



Pacific Century
Premium Developments
盈科大衍地產發展

股份代號：00432

2026 中期報告



匠心獨運
譜寫未來



目錄

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

獨立非執行主席報告書

憑藉盈大地產的市場地位及競爭優勢，我們深信集團有能力為各持份者創造長遠價值。

2026年上半年，全球不明朗因素顯著增多。地緣政治緊張局勢升級，尤其在中東衝突的影響下，市場避險情緒升溫。油價不穩、貿易政策變動、通脹壓力持續，以及利率預期變化等因素，令市場波動加劇。國際貨幣基金組織於7月發表報告，將2026年全球經濟增長預期下調至百分之3，較4月份的預測低0.1個百分點。

儘管如此，本回顧期仍存在利好因素。大部分集團有業務的主要經濟體表現韌性，遠勝預期。亞洲各地的旅遊業整體相對維持平穩。本集團主要市場日本的國際旅客到訪人次雖略為回落，但該國仍穩佔全球最受歡迎旅遊目的地之列，為本集團在日本的業務營造有利環境。香港地產市場持續復甦，豪宅物業板塊表現尤為突出。泰國方面，雖然整體市場環境偏軟，但主要旅遊熱點繼續吸引大量外國遊客到訪。

展望未來，環球經濟預料會持續波動，地緣政治、貿易及貨幣政策等因素將繼續構成風險。我們將密切注視市場發展，並因應大環境變化積極調整策略。本集團對亞洲的長遠發展保持信心。區內經濟根基扎實，而我們在多個市場已確立了穩健地位，為集團的長遠發展奠定了堅實基礎，亦有助我們應對短期挑戰。經過早前資產組合重整，我們現正重新調配資源至核心業務。憑藉盈大地產的市場地位及競爭優勢，我們深信集團有能力為各持份者創造長遠價值。

本人謹代表盈大地產董事會衷心感謝我們的股東及持份者對集團的信任與支持。我亦誠摯感謝香港及海外全體員工和管理團隊，在年內一直克盡己任，敬業樂業。

王于漸

獨立非執行主席

2026年7月29日

副主席及集團董事總經理報告書

位於北海道的二世古花園柏悅酒店表現穩定，入住率及收入均維持良好水平。我們的滑雪場業務繼續為本集團業績提供重要的貢獻。

截至2026年6月30日止六個月，本集團錄得綜合收入港幣5.93億元，而2025年同期為港幣6.36億元。

2026年首六個月，本公司股東應佔本集團綜合虧損為港幣1.89億元，而去年同期綜合虧損為港幣2.49億元。截至2026年6月30日止六個月，每股基本虧損為港幣9.28分，而2025年同期每股虧損為港幣12.23分。

董事會並無宣派2026年上半年中期股息。

受惠於本集團各營運市場的穩健需求，於2026年上半年取得令人鼓舞的成績。回顧期內，我們積極落實重整集團資產組合，包括出售兩個投資項目。此舉將鞏固集團的財務基礎，為長遠發展提供更有利條件。

日本的旅遊業因海外觀光客源結構改變及旅客需求波動而有所放緩，但集團的日本業務仍錄得理想成績。位於北海道的二世古花園柏悅酒店表現穩定，入住率及收入均維持良好水平。我們的滑雪場業務繼續為本集團業績提供重要的貢獻。從二世古度假村的各項康樂設施錄得的收入繼續按年增長，設施包括滑雪吊車、滑雪裝備租賃、「Hanazono EDGE」(餐廳及娛樂設施)，以及新雪谷國際滑雪學校(「NISS」)。我們會致力把Hanazono塑造成世界級的四季皆宜豪華度假勝地，並有信心此業務為集團創造長遠價值。

香港的豪華住宅項目雅盈峰過去數月銷情暢旺。截至6月底，集團已售出約百分之90.9的可供發售單位。市場反應熱烈，足證實此項目質素超卓，市場認受性高。項目將按計劃於今年稍後時間落成及交付。長遠而言，本集團對香港豪宅市場的前景保持樂觀。

2026年首六個月，泰國錄得約1,545萬的訪客人次，較去年同期下降約百分之7.49。但布吉等發展成熟的旅遊目的地仍具韌性。回顧期內，我們繼續推廣位於攀牙省的地產發展項目。此外，我們與Hotel Properties Limited開展策略性協作，在位於攀牙的尊尚綜合度假村Aquella引入四季酒店度假村及品牌住宅項目。

本年6月，本集團完成出售位於日本北海道的Midtown Niseko及印尼雅加達的頂級商業物業Pacific Century Place, Jakarta(「PCP Jakarta」)之全部權益。PCP Jakarta出售後，本集團仍保留對該物業的日常管理權。是次出售兩個項目，有助優化盈大地產的整體財務表現，並推動集團核心物業發展業務之長遠增長，包括位於日本、泰國及香港的項目。

展望下半年，我們將致力提升現有資產價值，積極把握新機遇，以配合集團的長遠發展策略，並為持份者創造價值。

林裕兒

副主席及集團董事總經理

2026年7月29日

管理層的討論及分析

以下載列截至2026年6月30日止六個月，有關盈科大衍地產發展有限公司（「本公司」）及其附屬公司（連同本公司統稱為「本集團」）業務的未經審核綜合財務業績及營運情況的管理層討論及分析。

業務回顧

物業發展及投資

印尼的物業投資

本集團於2026年3月16日宣佈出售Pacific Century Place, Jakarta（「PCP Jakarta」）之全部權益。該項交易作價4億美元，並已於2026年6月8日完成。PCP Jakarta出售後，本集團繼續為該物業提供管理服務。

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

日本的物業發展及投資

日本北海道二世古花園柏悅居至今已售出或預留111個單位。

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

泰國的物業發展及高爾夫球業務

截至2026年6月30日，本集團已售出或預留百分之四十的泰國攀牙省第1A期別墅。截至2026年6月30日止六個月，本集團並無錄得自泰國物業發展的收入，與2025年同期相同。

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

截至2026年6月30日止六個月，本集團自Aquella高爾夫鄉村俱樂部的高爾夫球業務錄得港幣700萬元收入，而2025年同期收入為港幣600萬元。

香港的物業發展

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

日本的款待業務

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

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

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

本集團的四季康樂業務位於全球頂級滑雪勝地之一的日本北海道二世古。本集團經營多類型的設施及康樂活動，包括「Hanazono EDGE」（餐廳及娛樂設施）、在冬季經營的滑雪吊車、滑雪裝備租賃、滑雪學校和雪地車歷程；以及在夏季經營的高空滑索「Hanazono Zipflight」、「42°N Art Hanazono — Mountain Lights」、漂流歷程、樹頂探索之旅、單車及高爾夫球活動。

