）及本集團與香港電訊集團（「香港電訊集團租賃」）就北京盈科中心之租賃或特許單元及空間均須於每一財務年度內總計。

截至2014年12月31日止財務年度，母集團租賃之年度上限及實際總額載列如下：

	截至2014年12月31日止 財務年度的概約總額	截至2014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	5,896	11,500

截至2014年12月31日止財務年度，香港電訊集團租賃之年度上限及實際總額載列如下：

	截至2014年12月31日止 財務年度的概約總額	截至2014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	2,281	6,000

關連交易－續

持續關連交易－續

3. 一續

於2014年8月12日，繼本集團完成出售Gain Score集團公司(「出售事項」)(包括Gain Score Limited、宏京國際有限公司及北京京威，均為本公司於出售事項前的全資附屬公司)後，北京京威不再為盈大地產的附屬公司，而北京盈科中心由北京京威持有；於出售事項後Gain Score集團公司不再屬於本集團，故此，於出售事項後母集團租賃及香港電訊集團租賃不再為本集團的交易。因此，截至2014年12月31日止財政年度，母集團租賃及香港電訊集團租賃的總值計算截至2014年8月12日(即出售事項完成日期)止。有關出售詳情(包括該類協議將不再構成本集團持續關連交易的事實)披露於本公司分別於2014年4月8日及2014年4月16日發佈的公告及通函。

於2014年12月31日，本公司主要股東電訊盈科分別持有本公司約百分之七十點八零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2014年12月31日止財務年度的持續關連交易乃按以下形式進行：

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

本公司核數師獲委聘根據香港會計師公會發出的香港鑒證業務準則第3000號「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2014年12月31日止年度訂立的持續關連交易事項進行匯報。核數師根據《上市規則》第14A.56條的規定已發出無保留意見函件，當中載有對持續關連交易事項作出的查證和總結。

董事會報告書

《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，本公司的全資附屬公司普曜有限公司（「普曜」）和北京京威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（本公司當時的全資附屬公司）（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（「港幣融資」），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。

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2014年8月12日完成本集團之出售事項後，港幣融資已悉數清償，人民幣融資已被註銷。

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35。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19至第32頁的企業管治報告。

核數師

截至2014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

曾細忠

香港，2015年2月10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141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二零一四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。

審計涉及執程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 貴集團於二零一四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，二零一五年二月十日

綜合全面收入表

截至2014年12月31日止年度

港幣百萬元	附註	2014年	2013年 (重列)
持續經營業務			
營業額	4, 5	166	438
營銷成本		(58)	(280)
毛利		108	158
一般及行政開支		(376)	(389)
其他收入		1	3
其他虧損淨額	6	(82)	(4)
營業虧損		(349)	(232)
利息收入		12	7
融資成本	7	(83)	(214)
除稅前虧損	8	(420)	(439)
所得稅	11	(21)	(18)
本公司股東應佔持續經營業務虧損		(441)	(457)
已終止經營業務			
本公司股東應佔已終止經營業務溢利	12(a)	1,932	534
本公司股東應佔溢利		1,491	77

港幣百萬元	附註	2014年	2013年 (重列)
其他全面虧損：			
可被重新分類為損益：			
匯兌差額：			
換算海外業務的匯兌差額		(195)	(272)
出售附屬公司所產生的重新分類調整		(1,245)	—
全面總收入／(虧損)		51	(195)
全面總收入／(虧損)來自於：			
持續經營業務		(559)	(890)
已終止經營業務		610	695
		51	(195)
持續經營業務及已終止經營業務每股(虧損)／盈利 (以每股港幣分列示)			
基本每股(虧損)／盈利	14		
持續經營業務		(27.86)分	(28.82)分
已終止經營業務		121.99分	33.71分
		94.13分	4.89分
攤薄後每股(虧損)／盈利	14		
持續經營業務		(27.86)分	(28.82)分
已終止經營業務		121.99分	33.71分
		94.13分	4.89分

第63至141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2014年12月31日止年度

港幣百萬元	2014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2014年1月1日的結餘	2,836	(565)	1,002	1,361	10	—	855	5,499
年內全面總(虧損)/收入	—	—	(1,440)	—	—	—	1,491	51
贖回2014年可換股票據(附註24(a))	—	—	—	(769)	—	—	769	—
行使購股權(附註28(a))	12	—	—	—	—	—	—	12
於2014年12月31日的結餘	2,848	(565)	(438)	592	10	—	3,115	5,562

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

第63至141頁的附註構成該等財務報表的一部分。

綜合資產負債表

於2014年12月31日

港幣百萬元	附註	2014年	2013年
資產及負債			
非流動資產			
投資物業	15	1,926	8,519
物業、設備及器材	16	126	175
發展中物業	17(a)	352	401
持作發展物業	17(b)	566	645
無形資產	18	—	27
商譽	19	3	3
其他金融資產	20	2	1
其他非流動應收款項		154	2
		3,129	9,773
流動資產			
以代管人賬戶持有的銷售所得款項	23(a)	528	541
受限制現金	23(b)	1,022	1,032
應收貿易賬款淨額	23(c)	8	14
預付款項、按金及其他流動資產		336	84
應收同系附屬公司的欠款	35(c)	1	4
應收關聯公司的欠款	35(c)	3	11
其他金融資產	20	4	2
短期存款		—	10
現金及現金等值項目		2,466	866
		4,368	2,564

綜合資產負債表

於2014年12月31日

港幣百萬元	附註	2014年	2013年
流動負債			
長期借款即期部分	24	—	2,844
應付貿易賬款	23(d)	17	16
應計款項、其他應付賬款及遞延收入	23(e)	556	512
欠同系附屬公司款項	35(c)	2	5
根據數碼港計劃協議應付特區政府的款項	25	522	521
當期所得稅負債		651	8
		1,748	3,906
流動資產／(負債)淨值			
		2,620	(1,342)
總資產減流動負債			
		5,749	8,431
非流動負債			
長期借款	24	—	1,467
其他應付賬款		161	450
遞延所得稅負債	30(a)	26	1,015
		187	2,932
資產淨值			
		5,562	5,499
資金來源：			
已發行權益	26	2,848	2,836
儲備		2,714	2,663
		5,562	5,499

已於2015年2月10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

陳進思
董事

第63至141頁的附註構成該等財務報表的一部分。

資產負債表

於2014年12月31日

港幣百萬元	附註	2014年	2013年
資產及負債			
非流動資產			
於一間附屬公司的投資	21	2,870	2,870
流動資產			
預付款項		1	–
應收附屬公司的欠款	21	7,069	7,063
現金及現金等值項目		1	–
		7,071	7,063
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	4,693
		4,695	4,695
流動資產淨值		2,376	2,368
總資產減流動負債		5,246	5,238
資產淨值		5,246	5,238
資金來源：			
股本	26(b)	201	199
儲備	29	5,045	5,039
		5,246	5,238

已於2015年2月10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

陳進思
董事

第63至141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2014年12月31日止年度

港幣百萬元	附註	2014年	2013年 (重列)
經營業務			
持續經營業務	31	(249)	(89)
已終止經營業務		66	133
經營業務所(動用)/產生的現金淨額		(183)	44
投資業務			
持續經營業務			
— 購置物業、設備及器材		(17)	(6)
— 出售物業、設備及器材所得款項		—	3
— 支付投資物業的款項		(566)	(1,409)
— 到期日超過三個月的短期存款減少/(增加)		5	(5)
已終止經營業務			
— 來自已終止經營業務投資活動的現金流出		(11)	(37)
— 出售附屬公司產生的現金流入淨額	12(c)	6,851	—
投資業務所產生/(動用)的現金淨額		6,262	(1,454)
融資活動			
持續經營業務			
— 根據購股權計劃發行股份所得款項		12	—
— 銀行借款所得款項		—	1,500
— 其他已付借款成本		(72)	(62)
— 償還銀行借款		(1,500)	—
— 贖回2014年可換股票據	24(a)	(2,904)	—
已終止經營業務			
		—	(1)
融資活動所(動用)/產生的現金淨額		(4,464)	1,437
現金及現金等值項目增加		1,615	27
匯兌差額		(15)	10
現金及現金等值項目			
於1月1日的結餘		866	829
於12月31日的結餘		2,466	866

