

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 2020 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 2020 年 12 月 31 日止年度之經審核綜合業績。

### 摘要

- 綜合收入增長百分之八十二至約為港幣 18.43 億元
- 綜合營業虧損增加百分之五百二十四至約為港幣 4.62 億元
- 本公司股東應佔虧損約為港幣 7.49 億元
- 每股基本虧損：港幣 47.19 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」) 的出租率於年內保持穩定。截至 2020 年 12 月 31 日，寫字樓樓面的出租率為百分之八十一。2020 年的總租金收入約為港幣 2.40 億元，而 2019 年則約為港幣 2.17 億元。

#### 日本的物業發展

在日本北海道，至今已售出或預留二世古花園柏悅居 (「品牌住宅」) 110 個單位並於 2020 年初完成大部份單位的交付工作。

截至 2020 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 13.64 億元，而 2019 年則約為港幣 6.18 億元。

#### 泰國的物業發展

在泰國攀牙省，高爾夫球會所及鄉村俱樂部已竣工，而 18 洞高爾夫球場的工程基本上已完成。視乎新冠狀病毒疫情形勢，預計高爾夫球場及高爾夫球會所將於 2021 年中投入服務。首批別墅已於 2019 年開售。我們亦已計劃好 2021 年的銷售及市務活動。

#### 香港的物業發展

本集團現正計劃將已連拿利 3-6 號地段重建為香港中環核心區內的豪華住宅。

### 日本的酒店業務與康樂及休閒業務

#### 日本的酒店業務

我們在北海道二世古的旅遊及度假村業務持續受到新冠狀病毒及多項旅遊限制和社交距離措施的影響。二世古花園柏悅酒店自去年 4 月起已因應賓客的需求和人數情況而關閉部份的餐飲設施及娛樂服務，以避免病毒傳播及減低成本。同時二世古花園柏悅酒店遂將重心集中於日本國內市場及旅客上，但日本新冠狀病毒疫情仍然不穩定，病例數量激增。

因此，這對本集團在日本的酒店業務造成重大影響，於截至 2020 年 12 月 31 日止年度錄得收入約港幣 8,400 萬元。

由於新冠狀病毒疫情造成經營環境不明朗，加上全球經濟前景疲弱，酒店業全面恢復尚需時日，故二世古花園柏悅酒店的估值有所降低，於截至 2020 年 12 月 31 日止年度確認減值虧損港幣 2.29 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；以及在夏季經營的漂流歷程及高爾夫球活動。

二世古的旅遊業自 2020 年 2 月開始亦受到新冠狀病毒的影響，四季康樂活動業務方面的收入錄得百分之二十一跌幅，由截至 2019 年 12 月 31 日止年度錄得收入約港幣 1.11 億元下跌至截至 2020 年 12 月 31 日止的約港幣 8,800 萬元。

## **物業及設施管理**

### **香港**

截至 2020 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，產生收入約港幣 2,900 萬元，而 2019 年同期則約為港幣 3,000 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 2020 年 12 月 31 日止年度，來自該等其他業務的收入約為港幣 3,800 萬元，而 2019 年同期則約為港幣 3,700 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             |                         |
|-----------------------|----|-------------------------|-------------------------|
|                       |    | 2020年                   | 2019年                   |
| 收入                    | 2  | 1,843                   | 1,015                   |
| 營銷成本                  |    | <u>(1,394)</u>          | <u>(469)</u>            |
| 毛利                    |    | 449                     | 546                     |
| 一般及行政開支               |    | (687)                   | (620)                   |
| 其他收益                  |    | 5                       | —                       |
| 其他虧損                  | 3  | <u>(229)</u>            | <u>—</u>                |
| <b>營業虧損</b>           |    | <b>(462)</b>            | <b>(74)</b>             |
| 利息收益                  |    | 9                       | 20                      |
| 融資成本                  | 4  | <u>(246)</u>            | <u>(176)</u>            |
| <b>除稅前虧損</b>          | 5  | <b>(699)</b>            | <b>(230)</b>            |
| 所得稅                   | 6  | <u>(50)</u>             | <u>(65)</u>             |
| <b>本公司股東應佔虧損</b>      |    | <b><u>(749)</u></b>     | <b><u>(295)</u></b>     |
| <b>其他全面收益：</b>        |    |                         |                         |
| <i>可能被重新分類為損益</i>     |    |                         |                         |
| 匯兌差額：                 |    |                         |                         |
| 換算海外業務的匯兌差額           |    | <u>72</u>               | <u>213</u>              |
| <b>全面總虧損</b>          |    | <b><u>(677)</u></b>     | <b><u>(82)</u></b>      |
| <b>每股虧損（以每股港幣分列示）</b> |    |                         |                         |
| 基本及攤薄後                | 8  | <b><u>(47.19) 分</u></b> | <b><u>(18.61) 分</u></b> |

