

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 2019 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 2019 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二百三十八至約為港幣 10.15 億元
- 綜合營業虧損減少百分之六十八至約為港幣 7,400 萬元
- 本公司股東應佔虧損約為港幣 2.95 億元
- 每股基本虧損：港幣 18.61 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

本集團旗下投資項目雅加達 Pacific Century Place (「PCP Jakarta」) 於 2019 取得理想的業績。

回顧期內，商業中心區寫字樓市場競爭依然激烈。至今，PCP Jakarta 已預留或承租的寫字樓樓面約百分之八十六。其創新的設計及各式各樣的設施和服務預期將持續備受全球各地頂級租戶的青睞。

本集團 2019 年的總租金收入約為港幣 2.17 億元，而 2018 年則約為港幣 1.38 億元。

日本的物業發展

在北海道，二世古花園柏悅酒店(「該酒店」)於 2020 年 1 月迎來首批賓客，而二世古花園柏悅居(「品牌住宅」)與業主的驗收及交付工作自 2019 年 12 月以來一直陸續進行。截至目前，超過百分之九十的單位已售出。至於餘下少量單位，本集團會保留至適當時候並在發展下一期住宅項目之前出售，期望創出二世古豪宅物業價格紀錄。

截至 2019 年 12 月 31 日止年度，本集團自日本的物業發展錄得收入約港幣 6.20 億元。

泰國的物業發展

在泰國攀牙省，18 洞高爾夫球場、高爾夫球會所及鄉村俱樂部以及附屬的首期基建工程正在進行中。高爾夫球場及高爾夫球會所預計將於 2020 年第四季度完工。本集團於 2019 年內開售首批別墅。

香港的物業發展

關於香港已連拿利 3-6 號項目，本集團已向城市規劃委員會遞交一份重新發展規劃，須待政府批准。

康樂及休閒

日本的四季康樂業務

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。

全新餐廳及娛樂設施「Hanazono EDGE」也於 2019 年 11 月起投入營運。新滑雪吊車計劃於 2020 年稍後動工，預計將於雪季前竣工。

截至 2019 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 1.11 億元，而 2018 年則約為港幣 1.08 億元。

物業管理相關服務

香港的物業管理及設施管理

截至 2019 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 3,000 萬元，而 2018 年則約為港幣 2,800 萬元。

其他業務

本集團的其他業務主要包括日本的物業管理及香港的物業投資。截至 2019 年 12 月 31 日止年度，來自該等其他業務的收入約為港幣 3,700 萬元，而 2018 年則約為港幣 2,600 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 | |
|----------------|----|-------------------------|-------------------------|
| | | 2019年 | 2018年 |
| 收入 | 2 | 1,015 | 300 |
| 營銷成本 | | <u>(469)</u> | <u>(50)</u> |
| 毛利 | | 546 | 250 |
| 一般及行政開支 | | (620) | (489) |
| 其他收益 | | — | 6 |
| 其他盈餘淨額 | | — | 1 |
| 重估投資物業之盈餘 | | <u>—</u> | <u>4</u> |
| 營業虧損 | | (74) | (228) |
| 利息收益 | | 20 | 40 |
| 融資成本 | 3 | <u>(176)</u> | <u>(201)</u> |
| 除稅前虧損 | 4 | (230) | (389) |
| 所得稅 | 5 | <u>(65)</u> | <u>(48)</u> |
| 本公司股東應佔虧損 | | <u><u>(295)</u></u> | <u><u>(437)</u></u> |
| 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 | | <u>213</u> | <u>(250)</u> |
| 全面總虧損 | | <u><u>(82)</u></u> | <u><u>(687)</u></u> |
| 每股虧損（以每股港幣分列示） | | | |
| 基本及攤薄後 | 7 | <u><u>(18.61) 分</u></u> | <u><u>(27.55) 分</u></u> |

