



Pacific Century  
Premium Developments  
盈科大衍地產發展

股份代號：00432

2021 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
- 9** 董事會
- 13** 財務資料
- 37** 一般資料
- 48** 投資者關係

# 非執行主席報告書

疫苗接種計劃帶來樂觀情緒，並推動全球經濟實現更為穩固及可持續的增長。我們繼續看好香港地產行業的前景。

2021年上半年，全球各國政府關注新型冠狀病毒疫苗的供應、疫苗接種率，以及實施和調整封鎖及邊境管控等各項防疫措施。疫苗接種計劃帶來樂觀情緒，並推動全球經濟實現更為穩固及可持續的增長。國際貨幣基金組織最近發表的報告預測，2021年度全球經濟增長率為百分之六。

由於新冠病毒變種，尤其是Delta變種病毒蔓延，復甦仍未明朗。隨著最近日本新冠病毒感染個案急升，日本政府於2021年7月舉行的奧運會期間，於多個賽事場館禁止觀眾現場參與及觀賞賽事。我們希望更多人接種疫苗後，日本的疫情會有所改善，加上政府推行紓困措施，日本的旅遊和消費需求可望在未來數月將逐步改善。

儘管全球經濟形勢不明朗，在持續低息環境和強勁累積需求的推動下，香港私人住宅市場於首兩季仍然向好。我們繼續看好香港地產行業的前景。

我藉此機會向股東、同事、業務合作夥伴及持份者致謝，感謝他們在這充滿挑戰的一年給予我們鼎力支持。

**李智康**  
非執行主席

2021年8月4日

# 副主席及集團董事總經理報告書

隨著各國政府紛紛推行財政刺激措施，加上市場情緒持續改善，集團對未來充滿信心。

截至2021年6月30日止六個月，本集團錄得綜合收入約港幣2.12億元，而2020年同期為約港幣16.02億元。

回顧期內，本集團綜合營業虧損約為港幣2.09億元，而2020年上半年為營業虧損約港幣1.14億元。

於2021年首六個月，本公司股東應佔本集團綜合虧損合共為港幣4.17億元，而去年同期則為淨虧損約港幣2.53億元。截至2021年6月30日止六個月，每股基本虧損約為港幣22.55分，而2020年同期六個月則為每股虧損約港幣15.91分。

董事會並無宣派2021年上半年的中期股息。

為提高集團的財務靈活性，盈大地產於今年6月發行8.00億美元於2026年到期5.125厘之債券，部份會用來贖回7.00億美元於2022年3月到期之債券。

在日本北海道，疫情對當地營商環境構成極大挑戰。自年初以來，二世古花園柏悅酒店的入住率一直處於低水平。北海道政府於5月中宣佈當地進入緊急狀態，亦對集團的日本業務構成影響。

在東南亞，盈大地產的印尼雅加達Pacific Century Place維持穩定表現。截至2021年6月30日，百分之八十一的寫字樓樓面已出租。在泰國攀牙省，高爾夫球會所和18洞高爾夫球場將於今年第三季投入營運。

至於香港中環己連拿利3-6號的物業發展項目，拆卸工程正在進行，預計將在今年稍後時間開始施工。

今年下半年疫情仍會帶來許多不明朗因素。隨著各國政府紛紛推行財政刺激措施，加上市場情緒持續改善，集團對未來充滿信心。管理團隊將繼續密切關注市場情況，在充滿挑戰和瞬息萬變的環境下，審慎地規劃及經營業務。

林裕兒

副主席及集團董事總經理

2021年8月4日

# 管理層的討論及分析

以下載列截至2021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

在印尼，本集團位於商業中心區的甲級辦公大樓Pacific Century Place, Jakarta(「PCP Jakarta」)維持穩定表現。截至2021年6月30日，寫字樓樓面的出租率為百分之八十一。截至2021年6月30日止六個月，物業的總租金收入約為港幣1.24億元，而2020年同期則約為港幣1.18億元。

#### 日本的物業發展

在日本北海道，截至2021年6月30日已售出或預留二世古花園柏悅居(「品牌住宅」)百分之九十六的單位。

截至2021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2,100萬元，而2020年同期則約為港幣13.29億元，這是由於大部分品牌住宅的收入已於2020年確認。

#### 泰國的物業發展

在泰國攀牙省，本集團已售出或預留百分之三十三的第1A期別墅。高爾夫球會所以及18洞高爾夫球場將於今年第三季投入營運。營運團隊已準備就緒，歡迎所有水平的高爾夫球手來體驗綠意盎然的球場以及休閒環境和服務。

#### 香港的物業發展

至於香港中環己連拿利3-6號項目，拆卸工程正在進行，預計將在今年稍後時間開始施工。

## 日本的酒店業務與康樂及休閒業務

### 日本的酒店業務

在日本北海道，疫情對當地營商環境構成極大挑戰。自年初以來，二世古花園柏悅酒店的入住率一直處於低水平。日本於5月中旬宣佈當地進入緊急狀態，亦對集團的日本業務構成影響。

截至2021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2,100萬元，而2020年同期則約為港幣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。

新冠狀病毒對二世古的旅遊業造成衝擊，繼而影響四季康樂活動業務。截至2021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1,900萬元，而2020年同期則約為港幣7,100萬元。

## 物業及設施管理

### 香港

截至2021年6月30日止六個月，本集團於香港提供物業管理及設施管理服務，產生收入約港幣1,500萬元，而2020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2021年6月30日止六個月，來自該等其他業務的收入約為港幣1,200萬元，而2020年同期則約為港幣2,400萬元。收入減少主要是由於期內新冠狀病毒對日本的旅遊業造成衝擊，繼而影響日本的物業管理業務。

