

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 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 2020 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六百七十四至約為港幣 16.02 億元
- 綜合營業虧損增加百分之一百零四至約為港幣 1.14 億元
- 本公司股東應佔虧損約為港幣 2.53 億元
- 每股基本虧損：港幣 15.91 分
- 董事會不宣派中期股息

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印尼雅加達甲級辦公大樓 Pacific Century Place (「PCP Jakarta」) 的表現在充滿挑戰的環境下仍然保持平穩。截至 2020 年 6 月 30 日，百分之八十六的寫字樓樓面已獲預留或承租。截至 2020 年 6 月 30 日止六個月，物業的總租金收入約為港幣 1.18 億元，而 2019 年同期則約為港幣 9,500 萬元。

日本的物業發展

我們已完成大部分二世古花園柏悅居(「品牌住宅」) 驗收及交付予買家的工作，目前已售出或預留共 111 個單位。餘下兩個單位我們將會密切留意市況才放售。

截至 2020 年 6 月 30 日止六個月，本集團自日本的物業發展錄得收入約港幣 13.29 億元。

泰國的物業發展

泰國攀牙省，本集團已於 2019 年底開始發售首批別墅，截至今日，百分之二十七的單位已售出或預留。礙於受疫情及相關社交距離措施和旅遊限制，項目部份的工程進度及銷售和市務活動無可避免地受到影響。

香港的物業發展

關於香港已連拿利 3-6 號項目，本集團擬將該地盤發展為商業或住宅用途仍待政府批准。

日本的酒店業務與康樂及休閒業務

日本的酒店業務

在北海道，本集團旗下的旅遊及度假村業務均受到新冠狀病毒及其引致的旅遊限制的重大影響。二世古花園柏悅酒店的入住率自 2 月起一直處於較低水平。管理層於 4 月份決定關閉部份的餐飲及娛樂服務，以避免病毒傳播及減低營運成本。所有服務將分階段於情況穩定後回復正常。

截至 2020 年 6 月 30 日止六個月，本集團自日本的酒店業務錄得收入約港幣 4,500 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。

截至 2020 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 7,100 萬元，而 2019 年同期則約為港幣 7,900 萬元。

物業及設施管理

香港

截至 2020 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，產生收入約為港幣 1,500 萬元，而 2019 年同期則約為港幣 1,500 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 2020 年 6 月 30 日止六個月，來自其他業務的收入約為港幣 2,400 萬元，而 2019 年同期則約為港幣 1,800 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	
		2020 年 (未經審核)	2019 年 (未經審核)
收入	2	1,602	207
營銷成本		<u>(1,325)</u>	<u>(31)</u>
毛利		277	176
一般及行政開支		<u>(391)</u>	<u>(232)</u>
營業虧損		(114)	(56)
利息收益		8	8
融資成本		<u>(118)</u>	<u>(93)</u>
除稅前虧損	3	(224)	(141)
所得稅	4	<u>(29)</u>	<u>(15)</u>
本公司股東應佔虧損		<u><u>(253)</u></u>	<u><u>(156)</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>(82)</u>	<u>218</u>
全面總 (虧損) / 收益		<u><u>(335)</u></u>	<u><u>62</u></u>
每股虧損 (以每股港幣分列示)			
基本及攤薄後	6	<u><u>(15.91) 分</u></u>	<u><u>(9.82) 分</u></u>

簡明綜合財務狀況表

港幣百萬元	附註	於 2020 年 6 月 30 日 (未經審核)	於 2019 年 12 月 31 日 (經審核)
資產及負債			
非流動資產			
投資物業	7	3,663	3,762
物業、設備及器材		3,437	3,392
使用權資產		53	77
發展中物業		322	291
持作發展物業	8	2,661	2,653
商譽		5	5
按公平價值計入損益賬的金融資產		—	1
預付款項及其他應收款項		277	305
		10,418	10,486
流動資產			
發展中/持作出售物業		283	1,421
以代管人賬戶持有的銷售所得款項		506	506
受限制現金		121	594
應收貿易賬款淨額	9	14	24
預付款項、按金及其他流動資產		471	748
應收同系附屬公司的欠款		1	1
應收關聯公司的欠款		2	6
按公平價值計入損益賬的金融資產		1	5
現金及現金等值項目		1,873	1,378
		3,272	4,683

