

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 2018 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 2018 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八十三至約為港幣 3.00 億元
- 綜合營業虧損減少百分之二十至約為港幣 2.28 億元
- 本公司股東應佔虧損約為港幣 4.37 億元
- 每股基本虧損：港幣 27.55 分
- 董事會不建議派發末期股息

業務回顧

物業投資

印尼

本集團旗下投資項目雅加達 Pacific Century Place (「PCP, Jakarta」) 於 2018 年表現穩健。位於雅加達蘇迪曼商業中心區核心地帶的 40 層高優質甲級辦公大樓於 2018 年榮獲商業建築 LEED 最終鉑金級認證。

年內，優質辦公樓的需求維持合理水平。至今，PCP, Jakarta 已預留或承租的寫字樓樓面約百分之八十四。我們預期這幢大樓的先進可持續發展的特性、健身房及餐飲區等新設施將令其租賃市場受惠。

截至 2018 年 12 月 31 日止年度，本集團的總租金收入約為港幣 1.38 億元，而 2017 年則約為港幣 300 萬元。

物業發展

日本

日本北海道項目將包括 Park Hyatt Niseko, Hanazono 及 114 個 Park Hyatt Niseko Hanazono Residences 豪華品牌住宅，將提供精選特色餐廳、大型會議場所、高爾夫球會所、滑雪商店及衣帽間、度假式水療、健身中心及游泳池。

2018 年，本集團在日本及泰國成功舉辦若干銷售活動。至今，98 個單位經已售出或預留。項目預計於 2019 年底落成。

泰國

本集團現時正在進行位於泰國南部攀牙省項目的首期設計，並已展開基建工程。

於 2018 年 12 月，本集團宣佈建設高爾夫球場及配套設施，認為這有利於整體發展。

香港

於 2018 年 1 月，本集團收購中環己連拿利 3-6 號，並計劃將其重新發展為豪華住宅或用作商業用途（須獲取相關政府批准）。

康樂及休閒

日本

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；以及在夏季經營的漂流歷程及高爾夫球活動。

新滑雪中心及滑雪吊車的策劃及興建正在進行中。我們預計完成後會對本集團在日本北海道二世古的四季康樂業務有利。

截至 2018 年 12 月 31 日止年度，本集團自四季康樂業務錄得收入約港幣 1.08 億元，而 2017 年則約為港幣 9,600 萬元。

物業及設施管理

香港

截至 2018 年 12 月 31 日止年度，本集團向本港客戶提供優質物業管理及設施管理服務，產生收入約港幣 2,800 萬元，而 2017 則約為港幣 2,800 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及中國內地的資產管理。截至 2018 年 12 月 31 日止年度，來自該等其他業務的收入約為港幣 500 萬元，而 2017 年則約為港幣 1,700 萬元。收入減少主要是由於自 2017 年 12 月底中國內地的資產管理業務已終止。

綜合全面收益表

港幣百萬元	附註	截至12月31日止年度	
		2018年	2017年 (經重列)
收入	3	300	164
營銷成本		<u>(50)</u>	<u>(37)</u>
毛利		250	127
一般及行政開支		(489)	(433)
其他收益		6	8
其他盈餘淨額		1	12
重估投資物業之盈餘		<u>4</u>	<u>—</u>
營業虧損		(228)	(286)
利息收益		40	59
融資成本	4	<u>(201)</u>	<u>(86)</u>
除稅前虧損	5	(389)	(313)
所得稅	6	<u>(48)</u>	<u>(26)</u>
本公司股東應佔虧損		<u><u>(437)</u></u>	<u><u>(339)</u></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>(250)</u>	<u>55</u>
全面總虧損		<u><u>(687)</u></u>	<u><u>(284)</u></u>
每股虧損(以每股港幣分列示)			
基本及攤薄後	8	<u><u>(27.55) 分</u></u>	<u><u>(21.38) 分</u></u>

綜合財務狀況表

港幣百萬元	附註	於2018年 12月31日	於2017年 12月31日 (經重列)	於2017年 1月1日 (經重列)
資產及負債				
非流動資產				
投資物業	9	3,599	3,822	3,266
物業、設備及器材		1,328	534	174
使用權資產		101	45	51
發展中物業		364	612	402
持作發展物業	10	2,822	598	544
商譽		5	3	3
按公平價值計入損益賬的金融資產		—	—	3
受限制現金		217	—	—
預付款項及其他應收款項		407	311	273
		8,843	5,925	4,716
流動資產				
發展中物業		770	—	—
以代管人賬戶持有的銷售所得款項		507	508	510
受限制現金		98	98	103
應收貿易賬款淨額	11	19	14	10
預付款項、按金及其他流動資產		462	110	158
應收同系附屬公司的欠款		1	—	1
應收關聯公司的欠款		4	6	6
按公平價值計入損益賬的金融資產		4	81	4
短期存款		—	1,019	3
現金及現金等值項目		864	2,633	868
		2,729	4,469	1,663

