

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12月31日止年度業績公告

盈科大衍地產發展有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2025年12月31日止年度之經審核綜合業績。

### 摘要

- 來自持續經營業務的綜合收入增加百分之五十一至港幣10.46億元
- 本公司股東應佔虧損為港幣6,900萬元
- 每股基本虧損：港幣3.38分
- 董事會不建議派發末期股息

## 業務回顧

### 物業投資及發展

#### 印尼的物業投資

位於印尼雅加達的頂級商業物業Pacific Century Place, Jakarta (「PCP Jakarta」)的出租率於年內表現保持穩定，持續為集團的收入來源之一。截至2025年12月31日止年度，已承諾的寫字樓樓面出租率為百分之八十七，2024年出租率為百分之八十五。2025年的總租金收入為港幣2.08億元，而2024年則為港幣2.06億元。於2025年12月31日，印尼物業投資業務的資產及負債重新分類為「持作出售的出售組合資產／負債」。

#### 日本的物業發展

截至2025年12月31日止年度，本集團自日本的物業發展錄得之收入為港幣2.16億元，而2024年並無錄得任何收入。

#### 泰國的物業發展及高爾夫球業務

在泰國攀牙省，集團已售出或預留百分之四十的第1A期別墅。截至2025年12月31日止年度，本集團在泰國的物業發展錄得之收入為港幣1,400萬元，而2024年並無錄得任何收入。

我們已經與新加坡的Hotel Properties Limited建立策略性協作，在攀牙府的優質綜合豪華度假村Aquella引入四季酒店度假村及品牌住宅項目。此舉是集團實現其長遠願景的重要一步，將會推動Aquella躍升為極具前瞻性的綜合度假勝地，融合尊貴生活、愜意享受與至臻服務於一體。

截至2025年12月31日止年度，本集團自Aquella高爾夫鄉村俱樂部的高爾夫球業務收入為港幣1,000萬元，而2024年同期收入為港幣900萬元。

#### 香港的物業發展

香港中環己連拿利3-6號的物業發展項目工程進展良好，並進入新的發展階段：上層建築工程已竣工，幕牆建設工程亦正在快速推進。此外，項目已正式命名為「雅盈峰」，並計劃於2026年上半年內竣工。

### 日本的酒店業務與康樂及休閒業務

#### 日本的酒店業務

日本旅遊業繼續興旺，訪日旅客數字再創新高。在此背景下，我們位於北海道的二世古花園柏悅酒店於2025年的表現相當出色，平均入住率上升四個百分點。截至2025年12月31日止年度，集團自日本的酒店業務錄得收入為港幣4.02億元，而2024年則為港幣3.49億元。

#### 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、雪地車歷程、雪鞋行走和雪上飛碟；以及在夏季經營的高空滑索「Hanazono Zipflight」、漂流歷程、樹頂探索之旅、單車及高爾夫球活動。

我們的日本業務在2025年全年四季均受惠於該國旅遊業的暢旺表現。截至2024/2025年冬季，滑雪吊車及滑雪纜車的乘搭次數按年上升百分之九。在冬季以外的月份，日本旅遊業的蓬勃發展持續帶動我們在二世古的康樂業務。截至2025年12月31日止年度，本集團自日本業務所錄得的收入攀升至港幣2.54億元，而2024年12月31日止年度收入則為港幣2.06億元。

集團於年內推出了多項市場推廣活動，以提升賓客體驗，並鞏固二世古作為頂級滑雪勝地的吸引力。重點活動之一是「Hanazono EDGE」與著名香檳品牌Veuve Clicquot的合作項目，內容包括以Veuve Clicquot為主題的裝潢設計、香檳菜單，以及滑雪後休憩時段的升級室內燈光設計。該項目為餐廳營造精緻優雅，且充滿節日氣氛的環境，以迎合追求時尚品味的高端國際賓客，並進一步確立二世古在四季豪華度假市場的領導地位。

## 物業及設施管理

### 香港

截至2025年12月31日止年度，本集團於香港提供物業管理及設施管理服務產生的收入為港幣3,000萬元，而2024年則為港幣3,100萬元。

### 日本

截至2025年12月31日止年度，本集團於日本提供物業管理服務產生的收入為港幣1.06億元，而2024年則為港幣8,700萬元。

## 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12月31日止年度，來自該等其他業務的收入為港幣1,400萬元，而2024年則為港幣1,200萬元。

## 綜合全面收益表

港幣百萬元	附註	截至12月31日止年度	
		2025年	2024年
收入	2	1,046	695
營銷成本		(308)	(274)
毛利		738	421
一般及行政開支		(640)	(568)
其他收入		2	2
其他虧損		(2)	—
物業、設備及器材減值虧損撥回	3	—	126
利息收入		4	5
融資成本	4	(296)	(238)
除稅前虧損	5	(194)	(252)
所得稅	6	13	9
來自持續經營業務的虧損		(181)	(243)
已終止經營業務			
來自己終止經營業務的溢利	13a	112	13
年度虧損		(69)	(230)
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			
—來自持續經營業務		126	(202)
—來自己終止經營業務		(87)	(184)
		39	(386)
全面總虧損			
—來自持續經營業務		(55)	(445)
—來自己終止經營業務		25	(171)
		(30)	(616)
來自持續經營業務的虧損之每股基本及攤薄虧損			
(以每股港幣分列示)	8	(8.88)分	(11.92)分
每股基本及攤薄虧損			
(以每股港幣分列示)		(3.38)分	(11.29)分

