

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2024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2024年12月31日止年度之經審核綜合業績。

### 摘要

- 綜合收入增加百分之十至為港幣9.01億元
- 本公司股東應佔虧損為港幣2.30億元
- 每股基本虧損：港幣11.29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2024年12月31日止年度，已承諾的寫字樓樓面出租率為百分之八十五，2023年出租率為百分之八十三。2024年的總租金收入為港幣2.06億元，而2023年則為港幣2.39億元。

#### 日本的物業發展

截至2024年及2023年12月31日止年度，本集團並無錄得自日本的物業發展收入。

#### 泰國的物業發展及高爾夫球業務

在泰國攀牙省，百分之三十三的第1A期別墅已售出或預留。截至2024年12月31日止年度，本集團並無錄得自泰國的物業發展收入，而2023年則錄得收入港幣3,000萬元。

#### 香港的物業發展

香港中環己連拿利3-6號的物業發展項目上層建築工程已於2024年4月展開，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

日本旅遊業於2024年發展暢旺，入境遊客人數創歷史新高；我們位於日本北海道的二世古花園柏悅酒店表現亦相當出色，平均入住率上升六個百分點。截至2024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3.49億元，而2023年則為港幣2.76億元。

#### 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」、漂流歷程、樹頂探索之旅、單車及高爾夫球活動。Pierre Hermé Paris的湖畔下午茶及「42°N Art Hanazono – Mountain Lights」燈光藝術展的延伸作品Prismatic Spring及Moon Blooms於本回顧期內開幕。

日圓在2024年大幅貶值，對日本旅遊業有著正面影響。截至2023/2024年冬季，包含滑雪吊車及滑雪纜車在內的滑雪次數較疫情前(即2018/2019年冬季)增長百分之七十。在冬季以外的月份，日本旅遊業的蓬勃發展繼續帶動我們在二世古經營的康樂業務。整體而言，我們在日本的業務於2024年全年均大大受益於該國觀光市場的強勁增長。

截至2024年12月31日止年度，本集團自此項業務所錄得的收入攀升至港幣2.06億元，2023年12月31日止年度收入則為港幣1.56億元。

## 物業及設施管理

### 香港

截至2024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3,100萬元，而2023年則為港幣3,100萬元。

### 日本

截至2024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8,700萬元，而2023年則為港幣6,800萬元。

### 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2024年12月31日止年度，來自該等其他業務的收入為港幣1,200萬元，而2023年則為港幣1,300萬元。

## 綜合全面收益表

港幣百萬元	附註	截至12月31日止年度	
		2024年	2023年
收入	2	901	822
營銷成本		<u>(281)</u>	<u>(275)</u>
毛利		620	547
一般及行政開支		(654)	(665)
其他收入	3	3	29
其他收益	4	5	—
減值虧損撥回	5	126	—
利息收入		7	21
融資成本	6	<u>(313)</u>	<u>(332)</u>
除稅前虧損	7	(206)	(400)
所得稅	8	<u>(24)</u>	<u>(66)</u>
本公司股東應佔虧損		<u><u>(230)</u></u>	<u><u>(466)</u></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>(387)</u>	<u>(65)</u>
全面總虧損		<u><u>(617)</u></u>	<u><u>(531)</u></u>
每股虧損(以每股港幣分列示)			
基本及攤薄後	10	<u><u>(11.29)分</u></u>	<u><u>(22.89)分</u></u>

## 綜合財務狀況表

港幣百萬元	附註	於2024年 12月31日	於2023年 12月31日
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業	11	3,277	3,435
物業、設備及器材		2,187	2,344
使用權資產		41	30
發展中物業	12a	176	142
持作發展物業	12b	454	427
商譽		3	4
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		157	181
遞延所得稅資產		34	—
		<u>6,330</u>	<u>6,564</u>
<b>流動資產</b>			
發展中／持作出售物業	12a	3,549	3,321
存貨		23	20
以代管人賬戶持有的銷售所得款項		8	9
受限制現金		71	43
應收貿易賬款淨額	13	96	96
預付款項、按金及其他流動資產		127	102
應收關聯公司的欠款		4	5
現金及現金等值項目		659	865
		<u>4,537</u>	<u>4,461</u>

