
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券商、註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問，以取得獨立意見。

閣下如已出售或轉讓名下所有的盈科大衍地產發展有限公司股份，應立即將本通函及隨附的代表委任表格送交買方或承讓人或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券商或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

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通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部分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)

非常重大出售事項
出售本集團於PACIFIC CENTURY PLACE, JAKARTA及
MIDTOWN NISEKO的全部股權
及
股東特別大會通告

盈科大衍地產發展有限公司謹訂於2026年5月20日(星期三)上午十一時四十五分(或緊隨本公司將於相同地點及相同日期舉行的應屆股東週年大會或其續會結束後)假座香港數碼港道100號數碼港第三座資訊科技大道E區3樓1-3號會議廳舉行股東特別大會，股東特別大會的通告載於本通函第189至192頁。無論股東能否出席股東特別大會，務請按隨附的代表委任表格所列印指示將其填妥，並盡快將該表格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，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟無論如何須不遲於股東特別大會(或其任何續會)指定舉行時間四十八(48)小時前送達。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可按意願親身出席股東特別大會(或其任何續會)，並於會上投票。

本公司將不會於股東特別大會派發公司紀念品、食物、飲料或任何其他物品。

本公司或會於本公司網站www.pcpd.com及／或刊發公告公佈有關股東特別大會安排的最新資訊(如有)。

本通函中英文本內容如有差異，概以英文本為準。

* 僅供識別

2026年5月5日

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	8
1. 緒言.....	8
2. 出售事項.....	10
3. 有關出售目標及目標物業的資料.....	29
4. 有關買方的資料.....	32
5. 有關本公司及賣方的資料.....	33
6. Jakarta物業及Niseko物業的估值.....	34
7. 出售事項的理由及裨益.....	34
8. 出售事項的財務影響.....	37
9. 《上市規則》的涵義.....	38
10. 股東特別大會.....	38
11. 以投票表決的程序.....	38
12. 推薦意見.....	39
13. 其他資料.....	39
附錄一 — 本集團的財務資料.....	40
附錄二 — JAKARTA目標集團的財務資料.....	43
附錄三 — NISEKO目標公司的財務資料.....	54

目 錄

	頁次
附錄四 — 餘下集團的未經審核備考財務資料.....	64
附錄五 — 餘下集團的管理層討論及分析.....	110
附錄六 — JAKARTA物業估值報告.....	153
附錄七 — NISEKO物業估值報告.....	164
附錄八 — 一般資料.....	174
股東特別大會通告.....	189

釋 義

於本通函及附錄內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	本公司董事會
「公司細則」	指	本公司的公司細則(依其不時經修訂的版本)
「City Charm」	指	City Charm Enterprises Limited (城創企業有限公司)，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，其主要業務為投資控股
「招商銀行」	指	招商銀行股份有限公司，一家於中國註冊成立的股份有限公司(聯交所股份代號：03968)
「CMBI」	指	CMB International Investment Management Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，其主要業務為投資控股
「本公司」	指	盈科大衍地產發展有限公司，一家於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(聯交所股份代號：00432)
「董事」	指	本公司董事
「出售目標」	指	Jakarta目標公司及Niseko目標公司
「出售事項」	指	Jakarta出售事項及Niseko出售事項
「Ever Orient」	指	Ever Orient Global Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，其主要業務為投資控股
「基金」	指	Palace APAC New Infrastructure Investment Fund Limited Partnership，一家於開曼群島註冊的獲豁免有限合夥企業

釋 義

「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「港幣」	指	港元，香港法定貨幣
「HKFRS」	指	香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》
「香港電訊」	指	香港電訊有限公司，一家在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，並於香港登記為非香港公司，其與香港電訊信託聯合發行的股份合訂單位在聯交所主板上市(股份代號：06823)
「香港電訊信託」	指	一個根據香港法律於2011年11月7日成立並由香港電訊管理有限公司(作為香港電訊信託的託管人—經理)管理的信託，其與香港電訊聯合發行的股份合訂單位在聯交所主板上市(股份代號：06823)
「香港」	指	中國香港特別行政區
「Interstate Holdings」	指	Interstate Holdings Limited，一家於香港註冊成立的有限公司，其主要業務為投資控股
「Ipswich」	指	Ipswich Holdings Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司
「Jakarta銀行借款」	指	Jakarta目標集團現有銀行借款
「Jakarta完成」	指	Jakarta出售事項根據Jakarta股份購買協議的條款及條件完成
「Jakarta完成日期」	指	Jakarta完成的日期

釋 義

「Jakarta條件信納最後截止日期」	指	2026年6月30日，或訂約方協定的有關延後日期
「Jakarta出售事項」	指	根據Jakarta股份購買協議出售Jakarta待售股份以及指讓Jakarta股東貸款予Jakarta買方
「Jakarta物業」	指	具有「有關Jakarta目標公司的資料」中所賦予的涵義
「Jakarta物業估值報告」	指	載於本通函附錄六由萊坊測量師行有限公司就Jakarta物業編製之物業估值報告
「Jakarta買方」	指	Palace APAC New Infrastructure Investment GP，為CMBI的全資附屬公司，更多詳情請參閱「有關買方的資料」
「Jakarta待售股份」	指	即Jakarta目標公司全部已發行股本的股份
「Jakarta賣方」	指	Melati Holding Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「Jakarta股份購買協議」	指	由Jakarta賣方、Jakarta買方及本公司就Jakarta出售事項於2026年3月16日訂立的股份購買協議
「Jakarta股東貸款」	指	Jakarta目標公司於緊接Jakarta完成日期前當日下午十一時五十九分結欠Jakarta賣方的所有未償還貸款的本金總額
「Jakarta目標公司」	指	Rafflesia Investment Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司

釋 義

「Jakarta目標集團」	指	Jakarta目標公司及其附屬公司，即Ever Orient、City Charm、New Avenue、Interstate Holdings及PT Prima，於Jakarta重組後將不包括Ever Orient
「日圓」	指	日圓，日本法定貨幣
「最後可行日期」	指	2026年4月27日，即本通函付印前確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期
「《上市規則》」	指	《聯交所證券上市規則》
「New Avenue」	指	New Avenue Limited，一家於香港註冊成立的有限公司，其主要業務為投資控股
「Niseko附屬文件」	指	房間分配協議及過渡性商標授權協議
「Niseko完成」	指	Niseko出售事項根據Niseko股份出售協議的條款及條件完成
「Niseko出售事項」	指	根據Niseko股份出售協議出售Niseko待售股份以及指讓Niseko股東貸款予Niseko買方
「Niseko物業」	指	一家位於日本名為「Midtown Niseko」的生態酒店，地址為Niseko Hirafu, 4-jo 1-3-3, Kutchan-cho, Aburatsubo, Hokkaido
「Niseko物業估值報告」	指	載於本通函附錄七由Kroll (HK) Limited就Niseko物業編製之物業估值報告
「Niseko買方」	指	Ryugu Holdco Pte. Ltd.，一家於新加坡註冊成立的有限公司，進一步詳情請參閱「有關買方的資料」

釋 義

「Niseko待售股份」	指	即Niseko目標公司全部已發行股本的股份
「Niseko賣方」	指	佳躍投資有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「Niseko賣方擔保人」	指	本公司及Ipswich
「Niseko股份出售協議」	指	由Niseko賣方、Niseko賣方擔保人及Niseko買方就Niseko出售事項於2026年2月13日訂立的股份購買協議
「Niseko股東貸款」	指	Niseko目標公司於Niseko完成時結欠Niseko賣方的若干貸款(連同當中應計但尚未支付的利息)，將於Niseko完成時指讓予Niseko買方
「Niseko目標公司」	指	Triple8 KK(株式会社)，一家根據日本法律成立的公司，為本公司的全資附屬公司
「佔用人」	指	PCPD South Village Hotel Co., Ltd，一家根據日本法律成立並存續的公司，其主要業務為酒店管理
「電訊盈科」	指	電訊盈科有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(聯交所股份代號：00008)，並以美國預託證券的形式於美國的OTC Markets Group Inc.(場外交易市場)買賣(代號：PCCWY)
「中國」	指	中華人民共和國

釋 義

「物業管理協議」	指	本集團成員公司與City Charm雙方同意將於Jakarta完成時訂立的協議，據此，本集團成員公司將於Jakarta完成後擔任Jakarta物業的管理人
「PT Prima」	指	PT. Prima Bangun Investama，一家於印尼註冊成立的有限公司
「買方」	指	Jakarta買方及Niseko買方
「餘下集團」	指	於完成出售事項後(或視文義而定，於完成其中一項出售事項後)的本集團
「房間分配協議」	指	將於Niseko完成時由Niseko買方、佔用人、本公司及Ipswich訂立之協議，就Niseko物業分配固定數目的酒店客房作員工住宿用途
「賣方」	指	Jakarta賣方及Niseko賣方
「《證券及期貨條例》」	指	香港法例第571章的《證券及期貨條例》(依其不時經修訂、補充或以其他方式更改的版本)
「股東特別大會」	指	本公司將於2026年5月20日(星期三)上午十一時四十五分(或緊隨本公司將於相同地點及相同日期舉行的應屆股東週年大會或其續會結束後)假座香港數碼港道100號數碼港第三座資訊科技大道E區3樓1-3號會議廳舉行的股東特別大會
「股東特別大會通告」	指	載於本通函的股東特別大會通告
「股東」	指	股份不時的持有人

釋 義

「股東批准」	指	本公司將在股東特別大會上從股東獲得的批准，內容有關Jakarta股份購買協議及Niseko股份出售協議及其項下擬進行的交易
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值港幣0.50元的普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具備《上市規則》所賦予的涵義
「交易文件」	指	Jakarta股份購買協議、物業管理協議、Niseko股份出售協議、房間分配協議及過渡性商標授權協議
「過渡性商標授權協議」	指	Niseko目標公司(作為被授權人)與本公司的一家全資附屬公司(作為授權人)將於Niseko完成時訂立之協議，就Niseko物業相關的商標及網域名稱授予使用授權，該授權將於過渡期間內有效，直至為Niseko物業建立新品牌為止
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「%」	指	百分比

本通函內所有日期及時間均指香港日期及時間。

除本通函另有指明者外，(i)日圓兌美元的換算乃根據以下匯率進行：153.10日圓 = 1美元；及(ii)美元兌港幣的換算乃根據以下匯率進行：1美元 = 港幣7.8元，僅供說明之用。



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)

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

敬啟者：

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

香港主要營業地點：

香港
數碼港道100號
數碼港第二座8樓

非常重大出售事項
出售本集團於PACIFIC CENTURY PLACE, JAKARTA及
MIDTOWN NISEKO的全部股權
及
股東特別大會通告

1. 緒言

茲提述本公司日期為2026年3月16日及2026年2月13日之公告，董事會於該等公告中分別宣佈：(i) Jakarta賣方(為本公司之全資附屬公司)、Jakarta買方與本公司

* 僅供識別

董事會函件

已訂立Jakarta股份購買協議，以出售Jakarta待售股份及指讓Jakarta股東貸款；及(ii) Niseko賣方及Ipswich (均為本公司全資附屬公司)、Niseko買方與本公司已訂立Niseko股份出售協議，以出售Niseko待售股份及指讓Niseko股東貸款。

於2026年3月16日(於交易時段前)，Jakarta賣方、Jakarta買方與本公司訂立Jakarta股份購買協議，據此，(i) Jakarta賣方同意出售，而Jakarta買方同意購買Jakarta待售股份及(ii) Jakarta賣方同意指讓，而Jakarta買方同意接納指讓Jakarta股東貸款，總代價為4億美元(相當於約港幣31.20億元)，可按慣常完成賬目予以調整。Jakarta完成預期將於2026年6月發生。

於2026年2月13日，Niseko賣方、Niseko買方及Niseko賣方擔保人訂立Niseko股份出售協議，據此，(i) Niseko賣方同意出售，而Niseko買方同意購買Niseko待售股份及(ii) Niseko賣方同意指讓，而Niseko買方同意接納指讓Niseko股東貸款，總代價為8,000萬美元(相當於約港幣6.24億元)。Niseko完成預期將於2026年5月31日或前後發生。

為免產生疑問，Niseko出售事項與Jakarta出售事項乃相互獨立，且彼此之間不存在相互條件關係。

由於各出售事項的最高適用百分比率(定義見《上市規則》第14.07條)超過75%，故根據《上市規則》第14.06(4)條，各出售事項構成本公司的非常重大出售事項，須遵守《上市規則》第十四章內有關申報、公告、通函及股東批准的規定。本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)出售事項的更多詳情；(ii)本集團與出售目標的財務資料；(iii)餘下集團的未經審核備考財務資料；(iv)餘下集團的管理層討論及分析；(v)萊坊測量師行有限公司發出的Jakarta物業估值報告；(vi)Kroll (HK) Limited發出的Niseko物業估值報告；及(vii)股東特別大會通告，以及《上市規則》規定的其他資料。

2. 出售事項

Jakarta出售事項

Jakarta股份購買協議

Jakarta股份購買協議主要條款概要如下：

日期：2026年3月16日

訂約方：1. Jakarta賣方(作為賣方)
2. 本公司(作為Jakarta賣方的擔保人)
3. Jakarta買方(作為買方)

將予出售的資產：在Jakarta股份購買協議的條款及條件的規限下，Jakarta賣方同意出售，而Jakarta買方同意購買Jakarta待售股份；及Jakarta賣方同意指讓，而Jakarta買方同意接納指讓Jakarta股東貸款。Jakarta買方根據Jakarta股份購買協議項下的權利及義務應於Jakarta股份購買協議日期後盡快更替予基金。

Jakarta目標集團的主要資產為Jakarta物業，由Jakarta目標公司間接全資擁有。

代價

： Jakarta出售事項的總代價為4億美元(相當於約港幣31.20億元)，可在Jakarta賣方編製的完成賬目中添加Jakarta目標集團於Jakarta完成日期的現金，扣除其債務及計及其營運資金淨額後，按一比一基準根據慣常完成賬目上調或下調(「**Jakarta出售代價**」)。完成前，Jakarta買方將悉數償還Jakarta銀行借款。有關還款將計入Jakarta出售代價的付款。Jakarta出售代價的結餘將於Jakarta完成後以現金支付予Jakarta賣方。

Jakarta出售代價由Jakarta賣方與Jakarta買方經公平磋商後釐定，當中參考Jakarta物業的現行市值4億美元，此市值由一名獨立專業估值師初步估計，符合本通函附錄六內Jakarta物業估值報告所載Jakarta物業於2026年2月27日的市值。

在此基礎上，董事認為Jakarta出售代價屬公平合理。

董事會函件

交易費

： 交易費約為Jakarta出售代價總額的0.55%，為應付予Jakarta買方指定的聯屬人士以促成交易之費用，構成整體經協商的商業條款的一部分。有關促成工作包括介紹及／或協助物色潛在持份者，並與相關專業人士合作支持交易流程。交易費為Jakarta賣方承擔的部分開支。

交易費率0.55%乃由訂約方經公平磋商後釐定，當中考慮Jakarta出售事項的性質、範圍及所需協調服務的複雜性，該交易須由Jakarta買方的一名聯屬人士促成。因此，董事會認為交易費屬公平合理，符合本公司與股東的利益。

先決條件及完成

： Jakarta完成須待以下條件於2026年7月31日（或訂約方協定的有關較後日期）（「**Jakarta完成最後截止日期**」）或之前達成或獲豁免後，方可落實：

- (i) 本集團成員公司與City Charm就Jakarta物業的日常管理權協定的協議（即物業管理協議），據此，本集團成員公司將於Jakarta完成後擔任Jakarta物業的管理人；

- (ii) 按Jakarta買方信納的條款與真誠融資人就向Jakarta賣方支付Jakarta出售代價(不包括該筆來自Jakarta買方自有資金而將用作(其中包括)償還及清償Jakarta銀行借款的款項)簽立融資安排及融資文件。倘本項條件並未達成，本公司與Jakarta賣方將毋須承擔任何法律及／或財務責任；
- (iii) 本公司根據《上市規則》第十四章之規定取得股東批准；
- (iv) 於所有重大方面完成Jakarta目標集團的若干重組步驟(「**Jakarta重組**」)；及
- (v) 若干慣常條件，包括Jakarta賣方作出的基礎保證截至Jakarta股份購買協議日期及Jakarta完成日期仍為真實及準確，且Jakarta賣方並無嚴重違反臨時契諾及義務。

條件(iii)不可由任何訂約方豁免，而條件(iv)及(v)僅可由Jakarta買方豁免。其餘條件僅可由Jakarta賣方與Jakarta買方共同豁免。倘條件(i)、(iii)及(iv)於Jakarta條件信納最後截止日期前未能達成或(視情況而定)獲豁免，或條件(ii)及(v)於Jakarta完成最後截止日期前未能達成或獲豁免，Jakarta股份購買協議可由Jakarta賣方或Jakarta買方向另一方發出書面通知終止，惟提出終止的一方須已履行其達成或促成相關條件達成的義務。

截至最後可行日期，條件(i)及(ii)預期將於Jakarta完成或之前達成，而條件(iv)下部分重組步驟已經完成。截至最後可行日期，訂約各方並不知悉條件(v)下任何保證、承諾及義務曾被違反。

於Jakarta完成後，本公司將不再擁有Jakarta目標集團的任何權益，而Jakarta目標集團的成員公司將不再為本公司的附屬公司。

董事會函件

- 永久物業名稱及標識權 : 於Jakarta完成後，Jakarta買方不得，且應促使其任何附屬公司、控股公司及同系附屬公司均不得移除、增加、更改、遮蔽或以其他方式採取任何對任何標識或其他建築物識別材料有上述影響的行動、更改Jakarta物業的名稱，或阻礙或限制Jakarta賣方或本集團任何成員公司進入Jakarta物業，以行使其永久、獨家及自由的權利以安裝、展示、維持或移除任何標識或其他建築物識別材料，以及指定或更改Jakarta物業的名稱。Jakarta買方應承擔因未履行上述義務而產生的任何成本。此外，倘Jakarta買方變更Jakarta物業的名稱，且未於收到Jakarta賣方通知後20個營業日內改正該違約行為，則Jakarta買方須退還違約前已支付予Jakarta賣方的現金收益差額(定義見下文)及／或資本事件差額(定義見下文)(如有)，而Jakarta賣方及本公司將被免除任何進一步支付現金收益差額及／或資本事件差額的義務。
- 物業管理權 : Jakarta完成須待物業管理協議協定後方可作實，據此，本集團成員公司將擔任Jakarta物業的管理人。

董事會函件

- 優先購買權
- ：
- 倘於Jakarta完成後，建議(i)出售Jakarta物業全部；或(ii)Jakarta買方或Jakarta買方集團的成員公司直接或間接出售或轉讓Jakarta物業的擁有人的全部已發行股本予第三方(「資本事件」)，Jakarta買方應在任何資本事件前向本公司發出有關建議資本事件的通知，當中包括價格及建議資本事件的其他條款的詳情(「轉讓通知」)，而本公司有權(但並無義務)在接獲有關通知後40個營業日內(或本公司所識別資本事件的五個營業日內)向Jakarta買方發出書面通知，按轉讓通知所載的相同條款購買涉及建議資本事件的Jakarta物業或權益(「優先購買權」)。本公司可透過書面拒絕或於規定期間內不接納有關要約，從而拒絕行使優先購買權。
- 收入擔保
- ：
- 倘於任何有關期間Jakarta目標公司支付予Jakarta買方的年度分派的金額少於Jakarta出售代價的3.06%(該差額為「現金收益差額」)，Jakarta賣方應就有關期間向Jakarta買方支付現金收益差額。「有關期間」指任何以下期間：
- (a) 自Jakarta完成起至2026年12月31日止期間(現金收益差額按年化基準釐定)；及

- (b) 自2027年1月1日起至2031年12月31日止各年度期間，

前提為最後一個有關期間應於資本事件限期(定義見下文)或資本事件完成(以較早者為準)時屆滿。

現金收益差額為一種收入擔保形式，在Jakarta出售事項等商業投資物業的買賣交易中非常常見。該3.06%門檻乃經各訂約方公平協商後釐定。各訂約方已考慮(其中包括)(i)雅加達蘇迪曼中央商業區甲級辦公大樓的現行市場收益率，當中經考慮租客質素、佔用率／租賃狀況及收入穩定性；(ii)Jakarta物業的過往收益，與經計及過往增長率、印尼的通脹趨勢、佔用率、租用戶保留率及組合後的3.06%門檻可資比較；(iii)印尼政府債券的收益率，其於Jakarta股份購買協議日期的3年期及5年期收益率分別約為6.14%至6.54%，高於3.06%的門檻；(iv)基金的資產風險狀況及投資者的預期經風險調整回報；及(v)現金收益差額為Jakarta出售事項整體商業條款的一部分，提供短期收入保證，同時讓本公司可及時出售，以優化本集團的物業業務資產組合。鑒於上述因素，董事會認為3.06%的門檻屬公平合理，符合本公司與股東的整體利益。

- (ii) 倘資本事件所得款項超出4億美元(該盈餘經減去管理基金的成本以及基金所產生的其他費用及開支(包括但不限於管理費、附帶利息及其他費用、報銷款項及應付基金普通合夥人的開支)(該扣除額的上限為資本事件所得款項與4億美元的差額的20%)後為「資本事件盈餘」)，則不論資本事件是否於資本事件限期之前或之後發生，本公司應向Jakarta買方收取資本事件盈餘的25%。

倘本公司識別要約價超出4億美元的建議真誠資本事件而Jakarta買方並無接納該資本事件或未能於接納要約後20個營業日內完成要約(或如屬後者，則於取得任何所需監管批准後10個營業日內)，惟因法定或監管限制、Jakarta買方集團的慣常合理合規要求或承讓人的缺失或不合作行為而未能完成除外，則本公司及Jakarta賣方將免除就有關期間的餘下部分支付任何現金收益差額或資本事件差額的義務，且Jakarta買方應向本公司支付建議資本事件的要約價減4億美元的差額的25%。

上述有關資本事件的條款乃經各方公平磋商後釐定，作為Jakarta出售事項整體商業條款的一部分。有關條款透過提供合適風險水平的經調整交易回報及交易的下行保障鼓勵Jakarta買方，且由於該等條款在資本事件盈餘的情況下提供潛在額外升值空間，同時向Jakarta買方展示本公司對Jakarta物業估值的信心，因此符合本公司與股東的利益。這種均衡的風險分擔機制是達致協定代價時所考慮的因素之一，董事會認為此機制具吸引力。

在決定是否同意任何潛在資本事件時，本公司將考慮以下各項因素：

- (i) 收入擔保的狀況(包括已向Jakarta買方支付(如有)或將支付的現金收益差額)，作為早期資本事件可能有助限制本集團的未來或然負債；
- (ii) 建議資本事件的時間及現行市況(包括其是否會導致任何資本事件盈餘或資本事件差額)，以及直至資本事件限期結束後的預期市況及前景；及
- (iii) 本公司與其股東的整體淨利益，當中考慮本集團其他發展項目的潛在財務影響及狀況。

鑒於(i)上述資本事件調整機制乃經公平磋商後達成，代表一種平衡的商業立場，讓本公司獲得具吸引力的代價，同時保留參與重大增值的機會；(ii)本公司就任何資本事件差額所承擔的風險有時間限制且附帶條件；及(iii)Jakarta出售事項所產生的龐大即時現金所得款項可顯著提升本集團的流動性及財務靈活性，董事會認為，作為Jakarta出售事項條款一部分的上述資本事件調整機制屬公平合理，符合本公司與股東的整體利益。

擔保 : 本公司應向Jakarta買方擔保Jakarta賣方履行Jakarta出售事項之交易文件項下的付款義務，並就Jakarta賣方義務失效或無法執行而產生的任何損失向Jakarta買方作出彌償。

Jakarta物業管理協議

Jakarta完成須待物業管理協議獲協定後方可作實，據此，PCPD Services Limited將於Jakarta完成後擔任Jakarta物業的管理人。

物業管理協議的主要條款概述如下：

訂約方 : (1) City Charm (作為Jakarta物業的擁有人)；
及
(2) PCPD Services Limited，為一家於香港註冊成立的有限公司及本公司的全資附屬公司(「管理人」)。

董事會函件

- 目標事項
- ： 管理人已同意就Jakarta物業提供物業管理服務、資產管理服務及投資管理服務。
- 管理人亦獲City Charm授權代其處理若干委任事項，包括但不限於磋商及簽立租賃文件及在業務計劃及營運預算範圍內代表City Charm支付服務開支。
- 期限
- ： 物業管理協議將於(i)資本事件限期或(ii)發生資本事件時終止(以較早者為準)。
- 費用
- ： City Charm應於每個曆月向管理人支付港幣75,000元，該金額應於物業管理協議的每個週年日自動增加，增幅相當於緊接該週年日前應付費用的5%。物業管理費乃根據管理人的物業管理及相關服務的範圍(包括持續行政、監督及協調)、履行有關服務所需的預期工作及資源以及經訂約方磋商的商業條款(包括年度漲價機制，以反映通脹及營運成本上升)釐定。

Niseko出售事項

Niseko股份出售協議

Niseko股份出售協議的主要條款概述如下：

日期：2026年2月13日

訂約方：1. Niseko賣方(作為賣方)
2. Niseko賣方擔保人(作為Niseko賣方的擔保人)
3. Niseko買方(作為買方)

將予出售的資產：根據Niseko股份出售協議的條款及條件，Niseko賣方同意出售，而Niseko買方同意購買Niseko待售股份，及Niseko賣方同意指讓，而Niseko買方同意接納指讓Niseko股東貸款。

Niseko目標公司持有的主要資產為Niseko物業。

代價：Niseko待售股份及Niseko股東貸款的總代價為80,000,000美元。

代價應於Niseko完成時由Niseko買方以日圓現金向Niseko賣方支付，匯率將按Niseko股份出售協議內協定的機制並參考彭博指定的彭博通用價格中位數的收盤價釐定，該匯率為以美元購買日圓的匯率。

代價由Niseko賣方與Niseko買方經公平磋商後釐定，當中主要參考Niseko物業於2026年1月31日的現行市值8,000萬美元，該市值由一名獨立專業估值師初步估計，符合本通函附錄七內Niseko物業估值報告所載Niseko物業於2026年3月31日的市值。

在此基礎上，董事信納代價屬公平合理。

- 先決條件
- ：
- Niseko完成須待若干先決條件達成或獲豁免後方可作實，包括：
- (i) 已獲得一切所需股東批准及同意；
 - (ii) Niseko目標公司的若干商標已完成轉讓；
 - (iii) 終止Niseko目標公司與本集團之間就本集團為Niseko物業提供的輔助服務所訂立的若干現有集團間協議，包括除雪服務、諮詢及／或行政服務、員工住宿預訂及停車費分享安排、若干集團間貸款協議及Niseko物業的現有餐廳租賃；
 - (iv) 結清所有集團間貿易應付款項及應收款項；

- (v) 妥為簽訂有關Niseko目標公司過渡性及交割後經營安排的Niseko附屬文件(即房間分配協議及過渡性商標授權協議)；及
- (vi) 所有保證截至Niseko股份出售協議日期及截至Niseko完成日期時仍為真實及準確。

截至最後可行日期：

- (a) 條件(ii)已達成；
- (b) 條件(i)、(iii)、(iv)、(v)及(vi)預期將於Niseko完成時或之前達成；及
- (c) 條件(v)所載Niseko附屬文件已採用協定的格式(主要條款於下文呈列)，將於Niseko完成日期簽訂。

