

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



PACIFIC CENTURY PREMIUM DEVELOPMENTS LIMITED

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)

(股份代號：00432)

中期業績公告

截至 2013 年 6 月 30 日止六個月

盈科大衍地產發展有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）欣然宣佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至 2013 年 6 月 30 日止六個月之未經審核綜合業績。本中期財務資料乃未經審核，惟已經由本公司的審核委員會及獨立核數師根據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。

摘要

- 綜合營業額減少百分之四十一至約港幣 4.99 億元
- 綜合營業溢利增加百分之三十三至約港幣 2.16 億元
- 本公司股東應佔溢利為約港幣 3,100 萬元
- 每股基本盈利：港幣 1.94 分
- 董事會宣佈不派中期股息

2013 年上半年溢利

本集團截至 2013 年 6 月 30 日止六個月未經審核的本公司股東應佔溢利約為港幣 3,100 萬元。（每股基本盈利：港幣 1.94 分）。

業務回顧

物業發展

截至 2013 年 6 月 30 日止六個月，本集團來自香港物業發展的收益約為港幣 2.83 億元，而 2012 年同期則約為港幣 6.36 億元。

在香港，Villa Bel-Air 的尚餘洋房已全部售罄。該等洋房的銷售收益及溢利已根據適當會計準則確認。

於 2013 年上半年度，根據數碼港項目協議，香港特別行政區政府（「特區政府」）與本集團收取來自數碼港項目第十七次及第十八次的收益盈餘淨額為數合共約為港幣 6.91 億元。就此，於回顧期內，特區政府獲支付約港幣 4.46 億元，而本集團則收取約港幣 2.45 億元。

至於本集團的海外項目，位於日本北海道 Hanazono 之四季皆宜度假區項目的詳細設計工作正如期進行。而位於泰國南部攀牙省的項目，項目的總體規劃已接近完成。

中國內地物業投資

本集團的投資物業，即北京盈科中心（「北京盈科中心」），是位於中國北京市內的優質地段。本集團出租的總樓面面積約為 169,900 平方米（「可出租面積」），物業租戶包括企業、零售商及住宅租戶。截至 2013 年 6 月 30 日止六個月，計及物業內百貨公司的租約屆滿所增加的空置空間後，該物業可出租面積的平均出租率約為百分之六十一。

截至 2013 年 6 月 30 日止六個月，本集團錄得該等投資物業的租金收入總額約為港幣 1.19 億元，而 2012 年同期則約為港幣 1.19 億元。

日本四季康樂活動業務

截至 2013 年 6 月 30 日止六個月，本集團自日本北海道二世古的四季康樂活動業務錄得收益約港幣 5,300 萬元，而 2012 年同期則約為港幣 5,200 萬元。

其他業務

本集團的其他業務主要包括於香港及日本的物業管理和於香港的物業投資及設施管理。截至 2013 年 6 月 30 日止六個月，來自其他業務的收益約為港幣 4,400 萬元，而 2012 年同期則約為港幣 4,100 萬元。

簡明綜合全面收入表

截至6月30日止六個月

港幣百萬元	附註	2013年 (未經審核)	2012年 (未經審核)
營業額	2, 3	499	848
營銷成本		<u>(270)</u>	<u>(480)</u>
毛利		229	368
一般及行政開支		(241)	(222)
其他收入		2	—
其他（虧損）／收益淨額		(4)	11
重估投資物業的盈餘		<u>230</u>	<u>5</u>
營業溢利		216	162
利息收入		11	14
融資成本		<u>(109)</u>	<u>(95)</u>
除稅前溢利	3	118	81
所得稅	4	<u>(87)</u>	<u>(52)</u>
本公司股東應佔溢利		<u>31</u>	<u>29</u>
其他全面支出：			
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		<u>(8)</u>	<u>(69)</u>
全面總收入／（支出）		<u>23</u>	<u>(40)</u>
每股盈利（以每股港幣分列示）			
基本	6	港幣1.94分	港幣1.32分
攤薄後	6	<u>港幣1.94分</u>	<u>港幣1.32分</u>

