

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 2019 年 6 月 30 日止六個月中期業績公告

盈科大衍地產發展有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）欣然宣佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至 2019 年 6 月 30 日止六個月之未經審核綜合業績。本中期財務資料乃未經審核，惟已經由本公司的審核委員會及本公司獨立核數師根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的《香港審閱委聘準則》2410 號「由實體獨立核數師執行中期財務資料審閱工作」審閱。

### 摘要

- 綜合收入增加百分之二十五至約為港幣 2.07 億元
- 綜合營業虧損減少百分之四十八至約為港幣 5,600 萬元
- 本公司股東應佔虧損約為港幣 1.56 億元
- 每股基本虧損：港幣 9.82 分
- 董事會不宣派中期股息

## 業務回顧

### 物業投資

#### 印尼

本集團位於雅加達的優質甲級辦公大樓 Pacific Century Place, Jakarta 表現理想。截至 2019 年 6 月 30 日止六個月，Pacific Century Place, Jakarta 的總租金收入約為港幣 9,500 萬元，而 2018 年同期則約為港幣 5,900 萬元。

這幢 40 層高的大樓位處雅加達蘇迪曼商業中心區，位置得天獨厚，盡享地利優勢，獲公認為可持續發展的領導者。優越的地理位置，加上多元化的租戶組合，成功提升該大樓的租賃表現。回顧期內，百分之八十五的寫字樓樓面已獲預留或承租。

### 物業發展

#### 日本

二世古花園柏悅酒店及 Park Hyatt Niseko Hanazono Residences（「品牌住宅」）取得穩步進展，預計將於 2019 年第四季度落成。二世古花園柏悅酒店設有 100 間客房，配備精選特色餐廳、會議場所、水療及健身設施，計劃於 2020 年初開業。

品牌住宅廣受全球投資者好評。至今，已售出或預留逾百分之九十的單位。本集團將繼續以適當的價格推售餘下單位。

#### 泰國

本集團分別於 2018 年 12 月及 2019 年 6 月宣佈興建泰國南部攀牙省項目地盤（「該地盤」）的 18 洞高爾夫球場與高爾夫球及鄉村俱樂部。

高爾夫球場與高爾夫球及鄉村俱樂部的發展，將為高爾夫球手、區內居民及遊客營造一個康樂勝地，從而推動該地盤作為住宅物業發展項目及渡假勝地的整體發展。

本集團亦已展開該地盤第一階段的設計及基建工程，特別是別墅發展。本集團預期於 2019 年下半年開始銷售別墅。

#### 香港

本集團擬將中環己連拿利 3-6 號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）。

### 康樂及悠閒

#### 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。

截至 2019 年 6 月 30 日止六個月，本集團自四季康樂活動業務錄得收入約港幣 7,900 萬元，而 2018 年同期則約為港幣 7,500 萬元。日本的康樂業務屬季節性，上半年呈報收入佔全年收入超過百分之七十。截至 2019 年 6 月 30 日止十二個月，康樂業務的呈報收入約為港幣 1.12 億元，而截至 2018 年 6 月 30 日止十二個月的同期呈報收入約為港幣 1.02 億元。

## 物業及設施管理

### 香港及日本

截至 2019 年 6 月 30 日止六個月，本集團於香港提供專業的物業管理及設施管理服務，及於日本提供物業管理服務，產生收入約為港幣 3,000 萬元，而 2018 年同期則約為港幣 2,900 萬元。

### 其他業務

本集團的其他業務主要包括香港的物業投資。截至 2019 年 6 月 30 日止六個月，來自其他業務的收入約為港幣 300 萬元，而 2018 年同期則約為港幣 200 萬元。

## 簡明綜合全面收益表

港幣百萬元	附註	截至 6 月 30 日止六個月	
		2019 年 (未經審核)	2018 年 (未經審核)
收入	2	207	165
營銷成本		<u>(31)</u>	<u>(27)</u>
毛利		176	138
一般及行政開支		(232)	(254)
其他收益		—	4
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		(56)	(107)
利息收益		8	24
融資成本		<u>(93)</u>	<u>(102)</u>
除稅前虧損	3	(141)	(185)
所得稅	4	<u>(15)</u>	<u>(13)</u>
本公司股東應佔虧損		<u><u>(156)</u></u>	<u><u>(198)</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>218</u>	<u>(133)</u>
全面總收益／(虧損)		<u><u>62</u></u>	<u><u>(331)</u></u>
每股虧損(以每股港幣分列示)			
基本及攤薄後	6	<u><u>(9.82)分</u></u>	<u><u>(12.49)分</u></u>

