
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。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司任何證券的邀請或要約。



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)

非常重大收購事項

**有關
於日本北海道二世古興建酒店
的補充協議
及
股東特別大會通告**

本封面所用詞彙與本通函所界定者具有相同定義。

董事會函件載於本通函第4至11頁。

本公司謹訂於2020年3月19日(星期四)上午十時正假座香港數碼港道100號數碼港第三座資訊科技大道F區3樓1-3號會議廳舉行股東特別大會，召開大會的通告載於本通函第SGM-1至SGM-3頁。隨函附奉股東特別大會適用的代表委任表格。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，並盡快且無論如何須於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)小時前將代表委任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。在計算代表委任表格的所述送達期間時，公眾假期的任何部分不計算在內。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。

* 僅供識別

2020年2月29日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	4
1. 引言.....	4
2. 補充協議	5
3. 訂立補充協議的理由及裨益.....	7
4. 該項交易的財務影響	8
5. 《上市規則》的涵義	9
6. 股東特別大會.....	9
7. 訂約方的資料.....	11
8. 推薦建議	11
9. 其他資料	11
附錄一 — 本集團的財務資料.....	I-1
附錄二 — 管理層討論與分析.....	II-1
附錄三 — 一般資料.....	III-1
股東特別大會通告	SGM-1

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：

「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
「聯繫人」	指	具備《上市規則》所賦予的涵義
「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
「香港電訊」	指	香港電訊有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，香港電訊信託與香港電訊有限公司的股份合訂單位於聯交所主板上市(股份代號：06823)
「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

釋 義

「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
「最後可行日期」	指	2020年2月25日，即本通函付印前確定可供載入本通函的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》
「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
「原合約總額」	指	16,280,000,000日圓(不包括消費稅)，即業主根據原建築合約就酒店興建事項應付承建商的合約總額
「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
「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(股份代號：00008)，並以美國預託證券形式在美國的OTC Markets Group Inc.(場外交易市場)買賣(代號：PCCWY)，截至最後可行日期，其間接持有本公司已發行股本總數約70.88%
「《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)

釋 義

「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
「主要股東」	指	具備《上市規則》所賦予的涵義
「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

本通函內所有日期及時間均指香港日期及時間。

除另有指明者外，於本通函內，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。



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)
許漢卿

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

非執行董事：

李智康(非執行主席)
盛智文博士，GBM，GBS，JP

香港主要營業地點：

香港
數碼港道100號
數碼港第二座8樓

獨立非執行董事：

王于漸教授，SBS，JP
張昀
馮文石博士

敬啟者：

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
及
股東特別大會通告**

1. 引言

茲提述本公司日期為2018年7月20日及2019年12月24日內容有關酒店興建事項的公告。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。

* 僅供識別

董事會函件

根據原建築合約，業主已委聘承建商設計及承建該酒店，總建築面積為23,339平方米，原合約總額16,280,000,000日圓包含初始訂金(12.86%)、進一步訂金(20%)及六筆進度款(共67.14%)。

根據原建築合約，該酒店及其相關設施的興建工程應於2019年11月底前完成。業主已自承建商收到樓宇驗收證書，該證書由相關機構發出，說明有關興建工程已基本竣工。興建工程的落成並未逾期。

原建築合約的訂約雙方概無指稱對方違反該合約項下的任何條款。依照市場慣例，根據原建築合約，可能擬進行有關酒店興建事項的修訂工程，進而或會影響原合約總額，亦即可理解為補充協議僅確認本公司在所有修訂工程落成及完結後將予支付的最終數額。該慣例符合日本建築業的市場規範，且並非罕見。

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，包括補充協議的相關條款、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. 補充協議

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

- (1) 業主(作為業主)
- (2) 承建商(作為承建商)

