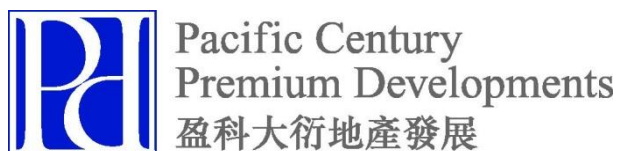


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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 2023 年 12 月 31 日止年度業績公告

盈科大衍地產發展有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）宣佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至 2023 年 12 月 31 日止年度之經審核綜合業績。

摘要

- 綜合收入增加百分之四十六至為港幣 8.22 億元
- 綜合營業虧損減少百分之五十九至為港幣 8,900 萬元
- 本公司股東應佔虧損為港幣 4.66 億元
- 每股基本虧損：港幣 22.89 分
- 董事會不建議派發末期股息

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」) 的出租率於年內表現保持穩定。截至 2023 年 12 月 31 日止年度，寫字樓樓面的出租率為百分之八十三，2022 年出租率為百分之八十一。2023 年的總租金收入為港幣 2.39 億元，而 2022 年則為港幣 2.39 億元。

2023 年第二季，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了戰略合作夥伴關係，共同推出靈活辦公空間 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。

日本的物業發展

截至 2023 年及 2022 年 12 月 31 日止年度，本集團無錄得自日本的物業發展收入。

泰國的物業發展及高爾夫球業務

在泰國攀牙省，百分之三十三的第 1A 期別墅已售出或預留。另外，在年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 12 月 31 日止年度，本集團自泰國的物業發展錄得收入港幣 3,000 萬元，而 2022 年則為港幣 2,400 萬元。

集團的高爾夫球會所及 18 洞高爾夫球場之訪客人數有所增長，打球輪數較 2022 年分別增加百分之五十二。截至 2023 年 12 月 31 日止年度，本集團自泰國的高爾夫球業務錄得港幣 900 萬元收入，對比較前一年則為港幣 500 萬元。

香港的物業發展

香港中環己連拿利 3-6 號項目的打樁工程進展良好。

日本的酒店業務與康樂及休閒業務

日本的酒店業務

我們位於日本北海道的二世古花園柏悅酒店於 2023 年錄得卓越的業績，主要由於日本的人境旅客數字在年內激增。隨著日本解除針對新冠狀病毒對外國旅客發出的相關旅遊限制，2023 年是二世古花園柏悅酒店首個疫後全年營運年份。2023 年全年平均入住率上升七個百分點。

截至 2023 年 12 月 31 日止年度，本集團自日本的酒店業務錄得收入為港幣 2.76 億元，2022 年則為港幣 1.50 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「42°N Art Hanazono – Mountain Lights」、早前啟用的東亞最長高空滑索「Hanazono Zipflight」，還有在夏季經營的漂流歷程和高爾夫球活動。

日本在 2022 年下半年全面放寬邊境管制及取消對外國旅客的旅遊限制。2023 年春季，當局解除剩餘的新冠狀病毒相關入境限制，到訪日本的旅客毋需出示疫苗接種證明書或陰性檢測證明。這些舉措均為我們在二世古的四季康樂業務帶來非常積極的影響。此外，我們於年內加強宣傳力度舉辦活動，以吸引更多遊客。本集團自該項業務所錄得的收入，由截至 2022 年 12 月 31 日止年度的港幣 7,400 萬元，增加至截至 2023 年 12 月 31 日止年度的港幣 1.56 億元。

物業及設施管理

香港

截至 2023 年 12 月 31 日止年度，本集團於香港提供物業管理及設施管理服務，產生的收入為港幣 3,100 萬元，而 2022 年則為港幣 3,100 萬元。

日本

截至 2023 年 12 月 31 日止年度，本集團於日本提供物業管理服務，產生的收入為港幣 6,800 萬元，而 2022 年則為港幣 2,700 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 12 月 31 日止年度，來自該等其他業務的收入為港幣 1,300 萬元，而 2022 年則為港幣 1,100 萬元。

