

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)

截至 2016 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 2016 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

- 綜合收入增加百分之十六至約為港幣 1.15 億元
- 綜合營業虧損增加百分之六十三至約為港幣 1.86 億元
- 本公司股東應佔虧損約為港幣 1.84 億元
- 每股基本虧損：港幣 11.62 分
- 董事會不宜派中期股息

業務回顧

物業投資及發展

印尼物業投資

本集團位於蘇迪曼商業中心區的優質甲級辦公大樓投資項目將於 2017 年內完成。建築工程進展良好，並到達平頂階段。除印尼花旗銀行、香港蘇富比及 FWD 外，多間跨國公司表示有興趣將其位於印尼的地區總部或駐印尼代表辦公室遷移至這幢優質大樓。該發展項目計劃於 2017-2018 年投入運作。

日本物業發展

本集團與凱悅酒店集團於 2015 年年底訂立一項酒店管理協議及其他相關協議。該項目位於本集團四季康樂業務所在地北海道二世古，將包括柏悅酒店及約 100 間品牌住宅。該酒店預期將於 2019 年開業，並配套精選特色餐廳、大型會議場所、高爾夫球會所、滑雪商店及衣帽間、度假式水療、健身中心及游泳池。本集團現正著手設計工作，計劃於 2017 年年中啟動該項目。

泰國物業發展

位於泰國南部攀牙省項目的準備工作正繼續進行。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 2016 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 6,500 萬元，2015 年同期則約為港幣 5,200 萬元。

物業管理相關服務

香港物業管理及設施管理

截至 2016 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 2,700 萬元，2015 年同期則約為港幣 2,400 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 2016 年 6 月 30 日止六個月，來自其他業務的收入約為港幣 2,300 萬元，而 2015 年同期則約為港幣 2,300 萬元。

簡明綜合全面收益表

港幣百萬元	附註	截至6月30日止六個月	
		2016年 (未經審核)	2015年 (未經審核)
收入	2	115	99
營銷成本		<u>(37)</u>	<u>(24)</u>
毛利		78	75
一般及行政開支		(208)	(183)
其他虧損淨額	8	<u>(56)</u>	<u>(6)</u>
營業虧損		(186)	(114)
利息收益		<u>6</u>	<u>7</u>
除稅前虧損	3	(180)	(107)
所得稅	4	<u>(4)</u>	<u>(5)</u>
本公司股東應佔虧損		<u><u>(184)</u></u>	<u><u>(112)</u></u>
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		<u>178</u>	<u>(163)</u>
全面總虧損		<u><u>(6)</u></u>	<u><u>(275)</u></u>
每股虧損(以每股港幣分列示)			
基本及攤薄後	6	<u><u>(11.62) 分</u></u>	<u><u>(7.08) 分</u></u>

簡明綜合財務狀況表

港幣百萬元	附註	於2016年 6月30日 (未經審核)	於2015年 12月31日 (經審核)
資產及負債			
非流動資產			
投資物業	7	2,630	2,136
物業、設備及器材		183	160
發展中物業		412	349
持作發展物業		546	525
商譽		3	3
其他金融資產		3	2
預付款項及其他應收款項		229	200
		4,006	3,375
流動資產			
以代管人賬戶持有的銷售所得款項		511	513
受限制現金		103	96
應收貿易賬款淨額	9	6	7
預付款項、按金及其他流動資產		311	390
應收同系附屬公司的欠款		1	1
應收關聯公司的欠款		3	3
衍生金融工具	8	—	60
其他金融資產		5	4
短期存款		5	1
現金及現金等值項目		1,687	1,815
		2,632	2,890

簡明綜合財務狀況表 — 續

港幣百萬元	附註	於2016年 6月30日 (未經審核)	於2015年 12月31日 (經審核)
流動負債			
應付貿易賬款	10	3	14
應計款項、其他應付賬款及遞延收入		351	437
應付同系附屬公司欠款		2	1
根據數碼港計劃協議應付特區政府的款項		322	322
當期所得稅負債		3	3
		<u>681</u>	<u>777</u>
流動資產淨值		<u>1,951</u>	<u>2,113</u>
總資產減流動負債		<u>5,957</u>	<u>5,488</u>
非流動負債			
長期借款		453	—
其他應付賬款		210	189
遞延收入		26	25
遞延所得稅負債		20	19
		<u>709</u>	<u>233</u>
資產淨值		<u>5,248</u>	<u>5,255</u>
資本及儲備			
已發行權益		2,847	2,848
儲備		2,401	2,407
		<u>5,248</u>	<u>5,255</u>