## 簡明綜合財務狀況表

港幣百萬元	附註	於 2019 年 6 月 30 日 (未經審核)	於 2018 年 12 月 31 日 (經審核)
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業	7	3,717	3,599
物業、設備及器材		2,029	1,328
使用權資產		83	101
發展中物業		295	364
持作發展物業	8	2,639	2,822
商譽		5	5
受限制現金		—	217
預付款項及其他應收款項		314	407
		<b>9,082</b>	<b>8,843</b>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		1,017	770
以代管人賬戶持有的銷售所得款項		507	507
受限制現金		432	98
應收貿易賬款淨額	9	11	19
預付款項、按金及其他流動資產		589	462
應收同系附屬公司的欠款		1	1
應收關聯公司的欠款		7	4
按公平價值計入損益賬的金融資產		4	4
現金及現金等值項目		701	864
		<b>3,269</b>	<b>2,729</b>

## 簡明綜合財務狀況表 — 續

港幣百萬元	附註	於 2019 年 6 月 30 日 (未經審核)	於 2018 年 12 月 31 日 (經審核)
<b>流動負債</b>			
短期借款		1,325	—
長期借款的流動部分		11	11
應付貿易賬款	10	6	14
應計款項及其他應付賬款		398	335
遞延收入及合約負債		430	309
租賃負債		42	41
數碼港計劃協議應付特區政府的款項		323	322
當期所得稅負債		7	7
		<u>2,542</u>	<u>1,039</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>727</u>	<u>1,690</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>9,809</u>	<u>10,533</u>
<b>非流動負債</b>			
長期借款		5,310	6,083
其他應付賬款		172	171
遞延收入及合約負債		84	81
租賃負債		42	62
遞延所得稅負債		33	30
		<u>5,641</u>	<u>6,427</u>
<b>資產淨值</b>		<u>4,168</u>	<u>4,106</u>
<b>資本及儲備</b>			
已發行權益		2,846	2,846
儲備		<u>1,189</u>	<u>1,127</u>
本公司股東應佔資本及儲備		4,035	3,973
非控股權益		<u>133</u>	<u>133</u>
		<u>4,168</u>	<u>4,106</u>

附註：

## 1. 編製基準及會計政策

盈科大衍地產發展有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱為「本集團」）的未經審核簡明綜合財務資料乃依據由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的《香港會計準則》（「HKAS」）34「中期財務報告」的規定而編製。該等未經審核簡明綜合財務資料應與截至 2018 年 12 月 31 日止年度的年度財務報表一併閱讀，該等財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》（「HKFRS」）而編製。

未經審核簡明綜合財務資料已由本公司審核委員會及本公司獨立核數師根據由香港會計師公會頒佈的《香港審閱委聘準則》2410 號「由實體獨立核數師執行中期財務資料審閱工作」所載的準則審閱。

編製符合 HKAS 34 的未經審核簡明綜合財務資料，管理層須作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設會影響政策的應用及以年度計算就資產及負債、收入及開支所呈報的金額。實際結果或會與該等估計有所不同。在編製該等未經審核簡明綜合財務資料時，管理層應用本集團會計政策時所作出的重大判斷及估計不確定因素的主要來源，與應用於 2018 年 12 月 31 日及截至該日止年度綜合財務報表者相同。

編製該等未經審核簡明綜合財務資料所採用的會計政策及計算方法與編製本集團截至 2018 年 12 月 31 日止年度的年度財務報表所採用者一致，惟採納或提前採納新訂／經修訂 HKFRS 及 HKAS 除外。

