

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 2022 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 2022 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本公司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」審閱。

### 摘要

- 綜合收入增加百分之二十八至為港幣 2.71 億元
- 綜合營業虧損減少百分之四十八至為港幣 1.08 億元
- 本公司股東應佔虧損為港幣 3.36 億元
- 每股基本虧損：港幣 16.49 分
- 董事會不宣派中期股息

## 業務回顧

### 物業投資及發展

#### 印尼的物業投資

位於印尼雅加達的頂級商業物業 Pacific Century Place, Jakarta (「PCP Jakarta」) 維持穩定表現，為集團提供穩定的收入。截至 2022 年 6 月 30 日，寫字樓樓面的出租率為百分之八十。截至 2022 年 6 月 30 日止六個月，物業的總租金收入為港幣 1.22 億元，而 2021 年同期則為港幣 1.24 億元。

#### 日本的物業發展

截至 2022 年 6 月 30 日止六個月，本集團無錄得自日本的物業發展收入，而 2021 年同期則為港幣 2,100 萬元。

#### 泰國的物業發展及高爾夫球業務

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。另外，自去年 12 月起，已陸續向業主交付新落成的別墅，驗收工作進展順利。截至 2022 年 6 月 30 日止六個月，本集團自泰國的物業發展錄得收入港幣 2,400 萬元。

在 2022 年上半年，儘管高爾夫球會所以及 18 洞高爾夫球場已於 2021 年 8 月投入營運，但礙於新冠狀病毒的影響導致國際旅客數量減少，訪客人數和高爾夫場次總數仍然偏低。截至 2022 年 6 月 30 日止六個月，本集團自泰國的高爾夫球業務錄得收入港幣 300 萬元。

#### 香港的物業發展

至於香港中環己連拿利 3 - 6 號項目，現時正在進行地基工程。

### 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，酒店及度假村業務表現於報告期內受制於疫情及相關的旅遊限制和社交距離措施。在新冠狀病毒疫情下，訪日外國旅客受到旅遊限制，影響所及導致二世古花園柏悅酒店的人住率仍處於低水平，但按年表現已有所改善。我們在維持提供優質服務的同時，一直採取審慎態度，加強管理營運成本。

截至 2022 年 6 月 30 日止六個月，本集團自日本的酒店業務錄得收入為港幣 6,000 萬元，而 2021 年同期則為港幣 2,100 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、樹頂探索之旅、電動單車及高爾夫球活動。

我們於二世古的四季康樂業務按年同比表現明顯改善。鑑於日本當地旅遊出現回升跡象，我們已將市場推廣重點轉移至當地市場，以便開拓目標客群，把握市場機遇。截至 2022 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為港幣 3,300 萬元，而 2021 年同期則為港幣 1,900 萬元。

## 物業及設施管理

### 香港

截至 2022 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所產生的收入為港幣 1,500 萬元，而 2021 年同期則為港幣 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 2022 年 6 月 30 日止六個月，來自該等其他業務的收入為港幣 1,400 萬元，而 2021 年同期則為港幣 1,200 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	
		2022年 (未經審核)	2021年 (未經審核)
收入	2	271	212
營銷成本		<u>(138)</u>	<u>(67)</u>
毛利		133	145
一般及行政開支		(354)	(355)
其他收益	3	<u>113</u>	<u>1</u>
營業虧損		(108)	(209)
利息收益		5	1
融資成本		<u>(216)</u>	<u>(192)</u>
除稅前虧損	4	(319)	(400)
所得稅	5	<u>(17)</u>	<u>(17)</u>
本公司股東應佔虧損		<u><u>(336)</u></u>	<u><u>(417)</u></u>
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		<u>(528)</u>	<u>(295)</u>
全面總虧損		<u><u>(864)</u></u>	<u><u>(712)</u></u>
每股虧損（以每股港幣分列示）			
基本及攤薄後	7	<u><u>(16.49)分</u></u>	<u><u>(22.55)分</u></u>