擔保：本公司與Ipswich各自擔任Niseko賣方擔保人，彼等無條件且不可撤回地向Niseko買方擔保，Niseko賣方將妥善及準時履行及遵守Niseko股份出售協議項下或根據股份出售協議履行及遵守其所有責任、承擔、承諾、擔保及彌償保證。

Niseko出售事項項下的附屬文件

Niseko完成後，相關訂約方將訂立監管Niseko目標公司若干過渡性及交割後經營安排的附屬文件，包括(i)房間分配協議及(ii)過渡性商標授權協議。訂

立過渡性商標授權協議旨在確保Niseko物業順利過渡，直至Niseko買方委任的Niseko物業新營運商能為Niseko物業建立新品牌，並全面恢復相關服務。

(i) 房間分配協議

房間分配協議將於Niseko完成日期時簽訂。其將讓本集團在日本提供員工住宿，以支持其在日本的其他業務，例如四季休閒業務及酒店營運。房間分配協議的主要條款概述如下：

- 訂約方
- ： 1. Niseko買方
 - 2. 佔用人，為本公司的全資附屬公司
 - 3. 本公司(作為佔用人的擔保人)
 - 4. Ipswich(作為佔用人的擔保人)
- 房間分配安排
- ： Niseko買方應向佔用人提供指定類型的酒店房間，其數量應分別定為Niseko物業西翼及東翼的102間及82間客房。
- 期限
- ： Niseko物業西翼的房間分配安排的有效期直至2028年8月31日為止，其後Niseko物業西翼的房間分配協議將自動終止。

Niseko物業東翼的房間分配安排的有效期將由房間分配協議日期起為期四年，其後Niseko物業東翼的房間分配協議將自動終止。

代價

： 分配費用(總額為房間分配協議日期起計首十二個月內，每間客房每晚8,000日圓(相當於約港幣407.58元)的房費(其後於房間分配協議日期各週年日每年自動增加5%)，乘以獲分配的房間數目(共計184間房間))應由佔用人每月向Niseko買方支付。

上述房費由本集團與Niseko買方經公平磋商後釐定，當中考慮以下因素：

- (i) 外部住客的平均每日房費的歷史數據(反映Niseko物業的市價)以及通常適用於長期住宿及／或批量預訂安排的折扣；
- (ii) 房間分配協議項下安排的性質，包括縮減的服務範圍(即無需提供客房清潔、禮賓服務及其他輔助服務)及在住房分配協議期內確保穩定入住率的裨益；及
- (iii) Niseko的現有市況及Niseko物業的定位。

每年自動增加5%的升幅乃由Niseko賣方與Niseko買方公平磋商並經參考相關宏觀經濟及行業因素後釐定，包括：

- (i) 北海道的通脹環境以及北海道遊客人數持續增加，這將支撐該地區酒店住宿需求的預期增長；及

- (ii) 考慮到Niseko物業的定位，該地區對經濟型酒店及豪華酒店的預期需求。

根據相關訂約方的公平磋商及上述因素，董事(包括獨立非執行董事)認為，房間分配協議的代價屬公平合理，符合本公司與其股東的整體利益。

- 佔用人對獲分配房間的使用權 : 佔用人應有權使用獲分配房間作(a)員工住宿；及／或(b)轉租、授權或以其他方式供第三方使用或佔用。
- 擔保 : 本公司與Ipswich各自共同及個別向Niseko買方擔保，佔用人將履行其在房間分配協議項下的義務。

《上市規則》的涵義

Niseko完成後，房間分配協議項下的安排將構成HKFRS第16號(租賃)項下的售後租回安排，期間酒店客房的擁有權歸屬於Niseko買方集團，而佔用人有權佔用及使用該等酒店客房。因此，使用權資產約港幣1,400萬元預期將根據HKFRS第16號(租賃)於本公司的綜合財務狀況表確認。有關更多詳情，請參閱本通函附錄四附註9(c)。於最後可行日期，本集團預期，就上述售後租回安排而言，《上市規則》第14.07條所載所有相關適用百分比率將低於5%，故根據《上市規則》第十四章，有關售後租回安排將不構成須予公佈交易。

(ii) 過渡性商標授權協議

作為Niseko出售事項的一部分及經考慮該出售事項，過渡性商標授權協議將由Niseko目標公司(作為被授權人)與本公司一家全資附屬公司(作為授權人)於Niseko完成日期簽訂。此舉將讓Niseko目標公司在過渡期內使用Niseko物業相關商標及域名(「授權商標」)，直至Niseko物業建立新品牌。根據過渡性商標授權協議，授權人應向被授權人授出一項非專屬、不可轉讓、免授權費且已全額付清的授權，讓被授權人在符合本集團品牌指南的前提下，於自Niseko完成起計的十二(12)個月的過渡期間內使用授權商標，惟倘Niseko目標公司提出要求，訂約雙方應本著誠信原則商討將該授權期限再延長最多六(6)個月。

3. 有關出售目標及目標物業的資料

有關Jakarta目標公司的資料

Jakarta目標公司的主要業務為投資控股。於本通函日期，Jakarta目標公司由Jakarta賣方全資擁有。

PT Prima的主要業務為物業發展及管理。PT Prima由Interstate Holdings直接持有99%及由New Avenue直接持有1%，兩者分別為City Charm及Ever Orient的全資附屬公司，City Charm及Ever Orient均為Jakarta目標公司的直接全資附屬公司。

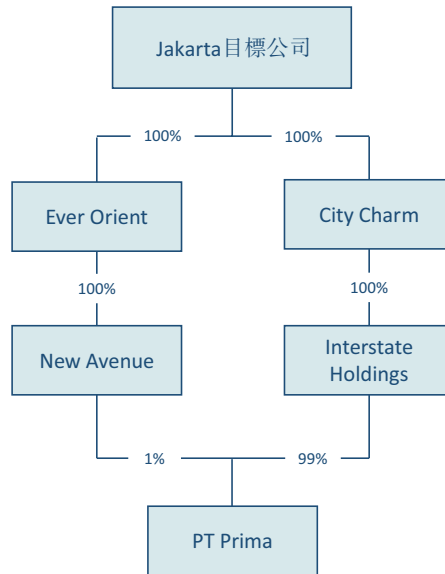
作為Jakarta重組的一部分，於最後可行日期，New Avenue的全部已發行股本已轉讓予City Charm，而Ever Orient的全部已發行股本已繼而轉讓予本集團。

Jakarta物業的全部權益由PT Prima持有。Jakarta物業為優質甲級辦公大樓，名為「Pacific Century Place, Jakarta」，位於雅加達蘇迪曼中央商業區(SCBD)金融樞紐核心地帶，地址為Jenderal Sudirman Kav. No. 52-53 Lot 10 Senayan, Kebayoran Baru, South Jakarta, Indonesia。Jakarta物業的總建築面積約為93,316平方米，由多家全球跨國企業承租。

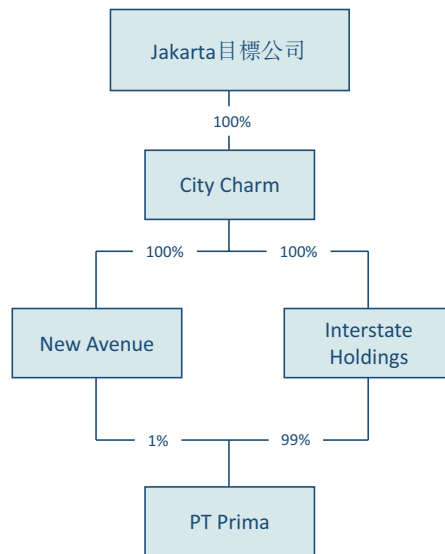
董事會函件

Jakarta完成後，Jakarta買方將持有Jakarta目標公司的全部股權，而Jakarta目標公司將不再為Jakarta賣方與本公司的附屬公司。

下圖顯示Jakarta目標集團於緊接實行Jakarta重組前的簡化集團架構：



下圖顯示Jakarta目標集團於緊隨實行Jakarta重組後的簡化集團架構：



董事會函件

有關Niseko目標公司的資料

Niseko目標公司的主要業務為物業發展及酒店管理。於本通函日期，Niseko目標公司由Niseko賣方全資擁有。

Niseko目標公司擁有及經營Niseko物業。

Niseko完成後，Niseko買方將持有Niseko目標公司全部已發行股本，而Niseko目標公司將不再為本公司及Niseko賣方的附屬公司。

Jakarta目標集團的財務資料

以下載列Jakarta目標集團截至2024年及2025年12月31日止兩個財政年度的未經審核綜合財務資料，乃按照HKFRS而編製：

	截至以下日期止財政年度	
	2024年 12月31日	2025年 12月31日
	港幣百萬元 (未經審核)	港幣百萬元 (未經審核)
收入	207	210
除稅前溢利／虧損	47	(21)
除稅後溢利／虧損	14	(58)

根據未經審核管理賬目(按HKFRS編製)，Jakarta目標集團於2025年12月31日的資產淨值(不包括Jakarta股東貸款及Jakarta銀行借款)約為港幣32.53億元。

於2025年12月31日，Jakarta股東貸款的未償還金額(連同應計但尚未支付的利息)約為港幣27.05億元，而Jakarta銀行借款約為港幣11.71億元。

於最後可行日期，Jakarta股東貸款的未償還金額(連同應計但尚未支付的利息)約為港幣27.06億元，而Jakarta銀行借款約為港幣11.71億元。

董事會函件

Niseko目標公司的財務資料

根據未經審核管理賬目(按HKFRS編製)，下表載列Niseko目標公司截至2024年及2025年12月31日止兩個年度的若干財務資料：

	截至以下日期止財政年度	
	2024年 12月31日 港幣百萬元 (未經審核)	2025年 12月31日 港幣百萬元 (未經審核)
收入	41	49
除稅前溢利	1	5
除稅後溢利	16	3

根據未經審核管理賬目(按HKFRS編製)，Niseko目標公司於2025年12月31日的資產淨值(不包括Niseko股東貸款)約為港幣2.31億元。

於2025年12月31日，Niseko股東貸款的未償還金額(連同應計但尚未支付的利息)約為53.8119億日圓(相當於約3,515萬美元)。

於最後可行日期，Niseko股東貸款的未償還金額(連同應計但尚未支付的利息)約為53.9911億日圓(相當於約3,527萬美元)。

4. 有關買方的資料

Jakarta買方為一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其設立以作為基金的普通合夥人。Jakarta買方根據Jakarta股份購買協議項下的權利及義務將於Jakarta股份購買協議日期後盡快更替予基金，而預期基金將為一個多用途有限合夥基金。此項更替安排是一種商業架構，旨在確保Jakarta出售事項得以順利進行，同時基金的設立及基金投資者銀團化事宜亦正進入最後階段，基金將成為Jakarta目標集團的最終買方及擁有人。預期更替將於Jakarta完成前完成。

Jakarta買方將為基金的普通合夥人，而基金的有限合夥人將為被動投資者，不參與基金的任何投資決策。基金的成立工作目前已進入最後階段，預期將有廣泛的投資者基礎。於最後可行日期，已物色七名投資者作為有限合夥人。香港電訊(透過其間接全資附屬公司)預期將作為有限合夥人擔任基金的被動投資者，股權不超過28%。香港電訊獨立於截至最後可行日期已物色的所有其他基金有限合夥人，並預期將於成立後獨立於基金所有其他有限合夥人。香港電訊並無享有其他有限合夥人並無的任何特別權利或否決權，亦無權力就基金的管理單方面影響普通合夥人。

Jakarta買方為CMBI的全資附屬公司，而CMBI則是招商銀行之全資附屬公司。CMB及其附屬公司的主要業務為提供企業與個人銀行服務、進行庫務服務、提供資產管理及其他金融服務。

Niseko買方為一家於新加坡註冊成立的有限公司。其由若干Oaktree Capital Management, L.P. (「Oaktree」)管理的基金間接持有，這些基金擁有廣泛的投資者基礎。Oaktree為一家於美國證券交易委員會註冊的全球資產管理公司，為上述基金的投資經理。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司與其關連人士的第三方。

5. 有關本公司及賣方的資料

本公司為一家投資控股公司，其附屬公司主要從事發展及管理優質物業及基建項目，以及投資頂級物業。

Jakarta賣方為本公司的全資附屬公司，主要業務為投資控股。

Niseko賣方為本公司的全資附屬公司，主要業務為投資控股。

6. Jakarta物業及Niseko物業的估值

根據Jakarta物業估值報告，Jakarta物業於2026年2月27日的價值為4億美元。有關Jakarta物業的估值詳情，請參閱本通函附錄六的Jakarta物業估值報告。

根據Niseko物業估值報告，Niseko物業於2026年3月31日的價值為8,000萬美元。有關Niseko物業的估值詳情，請參閱本通函附錄七的Niseko物業估值報告。

7. 出售事項的理由及裨益

Jakarta出售事項

計劃進行Jakarta出售事項時，董事會已仔細評估該建議，並認為此為本集團優化物業業務組合的及時機會。透過以具吸引力的估值出售這項於雅加達的成熟資產，本集團可精簡其營運，並將資源重新分配至其核心業務，例如於日本、泰國及香港正在進行及潛在的住宅開發項目。此外，本公司可從資本事件盈餘所產生的25%增值中受益。

Jakarta出售代價乃經公平磋商後釐定，符合附錄六所載Jakarta物業估值報告中由萊坊測量師行有限公司獨立評估的Jakarta物業於2026年2月27日的市值。儘管本集團預期就Jakarta出售事項確認的會計虧損（於撥回匯兌儲備前）不超過港幣1.17億元，但董事會基於以下主要原因認為該估值具吸引力：(i)代價反映該資產當前的公開市值，並無任何折讓；(ii)代價接近該物業的賬面值；及(iii)該交易可立即產生可觀的現金所得款項（扣除開支後），能顯著提升本集團的流動性及財務靈活性，讓本集團可償還部分於12個月內到期的借款。

Jakarta出售事項可使本集團按具吸引力的估值變現對Jakarta物業的投資，產生大量現金所得款項，從而提升財務靈活性。

Niseko出售事項

計劃進行Niseko出售事項時，董事會已考慮日本現行物業市況，尤其是二世古及北海道度假酒店，當地高端品牌住宅及高級酒店住宿需求仍然強勁。Niseko出售事項因此為本集團優化物業業務組合的及時機會，透過以具有吸引力的估值將在環保酒店物業Niseko物業的投資變現，為本公司產生大量現金所得款項，從而提升財務靈活性，帶來潛在出售事項收益。與此同時，本集團保留其於二世古花園柏悅居及Park Hyatt Niseko, Hanazono的投資，該等高端品牌住宅及酒店度假村物業契合本集團在亞洲開發及營運高端住宅、辦公及商業物業的核心業務。透過Niseko出售事項，本集團可繼續專注於優質且與戰略契合的投資，把握二世古及北海道豪華物業的長期資金流入及持續需求。因此，這將使本集團在出現任何合適機會時能物色及把握其他新商機。

各董事(包括獨立非執行董事)認為，交易文件的條款及其項下擬進行的交易乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司與股東的整體利益。

餘下集團的業務發展計劃

餘下集團將繼續專注於發展及管理優質物業及基建項目，以及在香港、日本、泰國及其他具強大長期需求的市場內的戰略地點投資頂級物業。

香港：餘下集團的旗艦項目「雅盈峰」(位於著名的半山區的一個豪華住宅項目)預計於2026年竣工。雅盈峰的銷售進展順利，預期將於2026年產生現金回報。

日本：餘下集團將繼續在日本二世古經營其四季康樂業務及酒店營運。二世古的住宅發展計劃正順利推進，其中二世古花園柏悅居的銷售進展顯著。下一階段的主要開發項目(包含Park Hyatt品牌的別墅)亦進展順利，銷售活動已於2025年開展。

董事會函件

泰國：餘下集團已經與新加坡的Hotel Properties Limited建立策略性協作，在攀牙省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。此舉是本公司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、休閒活動與至臻服務於一體。發展項目的第一階段預期將於2028年完成。餘下集團將繼續開發其在泰國攀牙省的現有土地儲備，並繼續營運其在泰國的高爾夫球場Aquella高爾夫鄉村俱樂部。

其他市場：餘下集團將主動物色能產生良好風險調整後回報的新優質發展項目，同時繼續探索現有資產組合的增值措施。

本公司擬將(i)出售事項所得款項約95%用於削減本集團的債務(包括須於未來十二月個月償還的銀行借款及擔保票據)(有關本集團債務的到期日期及未償還金額的詳情，請參閱附錄五—餘下集團的管理層討論及分析所披露的餘下集團借款的到期狀況)，以降低持續的借款成本，預計每年可節省利息開支不少於港幣1億元，從而將更多資源分配至日本、泰國及香港的現有及潛在住宅項目；及(ii)出售事項所得款項約5%用於充實營運資金，包括但不限於餘下集團的員工成本、租金及其他間接開支。本公司預期將於2026年之前悉數動用出售事項所得款項。出售事項所得款項的實際分配及用途比例或會因應本集團當時的財務需求及市況而有所變動。

本集團在多個具策略價值和長期需求殷切的地區擁有多元化的優質物業項目組合。有關項目包括重建項目「雅盈峰」，為位於香港著名半山區的一個豪華住宅發展項目，計劃於2026年竣工。此外，誠如本公司的2025年年度報告所載，本集團正積極物色合適的頂級發展項目，以取得可觀回報和保持本集團長期增長。與此同時，本集團持續探索各種方法，以提升並釋放其現有物業組合的價值。於最後可行日期，本集團尚未物色到任何適合的新優質開發項目。

本公司目前無意亦未就進一步出售其現有業務或收購任何新業務簽訂任何備忘錄或協議。如有需要，本公司將根據《上市規則》另行發出公告。

8. 出售事項的財務影響

Jakarta完成後，本集團預期將就Jakarta出售事項確認虧損（於撥回匯兌儲備前）不超過港幣1.17億元。該未經審核的估計虧損乃參考以下項目計算：(i) Jakarta出售事項的代價4億美元（相當於約港幣31.20億元）；(ii) Jakarta目標集團於2026年1月31日的未經審核資產淨值（不包括Jakarta股東貸款及Jakarta銀行借款）約港幣31.20億元；(iii) Jakarta出售事項的所有相關開支及稅項約港幣1.17億元，主要包括專業及諮詢費用、預扣稅及／或資本利得稅。本公司將錄得的Jakarta出售事項實際虧損視乎審核而定，與估計金額可能存在差異。

Niseko完成後，本集團預期將就Niseko出售事項確認收益（於撥回匯兌儲備前）港幣1.92億元。該未經審核的估計收益乃參考以下項目計算：(i) Niseko出售事項的代價8,000萬美元（相當於約港幣6.24億元）；(ii) Niseko目標公司於2026年1月31日的未經審核資產淨值（不包括Niseko股東貸款）約港幣2.29億元；(iii) 根據房間分配協議下的售後租回安排，確認使用權資產港幣1,400萬元及租賃負債港幣8,500萬元；(iv) Niseko出售事項的所有相關開支及稅項約港幣1.32億元，主要包括專業及諮詢費用、預扣稅及／或資本利得稅。本公司將錄得的Niseko出售事項實際收益視乎審核而定，與估計金額可能存在差異。

Jakarta出售事項及Niseko出售事項進行後，本集團預期確認淨收益（於撥回匯兌儲備前）港幣7,500萬元。本公司將錄得的出售事項實際淨收益視乎審核而定，與估計金額可能存在差異。

9. 《上市規則》的涵義

由於Jakarta出售事項的最高適用百分比率(定義見《上市規則》第14.07條)超過75%，故根據《上市規則》第14.06(4)條，Jakarta出售事項構成本公司的非常重大出售事項，因此須遵守《上市規則》第十四章內有關申報、公告、通函及股東批准的規定。

由於Niseko出售事項的最高適用百分比率(定義見《上市規則》第14.07條)超過75%，故根據《上市規則》第14.06(4)條，Niseko出售事項構成本公司的非常重大出售事項，因此須遵守《上市規則》第十四章內有關申報、公告、通函及股東批准的規定。

10. 股東特別大會

本通函第189至192頁載有股東特別大會通告。隨函附奉股東特別大會適用的代表委任表格。代表委任表格亦可於本公司網站www.pcpd.com或聯交所網站www.hkexnews.hk下載。無論股東能否出席股東特別大會，務請按隨附的代表委任表格所列印指示將其填妥，並盡快將該表格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，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟無論如何須不遲於股東特別大會(或其任何續會)指定舉行時間四十八(48)小時前送達。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可按意願親身出席股東特別大會(或其任何續會)，並於會上投票。

11. 以投票表決的程序

根據《上市規則》第13.39(4)條的規定，股東於股東大會上的任何表決均須以投票方式進行。因此，股東特別大會主席將根據公司細則第66(1)條以投票方式表決於股東特別大會上提呈之各項決議案。

投票結果將於股東特別大會完結後於本公司網站www.pcpd.com及聯交所網站www.hkexnews.hk刊載。

據董事經作出一切所需查詢後所知、所悉及所信，概無股東或彼等各自的聯繫人於出售事項中擁有任何重大權益。因此，概無股東須於股東特別大會上放棄投票。

董事會函件

各出售事項的完成須待本通函所載多項先決條件達成後方可作實。因此，出售事項未必會進行。因此，股東及本公司潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

12. 推薦意見

董事認為，交易文件的條款屬公平合理，按一般商業條款訂立，並符合本公司與股東的整體利益。因此，董事建議股東投票贊成擬於股東特別大會上提呈的決議案，以批准Niseko股份出售協議、房間分配協議、Jakarta股份購買協議、物業管理協議、過渡性商標授權協議及其項下擬進行交易。

13. 其他資料

敬請閣下垂注本通函附錄所載的其他資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會
盈科大衍地產發展有限公司*
副主席及集團董事總經理
林裕兒
謹啟

2026年5月5日

* 僅供識別

1. 本集團財務業績及狀況概要

本集團截至2023年、2024年及2025年12月31日止三個年度各年的財務資料已於下列文件披露，其已於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.pcpd.com登載：

- 於2024年3月27日刊發的本公司截至2023年12月31日止年度的年報
(第76至153頁)
(www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0327/2024032700939_c.pdf)
- 於2025年3月27日刊發的本公司截至2024年12月31日止年度的年報
(第75頁至第153頁)
(www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0327/2025032701076_c.pdf)
- 於2026年3月5日刊發的本公司截至2025年12月31日止年度的年報
(第81頁至第161頁)
(www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2026/0305/2026030501313_c.pdf)

2. 債務聲明

於2026年3月31日(即本通函付印前就本債務聲明而言之最後可行日期)營業時間結束時，本集團之未償還債務概述如下：

	(未經審核)
	港幣百萬元
有抵押銀行借款	3,085
無抵押銀行借款	1,271
無抵押擔保票據	6,247
租賃負債	40
	<u>10,643</u>

除上述者外，除集團內部負債及日常業務過程中的一般貿易應付賬款外，於2026年3月31日營業時間結束時，本集團並無任何已發行及發行在外或已獲授權或以其他方式設立但尚未發行的債務證券、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負

債(一般貿易票據除外)或承兌信貸、債權證、按揭、押記、租賃負債、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。於2026年3月31日並無或然負債。

3. 重大不利變動

於最後可行日期，董事確認自2025年12月31日(即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期)以來，本集團之財務或貿易狀況或前景並無重大不利變動。

4. 餘下集團的財務及貿易前景

餘下集團的主要業務為發展及管理優質物業及基建項目，以及投資頂級物業。放眼2026年，全球經濟預期會適度增長，惟受地緣政治緊張、貿易摩擦，以及利率政策可能突變等因素影響，增長前景仍然疲弱。儘管這些不確定因素可能會影響增長動力，但亞太區旅遊業將繼續成為亮點。餘下集團憑藉其營運韌性，加上高增長市場的佈局，具備充份能力應對瞬息萬變的環境。

餘下集團在多個具策略價值和長期需求殷切的地區，維持多元化的優質物業項目組合。其中包括將一幅用地改建為位於香港著名半山區的豪華住宅發展項目「雅盈峰」，該項目預期將於2026年竣工。銷售「雅盈峰」的銷售工作進展順利，預期可從這項長期投資為餘下集團帶來現金回報。此外，餘下集團正積極物色合適的頂級發展項目，以取得可觀回報和保持其長期增長。與此同時，餘下集團繼續探索不同方式，以提升並釋放其現有組合的價值。於最後可行日期，本集團並無發現任何合適的全新優質發展項目。

餘下集團將自出售事項收取的估計所得款項淨額(經扣除相關開支)約港幣23.07億元將用作以下用途：(i)減少餘下集團的負債，包括須於未來十二個月償還的銀行借款及擔保票據，以降低持續借款成本，預期每年可節省不少於港幣1億元的利息，從而將更多資源分配於日本、泰國及香港正在進行及潛在的住宅項目；及(ii)增強營運資金，包括但不限於餘下集團的員工成本、租金及其他間接開支。

完成出售事項將提升餘下集團的財務狀況，有利於其長遠發展。出售事項現金所得款項淨額將補充其營運資金及改善其流動資金狀況。

5. 營運資金

本公司董事經審慎周詳查詢及考慮本集團之財務資源(包括內部產生之資金、現有借貸、現有可用融資及出售事項之影響)後認為，如無不可預見之情況，本集團將具備充足營運資金，可供自本通函日期起計至少未來十二個月使用。

本公司已取得《上市規則》第14.66(12)條規定之相關確認。

下文載列Jakarta目標公司及其附屬公司(「**Jakarta目標集團**」)之未經審核財務資料，包括於2023年、2024年及2025年12月31日之未經審核綜合財務狀況表，以及截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度之未經審核綜合全面收益表、未經審核綜合現金流量表及未經審核綜合權益變動表及註釋。

JAKARTA目標集團的未經審核綜合財務資料

以下載列Jakarta目標集團於2023年、2024年及2025年12月31日的未經審核綜合財務狀況表、截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度的未經審核綜合全面收益表、未經審核綜合現金流量表及未經審核綜合權益變動表以及解釋附註(「**Jakarta未經審核財務資料**」)。Jakarta未經審核財務資料乃根據《上市規則》第14.68(2)(a)(i)(A)條及Jakarta未經審核財務資料附註2所載編製基準編製。Jakarta未經審核財務資料乃由董事編製，僅供就Jakarta出售事項載入本通函。本公司之申報會計師羅兵咸永道會計師事務所已獲委聘根據香港審閱準則第2410號「實體獨立核數師執行中期財務資料審閱財務資料審閱」及參考香港會計師公會頒佈之實務守則750號「根據香港《上市規則》就非常重大出售事項審閱財務資料」審閱第43至53頁所載Jakarta目標公司之未經審核財務資料。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審核的範圍為小，因此申報會計師無法保證其將知悉審核中可能發現的所有重大事項。因此，申報會計師不發表審核意見。申報會計師已發出無保留意見審閱報告。