## 綜合財務狀況表

| 港幣百萬元           | 附註 | 於2020年<br>12月31日 | 於2019年<br>12月31日 |
|-----------------|----|------------------|------------------|
| <b>資產及負債</b>    |    |                  |                  |
| <b>非流動資產</b>    |    |                  |                  |
| 投資物業            | 9  | 3,699            | 3,762            |
| 物業、設備及器材        |    | 3,337            | 3,392            |
| 使用權資產           |    | 30               | 77               |
| 發展中物業           |    | 345              | 291              |
| 持作發展物業          | 10 | 2,712            | 2,653            |
| 商譽              |    | 5                | 5                |
| 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     |    | 265              | 305              |
|                 |    | <b>10,394</b>    | <b>10,486</b>    |
| <b>流動資產</b>     |    |                  |                  |
| 發展中／持作出售物業      |    | 279              | 1,421            |
| 存貨              |    | 17               | 9                |
| 以代管人賬戶持有的銷售所得款項 |    | 504              | 506              |
| 受限制現金           |    | 113              | 594              |
| 應收貿易賬款淨額        | 11 | 27               | 24               |
| 預付款項、按金及其他流動資產  |    | 448              | 739              |
| 應收同系附屬公司的欠款     |    | 1                | 1                |
| 應收關聯公司的欠款       |    | 6                | 6                |
| 按公平價值計入損益賬的金融資產 |    | 2                | 5                |
| 現金及現金等值項目       |    | 1,202            | 1,378            |
|                 |    | <b>2,599</b>     | <b>4,683</b>     |

## 綜合財務狀況表 — 續

| 港幣百萬元              | 附註 | 於2020年<br>12月31日 | 於2019年<br>12月31日 |
|--------------------|----|------------------|------------------|
| <b>流動負債</b>        |    |                  |                  |
| 短期借款               |    | 807              | 1,517            |
| 長期借款的流動部分          |    | 11               | 11               |
| 應付貿易賬款             | 12 | 14               | 49               |
| 應計款項及其他應付賬款        |    | 713              | 1,068            |
| 遞延收入及合約負債          |    | 90               | 441              |
| 租賃負債               |    | 27               | 44               |
| 根據數碼港計劃協議應付特區政府的款項 |    | 330              | 325              |
| 當期所得稅負債            |    | 11               | 7                |
|                    |    | <u>2,003</u>     | <u>3,462</u>     |
| <b>流動資產淨值</b>      |    | <u>596</u>       | <u>1,221</u>     |
| <b>總資產減流動負債</b>    |    | <u>10,990</u>    | <u>11,707</u>    |
| <b>非流動負債</b>       |    |                  |                  |
| 長期借款               |    | 7,385            | 7,372            |
| 其他應付賬款             |    | 178              | 175              |
| 遞延收入及合約負債          |    | 34               | 58               |
| 租賃負債               |    | 7                | 34               |
| 遞延所得稅負債            |    | 39               | 44               |
|                    |    | <u>7,643</u>     | <u>7,683</u>     |
| <b>資產淨值</b>        |    | <u>3,347</u>     | <u>4,024</u>     |
| <b>資本及儲備</b>       |    |                  |                  |
| 已發行權益              |    | 3,438            | 2,846            |
| 儲備                 |    | (224)            | 1,045            |
| 本公司股東應佔資本及儲備       |    | 3,214            | 3,891            |
| 非控股權益              |    | 133              | 133              |
|                    |    | <u>3,347</u>     | <u>4,024</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2020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2020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準則及修訂：

|                     |                |
|---------------------|----------------|
| HKAS 1（經修訂）（修訂本）    | 財務報表列報         |
| HKAS 8（修訂本）         | 會計政策、會計估計變更和差錯 |
| HKAS 39（修訂本）        | 金融工具：確認及計量     |
| HKFRS 3（經修訂）（修訂本）   | 企業合併           |
| HKFRS 7（修訂本）        | 金融工具：披露        |
| HKFRS 9（2014年）（修訂本） | 金融工具           |
| HKFRS 16（修訂本）       | 租賃             |
| 2018年度財務報告的概念框架     |                |

