

---

**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、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

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)

主要交易

於日本北海道二世古興建酒店

---

\* 僅供識別

2018年8月24日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	3
1. 引言 .....	3
2. 建築合約.....	4
3. 酒店興建事項的理由及裨益.....	7
4. 該項交易的財務影響.....	8
5. 《上市規則》的規定.....	9
6. 訂約方的資料.....	9
7. 建議 .....	9
8. 其他資料.....	9
附錄一 — 本集團的財務資料 .....	10
附錄二 — 一般資料 .....	14

---

## 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	董事會(不時之組成)
「本公司」	指	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，其股份於聯交所主板上市(股份代號：00432)
「合約金額」	指	16,280,000,000日圓(不包含消費稅)，即業主就酒店興建事項應付該承建商的合約金額
「該承建商」	指	Fujita/Iwata Chizaki Specified Construction Joint Venture
「建築合約」	指	業主與該承建商於2018年7月20日訂立的合約，內容有關(其中包括)於該土地上設計及興建該酒店
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「該酒店」	指	於該土地上興建的Park Hyatt Niseko, Hanazono
「酒店興建事項」	指	該承建商為業主於該土地上設計及興建該酒店的交易
「印尼盾」	指	印尼盾，印度尼西亞共和國法定貨幣
「日圓」	指	日圓，日本法定貨幣
「該土地」	指	本集團持有位於日本北海道二世古Hanazono的土地，即Park Hyatt Niseko Hanazono Residences項目所在地
「最後實際可行日期」	指	2018年8月20日，即本通函付印前就確定其中所載若干資料而言的最後實際可行日期
「《上市規則》」	指	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》

---

## 釋 義

---

「業主」	指	Harmony TMK，一家於日本註冊成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司
「Park Hyatt Niseko Hanazono Residences 項目」	指	本集團於該土地上進行的物業發展項目
「電訊盈科」	指	電訊盈科有限公司，一家在香港註冊成立的有限公司，其股份在聯交所主板上市（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），於最後實際可行日期間接持有已發行股份總數約70.83%
「《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）
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值港幣0.50元的普通股
「股東」	指	股份不時的持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

除另有指明者外，於本通函內，日圓及印尼盾金額換算為港幣時已分別按港幣0.071051元兌1日圓及港幣0.000538元兌1印尼盾的匯率換算以供參考之用。並不表示任何港幣金額已按或可按有關匯率或任何其他匯率換算。



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(主席)

李智康(副主席及行政總裁)

陳進思

許漢卿

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

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

張昀

馮文石博士

香港主要營業地點：

香港

數碼港道100號

數碼港第二座8樓

敬啟者：

**主要交易**

**於日本北海道二世古興建酒店**

**1. 引言**

茲提述本公司日期為2018年7月20日內容有關酒店興建事項的公告。於2018年7月20日，業主(本公司的間接全資附屬公司)及該承建商訂立建築合約，據此，業主委聘該承建商設計及興建該酒店。該酒店將於該土地(本集團所持有位於日本北海道二世古Hanazono的地盤，為Park Hyatt Niseko Hanazono Residences項目所在地)上興建。

\* 僅供識別

本通函旨在向閣下提供有關(其中包括)酒店興建事項的資料,包括建築合約的相關條款、該項交易的財務影響、本集團的財務資料及《上市規則》規定的其他資料。

## 2. 建築合約

下文為酒店興建事項之主要條款摘要:

### 日期

2018年7月20日(即建築合約訂立日期)

### 訂約方

- (1) 業主(作為業主)
- (2) 該承建商(作為承建商)

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信,該承建商及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士(定義見《上市規則》)的第三方。

### 交易事項

根據建築合約,業主已委聘該承建商為業主於該土地上設計及承建該酒店,總建築面積為23,339平方米,包括配套的宴會大樓(即舉行宴會村落及小教堂),以及相關的景觀工程。

