

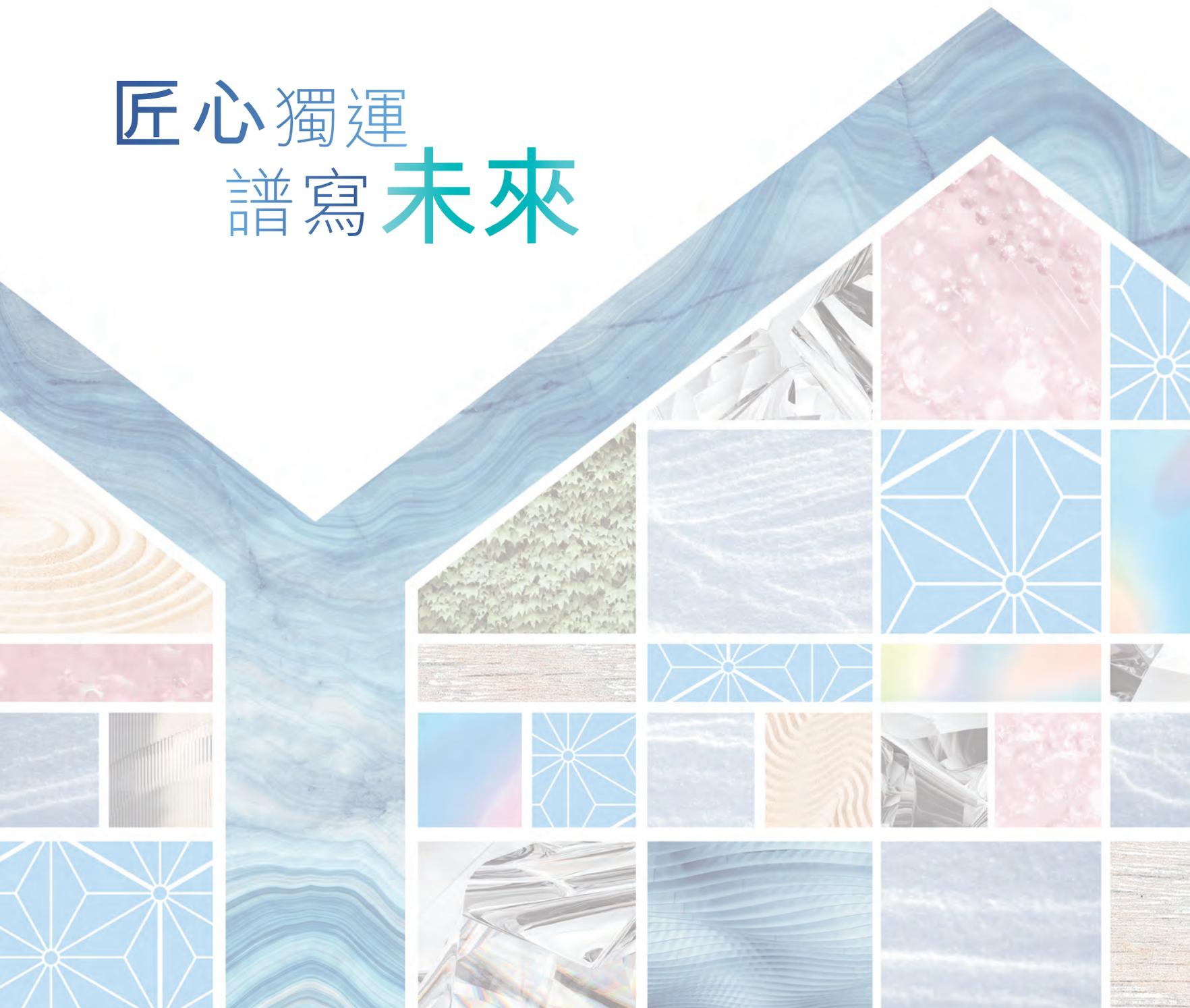


Pacific Century  
Premium Developments  
盈科大衍地產發展

股份代號：00432

2024 中期報告

# 匠心獨運 譜寫未來



# 目錄

- 2 獨立非執行主席報告書
- 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
- 12 財務資料
- 38 一般資料
- 44 投資者關係

