



Pacific Century  
Premium Developments  
盈科大衍地產發展

股份代號：00432

2020 中期報告



擴闊  
新境界



# 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
  - 12 財務資料
  - 32 一般資料
  - 40 投資者關係
- 



# 非執行主席報告書

盈大地產的管理層會繼續以審慎的態度來面對重大的逆境及環球不穩定性。

自去年新冠病毒爆發，繼而演變成為全球性的傳染病，已於超過150個國家錄得共過數千萬宗的確診個案。多個國家實施出入境封鎖措施，環球經濟受到重創，首兩季的經濟活動大幅放緩。國際貨幣基金組織預測2020年度全球經濟增長率為負百分之四點九，商界正經歷自環球金融危機之後最大的衝擊。在經濟疲弱的情況下，美國聯邦儲備局及各國央行均推出多項振興經濟的方案，如維持利率在近零的水平。各國政府亦推行以支持就業為本的財政政策，助企業度過難關，惟環球市場表現仍未見起色。

疫情對經濟的影響於第二季愈發明顯，尤其對倚仗旅遊及出口業為主要收入的亞洲國家打擊最大。本集團重點發展及投資項目所在的日本、泰國及印尼，現正面對不同程度的挑戰，包括消費力下降、供應鏈受阻、投資決定放緩，以及失業率攀升等。期間日益嚴厲的出入境限制及社交距離措施亦為弱勢的經濟再添下行的壓力。

在香港，上半年的疫情仍然多變。政府早前宣佈推出「防疫抗疫基金」，投入過千億的紓緩經濟壓力措施，以協助減輕企業的財務負擔，以及確保市民就業和增加職位。眾所周知，香港的經濟基調穩固，配合政府的支持，本地的經濟表現可望在下半年逐步改善。盈大地產的管理層會繼續以審慎的態度來面對重大的逆境及環球不穩定性。

我謹代表盈大地產，藉此機會向所有勇敢在前線抗疫的醫護人員，為他們守護市民的健康不辭勞苦的付出，以及無私奉獻的心，致以最真誠的感謝及敬意。

**李智康**  
非執行主席

2020年8月4日

# 副主席及集團董事總經理報告書

邁向未來，集團會繼續與各商業夥伴緊密合作，竭盡所能地將疫情對我們的影響減至最低。

截至2020年6月30日止六個月，本集團錄得綜合收入約港幣16.02億元，而2019年同期為約港幣2.07億元。

回顧期內，本集團綜合營業虧損約為港幣1.14億元，而2019年上半年為營業虧損約港幣5,600萬元。

於2020年首六個月，本公司股東應佔本集團綜合虧損合共為港幣2.53億元，而去年同期則為淨虧損約港幣1.56億元。截至2020年6月30日止六個月，每股基本虧損約為港幣15.91分，而2019年同期六個月則為每股虧損約港幣9.82分。

董事會並無宣派2020年上半年的中期股息。

2020年上半年，新冠狀病毒迅速擴散，嚴重打擊了環球經濟活動和氣氛。疫情大大削弱了消費者的信心，負面情緒於短期內持續。多個金融分析機構一再下調本年經濟增長預測的百分比。

在日本的北海道，由於疫情關係，本集團旗下的旅遊及度假村項目無可避免地受到影響。二世古花園柏悅酒店的入住率由2月起一直處於較低水平，其後在4月份關閉部份的餐飲及娛樂服務，以避免病毒傳播及減低營運成本。我們亦已完成大部份二世古花園柏悅居交付予買家的工作。

集團位於東南亞的項目方面，旗下位於印尼雅加達Pacific Century Place的甲級商業物業的出租率保持平穩，截至2020年6月30日止，百分之八十六的寫字樓樓面已獲預留或承租。在泰國攀牙省，疫情令項目部份的工程進度及銷售和市務計劃進展緩慢。

至於香港的物業發展，有關中環己連拿利3-6號申請重建為商業或住宅用途的計劃書仍待政府批准。此外，本港地產市場仍在觀望當中，我們期望這些影響會逐漸消退。在政府刺激經濟的措施及殷切的需求下，長遠來說，市場能夠回復穩定。

邁向未來，集團會繼續與各商業夥伴緊密合作，竭盡所能地將疫情對我們的影響減至最低。最後，本人謹藉此機會，感謝各董事會成員、同事們，以及股東多年來的支持，並且祝願大家及家人身體健康。

**林裕兒**

副主席及集團董事總經理

2020年8月4日

# 管理層的討論及分析

以下載列截至2020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

#### 印尼的物業投資

本集團旗下投資項目印尼雅加達甲級辦公大樓Pacific Century Place(「PCP Jakarta」)的表現在充滿挑戰的環境下仍然保持平穩。截至2020年6月30日，百分之八十六的寫字樓樓面已獲預留或承租。截至2020年6月30日止六個月，物業的總租金收入約為港幣1.18億元，而2019年同期則約為港幣9,500萬元。