董事會函件

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

該酒店及其相關設施的經調整合約總額為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。有關進一步調整反映最新的建築成本(即根據工程規模，包括勞工資源、設備、相關地盤的經營性開支，以及對比原設計規劃下於最終設計規劃所採用的經修訂物料及器材等變動而經調整的成本)。成本調整(如有)將由行政建築師(其職責與香港建築業工料測量師相似)評核，並經本公司及承建商協定。訂約方於規模相似的建築工程落成後一年甚至更長時間協定及確定最終賬目，在全球建築業乃屬常見及一般程序。根據原建築合約的條款，有關進一步調整並未設有上限，惟基於本公司可獲得的最新合理成本估計，調整金額應不會超逾該酒店及其相關設施的經調整合約總額的5%。

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。

3. 訂立補充協議的理由及裨益

訂約雙方訂立補充協議以載列該酒店及其相關設施的經調整合約總額。與原合約總額相比的有關增加主要是由於：(1)與指定用於該酒店營運的建築面積增加有關的建築成本；及(2)因設計規劃變更，引致建設及相關景觀工程的額外費用及高於預期的建築材料成本。上述第(1)及第(2)項分別佔有關增加的約64%及36%。

就上述第(1)項而言，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。有關增幅是由於變更該酒店及其相關設施的設計規劃而引致。相關設計規劃變動是於酒店興建事項動工後與酒店運營公司經多輪磋商後作出。有關變動旨在擴大該酒店將予提供的優質服務的範圍，並提升Hanazono滑雪度假村作為豪華旅遊區的地位。該酒店的設計及營運規劃的詳情於訂立原建築合約時尚未最終確定。該業務常規在酒店建築業並非罕見。所涉區域原屬本公司旗下與該酒店位置相鄰且互相連接的一項住宅物業的一部分。經作出上述設計變動後，相關區域重新指定為該酒店設施的一部分。重新指定有關區域用作該酒店的高端精緻餐飲設施，是本公司與酒店運營公司經多輪磋商後，於酒店興建事項已按照原建築合約動工後的日期作出並共同協定的一項商業決策。相鄰住宅物業項目的興建事項(包括根據補充協議增加建築面積)亦由承建商負責，並與酒店興建事項同時動工，且就住宅物業項目而言於截至最後可行日期已竣工(可進行維修工程)。重新指定有關區域用作該酒店的餐飲設施須待股東於股東特別大會上批准補充協議後，方可作實。

就上述第(2)項而言，根據全球建築業的常規，多項修訂工程及估值工程項目已就酒店興建事項而進行。該等修訂工程及估值工程項目乃為實現(其中包括)經修訂佈局規劃、建築材料變更以及若干機械、電氣及管道系統的使用而必須進行；上述各項均

會導致成本增加。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面積約270萬平方米的全幅用地的未來發展。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。當時共有來自28個國家的旅遊業領導人參與會議，代表團於會上討論北海道俱知安(該酒店所在區域)逐漸成為國際旅遊勝地的發展歷程及其在日本旅遊業的獨特地位。為期兩日的會議選擇Hanazono度假村作為主會場，確立了該度假村在二世古／俱知安地區的地位，其集合了冬季粉雪和理想滑雪地形、大和民族的熱情好客及美麗迷人的自然風光，成為二世古／俱知安地區作為理想度假勝地的傑出代表。本集團十分榮幸向國際領導人展示日本旅遊度假業的領先發展項目，展現我們熱情好客和勇於挑戰的精神。

截至最後可行日期，該酒店及其相關設施(包括指定用於該酒店增加的總建築面積)的建築工程已基本竣工。該酒店預計將於2020年第一季度內全面投入營運。

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。在法律及合約層面，補充協議須於股東特別大會上通過決議案後，方可作實。

4. 該項交易的財務影響

根據補充協議，原建築合約中的原合約總額由16,280,000,000日圓(相當於約港幣1,159,461,600元)增加至23,616,800,000日圓之該酒店及其相關設施的經調整合約總額(相當於約港幣1,681,988,496元)(不包含消費稅)。

