

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 2017 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 2017 年 12 月 31 日止年度之經審核綜合業績。

### 摘要

- 綜合收入減少百分之六至約為港幣 1.64 億元
- 綜合營業虧損減少百分之十九至約為港幣 2.88 億元
- 本公司股東應佔虧損約為港幣 3.40 億元
- 每股基本虧損：港幣 21.44 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

印尼雅加達盈科中心建築工程已經基本竣工，並於 2017 年 10 月交由大樓管理處接管。因應租戶要求而展開的瑕疵修整工作及竣工後續工作繼續順利進行。

位於雅加達蘇迪曼商業中心區、處於策略位置的 40 層高優質甲級辦公大樓於過去幾年獲得多項綠色評級及前期認證。獲獎建築因其環保功能及可持續發展理念而獨樹一幟。預計大部分租戶將於 2018 年初進駐，當中包括印尼花旗銀行、Garena 及香港蘇富比。

至今，約百分之六十九的寫字樓樓面已獲預留或已承租。若干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事處遷至這幢大樓。

2017 年，本集團的總租金收入約為港幣 300 萬元。

#### 日本物業發展

日本北海道二世古 Hanazono 之柏悅酒店及品牌住宅預計於 2019 年底落成。該項目將包括日本首個柏悅住宅的 114 個豪華單位；將提供精選特色餐廳、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。

2017 年，本集團在香港、日本及新加坡成功開展若干預售活動。年內，52 個單位經已售出或預留。本集團預計將於未來兩年在亞洲推出餘下單位。

#### 泰國物業發展

位於泰國南部攀牙省項目的準備工作繼續如期進行。本集團正與當地一家地產商就合作發展首期項目展開磋商。

### 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 2017 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 9,600 萬元，而 2016 年則約為港幣 9,200 萬元。

## 物業管理相關服務

### 香港物業管理及設施管理

截至 2017 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 2,800 萬元，而 2016 年則約為港幣 4,700 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 2017 年 12 月 31 日止年度，來自其他業務的收入約為港幣 3,700 萬元，而 2016 年則約為港幣 3,500 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	
		2017年	2016年
收入	2	164	174
營銷成本		<u>(37)</u>	<u>(56)</u>
毛利		127	118
一般及行政開支		(435)	(418)
其他收益		8	—
其他盈餘／（虧損）淨額		<u>12</u>	<u>(57)</u>
營業虧損		(288)	(357)
利息收益		59	11
融資成本	3	<u>(85)</u>	<u>—</u>
除稅前虧損	4	(314)	(346)
所得稅	5	<u>(26)</u>	<u>(18)</u>
本公司股東應佔虧損		<u><u>(340)</u></u>	<u><u>(364)</u></u>
其他全面收益：			
可能被重新分類為損益			
匯兌差額：			
換算海外業務的匯兌差額		<u>55</u>	<u>56</u>
全面總虧損		<u><u>(285)</u></u>	<u><u>(308)</u></u>
每股虧損（以每股港幣分列示）			
基本及攤薄後	7	<u><u>(21.44) 分</u></u>	<u><u>(22.96) 分</u></u>

## 綜合財務狀況表

港幣百萬元	附註	於2017年 12月31日	於2016年 12月31日
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業	8	<b>3,822</b>	3,266
物業、設備及器材		<b>534</b>	174
發展中物業		<b>612</b>	402
持作發展物業		<b>598</b>	544
商譽		<b>3</b>	3
其他金融資產		<b>—</b>	3
預付款項及其他應收款項		<b>311</b>	273
		<b>5,880</b>	4,665
<b>流動資產</b>			
以代管人賬戶持有的銷售所得款項		<b>508</b>	510
受限制現金		<b>98</b>	103
應收貿易賬款淨額	9	<b>14</b>	10
預付款項、按金及其他流動資產		<b>110</b>	158
應收同系附屬公司的欠款		<b>—</b>	1
應收關聯公司的欠款		<b>6</b>	6
其他金融資產		<b>81</b>	4
短期存款		<b>1,019</b>	3
現金及現金等值項目		<b>2,633</b>	868
		<b>4,469</b>	1,663

