



Pacific Century
Premium Developments
盈科大衍地產發展

股份代號: 00432

中期報告 2015



目錄

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



主席報告書

藉此充足的現金基礎，本集團將更具能力進行投資物業和其他項目，使投資組合趨向多元化。



主席報告書

盈大地產在去年完成出售北京盈科中心（「北京盈科中心」）後，因而顯著提昇集團的現金流量。藉此充足的現金基礎，本集團將更具能力進行投資物業和其他項目，使投資組合趨向多元化。

展望未來，盈大地產將繼續以物業發展及投資作為其核心業務。本集團現正物色新的機會，以充分發揮其品牌及往績優勢。

2015年上半年，美國加息的預期及希臘債務危機，繼續為全球投資者帶來不明朗因素。多國傾向於採取更寬鬆的貨幣政策，令這些國家的貨幣貶值。這些國家應該會湧現一些新的機遇，盈大地產將積極地探討合適的發展項目。

本集團現正在印尼雅加達興建一幢符合環保及可持續發展領域上一些最高國際標準的優質甲級辦公大樓。我們深信，以盈大

地產擁有的頂級物業發展商品牌及往績優勢，本集團將在不同的地區同樣取得佳績。

位於日本北海道及泰國攀牙省的海外項目亦正按計劃進行。



李澤楷

主席

2015年8月5日

行政總裁報告書

本集團位於印尼雅加達的項目進展順利。盈大地產有信心該幢辦公大樓將於2017年投入運作。



行政總裁報告書

本集團於截至2015年6月30日止六個月，持續經營業務錄得綜合營業額約為港幣9,900萬元，而2014年首六個月的綜合營業額約為港幣1.03億元。於回顧期內，本集團持續經營業務的綜合營業虧損約為港幣1.14億元，2014年上半年的營業虧損約為港幣1.51億元。本集團於2015年首六個月的持續經營業務的公司股東應佔綜合虧損合共為港幣1.12億元，去年同期淨虧損約為港幣2.12億元。截至2015年6月30日止六個月，每股基本虧損約為港幣7.08分，而去年同期持續經營業務的每股虧損約為港幣13.40分。

董事會宣佈不派發2015年上半年中期股息。

本集團位於印尼雅加達的項目進展順利。地基及地庫牆面工程均已經完成，兩層地庫亦已建成，其他部分的工程將按計劃進行。我們的目標是興建一幢優質甲級辦公大樓，符合環保及可持續發展領域上一些最高的國際標準。盈大地產有信心該幢辦公大樓將於2017年投入運作。

本集團知悉有多家公司有意租用該幢辦公大樓樓面，而本集團已與一家國際銀行集團簽訂租賃意向書。

至於集團的其他項目，管理層認為現時為加快日本北海道度假村項目進度的適當時機。本集團已與一家五星級酒店管理集團簽訂意向書作為項目第一期規劃工作的一部分。泰國項目的準備工作亦正如期進行。



李智康

副主席及行政總裁

2015年8月5日

管理層的討論及分析

以下載列截至2015年6月30日止六個月，有關盈科大衍地產發展有限公司（「本公司」）及其附屬公司（連同本公司統稱為「本集團」）業務的未經審核綜合財務業績及營運情況的管理層討論及分析：

業務回顧

誠如2013年年報所呈報，Villa Bel-Air的洋房新盤銷售已於2013年完成。於2015年上半年，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十九次收益盈餘淨額分發合共約為港幣3.00億元。就此，特區政府獲支付約港幣1.94億元，而本集團則收取約港幣1.06億元。

印尼物業投資

本集團在印尼的物業投資位於印尼雅加達金三角內的蘇迪曼商業中心區。該地盤正在興建一幢40層高的優質甲級辦公大樓；於地基及地庫牆面工程竣工後，地庫兩個樓層的建築工作已於2015年6月30日完成，而其他樓層亦在進行中。是項物業發展預計於2017年落成並投入運作。

海外物業發展項目

位於日本北海道二世古之Hanazono四季皆宜度假村項目的詳細設計工作正如期進行，同時本集團已與一間五星級酒店管理集團簽訂意向書。位於泰國南部攀牙省項目的準備工作正如期進行。

日本四季康樂活動業務

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

截至2015年6月30日止六個月，本集團自四季康樂活動業務錄得收益約港幣5,200萬元，2014年同期則約為港幣5,400萬元。

香港物業管理及設施管理

截至2015年6月30日止六個月，本集團向香港客戶提供專業的物業管理及設施管理服務，產生收益約港幣2,400萬元，2014年同期則約為港幣2,800萬元。

其他業務

本集團的其他業務主要包括日本的物業管理、香港的物業投資及中國內地的資產管理。截至2015年6月30日止六個月，來自其他業務的收益約為港幣2,300萬元，而2014年同期則約為港幣2,100萬元。

