

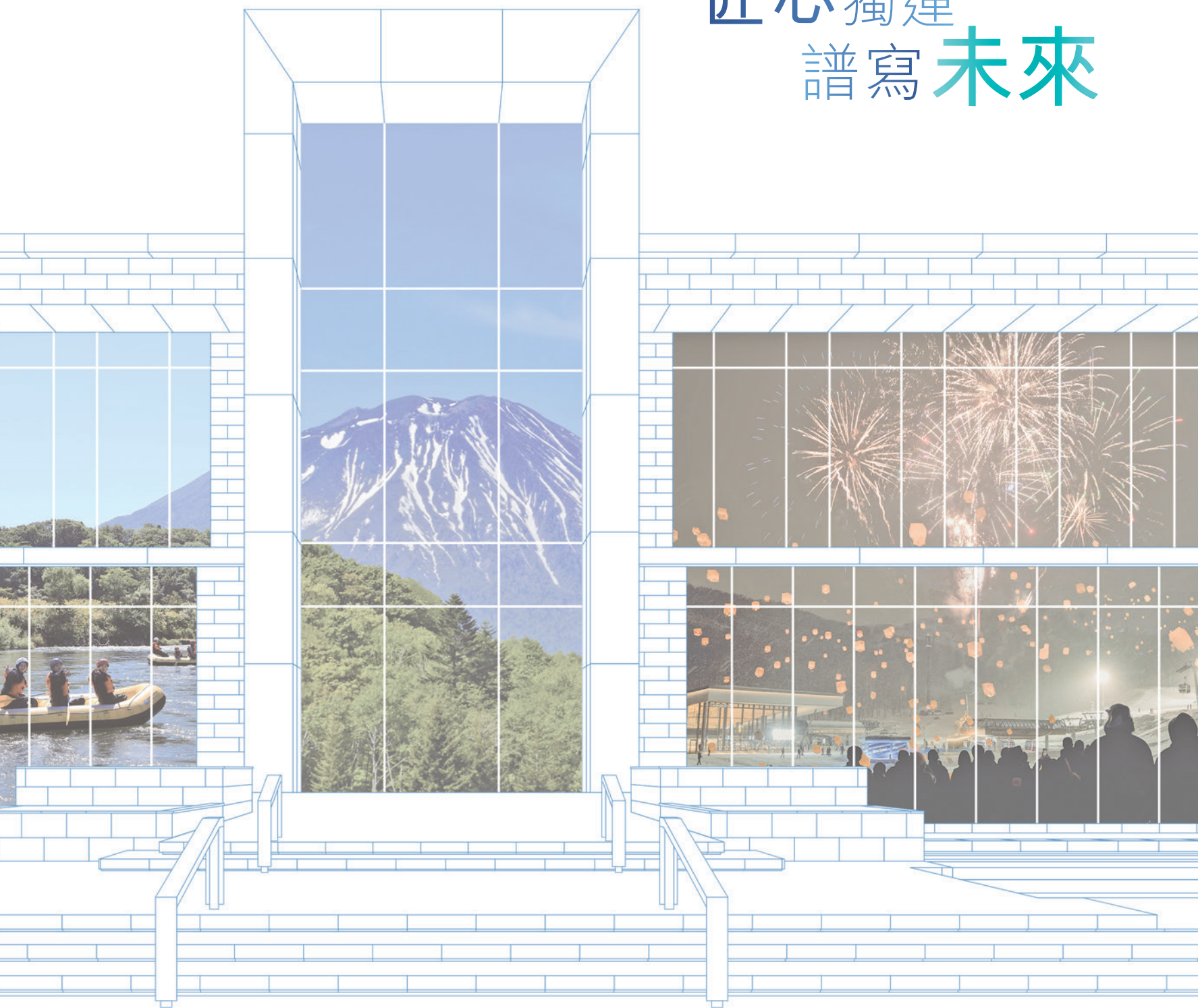


Pacific Century
Premium Developments
盈科大衍地產發展

股份代號：00432

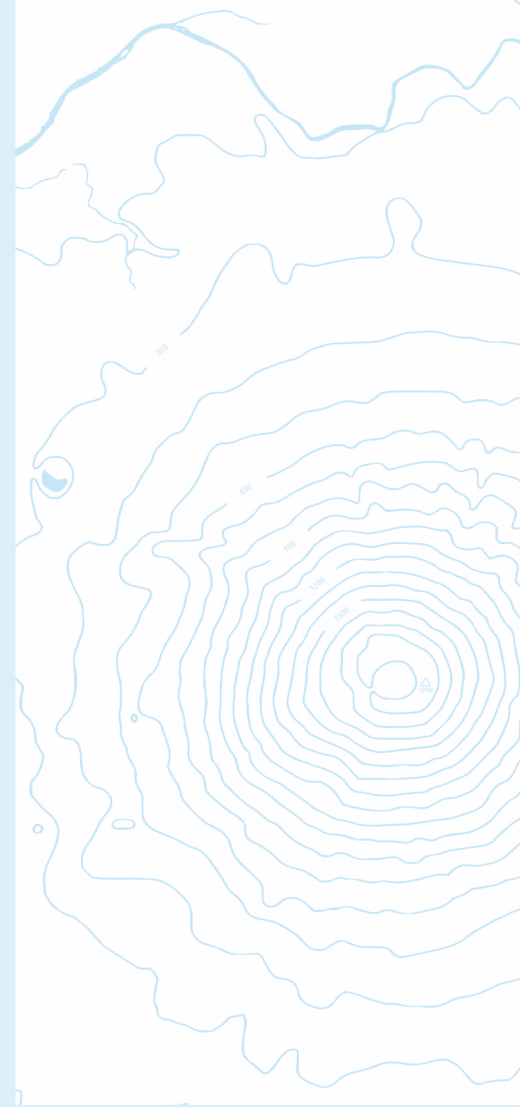
2025 中期報告

匠心獨運 譜寫未來



目錄

- 2 獨立非執行主席報告書
- 3 副主席及集團董事總經理報告書
- 4 管理層的討論及分析
- 9 董事會
- 13 財務資料
- 37 一般資料
- 44 投資者關係





獨立非執行主席報告書

盈大地產將秉持審慎的策略，除了推行集團現有的項目，亦會積極把握區內的發展機遇。

2025年上半年，全球經濟受著各種不確定因素和市場波動所影響，部份原因來自全球貿易戰的風險，投資者情緒較疲弱，市場對經濟衰退的擔憂再度浮現。國際貨幣基金組織早前下調2025年全球經濟增長預期至百分之2.8，較年初的預測低半個百分點。

儘管全球大環境充滿不確定性，部份行業仍然發展蓬勃。日本旅遊業表現持續強勁，於2025年首數個月的國際訪客人數創新高，帶動集團收入穩健增長。即使全球面對諸多挑戰，日本旅遊業的升勢有助我們在日本的業務發展得以保持增長。縱觀2025年上半年，盈大地產的整體業務發展維持穩健。

展望下半年，環球經濟將持續變化，預料市場波動亦會延續。盈大地產將秉持審慎的策略，除了推行集團現有的項目，亦會積極把握區內的發展機遇。我深信，集團憑藉靈活的應對能力、經營實力，以及亞洲旅遊業的增長動力，有望於今年下半年實現穩步增長，為持份者創造長遠價值。