該酒店及其相關設施的經調整合約總額將悉數由本集團的內部資源提供資金，而本集團亦可獲取銀行融資，作為備用資金，在必要時用於應對預期之外的狀況。截至最後可行日期，一筆約16,280,000,000日圓(相當於約港幣1,159,461,600元)(不包含消費稅)

的金額(包括原合約總額的全部款項)已根據原建築合約條款支付。除補充協議項下的該酒店及其相關設施的經調整合約總額外，概無對原合約總額作出其他調整。於2019年12月31日，本集團擁有現金及銀行結餘約港幣13.78億元。董事認為酒店興建事項及補充協議項下擬進行的交易將不會對本集團的盈利造成直接重大影響。增加的建築成本已轉撥資本計入本集團綜合財務狀況表的「樓宇及結構」內，並相應調高「應計款項及其他應付賬款」的結餘。

截至2019年12月31日止年度，本集團將已基本竣工的該酒店建築物及其相關設施於本集團的物業、設備及器材項下由在建工程轉移至樓宇及結構。

5. 《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。

6. 股東特別大會

股東特別大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-3頁。本公司謹訂於2020年3月19日(星期四)上午十時正假座香港數碼港道100號數碼港第三座資訊科技大道F區3樓1-3號會議廳舉行股東特別大會，屆時將提呈有關決議案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(如本通函「董事會函件 — 2.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)。

若任何股東於補充協議中擁有重大權益，則有關股東及其聯繫人均須分別就批准補充協議項下擬進行交易的相關決議案放棄投票。據董事經作出一切合理查詢後所知、

董事會函件

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。

根據《上市規則》第13.39(4)條，於股東大會上，股東所作的任何表決必須以書面點票方式進行。因此，股東特別大會主席將根據本公司細則第66(1)條安排擬於股東特別大會上提呈的決議案以書面點票方式進行表決。於股東特別大會結束後，表決結果將於香港交易及結算所有限公司網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.pcpd.com上登載。

本公司將由2020年3月13日(星期五)至2020年3月19日(星期四)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，期內不會辦理任何股份及本公司紅利可換股票據轉讓手續。

本公司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。

就本公司股份而言，所有過戶文件連同相關股票必須於2020年3月12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。

就本公司紅利可換股票據而言，為享有出席股東特別大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於2020年3月12日(星期四)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，以便兌換為股份。

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香港交易及結算所有限公司網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.pcpd.com下載。閣下無論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，並盡快且無論如何須於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)小時前將代表委任

董事會函件

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。在計算代表委任表格的所述送達期間時，公眾假期的任何部分不計算在內。填妥及交回代表委任表格後，閣下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。

7. 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。

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。承建商為非法人合營企業，由Fujita Corporation及Iwata Chizaki Inc.分別持有其90%及10%股權。Fujita Corporation為東京證券交易所上市公司Daiwa House Industry Co., Ltd.的附屬公司。

8. 推薦建議

董事(包括獨立非執行董事)認為，補充協議的條款屬公平合理，並符合本集團及股東的整體利益。因此，董事建議全體股東投票贊成擬於股東特別大會上提呈的決議案。

9. 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

2020年2月29日

* 僅供識別

A. 本集團的財務資料

本集團截至2017年、2018年及2019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)：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0328/lt20180328705_c.pdf
- 於2019年4月1日刊登的本公司截至2018年12月31日止年度的年報(第67至152頁)：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0401/lt201904011469_c.pdf
- 於2020年2月11日刊登的本公司截至2019年12月31日止年度的初步業績公告：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0211/2020021100633_c.pdf

B. 債務

於2019年12月31日(即就本債務聲明而言的最後可行日期)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	1,528
— 超過一年，但不超過兩年	11
— 超過兩年，但不超過五年	7,321
— 超過五年	40
	<u>8,900</u>
即：	
擔保票據	5,435
銀行借款	3,465
	<u>8,900</u>
有抵押	3,465
無抵押	<u><u>5,435</u></u>