管理層的討論及分析

財務回顧

業績回顧

截至2015年6月30日止六個月，持續經營業務錄得綜合營業額約港幣9,900萬元，較2014年同期約港幣1.03億元減少約百分之四。

截至2015年6月30日止六個月，持續經營業務錄得綜合毛利約港幣7,500萬元，較2014年同期約港幣6,900萬元增加約百分之九。除一項關於過往物業銷售的一次性銷售成本調整外，兩個期間的綜合毛利率相近。

截至2015年6月30日止六個月，一般及行政開支約為港幣1.83億元，較2014年同期約港幣2.22億元減少百分之十八。該減少主要是由於期內因架構改變減省成本及法律及專業人士費用支出減少。

截至2015年6月30日止六個月，持續經營業務的綜合營業虧損減少至約港幣1.14億元，2014年同期則約為港幣1.51億元。該減少的主要原因是2015年上半年的一般及行政開支減少。

由於以上各項，截至2015年6月30日止六個月，持續經營業務錄得綜合稅後淨虧損約港幣1.12億元，2014年同期則約為港幣2.12億元。回顧期內每股基本虧損為港幣7.08分，2014年同期每股基本虧損則為港幣13.40分。

流動資產及負債

於2015年6月30日，本集團所持有的流動資產約為港幣32.84億元（2014年12月31日：港幣43.68億元），主要包括現金及銀行結餘、以代管人賬戶持有的銷售所得款項、受限制現金及預付款項、按金及其他流動資產。流動資產減少，主要是由於為出售Gain Score集團支付稅款及投資於物業發展。現金及銀行結餘（包括現金及現金等值項目及短期存款）減少約百分之十一，由2014年12月31日約為港幣24.66億元減少至2015年6月30日約為港幣21.93億元。以代管人賬戶持有的銷售所得款項於2015年6月30日約為港幣5.23億元（2014年12月31日：港幣5.28億元）。於分派數碼港項目收益盈餘淨額及發放受限制現金回本集團後，受限制現金水平由2014年12月31日約為港幣10.22億元減少至2015年6月30日約為港幣9,600萬元。

於2015年6月30日，本集團流動負債總額約為港幣9.56億元，於2014年12月31日則約為港幣17.48億元。有關減少是由於支付根據數碼港項目協議應付特區政府的款項及應付所得稅。

管理層的討論及分析

資本架構、流動資金及財務資源

於2015年6月30日，本集團概無未償還借款(2014年12月31日：無)。

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2015年6月30日為止，本集團尚未提取任何款項。

於2015年6月30日，淨資本負債比率並不適用(於2014年12月31日：不適用)。債務淨額是按借款的本金額減現金及現金等值項目及短期存款的總和計算。

現金及銀行存款主要以美元及港幣持有。本集團擁有海外業務，其部分淨資產將承受外幣匯率波動之風險。於2015年6月30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三十八、百分之八及百分之九。本集團就該等業務承擔的貨幣風險受印尼盾、泰銖及日圓的匯率波動影響，同時為減低印尼盾的貨幣風險，本集團已於2015年6月25日訂立印尼盾／美元貨幣期權，名義金額為2億美元。

截至2015年6月30日止六個月，經營業務所產生的現金約為港幣1.15億元，而2014年同期持續經營業務所動用的現金額則約為港幣1.99億元。

所得稅

截至2015年6月30日止六個月，本集團的持續經營業務所得稅約為港幣500萬元，而2014年同期則約為港幣1,200萬元。

資產抵押

於2015年6月30日，本集團賬面總值約為港幣20.96億元(2014年12月31日：港幣20.76億元)的若干資產及本集團旗下公司的股權，以及約為港幣1.62億元(2014年12月31日：港幣1.66億元)的履約保證已抵押予銀行，作為取得貸款融資的擔保。

僱員及薪酬政策

於2015年6月30日，本集團於香港及海外聘請的僱員總數為255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。

管理層的討論及分析

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

股息及分派

董事會並無向股東宣派截至2015年6月30日止六個月的中期股息，亦無向紅利可換股票據持有人宣派截至2015年6月30日止六個月的中期分派（2014年：無）。

董事會不建議派發截至2014年12月31日止年度的末期股息。

展望

市場預期美國聯儲局將維持低利率政策，並有可能於2015年下半年輕微加息；同時，亞太區將繼續扮演全球經濟增長的主要動力角色。日圓匯率下降令日本出口受惠，由於企業盈利改善，支持該國的資本支出上升趨勢。鑒於泰國及印尼新政府致力推行刺激措施並推動經濟改革，兩國的國內生產總值可望得到改善。

亞太區仍將是企業業務發展的優先選擇。該區域失業率持續低企，而東南亞國家成員之一的印尼就業職位更明顯增加。考慮到這些和地理位置優越且具備環保要素，盈大地產對其在印尼雅加達興建中的40層高優質甲級辦公大樓之市場反應保持樂觀。該幢辦公大樓建築工程目前進展理想，地庫的兩個樓層已於2015年6月30日建成，預計整幢大樓將於2017年落成。