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

## 1. 編製基準及主要會計政策 — 續

### ii. 尚未生效的準則及準則修訂本

以下為截至2020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及修訂：

|                       |                               |
|-----------------------|-------------------------------|
| HKAS 1 (修訂本)          | 分類負債為流動或非流動 <sup>2</sup>      |
| HKAS 16 (修訂本)         | 物業、設備及器材 <sup>1</sup>         |
| HKAS 28 (2011年) (修訂本) | 聯營公司及合營企業投資 <sup>3</sup>      |
| HKAS 37 (修訂本)         | 撥備、或然負債及或然資產 <sup>1</sup>     |
| HKFRS 3 (經修訂) (修訂本)   | 企業合併 <sup>1</sup>             |
| HKFRS 10              | 綜合財務報表 <sup>3</sup>           |
| HKFRS 17              | 保險合約 <sup>2</sup>             |
| HKFRS之年度改進 (修訂本)      | 2018年至2020年之年度改進 <sup>1</sup> |

附註：

<sup>1</sup> 於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 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收入及資料分析載列如下：

### a. 業務分類

| 港幣百萬元<br>截至12月31日止年度 | 來自外來<br>客戶收入 |              | 收入(附註 i)<br>分類間<br>收入 |          | 應呈報<br>分類收入  |              | 業績<br>除稅前<br>分類業績 |              | 其他資料<br>增加非流動<br>分類資產 |              |
|----------------------|--------------|--------------|-----------------------|----------|--------------|--------------|-------------------|--------------|-----------------------|--------------|
|                      | 2020年        | 2019年        | 2020年                 | 2019年    | 2020年        | 2019年        | 2020年             | 2019年        | 2020年                 | 2019年        |
| 日本的四季康樂業務            | 88           | 111          | —                     | —        | 88           | 111          | (18)              | (21)         | 123                   | 232          |
| 印尼的物業投資              | 240          | 217          | —                     | —        | 240          | 217          | 119               | 107          | 13                    | 13           |
| 泰國的物業發展              | —            | —            | —                     | —        | —            | —            | (21)              | (18)         | 81                    | 96           |
| 日本的物業發展              | 1,364        | 618          | —                     | —        | 1,364        | 618          | 62                | 181          | 38                    | 11           |
| 日本的酒店<br>業務(附註 ii)   | 84           | 2            | 2                     | 8        | 86           | 10           | (480)             | (67)         | 9                     | 1,512        |
| 香港的物業及<br>設施管理       | 29           | 30           | —                     | —        | 29           | 30           | 6                 | 3            | —                     | —            |
| 香港的物業發展              | —            | —            | —                     | —        | —            | —            | (17)              | (29)         | 55                    | 2            |
| 其他業務(附註 iii)         | 38           | 37           | 2                     | 2        | 40           | 39           | (2)               | (2)          | 4                     | —            |
| 抵銷項目                 | —            | —            | (4)                   | (10)     | (4)          | (10)         | —                 | —            | —                     | —            |
| 應呈報分類總計              | 1,843        | 1,015        | —                     | —        | 1,843        | 1,015        | (351)             | 154          | 323                   | 1,866        |
| 未分配                  | —            | —            | —                     | —        | —            | —            | (348)             | (384)        | 4                     | 6            |
| 綜合                   | <u>1,843</u> | <u>1,015</u> | <u>—</u>              | <u>—</u> | <u>1,843</u> | <u>1,015</u> | <u>(699)</u>      | <u>(230)</u> | <u>327</u>            | <u>1,872</u> |