## 綜合財務狀況表

港幣百萬元	附註	於2025年 12月31日	於2024年 12月31日
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業	9	56	3,277
物業、設備及器材		2,056	2,187
使用權資產		40	41
發展中物業	10a	—	176
持作發展物業	10b	566	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		20	157
遞延所得稅資產		83	34
		<u>2,825</u>	<u>6,330</u>
<b>流動資產</b>			
發展中／持作出售物業	10a	4,224	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		34	71
應收貿易賬款淨額	11	121	96
預付款項、按金及其他流動資產		57	127
應收關聯公司的欠款		2	4
現金及現金等值項目		691	659
		<u>5,156</u>	<u>4,537</u>
持作出售的出售組合資產	13c	3,368	—
		<u>8,524</u>	<u>4,537</u>
<b>總資產</b>		<u><u>11,349</u></u>	<u><u>10,867</u></u>

## 綜合財務狀況表－續

港幣百萬元	附註	於2025年 12月31日	於2024年 12月31日
<b>流動負債</b>			
借款		<b>7,976</b>	835
應付貿易賬款	12	<b>127</b>	53
應計款項及其他應付賬款		<b>154</b>	303
遞延收入及合約負債		<b>442</b>	300
租賃負債		<b>16</b>	24
當期所得稅負債		<b>39</b>	25
		<b>8,754</b>	1,540
持作出售的出售組合負債	13c	<b>1,294</b>	—
		<b>10,048</b>	1,540
<b>流動(負債)／資產淨值</b>		<b>(1,524)</b>	2,997
<b>總資產減流動負債</b>		<b>1,301</b>	9,327
<b>非流動負債</b>			
借款		<b>1,187</b>	9,006
其他應付賬款		<b>10</b>	183
遞延收入及合約負債		<b>1</b>	12
租賃負債		<b>29</b>	24
遞延所得稅負債		<b>38</b>	36
		<b>1,265</b>	9,261
<b>總負債</b>		<b>11,313</b>	10,801
<b>資產淨值</b>		<b>36</b>	66
<b>資本及儲備</b>			
已發行權益		<b>3,802</b>	3,802
儲備		<b>(3,899)</b>	(3,869)
本公司股東應佔資本及儲備		<b>(97)</b>	(67)
非控股權益		<b>133</b>	133
		<b>36</b>	66

附註：

## 1. 編製基準及重要會計政策

該等綜合財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的全部適用《香港財務報告準則會計準則》（為所有個別《香港財務報告準則》、《香港會計準則》及詮釋的統稱）、香港普遍接納之會計原則及《香港公司條例》（第622章）的規定而編製。

編製該等綜合財務報表所採用的主要會計政策載於下文。除另有說明外，該等政策已貫徹應用於呈報年度。

截至2025年12月31日止年度的綜合財務報表包括本公司及其附屬公司。

除以下資產按公平價值列賬外，綜合財務報表按歷史成本法作量度基準編製：

- 投資物業；
- 按公平價值計入損益賬的金融資產。

### 持續經營基準

截至2025年12月31日止年度，本集團錄得的本公司股東應佔虧損為港幣6,900萬元（2024年：港幣2.30億元）及經營活動的現金流入港幣1.32億元（2024年：經營活動的現金流出港幣7,500萬元）。於2025年12月31日，本集團錄得流動負債淨額港幣15.24億元，包括持作出售的出售組合資產／負債（2024年：流動資產淨額港幣29.97億元）。本集團的流動負債中包括：(i)於2026年6月到期償還的8.00億美元（約港幣62.14億元）擔保票據；及(ii)總額港幣17.62億元的計息銀行借款，將於2026年4月及6月內到期償還。本集團持有現金及銀行結餘港幣6.91億元，另有受限制銀行結餘港幣3,400萬元。

鑒於上述情況，於編製截至2025年12月31日止年度的綜合財務報表時，本公司董事已審閱本集團的現金流量預測，該預測涵蓋自2025年12月31日起不少於十二個月的期間，並已在評估本集團是否有足夠的財務資源在2025年12月31日起計至少十二個月內繼續作為持續經營的企業時，就本集團的未來流動資金及業績以及可用的融資來源作出審慎考慮，且已考慮以下計劃及措施：

