

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 2018 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 2018 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五十四至約為港幣 1.65 億元
- 綜合營業虧損減少百分之十四至約為港幣 1.07 億元
- 本公司股東應佔虧損約為港幣 1.98 億元
- 每股基本虧損：港幣 12.49 分
- 董事會不宣派中期股息

## 業務回顧

### 物業投資

#### 印尼

Pacific Century Place (「PCP, Jakarta」) 為本集團位於雅加達的優質甲級辦公樓投資項目，已於年初全面投入營運，現正移交租戶使用。截至 2018 年 6 月 30 日止六個月，本集團錄得收入約港幣 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。我們的理念和設計吸引了眾多跨國公司的關注，包括科技巨擘、頂級金融機構、律師事務所及大型零售集團。回顧期內，租賃活動令租金收入穩步增長，截至本公告日期，整體預留或承租率達百分之七十八。

### 物業發展

#### 日本

Park Hyatt Niseko Hanazono 及 Park Hyatt Niseko Hanazono Residences (「品牌住宅」) 的建築工程如期進行，預計將於 2019 年第四季度完工。

該品牌住宅廣受各界投資者好評，目前，全部 114 個單位中已有 90 個單位售出或預留，餘下單位預計將於來年推出市場發售。

#### 泰國

於 2018 年 3 月，本集團與 Paradise Pinetree Development Limited (一家由盛智文博士全資擁有的公司) 訂立合營協議，以進行旗下泰國南部攀牙省項目的首期發展。我們預計整個項目落成後將設有酒店、住宅公寓及別墅。

#### 香港

於 2018 年 3 月，本集團以港幣 21.64 億元現金代價完成收購持有中環己連拿利 3-6 號若干物業的目標集團的股權，並已配發及發行無投票權參與股份。本集團計劃將該地盤重新發展為豪華住宅。

#### 英國

於 2017 年 11 月，恩菲爾德議會與本集團接洽，擬重新委任本集團為英國倫敦恩菲爾德的 Meridian Water Regeneration Project (「該項目」) 的首選發展合作夥伴。儘管本集團於過去數月為滿足恩菲爾德議會的期望付出巨大努力，雙方仍存在重大分歧。本集團已於 2018 年 7 月退出該項目。

### 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纜車、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 2018 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 7,500 萬元，2017 年同期則約為港幣 6,900 萬元。日本的康樂業務屬季節性，上半年呈報收入佔全年超過百分之七十二。截至 2018 年 6 月 30 日止十二個月，康樂業務的呈報收入為港幣 1.02 億元，而截至 2017 年 6 月 30 日止十二個月的同期呈報收入為港幣 9,600 萬元。

## 物業及設施管理

### 香港

截至 2018 年 6 月 30 日止六個月，本集團向香港客戶提供專業的物業管理及設施管理服務，產生收入約港幣 1,400 萬元，2017 年同期則約為港幣 1,400 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、香港的物業投資及中國內地的資產管理。截至 2018 年 6 月 30 日止六個月，來自其他業務的收入約為港幣 1,700 萬元，而 2017 年同期則約為港幣 2,400 萬元。收入減少主要是由於自 2017 年 12 月底中國內地的資產管理業務已終止。

## 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	
		2018年 (未經審核)	2017年 (經重列) (未經審核)
收入	3	165	107
營銷成本		<u>(27)</u>	<u>(25)</u>
毛利		138	82
一般及行政開支		(254)	(215)
其他收益		4	8
其他盈餘淨額		1	—
重估投資物業之盈餘		<u>4</u>	<u>—</u>
營業虧損		(107)	(125)
利息收益		24	23
融資成本		<u>(102)</u>	<u>(39)</u>
除稅前虧損	4	(185)	(141)
所得稅	5	<u>(13)</u>	<u>(7)</u>
本公司股東應佔虧損		<u><u>(198)</u></u>	<u><u>(148)</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>(133)</u>	<u>100</u>
全面總虧損		<u><u>(331)</u></u>	<u><u>(48)</u></u>
每股虧損(以每股港幣分列示)			
基本及攤薄後	7	<u><u>(12.49) 分</u></u>	<u><u>(9.33) 分</u></u>

