

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 2021 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 2021 年 12 月 31 日止年度之經審核綜合業績。

### 摘要

- 綜合收入減少百分之七十五至約為港幣 4.67 億元
- 綜合營業虧損減少百分之二十三至約為港幣 3.58 億元
- 本公司股東應佔虧損約為港幣 8.25 億元
- 每股基本虧損：港幣 42.46 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 2021 年 12 月 31 日，寫字樓樓面的出租率為百分之八十。2021 年的總租金收入約為港幣 2.48 億元，而 2020 年則約為港幣 2.40 億元。

#### 日本的物業發展

截至 2021 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 4,200 萬元，而 2020 年則約為港幣 13.64 億元，這是由於大部分二世古花園柏悅居（「品牌住宅」）的收入已於 2020 年確認。

#### 泰國的物業發展及高爾夫球業務

在泰國攀牙省，本集團已售出或預留百分之四十的第 1A 期別墅。已完工別墅的交付及業主驗收工作自去年 12 月以來一直陸續進行。截至 2021 年 12 月 31 日止年度，本集團自泰國的物業發展錄得收入約港幣 800 萬元。

高爾夫球會所及 18 洞高爾夫球場於 2021 年 8 月投入營運。由於新冠狀病毒疫情對泰國旅遊業的影響，訪客人數及打球輪數仍然較少。截至 2021 年 12 月 31 日止年度，本集團自泰國的高爾夫球業務錄得收入約港幣 200 萬元。

#### 香港的物業發展

至於香港中環己連拿利 3-6 號項目，拆卸工程已完工，地基工程預計將於今年第一季動工。

### 日本的酒店業務與康樂及休閒業務

#### 日本的酒店業務

在日本北海道，去年的疫情及多項旅遊限制和社交距離措施繼續對旅遊及度假村業務構成極大挑戰。二世古花園柏悅酒店的入住率仍處於低水平。儘管日本的疫苗接種率頗高，但由於 Omicron 變種病毒的出現，疫情形勢仍不穩定。

截至 2021 年 12 月 31 日止年度，本集團自日本的酒店業務錄得收入約港幣 7,400 萬元，而 2020 年則約為港幣 8,400 萬元。

#### 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。

新冠狀病毒疫情對旅遊業的衝擊，對我們於二世古的四季康樂業務造成不利影響。本集團自四季康樂活動業務錄得的收入由截至 2020 年 12 月 31 日止年度的港幣 8,800 萬元減少至截至 2021 年 12 月 31 日止年度的港幣 3,700 萬元。

## 物業及設施管理

### 香港

截至 2021 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 3,000 萬元，而 2020 年則約為港幣 2,900 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服務及香港的物業投資。截至 2021 年 12 月 31 日止年度，來自該等其他業務的收入約為港幣 2,600 萬元，而 2020 年則約為港幣 3,800 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	
		2021年	2020年
收入	2	467	1,843
營銷成本		<u>(160)</u>	<u>(1,394)</u>
毛利		307	449
一般及行政開支		(652)	(687)
其他收益		2	5
其他虧損	3	<u>(15)</u>	<u>(229)</u>
營業虧損		(358)	(462)
利息收益		7	9
融資成本	4	<u>(432)</u>	<u>(246)</u>
除稅前虧損	5	(783)	(699)
所得稅	6	<u>(42)</u>	<u>(50)</u>
本公司股東應佔虧損		<u><u>(825)</u></u>	<u><u>(749)</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>(342)</u>	<u>72</u>
全面總虧損		<u><u>(1,167)</u></u>	<u><u>(677)</u></u>
每股虧損（以每股港幣分列示）			
基本及攤薄後	8	<u><u>(42.46) 分</u></u>	<u><u>(47.19) 分</u></u>

## 綜合財務狀況表

港幣百萬元	附註	於2021年 12月31日	於2020年 12月31日
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業	9	3,707	3,699
物業、設備及器材		3,067	3,337
使用權資產		55	30
發展中物業		2,672	345
持作發展物業	10	437	2,712
商譽		4	5
按公平價值計入損益賬的金融資產		8	1
預付款項及其他應收款項		242	265
		<b>10,192</b>	<b>10,394</b>
<b>流動資產</b>			
發展中／持作出售物業		260	279
存貨		17	17
以代管人賬戶持有的銷售所得款項		504	504
受限制現金		119	113
應收貿易賬款淨額	11	34	27
預付款項、按金及其他流動資產		457	448
應收同系附屬公司的欠款		—	1
應收關聯公司的欠款		5	6
按公平價值計入損益賬的金融資產		—	2
短期存款		1,942	—
現金及現金等值項目		1,516	1,202
		<b>4,854</b>	<b>2,599</b>

