

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



PACIFIC CENTURY PREMIUM DEVELOPMENTS 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)

非常重大收購事項

有關
於日本北海道二世古興建酒店
的補充協議

茲提述本公司日期為 2018 年 7 月 20 日的公告，內容有關業主（本公司的間接全資附屬公司）及承建商訂立的原建築合約，據此，業主委聘承建商設計及興建該酒店。

補充協議

於 2019 年 12 月 24 日，業主與承建商訂立補充協議，以補充及修訂原建築合約中有關酒店興建事項的若干條款。

《上市規則》的涵義

由於根據《上市規則》第 14.07 條就補充協議計算的其中一項適用百分比率超過 100%，根據《上市規則》第 14 章，補充協議構成本公司的非常重大收購事項，並因此須遵守《上市規則》第 14 章的申報、公告、通函及股東批准的規定。

本公司將召開股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准（其中包括）補充協議及其項下擬進行的交易。就尋求股東批准而言，補充協議項下有待批准的交易金額將為 24,797,640,000 日圓（相當於約港幣 1,766,087,921 元），即該酒店及其相關設施的經調整合約總額，另加因應修訂工程及承建商有關確定最終賬目的其他要求而按該酒店及其相關設施的經調整合約總額預留的 5% 緩衝額（如本公告「補充協議 — 該酒店及其相關設施的經調整合約總額」分節所述）。據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無

股東須就擬於股東特別大會上提呈有關補充協議及其項下擬進行交易的決議案放棄投票。

本公司將向股東寄發通函，當中載有（其中包括）(i)補充協議的進一步詳情；(ii)召開股東特別大會的通告；及(iii)《上市規則》規定須予披露的任何其他資料。由於預期需要更多時間編製將予納入通函的相關資料，本公司預計通函將於 2020 年 3 月 4 日或之前寄發予股東。

茲提述本公司日期為 2018 年 7 月 20 日的公告，內容有關業主（本公司的間接全資附屬公司）及承建商訂立的原建築合約，據此，業主委聘承建商於本集團所擁有位於日本北海道二世古的土地上設計及興建該酒店。

補充協議

於 2019 年 12 月 24 日，業主與承建商訂立補充協議，以補充及修訂原建築合約的若干條款。補充協議項下就該酒店及其相關設施所作的主要修訂概述如下：

日期：2019 年 12 月 24 日（核定生效日期為 2019 年 11 月 29 日）

訂約方：業主（作為業主）；及
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，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的第三方。

該酒店及其相關設施的經調整合約總額：23,616,800,000 日圓（相當於約港幣 1,681,988,496 元，不包括消費稅）。

該酒店及其相關設施的經調整合約總額將以本集團的內部資源及銀行融資撥付。

該酒店及其相關設施的經調整合約總額包括該酒店及其相關或配套設施的建設及相關景觀工程成本。該酒店及其相關設施的經調整合約總額乃經業主與承建商公平磋商後釐定，並須待行政建築師另行評核。

根據原建築合約的條款，於確定最終賬目前，該酒店及其相關設施的經調整合約總額可予進一步調整，以涵蓋修訂工程及其他要求。

條件 : 補充協議須根據《上市規則》規定於召開的股東特別大會上通過批准補充協議的決議案後，方可作實。

除所披露者外，原建築合約項下的所有其他主要條款將保持不變，並將繼續具十足效力及效用。

訂立補充協議的理由及裨益

就業主委聘承建商設計及興建的該酒店及其相關設施（即該酒店的營運配套設施）而言，指定用於該酒店及其營運配套的相應總建築面積由 23,339 平方米增加至 29,650 平方米。該酒店及其相關設施的經調整合約總額計及訂約方於訂立原建築合約時未能預計的設計變更及升級工程的額外成本，以及該酒店相關或配套設施的成本。作出設計變更及升級工程，是為了符合該酒店的高標準及營運需要。本公司的願景是將該酒店打造成區內的地標式酒店發展項目，藉以推動位於日本北海道二世古 Hanazono 總地盤面積約 270 萬平方米的未來發展。該酒店作為地標式酒店發展項目，於 2019 年 10 月 25 日及 26 日承辦了由日本觀光廳在該酒店功能村舉辦的二十國集團旅遊部長會議，備受社會矚目。

董事會認為補充協議乃按一般商業條款訂立，其條款屬公平合理，且有關交易符合本公司及股東的整體利益。

《上市規則》的涵義

由於根據《上市規則》第 14.07 條就補充協議計算的其中一項適用百分比率超過 100%，根據《上市規則》第 14 章，補充協議構成本公司的非常重大收購事項，並因此須遵守《上市規則》第 14 章的申報、公告、通函及股東批准的規定。

本公司將召開股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准（其中包括）補充協議及其項下擬進行的交易。就尋求股東批准而言，補充協議項下有待批准的交易金額將為 24,797,640,000 日圓（相當於約港幣 1,766,087,921 元），即該酒店及其相關設施的經調整合約總額，另加因應修訂工程及承建商有關確定最終賬目的其他要求而按該酒店及其相關設施的經調整合約總額預留的 5% 緩衝額（如本公告「補充協議 — 該酒店及其相關設施的經調整合約總額」分節所述）。據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東須就擬於股東特

別大會上提呈有關補充協議及其項下擬進行交易的決議案放棄投票。

本公司將向股東寄發通函，當中載有（其中包括）(i)補充協議的進一步詳情；(ii)召開股東特別大會的通告；及(iii)《上市規則》規定須予披露的任何其他資料。由於預期需要更多時間編製將予納入通函的相關資料，本公司預計通函將於2020年3月4日或之前寄發予股東。

一般資料

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。

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。

釋義

於本公告內，除非文義另有所指，下列詞彙具有以下涵義：

「該酒店及其相關設施的經調整合約總額」	指	23,616,800,000 日圓（相當於約港幣 1,681,988,496 元，不包括消費稅），即業主根據補充協議就酒店興建事項應付承建商的經調整合約總額
「董事會」	指	董事會（不時設立）
「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（股份代號：00432）
「關連人士」	指	具備《上市規則》所賦予的涵義
「承建商」	指	由Fujita/Iwata Chizaki指定的建築合營企業
「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	港元，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	二世古花園柏悅酒店
「酒店興建事項」	指	承建商於業主擁有的土地上為業主設計及興建該酒店及其相關設施的交易

「日圓」	指	日圓，日本法定貨幣
「《上市規則》」	指	《聯交所證券上市規則》
「原建築合約」	指	業主與承建商於2018年7月20日訂立的合約，內容有關（其中包括）設計及興建該酒店
「業主」	指	Harmony TMK，一家於日本註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「股東特別大會」	指	本公司將召開的股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准（其中包括）補充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
「股東」	指	本公司股份不時的持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充協議」	指	業主與承建商於2019年12月24日訂立的補充協議，對原建築合約項下的酒店興建事項作出修訂及補充
「%」	指	百分比

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
曾志耀

香港，2019年12月24日

除另有指明者外，於本公告內，日圓金額換算為港幣時已分別按港幣 0.07122 元兌 1 日圓的匯率換算，僅供參考之用。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。

於本公告日期，本公司的董事如下：

執行董事：

李澤楷、林裕兒（副主席及集團董事總經理）、陳進思及許漢卿

非執行董事：

李智康（非執行主席）及盛智文博士，GBM，GBS，JP

獨立非執行董事：

王于漸教授，SBS，JP、張昀及馮文石博士

* 僅供識別