

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2025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2025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三十五至為港幣7.36億元
- 本公司股東應佔虧損為港幣2.49億元
- 每股基本虧損：港幣12.23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

位於雅加達的頂級商業物業Pacific Century Place, Jakarta (「PCP Jakarta」) 表現平穩，繼續為集團提供穩定的收入。截至2025年6月30日，已承諾的寫字樓樓面出租率為百分之八十五。截至2025年6月30日止六個月，物業的總租金收入為港幣1.00億元，與2024年同期相同。

位於雅加達的靈活辦公空間Executive Centre @ PCP持續獲得租戶的正面反饋，其業務表現穩定，符合本集團預期。

日本的物業發展

日本北海道二世古花園柏悅居至今已售出或預留一百一十一個單位。

截至2025年6月30日止六個月，本集團自日本的物業發展錄得港幣1.02億元收入，而2024年同期並無同類收入。

泰國的物業發展及高爾夫球業務

截至2025年6月30日，本集團已售出或預留百分之四十的泰國攀牙省第1A期別墅。截至2025年6月30日止六個月，本集團並無錄得自泰國物業發展的收入，與2024年同期相同。

截至2025年6月30日止六個月，本集團自Aquella高爾夫鄉村俱樂部的高爾夫球業務錄得港幣600萬元收入，而2024年同期收入為港幣600萬元。

香港的物業發展

香港中環己連拿利3-6號的物業發展項目的上層建築工程進展良好。該項目計劃於2026年初竣工。

日本的酒店業務與康樂及休閒業務

日本的酒店業務

日本的旅遊業在2025年初起一直強勢增長，反映該國對各國旅客持續具有吸引力。今年1至4月期間，入境旅客人次約為1,445萬，較2024年同期的1,160萬人次大幅上升。單計4月份櫻花旺季，外國旅客人數更創下歷史新高，達到391萬人次。

由於旅遊業發展蓬勃，加上集團穩健，經營策略執行得宜，我們位於日本北海道的二世古花園柏悅酒店表現持續出色，入住率及平均房價較去年同期大幅攀升。截至2025年6月30日止六個月，本集團自日本酒店業務錄得收入為港幣2.53億元，而2024年同期則為港幣2.21億元。

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「Hanazono EDGE」(餐廳及娛樂設施)、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；以及在夏季經營的高空滑索「Hanazono Zipflight」、「42°N Art Hanazono — Mountain Lights」、漂流歷程、樹頂探索之旅、單車及高爾夫球活動。

截至2024/25年冬季，包含滑雪吊車及滑雪纜車在內的滑雪次數較2023/24年冬季增長百分之四。此增長顯示日本旅遊業正在強勁復甦，亦反映了旅客對優質冬季休閒體驗的需求正不斷飆升。整體而言，二世古度假村在冬季期間及其他季節均大大受惠於日本旅遊業的強勁增長。

截至2025年6月30日止六個月，本集團自四季康樂業務錄得收入合共為港幣1.79億元，而2024年同期則為港幣1.36億元。

物業及設施管理

香港

截至2025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所產生的穩定收入為港幣1,500萬元，而2024年同期則為港幣1,500萬元。

日本

截至2025年6月30日止六個月，本集團於日本提供物業管理服務所帶來的收入為港幣7,300萬元，而2024年同期則為港幣6,000萬元。

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2025年6月30日止六個月，來自該等其他業務的收入為港幣800萬元，而2024年同期則為港幣700萬元。

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	
		2025年 (未經審核)	2024年 (未經審核)
收入	2	736	545
營銷成本		<u>(214)</u>	<u>(160)</u>
毛利		522	385
一般及行政開支		(390)	(337)
其他收益		—	1
投資物業公平價值虧損		(81)	—
利息收益		2	5
融資成本		<u>(239)</u>	<u>(170)</u>
除稅前虧損	3	(186)	(116)
所得稅	4	<u>(63)</u>	<u>(37)</u>
本公司股東應佔虧損		<u><u>(249)</u></u>	<u><u>(153)</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>264</u>	<u>(505)</u>
全面總收益／(虧損)		<u><u>15</u></u>	<u><u>(658)</u></u>
每股虧損(以每股港幣分列示)			
基本及攤薄後	6	<u><u>(12.23)分</u></u>	<u><u>(7.52)分</u></u>