綜合全面收益表

港幣百萬元	附註	截至12月31日止年度	
		2023年	2022年
收入	2	822	561
營銷成本		<u>(275)</u>	<u>(228)</u>
毛利		547	333
一般及行政開支		(665)	(662)
其他收益	3	<u>29</u>	<u>114</u>
營業虧損		(89)	(215)
利息收益		21	14
融資成本	4	<u>(332)</u>	<u>(343)</u>
除稅前虧損	5	(400)	(544)
所得稅	6	<u>(66)</u>	<u>(54)</u>
本公司股東應佔虧損		<u><u>(466)</u></u>	<u><u>(598)</u></u>
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		<u>(65)</u>	<u>(733)</u>
全面總虧損		<u><u>(531)</u></u>	<u><u>(1,331)</u></u>
每股虧損（以每股港幣分列示）			
基本及攤薄後	8	<u><u>(22.89)分</u></u>	<u><u>(29.34)分</u></u>

綜合財務狀況表

港幣百萬元	附註	於2023年 12月31日	於2022年 12月31日
資產及負債			
非流動資產			
投資物業	9	3,435	3,374
物業、設備及器材		2,344	2,531
使用權資產		30	32
發展中物業	10a	142	2,921
持作發展物業	10b	427	422
商譽		4	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		181	194
		6,564	9,479
流動資產			
發展中／持作出售物業	10a	3,321	250
存貨		20	19
以代管人賬戶持有的銷售所得款項		9	506
受限制現金		43	153
應收貿易賬款淨額	11	96	59
預付款項、按金及其他流動資產		102	134
應收關聯公司的欠款		5	4
短期存款		—	90
現金及現金等值項目		865	596
		4,461	1,811

綜合財務狀況表 — 續

港幣百萬元	附註	於2023年 12月31日	於2022年 12月31日
流動負債			
借款		531	624
應付貿易賬款	12	51	20
應計款項及其他應付賬款		321	342
遞延收入及合約負債		230	144
租賃負債		25	22
根據數碼港計劃協議應付特區政府的款項		—	335
當期所得稅負債		14	8
		<u>1,172</u>	<u>1,495</u>
流動資產淨值		<u>3,289</u>	<u>316</u>
總資產減流動負債		<u>9,853</u>	<u>9,795</u>
非流動負債			
借款		8,910	8,350
其他應付賬款		185	185
遞延收入及合約負債		30	—
租賃負債		13	17
遞延所得稅負債		33	30
		<u>9,171</u>	<u>8,582</u>
資產淨值		<u>682</u>	<u>1,213</u>
資本及儲備			
已發行權益		3,802	3,802
儲備		(3,253)	(2,722)
本公司股東應佔資本及儲備		549	1,080
非控股權益		133	133
		<u>682</u>	<u>1,213</u>

附註：

1. 編製基準及重要會計政策

該等綜合財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的全部適用《香港財務報告準則》（為所有個別《香港財務報告準則》（「HKFRS」）、《香港會計準則》（「HKAS」）及詮釋的統稱）、香港普遍接納之會計原則及《香港公司條例》（第622章）的規定而編製。

編製該等綜合財務報表所採用的主要會計政策載於下文。除另有說明外，該等政策已貫徹應用於呈報年度。

截至2023年12月31日止年度的綜合財務報表包括本公司及其附屬公司。

除以下資產按公平價值列賬外，綜合財務報表按歷史成本法作量度基準編製：

- 投資物業；
- 按公平價值計入損益賬的金融資產。

截至2023年12月31日止年度，本集團錄得的本公司股東應佔虧損為港幣4.66億元（2022年：港幣5.98億元）。

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2024年12月31日止未來十二個月期間到期的財務責任。因此，該等綜合財務報表乃按持續營運基準編製。

編製符合HKFRS規定的綜合財務報表須運用若干關鍵會計估算。此外，管理層在運用本集團的會計政策中亦須作出判斷。涉及較高的判斷力或較為複雜或所作出的假設及估算對該等綜合財務報表而言屬重大的有關範疇乃於附註13內披露。

香港會計師公會已頒佈若干項新訂及經修訂HKFRS，於本集團本會計期間採納。以下為該等綜合財務報表反映本會計期間會計政策的變動。

i. 採納新訂／經修訂會計準則

本集團所採納自2023年1月1日起年度期間生效但對本集團綜合財務報表沒有重大影響的修訂：

HKAS 1（經修訂）（修訂本）	財務報表的呈列
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
HKFRS 17	保險合約