### 採納新訂／經修訂會計準則

本集團已採納以下與本集團業務相關且須於截至 2019 年 6 月 30 日止六個月期間強制生效的新訂／經修訂會計準則：

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	

採納 HKFRS 9（修訂本）、HK(IFRIC) — 詮釋第 23 號及 HKFRS 2015 年至 2017 年期間的年度改進對本集團的會計政策沒有重大影響。

## 2. 收入及分類資料

截至 6 月 30 日止六個月，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：

港幣百萬元 截至 6 月 30 日止六個月	來自外來		收入 (附註 a)				業績		其他資料	
	客戶收入		分類間		應呈報		除稅前		增加非流動	
	2019 年	2018 年	2019 年	2018 年	2019 年	2018 年	2019 年	2018 年	2019 年	2018 年
日本的四季康樂活動業務	79	75	—	—	79	75	20	17	59	2
印尼的物業投資	95	59	—	—	95	59	53	23	7	40
泰國的物業發展	—	—	—	—	—	—	(6)	(5)	44	13
日本的物業發展	—	—	—	—	—	—	(23)	(20)	330	132
香港的物業及設施管理	15	14	—	—	15	14	3	4	—	—
香港的物業發展	—	—	—	—	—	—	(14)	(3)	1	2,172
日本的物業管理	15	15	—	—	15	15	2	4	—	—
其他業務 (附註 b)	3	2	1	1	4	3	1	5	—	—
抵銷項目	—	—	(1)	(1)	(1)	(1)	—	—	—	—
應呈報分類總計	207	165	—	—	207	165	36	25	441	2,359
未分配	—	—	—	—	—	—	(177)	(210)	4	4
綜合	207	165	—	—	207	165	(141)	(185)	445	2,363

- a. 截至 2019 年 6 月 30 日止六個月及截至 2018 年 6 月 30 日止六個月，除印尼及香港物業投資的租金收入、從日本的四季康樂活動業務及其他業務產生的若干收入港幣 1.24 億元外（2018 年：港幣 8,800 萬元），其他所有分類的收入港幣 8,300 萬元（2018 年：港幣 7,700 萬元）均隨時間逐步予以確認。
- b. 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

港幣百萬元	<u>資產</u>		<u>負債</u>	
	2019年 6月30日	2018年 12月31日	2019年 6月30日	2018年 12月31日
於				
日本的四季康樂活動業務	376	279	18	30
印尼的物業投資	4,421	4,241	413	413
泰國的物業發展	789	695	30	19
日本的物業發展	3,228	2,523	1,452	1,096
香港的物業及設施管理	17	17	2	1
香港的物業發展	2,302	2,302	808	806
日本的物業管理	11	32	5	5
其他業務（附註 c）	<u>72</u>	<u>71</u>	<u>8</u>	<u>8</u>
應呈報分類總計	11,216	10,160	2,736	2,378
未分配	<u>1,135</u>	<u>1,412</u>	<u>5,447</u>	<u>5,088</u>
綜合	<u><u>12,351</u></u>	<u><u>11,572</u></u>	<u><u>8,183</u></u>	<u><u>7,466</u></u>

- c. 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。

### 3. 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 6 月 30 日止六個月	
	2019 年	2018 年
計入：		
投資物業的總租金收入	96	60
減：開支	(22)	(18)
扣除：		
物業、設備及器材的折舊	15	14
使用權資產的折舊		
— 物業	21	18
— 器材及其他	—	1
員工成本，撥入以下項目：		
— 營銷成本	15	14
— 一般及行政開支	96	79
界定供款退休金計劃的供款，撥入一般及行政開支	3	3
股份報酬開支	4	5
核數師酬金		
— 審計服務	2	2
匯兌（盈餘）／虧損淨額	(12)	9
短期租賃開支	3	4
	<u>3</u>	<u>4</u>

### 4. 所得稅

香港利得稅乃根據期內估計應課稅溢利，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期內估計應課稅溢利，按有關司法管轄區的適用稅率計算。

港幣百萬元	截至 6 月 30 日止六個月	
	2019 年	2018 年
本期所得稅		
— 香港利得稅	—	2
— 香港以外所得稅	12	9
遞延所得稅		
— 其他臨時差額的產生及撥回	3	2
	<u>15</u>	<u>13</u>