# 獨立非執行主席報告書

會繼續秉持及沿用穩健的策略，致力精簡營運模式，以支持集團的發展，旨在各個市場保持競爭力。

2024年上半年，全球經濟大體上仍然受著2023年的各種挑戰和不確定因素所影響。美國聯儲局於今年年中減息的預期落空，加上地緣政治的緊張局勢，令投資者情緒受到影響。但與此同時，環球經濟前景已開始逐漸轉好，這源於多個因素，包括美國的經濟韌性優於預期、全球通脹整體走勢尚算溫和，以及中國推出了支持經濟增長的措施。國際貨幣基金組織早前上調2024年全球經濟增長預期至百分之三點二，較1月預測高零點一個百分點。

過去幾個月來，部份我們有業務運作的地區在旅遊業方面發展蓬勃，其中以日本尤其突出，加上日圓貶值，該國旅客人數激增，為本集團的業務創造有利條件。整體而言，我們在2024年上半年的業務平穩順利。

展望下半年，我們會繼續秉持及沿用穩健的策略，並致力精簡營運模式，以支持集團的發展，旨在各個市場保持競爭力。我們亦會積極物色地產發展及投資的新機遇，包括為我們的持份者帶來可持續回報的項目。

本人謹代表盈大地產感謝本集團的股東及持份者的鼎力支持，並衷心感謝在香港及海外的全體員工和管理團隊一直克盡己任、敬業樂業。

王于漸

獨立非執行主席

2024年7月24日

# 副主席及集團董事總經理報告書

本集團的酒店業務受惠於日本旅遊業的蓬勃發展和日圓貶值，位於北海道的二世古花園柏悅酒店之收入因而大幅增長。

截至2024年6月30日止六個月，本集團錄得綜合收入港幣5.45億元，而2023年同期為港幣4.52億元。

回顧期內，本集團綜合營業盈利為港幣4,900萬元，而2023年上半年營業虧損為港幣2,100萬元。

於2024年首六個月，本公司股東應佔本集團綜合虧損為港幣1.53億元，而去年同期綜合虧損為港幣2.21億元。截至2024年6月30日止六個月，每股基本虧損為港幣7.52分，而2023年同期每股虧損為港幣10.85分。

董事會並無宣派2024年上半年中期股息。

2024年上半年，本公司業務持續增長，業績表現令人鼓舞，在日本市場的成績尤其突出。本集團的酒店業務受惠於日本旅遊業的蓬勃發展和日圓貶值，位於北海道的二世古花園柏悅酒店之收入因而大幅增長。在今年上半年，我們的滑雪場業務整體成績亮麗，遠優於區內同儕。自2023年以來，我們在二世古度假村的各項康樂設施均有卓越表現，這些設施包括早前升級的滑雪吊車、「Hanazono Zipflight」及「42°N Art Hanazono — Mountain Lights」。我們會繼續努力把Hanazono塑造成世界級的四季皆宜豪華度假勝地，並有信心此業務會持續為盈大地產帶來增長動力，令集團發展更蓬勃。

雖然泰國於2024年的國內生產總值升幅比早前預期略低，但當地的旅遊業增長持續飆升，今年上半年外國旅客人數較去年同期增長百分之三十八，這有助我們更有效推廣集團位於攀牙省的地產發展項目。在今年上半年，位於攀牙省的Aquella高爾夫鄉村俱樂部和及18洞高爾夫球場的訪客人數持續上升。

印尼經濟表現平穩，於2024年首季錄得百分之五點一一的按年增長，這為我們的印尼業務發展提供有利條件。在今年上半年，有關業務持續為集團帶來回報，繼續成為我們其中一個穩定的收入來源。截至2024年6月30日，盈大地產位於雅加達的頂級商業物業Pacific Century Place, Jakarta (「PCP Jakarta」)保持穩定的出租率及優質的租戶組合。

香港中環己連拿利3-6號的物業發展項目進度良好，上層結構工程於2024年4月展開。此項目預計在2026年初竣工。我們會密切留意市場動向，並對本港地產市場的長遠發展保持樂觀。

踏入2024年下半年，我們會致力保持集團的增長動力，並專注推動業務的可持續發展，從而為我們的持份者帶來最佳長期回報。

林裕兒

副主席及集團董事總經理

2024年7月24日

# 管理層的討論及分析

以下載列截至2024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

位於雅加達的頂級商業物業Pacific Century Place, Jakarta(「PCP Jakarta」)表現穩定，為集團提供穩定的收入。截至2024年6月30日，已承諾的寫字樓樓面出租率為百分之八十七。截至2024年6月30日止六個月，物業的總租金收入為港幣1.00億元，而2023年同期則為港幣1.21億元。