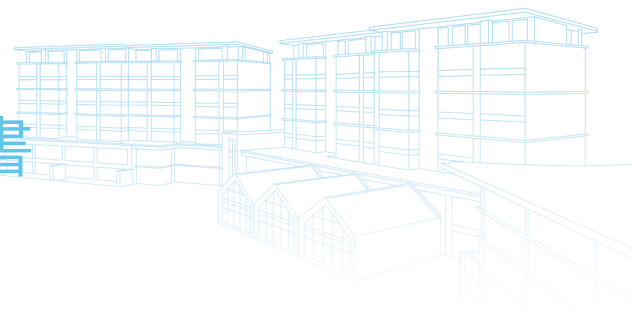
本人謹代表盈大地產誠摯感謝我們的股東及持份者對集團的無間支持。我亦衷心感謝香港及海外全體員工和管理團隊，在年內一直克盡己任，敬業樂業。

王于漸

獨立非執行主席

2025年7月30日

副主席及集團董事總經理報告書



我們在日本市場的業務表現尤其出色，部份受惠於日本旅遊業的蓬勃發展和相對疲弱的日圓。

截至2025年6月30日止六個月，本集團錄得綜合收入港幣7.36億元，而2024年同期為港幣5.45億元。

於2025年首六個月，本公司股東應佔本集團綜合虧損為港幣2.49億元，而去年同期綜合虧損為港幣1.53億元。截至2025年6月30日止六個月，每股基本虧損為港幣12.23分，而2024年同期每股虧損為港幣7.52分。

董事會並無宣派2025年上半年中期股息。

本集團在2025年上半年致力鞏固增長動力，並錄得理想業績。我們在日本市場的業務表現尤其出色，部份受惠於日本旅遊業的蓬勃發展和相對疲弱的日圓。位於北海道的二世古花園柏悅酒店之收入大幅增長。在回顧期內，我們的滑雪場業務繼續遠優於區內同儕，從二世古度假村的各項康樂設施錄得的收入按年穩步增長，這些設施包括滑雪吊車、滑雪裝備租賃、「Hanazono EDGE」（餐廳及娛樂設施），以及新雪谷國際滑雪學校（「NISS」）。我們會致力把Hanazono塑造成世界級的四季皆宜豪華度假勝地，並有信心藉此業務能為集團創造長遠價值。

2025年首六個月，泰國錄得約1,670萬的訪客人次，較去年同期下降約百分之4.6。面對充滿挑戰的全球環境，泰國旅遊部門積極推動各項措施，力求吸引更多旅客來訪。我們亦持續推出針對特定客戶群的銷售及市場推廣活動，以吸引潛在買家參觀我們位於攀牙省的地產發展項目之示範別墅。

印尼經濟展現韌性，當局預計該國在2026年的經濟增長率為百分之5.2至百分之5.8。回顧期內，印尼穩定的經濟基礎繼續為本集團提供了良好的營商環境。我們位於雅加達的頂級商業物業Pacific Century Place, Jakarta（「PCP Jakarta」）維持穩健的出租率。我們專注於策略性租戶組合管理，旨在吸納優質租戶，為集團帶來穩定且具增長潛力的收益。

香港中環己連拿利3-6號的豪華物業發展項目按計劃穩步推進，上層建築工程進展良好。此項目預計在2026年初竣工。我們會密切留意市場動向，並對本港地產市場的長遠發展保持樂觀。

踏入下半年，我們將善用集團的核心資源，務求為我們的持份者創造最大價值，促進集團業務的可持續增長。

林裕兒

副主席及集團董事總經理

2025年7月30日



管理層的討論及分析

以下載列截至2025年6月30日止六個月，有關盈科大衍地產發展有限公司(「本公司」)及其附屬公司(連同本公司統稱為「本集團」)業務的未經審核綜合財務業績及營運情況的管理層討論及分析。

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

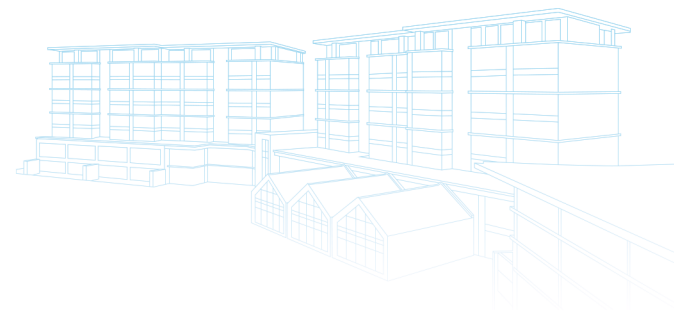
日本的旅遊業在2025年初起一直強勢增長，反映該國對各國旅客持續具有吸引力。今年1至4月期間，入境旅客人次約為1,445萬，較2024年同期的1,160萬人次大幅上升。單計4月份櫻花旺季，外國旅客人數更創下歷史新高，達到391萬人次。

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。

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）。

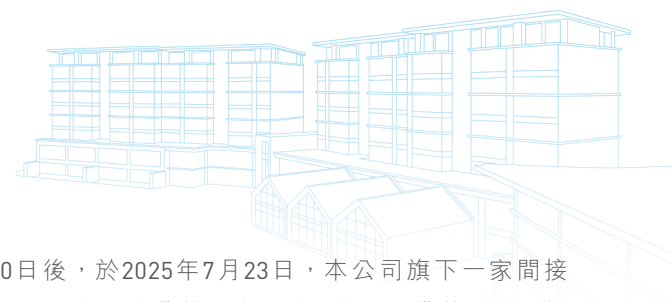
資本架構、流動資金及財務資源

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，其部份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。

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紓緩，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。

董事會

執行董事

李澤楷

李先生，58歲，盈科大衍地產發展有限公司(「盈大地產」)執行董事、盈大地產董事會(「董事會」)執行委員會主席、盈大地產董事會薪酬委員會及提名委員會成員。李先生於2004年5月成為盈大地產董事，並曾於2004年6月至2019年5月期間出任盈大地產的主席。他亦擔任以下公司的職位：

- (1) 電訊盈科有限公司(「電訊盈科」)主席兼執行董事；
- (2) 電訊盈科執行委員會主席；
- (3) 電訊盈科董事會提名委員會成員；
- (4) 香港電訊有限公司(「香港電訊」)及香港電訊管理有限公司(作為香港電訊信託的託管人 — 經理)執行主席兼執行董事；
- (5) 香港電訊執行委員會主席；
- (6) 香港電訊提名委員會成員；
- (7) 盈科拓展集團主席兼行政總裁；
- (8) 新加坡盈科亞洲拓展有限公司(「盈科拓展」)主席兼執行董事；
- (9) 盈科拓展執行委員會主席；
- (10) 富衛集團有限公司(「富衛」)執行董事；及
- (11) 富衛薪酬委員會成員。

李先生是美國華盛頓策略及國際研究中心國際委員會的成員。他於2011年11月獲亞洲有線與衛星電視廣播協會頒發終身成就獎。

林裕兒

副主席及集團董事總經理

林先生，64歲，盈大地產執行董事、副主席及集團董事總經理、盈大地產董事會執行委員會成員及盈大地產若干附屬公司的董事。他於2019年5月成為盈大地產董事。他曾於2004年9月出任盈大地產營運總監並曾於2007年9月至2014年11月出任副行政總裁、首席財務官兼執行董事。

於2004年9月加入盈大地產之前，林先生於2003年在新加坡Asia Pacific Resources International Limited擔任財務總監，並於2004年4月獲該公司委任為其中國業務的總裁。於1999年至2003年間，林先生是信和置業有限公司(「信和置業」)的執行董事兼集團財務總監。在加入信和置業之前，他曾於不同的金融機構任職超過13年，並擁有豐富企業融資及投資銀行的經驗。

