



Pacific Century
Premium Developments
盈科大衍地產發展

股份代號：00432

2021 年報



匠心獨運
譜寫未來



「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
6	非執行主席報告書
7	副主席及集團董事總經理報告書
9	主要業務策略
12	管理層的討論及分析
20	董事會
24	企業管治報告
41	財務資料
166	主要物業報表
168	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）的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。電訊盈科有限公司（「電訊盈科」，香港聯交所股份代號：00008）是本集團的單一最大股東。





日本二世古花園柏悅居及二世古花園柏悅酒店

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的四季豪華度假發展項目。在日本北海道，二世古花園柏悅酒店已於2020年初投入營運，而本集團亦已開始規劃下一階段的發展。至於泰國攀牙省項目，首批別墅於2019年開始銷售，而高爾夫球場及高爾夫球會所已於2021年中開始投入服務。

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。

於2018年，本集團收購位於香港中環己連拿利3-6號的黃金地段。本集團正計劃重建該地段成為豪華住宅。

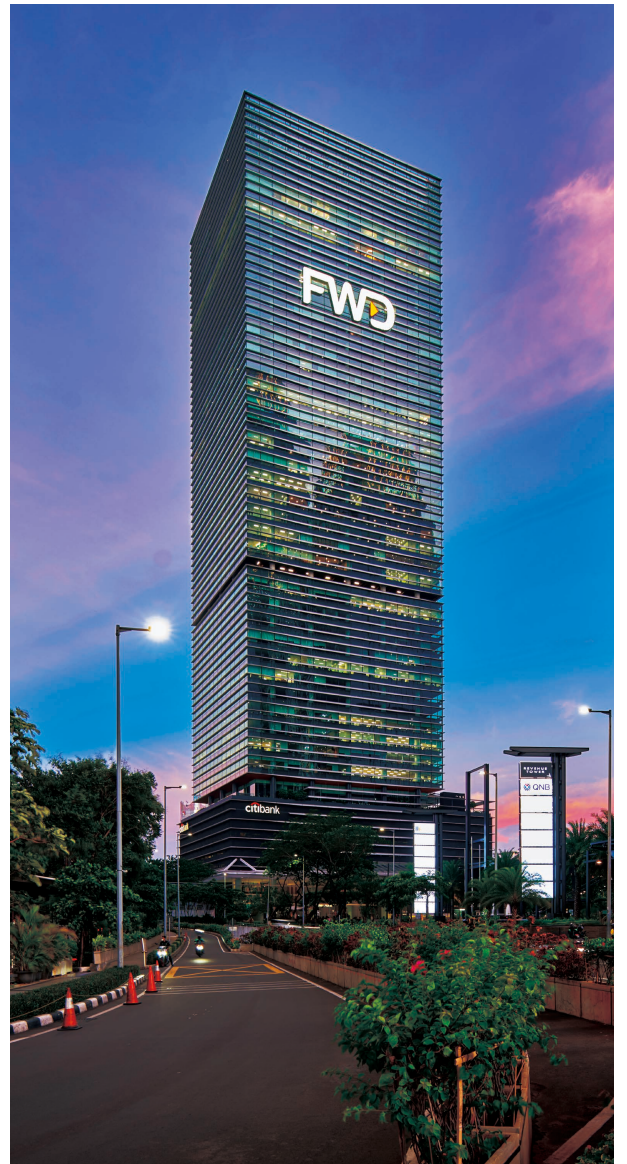
物業及資產管理

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。



力臻完美

品味極致奢華



位於印尼的Pacific Century Place, Jakarta

大樓具備一系列設施，包括泳池會所。

非執行主席 報告書

泰國Aquella高爾夫球俱樂部 Approach餐廳



踏入2022年，本集團的業務無可避免繼續面臨多重挑戰，然而，我們依然對香港、日本、印尼及泰國各地的房地產市場充滿信心，並秉持正面樂觀的態度，以把握後疫情時代帶來的契機。

全球各地於2021年繼續抵禦及應對新冠病毒疫情陰霾，度過挑戰重重的一年。一方面，我們見證了有史以來最快面世的疫苗接種計劃；另一方面各種變異的新冠病毒，包括Delta變種病毒及最近的Omicron變種病毒的出現，阻礙了全球恢復正常運作的進程。隨著Omicron變種病毒迅速蔓延，全球感染個案大幅回升，導致部分國家再度實施社交限制及封鎖措施。

過去一年，已發展國家及新興國家的通脹大幅攀升。美國2021年12月的通脹率上升至7%，為近40年來前所未見的新高。因應通脹急速上升，金融市場預料美國聯儲局於2022年起開始加息及收緊貨幣政策。根據世界銀行發表的最新報告，鑒於新冠病毒疫情再次肆虐，加上通脹加劇，相較於2021年的5.5%，全球經濟於2022年預計增長4.1%。

2022年將繼續無可避免地受到許多挑戰，包括新冠病毒疫情的影響。然而，憑藉疫苗接種日趨普及和各國相繼重新開放邊境，可望對日本及泰國兩地

旅遊業有所提振。香港房地產市場無論在銷售價格或是成交宗數，均繼續表現平穩。

盈大地產堅持以審慎的態度，應對當前的挑戰和不明朗因素。與此同時，我們亦放眼未來，積極把握新冠病毒疫情過後的機遇。我們對香港、日本及泰國的經濟及長遠前景仍然充滿信心。

本人謹代表盈大地產衷心感謝股東及持份者多年來一直對本集團的支持。本人藉此向管理層以及香港和海外的全體員工於2021年的努力不懈、克盡己任致以衷心的感謝。

李智康
非執行主席

2022年2月21日

副主席 及集團董事總經理報告書

本集團於截至2021年12月31日止財政年度錄得綜合收入約港幣4.67億元，較2020年本集團收入約港幣18.43億元減少約百分之七十五。

本集團2021年綜合營業虧損約為港幣3.58億元，而2020年綜合營業虧損約為港幣4.62億元。

2021年本公司股東應佔綜合淨虧損合共約為港幣8.25億元，而2020年綜合虧損約為港幣7.49億元。每股基本虧損約為港幣42.46分，而2020年每股基本虧損為港幣47.19分。

董事會不建議派發截至2021年12月31日止年度的末期股息。

對於本集團在日本北海道的旅遊業務而言，2021年仍然是充滿挑戰的一年。鑑於多項旅遊限制和社交距離措施所影響，加上日本政府年內宣佈當地進入緊急狀態，二世古花園柏悅酒店的入住率一直處於低水平。

在東南亞，本集團旗下位於印尼雅加達的頂級商業物業Pacific Century Place仍然保持穩定的表現，截至2021年12月31日的出租率約為80%。在泰國攀牙省，18洞高爾夫球場和高爾夫球會所及鄉村俱樂部已於2021年第三季投入營運。首批別墅自2021年12月起開始交付。

至於位處香港中環己連拿利3-6號的物業發展項目，其拆卸工程已完成，預計地基工程將於今年首季動工。



泰國Aquella高爾夫球俱樂部

副主席 及集團董事總經理報告書

由於疫情反覆，加上美國及其他已發展國家預料將收緊貨幣政策以遏制通脹，因此2022年經濟復甦仍未見曙光。縱然面臨多項挑戰，我們依然對香港、日本及泰國房地產行業的前景保持樂觀。本集團將繼續密切關注市場情況，運籌帷幄，並採取審慎態度發展旗下業務。

林裕兒

副主席及集團董事總經理

2022年2月21日



日本二世古花園柏悅居及二世古花園柏悅酒店

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

我們將專注於發展日本二世古Hanazono和泰國攀牙省的現有土地儲備，以及香港己連拿利地盤。此外，本集團積極物色合適的頂級發展項目，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利用我們過往的成功經驗和充分發揮我們的品牌優勢。我們會研究透過成立合營企業或房地產基金，參與具規模經濟效益及展現我們所長的項目，以及物色機會收購和提升現有物業作投資或出售用途。





泰國Aquella高爾夫球俱樂部



泰國攀牙府Aquella



探索旖旎風光

縈繞醉人

管理層的 討論及分析

以下載列截至2021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

位於印尼雅加達的頂級商業物業Pacific Century Place, Jakarta（「PCP Jakarta」）的出租率於年內表現保持穩定。截至2021年12月31日，寫字樓樓面的出租率為百分之八十。2021年的總租金收入約為港幣2.48億元，而2020年則約為港幣2.40億元。



日本的物業發展

截至2021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4,200萬元，而2020年則約為港幣13.64億元，這是由於大部分二世古花園柏悅居（「品牌住宅」）的收入已於2020年確認。





香港的物業發展

至於香港中環己連拿利3-6號項目，拆卸工程已完工，地基工程預計將於今年第一季動工。

泰國的物業發展及高爾夫球業務

在泰國攀牙省，本集團已售出或預留百分之四十的第1A期別墅。已完工別墅的交付及業主驗收工作自去年12月以來一直陸續進行。截至2021年12月31日止年度，本集團自泰國的物業發展錄得收入約港幣800萬元。

高爾夫球會所及18洞高爾夫球場於2021年8月投入營運。由於新冠病毒疫情對泰國旅遊業的影響，訪客人數及打球輪數仍然較少。截至2021年12月31日止年度，本集團自泰國的高爾夫球業務錄得收入約港幣200萬元。

日本的酒店業務與康樂及休閒業務



日本的酒店業務

在日本北海道，去年的疫情及多項旅遊限制和社交距離措施繼續對旅遊及度假村業務構成極大挑戰。二世古花園柏悅酒店的入住率仍處於低水平。儘管日本的疫苗接種率頗高，但由於Omicron變種病毒的出現，疫情形勢仍不穩定。

截至2021年12月31日止年度，本集團自日本的酒店業務錄得收入約港幣7,400萬元，而2020年則約為港幣8,400萬元。

管理層的 討論及分析

日本的康樂及休閒業務

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「Hanazono EDGE」(餐廳及娛樂設施)、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。

新冠狀病毒疫情對旅遊業的衝擊，對我們於二世古的四季康樂業務造成不利影響。本集團自四季康樂活動業務錄得的收入由截至2020年12月31日止年度的港幣8,800萬元減少至截至2021年12月31日止年度的港幣3,700萬元。

物業及設施管理



香港

截至2021年12月31日止年度，本集團於香港提供物業管理及設施管理服務，產生收入約港幣3,000萬元，而2020年則約為港幣2,900萬元。

其他業務

本集團的其他業務主要包括日本的物業管理服務及香港的物業投資。截至2021年12月31日止年度，來自該等其他業務的收入約為港幣2,600萬元，而2020年則約為港幣3,800萬元。

財務回顧

業績回顧

截至2021年12月31日止年度，本集團錄得綜合收入約為港幣4.67億元，較2020年約為港幣18.43億元減少百分之七十五。該減少主要是由於大部分品牌住宅單位於2020年初交付所致。

截至2021年12月31日止年度，本集團錄得綜合毛利約為港幣3.07億元，較2020年約為港幣4.49億元減少百分之三十二。截至2021年12月31日止年度，毛利率為百分之六十六，而2020年則為百分之二十四。

截至2021年12月31日止年度，一般及行政開支約為港幣6.52億元，較2020年約為港幣6.87億元減少百分之五。該減少主要是由於日本物業發展的員工成本、法律及專業費用支出減少及酒店運營的營銷費用減少。

截至2021年12月31日止年度，綜合營業虧損減少至約為港幣3.58億元，而2020年則約為港幣4.62億元。該虧損減少主要是由於2020年確認二世古花園柏悅酒店的一次性非現金減值虧損港幣2.29億元，與2020年交付品牌住宅單位產生的溢利增加相抵銷。

截至2021年12月31日止年度，本集團錄得融資成本約為港幣4.32億元，較2020年約為港幣2.46億元有所增加。該增加主要是由於於2021年6月部分贖回於2022年到期息率為4.75厘的擔保票據（「票據」）產生一次性虧損，以及於2026年到期息率為5.125厘的8.00億美元新擔保票據（「新票據」）的額外融資成本所致。

截至2021年12月31日止年度，本集團錄得綜合稅後淨虧損約為港幣8.25億元，而2020年則約為港幣7.49億元。回顧年內每股基本虧損為港幣42.46分，2020年每股基本虧損則為港幣47.19分。

流動資產及負債

於2021年12月31日，本集團所持有的流動資產約為港幣48.54億元（2020年12月31日：港幣25.99億元），主要包括發展中／持作出售物業、現金及現金等值項目、短期存款、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發行新票據的所得款項淨額扣除2021年6月部分贖回票據所支付的現金，令現金及短期存款增加港幣22.56億元。以代管人賬戶持有的銷售所得款項於2021年12月31日約為港幣5.04億元（2020年12月31日：港幣5.04億元）。受限制現金水平於2021年12月31日增加至約為港幣1.19億元（2020年12月31日：港幣1.13億元）。

於2021年12月31日，本集團流動負債總額約為港幣33.63億元，而於2020年12月31日則約為港幣20.03億元。該增加主要是由於餘下票據由非流動負債重新分類所致。於2021年12月31日，流動比率為1.44（2020年12月31日：1.30）。

資本架構、流動資金及財務資源

於2021年12月31日，本集團借款約為港幣113.07億元（2020年12月31日：港幣82.03億元）。於2021年12月31日的結餘是指以下的財務負債之攤銷成本：已發行的11.07億美元（相當於約港幣86.33億元）擔保票據、所有日圓貸款融資中的未償還本金金額111.05億日圓（「日圓」）（相當於約港幣7.54億元）及港幣貸款融資中的本金金額合共港幣19.97億元。

管理層的 討論及分析

於2017年3月9日及2019年10月3日，本公司之間接全資附屬公司PCPD Capital Limited（「PCPD Capital」）發行於2022年到期本金金額分別為5.70億美元及1.30億美元息率為4.75厘的擔保票據（「票據」），該等票據於新加坡證券交易所有限公司上市。該等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等責任享有同等地位。於2021年6月7日，本公司宣佈邀請票據持有人提呈所持有的任何或所有票據以供本公司現金購買（「收購要約」）。於2021年6月18日，本公司完成收購要約的結算，獲接納購買及註銷的票據本金總額約為3.84億美元及因贖回導致損失港幣6,000萬元。於2021年10月及2021年12月，本公司回購及註銷的票據本金總額為900萬美元。於2021年12月31日，本金總額約為3.07億美元的票據仍未贖回。

於2021年6月18日，PCPD Capital發行於2026年到期本金總額為8.00億美元息率為5.125厘的新擔保票據（「新票據」），該等新票據於新加坡證券交易所有限公司上市。提前贖回及回購權的估計公平價值確認為按公平價值計入損益賬的金融資產。新票據由本公司不可撤回及無條件擔保。新票據彼此之間及與PCPD Capital及本公司的所有其他現有及未來無抵押及非次等責任享有同等地位。

於2017年6月9日，本公司旗下一家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（「2026年日圓融資」）。2026年日圓融資的到期日為2026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。截至2021年12月31日，本集團並無違反有關契約。於2021年12月31日，該借款的賬面值為未償還本金額7.50億日圓（相當於港幣5,100萬元）（2020年12月31日：

12億日圓），扣除遞延安排費用2,200萬日圓（相當於港幣200萬元）（2020年12月31日：2,900萬日圓）。

於2018年3月19日，本公司旗下一家間接非全資附屬公司訂立一項貸款協議，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。於2020年3月20日，該貸款的到期日延長至2021年3月（「2021年港幣貸款」）。於2021年4月，2021年港幣貸款已悉數償還，而且本公司旗下一家間接全資附屬公司訂立一份新的項目開發貸款融資，據此，貸款人同意提供總金額不超過港幣13.82億元的定期貸款融資（「2026年港幣貸款」）。2026年港幣貸款的到期日為2026年4月13日或建築事務監督發出香港發展項目入伙紙後12個月（以較早者為準）。2026年港幣貸款以若干間接非全資附屬公司的若干土地及物業、銀行賬戶、股份以及其他資產作抵押。本公司及該間接非全資附屬公司須遵守若干財務比率契約，此等契約乃一般財務機構借貸安排中常見的契約。截至2021年12月31日，本集團獲貸款人豁免遵守若干契約，且並無違反有關契約。若干財務契約的修訂（自2022年1月1日起生效）現已進入最後階段，即將與貸款人達成協議。於2021年12月31日，2026年港幣貸款的賬面值為未償還本金額港幣8.27億元，扣除遞延貸款安排費用港幣1,300萬元。