本集團並未提早採納任何其他於本會計期間尚未生效的新訂或經修訂HKFRS及HKAS。

1. 編製基準及重要會計政策 — 續

ii. 尚未生效的準則、準則修訂本及詮釋

以下為截至2023年12月31日止年度已頒佈但尚未生效，且本集團並未提早採納的新準則、修訂及詮釋：

HKAS 1 (修訂本)	財務報表的呈列 ¹
HKAS 7 (修訂本)	現金流量表 ¹
HKAS 21 (修訂本)	外幣匯率變動之影響 ²
HKAS 28 (2011年) (修訂本)	聯營公司及合營企業投資 ³
HKFRS 7 (修訂本)	金融工具 ¹
HKFRS 10 (修訂本)	綜合財務報表 ³
HKFRS 16 (修訂本)	租賃 ¹
香港詮釋第5號 (2020年)	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 ¹

附註：

¹ 於2024年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2025年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 生效日期待定

本集團預期，採納上述尚未生效的準則、修訂及詮釋，將不會對本集團未來報告期間及可見未來交易造成重大影響。

2. 收入及分類資料

截至12月31日止年度，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：

a. 業務分類

港幣百萬元 截至12月31日止年度	收入(附註i)				業績		其他資料					
	來自外來 客戶收入		分類間收入		應呈報 分類收入		除稅前 分類業績		增加非流動 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	156	74	—	—	156	74	3	(51)	36	18	(40)	(45)
日本的 物業發展	—	—	—	—	—	—	(24)	51	135	65	(5)	(5)
日本的酒店業務	276	150	—	—	276	150	(94)	(183)	(7)	68	(82)	(107)
日本的 物業管理	68	27	—	—	68	27	13	(2)	—	—	—	—
印尼的 物業投資	239	239	—	—	239	239	146	133	19	1	(6)	(6)
泰國的物業發展 及高爾夫球業務	39	29	—	—	39	29	(34)	(48)	(3)	13	(12)	(11)
香港的物業及 設施管理	31	31	—	—	31	31	7	9	—	—	—	—
香港的 物業發展	—	—	—	—	—	—	(14)	(5)	98	150	(5)	—
其他業務(附註ii)	13	11	2	2	15	13	2	2	1	1	(20)	(20)
抵銷項目	—	—	(2)	(2)	(2)	(2)	—	—	—	—	(1)	(1)
應呈報分類總計	822	561	—	—	822	561	5	(94)	279	316	(173)	(195)
未分配	—	—	—	—	—	—	(405)	(450)	—	—	—	—
綜合	<u>822</u>	<u>561</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>822</u>	<u>561</u>	<u>(400)</u>	<u>(544)</u>	<u>279</u>	<u>316</u>	<u>(173)</u>	<u>(195)</u>

2. 收入及分類資料 — 續

a. 業務分類 — 續

港幣百萬元 於12月31日	資產		負債	
	2023年	2022年	2023年	2022年
日本的四季康樂活動業務	557	557	64	61
日本的物業發展	821	745	53	13
日本的酒店業務	1,543	1,656	742	707
日本的物業管理	157	72	135	60
印尼的物業投資	3,825	3,820	317	283
泰國的物業發展 及高爾夫球業務	933	925	36	61
香港的物業及 設施管理	19	34	2	3
香港的物業發展	2,739	2,491	970	874
其他業務（附註ii）	59	59	8	8
應呈報分類總計	10,653	10,359	2,327	2,070
未分配	372	931	8,016	8,007
綜合	11,025	11,290	10,343	10,077

(i) 截至2023年及2022年12月31日止年度，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	174	107
— 隨時間	477	278
其他來源的外來收入：		
— 租金收入	171	176
	822	561

(ii) 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。該分類從未達到釐定為應呈報分類的任何量化最低要求。

2. 收入及分類資料 — 續

b. 地區資料

下表載列有關(i)本集團來自外來客戶的收入及(ii)本集團的投資物業、物業、設備及器材、使用權資產、發展中物業、持作發展物業、商譽、按公平價值計入損益賬的金融資產及預付款項及其他應收款項（「指定非流動資產」）的地區資料。客戶的地理位置按提供服務或交付貨品的地點列示。指定非流動資產的地理位置是按資產的實物位置（就投資物業、物業、設備及器材、使用權資產、發展中物業及持作發展物業而言）和其獲分配的業務位置（就商譽、按公平價值計入損益賬的金融資產及預付款項及其他應收款項而言）。