## 簡明綜合財務狀況表

港幣百萬元	附註	於2018年 6月30日 (未經審核)	於2017年 12月31日 (經重列) (經審核)
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業	8	3,707	3,822
物業、設備及器材		710	579
發展中物業		642	612
持作發展物業	9	2,784	598
商譽		5	3
預付款項及其他應收款項		351	311
		<b>8,199</b>	<b>5,925</b>
<b>流動資產</b>			
以代管人賬戶持有的銷售所得款項		507	508
受限制現金		97	98
應收貿易賬款淨額	10	27	14
預付款項、按金及其他流動資產		266	110
應收同系附屬公司的欠款		1	—
應收關聯公司的欠款		4	6
按公平價值計入損益賬的金融資產		4	81
短期存款		4	1,019
現金及現金等值項目		2,005	2,633
		<b>2,915</b>	<b>4,469</b>

簡明綜合財務狀況表 — 續

港幣百萬元	附註	於2018年 6月30日 (未經審核)	於2017年 12月31日 (經重列) (經審核)
<b>流動負債</b>			
長期借款的流動部分		4	—
應付貿易賬款	11	7	23
應計款項及其他應付賬款		396	442
合約負債		225	118
租賃負債		22	22
應付同系附屬公司欠款		2	—
根據數碼港計劃協議應付特區政府的款項		321	321
當期所得稅負債		5	6
		<u>982</u>	<u>932</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>1,933</u>	<u>3,537</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>10,132</u>	<u>9,462</u>
<b>非流動負債</b>			
長期借款		5,327	4,473
其他應付賬款		169	206
合約負債		109	74
租賃負債		37	23
遞延所得稅負債		27	25
		<u>5,669</u>	<u>4,801</u>
<b>資產淨值</b>		<u>4,463</u>	<u>4,661</u>
<b>資本及儲備</b>			
已發行權益		2,847	2,847
儲備		1,483	1,814
本公司持有人應佔資本及儲備		4,330	4,661
非控股權益		133	—
		<u>4,463</u>	<u>4,661</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2017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2017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2017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。

### a. 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2018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：

HKAS 40（修訂本）	投資物業轉讓
HKFRS 2（修訂本）	以股份為基礎付款交易的分類及計量
HKFRS 9	金融工具
HKFRS 15	來自客戶合約的收入
HKFRS 15（修訂本）	澄清HKFRS 15來自客戶合約的收入
HK（IFRIC）－ 詮釋第22號	外幣交易及預付代價

採納HKAS 40（修訂本）、HKFRS 2（修訂本）及HK（IFRIC）－ 詮釋第22號並沒有對本集團的會計政策造成重大影響。

### HKFRS 15「來自客戶合約的收入」

HKFRS 15及HKFRS 15（修訂本）適用於所有來自客戶合約的收入，惟該等合約屬其他HKFRS的範圍內，則另當別論。HKFRS 15就來自客戶合約的收入訂立五個步驟的列賬模型，而收入是按能反映實體預期就換取向客戶轉讓的商品或服務而有權獲得的代價金額確認。倘將該模型每一步驟應用於客戶合約，HKFRS 15要求本集團經考慮所有相關事實及情況後作出判斷。HKFRS 15亦就取得合約的增量成本及與履行合約直接相關的成本指定列賬方式。