於2018年3月29日，本公司旗下一家間接全資附屬公司（「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）。於2020年2月，借款人已悉數償還2021年日圓融資。2023年日圓融資由借款人及本公司旗下一家間接全資附屬公司（「酒店運營公司」）

以若干土地及物業以及普通及／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比率契約，此等契約乃一般財務機構借貸安排中常見的契約。截至2021年12月31日，本集團並無違反有關契約，而2023年日圓融資的賬面值為未償還本金額100億日圓（相當於港幣6.79億元）（2020年12月31日：100億日圓），扣除遞延貸款安排費用7,000萬日圓（相當於港幣500萬元）（2020年12月31日：1.24億日圓）。

於2019年6月11日，本公司旗下一家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均須遵守若干財務比率契約，此等契約乃一般財務機構借貸安排中常見的契約。截至2021年12月31日，本集團獲貸款人豁免遵守若干契約，且並無違反有關契約。若干財務契約的修訂（自2022年1月1日起生效）現已進入最後階段，即將與貸款人達成協議。於2021年12月31日，該借款的賬面值為未償還本金額港幣11.70億元（2020年12月31日：港幣11.70億元），扣除遞延貸款安排費用港幣800萬元（2020年12月31日：港幣1,100萬元）。

於2021年12月31日，淨資本負債比率為百分之三百一十一點六（於2020年12月31日：百分之二百一十點四）。淨負債是以借款本金總額港幣113.84億元減去現金及現金等值項目以及短期存款總額港幣34.58億元計算的。

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2021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、百分之七及百分之二十三。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2021年12月31日止年度，經營業務所動用的現金約為港幣3.92億元，而2020年經營業務所產生的現金則約為港幣6.46億元。營運現金流的變動主要由於本集團於2020年收取出售物業所得款項，而大部分品牌住宅已於2020年交付。

年內之股本集資活動

於2021年3月24日，本公司完成一次供股，按合資格股東於2021年2月25日每持有兩股本公司現有普通股獲配發一股供股股份的基準以每股供股股份港幣0.82元的認購價發行450,980,764股供股股份（「供股」）。供股所得款項淨額扣除直接應佔成本後約為港幣3.633億元。於2021年12月31日，與日期為2021年3月23日之公告所披露的所得款項淨額原定用途一致，本集團已將(i)約港幣2,540萬元用於支付位於日本北海道二世古的二世古花園柏悅居及酒店項目的建築成本，以及該項目竣工後改善工程所產生的成本；(ii)約港幣6,440萬元用作備用資金以應對我們位於日本北海道二世古所有業務的營運資金需求；(iii)約港幣6,330萬元用於正在進行的基建工程，包括下一期發展的公用設施、園林綠化工程、設計及規劃，以

管理層的 討論及分析

及擴展日本北海道二世古整個度假村服務及活動規模所需的新設施，力求將我們的二世古花園度假村進一步打造為四季皆宜的全球旅遊聖地。於2021年12月31日，尚未動用所得款項淨額之剩餘結餘約為港幣2.102億元，預計將繼續用於(i)支付位於日本北海道二世古的二世古花園柏悅居及酒店項目之剩餘建築成本，以及該項目竣工後改善工程所產生的成本；及(ii)餘下款項將留作備用資金以應對我們位於日本北海道二世古所有業務於2022年的營運資金需求。

所得稅

截至2021年12月31日止年度，本集團的所得稅約為港幣4,200萬元，而2020年則約為港幣5,000萬元。該減少主要是由於2020年出售日本物業所賺取的利潤於2020年作出一次性預扣稅撥備所致。

資產抵押

於2021年12月31日，本集團賬面總值約為港幣82.45億元(2020年12月31日：港幣83.36億元)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的稅務評估通知書(「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的增值稅(「土地增值稅」)抵扣款項，數額為1,838.344億印尼盾(約港幣1.008億元)。

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2017年進行稅務重新審核後，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1.008億元)及罰款1,838.344億印尼盾(約港幣1.008億元)。根據稅務評估通知書，納稅人須支付總額為3,676.688億印尼盾(約港幣2.016億元)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年評估，並於2019年9月向稅務法庭提出上訴。自2020年6月起，本集團一直有出席稅務法庭的聆訊，而裁決已於2021年12月21日公佈，本集團獲判勝訴。除非ITO就裁決後三個月內向最高法院申請覆核，否則該案件將被視為已結案。評估中要求的欠稅及罰款已於2018年8月提前支付，並已計入於2021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2021年12月31日，概無就增值稅結餘確認減值撥備。截至本年報日期，就欠稅1,838.344億印尼盾(約港幣1.008億元)及罰款1,838.344億印尼盾(約港幣1.008億元)所支付的款項經已退還及收訖。有關退款對收到退款的財務年度之綜合全面收益表並無影響。

僱員及薪酬政策

於2021年12月31日，本集團於香港及海外聘請的僱員數目合共為1,066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)(2020年：986名)。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2021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2021年12月31日止年度的末期分派（2020年：無）。

董事會並無向股東宣派截至2021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2021年12月31日止年度的中期分派（2020年：無）。

暫停辦理股份過戶登記手續及暫停辦理票據過戶登記手續

本公司將由2022年5月4日至2022年5月11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任何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2022年5月3日下午四時三十分前送達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2022年3月16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

2021年，全球各地繼續抗擊新冠狀病毒疫情，度過挑戰重重的一年。儘管世界各國為實施疫苗注射計劃付出了巨大努力，但Omicron變種病毒的出現，讓全球為恢復正常所作的努力功虧一簣，並導致部分國家再度實施社交限制及封鎖措施。同時，2021年全球通脹大幅攀升，預計美國及其他已發展國家將於2022年收緊貨幣政策，藉以遏抑通脹加劇。

踏入2022年，本集團的業務無可避免繼續面臨多重挑戰，然而，我們依然對香港、日本、印尼及泰國各地的房地產市場充滿信心，並秉持正面樂觀的態度，以把握後疫情時代帶來的契機。對於我們在日本及泰國的項目，未來發展的各項規劃工作現正在緊鑼密鼓進行中。香港住宅項目的地基工程亦將於2022年第一季度動工。繼往開來，為應對及迎接2022年的挑戰，本集團會繼續以謹慎及審慎態度管理資源及業務，同時制定計劃及策略，冀把握疫情後的機遇。

董事會

執行董事

李澤楷

李先生，55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；
- (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；及
- (9) 富衛集團若干成員公司的董事。

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，60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。

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。

非執行董事

李智康

非執行主席

李先生，70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。他曾出任盈大地產的副主席及行政總裁直至2019年5月。他亦曾於2002年9月至2021年12月出任電訊盈科的執行董事，以及電訊盈科執行委員會成員。

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。

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，73歲，盈大地產非執行董事、盈大地產董事會提名委員會成員及盈大地產若干附屬公司董事。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、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。盛博士曾於2014年6月至2021年6月期間為利標品牌有限公司之獨立非執行董事。

盛博士於香港生活超過51年，身兼多項政府公職，同時亦一直熱心參與社會事務。他為香港加拿大商會理事會成員。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月獲委任為行政長官創新及策略發展顧問團成員及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授予的榮譽法律博士學位、以及香港城市大學、香港科技大學及香港公開大學(現為香港都會大學)授予的榮譽工商管理博士學位。

董事會

獨立非執行董事

王于漸教授，SBS，JP

王教授，69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，54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28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(「金沙」)及好孩子國際控股有限公司(「好孩子」)的獨立非執行董事、審核委員會和提名委員會成員及好孩子的薪酬委員會成員和金沙的環境、社會及管治委員會主席。此外，張女士亦為深圳上市公司煙台張裕葡萄酒股份有限公司的非執行董事。張女士曾擔任默林娛樂集團(Merlin Entertainments Plc.)的獨立非執行董事、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行政工商管理碩士學位。

馮文石博士

馮博士，49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。

馮博士為Ocean Arete Limited之共同創辦人，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年共同創辦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300億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一律符合適用法律及法規。

截至2021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2021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」)包括兩名執行董事、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20至第23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项職能及事務；
3. 考慮及批准中期報告與年報內的財務報表，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 — 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2021年12月31日止年度，就本公司董事履行其董事職責的表現及所付出的時間而言，整體上令人滿意。

企業管治報告

董事會 — 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2021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70至第77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。本公司已收到各獨立非執行董事就其獨立性而向本公司作出的書面確認函，根據《上市規則》，本公司認為第3.13條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重選連任當日起計兩年。然而，根據本公司的公司細則及《管治守則》，本公司所有董事均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2021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37頁的列表內。

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。薪酬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2021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37頁的列表內。

企業管治報告

薪酬委員會 — 續

以下為薪酬委員會於2021年內的工作概要：

- A. 審閱並批准若干執行董事2021年的薪酬，並批准他們的2020年獎勵花紅及2020年績效獎勵；
- B. 審閱非執行董事2021年的袍金及薪酬，並向董事會提出建議以供批准；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112至第114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，其中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。提名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2021年12月31日止年度，提名委員會舉行了一次會議。個別董事出席委員會會議的記錄載於第37頁的列表內。

企業管治報告

提名委員會 — 續

以下為提名委員會於2021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，並通知董事會根據百慕達適用法例、本公司的公司細則及《管治守則》須退任的董事，並就於2021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；
- C. 審閱董事會多元化政策，並總結認為毋須修訂有關政策；及
- D. 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2022年2月21日舉行的會議上，提名委員會已審閱董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗)，認為截至2021年12月31日止年度，董事會持續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)評估本公司之披露監控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 — 續

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

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，並會定期與管理層、內部審計人員及外聘核數師會面，並審閱他們的報告。截至2021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37頁的列表內。

以下為審核委員會於2021年內的工作概要：

- A. 審閱本公司截至2020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2021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2021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截至2020年12月31日止年度及截至2021年6月30日止六個月的報告、其委聘條款，以及為本集團訂立截至2021年12月31日止財務年度的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，以評估董事會的表現；
- 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2020年12月31日止年度的企業管治報告；

企業管治報告

審核委員會 — 續

- 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2021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（本公司的主要股東）的集團風險管理及合規處主管。

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2021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510萬元。

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	1.3

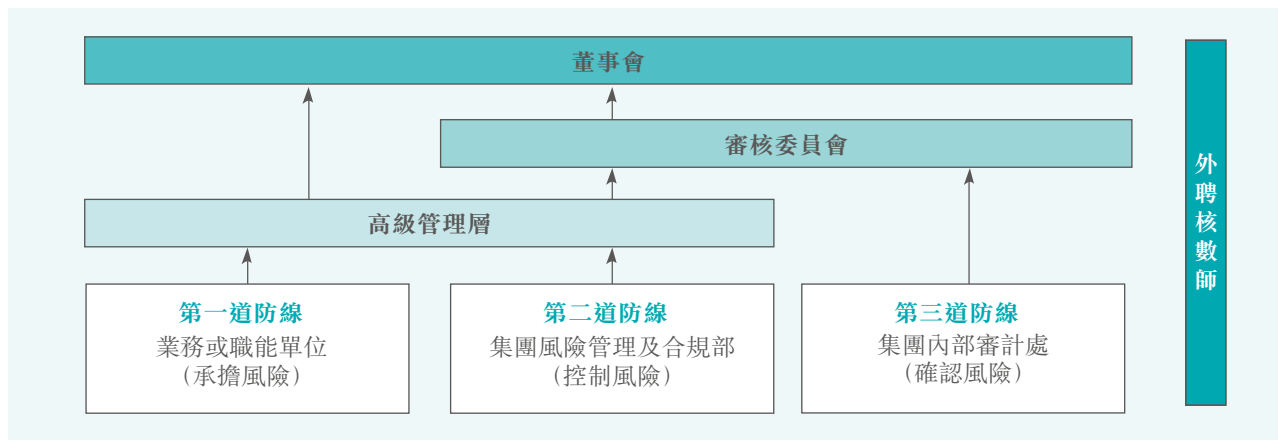
風險管理及內部監控

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一次其成效。審核委員會協助董事會履行其企業管治的職責，以監管本公司的財務、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處(「集團風險管理及合規處」)與集團內部審計處(「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會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，以確保資產獲到保護，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聲譽及表現的主要風險。有系統及內部監控的訂立目的為減低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，只能作出合理但非絕對的保證。

本公司的企業風險管理框架以下圖列示的「三道防線」營運模式作為指引：



第一道防線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。作為承擔風險的單位，第一道防線有責任持續監察及更新風險情況，利用預先界定的可能性及影響評估準則，持續衡量風險情況。

企業管治報告

風險管理及內部監控 — 續

第二道防線是負責提供政策、架構、工具、技術及顧問意見，令第一道防線所監察的風險及合規事務得以妥善處理，同時確保相關融入的監控有效運作，並確保風險項目的分類及衡量標準保持一致。風險管理程序採用自上而下及自下而上相結合的方法，以便全面識別、評估及管理風險。倘若發現有機會可改善現有監控環境，便會採取減低風險措施。審核委員會及集團風險管理及合規處定期檢討該程序，以向董事會匯報任何重大發現。

第三道防線是通過進行內部審計工作，為董事會、本公司行政人員與高級管理層提供獨立和客觀的保證，範疇涵蓋管治、風險管理及監管措施的效能，並包括第一及第二道防線達成風險管理及監控目標之成效。

集團風險管理及合規處負責監督企業風險管理工作及就本公司的重大風險範疇進行檢討，並就此於定期安排的各會議上向審核委員會匯報，包括本公司的重大風險以及適當減低及／或轉移已識別的風險。本公司各營運單位(作為承擔風險單位)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處匯報有關風險管理工作。

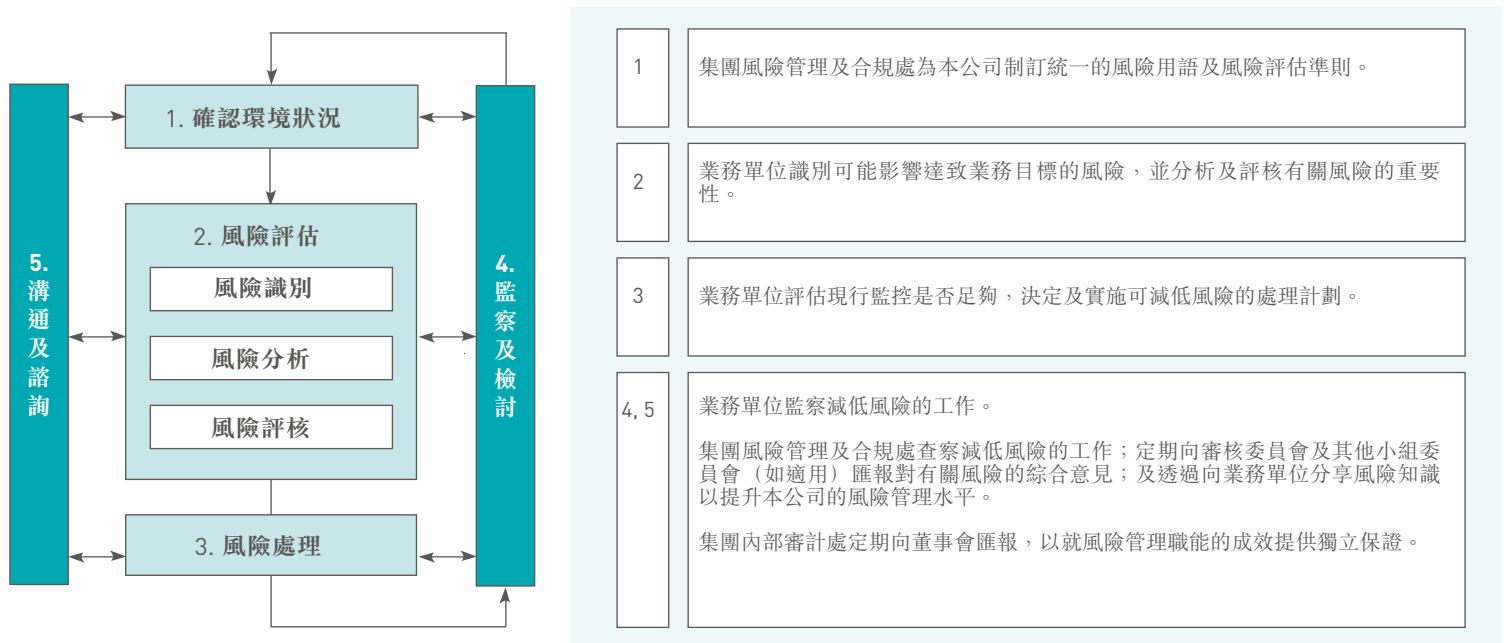
集團內部審計處採納以風險為本的審核方法。集團內部審計處的全年工作計劃涵蓋本公司營運、業務及服務單位的各項主要工作及程序，並按照高級管理層的要求進行特別檢討，而審核工作的結果會呈交本公司行政人員與高級管理層的主要成員，並於年內每個會定期舉行的會議中向審核委員會匯報。集團內部審計處會密切追蹤審查發現的問題，並於其後跟進，力求妥善實行，並會定期向審核委員會，本公司行政人員與高級管理層(視情況而定)匯報進展。