#### 日本的物業發展

我們已完成大部分二世古花園柏悅居(「品牌住宅」)驗收及交付予買家的工作，目前已售出或預留共111個單位。餘下兩個單位我們將會密切留意市況才放售。

截至2020年6月30日止六個月，本集團自日本的物業發展錄得收入約港幣13.29億元。

#### 泰國的物業發展

泰國攀牙省，本集團已於2019年底開始發售首批別墅，截至今日，百分之二十七的單位已售出或預留。礙於受疫情及相關社交距離措施和旅遊限制，項目部份的工程進度及銷售和市務活動無可避免地受到影響。

#### 香港的物業發展

關於香港已連拿利3-6號項目，本集團擬將該地盤發展為商業或住宅用途仍待政府批准。

## 日本的酒店業務與康樂及休閒業務

### 日本的酒店業務

在北海道，本集團旗下的旅遊及度假村業務均受到新冠狀病毒及其引致的旅遊限制的重大影響。二世古花園柏悅酒店的入住率自2月起一直處於較低水平。管理層於4月份決定關閉部份的餐飲及娛樂服務，以避免病毒傳播及減低營運成本。所有服務將分階段於情況穩定後回復正常。

截至2020年6月30日止六個月，本集團自日本的酒店業務錄得收入約港幣4,500萬元。

### 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。

截至2020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7,100萬元，而2019年同期則約為港幣7,900萬元。

## 物業及設施管理

### 香港

截至2020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，產生收入約為港幣1,500萬元，而2019年同期則約為港幣1,500萬元。

### 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2020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2019年同期則約為港幣1,800萬元。



## 財務回顧

### 業績回顧

截至2020年6月30日止六個月，本集團錄得綜合收入約為港幣16.02億元，較2019年同期約為港幣2.07億元增加約百分之六百七十四。該增加主要由於出售日本物業所致。

截至2020年6月30日止六個月，綜合毛利約為港幣2.77億元，較2019年同期約為港幣1.76億元增加約百分之五十七。截至2020年6月30日止六個月，毛利率為百分之十七，而2019年同期則為百分之八十五。

截至2020年6月30日止六個月，一般及行政開支約為港幣3.91億元，較2019年同期約為港幣2.32億元增加百分之六十九。該增加主要由於2020年1月酒店投入營運後酒店營運成本增加及樓宇折舊所致。

截至2020年6月30日止六個月，綜合營業虧損增加至約為港幣1.14億元，而2019年同期則約為港幣5,600萬元。該增加主要由於日本的酒店及滑雪場業務受到疫情影響所致。

截至2020年6月30日止六個月，本集團錄得融資成本約為港幣1.18億元，較2019年同期約為港幣9,300萬元有所增加。該增加是由於日本二世古花園柏悅酒店及二世古花園柏悅居於2019年底落成，導致撥充資本的借貸成本減少。截至2020年6月30日止六個月，本集團錄得綜合稅後淨虧損約港幣2.53億元，而2019年同期則約為港幣1.56億元。回顧期內每股基本虧損為港幣15.91分，2019年同期每股基本虧損則為港幣9.82分。

### 流動資產及負債

於2020年6月30日，本集團所持有的流動資產約為港幣32.72億元(2019年12月31日：港幣46.83億元)，主要包括發展中／持作出售物業、現金及銀行結餘、以代管人賬戶持有的銷售所得款項、受限制現金及預付款項、按金及其他流動資產。流動資產減少乃主要由於發展中／持作出售物業由2019年12月31日港幣14.21億元減少至約港幣2.83億元，而淨現金增加4.95億港元是由於出售物業的銷售收益扣除償還短期貸款所得的款項。以代管人賬戶持有的銷售所得款於2020年6月30日維持約為港幣5.06億元(2019年12月31日：港幣5.06億元)。於流動資產的受限制現金水平由於2019年12月31日約為港幣5.94億元減少至於2020年6月30日約為港幣1.21億元。

於2020年6月30日，本集團流動負債總額約為港幣23.47億元，於2019年12月31日則約為港幣34.62億元。該減少主要由於期內償還若干銀行借款所致。於2020年6月30日，流動比率為1.39(2019年12月31日：1.35)。

### 資本架構、流動資金及財務資源

於2020年6月30日，本集團借款約為港幣81.77億元(2019年12月31日：港幣89.00億元)。於2020年6月30日的結餘是指以下的財務負債之攤銷成本：已發行的7.00億美元(相當於約港幣54.25億元)擔保票據、所有日圓貸款融資中的未償還本金金額112.75億日圓(「日圓」)(相當於約港幣8.16億元)及港幣貸款融資中的本金金額合共港幣19.78億元。