## 綜合財務狀況表 — 續

港幣百萬元	附註	於2017年 12月31日	於2016年 12月31日
<b>流動負債</b>			
短期借款		—	457
應付貿易賬款	10	23	23
應計款項、其他應付賬款及遞延收入		491	297
預售物業的已收訂金		69	—
根據數碼港計劃協議應付特區政府的款項		321	321
當期所得稅負債		6	4
		<u>910</u>	<u>1,102</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>3,559</u>	<u>561</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>9,439</u>	<u>5,226</u>
<b>非流動負債</b>			
長期借款		4,473	—
其他應付賬款		206	208
遞延收入		74	50
遞延所得稅負債		25	22
		<u>4,778</u>	<u>280</u>
<b>資產淨值</b>		<u>4,661</u>	<u>4,946</u>
<b>資本及儲備</b>			
已發行權益		2,847	2,847
儲備		1,814	2,099
		<u>4,661</u>	<u>4,946</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2017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11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2017年1月1日起生效但對本集團綜合財務報表沒有重大影響的準則及修訂*

HKAS 7（修訂本）	披露計劃－現金流量表
HKAS 12（修訂本）	就未變現虧損確認遞延稅項資產
HKFRS 12（修訂本）	於其他實體的權益披露

## 1. 編製基準及主要會計政策 – 續

以下為截至2017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、修訂及詮釋：

HKAS 28 (修訂本)	投資聯營公司及合資企業 <sup>2</sup>
HKAS 40 (修訂本)	投資物業轉讓 <sup>1</sup>
HKFRS 2 (修訂本)	以股份為基礎付款交易的分類及計量 <sup>1</sup>
HKFRS 4 (修訂本)	保險合約 <sup>1</sup>
HKFRS 9	金融工具 <sup>1</sup>
HKFRS 9	具有負補償之提前還款特性 <sup>2</sup>
HKFRS 10 及 HKAS 28 (修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 <sup>4</sup>
HKFRS 15	來自客戶合約的收入 <sup>1</sup>
HKFRS 15 (修訂本)	澄清HKFRS 15來自客戶合約的收入 <sup>1</sup>
HKFRS 16	租賃 <sup>2</sup>
HKFRS 17	保險合約 <sup>3</sup>
HK(IFRIC) – 詮釋第22號	外幣交易及預付代價 <sup>1</sup>
HK(IFRIC) – 詮釋第23號	所得稅不確定性之處理 <sup>2</sup>
HKFRS 2014年至2016年期間的年度改進 <sup>1</sup>	

附註：

- <sup>1</sup> 於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效
- <sup>2</sup> 於2019年1月1日或之後開始的年度期間生效
- <sup>3</sup> 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效
- <sup>4</sup> 生效日期待定

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2017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。

本集團認為於2018年1月1日開始的年度期間生效的新訂或經修訂準則、修訂本及詮釋將不會對本集團的經營業績及財務狀況造成重大影響，惟以下所述者除外：

### *HKFRS 15 「來自客戶合約的收入」*

HKFRS 15 取代 HKAS 18 「收入」及相關詮釋。HKFRS 15 建立一個綜合框架，透過五個步驟來釐定確認收入的時間及確認收入的數額。核心原則是企業應於將商品或服務的控制權轉移予客戶時確認收入。同時，應就每項履約責任確認收入。當識別多項履約責任時，可能會對收入的確認產生影響。

本集團正在評估將新標準應用於綜合財務報表的影響，並已識別以下可能受影響的方面。根據HKFRS 15，企業應於透過將物業轉移予客戶而達成履約責任時確認出售物業的收入。當客戶取得該物業的控制權時，該物業即被轉移。視乎合約條款及適用於合約的法例，物業的控制權可能隨時間逐步或於某一時點轉移。本集團預計，就出售物業而言，確認收入的時間可能會改變。