### 合約金額

16,280,000,000日圓(相當於約港幣1,156,710,280元,不包含消費稅)。

合約金額將以本集團的內部資源及可用銀行信貸撥付。

業主向中標者授予建築合約前,已進行招標程序。

業主篩選及挑選了19名日本當地承建商作為預審合資格的投標者。該等投標者均為中至大型承建商,被認為能夠承接擬發展項目的設計及建築工程(「投標」)。

為確保承建商擁有足夠的資源按照業主的的要求按時按質完成擬建之建築工程,業主曾邀請所有合資格的投標者提交意向書,然後與他們進行會面。透過

會面，業主已審閱入圍承建商的工作量以及他們在調動必要設備及人力資源以完成建築工程的限制。

鑒於日本當地對建築業（尤其是2020年東京奧運會的基礎設施建築工程）的需求旺盛，加上Hanazono的設備／人力資源有限，只有三名承建商確認有興趣參與投標，而在這三名承建商中，只有兩名承建商向業主提交標書。

由於該承建商在招標程序中提交標書的合同總額最低，故業主選擇該承建商繼續就建築工程進行磋商。

因此在釐定合約金額時，初步由業主進行招標，其後經業主與該承建商公平磋商，並參照施工及設計的範圍，以及日本其他施工及設計規模和複雜程度相類似的五星級酒店的市場價格。

### 支付條款

業主已就建築合約執行前的預先設計及工程向該承建商支付2,093,442,000日圓（相當於約港幣148,741,148元）的初始訂金（不包含消費稅），相當於合約金額約12.86%。初始訂金乃用於支付該承建商在獲授建築合約前已作的基礎工程（包括前期建築及工程設計服務，以及前期地盤平整工程），故不可退還。

業主將以下列方式進一步向該承建商支付合約金額的餘額：

- (i) 待該承建商提交與訂金付款金額相同的銀行擔保後，進一步訂金的付款（相當於合約金額的20%）（「**進一步訂金**」）將分三個階段支付如下：
  - (a) 於訂立建築合約後7天內支付合約金額的1%；
  - (b) 於訂立建築合約後1個月內支付合約金額的14%；及
  - (c) 於第二次支付進一步訂金（即根據上文第(b)分段付款）後的1個月內支付合約金額的5%；

（業主將僅於收到該承建商所提供的相同金額的銀行擔保後才支付進一步訂金。該承建商應確保該銀行擔保為有效且可強制執行，直至進一步訂金根據建築合約全部用於進度付款為止（如下文所載）。）

---

## 董事會函件

---

- (ii) 其餘款項將根據以下預先協定的進度表另行分六次發放，並由業主預扣5%的保固金。

發放批次	進度描述	佔合約金額	
		的百分比	預計付款日期
第一次	完成所有混凝土樓板， 包括頂層	13.83%	2018年11月底
第二次	完成第一層的幕牆	7.34%	2019年2月底
第三次	完成前三層的玻璃工程	11.00%	2019年5月底
第四次	完成頂層的塗層	10.18%	2019年7月底
第五次	完成外部工程及拆除棚架	7.89%	2019年9月底
第六次	在移交時	<u>16.90%</u>	2019年11月底
	合共	<u><u>67.14%</u></u>	

由業主委聘的獨立管理建築師將根據協定的建築合約條款及條件核實是否按照協定的建築計劃完成上述每項進度。

合約金額包括初始訂金(12.86%)、進一步訂金(20%)及六次進度付款(合共67.14%)。

進一步訂金作為對該承建商的預付款，以便該承建商能夠根據建築合約開展工作，包括調動工人及購買材料及設備。該預付款應透過業主就已完成工程付款的百分比扣減(在此情況下為20%)予以償付。此項安排將確保該承建商持有的預付款維持在未付款工程的20%。

倘若該承建商未能履行其於建築合約項下的責任，且業主行使其權利終止建築合約，則業主可透過動用銀行擔保的方式收回仍存放於該承建商的任何金額(即該承建商尚未透過上述進度付款償還的金額)。