於過往報告期間，當物業擁有權的重大風險及回報已轉移至客戶時，本集團確認銷售物業的收入。

## 1. 編製基準及會計政策 — 續

### a. 採納新訂／經修訂會計準則 — 續

#### **HKFRS 15「來自客戶合約的收入」 — 續**

根據HKFRS 15，預售物業所得收入須於資產控制權轉移至客戶時予以確認。視乎合約條款及適用於合約的法例，發展中物業的控制權可能隨時間逐步或於某一時間轉移。倘物業於履約過程中對本集團並無其他用途，而本集團擁有可就至今已完成之履約部份向客戶收取付款的可強制執行權利，且本集團於整個合約期間履行履約責任，則可以輸入法來估量完成之進度，於整個合約期間隨時間逐步確認收入。否則，收入會在當客戶取得已落成物業的控制權時在某一時間（通常指物業合法或實際轉移至客戶時）予以確認。

於損益中確認的累計收入超出客戶所作累計付款的差額確認為合約資產。當代價款項僅視乎時間流逝而收取，合約資產便成為應收款項。

客戶所作出累積付款超出於損益中確認的累積收入的差額確認為合約負債。

採納 HKFRS 15 的影響載於附註 2。

#### **HKFRS 9「金融工具」**

HKFRS 9要求本集團就所有貸款及並非按公平價值計入損益賬所持有的其他債務金融資產的前瞻性預期信貸虧損計提撥備。預期信用損失乃按合約應付的合約現金流量與本集團預期收取的所有現金流量之間的差額計算。該差額隨後按資產原本實際利率的近似值貼現。就應收貿易賬款及其他應收款項而言，本集團須根據HKFRS 9修改有關應收款項的減值方法。

本集團已應用該準則的簡化處理方法，按相等於使用年限內之預期信貸虧損之金額計算預期信貸虧損。本集團採用基於本集團歷史信用損失經驗的撥備矩陣，根據債務人及經濟環境的具體前瞻性因素作出調整。

會計政策的所有變動均根據有關標準各自的過渡條文作出，或在並無過渡條文的情況下，已根據HKAS 8「會計政策，會計估計變更及差錯」的規定追溯應用。

### b. 提前採納HKFRS 16「租賃」

HKFRS 16於2019年1月1日或之後開始的年度期間生效。

本集團已選擇於截至2018年6月30日止六個月期間提前採納HKFRS 16，因為管理層認為新會計準則能夠為使用者提供更可靠及相關的資料。採納HKFRS 16時，本集團就先前根據HKAS 17「租賃」的原則被分類為「經營租賃」的租賃確認了租賃負債。該等負債按餘下租賃款項的現值計量，並使用本集團的遞增借款利率貼現。租賃款項包括以下各項：

- 固定付款（包括實質固定付款）減任何應收租賃獎勵；及
- 基於指數或利率的可變租賃款項。

## 1. 編製基準及會計政策 — 續

### b. 提前採納HKFRS 16「租賃」 — 續

相關使用權資產按等同於租賃負債的金額計量，並按於簡明綜合財務狀況表中確認的租賃相關的任何預付或累計租賃款項金額予以調整。

每筆租賃款項分攤為租賃負債的本金償還款項及融資成本。融資成本於租期內從簡明綜合全面收益表中扣除，以計算出各期間租賃負債餘額的固定周期利率。使用權資產乃按資產可用年期或租期（以較短者為準）以直線法折舊。

提前採納 HKFRS 16 的影響載於附註 2。

### c. 尚未生效的準則、準則修訂本及詮釋

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 <sup>1</sup>
HKFRS 17（修訂本）	保險合約 <sup>3</sup>
HK（IFRIC）— 詮釋第23號	所得稅之不確定性處理 <sup>2</sup>

附註:

<sup>1</sup> 有待公佈

<sup>2</sup> 於 2019 年 1 月 1 日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 於 2021 年 1 月 1 日或之後開始的年度期間生效

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. 採納新會計準則的影響

### a. HKFRS 15「來自客戶合約的收入」

本集團自2018年1月1日起已採納HKFRS 15「來自客戶合約的收入」，導致會計政策變動及對在該等未經審核簡明綜合財務資料內確認的金額予以調整。根據HKFRS 15的過渡條文，本集團已追溯採納新規則並重列2017財政年度的比較數字。整體而言，HKAS 18「收益」項下預售物業的已收定金港幣6,900萬元連同預收租金及其他收入港幣1.23億元均於首次應用日期（2018年1月1日）重新分類至簡明綜合財務狀況表的合約負債。