綜合財務狀況表 — 續

港幣百萬元	附註	於2018年 12月31日	於2017年 12月31日 (經重列)	於2017年 1月1日 (經重列)
流動負債				
短期借款		—	—	457
長期借款的流動部分		11	—	—
應付貿易賬款	12	14	23	23
應計款項及其他應付賬款		335	442	297
遞延收入及合約負債		309	118	—
租賃負債		41	22	39
根據數碼港計劃協議應付特區政府的款項		322	321	321
當期所得稅負債		7	6	4
		<u>1,039</u>	<u>932</u>	<u>1,141</u>
流動資產淨值		<u>1,690</u>	<u>3,537</u>	<u>522</u>
總資產減流動負債		<u>10,533</u>	<u>9,462</u>	<u>5,238</u>
非流動負債				
長期借款		6,083	4,473	—
其他應付賬款		171	206	208
遞延收入及合約負債		81	74	50
租賃負債		62	23	13
遞延所得稅負債		30	25	22
		<u>6,427</u>	<u>4,801</u>	<u>293</u>
資產淨值		<u>4,106</u>	<u>4,661</u>	<u>4,945</u>
資本及儲備				
已發行權益		2,846	2,847	2,847
儲備		<u>1,127</u>	<u>1,814</u>	<u>2,098</u>
本公司股東應佔資本及儲備		3,973	4,661	4,945
非控股權益		<u>133</u>	—	—
		<u>4,106</u>	<u>4,661</u>	<u>4,945</u>

附註：

1. 編製基準及主要會計政策

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》（「HKFRS」）及《香港公司條例》的披露規定而編製。編製該等綜合財務報表所採用的主要會計政策，除另有說明外，該等政策已貫徹應用於呈報年度。

截至2018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；及
- 按公平價值計入損益賬的金融資產。

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。涉及較高水平判斷或較為複雜者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，於本集團即期會計期間開始生效或可供提前採納。以下為該等綜合財務報表反映即期及過往會計期間會計政策的變動。

a. 採納新訂／經修訂會計準則

本集團所採納自2018年1月1日起生效的準則及修訂

HKAS 40（修訂本）	投資物業轉讓
HKFRS 2（修訂本）	以股份為基礎付款交易的分類及計量
HKFRS 9	金融工具
HKFRS 15	來自客戶合約的收入
HKFRS 15（修訂本）	澄清HKFRS 15來自客戶合約的收入
HK（IFRIC）－ 詮釋第22號	外幣交易及預付代價
HKFRS 2014年至2016年期間的年度改進	

採納HKAS 40（修訂本）、HKFRS 2（修訂本）、HK（IFRIC）－ 詮釋第22號及HKFRS 2014年至2016年期間的年度改進對本集團的綜合財務報表沒有重大影響。

HKFRS 15「來自客戶合約的收入」

HKFRS 15及HKFRS 15（修訂本）適用於所有來自客戶合約的收入，惟該等合約屬其他HKFRS的範圍內，則另當別論。HKFRS 15就來自客戶合約的收入訂立五個步驟的列賬模型，而收入是按能反映實體預期就換取向客戶轉讓的商品或服務而有權獲得的代價金額確認。倘將該模型每一步驟應用於客戶合約，HKFRS 15要求本集團經考慮所有相關事實及情況後作出判斷。HKFRS 15亦就取得合約的增量成本及與履行合約直接相關的成本指定列賬方式。

於過往報告期間，當物業擁有權的重大風險及回報已轉移至客戶時，本集團確認銷售物業的收入。

1. 編製基準及會計政策 – 續

a. 採納新訂／經修訂會計準則 – 續

HKFRS 15「來自客戶合約的收入」 – 續

根據HKFRS 15，銷售物業所得收入須於資產控制權轉移至客戶時予以確認。視乎合約條款及適用於合約的法例，發展中物業的控制權可能隨時間逐步或於某一時間轉移。倘物業於履約過程中對本集團並無其他用途，而本集團擁有可就至今已完成之履約部份向客戶收取付款的可強制執行權利，且本集團於整個合約期間履行履約責任，則可以輸入法來估量完成之進度，於整個合約期間隨時間逐步確認收入。否則，收入會在當客戶取得已落成物業的控制權時在某一時間（通常指物業合法或實際轉移至客戶時）予以確認。