簡明綜合資產負債表

港幣百萬元	附註	於2013年 6月30日 (未經審核)	於2012年 12月31日 (經審核)
資產及負債			
非流動資產			
投資物業		6,214	5,883
物業、設備及器材		195	235
發展中物業		432	490
持作發展物業		676	678
無形資產		22	20
商譽		3	4
衍生金融工具		—	4
其他金融資產		1	1
其他應收款項		2	2
		<u>7,545</u>	<u>7,317</u>
流動資產			
持作出售物業		—	215
以代管人賬戶持有的銷售所得款項		550	678
受限制現金		1,029	1,319
應收貿易賬款淨額	7	17	23
預付款項、按金及其他流動資產		442	138
應收同系附屬公司的欠款		3	3
應收關聯公司的欠款		3	2
其他金融資產		2	1
短期存款		5	—
現金及現金等值項目		2,046	829
		<u>4,097</u>	<u>3,208</u>

港幣百萬元	附註	於2013年 6月30日 (未經審核)	於2012年 12月31日 (經審核)
流動負債			
長期借款即期部分		2,761	24
應付貿易賬款	8	5	15
應計款項、其他應付賬款及遞延收入		296	329
銷售物業的已收訂金		—	28
欠同系附屬公司的款項		2	14
根據數碼港計劃協議應付特區政府的款項		509	959
當期所得稅負債		4	8
		<u>3,577</u>	<u>1,377</u>
流動資產淨值		<u>520</u>	<u>1,831</u>
總資產減流動負債		<u>8,065</u>	<u>9,148</u>
非流動負債			
長期借款		1,466	2,657
其他應付賬款		1	1
遞延所得稅負債		881	796
		<u>2,348</u>	<u>3,454</u>
資產淨值		<u><u>5,717</u></u>	<u><u>5,694</u></u>
資金來源：			
已發行權益		2,836	2,836
儲備		2,881	2,858
		<u><u>5,717</u></u>	<u><u>5,694</u></u>

附註:

1. 編製基準及會計政策

本集團未經審核簡明綜合財務資料乃依據由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2012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財務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2012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2012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2013年1月1日開始的年度期間生效的以下新訂及經修訂香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋（「新訂HKFRS」）除外。

本集團所採納自2013年1月1日起生效但不影響本集團財務報表的準則及修訂

HKAS 1（修訂本）	財務報表之呈列
HKAS 19（修訂本）	僱員福利
HKAS 27	單獨財務報表
HKAS 28	於聯營公司及合營企業之投資
HKFRS 1（修訂本）	政府貸款
HKFRS 7（修訂本）	披露 – 抵銷金融資產及金融負債
HKFRS 10	綜合財務報表
HKFRS 11	合資安排
HKFRS 12	披露其他實體權益
HKFRS 13	公平值計量

2. 營業額及分類資料

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營業額及資料分析載列如下：

港幣百萬元 截至6月30日止六個月	香港的 物業發展		中國內地的 物業投資		日本的四季 康樂業務 (附註 a)		其他業務 (附註 a及b)		抵銷項目		綜合	
	2013年	2012年	2013年	2012年	2013年	2012年	2013年	2012年	2013年	2012年	2013年	2012年
	收益											
來自外來客戶收益	283	636	119	119	53	52	44	41	—	—	499	848
分類間收益	—	—	—	—	—	—	1	1	(1)	(1)	—	—
應呈報分類收益	<u>283</u>	<u>636</u>	<u>119</u>	<u>119</u>	<u>53</u>	<u>52</u>	<u>45</u>	<u>42</u>	<u>(1)</u>	<u>(1)</u>	<u>499</u>	<u>848</u>
業績												
除稅前分類業績	51	181	285	71	1	(7)	(6)	3	—	—	331	248
未分配公司開支											(213)	(167)
綜合除稅前分類業績											<u>118</u>	<u>81</u>
其他資料												
期內增加非流動分類資產	—	—	11	17	—	—	12	45	—	—	23	62
未分配增加											1	11
期內綜合增加非流動分類資產											<u>24</u>	<u>73</u>

2. 營業額及分類資料(續)

港幣百萬元 於	香港的		中國內地的		日本的四季		其他業務		綜合	
	物業發展		物業投資		康樂業務 (附註 a)		(附註 a及b)			
	2013年 6月30日	2012年 12月31日	2013年 6月30日	2012年 12月31日	2013年 6月30日	2012年 12月31日	2013年 6月30日	2012年 12月31日	2013年 6月30日	2012年 12月31日
分類資產	1,571	2,236	6,719	6,498	88	100	1,301	1,402	9,679	10,236
未分配公司資產									1,963	289
綜合總資產									<u>11,642</u>	<u>10,525</u>
分類負債	676	1,167	943	861	4	13	43	45	1,666	2,086
未分配公司負債									4,259	2,745
綜合總負債									<u>5,925</u>	<u>4,831</u>