未經審核綜合財務狀況表

於2023年、2024年及2025年12月31日

港幣百萬元	附註	2023年 (未經審核)	2024年 (未經審核)	2025年 (未經審核)
資產及負債				
非流動資產				
投資物業	3	3,379	3,221	3,067
物業、設備及器材		80	73	68
預付款項及其他應收款項		165	140	122
		<u>3,624</u>	<u>3,434</u>	<u>3,257</u>
流動資產				
存貨		1	3	3
受限制現金		16	36	15
應收貿易賬款淨額		8	3	3
預付款項、按金及其他流動資產		54	55	46
應收關聯公司的欠款		2	2	2
現金及現金等值項目		120	85	42
		<u>201</u>	<u>184</u>	<u>111</u>
總資產		<u>3,825</u>	<u>3,618</u>	<u>3,368</u>
流動負債				
借款	4	—	—	1,165
應付貿易賬款		—	—	2
應計款項及其他應付賬款		73	59	57
應付直接控股公司的欠款	5	2,802	2,766	2,705
遞延收入及合約負債		29	63	53
		<u>2,904</u>	<u>2,888</u>	<u>3,982</u>
流動負債淨額		<u>(2,703)</u>	<u>(2,704)</u>	<u>(3,871)</u>
總資產減流動負債		<u>921</u>	<u>730</u>	<u>(614)</u>

港幣百萬元	附註	2023年 (未經審核)	2024年 (未經審核)	2025年 (未經審核)
非流動負債				
借款	4	1,207	1,188	—
其他應付賬款		3	2	3
遞延收入及合約負債		30	12	—
		<u>1,240</u>	<u>1,202</u>	<u>3</u>
總負債		<u>4,144</u>	<u>4,090</u>	<u>3,985</u>
負債淨額		<u>(319)</u>	<u>(472)</u>	<u>(617)</u>
資本及儲備				
股本		1	1	1
儲備		(320)	(473)	(618)
		<u>(319)</u>	<u>(472)</u>	<u>(617)</u>

未經審核綜合全面收益表

截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度

港幣百萬元	附註	2023年 (未經審核)	2024年 (未經審核)	2025年 (未經審核)
收入	6	239	207	210
營銷成本		(7)	(7)	(7)
毛利		232	200	203
一般及行政開支		(89)	(85)	(96)
其他收入		—	—	1
投資物業公平價值變動		—	5	(73)
利息收入		2	2	—
融資成本		(70)	(75)	(56)
除稅前溢利／(虧損)		75	47	(21)
所得稅		(40)	(33)	(37)
除稅後溢利／(虧損)		35	14	(58)
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		51	(167)	(87)
		<u>51</u>	<u>(167)</u>	<u>(87)</u>
全面總收入／(虧損)		86	(153)	(145)

未經審核綜合權益變動表

截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度

港幣百萬元	貨幣			總計
	股本 (未經審核)	換算儲備 (未經審核)	保留溢利 (未經審核)	
於2023年1月1日的結餘	1	(1,014)	608	(405)
年度溢利	—	—	35	35
其他全面收益				
換算海外業務的匯兌差額	—	51	—	51
年內全面總收益	—	51	35	86
於2023年12月31日				
及2024年1月1日的結餘	1	(963)	643	(319)
年度溢利	—	—	14	14
其他全面虧損				
換算海外業務的匯兌差額	—	(167)	—	(167)
年內全面總(虧損)/收益	—	(167)	14	(153)
於2024年12月31日				
及2025年1月1日的結餘	1	(1,130)	657	(472)
年度虧損	—	—	(58)	(58)
其他全面虧損				
換算海外業務的匯兌差額	—	(87)	—	(87)
年內全面總虧損	—	(87)	(58)	(145)
於2025年12月31日的結餘	1	(1,217)	599	(617)

未經審核綜合現金流量表

截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度

港幣百萬元	2023年 (未經審核)	2024年 (未經審核)	2025年 (未經審核)
經營活動			
除稅前溢利／(虧損)	75	47	(21)
調整：			
— 利息收入	(2)	(2)	—
— 融資成本	70	75	56
— 物業、設備及器材的折舊	6	6	6
— 投資物業公平價值變動	—	(5)	73
營運資金變動前的營業溢利	149	121	114
經營資產(增加)／減少：			
— 存貨	—	(2)	—
— 預付款項、按金及其他流動資產	23	19	24
— 應收貿易賬款淨額	—	5	—
經營負債(減少)／增加			
— 應付貿易賬款、應計款項及其他應付賬款	(18)	(26)	(16)
— 遞延收入及合約負債	37	22	(20)
營運所產生的現金	191	139	102
已收利息	2	2	—
已付稅項	(24)	(21)	(21)
經營業務所產生的現金淨額	169	120	81
投資活動			
購置物業、設備及器材	(4)	(7)	(1)
支付投資物業款項	(15)	(3)	(4)
投資活動所動用的現金淨額	(19)	(10)	(5)

港幣百萬元	2023年 (未經審核)	2024年 (未經審核)	2025年 (未經審核)
融資活動			
償還銀行借款	(50)	(24)	(28)
支付借款成本	(66)	(70)	(51)
向直接控股公司還款	(67)	(36)	(61)
受限制現金減少／(增加)	21	(20)	21
融資活動所動用的現金淨額	(162)	(150)	(119)
現金及現金等值項目減少淨額	(12)	(40)	(43)
匯兌差額	—	5	—
現金及現金等值項目			
於1月1日的結餘	132	120	85
於12月31日的結餘	120	85	42

JAKARTA未經審核財務資料附註

1. 一般資料

Jakarta目標公司為一家於2013年1月15日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，為一家投資控股公司。

Jakarta重組後，Rafflesia將擁有一家全資附屬公司City Charm；兩家間接全資附屬公司New Avenue及Interstate Holdings（於香港註冊成立之有限公司）；及一家間接全資附屬公司PT Prima，其於印尼註冊成立。Jakarta目標集團的主要業務為物業發展及管理。

2. JAKARTA未經審核財務資料的編製基礎

截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度（「有關年度」）之Jakarta未經審核財務資料乃僅就Jakarta出售事項根據《上市規則》第14.68(2)(a)(i)條為載入本公司（Jakarta目標集團之控股公司）將予刊發之通函而編製。

Jakarta未經審核財務資料包括Jakarta目標集團於2023年、2024年及2025年12月31日的未經審核綜合財務狀況表，及截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度各年的未經審核綜合全面收益表、未經審核綜合權益變動表及未經審核綜合現金流量表及解釋附註乃根據《上市規則》第14.68(2)(a)(i)(A)條編製，僅供載入本公司就Jakarta出售事項刊發之本通函。

有關年度的Jakarta未經審核財務資料以港元呈列。除另有指明外，所有數值均四捨五入至最接近的百萬元。Jakarta未經審核財務資料所包括的金額乃根據本公司於編製本公司及其附屬公司於有關年度各年的綜合財務報表時所採納的有關會計政策確認及計量，其符合香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則會計準則（包括所有香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋）。Jakarta未經審核財務資料乃根據歷史成本慣例編製，惟投資物業按公允價值列賬除外。Jakarta未經審核財務資料所載資料不足以構成香港會計師公會頒佈的香港會計準則第1號「財務報表的呈列」所界

定的整套財務報表或香港會計準則第34號「中期財務報告」所界定的中期財務報告，並應連同本集團已就有關年度刊發的相關年報一併閱讀。

3. 投資物業

	港幣百萬元
於2023年1月1日	3,318
添置	15
匯兌差額	46
於2023年12月31日及2024年1月1日	3,379
添置	3
轉撥自物業、設備及器材	8
公平價值變動	5
匯兌差額	(174)
於2024年12月31日及2025年1月1日	3,221
添置	5
公平價值變動	(73)
匯兌差額	(86)
於2025年12月31日	<u>3,067</u>

(i) 估值程序與技術

截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度，印尼的投資物業的公平價值乃由獨立專業估值師使用收入法釐定。有關估值計及預期市場租金及資本化率。預期市場租金或資本化率如出現大幅變動，將導致投資物業的公平價值大幅變動。

重大不可觀察參數	2023年	2024年	2025年
入住率	90%	90%	90%
資本化率	7%	7%	7%
租金增長率	2.5%	2.5%	2.5%
貼現率	9.5%	9.5%	9.5%
市場月租金總額：			
—辦公室	369,000印尼盾／平方 米至477,000印尼盾／ 平方米	369,000印尼盾／平方 米至477,000印尼盾／ 平方米	354,000印尼盾／平方 米至462,000印尼盾／ 平方米
—零售	332,000印尼盾／平方 米至605,000印尼盾／ 平方米	332,000印尼盾／平方 米至605,000印尼盾／ 平方米	333,000印尼盾／平方 米至605,000印尼盾／ 平方米

(ii) 公平價值層級的級別

由於使用不可觀察輸入數據，所有投資物業在公允價值層級的按級別3劃分。

4. 借款

	2023年 港幣百萬元	2024年 港幣百萬元	2025年 港幣百萬元
須於以下期間內償還的借款			
—不超過一年	—	—	1,165
—超過一年但不超過兩年	—	1,188	—
—超過兩年但不超過五年	1,207	—	—
	<u>1,207</u>	<u>1,188</u>	<u>1,165</u>

於2023年12月29日，本公司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2023年、2024年及2025年12月31日，概無違反有關契約。該借款的賬面值分別為已提取的港幣11.71億元(2024年12月31日：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600萬元(2024年12月31日：港幣1,100萬元，2023年12月31日：港幣100萬元)。

於2023年、2024年及2025年12月31日，賬面總值分別為港幣35.43億元、港幣34.14億元及港幣31.88億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。

5. 應付直接控股公司的欠款

應付直接控股公司的欠款以美元計值，無擔保、免息且按要求償還。

6. 收入

	截至12月31日止年度		
	2023年 港幣百萬元	2024年 港幣百萬元	2025年 港幣百萬元
租金收入	173	139	135
其他收入	66	68	75
	<u>239</u>	<u>207</u>	<u>210</u>
客戶合約收入			
— 隨時間	66	68	75
其他來源的收入			
— 租金收入	173	139	135
	<u>239</u>	<u>207</u>	<u>210</u>

下文載列Niseko目標公司之未經審核財務資料，包括於2023年、2024年及2025年12月31日之未經審核綜合財務狀況表，以及截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度之未經審核綜合全面收益表、未經審核綜合現金流量表及未經審核綜合權益變動表及註釋。

Niseko目標公司的未經審核綜合財務資料

以下載列Niseko目標公司於2023年、2024年及2025年12月31日的未經審核財務狀況表、截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度的未經審核收益表、未經審核全面收益表、未經審核現金流量表及未經審核綜合權益變動表以及附註解釋（「**Niseko**未經審核財務資料」）。Niseko未經審核財務資料乃根據《上市規則》第14.68(2)(a)(i)(A)條及Niseko未經審核財務資料附註2所載編製基準編製。Niseko未經審核財務資料乃由董事編製，僅供就Niseko出售事項載入本通函。本公司之申報會計師羅兵咸永道會計師事務所已獲委聘，根據香港審閱準則第2410號「實體獨立核數師執行中期財務資料審閱財務資料審閱」及參考香港會計師公會頒佈之實務守則750號「根據香港上市規則就非常重大出售事項審閱財務資料」審閱第54至63頁所載Niseko目標公司之未經審核財務資料。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審核的範圍為小，因此申報會計師無法保證其將知悉審核中可能發現的所有重大事項。因此，申報會計師不發表審核意見。申報會計師已發出無保留意見審閱報告。

未經審核財務狀況表

2023年、2024年及2025年12月31日

港幣百萬元	附註	2023年 (未經審核)	2024年 (未經審核)	2025年 (未經審核)
資產及負債				
非流動資產				
物業、設備及器材	3	252	216	204
遞延稅項資產	4	—	15	16
		<u>252</u>	<u>231</u>	<u>220</u>
流動資產				
受限制現金		3	2	2
應收貿易賬款淨額		3	4	5
預付款項、按金及其他流動資產		—	—	1
現金及現金等值項目		13	14	8
		<u>19</u>	<u>20</u>	<u>16</u>
總資產		<u>271</u>	<u>251</u>	<u>236</u>
流動負債				
借款	5	(8)	(7)	—
應計款項及其他應付賬款		(5)	(4)	(4)
應付直接控股公司的欠款	6	(305)	(276)	(269)
遞延收入及合約負債		(2)	(2)	(1)
當期所得稅負債		—	—	(1)
		<u>(320)</u>	<u>(289)</u>	<u>(275)</u>
流動負債淨額		(301)	(269)	(259)
總資產減流動負債		(49)	(38)	(39)
非流動負債				
借款	5	(16)	(4)	—
其他應付賬款		—	—	(1)
		<u>(16)</u>	<u>(4)</u>	<u>(1)</u>

港幣百萬元	附註	2023年 (未經審核)	2024年 (未經審核)	2025年 (未經審核)
總負債		<u>(336)</u>	<u>(293)</u>	<u>(276)</u>
負債淨額		<u>(65)</u>	<u>(42)</u>	<u>(40)</u>
資本及儲備				
股本		7	7	7
儲備		<u>(72)</u>	<u>(49)</u>	<u>(47)</u>
		<u>(65)</u>	<u>(42)</u>	<u>(40)</u>

未經審核綜合全面收益表

截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度

港幣百萬元	附註	2023年 (未經審核)	2024年 (未經審核)	2025年 (未經審核)
收入	7	34	41	49
營銷成本		(9)	(11)	(14)
毛利		<u>25</u>	<u>30</u>	<u>35</u>
一般及行政開支		(26)	(24)	(25)
融資成本		(5)	(5)	(5)
除稅前(虧損)/溢利		(6)	1	5
所得稅		—	15	(2)
除稅後(虧損)/溢利		<u>(6)</u>	<u>16</u>	<u>3</u>
其他全面收益/(虧損)：				
不會被重新分類為損益：				
匯兌差額：				
換算海外業務的匯兌差額		4	7	(1)
		<u>4</u>	<u>7</u>	<u>(1)</u>
全面總(虧損)/溢利		<u>(2)</u>	<u>23</u>	<u>2</u>

未經審核權益變動表

截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度

港幣百萬元	貨幣換算				總計 (未經審核)
	股本 (未經審核)	資本儲備 (未經審核)	儲備 (未經審核)	保留溢利 (未經審核)	
於2023年1月1日的結餘	7	7	12	(89)	(63)
年度虧損	—	—	—	(6)	(6)
其他全面收益					
換算海外業務的匯兌差額	—	—	4	—	4
年內全面總收入／(虧損)	—	—	4	(6)	(2)
於2023年12月31日 及2024年1月1日的結餘	7	7	16	(95)	(65)
年度溢利	—	—	—	16	16
其他全面收益					
換算海外業務的匯兌差額	—	—	7	—	7
年內全面總收益	—	—	7	16	23
於2024年12月31日 及2025年1月1日的結餘	7	7	23	(79)	(42)
年度溢利	—	—	—	3	3
其他全面虧損					
換算海外業務的匯兌差額	—	—	(1)	—	(1)
年內全面總(虧損)／收益	—	—	(1)	3	2
於2025年12月31日的結餘	7	7	22	(76)	(40)

未經審核現金流量表

截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度

港幣百萬元	2023年 (未經審核)	2024年 (未經審核)	2025年 (未經審核)
經營活動			
除稅前(虧損)/溢利	(6)	1	5
調整：			
— 融資成本	5	5	4
— 物業、設備及器材的折舊	16	15	15
營運資金變動前的營業溢利	15	21	24
經營資產(增加)/減少：			
— 預付款項、按金及其他流動資產	—	—	(1)
— 應收貿易賬款淨額	(1)	(1)	(1)
經營負債(減少)/增加			
— 應付貿易賬款、應計款項及其他應付賬款	1	(1)	—
— 遞延收入及合約負債	2	—	(1)
— 其他長期負債	—	—	1
營運所產生的現金	17	19	22
已付稅項	—	—	(1)
經營業務所產生的現金淨額	17	19	21
投資活動			
購置物業、設備及器材	(1)	(5)	—
投資活動所動用的現金淨額	(1)	(5)	—

港幣百萬元

2023年
(未經審核) 2024年
(未經審核) 2025年
(未經審核)**融資活動**

償還銀行借款	(8)	(11)	(12)
支付借款成本	(1)	—	—
向直接控股公司還款	—	—	(15)
受限制現金減少／(增加)	—	1	—
融資活動所動用的現金淨額	(9)	(10)	(27)
現金及現金等值項目增加／(減少)淨額	7	4	(6)
匯兌差額	—	(3)	—
現金及現金等值項目			
於1月1日的結餘	6	13	14
於12月31日的結餘	13	14	8

NISEKO未經審核財務資料附註*2023年、2024年及2025年12月31日***1. 一般資料**

Niseko目標公司(即Triple8 KK(株式会社))為一家根據日本法律成立的公司。其主要從事物業發展及酒店管理。

2. NISEKO未經審核財務資料編製基準

截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度之Niseko未經審核財務資料乃僅就Niseko出售事項根據《上市規則》第14.68(2)(a)(i)條為載入本公司(Niseko目標公司之直接控股公司)將予刊發之通函而編製。

Niseko未經審核財務資料包括Niseko目標公司於2023年、2024年及2025年12月31日的未經審核綜合財務狀況表，及截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度各年的未經審核綜合全面收益表、未經審核綜合權益變動表及未經審核綜合現金流量表及註釋乃根據《上市規則》第14.68(2)(a)(i)(A)條編製，僅供載入本公司就Niseko出售事項刊發之本通函。

有關年度的Niseko未經審核財務資料以港元呈列。除另有指明外，所有數值均四捨五入至最接近的百萬元。Niseko未經審核財務資料所包括的金額乃根據本公司於編製本公司及其附屬公司於有關年度各年的綜合財務報表時所採納的有關會計政策確認及計量，其符合香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則會計準則(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)。Niseko未經審核財務資料乃根據歷史成本慣例編製。Niseko未經審核財務資料所載資料不足以構成香港會計師公會頒佈的香港會計準則第1號「財務報表的呈列」所界定的整套財務報表或香港會計準則第34號「中期財務報告」所界定的中期財務報告，並應連同本集團已就有關年度刊發的相關年報一併閱讀。

3. 物業、設備及器材

港幣百萬元	土地	樓宇及結構	其他設備 及器材	總額
於2023年1月1日	26	159	98	283
添置	—	—	1	1
折舊	—	(6)	(10)	(16)
匯兌差額	(2)	(9)	(5)	(16)
於2023年12月31日 及2024年1月1日	24	144	84	252
添置	—	1	4	5
折舊	—	(6)	(9)	(15)
匯兌差額	(2)	(16)	(8)	(26)
於2024年12月31日 及2025年1月1日	22	123	71	216
添置	—	—	—	—
折舊	—	(10)	(5)	(15)
匯兌差額	—	1	2	3
於2025年12月31日	<u>22</u>	<u>114</u>	<u>68</u>	<u>204</u>

附註：

「物業、設備及器材」項下的土地為永久業權。

4. 遞延稅項資產

港幣百萬元	稅項虧損
於2023年12月31日及2024年1月1日	—
計入綜合全面收益表	15
於2024年12月31日及2025年1月1日	15
計入綜合全面收益表	1
於2025年12月31日	<u>16</u>

遞延稅項資產就所結轉的稅項虧損予以確認，惟以可能透過未來應課稅溢利變現的有關稅項利益為限。

5. 借款

	2023年 港幣百萬元	2024年 港幣百萬元	2025年 港幣百萬元
須於以下期間內償還的借款			
— 不超過一年	8	7	—
— 超過一年但不超過兩年	8	4	—
— 超過兩年但不超過五年	8	—	—
	<u>24</u>	<u>11</u>	<u>—</u>

於2023年及2024年12月31日，賬面總值分別為港幣2.52億元及港幣2.16億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。

6. 應付直接控股公司的欠款

應付直接控股公司的欠款以美元計值，無擔保、免息且按要求償還。

7. 收入

	截至12月31日止年度		
	2023年 港幣百萬元	2024年 港幣百萬元	2025年 港幣百萬元
酒店業務	<u>34</u>	<u>41</u>	<u>39</u>
	<u>34</u>	<u>41</u>	<u>39</u>
客戶合約收入			
— 隨時間	33	39	37
— 於單一時間點	1	2	2
	<u>34</u>	<u>41</u>	<u>39</u>

1. 引言

本附錄四所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。隨附之餘下集團未經審核備考財務資料乃按以下基準編製，以說明出售事項對 貴集團財務資料之影響：(1) Jakarta出售事項已進行，但Niseko出售事項並未進行；(2) Niseko出售事項已進行，但Jakarta出售事項並未進行；及(3)兩項出售事項均已進行。

餘下集團的未經審核備考綜合財務狀況表、未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表乃根據摘錄自 貴公司截至2025年12月31日止年度已刊發年報（「**2025年年報**」）的 貴集團於2025年12月31日的經審核綜合財務狀況表編製，經計及下文附註所闡釋的備考調整後，旨在說明一項或兩項出售事項（視情況而定）對餘下集團財務狀況的影響，猶如出售事項已於2025年12月31日完成，以及對餘下集團財務表現及現金流量的影響，猶如出售事項已於2025年1月1日完成。

餘下集團的未經審核備考財務資料已由 貴公司董事根據《上市規則》第4.29條及第14.68(2)(a)(ii)條編製，僅供說明用途，基於其判斷、估計及假設，並基於其假設性質，其可能無法真實反映截至2025年12月31日止年度的餘下集團財務狀況及現金流量(1)僅完成Jakarta出售事項而未完成Niseko出售事項；(2)僅完成Niseko出售事項而未完成Jakarta出售事項；及(3)兩項出售事項均於2025年12月31日、2025年1月1日或任何未來日期完成。

未經審核備考財務資料應與2025年年報、 貴公司於2026年2月13日及2026年3月16日刊發的公告及本通函其他地方所載的其他財務資料一併閱讀。

(1) 基於JAKARTA出售事項已進行但NISEKO出售事項未進行的餘下集團未經審核備考財務資料

於2025年12月31日餘下集團的未經審核備考綜合財務狀況表

港幣百萬元	貴集團 (經審核) (附註1)	備考調整 (附註2) (附註4(a))		餘下集團 (未經審核)
資產及負債				
非流動資產				
投資物業	56	—	—	56
物業、設備及器材	2,056	—	—	2,056
使用權資產	40	—	—	40
發展中物業	566	—	—	566
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	—	117	137
遞延所得稅資產	83	—	—	83
	2,825	—	117	2,942

港幣百萬元	貴集團 (經審核) (附註1)	備考調整 (附註2) (附註4(a))		餘下集團 (未經審核)
流動資產				
發展中／持作出售物業	4,224	—	—	4,224
存貨	19	—	—	19
以代管人賬戶持有的銷售 所得款項	8	—	—	8
受限制現金	34	—	—	34
應收貿易賬款淨額	121	—	—	121
預付款項、按金及其他流動 資產	57	—	78	135
應收關聯公司的欠款	2	—	—	2
現金及現金等值項目	691	—	1,838	2,529
	5,156	—	1,916	7,072
持作出售的出售組合資產	3,368	(3,368)	—	—
	8,524	(3,368)	1,916	7,072
總資產	11,349	(3,368)	2,033	10,014
流動負債				
借款	7,976	—	—	7,976
應付貿易賬款	127	—	—	127
應計款項及其他應付賬款	154	14	60	228
遞延收入及合約負債	442	—	—	442
租賃負債	16	—	—	16
當期所得稅負債	39	—	—	39
	8,754	14	60	8,828
持作出售的出售組合負債	1,294	(1,294)	—	—
	10,048	(1,280)	60	8,828

港幣百萬元	貴集團 (經審核) (附註1)	備考調整 (附註2) (附註4(a))		餘下集團 (未經審核)
流動負債淨值	<u>(1,524)</u>	<u>(2,088)</u>	<u>1,856</u>	<u>(1,756)</u>
總資產減流動負債	<u>1,301</u>	<u>(2,088)</u>	<u>1,973</u>	<u>1,186</u>
非流動負債				
借款	1,187	—	—	1,187
其他應付賬款	10	—	135	145
遞延收入及合約負債	1	—	—	1
租賃負債	29	—	—	29
遞延所得稅負債	38	—	—	38
	<u>1,265</u>	<u>—</u>	<u>135</u>	<u>1,400</u>
總負債	<u>11,313</u>	<u>(1,280)</u>	<u>195</u>	<u>10,228</u>
資產／(負債)淨值	<u>36</u>	<u>(2,088)</u>	<u>1,838</u>	<u>(214)</u>
資本及儲備				
股本	3,802	—	—	3,802
儲備	(3,899)	—	(250)	(4,149)
貴公司股東應佔資本及儲備	<u>(97)</u>	<u>—</u>	<u>(250)</u>	<u>(347)</u>
非控股權益	133	—	—	133
	<u>36</u>	<u>—</u>	<u>(250)</u>	<u>(214)</u>

截至2025年12月31日止年度餘下集團的未經審核備考綜合全面收益表

港幣百萬元	貴集團 (經審核) (附註1)	備考調整 (附註3) (附註4(b))		餘下集團 (未經審核)
收入	1,046	—	—	1,046
營銷成本	(308)	—	—	(308)
毛利	738	—	—	738
一般及行政開支	(640)	(9)	—	(649)
其他收入	2	—	—	2
其他(虧損)/收益	(2)	179	—	177
利息收入	4	—	—	4
融資成本	(296)	—	—	(296)
除稅前虧損	(194)	170	—	(24)
所得稅	13	—	—	13
來自持續經營業務的虧損	(181)	170	—	(11)
已終止經營業務				
來自已終止經營業務的溢利	112	(112)	(1,609)	(1,609)
年度虧損	(69)	58	(1,609)	(1,620)
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	—	—	126
—來自已終止經營業務	(87)	87	1,130	1,130
	39	87	1,130	1,256

港幣百萬元	貴集團 (經審核) (附註1)	備考調整 (附註3) (附註4(b))		餘下集團 (未經審核)
全面總(虧損)／收入				
—來自持續經營業務	(55)	170	—	115
—來自已終止經營業務	25	(25)	(479)	(479)
	<u>(30)</u>	<u>145</u>	<u>(479)</u>	<u>(364)</u>

截至2025年12月31日止年度餘下集團的未經審核備考綜合現金流量表

港幣百萬元	貴集團 (經審核)	備考調整	餘下集團 (未經審核)	
	(附註1)	(附註3)	(附註4(b) 及5)	
經營業務				
除稅前(虧損)/溢利	(45)	21	(1,609)	(1,633)
調整：				
— 利息收入	(4)	—	—	(4)
— 融資成本	351	(56)	—	295
— 物業、設備及器材的折舊	166	(6)	—	160
— 使用權資產的折舊	27	—	—	27
— 投資物業公平價值變動	73	(73)	—	—
— 出售附屬公司虧損	—	—	1,609	1,609
— 發展中物業減值虧損撥回	(89)	—	—	(89)
— 其他非流動應付款項超額撥備	(179)	—	—	(179)
營運資金變動前的營業溢利	300	(114)	—	186

港幣百萬元	貴集團 (經審核)	備考調整		餘下集團 (未經審核)
	(附註1)	(附註3)	(附註4(b) 及5)	
經營資產(增加)／減少：				
— 發展中／持作出售物業	(300)	—	—	(300)
— 發展中物業	(1)	—	—	(1)
— 存貨	1	—	—	1
— 預付款項、按金及其他流動 資產	38	(24)	—	14
— 應收貿易賬款淨額	(27)	—	—	(27)
— 應收關聯公司的欠款	1	—	—	1
經營負債(減少)／增加：				
— 應付貿易賬款、應計款項及 其他應付賬款	(24)	16	—	(8)
— 遞延收入及合約負債	164	20	—	184
— 其他長期負債	9	—	—	9
營運所產生／(動用)的現金	<u>161</u>	<u>(102)</u>	<u>—</u>	<u>59</u>
已收利息	4	—	—	4
已付稅項				
— 在香港	(1)	—	—	(1)
— 在香港以外	(32)	21	—	(11)
經營業務所產生／(動用)的 現金淨額	<u><u>132</u></u>	<u><u>(81)</u></u>	<u><u>—</u></u>	<u><u>51</u></u>