於損益中確認的累計收入超出客戶所作累計付款的差額確認為合約資產。當代價款項僅視乎時間流逝而收取，合約資產便成為應收款項。客戶所作出累積付款超出於損益中確認的累積收入的差額確認為合約負債。

採納HKFRS 15的影響載於附註2。

HKFRS 9「金融工具」

HKFRS 9要求本集團就所有貸款及並非按公平價值計入損益賬所持有的其他債務金融資產的前瞻性預期信貸虧損計提撥備。預期信用損失乃按合約應付的合約現金流量與本集團預期收取的所有現金流量之間的差額計算。該差額隨後按資產原本實際利率的近似值貼現。就應收貿易賬款及其他應收款項而言，本集團須根據HKFRS 9修改有關應收款項的減值方法。

本集團已應用該準則的簡化處理方法，按相等於使用年限內之預期信貸虧損之金額計算預期信貸虧損。本集團採用基於本集團歷史信用損失經驗的撥備矩陣，根據債務人及經濟環境的具體前瞻性因素作出調整。

會計政策的所有變動均根據有關標準各自的過渡條文作出，或在並無過渡條文的情況下，已根據HKAS 8「會計政策，會計估計變更及差錯」的規定追溯應用。

b. 提前採納HKFRS 16「租賃」

HKFRS 16於2019年1月1日或之後開始的年度期間生效。

本集團已選擇於截至2018年12月31日止年度提前採納HKFRS 16，因為管理層認為新會計準則能夠為使用者提供更可靠及相關的資料。採納HKFRS 16時，本集團就先前根據HKAS 17「租賃」的原則被分類為「經營租賃」的租賃確認了租賃負債。該等負債按餘下租賃款項的現值計量，並使用本集團的遞增借款利率貼現。租賃款項包括以下各項：

- 固定付款（包括實質固定付款）減任何應收租賃獎勵；及
- 基於指數或利率的可變租賃款項。

1. 編製基準及會計政策 – 續

b. 提前採納HKFRS 16「租賃」– 續

相關使用權資產按等同於租賃負債的金額計量，並按於綜合財務狀況表中確認的租賃相關的任何預付或累計租賃款項金額予以調整。

每筆租賃款項分攤為租賃負債的本金償還款項及融資成本。融資成本於租期內從綜合全面收益表中扣除，以計算出各期間租賃負債餘額的固定周期利率。使用權資產乃按資產可用年期或租期（以較短者為準）以直線法折舊。

提前採納 HKFRS 16 的影響載於附註 2。

c. 尚未生效的準則、準則修訂本及詮釋

以下為截至2018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）及 HKAS 8（修訂本）	重要性定義的修訂 ²
HKFRS 3（修訂本）	業務之定義 ²
HKFRS 9（修訂本）	具有反向補償之提前還款特性 ¹
HKFRS 10及HKAS 28（修訂本）	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 ⁴
HKFRS 17	保險合約 ³
HK（IFRIC）– 詮釋第23號	所得稅之不確定性處理 ¹
HKFRS 2015年至2017年期間的年度改進 ¹	

附註：

¹ 於2019年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2020年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效

⁴ 生效日期待定

本集團預期，採納上述尚未生效的準則，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. 採納新會計準則的影響

a. HKFRS 15「來自客戶合約的收入」

本集團自2018年1月1日起已採納HKFRS 15「來自客戶合約的收入」，導致會計政策變動及對在綜合財務報表內確認的金額予以調整。根據HKFRS 15的過渡條文，本集團已追溯採納新規則並重列2017財政年度的比較數字。整體而言，HKAS 18「收益」項下銷售物業的已收定金及其他預收收入港幣7,100萬元及港幣2.31億元分別於首次應用日期（2018年1月1日）及2018年12月31日重新分類至綜合財務狀況表的「遞延收入及合約負債」。

採納HKFRS 15概無對綜合全面收益表及綜合現金流量表產生任何影響。

2. 採納新會計準則的影響 — 續

b. HKFRS 16「租賃」

本集團自2018年1月1日起已提前採納HKFRS 16「租賃」，導致會計政策變動及對在該等綜合財務報表內確認的金額予以調整。根據HKFRS 16的過渡條文，本集團已追溯採納新規則並重列2017財政年度的比較數字。整體而言，於首次應用日期（2018年1月1日）在綜合全面收益表及綜合財務狀況表中確認的金額均已作出以下調整：

綜合全面收益表

港幣百萬元	截至12月31日止年度	
	2018年	2017年
全面虧損減少／（增加）：		
租金開支減少	41	46
折舊增加	(41)	(44)
融資成本增加	(2)	(1)
本公司股東應佔虧損（增加）／減少總額	(2)	1
每股虧損（增加）／減少（以每股港幣分列示）		
基本及攤薄後	(0.12)	0.06