## 2. 收入及分類資料 — 續

### a. 業務分類 — 續

| 港幣百萬元<br>於12月31日 | 資產     |        | 負債    |        |
|------------------|--------|--------|-------|--------|
|                  | 2020年  | 2019年  | 2020年 | 2019年  |
| 日本的四季康樂業務        | 651    | 553    | 75    | 69     |
| 日本的物業發展          | 1,032  | 2,852  | 285   | 1,651  |
| 日本的酒店業務（附註 ii）   | 2,344  | 2,656  | 853   | 892    |
| 印尼的物業投資          | 4,428  | 4,459  | 333   | 374    |
| 泰國的物業發展          | 1,048  | 894    | 65    | 47     |
| 香港的物業及設施管理       | 22     | 18     | 3     | 3      |
| 香港的物業發展          | 2,342  | 2,304  | 809   | 810    |
| 其他業務（附註 iii）     | 93     | 90     | 18    | 16     |
| 應呈報分類總計          | 11,960 | 13,826 | 2,441 | 3,862  |
| 未分配              | 1,033  | 1,343  | 7,205 | 7,283  |
| 綜合               | 12,993 | 15,169 | 9,646 | 11,145 |

(i) 截至2020年及2019年12月31日止年度，收入確認時間如下：

| 港幣百萬元      | 2020年 | 2019年 |
|------------|-------|-------|
| 外來客戶合約收入：  |       |       |
| 確認收入的時間    |       |       |
| - 於單一時間點   | 1,416 | 648   |
| - 隨時間      | 252   | 213   |
| 其他來源的外來收入： |       |       |
| - 隨時間      | 175   | 154   |
|            | 1,843 | 1,015 |

(ii) 二世古花園柏悅酒店於2020年1月開始營運。加上Midtown Niseko酒店（「日本的酒店業務」），本集團為日本北海道二世古的賓客及遊客提供了餐旅服務。此應呈報分類「日本的酒店業務」是以運營部門的形式在本期及比較期間顯示。而作比較用的2019年資料，已就本期所採納的分類改變作出相應修訂。此等修訂及重新分類對本期及比較期間的虧損或本集團於2020年及2019年12月31日的資產及負債概無影響。

(iii) 低於HKFRS 8「經營分類」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。

## 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       |               |
|---------|--------------|--------------|---------------|---------------|
|         | 2020年        | 2019年        | 2020年         | 2019年         |
| 日本      | 1,569        | 757          | 3,240         | 3,306         |
| 香港（常駐地） | 34           | 41           | 2,328         | 2,329         |
| 泰國      | —            | —            | 835           | 753           |
| 印尼      | 240          | 217          | 3,991         | 4,098         |
|         | <u>1,843</u> | <u>1,015</u> | <u>10,394</u> | <u>10,486</u> |

## 3. 其他虧損

| 港幣百萬元        | 截至12月31日止年度 |          |
|--------------|-------------|----------|
|              | 2020年       | 2019年    |
| 物業、設備及器材減值撥備 | <u>229</u>  | <u>—</u> |

#### 4. 融資成本

| 港幣百萬元                  | 截至12月31日止年度 |             |
|------------------------|-------------|-------------|
|                        | 2020年       | 2019年       |
| 利息開支：                  |             |             |
| — 銀行借款                 | 68          | 78          |
| — 擔保票據                 | 279         | 231         |
| — 租賃負債                 | 1           | 2           |
| — 其他融資成本               | <u>3</u>    | <u>3</u>    |
|                        | 351         | 314         |
| 減：                     |             |             |
| — 撥充發展中／持作出售物業作資本的利息開支 | (62)        | (82)        |
| — 撥充物業、設備及器材作資本的利息開支   | (18)        | (25)        |
| — 擔保票據匯兌盈餘             | <u>(25)</u> | <u>(31)</u> |
|                        | <u>246</u>  | <u>176</u>  |

