

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



Pacific Century  
Premium Developments  
盈科大衍地產發展

**PACIFIC CENTURY PREMIUM DEVELOPMENTS LIMITED**

**盈科大衍地產發展有限公司\***

(於百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號：00432)

## 截至 2023 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 2023 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六十七至為港幣 4.52 億元
- 綜合營業虧損減少百分之八十一至為港幣 2,100 萬元
- 本公司股東應佔虧損為港幣 2.21 億元
- 每股基本虧損：港幣 10.85 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 2023 年 6 月 30 日，寫字樓樓面的出租率為百分之八十三。截至 2023 年 6 月 30 日止六個月，物業的總租金收入為港幣 1.21 億元，而 2022 年同期則為港幣 1.22 億元。

PCP Jakarta 與亞洲領先同儕的優質靈活辦公空間供應商德事商務中心 (「TEC」) 建立了戰略合作夥伴關係，於 2023 年第二季共同推出了靈活辦公空間 Executive Centre @ PCP。新冠疫情大大改變了人們的上班模式，僱員對靈活的上班方式和工作環境質素有更高要求，該合作夥伴關係正是在此背景下建立和衍生。

#### 日本的物業發展

截至 2023 年 6 月 30 日止六個月，本集團並無錄得自日本的物業發展收入，而 2022 年同期亦無同類收入。

#### 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，在回顧期內，集團已陸續向業主交付新落成的別墅，驗收工作進展順利。截至 2023 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 1,500 萬元，而 2022 年同期則為港幣 2,400 萬元。

隨著泰國旅遊業快速復甦，集團的高爾夫球會所及 18 洞高爾夫球場於 2023 年上半年的訪客人數和高爾夫場次有所增長。截至 2023 年 6 月 30 日止六個月，本集團自泰國的高爾夫球業務錄得港幣 500 萬元收入，而 2022 年同期收入為港幣 300 萬元。

#### 香港的物業發展

香港中環已連拿利 3-6 號的物業發展項目已開始進行打樁工程，工程進展良好。

### 日本的酒店業務與康樂及休閒業務

#### 日本的酒店業務

日本於 2022 年 10 月重新向外國遊客全面開放後，其旅遊業持續穩步增長。在剛過去的滑雪季節，大量海外遊客重回熱門滑雪勝地包括北海道，實為 2020 年後的首次。北海道二世古花園柏悅酒店的入住率及平均房價亦較去年同期大幅攀升。

截至 2023 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 1.53 億元，而 2022 年同期則為港幣 6,000 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「Hanazono EDGE」（餐廳及娛樂設施）、在冬季經營的滑雪吊車、滑雪裝備租賃、滑雪學校和雪地車歷程；以及在夏季經營的「Hanazono Zipflight」、「42°N Art Hanazono – Mountain Lights」、漂流歷程、樹頂探索之旅、單車及高爾夫球活動。

隨著疫情結束和旅遊業復甦，二世古度假村的業務表現強勁。我們會加強基建設施和其他設施，以增加收入及把握不斷擴大的市場需求。截至 2023 年 6 月 30 日止六個月，本集團自四季康樂業務錄得收入為港幣 9,600 萬元，而 2022 年同期則為港幣 3,300 萬元。

## 物業及設施管理

### 香港

截至 2023 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穩定收入為港幣 1,500 萬元，而 2022 年同期則為港幣 1,500 萬元。

### 日本

截至 2023 年 6 月 30 日止六個月，本集團於日本提供物業管理服務所帶來的收入為港幣 4,100 萬元，而 2022 年同期則為港幣 900 萬元。

## 其他業務

本集團的其他業務主要包括香港的物業投資。截至 2023 年 6 月 30 日止六個月，來自該等其他業務的收入為港幣 600 萬元，而 2022 年同期則為港幣 500 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	
		2023年 (未經審核)	2022年 (未經審核)
收入	2	452	271
營銷成本		<u>(146)</u>	<u>(138)</u>
毛利		306	133
一般及行政開支		(327)	(354)
其他收益	3	<u>—</u>	<u>113</u>
營業虧損		(21)	(108)
利息收益		12	5
融資成本		<u>(183)</u>	<u>(216)</u>
除稅前虧損	4	(192)	(319)
所得稅	5	<u>(29)</u>	<u>(17)</u>
本公司股東應佔虧損		<u><u>(221)</u></u>	<u><u>(336)</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>4</u>	<u>(528)</u>
全面總虧損		<u><u>(217)</u></u>	<u><u>(864)</u></u>
每股虧損 (以每股港幣分列示)			
基本及攤薄後	7	<u><u>(10.85)分</u></u>	<u><u>(16.49)分</u></u>

