



Pacific Century
Premium Developments
盈科大衍地產發展

股份代號：00432

2019 年報



擴闊
新境界



「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
3	非執行主席報告書
4	副主席及集團董事總經理報告書
5	主要業務策略
6	管理層的討論及分析
11	董事會
15	企業管治報告
32	財務資料
150	主要物業報表
152	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，盈大地產完成其代表之作 — 「貝沙灣」住宅項目的最後一期工程。該項目自此成為本港最尊貴的住宅發展項目之一。此外，本集團還在港島西發展了一項名為「盈峰一號」的卓越住宅項目。

本集團繼續在全球物色具潛力的投資機會。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攀牙省興建世界級度假發展項目。在日本北海道，二世古花園柏悅酒店於2020年初迎來首批賓客。至於泰國攀牙省項目，首批別墅已於2019年開始銷售。

本集團於2013年收購一幅位處印尼雅加達蘇迪曼商業中心區的土地，並將其發展成為一幢優質甲級辦公大樓。該大樓已成為該區最繁忙的跨國公司中心之一。

物業及資產管理

憑藉豐富的經驗及專業知識，本集團為各類型房地產提供物業及資產管理服務。

非執行主席報告書

2019年全球經濟增長步伐依然緩慢，由於中美貿易爭端及政策不明朗的因素持續，對商業信心和投資決策造成壓力。為支持經濟，美國聯邦儲備局去年已三度下調基準利率。

2019年，由於經濟環境不甚明朗，加上政治動盪，香港商界（特別是零售及旅遊業）經歷了一段艱難的時期。為此，港府自第四季度宣佈實施刺激計劃，期望扭轉經濟放緩的局面。

經濟學家預期，2020年隨著貿易緊張局勢消退及有利的貨幣政策，全球經濟增長有望逐步回升。因此，國際貨幣基金組織調整全球經濟增長預測，預計2020年全球經濟增長回升至百分之三點三，並預示多國經濟均見好轉。唯近期於中國大陸爆發的新型冠狀病毒令全球經濟增添不明朗因素。

日本方面，消費稅上調及貿易緊張局勢導致私人消費下挫。2020年，受惠於奧運會即將舉辦及旅遊業強勁，市場期望能夠扭轉前期頹勢。

印尼及泰國表現相當穩健，相較其他亞洲市場擁有更明朗的前景。

本人欣然匯報，雖然去年充滿挑戰，但盈大地產所有海外項目均取得穩步進展。

李智康
非執行主席

2020年2月11日

副主席及集團董事總經理報告書

本集團於截至2019年12月31日止財務年度錄得綜合收入約港幣10.15億元，較2018年本集團收入約港幣3億元增加約百分之二百三十八。

本集團2019年綜合營業虧損約為港幣7,400萬元，而2018年綜合營業虧損約為港幣2.28億元。

2019年本公司股東應佔綜合淨虧損合共約為港幣2.95億元，而2018年綜合虧損約為港幣4.37億元。每股基本虧損約為港幣18.61分，而2018年每股基本虧損為港幣27.55分。

董事會不建議宣派截至2019年12月31日止年度的末期股息。

二世古花園柏悅酒店於2020年1月迎來首批賓客，而二世古花園柏悅居與業主的驗收及交付工作自去年12月以來一直陸續進行。本人欣然匯報，截至目前，已售出超過百分之九十的單位。至於餘下少量單位，我們會保留至適當時候並在發展下一期住宅項目之前出售，期望創出二世古豪宅物業價格紀錄。全新餐廳及娛樂設施「Hanazono EDGE」也於去年11月起投入營運。

位於印尼雅加達的商用物業Pacific Century Place設計獨具創新，可提供總樓面面積約為93,000平方米的甲級辦公空間。於2019年12月31日，約百分之八十六的寫字樓樓面已獲預留或承租。

於2019年，本集團向城市規劃委員會申請重新發展位於香港中環己連拿利3-6號的黃金地段作商業用途。

至於本集團於泰國攀牙省的項目，基建工程及首期設計正在按計劃進行。高爾夫球場以及附屬的高爾夫球會所及鄉村俱樂部工程如期推進，預計將於2020年底前投入營運，屆時可為賓客提供康樂及餐飲服務。

林裕兒

副主席及集團董事總經理

2020年2月11日

主要業務策略

本集團主要業務為發展及管理優質物業及基建項目，以及投資頂級物業。盈大地產的目標是透過從事發展項目、收購及合營企業，為本集團的股東創造及提升價值。

就此目標而言，本集團訂下兩大主要業務策略：

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、度假村、酒店物業及頂級房地產所累積的經驗、專業知識及樹立的牌聲譽，提升本公司於全球房地產市場獲得成功的機會

本集團有意透過新項目複製我們過往的成功經驗和充分發揮我們的品牌優勢。潛在策略性夥伴不時與本集團接洽，研究透過成立合營企業或房地產基金，參與具規模效益的超大型項目，以及物色機會收購和提升現有物業作投資或出售用途。

管理層的討論及分析

以下載列截至2019年12月31日止年度，有關盈科大衍地產發展有限公司（「本公司」）及其附屬公司（連同本公司統稱為「本集團」）業務的經審核綜合財務業績及營運情況的管理層討論及分析：

業務回顧

物業投資及發展

印尼的物業投資

本集團旗下投資項目雅加達Pacific Century Place（「PCP Jakarta」）於2019年取得理想的業績。

回顧期內，商業中心區寫字樓市場競爭依然激烈。至今，PCP Jakarta已預留或承租的寫字樓樓面約百分之八十六。其創新的設計及各式各樣的設施和服務預期將持續備受全球各地頂級租戶的青睞。

本集團2019年的總租金收入約為港幣2.17億元，而2018年則約為港幣1.38億元。

日本的物業發展

在北海道，二世古花園柏悅酒店（「該酒店」）於2020年1月迎來首批賓客，而二世古花園柏悅居（「品牌住宅」）與業主的驗收及交付工作自2019年12月以來一直陸續進行。截至目前，超過百分之九十的單位已售出。至於餘下少量單位，本集團會保留至適當時候並在發展下一期住宅項目之前出售，期望創出二世古豪宅物業價格紀錄。

截至2019年12月31日止年度，本集團自日本的物業發展錄得收入約港幣6.20億元。

泰國的物業發展

在泰國攀牙省，18洞高爾夫球場、高爾夫球會所及鄉村俱樂部以及附屬的首期基建工程正在進行中。高爾夫球場及高爾夫球會所預計將於2020年第四季度完工。本集團於2019年內開售首批別墅。

香港的物業發展

關於香港已連拿利3-6號項目，本集團已向城市規劃委員會遞交一份重新發展規劃，須待政府批准。

康樂及休閒

日本的四季康樂業務

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吊車、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。

全新餐廳及娛樂設施「Hanazono EDGE」也於2019年11月起投入營運。新滑雪吊車計劃於2020年稍後動工，預計將於雪季前竣工。

截至2019年12月31日止年度，本集團自四季康樂業務錄得收入約港幣1.11億元，而2018年則約為港幣1.08億元。

物業管理相關服務

香港的物業管理及設施管理

截至2019年12月31日止年度，本集團向本港客戶提供優質物業管理及設施管理服務，產生收入約港幣3,000萬元，而2018年則約為港幣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及香港的物業投資。截至2019年12月31日止年度，來自該等其他業務的收入約為港幣3,700萬元，而2018年則約為港幣2,600萬元。

財務回顧

業績回顧

截至2019年12月31日止年度，本集團錄得綜合收入約為港幣10.15億元，較2018年約為港幣3.00億元增加約百分之二百三十八。該增加主要由於出售日本物業所致。

截至2019年12月31日止年度，本集團錄得綜合毛利約為港幣5.46億元，較2018年約為港幣2.50億元增加約百分之一百一十八。截至2019年12月31日止年度，毛利率為百分之五十四，而2018年則為百分之八十三。

截至2019年12月31日止年度，一般及行政開支約為港幣6.20億元，較2018年約為港幣4.89億元增加百分之二十七。該增加主要是由於營運PCP Jakarta所耗用的樓宇管理支出及專業費用增加以及物業發展項目的營銷費用及員工成本增加所致。

截至2019年12月31日止年度，綜合營業虧損減少至約為港幣7,400萬元，而2018年則約為港幣2.28億元。該減少主要是由於出售日本物業所產生的利潤所致。

截至2019年12月31日止年度，本集團錄得融資成本約為港幣1.76億元，較2018年約為港幣2.01億元有所減少。該減少是由於本集團撥充資本的借貸成本的合資格資產於年內增加所致。截至2019年12月31日止年度，本集團錄得綜合稅後淨虧損約為港幣2.95億元，而2018年則約為港幣4.37億元。回顧年內每股基本虧損為港幣18.61分，2018年每股基本虧損則為港幣27.55分。

流動資產及負債

於2019年12月31日，本集團所持有的流動資產約為港幣46.83億元(2018年12月31日：港幣27.29億元)，主要包括發展中／持作出售物業、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。流動資產增加主要是由於以下事項所致：(1)於2019年12月31日，若干持作發展／發展中物業及受限制現金由非流動資產重新分類為流動資產；及(2)於發展中／持作出售物業增加確認的建築成本。以代管人賬戶持有的銷售所得款項於2019年12月31日約為港幣5.06億元(2018年12月31日：港幣5.07億元)。受限制現金水平於2019年12月31日增加至約為港幣5.94億元(2018年12月31日：港幣9,800萬元)。於2019年12月31日，流動比率為1.35(2018年12月31日：2.63)。

於2019年12月31日，本集團流動負債總額約為港幣34.62億元，於2018年12月31日則約為港幣10.39億元。該增加主要由於以下綜合事項所致：(1)支付日本北海道物業發展項目的建築成本應計款項；(2)約為港幣12.21億元的銀行借款根據相關銀行借款的到期日由非流動負債重新分類為流動負債及(3)已收取的出售物業的訂金。

資本架構、流動資金及財務資源

於2017年3月9日，本公司之間接全資附屬公司PCPD Capital Limited(「PCPD Capital」)發行於2022年到期息率為4.75厘的5.70億美元擔保票據(「票據」)，該等票據於新加坡證券交易所有限公司上市。於2019年10月3日，1.30億美元次級擔保票據(「次級票據」)由PCPD Capital發行。該票據及次級票據由本公司不可撤回及無條件擔保，並與PCPD Capital及本公司的所有其他無抵押及非次級債務具有同等權益。

管理層的討論及分析

於2017年6月9日，本公司旗下一間接全資附屬公司訂立一項定期貸款融資協議，據此，貸款人同意於2018年12月前提供總金額不超過15億日圓的定期貸款融資（「2028年日圓融資」）。2028年日圓融資的到期日為2028年12月。該融資以該間接全資附屬公司的土地及樓宇及銀行賬戶作抵押，而該間接全資附屬公司須遵守若干財務契約，此等契約乃一般財務機構借貸安排中常見的契約。於2019年12月31日，本集團並無違反有關契約。

於2018年3月19日，本公司旗下一間接非全資附屬公司訂立一項貸款融資協議，據此，貸款人同意提供總金額不超過港幣8.08億元的貸款融資（「2020年港幣貸款」）。2020年港幣貸款的到期日為2020年3月。該融資由若干間接非全資附屬公司的土地及樓宇、銀行賬戶、股份以及其他資產作抵押，而本公司及該間接非全資附屬公司須遵守若干財務契約，此等契約乃一般財務機構借貸安排中常見的契約。於2019年12月31日，本集團並無違反有關契約。

於2018年3月29日，本公司旗下一間接全資附屬公司（「借款人」）訂立一項定期貸款融資協議，據此，貸款人同意於2019年12月31日前提提供總金額不超過200億日圓的定期貸款融資。該融資包括(1)用於建造品牌住宅的100億日圓融資（「2021年日圓融資」）（到期日為2020年2月14日且可選擇將到期日延至2021年3月31日）及(2)用於建造品牌酒店的100億日圓融資（「2023年日圓融資」）（到期日為2023年3月31日）。該等融資由借款人及一間間接全資附屬公司（「酒店運營公司」）以若干土地及／或物業、儲備賬戶、以及普通及／或優先股份作抵押。借款人及酒店運營公司均須遵守若干財務契約，此等契約乃一般財務機構借貸安排中常見的契約。於2019年12月31日，本集團並無違反有關契約。

於2019年6月11日，本公司旗下一間接全資附屬公司訂立一項貸款融資協議，據此，貸款人同意提供總金額不超過港幣11.70億元的定期貸款融資（「2024年港幣貸款」）。2024年港幣貸款的到期日為2024年6月。該融資由本公司若干間接全資附屬公司的土地及樓宇、銀行賬戶、股份以及其他資產作抵押，而本公司及該間接全資附屬公司須遵守若干財務契約，此等契約乃一般財務機構借貸安排中常見的契約。於2019年12月31日，本集團並無違反有關契約。

於2019年12月31日，淨資本負債比率為百分之一百八十八點二（於2018年12月31日：百分之一百二十八點八）。淨負債是以借款面值本金港幣89.50億元減去現金及現金等值項目港幣13.78億元計算的。

本集團借款以美元、港幣及日圓計值，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2019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二十九、百分之六及百分之四十。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。

截至2019年12月31日止年度，經營業務所產生的現金約為港幣8,200萬元，而2018年經營業務所動用的現金則約為港幣30.06億元。經營業務所產生的現金增加主要由於本集團於年內收取出售物業所得款項所致。

所得稅

截至2019年12月31日止年度，本集團的所得稅約為港幣6,500萬元，而2018年則約為港幣4,800萬元。該增加主要由於總稅務開支於(1)位於雅加達的優質甲級辦公大樓所賺取收入及(2)出售日本物業所產生的利潤所致。

資產抵押

於2019年12月31日，本集團賬面總值約為港幣103.23億元(2018年12月31日：港幣40.89億元)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。

或然負債

截至2018年12月31日止年度，本公司旗下的印尼間接全資附屬公司(「納稅人」)，收到來自ITO的稅務評估函件(「2018年評估」)，內容有關於2013年10月與收購印尼雅加達一幅土地有關(「土地增值稅」)的增值稅(「增值稅」)抵扣款項，數額為1,838.344億印尼盾(約港幣1.026億元)。

該土地增值稅於2013年10月的月度增值稅報告中呈報為可抵扣之進項增值稅，用以抵扣未來產生的(於2014年稅務評估後的)銷項增值稅。然而，經過ITO於2018年所進行的稅務審核後，ITO發出評估通知書稱土地增值稅不可抵扣，導致欠稅1,838.344億印尼盾(約港幣1.026億元)及罰款1,838.344億印尼盾(約港幣1.026億元)。根據稅務評估通知，納稅人須支付總額為3,676.688億印尼盾(約港幣2.05億元)的欠稅及罰款。本集團已於2018年8月就該項稅務評估提出異議，但ITO於2019年7月發出決定書，否決了本集團的異議。經考慮專業意見後，本集團仍然認為ITO並無理據發出2018年的評估，並於2019年9月向稅務法庭提出上訴。欠稅及罰款已於2018年8月提前支付，並已計入於2019年12月31日的綜合財務狀況表內的「預付款項、按金及其他流動資產」。於2019年12月31日，概無就增值稅結餘確認減值撥備。

僱員及薪酬政策

於2019年12月31日，本集團於香港及海外聘請的僱員數目合共為1,123名(包括由業主賬戶承擔的物業管理員工及海外聘請的季節性員工)。本集團的薪酬政策與行業現行慣例相符。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。

本公司設有一項購股權計劃。該購股權計劃於2015年5月6日舉行之本公司股東週年大會上獲其股東採納，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2019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2019年12月31日止年度的末期分派(2018年：無)。

董事會並無向股東宣派截至2019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2019年12月31日止年度的中期分派(2018年：無)。

管理層的討論及分析

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2020年4月27日至2020年5月5日期間(包括首尾兩日)暫停辦理股份及紅利可換股票據過戶登記手續，期內不會辦理本公司股份及紅利可換股票據轉讓手續。

- (a) 就本公司股份而言，所有過戶文件連同相關股票必須於2020年4月24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；及
- (b) 就本公司紅利可換股票據而言，為享有出席本公司即將舉行的股東週年大會並於會上投票之權利，兌換通知連同相關票據證書及須支付之金額應於2020年4月24日下午四時三十分前交予及投放於本公司之紅利可換股票據過戶登記處香港中央證券登記有限公司，其地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室，以便兌換為本公司股份。

展望

2019年全球經濟增長步伐依然緩慢，由於中美貿易爭端及政策不明朗的因素持續，對商業信心和投資決策造成壓力。為支持經濟，美國聯邦儲備局去年已三度下調基準利率。

2019年，由於經濟環境不甚明朗，加上政治動盪，香港商界(特別是零售及旅遊業)經歷了一段艱難的時期。為此，港府自第四季度宣佈實施刺激計劃，期望扭轉經濟放緩的局面。

國際貨幣基金組織調整全球經濟增長預測，預計2020年全球經濟增長回升至百分之三點三，並預示多國經濟均見好轉。唯近期於中國大陸爆發的新型冠狀病毒令全球經濟增添不明朗因素。

日本方面，消費稅上調及貿易緊張局勢導致私人消費下挫。2020年，受惠於即將舉辦的奧運會及旅遊業表現強勁，市場期望能夠扭轉前期頹勢。與此同時，本集團位於北海道的項目——二世古花園柏悅酒店已於2020年初開始投入營運，而品牌住宅的交付工作亦進展順利。

印尼及泰國表現相當穩健，兩國相較其他亞洲市場擁有更明朗的前景。2019年，面對市場競爭，本集團位處雅加達商業中心區的商用物業錄得理想的業績。至於泰國攀牙省項目，建築工程及銷售工作亦順利進行。

董事會

執行董事

李澤楷

李先生，53歲，盈科大衍地產發展有限公司（「盈大地產」）執行董事、盈大地產董事會（「董事會」）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，並曾於2004年6月至2019年5月期間出任盈大地產的主席。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。

林裕兒

副主席及集團董事總經理

林先生，58歲，盈大地產執行董事、副主席及集團董事總經理、盈大地產董事會執行委員會成員及盈大地產若干附屬公司的董事。他於2019年5月成為盈大地產董事。他曾於2004年9月出任盈大地產營運總監並曾於2007年9月至2014年11月出任副行政總裁、首席財務官兼執行董事。

林先生曾於2017年1月至2019年1月期間擔任夢東方集團有限公司（「夢東方」）的執行董事及於2019年1月至2019年5月期間調任為非執行董事。他亦於2017年1月至2019年5月期間擔任夢東方的副主席。

於2004年9月加入盈大地產之前，林先生於2003年在新加坡 Asia Pacific Resources International Limited 擔任財務總監，並於2004年4月獲該公司委任為其中國業務的總裁。於1999年至2003年間，林先生是信和置業有限公司（「信和置業」）的執行董事兼集團財務總監。在加入信和置業之前，他曾於不同的金融機構任職超過13年，並擁有豐富企業融資及投資銀行的經驗。

林先生持有香港大學工業工程理學士學位及曼徹斯特商學院工商管理碩士學位。

許漢卿

許女士，55歲，盈大地產執行董事。她於2018年5月成為盈大地產董事。她曾於2009年7月至2011年11月出任盈大地產的財務總裁。許女士自2007年4月起一直擔任電訊盈科的集團財務總裁及自2010年5月起一直擔任電訊盈科的執行董事。她是電訊盈科執行委員會成員。許女士是香港電訊及香港電訊管理有限公司(作為香港電訊信託託管人 — 經理)的執行董事及集團董事總經理。她是香港電訊執行委員會成員。許女士出任電訊盈科的集團財務總裁之前，曾於2006年9月至2007年4月期間擔任電訊盈科集團的集團財務總監，及電訊盈科集團的財務總監，負責電訊服務部門及監管事務會計工作。她亦曾於2011年11月至2018年8月出任香港電訊的集團財務總裁。

許女士於1999年9月加入Cable & Wireless HKT Limited(該公司其後由電訊盈科併購)之前，曾在一家從事酒店及物業投資與管理業務的上市公司擔任財務總監。

許女士以一級榮譽畢業於香港大學，獲頒授社會科學學士學位。她為合資格會計師，並為香港會計師公會及美國會計師協會的會員。

非執行董事

李智康

非執行主席

李先生，68歲，盈大地產非執行董事兼非執行主席。他於2004年5月成為盈大地產董事。他亦曾出任盈大地產的副主席及行政總裁直至2019年5月。他是電訊盈科的執行董事及電訊盈科執行委員會成員，以及擔任電訊盈科成員公司的董事職務。

李先生過往曾出任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、企業融資和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律師事務所任職律師。他於1979年在英國取得律師資格，繼而於1980年獲准在香港執業，其後於1991年在香港成為公證人。

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

李先生是羅浮宮國際委員會會員及羅浮宮的中國大使。

李先生在1975年畢業於美國康奈爾大學，獲頒授政治學學士學位。



盛智文博士，GBM，GBS，JP

盛博士，71歲，盈大地產非執行董事及盈大地產董事會提名委員會成員。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，該集團是香港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、電視廣播有限公司、復星旅遊文化集團的獨立非執行董事、以及天星小輪有限公司的董事局成員。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非執行主席兼獨立非執行董事。

盛博士於香港生活超過49年，身兼多項政府公職，同時亦一直熱心參與社會事務。他為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。盛博士於2015年1月獲香港特別行政區（「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。盛博士於2015年6月獲委任為香港機場管理局董事局成員。盛博士亦為阿里巴巴集團香港創業者基金之董事局成員，該基金於2015年11月成立。盛博士於2018年3月獲委任為香港特別行政區行政長官創新及策略發展顧問團成員及香港特別行政區人力資源規劃委員會成員。盛博士曾於2003年7月至2014年6月期間擔任香港海洋公園主席，彼現為海洋公園榮譽顧問。

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。

獨立非執行董事

王于漸教授，SBS，JP

王教授，67歲，盈大地產獨立非執行董事、盈大地產董事會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；及
- (2) 新鴻基地產發展有限公司。

王教授曾於2003年12月至2019年5月期間為東方海外（國際）有限公司之獨立非執行董事。

張昀

張女士，52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26年的私募股權投資經驗，現為博睿資本有限公司的創辦管理合夥人。她曾為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。她現為香港上市公司金沙中國有限公司及好孩子國際控股有限公司 (「好孩子」) 的獨立非執行董事、董事會審核委員會和提名委員會成員。她亦為好孩子的薪酬委員會成員。張女士曾擔任默林娛樂集團 (Merlin Entertainments Plc.) 的獨立非執行董事、董事會審核委員會和健康、安全及保安委員會成員。

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工商管理碩士學位。

馮文石博士

馮博士，47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2018年3月成為盈大地產董事。

馮博士現為Ocean Arete Limited之共同創辦人兼董事總經理，公司業務為全球宏觀對沖基金Arete Macro Fund之香港投資經理。馮博士亦為TIH Limited (新加坡上市公司，前稱Transpac Industrial Holdings Limited) 之獨立非執行董事，且擔任該公司之薪酬委員會主席兼審核委員會及董事會投資委員會成員。馮博士並於多家基金及資產管理公司出任董事。

馮博士自1994年起從事金融服務業，在2012年創辦Arete Macro Fund前，於2009至2010年間曾任Ocean Capital Management Limited之共同創辦人兼董事總經理。此外，馮博士曾任General Atlantic LLC (價值170億美元之全球私人股本公司，以增長行業為業務重點) 之董事總經理，負責其北亞業務，並擔任大中華區多家科技公司的董事，包括聯想集團、神州數碼、人人科技、鼎新電腦、中星微電子等。在此之前，馮博士亦曾於香港高盛(亞洲)有限責任公司擔任財經分析師，從事私人直接投資(前稱私人投資諮詢)及併購方面的工作。