簡明綜合財務狀況表

港幣百萬元	附註	於2025年 6月30日 (未經審核)	於2024年 12月31日 (經審核)
資產及負債			
非流動資產			
投資物業	7	3,212	3,277
物業、設備及器材		2,315	2,187
使用權資產		38	41
發展中物業	8a	201	176
持作發展物業	8b	475	454
商譽		3	3
按公平價值計入損益賬的金融資產		1	1
預付款項及其他應收款項		150	157
遞延所得稅資產		21	34
		6,416	6,330
流動資產			
發展中／持作出售物業	8a	3,762	3,549
存貨		19	23
以代管人賬戶持有的銷售所得款項		8	8
受限制現金		68	71
應收貿易賬款淨額	9	39	96
預付款項、按金及其他流動資產		116	127
應收關聯公司的欠款		1	4
現金及現金等值項目		707	659
		4,720	4,537

簡明綜合財務狀況表 — 續

港幣百萬元	附註	於2025年 6月30日 (未經審核)	於2024年 12月31日 (經審核)
流動負債			
借款		8,640	835
應付貿易賬款	10	14	53
應計款項及其他應付賬款		255	303
遞延收入及合約負債		163	300
租賃負債		23	24
當期所得稅負債		41	25
		<u>9,136</u>	<u>1,540</u>
流動(負債)／資產淨值		<u>(4,416)</u>	<u>2,997</u>
總資產減流動負債		<u>2,000</u>	<u>9,327</u>
非流動負債			
借款		1,674	9,006
其他應付賬款		186	183
遞延收入及合約負債		1	12
租賃負債		21	24
遞延所得稅負債		37	36
		<u>1,919</u>	<u>9,261</u>
資產淨值		<u><u>81</u></u>	<u><u>66</u></u>
資本及儲備			
已發行權益		3,802	3,802
儲備		<u>(3,854)</u>	<u>(3,869)</u>
本公司股東應佔資本及儲備		(52)	(67)
非控股權益		<u>133</u>	<u>133</u>
		<u><u>81</u></u>	<u><u>66</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2024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」進行審閱。

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按年初至今基準呈報的資產及負債、收入及開支金額。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2024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2024年12月31日止年度的綜合年度財務報表所遵循者一致，惟下文所述採納以下首次在2025年1月1日或之後開始的會計期間生效的經修訂HKFRS及HKAS則除外。

以下經修訂HKFRS及HKAS乃於2025年1月1日開始的財政年度採納，惟對本集團的本會計期間及過往會計期間申報業績及財務狀況並無重大影響。

— HKAS 21及HKFRS 1(修訂本)缺乏可兌換性

本集團並未提早採納於本會計期間尚未生效的任何新訂或經修訂HKFRS、HKAS及詮釋。

截至2025年6月30日止六個月，本集團錄得的本公司股東應佔虧損為港幣2.49億元(2024年：港幣1.53億元)。於2025年6月30日，本集團錄得流動負債淨額港幣44.16億元(2024年：流動資產淨額港幣29.97億元)。總營運現金流出金額為港幣6,100萬元(2024年：港幣7,800萬元)。本集團的流動負債中包括：(i)於2026年6月到期的美元8億元(約港幣62.68億元)擔保票據；及(ii)總額港幣23.63億元的計息銀行借款，分別於2025年8月及12月及2026年2月及4月到期。本集團持有現金及銀行結餘港幣7.07億元，另有受限制銀行結餘港幣6,800萬元。

