



Pacific Century
Premium Developments
盈科大衍地產發展

股份代號: 00432

中期報告 2019



目錄

2	非執行主席報告書
3	副主席及集團董事總經理報告書
4	管理層的討論及分析
8	董事會
14	財務資料
40	一般資料
48	投資者關係

非執行主席報告書

本集團旗下優質甲級辦公大樓
PCP Jakarta於報告期內表現穩健，
有望提高佔用率。

自2019年初起，全球經濟轉弱。世界銀行預期全球經濟於2019年增長2.6%，遜於預期，到2020年才會微升至2.7%。國際貨幣基金組織持相似觀點，認為國際貿易局勢緊張及金融環境不明朗，令全球經濟下行風險嚴峻。

美國聯邦儲備局於6月下旬召開會議後一如預期維持利率不變。市場預測該局將於未來數月內最少下調利率一次。由於全球風險籠罩經濟前景，日本銀行亦保持穩健的貨幣政策，並暗示願意加大力度刺激經濟。中美兩國於6月底的G20會議上同意重啟貿易談判，意味著兩個全球最大經濟體之間的貿易對立形勢暫告一段落。

香港2019年第一季經濟較去年略微增長0.6%。若中美貿易緊張局勢短期內無任何明顯緩和跡象，近期經濟前景將極不明朗。

印尼雅加達方面，預期未來兩年商業中心區的寫字樓供應將會增加，2019年的寫字樓租金將進一步受壓。本集團旗下優質甲級辦公大樓Pacific Century Place, Jakarta (「PCP Jakarta」)於報告期內表現穩健，有望提高佔用率。

日本北海道方面，二世古花園柏悅酒店及 Park Hyatt Niseko Hanazono Residences (「品牌住宅」)正如期進行。兩個項目計劃於2019年第四季度落成。二世古花園柏悅酒店預計於2020年初開業。



李智康
非執行主席

2019年8月7日

副主席及集團董事總經理報告書

PCP Jakarta維持理想表現，至今已有約百分之八十五的辦公樓面獲多家世界知名企業預留或承租。

截至2019年6月30日止六個月，本集團錄得綜合收入約港幣2.07億元，而2018年同期為約港幣1.65億元。

回顧期內，本集團綜合營業虧損約為港幣0.56億元，而2018年上半年為營業虧損約港幣1.07億元。

於2019年首六個月，本公司股東應佔本集團綜合虧損合共為港幣1.56億元，而去年同期則為淨虧損約港幣1.98億元。截至2019年6月30日止六個月，每股基本虧損約為港幣9.82分，而2018年同期六個月則為每股虧損約港幣12.49分。

董事會並無宣派2019年上半年的中期股息。

雖然預期未來兩年印尼雅加達商業寫字樓供應增加，但集團實施策略性租賃計劃，PCP Jakarta維持理想表現，至今已有約百分之八十五的辦公樓面獲多家世界知名企業預留或承租。租戶包括保險、金融服務、科技巨企及零售公司。

日本方面，二世古花園柏悅酒店及品牌住宅的建築工程進展良好。有關單位將於2019年第四季度開始分階段交付。至今，逾百分之九十單位已售出或預留，餘下單位我們將繼續以合適價格出售。此外，新滑雪中心的建築工程正在進行，並於2019年底投入營運。

於泰國攀牙省，我們已展開基建工程，並進行首期發展的設計。2019年7月，我們展開高爾夫球會所及鄉村俱樂部工程。該設施連同新建的高爾夫球場預計於2020年底開始運作，為高爾夫球手、住戶及遊客提供康樂及餐飲的體驗。同時，我們正計劃於2019年下半年在示範單位完成後開始出售首批別墅。

香港方面，本集團擬在取得政府批准後，將中環已連拿利地盤重新發展為商業或豪華住宅用途。



林裕兒
副主席及集團董事總經理

2019年8月7日

管理層的討論及分析

以下載列截至2019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

印尼

本集團位於雅加達的優質甲級辦公大樓PCP Jakarta表現理想。截至2019年6月30日止六個月，PCP Jakarta的總租金收入約為港幣9,500萬元，而2018年同期則約為港幣5,900萬元。

這幢40層高的大樓位處雅加達蘇迪曼商業中心區，位置得天獨厚，盡享地利優勢，獲公認為可持續發展的領導者。優越的地理位置，加上多元化的租戶組合，成功提升該大樓的租賃表現。回顧期內，百分之八十五的寫字樓樓面已獲預留或承租。

物業發展

日本

二世古花園柏悅酒店及品牌住宅取得穩步進展，預計將於2019年第四季度落成。二世古花園柏悅酒店設有100間客房，配備精選特色餐廳、會議場所、水療及健身設施，計劃於2020年初開業。

品牌住宅廣受全球投資者好評。至今，已售出或預留逾百分之九十的單位。本集團將繼續以適當的價格推售餘下單位。

泰國

本集團分別於2018年12月及2019年6月宣佈興建泰國南部攀牙省項目地盤（「該地盤」）的18洞高爾夫球場與高爾夫球及鄉村俱樂部。

高爾夫球場與高爾夫球及鄉村俱樂部的發展，將為高爾夫球手、區內居民及遊客營造一個康樂勝地，從而推動該地盤作為住宅物業發展項目及渡假勝地的整體發展。

本集團亦已展開該地盤第一階段的設計及基建工程，特別是別墅發展。本集團預期於2019年下半年開始銷售別墅。

香港

本集團擬將中環己連拿利3-6號重新發展為豪華住宅或用作商業用途（須獲取相關政府批准）。

康樂及悠閒

日本

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

截至2019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7,900萬元，而2018年同期則約為港幣7,500萬元。日本的康樂業務屬季節性，上半年呈報收入佔全年收入超過百分之七十。截至2019年6月30日止十二個月，康樂業務的呈報收入約為港幣1.12億元，而截至2018年6月30日止十二個月的同期呈報收入約為港幣1.02億元。

物業及設施管理

香港及日本

截至2019年6月30日止六個月，本集團於香港提供專業的物業管理及設施管理服務，及於日本提供物業管理服務，產生收入約為港幣3,000萬元，而2018年同期則約為港幣2,900萬元。

其他業務

本集團的其他業務主要包括香港的物業投資。截至2019年6月30日止六個月，來自其他業務的收入約為港幣300萬元，而2018年同期則約為港幣200萬元。

財務回顧

業績回顧

截至2019年6月30日止六個月，本集團錄得綜合收入約為港幣2.07億元，較2018年同期約為港幣1.65億元增加約百分之二十五。

該增加主要由於位於印尼雅加達的優質甲級辦公大樓的進駐率增加。

截至2019年6月30日止六個月，本集團錄得綜合毛利約為港幣1.76億元，較2018年同期約為港幣1.38億元增加約百分之二十八。截至2019年6月30日止六個月，毛利率為百分之八十五，而2018年同期則為百分之八十四。