## 綜合財務狀況表 – 續

港幣百萬元	附註	於2024年 12月31日	於2023年 12月31日
<b>流動負債</b>			
借款		835	531
應付貿易賬款	14	53	51
應計款項及其他應付賬款		303	321
遞延收入及合約負債		300	230
租賃負債		24	25
當期所得稅負債		25	14
		<u>1,540</u>	<u>1,172</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>2,997</u>	<u>3,289</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>9,327</u>	<u>9,853</u>
<b>非流動負債</b>			
借款		9,006	8,910
其他應付賬款		183	185
遞延收入及合約負債		12	30
租賃負債		24	13
遞延所得稅負債		36	33
		<u>9,261</u>	<u>9,171</u>
<b>資產淨值</b>		<u><u>66</u></u>	<u><u>682</u></u>
<b>資本及儲備</b>			
已發行權益		3,802	3,802
儲備		(3,869)	(3,253)
本公司股東應佔資本及儲備		(67)	549
非控股權益		133	133
		<u><u>66</u></u>	<u><u>682</u></u>

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》（為所有個別《香港財務報告準則》（「HKFRSs」）、《香港會計準則》（「HKASs」）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2024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。

截至2024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2.30億元（2023年：港幣4.66億元）及來自經營業務的負現金流為港幣7,500萬元（2023年：來自經營業務的正現金流為港幣2.45億元）。

本公司董事已考慮上述情況，一直定期監測本集團的流動資金狀況，包括貸款融資的到期及再融資情況，並編製現金流量預測，審慎周詳地考慮本集團的再融資需求、財務表現及潛在的資產變現機會，以評估其流動資金。

鑒於本集團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2025年12月31日止未來十二個月期間到期的財務責任。因此，該等綜合財務報表乃按持續營運基準編製。

編製符合HKFRSs規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15內披露。

香港會計師公會已頒佈若干項新訂及經修訂HKFRSs，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2024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 1 (修訂本)	將負債分類為流動或非流動及附帶契諾的非流動負債
香港詮釋第5號(修訂本)	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
HKAS 7及HKFRS 7 (修訂本)	供應商融資安排
HKFRS 16 (修訂本)	銷售及售後租回之租賃負債

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。

## 1. 編製基準及重要會計政策 — 續

### ii. 尚未生效的新準則、準則修訂本及詮釋

以下為截至2024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：

HKAS 21 (修訂本)	缺乏可兌換性 <sup>1</sup>
HKFRS 9及HKFRS 7 (修訂本)	金融工具分類及計量 <sup>2</sup>
年度改進	HKFRS會計準則之年度改進 — 第11冊 <sup>2</sup>
HKFRS 18	財務報表的呈列及披露 <sup>3</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>3</sup>
HKFRS 19	非公共受托責任附屬公司：披露 <sup>3</sup>

附註：

- 1 於2025年1月1日或之後開始的年度期間生效
- 2 於2026年1月1日或之後開始的年度期間生效
- 3 於2027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新準則、修訂及詮釋，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. 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

港幣百萬元 截至12月31日止年度	來自外來		收入(附註i)				業績		其他資料			
	客戶收入		分類間收入		應呈報		除稅前		增加非流動		折舊	
	2024年	2023年	2024年	2023年	2024年	2023年	2024年	2023年	2024年	2023年	2024年	2023年
日本的四季康樂活動業務	206	156	—	—	206	156	51	3	27	36	(38)	(40)
日本的物業發展	—	—	—	—	—	—	(15)	(24)	49	135	(6)	(5)
日本的酒店業務	349	276	—	—	349	276	70	(94)	7	(7)	(78)	(82)
日本的物業管理	87	68	—	—	87	68	24	13	—	—	—	—
印尼的物業投資	206	239	—	—	206	239	121	146	8	19	(6)	(6)
泰國的物業發展及高爾夫球業務	10	39	—	—	10	39	(37)	(34)	28	(3)	(8)	(12)
香港的物業及設施管理	31	31	—	—	31	31	6	7	—	—	—	—
香港的物業發展	—	—	—	—	—	—	(25)	(14)	17	98	(19)	(5)
其他業務(附註ii)	12	13	2	2	14	15	2	2	9	1	(18)	(20)
抵銷項目	—	—	(2)	(2)	(2)	(2)	—	—	—	—	(1)	(1)
應呈報分類總計	901	822	—	—	901	822	197	5	145	279	(174)	(173)
未分配	—	—	—	—	—	—	(403)	(405)	—	—	—	—
綜合	<u>901</u>	<u>822</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>901</u>	<u>822</u>	<u>(206)</u>	<u>(400)</u>	<u>145</u>	<u>279</u>	<u>(174)</u>	<u>(173)</u>