(a) 於截至2013年6月30日止期間，日本的四季康樂業務分類已達至量化最低要求，故另行披露，且比較數字已經重列。於截至2012年12月31日止年度，該業務被計入其他業務。

(b) 低於量化最低要求的分類收益乃來自本集團其中六個經營分類，包括香港及日本的物業管理和於香港的物業投資及設施管理。而泰國及日本的物業發展仍未開始產生收益。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。

3. 除稅前溢利

除稅前溢利經計入及扣除下列各項後列賬：

港幣百萬元	截至6月30日止六個月	
	2013年	2012年
計入：		
投資物業所得總租金收入	120	119
其他租金收入	7	11
減：開支	(18)	(19)
重估投資物業的盈餘	230	5
扣除：		
已售物業成本	220	436
折舊	21	24
員工成本，撥入以下項目：		
- 營銷成本	12	11
- 一般及行政開支	79	72
界定供款退休金計劃的供款	4	4
核數師酬金	3	2
土地及樓宇經營租賃租金，撥入以下項目：		
- 營銷成本	3	7
- 一般及行政開支	23	24
器材經營租賃租金	1	2
外匯虧損淨額	—	6

4. 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（2012年：百分之十六點五）作出撥備。
中國內地及海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	
	2013年	2012年
本期所得稅		
香港利得稅	10	29
香港以外所得稅	5	5
遞延所得稅		
投資物業公平價值的變更	58	1
其他臨時差異的產生及撥回	14	17
	<u>87</u>	<u>52</u>

5. 股息

港幣百萬元	截至6月30日止六個月	
	2013年	2012年
已宣派中期股息（2012年：無）	<u>—</u>	<u>—</u>

7. 應收貿易賬款淨額

應收貿易賬款的賬齡分析如下：

港幣百萬元	於2013年 6月30日	於2012年 12月31日
即期	10	20
一至三個月	3	2
三個月以上	6	3
	<u>19</u>	<u>25</u>
減：減值撥備	(2)	(2)
	<u>17</u>	<u>23</u>

物業買家須根據銷售合約條款支付已售物業的應收貿易賬款。至於其他應收貿易賬款，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。

8. 應付貿易賬款

應付貿易賬款的賬齡分析如下：

港幣百萬元	於2013年 6月30日	於2012年 12月31日
即期	4	15
一至三個月	—	—
三個月以上	1	—
	<u>5</u>	<u>15</u>

財務回顧

業績回顧

截至 2013 年 6 月 30 日止六個月，本集團錄得綜合營業額約港幣 4.99 億元，較 2012 年同期約港幣 8.48 億元減少約百分之四十一。營業額減少是因為 2013 年上半年物業銷售收入減少。

截至 2013 年 6 月 30 日止六個月，本集團錄得綜合毛利約港幣 2.29 億元，較 2012 年同期約港幣 3.68 億元減少約百分之三十八。綜合毛利減少是因為營業額減少。

截至 2013 年 6 月 30 日止六個月，一般及行政開支約為港幣 2.41 億元，較 2012 年同期約港幣 2.22 億元增加百分之九，主要是由於期內員工成本及法律及專業人士費用有所增加。

截至 2013 年 6 月 30 日止六個月，本集團的綜合營業溢利增加至約港幣 2.16 億元，2012 年同期則約為港幣 1.62 億元。因截至 2013 年 6 月 30 日止六個月，投資物業公平價值增加至約港幣 2.3 億元，高過 2012 年同期錄得的港幣 500 萬元。

因此，截至 2013 年 6 月 30 日止六個月，本集團錄得綜合稅後純利約為港幣 3,100 萬元，2012 年同期則約為港幣 2,900 萬元。回顧期內每股基本盈利為港幣 1.94 分，2012 年同期則為港幣 1.32 分。