採納HKFRS 15概無對簡明綜合全面收益表及簡明綜合現金流量表產生任何影響。

### b. HKFRS 16「租賃」

本集團自2018年1月1日起已提前採納HKFRS 16「租賃」，導致會計政策變動及對在該等未經審核簡明綜合財務資料內確認的金額予以調整。根據HKFRS 16的過渡條文，本集團已追溯採納新規則並重列2017財政年度的比較數字。整體而言，於首次應用日期（2018年1月1日）在簡明綜合全面收益表及簡明綜合財務狀況表中確認的金額均已作出以下調整：

#### 簡明綜合全面收益表

港幣百萬元	截至6月30日止六個月	
	2018年	2017年
綜合虧損（減少）／增加：		
租金開支減少	(19)	(19)
折舊增加	19	19
融資成本增加	1	—
本公司股東應佔虧損增加總額	1	—
每股虧損增加（以每股港幣分列示）		
基本及攤薄後	0.05	—

#### 簡明綜合財務狀況表

港幣百萬元	於2018年	於2017年
	6月30日	12月31日
使用權資產增加（計入物業、設備及器材）	58	45
租賃負債增加 – 流動	22	22
租賃負債增加 – 非流動	37	23
保留盈利減少	1	0.2

### 3. 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)				業績 除稅前 分類業績		其他資料 增加非流動 分類資產		
	分類間 收入		應呈報 分類收入								
	2018年	2017年	2018年	2017年	2018年	2017年	2018年	2017年	2018年	2017年	
日本的四季康樂活動業務	75	69	—	—	75	69	17	18	2	3	
印尼的物業投資	59	—	—	—	59	—	23	(28)	40	424	
泰國的物業發展	—	—	—	—	—	—	(5)	(2)	13	2	
日本的物業發展	—	—	—	—	—	—	(20)	(15)	132	68	
香港的物業及設施管理	14	14	—	—	14	14	4	4	—	—	
香港的物業發展	—	—	—	—	—	—	(3)	—	2,172	—	
日本的物業管理	15	14	—	—	15	14	4	4	—	—	
其他業務 (附註 b)	2	10	1	1	3	11	5	1	—	—	
抵銷項目	—	—	(1)	(1)	(1)	(1)	—	—	—	—	
應呈報分類總計	165	107	—	—	165	107	25	(18)	2,359	497	
未分配	—	—	—	—	—	—	(210)	(123)	4	1	
綜合	165	107	—	—	165	107	(185)	(141)	2,363	498	

a. 截至2018年6月30日止六個月及2017年6月30日止六個月，分類收入確認皆為隨時間逐步確認。

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。

### 3. 收入及分類資料—續

港幣百萬元	資產		負債	
	2018年 6月30日	2017年 12月31日 (經重列)	2018年 6月30日	2017年 12月31日 (經重列)
於				
日本的四季康樂活動業務	169	144	18	27
印尼的物業投資	4,165	4,380	481	489
泰國的物業發展	625	605	12	10
日本的物業發展	1,239	1,043	265	147
香港的物業及設施管理	17	20	1	3
香港的物業發展	2,156	—	806	—
日本的物業管理	29	27	7	6
其他業務 (附註 c)	72	75	8	11
應呈報分類總計	8,472	6,294	1,598	693
未分配	2,642	4,100	5,053	5,040
綜合	11,114	10,394	6,651	5,733

- 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。

#### 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6月30日止六個月	
	2018年	2017年 (經重列)
計入：		
投資物業的總租金收入	60	1
其他租金收入	—	6
減：開支	(5)	(3)
扣除：		
折舊	33	28
員工成本，撥入以下項目：		
— 營銷成本	14	13
— 一般及行政開支	79	85
界定供款退休金計劃的供款，撥入一般及行政開支	3	2
股份報酬開支	5	3
核數師酬金		
— 審計服務	2	2
匯兌虧損淨額	<u>9</u>	<u>3</u>