## 5. 股息

港幣百萬元	截至 6 月 30 日止六個月	
	2019 年	2018 年
中期股息	—	—

## 6. 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 6 月 30 日止六個月	
	2019 年	2018 年
用以計算每股基本及攤薄後虧損的虧損	<u>(156)</u>	<u>(198)</u>

股份數目	截至 6 月 30 日止六個月	
	2019 年	2018 年
用以計算每股基本及攤薄後虧損的普通股加權平均數	<u>1,587,296,021</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 6 月 30 日：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 6 月 30 日：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 6 月 30 日及 2018 年 6 月 30 日止六個月每股基本虧損的普通股加權平均數。

## 7. 投資物業

於首六個月期間的投資物業變動載列如下。

港幣百萬元	2019 年	2018 年
於 1 月 1 日	3,599	3,822
添置	5	33
重估投資物業之盈餘	—	4
匯兌差額	<u>113</u>	<u>(152)</u>
於 6 月 30 日	<u>3,717</u>	<u>3,707</u>

## 8. 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未經審核簡明綜合財務資料內，其賬面值為港幣 4.66 億元（2018 年 12 月 31 日：港幣 6.50 億元）。截至 2019 年 6 月 30 日止六個月期間，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，使賣方有權獲得發展項目百分之五十分派股息。於 2019 年 6 月 30 日，無投票權參與股份的公平價值約為港幣 1.33 億元（2018 年 12 月 31 日：港幣 1.33 億元），並確認為非控股權益，而賬面值港幣 21.73 億元（2018 年 12 月 31 日：港幣 21.72 億元）已於簡明綜合財務狀況表列作為持作發展物業。

## 9. 應收貿易賬款淨額

根據發票日期，應收貿易賬款的賬齡分析如下：

港幣百萬元	於 2019 年 6 月 30 日	於 2018 年 12 月 31 日
1 至 30 日	10	11
31 至 90 日	<u>1</u>	<u>8</u>
	<u>11</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。

## 10. 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 2019 年 6 月 30 日	於 2018 年 12 月 31 日
1 至 30 日	<u>6</u>	<u>14</u>

## 財務回顧

### 業績回顧

截至 2019 年 6 月 30 日止六個月，本集團錄得綜合收入約為港幣 2.07 億元，較 2018 年同期約為港幣 1.65 億元增加約百分之二十五。該增加主要由於位於印尼雅加達的優質甲級辦公大樓的進駐率增加。

截至 2019 年 6 月 30 日止六個月，本集團錄得綜合毛利約為港幣 1.76 億元，較 2018 年同期約為港幣 1.38 億元增加約百分之二十八。截至 2019 年 6 月 30 日止六個月，毛利率為百分之八十五，而 2018 年同期則為百分之八十四。

截至 2019 年 6 月 30 日止六個月，一般及行政開支約為港幣 2.32 億元，較 2018 年同期約為港幣 2.54 億元減少百分之九。該減少主要是由於本集團於回顧期內重新換算財務負債產生的匯兌盈餘所致。

截至 2019 年 6 月 30 日止六個月，綜合營業虧損減少至約為港幣 5,600 萬元，而 2018 年同期則約為港幣 1.07 億元。該減少主要是由於 Pacific Century Place, Jakarta 所產生的營業利潤增長所致。

截至 2019 年 6 月 30 日止六個月，本集團錄得融資成本約為港幣 9,300 萬元，較 2018 年同期約為港幣 1.02 億元有所減少。該減少是由於合資格資產增加導致撥充資本的借貸成本增加所致。截至 2019 年 6 月 30 日止六個月，本集團錄得綜合稅後淨虧損約港幣 1.56 億元，而 2018 年同期則約為港幣 1.98 億元。回顧期內每股基本虧損為港幣 9.82 分，2018 年同期每股基本虧損則為港幣 12.49 分。

