

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



Pacific Century
Premium Developments
盈科大衍地產發展

PACIFIC CENTURY PREMIUM DEVELOPMENTS LIMITED

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)

(股份代號：00432)

截至 2016 年 12 月 31 日止年度業績公告

盈科大衍地產發展有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）宣佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至 2016 年 12 月 31 日止年度之經審核綜合業績。

摘要

- 綜合收入增加百分之五至約為港幣 1.74 億元
- 綜合營業虧損增加百分之二十八至約為港幣 3.57 億元
- 本公司股東應佔虧損約港幣 3.64 億元
- 每股基本虧損：港幣 22.96 分
- 董事會不建議派發末期股息

業務回顧

物業投資及發展

印尼物業投資

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

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

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

日本物業發展

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

柏悅酒店及住宅將配套精選特色餐廳、大型會議場所、高爾夫球會所、滑雪商店及衣帽間、度假式水療、健身中心及游泳池。

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

泰國物業發展

位於泰國南部攀牙省項目的準備工作正繼續如期進行。盈大地產正與當地一家地產商就合作發展首期項目展開初步磋商。

康樂及休閒

日本四季康樂活動業務

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

截至 2016 年 12 月 31 日止年度，本集團自四季康樂活動業務錄得收入約港幣 9,200 萬元，而 2015 年則約為港幣 7,800 萬元。

物業管理相關服務

香港物業管理及設施管理

截至 2016 年 12 月 31 日止年度，本集團向香港客戶提供專業的物業管理及設施管理服務，產生收入約港幣 4,700 萬元，2015 年則約為港幣 5,100 萬元。

其他業務

本集團的其他業務主要包括日本的物業管理、香港的物業投資及中國內地的資產管理。截至 2016 年 12 月 31 日止年度，來自其他業務的收入約為港幣 3,500 萬元，而 2015 年則約為港幣 3,600 萬元。

綜合全面收益表

港幣百萬元	附註	截至12月31日止年度	
		2016年	2015年
收入	2	174	165
營銷成本		<u>(56)</u>	<u>(54)</u>
毛利		118	111
一般及行政開支		(418)	(389)
其他收益		—	1
其他虧損淨額		<u>(57)</u>	<u>(3)</u>
營業虧損		(357)	(280)
利息收益		<u>11</u>	<u>12</u>
除稅前虧損	4	(346)	(268)
所得稅	5	<u>(18)</u>	<u>(5)</u>
本公司股東應佔持續經營業務虧損		<u><u>(364)</u></u>	<u><u>(273)</u></u>
本公司股東應佔因於2014年出售附屬公司而 已終止經營業務的溢利	12	<u>—</u>	<u>192</u>
本公司股東應佔虧損		<u><u>(364)</u></u>	<u><u>(81)</u></u>

綜合全面收益表 — 續

港幣百萬元	附註	截至12月31日止年度	
		2016年	2015年
其他全面收益／（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		<u>56</u>	<u>(226)</u>
全面總虧損		<u>(308)</u>	<u>(307)</u>
全面總（虧損）／收益來自於：			
持續經營業務		(308)	(499)
因於2014年出售附屬公司而已終止經營業務		<u>—</u>	<u>192</u>
		<u>(308)</u>	<u>(307)</u>
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）			
基本及攤薄後每股（虧損）／盈利	7		
持續經營業務		(22.96) 分	(17.21) 分
因於2014年出售附屬公司而已終止經營業務		<u>— 分</u>	<u>12.09 分</u>
		<u>(22.96) 分</u>	<u>(5.12) 分</u>

綜合財務狀況表

港幣百萬元	附註	於2016年 12月31日	於2015年 12月31日
資產及負債			
非流動資產			
投資物業	8	3,266	2,136
物業、設備及器材		174	160
發展中物業		402	349
持作發展物業		544	525
商譽		3	3
其他金融資產		3	2
預付款項及其他應收款項		273	200
		4,665	3,375
流動資產			
以代管人賬戶持有的銷售所得款項		510	513
受限制現金		103	96
應收貿易賬款淨額	9	10	7
預付款項、按金及其他流動資產		158	390
應收同系附屬公司的欠款		1	1
應收關聯公司的欠款		6	3
衍生金融工具	10	—	60
其他金融資產		4	4
短期存款		3	1
現金及現金等值項目		868	1,815
		1,663	2,890