港幣百萬元	來自外來客戶收入		指定非流動資產	
	2023年	2022年	2023年	2022年
日本	511	259	2,105	2,600
香港（常駐地）	33	34	122	2,569
泰國	39	29	720	729
印尼	239	239	3,623	3,581
	<u>822</u>	<u>561</u>	<u>6,570</u>	<u>9,479</u>

3. 其他收益

港幣百萬元	截至12月31日 止年度	
	2023年	2022年
出售土地的收益（附註i）	—	113
分擔沒收按金（附註ii）	28	—
其他	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>29</u>	<u>114</u>

i. 截止2022年12月31日止年度，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。

ii. 截止2023年12月31日止年度，本集團確認數碼港計劃的沒收按金收益。

4. 融資成本

港幣百萬元	截至12月31日	
	2023年	2022年
利息開支：		
— 銀行借款	145	77
— 擔保票據	331	360
— 租賃負債	1	1
— 其他融資成本	—	3
— 擔保票據的匯兌虧損	9	9
	<u>486</u>	<u>450</u>
減：		
— 撥充發展中物業／持作發展物業作資本的利息開支	<u>(154)</u>	<u>(107)</u>
	<u>332</u>	<u>343</u>

於2023年，撥充資本的借貸成本按本集團借貸的加權平均年利率5.3厘計算（2022年：4.34厘）。

5. 除稅前虧損

除稅前虧損經計入以下項目後列賬：

港幣百萬元	截至12月31日 止年度	
	2023年	2022年
已售出物業的成本	28	64
已售出存貨的成本	29	23
物業、設備及器材的折舊	147	174
使用權資產的折舊		
— 物業	25	20
— 器材及其他	1	1
出售物業、設備及器材的虧損	1	4
投資物業的開支	57	53
員工成本，撥入以下項目：		
— 營銷成本	73	62
— 一般及行政開支	190	180
界定供款退休金計劃的供款，撥入以下項目：		
— 營銷成本	1	1
— 一般及行政開支	4	4
核數師酬金		
— 審計服務	4	4
匯兌虧損淨額	3	4
可變租賃付款開支	31	18
短期租賃開支	5	3

6. 所得稅

香港利得稅乃根據本年度估計應課稅溢利，按稅率百分之十六點五（2022年：百分之十六點五）計提撥備。

香港以外主要為於日本、印尼及泰國的附屬公司的稅項則根據該年度估計應課稅溢利，按有關司法管轄區的適用稅率計算。

港幣百萬元	截至12月31日	
	2023年	2022年
香港利得稅		
— 現年度撥備	1	3
香港以外所得稅		
— 現年度撥備	62	49
遞延所得稅	3	2
	<u>66</u>	<u>54</u>

7. 股息

2023年及2022年年度並無派發末期股息。

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12月31日	
	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	<u>(466)</u>	<u>(598)</u>
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	<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12月31日，總價值為港幣592,552,133.20元（2022年：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：1,185,104,266股）本公司股份。換股價為每股港幣0.5元總價值港幣20,021.20元（2022年：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：40,042股），已計入用以計算分別截至2023年12月31日及2022年12月31日止年度每股基本虧損的普通股加權平均數。

9. 投資物業

年內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
添置	15	—
匯兌差額	<u>46</u>	<u>(333)</u>
於12月31日	<u>3,435</u>	<u>3,374</u>

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	2023年	2022年
於1月1日	3,171	2,932
添置	373	219
於收益表扣除	(28)	(23)
發展中物業和物業、設備及器材之間轉撥	(27)	103
匯兌差額	<u>(26)</u>	<u>(60)</u>
12月31日	3,463	3,171
減：發展中物業分類為非流動資產	<u>(142)</u>	<u>(2,921)</u>
發展中／持作出售物業分類為流動資產	<u>3,321</u>	<u>250</u>