第63至141頁的附註構成該等財務報表的一部分。

財務報表附註

2014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，以及投資亞洲的物業。

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。

2014年12月31日，董事視Asian Motion Limited（一家於英屬維爾京群島註冊成立的公司）為本集團的直接控股公司，並且視電訊盈科有限公司（「電訊盈科」，一家於香港註冊成立的公司）為本集團的最終控股公司。電訊盈科編製的財務報表可供公眾查閱。

載於第56至141頁的財務報表已經董事會（「董事會」）於2015年2月10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2014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（附註2(g)）；
- 按公平價值計入損益賬的金融資產（附註2(n)）；及
- 衍生金融工具（附註2(o)）。

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。

財務報表附註

2014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

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。

本集團所採納自2014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 32 (修訂本)	呈列－抵銷金融資產及金融負債
HKAS 36 (修訂本)	非金融資產可收回金額披露
HKAS 39 (修訂本)	金融工具：確認與計量－更替衍生工具
HKFRS 10、12及 HKAS 27 (修訂本)	合併投資實體
HK(IFRIC)－詮釋第21號	徵稅

以下為截至2014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 19 (2011) (修訂本)	界定收益計劃：僱員供款 ¹
HKAS 16 (修訂本)	物業、設備及器材－折舊 ²
HKAS 27 (修訂本)	獨立財務報表－權益法 ²
HKAS 38 (修訂本)	無形資產－攤銷 ²
HKFRS 9	金融工具 ⁴
HKFRS 10及HKAS 28 (修訂本)	綜合財務報表－資產出售及投入 ²
HKFRS 11 (修訂本)	合資安排 ²
HKFRS 15	來自客戶合約之收益 ³

附註：

- ¹ 於2014年7月1日或之後開始的年度生效
- ² 於2016年1月1日或之後開始的年度生效
- ³ 於2017年1月1日或之後開始的年度生效
- ⁴ 於2018年1月1日或之後開始的年度生效

2. 編製基準及主要會計政策－續

b. 編製財務報表的基準－續

除以上所述，香港會計師公會亦已頒佈多項HKFRS年度改進及修訂，惟於截至2014年12月31日止會計期間尚未生效且於該等財務報表內未予採納。

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。

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

財務報表附註

2014年12月31日（除另有說明外，數額均以港幣表示）

2. 編製基準及主要會計政策－續

c. 附屬公司－續

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。

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) 服務收入

服務收入乃於向客戶提供服務時確認。

(iv) 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。

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

大部分擁有權的風險及回報由出租人保留的租賃將分類為經營租賃。根據經營租賃作出的付款(扣除任何來自出租人的優惠)於租賃期間按直線法在損益表中支銷。

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))。已獲確認物業、設備及器材的後續開支將計入資產賬面值，並按資產原本剩餘可用年期折舊，惟該資產在未來應可為本集團帶來經濟利益，且相關成本應能可靠地計算。至於其後產生的所有其他開支，如維修保養及翻修檢查等費用，均於所產生的期間確認為開支。

財務報表附註

2014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

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計量，包括直接應計的建築成本、借貸成本及其他相關交易成本。於首次確認後，投資物業乃按公平價值於資產負債表中列賬。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，方計入資產賬面值。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。

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(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估算。若資產的賬面值超過其可收回金額時，減值虧損會在損益表內確認。可收回金額以資產的公平價值減出售成本與使用價值兩者的較高者為準。於評估減值時，資產將按單獨可識別現金流入(現金產生單位)的最低層次分類。

(i) 計算可收回金額

資產的可收回金額乃其公平價值減出售成本與使用價值兩者的較高值。公平價值減出售成本指買賣雙方在知情自願情況下以公平交易原則出售資產所得扣除出售成本後的款項。於評估使用價值時，估計的未來現金流量會以反映現時市場評估的貨幣時值及該資產特定的風險的稅前貼現率折讓為現值。

財務報表附註

2014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

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，包括建築完成前與開發直接相關的貸款所產生的利息。可變現淨值於參照在一般業務過程中出售物業的估計銷售所得款項而釐定，並減去所有估計銷售開支。

已預售或擬作出售而發展項目預期將於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（附註2(i)）在資產負債表內入賬。

k. 商譽

商譽指所轉讓代價的公平價值及非控制權益的公平價值總額超出收購當日本集團於被收購方可識別淨資產、負債及或然負債的公平價值淨額中所擁有的權益的部分。

商譽按成本減累計減值虧損（附註2(i)）於綜合資產負債表內列賬。商譽會分配至現金產生單位，並每年進行減值測試。商譽減值虧損不能撥回。出售某個實體或業務單位時，任何購入商譽應佔金額計入出售損益的計算。

2. 編製基準及主要會計政策－續

l. 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。

財務報表附註

2014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

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值，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指定按公平價值計入損益賬的財務擔保合約初步以其公平價值減簽發財務擔保合約的直接應計交易成本後確認。於首次確認後，本公司或本集團以(i)根據HKAS 37「撥備、或然負債及或然資產」釐定的金額；及(ii)首次確認的金額減（如適用）根據HKAS 18「收益」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。

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估計時確認。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中斷或完成時，借貸成本資本化便會暫停或停止。

財務報表附註

2014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. 已終止經營業務

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

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

v. 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，則遞延所得稅的確認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。在其他情況下，遞延所得稅的撥備金額，乃按資產及負債賬面值預期變現或結算方式釐定，所採用的稅率乃於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臨時差額，計提遞延所得稅撥備，惟本集團可以控制臨時差額撥回時間，以及臨時差額在可見將來很可能不會撥回的遞延所得稅負債，則作別論。

2. 編製基準及主要會計政策－續

v. 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，或在變現資產的同時清償負債；或
- 遞延稅項資產及負債：該等資產及負債必須與同一稅務機構就以下其中一項徵收的所得稅有關：
 - 同一個應稅實體；或
 - 不同的應稅實體，該等實體計劃在預期有大額遞延稅項負債需要清償，或遞延稅項資產可以收回的每個未來期間按淨額基準變現本期稅項資產及清償本期稅項負債或在變現資產的同時清償負債。

w. 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計提撥備。
- (ii) 本集團為其僱員設有界定供款退休金計劃(包括強制性公積金)，該等計劃由電訊盈科經營，而其資產一般由獨立信託管理基金持有。該等計劃的資金一般來自有關電訊盈科集團公司(包括本集團)及僱員本身(於若干情況下)於考慮獨立合資格精算師的推薦意見後繳納的款項。

本集團向界定供款退休金計劃繳交的供款於與當期供款有關的損益表內確認為開支。根據界定供款退休金計劃，僱主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。

財務報表附註

2014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. 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」）。

根據購買計劃及認購計劃授出的獎勵入賬列作以現金結算以股份為基礎的付款。電訊盈科獎勵股份的公平價值即根據購買計劃從公開市場購買電訊盈科股份的市場報價以及根據認購計劃發行電訊盈科股份的發行價，均確認為按公平價值計入損益賬的金融資產，其後按公平價值計量。僱員為獲授電訊盈科股份而提供服務的公平價值於各自的歸屬期內在損益表中確認為員工成本及相應的責任。於歸屬日，對確認為員工成本的金額作出調整，以反映所歸屬電訊盈科獎勵股份的實際數目（並對責任作出相應調整），而在按公平價值計入損益賬的金融資產中確認的電訊盈科獎勵股份的賬面值則與責任相抵銷。

2. 編製基準及主要會計政策－續

x. 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。

y. 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於其他全面收入中確認,並於權益項下的貨幣換算儲備中單獨累計。