林先生持有香港大學工業工程理學士學位及曼徹斯特商學院工商管理碩士學位。



董事會

非執行董事

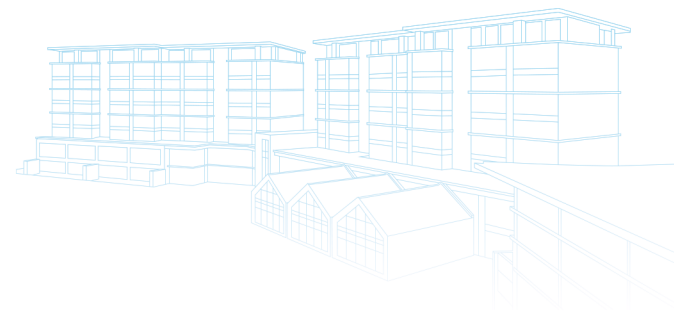
盛智文博士，GBM，GBS，JP

盛博士，77歲，盈大地產非執行董事、盈大地產董事會提名委員會成員及盈大地產若干附屬公司董事。他於2004年6月成為盈大地產董事。

盛博士為蘭桂坊集團主席，該集團是香港蘭桂坊的主要業主及發展商，而蘭桂坊是香港的旅遊及娛樂熱點之一。盛博士亦為信和置業有限公司、尖沙咀置業集團有限公司及電視廣播有限公司（均於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市）的獨立非執行董事、以及天星小輪有限公司的董事局成員。盛博士除了於香港擔任董事職務外，他亦是澳門享負盛名之博彩公司永利澳門有限公司（於聯交所上市）的非執行主席兼獨立非執行董事。盛博士曾於2018年11月至2025年3月期間為復星旅遊文化集團（自2025年3月19日起撤銷其股份於聯交所之上市地位）之獨立非執行董事。

盛博士於香港生活超過54年，身兼多項政府公職，同時亦一直熱心參與社會事務。盛博士為香港特別行政區（「香港特別行政區」）特首顧問團成員、香港特別行政區推廣香港新優勢專責小組成員、香港特別行政區文化委員會成員及旅遊業策略委員會成員。他亦是西九文化區企業有限公司的董事局成員，該公司的成立是為了提升西九文化區管理局（「管理局」）長期財務的可持續性及充份利用管理局的資產、資源及專長，推動產業化發展及開拓新的收入來源。他為香港加拿大商會理事會成員。盛博士亦為阿里巴巴集團香港創業者基金之董事局成員，該基金於2015年11月成立。盛博士曾於2015年6月至2022年6月期間為香港機場管理局董事局成員。他亦曾於2003年7月至2014年6月期間擔任香港海洋公園主席及2014年7月至2022年6月期間擔任海洋公園榮譽顧問。

盛博士持有加拿大西安大略大學授予的榮譽法律博士學位、以及香港城市大學、香港科技大學及香港公開大學（現為香港都會大學）授予的榮譽工商管理博士學位。



獨立非執行董事

王于漸教授，SBS，JP

獨立非執行主席

王教授，73歲，盈大地產獨立非執行董事兼獨立非執行主席、盈大地產董事會審核委員會主席及盈大地產董事會薪酬委員會和提名委員會成員。他於2004年7月成為盈大地產董事。

王教授為香港大學經濟學講座教授，於1999年獲香港特別行政區政府頒發銀紫荊星章，以表揚王教授在教育、房屋、工業及科技發展上的貢獻。此外，王教授於2000年7月獲委任為太平紳士。他曾就讀於芝加哥大學經濟系，取得博士學位。

王教授現為以下香港上市公司的獨立非執行董事：

- (1) 鷹君集團有限公司；及
- (2) 新鴻基地產發展有限公司。

張昀

張女士，57歲，盈大地產獨立非執行董事，盈大地產董事會薪酬委員會主席、盈大地產董事會審核委員會和提名委員會成員。她於2015年5月成為盈大地產董事。

張女士擁有超過31年的私募股權投資經驗，現為博睿資本有限公司的創辦管理合夥人。她曾為太盟投資集團(「PAG」)私募股權部的創辦管理合夥人。於加入PAG前，她為美國國際投資公司(AIG Investment Corporation)之副總裁。她現為香港上市公司金沙中國有限公司(「金沙」)及好孩子國際控股有限公司(「好孩子」)的獨立非執行董事。她亦為金沙的環境、社會及管治委員會主席、審核委員會和提名委員會成員，以及好孩子的提名委員會、薪酬委員會及環境、社會及管治委員會主席和審核委員會成員。此外，張女士亦為深圳上市公司煙台張裕葡萄釀酒股份有限公司的非執行董事。

張女士於1992年獲弗吉尼亞理工學院暨州立大學(Virginia Polytechnic Institute and State University)頒授理學士學位(優等)，並於1999年獲美國西北大學凱洛格管理學院(The Kellogg Graduate School of Management)與香港科技大學頒授行政工商管理碩士學位。

馮文石博士

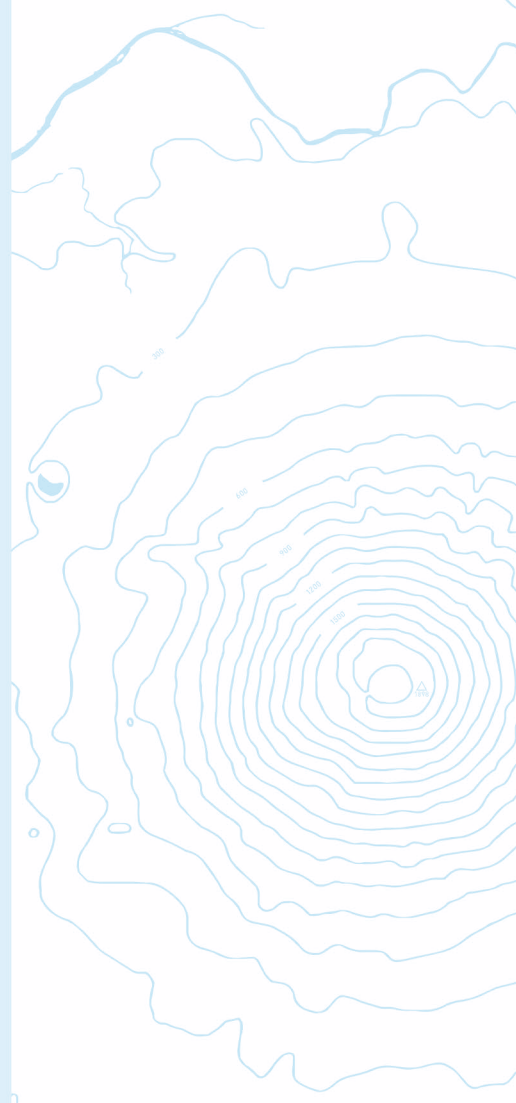
馮博士，53歲，盈大地產獨立非執行董事、盈大地產董事會提名委員會主席及盈大地產董事會審核委員會成員。他於2018年3月成為盈大地產董事。

馮博士自1994年起從事金融服務業，現出任多家基金的董事，並在香港大學授教。此外，馮博士曾擔任以增長行業為業務重點之全球私募股權公司General Atlantic LLC的董事總經理，負責監督其北亞業務。隨後，馮博士共同創立了兩家相關的全球宏觀對沖基金(Ocean Arete Limited和Ocean Capital Management Limited)並擔任其行政總裁。馮博士亦曾為亞洲多家科技和投資公司的董事，包括TIH Limited、聯想集團、神州數碼、人人科技、鼎新電腦、中星微電子等。在此之前，馮博士亦曾於香港高盛(亞洲)有限責任公司擔任財經分析師，從事私人直接投資(前稱私人投資諮詢)及併購方面的工作。