- i.a. 本集團正積極考慮出售其在印尼持有房地產投資業務子公司的股權或資產，截至2025年12月31日，該子公司的淨資產為港幣20.74億元（已包括負債港幣12.94億元）。目前已確定潛在買家，並積極討論初步條款及條件；
- i.b. 截至2025年12月31日，本集團正積極地與多家金融機構就長期票據發行洽談。根據金融機構最新提供的承銷意向，這些意向足以完全覆蓋此次發行；

根據目前與潛在買家和金融機構的討論和持續溝通情況，本公司董事有信心在2026年6月或之前完成資產出售和票據發行。所得款項將用於償還部分將於2026年6月到期的8.00億美元擔保票據；

- ii. 本集團將繼續積極審視其投資組合，以尋找潛在買家或尋求其他資產變現機會，包括但不限於房地產項目，以降低其債務和融資成本；
- iii. 本公司董事已向本公司主要股東進行了所有必要的查詢，主要股東已確認他們有意為本公司的持續經營提供財務支持，以確保本公司有能力按時償還到期的負債，並在不大幅縮減營運的情況下繼續經營業務；
- iv. 於2025年11月和12月，香港住宅項目開發貸款融資協議的貸款方同意將原定於2026年4月到期的港幣13.82億元貸款期限延長至2027年4月，文件須待正式簽訂後方可生效；



## 1. 編製基準及重要會計政策 — 續

- v. 於2025年12月，本集團獲得一筆港幣7.80億元的新貸款融資，到期日為2030年6月。該貸款額度將於2026年提取；
- vi. 於2026年1月，本集團開始了香港住宅項目的預售活動，於該月透過招標方式取得港幣2.73億元的銷售額。該住宅項目的預計關鍵日期為2026年6月30日。鑒於市場環境的改善，本集團將繼續安排剩餘單位的銷售及預售活動，以捕足市場需求並達成預算銷售目標。所得款項將首先用於償還港幣13.82億元的項目開發貸款融資。

儘管上述情況，本集團能否達成上述計劃及措施（該等計劃及措施納入管理層於特定時間點就未來事件及情況之固有不确定性所作出的判斷）仍存在不确定性。本公司董事於進行評估及識別是否存在任何重大不确定性時，已審閱涵蓋自2025年12月31日起不少於十二個月期間之本集團現金流量預測，並認為，在不存在不可預見情況的前提下，考慮到上述計劃及措施之成功落實，以及就現金流量預測中之現金流量假設作出合理可能的下行變動，本集團將能於自2025年12月31日起十二個月內按其到期時履行其財務義務。因此，本公司董事認為以持續經營基準編製綜合財務報表屬適當。

編製符合HKFRS會計準則定的綜合財務報表須運用若干關鍵會計估算。此外，管理層在運用本集團會計政策的過程中亦須作出判斷。涉及較高程度的判斷或較為複雜或所作出的假設及估算對該等綜合財務報表而言屬重大的有關範疇於附註14內披露。

香港會計師公會已頒佈若干項新訂及經修訂HKFRS會計準則，於本集團本會計期間採納。以下為該等綜合財務報表反映本會計期間會計政策的變動。

### i. 採納新訂／經修訂會計準則

本集團所採納自2025年1月1日起年度期間生效但對本集團綜合財務報表沒有重大影響的修訂：

HKAS 21及HKFRS 1 (修訂本)	缺乏可兌換性
-----------------------	--------

本集團並未提早採納任何其他於本會計期間尚未生效的新訂或經修訂HKFRSs及HKASs。

### ii. 尚未生效的新準則、準則修訂本及詮釋

以下為截至2025年12月31日止年度已頒佈但尚未生效，且本集團並未提早採納的新準則、修訂及詮釋：

HKFRS 9及HKFRS 7 (修訂本)	金融工具分類及計量 <sup>1</sup>
年度改進	HKFRS會計準則之年度改進 — 第11冊 <sup>1</sup>
HKFRS 9及HKFRS 7 (修訂本)	涉及依賴自然能源生產電力的合約 (修訂本) <sup>2</sup>
HKFRS 18	財務報表的呈列及披露 <sup>2</sup>
HKFRS 19	非公共受託責任附屬公司：披露 <sup>2</sup>
香港詮釋第5號	財務報表的呈列 — 借款人對包含按要求償還條款之定期貸款之分類 <sup>2</sup>

附註：

- 1 於2026年1月1日或之後開始的年度期間生效
- 2 於2027年1月1日或之後開始的年度期間生效

本集團正在評估該等新訂或經修訂準則及詮釋預期於首次應用期間的影響。截至目前，結論為採納上述準則及詮釋不太可能對綜合財務報表產生重大影響，惟下述新訂HKFRS會計準則或經修訂HKFRS會計準則除外。



