



Pacific Century
Premium Developments
盈科大衍地產發展

股份代號: 00432

中期報告 2017



目 錄

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



主席報告書

盈大地產已於今年3月透過發行公司債券
成功籌集5.70億美元。



主席報告書

美國聯邦儲備局於2017年6月14日上調利率，是三個月內第二次，並且有意在今年將開始減持其持有的債券及其他證券，顯示當局對美國經濟增長及就業市場轉強信心昭著。然而，東北亞及中東地區的地緣政治局勢緊張，加上英國與歐盟之間的退歐談判存在諸多不明朗因素，可能會引致市場波動。

息率進一步上升可能會令資金加速回流美國，對新興市場構成經濟威脅。然而全球經濟增長加快整體上亦有助穩定新興市場。於美國近期加息之前，盈大地產已於今年3月透過發行公司債券成功籌集5.70億美元。本集團將審慎考慮將部分所得款項淨額收購新項目，以保持集團持續增長及盈利能力。

海外頂級物業對於追求潛在資本增長及穩定租金回報的全球投資者而言，頗具吸引力。盈大地產計劃在未來數月推出北海道Park Hyatt Niseko Hanazono Residences。該品牌住宅發展項目風格獨特、獨樹一幟，相信定會備受潛在買家青睞。

此外，位於印尼的雅加達盈科中心已進入最後發展階段，大部分工程已於2017年5月基本完成。本集團的物業管理團隊將於今年11月接管該大樓，本人謹此欣然報告，在市場競爭異常激烈的環境下，該大樓約百分之四十的辦公樓面已獲知名租戶承租，另有若干其他重要租戶正在積極考慮及磋商。該項目將於未來財政年度為本集團帶來穩定的經常性收入。

與此同時，泰國南部攀牙省項目的籌備工作正如期進行。



李澤楷

主席

2017年8月8日

行政總裁報告書

雅加達盈科中心已進入最後施工階段。



行政總裁報告書

截至2017年6月30日止六個月，本集團錄得綜合收入約港幣1.07億元，而2016年首六個月則約為港幣1.15億元。回顧期內，本集團綜合營業虧損約為港幣1.25億元，而2016年上半年的營業虧損則約為港幣1.86億元。於2017年首六個月，本公司股東應佔本集團綜合虧損總額為港幣1.48億元，而去年同期則為淨虧損約港幣1.84億元。截至2017年6月30日止六個月，每股基本虧損約為港幣9.33分，而去年同期則為每股虧損約港幣11.62分。

董事會並無宣派2017年上半年的中期股息。

盈大地產為提高財務靈活性，於今年3月初發行5.70億美元債券，息率為4.75厘，於2022年到期。本集團已提前償還將於今年年底到期的6,000萬美元貸款融資。發行債券所得款項將主要用於一般企業用途，包括發展日本北海道Park Hyatt Niseko Hanazono酒店及Park Hyatt Niseko Hanazono Residences、滑雪場設施翻新以及香港及全球其他地區的其他潛在投資。

雅加達盈科中心已進入最後施工階段。該大樓已於2017年5月17日為入伙許可進行法定檢驗，預計將於2017年第三季度正式獲發入伙紙。大樓目前正在進行屋宇裝備最後測試及試用，以及履行相關工程及額外工程，以符合大樓管理及租戶的要求，預計將於2017年末季起正式交付，位於大樓平台的餐飲設施及健身會所計劃於2017年第三季度開始進行裝修工程。

除印尼花旗銀行、香港蘇富比、FWD及NorthStar Group外，總部位於新加坡的互聯網及移動平台集團公司Garena及Shopee已於2017年第二季度簽約承租六層樓面。此外，另一間世界頂尖科技公司已承諾租用大樓頂層。該大樓約百分之四十的辦公樓面已獲知名租戶承租，與此同時，我們正在與若干對該大樓有濃厚興趣的潛在租戶進行磋商，相信更多樓面將會獲得承租。

至於日本北海道項目方面，Park Hyatt Niseko Hanazono酒店及Park Hyatt Niseko Hanazono Residences預計將於2019年年底竣工。相關建築工程已於2017年4月動工。此外，我們於今年3月在香港邀請部分潛在買家出席優先推介活動，反應相當理想。

本集團於泰國攀牙省的項目亦正在進行中，並與當地一家地產商就發展首期項目展開初步磋商。

本集團正在全球各地包括香港、東南亞及倫敦積極物色住宅項目的潛在投資機會。我們正在審慎評估這些項目的發展潛力。



李智康

副主席及行政總裁

2017年8月8日

管理層的討論及分析

以下載列截至2017年6月30日止六個月，有關盈科大衍地產發展有限公司（「本公司」）及其附屬公司（連同本公司統稱為「本集團」）業務的未經審核綜合財務業績及營運情況的管理層討論及分析。

業務回顧

物業投資及發展

印尼物業投資

雅加達盈科中心(Pacific Century Place Jakarta)已進入最後施工階段，本集團預計將於2017年第3季度取得入伙紙。大廈目前正在進行最後測試及改善工程，以符合租戶的需求及期望。此外，該優質辦公大樓亦將在平台層設有若干餐飲設施及一個健身會所，有關裝修工程將於2017年第3季度動工。

除印尼花旗銀行、香港蘇富比、FWD及NorthStar Group外，Garena 及 Shopee（一家總部位於新加坡的互聯網及移動平台集團公司）將承租大樓的六層樓面，另一租戶為一家大型美國跨國科技公司亦已承諾租用頂樓的寫字樓樓面。截至目前，約百分之四十的寫字樓樓面已獲若干全球知名租戶承租。與此同時，本集團正在與多名潛在租戶磋商。租戶涵蓋國際銀行、律師事務所、科技／電訊、傳媒及科技公司、資產管理公司及保險公司。大部分租用將於2018年1月1日起開始。

日本物業發展

二世古Hanazono之柏悅酒店已於2017年6月舉行動工儀式，該發展項目包括100間酒店客房及114套品牌住宅，並預計於2019年底竣工。本集團預計於未來兩至三年內分階段推出 Park Hyatt Niseko Hanazono Residences，並已於2017年3月底透過內部銷售發售部分精選單位，而所有推介的單位均已獲認購。我們現計劃於2017年下半年在亞洲正式推出更多精選單位。

