

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  
盈科大衍地產發展

**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)

## 截至 2014 年 6 月 30 日止六個月中期業績公告

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 2014 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（「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五十五至約為港幣 2.24 億元，其中持續經營業務應佔約為港幣 1.03 億元，待出售業務應佔約為港幣 1.21 億元
- 綜合營業溢利增加百分之一百五十九至約為港幣 5.58 億元，其中持續經營業務之營業虧損約為港幣 1.51 億元，而待出售業務之營業溢利約為港幣 7.09 億元
- 本公司股東應佔溢利約為港幣 1.35 億元
- 持續經營業務的每股基本虧損約為港幣 13.40 分，待出售業務的每股基本盈利則約為港幣 21.92 分
- 董事會不宣派中期股息

### 2014 年上半年溢利

本集團截至 2014 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 1.35 億元（每股基本盈利：港幣 8.52 分）。

## 業務回顧

### 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一般約為 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 2014 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五十三。

截至 2014 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 1.21 億元，而 2013 年同期則約為港幣 1.19 億元。

於 2014 年 4 月 8 日，本公司有條件同意出售本集團在北京盈科中心的全部權益，初步代價為 9.28 億美元（約港幣 71.93 億元）。是項交易隨後於 2014 年 5 月 9 日舉行的股東特別大會上獲股東批准，詳情請參閱 2014 年 4 月 8 日的本公司公告。

### 印尼物業投資

本集團的印尼投資位於印尼雅加達金三角內的蘇迪曼商業中心區。本集團計劃於該地盤發展一幢甲級寫字樓，現正進行地基工程。這幢 40 層高的世界級甲級辦公大樓預計將於 2017 年落成並投入運作。

### 海外物業發展

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，其總體規劃已接近完成。

### 日本四季康樂活動業務

截至 2014 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 5,400 萬元，而 2013 年同期則約為港幣 5,300 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 2014 年 6 月 30 日止六個月，來自其他業務的收益約為港幣 4,900 萬元，而 2013 年同期則約為港幣 4,400 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	2014年 (未經審核)	2013年 (未經審核) (重列)
<b>持續經營業務</b>			
營業額	2	103	380
營銷成本		<u>(34)</u>	<u>(255)</u>
毛利		69	125
一般及行政開支		(222)	(192)
其他收入		1	2
其他收益／(虧損)淨額		<u>1</u>	<u>(4)</u>
<b>營業虧損</b>		<b>(151)</b>	<b>(69)</b>
利息收入		3	6
融資成本		<u>(52)</u>	<u>(109)</u>
<b>除稅前虧損</b>	3	<b>(200)</b>	<b>(172)</b>
所得稅	4	<u>(12)</u>	<u>(12)</u>
<b>本公司股東應佔持續經營業務虧損</b>		<b><u>(212)</u></b>	<b><u>(184)</u></b>
<b>待出售業務</b>			
本公司股東應佔待出售業務溢利	9(d)	<u>347</u>	<u>215</u>
<b>本公司股東應佔溢利</b>		<b><u>135</u></b>	<b><u>31</u></b>

簡明綜合全面收入表(續)

截至6月30日止六個月

港幣百萬元	附註	2014年 (未經審核)	2013年 (未經審核) (重列)
<b>其他全面支出：</b>			
<i>可能被重新分類為損益</i>			
匯兌差額：			
換算海外業務的匯兌差額(扣除稅項)		<u>(237)</u>	<u>(8)</u>
<b>全面總(虧損)／收入</b>		<b><u>(102)</u></b>	<b><u>23</u></b>
<b>全面總(虧損)／收入來自於：</b>			
持續經營業務		<u>(173)</u>	<u>(281)</u>
待出售業務		<u>71</u>	<u>304</u>
		<b><u>(102)</u></b>	<b><u>23</u></b>
<b>持續經營業務及待出售業務每股(虧損)／盈利（以每股港幣分列示）</b>			
<b>基本每股(虧損)／盈利</b>			
持續經營業務	6	<u>(13.40)分</u>	<u>(11.66)分</u>
待出售業務		<u>21.92分</u>	<u>13.60分</u>
		<b><u>8.52分</u></b>	<b><u>1.94分</u></b>
<b>攤薄後每股(虧損)／盈利</b>			
持續經營業務	6	<u>(13.40)分</u>	<u>(11.66)分</u>
待出售業務		<u>21.92分</u>	<u>13.60分</u>
		<b><u>8.52分</u></b>	<b><u>1.94分</u></b>