馮博士取得哈佛大學經濟社會學博士及社會科學(榮譽)學士學位，並持有史丹福大學工商管理碩士學位。

財務資料

- 14 簡明綜合全面收益表
- 15 簡明綜合權益變動表
- 16 簡明綜合財務狀況表
- 18 簡明綜合現金流量表
- 19 未經審核簡明綜合財務資料附註





簡明綜合全面收益表

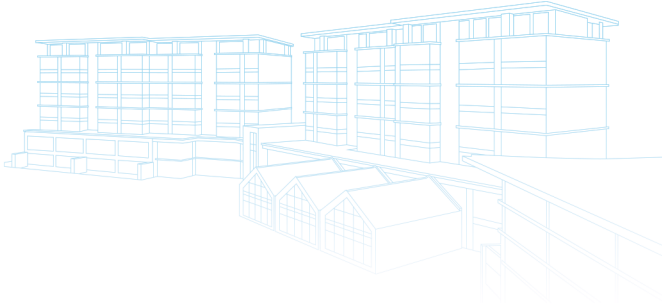
截至2025年6月30日止六個月

港幣百萬元	附註	2025年 (未經審核)	2024年 (未經審核)
收入	2	736	545
營銷成本		(214)	(160)
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	3	(239)	(170)
除稅前虧損	4	(186)	(116)
所得稅	5	(63)	(37)
本公司股東應佔虧損		(249)	(153)
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		264	(505)
全面總收益／(虧損)		15	(658)
每股虧損(以每股港幣分列示)			
基本及攤薄後	7	(12.23)分	(7.52)分

第19至36頁的附註構成該等未經審核簡明綜合財務資料的一部份。

簡明綜合權益變動表

截至2025年6月30日止六個月



2025年 (未經審核)								
						歸屬於		
港幣百萬元	已發行權益	資本儲備	貨幣 換算儲備	其他儲備	累計虧損	本公司股東	非控股權益	權益總額
於2025年1月1日的結餘	3,802	(565)	(2,044)	10	(1,270)	(67)	133	66
期內全面總虧損	—	—	264	—	(249)	15	—	15
於2025年6月30日的結餘	3,802	(565)	(1,780)	10	(1,519)	(52)	133	81

2024年 (未經審核)								
						歸屬於		
港幣百萬元	已發行權益	資本儲備	貨幣 換算儲備	其他儲備	累計虧損	本公司股東	非控股權益	權益總額
於2024年1月1日的結餘	3,802	(565)	(1,658)	10	(1,040)	549	133	682
期內全面總虧損	—	—	(505)	—	(153)	(658)	—	(658)
於2024年6月30日的結餘	3,802	(565)	(2,163)	10	(1,193)	(109)	133	24

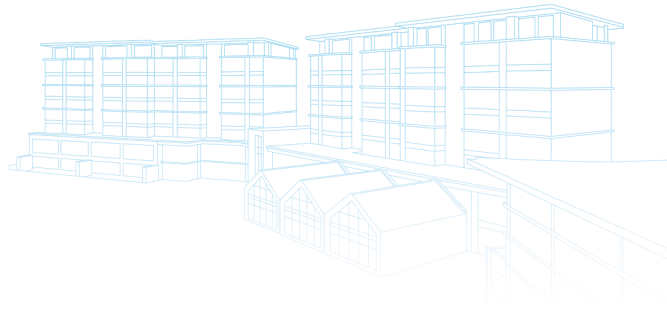
第19至36頁的附註構成該等未經審核簡明綜合財務資料的一部份。



簡明綜合財務狀況表

於2025年6月30日

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	8	3,212	3,277
物業、設備及器材	9	2,315	2,187
使用權資產		38	41
發展中物業	10a	201	176
持作發展物業	10b	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	10a	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	11	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



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	13	8,640	835
應付貿易賬款	12	14	53
應計款項及其他應付賬款		255	303
遞延收入及合約負債	14	163	300
租賃負債		23	24
當期所得稅負債		41	25
		9,136	1,540
流動(負債)/資產淨值		(4,416)	2,997
總資產減流動負債		2,000	9,327
非流動負債			
借款	13	1,674	9,006
其他應付賬款		186	183
遞延收入及合約負債	14	1	12
租賃負債		21	24
遞延所得稅負債		37	36
		1,919	9,261
資產淨值		81	66
資本及儲備			
已發行權益	15	3,802	3,802
儲備		(3,854)	(3,869)
本公司股東應佔資本及儲備		(52)	(67)
非控股權益		133	133
		81	66

第19至36頁的附註構成該等未經審核簡明綜合財務資料的一部份。



簡明綜合現金流量表

截至2025年6月30日止六個月

港幣百萬元	2025年 (未經審核)	2024年 (未經審核)
經營業務所動用的現金淨額	(61)	(78)
投資活動		
購置物業、設備及器材	(17)	(30)
投資物業付款	(3)	—
投資活動所動用的現金	(20)	(30)
融資活動		
銀行借款所得款項淨額	402	118
受限制現金減少／(增加)	3	(13)
償還銀行借款	(57)	(20)
支付借款成本	(247)	(255)
支付租賃負債款項(包括利息)	(15)	(14)
融資活動所產生／(動用)的現金淨額	86	(184)
現金及現金等值項目增加／(減少)淨額	5	(292)
匯兌差額	43	(29)
現金及現金等值項目		
於1月1日的結餘	659	865
於6月30日的結餘	707	544

第19至36頁的附註構成該等未經審核簡明綜合財務資料的一部份。

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2025年6月30日止六個月

1. 編製基準及會計政策

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。



未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2025年6月30日止六個月

1. 編製基準及會計政策 — 續

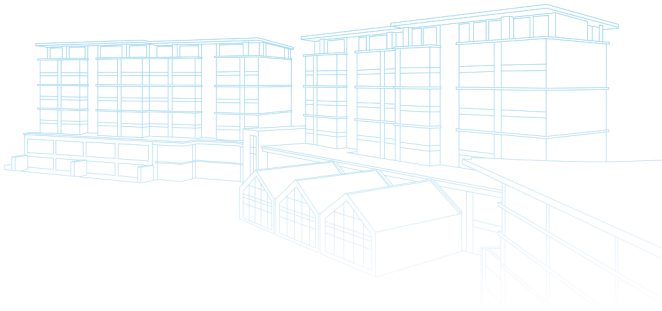
編製基準及會計政策 — 續

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8.00億美元（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	收入(附註a)						業績		其他資料			
	來自外來								增加非流動			
	客戶收入		分類間收入		應呈報分類收入		除稅前分類業績		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	736	545	—	—	736	545	(186)	(116)	41	47	(96)	(82)