於完成建築工程後，當最後一筆進度付款到期時，倘若該承建商已向業主提交金額相等於業主所保留的保固金的銀行擔保，業主將向該承建商發放保固金。

### 履約保證金

根據建築合約，該承建商應於訂立建築合約後28天內取得業主批准並提交一份由國際銀行提供相當於合約金額10%的履約保證金，以確保該承建商妥善履行其於建築合約項下的責任及義務。該承建商應確保該履約保證金為有效且可強制執行，直至根據建築合約完成興建工程為止。

### 逾期違約金

每個曆日9,868,958日圓(相當於約港幣701,199元)。

倘若該承建商未能於建築合約訂明的竣工日期前完成工程，業主將有權行使其權利追討上述違約金，直至工程完成為止。工程竣工日期應由業主委聘的獨立管理建築師根據建築合約條款及條件予以核實。

### 預期竣工日期

酒店興建事項的全部工程預期將於2019年11月左右竣工。

### 該土地的現狀

就業主所取得之批准的開發許可後，該土地可用於物業發展。於建築合約訂立日期，業主已就該酒店的發展取得所有相關法定許可。

## 3. 酒店興建事項的理由及裨益

### 把握旅遊熱潮

北海道二世古近年已發展成為日本的旅遊勝地。迷人的自然環境與冬季的夢幻粉雪帶給旅客獨特的體驗。

根據北海道政府Shiribeshi General Subprefectural Bureau(後志綜合振興局)的統計數據，截至2017年3月止年度，二世古(包括二世古及俱知安城鎮)接待超過650,000名外國遊客，是其常住人口(約21,000人)的30倍以上。

本集團預期，二世古的旅遊業及酒店客房(尤其是豪華客房)的需求將於未來幾年持續顯著增長。

### 提升豪華體驗

該酒店的興建工程預計將於2019年第四季度落成。這家可隨意滑雪進出(ski-in ski-out)的豪華酒店及鄰近的寓所將展示國際一流水準的建築及室內設計、精美餐飲、出色的藝術品，以及柏悅品牌的卓越服務。

本集團預計，該豪華酒店及鄰近的寓所以及會議場地、水療及溫泉設施、游泳池等別具一格的設施，以及可優先享用位於該土地／於該土地上提供的Hanazono高爾夫球場服務，將會吸引追求完善及尊尚體驗的旅客。

### 保持長期增長及盈利能力

該酒店為本集團的一項優質投資。這家設有100個客房的頂級五星級酒店有望與本集團於周邊的其他業務完美結合並創造協同效應。本集團四季康樂業務所在的日本北海道二世古是全球頂級滑雪勝地。本集團經營多類型的設施及康樂活動以及服務，包括全年物業管理及假期預訂，以及餐廳營運、專賣零售、在冬季經營的滑雪纜車、滑雪裝備租賃、滑雪學校和雪地車歷程，以及在夏季經營的漂流歷程及高爾夫球活動。本集團的四季康樂業務為本集團經常性收入的主要來源之一，並將顯著受益於預期在該酒店過夜享受本集團四季服務的新客戶。

長遠而言，該酒店有望提升本集團的盈利，並將進一步促進本集團的四季康樂業務增長。

董事會認為酒店興建事項乃按一般商業條款進行，其條款屬公平合理，且該等交易符合本公司及股東的整體利益。

## 4. 該項交易的財務影響

酒店興建事項的合約金額為16,280,000,000日圓(相當於約港幣1,156,710,280元)(不包含消費稅)將以本集團的內部資源及可用銀行信貸支付。截至最後實際可行日期，根據建築合約條款，本集團已支付一筆金額約為4,535,442,000日圓(相當於約港幣322,247,690元)的款項(不包含消費稅)，作為合約金額的部分付款。該款項包括金額為數2,093,442,000日圓(相當於約港幣148,741,148元)的初始訂金(不包含消費稅)。於2018年6月30日，本集團擁有約港幣20.09億元的現金及銀行結餘。董事認為，酒店興建事項將不會對本集團的總資產、盈利及負債產生即時重大影響。