綜合財務狀況表

港幣百萬元	於2018年	於2017年	於2017年
	12月31日	12月31日	1月1日
使用權資產增加	101	45	51
租賃負債增加 – 流動	41	22	39
租賃負債增加 – 非流動	62	23	13
保留盈利減少	2	—	1

3. 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資料載列如下：

a. 業務分類

港幣百萬元	來自外來 客戶收入		收入 分類間 收入		應呈報 分類收入		業績 除稅前 分類業績		其他資料 增加非流動 分類資產	
	2018年	2017年	2018年	2017年	2018年	2017年	2018年	2017年	2018年	2017年
日本的四季康樂業務	108	96	—	—	108	96	4	4	119	13
印尼的物業投資	138	3	—	—	138	3	53	(47)	63	650
泰國的物業發展	—	—	—	—	—	—	(10)	(4)	54	5
日本的物業發展	—	—	—	—	—	—	(41)	(39)	1,162	478
香港的物業及 設施管理	28	28	—	—	28	28	3	2	—	—
香港的物業發展	—	—	—	—	—	—	(14)	—	2,172	—
日本的物業管理	21	20	—	—	21	20	1	2	—	—
其他業務（附註 i）	5	17	2	2	7	19	2	3	—	—
抵銷項目	—	—	(2)	(2)	(2)	(2)	—	—	—	—
應呈報分類總計	300	164	—	—	300	164	(2)	(79)	3,570	1,146
未分配	—	—	—	—	—	—	(387)	(234)	8	1
綜合	300	164	—	—	300	164	(389)	(313)	3,578	1,147

3. 收入及分類資料 — 續

a. 業務分類 — 續

港幣百萬元	資產		負債	
	2018年	2017年 (經重列)	2018年	2017年 (經重列)
日本的四季康樂業務	279	144	30	27
印尼的物業投資	4,241	4,380	413	489
泰國的物業發展	695	605	19	10
日本的物業發展	2,523	1,043	1,096	147
香港的物業及設施管理	17	20	1	3
香港的物業發展	2,302	—	806	—
日本的物業管理	32	27	5	6
其他業務 (附註 i)	71	75	8	11
應呈報分類總計	10,160	6,294	2,378	693
未分配	1,412	4,100	5,088	5,040
綜合	11,572	10,394	7,466	5,733

- (i) 低於HKFRS 8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。
- (ii) 截至2018年12月31日止年度，除印尼物業投資、香港物業投資及其他業務港幣1.40億元的租金收入外（2017年：港幣1,700萬元），其他所有分類的收入港幣1.60億元（2017年：港幣1.47億元）均隨時間逐步予以確認。

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、受限制現金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、使用權資產及發展中物業／持作發展物業而言）和其獲分配的業務位置（就商譽、受限制現金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	
	2018年	2017年	2018年	2017年 (經重列)
日本	132	116	1,894	1,081
香港（常駐地）	30	33	2,348	77
中國內地	—	12	—	1
泰國	—	—	658	598
印尼	138	3	3,943	4,168
	300	164	8,843	5,925

4. 融資成本

港幣百萬元	截至12月31日止年度	
	2018年	2017年 (經重列)
利息開支：		
— 銀行借款	25	40
— 擔保票據	220	177
— 租賃負債	2	1
— 其他融資成本	3	3
	<u>250</u>	<u>221</u>
減：撥充投資物業作資本的利息開支	—	(114)
減：撥充發展中物業作資本的利息開支	(32)	(19)
減：撥充物業、設備及器材作資本的利息開支	(17)	(2)
	<u>(17)</u>	<u>(2)</u>
	<u>201</u>	<u>86</u>

於2018年，撥充資本的借貸成本按本集團借貸的加權平均年利率4.61厘計算（2017年：5.30厘）。

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12月31日止年度	
	2018年	2017年 (經重列)
計入：		
投資物業的總租金收入	140	5
其他租金收入	—	12
減：開支	(7)	(5)
扣除：		
物業、設備及器材的折舊	27	22
使用權資產的折舊		
— 物業	40	43
— 器材及其他	1	1
員工成本，撥入以下項目：		
— 營銷成本	24	20
— 一般及行政開支	154	157
界定供款退休金計劃的供款：		
— 營銷成本	1	—
— 一般及行政開支	6	5
股份報酬開支	10	6
核數師酬金		
— 審計服務	4	5
— 非審計服務	1	2
匯兌虧損淨額	1	6
短期租賃開支	5	3
	<u>5</u>	<u>3</u>