集團內部審計處直接向董事會負責，並獨立於管理層職能。集團內部審計處主管職能上直接向審核委員會主席匯報，而行政上則向集團董事總經理及首席財務官匯報。

本公司高級管理層在集團風險管理及合規處與集團內部審計處的協助下，負責企業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係統的成效。

風險管理及內部監控 — 續

本公司採用《ISO 31000：2018風險管理 — 指引》內的原則作為管理其業務及營運風險的整體方針。下圖說明用作識別、評核及管理本公司重大風險時的主要程序：



本公司已採納多項政策及程序，以評估及審慎地提高企業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，並須至少每年一次親身核實有關事宜實為妥當及有效運作。本公司相信，這將有助進一步提升本公司的企業管治及業務常規。

本公司已將其風險管理系統融入日常營運常規中。本公司各營運單位持續地檢討及評估可能對實現其自身及／或本公司業務目標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資料庫，以用於分析對策略的潛在影響，及用於向本公司之高級管理層及董事作定期匯報用途。

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成員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獨立調查及得到有效處理並確保舉報者身份的保密性。審核委員會主席已委任集團內部審計處主管代為接收任何有關舉報，監察隨後的調查工作，以及提供任何調查資料（包括推薦建議），以供審核委員會考慮。

企業管治報告

風險管理及內部監控 — 續

本公司按公司責任政策及各附屬程序所載監管內幕消息的處理和發佈，以確保內幕消息在獲適當批准披露前維持保密，並確保有效及一致地發佈有關消息。

本公司已實施各項程序，以對其內部監控措施展開廣泛之測試，並憑藉年度認證以協助其評估企業風險管理及內部監控系統的成效。

於2021年，集團風險管理及合規處與各營運單位、高級管理層及董事緊密合作，務求進一步改善企業風險管理系統。相關舉措包括增加培訓課程及風險工作坊的數目；進一步統一風險報告術語、分類及量化；使內部監控評估與其潛在風險更緊密配合；以及與指定董事就企業風險管理系統的設計、運作及發現結果進行更深入及更頻繁的溝通。集團風險管理及合規處已於年內向審核委員會提交有關風險管理工作發展進度的報告(審核委員會其後審閱有關資料並向董事會匯報)，以協助董事檢討本公司企業風險管理及內部監控系統的成效。

於2021年，集團內部審計處對本公司企業風險管理及內部監控系統成效作出審查，涵蓋財務、營運及合規監控方面，並著重檢討資訊科技及安全、資料私隱及保護、業務持續性管理及企業採購方面的監控。此外，本公司須透過更新其風險登記冊的過程來評估對其內部監控。有關結果由集團風險管理及合規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。集團內部審計處將審閱風險登記冊作為其年度工作計劃的一部分，以確定風險評估的有效性。

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，並認為企業風險管理及內部監控系統整體而言充足且有效，包括在資源、員工資歷及經驗、培訓計劃及在會計、財務匯報、集團風險管理及合規處及集團內部審計處職能的預算等方面均屬充足。

除在本公司內對企業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採納，以改善風險管理及內部監控。

有關本公司所採納及執行的風險管理及內部監控的詳細資料，可於本公司網站「企業管治」一節查閱。

會議出席情況

所有董事均積極參與本公司的事務。截至2021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2021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	4/4	不適用	1/1	1/1	1/1
林裕兒(副主席及集團董事總經理)	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
許漢卿(於2021年12月29日辭任)	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
非執行董事					
李智康(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	1/1	不適用	1/1
獨立非執行董事					
王于漸教授	4/4	2/2	1/1	1/1	1/1
張昀	4/4	2/2	1/1	1/1	1/1
馮文石博士	4/4	2/2	1/1	不適用	1/1

企業管治報告

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，且會收到為其特設的就任須知手冊，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2021年，各董事截至2021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
許漢卿(於2021年12月29日辭任)	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2021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。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168頁。

組織章程文件

截至2021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。

企業管治報告

股東權利 — 續

3. 在股東大會上提出動議的程序

股東於股東大會上提出動議時，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)於提出請求當日持有不少於可於與該請求相關的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，內容關於任何動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，向本公司的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，2022年2月21日

財務資料

42	董事會報告書
70	獨立核數師報告
78	綜合全面收益表
79	綜合權益變動表
80	綜合財務狀況表
82	綜合現金流量表
83	綜合財務報表附註
165	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2021年12月31日止年度的年報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6頁的非執行主席報告書、第7至第8頁的副主席及集團董事總經理報告書及第12至第19頁的管理層的討論及分析，以及綜合財務報表附註36及37。

下文載述本集團面對的主要風險及不明朗因素、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架構及流程的有效性。集團風險管理及合規處負責為本集團管理業務風險組合，同時與審核委員會合作，以確保在本集團的所有經營單位中，業務風險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架構能夠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。本集團風險管理能力持續的提升，當中風險管理包括最新上市規則要求下與於2021年環境、社會及管治有關的風險，並一直確保本集團能持續穩健及有效地及時識別、評估及減低風險。

本集團面臨的主要風險和不明朗因素載列如下。倘未能恰當管理，它們可能會對本集團的整體業務表現、財務狀況、經營及增長前景產生不利及／或重大影響。這些主要風險絕非詳盡或全面，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。本集團會因應風險演變的速度及性質，於制定適當監控措施的同時亦對此等受關注範疇保持警惕。

業務回顧 — 續

主要風險及不明朗因素 — 續

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先進行廣泛的研究及市場分析，並實施有效的項目管理措施，以確保與項目有關的風險維持在可接受的水平。本集團亦聘請外部人士就我們業務的環境可持續前景進行年度檢討。

有關本集團管理其面對外幣匯率及利率的不利波動風險的財務管理政策及策略的詳情，請參閱綜合財務報表附註36。

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、無效的流程設計、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。

市場風險

本集團的收入來自印尼、日本、泰國及香港業務。因此，貨幣政策的整體狀況，包括印尼、日本、泰國及香港的稅項，以及下列的轉變：(1)該等地區的經濟、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構成重大影響。

網絡安全威脅

網絡安全威脅包括未經授權的使用，這可能來自於蓄意網絡攻擊，並可能導致數據洩露。重大網絡安全漏洞可能會對本公司業務及基礎設施造成重大影響，而應對營運中斷、採取補救措施以減低數據洩露、品牌及聲譽受損以及採取措施以符合監管規定均會產生成本。作為進一步紓緩措施的一部分，本公司已部署技術及行政措施，例如運用進階威脅保護工具、增強網絡安全管治架構及意識，以及改善網絡安全程序及指引。本集團亦指派專責安全團隊以及安全營運中心監察可疑流量及活動，以打擊針對本公司企業網絡連接的網絡攻擊。

董事會報告書

業務回顧 — 續

主要風險及不明朗因素 — 續

業務中斷

新冠變種病毒株Omicron蔓延、網絡安全威脅及世界各地的氣候變化影響等意外事件，導致業務中斷的風險仍高。正式的企業事故應變計劃及經更新的業務持續性管理政策亦已發佈，以確保任何該類已報告／已上報的事故得以及時謹慎處理，以保障員工及業務運作。

監管及營運合規風險

本集團經營的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、反壟斷、個人資料安全、物業管理、建築及環境等。此外，本集團經營所在國家亦需要本集團遵守各項當地規定及央行法規。

人事風險

本集團要達至成功及業務增長，主要有賴能否吸引、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。在當前疫情形勢下，員工的健康及安全是我們至為關心及看重的事項，因其不僅關乎員工自身的健康，亦會影響我們提供的服務乃至本集團的整體表現。

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，在本集團所有物業的設計、建築及經營過程中，採取措施管理及減低環境影響；
- 降低本集團物業能源消耗及提高能源效益；
- 減少本集團營運產生的廢物，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。

業務回顧 — 續

環境政策及表現 — 續

本集團在發展物業項目時，致力透過採納節能建築設計，在地盤施工期間有效運用建築物料及環境管理計劃，以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的Greenship鉑金級認證，並於2020年獲新加坡建設局綠色建築標誌金級證書國際版非住宅建築評定標準版本NRB/4.1，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。根據綜合管理系統指引下的ISO持續改進程序，南盈的節能工作組繼續於貝沙灣實施節能方案，於2021年節省逾270,000千瓦時用電及逾441,000兆焦耳燃氣的用量。此外，南盈加強預防措施以對抗新冠病毒，按法定要求在餐飲區安裝符合食物環境衛生署指定規格的空氣淨化機，務求改善空氣質素及換氣頻率，並額外於健身房安裝同類設施，保障住戶的健康。

在印尼雅加達，本集團遵循政府規定及指令實行新冠病毒預防措施，謝絕體溫高於37.3°C的人士進入大樓、於電梯內清晰標示社交距離、在大樓內的自動扶手電梯及公共地方標示至少1.5米的距離。在停車場及電單車停泊區張貼清晰標誌，提高巡查頻率以確保進入大樓及身處大樓內的人士一直佩戴口罩。本集團亦遵循政府規定，由早前記錄訪客資料的規定收緊至只准許已接種疫苗的人士進入大樓(因健康理由不適合接種者除外)，並使用應用程式「PeduliLindungi」記錄進入大樓的人士，以及在所有男女衛生間內張貼標識以指導租戶更徹底及更頻繁地清潔雙手。大樓內公共地方及入口處均有提供消毒劑。大樓外亦提供洗手盆。大樓設有非接觸式閘機及電梯按鈕，以減低新冠病毒的接觸傳播風險。對於使用頻率較高的大堂及電梯內部等公共地方，則採用美國國家環境保護局登記的環保而有效的消毒劑加強消毒。健身房曾根據政府規定關閉，重新開放後，開放時間有所縮短，並限制每節課程的參與人數，以保持社交距離，且於每節課程之間、開始前及結束後均會進行消毒。每台器械在每次使用後均會進行徹底消毒。健身房職員及前線人員均獲提供口罩、消毒劑、面罩及手套等防護用品，而接待處職員與訪客之間則以透明塑膠板分隔。截至2021年12月31日，已接種疫苗的員工達百分之九十九。

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

自2021年中以來，南盈 — 貝沙灣一直與O·PARK1緊密合作，將廚餘運送至O·PARK1，因此獲環保促進會重新評價。南盈 — 貝沙灣亦持續獲得多項嘉許，包括水務署「大廈優質供水認可計劃 — 食水(管理系統)(金證書)」、沖廁水符合「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」，足以證明本集團保持設施環保效益的決心。

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「咪噍嘢食店」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，並提供平等的就業、獎勵管理、培訓及職業發展機會。本集團非常重視工作場所的安全，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。

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。本集團為貴賓提供全面的四季度假方案和全套的頂級度假服務，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。二世古花園柏悅酒店銳意成為亞洲最佳豪華四季度假村及世界頂級的冬季豪華度假村之一，並推出凱悅天地常客獎勵計劃，以維持與主要客戶的關係，以及透過駐物業貴賓體驗管理團隊，提供直接聯繫及度身訂造的服務。本酒店及世界各地凱悅集團的其他酒店均投放資源促進與主要奢侈品代理商及豪華酒店合作夥伴的緊密聯繫。

業務回顧 — 續

與主要持份者的關係 — 續

與客戶的關係 — 續

自新冠病毒爆發以來，前往日本及二世古地區的國際遊客人數大幅減少，直至所有司法管轄區廣泛接種疫苗後，遊客人數才有望回升。

業務分部融匯不同的文化及語言，與各個級別政府機構緊密合作，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，以打造日本業界新標準。

新冠病毒不僅影響經濟，亦導致企業不得不要求員工居家辦公，從而令新租賃物業的需求大幅縮減。目前，企業紛紛物色配備優質物業管理的新辦公大樓，以便為必須在辦公室工作的員工提供更安全及清潔的工作環境。由於客戶對我們的物業管理信心十足，PCP Jakarta必能在這一有利市場中受惠。

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按照切合實際的人身距離設立多種溝通渠道以提供貼心的客戶體驗，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)，藉此與住戶溝通。另外，貝沙灣致力於持續改進有效及高效的投訴處理流程，推出涵蓋所有住戶意見渠道的全新平台，務求迅速密切地跟進住戶意見。對於屋苑管理 — 保安及安全，整體客戶滿意度為百分之九十八點七七。於印尼，大樓管理團隊與租戶合作，在其處所範圍內進行預防維護措施，以提升大樓的安全標準。

為持續提升服務質素，南盈每年均會進行客戶滿意度調查，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。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。為與住戶直接對話，我們亦舉辦午間聚會，聽取住戶對管理問題的意見。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。

董事會報告書

業務回顧 — 續

與主要持份者的關係 — 續

與客戶的關係 — 續

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取得平衡。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。除了追蹤大眾在社交媒體上的意見，PCP Jakarta亦就九個不同範疇向租戶進行大樓環境整體滿意度調查。

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訪。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，並感謝他們提出的反饋、意見及建議。租戶關係主任透過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

2021年新冠病毒疫情期間，我們向安老及環保機構分發資源，同時繼續致力支援飽受疫情影響的人士。今年，我們繼續支持長期社區合作夥伴香港復康會，為我們的員工採購食物、搓手液等物資。

除了上述活動，我們亦於報告年內贊助綠田園基金的有機耕種計劃。我們將有機耕種產品送至聖雅各福群會懷愛長者鄰舍中心，以便派發予弱勢社群和長者。上述計劃旨在促進綠色生活，推廣健康的生活方式。

本公司連續三年榮獲「商界展關懷」標誌。香港社會服務聯會自2002年起舉辦商界展關懷計劃，旨在培養良好的企業公民意識，並促進商界與社福界的合作。

有關上述項目的詳情，請參閱2021年可持續發展報告的「社區」一節。

業務回顧 — 續

與主要持份者的關係 — 續

與社區的關係 — 續

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十四年榮獲「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。南盈亦繼續支持社區合作夥伴新生精神康復會（「新生精神康復會」）的「共渡時艱」計劃，為新生精神康復會石排灣綜合培訓中心的員工提供新冠狀病毒防護包。

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。在日本營運的附屬公司均持有執行其業務所必要的牌照。當地管理團隊負責檢查工作，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）、建築標準法（Building Standards 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證。

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、施工、環境保護、租賃及／或銷售，以及物業管理。

董事會報告書

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》(香港法例第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》(香港法例第57章))。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2021年的可持續發展報告。

業績及分配

本集團截至2021年12月31日止年度的業績載於第78頁隨附的綜合全面收益表。

截至2021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(2020年：零)。董事會不建議向股東派發截至2021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2021年12月31日止年度的末期分派(2020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165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166至第167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

於2021年3月24日，本公司按於2021年2月25日名列股東名冊的股東所持有的每兩股本公司現有普通股股份獲配發一股供股股份（「供股股份」）的基準，以每股供股股份港幣0.82元（每股面值港幣0.5元）的認購價，完成發行450,980,764股供股股份的供股（「供股」）。於2021年12月31日，本公司已發行股份的總數為2,038,236,743股。

有關供股的詳情載於本公司日期為2020年12月31日及2021年3月23日的公告以及2021年2月26日的供股章程內。

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的價格發行面值為8億美元5.125厘於2026年到期的擔保票據，所得款項淨額為約7.933億美元（約港幣61.587億元），用於為本公司於2021年6月7日宣佈內容有關本公司邀請由PCPD Capital發行及由本公司擔保之於2022年到期7億美元4.75厘之擔保票據之合資格持有人提呈其所持有的任何或所有票據以供本公司現金購買的收購要約提供資金以及一般公司用途。