截至2019年6月30日止六個月，一般及行政開支約為港幣2.32億元，較2018年同期約為港幣2.54億元減少百分之九。該減少主要是由於本集團於回顧期內重新換算財務負債產生的匯兌盈餘所致。

截至2019年6月30日止六個月，綜合營業虧損減少至約為港幣5,600萬元，而2018年同期則約為港幣1.07億元。該減少主要是由於PCP Jakarta所產生的營業利潤增長所致。

截至2019年6月30日止六個月，本集團錄得融資成本約為港幣9,300萬元，較2018年同期約為港幣1.02億元有所減少。該減少是由於合資格資產增加導致撥充資本的借貸成本增加所致。截至2019年6月30日止六個月，本集團錄得綜合稅後淨虧損約港幣1.56億元，而2018年同期則約為港幣1.98億

元。回顧期內每股基本虧損為港幣9.82分，2018年同期每股基本虧損則為港幣12.49分。

流動資產及負債

於2019年6月30日，本集團所持有的流動資產約為港幣32.69億元（2018年12月31日：港幣27.29億元），主要包括發展中物業、現金及銀行結餘、以代管人賬戶持有的銷售所得款項、受限制現金及預付款項、按金及其他流動資產。流動資產增加主要是因為於2019年6月30日，若干持作發展物業／發展中物業及受限制現金由非流動資產重新分類為流動資產所致。以代管人賬戶持有的銷售所得款項於2019年6月30日維持約為港幣5.07億元（2018年12月31日：港幣5.07億元）。於流動資產的受限制現金水平由於2018年12月31日約為港幣9,800萬元增加至於2019年6月30日約為港幣4.32億元。

於2019年6月30日，本集團流動負債總額約為港幣25.42億元，於2018年12月31日則約為港幣10.39億元。該增加主要由於約為港幣12.21億元的銀行借款根據相關銀行借款的到期日由非流動負債重新分類為流動負債所致。於2019年6月30日，流動比率為1.29（2018年12月31日：2.63）。

資本架構、流動資金及財務資源

於2019年6月30日，本集團借款約為港幣66.46億元（2018年12月31日：港幣60.94億

元）。本呈報期結餘是指以下的財務負債之攤銷成本：已發行的5.70億美元（相當於約港幣44.51億元）擔保票據、所有日圓貸款融資中的未償還本金金額144.85億日圓（「日圓」）（相當於約港幣10.53億元）及從港幣貸款融資中提取的本金金額合共港幣12.08億元。

於2017年3月9日，本公司之間接全資附屬公司PCPD Capital Limited（「PCPD Capital」）發行於2022年到期息率為4.75厘的5.70億美元擔保票據（「票據」），該等票據於新加坡證券交易所上市。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無抵押及非次級債務具有同等權益。

於2017年6月9日，本公司旗下一間接全資附屬公司訂立一項定期貸款融資協議，據此，貸款人同意於2018年12月前提供總金額不超過15億日圓的定期貸款融資（「2028年日圓融資」）。2028年日圓融資的到期日為2028年12月。該融資以該間接全資附屬公司的土地及樓宇及銀行賬戶作抵押，及須遵守若干財務契約。此等契約乃一般財務機構借貸安排中常見的契約。於2019年6月30日，本集團並無違反有關契約。

於2018年3月19日，本公司旗下一間接非全資附屬公司訂立一項貸款協議，據此，貸款人同意提供總金額不超過港幣8.08億元的貸款融資（「2020年港幣貸款」）。2020年

管理層的討論及分析

港幣貸款的到期日為2020年3月。該融資由本公司若干間接非全資附屬公司的土地及樓宇、銀行賬戶、股份以及其他資產作抵押，而本公司及該間接非全資附屬公司須遵守若干財務契約，此等契約乃一般財務機構借貸安排中常見的契約。於2019年6月30日，本集團並無違反有關契約。

於2018年3月29日，本公司旗下一間接全資附屬公司（「借款人」）訂立一項定期貸款融資協議，據此，貸款人同意於2019年12月31日前提供總金額不超過200億日圓的定期貸款融資。該融資包括(1)用於建造品牌住宅的100億日圓融資（「2021年日圓融資」）（到期日為2020年2月14日且可選擇將到期日延至2021年3月31日）及(2)用於建造品牌酒店的100億日圓融資（「2023年日圓融資」）（到期日為2023年3月31日）。該等融資由借款人及一間間接全資附屬公司（「酒店運營公司」）以若干土地及／或物業、儲備賬戶、以及普通及／或優先股份作抵押。借款人及酒店運營公司均須遵守若干財務契約，此等契約乃一般財務機構借貸安排中常見的契約。於2019年6月30日，本集團並無違反有關契約。

於2019年6月11日，本公司旗下一間接全資附屬公司訂立一項定期貸款融資協議，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，而本公司及該間接全資附屬公司須遵守若干財務契約，此等契約乃一般財務機構借貸安排中常見的契約。於2019年6月30日，本集團並無違反有關契約。

於2019年6月30日，淨資本負債比率為百分之一百四十四點二（於2018年12月31日：百分之一百二十八點八）。淨負債以借款之總額港幣67.12億元減去現金及現金等值項目之總額港幣7.01億元計算。

本集團借款以美元、港幣及日圓計值，而現金及銀行存款主要以美元及港幣持有。本集團擁有海外業務，其部分淨資產承受外幣匯率波動之風險。於2019年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三十六、百分之六及百分之二十九。本集團就該等業務承擔的貨幣風險受印尼盾、泰銖及日圓的匯率波動影響。

截至2019年6月30日止六個月，經營業務所動用的現金約為港幣2,600萬元，而2018年同期經營業務所動用的現金則約為港幣

22.25億元，乃由於本集團於2018年3月以現金支付約港幣21.64億元用作收購持有香港物業的公司權益所致。

所得稅

截至2019年6月30日止六個月，本集團的所得稅約為港幣1,500萬元，而2018年同期則約為港幣1,300萬元。該增加主要由於投資優質甲級辦公大樓PCP Jakarta所賺取收入的稅務開支所致。

資產抵押

於2019年6月30日，本集團賬面總值約為港幣85.57億元（2018年12月31日：港幣40.89億元）的若干資產已質押及抵押予銀行，作為取得貸款融資的擔保。

或然負債

於2018年，本公司旗下於印尼的間接全資附屬公司（「納稅人」），收到來自印尼稅務局（「ITO」）的稅務評估函件（「2018年評估」），內容有關於2013年10月的增值稅（「增值稅」）抵扣款項，數額為1,838.344億印尼盾（約港幣1.015億元），與收購印尼雅加達一幅土地有關（「土地增值稅」）。