## 1. 編製基準及重要會計政策 — 續

### *HKFRS 18「財務報表的呈列及披露」*

HKFRS 18將取代HKAS 1「財務報表的呈列」，引入新的要求，將有助加強對同類型實體財務表現的可比性，以及為使用者提供更相關的資料及更高的透明度。儘管HKFRS 18將不會對綜合財務報表項目的確認或計量產生影響，但HKFRS 18對財務報表的呈列帶來重大變動，重點為損益表中呈列的財務表現資料，此將影響本集團於財務報表中呈列及披露財務表現的方式。HKFRS 18引入的主要變動涉及(i)損益表的結構；(ii)管理層界定的績效指標(即替代或非一般公認會計原則績效指標)的所需披露；及(iii)加強有關資料匯總及分類的規定。

本集團正在評估應用HKFRS 18對綜合財務報表的呈列及披露的影響。

## 2. 收入及分類資料

截至12月31日止年度，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：

a. 業務分類	持續經營業務							
	日本的 四季康樂 活動業務	日本的 物業發展	日本的 酒店業務	日本的 物業管理	泰國的 物業發展及 高爾夫球 業務	香港的 物業及 設施管理	香港的 物業發展	其他 總計
截至2025年12月31日止年度								
收入總額	254	216	402	106	24	30	—	1,046
分類間	—	—	—	—	—	—	—	—
收入 — 外部	254	216	402	106	24	30	—	1,046
分類業績	74	100	(17)	32	47	5	(46)	196
其他虧損	—	—	—	—	—	—	—	(2)
	74	100	(17)	32	47	5	(46)	194
未分配項目								(96)
企業開支								4
利息收入								(296)
融資成本								
除稅前虧損								(194)
稅項								13
除稅後虧損								(181)
添置非流動資產	7	—	2	—	12	—	5	27
折舊及攤銷	(37)	(7)	(75)	—	(11)	—	(37)	(187)

## 2. 收入及分類資料—續

a. 業務分類——續

	持續經營業務								總計
	日本的 四季康樂 活動業務	日本的 物業發展	日本的 酒店業務	日本的 物業管理	泰國的 物業發展及 高爾夫球 業務	香港的 物業及 設施管理	香港的 物業發展	其他	
截至2024年12月31日止年度									
收入總額	206	—	349	87	10	31	—	14	697
分類間	—	—	—	—	—	—	—	(2)	(2)
收入 — 外部	206	—	349	87	10	31	—	12	695
分類業績	51	(15)	(44)	24	(37)	6	(24)	2	(37)
減值虧損撥回	—	—	126	—	—	—	—	—	126
未分配項目	51	(15)	82	24	(37)	6	(24)	2	89
企業開支									(108)
利息收入									5
融資成本									(238)
除稅前虧損									(252)
稅項									9
除稅後虧損									(243)
添置非流動資產	27	49	7	—	28	—	17	9	137
折舊及攤銷	(38)	(6)	(78)	—	(8)	—	(19)	(19)	(168)

## 2. 收入及分類資料 — 續

### a. 業務分類 — 續

港幣百萬元	<u>資產</u>		<u>負債</u>	
於12月31日	2025年	2024年	2025年	2024年
來自持續經營業務				
日本的四季康樂活動業務	530	550	57	92
日本的物業發展	1,215	795	970	49
日本的酒店業務	1,436	1,465	205	665
日本的物業管理	215	188	165	158
泰國的物業發展及高爾夫球業務	1,152	959	64	42
香港的物業及設施管理	18	20	2	2
香港的物業發展	3,221	2,963	1,194	1,043
其他業務(附註ii)	57	57	9	9
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
應呈報分類總計	7,844	6,997	2,666	2,060
未分配	137	251	7,353	7,235
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
持續經營分類總計	<b>7,981</b>	<b>7,248</b>	<b>10,019</b>	<b>9,295</b>

(i) 截至2025年及2024年12月31日止年度，收入確認時間如下：

港幣百萬元	2025年	2024年
來自持續經營業務		
外來客戶合約收入：		
確認收入的時間		
— 於單一時間點	401	149
— 隨時間	643	544
	<hr/>	<hr/>
其他來源的外來收入：		
— 租金收入	2	2
	<hr/>	<hr/>
	<b>1,046</b>	<b>695</b>

(ii) 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。該分類尚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

### b. 地區資料

下表載列有關(i)本集團來自外來客戶的收入及(ii)本集團的投資物業、物業、設備及器材、使用權資產、發展中物業、持作發展物業及商譽(「指定非流動資產」)的地區資料。客戶的地理位置按提供服務或交付貨品的地點列示。指定非流動資產的地理位置是按資產的實物位置(就投資物業、物業、設備及器材、使用權資產、發展中物業及持作發展物業而言)和其獲分配的業務位置(就商譽而言)釐定。

港幣百萬元	來自外來客戶收入		指定非流動資產	
	2025年	2024年	2025年	2024年
來自持續經營業務				
日本	990	652	1,734	1,978
香港(常駐地)	32	33	84	124
泰國	24	10	903	742
	<u>1,046</u>	<u>695</u>	<u>2,721</u>	<u>2,844</u>
持續經營分類總計				