## 5. 《上市規則》的規定

由於根據《上市規則》第14.07條就酒店興建事項計算的其中一個適用百分比大於25%但小於100%，根據《上市規則》第14章，酒店興建事項構成本公司的主要交易，並須遵守《上市規則》第14章的公告、通函及股東批准規定。

董事作出一切合理查詢後，就彼等所悉、所知及所信，若本公司召開股東大會就酒店興建事項尋求批准，並沒有股東須放棄投票。截至最後實際可行日期，Asian Motion Limited (電訊盈科的全資附屬公司) 持有285,088,666股股份，佔已發行股份總數約70.83%。本公司已根據《上市規則》第14.44條就酒店興建事項獲Asian Motion Limited (持有已發行股份總數逾50%) 以書面批准代替股東大會。因此，本公司不會就批准酒店興建事項及其項下擬進行的交易召開股東大會。

## 6. 訂約方的資料

本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。

業主的主要業務為於日本發展物業。

該承建商的主要業務為就建築項目提供承建、規劃、設計、監管及諮詢服務。

## 7. 建議

董事(包括獨立非執行董事)認為，建築合約下的酒店興建事項的條款屬公平合理，並符合本集團及股東的整體利益。因此，倘於本公司股東大會上就該事項提呈決議案供股東考慮，董事將推薦股東投票贊成該決議案。誠如上文所披露，本公司已就酒店興建事項獲得Asian Motion Limited的書面股東批准。

## 8. 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  
執行董事  
李智康  
謹啟

2018年8月24日

## A. 本集團的財務資料

本集團截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度的財務資料披露於聯交所 (<http://www.hkexnews.hk>)及本公司(<http://www.pcpd.com>)網站上登載的下列文件，並於以下超連結可供直接存取：

- 於2016年3月23日刊登的本公司截至2015年12月31日止年度的年報(第60至141頁)：[http://www.pcpd.com/upload/File/C00432\\_PCPD\\_2015%20Annual%20Report.pdf](http://www.pcpd.com/upload/File/C00432_PCPD_2015%20Annual%20Report.pdf)
- 於2017年2月8日刊登的本公司截至2016年12月31日止年度的年報(第70至149頁)：[http://www.pcpd.com/upload/File/C00432\\_2016\\_Annual%20Report.pdf](http://www.pcpd.com/upload/File/C00432_2016_Annual%20Report.pdf)
- 於2018年3月3日刊登的本公司截至2017年12月31日止年度的年報(第70至151頁)：[http://www.pcpd.com/upload/File/C00432\\_2017%20Annual%20Report.pdf](http://www.pcpd.com/upload/File/C00432_2017%20Annual%20Report.pdf)

## B. 債務

於2018年6月30日(即就本債務聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團擁有下列銀行借款及擔保票據：

	港幣百萬元
須於以下期間內償還的借款	
— 不超過一年	4
— 超過一年，但不超過兩年	810
— 超過兩年，但不超過五年	4,472
— 超過五年	45
	<u>5,331</u>
即：	
擔保票據	4,445
銀行借款	886
	<u>5,331</u>
有抵押	<u>886</u>
無抵押	<u>4,445</u>

於2018年6月30日，銀行信貸總額為港幣23.41億元，當中港幣14.44億元尚未被本集團提取。所有銀行借款均由本公司或本集團旗下公司擔保。截至最後實際可行日期，尚未被提取的銀行信貸額為港幣10.32億元。

於2018年6月30日，本集團擁有港幣44.45億元於新加坡證券交易所有限公司上市的擔保票據。該等擔保票據由本公司作不可撤回及無條件擔保，並與本集團的所有其他未履行的無抵押及無附帶債務具有同等權益。