## 財務回顧

### 業績回顧

截至2021年6月30日止六個月，本集團錄得綜合收入約為港幣2.12億元，較2020年同期約為港幣16.02億元減少約百分之八十七。該減少主要是由於本期間日本的物業銷售減少，以及新冠狀病毒疫情對本集團位於日本二世古的酒店業務和康樂及休閒業務造成不利影響。

截至2021年6月30日止六個月，綜合毛利約為港幣1.45億元，較2020年同期約為港幣2.77億元減少約百分之四十八。截至2021年6月30日止六個月，毛利率為百分之六十八，而2020年同期則為百分之十七。

截至2021年6月30日止六個月，一般及行政開支約為港幣3.55億元，較2020年同期約為港幣3.91億元減少百分之九。該減少主要是由於期內縮減營運而令本集團位於日本二世古的酒店業務和康樂及休閒業務的營運成本減少。

截至2021年6月30日止六個月，綜合營業虧損增加至約為港幣2.09億元，而2020年同期則約為港幣1.14億元。該增加主要是由於期內日本的物業銷售減少。

截至2021年6月30日止六個月，本集團錄得融資成本約為港幣1.92億元，較2020年同期約為港幣1.18億元有所增加。該增加主要是由於於2021年6月部分贖回於2022年到期4.75厘的擔保票據（「票據」）產生一次性虧損。截至2021年6月30日止六個月，本集團錄得綜合稅後淨虧損約港幣4.17億元，而2020年同期則約為港幣2.53億元。回顧期內每股基本虧損約為港幣22.55分，而2020年同期每股基本虧損則約為港幣15.91分。

### 流動資產及負債

於2021年6月30日，本集團所持有的流動資產約為港幣54.51億元（2020年12月31日：港幣25.99億元），主要包括現金及現金等值項目、發展中／持作出售物業、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由於現金增加港幣28.96億元，由於2021年6月發行於2026年到期息率為5.125厘的8.00億美元新擔保票據（「新票據」）所得款項，扣除於2021年6月贖回部分票據所支付的現金。以代管人賬戶持有的銷售所得款項於2021年6月30日維持約為港幣5.04億元（2020年12月31日：港幣5.04億元）。於流動資產的受限制現金水平由於2020年12月31日約為港幣1.13億元增加至於2021年6月30日約為港幣1.14億元。

於2021年6月30日，本集團流動負債總額約為港幣34.09億元，於2020年12月31日則約為港幣20.03億元。該增加主要是由於票據由非流動負債重新分類為流動負債所致。於2021年6月30日，流動比率為1.60（2020年12月31日：1.30）。

## 管理層的討論及分析

### 資本架構、流動資金及財務資源

於2021年6月30日，本集團借款約為港幣113.46億元(2020年12月31日：港幣82.03億元)。於2021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11.16億美元(相當於約港幣86.64億元)擔保票據、所有日圓貸款融資中的未償還本金金額111.25億日圓(「日圓」)(相當於約港幣7.80億元)及港幣貸款融資中的本金金額合共港幣19.91億元。

於2017年3月9日及2019年10月3日，本公司之間接全資附屬公司PCPD Capital Limited(「PCPD Capital」)發行於2022年到期本金金額分別為5.70億美元及1.30億美元息率為4.75厘的擔保票據(「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未履行無抵押及非次等責任享有同等地位。於2021年6月7日，本公司宣佈邀請票據持有人提呈所持有的任何或所有票據以供本公司現金購買(「收購要約」)。於2021年6月18日，本公司完成收購要約的結算，獲接納購買及註銷的票據本金總額約為3.84億美元。於2021年6月30日，本金總額約為3.16億美元的票據仍未贖回。

於2021年6月18日，PCPD Capital發行於2026年到期本金總額為8.00億美元息率為5.125厘的新擔保票據(「新票據」)，該等新票據於新加坡證券交易所有限公司上市。提前贖回及回購權的估計公平價值確認為按公平價值計入損益賬的金融資產。新票據由本公司不可撤回及無條件擔保。新票據彼此之間及與PCPD Capital及本公司的所有其他現有及未來無抵押及非次等責任享有同等地位。

於2017年6月9日，本公司旗下一家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，而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。截至2021年6月30日，本集團並無違反有關契約。於2021年6月30日，該借款的賬面值為未償還本金金額11.25億日圓(相當於港幣7,900萬元)(2020年12月31日：12億日圓)，扣除遞延安排費用2,600萬日圓(相當於港幣200萬元)(2020年12月31日：2,900萬日圓)。

於2018年3月19日，本公司旗下一家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」)。於2021年4月，2021年港幣貸款已悉數償還，而且本公司旗下一家間接全資附屬公司訂立一份新的項目開發貸款融資，據此，貸款人同意提供總金額不超過港幣13.82億元的定期貸款融資(「2026年港幣貸款」)。2026年港幣貸款的到期日為2026年4月13日或建築事務監督發出香港發展項目入伙紙後12個月(以較早者為準)。2026年港幣貸款以該間接非全資附屬公司的若干土地及物業、銀行賬戶、股份以及其他資產作抵押。本公司及該間接非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。截至2021年6月30日，本集團並無違反有關契約，而2026年港幣貸款的賬面值為已提取的港幣8.21億元貸款，扣除遞延貸款安排費用港幣1,400萬元。

於2018年3月29日，本公司旗下一家間接全資附屬公司（「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家間接全資附屬公司（「酒店運營公司」）以若干土地及物業以及普通及／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。截至2021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7.01億元）（2020年12月31日：100億日圓），扣除遞延貸款安排費用9,800萬日圓（相當於港幣700萬元）（2020年12月31日：1.24億日圓）。