靈活辦公空間Executive Centre @ PCP為僱員提供更高質素的工作環境，以滿足對可行的一站式辦公室日益殷切的需求，獲得了租戶的正面反饋。該項目由我們的頂級商業物業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建立戰略合作夥伴關係推出。

#### 日本的物業發展

截至2024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2023年同期亦無同類收入。

#### 泰國的物業發展及高爾夫球業務

截至2024年6月30日，本集團已售出百分之三十三的泰國攀牙省第1A期別墅。截至2024年6月30日止六個月，本集團並無錄得自泰國的物業發展收入，而2023年同期錄得收入港幣1,500萬元。

隨著2024年首兩個季度泰國旅遊業持續蓬勃發展，本集團的Aquella高爾夫鄉村俱樂部及18洞高爾夫球場於期內的訪客人數顯著增長。截至2024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600萬元收入，而2023年同期收入為港幣500萬元。

#### 香港的物業發展

香港中環己連拿利3-6號的物業發展項目上層建築工程已於今年四月展開，工程進展良好。該項目計劃於2026年初竣工。

#### 日本的酒店業務與康樂及休閒業務

##### 日本的酒店業務

疫情過後的日本，旅遊業一直穩步增長。過去數月，日圓(「日圓」)貶值進一步推動了日本旅遊業的增長。於3月及4月，旅客人數突破300萬大關，創下歷史新高。由於旅遊業的蓬勃發展，加上我們穩健的經營模式，我們位於日本北海道的二世古花園柏悅酒店於2024年上半年表現相當出色。入住率及平均房價較去年同期大幅攀升。

截至2024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2.21億元，而2023年同期則為港幣1.53億元。

## 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；以及在夏季經營的高空滑索「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。「42°N Art Hanazono — Mountain Lights」燈光藝術展的延伸作品 Prismatic Spring及Moon Blooms於2024年開幕。

截至2023/24年冬季，包含滑雪吊車及滑雪纜車在內的滑雪次數較疫情期間(即2019/20年冬季)增長百分之六十一。整體而言，二世古度假村在冬季期間及冬季之後大大受益於日本旅遊業的強勁增長。

截至2024年6月30日止六個月，本集團自四季康樂業務錄得收入合共為港幣1.36億元，而2023年同期則為港幣9,600萬元。

## 物業及設施管理

### 香港

截至2024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2023年同期則為港幣1,500萬元。

### 日本

截至2024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6,000萬元，而2023年同期則為港幣4,100萬元。

## 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2024年6月30日止六個月，來自該等其他業務的收入為港幣700萬元，而2023年同期則為港幣600萬元。

## 財務回顧

### 業績回顧

截至2024年6月30日止六個月，本集團錄得綜合收入為港幣5.45億元，較2023年同期為港幣4.52億元增加百分之二十一。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。

截至2024年6月30日止六個月，綜合毛利為港幣3.85億元，較2023年同期為港幣3.06億元增加百分之二十六。截至2024年6月30日止六個月，毛利率為百分之七十一，而2023年同期則為百分之六十八。

截至2024年6月30日止六個月，一般及行政開支為港幣3.37億元，較2023年同期港幣3.27億元增加百分之三。

截至2024年6月30日止六個月，綜合營業溢利為港幣4,900萬元，而2023年同期則為綜合營業虧損港幣2,100萬元。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業績有所改善。

截至2024年6月30日止六個月，本集團錄得融資成本為港幣1.70億元，較2023年同期為港幣1.83億元有所減少。該減少主要是由於於2023年3月結清息率為4.75厘的擔保票據，而於2023年所產生額外的融資成本所致。截至2024年6月30日止六個月，本集團錄得綜合稅後淨虧損為港幣1.53億元，而2023年同期則為港幣2.21億元。回顧期內每股基本虧損為港幣7.52分，而2023年同期每股基本虧損則為港幣10.85分。

## 管理層的討論及分析

### 流動資產及負債

於2024年6月30日，本集團所持有的流動資產為港幣41.75億元（2023年12月31日：港幣44.61億元），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。以代管人賬戶持有的銷售所得款項於2024年6月30日維持為港幣900萬元（2023年12月31日：港幣900萬元）。流動資產的受限制現金水平由於2024年6月30日增加至港幣5,600萬元（2023年12月31日：港幣4,300萬元）。