於2019年12月31日後，本集團已於2020年2月14日償還100億日圓用於結算其中一項日圓銀行融資的部分所欠款項。

所有銀行借款均由本公司或本集團內公司擔保。截至2019年12月31日，本集團持有為數港幣54.35億元於新加坡證券交易所上市的擔保票據。該等擔保票據由本公司不可撤回及無條件擔保，並與本集團所有其他未償還的無抵押及非次級債務具有同等權益。

經董事確認，截至最後可行日期，有關銀行借款及擔保票據的付款並無重大違約。

本集團租賃不同物業作辦公室及員工宿舍用途。該等租賃負債均按租賃期內租金付款的現值淨額計量且尚未支付。於2019年12月31日，租賃負債約為港幣7,800萬元，其中約港幣4,400萬元於1年內到期，約港幣2,700萬元於1年後但2年內到期，及約港幣700萬元於2年後到期。

或然負債

截至2018年12月31日止年度，本公司旗下的印尼間接全資附屬公司（「納稅人」），收到來自ITO的稅務評估函件（「2018年評估」），內容有關於2013年10月與收購印尼雅加達一幅土地有關（「土地增值稅」）的增值稅抵扣款項，數額為1,838.344億印尼盾（約港幣1.026億元）。

該土地增值稅於2013年10月的月度增值稅報告中呈報為可抵扣之進項增值稅，用以抵扣未來產生的（於2014年稅務評估後的）銷項增值稅。然而，經ITO於2018年重新進行稅務審核後，ITO發出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1.026億元）及罰款1,838.344億印尼盾（約港幣1.026億元）。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2.05億元）的欠稅及罰款。本集團已於2018年8月就該項稅務評估提出異議，但ITO於2019年7月發出決定書，否決了本集團的異議。經考慮專業意見後，本集團仍然認為ITO並無依據重新進行2018年評估，並於2019年9月向稅務法庭提出上訴。欠稅及罰款已於2018年8月提前支付，並已計入於2019年12月31日的綜合財務狀況表內的「預付款項、按金及其他流動資產」。於2019年12月31日，概無就增值稅結餘確認減值撥備。

抵押

於2019年12月31日，本集團賬面總值約為港幣103.23億元(2018年12月31日：港幣40.89億元)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。

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2019年12月31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。

C. 營運資金

考慮到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

除所披露者外，董事確認，截至最後可行日期，本集團自2019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. 本集團的財務及貿易前景

董事預期2019年全球經濟增長步伐依然緩慢，由於中美貿易爭端及政策不明朗的因素持續，對商業信心和投資決策造成壓力。為支持經濟，美國聯邦儲備局去年已三度下調基準利率。

2019年，由於經濟環境不甚明朗，加上政治動盪，香港商界(特別是零售及旅遊業)經歷了一段艱難的時期。為此，港府自第四季度宣佈實施刺激計劃，期望扭轉經濟放緩的局面。

國際貨幣基金組織調整全球經濟增長預測，預計2020年全球經濟增長回升至百分之三點三，並預示多國經濟均見好轉。唯近期於中國大陸爆發的新型冠狀病毒令全球經濟增添不明朗因素。

日本方面，消費稅上調及貿易緊張局勢導致私人消費下挫。2020年，受惠於即將舉辦的奧運會及旅遊業表現強勁，市場期望能夠扭轉前期頹勢。與此同時，本集團位於北海道的項目——二世古花園柏悅酒店已於2020年初開始投入營運，而品牌住宅的交付工作亦進展順利。

印尼及泰國表現相當穩健，兩國相較其他亞洲市場擁有更明朗的前景。2019年，面對市場競爭，本集團位處雅加達商業中心區的商用物業錄得理想的業績。至於泰國攀牙省項目，建築工程及銷售工作亦順利進行。

本集團的管理層討論與分析

以下載列摘錄自本公司2017年及2018年年報以及本公司截至2019年12月31日止年度的業績公告的本集團截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度的管理層討論和分析：

(1) 截至2017年12月31日止年度

以下載列截至2017年12月31日止年度，有關本集團業務的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