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

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

香港的物業及設施管理

截至2026年6月30日止六個月，本集團於香港提供物業管理及設施管理服務所產生的穩定收入為港幣1,400萬元，而2025年同期則為港幣1,500萬元。

其他業務

本集團的其他業務主要包括香港的物業投資。截至2026年6月30日止六個月，來自該等其他業務的收入為港幣600萬元，而2025年同期則為港幣800萬元。

財務回顧

業績回顧

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

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

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

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

管理層的討論及分析

資產及負債

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

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

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

資本架構、流動資金及財務資源

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

於2021年6月18日，PCPD Capital Limited（「PCPD Capital」），本公司旗下一家間接全資附屬公司，發行於2026年到期本金總額為8.00億美元息率為5.125厘的擔保票據（「票據」），該等票據於新加坡證券交易所有限公司上市。提前贖回及回購權的估計公平價值確認為按公平價值計入損益賬的金融資產。票據由本公司不可撤回及無條件擔保。票據彼此之間及與PCPD Capital及本公司的所有其他現有及未來無抵押及非次等責任享有同等地位。票據已於2026年6月18日到期時全數贖回。

於2024年12月24日，本公司旗下一家間接全資附屬公司訂立一份定期貸款融資協議，據此，貸款人同意提供總金額不超過港幣5.00億元的定期貸款融資。定期貸款融資於2028年6月到期。該融資以本公司的公司擔保作抵押及須遵守若干財務比率契約。截至2026年6月30日，概無違反有關契約，而該借款的賬面值為已提取的港幣5.00億元（2025年12月31日：港幣5.00億元）貸款，扣除遞延貸款安排成本港幣200萬元（2025年12月31日：港幣300萬元）。

於2025年7月23日，本公司旗下一家間接全資附屬公司訂立一份定期貸款融資協議，據此，貸款人同意提供總金額不超過235.00億日圓（相當於港幣12.71億元）的定期貸款融資，並於2030年7月到期。該融資以本公司旗下若干間接全資附屬公司的若干土地及物業、銀行賬戶、股份以及其他資產作抵押及須遵守若干財務比率契約。截至2026年6月30日，概無違反有關契約，而該借款的賬面值為未償還本金額195.00億日圓（相當於港幣9.46億元）（2025年12月31日：145.00億日圓（相當於港幣7.24億元）），扣除遞延貸款安排成本6.39億日圓（相當於港幣3,100萬元）（2025年12月31日：6.81億日圓（相當於港幣3,400萬元））。

於2025年12月24日，本公司旗下一家間接全資附屬公司訂立一份定期貸款融資協議，據此，貸款人同意提供總金額不超過港幣7.80億元的定期貸款融資。定期貸款融資於2030年6月到期。該融資以本公司的公司擔保作抵押及須遵守若干財務比率契約。截至2026年6月30日，概無違反有關契約，而該借款的賬面值為已提取的港幣7.80億元（2025年12月31日：零）貸款，扣除遞延貸款安排成本港幣600萬元（2025年12月31日：零）。

於2026年3月19日，本公司旗下一家附屬公司訂立總金額不超過港幣13.82億元的項目開發貸款融資協議之修訂協議。融資已獲重續，到期日為2027年4月或建築事務監督發出香港發展項目入伙紙後12個月（以較早者為準）。該融資以本公司旗下若干間接非全資附屬公司的土地及物業、銀行賬戶、股份以及其他資產作抵押及須遵守若干財務比率契約。截至2026年6月30日，概無違反有關契約，而該借款的賬面值為未償還本金額港幣100萬元（2025年12月31日：港幣11.91億元貸款，扣除遞延貸款安排成本港幣200萬元）。

於2026年5月11日，本公司旗下一家間接全資附屬公司訂立一份定期貸款融資協議，據此，貸款人同意提供總金額不超過港幣15.60億元的定期貸款融資。該定期貸款融資於2027年1月到期。該融資由本公司及本公司旗下一家間接全資附屬公司的公司擔保及本公司旗下若干間接全資附屬公司的其他資產作抵押及須遵守若干財務比率契約。截至2026年6月30日，概無違反有關契約，而該借款的賬面值為已提取的港幣15.60億元（2025年12月31日：零）貸款，扣除遞延貸款安排成本港幣1,300萬元（2025年12月31日：零）。

於2026年5月15日，PCPD Capital發行於2029年到期本金總額為5.00億美元息率為7.5厘的擔保票據（「新票據」），該等新票據於新加坡證券交易所有限公司上市。提前贖回及回購權的估計公平價值確認為按公平價值計入損益賬的金融資產。新票據由本公司不可撤回及無條件擔保。新票據彼此之間及與PCPD Capital及本公司的所有其他現有及未來無抵押及非次等責任享有同等地位。

本集團借款以美元、港幣及日圓計值，而現金及銀行存款亦主要以美元、港幣及日圓持有。本集團擁有海外業務，其部分淨資產承受外幣匯率波動之風險。於2026年6月30日，本集團於日本及泰國的資產分別佔本集團總資產百分之五十及百分之七。本集團就該等業務承擔的貨幣風險受日圓及泰銖的匯率波動影響。

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

所得稅

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

資產抵押

於2026年6月30日，本集團賬面總值為港幣85.31億元（2025年12月31日：港幣46.69億元）的若干資產已質押及抵押予銀行，作為取得貸款融資的擔保。

管理層的討論及分析

僱員及薪酬政策

於2026年6月30日，本集團於香港及海外聘請的僱員數目合共為977名（包括由業主賬戶承擔的物業管理員工及海外聘請的季節性員工）。本集團的薪酬政策與行業現行慣例相符。本集團會因應僱員的個人表現及本集團的整體業績等因素酌情發放花紅。本集團為僱員提供完善福利，包括醫療保險及培訓計劃，而僱員也可選擇參加公積金或強積金計劃。本集團亦為電訊盈科僱員股份獎勵計劃的參與成員。

本公司設有一項購股權計劃。該購股權計劃於2025年5月14日舉行之本公司股東週年大會上獲其股東採納（「2025年計劃」）。根據2025年計劃，董事會有絕對酌情權甄選任何合資格參與者（包括本集團的僱員）以提呈授出購股權。

股息及分派

董事會並無向股東宣派截至2026年6月30日止六個月的中期股息，亦無向紅利可換股票據持有人宣派截至2026年6月30日止六個月的中期分派（2025年：無）。

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

展望

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

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

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

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

董事會

執行董事

李澤楷

李先生，59歲，盈科大衍地產發展有限公司（「盈大地產」）執行董事、盈大地產董事會（「董事會」）執行委員會主席、盈大地產董事會薪酬委員會及提名委員會成員。李先生於2004年5月成為盈大地產董事，並曾於2004年6月至2019年5月期間出任盈大地產的主席。他亦擔任以下公司的職位：

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

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

林裕兒

副主席及集團董事總經理

林先生，65歲，盈大地產執行董事、副主席及集團董事總經理、盈大地產董事會執行委員會成員及盈大地產若干附屬公司的董事。他於2019年5月成為盈大地產董事。他曾於2004年9月出任盈大地產營運總監並曾於2007年9月至2014年11月出任副行政總裁、首席財務官兼執行董事。