## 簡明綜合財務狀況表

港幣百萬元	附註	於2022年 6月30日 (未經審核)	於2021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	3,580	3,707
物業、設備及器材		2,698	3,067
使用權資產		41	55
發展中物業	9a	2,694	2,672
持作發展物業	9b	417	437
商譽		4	4
按公平價值計入損益賬的金融資產		10	8
預付款項及其他應收款項		221	242
		<b>9,665</b>	<b>10,192</b>
<b>流動資產</b>			
發展中／持作出售物業	9a	233	260
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		119	119
應收貿易賬款淨額	10	15	34
預付款項、按金及其他流動資產		116	457
應收關聯公司的欠款		2	5
短期存款		—	1,942
現金及現金等值項目		911	1,516
		<b>1,914</b>	<b>4,854</b>

## 簡明綜合財務狀況表 — 續

港幣百萬元	附註	於2022年 6月30日 (未經審核)	於2021年 12月31日 (經審核)
<b>流動負債</b>			
短期借款		597	2,417
長期借款的流動部分		9	10
應付貿易賬款	11	5	15
應計款項及其他應付賬款		337	473
遞延收入及合約負債		91	78
租賃負債		22	25
根據數碼港計劃協議應付特區政府的款項		334	334
當期所得稅負債		5	11
		<u>1,400</u>	<u>3,363</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>514</u>	<u>1,491</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>10,179</u>	<u>11,683</u>
<b>非流動負債</b>			
長期借款		8,253	8,880
其他應付賬款		184	181
遞延收入及合約負債		6	16
租賃負債		27	34
遞延所得稅負債		29	28
		<u>8,499</u>	<u>9,139</u>
<b>資產淨值</b>		<u><u>1,680</u></u>	<u><u>2,544</u></u>
<b>資本及儲備</b>			
已發行權益		3,802	3,802
儲備		(2,255)	(1,391)
本公司股東應佔資本及儲備		<u>1,547</u>	<u>2,411</u>
非控股權益		<u>133</u>	<u>133</u>
		<u><u>1,680</u></u>	<u><u>2,544</u></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。未經審核簡明綜合財務資料應與截至2021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2021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2021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	收入(附註a)				業績				其他資料			
	來自外來 客戶收入		分類間收入		應呈報 分類收入		除稅前 分類業績		增加非流動 分類資產		折舊	
	2022年	2021年	2022年	2021年	2022年	2021年	2022年	2021年	2022年	2021年	2022年	2021年
日本的四季康樂活動業務	33	19	—	—	33	19	(29)	(30)	54	34	(22)	(10)
日本的物業發展	—	21	—	—	—	21	59	(11)	22	12	(3)	(4)
日本的酒店業務	60	21	—	—	60	21	(109)	(135)	58	1	(56)	(64)
印尼的物業投資	122	124	—	—	122	124	56	81	—	1	(3)	(4)
泰國的物業發展及高爾夫球業務	27	—	—	—	27	—	(19)	(19)	2	9	(6)	(6)
香港的物業及設施管理	15	15	—	—	15	15	6	4	—	—	—	—
香港的物業發展	—	—	—	—	—	—	(2)	(2)	50	43	—	—
其他業務(附註b)	14	12	1	1	15	13	(2)	(3)	1	—	(10)	(24)
抵銷項目	—	—	(1)	(1)	(1)	(1)	—	—	—	—	—	—
應呈報分類總計	271	212	—	—	271	212	(40)	(115)	187	100	(100)	(112)
未分配	—	—	—	—	—	—	(279)	(285)	—	—	—	—
綜合	271	212	—	—	271	212	(319)	(400)	187	100	(100)	(112)