泰國物業發展

位於泰國南部攀牙省的項目目前正在持續進行籌備工作。盈大地產正與當地一家地產商就合作發展首期項目展開初步磋商。

康樂及悠閒

日本四季康樂活動業務

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

截至2017年6月30日止六個月，本集團自四季康樂活動業務錄得收入約港幣6,900萬元，2016年同期則約為港幣6,500萬元。日本的康樂業務屬季節性，上半年呈報收入佔全年超過百分之七十。截至2017年6月30日止十二個月，康樂業務的已呈報收入為港幣9,600萬元，而截至2016年6月30日止十二個月的已呈報收入為港幣9,100萬元。

管理層的討論及分析

物業管理相關服務

香港物業管理及設施管理

截至2017年6月30日止六個月，本集團向香港客戶提供專業的物業管理及設施管理服務，產生收入約港幣1,400萬元，2016年同期則約為港幣2,700萬元。

其他業務

本集團的其他業務主要包括日本的物業管理、香港的物業投資及中國內地的資產管理。截至2017年6月30日止六個月，來自其他業務的收入約為港幣2,400萬元，而2016年同期則約為港幣2,300萬元。

財務回顧

業績回顧

截至2017年6月30日止六個月，本集團錄得綜合收入約港幣1.07億元，較2016年同期約港幣1.15億元減少約百分之七。有關減少主要由於與提供設施管理服務有關的承辦模式出現轉變，由客戶直接委聘承辦商，本集團自2017年起不需為承辦商費用向客戶收取。

截至2017年6月30日止六個月，綜合毛利約為港幣8,200萬元，較2016年同期約港幣7,800萬元增加約百分之五。截至2017年6月30日止六個月，毛利率為百分之七十七，2016年同期則為百分之六十八。

截至2017年6月30日止六個月，一般及行政開支約為港幣2.15億元，較2016年同期約港幣2.08億元增加百分之三。

截至2017年6月30日止六個月，綜合營業虧損減少至約港幣1.25億元，2016年同期則約為港幣1.86億元。該減少的主要原因是2016年上半年度就認購差價期權確認一次性公平價值虧損。

由於以上各項，截至2017年6月30日止六個月，本集團錄得綜合稅後淨虧損約港幣1.48億元，2016年同期則約為港幣1.84億元。回顧期內每股基本虧損為港幣9.33分，2016年同期每股基本虧損則為港幣11.62分。

流動資產及負債

於2017年6月30日，本集團所持有的流動資產約為港幣51.02億元（2016年12月31日：港幣16.63億元），主要包括現金及銀行結餘、以代管人賬戶持有的銷售所得款項、受限制現金及預付款項、按金及其他流動資產。流動資產增加乃主要來自現金及銀行結餘，包括現金及現金等值項目以及短期存款由2016年12月31日約港幣8.71億元增加至2017年6月30日約港幣42.95億元，原因是所發行的5.70億美元擔保票據與6,000萬美元銀行借款之還款相互抵銷。以代管人賬戶持有的銷售所得款項於2017年6月30日約為港幣5.09億元（2016年12月31日：港幣5.10億元）。由於約港幣800萬元保留在為提取貸款而抵押的利息儲備賬戶內款項已於呈報期間獲解除，受限制現金水平由2016年12月31日約港幣1.03億元減少至

管理層的討論及分析

2017年6月30日約港幣9,400萬元。於2017年6月30日，流動比率為6.59(2016年12月31日：1.51)。

於2017年6月30日，本集團流動負債總額約為港幣7.74億元，於2016年12月31日則約為港幣11.02億元。該減少主要由於呈報期間銀行借款之還款，並與已收取的預售物業的訂金及遞延租金收入抵銷。

資本架構、流動資金及財務資源

於2017年6月30日，本集團借款約為港幣44.37億元(2016年12月31日：港幣4.57億元)。本呈報期結餘是指與已發行的5.70億美元(相當於約港幣44.47億元)擔保票據及從15.00億日圓(相當於約港幣1.04億元)的定期貸款融資已提取的本金為4.03億日圓有關的金融負債的攤銷成本。

於2014年1月21日，本集團訂立協議以獲取貸款融資，據此，貸款人將提供合計2億美元的定期貸款融資(「美元融資」)。截至2017年6月30日止期間，於2016年提取的6,000萬美元貸款融資已獲悉數償還，而上述美元融資已被註銷。

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

於2017年6月9日，本集團另亦訂立一項於2028年12月到期的定期貸款融資協議，融資的總金額不超過15.00億日圓，其中10.97億日圓於2017年6月30日尚未被本集團提取。

於2017年6月30日，淨資本負債比率為百分之三點七(於2016年12月31日：不適用)。淨負債按本金港幣44.75億元借款減去現金及現金等值項目及短期存款之總額港幣42.95億元計算。

本集團借款以美元及日圓計值，而現金及銀行存款主要以美元及港幣持有。本集團擁有海外業務，其部分淨資產承受外幣匯率波動之風險。於2017年6月30日，本集團於印尼、泰國及日本的資產分別佔本集團總資產約百分之四十、百分之六及百分之七。本集團就該等業務承擔的貨幣風險受印尼盾、泰銖及日圓的匯率波動影響。

截至2017年6月30日止六個月，經營業務所動用的現金約為港幣8,600萬元，而2016年同期經營業務所動用的現金則約為港幣1.98億元，乃由於本集團於2017年呈報期間收取預售物業的訂金及遞延租金收入。

所得稅

截至2017年6月30日止六個月，本集團的所得稅約為港幣700萬元，而2016年同期則約為港幣400萬元。

資產抵押

於2017年6月30日，本集團賬面總值約為港幣4,000萬元的若干資產已質押及抵押予銀行，作為取得貸款融資的擔保。

管理層的討論及分析

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

僱員及薪酬政策

於2017年6月30日，本集團於香港及海外聘請的僱員總數為283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本公司股東採納，並經由電訊盈科股東批准後於2015年5月7日生效（「2015年計劃」）。2015年計劃自2015年5月7日起計十年內有效。根據2015年計劃，董事會有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

董事會並無向股東宣派截至2017年6月30日止六個月的中期股息，亦無向紅利可換股票據持有人宣派截至2017年6月30日止六個月的中期分派（2016年：無）。

董事會不建議派發截至2016年12月31日止年度的末期股息。

展望

美國聯邦儲備局迄今已加息四次，作為2015年12月以來貨幣政策開始正常化的一部分，同時亦首次明確表明美國聯邦儲備計劃削減其國庫債券及按揭抵押證券的組合資產規模，該批資產大部分是在2007年至2009年金融危機及經濟衰退期間買入。