綜合財務狀況表 — 續

港幣百萬元	附註	於2021年 12月31日	於2020年 12月31日
<b>流動負債</b>			
短期借款		2,417	807
長期借款的流動部分		10	11
應付貿易賬款	12	15	14
應計款項及其他應付賬款		473	713
遞延收入及合約負債		78	90
租賃負債		25	27
根據數碼港計劃協議應付特區政府的款項		334	330
當期所得稅負債		11	11
		<u>3,363</u>	<u>2,003</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>1,491</u>	<u>596</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>11,683</u>	<u>10,990</u>
<b>非流動負債</b>			
長期借款		8,880	7,385
其他應付賬款		181	178
遞延收入及合約負債		16	34
租賃負債		34	7
遞延所得稅負債		28	39
		<u>9,139</u>	<u>7,643</u>
<b>資產淨值</b>		<u>2,544</u>	<u>3,347</u>
<b>資本及儲備</b>			
已發行權益		3,802	3,438
儲備		(1,391)	(224)
本公司股東應佔資本及儲備		2,411	3,214
非控股權益		133	133
		<u>2,544</u>	<u>3,347</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2021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。

新冠狀病毒疫情持續為本集團業務帶來不利影響，尤其是日本的酒店業務。截至2021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8.25億元（2020年：港幣7.49億元），並錄得營運現金流出淨額港幣3.92億元（2020年：流入港幣6.46億元）。

本公司董事已考慮上述情況及管理層編製的本集團現金流量預測，並審慎周詳地考慮本集團未來的流動資金及表現。本集團定期監察其持續遵守貸款融資及債務工具當中的財務及其他貸款契約的情況，並已獲兩項銀行借款的貸款人豁免遵守若干財務契約。此外，本集團已與上述兩項銀行借款的貸款人展開磋商，且有關磋商已進入最後階段，即將達成協議，以修訂未來的若干財務契約條款，藉此擴闊相關財務契約的可用空間。本集團相信，待相關方完成有關落實及簽署的行政程序後，即可適時取得經簽署的修訂函。

鑒於本集團獲取外部融資及成功修訂上述契約的過往情況，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2022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2021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 39（修訂本）	金融工具：確認及計量
HKFRS 4（修訂本）	保險合約
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

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2021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 (經修訂) (修訂本)	分類負債為流動或非流動 <sup>2</sup>
HKAS 12 (修訂本)	所得稅 <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 (修訂本)	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年週期之年度改進 <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 截至12月31日止年度	收入(附註i)				業績				其他資料					
	來自外來		分類間收入		應呈報		除稅前		增加非流動		折舊及攤銷		減值虧損	
	客戶收入		分類間收入		分類收入		分類業績		分類資產		折舊及攤銷		減值虧損	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
日本的四季康樂														
活動業務	37	88	—	—	37	88	(63)	(18)	209	123	(23)	(17)	—	—
印尼的物業投資	248	240	—	—	248	240	139	119	1	13	(8)	(8)	—	—
泰國的物業發展及														
高爾夫球業務	10	—	—	—	10	—	(38)	(21)	12	81	(11)	(4)	—	—
日本的物業發展	42	1,364	—	—	42	1,364	(8)	62	31	38	(7)	(7)	—	—
日本的酒店業務	74	84	—	2	74	86	(244)	(480)	3	9	(126)	(144)	—	(229)
香港的物業及設施管理	30	29	—	—	30	29	6	6	—	—	—	—	—	—
香港的物業發展	—	—	—	—	—	—	(3)	(17)	92	55	—	—	—	—
其他業務(附註ii)	26	38	2	2	28	40	(4)	(2)	—	4	(35)	(55)	—	—
抵銷項目	—	—	(2)	(4)	(2)	(4)	—	—	—	—	—	—	—	—
應呈報分類總計	467	1,843	—	—	467	1,843	(215)	(351)	348	323	(210)	(235)	—	(229)
未分配	—	—	—	—	—	—	(568)	(348)	—	4	—	—	—	—
綜合	467	1,843	—	—	467	1,843	(783)	(699)	348	327	(210)	(235)	—	(229)