簡明綜合財務狀況表 — 續

港幣百萬元	附註	於 2020 年 6 月 30 日 (未經審核)	於 2019 年 12 月 31 日 (經審核)
流動負債			
短期借款		805	1,517
長期借款的流動部分		11	11
應付貿易賬款	10	37	49
應計款項及其他應付賬款		1,027	1,068
遞延收入及合約負債		89	441
租賃負債		42	44
根據數碼港計劃協議應付特區政府的款項		327	325
當期所得稅負債		9	7
		<u>2,347</u>	<u>3,462</u>
流動資產淨值		<u>925</u>	<u>1,221</u>
總資產減流動負債		<u>11,343</u>	<u>11,707</u>
非流動負債			
長期借款		7,361	7,372
其他應付賬款		186	175
遞延收入及合約負債		46	58
租賃負債		14	34
遞延所得稅負債		47	44
		<u>7,654</u>	<u>7,683</u>
資產淨值		<u>3,689</u>	<u>4,024</u>
資本及儲備			
已發行權益		2,846	2,846
儲備		710	1,045
本公司股東應佔資本及儲備		3,556	3,891
非控股權益		133	133
		<u>3,689</u>	<u>4,024</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2019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2019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中期財務資料所採用的會計政策，編製基準及計算方法與編製本集團截至2019年12月31日止年度的年度財務報表所採用者一致，惟以下在2020年1月1日或之後的會計期間開始生效或可供提前採納的新訂／經修訂HKFRS及HKAS除外。

本集團採納以下自2020年1月1日起新訂／經修訂HKFRS及HKAS，但對本集團本期及過往會計期間的應呈報業績及財務狀況沒有重大影響。

- 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)（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。

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 客戶收入		收入(附註 a) 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	
	2020 年	2019 年	2020 年	2019 年	2020 年	2019 年	2020 年	2019 年	2020 年	2019 年
	日本的四季康樂活動業務	71	79	—	—	71	79	5	20	15
印尼的物業投資	118	95	—	—	118	95	49	53	2	7
泰國的物業發展	—	—	—	—	—	—	(8)	(6)	54	44
日本的物業發展	1,329	—	—	—	1,329	—	68	(15)	4	166
日本的酒店業務(附註b)	45	—	1	2	46	2	(152)	(6)	24	164
香港的物業及設施管理	15	15	—	—	15	15	5	3	—	—
香港的物業發展	—	—	—	—	—	—	(8)	(14)	17	1
其他業務(附註c)	24	18	1	1	25	19	2	3	—	—
抵銷項目	—	—	(2)	(3)	(2)	(3)	—	—	—	—
應呈報分類總計	1,602	207	—	—	1,602	207	(39)	38	116	441
未分配	—	—	—	—	—	—	(185)	(179)	4	4
綜合	1,602	207	—	—	1,602	207	(224)	(141)	120	445

2. 收入及分類資料 — 續

港幣百萬元	資產		負債	
	2020年 6月30日	2019年 12月31日	2020年 6月30日	2019年 12月31日
於				
日本的四季康樂業務	547	553	35	69
印尼的物業投資	4,362	4,459	346	374
泰國的物業發展	959	894	58	47
日本的物業發展	1,511	2,852	646	1,651
日本的酒店業務（附註b）	2,594	2,656	876	892
香港的物業及設施管理	18	18	2	3
香港的物業發展	2,317	2,304	807	810
其他業務（附註c）	77	90	12	16
應呈報分類總計	12,385	13,826	2,782	3,862
未分配	1,305	1,343	7,219	7,283
綜合	13,690	15,169	10,001	11,145

- a. 截至2020年6月30日及2019年6月30日止六個月，除日本的物業發展收入、印尼物業投資及香港物業投資的租金收入、日本的酒店業務及四季康樂業務之餐飲及商品銷售收入及其他業務收入總額為港幣14.45億元外（2019年：港幣1.24億元），其他所有分類的收入港幣1.57億元（2019年：港幣8,300萬元）均隨時間逐步予以確認。
- b. 二世古花園柏悅酒店於2020年1月投入營運。加上Midtown Niseko酒店（「日本的酒店業務」），本集團為日本提供了多元化的餐旅服務。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6月30日及2019年6月30日的資產及負債概無影響。
- 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。