流動資產及負債

於 2013 年 6 月 30 日，本集團所持有的流動資產約為港幣 40.97 億元（2012 年 12 月 31 日：港幣 32.08 億元），主要包括現金及現金等值項目、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。流動資產增加反映現金及銀行存款增加，這些數目增加的主要原因，是由於本集團於期內提取了合計港幣 15 億元之定期貸款。於 2013 年 6 月 30 日，現金及現金等值項目約為港幣 20.46 億元（2012 年 12 月 31 日：港幣 8.29 億元）。以代管人賬戶持有的銷售所得款項由 2012 年 12 月 31 日約為港幣 6.78 億元減少約百分之十九至 2013 年 6 月 30 日約為港幣 5.5 億元。受限制現金由 2012 年 12 月 31 日約為港幣 13.19 億元減少至 2013 年 6 月 30 日約為港幣 10.29 億元。期內，本集團支付了約為港幣 3.57 億元之款項作為收購一幅位於印尼雅加達的土地之按金，於「預付款項、按金及其他流動資產」入賬（請參閱於 2013 年 5 月 23 日發表的公告）。

於 2013 年 6 月 30 日，本集團流動負債總額約為港幣 35.77 億元，於 2012 年 12 月 31 日則約為港幣 13.77 億元；流動負債增加是由於 PCCW-HKT Partners Limited（「PCCW-HKT」，電訊盈科的全資附屬公司）所持的 2014 年可換股票據將於自結算日 2013 年 6 月 30 日起計十二個月內到期，因此該 2014 年可換股票據的金融負債被重新分類由非流動負債轉為流動負債。

資本架構、流動資金及財務資源

於 2013 年 6 月 30 日，本集團的借貸約為港幣 43.63 億元，而 2012 年 12 月 31 日的借貸總額為港幣 28.39 億元。借貸總額增加是由於(i)本集團從 2012 年 10 月 8 日訂立的融資協議項下授予之備用信貸（請參閱 2012 年 10 月 8 日的公告）中提取了合計為港幣 15 億元的定期貸款及(ii)就 PCCW-HKT 持有的 2014 年可換股票據（本金為港幣 24.2 億元）的港幣 2,400 萬元已經攤銷之贖回溢價被確認。於 2013 年 6 月 30 日，本集團的借貸包括(1) 2014 年可換股票據，且(a)其年利率為定息一厘及(b)於 2014 年 5 月到期時按未償還本金的百分之一百二十償還；及(2) 港幣 15 億元的銀行貸款。由於持有 2014 年可換股票據為本公司主要股東的一家附屬公司，故在計算本集團之淨資本負債比率時並沒有將 2014 年可換股票據計入負債總額的部分內。於 2013 年 6 月 30 日，淨資本負債比率（不包括該 2014 年可換股票據）並沒有提供（於 2012 年 12 月 31 日：並沒有提供）。債務淨額指借款的本金額扣除(i)現金及現金等值項目及(ii)若干受限制現金之和後的淨金額。如該 2014 年可換股票據於 2014 年 5 月 9 日之到期日前並沒有全數兌換為股票及悉數贖回，於到期日據此應付的款額將以 2019 年可換股票據進行融資，該 2019 年可換股票據已根據 2012 年 3 月 2 日訂立的認購協議由 PCCW-HKT 認購，並得到獨立股東於 2012 年 5 月 2 日舉行的股東特別大會上批准通過。

本集團的業務交易、資產及負債主要以港幣計值。以人民幣及日圓計值的收益分別佔本集團總營業額約百分之二十五及百分之十三。位於中國內地、泰國及日本的集團資產分別佔本集團總資產約百分之五十八、百分之六及百分之五。

本集團所有借貸均以港幣計值。而現金及銀行存款亦主要以美元、人民幣及港幣計值，其餘則以泰銖及日圓計值。由於本集團擁有若干海外業務，其資產淨值將承受外幣匯率波動之風險。本集團就該等業務承擔的貨幣匯率風險主要與人民幣、泰銖及日圓有關。

於截至 2013 年 6 月 30 日止六個月，經營業務所產生的現金約為港幣 8,300 萬元，而 2012 年同期經營業務所動用的現金則約為港幣 1.42 億元。

所得稅

於截至 2013 年 6 月 30 日止六個月，本集團的所得稅約為港幣 8,700 萬元，而 2012 年同期則約為港幣 5,200 萬元。所得稅增加的主要原因是就重估投資物業盈餘確認的遞延稅項增加所致。