馮博士取得哈佛大學經濟社會學博士及社會科學(榮譽)學士學位，並持有史丹福大學工商管理碩士學位。

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」)繼續致力將良好企業管治的主要元素融入其管理架構與內部程序當中。本集團力求於業務的各方面均貫徹嚴謹的道德及誠信操守，並確保其事務運作符合相關的法律及法規及本公司股東的利益和權益。

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符合適用法律及法規。

截至2019年12月31日止年度，本公司一直應用香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「《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守則，即《盈大地產進行證券交易的守則》(「《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《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》所載的規定準則寬鬆。

本公司已向全體董事作出具體查詢，董事確認於截至2019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」)包括三名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事。於本報告日期所有董事的簡歷載於本年報第11至第14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. 董事會轄下各委員會職權範圍內訂明的各項職能及事務(經不時修訂)，須不時由董事會批准；
2. 按照本集團的內部政策(經不時修訂)，須由董事會批准的各項職能及事務；
3. 考慮及批准中期報告與年度報告內的財務報表，以及中期與年度業績的公告及新聞稿；
4. 考慮派息政策及股息金額；及
5. 監察本集團企業管治常規及程序；以及維持適當及有效的風險管理及內部監控系統以確保符合適用的規則及規例。

董事會一續

董事會轄下執行委員會（「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。

李智康先生為董事會的非執行主席，而林裕兒先生為本公司的集團董事總經理。非執行主席與集團董事總經理的職務有明確劃分。非執行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常規與程序得以確立及實行。集團董事總經理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。林裕兒先生亦為董事會的副主席。

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。董事亦有權諮詢獨立專業意見，有關費用由本公司承擔。

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。

董事會已有一套系統化的程序，每年評估其自身表現及董事作出的貢獻，當中包括由各董事填寫的自我評估問卷。評估的目的是就董事會及委員會以及董事有否適當並有效地擔任其角色及履行其職責作出評核；及有否為參與本公司事務付出足夠的時間，以及就有待改善的範疇作出建議。該評估程序確定董事會及委員會持續有效運作，而於截至2019年12月31日止年度，就董事履行本公司董事職責的表現及所付出的時間而言，整體上令人滿意。

董事會一續

董事確認其編製各財務年度財務報表的責任，財務報表須按照《香港財務報告準則》、《公司條例》(香港法例第622章)及《上市規則》真實公平地反映年內本公司及本集團的財務狀況，以及本集團的財務表現及現金流量。於編製截至2019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。本公司外聘核數師就本公司財務報表作出的匯報責任聲明刊載於第60至第66頁之獨立核數師報告內。

獨立非執行董事佔董事會總成員至少三分之一，因此符合《上市規則》第3.10A條的規定。此外，本公司其中一名獨立非執行董事張昫女士的資格及經驗符合《上市規則》第3.10(2)條的要求，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《管治守則》，本公司所有董事須於股東週年大會上輪值告退及可膺選連任。本公司已根據《上市規則》的規定向董事發出載列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交易及結算所有限公司(「香港交易所」)的網站，列明獨立非執行董事以及董事的角色及職能。

截至2019年12月31日止年度，董事會舉行了四次會議。個別董事出席董事會會議的記錄載於第28頁的列表內。

企業管治報告

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。執行委員會負責制定本集團策略、檢討交易表現，並確保擁有足夠資金，以及研究主要投資項目及監察管理層表現。執行委員會的權力及職責載於其書面職權範圍內。

執行委員會的現任成員包括：

1. 李澤楷(主席)
2. 林裕兒

薪酬委員會

董事會轄下薪酬委員會(「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，其中大多數須為獨立非執行董事，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香港交易所網站。

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. 張昀(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2019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2019年內的工作概要：

- A. 審閱若干執行董事2019年的薪酬，並批准他們的2018年獎勵花紅及2019年績效獎勵；
- B. 審閱非執行董事2019年的袍金及薪酬，並向董事會建議酌情批准有關袍金及薪酬；及
- C. 審閱薪酬委員會的職權範圍，並總結認為毋須修訂有關職權範圍。

各董事的薪酬詳情載於綜合財務報表第97至第99頁。

提名委員會

董事會轄下提名委員會（「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，列明（其中包括）委員會至少應有三名成員，大多數須為獨立非執行董事，且提名委員會主席可為董事會主席或本公司的獨立非執行董事。職權範圍刊登於本公司及香港交易所網站。

本公司設有正式程序以委聘董事會新任董事，委聘流程公平且透明。提名委員會審閱董事會的架構、人數、組成以及董事會於技能、知識、經驗及多樣的觀點與角度方面的平衡，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，此為維持董事會行之有效的必要元素。提名委員會已獲授權，透過考慮多元化的所有方面，包括但不限於年齡、文化及教育背景、性別及種族以及專業經驗、技能及知識，檢討及評估董事會的多元化程度，從而確保董事會於技能、知識、經驗及多樣的觀點與角度方面保持適當的組合及平衡。

提名委員會 – 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。甄選人選將按一系列多元化範疇，以及專業經驗、技能及知識及人選可為董事會多元化提供的貢獻為基準。多元文化有助促進批判性思維及鼓勵具建設性的討論，藉此協助董事會達致其策略目標及實現本集團的可持續及平衡發展。

董事會於2018年11月13日採納一項提名政策，當中載列提名委員會將用於甄選、委任及重新委任董事會董事之程序及標準。在評估建議人選是否適合時，提名委員會已考慮多項主要因素，包括但不限於候選人可為董事會各方面帶來的成就、專業知識、經驗及多元化，以及候選人可投入的時間及其所代表的相關利益。提名委員會須就可於股東大會上參選或填補臨時空缺的人選向董事會提交建議，以供其考慮及批准。在本公司的公司細則允許範圍內，董事會就甄選及委任董事負有最終責任，並對其推薦人選於任何股東大會上參選的所有事宜擁有最終決定權。

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. 馮文石博士(主席)
2. 李澤楷
3. 王于漸教授
4. 盛智文博士
5. 張昀

提名委員會的成員大多數為獨立非執行董事。

提名委員會獲提供充足資源以履行其職責，並可在必要時向獨立外部專業人士尋求建議。截至2019年12月31日止年度，提名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。

以下為提名委員會於2019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《管治守則》退任的董事，並就於2019年股東週年大會退任及膺選連任的董事名單作出建議；
- 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以供批准；

提名委員會 – 續

- C. 經考慮一系列多樣的觀點與角度後，向董事會建議批准董事會變動，包括李智康先生調任為本公司非執行董事、主席由李澤楷先生變更為董事會非執行主席李智康先生，以及委任林裕兒先生為本公司執行董事及董事會副主席；
- D. 就執行委員會的組成變動向董事會作出建議；及
- E. 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2020年2月11日舉行的會議上，提名委員會已審閱董事會的架構、人數及組成以及董事會於技能、知識、經驗及多樣的觀點與角度方面的平衡，認為截至2019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、經驗及多樣的觀點與角度，並就該等事宜向董事會提出建議以供批准。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

董事會轄下審核委員會（「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)已制訂有效的風險管理及內部監控系統；(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，並刊登於本公司及香港交易所網站。

審核委員會的主要職責包括(i)就外聘核數師的委任、重新委任及罷免、報酬及對其進行監督向董事會提出建議，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。

此外，審核委員會將(i)評估本公司之監控披露及財務報告之程序以確保足夠及檢討是否有效；(ii)持續檢討本集團風險管理及內部監控系統的設計、執行及監察；(iii)審議重大風險的性質及嚴重程度的轉變、以及本公司應付其業務轉變及外圍環境轉變的能力；(iv)審議管理層持續監察風險及內部監控系統的工作範疇及素質；及(v)審議期內發生的重大監控失誤或發現的重大監控弱項。

審核委員會亦審閱本集團財務報表及內部財務報告。

審核委員會的現任成員包括：

1. 王于漸教授(主席)
2. 張昀
3. 馮文石博士

企業管治報告

審核委員會 – 續

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。截至2019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。

以下為審核委員會於2019年的工作概要：

- A. 審閱本公司截至2018年12月31日止年度的財務報表，以及有關年度業績公告，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2019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2019年6月30日止六個月的財務報表，以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2018年12月31日止年度及截至2019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2019年12月31日止財務年度訊息溝通計劃及審核計劃；
- E. 審閱各內部審核報告；
- F. 審閱風險管理報告以及風險管理及內部監控系統的成效；
- G. 審閱董事之自我評估及董事會之自我評核問卷的結果，以評估董事會的表演；
- H. 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；
- I. 審閱本公司截至2018年12月31日止年度的企業管治報告；
- J. 審閱外聘核數師提供的審核及非審核服務的費用；
- K. 審閱本集團的持續關連交易及外聘核數師的相關報告；及
- L. 在管理層不在場的情況下會見外聘核數師。

於年結日後，審核委員會已審閱截至2019年12月31日止年度的綜合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。

可持續發展委員會

董事會轄下可持續發展委員會(「可持續發展委員會」)負責向本公司高級職員(包括集團董事總經理、項目總監及首席財務官)及董事會報告。該委員會成員包括本公司所有部門主管或代表及電訊盈科有限公司(本公司的母公司)的集團風險管理及合規部主管。

可持續發展委員會確保本公司的營運對社會及環境作出正面的貢獻。該委員會亦負責檢討本公司的可持續發展策略、原則及政策；訂定指引、方針及監督常規和程序；以及監察本公司在可持續發展及相關活動的進展。

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2019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490萬元。

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	1.1

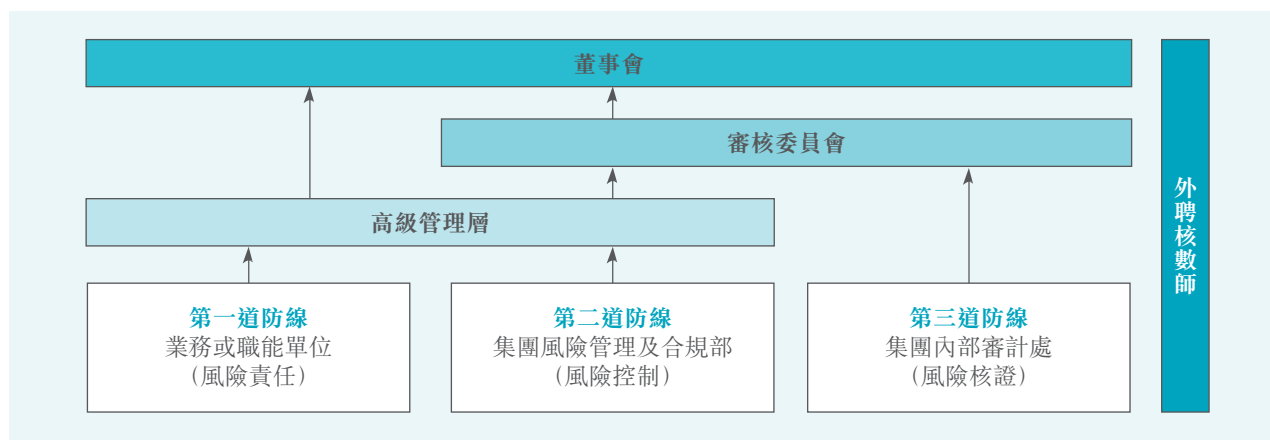
風險管理及內部監控

董事會確認其監察本公司風險管理及內部監控系統的責任，並透過審核委員會至少每年檢討其成效。審核委員會協助董事會履行其監察及企業管治職責，涵蓋本公司的財務、營運、合規、風險管理及內部監控，以及財務資源及內部審計職能。

本公司已建立一個具備明確職責等級及報告程序的組織架構。集團風險管理及合規部與集團內部審計處協助董事會及／或審核委員會持續檢討本公司風險管理及內部監控系統的成效。審核委員會定期向董事報告可能影響本公司表現的主要風險。

適當的政策及監控經已訂立及制定，以確保資產得到保障，以免遭到不當使用或處置，依從及遵守相關規則及規例，根據相關會計標準及監管申報規定保存可靠的財務及會計記錄，以及適當地識別及管理可能影響本公司表現的主要風險。有系統及內部監控的訂立目的為管理因未能達到業務目標而導致的風險，而非消除有關風險，因此在防範重大失實陳述或損失上，只能作出合理而非絕對的保證。

本公司的風險管理框架以下圖列示的「三道防線」模式作為指引：



第一道防線的職能是負責識別及管理風險，務求達成業務及營運目標，並每日就此制定及執行內部監控措施。作為風險負責人，根據預先設定的一系列概率及影響標準進行衡量的第一道防線的職能有責任持續檢視及更新風險狀況。

第二道防線的職能提供政策、框架、工具、技術及顧問支持，以便對第一道防線進行風險及合規監察，同時確定營運環節中的嵌入式監控有效運作，並確保風險屬性的分類及衡量保持一致。風險管理程序採用自上而下及自下而上相結合的方法，以便識別、評估及管理風險。倘若發現有機會可改善現有監控環境，便會採取紓緩監控措施。審核委員會及集團風險管理及合規部定期檢討該程序，以向董事會匯報任何重大發現。



風險管理及內部監控－續

第三道防線的職能為本公司董事會、行政人員及高級管理層提供核證。核證工作涵蓋本公司如何有效評估及管理其風險，並將包括對第一及第二道防線有效性的核證。

集團風險管理及合規部協調企業風險管理活動並檢討本公司風險管理的重要環節，於每次定期舉行的會議上向審核委員會匯報(其中包括)本公司的重大風險及適當減低及／或轉移已識別的風險。本公司各營運單位(作為風險負責人)自行識別、評估、減低及監察其風險，並每半年向集團風險管理及合規部匯報有關風險管理活動。

集團內部審計處於全年每次定期舉行的會議上向審核委員會匯報其於上一個期間有關內部監控是否足夠及其成效的工作結果，包括但不限於指出該等監控的失誤或重大弱點。

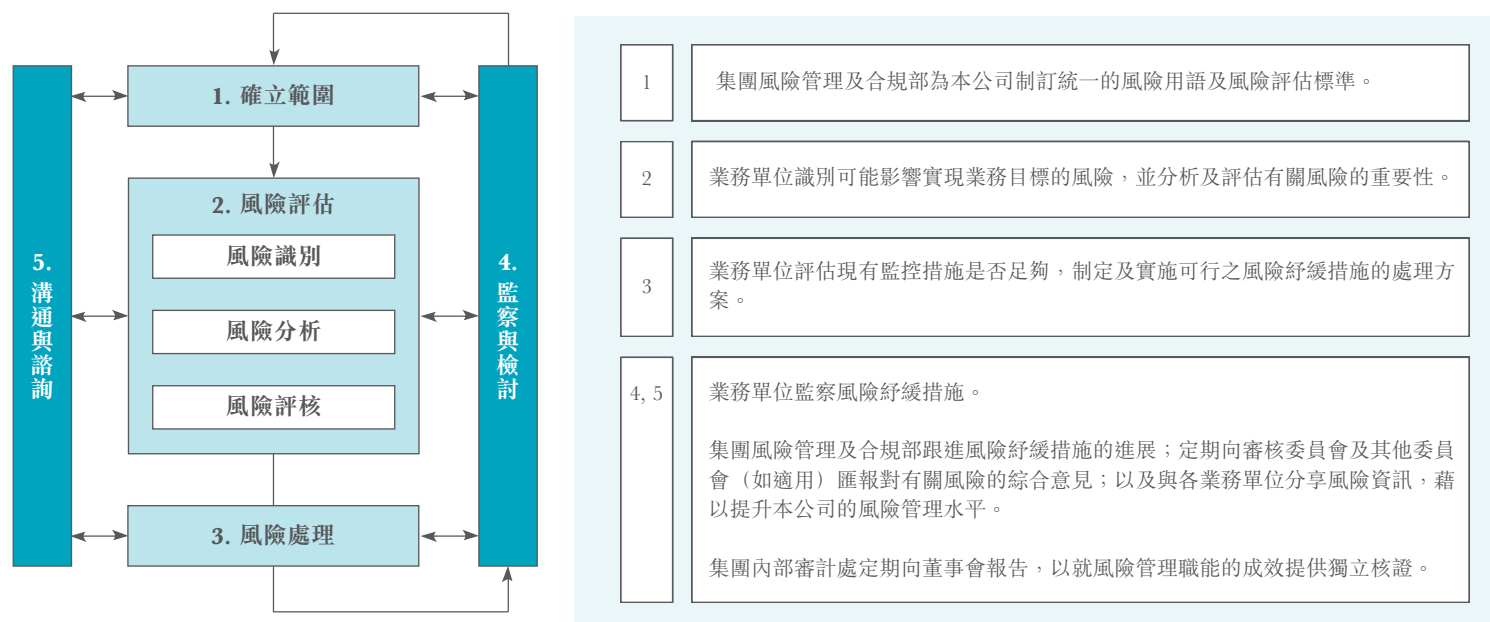
集團內部審計處採納以風險控制為本的審核方法。集團內部審計處的全年工作計劃涵蓋本公司營運、業務及服務單位的各項主要工作及程序，並按照管理層的要求進行特別檢討，而審核結果會交予審核委員會。集團內部審計處會查察審核事務，並於其後跟進，力求妥善實行，並會定期向審核委員會匯報其進展。

集團內部審計處就本公司的內部監控是否足夠及其成效向董事會、審核委員會及本公司行政管理人員提供獨立核證。集團內部審計處主管向本公司的審核委員會主席、集團董事總經理及首席財務官直接匯報。

本公司高級管理層在集團風險管理及合規部與集團內部審計處的配合下，負責風險管理及內部監控系統的設計、執行及監察，並負責定期向董事會及／或審核委員會匯報有關系統的成效。

風險管理及內部監控－續

本公司採用《ISO 31000：2018風險管理 — 原則及指引》作為管理業務及營運風險的方針。下圖列示識別、評估及管理本公司重大風險時所使用的主要程序：



本公司已採納多項政策及程序，以評估及審慎地提高風險管理及內部監控系統的成效，包括要求本公司行政管理層定期評估並須至少每年親身核實有關事宜實為妥當及有效運作。本公司相信，這將有助提升本公司日後的企業管治及業務常規。

本公司已將其風險管理系統融入核心業務營運中。本公司各營運單位將持續地檢討及評估可能對達成營運單位及／或本公司業務目標的能力造成影響的潛在風險的狀況。相關檢討流程包括評估現有內部監控系統是否繼續切合業務需要及有效、是否足夠應對潛在風險及／或是否需予以補充。相關檢討結果錄入各營運單位之風險登記冊，用於監控並載入本公司綜合風險登記冊，以用於分析潛在策略影響，及用於向本公司之高級管理層及董事作常規匯報用途。

審核委員會已制定並監督一項舉報政策及一套綜合程序。據此，僱員、客戶、供應商及其他相關方能對涉及本公司的任何實際或疑似不當行為作出舉報，從而使有關事宜可按適當及具透明度的方式立即展開調查及得到有效處理。審核委員會主席已委派集團內部審計處主管代為接收任何該等舉報，監察隨後的調查工作，以及向其提供任何調查資料（包括調查後之建議），以供審核委員會考慮。

本公司對公司責任政策及各附屬程序所載的內幕消息的處理和發佈進行規範，以確保內幕消息在獲適當批准披露前一直保密，並確保有效及一致地發佈有關消息。

風險管理及內部監控－續

本公司已實施各項程序，以對其內部監控措施展開廣泛詳盡之測試，並由本公司管理層每年對相關事宜展開認證工作，藉此配合其對風險管理及內部監控系統成效之評估。

於2019年，集團風險管理及合規部與各營運單位、高級管理層及董事緊密合作，務求改善風險管理系統。相關舉措有(其中包括)增加培訓課程及風險工作坊的數目；進一步規範風險匯報用語、類別及量化；使內部監控的評估更密切地結合其潛在風險；以及與指定董事就本公司風險管理系統的設計、營運及查證進行更深入及更頻繁的溝通。集團風險管理及合規部已向董事會及審核委員會遞交有關風險管理監控的最新報告，以及協助董事檢討年內本公司風險管理及內部監控系統的成效。

於2019年，集團內部審計處對本公司風險管理及內部監控系統成效展開篩查檢討，涵蓋財務、營運及合規監控方面，並著重檢討資訊科技及保安、資料私隱及保護、業務持續性管理及採購方面的監控。此外，本公司主要業務及企業職能部門主管須對其主要監控作出自我監控評估。有關結果由集團內部審計處評估並向審核委員會匯報，審核委員會審閱其資料後再向董事會匯報。

審核委員會及董事會並不知悉任何需關注事項會對本公司的財務狀況或營運業績產生重大影響，並認為風險管理及內部監控系統的運作整體上充足且有效，包括在資源、員工資歷及經驗、培訓計劃及在會計、內部審核及財務匯報職能的預算等方面均屬充足。

除在本公司內對風險管理及內部監控進行檢討外，外聘核數師的法定審核工作內容亦包括對若干重要的風險管理及內部監控是否足夠及其成效進行評估。外聘核數師的建議會在適當情況下被加以採納，並對風險管理及內部監控作出改善。

會議出席情況

所有董事均積極參與本公司的事務。截至2019年12月31日止年度，所有董事出席董事會會議、董事會轄下委員會會議及股東週年大會的記錄如下：

董事	於2019年出席／舉行會議				股東週年大會
	董事會會議	審核委員會會議	提名委員會會議	薪酬委員會會議	
執行董事					
李澤楷(附註1)	4/4	不適用	2/2	1/1	1/1
林裕兒(附註2) (副主席及集團董事總經理)	2/2	不適用	不適用	不適用	不適用
陳進思(附註3)	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
許漢卿	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
非執行董事					
李智康(附註4) (非執行主席)	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
盛智文博士	4/4	不適用	2/2	不適用	1/1
獨立非執行董事					
王于漸教授	3/4	2/2	2/2	1/1	1/1
張昀	4/4	2/2	2/2	1/1	1/1
馮文石博士	3/4	2/2	2/2	不適用	1/1

附註：

1. 不再擔任董事會主席，自2019年5月8日舉行之股東週年大會結束時生效。
2. 獲委任為本公司執行董事、董事會副主席及執行委員會成員，自2019年5月8日舉行之股東週年大會結束時生效。
3. 退任執行董事及執行委員會成員之職務，自2020年2月11日起生效。
4. 由本公司執行董事調任為非執行董事，不再擔任執行委員會成員，退任本公司行政總裁之職務及獲委任為董事會非執行主席，均自2019年5月8日舉行之股東週年大會結束時生效。

董事培訓及支援

本公司每位新委任的董事均會與其他董事和高級管理層成員會面，藉此確保其理解本公司的運作及業務，且會收到特為其而設的就任須知手冊，當中載有本公司管治架構、主要政策及董事職責概覽，以及獲合資格專業人士簡介董事於法律及法規規定下的一般及特定職責。

董事培訓為一個持續進程。年內，全體董事定期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，有關最新資料旨在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。於2019年，各董事截至2019年12月31日已參與多項培訓及持續專業發展活動，其概要如下：

	培訓類別
執行董事	
李澤楷	A、B
林裕兒(副主席及集團董事總經理)	A、B
陳進思(於2020年2月11日退任)	A、B
許漢卿	A、B
非執行董事	
李智康(非執行主席)	A、B
盛智文博士	A、B
獨立非執行董事	
王于漸教授	A、B
張昀	A、B
馮文石博士	A、B

A: 出席相關研討會及／或會議及／或論壇，或於相關研討會及／或會議及／或論壇上發表演講

B: 閱讀或撰寫有關整體經濟、一般業務、企業管治或董事職責的報章、刊物及文章

公司秘書

截至2019年12月31日止年度，本公司的公司秘書曾志耀先生已接受不少於15小時的相關專業培訓，以更新其技能及知識。

全體董事均可向公司秘書尋求有關意見和服務，公司秘書負責確保董事會程序獲得遵從，並就各項企業管治事宜向董事會提供意見，以及為新委任的董事安排就任培訓，其中包括董事在法律及法規規定下的一般及特定職責的簡介。公司秘書支援董事的就任培訓及專業發展。