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

財務報表附註

2014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

z. 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高層管理人員以分配資源及評估本集團於不同業務領域及地區的表現的財務資料識別。

除非分類具有相似的經濟特性且產品及服務性質、生產過程的性質、客戶類型或種類、分銷產品或提供服務所用方式以及監管環境的性質相似，否則重大的個別營運分類不會因財務報告而合計。個別並不重大的營運分類倘同時擁有上述大部分標準則可以合計。

aa. 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推測。

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

(i) 一幅位於印尼的土地的收購代價

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

管理層預期土地的賣方將能夠滿足土地買賣協議內所載的條件，未支付代價不甚可能扣減。因此，於2014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2014年12月31日的資產負債表內列賬的應付賣方款項。

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，很少會與其相關實際結果相同。很大機會導致下個財政年度的資產及負債的賬面值作出重大調整的估算和假設討論如下：

(i) 投資物業估值

公平價值的最佳憑證為在活躍市場中相類似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、市場租金或其他假設，投資物業的公平價值將有所不同，繼而影響綜合損益表。於2014年12月31日，投資物業的公平價值為港幣19.26億元。

(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。倘修訂這些相對價值估計數額，則會影響綜合損益表內錄得的已售物業成本。

(iii) 稅項

本集團須繳納中國內地、香港及其他司法管轄區的稅項。釐定稅項的撥備金額及相關稅項的付款時間需要作出判斷。在日常營業過程中，存在最終稅項釐定尚不明朗的交易及計算。倘這些事項的最後稅項結果與最初錄得的金額不同，該等差額將影響在期間內作出相關釐定的稅項撥備。

財務報表附註

2014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

(iii) 稅項－續

遞延所得稅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2014年12月31日，沒有遞延所得稅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30(a)）。

(iv) 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。

3. 關鍵會計估算及判斷－續

(iv) 於一家附屬公司的投資及非金融資產的減值－續

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

截至2014年12月31日止年度，持作發展物業的賬面值減值至可收回價值金額約港幣5.66億元，而減值撥備確認為港幣8,400萬元(附註17(b))。

4. 持續經營業務的營業額

持續經營業務的營業額包括就下列業務已確認的收益：

港幣百萬元	本集團	
	2014年	2013年
物業發展	—	283
物業投資	2	1
四季康樂業務	77	72
香港的物業管理	27	25
香港的設施管理	28	27
其他業務	32	30
	166	438

財務報表附註

2014年12月31日（除另有說明外，數額均以港幣表示）

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		日本的 四季康樂業務		印尼的 物業投資		泰國的 物業發展 (附註i)		其他業務 (附註ii)		抵銷項目		綜合持續 經營業務		已終止 經營業務 (附註iii)		綜合	
	2014年	2013年	2014年	2013年	2014年	2013年	2014年	2013年	2014年	2013年	2014年	2013年	2014年	2013年	2014年	2013年	2014年	2013年
收益																		
來自外來客戶收益	—	283	77	72	—	—	—	—	89	83	—	—	166	438	149	236	315	674
分類間收益	—	—	—	—	—	—	—	—	2	2	(2)	(2)	—	—	—	—	—	—
應呈報分類收益	—	283	77	72	—	—	—	—	91	85	(2)	(2)	166	438	149	236	315	674
業績																		
除稅前分類業績	(14)	39	(1)	(14)	(22)	(6)	(97)	(12)	(13)	(7)	—	—	(147)	—	2,777	732	2,630	732
未分配公司開支	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(273)	(439)	—	—	(273)	(439)
綜合除稅前分類業績	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(420)	(439)	2,777	732	2,357	293
其他資料																		
持作發展物業的減值撥備	—	—	—	—	—	—	(84)	—	—	—	—	—	(84)	—	—	—	(84)	—
年內增加非流動分類資產	—	—	10	4	212	1,810	6	11	5	4	—	—	233	1,829	16	32	249	1,861
未分配增加	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	5	2	—	—	5	2
年內綜合增加非流動分類資產	—	—	10	4	212	1,810	6	11	5	4	—	—	238	1,831	16	32	254	1,863

5. 分類資料 – 續

a. 業務分類 – 續

港幣百萬元	香港的物業發展		日本的四季康樂業務		印尼的物業投資		泰國的物業發展 (附註i)		其他業務 (附註ii)		綜合持續經營業務		已終止經營業務 (附註iii)		綜合	
	2014年	2013年	2014年	2013年	2014年	2013年	2014年	2013年	2014年	2013年	2014年	2013年	2014年	2013年	2014年	2013年
分類資產	1,558	1,569	90	86	2,329	1,888	573	652	541	599	5,091	4,794	—	7,207	5,091	12,001
未分配公司資產											2,406	336	—	—	2,406	336
綜合總資產											7,497	5,130	—	7,207	7,497	12,337
分類負債	649	666	22	15	491	658	8	8	55	45	1,225	1,392	—	1,092	1,225	2,484
未分配公司負債											710	4,354	—	—	710	4,354
綜合總負債											1,935	5,746	—	1,092	1,935	6,838

- (i) 於截至2014年12月31日止年度，泰國的物業發展分類已達至HKFRS 8「應呈報分類」中的量化最低要求，故另行披露，而且比較數字已經重列。於截至2013年12月31日止年度，該物業發展被計入其他業務。
- (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、中國內地的資產管理和於香港的物業投資及設施管理，而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。
- (iii) 已終止經營業務主要指位於中國內地的物業投資(附註12)。

財務報表附註

2014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

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	
	2014年	2013年	2014年	2013年
持續經營業務：				
香港(常駐地)	57	336	60	56
中國內地	14	14	16	19
日本	95	88	456	517
泰國	—	—	567	646
印尼	—	—	2,028	1,810
	166	438	3,127	3,048
已終止經營業務：				
中國內地	149	236	—	6,724
	315	674	3,127	9,772

6. 持續經營業務的其他虧損

港幣百萬元	本集團	
	2014年	2013年
衍生金融工具的公平價值虧損	—	(4)
按公平價值計入損益賬的金融資產的公平價值收益	2	—
持作發展物業的減值撥備	(84)	—
	(82)	(4)

7. 持續經營業務的融資成本

港幣百萬元	本集團	
	2014年	2013年
利息開支：		
— 可換股票據	68	187
— 銀行借貸	62	40
— 其他借貸成本	23	7
	153	234
減：撥充投資物業作資本的利息開支	(70)	(20)
	83	214

於2014年，撥充資本的借貸成本按本集團借貸的加權平均年利率4.64厘計算(2013年：6.14厘)。

財務報表附註

2014年12月31日（除另有說明外，數額均以港幣表示）

8. 持續經營業務的除稅前虧損

持續經營業務的除稅前虧損經計入及扣除以下項目後列賬：

港幣百萬元	本集團	
	2014年	2013年
計入：		
投資物業的租金收入	2	1
其他租金收入	14	14
減：開支	(6)	(6)
扣除：		
已售物業成本	—	223
折舊	16	19
員工成本，撥入以下項目：		
— 營銷成本	15	14
— 一般及行政開支	130	148
界定供款退休金計劃的供款	6	7
股份報酬開支	5	2
核數師酬金	4	5
土地及樓宇經營租賃租金，撥入以下項目：		
— 營銷成本	5	6
— 一般及行政開支	43	48
器材經營租賃租金	2	2
應收貿易賬款減值撥備	—	7
匯兌盈餘淨額	(1)	(1)

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			
	2014年				2013年			
	董事袍金	薪金、津貼、 其他津貼 及實物利益	花紅 (附註(i))	退休金 計劃供款	董事袍金	薪金、津貼、 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	—	9,172	4,500	963	—	8,093	6,046	850
陳進思	—	5,948	3,700	625	—	5,706	2,698	599
顏金施	—	4,115	3,275	625	—	5,706	2,255	599
林裕兒(附註iii)	—	11,096	3,584	898	—	10,661	2,698	870
獨立非執行董事								
張建標	218	—	—	—	218	—	—	—
王于漸教授，SBS，JP	218	—	—	—	218	—	—	—
盛智文博士，GBM，GBS，JP	218	—	—	—	218	—	—	—
	654	30,331	15,059	3,111	654	30,166	13,697	2,918

