

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2026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2026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

- 綜合收入減少百分之七至港幣5.93億元
- 本公司股東應佔虧損為港幣1.89億元
- 每股基本虧損：港幣9.28分
- 董事會不宣派中期股息

業務回顧

物業發展及投資

印尼的物業投資

本集團於2026年3月16日宣佈出售Pacific Century Place, Jakarta (「PCP Jakarta」)之全部權益。該項交易作價4億美元，並已於2026年6月8日完成。PCP Jakarta出售后，本集團仍保留對該物業的日常管理權。

2026年6月30日止六個月期間，截至出售日止物業的總租金收入為港幣9,300萬元，而2025年同期則為港幣1.00億元。

日本的物業發展及投資

日本北海道二世古花園柏悅居至今已售出或預留111個單位。

截至2026年6月30日止六個月，本集團並無錄得自日本的物業發展及投資收入，而2025年同期收入為港幣1.02億元。

泰國的物業發展及高爾夫球業務

截至2026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2026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2025年同期相同。

本集團與新加坡的Hotel Properties Limited開展策略性協作，為攀牙府的大型綜合度假村Aquella引入四季酒店度假村及品牌住宅項目。此舉是盈大地產實現其長遠願景的重要一步，將會推動Aquella躍升為綜合度假勝地，融合尊貴生活、愜意享受與至臻服務於一體。

截至2026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700萬元收入，而2025年同期收入為港幣600萬元。

香港的物業發展

香港豪華住宅項目雅盈峰於2026年1月正式推出市場，截至2026年6月底已售出百分之九十點九的可供發售單位。項目將於今年下半年落成。

日本的款待業務

回顧期內，日本旅遊業面對旅客需求變化，加上海外觀光客源結構改變，訪日的外國旅客人數增長有所放緩。3月份入境旅客人次達360萬，創下歷年3月的最高紀錄，惟其後兩個月數字稍為回落。整體而言，當地旅遊業在2026年上半年表現維持穩健，反映日本作為全球熱門旅遊勝地的持久吸引力，以及日圓相對疲弱帶來的效應。

由於整體市場環境利好，加上集團經營策略清晰明確，我們位於日本北海道的二世古花園柏悅酒店表現穩步向前，入住率及平均房價較去年同期顯著增長。

本集團於2026年2月13日宣佈出售Midtown Niseko之全部權益。該項交易作價8,000萬美元，並已於2026年5月31日完成。

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。

延續2024/25冬季的良好勢頭，我們的度假村在2025/26冬季期間滑雪吊車及滑雪纜車維持穩健表現。整體而言，二世古度假村在冬季期間及其他季節繼續受惠於日本旅遊業的蓬勃發展。

截至2026年6月30日止六個月，本集團自日本的款待業務錄得收入合共為港幣5.66億元，而2025年同期則為港幣5.05億元。

香港的物業及設施管理

截至2026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1,400萬元，而2025年同期則為港幣1,500萬元。

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2026年6月30日止六個月，來自該等其他業務的收入為港幣600萬元，而2025年同期則為港幣800萬元。

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	
		2026年 (未經審核)	2025年 (未經審核)
收入	2	593	636
營銷成本		(212)	(211)
毛利		381	425
一般及行政開支		(337)	(337)
出售一間附屬公司的收益	3	149	—
投資物業公平價值變動		1,495	—
利息收入		18	2
融資成本		(225)	(211)
除稅前溢利／(虧損)	4	1,481	(121)
所得稅	5	(38)	(42)
來自持續經營業務的收益／(虧損)		<u>1,443</u>	<u>(163)</u>
已終止經營業務			
來自已終止經營業務的虧損	12	<u>(1,632)</u>	<u>(86)</u>
期間虧損		<u>(189)</u>	<u>(249)</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			
— 來自持續經營業務		(122)	351
— 來自已終止經營業務		(178)	(87)
出售附屬公司時撥回貨幣換算儲備			
— 來自持續經營業務		98	—
— 來自已終止經營業務		1,412	—
現金流對沖：			
— 公平價值變動中的有效部分		19	—
對沖成本		(4)	—
不會被重新分類為損益			
物業、設備及器材重估：			
— 重估盈餘		2,708	—
— 遞延稅項		(837)	—
期內其他全面收益		<u>3,096</u>	<u>264</u>

