



Pacific Century
Premium Developments
盈科大衍地產發展

股份代號：00432

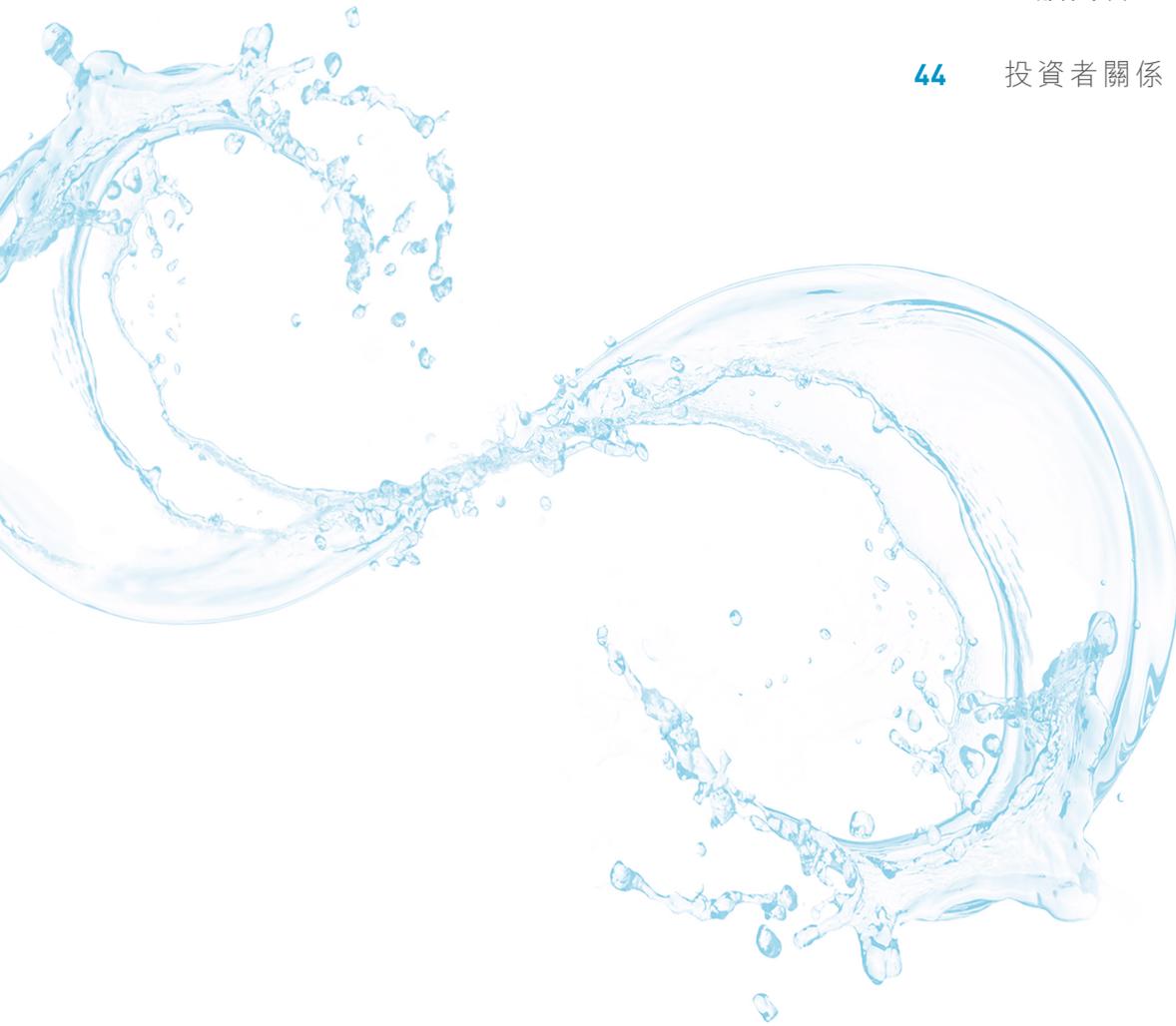
2022 中期報告



匠心獨運
譜寫未來

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
- 10 董事會
- 14 財務資料
- 39 一般資料
- 44 投資者關係