投資者關係及股東通訊

本公司致力促進及維持與股東及其他持份者的有效溝通。本公司已採納股東通訊政策，確保本公司能夠為股東及一般投資者提供有關本公司的適當及適時的資料，有助股東在知情的情況下行使其權利，並讓一般投資者能積極與本公司溝通。股東通訊政策可於本公司網站(www.pcpd.com)查閱。

董事會於2018年11月批准及採納一項派息政策，當中載列為股東帶來穩定及可持續回報的整體目標。於建議任何派息時，董事會將考慮若干因素，包括本集團的財務狀況及營運業績、來自其附屬公司及其他投資的分派、本集團業務營運及發展的資金需要、當前的經濟及市場狀況，以及董事會可能認為相關及適當的其他因素。一般情況下，本公司將於一個財務年度內每半年派息一次。該政策載述董事會的當前意向，其意向日後可能會發生變化。

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香港交易所的網站。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152頁。

組織章程文件

截至2019年12月31日止年度，本公司的組織章程文件並無變動。本公司公司細則的最新版本可於本公司及香港交易所網站查閱。

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(附有可於本公司股東大會投票之權利)十分之一的股東的書面要求，召開股東特別大會以處理有關要求(「要求」)中指明的任何事項。要求須載明股東大會的目的，並由有關股東簽名，及可包括經一名或多名上述股東簽名的多份相似格式文件。股東特別大會須於要求遞呈後兩個月內舉行。

倘董事會未能於遞呈後21日內召開股東特別大會，則遞呈要求的人士或其中佔所有遞呈要求的人士的總投票權半數以上的任何人士可根據百慕達《一九八一年公司法》(「公司法」)第74(3)條的規定自行召開股東特別大會。

2. 向董事會作出查詢的程序

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

股東權利－續

3. 在股東大會上提出建議的程序

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

根據公司法，(i)持有不少於可於股東大會上有權投票的所有股東總投票權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 HM 11, Bermuda)及香港主要辦事處，收件人為公司秘書。

倘書面請求符合程序，則公司秘書將根據公司法採取必要行動。

4. 股東提名個人參選董事的程序

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

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

代表董事會

法律事務總監兼公司秘書

曾志耀

香港，2020年2月11日

財務資料

33	董事會報告書
60	獨立核數師報告
67	綜合全面收益表
68	綜合權益變動表
69	綜合財務狀況表
71	綜合現金流量表
72	綜合財務報表附註
149	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2019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發展及管理頂級物業及基建項目，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。

業務回顧

本集團於本年度的業務回顧、有關本集團未來業務發展的討論及有關採用財務關鍵表現指標對本集團於本年度表現所作的分析，分別載於本年報第3頁的非執行主席報告書、第4頁的副主席及集團董事總經理報告書及第6至第10頁的管理層的討論及分析，以及綜合財務報表附註37及38。

下文載述本集團面對的主要風險及不明朗因素及本集團的環境政策及表現、與主要持份者的關係，以及遵守對本集團有重大影響的法律及法規。

主要風險及不明朗因素

董事會就確保本集團上下的風險得到有效管理負有整體責任，審核委員會代表董事會協調及檢討本集團所採用的風險管理框架及流程的有效性。本集團的風險管理及合規部門負責存置業務風險登記冊，同時與審核委員會合作，以確保在本集團的所有經營領域中，登記冊均保持持續更新、真實和一致。董事會及審核委員會仍然信納本集團實施的內部風險控制框架已持續提供必要的要素，在確保業務靈活性的同時不損害風險管理及內部監控系統的完整性。本集團透過注重風險管理能力，使其風險管理能力得到持續的提升，從而確保本集團能持續穩健及有效地識別、評估及緩解風險。

本集團面臨的主要風險和不明朗因素載列如下。倘未能有效管理，它們可能會對本集團整體業務表現、財務狀況、經營業績及增長前景產生不利及／或重大影響。這些主要風險決非徹底或全面的，除以下所示的風險外，或存在其他本集團尚未知曉或目前可能並不重大但未來可能會有重大影響的風險。由於風險發展的速度及性質，本集團在應對這些受關注領域及制定適當監控措施時保持警惕。

市場風險

本集團的收入來自印尼、日本及香港業務。因此，貨幣政策的整體狀況，包括印尼、日本及香港的稅項，以及下列的轉變：(1)有關地區的經濟、立法、監管及政府政策以及地區政治狀況；(2)印尼雅加達寫字樓的租賃市場；及(3)旅遊業市場及氣候變化對日本北海道滑雪運動的影響，均可能對本集團的經營業績及財務狀況產生重大影響。

業務回顧－續

主要風險及不明朗因素－續

人事風險

本集團要達至成功及業務增長，有賴能否吸引、培育、挽留及激勵技能精湛及勝任的管理、銷售、市場推廣、行政、運營及技術人才。主要人員流失或未能物色合資格替補人才，都可能會對本集團的前景及經營業績造成重大不利影響。

監管及營運合規風險

本集團經營所在市場及行業均要求其遵守各項許可及當地法律及法規，涉及多個方面，其中包括競爭法、反壟斷、個人資料安全、物業管理及建築等。此外，本集團經營所在國家亦需要本集團遵守各項當地法規及央行規定。

項目風險

從物業開發權益的活動可能會使本集團受外國政府於有關土地使用、擁有權及區域劃分的政策及法規的不利變動所影響。完成建築項目所涉及的時間及成本可能受多項不利因素影響，這些因素包括材料、設備及勞動力短缺、不利的天氣狀況、自然災害、與承辦商及分包商的勞資糾紛、意外事故、政府工作重點的變動及不可預見的問題或情況。發生任何前述因素均可能導致項目竣工延後及導致成本超支，且於原本預期年度內確認的個別物業發展利潤亦可能因此而無法予以確認。因此，本集團在開發階段開始之前進行廣泛的研究及市場分析。本集團亦每年聘請外部人士就我們業務環境的可持續前景進行檢討。

有關本集團管理因外幣匯率及利率所面對的不利波動之財務管理政策及策略的詳情，請參閱綜合財務報表附註37。

建築風險

完成建築項目所涉及的時間及成本可能受多項不利因素影響，這些因素包括材料、設備及勞動力短缺、不利的天氣狀況、自然災害、與承辦商及分包商的勞資糾紛、意外事故、政府工作重點的變動及其他不可預見的問題或情況。發生任何前述因素，均可能導致項目竣工延後，繼而或導致成本超支以及服務接受方的潛在糾紛及索償，且於原本預期年度內確認的個別物業發展利潤亦可能因此而無法予以確認。

業務回顧－續

環境政策及表現

本集團已設立可持續發展委員會，並採納自行制訂的可持續發展政策，當中載有其環境政策：

- － 致力為本集團所有新發展項目爭取綠色建築認證；
- － 識別與本集團活動相關的重大環境影響，在本集團所有物業進行設計、建築及經營過程中，採取措施管理及降低環境影響；
- － 降低本集團物業能耗及提高能源效益；
- － 減少營運產生的廢物，確保廢物盡量循環再用，以負責任的方式處理任何殘餘的廢物；
- － 確保本集團按法律規定所施加的標準更嚴格的方式營運，並在營運中融入行業最佳環境實踐；及
- － 監控及量度本集團的進展，設定目標持續改善環境表現。

本集團在發展物業項目時，致力透過採納節能建築設計，在地盤施工期間根據建築及環境管理計劃使一切建築材料皆能物盡其用，興建在環保及可持續發展方面符合國際認可標準的綠色建築物。本集團於雅加達的主要辦公大樓PCP, Jakarta不僅於2016年榮獲「印尼物業獎」(Indonesia Property Awards)，更於2018年獲美國綠色建築委員會(「USGBC」)LEED鉑金級最終認證，且其後於2019年獲印尼綠色建築委員會(「GBCI」)的Greenship鉑金級認證，進一步彰顯其在可持續發展方面的傑出貢獻。該辦公大樓乃印尼歷來首幢獲USGBC最高認證的建築。

我們的環境

自2005年起，本集團於香港的物業管理部門南盈物業管理有限公司(「南盈」)獲得ISO 14001認證。在ISO 14001:2015轉換完成時，該項最新的環境管理系統有效應付最新趨勢，並可確保與綜合管理系統下的其他管理系統標準並行不悖。此外，南盈透過審慎的監測及控制，持續取得的環保成績，故獲香港優質標誌局的香港「Q嘜」環保管理計劃認證。我們開展「以物易物」活動，提升住戶對廢物問題的意識，鼓勵他們合理回收及減少廢物。

南盈連續兩年榮獲香港管理專業協會舉辦的香港可持續發展獎卓越獎。在環保效益方面獲得多項嘉許，包括水務署「大廈優質供水認可計劃－食水(管理系統)(金獎)」，沖廁水亦符合「大廈優質供水認可計劃－沖廁水」的標準、環境保護署「室內空氣質素檢定證書(卓越級)」，以及榮獲環境運動委員會頒發的香港綠色機構認證「減廢證書」、「節能證書」及「清新室內空氣證書」的卓越級別認證。

董事會報告書

業務回顧－續

環境政策及表現－續

我們的環境－續

除了在促進可持續發展社區方面的努力獲得各方認可外，過往多年來，我們在廢物回收及減排減廢方面制訂了多項環保措施，同時簽署一系列環境保護約章，例如機電工程署及環境局的「不要鎢絲燈泡」節能約章、惜食香港的惜食約章及環境保護署的「咪嚟嘢食店」計劃。

與主要持份者的關係

本集團致力按可持續經營的方式經營業務，同時兼顧不同持份者（包括僱員、客戶、供應商、業務合作夥伴及社區）的利益。

與僱員的關係

本集團認為其僱員對業務可持續增長至關重要，致力為所有僱員營造一個安全及無騷擾的工作環境，並提供平等就業、獎勵管理、培訓及職業發展機會。本集團非常重視工作場所安全問題，竭力確保僱員在履行職責時遵守健康及安全措施以達至減少因工傷而損失工時總數。本集團設有公平及有效的表現評核制度及獎勵花紅計劃，旨在推動及獎勵各級別的僱員發揮最佳表現及實現業務表現目標。為鼓勵僱員持續發展，本集團提供與工作崗位相關的培訓，並為致力於個人發展及學習的僱員提供資助或補貼。

本集團於香港的物業管理部門在家庭議會舉辦的「2018/19年度家庭友善僱主獎勵計劃」中榮獲三項殊榮，包括(1)「2018/19年度優秀家庭友善僱主」；(2)「2018/19年度特別嘉許(金獎)」；及(3)「2018/19年度支持母乳餵哺獎」。這些成就彰顯本集團對家庭友善僱傭政策及措施的承諾及在創造更好的工作環境方面的貢獻。

與客戶的關係

除管理層的討論及分析所披露者外，本集團的主要收入來源之一是在日本北海道二世古持有及經營滑雪場及高爾夫球度假村、物業管理及度假出租業務。本集團為貴賓提供完整的四季度假方案和全套的度假服務，包括滑雪吊車、雪地運動及指導學校、專賣零售、裝備租賃、餐廳營運、高爾夫球及激浪漂流活動。二世古因其一貫的深厚粉雪而見稱，吸引來自全球各地的滑雪遊客。前往二世古地區的遊客繼續大幅增加，尤其是在冬季，而國際遊客則佔冬季遊客總人數的百分之七十至百分之八十左右。業務分部融匯不同的文化及語言，與各個層次的政府機構緊密合作，並繼續與當地所有公司維持重要戰略合作關係。本集團旨在為各階層的客戶（無論是家庭、兒童、長者或運動愛好者）提供安全、多元化、富有趣味及具文化氣息的體驗。本集團致力提供二世古的最佳度假體驗，並提供高水準的服務，打造日本業界新標準。

至於香港的物業管理及設施管理服務方面，物業管理部門南盈已設立多種渠道，例如貝沙灣熱線、流動應用程式、電子郵件及網站(www.bel-air-hk.com)，藉以與住戶進行溝通及提供貼心的客戶體驗。我們亦鼓勵住戶前往各大樓大堂的禮賓櫃台、服務中心或會所提出寶貴的意見及建議。

業務回顧－續

與主要持份者的關係－續

與客戶的關係－續

為持續提升服務質素，南盈每年均會展開客戶滿意度調查，以更深入了解住戶對其服務的意見，確保能符合住戶的期望。此外，我們還定期與業主委員會及小組委員會成員舉行會議，討論有關物業的問題以及使物業管理部門能夠進一步改善其服務水準的方法。住戶的意見及建議被視為寶貴的資產。因此，物業管理部門會研究上述委員會每項建議的可行性。所有住戶的反饋意見均會得到及時回應。

本集團擁有及營運的優質甲級辦公大樓PCP, Jakarta位於雅加達蘇迪曼商業中心區(「蘇迪曼商業中心區」)金融樞紐的核心地段，目前已獲全球多家跨國公司承租。作為印尼首幢獲USGBC授予LEED鉑金級認證的辦公大樓，PCP, Jakarta為所有租戶提供舒適、無煙及節能的工作環境。該大樓淨空高度為3.05米，樓板荷載為5千帕，並採用鋼材及鋼筋混凝土建造，較現時政府規定的抗震標準高出百分之二十五，令PCP, Jakarta穩居雅加達最炙手可熱的辦公大樓之列。建造PCP, Jakarta的願景是幫助租戶在工作與健康之間達致平衡。該大樓是首幢擁有頂級健身房並同時設有室外泳池的大樓，而教練均獲得國際認證。租戶可享用各類設施，包括一個餐飲區及設備完善的多功能大廳。

為檢討服務標準，該大樓的租戶關係主任會定期向租戶致以問候及進行禮節性拜會。大堂的禮賓台置有意見表，鼓勵租戶暢抒己見，以助我們提升服務質素。所有反饋意見均會於當天得到及時解決及處理。租戶關係主任亦定期查看公眾論壇上有關PCP, Jakarta的評論，並感謝作者提出有關反饋、意見及建議。租戶關係主任負責回應租戶的需求及查詢，從而提供卓越服務。

與供應商及承辦商的關係

本集團致力提供享負盛譽的優質可持續發展項目，供應商及承辦商必須與本集團抱持相同的願景和使命。本集團採用夥伴合作的模式，要求持份者必須承諾締造共贏局面。我們已建立有關程序，確保採購流程公平透明。此外，我們亦設有程序監察及檢閱供應商及承辦商的交付物，並設有足夠的渠道向他們反映意見。

與社區的關係

作為一名負責任的企業公民，盈大地產一直在香港贊助及協辦各類慈善活動。本集團參加伸手助人協會舉辦的保多康曲奇義賣運動以及惜食堂舉辦的惜食體驗日。本集團於2019/20年度榮獲「商界展關懷」標誌。

作為香港復康會的長期合作夥伴，盈大地產於2019年繼續努力不懈。本集團向該會提供各類贊助之餘，亦積極參與義工服務。

本集團已連續三年參加由香港總商會組織的「商校交流計劃」，並邀請合作學校聖公會呂明才中學的學生參加職業生涯座談會，讓學生了解物業管理行業的事業發展道路及就業機會，隨後帶領學生前往貝沙灣會所參加導覽活動。

董事會報告書

業務回顧－續

與主要持份者的關係－續

與社區的關係－續

有關上述項目的詳情，請參閱2019年可持續發展報告的「社區」一節。

盈大地產自2017年起自願披露其碳足跡數據，以供錄入環境保護署的碳足跡資料庫。

物業管理部門南盈已經連續十二年榮獲「商界展關懷」標誌，表彰其透過與非牟利機構及社會企業建立戰略夥伴關係，在推動建設和諧社會方面所作的努力。報告期間，新生精神康復會獲邀請參與貝沙灣的聖誕嘉年華，而其義工小組參與及合辦了多項社區服務活動，例如環境保護署的聖誕樹及桃花回收計劃、救世軍港澳軍區的「月餅捐贈計劃」、香港基督教青年會的「玩具銀行」聖誕玩具回收活動以及保良局黃竹坑護理安老中心的中秋義工探訪等。此外，南盈於「2018/19年度家庭友善僱主獎勵計劃」中榮獲「優秀家庭友善僱主獎」、「特別嘉許(金獎)」(新設立獎項，授予在該項兩年一屆的獎勵計劃中三度獲獎的企業)及「支持母乳餵哺獎」等三項大獎，表揚「南盈」營造一個對家庭更加友善的工作場所的努力。

遵守法律及法規

本集團的主要業務包括在香港從事物業管理。本集團訂有合規程序，確保遵守適用(尤其是對物業管理行業具有重大影響)的法律、規則及法規；若果關於物業管理的適用法律、規則及法規有任何變動，我們均會不時通知相關僱員及相關營運團隊。本集團亦致力保障個人資料的安全。本集團在收集及處理有關資料時必定遵守個人資料(私隱)條例及個人資料私隱專員公署發佈的指引。

本集團在日本之業務為向客戶提供四季之康樂活動，並負責管理相關設施及資產，包括經營及維護滑雪吊車，以及從事物業管理及發展業務。在日本運營的附屬公司均持有執行其業務所必要的牌照。當地管理團隊負責检查工作，確保日本附屬公司所經營的主要業務活動均已遵守適用的當地法律及法規，包括日本的鐵路營業法(Railway Business Act)、國家公園法(National Parks Law)、食品衛生法(Food Hygiene Law)、房地產法(Real Estate Law)以及酒店及旅館管理法(Hotel & Ryokan Management Law)。

至於本集團於印尼的物業投資，本集團遵守適用於規管物業營運的法律及法規，包括入伙紙、營業執照及相關政府機構規定的其他適用許可。

至於本集團於泰國的物業發展，本集團遵守相關政府機構就物業發展實施的所有適用法律及法規，包括規劃及施工、租賃及／或銷售，以及物業管理。



業務回顧－續

遵守法律及法規－續

其他企業及行政規定

其他法律及法規下的企業及行政規定亦適用於本集團(例如《公司條例》(第622章)、香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「《上市規則》」)及《僱傭條例》)。本公司通過各種內部監控及批准程序以確保集團遵守有關規定。

可持續發展報告

本公司將根據《上市規則》附錄二十七所載的《環境、社會及管治報告指引》適時在本公司以及香港交易及結算所有限公司的網站上另行刊登2019年的可持續發展報告。

業績及分配

本集團截至2019年12月31日止年度的業績載於第67頁隨附的綜合全面收益表。

截至2019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(2018年：零)。董事會不建議向股東派發截至2019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2019年12月31日止年度的末期分派(2018年：零)。

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149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20。

主要物業

發展中／持作發展及持作投資用途的主要物業詳情載於第150至第151頁。

借款

本集團的借款詳情載於綜合財務報表附註22。

已發行股份

截至2019年12月31日止年度內，本公司概無發行任何新股份。

本公司於年內股本變動的詳情載於綜合財務報表附註25。

已發行債務

年內，本公司之間接全資附屬公司PCPD Capital Limited（「PCPD Capital」）按相當於本金額百分之一百點五的價格發行面值為1.30億美元4.75厘於2022年到期的擔保票據，所得款項淨額為1.308億美元（約港幣10.202億元），用於償付本集團的一般企業債務及用於一般企業用途。該等票據已與現存的於2017年3月發行的5.70億美元4.75厘於2022年到期的擔保票據（「2022年債券」）合併及構成單一系列。

可供分派儲備

於2019年12月31日，本公司根據百慕達《一九八一年公司法》（經修訂）計算的可供分派儲備為港幣44.23億元（2018年：港幣44.31億元）。

主要客戶及供應商

截至2019年12月31日止年度，本集團向五大客戶銷售商品或提供服務的收益總額約佔本集團總收益的百分之四十二點六七，而本集團向最大客戶銷售商品或提供服務的收益約佔本集團總收益的百分之十七點九四。

截至2019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六十三點一三，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五十點六一。

於2019年12月31日，本公司之董事、他們的緊密聯繫人或就董事所知擁有本公司已發行股份百分之五以上的任何股東概無於本集團主要客戶及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

林裕兒（副主席及集團董事總經理）（委任自2019年5月8日舉行之股東週年大會結束時生效）

陳進思（於2020年2月11日退任）

許漢卿

非執行董事

李智康（非執行主席）（由執行董事調任為非執行董事，自2019年5月8日舉行之股東週年大會結束時生效）

盛智文博士，GBM，GBS，JP

獨立非執行董事

王于漸教授，SBS，JP

張昀

馮文石博士



董事－續

根據本公司的公司細則第86(2)條的規定，林裕兒先生須於即將舉行的股東週年大會上告退，惟他合資格並願膺選連任。

根據本公司的公司細則第87條的規定，以及各非執行董事的任期均為兩年，於2018年的股東週年大會中膺選連任為董事的盛智文博士、王于漸教授、張昫女士及馮文石博士須於即將舉行的股東週年大會上退任，惟他們合資格並願膺選連任。

董事的履歷詳情

本公司董事的履歷詳情載於第11至第14頁的「董事會」一節。

獨立非執行董事

本公司已收到各獨立非執行董事就其獨立性而作出的年度確認函。根據《上市規則》第3.13條的獨立指引條款，本公司認為他們屬獨立人士。

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。



董事會報告書

董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團的股份、股份合訂單位、相關股份、相關股份合訂單位及債權證的權益及淡倉

於2019年12月31日，本公司董事、最高行政人員及他們各自的緊密聯繫人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》附錄十所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「《標準守則》」)須另行知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

1. 本公司

於2019年12月31日，本公司董事、最高行政人員或他們各自的緊密聯繫人概無於本公司股份、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》須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. 於電訊盈科的權益

下表載列本公司董事及最高行政人員於2019年12月31日持有的電訊盈科(本公司的最終控股公司)股份好倉總數：

董事／最高行政人員姓名	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	—	—	307,694,369 (附註I (a))	1,928,842,224 (附註I (b))	2,236,536,593	28.97%	
李智康	992,600 (附註II (a))	511 (附註II (b))	—	—	993,111	0.01%	
許漢卿	6,345,555	—	—	1,373,579 (附註III)	7,719,134	0.10%	

董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團的股份、股份合訂單位、相關股份、相關股份合訂單位及債權證的權益及淡倉－續

2. 本公司的相聯法團－續

A. 於電訊盈科的權益－續

附註：

- I. (a) 該等電訊盈科股份當中，其中269,471,956股由Chiltonlink Limited (「Chiltonlink」)的全資附屬公司Pacific Century Diversified Limited (「PCD」)持有，其餘38,222,413股則由Eisner Investments Limited (「Eisner」)持有。李澤楷擁有Chiltonlink及Eisner的全部已發行股本。
- (b) 該等權益指：
 - (i) 被視為於盈科拓展集團控股有限公司(「盈科控股」)持有的175,312,270股電訊盈科股份中擁有的權益。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所持有的175,312,270股電訊盈科股份的權益；及
 - (ii) 被視為於盈科亞洲拓展有限公司(「盈科拓展」)持有的1,753,529,954股電訊盈科股份中擁有的權益，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八十八點五八的權益，該等公司包括Anglang Investments Limited、Pacific Century Group (Cayman Islands) Limited、Pacific Century International Limited及Borsington Limited。李澤楷是持有盈科控股全部權益的若干信託的創立人。因此，根據《證券及期貨條例》，李澤楷被視為擁有由盈科拓展所持有的1,753,529,954股電訊盈科股份的權益。李澤楷亦被視為透過由其全資擁有的公司Hopestar Holdings Limited持有盈科拓展已發行股本的百分之一點零六權益。
- 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。
- III. 該等權益指根據電訊盈科名為購買計劃的獎勵計劃向許漢卿授出的獎勵，該等獎勵受若干歸屬條件規限。