綜合財務狀況表 — 續

港幣百萬元	附註	於2016年 12月31日	於2015年 12月31日
流動負債			
銀行借款		457	—
應付貿易賬款	11	23	14
應計款項、其他應付賬款及遞延收入		297	437
應付同系附屬公司欠款		—	1
根據數碼港計劃協議應付特區政府的款項		321	322
當期所得稅負債		4	3
		<u>1,102</u>	<u>777</u>
流動資產淨值		<u>561</u>	<u>2,113</u>
總資產減流動負債		<u>5,226</u>	<u>5,488</u>
非流動負債			
其他應付賬款		208	189
遞延收入		50	25
遞延所得稅負債		22	19
		<u>280</u>	<u>233</u>
資產淨值		<u>4,946</u>	<u>5,255</u>
資本及儲備			
已發行權益		2,847	2,848
儲備		2,099	2,407
		<u>4,946</u>	<u>5,255</u>

附註：

1. 編製基準及主要會計政策

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

截至2016年12月31日止年度的綜合財務報表包括本公司及其附屬公司。

除以下資產按公平價值列賬外，綜合財務報表按歷史成本法作量度基準編製：

- 投資物業；
- 按公平價值計入損益賬的金融資產；及
- 衍生金融工具。

編製符合HKFRS規定的綜合財務報表須運用若干關鍵會計估算。此外，管理層在運用本集團的會計政策中亦須作出判斷。涉及較高水平判斷或較為複雜者或所作出的假設及估算對該等綜合財務報表而言屬重大的有關範疇乃於附註13內披露。

香港會計師公會已頒佈若干項新訂及經修訂HKFRS，於本集團即期會計期間開始生效或可供提前採納。以下為該等綜合財務報表反映即期及過往會計期間會計政策的變動。

本集團所採納自2016年1月1日起生效但對本集團綜合財務報表沒重大影響的準則及修訂

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

1. 編製基準及主要會計政策 – 續

以下為截至2016年12月31日止年度已頒佈但尚未生效，且本集團並未提早採納的新準則及修訂：

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

附註：

¹ 於2017年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 於2019年1月1日或之後開始的年度期間生效

除以上所述，香港會計師公會亦已頒佈多項HKFRS年度改進及較小的修訂，惟於截至2016年12月31日止會計期間尚未生效且於該等綜合財務報表內未予採納。

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

2. 收入及分類資料

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收入及資料分析載列如下：

a. 業務分類

港幣百萬元 截至12月31日止年度	來自外來 客戶收入		收入 分類間 收入		應呈報 分類收入		業績 除稅前 分類業績		其他資料 增加非流動 分類資產	
	2016年	2015年	2016年	2015年	2016年	2015年	2016年	2015年	2016年	2015年
日本的四季康樂業務	92	78	—	—	92	78	—	2	4	37
印尼的物業投資	—	—	—	—	—	—	(16)	(19)	1,126	344
泰國的物業發展	—	—	—	—	—	—	(13)	(16)	13	8
日本的物業發展	—	—	—	—	—	—	(16)	(8)	43	4
香港的物業及 設施管理	47	51	—	—	47	51	8	5	—	—
香港的物業發展	—	—	—	—	—	—	(8)	4	—	—
日本的物業管理（附註a）	20	16	—	—	20	16	3	2	—	—
其他業務（附註b）	15	20	2	2	17	22	2	2	—	1
抵銷項目	—	—	(2)	(2)	(2)	(2)	—	—	—	—
應呈報分類總計	174	165	—	—	174	165	(40)	(28)	1,186	394
未分配	—	—	—	—	—	—	(306)	(240)	9	4
綜合	174	165	—	—	174	165	(346)	(268)	1,195	398

2. 收入及分類資料 – 續

港幣百萬元 於12月31日	<u>資產</u>		<u>負債</u>	
	2016年	2015年	2016年	2015年
日本的四季康樂業務	132	119	14	18
印尼的物業投資	3,686	2,713	802	422
泰國的物業發展	558	530	9	9
日本的物業發展	498	409	25	9
香港的物業及設施管理	27	19	5	10
香港的物業發展	606	609	429	433
日本的物業管理（附註a）	24	38	14	29
其他業務（附註b）	<u>73</u>	<u>73</u>	<u>11</u>	<u>12</u>
應呈報分類總計	5,604	4,510	1,309	942
未分配	<u>724</u>	<u>1,755</u>	<u>73</u>	<u>68</u>
綜合	<u>6,328</u>	<u>6,265</u>	<u>1,382</u>	<u>1,010</u>