經董事確認，截至最後實際可行日期，有關銀行借款及擔保票據的付款並無重大違約。

除於上文或另有提及，以及除集團內部負債及正常應付貿易賬款外，本集團於2018年6月30日營業時間結束時並無任何其他已發行但未償還，或已獲授權或已以其他方式設立但未發行的債務證券、任何其他定期貸款、任何其他借款性質的借款或債務（包括銀行透支及承兌負債（正常商業票據除外）或承兌信貸或重大租購承諾）、任何其他按揭及費用（上述銀行借款除外）或任何擔保或任何重大融資租賃承諾或重大或然負債。

### 或然負債

截至2018年6月30日止六個月，本公司旗下的印尼間接全資附屬公司（「納稅人」）收到來自印尼稅務局（「ITO」）的稅務評估函件（「2018年評估」），內容有關於2013年10月的增值稅（「增值稅」）抵扣款項，數額為1,838.344億印尼盾（約港幣1.02億元）\*，與收購印尼雅加達一幅土地有關（「土地增值稅」）。

該土地增值稅於2013年10月期間的月度增值稅報告中呈報為可抵扣之進項增值稅，於2014年稅務評估發出後用以抵扣未來產生的銷項增值稅。然而，在2018年6月30日止的六個月，經重新進行稅務審核後，ITO發佈評估通知書稱土地增值稅不可抵扣，導致欠稅1,838.344億印尼盾（約港幣1.02億元）\*及罰款1,838.344億印尼盾（約港幣1.02億元）\*。根據稅務評估通知，納稅人須支付總額為3,676.688億印尼盾（約港幣2.04億元）\*的欠稅及罰款。經考慮專業意見後，本集團認為ITO並無依據重新進行2018年評估，並將就該項稅務評估向ITO提出異議。

截至2018年6月30日止六個月，納稅人收到來自ITO的稅務評估函件，內容有關2014年及2015年股東貸款利息付款適用預扣稅稅率的爭議。欠稅額包括2014年及2015年利息費用，分別為80.94億印尼盾（約港幣500萬元）\*及140.71億印尼盾（約港幣800萬元）\*，本集團已就該項評估提出異議，有待ITO答覆。該筆款項已於2018年6月提前支付。

## 抵押

於2018年6月30日，本集團之賬面值分別為約港幣1.55億元、港幣21.72億元及港幣600萬元之若干物業、設備及器材、持作發展物業及現金及現金等值項目已予抵押，作為本集團之有抵押銀行貸款及信貸融資之擔保。

除銀行信貸抵押外，根據與雅加達優質甲級辦公大樓一名新租戶訂立的租賃安排（該租戶於簽訂租賃協議後已隨即全額支付首個租期的租金），已發出一筆為數65億印尼盾（相當於港幣360萬元）\*的履約保證金，該履約保證金將於租賃開始時註銷。相等金額的現金已作為抵押存於發出履約保證金的銀行。

\* 根據2018年6月30日期末的兌換率為港幣0.000553元兌1印尼盾。

## C. 營運資金

考慮到預計中的酒店興建事項完成及本集團可用的財務資源，包括內部產生的資金及可用銀行信貸，董事認為如無不可預見的情況，本集團有足夠營運資金滿足本通函日期後最少12個月內的需要。

## D. 重大不利變動

根據與ITO的稅務糾紛，本集團被要求根據稅務評估通知書支付於2013年收購土地產生的不可抵扣增值稅導致的欠稅1,838.344億印尼盾（約港幣0.989億元）另加稅務罰款1,838.344億印尼盾（約港幣0.989億元）。本集團已向ITO提出異議，並按照異議程序支付總額為3,676.688億印尼盾（約港幣1.978億元）的欠稅及罰款。有關款項已於最後實際可行日期前支付。有關詳情請參閱本通函第10至12頁「債務」一節。

除於本通函所披露之稅務糾紛外，董事確認，截至最後實際可行日期，本集團自2017年12月31日（即本集團最近期經審核綜合財務報表的編製日期）以來的財務或營業狀況或前景並無任何重大不利變動。