## 簡明綜合資產負債表

港幣百萬元	附註	於2014年 6月30日 (未經審核)	於2013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		1,977	8,519
物業、設備及器材		135	175
發展中物業		416	401
持作發展物業		654	645
無形資產		—	27
商譽		3	3
其他金融資產		2	1
其他應收款項		12	2
		<u>3,199</u>	<u>9,773</u>
<b>流動資產</b>			
以代管人賬戶持有的銷售所得款項		536	541
受限制現金		1,032	1,032
應收貿易賬款淨額	7	6	14
預付款項、按金及其他流動資產		104	84
應收同系附屬公司的欠款		2	4
應收關聯公司的欠款		3	11
其他金融資產		3	2
短期存款		—	10
現金及現金等值項目		325	866
		<u>2,011</u>	<u>2,564</u>
分類為持作出售的出售組別資產	9(a)	<u>7,735</u>	<u>—</u>
		<u>9,746</u>	<u>2,564</u>

## 簡明綜合資產負債表(續)

港幣百萬元	附註	於2014年 6月30日 (未經審核)	於2013年 12月31日 (經審核)
<b>流動負債</b>			
長期借款即期部分		1,467	2,844
應付貿易賬款	8	3	16
應計款項、其他應付賬款及遞延收入		3,611	512
欠同系附屬公司的款項		5	5
根據數碼港計劃協議應付特區政府的款項		522	521
當期所得稅負債		7	8
		<u>5,615</u>	<u>3,906</u>
分類為持作出售的出售組別負債	9(b)	<u>1,536</u>	<u>—</u>
		<u>7,151</u>	<u>3,906</u>
<b>流動資產／(負債)淨值</b>		<u>2,595</u>	<u>(1,342)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>5,794</u>	<u>8,431</u>
<b>非流動負債</b>			
長期借款		—	1,467
其他應付賬款		373	450
遞延所得稅負債		24	1,015
		<u>397</u>	<u>2,932</u>
<b>資產淨值</b>		<u>5,397</u>	<u>5,499</u>
<b>資金來源：</b>			
已發行權益		2,836	2,836
儲備		2,561	2,663
		<u>5,397</u>	<u>5,499</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2013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2013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2013年12月31日止年度的年度財務報表所採用者一致，惟以下披露者除外：

#### a. 持作出售的非流動資產（或出售組別）及待出售業務

倘非流動資產（或出售組別）的賬面值主要透過銷售交易收回且銷售被認為極有可能發生，則非流動資產（或出售組別）分類為持作出售。非流動資產（下文所述的若干資產除外）（或出售組別），按賬面值與公平價值減出售成本的較低者列賬。投資物業及遞延稅項負債（即使持作出售）將繼續按本集團政策計算。

待出售業務為本集團業務的組成部分，其業務及現金流量可與本集團其他業務清楚區分。待出售業務指一項獨立的主要業務或業務經營地區，或一項出售獨立的主要業務或業務經營地區的單一經統籌計劃的一部分，或一間專為轉售而收購的附屬公司。

倘某項業務被分類為待出售業務，則本集團會於全面收入表呈列一項單一金額，該金額包括待出售業務的除稅後溢利或虧損，以及計算公平價值減出售成本時，或出售構成待出售業務的資產或出售組別時所確認的除稅後盈利或虧損。

#### b. 採納於2014年1月1日開始的年度期間生效的以下《香港財務報告準則》及《香港會計準則》（「新訂HKFRS」）並無對本集團的財務報表造成重大影響：

HKAS 32（修訂本）	呈列—抵銷金融資產及金融負債
HKAS 36（修訂本）	非金融資產可收回金額披露
HKFRS 10、12及HKAS 27（修訂本）	合併投資實體