綜合財務狀況表

| 港幣百萬元 | 附註 | 於2019年 12月31日 | 於2018年 12月31日 |
|-----------------|----|------------------|------------------|
| 資產及負債 | | | |
| 非流動資產 | | | |
| 投資物業 | 8 | 3,762 | 3,599 |
| 物業、設備及器材 | | 3,392 | 1,328 |
| 使用權資產 | | 77 | 101 |
| 發展中物業 | | 291 | 364 |
| 持作發展物業 | 9 | 2,653 | 2,822 |
| 商譽 | | 5 | 5 |
| 按公平價值計入損益賬的金融資產 | | 1 | — |
| 受限制現金 | | — | 217 |
| 預付款項及其他應收款項 | | 305 | 407 |
| | | 10,486 | 8,843 |
| 流動資產 | | | |
| 發展中/持作出售物業 | | 1,421 | 770 |
| 以代管人賬戶持有的銷售所得款項 | | 506 | 507 |
| 受限制現金 | | 594 | 98 |
| 應收貿易賬款淨額 | 10 | 24 | 19 |
| 預付款項、按金及其他流動資產 | | 748 | 462 |
| 應收同系附屬公司的欠款 | | 1 | 1 |
| 應收關聯公司的欠款 | | 6 | 4 |
| 按公平價值計入損益賬的金融資產 | | 5 | 4 |
| 現金及現金等值項目 | | 1,378 | 864 |
| | | 4,683 | 2,729 |

綜合財務狀況表 — 續

| 港幣百萬元 | 附註 | 於2019年 12月31日 | 於2018年 12月31日 |
|--------------------|----|---------------------|---------------------|
| 流動負債 | | | |
| 短期借款 | | 1,517 | — |
| 長期借款的流動部分 | | 11 | 11 |
| 應付貿易賬款 | 11 | 49 | 14 |
| 應計款項及其他應付賬款 | | 1,068 | 335 |
| 遞延收入及合約負債 | | 441 | 309 |
| 租賃負債 | | 44 | 41 |
| 根據數碼港計劃協議應付特區政府的款項 | | 325 | 322 |
| 當期所得稅負債 | | 7 | 7 |
| | | <u>3,462</u> | <u>1,039</u> |
| 流動資產淨值 | | <u>1,221</u> | <u>1,690</u> |
| 總資產減流動負債 | | <u>11,707</u> | <u>10,533</u> |
| 非流動負債 | | | |
| 長期借款 | | 7,372 | 6,083 |
| 其他應付賬款 | | 175 | 171 |
| 遞延收入及合約負債 | | 58 | 81 |
| 租賃負債 | | 34 | 62 |
| 遞延所得稅負債 | | 44 | 30 |
| | | <u>7,683</u> | <u>6,427</u> |
| 資產淨值 | | <u><u>4,024</u></u> | <u><u>4,106</u></u> |
| 資本及儲備 | | | |
| 已發行權益 | | 2,846 | 2,846 |
| 儲備 | | <u>1,045</u> | <u>1,127</u> |
| 本公司股東應佔資本及儲備 | | 3,891 | 3,973 |
| 非控股權益 | | <u>133</u> | <u>133</u> |
| | | <u><u>4,024</u></u> | <u><u>4,106</u></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2019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。

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12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。

i. 採納新訂／經修訂會計準則

本集團所採納自2019年1月1日起生效但對本集團綜合財務報表沒有重大影響的準則及修訂：

| | |
|--------------------------|---------------|
| HKFRS 9（修訂本） | 具有反向補償之提前還款特性 |
| HK(IFRIC) – 詮釋第23號 | 所得稅之不確定性處理 |
| HKFRS 2015年至2017年期間的年度改進 | |

1. 編製基準及主要會計政策 — 續

ii. 尚未生效的準則、準則修訂本及詮釋

以下為截至2019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 ¹ |
| HKFRS 3 (修訂本) | 業務之定義 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 ³ |
| HKFRS 17 | 保險合約 ² |
| 2018年度財務報告的概念框架 | 經修訂財務報告的概念框架 ¹ |