(i) 指於2014年支付的有關2013年及2014年花紅。

(ii) 指於2013年支付的有關2012年及2013年花紅。

(iii) 於2014年11月25日辭任執行董事。所示酬金為年內由本集團提供的酬金。

(iv) 截至2014年12月31日止年度的董事酬金總額為港幣4,900萬元(2013年：港幣4,700萬元)。

財務報表附註

2014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

授予董事的所有購股權已於2013年失效。於截至2014年12月31日止年度，概無任何購股權獲授出。

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(2013年：四位)為董事，彼等的酬金詳情載於附註9。其餘最高薪個別人士(2013年：一位)的酬金詳情如下：

港幣百萬元	本集團	
	2014年	2013年
薪金及其他短期僱員福利	4	4
花紅(附註i)	3	2
退休金計劃供款	1	—
股份報酬支出	5	2
	13	8

(i) 花紅於支付年度列支。

b. 其餘個別人士(2013年：一位)的酬金介乎以下酬金範圍：

	本集團 個別人士人數	
	2014年	2013年
港幣8,000,001元－港幣8,500,000元	—	1
港幣12,500,001元－港幣13,000,000元	1	—
	1	1

11. 持續經營業務的所得稅

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(2013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	
	2014年	2013年
香港利得稅		
— 現年度撥備	—	8
香港以外所得稅		
— 現年度撥備	13	9
遞延所得稅		
— 其他臨時差額的產生及撥回	8	1
	21	18

所得稅與本集團按適用稅率計算的持續經營業務會計溢利的對賬表如下：

港幣百萬元	本集團	
	2014年	2013年
除稅前虧損	(420)	(439)
按稅率百分之十六點五(2013年：百分之十六點五)計算的除稅前虧損名義稅項	(69)	(72)
在香港以外經營的附屬公司稅率不同的影響	2	—
毋須課稅收入的稅項影響	(4)	(1)
不可扣稅開支的稅項影響	68	74
並無確認遞延所得稅資產的稅項虧損	12	9
動用過往尚未確認的稅項虧損	(2)	(1)
其他	14	9
所得稅	21	18

財務報表附註

2014年12月31日（除另有說明外，數額均以港幣表示）

12. 已終止經營業務及出售附屬公司

於2014年4月8日，本集團訂立買賣協議（「買賣協議」）。據此，本集團同意向一名獨立第三方出售Gain Score Limited（本公司一家間接全資附屬公司）全部已發行股本，並轉讓本集團向Gain Score Limited作出之股東貸款，初步總代價為9.28億美元（相當於約港幣72.01億元），可根據買賣協議予以調整。Gain Score Limited及其附屬公司（「Gain Score集團」）的主要資產為位於中國內地的投資物業北京盈科中心的土地使用權及房產權。

交易事項於2014年8月完成，而根據買賣協議調整後收取的最終代價為9.39億美元（相當於約港幣72.81億元）。

a. 本公司股東應佔已終止經營業務溢利如下：

港幣百萬元	2014年	2013年
營業額	149	236
營銷成本	(23)	(36)
毛利	126	200
一般及行政開支	(50)	(108)
重估投資物業的盈餘	654	630
營業溢利	730	722
利息收入	6	11
融資成本	—	(1)
除稅前溢利	736	732
所得稅	(194)	(198)
除稅後溢利	542	534
出售附屬公司所得收益（扣除稅項）	1,390	—
本公司股東應佔已終止經營業務溢利	1,932	534

12. 已終止經營業務及出售附屬公司－續

b. Gain Score集團於出售日的資產淨值如下：

港幣百萬元	2014年
出售資產淨值：	
投資物業	7,236
物業、設備及器材	34
無形資產	31
應收貿易賬款淨額	4
預付款項、按金及其他流動資產	11
應收同系附屬公司款項	1
受限制現金	5
現金及現金等值項目	208
股東貸款	(1,983)
應計款項、其他應付賬款及遞延收入	(97)
當期所得稅負債	(4)
遞延所得稅負債	(1,166)
	4,280
以現金支付的代價	(7,281)
轉讓股東貸款	1,983
與出售事項有關的稅項及直接開支	873
	(145)
貨幣換算儲備重新分類為損益	(1,245)
出售附屬公司所得收益(扣除稅項)	(1,390)

c. 因出售事項而產生的現金流入淨額：

因出售事項而產生的現金流入淨額為港幣68.51億元，即已收現金代價扣除已付交易成本及出售的現金及現金等值項目。

財務報表附註

2014年12月31日（除另有說明外，數額均以港幣表示）

13. 股息

港幣百萬元

末期股息

2014年

2013年

—

—

2014年及2013年年度並無派發末期股息。

14. 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：

	2014年	2013年
盈利／(虧損)(港幣百萬元)		
持續經營業務的虧損	(441)	(457)
已終止經營業務的盈利	1,932	534
用以計算每股基本盈利及每股攤薄後盈利的盈利	1,491	77
股份數目		
用以計算每股基本盈利及每股攤薄後盈利的普通股加權平均數	1,583,857,214	1,582,775,022

根據適用的平邊契據條款，紅利可換股票據將授予持有人的經濟利益與紅利股份所附者相同。總金額為港幣592,553,354.40元(2013年：港幣592,553,354.40元)的未兌換紅利可換股票據將可兌換為1,185,106,708股(2013年：1,185,106,708股)每股面值港幣0.50元的已繳足普通股，並計入用以計算截至2014年12月31日及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。

14. 每股盈利－續

截至2014年12月31日止年度已行使5,000,000份僱員購股權。由於假定兌換僱員購股權產生的432,692股潛在普通股對截至2013年12月31日止年度持續經營業務水平的虧損有反攤薄效應，故在計算每股攤薄後盈利時，被視為有反攤薄效應。

2014年可換股票據已於截至2014年12月31日止年度悉數贖回。在計算截至2013年12月31日止年度的每股攤薄後盈利時，由於假定兌換2014年可換股票據產生的672,222,222股潛在普通股有反攤薄效應，故未予計入。

15. 投資物業

港幣百萬元	本集團	
	2014年	2013年
於1月1日	8,519	5,883
添置	220	2,101
重新分類(附註i)	(115)	—
重估投資物業的盈餘(附註ii)	654	630
出售附屬公司(附註12(b))	(7,236)	—
匯兌差額	(116)	(95)
於12月31日	1,926	8,519

- (i) 於2014年12月31日，就土地收購事項所繳納的增值稅約港幣1.15億元於相關稅務機構完成評稅後由投資物業重新分類至其他非流動應收款項。
- (ii) 於2014年，投資物業的未實現收益變動總額為港幣6.54億元(2013年：港幣6.3億元)，已計入綜合全面收入表內的「重估投資物業的盈餘」項下。有關收益來自本集團位於中國內地的投資物業，並已計入已終止經營業務(附註12(a))。
- (iii) 產生租金收入的直接經營開支港幣2,300萬元(2013年：港幣3,600萬元)已計入營銷成本並分類為已終止經營業務(附註12(a))，而與未出租投資物業相關的直接經營開支為港幣1,400萬元(2013年：港幣2,100萬元)。

財務報表附註

2014年12月31日 (除另有說明外，數額均以港幣表示)

15. 投資物業－續

a. 以下表格是按公平價值列賬的投資物業分析。其不同級別的定義如下：

- 相同資產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)。

港幣百萬元	於2014年12月31日的公平價值計量		
	相同資產 在活躍市場 上的報價 (級別1)	其他重大 可觀察參數 (級別2)	重大 不可觀察參數 (級別3)
本集團 持續公平價值計量			
投資物業			
— 印尼	—	—	1,874
— 香港	—	—	52