於2024年6月30日，本集團流動負債總額為港幣10.97億元，於2023年12月31日則為港幣11.72億元。於2024年6月30日，流動比率為3.81（2023年12月31日：3.81）。

### 資本架構、流動資金及財務資源

於2024年6月30日，本集團借款為港幣94.82億元（2023年12月31日：港幣94.41億元）。於2024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62.45億元）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106.06億日圓（相當於港幣5.18億元）及港幣貸款融資中的本金金額港幣33.70億元。

於2021年6月18日，PCPD Capital Limited（「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2021年4月，本公司旗下一家間接全資附屬公司訂立一份新項目開發貸款融資，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，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）。該融資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。於2024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9.88億元（2023年12月31日：港幣9.54億元）貸款，扣除遞延貸款安排費用港幣500萬元（2023年12月31日：港幣700萬元）。

於2023年2月1日，本公司旗下一家間接全資附屬公司（「借款人」）重續總金額為100.00億日圓的定期貸款融資協議，到期日為2026年2月。該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。截至2024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97.50億日圓（相當於港幣4.76億元）（2023年12月31日：100.00億日圓（相當於港幣5.50億元）），扣除遞延貸款安排費用5,700萬日圓（相當於港幣300萬元）（2023年12月31日：7,600萬日圓（相當於港幣400萬元））。

於2023年8月1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7.80億元的定期貸款融資，到期日為2024年7月。該融資由本公司、本公司一家間接全資附屬公司及電訊盈科有限公司（「電訊盈科」）提供公司擔保，而電訊盈科所提供的公司擔保則不會超過其持有本公司已發行股份總數的比例。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。截至2024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5.70億元（2023年12月31日：港幣4.70億元），扣除遞延貸款安排費用港幣200萬元（2023年12月31日：港幣200萬元）。

於2023年12月29日，本公司旗下一家間接全資附屬公司重續總金額為港幣12.08億元的定期貸款融資協議，到期日為2026年12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。截至2024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（2023年12月31日：港幣12.08億元）貸款，扣除遞延貸款安排費用港幣1,400萬元（2023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2024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九。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2024年6月30日止六個月，經營業務所動用的現金為港幣7,800萬元，而2023年同期經營業務所產生的現金則為港幣3,900萬元。

### 所得稅

截至2024年6月30日止六個月，本集團的所得稅為港幣3,700萬元，而2023年同期則為港幣2,900萬元。

### 資產抵押

於2024年6月30日，本集團賬面總值為港幣76.83億元（2023年12月31日：港幣77.59億元）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。

## 管理層的討論及分析

### 僱員及薪酬政策

於2024年6月30日，本集團於香港及海外聘請的僱員數目合共為997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2024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2024年6月30日止六個月的中期分派（2023年：無）。

董事會不建議派發截至2023年12月31日止年度的末期股息。

### 展望

儘管年初市場前景較為樂觀，但過去一年困擾世界各地的風險和因素繼續存在，截至目前2024年的形勢以此延續為特徵。緊張的地緣政治局勢及緩慢的經濟復甦使經濟增長處於不確定狀態。

儘管如此，全球經濟在過去數月呈現出其韌性，在通脹回歸目標水平的同時保持穩定增長。全球國際旅遊業已接近全面復甦。

我們有信心在下半年保持本集團的增長速度。在期待後兩個季度業績的同時，我們將繼續對外部挑戰和機遇保持警惕，包括2024年最後一個季度美聯儲降息而可能帶來的影響。

於2024年的餘下時間，我們將在各業務市場推出一系列有效的銷售及推廣活動，旨在吸引全球潛在的優質旅客、租戶及買家。預計我們日本的酒店業務與康樂及休閒業務將再次取得佳績，為本集團作出重大貢獻。

集團對香港、日本、泰國及印尼的房地產行業長遠而言維持審慎樂觀。我們將仔細制定並實施發展策略，於動盪時為持份者帶來最大回報，同時減低風險。

# 董事會

## 執行董事

### 李澤楷

李先生，57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) 富衛集團有限公司董事。

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。他於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，63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

盛智文博士，GBM，GBS，JP

盛博士，76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。

盛博士於香港生活超過53年，身兼多項政府公職，同時亦一直熱心參與社會事務。盛博士為香港特別行政區（「香港特別行政區」）特首顧問團成員、香港特別行政區人力資源規劃委員會成員、香港特別行政區推廣香港新優勢專責小組成員、香港特別行政區文化委員會成員及旅遊業策略委員會成員。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