附註：

¹ 於2020年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2021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，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資料載列如下：

a. 業務分類

| 港幣百萬元 截至12月31日止年度 | 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 | |
|----------------------|--------------|-------|-----------------|-------|-------------|-------|-------------------|-------|-----------------------|-------|
| | 2019年 | 2018年 | 2019年 | 2018年 | 2019年 | 2018年 | 2019年 | 2018年 | 2019年 | 2018年 |
| 日本的四季康樂業務 | 111 | 108 | — | — | 111 | 108 | (21) | 4 | 232 | 119 |
| 印尼的物業投資 | 217 | 138 | — | — | 217 | 138 | 107 | 53 | 13 | 63 |
| 泰國的物業發展 | — | — | — | — | — | — | (18) | (10) | 96 | 54 |
| 日本的物業發展 | 620 | — | — | — | 620 | — | 108 | (41) | 1,523 | 1,162 |
| 香港的物業及 設施管理 | 30 | 28 | — | — | 30 | 28 | 3 | 3 | — | — |
| 香港的物業發展 | — | — | — | — | — | — | (29) | (14) | 2 | 2,172 |
| 其他業務（附註 i） | 37 | 26 | 2 | 2 | 39 | 28 | (2) | 3 | — | — |
| 抵銷項目 | — | — | (2) | (2) | (2) | (2) | — | — | — | — |
| 應呈報分類總計 | 1,015 | 300 | — | — | 1,015 | 300 | 148 | (2) | 1,866 | 3,570 |
| 未分配 | — | — | — | — | — | — | (378) | (387) | 6 | 8 |
| 綜合 | 1,015 | 300 | — | — | 1,015 | 300 | (230) | (389) | 1,872 | 3,578 |

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 | |
|------------------|--------|--------|--------|-------|
| | 2019年 | 2018年 | 2019年 | 2018年 |
| 日本的四季康樂業務 | 553 | 279 | 69 | 30 |
| 印尼的物業投資 | 4,459 | 4,241 | 374 | 413 |
| 泰國的物業發展 | 894 | 695 | 47 | 19 |
| 日本的物業發展 | 5,508 | 2,523 | 2,543 | 1,096 |
| 香港的物業及設施管理 | 18 | 17 | 3 | 1 |
| 香港的物業發展 | 2,304 | 2,302 | 810 | 806 |
| 其他業務（附註 i） | 90 | 103 | 16 | 13 |
| 應呈報分類總計 | 13,826 | 10,160 | 3,862 | 2,378 |
| 未分配 | 1,343 | 1,412 | 7,283 | 5,088 |
| 綜合 | 15,169 | 11,572 | 11,145 | 7,466 |

- (i) 低於HKFRS 8 量化最低要求的分類收入乃主要來自日本的物業管理及香港的物業投資。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2019年12月31日止年度，除日本的物業發展收入、印尼物業投資、香港物業投資的租金收入、若干日本的四季康樂業務收入及其他業務收入總額為港幣8.02億元外（2018年：港幣1.40億元），其他所有分類的收入港幣2.13 億元（2018年：港幣1.60億元）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及持作發展物業而言）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 | |
|---------|----------|-------|---------|-------|
| | 2019年 | 2018年 | 2019年 | 2018年 |
| 日本 | 757 | 132 | 3,306 | 1,894 |
| 香港（常駐地） | 41 | 30 | 2,329 | 2,348 |
| 泰國 | — | — | 753 | 658 |
| 印尼 | 217 | 138 | 4,098 | 3,943 |
| | 1,015 | 300 | 10,486 | 8,843 |

3. 融資成本

| 港幣百萬元 | 截至12月31日止年度 | |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| | 2019年 | 2018年 |
| 利息開支： | | |
| — 銀行借款 | 78 | 25 |
| — 擔保票據 | 231 | 220 |
| — 租賃負債 | 2 | 2 |
| — 其他融資成本 | 3 | 3 |
| | <u>314</u> | <u>250</u> |
| 減： | | |
| 撥充發展中/特作出售物業作資本的利息開支 | (82) | (32) |
| 撥充物業、設備及器材作資本的利息開支 | (25) | (17) |
| 擔保票據匯兌盈餘 | (31) | — |
| | <u>(138)</u> | <u>(49)</u> |
| | <u><u>176</u></u> | <u><u>201</u></u> |