2017年3月，盈大地產透過發行公司債券籌集5.70億美元，此舉大幅提升本集團的資金流動性及財政效率，對為現有項目發展及未來潛在投資提供資金至關重要。

本集團對雅加達中心商業區的優質辦公大樓市場頗具信心，來自各行業的辦公室業戶紛紛尋求提升辦事處質素的機會，當中不少租戶遷出現有物業，以期進駐更新、更優質的樓面。本集團的雅加達盈科中心將按時間表如期竣工，租戶將於2017年底陸續遷入。此外，在中國的「一帶一路」倡議下，印尼勢將受惠於大量基建投資湧入，文化交流激增及貿易不斷擴張。預計該優質辦公大樓將自2018年起為本集團帶來穩定的經常性租金收入。

日本方面，Park Hyatt Niseko Hanazono Residences預計於2019年底竣工。本集團計劃於2017年下半年在亞洲正式推出更多精選單位，並於未來兩至三年內分階段推出其餘單位。

管理層現正積極在全球各地（包括香港、東南亞及倫敦）物色潛在項目。

董事會

執行董事

李澤楷

主席

李先生，50歲，盈科大衍地產發展有限公司（「盈大地產」）執行董事兼主席、盈大地產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擔任以下公司的職位：

- (1) 電訊盈科有限公司（「電訊盈科」）主席兼執行董事；
- (2) 電訊盈科執行委員會主席；
- (3) 電訊盈科董事會提名委員會成員；
- (4) 香港電訊有限公司（「香港電訊」）及香港電訊管理有限公司（作為香港電訊信託的託管人 – 經理）執行主席兼執行董事；
- (5) 香港電訊執行委員會主席；
- (6) 香港電訊董事會提名委員會成員；

- (7) 盈科拓展集團主席兼行政總裁；及
- (8) 新加坡盈科亞洲拓展有限公司（「盈科拓展」）主席兼執行董事，以及盈科拓展執行委員會主席。

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

李智康

副主席及行政總裁

李先生，66歲，盈大地產執行董事、副主席、行政總裁、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2004年5月成為盈大地產董事。他亦是電訊盈科的執行董事及電訊盈科執行委員會成員，以及電訊盈科若干附屬公司的董事。

李先生過往曾出任信和置業有限公司（「信和置業」）的執行董事，負責物業銷售、財務、收購、投資者關係、市場推廣及物業管理等工作。在任職於信和置業之前，李先生在香港的近律師行出任資深合夥人，專責處理銀行業、物業發展、企業融資和涉及香港與中國內地的商業糾紛等法律事務。在此之前，他在倫敦Pritchard Englefield & Tobin 律師事務所任職律師。他於1979年在英國取得律師資格，繼而於1980年獲准在香港執業，其後於1991年在香港成為公證人。

董事會

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

李先生是羅浮宮國際委員會會員及羅浮宮的中國大使。

李先生在1975年畢業於美國康奈爾大學，獲頒授政治學學士學位。

陳進思

陳先生，63歲，盈大地產執行董事兼項目總監、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之董事。他於2005年8月成為盈大地產董事。陳先生負責管理盈大地產及其附屬公司之多個物業發展計劃。他負責執行數碼港計劃，肩負起有關建築工程各方面的整體責任。陳先生於2011年6月被委任為北京建設(控股)有限公司的獨立非執行董事及於2013年6月被委任為非凡中國控股有限公司的非執行董事。

陳先生於2002年10月加入電訊盈科前是一名建築師，曾於香港一家大型發展商任職，負責投資物業組合的設計、規劃及土地事務、設計開發及建築管理，當中包括香港及海外眾多工業及倉庫、商業、零售及住宅物業發展項目。陳先生在地產界擁有豐富經驗，積極參與地產事務至今逾38年。

陳先生持有香港大學建築學文學士學位、蘇格蘭鄧地大學建築學士學位以及清華大學高級管理人員工商管理碩士學位，並擁有建築師名單的認可人士及香港註冊建築師資格，現為香港建築師學會會員、英國皇家建築師學會會員及澳洲建築師學會會員。

董事會

獨立非執行董事

王于漸教授，SBS，JP

王教授，65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（「香港特區政府」）頒發銀紫荊星章，以表揚王教授在教育、房屋、工業及科技發展上的貢獻。此外，王教授於2000年7月獲委任為太平紳士。他曾就讀於芝加哥大學經濟系，取得博士學位。

王教授現為以下香港上市公司的獨立非執行董事：

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

王教授亦是中國工商銀行（亞洲）有限公司（已於2010年12月21日撤銷股份於香港聯合交易所有限公司之上市地位）的獨立非執行董事。

王教授曾於2002年6月至2015年5月期間為長江生命科技集團有限公司之獨立非執行董事，以及於2007年9月至2016年7月期間為領展資產管理有限公司（該公司為香港上市公司領展房地產投資信託基金的管理人）之獨立非執行董事。

盛智文博士，GBM，GBS，JP

盛博士，69歲，盈大地產獨立非執行董事、盈大地產董事會提名委員會主席及盈大地產董事會審核委員會成員。他於2004年6月成為盈大地產董事。

盛博士為蘭桂坊集團主席，該集團是香港蘭桂坊的主要業主及發展商，而蘭桂坊是香港的旅遊及娛樂熱點之一。盛博士亦為信和置業、尖沙咀置業集團有限公司、利標品牌有限公司、電視廣播有限公司的獨立非執行董事、以及天星小輪有限公司董事局成員。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獨立非執行董事兼副主席。

盛博士於香港生活超過46年，身兼多項政府公職，同時亦一直熱心參與社會事務。他為香港經濟發展委員會委員、香港總商會理事會成員、香港加拿大商會理事會成

董事會

員，以及西安大略大學毅偉商學院亞洲顧問委員會成員。盛博士於2015年1月獲香港特區政府行政長官委任為亞太區經濟合作組織商貿諮詢理事會的中國香港代表。盛博士於2015年6月獲委任為香港機場管理局董事局成員。盛博士亦為阿里巴巴集團香港創業者基金之董事局成員，該基金於2015年11月成立。盛博士曾於2003年7月至2014年6月期間擔任香港海洋公園主席，彼現為海洋公園榮譽顧問。

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

張昀

張女士，49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23年的私募股權投資經驗，現為Pacific Alliance Group (「PAG」) 私募股權部門太平洋產業基金 (Pacific Alliance Equity Partners) 的創辦管理合夥人。於加入PAG前，她為美國國際投資公司 (AIG Investment Corporation) 之副總裁。她現為以下香港上市公司的獨立非執行董事：

- (1) 金沙中國有限公司；
- (2) 好孩子國際控股有限公司；

及以下於倫敦上市公司的獨立非執行董事：

- (3) 默林娛樂集團
(Merlin Entertainments Plc.)