獨立非執行主席

王教授，72歲，盈大地產獨立非執行董事兼獨立非執行主席、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，56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30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酒股份有限公司的非執行董事。她亦為捷成洋行有限公司及捷成資本國際有限公司的非執行董事。

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，51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。

馮博士自1994年起從事金融服務業，現出任多家基金的董事，並在香港大學授教。此外，馮博士曾擔任以增長行業為業務重點之全球私募股權公司General Atlantic LLC的董事總經理，負責監督其北亞業務。隨後，馮博士共同創立了兩家相關的全球宏觀對沖基金(Ocean Arete Limited和Ocean Capital Management Limited)並擔任其行政總裁。馮博士亦曾為亞洲多家科技和投資公司的董事，包括TIH Limited、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

- 13 簡明綜合全面收益表
- 14 簡明綜合權益變動表
- 15 簡明綜合財務狀況表
- 17 簡明綜合現金流量表
- 18 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2024年6月30日止六個月

港幣百萬元	附註	2024年 (未經審核)	2023年 (未經審核)
收入	2	545	452
營銷成本		(160)	(146)
毛利		385	306
一般及行政開支		(337)	(327)
其他收益		1	—
營業溢利／(虧損)		49	(21)
利息收益		5	12
融資成本	3	(170)	(183)
除稅前虧損	4	(116)	(192)
所得稅	5	(37)	(29)
本公司股東應佔虧損		(153)	(221)
其他全面(虧損)／收益：			
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		(505)	4
全面總虧損		(658)	(217)
每股虧損(以每股港幣分列示)			
基本及攤薄後	7	(7.52)分	(10.85)分

第18至37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2024年6月30日止六個月

2024年  
(未經審核)

港幣百萬元	已發行權益	資本儲備	貨幣			歸屬於		權益總額
			換算儲備	其他儲備	累計虧損	本公司股東	非控股權益	
於2024年1月1日的結餘	3,802	(565)	(1,658)	10	(1,040)	549	133	682
期內全面總虧損	—	—	(505)	—	(153)	(658)	—	(658)
於2024年6月30日的結餘	3,802	(565)	(2,163)	10	(1,193)	(109)	133	24

2023年  
(未經審核)

港幣百萬元	已發行權益	資本儲備	貨幣			歸屬於		權益總額
			換算儲備	其他儲備	累計虧損	本公司股東	非控股權益	
於2023年1月1日的結餘	3,802	(565)	(1,593)	10	(574)	1,080	133	1,213
期內全面總收益/(虧損)	—	—	4	—	(221)	(217)	—	(217)
於2023年6月30日的結餘	3,802	(565)	(1,589)	10	(795)	(863)	133	996

第18至37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2024年6月30日

港幣百萬元	附註	於2024年 6月30日 (未經審核)	於2023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	3,241	3,435
物業、設備及器材	9	2,062	2,344
使用權資產		39	30
發展中物業	10a	153	142
持作發展物業	10b	402	427
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		166	181
		<b>6,067</b>	6,564
<b>流動資產</b>			
發展中／持作出售物業	10a	3,384	3,321
存貨		16	20
以代管人賬戶持有的銷售所得款項		9	9
受限制現金		56	43
應收貿易賬款淨額	11	35	96
預付款項、按金及其他流動資產		125	102
應收關聯公司的欠款		6	5
現金及現金等值項目		544	865
		<b>4,175</b>	4,461

# 簡明綜合財務狀況表

於2024年6月30日

港幣百萬元	附註	於2024年 6月30日 (未經審核)	於2023年 12月31日 (經審核)
<b>流動負債</b>			
借款	13	624	531
應付貿易賬款	12	17	51
應計款項及其他應付賬款		263	321
遞延收入及合約負債	14	148	230
租賃負債		21	25
當期所得稅負債		24	14
		<b>1,097</b>	1,172
<b>流動資產淨值</b>		<b>3,078</b>	3,289
<b>總資產減流動負債</b>		<b>9,145</b>	9,853
<b>非流動負債</b>			
借款	13	8,858	8,910
其他應付賬款		183	185
遞延收入及合約負債	14	20	30
租賃負債		26	13
遞延所得稅負債		34	33
		<b>9,121</b>	9,171
<b>資產淨值</b>		<b>24</b>	682
<b>資本及儲備</b>			
已發行權益	15	3,802	3,802
儲備		(3,911)	(3,253)
本公司股東應佔資本及儲備		<b>(109)</b>	549
非控股權益		133	133
		<b>24</b>	682