於 2020 年，撥充資本的借貸成本按本集團借貸的加權平均年利率 4.17 厘計算（2019 年：4.29 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 |       |
|----------------------|-------------|-------|
|                      | 2020年       | 2019年 |
| 計入：                  |             |       |
| 投資物業的總租金收入           | 240         | 217   |
| 減：開支                 | (54)        | (52)  |
| 扣除：                  |             |       |
| 已售出物業的成本             | 1,253       | 408   |
| 已售出存貨的成本             | 6           | 3     |
| 物業、設備及器材的折舊          | 188         | 41    |
| 使用權資產的折舊             |             |       |
| — 物業                 | 46          | 42    |
| — 器材及其他              | 1           | 1     |
| 出售物業、設備及器材的虧損        | 2           | 2     |
| 員工成本（附註 i），撥入以下項目：   |             |       |
| — 營銷成本               | 24          | 28    |
| — 一般及行政開支            | 201         | 216   |
| 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            | 5           | 6     |
| 股份報酬開支               | 3           | 6     |
| 核數師酬金                |             |       |
| — 審計服務               | 4           | 4     |
| — 非審計服務              | 1           | 1     |
| 匯兌（收益）／虧損淨額          | (33)        | 4     |
| 可變租賃付款開支             | 9           | —     |
| 短期租賃開支               | 2           | 4     |

- (i) 截至2020年12月31日止年度，本集團收到政府津貼，以紓緩新冠狀病毒疫情對本集團造成的經濟壓力，當中港幣900萬元及港幣600萬元分別已於本集團營銷成本以及一般及行政開支中的員工成本扣除。

## 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（2019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      |                  |
|---------|------------------|------------------|
|         | 2020年            | 2019年            |
| 香港利得稅   |                  |                  |
| — 現年度撥備 | 1                | —                |
| 香港以外所得稅 |                  |                  |
| — 現年度撥備 | 54               | 51               |
| 遞延所得稅   | <u>(5)</u>       | <u>14</u>        |
|         | <u><b>50</b></u> | <u><b>65</b></u> |

## 7. 股息

| 港幣百萬元 | 截至12月31日止年度 |          |
|-------|-------------|----------|
|       | 2020年       | 2019年    |
| 末期股息  | <u>—</u>    | <u>—</u> |

2020年及2019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          |                      |
|-------------------------|----------------------|----------------------|
|                         | 2020年                | 2019年                |
| <b>虧損</b> (港幣百萬元)       |                      |                      |
| 用以計算每股基本及攤薄後虧損的虧損       | <u>(749)</u>         | <u>(295)</u>         |
| <b>股份數目</b>             |                      |                      |
| 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>1,587,296,022</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。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。

於 2020 年 12 月 31 日，總價值為港幣 592,552,133.20 元（2019 年：港幣 18,800 元）的紅利可換股票據已轉換為 1,185,104,266 股（2019 年：37,600 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（2019 年：港幣 592,553,354.40 元）的未兌換紅利可換股票據可兌換為 40,042 股（2019 年：1,185,106,708 股），已計入用以計算分別截至 2020 年 12 月 31 日及 2019 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   | 2020年        | 2019年        |
|---------|--------------|--------------|
| 於1月1日   | 3,762        | 3,599        |
| 添置      | 12           | 10           |
| 匯兌差額    | <u>(75)</u>  | <u>153</u>   |
| 於12月31日 | <u>3,699</u> | <u>3,762</u> |

## 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。

於2020年12月31日，位於泰國的永久業權土地賬面值港幣4.83億元（2019年：港幣4.79億元）已於綜合財務狀況表列作為持作發展物業。

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，以及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。

於2020年12月31日，位於香港的一處物業賬面值為港幣22.29億元（2019年：港幣21.74億元），已於綜合財務狀況表列作持作發展物業。管理層已就發展項目的可變現淨值進行一項評估。評估乃根據剩餘法作出，包括使用預期銷售價格及建築成本等重大估計和假設。估值所採用假設的變動可導致此發展項目未來估計可變現淨值的改變。

## 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2020年<br>12月31日 | 於2019年<br>12月31日 |
|--------|------------------|------------------|
| 1至30日  | 23               | 24               |
| 31至90日 | 4                | —                |
|        | <u>27</u>        | <u>24</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2020年<br>12月31日 | 於2019年<br>12月31日 |
|-------|------------------|------------------|
| 1至30日 | <u>14</u>        | <u>49</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 2020 年 12 月 31 日，投資物業的公平價值為港幣 36.99 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 2020 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 1.006 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。於 2018 年，印尼稅務局（「ITO」）重新進行稅務審核並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 2.01 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 並無理據發出 2018 年評估，並於 2019 年 9 月向稅務法庭提出上訴。於 2020 年 12 月 31 日止年度，本集團一直有出席稅務法庭的聆訊，有關法律程序仍在進行中。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。