於2019年6月11日，本公司旗下一家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。截至2021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（2020年12月31日：港幣11.70億元），扣除遞延貸款安排費用港幣1,000萬元（2020年12月31日：港幣1,100萬元）。

本集團借款以美元、港幣及日圓計值，而現金及銀行存款亦主要以美元、港幣及日圓持有。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2021年6月30日，本集團於印尼、日本及泰國的資產分別佔本集團總資產約百分之二十八、百分之二十二及百分之七。本集團就該等業務承擔的貨幣風險受印尼盾、日圓及泰銖的匯率波動影響。

截至2021年6月30日止六個月，經營業務所動用的現金約為港幣2.98億元，而2020年同期經營業務所產生的現金則約為港幣9.97億元，乃由於本集團於2020年從出售物業收到大額所得款項所致。

### 所得稅

截至2021年6月30日止六個月，本集團的所得稅約為港幣1,700萬元，而2020年同期則約為港幣2,900萬元。該減少主要是由於於截至2020年6月30日止期間就於2020年出售日本物業所賺取的利潤作出一次性預扣稅撥備所致。

### 資產抵押

於2021年6月30日，本集團賬面總值約為港幣81.44億元（2020年12月31日：港幣83.36億元）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，本公司旗下的印尼間接全資附屬公司（「納稅人」），收到來自印尼稅務局（「ITO」）的稅務評估通知書（「2018年評估」），內容有關於2013年10月與收購印尼雅加達一幅土地有關的增值稅（「土地增值稅」）抵扣款項，數額為1,838.344億印尼盾（約港幣9,900萬元）。



## 管理層的討論及分析

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9,900萬元）及罰款1,838.344億印尼盾（約港幣9,900萬元）。根據稅務評估通知書，納稅人須支付總額為3,676.688億印尼盾（約港幣1.98億元）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並無理據發出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2021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2021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2021年6月30日，本集團於香港及海外聘請的僱員數目合共為867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其股東採納，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2021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2021年6月30日止六個月的中期分派（2020年：無）。

董事會不建議派發截至2020年12月31日止年度的末期股息。

### 展望

全球經濟於2021年上半年明顯好轉。疫苗接種計劃帶來樂觀情緒，並推動更為穩固及持續的經濟增長。國際貨幣基金組織發佈的最新報告預測，2021年全球經濟增長率為百分之六。

為提高集團的財務靈活性，盈大地產於今年6月發行8.00億美元於2026年到期5.125厘之債券，部分會用來贖回7.00億美元於2022年3月到期之債券。

由於新冠病毒變種，尤其是Delta變種病毒蔓延，復甦仍未明朗。隨著最近日本新冠病毒感染個案急升，日本政府於2021年7月舉行的奧運會期間，於多個賽事場館禁止觀眾現場參與及觀賞賽事。我們希望更多人接種疫苗後，日本的疫情會有所改善，加上政府推行紓困措施，日本的旅遊和消費需求可望在未來數月將逐步改善。

今年下半年疫情仍會帶來許多不明朗因素，集團對未來充滿信心。管理團隊將繼續密切關注市場情況，在充滿挑戰和瞬息萬變的環境下，審慎地規劃及經營業務。

# 董事會

## 執行董事

### 李澤楷

李先生，54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；
- (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；及
- (9) 富衛集團若干成員公司的董事。

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，60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，56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，70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。

## 盛智文博士，GBM，GBS，JP

盛博士，73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、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，他亦是澳門享有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50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月獲委任為行政長官創新及策略發展顧問團成員及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，69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，53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27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（「金沙」）及好孩子國際控股有限公司（「好孩子」）的獨立非執行董事、審核委員會和提名委員會成員及好孩子的薪酬委員會成員和金沙的環境、社會及管治委員會主席。此外，張女士亦為深圳上市公司煙台張裕葡萄釀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、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，49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，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

- 14 簡明綜合全面收益表
- 15 簡明綜合權益變動表
- 16 簡明綜合財務狀況表
- 18 簡明綜合現金流量表
- 19 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2021年6月30日止六個月

港幣百萬元	附註	2021年 (未經審核)	2020年 (未經審核)
收入	2	212	1,602
營銷成本		(67)	(1,325)
毛利		145	277
一般及行政開支		(355)	(391)
其他收益		1	—
營業虧損		(209)	(114)
利息收益		1	8
融資成本	3	(192)	(118)
除稅前虧損	4	(400)	(224)
所得稅	5	(17)	(29)
本公司股東應佔虧損		(417)	(253)
其他全面虧損：			
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		(295)	(82)
全面總虧損		(712)	(335)
每股虧損(以每股港幣分列示)			
基本及攤薄後	7	(22.55)分	(15.91)分

第19至36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2021年6月30日止六個月

2021年  
(未經審核)

歸屬於

港幣百萬元	已發行權益	資本儲備	貨幣	可換股	其他儲備	保留盈利	歸屬於		權益總額
			換算儲備	票據儲備			本公司股東	非控股權益	
於2021年1月1日的結餘	3,438	(565)	(518)	—	10	849	3,214	133	3,347
期內全面總虧損	—	—	(295)	—	—	(417)	(712)	—	(712)
根據供股發行的股份	364	—	—	—	—	—	364	—	364
於2021年6月30日的結餘	3,802	(565)	(813)	—	10	432	2,866	133	2,999

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	可換股	其他儲備	保留盈利	歸屬於		權益總額
			換算儲備	票據儲備			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

