

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 2021 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 2021 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

- 綜合收入減少百分之八十七至約為港幣 2.12 億元
- 綜合營業虧損增加百分之八十三至約為港幣 2.09 億元
- 本公司股東應佔虧損約為港幣 4.17 億元
- 每股基本虧損：港幣 22.55 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

在印尼，本集團位於商業中心區的甲級辦公大樓 Pacific Century Place, Jakarta (「PCP Jakarta」) 維持穩定表現。截至 2021 年 6 月 30 日，寫字樓樓面的出租率為百分之八十一。截至 2021 年 6 月 30 日止六個月，物業的總租金收入約為港幣 1.24 億元，而 2020 年同期則約為港幣 1.18 億元。

日本的物業發展

在日本北海道，截至 2021 年 6 月 30 日已售出或預留二世古花園柏悅居(「品牌住宅」) 百分之九十六的單位。

截至 2021 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 2,100 萬元，而 2020 年同期則約為港幣 13.29 億元，這是由於大部分品牌住宅的收入已於 2020 年確認。

泰國的物業發展

在泰國攀牙省，本集團已售出或預留百分之三十三的第 1A 期別墅。高爾夫球會所及鄉村俱樂部以及 18 洞高爾夫球場將於今年第三季投入營運。營運團隊已準備就緒，歡迎所有水平的高爾夫球手來體驗綠意盎然的球場以及休閒環境和服務。

香港的物業發展

至於香港中環已連拿利 3-6 號項目，拆卸工作正在進行，預計將在今年稍後時間開始施工。

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，疫情對當地營商環境構成極大挑戰。自年初以來，二世古花園柏悅酒店的入住率一直處於低水平。日本於 5 月中旬宣佈當地進入緊急狀態，亦對集團的日本業務構成影響。

截至 2021 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 2,100 萬元，而 2020 年同期則約為港幣 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。

新冠病毒對二世古的旅遊業造成衝擊，繼而影響四季康樂活動業務。截至 2021 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 1,900 萬元，而 2020 年同期則約為港幣 7,100 萬元。

物業及設施管理

香港

截至 2021 年 6 月 30 日止六個月，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 1,500 萬元，而 2020 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 2021 年 6 月 30 日止六個月，來自該等其他業務的收入約為港幣 1,200 萬元，而 2020 年同期則約為港幣 2,400 萬元。收入減少主要是由於期內新冠狀病毒對日本的旅遊業造成衝擊，繼而影響日本的物業管理業務。

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	
		2021年 (未經審核)	2020年 (未經審核)
收入	2	212	1,602
營銷成本		<u>(67)</u>	<u>(1,325)</u>
毛利		145	277
一般及行政開支		(355)	(391)
其他收益		<u>1</u>	<u>—</u>
營業虧損		(209)	(114)
利息收益		1	8
融資成本		<u>(192)</u>	<u>(118)</u>
除稅前虧損	3	(400)	(224)
所得稅	4	<u>(17)</u>	<u>(29)</u>
本公司股東應佔虧損		<u>(417)</u>	<u>(253)</u>
其他全面虧損：			
<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>(295)</u>	<u>(82)</u>
全面總虧損		<u>(712)</u>	<u>(335)</u>
每股虧損（以每股港幣分列示）			
基本及攤薄後	6	<u>(22.55)分</u>	<u>(15.91)分</u>

簡明綜合財務狀況表

港幣百萬元	附註	於2021年 6月30日 (未經審核)	於2020年 12月31日 (經審核)
資產及負債			
非流動資產			
投資物業	7	3,640	3,699
物業、設備及器材		3,083	3,337
使用權資產		45	30
發展中物業	8a	2,617	345
持作發展物業	8b	456	2,712
商譽		5	5
按公平價值計入損益賬的金融資產		4	1
預付款項及其他應收款項		253	265
		10,103	10,394
流動資產			
發展中／持作出售物業	8a	272	279
存貨		14	17
以代管人賬戶持有的銷售所得款項		504	504
受限制現金		114	113
應收貿易賬款淨額	9	15	27
預付款項、按金及其他流動資產		428	448
應收同系附屬公司的欠款		1	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		1	2
現金及現金等值項目		4,098	1,202
		5,451	2,599