## 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	
	2021年	2020年	2021年	2020年
日本的四季康樂活動業務	767	651	48	75
日本的物業發展	736	1,032	149	285
日本的酒店業務	1,941	2,344	763	853
印尼的物業投資	4,425	4,428	286	333
泰國的物業發展及高爾夫球業務	982	1,048	66	65
香港的物業及設施管理	26	22	2	3
香港的物業發展	2,457	2,342	818	809
其他業務（附註ii）	89	93	18	18
應呈報分類總計	11,423	11,960	2,150	2,441
未分配	3,623	1,033	10,352	7,205
綜合	15,046	12,993	12,502	9,646

(i) 截至2021年及2020年12月31日止年度，收入確認時間如下：

港幣百萬元	2021年	2020年
外來客戶合約收入：		
確認收入的時間		
- 於單一時間點	93	1,416
- 隨時間	196	252
其他來源的外來收入：		
- 租金收入	178	175
	467	1,843

(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、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	
	2021年	2020年	2021年	2020年
日本	177	1,569	3,025	3,240
香港（常駐地）	32	34	2,447	2,328
泰國	10	—	754	835
印尼	248	240	3,966	3,991
	<u>467</u>	<u>1,843</u>	<u>10,192</u>	<u>10,394</u>

## 3. 其他虧損

截至2020年12月31日止年度，其他虧損指物業、設備及器材之減值撥備港幣2.29億元。

#### 4. 融資成本

港幣百萬元	截至12月31日止年度	
	2021年	2020年
利息開支：		
- 銀行借款	49	68
- 擔保票據	366	279
- 租賃負債	1	1
- 其他融資成本	3	3
- 贖回擔保票據的虧損	60	—
- 擔保票據的匯兌虧損／（收益）	47	(25)
	<u>526</u>	<u>326</u>
減：		
- 撥充發展中物業作資本的利息開支	(87)	(62)
- 撥充物業、設備及器材作資本的利息開支	(7)	(18)
	<u>432</u>	<u>246</u>

於2021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（2020年：4.17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	
	2021年	2020年
已售出物業的成本	44	1,253
已售出存貨的成本	7	6
物業、設備及器材的折舊	175	188
使用權資產的折舊		
— 物業	34	46
— 器材及其他	1	1
出售物業、設備及器材的虧損	6	2
投資物業的開支	54	54
員工成本（附註i），撥入以下項目：		
— 營銷成本	55	61
— 一般及行政開支	188	201
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	5
股份報酬開支	—	3
核數師酬金		
— 審計服務	4	4
— 非審計服務	1	1
匯兌收益淨額	(2)	(33)
可變租賃付款開支	12	9
短期租賃開支	2	2

- (i) 截至2021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（2020年：港幣900萬元）及港幣100萬元（2020年：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（2020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日止年度	
	2021年	2020年
香港利得稅		
— 現年度撥備	1	1
香港以外所得稅		
— 現年度撥備	52	54
遞延所得稅	(11)	(5)
	<u>42</u>	<u>50</u>

## 7. 股息

港幣百萬元	截至12月31日止年度	
	2021年	2020年
末期股息	<u>—</u>	<u>—</u>

2021年及2020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	
	2021年	2020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>(825)</u>	<u>(749)</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>1,944,373,942</u>	<u>1,587,296,022</u>

本公司截至2021年12月31日止年度的股份加權平均數已予調整，以反映於2021年3月24日進行供股的影響。

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2021年12月31日，總價值為港幣592,552,133.20元（2020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（2020年：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（2020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（2020年：40,042股），已計入用以計算分別截至2021年12月31日及2020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	2021年	2020年
於1月1日	3,699	3,762
添置	1	12
匯兌差額	<u>7</u>	<u>(75)</u>
於12月31日	<u>3,707</u>	<u>3,699</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。本集團有意持有該土地作為未來發展物業。

於2021年12月31日，位於泰國的永久業權土地賬面值港幣4.37億元（2020年12月31日：港幣4.83億元）已於綜合財務狀況表列作為持作發展物業。

管理層已就包括於持作發展物業項下的泰國土地於2021年12月31日的物業權益及改進開支的可變現淨值進行一項評估。估值乃根據直接比較法作出，包括使用類似物業的近期銷售價格等估計及假設，並因應物業在性質、位置及狀況的任何差異作出調整。估值所採用假設的變動可導致該發展項目未來估計可變現淨值的改變。