董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團的股份、股份合訂單位、相關股份、相關股份合訂單位及債權證的權益及淡倉－續

2. 本公司的相聯法團－續

B. 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最高行政人員於2019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／最高行政人員姓名	所持股份合訂單位數目					總數	佔香港電訊信託與香港電訊有限公司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))	158,764,423 (附註I (b))	225,012,037	2.97%	
李智康	50,924 (附註II (a))	25 (附註II (b))	—	—	50,949	0.0007%	
許漢卿	3,484,532	—	—	561,589 (附註III)	4,046,121	0.05%	

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。

董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團的股份、股份合訂單位、相關股份、相關股份合訂單位及債權證的權益及淡倉－續

2. 本公司的相聯法團－續

B. 於香港電訊信託與香港電訊有限公司的權益－續

附註：

- I. (a) 該等股份合訂單位當中，PCD持有20,227,614個股份合訂單位，而Eisner則持有46,020,000個股份合訂單位。

(b) 該等權益指：
 - (i) 被視作於盈科控股持有的13,159,619個股份合訂單位中擁有的權益。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；及
 - (ii) 被視作於盈科拓展持有的145,604,804個股份合訂單位中擁有的權益。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145,604,804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。
- III. 該等權益指根據電訊盈科及香港電訊分別名為購買計劃及香港電訊股份合訂單位購買計劃的相關獎勵計劃向許漢卿授出的獎勵，該等獎勵受若干歸屬條件規限。

C. 於PCPD Capital的權益

下表載列本公司董事於2019年12月31日持有由本公司相聯法團PCPD Capital發行的4.75厘2022年到期的債券（「2022年債券」）好倉總數：

董事姓名	所持2022年債券本金額(美元)				總數
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	
李智康	2,250,000 (附註)	—	—	—	2,250,000

附註：

該等2022年債券由李智康及其配偶共同持有。

董事會報告書

董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團的股份、股份合訂單位、相關股份、相關股份合訂單位及債權證的權益及淡倉－續

2. 本公司的相聯法團－續

D. 於Easy Treasure Limited (「Easy Treasure」) 的權益

下表載列本公司董事於2019年12月31日持有由本公司相聯法團Easy Treasure發行的股份好倉總數：

董事姓名	所持普通股數目					總數	佔Easy Treasure 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			
盛智文	—	—	999 (附註)	—	999	9.99%	

附註：

該等股份由Paradise Pinetree Development Limited (「Paradise」) 持有。盛智文擁有Paradise的全部已發行股本。

除上文所披露者外，於2019年12月31日，本公司各董事、最高行政人員或他們各自的緊密聯繫人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》須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

購股權及董事認購股份或債權證的權利

本公司設有一項購股權計劃。該購股權計劃於2015年5月6日舉行之本公司股東週年大會上獲本公司股東採納，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，董事會有權向其可全權酌情選擇的任何合資格參與者授予購股權。2015年計劃的主要條款載於下文：

- (1) 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。
- (2) 合資格參與者包括本集團或其任何成員公司的任何董事、執行董事、非執行董事、獨立非執行董事、行政人員及／或僱員（不論本集團或其任何成員公司以全職或兼職形式聘用的人士），本集團或其任何成員公司委聘的任何諮詢人、顧問、供應商、客戶或分包商，以及董事會認為對本集團或其任何成員公司的發展、增長或利益有所貢獻的任何其他人士，或投入大量時間推廣本集團或其業務的任何其他人士，惟一如以往，合資格參與者可為2015年計劃下許可的個別或任何其他人士。
- (3) 根據2015年計劃可授出的購股權所涉及的本公司股份數目上限合共不得超過本公司於採納2015年計劃當日的已發行股份的百分之十。該百分之十的上限可根據《上市規則》規定，經股東事先批准予以更新。因行使根據2015年計劃及本公司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本公司股份數目整體限額，不得超過本公司不時已發行股份的百分之三十。於本年報日期，根據2015年計劃可授出的購股權所涉及的本公司可供發行的股份總數為40,266,831股，相當於當日本公司已發行股份的約百分之十。
- (4) 於任何12個月期間因行使根據2015年計劃已授出及將授出予任何一位合資格參與者（不包括本公司的主要股東、獨立非執行董事或他們各自的任何聯繫人）的購股權而已發行及將予發行的本公司股份總數不得超過本公司於有關時間已發行股份的百分之一。就已授出或將授出予本公司一位主要股東或一名獨立非執行董事或他們各自的任何聯繫人的購股權而言，該上限被調減至本公司已發行股份的百分之零點一及總價值港幣500萬元（按於各批授日期的本公司股份收市價計算）。再授出任何超過此上限的購股權必須經股東於股東大會上批准。
- (5) 2015年計劃並無規定購股權獲行使前須持有的最短限期，亦無預設須達致的表現目標。根據2015年計劃，董事會可決定行使購股權的條款及條件以及期限，惟該等條款及條件不得與2015年計劃不一致，且概無購股權可於批授日期起計10年後行使。
- (6) 2015年計劃並無規定就接納購股權而須予支付任何代價。除非承授人於批授日期起計14日內以書面拒絕有關批授，否則購股權將被視作於批授日期授出並生效且獲承授人接納。

購股權及董事認購股份或債權證的權利－續

- (7) 每份購股權的行使價須不得低於以下兩項中較高者：(i)本公司股份於批授日期在聯交所日報表所示的收市價；及(ii)於批授日期前最後5個可在聯交所買賣本公司股份的日子，聯交所日報表所示的本公司股份平均收市價。
- (8) 視乎於股東大會上通過的普通決議案或董事會決議案而提早終止2015年計劃的情況而定，2015年計劃由採納日期起計為期10年有效及生效，其後不再進一步授出購股權，但2015年計劃的條文在所有其他方面均仍具十足效力。

自採納2015年計劃後及截至2019年12月31日(包括該日)，概無任何購股權據該計劃獲授出。

除上文所披露者外，於回顧年度任何時間內，本公司或其任何附屬公司、控股公司或同系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，而於回顧年度亦概無本公司董事、最高行政人員或他們的配偶或未滿18歲子女已獲認購本公司或其任何相聯法團的股本或債務證券的權利或行使任何該等權利。

股票掛鈎協議

購股權計劃

本公司購股權計劃的詳情載於上文「購股權及董事認購股份或債權證的權利」一節及綜合財務報表附註27。

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)轉換為合共1,185,144,308股本公司股份的紅利可換股票據，截至2019年12月31日，總價值為港幣18,800.00元(2018年12月31日：港幣18,800.00元)的紅利可換股票據已按換股價每股港幣0.50元轉換為37,600股(2018年12月31日：37,600股)本公司股份。於2019年12月31日，本公司的未兌換紅利可換股票據總金額為港幣592,553,354.40元，可按換股價每股港幣0.50元兌換為合共1,185,106,708股本公司股份。在遵守《上市規則》有關本公司最低公眾持股量規定的前提下，紅利可換股票據可於任何時間兌換為本公司股份。

股票掛鈎協議－續

支援協議及投資者協議

於2013年5月23日，本集團與ACE Equity Holdings Limited(「支援商」)訂立支援協議(「支援協議」)，據此，本集團透過(其中包括)向支援商發行佔本公司間接全資附屬公司Melati Holding Limited(「Melati」)不超過其股本百分之六點三八八的不附投票權、毋須出資但享有股息的B類股份(「Melati B類股份」)，就所獲取的服務支付部分款項，價值為2,300萬美元。本集團亦向支援商授出一項認沽期權，可要求本集團於發行股份日期起計五年屆滿後，按Melati及其附屬公司當時的綜合資產淨值購買所有Melati B類股份。

於2013年5月23日，本集團與一名獨立第三方(「投資者」)訂立一項認購協議及一項貸款收購協議(「投資者協議」)，據此，本集團將向投資者配發Rafflesia Investment Limited(「Rafflesia」，Melati所持有的本公司一間間接全資附屬公司)的百分之九點九九股份(「Rafflesia股份」)，並向投資者轉讓提供予Rafflesia的股東貸款的百分之九點九九(「Rafflesia貸款」)，有關代價於配發時按本集團在印尼發展項目產生的總投資成本及融資費用而釐定。本集團亦向投資者授出一項認沽期權，可於2023年5月23日或之後的任何時間，要求本集團按Rafflesia及其附屬公司當時的綜合資產淨值購買所有Rafflesia股份及Rafflesia貸款。

支援協議及投資者協議的詳情載於本公司與電訊盈科於2013年5月23日刊發的聯合公告、本公司於2013年6月25日刊發的通函及綜合財務報表附註27(c)(i)及27(c)(ii)。

買賣協議

誠如本公司與電訊盈科於2018年1月15日發佈的聯合公告(「聯合公告」)所披露，Silvery Sky Holdings Limited(「Silvery Sky」，為本公司之全資附屬公司)(作為買方)與資本策略地產有限公司(「資本策略」)(作為賣方擔保人)及Radiant Talent Holdings Limited(「Radiant Talent」，為資本策略的全資附屬公司)(作為賣方)訂立買賣協議(「買賣協議」)，據此，Silvery Sky向Radiant Talent購買Fast Million Limited(「Fast Million」)的全部已發行股本及Fast Million欠付Radiant Talent的全部股東貸款，以共同重新發展Fast Million(透過其全資附屬公司)擁有的若干物業，代價包括初步現金付款港幣20.18億元(可予調整)及於買賣協議完成後按發行價1美元向Radiant Talent配發及發行一股入賬列作繳足的Silvery Sky無投票權參與股份(「無投票權參與股份」)。於2018年3月23日交易完成後，Fast Million成為Silvery Sky的全資附屬公司，而Silvery Sky透過其全資附屬公司擁有若干物業的全部權益。

無投票權參與股份將(其中包括)使Radiant Talent有權獲支付或分派Silvery Sky所宣派股息或所作出分派的百分之五十。倘發生若干可賦予無投票權參與股份換股(定義見下文)權利的或然事件，且待(其中包括)Radiant Talent根據於買賣協議完成時訂立之股東備忘錄向Concept Plus Holdings Limited(本公司之全資附屬公司)作出付款後，Radiant Talent所持的無投票權參與股份將轉換為Silvery Sky之一股已繳足新普通股(「換股」)，相當於Silvery Sky於緊接換股後全部已發行股本的百分之五十。截至2019年12月31日，換股尚未發生。

買賣協議之詳情載於本公司與電訊盈科於2018年1月15日發佈的聯合公告及綜合財務報表附註17(b)。

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2019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最高行政人員）為本公司之主要股東（定義見《上市規則》），並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2019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的淡倉。

除上文所披露者外，於2019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的權益或淡倉，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。

董事於重要交易、安排及合約中的重大權益

除於本報告「關連交易及持續關連交易」及「關聯方交易」章節所披露者外，本公司或其任何附屬公司、同系附屬公司或母公司概無參與訂立任何與本集團業務有關、由本公司董事或與其有關聯的實體直接或間接擁有重大權益，並且於年終或年內任何時間仍然有效的其他重要交易、安排或合約。

董事於競爭性業務中的權益

截至2019年12月31日止年度，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	長江和記實業有限公司 (「長和」)及其附屬公司	港口及相關服務、零售、基建、能源及電訊	(附註)
	長江實業集團有限公司 (「長江實業」)及其附屬公司	物業發展及投資、酒店及服務套房業務、物業及項目管理、投資基建及實用資產業務、釀酒廠及英式酒館營運和飛機租賃	(附註)

附註：

李澤楷以個人權益持有長和及長江實業的股份各75,240股，亦為若干全權信託的其中一名全權受益人，該等全權信託持有單位信託，而有關單位信託則擁有長和及長江實業若干股份的權益。年內，長和及長江實業的若干業務與本集團業務的某些方面可能構成競爭。

此外，李澤楷為若干從事物業發展及投資的私人公司(「私人公司」)的董事。

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)、物流以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對本集團的業務構成競爭。於日本及亞太地區的業務權益亦應該不會對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「董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團的股份、股份合訂單位、相關股份、相關股份合訂單位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對本集團業務構成競爭或可能構成競爭的任何業務中擁有權益。

獲准許的彌償

根據本公司的公司細則第166(1)條，本公司的每位董事及其他高級職員就其因履行職務或因其他與此有關的原因而蒙受或招致的所有訴訟、費用、收費、損失、損害及開支，應獲本公司彌償並獲本公司以其資產及利潤保證他們免就此受任何損害；惟本彌償保證不延伸至任何與上述人士欺詐或不誠實有關之事宜。於本年度內，本公司已為董事及高級職員安排責任保險，覆蓋範圍包括本公司的董事及高級職員。

捐款

本集團於年內共作出慈善及其他捐款合共約港幣10萬元（2018年：港幣140萬元）。

購買、出售或贖回上市證券

截至2019年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司上市證券。

管理合約

除董事服務合約或僱員合約外，本公司於年內概無就本公司整體或任何重大部分的任何業務的管理及行政工作訂立或存在任何合約。

優先購買權

本公司的公司細則或百慕達法例並無任何條文規定本公司於發售新股時，須向現有股東優先按比例發售。

關連交易及持續關連交易

於截至2019年12月31日止年度內及直至本報告日期，本集團進行之下列交易構成本公司之關連交易及持續關連交易（定義見《上市規則》）。根據《上市規則》的規定，該筆交易的詳情載列如下。

關連交易

1. 誠如本公司於2018年3月16日發佈的公告（「該公告」）所披露，Gold Estate Limited（「Gold Estate」，為本公司之全資附屬公司）與Paradise Pinetree Development Limited（「Paradise」，由本公司董事盛智文博士全資擁有的公司）訂立合營企業協議，以組成合營企業實體，用作投資及發展位於泰國攀牙省（「該土地」）內的地盤（「項目地盤」）。

於2018年4月30日之完成日期（「完成日期」），一間泰國公司（「發展商公司3」），其合併入本公司綜合財務報表，與Andaman Property Development Co., Ltd.（「Andaman Property」，本公司董事盛智文博士之聯繫人）訂立總體佈局規劃協議（「總體佈局規劃協議」），期限自完成日期起計為期一年，據此，發展商公司3將委聘Andaman Property就該土地（包括項目地盤）提供總體佈局規劃服務，該等服務包括整體基建規劃、物流安排、工程階段劃分及對經營模式的持續研究，以及將總綱發展藍圖提交泰國當局審批，服務費用為約59萬美元（約港幣500萬元），將根據總體佈局規劃協議所議定的重要指標分階段支付。

關連交易及持續關連交易－續

關連交易－續

1. 一續

由於Paradise及Andaman Property均為本公司董事盛智文博士的聯繫人(定義見《上市規則》)，故按《上市規則》第14A.06條的規定，Paradise及Andaman Property均為本公司的關連人士。因此，根據《上市規則》第十四A章，總體佈局規劃協議項下擬進行之交易均構成本公司的關連交易。

持續關連交易

1. 誠如本公司於2016年1月20日發佈的公告所披露，PT. Prima Bangun Investama(「PT PBI」，為本公司之全資附屬公司)(作為業主)與PT FWD Life Indonesia(「PT FWD」，為本公司董事李澤楷的聯繫人)(作為租戶)透過PT FWD接納由PT PBI發出且具約束力的要約函件(隨附標準租賃協議)(「2016年租賃協議」)就位於印尼雅加達12190 Jl. Jenderal Sudirman Kavling. 52-53號蘇迪曼中央商業區Lot 10的一幢優質甲級辦公大樓(「該建築物」)之第20樓全層及地下部份範圍(「該等物業」)之租賃及該建築物上之標識權的主要條款達成協議。訂約雙方已於2017年9月20日該等物業可交付PT FWD使用時簽署正式租賃協議(「2016年正式租賃協議」)。租賃期限自起租日(暫定為2018年1月1日或之後)起計三年。由於該建築物已可提前交付，訂約雙方同意實際起租日為2017年11月13日，到期日為2020年11月12日。根據該最終確認的面積，按照2016年租賃協議的條款計算的費用總額不得超過截至2020年12月31日止三個財務年度各年的年度上限231.023億印尼盾(約港幣1,300萬元)。PT PBI於截至2019年12月31日止年度根據2016年正式租賃協議收取的租金、服務費、泊車費及標識權費用總額為212.036億印尼盾(約港幣1,200萬元)。
2. 誠如本公司於2016年12月23日發佈的公告所披露，PCPD Operations Limited(「PCPDOL」，為本公司之間接全資附屬公司)已於該日與下列各訂約方訂立一份供應與採購產品及服務總協議：(i)電訊盈科(電訊盈科及其附屬公司統稱為「電訊盈科集團」；電訊盈科集團當中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(與該公司的協議可稱為「母集團2016年總協議」)；及(ii)香港電訊(香港電訊及其附屬公司統稱為「香港電訊集團」)之間接全資附屬公司Hong Kong Telecommunications (HKT) Limited(「HKTL」)(與該公司的協議可稱為「香港電訊集團2016年總協議」)。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2017年1月1日至2019年12月31日止為期三年，費用根據有關協議條款來釐定，且不得高於公告中所披露的年度上限。根據(i)母集團2016年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2016年總協議所提供的產品及服務類別為(a)電訊及相關設備與服務及(b)企業服務及其他服務。

關連交易及持續關連交易－續

持續關連交易－續

2. 一續

截至2019年12月31日止財務年度，母集團2016年總協議項下擬進行交易的合約總額載列如下：

產品及服務類別	截至2019年 12月31日止 財務年度的 概約合約總額	截至2019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 (不包括作為消費產品及服務而獲全面豁免者)	355	2,900
企業服務及其他服務	500	1,100

截至2019年12月31日止財務年度，香港電訊集團2016年總協議項下擬進行交易的合約總額載列如下：

產品及服務類別	截至2019年 12月31日止 財務年度的 概約合約總額	截至2019年 12月31日止 財務年度的 年度上限
	港幣千元	港幣千元
電訊及相關設備與服務 (不包括作為消費產品及服務而獲全面豁免者)	564	1,500
企業服務及其他服務	3,579	4,400

關連交易及持續關連交易－續

持續關連交易－續

2. 一續

於日期為2019年12月27日的公告內，PCPDOL已於該日與下列各訂約方訂立新的供應與採購產品及服務總協議：(i)電訊盈科的間接全資附屬公司電訊盈科企業方案有限公司(該協議稱為「母集團2019年總協議」)；及(ii)香港電訊的間接全資附屬公司HKTL(該協議可稱為「香港電訊集團2019年總協議」)。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，自2020年1月1日起至2022年12月31日止為期三年，價格將根據其中規定的條款釐定，並受下表披露的年度上限所規限。根據(i)母集團2019年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2019年總協議所提供的產品及服務類別為(a)電訊及相關設備與服務及(b)企業服務及其他服務。

母集團2019年總協議項下擬進行各類交易的年度上限載列如下：

產品及服務類別	年度上限 (港幣千元) 截至12月31日止財務年度		
	2020年	2021年	2022年
資訊科技方案及服務 (不包括作為消費產品及服務而獲全面豁免者)	2,000	2,000	2,000
企業服務及其他服務	530	530	540

香港電訊集團2019年總協議項下擬進行各類交易的年度上限載列如下：

產品及服務類別	年度上限 (港幣千元) 截至12月31日止財務年度		
	2020年	2021年	2022年
電訊及相關設備與服務 (不包括作為消費產品及服務而獲全面豁免者)	3,000	3,000	3,000
企業服務及其他服務	9,270	9,330	9,390

於2019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八八的股權及香港電訊約百分之五十一點九七的股權。

關連交易及持續關連交易－續

持續關連交易－續

3. 誠如本公司於2018年3月16日發佈的公告所披露，於2018年4月30日之完成日期（「完成日期」），一間泰國公司（「發展商公司1」，為本公司控制的實體），且合併入本公司的綜合財務報表，與Andaman Property Development Co., Ltd.（「Andaman Property」，為本公司董事盛智文博士之聯繫人）訂立第1A期發展項目管理協議（「第1A期發展項目管理協議」），期限自完成日期起計為期三年，據此，發展商公司1將委聘Andaman Property擔任項目地盤（定義見第52頁）內的第1A期發展項目及第1期相關設施的發展（不包括高爾夫球場優化工程）的發展管理人，其服務包括施工管理，與建築有關的設計服務、土木、架構及機電工程以及工料測量（「發展項目管理服務」），有關費用根據第1A期發展項目管理協議之條款計算，惟不得高於下文所載之年度上限。

於完成日期，一間泰國公司（「發展商公司2」，為本公司控制的實體），且合併入本公司的綜合財務報表，與Andaman Property訂立第1期所餘下之發展項目的管理協議（「第1期所餘下之發展項目的管理協議」），期限自完成日期起計為期三年，據此，發展商公司2將委聘Andaman Property擔任項目地盤內的第1期所餘下之發展項目及第1期相關設施的發展（不包括高爾夫球場優化工程）的發展管理人，其服務包括發展項目管理服務，有關費用根據第1期所餘下之發展項目的管理協議之條款計算，惟不得高於下文所載之年度上限。

第1A期發展項目管理協議及第1期所餘下之發展項目的管理協議項下應付之年度費用總額不得高於協議期間的年度上限港幣3,600萬元。Andaman Property於截至2019年12月31日止年度根據第1A期發展項目管理協議及第1期所餘下之發展項目的管理協議收取的發展項目管理服務費用總額為約港幣1,200萬元。

關連交易及持續關連交易－續

持續關連交易－續

4. 誠如本公司於2018年7月23日發佈的公告所披露，PT. Prima Bangun Investama (「PT PBI」，為本公司之全資附屬公司) (作為業主) 已於該日與PT FWD Life Indonesia (「PT FWD」，為本公司董事李澤楷的聯繫人) (作為租戶) 就自2018年7月2日起三年期間內租賃位於印尼雅加達12190 Jl. Jenderal Sudirman Kavling, 52-53號蘇迪曼中央商業區Lot 10名為Pacific Century Place (「PCP」) 的建築物之第39樓部份範圍的主要條款訂立租賃協議 (「2018年租賃協議」)，有關費用根據2018年租賃協議之條款計算，惟不得高於截至2021年7月1日止三個年度各年的年度上限47億印尼盾 (約港幣255萬元，包括租金、服務費及泊車費) (「2018年上限」)。

於日期為2019年5月30日的公告 (「2019年公告」) 中，本公司宣佈由於服務費上調，且為使2018年上限與本集團的財務年度保持一致，截至2019年12月31日及截至2020年12月31日止各財務年度的2018年上限修訂為53億印尼盾 (約港幣288萬元)，而截至2021年12月31日止財務年度則修訂為26.50億印尼盾 (約港幣144萬元)。於2019年公告中，本公司亦宣佈，PT PBI (作為業主) 與PT FWD (作為租戶) 已於該日就租賃PCP 39樓西面部分的主要條款訂立租賃協議 (「2019年租賃協議」)，期限自2019年4月8日起至2021年7月1日止，有關費用根據2019年租賃協議的條款計算。

根據上市規則第14A.81條及第14A.82條，上市規則規定2018年租賃協議及2019年租賃協議應予合併計算。截至2021年12月31日止三個財務年度，經修訂2018年上限及2019年租賃協議項下擬進行之交易之年度上限的總值如下：

截至12月31日止財務年度	總年度上限	
	(百萬印尼盾)	約(港幣千元)
2019年	9,275	5,044
2020年	10,600	5,764
2021年	5,300	2,882

PT PBI於截至2019年12月31日止年度根據2018年租賃協議及2019年租賃協議收取的租金、服務費及泊車費總額為85.31億印尼盾 (約港幣470萬元)。