於 2019 年，撥充資本的借貸成本按本集團借貸的加權平均年利率 4.29 厘計算（2018 年：4.61 厘）。

4. 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 | |
|---------------|-------------|-------|
| | 2019年 | 2018年 |
| 計入： | | |
| 投資物業的總租金收入 | 217 | 140 |
| 減：開支 | (52) | (44) |
| 扣除： | | |
| 已售出物業的成本 | 408 | — |
| 物業、設備及器材的折舊 | 41 | 27 |
| 使用權資產的折舊 | | |
| — 物業 | 42 | 40 |
| — 器材及其他 | 1 | 1 |
| 出售物業、設備及器材的虧損 | 2 | — |
| 員工成本，撥入以下項目： | | |
| — 營銷成本 | 28 | 24 |
| — 一般及行政開支 | 216 | 154 |
| 界定供款退休金計劃的供款： | | |
| — 營銷成本 | 1 | 1 |
| — 一般及行政開支 | 6 | 6 |
| 股份報酬開支 | 6 | 10 |
| 核數師酬金 | | |
| — 審計服務 | 4 | 4 |
| — 非審計服務 | 1 | 1 |
| 匯兌虧損淨額 | 4 | 1 |
| 短期租賃開支 | 4 | 5 |

5. 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（2018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 | |
|----------------|-------------|-----------|
| | 2019年 | 2018年 |
| 香港利得稅 | | |
| — 現年度撥備 | — | 1 |
| 香港以外所得稅 | | |
| — 現年度撥備 | 51 | 42 |
| 遞延所得稅 | | |
| — 其他臨時差額的產生及撥回 | 14 | 5 |
| | <u>65</u> | <u>48</u> |

6. 股息

| 港幣百萬元 | 截至12月31日止年度 | |
|-------|-------------|-------|
| | 2019年 | 2018年 |
| 末期股息 | — | — |

2019年及2018年年度並無派發末期股息。

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：

| 虧損（港幣百萬元） | 截至12月31日止年度 | |
|-------------------------|----------------------|----------------------|
| | 2019年 | 2018年 |
| 用以計算每股基本及攤薄後虧損的虧損 | <u>(295)</u> | <u>(437)</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>1,587,296,022</u> | <u>1,587,539,200</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（2018 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（2018 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 2019 年 12 月 31 日及 2018 年 12 月 31 日止年度每股基本虧損的普通股加權平均數。

8. 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 | 2019年 | 2018年 |
|-----------|--------------|--------------|
| 於1月1日 | 3,599 | 3,822 |
| 添置 | 10 | 44 |
| 重估投資物業之盈餘 | — | 4 |
| 匯兌差額 | 153 | (271) |
| 於12月31日 | <u>3,762</u> | <u>3,599</u> |

9. 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 4.79 億元（2018 年 12 月 31 日：港幣 6.50 億元）。

截至 2019 年 12 月 31 日止年度，一部分與興建高爾夫球場及高爾夫球及鄉村俱樂部有關的土地及建築成本港幣 1.95 億元和與第一期發展有關的土地港幣 4,700 萬元已由持作發展物業分別轉撥至物業、設備及器材和發展中物業。

本集團已於 2018 年 3 月完成收購位於香港中環己連拿利 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（2018 年：港幣 1.33 億元），並於 2019 年 12 月 31 日之綜合財務狀況表確認為非控股權益。於 2019 年 12 月 31 日，賬面值港幣 21.74 億元已於綜合財務狀況表列作為持作發展物業（2018 年：港幣 21.72 億元）。

10. 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2019年 12月31日 | 於2018年 12月31日 |
|--------|------------------|------------------|
| 1至30日 | 24 | 11 |
| 31至90日 | — | 8 |
| | <u>24</u> | <u>19</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。

11. 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2019年 12月31日 | 於2018年 12月31日 |
|-------|------------------|------------------|
| 1至30日 | <u>49</u> | <u>14</u> |

12. 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 2019 年 12 月 31 日，投資物業的公平價值為港幣 37.62 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 2019 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 1.026 億元）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。2018 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 2.05 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」。本集團已於 2018 年 8 月就該項稅務評估提出異議，但 ITO 於 2019 年 7 月發出決定書，否決了本集團的異議。經考慮專業意見後，本集團仍然認為 ITO 並無依據重新進行 2018 年評估，並於 2019 年 9 月向稅務法庭提出上訴。倘若本集團敗訴，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。