## 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	香港的		日本的四季		印尼的		其他業務		抵銷項目		綜合持續		待出售		綜合	
	物業發展		康樂業務		物業投資		(附註 a)				經營業務		業務			
	2014年	2013年	2014年	2013年	2014年	2013年	2014年	2013年	2014年	2013年	2014年	2013年	2014年	2013年	2014年	2013年
截至6月30日止六個月																
<b>收益</b>																
來自外來客戶收益	—	283	54	53	—	—	49	44	—	—	103	380	121	119	224	499
分類間收益	—	—	—	—	—	—	1	1	(1)	(1)	—	—	—	—	—	—
應呈報分類收益	<u>—</u>	<u>283</u>	<u>54</u>	<u>53</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>50</u>	<u>45</u>	<u>(1)</u>	<u>(1)</u>	<u>103</u>	<u>380</u>	<u>121</u>	<u>119</u>	<u>224</u>	<u>499</u>
<b>業績</b>																
除稅前分類業績	(7)	51	7	1	(9)	—	(8)	(6)	—	—	(17)	46	715	290	698	336
未分配公司開支											(183)	(218)	—	—	(183)	(218)
綜合除稅前分類業績											<u>(200)</u>	<u>(172)</u>	<u>715</u>	<u>290</u>	<u>515</u>	<u>118</u>
<b>其他資料</b>																
期內增加非流動分類資產	—	—	1	—	100	—	6	12	—	—	107	12	10	11	117	23
未分配增加											1	1	—	—	1	1
期內綜合增加非流動分類資產											<u>108</u>	<u>13</u>	<u>10</u>	<u>11</u>	<u>118</u>	<u>24</u>



## 2. 營業額及分類資料(續)

港幣百萬元 於	香港的 物業發展		日本的四季 康樂業務		印尼的 物業投資		其他業務 (附註 a)		綜合持續 經營業務		待出售 業務 (附註 b)		綜合	
	2014年 6月30日	2013年 12月31日	2014年 6月30日	2013年 12月31日	2014年 6月30日	2013年 12月31日	2014年 6月30日	2013年 12月31日	2014年 6月30日	2013年 12月31日	2014年 6月30日	2013年 12月31日	2014年 6月30日	2013年 12月31日
	分類資產	<b>1,563</b>	1,569	<b>105</b>	86	<b>2,014</b>	1,888	<b>1,268</b>	1,251	<b>4,950</b>	4,794	<b>7,735</b>	7,207	<b>12,685</b>
未分配公司資產									<b>260</b>	336	—	—	<b>260</b>	336
綜合總資產									<b>5,210</b>	5,130	<b>7,735</b>	7,207	<b>12,945</b>	12,337
分類負債	<b>658</b>	666	<b>8</b>	15	<b>561</b>	658	<b>49</b>	53	<b>1,276</b>	1,392	<b>1,536</b>	1,092	<b>2,812</b>	2,484
未分配公司負債									<b>4,736</b>	4,354	—	—	<b>4,736</b>	4,354
綜合總負債									<b>6,012</b>	5,746	<b>1,536</b>	1,092	<b>7,548</b>	6,838

(a) 低於HKFRS 8 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。

(b) 待出售業務主要指位於中國內地的物業投資(附註9)。

### 3. 持續經營業務的除稅前虧損

持續經營業務的除稅前虧損於扣除以下項目後列賬：

港幣百萬元	截至6月30日止六個月	
	2014年	2013年
已售物業成本	—	220
折舊	7	10
員工成本，撥入以下項目：		
- 營銷成本	10	12
- 一般及行政開支	78	70
界定供款退休金計劃的供款	4	3
股份報酬開支	2	1
核數師酬金	2	3
土地及樓宇經營租賃租金，撥入以下項目：		
- 營銷成本	3	3
- 一般及行政開支	25	23
器材經營租賃租金	1	1

#### 4. 持續經營業務的所得稅

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（2013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	
	2014年	2013年
本期所得稅		
- 香港利得稅	—	10
- 香港以外所得稅	7	2
遞延所得稅		
- 其他臨時差異的產生及撥回	5	—
	<u>12</u>	<u>12</u>