5. 誠如本公司於2018年12月27日發佈的公告所披露，PCPD Facilities Management Limited (「PCPD FM」，為本公司之全資附屬公司) 於該日與國際環球通訊網絡(香港)有限公司 (「環球網絡」，Reach Ltd. (電訊盈科的聯繫人) 的全資附屬公司) 訂立設施管理服務協議及租約及租戶管理服務協議 (「協議」)，於2019年1月1日至2020年12月31日止兩年期間內向環球網絡提供設施管理服務及租約及租戶管理服務，有關費用根據協議條款計算，惟不得高於2019年及2020年的年度上限港幣800萬元。截至2019年12月31日止年度，PCPD FM根據協議收取的設施管理服務及租約及租戶管理服務總費用約為港幣760萬元。

關連交易及持續關連交易－續

持續關連交易－續

6. 誠如本公司於2019年8月29日發佈的公告所披露，Partner Link Investments Limited（「Partner Link」，本公司的全資附屬公司）已於該日與Antede Limited（「Antede」，為本公司董事李澤楷的聯繫人）訂立項目管理服務協議（「項目管理服務協議」），據此，其將於2019年8月29日至2020年12月31日止期間內向Antede提供項目管理服務，有關費用根據項目管理服務協議的條款計算，惟截至2019年12月31日止財務年度的年度上限為港幣850萬元，及截至2020年12月31日止財務年度的年度上限為港幣300萬元。截至2019年12月31日止年度，Partner Link根據項目管理服務協議收取的項目管理服務費用總額約為港幣830萬元。

本公司的獨立非執行董事已審閱並確認截至2019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. 於本集團的一般及日常業務中訂立；
- B. 按照一般商業條款或更佳條款進行；及
- C. 根據相關交易的協議條款進行，條款屬公平合理，並符合本公司股東的整體利益。

本公司的外聘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（經修訂）「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2019年12月31日止年度訂立的持續關連交易事項進行匯報。外聘核數師根據《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。

關聯方交易

本集團於正常業務過程中進行重大關聯方交易的詳情載於綜合財務報表附註36。根據《上市規則》構成關連交易或持續關連交易的各項關聯方交易，均遵守《上市規則》第十四A章的適用規定。

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，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15至第31頁的「企業管治報告」。

核數師

截至2019年12月31日止財務年度的綜合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，重新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

法律事務總監兼公司秘書
曾志耀

香港，2020年2月11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)

意見

我們已審計的內容

致盈科大衍地產發展有限公司股東(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第67至148頁的綜合財務報表，包括：

- 於二零一九年十二月三十一日的綜合財務狀況表；
- 截至該日止年度的綜合全面收益表；
- 截至該日止年度的綜合權益變動表；
- 截至該日止年度的綜合現金流量表；及
- 綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們的意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了貴集團於二零一九年十二月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

意見的基礎

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。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立性

根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。



關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

我們在審計中識別的關鍵審計事項概述如下：

- 印尼投資物業的估值
- 發展中物業、持作出售物業及持作發展物業的賬面值
- 稅務撥備的不確定性

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

印尼投資物業的估值

請參閱綜合財務報表附註14。

於2019年12月31日，貴集團投資物業的賬面價值為港幣37.62億元，當中有關於印尼投資物業的公平價值為港幣37.06億元。

管理層聘任了獨立專業估值師釐定該投資物業的公平價值，其估值是採用收益資本化法。

投資物業的估值存在固有主觀性，主要由於估值過程需使用重大估計包括預期市場租金及資本化率。有關估計如出現大幅變動，或會導致物業估值出現大幅變動。

就管理層對印尼投資物業的估值，我們所執行的程序包括：

- 評估了獨立專業估值師的資歷、能力及客觀性；
- 與獨立專業估值師了解估值方法和主要假設；
- 委派我們的內部估值專家對估值過程中使用的預期市場租金，與我們獨立作出的市場預期進行比較；及對估值過程中使用的資本化率，與預期收益率的估計範圍（經參考已公佈市場租金收益率釐定）進行比較；及
- 抽樣測試估值師使用的數據的準確性及合理性，包括租金收入及租期，通過比對相關租賃協議。

我們認為投資物業的估值有現有證據支持。

關鍵審計事項
發展中物業、持作出售物業及持作發展物業的賬面值

請參閱綜合財務報表附註17。

於2019年12月31日，發展中物業、持作出售物業及持作發展物業的賬面值分別為港幣4.03億元、港幣13.09億元及港幣26.53億元。

對於其中賬面值分別為港幣2.91億元的日本發展中物業、港幣13.09億元的日本持作出售物業及賬面值為港幣21.74億元的香港持作發展物業，管理層運用貼現現金流量預測法或適時採用餘值法以釐定該等物業的可變現淨值，當中涉及的重大估計及假設包括銷售價格、建築成本及貼現率。

對於其中賬面值分別為港幣1.12億元的泰國發展中物業及港幣4.79億元的泰國持作發展物業，管理層運用直接比較法以釐定該等物業的可變現淨值，當中涉及使用估計及假設，包括類似物業的近期銷售價格等估計及假設，並因該等物業的性質、位置及狀況的任何差異作出調整。

根據以上對可變現淨值的釐定，管理層認為發展中物業、持作出售物業及持作發展物業的賬面值是合理的。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

就管理層對發展中物業、持作出售物業及持作發展物業的賬面值進行評估，我們所執行的程序包括：

- 就發展中物業、持作出售物業及持作發展物業的可變現淨值評估，評估管理層所使用的方法是否適當；
- 就其中賬面值分別為港幣2.91億元的日本發展中物業、港幣13.09億元的日本持作出售物業及賬面值為港幣21.74億元的香港持作發展物業，我們將評估所使用的估計銷售價格、建築成本及貼現率與我們獨立作出的市場預期及特定國家市場及行業數據進行比較。我們亦已對評估時所使用的假設進行敏感性分析；及
- 就其中賬面值分別為港幣1.12億元的泰國發展中物業及港幣4.79億元的泰國持作發展物業，我們將管理層估計的類似物業的銷售價格與市場數據進行比較。我們同時考慮到管理層評估時所使用的調整因素，並參考我們對該等物業所在國家的地產行業認識，核查其是否處於合理範圍內。我們亦已對評估時所使用的假設進行敏感性分析。

我們認為，發展中物業、持作出售物業及持作發展物業的賬面值均有現有證據支持。



關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

稅務撥備的不確定性

請參閱綜合財務報表附註34。

貴集團在多個司法管轄區經營，並須在香港及海外課稅。相關稅務機關不時對若干事項的稅務處理作出提問。貴集團需要作出重大判斷，估計此等事項的結果及決定本期稅務撥備的適當金額。

就管理層對稅務撥備的不確定性作出的評估，我們所執行的程序包括：

- 按照不同司法管轄區的稅務規定，評估於本年年底本期稅務撥備是否適；
- 向管理層了解本期稅務撥備的基礎及理由；
- 就相關稅務機關的提問，根據所判斷的估計結果，與管理層進行磋商，並獲取相關支持信息；
- 評估了獨立專業稅務顧問的資歷、能力及客觀性；了解稅務顧問關於稅務提問的意見；及
- 評估 貴集團綜合財務報表中的相關披露是否適當和充分。

我們認為稅務撥備有現有證據支持。

獨立核數師報告

其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括年報內的所有信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事及審核委員會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》的披露規定擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審核委員會須負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅按照百慕達一九八一年《公司法》第90條向 閣下(作為整體)報告我們的意見，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。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。



在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和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，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

獨立核數師報告

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是羅佩珊。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2020年2月11日

綜合全面收益表

截至2019年12月31日止年度

港幣百萬元	附註	2019年	2018年
收入	4, 5	1,015	300
營銷成本		(469)	(50)
毛利		546	250
一般及行政開支		(620)	(489)
其他收益		—	6
其他盈餘淨額	6	—	1
重估投資物業之盈餘	14	—	4
營業虧損		(74)	(228)
利息收益		20	40
融資成本	7	(176)	(201)
除稅前虧損	8	(230)	(389)
所得稅	11	(65)	(48)
本公司股東應佔虧損		(295)	(437)
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		213	(250)
全面總虧損		(82)	(687)
每股虧損(以每股港幣分列示)			
基本及攤薄後	13	(18.61)分	(27.55)分

第72至148頁的附註構成該等綜合財務報表的一部分。

綜合權益變動表

截至2019年12月31日止年度

港幣百萬元	2019年						歸屬於		權益總額
	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	本公司股東	非控股權益	
於2019年1月1日的結餘	2,846	(565)	(803)	592	10	1,893	3,973	133	4,106
年內全面總收益/(虧損)	—	—	213	—	—	(295)	(82)	—	(82)
於2019年12月31日的結餘	2,846	(565)	(590)	592	10	1,598	3,891	133	4,024

港幣百萬元	2018年						歸屬於		權益總額
	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	本公司股東	非控股權益	
於2018年1月1日的結餘	2,847	(565)	(553)	592	10	2,330	4,661	—	4,661
年內全面總虧損	—	—	(250)	—	—	(437)	(687)	—	(687)
回購及註銷股份(附註25(d))	(1)	—	—	—	—	—	(1)	—	(1)
收購附屬公司(附註17(b))	—	—	—	—	—	—	—	133	133
於2018年12月31日的結餘	2,846	(565)	(803)	592	10	1,893	3,973	133	4,106

第72至148頁的附註構成該等綜合財務報表的一部分。

綜合財務狀況表

於2019年12月31日

港幣百萬元	附註	2019年	2018年
資產及負債			
非流動資產			
投資物業	14	3,762	3,599
物業、設備及器材	15	3,392	1,328
使用權資產	16	77	101
發展中物業	17(a)	291	364
持作發展物業	17(b)	2,653	2,822
商譽	18	5	5
按公平價值計入損益賬的金融資產	19	1	—
受限制現金	21(b)	—	217
預付款項及其他應收款項		305	407
		10,486	8,843
流動資產			
發展中／持作出售物業	17(a)	1,421	770
以代管人賬戶持有的銷售所得款項	21(a)	506	507
受限制現金	21(b)	594	98
應收貿易賬款淨額	21(c)	24	19
預付款項、按金及其他流動資產		748	462
應收同系附屬公司的欠款	36(c)	1	1
應收關聯公司的欠款	36(c)	6	4
按公平價值計入損益賬的金融資產	19	5	4
現金及現金等值項目		1,378	864
		4,683	2,729

綜合財務狀況表

於2019年12月31日

港幣百萬元	附註	2019年	2018年
流動負債			
短期借款	22	1,517	—
長期借款的流動部分	22	11	11
應付貿易賬款	21(d)	49	14
應計款項及其他應付賬款	21(e)	1,068	335
遞延收入及合約負債	23	441	309
租賃負債		44	41
根據數碼港計劃協議應付特區政府的款項	24	325	322
當期所得稅負債		7	7
		3,462	1,039
流動資產淨值		1,221	1,690
總資產減流動負債		11,707	10,533
非流動負債			
長期借款	22	7,372	6,083
其他應付賬款		175	171
遞延收入及合約負債	23	58	81
租賃負債		34	62
遞延所得稅負債	29(a)	44	30
		7,683	6,427
資產淨值		4,024	4,106
資本及儲備			
已發行權益	25	2,846	2,846
儲備		1,045	1,127
本公司股東應佔資本及儲備		3,891	3,973
非控股權益	20	133	133
		4,024	4,106

林裕兒
董事

許漢卿
董事

第72至148頁的附註構成該等綜合財務報表的一部分。

綜合現金流量表

截至2019年12月31日止年度

港幣百萬元	附註	2019年	2018年
投資活動所產生／(動用)的現金淨額	30	82	(3,006)
投資活動			
購置物業、設備及器材		(1,805)	(793)
支付投資物業的款項		(10)	(176)
支付收購一間附屬公司的款項，扣除所收購現金	35	—	(4)
出售按公平價值計入損益賬的金融資產		—	80
出售物業、設備及器材所得款項		—	1
到期日超過三個月的短期存款減少		—	1,019
投資活動所(動用)／產生的現金淨額		(1,815)	127
融資活動			
銀行借款所得款項淨額		1,809	1,594
發行擔保票據所得款項		1,023	—
償還銀行借款		(11)	—
支付借款成本		(260)	(230)
支付租賃負債款項(包括利息)		(46)	(42)
股份回購		—	(1)
受限制現金增加		(274)	(221)
融資活動所產生的現金淨額		2,241	1,100
現金及現金等值項目增加／(減少)淨額		508	(1,779)
匯兌差額		6	10
現金及現金等值項目			
於1月1日的結餘		864	2,633
於12月31日的結餘		1,378	864

第72至148頁的附註構成該等綜合財務報表的一部分。

綜合財務報表附註

2019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頂級物業及基建項目，以及投資頂級物業。

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。

於2019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67至148頁的綜合財務報表已經董事會(「董事會」)於2020年2月11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. 編製綜合財務報表的基準

截至2019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所述的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(附註2(g))；及
- 按公平價值計入損益賬的金融資產(附註2(n))。

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3內披露。



2. 編製基準及主要會計政策－續

b. 編製綜合財務報表的基準－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。以下為該等綜合財務報表反映即期及過往會計期間會計政策的變動。

i. 採納新訂／經修訂會計準則

本集團所採納自2019年1月1日起生效但對本集團的綜合財務報表並無重大影響的準則及修訂：

HKFRS 9 (修訂本)	具有反向補償之提前還款特性
HK (IFRIC) — 詮釋第22號	所得稅之不確定性處理
HKFRS 2015年至2017年期間的年度改進	

ii. 尚未生效的準則、準則修訂本及詮釋

以下為截至2019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 1 (修訂本) 及 HKAS 8 (修訂本)	重要性定義的修訂 ¹
HKFRS 3 (修訂本)	業務之定義 ¹
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 ³
HKFRS 17	保險合約 ²
2018年度財務報告的概念框架	經修訂財務報告的概念框架 ¹

附註：

¹ 於2020年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 生效日期待定

本集團預期，採納上述尚未生效的準則，將不會對本集團未來報告期間及可見未來交易造成重大影響。

綜合財務報表附註

2019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一續

c. 附屬公司及非控股權益

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。除非《香港財務報告準則》要求另作計量基礎，否則非控股權益的所有其他組成部分均按其收購日的公平價值計量。

轉讓的代價、於被收購方的任何非控股權益，以及被收購方任何之前權益在收購日期的公平價值，超過所收購可識別淨資產公平價值的金額均列為商譽(附註2(j))。就廉價收購而言，如果此金額低於所購入附屬公司淨資產的公平價值，差額直接在綜合收益表中確認。如果業務已購入，而購入業務淨資產的公平價值於收購日起計的12個月內最終確定，則所有公平價值調整均於收購之日起入賬，因此或會導致在先前報告的財務業績中重列。

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益確認的任何金額乃按猶如本集團已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益確認的金額會重新分類至損益賬。

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。

在本公司的財務狀況表中，於一間附屬公司的投資乃按成本減去任何減值虧損(附註2(h))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呈報期末確認。



2. 編製基準及主要會計政策－續

d. 收入確認

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入及費用(倘適用)，收入則以下列基準在綜合全面收益表內確認：

(i) 銷售物業

收入於客戶取得已落成物業的控制權時在某一時間(通常指物業合法或實際轉移至客戶時)予以確認。收入按合約議定的交易價格計量。在大多數情況下，代價於合法業權轉移時到期應付。

(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綜合全面收益表內確認，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。授出的租賃優惠在綜合全面收益表內確認，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。

預收租金收入於綜合財務狀況表中遞延及入賬列作「遞延收入及合約負債」，有關金額乃根據投資物業租金用途的實際使用情況確認為收入。

(iii) 服務收益

服務收益乃於向客戶提供相關服務時確認。

就於固定期間內提供的物業及設施管理服務而言，服務收益於各期間內按直線法確認。

(iv) 利息收益

銀行存款的利息收益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。

綜合財務報表附註

2019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一續

e. 物業、設備及器材及折舊

土地及樓宇按成本減減值虧損(附註2(h))再減去樓宇之其後折舊列賬。土地擁有無限的可用年期且無須計算折舊。

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(h))列賬。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，包括符合規定的借貸成本(附註2(s))。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。

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綜合全面收益表內確認。

土地及在建工程並無折舊。其他物業、設備及器材的折舊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20年

物業、設備及器材的可用年期會於各呈報期末作出檢討，並於適當時作出調整。

f. 租賃資產

倘本集團釐定由一項交易或一系列交易組成的安排帶來可於一段期間內控制某項已識別資產的使用權利，並以代價作為交換，則該項安排屬於或包含一項租賃。該評定乃根據對有關安排的實際內容所作評估，而不論該項安排是否具備租賃的法定形式。

(i) 本集團租用的資產

於租賃資產可供本集團使用之日，租賃初步確認為使用權資產／土地租賃權益及相應負債(如適用)。各項租賃付款於負債及融資成本間分配。融資成本於租期間在綜合全面收益表扣除，以制定出各期間負債剩餘的固定定期利率。



2. 編製基準及主要會計政策－續

f. 租賃資產－續

(i) 本集團租用的資產－續

使用權資產乃按資產可用年期或租期(以較短者為準)以直線法折舊。租賃土地權益按租賃期以直線法攤銷，除非該物業分類為投資物業(附註2(g))或發展中／持作出售／持作發展物業(附註2(i))。

本集團已選擇採用實際可行的權宜處理方法，於計量租賃負債及使用權資產時，不將若干類別資產的租賃與非租賃部分區分，整體列作一個租賃部分入賬。

本集團租賃的資產及相應的負債按現值基準作初步計量。租賃負債包括以下租賃付款的淨現值：

- 固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃優惠；
- 以指數或利率的可變租賃付款；及
- 倘租賃條款反映本集團作為承租人，於行使終止租賃選擇權時，所需支付的終止租賃罰款。

在合理肯定會延長租約選擇下所支付的租賃付款，亦包括在負債的計量中。

租賃付款採用租賃所隱含的利率(倘可釐定該利率)或各實體的遞增借款利率予以貼現。使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 租賃負債的初步計量金額；
- 於開始日期或之前所作的任何租賃付款，減去所得的任何租賃優惠；
- 任何初始直接成本；及
- 修復成本。

與短期租賃及低價值資產租賃有關的付款按直線法於綜合全面收益表中確認為開支。短期租賃指租期為或少於12個月的租賃。低價值資產包括設備及小型辦公室傢俬。

綜合財務報表附註

2019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一續

f. 租賃資產一續

(ii) 本集團租出的資產

倘租賃會轉讓相關資產所有權附帶的絕大部分風險及回報，則分類為融資租賃。倘租賃並不會轉讓其相關資產所有權附帶的絕大部分風險及回報，則分類為經營租賃。

倘本集團以經營租賃出租資產，有關資產會按其性質列入綜合財務狀況表，並在適用情況下根據本集團的折舊政策予以折舊。減值虧損按附註2(h)所載的會計政策列賬。經營租賃產生的收入，會根據本集團的收入確認政策予以確認，詳情載於附註2(d)(ii)。

g. 投資物業

投資物業指根據租賃權益擁有或持有的土地及／或樓宇(附註2(f))，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，其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。

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綜合財務狀況表中列賬。公平價值根據活躍市場價格計算，就個別資產的性質、地點或狀況的任何差異作出調整(如有需要)。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預測。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綜合全面收益表內確認。

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量時，方可計入資產賬面值。所有其他維修及保養成本在產生的期間從損益賬中支銷。



2. 編製基準及主要會計政策－續

h. 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來源，以識別下列資產可能減值或(商譽除外)先前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；
- 使用權資產；
- 商譽；及
- 發展中／持作出售／持作發展物業。

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，減值虧損會在損益賬內確認。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。

(ii) 減值虧損確認

倘資產或資產所屬的現金產生單位的賬面值超出其可收回金額時，便在綜合全面收益表中確認為減值虧損。就現金產生單位所確認的減值虧損，首先分配以減低現金產生單位任何商譽的賬面價值，然後按比例減低現金產生單位中其他資產的賬面值，惟資產的賬面值不會低於扣除出售成本或使用價值(倘若可釐定)的個別公平價值。

(iii) 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。商譽的減值虧損不得撥回。

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賬。

綜合財務報表附註

2019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. 發展中／持作出售／持作發展物業

持作發展物業指持作未來發展的土地權益，按成本減累計減值虧損列賬(附註2(h))。

發展中／持作出售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、所產生建築開支及該等物業相關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呈報期末起計一年內完工的發展中物業，分類作流動資產。

持作出售物業指可供出售的已落成物業，分類作流動資產。

j. 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(h))於綜合財務狀況表內列賬。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。

k. 合約資產／負債

倘合約訂有固定價格，則客戶根據付款計劃支付固定金額。倘本集團履行的履約責任超過迄今收到的付款總額，則會確認合約資產。倘迄今收到的付款總額超過已履行的履約責任，則會確認合約負債。合約資產於本集團收取合約代價的權利成為無條件時轉撥至應收款項。



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初步按無條件之代價金額確認，除非其包含重大融資成分，則按公平價值確認。本集團持有應收貿易賬款及其他應收款項的目標是收取合約現金流量，因此於其後以實際利率法按攤銷成本計量，減去預期信貸虧損的虧損撥備。

就貿易應收賬款而言，本集團採用簡化方法計提預期信貸虧損撥備，該方法允許就所有貿易應收賬款使用全期預期虧損撥備。為計量預期信貸虧損，貿易應收賬款已根據共有的信貸風險特徵及逾期天數予以分組。在計量預期信貸虧損時，本集團透過反映發生信貸虧損的可能性及不會發生信貸虧損的可能性，藉此考慮信貸虧損發生的風險或概率。

就其他應收款項而言，本集團於初步確認資產時考慮違約概率，以及信貸風險於各報告期內是否持續顯著上升。為評估信貸風險是否顯著上升，本集團透過考慮可獲得的合理且可靠的前瞻性資料，將資產於報告日期發生違約的風險與初步確認日期的違約風險進行比較。有關指標可包括：

- 預計會導致借款人履行責任的能力發生重大變動的商業、金融或經濟狀況的實際或預期重大不利變動；
- 借款人的經營業績發生實際或預期重大變動；及
- 借款人的預期業績表現及行為發生重大變動，包括借款人於本集團付款狀況的變動。

應收貿易賬款及其他應收款項計入流動資產，但到期日由呈報期末起計超過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綜合財務狀況表內流動資產項下的「應收貿易賬款淨額」及「預付款項、按金及其他流動資產」以及非流動資產項下的「預付款項及其他應收款項」。

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。

綜合財務報表附註

2019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一續

n. 按公平價值計入損益賬的金融資產

除於一間附屬公司的投資外，本集團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的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。

常規購買及出售金融資產於交易日(即本集團承諾購買或出售資產的日期)確認。當從金融資產收取現金流量的權利已到期或已轉讓，且本集團已轉移了所有權的絕大部分風險和報酬時，金融資產終止確認。

於初步確認時，本集團按公平價值加收購金融資產直接相關的交易成本計量該項金融資產。按公平價值計入損益賬的金融資產的交易成本於綜合全面收益表支銷。公平價值於各報告期末重新計量，金融資產公平價值的變動於綜合全面收益表內的「其他盈餘淨額」確認。

o. 財務擔保合約

財務擔保的公平價值釐定為債務工具項下的合約付款與在並無擔保下將須作出的付款之間的淨現金流量之差額之現值，或就承擔責任而可能須付予第三方的估計金額。

當以無償方式就聯營公司的貸款或其他應付款項提供擔保，公平價值入賬列作出資並確認為投資成本的一部分。

p. 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。此等款項計入流動負債，但到期日由呈報期末起計超過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

q. 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。撥備會於各呈報期末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。

r. 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綜合全面收益表內確認。

s. 借貸成本

借貸成本於產生期間於綜合全面收益表內列作開支，惟直接用於一項資產(須經長時間方能達致其預定用途或方能出售)的收購、建造或生產而作資本化者除外。

屬於限定資產部分成本的借貸成本在資產產生開支、借貸成本產生及使資產投入原定用途或銷售所必須的準備工作進行時開始資本化。在使限定資產投入原定用途或銷售所必須的絕大部分準備工作終止或完成時，借貸成本資本化便會暫停或停止。