第18至37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2024年6月30日止六個月

港幣百萬元	2024年 (未經審核)	2023年 (未經審核)
經營業務所(動用)/產生的現金淨額	(78)	39
<b>投資活動</b>		
購置物業、設備及器材	(30)	(36)
短期存款減少	—	90
投資活動所(動用)/產生的現金淨額	(30)	54
<b>融資活動</b>		
銀行借款所得款項淨額	118	29
受限制現金(增加)/減少	(13)	17
償還銀行借款	(20)	(54)
支付借款成本	(255)	(213)
支付租賃負債款項(包括利息)	(14)	(11)
融資活動所動用的現金淨額	(184)	(232)
現金及現金等值項目減少淨額	(292)	(139)
匯兌差額	(29)	(25)
現金及現金等值項目		
於1月1日的結餘	865	596
於6月30日的結餘	544	432

第18至37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2024年6月30日止六個月

## 1. 編製基準及會計政策

### 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2023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2023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2023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2024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。

## 1. 編製基準及會計政策 — 續

### 編製基準及會計政策 — 續

以下經修訂HKFRS及HKAS乃於2024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 1(經修訂)(修訂本)財務報表的呈列
- HKAS 7(修訂本)現金流量表
- HKFRS 7(修訂本)金融工具：披露
- HKFRS 16(修訂本)租賃
- 香港詮釋第5號(經修訂)財務報表的呈列 — 借款人對包含按要求償還條款之定期貸款之分類

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

截至2024年6月30日止期間，本集團產生股東應佔虧損港幣1.53億元及現金及現金等值項目減少淨額港幣2.92億元。

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、財務表現及任何潛在的資產變現機會，以評估其流動資金。

鑒於本集團獲取及延長外部融資的過往情況，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2025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。

## 未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2024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	收入(附註a)						業績		其他資料			
	來自外來		分類間收入		應呈報分類收入		除稅前分類業績		增加非流動		折舊	
	客戶收入								分類資產			
	2024年	2023年	2024年	2023年	2024年	2023年	2024年	2023年	2024年	2023年	2024年	2023年
日本的四季康樂活動業務	136	96	—	—	136	96	54	23	8	23	(18)	(18)
日本的物業發展	—	—	—	—	—	—	(8)	(9)	16	36	(3)	(2)
日本的酒店業務	221	153	—	—	221	153	6	(39)	1	—	(37)	(43)
日本的物業管理	60	41	—	—	60	41	24	10	—	—	—	—
印尼的物業投資	100	121	—	—	100	121	55	73	4	16	(5)	(4)
泰國的物業發展及高爾夫球業務	6	20	—	—	6	20	(17)	(18)	2	—	(6)	(6)
香港的物業及設施管理	15	15	—	—	15	15	5	5	—	—	—	—
香港的物業發展	—	—	—	—	—	—	(7)	(4)	15	96	(4)	(1)
其他業務(附註b)	7	6	1	1	8	7	1	1	1	—	(9)	(10)
抵銷項目	—	—	(1)	(1)	(1)	(1)	—	—	—	—	—	—
應呈報分類總計	545	452	—	—	545	452	113	42	47	171	(82)	(84)
未分配	—	—	—	—	—	—	(229)	(234)	—	—	—	—
綜合	545	452	—	—	545	452	(116)	(192)	47	171	(82)	(84)

## 2. 收入及分類資料 — 續

港幣百萬元 於	資產		負債	
	2024年	2023年	2024年	2023年
	6月30日	12月31日	6月30日	12月31日
日本的四季康樂活動業務	526	557	52	64
日本的物業發展	735	821	32	53
日本的酒店業務	1,324	1,543	604	742
日本的物業管理	85	157	48	135
印尼的物業投資	3,599	3,825	322	317
泰國的物業發展及高爾夫球業務	883	933	34	36
香港的物業及設施管理	22	19	2	2
香港的物業發展	2,856	2,739	1,001	970
其他業務(附註b)	58	59	9	8
應呈報分類總計	10,088	10,653	2,104	2,327
未分配	154	372	8,114	8,016
綜合	10,242	11,025	10,218	10,343

a. 截至2024年6月30日及2023年6月30日止六個月，收入確認時間如下：

港幣百萬元	2024年	2023年
外來客戶合約收入：		
確認收入的時間		
— 於單一時間點	100	84
— 隨時間	375	282
其他來源的外來收入：		
— 租金收入	70	86
	545	452