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	
	2020 年	2019 年
計入：		
投資物業的總租金收入	118	96
減：開支	(30)	(22)
扣除：		
出售物業的成本	1,245	—
物業、設備及器材的折舊	83	15
使用權資產的折舊		
— 物業	23	21
員工成本，撥入以下項目：		
— 營銷成本	13	15
— 一般及行政開支	124	96
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	2	4
核數師酬金		
— 審計服務	2	2
匯兌盈餘淨額	(8)	(12)
可變租賃付款開支	4	—
短期租賃開支	1	3
	<u>1</u>	<u>3</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（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	
	2020 年	2019 年
本期所得稅		
— 香港利得稅	1	—
— 香港以外所得稅	24	12
遞延所得稅		
— 其他臨時差額的產生及撥回	4	3
	<u>4</u>	<u>3</u>
	<u>29</u>	<u>15</u>

5. 股息

港幣百萬元	截至 6 月 30 日止六個月	
	2020 年	2019 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	
	2020 年	2019 年
用以計算每股基本及攤薄後虧損的虧損	<u>(253)</u>	<u>(156)</u>

股份數目	截至 6 月 30 日止六個月	
	2020 年	2019 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>1,587,296,022</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（2019 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（2019 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 2020 年 6 月 30 日及 2019 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	2020年	2019年
於1月1日	3,762	3,599
添置	1	5
匯兌差額	(100)	113
於6月30日	<u>3,663</u>	<u>3,717</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 4.69 億元（2019 年 12 月 31 日：港幣 4.79 億元）。

香港物業指位於香港中環己連拿利 3-6 號的物業。於 2020 年 6 月 30 日，其賬面值港幣 21.92 億元（2019 年 12 月 31 日：港幣 21.74 億元）已於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 2020 年 6 月 30 日	於 2019 年 12 月 31 日
1至30日	13	24
31至90日	<u>1</u>	<u>—</u>
	<u>14</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。

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 2020 年 6 月 30 日	於 2019 年 12 月 31 日
1至30日	12	49
31至60日	14	—
61至90日	4	—
91至120日	6	—
超過120日	<u>1</u>	<u>—</u>
	<u>37</u>	<u>49</u>

財務回顧

業績回顧

截至 2020 年 6 月 30 日止六個月，本集團錄得綜合收入約為港幣 16.02 億元，較 2019 年同期約為港幣 2.07 億元增加約百分之六百七十四。該增加主要由於出售日本物業所致。

截至 2020 年 6 月 30 日止六個月，綜合毛利約為港幣 2.77 億元，較 2019 年同期約為港幣 1.76 億元增加約百分之五十七。截至 2020 年 6 月 30 日止六個月，毛利率為百分之十七，而 2019 年同期則為百分之八十五。

截至 2020 年 6 月 30 日止六個月，一般及行政開支約為港幣 3.91 億元，較 2019 年同期約為港幣 2.32 億元增加百分之六十九。該增加主要由於 2020 年 1 月酒店投入營運後酒店營運成本增加及樓宇折舊所致。

截至 2020 年 6 月 30 日止六個月，綜合營業虧損增加至約為港幣 1.14 億元，而 2019 年同期則約為港幣 5,600 萬元。該增加主要由於日本的酒店及滑雪場業務受到疫情影響所致。

截至 2020 年 6 月 30 日止六個月，本集團錄得融資成本約為港幣 1.18 億元，較 2019 年同期約為港幣 9,300 萬元有所增加。該增加是由於日本二世古花園柏悅酒店及二世古花園柏悅居於 2019 年底落成，導致撥充資本的借貸成本減少。截至 2020 年 6 月 30 日止六個月，本集團錄得綜合稅後淨虧損約港幣 2.53 億元，而 2019 年同期則約為港幣 1.56 億元。回顧期內每股基本虧損為港幣 15.91 分，2019 年同期每股基本虧損則為港幣 9.82 分。