倘安排借貸所產生的附帶成本被視為對利息成本的調整，則於借貸期間以實際利率法確認為開支。

綜合財務報表附註

2019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一續

t. 所得稅

年內所得稅包括本期所得稅及遞延所得稅資產及負債的變動。所得稅於綜合全面收益表內確認。

- (i) 本期所得稅乃年內就應課稅收益的預期應付稅項，所採用的稅率乃於呈報期末訂立或實質訂立者，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獲確認，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等資產以財務狀況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，所採用的稅率乃於呈報期末訂立或實質訂立者。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

t. 所得稅－續

(iii) 本期稅項結餘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。

u. 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，則因應僱員截至呈報期末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綜合全面收益表內確認為開支。根據界定供款退休金計劃，僱主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。

綜合財務報表附註

2019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一續

u. 僱員福利一續

- (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綜合全面收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。於各呈報期末，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) 電訊盈科董事會亦可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或香港電訊有限公司(「香港電訊」，本集團之同系附屬公司)股份合訂單位。有關獲授股份或股份合訂單位按面值新發行(「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。獲授電訊盈科股份及香港電訊股份合訂單位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及香港電訊股份合訂單位的市場報價以及根據認購計劃發行電訊盈科股份及香港電訊股份合訂單位的發行價，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及香港電訊股份合訂單位而提供服務的公平價值於各自的歸屬期內在綜合全面收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，以反映所歸屬獲授電訊盈科股份及香港電訊股份合訂單位的實際數目(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獲授電訊盈科股份及香港電訊股份合訂單位的賬面值則與責任相抵銷。



2. 編製基準及主要會計政策－續

v. 可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，本集團須將該交易或其組成部分入賬列作一項以現金結算以股份為基礎的付款交易。否則，若無產生相關負債，股份基礎付款交易入賬列作一項以權益結算的股份基礎付款交易。

w. 外幣換算

本集團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呈報期末適用的匯率換算。所有匯兌盈虧均在綜合全面收益表中確認。

海外業務的業績按交易日適用的相若匯率換算為港幣。海外業務的綜合財務狀況表項目(包括因合併所收購海外業務而產生的商譽)按呈報期末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益中確認，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益中確認，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。

綜合財務報表附註

2019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

x. 分類報告

營運分類及綜合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符合上述大部分標準則可以合計。

y. 股息分派

向本公司股東／紅利可換股票據持有人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。

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。管理層在運用本集團的會計政策中亦須作出判斷。該等判斷及估計不確定因素的主要來源論述如下：

(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，本集團會在合理的公平價值估計範圍內釐定有關金額。在作出估算時，本集團會同時考慮(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，包括計及投資物業的當前使用及狀況的當前及預期的資本化率、市場價格及市場租金，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2019年12月31日，投資物業的公平價值為港幣37.62億元。

3. 關鍵會計估算及判斷－續

(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) 增值稅抵扣款項

於2019年12月31日，本集團的增值稅(「增值稅」)款1,838.344億印尼盾(「印尼盾」)(相當於港幣1.026億元)與2013年10月收購印尼雅加達一幅土地有關(「土地增值稅」)，被分類為非流動資產項下的「預付款項及其他應收款項」。該土地增值稅呈報為可抵扣之進項增值稅，於2014年稅務評估後用以抵扣未來產生的銷項增值稅。於2018年，印尼稅務局(「ITO」)重新進行稅務審核並發出評估通知書稱土地增值稅不可抵扣，導致欠稅1,838.344億印尼盾及罰款1,838.344億印尼盾。欠稅及罰款總額3,676.688億印尼盾(約港幣2.05億元)已於2018年8月提前支付，並計入「預付款項、按金及其他流動資產」。本集團已於2018年8月就該項稅務評估提出異議，但ITO於2019年7月發出決定書，否決了本集團的異議。經考慮專業意見後，本集團仍然認為ITO並無理據發出2018年的評估，並於2019年9月向稅務法庭提出上訴。倘若本集團上訴失敗，則須就結餘作出減值，如有任何減值虧損亦須於綜合全面收益表中予以確認。更多詳情披露於附註34。

(iv) 遞延所得稅

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適合的稅務規劃策略。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，或修訂現行所得稅稅務法規會影響本集團日後動用結轉營運虧損淨額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開支作出調整。於2019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(附註29(a))。

綜合財務報表附註

2019年12月31日(除另有說明外，數額均以港幣表示)

3. 關鍵會計估算及判斷－續

(v) 非金融資產的減值

於各個報告期末，本集團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；
- 使用權資產；
- 商譽；及
- 發展中／持作出售／持作發展物業。

倘有任何該等跡象存在，資產的可收回金額會予以評估。若資產的賬面值超過其可收回金額，減值虧損會在損益賬內確認。

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報告期末進行減值評估。

倘確定出現減值跡象，本集團會就有關資料進一步估計可收回金額。物業、設備及器材、使用權資產、商譽及於一間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／持作出售／持作發展物業的可收回金額則指其可變現淨值。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金額的複雜性，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眾多假設，包括有關資產的使用情況、將產生的現金流、適當的市場貼現率及預計市場及監管情況。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金額的估算出現重大變動。

4. 收入

收入包括就下列業務已確認的收入：

港幣百萬元	2019年	2018年
日本的四季康樂業務	111	108
日本的物業發展	620	—
印尼的物業投資	217	138
香港的物業及設施管理	30	28
其他業務	37	26
	1,015	300

a. 未履行的長期合約

下表列示本年度確認的與年初合約負債相關的收入金額。

港幣百萬元	2019年	2018年
納入年初合約負債的已確認收入	332	—

下表列示訂有固定價格的合約產生的未完成履約責任。

港幣百萬元	2019年	2018年
截至12月31日分配至部分或完全未履行長期合約的交易價格總額	1,353	1,509

管理層預計，截至2019年12月31日分配至未履行合約的交易價格全部將於截至2020年12月31日止年度確認為收入。上文所披露的金額不包括受限制的可變代價。

本集團與客戶合約的所有其他未完成履約責任期限為一年或以下，或按產生的時間結算。

b. 由合約獲取成本而確認之資產

於2019年12月31日，本集團就獲取物業銷售合約所產生的成本確認一項為數港幣1,700萬元(2018年：港幣1,600萬元)之資產，並於「預付款項及其他應收款項」內呈列。年內，本集團將該資產中的港幣100萬元(2018年：無)按與相關收入一致的確認模式從綜合全面收益表扣除。截至2019年12月31日止年度，概無確認攤銷或減值虧損。

綜合財務報表附註

2019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	收入				業績				其他資料	
	來自外來客戶收入		分類間收入		應呈報分類收入		除稅前分類業績		非流動分類資產	
	2019年	2018年	2019年	2018年	2019年	2018年	2019年	2018年	2019年	2018年
日本的四季康樂業務	111	108	—	—	111	108	(21)	4	232	119
印尼的物業投資	217	138	—	—	217	138	107	53	13	63
泰國的物業發展	—	—	—	—	—	—	(18)	(10)	96	54
日本的物業發展	620	—	—	—	620	—	108	(41)	1,523	1,162
香港的物業及設施管理	30	28	—	—	30	28	3	3	—	—
香港的物業發展	—	—	—	—	—	—	(29)	(14)	2	2,172
其他業務(附註i)	37	26	2	2	39	28	(2)	3	—	—
抵銷項目	—	—	(2)	(2)	(2)	(2)	—	—	—	—
應呈報分類總計	1,015	300	—	—	1,015	300	148	(2)	1,866	3,570
未分配	—	—	—	—	—	—	(378)	(387)	6	8
綜合	1,015	300	—	—	1,015	300	(230)	(389)	1,872	3,578

5. 分類資料－續

a. 業務分類－續

港幣百萬元	資產		負債	
	2019年	2018年	2019年	2018年
日本的四季康樂業務	553	279	69	30
印尼的物業投資	4,459	4,241	374	413
泰國的物業發展	894	695	47	19
日本的物業發展	5,508	2,523	2,543	1,096
香港的物業及設施管理	18	17	3	1
香港的物業發展	2,304	2,302	810	806
其他業務(附註i)	90	103	16	13
應呈報分類總計	13,826	10,160	3,862	2,378
未分配	1,343	1,412	7,283	5,088
綜合	15,169	11,572	11,145	7,466

- (i) 低於HKFRS 8量化最低要求的分類收入乃主要來自日本的物業管理及香港的物業投資。該分類從未達到釐定為應呈報分類的任何量化最低要求。
- (ii) 截至2019年12月31日止年度，除日本的物業發展收入、印尼物業投資、香港物業投資的租金收入、若干日本的四季康樂業務收入及其他業務收入合共港幣8.02億元外(2018年：港幣1.40億元)，其他所有分類的收入港幣2.13億元(2018年：港幣1.60億元)均隨時間逐步予以確認。

綜合財務報表附註

2019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入；及(ii)本集團的投資物業、物業、設備及器材、使用權資產、發展中物業、持作發展物業、商譽、受限制現金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、使用權資產、發展中物業及持作發展物業而言)和其獲分配的業務位置(就商譽、受限制現金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		指定非流動資產	
	2019年	2018年	2019年	2018年
日本	757	132	3,306	1,894
香港(常駐地)	41	30	2,329	2,348
泰國	—	—	753	658
印尼	217	138	4,098	3,943
	1,015	300	10,486	8,843

6. 其他盈餘淨額

港幣百萬元	2019年	2018年
按公平價值計入損益賬的金融資產的公平價值收益	—	1

7. 融資成本

港幣百萬元	2019年	2018年
利息開支：		
— 銀行借款	78	25
— 擔保票據	231	220
— 租賃負債	2	2
— 其他融資成本	3	3
	314	250
減：		
— 撥充發展中物業作資本的利息開支	(82)	(32)
— 撥充物業、設備及器材作資本的利息開支	(25)	(17)
— 擔保票據的匯兌收益	(31)	—
	176	201

於2019年，撥充資本的借貸成本按本集團借貸的加權平均年利率4.29厘計算(2018年：4.61厘)。

綜合財務報表附註

2019年12月31日(除另有說明外，數額均以港幣表示)

8. 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	2019年	2018年
計入：		
投資物業的總租金收入	217	140
減：開支	(52)	(44)
扣除：		
已售出物業的成本	408	—
物業、設備及器材的折舊	41	27
使用權資產的折舊		
— 物業	42	40
— 器材及其他	1	1
出售物業、設備及器材的虧損	2	—
員工成本，撥入以下項目：		
— 營銷成本	28	24
— 一般及行政開支	216	154
界定供款退休金計劃的供款，撥入以下項目：		
— 營銷成本	1	1
— 一般及行政開支	6	6
股份報酬開支	6	10
核數師酬金		
— 審計服務	4	4
— 非審計服務	1	1
匯兌虧損淨額	4	1
短期租賃開支	4	5

9. 董事酬金

董事酬金包括本集團就本公司各董事於年內擔任本公司或其附屬企業董事而已付／應付該等董事之總金額。

港幣千元	2019年						總額
	董事袍金	薪金	花紅 (附註i)	津貼	實物利益 (附註ii)	僱主退休金 計劃供款	
執行董事							
李澤楷	—	—	—	—	—	—	—
陳進思(附註iii)	—	5,306	2,100	2,274	14	796	10,490
許漢卿(附註iv)	—	—	—	—	—	—	—
林裕兒(附註v)	—	5,966	—	2,847	29	716	9,558
非執行董事							
盛智文博士，GBM，GBS，JP(附註vi)	180	—	—	—	—	—	180
李智康(附註vii)	2,591	3,565	—	1,178	131	390	7,855
獨立非執行董事							
張昀	240	—	—	—	—	—	240
王于漸教授，SBS，JP	240	—	—	—	—	—	240
馮文石博士(附註viii)	240	—	—	—	—	—	240
	3,491	14,837	2,100	6,299	174	1,902	28,803

綜合財務報表附註

2019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

港幣千元	2018年						總額
	董事袍金	薪金	花紅	津貼	實物利益 (附註ii)	僱主退休金 計劃供款	
執行董事							
李澤楷	—	—	—	—	—	—	—
李智康	—	7,680	—	3,291	104	1,152	12,227
陳進思(附註iii)	—	4,855	12,100	2,081	11	728	19,775
許漢卿(附註iv)	—	—	—	—	—	—	—
非執行董事							
盛智文博士，GBM，GBS，JP(附註vi)	183	—	—	—	—	—	183
獨立非執行董事							
張昀	228	—	—	—	—	—	228
王于漸教授，SBS，JP	228	—	—	—	—	—	228
馮文石博士(附註viii)	181	—	—	—	—	—	181
	820	12,535	12,100	5,372	115	1,880	32,822



9. 董事酬金－續

- (i) 指於2019年支付的有關2018年花紅。
- (ii) 實物利益主要包括醫療保險費用。
- (iii) 陳進思先生亦為本公司的項目總監。
- (iv) 許漢卿女士已獲委任為本公司執行董事，自2018年5月9日起生效。
- (v) 林裕兒先生獲委任為本公司執行董事，自2019年5月8日起生效。彼亦為本公司的副主席及集團董事總經理。所列示的酬金乃本集團於2019年支付的酬金。
- (vi) 盛智文博士已由本公司獨立非執行董事調任為本公司非執行董事，自2018年3月16日起生效。
- (vii) 李智康先生已獲委任為本公司非執行主席並由本公司執行董事調任為非執行董事，自2019年5月8日起生效。
- (viii) 馮文石博士已獲委任為獨立非執行董事，自2018年3月16日起生效。
- (ix) 於2019年，概無董事提出放棄基本薪金及房屋福利(2018年：無)。
- (x) 截至2019年12月31日止年度，概無董事就終止董事服務獲支付或收取任何董事酬金、退休福利、付款或福利(2018年：無)。
- (xi) 截至2019年12月31日止年度，概無第三方就董事服務獲提供或收取任何代價(2018年：無)。
- (xii) 除董事會報告書所披露者外，截至2019年12月31日止年度，本公司或其附屬企業概無訂立以董事、彼等的受控法團及關聯實體為受益人的貸款、準貸款及其他交易(2018年：無)。
- (xiii) 除董事會報告書所披露者外，本公司概無參與訂立任何與本集團業務有關、於年終或截至2019年12月31日止年度任何時間仍然有效，並且由本公司董事直接或間接擁有重大權益的其他重大交易、安排及合約(2018年：無)。

綜合財務報表附註

2019年12月31日(除另有說明外，數額均以港幣表示)

10. 五位最高薪僱員

a. 於本集團五位最高薪人士中，其中兩位(2018年：兩位)為董事，彼等的酬金詳情載於附註9。其餘三位最高薪個別人士(2018年：三位)的酬金詳情如下：

港幣百萬元	2019年	2018年
薪金及其他短期僱員福利	14	16
花紅(附註i)	8	14
退休金計劃供款	1	1
股份報酬開支	2	10
	25	41

(i) 花紅於支付年度列支。

b. 其餘三位個別人士(2018年：三位)的酬金介乎以下酬金範圍：

	個別人士人數	2018年
	2019年	
港幣2,500,001元 — 港幣3,000,000元	1	1
港幣3,500,001元 — 港幣4,000,000元	1	—
港幣18,000,001元 — 港幣18,500,000元	—	1
港幣18,500,001元 — 港幣19,000,000元	1	—
港幣20,000,001元 — 港幣20,500,000元	—	1
	3	3

11. 所得稅

香港利得稅乃根據本年度估計應課稅溢利，按稅率百分之十六點五(2018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	2019年	2018年
香港利得稅		
— 現年度撥備	—	1
香港以外所得稅		
— 現年度撥備	51	42
遞延所得稅		
— 其他臨時差額的產生及撥回	14	5
	65	48

11. 所得稅－續

所得稅與本集團按適用稅率計算的會計虧損的對賬表如下：

港幣百萬元	2019年	2018年
除稅前虧損	(230)	(389)
按適用稅率百分之十六點五(2018年：百分之十六點五)計算的除稅前虧損名義稅項	(38)	(64)
海外經營附屬公司不同稅率的影響	(16)	(9)
毋須課稅收益的稅項影響	(11)	(10)
不可扣稅開支的稅項影響	94	88
並無確認遞延所得稅資產的稅項虧損	28	14
動用過往尚未確認的稅項虧損	(22)	(1)
預扣稅	24	21
其他	6	9
所得稅	65	48

12. 股息

港幣百萬元	2019年	2018年
末期股息	—	—

2019年及2018年年度並無派發末期股息。

綜合財務報表附註

2019年12月31日(除另有說明外，數額均以港幣表示)

13. 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：

	2019年	2018年
虧損(港幣百萬元)		
用以計算每股基本及攤薄後虧損的虧損	(295)	(437)
股份數目		
用以計算每股基本及攤薄後虧損的普通股加權平均數	1,587,296,022	1,587,539,200

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(2018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(2018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2019年12月31日及2018年12月31日止年度每股基本虧損的普通股加權平均數。

14. 投資物業

港幣百萬元	2019年	2018年
於1月1日	3,599	3,822
添置	10	44
重估投資物業之盈餘	—	4
匯兌差額	153	(271)
於12月31日	3,762	3,599

- (i) 於2019年12月31日，就土地收購事項及興建投資物業可收回的增值稅港幣2.49億元及港幣1,700萬元(2018年12月31日：港幣2.55億元及港幣1,100萬元)已分別計入綜合財務狀況表內的非流動資產「預付款項及其他應收款項」及流動資產「預付款項、按金及其他流動資產」。

14. 投資物業－續

a. 下表是於2018年及2019年12月31日以公平價值列賬的投資物業分析。其不同級別的定義如下：

- 相同資產在活躍市場內的(未調整)報價(級別1)；
- 不包括級別1的報價，而可直接觀察(即價格)或間接觀察(即由價格衍生者)所得關於資產的信息(級別2)；及
- 從非根據可觀察市場數據所得的資產信息(級別3)。

港幣百萬元	於2019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)
經常性公平價值計量			
投資物業			
— 印尼	—	—	3,706
— 香港	—	—	56

港幣百萬元	於2018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)
經常性公平價值計量			
投資物業			
— 印尼	—	—	3,543
— 香港	—	—	56

截至2019年12月31日及2018年12月31日止年度，不同級別之間概無任何轉移。

綜合財務報表附註

2019年12月31日(除另有說明外，數額均以港幣表示)

14. 投資物業－續

級別3公平價值計量資料

投資物業	估值方法	於2019年12月31日	
		重大不可觀察信息	比率
— 印尼	收入資本化法	資本化率	7%
		市場月租金總額：	
		辦公室	370,000印尼盾／平方米 至480,000印尼盾／平方米
		零售	330,000印尼盾／平方米 至600,000印尼盾／平方米
— 香港	收入資本化法	資本化率	4.5%
		市場月租金總額	港幣10元／平方呎

投資物業	估值方法	於2018年12月31日	
		重大不可觀察信息	比率
— 印尼	收入資本化法	資本化率	7%
		市場月租金總額：	
		辦公室	340,000印尼盾／平方米 至480,000印尼盾／平方米
		零售	330,000印尼盾／平方米 至600,000印尼盾／平方米
— 香港	收入資本化法	資本化率	4.5%
		市場月租金總額	港幣10元／平方呎

14. 投資物業 – 續

截至2019年12月31日及2018年12月31日止年度，印尼的投資物業的公平價值乃由獨立專業估值師使用收益資本化法釐定。有關估值計及預期市場租金及資本化率。預期市場租金或資本化率如出現大幅變動，將導致投資物業的公平價值大幅變動。

就香港的投資物業而言，該物業用途受本集團向承租人所作承諾限制。管理層已在假設有相關限制及目前租約於可預見未來將維持現況的情況下，使用收益資本化法對2019年12月31日及2018年12月31日的公平價值進行估值。有關估值計及預期市場租金及資本化率。預期市場租金或資本化率如出現大幅變動，將導致投資物業的公平價值大幅變動。

b. 投資物業的賬面值分析如下：

港幣百萬元	2019年	2018年
於印尼持有 中期租約(10至50年)	3,706	3,543
於香港持有 長期租約(超過50年)	56	56
	3,762	3,599

綜合財務報表附註

2019年12月31日(除另有說明外，數額均以港幣表示)

15. 物業、設備及器材

港幣百萬元	土地	樓宇及結構	其他 設備及器材	在建工程	總額
於2018年1月1日					
成本	80	210	247	183	720
減：累計折舊	—	(30)	(156)	—	(186)
賬面淨額	80	180	91	183	534
於2018年1月1日的賬面淨額	80	180	91	183	534
添置	—	13	19	778	810
收購一間附屬公司(附註35)	2	—	1	—	3
轉撥	—	24	—	(24)	—
折舊	—	(9)	(18)	—	(27)
匯兌差額	2	2	1	3	8
於2018年12月31日的賬面淨額	84	210	94	940	1,328
於2018年12月31日					
成本	84	251	268	940	1,543
減：累計折舊	—	(41)	(174)	—	(215)
賬面淨額	84	210	94	940	1,328
於2019年1月1日的賬面淨額	84	210	94	940	1,328
添置	1	38	38	1,753	1,830
於完成時轉撥	—	2,296	144	(2,440)	—
於物業、設備及器材、發展中／ 持作出售物業及持作發展物業間轉撥	184	—	—	89	273
折舊	—	(14)	(27)	—	(41)
出售	—	(1)	(1)	—	(2)
匯兌差額	3	(7)	1	7	4
於2019年12月31日的賬面淨額	272	2,522	249	349	3,392
於2019年12月31日					
成本	272	2,576	442	349	3,639
減：累計折舊	—	(54)	(193)	—	(247)
賬面淨額	272	2,522	249	349	3,392

16. 使用權資產

港幣百萬元	2019年	2018年
物業	75	100
器材及其他	2	1
	77	101

本集團租賃各類物業、器材及車輛。租賃合約通常訂有1至6年的固定期限。租賃條款按個別基準進行磋商，包含多種不同的條款及條件。租賃協議不構成任何契諾，惟所租賃資產不得用作借款的擔保。

截至2019年12月31日止年度，添置使用權資產為港幣1,900萬元(2018年：港幣9,800萬元)。

截至2019年12月31日止年度，租賃之現金流出總額港幣4,600萬元已計入融資活動所產生的現金淨額(2018年：港幣4,200萬元)。

17. 發展中／持作出售／持作發展物業

a. 發展中／持作出售物業

港幣百萬元	2019年	2018年
於1月1日	1,134	612
添置	1,026	505
於收益表扣除	(408)	—
於發展中／持作出售物業、持作發展物業以及物業、設備及器材間轉撥	(31)	—
匯兌差額	(9)	17
於12月31日	1,712	1,134
減：發展中物業分類為非流動資產	(291)	(364)
發展中／持作出售物業分類為流動資產	1,421	770

- (i) 於2019年12月31日，分類為非流動資產的發展中物業指一家間接全資附屬公司所持有位於日本發展中的永久業權的土地。管理層已就包括於發展中物業的日本發展項目於2019年12月31日的可變現淨值進行一項評估。該評估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重大估計和假設。估值所採用假設的變動可導致此發展項目未來估計可變現淨值的改變。
- (ii) 於2019年12月31日，分類為流動資產的發展中／持作出售物業包括日本北海道已完工及持作出售的品牌住宅項目港幣13.09億元，以及泰國的在建工程第一階段發展項目港幣1.12億元。

綜合財務報表附註

2019年12月31日(除另有說明外，數額均以港幣表示)