非執行主席報告書

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。我們對香港、日本、印尼和泰國的經濟及長遠前景依然充滿信心。

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。

在第五波疫情下，本港的一手物業銷售難免受到拖累，但近月出現反彈。長遠而言，儘管全球經濟前景存在不確定性，但我們對香港地產行業仍保持樂觀。

面對世局動盪紛擾，盈大地產更加堅定不移，致力提升業務領先優勢。長久以來，我們一直謹慎行事緩解風險，積極克服各種考驗。至今，我們對香港、日本、印尼和泰國的經濟及長遠前景依然充滿信心。

本人謹代表盈大地產，向多年來支持本集團的股東及持份者致謝，並衷心感謝管理團隊、香港及海外全體員工年內一直克盡己任、敬業樂業。

李智康
非執行主席

2022年8月9日

副主席及集團董事總經理報告書



在充滿挑戰的經營環境下，我們採取了更靈活多變的銷售策略及營運模式，有效管控成本，藉此減輕疫情所帶來的影響。

截至2022年6月30日止六個月，本集團錄得綜合收入港幣2.71億元，而2021年同期為港幣2.12億元。

回顧期內，本集團綜合營業虧損為港幣1.08億元，而2021年上半年為營業虧損港幣2.09億元。

於2022年首六個月，本公司股東應佔本集團綜合虧損合共為港幣3.36億元，而去年同期則為淨虧損港幣4.17億元。截至2022年6月30日止六個月，每股基本虧損為港幣16.49分，而2021年同期則為每股虧損港幣22.55分。

董事會並無宣派2022年上半年的中期股息。

2022年上半年，部份國家逐步取消旅遊限制。然而，在我們的業務所在地之一的日本，疫情相關的限制措施仍然持續。由於日本確診個案數字仍在上升，當地政府目前尚未全面放寬邊境管制，我們位於日本北海道的酒店業務因此繼續受到影響。儘管在報告期內二世古花園柏悅酒店的入住率處於較低水平，但與去年同期相比，已有所改善。在充滿挑戰的經營環境下，我們採取了更靈活多變的銷售策略及營運模式，有效管控成本，藉此減輕疫情所帶來的影響。我們於2022年7月1日一連推出兩項全新景點和遊樂設施，包括引入東亞最長高空滑索的

「Hanazono Zipflight」，以及世界著名大師布魯斯•蒙羅 (Bruce Munro) 的燈光藝術展「42°N Art Hanazono — Mountain Lights」，冀能為旅客帶來無盡驚喜，將Hanazono塑造為世界級的四季皆宜度假勝地。

在東南亞，盈大地產位於印尼的頂級商業物業Pacific Century Place, Jakarta表現穩定，於2022年6月30日的出租率約有八成。

此外，香港中環己連拿利3-6號的物業發展項目，拆卸工程已於2021年竣工，我們現正進行地基工程。

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。儘管可見未來存在變數，但就長遠未來發展而言，我們對香港、日本、泰國、印尼的房地產行業，仍維持謹慎樂觀。今後，我們將一如既往，秉持審慎態度，充份善用旗下資源，進一步優化集團業務發展策略。

林裕兒

副主席及集團董事總經理

2022年8月9日

管理層的討論及分析

以下載列截至2022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

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入住率仍處於低水平，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。

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。

管理層的討論及分析

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：港幣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：港幣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)。



管理層的討論及分析

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。

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。



董事會

執行董事

李澤楷

李先生，55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，61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。



非執行董事

李智康

非執行主席

李先生，71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。他曾出任盈大地產的副主席及行政總裁直至2019年5月。他亦曾於2002年9月至2021年12月出任電訊盈科的執行董事，以及電訊盈科執行委員會成員。