此外，本集團已與一間五星級酒店管理集團簽訂意向書，加快推進日本北海道二世古物業發展項目的規劃工作。本集團預期，日本經濟的穩步復甦將對該長假期村項目產生積極影響。

本集團出售北京盈科中心後，憑藉其現金水平及適當的槓桿效應，得以在維持現有業務的同時，繼續考慮潛在項目。

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。

李先生現為東亞銀行有限公司獨立非執行董事。他也是美國華盛頓策略及國際研究中心國際委員會的成員，以及環球資訊基建委員會的成員。李先生於2011年11月獲亞洲有線與衛星電視廣播協會頒發終身成就獎。

李智康

副主席及行政總裁

李先生，64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。

董事會

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

李先生是羅浮宮國際委員會會員及羅浮宮的中國大使。

李先生在1975年畢業於美國康奈爾大學，獲頒授政治學學士學位。

陳進思

陳先生，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

獨立非執行董事

王于漸教授，SBS，JP

王教授，63歲，盈大地產獨立非執行董事、盈大地產審核委員會主席及盈大地產董事會薪酬委員會和提名委員會成員。他於2004年7月成為盈大地產董事。

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

王教授現為以下香港上市公司的獨立非執行董事：

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

盛智文博士，GBM，GBS，JP

盛智文博士，67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。盛智文博士亦為信和置業、尖沙咀置業集團有限公司、利標品牌有限公司、電視廣播有限公司的獨立非執行董事、以及天星小輪有限公司董事局成員。盛智文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2002年10月至2012年12月期間為Wynn Resorts, Limited之非執行董事。

王教授亦是以下公司的獨立非執行董事：

- (1) 領滙管理有限公司(於香港上市的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)。

王教授曾於2002年6月至2015年5月期間為長江生命科技集團有限公司之獨立非執行董事。

董事會

盛智文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。盛智文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。盛智文博士於2015年6月獲委任為香港機場管理局董事局成員。盛智文博士於2015年1月獲香港特別行政區政府行政長官委任為亞太區經濟合作組織商貿諮詢理事會的中國香港代表。

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

張昀

張女士，47歲，盈大地產獨立非執行董事，盈大地產董事會薪酬委員會主席、盈大地產董事會審核委員會和提名委員會成員。她於2015年5月成為盈大地產董事。

張女士擁有超過21年的私募股權投資經驗，現為Pacific Alliance Group (「PAG」) 私募股權部門太平洋產業基金(Pacific Alliance Equity Partners)的創辦管理合夥人。於加入PAG前，她為美國國際投資公司(AIG Investment Corporation)之副總裁。她現為以下香港上市公司的獨立非執行董事：

- (1) 金沙中國有限公司；及
- (2) 好孩子國際控股有限公司。

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

財務資料

- 15 簡明綜合全面收入表
- 17 簡明綜合權益變動表
- 18 簡明綜合資產負債表
- 20 簡明綜合現金流量表
- 22 未經審核簡明綜合財務資料附註



簡明綜合全面收入表

截至2015年6月30日止六個月

港幣百萬元	附註	2015年 (未經審核)	2014年 (未經審核)
持續經營業務			
營業額	2	99	103
營銷成本		(24)	(34)
毛利		75	69
一般及行政開支		(183)	(222)
其他收入		—	1
其他(虧損)/收益淨額		(6)	1
營業虧損		(114)	(151)
利息收入		7	3
融資成本		—	(52)
除稅前虧損	3	(107)	(200)
所得稅	4	(5)	(12)
本公司股東應佔持續經營業務虧損		(112)	(212)
已終止經營業務			
本公司股東應佔已終止經營業務溢利	11(a)	—	347
本公司股東應佔(虧損)/溢利		(112)	135

簡明綜合全面收入表

截至2015年6月30日止六個月

港幣百萬元	附註	2015年 (未經審核)	2014年 (未經審核)
其他全面虧損：			
可能被重新分類為損益			
匯兌差額：			
換算海外業務的匯兌差額		(163)	(237)
全面總虧損		(275)	(102)
全面總(虧損)／收入來自於：			
持續經營業務		(275)	(173)
已終止經營業務		—	71
		(275)	(102)
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	6		
持續經營業務		(7.08)分	(13.40)分
已終止經營業務		—	21.92 分
		(7.08)分	8.52 分
攤薄後每股(虧損)／盈利			
持續經營業務	6	(7.08)分	(13.40)分
已終止經營業務		—	21.92 分
		(7.08)分	8.52 分

第22至39頁的附註構成該等未經審核簡明綜合財務資料的一部分。

簡明綜合權益變動表

截至2015年6月30日止六個月

港幣百萬元	2015年 (未經審核)						
	已發行 權益	資本儲備	貨幣 換算儲備	可換股 票據儲備	其他儲備	保留盈利	總計
於2015年1月1日的結餘	2,848	(565)	(438)	592	10	3,115	5,562
期內全面總虧損	—	—	(163)	—	—	(112)	(275)
於2015年6月30日的結餘	2,848	(565)	(601)	592	10	3,003	5,287