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（2017年：百分之十六點五）計提撥備。

香港以外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日止年度	
	2018年	2017年
香港利得稅		
— 現年度撥備	1	—
香港以外所得稅		
— 現年度撥備	42	23
遞延所得稅		
— 其他臨時差額的產生及撥回	5	3
	<u>48</u>	<u>26</u>

7. 股息

港幣百萬元	截至12月31日止年度	
	2018年	2017年
末期股息	—	—

2018年及2017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日止年度	
	2018年	2017年 (經重列)
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>(437)</u>	<u>(339)</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>1,587,539,200</u>	<u>1,587,576,022</u>

根據適用的平邊契據條款，紅利可換股票據將授予持有人的經濟利益與紅利股份所附者相同。總金額為港幣592,553,354.40元（2017年：港幣592,553,354.40元）的未兌換紅利可換股票據將可兌換為1,185,106,708股（2017年：1,185,106,708股）每股面值港幣0.50元的已繳足普通股，並計入用以計算截至2018年12月31日及2017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，該等投資物業的賬面值變動如下：

港幣百萬元	2018年	2017年
於1月1日	3,822	3,266
添置	44	647
重估投資物業之盈餘	4	—
轉撥至物業、設備及器材（附註 i）	—	(93)
匯兌差額	(271)	2
於12月31日	<u>3,599</u>	<u>3,822</u>

(i) 截至2017年12月31日止年度，部分物業已於業主開始自用時由持作租賃用途的投資物業轉為自用物業，而相關公平價值港幣9,300萬元已於轉撥當日重新分類至物業、設備及器材。

10. 持作發展物業

持作發展物業指位於泰國的永久業權土地及位於香港的一處物業。

位於泰國的土地由本集團按與合法擁有人（為持有土地而成立且持有其百分之三十九的權益的實體）訂立的長期經營租賃協議持有，合法擁有人的財務報表已併入此等綜合財務報表內，其賬面值為港幣6.50億元（2017年12月31日：港幣5.98億元）。

本集團已於2018年3月完成收購位於香港中環已連拿利3-6號的物業。代價包括（i）初步現金代價港幣20.18億元及調整初步現金代價港幣1.46億元；及（ii）向賣方配發及發行本公司全資附屬公司的一股無投票權參與股份，使賣方有權獲得百分之五十的分派股息。無投票權參與股份的公平價值約為港幣1.33億元，並於2018年12月31日之綜合財務狀況表確認為非控股權益。於2018年12月31日，賬面值港幣21.72億元已於綜合財務狀況表列作為持作發展物業。

11. 應收貿易賬款淨額

根據自發票日期及於作出應收賬款減值撥備前，應收貿易賬款的賬齡分析如下：

港幣百萬元	於2018年 12月31日	於2017年 12月31日
1至30日	11	12
31至90日	8	2
	<u>19</u>	<u>14</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

根據自發票日期，應付貿易賬款的賬齡分析如下：

港幣百萬元	於2018年 12月31日	於2017年 12月31日
1至30日	<u>14</u>	<u>23</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。管理層在運用本集團的會計政策中亦須作出判斷。該等判斷及估計不確定因素的主要來源論述如下：

(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2018年12月31日，投資物業的公平價值為港幣35.99億元。

(ii) 銷售成本及根據數碼港計劃協議應付特區政府的款項

根據與特區政府於2000年5月17日就數碼港計劃訂立的協議（「數碼港計劃協議」），特區政府有權收取數碼港計劃所賺取的現金盈餘款項約百分之六十五。已付及應付特區政府的款項屬本集團於數碼港計劃發展成本的一部分。

發展數碼港計劃的估計成本，包括建築成本及已付、應付特區政府的款項，已確認為已售出物業的成本。倘修訂發展成本估計數額，則會影響綜合全面收益表內錄得的已售物業成本。

(iii) 增值稅抵扣款項

於2018年12月31日，本集團的增值稅（「增值稅」）款1,838.344億印尼盾（「印尼盾」）（相當於港幣9,840萬元）與2013年10月收購印尼雅加達一幅土地有關（「土地增值稅」），被分類為非流動資產項下的「預付款項及其他應收款項」。該土地增值稅呈報為可抵扣之進項增值稅，於2014年稅務評估後用以抵扣未來產生的銷項增值稅。年內，印尼稅務局（「ITO」）重新進行稅務審核并發出評估通知書稱土地增值稅不可抵扣，導致欠稅1,838.344億印尼盾及罰款1,838.344億印尼盾。欠稅及罰款總額3,676.688億印尼盾（約港幣1.97億元）已於2018年8月提前支付，並計入「預付款項、按金及其他流動資產」。經考慮專業意見後，本集團已就該項稅務評估向ITO提出異議。倘若ITO否決吾等之異議，則須就結餘作出減值，如有任何減值虧損亦須於綜合全面收益表中予以確認。