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，74歲，盈大地產非執行董事、盈大地產董事會提名委員會成員及盈大地產若干附屬公司董事。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，他亦是澳門享負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。盛博士曾於2014年6月至2021年6月期間為利標品牌有限公司之獨立非執行董事。

盛博士於香港生活超過51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。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。盛博士曾於2015年6月至2022年6月期間為香港機場管理局董事局成員。他亦曾於2003年7月至2014年6月期間擔任香港海洋公園主席及2014年7月至2022年6月期間擔任海洋公園榮譽顧問。

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(現為香港都會大學)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，70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。

張昀

張女士，54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28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。她亦為金沙的環境、社會及管治委員會主席、審核委員會和提名委員會成員，以及好孩子的審核委員會、提名委員會及薪酬委員會主席。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，50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，且擔任該公司之風險管治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年共同創辦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

- 15 簡明綜合全面收益表
- 16 簡明綜合權益變動表
- 17 簡明綜合財務狀況表
- 19 簡明綜合現金流量表
- 20 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2022年6月30日止六個月

港幣百萬元	附註	2022年 (未經審核)	2021年 (未經審核)
收入	2	271	212
營銷成本		(138)	(67)
毛利		133	145
一般及行政開支		(354)	(355)
其他收益	3	113	1
營業虧損		(108)	(209)
利息收益		5	1
融資成本	4	(216)	(192)
除稅前虧損	5	(319)	(400)
所得稅	6	(17)	(17)
本公司股東應佔虧損		(336)	(417)
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		(528)	(295)
全面總虧損		(864)	(712)
每股虧損(以每股港幣分列示)			
基本及攤薄後	8	(16.49)分	(22.55)分

第20至38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2022年6月30日止六個月

港幣百萬元	2022年 (未經審核)					歸屬於		權益總額
	已發行權益	資本儲備	貨幣換算	其他儲備	保留盈利／	本公司股東	非控股權益	
			儲備		(累計虧損)			
於2022年1月1日的結餘	3,802	(565)	(860)	10	24	2,411	133	2,544
期內全面總虧損	—	—	(528)	—	(336)	(864)	—	(864)
於2022年6月30日的結餘	3,802	(565)	(1,388)	10	(312)	1,547	133	1,680

港幣百萬元	2021年 (未經審核)					歸屬於		權益總額
	已發行權益	資本儲備	貨幣換算	其他儲備	保留盈利	本公司股東	非控股權益	
			儲備					
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

第20至38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2022年6月30日

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)
資產及負債			
非流動資產			
投資物業	9	3,580	3,707
物業、設備及器材	10	2,698	3,067
使用權資產		41	55
發展中物業	11(a)	2,694	2,672
持作發展物業	11(b)	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
		9,665	10,192
流動資產			
發展中／持作出售物業	11(a)	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	12	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
		1,914	4,854

簡明綜合財務狀況表

於2022年6月30日

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)
流動負債			
短期借款	15	597	2,417
長期借款的流動部分	15	9	10
應付貿易賬款	13	5	15
應計款項及其他應付賬款		337	473
遞延收入及合約負債	16	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	14	334	334
當期所得稅負債		5	11
		1,400	3,363
流動資產淨值			
		514	1,491
總資產減流動負債			
		10,179	11,683
非流動負債			
長期借款	15	8,253	8,880
其他應付賬款		184	181
遞延收入及合約負債	16	6	16
租賃負債		27	34
遞延所得稅負債		29	28
		8,499	9,139
資產淨值			
		1,680	2,544
資本及儲備			
已發行權益	17	3,802	3,802
儲備		(2,255)	(1,391)
本公司股東應佔資本及儲備		1,547	2,411
非控股權益		133	133
		1,680	2,544