17. 發展中／持作出售／持作發展物業－續

b. 持作發展物業

港幣百萬元	2019年	2018年
於1月1日	2,822	598
添置	28	2,219
於持作發展物業、發展中／持作出售物業以及物業、設備及器材間轉撥	(242)	—
匯兌差額	45	5
於12月31日	2,653	2,822

於2019年12月31日，持作發展物業指位於泰國的永久業權土地及位於香港的物業。本集團有意持有此等物業作為未來發展項目。

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此等綜合財務報表內，計入持作發展物業，其賬面值為港幣4.79億元(2018年12月31日：港幣6.50億元)。

截至2019年12月31日止年度，一部分與興建高爾夫球場及高爾夫球及鄉村俱樂部有關的土地及建築成本港幣1.95億元，以及與第一期發展有關的土地港幣4,700萬元，已由持作發展物業分別轉撥至物業、設備及器材和發展中物業。



17. 發展中／持作出售／持作發展物業－續

b. 持作發展物業－續

管理層已就包括於持作發展物業項下的泰國土地於2019年12月31日的物業權益及改進開支的可變現淨值進行一項評估。估值乃根據直接比較法作出，包括使用類似物業的近期銷售價格等估計及假設，並因應物業在性質、位置及狀況的任何差異作出調整。估值所採用假設的變動可導致該發展項目未來估計可變現淨值的改變。

本集團已於2018年3月完成收購位於香港中環己連拿利3-6號的物業。代價包括(i)初步現金代價港幣20.18億元及調整初步現金代價港幣1.46億元；及(ii)向賣方配發及發行本公司全資附屬公司的一股無投票權參與股份，使賣方有權獲得發展項目百分之五十的分派股息。無投票權參與股份的公平價值估計為港幣1.33億元(2018年12月31日：港幣1.33億元)，並於2019年12月31日的綜合財務狀況表確認為非控股權益。於2019年12月31日，賬面值港幣21.74億元(2018年12月31日：港幣21.72億元)已於綜合財務狀況表列作為持作發展物業。管理層已就發展項目的可變現淨值進行一項評估。評估乃根據剩餘法作出，包括使用預期銷售價格及建築成本等重大估計和假設。估值所採用假設的變動可導致此發展項目未來估計可變現淨值的改變。

於2019年12月31日，已計入持作發展物業的租賃土地賬面值為港幣21.74億元(2018年12月31日：港幣21.72億元)。



綜合財務報表附註

2019年12月31日(除另有說明外，數額均以港幣表示)

18. 商譽

港幣百萬元	2019年	2018年
成本：		
於1月1日	101	99
於日本收購一間經營洗衣服務的附屬公司(附註35)	—	2
於12月31日	101	101
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	5	5

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	2019年	2018年
其他業務 — 物業管理	3	3
其他業務 — 洗衣服務	2	2
於12月31日	5	5

管理層已根據物業管理及洗衣服務的現金流預測對該業務的可收回金額進行評估。管理層認為，於2019年12月31日有關該等業務的商譽並無減值(2018年12月31日：無)。

於過往年度確認的減值虧損涉及物業發展部門及滑雪場業務。

19. 按公平價值計入損益賬的金融資產

港幣百萬元	2019年	2018年
香港上市股本證券	6	4
減：分類為流動資產的款項	(5)	(4)
	1	—

20. 主要附屬公司及併入綜合財務報表的實體

- a. 下表僅載列於截至2019年及2018年止年度主要影響本集團業績、資產及負債的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/ 營業地點	主要業務	已發行股本/ 註冊資本的金額	本公司應佔 股本權益	
				直接	間接
北京裕澤諮詢服務有限公司 ¹	中華人民共和國	物業管理及租賃	100,000美元	—	100%
城創企業有限公司	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%
Easy Treasure Limited	開曼群島	投資控股	10,000美元	—	90.01%
家鄉置業有限公司 ²	香港	物業發展及投資	港幣500,000元	—	50%
Harmony TMK	日本	物業發展	20,395,000,000日圓 (345,000,000日圓 指定股本及 20,050,000,000日圓 優先股本)	—	100%

綜合財務報表附註

2019年12月31日(除另有說明外，數額均以港幣表示)

20. 主要附屬公司及併入綜合財務報表的實體－續

公司名稱	註冊成立/ 營業地點	主要業務	已發行股本/ 註冊資本的金額	本公司應佔 股本權益	
				直接	間接
Interstate Holdings Limited	香港	物業發展管理	港幣3,975,836,001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%
Kabushiki Kaisha Niseko Management Service	日本	物業管理及旅行社	10,000,000日圓	—	100%
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%
百寶置業有限公司 ²	香港	物業發展及投資	港幣2元	—	50%
Million Basis Property Limited ²	英屬維爾京群島/ 香港	物業發展及投資	1美元	—	50%
Nihon Harmony Resorts KK	日本	滑雪場業務	405,000,000日圓	—	100%
PCPD Capital Limited	開曼群島	投資控股及融資	1美元	—	100%
PCPD Facilities Management Limited	香港	提供物業管理服務	港幣2元	—	100%
PCPD Real Estate Agency Limited	香港	物業銷售代理	港幣2元	—	100%

20. 主要附屬公司及併入綜合財務報表的實體－續

公司名稱	註冊成立/ 營業地點	主要業務	已發行股本/ 註冊資本的金額	本公司應佔 股本權益	
				直接	間接
PCPD Services Limited	香港	提供行政服務	港幣2元	—	100%
PCPD South Village Hotel Co., Ltd.	日本	酒店管理	199,000,000日圓	—	100%
PCPD Wealth Limited	香港	提供融資服務	港幣1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%
PT. Prima Bangun Investama	印尼	物業發展及管理	26,000,000美元	—	100%
Rafflesia Investment Limited	英屬維爾京群島	投資控股	90,010美元	—	100%
Silvery Sky Holdings Limited	英屬維爾京群島	投資控股	2美元	—	50%
Talent Master Investments Limited	英屬維爾京群島/ 香港	物業投資	1美元	—	100%
Triple8 KK	日本	物業發展及酒店管理	199,000,000日圓	—	100%
White Pacific Limited ²	英屬維爾京群島/ 香港	物業發展及投資	1美元	—	50%

附註：

1 該公司為外國獨資企業。

2 該等公司為Silvery Sky Holdings Limited的全資附屬公司(統稱「Silvery Sky集團」)。

綜合財務報表附註

2019年12月31日(除另有說明外，數額均以港幣表示)

20. 主要附屬公司及併入綜合財務報表的實體－續

b. 持有重大非控股權益之附屬公司的財務資料概要

下文載列Silvery Sky集團的綜合財務資料概要，該集團旗下為本集團持有重大非控股權益之附屬公司。Silvery Sky集團持有香港中環己連拿利3-6號物業，該等物業乃於截至2018年12月31日止年度內獲收購。

於2019年12月31日之財務狀況表的概要如下：

港幣百萬元	Silvery Sky集團	
	2019年	2018年
非流動資產	2,041	2,039
流動資產	1,078	1,077
總資產	3,119	3,116
非流動負債	—	(803)
流動負債	(3,237)	(2,360)
淨負債	(118)	(47)

截至2019年12月31日止年度之財務資料的概要如下：

港幣百萬元	Silvery Sky集團	
	2019年	2018年
其他收益	—	6
除所得稅前虧損	(70)	(46)
所得稅	—	(1)
年內虧損	(70)	(47)

20. 主要附屬公司及併入綜合財務報表的實體－續

b. 持有重大非控股權益之附屬公司的財務資料概要－續

截至2019年12月31日止年度之現金流量的概要如下：

港幣百萬元	Silvery Sky集團	
	2019年	2018年
經營業務所(動用)／產生的現金淨額	(1)	3
投資業務所動用的現金淨額	(2)	(2,163)
融資活動所產生的現金淨額	3	2,163
現金及現金等值項目增加淨額	—	3
於1月1日之現金及現金等值項目	3	—
於12月31日之現金及現金等值項目	3	3

上述資料為公司之間對銷及集團內合併調整前之金額。

21. 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2019年12月31日，代管人賬戶持有的銷售所得款項為港幣5.06億元(2018年12月31日：港幣5.07億元)，並承受最低限度信貸風險。

b. 受限制現金

根據數碼港計劃協議，本集團於2019年12月31日以特定銀行賬戶持有為數約港幣9,800萬元(2018年12月31日：港幣9,400萬元)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。

除上述者外，受限制現金結餘亦包括就銀行借款用途而開立的特定儲蓄賬戶所持現金港幣4.96億元(2018年12月31日：港幣2.21億元)(附註22(b)、(d)及(e))，其中港幣4.96億元(2018年12月31日：港幣400萬元)及港幣0元(2018年12月31日：港幣2.17億元)分別於綜合財務狀況表分類為流動資產及非流動資產。

綜合財務報表附註

2019年12月31日(除另有說明外，數額均以港幣表示)

21. 流動資產及負債－續

c. 應收貿易賬款淨額

(i) 賬齡分析

根據發票日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	2019年	2018年
1至30日	24	11
31至90日	—	8
	24	19

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。本集團減值政策之詳情載於附註2(l)。

(ii) 本集團採用HKFRS 9(2014年)的簡化方法計量預期信貸虧損的虧損撥備，該預期信貸虧損就應收貿易賬款採用全期預期虧損撥備。

於2019年12月31日，港幣2,400萬元(2018年12月31日：港幣1,900萬元)的應收貿易賬款承受信貸風險。於2019年12月31日，概無應收貿易賬款已減值(2018年12月31日：無)，亦無作出任何撥備(2018年12月31日：無)。應收貿易賬款結餘的金額涉及多位最近並無違約記錄的客戶。

於2019年12月31日，概無應收貿易賬款逾期但並無減值(2018年12月31日：港幣800萬元)。

(iii) 本集團應收貿易賬款賬面值以下列貨幣計值：

港幣百萬元	2019年	2018年
港幣	2	1
日圓	16	7
印尼盾	6	11
	24	19

21. 流動資產及負債－續

d. 應付貿易賬款

根據發票日期，應付貿易賬款的賬齡分析如下：

港幣百萬元	2019年	2018年
1至30日	49	14

e. 應計款項及其他應付賬款

應計款項及其他應付賬款主要指物業發展項目的應計建築成本和營運成本、應付保留賬款、應付利息及租戶按金。

22. 借款

港幣百萬元	2019年	2018年
須於以下期間內償還的借款		
— 不超過一年	1,528	11
— 超過一年，但不超過兩年	11	1,231
— 超過兩年，但不超過五年	7,321	4,802
— 超過五年	40	50
	8,900	6,094
即：		
擔保票據(附註a)	5,435	4,439
銀行借款(附註b、c、d及e)	3,465	1,655
	8,900	6,094
有抵押	3,465	1,655
無抵押	5,435	4,439

綜合財務報表附註

2019年12月31日(除另有說明外，數額均以港幣表示)

22. 借款－續

- a. 於2017年3月9日，本公司之間接全資附屬公司PCPD Capital Limited(「PCPD Capital」)發行於2022年到期息率為4.75厘的5.70億美元擔保票據(「票據」)，該等票據於新加坡證券交易所上市。於2019年10月3日，PCPD Capital發行1.30億美元的次級擔保票據(「次級票據」)。該等票據及次級票據由本公司不可撤回及無條件擔保，並與PCPD Capital及本公司的所有其他未履行無抵押及非次級債務具有同等權益。
- b. 於2017年6月9日，本公司旗下一間間接全資附屬公司訂立一項定期貸款融資協議，據此，貸款人同意提供總金額不超過15億日圓的定期貸款融資(「2028年日圓融資」)。日圓融資的到期日為2028年12月。該融資以該間接全資附屬公司的土地及樓宇及銀行賬戶作抵押，而該間接全資附屬公司須遵守若干財務契約，此乃一般財務機構借貸安排中常見的契約。於2019年12月31日，本集團並無違反有關契約。於2019年12月31日，該借款的賬面值為未償還本金額13.50億日圓(相當於港幣9,600萬元)(2018年12月31日：15億日圓)，扣除遞延安排費用3,700萬日圓(相當於港幣300萬元)(2018年12月31日：4,500萬日圓)。
- c. 於2018年3月19日，本公司旗下一間間接非全資附屬公司訂立一項貸款融資協議，據此，貸款人同意提供總金額不超過港幣8.08億元的貸款融資(「2020年港幣貸款」)。港幣貸款的到期日為2020年3月。該融資由該間接非全資附屬公司的土地及樓宇、銀行賬戶、股份以及其他資產作抵押，而該間接非全資附屬公司須遵守若干財務契約，此乃一般財務機構借貸安排中常見的契約。於2019年12月31日，本集團並無違反有關契約，且該借款的賬面值為已提取的港幣8.08億元貸款(2018年12月31日：港幣8.08億元)，扣除遞延貸款安排費用港幣100萬元(2018年12月31日：港幣500萬元)。
- d. 於2018年3月29日，本公司旗下一間間接全資附屬公司(「借款人」)訂立一項定期貸款融資協議，據此，貸款人同意於2019年12月31日前提供總金額不超過200億日圓的定期貸款融資。該融資包括(1)用於建造品牌住宅的100億日圓融資(「2021年日圓融資」)(到期日為2020年2月14日且可選擇將到期日延至2021年3月31日)及(2)用於建造品牌酒店的100億日圓融資(「2023年日圓融資」)(到期日為2023年3月31日)。該等融資由借款人以若干土地及／或物業(以免其中一項貸款違約)、儲備賬戶、借款人及一間間接全資附屬公司(「酒店運營公司」)的普通及／或優先股份作抵押。借款人及酒店運營公司均須遵守若干財務契約，此乃一般財務機構借貸安排中常見的契約。於2019年12月31日，本集團並無違反有關契約，且2021年日圓融資及2023年日圓融資借款總額的賬面值為已提取的200億日圓貸款(相當於港幣14.24億元)(2018年12月31日：109.80億日圓)，扣除遞延貸款安排費用2.05億日圓(相當於港幣1,500萬元)(2019年12月31日：3.80億日圓)。

22. 借款－續

- e. 於2019年6月11日，本公司旗下一間間接全資附屬公司訂立一項定期貸款融資協議，據此，貸款人同意提供總金額不超過港幣11.70億元的定期貸款融資（「2024年港幣貸款」）。2024年港幣貸款的到期日為2024年6月。該融資由本公司若干間接全資附屬公司的土地及樓宇、銀行賬戶、股份以及其他資產作抵押。本公司及該間接全資附屬公司須遵守若干財務契約，此等契約乃一般財務機構借貸安排中常見的契約。於2019年12月31日，本集團並無違反有關契約，且該借款的賬面值為已提取的港幣11.70億元貸款，扣除遞延貸款安排費用港幣1,500萬元。

23. 遞延收入及合約負債

港幣百萬元	2019年	2018年
遞延收入：		
投資物業的租金收入	135	159
減：分類為非流動負債的款項	(58)	(81)
	77	78
合約負債：		
出售物業的已收訂金及其他預收收入	364	231
分類為流動負債的遞延收入及合約負債	441	309

24. 根據數碼港計劃協議應付特區政府的款項

根據數碼港計劃協議，香港特別行政區政府（「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盈餘（扣除該計劃產生的若干可扣除成本）約百分之六十五的款項。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扣除發展成本後的盈餘計算。於2019年12月31日，特區政府於數碼港計劃協議項下的應佔金額為港幣3.25億元（2018年12月31日：港幣3.22億元）。

綜合財務報表附註

2019年12月31日(除另有說明外，數額均以港幣表示)

25. 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2018年1月1日每股面值港幣0.50元的普通股 回購及註銷股份(附註d)	402,469,313 (280,000)	2,847 (1)
於2018年12月31日、2019年1月1日及2019年12月31日 每股面值港幣0.50元的普通股(附註e)	402,189,313	2,846

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))，已發行權益包括綜合財務狀況表內的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2018年12月31日及2019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2018年1月1日每股面值港幣0.50元的普通股 回購及註銷股份(附註d)	402,469,313 (280,000)	201 —
於2018年12月31日、2019年1月1日及2019年12月31日 每股面值港幣0.50元的普通股(附註e)	402,189,313	201



25. 已發行權益－續

- 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(1)股已發行股份獲派送四(4)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綜合權益變動表「可換股票據儲備」內呈列。

- d. 截至2018年12月31日止年度，280,000股每股面值港幣0.50元的普通股股份已按總代價港幣70萬元在市場被回購以作註銷。該等股份已於回購後註銷。
- e. 於2019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402,189,313.2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股不能於聯交所主板買賣，因此本節並未列示該0.2股碎股。

綜合財務報表附註

2019年12月31日(除另有說明外，數額均以港幣表示)

26. 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根據強積金計劃條例訂明的比率向計劃供款。計劃供款於有關服務期間當服務完成時即時歸屬。

27. 股份基礎付款交易

a. 購股權計劃

本集團運作的購股權計劃乃本公司股東於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，除董事會報告書所披露者外，本公司董事會可酌情向任何合資格人士授出購股權，以便按其中的條款及條件認購本公司股份。2015年計劃項下購股權的行使價均由本公司董事會全權酌情釐定，惟無論如何不得低於以下的較高者：(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；及(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。因行使根據2015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2015年計劃可授出的購股權而發行的最高股份數目，連同2015年5月7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2015年5月7日(或其他日期，倘股東批准更新該限額)本公司已發行股本百分之十的限額。根據2015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)止任何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。

截至2019年12月31日及2018年12月31日止年度，概無根據2015年計劃授出或行使任何購股權。於2019年12月31日及2018年12月31日，概無尚未行使的購股權。

27. 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(u)(iv)闡述。由於購入電訊盈科股份及香港電訊股份合訂單位，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及香港電訊股份合訂單位變動概要如下：

	電訊盈科股份數目	
	2019年	2018年
於1月1日	405,564	269,629
信託人於2019年按電訊盈科股份平均市價每股港幣4.65元從市場購買	1,140,000	810,000
已歸屬	(858,772)	(674,065)
於12月31日	686,792	405,564

	香港電訊股份合訂單位數目	
	2019年	2018年
於1月1日	183,912	121,844
信託人於2019年按香港電訊股份合訂單位平均市價每個單位港幣12.23元從市場購買	510,000	367,000
已歸屬	(393,956)	(304,932)
於12月31日	299,956	183,912

綜合財務報表附註

2019年12月31日(除另有說明外，數額均以港幣表示)

27. 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香港電訊股份合訂單位以及尚未歸屬的電訊盈科股份及香港電訊股份合訂單位的詳情如下：

- (i) 尚未歸屬的電訊盈科股份及香港電訊股份合訂單位數目變動及其於獎勵當日的相關加權平均公平價值

	2019年		2018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	4.63	1,312,631	4.78	878,084
已獎勵(附註iii)	4.74	232,472	4.63	1,108,612
已歸屬	4.62	(858,772)	4.82	(674,065)
於12月31日(附註ii)	4.69	686,331	4.63	1,312,631

	2019年		2018年	
	於獎勵當日的 加權平均 公平價值 港幣元	香港電訊股份 合訂單位數目	於獎勵當日的 加權平均 公平價值 港幣元	香港電訊股份 合訂單位數目
於1月1日	9.95	604,136	10.39	398,437
已獎勵(附註iii)	12.38	89,499	9.90	510,631
已歸屬	9.95	(393,956)	10.44	(304,932)
於12月31日(附註ii)	10.67	299,679	9.95	604,136

27. 股份基礎付款交易－續

b. 股份獎勵計劃－續

(ii) 於12月31日尚未歸屬的電訊盈科股份及香港電訊股份合訂單位詳情

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	
			2019年	2018年
2017年4月3日	2017年4月3日至2019年4月3日	4.60	—	304,466
2018年3月7日	2018年3月7日至2019年4月3日	4.50	—	100,446
2018年4月10日	2018年4月10日至2019年4月10日	4.66	—	453,860
2018年4月10日	2018年4月10日至2020年4月10日	4.66	453,859	453,859
2019年4月17日	2019年4月17日至2020年4月17日	4.74	116,236	—
2019年4月17日	2019年4月17日至2021年4月17日	4.74	116,236	—
			686,331	1,312,631

獎勵日期	歸屬期	於獎勵當日的 公平價值 港幣元	香港電訊股份合訂單位數目	
			2019年	2018年
2017年4月3日	2017年4月3日至2019年4月3日	10.04	—	138,641
2018年3月7日	2018年3月7日至2019年4月3日	9.71	—	45,135
2018年4月10日	2018年4月10日至2019年4月10日	9.94	—	210,180
2018年4月10日	2018年4月10日至2020年4月10日	9.94	210,180	210,180
2019年4月17日	2019年4月17日至2020年4月17日	12.38	44,750	—
2019年4月17日	2019年4月17日至2021年4月17日	12.38	44,749	—
			299,679	604,136

於2019年12月31日，尚未歸屬的電訊盈科股份及香港電訊股份合訂單位加權平均剩餘歸屬期分別為0.45年(2018年：0.61年)及0.43年(2018年：0.62年)。

綜合財務報表附註

2019年12月31日(除另有說明外，數額均以港幣表示)

27. 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及香港電訊股份合訂單位詳情

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	
			2019年	2018年
2018年3月7日	2018年3月7日至2018年4月3日	4.50	—	100,447
2018年3月7日	2018年3月7日至2019年4月3日	4.50	—	100,446
2018年4月10日	2018年4月10日至2019年4月10日	4.66	—	453,860
2018年4月10日	2018年4月10日至2020年4月10日	4.66	—	453,859
2019年4月17日	2019年4月17日至2020年4月17日	4.74	116,236	—
2019年4月17日	2019年4月17日至2021年4月17日	4.74	116,236	—
			232,472	1,108,612

獎勵日期	歸屬期	於獎勵當日的 公平價值 港幣元	香港電訊股份合訂單位數目	
			2019年	2018年
2018年3月7日	2018年3月7日至2018年4月3日	9.71	—	45,136
2018年3月7日	2018年3月7日至2019年4月3日	9.71	—	45,135
2018年4月10日	2018年4月10日至2019年4月10日	9.94	—	210,180
2018年4月10日	2018年4月10日至2020年4月10日	9.94	—	210,180
2019年4月17日	2019年4月17日至2020年4月17日	12.38	44,750	—
2019年4月17日	2019年4月17日至2021年4月17日	12.38	44,749	—
			89,499	510,631



27. 股份基礎付款交易－續

c. 可以現金替代的股份基礎付款交易

- (i) 於2013年5月23日，本集團與一幅位於印尼雅加達的土地的賣方聯屬公司(「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」)相當於不超過其股本百分之六點三八八(可向下作若干調整)的不附投票權、毋須出資但享有股息的B類股份(「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(可向下作若干調整)。

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(而非部分)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。

支援商認沽期權相關的金融負債將於綜合財務狀況表中確認，直至支援商行使支援商認沽期權。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2019年12月31日，Melati的綜合資產淨值極少，故此，支援商股份的公平價值為零(2018年12月31日：零)。

綜合財務報表附註

2019年12月31日(除另有說明外，數額均以港幣表示)

27. 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本集團旗下一家間接全資附屬公司(「Rafflesia」)的百分之九點九九的股份(「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(而非部分)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的持份者。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，投資者須補足該差額，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2019年12月31日，Rafflesia的綜合資產淨值極少，故此，投資者股份的公平價值為零(2018年12月31日：零)。



28. 本公司財務狀況表及儲備

a. 本公司財務狀況表

港幣百萬元	附註	2019年	2018年
資產及負債			
非流動資產			
於一間附屬公司的投資		2,870	2,870
流動資產			
預付款項		—	1
應收附屬公司的欠款		7,051	7,058
		7,051	7,059
流動負債			
應計款項及其他應付賬款		2	2
應付附屬公司的欠款		4,702	4,702
		4,704	4,704
流動資產淨值		2,347	2,355
總資產減流動負債		5,217	5,225
資產淨值		5,217	5,225
資本及儲備			
股本	25 (b)	201	201
儲備	28 (b)	5,016	5,024
		5,217	5,225