## 3. 物業、設備及器材減值虧損撥回

港幣百萬元	截至12月31日止年度	
	2025年	2024年
來自持續經營業務		
物業、設備及器材減值虧損撥回	<u>—</u>	<u>126</u>

截至2020年12月31日止年度，本集團的酒店業務由於新冠狀病毒疫情帶來的旅遊限制導致全球經濟放緩產生虧損，本集團確認減值虧損港幣2.29億元。

截至2024年12月31日止年度，由於管理層觀察到自2023年旅遊限制放寬起，日本旅遊業經歷疫情後增長，帶動二世古花園柏悅酒店的財務表現持續提升，管理層認為過往年度導致作出減值撥備的跡象或不再存在。管理層考慮到最近業務表現及參考外部市場研究報告指出北海道旅遊業市場前景樂觀，相信此穩健業績長遠而言乃可信及可持續，並重新檢視酒店物業於2024年12月31日可收回金額估算。基於評估，截至2024年12月31日止年度確認減值撥回港幣1.26億元。

## 4. 融資成本

港幣百萬元	截至12月31日止年度	
	2025年	2024年
來自持續經營業務		
利息開支：		
— 銀行借款	134	114
— 擔保票據	331	331
— 租賃負債	1	1
— 擔保票據的匯兌(收益)/虧損	<u>8</u>	<u>(36)</u>
減：	474	410
— 撥充發展中物業/持作發展物業作資本的利息開支	<u>(178)</u>	<u>(172)</u>
	<u>296</u>	<u>238</u>

於2025年，撥充資本的借貸成本按本集團借貸的加權平均年利率4.8厘計算(2024年：5.2厘)。

## 5. 除稅前虧損

除稅前虧損經扣除／(計入)以下項目後列賬：

港幣百萬元	截至12月31日止年度	
	2025年	2024年
來自持續經營業務		
已售出物業的成本	92	—
已售出存貨的成本	40	36
持作發展物業減值撥回	89	—
物業、設備及器材的折舊	160	141
使用權資產的折舊		
— 物業	26	26
— 器材及其他	1	1
出售物業、設備及器材的虧損／(收益)	2	(1)
員工成本，撥入以下項目：		
— 營銷成本	82	82
— 一般及行政開支	200	158
界定供款退休金計劃的供款，撥入以下項目：		
— 營銷成本	1	1
— 一般及行政開支	6	4
核數師酬金		
— 審計服務	5	5
匯兌虧損淨額	9	2
可變租賃付款開支	51	44
短期租賃開支	2	3

## 6. 所得稅

香港利得稅乃根據本年度估計應課稅溢利，按稅率百分之十六點五(2024年：百分之十六點五)計提撥備。

香港以外主要為於日本、印尼及泰國的附屬公司的稅項則根據該年度估計應課稅溢利，按有關司法管轄區的適用稅率計算。

港幣百萬元	截至12月31日止年度	
	2025年	2024年
來自持續經營業務		
香港利得稅		
— 現年度撥備	1	1
香港以外所得稅		
— 現年度撥備	28	21
遞延所得稅	(42)	(31)

(13)	(9)
------	-----

## 7. 股息

董事會並不建議就截至2025年12月31日止年度派付末期股息(2024年：無)。

## 8. 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12月31日止年度	
	2025年	2024年
來自持續經營業務的虧損(港幣百萬元)		
用以計算每股基本及攤薄後虧損的虧損	<u>(181)</u>	<u>(243)</u>
股份數目(百萬股)		
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</u>	<u>2,038</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12月31日，總價值為港幣592,552,133.20元(2024年：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：1,185,104,266股)本公司股份。換股價為每股港幣0.5元總價值港幣20,021.20元(2024年：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：40,042股)已計入用以計算分別截至2025年12月31日及2024年12月31日止年度每股基本虧損的普通股加權平均數。

## 9. 投資物業

年內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
轉撥自物業、設備及器材	5	8
公平價值變動	(74)	5
匯兌差額	(85)	(174)
轉撥至持作出售資產	<u>(3,067)</u>	<u>—</u>
於12月31日	<u>56</u>	<u>3,277</u>



# 10. 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	3,725	3,463
添置	559	316
已售出物業	(80)	—
匯兌差額	20	(54)
	<u>4,224</u>	<u>3,725</u>
12月31日	4,224	3,725
減：發展中物業分類為非流動資產	—	(176)
	<u>—</u>	<u>(176)</u>
發展中／持作出售物業分類為流動資產	<u>4,224</u>	<u>3,549</u>

- (i) 於2024年12月31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1.76億元。
- (ii) 於2025年12月31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持作出售的品牌住宅項目與其他發展中物業港幣8.12億元(2024年12月31日：港幣4.57億元)，以及泰國的在建工程第一階段發展項目港幣2.21億元(2024年12月31日：港幣1.95億元)，以及香港的一處發展中物業港幣31.91億元(2024年12月31日：港幣28.97億元)。