在現階段，本集團預計新準則對綜合財務報表的影響微不足道。



## 1. 編製基準及主要會計政策 – 續

至於其他於2018年之後的年度期間生效的新訂或經修訂之準則、修訂及詮釋，本集團已開始對HKFRS 16「租賃」進行評估，並預計採納HKFRS 16「租賃」將會導致確認租賃資產及租賃負債。本集團將繼續仔細評估有關影響。我們仍在評估餘下的新訂或經修訂準則，現階段尚無法說明是否會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	
	2017年	2016年	2017年	2016年	2017年	2016年	2017年	2016年	2017年	2016年
日本的四季康樂業務	96	92	—	—	96	92	4	—	13	4
印尼的物業投資	3	—	—	—	3	—	(47)	(16)	650	1,126
泰國的物業發展	—	—	—	—	—	—	(4)	(5)	5	13
日本的物業發展	—	—	—	—	—	—	(39)	(16)	478	43
香港的物業及 設施管理	28	47	—	—	28	47	2	8	—	—
日本的物業管理	20	20	—	—	20	20	2	3	—	—
其他業務（附註a）	17	15	2	2	19	17	3	2	—	—
抵銷項目	—	—	(2)	(2)	(2)	(2)	—	—	—	—
應呈報分類總計	164	174	—	—	164	174	(79)	(24)	1,146	1,186
未分配	—	—	—	—	—	—	(235)	(322)	1	9
綜合	164	174	—	—	164	174	(314)	(346)	1,147	1,195

## 2. 收入及分類資料 — 續

港幣百萬元 於12月31日	資產		負債	
	2017年	2016年	2017年	2016年
日本的四季康樂業務	140	132	23	14
印尼的物業投資	4,380	3,686	489	802
泰國的物業發展	605	558	10	9
日本的物業發展	1,043	498	147	25
香港的物業及設施管理	20	27	3	5
日本的物業管理	26	24	5	14
其他業務（附註a）	<u>75</u>	<u>73</u>	<u>11</u>	<u>11</u>
應呈報分類總計	6,289	4,998	688	880
未分配	<u>4,060</u>	<u>1,330</u>	<u>5,000</u>	<u>502</u>
綜合	<u><u>10,349</u></u>	<u><u>6,328</u></u>	<u><u>5,688</u></u>	<u><u>1,382</u></u>

(a) 低於HKFRS 8量化最低要求的分類收入主要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。

### 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	
	2017年	2016年	2017年	2016年
日本	116	112	1,048	558
香港（常駐地）	33	49	65	69
中國內地	12	13	1	5
泰國	—	—	598	544
印尼	<u>3</u>	<u>—</u>	<u>4,168</u>	<u>3,486</u>
	<u><u>164</u></u>	<u><u>174</u></u>	<u><u>5,880</u></u>	<u><u>4,662</u></u>

### 3. 融資成本

港幣百萬元	截至12月31日止年度	
	2017年	2016年
利息開支：		
— 銀行借款	40	16
— 擔保票據	177	—
— 其他融資成本	3	3
	<u>220</u>	<u>19</u>
減：撥充投資物業作資本的利息開支	(114)	(19)
減：撥充發展中物業作資本的利息開支	(19)	—
減：撥充物業、設備及器材作資本的利息開支	(2)	—
	<u>85</u>	<u>—</u>

於2017年，撥充資本的借貸成本按本集團借貸的加權平均年利率5.30厘計算（2016年：4.68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	
	2017年	2016年
計入：		
投資物業的總租金收入	5	2
其他租金收入	12	13
減：開支	(5)	(5)
扣除：		
折舊	22	19
員工成本，撥入以下項目：		
— 營銷成本	20	17
— 一般及行政開支	157	147
界定供款退休金計劃的供款，撥入		
— 一般及行政開支	5	6
股份報酬開支	6	5
核數師酬金		
— 審計服務	5	4
— 非審計服務	2	1
土地及樓宇經營租賃租金，撥入		
— 一般及行政開支	37	40
器材經營租賃租金	4	3
匯兌虧損淨額	<u>6</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（2016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	
	2017年	2016年
香港利得稅		
— 現年度撥備	—	1
香港以外所得稅		
— 現年度撥備	23	14
遞延所得稅		
— 其他臨時差額的產生及撥回	3	3
	<u>26</u>	<u>18</u>