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。該等分類並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2024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	
	2024年	2023年
利息開支：		
— 銀行借款	92	60
— 擔保票據(附註13(a))	165	166
— 租賃負債	1	—
— 擔保票據的匯兌(收益)/虧損	(3)	26
	255	252
— 撥充發展中/持作出售物業作資本的利息開支	(85)	(69)
	170	183

### 4. 除稅前虧損

除稅前虧損經扣除以下項目後列賬：

港幣百萬元	截至6月30日止六個月	
	2024年	2023年
已售出物業的成本	—	15
已售出存貨的成本	25	17
物業、設備及器材的折舊	68	73
使用權資產的折舊		
— 物業	14	11
投資物業的開支	26	27
員工成本，撥入以下項目：		
— 營銷成本	43	36
— 一般及行政開支	95	103
界定供款退休金計劃的供款，撥入		
— 一般及行政開支	2	3
核數師酬金		
— 審計服務	2	2
匯兌虧損淨額	2	1
可變租賃付款開支	20	8
短期租賃開支	1	3

## 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(2023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	
	2024年	2023年
香港利得稅		
— 現期撥備	1	—
香港以外所得稅		
— 現期撥備	35	28
遞延所得稅	1	1
	<b>37</b>	<b>29</b>

## 6. 股息

港幣百萬元	截至6月30日止六個月	
	2024年	2023年
中期股息	—	—

## 未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2024年6月30日止六個月

### 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	
	2024年	2023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	(153)	(221)
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	2,038,276,786

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2024年6月30日，總價值為港幣592,552,133.20元(2023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(2023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(2023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(2023年6月30日：40,042股)，已計入用以計算截至2024年6月30日及2023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	2024年	2023年
於1月1日	3,435	3,374
匯兌差額	(194)	160
於6月30日	3,241	3,534

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2024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	—	—	3,185
— 香港	—	—	56

## 未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2024年6月30日止六個月

### 8. 投資物業 — 續

港幣百萬元	於2023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	—	—	3,379
— 香港	—	—	56

截至2024年6月30日止六個月及截至2023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2024年6月30日及2023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2024年6月30日止六個月，物業、設備及器材添置主要包括香港中環己連拿利發展項目的港幣1,500萬元、日本北海道俱知安二世古度假區休閒娛樂設施的港幣800萬元以及位於印尼雅加達投資物業的港幣400萬元。

## 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	2024年	2023年
於1月1日	3,463	3,171
添置	143	148
於收益表扣除	—	(14)
匯兌差額	(69)	(37)
於6月30日	3,537	3,268
減：分類為非流動資產的發展中物業	(153)	(459)
分類為流動資產的發展中／持作出售物業	3,384	2,809

(i) 於2024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1.53億元。

(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	2024年	2023年
於1月1日	427	422
匯兌差額	(25)	(5)
於6月30日	402	417

於2024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2024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2024年 6月30日	於2023年 12月31日
1至30日	35	96

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2024年 6月30日	於2023年 12月31日
1至30日	17	51

### 13. 借款

港幣百萬元	於2024年 6月30日	於2023年 12月31日
須於以下期間內償還的借款		
— 不超過一年	624	531
— 超過一年，但不超過兩年	458	529
— 超過兩年，但不超過五年	8,400	8,381
	<b>9,482</b>	9,441
即：		
擔保票據(附註a)	6,223	6,220
銀行借款(附註b、c、d及e)	3,259	3,221
	<b>9,482</b>	9,441
有抵押	3,259	3,221
無抵押	6,223	6,220

- a. 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。
- b. 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，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)。該融資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。於2024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9.88億元(2023年12月31日：港幣9.54億元)貸款，扣除遞延貸款安排費用港幣500萬元(2023年12月31日：港幣700萬元)。