#### 5. 股息

港幣百萬元	截至6月30日止六個月	
	2014年	2013年
已宣派中期股息	—	—

## 6. 每股盈利

本公司股本的每股基本及攤薄後盈利是根據下列數據計算：

	截至6月30日止六個月	
	2014年	2013年
<b>(虧損) / 盈利</b> (港幣百萬元)		
持續經營業務的虧損	(212)	(184)
待出售業務的盈利	347	215
	<u>135</u>	<u>31</u>
用以計算每股基本盈利及每股攤薄後盈利的盈利	<u>135</u>	<u>31</u>
	截至6月30日止六個月	
	2014年	2013年
<b>股份數目</b>		
用以計算每股基本盈利及每股攤薄後盈利的普通股加權平均數	<u>1,582,775,022</u>	<u>1,582,775,022</u>

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（2013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（2013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2014年6月30日及2013年6月30日止六個月的每股基本盈利的普通股加權平均數。

2014年可換股票據已於到期日悉數贖回。由於假定兌換2014年1月1日至2014年5月9日的可換股票據產生的479,097,606股加權平均潛在普通股有反攤薄效應，故在計算截至2014年6月30日止六個月的每股攤薄盈利時未予計入。在計算截至2014年6月30日止六個月的每股攤薄盈利時，由於假定兌換2014年可換股票據產生的672,222,222股潛在普通股有反攤薄效應，故未予計入。

由於假定兌換僱員購股權產生的5,000,000股潛在普通股對截至2014年6月30日及2013年6月30日止六個月持續經營業務水平的虧損有反攤薄效應，故在計算每股攤薄後盈利時，被視為有反攤薄效應。

由於潛在新增普通股均有反攤薄效應，截至2014年6月30日及2013年6月30日止六個月的每股攤薄後盈利與每股基本盈利相同。

## 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2014年 6月30日	於2013年 12月31日
即期	3	12
一至三個月	—	4
三個月以上	3	7
	<u>6</u>	<u>23</u>
減：減值撥備	—	(9)
	<u>6</u>	<u>14</u>

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2014年 6月30日	於2013年 12月31日
即期	2	12
一至三個月	—	3
三個月以上	1	1
	<u>3</u>	<u>16</u>

## 9. 待出售業務

於2014年4月8日，本集團訂立買賣協議（「買賣協議」）。據此，本集團同意出售Gain Score Limited（本公司一家間接全資附屬公司）全部已發行股本，並向一名獨立第三方轉讓股東貸款，初步總代價為9.28億美元（相當於港幣約71.93億元），可根據買賣協議予以調整。Gain Score Limited及其附屬公司（「Gain Score集團」）的主要資產為位於中國內地投資物業北京盈科中心的土地使用權及房產權。

買賣協議下的交易獲本公司股東於2014年5月9日舉行的股東特別大會上批准通過後，Gain Score集團的資產及負債已呈列為持作出售。位於中國內地投資物業的公平價值乃參照買賣協議下可予調整的初步代價釐定。

是項交易預期於2014年年底前完成。

### a. 分類為持作出售的出售組別資產

港幣百萬元	於2014年 6月30日	於2013年 12月31日
投資物業	7,146	—
物業、設備及器材	31	—
無形資產	27	—
應收貿易賬款淨額	9	—
預付款項、按金及其他流動資產	21	—
應收同系附屬公司的欠款	1	—
受限制現金	5	—
現金及現金等值項目	495	—
	<u>7,735</u>	<u>—</u>

### b. 分類為持作出售的出售組別負債

港幣百萬元	於2014年 6月30日	於2013年 12月31日
應計款項、其他應付賬款及遞延收入	91	—
當期所得稅負債	3	—
遞延所得稅負債	1,442	—
	<u>1,536</u>	<u>—</u>

9. 待出售業務(續)

c. 在其他全面收入中確認與分類為持作出售的Gain Score集團相關的累計收入或開支

港幣百萬元	於2014年 6月30日	於2013年 12月31日
外匯換算調整(扣除稅項)	<u>1,046</u>	<u>—</u>
	<u>1,046</u>	<u>—</u>

d. 待出售業務的業績分析如下：

港幣百萬元	截至6月30日止六個月	
	2014年	2013年
營業額	121	119
營銷成本	<u>(18)</u>	<u>(15)</u>
毛利	103	104
一般及行政開支	(48)	(49)
重估投資物業的盈餘	<u>654</u>	<u>230</u>
待出售業務營業溢利	709	285
利息收入	<u>6</u>	<u>5</u>
待出售業務除稅前溢利	715	290
所得稅	<u>(368)</u>	<u>(75)</u>
待出售業務除稅後溢利	<u>347</u>	<u>215</u>

e. 於2014年6月30日，本集團已收到初步代價的首期及第二期款項合共4.176億美元（相當於港幣約32.38億元），並列入簡明綜合資產負債表的「應計款項、其他應付賬款及遞延收入」內。