## 6. 股息

港幣百萬元	截至12月31日止年度	
	2017年	2016年
末期股息	—	—

2017年及2016年年度並無派發末期股息。

## 7. 每股虧損

本公司股本的每股基本及攤薄後虧損是根據下列數據計算：

	截至12月31日止年度	
	2017年	2016年
<b>虧損</b> (港幣百萬元)		
用以計算每股基本及攤薄後虧損的虧損	<u>(340)</u>	<u>(364)</u>
<b>股份數目</b>		
用以計算每股基本及攤薄後虧損的普通股加權平均數	<u>1,587,576,022</u>	<u>1,587,648,336</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（2016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（2016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2017年12月31日及2016年12月31日止年度每股基本虧損的普通股加權平均數。

## 8. 投資物業

於2017年12月31日，投資物業指位於印尼的一項物業，該建築工程已於2017年竣工，價值約為港幣37.70億元（2016年12月31日：港幣32.14億元）及位於香港的一項已竣工物業，價值約為港幣5,200萬元（2016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	2017年	2016年
於一月一日	3,266	2,136
添置	647	1,126
轉撥至物業、設備及器材（附註a）	(93)	—
匯兌差額	<u>2</u>	<u>4</u>
於十二月三十一日	<u>3,822</u>	<u>3,266</u>

(a) 截至2017年12月31日止年度，部分物業已於業主開始自用時由持作租賃用途的投資物業轉為自用物業，而相關公平價值港幣9,300萬元已於轉撥當日重新分類至物業、設備及器材。

## 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2017年 12月31日	於2016年 12月31日
一至三十日	12	6
三十一至九十日	2	3
九十日以上	—	1
	<u>14</u>	<u>10</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. 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2017年 12月31日	於2016年 12月31日
一至三十日	<u>23</u>	<u>23</u>

## 11. 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，包括當前及預期的資本化率、市場價格及市場租金計及投資物業的當前使用及狀況，以釐定投資物業的公平價值。倘本集團使用不同的資本化率、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2017年12月31日，投資物業的公平價值為港幣38.22億元。

### (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。

### (iii) 稅項

於2017年12月31日，本集團的增值稅款1,838.34億印尼盾（相當於港幣1.06億元），被分類為其他非流動應收款項，留待抵扣未來產生的銷項增值稅。誠如2014年年報附註15(i)所披露，該筆款項與收購印尼雅加達一幅土地有關，相關稅務機構已於2014年對此完成評稅。本集團於評估結餘的可收回能力時考慮多項因素，包括相關稅務機構的評稅結果、稅務條例、及專業顧問提供的稅務建議。倘稅務條例或稅務機構的後續評稅有任何變更，則須對結餘予以調整，如有任何減值虧損亦須於綜合全面收益表中予以確認。

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2017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。

## 11. 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

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。



## 財務回顧

### 業績回顧

截至 2017 年 12 月 31 日止年度，本集團錄得綜合收入約港幣 1.64 億元，較 2016 年約港幣 1.74 億元減少約百分之六。該減少主要由於與提供設施管理服務有關的承辦模式出現轉變，由客戶直接委聘承辦商，而本集團自 2017 年起不需為承辦商費用向客戶收取。

截至 2017 年 12 月 31 日止年度，本集團錄得綜合毛利約港幣 1.27 億元，較 2016 年約港幣 1.18 億元增加約百分之八。

截至 2017 年 12 月 31 日止年度，一般及行政開支約為港幣 4.35 億元，較 2016 年約港幣 4.18 億元增加百分之四。該增加主要是由於年內員工成本增加及日本北海道二世古柏悅品牌住宅耗用的營銷及專業費用增加。