## E. 集團的財務及貿易前景

董事預計，美國聯邦儲備局於2018年6月再度上調基準利率（自2015年以來第七次加息）期間，全球經濟將保持廣泛增長。美國聯邦儲備局暗示由於經濟穩定增長及通脹加劇，下半年可能加息兩次。本集團將繼續積極在香港、東南亞及倫敦等全球各地物色潛在發展項目。

印尼Pacific Century Place，Jakarta有望在2018年為本集團帶來穩定的經常性收入。本公司預期下半年對優質甲級辦公樓的需求將會上升，但由於商業中心區的辦公樓供應創新高，加上競爭加劇，優質辦公樓的租金可能面臨壓力。

儘管經濟增長緩慢，但日本的住宅市場仍保持樂觀。雖然日本二世古的住宅公寓供應預計在未來數年會增加，但本公司相信市場對豪華公寓的需求仍然穩定。該酒店及Park Hyatt Niseko Hanazono Residences（「品牌寓所」）的建築工程正如期進行。本集團將加強力度銷售和推售品牌寓所的餘下單位。

泰國方面，本集團的攀牙省項目已步入第一期的設計階段。泰國近期宣佈將在大布吉區興建第二個機場。本公司預期該機場將成為一道國際大門，並在區內掀起新一輪的旅遊熱潮。

本集團於2018年3月在香港完成收購若干持有投資或物業的目標公司，該等目標公司直接或間接持有位於香港中環己連拿利3-6號（「該地盤」）的物業。收購代價包括(i)訂金總額港幣3億元（於收購完成前支付）；現金代價餘額約港幣18.64億元（於收購完成時支付）；及(ii)於收購完成時向賣方配發及發行本公司旗下附屬公司（即收購方）的一股無投票權參與股份，以便賣方有權享有收購方50%的股息分派。本集團計劃將該地盤重新發展為豪華住宅。上述現金代價一部分由本集團內部資源撥付，餘下部分則由銀行信貸支付。被收購目標公司集團的董事的應收酬金或實物利益概無因收購事項而有任何變動。

誠如本通函第10至12頁「債務」一節所披露，本集團並無就與印尼稅務局的稅務糾紛作出任何稅務開支撥備，倘稅務糾紛最終對本集團不利，則可能會對本集團隨後財務年度的損益造成負面影響。

## 1. 責任聲明

本通函乃遵照《上市規則》的規定提供有關本集團的資料。董事對本通函所載資料共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料於各重大方面均屬準確及完整，且並無誤導或欺詐成分，亦無遺漏其他事項，致使本通函所載任何聲明或本通函有誤導成份。

## 2. 權益披露

### (a) 董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團的股份、股份合訂單位、相關股份、相關股份合訂單位及債權證的權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事、本公司最高行政人員及彼等的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、股份合訂單位、相關股份、相關股份合訂單位及債權證中擁有(a)根據《證券及期貨條例》第XV部第7及第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》有關條文彼等被視為或當作擁有的權益及淡倉）；或(b)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(c)根據《上市規則》的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

#### (1) 本公司

於最後實際可行日期，本公司並不知悉董事或本公司最高行政人員或彼等的聯繫人於本公司的股份、相關股份或債權證中擁有任何權益或淡倉。

## (2) 本公司的相聯法團

## A. 於電訊盈科的權益

下表載列董事及本公司最高行政人員於最後實際可行日期所持有的電訊盈科(本公司的最終控股公司)的股份累計好倉：

董事/ 最高行政人員 姓名	所持有的普通股數目				總數	佔電訊盈科 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	-	-	307,694,369 (附註I(a))	1,928,842,224 (附註I(b))	2,236,536,593	28.97%
李智康	992,600 (附註II(a))	511 (附註II(b))	-	-	993,111	0.01%
許漢卿	5,397,585	-	-	1,367,629 (附註III)	6,765,214	0.09%

附註：

- I. (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269,471,956股股份及Eisner Investments Limited (「**Eisner**」) 持有38,222,413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175,312,270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175,312,270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1,753,529,954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88.58%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1,753,529,954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1.06%的盈科拓展已發行股本權益。