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。於2019年10月3日，1.30億美元次級擔保票據(「次級票據」)由PCPD Capital發行。該等票據及次級票據由本公司不可撤回及無條件擔保，並與PCPD Capital及本公司的所有其他無抵押及非次級債務具有同等權益。

## 管理層的討論及分析

於2017年6月9日，本公司旗下一間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15.00億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2020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」）。該融資須應要求償還，並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。

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間間接全資附屬公司（「酒店運營公司」）以若干土地及物業、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。於2020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。於2020年6月30日，本集團並無違反有關契約。

於2020年6月30日，淨資本負債比率為百分之一百七十二點零二（於2019年12月31日：百分之一百八十八點二八）。淨負債以借款之總額港幣82.19億元減去現金及現金等值項目之總額港幣18.73億元計算。

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2020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三十二、百分之七及百分之三十四。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2020年6月30日止六個月，經營業務所產生的現金約為港幣9.97億元，而2019年同期經營業務所動用的現金則約為港幣2,600萬元，乃由於本集團於期內從出售物業收到所得款項所致。

### 所得稅

截至2020年6月30日止六個月，本集團的所得稅約為港幣2,900萬元，而2019年同期則約為港幣1,500萬元。該增加主要由於出售日本物業所賺取的利潤及投資優質甲級辦公大樓Pacific Century Place, Jakarta所賺取的稅務收入產生預扣稅開支所致。

### 資產抵押

於2020年6月30日，本集團賬面總值約為港幣80.29億元（2019年12月31日：港幣103.23億元）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月所收購印尼雅加達一幅土地（「土地增值稅」）的增值稅（「增值稅」）抵扣款項，數額為1,838.344億印尼盾（約港幣1.00億元）。



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1.00億元)及罰款1,838.344億印尼盾(約港幣1.00億元)。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2.00億元)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，有關法律程序仍在進行中。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2020年6月30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2020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2020年6月30日，本集團於香港及海外聘請的僱員數目為842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2020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2020年6月30日止六個月的中期分派(2019年：無)。

董事會不建議派發截至2019年12月31日止年度的末期股息。

## 展望

2020年是充滿挑戰的一年。自去年新冠病毒爆發，繼而演變成全球性的傳染病，已於超過150個國家錄得共過數千萬宗的確診個案。商界正經歷自環球金融危機之後最大的衝擊。面對這個難關，美國聯邦儲備局及各國央行均推出多項振興經濟的方案，惟環球市場表現仍未見起色。

疫情對經濟的影響於第二季愈發明顯，尤其對倚仗旅遊及出口業為主要收入的亞洲國家打擊最大。本集團重點發展及投資項目所在的日本、泰國及印尼，現正面對不同程度的挑戰。本集團旗下位於北海道二世古的旅遊及度假村項目，以及部份位於泰國的工程進度及銷售和市務活動均無可避免地受到影響。

在香港，上半年的疫情仍然多變。政府早前宣佈推出「防疫抗疫基金」，投入過千億的紓緩經濟壓力措施，以協助減輕企業的財務負擔，以及確保市民就業和增加職位。我們期望這些影響會逐漸消退，並繼續與各商業夥伴緊密合作，竭盡所能地將疫情對我們的影響減至最低。



# 董事會

## 執行董事

### 李澤楷

李先生，53歲，盈科大衍地產發展有限公司（「盈大地產」）執行董事、盈大地產董事會（「董事會」）執行委員會主席、盈大地產董事會薪酬委員會及提名委員會成員。李先生於2004年5月成為盈大地產董事，並曾於2004年6月至2019年5月期間出任盈大地產的主席。他亦擔任以下公司的職位：

- (1) 電訊盈科有限公司（「電訊盈科」）主席兼執行董事；
- (2) 電訊盈科執行委員會主席；
- (3) 電訊盈科董事會提名委員會成員；
- (4) 香港電訊有限公司（「香港電訊」）及香港電訊管理有限公司（作為香港電訊信託的託管人—經理）執行主席兼執行董事；
- (5) 香港電訊執行委員會主席；
- (6) 香港電訊董事會提名委員會成員；
- (7) 盈科拓展集團主席兼行政總裁；及
- (8) 新加坡盈科亞洲拓展有限公司（「盈科拓展」）主席兼執行董事，以及盈科拓展執行委員會主席。

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

### 林裕兒

#### 副主席及集團董事總經理

林先生，59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。

## 許漢卿

許女士，55歲，盈大地產執行董事。她於2018年5月成為盈大地產董事。她曾於2009年7月至2011年11月出任盈大地產的財務總裁。許女士自2007年4月起一直擔任電訊盈科的集團財務總裁及自2010年5月起一直擔任電訊盈科的執行董事。她是電訊盈科執行委員會成員。許女士亦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)的集團董事總經理及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，69歲，盈大地產非執行董事兼非執行主席。他於2004年5月成為盈大地產董事。他亦曾出任盈大地產的副主席及行政總裁直至2019年5月。他是電訊盈科的執行董事及電訊盈科執行委員會成員，以及擔任電訊盈科成員公司的董事職務。