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

財務資料

15	簡明綜合全面收益表
16	簡明綜合權益變動表
17	簡明綜合財務狀況表
19	簡明綜合現金流量表
20	未經審核簡明綜合財務資料附註



簡明綜合全面收益表

截至2017年6月30日止六個月

港幣百萬元	附註	2017年 (未經審核)	2016年 (未經審核)
收入	2	107	115
營銷成本		(25)	(37)
毛利		82	78
一般及行政開支		(215)	(208)
其他收益		8	—
其他虧損淨額		—	(56)
營業虧損		(125)	(186)
利息收益		23	6
融資成本	3	(39)	—
除稅前虧損	4	(141)	(180)
所得稅	5	(7)	(4)
本公司股東應佔虧損		(148)	(184)
其他全面收益：			
可能被重新分類為損益			
匯兌差額：			
換算海外業務的匯兌差額		100	178
全面總虧損		(48)	(6)
每股虧損 (以每股港幣分列示)			
基本及攤薄後	7	(9.33)分	(11.62)分

第20至39頁的附註構成該等未經審核簡明綜合財務資料的一部分。

簡明綜合權益變動表

截至2017年6月30日止六個月

港幣百萬元	2017年 (未經審核)						
	已發行 權益	資本儲備	貨幣 換算儲備	可換股 票據儲備	其他儲備	保留盈利	總額
於2017年1月1日的結餘	2,847	(565)	(608)	592	10	2,670	4,946
期內全面總收益／(虧損)	—	—	100	—	—	(148)	(48)
於2017年6月30日的結餘	2,847	(565)	(508)	592	10	2,522	4,898

港幣百萬元	2016年 (未經審核)						
	已發行 權益	資本儲備	貨幣 換算儲備	可換股 票據儲備	其他儲備	保留盈利	總額
於2016年1月1日的結餘	2,848	(565)	(664)	592	10	3,034	5,255
期內全面總收益／(虧損)	—	—	178	—	—	(184)	(6)
回購及註銷股份(附註14(c))	(1)	—	—	—	—	—	(1)
於2016年6月30日的結餘	2,847	(565)	(486)	592	10	2,850	5,248

第20至39頁的附註構成該等未經審核簡明綜合財務資料的一部分。

簡明綜合財務狀況表

於2017年6月30日

港幣百萬元	附註	於2017年 6月30日 (未經審核)	於2016年 12月31日 (經審核)
資產及負債			
非流動資產			
投資物業	8	3,747	3,266
物業、設備及器材	9	236	174
發展中物業		420	402
持作發展物業		575	544
商譽		3	3
其他金融資產		—	3
預付款項及其他應收款項		310	273
		5,291	4,665
流動資產			
以代管人賬戶持有的銷售所得款項		509	510
受限制現金		94	103
應收貿易賬款淨額	10	9	10
預付款項、按金及其他流動資產		112	158
應收同系附屬公司的欠款	17(c)	2	1
應收關聯公司的欠款	17(c)	1	6
其他金融資產		80	4
短期存款		2,656	3
現金及現金等值項目		1,639	868
		5,102	1,663

簡明綜合財務狀況表

於2017年6月30日

港幣百萬元	附註	於2017年 6月30日 (未經審核)	於2016年 12月31日 (經審核)
流動負債			
短期借款	13	—	457
應付貿易賬款	11	2	23
應計款項、其他應付賬款及遞延收入		426	297
預售物業的已收訂金		20	—
應付同系附屬公司欠款	17(c)	1	—
根據數碼港計劃協議應付特區政府的款項	12	321	321
當期所得稅負債		4	4
		774	1,102
流動資產淨值		4,328	561
總資產減流動負債		9,619	5,226
非流動負債			
長期借款	13	4,437	—
其他應付賬款		205	208
遞延收入		56	50
遞延所得稅負債		23	22
		4,721	280
資產淨值		4,898	4,946
資本及儲備			
已發行權益	14	2,847	2,847
儲備		2,051	2,099
		4,898	4,946

第20至39頁的附註構成該等未經審核簡明綜合財務資料的一部分。

簡明綜合現金流量表

截至2017年6月30日止六個月

港幣百萬元	2017年 (未經審核)	2016年 (未經審核)
經營業務所動用的現金淨額	(86)	(198)
投資業務		
購置物業、設備及器材	(66)	(9)
支付投資物業的款項	(313)	(390)
金融工具清算後所獲分派的款項	—	3
購買其他金融資產	(78)	—
到期日超過三個月的短期存款增加	(2,653)	(4)
投資業務所動用的現金淨額	(3,110)	(400)
融資活動		
銀行借款所得款項	25	465
發行擔保票據所得款項	4,391	—
償還銀行借款	(465)	—
已付借款成本	(6)	(6)
股份回購	—	(1)
融資活動所產生的現金淨額	3,945	458
現金及現金等值項目增加／(減少)	749	(140)
匯兌差額	22	12
現金及現金等值項目		
於1月1日的結餘	868	1,815
於6月30日的結餘	1,639	1,687
現金及現金等值項目分析		
現金及銀行結餘	4,295	1,692
減：短期存款	(2,656)	(5)
於6月30日的現金及現金等值項目	1,639	1,687

第20至39頁的附註構成該等未經審核簡明綜合財務資料的一部分。

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2017年6月30日止六個月

1. 編製基準及會計政策

盈科大衍地產發展有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱為「本集團」）的未經審核簡明綜合財務資料乃依據由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的《香港會計準則》（「HKAS」）34「中期財務報告」的規定而編製。該等未經審核簡明綜合財務資料應與截至2016年12月31日止年度的年度財務報表一併閱讀，該等財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》（「HKFRS」）而編製。

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

編製符合HKAS 34的未經審核簡明綜合財務資料，管理層須作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設會影響政策的應用及以年度計算就資產及負債、收入及開支所呈報的金額。實際結果或會與該等估計有所不同。在編製該等未經審核簡明綜合財務資料時，管理層應用本集團會計政策時所作出的重大判斷及估計不確定因素的主要來源，與應用於2016年12月31日及截至該日止年度綜合財務報表者相同。

編製該等未經審核簡明綜合財務資料所採用的會計政策及計算方法與編製本集團截至2016年12月31日止年度的年度財務報表所採用者一致，惟採納於2017年1月1日開始的年度期間生效但對本集團即期及過往會計期間所呈報的業績及財務狀況並無造成重大影響的以下《香港財務報告準則》及《香港會計準則》修訂本（「新訂HKFRS」）除外：