簡明綜合全面收益表 — 續

港幣百萬元	附註	截至6月30日止六個月	
		2026年 (未經審核)	2025年 (未經審核)
全面總收益／(虧損)			
— 來自持續經營業務		3,305	188
— 來自已終止經營業務		<u>(398)</u>	<u>(173)</u>
		<u>2,907</u>	<u>15</u>
來自持續經營業務的收益／(虧損)之 每股基本及攤薄收益／(虧損) (以每股港幣分列示)	7	<u>70.76分</u>	<u>(8.00)分</u>
來自已終止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)		<u>(80.04)分</u>	<u>(4.23)分</u>
每股基本及攤薄虧損 (以每股港幣分列示)		<u>(9.28)分</u>	<u>(12.23)分</u>

簡明綜合財務狀況表

港幣百萬元	附註	於2026年 6月30日 (未經審核)	於2025年 12月31日 (經審核)
資產及負債			
非流動資產			
投資物業	8	1,569	56
物業、設備及器材		4,462	2,056
使用權資產		49	40
持作發展物業	9a	475	566
商譽		3	3
按公平價值計入損益賬的金融資產		1	1
衍生金融工具		24	—
預付款項及其他應收款項		51	20
遞延所得稅資產		65	83
		6,699	2,825
流動資產			
發展中／持作出售物業	9b	4,914	4,224
存貨		15	19
受限制現金		932	42
應收貿易賬款淨額	10	17	121
預付款項、按金及其他流動資產		75	57
應收關聯公司的欠款		2	2
現金及現金等值項目		2,295	691
		8,250	5,156
持作出售的出售組合資產		—	3,368
		8,250	8,524
總資產		14,949	11,349

簡明綜合財務狀況表 — 續

港幣百萬元	附註	於2026年 6月30日 (未經審核)	於2025年 12月31日 (經審核)
流動負債			
借款		1,822	7,976
應付貿易賬款	11	9	127
應計款項及其他應付賬款		457	154
遞延收入及合約負債		2,668	442
租賃負債		43	16
當期所得稅負債		148	39
		<u>5,147</u>	<u>8,754</u>
持作出售的出售組合負債		<u>—</u>	<u>1,294</u>
		<u>5,147</u>	<u>10,048</u>
流動資產／(負債)淨值		<u>3,103</u>	<u>(1,524)</u>
總資產減流動負債		<u>9,802</u>	<u>1,301</u>
非流動負債			
借款		5,712	1,187
其他應付賬款		204	10
遞延收入及合約負債		—	1
租賃負債		69	29
遞延所得稅負債		874	38
		<u>6,859</u>	<u>1,265</u>
總負債		<u><u>12,006</u></u>	<u><u>11,313</u></u>
資產淨值		<u><u>2,943</u></u>	<u><u>36</u></u>
資本及儲備			
已發行權益		3,802	3,802
儲備		(992)	(3,899)
本公司股東應佔資本及儲備		2,810	(97)
非控股權益		133	133
		<u><u>2,943</u></u>	<u><u>36</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2025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。

考慮到集團產生來自營運的現金流入淨額及籌集額外的債務融資的能力，以及於2026年6月30日可用的未提取銀行信貸，管理層認為，集團有能力支付在未來12個月之內到期的債務。因此，本未經審核簡明綜合中期財務資料按持續經營基準編製。

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2025年12月31日及截至該日止年度綜合財務報表者相同，惟下文附註1(d)就區分物業發展項目、投資物業及自用物業所需的關鍵會計估計及判斷除外。

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2025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2026年1月1日或之後開始的會計期間生效的經修訂HKFRS及HKAS以及物業、設備及器材之會計政策變動則除外。

a) 採納新訂／經修訂會計準則

以下經修訂HKFRS及HKAS乃於2026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。

— HKFRS 9及HKFRS 7	金融工具分類及計量(修訂本)
— HKFRS 1、HKFRS 7、HKFRS 9、 HKFRS 10及HKAS 7	HKFRS會計準則之年度改進— 第11冊
— HKFRS 9及HKFRS 7	涉及依賴自然能源生產電力的合約(修訂本)
— HKFRS 7、HKFRS 18、HKAS 1、 HKAS 8、HKAS 36及HKAS 37	財務報表中的不確定性披露(修訂本)

