



Pacific Century  
Premium Developments  
盈科大衍地產發展

股份代號：00432

2023 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
- 39** 一般資料
- 44** 投資者關係

# 獨立非執行主席報告書

我們進一步鞏固了集團多元化優質投資組合，冀能在後疫情時代高瞻遠矚，把握新的發展機遇。

2023年上半年全球經濟交織著挑戰、不明朗因素與希望。息口上揚、通脹、衰退風險及地緣政治緊張局勢等問題籠罩世界經濟。

隨著疫情過去，各國重新開放邊境，生活重回正軌，經濟亦出現良好發展勢頭。旅遊業正再度蓬勃發展，亞洲區的反彈尤其明顯。此外，中國重新開放邊境為全球市場注入了新動力。在歐洲方面，能源價格正在下跌，經濟增長的主要阻力有所緩和。據國際貨幣基金組織指出，儘管核心通脹依然持續，但總體通脹看來已在2022年第三季到頂。

雖然2023年仍然充滿挑戰，但新冠疫情後旅遊業蓬勃發展對盈大地產非常有利，本集團的多元化優質房地產及其他項目，均與旅遊業及酒店業息息相關。過去幾年來，我們進一步鞏固了集團多元化優質投資組合，冀能在後疫情時代高瞻遠矚，把握新的發展機遇。

外在環境正在經歷重大變化，其中包括旅客旅遊習慣及喜好的改變。我們將密切關注，並善用集團的紮實根基和業務基礎，繼續推行審慎的增長策略。

本人謹代表盈大地產感謝股東及持份者的鼎力支持，並衷心感謝香港及海外全體員工和管理團隊一直克盡己任、敬業樂業。

王子漸  
獨立非執行主席

2023年8月1日

# 副主席及集團董事總經理報告書

自日本政府在2022年10月恢復免簽證旅遊後，本集團位於北海道的二世古花園柏悅酒店之入住率及平均房價在剛過去的冬季均錄得明顯升幅，滑雪纜車業務的收入更超越疫情前水平。

截至2023年6月30日止六個月，本集團錄得綜合收入港幣4.52億元，而2022年同期為港幣2.71億元。

回顧期內，本集團綜合營業虧損為港幣2,100萬元，而2022年上半年營業虧損為港幣1.08億元。

於2023年首六個月，本公司股東應佔本集團綜合虧損合共為港幣2.21億元，而去年同期淨虧損為港幣3.36億元。截至2023年6月30日止六個月，每股基本虧損為港幣10.85分，而2022年同期每股虧損為港幣16.49分。

董事會並無宣派2023年上半年的中期股息。

2023年上半年，盈大地產業務復甦，在這段期間，亞洲作為全球其中一個在新冠疫情結束後最後復常的區域，旅遊業出現強勁反彈，日本的增長情況尤其突出。自日本政府在2022年10月恢復免簽證旅遊後，本集團位於北海道的二世古花園柏悅酒店之入住率及平均房價在剛過去的冬季均錄得明顯升幅，滑雪纜車業務的收入更超越疫情前水平。而我們位於二世古的四季皆宜度假村，環抱優美自然景致，配備多項最新及世界級休閒娛樂設施，包括「42°N Art Hanazono – Mountain Lights」及「Hanazono Zipflight」，預料亦能在夏季吸引更多國內外遊客到訪。

在東南亞，集團亦把握了疫情後的蓬勃發展機遇。多項市場推廣活動已定於今年下半年陸續推出，旨在吸引潛在買家參觀我們在泰國攀牙省的房地產項目的示範別墅及刺激其銷售。

我們位於印尼雅加達的頂級商業物業Pacific Century Place, Jakarta (「PCP Jakarta」)，與在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，共同推出了全新靈活辦公空間Executive Centre @ PCP。受疫情影響，今天不少企業和僱員都採取了彈性上班模式。Executive Centre @ PCP抓緊這個新趨勢，冀為集團的長遠收益作出積極貢獻。

香港中環己連拿利3-6號的物業發展項目已開始進行打樁工程，工程進度良好。隨著香港社會復常，我們將繼續專注建設及開發這個優質項目，並會適時公佈銷售詳情。

展望未來，我們將繼續努力留意香港及海外的業務的機會，並有信心盈大地產能憑藉其穩健的經營模式和戰略，為我們的股東和持份者創造價值，帶來長遠裨益。

林裕兒

副主席及集團董事總經理

2023年8月1日

# 管理層的討論及分析

以下載列截至2023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」)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