### 流動資產及負債

於 2019 年 6 月 30 日，本集團所持有的流動資產約為港幣 32.69 億元（2018 年 12 月 31 日：港幣 27.29 億元），主要包括發展中物業、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因為於 2019 年 6 月 30 日，若干持作發展物業／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所致。以代管人賬戶持有的銷售所得款項於 2019 年 6 月 30 日維持約為港幣 5.07 億元（2018 年 12 月 31 日：港幣 5.07 億元）。於流動資產的受限制現金水平由於 2018 年 12 月 31 日約為港幣 9,800 萬元增加至於 2019 年 6 月 30 日約為港幣 4.32 億元。

於 2019 年 6 月 30 日，本集團流動負債總額約為港幣 25.42 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所致。於 2019 年 6 月 30 日，流動比率為 1.29（2018 年 12 月 31 日：2.63）。

## 資本架構、流動資金及財務資源

於 2019 年 6 月 30 日，本集團借款約為港幣 66.46 億元（2018 年 12 月 31 日：港幣 60.94 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 44.51 億元）擔保票據、所有日圓貸款融資中的未償還本金金額 144.85 億日圓（「日圓」）（相當於約港幣 10.53 億元）及從港幣貸款融資中提取的本金金額合共港幣 12.08 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。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，及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 6 月 30 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，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 6 月 30 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 6 月 30 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 6 月 30 日，本集團並無違反有關契約。

於 2019 年 6 月 30 日，淨資本負債比率為百分之一百四十四點二（於 2018 年 12 月 31 日：百分之一百二十八點八）。淨負債以借款之總額港幣 67.12 億元減去現金及現金等值項目之總額港幣 7.01 億元計算。

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 6 月 30 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三十六、百分之六及百分之二十九。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 6 月 30 日止六個月，經營業務所動用的現金約為港幣 2,600 萬元，而 2018 年同期經營業務所動用的現金則約為港幣 22.25 億元，乃由於本集團於 2018 年 3 月以現金支付約港幣 21.64 億元用作收購持有香港物業的公司權益所致。

## 所得稅

截至 2019 年 6 月 30 日止六個月，本集團的所得稅約為港幣 1,500 萬元，而 2018 年同期則約為港幣 1,300 萬元。該增加主要由於投資優質甲級辦公大樓 Pacific Century Place, Jakarta 所賺取收入的稅務開支所致。

## 資產抵押

於 2019 年 6 月 30 日，本集團賬面總值約為港幣 85.57 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

於 2018 年，本公司旗下於印尼的間接全資附屬公司（「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 1.015 億元），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，經過於 2018 年所進行的稅務重新審核後，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 1.015 億元）及罰款 1,838.344 億印尼盾（約港幣 1.015 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 2.03 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，並準備向稅務法庭提出上訴。欠稅及罰款已於 2018 年 8 月提前支付，並計入於 2019 年 6 月 30 日的簡明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 6 月 30 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 6 月 30 日，本集團於香港及海外聘請的僱員數目為 631 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本公司股東採納，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

董事會並無向股東宣派截至 2019 年 6 月 30 日止六個月的中期股息，亦無向紅利可換股票據持有人宣派截至 2019 年 6 月 30 日止六個月的中期分派（2018 年：無）。

董事會不建議派發截至 2018 年 12 月 31 日止年度的末期股息。

## 購買、出售或贖回上市證券

於截至 2019 年 6 月 30 日止六個月，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 6 月 30 日止六個月的未經審核簡明綜合中期財務資料，並於回顧期內舉行了一次會議。

## 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 6 月 30 日止六個月期間，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。

## 發佈業績公告及中期報告

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。2019 中期報告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 2019 年 7 月宣布減息，是超過十年來首次。市場亦認為下半年可能會進一步減息。2019 年下半年將充滿挑戰，中美貿易摩擦、地緣政治及英國退歐的陰影繼續籠罩著全球經濟形勢。

於 2019 年 5 月，日本政府六年多來首次將經濟評估下調至「惡化」，表明其經濟正步入衰退。此外，日本政府計劃於 10 月將消費稅率由百分之八上調至百分之十，此舉可能會打擊消費意欲。

考慮到宏觀經濟及種種不明朗因素，本集團將相應調整銷售策略及發展規劃。與此同時，本集團在物色全球各地（包括香港及東南亞）的潛在項目時，會保持嚴謹及審慎。

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 8 月 7 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）、陳進思及許漢卿

### 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