港幣百萬元	2014年 (未經審核)						
	已發行 權益	資本儲備	貨幣 換算儲備	可換股 票據儲備	其他儲備	保留盈利	總計
於2014年1月1日的結餘	2,836	(565)	1,002	1,361	10	855	5,499
期內全面總(虧損)/收入	—	—	(237)	—	—	135	(102)
贖回2014年可換股票據(附註13(a))	—	—	—	(769)	—	769	—
於2014年6月30日的結餘	2,836	(565)	765	592	10	1,759	5,397

第22至39頁的附註構成該等未經審核簡明綜合財務資料的一部分。

簡明綜合資產負債表

於2015年6月30日

港幣百萬元	附註	於2015年 6月30日 (未經審核)	於2014年 12月31日 (經審核)
資產及負債			
非流動資產			
投資物業	7	1,958	1,926
物業、設備及器材		148	126
發展中物業		343	352
持作發展物業		555	566
商譽		2	3
其他金融資產		2	2
其他非流動應收款項		162	154
		3,170	3,129
流動資產			
以代管人賬戶持有的銷售所得款項		523	528
受限制現金		96	1,022
應收貿易賬款淨額	9	5	8
預付款項、按金及其他流動資產		403	336
應收同系附屬公司的欠款	18(c)	1	1
應收關聯公司的欠款	18(c)	2	3
衍生金融工具	8	57	—
其他金融資產		4	4
短期存款		350	—
現金及現金等值項目		1,843	2,466
		3,284	4,368

簡明綜合資產負債表

於2015年6月30日

港幣百萬元	附註	於2015年 6月30日 (未經審核)	於2014年 12月31日 (經審核)
流動負債			
應付貿易賬款	10	4	17
應計款項、其他應付賬款及遞延收入		434	556
應付同系附屬公司欠款	18(c)	1	2
根據數碼港計劃協議應付特區政府的款項	12	322	522
當期所得稅負債		195	651
		956	1,748
流動資產淨值		2,328	2,620
總資產減流動負債		5,498	5,749
非流動負債			
其他應付賬款		183	161
遞延所得稅負債		28	26
		211	187
資產淨值		5,287	5,562
資金來源：			
已發行權益	14	2,848	2,848
儲備		2,439	2,714
		5,287	5,562

第22至39頁的附註構成該等未經審核簡明綜合財務資料的一部分。

簡明綜合現金流量表

截至2015年6月30日止六個月

港幣百萬元	2015年 (未經審核)	2014年 (未經審核)
經營業務		
持續經營業務	115	(199)
已終止經營業務	—	33
經營業務所產生／(動用)的現金淨額	115	(166)
投資業務		
持續經營業務		
— 購置物業、設備及器材	(36)	(4)
— 建議出售已終止經營業務所得款項	—	3,238
— 支付投資物業的款項	(283)	(137)
— 購買衍生金融工具	(62)	—
— 到期日超過三個月的短期存款減少／(增加)	(350)	5
已終止經營業務	—	(5)
投資業務所(動用)／產生的現金淨額	(731)	3,097
融資活動		
持續經營業務		
— 已付借款成本	(3)	(62)
— 贖回2014年可換股票據	—	(2,904)
融資活動所動用的現金淨額	(3)	(2,966)

簡明綜合現金流量表

截至2015年6月30日止六個月

港幣百萬元	2015年 (未經審核)	2014年 (未經審核)
現金及現金等值項目減少		
匯兌差額	(619)	(35)
現金及現金等值項目		
於1月1日的結餘	2,466	866
於6月30日的結餘	1,843	820
減：計入分類為持作出售的出售組別資產的現金及現金等值項目	—	(495)
於6月30日持續經營業務的現金及現金等值項目	1,843	325
現金及現金等值項目分析		
現金及銀行結餘	2,193	325
減：短期存款	(350)	—
於6月30日的現金及現金等值項目	1,843	325

第22至39頁的附註構成該等未經審核簡明綜合財務資料的一部分。

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2015年6月30日止六個月

1. 編製基準及會計政策

盈科大衍地產發展有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱為「本集團」）的未經審核簡明綜合財務資料乃依據由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的《香港會計準則》（「HKAS」）34「中期財務報告」的規定而編製。該等未經審核簡明綜合財務資料應與截至2014年12月31日止年度的年度財務報表一併閱讀，該等財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》（「HKFRS」）而編製。

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

編製符合HKAS 34的未經審核簡明綜合財務資料，管理層須作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設會影響政策的應用及以年度計算就資產及負債、收入及開支所呈報的金額。實際結果或會與該等估計有所不同。在編製該等未經審核簡明綜合財務資料時，管理層應用本集團會計政策時所作出的重大判斷及估計不確定因素的主要來源，與應用於2014年12月31日及截至該日止年度綜合財務報表者相同。