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

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。



## 董事會

### 盛智文博士，GBM，GBS，JP

盛博士，72歲，盈大地產非執行董事及盈大地產董事會提名委員會成員。他於2004年6月成為盈大地產董事。

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

盛博士於香港生活超過49年，身兼多項政府公職，同時亦一直熱心參與社會事務。他為香港總商會理事會成員、香港加拿大商會理事會成員，以及西安大略大學毅偉商學院亞洲顧問委員會成員。盛博士於2015年1月獲香港特別行政區（「香港特別行政區」）政府行政長官委任為亞太區經濟合作組織商貿諮詢理事會的中國香港代表。盛博士於2015年6月獲委任為香港機場管理局董事局成員。盛博士亦為阿里巴巴集團香港創業者基金之董事局成員，該基金於2015年11月成立。盛博士於2018年3月獲委任為香港特別行政區行政長官創新及策略發展顧問團成員及香港特別行政區人力資源規劃委員會成員。盛博士曾於2003年7月至2014年6月期間擔任香港海洋公園主席，彼現為海洋公園榮譽顧問。

盛博士持有加拿大西安大略大學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授予的榮譽工商管理博士學位。

### 獨立非執行董事

#### 王于漸教授，SBS，JP

王教授，68歲，盈大地產獨立非執行董事、盈大地產董事會審核委員會主席及盈大地產董事會薪酬委員會和提名委員會成員。他於2004年7月成為盈大地產董事。

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

王教授現為以下香港上市公司的獨立非執行董事：

- (1) 鷹君集團有限公司；及
- (2) 新鴻基地產發展有限公司。

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

## 張昀

張女士，52歲，盈大地產獨立非執行董事，盈大地產董事會薪酬委員會主席、盈大地產董事會審核委員會和提名委員會成員。她於2015年5月成為盈大地產董事。

張女士，擁有超過26年的私募股權投資經驗，現為博睿資本有限公司的創辦管理合夥人。她曾為Pacific Alliance Group (「PAG」) 私募股權部門太平洋產業基金 (Pacific Alliance Equity Partners) 的創辦管理合夥人。於加入PAG前，她為美國國際投資公司 (AIG Investment Corporation) 之副總裁。她現為香港上市公司金沙中國有限公司及好孩子國際控股有限公司 (「好孩子」) 的獨立非執行董事、董事會審核委員會和提名委員會成員及好孩子董事會的薪酬委員會成員。此外，張女士亦為深圳上市公司烟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、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，48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。





## 財務資料

- 13 簡明綜合全面收益表
- 14 簡明綜合權益變動表
- 15 簡明綜合財務狀況表
- 17 簡明綜合現金流量表
- 18 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2020年6月30日止六個月

港幣百萬元	附註	2020年 (未經審核)	2019年 (未經審核)
收入	2	1,602	207
營銷成本		(1,325)	(31)
毛利		277	176
一般及行政開支		(391)	(232)
營業虧損		(114)	(56)
利息收益		8	8
融資成本	3	(118)	(93)
除稅前虧損	4	(224)	(141)
所得稅	5	(29)	(15)
本公司股東應佔虧損		(253)	(156)
其他全面(虧損)/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		(82)	218
全面總(虧損)/收益		(335)	62
每股虧損(以每股港幣分列示)			
基本及攤薄後	7	(15.91)分	(9.82)分

第18至31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2020年6月30日止六個月

2020年  
(未經審核)

歸屬於

港幣百萬元	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	歸屬於		權益總額
							本公司股東	非控股權益	
於2020年1月1日的結餘	2,846	(565)	(590)	592	10	1,598	3,891	133	4,024
期內全面總虧損	—	—	(82)	—	—	(253)	(335)	—	(335)
於2020年6月30日的結餘	2,846	(565)	(672)	592	10	1,345	3,556	133	3,689

2019年  
(未經審核)

歸屬於

港幣百萬元	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	歸屬於		權益總額
							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

第18至31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2020年6月30日

港幣百萬元	附註	2020年 6月30日 (未經審核)	2019年 12月31日 (經審核)
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業	8	3,663	3,762
物業、設備及器材	9	3,437	3,392
使用權資產		53	77
發展中物業		322	291
持作發展物業	10	2,661	2,653
商譽		5	5
按公平價值計入損益賬的金融資產		—	1
預付款項及其他應收款項		277	305
		<b>10,418</b>	<b>10,486</b>
<b>流動資產</b>			
發展中／持作出售物業		283	1,421
以代管人賬戶持有的銷售所得款項		506	506
受限制現金		121	594
應收貿易賬款淨額	11	14	24
預付款項、按金及其他流動資產		471	748
應收同系附屬公司的欠款		1	1
應收關聯公司的欠款		2	6
按公平價值計入損益賬的金融資產		1	5
現金及現金等值項目		1,873	1,378
		<b>3,272</b>	<b>4,683</b>