- (i) 於2023年12月31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1.42億元。管理層已就包括於發展中物業的日本發展項目於2023年12月31日的可變現淨值進行評估。該評估乃根據該發展項目的貼現現金流預測作出，包括使用銷售價格、建築成本及貼現率等重大估計和假設。估值所採用假設的變動可導致有關發展項目未來估計可變現淨值的改變。
- (ii) 於2023年12月31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與其他發展中物業港幣4.69億元（2022年12月31日：港幣8,300萬元），以及泰國的在建工程第一階段發展項目港幣1.79億元（2022年12月31日：港幣1.67億元），以及香港的一處物業港幣26.73億元（2022年12月31日：零）。

b. 持作發展物業

港幣百萬元	2023年	2022年
於1月1日	422	437
添置	1	2
匯兌差額	<u>4</u>	<u>(17)</u>
於12月31日	<u>427</u>	<u>422</u>

於2023年12月31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。

11. 應收貿易賬款淨額

根據發票日期及於作出應收款項減值撥備前，應收貿易賬款的賬齡分析如下：

港幣百萬元	於 2023年 12月31日	於 2022年 12月31日
1至30日	<u>96</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。

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 2023年 12月31日	於 2022年 12月31日
1至30日	<u>51</u>	<u>20</u>

13. 關鍵會計估算及判斷

估算和判斷會被持續評估，並根據過往經驗和其他因素進行，包括在有關情況下對未來事件被視為屬合理的推測。

本集團對未來作出估算和假設。所得的會計估算如其定義，很少會與其相關實際結果相同。存在重大風險可導致於下個財務年度對資產及負債的賬面值作出重大調整的估算和假設論述如下：

(i) 投資物業估值

公平價值的最佳憑證為在活躍市場中相類似物業的當時價格。若沒有此等資料，本集團在一系列合理的公平價值估計範圍內釐定有關金額。在作出估算時，本集團會同時考慮(i)外聘專業估值師按市值法所作出的投資物業估值的資料，及(ii)其他主要假設，包括計及投資物業的當前使用及狀況的當前及預期的資本化率、市場價格及市場租金，以釐定投資物業的公平價值。倘本集團使用不同的資本化率、市場價格、市場租金或其他假設，投資物業的公平價值將有所不同，繼而影響綜合全面收益表。於2023年12月31日，投資物業的公平價值為港幣34.35億元。

(ii) 遞延所得稅

遞延所得稅負債乃按所有應課稅臨時差額全數計提撥備，而遞延所得稅資產僅在日後可能產生應課稅溢利讓臨時差額用作抵銷時予以確認。在評估需予確認的遞延所得稅資產金額時，本集團會考慮未來應課稅收益及現行審慎及可行的稅務規劃策略。倘本集團有關預測未來應課稅收益及現有稅務策略所帶來的利益的估計出現任何變動，或修訂現行稅務法規會影響本集團日後動用結轉營業虧損淨額的稅務利益的時間或能力範疇，將會對錄得的遞延所得稅資產淨值及所得稅作出調整。於2023年12月31日，沒有遞延所得稅資產與綜合財務狀況表內確認的遞延所得稅負債抵銷。

13. 關鍵會計估算及判斷 — 續

(iii) 非金融資產的減值

本集團會於各呈報期末審閱內部及外來資料，以識別下列資產可能減值或（商譽除外）先前已確認的減值虧損不再存在或可能已經減少的跡象：

- 物業、設備及器材；
- 使用權資產；
- 商譽；及
- 發展中／持作出售／持作發展物業。

倘有任何該等跡象存在，資產的可收回金額會被估算。若資產的賬面值超過其可收回金額時，減值虧損會在損益表內確認。

用以識別減值跡象的有關資料通常具有主觀性質，故本集團就其業務採用有關資料時須作出判斷。本集團對此等資料的詮釋會直接影響是否於任何指定呈報期末進行減值評估。

倘確定出現減值跡象，本集團進一步處理有關資料時須估計資產的可收回價值。物業、設備及器材、使用權資產、商譽及於一家附屬公司的投資的可收回價值即有關資產的公平價值減出售成本或使用價值兩者的較高值，而發展中／持作出售／持作發展物業的可收回價值則指其可變現淨值。視乎本集團對檢討資產的整體重要性的評估及合理估算可收回價值的複雜性，本集團可能會利用內部資源進行有關評估或委聘外部顧問向本集團提供意見。無論利用何種資源，本集團於評估時均須作出多種假設，包括有關資產的使用情況、產生的現金流量、適當的市場貼現率及市場前景及規管情況。該等假設如出現任何變動，可能會導致日後對任何資產可收回價值的估算出現重大變動。