附註：

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2015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2015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2015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2016年1月1日開始的年度期間生效但對本集團財務報表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 1（修訂本）	披露計劃
HKAS 16（修訂本）	物業、設備及器材－澄清可接受的折舊方式
HKAS 27（修訂本）	獨立財務報表－獨立財務報表的權益法
HKAS 38（修訂本）	無形資產－澄清可接受的攤銷方式
HKFRS 10 及 HKAS 28 （修訂本）	綜合財務報表－投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資
HKFRS 10、HKFRS 12 及 HKAS 28（修訂本）	投資實體：應用合併的例外規定
HKFRS 11（修訂本）	合營安排－收購共同經營權益的會計法
HKFRS 2012年至2014年期間的年度改進	

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 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	
	2016年	2015年	2016年	2015年	2016年	2015年	2016年	2015年	2016年	2015年
日本的四季康樂活動業務	65	52	—	—	65	52	16	11	3	34
印尼的物業投資	—	—	—	—	—	—	(10)	(12)	437	131
泰國的物業發展	—	—	—	—	—	—	(7)	(7)	9	4
日本的物業發展	—	—	—	—	—	—	(6)	(4)	4	1
香港的物業及設施管理	27	24	—	—	27	24	5	4	—	—
香港的物業發展	—	—	—	—	—	—	(3)	10	—	—
其他業務（附註a）	23	23	1	—	24	23	6	4	—	—
抵銷項目	—	—	(1)	—	(1)	—	—	—	—	—
應呈報分類總計	115	99	—	—	115	99	1	6	453	170
未分配	—	—	—	—	—	—	(181)	(113)	7	1
綜合	115	99	—	—	115	99	(180)	(107)	460	171

2. 收入及分類資料 – 續

港幣百萬元	<u>資產</u>		<u>負債</u>	
	2016年 6月30日	2015年 12月31日	2016年 6月30日	2015年 12月31日
於				
日本的四季康樂活動業務	160	119	12	18
印尼的物業投資	3,120	2,713	832	422
泰國的物業發展	550	530	10	9
日本的物業發展	486	409	11	9
香港的物業及設施管理	21	19	12	10
香港的物業發展	607	609	431	433
其他業務（附註a）	<u>96</u>	<u>111</u>	<u>19</u>	<u>41</u>
應呈報分類總計	5,040	4,510	1,327	942
未分配	<u>1,598</u>	<u>1,755</u>	<u>63</u>	<u>68</u>
綜合	<u>6,638</u>	<u>6,265</u>	<u>1,390</u>	<u>1,010</u>

(a) 低於HKFRS 8量化最低要求的分類收入乃來自本集團其中三個經營分類，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。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	
	2016年	2015年
計入：		
投資物業的總租金收入	1	1
其他租金收入	6	7
減：開支	(3)	(3)
扣除：		
折舊	9	7
員工成本，撥入以下項目：		
— 營銷成本	11	10
— 一般及行政開支	76	62
界定供款退休金計劃的供款	3	4
股份報酬開支	2	2
核數師酬金		
— 審計服務	2	3
土地及樓宇經營租賃租金，撥入		
— 一般及行政開支	21	18
器材經營租賃租金	1	1
匯兌（盈餘）／虧損淨額	<u>(1)</u>	<u>2</u>

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（2015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	
	2016年	2015年
本期所得稅		
— 香港利得稅	1	—
— 香港以外所得稅	2	3
遞延所得稅		
— 其他臨時差額的產生及撥回	<u>1</u>	<u>2</u>
	<u>4</u>	<u>5</u>

5. 股息

港幣百萬元	截至6月30日止六個月	
	2016年	2015年
中期股息	—	—

6. 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	
	2016年	2015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	<u>(184)</u>	<u>(112)</u>

	截至6月30日止六個月	
	2016年	2015年
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	<u>1,587,721,445</u>	<u>1,587,775,022</u>

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（2015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（2015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2016年6月30日及2015年6月30日止六個月每股基本虧損的普通股加權平均數。

7. 投資物業

於2016年6月30日，投資物業指位於印尼的一項在建物業，價值約為港幣25.78億元（2015年12月31日：港幣20.84億元）及位於香港的一項已竣工物業，價值約為港幣5,200萬元（2015年12月31日：港幣5,200萬元）。期內，該等投資物業的賬面值變動如下：