13. 關鍵會計估算及判斷— 續

(iv) 遞延所得稅

遞延所得稅項負債乃按所有應課稅臨時差額全數計提撥備，而遞延所得稅項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項資產金額時，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的稅務利益的時間及能力範疇，將會對錄得的遞延所得稅資產淨值及所得稅作出調整。於2018年12月31日，沒有遞延所得稅項資產與綜合財務狀況表內確認的遞延所得稅負債抵銷。

(v) 於一家附屬公司的投資及非金融資產的減值

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；
- 發展中物業／持作發展物業；及
- 於一家附屬公司的投資（公司層面）。

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，而發展中物業／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以於評估時向本集團提供意見。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。

財務回顧

業績回顧

截至 2018 年 12 月 31 日止年度，本集團錄得綜合收入約為港幣 3.00 億元，較 2017 年約為港幣 1.64 億元增加約百分之八十三。該增加主要由於位於印尼雅加達的優質甲級辦公大樓全面投入營運所致。

截至 2018 年 12 月 31 日止年度，本集團錄得綜合毛利約為港幣 2.50 億元，較 2017 年約為港幣 1.27 億元增加約百分之九十七。截至 2018 年 12 月 31 日止年度，毛利率為百分之八十三，而 2017 年則為百分之七十七。

截至 2018 年 12 月 31 日止年度，一般及行政開支約為港幣 4.89 億元，較 2017 年約為港幣 4.33 億元增加百分之十三。該增加主要是由於營運 PCP, Jakarta 所耗用的樓宇管理支出及專業費用增加以及物業發展項目的營銷及專業費用增加所致。

截至 2018 年 12 月 31 日止年度，綜合營業虧損減少至約為港幣 2.28 億元，而 2017 年則約為港幣 2.86 億元。該減少主要是由於 PCP, Jakarta 所產生的營業利潤。

截至 2018 年 12 月 31 日止年度，本集團錄得融資成本約為港幣 2.01 億元，較 2017 年約為港幣 8,600 萬元有所增加。該增加是由於本集團撥充資本的借貸成本的合資格資產於年內減少所致。截至 2018 年 12 月 31 日止年度，本集團錄得綜合稅後淨虧損約為港幣 4.37 億元，而 2017 年則約為港幣 3.39 億元。回顧年內每股基本虧損為港幣 27.55 分，2017 年每股基本虧損則為港幣 21.38 分。

流動資產及負債

於 2018 年 12 月 31 日，本集團所持有的流動資產約為港幣 27.29 億元（2017 年 12 月 31 日：港幣 44.69 億元），主要包括發展中持作出售物業、現金及銀行結餘、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。流動資產減少乃主要由於以下事項所致：（1）於本集團收購持有香港物業公司的權益交易中，本集團於 2018 年作出現金付款約為港幣 21.64 億元；及（2）若干發展中物業的非流動資產已重新分類為流動資產。以代管人賬戶持有的銷售所得款項於 2018 年 12 月 31 日約為港幣 5.07 億元（2017 年 12 月 31 日：港幣 5.08 億元）。受限制現金水平於 2018 年 12 月 31 日維持約為港幣 9,800 萬元（2017 年 12 月 31 日：港幣 9,800 萬元）。於 2018 年 12 月 31 日，流動比率為 2.63（2017 年 12 月 31 日：4.80）。

於 2018 年 12 月 31 日，本集團流動負債總額約為港幣 10.39 億元，於 2017 年 12 月 31 日則約為港幣 9.32 億元。該增加主要由於以下事項所致：（1）已收取的出售物業的訂金；及（2）應付貿易賬款、應計款項及其他應付賬款減少所致。

資本架構、流動資金及財務資源

於 2018 年 12 月 31 日，本集團借款約為港幣 60.94 億元（2017 年 12 月 31 日：港幣 44.73 億元）。本呈報期結餘是指以下的財務負債之攤銷成本：已發行的 5.70 億美元（相當於約港幣 44.64 億元）擔保票據、從 15 億日圓（「日圓」）（相當於約港幣 1.06 億元）的定期貸款融資中提取的 15 億日圓（相當於約港幣 1.06 億元）借款、從 200 億日圓（相當於約港幣 14.12 億元）的定期貸款融資中提取的 109.80 億日圓（相當於約港幣 7.75 億元）借款及從港幣貸款融資中提取的港幣 8.08 億元借款。