## 財務回顧

### 業績回顧

#### 持續經營業務

截至 2014 年 6 月 30 日止六個月，持續經營業務錄得綜合營業額約港幣 1.03 億元，較 2013 年同期約港幣 3.80 億元減少約百分之七十二。營業額減少是因為 2014 年上半年確認的物業銷售收益減少。

截至 2014 年 6 月 30 日止六個月，持續經營業務錄得綜合毛利約港幣 6,900 萬元，較 2013 年同期約港幣 1.25 億元減少約百分之四十四。綜合毛利減少是因為營業額減少。

截至 2014 年 6 月 30 日止六個月，一般及行政開支約為港幣 2.22 億元，較 2013 年同期約港幣 1.92 億元增加百分之十七。該增加主要是由於期內法律及專業人士費用有所增加。

截至 2014 年 6 月 30 日止六個月，持續經營業務的綜合營業虧損增加至約港幣 1.51 億元，2013 年同期則約為港幣 6,900 萬元。該增加的主要原因是 2014 年上半年確認的物業銷售收益減少。

由於以上各項，截至 2014 年 6 月 30 日止六個月，持續經營業務錄得綜合稅後虧損約為港幣 2.12 億元，2013 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 13.40 分，2013 年同期則為港幣 11.66 分。

#### 待出售業務

待出售業務指北京盈科中心的經營業績。截至 2014 年 6 月 30 日止六個月，待出售業務的營業溢利增加至約港幣 7.09 億元，2013 年同期則約為港幣 2.85 億元。截至 2014 年 6 月 30 日止六個月，待出售業務錄得稅後純利約為港幣 3.47 億元，2013 年同期則約為港幣 2.15 億元。回顧期內待出售業務的每股基本盈利為港幣 21.92 分，2013 年同期則為港幣 13.60 分。

#### 流動資產及負債

於 2014 年 6 月 30 日，本集團所持有的流動資產約為港幣 97.46 億元（2013 年 12 月 31 日：港幣 25.64 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及分類為持作出售的出售組別資產。流動資產增加，主要是由於出售組別資產重新分類為「分類為持作出售的出售組別資產」，主要包括投資物業約港幣 71.46 億元。於 2014 年 6 月 30 日，現金及現金等值項目約為港幣 3.25 億元（2013 年 12 月 31 日：港幣 8.66 億元），另約港幣 4.95 億元的現金及現金等值項目則列入「分類為持作出售的出售組別資產」。以代管人賬戶持有的銷售所得款項由 2013 年 12 月 31 日約為港幣 5.41 億元減少約百分之一至 2014 年 6 月 30 日約為港幣 5.36 億元。於 2014 年 6 月 30 日，受限制現金約為港幣 10.32 億元，與 2013 年 12 月 31 日的水平相同。

於 2014 年 6 月 30 日，本集團流動負債總額約為港幣 71.51 億元，於 2013 年 12 月 31 日則約為港幣 39.06 億元。有關增加是由於收到出售北京盈科中心所得款項的百分之四十五，以及出售組別負債重新分類為「分類為持作出售的出售組別負債」。



## 資本架構、流動資金及財務資源

於 2014 年 6 月 30 日，本集團的借貸約為港幣 14.67 億元，而 2013 年 12 月 31 日的借貸總額為港幣 43.87 億元。有關減少是由於贖回 2014 年可換股票據所致。本金額為港幣 24.20 億元的 2014 年可換股票據已於到期日 2014 年 5 月 9 日以現金悉數贖回。由於本集團於 2014 年 5 月 9 日並無發行 2019 年可換股票據，為此訂立的 2012 年 3 月 2 日認購協議經已失效，不再具有效力。