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

林先生持有香港大學工業工程理學士學位及曼徹斯特商學院工商管理碩士學位。

非執行董事

盛智文博士，GBM，GBS，JP

盛博士，78歲，盈大地產非執行董事、盈大地產董事會提名委員會成員及盈大地產若干附屬公司董事。他於2004年6月成為盈大地產董事。

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

盛博士於香港生活超過55年，身兼多項政府公職，同時亦一直熱心參與社會事務。盛博士為香港特別行政區（「香港特別行政區」）特首顧問團成員、香港特別行政區推廣香港新優勢專責小組非官方成員及香港特別行政區文化委員會成員。他亦是西九文化區企業有限公司的董事局成員，該公司的成立是為了提升西九文化區管理局（「管理局」）長期財務的可持續性及充份利用管理局的資產、資源及專長，推動產業化發展及開拓新的收入來源。他為香港加拿大商會理事會成員。盛博士亦為阿里巴巴集團香港創業者基金之董事局成員，該基金於2015年11月成立。盛博士曾於2015年6月至2022年6月期間為香港機場管理局董事局成員。他亦曾於2003年7月至2014年6月期間擔任香港海洋公園主席及2014年7月至2022年6月期間擔任海洋公園榮譽顧問。

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

獨立非執行董事

王于漸教授，SBS，JP

獨立非執行主席

王教授，74歲，盈大地產獨立非執行董事兼獨立非執行主席、盈大地產董事會審核委員會主席及盈大地產董事會薪酬委員會和提名委員會成員。他於2004年7月成為盈大地產董事。

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

王教授現為以下香港上市公司的獨立非執行董事：

- (1) 鷹君集團有限公司；及
- (2) 新鴻基地產發展有限公司。

張昀

張女士，58歲，盈大地產獨立非執行董事，盈大地產董事會薪酬委員會主席、盈大地產董事會審核委員會和提名委員會成員。她於2015年5月成為盈大地產董事。

張女士擁有超過32年的私募股權投資經驗，現為博睿資本有限公司的創辦管理合夥人。她曾為太盟投資集團（「PAG」）私募股權部的創辦管理合夥人。於加入PAG前，她為美國國際投資公司（AIG Investment Corporation）之副總裁。她現為金沙中國有限公司（「金沙」）的獨立非執行董事及好孩子國際控股有限公司（「好孩子」）的首席獨立非執行董事（兩間公司均於香港上市）。她亦為金沙的環境、社會及管治委員會主席、審核委員會和提名委員會成員，以及好孩子的提名委員會、薪酬委員會及環境、社會及管治委員會主席和審核委員會成員。此外，張女士亦為深圳上市公司煙台張裕葡萄釀酒股份有限公司的非執行董事。

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

馮文石博士

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

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

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



財務資料

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

簡明綜合全面收益表

截至2026年6月30日止六個月

港幣百萬元	附註	2026年 (未經審核)	2025年 (未經審核)
收入	2	593	636
營銷成本		(212)	(211)
毛利		381	425
一般及行政開支		(337)	(337)
出售一間附屬公司的收益	3	149	—
投資物業公平價值變動		1,495	—
利息收入		18	2
融資成本	4	(225)	(211)
除稅前溢利／(虧損)	5	1,481	(121)
所得稅	6	(38)	(42)
來自持續經營業務的收益／(虧損)		1,443	(163)
已終止經營業務			
來自已終止經營業務的虧損	18	(1,632)	(86)
期間虧損		(189)	(249)
其他全面收益／(虧損)：			
可能被重新分類為損益			
匯兌差額：			
換算海外業務的匯兌差額			
— 來自持續經營業務		(122)	351
— 來自已終止經營業務		(178)	(87)
出售附屬公司時撥回貨幣換算儲備			
— 來自持續經營業務		98	—
— 來自已終止經營業務		1,412	—
現金流對沖：			
— 公平價值變動中的有效部分		19	—
對沖成本		(4)	—
可能被重新分類為損益			
物業、設備及器材重估：			
— 重估盈餘		2,708	—
— 遞延稅項		(837)	—
其他全面收益		3,096	264
全面總收益／(虧損)			
— 來自持續經營業務		3,305	188
— 來自已終止經營業務		(398)	(173)
來自持續經營業務的收益／(虧損)之每股基本及攤薄收益／(虧損)		2,907	15
(以每股港幣分列示)	8	70.76分	(8.00)分
來自已終止經營業務的虧損之每股基本及攤薄虧損			
(以每股港幣分列示)		(80.04)分	(4.23)分
每股基本及攤薄虧損			
(以每股港幣分列示)		(9.28)分	(12.23)分

第19至41頁的附註構成該等未經審核簡明綜合財務資料的一部份。

簡明綜合權益變動表

截至2026年6月30日止六個月

港幣百萬元	2026年 (未經審核)								歸屬於		
	已發行權益	資本儲備	貨幣換算	重估儲備	對沖儲備	對沖成本	其他儲備	累計虧損	本公司股東	非控股權益	權益總額
			儲備			儲備					
於2026年1月1日的結餘	3,802	(565)	(2,005)	—	—	—	10	(1,339)	(97)	133	36
期間虧損	—	—	—	—	—	—	—	(189)	(189)	—	(189)
其他全面收益／(虧損)											
換算海外業務的匯兌差額	—	—	(300)	—	—	—	—	—	(300)	—	(300)
出售資產時撥回貨幣換算儲備	—	—	1,510	—	—	—	—	—	1,510	—	1,510
現金流對沖	—	—	—	—	19	(4)	—	—	15	—	15
重估盈餘	—	—	—	2,708	—	—	—	—	2,708	—	2,708
遞延稅項	—	—	—	(837)	—	—	—	—	(837)	—	(837)
期內其他全面收益／(虧損)	—	—	1,210	1,871	19	(4)	—	—	3,096	—	3,096
期內全面總收益／(虧損)	—	—	1,210	1,871	19	(4)	—	(189)	2,907	—	2,907
於2026年6月30日的結餘	3,802	(565)	(795)	1,871	19	(4)	10	(1,528)	2,810	133	2,943

港幣百萬元	2025年 (未經審核)						歸屬於		權益總額
	已發行權益	資本儲備	貨幣換算 儲備	其他儲備	累計虧損	本公司股東	非控股權益		
於2025年1月1日的結餘	3,802	(565)	(2,044)	10	(1,270)	(67)	133	66	
期間虧損	—	—	—	—	(249)	(249)	—	(249)	
其他全面收益									
換算海外業務的匯兌差額	—	—	264	—	—	264	—	264	
期內其他全面收益	—	—	264	—	—	264	—	264	
期內全面總收益／(虧損)	—	—	264	—	(249)	15	—	15	
於2025年6月30日的結餘	3,802	(565)	(1,780)	10	(1,519)	(52)	133	81	