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

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2017年6月30日止六個月

2. 收入及分類資料

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

港幣百萬元	來自外來 客戶收入		收入 分類間 收入		應呈報 分類收入		業績 除稅前 分類業績		其他資料 增加非流動 分類資產	
	2017年	2016年	2017年	2016年	2017年	2016年	2017年	2016年	2017年	2016年
截至6月30日止六個月										
日本的四季康樂活動業務	69	65	—	—	69	65	18	16	3	3
印尼的物業投資	—	—	—	—	—	—	(28)	(7)	424	437
泰國的物業發展	—	—	—	—	—	—	(2)	(3)	2	9
日本的物業發展	—	—	—	—	—	—	(15)	(6)	68	4
香港的物業及設施管理	14	27	—	—	14	27	4	5	—	—
香港的物業發展	—	—	—	—	—	—	(2)	(3)	—	—
日本的物業管理	14	14	—	—	14	14	4	5	—	—
其他業務(附註a)	10	9	1	1	11	10	1	1	—	—
抵銷項目	—	—	(1)	(1)	(1)	(1)	—	—	—	—
應呈報分類總計	107	115	—	—	107	115	(20)	8	497	453
未分配	—	—	—	—	—	—	(121)	(188)	1	7
綜合	107	115	—	—	107	115	(141)	(180)	498	460

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2017年6月30日止六個月

2. 收入及分類資料－續

港幣百萬元

於	資產		負債	
	2017年 6月30日	2016年 12月31日	2017年 6月30日	2016年 12月31日
日本的四季康樂活動業務	134	132	7	14
印尼的物業投資	4,131	3,686	401	802
泰國的物業發展	581	558	11	9
日本的物業發展	611	498	61	25
香港的物業及設施管理	14	27	2	5
香港的物業發展	605	606	428	429
日本的物業管理	21	24	7	14
其他業務(附註a)	84	73	14	11
應呈報分類總計	6,181	5,604	931	1,309
未分配	4,212	724	4,564	73
綜合	10,393	6,328	5,495	1,382

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

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2017年6月30日止六個月

3. 融資成本

港幣百萬元	截至6月30日止六個月	
	2017年	2016年
利息開支：		
— 銀行借款	40	4
— 面值為5.70億美元於2022年到期的4.75厘擔保票據	68	—
— 其他融資成本	1	1
	109	5
減：		
— 撥充投資物業作資本的利息開支	(64)	(5)
— 撥充發展中物業作資本的利息開支	(6)	—
	39	—

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2017年6月30日止六個月

4. 除稅前虧損

除稅前虧損經計入及扣除以下項目後列賬：

港幣百萬元	截至6月30日止六個月	
	2017年	2016年
計入：		
投資物業的總租金收入	1	1
其他租金收入	6	6
減：開支	(3)	(3)
扣除：		
折舊	9	9
員工成本，撥入以下項目：		
— 營銷成本	13	11
— 一般及行政開支	85	76
界定供款退休金計劃的供款，撥入一般及行政開支	2	3
股份報酬開支	3	2
核數師酬金		
— 審計服務	2	2
土地及樓宇經營租賃租金，撥入一般及行政開支	18	21
器材經營租賃租金	3	1
匯兌虧損／(盈餘)淨額	3	(1)

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2017年6月30日止六個月

5. 所得稅

香港利得稅乃根據期內估計應課稅溢利，按稅率百分之十六點五(2016年：百分之十六點五)計提撥備。

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

港幣百萬元	截至6月30日止六個月	
	2017年	2016年
本期所得稅		
— 香港利得稅	1	1
— 香港以外所得稅	5	2
遞延所得稅		
— 其他臨時差額的產生及撥回	1	1
	7	4

6. 股息

港幣百萬元	截至6月30日止六個月	
	2017年	2016年
中期股息	—	—

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2017年6月30日止六個月

7. 每股虧損

本公司股本的每股基本及攤薄後虧損是根據下列數據計算：

	截至6月30日止六個月	
	2017年	2016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	(148)	(184)
股份數目		
用以計算每股基本及攤薄後虧損的普通股加權平均數	1,587,576,022	1,587,721,445

根據適用的平邊契據條款，紅利可換股票據將授予持有人的經濟利益與紅利股份所附者相同。總金額為港幣592,553,354.40元 (2016年：港幣592,553,354.40元) 的未兌換紅利可換股票據將可兌換為1,185,106,708股 (2016年：1,185,106,708股) 每股面值港幣0.50元的已繳足普通股，並計入用以計算截至2017年6月30日及2016年6月30日止六個月每股基本虧損的普通股加權平均數。

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2017年6月30日止六個月

8. 投資物業

港幣百萬元	2017年	2016年
於1月1日	3,266	2,136
添置	424	437
匯兌差額	57	57
於6月30日	3,747	2,630

以下表格是按公平價值列賬的投資物業分析。

港幣百萬元	於2017年6月30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)
持續公平價值計量			
投資物業			
— 印尼	—	—	3,695
— 香港	—	—	52

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2017年6月30日止六個月

8. 投資物業—續

港幣百萬元	於2016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)
持續公平價值計量			
投資物業			
— 印尼	—	—	3,214
— 香港	—	—	52

截至2017年6月30日止六個月及2016年12月31日止年度，不同級別之間概無任何轉移。

就印尼的投資物業而言，管理層於2016年12月31日在對該物業的公平價值進行估值時，使用了剩餘價值法，並參照類似已竣工物業的估計出售價格。截至2017年6月30日止六個月，由於該物業建築接近竣工，故估值方法改為採用收益法。管理層參照估計市場租金，當中預留未支付的發展成本，以估計該物業的公平價值。

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2017年6月30日止六個月

9. 物業、設備及器材

截至2017年6月30日止六個月，本集團於日本北海道二世古購入一項此前租賃的物業，代價為4.04億日圓（相當於約港幣2,800萬元）（截至2016年6月30日止六個月：無）。該物業拆除後，將興建一間生態酒店，以作為員工宿舍及服務經濟型旅客。土地收購成本及部分建築成本的資金乃由一項定期貸款融資提供（附註13(c)）。本集團已於呈報期間後開始動工。

10. 應收貿易賬款淨額

根據自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	於2017年 6月30日	於2016年 12月31日
即期	6	6
一至三個月	2	3
三個月以上	1	1
	9	10