簡明綜合財務狀況表 — 續

港幣百萬元	附註	於2021年 6月30日 (未經審核)	於2020年 12月31日 (經審核)
流動負債			
短期借款		2,449	807
長期借款的流動部分		11	11
應付貿易賬款	10	4	14
應計款項及其他應付賬款		497	713
遞延收入及合約負債		84	90
租賃負債		21	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		9	11
		<u>3,409</u>	<u>2,003</u>
流動資產淨值		<u>2,042</u>	<u>596</u>
總資產減流動負債		<u>12,145</u>	<u>10,990</u>
非流動負債			
長期借款		8,886	7,385
其他應付賬款		179	178
遞延收入及合約負債		26	34
租賃負債		28	7
遞延所得稅負債		27	39
		<u>9,146</u>	<u>7,643</u>
資產淨值		<u><u>2,999</u></u>	<u><u>3,347</u></u>
資本及儲備			
已發行權益		3,802	3,438
儲備		(936)	(224)
本公司股東應佔資本及儲備		<u>2,866</u>	<u>3,214</u>
非控股權益		<u>133</u>	<u>133</u>
		<u><u>2,999</u></u>	<u><u>3,347</u></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。未經審核簡明綜合財務資料應與截至2020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2020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、呈列基準及計算方法與編製本集團截至2020年12月31日止年度的綜合年度財務報表所遵循者一致。

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	
	2021年	2020年	2021年	2020年	2021年	2020年	2021年	2020年	2021年	2020年
日本的四季康樂活動業務	19	71	—	—	19	71	(30)	5	34	15
印尼的物業投資	124	118	—	—	124	118	81	49	1	2
泰國的物業發展	—	—	—	—	—	—	(19)	(8)	9	54
日本的物業發展	21	1,329	—	—	21	1,329	(11)	68	12	4
日本的酒店業務	21	45	—	1	21	46	(135)	(152)	1	24
香港的物業及設施管理	15	15	—	—	15	15	4	5	—	—
香港的物業發展	—	—	—	—	—	—	(2)	(8)	43	17
其他業務(附註b)	12	24	1	1	13	25	(3)	2	—	—
抵銷項目	—	—	(1)	(2)	(1)	(2)	—	—	—	—
應呈報分類總計	212	1,602	—	—	212	1,602	(115)	(39)	100	116
未分配	—	—	—	—	—	—	(285)	(185)	—	4
綜合	212	1,602	—	—	212	1,602	(400)	(224)	100	120

2. 收入及分類資料 — 續

港幣百萬元	資產		負債	
	2021年 6月30日	2020年 12月31日	2021年 6月30日	2020年 12月31日
於				
日本的四季康樂業務	635	651	24	75
印尼的物業投資	4,365	4,428	312	333
泰國的物業發展	1,020	1,048	60	65
日本的物業發展	748	1,032	159	285
日本的酒店業務	2,097	2,344	790	853
香港的物業及設施管理	22	22	3	3
香港的物業發展	2,413	2,342	811	809
其他業務（附註b）	86	93	15	18
應呈報分類總計	11,386	11,960	2,174	2,441
未分配	4,168	1,033	10,381	7,205
綜合	<u>15,554</u>	<u>12,993</u>	<u>12,555</u>	<u>9,646</u>

a. 截至2021年及2020年6月30日止六個月，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	36	1,361
— 隨時間	87	157
其他來源的外來收入：		
— 隨時間	89	84
	<u>212</u>	<u>1,602</u>

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	
	2021年	2020年
已售出物業的成本及銷售相關開支	18	1,245
已售出存貨的成本	3	4
物業、設備及器材的折舊	89	83
使用權資產的折舊		
— 物業	23	23
出售物業、設備及器材的虧損	2	—
投資物業的開支	24	30
員工成本（附註a），撥入以下項目：		
— 營銷成本	10	13
— 一般及行政開支	104	124
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	1	2
核數師酬金		
— 審計服務	2	2
匯兌虧損／（收益）淨額	6	(8)
可變租賃付款開支	3	4
短期租賃開支	1	1

- a. 截至2021年6月30日止六個月，本集團收到日本政府津貼，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500萬元（2020年：無）已於本集團營銷成本中的員工成本扣除。

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（2020年：百分之十六點五）計提撥備。

香港以外所得稅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	
	2021年	2020年
本期所得稅		
— 香港利得稅	1	1
— 香港以外所得稅	28	24
遞延所得稅		
— 其他臨時差額的產生及撥回	(12)	4

5. 股息

港幣百萬元	截至6月30日止六個月	
	2021年	2020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	
	2021年	2020年
用以計算每股基本及攤薄後虧損的虧損	<u>(417)</u>	<u>(253)</u>

股份數目	截至6月30日止六個月	
	2021年	2020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>1,848,914,697</u>	<u>1,587,296,022</u>