#### 5. 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（2017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	
	2018年	2017年 (經重列)
本期所得稅		
香港利得稅	2	1
香港以外所得稅	9	5
遞延所得稅		
其他臨時差額的產生及撥回	<u>2</u>	<u>1</u>
	<u>13</u>	<u>7</u>

## 6. 股息

港幣百萬元	截至6月30日止六個月	
	2018年	2017年 (經重列)
中期股息	<u>—</u>	<u>—</u>

## 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：

	截至6月30日止六個月	
	2018年	2017年 (經重列)
<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>(198)</u>	<u>(148)</u>

	截至6月30日止六個月	
	2018年	2017年
<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>1,587,576,022</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(2017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(2017年6月30日：1,185,106,708股)每股面值港幣0.5元的已繳足普通股，並計入用以計算截至2018年6月30日及2017年6月30日止六個月每股基本虧損的普通股加權平均數。

## 8. 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	2018年	2017年
於1月1日	3,822	3,266
添置	33	424
重估投資物業之盈餘	4	—
匯兌差額	(152)	57
於6月30日	<u>3,707</u>	<u>3,747</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未經審核簡明綜合財務資料內，其賬面值為港幣6.12億元（2017年12月31日：港幣5.98億元）。

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分的分派股息。無投票權參與股份的公平價值約為港幣1.33億元，並於2018年6月30日之簡明綜合財務狀況表確認為非控股權益。於2018年6月30日，賬面值港幣21.72億元已於簡明綜合財務狀況表列作為持作發展物業。

## 10. 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2018年 6月30日	於2017年 12月31日
1至30日	24	12
31至90日	2	2
90日以上	<u>1</u>	<u>—</u>
	<u>27</u>	<u>14</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

根據發票日期，應付貿易賬款的賬齡分析如下：

港幣百萬元	於2018年 6月30日	於2017年 12月31日
1至30日	6	23
120日以上	<u>1</u>	<u>—</u>
	<u>7</u>	<u>23</u>

## 財務回顧

### 業績回顧

截至 2018 年 6 月 30 日止六個月，本集團錄得綜合收入約港幣 1.65 億元，較 2017 年同期約港幣 1.07 億元增加約百分之五十四。該增加主要由於位於印尼的優質甲級辦公大樓全面投入營運所致。

截至 2018 年 6 月 30 日止六個月，本集團錄得綜合毛利約港幣 1.38 億元，較 2017 年同期約港幣 8,200 萬元增加約百分之六十八。截至 2018 年 6 月 30 日止六個月，毛利率為百分之八十四，而 2017 年同期則為百分之七十七。

截至 2018 年 6 月 30 日止六個月，一般及行政開支約港幣 2.54 億元，較 2017 年同期約港幣 2.15 億元增加百分之十八。該增加主要是由於營運位於雅加達的優質甲級辦公大樓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及專業費用增加所致。

截至 2018 年 6 月 30 日止六個月，綜合營業虧損減少至約港幣 1.07 億元，而 2017 年同期則約為港幣 1.25 億元，主要是由於位於雅加達的優質甲級辦公大樓開始產生營業利潤。

截至 2018 年 6 月 30 日止六個月，本集團錄得融資成本港幣 1.02 億元，較 2017 年同期約港幣 3,900 萬元有所增加。該增加是由於合資格資產減少導致撥充資本的借貸成本減少所致。截至 2018 年 6 月 30 日止六個月，本集團錄得綜合稅後淨虧損約港幣 1.98 億元，而 2017 年同期則約為港幣 1.48 億元。回顧期內每股基本虧損為港幣 12.49 分，2017 年同期每股基本虧損則為港幣 9.33 分。