第19至36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2021年6月30日

港幣百萬元	附註	於2021年 6月30日 (未經審核)	於2020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	3,640	3,699
物業、設備及器材	9	3,083	3,337
使用權資產		45	30
發展中物業	10(a)	2,617	345
持作發展物業	10(b)	456	2,712
商譽		5	5
按公平價值計入損益賬的金融資產		4	1
預付款項及其他應收款項		253	265
		<b>10,103</b>	10,394
<b>流動資產</b>			
發展中／持作出售物業	10(a)	272	279
存貨		14	17
以代管人賬戶持有的銷售所得款項		504	504
受限制現金		114	113
應收貿易賬款淨額	11	15	27
預付款項、按金及其他流動資產		428	448
應收同系附屬公司的欠款		1	1
應收關聯公司的欠款		4	6
按公平價值計入損益賬的金融資產		1	2
現金及現金等值項目		4,098	1,202
		<b>5,451</b>	2,599

# 簡明綜合財務狀況表

於2021年6月30日

港幣百萬元	附註	於2021年 6月30日 (未經審核)	於2020年 12月31日 (經審核)
<b>流動負債</b>			
短期借款	14	2,449	807
長期借款的流動部分	14	11	11
應付貿易賬款	12	4	14
應計款項及其他應付賬款		497	713
遞延收入及合約負債	15	84	90
租賃負債		21	27
根據數碼港計劃協議應付特區政府的款項	13	334	330
當期所得稅負債		9	11
		<b>3,409</b>	2,003
<b>流動資產淨值</b>			
		<b>2,042</b>	596
<b>總資產減流動負債</b>			
		<b>12,145</b>	10,990
<b>非流動負債</b>			
長期借款	14	8,886	7,385
其他應付賬款		179	178
遞延收入及合約負債	15	26	34
租賃負債		28	7
遞延所得稅負債		27	39
		<b>9,146</b>	7,643
<b>資產淨值</b>			
		<b>2,999</b>	3,347
<b>資本及儲備</b>			
已發行權益	16	3,802	3,438
儲備		(936)	(224)
本公司股東應佔資本及儲備		<b>2,866</b>	3,214
非控股權益		133	133
		<b>2,999</b>	3,347

第19至36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2021年6月30日止六個月

港幣百萬元	2021年 (未經審核)	2020年 (未經審核)
經營業務所(動用)／產生的現金淨額	(298)	997
<b>投資活動</b>		
購置物業、設備及器材	(40)	(88)
添置投資物業	(1)	(1)
投資活動所動用的現金淨額	(41)	(89)
<b>融資活動</b>		
銀行借款所得款項淨額	805	—
股份發行所得款項淨額	364	—
發行擔保票據所得款項淨額	6,155	—
受限制現金(增加)／減少	(2)	476
償還銀行借款	(813)	(713)
支付借款成本	(186)	(166)
支付租賃負債款項(包括利息)	(23)	(23)
支付贖回擔保票據的款項	(3,035)	—
融資活動所產生／(動用)的現金淨額	3,265	(426)
現金及現金等值項目增加	2,926	482
匯兌差額	(30)	13
<b>現金及現金等值項目</b>		
於1月1日的結餘	1,202	1,378
於6月30日的結餘	4,098	1,873

第19至36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2021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2020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2020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2020年12月31日止年度的綜合年度財務報表所遵循者一致。

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

## 未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2021年6月30日止六個月

### 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	
	2021年	2020年	2021年	2020年	2021年	2020年	2021年	2020年	2021年	2020年
	日本的四季康樂活動業務	19	71	—	—	19	71	(30)	5	34
印尼的物業投資	124	118	—	—	124	118	81	49	1	2
泰國的物業發展	—	—	—	—	—	—	(19)	(8)	9	54
日本的物業發展	21	1,329	—	—	21	1,329	(11)	68	12	4
日本的酒店業務	21	45	—	1	21	46	(135)	(152)	1	24
香港的物業及設施管理	15	15	—	—	15	15	4	5	—	—
香港的物業發展	—	—	—	—	—	—	(2)	(8)	43	17
其他業務(附註b)	12	24	1	1	13	25	(3)	2	—	—
抵銷項目	—	—	(1)	(2)	(1)	(2)	—	—	—	—
應呈報分類總計	212	1,602	—	—	212	1,602	(115)	(39)	100	116
未分配	—	—	—	—	—	—	(285)	(185)	—	4
綜合	212	1,602	—	—	212	1,602	(400)	(224)	100	120

## 2. 收入及分類資料 — 續

港幣百萬元 於	資產		負債	
	2021年 6月30日	2020年 12月31日	2021年 6月30日	2020年 12月31日
日本的四季康樂活動業務	635	651	24	75
印尼的物業投資	4,365	4,428	312	333
泰國的物業發展	1,020	1,048	60	65
日本的物業發展	748	1,032	159	285
日本的酒店業務	2,097	2,344	790	853
香港的物業及設施管理	22	22	3	3
香港的物業發展	2,413	2,342	811	809
其他業務(附註b)	86	93	15	18
應呈報分類總計	11,386	11,960	2,174	2,441
未分配	4,168	1,033	10,381	7,205
綜合	15,554	12,993	12,555	9,646

a. 截至2021年6月30日及2020年6月30日止六個月，收入確認時間如下：

港幣百萬元	2021年	2020年
外來客戶合約收入：		
確認收入的時間		
— 於單一時間點	36	1,361
— 隨時間	87	157
其他來源的外來收入：		
— 租金收入	89	84
	212	1,602

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。

# 未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2021年6月30日止六個月

## 3. 融資成本

港幣百萬元	截至6月30日止六個月	
	2021年	2020年
利息開支：		
— 銀行借款	23	42
— 擔保票據(附註14(a)及14(b))	142	133
— 租賃負債	1	1
— 其他融資成本	2	2
— 贖回擔保票據的虧損(附註14(a))	60	—
— 擔保票據的匯兌虧損／(收益)	8	(27)
	236	151
— 撥充發展中／持作發展物業作資本的利息開支	(40)	(24)
— 撥充物業、設備及器材作資本的利息開支	(4)	(9)
	192	118