## 2. 收入及分類資料 — 續

港幣百萬元	資產		負債	
	2022年 6月30日	2021年 12月31日	2022年 6月30日	2021年 12月31日
於				
日本的四季康樂業務	698	767	78	48
日本的物業發展	529	736	21	149
日本的酒店業務	1,661	1,941	660	763
印尼的物業投資	4,349	4,425	296	286
泰國的物業發展及高爾夫球業務	899	982	44	66
香港的物業及設施管理	28	26	2	2
香港的物業發展	2,383	2,457	830	818
其他業務（附註b）	84	89	16	18
應呈報分類總計	10,631	11,423	1,947	2,150
未分配	948	3,623	7,952	10,352
綜合	11,579	15,046	9,899	12,502

a. 截至2022年及2021年6月30日止六個月，收入確認時間如下：

港幣百萬元	2022年	2021年
外來客戶合約收入：		
確認收入的時間		
— 於單一時間點	57	36
— 隨時間	127	87
其他來源的外來收入：		
— 隨時間	87	89
	271	212

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。該分類並未達到釐定為應呈報分類的任何量化最低要求。

### 3. 其他收益

港幣百萬元	截至6月30日止六個月	
	2022年	2021年
出售土地的收益	113	—
其他	—	1
	<u>113</u>	<u>1</u>

截止2022年6月30日止期間，本集團透過出售位於日本的一幅撥入發展中物業的土地以支付日本物業發展項目的若干發展成本。因此非現金結算而確認出售土地的收益為港幣1.13億元。

### 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	
	2022年	2021年
已售出物業的成本	64	18
已售出存貨的成本	9	3
物業、設備及器材的折舊	89	89
使用權資產的折舊		
— 物業	11	23
出售物業、設備及器材的虧損	—	2
投資物業的開支	28	24
員工成本，撥入以下項目：		
— 營銷成本	31	33
— 一般及行政開支	95	104
界定供款退休金計劃的供款，撥入		
— 一般及行政開支	2	3
股份報酬開支	—	1
核數師酬金		
— 審計服務	2	2
匯兌虧損淨額	5	6
可變租賃付款開支	8	3
短期租賃開支	2	1



## 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	2022年	2021年
於1月1日	3,707	3,699
添置	—	1
匯兌差額	(127)	(60)
於6月30日	<u>3,580</u>	<u>3,640</u>

## 9. 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	2022年	2021年
於1月1日	2,932	624
添置	86	38
於收益表扣除	(23)	(17)
轉撥自發展中物業和持作發展物業	—	2,272
匯兌差額	(68)	(28)
於6月30日	2,927	2,889
減：分類為非流動資產的發展中物業	<u>(2,694)</u>	<u>(2,617)</u>
分類為流動資產的發展中／持作出售物業	<u>233</u>	<u>272</u>

- (i) 於2022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23.71億元，以及一家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3.23億元。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2022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8,200萬元，以及泰國的在建工程第一階段發展項目港幣1.51億元。

## b. 持作發展物業

港幣百萬元	2022年	2021年
於1月1日	437	2,712
添置	—	43
轉撥至發展中物業	—	(2,272)
匯兌差額	(20)	(27)
於6月30日	<u>417</u>	<u>456</u>

於2022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。

## 10. 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2022年 6月30日	於2021年 12月31日
1至30日	15	33
31至90日	—	1
	<u>15</u>	<u>34</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。

## 11. 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2022年 6月30日	於2021年 12月31日
1至30日	<u>5</u>	<u>15</u>

## 財務回顧

### 業績回顧

截至 2022 年 6 月 30 日止六個月，本集團錄得綜合收入為港幣 2.71 億元，較 2021 年同期為港幣 2.12 億元增加百分之二十八。該增加主要是由於確認泰國攀牙省第 1A 期一幢別墅的銷售額，以及日本北海道二世古的酒店業務及四季康樂活動業務的收入增加。

截至 2022 年 6 月 30 日止六個月，綜合毛利為港幣 1.33 億元，較 2021 年同期為港幣 1.45 億元減少百分之八。截至 2022 年 6 月 30 日止六個月，毛利率為百分之四十九，而 2021 年同期則為百分之六十八。

截至 2022 年 6 月 30 日止六個月，一般及行政開支為港幣 3.54 億元，較 2021 年同期港幣 3.55 億元維持相近水平。

截至 2022 年 6 月 30 日止六個月，綜合營業虧損減少至為港幣 1.08 億元，而 2021 年同期則為港幣 2.09 億元。該減少主要是由於出售日本一幅土地以支付若干發展成本的收益。