編製該等未經審核簡明綜合財務資料所採用的會計政策及計算方法與編製本集團截至2014年12月31日止年度的年度財務報表所採用者一致，惟採納於2015年1月1日開始的年度期間生效但對本集團財務報表並無造成重大影響的以下《香港財務報告準則》及《香港會計準則》修訂本（「新訂HKFRS」）除外：

HKAS 19 (2011) (修訂本)

界定收益計劃：僱員供款

2010年至2012年期間的年度改進

2011年至2013年期間的年度改進

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2015年6月30日止六個月

2. 營業額及分類資料

截至6月30日止六個月，向本集團高層管理人員提供以用作資源分配及評估分類表現的本集團應呈報分類的營業額及資料分析載列如下：

港幣百萬元	來自外來 客戶收益		收益 分類間 收益		應呈報 分類收益		業績 除稅前 分類業績		其他資料 增加非流動 分類資產	
	2015年	2014年	2015年	2014年	2015年	2014年	2015年	2014年	2015年	2014年
截至6月30日止六個月										
香港的物業發展	—	—	—	—	—	—	10	(7)	—	—
日本的物業發展 (附註a)	—	—	—	—	—	—	(4)	(6)	1	1
日本的四季康樂活動業務	52	54	—	—	52	54	11	7	34	1
印尼的物業投資	—	—	—	—	—	—	(12)	(9)	131	100
泰國的物業發展 (附註a)	—	—	—	—	—	—	(7)	(8)	4	2
香港的物業及設施管理 (附註a)	24	28	—	—	24	28	4	2	—	—
其他業務 (附註b)	23	21	—	1	23	22	4	4	—	3
抵銷項目	—	—	—	(1)	—	(1)	—	—	—	—
應呈報分類總計	99	103	—	—	99	103	6	(17)	170	107
未分配	—	—	—	—	—	—	(113)	(183)	1	1
綜合持續經營業務	99	103	—	—	99	103	(107)	(200)	171	108
已終止經營業務 (附註c)	—	121	—	—	—	121	—	715	—	10
綜合	99	224	—	—	99	224	(107)	515	171	118

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2015年6月30日止六個月

2. 營業額及分類資料—續

港幣百萬元

於	資產		負債	
	2015年 6月30日	2014年 12月31日	2015年 6月30日	2014年 12月31日
香港的物業發展	627	1,558	435	649
日本的物業發展(附註a)	397	411	9	10
日本的四季康樂活動業務	126	90	10	22
印尼的物業投資	2,437	2,329	419	491
泰國的物業發展(附註a)	564	573	9	8
香港的物業及設施管理(附註a)	22	20	10	11
其他業務(附註b)	91	110	19	34
應呈報分類總計	4,264	5,091	911	1,225
未分配	2,190	2,406	256	710
綜合	6,454	7,497	1,167	1,935

- 於截至2015年6月30日止期間，日本的物業發展、泰國的物業發展及香港的物業及設施管理分類已達至HKFRS 8「應呈報分類」中的量化最低要求，故另行披露，而且比較數字已經重列。於截至2014年6月30日止期間，該等分類被計入其他業務。
- 低於HKFRS 8量化最低要求的分類收益乃來自本集團其中三個經營分類，包括日本的物業管理、香港的物業投資及中國內地的資產管理。這些分類從未達到釐定為應呈報分類的任何量化最低要求。
- 已終止經營業務主要指位於中國內地的物業投資(附註11)。

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2015年6月30日止六個月

3. 持續經營業務的除稅前虧損

持續經營業務的除稅前虧損經計入及扣除以下項目後列賬：

港幣百萬元	截至6月30日止六個月	
	2015年	2014年
計入：		
投資物業的租金收入	1	1
其他租金收入	7	7
減：開支	(3)	(3)
扣除：		
折舊	7	7
員工成本，撥入以下項目：		
— 營銷成本	10	10
— 一般及行政開支	62	78
界定供款退休金計劃的供款	4	4
股份報酬開支	2	2
核數師酬金	3	2
土地及樓宇經營租賃租金，撥入		
— 一般及行政開支	18	25
器材經營租賃租金	1	1

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2015年6月30日止六個月

4. 持續經營業務的所得稅

香港利得稅乃根據期內估計應課稅溢利，按稅率百分之十六點五(2014年：百分之十六點五)計提撥備。

海外附屬公司的稅項則根據期內估計應課稅溢利，按有關司法管轄區的適用稅率計算。

港幣百萬元	截至6月30日止六個月	
	2015年	2014年
本期所得稅		
— 香港以外所得稅	3	7
遞延所得稅		
— 其他臨時差額的產生及撥回	2	5
	5	12