該土地增值稅於2013年10月的月度增值稅報告中呈報為可抵扣之進項增值稅，用以抵扣未來產生的（於2014年稅務評估



後的)銷項增值稅。然而,經過於2018年所進行的稅務重新審核後,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1.015億元)及罰款1,838.344億印尼盾(約港幣1.015億元)。根據稅務評估通知,納稅人須支付總額為3,676.688億印尼盾(約港幣2.03億元)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並無依據重新進行2018年評估,並準備向稅務法庭提出上訴。評估中要求的欠稅及罰款已於2018年8月提前支付,並計入於2019年6月30日的簡明綜合財務狀況表內的「預付款項、按金及其他流動資產」。於2019年6月30日,概無就增值稅結餘確認減值撥備。

僱員及薪酬政策

於2019年6月30日,本集團於香港及海外聘請的僱員數目為631名(包括由業主賬戶承擔的物業管理員工及海外聘請的季節性員工)。本集團的薪酬政策與行業現行慣例相符。本集團會因應僱員的個人表現及本集團的整體業績等因素酌情發放花紅。本集團為僱員提供完善福利,包括醫療保險及培訓計劃,而僱員也可選擇參加公積金或強積金計劃。本集團亦為電訊盈科僱員股份獎勵計劃的參與成員。

本公司設有一項購股權計劃。該購股權計劃於2015年5月6日舉行之本公司股東週年大會上獲本公司股東採納,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2019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2019年6月30日止六個月的中期分派(2018年:無)。

董事會不建議派發截至2018年12月31日止年度的末期股息。

展望

美國聯邦儲備局於2019年7月宣布減息,是超過十年來首次。市場亦認為下半年可能會進一步減息。2019年下半年將充滿挑戰,中美貿易摩擦、地緣政治及英國退歐的陰影繼續籠罩著全球經濟形勢。

於2019年5月,日本政府六年多來首次將經濟評估下調至「惡化」,表明其經濟正步入衰退。此外,日本政府計劃於10月將消費稅率由百分之八上調至百分之十,此舉可能會打擊消費意欲。

考慮到宏觀經濟及種種不明朗因素,本集團將相應調整銷售策略及發展規劃。與此同時,本集團在物色全球各地(包括香港及東南亞)的潛在項目時,會保持嚴謹及審慎。

董事會

執行董事

李澤楷

李先生，52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（作為香港電訊信託託管人－經理）執行主席兼執行董事；
- (5) 香港電訊執行委員會主席；
- (6) 香港電訊董事會提名委員會成員；

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

李先生是美國華盛頓策略及國際研究中心國際委員會的成員，以及環球資訊基建委員會的成員。李先生於2011年11月獲亞洲有線與衛星電視廣播協會頒發終身成就獎。

林裕兒

副主席及集團董事總經理

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

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



陳進思

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。

陳先生，65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。他曾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。他曾於2013年6月至2019年6月期間擔任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40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

許漢卿

許女士，54歲，盈大地產執行董事。她於2018年5月成為盈大地產董事。她曾於2009年7月至2011年11月出任盈大地產的財務總裁。許女士自2007年4月起一直擔任電訊盈科的集團財務總裁及自2010年5月起一直擔任電訊盈科的執行董事。她是電訊盈科執行委員會成員。許女士是香港電訊及香港電訊管理有限公司(作為香港電訊信託託管人—經理)的執行董事及集團董事總經理。她是香港電訊執行委員會成員。許女士出任電訊盈科的集團財務總裁之前，曾於2006年9月至2007年4月期間擔任電訊盈科集團的集團財務總監，及電訊盈科集團的財務總監，負責電訊服務部門及監管事務會計工作。她亦曾於2011年11月至2018年8月出任香港電訊的集團財務總裁。

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

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

非執行董事

李智康

非執行主席

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



盛智文博士，GBM，GBS，JP

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。

盛博士，71歲，盈大地產非執行董事及盈大地產董事會提名委員會成員。他於2004年6月成為盈大地產董事。

盛博士為蘭桂坊集團主席，該集團是香港蘭桂坊的主要業主及發展商，而蘭桂坊是香港的旅遊及娛樂熱點之一。盛博士亦為信和置業、尖沙咀置業集團有限公司、利標品牌有限公司、電視廣播有限公司、復星旅遊文化集團的獨立非執行董事、以及天星小輪有限公司的董事局成員。盛博士除了於香港擔任董事職務外，他亦是澳門享負盛名之博彩公司永利澳門有限公司的非執行主席兼獨立非執行董事。

盛博士於香港生活超過48年，身兼多項政府公職，同時亦一直熱心參與社會事務。他為香港總商會理事會成員、香港加拿大商會理事會成員，以及

西安大略大學毅偉商學院亞洲顧問委員會成員。盛博士於2015年1月獲香港特別行政區（「香港特別行政區」）政府行政長官委任為亞太區經濟合作組織商貿諮詢理事會的中國香港代表。盛博士於2015年6月獲委任為香港機場管理局董事局成員。盛博士亦為阿里巴巴集團香港創業者基金之董事局成員，該基金於2015年11月成立。盛博士於2018年3月獲委任為香港特別行政區行政長官創新及策略發展顧問團成員及香港特別行政區人力資源規劃委員會成員。盛博士曾於2003年7月至2014年6月期間擔任香港海洋公園主席，彼現為海洋公園榮譽顧問。

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

董事會

獨立非執行董事

王于漸教授，SBS，JP

王教授，67歲，盈大地產獨立非執行董事、盈大地產董事會審核委員會主席及盈大地產董事會薪酬委員會和提名委員會成員。他於2004年7月成為盈大地產董事。

王教授為香港大學經濟學講座教授，於1999年獲香港特別行政區政府頒發銀紫荊星章，以表揚王教授在教育、房屋、工業及科技發展上的貢獻。此外，王教授於2000年7月獲委任為太平紳士。他曾就讀於芝加哥大學經濟系，取得博士學位。

王教授現為以下香港上市公司的獨立非執行董事：

- (1) 鷹君集團有限公司；及
- (2) 新鴻基地產發展有限公司。

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

張昀

張女士，51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25年的私募股權投資經驗，現為博睿資本有限公司的創辦管理合夥人。她曾為Pacific Alliance Group (「PAG」) 私募股權部門太平洋產業基金 (Pacific Alliance Equity Partners) 的創辦管理合夥人。於加入PAG前，她為美國國際投資公司 (AIG Investment Corporation) 之副總裁。她現為香港上市公司金沙中國有限公司及好孩子國際控股有限公司 (「好孩子」) 的獨立非執行董事、董事會審核委員會和提名委員會成員。她亦為好孩子的薪酬委員會成員。張女士亦為倫敦上市公司默林娛樂集團 (Merlin Entertainments Plc.) 的獨立非執行董事、董事會審核委員會和健康、安全及保安委員會成員。