#### 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	
	2021年	2020年
已售出物業的成本及銷售相關開支	18	1,245
已售出存貨的成本	3	4
物業、設備及器材的折舊	89	83
使用權資產的折舊		
— 物業	23	23
出售物業、設備及器材的虧損	2	—
投資物業的開支	24	30
員工成本(附註i)，撥入以下項目：		
— 營銷成本	10	13
— 一般及行政開支	104	124
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	1	2
核數師酬金		
— 審計服務	2	2
匯兌虧損／(收益)淨額	6	(8)
可變租賃付款開支	3	4
短期租賃開支	1	1

- (i) 截至2021年6月30日止六個月，本集團收到日本政府津貼，以紓緩新冠狀病毒疫情對本集團造成的經濟壓力，當中港幣500萬元(2020年：無)已於本集團營銷成本中的員工成本扣除。



## 未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2021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(2020年：百分之十六點五)計提撥備。

香港以外所得稅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	
	2021年	2020年
本期所得稅		
香港利得稅	1	1
香港以外所得稅	28	24
遞延所得稅		
其他臨時差額的產生及撥回	(12)	4
	17	29

### 6. 股息

港幣百萬元	截至6月30日止六個月	
	2021年	2020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	
	2021年	2020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	(417)	(253)
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	1,848,914,697	1,587,296,022

本公司截至2021年6月30日止六個月的股份加權平均數已予調整，以反映於2021年3月24日進行供股的影響。

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。於2020年9月29日，換股價為每股港幣0.50元總價值港幣592,533,333.20元的紅利可換股票據已轉換為1,185,066,666股本公司股份。

於2021年6月30日，總價值為港幣592,552,133.20元(2020年6月30日：港幣18,800元)的紅利可換股票據已轉換為1,185,104,266股(2020年6月30日：37,600股)本公司股份。換股價為每股港幣0.50元總價值港幣20,021.20元(2020年6月30日：港幣592,553,354.40元)的未兌換紅利可換股票據可兌換為40,042股(2020年6月30日：1,185,106,708股)，已計入用以計算截至2021年6月30日及2020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2021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	2021年	2020年
於1月1日	3,699	3,762
添置	1	1
匯兌差額	(60)	(100)
於6月30日	3,640	3,663

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2021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	—	—	3,584
— 香港	—	—	56

港幣百萬元	於2020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	—	—	3,643
— 香港	—	—	56

截至2021年6月30日止六個月及截至2020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2021年6月30日及2020年12月31日的公平價值採用了收益法進行估值。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2021年6月30日止六個月，物業、設備及器材添置主要包括為發展日本北海道俱知安二世古度假區的在建工程增加港幣2,800萬元以及泰國的高爾夫球會所及鄉村俱樂部和高爾夫球場的物業、設備及器材增加港幣900萬元。

## 10. 發展中／持作出售／持作發展物業

### a. 發展中／持作出售物業

港幣百萬元	2021年	2020年
於1月1日	624	1,712
添置	38	32
於收益表扣除	(17)	(1,137)
轉撥自持作發展物業	2,272	—
匯兌差額	(28)	(2)
於6月30日	2,889	605
減：分類為非流動資產的發展中物業	(2,617)	(322)
分類為流動資產的發展中／持作出售物業	272	283

(i) 於2021年6月30日，分類為非流動資產的發展中物業包括位於香港的一處物業港幣22.72億元，以及一間間接全資附屬公司所持有位於日本的發展中永久業權土地港幣3.45億元。截至2021年6月30日止六個月期間，位於香港賬面值為港幣22.72億元的一處物業已自持作發展物業轉撥至發展中物業。

(ii) 於2021年6月30日，分類為流動資產的發展中／持作出售物業包括日本北海道已完工及持作出售的品牌住宅項目港幣1.11億元，以及泰國的在建工程第一階段發展項目港幣1.61億元。

### b. 持作發展物業

港幣百萬元	2021年	2020年
於1月1日	2,712	2,653
添置	43	22
轉撥至發展中物業	(2,272)	—
匯兌差額	(27)	(14)
於6月30日	456	2,661

於2021年6月30日，持作發展物業指位於泰國的永久業權土地。本集團有意持有該土地作為未來發展項目。

# 未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2021年6月30日止六個月

## 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2021年 6月30日	於2020年 12月31日
1至30日	12	23
31至90日	3	4
	15	27

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2021年 6月30日	於2020年 12月31日
1至30日	4	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2021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3.34億元（2020年12月31日：港幣3.30億元）。

## 14. 借款

港幣百萬元	於2021年 6月30日	於2020年 12月31日
須於以下期間內償還的借款		
— 不超過一年	2,460	818
— 超過一年，但不超過兩年	705	5,421
— 超過兩年，但不超過五年	8,157	1,932
— 超過五年	24	32
	<b>11,346</b>	8,203
即：		
擔保票據(附註a及b)	8,609	5,410
銀行借款(附註c、d、e及f)	2,737	2,793
	<b>11,346</b>	8,203
有抵押	2,737	2,793
無抵押	8,609	5,410