## 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	25
轉撥至物業、設備及器材	(22)	—
減值撥回	89	—
匯兌差額	44	2
	<u>566</u>	<u>454</u>
於12月31日	566	454

於2025年12月31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。

截至2014年12月31日止年度，該物業權益已參照獨立專業估值師進行的估值撇減至可變現淨值，本集團就此確認減值撥備港幣8,400萬元。

截至2025年12月31日止年度，管理層認為過往年度導致作出減值撥備的跡象或不再存在，並宣佈成立一項新策略性協作，旨在將四季度假酒店及品牌住宅項目引入該地點，並由獨立專業估值師採用直接比較法進行估值，該方法涉及使用多個市場可比較因素、估計及假設。基於評估，本年度確認減值撥回港幣8,900萬元。

## 11. 應收貿易賬款淨額

根據發票日期及於作出應收款項減值撥備前，應收貿易賬款的賬齡分析如下：

港幣百萬元	於2025年 12月31日	於2024年 12月31日
1至30日	<u>121</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。

## 12. 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 12月31日	於2024年 12月31日
1至30日	<u>127</u>	<u>53</u>

## 13. 已終止經營業務

於2025年12月31日，本集團考慮或計劃出售印尼的物業投資業務。因此，相關資產及負債於2025年財務報表中呈列為持作出售。

附屬公司集團於本期間呈報為已終止經營業務。有關已終止經營業務直至出售日期止期間的財務資料載列如下。

### a) 已終止經營業務的業績及全面總收入

港幣百萬元	2025年	2024年
收益	208	206
營銷成本	<u>(7)</u>	<u>(7)</u>
毛利	201	199
一般及行政開支	<u>(102)</u>	<u>(86)</u>
其他收入	1	1
其他收益	105	5
利息收入	—	2
融資成本	<u>(56)</u>	<u>(75)</u>
除稅前溢利	149	46
所得稅	<u>(37)</u>	<u>(33)</u>
來自己終止經營業務的溢利	<u>112</u>	<u>13</u>
其他全面虧損：		
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>(87)</u>	<u>(184)</u>
來自己終止經營業務的全面總溢利／(虧損)	<u>25</u>	<u>(171)</u>
來自己終止經營業務的每股基本及攤薄溢利 (以每股港幣分列示)	<u>5.50分</u>	<u>0.63分</u>

13. 已終止經營業務 — 續

b) 來自己終止經營業務的現金流量

港幣百萬元	2025年	2024年
經營活動的現金流入淨額	29	68
投資活動的現金流出淨額	(6)	(10)
融資活動的現金流出淨額	(68)	(80)
	<u>(68)</u>	<u>(80)</u>
已終止經營業務所產生的現金減少淨額	<u>(45)</u>	<u>(22)</u>

c) 分類為持作出售的出售組合資產及負債

港幣百萬元	2025年
<b>非流動資產</b>	
投資物業	3,067
物業、設備及器材	68
預付款項及其他應收款項	122
	<u>3,257</u>
<b>流動資產</b>	
存貨	3
受限制現金	15
應收貿易賬款淨額	3
預付款項、按金及其他流動資產	46
應收關聯公司的欠款	2
現金及現金等值項目	42
	<u>111</u>
<b>流動負債</b>	
借款	1,165
應付貿易賬款	2
應計款項及其他應付賬款	71
遞延收入及合約負債	53
	<u>1,291</u>
<b>流動負債淨額</b>	<u>(1,180)</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u>2,077</u>
<b>非流動負債</b>	
其他應付賬款	3
	<u>3</u>
<b>資產淨值</b>	<u>2,074</u>

## 14. 關鍵會計估算及判斷

估算和判斷會被持續評估，並根據過往經驗和其他因素進行，包括在有關情況下對未來事件被視為屬合理的推測。

本集團對未來作出估算和假設。所得的會計估算如其定義，很少會與其相關實際結果相同。存在重大風險可導致於下個財務年度對資產及負債的賬面值作出重大調整的估算和假設論述如下：

### a. 投資物業的估計估值

公平價值的最佳憑證為在活躍市場中相類似物業的當時價格。若沒有此等資料，本集團在一系列合理的公平價值估計範圍內釐定有關金額。在作出估算時，本集團會同時考慮(i)外聘專業估值師按市值法所作出的投資物業估值的資料，及(ii)其他主要假設，包括計及投資物業的當前使用及狀況的當前及預期的資本化率、市場價格及市場租金，以釐定投資物業的公平價值。倘本集團使用不同的資本化率、市場價格、市場租金或其他假設，投資物業的公平價值將有所不同，繼而影響綜合全面收益表。於2025年12月31日，投資物業的公平價值為港幣5,600萬元。