於 2017 年 3 月 9 日，本公司之間接全資附屬公司 PCPD Capital Limited（「PCPD Capital」）發行於 2022 年到期息率為 4.75 厘的 5.70 億美元擔保票據（「票據」），該等票據於新加坡證券交易所有限公司上市。該等票據由本公司不可撤回及無條件擔保，並與 PCPD Capital 及本公司的所有其他無抵押及非次級債務具有同等權益。

於 2017 年 6 月 9 日，本公司旗下一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（「2028 年日圓融資」）。日圓融資的到期日為 2028 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，此等契約乃一般借貸安排中常見的契約。於 2018 年 12 月 31 日，本集團並無違反有關契約。於 2018 年 12 月 31 日，15 億日圓（2017 年 12 月 31 日：7.85 億日圓）已被提取，該借款的賬面值為已提取的 15 億日圓貸款（2017 年 12 月 31 日：7.85 億日圓），扣除遞延貸款安排費用 4,500 萬日圓（2017 年 12 月 31 日：4,600 萬日圓）。

於 2018 年 3 月 19 日，本公司旗下一間接非全資附屬公司訂立一項貸款融資協議，據此，貸款人同意提供總金額不超過港幣 8.08 億元的貸款融資（「港幣貸款」）。港幣貸款的到期日為 2020 年 3 月。該融資由該間接非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，而該間接非全資附屬公司須遵守若干財務契約，此等契約乃一般借貸安排中常見的契約。於 2018 年 12 月 31 日，本集團並無違反有關契約，且該借款的賬面值為已提取的港幣 8.08 億元貸款，扣除遞延貸款安排費用港幣 500 萬元。

於 2018 年 3 月 29 日，本公司旗下一間接全資附屬公司（「借款人」）訂立一項定期貸款融資協議，據此，貸款人同意於 2019 年 12 月 31 日前提供總金額不超過 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）。該等融資由借款人以若干土地及／或物業（以免其中一項貸款違約）、儲備賬戶、借款人及一間間接全資附屬公司（「酒店運營公司」）的普通及／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契約，此等契約乃一般借貸安排中常見的契約。於 2018 年 12 月 31 日，本集團並無違反有關契約，且該借款的賬面值為已提取的 109.80 億日圓貸款，扣除遞延貸款安排費用 3.80 億日圓。

於 2018 年 12 月 31 日，淨資本負債比率為百分之一百二十八點八（於 2017 年 12 月 31 日：百分之十八點四）。淨負債是以借款面值本金港幣 61.53 億元減去現金及現金等值項目港幣 8.64 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 2018 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約百分之三十七、百分之六及百分之二十四。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 2018 年 12 月 31 日止年度，經營業務所動用的現金淨額約為港幣 30.06 億元，而 2017 年經營業務所動用的現金則約為港幣 2.74 億元，乃由於本集團於 2018 年 3 月以現金支付港幣 21.64 億元用作收購持有香港物業的公司權益，以及支付在日本的物業發展項目的工程費用。

所得稅

截至 2018 年 12 月 31 日止年度，本集團的所得稅約為港幣 4,800 萬元，而 2017 年則約為港幣 2,600 萬元。該增加主要由於位於雅加達的優質甲級辦公大樓所賺取收入的稅務開支所致。

資產抵押

於 2018 年 12 月 31 日，本集團賬面總值約為港幣 40.89 億元（2017 年 12 月 31 日：港幣 8,900 萬元）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。截至 2017 年 12 月 31 日，賬面值約為港幣 500 萬元作為短期覆約保證金的資產已在 2018 年內獲解除。

或然負債

截至 2018 年 12 月 31 日止年度，本公司旗下的印尼間接全資附屬公司（「納稅人」），收到來自印尼稅務局（「ITO」）的稅務評估函件（「2018 年評估」），內容有關於 2013 年 10 月的增值稅（「增值稅」）抵扣款項，數額為 1,838.344 億印尼盾（約港幣 9,840 萬元），與收購印尼雅加達一幅土地有關（「土地增值稅」）。

該土地增值稅於 2013 年 10 月的月度增值稅報告中呈報為可抵扣之進項增值稅，用以抵扣未來產生的（於 2014 年稅務評估後的）銷項增值稅。然而，經過年內所進行稅務審核後，ITO 發出評估通知書稱土地增值稅不可抵扣，導致欠稅 1,838.344 億印尼盾（約港幣 9,840 萬元）及罰款 1,838.344 億印尼盾（約港幣 9,840 萬元）。根據稅務評估通知，納稅人須支付總額為 3,676.688 億印尼盾（約港幣 1.97 億元）的欠稅及罰款。經考慮專業意見後，本集團認為 ITO 並無依據重新進行 2018 年評估，並於 2018 年 8 月就該項稅務評估向 ITO 提出異議，現正等待 ITO 的答覆。欠稅及罰款已於 2018 年 8 月提前支付，並已計入於 2018 年 12 月 31 日的綜合財務狀況表內的「預付款項、按金及其他流動資產」。於 2018 年 12 月 31 日，概無就增值稅結餘確認減值撥備。