物業投資及發展

印尼物業投資

印尼PCP Jakarta建築工程已經基本竣工，並於2017年10月交由大樓管理處接管。因應租戶要求而展開的瑕疵修整工作及竣工後續工作繼續順利進行。

位於雅加達蘇迪曼商業中心區、處於策略位置的40層高優質甲級辦公大樓於過去幾年獲得多項綠色評級及前期認證。獲獎建築因其環保功能及可持續發展理念而獨樹一幟。預計大部分租戶將於2018年初進駐，當中包括印尼花旗銀行、Garena及香港蘇富比。

至今，約百分之六十九的寫字樓樓面已獲預留或已承租。若干跨國公司亦表示有興趣將其位於印尼的地區總部或駐印尼代表辦事處遷至這幢大樓。

2017年，本集團的總租金收入約為港幣300萬元。

日本物業發展

日本北海道二世古Hanazono之柏悅酒店及品牌住宅預計於2019年底落成。該項目將包括日本首個柏悅住宅的114個豪華單位；將提供精選特色餐廳、大型會議場所、高爾夫球會所、滑雪商店及衣帽間、度假式水療、健身中心及游泳池。

2017年，本集團在香港、日本及新加坡成功開展若干預售活動。年內，52個單位經已售出或預留。本集團預計將於未來兩年在亞洲推出餘下單位。

泰國物業發展

位於泰國南部攀牙省項目的準備工作繼續如期進行。本集團正與當地一家地產商就合作發展首期項目展開磋商。

康樂及休閒

日本四季康樂活動業務

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。

截至2017年12月31日止年度，本集團自四季康樂活動業務錄得收入約港幣9,600萬元，而2016年則約為港幣9,200萬元。

物業管理相關服務

香港物業管理及設施管理

截至2017年12月31日止年度，本集團向香港客戶提供專業的物業管理及設施管理服務，產生收入約港幣2,800萬元，而2016年則約為港幣4,700萬元。

其他業務

本集團的其他業務主要包括日本的物業管理、香港的物業投資及中國內地的資產管理。截至2017年12月31日止年度，來自其他業務的收入約為港幣3,700萬元，而2016年則約為港幣3,500萬元。

財務回顧

業績回顧

截至2017年12月31日止年度，本集團錄得綜合收入約港幣1.64億元，較2016年約港幣1.74億元減少約百分之六。該減少主要由於與提供設施管理服務有關的承辦模式出現轉變，由客戶直接委聘承辦商，而本集團自2017年起不需為承辦商費用向客戶收取。

截至2017年12月31日止年度，本集團錄得綜合毛利約港幣1.27億元，較2016年約港幣1.18億元增加約百分之八。

截至2017年12月31日止年度，一般及行政開支約為港幣4.35億元，較2016年約港幣4.18億元增加百分之四。該增加主要是由於年內員工成本增加及日本北海道二世古柏悅品牌住宅耗用的營銷及專業費用增加。

截至2017年12月31日止年度，綜合營業虧損減少至約港幣2.88億元，而2016年則約為港幣3.57億元。該減少主要是由於2016年就認購差價期權確認一次性公平價值虧損。

經計及因年內發行5.70億美元擔保票據而增加的融資成本，截至2017年12月31日止年度，本集團錄得綜合稅後淨虧損約港3.40億元，而2016年則約為港幣3.64億元。回顧年內的每股基本虧損為港幣21.44分，2016年每股基本虧損則為港幣22.96分。

流動資產及負債

於2017年12月31日，本集團所持有的流動資產約為港幣44.69億元(2016年12月31日：港幣16.63億元)，主要包括現金及銀行結餘、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。流動資產增加乃主要來自現金及銀行結餘，包括現金及現金等值項目及短期存款由2016年12月31日約港幣8.71億元增加約百分之三百一十九至2017年12月31日約港幣36.52億元，原因是由於發行的5.70億美元擔保票據被6,000萬美元銀行借款之還款和支付在印尼及日本的發展項目的建築費用相互抵銷。以代管人賬戶持有的銷售所得款項於2017年12月31日約為港幣5.08億元(2016年12月31日：港幣5.10億元)。由於約港幣800萬元保留在為提取貸款而抵押的利息儲備賬戶內款項已於年內獲解除，受限制現金水平由2016年12月31日約港幣1.03億元減少至2017年12月31日約港幣9,800萬元。於2017年12月31日，流動比率為4.91(2016年12月31日：1.51)。