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。

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2017年6月30日止六個月

11. 應付貿易賬款

根據自發票日期，應付貿易賬款的賬齡分析如下：

港幣百萬元	於2017年 6月30日	於2016年 12月31日
即期	2	23

12. 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2017年6月30日，特區政府於數碼港計劃協議項下的應佔金額為港幣3.21億元（2016年6月30日：港幣3.22億元）。

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2017年6月30日止六個月

13. 借款

港幣百萬元	於2017年 6月30日	於2016年 12月31日
須於以下期間內償還的借款		
— 不超過一年	—	457
— 超過一年，但不超過兩年	1	—
— 超過兩年，但不超過五年	4,421	—
— 超過五年	15	—
	4,437	457
即：		
面值為5.70億美元於2022年到期的4.75厘擔保票據（附註b）	4,412	—
銀行借款（附註a及c）	25	457
	4,437	457
有抵押	25	457
無抵押	4,412	—

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2017年6月30日止六個月

13. 借款－續

- a. 於2014年1月21日，本公司之間接全資附屬公司訂立美元融資協議（「美元融資」），據此，貸款人將提供總金額2億美元的定期貸款融資，包括1.40億美元的定期貸款融資（「美元融資A」）及6,000萬美元的定期貸款融資（「美元融資B」），為發展於印尼雅加達的優質辦公大樓提供資金。美元融資須於辦公大樓竣工後六個月或之前或2017年12月31日之前償還（以較早者為準）。美元融資由多家間接全資附屬公司的股份及資產作抵押，其中一家間接全資附屬公司須遵守若干財務比率的契諾，此乃財務機構借貸安排的常見慣例。截至2017年6月30日止期間，6,000萬美元的美元融資B已獲悉數償還，而美元融資A已被註銷。
- b. 於2017年3月9日，本公司之間接全資附屬公司PCPD Capital Limited（「PCPD Capital」）發行面值為5.70億美元4.75厘於2022年到期的擔保票據（「票據」），而該等票據已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尚未履行無抵押及無附帶債務具有相同地位。
- c. 於2017年6月9日，本公司之間接全資附屬公司訂立一項融資協議，據此，貸款人同意於2018年12月前提供總金額不超過15.00億日圓的定期貸款融資（「日圓融資」）。日圓融資的到期日為2028年12月。該融資由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諾。於2017年6月30日，本集團並無違反有關契諾。於2017年6月本集團已提取4.03億日圓。於2017年6月30日，該借款的賬面值指已提取的4.03億日圓貸款（2016年12月31日：無）扣除遞延安排費用4,700萬日圓（2016年12月31日：無）。

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2017年6月30日止六個月

14. 已發行權益

	本集團 股份數目 (附註a)	已發行權益 港幣百萬元 (附註a)
於2016年1月1日每股面值港幣0.50元的普通股	402,668,313	2,848
回購及註銷股份(附註c)	(199,000)	(1)
於2016年6月30日、2017年1月1日及2017年6月30日每股面值 港幣0.50元的普通股	402,469,313	2,847

a. 由於使用會計上的逆向收購基準(列於2004年財務報表附註2(d))，列於綜合財務狀況表內的已發行權益，包括股本及股份溢價的款項，指法律上的附屬公司Ipswich Holdings Limited於逆向收購完成日已發行權益的款項加本集團於逆向收購完成後應佔的權益變動。股本結構(即股份的數量及類型)則反映法律上的母公司盈科大衍地產發展有限公司於所有呈列的會計期間的股本結構。

b. 下表載列本公司的股本變動：

	本公司 股份數目	面值 港幣百萬元
法定：		
於2016年6月30日及2017年6月30日每股面值港幣0.50元的普通股	4,000,000,000	2,000
已發行及繳足：		
於2016年1月1日每股面值港幣0.50元的普通股	402,668,313	201
回購及註銷股份(附註c)	(199,000)	—
於2016年6月30日、2017年1月1日及2017年6月30日每股面值 港幣0.50元的普通股(附註d)	402,469,313	201

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2017年6月30日止六個月

14. 已發行權益－續

- c. 截至2016年6月30日止六個月，199,000股每股面值港幣0.50元的普通股股份已按總代價港幣575,170元在市場被回購以作註銷。該等股份已於回購後註銷。
- d. 於2017年6月30日，每股面值港幣0.50元的已發行及已繳足的合併普通股總數為402,469,313.2股。於2012年6月25日股份合併時合共產生1.2股每股面值港幣0.50元的普通股碎股，該等股份由本公司根據股份合併的條款予以保留。有關碎股乃以本公司一間間接全資附屬公司的名義登記。於1.2股碎股當中有0.2股不能於香港聯合交易所有限公司主板買賣，因此本節並未列示該0.2股碎股。

15. 資本承擔

港幣百萬元	於2017年 6月30日	於2016年 12月31日
已訂約但未撥備		
物業發展項目	201	34
投資物業	146	472
物業、設備及器材	66	11
	413	517

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2017年6月30日止六個月

16. 銀行信貸

銀行信貸總額於2017年6月30日為港幣1.04億元（2016年12月31日：港幣15.51億元），其中未動用信貸為港幣7,600萬元（2016年12月31日：港幣10.86億元）（附註13）。

為銀行信貸而抵押的擔保包括：

港幣百萬元	於2017年 6月30日	於2016年 12月31日
投資物業	—	3,214
物業、設備及器材	40	2
其他流動資產	—	87
受限制現金	—	8
現金及現金等值項目	—	88
	40	3,399

截至2017年6月30日止六個月，為美元融資而抵押的擔保已於美元融資被償還及註銷後獲解除（附註13(a)）。

於2016年12月31日，就印尼雅加達的優質辦公大樓建築工程收取的履約保證港幣1.61億元已抵押以取得若干銀行信貸。該抵押亦已於截至2017年6月30日止六個月獲解除。

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2017年6月30日止六個月

17. 重大關聯方交易

本集團由電訊盈科有限公司（「電訊盈科」）（一家於香港註冊成立的公司）控制，該公司擁有本公司股份的百分之七十點八三（2016年12月31日：百分之七十點八三）。於2017年6月30日，本公司其餘百分之二十九點一七股份由公眾持有（2016年12月31日：百分之二十九點一七）。電訊盈科亦被視為本集團的最終控股公司。

除於該等未經審核簡明綜合財務資料其他部分披露的交易及結餘外，與關聯方進行的交易如下：

a. 期內，本集團與關聯方曾進行下列重大交易：

港幣百萬元	截至6月30日止六個月	
	2017年	2016年
銷售服務：		
— 同系附屬公司		
辦公室租賃租金	1	2
— 關聯公司		
設施管理服務	4	15
其他	2	—
購入服務：		
— 同系附屬公司		
企業服務	1	1
資訊科技及其他物流服務	2	2