可供分派儲備

於2021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45.41億元（2020年：港幣44.14億元）。

主要客戶及供應商

截至2021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三十四點二八，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九點零九。

截至2021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四十一點一二，而本集團於最大供應商的購貨額約佔本集團總購貨額的百分之二十二點六七。

於2021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或供應商中擁有任何實益權益。

董事會報告書

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)

許漢卿(於2021年12月29日辭任)

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

根據本公司的公司細則第87條的規定，王于漸教授、張昀女士及馮文石博士須於即將舉行的股東週年大會上輪值告退，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20至第23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條的獨立性指引，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。

董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於2021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、相關股份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或淡倉，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或淡倉如下：

1. 於本公司的權益

下表載列本公司董事及最高行政人員持有的本公司股份（「股份」）累計好倉：

董事／ 最高行政人員姓名	所持普通股數目				總數	佔已發行 股份總數的 概約百分比
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益		
李澤楷	—	—	207,267,814 (附註I(a))	402,164,972 (附註I(b))	609,432,786	29.90%
李智康	107,200 (附註II(a))	55 (附註II(b))	—	—	107,255	0.01%

附註：

- I. (a) 就該等股份而言，Chiltonlink Limited（「Chiltonlink」）的全資附屬公司Pacific Century Diversified Limited（「PCD」）持有181,520,587股股份及Eisner Investments Limited（「Eisner」）持有25,747,227股股份。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118,093,122股股份中擁有的權益。李澤楷為若干持有盈科控股全部權益的信託的創立人。因此，根據《證券及期貨條例》，李澤楷被視為擁有盈科控股所持有的118,093,122股股份的權益；及

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、相關股份及債權證的權益及淡倉 — 續

1. 於本公司的權益 — 續

附註：— 續

(ii) 被視為於盈科亞洲拓展有限公司(「盈科拓展」)持有的284,071,850股股份中擁有的權益。盈科拓展由盈科控股透過其本身及若干全資附屬公司擁有合共百分之八十八點六三的權益，該等公司為Anglang Investments Limited、Pacific Century Group (Cayman Islands) Limited、Pacific Century International Limited及Borsington Limited。李澤楷為若干持有盈科控股全部權益的信託的創立人。因此，根據《證券及期貨條例》，李澤楷被視為擁有盈科拓展所持有的284,071,850股股份的權益。李澤楷亦被視為透過其全資擁有的公司Hopestar Holdings Limited，持有百分之一點零六的盈科拓展已發行股本權益。

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。

2. 於本公司相聯法團的權益

A. PCPD Capital Limited (「PCPD Capital」)

下表載列本公司董事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」)累計好倉：

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。

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

2. 於本公司相聯法團的權益 — 續

B. Easy Treasure Limited (「Easy Treasure」)

下表載列本公司董事持有由本公司相聯法團Easy Treasure發行的股份累計好倉：

董事姓名	所持普通股數目					總數	佔Easy Treasure 已發行 股份總數的 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2021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、相關股份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。

董事會報告書

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10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一點九八。
- (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。

購股權及董事認購股份或債權證的權利 — 續

- (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。
- (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2021年12月31日(包括該日)，概無任何購股權根據該計劃獲授出。

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2021年12月31日，總價值為港幣592,552,133.20元(2020年12月31日：港幣592,552,133.20元)的紅利可換股票據已按換股價每股港幣0.50元轉換為1,185,104,266股(2020年12月31日：1,185,104,266股)本公司股份。於2021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20,021.20元，可按換股價每股港幣0.50元兌換為合共40,042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。

董事會報告書

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」)，就所獲取的價值為2,300萬美元的服務支付部分款項。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」)訂立認購協議及貸款收購協議(「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日發佈的聯合公告、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。於2021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。

主要股東的股份及相關股份權益及淡倉

於2021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(本公司的董事或最高行政人員除外)為本公司之主要股東(定義見《上市規則》)，並於股份及相關股份中擁有權益或淡倉：

股東名稱	附註	所持股份／ 相關股份數目	佔已發行 股份總數的 概約百分比
好倉			
電訊盈科	I	612,854,407	30.07%
盈科控股	II	402,164,972	19.73%
Star Ocean Ultimate Limited	III及IV	402,164,972	19.73%
The Ocean Trust	III	402,164,972	19.73%
The Starlite Trust	III	402,164,972	19.73%
OS Holdings Limited	III	402,164,972	19.73%
Ocean Star Management Limited	III	402,164,972	19.73%
The Ocean Unit Trust	III	402,164,972	19.73%
The Starlite Unit Trust	III	402,164,972	19.73%
Star Ocean Ultimate Holdings Limited	IV	402,164,972	19.73%
馮慧玲	V	402,164,972	19.73%
黃嘉純	V	402,164,972	19.73%
盈科拓展		284,071,850	13.94%
PCD		181,520,587	8.91%

附註：

- I. 電訊盈科透過其全資附屬公司Asian Motion Limited間接持有該等權益。
- II. 該等權益指(i)盈科控股於118,093,122股股份中所擁有的實益權益；及(ii)盈科控股(以其名義及透過其受控法團)於盈科拓展所持有的284,071,850股股份中擁有的權益。該等受控法團包括其全資附屬公司Borsington Limited、Pacific Century International Limited、Pacific Century Group (Cayman Islands) Limited及Anglang Investments Limited，合共控制盈科拓展已發行股本百分之八十八點六三的權益。
- III. 於2004年4月18日，李澤楷將於盈科控股所擁有的全部已發行股本轉讓予Ocean Star Management Limited，該公司為The Ocean Unit Trust及The Starlite Unit Trust的受託人。Ocean Star Management Limited的全部已發行股本由OS Holdings Limited所持有。The Ocean Trust及The Starlite Trust分別持有The Ocean Unit Trust及The Starlite Unit Trust的全部信託單位。Star Ocean Ultimate Limited則為The Ocean Trust及The Starlite Trust的全權受託人。

董事會報告書

主要股東的股份及相關股份權益及淡倉 — 續

附註：— 續

- IV. 於2013年11月4日，Star Ocean Ultimate Limited成為Star Ocean Ultimate Holdings Limited的受控法團。
- V. 馮慧玲及黃嘉純各自有權於Ocean Star Investment Management Limited、OS Holdings Limited及Star Ocean Ultimate Holdings Limited各自的股東大會上控制行使三分之一或以上的表決權，因此，根據《證券及期貨條例》，他們被視為擁有該等股份的權益。

其他人士根據《證券及期貨條例》須予披露的權益及淡倉

於2021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(本公司董事或最高行政人員或主要股東(如上文「主要股東的股份及相關股份權益及淡倉」一節所披露)除外)於股份及相關股份中擁有權益或淡倉：

名稱	所持股份／ 相關股份數目	佔已發行 股份總數的 概約百分比
好倉		
Ocean Star Investment Management Limited (附註)	402,164,972	19.73%

附註：

由於Ocean Star Investment Management Limited為The Ocean Unit Trust及The Starlite Unit Trust的投資經理，而The Ocean Unit Trust及The Starlite Unit Trust合共持有盈科控股全部權益(見上文「主要股東的股份及相關股份權益及淡倉」一節的附註)，故Ocean Star Investment Management Limited根據《證券及期貨條例》被視為擁有該等股份的權益。

除本節及上文「主要股東的股份及相關股份權益及淡倉」一節所披露者外，於2021年12月31日，本公司並無獲悉有任何其他人士(本公司董事或最高行政人員除外)於股份及相關股份中擁有權益或淡倉而登記於根據《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「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2021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、 飛機租賃、英式酒館營運以及 投資基建及實用資產業務	(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，該等全權信託持有若干單位信託(「家族信託」)，而該等家族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。

董事會報告書

董事於競爭性業務中的權益 — 續

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、相關股份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，概無本公司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3萬元(2020年：港幣20萬元)。

購買、出售或贖回上市證券

截至2021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。

持續關連交易

於截至2021年12月31日止年度內及截至本報告日期，本集團已進行之下列交易構成本公司之持續關連交易(定義見《上市規則》)。根據《上市規則》的規定，該等交易的詳情載列如下。

1. 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」)，期限為自完成日期起計為期三年，據此，發展商公司1將委聘Andaman Property擔任於泰國攀牙省項目地盤(「項目地盤」)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」)，期限為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2021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約為港幣230萬元。

2. 誠如本公司於2020年12月28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」，為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和租戶管理服務協議(「協議」)，於2021年1月1日至2022年12月31日止兩年期間內向環球網絡及其附屬公司提供設施管理服務及租約和租戶管理服務，有關費用根據協議之條款計算，惟不得高於2021年及2022年各年的年度上限港幣850萬元。截至2021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和租戶管理服務總費用約為港幣800萬元。

董事會報告書

持續關連交易 — 續

3. 誠如本公司日期為2018年7月23日的公告所披露，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257萬元，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290萬元），而截至2021年12月31日止財務年度的2018年上限則修訂為26.50億印尼盾（約港幣145萬元）（統稱「2018年經修訂上限」）。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第39樓西面部分的主要條款訂立租賃協議（「2019年租賃協議」），期限為自2019年4月8日起至2021年7月1日止，有關費用根據2019年租賃協議之條款計算。

根據《上市規則》第14A.81條及第14A.82條，2018年租賃協議及2019年租賃協議應予以合併計算，以符合《上市規則》的規定。截至2021年12月31日止三個財務年度，2018年經修訂上限及2019年租賃協議項下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	5,083
2020年	10,600	5,809
2021年	5,300	2,904

PT PBI於截至2021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49.69億印尼盾（約港幣270萬元）。

持續關連交易 — 續

4. 誠如本公司日期為2019年12月27日的公告(「該公告」)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2019年總協議」)；及(ii) 香港電訊有限公司(「香港電訊」，連同其附屬公司統稱為「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2019年總協議」)。該等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，協議期限為自2020年1月1日至2022年12月31日止為期三年，有關價格根據有關協議條款來釐定，且不得高於該公告中所披露的年度上限。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。

截至2021年12月31日止財務年度，母集團2019年總協議項下進行交易的合約總額載列如下：

產品及服務類別	截至2021年12月31日	截至2021年12月31日
	止財務年度的 概約合約總額	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)	371	2,000
企業服務及其他服務	509	530

董事會報告書

持續關連交易 — 續

4. — 續

截至2021年12月31日止財務年度，香港電訊集團2019年總協議項下進行交易的合約總額載列如下：

產品及服務類別	截至2021年12月31日	截至2021年12月31日
	止財務年度的 概約合約總額	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)	889	3,000
企業服務及其他服務	4,317	9,330

於2021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三十點零七的股權及香港電訊約百分之五十一點九四的股權。

5. 誠如本公司日期為2020年12月21日的公告所披露，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2020年11月13日起至2022年7月1日止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的建築物之第20樓全層及標識權的主要條款訂立租賃協議(「2020年租賃協議」)，有關費用根據2020年租賃協議之條款計算，惟不得高於截至2020年12月31日止年度之年度上限45.60億印尼盾(約港幣250萬元)、截至2021年12月31日止年度之年度上限273.58億印尼盾(約港幣1,500萬元)，以及截至2022年12月31日止年度之年度上限136.79億印尼盾(約港幣750萬元)。PT PBI於截至2021年12月31日止期間根據2020年租賃協議收取的租金、服務費、泊車費及標識權費用總額為203.425億印尼盾(約港幣1,110萬元)。

持續關連交易 — 續

6. 誠如本公司日期為2021年12月10日的公告(「該公告」)所披露，本集團與本公司董事盛智文博士的多位聯繫人訂立以下的服務協議(「服務協議」)：(i) Pinetree Residence Co., Ltd. (「PRCL」，為本公司之非全資附屬公司)與Andaman Property Development Co., Ltd. (「Andaman Property」，為盛智文博士之聯繫人)(作為發展管理人)就自2021年4月30日起至2024年4月29日止為期三年向PRCL提供包括設計、施工管理及工料測量相關的服務(「發展項目管理服務」)訂立重續協議(「重續第1A期發展項目管理協議」)，有關費用根據重續第1A期發展項目管理協議的條款計算；(ii) PRCL與LKF Xcite Limited(「LKF Xcite」，為盛智文博士之聯繫人)(作為代理)就自2021年3月1日起至2024年2月29日止為期三年向PRCL提供與出售位於攀牙省項目物業有關的品牌服務、營銷傳播服務、創作服務、客戶服務及項目管理(「營銷代理服務」)訂立營銷代理協議(「營銷代理協議」)，有關費用根據營銷代理協議的條款計算；(iii) PRCL與Paradise Luxury Homes Co., Ltd. (「Paradise Luxury」，為盛智文博士之聯繫人)(作為代理)就自2021年12月10日起至2024年12月9日止為期三年向PRCL提供代理服務以銷售及推廣位於攀牙省由PRCL推廣及銷售的項目下若干住宅物業訂立銷售代理協議(「銷售代理協議」)，有關費用根據銷售代理協議的條款計算；及(iv) Aquella Property Management Co., Ltd. (「Aquella Property Management」，為本公司之非全資附屬公司)與Andara Resort and Villas Co., Ltd. (「Andara Resort」，為盛智文博士之聯繫人)(作為管理人)就自2021年5月1日起至2022年12月31日止為期32個月向Aquella Property Management提供物業管理服務(「物業管理服務」)訂立物業管理協議(「物業管理協議」)，有關費用根據物業管理協議的條款計算。本集團於服務協議項下應支付的最高總額不得高於該公告中所披露的年度上限。

截至2024年12月31日止四個財務年度，每份服務協議各自之年度上限如下：

	年度上限 (港幣千元)			
	截至12月31日止財務年度			
	2021	2022	2023	2024
重續第1A期發展項目管理協議	2,850	3,000	2,850	2,850
營銷代理協議	1,200	1,500	1,500	250
銷售代理協議	—	750	750	750
物業管理協議	500	750	900	—
年度上限總額	4,550	6,000	6,000	3,850

於截至2021年12月31日止年度(a) Andaman Property根據重續第1A期發展項目管理協議就發展項目管理服務收取費用總額為約港幣210萬元，(b) LKF Xcite根據營銷代理協議就營銷代理服務收取費用總額為約港幣100萬元，及(c) Andara Resort根據物業管理協議就物業管理服務收取費用總額為約港幣30萬元。

董事會報告書

持續關連交易 — 續

7. 誠如本公司於2021年12月31日發佈的公告所披露，PCPD Services Limited（「PCPD Services」，為本公司之全資附屬公司）與富衛人壽保險（百慕達）有限公司（「富衛人壽」，為FWD Group Holdings Limited之附屬公司）訂立保險服務及產品協議（「富衛保險服務及產品協議」），當中富衛人壽同意自2022年1月1日起至2024年12月31日止期間提供或促使富衛集團（即FWD Group Holdings Limited及其附屬公司）之其他成員公司（為本公司董事李澤楷的聯繫人）向本集團提供保險以及相關服務及產品，有關費用根據富衛保險服務及產品協議之條款計算，惟不得高於截至2022年12月31日止年度之年度上限港幣800萬元、截至2023年12月31日止年度之年度上限港幣920萬元，以及截至2024年12月31日止年度之年度上限港幣1,080萬元。

本公司的獨立非執行董事已審閱並確認截至2021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（經修訂）「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2021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35。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24至第40頁的「企業管治報告」。

核數師

截至2021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，2022年2月21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78至164頁的綜合財務報表，包括：

- 於二零二一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，包括主要會計政策及其他解釋信息。

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二零二一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：

- 日本酒店物業的減值
- 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

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

日本酒店物業的減值

請參閱綜合財務報表附註15。

貴集團於日本北海道持有兩項酒店物業。於2021年12月31日，計入物業、設備及器材的酒店物業賬面值為港幣18.77億元。

鑑於新冠狀病毒疫情造成經濟放緩，截至2021年12月31日止年度，貴集團的酒店業務錄得虧損。此項因素，加上業務恢復步伐的不確定性，均被視為減值跡象。因此，管理層已進行減值評估，以釐定 貴集團酒店物業的可收回金額，並將各酒店視為獨立的現金產生單位。可收回金額乃根據現金產生單位的使用價值與公平價值減出售成本中的較高者釐定。