港幣百萬元	貴集團 (經審核)	備考調整		餘下集團 (未經審核)
	(附註1)	(附註3)	(附註4(b) 及5)	
投資活動				
購置物業、設備及器材	(47)	1	—	(46)
支付投資物業款項	(4)	4	—	—
出售附屬公司所得款項	—	—	1,815	1,815
投資活動所(動用)/產生的 現金淨額	(51)	5	1,815	1,769
融資活動				
銀行借款所得款項淨額	1,232	—	—	1,232
償還銀行借款	(779)	28	—	(751)
支付借款成本	(491)	51	—	(440)
出售集團還款	—	61	—	61
支付租賃負債款項(包括利息)	(31)	—	—	(31)
受限制現金減少/(增加)	22	(21)	—	1
融資活動所(動用)/產生的 現金淨額	(47)	119	—	72
現金及現金等值項目增加淨額	34	43	1,815	1,892
匯兌差額	40	—	—	40
現金及現金等值項目				
於1月1日的結餘	659	(85)	—	574
於12月31日的結餘	733	(42)	1,815	2,506

餘下集團未經審核備考財務資料附註

1. (a) 該等金額摘錄自 貴集團截至2025年12月31日止年度之已刊發年報所載 貴集團於2025年12月31日之經審核綜合財務狀況表。
- (b) 該等金額摘錄自 貴集團截至2025年12月31日止年度之已刊發年報所載 貴集團截至2025年12月31日止年度之經審核綜合損益及其他全面收益表及綜合現金流量表。
2. 該調整指剔除載於本通函附錄二的Jakarta目標集團於2025年12月31日的應佔資產及負債，猶如就餘下集團財務狀況而言Jakarta出售事項已於2025年12月31日完成。

Jakarta目標集團財務資料所示負債與餘下集團未經審核備考財務資料之對賬

	港幣百萬元
流動負債	3,982
非流動負債	3
Jakarta目標集團財務資料所示總負債	3,985
減：應付直接控股公司的欠款(附註a)	(2,705)
	1,280
餘下集團應佔款項：	
重新分類至應計款項及其他應付賬款	14
餘下集團未經審核備考財務資料所示持作出售負債	1,294

附註：

- (a) 應付直接控股公司的欠款已於本集團於2025年12月31日的經審核綜合資產負債表中對銷，並將於完成時指讓予Jakarta買方。
3. 該調整指如本通函附錄二所載剔除Jakarta目標集團截至2025年12月31日止年度之財務表現及現金流量，猶如就餘下集團財務表現及現金流量而言Jakarta出售事項已於2025年1月1日完成。有關金額摘錄自Jakarta目標集團截至2025年12月31日止年度之未經審核全面收益表及未經審核現金流量表，詳情載於本通函附錄二。

Jakarta目標集團財務資料所示財務表現與餘下集團未經審核備考財務資料之對賬

港幣百萬元

Jakarta目標集團財務資料所示除稅後虧損	(58)
餘下集團應佔款項：	
重新分類至一般及行政開支	(9)
重新分類至其他(虧損)/收益	179
剔除餘下集團未經審核備考財務資料所示的 來自已終止經營業務的溢利	<u>112</u>

4. Jakarta出售事項備考虧損

(a) 猶如Jakarta出售事項已於2025年12月31日完成：

	港幣百萬元
現金代價	3,120
減：償還現有銀行借款	(1,165)
減：估計應付賬款淨額(附註)	(78)
減：Jakarta出售事項應佔估計交易成本	(39)
Jakarta出售事項現金所得款項淨額	1,838
Jakarta目標集團負債淨額	617
指讓股東貸款	(2,705)
Jakarta出售事項估計虧損	(250)
於2025年12月31日Jakarta出售事項應佔解除匯兌儲備	(1,217)
解除匯兌儲備後Jakarta出售事項估計虧損	<u>(1,467)</u>

附註：

該金額乃扣除以下各項後的淨額：

- (i) 估計付款義務港幣1.95億元，乃按Jakarta目標集團之估計產生現金流量淨額，減Jakarta賣方根據收入擔保項下之現金收益要求計算。

Jakarta目標集團之估計產生現金流量淨額，乃根據過往財務業績、現有租賃組合、市場租金總額、入住率及租金增長率計算得出。

- (ii) 資本事件盈餘之估計應得款項為港幣1.17億元，乃按估計資本事件所得款項，減400,000,000美元計算。

估計資本事件所得款項乃根據上文(i)段Jakarta目標集團之估計產生現金流量淨額及適用資本化率計算得出。

以上乃 貴公司基於上文所討論因素而作出的內部估計。

(b) 猶如Jakarta出售事項已於2025年1月1日完成：

港幣百萬元

現金代價	3,120
減：償還現有銀行借款	(1,188)
減：估計應付賬款淨額(附註)	(78)
減：Jakarta出售事項應佔估計交易成本	(39)
Jakarta出售事項現金所得款項淨額	1,815
Jakarta目標集團負債淨額	472
指讓股東貸款	(2,766)
Jakarta出售事項估計虧損	(479)
於2025年1月1日Jakarta出售事項應佔解除匯兌儲備	(1,130)
解除匯兌儲備後Jakarta出售事項估計虧損	<u>(1,609)</u>

附註：

該金額乃扣除以下各項後的淨額：

- (i) 估計付款義務港幣1.95億元，乃按Jakarta目標集團之估計產生現金流量淨額，減Jakarta賣方根據收入擔保項下之現金收益要求計算。

Jakarta目標集團之估計產生現金流量淨額，乃根據過往財務業績、現有租賃組合、市場租金總額、入住率及租金增長率計算得出。

- (ii) 資本事件盈餘之估計應得款項為港幣1.17億元，乃按估計資本事件所得款項，減400,000,000美元計算。

估計資本事件所得款項乃根據上文(i)段Jakarta目標集團之估計產生現金流量淨額及適用資本化率計算得出。

以上乃 貴公司基於上文所討論因素而作出的內部估計。

5. 備考現金所得款項淨額

猶如Jakarta出售事項已於2025年1月1日完成：

	港幣百萬元
現金代價	3,120
減：償還現有銀行借款	(1,188)
代價淨額	1,932
減：估計應付賬款淨額(附註)	(78)
減：Jakarta出售事項應佔估計交易成本	(39)
Jakarta出售事項現金所得款項淨額	1,815

附註：

該金額乃扣除以下各項後的淨額：

- (i) 估計付款義務港幣1.95億元，乃按Jakarta目標集團之估計產生現金流量淨額，減Jakarta賣方根據收入擔保項下之現金收益要求計算。

Jakarta目標集團之估計產生現金流量淨額，乃根據過往財務業績、現有租賃組合、市場租金總額、入住率及租金增長率計算得出。

- (ii) 資本事件盈餘之估計應得款項為港幣1.17億元，乃按估計資本事件所得款項，減400,000,000美元計算。

估計資本事件所得款項乃根據上文(i)段Jakarta目標集團之估計產生現金流量淨額及適用資本化率計算得出。

以上乃 貴公司基於上文所討論因素而作出的內部估計。

6. 除與撇除將予出售之Jakarta目標集團業績及現金流量相關之調整外，預期上述調整不會對剩餘集團之業績及現金流量產生持續影響。

(2) 基於NISEKO出售事項已進行但JAKARTA出售事項未進行的餘下集團未經審核備考財務資料

於2025年12月31日餘下集團的未經審核備考綜合財務狀況表

港幣百萬元	貴集團 (經審核) (附註1)	備考調整 (附註2) (附註5(a))		餘下集團 (未經審核)
資產及負債				
非流動資產				
投資物業	56	—	—	56
物業、設備及器材	2,056	(204)	—	1,852
使用權資產	40	—	14	54
發展中物業	566	—	—	566
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	—	—	20
遞延所得稅資產	83	(16)	—	67
	<u>2,825</u>	<u>(220)</u>	<u>14</u>	<u>2,619</u>

港幣百萬元	貴集團 (經審核) (附註1)	備考調整 (附註2) (附註5(a))		餘下集團 (未經審核)
流動資產				
發展中／持作出售物業	4,224	—	—	4,224
存貨	19	—	—	19
以代管人賬戶持有的銷售 所得款項	8	—	—	8
受限制現金	34	(2)	—	32
應收貿易賬款淨額	121	(5)	—	116
預付款項、按金及其他 流動資產	57	(1)	—	56
應收關聯公司的欠款	2	—	—	2
現金及現金等值項目	691	(8)	492	1,175
	<u>5,156</u>	<u>(16)</u>	<u>492</u>	<u>5,632</u>
持作出售的出售組合資產	3,368	—	—	3,368
	<u>8,524</u>	<u>(16)</u>	<u>492</u>	<u>9,000</u>
總資產	<u>11,349</u>	<u>(236)</u>	<u>506</u>	<u>11,619</u>

港幣百萬元	貴集團 (經審核) (附註1)	備考調整 (附註2) (附註5(a))		餘下集團 (未經審核)
流動負債				
借款	7,976	—	—	7,976
應付貿易賬款	127	—	—	127
應計款項及其他應付賬款	154	(4)	—	150
遞延收入及合約負債	442	(1)	—	441
租賃負債	16	—	26	42
當期所得稅負債	39	(1)	—	38
	8,754	(6)	26	8,774
持作出售的出售組合負債	1,294	—	—	1,294
	10,048	(6)	26	10,068
流動負債淨值	(1,524)	(10)	466	(1,068)
總資產減流動負債	1,301	(230)	480	1,551
非流動負債				
借款	1,187	—	—	1,187
其他應付賬款	10	(1)	—	9
遞延收入及合約負債	1	—	—	1
租賃負債	29	—	59	88
遞延所得稅負債	38	—	—	38
	1,265	(1)	59	1,323
總負債	11,313	(7)	85	11,391
資產/(負債)淨值	36	(229)	421	228

港幣百萬元	貴集團 (經審核) (附註1)	備考調整 (附註2) (附註5(a))		餘下集團 (未經審核)
資本及儲備				
股本	3,802	—	—	3,802
儲備	(3,899)	—	192	(3,707)
貴公司股東應佔資本及儲備	(97)	—	192	95
非控股權益	133	—	—	133
	36	—	192	228

截至2025年12月31日止年度餘下集團的未經審核備考綜合全面收益表

港幣百萬元	貴集團		備考調整			餘下集團
	(經審核)					(未經審核)
	(附註1)	(附註3)	(附註4)	(附註5(b))	(附註5(c))	
收入	1,046	(49)	15	—	—	1,012
營銷成本	(308)	14	—	—	—	(294)
毛利	738	(35)	15	—	—	718
一般及行政開支	(640)	25	—	—	(5)	(620)
其他收入	2	—	—	—	—	2
其他(虧損)/收益	(2)	—	—	210	—	208
利息收入	4	—	—	—	—	4
融資成本	(296)	5	(5)	—	(2)	(298)
除稅前虧損	(194)	(5)	10	210	(7)	14
所得稅	13	2	—	—	—	15
來自持續經營業務的虧損	(181)	(3)	10	210	(7)	29
已終止經營業務						
來自已終止經營業務的						
溢利	112	—	—	—	—	112
年度(虧損)/溢利	(69)	(3)	10	210	(7)	141

港幣百萬元	貴集團 (經審核) (附註1)	備考調整 (附註3)	備考調整 (附註4)	備考調整 (附註5(b))	備考調整 (附註5(c))	餘下集團 (未經審核)
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	1	—	(23)	—	104
—來自已終止經營業務	(87)	—	—	—	—	(87)
	<u>39</u>	<u>1</u>	<u>—</u>	<u>(23)</u>	<u>—</u>	<u>17</u>
全面總(虧損)／收入						
—來自持續經營業務	(55)	(2)	10	187	(7)	133
—來自已終止經營業務	25	—	—	—	—	25
	<u>(30)</u>	<u>(2)</u>	<u>10</u>	<u>187</u>	<u>(7)</u>	<u>158</u>

截至2025年12月31日止年度餘下集團的未經審核備考綜合現金流量表

港幣百萬元	貴集團 (經審核)		備考調整		餘下集團 (未經審核)	
	(附註1)	(附註3)	(附註4)	(附註5(b) 及6)	(附註5(c))	
經營業務						
除稅前(虧損)/溢利	(45)	(5)	10	210	(7)	163
調整：						
— 利息收入	(4)	—	—	—	—	(4)
— 融資成本	351	(4)	4	—	2	353
— 物業、設備及器材的 折舊	166	(15)	—	—	—	151
— 使用權資產的折舊	27	—	—	—	5	32
— 投資物業公平價值變動	73	—	—	—	—	73
— 出售附屬公司收益	—	—	—	(210)	—	(210)
— 發展中物業減值虧損 撥回	(89)	—	—	—	—	(89)
— 其他非流動應付款項 超額撥備	(179)	—	—	—	—	(179)
營運資金變動前的營業 溢利	300	(24)	14	—	—	290

港幣百萬元	貴集團 (經審核)		備考調整			餘下集團 (未經審核)
	(附註1)	(附註3)	(附註4)	(附註5(b) 及6)	(附註5(c))	
經營資產(增加)/減少：						
— 發展中/持作出售物業	(300)	—	—	—	—	(300)
— 發展中物業	(1)	—	—	—	—	(1)
— 存貨	1	—	—	—	—	1
— 預付款項、按金及其他 流動資產	38	1	—	—	—	39
— 應收貿易賬款淨額	(27)	1	—	—	—	(26)
— 應收關聯公司的欠款	1	—	—	—	—	1
經營負債(減少)/增加：						
— 應付貿易賬款、應計款 項及其他應付賬款	(24)	—	—	—	—	(24)
— 遞延收入及合約負債	164	1	—	—	—	165
— 其他長期負債	9	(1)	—	—	—	8
營運所產生/(動用)的 現金	161	(22)	14	—	—	153
已收利息	4	—	—	—	—	4
已付稅項						
— 在香港	(1)	—	—	—	—	(1)
— 在香港以外	(32)	1	—	—	—	(31)
經營業務所產生/(動用) 的現金淨額	132	(21)	14	—	—	125

港幣百萬元	貴集團 (經審核)		備考調整		餘下集團 (未經審核)	
	(附註1)	(附註3)	(附註4)	(附註5(b) 及6)	(附註5(c))	
投資活動						
購置物業、設備及器材	(47)	—	—	—	—	(47)
支付投資物業款項	(4)	—	—	—	—	(4)
出售附屬公司所得款項	—	—	—	492	—	492
投資活動所(動用)/產生 的現金淨額	(51)	—	—	492	—	441
融資活動						
銀行借款所得款項淨額	1,232	—	—	—	—	1,232
償還銀行借款	(779)	12	—	—	—	(767)
支付借款成本	(491)	—	—	—	—	(491)
出售集團還款	—	15	(14)	—	—	1
支付租賃負債款項 (包括利息)	(31)	—	—	—	(28)	(59)
受限制現金減少/(增加)	22	—	—	—	—	22
融資活動所(動用)/產生 的現金淨額	(47)	27	(14)	—	(28)	(62)
現金及現金等值項目增加/ (減少)淨額	34	6	—	492	(28)	504
匯兌差額	40	—	—	—	—	40
現金及現金等值項目 於1月1日的結餘	659	(14)	—	—	—	645
於12月31日的結餘	733	(8)	—	492	(28)	1,189
現金及現金等值項目分析						
銀行及手頭的現金						1,147
重新分類為持作出售資產 的附屬公司現金及銀行 結餘						42
						<u>1,189</u>

餘下集團未經審核備考財務資料附註

1. (a) 該等金額摘錄自 貴集團截至2025年12月31日止年度之已刊發年報所載 貴集團於2025年12月31日之經審核綜合財務狀況表。
- (b) 該等金額摘錄自 貴集團截至2025年12月31日止年度之已刊發年報所載 貴集團截至2025年12月31日止年度之經審核綜合損益及其他全面收益表及綜合現金流量表。
2. 該調整指剔除載於本通函附錄三的Niseko目標公司於2025年12月31日的應佔資產及負債，猶如就餘下集團財務狀況而言Niseko出售事項已於2025年12月31日完成。
3. 該調整指如本通函附錄三所載剔除Niseko目標公司截至2025年12月31日止年度之財務表現及現金流量，猶如就餘下集團財務表現及現金流量而言Niseko出售事項已於2025年1月1日完成。有關金額摘錄自Niseko目標公司截至2025年12月31日止年度之未經審核全面收益表及未經審核現金流量表，詳情載於本通函附錄三。
4. 該調整指Niseko目標公司及餘下集團之間的關聯方交易及現金流量，其已於 貴集團截至2025年12月31日止年度的綜合財務報表中剔除，而倘Niseko出售事項已於2025年1月1日完成，則不會剔除。

5. Niseko出售事項備考收益

(a) 猶如Niseko出售事項已於2025年12月31日完成：

	港幣百萬元
現金代價	624
減：Niseko出售事項應佔估計交易成本	(132)
Niseko出售事項現金所得款項淨額	492
Niseko目標公司負債淨額	40
指讓股東貸款	(269)
租回保留的使用權資產	14
租回安排產生的租賃負債	(85)
Niseko出售事項估計收益	192
於2025年12月31日Niseko出售事項應佔解除匯兌儲備	22
解除匯兌儲備後Niseko出售事項估計收益	<u>214</u>

(b) 猶如Niseko出售事項已於2025年1月1日完成：

	港幣百萬元
現金代價	624
減：Niseko出售事項應佔估計交易成本	(132)
Niseko出售事項現金所得款項淨額	492
Niseko目標公司負債淨額	42
指讓股東貸款	(276)
租回保留的使用權資產	14
租回安排產生的租賃負債	(85)
Niseko出售事項估計收益	187
於2025年1月1日Niseko出售事項應佔解除匯兌儲備	23
解除匯兌儲備後Niseko出售事項估計收益	<u>210</u>

- (c) 該調整指於本年度就使用權資產扣除折舊約港幣5百萬元、租賃負債融資成本約港幣2百萬元及支付租賃負債約港幣28百萬元，猶如租約已於2025年1月1日生效。折舊開支及租賃負債融資成本預期於租期內對餘下集團有持續影響。

6. 備考現金所得款項淨額

猶如Niseko出售事項已於2025年1月1日完成：

	港幣百萬元
現金代價	624
減：Niseko出售事項應佔估計交易成本	(132)
Niseko出售事項現金所得款項淨額	<u>492</u>

7. 除與撇除將予出售之Niseko目標公司業績及現金流量相關之調整，以及附註5(c)所述之調整外，預期上述調整不會對剩餘集團之業績及現金流量產生持續影響。

(3) 基於NISEKO出售事項及JAKARTA出售事項均已進行的餘下集團未經審核備考財務資料

於2025年12月31日餘下集團的未經審核備考綜合財務狀況表

港幣百萬元	備考調整					餘下集團 (未經審核)
	貴集團 (經審核)					
	(附註1)	(附註2)	(附註4(a))	(附註6)	(附註9(a))	
資產及負債						
非流動資產						
投資物業	56	—	—	—	—	56
物業、設備及器材	2,056	—	—	(204)	—	1,852
使用權資產	40	—	—	—	14	54
發展中物業	566	—	—	—	—	566
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	—	117	—	—	137
遞延所得稅資產	83	—	—	(16)	—	67
	2,825	—	117	(220)	14	2,736

港幣百萬元	貴集團	備考調整			餘下集團	
	(經審核) (附註1)	(附註2)	(附註4(a))	(附註6)	(附註9(a)) (未經審核)	
流動資產						
發展中／持作出售物業	4,224	—	—	—	—	4,224
存貨	19	—	—	—	—	19
以代管人賬戶持有的銷售 所得款項	8	—	—	—	—	8
受限制現金	34	—	—	(2)	—	32
應收貿易賬款淨額	121	—	—	(5)	—	116
預付款項、按金及其他流 動資產	57	—	78	(1)	—	134
應收關聯公司的欠款	2	—	—	—	—	2
現金及現金等值項目	691	—	1,838	(8)	492	3,013
	5,156	—	1,916	(16)	492	7,548
持作出售的出售組合資產	3,368	(3,368)	—	—	—	—
	8,524	(3,368)	1,916	(16)	492	7,548
總資產	11,349	(3,368)	2,033	(236)	506	10,284
流動負債						
借款	7,976	—	—	—	—	7,976
應付貿易賬款	127	—	—	—	—	127
應計款項及其他應付賬款	154	14	60	(4)	—	224
遞延收入及合約負債	442	—	—	(1)	—	441
租賃負債	16	—	—	—	26	42
當期所得稅負債	39	—	—	(1)	—	38
	8,754	14	60	(6)	26	8,848
持作出售的出售組合負債	1,294	(1,294)	—	—	—	—
	10,048	(1,280)	60	(6)	26	8,848

港幣百萬元	貴集團		備考調整			餘下集團
	(經審核)	(附註2)	(附註4(a))	(附註6)	(附註9(a))	(未經審核)
	(附註1)					
流動負債淨值	<u>(1,524)</u>	<u>(2,088)</u>	<u>1,856</u>	<u>(10)</u>	<u>466</u>	<u>(1,300)</u>
總資產減流動負債	<u>1,301</u>	<u>(2,088)</u>	<u>1,973</u>	<u>(230)</u>	<u>480</u>	<u>1,436</u>
非流動負債						
借款	1,187	—	—	—	—	1,187
其他應付賬款	10	—	135	(1)	—	144
遞延收入及合約負債	1	—	—	—	—	1
租賃負債	29	—	—	—	59	88
遞延所得稅負債	38	—	—	—	—	38
	<u>1,265</u>	<u>—</u>	<u>135</u>	<u>(1)</u>	<u>59</u>	<u>1,458</u>
總負債	<u>11,313</u>	<u>(1,280)</u>	<u>195</u>	<u>(7)</u>	<u>5</u>	<u>10,306</u>
資產/(負債)淨值	<u>36</u>	<u>(2,088)</u>	<u>1,838</u>	<u>(229)</u>	<u>421</u>	<u>(22)</u>
資本及儲備						
股本	3,802	—	—	—	—	3,802
儲備	(3,899)	—	(250)	—	192	(3,957)
貴公司股東應佔資本及儲備	(97)	—	(250)	—	192	(155)
非控股權益	133	—	—	—	—	133
	<u>36</u>	<u>—</u>	<u>(250)</u>	<u>—</u>	<u>192</u>	<u>(22)</u>

截至2025年12月31日止年度餘下集團的未經審核備考綜合全面收益表

港幣百萬元	貴集團		備考調整					餘下集團
	(經審核)							(未經審核)
	(附註1)	(附註3)	(附註4(b))	(附註7)	(附註8)	(附註9(b))	(附註9(c))	
收入	1,046	—	—	(49)	15	—	—	1,012
營銷成本	(308)	—	—	14	—	—	—	(294)
毛利	738	—	—	(35)	15	—	—	718
一般及行政開支	(640)	(9)	—	25	—	—	(5)	(629)
其他收入	2	—	—	—	—	—	—	2
其他(虧損)/收益	(2)	179	—	—	—	210	—	387
利息收入	4	—	—	—	—	—	—	4
融資成本	(296)	—	—	5	(5)	—	(2)	(298)
除稅前(虧損)/溢利	(194)	170	—	(5)	10	210	(7)	184
所得稅	13	—	—	2	—	—	—	15
來自持續經營業務(虧損)/溢利	(181)	170	—	(3)	10	210	(7)	199
已終止經營業務								
來自已終止經營業務的溢利	112	(112)	(1,609)	—	—	—	—	(1,609)
年度(虧損)/溢利	(69)	58	(1,609)	(3)	10	210	(7)	(1,410)

港幣百萬元	貴集團							餘下集團 (未經審核)
	(經審核)							
	(附註1)	(附註3)	(附註4(b))	(附註7)	(附註8)	(附註9(b))	(附註9(c))	
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	—	—	1	—	(23)	—	104
—來自已終止經營業務	(87)	87	1,130	—	—	—	—	1,130
	39	87	1,130	1	—	(23)	—	1,234
全面總(虧損)/收入								
—來自持續經營業務	(55)	170	—	(2)	10	187	(7)	303
—來自已終止經營業務	25	(25)	(479)	—	—	—	—	(479)
	(30)	145	(479)	(2)	10	187	(7)	(176)

截至2025年12月31日止年度餘下集團的未經審核備考綜合現金流量表

港幣百萬元	貴集團 (經審核)		備考調整				餘下集團 (未經審核)	
	(附註1)	(附註3)	(附註4(b) 及5)		(附註9(b) 及10)		(附註9(c))	
			(附註7)	(附註8)	(附註8)	(附註9(c))		
經營業務								
除稅前(虧損)/溢利	(45)	21	(1,609)	(5)	10	210	(7)	(1,425)
調整：								
— 利息收入	(4)	—	—	—	—	—	—	(4)
— 融資成本	351	(56)	—	(4)	4	—	2	297
— 物業、設備及器材的折舊	166	(6)	—	(15)	—	—	—	145
— 使用權資產的折舊	27	—	—	—	—	—	5	32
— 投資物業公平價值變動	73	(73)	—	—	—	—	—	—
— 出售附屬公司虧損/(收益)	—	—	1,609	—	—	(210)	—	1,399
— 發展中物業減值虧損撥回	(89)	—	—	—	—	—	—	(89)
— 其他非流動應付款項超額撥備	(179)	—	—	—	—	—	—	(179)
營運資金變動前的營業溢利	300	(114)	—	(24)	14	—	—	176

港幣百萬元	貴集團 (經審核)		備考調整				餘下集團 (未經審核)	
	(附註1)	(附註3)	(附註4(b) 及5)		(附註9(b) 及10)		(附註9(c))	
			(附註7)	(附註8)	(附註7)	(附註8)		
經營資產(增加)/減少：								
—發展中/持作出售物業	(300)	—	—	—	—	—	—	(300)
—發展中物業	(1)	—	—	—	—	—	—	(1)
—存貨	1	—	—	—	—	—	—	1
—預付款項、按金及其他流動 資產	38	(24)	—	1	—	—	—	15
—應收貿易賬款淨額	(27)	—	—	1	—	—	—	(26)
—應收關聯公司的欠款	1	—	—	—	—	—	—	1
經營負債(減少)/增加：								
—應付貿易賬款、應計款項及 其他應付賬款	(24)	16	—	—	—	—	—	(8)
—遞延收入及合約負債	164	20	—	1	—	—	—	185
—其他長期負債	9	—	—	(1)	—	—	—	8
營運所產生/(動用)的現金	<u>161</u>	<u>(102)</u>	<u>—</u>	<u>(22)</u>	<u>14</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>51</u>
已收利息	4	—	—	—	—	—	—	4
已付稅項								
—在香港	(1)	—	—	—	—	—	—	(1)
—在香港以外	(32)	21	—	1	—	—	—	(10)
經營業務所產生/(動用)的 現金淨額	<u><u>132</u></u>	<u><u>(81)</u></u>	<u><u>—</u></u>	<u><u>(21)</u></u>	<u><u>14</u></u>	<u><u>—</u></u>	<u><u>—</u></u>	<u><u>44</u></u>