1. 編製基準及會計政策 — 續

b) 尚未生效的新準則、準則修訂本及詮釋

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。

c) 物業、設備及器材之會計政策變動

本集團於初步確認後就若干類別物業、設備及器材之計量重新評估其對物業、設備及器材之會計處理。本集團先前已使用成本模式計量所有物業、設備及器材，據此，於資產初步確認分類為物業、設備及器材後，該資產按成本減累計折舊及累計減值虧損(如有)列賬。

自2026年1月1日起，本集團已選擇改變分類為物業、設備及器材之土地以及樓宇及結構的會計方法，是因為本集團認為重估模式能為其財務報表之用戶提供更多相關資料。具體而言，鑒於本集團物業之市值隨時間經歷重大變動，按公平價值計量該等資產可反映其當前經濟價值，並更真實地呈列本集團之資產淨值及資產基礎。管理層相信，此項改進能讓股東及潛在投資者更準確地評估本集團之財務狀況、資產運用效率及真實財務表現。此外，可用估值技術為土地重估金額提供可靠計量。本集團已應用重估模式。

改變土地以及樓宇及結構之會計處理方法後，該等土地以及樓宇及結構按重估日期之重估金額減去任何後續累計折舊及後續累計減值虧損(如有)計量。

公平價值計量

土地以及樓宇及結構的公平價值乃由獨立專業估值師採用市場法及收益法釐定。就市場法而言，估值師已計及可比較物業的活躍市場價格並在必要時就特定資產的性質、地點或狀況之任何差異進行調整。就收益法而言，估值師已計及預期收入預測、增長率、貼現率及資本化率。預期市場租金或資本化率的重大變動將導致土地以及樓宇及結構於重估日期的公平價值發生重大變動。

會計政策變更的影響

土地以及樓宇及結構的會計政策變更對2026年1月1日之綜合財務狀況表的影響如下：

(i) 物業、設備及器材

港幣百萬元	土地	樓宇及結構
成本模型下的賬面淨額	245	1,617
於其他全面收益確認的重估盈餘	2,708	—
重估模型下的賬面淨額	<u>2,953</u>	<u>1,617</u>

(ii) 遞延所得稅負債

重估模型之物業、設備及器材下的土地之賬面值假設將透過出售收回，因此，已確認遞延稅項負債港幣8.49億元。

1. 編製基準及會計政策 — 續

d) 就區分物業發展項目、投資物業及自用物業所涉及的關鍵會計估計及判斷

釐定一項物業是否符合資格為投資物業時，本集團會考慮該物業所產生之現金流量是否在很大程度上獨立於實體所持有的其他資產。自用物業所產生之現金流量不僅來自該物業，亦來自用於生產或供應流程中使用之其他資產。持作發展／發展中物業及持作出售物業均為在日常業務過程中的發展中及持作出售資產。本集團於且僅於有證據顯示物業用途更改時，方會將該物業重新分類。若干物業其中之一部分是為賺取租金或作為資本增值用途而持有，而另一部分則持有作生產或供應貨品或服務或作為行政用途。如該等部分可獨立出售或出租，本集團會對該等部分分開入賬。如該等部分不可以獨立出售，該物業僅會於其用作生產或供應貨品或服務或作行政用途而持有之部分並不重大時入賬為投資物業。在釐定配套服務是否重大以致某項物業不符合作為投資物業時，本集團須作出判斷。本集團會獨立研究每項物業以作出判斷。

2. 收入及分類資料

主要營運決策者（「主要營運決策者」）為本集團之高層管理人員。主要營運決策者審閱本集團之內部報告，以評估表現及分配資源，而分類資料根據此內部報告呈報如下。

主要營運決策者從產品及服務角度考慮業務，包括日本的款待業務、日本的物業發展及投資、泰國的物業發展及高爾夫球業務、香港的物業及設施管理以及香港的物業發展分類。

印尼物業投資業務於本期間呈報為已終止經營業務，並已從分類資料中剔除。該等分類（包括日本的四季康樂活動、酒店業務、物業管理）已合併入日本的款待業務，以供本集團向主要營運決策者進行內部報告。截至2025年6月30日止期間之分類資料的比較數字已相應重列，以符合本年度之呈報方式。