香港中環己連拿利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。我們會加強基礎設施和其他設施，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。

## 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。

## 管理層的討論及分析

### 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。

## 管理層的討論及分析

### 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。

### 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。

# 董事會

## 執行董事

### 李澤楷

李先生，56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，62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，75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52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及香港特別行政區文化委員會成員。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，71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，55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29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年至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（以增長行業為業務重點之全球私人股本公司）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

- 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2023年6月30日止六個月

港幣百萬元	附註	2023年 (未經審核)	2022年 (未經審核)
收入	2	452	271
營銷成本		(146)	(138)
毛利		306	133
一般及行政開支		(327)	(354)
其他收益	3	—	113
營業虧損		(21)	(108)
利息收益		12	5
融資成本	4	(183)	(216)
除稅前虧損	5	(192)	(319)
所得稅	6	(29)	(17)
本公司股東應佔虧損		(221)	(336)
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		4	(528)
全面總虧損		(217)	(864)
每股虧損(以每股港幣分列示)			
基本及攤薄後	8	(10.85)分	(16.49)分

第18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2023年6月30日止六個月

2023年  
(未經審核)

港幣百萬元	已發行權益	資本儲備	貨幣		其他儲備	累計虧損	歸屬於		權益總額
			換算儲備				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	

2022年  
(未經審核)

港幣百萬元	已發行權益	資本儲備	貨幣		保留盈利／		歸屬於		權益總額
			換算儲備		(累計虧損)	本公司股東	非控股權益		
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	

第18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2023年6月30日

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	9	3,534	3,374
物業、設備及器材	10	2,351	2,531
使用權資產		44	32
發展中物業	11(a)	459	2,921
持作發展物業	11(b)	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
		<b>7,007</b>	<b>9,479</b>
<b>流動資產</b>			
發展中／持作出售物業	11(a)	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	12	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
		<b>4,027</b>	<b>1,811</b>

# 簡明綜合財務狀況表

於2023年6月30日

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	15	1,254	624
應付貿易賬款	13	12	20
應計款項及其他應付賬款		350	342
遞延收入及合約負債	16	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	14	339	335
當期所得稅負債		8	8
		2,112	1,495
<b>流動資產淨值</b>		1,915	316
<b>總資產減流動負債</b>		8,922	9,795
<b>非流動負債</b>			
借款	15	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
		7,926	8,582
<b>資產淨值</b>		996	1,213
<b>資本及儲備</b>			
已發行權益	17	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
		996	1,213

第18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2023年6月30日止六個月

港幣百萬元	2023年 (未經審核)	2022年 (未經審核)
經營業務所產生的現金淨額	39	167
<b>投資活動</b>		
購置物業、設備及器材	(36)	(22)
短期存款減少	90	1,942
投資活動所產生的現金淨額	54	1,920
<b>融資活動</b>		
銀行借款所得款項淨額	29	12
受限制現金減少	17	—
償還銀行借款	(54)	(5)
支付借款成本	(213)	(237)
支付租賃負債款項(包括利息)	(11)	(10)
支付贖回4.75厘擔保票據的款項	—	(2,403)
融資活動所動用的現金淨額	(232)	(2,643)
現金及現金等值項目減少淨額	(139)	(556)
匯兌差額	(25)	(49)
現金及現金等值項目		
於1月1日的結餘	596	1,516
於6月30日的結餘	432	911

第18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2023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。

## 1. 編製基準及會計政策 — 續

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。

## 未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2023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			
	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 於	資產		負債	
	2023年	2022年	2023年	2022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	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	10,303	10,359	2,065	2,070
未分配	731	931	7,973	8,007
綜合	11,034	11,290	10,038	10,077

a. 截至2023年6月30日及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：		
— 租金收入	86	87
	452	271

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2023年6月30日止六個月

### 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	—	113

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	
	2023年	2022年
利息開支：		
— 銀行借款	60	26
— 擔保票據(附註15(a))	166	185
— 租賃負債	—	1
— 其他融資成本	—	1
— 擔保票據的匯兌虧損	26	49
	252	262
— 撥充發展中／持作出售物業作資本的利息開支	(69)	(46)
	183	216