12. 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 2019 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；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 2019 年 12 月 31 日止年度，本集團錄得綜合收入約為港幣 10.15 億元，較 2018 年約為港幣 3.0 億元增加約百分之二百三十八。該增加主要由於出售日本物業所致。

截至 2019 年 12 月 31 日止年度，本集團錄得綜合毛利約為港幣 5.46 億元，較 2018 年約為港幣 2.50 億元增加約百分之一百一十八。截至 2019 年 12 月 31 日止年度，毛利率為百分之五十四，而 2018 年則為百分之八十三。

截至 2019 年 12 月 31 日止年度，一般及行政開支約為港幣 6.20 億元，較 2018 年約為港幣 4.89 億元增加百分之二十七。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費用及員工成本增加所致。

截至 2019 年 12 月 31 日止年度，綜合營業虧損減少至約為港幣 7,400 萬元，而 2018 年則約為港幣 2.28 億元。該減少主要是由於出售日本物業所產生的利潤所致。

截至 2019 年 12 月 31 日止年度，本集團錄得融資成本約為港幣 1.76 億元，較 2018 年約為港幣 2.01 億元有所減少。該減少是由於本集團撥充資本的借貸成本的合資格資產於年內增加所致。截至 2019 年 12 月 31 日止年度，本集團錄得綜合稅後淨虧損約為港幣 2.95 億元，而 2018 年則約為港幣 4.37 億元。回顧年內每股基本虧損為港幣 18.61 分，2018 年每股基本虧損則為港幣 27.55 分。

流動資產及負債

於 2019 年 12 月 31 日，本集團所持有的流動資產約為港幣 46.83 億元（2018 年 12 月 31 日：港幣 27.29 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。流動資產增加主要是由於以下事項所致：（1）於 2019 年 12 月 31 日，若干持作發展/發展中物業及受限制現金由非流動資產重新分類為流動資產及（2）於發展中/持作出售物業增加確認的建築成本。以代管人賬戶持有的銷售所得款項於 2019 年 12 月 31 日約為港幣 5.06 億元（2018 年 12 月 31 日：港幣 5.07 億元）。受限制現金水平於 2019 年 12 月 31 日增加至約為港幣 5.94 億元（2018 年 12 月 31 日：港幣 9,800 萬元）。於 2019 年 12 月 31 日，流動比率為 1.35（2018 年 12 月 31 日：2.63）。

於 2019 年 12 月 31 日，本集團流動負債總額約為港幣 34.62 億元，於 2018 年 12 月 31 日則約為港幣 10.39 億元。該增加主要由於以下綜合事項所致：（1）支付日本北海道物業發展項目的建築成本應計款項；（2）約為港幣 12.21 億元的銀行借款根據相關銀行借款的到期日由非流動負債重新分類為流動負債及（3）已收取的出售物業的訂金。

資本架構、流動資金及財務資源

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。於 2019 年 10 月 3 日，1.30 億美元次級擔保票據 (「次級票據」) 由 PCPD Capital 發行。該票據及次級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，貸款人同意於 2018 年 12 月前提供總金額不超過 15 億日圓的定期貸款融資 (「2028 年日圓融資」)。2028 年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，此等契約乃一般財務機構借貸安排中常見的契約。於 2019 年 12 月 31 日，本集團並無違反有關契約。

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 (「2020 年港幣貸款」)。2020 年港幣貸款的到期日為 2020 年 3 月。該融資由若干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，而本公司及該間接非全資附屬公司須遵守若干財務契約，此等契約乃一般財務機構借貸安排中常見的契約。於 2019 年 12 月 31 日，本集團並無違反有關契約。

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)。該等融資由借款人及一間間接全資附屬公司 (「酒店運營公司」) 以若干土地及/或物業、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契約，此等契約乃一般財務機構借貸安排中常見的契約。於 2019 年 12 月 31 日，本集團並無違反有關契約。

於 2019 年 6 月 11 日，本公司旗下一間接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 11.70 億元的定期貸款融資 (「2024 年港幣貸款」)。2024 年港幣貸款的到期日為 2024 年 6 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，而本公司及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 2019 年 12 月 31 日，本集團並無違反有關契約。