就管理層對酒店的物業、設備及器材的賬面值進行評估，我們所執行的程序包括：

- 了解管理層對以下各項的控制措施及程序：識別減值跡象、釐定酒店物業的可收回金額及透過考慮釐定所採用假設時涉及的估計不確定性及判斷的程度來評估重大錯誤陳述的固有風險；
- 評估管理層關於未來現金流量的預測及其編製程序，包括測試相關計算，並將其與董事會最新批准的預算及過往期間的實際結果進行比較；
- 評估管理層於計算酒店物業的可收回金額時所使用的方法及主要假設是否適當；

獨立核數師報告

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

日本酒店物業的減值 — 續

管理層將 貴集團所持酒店物業的使用價值釐定為於2021年12月31日的可收回金額，當中涉及有關未來業務表現的估計及主要假設(包括貼現率、入住率及日均房價等)。

根據管理層進行的減值評估，我們認為沒有必要於2021年12月31日就酒店物業的減值計提撥備。

- 透過將預測中所採用的入住率及日均房價假設與過往業績及經濟和行業預測進行比較，評估入住率及日均房價假設；
- 參照市場數據或我們的內部估值專家的意見，評估相關地區的貼現率及資本化率；及
- 透過對管理層的減值評估中的主要假設作出調整而進行敏感性測試，並考慮任何合理可能的調整(單獨或合併計算)是否會導致可收回金額發生重大變動。

根據我們的審計工作及取得的證據，我們認為管理層於使用價值計算中所採納的重大判斷及估計均有證據支持。

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

印尼投資物業的估值

請參閱綜合財務報表附註14。

於2021年12月31日，貴集團投資物業的賬面價值為港幣37.07億元，當中有關於印尼投資物業的公平價值為港幣36.51億元。

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：

- 了解管理層對以下各項的控制措施及程序：釐定投資物業的估值及透過考慮釐定所採用假設時涉及的估計不確定性及判斷的程度來評估重大錯誤陳述的固有風險；
- 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。

獨立核數師報告

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2021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26.72億元、港幣2.60億元及港幣4.37億元。

對於其中賬面值分別為港幣3.51億元的日本發展中物業、港幣0.94億元的日本持作出售物業及賬面值為港幣23.21億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1.66億元的泰國發展中物業及港幣4.37億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：

- 了解管理層對以下各項的控制措施及程序：釐定發展中物業及持作出售物業以及持作發展物業的可變現淨值，以及透過考慮釐定所採用假設時涉及的估計不確定性及判斷的程度來評估重大錯誤陳述的固有風險；
- 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3.51億元的日本發展中物業、港幣0.94億元的日本持作出售物業及賬面值為港幣23.21億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1.66億元的泰國發展中物業及港幣4.37億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。

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。

獨立核數師報告

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，用以消除對獨立性產生威脅的行動或採取的防範措施。

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，2022年2月21日

綜合全面收益表

截至2021年12月31日止年度

港幣百萬元	附註	2021年	2020年
收入	4, 5	467	1,843
營銷成本		(160)	(1,394)
毛利		307	449
一般及行政開支		(652)	(687)
其他收益		2	5
其他虧損	6	(15)	(229)
營業虧損		(358)	(462)
利息收益		7	9
融資成本	7	(432)	(246)
除稅前虧損	8	(783)	(699)
所得稅	11	(42)	(50)
本公司股東應佔虧損		(825)	(749)
其他全面(虧損)/收益：			
<i>可能被重新分類為損益</i>			
匯兌差額：			
換算海外業務的匯兌差額		(342)	72
全面總虧損		(1,167)	(677)
每股虧損(以每股港幣分列示)			
基本及攤薄後	13	(42.46)分	(47.19)分

第83至164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2021年12月31日止年度

港幣百萬元	2021年							歸屬於		權益總額
	已發行	資本儲備	貨幣	可換股	其他儲備	保留盈利	本公司	非控股		
	權益		換算儲備	票據儲備			股東	權益		
於2021年1月1日的結餘	3,438	(565)	(518)	—	10	849	3,214	133	3,347	
年內全面總虧損	—	—	(342)	—	—	(825)	(1,167)	—	(1,167)	
根據供股發行的股份(附註25(d))	364	—	—	—	—	—	364	—	364	
於2021年12月31日的結餘	3,802	(565)	(860)	—	10	24	2,411	133	2,544	

港幣百萬元	2020年							歸屬於		權益總額
	已發行	資本儲備	貨幣	可換股	其他儲備	保留盈利	本公司	非控股		
	權益		換算儲備	票據儲備			股東	權益		
於2020年1月1日的結餘	2,846	(565)	(590)	592	10	1,598	3,891	133	4,024	
年內全面總收益/(虧損)	—	—	72	—	—	(749)	(677)	—	(677)	
與業主之交易：										
— 因轉換紅利可換股票據而發行新股 (附註25(c))	592	—	—	(592)	—	—	—	—	—	
於2020年12月31日的結餘	3,438	(565)	(518)	—	10	849	3,214	133	3,347	

第83至164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2021年12月31日

港幣百萬元	附註	2021年	2020年
資產及負債			
非流動資產			
投資物業	14	3,707	3,699
物業、設備及器材	15	3,067	3,337
使用權資產	16	55	30
發展中物業	17(a)	2,672	345
持作發展物業	17(b)	437	2,712
商譽	18	4	5
按公平價值計入損益賬的金融資產	19	8	1
預付款項及其他應收款項		242	265
		10,192	10,394
流動資產			
發展中／持作出售物業	17(a)	260	279
存貨		17	17
以代管人賬戶持有的銷售所得款項	21(a)	504	504
受限制現金	21(b)	119	113
應收貿易賬款淨額	21(c)	34	27
預付款項、按金及其他流動資產		457	448
應收同系附屬公司的欠款	35(c)	—	1
應收關聯公司的欠款	35(c)	5	6
按公平價值計入損益賬的金融資產	19	—	2
短期存款		1,942	—
現金及現金等值項目		1,516	1,202
		4,854	2,599

港幣百萬元	附註	2021年	2020年
流動負債			
短期借款	22	2,417	807
長期借款的流動部分	22	10	11
應付貿易賬款	21(d)	15	14
應計款項及其他應付賬款	21(e)	473	713
遞延收入及合約負債	23	78	90
租賃負債		25	27
根據數碼港計劃協議應付特區政府的款項	24	334	330
當期所得稅負債		11	11
		3,363	2,003
流動資產淨值			
		1,491	596
總資產減流動負債			
		11,683	10,990
非流動負債			
長期借款	22	8,880	7,385
其他應付賬款		181	178
遞延收入及合約負債	23	16	34
租賃負債		34	7
遞延所得稅負債	29	28	39
		9,139	7,643
資產淨值			
		2,544	3,347
資本及儲備			
已發行權益	25	3,802	3,438
儲備		(1,391)	(224)
本公司股東應佔資本及儲備		2,411	3,214
非控股權益	20	133	133
		2,544	3,347

李澤楷
董事

林裕兒
董事

綜合現金流量表

截至2021年12月31日止年度

港幣百萬元	附註	2021年	2020年
經營業務所(動用)／產生的現金淨額	30(a)	(392)	646
投資活動			
購置物業、設備及器材		(262)	(199)
短期存款增加		(1,942)	—
處置固定資產所得款項		2	—
添置投資物業		(1)	(12)
投資活動所動用的現金淨額		(2,203)	(211)
融資活動			
銀行借款所得款項淨額		836	—
股份發行所得款項淨額		364	—
發行5.125厘擔保票據所得款項淨額		6,155	—
支付修改4.75厘擔保票據的款項		—	(20)
償還銀行借款		(840)	(719)
支付借款成本		(424)	(323)
支付租賃負債款項(包括利息)		(35)	(46)
受限制現金(增加)／減少		(7)	485
支付回購4.75厘擔保票據的款項		(71)	—
支付贖回4.75厘擔保票據的款項		(3,035)	—
融資活動所產生／(動用)的現金淨額		2,943	(623)
現金及現金等值項目增加／(減少)淨額		348	(188)
匯兌差額		(34)	12
現金及現金等值項目			
於1月1日的結餘		1,202	1,378
於12月31日的結餘		1,516	1,202

第83至164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

2021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。

載於第78至164頁的綜合財務報表已經董事會(「董事會」)於2022年2月21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2021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(見附註2(g))；及
- 按公平價值計入損益賬的金融資產(見附註2(o))。

新冠狀病毒疫情持續為本集團業務帶來不利影響，尤其是日本的酒店業務。截至2021年12月31日止年度，本集團錄得的本公司股東應佔虧損為港幣8.25億元(2020年：港幣7.49億元)，並錄得營運現金流出淨額港幣3.92億元(2020年：流入港幣6.46億元)。

綜合財務報表附註

2021年12月31日(除另有說明外，數額均以港幣表示)

2. 編製基準及主要會計政策 — 續

b. 編製綜合財務報表的基準 — 續

本公司董事已考慮上述情況及管理層編製的本集團現金流量預測，並審慎周詳地考慮本集團未來的流動資金及表現。本集團定期監察其持續遵守貸款融資及債務工具當中的財務及其他貸款契約的情況，並已獲兩項銀行借款的貸款人豁免遵守若干財務契約(附註22(d)及22(f))。此外，本集團已與上述兩項銀行借款的貸款人展開磋商，且有關磋商已進入最後階段，即將達成協議，以修訂未來的若干財務契約條款，藉此擴闊相關財務契約的可用空間。本集團相信，待相關方完成有關落實及簽署的行政程序後，即可適時取得經簽署的修訂函。

鑒於本集團獲取外部融資及成功修訂上述契約的過往情況，並經考慮未來營運資金需求及現金資源後，董事認為，本集團具備充足的財務資源，能夠履行於截至2022年12月31日止未來十二個月期間到期的財務責任。因此，該等綜合財務報表乃按持續營運基準編製。

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。涉及較高的判斷力或較為複雜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。

香港會計師公會已頒佈若干項新訂及經修訂HKFRS，於本集團本會計期間採納。以下為該等綜合財務報表反映本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2021年1月1日起年度期間生效但對本集團綜合財務報表沒有重大影響的準則及修訂：

- HKAS 39(修訂本)金融工具：確認及計量
- HKFRS 4(修訂本)保險合約
- HKFRS 7(修訂本)金融工具：披露
- HKFRS 9(2014年)(修訂本)金融工具
- HKFRS 16(修訂本)租賃

本集團並未提早採納任何其他於本會計期間尚未生效的新訂或經修訂HKFRS及HKAS。

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

ii. 尚未生效的準則、準則修訂本及詮釋

以下為截至2021年12月31日止年度已頒佈但尚未生效，且本集團並未提早採納的新準則及修訂：

HKAS 1(經修訂)(修訂本)	分類負債為流動或非流動 ²
HKAS 12(修訂本)	所得稅 ²
HKAS 16(修訂本)	物業、設備及器材 ¹
HKAS 28(2011年)(修訂本)	聯營公司及合營企業投資 ³
HKAS 37(修訂本)	撥備、或然負債及或然資產 ¹
HKFRS 3(經修訂)(修訂本)	企業合併 ¹
HKFRS 10(修訂本)	綜合財務報表 ³
HKFRS 17	保險合約 ²
HKFRS之年度改進(修訂本)	2018年至2020年週期之年度改進 ¹

附註：

¹ 於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2023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

2021年12月31日(除另有說明外，數額均以港幣表示)

2. 編製基準及主要會計政策 — 續

c. 附屬公司及非控股權益

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量。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於收購日期的公平價值計量。

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(見附註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期起計的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任何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

2021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

d. 收入確認 — 續

(v) 酒店收入

酒店客房租金收入於酒店顧客入住期間隨時間逐步予以確認。來自餐飲銷售及其他配套服務的收入通常於提供服務時在某一時間予以確認。

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(t))。對於已確認的物業、設備及器材相關後續開支，若可能有未來經濟利益流入本集團且相關成本能可靠地計算，則計入有關資產的賬面值，並按資產原本的剩餘可用年期折舊。至於所有其他後續開支，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。

2. 編製基準及主要會計政策 — 續

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結餘的固定定期利率。

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(見附註2(g))或發展中／持作出售／持作發展物業(見附註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，不將若干類別相關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；
- 以指數或利率為基準的可變租賃付款；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。

綜合財務報表附註

2021年12月31日(除另有說明外，數額均以港幣表示)

2. 編製基準及主要會計政策 — 續

f. 租賃資產 — 續

(i) 本集團租用的資產 — 續

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。低價值資產包括器材及小型辦公室傢俬。

(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)。

2. 編製基準及主要會計政策 — 續

g. 投資物業

投資物業指擁有或根據租賃權益(見附註2(f))持有以賺取租金收入及／或使資本增值，且並非由本集團佔用的土地及／或樓宇，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綜合全面收益表中支銷。

綜合財務報表附註

2021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

h. 於一間附屬公司的投資及非金融資產的減值

本集團會於各呈報期末或發生任何事件或情況變化顯示賬面值可能無法收回時，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，首先分配以減低分配至現金產生單位的任何商譽的賬面值，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減至低於其個別公平價值減出售成本或使用價值(倘若可釐定)。

2. 編製基準及主要會計政策 — 續

h. 於一間附屬公司的投資及非金融資產的減值 — 續

(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綜合全面收益表。

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))。

發展中或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。

綜合財務報表附註

2021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

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，並至少每年或於出現減值跡象時進行減值測試。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. 合約資產及負債

客戶根據預先議定的付款計劃付款。倘本集團履行的履約責任超過迄今收到的不可退還付款及合約代價的無條件權利的總額，則會確認合約資產。倘迄今收到的不可退還付款及合約代價的無條件權利的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賬款。

l. 應收貿易賬款及其他應收賬款

應收貿易賬款及其他應收賬款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賬款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。

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賬款 — 續

就其他應收賬款而言，本集團於初步確認資產時考慮違約概率，以及信貸風險於各呈報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及借款人營運業績的變動。

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. 存貨

存貨乃按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬。可變現淨值乃於一般業務過程中的估計銷售價格，減去適用的可變銷售開支。

n. 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

2021年12月31日(除另有說明外，數額均以港幣表示)

2. 編製基準及主要會計政策 — 續

o. 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回報時，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。公平價值於各呈報期末重新計量，金融資產公平價值的變動於綜合全面收益表內的「其他收益／(虧損)淨額」確認。

p. 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。

q. 應付貿易賬款及其他應付賬款

應付貿易賬款及其他應付賬款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

r. 撥備及或然負債

有關未能確定時間或金額的負債撥備，會於本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。

s. 借貸

借貸初步以公平價值扣除應佔交易成本確認。於初次確認後，借貸按攤銷成本列賬，而初步確認金額(即所得款項扣除交易成本)與贖回價值之間的任何差額以實際利率法於借貸的期限內在綜合全面收益表內確認。

除非本集團可無條件延遲至呈報期末後至少12個月償還負債，否則借貸分類為流動負債。

t. 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

2021年12月31日(除另有說明外，數額均以港幣表示)

2. 編製基準及主要會計政策 — 續

u. 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

u. 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。

v. 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，則就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

2021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

v. 僱員福利 — 續

(iii) 本集團與電訊盈科設有購股權計劃，僱員(包括董事)可據此獲授購股權以指定的行使價認購本公司或電訊盈科股份。僱員為獲授購股權而提供服務的公平價值在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」，本集團之關聯公司)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

w. 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。

x. 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

2021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

y. 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。

z. 股息分派

向本公司股東或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，本集團在一系列合理的公平價值估計範圍內釐定有關金額。在作出估算時，本集團會同時考慮(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2021年12月31日，投資物業的公平價值為港幣37.07億元。