第20至38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2022年6月30日止六個月

港幣百萬元	2022年 (未經審核)	2021年 (未經審核)
經營業務所產生／(動用)的現金淨額	167	(298)
投資活動		
購置物業、設備及器材	(22)	(40)
短期存款減少	1,942	—
添置投資物業	—	(1)
投資活動所產生／(動用)的現金淨額	1,920	(41)
融資活動		
銀行借款所得款項淨額	12	805
股份發行所得款項淨額	—	364
發行5.125厘擔保票據所得款項淨額	—	6,155
受限制現金增加	—	(2)
償還銀行借款	(5)	(813)
支付借款成本	(237)	(186)
支付租賃負債款項(包括利息)	(10)	(23)
支付贖回4.75厘擔保票據的款項	(2,403)	(3,035)
融資活動所(動用)／產生的現金淨額	(2,643)	3,265
現金及現金等值項目(減少)／增加淨額	(556)	2,926
匯兌差額	(49)	(30)
現金及現金等值項目		
於1月1日的結餘	1,516	1,202
於6月30日的結餘	911	4,098

第20至38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2022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。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」進行審閱。

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按年初至今基準呈報的資產及負債、收入及開支金額。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於本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	收入(附註a)						業績		其他資料			
	來自外來		分類間		應呈報		除稅前		增加非流動		折舊	
	客戶收入		收入		分類收入		分類業績		分類資產			
截至6月30日止六個月	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)

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2022年6月30日止六個月

2. 收入及分類資料 — 續

港幣百萬元 於	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
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6月30日及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：		
— 租金收入	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。該等分類從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
	113	1

截至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. 融資成本

港幣百萬元	截至6月30日止六個月	
	2022年	2021年
利息開支：		
— 銀行借款	26	23
— 擔保票據(附註15(a)及附註15(b))	185	142
— 租賃負債	1	1
— 其他融資成本	1	2
— 贖回擔保票據的虧損(附註15(a))	—	60
— 擔保票據的匯兌虧損	49	8
	262	236
— 撥充發展中／持作發展物業作資本的利息開支	(46)	(40)
— 撥充物業、設備及器材作資本的利息開支	—	(4)
	216	192

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2022年6月30日止六個月

5. 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，撥入以下項目：		
— 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



6. 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(2021年：百分之十六點五)計提撥備。

香港以外主要位於日本、印尼及泰國的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	
	2022年	2021年
香港利得稅		
— 本期撥備	1	1
香港以外所得稅		
— 本期撥備	15	28
遞延所得稅	1	(12)
	17	17

7. 股息

港幣百萬元	截至6月30日止六個月	
	2022年	2021年
中期股息	—	—

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2022年6月30日止六個月

8. 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	
	2022年	2021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	(336)	(417)
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	2,038,276,786	1,848,914,697

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2022年6月30日，總價值為港幣592,552,133.20元(2021年6月30日：港幣592,552,133.20元)的紅利可換股票據已轉換為1,185,104,266股(2021年6月30日：1,185,104,266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(2021年6月30日：港幣20,021.20元)的未兌換紅利可換股票據可兌換為40,042股(2021年6月30日：40,042股)，已計入用以計算截至2022年6月30日及2021年6月30日止六個月每股基本虧損的普通股加權平均數。



9. 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	3,580	3,640

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2022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	—	—	3,524
— 香港	—	—	56

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2022年6月30日止六個月

9. 投資物業 — 續

港幣百萬元	於2021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	—	—	3,651
— 香港	—	—	56

截至2022年6月30日止六個月及截至2021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2022年6月30日及2021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。

10. 物業、設備及器材

截至2022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5,400萬元以及本集團旗下一間位於日本北海道的酒店的物業、設備及器材增加港幣5,800萬元。



11. 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)
於發展中物業與持作發展物業間轉撥	—	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	(2,694)	(2,617)
分類為流動資產的發展中／持作出售物業	233	272

(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	417	456

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。

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2022年6月30日止六個月

12. 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
	15	34

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。

13. 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	5	15

14. 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2022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（2021年12月31日：港幣3.34億元）。