### 流動資產及負債

於 2018 年 6 月 30 日，本集團所持有的流動資產約為港幣 29.15 億元（2017 年 12 月 31 日：港幣 44.69 億元），主要包括現金及銀行結餘、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。流動資產減少主要是因為收購香港物業動用了約港幣 21.64 億元現金款項。以代管人賬戶持有的銷售所得款項於 2018 年 6 月 30 日約為港幣 5.07 億元（2017 年 12 月 31 日：港幣 5.08 億元）。受限制現金水平由 2017 年 12 月 31 日約港幣 9,800 萬元減少至 2018 年 6 月 30 日約港幣 9,700 萬元。於 2018 年 6 月 30 日，流動比率為 2.97（2017 年 12 月 31 日：4.80）。

於 2018 年 6 月 30 日，本集團流動負債總額約港幣 9.82 億元，於 2017 年 12 月 31 日則約為港幣 9.32 億元。該增加主要是由於已收到預售物業的訂金（但被應付貿易賬款、應計款項及其他應付賬款減少所抵銷）。

## 資本架構、流動資金及財務資源

於 2018 年 6 月 30 日，本集團借款約為港幣 53.31 億元（2017 年 12 月 31 日：港幣 44.73 億元）。本呈報期結餘是指與已發行的 5.70 億美元（相當於約港幣 44.45 億元）擔保票據、從 15 億日圓（相當於約港幣 8,900 萬元）的定期貸款融資已提取的本金為 12.42 億日圓及從港幣融資貸款已提取的港幣 8.08 億元有關的金融負債的攤銷成本。

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未履行無抵押及無附帶債務具有同等權益。

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」）。日圓融資的到期日為 2028 年 12 月。該融資由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諾，此乃財務機構借貸安排的常見慣例。於 2018 年 6 月 30 日，本集團並無違反有關契諾。於 2018 年 6 月 30 日，12.42 億日圓（2017 年 12 月 31 日：7.85 億日圓）已被提取。於 2018 年 6 月 30 日，該借款的賬面值指已提取的 12.42 億日圓貸款（2017 年 12 月 31 日：7.85 億日圓），被遞延貸款安排費用 4,400 萬日圓（2017 年 12 月 31 日：4,600 萬日圓）所抵銷。

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（「港幣貸款」）。港幣貸款的到期日為 2020 年 3 月。該融資由該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，而該間接非全資附屬公司須遵守若干財務契諾，此乃財務機構借貸安排的常見慣例。於 2018 年 6 月 30 日，本集團並無違反有關契諾，且該借款的賬面值指已提取的港幣 8.08 億元貸款，被遞延貸款安排費用港幣 700 萬元所抵銷。

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）。該等融資由借款人以若干土地及／或物業（當其中一項貸款違約）、儲備賬戶、借款人及一間間接全資附屬公司（「酒店運營商」）的普通及／或優先股份作抵押。借款人及酒店運營商均須遵守若干財務契諾，此乃財務機構借貸安排的常見慣例。2021 年日圓融資及 2023 年日圓融資將於達成若干先決條件後可供提取，而截至 2018 年 6 月 30 日，該等先決條件尚未達成。

於 2018 年 6 月 30 日，淨資本負債比率為百分之七十五點三（於 2017 年 12 月 31 日：百分之十八點四）。淨負債按借款面值本金港幣 53.70 億元減去現金及現金等值項目及短期存款之總額港幣 20.09 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 2018 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三十七、百分之六及百分之十三。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 2018 年 6 月 30 日止六個月，經營業務所動用的現金約為港幣 22.25 億元，而 2017 年同期經營業務所動用的現金則約為港幣 6,400 萬元，乃由於本集團於 2018 年 3 月以現金港幣 21.64 億元收購一項香港物業用作重建用途。

## 所得稅

截至 2018 年 6 月 30 日止六個月，本集團的所得稅約為港幣 1,300 萬元，而 2017 年同期則約為港幣 700 萬元。該增加主要由於位於雅加達的優質甲級辦公大樓所賺取收入的稅務開支。