### 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 2020 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) 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 2020 年 12 月 31 日止年度，日本的酒店業務分類的物業、設備及器材已確認減值撥備港幣 2.29 億元。

## 財務回顧

### 業績回顧

截至 2020 年 12 月 31 日止年度，本集團錄得綜合收入約為港幣 18.43 億元，較 2019 年約為港幣 10.15 億元增加約百分之八十二。該增加主要由於出售日本物業所致。

截至 2020 年 12 月 31 日止年度，本集團錄得綜合毛利約為港幣 4.49 億元，較 2019 年約為港幣 5.46 億元減少約百分之十八。截至 2020 年 12 月 31 日止年度，毛利率為百分之二十四，而 2019 年則為百分之五十四。

截至 2020 年 12 月 31 日止年度，一般及行政開支約為港幣 6.87 億元，較 2019 年約為港幣 6.20 億元增加百分之十一。該增加主要是由於自 2020 年 1 月開始營運酒店業務所產生的酒店營運成本及樓宇折舊所致。

截至 2020 年 12 月 31 日止年度，綜合營業虧損增加至約為港幣 4.62 億元，而 2019 年則約為港幣 7,400 萬元。該虧損增加主要是由於新冠病毒疫情對本集團在日本北海道二世古的酒店業務的不利影響，以及二世古花園柏悅酒店的一次性非現金減值虧損所致。鑒於經營環境不明朗，加上全球經濟前景疲弱，酒店業全面恢復尚需時日，故管理層對酒店物業進行了減值評估，並於 2020 年確認減值撥備港幣 2.29 億元。

截至 2020 年 12 月 31 日止年度，本集團錄得融資成本約為港幣 2.46 億元，較 2019 年約為港幣 1.76 億元有所增加。該增加是由於 2019 年底於日本二世古花園柏悅酒店及二世古花園柏悅居竣工導致借款成本資本化減少所致。截至 2020 年 12 月 31 日止年度，本集團錄得綜合稅後淨虧損約為港幣 7.49 億元，而 2019 年則約為港幣 2.95 億元。回顧年內每股基本虧損為港幣 47.19 分，2019 年每股基本虧損則為港幣 18.61 分。

### 流動資產及負債

於 2020 年 12 月 31 日，本集團所持有的流動資產約為港幣 25.99 億元（2019 年 12 月 31 日：港幣 46.83 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、存貨及預付款項、按金及其他流動資產。流動資產減少主要是由於（i）交付品牌住宅後確認銷售成本，導致發展中／持作出售物業由 2019 年 12 月 31 日約港幣 14.21 億元減少至約港幣 2.79 億元；及（ii）支付建築成本及償還短期銀行借款，導致受限制現金和現金及現金等值項目減少。以代管人賬戶持有的銷售所得款項於 2020 年 12 月 31 日約為港幣 5.04 億元（2019 年 12 月 31 日：港幣 5.06 億元）。受限制現金水平於 2020 年 12 月 31 日減少至約為港幣 1.13 億元（2019 年 12 月 31 日：港幣 5.94 億元）。

於 2020 年 12 月 31 日，本集團流動負債總額約為港幣 20.03 億元，於 2019 年 12 月 31 日則約為港幣 34.62 億元。該減少主要由於年內償還若干銀行借款及支付建築費用所致。於 2020 年 12 月 31 日，流動比率為 1.30（2019 年 12 月 31 日：1.35）。

## 資本架構、流動資金及財務資源

於 2020 年 12 月 31 日，本集團借款約為港幣 82.03 億元（2019 年 12 月 31 日：港幣 89.00 億元）。於 2020 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 7.00 億美元（相當於約港幣 54.27 億元）擔保票據、所有日圓貸款融資中的未償還本金金額 112.00 億日圓（「日圓」）（相當於約港幣 8.39 億元）及港幣貸款融資中的本金金額合共港幣 19.78 億元。