截至 2017 年 12 月 31 日止年度，綜合營業虧損減少至約港幣 2.88 億元，而 2016 年則約為港幣 3.57 億元。該減少主要是由於 2016 年就認購差價期權確認一次性公平價值虧損。

經計及因年內發行 5.70 億美元擔保票據而增加的融資成本，截至 2017 年 12 月 31 日止年度，本集團錄得綜合稅後淨虧損約港幣 3.40 億元，而 2016 年則約為港幣 3.64 億元。回顧年內的每股基本虧損為港幣 21.44 分，2016 年每股基本虧損則為港幣 22.96 分。

### 流動資產及負債

於 2017 年 12 月 31 日，本集團所持有的流動資產約為港幣 44.69 億元（2016 年 12 月 31 日：港幣 16.63 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。流動資產增加乃主要來自現金及銀行結餘，包括現金及現金等值項目及短期存款由 2016 年 12 月 31 日約港幣 8.71 億元增加約百分之三百一十九至 2017 年 12 月 31 日約港幣 36.52 億元，原因是由於發行的 5.70 億美元擔保票據及被 6,000 萬美元銀行借款之還款和支付在印尼及日本的發展項目的建築費用相互抵銷。以代管人賬戶持有的銷售所得款項於 2017 年 12 月 31 日約為港幣 5.08 億元（2016 年 12 月 31 日：港幣 5.10 億元）。由於約港幣 800 萬元保留在為提取貸款而抵押的利息儲備賬戶內款項已於年內獲解除，受限制現金水平由 2016 年 12 月 31 日約港幣 1.03 億元減少至 2017 年 12 月 31 日約港幣 9,800 萬元。於 2017 年 12 月 31 日，流動比率為 4.91（2016 年 12 月 31 日：1.51）。

於 2017 年 12 月 31 日，本集團流動負債總額約為港幣 9.10 億元，於 2016 年 12 月 31 日則約為港幣 11.02 億元。該減少主要由於年內銀行借款之還款與擔保票據的應付利息、已收取的預售物業的訂金及遞延租金收入抵銷。

## 資本架構、流動資金及財務資源

於 2017 年 12 月 31 日，本集團借款約為港幣 44.73 億元（2016 年 12 月 31 日：港幣 4.57 億元）。賬面值是指與已發行的 5.70 億美元（相當於約港幣 44.54 億元）擔保票據及從 15.00 億日圓（相當於約港幣 1.04 億元）的定期貸款融資已提取的本金為 7.85 億日圓有關的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，貸款人將提供合計 2 億美元的定期貸款融資（「美元融資」）。截至 2017 年 12 月 31 日止年度，於 2016 年提取的 6,000 萬美元貸款融資已獲悉數償還，而上述美元融資已被註銷。

於 2017 年 3 月 9 日，本集團發行 5.70 億美元於 2022 年到期息率為 4.75 厘的擔保票據（「票據」），該等票據於新加坡證券交易所有限公司上市。

於 2017 年 6 月 9 日，本集團訂立一項於 2028 年 12 月到期的定期貸款融資協議，融資的總金額不超過 15.00 億日圓（相當於約港幣 1.04 億元），其中 7.15 億日圓（相當於約港幣 5,000 萬元）於 2017 年 12 月 31 日尚未被本集團提取。

於 2017 年 12 月 31 日，淨資本負債比率為百分之十八點四（於 2016 年 12 月 31 日：不適用）。淨負債按本金面額港幣 45.08 億元借款減去現金及現金等值項目及短期存款之總額港幣 36.52 億元計算。

本集團借款以美元及日圓計值，而現金及銀行存款主要以美元及港幣持有。本集團擁有海外業務，其部分淨資產承受外幣匯率波動之風險。於 2017 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四十二、百分之六及百分之十二。本集團就該等業務承擔的貨幣風險受印尼盾、泰銖及日圓的匯率波動影響。