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2021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」)(約港幣1.008億元)與2013年10月收購印尼雅加達一幅土地有關(「土地增值稅」)。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(約港幣1.008億元)及罰款1,838.344億印尼盾(約港幣1.008億元)。欠稅及罰款總額3,676.688億印尼盾(約港幣2.016億元)已於2018年8月提前支付。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年評估，並於2019年9月向稅務法庭提出上訴。自2020年6月起，本集團一直有出席稅務法庭的聆訊，而裁決已於2021年12月21日公佈，本集團獲判勝訴。除非ITO就裁決後三個月內向最高法院申請覆核，否則該案件將被視為已結案。評估中要求的欠稅及罰款已於2018年8月提前支付，並已計入於2021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2021年12月31日，概無就增值稅結餘確認減值撥備。截至本財務報表日期，就欠稅1,838.344億印尼盾(相當於港幣1.008億元)及罰款1,838.344億印尼盾(相當於港幣1.008億元)所支付的款項經已退還及收訖。

綜合財務報表附註

2021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

(iv) 遞延所得稅

遞延所得稅項負債乃按所有應課稅臨時差額全數計提撥備，而遞延所得稅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益及現行審慎及可行的稅務規劃策略。倘本集團有關預測未來應課稅收益及現有稅務策略所帶來的利益的估計出現任何變動，或修訂現行稅務法規會影響本集團日後動用結轉營業虧損淨額的稅務利益的時間或能力範疇，將會對錄得的遞延所得稅資產淨值及所得稅作出調整。於2021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))。

(v) 非金融資產的減值

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

- 物業、設備及器材；
- 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，減值虧損會在損益表內確認。

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

3. 關鍵會計估算及判斷 — 續

(v) 非金融資產的減值 — 續

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

截至2020年12月31日止年度，日本的酒店業務分類的物業、設備及器材已確認減值撥備港幣2.29億元。截至2021年12月31日止年度，概無確認減值撥備。

4. 收入

收入包括就下列業務已確認的收入：

港幣百萬元	2021年	2020年
日本的四季康樂業務	37	88
印尼的物業投資	248	240
泰國的物業發展及高爾夫球業務	10	—
日本的物業發展	42	1,364
日本的酒店業務	74	84
香港的物業及設施管理	30	29
其他業務	26	38
	467	1,843

綜合財務報表附註

2021年12月31日(除另有說明外，數額均以港幣表示)

4. 收入 — 續

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	2021年	2020年
納入年初合約負債的已確認收入	12	362

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	2021年	2020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	56	54

管理層預計，截至2021年12月31日分配至未履行合約的交易價格港幣4,000萬元及港幣1,600萬元將分別於2022年及2023年確認為收入。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2021年12月31日，本集團概無就獲取物業銷售合約所產生的成本確認任何資產(2020年：無)，並於「預付款項、按金及其他應收款項」內呈列。於2020年，本集團將該資產中的港幣1,700萬元按與相關收入一致的確認模式從綜合全面收益表扣除。

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收入及資料分析載列如下：

a. 業務分類

港幣百萬元	收入(附註i)				業績				其他資料					
	來自外來		分類間		應呈報分類		除稅前		增加非流動		折舊		減值虧損	
	客戶收入		收入	收入	收入	收入	分類業績	分類資產	分類資產	分類資產	2021年	2020年	2021年	2020年
	2021年	2020年	2021年	2020年	2021年	2020年	2021年	2020年	2021年	2020年	2021年	2020年	2021年	2020年
日本的四季康樂業務	37	88	—	—	37	88	(63)	(18)	209	123	(23)	(17)	—	—
印尼的物業投資	248	240	—	—	248	240	139	119	1	13	(8)	(8)	—	—
泰國的物業發展及 高爾夫球業務	10	—	—	—	10	—	(38)	(21)	12	81	(11)	(4)	—	—
日本的物業發展	42	1,364	—	—	42	1,364	(8)	62	31	38	(7)	(7)	—	—
日本的酒店業務	74	84	—	2	74	86	(244)	(480)	3	9	(126)	(144)	—	(229)
香港的物業及設施管理	30	29	—	—	30	29	6	6	—	—	—	—	—	—
香港的物業發展	—	—	—	—	—	—	(3)	(17)	92	55	—	—	—	—
其他業務(附註ii)	26	38	2	2	28	40	(4)	(2)	—	4	(35)	(55)	—	—
抵銷項目	—	—	(2)	(4)	(2)	(4)	—	—	—	—	—	—	—	—
應呈報分類總計	467	1,843	—	—	467	1,843	(215)	(351)	348	323	(210)	(235)	—	(229)
未分配	—	—	—	—	—	—	(568)	(348)	—	4	—	—	—	—
綜合	467	1,843	—	—	467	1,843	(783)	(699)	348	327	(210)	(235)	—	(229)

綜合財務報表附註

2021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

a. 業務分類 — 續

港幣百萬元 於12月31日	資產		負債	
	2021年	2020年	2021年	2020年
日本的四季康樂業務	767	651	48	75
日本的物業發展	736	1,032	149	285
日本的酒店業務	1,941	2,344	763	853
印尼的物業投資	4,425	4,428	286	333
泰國的物業發展及高爾夫球業務	982	1,048	66	65
香港的物業及設施管理	26	22	2	3
香港的物業發展	2,457	2,342	818	809
其他業務(附註ii)	89	93	18	18
應呈報分類總計	11,423	11,960	2,150	2,441
未分配	3,623	1,033	10,352	7,205
綜合	15,046	12,993	12,502	9,646

(i) 截至2021年及2020年12月31日止年度，收入確認時間如下：

港幣百萬元	2021年	2020年
外來客戶合約收入：		
確認收入的時間		
— 於單一時間點	93	1,416
— 隨時間	196	252
其他來源的外來收入：		
— 租金收入	178	175
	467	1,843

(ii) 低於HKFRS 8「經營分類」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。

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、按公平價值計入損益賬的金融資產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、按公平價值計入損益賬的金融資產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	
	2021年	2020年	2021年	2020年
日本	177	1,569	3,025	3,240
香港(常駐地)	32	34	2,447	2,328
泰國	10	—	754	835
印尼	248	240	3,966	3,991
	467	1,843	10,192	10,394

6. 其他虧損

截至2020年12月31日止年度，其他虧損指物業、設備及器材之減值撥備港幣2.29億元(附註15)。

綜合財務報表附註

2021年12月31日(除另有說明外，數額均以港幣表示)

7. 融資成本

港幣百萬元	2021年	2020年
利息開支：		
— 銀行借款	49	68
— 擔保票據(附註22(a)及附註22(b))	366	279
— 租賃負債	1	1
— 其他融資成本	3	3
— 贖回擔保票據的虧損(附註22(a))	60	—
— 擔保票據的匯兌虧損/(收益)	47	(25)
	526	326
減：		
— 撥充發展中物業作資本的利息開支	(87)	(62)
— 撥充物業、設備及器材作資本的利息開支	(7)	(18)
	432	246

於2021年，撥充資本的借貸成本按本集團借貸的加權平均年利率4.17厘計算(2020年：4.17厘)。

8. 除稅前虧損

除稅前虧損經扣除／(計入)以下項目後列賬：

港幣百萬元	2021年	2020年
已售出物業的成本	44	1,253
已售出存貨的成本	7	6
物業、設備及器材的折舊	175	188
使用權資產的折舊		
— 物業	34	46
— 器材及其他	1	1
出售物業、設備及器材的虧損	6	2
投資物業的開支	54	54
員工成本(附註i)，撥入以下項目：		
— 營銷成本	55	61
— 一般及行政開支	188	201
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	5	5
股份報酬開支	—	3
核數師酬金		
— 審計服務	4	4
— 非審計服務	1	1
匯兌收益淨額	(2)	(33)
可變租賃付款開支	12	9
短期租賃開支	2	2

(i) 截至2021年12月31日止年度，本集團收到政府津貼，以紓緩新冠狀病毒疫情對本集團造成的經濟壓力，當中港幣900萬元(2020年：港幣900萬元)及港幣100萬元(2020年：港幣600萬元)分別已於本集團營銷成本以及一般及行政開支中的員工成本扣除。

綜合財務報表附註

2021年12月31日(除另有說明外，數額均以港幣表示)

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	2021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	—	—	—	—	—	—	—
許漢卿(附註iii)	—	—	—	—	—	—	—
林裕兒	—	8,657	7,500	4,112	70	1,039	21,378
非執行董事							
盛智文博士 · GBM · GBS · JP	180	—	—	—	—	—	180
李智康	4,000	—	—	—	152	—	4,152
獨立非執行董事							
張昀	240	—	—	—	—	—	240
王子漸教授 · SBS · JP	240	—	—	—	—	—	240
馮文石博士	240	—	—	—	—	—	240
	4,900	8,657	7,500	4,112	222	1,039	26,430

9. 董事酬金 — 續

港幣千元	2020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	—	—	—	—	—	—	—
陳進思(附註iv)	—	608	—	261	2	91	962
許漢卿	—	—	—	—	—	—	—
林裕兒	—	8,415	5,519	4,008	60	1,010	19,012
非執行董事							
盛智文博士 · GBM · GBS · JP	180	—	—	—	—	—	180
李智康	4,000	—	—	—	141	—	4,141
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	240	—	—	—	—	—	240
	4,900	9,023	5,519	4,269	203	1,101	25,015

綜合財務報表附註

2021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

- (i) 指於2021年支付的有關2020年花紅。
- (ii) 實物利益主要包括醫療保險費用。
- (iii) 許漢卿女士已辭任本公司執行董事之職務，自2021年12月29日起生效。
- (iv) 陳進思先生已退任本公司執行董事之職務，自2020年2月11日起生效。
- (v) 於2021年，概無董事提出放棄基本薪金及房屋福利(2020年：無)。
- (vi) 截至2021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(2020年：無)。
- (vii) 截至2021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(2020年：無)。
- (viii) 除董事會報告書所披露者外，截至2021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(2020年：無)。
- (ix) 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2021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(2020年：無)。

10. 五位最高薪僱員

- a. 於本集團五位最高薪人士中，其中一位(2020年：一位)為董事，其酬金詳情載於附註9。其餘四位最高薪個別人士(2020年：四位)的酬金詳情如下：

港幣百萬元	2021年	2020年
薪金及其他短期僱員福利	19	19
花紅(附註i)	15	10
退休金計劃供款	2	2
股份報酬開支	—	2
	36	33

(i) 花紅於支付年度列支。

- b. 其餘四位個別人士(2020年：四位)的酬金介乎以下酬金範圍：

	個別人士人數	
	2021年	2020年
港幣3,000,001元 — 港幣3,500,000元	—	1
港幣3,500,001元 — 港幣4,000,000元	1	—
港幣4,000,001元 — 港幣4,500,000元	—	1
港幣5,000,001元 — 港幣5,500,000元	1	1
港幣6,000,001元 — 港幣6,500,000元	1	—
港幣20,000,001元 — 港幣20,500,000元	1	1
	4	4

綜合財務報表附註

2021年12月31日(除另有說明外，數額均以港幣表示)

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(2020年：百分之十六點五)計提撥備。

香港以外主要位於日本、印尼及泰國的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	2021年	2020年
香港利得稅		
— 現年度撥備	1	1
香港以外所得稅		
— 現年度撥備	52	54
遞延所得稅(附註29)	(11)	(5)
	42	50

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	2021年	2020年
除稅前虧損	(783)	(699)
按適用稅率百分之十六點五(2020年：百分之十六點五)計算的除稅前虧損名義稅項	(129)	(115)
海外經營附屬公司不同稅率的影響	(13)	(16)
毋須課稅收益的稅項影響	(14)	(21)
不可扣稅開支的稅項影響	129	146
並無確認遞延所得稅資產的稅項虧損	66	43
動用過往尚未確認的稅項虧損	(4)	(3)
預扣稅	2	22
其他	5	(6)
所得稅	42	50

12. 股息

港幣百萬元	2021年	2020年
末期股息	—	—

2021年及2020年年度並無派發末期股息。

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：

	2021年	2020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	(825)	(749)
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	1,944,373,942	1,587,296,022

本公司截至2021年12月31日止年度的股份加權平均數已予調整，以反映於2021年3月24日進行供股的影響(附註25(d))。

根據適用的平邊契據條款，紅利可換股票據授予持有人的經濟利益與紅利股份所附者相同。於2020年9月29日，換股價為每股港幣0.50元總價值港幣592,533,333.20元的紅利可換股票據已轉換為1,185,066,666股本公司股份。

於2021年12月31日，總價值為港幣592,552,133.20元(2020年：港幣592,552,133.20元)的紅利可換股票據已轉換為1,185,104,266股(2020年：1,185,104,266股)本公司股份。換股價為每股港幣0.50元總價值港幣20,021.20元(2020年：港幣20,021.20元)的未兌換紅利可換股票據可兌換為40,042股(2020年：40,042股)，已計入用以計算分別截至2021年12月31日及2020年12月31日止年度每股基本虧損的普通股加權平均數。

綜合財務報表附註

2021年12月31日(除另有說明外，數額均以港幣表示)

14. 投資物業

港幣百萬元	2021年	2020年
於1月1日	3,699	3,762
添置	1	12
匯兌差額	7	(75)
於12月31日	3,707	3,699

於2021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2.04億元及港幣2,000萬元(2020年：港幣2.22億元及港幣2,100萬元)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」。

a. 以下表格是按公平價值列賬的投資物業分析。其不同級別的定義如下：

- 相同資產在活躍市場上的報價(未經調整)(級別1)
- 除報價外，可直接觀察的參數(即價格)或間接觀察的參數(即由價格衍生者)(級別2)
- 並非基於可觀察市場數據的資產參數(級別3)

港幣百萬元	於2021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	—	—	3,651
— 香港	—	—	56

14. 投資物業 — 續

港幣百萬元	於2020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	—	—	3,643
— 香港	—	—	56

截至2021年12月31日及2020年12月31日止年度，不同級別之間概無任何轉移。

級別3公平價值計量資料

投資物業	估值方法	於2021年12月31日	
		重大不可觀察參數	比率
— 印尼	收入法	資本化率 市場月租金總額： 辦公室 370,000印尼盾／平方米 至478,000印尼盾／平方米 零售 330,000印尼盾／平方米 至607,000印尼盾／平方米	7%
— 香港	收入法	資本化率 市場月租金總額 港幣10元／平方呎	4.5%

綜合財務報表附註

2021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

投資物業	估值方法	於2020年12月31日	
		重大不可觀察參數	比率
— 印尼	收入法	資本化率	7%
		市場月租金總額：	
		辦公室	370,000印尼盾／平方米 至478,000印尼盾／平方米
		零售	330,000印尼盾／平方米 至607,000印尼盾／平方米
— 香港	收入法	資本化率	4.5%
		市場月租金總額	港幣10元／平方呎

截至2021年12月31日及2020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入法釐定。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狀的情況下，使用收入法對2021年12月31日及2020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	2021年	2020年
於印尼持有		
中期租約(10至50年)	3,651	3,643
於香港持有		
長期租約(超過50年)	56	56
	3,707	3,699

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2020年1月1日					
成本	272	2,576	442	349	3,639
減：累計折舊及減值	—	(54)	(193)	—	(247)
賬面淨額	272	2,522	249	349	3,392
於2020年1月1日的賬面淨額					
添置	—	17	18	182	217
於完成時轉撥	—	77	133	(210)	—
減值撥備(附註6)	—	(221)	(8)	—	(229)
折舊	—	(115)	(73)	—	(188)
出售	—	—	(2)	—	(2)
匯兌差額	4	112	12	19	147
於2020年12月31日的賬面淨額	276	2,392	329	340	3,337
於2020年12月31日					
成本	276	2,558	579	340	3,753
減：累計折舊及減值	—	(166)	(250)	—	(416)
賬面淨額	276	2,392	329	340	3,337
於2021年1月1日的賬面淨額					
添置	5	5	12	201	223
於完成時轉撥	—	226	118	(344)	—
折舊	—	(111)	(64)	—	(175)
出售	—	(2)	(6)	—	(8)
匯兌差額	(25)	(217)	(26)	(42)	(310)
於2021年12月31日的賬面淨額	256	2,293	363	155	3,067
於2021年12月31日					
成本	256	2,549	663	155	3,623
減：累計折舊及減值	—	(256)	(300)	—	(556)
賬面淨額	256	2,293	363	155	3,067

綜合財務報表附註

2021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 — 續

本集團於日本北海道擁有兩間酒店。於2021年12月31日，計入物業、設備及器材的酒店物業賬面值為港幣18.77億元(2020年：港幣22.02億元)。

由於新冠狀病毒疫情帶來的旅遊限制導致全球經濟放緩，本集團的酒店業務於截至2021年及2020年12月31日止年度產生虧損。管理層將各酒店視為單獨的現金產生單位(「現金產生單位」)，並於存在減值跡象時進行減值評估，以釐定酒店物業的可收回金額。