15. 借款

港幣百萬元	於2022年 6月30日	於2021年 12月31日
須於以下期間內償還的借款		
— 不超過一年	606	2,427
— 超過一年，但不超過兩年	1,171	684
— 超過兩年，但不超過五年	7,082	8,196
	8,859	11,307
即：		
擔保票據(附註a及b)	6,235	8,584
銀行借款(附註c、d、e及f)	2,624	2,723
	8,859	11,307
有抵押	2,624	2,723
無抵押	6,235	8,584

- 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。
- 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(「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)。

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2022年6月30日止六個月

15. 借款 — 續

- d. 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：港幣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：港幣1,300萬元）。
- 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、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）。
- 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。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）。



16. 遞延收入及合約負債

港幣百萬元	於2022年 6月30日	於2021年 12月31日
遞延收入：		
投資物業的租金收入	78	56
減：分類為非流動負債的款項	(6)	(16)
	72	40
合約負債：		
出售物業的已收訂金及其他預收收入	19	38
分類為流動負債的遞延收入及合約負債	91	78

17. 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2021年1月1日每股面值港幣0.50元的普通股	1,587,255,979	3,438
根據供股發行的股份(附註d)	450,980,764	364
於2022年1月1日及2022年6月30日每股面值港幣0.50元的普通股	2,038,236,743	3,802

- 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2022年6月30日止六個月

17. 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2021年6月30日及2022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	226
於2022年1月1日及2022年6月30日每股面值港幣0.50元的普通股	2,038,236,743	1,019

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2022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。期內發行的所有新股份在各方面與現有股份享有同等地位。



18. 資本承擔

港幣百萬元	於2022年 6月30日	於2021年 12月31日
已訂約但未撥備		
物業發展項目	246	45
投資物業	1	3
物業、設備及器材	20	62
	267	110

19. 銀行信貸

於2022年6月30日，銀行信貸總額為港幣33.75億元(2021年12月31日：港幣33.23億元)，其中港幣7.27億元尚未被本集團提取(2021年12月31日：港幣5.72億元)(見附註15)。

為銀行信貸而抵押的擔保包括：

港幣百萬元	於2022年 6月30日	於2021年 12月31日
投資物業	3,524	3,651
物業、設備及器材	1,782	2,071
發展中物業	2,371	2,321
受限制現金	18	18
現金及現金等值項目	259	184
	7,954	8,245

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2022年6月30日止六個月

20. 重大關聯方交易

除於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	
	2022年	2021年
銷售服務：		
辦公室租賃租金	7	9
設施管理服務	4	4
購入服務：		
企業服務	4	1
資訊科技及其他物流服務	1	2
營銷代理服務	2	—
物業及發展管理服務	1	—
擔保票據的利息開支：		
主要股東	20	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。

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	
	2022年	2021年
薪金及其他短期僱員福利	7	6
花紅	8	8
董事袍金	2	2
退休金計劃供款	1	1
	18	17



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9。

港幣百萬元	於2022年6月30日的公平價值計量			總額
	級別1	級別2	級別3	
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	9	—	10

港幣百萬元	於2021年12月31日的公平價值計量			總額
	級別1	級別2	級別3	
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	7	—	8

截至2022年6月30日止六個月及截至2021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2022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2022年6月30日及2021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2022年6月30日		於2021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15(a)及附註15(b))	6,235	5,939	8,584	8,643

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、相關股份及債權證的權益及淡倉

於2022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、相關股份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%	

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Anglang 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、相關股份及債權證的權益及淡倉 — 續

2. 於本公司相聯法團的權益

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。

除上文所披露者外，於2022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、相關股份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2022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2022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
好倉			
電訊盈科	I	612,854,407	30.07%
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2022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2022年6月30日，本公司並無獲悉有任何其他人士(本公司董事或最高行政人員除外)於股份或相關股份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。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2022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2022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)

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

集團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

許嘉露
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
電子郵箱：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
網址：www.computershare.com/hk/contact

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
網址：www.computershare.com/hk/contact

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

© 2022 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。