## 2. 收入及分類資料 — 續

### a. 業務分類 — 續

港幣百萬元 於12月31日	資產		負債	
	2024年	2023年	2024年	2023年
日本的四季康樂活動業務	550	557	92	64
日本的物業發展	795	821	49	53
日本的酒店業務	1,465	1,543	665	742
日本的物業管理	188	157	158	135
印尼的物業投資	3,619	3,825	318	317
泰國的物業發展及高爾夫球業務	959	933	42	36
香港的物業及設施管理	20	19	2	2
香港的物業發展	2,963	2,739	1,043	970
其他業務(附註ii)	57	59	9	8
應呈報分類總計	<b>10,616</b>	10,653	<b>2,378</b>	2,327
未分配	<b>251</b>	372	<b>8,423</b>	8,016
綜合	<b><u>10,867</u></b>	<b><u>11,025</u></b>	<b><u>10,801</u></b>	<b><u>10,343</u></b>

(i) 截至2024年及2023年12月31日止年度，收入確認時間如下：

港幣百萬元	2024年	2023年
外來客戶合約收入：		
確認收入的時間		
— 於單一時間點	149	174
— 隨時間	613	477
其他來源的外來收入：		
— 租金收入	139	171
	<b><u>901</u></b>	<b><u>822</u></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、商譽、按公平價值計入損益賬的金融資產及預付款項及其他應收款項(「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、按公平價值計入損益賬的金融資產及預付款項及其他應收款項而言)釐定。

港幣百萬元	來自外來客戶收入		指定非流動資產	
	2024年	2023年	2024年	2023年
日本	652	511	2,018	2,099
香港(常駐地)	33	33	137	122
泰國	10	39	741	720
印尼	206	239	3,434	3,623
	<u>901</u>	<u>822</u>	<u>6,330</u>	<u>6,564</u>

## 3. 其他收入

港幣百萬元	截至12月31日止年度	
	2024年	2023年
分擔沒收按金(附註i)	—	28
其他	3	1
	<u>3</u>	<u>29</u>

(i) 截止2023年12月31日止年度，本集團確認數碼港計劃的沒收按金收入。

## 4. 其他收益

港幣百萬元	截至12月31日止年度	
	2024年	2023年
投資物業公平價值變動	<u>5</u>	<u>—</u>

## 5. 減值虧損撥回

港幣百萬元	截至12月31日止年度	
	2024年	2023年
物業、設備及器材減值虧損撥回	<u>126</u>	<u>—</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，本年度確認減值撥回港幣1.26億元。

## 6. 融資成本

港幣百萬元	截至12月31日止年度	
	2024年	2023年
利息開支：		
— 銀行借款	189	145
— 擔保票據	331	331
— 租賃負債	1	1
— 擔保票據的匯兌(收益)/虧損	<u>(36)</u>	<u>9</u>
減：	485	486
— 撥充發展中物業/持作發展物業作資本的利息開支	<u>(172)</u>	<u>(154)</u>
	<u>313</u>	<u>332</u>

於2024年，撥充資本的借貸成本按本集團借貸的加權平均年利率5.2厘計算(2023年：5.3厘)。

## 7. 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	
	2024年	2023年
已售出物業的成本	—	28
已售出存貨的成本	36	29
物業、設備及器材的折舊	147	147
使用權資產的折舊		
— 物業	26	25
— 器材及其他	1	1
出售物業、設備及器材的(收益)／虧損	(1)	1
投資物業的開支	52	57
員工成本，撥入以下項目：		
— 營銷成本	82	73
— 一般及行政開支	173	190
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	5	4
核數師酬金		
— 審計服務	5	4
匯兌虧損淨額	2	3
可變租賃付款開支	44	31
短期租賃開支	3	5