15. 投資物業－續

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

級別3公平價值計量資料

投資物業	估值方法	於2014年12月31日	
		不可觀察參數	比率
－印尼	剩餘價值法	按淨可出售面積的價格	5,950美元／每平方米 至6,690美元／每平方米
		建築成本	1,850美元／每平方米 至2,450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／每平方米

財務報表附註

2014年12月31日（除另有說明外，數額均以港幣表示）

15. 投資物業－續

投資物業	估值方法	於2013年12月31日	
		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2013年7月24日，本集團已完成收購一幅位於印尼雅加達的土地以發展優質甲級辦公大樓。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。

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2014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／減少及市場收益率的大幅下挫／上揚均會令投資物業的公平價值大幅上升／下降。

位於中國內地的投資物業於2013年12月31日的公平價值由獨立專業估值師按收入資本化法釐定。估值考慮預期市場租金及市場收益率。計入投資物業估值的若干所提供器材及傢具於2013年12月31日的金額為港幣3,800萬元，分別於物業、設備及器材中確認。該投資物業已於截至2014年12月31日止年度出售（附註12）。

15. 投資物業－續

b. 投資物業的賬面值分析如下：

港幣百萬元	本集團	
	2014年	2013年
於中國內地持有		
長期租約(超過50年)	—	1,238
中期租約(10至50年)	—	5,419
於印尼持有		
中期租約(10至50年)	1,874	1,810
於香港持有		
長期租約(超過50年)	52	52
	1,926	8,519

財務報表附註

2014年12月31日 (除另有說明外，數額均以港幣表示)

16. 物業、設備及器材

港幣百萬元	本集團				總計
	永久業權土地	樓宇及結構	其他 設備及器材	在建工程	
於2013年1月1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
於2014年1月1日的賬面淨額	5	82	83	5	175
添置	—	6	13	2	21
出售	—	—	(1)	—	(1)
折舊	—	(3)	(22)	—	(25)
出售附屬公司(附註12(b))	—	—	(34)	—	(34)
匯兌差額	(1)	(10)	2	(1)	(10)
於2014年12月31日的賬面淨額	4	75	41	6	126
於2014年12月31日					
成本	4	93	157	6	260
減：累計折舊	—	(18)	(116)	—	(134)
賬面淨額	4	75	41	6	126

17. 發展中／持作發展物業

a. 發展中物業

港幣百萬元	本集團	
	2014年	2013年
於1月1日	401	490
添置	2	4
匯兌差額	(51)	(93)
於12月31日	352	401

於2014年12月31日，發展中物業指間接全資附屬公司所持有位於日本的永久業權土地。管理層已就於發展中物業項下確認的日本發展項目於2014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	
	2014年	2013年
於1月1日	645	678
添置	6	12
減值撥備(附註6)	(84)	—
匯兌差額	(1)	(45)
於12月31日	566	645

於2014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)。

財務報表附註

2014年12月31日（除另有說明外，數額均以港幣表示）

17. 發展中／持作發展物業－續

b. 持作發展物業－續

與往年相同，管理層已就確認於持作發展物業項下的泰國土地的物業權益及改進開支的可收回金額進行評估，並已參考外聘估值師的意見。估值乃根據包括使用多個市場可比較因素、估計及假設的直接比較法而作出。根據減值評估，於2014年12月31日的可收回金額約為港幣5.66億元，故於截至2014年12月31日止年度確認減值撥備港幣8,400萬元。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。

18. 無形資產

港幣百萬元	本集團	
	2014年	2013年
成本：		
於1月1日	27	20
添置	4	6
出售附屬公司(附註12(b))	(31)	—
匯兌差額	—	1
於12月31日	—	27
累計攤銷：		
於1月1日及12月31日	—	—
賬面值：		
於12月31日	—	27

於2013年12月31日的無形資產指收取租金的權利。該無形資產已於完成出售Gain Score集團(附註12)後於截至2014年12月31日止年度出售。

19. 商譽

港幣百萬元	本集團	
	2014年	2013年
成本：		
於1月1日	99	100
匯兌差額	—	(1)
於12月31日	99	99
累計減值虧損：		
於1月1日及12月31日	(96)	(96)
賬面值：		
於12月31日	3	3

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	
	2014年	2013年
其他業務－物業管理業務	3	3
於12月31日	3	3

管理層已對物業管理業務的可收回金額進行評估。物業管理業務的可收回金額乃根據該業務的現金流預測計算。於2014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。

財務報表附註

2014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	
	2014年	2013年
香港上市股本證券	6	3
減：分類為流動資產的款項	(4)	(2)
	2	1

21. 於一間附屬公司的投資

港幣百萬元	本公司	
	2014年	2013年
非上市股份，按成本	2,870	2,870

附屬公司的結餘為無抵押、不計利息及無固定還款期。於2014年12月31日，應收附屬公司的欠款為港幣70.69億元(2013年：港幣70.63億元)，而於2014年12月31日，應付一間附屬公司的欠款為港幣46.93億元(2013年：港幣46.93億元)。

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	已發行資本／ 註冊資本的金額	本公司應佔 資本權益	
				直接	間接
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%
City Charm Enterprises Limited	英屬維爾京群島	投資控股	1美元	—	100%
資訊港有限公司	香港	物業發展	港幣2元	—	100%
盈科優質創建有限公司	香港	提供租賃 及融資	港幣1元	—	100%
Harmony TMK	日本	物業發展	4,550,000,000日元 (指定股份 100,000,000日元 及優先股 4,450,000,000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%

財務報表附註

2014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	已發行資本／ 註冊資本的金額	本公司應佔 資本權益	
				直接	間接
Interstate Holdings Limited	香港	物業發展管理	港幣1,850,760,001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%
Melati Holding Limited	英屬維爾京群島	投資控股	93,612美元	—	100%
Nihon Harmony Resorts KK	日本	滑雪場業務	405,000,000日元	—	100%
PCPD Facilities Management Limited	香港	提供物業 管理服務	港幣2元	—	100%
PCPD Services Limited	香港	提供行政服務	港幣2元	—	100%
PCPD Wealth Limited	香港	提供融資服務	港幣1元	—	100%
PT Prima Bangun Investama	印尼	物業發展 及管理	26,000,000美元	—	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	已發行資本／ 註冊資本的金額	本公司應佔 資本權益	
				直接	間接
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%
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2014年12月31日，代管人賬戶持有的銷售所得款項為港幣5.28億元（2013年：港幣5.41億元），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2014年12月31日以特定銀行賬戶持有為數約港幣10.22億元（2013年：港幣10.22億元）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，金額港幣1,000萬元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。此銀行借款已於截至2014年12月31日止年度償還（附註24(b)）。

財務報表附註

2014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

港幣百萬元	本集團	
	2014年	2013年
應收貿易賬款	8	23
減：減值撥備	—	(9)
	8	14

就應收貿易賬款而言，除非另有延長信貸期的相互協定，否則本集團一般授出的信貸期為發票日期起計30日內。

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	
	2014年	2013年
人民幣	2	7
港幣	1	1
日元	5	6
	8	14

23. 流動資產及負債－續

c. 應收貿易賬款淨額－續

(i) 賬齡分析

根據自發票日期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	
	2014年	2013年
即期	7	12
一至三個月	—	4
三個月以上	1	7
	8	23

(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	
	2014年	2013年
於1月1日	9	2
已確認的減值虧損	—	7
出售附屬公司(附註12)	(9)	—
於12月31日	—	9

財務報表附註

2014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

(iii) 港幣800萬元(2013年：港幣2,300萬元)的應收貿易賬款承受信貸風險。於2014年12月31日，概無應收貿易賬款經已減值，亦無作出任何撥備(2013年：港幣900萬元)。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2014年12月31日，港幣100萬元的應收貿易賬款逾期超過三個月但並無減值(2013年：零)。