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

馮文石博士

馮博士，47歲，盈大地產獨立非執行董事、盈大地產董事會提名委員會主席及盈大地產董事會審核委員會成員。他於2018年3月成為盈大地產董事。

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

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

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

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2019年6月30日止六個月

港幣百萬元	附註	2019年 (未經審核)	2018年 (未經審核)
收入	2	207	165
營銷成本		(31)	(27)
毛利		176	138
一般及行政開支		(232)	(254)
其他收益		—	4
其他盈餘淨額		—	1
重估投資物業之盈餘		—	4
營業虧損		(56)	(107)
利息收益		8	24
融資成本	3	(93)	(102)
除稅前虧損	4	(141)	(185)
所得稅	5	(15)	(13)
本公司股東應佔虧損		(156)	(198)
其他全面收益／(虧損)：			
可能被重新分類為損益			
匯兌差額：			
換算海外業務的匯兌差額		218	(133)
全面總收益／(虧損)		62	(331)
每股虧損(以每股港幣分列示)			
基本及攤薄後	7	(9.82)分	(12.49)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2019年6月30日止六個月

港幣百萬元	2019年 (未經審核)							歸屬於		權益總額
	已發行權益	資本儲備	貨幣 換算儲備	可換股 票據儲備	其他儲備	保留盈利	本公司股東			
							本公司股東	非控股權益		
於2019年1月1日的結餘	2,846	(565)	(803)	592	10	1,893	3,973	133	4,106	
期內全面總收益／(虧損)	—	—	218	—	—	(156)	62	—	62	
於2019年6月30日的結餘	2,846	(565)	(585)	592	10	1,737	4,035	133	4,168	

港幣百萬元	2018年 (未經審核)							歸屬於		權益總額
	已發行權益	資本儲備	貨幣 換算儲備	可換股 票據儲備	其他儲備	保留盈利	本公司股東			
							本公司股東	非控股權益		
於2018年1月1日的結餘	2,847	(565)	(553)	592	10	2,330	4,661	—	4,661	
期內全面總虧損	—	—	(133)	—	—	(198)	(331)	—	(331)	
收購附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	133	133	
於2018年6月30日的結餘	2,847	(565)	(686)	592	10	2,132	4,330	133	4,463	

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2019年6月30日

港幣百萬元	附註	2019年 6月30日 (未經審核)	2018年 12月31日 (經審核)
資產及負債			
非流動資產			
投資物業	8	3,717	3,599
物業、設備及器材	9	2,029	1,328
使用權資產		83	101
發展中物業		295	364
持作發展物業	10	2,639	2,822
商譽		5	5
受限制現金		—	217
預付款項及其他應收款項		314	407
		9,082	8,843
流動資產			
發展中物業		1,017	770
以代管人賬戶持有的銷售所得款項		507	507
受限制現金		432	98
應收貿易賬款淨額	11	11	19
預付款項、按金及其他流動資產		589	462
應收同系附屬公司的欠款	21(c)	1	1
應收關聯公司的欠款	21(c)	7	4
按公平價值計入損益賬的金融資產		4	4
現金及現金等值項目		701	864
		3,269	2,729

簡明綜合財務狀況表

於2019年6月30日

港幣百萬元	附註	2019年 6月30日 (未經審核)	2018年 12月31日 (經審核)
流動負債			
短期借款	14	1,325	—
長期借款的流動部分	14	11	11
應付貿易賬款	12	6	14
應計款項及其他應付賬款		398	335
遞延收入及合約負債	15	430	309
租賃負債		42	41
根據數碼港計劃協議應付特區政府的款項	13	323	322
當期所得稅負債		7	7
		2,542	1,039
流動資產淨值		727	1,690
總資產減流動負債		9,809	10,533
非流動負債			
長期借款	14	5,310	6,083
其他應付賬款		172	171
遞延收入及合約負債		84	81
租賃負債		42	62
遞延所得稅負債		33	30
		5,641	6,427
資產淨值		4,168	4,106
資本及儲備			
已發行權益	16	2,846	2,846
儲備		1,189	1,127
本公司股東應佔資本及儲備		4,035	3,973
非控股權益		133	133
		4,168	4,106

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2019年6月30日止六個月

港幣百萬元

	2019年 (未經審核)	2018年 (未經審核)
經營業務所動用的現金淨額	(26)	(2,225)
投資活動		
購置物業、設備及器材	(407)	(122)
支付投資物業的款項	(6)	(99)
支付收購附屬公司的款項，扣除所收購現金	—	(4)
出售物業、設備及器材所得款項	—	1
出售其他按公平價值計入損益賬的金融資產	—	80
到期日超過三個月的短期存款減少	—	1,015
投資活動(動用)／所產生的現金淨額	(413)	871
融資活動		
銀行借款所得款項淨額	536	833
受限制現金增加	(108)	—
償還銀行借款	(6)	—
支付借款成本	(124)	(111)
支付租賃負債款項(包括利息)	(23)	(18)
融資活動所產生的現金淨額	275	704
現金及現金等值項目減少	(164)	(650)
匯兌差額	1	22
現金及現金等值項目		
於1月1日的結餘	864	2,633
於6月30日的結餘	701	2,005
現金及現金等值項目分析		
現金及銀行結餘	701	2,009
減：短期存款	—	(4)
於6月30日的現金及現金等值項目	701	2,005

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2019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2018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2018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2018年12月31日止年度的年度財務報表所採用者一致，惟採納或提前採納新訂／經修訂HKFRS及HKAS除外。

採納新訂／經修訂會計準則

本集團已採納以下與本集團業務相關且須於截至2019年6月30日止六個月強制生效的新訂／經修訂會計準則：

HKFRS 9 (修訂本)	具有反向補償之提前還款特性
HK(IFRIC)－詮釋第23號	所得稅之不確定性處理
HKFRS 2015年至2017年期間的年度改進	

採納HKFRS 9 (修訂本)、HK(IFRIC)－詮釋第23號及HKFRS 2015年至2017年期間的年度改進對本集團的會計政策沒有重大影響。

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 截至6月30日止六個月	來自外來 客戶收入		收入(附註a) 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	
	2019年	2018年	2019年	2018年	2019年	2018年	2019年	2018年	2019年	2018年
	日本的四季康樂活動業務	79	75	—	—	79	75	20	17	59
印尼的物業投資	95	59	—	—	95	59	53	23	7	40
泰國的物業發展	—	—	—	—	—	—	(6)	(5)	44	13
日本的物業發展	—	—	—	—	—	—	(23)	(20)	330	132
香港的物業及設施管理	15	14	—	—	15	14	3	4	—	—
香港的物業發展	—	—	—	—	—	—	(14)	(3)	1	2,172
日本的物業管理	15	15	—	—	15	15	2	4	—	—
其他業務(附註b)	3	2	1	1	4	3	1	5	—	—
抵銷項目	—	—	(1)	(1)	(1)	(1)	—	—	—	—
應呈報分類總計	207	165	—	—	207	165	36	25	441	2,359
未分配	—	—	—	—	—	—	(177)	(210)	4	4
綜合	207	165	—	—	207	165	(141)	(185)	445	2,363