### (ii) 遞延所得稅

遞延所得稅負債乃按所有應課稅臨時差額全數計提撥備，而遞延所得稅資產僅在日後可能產生應課稅溢利讓臨時差額用作抵銷時予以確認。在評估需予確認的遞延所得稅資產金額時，本集團會考慮未來應課稅收益及現行審慎及可行的稅務規劃策略。倘本集團有關預測未來應課稅收益及現有稅務策略所帶來的利益的估計出現任何變動，或修訂現行稅務法規會影響本集團日後動用結轉營業虧損淨額的稅務利益的時間或能力範疇，將會對錄得的遞延所得稅資產淨值及所得稅作出調整。於2025年12月31日，沒有遞延所得稅資產與綜合財務狀況表內確認的遞延所得稅負債抵銷。

### (iii) 非金融資產的減值

本集團會於各呈報期末審閱內部及外來資料，以識別下列資產可能減值或(商譽除外)先前已確認的減值虧損不再存在或可能已經減少的跡象：

- 物業、設備及器材；
- 使用權資產；及
- 商譽；

倘有任何該等跡象存在，資產的可收回金額會被估算。若資產的賬面值超過其可收回金額時，減值虧損會在損益表內確認。

用以識別減值或減值撥回跡象的有關資料通常具有主觀性質，故本集團就其業務採用有關資料時須作出判斷。本集團對此等資料的詮釋會直接影響是否於任何指定呈報期末進行評估。倘確定出現減值或減值撥回跡象，本集團進一步處理有關資料時須估計的可收回價值。

物業、設備及器材、使用權資產、商譽及於一家附屬公司的投資的可收回價值即有關資產的公平價值減出售成本或使用價值兩者的較高值。視乎本集團對檢討資產的整體重要性的評估及合理估算可收回價值的複雜性，本集團可能會利用內部資源進行有關評估或委聘外部顧問向本集團提供意見。無論利用何種資源，本集團於評估時均須作出多種假設，包括有關資產的使用情況、產生的現金流量、適當的市場貼現率及市場前景及規管情況。該等假設如出現任何變動，可能會導致日後對任何資產可收回價值的估算出現重大變動。

### (iv) 發展中／持作出售／持作發展物業的減值

發展中／持作出售／持作發展物業的可收回價值則指其可變現淨值。管理層已就包括於發展中／持作出售／持作發展物業的發展項目的可變現淨值進行評估。該評估包括使用銷售價格、建築成本(如適用)等重大估計和假設。評估所採用假設的變動可導致有關發展項目未來估計可變現淨值的改變。

## 財務回顧

### 業績回顧

截至2025年12月31日止年度，本集團錄得來自持續經營業務的綜合收入為港幣10.46億元，較2024年港幣6.95億元增加百分之五十一。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收入增加所致。

截至2025年12月31日止年度，本集團錄得來自持續經營業務的綜合毛利為港幣7.38億元，較2024年港幣4.21億元增加百分之七十五。截至2025年12月31日止年度的毛利率為百分之七十一，2024年的毛利率則為百分之六十一。

截至2025年12月31日止年度，一般及行政開支為港幣6.40億元，較2024年港幣5.68億元上升百分之十三。該增加主要是由於新項目的宣傳及推廣以及銷售展廳折舊。

截至2025年12月31日止年度，本集團錄得融資成本為港幣2.96億元，較2024年港幣2.38億元有所增加。該增加主要是由於擔保票據的匯兌虧損所致。截至2025年12月31日止年度，本集團錄得綜合稅後淨虧損為港幣6,900萬元，而2024年則為港幣2.30億元，該減少主要是由於日本北海道二世古的物業發展、酒店業務及四季康樂活動業務及物業發展的業績改善。回顧年內來自持續經營業務的每股基本虧損為港幣8.88分，2024年每股基本虧損則為港幣11.92分。

### 流動資產及負債

於2025年12月31日，本集團所持有的流動資產為港幣51.56億元(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、預付款項、按金及其他流動資產及應收貿易賬款淨額。流動資產增加主要是由於發展中物業的增加。以代管人賬戶持有的銷售所得款項於2025年12月31日為港幣800萬元(2024年12月31日：港幣800萬元)。受限制現金水平於2025年12月31日減少至港幣3,400萬元(2024年12月31日：港幣7,100萬元)。

於2025年12月31日，本集團流動負債總額為港幣87.54億元，於2024年12月31日則為港幣15.40億元。該增加主要是由於一年內到期借款的增加。於2025年12月31日，流動比率為0.59(2024年12月31日：2.95)。

## 資本架構、流動資金及財務資源

於2025年12月31日，本集團借款為港幣91.63億元(2024年12月31日：港幣98.41億元)。於2025年12月31日的結餘是指以下的財務負債之攤銷成本：已發行的8.00億美元(相當於港幣62.14億元)息率為5.125厘的擔保票據、日圓貸款融資合共金額145.00億日圓(「日圓」)(相當於港幣6.90億元)及港幣貸款融資合共港幣22.59億元。

於2021年6月18日，本公司旗下一家間接全資附屬公司PCPD Capital Limited(「PCPD Capital」)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月到期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)。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12月31日，概無違反有關契約，而該借款的賬面值為已提取的港幣11.91億元(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12月31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300萬元(2024年12月31日：港幣400萬元)。