- a. 於2017年3月9日及2019年10月3日，本公司之間接全資附屬公司PCPD Capital Limited(「PCPD Capital」)發行於2022年到期本金金額分別為5.70億美元及1.30億美元息率為4.75厘的擔保票據(「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未履行無抵押及非次等責任享有同等地位。於2021年6月7日，本公司宣佈邀請票據持有人提呈所持有的任何或所有票據以供本公司現金購買(「收購要約」)。於2021年6月18日，本公司完成收購要約的結算，獲接納購買及註銷本金總額約3.84億美元的票據。於2021年6月30日，本金總額約3.16億美元的票據仍未贖回。
- b. 於2021年6月18日，PCPD Capital發行於2026年到期本金總額為8.00億美元息率為5.125厘的新擔保票據(「新票據」)，該等新票據於新加坡證券交易所有限公司上市。提前贖回及回購權的估計公平價值確認為按公平價值計入損益賬的金融資產。新票據由本公司不可撤回及無條件擔保。新票據彼此之間及與PCPD Capital及本公司的所有其他現有及未來無抵押及非次等責任享有同等地位。
- c. 於2017年6月9日，本公司旗下一家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，而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。截至2021年6月30日，本集團並無違反有關契約。於2021年6月30日，該借款的賬面值為未償還本金額11.25億日圓(相當於港幣7,900萬元)(2020年12月31日：12億日圓)，扣除遞延安排費用2,600萬日圓(相當於港幣200萬元)(2020年12月31日：2,900萬日圓)。

# 未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2021年6月30日止六個月

## 14. 借款 — 續

- d. 於2018年3月19日，本公司旗下一家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」）。於2021年4月，2021年港幣貸款已悉數償還，而且本公司旗下一家間接全資附屬公司訂立一份新的項目開發貸款融資，據此，貸款人同意提供總金額不超過港幣13.82億元的定期貸款融資（「2026年港幣貸款」）。2026年港幣貸款的到期日為2026年4月13日或建築事務監督發出香港發展項目入伙紙後12個月（以較早者為準）。2026年港幣貸款以該間接非全資附屬公司的若干土地及物業、銀行賬戶、股份以及其他資產作抵押。本公司及該間接非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。截至2021年6月30日，本集團並無違反有關契約，而2026年港幣貸款的賬面值為已提取的港幣8.21億元貸款，扣除遞延貸款安排費用港幣1,400萬元。
- e. 於2018年3月29日，本公司旗下一家間接全資附屬公司（「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家間接全資附屬公司（「酒店運營公司」）以若干土地及物業以及普通及／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。截至2021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7.01億元）（2020年12月31日：100億日圓），扣除遞延貸款安排費用9,800萬日圓（相當於港幣700萬元）（2020年12月31日：1.24億日圓）。
- f. 於2019年6月11日，本公司旗下一家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。截至2021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（2020年12月31日：港幣11.70億元），扣除遞延貸款安排費用港幣1,000萬元（2020年12月31日：港幣1,100萬元）。

## 15. 遞延收入及合約負債

港幣百萬元	於2021年 6月30日	於2020年 12月31日
遞延收入：		
投資物業的租金收入	75	91
減：分類為非流動負債的款項	(26)	(34)
	49	57
合約負債：		
出售物業的已收訂金及其他預收收入	35	33
分類為流動負債的遞延收入及合約負債	84	90

## 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
因行使紅利可換股票據而發行的股份(附註c)	1,185,066,666	592
於2021年1月1日每股面值港幣0.50元的普通股	<b>1,587,255,979</b>	<b>3,438</b>
根據供股發行的股份(附註d)	<b>450,980,764</b>	<b>364</b>
於2021年6月30日每股面值港幣0.50元的普通股	<b>2,038,236,743</b>	<b>3,802</b>

- 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。



# 未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2021年6月30日止六個月

## 16. 已發行權益 — 續

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2021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	201
因行使紅利可換股票據而發行的股份(附註c)	1,185,066,666	592
於2021年1月1日每股面值港幣0.50元的普通股	1,587,255,979	793
根據供股發行的股份(附註d)	450,980,764	364
於2021年6月30日每股面值港幣0.50元的普通股	2,038,236,743	1,157

c. 根據本公司於2012年5月2日舉行的股東特別大會上通過的普通決議案，以及於2012年5月16日及2012年6月21日發表有關派送紅股(股東有權選擇收取紅利可換股票據以代替紅利股份)的公告，本公司於2012年6月22日按於2012年5月30日名列本公司股東名冊內的本公司合資格股東(不包括選擇收取紅利可換股票據以取代其享有的全部紅利股份的合資格股東)所持的每一(1)股已發行股份獲派送四(4)股紅利股份的基準，配發及發行405,378,544股每股面值港幣0.10元的紅利股份。

本公司於2012年6月22日發行換股價為每股港幣0.10元的紅利可換股票據為港幣592,572,154.40元。緊隨股份合併於2012年6月25日生效後，根據適用的平邊契據條款，紅利可換股票據的換股價由每股港幣0.10元調整至每股港幣0.50元。於2020年9月29日，換股價為每股港幣0.50元總價值港幣592,533,333.20元的紅利可換股票據已轉換為1,185,066,666股本公司股份。

截至2021年6月30日，餘下總價值港幣20,021.20元的紅利可換股票據並未上市及不可贖回，但附帶換股權，賦予票據持有人兌換為一定數目的股份的權利。該數目相等於在股東並無選擇紅利可換股票據的情況下票據持有人原應有權根據派送紅股收取的紅利股份數目。紅利可換股票據不附有本公司股東大會的投票權。票據持有人可於紅利可換股票據發行後任何時間行使有關換股權，惟須受限於構成該等紅利可換股票據的適用平邊契據的條款及條件。該等紅利可換股票據被確認為權益並於綜合權益變動表「可換股票據儲備」內呈列。紅利可換股票據轉換後，等值金額已轉換為已發行股本。

d. 於2021年3月24日，本公司完成一次供股，按合資格股東於2021年2月25日每持有兩股本公司現有普通股獲配發一股供股股份的基準以每股供股股份港幣0.82元的認購價發行450,980,764股供股股份。供股所得款項淨額扣除直接應佔成本後約為港幣3.64億元。供股之詳情於本公司日期為2021年2月26日的供股章程以及日期為2020年12月31日及2021年3月23日的公告內披露。年內發行的所有新股份在各方面與現有股份享有同等地位。