- a. 截至2019年6月30日止六個月及截至2018年6月30日止六個月，除印尼及香港物業投資的租金收入、從日本的四季康樂活動業務及其他業務產生的若干收入港幣1.24億元外(2018年：港幣8,800萬元)，其他所有分類的收入港幣8,300萬元(2018年：港幣7,700萬元)均隨時間逐步予以確認。
- b. 低於HKFRS 8「經營分類」量化最低要求的分類收入乃主要來自香港的物業投資。該分類從未達到釐定為應呈報分類的任何量化最低要求。

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2019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	
	2019年 6月30日	2018年 12月31日	2019年 6月30日	2018年 12月31日
日本的四季康樂活動業務	376	279	18	30
印尼的物業投資	4,421	4,241	413	413
泰國的物業發展	789	695	30	19
日本的物業發展	3,228	2,523	1,452	1,096
香港的物業及設施管理	17	17	2	1
香港的物業發展	2,302	2,302	808	806
日本的物業管理	11	32	5	5
其他業務(附註c)	72	71	8	8
應呈報分類總計	11,216	10,160	2,736	2,378
未分配	1,135	1,412	5,447	5,088
綜合	12,351	11,572	8,183	7,466

c. 低於HKFRS 8「經營分類」量化最低要求的分類收入乃主要來自香港的物業投資。該分類從未達到釐定為應呈報分類的任何量化最低要求。

3. 融資成本

港幣百萬元	截至6月30日止六個月	
	2019年	2018年
利息開支：		
— 銀行借款	26	6
— 擔保票據	110	110
— 租賃負債	1	1
— 其他融資成本	2	1
	139	118
減：		
— 撥充物業、設備及器材作資本的利息開支	(11)	(1)
— 撥充發展中物業作資本的利息開支	(35)	(15)
	93	102

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	
	2019年	2018年
計入：		
投資物業的總租金收入	96	60
減：開支	(22)	(18)
扣除：		
物業、設備及器材的折舊	15	14
使用權資產的折舊		
— 物業	21	18
— 器材及其他	—	1
員工成本，撥入以下項目：		
— 營銷成本	15	14
— 一般及行政開支	96	79
界定供款退休金計劃的供款，撥入一般及行政開支	3	3
股份報酬開支	4	5
核數師酬金		
— 審計服務	2	2
匯兌(盈餘)/虧損淨額	(12)	9
短期租賃開支	3	4

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2019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（2018年：百分之十六點五）計提撥備。

香港以外附屬公司的稅項則根據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	
	2019年	2018年
本期所得稅		
— 香港利得稅	—	2
— 香港以外所得稅	12	9
遞延所得稅		
— 其他臨時差額的產生及撥回	3	2
	15	13

6. 股息

港幣百萬元	截至6月30日止六個月	
	2019年	2018年
中期股息	—	—

7. 每股虧損

本公司股本的每股基本及攤薄後虧損是根據下列數據計算：

	截至6月30日止六個月	
	2019年	2018年
虧損 (港幣百萬元)		
用以計算每股基本及攤薄後虧損的虧損	(156)	(198)
股份數目		
用以計算每股基本及攤薄後虧損的普通股加權平均數	1,587,296,021	1,587,576,022

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。總金額為港幣592,553,354.40元(2018年6月30日：港幣592,553,354.40元)的未兌換紅利可換股票據將可兌換為1,185,106,708股(2018年6月30日：1,185,106,708股)每股面值港幣0.50元的已繳足普通股，並計入用以計算截至2019年6月30日及2018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2019年6月30日止六個月

8. 投資物業

於首六個月期間的投資物業變動載列如下：

港幣百萬元	2019年	2018年
於1月1日	3,599	3,822
添置	5	33
重估投資物業之盈餘	—	4
匯兌差額	113	(152)
於6月30日	3,717	3,707

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2019年6月30日		
	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	—	—	3,661
— 香港	—	—	56

8. 投資物業－續

港幣百萬元	於2018年12月31日		
	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	—	—	3,543
－香港	—	—	56

截至2019年6月30日止六個月及2018年12月31日止年度，不同級別之間概無任何轉移。

就投資物業而言，該等物業於2018年12月31日及2019年6月30日的公平價值採用了收益資本化法進行估值。有關估值考慮預期市場租金、資本化率及其他制約因素(如有)。預期市場租金或資本化率如出現大幅變動，或會導致投資物業的公平價值發生大幅變動。

9. 物業、設備及器材

截至2019年6月30日止六個月，物業、設備及器材添置主要包括日本北海道一間品牌酒店的在建工程增加港幣1.84億元、日本北海道一間供員工住宿及服務經濟型旅客的生態酒店第2期的在建工程增加港幣1.45億元、日本北海道二世古四季康樂活動業務滑雪吊車的在建工程增加港幣3,400萬元及泰國攀牙省高爾夫球場的在建工程增加港幣1,800萬元。

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2019年6月30日止六個月

10. 持作發展物業

持作發展物業指位於泰國的永久業權土地及位於香港的一處物業。

位於泰國的土地由本集團按與合法擁有人(為持有土地而成立且持有其百分之三十九的權益的實體)訂立的長期經營租賃協議持有，合法擁有人的財務報表已併入此等未經審核簡明綜合財務資料內，其賬面值為港幣4.66億元(2018年12月31日：港幣6.50億元)。截至2019年6月30日止六個月期間，一部分與興建高爾夫球場及高爾夫球及鄉村俱樂部有關的土地及建築成本港幣1.95億元和與第一期發展有關的土地港幣4,700萬元已由持作發展物業分別轉撥至物業、設備及器材和發展中物業。

本集團已於2018年3月完成收購位於香港中環己連拿利3-6號的物業。代價包括(i)初步現金代價港幣20.18億元及調整初步現金代價港幣1.46億元；及(ii)向賣方配發及發行本公司全資附屬公司的一股無投票權參與股份，使賣方有權獲得發展項目百分之五十的分派股息。於2019年6月30日，無投票權參與股份的公平價值約為港幣1.33億元(2018年12月31日：港幣1.33億元)，並確認為非控股權益，而賬面值港幣21.73億元(2018年12月31日：港幣21.72億元)已於簡明綜合財務狀況表列作為持作發展物業。

11. 應收貿易賬款淨額

根據發票日期，應收貿易賬款的賬齡分析如下：

港幣百萬元	於2019年 6月30日	於2018年 12月31日
1至30日	10	11
31至90日	1	8
	11	19

就應收貿易賬款而言，除非另有延長信貸期的相互協定，否則本集團一般授出的信貸期為發票日期起計30日內。

12. 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	於2019年 6月30日	於2018年 12月31日
1至30日	6	14