林裕兒
董事

許漢卿
董事

綜合財務報表附註

2019年12月31日(除另有說明外，數額均以港幣表示)

28. 本公司財務狀況表及儲備－續

b. 本公司儲備

港幣百萬元	股份溢價	2019年			總額
		資本 贖回儲備	可換股 票據儲備	保留盈利	
於2019年1月1日的結餘	2,447	1	592	1,984	5,024
年內全面總虧損	—	—	—	(8)	(8)
於2019年12月31日的結餘	2,447	1	592	1,976	5,016

港幣百萬元	股份溢價	2018年			總額
		資本 贖回儲備	可換股 票據儲備	保留盈利	
於2018年1月1日的結餘	2,448	1	592	1,989	5,030
年內全面總虧損	—	—	—	(5)	(5)
回購及註銷股份(附註25(d))	(1)	—	—	—	(1)
於2018年12月31日的結餘	2,447	1	592	1,984	5,024

29. 遞延所得稅

a. 於綜合財務狀況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	加速稅務折舊	物業重估	其他	總額
於2018年1月1日	3	5	17	25
於綜合全面收益表扣除	—	1	4	5
於2018年12月31日	3	6	21	30
於2019年1月1日	3	6	21	30
於綜合全面收益表扣除	—	—	14	14
於2019年12月31日	3	6	35	44

於2019年12月31日，並無遞延所得稅資產與於綜合財務狀況表內確認的遞延所得稅負債抵銷(2018年12月31日：無)。於2019年12月31日，遞延稅項負債港幣1,000萬元(2018年：無)於附屬公司的未分配溢利內確認。

b. 於2019年12月31日為數港幣4,400萬元(2018年12月31日：港幣3,000萬元)的遞延所得稅負債預期於超過12個月後收回。

c. 於2019年12月31日，本集團有未確認估計稅務虧損港幣6.33億元(2018年12月31日：港幣5.74億元)結轉以扣除未來應課稅溢利。與於香港以外經營的附屬公司有關的稅務虧損港幣2.07億元(2018年12月31日：港幣2.33億元)將自2019年12月31日起一至九年(2018年12月31日：一至九年)內到期，餘下港幣4.26億元(2018年12月31日：港幣3.41億元)的稅務虧損主要與香港公司有關，且可無限期結轉。

綜合財務報表附註

2019年12月31日(除另有說明外，數額均以港幣表示)

30. 綜合現金流量表附註

a. 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	2019年	2018年
除稅前虧損	(230)	(389)
調整：		
— 利息收益	(20)	(40)
— 融資成本	176	201
— 物業、設備及器材的折舊	41	27
— 使用權資產的折舊	43	41
— 按公平價值計入損益賬的金融資產的公平價值收益	—	(1)
— 出售物業、設備及器材的虧損	2	—
— 重估投資物業之盈餘	—	(4)
營運資金變動前的營業溢利／(虧損)	12	(165)
經營資產(增加)／減少：		
— 發展中／持作出售物業	(536)	(473)
— 持作發展物業	(28)	(2,086)
— 按公平價值計入損益賬的金融資產	(2)	(2)
— 非流動預付款項及其他應收款項	(4)	(116)
— 預付款項、按金及其他流動資產	(166)	(376)
— 以代管人賬戶持有的銷售所得款項	1	1
— 受限制現金	(4)	4
— 應收貿易賬款淨額	(5)	(4)
— 應收同系附屬公司的欠款	—	(1)
— 應收關聯公司的欠款	(2)	2
經營負債增加／(減少)：		
— 應付貿易賬款、應計款項及其他應付賬款	738	(19)
— 遞延收入及合約負債	103	212
— 根據數碼港計劃協議應付特區政府的款項	3	1
— 其他非流動應付款項	4	1
營運所產生的現金	114	(3,021)
已收利息	20	56
已退／(付)稅項		
— 在香港	—	1
— 在香港以外	(52)	(42)
經營業務所產生／(動用)的現金淨額	82	(3,006)

30. 綜合現金流量表附註－續

b. 於綜合財務狀況表中因融資活動而產生的資產及負債變動

港幣百萬元	2019年				
	受限制現金 (附註21(b))	應付利息 (計入應計 款項及其他 應付賬款)	租賃負債	銀行及 其他借款	總額
於2019年1月1日	(221)	67	103	6,094	6,043
融資活動現金流量					
銀行借款所得款項淨額	—	—	—	1,809	1,809
發行擔保票據所得款項	—	—	—	1,023	1,023
償還銀行借款	—	—	—	(11)	(11)
支付借款成本	—	(260)	—	—	(260)
支付租賃負債款項(包括利息)	—	—	(46)	—	(46)
受限制現金增加	(274)	—	—	—	(274)
融資活動現金流量	(274)	(260)	(46)	2,821	2,241
非現金變動	(1)	285	21	(15)	290
於2019年12月31日	(496)	92	78	8,900	8,574

港幣百萬元	2018年				
	受限制現金 (附註21(b))	應付利息 (計入應計 款項及其他 應付賬款)	租賃負債	銀行及 其他借款	總額
於2018年1月1日	—	66	45	4,473	4,584
融資活動現金流量					
銀行借款所得款項淨額	—	—	—	1,594	1,594
支付借款成本	—	(230)	—	—	(230)
支付租賃負債款項(包括利息)	—	—	(42)	—	(42)
受限制現金增加	(221)	—	—	—	(221)
融資活動現金流量	(221)	(230)	(42)	1,594	1,101
非現金變動	—	231	100	27	358
於2018年12月31日	(221)	67	103	6,094	6,043

綜合財務報表附註

2019年12月31日(除另有說明外，數額均以港幣表示)

31. 承擔

a. 資本

於年底已訂約但尚未產生的資本支出如下：

港幣百萬元	2019年	2018年
已訂約但未撥備		
物業發展項目	116	919
投資物業	18	18
物業、設備及器材	152	992
	286	1,929

b. 短期租賃

於2019年12月31日，根據短期租賃於未來應付的最低租賃款項總額如下：

港幣百萬元	2019年	2018年
土地及樓宇	2	1

c. 應收租賃款項

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	2019年	2018年
一年內	91	65
一年至兩年	140	80
兩年至三年	134	102
三年至四年	124	97
四年至五年	71	91
五年以上	183	211
	743	646

租賃的首次租期一般為一年至十年(2018年：一年至十年)，其中九項(2018年：九項)租賃包括的或然租金乃參考承租人的經營收入計算。

32. 擔保

除綜合財務報表其他部分披露者外，

- a. 於2017年3月9日，本公司就PCPD Capital發行的本金金額5.70億美元的票據授出以票據持有人為受益人的擔保，本公司於2019年10月3日就發行本金額1.30億美元的次級票據另行授出擔保(附註22(a))。
- b. 於2018年3月19日，本公司授出以同意授予最高總額為港幣8.08億元貸款融資之貸款人為受益人的擔保(附註22(c))。
- c. 於2018年3月29日，本公司授出以同意授予最高總額為200億日圓定期貸款融資之貸款人為受益人的擔保(附註22(d))。
- d. 於2019年6月11日，本公司授出以同意授予最高總額為港幣11.70億元的定期貸款融資之貸款人為受益人的擔保(附註22(e))。

33. 銀行信貸

於2019年12月31日，銀行信貸為港幣34.98億元(2018年12月31日：港幣23.26億元)，其中本集團已全部提取(2018年：港幣6.37億元仍未提取)(附註22)。

為銀行信貸而抵押的擔保包括：

港幣百萬元	2019年	2018年
投資物業	3,706	—
物業、設備及器材	2,563	923
發展中／持作出售物業	1,309	770
持作發展物業	2,174	2,172
受限制現金	496	221
現金及現金等值項目	75	3
	10,323	4,089

綜合財務報表附註

2019年12月31日(除另有說明外，數額均以港幣表示)

34. 或然負債

截至2018年12月31日止年度，本公司旗下的印尼間接全資附屬公司(「納稅人」)，收到來自ITO的稅務評估函件(「2018年評估」)，內容有關於2013年10月的增值稅抵扣款項，數額為1,838.344億印尼盾(約港幣1.026億元)，與收購印尼雅加達一幅土地有關(「土地增值稅」)。

該土地增值稅於2013年10月的月度增值稅報告中呈報為可抵扣之進項增值稅，用以抵扣未來產生的(於2014年稅務評估後的)銷項增值稅。然而，經過ITO於2018年所進行的稅務審核後，ITO發出評估通知書稱土地增值稅不可抵扣，導致欠稅1,838.344億印尼盾(約港幣1.026億元)及罰款1,838.344億印尼盾(約港幣1.026億元)。根據稅務評估通知，納稅人須支付總額為3,676.688億印尼盾(約港幣2.05億元)的欠稅及罰款。本集團已於2018年8月就該項稅務評估提出異議，但ITO於2019年7月發出決定書，否決了本集團的異議。經考慮專業意見後，本集團仍然認為ITO並無理據發出2018年的評估，並於2019年9月向稅務法庭提出上訴。欠稅及罰款已於2018年8月提前支付，並已計入於2019年12月31日的綜合財務狀況表內的「預付款項、按金及其他流動資產」。於2019年12月31日，概無就增值稅結餘確認減值撥備。

35. 業務合併

於2018年5月30日，本集團收購Yugenkaisha Hakuousha Cleaning Company（一間於日本註冊成立的公司，於日本北海道提供洗衣服務）的全部股本。於2018年5月30日至2018年12月31日期間，該項收購業務分別為本集團貢獻收入及淨虧損約港幣80萬元及港幣20萬元。

港幣百萬元	本集團 2018年
Yugenkaisha Hakuousha Cleaning Company洗衣服務業務的現金收購代價	4
收購資產淨值的公平價值(附註(a))	(2)
商譽	2

商譽來自洗衣服務業務於未來產生的溢利。

(a) 於2018年5月30日，洗衣服務業務的重大資產及負債如下：

港幣百萬元	公平價值	被收購方的 賬面值
物業、設備及器材	3	1
應收貿易賬款淨額	1	1
應計款項、其他應付賬款及遞延收入	(2)	(2)
收購資產淨值	2	—

港幣百萬元	本集團 2018年
已支付現金收購代價	(4)
所收購洗衣服務業務的現金及現金等值項目	—
收購洗衣服務業務的現金流出	(4)

綜合財務報表附註

2019年12月31日(除另有說明外，數額均以港幣表示)

36. 重大關聯方交易

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八八(2018年：百分之七十點八八)。於2019年12月31日，本公司餘下百分之二十九點一二(2018年：百分之二十九點一二)股份由公眾持有。

除於本綜合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	2019年	2018年
銷售服務：		
— 同系附屬公司		
辦公室租賃租金	2	2
— 關聯公司		
設施及項目管理服務	16	7
辦公室租賃租金	16	12
其他服務	1	1
購入服務：		
— 同系附屬公司		
企業服務	4	4
資訊科技及其他物流服務	2	3
購置物業、設備及器材：		
— 同系附屬公司	—	1
擔保票據的利息開支：		
— 直接控股公司	21	—

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。

36. 重大關聯方交易－續

b. 主要管理人員的報酬詳情

港幣百萬元	2019年	2018年
薪金及其他短期僱員福利	21	18
花紅	2	12
董事袍金	3	1
退休金計劃供款	2	2
	28	33

c. 因銷售服務而產生的年終結餘

港幣百萬元	2019年	2018年
應收關聯方的款項：		
— 同系附屬公司	1	1
— 關聯公司	6	4
	7	5

綜合財務報表附註

2019年12月31日(除另有說明外，數額均以港幣表示)

37. 財務風險管理

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。

財務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。董事會為整體財務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，以及投放過剩資金進行投資。

a. 外匯風險

於報告日期，本集團承受的重大已確認金融資產或負債所產生的外幣風險如下：

港幣百萬元	2019年 美元	2018年 美元
現金及現金等值項目及短期存款	327	627
擔保票據(包括利息)	(5,516)	(4,505)
	(5,189)	(3,878)

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。如果出現短期的失衡情況，本集團會在必要時按即期匯率買賣外幣，確保淨風險敞口維持在可接受的水平。此外，本集團可在適當情況下利用衍生金融工具對沖所承受的風險。

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、日圓及印尼盾。

37. 財務風險管理－續

a. 外匯風險－續

外幣風險敏感度分析

下表概述於2019年12月31日港幣兌美元升值百分之一或港幣兌其他貨幣(包括泰銖、日圓及印尼盾)升值百分之五對除稅後溢利及權益的影響。此指於呈報期末換算金融資產及負債時，假設所有其他變數(尤其是利率)維持不變。2018年的分析乃按相同基準作出。

港幣百萬元	2019年		2018年	
	除稅後溢利 增加／(減少)	其他全面收益的 貨幣換算減少	除稅後溢利 增加／(減少)	其他全面收益的 貨幣換算減少
美元	52	—	39	—
泰銖	—	(40)	—	(33)
日圓	(1)	(126)	(1)	(70)
印尼盾	—	(181)	—	(177)

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。本集團訂有政策，以確保物業預售具約束力及可執行。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。應收貿易賬款及其他應收款項以及應收同系附屬公司及關聯方欠款的總體預期信貸風險被認為是輕微的。

於2019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五十一(2018年12月31日：百分之四十三)是來自三名客戶。

綜合財務報表附註

2019年12月31日(除另有說明外，數額均以港幣表示)

37. 財務風險管理－續

b. 信貸風險－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	2019年	2018年
Aa2	32	27
Aa3	—	6
A1	1,230	598
A2	—	—
A3	1	124
Baa1	10	1
Baa2	23	41
未評級	82	67
	1,378	864

受限制現金

港幣百萬元	2019年	2018年
Aa1	98	—
Aa2	—	94
A1	496	221
	594	315

37. 財務風險管理 – 續

c. 流動資金風險

由於本集團基本業務的多變性質，審慎的流動資金風險管理要求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，乃按於呈報期末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(包括採用合約利率或(倘浮息)按呈報期末的最新利率計算的利息付款)。

港幣百萬元	一年內或 按要求	多於一年 但於兩年內	多於兩年 但於五年內	五年以上	已訂約 未經折讓現金 流量總額	賬面值
於2019年12月31日						
應付貿易賬款	49	—	—	—	49	49
應計款項及其他應付款項	1,068	—	—	—	1,068	1,068
根據數碼港計劃協議 應付特區政府的款項	325	—	—	—	325	325
短期借款(包括利息)	1,527	—	—	—	1,527	1,517
長期借款的流動部分(包括利息)	11	—	—	—	11	11
長期借款(包括利息)	219	324	7,628	45	8,216	7,372
租賃負債	46	27	7	—	80	78
其他非流動應付款項	—	5	—	179	184	175

綜合財務報表附註

2019年12月31日(除另有說明外，數額均以港幣表示)

37. 財務風險管理－續

c. 流動資金風險－續

港幣百萬元	一年內 或按要求	多於一年 但於兩年內	多於兩年 但於五年內	五年以上	已訂約 未經折讓 現金流量總額	賬面值
於2018年12月31日						
應付貿易賬款	14	—	—	—	14	14
應計款項及其他應付款項	335	—	—	—	335	335
根據數碼港計劃協議						
應付特區政府的款項	322	—	—	—	322	322
長期借款的流動部分(包括利息)	11	—	—	—	11	11
長期借款(包括利息)	249	1,474	5,108	63	6,894	6,083
租賃負債	44	42	20	—	106	103
其他非流動應付款項	—	5	—	180	185	171

37. 財務風險管理 – 續

d. 利率風險

除作為營運資金的現金及現金等值項目及短期存款外，本集團並無重大的計息資產。本集團的收益及營運現金流與市場利率變動基本無關。

本集團的利率風險主要來自長期借款。借款按可變利率及固定利率計息，使本集團分別承受現金流量利率風險及公平價值利率風險。

下表詳細說明本集團借款的利率狀況。

	2019年		2018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：				
擔保票據(附註22)	4.84%	5,435	4.88%	4,439
可變利率借款：				
銀行借款(附註22)	3.23%	3,465	2.80%	1,655
借款總額		8,900		6,094

倘可變利率借款的利率於2019年12月31日增加／減少50個基點(2018年12月31日：50個基點)，而所有其他變數維持不變，考慮到融資成本撥入投資物業、發展中／持作出售物業及物業、設備及器材，本集團截至2019年12月31日止年度於綜合全面收益表中確認的融資成本將增加／減少約港幣1,000萬元(2018年12月31日：港幣400萬元)，而本集團的稅後虧損將增加／減少約港幣1,000萬元(2018年12月31日：港幣400萬元)。

綜合財務報表附註

2019年12月31日(除另有說明外，數額均以港幣表示)

38. 資本管理

本集團管理資本的主要目標為保障本集團持續經營的能力，以使其持續為股東及其他持份者提供回報，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資本。該比率乃以債務淨額除以經調整資金計算。債務淨額乃以短期及長期借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、保留盈利及非控股權益。

於2019年12月31日及2018年12月31日的債務對經調整資金比率如下：

港幣百萬元	2019年	2018年
短期借款	1,517	—
長期借款的流動部分	11	11
長期借款	7,372	6,083
減：現金及現金等值項目	(1,378)	(864)
債務淨額	7,522	5,230
已發行權益	2,846	2,846
加：保留盈利	1,598	1,893
加：非控股權益	133	133
經調整資金	4,577	4,872
債務對經調整資金比率	164%	107%

除根據外界貸款融資協議(附註22)的財務契約所規定者，本公司或其任何附屬公司概無面對外界施加的資金規定限制。

39. 公平價值估計

a. 以公平價值列賬的金融工具

下表是按估值方法以公平價值列賬的金融工具分析。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)。

有關按公平價值計量的投資物業的披露資料詳見附註14。

港幣百萬元	2019年			總額
	級別1	級別2	級別3	
經常性公平價值計量				
資產				
按公平價值計入損益賬的金融資產	6	—	—	6

港幣百萬元	2018年			總額
	級別1	級別2	級別3	
經常性公平價值計量				
資產				
按公平價值計入損益賬的金融資產	4	—	—	4

截至2019年12月31日及2018年12月31日止年度，不同級別之間概無任何金融工具轉移。年內，估值方法概無任何變動。

綜合財務報表附註

2019年12月31日(除另有說明外，數額均以港幣表示)

39. 公平價值估計－續

b. 按攤銷成本計量的金融負債的公平價值

所有金融工具均按與其於2019年12月31日及2018年12月31日的公平價值無重大差異的金額列賬，惟以下各項除外：

港幣百萬元	2019年		2018年	
	賬面值	公平價值	賬面值	公平價值
擔保票據(附註22)	5,435	5,517	4,439	4,339

短期及長期借款的公平價值是按現行市場利率貼現的估計未來現金流量的淨現值。公平價值處於公平價值層級的級別2之內。

(i) 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呈報期末的市場報價釐定。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按公平價值計入損益賬的金融資產的上市股本投資。

(ii) 級別2的金融工具

並非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。該等估值方法充分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；
- 經銷商考慮到在交投活躍市場所報的即期及遠期匯率，以及可觀察的收益率曲線及引伸波幅後的報價；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)。

五年財務概要

(以港幣表示)

業績

港幣百萬元	2019年	2018年	2017年 (經重列)	2016年*	2015年*
按主要業務劃分的收入					
物業發展	620	—	—	—	—
物業投資	219	140	5	2	2
四季康樂業務	111	108	96	92	78
其他業務	65	52	63	80	85
	1,015	300	164	174	165
營業虧損	(74)	(228)	(286)	(357)	(280)
融資(成本)／收益淨額	(156)	(161)	(27)	11	12
除稅前虧損	(230)	(389)	(313)	(346)	(268)
所得稅	(65)	(48)	(26)	(18)	187
本公司股東應佔虧損	(295)	(437)	(339)	(364)	(81)

資產及負債，於12月31日

港幣百萬元	2019年	2018年	2017年 (經重列)	2016年 (經重列)	2015年*
非流動資產總額	10,486	8,843	5,925	4,716	3,375
流動資產總額	4,683	2,729	4,469	1,663	2,890
流動負債總額	(3,462)	(1,039)	(932)	(1,141)	(777)
流動資產淨值	1,221	1,690	3,537	522	2,113
總資產減流動負債	11,707	10,533	9,462	5,238	5,488
非流動負債總額	(7,683)	(6,427)	(4,801)	(293)	(233)
資產淨值	4,024	4,106	4,661	4,945	5,255

* 截至2015年及2016年12月31日止年度的業績以及2015年12月31日的資產及負債的比較數字尚未為反映採納HKFRS 15、HKFRS 16及HKFRS 9 (2014年)的影響而進行重列，此乃由於董事認為重列的成本大於效益。

主要物業報表

1 主要持作投資及／或自用及／或持作出售的已竣工物業

地址	用途	總地盤面積約數 (平方米)	總樓面面積約數 (平方米)	租約類別*	本集團持有 百分比
印尼					
Pacific Century Place, Jakarta Jenderal Sudirman Kav. No.52-53 Lot 10 Senayan, Kebayoran Baru South Jakarta, Indonesia	商業	9,277	93,316	中期	100%
日本					
Midtown EAST @ Niseko 91-3 Aza Yamada, Kutchan-cho, Abuta-gun, Hokkaido, Japan	生態酒店	2,913	2,448	永久業權	100%
Midtown WEST @ Niseko 91-17 Aza Yamada, Kutchan-cho, Abuta-gun, Hokkaido, Japan	生態酒店	7,007	11,170	永久業權	100%
Park Hyatt Niseko Hanazono Residences	住宅	24,118	20,506	永久業權	100%
Park Hyatt Hotel	酒店	20,448	29,650	永久業權	100%
Hanazono EDGE 328-1 Aza Iwaobetsu, Kutchan-cho, Abuta-gun, Hokkaido, Japan	滑雪中心	3,002	2,295	永久業權	100%

* 中期：不少於10年但少於50年的租約

2 主要持作銷售及／或自用的發展中物業

地址	用途	完成進度	預計 完工日期	總地盤 面積約數 (平方米)	總樓面 面積約數 (平方米)	本集團持有 百分比
<u>日本</u>						
328-1 Aza Iwaobetsu, Kutchan-cho, Abuta-gun, Hokkaido, Japan	商業及住宅	設計階段	不適用	724,810	533,331	100%
<u>泰國</u>						
第一期發展	住宅	在建工程	2021年	55,750	7,955	39%
高爾夫球及鄉村俱樂部	為高爾夫球手、 住戶及遊客 提供康樂及 餐飲設施	在建工程	2020年	16,264	5,685	39%
高爾夫球場 Moo 3 & 9, Thai Muang Subdistrict, Thai Muang District Phang-nga, 82120 Thailand	高爾夫球場	在建工程	2020年	419,240	1,872	39%

3 主要持作發展物業

地址	總地盤面積約數 (平方米)	本集團持有 百分比
<u>泰國</u>		
Moo 3 & 9, Thai Muang Subdistrict, Thai Muang District Phang-nga, 82120 Thailand	1,174,937	39%
<u>香港</u>		
香港中環己連拿利3-6號	1,090	50%

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

林裕兒（副主席及集團董事總經理）

許漢卿

非執行董事

李智康（非執行主席）

盛智文博士，GBM，GBS，JP

獨立非執行董事

王于漸教授，SBS，JP

張昀

馮文石博士

法律事務總監兼公司秘書

曾志耀

註冊辦事處

Clarendon House, 2 Church Street
Hamilton HM 11, Bermuda

投資者關係

潘詠怡

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 3963

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

4th floor North

Cedar House

41 Cedar Avenue

Hamilton HM 12

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

© 2020 盈科大衍地產發展有限公司 版權所有，不得翻印



本報告採用的可循環再造紙張，是由無氯元素及無酸紙漿製造。