港幣百萬元	貴集團 (經審核)		備考調整				餘下集團 (未經審核)	
	(附註1)	(附註3)	(附註4(b) 及5)	(附註7)	(附註8)	(附註8(b) 及9)	(附註8(c))	
投資活動								
購置物業、設備及器材	(47)	1	—	—	—	—	—	(46)
支付投資物業款項	(4)	4	—	—	—	—	—	—
出售附屬公司所得款項	—	—	1,815	—	—	492	—	2,307
投資活動所(動用)/產生的 現金淨額	(51)	5	1,815	—	—	492	—	2,261
融資活動								
銀行借款所得款項淨額	1,232	—	—	—	—	—	—	1,232
償還銀行借款	(779)	28	—	12	—	—	—	(739)
支付借款成本	(491)	51	—	—	—	—	—	(440)
出售集團還款	—	61	—	15	(14)	—	—	62
支付租賃負債款項(包括利息)	(31)	—	—	—	—	—	(28)	(59)
受限制現金減少/(增加)	22	(21)	—	—	—	—	—	1
融資活動所(動用)/產生的 現金淨額	(47)	119	—	27	(14)	—	(28)	57
現金及現金等值項目增加/ (減少)淨額	34	43	1,815	6	—	492	(28)	2,362
匯兌差額	40	—	—	—	—	—	—	40
現金及現金等值項目 於1月1日的結餘	659	(85)	—	(14)	—	—	—	560
於12月31日的結餘	733	(42)	1,815	(8)	—	492	(28)	2,962

餘下集團未經審核備考財務資料附註

1. (a) 該等金額摘錄自 貴集團截至2025年12月31日止年度之已刊發年報所載 貴集團於2025年12月31日之經審核綜合財務狀況表。
- (b) 該等金額摘錄自 貴集團截至2025年12月31日止年度之已刊發年報所載 貴集團截至2025年12月31日止年度之經審核綜合損益及其他全面收益表及綜合現金流量表。
2. 該調整指剔除載於本通函附錄二的Jakarta目標集團於2025年12月31日的應佔資產及負債，猶如就餘下集團財務狀況而言出售事項已於2025年12月31日完成。

Jakarta目標集團財務資料所示負債與餘下集團未經審核備考財務資料之對賬

	港幣百萬元
流動負債	3,982
非流動負債	3
Jakarta目標集團財務資料所示總負債	3,985
減：應付直接控股公司的欠款(附註a)	(2,705)
	1,280
餘下集團應佔款項：	
重新分類至應計款項及其他應付賬款	14
餘下集團未經審核備考財務資料所示持作出售負債	1,294

附註：

- (a) 應付直接控股公司的欠款已於本集團於2025年12月31日的經審核綜合資產負債表中予以抵銷，並將於完成時指讓予Jakarta買方。
3. 該調整指如本通函附錄二所載剔除Jakarta目標集團截至2025年12月31日止年度之財務表現及現金流量，猶如就餘下集團財務表現及現金流量而言出售事項

已於2025年1月1日完成。有關金額摘錄自Jakarta目標集團截至2025年12月31日止年度之未經審核全面收益表及未經審核現金流量表，詳情載於本通函附錄二。

Jakarta目標集團財務資料所示財務表現與餘下集團未經審核備考財務資料之對賬

港幣百萬元

Jakarta目標集團財務資料所示除稅後虧損	(58)
餘下集團應佔款項：	
重新分類至一般及行政開支	(9)
重新分類至其他(虧損)/收益	179
剔除餘下集團未經審核備考財務資料所示的來自 已終止經營業務的溢利	<u>112</u>

4. Jakarta出售事項備考虧損

(a) 猶如Jakarta出售事項已於2025年12月31日完成：

港幣百萬元

現金代價	3,120
減：償還現有銀行借款	(1,165)
減：估計應付賬款淨額(附註)	(78)
減：Jakarta出售事項應佔估計交易成本	(39)
Jakarta出售事項現金所得款項淨額	1,838
Jakarta目標集團負債淨額	617
指讓股東貸款	<u>(2,705)</u>

港幣百萬元

Jakarta出售事項估計虧損	(250)
於2025年12月31日Jakarta出售事項應佔解除匯兌儲備	(1,217)
解除匯兌儲備後Jakarta出售事項估計虧損	(1,467)

附註：

該金額乃扣除以下各項後的淨額：

- (i) 估計付款義務港幣1.95億元，乃按Jakarta目標集團之估計產生現金流量淨額，減Jakarta賣方根據收入擔保項下之現金收益要求計算。

Jakarta目標集團之估計產生現金流量淨額，乃根據過往財務業績、現有租賃組合、市場租金總額、入住率及租金增長率計算得出。

- (ii) 資本事件盈餘之估計應得款項為港幣1.17億元，乃按估計資本事件所得款項，減400,000,000美元計算。

估計資本事件所得款項乃根據上文(i)段Jakarta目標集團之估計產生現金流量淨額及適用資本化率計算得出。

以上乃 貴公司基於上文所討論因素而作出的內部估計。

- (b) 猶如Jakarta出售事項已於2025年1月1日完成：

港幣百萬元

現金代價	3,120
減：償還現有銀行借款	(1,188)
減：估計應付賬款淨額(附註)	(78)
減：Jakarta出售事項應佔估計交易成本	(39)
Jakarta出售事項現金所得款項淨額	1,815
Jakarta出售事項負債淨額	472
指讓股東貸款	(2,766)

港幣百萬元

Jakarta出售事項估計虧損	(479)
於2025年1月1日Jakarta出售事項應佔解除匯兌儲備	<u>(1,130)</u>
解除匯兌儲備後Jakarta出售事項估計虧損	<u>(1,609)</u>

附註：

該金額乃扣除以下各項後的淨額：

- (i) 估計付款義務港幣1.95億元，乃按Jakarta目標集團之估計產生現金流量淨額，減Jakarta賣方根據收入擔保項下之現金收益要求計算。

Jakarta目標集團之估計產生現金流量淨額，乃根據過往財務業績、現有租賃組合、市場租金總額、入住率及租金增長率計算得出。

- (ii) 資本事件盈餘之估計應得款項為港幣1.17億元，乃按估計資本事件所得款項，減400,000,000美元計算。

估計資本事件所得款項乃根據上文(i)段Jakarta目標集團之估計產生現金流量淨額及適用資本化率計算得出。

以上乃 貴公司基於上文所討論因素而作出的內部估計。

5. 備考現金所得款項淨額

猶如Jakarta出售事項已於2025年1月1日完成：

	港幣百萬元
現金代價	3,120
減：償還現有銀行借款	(1,188)
代價淨額	1,932
減：估計應付賬款淨額(附註)	(78)
減：Jakarta出售事項應佔估計交易成本	(39)
Jakarta出售事項現金所得款項淨額	<u>1,815</u>

附註：

該金額乃扣除以下各項後的淨額：

- (i) 估計付款義務港幣1.95億元，乃按Jakarta目標集團之估計產生現金流量淨額，減Jakarta賣方根據收入擔保項下之現金收益要求計算。

Jakarta目標集團之估計產生現金流量淨額，乃根據過往財務業績、現有租賃組合、市場租金總額、入住率及租金增長率計算得出。

- (ii) 資本事件盈餘之估計應得款項為港幣1.17億元，乃按估計資本事件所得款項，減400,000,000美元計算。

估計資本事件所得款項乃根據上文(i)段Jakarta目標集團之估計產生現金流量淨額及適用資本化率計算得出。

以上乃 貴公司基於上文所討論因素而作出的內部估計。

6. 該調整指剔除載於本通函附錄三的Niseko目標公司於2025年12月31日的應佔資產及負債，猶如就餘下集團財務狀況而言出售事項已於2025年12月31日完成。
7. 該調整指如本通函附錄三所載剔除Niseko目標公司截至2025年12月31日止年度之財務表現及現金流量，猶如就餘下集團財務表現及現金流量而言出售事項已於2025年1月1日完成。有關金額摘錄自Niseko目標公司截至2025年12月31日止年度之未經審核全面收益表及未經審核現金流量表，詳情載於本通函附錄三。

8. 該調整指Niseko目標公司及餘下集團之間的關聯方交易及現金流量，其已於 貴集團截至2025年12月31日止年度的綜合財務報表中剔除，而倘Niseko出售事項已於2025年1月1日完成，則不會剔除。

9. Niseko出售事項備考收益

- (a) 猶如Niseko出售事項已於2025年12月31日完成：

	港幣百萬元
現金代價	624
減：Niseko出售事項應佔估計交易成本	(132)
Niseko出售事項現金所得款項淨額	492
Niseko目標公司負債淨額	40
指讓股東貸款	(269)
租回保留的使用權資產	14
租回安排產生的租賃負債	(85)
Niseko出售事項估計收益	192
於2025年12月31日Niseko出售事項應佔解除匯兌儲備	22
解除匯兌儲備後Niseko出售事項估計收益	214

(b) 猶如Niseko出售事項已於2025年1月1日完成：

港幣百萬元

現金代價	624
減：Niseko出售事項應佔估計交易成本	(132)
Niseko出售事項現金所得款項淨額	492
Niseko目標公司負債淨額	42
指讓股東貸款	(276)
租回保留的使用權資產	14
租回安排產生的租賃負債	(85)
Niseko出售事項估計收益	187
於2025年1月1日Niseko出售事項應佔解除匯兌儲備	23
解除匯兌儲備後Niseko出售事項估計收益	210

(c) 該調整指於本年度就使用權資產扣除折舊約港幣5百萬元、租賃負債融資成本約港幣2百萬元及支付租賃負債約港幣28百萬元，猶如租約已於2025年1月1日生效。折舊開支及租賃負債融資成本預期於租期內對餘下集團有持續影響。

10. 備考現金所得款項淨額

猶如Niseko出售事項已於2025年1月1日完成：

港幣百萬元

現金代價	624
減：Niseko出售事項應佔估計交易成本	(132)
Niseko出售事項現金所得款項淨額	<u>492</u>

11. 除與撇除將予出售之Jakarta目標集團業績及現金流量相關之調整外，預期上述調整不會對剩餘集團之業績及現金流量產生持續影響。

12. 除與撇除將予出售之Niseko目標公司業績及現金流量相關之調整，以及附註9(c)所述之調整外，預期上述調整不會對剩餘集團之業績及現金流量產生持續影響。

以下為接獲自香港執業會計師羅兵咸永道會計師事務所的餘下集團未經審核備考財務資料報告全文，以供載入本通函。



獨立申報會計師就未經審核備考財務資料編製之核證報告

致盈科大衍地產發展有限公司列位董事

我們已完成就盈科大衍地產發展有限公司(「**貴公司**」)及其附屬公司(合稱「**貴集團**」)(不包括Rafflesia Investment Limited及其附屬公司(「**Jakarta目標集團**」)及／或Triple8 KK(「**Niseko目標公司**」))由**貴公司**董事(「**董事**」)編製之未經審核備考財務資料之核證委聘並作出報告，僅供說明。未經審核備考財務資料包括**貴公司**刊發日期為2026年5月5日之通函第64至105頁所載於2025年12月31日之未經審核備考綜合財務狀況表、截至2025年12月31日止年度之未經審核備考綜合全面收益表及截至2025年12月31日止年度之未經審核備考綜合現金流量表以及相關附註(「**未經審核備考財務資料**」)，其有關**貴公司**建議出售Jakarta目標集團(「**Jakarta出售事項**」)及／或Niseko目標公司(「**Niseko出售事項**」)(合稱「**出售事項**」)(「**通函**」)。董事編製未經審核備考財務資料所依據之適用準則載於通函第64至105頁。

董事已編製未經審核備考財務資料以說明Jakarta出售事項及／或Niseko出售事項對**貴集團**於2025年12月31日的財務狀況的影響，以及**貴集團**截至2025年12月31日止年度的財務表現及現金流量，猶如Jakarta出售事項及／或Niseko出售事項已分別於2025年12月31日及2025年1月1日進行。作為此過程的一部分，董事已從**貴集團**

截至2025年12月31日止年度的財務報表中摘錄有關 貴集團財務狀況、財務表現及現金流量的資料，並已就此刊發審核報告。

董事就未經審核備考財務資料的責任

董事負責根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「《上市規則》」)第4.29條，並參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」(「會計指引第7號」)，編製未經審核備考財務資料。

我們的獨立性和質量管理

我們遵守香港會計師公會頒佈的《職業會計師道德守則》中對獨立性及其他職業道德的要求，有關要求基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有的關注、保密及專業行為的基本原則而制定的。

本所採用會計師公會所頒佈的《香港質量管理準則》(HKSQM)第1號「會計師事務所對執行財務報表審計或審閱、或其他鑒證或相關服務業務實施的質量管理」，並要求事務所設計、執行及營運一套完善的質量管理系統，包括關於要遵守道德要求、專業準則規定及可適用的法律及監管規定的政策或程序。

申報會計師的責任

我們的責任是根據《上市規則》第4.29(7)條的規定，就未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下匯報我們的意見。就編製未經審核備考財務資料時採用之任何財務資料而言，我們對先前就該等財務資料發出之任何報告，除於報告發出日期對該等報告之發出對象所承擔之責任外，我們概不承擔任何責任。

我們根據由香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則第3420號「就編製招股章程所載的備考財務資料作出核證委聘報告」進行有關工作。此準則要求申報會計師

計劃及執行情序，以合理確定董事有否根據《上市規則》第4.29條及參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就是次委聘而言，我們概不負責就編製未經審核備考財務資料時採用的任何歷史財務資料作出更新或重新發表任何報告或意見，我們於是次委聘過程中，亦不會對編製未經審核備考財務資料時採用的財務資料進行審核或審閱。

載入投資通函之未經審核備考財務資料僅供說明重大事件或交易對實體的未經調整財務資料的影響，猶如該事件或交易已於為說明目的而選定的較早日期發生或進行。因此，我們並不保證出售事項分別於2025年12月31日或2025年1月1日的實際結果與所呈列者相同。

就未經審核備考財務資料是否按照適用標準妥為編製而發出的合理核證委聘報告，涉及執行有關程序以評估董事於編製未經審核備考財務資料時是否採用適當標準，以就呈列事件或交易直接導致之重大影響提供合理基準，以及獲取足夠適當憑證釐定：

- 有關備考調整是否已對該等標準產生適當影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映未經調整財務資料已妥善應用該等調整。

所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，同時考慮到申報會計師對 貴公司性質、編製未經審核備考財務資料所涉及的事件或交易以及其他相關委聘情況的理解。

有關委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體呈列情況。

我們相信，我們所獲得之憑證屬充足及恰當，可為我們的意見提供基礎。

意見

我們認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按照所述基準由董事妥為編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據《上市規則》第4.29(1)條披露的未經審核備考財務資料而言，調整屬適當。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2026年5月5日

下文載列截至2023年、2024年及2025年12月31日止三個年度有關餘下集團持續經營業務的管理層討論及分析，乃根據(1) Jakarta出售事項已進行而Niseko出售事項並未進行；(2) Niseko出售事項已進行而Jakarta出售事項並未進行；及(3)兩項出售事項均已進行的基準編製。就本通函而言，有關餘下集團的財務數據乃摘錄自本公司截至2023年、2024年及2025年12月31日止三個年度的綜合財務報表，並按編製附錄四所載餘下集團的未經審核備考財務資料的相同基準作出調整，以撇除Jakarta目標集團及／或Niseko目標公司的資產及負債以及財務表現。

(1) 以JAKARTA出售事項已進行而NISEKO出售事項並未進行為基礎的餘下集團

截至2025年12月31日止年度

業務回顧

物業投資及發展

日本的物業發展

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

泰國的物業發展及高爾夫球業務

在泰國攀牙省，餘下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，餘下集團在泰國的物業發展錄得之收入合共為港幣1,400萬元，而2024年並無錄得任何收入。

本公司已經與新加坡的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，餘下集團自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

餘下集團於香港中環己連拿利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，餘下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

餘下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。餘下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。

餘下集團的日本業務在2025年全年四季均受惠於該國旅遊業的暢旺表現。於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，來自此分部的收入攀升至港幣2.54億元，而截至2024年12月31日止年度收入則為港幣2.06億元。

餘下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，餘下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，餘下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

餘下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。

財務回顧

業績回顧

截至2025年12月31日止年度，餘下集團錄得的綜合收入為港幣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，餘下集團錄得的綜合毛利為港幣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6.49億元，較2024年港幣5.68億元上升百分之十四。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，餘下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，餘下集團錄得綜合稅後淨虧損為港幣1,100萬元，而2024年則為港幣2.43億元，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。

流動資產及負債

於2025年12月31日，餘下集團所持有的流動資產為港幣70.72億元(2024年12月31日：港幣43.53億元)，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Jakarta出售事項的現金所得款項及發展中物業的增加。

於2025年12月31日，餘下集團流動負債總額為港幣88.28億元，於2024年12月31日則為港幣14.18億元。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0.80(2024年12月31日：3.07)。

資本架構、流動資金及財務資源

於2025年12月31日，餘下集團借款為港幣91.63億元(2024年12月31日：港幣86.53億元)。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港幣6.90億元及港幣貸款融資合共港幣22.59億元。日圓貸款融資及港元貸款融資均採用浮動利率。

港幣百萬元

須於以下期間內償還的借款	
— 不超過一年	7,976
— 超過一年，但不超過兩年	273
— 超過兩年，但不超過五年	914
	9,163

於2025年12月31日，淨資本負債比率為負百分之三千一百(於2024年12月31日：百分之一萬二千二百四十一)。經計及Jakarta出售事項的現金所得款項淨額後，淨負債以借款總額港幣91.63億元減去現金及現金等值項目港幣25.29億元計算。

餘下集團借款以美元、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。

所得稅

截至2025年12月31日止年度，餘下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，餘下集團賬面總值為港幣46.69億元(2024年12月31日：港幣43.51億元)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，餘下集團於香港及海外聘請的僱員數目合共為1,418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：1,354名)。餘下集團的薪酬政策與行業現行慣例相符。餘下集團會因應僱員的個人表現及餘下集團的整體業績等因素酌情發放花紅。餘下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。

截至2024年12月31日止年度

業務回顧

物業投資及發展

日本的物業發展

截至2024年及2023年12月31日止年度，餘下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，餘下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，餘下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

餘下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。餘下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 Herme 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於本回顧年度內開幕。

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，餘下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，餘下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，餘下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

餘下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。

財務回顧

業績回顧

截至2024年12月31日止年度，餘下集團錄得綜合收入為港幣6.95億元，較2023年港幣5.83億元增加百分之十九。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，餘下集團錄得綜合毛利為港幣4.21億元，較2023年港幣3.15億元增加百分之三十四。截至2024年12月31日止年度，毛利率為百分之六十一，而2023年則為百分之五十四。

截至2024年12月31日止年度，一般及行政開支為港幣5.68億元，較2023年港幣5.76億元下降百分之一。該減少主要是由於對營運成本的更好控制。

截至2024年12月31日止年度，餘下集團錄得融資成本為港幣2.38億元，較2023年港幣2.62億元有所減少。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，餘下集團錄得綜合稅後淨虧損為港幣2.43億元，而2023年則為港幣5.01億元，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。

流動資產及負債

於2024年12月31日，餘下集團所持有的流動資產為港幣43.53億元(2023年12月31日：港幣42.60億元)，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。

於2024年12月31日，餘下集團流動負債總額為港幣14.18億元，於2023年12月31日則為港幣10.70億元。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3.07(2023年12月31日：3.98)。

資本架構、流動資金及財務資源

於2024年12月31日，餘下集團借款為港幣86.53億元(2023年12月31日：港幣82.34億元)。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、日圓貸款融資合共金額港幣5.05億元及港幣貸款融資合共港幣19.52億元。日圓貸款融資及港元貸款融資均採用浮動利率。

港幣百萬元

須於以下期間內償還的借款	
— 不超過一年	835
— 超過一年，但不超過兩年	7,672
— 超過兩年，但不超過五年	146
	8,653

於2024年12月31日，淨資本負債比率為百分之一萬二千二百四十一(於2023年12月31日：百分之一千零九十八)。淨負債以借款總額港幣86.53億元減去現金及現金等值項目港幣5.74億元計算。

餘下集團借款以美元、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。

所得稅

截至2024年12月31日止年度，餘下集團的所得稅抵免為港幣1,300萬元，而2023年則為所得稅港幣2,600萬元，主要是由於確認先前未確認稅項虧損產生的遞延稅項資產所致。

資產抵押

於2024年12月31日，餘下集團賬面總值為港幣43.51億元(2023年12月31日：港幣42.16億元)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，餘下集團於香港及海外聘請的僱員數目合共為1,354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：1,299名)。餘下集團的薪酬政策與行業現行慣例相符。餘下集團會因應僱員的個人表現及餘下集團的整體業績等因素酌情發放花紅。餘下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。

截至2023年12月31日止年度

業務回顧

物業投資及發展

日本的物業發展

截至2023年及2022年12月31日止年度，餘下集團無錄得自日本的物業發展收入。

香港的物業發展

香港中環已連拿利3-6號項目的打樁工程進展良好。

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。另外，在年內餘下集團已陸續向業主交付新落成的別墅，驗收工作進展順利。截至2023年12月31日止年度，餘下集團自泰國的物業發展合共錄得收入港幣3,000萬元，而2022年則為港幣2,400萬元。

集團的高爾夫球會所及18洞高爾夫球場之訪客人數有所增長，打球輪數較2022年分別增加百分之五十二。截至2023年12月31日止年度，餘下集團自泰國的高爾夫球業務錄得港幣900萬元收入，對比較前一年則為港幣500萬元。

日本的酒店業務與康樂及休閒業務

日本的酒店業務

我們位於日本北海道的二世古花園柏悅酒店於2023年錄得卓越的業績，主要由於日本的入境旅客數字在年內激增。隨著日本解除針對新冠病毒對外國旅客發出的相關旅遊限制，2023年是二世古花園柏悅酒店首個疫後全年營運年份。2023年全年平均入住率上升七個百分點。截至2023年12月31日止年度，餘下集團自日本的酒店業務錄得收入為港幣2.76億元，2022年則為港幣1.50億元。

日本的康樂及休閒業務

餘下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。餘下集團經營多類型的設施及康樂活動，包括在冬季經營的「Hanazono EDGE」(餐廳及娛樂設施)、滑雪吊車、滑雪裝備租賃、滑雪學校和雪地車歷程；以及「42°N Art Hanazono — Mountain Lights」、早前啟用的東亞最長高空滑索「Hanazono Zipflight」，還有在夏季經營的漂流歷程和高爾夫球活動。

日本在2022年下半年全面放寬邊境管制及取消對外國旅客的旅遊限制。2023年春季，當局解除剩餘的新冠狀病毒相關入境限制，到訪日本的旅客毋需出示疫苗接種證明書或陰性檢測證明。這些舉措均為我們在二世古的四季康樂業務帶來非常積極的影響。此外，我們於年內加強宣傳力度舉辦活動，以吸引更多遊客。餘下集團自該項業務所錄得的收入，由截至2022年12月31日止年度的港幣7,400萬元，增加至截至2023年12月31日止年度的港幣1.56億元。

物業及設施管理

香港

截至2023年12月31日止年度，餘下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2022年則為港幣3,100萬元。

日本

截至2023年12月31日止年度，餘下集團於日本提供物業管理服務，產生的收入為港幣6,800萬元，而2022年則為港幣2,700萬元。

其他業務

餘下集團的其他業務主要包括香港的物業投資。截至2023年12月31日止年度，來自該等其他業務的收入為港幣1,300萬元，而2022年則為港幣1,100萬元。

財務回顧

業績回顧

截至2023年12月31日止年度，餘下集團錄得綜合收入為港幣5.83億元，較2022年港幣3.23億元增加百分之八十。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2023年12月31日止年度，餘下集團錄得綜合毛利為港幣3.15億元，較2022年港幣1.02億元增加百分之二百零九。截至2023年12月31日止年度，毛利率為百分之五十四，而2022年則為百分之三十二。

截至2023年12月31日止年度，一般及行政開支為港幣5.76億元，較2022年港幣5.85億元減少百分之二。該減少主要是由於對營運成本的更好控制。

截至2023年12月31日止年度，餘下集團錄得融資成本為港幣2.62億元，較2022年港幣3.03億元有所減少。該減少主要是由於擔保票據的融資成本減少所致。截至2023年12月31日止年度，餘下集團錄得綜合稅後淨虧損為港幣5.01億元，而2022年則為港幣6.77億元。

流動資產及負債

於2023年12月31日，餘下集團所持有的流動資產為港幣42.60億元(2022年12月31日：港幣15.72億元)，主要包括發展中／持作出售物業、現金及現金等值項目、短期存款、以代管人賬戶持有的銷售所得款項、受限制現金及預付款項、按金及其他流動資產。

於2023年12月31日，餘下集團流動負債總額為港幣10.70億元，於2022年12月31日則為港幣13.95億元。該減少主要是因為根據數碼港計劃協議應付特區政府的款項於2023年結清。於2023年12月31日，流動比率為3.98(2022年12月31日：1.13)。

資本架構、流動資金及財務資源

於2023年12月31日，餘下集團借款為港幣82.34億元(2022年12月31日：港幣77.21億元)。於2023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62.20億元)息率為5.125厘的擔保票據、日圓貸款融資合共金額港幣6.00億元及港幣貸款融資合共港幣14.14億元。日圓貸款融資及港元貸款融資均採用浮動利率。

港幣百萬元

須於以下期間內償還的借款	
— 不超過一年	531
— 超過一年，但不超過兩年	529
— 超過兩年，但不超過五年	7,174
	<u>8,234</u>

於2023年12月31日，淨資本負債比率為百分之一千零九十八(於2022年12月31日：百分之五百九十八)。淨負債以借款總額港幣82.34億元減去現金及現金等值項目以及短期存款總額港幣7.45億元計算。

餘下集團借款以美元、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。

所得稅

截至2023年12月31日止年度，餘下集團的所得稅為港幣2,600萬元，而2022年則為港幣1,500萬元。該增加主要是由於就餘下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2023年12月31日，餘下集團賬面總值為港幣42.16億元(2022年12月31日：港幣41.46億元)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2023年12月31日止年度，概無任何或然負債。

僱員及薪酬政策

於2023年12月31日，餘下集團於香港及海外聘請的僱員數目合共為1,299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)(2022年：1,137名)。餘下集團的薪酬政策與行業現行慣例相符。餘下集團會因應僱員的個人表現及餘下集團的整體業績等因素酌情發放花紅。餘下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。

(2) 以NISEKO出售事項已進行而JAKARTA出售事項並未進行為基礎的餘下集團

截至2025年12月31日止年度

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PCP Jakarta的出租率於年內表現保持穩定，持續為餘下集團的收入來源之一。截至2025年12月31日，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。

日本的物業發展

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

泰國的物業發展及高爾夫球業務

在泰國攀牙省，餘下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，餘下集團在泰國的物業發展錄得之收入合共為港幣1,400萬元，而2024年並無錄得任何收入。

本公司已經與新加坡的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，餘下集團自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

餘下集團於香港中環己連拿利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，餘下集團自日本的酒店業務錄得收入為港幣3.68億元，而2024年則為港幣3.20億元。

日本的康樂及休閒業務

餘下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。餘下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。於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，餘下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。

餘下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，餘下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，餘下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

餘下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。

財務回顧

業績回顧

截至2025年12月31日止年度，餘下集團錄得的綜合收入為港幣10.12億元，較2024年港幣6.66億元增加百分之五十二。該增加主要是由於來自日本北海道二世古的物業開發、酒店業務及四季康樂活動業務的收入所致。