於截至2021年12月止年度，本集團認為無需就酒店物業的減值虧損作出進一步撥備或撥回撥備。於截至2020年12月31日止年度，本集團管理層透過計算物業的使用價值評估二世古花園柏悅酒店的可收回金額，因而確認減值虧損港幣2.29億元。本集團管理層根據過往表現以及對市場發展的預期釐定預測收入。現金流預測所用的主要假設及估計包括平均入住率介乎29%至47%、每日平均房價介乎74,000日圓至115,000日圓、稅後貼現率7%及資本化率4%以反映相關業務的特定風險。

16. 使用權資產

港幣百萬元	2021年	2020年
物業	54	29
器材及其他	1	1
	55	30

本集團租賃各類物業、器材及車輛。租賃合約通常訂有1至5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2021年12月31日止年度，添置使用權資產港幣6,100萬元(2020年：無)。

截至2021年12月31日止年度，租賃之現金流出總額為港幣3,500萬元(2020年：港幣4,600萬元)。

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	2021年	2020年
於1月1日	624	1,712
添置	133	57
於收益表扣除	(41)	(1,158)
於發展中物業與持作發展物業間轉撥	2,272	—
匯兌差額	(56)	13
於12月31日	2,932	624
減：發展中物業分類為非流動資產	(2,672)	(345)
發展中／持作出售物業分類為流動資產	260	279

- (i) 於2021年12月31日，分類為非流動資產的發展中物業包括於香港的一項物業港幣23.21億元及一家間接全資附屬公司所持有位於日本的發展中永久業權土地港幣3.51億元。截至2021年12月31日止年度，位於香港賬面值為港幣22.72億元的一處物業已自持作發展物業轉撥至發展中物業。管理層已就包括於發展中物業的日本發展項目及香港發展項目於2021年12月31日的可變現淨值進行評估。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有關發展項目未來估計可變現淨值的改變。
- (ii) 於2021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9,400萬元(2020年12月31日：港幣1.35億元)，以及泰國的在建工程第一階段發展項目港幣1.66億元(2020年12月31日：港幣1.44億元)。

綜合財務報表附註

2021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	2021年	2020年
於1月1日	2,712	2,653
添置	43	59
於持作發展物業與發展中物業間轉撥	(2,272)	—
匯兌差額	(46)	—
於12月31日	437	2,712

於2021年12月31日的持作發展物業指位於泰國的永久業權土地。本集團有意持有該土地作為未來發展物業。

於2021年12月31日，位於泰國的永久業權土地賬面值港幣4.37億元(2020年12月31日：港幣4.83億元)已於綜合財務狀況表列作為持作發展物業。

管理層已就包括於持作發展物業項下的泰國土地於2021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。

截至2021年12月31日止年度，位於香港賬面值為港幣22.72億元的一處物業已自持作發展物業轉撥至發展中物業。

18. 商譽

港幣百萬元	2021年	2020年
成本：		
於1月1日	101	101
匯兌差額	(1)	—
於12月31日	100	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	4	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	2021年	2020年
其他業務 — 物業管理	3	3
其他業務 — 洗衣服務	1	2
於12月31日	4	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2021年12月31日有關該等業務的商譽並無減值(2020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	2021年	2020年
香港上市股本證券	1	3
5.125厘擔保票據的提前贖回權	7	—
減：分類為流動資產的款項	—	(2)
	8	1

綜合財務報表附註

2021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

- a. 下表僅載列於截至2021年及2020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
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 ¹	香港	物業發展及投資	港幣500,000元	—	50%
Harmony TMK	日本	物業發展	16,395,000,000日圓 (345,000,000日圓 指定股本 及16,050,000,000日圓 優先股本)	—	100%
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%

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
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 ¹	香港	物業發展及投資	港幣2元	—	50%
Million Basis Property Limited ¹	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%
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%

綜合財務報表附註

2021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
Phang-nga Leisure Limited	泰國	持有物業及租賃	2,000,000泰銖	—	93.23%
Phang-nga Paradise Limited	泰國	持有物業及租賃	2,000,000泰銖	—	93.23%
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 ¹	英屬維爾京群島／香港	物業發展及投資	1美元	—	50%

附註：

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

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。

於2021年12月31日及2020年12月31日之綜合財務狀況表的概要如下：

港幣百萬元	Silvery Sky集團	
	2021年	2020年
非流動資產	2,148	2,080
流動資產	134	129
總資產	2,282	2,209
非流動負債	(814)	—
流動負債	(1,617)	(2,350)
總負債	(2,431)	(2,350)
淨負債	(149)	(141)

截至2021年12月31日及2020年12月31日止年度之綜合財務資料的概要如下：

港幣百萬元	Silvery Sky集團	
	2021年	2020年
除所得稅前虧損	(3)	(23)
所得稅	—	—
年內虧損	(3)	(23)

綜合財務報表附註

2021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 — 續

截至2021年12月31日及2020年12月31日止年度之綜合現金流量的概要如下：

港幣百萬元	Silvery Sky集團	
	2021年	2020年
經營業務所(動用)／產生的現金淨額	(18)	29
投資活動所動用的現金淨額	—	(39)
融資活動所產生的現金淨額	18	9
現金及現金等值項目減少淨額	—	(1)
於1月1日之現金及現金等值項目	2	3
於12月31日之現金及現金等值項目	2	2

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2021年12月31日，代管人賬戶持有的銷售所得款項為港幣5.04億元(2020年12月31日：港幣5.04億元)，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2021年12月31日以特定銀行賬戶持有為數約港幣1.01億元(2020年12月31日：港幣1.02億元)的受限制現金結餘。有關資金的用途已於數碼港計劃協議中訂明。

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1,800萬元(2020年12月31日：港幣1,100萬元)(附註22(c)、(d)及(f))。

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	2021年	2020年
1至30日	33	23
31至90日	1	4
	34	27

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2021年12月31日，港幣3,400萬元(2020年12月31日：港幣2,700萬元)的應收貿易賬款承受信貸風險。於2021年12月31日，概無應收貿易賬款已減值(2020年12月31日：無)，亦無作出任何撥備(2020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2021年12月31日，概無應收貿易賬款逾期但並無減值(2020年12月31日：無)。

(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	2021年	2020年
港幣	1	2
日圓	24	15
印尼盾	9	10
	34	27

綜合財務報表附註

2021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

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	2021年	2020年
1至30日	15	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	2021年	2020年
須於以下期間內償還的借款		
— 不超過一年	2,427	818
— 超過一年，但不超過兩年	684	5,421
— 超過兩年，但不超過五年	8,196	1,932
— 超過五年	—	32
	11,307	8,203
即：		
擔保票據(附註a及b)	8,584	5,410
銀行借款(附註c、d、e及f)	2,723	2,793
	11,307	8,203
有抵押	2,723	2,793
無抵押	8,584	5,410

22. 借款 — 續

- a. 於2017年3月9日及2019年10月3日，本公司之間接全資附屬公司PCPD Capital Limited（「PCPD Capital」）發行於2022年到期本金金額分別為5.70億美元及1.30億美元息率為4.75厘的擔保票據（「票據」），該等票據於新加坡證券交易所有限公司上市。該等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等責任享有同等地位。於2021年6月7日，本公司宣佈邀請票據持有人提呈所持有的任何或所有票據以供本公司現金購買（「收購要約」）。於2021年6月18日，本公司完成收購要約的結算，獲接納購買及註銷的票據本金總額約為3.84億美元及因贖回導致損失港幣6,000萬元。於2021年10月及2021年12月，本公司回購及註銷的票據本金總額為900萬美元。於2021年12月31日，本金總額約為3.07億美元的票據仍未贖回。
- b. 於2021年6月18日，PCPD Capital發行於2026年到期本金總額為8.00億美元息率為5.125厘的新擔保票據（「新票據」），該等新票據於新加坡證券交易所有限公司上市。提前贖回及回購權的估計公平價值確認為按公平價值計入損益賬的金融資產（附註19）。新票據由本公司不可撤回及無條件擔保。新票據彼此之間及與PCPD Capital及本公司的所有其他現有及未來無抵押及非次等責任享有同等地位。
- c. 於2017年6月9日，本公司旗下一家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（「2026年日圓融資」）。2026年日圓融資的到期日為2026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。截至2021年12月31日，本集團並無違反有關契約。於2021年12月31日，該借款的賬面值為未償還本金額7.50億日圓（相當於港幣5,100萬元）（2020年12月31日：12億日圓），扣除遞延安排費用2,200萬日圓（相當於港幣200萬元）（2020年12月31日：2,900萬日圓）。
- d. 於2018年3月19日，本公司旗下一家間接非全資附屬公司訂立一項貸款協議，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。於2020年3月20日，該貸款的到期日延長至2021年3月（「2021年港幣貸款」）。於2021年4月，2021年港幣貸款已悉數償還，而且本公司旗下一家間接全資附屬公司訂立一份新的項目開發貸款融資，據此，貸款人同意提供總金額不超過港幣13.82億元的定期貸款融資（「2026年港幣貸款」）。2026年港幣貸款的到期日為2026年4月13日或建築事務監督發出香港發展項目入伙紙後12個月（以較早者為準）。2026年港幣貸款以若干間接非全資附屬公司的若干土地及物業、銀行賬戶、股份以及其他資產作抵押。本公司及該間接非全資附屬公司須遵守若干財務比率契約，此等契約乃一般財務機構借貸安排中常見的契約。截至2021年12月31日，本集團獲貸款人豁免遵守若干契約，且並無違反有關契約。若干財務契約的修訂（自2022年1月1日起生效）現已進入最後階段，即將與貸款人達成協議。於2021年12月31日，2026年港幣貸款的賬面值為未償還本金額港幣8.27億元，扣除遞延貸款安排費用港幣1,300萬元。

綜合財務報表附註

2021年12月31日(除另有說明外，數額均以港幣表示)

22. 借款 — 續

- e. 於2018年3月29日，本公司旗下一家間接全資附屬公司(「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)。於2020年2月，借款人已悉數償還2021年日圓融資。2023年日圓融資由借款人及本公司旗下一家間接全資附屬公司(「酒店運營公司」)以若干土地及物業以及普通及／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比率契約，此等契約乃一般財務機構借貸安排中常見的契約。截至2021年12月31日，本集團並無違反有關契約，而2023年日圓融資的賬面值為未償還本金額100億日圓(相當於港幣6.79億元)(2020年12月31日：100億日圓)，扣除遞延貸款安排費用7,000萬日圓(相當於港幣500萬元)(2020年12月31日：1.24億日圓)。
- f. 於2019年6月11日，本公司旗下一家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均須遵守若干財務比率契約，此等契約乃一般財務機構借貸安排中常見的契約。截至2021年12月31日，本集團獲貸款人豁免遵守若干契約，且並無違反有關契約。若干財務契約的修訂(自2022年1月1日起生效)現已進入最後階段，即將與貸款人達成協議。於2021年12月31日，該借款的賬面值為未償還本金額港幣11.70億元(2020年12月31日：港幣11.70億元)，扣除遞延貸款安排費用港幣800萬元(2020年12月31日：港幣1,100萬元)。

23. 遞延收入及合約負債

港幣百萬元	2021年	2020年
遞延收入		
投資物業的租金收入	56	91
減：分類為非流動負債的款項	[16]	[34]
	40	57
合約負債：		
出售物業的已收訂金及其他預收收入	38	33
分類為流動負債的遞延收入及合約負債	78	90

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2021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3.34億元（2020年12月31日：港幣3.30億元）。

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2020年1月1日的普通股	402,189,313	2,846
因行使紅利可換股票據而發行的股份(附註c)	1,185,066,666	592
於2020年12月31日的普通股	1,587,255,979	3,438
根據供股發行的股份(附註d)	450,980,764	364
於2021年12月31日的普通股	2,038,236,743	3,802

- 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。

綜合財務報表附註

2021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 — 續

b. 下表載列本公司的股本變動：

	本公司 股份數目	面值 港幣百萬元
法定：		
於2020年12月31日及2021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2020年1月1日每股面值港幣0.50元的普通股	402,189,313	201
因行使紅利可換股票據而發行的股份(附註c)	1,185,066,666	592
於2021年1月1日每股面值港幣0.50元的普通股	1,587,255,979	793
根據供股發行的股份(附註d)	450,980,764	226
於2021年12月31日每股面值港幣0.50元的普通股	2,038,236,743	1,019

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。於2020年9月29日，換股價為每股港幣0.50元總價值港幣592,533,333.20元的紅利可換股票據已轉換為1,185,066,666股本公司股份。

截至2021年12月31日，餘下總價值港幣20,021.20元的紅利可換股票據並未上市及不可贖回，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。紅利可換股票據轉換後，等值金額已轉換為已發行股本。

25. 已發行權益 — 續

- d. 於2021年3月24日，本公司完成一次供股，按合資格股東於2021年2月25日每持有兩股本公司現有普通股獲配發一股供股股份的基準以每股供股股份港幣0.82元的認購價發行450,980,764股供股股份。供股所得款項淨額扣除直接應佔成本後約為港幣3.64億元。供股之詳情於本公司日期為2021年2月26日的供股章程以及日期為2020年12月31日及2021年3月23日的公告內披露。年內發行的所有新股份在各方面與現有股份享有同等地位。

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。

綜合財務報表附註

2021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

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2021年12月31日及2020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2021年12月31日及2020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(v)(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	
	2021年	2020年
於1月1日	116,697	686,792
信託人於2021年按電訊盈科股份平均市價每股港幣4.39元從市場購買	277,000	—
已歸屬	(254,536)	(570,095)
於12月31日	139,161	116,697

	香港電訊股份合訂單位數目	
	2021年	2020年
於1月1日	152,026	299,956
信託人於2020年按香港電訊股份合訂單位平均市價每個單位港幣10.83元從市場購買	—	107,000
已歸屬	(97,896)	(254,930)
於12月31日	54,130	152,026

綜合財務報表附註

2021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

	2021年		2020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	4.67	392,836	4.69	686,331
已獎勵(附註iii)	4.53	275,362	4.64	276,600
已歸屬	4.69	(254,536)	4.68	(570,095)
已沒收	4.57	(413,662)	—	—
於12月31日(附註ii)		—	4.67	392,836

	2021年		2020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	12.01	151,042	10.67	299,679
已獎勵(附註iii)	11.86	110,790	11.86	106,293
已歸屬	12.10	(97,896)	10.37	(254,930)
已沒收	11.32	(163,936)	—	—
於12月31日(附註ii)		—	12.01	151,042

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	
			2021年	2020年
2019年4月17日	2019年4月17日至2021年4月17日	4.74	—	116,236
2020年4月16日	2020年4月16日至2021年4月16日	4.64	—	138,300
2020年4月16日	2020年4月16日至2022年4月16日	4.64	—	138,300
			—	392,836

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	
			2021年	2020年
2019年4月17日	2019年4月17日至2021年4月17日	12.38	—	44,749
2020年4月16日	2020年4月16日至2021年4月16日	11.86	—	53,147
2020年4月16日	2020年4月16日至2022年4月16日	11.86	—	53,146
			—	151,042

於2021年12月31日概無尚未歸屬的電訊盈科股份及香港電訊股份合訂單位。

綜合財務報表附註

2021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	
			2021年	2020年
2020年4月16日	2020年4月16日至2021年4月16日	4.64	—	138,300
2020年4月16日	2020年4月16日至2022年4月16日	4.64	—	138,300
2021年4月16日	2021年4月16日至2022年4月16日	4.53	137,681	—
2021年4月16日	2021年4月16日至2023年4月16日	4.53	137,681	—
			275,362	276,600

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	
			2021年	2020年
2020年4月16日	2020年4月16日至2021年4月16日	11.86	—	53,147
2020年4月16日	2020年4月16日至2022年4月16日	11.86	—	53,146
2021年4月16日	2021年4月16日至2022年4月16日	11.06	55,395	—
2021年4月16日	2021年4月16日至2023年4月16日	11.06	55,395	—
			110,790	106,293

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間間接全資附屬公司(「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2021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(2020年12月31日：零)。截至2021年12月31日，概無發行任何支援商股份。