截至2023年12月31日止年度，並無確認減值撥備（2022年：無）。

財務回顧

業績回顧

截至 2023 年 12 月 31 日止年度，本集團錄得綜合收入為港幣 8.22 億元，較 2022 年港幣 5.61 億元增加百分之四十六。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所致。

截至 2023 年 12 月 31 日止年度，本集團錄得綜合毛利為港幣 5.47 億元，較 2022 年港幣 3.33 億元增加百分之六十四。截至 2023 年 12 月 31 日止年度，毛利率為百分之六十七，而 2022 年則為百分之五十九。

截至 2023 年 12 月 31 日止年度，一般及行政開支為港幣 6.65 億元，較 2022 年港幣 6.62 億元增加百分之零點四。該增加主要是由於營運成本增加。

截至 2023 年 12 月 31 日止年度，綜合營業虧損減少至港幣 8,900 萬元，而 2022 年則為港幣 2.15 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改善。

截至 2023 年 12 月 31 日止年度，本集團錄得融資成本為港幣 3.32 億元，較 2022 年港幣 3.43 億元有所減少。該減少主要是由於擔保票據的融資成本減少所致。截至 2023 年 12 月 31 日止年度，本集團錄得綜合稅後淨虧損為港幣 4.66 億元，而 2022 年則為港幣 5.98 億元。回顧年內每股基本虧損為港幣 22.89 分，2022 年每股基本虧損則為港幣 29.34 分。

流動資產及負債

於 2023 年 12 月 31 日，本集團所持有的流動資產為港幣 44.61 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、短期存款、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轉撥至流動部分。以代管人賬戶持有的銷售所得款項於 2023 年 12 月 31 日為港幣 900 萬元（2022 年 12 月 31 日：港幣 5.06 億元）。受限制現金水平於 2023 年 12 月 31 日減少至港幣 4,300 萬元（2022 年 12 月 31 日：港幣 1.53 億元）。

於 2023 年 12 月 31 日，本集團流動負債總額為港幣 11.72 億元，於 2022 年 12 月 31 日則為港幣 14.95 億元。該減少主要是由於根據數碼港計劃協議應付特區政府的款項於 2023 年結清。於 2023 年 12 月 31 日，流動比率為 3.81（2022 年 12 月 31 日：1.21）。

資本架構、流動資金及財務資源

於 2023 年 12 月 31 日，本集團借款為港幣 94.41 億元（2022 年 12 月 31 日：港幣 89.74 億元）。於 2023 年 12 月 31 日的結餘是指以下的財務負債之攤銷成本：已發行的 8.00 億美元（相當於港幣 62.20 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 109.90 億日圓（「日圓」）（相當於港幣 6.04 億元）及港幣貸款融資中的本金金額合共港幣 26.32 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（「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。截至 2023 年 12 月 31 日，本集團並無違反有關契約。於 2023 年 12 月 31 日，該借款的賬面值為未償還本金額 4.50 億日圓（相當於港幣 2,500 萬元）（2022 年 12 月 31 日：6.00 億日圓），扣除遞延安排費用 800 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。截至 2023 年 12 月 31 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 9.54 億元（2022 年 12 月 31 日：港幣 8.80 億元）貸款，扣除遞延貸款安排費用港幣 200 萬元（2022 年 12 月 31 日：港幣 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。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 12 月 31 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 5.50 億元）（2022 年 12 月 31 日：100 億日圓），扣除遞延貸款安排費用 1,400 萬日圓（相當於港幣 100 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。定期貸款融資的到期日為 2024 年 6 月（「2024 年港幣貸款」）。於 2023 年 12 月 29 日，2024 年港幣貸款已更新到期日為 2026 年 12 月，最新提取金額為港幣 12.08 億元。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 12 月 31 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），扣除遞延貸款安排費用港幣 1,100 萬元（2022 年 12 月 31 日：港幣 500 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。定期貸款融資的到期日為 2024 年 7 月（「2023 年港幣貸款」）。該融資由該公司的公司擔保、該公司若干間接全資附屬公司及電訊盈科有限公司（「電訊盈科」）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，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 12 月 31 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 4.70 億元（2022 年 12 月 31 日：零）。