截至2025年12月31日止年度，餘下集團錄得的綜合毛利為港幣7.18億元，較2024年港幣4.03億元增加百分之七十八。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6.20億元，較2024年港幣5.44億元上升百分之十四。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，餘下集團錄得融資成本為港幣2.98億元，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，餘下集團錄得綜合稅後淨溢利為港幣1.41億元，而2024年則錄得綜合稅後淨虧損為港幣2.38億元，該改善主要是由於就Niseko出售事項確認其他收益以及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。

流動資產及負債

於2025年12月31日，餘下集團所持有的流動資產為港幣90.00億元(2024年12月31日：港幣45.17億元)，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。

於2025年12月31日，餘下集團流動負債總額為港幣100.68億元，於2024年12月31日則為港幣15.27億元。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0.89 (2024年12月31日：2.96)。

資本架構、流動資金及財務資源

於2025年12月31日，餘下集團借款為港幣91.63億元 (2024年12月31日：港幣98.29億元)。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港幣6.90億元及港幣貸款融資合共港幣22.59億元。日圓貸款融資及港元貸款融資均採用浮動利率。

港幣百萬元

須於以下期間內償還的借款	
— 不超過一年	7,976
— 超過一年，但不超過兩年	273
— 超過兩年，但不超過五年	914
	9,163
	9,163

於2025年12月31日，淨資本負債比率為負百分之三千五百零四 (於2024年12月31日：百分之一萬三千九百一十五)。經計及Niseko出售事項的現金所得款項淨額後，淨負債以借款總額港幣91.63億元減去現金及現金等值項目港幣11.75億元計算。

餘下集團借款以美元、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。

所得稅

截至2025年12月31日止年度，餘下集團的所得稅抵免為港幣1,500萬元，而2024年則為所得稅港幣600萬元。

資產抵押

於2025年12月31日，餘下集團賬面總值為港幣46.69億元(2024年12月31日：港幣75.49億元)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，餘下集團於香港及海外聘請的僱員數目合共為1,439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：1,378名)。餘下集團的薪酬政策與行業現行慣例相符。餘下集團會因應僱員的個人表現及餘下集團的整體業績等因素酌情發放花紅。餘下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。

截至2024年12月31日止年度

業務回顧

物業投資及發展

印尼的物業發展

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，持續為餘下集團的收入來源之一。截至2024年12月31日，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，餘下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，餘下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，餘下集團自日本的酒店業務錄得收入為港幣3.20億元，而2023年則為港幣2.56億元。

日本的康樂及休閒業務

餘下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。餘下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 Herme 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於本回顧年度內開幕。

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，餘下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，餘下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，餘下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

餘下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。

財務回顧

業績回顧

截至2024年12月31日止年度，餘下集團錄得綜合收入為港幣6.66億元，較2023年港幣8.02億元減少百分之十七。該減少主要是由於在印尼的物業投資業務作為已終止經營業務的財務表現被排除在外，惟被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抵銷。

截至2024年12月31日止年度，餘下集團錄得綜合毛利為港幣4.03億元，較2023年港幣5.36億元減少百分之二十五。截至2024年12月31日止年度，毛利率為百分之六十一，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5.44億元，較2023年港幣6.40億元下降百分之十五。該減少主要是由於在印尼的物業投資業務作為已終止經營業務的財務表現被排除在外及對營運成本的更好控制。

截至2024年12月31日止年度，餘下集團錄得融資成本為港幣2.38億元，較2023年港幣3.31億元有所減少。該減少主要是由於擔保票據的匯兌收益及在印尼的物業投資業務作為已終止經營業務的財務表現被排除在外所致。截至2024年12月31日止年度，餘下集團錄得綜合稅後淨虧損為港幣2.38億元，而2023年則為港幣4.50億元，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。

流動資產及負債

於2024年12月31日，餘下集團所持有的流動資產為港幣45.17億元(2023年12月31日：港幣44.42億元)，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。

於2024年12月31日，餘下集團流動負債總額為港幣15.27億元，於2023年12月31日則為港幣11.57億元。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2.96(2023年12月31日：3.84)。

資本架構、流動資金及財務資源

於2024年12月31日，餘下集團借款為港幣98.29億元(2023年12月31日：港幣94.17億元)。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、日圓貸款融資合共金額港幣4.93億元及港幣貸款融資合共港幣31.40億元。日圓貸款融資及港元貸款融資均採用浮動利率。

港幣百萬元

須於以下期間內償還的借款	
— 不超過一年	828
— 超過一年，但不超過兩年	8,855
— 超過兩年，但不超過五年	146
	<u>9,829</u>

於2024年12月31日，淨資本負債比率為百分之一萬三千九百一十五(於2023年12月31日：百分之一千二百五十六)。淨負債以借款總額港幣98.29億元減去現金及現金等值項目港幣6.45億元計算。

餘下集團借款以美元、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。

所得稅

截至2024年12月31日止年度，餘下集團的所得稅為港幣600萬元，而2023年則為港幣6,600萬元。

資產抵押

於2024年12月31日，餘下集團賬面總值為港幣75.49億元(2023年12月31日：港幣75.07億元)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，餘下集團於香港及海外聘請的僱員數目合共為1,378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：1,332名)。餘下集團的薪酬政策與行業現行慣例相符。餘下集團會因應僱員的個人表現及餘下集團的整體業績等因素酌情發放花紅。餘下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。

截至2023年12月31日止年度

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PCP Jakarta的出租率於年內表現保持穩定。於2023年12月31日，寫字樓樓面的出租率為百分之八十三，2022年出租率為百分之八十一。2023年的總租金收入為港幣2.39億元，而2022年則為港幣2.39億元。2023年第二季，PCP Jakarta與亞洲領先同儕的優質靈活辦公空間供應商德事商務中心建立了戰略合作夥伴關係，共同推出靈活辦公空間Executive Centre @ PCP。新冠疫情大大改變了人們的上班模式，僱員對靈活的上班方式和工作環境質素有更高要求，該合作夥伴關係正是在此背景下建立。

日本的物業發展

截至2023年及2022年12月31日止年度，餘下集團無錄得自日本的物業發展收入。

香港的物業發展

香港中環己連拿利3-6號項目的打樁工程進展良好。

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。另外，在年內餘下集團已陸續向業主交付新落成的別墅，驗收工作進展順利。截至2023年12月31日止年度，餘下集團自泰國的物業發展合共錄得收入港幣3,000萬元，而2022年則為港幣2,400萬元。

集團的高爾夫球會所及18洞高爾夫球場之訪客人數有所增長，打球輪數較2022年分別增加百分之五十二。截至2023年12月31日止年度，餘下集團自泰國的高爾夫球業務錄得港幣900萬元收入，對比較前一年則為港幣500萬元。

日本的酒店業務與康樂及休閒業務

日本的酒店業務

我們位於日本北海道的二世古花園柏悅酒店於2023年錄得卓越的業績，主要由於日本的入境旅客數字在年內激增。隨著日本解除針對新冠病毒對外國旅客發出的相關旅遊限制，2023年是二世古花園柏悅酒店首個疫後全年營運年份。2023年全年平均入住率上升七個百分點。

截至2023年12月31日止年度，餘下集團自日本的酒店業務錄得收入為港幣2.56億元，2022年則為港幣1.43億元。

日本的康樂及休閒業務

餘下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。餘下集團經營多類型的設施及康樂活動，包括在冬季經營的「Hanazono EDGE」(餐廳及娛樂設施)、滑雪吊車、滑雪裝備租賃、滑雪學校和雪地車歷程；以及「42°N Art Hanazono — Mountain Lights」、早前啟用的東亞最長高空滑索「Hanazono Zipflight」，還有在夏季經營的漂流歷程和高爾夫球活動。

日本在2022年下半年全面放寬邊境管制及取消對外國旅客的旅遊限制。2023年春季，當局解除剩餘的新冠狀病毒相關入境限制，到訪日本的旅客毋需出示疫苗接種證明書或陰性檢測證明。這些舉措均為我們在二世古的四季康樂業務帶來非常積極的影響。此外，我們於年內加強宣傳力度舉辦活動，以吸引更多遊客。餘下集團自該項業務所錄得的收入，由截至2022年12月31日止年度的港幣7,400萬元，增加至截至2023年12月31日止年度的港幣1.56億元。

物業及設施管理

香港

截至2023年12月31日止年度，餘下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2022年則為港幣3,100萬元。

日本

截至2023年12月31日止年度，餘下集團於日本提供物業管理服務，產生的收入為港幣6,800萬元，而2022年則為港幣2,700萬元。

其他業務

餘下集團的其他業務主要包括香港的物業投資。截至2023年12月31日止年度，來自該等其他業務的收入為港幣1,300萬元，而2022年則為港幣1,100萬元。

財務回顧

業績回顧

截至2023年12月31日止年度，餘下集團錄得綜合收入為港幣8.02億元，較2022年港幣5.54億元增加百分之四十五。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收入增加所致。

截至2023年12月31日止年度，餘下集團錄得綜合毛利為港幣5.36億元，較2022年港幣3.31億元增加百分之六十二。截至2023年12月31日止年度，毛利率為百分之六十七，而2022年則為百分之六十。

截至2023年12月31日止年度，一般及行政開支為港幣6.40億元，較2022年港幣6.36億元增加百分之一。該增加主要是由於營運成本增加所致。

截至2023年12月31日止年度，餘下集團錄得融資成本為港幣3.31億元，較2022年港幣3.42億元有所減少。該減少主要是由於擔保票據的融資成本減少所致。截至2023年12月31日止年度，餘下集團錄得綜合稅後淨虧損為港幣4.50億元，而2022年則為港幣5.72億元。

流動資產及負債

於2023年12月31日，餘下集團所持有的流動資產為港幣44.42億元(2022年12月31日：港幣18.00億元)，主要包括發展中／持作出售物業、現金及現金等值項目、短期存款、以代管人賬戶持有的銷售所得款項、受限制現金及預付款項、按金及其他流動資產。

於2023年12月31日，餘下集團流動負債總額為港幣11.57億元，於2022年12月31日則為港幣14.82億元。該減少主要是因為根據數碼港計劃協議應付特區政府的款項於2023年結清。於2023年12月31日，流動比率為3.84(2022年12月31日：1.21)。

資本架構、流動資金及財務資源

於2023年12月31日，餘下集團借款為港幣94.17億元(2022年12月31日：港幣89.40億元)。於2023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62.20億元)息率為5.125厘的擔保票據、日圓貸款融資合共金額港幣5.76億元及港幣貸款融資合共港幣26.21億元。日圓貸款融資及港元貸款融資均採用浮動利率。

港幣百萬元

須於以下期間內償還的借款	
— 不超過一年	523
— 超過一年，但不超過兩年	520
— 超過兩年，但不超過五年	8,374
	<u>9,417</u>

於2023年12月31日，淨資本負債比率為百分之一千二百五十六（於2022年12月31日：百分之六百八十八）。淨負債以借款本金總額港幣94.17億元減去現金及現金等值項目以及短期存款總額港幣8.65億元計算。

餘下集團借款以美元、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。

所得稅

截至2023年12月31日止年度，餘下集團的所得稅為港幣6,600萬元，而2022年則為港幣5,400萬元。

資產抵押

於2023年12月31日，餘下集團賬面總值為港幣75.07億元（2022年12月31日：港幣74.31億元）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2023年12月31日止年度，概無任何或然負債。

僱員及薪酬政策

於2023年12月31日，餘下集團於香港及海外聘請的僱員數目合共為1,332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）（2022年：1,172名）。餘下集團的薪酬政策與行業現行慣例相符。餘下集團會因應僱員的個人表現及餘下集團的整體業績等因素酌情發放花紅。餘下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。

(3) 以JAKARTA出售事項及NISEKO出售事項均會進行為基礎的餘下集團

截至2025年12月31日止年度

業務回顧**物業投資及發展****日本的物業發展**

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

泰國的物業發展及高爾夫球業務

在泰國攀牙省，餘下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，餘下集團在泰國的物業發展錄得之收入合共為港幣1,400萬元，而2024年並無錄得任何收入。

本公司已經與新加坡的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，餘下集團自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

餘下集團於香港中環己連拿利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，餘下集團自日本的酒店業務錄得收入為港幣3.68億元，而2024年則為港幣3.20億元。

日本的康樂及休閒業務

餘下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。餘下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。於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，餘下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。

餘下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，餘下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，餘下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

餘下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。

財務回顧

業績回顧

截至2025年12月31日止年度，餘下集團錄得的綜合收入為港幣10.12億元，較2024年港幣6.66億元增加百分之五十二。該增加主要是由於來自日本北海道二世古的物業開發、酒店業務及四季康樂活動業務的收入所致。

截至2025年12月31日止年度，餘下集團錄得的綜合毛利為港幣7.18億元，較2024年港幣4.03億元增加百分之七十八。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6.29億元，較2024年港幣5.44億元上升百分之十六。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，餘下集團錄得融資成本為港幣2.98億元，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，餘下集團錄得綜合稅後淨虧損為港幣1.99億元，而2024年則錄得綜合稅後淨虧損為港幣2.51億元，該改善主要是由於就Niseko出售事項確認其他收益以及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。

流動資產及負債

於2025年12月31日，餘下集團所持有的流動資產為港幣75.48億元(2024年12月31日：港幣43.33億元)，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。

於2025年12月31日，餘下集團流動負債總額為港幣88.48億元，於2024年12月31日則為港幣14.05億元。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0.85(2024年12月31日：3.08)。

資本架構、流動資金及財務資源

於2025年12月31日，餘下集團借款為港幣91.63億元(2024年12月31日：港幣86.41億元)。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港幣6.90億元及港幣貸款融資合共港幣22.59億元。日圓貸款融資及港元貸款融資均採用浮動利率。

港幣百萬元

須於以下期間內償還的借款	
— 不超過一年	7,976
— 超過一年，但不超過兩年	273
— 超過兩年，但不超過五年	914
	<u>9,163</u>

於2025年12月31日，淨資本負債比率為負百分之二萬七千九百五十五(於2024年12月31日：百分之一萬二千二百四十四)。經計及Jakarta出售事項及Niseko出售事項的現金所得款項淨額後，淨負債以借款總額港幣91.63億元減去現金及現金等值項目港幣30.13億元計算。

餘下集團借款以美元、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。

所得稅

截至2025年12月31日止年度，餘下集團的所得稅抵免為港幣1,500萬元，而2024年則為所得稅港幣600萬元。

資產抵押

於2025年12月31日，餘下集團賬面總值為港幣46.69億元(2024年12月31日：港幣41.35億元)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，餘下集團於香港及海外聘請的僱員數目合共為1,391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：1,329名)。餘下集團的薪酬政策與行業現行慣例相符。餘下集團會因應僱員的個人表現及餘下集團的整體業績等因素酌情發放花紅。餘下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。

截至2024年12月31日止年度

業務回顧

物業投資及發展

日本的物業發展

截至2024年及2023年12月31日止年度，餘下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，餘下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，餘下集團自日本的酒店業務錄得收入為港幣3.20億元，而2023年則為港幣2.56億元。

日本的康樂及休閒業務

餘下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。餘下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 Herme 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於本回顧年度內開幕。

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，餘下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，餘下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，餘下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

餘下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。

財務回顧

業績回顧

截至2024年12月31日止年度，餘下集團錄得綜合收入為港幣6.66億元，較2023年港幣5.63億元增加百分之十八。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，餘下集團錄得綜合毛利為港幣4.03億元，較2023年港幣3.04億元增加百分之三十三。截至2024年12月31日止年度，毛利率為百分之六十一，而2023年則為百分之五十四。

截至2024年12月31日止年度，一般及行政開支為港幣5.44億元，較2023年港幣5.51億元下降百分之一。該減少主要是由於對營運成本的更好控制。

截至2024年12月31日止年度，餘下集團錄得融資成本為港幣2.38億元，較2023年港幣2.61億元有所減少。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，餘下集團錄得綜合稅後淨虧損為港幣2.51億元，而2023年則為港幣4.85億元，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。

流動資產及負債

於2024年12月31日，餘下集團所持有的流動資產為港幣43.33億元(2023年12月31日：港幣42.41億元)，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。

於2024年12月31日，餘下集團流動負債總額為港幣14.05億元，於2023年12月31日則為港幣10.55億元。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3.08(2023年12月31日：4.02)。

資本架構、流動資金及財務資源

於2024年12月31日，餘下集團借款為港幣86.41億元(2023年12月31日：港幣82.10億元)。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、日圓貸款融資合共金額港幣4.93億元及港幣貸款融資合共港幣19.52億元。日圓貸款融資及港元貸款融資均採用浮動利率。

港幣百萬元

須於以下期間內償還的借款	
— 不超過一年	828
— 超過一年，但不超過兩年	7,667
— 超過兩年，但不超過五年	146
	8,641
	8,641

於2024年12月31日，淨資本負債比率為百分之一萬二千二百四十四(於2023年12月31日：百分之一千零九十六)。淨負債以借款總額港幣86.41億元減去現金及現金等值項目港幣5.60億元計算。

餘下集團借款以美元、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。

所得稅

截至2024年12月31日止年度，餘下集團的所得稅為港幣600萬元，而2023年則為港幣2,600萬元。

資產抵押

於2024年12月31日，餘下集團賬面總值為港幣41.35億元(2023年12月31日：港幣39.64億元)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，餘下集團於香港及海外聘請的僱員數目合共為1,329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：1,278名)。餘下集團的薪酬政策與行業現行慣例相符。餘下集團會因應僱員的個人表現及餘下集團的整體業績等因素酌情發放花紅。餘下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。

截至2023年12月31日止年度

業務回顧

物業投資及發展

日本的物業發展

截至2023年及2022年12月31日止年度，餘下集團無錄得自日本的物業發展收入。

香港的物業發展

香港中環己連拿利3-6號項目的打樁工程進展良好。

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。另外，在年內餘下集團已陸續向業主交付新落成的別墅，驗收工作進展順利。截至2023年12月31日止年度，餘下集團自泰國的物業發展合共錄得收入港幣3,000萬元，而2022年則為港幣2,400萬元。

集團的高爾夫球會所及18洞高爾夫球場之訪客人數有所增長，打球輪數較2022年分別增加百分之五十二。截至2023年12月31日止年度，餘下集團自泰國的高爾夫球業務錄得港幣900萬元收入，對比較前一年則為港幣500萬元。

日本的酒店業務與康樂及休閒業務

日本的酒店業務

我們位於日本北海道的二世古花園柏悅酒店於2023年錄得卓越的業績，主要由於日本的入境旅客數字在年內激增。隨著日本解除針對新冠病毒對外國旅客發出的相關旅遊限制，2023年是二世古花園柏悅酒店首個疫後全年營運年份。2023年全年平均入住率上升七個百分點。截至2023年12月31日止年度，餘下集團自日本的酒店業務錄得收入為港幣2.56億元，2022年則為港幣1.43億元。

日本的康樂及休閒業務

餘下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。餘下集團經營多類型的設施及康樂活動，包括在冬季經營的「Hanazono EDGE」(餐廳及娛樂設施)、滑雪吊車、滑雪裝備租賃、滑雪學校和雪地車歷程；以及「42°N Art Hanazono — Mountain Lights」、早前啟用的東亞最長高空滑索「Hanazono Zipflight」，還有在夏季經營的漂流歷程和高爾夫球活動。

日本在2022年下半年全面放寬邊境管制及取消對外國旅客的旅遊限制。2023年春季，當局解除剩餘的新冠病毒相關入境限制，到訪日本的旅客毋需出示疫苗接種證明書或陰性檢測證明。這些舉措均為我們在二世古的四季康樂業務帶來非常積極的影響。此外，我們於年內加強宣傳力度舉辦活動，以吸引更多遊客。餘下集團自該項業務所錄得的收入，由截至2022年12月31日止年度的港幣7,400萬元，增加至截至2023年12月31日止年度的港幣1.56億元。

物業及設施管理

香港

截至2023年12月31日止年度，餘下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2022年則為港幣3,100萬元。

日本

截至2023年12月31日止年度，餘下集團於日本提供物業管理服務，產生的收入為港幣6,800萬元，而2022年則為港幣2,700萬元。

其他業務

餘下集團的其他業務主要包括香港的物業投資。截至2023年12月31日止年度，來自該等其他業務的收入為港幣1,300萬元，而2022年則為港幣1,100萬元。

財務回顧

業績回顧

截至2023年12月31日止年度，餘下集團錄得綜合收入為港幣5.63億元，較2022年港幣3.16億元增加百分之七十八。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2023年12月31日止年度，餘下集團錄得綜合毛利為港幣3.04億元，較2022年港幣1.00億元增加百分之二百零四。截至2023年12月31日止年度，毛利率為百分之五十四，而2022年則為百分之三十二。

截至2023年12月31日止年度，一般及行政開支為港幣5.51億元，較2022年港幣5.59億元減少百分之一。該減少主要是由於對營運成本的更好控制。

截至2023年12月31日止年度，餘下集團錄得融資成本為港幣2.61億元，較2022年港幣3.02億元有所減少。該減少主要是由於擔保票據的融資成本減少所致。截至2023年12月31日止年度，餘下集團錄得綜合稅後淨虧損為港幣4.85億元，而2022年則為港幣6.51億元。

流動資產及負債

於2023年12月31日，餘下集團所持有的流動資產為港幣42.41億元(2022年12月31日：港幣15.61億元)，主要包括發展中／持作出售物業、現金及現金等值項目、短期存款、以代管人賬戶持有的銷售所得款項、受限制現金及預付款項、按金及其他流動資產。

於2023年12月31日，餘下集團流動負債總額為港幣10.55億元，於2022年12月31日則為港幣13.82億元。該減少主要是因為根據數碼港計劃協議應付特區政府的款項於2023年結清。於2023年12月31日，流動比率為4.02(2022年12月31日：1.13)。

資本架構、流動資金及財務資源

於2023年12月31日，餘下集團借款為港幣82.10億元(2022年12月31日：港幣76.87億元)。於2023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62.20億元)息率為5.125厘的擔保票據、日圓貸款融資合共金額港幣5.76億元及港幣貸款融資合共港幣14.14億元。日圓貸款融資及港元貸款融資均採用浮動利率。

港幣百萬元

須於以下期間內償還的借款	
— 不超過一年	523
— 超過一年，但不超過兩年	520
— 超過兩年，但不超過五年	7,167
	<u>8,210</u>

於2023年12月31日，淨資本負債比率為百分之一千零九十六(於2022年12月31日：百分之五百九十六)。淨負債以借款本金總額港幣82.10億元減去現金及現金等值項目以及短期存款總額港幣7.32億元計算。

餘下集團借款以美元、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。

所得稅

截至2023年12月31日止年度，餘下集團的所得稅為港幣2,600萬元，而2022年則為港幣1,500萬元。

資產抵押

於2023年12月31日，餘下集團賬面總值為港幣39.64億元(2022年12月31日：港幣38.64億元)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2023年12月31日止年度，概無任何或然負債。

僱員及薪酬政策

於2023年12月31日，餘下集團於香港及海外聘請的僱員數目合共為1,278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)(2022年：1,121名)。餘下集團的薪酬政策與行業現行慣例相符。餘下集團會因應僱員的個人表現及餘下集團的整體業績等因素酌情發放花紅。餘下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。

以下為獨立估值師萊坊測量師行有限公司就本集團持有的物業權益於2026年2月27日的估值而編製的估值報告全文，以供載入本通函。



萊坊測量師行有限公司
香港灣仔
港灣道6-8號
瑞安中心4樓

敬啟者：

有關位於印尼雅加達的PACIFIC CENTURY PLACE (下稱「該物業」)的估值

吾等遵照盈科大衍地產發展有限公司*(下稱為「貴公司」，連同其附屬公司統稱「貴集團」)的指示對該物業進行估值，吾等確認，吾等已作出相關查詢、進行查冊並取得吾等認為必要的其他資料，以向閣下提供吾等對該物業於2026年2月27日(「估值日期」)的市值的意見，以作公開披露用途。

* 僅供識別

估值基準

於達致吾等對市值的意見時，吾等遵照香港測量師學會(「香港測量師學會」)頒佈的《香港測量師學會估值準則2024》及皇家特許測量師學會(「皇家特許測量師學會」)頒佈的《皇家特許測量師學會估值 — 全球準則》。根據上述準則，市值的定義為：

「經適當市場推廣後，自願買方及自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日按公平原則進行資產或負債交易的估計金額」。

市值亦被理解為一項資產的估計交換價格，並無考慮賣家的銷售成本或買家的購買成本，亦無就任何一方因交易的直接原因應付的任何稅項作出調整。

按照市值的定義，市值為於估值日期可在市場上合理取得的最可能價格。其亦為賣家可合理取得的最佳售價及買家可合理取得的最優惠價格。此估計尤其不包括因特別條款或情況引致的估計價格上升或下跌，例如非典型融資、由任何與銷售有關的人士所授出的特別代價或優惠，或僅特定擁有人或買家可獲得的任何價值元素。

吾等的估值符合香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會估值準則2024》、皇家特許測量師學會頒佈的《皇家特許測量師學會估值 — 全球準則》以及《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「《上市規則》」)第五章所載規定。

估值方法

吾等的估值乃採用適當的估值方法及吾等的專業判斷進行。於達致該物業的市值時，由於公開市場上可取得相關銷售交易，吾等已考慮市場法。吾等採用的市場法是基於整理及分析合適可資比較交易。為確保估值的公平性及合理性，吾等已作出適當調整，以反映該物業與獲選可資比較物業之間的差異。已考慮調整包括地點、樓齡、樓宇狀況、交易時間、大小及其他重大因素。

專長

代表萊坊測量師行有限公司並負責本報告的估值師為方耀明先生(英國皇家特許測量師學會資深會員、香港測量師學會資深會員、註冊專業測量師(產業測量)及英國皇家特許測量師學會註冊估值師)，彼在香港及亞太地區擁有逾20年估值經驗。吾等確認該估值師符合《香港測量師學會估值準則》及《皇家特許測量師學會估值—全球準則》的規定，對特定市場掌握足夠的現行知識，並具備勝任進行估值的技巧與理解能力。吾等的估值以公正專業的方式編製。

估值假設及條件

吾等的估值受以下假設及條件限制：

業權文件及產權負擔

吾等曾獲提供有關該物業業權的文件摘要，包括地契、樓契、佔用許可證、相關按揭文件以及土地及樓宇稅務文件。然而，吾等並無查閱文件正本以確定未載於交予吾等的副本的任何修訂。吾等依賴 貴集團及其法律顧問SSEK Law Firm就該物業的業權及其他該物業相關的法律事務提供的資料。

吾等在報告中並無考慮任何物業所附帶的任何抵押、按揭或債項以及在出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該物業概無附帶可影響價值的繁重產權負擔、限制及支銷項目。

出售成本及負債

吾等的報告並無考慮該物業的任何押記、按揭或欠款，以及在進行銷售時可能產生的任何開支或稅項。

資料來源

吾等很大程度上依賴 貴公司提供的資料及 貴集團法律顧問的法律意見。吾等無理由懷疑 貴集團向吾等提供對估值至關重要的資料的真實性及準確性。吾等已接納所獲提供有關樓面面積、平面圖、租賃、產權性質、地盤面積及所有其他相關事宜的意見。吾等並無核實 閣下、閣下的代表或 閣下的法律或專業顧問或該