除上文所述外，納稅人收到來自 ITO 的稅務評估函件，內容關於 2014 年及 2015 年的股東貸款利息付款中所採用的預扣稅率的爭議。欠稅額包括 2014 年及 2015 年利息費用，分別為 80.95 億印尼盾（約港幣 400 萬元）及 140.71 億印尼盾（約港幣 800 萬元），本集團已就該項評估提出異議，現正等待 ITO 答覆。該等款項已於 2018 年 6 月提前支付，並已計入綜合財務狀況表內的「預付款項、按金及其他流動資產」。

僱員及薪酬政策

於 2018 年 12 月 31 日，本集團於香港及海外聘請的僱員數目合共為 802 名（包括由業主賬戶承擔的物業管理員工）。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

董事會不建議向股東派發截至 2018 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 2018 年 12 月 31 日止年度的末期分派（2017 年：無）。

董事會並無向股東宣派截至 2018 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 2018 年 12 月 31 日止年度的中期分派（2017 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 2019 年 5 月 2 日至 2019 年 5 月 8 日期間（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，期內不會辦理任何股份轉讓手續。如要有權出席本公司即將舉行的股東週年大會並於會上投票，所有過戶文件連同相關股票必須於 2019 年 4 月 30 日下午四時三十分前送抵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。

本公司將由 2019 年 5 月 2 日至 2019 年 5 月 8 日期間（包括首尾兩日）暫停辦理紅利可換股票據過戶登記手續，期內不會辦理任何紅利可換股票據轉讓手續。如要有權出席本公司即將舉行的股東週年大會，所有過戶文件連同相關票據證書必須於 2019 年 4 月 30 日下午四時三十分前送抵本公司的紅利可換股票據過戶登記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。

購買、出售或贖回上市證券

截至 2018 年 12 月 31 日止年度，本公司於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）購回本公司股本中合共 280,000 股每股面值港幣 0.50 元之普通股，已付之總代價（扣除開支前）為港幣 652,510.00 元。所有已購回之股份已於隨後註銷。於 2018 年 12 月 31 日，本公司已發行股份總數為 402,189,313 股。

股份購回的詳情如下：

日期	購回股份數目	每股購買價		總代價
		最高 港幣元	最低 港幣元	(扣除開支前) 港幣元
2018 年 10 月 12 日	170,000	2.32	2.31	394,170.00
2018 年 10 月 19 日	110,000	2.35	2.33	258,340.00
	<u>280,000</u>			<u>652,510.00</u>

除上文所披露者外，截至 2018 年 12 月 31 日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

審核委員會

本公司的審核委員會已審閱本集團截至 2018 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 2018 年 12 月 31 日止年度，本公司一直應用聯交所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，惟第 E.1.2 條守則條文除外，董事會主席因緊急商務出差而未能出席本公司於 2018 年 5 月 9 日舉行的股東週年大會。根據本公司的公司細則，獨立非執行董事王于漸教授主持股東週年大會，並回答提問。

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。2018 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

美國聯邦儲備局於 2018 年 12 月第四次上調基準利率，並暗示由於主要經濟指標顯示經濟持續健康發展，來年可能再加息一到兩次。全球經濟可能持續溫和擴張。

印尼雅加達寫字樓租賃市場競爭預期維持激烈。預計未來兩年內，寫字樓尤其是優質甲級辦公樓的創紀錄供應將有所放緩。然而，較高的供應量或將在 2019 年繼續為雅加達商業中心區的寫字樓租金帶來壓力。

2019 年，日本經濟增長或將繼續放緩。日本政府正加大旅遊業發展力度，目標於 2020 年可接待 4,000 萬名入境遊客。旅遊業可能成為推動經濟增長的主要行業。本集團首個於日本的合作品牌豪華酒店 Park Hyatt Niseko, Hanazono 預計將於 2019 年底竣工，定會受惠於遊客人數增長。

管理層將繼續尋求香港、東南亞及倫敦等全球潛在項目。

承董事會命
盈科大衍地產發展有限公司*
公司秘書
曾志耀

香港，2019 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（主席）、李智康（副主席及行政總裁）、陳進思及許漢卿

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、張昀及馮文石博士

* 僅供識別