(a) 於截至2016年12月31日止年度，日本的物業管理分類已達至HKFRS 8「應呈報分類」中的量化最低要求，故另行披露，而且比較數字已經重列。於截至2015年12月31日止年度，該等分類被計入其他業務。

(b) 低於HKFRS 8量化最低要求的分類收入乃來自本集團其中兩個經營分類，包括香港的物業投資及中國內地的資產管理。這些分類從未達到釐定為應呈報分類的任何量化最低要求。

2. 收入及分類資料 — 續

b. 地區資料

下表載列有關(i)本集團來自外來客戶的收入及(ii)本集團的投資物業、物業、設備及器材、發展中物業、持作發展物業、商譽及預付款項及其他應收款項（「指定非流動資產」）的地區資料。客戶的地理位置按提供服務或交付貨品的地點列示。指定非流動資產的地理位置是按資產的實物位置（就投資物業、物業、設備及器材及發展中／持作發展物業而言）和其獲分配的業務位置（就商譽及預付款項及其他應收款項而言）。

港幣百萬元	來自外來客戶收入 截至12月31日止年度		指定非流動資產 於12月31日	
	2016年	2015年	2016年	2015年
日本	112	98	558	492
香港（常駐地）	49	53	69	61
中國內地	13	14	5	10
泰國	—	—	544	525
印尼	—	—	3,486	2,285
	<u>174</u>	<u>165</u>	<u>4,662</u>	<u>3,373</u>

3. 融資成本

港幣百萬元	截至12月31日止年度	
	2016年	2015年
利息開支：		
— 銀行借款	16	—
— 其他融資成本	3	1
	<u>19</u>	<u>1</u>
減：撥充投資物業作資本的利息開支	<u>(19)</u>	<u>(1)</u>
	<u>—</u>	<u>—</u>

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

4. 除稅前虧損

除稅前虧損經計入及扣除以下項目後列賬：

港幣百萬元	截至12月31日止年度	
	2016年	2015年
計入：		
投資物業的租金收入	2	2
其他租金收入	13	14
減：開支	(5)	(6)
扣除：		
折舊	19	16
員工成本，撥入以下項目：		
— 營銷成本	17	18
— 一般及行政開支	147	128
界定供款退休金計劃的供款，撥入以下項目：		
— 營銷成本	—	1
— 一般及行政開支	6	6
股份報酬開支	5	4
核數師酬金		
— 審計服務	4	4
— 非審計服務	1	1
土地及樓宇經營租賃租金，撥入		
— 一般及行政開支	40	33
器材經營租賃租金	3	3
匯兌虧損淨額	<u>3</u>	<u>3</u>

5. 所得稅

香港利得稅乃根據本年度估計應課稅溢利，按稅率百分之十六點五（2015年：百分之十六點五）計提撥備。

香港以外附屬公司的稅項則根據該年度估計應課稅溢利，按有關司法管轄區的適用稅率計算。

港幣百萬元	截至12月31日止年度	
	2016年	2015年
香港利得稅		
— 現年度撥備	1	—
香港以外所得稅		
— 現年度撥備	14	12
遞延所得稅		
— 其他臨時差額的產生及撥回	3	(7)
	<u>18</u>	<u>5</u>

6. 股息

港幣百萬元	截至12月31日止年度	
	2016年	2015年
末期股息	—	—

2016年及2015年年度並無派發末期股息。

7. 每股（虧損）／盈利

本公司股本的每股基本及攤薄後（虧損）／盈利是根據下列數據計算：

	截至12月31日止年度	
	2016年	2015年
（虧損）／盈利（港幣百萬元）		
持續經營業務的虧損	(364)	(273)
因於2014年出售附屬公司而已終止經營業務的盈利	—	192
用以計算每股基本及攤薄後（虧損）／盈利的（虧損）／盈利	<u>(364)</u>	<u>(81)</u>
股份數目		
用以計算每股基本及攤薄後（虧損）／盈利的普通股加權平均數	<u>1,587,648,336</u>	<u>1,587,775,022</u>

根據適用的平邊契據條款，紅利可換股票據將授予持有人的經濟利益與紅利股份所附者相同。總金額為港幣592,553,354.40元（2015年：港幣592,553,354.40元）的未兌換紅利可換股票據將可兌換為1,185,106,708股（2015年：1,185,106,708股）每股面值港幣0.50元的已繳足普通股，並計入用以計算截至2016年12月31日及2015年12月31日止年度每股基本（虧損）／盈利的普通股加權平均數。