物業的任何(或任何表面)估用人(不論為以書面或口頭方式)或業權登記冊上所載的任何資料是否正確。吾等假設此資料為完備及正確。吾等無理由懷疑 貴集團向吾等提供對估值至關重要的資料的真實性及準確性。吾等亦已獲 貴集團告知，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

視察

吾等已於2026年4月7日視察該物業內部及外部。該物業由萊坊之合作方KJPP Wilson dan Rekan的Laras Nindya Pramadhita女士(助理經理)及Sandi L. Gunadi先生(合夥人)視察。吾等已前往並檢查該物業，以確認該物業存在，記錄該物業的外部狀況及(在可行情況下)內部狀況，並拍照存證。基於檢查當時的觀察所得，該物業整體狀況令人滿意，符合其樓齡及聲明用途。吾等亦觀察到，該物業的使用符合其核准用途，並未發現任何明顯的違規、不合規事宜或未經授權的使用。吾等並無進行實地視察以釐定土地狀況及設施等是否適合。吾等的估值編製時假設該等方面均屬滿意。吾等並未就任何設施進行測試。

識別將予估值的物業

吾等已採取合理謹慎的態度及技巧(但對 貴集團將並無絕對義務)以確保該物業(指示中提及的物業地址)為吾等已視察且已載於估值報告中的該物業。倘該物業地址或將估值的物業範圍存在分歧，則 閣下應於指示或緊隨接獲吾等的報告後提示吾等注意。

物業保險

吾等對該物業進行估值時已假設該物業在所有方面均可就所有一般風險(包括恐怖襲擊、水災及正常水位上升)按一般商業可接受保費投保。

面積及樓齡

吾等並無進行實地量度，以證實該物業的地盤及建築面積乃屬正確，惟假設呈交予吾等的文件及圖則所示的地盤及建築面積乃屬正確。估值報告所載的尺寸、量度及面積乃根據提供予吾等的資料得出，故此僅為約數。

結構及設施狀況

吾等僅曾進行視察，並無進行任何結構調查或樓宇測量。於有限的視察中，吾等並無視察任何不可通達區域。吾等未能確認該物業是否並無緊急或重大損壞或失修項目，或於興建該物業時曾使用任何有害物料。因此，吾等的估值乃假設該物業的狀況令人滿意，不含有害物料，狀況良好，且並無結構性裂縫、腐朽、蟲蛀或其他損毀而進行。

土地狀況

吾等已假設並無未被發現的不良土地或土壤狀況，且該物業地盤的承重質素足以支撐已經或將會於其上興建的樓宇；且有關設施適用於任何現有或未來發展。因此，吾等的估值乃基於不會就此產生額外開支或延誤而編製。

環境問題

吾等並非環保專家，故吾等並無對地盤或樓宇進行任何科學調查，以確立是否存在任何或任何形式的環境污染，吾等亦無研究公開資料以尋找過往可能識別潛在污染的活動憑證。由於並無進行適當調查，且並無明顯理由懷疑出現潛在污染，故吾等在編製估值時乃假設該物業未受影響。當懷疑或確認存在污染，但仍未進行充分調查及知會吾等前，該估值將仍然有效。

遵守相關條例及規例

除非另有指明，否則吾等假設該物業的建造、佔用及使用已完全遵守及並無違反任何條例、法定規定及通知。除非另有指明，否則吾等進一步假設已取得本報告所依據就使用該物業所需的任何及一切牌照、許可證、證書、同意書、批准及授權。

責任限制

根據吾等的標準守則，吾等必須聲明本報告及估值為僅供收件方使用，概不就其全部或任何部分內容向任何第三方負責。吾等概不就本報告所導致的任何直接或間接相應損失或溢利損失向任何第三方負責。

吾等已根據吾等於估值日期可得的資料及數據編製估值。必須了解政策方針、按揭規定、社會及國際緊張局勢的變化均可能隨時出現，對房地產市場產生一般市場波動以外的大範圍影響。因此，務請注意於估值日期後的任何市場、政策、地緣政治或社會變動或其他意外事件均可能影響該物業的價值。

貨幣

除非另有指明，否則吾等的估值內所有貨幣金額均以美元(美元)計值。吾等的估值採用的匯率為1美元兌16,750印尼盾，為於估值日期當時的概約匯率。

隨函附奉吾等的估值報告。

此 致

香港
數碼港道100號
數碼港第二座
8樓
盈科大衍地產發展有限公司
董事會 台照

代表
萊坊測量師行有限公司

執行董事
大中華地區估價及諮詢部主管
方耀明

FRICS FHKIS R.P.S.(GP) RICS Registered Valuer
謹啟

2026年5月5日

附註：方耀明先生為合資格估值師，於物業估值方面擁有約20年的豐富經驗，包括就各類估值目的對香港及亞太地區的發展用地、住宅、商業及工業物業進行估值。

估值報告

貴集團於印尼持作出售的物業權益

物業權益	概況及年期	估用詳情	於2026年2月27日 現況下的市值
Pacific Century Place, Sudirman Central Business District Lot 10, Jalan Jenderal Sudirman No. 52-53, Senayan Sub District, Kebayoran Baru District, South Jakarta City, DKI Jakarta Province, Indonesia	<p>該物業稱為Pacific Century Place Jakarta，位於雅加達南部蘇迪曼中央商業區(SCBD)，為該市最負盛名且最受追捧的商業區之一。</p> <p>該物業為一幢於2017年落成的40層高甲級辦公大樓，設有6層地下室，包括地下一樓的活動室、地下一樓至地面層的零售空間、一樓的公共中庭以及8樓至40樓的辦公空間。該物業提供約1,200個汽車停車位及400個電單車停車位。</p> <p>據獲提供的資料指，該物業建於一塊大致平坦、近似長方形的土地上，地盤面積為9,277平方米。根據獲提供的租約，該物業的總半樓面積約為93,054.46平方米。</p> <p>該物業的已授出的土地使用權有效期至2035年6月4日屆滿，並可在政府批准後延長。</p> <p>該物業的土地及樓宇稅每年約為448,421美元。</p>	<p>該物業中的一部分（總可出租面積約82,352.12平方米）訂有多份租約，最後一份租約於2034年9月屆滿，每月總租金收入約1,526,417美元（不包括服務費）。</p>	<p>400,000,000美元 (肆億美元整) (貴集團應佔100%權益： 400,000,000美元)</p>

附註：

- 根據客戶提供的土地產權文件，於估值日，該國有土地上建有房屋的HGB的登記擁有人為PT Prima Bangun Investama（「PT PBI」），其HGB證書編號為第00786號/Senayan Sub-District，由南雅加達地政局於2017年12月7日發出，有效期至2035年6月4日，經政府批准後可再延長最多三十(30)年。
- 根據客戶提供的土地產權文件，該土地源自一塊較大地塊的分割，該大地塊先前涵蓋於南雅加達地政局於1995年12月15日發出的HGB證書第424號/Senayan Sub-District，有效期至2035年6月4日，亦登記於PT PBI名下。

- (3) 根據客戶提供的建築許可證，PT PBI為該樓宇的業主，登記為日期為2015年12月18日的IMB第18/8.5/31/1.785.51/2015號及日期為2022年12月2日的SLF第54/C.39A.1/31.74.07.1006.04.003.K.1.a.b/1/-1.785.51/e/2022號下的受讓人。
- (4) 根據《雅加達詳細空間規劃與分區條例》(Detailed Spatial Planning and Zoning Regulations of Jakarta) (第1/2014號區域條例)，該物業的開發參數如下：

詳情

分區	辦公室
建蔽率(KDB)	44.6%
地積比率(KLB)	9.75
高度限制	44層
綠化覆蓋率(KDH)	30%
地下室覆蓋率	55%

- (5) 該物業有兩筆抵押，以PT Bank DBS Indonesia為受益人，即：
- (i) 在公證人PPAT Mochamad Nova Fasial, S.H., M.Kn.見證下簽立的日期為2019年6月11日的按揭契據 (Akta Pemberian Hak Tanggungan或「APHT」) 第60/2019號以及日期為2019年6月25日的HT證書第3325/2019號下的第一順位HT (「2019年HT」)；及
- (ii) 在公證人PPAT Jose Dima Satria, S.H., M.Kn.見證下簽立的日期為2022年6月27日的APHT (「2022年APHT」) 以及HT證書第02668/2022號下的第二順位HT (「2022年HT」)。
- (6) 在採用市場法對該物業進行估值的過程中，吾等參考了辦公及零售物業的掛牌案例，這些案例在物業類型、地點、交易時間及其他物業特徵方面均被視為與該物業具可比性。鑒於雅加達並無官方或可靠機制披露實際成交數據，故參考掛牌案例。在缺乏可核實成交證明的情況下，按照市場慣例，參考掛牌案例乃最合適且切實可行之市場可資比較對象。為反映可資比較交易與該物業之間的差異，吾等已就位置、樓齡、樓宇狀況、面積及其他重要因素進行調整，從而得出該物業的採用價格。
- (7) 在估值過程中，吾等已考慮以下可資比較辦公物業。經全面收集的辦公大樓可資比較銷售被視為在物業類型、地點、掛牌時間及其他物業特徵方面均屬相關。這些可資比較物業位於雅加達南部蘇迪曼中央商業區，其樓齡與該物業的落成年份相差不超過20年，且用途相同、等級相同。按半樓面面積計，可資比較交易的單位價格介乎每平方米約4,475美元至4,773美元。該等可資比較物業被視為充分、適宜及合理，足以就該物業的辦公部分於估值日期當天的價值得出可靠的估值意見。

因素	可資比較物業1	可資比較物業2	可資比較物業3	可資比較物業4
發展	Treasury Tower	Prosperity Tower	Equity Tower	18 Parc Place SCBD
地址	Kawasan District 8 LOT 28, Jl. Tulodong Atas 2 No. 28, Senayan, District of Kebayoran Baru, South Jakarta	Kawasan District 8, SCBD Lot. 13, Jl. Jend. Sudirman Kav. 52-53, Senayan, District of Kebayoran Baru, South Jakarta Selatan	Kawasan District 8, SCBD Lot. 9, Jl. Jend. Sudirman Kav. 52-53, Senayan, District of Kebayoran Baru, South Jakarta Selatan	Jl. M.H. Thamrin No. 8, Subdistrict of Kebon Melati, District of Tanah Abang, Central Jakarta

	因素	可資比較物業1	可資比較物業2	可資比較物業3	可資比較物業4
竣工年度	:	2018年	2018年	2010年	2019年
層數	:	57	41	50	11
樓宇面積 (平方米)	:	139,000	71,545	79,800	8,405
單位價格 (每平方米 米美元)	:	4,773	4,773	4,475	4,614
交易性質	:	掛牌中	掛牌中	掛牌中	掛牌中
調整	:				
地點	:	1 零	零	零	零
樓齡	:	2 (0.25%)	(0.25%)	1.75%	(0.50%)
景觀	:	3 零	零	零	2.00%
樓宇質素	:	4 零	零	零	零
交易性質	:	5 (10.00%)	(10.00%)	(10.00%)	(10.00%)
調整總額*	:	(10.23%)	(10.23%)	(8.43%)	(8.66%)
經調整單位 價格(每 平方米 美元)	:	4,285	4,285	4,098	4,215

* 上述各調整因素相乘以得出調整總額。總調整計算公式如下：總調整 = (1 + 因素 1) x (1 + 因素 2) x (1 + 因素 3) x (1 + 因素 4) x (1 + 因素 5) - 1，且總調整計算結果四捨五入至小數點後兩個位。

吾等已按調整因素對可資比較物業與本次估值的目標之間的差異作出調整。吾等採用的調整的一般基準載列如下。

就地點調整而言，吾等認為，倘可資比較物業位於較佳的地點，則會作出下調，反之亦然；就樓齡調整而言，倘可資比較物業的樓齡高於目標物業，則會作出上調，反之亦然；就景觀調整而言，倘可資比較物業的景觀更佳，則會作出下調，反之亦然；就樓宇質素調整而言，倘可資比較物業的狀況更佳，則會作出下調，反之亦然；及就交易性質而言，倘可資比較物業為當時掛牌交易而非實際交易，則會作出下調。基於上述調整機制，基準經調整單價為每平方米4,221美元。釐定辦公部分的基準單價後，每層樓層差異按±0.25%之幅度進行樓層調整，以計算出各個樓層之單價。整體而言，所應用的總上調幅度約為+0.47%，而辦公部分之平均單價為每平方米4,240美元。

- (8) 吾等已考慮以下可資比較零售物業。經全面收集的零售可資比較銷售被視為在物業類型、地點、掛牌時間及其他物業特徵方面均屬相關。這些可資比較物業為位於雅加達南部貿易及服務區內的零售樓宇或混合用途發展項目。可資比較交易的單位價格介乎每平方米約2,506美元至4,296美元。該等可資比較物業被視為充分、適宜及合理，足以就該物業的零售部分於估值日期當天的價值得出可靠的估值意見。

	因素	可資比較物業1	可資比較物業2	可資比較物業3	可資比較物業4
發展	:	ITC Kuningan	Menara Imperium	H Tower	Tamansari Semanggi Apartment
地址	:	Jl. Jend. Sudirman Kav. 21, Kuningan, Karet, District of Setiabudi, South Jakarta	Jl. H. R. Rasuna Said No. Kav.1, Guntur, District of Setiabudi, South Jakarta	Jl. H. R. Rasuna Said No. 20, Karet Kuningan, District of Setiabudi, South Jakarta	Jl. Komp. Polri No. 134 8, Karet Semanggi, District of Setiabudi, South Jakarta
竣工年度	:	1995年	1993年	2013年	2011年
樓宇類型	:	零售樓宇	混合用途發展項目，包括辦公室及零售	混合用途發展項目，包括辦公室、零售及公寓	混合用途發展項目，包括零售及公寓
單位價格 (每平方米美元)	:	4,296	2,506	3,103	2,625
交易性質	:	掛牌中	掛牌中	掛牌中	掛牌中
調整					
地點	:	1 (5.00%)	零	零	零
層數	:	2 零	零	5.00%	零
面積	:	3 0.11%	0.71%	0.61%	1.21%
樓齡	:	4 5.50%	6.00%	1.00%	1.50%
發展類型	:	5 (15.00%)	零	零	零
樓宇質素	:	6 零	5.00%	零	5.00%
交易性質	:	7 (10.00%)	(10.00%)	(10.00%)	(10.00%)
調整總額*	:	(23.24%)	0.89%	(3.97%)	(2.92%)
經調整單位價格 (每平方米美元)	:	3,298	2,528	2,979	2,549

* 上述各調整因素相乘以得出調整總額。總調整計算公式如下：總調整 = $(1 + \text{因素 1}) \times (1 + \text{因素 2}) \times (1 + \text{因素 3}) \times (1 + \text{因素 4}) \times (1 + \text{因素 5}) \times (1 + \text{因素 6}) \times (1 + \text{因素 7}) - 1$ ，且總調整計算結果四捨五入至小數點後兩個位。

吾等已按調整因素對可資比較物業與本次估值的目標之間的差異作出調整。吾等採用的調整的一般基準載列如下。

就地點調整而言，吾等認為，倘可資比較物業位於較佳的地點，則會作出下調，反之亦然；就樓齡調整而言，倘可資比較物業的樓齡高於目標物業，則會作出上調，反之亦然；就樓宇類型調整而言，倘可資比較物業位於零售物業，則會作出下調；就樓宇質素調整而言，倘可資比較物業的狀況更佳，則會作出下調，反之亦然；及就交易性質而言，倘可資比較物業為當時掛牌交易而非實際交易，則會作出下調。基於上述調整機制，基準地面層的經調整單價為每平方米2,838美元。釐定零售部分的基準單價後，已分別對地庫1層及1樓零售部分應用-55%及-45%之樓層下調調整。整體而言，所應用的總下調幅度約為-27.63%，而零售部分之平均單價為每平方米2,054美元。

- (9) 吾等已收到 貴集團法律顧問SSEK Law Firm提供的意見，當中(其中)包括以下事項：
- (i) PT PBI作為HGB證書的持有人，為該物業的法定擁有人；
 - (ii) 有權在未經第三方同意的情況下使用、利用及轉讓該物業，惟其合約安排所載的權利與限制以及任何抵押產權負擔除外；及
 - (iii) 除附註(5)所載2019年HT及2022年HT外，該物業並無其他重大產權負擔。

以下為獨立估值師Kroll (HK) Limited就其對目標物業於2026年3月31日的估值而編製的函件及估值報告全文，以供載入本通函。



參考編號：E074525R

敬啟者：

遵照佳躍投資有限公司（「貴公司」）或其附屬公司（下文統稱「貴集團」）的指示，吾等獲委聘對一家位於Niseko Hirafu 4-jo 1-3-3, Kutchan-cho, Abuta-gun, Hokkaido 044 0087, Japan名為「Midtown Niseko」的酒店（下稱「該物業」或「物業權益」）的市值提供意見。

吾等確認，吾等已對該物業進行視察，作出有關查詢，並已取得吾等認為就提供該物業權益截至2026年3月31日（下稱「估值日」）的市值而言為必要的有關其他資料。吾等認為，該物業的現行估值與該物業於估值日的市值之間並無重大差異。

本函件屬吾等的估值報告的一部分，其中闡述估值基準及方法，並釐清吾等作出的假設、物業權益業權調查及限制條件。

估值基準

吾等的估值為吾等對**市值**的意見，按香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則所下定義，市值乃指「在進行適當市場推廣後，自願買方及自願賣方雙方在公平原則並在知情、審慎及自願的情況下於估值日進行交易的資產或負債的估計金額」。

市值被理解為所估計的資產及負債未經考慮買賣(或交易)成本及未經抵銷任何相關稅項或潛在稅項的價值。

此估算價值尤其不包括因任何與該銷售有關人士所授予的特殊代價或優惠，或任何特殊價值因素引致的估算價格上升或下跌。

所估物業

該物業包括一家位於Niseko Hirafu 4-jo 1-3-3, Kutchan-cho, Abuta-gun, Hokkaido 044 0087, Japan名為「Midtown Niseko」的酒店。該物業的主要詳情如下表所示：

該物業名稱	性質	建成年份	地盤面積 (平方米)	總樓面面積 (平方米)
Midtown Niseko	酒店	東塔：2017年 西塔：2019年	9,920.34	13,618.73

估值方法

為得出吾等的價值意見，吾等已採用市場法(亦稱為銷售比較法)。此方法通過對可資比較物業的近期交易的分析估計價值。在房地產估值中，吾等會分析近期在當前市場上已出售或要約出售的類似物業，將其與被估物業進行比較，並根據出售日期、位置、大小、土地地形、類型、年期、改善工程狀況及預期用途等因素的差異作出調整。

吾等亦採用收入法作為交叉比較參考。在此方法下，吾等已將酒店營運所得的淨收入在扣除營運及非營運開支後資本化。收支預算乃根據最新營運業績、貴公司提供的預算及當時的市場情況而作出。

業權調查

吾等已獲提供有關該物業業權的土地業權及樓宇業權文件，並已從法務局查閱業權。然而，吾等並無審查文件正本，以核實吾等獲提供的副本上可能並無顯示的任何修訂。吾等在相當程度上依賴客戶提供的資料。行政摘要及估值報告所披露的所有法律文件僅供參考，吾等概不就估值報告所載有關物業權益法定所有權的任何法律事宜承擔任何責任。

假設

吾等的估值乃假設業主於市場上出售該等現況下的物業權益時，並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或影響物業權益的價值的任何類似安排而獲益。

吾等在估值時並無考慮所估值該物業的任何押記、按揭或結欠款項，以及於進行出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，所有物業權益並無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

此外，除估值詳情另有註明外，吾等亦假設土地使用及改善工程均於所述物業權益的範圍內進行，亦不存在土地侵佔或侵入的情況。

限制條件

吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供的資料，並已接納 貴集團提供予吾等有關法定通告、地役權、年期、佔用情況、地盤面積及樓面面積以及其他一切有關事宜的意見。估值詳情所載的尺寸及面積乃根據提供予吾等的文件所載資料而列出，且僅為約數。

經審閱所有相關文件後，吾等概無理由懷疑提供予吾等的資料的真實性及準確性。吾等已假設用於達致知情意見的資料並無遺漏任何重大因素，且吾等概無理由懷疑任何重大資料遭隱瞞。

吾等並無為核實有關該等物業的佔地面積或樓宇面積進行詳細土地測量，惟吾等假設所獲提供的面積為準確。所有尺寸及面積僅為約數。

據 貴集團確認，於估值日， 貴集團無意出售標的物業，因此概無任何稅項責任結轉的可能性。

吳曉鈴女士於2026年2月24日視察該物業。彼曾到訪及視察該物業，以確定該物業的存在、記錄該物業現時的外部狀況，並在可能的情況下記錄該物業的內部狀況，以及拍攝照片作記錄。根據吾等在視察時的觀察，該物業的狀況似乎大致令人滿意，與其樓齡及所述用途相符。吾等亦觀察到，該物業的使用符合其許可用途，且未發現明顯的違規、不合規問題或未經授權的使用。

吾等並無進行結構測量，因此無法呈報該等物業有否腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無進行任何樓宇設施的測試。

吾等並無進行實地調查以確定該物業的土地的地面條件或設施是否合適。

概無接到指令進行或作出環境影響調查。除非於報告中另有陳述、界定及考慮，否則吾等假設全面遵守適用的國家、省級及地方環境法規及法律。吾等亦假設已或可獲取或續期所有就報告涵蓋的任何用途所需由任何地方、省級或國家政府，或私人實體或機構頒發的牌照、同意，或其他立法或行政授權。

備註

吾等在對該物業權益估值時，已遵守所有載列於《公司(清盤及雜項條文)條例》(第32章)附表3第34(2)及(3)段、香港聯合交易所有限公司頒佈的《證券上市規則》第五章及應用指引第12段、香港測量師學會出版的《香港測量師學會物業估值準則(2024年版本)》及《公司收購、合併及股份回購守則》規則11的規定。根據證券及期貨事務監察委員會所頒佈的《公司收購、合併及股份回購守則》規則11，吾等確認，吾等為獨立估值師。

吾等謹此證明，吾等並無於該物業或所報告價值中擁有現時或潛在權益。本估值報告受吾等的假設及限制條件規限。

除另有列明外，本報告呈列的所有貨幣金額均以美元列值。吾等於估值日採納的貨幣匯率約為1美元兌158.37日圓。

隨函附奉估值概要及估值詳情以及限制條件。

此 致

佳躍投資有限公司 台照
香港
數碼港道100號
數碼港第二座8樓

代表

Kroll (HK) Limited

董事

吳曉鈴

MRICS, MHKIS, RPS (GP), MCIREA

謹啟

2026年5月5日

附註：吳曉鈴女士為註冊專業測量師(產業測量)、香港測量師學會會員及英國皇家特許測量師學會會員，於取得執業資格後，擁有逾17年的香港、中華人民共和國、日本及亞洲物業估值經驗。

估值概要

第一類 — 持作出售的物業

物業	截至2026年3月31日 現況下的市值 (美元)
一家位於Niseko Hirafu 4-jo 1-3-3, Kutchan-cho, Abuta-gun, Hokkaido 044 0087, Japan名為「Midtown Niseko」的酒店	80,000,000
總計：	80,000,000

估值詳情

第一類 — 持作出售的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2026年3月31日 現況下的市值 (美元)
一家位於Niseko Hirafu 4-jo 1-3-3, Kutchan-cho, Abuta-gun, Hokkaido 044 0087, Japan名為「Midtown Niseko」的酒店	該物業包括一幢3至6層高的酒店樓宇，名為「Midtown Niseko」，由東塔及西塔組成，合共提供360間客房（包括東塔的82間客房及西塔的278間客房）。東塔建於2017年，而西塔建於2019年。	於估值日，該酒店在營運中。	80,000,000
	根據所提供的資料，該物業的總樓面面積為13,618.73平方米，包括東塔的2,448.36平方米；及西塔的11,170.37平方米。		
	酒店提供各式各樣的輔助設施，例如餐廳、健身設施、洗衣服務、停車場、滑雪設備／自行車存放處，以及於各樓層設有共用廚房。		
	該物業由Triple8 KK持有，該物業亦由Triple8 KK管理。		
	該物業已授予Triple8 KK作酒店用途。		

附註：

1. 根據日期為2017年3月31日的第1660號收據下的土地業權登記記錄，該地塊位於北海道虻田郡俱知安町，記錄的物業登記號碼為4334000145004-4334000145024及4334000145282，該物業的土地使用所有權登記於Triple8 Co., Ltd.名下。該物業以永久業權持有。
2. 根據日期為2017年12月15日的第7339號收據下的樓宇業權註冊記錄，該樓宇的記錄編號為4334001134704，總樓面面積為11,157.04平方米，該物業的房屋所有權登記於Triple8 Co., Ltd.名下。
3. 根據日本《旅館業法》第3條第1項，Triple8 Co., Ltd.經營的Midtown Niseko（西棟）在2020年7月10日提交申請後，獲准開展酒店業務。位於Kutchan Town 91-17 Yamada的設施於2020年7月17日獲俱知安町保健所主任頒發許可證，授權經營一家由278間客房組成的旅館／酒店，可容納694名賓客，該許可證不附帶任何條件。

4. 根據日本《旅館業法》第3條第1項，Triple8 Co., Ltd.的Midtown East Niseko (東棟)根據日期為2020年8月24日的申請而獲得酒店業務經營批准，並於2020年9月4日獲得正式授權。該設施位於Kutchan Town 91-3 Yamada，獲准經營一家由82間客房組成的旅館／酒店，可容納241名賓客，該許可證亦不附帶任何條件。
5. 該物業位於二世古Annupurin山邊的俱知安町。二世古Annupurin由四個滑雪場組成：二世古Annupurin國際滑雪場、二世古村滑雪度假村、二世古格蘭比羅夫滑雪場及二世古花園滑雪度假村。目標物業的鄰近地區主要包括低層酒店及住宅。
6. Triple8 KK為 貴公司間接擁有100%權益的附屬公司。
7. 在估值過程中，吾等已作出以下假設：
 - a) Triple8 KK擁有該物業的正當業權，並已悉數支付所有溢價及成本，且有權根據日本法律使用、轉讓、出租及按揭該物業或以其他合法途徑出售該物業。
 - b) 該物業的建築物或構築物符合當地的規劃及建築規定，並已獲得相關部門的批准，且所有相關成本或費用已悉數償付。
 - c) 該物業無任何產權負擔、按揭、訴訟或爭議。
8. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：

市值 — 酒店：

於估值現況下的物業時，採用市場法。選取以下可資比較酒店原因是其特徵與目標物業具有可比性，例如位置、規模及許可用途。該等可資比較項目的價格範圍為每間房間約20,189,873日圓至38,689,655日圓。

可資比較項目乃根據其與二世古物業的相關性，並考慮獲普遍接受的估值原則及市場慣例而作出篩選。主要篩選標準包括：

- 廣泛位於北海道或具有類似市場特性可資比較度假村；
- 類似的資產類別與用途(即款待或度假型住宿)；
- 可資比較的規模、配置、品質及營運狀況；
- 交易日期或市場證據被認為合理地接近估值日期或自估值日期起24個月內；及
- 是否有充足及可靠的交易或定價信息，吾等依賴從搜尋引擎MSCI提取的資料來源進行此項工作。