- II. (a) 該等股份由李智康及其配偶共同持有。
- (b) 該等股份由李智康的配偶持有。
- III. 該等權益指根據電訊盈科名為購買計劃的獎勵計劃向許漢卿授出的獎勵，該等獎勵受若干歸屬條件規限。

**B. 於香港電訊信託與香港電訊有限公司的權益**

下表載列董事及本公司最高行政人員於最後實際可行日期所持有由香港電訊信託與香港電訊有限公司(本公司相聯法團)聯合發行的股份合訂單位(「股份合訂單位」)累計好倉：

董事/ 最高行政人員 姓名	所持有的股份合訂單位數目					佔已發行 股份合訂 單位總數的 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	-	-	66,247,614 (附註I(a))	158,764,423 (附註I(b))	225,012,037	2.97%
李智康	50,924 (附註II(a))	25 (附註II(b))	-	-	50,949	0.0007%
許漢卿	3,049,620	-	-	629,253 (附註III)	3,678,873	0.05%

就《證券及期貨條例》第XV部而言，每個股份合訂單位賦予香港電訊信託的一個單位的權益，亦賦予下列權益：

- (a) 香港電訊有限公司(「香港電訊」)一股面值為港幣0.0005元有表決權的普通股；及
- (b) 香港電訊一股面值為港幣0.0005元有表決權的優先股。

根據香港電訊管理有限公司，以其作為香港電訊信託託管人(經理身份)及香港電訊於2011年11月7日簽立構成香港電訊信託的信託契約(經不時補充、修訂及替代)及香港電訊經修訂及經重列組織章程細則，香港電訊已發行普通股及優先股的數目在任何時候均必須相同，亦必須各自相等於已發行香港電訊信託單位的數目；且其各自均須相等於已發行股份合訂單位的數目。

附註：

- I. (a) 就該等股份合訂單位而言，PCD持有20,227,614個股份合訂單位及Eisner持有46,020,000個股份合訂單位。
- (b) 該等權益指：
- (i) 被視為於盈科控股持有的13,159,619個股份合訂單位中擁有的權益。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13,159,619個股份合訂單位的權益；及
- (ii) 被視為於盈科拓展持有的145,604,804個股份合訂單位中擁有的權益。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145,604,804個股份合訂單位的權益。
- II. (a) 該等股份合訂單位由李智康及其配偶共同持有。
- (b) 該等股份合訂單位由李智康的配偶持有。
- III. 該等權益指根據電訊盈科及香港電訊分別名為購買計劃及香港電訊股份合訂單位購買計劃的相關獎勵計劃向許漢卿授出的獎勵，該等獎勵受若干歸屬條件規限。

### C. 於PCPD Capital Limited (「PCPD Capital」) 的權益

下表載列董事及本公司最高行政人員於最後實際可行日期所持有由本公司相聯法團PCPD Capital發行的4.75厘2022年到期的債券(「2022年債券」)累計好倉：

董事／ 最高行政人員 姓名	所持有的2022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	-	-	70,000,000 (附註I)	-	70,000,000
李智康	2,250,000 (附註II)	-	-	-	2,250,000

附註：

- I. 該等2022年債券由Elderfield Limited (「Elderfield」) 的全資附屬公司Ultimate Talent Limited持有。李澤楷擁有Elderfield的全部已發行股本。
- II. 該等2022年債券由李智康及其配偶共同持有。

D. 於Easy Treasure Limited (「**Easy Treasure**」) 的權益

下表載列董事於最後實際可行日期所持有由本公司相聯法團Easy Treasure發行的股份累計好倉：

董事/ 最高行政人員 姓名	所持有的普通股數目				總數	佔Easy Treasure 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		
盛智文	-	-	999 (附註)	-	999	9.99%

附註：

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

於最後實際可行日期，本公司並不知悉董事、本公司最高行政人員或彼等的聯繫人士於本公司相聯法團的股份、股份合訂單位、相關股份、相關股份合訂單位或債權證中持有任何淡倉。