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。該等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」）。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 2020 年 12 月 31 日，本集團並無違反有關契約。

於 2018 年 3 月 19 日，本公司旗下一間間接非全資附屬公司訂立一項貸款協議，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。於 2020 年 3 月 20 日，該貸款的到期日延長至 2021 年 3 月（「2021 年港幣貸款」）。該融資須應要求償還，並由本公司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。

於 2018 年 3 月 29 日，本公司旗下一間間接全資附屬公司（「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）。借款人已於 2020 年 2 月悉數償還 2021 年日圓融資。2023 年日圓融資由借款人及本公司旗下一間間接全資附屬公司（「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。於 2020 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（「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 2020 年 12 月 31 日，本集團並無違反有關契約。

於 2020 年 12 月 31 日，淨資本負債比率為百分之二百一十點四（於 2019 年 12 月 31 日：百分之一百八十八點二）。淨負債是以借款本金總額港幣 82.44 億元減去現金及現金等值項目總額港幣 12.02 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 2020 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三十四、百分之八及百分之三十一。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 2020 年 12 月 31 日止年度，經營業務所產生的現金約為港幣 6.46 億元，而 2019 年經營業務所動用的現金則約為港幣 8,200 萬元。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 2020 年 12 月 31 日止年度，本集團的所得稅約為港幣 5,000 萬元，而 2019 年則約為港幣 6,500 萬元。該減少主要是由於就集團內部的貸款利息所徵收的預扣稅減少所致。

## 資產抵押

於 2020 年 12 月 31 日，本集團賬面總值約為港幣 83.36 億元（2019 年 12 月 31 日：港幣 103.23 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 的稅務評估通知書（「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的增值稅（「土地增值稅」）抵扣款項，數額為 1,838.344 億印尼盾（約港幣 1.006 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 ITO 於 2017 年進行稅務重新審核後，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 1.006 億元）及罰款 1,838.344 億印尼盾（約港幣 1.006 億元）。根據稅務評估通知書，納稅人須支付總額為 3,676.688 億印尼盾（約港幣 2.01 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 並無理據發出 2018 年評估，並於 2019 年 9 月向稅務法庭提出上訴。於 2020 年 12 月 31 日止年度，本集團一直有出席稅務法庭的聆訊，有關法律程序仍在進行中。評估中要求的欠稅及罰款已於 2018 年 8 月提前支付，並已計入於 2020 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 2020 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 2020 年 12 月 31 日，本集團於香港及海外聘請的僱員數目合共為 986 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）（2019 年：1,123 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 2020 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 2020 年 12 月 31 日止年度的末期分派（2019 年：無）。

董事會並無向股東宣派截至 2020 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 2020 年 12 月 31 日止年度的中期分派（2019 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 2021 年 4 月 29 日至 2021 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 2021 年 4 月 28 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 2021 年 3 月 12 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 2020 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 2020 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 2020 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](http://www.pcpd.com))及香港交易及結算所有限公司網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))發佈。2020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

2020年對全世界許多人來說都是極具挑戰的一年，整年都充滿著新冠狀病毒疫情所帶來的不確定性、封鎖、旅遊限制及各種轉變。踏入2021年，全球各地的疫情持續升溫，但我們也看到各國相繼推出疫苗注射計劃。各國政府對多變的疫情竭力保持警覺，務求兼顧兩方面的平衡：一方面既要遏制新冠狀病毒擴散，另一方面又要因應艱難的營商環境提供合適的援助，為經濟復甦鋪路。

本集團在亞洲的業務自去年起因為疫情而有所放緩。我們已在資源安排上作調節，以將疫情對業務的影響減至最低。面對重重困難，盈大地產的核心業務於2021年仍將專注於亞洲頂級物業的投資、發展及管理。我們與當地的團隊已經就位於日本及香港的全新發展項目展開討論。至於泰國的項目，視乎疫情形勢，預計高爾夫球場及高爾夫球會所將於2021年中投入服務。我們亦已計劃好2021年的銷售及市務活動。

作為一個有遠見、作風審慎的物業發展商，我們會繼續提前計劃我們的項目，把握未來機遇。

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，2021年2月3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