## 簡明綜合財務狀況表

於2020年6月30日

港幣百萬元	附註	2020年 6月30日 (未經審核)	2019年 12月31日 (經審核)
<b>流動負債</b>			
短期借款	14	805	1,517
長期借款的流動部分	14	11	11
應付貿易賬款	12	37	49
應計款項及其他應付賬款		1,027	1,068
遞延收入及合約負債	15	89	441
租賃負債		42	44
根據數碼港計劃協議應付特區政府的款項	13	327	325
當期所得稅負債		9	7
		<b>2,347</b>	<b>3,462</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>925</b>	<b>1,221</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>11,343</b>	<b>11,707</b>
<b>非流動負債</b>			
長期借款	14	7,361	7,372
其他應付賬款		186	175
遞延收入及合約負債	15	46	58
租賃負債		14	34
遞延所得稅負債		47	44
		<b>7,654</b>	<b>7,683</b>
<b>資產淨值</b>		<b>3,689</b>	<b>4,024</b>
<b>資本及儲備</b>			
已發行權益	16	2,846	2,846
儲備		710	1,045
本公司股東應佔資本及儲備		<b>3,556</b>	<b>3,891</b>
非控股權益		133	133
		<b>3,689</b>	<b>4,024</b>

第18至31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2020年6月30日止六個月

港幣百萬元	2020年 (未經審核)	2019年 (未經審核)
<b>經營業務所產生／(動用)的現金淨額</b>	997	(26)
<b>投資活動</b>		
購置物業、設備及器材	(88)	(407)
支付投資物業的款項	(1)	(6)
<b>投資活動所動用的現金淨額</b>	(89)	(413)
<b>融資活動</b>		
銀行借款所得款項淨額	—	536
受限制現金減少／(增加)	476	(108)
償還銀行借款	(713)	(6)
支付借款成本	(166)	(124)
支付租賃負債款項(包括利息)	(23)	(23)
<b>融資活動所(動用)／產生的現金淨額</b>	(426)	275
<b>現金及現金等值項目增加／(減少)</b>	482	(164)
匯兌差額	13	1
<b>現金及現金等值項目</b>		
於1月1日的結餘	1,378	864
於6月30日的結餘	1,873	701

第18至31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2020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2019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2019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中期財務資料所採用的會計政策、呈列基準及計算方法與編製本集團截至2019年12月31日止年度的綜合年度財務報表所遵循者一致，惟以下在2020年1月1日或之後的會計期間開始生效或可供提前採納的新訂／經修訂HKFRS及HKAS除外。

本集團自2020年1月1日起財務年度採納以下新訂／經修訂HKFRS及HKAS，但對本集團本期及過往會計期間的應呈報業績及財務狀況沒有重大影響。

- HKAS 1(經修訂)(修訂本)，*財務報表列報*
- HKAS 8(修訂本)，*會計政策、會計估計變更和差錯*
- HKAS 39(修訂本)，*金融工具：確認及計量*
- HKFRS 3(經修訂)(修訂本)，*企業合併*
- 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*
- 2018年度財務報告的概念框架

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



## 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	
	2020年	2019年	2020年	2019年	2020年	2019年	2020年	2019年	2020年	2019年
日本的四季康樂活動業務	71	79	—	—	71	79	5	20	15	59
印尼的物業投資	118	95	—	—	118	95	49	53	2	7
泰國的物業發展	—	—	—	—	—	—	(8)	(6)	54	44
日本的物業發展	1,329	—	—	—	1,329	—	68	(15)	4	166
日本的酒店業務(附註b)	45	—	1	2	46	2	(152)	(6)	24	164
香港的物業及設施管理	15	15	—	—	15	15	5	3	—	—
香港的物業發展	—	—	—	—	—	—	(8)	(14)	17	1
其他業務(附註c)	24	18	1	1	25	19	2	3	—	—
抵銷項目	—	—	(2)	(3)	(2)	(3)	—	—	—	—
應呈報分類總計	1,602	207	—	—	1,602	207	(39)	38	116	441
未分配	—	—	—	—	—	—	(185)	(179)	4	4
綜合	1,602	207	—	—	1,602	207	(224)	(141)	120	445