以上交易乃經本集團與關聯方磋商後在日常營業過程中進行。

b. 主要管理人員的報酬詳情

港幣百萬元	截至6月30日止六個月	
	2017年	2016年
薪金及其他短期僱員福利	9	8
花紅	—	9
退休金計劃供款	1	1
	10	18

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2017年6月30日止六個月

17. 重大關聯方交易—續

c. 因銷售／購入服務而產生的期終結餘

港幣百萬元	於2017年 6月30日	於2016年 12月31日
應收關聯方的款項：		
— 同系附屬公司	2	1
— 關聯公司	1	6
	3	7
應付關聯方的款項：		
— 同系附屬公司	1	—

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2017年6月30日止六個月

18. 公平價值估計

下表是按估值方法以公平價值列賬的金融工具分析。不同級別的定義如下：

- 相同資產或負債在活躍市場上的報價(未經調整)(級別1)。
- 可直接觀察的報價(即價格)或間接觀察的報價(即由價格衍生者)以外的參數(級別2)。
- 並非基於可觀察市場數據的資產或負債參數(級別3)。

有關按公平價值計量的投資物業的披露資料詳見附註8。

港幣百萬元	於2017年6月30日			總額
	級別1	級別2	級別3	
持續公平價值計量				
資產				
其他金融資產	2	78	—	80
港幣百萬元	於2016年12月31日			總額
	級別1	級別2	級別3	
持續公平價值計量				
資產				
其他金融資產	7	—	—	7

截至2017年6月30日止六個月，不同級別之間概無任何金融工具轉移。期內，估值方法概無任何變動。

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2017年6月30日止六個月

18. 公平價值估計－續

a. 級別1的金融工具

在活躍市場買賣的金融工具的公平價值按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其他金融資產的上市權益投資。

b. 級別2的金融工具

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

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現貨及遠期匯率，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)。

一般資料

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

於2017年6月30日，本公司董事、行政總裁及彼等各自的緊密聯繫人於本公司及其相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）的股份、股份合訂單位、相關股份、相關股份合訂單位及債權證中擁有登記於根據《證券及期貨條例》第352條須予備存的登記冊的權益及淡倉或根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「《上市規則》」）的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「《標準守則》」）須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

1. 本公司

於2017年6月30日，本公司董事、行政總裁或彼等各自的緊密聯繫人概無於本公司股份、相關股份或債權證中持有任何登記於根據《證券及期貨條例》第352條須予備存的登記冊或根據《上市規則》的《標準守則》另行知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

2. 本公司的相聯法團

A. 於電訊盈科有限公司（「電訊盈科」）的權益

下表載列本公司董事及行政總裁於2017年6月30日持有的電訊盈科（本公司的最終控股公司）好倉股份總數：

董事／行政總裁姓名	所持普通股數目				總數	佔電訊盈科已發行 股份總數 概約百分比
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益		
李澤楷	–	–	307,694,369 (附註I(a))	1,928,842,224 (附註I(b))	2,236,536,593	28.97%
李智康	992,600 (附註II(a))	511 (附註II(b))	–	–	993,111	0.01%

一般資料

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

2. 本公司的相聯法團—續

A. 於電訊盈科有限公司(「電訊盈科」)的權益—續

附註：

- I. (a) 該等電訊盈科股份當中，269,471,956股由Chiltonlink Limited(「Chiltonlink」)的全資附屬公司Pacific Century Diversified Limited(「PCD」)持有，38,222,413股由Eisner Investments Limited(「Eisner」)持有。Chiltonlink及Eisner的已發行股本均由李澤楷全資擁有。
- (b) 該等權益指：
 - (i) 被視作擁有權益的175,312,270股電訊盈科股份，該等股份由盈科拓展集團控股有限公司(「盈科控股」)持有。李澤楷是持有盈科控股全部權益的若干信託的創立人。因此，根據《證券及期貨條例》，李澤楷被視為擁有由盈科控股持有的175,312,270股電訊盈科股份的權益；及
 - (ii) 被視作擁有權益的1,753,529,954股電訊盈科股份，該等股份由盈科亞洲拓展有限公司(「盈科拓展」)持有，盈科控股透過其本身及若干全資附屬公司擁有盈科拓展合共百分之八十八點五八的權益，該等公司包括Anglang Investments Limited、Pacific Century Group (Cayman Islands) Limited、Pacific Century International Limited及Borsington Limited。李澤楷是持有盈科控股全部權益的若干信託的創立人。因此，根據《證券及期貨條例》，李澤楷被視為擁有由盈科拓展持有的1,753,529,954股電訊盈科股份的權益。李澤楷亦被視為透過由其全資擁有的公司Hopestar Holdings Limited持有盈科拓展已發行股本的百分之一點零六權益。
- II. (a) 該等股份由李智康及其配偶共同持有。
- (b) 該等股份由李智康的配偶持有。

一般資料

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

2. 本公司的相聯法團—續

B. 於香港電訊信託與香港電訊有限公司的權益

下表載列本公司董事及行政總裁於2017年6月30日持有由香港電訊信託與香港電訊有限公司(本公司相聯法團)共同發行的股份合訂單位(「股份合訂單位」)好倉總數：

董事／行政總裁姓名	所持股份合訂單位數目				總數	佔已發行 股份合訂單位 總數概約百分比
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益		
李澤楷	–	–	66,247,614 (附註I(a))	144,786,423 (附註I(b))	211,034,037	2.79%
李智康	50,924 (附註II(a))	25 (附註II(b))	–	–	50,949	0.0007%

一般資料

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

2. 本公司的相聯法團—續

B. 於香港電訊信託與香港電訊有限公司的權益—續

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

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

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

附註：

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

一般資料

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

2. 本公司的相聯法團—續

C. 於PCPD Capital Limited (「PCPD Capital」) 的權益

下表載列本公司董事及行政總裁於2017年6月30日持有由本公司相聯法團PCPD Capital發行的4.75厘2022年到期的債券 (「2022年債券」) 累計好倉：

董事／行政總裁姓名	個人權益	所持2022年債券本金額 (美元)			總數
		家族權益	公司權益	其他權益	
李澤楷	—	—	70,000,000 (附註I)	—	70,000,000
李智康	2,250,000 (附註II)	—	—	—	2,250,000