## 8. 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(2023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	
	2024年	2023年
香港利得稅		
— 現年度撥備	1	1
香港以外所得稅		
— 現年度撥備	54	62
遞延所得稅	(31)	3
	<u>24</u>	<u>66</u>

## 9. 股息

董事會並不建議就截至2024年12月31日止年度派付末期股息(2023年：無)。

## 10. 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12月31日止年度	
	2024年	2023年
用以計算每股基本及攤薄後虧損的虧損	<u>(230)</u>	<u>(466)</u>
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>2,038,276,786</u>	<u>2,038,276,786</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2024年12月31日，總價值為港幣592,552,133.20元(2023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(2023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(2023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(2023年：40,042股)，已計入用以計算分別截至2024年12月31日及2023年12月31日止年度每股基本虧損的普通股加權平均數。

## 11. 投資物業

年內的投資物業變動載列如下：

港幣百萬元	2024年	2023年
於1月1日	3,435	3,374
添置	3	15
轉撥自物業、設備及器材	8	—
公平價值變動	5	—
匯兌差額	<u>(174)</u>	<u>46</u>
於12月31日	<u>3,277</u>	<u>3,435</u>

## 12. 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	2024年	2023年
於1月1日	3,463	3,171
添置	316	373
於收益表扣除	—	(28)
發展中物業和物業、設備及器材之間轉撥	—	(27)
匯兌差額	(54)	(26)
	<u>3,725</u>	<u>3,463</u>
12月31日	3,725	3,463
減：發展中物業分類為非流動資產	(176)	(142)
	<u>3,549</u>	<u>3,321</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。管理層已就包括於發展中物業的日本發展項目於2024年12月31日的可變現淨值進行評估。該評估包括使用銷售價格、建築成本及貼現率等重大估計和假設。估值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。

(ii) 於2024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4.57億元(2023年12月31日：港幣4.69億元)，以及泰國的在建工程第一階段發展項目港幣1.95億元(2023年12月31日：港幣1.79億元)，以及香港的一處發展中物業港幣28.97億元(2023年12月31日：港幣26.73億元)。

### b. 持作發展物業

港幣百萬元	2024年	2023年
於1月1日	427	422
添置	25	1
匯兌差額	2	4
	<u>454</u>	<u>427</u>
於12月31日	454	427

於2024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。



### 13. 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2024年 12月31日	於2023年 12月31日
1至30日	<u>96</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。

### 14. 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2024年 12月31日	於2023年 12月31日
1至30日	<u>53</u>	<u>51</u>

## 15. 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：

### (i) 投資物業估值

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2024年12月31日，投資物業的公平價值為港幣32.77億元。

### (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2024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；
- 商譽；及
- 發展中／持作出售／持作發展物業。

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。

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2024年12月31日止年度，本集團錄得綜合收入為港幣9.01億元，較2023年港幣8.22億元增加百分之十。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2024年12月31日止年度，本集團錄得綜合毛利為港幣6.20億元，較2023年港幣5.47億元增加百分之十三。截至2024年12月31日止年度，毛利率為百分之六十九，而2023年則為百分之六十七。

截至2024年12月31日止年度，一般及行政開支為港幣6.54億元，較2023年港幣6.65億元下降百分之二。該減少主要是由於對營運成本更好的成本控制。

截至2024年12月31日止年度，本集團錄得融資成本為港幣3.13億元，較2023年港幣3.32億元有所減少。該減少主要是由於擔保票據的匯兌收益所致。截至2024年12月31日止年度，本集團錄得綜合稅後淨虧損為港幣2.30億元，而2023年則為港幣4.66億元，該減少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業績改善。回顧年內每股基本虧損為港幣11.29分，2023年每股基本虧損則為港幣22.89分。

### 流動資產及負債

於2024年12月31日，本集團所持有的流動資產為港幣45.37億元(2023年12月31日：港幣44.61億元)，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2024年12月31日為港幣800萬元(2023年12月31日：港幣900萬元)。受限制現金水平於2024年12月31日增加至港幣7,100萬元(2023年12月31日：港幣4,300萬元)。

於2024年12月31日，本集團流動負債總額為港幣15.40億元，於2023年12月31日則為港幣11.72億元。該增加主要是由於一年內到期借款的增加。於2024年12月31日，流動比率為2.95(2023年12月31日：3.81)。

