

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依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)

### 主要交易

#### 於日本北海道二世古興建酒店

董事會欣然宣佈，於 2018 年 7 月 20 日，業主（本公司的間接全資附屬公司）及承建商訂立建築合約，據此，業主委聘承建商於該土地（本集團所有位於日本北海道二世古的地盤，為 Park Hyatt Niseko Hanazono Residences 項目所在地）上設計及興建該酒店，合約總額為 16,280,000,000 日圓（相當於約港幣 1,131,000,000 元）。

由於根據《上市規則》第 14.07 條計算的酒店興建事項適用百分比率大於 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。

截至本公告日期，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。

本公司將向股東寄發通函，當中載有（其中包括）酒店興建事項的資料及《上市規則》規定的其他資料。為預留足夠時間編製將予納入通函的財務資料，本公司將向聯交所申請豁免嚴格遵循須於本公告刊發後 15 個營業日內向股東寄發通函之規定。該通函預計於 2018 年 8 月 24 日或之前寄發予股東。

董事會欣然宣佈，於 2018 年 7 月 20 日，業主（本公司的間接全資附屬公司）及承建商訂立建築合約，據此，業主委聘承建商於該土地（本集團所有位於日本北海道二世古的地盤，為 Park Hyatt Niseko Hanazono Residences 項目所在地）上設計及興建該酒店。

下文載列酒店興建事項之主要條款摘要：

**日期** : 2018 年 7 月 20 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（定義見上市規則）的第三方。

**標的事項** : 根據建築合約，業主已委聘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，包括具備輔助功能的樓宇（即功能村及小教堂，以及相關的景觀工程）。

**合約總額** : 16,280,000,000 日圓（相當於約港幣 1,131,000,000 元，不包括消費稅）

合約總額將以本集團的內部資源及銀行融資撥付。

在釐定合約總額時，初步由業主進行招標，其後經業主與承建商公平磋商，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承建商支付 2,093,442,000 日圓（相當於約港幣 145,000,000 元）的初始訂金（不包括消費稅）。

業主將以下列方式進一步向承建商支付合約總額的餘額：

- (i) 待承建商提交與訂金付款金額相同的銀行擔保後，進一步的訂金付款（相當於合約總額的 20%）將分三個階段支付如下：

- (a) 於訂立建築合約後 7 天內支付合約總額的 1%；
  - (b) 於訂立建築合約後 1 個月內支付合約總額的 14%；及
  - (c) 於第二次進一步支付訂金（即根據上文第(b)分段付款）後 1 個月內支付合約總額的 5%；
- (ii) 其餘款項將根據預先協定的進度表另行分 6 次發放，並由業主預扣 5%的保證金。

待承建商提交金額相當於保證金的銀行擔保後，保證金應於建築工程完成後支付最後之進度款時向承建商發放。

**履約保證金** : 履約保證金的金額相當於合約總額的 10%，應由承建商取得。

**逾期違約金** : 每個曆日 9,868,958 日圓（相當於約港幣 686,000 元）。

**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。

## 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。

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。這間擁有可隨意滑雪進出的豪華酒店及品牌寓所將展示國際一流水準的建築及室內設計、精緻餐飲、出色的藝術品，以及柏悅品牌的卓越服務。

本集團預計，該酒店所提供的豪華客房及專貴套房、會議場地、水療及溫泉設施、游泳池以及優先享用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。這間設有 100 間客房的頂級五星級酒店有望與本集團的其他業務完美結合並創造協同效應，包括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。

長遠而言，該酒店有望提升本集團的盈利。

董事會認為酒店興建事項乃按一般商業條款訂立，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。

### 《上市規則》的涵義

由於根據《上市規則》第 14.07 條計算的酒店興建事項適用百分比率大於 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，則概無股東須放棄投票。截至本公告日期，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。

本公司將向股東寄發通函，當中載有酒店興建事項的資料及《上市規則》規定的其他資料。為預留足夠時間編製將予納入通函的財務資料，本公司將向聯交所申請豁免嚴格遵循《上市規則》第 14.41(a)條，該條例規定於本公告刊發後 15 個營業日內向股東寄發通函。該通函預計於 2018 年 8 月 24 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：

「董事會」	指	(不時設立) 董事會
「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)
「合約總額」	指	16,280,000,000 日圓(不包括消費稅)，即業主就酒店興建事項應付承建商的合約總額
「承建商」	指	由 Fujita/Iwata Chizaki 指定的建築合營企業
「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)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	於該土地上興建的 Park Hyatt Niseko, Hanazono
「酒店興建事項」	指	承建商為業主於該土地上設計及興建該酒店的交易
「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
「《上市規則》」	指	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》

「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（代碼：PCCWY），於本公告日期間接持有盈大地產已發行股份總數約 70.83%
「業主」	指	Harmony TMK，一間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

承董事會命  
盈科大衍地產發展有限公司\*  
公司秘書  
曾細忠

香港，2018 年 7 月 20 日

除另有指明者外，於本公告內，日圓金額換算為港元時已分別按 0.069472 港元兌 1 日圓的匯率換算，僅供參考之用。並不表示任何港元金額已按或可按有關匯率或任何其他匯率換算。

於本公告發表日期，本公司的董事如下：

**執行董事：**

李澤楷（主席）、李智康（副主席及行政總裁）、陳進思及許漢卿

**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、張昀及馮文石博士

\*僅供識別