於 2019 年 12 月 31 日，淨資本負債比率為百分之一百八十八點二 (於 2018 年 12 月 31 日：百分之一百二十八點八)。淨負債是以借款面值本金港幣 89.50 億元減去現金及現金等值項目港幣 13.78 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 2019 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二十九、百分之六及百分之四十。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 2019 年 12 月 31 日止年度，經營業務所產生的現金約為港幣 8,200 萬元，而 2018 年經營業務所動用的現金則約為港幣 30.06 億元。經營業務所產生的現金增加主要由於本集團於年內收取出售物業所得款項所致。

所得稅

截至 2019 年 12 月 31 日止年度，本集團的所得稅約為港幣 6,500 萬元，而 2018 年則約為港幣 4,800 萬元。該增加主要由於總稅務開支於（1）位於雅加達的優質甲級辦公大樓所賺取收入及（2）出售日本物業所產生的利潤所致。

資產抵押

於 2019 年 12 月 31 日，本集團賬面總值約為港幣 103.23 億元（2018 年 12 月 31 日：港幣 40.89 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 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 ITO 的稅務評估函件（「2018 年評估」），內容有關於 2013 年 10 月與收購印尼雅加達一幅土地有關（「土地增值稅」）的增值稅（「增值稅」）抵扣款項，數額為 1,838.344 億印尼盾（約港幣 1.026 億元）。

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 1.026 億元）及罰款 1,838.344 億印尼盾（約港幣 1.026 億元）。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 2.05 億元）的欠稅及罰款。本集團已於 2018 年 8 月就該項稅務評估提出異議，但 ITO 於 2019 年 7 月發出決定書，否決了本集團的異議。經考慮專業意見後，本集團仍然認為 ITO 並無依據重新進行 2018 年評估，並於 2019 年 9 月向稅務法庭提出上訴。欠稅及罰款已於 2018 年 8 月提前支付，並已計入於 2019 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 2019 年 12 月 31 日，概無就增值稅結餘確認減值撥備。

僱員及薪酬政策

於 2019 年 12 月 31 日，本集團於香港及海外聘請的僱員數目合共為 1,123 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

董事會不建議向股東派發截至 2019 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 2019 年 12 月 31 日止年度的末期分派（2018 年：無）。

董事會並無向股東宣派截至 2019 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 2019 年 12 月 31 日止年度的中期分派（2018 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 2020 年 4 月 27 日至 2020 年 5 月 5 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 2020 年 4 月 24 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；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 2020 年 4 月 24 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 2019 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 2019 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 2019 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。

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。2019 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

2019 年全球經濟增長步伐依然緩慢，由於中美貿易爭端及政策不明朗的因素持續，對商業信心和投資決策造成壓力。為支持經濟，美國聯邦儲備局去年已三度下調基準利率。

2019 年，由於經濟環境不甚明朗，加上政治動盪，香港商界（特別是零售及旅遊業）經歷了一段艱難的時期。為此，港府自第四季度宣佈實施刺激計劃，期望扭轉經濟放緩的局面。

國際貨幣基金組織調整全球經濟增長預測，預計 2020 年全球經濟增長回升至百分之三點三，並預示多國經濟均見好轉。唯近期於中國大陸爆發的新型冠狀病毒令全球經濟增添不明朗因素。

日本方面，消費稅上調及貿易緊張局勢導致私人消費下挫。2020 年，受惠於即將舉辦的奧運會及旅遊業表現強勁，市場期望能夠扭轉前期頹勢。與此同時，本集團位於北海道的項目 — 二世古花園柏悅酒店已於 2020 年初開始投入營運，而品牌住宅的交付工作亦進展順利。

印尼及泰國表現相當穩健，兩國相較其他亞洲市場擁有更明朗的前景。2019 年，面對市場競爭，本集團位處雅加達商業中心區的商用物業錄得理想的業績。至於泰國攀牙省項目，建築工程及銷售工作亦順利進行。

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
曾志耀

香港，2020 年 2 月 11 日

於本公告日期，本公司的董事如下：

執行董事：

李澤楷、林裕兒（副主席及集團董事總經理）及許漢卿

非執行董事：

李智康（非執行主席）及盛智文博士，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