本公司截至2021年6月30日止六個月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6月30日，總價值為港幣592,552,133.20元（2020年6月30日：港幣18,800元）的紅利可換股票據已轉換為1,185,104,266股（2020年6月30日：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（2020年6月30日：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（2020年6月30日：1,185,106,708股），已計入用以計算截至2021年6月30日及2020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	2021年	2020年
於1月1日	3,699	3,762
添置	1	1
匯兌差額	(60)	(100)
於6月30日	<u>3,640</u>	<u>3,663</u>

8. 發展中／持作出售／持作發展物業

a. 發展中／持作出售物業

港幣百萬元	2021年	2020年
於1月1日	624	1,712
添置	38	32
於收益表扣除	(17)	(1,137)
轉撥自持作發展物業	2,272	—
匯兌差額	(28)	(2)
於6月30日	<u>2,889</u>	<u>605</u>
減：分類為非流動資產的發展中物業	<u>(2,617)</u>	<u>(322)</u>
分類為流動資產的發展中／持作出售物業	<u>272</u>	<u>283</u>

(i) 於2021年6月30日，分類為非流動資產的發展中物業包括位於香港的一處物業港幣22.72億元，以及一間間接全資附屬公司所持有位於日本的發展中永久業權土地港幣3.45億元。截至2021年6月30日止六個月期間，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。

(ii) 於2021年6月30日，分類為流動資產的發展中／持作出售物業包括日本北海道已完工及持作出售的品牌住宅項目港幣1.11億元，以及泰國的在建工程第一階段發展項目港幣1.61億元。

b. 持作發展物業

港幣百萬元	2021年	2020年
於1月1日	2,712	2,653
添置	43	22
轉撥至發展中物業	(2,272)	—
匯兌差額	(27)	(14)
於6月30日	<u>456</u>	<u>2,661</u>

於2021年6月30日，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項目。

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2021年 6月30日	於2020年 12月31日
1至30日	12	23
31至90日	<u>3</u>	<u>4</u>
	<u>15</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。

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2021年 6月30日	於2020年 12月31日
1至30日	<u>4</u>	<u>14</u>

財務回顧

業績回顧

截至 2021 年 6 月 30 日止六個月，本集團錄得綜合收入約為港幣 2.12 億元，較 2020 年同期約為港幣 16.02 億元減少約百分之八十七。該減少主要是由於本期間日本的物業銷售減少，以及新冠狀病毒疫情對本集團位於日本二世古的酒店業務和康樂及休閒業務造成不利影響。

截至 2021 年 6 月 30 日止六個月，綜合毛利約為港幣 1.45 億元，較 2020 年同期約為港幣 2.77 億元減少約百分之四十八。截至 2021 年 6 月 30 日止六個月，毛利率為百分之六十八，而 2020 年同期則為百分之十七。

截至 2021 年 6 月 30 日止六個月，一般及行政開支約為港幣 3.55 億元，較 2020 年同期約為港幣 3.91 億元減少百分之九。該減少主要是由於期內縮減營運而令本集團位於日本二世古的酒店業務和康樂及休閒業務的營運成本減少。

截至 2021 年 6 月 30 日止六個月，綜合營業虧損增加至約為港幣 2.09 億元，而 2020 年同期則約為港幣 1.14 億元。該增加主要是由於期內日本的物業銷售減少。

截至 2021 年 6 月 30 日止六個月，本集團錄得融資成本約為港幣 1.92 億元，較 2020 年同期約為港幣 1.18 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。截至 2021 年 6 月 30 日止六個月，本集團錄得綜合稅後淨虧損約港幣 4.17 億元，而 2020 年同期則約為港幣 2.53 億元。回顧期內每股基本虧損為港幣 22.55 分，而 2020 年同期每股基本虧損則為港幣 15.91 分。

流動資產及負債

於 2021 年 6 月 30 日，本集團所持有的流動資產約為港幣 54.51 億元（2020 年 12 月 31 日：港幣 25.99 億元），主要包括現金及現金等值項目、發展中／持作出售物業、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現金增加港幣 28.96 億元，由於 2021 年 6 月發行於 2026 年到期息率為 5.125 厘的 8.00 億美元新擔保票據（「新票據」）所得款項，扣除於 2021 年 6 月贖回部分票據所支付的現金。以代管人賬戶持有的銷售所得款項於 2021 年 6 月 30 日維持約為港幣 5.04 億元（2020 年 12 月 31 日：港幣 5.04 億元）。於流動資產的受限制現金水平由於 2020 年 12 月 31 日約為港幣 1.13 億元增加至於 2021 年 6 月 30 日約為港幣 1.14 億元。