綜合財務報表附註

2021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2021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(2020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	2021年	2020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	1
現金及現金等值項目		1	—
應收附屬公司的欠款		7,026	7,040
		7,028	7,041
流動負債			
應計款項及其他應付賬款		1	1
應付附屬公司的欠款		4,337	4,703
		4,338	4,704
流動資產淨值		2,690	2,337
總資產減流動負債		5,560	5,207
資產淨值		5,560	5,207
資本及儲備			
股本	25(b)	1,019	793
儲備	28(b)	4,541	4,414
		5,560	5,207

李澤楷
董事

林裕兒
董事

綜合財務報表附註

2021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	2021年			總額
		資本 贖回儲備	可換股 票據儲備	保留盈利	
於2021年1月1日的結餘	2,447	1	—	1,966	4,414
年內全面總虧損	—	—	—	(11)	(11)
根據供股發行的股份(附註25)	138	—	—	—	138
於2021年12月31日的結餘	2,585	1	—	1,955	4,541

港幣百萬元	股份溢價	2020年			總額
		資本 贖回儲備	可換股 票據儲備	保留盈利	
於2020年1月1日的結餘	2,447	1	592	1,976	5,016
年內全面總虧損	—	—	—	(10)	(10)
因轉換紅利可換股票據而發行新股(附註25)	—	—	(592)	—	(592)
於2020年12月31日的結餘	2,447	1	—	1,966	4,414

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2020年1月1日	3	6	35	44
計入綜合全面收益表	—	—	(5)	(5)
於2020年12月31日	3	6	30	39
於2021年1月1日	3	6	30	39
計入綜合全面收益表	—	—	(11)	(11)
於2021年12月31日	3	6	19	28

於2021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(2020年12月31日：無)。於2021年12月31日，並無遞延稅項負債(2020年：港幣1,400萬元)於附屬公司的未分配溢利內確認。

- b. 於2021年12月31日為數港幣2,800萬元(2020年12月31日：港幣3,900萬元)的遞延所得稅負債預期於超過12個月後收回。
- c. 於2021年12月31日，本集團有未確認估計稅務虧損港幣11.70億元(2020年12月31日：港幣8.43億元)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7.88億元(2020年12月31日：港幣4.41億元)將自2021年12月31日起一至九年(2020年12月31日：一至九年)內到期，餘下港幣3.82億元(2020年12月31日：港幣4.02億元)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

2021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	2021年	2020年
除稅前虧損	(783)	(699)
調整：		
— 利息收益	(7)	(9)
— 融資成本	432	246
— 物業、設備及器材的折舊	175	188
— 使用權資產的折舊	35	47
— 物業、設備及器材減值撥備	—	229
— 出售物業、設備及器材的虧損	6	2
營運資金變動前的營業(虧損)/溢利	(142)	4
經營資產(增加)/減少：		
— 發展中/持作出售物業	(37)	1,114
— 持作發展物業	(11)	(10)
— 按公平價值計入損益賬的金融資產	1	3
— 非流動預付款項及其他應收款項	15	24
— 存貨	(1)	(7)
— 預付款項、按金及其他流動資產	5	302
— 以代管人賬戶持有的銷售所得款項	—	2
— 受限制現金	1	(4)
— 應收貿易賬款淨額	(7)	(4)
— 應收關聯公司的欠款	2	—
經營負債(減少)/增加：		
— 應付貿易賬款、應計款項及其他應付賬款	(178)	(408)
— 遞延收入及合約負債	11	(335)
— 根據數碼港計劃協議應付特區政府的款項	4	5
— 其他非流動應付款項	(2)	(2)
營運所(動用)/產生的現金	(339)	684
已收利息	5	10
已付稅項		
— 在香港	(2)	—
— 在香港以外	(56)	(48)
經營業務所(動用)/產生的現金淨額	(392)	646

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	2021年					總額
	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		
於2021年1月1日	(11)	81	34	8,203	8,307	
融資活動現金流量						
發行5.125厘擔保票據所得款項淨額	—	—	—	6,155	6,155	
借款所得款項淨額	—	—	—	836	836	
支付贖回4.75厘擔保票據的款項	—	—	—	(3,035)	(3,035)	
償還銀行借款	—	—	—	(840)	(840)	
支付借款成本	—	(424)	—	—	(424)	
支付租賃負債款項(包括利息)	—	—	(35)	—	(35)	
支付回購4.75厘擔保票據的款項	—	—	—	(71)	(71)	
受限制現金增加	(7)	—	—	—	(7)	
融資活動現金流量	(7)	(424)	(35)	3,045	2,579	
非現金變動	—	390	60	59	509	
於2021年12月31日	(18)	47	59	11,307	11,395	

綜合財務報表附註

2021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 — 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 — 續

港幣百萬元	2020年				總額
	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	
於2020年1月1日	(496)	92	78	8,900	8,574
融資活動現金流量					
支付修改擔保票據的款項	—	—	—	(20)	(20)
償還銀行借款	—	—	—	(719)	(719)
支付借款成本	—	(323)	—	—	(323)
支付租賃負債款項(包括利息)	—	—	(46)	—	(46)
受限制現金減少	485	—	—	—	485
融資活動現金流量	485	(323)	(46)	(739)	(623)
非現金變動	—	312	2	42	356
於2020年12月31日	(11)	81	34	8,203	8,307

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	2021年	2020年
已訂約但未撥備		
物業發展項目	45	106
投資物業	3	6
物業、設備及器材	62	290
	110	402

31. 承擔 — 續

b. 短期租賃

於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	2021年	2020年
土地及樓宇	1	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	2021年	2020年
一年內	176	178
一年至兩年	160	167
兩年至三年	86	146
三年至四年	63	74
四年至五年	63	52
五年以上	76	117
	624	734

租賃的首次租期一般為一年至十年(2020年：一年至十年)，其中九項(2020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。

綜合財務報表附註

2021年12月31日(除另有說明外，數額均以港幣表示)

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日及2019年10月3日，本公司就PCPD Capital發行的本金額分別為5.70億美元及1.30億美元的票據授出以票據持有人為受益人的擔保。於2021年已贖回及回購部分票據，而本金總額約3.07億美元的票據仍未贖回。(附註22(a))。
- b. 於2018年3月29日，本公司授出以同意授予最高總額為100億日圓(2020年：100億日圓)定期貸款融資之貸款人為受益人的擔保(附註22(e))。
- c. 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(f))。
- d. 於2021年4月13日，本公司授出以同意授予最高總額為港幣13.82億元貸款融資之貸款人為受益人的擔保(附註22(d))。
- e. 於2021年6月18日，本公司就PCPD Capital發行的本金額為8.00億美元的新票據授出以票據持有人為受益人的擔保(附註22(b))。

33. 銀行信貸

於2021年12月31日，銀行信貸為港幣33.23億元(2020年12月31日：港幣28.17億元)，其中港幣5.72億元(2020年：無)尚未由本集團提取(附註22)。

為銀行信貸而抵押的擔保包括：

港幣百萬元	2021年	2020年
投資物業	3,651	3,643
物業、設備及器材	2,071	2,290
發展中／持作出售物業	2,321	—
持作發展物業	—	2,229
受限制現金	18	11
現金及現金等值項目	184	163
	8,245	8,336

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的稅務評估通知書（「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的增值稅（「土地增值稅」）抵扣款項，數額為1,838.344億印尼盾（約港幣1.008億元）。

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2017年進行稅務重新審核後，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1.008億元）及罰款1,838.344億印尼盾（約港幣1.008億元）。根據稅務評估通知書，納稅人須支付總額為3,676.688億印尼盾（約港幣2.016億元）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年評估，並於2019年9月向稅務法庭提出上訴。自2020年6月起，本集團一直有出席稅務法庭的聆訊，而裁決已於2021年12月21日公佈，本集團獲判勝訴。除非ITO就裁決後三個月內向最高法院申請覆核，否則該案件將被視為已結案。評估中要求的欠稅及罰款已於2018年8月提前支付，並已計入於2021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2021年12月31日，概無就增值稅結餘確認減值撥備。截至本財務報表日期，就欠稅1,838.344億印尼盾（約港幣1.008億元）及罰款1,838.344億印尼盾（約港幣1.008億元）所支付的款項經已退還及收訖。有關退款對收到退款的財務年度之綜合全面收益表並無影響。

綜合財務報表附註

2021年12月31日(除另有說明外，數額均以港幣表示)

35. 重大關聯方交易

除於此等綜合財務報表其他部分所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	2021年	2020年
銷售服務：		
辦公室租賃租金	2	2
設施及項目管理服務	8	10
辦公室租賃租金	13	15
其他服務	1	1
購入服務：		
企業服務	4	4
資訊科技及其他物流服務	3	3
保險	1	—
擔保票據的利息開支：		
— 主要股東	33	26

以上交易乃經本集團與關聯方磋商後在日常營業過程中進行。

b. 主要管理人員的報酬詳情

港幣百萬元	2021年	2020年
薪金及其他短期僱員福利	13	13
花紅	7	6
董事袍金	5	5
退休金計劃供款	1	1
	26	25

35. 重大關聯方交易 — 續

c. 因銷售服務而產生的年終結餘

港幣百萬元	2021年	2020年
應收關聯方的款項：		
— 同系附屬公司	—	1
— 關聯公司	5	6
	5	7

36. 財務風險管理

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

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

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。

綜合財務報表附註

2021年12月31日(除另有說明外，數額均以港幣表示)

36. 財務風險管理 — 續

a. 外匯風險

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	2021年 美元	2020年 美元
現金及現金等值項目及短期存款	2,761	725
擔保票據(包括利息)	(8,680)	(5,510)
	(5,919)	(4,785)

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。

36. 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2021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。2020年的分析乃按相同基準作出。

港幣百萬元	2021年		2020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	59	(1)	48	—
泰銖	—	(45)	—	(46)
日圓	(1)	(108)	(1)	(126)
印尼盾	—	(207)	—	(174)

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2021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三十六(2020年12月31日：百分之二十四)是來自三名客戶。

綜合財務報表附註

2021年12月31日(除另有說明外，數額均以港幣表示)

36. 財務風險管理 — 續

b. 信貸風險 — 續

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	2021年	2020年
Aa1	143	48
Aa2	—	48
Aa3	34	266
A1	821	677
A2	430	3
A3	1	5
Baa1	36	60
Baa2	11	12
未評級	40	83
	1,516	1,202

短期銀行存款

港幣百萬元	2021年	2020年
Aa1	429	—
A1	1,096	—
A2	148	—
A3	269	—
	1,942	—

受限制現金

港幣百萬元	2021年	2020年
Aa1	112	102
A1	7	11
	119	113

36. 財務風險管理 — 續

c. 流動資金風險

由於本集團基本業務的多變性質，審慎的流動資金風險管理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2021年12月31日						
應付貿易賬款	15	—	—	—	15	15
應計款項及其他應付賬款	473	—	—	—	473	473
根據數碼港計劃協議應付 特區政府的款項	334	—	—	—	334	334
短期借款(包括利息)	2,484	—	—	—	2,484	2,417
長期借款的流動部分(包括利息)	10	—	—	—	10	10
長期借款(包括利息)	356	1,028	8,248	—	9,632	8,880
租賃負債	25	22	13	—	60	59
其他非流動應付款項	—	4	—	178	182	177

綜合財務報表附註

2021年12月31日(除另有說明外，數額均以港幣表示)

36. 財務風險管理 — 續

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2020年12月31日						
應付貿易賬款	14	—	—	—	14	14
應計款項及其他應付賬款	713	—	—	—	713	713
根據數碼港計劃協議應付 特區政府的款項	330	—	—	—	330	330
短期借款(包括利息)	809	—	—	—	809	807
長期借款的流動部分(包括利息)	11	—	—	—	11	11
長期借款(包括利息)	207	5,597	1,984	35	7,823	7,385
租賃負債	27	3	4	—	34	34
其他非流動應付款項	—	6	—	178	184	178

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。

36. 財務風險管理 — 續

d. 利率風險 — 續

下表詳細說明本集團借款的利率狀況。

	2021年		2020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)	5.16%	8,584	4.96%	5,410
可變利率借款：				
銀行借款(附註22)	1.90%	2,723	1.75%	2,793
借款總額		11,307		8,203

倘可變利率借款的利率於2021年12月31日增加／減少50個基點(2020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發展中／持作出售物業、持作發展物業及物業、設備及器材，本集團截至2021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1,100萬元(2020年12月31日：港幣1,400萬元)，而本集團的稅後虧損將增加／減少約港幣1,100萬元(2020年12月31日：港幣1,400萬元)。

綜合財務報表附註

2021年12月31日(除另有說明外，數額均以港幣表示)

37. 資本管理

本集團管理資本的主要目標為保障本集團持續經營的能力，以使其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2021年及2020年12月31日的債務對經調整資金比率如下：

港幣百萬元	2021年	2020年
短期借款	2,417	807
長期借款的流動部分	10	11
長期借款	8,880	7,385
減：現金及現金等值項目	(1,516)	(1,202)
債務淨額	9,791	7,001
已發行權益	3,802	3,438
加：保留盈利	24	849
加：非控股權益	133	133
經調整資金	3,959	4,420
債務對經調整資金比率	247%	158%

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。

38. 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)。
- 除報價外，可直接觀察的參數(即價格)或間接觀察的參數(即由價格衍生者)(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	2021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	1	7	—	8

港幣百萬元	2020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	3	—	—	3

截至2021年12月31日及2020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

2021年12月31日(除另有說明外，數額均以港幣表示)

38. 公平價值估計 — 續

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2021年12月31日及2020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	2021年		2020年	
	賬面值	公平價值	賬面值	公平價值
擔保票據(附註22)	8,584	8,643	5,410	5,451

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。

(a) 級別1的金融工具

在活躍市場買賣的金融工具的公平價值按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。

(b) 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	2021年	2020年	2019年	2018年	2017年 (經重列)
按主要業務劃分的收入					
物業發展	51	1,364	618	—	—
酒店業務	74	84	2	—	—
物業投資	248	240	217	140	5
四季康樂業務	37	88	111	108	96
其他業務	57	67	67	52	63
	467	1,843	1,015	300	164
營業虧損					
營業虧損	(358)	(462)	(74)	(228)	(286)
融資成本淨額	(425)	(237)	(156)	(161)	(27)
除稅前虧損	(783)	(699)	(230)	(389)	(313)
所得稅	(42)	(50)	(65)	(48)	(26)
本公司股東應佔虧損	(825)	(749)	(295)	(437)	(339)

資產及負債，於12月31日

港幣百萬元	2021年	2020年	2019年	2018年	2017年 (經重列)
非流動資產總額	10,192	10,394	10,486	8,843	5,925
流動資產總額	4,854	2,599	4,683	2,729	4,469
流動負債總額	(3,363)	(2,003)	(3,462)	(1,039)	(932)
流動資產淨值	1,491	596	1,221	1,690	3,537
總資產減流動負債	11,683	10,990	11,707	10,533	9,462
非流動負債總額	(9,139)	(7,643)	(7,683)	(6,427)	(4,801)
資產淨值	2,544	3,347	4,024	4,106	4,661

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
<u>印尼</u>					
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%
<u>日本</u>					
Midtown Niseko 91-17 Aza Yamada, Kutchan-cho, Abuta-gun, Hokkaido, 044-0081 Japan	生態酒店	9,920	13,618	永久業權	100%
二世古花園柏悅居	住宅	24,118	1,526	永久業權	100%
Park Hyatt Niseko, Hanazono	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%
<u>泰國</u>					
高爾夫球場和高爾夫會所及 鄉村俱樂部	高爾夫球場及 餐飲設施	569,970	6,245	永久業權	93.23%

* 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	723,808	488,180	100%
<u>泰國</u>						
第一期發展 Moo 3 & 9, Thai Muang Subdistrict, Thai Muang District Phang-nga, 82120 Thailand	住宅	在建工程	2022	57,000	6,678	93.23%
<u>香港</u>						
香港中環己連拿利3-6號	住宅	在建工程	2025	1,106	8,985	50%

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	1,074,081	93.23%

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)

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

許嘉露
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
網址：http://www.computershare.com/hk/contact

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
網址：http://www.computershare.com/hk/contact

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

© 2022 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。