於2017年12月31日，本集團流動負債總額約為港幣9.10億元，於2016年12月31日則約為港幣11.02億元。該減少主要由於年內銀行借款之還款與擔保票據的應付利息、已收取的預售物業的訂金及遞延租金收入抵銷。

資本架構、流動資金及財務資源

於2017年12月31日，本集團借款約為港幣44.73億元(2016年12月31日：港幣4.57億元)。賬面值是指與已發行的5.70億美元(相當於約港幣44.54億元)擔保票據及從15.00億日圓(相當於約港幣1.04億元)的定期貸款融資已提取的本金為7.85億日圓有關的金融負債的攤銷成本。

於2014年1月21日，本集團訂立協議以獲取貸款融資，據此，貸款人將提供合計2億美元的定期貸款融資(「美元融資」)。截至2017年12月31日止年度，於2016年提取的6,000萬美元貸款融資已獲悉數償還，而上述美元融資已被註銷。

於2017年3月9日，本集團發行5.70億美元於2022年到期息率為4.75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。

於2017年6月9日，本集團訂立一項於2028年12月到期的定期貸款融資協議，融資的總金額不超過15.00億日圓（相當於約港幣1.04億元），其中7.15億日圓（相當於約港幣5,000萬元）於2017年12月31日尚未被本集團提取。

於2017年12月31日，淨資本負債比率為百分之十八點四（於2016年12月31日：不適用）。淨負債按本金面額港幣45.08億元借款減去現金及現金等值項目及短期存款之總額港幣36.52億元計算。

本集團借款以美元及日圓計值，而現金及銀行存款主要以美元及港幣持有。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2017年12月31日，本集團於印尼、泰國及日本的資產分別佔本集團總資產約百分之四十二、百分之六及百分之十二。本集團就該等業務承擔的貨幣風險受印尼盾、泰銖及日圓的匯率波動影響。

截至2017年12月31日止年度，經營業務所動用的現金約為港幣3.20億元，而2016年經營業務所動用的現金則約為港幣4.11億元，乃由於本集團於年內收取預售物業的訂金及遞延租金收入。

所得稅

截至2017年12月31日止年度，本集團的所得稅約為港幣2,600萬元，而2016年則約為港幣1,800萬元。該增加主要由於支付海外所得稅款項增加，尤其是在印尼。

資產抵押

於2017年12月31日，本集團賬面總值約為港幣9,400萬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及短期履約保證金。

截至2016年12月31日，本集團旗下公司賬面總值約為港幣33.99億元的已抵押資產及股權，以及約為港幣1.61億元的履約保證，已於償還有關貸款融資及註銷美元融資後，在2017年內獲解除。

結賬期後事項

誠如電訊盈科及本公司於2018年1月15日發出的聯合公告(「聯合公告」)中所披露，內容關於本集團與資本策略地產有限公司擬共同重新發展位於香港中環己連拿利3-6號物業(「該等物業」)，本公司通過其間接全資附屬公司(「買方」)將受限於聯合公告所披露的若干條件，收購持有該等物業的目標集團的股權。根據買賣協議，代價包括現金代價港幣20.18億元(可予調整)以及買方配發及發行無投票權參與股份以享有百分之五十的買方宣派股息或分派。初步按金港幣1億元已於2018年1月15日交給保管人。預計是項交易將在2018年上半年完成。詳情請參閱聯合公告。

僱員及薪酬政策

於2017年12月31日，本集團於香港及海外聘請的僱員總數為769名(包括由業主賬戶承擔的物業管理人員)。本集團的薪酬政策是參照當時行業情況。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。