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，並於2030年7月到期。該融資以本公司旗下若干間接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12月31日，概無違反有關契約，而該借款的賬面值為未償還本金額145.00億日圓(相當於港幣7.24億元)(2024年12月31日：零)，扣除遞延貸款安排成本6.81億日圓(相當於港幣3,400萬元)(2024年12月31日：零)。

於2025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7.80億元的定期貸款融資。定期貸款融資於2030年6月到期。該融資以本公司的公司擔保作抵押及須遵守若干財務比率契約。截至2025年12月31日，概無違反有關契約及並沒有提取貸款。



於2025年12月29日，本公司旗下一家間接全資附屬公司訂立總金額不超過港幣7.80億元的定期貸款融資協議之修訂協議。融資已獲重續，到期日為2026年6月，而最新未償還金額為港幣5.75億元。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12月31日，概無違反有關契約，而該借款的賬面值為已提取的港幣5.75億元（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100萬元（2024年12月31日：港幣200萬元）。於2025年12月31日後，已於2026年1月30日償還全數金額。

於2025年12月31日，淨資本負債比率為百分之二萬三千五百三十三（於2024年12月31日：百分之一萬三千九百一十二）。淨負債以借款本金總額港幣91.63億元減去現金及現金等值項目港幣6.91億元計算。

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2025年12月31日，本集團於印尼、泰國及日本的資產分別佔本集團總資產百分之三十、百分之十及百分之三十。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2025年12月31日止年度，經營業務所產生的現金為港幣1.32億元，而2024年經營業務所動用的現金則為港幣7,500萬元。

## 所得稅

截至2025年12月31日止年度，本集團的所得稅抵免為港幣1,300萬元，而2024年則為港幣900萬元。

## 資產抵押

於2025年12月31日，本集團賬面總值為港幣46.69億元（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。持作出售的出售組合賬面總值為港幣31.88億元的若干資產已質押及抵押予銀行，作為取得包括於持作出售的出售組合負債的貸款融資的擔保。

## 或然負債

截至2025年12月31日止年度，概無任何或然負債。



## 僱員及薪酬政策

於2025年12月31日，本集團於香港及海外聘請的僱員數目合共為1,466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)(2024年：1,403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(包括本集團僱員)以提呈授出購股權。

## 股息及分派

董事會不建議向股東派發截至2025年12月31日止年度的末期股息，亦不建議向紅利可換股票據持有人派發截至2025年12月31日止年度的末期分派(2024年：無)。

董事會並無向股東宣派截至2025年12月31日止年度的中期股息，亦無向紅利可換股票據持有人宣派截至2025年12月31日止年度的中期分派(2024年：無)。

## 暫停辦理股份過戶登記手續及暫停辦理票據過戶登記手續

本公司將由2026年5月15日至2026年5月20日期間(包括首尾兩日)暫停辦理股份及紅利可換股票據過戶登記手續，期內不會辦理本公司任何股份及紅利可換股票據轉讓手續。

- (a) 就本公司股份而言，為享有出席本公司即將舉行的股東週年大會並於會上投票之權利，所有過戶文件連同相關股票必須於2026年5月14日下午四時三十分前送達本公司的股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司辦理登記，其地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室；及
- (b) 就本公司紅利可換股票據而言，為享有出席本公司即將舉行的股東週年大會並於會上投票之權利，兌換通知連同相關票據證書及須支付之金額應於2026年3月27日下午四時三十分前交予及投放於本公司之紅利可換股票據過戶登記處香港中央證券登記有限公司，其地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室，以便兌換為本公司股份。

## 購買、出售或贖回上市證券

截至2025年12月31日止年度，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12月31日止年度的經審核綜合財務報表，並於年內舉行了兩次會議。

## 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12月31日止年度，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第二部分所載之《企業管治守則》的原則，並遵守所有適用的守則條文。

## 發佈業績公告及年報

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。2025年年報將於適當時候寄發予本公司股東，並在上述網站發佈。

## 展望

面對貿易阻力、地緣政治衝突以及利率周期波動，預料全球經濟形勢未明，於未來數月將會複雜多變，惟亞太地區仍有望維持強勁增長勢頭。

我們將致力提升日本及泰國業務的整體表現及長遠價值，鞏固其作為集團主要增長動力的地位。我們亦會在集團有業務的其他地區推行精準的銷售及市場推廣活動，以加強各合作夥伴關係，吸納更多優質租戶、旅客和買家。此外，我們會積極物色可持續發展及具長期增長潛力的新項目。

長遠而言，集團對香港、日本、泰國和印尼的房地產行業持謹慎樂觀態度。憑藉盈大地產嚴謹的執行力和積極風險管理策略，我們有信心能在2026年及以後繼續推動業務增長，並為股東及集團持份者創造穩健長遠價值。

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，2026年2月9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