8. 投資物業

於2016年12月31日，投資物業指位於印尼的一項在建物業，價值約為港幣32.14億元（2015年12月31日：港幣20.84億元）及位於香港的一項已竣工物業，價值約為港幣5,200萬元（2015年12月31日：港幣5,200萬元）。年內，該等投資物業的賬面值變動如下：

港幣百萬元	2016年	2015年
於一月一日	2,136	1,926
添置	1,126	340
匯兌差額	4	(130)
於十二月三十一日	<u>3,266</u>	<u>2,136</u>

9. 應收貿易賬款淨額

根據自發票日期及於作出應收賬款減值撥備前，應收貿易賬款的賬齡分析如下：

港幣百萬元	於2016年 12月31日	於2015年 12月31日
即期	6	5
一至三個月	3	2
三個月以上	1	—
	<u>10</u>	<u>7</u>

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. 衍生金融工具

本集團於2015年6月25日執行名義金額為2億美元、年期為一年的印尼盾／美元貨幣認購差價期權（「期權」）。本集團已預付期權金800萬美元（相當於約港幣6,200萬元）。該期權乃為管理本集團於印尼海外業務的投資淨額所產生的外匯風險而購入，並確認為衍生金融工具。該期權已於2016年6月27日到期。於2016年6月27日，該期權的公平價值為零（2015年12月31日：港幣6,000萬元）。於期權到期日，該衍生金融工具已被終止確認，而港幣6,000萬元的公平價值虧損已於截至2016年12月31日止年度的綜合全面收益表內確認為「其他虧損淨額」。

11. 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	於2016年 12月31日	於2015年 12月31日
即期	23	13
三個月以上	—	1
	<u>23</u>	<u>14</u>

12. 於2014年已終止經營業務及出售附屬公司

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

13. 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。

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物業的當時價格。若沒有此等資料，本集團在一系列合理的公平價值估計範圍內釐定有關金額。在作出估算時，本集團會考慮(i)外聘專業估值師按市值法所作出的投資物業估值的資料，及(ii)其他主要假設，包括當前及預期的市場收益率、市場價格、市場租金以及計及投資物業的當前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，繼而影響綜合全面收益表。於2016年12月31日，投資物業的公平價值為港幣32.66億元。

(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，已確認為已售出物業的成本。倘修訂發展成本估計數額，則會影響綜合全面收益表內錄得的已售物業成本。

13. 關鍵會計估算及判斷—續

(iii) 稅項

遞延所得稅項負債乃按所有應課稅臨時差額全數計提撥備，而遞延所得稅項資產僅在日後可能產生應課稅溢利讓臨時差額用作抵銷時予以確認。在評估需予確認的遞延所得稅項資產金額時，本集團會考慮未來應課稅收益及現行審慎及可行的稅務規劃策略。倘本集團有關預測未來應課稅收益及現有稅務策略所帶來的利益的估計出現任何變動，或修訂現行稅務法規會影響本集團日後動用結轉的稅務利益的時間及能力範疇，將會對錄得的遞延所得稅資產淨值及所得稅作出調整。於2016年12月31日，沒有遞延所得稅項資產與綜合財務狀況表內確認的遞延所得稅負債抵銷。

(iv) 於一家附屬公司的投資及非金融資產的減值

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

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

倘有任何該等跡象存在，資產的可收回金額會被估算。若資產的賬面值超過其可收回金額時，減值虧損會在損益表內確認。

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

倘確定出現減值跡象，本集團進一步處理有關資料時須估計資產的可收回價值。物業、設備及器材、商譽及於一家附屬公司的投資的可收回價值即有關資產的公平價值減出售成本或使用價值兩者的較高值，而發展中／持作發展物業的可收回價值則指其可變現淨值。視乎本集團對檢討資產的整體重要性的評估及合理估算可收回價值的複雜性，本集團可能會利用內部資源進行有關評估或委聘外部顧問以於評估時向本集團提供意見。無論利用何種資源，本集團於評估時均須作出多種假設，包括有關資產的使用情況、產生的現金流量、適當的市場貼現率及市場前景及規管情況。該等假設如出現任何變動，可能會導致日後對任何資產可收回價值的估算出現重大變動。