## 簡明綜合財務狀況表

港幣百萬元	附註	於2023年 6月30日 (未經審核)	於2022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	3,534	3,374
物業、設備及器材		2,351	2,531
使用權資產		44	32
發展中物業	9a	459	2,921
持作發展物業	9b	417	422
商譽		3	4
按公平價值計入損益賬的金融資產		1	1
預付款項及其他應收款項		198	194
		<u>7,007</u>	<u>9,479</u>
<b>流動資產</b>			
發展中／持作出售物業	9a	2,809	250
存貨		16	19
以代管人賬戶持有的銷售所得款項		506	506
受限制現金		136	153
應收貿易賬款淨額	10	23	59
預付款項、按金及其他流動資產		101	134
應收關聯公司的欠款		4	4
短期存款		—	90
現金及現金等值項目		432	596
		<u>4,027</u>	<u>1,811</u>

## 簡明綜合財務狀況表 — 續

港幣百萬元	附註	於2023年 6月30日 (未經審核)	於2022年 12月31日 (經審核)
<b>流動負債</b>			
借款		1,254	624
應付貿易賬款	11	12	20
應計款項及其他應付賬款		350	342
遞延收入及合約負債		119	144
租賃負債		30	22
根據數碼港計劃協議應付特區政府的款項		339	335
當期所得稅負債		8	8
		<u>2,112</u>	<u>1,495</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>1,915</u>	<u>316</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>8,922</u>	<u>9,795</u>
<b>非流動負債</b>			
借款		7,686	8,350
其他應付賬款		187	185
租賃負債		21	17
遞延所得稅負債		32	30
		<u>7,926</u>	<u>8,582</u>
<b>資產淨值</b>		<u>996</u>	<u>1,213</u>
<b>資本及儲備</b>			
已發行權益		3,802	3,802
儲備		(2,939)	(2,722)
本公司股東應佔資本及儲備		863	1,080
非控股權益		133	133
		<u>996</u>	<u>1,213</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2022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2022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2022年12月31日止年度的綜合年度財務報表所遵循者一致，惟下文所述採納以下首次在2023年1月1日或之後開始的會計期間生效的經修訂HKFRS及HKAS則除外。

以下經修訂HKFRS及HKAS乃於2023年1月1日開始的財政年度採納，惟對本集團的本會計期間及過往會計期間申報業績及財務狀況並無重大影響。

- HKAS 8（修訂本），會計政策、會計估計變更和差錯更正
- HKAS 12（修訂本），所得稅

本集團並未提早採納於本會計期間尚未生效的新訂或經訂HKFRS、HKAS及詮釋。

截至2023年6月30日止期間，本集團產生股東應佔虧損港幣2.21億元及現金及現金等值項目減少淨額港幣1.39億元。

本公司董事已考慮上述情況，一直定期監測本集團的流動資金狀況，包括貸款融資的到期及再融資情況，並編製現金流量預測，審慎周詳地考慮本集團的再融資需求及財務表現，以評估其流動資金。

鑒於本集團獲取外部融資及成功就貸款融資再融資的過往情況，並經考慮未來營運資金需求及現金資源後，董事認為，本集團具備充足的財務資源，能夠履行於截至2024年6月30日止未來十二個月期間到期的財務責任。因此，該簡明綜合財務資料乃按持續營運基準編製。