13. 根據數碼港計劃協議應付特區政府的款項

根據數碼港計劃協議，香港特別行政區政府（「特區政府」）有權根據數碼港計劃協議若干條款及條件的規定，收取銷售數碼港計劃住宅部分所產生現金流盈餘（扣除該計劃產生的若干可扣除成本）約百分之六十五的款項。應付特區政府的款項乃根據數碼港計劃的住宅部分的銷售所得款項扣除發展成本後的盈餘計算。於2019年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3.23億元（2018年12月31日：港幣3.22億元）。

14. 借款

港幣百萬元	於2019年 6月30日	於2018年 12月31日
須於以下期間內償還的借款		
— 不超過一年	1,336	11
— 超過一年，但不超過兩年	11	1,231
— 超過兩年，但不超過五年	5,253	4,802
— 超過五年	46	50
	6,646	6,094
即：		
擔保票據（附註a）	4,430	4,439
銀行借款（附註b、c、d及e）	2,216	1,655
	6,646	6,094
有抵押	2,216	1,655
無抵押	4,430	4,439

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2019年6月30日止六個月

14. 借款－續

- a. 於2017年3月9日，本公司之間接全資附屬公司PCPD Capital Limited（「PCPD Capital」）發行於2022年到期息率為4.75厘的5.70億美元擔保票據（「票據」），該等票據於新加坡證券交易所有限公司上市。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無抵押及非次級債務具有同等權益。
- b. 於2017年6月9日，本公司旗下一間間接全資附屬公司訂立一項定期貸款融資協議，據此，貸款人同意於2018年12月前提供總金額不超過15億日圓的定期貸款融資（「2028年日圓融資」）。2028年日圓融資的到期日為2028年12月。該融資以該間接全資附屬公司的土地及樓宇及銀行賬戶作抵押並須遵守若干財務契約，此等契約乃一般財務機構借貸安排中常見的契約。於2019年6月30日，本集團並無違反有關契約。於2019年6月30日，該借款的賬面值為未償還本金金額14.25億日圓（相當於港幣1.04億元）（2018年12月31日：15億日圓），扣除遞延貸款安排費用4,100萬日圓（相當於港幣300萬元）（2018年12月31日：4,500萬日圓）。
- c. 於2018年3月19日，本公司旗下一間間接非全資附屬公司訂立一項貸款融資協議，據此，貸款人同意提供總金額不超過港幣8.08億元的貸款融資（「2020年港幣貸款」）。2020年港幣貸款的到期日為2020年3月。該融資由本公司若干間接非全資附屬公司的土地及樓宇、銀行賬戶、股份以及其他資產作抵押，而本公司及該間接非全資附屬公司須遵守若干財務契約，此等契約乃一般財務機構借貸安排中常見的契約。於2019年6月30日，本集團並無違反有關契約，且該借款的賬面值為已提取的港幣8.08億元貸款（2018年12月31日：港幣8.08億元），扣除遞延貸款安排費用港幣300萬元（2018年12月31日：港幣500萬元）。

14. 借款－續

- d. 於2018年3月29日，本公司旗下一間間接全資附屬公司（「借款人」）訂立一項定期貸款融資協議，據此，貸款人同意於2019年12月31日前提供總金額不超過200億日圓的定期貸款融資。該融資包括(1)用於建造品牌住宅的100億日圓融資（「2021年日圓融資」）（到期日為2020年2月14日且可選擇將到期日延至2021年3月31日）及(2)用於建造品牌酒店的100億日圓融資（「2023年日圓融資」）（到期日為2023年3月31日）。該等融資由借款人及一間間接全資附屬公司（「酒店運營公司」）以若干土地及／或物業、儲備賬戶、以及普通及／或優先股份作抵押。借款人及酒店運營公司均須遵守若干財務契約，此等契約乃一般財務機構借貸安排中常見的契約。於2019年6月30日，本集團並無違反有關契約，且2021年日圓融資及2023年日圓融資借款總額的賬面值為已提取的130.60億日圓貸款（相當於港幣9.49億元）（2018年12月31日：109.80億日圓），扣除遞延貸款安排費用3.14億日圓（相當於港幣2,300萬元）（2018年12月31日：3.80億日圓）。
- e. 於2019年6月11日，本公司旗下一間間接全資附屬公司訂立一項定期貸款融資協議，據此，貸款人同意提供總金額不超過港幣11.70億元的定期貸款融資（「2024年港幣貸款」）。2024年港幣貸款的到期日為2024年6月。該融資由本公司若干間接全資附屬公司的土地及樓宇、銀行賬戶、股份以及其他資產作抵押。本公司及該間接全資附屬公司須遵守若干財務契約，此等契約乃一般財務機構借貸安排中常見的契約。於2019年6月30日，本集團並無違反有關契約，且該借款的賬面值為已提取的港幣4.00億元貸款，扣除遞延貸款安排費用港幣1,600萬元。

15. 遞延收入及合約負債

港幣百萬元	於2019年 6月30日	於2018年 12月31日
遞延收入：		
投資物業的租金收入	148	159
減：分類為非流動負債的款項	(84)	(81)
	64	78
合約負債：		
出售物業的已收訂金及其他預收收入	366	231
分類為流動負債的遞延收入及合約負債	430	309

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2019年6月30日止六個月

16. 已發行權益

	本集團	
	股份數目 (附註a)	已發行權益 港幣百萬元 (附註a)
於2018年1月1日及2018年6月30日每股面值港幣0.50元的普通股	402,469,313	2,847
回購及註銷股份(附註d)	(280,000)	(1)
於2019年1月1日及2019年6月30日每股面值港幣0.50元的普通股	402,189,313	2,846

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

b. 下表載列本公司的股本變動：

	本公司	
	股份數目	面值 港幣百萬元
法定：		
於2018年6月30日及2019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2018年1月1日及2018年6月30日每股面值港幣0.50元的普通股	402,469,313	201
回購及註銷股份(附註d)	(280,000)	—
於2019年1月1日及2019年6月30日每股面值港幣0.50元的普通股	402,189,313	201

c. 於2019年6月30日，每股面值港幣0.50元的已發行並已繳足的合併普通股總數為402,189,313.2股。於2012年6月25日股份合併時合共產生1.2股每股面值港幣0.50元的普通股碎股，該等股份由本公司根據股份合併的條款予以保留。有關碎股乃以本公司一間間接全資附屬公司的名義登記。於1.2股碎股當中有0.2股不能於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。

d. 截至2018年12月31日止年度，280,000股每股面值港幣0.50元的普通股已按總代價港幣70萬元在市場被回購以作註銷。該等股份已於回購後註銷。

17. 資本承擔

港幣百萬元	於2019年 6月30日	於2018年 12月31日
已訂約但未撥備		
物業發展項目	825	919
投資物業	25	18
物業、設備及器材	806	992
	1,656	1,929