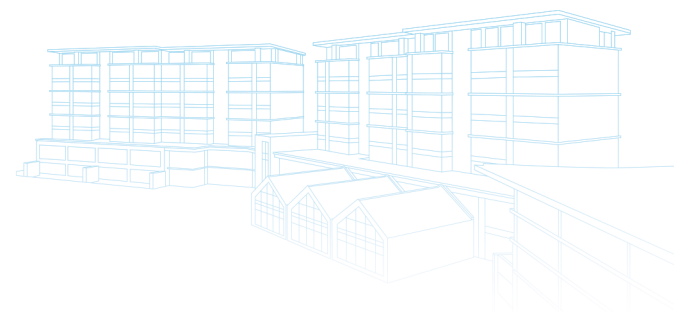
2. 收入及分類資料 — 續

港幣百萬元	資產		負債	
	2025年	2024年	2025年	2024年
	6月30日	12月31日	6月30日	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	11,136	10,867	11,055	10,801

a. 截至2025年6月30日及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
	736	545

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。該等分類並未達到釐定為應呈報分類的任何量化最低要求。



3. 融資成本

港幣百萬元	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
利息開支：		
— 銀行借款	91	92
— 擔保票據(附註13(a))	165	165
— 租賃負債	1	1
— 擔保票據的匯兌(收益)/虧損	69	(3)
	326	255
— 撥充發展中/持作出售物業作資本的利息開支	(87)	(85)
	239	170

4. 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
已售出物業的成本	34	—
已售出存貨的成本	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

5. 所得稅

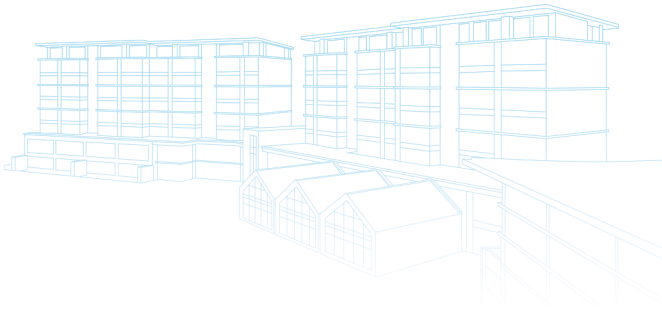
香港利得稅乃根據期內估計應課稅溢利，按稅率百分之十六點五(2024年：百分之十六點五)計提撥備。

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。

港幣百萬元	截至6月30日止六個月	
	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

6. 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)。



7. 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：

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
虧損(港幣百萬元)		
用以計算每股基本及攤薄後虧損的虧損	(249)	(153)
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	2,038,276,785	2,038,276,785

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。

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2025年6月30日止六個月

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	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

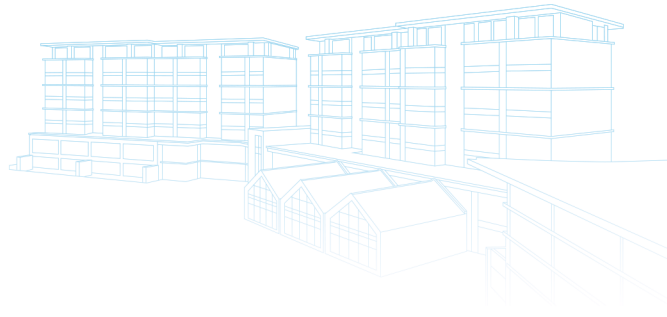
下表是按公平價值列賬的投資物業分析。

港幣百萬元	於2025年6月30日的公平價值計量		
	相同資產在活躍 市場上的報價 (級別1)	其他重大 可觀察參數 (級別2)	重大 不可觀察參數 (級別3)
經常性公平價值計量			
投資物業			
— 印尼	—	—	3,156
— 香港	—	—	56

港幣百萬元	於2024年12月31日的公平價值計量		
	相同資產在活躍 市場上的報價 (級別1)	其他重大 可觀察參數 (級別2)	重大 不可觀察參數 (級別3)
經常性公平價值計量			
投資物業			
— 印尼	—	—	3,221
— 香港	—	—	56

截至2025年6月30日止六個月及截至2024年12月31日止年度，不同級別之間概無任何轉移。

就投資物業而言，該等物業於2025年6月30日及2024年12月31日的公平價值採用了收益法進行估值。有關估值考慮預期市場租金、資本化率及其他制約因素(如有)。預期市場租金或資本化率如出現大幅變動，或會導致投資物業的公平價值發生大幅變動。



9. 物業、設備及器材

截至2025年6月30日止六個月，物業、設備及器材添置主要包括香港中環己連拿利發展項目的港幣300萬元及日本北海道俱知安二世古度假區休閒娛樂設施的港幣1,200萬元。

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	3,724	3,463
添置	207	143
已售出物業	(29)	—
匯兌差額	61	(69)
於6月30日	3,963	3,537
減：分類為非流動資產的發展中物業	(201)	(153)
分類為流動資產的發展中／持作出售物業	3,762	3,384

(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
轉撥至物業、設備及器材	(6)	—
匯兌差額	27	(25)
於6月30日	475	402

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。



未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2025年6月30日止六個月

11. 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：

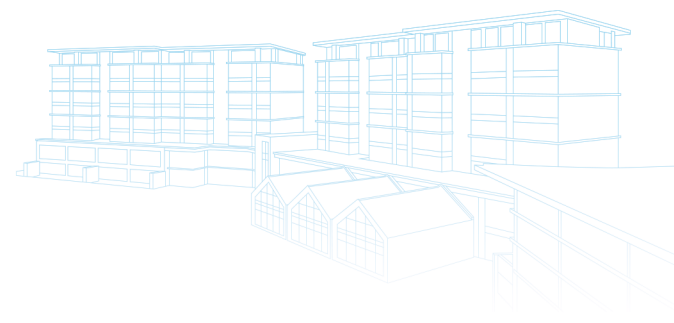
港幣百萬元	於2025年 6月30日	於2024年 12月31日
1至30日	39	96

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 6月30日	於2024年 12月31日
1至30日	14	53



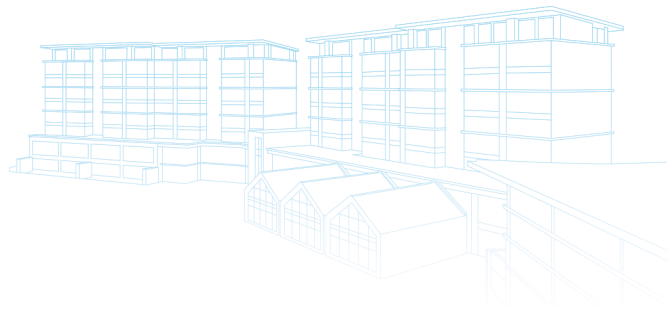
13. 借款

港幣百萬元	於2025年 6月30日	於2024年 12月31日
須於以下期間內償還的借款		
— 不超過一年	8,640	835
— 超過一年，但不超過兩年	1,451	8,860
— 超過兩年，但不超過五年	223	146
	10,314	9,841
即：		
擔保票據(附註a)	6,268	6,196
銀行借款(附註b、c、d、e及f)	4,046	3,645
	10,314	9,841
有抵押	3,550	3,499
無抵押	6,765	6,342

- a. 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。
- b. 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)。

13. 借款 — 續

- c. 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。
- d. 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）。
- e. 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）。
- f. 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）。
- g. 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。



14. 遞延收入及合約負債

港幣百萬元	於2025年 6月30日	於2024年 12月31日
遞延收入：		
投資物業的租金收入	44	75
減：分類為非流動負債的款項	(1)	(12)
	43	63
合約負債：		
出售物業的已收訂金及其他預收收入	120	237
分類為流動負債的遞延收入及合約負債	163	300

15. 已發行權益

	本集團	
	股份數目	已發行權益 港幣百萬元
	(附註a)	(附註a)
於2024年及2025年1月1日及6月30日每股面值港幣0.50元的普通股	2,038,236,743	3,802