## 未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2020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	
	2020年 6月30日	2019年 12月31日	2020年 6月30日	2019年 12月31日
日本的四季康樂活動業務	547	553	35	69
印尼的物業投資	4,362	4,459	346	374
泰國的物業發展	959	894	58	47
日本的物業發展	1,511	2,852	646	1,651
日本的酒店業務(附註b)	2,594	2,656	876	892
香港的物業及設施管理	18	18	2	3
香港的物業發展	2,317	2,304	807	810
其他業務(附註c)	77	90	12	16
應呈報分類總計	12,385	13,826	2,782	3,862
未分配	1,305	1,343	7,219	7,283
綜合	13,690	15,169	10,001	11,145

- a. 截至2020年6月30日及2019年6月30日止六個月，除日本的物業發展收入、印尼物業投資及香港物業投資的租金收入、日本的酒店業務及四季康樂活動業務之餐飲及商品銷售收入及其他業務收入總額為港幣14.45億元(2019年：港幣1.24億元)外，其他所有分類的收入港幣1.57億元(2019年：港幣8,300萬元)均隨時間逐步予以確認。
- b. 二世古花園柏悅酒店於2020年1月投入營運。加上Midtown Niseko酒店(「日本的酒店業務」)，本集團為日本提供了多元化的餐旅服務。此應呈報分類「日本的酒店業務」是以運營部門的形式在本期及比較期間顯示。而作比較用的2019年資料，已就本期所採納的分類改變作出相應修訂。此等修訂及重新分類對本期及比較期間的虧損或本集團於2020年6月30日及2019年6月30日的資產及負債概無影響。
- 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。

### 3. 融資成本

港幣百萬元	截至6月30日止六個月	
	2020年	2019年
利息開支：		
— 銀行借款	42	26
— 擔保票據	133	110
— 租賃負債	1	1
— 其他融資成本	2	2
	178	139
減：		
— 撥充物業、設備及器材作資本的利息開支	(9)	(11)
— 撥充發展中物業作資本的利息開支	(7)	(35)
— 撥充持作出售物業作資本的利息開支	(17)	—
— 擔保票據的匯兌收益	(27)	—
	118	93

### 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	
	2020年	2019年
計入：		
投資物業的總租金收入	118	96
減：開支	(30)	(22)
扣除：		
已售出物業的成本	1,245	—
物業、設備及器材的折舊	83	15
使用權資產的折舊		
— 物業	23	21
員工成本，撥入以下項目：		
— 營銷成本	13	15
— 一般及行政開支	124	96
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	2	4
核數師酬金		
— 審計服務	2	2
匯兌盈餘淨額	(8)	(12)
可變租賃付款開支	4	—
短期租賃開支	1	3



## 未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2020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(2019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	
	2020年	2019年
本期所得稅		
香港利得稅	1	—
香港以外所得稅	24	12
遞延所得稅		
其他臨時差額的產生及撥回	4	3
	29	15

### 6. 股息

港幣百萬元	截至6月30日止六個月	
	2020年	2019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：

虧損(港幣百萬元)	截至6月30日止六個月	
	2020年	2019年
用以計算每股基本及攤薄後虧損的虧損	(253)	(156)
股份數目		
用以計算每股基本及攤薄後虧損的普通股加權平均數	1,587,296,022	1,587,296,022

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(2019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(2019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2020年6月30日及2019年6月30日止六個月每股基本虧損的普通股加權平均數。

## 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	2020年	2019年
於1月1日	3,762	3,599
添置	1	5
匯兌差額	(100)	113
於6月30日	3,663	3,717

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2020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)
經常性公平價值計量			
投資物業			
— 印尼	—	—	3,607
— 香港	—	—	56

港幣百萬元	於2019年12月31日的公平價值計量		
	相同資產在 活躍市場上的報價 (級別1)	其他重大 可觀察參數 (級別2)	重大 不可觀察參數 (級別3)
經常性公平價值計量			
投資物業			
— 印尼	—	—	3,706
— 香港	—	—	56

截至2020年6月30日止六個月及截至2019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2020年6月30日及2019年12月31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。

## 未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2020年6月30日止六個月

### 9. 物業、設備及器材

截至2020年6月30日止六個月，物業、設備及器材添置主要包括泰國攀牙省的高爾夫球場及高爾夫球及鄉村俱樂部的在建工程增加港幣4,300萬元以及二世古花園柏悅酒店的傢俬、固定裝置及設備增加港幣1,500萬元。

### 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4.69億元(2019年12月31日：港幣4.79億元)。

香港物業指位於香港中環己連拿利3-6號的租賃土地。於2020年6月30日，其賬面值港幣21.92億元(2019年12月31日：港幣21.74億元)已於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2020年 6月30日	於2019年 12月31日
1至30日	13	24
31至90日	1	—
	14	24

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2020年 6月30日	於2019年 12月31日
1至30日	12	49
31至60日	14	—
61至90日	4	—
91至120日	6	—
超過120日	1	—
	37	49

## 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2020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3.27億元（2019年12月31日：港幣3.25億元）。