選取的可資比較項目屬詳盡無遺，該等可資比較項目的主要詳情如下表所示：

物業	可資比較項目1	可資比較項目2	可資比較項目3	可資比較項目4	可資比較項目5
酒店名稱	OMO7 Asahikawa	Hotel WBF Grande Asahikawa	Nest Hotel Sapporo Ekimae	Karakasa Hotel Sapporo	Hakodate Kokusai Hotel
酒店地址	9-45-1 Rokujodori, Asahikawa-shi	10-3-3 Miyashita-Dori	2-9 Kita 2-Jo Nishi, Sapporo-shi Chuo-ku	5-24 Minami 3-Jo Nishi, Sapporo-shi Chuo-ku	5-10 Otemachi Hakodate-shi, Hokkaido 042
城市	旭川市	旭川市	札幌市中央區	札幌市中央區	函館市
都道府縣	北海道	北海道	北海道	北海道	北海道
房間數量	237間	120間	162間	177間	435間
開業年份	1994年	2015年	1984年	2017年	1972年建成、2018年翻新
酒店星級	4星級	4星級	4星級	4星級	4星級
交易日期	2025年5月1日	2025年5月1日	2024年12月25日	2024年9月6日	2024年7月31日
代價	4,785,000,000日圓	3,000,000,000日圓	4,700,000,000日圓	5,300,000,000日圓	16,830,000,000日圓
每間房價格	20,189,873日圓	25,000,000日圓	29,012,346日圓	29,943,503日圓	38,689,655日圓
調整因素包括地點、規模及設施等。					
時間	0%	0%	5%	5%	5%
地點	15%	15%	5%	5%	5%
管理／設施	5%	5%	0%	0%	0%
樓齡	11.5%	1.0%	16.5%	0.0%	0.0%
景觀	5%	5%	5%	5%	5%
總調整	36.5%	26.0%	31.5%	15.0%	15.0%
經調整價格／房間	27,559,177日圓	31,500,000日圓	38,151,235日圓	34,435,028日圓	44,493,103日圓
權重	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%

經作出適當調整後，吾等採納的價格與相關可資比較項目的售價一致。吾等已對該等售價的單價作出適當調整，以反映時間調整、暢達性、樓齡、設施、狀態、酒店級別、房間大小的差異。在估值過程中，吾等採納每間房平均價格35,228,000日圓，該物業的市值為12,682,000,000日圓（或約80,000,000美元）。吾等於估值日期採納的貨幣約為1美元兌158.370日圓。

除市場比較法以外，吾等亦以收入法進行估值，使用貼現現金流量(DCF)分析作為交叉檢查參考。DCF乃根據客戶的歷史收入及營運開支記錄，以及所提供的現行佔用率編製。分析中採用的主要假設包括4.5%的資本化率、3.0%的年收入增長率以及7.5%的貼現率。根據這些輸入數據，DCF分析得出的指示價值約為8,000萬美元，與根據市場法得出的價值大致相符，從而為吾等的估值結論提供額外支持。所採用的資本化率經參考Real Capital Analytics的可資比較市場交易數據得出。Real Capital Analytics是一家獨立的數據及分析供應商，專精於全球房地產交易紀錄、資本流動及投資趨勢。根據吾等既定的估值方法及一般慣例，年增長率參考2022年至2025年的平均通脹率釐定，而貼現率透過將長期增長率假設加所選的資本化率得出。

1. 責任聲明

本通函乃遵照《上市規則》而刊載，旨在提供有關本公司的資料，董事願就本通函的資料共同及個別就此承擔全部責任。董事於作出一切合理查詢後確認，就他們所深知及確信，本通函所載資料於所有重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成份，亦無遺漏任何其他事項以致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 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

於最後可行日期，董事及本公司最高行政人員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)的股份、相關股份及債權證中擁有(i)根據《證券及期貨條例》第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據《證券及期貨條例》有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉(如有))；(ii)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及淡倉；或(iii)根據《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》」)須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於本公司的權益

下表載列董事及本公司最高行政人員持有的股份累計好倉：

董事/ 最高行政 人員姓名	所持普通股數目				總數	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		
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Anlang 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。李澤楷亦被視為透過其全資擁有的公司Hopestar Holdings Limited，持有百分之一點零六的盈科拓展已發行股本權益。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。

於本公司相聯法團的權益

I. *PCPD Capital Limited (「PCPD Capital」)*

下表載列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	個人權益	所持2026年債券本金額(美元)			總數
		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。

II. Easy Treasure Limited (「Easy Treasure」)

下表載列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	個人權益	家族權益	所持普通股數目			總數	佔Easy
			公司權益	其他權益	股份總數的		百分比
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，於最後可行日期，各董事、本公司最高行政人員及他們各自的緊密聯繫人概無於本公司或其任何相聯法團的任何股份、相關股份及／或債權證中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的任何權益及淡倉，或登記於根據《證券及期貨條例》第352條須予備存的登記冊的任何權益及淡倉，或根據《標準守則》須知會本公司及聯交所的任何權益及淡倉。

於最後可行日期，董事李澤楷為下列各公司的董事，而該等公司根據《證券及期貨條例》第XV部第2及第3分部的規定須向本公司披露其於股份及相關股份中擁有的權益或淡倉：

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>I</i>	612,854,407	30.07%
盈科控股	<i>II</i>	402,164,972	19.73%
盈科拓展		284,071,850	13.94%

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。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無董事為於股份及相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部的規定須向本公司披露的權益或淡倉的公司的董事或僱員。

除本通函另有披露者外，於最後可行日期，本公司或其附屬公司概無參與訂立任何安排，以使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，亦概無董事或其任何配偶或未滿18歲子女已獲認購本公司或任何其他法人團體的股本或債務證券的任何權利或已行使任何該等權利。

3. 董事服務合約

於最後可行日期，概無董事與本集團任何成員公司已訂立任何現有或擬訂立將不會於一年內屆滿或毋須支付賠償(法定賠償除外)之情況下可由本集團相關成員公司終止的服務合約。

4. 董事於競爭性業務中的權益

於最後可行日期，董事於直接或間接對本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有以下權益：

董事姓名	公司名稱	業務性質	權益性質
李澤楷	長江和記實業有限公司 (「長和」)及其附屬公司	港口及相關服務、零售、 基建及電訊	附註
	長江實業集團有限公司 (「長江實業」)及其附屬公司	物業發展及投資、酒店及 服務套房業務、物業及 項目管理、英式酒館業 務以及投資基建及實用 資產業務	附註

附註：

李澤楷的父親李嘉誠為若干全權信託的財產授予人，而可能受益人為(其中包括)李澤鉅及李澤楷。該等全權信託持有若干單位信託(「李嘉誠信託」)。李嘉誠信託擁有長和及長江實業若干股份的權益。於最後可行日期，長和及長江實業的若干業務與本集團業務某些方面可能構成競爭。

此外，李澤楷為若干私人公司(「私人公司」)的董事，而該等公司從事物業發展及投資。

此外，李澤楷為盈科拓展的董事及主席。盈科拓展是一家投資控股公司，於電訊及媒體(透過電訊盈科)、物流以及於亞太地區物業及基建投資及發展等業務均擁有權益。

與本集團業務相比，私人公司於香港的業務權益並不重大，而該等業務權益應該不會對本集團的業務構成競爭。於日本及亞太地區的業務權益亦應該不會對本集團現有的業務構成競爭。

李澤楷於部分私人公司中擁有控股權益。此外，基於本通函「2. 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」一節所披露的權益，李澤楷已經或可能會被視作擁有盈科拓展及盈科控股的權益。

由於盈科拓展及私人公司涉及不同類型及／或不同地區的物業發展及／或投資，本集團一直按公平原則與該等公司的業務分開獨立運作。

除上文所披露者及本集團業務外，概無董事於直接或間接對本集團業務構成競爭或可能構成競爭的任何業務中擁有權益。

5. 董事於本集團資產及合約中的權益

除「持續關連交易」一節第1段所披露者外，於最後可行日期，概無董事於自2025年12月31日（即本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表的編製日期）起於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

除本公司截至2025年12月31日止年度的年報「持續關連交易」及「關聯方交易」兩節以及下文「持續關連交易」分節所披露者外，於最後可行日期，概無董事於任何於最後可行日期仍然存續且對本集團業務屬重大的合約或安排中擁有重大權益。

持續關連交易

1. 物業租賃及標識權的協議

誠如本公司日期為2022年6月30日的公告所披露，PT Prima（作為業主）已於該日與PT FWD Insurance Indonesia（「**PT FWD**」，為富衛集團有限公司的間接非全資附屬公司及為董事李澤楷的聯繫人）（作為租戶）就自2022年7月2日起至2025年7月1日止期間內租賃Jakarta物業第20樓全層及標識權的主要條款訂立租賃協議（「**2022年租賃協議**」），有關費用根據2022年租賃協議之條款計算，惟不得高於自2022年7月2日起至2022年12月31日止期間之年度上限132.33億印尼盾（約港幣700萬元）、截至2023年12月31日止年度之年度上限264.65億印尼盾（約港幣1,400萬元）、截至2024年12月31日止年度之年度上限264.65億印尼盾（約港幣1,400萬元），以及自2025年1月1日起至2025年7月1日止期間之年度上限132.33億印尼盾（約港幣700萬元）。自2025年1月1日起至2025年7月1日止期間，PT Prima根據2022年租賃協議收取的租金、服務費、泊車費及標識權費用總額約為97.873億印尼盾（約港幣460萬元）。

誠如本公司日期為2025年6月30日的公告，本公司宣佈PT Prima（作為業主）已於該日與PT FWD（作為租戶）就自2025年7月2日起至2028年7月1日止期間內租賃Jakarta物業第20樓全層及標識權的主要條款訂立新租賃協議（「**2025年租賃協議**」），有關費用根據2025年租賃協議之條款計算，惟不得高於自2025年7月2日起至2025年12月31日止期間之年度上限145.33億印尼盾（約港幣700萬元）、截至2026年12月31日止年度之年度上限291.06億印尼盾（約港幣1,400萬元）、截至2027年12月31日止年度之年度上限291.06億印尼盾（約港幣1,400萬元），以及自2028年1月1日起至2028年7月1日止期間之年度上限145.33億印尼盾（約港幣700萬元）。自2025年7月2日起至2025年12月31日止期間，PT Prima根據2025年租賃協議收取的租金及服務費、泊車費及標識權費用總額約為96.289億印尼盾（約港幣450萬元）。

2. 供應與採購產品及服務總協議

誠如本公司日期為2022年12月28日的公告所披露，PCPD Operations Limited (「PCPDOL」，為本公司之全資附屬公司)已於該日與下列各訂約方訂立供應與採購產品及服務總協議：(i)電訊盈科(電訊盈科連同其附屬公司，當中不包括香港電訊集團(定義見下文)，統稱為「電訊盈科集團」)之全資附屬公司電訊盈科企業方案有限公司(「電訊盈科企業方案」)(與電訊盈科企業方案的協議可稱為「電訊盈科集團2022年總協議」)；及(ii)香港電訊有限公司(香港電訊有限公司連同其附屬公司，統稱為「香港電訊集團」)之間接全資附屬公司Hong Kong Telecommunications (HKT) Limited (「HKTL」)(與HKTL的協議可稱為「香港電訊集團2022年總協議」)。該等協議為電訊盈科集團及香港電訊集團分別向本集團提供若干產品及服務的框架，協議期限為自2023年1月1日至2025年12月31日止為期三年，有關價格根據有關協議條款來釐定，且不得高於該公告中所披露的相關年度上限。根據(i)電訊盈科集團2022年總協議，電訊盈科集團可提供的產品及服務類別包括企業服務及其他服務；以及根據(ii)香港電訊集團2022年總協議，香港電訊集團可提供的產品及服務類別包括(a)電訊、資訊科技方案及相關設備與服務(不包括作為消費產品及服務而獲全面豁免者)及(b)企業服務及其他服務。

電訊盈科集團2022年總協議項下的概約總值及年度上限載列如下：

產品及服務類別	截至2025年 12月31日止 財政年度的 概約總值 港幣千元	截至2025年 12月31日止 財政年度的 年度上限 港幣千元
企業服務及其他服務	497	4,320

香港電訊集團2022年總協議項下各類別的概約總值及年度上限載列如下：

產品及服務類別	截至2025年 12月31日止 財政年度的 概約總值 港幣千元	截至2025年 12月31日止 財政年度的 年度上限 港幣千元
電訊、資訊科技方案及相關設備與服務 (不包括作為消費產品及服務而獲全面豁免者)	1,070	4,200
企業服務及其他服務	6,957	11,690
總計	<u>8,027</u>	<u>15,890</u>

誠如本公司日期為2025年12月23日的公告，本公司宣佈PCPDOL已於該日與下列各訂約方訂立新供應與採購產品及服務總協議：(i)電訊盈科之直接全資附屬公司PCCW Services Limited(「PCCW Services」)(與PCCW Services的協議可稱為「電訊盈科集團2025年總協議」)；及(ii)HKTL(與HKTL的協議可稱為「香港電訊集團2025年總協議」)。該等協議為電訊盈科集團及香港電訊集團分別向本集團提供若干產品及服務的框架，協議期限為自2026年1月1日至2028年12月31日止為期三年，有關價格根據有關協議條款來釐定，且不得高於下表載列的相關年度上限。根據(i)電訊盈科集團2025年總協議，電訊盈科集團可提供的產品及服務類別包括企業服務及其他服務；以及根據(ii)香港電訊集團2025年總協議，香港電訊集團可提供的產品及服務類別包括(a)電訊、資訊科技方案及相關設備與服務(不包括作為消費產品及服務而獲全面豁免者)及(b)企業服務及其他服務。

電訊盈科集團2025年總協議項下擬進行交易的年度上限載列如下：

產品及服務類別	年度上限 (港幣千元)		
	截至12月31日止財政年度		
	2026年	2027年	2028年
企業服務及其他服務	1,400	2,000	1,700

香港電訊集團2025年總協議項下擬進行各類別交易的年度上限載列如下：

產品及服務類別	年度上限 (港幣千元)		
	截至12月31日止財政年度		
	2026年	2027年	2028年
電訊、資訊科技方案及相關 設備與服務 (不包括作為消費產品及 服務而獲全面豁免者)	3,300	3,500	3,600
企業服務及其他服務	15,000	16,000	16,000
總計	<u>18,300</u>	<u>19,500</u>	<u>19,600</u>

於2025年12月31日，本公司的主要股東電訊盈科持有香港電訊約52.24%的股權。

3. 服務協議

誠如本公司日期為2023年12月27日的公告(「**2023年持續關連交易公告**」)所披露，本集團與董事盛智文博士(「**盛博士**」)的多位聯繫人已於該日訂立以下的服務協議(統稱為「**2023年服務協議**」)：(i) Pinetree Residence Co., Ltd. (「**PRCL**」，為本公司之非全資附屬公司)與Andaman Proper Development Co., Ltd. (「**Andaman Proper**」，為盛博士的聯繫人)(作為發展項目管理人)就自2024年1月1日起至2026年12月31日止為期三年向PRCL提供包括設計、施工管理及工料測量相關的服務訂立重續協議(「**第2號重續第1A期發展項目管理協議**」)，有關費用根據第2號重續第1A期發展項目管理協議的

條款計算；(ii) PRCL與Paradise Luxury Homes Co., Ltd. (「**Paradise Luxury**」，為盛博士的聯繫人)(作為代理)就自2024年1月1日起至2026年12月31日止為期三年向PRCL提供代理服務以銷售及推廣位於攀牙省由PRCL推廣及銷售的項目下若干住宅物業訂立重續銷售代理協議(「**重續銷售代理協議**」)，有關費用根據重續銷售代理協議的條款計算；(iii) Aquella Property Management Co., Ltd. (「**Aquella Property Management**」，為本公司之非全資附屬公司)與Andara Resort and Villas Co., Ltd. (「**Andara Resort**」，為盛博士的聯繫人)(作為管理人)就自2024年1月1日起至2026年12月31日止為期三年向Aquella Property Management提供物業管理服務訂立公共區域管理協議(「**第1A期發展項目及屋苑道路的公共區域管理協議**」)，有關費用根據第1A期發展項目及屋苑道路的公共區域管理協議的條款計算；及(iv) PRCL與Andara Resort就自2024年1月1日起至2026年12月31日止為期三年向PRCL提供於攀牙省項目內第1A期銷售展廳及展示別墅的清潔服務訂立服務協議(「**清潔服務協議**」)，有關費用根據清潔服務協議的條款計算。本集團於2023年服務協議項下應支付的最高總額不得高於2023年持續關連交易公告中所披露的年度上限。

各項2023年服務協議的概約總值及年度上限載列如下：

	截至2025年 12月31日止 財政年度的 概約總值 港幣千元	截至2025年 12月31日止 財政年度的 年度上限 港幣千元
第2號重續第1A期發展項目管理協議	235	2,500
重續銷售代理協議	0	2,400
第1A期發展項目及屋苑道路的 公共區域管理協議	1,235	1,500
清潔服務協議	618	650

4. 保險服務及產品協議

誠如本公司於2024年12月30日的公告所披露，PCPD Services Limited (「**PCPD Services**」，為本公司之全資附屬公司)與富衛人壽保險(百慕達)有限公司(「**富衛人壽**」，為富衛集團有限公司之附屬公司)已於該日訂立保險服務及產品協議(「**富衛保險服務及產品協議**」)，當中富衛人壽同意自2025年1月1日起至2027年12月31日止為期三年向本集團提供或促使富衛集團(即富衛集團有限公司及其附屬公司)之其他成員公司(為董事李澤楷的聯繫人)向本集團提供保險以及相關服務及產品，有關費用根據富衛保險服務及產品協議之條款計算，惟不得高於截至2025年12月31日止年度之年度上限港幣730萬元、截至2026年12月31日止年度之年度上限港幣970萬元，以及截至2027年12月31日止年度之年度上限港幣1,300萬元。截至2025年12月31日止年度，富衛人壽根據富衛保險服務及產品協議收取的保險以及相關服務及產品總額約為港幣638萬元。

5. 設施管理服務協議及租約和租戶管理服務協議

誠如本公司日期為2024年12月30日的公告所披露，PCPD Facilities Management Limited (「**PCPD FM**」，為本公司之全資附屬公司)已於該日與國際環球通訊網絡(香港)有限公司(「**環球網絡**」，為Reach Ltd.(電訊盈科的聯繫人)的全資附屬公司)訂立設施管理服務協議及租約和租戶管理服務協議(統稱為「**協議**」)，於2025年1月1日至2027年12月31日止三年期間內PCPD FM向環球網絡及其附屬公司提供設施管理服務及租約和租戶管理服務，有關費用根據協議之條款計算，惟不得高於截至2025年12月31日、2026年12月31日及2027年12月31日止各個財務年度，設施管理服務協議及租約和租戶管理服務協議的年度上限，分別為港幣950萬元及港幣50萬元。截至2025年12月31日止年度，PCPD FM根據協議收取的設施管理服務及租約和租戶管理服務總費用分別為約為港幣873萬元及港幣37萬元。

6. 訴訟

於最後可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，且據董事所知，本集團任何成員公司概無尚未完結或面臨威脅的任何重大訴訟、仲裁或索償。

7. 重大合約

緊接本通函日期前兩年內，本集團成員公司已訂立以下合約（並非本集團於日常業務過程中訂立的合約）：

- (a) Jakarta股份購買協議；及
- (b) Niseko股份出售協議。

8. 專家資格、權益及同意書

於本通函內發表意見的專家資格如下：

名稱	資格
羅兵咸永道會計師事務所	香港法例第50章專業會計師條例項下執業會計師及香港法例第588章會計及財務匯報局條例項下註冊公眾利益實體核數師
萊坊測量師行有限公司	獨立估值師
Kroll (HK) Limited	獨立估值師

於最後可行日期，上述專家並無：

- (a) 自2025年12月31日(即本公司最近期刊發的經審核綜合財務報表的編製日期)起於本集團任何成員公司所收購、出售或租賃，或本集團任何成員公司擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益；及
- (b) 擁有本集團任何成員公司之任何股權，或可認購或指定他人認購本集團任何成員公司證券的任何權利(不論可否在法律上強制執行)。

上述專家各自己就刊發本通函發出書面同意書，同意按本通函所示形式及涵義載入其函件、建議、意見及／或引述其名稱，且並無撤回其同意書。

9. 展示文件

下列文件的副本將於本通函日期起計14日內在本公司網站www.pcpd.com及聯交所網站www.hkexnews.hk刊載：

- (a) Jakarta股份購買協議；
- (b) 經協定的物業管理協議形式；
- (c) Niseko股份出售協議；
- (d) 經協定的房間分配協議形式；
- (e) 經協定的過渡性商標授權協議形式；
- (f) 本公司截至2023年12月31日、2024年12月31日及2025年12月31日止三個財政年度的年度報告；
- (g) 羅兵咸永道會計師事務所就餘下集團的未經審核備考財務資料出具的報告，全文載於本通函附錄四；

- (h) 由萊坊測量師行有限公司編製的Jakarta物業估值報告，全文載於本通函附錄六；
- (i) 由Kroll (HK) Limited編製的Niseko物業估值報告，全文載於本通函附錄七；
- (j) 上文「8.專家資格、權益及同意書」一段所述各專家出具的書面同意書；及
- (k) 本通函。

10. 一般事項

- (a) 本公司的註冊辦事處地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- (b) 本公司的香港主要營業地點地址為香港數碼港道100號數碼港第二座8樓。
- (c) 本公司的公司秘書為香港認可律師張國權先生。
- (d) 本公司的股份過戶登記總處Appleby Global Corporate Services (Bermuda) Limited，地址為Canon's Court, 22 Victoria Street, PO Box HM 1179, Hamilton HM EX, Bermuda。
- (e) 本公司的香港股份過戶登記處分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。
- (f) 本公司的香港紅利可換股票據過戶登記處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。
- (g) 本通函的中、英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

股東特別大會通告



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)

股東特別大會通告

茲通告盈科大衍地產發展有限公司(「本公司」)謹訂於2026年5月20日(星期三)上午十一時四十五分(或緊隨本公司將於相同地點及相同日期舉行的應屆股東週年大會或其續會結束後)假座香港數碼港道100號數碼港第三座資訊科技大道E區3樓1-3號會議廳舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過(無論有否修訂)以下決議案為本公司的普通決議案：

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 追認、確認及批准Melati Holding Limited(「**Jakarta賣方**」，為本公司的間接全資附屬公司，作為賣方)、Palace APAC New Infrastructure Investment GP(「**Jakarta買方**」，作為買方)與本公司(作為Jakarta賣方的擔保人)訂立的日期為2026年3月16日的股份購買協議(「**Jakarta股份購買協議**」)，據此，Jakarta賣方同意(i)出售，而Jakarta買方同意購買Jakarta目標公司的全部已發行股本；及(ii)指讓，而Jakarta買方同意接納指讓Jakarta股東貸款，總代價為4億美元(相當於約港幣31.20億元)，可按慣常完成賬目予以調整(註有「A」字樣的協議副本已提呈大會並由一名董事簡簽以資識別)，以及其項下擬進行的交易(包括但不限於附屬文件)；

* 僅供識別

股東特別大會通告

- (b) 授權任何一名董事進行其認為對實施Jakarta股份購買協議及其項下擬進行的交易(包括但不限於附屬文件)或與之相關的事項而言屬必要、適當、適宜或合宜的一切行動及事宜，簽署及簽立一切有關文件，並對Jakarta股份購買協議的條款作出及同意作出其可能酌情認為屬適當、必要或適宜且符合本公司與其股東的整體利益的變更。」

2. 「動議」：

- (a) 追認、確認及批准佳躍投資有限公司(「**Niseko賣方**」，為本公司的全資附屬公司，作為賣方)、Ryugu Holdco Pte. Ltd.(「**Niseko買方**」，作為買方)與本公司及Ipswich Holdings Limited(為本公司的全資附屬公司)(作為Niseko賣方擔保人)訂立的日期為2026年2月13日的股份購買協議(「**Niseko股份出售協議**」)，據此，根據Niseko股份出售協議的條款及條件，Niseko賣方同意出售，而Niseko買方同意購買Niseko目標公司的全部已發行股本及Niseko股東貸款，總代價為8,000萬美元(註有「B」字樣的協議副本已提呈大會並由一名董事簡簽以資識別)，以及其項下擬進行的交易(包括但不限於Niseko附屬文件)；
- (b) 授權任何一名董事進行其認為對實施Niseko股份出售協議及其項下擬進行的交易(包括但不限於Niseko附屬文件)或與之相關的事項而言屬必要、適當、適宜或合宜的一切行動及事宜，簽署及簽立一切有關文件，並對Niseko股份出售協議的條款作出及同意作出其可能酌情認為屬適當、必要或適宜且符合本公司與其股東的整體利益的變更。」

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5月5日

* 僅供識別

股東特別大會通告

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11 Bermuda

香港主要營業地點：

香港
數碼港道100號
數碼港第二座8樓

附註：

1. 根據本公司之公司細則，凡有權出席股東特別大會(或其任何續會)並於會上投票的股東，均可委派一位或多位人士作為其受委代表出席股東特別大會並於投票表決時代其投票。持有兩股或以上股份的股東可委派一名以上代表出席股東特別大會(或其任何續會)及其投票。委任代表毋須為股東。此外，個人股東或公司股東的委任代表，均有權代表股東行使該股東享有的同等權力。
2. 如屬任何股份的聯名持有人，任何一名聯名持有人均可親身或委派代表就該等股份於股東特別大會(或其任何續會)上投票，猶如他／她為唯一有權投票者；惟若一名以上聯名持有人親身或委派代表出席股東特別大會(或其任何續會)，則僅限於在本公司股東名冊內就有關聯名持有人的股份排名首位的登記人，方有權就該股份投票。
3. 委任代表的文據必須由委任人或以書面正式授權的授權代表親筆簽署，或如委任人為公司，則必須加蓋其公司印章或獲授權的主管、代表或其他人士親筆簽署。
4. 代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)(或經公證人簽署證明的授權書或授權文件副本)，應盡快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，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟無論如何須不遲於股東特別大會(或其任何續會)指定舉行時間四十八(48)小時前送達，方為有效，否則代表委任表格將被視為無效。
5. 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可親身出席股東特別大會(或其任何續會)並於會上投票。於此情況下，代表委任表格將視為撤回論。
6. 釐定股東出席股東特別大會並於會上投票的資格的記錄日期將為2026年5月20日(星期三)。本公司將由2026年5月15日(星期五)至2026年5月20日(星期三)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，為享有出席股東特別大會(或其任何續會)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(星期四)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

股東特別大會通告

- (b) 就本公司紅利可換股票據而言，為享有出席股東特別大會(或其任何續會)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已於2026年3月27日(星期五)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。
7. 本公司或會於本公司網站www.pcpd.com及／或刊發公告公佈有關股東特別大會安排的最新資訊(如有)。
8. 如股東特別大會(或其任何續會)當天懸掛八號或以上颱風信號、或黑色暴雨警告信號、或香港政府公佈的「極端情況」在香港生效，務請股東瀏覽本公司網站www.pcpd.com或致電本公司的股份過戶登記分處(電話：(852) 2862 8648)查詢有關股東特別大會(或其任何續會)的安排。
9. 除另有指明外，本通告所用詞彙與本公司日期為2026年5月5日的通函(本通告構成其一部分)所賦予者具有相同涵義。
10. 本通告內所有日期及時間均指香港日期及時間。
11. 本通告中英文版本內容如有差異，概以英文本為準。

於本通告日期，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