## 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		分類間收入		應呈報		除稅前		增加非流動		折舊	
	客戶收入		分類間收入		分類收入		分類業績		分類資產		折舊	
	2023年	2022年	2023年	2022年	2023年	2022年	2023年	2022年	2023年	2022年	2023年	2022年
日本的四季康樂活動業務	96	33	—	—	96	33	23	(29)	23	54	(18)	(22)
日本的物業發展	—	—	—	—	—	—	(9)	59	36	22	(2)	(3)
日本的酒店業務	153	60	—	—	153	60	(39)	(109)	—	58	(43)	(56)
日本的物業管理	41	9	—	—	41	9	10	(3)	—	—	—	—
印尼的物業投資	121	122	—	—	121	122	73	56	16	—	(4)	(3)
泰國的物業發展及高爾夫球業務	20	27	—	—	20	27	(18)	(19)	—	2	(6)	(6)
香港的物業及設施管理	15	15	—	—	15	15	5	6	—	—	—	—
香港的物業發展	—	—	—	—	—	—	(4)	(2)	96	50	(1)	—
其他業務(附註b)	6	5	1	1	7	6	1	1	—	1	(10)	(10)
抵銷項目	—	—	(1)	(1)	(1)	(1)	—	—	—	—	—	—
應呈報分類總計	452	271	—	—	452	271	42	(40)	171	187	(84)	(100)
未分配	—	—	—	—	—	—	(234)	(279)	—	—	—	—
綜合	452	271	—	—	452	271	(192)	(319)	171	187	(84)	(100)



## 2. 收入及分類資料 — 續

港幣百萬元	資產		負債	
	2023年 6月30日	2022年 12月31日	2023年 6月30日	2022年 12月31日
於				
日本的四季康樂活動業務	553	557	59	61
日本的物業發展	689	745	23	13
日本的酒店業務	1,518	1,656	664	707
日本的物業管理	50	72	30	60
印尼的物業投資	3,888	3,820	298	283
泰國的物業發展及高爾夫球業務	913	925	43	61
香港的物業及設施管理	20	34	8	3
香港的物業發展	2,614	2,491	932	874
其他業務（附註b）	58	59	8	8
應呈報分類總計	<u>10,303</u>	10,359	<u>2,065</u>	2,070
未分配	<u>731</u>	931	<u>7,973</u>	8,007
綜合	<u><u>11,034</u></u>	<u><u>11,290</u></u>	<u><u>10,038</u></u>	<u><u>10,077</u></u>

a. 截至2023年及2022年6月30日止六個月，收入確認時間如下：

港幣百萬元	2023年	2022年
外來客戶合約收入：		
確認收入的時間		
— 於單一時間點	84	57
— 隨時間	282	127
其他來源的外來收入：		
— 隨時間	86	87
	<u>452</u>	<u>271</u>

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	
	2023年	2022年
出售土地的收益	<u>—</u>	<u>113</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	
	2023年	2022年
已售出物業的成本	15	64
已售出存貨的成本	17	9
物業、設備及器材的折舊	73	89
使用權資產的折舊		
— 物業	11	11
投資物業的開支	27	28
員工成本，撥入以下項目：		
— 營銷成本	36	31
— 一般及行政開支	103	95
界定供款退休金計劃的供款，撥入		
— 一般及行政開支	3	2
核數師酬金		
— 審計服務	2	2
匯兌虧損淨額	1	5
可變租賃付款開支	8	8
短期租賃開支	<u>3</u>	<u>2</u>

## 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（2022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	
	2023年	2022年
香港利得稅		
— 現期撥備	—	1
香港以外所得稅		
— 現期撥備	28	15
遞延所得稅	1	1
	<u>29</u>	<u>17</u>

## 6. 股息

港幣百萬元	截至6月30日止六個月	
	2023年	2022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：

虧損（港幣百萬元）	截至6月30日止六個月	
	2023年	2022年
用以計算每股基本及攤薄後虧損的虧損	<u>(221)</u>	<u>(336)</u>

  

股份數目	截至6月30日止六個月	
	2023年	2022年
用以計算每股基本及攤薄後虧損的普通股加權平均數	<u>2,038,276,786</u>	<u>2,038,276,786</u>