## 14. 借款

港幣百萬元	於2020年 6月30日	於2019年 12月31日
須於以下期間內償還的借款		
— 不超過一年	816	1,528
— 超過一年，但不超過兩年	5,423	11
— 超過兩年，但不超過五年	1,902	7,321
— 超過五年	36	40
	8,177	8,900
即：		
擔保票據（附註a）	5,412	5,435
銀行借款（附註b、c、d及e）	2,765	3,465
	8,177	8,900
有抵押	2,765	3,465
無抵押	5,412	5,435

## 未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2020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。於2019年10月3日，1.30億美元次級擔保票據（「次級票據」）由PCPD Capital發行。該等票據及次級票據由本公司不可撤回及無條件擔保，並與PCPD Capital及本公司的所有其他未履行無抵押及非次級債務具有同等權益。
- b. 於2017年6月9日，本公司旗下一間間接全資附屬公司訂立一項定期貸款融資協議，據此，貸款人同意提供總金額不超過15.00億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2020年6月30日，本集團並無違反有關契約。於2020年6月30日，該借款的賬面值為未償還本金額12.75億日圓（相當於港幣9,200萬元）（2019年12月31日：13.50億日圓），扣除遞延安排費用3,300萬日圓（相當於港幣200萬元）（2019年12月31日：3,700萬日圓）。
- 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」）。該融資須應要求償還，並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。於2020年6月30日，該借款的賬面值為未償還本金額港幣8.08億元（2019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（2019年12月31日：港幣100萬元）。
- d. 於2018年3月29日，本公司旗下一間間接全資附屬公司（「借款人」）訂立一項定期貸款融資協議，據此，貸款人同意提供總金額不超過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14日，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間間接全資附屬公司（「酒店運營公司」）以若干土地及物業、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。於2020年6月30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7.24億元）（2019年12月31日：200億日圓），扣除遞延貸款安排費用1.52億日圓（相當於港幣1,100萬元）（2019年12月31日：2.05億日圓）。
- 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。於2020年6月30日，本集團並無違反有關契約，而該借款的賬面值為未償還本金額港幣11.70億元（2019年12月31日：港幣11.70億元），扣除遞延貸款安排費用港幣1,300萬元（2019年12月31日：港幣1,500萬元）。

## 15. 遞延收入及合約負債

港幣百萬元	於2020年 6月30日	於2019年 12月31日
遞延收入：		
投資物業的租金收入	102	135
減：分類為非流動負債的款項	(46)	(58)
	56	77
合約負債：		
出售物業的已收訂金及其他預收收入	33	364
分類為流動負債的遞延收入及合約負債	89	441

## 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2019年1月1日、2019年6月30日、2020年1月1日及2020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. 本公司的股本載列如下：

	本公司 股份數目	面值 港幣百萬元
法定：		
於2020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2020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	402,189,313	201



## 未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2020年6月30日止六個月

### 16. 已發行權益 — 續

- c. 於2020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。

### 17. 資本承擔

港幣百萬元	於2020年 6月30日	於2019年 12月31日
已訂約但未撥備		
物業發展項目	129	116
投資物業	24	18
物業、設備及器材	178	152
	331	286

### 18. 銀行信貸

於2020年6月30日，銀行信貸總額為港幣27.94億元（2019年12月31日：港幣34.98億元），本集團已提取全部款項（見附註14）。

為銀行信貸而抵押的擔保包括：

港幣百萬元	於2020年 6月30日	於2019年 12月31日
投資物業	3,607	3,706
物業、設備及器材	2,098	2,563
發展中／持作出售物業	—	1,309
持作發展物業	2,192	2,174
受限制現金	20	496
現金及現金等值項目	112	75
	8,029	10,323

## 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ITO的稅務評估函件（「2018年評估」），內容有關於2013年10月所收購印尼雅加達一幅土地的增值稅（「土地增值稅」）抵扣款項，數額為1,838.344億印尼盾（約港幣1.00億元）。

該土地增值稅於2013年10月的月度增值稅報告中呈報為可抵扣之進項增值稅，用以抵扣未來產生的（於2014年稅務評估後的）銷項增值稅。然而，經過ITO於2018年所進行的稅務重新審核後，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1.00億元）及罰款1,838.344億印尼盾（約港幣1.00億元）。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2.00億元）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，有關法律程序仍在進行中。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2020年6月30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2020年6月30日，概無就增值稅結餘確認減值撥備。

## 20. 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（2019年12月31日：百分之七十點八八）。於2020年6月30日，餘下百分之二十九點一二（2019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。

除此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	
	2020年	2019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	5	4
辦公室租賃租金	8	8
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	1	2
擔保票據的利息開支：		
— 直接控股公司	13	8

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。

# 未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2020年6月30日止六個月

## 20. 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	
	2020年	2019年
薪金及其他短期僱員福利	7	11
花紅	6	2
董事袍金	2	—
退休金計劃供款	1	1
	16	14