18. 銀行信貸

於2019年6月30日，銀行信貸總額為港幣35.36億元（2018年12月31日：港幣23.26億元），其中港幣12.75億元尚未被本集團提取（2018年12月31日：港幣6.37億元）（見附註14）。

為銀行信貸而抵押的擔保包括：

港幣百萬元	於2019年 6月30日	於2018年 12月31日
投資物業	3,661	—
物業、設備及器材	1,435	923
發展中物業	945	770
持作發展物業	2,173	2,172
受限制現金	336	221
現金及現金等值項目	7	3
	8,557	4,089

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2019年6月30日止六個月

19. 或然負債

於2018年，本公司旗下於印尼的間接全資附屬公司（「納稅人」），收到來自印尼稅務局（「ITO」）的稅務評估函件（「2018年評估」），內容有關於2013年10月的增值稅（「增值稅」）抵扣款項，數額為1,838.344億印尼盾（約港幣1.015億元），與收購印尼雅加達一幅土地有關（「土地增值稅」）。

該土地增值稅於2013年10月的月度增值稅報告中呈報為可抵扣之進項增值稅，用以抵扣未來產生的（於2014年稅務評估後的）銷項增值稅。然而，經過於2018年所進行的稅務重新審核後，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1.015億元）及罰款1,838.344億印尼盾（約港幣1.015億元）。根據稅務評估通知，納稅人須支付總額為3,676.688億印尼盾（約港幣2.03億元）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並無依據重新進行2018年評估，並準備向稅務法庭提出上訴。評估中要求的欠稅及罰款已於2018年8月提前支付，並計入於2019年6月30日的簡明綜合財務狀況表內的「預付款項、按金及其他流動資產」。於2019年6月30日，概無就增值稅結餘確認減值撥備。



20. 業務合併

於2018年5月30日，本集團收購Yugenkaisha Hakuousha Cleaning Shokai（一間於日本註冊成立的公司，於日本北海道提供洗衣服務）的全部股本。於2018年5月30日至2018年6月30日期間，該項收購業務為本集團貢獻收入約港幣113,000元及淨溢利港幣69,000元。

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

商譽來自洗衣服務業務於未來產生的溢利。

a. 於2018年5月30日，洗衣服務業務的重大資產及負債如下：

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

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

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2019年6月30日止六個月

21. 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八八(2018年12月31日：百分之七十點八八)。於2019年6月30日，餘下百分之二十九點一二(2018年12月31日：百分之二十九點一二)股份由公眾持有。電訊盈科亦被視為本集團的最終控股公司。

除該等未經審核簡明綜合財務資料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. 期內，本集團與關聯公司曾進行下列重大交易：

港幣百萬元	截至6月30日止六個月	
	2019年	2018年
銷售服務：		
—同系附屬公司		
辦公室租賃租金	1	1
—關聯公司		
設施管理服務	4	4
辦公室租賃租金	8	6
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。

21. 重大關聯方交易－續

b. 主要管理人員的報酬詳情

港幣百萬元	截至6月30日止六個月	
	2019年	2018年
薪金及其他短期僱員福利	11	9
花紅	2	12
退休金計劃供款	1	1
	14	22

c. 因銷售服務而產生的期終結餘

港幣百萬元	於2019年	於2018年
	6月30日	12月31日
應收關聯方的款項：		
－同系附屬公司	1	1
－關聯公司	7	4
	8	5

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2019年6月30日止六個月

22. 公平價值估計

a. 以公平價值列賬的金融工具

下表是按估值方法以公平價值列賬的金融工具分析。其不同級別的定義如下：

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

有關按公平價值計量的投資物業的披露資料詳見附註8。

港幣百萬元	於2019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				
按公平價值計入損益賬的金融資產	4	—	—	4

港幣百萬元	於2018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				
按公平價值計入損益賬的金融資產	4	—	—	4

截至2019年6月30日止六個月及2018年12月31日止年度，不同級別之間概無任何金融工具轉移。期內，估值方法概無任何變動。

22. 公平價值估計－續

b. 按攤銷成本計量的金融負債的公平價值

所有金融工具均按與其於2019年6月30日及2018年12月31日的公平價值無重大差異的金額列賬，惟以下各項除外：

港幣百萬元	於2019年6月30日		於2018年12月31日	
	賬面值	公平價值	賬面值	公平價值
擔保票據	4,430	4,471	4,439	4,339

計算擔保票據的公平價值所需的重要參數為可觀察數據。擔保票據的公平價值處於公平價值層級的級別2之內。

(i) 級別1的金融工具

在活躍市場買賣的金融工具的公平價值按呈報期末的市場報價釐定。倘報價可實時和定期從交易所、經銷商、經紀、業內人士、定價服務或監管機構獲得，且有關報價能反映實際及定期進行的市場交易乃按公平原則進行，則該市場被視為交投活躍市場。本集團持有的金融資產所用的市場報價為現行市場賣價。有關工具列入級別1。列入級別1的工具主要包括分類為按公平價值計入損益賬的金融資產的上市股本投資。

(ii) 級別2的金融工具

並非在活躍市場買賣的金融工具(如場外交易衍生工具)的公平價值乃採用估值方法釐定。該等估值方法充分利用可觀察市場數據(如有)，並盡量少倚賴主體的特定估計。倘計算一項工具的公平價值所需的所有重要參數均為可觀察數據，則該工具列入級別2。

倘一項或多項重要參數並非基於可觀察市場數據，則該工具列入級別3。

用於金融工具估值的特定估值方法包括：

- 同類工具的市場報價或經銷商報價；
- 經銷商考慮到在交投活躍市場所報的即期及遠期匯率，以及可觀察的收益率曲線及引伸波幅後的報價；及
- 用於釐定餘下金融工具的公平價值的其他方法(例如貼現現金流量分析)。

一般資料

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

於2019年6月30日，本公司董事、最高行政人員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》」）附錄十所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「《標準守則》」）須另行知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

1. 本公司

於2019年6月30日，本公司董事、最高行政人員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》須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

2. 本公司的相聯法團

A. 於電訊盈科有限公司（「電訊盈科」）的權益

下表載列本公司董事及最高行政人員於2019年6月30日持有的電訊盈科（本公司的最終控股公司）股份好倉總數：

董事／最高行政人員姓名	個人權益	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
		家族權益	公司權益	其他權益		
李澤楷	–	–	307,694,369 (附註I(a))	1,928,842,224 (附註I(b))	2,236,536,593	28.97%
李智康	992,600 (附註II(a))	511 (附註II(b))	–	–	993,111	0.01%
許漢卿	6,345,555	–	–	1,373,579 (附註III)	7,719,134	0.10%