## 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	
	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	3	2

## 未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2023年6月30日止六個月

### 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(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
	29	17

### 7. 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	—	—

## 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	
	2023年	2022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	(221)	(336)
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。

## 未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2023年6月30日止六個月

### 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	2023年	2022年
於1月1日	3,374	3,707
匯兌差額	160	[127]
於6月30日	3,534	3,580

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2023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	—	—	3,478
— 香港	—	—	56

## 9. 投資物業 — 續

港幣百萬元	於2022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	—	—	3,318
— 香港	—	—	56

截至2023年6月30日止六個月及截至2022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2023年6月30日及2022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2023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2,000萬元以及位於印尼雅加達的投資物業的其他設備及器材增加港幣1,400萬元。

# 未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2023年6月30日止六個月

## 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	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	(37)	(68)
於6月30日	3,268	2,927
減：分類為非流動資產的發展中物業	(459)	(2,694)
分類為流動資產的發展中／持作出售物業	2,809	233

(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	(5)	(20)
於6月30日	417	417

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。

## 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2023年 6月30日	於2022年 12月31日
1至30日	23	59

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2023年 6月30日	於2022年 12月31日
1至30日	12	20

## 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2023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3.39億元（2022年12月31日：港幣3.35億元）。

# 未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2023年6月30日止六個月

## 15. 借款

港幣百萬元	於2023年 6月30日	於2022年 12月31日
須於以下期間內償還的借款		
— 不超過一年	1,254	624
— 超過一年，但不超過兩年	33	1,262
— 超過兩年，但不超過五年	7,653	7,088
	<b>8,940</b>	8,974
即：		
擔保票據(附註a)	6,232	6,201
銀行借款(附註b、c、d及e)	2,708	2,773
	<b>8,940</b>	8,974
有抵押	2,708	2,773
無抵押	6,232	6,201

- 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貨安排中常見的契約。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)。

## 15. 借款 — 續

- c. 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（「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）。
- d. 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）。

# 未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2023年6月30日止六個月

## 15. 借款 — 續

- e. 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）。
- f. 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。

## 16. 遞延收入及合約負債

港幣百萬元	於2023年 6月30日	於2022年 12月31日
遞延收入：		
投資物業的租金收入	105	122
	105	122
合約負債：		
出售物業的已收訂金及其他預收收入	14	22
分類為流動負債的遞延收入及合約負債	119	144

## 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2022年及2023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。
- 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2022年6月30日及2023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2022年6月30日及2023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2023年6月30日止六個月

### 17. 已發行權益 — 續

- c. 截至2023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. 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。

## 18. 資本承擔

港幣百萬元	於2023年 6月30日	於2022年 12月31日
已訂約但未撥備		
物業發展項目	272	245
投資物業	2	11
物業、設備及器材	10	13
	<b>284</b>	269

## 19. 銀行信貸

於2023年6月30日，銀行信貸總額為港幣31.95億元(2022年12月31日：港幣32.94億元)，其中港幣4.69億元尚未被本集團提取(2022年12月31日：港幣5.05億元)(見附註15)。

為銀行信貸而抵押的擔保包括：

港幣百萬元	於2023年 6月30日	於2022年 12月31日
投資物業	3,478	3,318
物業、設備及器材	1,581	1,738
發展中物業	2,560	2,471
受限制現金	29	52
現金及現金等值項目	52	134
	<b>7,700</b>	7,713

# 未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2023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	
	2023年	2022年
銷售服務：		
辦公室租賃租金	7	7
設施管理服務	4	4
購入服務：		
企業服務	4	4
資訊科技及其他物流服務	1	1
營銷代理服務	1	2
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	20

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	
	2023年	2022年
薪金及其他短期僱員福利	7	7
花紅	9	8
董事袍金	2	2
退休金計劃供款	1	1
	19	18

## 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。

於2023年6月30日的公平價值計量				
港幣百萬元	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	—	—	1

於2022年12月31日的公平價值計量				
港幣百萬元	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	—	—	1

截至2023年6月30日止六個月及截至2022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2023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2023年6月30日及2022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2023年6月30日		於2022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))	6,232	4,954	6,201	5,043

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。

#### (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2023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(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。

## 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一續

### 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2023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2023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2023年1月1日及2023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2023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六三的權益。

### 主要股東的股份及相關股份權益及淡倉一續

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2023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2023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。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2023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2023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](http://www.pcpd.com)

© 2023 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。