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	
	2014年	2013年
即期	16	12
一至三個月	—	3
三個月以上	1	1
	17	16

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. 借款

港幣百萬元	本集團	
	2014年	2013年
須於以下時期內償還		
– 不超過一年	—	2,844
– 超過一年但不超過兩年	—	1,467
	—	4,311
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
銀行借款(附註b)	—	1,467
	—	4,311
有擔保	—	1,467
無擔保	—	2,844

- a. 2014年可換股票據本金額港幣24.20億元連同百分之二十的贖回溢價(總金額為港幣29.04億元)已於到期日2014年5月9日由2014年可換股票據發行人PCPD Wealth Limited(「PCPD Wealth」)(本公司的間接全資附屬公司)根據2014年可換股票據條款及條件以現金悉數贖回。

由於PCPD Wealth於2014年5月9日並無發行2019年可換股票據，因此PCPD Wealth、本公司及PCCW-HKT Partners Limited(電訊盈科有限公司(「電訊盈科」))的間接全資附屬公司)於2012年3月2日訂立的認購協議已失效，且不再具有法律效力。

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(2013年：百分之六點八七)計算。

財務報表附註

2014年12月31日（除另有說明外，數額均以港幣表示）

24. 借款－續

- 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限額為港幣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。上述港幣融資項下貸款已於2014年8月完成出售Gain Score集團後悉數償還。
- 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人民幣融資協議，據此，貸款人已同意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。於完成出售Gain Score集團後，人民幣融資已被註銷。
- d. 於2014年1月21日，本公司之間接全資附屬公司訂立兩項美元融資協議（「美元融資」），據此，貸款人將提供總金額2億美元的定期貸款融資，包括1.4億美元的定期貸款融資（「美元融資A」）及6,000萬美元的定期貸款融資（「美元融資B」），為發展於印尼的優質甲級辦公大樓提供資金。美元融資須於辦公大樓竣工後六個月或之前或2017年12月31日之前償還（以較早者為準）。美元融資由多家間接全資附屬公司的股份及資產作擔保，其中一家間接全資附屬公司須遵守若干財務比率的契諾，此乃財務機構借貸安排的常見慣例。於2014年12月31日，本集團並無違反有關契諾。美元融資已達成先決條件並可供提取，而截至2014年12月31日止，本集團並無提取任何款項。

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)	2014年 其他	總計
於2014年1月1日	516	5	521
增加應付款項	1	—	1
於2014年12月31日	517	5	522

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年 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

財務報表附註

2014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2013年1月1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d)	1,600	—
於2013年12月31日每股面值港幣0.50元的普通股	397,668,313	2,836
因行使購股權而發行的股份(附註e)	5,000,000	12
於2014年12月31日每股面值港幣0.50元的普通股(附註f)	402,668,313	2,848

- 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金額（包括股本及股份溢價），指附屬公司Ipswich Holdings Limited於逆向收購完成日已發行權益的金額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。

26. 已發行權益－續

b. 下表載列本公司的股本變動：

	本公司 股份數目	面值 港幣百萬元
法定：		
於2013年12月31日及2014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2013年1月1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d)	1,600	—
於2013年12月31日每股面值港幣0.50元的普通股	397,668,313	199
因行使購股權而發行的股份(附註e)	5,000,000	2
於2014年12月31日每股面值港幣0.50元的普通股(附註f)	402,668,313	201

c. 根據本公司於2012年5月2日舉行的股東特別大會上通過的普通決議案，以及於2012年5月16日及2012年6月21日發表有關派送紅股(股東有權選擇收取紅利可換股票據以代替紅利股份)的公告，本公司於2012年6月22日按於2012年5月30日名列本公司股東名冊內的本公司合資格股東(不包括選擇收取紅利可換股票據以取代其享有的全部紅利股份的合資格股東)所持的每一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，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。

財務報表附註

2014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

- d. 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。
- e. 截至2014年12月31日止年度，價值港幣11,875,000元的5,000,000份購股權按行使價每股港幣2.375元獲行使及發行5,000,000股股份。
- f. 於2014年12月31日，每股面值港幣0.50元的已發行並已繳足的合併普通股總數為402,668,313.2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，每月供款上限為港幣1,500元。計劃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批准。

2005年計劃將於2015年5月22日屆滿，而一項普通決議案將於應屆股東週年大會上提呈，以批准終止2005年計劃及採納一項新計劃。於2005年計劃終止後，將不會根據該計劃進一步授出購股權，惟2005年計劃的條款於所有其他方面仍將具備十足效力。

財務報表附註

2014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2014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	
	2014年	2013年
於1月1日	5,000,000	5,000,000
已行使	(5,000,000)	—
於12月31日	—	5,000,000
於12月31日已歸屬的購股權	—	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	2014年		2013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

截至2014年12月31日及2013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。於截至2014年12月31日止年度，有關2003年購股權計劃的5,000,000份已授出購股權已獲行使。

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：

	2014年		2013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	2.375	5,000,000	2.375	5,000,000
已行使	2.375	(5,000,000)	—	—
12月31日	—	—	2.375	5,000,000

年內已行使的購股權於行使日的加權平均股價為港幣3.56元。

就根據2003年購股權計劃授出的購股權而言，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。

財務報表附註

2014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

電訊盈科設立兩項僱員股份獎勵計劃，據此，可向參與計劃的附屬公司僱員授予股份獎勵。本集團為電訊盈科僱員股份獎勵計劃的參與成員。根據該等計劃，於向一名僱員授出獎勵後，有關股份將以信託方式代有關僱員持有，於一段期間後待獎勵已歸屬為既得利益時授予僱員，惟有關僱員須於有關期間仍為本集團僱員，以及符合授出獎勵時指明的任何其他條件。

有關授予本集團僱員股份的會計政策詳情，於附註2(w)(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。

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	
	2014年	2013年
於1月1日	952,793	673,000
信託人按電訊盈科股份平均市價每股港幣4.20元 從市場購買(2013年：港幣3.76元)	855,000	616,000
已歸屬	(644,243)	(336,207)
於12月31日	1,163,550	952,793

28. 股份基礎付款交易－續

b. 股份獎勵計劃－續

年內，根據購買計劃獎勵的電訊盈科股份及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

	2014年		2013年	
	於獎勵當日的 加權平均 公平價值 港幣元	電訊盈科 股份數目	於獎勵當日的 加權平均 公平價值 港幣元	電訊盈科 股份數目
於1月1日	3.75	952,279	2.97	672,414
已獎勵(附註(iii))	3.99	854,611	4.17	616,072
已歸屬	3.54	(644,243)	2.97	(336,207)
於12月31日(附註(ii))	4.04	1,162,647	3.75	952,279

(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	
			2014年	2013年
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	308,036
2014年4月11日	2014年4月11日至2015年4月11日	3.99	427,305	—
2014年4月11日	2014年4月11日至2016年4月11日	3.99	427,306	—
			1,162,647	952,279

於2014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0.67年(2013年：0.71年)。

財務報表附註

2014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

(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	
			2014年	2013年
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
2014年4月11日	2014年4月11日至2015年4月11日	3.99	427,305	—
2014年4月11日	2014年4月11日至2016年4月11日	3.99	427,306	—
			854,611	616,072

c. 可以現金替代的股份基礎付款交易

(i) 於2013年5月23日，本集團與一幅位於印尼雅加達的土地的賣方聯屬公司（「支援商」）訂立支援協議，據此，本集團將透過發行一家間接全資附屬公司（「Melati」）相當於其股本百分之六點三八八的股份（「支援商股份」）及轉讓向Melati提供的股東貸款（「支援商股東貸款」），就所獲取的支援服務支付部分款項，價值為2,300萬美元（可向下調整）。

此外，本集團向支援商授予權利（但非履行責任），可於發行支援商股份及轉讓支援商股東貸款的日期起計五年屆滿後，要求本集團向支援商購買全部（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發行；或當Melati的綜合資產淨值為負數時，支援商股東貸款將按面值扣減Melati綜合資產淨值相應部分的絕對值後轉讓，而支援商股份將按1美元的名義值發行。