## 17. 資本承擔

港幣百萬元	於2021年 6月30日	於2020年 12月31日
已訂約但未撥備		
物業發展項目	70	106
投資物業	4	6
物業、設備及器材	258	290
	332	402

## 18. 銀行信貸

於2021年6月30日，銀行信貸總額為港幣33.32億元(2020年12月31日：港幣28.17億元)，其中港幣5.61億元尚未被本集團提取(2020年12月31日：零)(見附註14)。

為銀行信貸而抵押的擔保包括：

港幣百萬元	於2021年 6月30日	於2020年 12月31日
投資物業	3,584	3,643
物業、設備及器材	2,084	2,290
發展中物業	2,272	—
持作發展物業	—	2,229
受限制現金	9	11
現金及現金等值項目	195	163
	8,144	8,336

## 19. 或然負債

於2018年，本公司旗下的印尼間接全資附屬公司(「納稅人」)，收到來自ITO的稅務評估通知書(「2018年評估」)，內容有關於2013年10月與收購印尼雅加達一幅土地有關的增值稅(「土地增值稅」)抵扣款項，數額為1,838.344億印尼盾(約港幣9,900萬元)。

## 未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2021年6月30日止六個月

### 19. 或然負債 — 續

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年進行稅務重新審核後，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9,900萬元)及罰款1,838.344億印尼盾(約港幣9,900萬元)。根據稅務評估通知書，納稅人須支付總額為3,676.688億印尼盾(約港幣1.98億元)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並無理據發出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，並已計入於2021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2021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

電訊盈科有限公司(「電訊盈科」，一家於香港註冊成立的公司)持有本公司已發行股份總數約百分之三十一點一七(2020年12月31日：百分之四十點零三)。

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	
	2021年	2020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	5
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	2	1
擔保票據的利息開支：		
— 直接控股公司	13	13

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。

## 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	
	2021年	2020年
薪金及其他短期僱員福利	6	7
花紅	8	6
董事袍金	2	2
退休金計劃供款	1	1
	17	16

## 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)。
- 除報價外，可直接觀察的參數(即價格)或間接觀察的參數(即由價格衍生者)(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2021年6月30日的公平價值計量			
	級別1	級別2	級別3	總額
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	4	—	5

港幣百萬元	於2020年12月31日的公平價值計量			
	級別1	級別2	級別3	總額
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	3	—	—	3

截至2021年6月30日止六個月及截至2020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。

# 未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2021年6月30日止六個月

## 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2021年6月30日及2020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2021年6月30日		於2020年12月31日	
	賬面值	公平價值	賬面值	公平價值
擔保票據(附註14(a)及14(b))	8,609	8,792	5,410	5,451

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2021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或淡倉，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或淡倉如下：

### 1. 於本公司的權益

下表載列本公司董事及最高行政人員持有的本公司股份（「股份」）累計好倉：

董事／ 最高行政人員姓名	所持普通股數目				總數	佔已發行 股份總數的 概約百分比
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益		
李澤楷	—	—	207,267,814 (附註I(a))	402,164,972 (附註I(b))	609,432,786	29.90%
李智康	107,200 (附註II(a))	55 (附註II(b))	—	—	107,255	0.01%

### 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

#### 1. 於本公司的權益 — 續

附註：

- I. (a) 就該等股份而言，Chiltonlink Limited（「Chiltonlink」）的全資附屬公司Pacific Century Diversified Limited（「PCD」）持有181,520,587股股份及Eisner Investments Limited（「Eisner」）持有25,747,227股股份。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118,093,122股股份中擁有的權益。李澤楷為若干持有盈科控股全部權益的信託的創立人。因此，根據《證券及期貨條例》，李澤楷被視為擁有盈科控股所持有的118,093,122股股份的權益；及
  - (ii) 被視為於盈科亞洲拓展有限公司（「盈科拓展」）持有的284,071,850股股份中擁有的權益。盈科拓展由盈科控股透過其本身及若干全資附屬公司擁有合共百分之八十八點六三的權益，該等公司為Anklang Investments Limited、Pacific Century Group (Cayman Islands) Limited、Pacific Century International Limited及Borsington Limited。李澤楷為若干持有盈科控股全部權益的信託的創立人。因此，根據《證券及期貨條例》，李澤楷被視為擁有盈科拓展所持有的284,071,850股股份的權益。李澤楷亦被視為透過其全資擁有的公司Hopestar Holdings Limited，持有百分之一點零六的盈科拓展已發行股本權益。
- 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。

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. 於本公司相聯法團的權益

A. 電訊盈科有限公司(「電訊盈科」)

下表載列本公司董事及最高行政人員持有的電訊盈科(本公司的最終控股公司)股份累計好倉：

董事／ 最高行政人員姓名	所持普通股數目				總數	佔電訊盈科 已發行 股份總數的 概約百分比
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益		
李澤楷	—	—	462,287,134 (附註I(a))	1,928,842,224 (附註I(b))	2,391,129,358	30.93%
李智康	992,600 (附註II(a))	511 (附註II(b))	—	—	993,111	0.01%
許漢卿	8,495,690	—	—	2,054,006 (附註III)	10,549,696	0.14%