第19至41頁的附註構成該等未經審核簡明綜合財務資料的一部份。

簡明綜合財務狀況表

於2026年6月30日

港幣百萬元	附註	於2026年 6月30日 (未經審核)	於2025年 12月31日 (經審核)
資產及負債			
非流動資產			
投資物業	9	1,569	56
物業、設備及器材	10	4,462	2,056
使用權資產		49	40
持作發展物業	11a	475	566
商譽		3	3
按公平價值計入損益賬的金融資產		1	1
衍生金融工具	12	24	—
預付款項及其他應收款項		51	20
遞延所得稅資產		65	83
		6,699	2,825
流動資產			
發展中／持作出售物業	11b	4,914	4,224
存貨		15	19
受限制現金		932	42
應收貿易賬款淨額	13	17	121
預付款項、按金及其他流動資產		75	57
應收關聯公司的欠款		2	2
現金及現金等值項目		2,295	691
		8,250	5,156
持作出售的出售組合資產		—	3,368
		8,250	8,524
總資產		14,949	11,349

港幣百萬元	附註	於2026年 6月30日 (未經審核)	於2025年 12月31日 (經審核)
流動負債			
借款	15	1,822	7,976
應付貿易賬款	14	9	127
應計款項及其他應付賬款		457	154
遞延收入及合約負債	16	2,668	442
租賃負債		43	16
當期所得稅負債		148	39
		5,147	8,754
持作出售的出售組合負債		—	1,294
		5,147	10,048
流動資產／(負債)淨值		3,103	(1,524)
總資產減流動負債		9,802	1,301
非流動負債			
借款	15	5,712	1,187
其他應付賬款		204	10
遞延收入及合約負債		—	1
租賃負債		69	29
遞延所得稅負債		874	38
		6,859	1,265
總負債		12,006	11,313
資產淨值		2,943	36
資本及儲備			
已發行權益	17	3,802	3,802
儲備		(992)	(3,899)
本公司股東應佔資本及儲備		2,810	(97)
非控股權益		133	133
		2,943	36

第19至41頁的附註構成該等未經審核簡明綜合財務資料的一部份。

簡明綜合現金流量表

截至2026年6月30日止六個月

港幣百萬元	2026年 (未經審核)	2025年 (未經審核)
經營業務所產生／(動用)的現金淨額	1,820	[61]
投資活動		
購置物業、設備及器材	[22]	[17]
投資物業付款	[2]	[3]
出售附屬公司所得款項	3,763	—
投資活動所產生／(動用)的現金淨額	3,739	[20]
融資活動		
銀行借款所得款項淨額	2,614	402
發行新擔保票據所得款項淨額	3,793	—
受限制現金(增加)／減少	[875]	3
償還銀行借款	[2,986]	[57]
償還擔保票據	[6,273]	—
支付借款成本	[233]	[247]
支付租賃負債款項(包括利息)	[16]	[15]
融資活動所(動用)／產生的現金淨額	[3,976]	86
現金及現金等值項目增加淨額	1,583	5
匯兌差額	[21]	43
現金及現金等值項目		
於1月1日的結餘	733	659
於6月30日的結餘	2,295	707

第19至41頁的附註構成該等未經審核簡明綜合財務資料的一部份。

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2026年6月30日止六個月

1. 編製基準及會計政策

盈科大衍地產發展有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱為「本集團」)的未經審核簡明綜合財務資料乃依據由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的《香港會計準則》(「HKAS」)34「中期財務報告」的規定而編製。未經審核簡明綜合財務資料應與截至2025年12月31日止年度的年度財務報表一併閱讀，該等財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則會計準則》而編製。

未經審核簡明綜合財務資料已由本公司審核委員會及本公司獨立核數師根據由香港會計師公會頒佈的《香港審閱委聘準則》2410號「由實體獨立核數師執行中期財務資料審閱工作」進行審閱。

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

編製符合HKAS 34的未經審核簡明綜合財務資料，管理層須作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設會影響政策的應用及按年初至今基準呈報的資產及負債、收入及開支金額。實際結果或會與該等估計有所不同。在編製該等未經審核簡明綜合財務資料時，管理層應用本集團會計政策時所作出的重大判斷及估計不確定因素的主要來源，與應用於2025年12月31日及截至該日止年度綜合財務報表者相同，惟下文附註1(d)就區分物業發展項目、投資物業及自用物業所需的關鍵會計估計及判斷除外。

編製該未經審核簡明綜合中期財務資料所採用的會計政策、呈列基準及計算方法與編製本集團截至2025年12月31日止年度的綜合年度財務報表所遵循者一致，惟下文所述採納以下首次在2026年1月1日或之後開始的會計期間生效的經修訂《香港財務報告準則會計準則》以及物業、設備及器材之會計政策變動則除外。

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2026年6月30日止六個月

1. 編製基準及會計政策 — 續

a. 採納新訂／經修訂會計準則

以下經修訂《香港財務報告準則會計準則》乃於2026年1月1日開始的財政年度採納，惟對本集團的本會計期間及過往會計期間申報業績及財務狀況並無重大影響。

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

b. 尚未生效的新準則、準則修訂本及詮釋

本集團並未提早採納於本會計期間尚未生效的任何新訂或經修訂《香港財務報告準則會計準則》及詮釋。

c. 物業、設備及器材之會計政策變動

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

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

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

1. 編製基準及會計政策 — 續

c. 物業、設備及器材之會計政策變動 — 續

公平價值計量

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

會計政策變更的影響

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

(i) 物業、設備及器材

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

(ii) 遞延所得稅負債

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

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2026年6月30日止六個月

1. 編製基準及會計政策 — 續

d. 就區分物業發展項目、投資物業及自用物業所涉及的關鍵會計估計及判斷

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

2. 收入及分類資料

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

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

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

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

2. 收入及分類資料 — 續

截至6月30日止期間，向本集團高層管理人員提供以用作資源分配及評估分類表現的本集團應呈報分類的收入及資料分析載列如下：

a. 業務分類

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

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2026年6月30日止六個月

2. 收入及分類資料 — 續

a. 業務分類 — 續

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

2. 收入及分類資料 — 續

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

a. 截至2026年及2025年6月30日止六個月，收入確認時間如下：

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

b. 低於HKFRS 8「經營分類」量化最低要求的分類收入乃主要來自香港的物業投資。該分類並未達到釐定為應呈報分類的任何量化最低要求。

c. 未分配分類的負債主要為本集團的一般借款。

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2026年6月30日止六個月

3. 出售一間附屬公司的收益

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

港幣百萬元	於2026年6月30日
代價	626
減：出售之資產淨值	
物業、設備及器材	(195)
遞延稅項資產	(16)
應收貿易賬款淨額	(2)
預付款項、按金及其他流動資產	(3)
現金及現金等值項目	(1)
應計款項及其他應付賬款	5
	(212)
出售附屬公司時撥回貨幣換算儲備	(98)
租回安排保留的使用權資產	21
租回安排產生的租賃負債	(79)
交易成本及稅項	(109)
出售一間附屬公司的收益淨額	149