鑒於上述情況，本公司董事已就本集團營運所需的流動資金、本集團業績以及可用的融資來源作出審慎考慮，以評估本集團是否有足夠的財務資源以繼續作為持續經營的企業。董事已審閱管理層編製的本集團現金流預測，該預測涵蓋自2025年6月30日起不少於十二個月的期間。董事在評估可預見未來營運資金需求充足性時，已考慮以下計劃及措施：

- i) 本集團正積極探索不同選項以再融資現有貸款及債券，以確保能準時償還並優化融資現金流；
- ii) 本集團將繼續積極安排銷售及預售活動，以因應市場變化、捕捉需求並產生現金流入；
- iii) 本集團將考慮潛在的資產變現機會，以改善流動性。

鑒於本集團透過銀行信貸或票據發行獲取及延長外部融資的過往情況，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2026年6月30日止未來十二個月期間到期的財務責任。因此，該簡明綜合財務資料乃按持續營運基準編製。

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	收入(附註a)				應呈報		業績		其他資料			
	來自外來		分類間收入		分類收入		除稅前		增加非流動		折舊	
	客戶收入		分類間收入		分類收入		分類業績		分類資產		折舊	
	2025年	2024年	2025年	2024年	2025年	2024年	2025年	2024年	2025年	2024年	2025年	2024年
日本的四季康樂活動業務	179	136	—	—	179	136	81	54	11	8	(18)	(18)
日本的物業發展	102	—	—	—	102	—	54	(8)	21	16	(4)	(3)
日本的酒店業務	253	221	—	—	253	221	18	6	1	1	(38)	(37)
日本的物業管理	73	60	—	—	73	60	29	24	—	—	—	—
印尼的物業投資	100	100	—	—	100	100	(36)	55	3	4	(3)	(5)
泰國的物業發展及高爾夫球業務	6	6	—	—	6	6	(23)	(17)	1	2	(5)	(6)
香港的物業及設施管理	15	15	—	—	15	15	5	5	—	—	—	—
香港的物業發展	—	—	—	—	—	—	(24)	(7)	3	15	(18)	(4)
其他業務(附註b)	8	7	1	1	9	8	1	1	1	1	(10)	(9)
抵銷項目	—	—	(1)	(1)	(1)	(1)	—	—	—	—	—	—
應呈報分類總計	736	545	—	—	736	545	105	113	41	47	(96)	(82)
未分配	—	—	—	—	—	—	(291)	(229)	—	—	—	—
綜合	<u>736</u>	<u>545</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>736</u>	<u>545</u>	<u>(186)</u>	<u>(116)</u>	<u>41</u>	<u>47</u>	<u>(96)</u>	<u>(82)</u>

2. 收入及分類資料 — 續

港幣百萬元	<u>資產</u>		<u>負債</u>	
於	2025年 6月30日	2024年 12月31日	2025年 6月30日	2024年 12月31日
日本的四季康樂活動業務	548	550	41	92
日本的物業發展	952	795	47	49
日本的酒店業務	1,552	1,465	652	665
日本的物業管理	103	188	55	158
印尼的物業投資	3,482	3,619	286	318
泰國的物業發展及高爾夫球業務	1,009	959	54	42
香港的物業及設施管理	15	20	2	2
香港的物業發展	3,085	2,963	1,105	1,043
其他業務(附註b)	55	57	8	9
應呈報分類總計	10,801	10,616	2,250	2,378
未分配	335	251	8,805	8,423
綜合	<u>11,136</u>	<u>10,867</u>	<u>11,055</u>	<u>10,801</u>

a. 截至2025年及2024年6月30日止六個月，收入確認時間如下：

港幣百萬元	2025年	2024年
外來客戶合約收入：		
確認收入的時間		
— 於單一時間點	211	100
— 隨時間	458	375
其他來源的外來收入：		
— 租金收入	67	70
	<u>736</u>	<u>545</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香港的物業投資。該分類並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