附註：

- I. 該等2022年債券由Elderfield Limited (「Elderfield」) 的全資附屬公司Ultimate Talent Limited持有。李澤楷擁有Elderfield的全部已發行股本。
- II. 該等2022年債券由李智康及其配偶共同持有。

一般資料

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

2. 本公司的相聯法團－續

D. PCCW-HKT Capital No.5 Limited

PineBridge Investments Europe Limited (「PBIEL」) 以其代表第三方客戶的投資經理身份，擁有酌情權處理由本公司相聯法團 PCCW-HKT Capital No.5 Limited 發行，債券的貨幣面值為120萬美元的 PCCW-HKT Capital No.5 – 2023年到期的3.75厘票據 (「2023年債券」)。PBIEL為Chiltonlink的間接附屬公司，而李澤楷擁有Chiltonlink的全部已發行股本。因此，根據《證券及期貨條例》，李澤楷被視為擁有2023年債券的120萬美元價值的權益。

E. HKT Capital No. 2 Limited

PBIEL以其代表第三方客戶的投資經理身份，擁有酌情權處理由本公司相聯法團HKT Capital No. 2 Limited發行，債券的貨幣面值為190萬美元的HKT Capital No. 2 – 2025年到期的3.625厘票據 (「2025年債券」)。PBIEL為Chiltonlink的間接附屬公司，而李澤楷擁有Chiltonlink的全部已發行股本。因此，根據《證券及期貨條例》，李澤楷被視為擁有2025年債券的190萬美元價值的權益。

除上文所披露者外，於2017年6月30日，本公司各董事、行政總裁或彼等各自的緊密聯繫人概無於本公司或其任何相聯法團 (定義見《證券及期貨條例》第XV部) 的任何股份、股份合訂單位、相關股份、相關股份合訂單位或債權證中擁有登記於根據《證券及期貨條例》第352條須予備存的登記冊或根據《上市規則》的《標準守則》須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

購股權計劃

本公司設有一項購股權計劃。該購股權計劃於2015年5月6日舉行之本公司股東週年大會上獲本公司股東採納，並經由電訊盈科股東批准後於2015年5月7日生效 (「2015年計劃」)。2015年計劃自2015年5月7日起計十年內有效。根據2015年計劃，董事會有絕對酌情權甄選任何合資格參與者以提呈授出購股權。

自採納2015年計劃起至2017年6月30日 (包括當日) 止期間，概無任何購股權據此獲授出。

一般資料

購股權計劃－續

除上文所披露者外，於回顧期內任何時間內，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，而於回顧期內概無本公司董事、行政總裁或彼等的配偶或未滿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。

主要股東的股份及相關股份權益及淡倉

1. 於本公司股份及相關股份的權益

於2017年6月30日，根據《證券及期貨條例》第336條須予備存的登記冊所載，下列人士（不包括本公司的董事或行政總裁）於本公司的股份及相關股份中擁有權益：

股東名稱	身份	所持股份／相關股份數目
電訊盈科	實益擁有人	1,470,155,332 (附註)

附註：

該等權益是指(a)由電訊盈科的全資附屬公司Asian Motion Limited (「Asian Motion」) 持有的285,088,666股本公司股份的權益；及(b)由Asian Motion持有的1,185,066,666股本公司相關股份的權益，該等相關股份是關於總價值港幣592,533,333.20元的紅利可換股票據。

2. 於本公司股份及相關股份的淡倉

於2017年6月30日，本公司並不知悉任何人士於本公司股份或相關股份中持有登記於本公司根據《證券及期貨條例》第336條須予備存的登記冊的淡倉。

除上文所披露者外，於2017年6月30日，本公司並不知悉任何其他人士於本公司股份及相關股份中持有的權益或淡倉，而登記於本公司根據《證券及期貨條例》第336條須予備存的登記冊內。

一般資料

購買、出售或贖回上市證券

截至2017年6月30日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

審核委員會

本公司的審核委員會已審閱本集團截至2017年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合中期財務資料，並於回顧期內舉行了一次會議。該等簡明綜合中期財務資料雖未經審核，惟已經本公司獨立核數師審閱。

企業管治守則

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

於截至2017年6月30日止六個月期間，本公司一直應用《上市規則》附錄十四所載之《企業管治守則》的原則並遵守所有適用守則條文，惟第E.1.2條守則條文除外，董事會主席因緊急商務出差而未能出席本公司於2017年3月10日舉行的股東週年大會。根據本公司的公司細則，副主席及行政總裁李智康先生主持股東週年大會，並回答提問。

於本報告所涵蓋的期間內，本公司董事為履行他們對風險管理及內部監控系統的職責，已向本公司管理層要求並獲得一份有關風險管理及內部監控系統的報告書，包括根據本公司持續的評估及驗證活動而作出的保證，即他們均無發現任何未經充分及適當減低及／或管理的重大風險或內部監控不足的事項。

載於《上市規則》附錄十之《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《標準守則》所載的規定準則寬鬆。

本公司已向全體董事作出具體查詢，各董事確認於截至2017年6月30日止六個月內，一直遵守《盈大地產守則》所訂的要求。

投資者關係

上市

本公司的普通股在香港聯合交易所有限公司主板上市，股份代號為00432。

有關本公司的任何查詢，可提交至投資者關係（地址載列於本頁內）。

董事會

執行董事

李澤楷 (主席)
李智康 (副主席及行政總裁)
陳進思

獨立非執行董事

王于漸教授，SBS，JP
盛智文博士，GBM，GBS，JP
張昀

公司秘書

曾細忠

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

投資者關係

卓詠喬
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
電子郵箱：ir@pcpd.com

網址

www.pcpd.com

香港主要營業地點

香港
數碼港道100號
數碼港第二座8樓
電話：+852 2514 3990
傳真：+852 2514 2905

股份過戶登記總處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited
The Belvedere Building
69 Pitts Bay Road, Pembroke HM 08
Bermuda

股份過戶登記處香港分處

香港中央證券登記有限公司
香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心17樓1712-1716號舖
電話：+852 2862 8555
傳真：+852 2865 0990
電子郵箱：hkinfo@computershare.com.hk

紅利可換股票據過戶登記處

香港中央證券登記有限公司
香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心17樓1712-1716號舖
電話：+852 2862 8555
傳真：+852 2865 0990
電子郵箱：hkinfo@computershare.com.hk

盈科大衍地產發展有限公司

(於百慕達註冊成立的有限公司)

香港主要營業地點

香港數碼港道100號數碼港第二座8樓

電話: 2514 3990 傳真: 2514 2905

www.pcpd.com

© 2017 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。