- a. 由於使用會計上的逆向收購基準(列於2004年財務報表附註2(d))，已發行權益包括綜合財務狀況表內的股本及股份溢價的款項，指法律上的附屬公司Ipswich Holdings Limited於逆向收購完成日已發行權益的款項加本集團於逆向收購完成後應佔的權益變動。股本結構(即股份的数量及類型)則反映法律上的母公司盈科大衍地產發展有限公司於所有呈列的會計期間的股本結構。
- b. 本公司的股本載列如下：

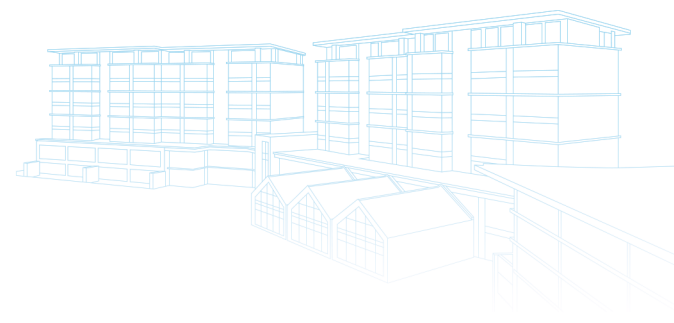
	本公司	
	股份數目	面值 港幣百萬元
法定：		
於2024年6月30日及2025年6月30日每股面值港幣0.50元的普通股	4,000,000,000	2,000
已發行及繳足：		
於2024年6月30日及2025年6月30日每股面值港幣0.50元的普通股	2,038,236,743	1,019

15. 已發行權益 — 續

- c. 根據本公司於2012年5月2日舉行的股東特別大會上通過的普通決議案，以及於2012年5月16日及2012年6月21日發表有關派送紅股(股東有權選擇收取紅利可換股票據以代替紅利股份)的公告，本公司於2012年6月22日按於2012年5月30日名列本公司股東名冊內的本公司合資格股東(不包括選擇收取紅利可換股票據以取代其享有的全部紅利股份的合資格股東)所持的每一(1)股已發行股份獲派送四(4)股紅利股份的基準，配發及發行405,378,544股每股面值港幣0.10元的紅利股份。

本公司於2012年6月22日發行換股價為每股港幣0.10元的紅利可換股票據為港幣592,572,154.40元。緊隨股份合併於2012年6月25日生效後，根據適用的平邊契據條款，紅利可換股票據的換股價由每股港幣0.10元調整至每股港幣0.50元。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。

截至2025年6月30日，餘下總價值港幣20,021.20元的紅利可換股票據並未上市及不可贖回，但附帶換股權，賦予票據持有人兌換為一定數目的股份的權利。該數目相等於在股東並無選擇紅利可換股票據的情況下票據持有人原應有權根據派送紅股收取的紅利股份數目。紅利可換股票據不附有本公司股東大會的投票權。票據持有人可於紅利可換股票據發行後任何時間行使有關換股權，惟須受限於構成該等紅利可換股票據的適用平邊契據的條款及條件。該等紅利可換股票據被確認為權益並於綜合權益變動表「可換股票據儲備」內呈列。紅利可換股票據轉換後，等值金額已轉換為已發行股本。



16. 資本承擔

港幣百萬元	於2025年 6月30日	於2024年 12月31日
已訂約但未撥備		
物業發展項目	865	945
投資物業	2	2
物業、設備及器材	25	28
	892	975

17. 銀行信貸

於2025年6月30日，銀行信貸總額為港幣45.04億元(2024年12月31日：港幣44.58億元)，其中港幣2.91億元尚未被本集團提取(2024年12月31日：港幣7.03億元)(見附註13)。

為銀行信貸而抵押的擔保包括：

港幣百萬元	於2025年 6月30日	於2024年 12月31日
投資物業	3,156	3,221
物業、設備及器材	1,466	1,459
發展中物業	3,044	2,926
受限制現金	67	71
現金及現金等值項目	45	88
	7,778	7,765

18. 重大關聯方交易

除於此等未經審核簡明綜合財務資料其他部份所披露的交易及結餘外，與關聯方進行的交易如下：

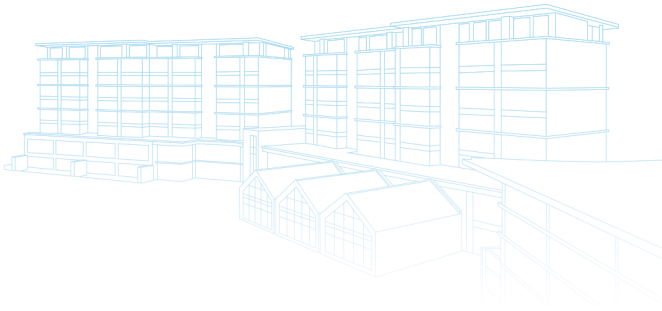
a. 期內，本集團與關聯公司曾進行下列重大交易：

港幣百萬元	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
銷售服務：		
辦公室租賃租金	6	6
設施管理服務	5	4
購入服務：		
企業服務	6	5
資訊科技及其他物流服務	1	3
物業及發展管理服務	1	1
擔保票據的利息開支：		
主要股東	21	21

以上交易乃經本集團與關聯方磋商後在日常營業過程中進行。

b. 主要管理人員的報酬詳情

港幣百萬元	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
薪金及其他短期僱員福利	7	7
花紅	9	9
董事袍金	1	1
退休金計劃供款	1	1
	18	18



19. 公平價值估計

a. 以公平價值列賬的金融工具

下表是按估值方法以公平價值列賬的金融工具分析。不同級別的定義如下：

- 相同資產或負債在活躍市場上的報價(未經調整)(級別1)。
- 除報價外，可直接觀察的參數(即價格)或間接觀察的參數(即由價格衍生者)(級別2)。
- 並非基於可觀察市場數據的資產或負債參數(級別3)。

有關按公平價值計量的投資物業的披露資料詳見附註8。

港幣百萬元	於2025年6月30日的公平價值計量			
	級別1	級別2	級別3	總額
經常性公平價值計量				
資產				
按公平價值計入損益賬的金融資產	1	—	—	1

港幣百萬元	於2024年12月31日的公平價值計量			
	級別1	級別2	級別3	總額
經常性公平價值計量				
資產				
按公平價值計入損益賬的金融資產	1	—	—	1

截至2025年6月30日止六個月及截至2024年12月31日止年度，不同級別之間概無任何金融工具轉移。期內，估值方法概無任何變動。

19. 公平價值估計 — 續

b. 按攤銷成本計量的金融負債的公平價值

所有金融工具均按與其於2025年6月30日及2024年12月31日的公平價值無重大差異的金額列賬，惟以下各項除外：

港幣百萬元	於2025年6月30日		於2024年12月31日	
	賬面值	公平價值	賬面值	公平價值
擔保票據(附註13(a))	6,269	5,919	6,196	5,406

計算擔保票據的公平價值所需的重要參數為可觀察數據。擔保票據的公平價值處於公平價值層級的級別2之內。

(a) 級別1的金融工具

在活躍市場買賣的金融工具的公平價值按呈報期末的市場報價釐定。倘報價可實時和定期從交易所、經銷商、經紀、業內人士、定價服務或監管機構獲得，且有關報價能反映實際及定期進行的市場交易乃按公平原則進行，則該市場被視為活躍。本集團持有的金融資產所用的市場報價為現行市場賣價。有關工具列入級別1。列入級別1的工具主要包括分類為按公平價值計入損益賬的金融資產的上市股本投資。