(v) 衍生金融工具的公平價值

未在活躍市場買賣的金融工具（如場外交易衍生工具）的公平價值乃採用估值方法釐定。本集團運用其判斷選擇各種方法，並主要根據各呈報期末的市場情況作出假設。本集團採用證券商的報價對衍生金融工具進行估值，當中已考慮現貨及遠期匯率及引伸波幅和其他假設。

財務回顧

業績回顧

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

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

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

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

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

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

流動資產及負債

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

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

資本架構、流動資金及財務資源

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

於 2014 年 1 月 21 日，本集團訂立協議以獲取貸款融資，據此，貸款人銀團將提供合計不超過 2 億美元的定期貸款融資，其中 1.40 億美元於 2016 年 12 月 31 日尚未被本集團提取。

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

本集團借款以美元計值，而現金及銀行存款主要以美元及港幣持有。本集團擁有海外業務，其部分淨資產承受外幣匯率波動之風險。於 2016 年 12 月 31 日，本集團於印尼、泰國及日本的資產分別佔本集團總資產約百分之五十八、百分之九及百分之十。本集團就該等業務承擔的貨幣風險受印尼盾、泰銖及日圓的匯率波動影響，同時為減低印尼盾的貨幣風險，本集團於 2015 年 6 月 25 日訂立印尼盾／美元貨幣期權，名義金額為 2 億美元。該期權已於 2016 年 6 月 27 日到期。

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

所得稅

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

資產抵押

於 2016 年 12 月 31 日，本集團賬面總值約為港幣 33.99 億元（2015 年 12 月 31 日：港幣 22.68 億元）的若干資產及本集團旗下公司的股權，以及約為港幣 1.61 億元（2015 年 12 月 31 日：港幣 1.61 億元）的履約保證已抵押予銀行，作為取得貸款融資的擔保。

僱員及薪酬政策

於2016年12月31日，本集團於香港及海外聘請的僱員總數為427名。本集團的薪酬政策是參照當時行業情況。本集團會因應僱員的個人表現及本集團的整體業績等因素酌情發放花紅。本集團為僱員提供完善福利，包括醫療保險及培訓計劃，而僱員也可選擇參加公積金或強積金計劃。本集團亦為電訊盈科僱員股份獎勵計劃的參與成員。

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

股息及分派

董事會不建議向股東派發截至2016年12月31日止年度的末期股息，亦不建議向紅利可換股票據持有人派發截至2016年12月31日止年度的末期分派（2015年：無）。

董事會並無向股東宣派截至2016年12月31日止年度的中期股息，亦無向紅利可換股票據持有人宣派截至2016年12月31日止年度的中期分派（2015年：無）。

暫停辦理股份過戶登記手續及暫停辦理票據過戶登記手續

本公司將由2017年3月9日至2017年3月10日期間（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，期內不會辦理任何股份轉讓手續。如要有權出席本公司即將舉行的股東週年大會並於會上投票，所有過戶文件連同相關股票必須於2017年3月8日下午四時三十分前送抵本公司的股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司辦理登記，其地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

本公司將由2017年3月9日至2017年3月10日期間（包括首尾兩日）暫停辦理紅利可換股票據過戶登記手續，期內不會辦理任何紅利可換股票據轉讓手續。如要有權出席本公司即將舉行的股東週年大會，所有過戶文件連同相關票據證書必須於2017年3月8日下午四時三十分前送抵本公司的紅利可換股票據過戶登記處香港中央證券登記有限公司辦理登記，其地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

購買、出售或贖回上市證券

截至2016年12月31日止年度，本公司在其普通股之買賣出現折讓時，於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）回購其合共199,000股普通股，總代價為港幣575,170元（不包括費用），為股東之投資增值。所有回購股份已於年內註銷。回購股份的詳情如下：

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

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

審核委員會

本公司的審核委員會已審閱本集團截至2016年12月31日止年度的經審核綜合財務報表，並於年內舉行了兩次會議。

企業管治守則

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

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

展望

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

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

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

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

日本及泰國項目亦如期進行。

承董事會命
盈科大衍地產發展有限公司*
公司秘書
曾細忠

香港，2017年1月16日

於本公告發表日期，本公司的董事如下：

執行董事：

李澤楷（主席）、李智康（副主席及行政總裁）及陳進思

獨立非執行董事：

王于漸教授，SBS · JP、盛智文博士，GBM · GBS · JP 及張昀

*僅供識別