## 資產抵押

於 2018 年 6 月 30 日，本集團賬面總值約港幣 23.33 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 6 月 30 日止六個月，本公司旗下的印尼間接全資附屬公司（「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 1.02 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 月期間的月度增值稅報告中呈報為可抵扣之進項增值稅，依 2014 年稅務評估發出後用以抵扣未來產生的銷項增值稅。然而，在報告期間內 ITO 重新進行稅務審核後，ITO 發佈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 1.02 億元）及罰款 1,838.344 億印尼盾（約港幣 1.02 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 2.04 億元）的欠稅及罰款。經考慮獲得的專業意見後，本集團認為 ITO 並無依據重新進行 2018 年評估，並將就該項稅務評估向 ITO 提出異議。未經審核簡明綜合財務資料並未就欠稅及罰款計提撥備，於 2018 年 6 月 30 日，賬面值為港幣 1.02 億元的土地增值稅已計入非流動資產項下預付款項及其他應收款項。

截至 2018 年 6 月 30 日止六個月，納稅人收到來自 ITO 的稅務評估函件，內容有關 2014 年及 2015 年股東貸款利息付款適用預扣稅稅率的爭議。欠稅額包括 2014 年及 2015 年利息費用，分別為 80.94 億印尼盾（約港幣 500 萬元）及 140.71 億印尼盾（約港幣 800 萬元），本集團已就該項評估提出異議，有待 ITO 答覆。該筆款項已於 2018 年 6 月提前支付，並計入簡明綜合財務狀況表內的「預付款項、按金及其他流動資產」。

## 僱員及薪酬政策

於 2018 年 6 月 30 日，本集團於香港及海外聘請的僱員數目為 615 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 2018 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 2018 年 6 月 30 日止六個月的中期分派（2017 年：無）。

董事會不建議派發截至 2017 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 2018 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或其任何附屬公司截至 2018 年 6 月 30 日止六個月的中期財務資料，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。

於截至 2018 年 6 月 30 日止六個月期間，本公司一直應用並遵守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》的所有適用守則條文，惟第 E.1.2 條守則條文除外，董事會主席因緊急商務出差而未能出席本公司於 2018 年 5 月 9 日舉行的股東週年大會。根據本公司的公司細則，由獨立非執行董事王于漸教授主持股東週年大會，並回答提問。

## 展望

美國聯邦儲備局於 2018 年 6 月再度上調基準利率，是自 2015 年以來第七次加息，並暗示由於經濟穩定增長及通脹加劇，下半年可能加息兩次。我們預期全球經濟將保持廣泛增長。

PCP, Jakarta 有望在 2018 年為本集團帶來穩定的經常性收入。我們預期下半年對優質甲級辦公樓的需求將會上升，但由於商業中心區的辦公樓供應創新高，加上競爭加劇，優質辦公樓的租金可能面臨壓力。

儘管經濟增長緩慢，但日本的住宅市場仍保持樂觀。雖然日本二世古的住宅公寓供應預計在未來數年會增加，但我們相信市場對豪華公寓的需求仍然穩定。Park Hyatt Niseko Hanazono 及品牌住宅的建築工程正如期進行。本集團將於來年籌備推售 Park Hyatt Niseko Hanazono Residences 的餘下單位。

泰國方面，本集團的攀牙省項目已步入第一期的設計階段。泰國近期宣佈將在大布吉區興建第二個機場。我們預期該機場將成為一道國際大門，並在區內掀起新一輪的旅遊熱潮。

管理層將繼續積極在香港、東南亞及倫敦等全球各地物色潛在發展項目。

承董事會命  
盈科大衍地產發展有限公司\*  
公司秘書  
曾細忠

香港，2018 年 8 月 3 日

於本公告發表日期，本公司的董事如下：

**執行董事：**

李澤楷（主席）、李智康（副主席及行政總裁）、陳進思及許漢卿

**非執行董事：**

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