截至 2022 年 6 月 30 日止六個月，本集團錄得融資成本為港幣 2.16 億元，較 2021 年同期為港幣 1.92 億元有所增加。該增加主要是由於於本報告期內擔保票據的融資成本上升，與於 2021 年 6 月錄得部分贖回於 2022 年到期息率為 4.75 厘的擔保票據產生一次性虧損相抵銷。截至 2022 年 6 月 30 日止六個月，本集團錄得綜合稅後淨虧損為港幣 3.36 億元，而 2021 年同期則為港幣 4.17 億元。回顧期內每股基本虧損為港幣 16.49 分，而 2021 年同期每股基本虧損則為港幣 22.55 分。

### 流動資產及負債

於 2022 年 6 月 30 日，本集團所持有的流動資產為港幣 19.14 億元（2021 年 12 月 31 日：港幣 48.54 億元），主要包括發展中／持作出售物業、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。流動資產減少主要是由於息率為 4.75 厘的擔保票據於到期日 2022 年 3 月 9 日結清 3.07 億美元的擔保票據及支付發展成本。以代管人賬戶持有的銷售所得款項於 2022 年 6 月 30 日維持為港幣 5.04 億元（2021 年 12 月 31 日：港幣 5.04 億元）。於流動資產的受限制現金水平於 2022 年 6 月 30 日維持不變，為港幣 1.19 億元（2021 年 12 月 31 日：港幣 1.19 億元）。

2022 年 6 月 30 日，本集團流動負債總額為港幣 14.00 億元，於 2021 年 12 月 31 日則為港幣 33.63 億元。該減少主要是由於於 2022 年 3 月結清 3.07 億美元息率為 4.75 厘的擔保票據，與長期借款由非流動負債重新分類相抵銷。於 2022 年 6 月 30 日，流動比率為 1.37（2021 年 12 月 31 日：1.44）。

## 資本架構、流動資金及財務資源

於 2022 年 6 月 30 日，本集團借款為港幣 89.26 億元（2021 年 12 月 31 日：港幣 113.07 億元）。於 2022 年 6 月 30 日的結餘是指以下的財務負債之攤銷成本：8.00 億美元（相當於港幣 62.78 億元）息率為 5.125 厘的擔保票據、所有日圓貸款融資中的未償還本金金額 110.30 億日圓（「日圓」）（相當於港幣 6.39 億元）及港幣貸款融資中的本金金額合共港幣 20.09 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 億美元及因贖回導致損失港幣 6,000 萬元。於 2021 年 10 月及 2021 年 12 月，本公司回購及註銷的票據本金總額為 900 萬美元。於 2022 年 3 月 9 日，即票據到期日，PCPD Capital 已悉數償還所有餘下票據。

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（「2026 年日圓融資」）。2026 年日圓融資的到期日為 2026 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。於 2022 年 6 月 30 日，本集團並無違反有關契約。於 2022 年 6 月 30 日，該借款的賬面值為未償還本金金額 6.75 億日圓（相當於港幣 3,900 萬元）（2021 年 12 月 31 日：7.50 億日圓），扣除遞延安排費用 1,800 萬日圓（相當於港幣 100 萬元）（2021 年 12 月 31 日：2,200 萬日圓）。

於 2021 年 4 月，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 年港幣貸款以若干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。於 2022 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 8.39 億元（2021 年 12 月 31 日：8.27 億元）貸款，扣除遞延貸款安排費用港幣 1,200 萬元（2021 年 12 月 31 日：1,300 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、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。截至 2022 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 5.79 億元）（2021 年 12 月 31 日：100 億日圓），扣除遞延貸款安排費用 4,200 萬日圓（相當於港幣 200 萬元）（2021 年 12 月 31 日：7,000 萬日圓）。