## 21. 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2020年6月30日的公平價值計量			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	—	—	1

港幣百萬元	於2019年12月31日的公平價值計量			總額
	級別1	級別2	級別3	
經常性公平價值計量				
資產				
按公平價值計入損益賬的金融資產	6	—	—	6

截至2020年6月30日止六個月及截至2019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。



## 21. 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2020年6月30日及2019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2020年6月30日		於2019年12月31日	
	賬面值	公平價值	賬面值	公平價值
擔保票據	5,412	5,434	5,435	5,517

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2020年6月30日，本公司董事、最高行政人員及他們各自的緊密聯繫人於本公司及其相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)的股份、股份合訂單位、相關股份、相關股份合訂單位及債權證中擁有登記於根據《證券及期貨條例》第352條須予備存的登記冊的權益及淡倉，或根據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2020年6月30日，本公司董事、最高行政人員或他們各自的緊密聯繫人概無於本公司股份、相關股份或債權證中持有任何登記於根據《證券及期貨條例》第352條須予備存的登記冊或根據《上市規則》的《標準守則》須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

### 2. 本公司的相聯法團

#### A. 於電訊盈科有限公司(「電訊盈科」)的權益

下表載列本公司董事及最高行政人員於2020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	28.93%
李智康	992,600 (附註II (a))	511 (附註II (b))	—	—	993,111	0.01%
許漢卿	7,242,175	—	—	2,030,070 (附註III)	9,272,245	0.12%

## 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六三的權益，該等公司包括Anglang Investments Limited、Pacific Century Group (Cayman Islands) Limited、Pacific Century International Limited及Borsington Limited。李澤楷是持有盈科控股全部權益的若干信託的創立人。因此，根據《證券及期貨條例》，李澤楷被視為擁有由盈科拓展所持有的1,753,529,954股電訊盈科股份的權益。李澤楷亦被視為透過由其全資擁有的公司Hopestar Holdings Limited持有盈科拓展已發行股本的百分之一點零六權益。
- II. (a) 該等股份由李智康及其配偶共同持有。
- (b) 該等股份由李智康的配偶持有。
- III. 該等權益指根據電訊盈科名為購買計劃的獎勵計劃向許漢卿授出的獎勵，該等獎勵受若干歸屬條件規限。



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

### 2. 本公司的相聯法團 — 續

#### B. 於香港電訊信託與香港電訊有限公司的權益

下表載列本公司董事及最高行政人員於2020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	3,862,498	—	—	780,458 (附註III)	4,642,956	0.06%

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

## 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於2020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2020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：

董事姓名	個人權益	所持普通股數目			總數	估Easy
		家族權益	公司權益	其他權益		Treasure
					已發行	股份總數
						概約百分比
盛智文	—	—	999	—	999	9.99%
			(附註)			

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2020年6月30日，本公司各董事、最高行政人員或他們各自的緊密聯繫人概無於本公司或其任何相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)的任何股份、股份合訂單位、相關股份、相關股份合訂單位或債權證中擁有登記於根據《證券及期貨條例》第352條須予備存的登記冊或根據《上市規則》的《標準守則》須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

### 購股權計劃

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2020年6月30日(包括該日)，概無任何購股權據該計劃獲授出。

### 購股權計劃 — 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。

### 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2020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2020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2020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2020年6月30日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司的上市證券。

## 審核委員會

本公司的審核委員會已審閱本集團截至2020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2020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，董事確認於截至2020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)  
許漢卿

### 非執行董事

李智康(非執行主席)  
盛智文博士，GBM，GBS，JP

### 獨立非執行董事

王于漸教授，SBS，JP  
張昀  
馮文石博士

## 法律事務總監兼公司秘書

曾志耀

## 註冊辦事處

Clarendon House, 2 Church Street  
Hamilton HM 11, Bermuda

## 投資者關係

潘詠怡  
盈科大衍地產發展有限公司  
香港  
數碼港道100號  
數碼港第二座8樓  
電話：+852 2514 3963  
傳真：+852 2927 1888  
電子郵件：ir@pcpd.com

## 網址

www.pcpd.com

## 香港主要營業地點

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

## 股份過戶登記總處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited  
4th floor North  
Cedar House  
41 Cedar Avenue  
Hamilton HM 12  
Bermuda

## 股份過戶登記處香港分處

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

## 紅利可換股票據過戶登記處

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

# 盈科大衍地產發展有限公司

(於百慕達註冊成立的有限公司)

## 香港主要營業地點

香港數碼港道100號數碼港第二座8樓

電話: 2514 3990 傳真: 2514 2905

[www.pcpd.com](http://www.pcpd.com)

© 2020 盈科大衍地產發展有限公司 版權所有，不得翻印



本報告採用的可循環再造紙張，是由無氯元素及無酸紙漿製造。