除稅前虧損經扣除以下項目後列賬：

港幣百萬元	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
已出售物業的成本	34	—
已出售存貨的成本	22	25
物業、設備及器材的折舊	83	68
使用權資產的折舊		
— 物業	13	14
投資物業的開支	16	26
員工成本，撥入以下項目：		
— 營銷成本	70	43
— 一般及行政開支	98	95
界定供款退休金計劃的供款，撥入		
— 一般及行政開支	3	2
核數師酬金		
— 審計服務	3	2
匯兌虧損淨額	5	2
可變租賃付款開支	34	20
短期租賃開支	1	1

4. 所得税

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(2024年：百分之十六點五)計提撥備。

香港以外主要位於日本、印尼及泰國的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。

	截至6月30日止六個月	
港幣百萬元	2025年	2024年
香港利得稅		
— 現期撥備	1	1
香港以外所得稅		
— 現期撥備	45	35
遞延所得稅	17	1
	63	37

5. 股息

董事會並不建議就截至2025年6月30日止六個月派付中期股息(2024年：無)。

6. 每股虧損

本公司股本的每股基本及攤薄後虧損乃根據下列數據計算：

虧損(港幣百萬元)	截至6月30日止六個月 2025年	2024年
用以計算每股基本及攤薄後虧損的虧損	<u>(249)</u>	<u>(153)</u>
	截至6月30日止六個月 2025年	2024年
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>2,038,276,785</u>	<u>2,038,276,785</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。於2025年6月30日，總價值為港幣592,552,133.20元(2024年6月30日：港幣592,552,133.20元)的紅利可換股票據已轉換為1,185,104,266股(2024年6月30日：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(2024年6月30日：港幣20,021.20元)的未兌換紅利可換股票據可兌換為40,042股(2024年6月30日：40,042股)，已計入用以計算截至2025年6月30日及2024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	2025年	2024年
於1月1日	3,277	3,435
添置	3	—
公平價值變動	(81)	—
匯兌差額	13	(194)
於6月30日	3,212	3,241

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	2025年	2024年
於1月1日	3,724	3,463
添置	207	143
已售出物業	(29)	—
匯兌差額	61	(69)
	<u>3,963</u>	<u>3,537</u>
減：分類為非流動資產的發展中物業	<u>(201)</u>	<u>(153)</u>
分類為流動資產的發展中／持作出售物業	<u>3,762</u>	<u>3,384</u>

(i) 於2025年6月30日，分類為非流動資產的發展中物業包括一家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2.01億元。

(ii) 已預售或擬作出售的發展中物業，分類作流動資產。

b. 持作發展物業

港幣百萬元	2025年	2024年
於1月1日	454	427
添置	1	—
轉撥至物業、設備及器材	(6)	—
匯兌差額	26	(25)
	<u>475</u>	<u>402</u>

於2025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2025年 6月30日	於2024年 12月31日
1至30日	<u>39</u>	<u>96</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2025年 6月30日	於2024年 12月31日
1至30日	<u>14</u>	<u>53</u>

財務回顧

業績回顧

截至2025年6月30日止六個月，本集團錄得綜合收入為港幣7.36億元，較2024年同期為港幣5.45億元增加百分之三十五。該增加主要是由於日本北海道二世古的酒店業務及四季康樂活動業務的營業收入增加。

截至2025年6月30日止六個月，綜合毛利為港幣5.22億元，較2024年同期為港幣3.85億元增加百分之三十六。截至2025年6月30日止六個月，毛利率為百分之七十一，而2024年同期則為百分之七十一。

截至2025年6月30日止六個月，一般及行政開支為港幣3.90億元，較2024年同期港幣3.37億元增加百分之十六。

截至2025年6月30日止六個月，本集團錄得融資成本為港幣2.39億元，較2024年同期為港幣1.70億元有所增加。該增加主要是由於擔保票據的匯兌虧損。截至2025年6月30日止六個月，本集團錄得綜合稅後淨虧損為港幣2.49億元，而2024年同期則為港幣1.53億元。該增加主要是由於擔保票據的匯兌虧損及投資物業公平價值虧損。回顧期內每股基本虧損為港幣12.23分，而2024年同期每股基本虧損則為港幣7.52分。