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

2. 本公司的相聯法團－續

A. 於電訊盈科有限公司(「電訊盈科」)的權益－續

附註：

- I. (a) 該等電訊盈科股份當中，其中269,471,956股由Chiltonlink Limited(「Chiltonlink」)的全資附屬公司Pacific Century Diversified Limited(「PCD」)持有，其餘38,222,413股則由Eisner Investments Limited(「Eisner」)持有。李澤楷擁有Chiltonlink及Eisner的全部已發行股本。
- (b) 該等權益指：
 - (i) 被視為於盈科拓展集團控股有限公司(「盈科控股」)持有的175,312,270股電訊盈科股份中擁有的權益。李澤楷是持有盈科控股全部權益的若干信託的創立人。因此，根據《證券及期貨條例》，李澤楷被視為擁有由盈科控股所持有的175,312,270股電訊盈科股份的權益；及
 - (ii) 被視為於盈科亞洲拓展有限公司(「盈科拓展」)持有的1,753,529,954股電訊盈科股份中擁有的權益，盈科控股透過其本身及若干全資附屬公司擁有盈科拓展合共百分之八十八點五八的權益，該等公司包括Anglang Investments Limited、Pacific Century Group (Cayman Islands) Limited、Pacific Century International Limited及Borsington Limited。李澤楷是持有盈科控股全部權益的若干信託的創立人。因此，根據《證券及期貨條例》，李澤楷被視為擁有由盈科拓展所持有的1,753,529,954股電訊盈科股份的權益。李澤楷亦被視為透過由其全資擁有的公司Hopestar Holdings Limited持有盈科拓展已發行股本的百分之一點零六權益。
- II. (a) 該等股份由李智康及其配偶共同持有。
- (b) 該等股份由李智康的配偶持有。
- III. 該等權益指根據電訊盈科名為購買計劃的獎勵計劃向許漢卿授出的獎勵，該等獎勵受若干歸屬條件規限。

一般資料

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

2. 本公司的相聯法團－續

B. 於香港電訊信託與香港電訊有限公司的權益

下表載列本公司董事及最高行政人員於2019年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／最高行政人員姓名	個人權益	所持股份合訂單位數目			總數	佔香港電訊信託與香港電訊有限公司已發行股份合訂單位總數概約百分比
		家族權益	公司權益	其他權益		
李澤楷	–	–	66,247,614 (附註I(a))	158,764,423 (附註I(b))	225,012,037	2.97%
李智康	50,924 (附註II(a))	25 (附註II(b))	–	–	50,949	0.0007%
許漢卿	3,484,532	–	–	561,589 (附註III)	4,046,121	0.05%

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

2. 本公司的相聯法團－續

B. 於香港電訊信託與香港電訊有限公司的權益－續

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，PCDD持有20,227,614個股份合訂單位，而Eisner則持有46,020,000個股份合訂單位。
- (b) 該等權益指：
 - (i) 被視作於盈科控股持有的13,159,619個股份合訂單位中擁有的權益。根據《證券及期貨條例》，李澤楷被視為擁有由盈科控股持有的13,159,619個股份合訂單位的權益；及
 - (ii) 被視作於盈科拓展持有的145,604,804個股份合訂單位中擁有的權益。根據《證券及期貨條例》，李澤楷被視為擁有由盈科拓展持有的145,604,804個股份合訂單位的權益。
- II. (a) 該等股份合訂單位由李智康及其配偶共同持有。
- (b) 該等股份合訂單位由李智康的配偶持有。
- III. 該等權益指根據電訊盈科及香港電訊分別名為購買計劃及香港電訊股份合訂單位購買計劃的相關獎勵計劃向許漢卿授出的獎勵，該等獎勵受若干歸屬條件規限。

一般資料

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

2. 本公司的相聯法團－續

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

下表載列本公司董事及最高行政人員於2019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」)好倉總數：

董事／最高行政人員姓名	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、股份合訂單位、相關股份、相關股份合訂單位及債權證的權益及淡倉－續

2. 本公司的相聯法團－續

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

下表載列本公司董事於2019年6月30日持有由本公司相聯法團Easy Treasure發行的股份好倉總數：

董事／最高行政人員姓名	個人權益	家族權益	所持普通股數目			總數	佔Easy Treasure 已發行 股份總數 概約百分比
			公司權益	其他權益			
盛智文	—	—	999 (附註)	—	999	9.99%	

附註：

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

除上文所披露者外，於2019年6月30日，本公司各董事、最高行政人員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，董事會有權向其可全權酌情選擇的任何合資格參與者授予購股權。

自採納2015年計劃後及截至2019年6月30日(包括該日)，概無任何購股權據該計劃獲授出。

一般資料

購股權計劃一續

除上文所披露者外，於回顧期內的任何時間內，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，而於回顧期內亦概無本公司董事、最高行政人員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2019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（不包括本公司的任何董事或最高行政人員）為本公司之主要股東（定義見《上市規則》），並於本公司的股份及相關股份中擁有權益：

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

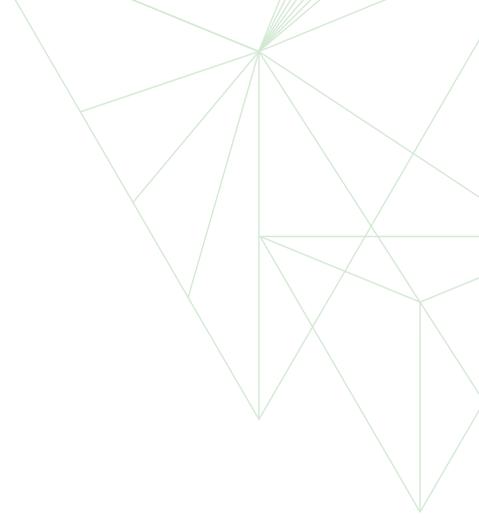
附註：

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

2. 於本公司股份及相關股份的淡倉

於2019年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2019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。



購買、出售或贖回上市證券

截至2019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2019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。

截至2019年6月30日止六個月，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。

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，而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《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2019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
林裕兒 (副主席及集團董事總經理)
陳進思
許漢卿

非執行董事

李智康 (非執行主席)
盛智文博士，GBM，GBS，JP

獨立非執行董事

王于漸教授，SBS，JP
張昀
馮文石博士

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

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號舖
電話：+852 2862 8555
傳真：+852 2865 0990
電子郵件：hkinfo@computershare.com.hk

紅利可換股票據過戶登記處

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

盈科大衍地產發展有限公司

(於百慕達註冊成立的有限公司)

香港主要營業地點

香港數碼港道100號數碼港第二座8樓

電話: 2514 3990 傳真: 2514 2905

www.pcpd.com

© 2019 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。