根據適用的平邊契據條款，紅利可換股票據授予持有人的經濟利益與紅利股份所附者相同。於2023年6月30日，總價值為港幣592,552,133.20元（2022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（2022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（2022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（2022年6月30日：40,042股），已計入用以計算截至2023年6月30日及2022年6月30日止六個月每股基本虧損的普通股加權平均數。

## 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	2023年	2022年
於1月1日	3,374	3,707
匯兌差額	<u>160</u>	<u>(127)</u>
於6月30日	<u><b>3,534</b></u>	<u><b>3,580</b></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	2023年	2022年
於1月1日	3,171	2,932
添置	148	86
於收益表扣除	(14)	(23)
匯兌差額	<u>(37)</u>	<u>(68)</u>
於6月30日	3,268	2,927
減：分類為非流動資產的發展中物業	<u>(459)</u>	<u>(2,694)</u>
分類為流動資產的發展中／持作出售物業	<u><b>2,809</b></u>	<u><b>233</b></u>

(i) 於2023年6月30日，分類為非流動資產的發展中物業包括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4.59億元。

(ii) 已預售或擬作出售的發展中物業，分類作流動資產。

## b. 持作發展物業

港幣百萬元	2023年	2022年
於1月1日	422	437
匯兌差額	<u>(5)</u>	<u>(20)</u>
於6月30日	<u>417</u>	<u>417</u>

於2023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2023年 6月30日	於2022年 12月31日
1至30日	<u>23</u>	<u>59</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2023年 6月30日	於2022年 12月31日
1至30日	<u>12</u>	<u>20</u>

## 財務回顧

### 業績回顧

截至 2023 年 6 月 30 日止六個月，本集團錄得綜合收入為港幣 4.52 億元，較 2022 年同期為港幣 2.71 億元增加百分之六十七。該增加主要是由於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，以及確認泰國攀牙省第 1A 期一幢別墅的銷售額。

截至 2023 年 6 月 30 日止六個月，綜合毛利為港幣 3.06 億元，較 2022 年同期為港幣 1.33 億元增加百分之一百三十。截至 2023 年 6 月 30 日止六個月，毛利率為百分之六十八，而 2022 年同期則為百分之四十九。

截至 2023 年 6 月 30 日止六個月，一般及行政開支為港幣 3.27 億元，較 2022 年同期港幣 3.54 億元減少百分之八。

截至 2023 年 6 月 30 日止六個月，綜合營業虧損減少至為港幣 2,100 萬元，而 2022 年同期則為港幣 1.08 億元。該減少主要是由於日本北海道二世古的酒店業務及四季康樂活動業務的業績有所改善。

截至 2023 年 6 月 30 日止六個月，本集團錄得融資成本為港幣 1.83 億元，較 2022 年同期為港幣 2.16 億元有所減少。該減少主要是由於於 2022 年 3 月結清息率為 4.75 厘的擔保票據，而於 2022 年所產生額外的融資成本所致。截至 2023 年 6 月 30 日止六個月，本集團錄得綜合稅後淨虧損為港幣 2.21 億元，而 2022 年同期則為港幣 3.36 億元。回顧期內每股基本虧損為港幣 10.85 分，而 2022 年同期每股基本虧損則為港幣 16.49 分。

### 流動資產及負債

於 2023 年 6 月 30 日，本集團所持有的流動資產為港幣 40.27 億元（2022 年 12 月 31 日：港幣 18.11 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。流動資產增加主要是由於發展中物業由非流動資產重新分類。以代管人賬戶持有的銷售所得款項於 2023 年 6 月 30 日維持為港幣 5.06 億元（2022 年 12 月 31 日：港幣 5.06 億元）。流動資產的受限制現金水平由於 2023 年 6 月 30 日減少至港幣 1.36 億元（2022 年 12 月 31 日：港幣 1.53 億元）。

於 2023 年 6 月 30 日，本集團流動負債總額為港幣 21.12 億元，於 2022 年 12 月 31 日則為港幣 14.95 億元。該增加主要是由於長期借款重新分類至流動負債。於 2023 年 6 月 30 日，流動比率為 1.91（2022 年 12 月 31 日：1.21）。