(b) 級別2的金融工具

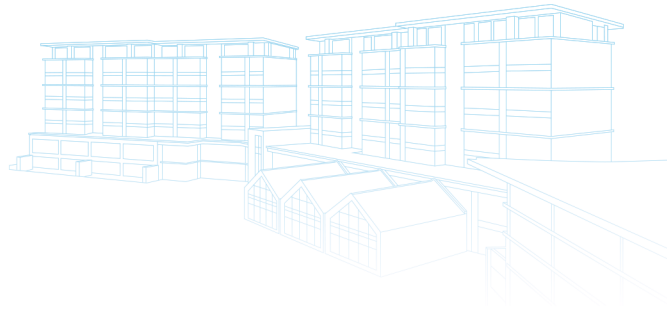
並非在活躍市場買賣的金融工具(如場外交易衍生工具)的公平價值乃採用估值方法釐定。該等估值方法充分利用可觀察市場數據(如有)，並盡量少倚賴主體的特定估計。倘計算一項工具的公平價值所需的所有重要參數均為可觀察數據，則該工具列入級別2。

倘一項或多項重要參數並非基於可觀察市場數據，則該工具列入級別3。

用於金融工具估值的特定估值方法包括：

- 同類工具的市場報價或經銷商報價；
- 經銷商考慮到在活躍市場所報的即期及遠期匯率，以及可觀察的收益率曲線及引伸波幅後的報價；及
- 用於釐定餘下金融工具的公平價值的其他方法(例如貼現現金流量分析)。

一般資料



董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於2025年6月30日，本公司董事、最高行政人員及他們各自的緊密聯繫人於本公司及其相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有登記於根據《證券及期貨條例》第352條須予備存的登記冊的權益或淡倉，或根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「《上市規則》」）附錄C3所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「《標準守則》」）須另行知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

1. 於本公司的權益

下表載列本公司董事及最高行政人員持有的本公司股份（「股份」）累計好倉：

董事／ 最高行政人員姓名	所持普通股數目					佔已發行 股份總數的 概約百分比
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	總數	
李澤楷	—	—	207,267,814 (附註(a))	402,164,972 (附註(b))	609,432,786	29.90%

附註：

- (a) 就該等股份而言，Chiltonlink Limited（「Chiltonlink」）的全資附屬公司Pacific Century Diversified Limited（「PCD」）持有181,520,587股股份及Eisner Investments Limited（「Eisner」）持有25,747,227股股份。李澤楷擁有Chiltonlink及Eisner的全部已發行股本。
- (b) 該等權益指：
- (i) 被視為於盈科拓展集團控股有限公司（「盈科控股」）持有的118,093,122股股份中擁有的權益。李澤楷為若干持有盈科控股全部權益的信託的創立人。因此，根據《證券及期貨條例》，李澤楷被視為擁有盈科控股所持有的118,093,122股股份的權益；及
- (ii) 被視為於盈科亞洲拓展有限公司（「盈科拓展」）持有的284,071,850股股份中擁有的權益。盈科拓展由盈科控股透過其本身及若干全資附屬公司擁有合共百分之八十八點六八的權益，該等公司為Anglang Investments Limited、Pacific Century Group (Cayman Islands) Limited、Pacific Century International Limited及Borsington Limited。李澤楷為若干持有盈科控股全部權益的信託的創立人。因此，根據《證券及期貨條例》，李澤楷被視為擁有盈科拓展所持有的284,071,850股股份的權益。李澤楷亦被視為透過其全資擁有的公司Hopestar Holdings Limited，持有一點零六的盈科拓展已發行股本權益。



董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債權證的權益及淡倉 — 續

2. 於本公司相聯法團的權益

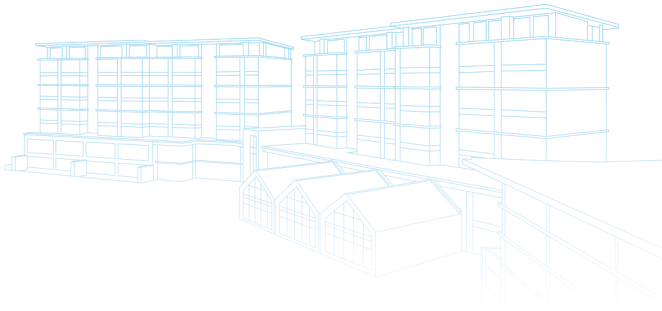
A. PCPD Capital Limited (「PCPD Capital」)

下表載列本公司董事持有由本公司相聯法團PCPD Capital發行的5.125厘2026年到期的債券(「2026年債券」)累計好倉：

董事姓名	所持2026年債券本金額(美元)				總數
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	
李澤楷	—	—	21,717,000 (附註)		21,717,000

附註：

該等2026年債券由Ace Holdings Management Limited (「Ace Holdings」)的全資附屬公司Hertford Ventures Limited持有。李澤楷擁有Ace Holdings的全部已發行股本。



董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債權證的權益及淡倉 — 續

2. 於本公司相聯法團的權益 — 續

B. Easy Treasure Limited (「Easy Treasure」)

下表載列本公司董事持有由本公司相聯法團Easy Treasure發行的股份累計好倉：

董事姓名	所持普通股數目				總數	佔Easy Treasure 已發行 股份總數的 百分比
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益		
盛智文	—	—	999 (附註)	—	999	9.99%

附註：

該等股份由Paradise Pinetree Development Limited (「Paradise」) 持有。盛智文擁有Paradise的全部已發行股本。

除上文所披露者外，於2025年6月30日，本公司各董事、最高行政人員或他們各自的緊密聯繫人概無於本公司或其任何相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)的任何股份、相關股份及債權證中擁有登記於根據《證券及期貨條例》第352條須予備存的登記冊或根據《上市規則》的《標準守則》須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

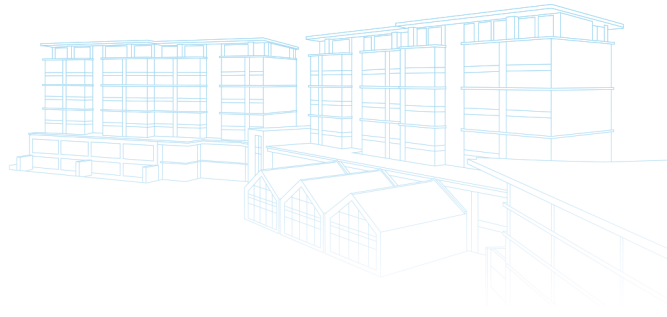
購股權計劃

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日起為期10年，已於2025年5月6日屆滿，概不會根據該計劃進一步授出購股權。2015年計劃屆滿後，本公司於2025年5月14日根據本公司股東於2025年5月14日舉行的股東週年大會上通過的決議案，採納一項新購股權計劃（「2025年計劃」）。2025年計劃自2025年5月14日起計10年內有效及生效。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以提呈授出購股權。

於2025年1月1日，根據2015年計劃，按其計劃限額下可授出的購股權數目為40,266,831股。由於自採納2015年計劃及2025年計劃以來及直至2025年6月30日（包括該日），概無根據該等計劃授出及尚未行使的購股權；因此於回顧期內，根據該等計劃授出的購股權而可能發行的股份數目為0股，佔回顧期內已發行普通股（不包括庫存股份（如有））加權平均數的0%。

於2025年6月30日，根據2025年計劃，按計劃授權限額（定義見《上市規則》）下可授出的購股權數目為203,823,674股，而計劃授權限額之內，服務提供者分項限額（定義見《上市規則》）為10,191,183股。