港幣百萬元	2016年	2015年
於一月一日	2,136	1,926
添置	437	131
匯兌差額	<u>57</u>	<u>(99)</u>
於六月三十日	<u>2,630</u>	<u>1,958</u>

8. 衍生金融工具

本集團於2015年6月25日執行名義金額為2億美元、年期為一年的印尼盾／美元貨幣認購差價期權（「期權」）。本集團已預付期權金800萬美元（相當於約港幣6,200萬元）。該期權乃為管理本集團於印尼海外業務的投資淨額所產生的外匯風險而購入，並確認為衍生金融工具。該期權已於2016年6月27日到期。於2016年6月27日，該期權的公平價值為零（2015年12月31日：港幣6,000萬元）。於期權到期日，該衍生金融工具已被終止確認，而港幣6,000萬元的公平價值虧損已於截至2016年6月30日止六個月的簡明綜合全面收益表內確認為「其他虧損淨額」。

9. 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2016年 6月30日	於2015年 12月31日
即期	4	5
一至三個月	<u>2</u>	<u>2</u>
	<u>6</u>	<u>7</u>

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。

10. 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2016年 6月30日	於2015年 12月31日
即期	3	13
三個月以上	<u>—</u>	<u>1</u>
	<u>3</u>	<u>14</u>

財務回顧

業績回顧

截至 2016 年 6 月 30 日止六個月，本集團錄得綜合收入約港幣 1.15 億元，較 2015 年同期約港幣 9,900 萬元增加約百分之十六。

截至 2016 年 6 月 30 日止六個月，綜合毛利約為港幣 7,800 萬元，較 2015 年同期約港幣 7,500 萬元增加約百分之四。截至 2016 年 6 月 30 日止六個月，毛利率為百分之六十八，2015 年同期則為百分之七十六。毛利率減少是由於在 2015 年一項關於過往物業銷售的一次性銷售成本調整。

截至 2016 年 6 月 30 日止六個月，一般及行政開支約為港幣 2.08 億元，較 2015 年同期約港幣 1.83 億元增加百分之十四。該增加主要是由於 2016 年上半年的專業及顧問費及員工成本增加。

本集團的其他虧損淨額其中包括港幣 6,000 萬元虧損為對於 2016 年 6 月 27 日到期的認購差價期權（「期權」）的公平價值調整。該期權於 2015 年 6 月 25 日購入，旨在管理本集團的印尼海外業務淨投資所產生的外匯風險。截至 2016 年 6 月 30 日止六個月期間，本集團的現金流量並沒有受此影響。

截至 2016 年 6 月 30 日止六個月，綜合營業虧損增加至約港幣 1.86 億元，2015 年同期則約為港幣 1.14 億元。該增加的主要原因是於 2016 年確認期權的公平價值調整。

由於以上各項，截至 2016 年 6 月 30 日止六個月，本集團錄得綜合稅後淨虧損約港幣 1.84 億元，2015 年同期則約為港幣 1.12 億元。回顧期內每股基本虧損為港幣 11.62 分，2015 年同期每股基本虧損則為港幣 7.08 分。

流動資產及負債

於 2016 年 6 月 30 日，本集團所持有的流動資產約為港幣 26.32 億元（2015 年 12 月 31 日：港幣 28.90 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。流動資產減少，主要是由於呈報期間衍生金融工具於屆滿後被終止確認，以及為經營所用現金。現金及銀行結餘（包括現金及現金等值項目及短期存款）由 2015 年 12 月 31 日約港幣 18.16 億元減少約百分之七至 2016 年 6 月 30 日約港幣 16.92 億元，乃用於經營用途，而印尼發展項目的資金則來自貸款。以代管人賬戶持有的銷售所得款項於 2016 年 6 月 30 日約為港幣 5.11 億元（2015 年 12 月 31 日：港幣 5.13 億元）。受限制現金水平由 2015 年 12 月 31 日約港幣 9,600 萬元增加至 2016 年 6 月 30 日約港幣 1.03 億元，因呈報期間約有港幣 700 萬元為抵押以提取貸款而保留在利息儲備賬戶內。於 2016 年 6 月 30 日，流動比率為 3.86（2015 年 12 月 31 日：3.72）。