截至 2017 年 12 月 31 日止年度，經營業務所動用的現金約為港幣 3.20 億元，而 2016 年經營業務所動用的現金則約為港幣 4.11 億元，乃由於本集團於年內收取預售物業的訂金及遞延租金收入。

## 所得稅

截至 2017 年 12 月 31 日止年度，本集團的所得稅約為港幣 2,600 萬元，而 2016 年則約為港幣 1,800 萬元。該增加主要由於支付海外所得稅款項增加，尤其是在印尼。

## 資產抵押

於 2017 年 12 月 31 日，本集團賬面總值約為港幣 9,400 萬元的若干資產已質押及抵押予銀行，作為取得貸款融資的擔保及短期履約保證金。

截至 2016 年 12 月 31 日，本集團旗下公司賬面總值約為港幣 33.99 億元的已抵押資產及股權，以及約為港幣 1.61 億元的履約保證，已於償還有關貸款融資及註銷美元融資後，在 2017 年內獲解除。

## 結賬期後事項

誠如電訊盈科及本公司於2018年1月15日發出的聯合公告（「聯合公告」）中所披露，內容關於本集團與資本策略地產有限公司擬共同重新發展位於香港中環己連拿利3-6號物業（「該等物業」），本公司通過其間接全資附屬公司（「買方」）將受限於聯合公告所披露的若干條件，收購持有該等物業的目標集團的股權。根據買賣協議，代價包括現金代價港幣20.18億元（可予調整）以及買方配發及發行無投票權參與股份以享有百分之五十的買方宣派股息或分派。初步按金港幣1億元已於2018年1月15日交給保管人。預計是項交易將在2018年上半年完成。詳情請參閱聯合公告。

## 僱員及薪酬政策

於2017年12月31日，本集團於香港及海外聘請的僱員總數為769名（包括由業主賬戶承擔的物業管理人員）。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2017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2017年12月31日止年度的末期分派（2016年：無）。

董事會並無向股東宣派截至2017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2017年12月31日止年度的中期分派（2016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2018年5月3日至2018年5月9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2018年5月2日下午四時三十分前送抵本公司的股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司辦理登記，其地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

本公司將由2018年5月3日至2018年5月9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2018年5月2日下午四時三十分前送抵本公司的紅利可換股票據過戶登記處香港中央證券登記有限公司辦理登記，其地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

## 購買、出售或贖回上市證券

截至2017年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 審核委員會

本公司的審核委員會已審閱本集團截至 2017 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。

截至2017年12月31日止年度，本公司一直應用並遵守香港聯合交易所有限公司證券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；惟第E.1.2條守則條文除外，董事會主席因緊急商務出差而未能出席本公司於2017年3月10日舉行的股東週年大會。根據本公司的公司細則，由副主席及行政總裁李智康先生主持股東週年大會，並回答提問。

## 展望

2017 年的全球增長勢頭有望於 2018 年得以延續。各國央行均審慎地轉變政策。預料美國聯邦儲備局將會加息並進一步縮減資產負債表。寬鬆的貨幣政策正在穩步改變。

本集團相信到訪北海道的遊客人數繼續上升，而日本政府亦準備於未來幾年加強宣傳推廣力度，銳意推動旅遊業發展。有見及此，本集團將充分利用這個機會，於未來兩年推出柏悅酒店及品牌住宅的餘下單位。

本集團位於印尼雅加達的優質甲級辦公大樓雅加達盈科中心已於第四季度基本竣工並進行營運。印尼花旗銀行、香港蘇富比及 Garena 將於 2018 年初起進駐。辦公樓面租賃進展順利，我們預計該大樓將為本集團帶來穩定的經常性租金收入。

於 2017 年，香港的住宅物業價格以五年來最快的速度上升，我們相信，來年仍會延續這個趨勢。本集團位於中環已連拿利 3-6 號的重新發展項目可望成為本集團另一個地標項目。

於 2018 年，我們將繼續物色合適項目並審慎監察外圍環境，致力為股東創造價值。

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，2018 年 2 月 5 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