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2014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（2013年：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，待將在印尼雅加達興建的優質甲級辦公大樓獲發入伙紙之時，本集團將向投資者配發一家間接全資附屬公司(「Rafflesia」)的百分之九點九九股份(「投資者股份」)，並向投資者轉讓提供予Rafflesia的全部無抵押及免息股東貸款(「投資者股東貸款」)的百分之九點九九。透過是項安排，投資者可按與本集團在印尼發展項目產生的總投資成本相同的百分比(百分之九點九九)金額加上自土地收購事項完成日期起至股份獲認購時止期間的融資費用的代價，擁有本集團的印尼發展項目的百分之九點九九。

此外，本集團向投資者授予權利(但非履行責任)，可於2023年5月23日或之後的任何時間，要求本集團向投資者收購全部(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」)。投資者認沽期權的架構可在實際可行的情況下使投資者能變現其投資及防止未知方成為Rafflesia的利益相關人士。投資者認沽期權於授出時不設期權金。

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

管理層認為投資者股份的公平價值與Rafflesia的綜合資產淨值為正相關，而於2014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(2013年：零)。

財務報表附註

2014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
	2014年					
	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2014年1月1日的結餘	2,439	1	1,361	—	1,238	5,039
年內全面總虧損	—	—	—	—	(4)	(4)
贖回2014年可換股票據(附註24(a))	—	—	(769)	—	769	—
行使購股權	10	—	—	—	—	10
於2014年12月31日的結餘	2,449	1	592	—	2,003	5,045

港幣百萬元	本公司					總額
	2013年					
	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

30. 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
於2014年1月1日	468	553	(6)	1,015
於綜合損益表扣除	20	163	6	189
出售附屬公司(附註12(b))	(480)	(705)	19	(1,166)
匯兌差額	(6)	(6)	—	(12)
於2014年12月31日	2	5	19	26

港幣百萬元	本集團	
	2014年	2013年
於綜合資產負債表內確認的遞延所得稅負債	26	1,034
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)
於12月31日	26	1,015

財務報表附註

2014年12月31日（除另有說明外，數額均以港幣表示）

30. 遞延所得稅－續

b. 遞延所得稅負債分析如下：

港幣百萬元	本集團	
	2014年	2013年
遞延所得稅負債：		
－ 超過12個月後收回	26	1,015
－ 12個月內收回	—	—
	26	1,015

c. 於2014年12月31日，本集團有未確認估計稅務虧損港幣3.85億元（2013年：港幣4.41億元）結轉以扣除未來應課稅溢利。與於香港以外經營的附屬公司有關的稅務虧損港幣1.78億元（2013年：港幣2.66億元）將自2014年12月31日起一至九年內（2013年：一至九年內）到期，餘額港幣2.07億元（2013年：港幣1.75億元）的稅務虧損主要與香港公司有關，並可無限期結轉。

31. 持續經營業務綜合現金流量表附註

除稅前虧損與經營業務所動用的現金淨額對賬表

港幣百萬元	本集團	
	2014年	2013年
除稅前虧損	(420)	(439)
調整：		
－ 利息收入	(12)	(7)
－ 融資成本	83	214
－ 折舊	16	19
－ 持作發展物業的減值撥備	84	—
－ 衍生金融工具的公平價值(收益)/虧損	(2)	4
－ 匯兌差額	(1)	—
營運資金變動前的營業虧損	(252)	(209)

31. 持續經營業務綜合現金流量表附註－續

除稅前溢利與經營業務所動用的現金淨額對賬表－續

港幣百萬元	本集團	
	2014年	2013年
經營資產(增加)/減少：		
－發展中物業	(2)	212
－持作發展物業	(6)	(12)
－其他金融資產	(1)	(1)
－其他非流動應收款項	(39)	—
－預付款項、按金及其他流動資產	4	6
－以代管人賬戶持有的銷售所得款項	13	137
－受限制現金	10	287
－應收貿易賬款淨額	2	5
－應收同系附屬公司的欠款	2	(1)
－應收關聯公司的欠款	8	(9)
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	11	(32)
－銷售物業的已收訂金	—	(28)
－欠同系附屬公司款項	(3)	(9)
－根據數碼港計劃協議應付特區政府的款項	1	(438)
－其他非流動應付款項	5	—
營運所動用的現金	(247)	(92)
已收利息	12	7
已(付)/退稅項		
－在香港	(4)	1
－在香港以外	(10)	(5)
經營業務所動用的現金淨額	(249)	(89)

財務報表附註

2014年12月31日（除另有說明外，數額均以港幣表示）

32. 承擔

a. 資本

港幣百萬元	本集團	
	2014年	2013年
已授權及訂約	1,431	156
已授權但未訂約	334	31
	1,765	187

上述資本承擔按性質分析如下：

港幣百萬元	本集團	
	2014年	2013年
物業發展計劃	47	49
無形資產	—	23
投資物業	1,679	114
物業、設備及器材	39	1
	1,765	187

於2013年12月31日的資本承擔港幣4,300萬元與於截至2014年12月31日止年度出售的Gain Score集團有關。

32. 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	
	2014年	2013年
一年內	48	41
一年至五年	64	42
	112	83

租賃的首次租期一般為一年至六年(2013年：一年至六年)，其中一項(2013年：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	
	2014年	2013年
一年內	1	1
一年至五年	1	2
	2	3

租賃的首次租期一般為三個月至五年(2013年：一年至四年)，上述租賃並無包括或然租金(2013年：無)。

財務報表附註

2014年12月31日（除另有說明外，數額均以港幣表示）

32. 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三年至十年（2013年：一年至十五年），其中一項（2013年：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2014年12月31日的經營租賃應收租金與於2013年12月31日的金額相比有所減少，此乃由於出售持有北京投資物業的附屬公司所致（附註12）。

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	
	2014年	2013年
一年內	15	222
一年至五年	29	316
五年以上	—	16
	44	554

33. 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：

於2014年1月21日，本公司及一家間接全資附屬公司就本金金額2億美元的美元融資向一家間接全資附屬公司授出以貸款人為受益人的擔保（附註24(d））。

34. 銀行信貸

銀行信貸總額於2014年12月31日為港幣15.52億元(2013年：港幣31.28億元)，其中未動用信貸為港幣15.52億元(2013年：港幣16.28億元)。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	
	2014年	2013年
投資物業	1,874	6,657
預付款項、按金及其他流動資產	182	—
現金及現金等值項目	20	—
受限制現金	—	10
短期存款	—	5
	2,076	6,672

- (i) 於2014年12月31日，與印尼雅加達辦公大樓的建築工程相關的履約保證約港幣1.66億元已抵押以取得銀行信貸。

財務報表附註

2014年12月31日（除另有說明外，數額均以港幣表示）

35. 重大關聯方交易

本集團由電訊盈科控制，該公司擁有本公司股份的百分之七十點八（2013年：百分之七十四點五）。於2014年12月31日，本公司其餘百分之二十九點二（2013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	
	2014年	2013年
銷售服務：		
— 同系附屬公司		
辦公室租賃租金	14	16
其他服務	—	1
— 關聯公司		
設施管理服務	27	25
辦公室租賃租金	1	1
其他服務	1	—
銷售物業、設備及器材：		
— 同系附屬公司	1	—
購入服務：		
— 同系附屬公司		
企業服務	6	5
辦公室分租	—	2
資訊科技及其他物流服務	5	3
購入物業、設備及器材：		
— 同系附屬公司	1	—

以上交易乃經本集團與關聯方磋商後在日常營業過程中進行。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。

35. 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	
	2014年	2013年
薪金及其他短期僱員福利	30	30
花紅	15	13
董事袍金	1	1
離職後福利	3	3
	49	47

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	
	2014年	2013年
應收關聯方的款項：		
－同系附屬公司	1	4
－關聯公司	3	11
	4	15
應付關聯方的款項：		
－同系附屬公司	2	5