流動資產及負債

於2025年6月30日，本集團所持有的流動資產為港幣47.20億元(2024年12月31日：港幣45.37億元)，主要包括發展中／持作出售物業、現金及現金等值項目及預付款項、按金及其他流動資產。以代管人賬戶持有的銷售所得款項於2025年6月30日維持為港幣800萬元(2024年12月31日：港幣800萬元)。流動資產的受限制現金水平減少至於2025年6月30日的港幣6,800萬元(2024年12月31日：港幣7,100萬元)。

於2025年6月30日，本集團流動負債總額為港幣91.36億元，於2024年12月31日則為港幣15.40億元。於2025年6月30日，流動比率為0.52(2024年12月31日：2.95)。

資本架構、流動資金及財務資源

於2025年6月30日，本集團借款為港幣103.14億元(2024年12月31日：港幣98.41億元)。於2025年6月30日的結餘是指以下的財務負債之攤銷成本：8.00億美元(相當於港幣62.68億元)息率為5.125厘的擔保票據、所有日圓貸款融資合共94.16億日圓(「日圓」)(相當於港幣5.07億元)及港幣貸款融資合共港幣35.39億元。

於2021年6月18日，PCPD Capital Limited(「PCPD Capital」)，本公司旗下一家間接全資附屬公司，發行於2026年到期本金總額為8.00億美元息率為5.125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。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。票據由本公司不可撤回及無條件擔保。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2021年4月13日，本公司旗下一家間接全資附屬公司訂立一份項目開發貸款融資協議，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，於2026年4月或建築事務監督發出香港發展項目入伙紙後12個月到期(以較早者為準)。該融資以本公司旗下若干間接非全資附屬公司的土地及物業、銀行賬戶、股份以及其他資產作抵押及須遵守若干財務比率契約。截至2025年6月30日，概無違反有關契約，而該借款的賬面值為已提取的港幣10.91億元(2024年12月31日：港幣10.31億元)貸款，扣除遞延貸款安排成本港幣200萬元(2024年12月31日：港幣300萬元)。

於2023年2月1日，本公司旗下一家間接全資附屬公司(「借款人」)重續總金額為100.00億日圓的定期貸款融資協議，於2026年2月到期。該融資由借款人及本公司旗下一家間接全資附屬公司以若干土地及物業、儲備賬戶以及普通及／或優先股份作抵押及須遵守若干財務比率契約。截至2025年6月30日，概無違反有關契約，而該借款的賬面值為未償還本金額92.50億日圓(相當於港幣5.00億元)(2024年12月31日：95.00億日圓(相當於港幣4.68億元)，扣除遞延貸款安排成本4,800萬日圓(相當於港幣200萬元)(2024年12月31日：4,800萬日圓(相當於港幣200萬元))。於2025年7月25日，未償還本金額92.50億日圓(相當於港幣5.00億元)已償還。

於2023年12月29日，本公司旗下一家間接全資附屬公司重續總金額為港幣12.08億元的定期貸款融資協議，於2026年12月到期。該融資由本公司旗下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及須遵守若干財務比率契約。截至2025年6月30日，概無違反有關契約，而該借款的賬面值為已提取的港幣11.88億元(2024年12月31日：港幣11.99億元)貸款，扣除遞延貸款安排成本港幣1,000萬元(2024年12月31日：港幣1,100萬元)。

於2024年12月24日，本公司旗下一家間接全資附屬公司訂立一份定期貸款融資協議，據此，貸款人同意提供總金額不超過港幣5.00億元的定期貸款融資。定期貸款融資於2028年6月到期。該融資由本公司提供公司擔保及須遵守若干財務比率契約。截至2025年6月30日，概無違反有關契約，而該借款的賬面值為已提取的港幣5.00億元(2024年12月31日：港幣1.50億元)貸款，扣除遞延貸款安排成本港幣400萬元(2024年12月31日：港幣400萬元)。