主要營運決策者根據各分類之經營業績評估經營分類的表現。分類業績之計量不包括未分配項目（包括企業開支、企業融資收入及企業融資成本）之影響。此外，稅項不予分配至各分類。分類間之銷售乃按相關訂約方協定之條款進行。

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：

2. 收入及分類資料 — 續

a. 業務分類

港幣百萬元	持續經營業務						總計
	日本的 款待業務	日本的 物業發展 及投資	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	其他業務	
截至2026年6月30日止期間							
收入總額	566	—	7	14	—	6	593
收入 — 外部	566	—	7	14	—	6	593
分類業績	166	(8)	(18)	3	(28)	1	116
出售一間附屬公司的收益	149	—	—	—	—	—	149
投資物業公平價值變動	—	1,511	—	—	—	(16)	1,495
	315	1,503	(18)	3	(28)	(15)	1,760
未分配項目							
企業開支							(72)
利息收入							18
融資成本							(225)
除稅前溢利							1,481
稅項							(38)
除稅後溢利							1,443
添置非流動資產	10	—	10	—	—	1	21
折舊及攤銷	(51)	(4)	(6)	—	(8)	(10)	(79)

港幣百萬元	持續經營業務						總計
	日本的 款待業務	日本的物業 發展及投資	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	其他業務	
截至2025年6月30日止期間							
收入總額	505	102	6	15	—	9	637
分類間	—	—	—	—	—	(1)	(1)
收入 — 外部	505	102	6	15	—	8	636
分類業績	133	57	(23)	5	(23)	1	150
未分配項目							
企業開支							(62)
利息收入							2
融資成本							(211)
除稅前虧損							(121)
稅項							(42)
除稅後虧損							(163)
添置非流動資產	12	21	1	—	3	1	38
折舊及攤銷	(56)	(4)	(5)	—	(18)	(10)	(93)

2. 收入及分類資料 — 續

港幣百萬元	<u>資產</u>		<u>負債</u>	
	2026年 6月30日	2025年 12月31日	2026年 6月30日	2025年 12月31日
於				
來自持續經營業務				
日本的款待業務	4,494	2,181	1,152	427
日本的物業發展及投資	2,909	1,215	1,319	970
泰國的物業發展及高爾夫球業務	1,085	1,152	46	64
香港的物業及設施管理	19	18	2	2
香港的物業發展	4,455	3,221	2,360	1,194
其他業務(附註b)	42	57	9	9
	<u>13,004</u>	<u>7,844</u>	<u>4,888</u>	<u>2,666</u>
應呈報分類總計	13,004	7,844	4,888	2,666
未分配(附註c)	1,945	137	7,118	7,353
	<u>14,949</u>	<u>7,981</u>	<u>12,006</u>	<u>10,019</u>
綜合	<u>14,949</u>	<u>7,981</u>	<u>12,006</u>	<u>10,019</u>

a. 截至2026年及2025年6月30日止六個月，收入確認時間如下：

港幣百萬元	2026年	2025年
外來客戶合約收入：		
確認收入的時間		
— 於單一時間點	110	211
— 隨時間	482	424
其他來源的外來收入：		
— 租金收入	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>593</u>	<u>636</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。

c. 未分配分類的負債主要為本集團的一般借款。

3. 出售一間附屬公司的收益

於2026年5月31日，本集團出售其於Triple8 KK(「二世古目標公司」)之全部股份。因此，本集團並無持有二世古目標公司任何股份，而二世古目標公司已不再為本集團之附屬公司，此後二世古目標公司之業務營運及表現將不會併入及反映於本集團2026年5月31日後之財務資料。本集團已於期內確認總出售收益淨額港幣1.49億元。