(b) 主要股東的股份及相關股份權益及淡倉

(1) 於股份及相關股份的權益

於最後實際可行日期，下列人士(不包括董事或本公司的最高行政人員)於股份及相關股份中擁有須根據《證券及期貨條例》第XV部第2及第3分部向本公司披露的權益，或須記入根據《證券及期貨條例》第336條須予備存的登記冊內的權益：

股東名稱	身份	所持有的股份/ 相關股份數目
電訊盈科	實益擁有人	1,470,155,332 (附註)

附註：

該等權益包括(a)由電訊盈科的全資附屬公司Asian Motion Limited (「**Asian Motion**」) 持有的285,088,666股股份的權益；及(b)由Asian Motion持有的1,185,066,666股相關股份的權益，該等相關股份是關於總價值港幣592,533,333.20元的紅利可換股票據。

## (2) 於股份及相關股份的淡倉

於最後實際可行日期，本公司並不知悉任何人士於股份及相關股份中持有須根據《證券及期貨條例》第XV部第2及第3分部向本公司披露，或須記入本公司根據《證券及期貨條例》第336條須予備存的登記冊內的淡倉。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司並不知悉任何其他人士於股份及相關股份中持有的權益或淡倉，而須根據《證券及期貨條例》第XV部第2及第3分部向本公司披露，或須記入本公司根據《證券及期貨條例》第336條須予備存的登記冊內。

## 3. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團訂有任何不可由本集團於一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)的現有或建議的服務合約。

## 4. 董事於競爭性業務中的權益

於最後實際可行日期，董事擁有下列與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務的權益：

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 (「長江和記」)及其附屬公司	港口及相關服務、零售、 基建、能源及電訊	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、基建及實用 資產合營業務和飛機租賃	附註

附註：

李澤楷以個人權益持有長江和記及長江實業的股份各75,240股，亦為若干全權信託的其中一名全權受益人，該等全權信託持有單位信託，而有關單位信託則擁有長江和記及長江實業若干股份的權益。長江和記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，基於本附錄「董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團的股份、股份合訂單位、相關股份、相關股份合訂單位及債權證的權益及淡倉」分節所披露的權益，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，概無董事或他們的聯繫人於截至最後實際可行日期擁有與本集團業務上直接或間接構成競爭或可能構成競爭的任何業務權益。

## 5. 於本集團之重大資產、合約或安排中的權益

於最後實際可行日期，自2017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，概無董事於本集團任何成員公司收購或出售或租賃或建議收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，概無董事於本集團所存續且對本集團整體業務而言屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

## 6. 訴訟

於最後實際可行日期，據本公司所知，本集團概無涉及任何重要的訴訟或申索，而據董事所知本集團任何成員公司亦沒有任何尚未了結或將要出現之重要訴訟或申索。

## 7. 重大合約

於最後實際可行日期，本集團並無由本集團成員公司於緊接本通函刊發日期前兩年內訂立的重大合約（並非日常業務過程中訂立的合約）。

## 8. 其他事項

- (a) 本公司的秘書為曾志燿先生，其擁有澳大利亞新南威爾斯省法律執業者的認可資格及為香港執業律師。
- (b) 本公司的主要營業地點位於香港數碼港道100號數碼港第二座8樓。
- (c) 本公司的註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- (d) 本公司的股份過戶登記總處為MUFG Fund Services (Bermuda) Limited，地址為The Belvedere Building, 69 Pitts Bay Road, Pembroke HM 08, Bermuda。
- (e) 本公司於香港的股份過戶登記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) 本公司於香港的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) 本通函的中英文本如有任何歧義，概以英文本為準。

## 9. 備查文件

下列文件由本通函刊發日期起計14日內期間的正常辦公時間(星期六及公眾假期除外)於香港數碼港道100號數碼港第二座8樓可供查閱：

- (a) 本公司的組織章程大綱及公司細則；
- (b) 本公司截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個財務年度的年報；
- (c) 本通函所載董事會函件；及
- (d) 本通函。