5. 股息

港幣百萬元	截至6月30日止六個月	
	2015年	2014年
已宣派中期股息	—	—

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2015年6月30日止六個月

6. 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：

	截至6月30日止六個月	
	2015年	2014年
(虧損)／盈利 (港幣百萬元)		
持續經營業務的虧損	(112)	(212)
已終止經營業務的盈利	—	347
用以計算每股基本 (虧損)／盈利及每股攤薄後 (虧損)／盈利的 (虧損)／盈利	(112)	135

	截至6月30日止六個月	
	2015年	2014年
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	1,587,775,022	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 (2014年：港幣592,553,354.40元) 的未兌換紅利可換股票據將可兌換為1,185,106,708股 (2014年：1,185,106,708股) 每股面值港幣0.50元的已繳足普通股，並計入用以計算截至2015年6月30日及2014年6月30日止六個月每股基本盈利的普通股加權平均數。

2014年可換股票據已於到期日悉數贖回 (附註13(a))。由於假定兌換2014年1月1日至2014年5月9日的可換股票據產生的479,097,606股加權平均潛在普通股有反攤薄效應，故在計算截至2014年6月30日止六個月的每股攤薄後盈利／(虧損)時未予計入。

由於假定兌換僱員購股權產生的5,000,000股潛在普通股對截至2014年6月30日止六個月持續經營業務的虧損水平有反攤薄效應，故在計算每股攤薄後盈利／(虧損)時，被視為有反攤薄效應。上述僱員購股權已於2014年年底前獲行使。

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2015年6月30日止六個月

7. 投資物業

港幣百萬元	2015年	2014年
於1月1日	1,926	8,519
被資本化的後續開支	131	108
重估投資物業的盈餘	—	654
轉撥至分類為持作出售的資產(附註11)	—	(7,146)
匯兌差額	(99)	(158)
於6月30日	1,958	1,977

以下表格是按公平價值列賬的投資物業分析。

港幣百萬元	於2015年6月30日的公平價值計量		
	相同資產 於活躍市場 上之報價 (級別1)	其他重大 可觀察參數 (級別2)	重大 不可觀察參數 (級別3)
持續公平價值計量			
投資物業			
— 印尼	—	—	1,906
— 香港	—	—	52

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2015年6月30日止六個月

7. 投資物業一續

港幣百萬元	於2014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)	其他重大 可觀察參數 (級別2)	重大 不可觀察參數 (級別3)
持續公平價值計量			
投資物業			
— 印尼	—	—	1,874
— 香港	—	—	52

8. 衍生金融工具

本集團於2015年6月25日執行名義金額為2億美元、年期為一年的印尼盾／美元貨幣認購差價期權(「期權」)。該期權將於2016年6月27日到期。本集團已預付期權金800萬美元(相當於約港幣6,200萬元)。該期權乃為管理本集團於印尼海外業務的投資淨額所產生的外匯風險而購入，並按2015年6月25日公平價值港幣6,200萬元確認為衍生金融工具，其後2015年6月30日市場價格顯示的公平價值為港幣5,700萬元，而港幣500萬元的差異於截至2015年6月30日止期間的綜合損益表內確認為「其他(虧損)／收益淨額」。

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2015年6月30日止六個月

9. 應收貿易賬款淨額

按由發票日期起計一般信貸期，應收貿易賬款的賬齡分析如下：

港幣百萬元	於2015年 6月30日	於2014年 12月31日
即期	5	7
一至三個月	—	—
三個月以上	—	1
	5	8

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。

10. 應付貿易賬款

按由發票日期起計，應付貿易賬款的賬齡分析如下：

港幣百萬元	於2015年 6月30日	於2014年 12月31日
即期	3	16
一至三個月	—	—
三個月以上	1	1
	4	17

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2015年6月30日止六個月

11. 已終止經營業務

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	截至6月30日止六個月	
	2015年	2014年
營業額	—	121
營銷成本	—	(18)
毛利	—	103
一般及行政開支	—	(48)
重估投資物業的盈餘	—	654
營業溢利	—	709
利息收入	—	6
除稅前溢利	—	715
所得稅	—	(368)
除稅後溢利	—	347

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2015年6月30日止六個月

12. 根據數碼港計劃協議應付特區政府的款項

港幣百萬元	2015年		
	數碼港計劃協議 項下的政府應佔份額	其他	總計
於2015年1月1日的結餘	517	5	522
撥回應付款項	(1)	(5)	(6)
期內結算	(194)	—	(194)
於2015年6月30日的結餘	322	—	322

港幣百萬元	2014年		
	數碼港計劃協議 項下的政府應佔份額	其他	總計
於2014年1月1日的結餘	516	5	521
增加應付款項	1	—	1
於2014年6月30日的結餘	517	5	522

根據數碼港計劃協議，香港特別行政區（「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。

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2015年6月30日止六個月

13. 借款

- 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。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新的人民幣融資協議，據此，貸款人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」)。本集團並無提取任何款項。於2014年8月完成出售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」)，為發展於印尼雅加達的優質甲級辦公大樓提供資金。美元融資須於辦公大樓竣工後六個月或之前或2017年12月31日之前償還(以較早者為準)。美元融資由多家間接全資附屬公司的股份及資產作擔保，其中一家間接全資附屬公司須遵守若干財務比率的契諾，此乃財務機構借貸安排的常見慣例。於2015年6月30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2015年6月30日止，本集團並無提取任何款項。

