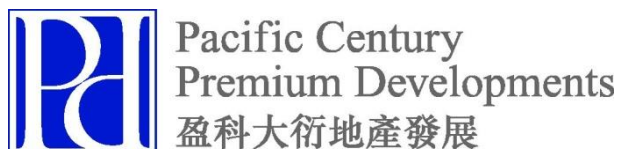


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



PACIFIC CENTURY PREMIUM DEVELOPMENTS LIMITED

盈科大衍地產發展有限公司*

(於百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號：00432)

截至 2024 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 2024 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頒佈的《香港審閱委聘準則》2410 號「由實體獨立核數師執行中期財務資料審閱工作」審閱。

摘要

- 綜合收入增加百分之二十一至為港幣 5.45 億元
- 綜合營業溢利為港幣 4,900 萬元，而 2023 年綜合營業虧損為港幣 2,100 萬元
- 本公司股東應佔虧損為港幣 1.53 億元
- 每股基本虧損：港幣 7.52 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」) 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。

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	
		2024 年 (未經審核)	2023 年 (未經審核)
收入	2	545	452
營銷成本		<u>(160)</u>	<u>(146)</u>
毛利		385	306
一般及行政開支		(337)	(327)
其他收益		<u>1</u>	<u>—</u>
營業溢利／(虧損)		49	(21)
利息收益		5	12
融資成本		<u>(170)</u>	<u>(183)</u>
除稅前虧損	3	(116)	(192)
所得稅	4	<u>(37)</u>	<u>(29)</u>
本公司股東應佔虧損		<u>(153)</u>	<u>(221)</u>
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		<u>(505)</u>	<u>4</u>
全面總虧損		<u>(658)</u>	<u>(217)</u>
每股虧損(以每股港幣分列示)			
基本及攤薄後	6	<u>(7.52)分</u>	<u>(10.85)分</u>

簡明綜合財務狀況表

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)
資產及負債			
非流動資產			
投資物業	7	3,241	3,435
物業、設備及器材		2,062	2,344
使用權資產		39	30
發展中物業	8a	153	142
持作發展物業	8b	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
		6,067	6,564
流動資產			
發展中／持作出售物業	8a	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	9	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
		4,175	4,461

簡明綜合財務狀況表 — 續

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)
流動負債			
借款		624	531
應付貿易賬款	10	17	51
應計款項及其他應付賬款		263	321
遞延收入及合約負債		148	230
租賃負債		21	25
當期所得稅負債		24	14
		<u>1,097</u>	<u>1,172</u>
流動資產淨值		<u>3,078</u>	<u>3,289</u>
總資產減流動負債		<u>9,145</u>	<u>9,853</u>
非流動負債			
借款		8,858	8,910
其他應付賬款		183	185
遞延收入及合約負債		20	30
租賃負債		26	13
遞延所得稅負債		34	33
		<u>9,121</u>	<u>9,171</u>
資產淨值		<u>24</u>	<u>682</u>
資本及儲備			
已發行權益		3,802	3,802
儲備		<u>(3,911)</u>	<u>(3,253)</u>
本公司股東應佔資本及儲備		(109)	549
非控股權益		<u>133</u>	<u>133</u>
		<u>24</u>	<u>682</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。

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。

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	來自外來		收入(附註a)				業績		其他資料			
	客戶收入		分類間收入		應呈報		除稅前		增加非流動		折舊	
	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	資產		負債	
	2024年 6月30日	2023年 12月31日	2024年 6月30日	2023年 12月31日
於				
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	<u>10,242</u>	<u>11,025</u>	<u>10,218</u>	<u>10,343</u>

a. 截至2024年及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
	<u>545</u>	<u>452</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. 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

4. 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
	<u>37</u>	<u>29</u>

5. 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	—	—

6. 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	
	2024年	2023年
用以計算每股基本及攤薄後虧損的虧損	<u>(153)</u>	<u>(221)</u>

股份數目	截至6月30日止六個月	
	2024年	2023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。

7. 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	<u>(194)</u>	<u>160</u>
於6月30日	<u><u>3,241</u></u>	<u><u>3,534</u></u>

8. 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	<u>(69)</u>	<u>(37)</u>
於6月30日	3,537	3,268
減：分類為非流動資產的發展中物業	<u>(153)</u>	<u>(459)</u>
分類為流動資產的發展中／持作出售物業	<u><u>3,384</u></u>	<u><u>2,809</u></u>

- (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	<u>(25)</u>	<u>(5)</u>
於6月30日	<u><u>402</u></u>	<u><u>417</u></u>

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。

9. 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	<u>35</u>	<u>96</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。

10. 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	<u>17</u>	<u>51</u>

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。

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。該融資由本公司的公司擔保、本公司若干間接全資附屬公司及電訊盈科有限公司於本公司已發行股本中所持最高百分比股權作抵押。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 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。

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。

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。

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《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》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。

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。2024 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

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。

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，2024年7月24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