4. 融資成本

港幣百萬元	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
利息開支：		
— 銀行借款	81	63
— 擔保票據(附註15a及b)	192	165
— 租賃負債	1	1
— 擔保票據的匯兌虧損	54	69
	328	298
— 撥充發展中／持作出售物業作資本的利息開支	(103)	(87)
	225	211

5. 除稅前溢利／（虧損）

除稅前溢利／（虧損）經扣除以下項目後列賬：

港幣百萬元	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
已售出物業的成本	—	34
已售出存貨的成本	23	19
物業、設備及器材的折舊	64	80
使用權資產的折舊		
— 物業	15	13
員工成本，撥入以下項目：		
— 營銷成本	71	70
— 一般及行政開支	121	93
界定供款退休金計劃的供款，撥入：		
— 一般及行政開支	3	3
核數師酬金		
— 審計服務	3	3
匯兌虧損淨額	8	1
可變租賃付款開支	43	34
短期租賃開支	2	1

6. 所得稅

香港利得稅乃根據期內估計應課稅溢利，按稅率百分之十六點五（2025年：百分之十六點五）計提撥備。

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

港幣百萬元	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
香港利得稅		
— 現期撥備	—	1
香港以外所得稅		
— 現期撥備	37	24
遞延所得稅	1	17
	38	42

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2026年6月30日止六個月

7. 股息

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

8. 每股收益／(虧損)

本公司股本的每股基本及攤薄後收益／(虧損)乃根據下列數據計算：

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
來自持續經營業務的收益／(虧損)(港幣百萬元)		
用以計算每股基本及攤薄後收益／(虧損)的收益／(虧損)	1,443	[163]
股份數目(百萬股)		
用以計算每股基本及攤薄後收益／(虧損)的普通股加權平均數	2,038	2,038

根據適用的平邊契據條款，紅利可換股票據授予持有人的經濟利益與紅利股份所附者相同。

於2026年6月30日，總價值為港幣592,552,133.20元(2025年6月30日：港幣592,552,133.20元)的紅利可換股票據已轉換為1,185,104,266股(2025年6月30日：1,185,104,266股)本公司股份。換股價為每股港幣0.50元總價值港幣20,021.20元(2025年6月30日：港幣20,021.20元)的未兌換紅利可換股票據可兌換為40,042股(2025年6月30日：40,042股)，已計入用以計算截至2026年6月30日及2025年6月30日止六個月每股基本收益／(虧損)的普通股加權平均數。

9. 投資物業

於首六個月期間的投資物業變動載列如下：

港幣百萬元	2026年	2025年
於1月1日	56	3,277
添置	—	3
轉撥自發展中物業(附註)	18	—
公平價值變動	1,495	[81]
匯兌差額	—	13
於6月30日	1,569	3,212

港幣百萬元	2026年	2025年
已落成投資物業	40	3,212
發展中投資物業	1,529	—
	1,569	3,212

9. 投資物業 — 續

附註：

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

下表是按公平價值列賬的投資物業分析。

港幣百萬元	於2026年6月30日的公平價值計量		
	相同資產在活躍	其他重大可	重大不可
	市場上的報價 (級別1)	觀察參數 (級別2)	觀察參數 (級別3)
經常性公平價值計量			
已落成投資物業			
— 香港	—	—	40
發展中投資物業			
— 日本	—	—	1,529
	—	—	1,569

港幣百萬元	於2025年12月31日的公平價值計量		
	相同資產在活躍	其他重大可	重大不可
	市場上的報價 (級別1)	觀察參數 (級別2)	觀察參數 (級別3)
經常性公平價值計量			
已落成投資物業			
— 香港	—	—	56

截至2026年6月30日止六個月及截至2025年12月31日止年度，不同級別之間概無任何轉移。

就日本發展中投資物業而言，該等物業於2026年6月30日之公平價值乃按市場法釐定。估值已計及可比較物業的活躍市場價格並在必要時就特定資產的性質、地點或狀況之任何差異進行調整。

就香港投資物業而言，該等物業於2026年6月30日及2025年12月31日的公平價值採用了收益法進行估值。有關估值考慮預期市場租金、資本化率及其他制約因素(如有)。預期市場租金或資本化率如出現大幅變動，或會導致投資物業的公平價值發生大幅變動。

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2026年6月30日止六個月

10. 物業、設備及器材

截至2026年6月30日止六個月，物業、設備及器材添置主要包括發展泰國高爾夫球業務的港幣1,000萬元及日本北海道俱知安二世古度假區酒店營運的港幣1,000萬元。

本集團已選擇改變分類為物業、設備及器材之土地的會計方法，是因為本集團認為重估模式能為其財務報表之用戶提供更多相關資料。詳情請參閱附註1c。

下表是按公平價值列賬的土地、樓宇及結構分析。

港幣百萬元	於2026年6月30日的公平價值計量		
	相同資產在 活躍市場上 的報價 (級別1)	其他重大可 觀察參數 (級別2)	重大不可 觀察參數 (級別3)
經常性公平價值計量			
土地	—	—	2,924
樓宇及結構	—	—	1,419
	—	—	4,343

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

11. 發展中／持作出售／持作發展物業

a. 持作發展物業

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

於2026年6月30日，持作發展物業指位於泰國的永久業權土地。本集團有意持有該土地作為未來發展項目。

11. 發展中／持作出售／持作發展物業 — 續

b. 發展中／持作出售物業

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

(i) 於2025年6月30日，分類為非流動資產的發展中物業包括一家間接全資附屬公司所持有位於日本的發展中永久業權土地港幣2.01億元。

(ii) 已預售或擬作出售的發展中物業，分類作流動資產。

12. 衍生金融工具

港幣百萬元	2026年	2025年
非流動資產		
貨幣互換合約		
— 外幣風險之現金流對沖(附註a)	24	—
於6月30日	24	—

衍生工具主要用作經濟對沖用途，而非投機性投資。然而，倘衍生工具不符合對沖會計準則，則按公平價值計入損益賬。

對沖有效性乃於對沖關係開始時釐定，並透過定期進行前瞻性有效性評估，確保對沖項目與對沖工具之間存在經濟關係。

本集團之貨幣互換合約對沖無效可能因以下原因產生：

- 對沖項目與對沖工具之關鍵條款存在差異；及
- 衍生工具交易對手之信貸風險變動。

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2026年6月30日止六個月

12. 衍生金融工具 — 續

a. 外幣風險之現金流對沖

就若干以外幣計值之借款而言，本集團已訂立貨幣互換合約以對沖外幣風險。本集團已進行對沖有效性之定性評估。由於貨幣互換合約之關鍵條款（如名義金額、到期日及付款日期）與對沖項目相似，故對沖項目與對沖工具之間存在經濟關係。

於2026年6月30日，被指定為現金流對沖之未結清金融工具之名義本金總額為5.00億美元（2025年：零），相當於港幣38.01億元（2025年：零）。對沖比率為1:1，原因為對沖工具之名義金額及時間與對沖項目相符。