資產抵押

於 2013 年 6 月 30 日，本集團賬面總值約為港幣 61.77 億元（2012 年 12 月 31 日：港幣 58.31 億元）的若干資產已作為取得本集團銀行信貸的抵押及銀行擔保。

或然負債

本公司一家間接全資附屬公司已同意在以下情況發生時向其中一位承租戶作出償付，如果該租戶位於北京盈科中心所租用之物業未能作出改動工程以擴大該租戶現時所租用的物業，而該租戶亦因上述理由向業主發出終止租約通知，那該附屬公司則應按賬面值向該租戶購買該物業的裝修資產，上限為人民幣 1,000 萬元。於報告日期，該裝修資產之估計賬面值約為人民幣 500 萬元。

本公司的一家間接全資附屬公司已就有關建築工程，向一名獨立第三方提供最高金額為人民幣 400 萬元的銀行擔保。

僱員及薪酬政策

於 2013 年 6 月 30 日，本集團於香港及海外工作聘請的僱員總數為 360 名。本集團的薪酬政策是參照當時行業情況。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。

本公司於 2003 年 3 月 17 日採用的購股權計劃（「2003 年購股權計劃」）已於 2005 年 5 月 13 日終止，並於本公司在 2005 年 5 月 13 日舉行的股東周年大會所採用的新購股權計劃（「新購股權計劃」）取代。新購股權計劃經由電訊盈科股東批准後，已於 2005 年 5 月 23 日生效。新購股權計劃自採用日期起計十年內有效，而採用新購股權計劃前已授予的尚未行使購股權將繼續採用 2003 年購股權計劃項下的條款，直至該等尚未行使的購股權到期為止。

股息

董事會並無向股東宣派截至 2013 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 2013 年 6 月 30 日止六個月的中期分派（2012 年：無）。

董事會不建議派發截至 2012 年 12 月 31 日止年度的末期股息。

購買、出售或贖回上市證券

於截至 2013 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 2013 年 6 月 30 日止六個月的未經審核簡明綜合財務報表，並於回顧期間內舉行了一次會議。

企業管治常規

於截至 2013 年 6 月 30 日止六個月期間，本公司一直應用並遵守《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》附錄十四所載之《企業管治守則》的所有相關守則條文。

展望

2013 年上半年，美國就業數據優於預期，增加美國聯邦儲備局提早在第三季度退市（即量化寬鬆）的機會，觸動全球投資者對市場流動性有可能收緊的憂慮，令全球股市近期出現波動。但長遠而言，美國經濟好轉將有利於全球經濟增長。

在亞洲，雖然有評論對日本政府所採取刺激措施的長期成效存疑，日本經濟已有一定程度的改善。日圓貶值令日本國內的頂級物業對海外買家的吸引力增加。與此同時，東南亞的增長趨勢預期在未來數年仍將延續。

為加強於亞太區的業務，本集團於 2013 年 5 月與一名獨立第三方訂立土地買賣協議，收購一幅位處印尼雅加達蘇迪曼中央商業區的土地，計劃發展一幢屹立於東南亞最大經濟體首都達 40 層高的世界級辦公大樓，項目總投資成本約 4 億美元（即約港幣 31.05 億元），而該土地買賣協議已於 2013 年 7 月 24 日完成。

在過去兩年，雅加達甲級辦公大樓的租金水平及樓價平均每年增長約百分之四十，反映雅加達極具投資吸引力，外資亦把握其未來增長潛力致力發掘投資機遇。本集團相信，該項目落成及全面投入營運後將令本集團獲益。

在本集團的現有項目方面，日本北海道及泰國攀牙省的規劃工作正如期進行，本公司亦正就翻新北京盈科中心考慮不同方案，以提升其長期價值。

本集團已從可動用的信貸融資中提取港幣 15 億元，但資產淨值狀況仍維持不變，其中部分款項將用作上述收購事項的資金。本公司的管理層將繼續審慎評估其他高增長國家的投資機遇。

承董事會命
盈科大衍地產發展有限公司*
公司秘書
鄭雲裳

香港，2013 年 8 月 5 日

於本公告日期，本公司的董事如下：

執行董事：

李澤楷（主席）、李智康（副主席及行政總裁）、林裕兒（副行政總裁及首席財務官）、陳進思及顏金施。

獨立非執行董事：

張建標、王于漸教授，SBS，JP 及盛智文博士，GBM，GBS，JP。

* 僅供識別