於 2023 年 12 月 31 日，淨資本負債比率為百分之一千二百五十七（於 2022 年 12 月 31 日：百分之六百八十七點七）。淨負債是以借款本金總額港幣 94.41 億元減去現金及現金等值項目以及短期存款總額港幣 8.65 億元計算的。

本集團借款以美元、港幣及日圓計值，而現金及銀行存款主要以美元及港幣持有。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 12 月 31 日，本集團於印尼、泰國及日本的資產分別佔本集團總資產百分之三十五、百分之八及百分之二十八。本集團就該等業務承擔的貨幣風險受印尼盾、泰銖及日圓的匯率波動影響。

截至 2023 年 12 月 31 日止年度，經營業務所產生的現金為港幣 2.48 億元，而 2022 年經營業務所動用的現金則為港幣 1.01 億元。營運現金流的變動主要由於以代管人賬戶持有的銷售所得款項從與特區政府簽訂的數碼港計劃協議中解除。

所得稅

截至 2023 年 12 月 31 日止年度，本集團的所得稅為港幣 6,600 萬元，而 2022 年則為港幣 5,400 萬元。該增加主要是由於就集團內部的貸款利息所徵收的預扣稅增加所致。

資產抵押

於 2023 年 12 月 31 日，本集團賬面總值為港幣 77.59 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。

或然負債

截至 2023 年 12 月 31 日止年度，概無任何或然負債。

僱員及薪酬政策

於 2023 年 12 月 31 日，本集團於香港及海外聘請的僱員數目合共為 1,353 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）（2022 年：1,188 名）。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

董事會不建議向股東派發截至 2023 年 12 月 31 日止年度的末期股息，亦不建議向紅利可換股票據持有人派發截至 2023 年 12 月 31 日止年度的末期分派（2022 年：無）。

董事會並無向股東宣派截至 2023 年 12 月 31 日止年度的中期股息，亦無向紅利可換股票據持有人宣派截至 2023 年 12 月 31 日止年度的中期分派（2022 年：無）。

暫停辦理股份過戶登記手續及暫停辦理票據過戶登記手續

本公司將由 2024 年 5 月 24 日至 2024 年 5 月 29 日期間（包括首尾兩日）暫停辦理股份及紅利可換股票據過戶登記手續，期內不會辦理本公司任何股份及紅利可換股票據轉讓手續。

(a) 就本公司股份而言，所有過戶文件連同相關股票必須於 2024 年 5 月 23 日下午四時三十分前送達本公司的股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司辦理登記，其地址為香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712-1716 室；及

(b) 就本公司紅利可換股票據而言，為享有出席本公司即將舉行的股東週年大會並於會上投票之權利，兌換通知連同相關票據證書及須支付之金額應於 2024 年 4 月 5 日下午四時三十分前交予及投放於本公司之紅利可換股票據過戶登記處香港中央證券登記有限公司，其地址為香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712-1716 室，以便兌換為本公司股份。

購買、出售或贖回上市證券

截至 2023 年 12 月 31 日止年度，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 12 月 31 日止年度的經審核綜合財務報表，並於年內舉行了兩次會議。

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 12 月 31 日止年度，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。

發佈業績公告及年報

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 年年報將於適當時候寄發予本公司股東，並在上述網站發佈。

展望

全球經濟在過去數年經歷大幅波動。踏入 2024 年，面對各種不明朗因素，經濟不穩情況或會持續。我們會保持謹慎樂觀，積極尋找新機遇。今年全球經濟增長可能會放緩，通脹有望進一步緩和，減息可能會成為市場焦點，並為環球經濟逐步復甦奠下基礎。美國經濟能否軟著陸尚待觀察。

作為一家具遠見的地產商，我們一直密切關注變化不斷的市場走勢、消費者行為模式，以及經濟環境。我們會在集團有業務的市場推陳出新，精心策劃一系列銷售和市場推廣活動，配合後疫情時代的新形勢，從而與各方建立良好關係，並在世界各地網羅及吸納更多潛在的國際租戶、旅客和高端買家。

全球旅遊業在未來一年有望回到正軌，重返疫情前水平。儘管 2024 年全球經濟增長速度預計會較前一年放緩，但我們深信本集團能憑藉自身的穩健基礎，把握各地尤其是亞太區的旅遊業增長勢頭，抓緊商機。

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。我們將制定合適的成本及收入策略，為任何情況作好準備，並提升集團的業務表現。

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 2 月 21 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