## 資本架構、流動資金及財務資源

於2024年12月31日，本集團借款為港幣98.41億元(2023年12月31日：港幣94.41億元)。於2024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61.96億元)息率為5.125厘的擔保票據、所有日圓貸款融資合共金額102.30億日圓(「日圓」)(相當於港幣5.05億元)及港幣貸款融資合共港幣31.40億元。

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2024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10.31億元(2023年12月31日：港幣9.54億元)貸款，扣除遞延貸款安排成本港幣300萬元(2023年12月31日：港幣700萬元)。

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2024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95.00億日圓(相當於港幣4.68億元)(2023年12月31日：100.00億日圓(相當於港幣5.50億元))，扣除遞延貸款安排成本4,800萬日圓(相當於港幣200萬元)(2023年12月31日：7,600萬日圓(相當於港幣400萬元))。

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2024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11.99億元(2023年12月31日：港幣12.08億元)貸款，扣除遞延貸款安排成本港幣1,100萬元(2023年12月31日：港幣1,100萬元)。

於2024年7月30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4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2024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7.80億元（2023年12月31日：港幣4.70億元）貸款，扣除遞延貸款安排成本港幣200萬元（2023年12月31日：港幣200萬元）。

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2024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1.50億元（2023年12月31日：無）貸款，扣除遞延貸款安排成本港幣400萬元（2023年12月31日：無）。

於2024年12月31日，淨資本負債比率為百分之一萬三千九百一十二（於2023年12月31日：百分之一千二百五十七）。淨負債是以借款本金總額港幣98.41億元減去現金及現金等值項目港幣6.59億元計算的。

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2024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三十三、百分之九及百分之二十八。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2024年12月31日止年度，經營業務所動用的現金為港幣7,500萬元，而2023年經營業務所產生的現金則為港幣2.45億元。營運現金流的變動主要由於已於2023年結算與香港特區政府簽訂的數碼港計劃協議。

## 所得稅

截至2024年12月31日止年度，本集團的所得稅為港幣2,400萬元，而2023年則為港幣6,600萬元。該減少主要是由於就集團內部的貸款利息所徵收的預扣稅增加所致。

## 資產抵押

於2024年12月31日，本集團賬面總值為港幣77.65億元(2023年12月31日：港幣77.82億元)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2024年12月31日止年度，概無任何或然負債。

## 僱員及薪酬政策

於2024年12月31日，本集團於香港及海外聘請的僱員數目合共為1,403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)(2023年：1,353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。

2015年計劃於2025年5月6日屆滿後，將不再據此進一步授出購股權。因此，本公司於即將舉行的股東週年大會上提呈一項普通決議案以批准採納新購股權計劃(「2025年計劃」)。一份載有(其中包括)建議採納2025年計劃詳情的通函將適時寄發予本公司股東並於本公司網站([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。

## 股息及分派

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，亦不建議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(2023年：無)。

董事會並無向股東宣派截至2024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2024年12月31日止年度的中期分派(2023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2025年5月9日至2025年5月14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2025年5月8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2025年3月20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2024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2024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2024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。2024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

縱觀環球經濟在2025年將繼續存在不確定性，增長幅度平穩，但相信仍然有令人期待的亮點。通脹持續放緩和進一步減息，或有助帶動先進經濟體逐步復甦。國際貨幣基金組織預計2025年全球經濟增長速度為3.2%，與2024年持平。然而，基準前景有可能因地緣政治緊張局勢及中國與別國的貿易磨擦等問題而受影響。

儘管經濟和地緣政治仍然有不穩因素，但全球旅遊業的增長趨勢在2025年將會持續。盈大地產會把握升勢，持續提升二世古花園柏悅酒店的入住率，並進一步擴展我們在Niseko Hanazono度假區的滑雪業務。

跟日本市場一樣，我們會在集團有經營業務的其他地區推出多元化的銷售和市場推廣活動，從而與各方建立良好關係，並吸納更多潛在的優質租戶、旅客及高淨值買家。在優化經營策略方面，我們會審慎而為，並同時致力尋找具有強大增長潛力的機遇。

長遠來看，我們對香港、日本、泰國和印尼的房地產行業持謹慎樂觀態度，並深信集團有能力不斷改善自身業績，旨在2025年繼續為集團持份者帶來最大回報。

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2月19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