截至2021年12月31日止年度，位於香港賬面值為港幣22.72億元的一處物業已自持作發展物業轉撥至發展中物業。

## 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2021年 12月31日	於2020年 12月31日
1至30日	33	23
31至90日	1	4
	<u>34</u>	<u>27</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2021年 12月31日	於2020年 12月31日
1至30日	<u>15</u>	<u>14</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2021年12月31日，投資物業的公平價值為港幣37.07億元。

#### (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出物業的成本。

#### (iii) 增值稅抵扣款項

於2021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1.008億元）與2013年10月收購印尼雅加達一幅土地有關（「土地增值稅」）。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2.016億元）已於2018年8月提前支付。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。自2020年6月起，本集團一直有出席稅務法庭的聆訊，而裁決已於2021年12月21日公佈，本集團獲判勝訴。除非ITO就裁決後三個月內向最高法院申請覆核，否則該案件將被視為已結案。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2021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2021年12月31日，概無就增值稅結餘確認減值撥備。截至本公告日期，就欠稅1,838.344億印尼盾（相當於港幣1.008億元）及罰款1,838.344億印尼盾（相當於港幣1.008億元）所支付的款項經已退還及收訖。

### 13. 關鍵會計估算及判斷 – 續

#### (iv) 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2021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。

#### (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。截至2021年12月31日止年度，並無確認減值撥備。

## 財務回顧

### 業績回顧

截至 2021 年 12 月 31 日止年度，本集團錄得綜合收入約為港幣 4.67 億元，較 2020 年約為港幣 18.43 億元減少百分之七十五。該減少主要是由於大部分品牌住宅單位於 2020 年初交付所致。

截至 2021 年 12 月 31 日止年度，本集團錄得綜合毛利約為港幣 3.07 億元，較 2020 年約為港幣 4.49 億元減少百分之三十二。截至 2021 年 12 月 31 日止年度，毛利率為百分之六十六，而 2020 年則為百分之二十四。

截至 2021 年 12 月 31 日止年度，一般及行政開支約為港幣 6.52 億元，較 2020 年約為港幣 6.87 億元減少百分之五。該減少主要是由於日本物業發展的員工成本、法律及專業費用支出減少及酒店運營的營銷費用減少。

截至 2021 年 12 月 31 日止年度，綜合營業虧損減少至約為港幣 3.58 億元，而 2020 年則約為港幣 4.62 億元。該虧損減少主要是由於 2020 年確認二世古花園柏悅酒店的一次性非現金減值虧損港幣 2.29 億元，與 2020 年交付品牌住宅單位產生的溢利增加相抵銷。

截至 2021 年 12 月 31 日止年度，本集團錄得融資成本約為港幣 4.32 億元，較 2020 年約為港幣 2.46 億元有所增加。該增加主要是由於於 2021 年 6 月部分贖回於 2022 年到期息率為 4.75 厘的擔保票據（「票據」）產生一次性虧損，以及於 2026 年到期息率為 5.125 厘的 8.00 億美元新擔保票據（「新票據」）的額外融資成本所致。

截至 2021 年 12 月 31 日止年度，本集團錄得綜合稅後淨虧損約為港幣 8.25 億元，而 2020 年則約為港幣 7.49 億元。回顧年內每股基本虧損為港幣 42.46 分，2020 年每股基本虧損則為港幣 47.19 分。

### 流動資產及負債

於 2021 年 12 月 31 日，本集團所持有的流動資產約為港幣 48.54 億元（2020 年 12 月 31 日：港幣 25.99 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行新票據的所得款項淨額扣除 2021 年 6 月部分贖回票據所支付的現金，令現金及短期存款增加港幣 22.56 億元。以代管人賬戶持有的銷售所得款項於 2021 年 12 月 31 日約為港幣 5.04 億元（2020 年 12 月 31 日：港幣 5.04 億元）。受限制現金水平於 2021 年 12 月 31 日增加至約為港幣 1.19 億元（2020 年 12 月 31 日：港幣 1.13 億元）。