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2015年6月30日止六個月

14. 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2014年12月31日及2015年6月30日每股面值港幣0.50元的普通股	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，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。

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2014年12月31日及2015年6月30日每股面值港幣0.50元的普通股	4,000,000,000	2,000
已發行及繳足：		
於2014年12月31日及2015年6月30日每股面值港幣0.50元的普通股	402,668,313	201

c. 於2015年6月30日，每股面值港幣0.50元的已發行及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。

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2015年6月30日止六個月

15. 資本承擔

港幣百萬元	於2015年 6月30日	於2014年 12月31日
已授權及訂約	1,452	1,431
已授權但未訂約	73	334
	1,525	1,765

16. 或然負債

除於未經審核簡明綜合財務資料其他部分披露者外，本集團提供的擔保載列如下：

- (i) 於2014年1月21日，本公司及一家間接全資附屬公司就本金金額2億美元的美元融資向間接全資附屬公司授出以貸款人為受益人的擔保(附註13(d))。

17. 銀行信貸

為若干銀行信貸而抵押的擔保包括：

港幣百萬元	於2015年 6月30日	於2014年 12月31日
投資物業	1,906	1,874
物業、設備及器材	1	—
預付款項、按金及其他流動資產	171	182
現金及現金等值項目	18	20
	2,096	2,076

- (i) 於2015年6月30日，與印尼雅加達的優質甲級辦公大樓的建築工程相關的履約保證約港幣1.62億元已抵押以取得銀行信貸(2014年12月31日：港幣1.66億元)。

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2015年6月30日止六個月

18. 重大關聯方交易

本集團由電訊盈科(一家於香港註冊成立的公司)控制，該公司擁有本公司股份的百分之七十點八(2014年12月31日：百分之七十點八)。於2015年6月30日，本公司其餘百分之二十九點二(2014年12月31日：百分之二十九點二)股份由公眾人士持有。電訊盈科亦被視為本集團的最終控股公司。

除於該等未經審核簡明綜合財務資料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. 期內，本集團與關聯公司曾進行下列重大交易：

港幣百萬元	截至6月30日止六個月	
	2015年	2014年
銷售服務：		
— 同系附屬公司		
辦公室租賃租金	2	10
— 關聯公司		
設施管理服務	14	14
辦公室租賃租金	—	1
購入服務：		
— 同系附屬公司		
企業服務	1	2
資訊科技及其他物流服務	2	2

以上交易乃經本集團與關聯方磋商後在日常營業過程中進行。

b. 主要管理人員的報酬詳情

港幣百萬元	截至6月30日止六個月	
	2015年	2014年
薪金及其他短期僱員福利	9	16
花紅	8	11
離職後福利	1	1
	18	28

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2015年6月30日止六個月

18. 重大關聯方交易－續

c. 因銷售／購入服務而產生的期終結餘

港幣百萬元	於2015年 6月30日	於2014年 12月31日
應收關聯方的款項：		
－同系附屬公司	1	1
－關聯公司	2	3
	3	4
應付關聯方的款項：		
－同系附屬公司	1	2

d. 一家同系附屬公司提供的貸款

本金金額港幣24.20億元的2014年可換股票據已於到期日2014年5月9日贖回(附註13(a))。

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2015年6月30日止六個月

19. 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)。

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7。

港幣百萬元	於2015年6月30日			總額
	級別1	級別2	級別3	
持續公平價值計量				
資產				
衍生金融工具	—	57	—	57
其他金融資產	6	—	—	6
	6	57	—	63

港幣百萬元	於2014年12月31日			總額
	級別1	級別2	級別3	
持續公平價值計量				
資產				
其他金融資產	6	—	—	6
	6	—	—	6

截至2015年6月30日止六個月，不同級別之間概無任何金融工具轉移。期內，概無估值方法變動。

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2015年6月30日止六個月

19. 公平價值估計—續

(a) 級別1的金融工具

在活躍市場買賣的金融工具的公平價值按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。

(b) 級別2的金融工具

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

倘一項或多項重要參數並非基於可觀察市場數據，則該工具列入級別3。

用於金融工具估值的特定估值方法包括：

- 同類工具的市場報價或經銷商報價；
- 經銷商的報價，並考慮到現貨及遠期匯率在活躍市場上的報價，可觀察的利率收益率曲線及引伸波幅；及
- 用於釐定餘下金融工具的公平價值的其他方法(例如貼現現金流量分析)。

一般資料

董事及行政總裁於股份、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2015年6月30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香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「《上市規則》」）的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「《標準守則》」）須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

1. 本公司

於2015年6月30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。

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2015年6月30日持有的電訊盈科（本公司的最終控股公司）好倉股份總數：