## 資本架構、流動資金及財務資源

於 2023 年 6 月 30 日，本集團借款為港幣 89.91 億元（2022 年 12 月 31 日：港幣 90.28 億元）。於 2023 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 62.65 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總額 110.65 億日圓（「日圓」）（相當於港幣 6.02 億元）及港幣貸款融資中的本金金額港幣 21.24 億元。

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（「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。票據由本公司不可撤回及無條件擔保。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 15.00 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 2023 年 6 月 30 日，本集團並無違反有關契約。於 2023 年 6 月 30 日，該借款的賬面值為未償還本金額 5.25 億日圓（相當於港幣 2,900 萬元）（2022 年 12 月 31 日：6.00 億日圓），扣除遞延安排費用 1,100 萬日圓（相當於港幣 100 萬元）（2022 年 12 月 31 日：1,400 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 2023 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 9.16 億元（2022 年 12 月 31 日：8.80 億元）貸款，扣除遞延貸款安排費用港幣 900 萬元（2022 年 12 月 31 日：1,000 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。於 2023 年 2 月 1 日，2023 年日圓融資的到期日延長至 2025 年 2 月。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 2023 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 5.44 億元）（2022 年 12 月 31 日：100 億日圓），扣除遞延貸款安排費用 9,500 萬日圓（相當於港幣 500 萬元）（2022 年 12 月 31 日：1,400 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 2023 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 12.08 億元（2022 年 12 月 31 日：港幣 12.58 億元）貸款，扣除遞延貸款安排費用港幣 300 萬元（2022 年 12 月 31 日：港幣 500 萬元）。

報告期結束後，本集團就 12 個月期限的港幣 7.80 億元的貸款融資達成最終階段的協議。本集團董事已批准此融資安排及融資協議須由有關各方於 2023 年 8 月經行政程序簽署。

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 2023 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三十五、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 2023 年 6 月 30 日止六個月，經營業務所產生的現金為港幣 3,900 萬元，而 2022 年同期經營業務所產生的現金則為港幣 1.67 億元。

## 所得稅

截至 2023 年 6 月 30 日止六個月，本集團的所得稅為港幣 2,900 萬元，而 2022 年同期則為港幣 1,700 萬元。

## 資產抵押

於 2023 年 6 月 30 日，本集團賬面總值為港幣 77.00 億元（2022 年 12 月 31 日：港幣 77.13 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。



## 僱員及薪酬政策

於 2023 年 6 月 30 日，本集團於香港及海外聘請的僱員數目合共為 949 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 2023 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 2023 年 6 月 30 日止六個月的中期分派（2022 年：無）。

董事會不建議派發截至 2022 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 2023 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 2023 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 2023 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。2023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

2023年宏觀經濟充斥著各種挑戰。儘管全球經濟尚未完全擺脫疫情帶來的影響，卻同時要面對通脹、息口上揚及地緣政治緊張局勢的風險。儘管如此，個別行業的全面復甦為經濟帶來了新氣象和曙光。

在整個疫情期間，我們透過部署，審慎推行各項發展策略，維持本集團業務組合的價值。疫情過後，在亞洲旅遊業反彈的趨勢下，我們經營日本的酒店業務及印尼的頂級商業物業項目，務求在各方面做到一絲不苟，精益求精。憑藉主動積極的發展方針，我們有信心能在日本及印尼市場為公司實現可持續增長。此外，我們在泰國的物業發展及高爾夫球業務，以及香港正在興建的物業發展項目，均有望為集團帶來增長動力。整體而言，我們對香港、日本、印尼和泰國的地產市場依然充滿信心。

經濟以及市場波動仍然是影響全球經濟前景的主要因素，因此我們不會忽視外在挑戰和不確定性。然而，本集團有信心能透過自身的紮實根基和追求卓越的營運模式，塑造未來的可持續發展。

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

香港，2023年8月1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：

盛智文博士，GBM，GBS，JP

### 獨立非執行董事：

王于漸教授，SBS，JP（獨立非執行主席）、張昀及馮文石博士

\* 僅供識別