### 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. 於本公司相聯法團的權益 — 續

##### A. 電訊盈科有限公司(「電訊盈科」) — 續

附註：

- I. (a) 就該等電訊盈科股份而言，Chiltonlink的全資附屬公司PCD持有269,471,956股股份，Eisner持有38,222,413股股份及佳傑環球控股有限公司(「佳傑環球」)的全資附屬公司Trade Champion Limited持有154,592,765股股份。李澤楷擁有Chiltonlink、Eisner及佳傑環球的全部已發行股本。
- (b) 該等權益指：
  - (i) 被視為於盈科控股持有的175,312,270股電訊盈科股份中擁有的權益。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) 被視為於盈科拓展持有的1,753,529,954股電訊盈科股份中擁有的權益。根據《證券及期貨條例》，李澤楷被視為擁有由盈科拓展所持有的1,753,529,954股電訊盈科股份的權益。
- 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. 於本公司相聯法團的權益 — 續

#### B. 香港電訊信託與香港電訊有限公司

下表載列本公司董事及最高行政人員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」)累計好倉：

董事／ 最高行政人員姓名	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 單位總數的 概約百分比
	個人權益	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	4,344,539	—	—	812,389 (附註III)	—	5,156,928	0.07%
馮文石	16,000 (附註IV)	—	—	—	—	16,000	0.0002%

### 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. 於本公司相聯法團的權益 — 續

##### B. 香港電訊信託與香港電訊有限公司 — 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) 就該等股份合訂單位而言，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) 被視為於盈科控股持有的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) 被視為於盈科拓展持有的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。
- IV. 該等股份合訂單位由馮文石及其配偶共同持有。

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. 於本公司相聯法團的權益 — 續

C. PCPD Capital Limited (「PCPD Capital」)

下表載列本公司董事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」)累計好倉：

董事姓名	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。

D. Easy Treasure Limited (「Easy Treasure」)

下表載列本公司董事持有由本公司相聯法團Easy Treasure發行的股份累計好倉：

董事姓名	所持普通股數目				總數	佔Easy Treasure 已發行 股份總數的 概約百分比
	個人權益	家族權益	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。

### 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. 於本公司相聯法團的權益 — 續

除上文所披露者外，於2021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2021年6月30日(包括該日)，概無任何購股權據該計劃獲授出。

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

於2021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(本公司董事或最高行政人員除外)為本公司之主要股東(定義見《上市規則》)，並於股份及相關股份中擁有權益或淡倉：

股東名稱	附註	所持股份／ 相關股份數目	佔已發行 股份總數的 概約百分比
<b>好倉</b>			
電訊盈科	I	635,354,407	31.17%
盈科控股	II	402,164,972	19.73%
Star Ocean Ultimate Limited	III及IV	402,164,972	19.73%
The Ocean Trust	III	402,164,972	19.73%
The Starlite Trust	III	402,164,972	19.73%
OS Holdings Limited	III	402,164,972	19.73%
Ocean Star Management Limited	III	402,164,972	19.73%
The Ocean Unit Trust	III	402,164,972	19.73%
The Starlite Unit Trust	III	402,164,972	19.73%
Star Ocean Ultimate Holdings Limited	IV	402,164,972	19.73%
馮慧玲	V	402,164,972	19.73%
黃嘉純	V	402,164,972	19.73%
盈科拓展		284,071,850	13.94%
PCD		181,520,587	8.91%

附註：

- I. 電訊盈科透過其全資附屬公司Asian Motion Limited間接持有該等權益。
- II. 該等權益指(i)盈科控股於118,093,122股股份中所擁有的實益權益；及(ii)盈科控股(以其名義及透過其受控法團)於盈科拓展所持有的284,071,850股股份中擁有的權益。該等受控法團包括其全資附屬公司Borsington Limited、Pacific Century International Limited、Pacific Century Group (Cayman Islands) Limited及Anglang Investments Limited，合共控制盈科拓展已發行股本百分之八十八點六三的權益。

### 主要股東的股份及相關股份權益及淡倉 — 續

附註：(續)

- III. 於2004年4月18日，李澤楷將於盈科控股所擁有的全部已發行股本轉讓予Ocean Star Management Limited，該公司為The Ocean Unit Trust及The Starlite Unit Trust的受託人。Ocean Star Management Limited的全部已發行股本由OS Holdings Limited所持有。The Ocean Trust及The Starlite Trust分別持有The Ocean Unit Trust及The Starlite Unit Trust的全部信託單位。Star Ocean Ultimate Limited則為The Ocean Trust及The Starlite Trust的全權受託人。
- IV. 於2013年11月4日，Star Ocean Ultimate Limited成為Star Ocean Ultimate Holdings Limited的受控法團。
- V. 馮慧玲及黃嘉純各自有權於Ocean Star Investment Management Limited、OS Holdings Limited及Star Ocean Ultimate Holdings Limited各自的股東大會上控制行使三分之一或以上的表決權，因此，根據《證券及期貨條例》，他們被視為擁有該等股份的權益。

### 其他人士根據《證券及期貨條例》須予披露的權益及淡倉

於2021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(本公司董事或最高行政人員或主要股東(如上文「主要股東的股份及相關股份權益及淡倉」一節所披露)除外)於股份及相關股份中擁有權益或淡倉：

名稱	所持股份／ 相關股份數目	佔已發行 股份總數的 概約百分比
好倉		
Ocean Star Investment Management Limited (附註)	402,164,972	19.73%

附註：

由於Ocean Star Investment Management Limited為The Ocean Unit Trust及The Starlite Unit Trust的投資經理，而The Ocean Unit Trust及The Starlite Unit Trust合共持有盈科控股全部權益(見上文「主要股東的股份及相關股份權益及淡倉」一節的附註)，故Ocean Star Investment Management Limited根據《證券及期貨條例》被視為擁有該等股份的權益。

除本節及上文「主要股東的股份及相關股份權益及淡倉」一節所披露者外，於2021年6月30日，本公司並無獲悉任何其他人士(本公司董事或最高行政人員除外)於本公司股份、相關股份或債權證中擁有權益或淡倉而登記於根據《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2021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2021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2021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2021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

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)

© 2021 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。