財務報表附註

2014年12月31日（除另有說明外，數額均以港幣表示）

35. 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年可換股票據的面值（附註24(a)）。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	
	2014年	2013年
於1月1日	2,887	2,839
利息開支	8	24
已付利息	(8)	(24)
贖回溢價撥備	17	48
贖回2014年可換股票據	(2,904)	—
於12月31日	—	2,887

36. 財務風險管理

本集團的投資政策是審慎投資本集團管理的所有盈餘資金，務求在取得最豐厚投資回報之餘，亦可滿足流動資金需要、保障金融資產及管理有關風險。

本集團的活動承受多種財務風險：外匯風險、信貸風險、流動資金風險及公平價值利率風險。本集團的整體風險管理計劃專注於財務市場的難預測性，並尋求盡量減低對本集團表現的潛在不利影響。

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。

36. 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	本集團					
	2014年			2013年		
	美元	日元	泰銖	美元	日元	泰銖
現金及現金等值項目	2,170	1	—	247	1	1

本集團在亞太地區營運，故此承受不同貨幣產生的外匯風險。外匯風險來自未來商業交易、已確認資產和負債以及海外業務的投資淨額。風險管理政策為將流動資產主要以港幣及美元計值。由於港幣與美元掛鈎，本集團預計美元兌港幣的匯率不會出現任何重大變動。如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泰銖、印尼盾及日元。

財務報表附註

2014年12月31日（除另有說明外，數額均以港幣表示）

36. 財務風險管理－續

a. 外匯風險－續

外幣風險敏感度分析

於2014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。2013年的分析乃按相同基準作出。

港幣百萬元	本集團			
	2014年		2013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	(108)	—	(12)	—
人民幣	—	(1)	—	(308)
泰銖	—	(32)	—	(32)
日元	—	(24)	—	(26)
印尼盾	—	(78)	—	(49)

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2014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七十（2013年：百分之三十）是來自三名客戶。

36. 財務風險管理－續

b. 信貸風險－續

現金及現金等值項目、短期存款及受限制現金結餘的信貸質素可參照穆迪信貸評級(如有)進行評估如下：

現金及現金等值項目

港幣百萬元	本集團	
	2014年	2013年
Aa1	982	—
Aa2	22	29
Aa3	25	144
A1	259	267
A2	946	349
A3	194	—
Baa1	4	3
Baa2	—	52
未評級	34	22
	2,466	866

短期存款

港幣百萬元	本集團	
	2014年	2013年
Baa2	—	10
	—	10

財務報表附註

2014年12月31日（除另有說明外，數額均以港幣表示）

36. 財務風險管理－續

b. 信貸風險－續

受限制現金

港幣百萬元	本集團	
	2014年	2013年
Aa2	1,022	1,022
Aa3	—	10
	1,022	1,032

36. 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2014年12月31日						
應付貿易賬款	17	—	—	—	17	17
應計款項及其他應付款項	547	—	—	—	547	547
欠同系附屬公司款項	2	—	—	—	2	2
根據數碼港計劃協議						
應付特區政府的款項	522	—	—	—	522	522
其他非流動應付款項	—	4	178	—	182	161
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
欠同系附屬公司款項	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

財務報表附註

2014年12月31日（除另有說明外，數額均以港幣表示）

36. 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。

於2014年12月31日，本集團尚未提取的貸款融資為2億美元（附註24(d)）。

下表詳細說明本集團借款的利率狀況。

	本集團			
	2014年		2013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35(d)）	—	—	6.87%	2,887
可變利率借款：				
銀行借款（附註24(b)）	—	—	3.02%	1,500
借款總額		—		4,387

37. 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。

37. 資本管理－續

於2014年12月31日，在所有借貸已經於年內贖回或償還(附註24)後，債務對經調整資金比率已不再適用。於2014年12月31日及2013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	
	2014年	2013年
一家同系附屬公司提供的貸款(附註35(d))	—	2,887
銀行貸款	—	1,500
減：現金及現金等值項目	(2,466)	(866)
債務淨額	(2,466)	3,521
已發行權益	2,848	2,836
加：保留盈利	3,115	855
經調整資金	5,963	3,691
債務對經調整資金比率	—	95%

除根據外界貸款融資協議(附註24)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。

38. 公平價值估計

下表是按估值方法以公平價值列賬的金融工具分析。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)。

財務報表附註

2014年12月31日（除另有說明外，數額均以港幣表示）

38. 公平價值估計－續

下表是按公平價值會計處理據公平價值級別分類於呈報期末以公平價值計量的本集團金融工具分析。有關按公平價值計量的投資物業的披露資料詳見附註15。

港幣百萬元	本集團			總額
	級別1	級別2	級別3	
	2014年			
持續公平價值計量 資產				
其他金融資產	6	—	—	6
	本集團			
	2013年			
港幣百萬元	級別1	級別2	級別3	總額
持續公平價值計量 資產				
其他金融資產	3	—	—	3

截至2014年12月31日及2013年12月31日止年度，不同級別之間概無任何金融工具轉移。

(a) 級別1的金融工具

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

38. 公平價值估計 – 續

(b) 級別2的金融工具

未在活躍市場買賣的金融工具(如場外交易衍生工具)的公平價值乃採用估值方法釐定。該等估值方法盡量利用可觀察市場數據(如有)，並盡量少倚賴主體的特定估計。倘計算一項工具的公平價值所需的所有重要參數均為可觀察數據，則該工具列入級別2。

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價值的其他方法(例如貼現現金流量分析)。

五年財務概要

(以港幣表示)

業績

港幣百萬元	2014年	2013年	2012年	2011年	2010年
按主要業務劃分的營業額					
物業發展	—	283	791	1,710	1,100
物業投資	151	237	240	262	216
四季康樂業務	77	72	78	84	77
其他業務	87	82	75	70	102
	315	674	1,184	2,126	1,495
營業溢利	381	490	399	328	1,409
出售附屬公司所得收益(扣除稅項)	1,390	—	—	—	—
融資成本淨額	(65)	(197)	(167)	(135)	(158)
除稅前溢利	1,706	293	232	193	1,251
所得稅	(215)	(216)	(165)	(131)	(387)
本公司股東應佔溢利	1,491	77	67	62	864
資產及負債，於12月31日					
港幣百萬元	2014年	2013年	2012年	2011年	2010年
非流動資產總額	3,129	9,773	7,317	6,897	6,426
流動資產總額	4,368	2,564	3,208	4,789	6,218
流動負債總額	(1,748)	(3,906)	(1,377)	(1,345)	(2,814)
流動資產／(負債)淨值	2,620	(1,342)	1,831	3,444	3,404
總資產減流動負債	5,749	8,431	9,148	10,341	9,830
非流動負債總額	(187)	(2,932)	(3,454)	(3,174)	(2,965)
資產淨值	5,562	5,499	5,694	7,167	6,865

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	設定用途	完成進度	預計 完工日期	總地盤面積 (平方米)	樓面 總面積約數 (平方米)	本集團 持有百分比
3 主要持作投資物業						
印尼						
Jenderal Sudirman Kav. No. 52-53 Lot 10 Senayan, Kebayoran Baru South Jakarta, Indonesia	商業	地庫挖掘工程	2017年	9,277	90,500	100%

* 租約期：
長期：不少於50年的租約

投資者關係

上市

本公司的普通股在香港聯合交易所有限公司主板上市，股份代號為00432。

有關本公司的任何查詢，可提交至投資者關係（地址載列於本頁內）。

董事會

執行董事

李澤楷 (主席)
李智康 (副主席及行政總裁)
陳進思
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

公司秘書

曾細忠

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

投資者關係

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
The Belvedere Building
69 Pitts Bay Road, Pembroke HM 08
Bermuda

股份過戶登記處香港分處

香港中央證券登記有限公司
香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心17樓1712-1716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