於 2021 年 12 月 31 日，本集團流動負債總額約為港幣 33.63 億元，而於 2020 年 12 月 31 日則約為港幣 20.03 億元。該增加主要是由於餘下票據由非流動負債重新分類所致。於 2021 年 12 月 31 日，流動比率為 1.44（2020 年 12 月 31 日：1.30）。

## 資本架構、流動資金及財務資源

於 2021 年 12 月 31 日，本集團借款約為港幣 113.07 億元（2020 年 12 月 31 日：港幣 82.03 億元）。於 2021 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 11.07 億美元（相當於約港幣 86.33 億元）擔保票據、所有日圓貸款融資中的未償還本金金額 111.05 億日圓（「日圓」）（相當於約港幣 7.54 億元）及港幣貸款融資中的本金金額合共港幣 19.97 億元。

於 2017 年 3 月 9 日及 2019 年 10 月 3 日，本公司之間接全資附屬公司 PCPD Capital Limited（「PCPD Capital」）發行於 2022 年到期本金金額分別為 5.70 億美元及 1.30 億美元息率為 4.75 厘的擔保票據（「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未履行無抵押及非次等責任享有同等地位。於 2021 年 6 月 7 日，本公司宣佈邀請票據持有人提呈所持有的任何或所有票據以供本公司現金購買（「收購要約」）。於 2021 年 6 月 18 日，本公司完成收購要約的結算，獲接納購買及註銷的票據本金總額約為 3.84 億美元及因贖回導致損失港幣 6,000 萬元。於 2021 年 10 月及 2021 年 12 月，本公司回購及註銷的票據本金總額為 900 萬美元。於 2021 年 12 月 31 日，本金總額約為 3.07 億美元的票據仍未贖回。

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 2021 年 12 月 31 日，本集團並無違反有關契約。於 2021 年 12 月 31 日，該借款的賬面值為未償還本金金額 7.50 億日圓（相當於港幣 5,100 萬元）（2020 年 12 月 31 日：12 億日圓），扣除遞延安排費用 2,200 萬日圓（相當於港幣 200 萬元）（2020 年 12 月 31 日：2,900 萬日圓）。

於 2018 年 3 月 19 日，本公司旗下一家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」）。於 2021 年 4 月，2021 年港幣貸款已悉數償還，而且本公司旗下一家間接全資附屬公司訂立一份新的項目開發貸款融資，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 2021 年 12 月 31 日，本集團獲貸款人豁免遵守若干契約，且並無違反有關契約。若干財務契約的修訂（自 2022 年 1 月 1 日起生效）現已進入最後階段，即將與貸款人達成協議。於 2021 年 12 月 31 日，2026 年港幣貸款的賬面值為未償還本金金額港幣 8.27 億元，扣除遞延貸款安排費用港幣 1,300 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 2021 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 6.79 億元）（2020 年 12 月 31 日：100 億日圓），扣除遞延貸款安排費用 7,000 萬日圓（相當於港幣 500 萬元）（2020 年 12 月 31 日：1.24 億日圓）。

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（「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。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 2021 年 12 月 31 日，本集團獲貸款人豁免遵守若干契約，且並無違反有關契約。若干財務契約的修訂（自 2022 年 1 月 1 日起生效）現已進入最後階段，即將與貸款人達成協議。於 2021 年 12 月 31 日，該借款的賬面值為未償還本金額港幣 11.70 億元（2020 年 12 月 31 日：港幣 11.70 億元），扣除遞延貸款安排費用港幣 800 萬元（2020 年 12 月 31 日：港幣 1,100 萬元）。

於 2021 年 12 月 31 日，淨資本負債比率為百分之三百一十一點六（於 2020 年 12 月 31 日：百分之二百一十點四）。淨負債是以借款本金總額港幣 113.84 億元減去現金及現金等值項目以及短期存款總額港幣 34.58 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 2021 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、百分之七及百分之二十三。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 2021 年 12 月 31 日止年度，經營業務所動用的現金約為港幣 3.92 億元，而 2020 年經營業務所產生的現金則約為港幣 6.46 億元。營運現金流的變動主要由於本集團於 2020 年收取出售物業所得款項，而大部分品牌住宅已於 2020 年交付。