於 2014 年 6 月 30 日，本集團借貸指合共港幣 15 億元的銀行貸款。

於 2014 年 6 月 30 日，淨資本負債比率為百分之十三（於 2013 年 12 月 31 日：百分之十一）。債務淨額是按借款的本金額減現金及現金等值項目及短期存款的總和計算。

有相當部分的本集團資產及負債及業務交易主要以港幣計值。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五十七及百分之三十。位於中國內地、印尼、泰國及日本的集團資產分別佔本集團總資產約百分之六十、百分之十六、百分之五及百分之五。

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，其餘則以印尼盾、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風險主要與人民幣、印尼盾、泰銖及日圓的匯率波動有關。

截至 2014 年 6 月 30 日止六個月，經營業務所動用的現金約為港幣 1.66 億元，而 2013 年同期經營業務所產生的現金額則約為港幣 8,300 萬元。

## 所得稅

截至 2014 年 6 月 30 日止六個月，本集團的持續經營業務及待出售業務所得稅分別約為港幣 1,200 萬元及港幣 3.68 億元，而 2013 年同期則分別約為港幣 1,200 萬元及港幣 7,500 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 2014 年 6 月 30 日，本集團賬面總值約為港幣 90.86 億元（2013 年 12 月 31 日：港幣 66.72 億元）的若干資產及本集團旗下公司的股權已被抵押，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，如該租戶未能就位於北京盈科中心所租用之物業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，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，該裝修資產之估計賬面值約為人民幣 300 萬元。

一家銀行已就本公司一家間接全資附屬公司進行的建築工程向一名獨立第三方提供一份銀行擔保，以擔保若干可能產生、總金額不超過人民幣 400 萬元的相關負債。該銀行擔保由該附屬公司一筆本金額為人民幣 400 萬元的定期存款作擔保。

## 僱員及薪酬政策

於 2014 年 6 月 30 日，本集團於香港及海外聘請的僱員總數為 358 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 日採納的購股權計劃（「2003 年購股權計劃」）已經終止；並以本公司在 2005 年 5 月 13 日舉行的股東周年大會所採納的新購股權計劃（「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 2005 年 5 月 23 日起計十年內有效，而根據 2003 年購股權計劃（採納新購股權計劃前）已授予的尚未行使購股權將繼續按 2003 年購股權計劃項下的條款生效，直至該等尚未行使的購股權到期為止。

## 股息及分派

董事會並無向股東宣派截至 2014 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 2014 年 6 月 30 日止六個月的中期分派（2013 年：無）。

董事會不建議派發截至 2013 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 2014 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 2014 年 6 月 30 日止六個月的未經審核簡明綜合財務報表，並於回顧期內舉行了一次會議。

## 企業管治守則

於截至 2014 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》的所有適用守則條文。

## 展望

於 2014 年上半年，全球經濟相當穩定，美國、歐元區及日本等主要經濟體系在各個層面均呈現令人鼓舞的復甦現象。全球各地，特別是新興市場持續創造財富，是帶動優質物業市場的關鍵因素。各大城市的高級物業市場價格在今年年初，普遍錄得溫和增長，預計情況在全年可以持續。

本集團於 2014 年 4 月以初步代價 9.28 億美元（約港幣 71.93 億元）出售北京盈科中心後，提高本集團在財務上的靈活性，有助於本集團把握全球各地的新契機。由於本集團以現金悉數贖回 2014 年可換股票據，故並無發行 2019 年可換股票據，節省了利息開支。

與此同時，本集團將繼續規劃和發展在亞洲的現有項目。雅加達項目已順利進展至設計及規劃階段。於 2014 年 3 月，該發展項目獲得美國綠色建築委員會（USGBC）頒發備受業界推崇的 LEED 白金級前期認證，是印尼首個榮獲此認證的項目。隨著一間環球銀行已訂立初步協議成為該建築物的核心租戶，盈大地產深信該項發展項目定能取得成功。

在帶來現金收入之前，本集團將秉持審慎的理財政策。儘管如此，盈大地產管理層亦會繼續在全球各地物色新契機，特別是經濟發展迅速或持續增長的市場。

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，2014 年 8 月 5 日

於本公告發表日期，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