截至2026年6月30日止期間，該等對沖工具的對沖無效性並不重大。

13. 應收貿易賬款淨額

根據發票日期，應收貿易賬款的賬齡分析如下：

港幣百萬元	於2026年 6月30日	於2025年 12月31日
1至30日	17	121

就應收貿易賬款而言，除非另有延長信貸期的相互協定，否則本集團一般授出的信貸期為發票日期起計30日內。

14. 應付貿易賬款

根據發票日期，應付貿易賬款的賬齡分析如下：

港幣百萬元	於2026年 6月30日	於2025年 12月31日
1至30日	9	127

15. 借款

港幣百萬元	於2026年 6月30日	於2025年 12月31日
須於以下期間內償還的借款		
— 不超過一年	1,822	7,976
— 超過一年，但不超過兩年	223	273
— 超過兩年，但不超過五年	5,489	914
	7,534	9,163
即：		
擔保票據（附註a及b）	3,801	6,214
銀行借款（附註c、d、e、f及g）	3,733	2,949
	7,534	9,163
有抵押	2,463	2,452
無抵押	5,071	6,711

附註：

- 於2021年6月18日，PCPD Capital Limited（「PCPD Capital」），本公司旗下一家間接全資附屬公司，發行於2026年到期本金總額為8.00億美元息率為5.125厘的擔保票據（「票據」），該等票據於新加坡證券交易所有限公司上市。提前贖回及回購權的估計公平價值確認為按公平價值計入損益賬的金融資產。票據由本公司不可撤回及無條件擔保。票據彼此之間及與PCPD Capital及本公司的所有其他現有及未來無抵押及非次等責任享有同等地位。票據已於2026年6月18日到期時全數贖回。
- 於2026年5月15日，PCPD Capital發行於2029年到期本金總額為5.00億美元息率為7.5厘的擔保票據（「新票據」），該等新票據於新加坡證券交易所有限公司上市。提前贖回及回購權的估計公平價值確認為按公平價值計入損益賬的金融資產。新票據由本公司不可撤回及無條件擔保。新票據彼此之間及與PCPD Capital及本公司的所有其他現有及未來無抵押及非次等責任享有同等地位。
- 於2024年12月24日，本公司旗下一家間接全資附屬公司訂立一份定期貸款融資協議，據此，貸款人同意提供總金額不超過港幣5.00億元的定期貸款融資。定期貸款融資於2028年6月到期。該融資以本公司的公司擔保作抵押及須遵守若干財務比率契約。截至2026年6月30日，概無違反有關契約，而該借款的賬面值為已提取的港幣5.00億元（2025年12月31日：港幣5.00億元）貸款，扣除遞延貸款安排成本港幣200萬元（2025年12月31日：港幣300萬元）。

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2026年6月30日止六個月

15. 借款 — 續

- d. 於2025年7月23日，本公司旗下一家間接全資附屬公司訂立一份定期貸款融資協議，據此，貸款人同意提供總金額不超過235.00億日圓（相當於港幣12.71億元）的定期貸款融資，並於2030年7月到期。該融資以本公司旗下若干間接全資附屬公司的若干土地及物業、銀行賬戶、股份以及其他資產作抵押及須遵守若干財務比率契約。截至2026年6月30日，概無違反有關契約，而該借款的賬面值為未償還本金額195.00億日圓（相當於港幣9.46億元）（2025年12月31日：145.00億日圓（相當於港幣7.24億元）），扣除遞延貸款安排成本6.39億日圓（相當於港幣3,100萬元）（2025年12月31日：6.81億日圓（相當於港幣3,400萬元））。
- e. 於2025年12月24日，本公司旗下一家間接全資附屬公司訂立一份定期貸款融資協議，據此，貸款人同意提供總金額不超過港幣7.80億元的定期貸款融資。定期貸款融資於2030年6月到期。該融資以本公司的公司擔保作抵押及須遵守若干財務比率契約。截至2026年6月30日，概無違反有關契約，而該借款的賬面值為已提取的港幣7.80億元（2025年12月31日：零）貸款，扣除遞延貸款安排成本港幣600萬元（2025年12月31日：零）。
- f. 於2026年3月19日，本公司旗下一家附屬公司訂立總金額不超過港幣13.82億元的項目開發貸款融資協議之修訂協議。融資已獲重續，到期日為2027年4月或建築事務監督發出香港發展項目入伙紙後12個月（以較早者為準）。該融資以本公司旗下若干間接非全資附屬公司的土地及物業、銀行賬戶、股份以及其他資產作抵押及須遵守若干財務比率契約。截至2026年6月30日，概無違反有關契約，而該借款的賬面值為未償還本金額港幣100萬元（2025年12月31日：港幣11.91億元扣除遞延貸款安排成本港幣200萬元）。
- g. 於2026年5月11日，本公司旗下一家間接全資附屬公司訂立一份定期貸款融資協議，據此，貸款人同意提供總金額不超過港幣15.60億元的定期貸款融資。該定期貸款融資於2027年1月到期。該融資由本公司及本公司旗下一家間接全資附屬公司的公司擔保及本公司旗下若干間接全資附屬公司的其他資產作抵押及須遵守若干財務比率契約。截至2026年6月30日，概無違反有關契約，而該借款的賬面值為已提取的港幣15.60億元（2025年12月31日：零）貸款，扣除遞延貸款安排成本港幣1,300萬元（2025年12月31日：零）。

16. 遞延收入及合約負債

港幣百萬元	於2026年 6月30日	於2025年 12月31日
遞延收入：		
投資物業的租金收入	1	2
	1	2
合約負債：		
— 來自物業銷售	2,548	188
— 來自酒店業務	103	132
— 來自物業管理業務(附註)	15	119
— 來自其他業務	1	1
	2,667	440
分類為流動負債的遞延收入及合約負債	2,668	442

附註：

結餘包含代表物業業主收取的款項。

17. 已發行權益

	本集團 股份數目 (附註a)	已發行權益 港幣百萬元 (附註a)
於2025年及2026年1月1日及6月30日每股面值港幣0.50元的普通股	2,038,236,743	3,802

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

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2026年6月30日止六個月

17. 已發行權益 — 續

b. 本公司的股本載列如下：

	本公司 股份數目	面值 港幣百萬元
法定：		
於2025年6月30日及2026年6月30日每股面值港幣0.50元的普通股	4,000,000,000	2,000
已發行及繳足：		
於2025年6月30日及2026年6月30日每股面值港幣0.50元的普通股	2,038,236,743	1,019

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

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

截至2026年6月30日，總價值為港幣592,552,133.20元的紅利可換股票據已轉換為1,185,104,266股本公司股份，而餘下總價值港幣20,021.20元的紅利可換股票據並未上市及不可贖回，但附帶換股權，賦予票據持有人兌換為一定數目的股份的權利。該數目相等於在股東並無選擇紅利可換股票據的情況下票據持有人原應有權根據派送紅股收取的紅利股份數目。紅利可換股票據不附有本公司股東大會的投票權。票據持有人可於紅利可換股票據發行後任何時間行使有關換股權，惟須受限於構成該等紅利可換股票據的適用平邊契據的條款及條件。該等紅利可換股票據被確認為權益並於綜合權益變動表「可換股票據儲備」內呈列。紅利可換股票據轉換後，等值金額已轉換為已發行股本。