港幣百萬元

於2026年6月30日

代價	626
減：出售之資產淨值	
物業、設備及器材	(195)
遞延稅項資產	(16)
應收貿易賬款淨額	(2)
預付款項、按金及其他流動資產	(3)
現金及現金等值項目	(1)
應計款項及其他應付賬款	5
	(212)
出售附屬公司時撥回貨幣換算儲備	(98)
租回保留的使用權資產	21
租回安排產生的租賃負債	(79)
交易成本及稅項	(109)
出售一間附屬公司的收益淨額	149

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	
	2026年	2025年
已售出物業的成本	—	34
已售出存貨的成本	23	19
物業、設備及器材的折舊	64	80
使用權資產的折舊		
— 物業	15	13
員工成本，撥入以下項目：		
— 營銷成本	71	70
— 一般及行政開支	121	93
界定供款退休金計劃的供款，撥入：		
— 一般及行政開支	3	3
核數師酬金		
— 審計服務	3	3
匯兌虧損淨額	8	1
可變租賃付款開支	43	34
短期租賃開支	2	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(2025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	
	2026年	2025年
香港利得稅		
— 現期撥備	—	1
香港以外所得稅		
— 現期撥備	37	24
遞延所得稅	1	17
	<u>38</u>	<u>42</u>

6. 股息

董事會並不建議就截至2026年6月30日止六個月派付中期股息(2025年：無)。

7. 每股收益／(虧損)

本公司股本的每股基本及攤薄後收益／(虧損)乃根據下列數據計算：

來自持續經營業務的收益／(虧損)(港幣百萬元)	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
用以計算每股基本及攤薄後收益／(虧損)的收益／(虧損)	<u>1,443</u>	<u>(163)</u>
股份數目(百萬股)		
用以計算每股基本及攤薄後收益／(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2026年6月30日，總價值為港幣592,552,133.20元(2025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(2025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(2025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(2025年6月30日：40,042股)，已計入用以計算截至2026年6月30日及2025年6月30日止六個月每股基本收益／(虧損)的普通股加權平均數。

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	2026年	2025年
於1月1日	56	3,277
添置	—	3
轉撥自發展中物業(附註)	18	—
公平價值變動	1,495	(81)
匯兌差額	—	13
於6月30日	<u>1,569</u>	<u>3,212</u>

附註：

截至2026年6月30日止期間，本集團將日本部分開發中永久產權土地，由發展中物業重新分類至發展中投資物業。此項重新分類反映了本集團於2026年6月30日前所作出的戰略意圖變更，旨在賺取租金收入並獲取未來資本增值。

9. 發展中／持作出售／持作發展物業

a. 持作發展物業

港幣百萬元	2026年	2025年
於1月1日	566	454
添置	—	1
轉撥至物業、設備及器材	—	(6)
轉撥至發展中物業	(54)	—
匯兌差額	(37)	26
	<u>475</u>	<u>475</u>
於6月30日	<u>475</u>	<u>475</u>

於2026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。

b. 發展中／持作出售物業

港幣百萬元	2026年	2025年
於1月1日	4,224	3,724
添置	689	207
已售出物業	—	(29)
轉撥至投資物業	(18)	—
轉撥自持作發展物業	54	—
匯兌差額	(35)	61
	<u>4,914</u>	<u>3,963</u>
於6月30日	4,914	3,963
減：分類為非流動資產的發展中物業	—	(201)
	<u>—</u>	<u>(201)</u>
分類為流動資產的發展中／持作出售物業	<u>4,914</u>	<u>3,762</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。

10. 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2026年 6月30日	於2025年 12月31日
1至30日	<u>17</u>	<u>121</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。

11. 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2026年 6月30日	於2025年 12月31日
1至30日	<u>9</u>	<u>127</u>

12. 已終止經營業務

於2026年6月8日，本集團透過出售其於Rafflesia Investment Limited（「Jakarta目標公司」）及其附屬公司（統稱「Jakarta目標集團」）之全部股份，出售其於印尼的物業投資業務。因此，本集團並無持有Jakarta目標公司任何股份，而Jakarta目標公司已不再為本集團之附屬公司，此後Jakarta目標集團之業務營運及表現將不會併入及反映於本集團2026年6月8日後之財務資料。本集團已於期內確認來自已終止經營業務的總虧損淨額港幣16.32億元。