## 未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2024年6月30日止六個月

### 13. 借款 — 續

- c. 於2023年2月1日，本公司旗下一家間接全資附屬公司（「借款人」）重續總金額為100.00億日圓的定期貸款融資協議，到期日為2026年2月。該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。截至2024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97.50億日圓（相當於港幣4.76億元）（2023年12月31日：100.00億日圓（相當於港幣5.50億元）），扣除遞延貸款安排費用5,700萬日圓（相當於港幣300萬元）（2023年12月31日：7,600萬日圓（相當於港幣400萬元））。
- d. 於2023年8月1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7.80億元的定期貸款融資，到期日為2024年7月。該融資由本公司、本公司一家間接全資附屬公司及電訊盈科提供公司擔保，而電訊盈科所提供的公司擔保則不會超過其持有本公司已發行股份總數的比例。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。截至2024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5.70億元（2023年12月31日：港幣4.70億元），扣除遞延貸款安排費用港幣200萬元（2023年12月31日：港幣200萬元）。
- e. 於2023年12月29日，本公司旗下一家間接全資附屬公司重續總金額為港幣12.08億元的定期貸款融資協議，到期日為2026年12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。截至2024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（2023年12月31日：港幣12.08億元）貸款，扣除遞延貸款安排費用港幣1,400萬元（2023年12月31日：港幣1,100萬元）。

## 14. 遞延收入及合約負債

港幣百萬元	於2024年 6月30日	於2023年 12月31日
遞延收入：		
投資物業的租金收入	60	30
減：分類為非流動負債的款項	(20)	(30)
	40	—
合約負債：		
出售物業的已收訂金及其他預收收入	108	230
分類為流動負債的遞延收入及合約負債	148	230

## 15. 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2023年及2024年1月1日及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(即股份的数量及類型)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。
- 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2023年6月30日及2024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2023年6月30日及2024年6月30日每股面值港幣0.50元的普通股	2,038,236,743	1,019

## 未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2024年6月30日止六個月

### 15. 已發行權益 — 續

- 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2024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。

## 16. 資本承擔

港幣百萬元	於2024年 6月30日	於2023年 12月31日
已訂約但未撥備		
物業發展項目	603	213
投資物業	2	2
物業、設備及器材	17	13
	622	228

## 17. 銀行信貸

於2024年6月30日，銀行信貸總額為港幣39.61億元(2023年12月31日：港幣39.78億元)，其中港幣6.07億元尚未被本集團提取(2023年12月31日：港幣7.42億元)(見附註13)。

為銀行信貸而抵押的擔保包括：

港幣百萬元	於2024年 6月30日	於2023年 12月31日
投資物業	3,185	3,379
物業、設備及器材	1,469	1,558
發展中物業	2,831	2,714
受限制現金	46	43
現金及現金等值項目	152	88
	7,683	7,782

## 未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2024年6月30日止六個月

### 18. 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	
	2024年	2023年
銷售服務：		
辦公室租賃租金	6	7
設施管理服務	4	4
購入服務：		
企業服務	5	4
資訊科技及其他物流服務	3	1
營銷代理服務	—	1
物業及發展管理服務	1	1
擔保票據的利息開支：		
主要股東	21	21

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	
	2024年	2023年
薪金及其他短期僱員福利	7	7
花紅	9	9
董事袍金	1	2
退休金計劃供款	1	1
	18	19

## 19. 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。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2024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	—	—	1

港幣百萬元	於2023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	—	—	1

截至2024年6月30日止六個月及截至2023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2024年6月30日止六個月

## 19. 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2024年6月30日及2023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2024年6月30日		於2023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13(a))	6,223	5,420	6,220	4,937

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。

### (a) 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，則該市場被視為活躍。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。

## 19. 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 — 續

#### (b) 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2024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C3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(a))	402,164,972 (附註(b))	609,432,786	29.90%

附註：

(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六七的權益，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。

## 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

#### A. 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5.125厘2026年到期的債券(「2026年債券」)累計好倉：

董事姓名	所持2026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	
李澤楷	—	—	21,717,000 (附註)	—	21,717,000

附註：

該等2026年債券由Ace Holdings Management Limited(「Ace Holdings」)的全資附屬公司Hertford Ventures Limited持有。李澤楷擁有Ace Holdings的全部已發行股本。

#### B. 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 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2024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10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2024年6月30日（包括該日），概無任何購股權根據該計劃獲授出。

於2024年1月1日及2024年6月30日，根據2015年計劃授權可授出的購股權數目為40,266,831股。

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2024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，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	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六七的權益。
- 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2024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2024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2024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2024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2024年6月30日止六個月，本公司一直應用《上市規則》附錄C1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C3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C3《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2024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

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  
馮文石博士

## 法律事務總監兼公司秘書

張國權

## 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  
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](http://www.pcpd.com)

© 2024 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。