18. 已終止經營業務

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

有關已終止經營業務之業績、全面總虧損及現金流量的分析載列如下：

a. 已終止經營業務的業績及全面總收入

港幣百萬元	附註	截至6月30日止六個月	
		2026年	2025年
收入		93	100
營銷成本		(3)	(3)
毛利		90	97
一般及行政開支		(94)	(53)
其他虧損		—	(81)
融資成本		(24)	(28)
除稅前虧損		(28)	(65)
所得稅		(11)	(21)
除稅後虧損		(39)	(86)
出售已終止經營業務的虧損	18b	(1,593)	—
來自已終止經營業務的虧損		(1,632)	(86)
其他全面虧損：			
可能被重新分類為損益			
匯兌差額：			
換算海外業務的匯兌差額		(178)	(87)
出售附屬公司時撥回貨幣換算儲備		1,412	—
來自已終止經營業務的全面總虧損		(398)	(173)
來自已終止經營業務的每股基本及攤薄虧損			
(以每股港幣分列示)		(80.04)分	(4.23)分

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2026年6月30日止六個月

18. 已終止經營業務 — 續

b. 出售已終止經營業務的虧損

港幣百萬元	於2026年6月30日
代價	3,137
減：出售之資產淨值	
投資物業	(2,885)
物業、設備及器材	(65)
預付款項及其他應收款項	(108)
存貨	(2)
應收貿易賬款淨額	(10)
預付款項、按金及其他流動資產	(46)
應計款項及其他應付賬款	54
遞延收入及合約負債	47
	(3,015)
出售附屬公司時撥回儲備	(1,412)
交易成本及稅項	(27)
估計付款義務(附註)	(276)
出售附屬公司的虧損淨額	(1,593)

附註：

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

c. 來自已終止經營業務的現金流量

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

19. 資本承擔

港幣百萬元	於2026年 6月30日	於2025年 12月31日
已訂約但未撥備		
物業發展項目	629	618
物業、設備及器材	24	18
	653	636

20. 銀行信貸

於2026年6月30日，銀行信貸總額為港幣37.33億元(2025年12月31日：港幣44.10億元)，其中港幣1.94億元尚未被本集團提取(2025年12月31日：港幣14.22億元)(見附註15)。

為銀行信貸而抵押的擔保包括：

港幣百萬元	於2026年 6月30日	於2025年 12月31日
物業、設備及器材	4,075	1,437
發展中物業	3,593	3,195
受限制現金	845	34
現金及現金等值項目	18	3
	8,531	4,669

21. 重大關聯方交易

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

a. 期內，本集團與關聯公司曾進行下列重大交易：

港幣百萬元	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
銷售服務：		
辦公室租賃租金	6	6
設施管理服務	5	5
購入服務：		
企業服務	5	6
資訊科技及其他物流服務	—	1
物業及發展管理服務	1	1
擔保票據的利息開支：		
主要股東	21	21

以上交易乃經本集團與關聯方磋商後在日常營業過程中進行。

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2026年6月30日止六個月

21. 重大關聯方交易 — 續

b. 主要管理人員的報酬詳情

港幣百萬元	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
薪金及其他短期僱員福利	7	7
花紅	9	9
董事袍金	1	1
退休金計劃供款	1	1
	18	18

22. 公平價值估計

a. 以公平價值列賬的金融工具

下表是按估值方法以公平價值列賬的金融工具分析。不同級別的定義如下：

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

有關按公平價值計量的投資物業及物業、設備及器材項下土地以及樓宇及結構的披露資料詳見附註9及10。

港幣百萬元	於2026年6月30日的公平價值計量			
	級別1	級別2	級別3	總額
經常性公平價值計量				
資產				
按公平價值計入損益賬的金融資產	1	—	—	1
衍生金融工具	—	24	—	24

港幣百萬元	於2025年12月31日的公平價值計量			
	級別1	級別2	級別3	總額
經常性公平價值計量				
資產				
按公平價值計入損益賬的金融資產	1	—	—	1

截至2026年6月30日止六個月及截至2025年12月31日止年度，不同級別之間概無任何金融工具轉移。期內，估值方法概無任何變動。

22. 公平價值估計 — 續

b. 按攤銷成本計量的金融負債的公平價值

所有金融工具均按與其於2026年6月30日及2025年12月31日的公平價值無重大差異的金額列賬，惟以下各項除外：

港幣百萬元	於2026年6月30日		於2025年12月31日	
	賬面值	公平價值	賬面值	公平價值
票據(附註15a)	—	—	6,214	6,124
新票據(附註15b)	3,801	3,912	—	—

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

(i) 級別1的金融工具

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

(ii) 級別2的金融工具

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

倘一項或多項重要參數並非基於可觀察市場數據，則該工具列入級別3。用於金融工具估值的特定估值方法包括：

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

一般資料

董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於2026年6月30日，本公司董事、最高行政人員及他們各自的緊密聯繫人於本公司及其相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有登記於根據《證券及期貨條例》第352條須予備存的登記冊的權益或淡倉，或根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「《上市規則》」）附錄C3所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「《標準守則》」）須另行知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

1. 於本公司的權益

下表載列本公司董事及最高行政人員所持有的本公司股份（「股份」）累計好倉：

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

附註：

- (a) 就該等股份而言，Chiltonlink Limited（「Chiltonlink」）的全資附屬公司Pacific Century Diversified Limited（「PCD」）持有181,520,587股股份及Eisner Investments Limited（「Eisner」）持有25,747,227股股份。李澤楷擁有Chiltonlink及Eisner的全部已發行股本。
- (b) 該等權益指：
- (i) 被視為於盈科拓展集團控股有限公司（「盈科控股」）持有的118,093,122股股份中擁有的權益。李澤楷為若干持有盈科控股全部權益的信託的創立人。因此，根據《證券及期貨條例》，李澤楷被視為擁有盈科控股所持有的118,093,122股股份的權益；及
- (ii) 被視為於盈科亞洲拓展有限公司（「盈科拓展」）持有的284,071,850股股份中擁有的權益。盈科拓展由盈科控股透過其本身及若干全資附屬公司擁有合共百分之八十八點六九的權益，該等公司為Anglang Investments Limited、Pacific Century Group (Cayman Islands) Limited、Pacific Century International Limited及Borsington Limited。李澤楷為若干持有盈科控股全部權益的信託的創立人。因此，根據《證券及期貨條例》，李澤楷被視為擁有盈科拓展所持有的284,071,850股股份的權益。李澤楷亦被視為透過其全資擁有的公司Hopestar Holdings Limited，持有百分之一點零六的盈科拓展已發行股本權益。