於2025年4月28日，本公司旗下一家間接全資附屬公司訂立一份總金額為港幣7.80億元定期貸款融資協議的修訂協議。該定期貸款融資於2025年12月到期。該融資由本公司、本公司旗下若干間接全資附屬公司及電訊盈科有限公司(「電訊盈科」)以其佔本公司已發行股本之權益百分比為限提供公司擔保及須遵守若干財務比率契約。截至2025年6月30日，概無違反有關契約，而該借款的賬面值為已提取的港幣7.80億元(2024年12月31日：港幣7.80億元)貸款，扣除遞延貸款安排成本港幣400萬元(2024年12月31日：港幣200萬元)。

於2025年6月30日後，於2025年7月23日，本公司旗下一家間接全資附屬公司訂立一份定期貸款融資協議，據此，貸款人同意提供總金額不超過235.00億日圓(相當於港幣12.71億元)的定期貸款融資。定期貸款融資於2030年7月到期。於2025年7月25日，已提取145.00億日圓(相當於港幣7.84億元)的貸款。

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2025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百分之三十一、百分之二十八及百分之九。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2025年6月30日止六個月，經營業務所動用的現金為港幣6,100萬元，而2024年同期經營業務所動用的現金則為港幣7,800萬元。

所得稅

截至2025年6月30日止六個月，本集團的所得稅為港幣6,300萬元，而2024年同期則為港幣3,700萬元。

資產抵押

於2025年6月30日，本集團賬面總值為港幣77.78億元(2024年12月31日：港幣77.65億元)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。

僱員及薪酬政策

於2025年6月30日，本集團於香港及海外聘請的僱員數目合共為976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2025年5月14日舉行之本公司股東週年大會上獲其股東採納(「2025年計劃」)。根據2025年計劃，董事會有絕對酌情權甄選任何合資格參與者(包括本集團的僱員)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2025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2025年6月30日止六個月的中期分派(2024年：無)。

董事會不建議向股東派發截至2024年12月31日止年度的末期股息或向紅利可換股票據持有人派發截至2024年12月31日止年度的末期分派。

購買、出售或贖回上市證券

截至2025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2025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2025年6月30日止六個月，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C1第二部份所載之《企業管治守則》的原則，並遵守所有適用的守則條文。

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。2025年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

2025年充滿地緣政治不確定性，全球經濟同時需要應對各種轉變。儘管年初時部份經濟預測偏向樂觀，但多個已發展國家的經濟增長於上半年遜於預期。

縱使面對這些挑戰，全球經濟仍呈現出其韌性。多個先進經濟體的通脹壓力有所舒緩，市場信心回穩，帶動企業投資意欲回升。

亞洲方面，旅遊、酒店及服務業的穩健需求繼續推動區內經濟增長。此趨勢為已在亞洲區內建立了良好業務基礎，並具明確發展策略的企業帶來增長機遇，而這正是盈大地產的優勢所在。

本集團擁有多元化的資產組合和紮實業務根基，因此賦有足夠能力應對不斷變化的市場環境，並推動業務穩步上揚。踏入2025年下半年，我們將致力推行一系列經精心籌劃的經營策略，並於各市場推出銷售和推廣活動，以促進集團短期及長期的業務增長。預計我們日本的酒店業務與康樂及休閒業務將加快增長步伐，為本集團作出貢獻。

於2025年的餘下時間，我們會密切留意潛在市場風險，包括美國聯儲局的利率政策可能帶來的衝擊、經濟下行風險，以及其他有可能影響市場情緒，並對集團業務策略造成影響的全球局勢變化。

集團對香港、日本、泰國及印尼的房地產行業長遠而言保持審慎樂觀。憑藉集團審慎的經營方針及清晰明確的策略方向，我們有信心於2025年進一步鞏固業務，有效管控風險，並為持份者帶來可持續回報。

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
張國權

香港，2025年7月30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：

盛智文博士，GBM，GBS，JP

獨立非執行董事：

王于漸教授，SBS，JP（獨立非執行主席）、張昀及馮文石博士

* 僅供識別