董事／行政總裁姓名	個人權益	所持有的普通股數目			總數	佔電訊盈科已發行 股份總數 概約百分比
		家族權益	公司權益	其他權益		
李澤楷	—	—	292,062,765 (附註I(a))	1,830,855,436 (附註I(b))	2,122,918,201	28.12%
李智康	992,600 (附註II(a))	511 (附註II(b))	—	—	993,111	0.01%

一般資料

董事及行政總裁於股份、股份合訂單位、相關股份、相關股份合訂單位及債權證的權益及淡倉—續

2. 本公司的相聯法團—續

A. 於電訊盈科有限公司(「電訊盈科」)的權益—續

附註：

- I. (a) 該等電訊盈科股份當中，其中255,782,141股由Chiltonlink Limited(「Chiltonlink」)的全資附屬公司Pacific Century Diversified Limited(「PCD」)持有，其餘36,280,624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166,405,989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166,405,989股電訊盈科股份的權益；
 - (ii) 被視作擁有權益的1,664,446,447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八十六點五六的權益，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1,664,446,447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零四權益；及

一般資料

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：一續

I. (b) 該等權益指：一續

(iii) 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》，李澤楷被視為擁有PBI LLC(以投資經理身份)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。

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二五的權益。

一般資料

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

下表載列本公司董事及行政總裁於2015年6月30日持有由香港電訊信託與香港電訊有限公司(本公司相聯法團)共同發行的股份合訂單位(「股份合訂單位」)好倉總數：

董事／行政總裁姓名	個人權益	所持股份合訂單位數目		其他權益	總數	佔已發行 股份合訂單位 總數概約百分比
		家族權益	公司權益			
李澤楷	—	—	66,247,614 (附註I(a))	144,786,553 (附註I(b))	211,034,167	2.79%
李智康	50,924 (附註II(a))	25 (附註II(b))	—	—	50,949	0.0007%

一般資料

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

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

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

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

附註：

- I. (a) 該等股份合訂單位當中，PCD持有20,227,614個股份合訂單位，Eisner持有46,020,000個股份合訂單位。
- (b) 該等權益指：
 - (i) 被視作擁有權益的13,159,619個由盈科控股持有的股份合訂單位。根據《證券及期貨條例》，李澤楷被視為擁有由盈科控股持有的13,159,619個股份合訂單位的權益；
 - (ii) 被視作擁有權益的131,626,804個由盈科拓展持有的股份合訂單位。根據《證券及期貨條例》，李澤楷被視為擁有由盈科拓展持有的131,626,804個股份合訂單位的權益；及
 - (iii) 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。

一般資料

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：—續

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2015年6月30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。

購股權計劃

本公司於2005年5月23日採納的購股權計劃（「2005年計劃」）自採納日起計十年內有效。2005年計劃已經終止；並以本公司在2015年5月6日舉行的股東週年大會所批准的新購股權計劃（「2015年計劃」）取代。2015年計劃經由電訊盈科股東批准後，已於2015年5月7日生效。2015年計劃自2015年5月7日起計十年內有效。本公司董事會可酌情向任何合資格參與者授出購股權，以便按2015年計劃的條款及條件認購本公司股份。自採納2005年計劃及2015年計劃後，概無任何購股權據此獲授出。

於回顧期內任何時間，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。

一般資料

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2015年6月30日，根據《證券及期貨條例》第336條須予備存的登記冊所載，下列人士（不包括本公司的董事或行政總裁）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2015年6月30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2015年6月30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。

一般資料

購買、出售或贖回上市證券

於截至2015年6月30日止六個月期間，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司的上市證券。

審核委員會

本公司的審核委員會已審閱本集團截至2015年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合中期財務資料，並於回顧期內舉行了一次會議。該等簡明綜合中期財務資料雖未經審核，惟已經本公司獨立核數師審閱。

企業管治守則

於截至2015年6月30日止六個月期間，本公司一直應用並遵守《上市規則》附錄十四所載之《企業管治守則》的所有適用守則條文。

載於《上市規則》附錄十的《標準守則》

本公司已採納自行制訂的證券交易標準守則，即《盈大地產證券交易守則》（「《盈大地產守則》」），該守則適用於本公司全體董事及僱員，當中載列的條款不會較《上市規則》附錄十之《標準守則》所載的規定準則寬鬆。

本公司已向全體董事作出具體查詢，各董事確認於截至2015年6月30日止六個月期間，一直遵守《盈大地產守則》所訂的要求。

投資者關係

上市

本公司的普通股在香港聯合交易所有限公司主板上市，股份代號為00432。

有關本公司的任何查詢，可提交至投資者關係（地址載列於本頁內）。

董事會

執行董事

李澤楷 (主席)

李智康 (副主席及行政總裁)

陳進思

獨立非執行董事

王于漸教授，SBS，JP

盛智文博士，GBM，GBS，JP

張昀

公司秘書

曾細忠

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

投資者關係

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