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

2. 於本公司相聯法團的權益

A. PCPD Capital Limited (「PCPD Capital」)

下表載列本公司董事所持有由本公司相聯法團PCPD Capital發行的7.5厘2029年到期的債券(「2029年債券」)累計好倉：

董事姓名	所持有的2029年債券本金額(美元)				總數
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	
李澤楷	—	—	88,500,000 (附註)	—	88,500,000

附註：

該等2029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。

B. Easy Treasure Limited (「Easy Treasure」)

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

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

附註：

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

除上文所披露者外，於2026年6月30日，本公司各董事、最高行政人員或他們各自的緊密聯繫人概無於本公司或其任何相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)的任何股份、相關股份及債權證中擁有登記於根據《證券及期貨條例》第352條須予備存的登記冊或根據《上市規則》的《標準守則》須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

購股權計劃

本公司設有一項購股權計劃。該購股權計劃隨著於2015年5月6日舉行之本公司股東週年大會上獲本公司股東採納，並經由電訊盈科股東批准後於2015年5月7日生效的購股權計劃（「2015年計劃」）於2025年5月6日屆滿後，於2025年5月14日舉行之本公司股東週年大會上獲本公司股東採納（「2025年計劃」）。2025年計劃自2025年5月14日起計10年內有效及生效。根據2025年計劃，董事會有絕對酌情權甄選任何合資格參與者以提呈授出購股權。

截至2026年6月30日止六個月內，概無任何購股權根據2015年計劃及2025年計劃獲授出、行使、註銷及失效。由於自採納2015年計劃及2025年計劃以來及直至2026年6月30日（包括該日），概無根據該等計劃授出及尚未行使的購股權；因此於回顧期內，根據該等計劃授出的購股權而可能發行的股份數目為0股，佔回顧期內已發行普通股（不包括庫存股份（如有））加權平均數的0%。

於2026年1月1日及2026年6月30日，根據2025年計劃，按計劃授權限額（定義見《上市規則》）下可授出的購股權數目為203,823,674股，而計劃授權限額之內，服務提供者分項限額（定義見《上市規則》）為10,191,183股。

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

主要股東的股份及相關股份權益及淡倉

於2026年6月30日，根據《證券及期貨條例》第336條須予備存的登記冊所載，下列人士（本公司董事或最高行政人員除外）為本公司之主要股東，並於股份及相關股份中擁有權益或淡倉：

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

附註：

- I. 電訊盈科透過其全資附屬公司Asian Motion Limited間接持有該等權益。
- II. 該等權益指：(i) 盈科控股於118,093,122股股份中所擁有的實益權益；及(ii) 盈科控股（以其名義及透過其受控法團）於盈科拓展所持有的284,071,850股股份中擁有的權益。該等受控法團包括其全資附屬公司Borsington Limited、Pacific Century International Limited、Pacific Century Group (Cayman Islands) Limited及Anglang Investments Limited，合共控制盈科拓展已發行股本百分之八十八點六九的權益。
- III. 於2004年4月18日，李澤楷將於盈科控股所擁有的全部已發行股本轉讓予Ocean Star Management Limited，該公司為The Ocean Unit Trust及The Starlite Unit Trust的受託人。Ocean Star Management Limited的全部已發行股本由OS Holdings Limited所持有。The Ocean Trust及The Starlite Trust分別持有The Ocean Unit Trust及The Starlite Unit Trust的全部信託單位。Star Ocean Ultimate Limited則為The Ocean Trust及The Starlite Trust的全權受託人。
- IV. 於2013年11月4日，Star Ocean Ultimate Limited成為Star Ocean Ultimate Holdings Limited的受控法團。
- V. 馮慧玲及黃嘉純各自有權於Ocean Star Investment Management Limited、OS Holdings Limited及Star Ocean Ultimate Holdings Limited各自的股東大會上控制行使三分之一或以上的表決權，因此，根據《證券及期貨條例》，他們被視為擁有該等股份的權益。

其他人士根據《證券及期貨條例》須予披露的權益及淡倉

於2026年6月30日，根據《證券及期貨條例》第336條須予備存的登記冊所載，下列人士(本公司董事或最高行政人員或主要股東(如上文「主要股東的股份及相關股份權益及淡倉」一節所披露)除外)於股份及相關股份中擁有權益或淡倉：

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

附註：

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

除本節及上文「主要股東的股份及相關股份權益及淡倉」一節所披露者外，於2026年6月30日，本公司並無獲悉有任何其他人士(本公司董事或最高行政人員除外)於股份或相關股份中擁有權益或淡倉而登記於根據《證券及期貨條例》第336條須予備存的登記冊內。

購買、出售或贖回上市證券

截至2026年6月30日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司的上市證券。

審核委員會

本公司的審核委員會已審閱本集團截至2026年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合中期財務資料，並於回顧期內舉行了一次會議。該等簡明綜合中期財務資料雖未經審核，惟已經本公司獨立核數師審閱。

企業管治守則

本公司致力維持高水平的企業管治，其原則旨在強調公司業務在各方面均能貫徹嚴謹的道德、透明度、責任及誠信操守，並確保所有業務運作一律符合適用法律及法規。

截至2026年6月30日止六個月，本公司一直應用《上市規則》附錄C1第二部份所載之《企業管治守則》的原則，並遵守所有適用的守則條文。

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

載於《上市規則》附錄C3的《標準守則》

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

本公司已向全體董事作出具體查詢，董事確認於截至2026年6月30日止六個月內，一直遵守《盈大地產守則》所訂的標準。

投資者關係

上市

本公司的普通股在香港聯合交易所有限公司主板上市，股份代號為00432。

有關本公司的任何查詢，可提交至投資者關係(地址載列於本頁內)。

董事會

執行董事

李澤楷
林裕兒(副主席及集團董事總經理)

非執行董事

盛智文博士，GBM，GBS，JP

獨立非執行董事

王于漸教授，SBS，JP(獨立非執行主席)
張昀
馮文石博士

法律事務總監兼公司秘書

張國權

註冊辦事處

Richmond House, 12 Par-la-Ville Road
Hamilton HM 08, Bermuda

投資者關係

許嘉露
盈科大衍地產發展有限公司
香港
數碼港道100號
數碼港第二座8樓
電話：+852 2514 3963
傳真：+852 2514 2905
電子郵件：ir@pcpd.com

網址

www.pcpd.com

香港主要營業地點

香港
數碼港道100號
數碼港第二座8樓
電話：+852 2514 3990
傳真：+852 2514 2905

股份過戶登記總處

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

股份過戶登記處香港分處

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

紅利可換股票據過戶登記處

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

盈科大衍地產發展有限公司

(於百慕達註冊成立的有限公司)

香港主要營業地點

香港數碼港道100號數碼港第二座8樓

電話: 2514 3990 傳真: 2514 2905



www.pcpd.com

© 2026 盈科大衍地產發展有限公司 版權所有，不得翻印



本報告採用的可循環再造紙張，是由無氯元素及無酸紙漿製造。