有關已終止經營業務之業績、全面總虧損及現金流量的分析載列如下：

a) 已終止經營業務的業績及全面總收入

港幣百萬元	附註	截至6月30日止六個月	
		2026年	2025年
收入		93	100
營銷成本		(3)	(3)
毛利		90	97
一般及行政開支		(94)	(53)
其他虧損		—	(81)
融資成本		(24)	(28)
除稅前虧損		(28)	(65)
所得稅		(11)	(21)
除稅後虧損		(39)	(86)
出售已終止經營業務的虧損	12b	(1,593)	—
來自已終止經營業務的虧損		(1,632)	(86)
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		(178)	(87)
出售附屬公司時撥回貨幣換算儲備		1,412	—
來自已終止經營業務的全面總虧損		(398)	(173)
來自已終止經營業務的每股基本及攤薄虧損 (以每股港幣分列示)		(80.04)分	(4.23)分

12. 已終止經營業務 — 續

b) 出售已終止經營業務的虧損

港幣百萬元

於2026年6月30日

代價	3,137
減：出售之資產淨值	
投資物業	(2,885)
物業、設備及器材	(65)
預付款項及其他應收款項	(108)
存貨	(2)
應收貿易賬款淨額	(10)
預付款項、按金及其他流動資產	(46)
應計款項及其他應付賬款	54
遞延收入及合約負債	47
	<u>(3,015)</u>
出售附屬公司時撥回儲備	(1,412)
交易成本及稅項	(27)
估計付款義務(附註)	<u>(276)</u>
出售附屬公司的虧損淨額	<u><u>(1,593)</u></u>

附註：

估計付款義務港幣2.76億元乃按Jakarta目標集團之估計產生現金流量淨額，減本集團根據收入擔保項下之現金收益要求計算。

c) 來自已終止經營業務的現金流量

港幣百萬元	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
經營活動的現金流出淨額	(60)	(16)
投資活動的現金流入／(流出)淨額	3,135	(4)
融資活動的現金流入／(流出)淨額	<u>15</u>	<u>(32)</u>
來自已終止經營業務的現金淨額	<u><u>3,090</u></u>	<u><u>(52)</u></u>

財務回顧

截至2026年6月30日止六個月，本集團錄得綜合收入為港幣5.93億元，較2025年同期為港幣6.36億元減少百分之七。該減少完全歸因於2025年5月售出Park Hyatt品牌住宅項目的一個複式單位。撇除該過往年度銷售，我們其他核心業務之收入錄得百分之十一之按年增長。該增長主要受我們日本業務(包括酒店、滑雪場及物業管理)持續強勁表現所帶動。

截至2026年6月30日止六個月，綜合毛利為港幣3.81億元，較2025年同期為港幣4.25億元減少百分之十。截至2026年6月30日止六個月，毛利率為百分之六十四，而2025年同期則為百分之六十七。

截至2026年6月30日止六個月，一般及行政開支為港幣3.37億元，與2025年同期相同。

截至2026年6月30日止六個月，本集團錄得融資成本為港幣2.25億元，較2025年同期為港幣2.11億元有所增加。該增加主要是由於利率反彈。截至2026年6月30日止六個月，本集團錄得綜合除稅後淨虧損為港幣1.89億元，而2025年同期則為港幣2.49億元。該減少主要是由於出售一間附屬公司的收益所致。回顧期內每股基本虧損為港幣9.28分，而2025年同期每股基本虧損則為港幣12.23分。

資產及負債

截至2026年6月30日止期間，本集團將位於日本的部分開發中永久產權土地由發展中物業重新分類為發展中投資物業，旨在獲取租金收入及捕捉未來的資本增值。

於2026年6月30日，本集團所持有的流動資產為港幣82.50億元(2025年12月31日：港幣51.56億元)，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。流動資產增加主要是由於受限制現金、現金及現金等值項目的增加。流動資產的受限制現金水平增加至於2026年6月30日的港幣9.32億元(2025年12月31日：港幣4,200萬元)，主要由於香港雅盈峰之預售所得款項所致。

於2026年6月30日，本集團流動負債總額為港幣51.47億元，而於2025年12月31日則為港幣87.54億元。於2026年6月30日，流動比率為1.60(2025年12月31日：0.59)。