除上文所披露者外，於回顧期內的任何時間內，本公司或其任何附屬公司、控股公司或同系附屬公司概無參與訂立任何安排，以使本公司董事可藉購入本公司或任何其他法人團體的股份或債權證而獲得利益，而於回顧期內亦概無本公司董事、最高行政人員或他們的配偶或未滿18歲子女已獲認購本公司或其任何相聯法團的股本或債務證券的權利或行使任何該等權利。



主要股東的股份及相關股份權益及淡倉

於2025年6月30日，根據《證券及期貨條例》第336條須予備存的登記冊所載，下列人士（本公司董事或最高行政人員除外）為本公司之主要股東，並於股份及相關股份中擁有權益或淡倉：

股東名稱	附註	所持股份／ 相關股份數目	佔已發行 股份總數的 概約百分比
好倉			
電訊盈科	I	612,854,407	30.07%
盈科控股	II	402,164,972	19.73%
Star Ocean Ultimate Limited	III及IV	402,164,972	19.73%
The Ocean Trust	III	402,164,972	19.73%
The Starlite Trust	III	402,164,972	19.73%
OS Holdings Limited	III	402,164,972	19.73%
Ocean Star Management Limited	III	402,164,972	19.73%
The Ocean Unit Trust	III	402,164,972	19.73%
The Starlite Unit Trust	III	402,164,972	19.73%
Star Ocean Ultimate Holdings Limited	IV	402,164,972	19.73%
馮慧玲	V	402,164,972	19.73%
黃嘉純	V	402,164,972	19.73%
盈科拓展		284,071,850	13.94%
PCD		181,520,587	8.91%

附註：

- I. 電訊盈科透過其全資附屬公司Asian Motion Limited間接持有該等權益。
- II. 該等權益指(i)盈科控股於118,093,122股股份中所擁有的實益權益；及(ii)盈科控股(以其名義及透過其受控法團)於盈科拓展所持有的284,071,850股股份中擁有的權益。該等受控法團包括其全資附屬公司Borsington Limited、Pacific Century International Limited、Pacific Century Group (Cayman Islands) Limited及Anglang Investments Limited，合共控制盈科拓展已發行股本百分之八十八點六八的權益。
- III. 於2004年4月18日，李澤楷將於盈科控股所擁有的全部已發行股本轉讓予Ocean Star Management Limited，該公司為The Ocean Unit Trust及The Starlite Unit Trust的受託人。Ocean Star Management Limited的全部已發行股本由OS Holdings Limited所持有。The Ocean Trust及The Starlite Trust分別持有The Ocean Unit Trust及The Starlite Unit Trust的全部信託單位。Star Ocean Ultimate Limited則為The Ocean Trust及The Starlite Trust的全權受託人。
- IV. 於2013年11月4日，Star Ocean Ultimate Limited成為Star Ocean Ultimate Holdings Limited的受控法團。
- V. 馮慧玲及黃嘉純各自有權於Ocean Star Investment Management Limited、OS Holdings Limited及Star Ocean Ultimate Holdings Limited各自的股東大會上控制行使三分之一或以上的表決權，因此，根據《證券及期貨條例》，他們被視為擁有該等股份的權益。



其他人士根據《證券及期貨條例》須予披露的權益及淡倉

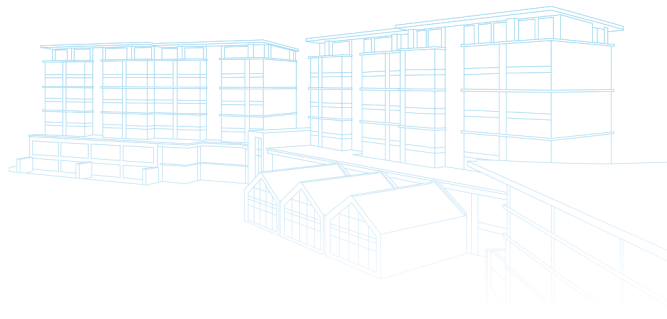
於2025年6月30日，根據《證券及期貨條例》第336條須予備存的登記冊所載，下列人士(本公司董事或最高行政人員或主要股東(如上文「主要股東的股份及相關股份權益及淡倉」一節所披露)除外)於股份及相關股份中擁有權益或淡倉：

名稱	所持股份／ 相關股份數目	佔已發行 股份總數的 概約百分比
好倉		
Ocean Star Investment Management Limited (附註)	402,164,972	19.73%

附註：

由於Ocean Star Investment Management Limited為The Ocean Unit Trust及The Starlite Unit Trust的投資經理，而The Ocean Unit Trust及The Starlite Unit Trust合共持有盈科控股全部權益(見上文「主要股東的股份及相關股份權益及淡倉」一節的附註)，故Ocean Star Investment Management Limited根據《證券及期貨條例》被視為擁有該等股份的權益。

除本節及上文「主要股東的股份及相關股份權益及淡倉」一節所披露者外，於2025年6月30日，本公司並無獲悉有任何其他人士(本公司董事或最高行政人員除外)於股份或相關股份中擁有權益或淡倉而登記於根據《證券及期貨條例》第336條須予備存的登記冊內。



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。該等簡明綜合中期財務資料雖未經審核，惟已經本公司獨立核數師審閱。

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《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。

於本報告所涵蓋的期間內，本公司董事為履行他們對風險管理及內部監控系統的職責，已向本公司管理層要求並獲得一份有關風險管理及內部監控系統的報告書，包括根據本公司持續的評估及驗證活動而作出的保證，而他們均無發現任何未經充分及適當減低及／或管理的重大風險或內部監控不足的事項。

載於《上市規則》附錄C3的《標準守則》

本公司已採納自行制訂的證券交易守則，即《盈大地產進行證券交易的守則》（「《盈大地產守則》」），該守則適用於本公司全體董事及僱員，當中載列的條款不會較《上市規則》附錄C3《標準守則》所載的規定準則寬鬆。

本公司已向全體董事作出具體查詢，董事確認於截至2025年6月30日止六個月內，一直遵守《盈大地產守則》所訂的要求。



投資者關係

上市

本公司的普通股在香港聯合交易所有限公司主板上市，股份代號為00432。

有關本公司的任何查詢，可提交至投資者關係（地址載列於本頁內）。

董事會

執行董事

李澤楷

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

馮文石博士

法律事務總監兼公司秘書

張國權

註冊辦事處

Clarendon House, 2 Church Street
Hamilton HM 11, Bermuda

投資者關係

許嘉露

盈科大衍地產發展有限公司

香港

數碼港道100號

數碼港第二座8樓

電話：+852 2514 3963

傳真：+852 2514 2905

電子郵件：ir@pcpd.com

網址

www.pcpd.com

香港主要營業地點

香港

數碼港道100號

數碼港第二座8樓

電話：+852 2514 3990

傳真：+852 2514 2905

股份過戶登記總處

Appleby Global Corporate Services (Bermuda) Limited
Canon's Court
22 Victoria Street
PO Box HM 1179
Hamilton HM EX
Bermuda

股份過戶登記處香港分處

香港中央證券登記有限公司
香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心17樓1712-1716室
電話：+852 2862 8555
傳真：+852 2865 0990
網址：www.computershare.com/hk/contact

紅利可換股票據過戶登記處

香港中央證券登記有限公司
香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心17樓1712-1716室
電話：+852 2862 8555
傳真：+852 2865 0990
網址：www.computershare.com/hk/contact

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)

香港主要營業地點

香港數碼港道100號數碼港第二座8樓

電話: 2514 3990 傳真: 2514 2905



www.pcpd.com

© 2025 盈科大衍地產發展有限公司 版權所有，不得翻印



本報告採用的可循環再造紙張，是由無氯元素及無酸紙漿製造。