於 2021 年 6 月 30 日，本集團流動負債總額約為港幣 34.09 億元，於 2020 年 12 月 31 日則約為港幣 20.03 億元。該增加主要是由於票據由非流動負債重新分類為流動負債所致。於 2021 年 6 月 30 日，流動比率為 1.60（2020 年 12 月 31 日：1.30）。

資本架構、流動資金及財務資源

於 2021 年 6 月 30 日，本集團借款約為港幣 113.46 億元（2020 年 12 月 31 日：港幣 82.03 億元）。於 2021 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 11.16 億美元（相當於約港幣 86.64 億元）擔保票據、所有日圓貸款融資中的未償還本金金額 111.25 億日圓（「日圓」）（相當於約港幣 7.80 億元）及港幣貸款融資中的本金金額合共港幣 19.91 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級債務具有同等權益。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。於 2021 年 6 月 30 日，約為 3.16 億美元的票據本金總額仍未償還。

於 2021 年 6 月 18 日，PCPD Capital Limited 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。新票據相互之間及與 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 2021 年 6 月 30 日，本集團並無違反有關契約。於 2021 年 6 月 30 日，該借款的賬面值為未償還本金金額 11.25 億日圓（相當於港幣 7,900 萬元）（2020 年 12 月 31 日：12 億日圓），扣除遞延安排費用 2,600 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，而且本公司旗下一間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 年港幣貸款以該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。於 2021 年 6 月 30 日，本集團並無違反有關契約，而 2026 年港幣貸款的賬面值為已提取的港幣 8.21 億元貸款，扣除遞延貸款安排費用港幣 1,400 萬元。

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 2021 年 6 月 30 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 7.01 億元）（2020 年 12 月 31 日：100 億日圓），扣除遞延貸款安排費用 9,800 萬日圓（相當於港幣 700 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 2021 年 6 月 30 日，本集團並無違反有關契約，而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 1,000 萬元（2020 年 12 月 31 日：港幣 1,100 萬元）。

本集團借款以美元、港幣及日圓計值，而現金及銀行存款亦主要以美元、港幣及日圓持有。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 6 月 30 日，本集團於印尼、日本及泰國的資產分別佔本集團總資產約百分之二十八、百分之二十二及百分之七。本集團就該等業務承擔的貨幣風險受印尼盾、日圓及泰銖的匯率波動影響。

截至 2021 年 6 月 30 日止六個月，經營業務所動用的現金約為港幣 2.98 億元，而 2020 年同期經營業務所產生的現金則約為港幣 9.97 億元，乃由於本集團於 2020 年從出售物業收到大額所得款項所致。

所得稅

截至 2021 年 6 月 30 日止六個月，本集團的所得稅約為港幣 1,700 萬元，而 2020 年同期則約為港幣 2,900 萬元。該減少主要是由於於截至 2020 年 6 月 30 日止期間就於 2020 年出售日本物業所賺取的利潤作出一次性預扣稅撥備所致。

資產抵押

於 2021 年 6 月 30 日，本集團賬面總值約為港幣 81.44 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

於 2018 年，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 9,900 萬元）。

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 9,900 萬元）及罰款 1,838.344 億印尼盾（約港幣 9,900 萬元）。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 1.98 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 2021 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 2021 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 2021 年 6 月 30 日，本集團於香港及海外聘請的僱員數目合共為 867 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

董事會並無向股東宣派截至 2021 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 2021 年 6 月 30 日止六個月的中期分派（2020 年：無）。

董事會不建議派發截至 2020 年 12 月 31 日止年度的末期股息。

購買、出售或贖回上市證券

截至 2021 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 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 2021 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。2021 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

全球經濟於 2021 年上半年明顯好轉。疫苗接種計劃帶來樂觀情緒，並推動更為穩固及持續的經濟增長。國際貨幣基金組織發佈的最新報告預測，2021 年全球經濟增長率為百分之六。

為提高集團的財務靈活性，盈大地產於今年 6 月發行 8.00 億美元於 2026 年到期 5.125 厘之債券，部分會用來贖回 7.00 億美元於 2022 年 3 月到期之債券。

由於新冠病毒變種，尤其是 Delta 變種病毒蔓延，復甦仍未明朗。隨著最近日本新冠病毒感染個案急升，日本政府於 2021 年 7 月舉行的奧運會期間，於多個賽事場館禁止觀眾現場參與及觀賞賽事。我們希望更多人接種疫苗後，日本的疫情會有所改善，加上政府推行紓困措施，日本的旅遊和消費需求可望在數月將逐步改善。

今年下半年疫情仍會帶來許多不明朗因素，集團對未來充滿信心。管理團隊將繼續密切關注市場情況，在充滿挑戰和瞬息萬變的環境下，審慎地規劃及經營業務。

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 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