## 年內之股本集資活動

於 2021 年 3 月 24 日，本公司完成一次供股，按合資格股東於 2021 年 2 月 25 日每持有兩股本公司現有普通股獲配發一股供股股份的基準以每股供股股份港幣 0.82 元的認購價發行 450,980,764 股供股股份（「供股」）。供股所得款項淨額扣除直接應佔成本後約為港幣 3.633 億元。於 2021 年 12 月 31 日，與日期為 2021 年 3 月 23 日之公告所披露的所得款項淨額原定用途一致，本集團已將(i)約港幣 2,540 萬元用於支付位於日本北海道二世古的二世古花園柏悅居及酒店項目之建築成本，以及該項目竣工後改善工程所產生的成本；(ii)約港幣 6,440 萬元用作備用資金以應對我們位於日本北海道二世古所有業務的營運資金需求；(iii)約港幣 6,330 萬元用於正在進行的基建工程，包括下一期發展的公用設施、園林綠化工程、設計及規劃，以及擴展日本北海道二世古整個度假村服務及活動規模所需的新設施，力求將我們的二世古花園度假村進一步打造為四季皆宜的全球旅遊聖地。於 2021 年 12 月 31 日，尚未動用所得款項淨額之剩餘結餘約為港幣 2.102 億元，預計將繼續用於(i)支付位於日本北海道二世古的二世古花園柏悅居及酒店項目之剩餘建築成本，以及該項目竣工後改善工程所產生的成本；及(ii)餘下款項將留作備用資金以應對我們位於日本北海道二世古所有業務於 2022 年的營運資金需求。

## 所得稅

截至 2021 年 12 月 31 日止年度，本集團的所得稅約為港幣 4,200 萬元，而 2020 年則約為港幣 5,000 萬元。該減少主要是由於 2020 年出售日本物業所賺取的利潤於 2020 年作出一次性預扣稅撥備所致。

## 資產抵押

於 2021 年 12 月 31 日，本集團賬面總值約為港幣 82.45 億元（2020 年 12 月 31 日：港幣 83.36 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 1.008 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 1.008 億元）及罰款 1,838.344 億印尼盾（約港幣 1.008 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 2.016 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。自 2020 年 6 月起，本集團一直有出席稅務法庭的聆訊，而裁決已於 2021 年 12 月 21 日公佈，本集團獲判勝訴。除非 ITO 就裁決後三個月內向最高法院申請覆核，否則該案件將被視為已結案。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 2021 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 2021 年 12 月 31 日，概無就增值稅結餘確認減值撥備。截至本公告日期，就欠稅 1,838.344 億印尼盾（約港幣 1.008 億元）及罰款 1,838.344 億印尼盾（約港幣 1.008 億元）所支付的款項經已退還及收訖。有關退款對收到退款的財務年度之綜合全面收益表並無影響。

## 僱員及薪酬政策

於 2021 年 12 月 31 日，本集團於香港及海外聘請的僱員數目合共為 1,066 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）（2020 年：986 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 2021 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 2021 年 12 月 31 日止年度的末期分派（2020 年：無）。

董事會並無向股東宣派截至 2021 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 2021 年 12 月 31 日止年度的中期分派（2020 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 2022 年 5 月 4 日至 2022 年 5 月 11 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 2022 年 5 月 3 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 2022 年 3 月 16 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 2021 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 2021 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 2021 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。2021 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

2021 年，全球各地繼續抗擊新冠狀病毒疫情，度過挑戰重重的一年。儘管世界各國為實施疫苗注射計劃付出了巨大努力，但 Omicron 變種病毒的出現，讓全球為恢復正常所作的努力功虧一簣，並導致部分國家再度實施社交限制及封鎖措施。同時，2021 年全球通脹大幅攀升，預計美國及其他已發展國家將於 2022 年收緊貨幣政策，藉以遏抑通脹加劇。

踏入 2022 年，本集團的業務無可避免繼續面臨多重挑戰，然而，我們依然對香港、日本、印尼及泰國各地的房地產市場充滿信心，並秉持正面樂觀的態度，以把握後疫情時代帶來的契機。對於我們在日本及泰國的項目，未來發展的各项規劃工作現正在緊鑼密鼓進行中。香港住宅項目的地基工程亦將於 2022 年第一季度動工。繼往開來，為應對及迎接 2022 年的挑戰，本集團會繼續以謹慎及審慎態度管理資源及業務，同時制定計劃及策略，冀把握疫情後的機遇。

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，2022 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：

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