流動資產及負債

於 2020 年 6 月 30 日，本集團所持有的流動資產約為港幣 32.72 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發展中／持作出售物業由 2019 年 12 月 31 日港幣 14.21 億元減少至約港幣 2.83 億元，而淨現金增加 4.95 億港元是由於出售物業的銷售收益扣除償還短期貸款所得的款項。以代管人賬戶持有的銷售所得款於 2020 年 6 月 30 日維持約為港幣 5.06 億元（2019 年 12 月 31 日：港幣 5.06 億元）。於流動資產的受限制現金水平由於 2019 年 12 月 31 日約為港幣 5.94 億元減少至於 2020 年 6 月 30 日約為港幣 1.21 億元。

於 2020 年 6 月 30 日，本集團流動負債總額約為港幣 23.47 億元，於 2019 年 12 月 31 日則約為港幣 34.62 億元。該減少主要由於期內償還若干銀行借款所致。於 2020 年 6 月 30 日，流動比率為 1.39（2019 年 12 月 31 日：1.35）。

資本架構、流動資金及財務資源

於 2020 年 6 月 30 日，本集團借款約為港幣 81.77 億元（2019 年 12 月 31 日：港幣 89.00 億元）。於 2020 年 6 月 30 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 54.25 億元）擔保票據、所有日圓貸款融資中的未償還本金金額 112.75 億日圓（「日圓」）（相當於約港幣 8.16 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 15.00 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並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 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）。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間間接全資附屬公司（「酒店運營公司」）以若干土地及物業、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 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 6 月 30 日，本集團並無違反有關契約。

於 2020 年 6 月 30 日，淨資本負債比率為百分之一百七十二點零二（於 2019 年 12 月 31 日：百分之一百八十八點二八）。淨負債以借款之總額港幣 82.19 億元減去現金及現金等值項目之總額港幣 18.73 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 2020 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三十二、百分之七及百分之三十四。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 2020 年 6 月 30 日止六個月，經營業務所產生的現金約為港幣 9.97 億元，而 2019 年同期經營業務所動用的現金則約為港幣 2,600 萬元，乃由於本集團於期內從出售物業收到所得款項所致。

所得稅

截至 2020 年 6 月 30 日止六個月，本集團的所得稅約為港幣 2,900 萬元，而 2019 年同期則約為港幣 1,500 萬元。該增加主要由於出售日本物業所賺取的利潤及投資優質甲級辦公大樓 Pacific Century Place, Jakarta 所賺取的稅務收入產生預扣稅開支所致。

資產抵押

於 2020 年 6 月 30 日，本集團賬面總值約為港幣 80.29 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

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 月所收購印尼雅加達一幅土地（「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 1.00 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 1.00 億元）及罰款 1,838.344 億印尼盾（約港幣 1.00 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 2.00 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。自 2020 年 6 月起，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，並計入於 2020 年 6 月 30 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 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 2020 年 6 月 30 日，本集團於香港及海外聘請的僱員數目為 842 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 2020 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 2020 年 6 月 30 日止六個月的中期分派（2019 年：無）。

董事會不建議派發截至 2019 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 2020 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 2020 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 2020 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）及香港交易及結算所有限公司網站（www.hkexnews.hk）發佈。2020 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

2020 年是充滿挑戰的一年。自去年新冠狀病毒爆發，繼而演變成全球性的傳染病，已於超過 150 個國家錄得共過數千萬宗的確診個案。商界正經歷自環球金融危機之後最大的衝擊。面對這個難關，美國聯邦儲備局及各國央行均推出多項振興經濟的方案，惟環球市場表現仍未見起色。

疫情對經濟的影響於第二季愈發明顯，尤其對倚仗旅遊及出口業為主要收入的亞洲國家打擊最大。本集團重點發展及投資項目所在的日本、泰國及印尼，現正面對不同程度的挑戰。本集團旗下位於北海道二世古的旅遊及度假村項目，以及部份位於泰國的工程進度及銷售和市場活動均無可避免地受到影響。

在香港，上半年的疫情仍然多變。政府早前宣佈推出「防疫抗疫基金」，投入過千億的紓緩經濟壓力措施，以協助減輕企業的財務負擔，以及確保市民就業和增加職位。我們期望這些影響會逐漸消退，並繼續與各商業伙伴緊密合作，竭盡所能地將疫情對我們的影響減至最低。

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 8 月 4 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