資本架構、流動資金及財務資源

於2026年6月30日，本集團借款為港幣75.34億元(2025年12月31日：港幣91.63億元)。於2026年6月30日的結餘是指以下的財務負債之攤銷成本：5.00億美元(相當於港幣38.01億元)息率為7.5厘的擔保票據、所有日圓貸款融資合共188.61億日圓(「日圓」)(相當於港幣9.15億元)及港幣貸款融資合共港幣28.18億元。

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。票據已於2026年6月18日到期時全數贖回。

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2026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(2025年12月31日：港幣5.00億元)貸款，扣除遞延貸款安排成本港幣200萬元(2025年12月31日：港幣300萬元)。

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某家間接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2026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195.00億日圓(相當於港幣9.46億元)(2025年12月31日：145.00億日圓(相當於港幣7.24億元))，扣除遞延貸款安排成本6.39億日圓(相當於港幣3,100萬元)(2025年12月31日：6.81億日圓(相當於港幣3,400萬元))。

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2026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(2025年12月31日：零)貸款，扣除遞延貸款安排成本港幣600萬元(2025年12月31日：零)。

於2026年3月19日，本公司旗下一家附屬公司訂立總金額不超過港幣13.82億元的項目開發貸款融資協議之修訂協議。融資已獲重續，到期日為2027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(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2026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港幣100萬元(2025年12月31日：港幣11.91億元貸款，扣除遞延貸款安排成本港幣200萬元)。

於2026年5月11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15.60億元的定期貸款融資。該定期貸款融資於2027年1月到期。該融資由本公司及本公司旗下一家間接全資附屬公司的公司擔保及本公司旗下若干間接全資附屬公司的其他資產作抵押及須遵守若干財務比率契約。截至2026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15.60億元(2025年12月31日：零)貸款，扣除遞延貸款安排成本港幣1,300萬元(2025年12月31日：零)。

於2026年5月15日，PCPD Capital發行於2029年到期本金總額為5.00億美元息率為7.5厘的擔保票據(「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。

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2026年6月30日，本集團於日本及泰國的資產分別佔本集團總資產百分之五十及百分之七。本集團就該等業務承擔的貨幣風險受日圓及泰銖的匯率波動影響。

截至2026年6月30日止六個月，經營業務所產生的現金為港幣18.20億元，而2025年同期經營業務所動用的現金則為港幣6,100萬元。

所得稅

截至2026年6月30日止六個月，本集團的所得稅為港幣3,800萬元，而2025年同期則為港幣4,200萬元。

資產抵押

於2026年6月30日，本集團賬面總值為港幣85.31億元(2025年12月31日：港幣46.69億元)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2026年6月30日，本集團於香港及海外聘請的僱員數目合共為977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2026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2026年6月30日止六個月的中期分派(2025年：無)。

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或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。

購買、出售或贖回上市證券

截至2026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2026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2026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。2026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

2026年上半年，全球經濟環境面對多重挑戰。地緣政治緊張，包括中東的衝突；通脹持續，貿易前景不明，市場亦憂慮貨幣政策的走向。未來數月，環球形勢預料仍充滿變數。雖然近期地緣政局的新發展有助穩定市場情緒，但後續發展難以預測。此外，貿易不明朗因素及貨幣政策可能出現調整，亦會為市場增添陰霾。我們將保持警惕，審慎行事，並因應市況發展作出相應部署。

儘管市場存在不利因素，全球經濟仍展現出韌性，而亞洲多個地區的國際旅遊業亦維持穩步發展。

回顧期內，本集團位於亞洲主要市場的業務整體保持穩健。前往日本及泰國的旅客數量雖略為回落，但旅遊需求持續向好，帶動兩地市場平穩發展。此外，香港樓市氣氛轉好，亦為集團的優質住宅物業項目營造更有利環境。

展望2026年下半年，我們將貫徹現行經營策略，致力創造長遠價值，推動業務增長。我們亦會積極物色具增長潛力的新機遇。集團對香港、日本及泰國房地產行業的長遠發展保持審慎樂觀。我們將發揮盈大地產多元化資產組合的優勢與扎實的業務根基，以及有利的市場發展趨勢，務求進一步提升集團的業務表現，為股東及各持份者創造價值。

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7月29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