於 2016 年 6 月 30 日，本集團流動負債總額約為港幣 6.81 億元，於 2015 年 12 月 31 日則約為港幣 7.77 億元。

資本架構、流動資金及財務資源

於 2016 年 6 月 30 日，本集團借款約為港幣 4.53 億元（2015 年 12 月 31 日：無），是指與於 2016 年提取的本金為 6,000 萬美元（相當於約港幣 4.65 億元）的定期貸款有關的一項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，貸款人銀團將提供合計不超過 2 億美元的定期貸款融資，其中 1.40 億美元於 2016 年 6 月 30 日尚未被本集團提取。

於 2016 年 6 月 30 日，鑒於自借款之本金港幣 4.65 億元中扣除現金及現金等值項目及短期存款之總額港幣 16.92 億元後，債務淨額為零，故淨資本負債比率並不適用（於 2015 年 12 月 31 日：不適用）。

本集團借款以美元計值，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 2016 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四十七、百分之八及百分之十。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，同時為減低印尼盾的貨幣風險，本集團於 2015 年 6 月 25 日訂立印尼盾／美元貨幣期權，名義金額為 2 億美元。該期權已於 2016 年 6 月 27 日到期。

截至 2016 年 6 月 30 日止六個月，經營業務所動用的現金約為港幣 1.98 億元，而 2015 年同期經營業務所產生的現金額則約為港幣 1.15 億元，皆因 2015 年本集團獲分派數碼港項目收益盈餘淨額。

所得稅

截至 2016 年 6 月 30 日止六個月，本集團的所得稅約為港幣 400 萬元，而 2015 年同期則約為港幣 500 萬元。

資產抵押

於 2016 年 6 月 30 日，本集團賬面總值約為港幣 27.95 億元（2015 年 12 月 31 日：港幣 22.68 億元）的若干資產及本集團旗下公司的股權，以及約為港幣 1.62 億元（2015 年 12 月 31 日：港幣 1.61 億元）的履約保證已抵押予銀行，作為取得貸款融資的擔保。

僱員及薪酬政策

於 2016 年 6 月 30 日，本集團於香港及海外聘請的僱員總數為 275 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 2016 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 2016 年 6 月 30 日止六個月的中期分派（2015 年：無）。

董事會不建議派發截至 2015 年 12 月 31 日止年度的末期股息。

購買、出售或贖回上市證券

截至 2016 年 6 月 30 日止六個月，本公司於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）回購合共 199,000 股本公司普通股股份，總代價為港幣 575,170 元（不包括費用）。截至 2016 年 6 月 30 日止六個月，該等回購股份已註銷。回購股份的詳情如下：

回購期間	回購股份數目	每股買價		總代價 港幣元
		最高 港幣元	最低 港幣元	
2016 年 4 月	199,000	2.92	2.87	575,170

除上文所披露者外，截至 2016 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 2016 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。

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 2016 年 6 月 30 日止六個月期間，本公司一直應用並遵守聯交所證券上市規則附錄十四所載之《企業管治守則》的所適用守則條文，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 2016 年 5 月 4 日舉行的股東週年大會。根據本公司的公司細則，獨立非執行董事王于漸教授主持股東週年大會，並回答提問。

展望

2016 年上半年，金融市場情緒繼續受美國下一次加息時間的預期所支配。世界銀行於 7 月初將 2016 年全球增長預測從 1 月份預測的百分之二點九下調至百分之二點四，下調的理由是發達經濟體增長滯緩、大宗商品價格持續低迷、全球貿易疲軟和資本流動日減。此外，英國脫歐決定更讓全球經濟展望雪上加霜。

鑒於宏觀經濟欠明朗，盈大地產將格外審慎物色合適項目。本集團擬保留現金並適當運用槓桿為現有三個海外項目提供資金及物色良好回報項目。

本集團印尼雅加達優質甲級辦公大樓建築工程進展順利。該大樓冠名為雅加達盈科中心(Pacific Century Place Jakarta)，已到達平頂階段。本集團相信該大樓將於 2017-2018 年落成並投入運作，屆時可望為本集團帶來經常性收入。該大樓租賃業務亦全面展開，印尼花旗銀行、香港蘇富比及 FWD 已承諾進駐。

日本北海道及泰國攀牙省其他兩項項目亦正如期進行。

承董事會命
盈科大衍地產發展有限公司*
公司秘書
曾細忠

香港，2016 年 8 月 10 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）及陳進思

獨立非執行董事：

王于漸教授，SBS，JP、盛智文博士，GBM，GBS，JP 及張昀

* 僅供識別