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。於 2022 年 6 月 27 日，該定期貸款融資協議已予修訂，並將提供的定期貸款融資上調至港幣 13.40 億元。該定期貸款融資的到期日為 2024 年 6 月（「2024 年港幣貸款」）。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 2022 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已提取的港幣 11.70 億元（2021 年 12 月 31 日：港幣 11.70 億元）貸款，扣除遞延貸款安排費用港幣 800 萬元（2021 年 12 月 31 日：港幣 800 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 2022 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百分之三十八、百分之二十五及百分之八。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 2022 年 6 月 30 日止六個月，經營業務所產生的現金為港幣 1.67 億元，而 2021 年同期經營業務所動用的現金則為港幣 2.98 億元。

## 所得稅

截至 2022 年 6 月 30 日止六個月，本集團的所得稅為港幣 1,700 萬元，而 2021 年同期則為港幣 1,700 萬元。

## 資產抵押

於 2022 年 6 月 30 日，本集團賬面總值為港幣 79.54 億元（2021 年 12 月 31 日：港幣 82.45 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

截至 2022 年 6 月 30 日止六個月，概無任何或然負債。

## 僱員及薪酬政策

於 2022 年 6 月 30 日，本集團於香港及海外聘請的僱員數目合共為 904 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 2022 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 2022 年 6 月 30 日止六個月的中期分派（2021 年：無）。

董事會不建議派發截至 2021 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 2022 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 2022 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。

截至 2022 年 6 月 30 日止六個月，本公司一直應用《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》的原則，並遵守所有適用守則條文。

## 發佈業績公告及中期報告

本公告已在本公司網站(www.pcpd.com)及香港交易及結算所有限公司網站(www.hkexnews.hk)發佈。2022 年中期報告將於適當時候寄發予本公司股東，並在上述網站發佈。

## 展望

置身國際局勢不穩的大環境中，2022 年屬動盪多變的一年，包括新冠狀病毒疫情反覆、息口上揚及俄烏戰爭等，帶來了一連串的考驗和挑戰。年內，軍事衝突導致全球經濟放緩，並進一步刺激通脹。根據國際貨幣基金組織最近發表的報告，全球經濟增長預測由 2021 年估算的百分之六點一，調低至 2022 年的百分之三點六。

不少國家已適應疫情下的新「常態」，正逐步放寬旅遊限制，重新開放邊境，此舉有望為日本和泰國的旅遊業復甦迎來曙光。二世古花園柏悅酒店以四季皆宜度假勝地為定位，配有世界級的景點和設施，而我們亦於 2022 年 7 月引入「42°N Art Hanazono - Mountain Lights」及「Hanazono Zipflight」高空滑索兩項娛樂設施，積極把握疫情後的市場機遇。

面對通脹高企、利息攀升、地緣政治衝突及全球經濟步入衰退可能等因素，市場憂慮日漸增加，2022 年的全球經濟走勢未明。儘管如此，我們依然對香港、日本、印尼和泰國的房地產市場態度樂觀並抱有信心。本集團已著手積極為業務物業組合，制定未來的發展藍圖及策略。可持續發展正是建設美好未來的關鍵所在，也是現今各行各業關注的焦點。我們一絲不苟、齊心協力，借鑑業內的最佳實踐方法，從項目設計至興建發展，將可持續發展元素融入各項設施及項目基建之中。目前，我們在香港中環己連拿利 3-6 號的豪宅項目正在施工，日後勢必成為集團在本港的矚目地標項目之一。本集團將繼續審慎投資及充份善用資源，並且嚴格控制成本，冀推動旗下業務物業組合實現可持續增長。

承董事會命  
盈科大衍地產發展有限公司\*  
集團法律事務總監兼公司秘書  
曾志耀

香港，2022 年 8 月 9 日

於本公告日期，本公司的董事如下：

### 執行董事：

李澤楷及林裕兒（副主席及集團董事總經理）

### 非執行董事：

李智康（非執行主席）及盛智文博士，GBM，GBS，JP

### 獨立非執行董事：

王于漸教授，SBS，JP、張昀及馮文石博士

\* 僅供識別