本公司運作的購股權計劃乃其股東於2015年5月6日舉行之本公司股東週年大會上採納，並經由電訊盈科股東批准後於2015年5月7日生效(「**2015年計劃**」)。2015年計劃自2015年5月7日起計十年內有效。根據2015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。

股息及分派

董事會不建議向股東派發截至2017年12月31日止年度的末期股息，亦不建議向紅利可換股票據持有人派發截至2017年12月31日止年度的末期分派(2016年：無)。

董事會並無向股東宣派截至2017年12月31日止年度的中期股息，亦無向紅利可換股票據持有人宣派截至2017年12月31日止年度的中期分派(2016年：無)。

(2) 截至2018年12月31日止年度

以下載列截至2018年12月31日止年度，有關本集團業務的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**物業投資****印尼**

本集團旗下投資項目雅加達PCP Jakarta於2018年表現穩健。位於雅加達蘇迪曼商業中心區核心地帶的40層高優質甲級辦公大樓於2018年榮獲商業建築LEED鉑金級最終認證。

年內，優質辦公樓的需求維持合理水平。至今，PCP Jakarta已預留或承租的寫字樓樓面約百分之八十四。我們預期這幢大樓的先進可持續發展的特性、健身房及餐飲區等新設施將令其租賃市場受惠。

截至2018年12月31日止年度，本集團的總租金收入約為港幣1.38億元，而2017年則約為港幣300萬元。

物業發展**日本**

日本北海道項目將包括Park Hyatt Niseko, Hanazono及114個Park Hyatt Niseko Hanazono Residences豪華品牌住宅，將提供精選特色餐廳、大型會議場所、高爾夫球會所、滑雪商店及衣帽間、度假式水療、健身中心及游泳池。

2018年，本集團在日本及泰國成功舉辦若干銷售活動。至今，98個單位經已售出或預留。項目預計於2019年底落成。

泰國

本集團現時正在進行位於泰國南部攀牙省項目的首期設計，並已展開基建工程。

於2018年12月，本集團宣佈建設高爾夫球場及配套設施，認為這有利於整體發展。

香港

於2018年1月，本集團收購中環己連拿利3-6號，並計劃將其重新發展為豪華住宅或用作商業用途(須獲取相關政府批准)。

康樂及休閒

日本

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；以及在夏季經營的漂流歷程及高爾夫球活動。

新滑雪中心及滑雪吊車的策劃及興建正在進行中。我們預計完成後會對本集團在日本北海道二世古的四季康樂業務有利。

截至2018年12月31日止年度，本集團自四季康樂業務錄得收入約港幣1.08億元，而2017年則約為港幣9,600萬元。

物業及設施管理

香港

截至2018年12月31日止年度，本集團向本港客戶提供優質物業管理及設施管理服務，產生收入約港幣2,800萬元，而2017則約為港幣2,800萬元。

其他業務

本集團的其他業務主要包括香港的物業投資及中國內地的資產管理。截至2018年12月31日止年度，來自該等其他業務的收入約為港幣500萬元，而2017年則約為港幣1,700萬元。收入減少主要是由於自2017年12月底中國內地的資產管理業務已終止。

財務回顧

業績回顧

截至2018年12月31日止年度，本集團錄得綜合收入約為港幣3.00億元，較2017年約為港幣1.64億元增加約百分之八十三。該增加主要由於位於印尼雅加達的優質甲級辦公大樓全面投入營運所致。

截至2018年12月31日止年度，本集團錄得綜合毛利約為港幣2.50億元，較2017年約為港幣1.27億元增加約百分之九十七。截至2018年12月31日止年度，毛利率為百分之八十三，而2017年則為百分之七十七。

截至2018年12月31日止年度，一般及行政開支約為港幣4.89億元，較2017年約為港幣4.33億元增加百分之十三。該增加主要是由於營運PCP Jakarta所耗用的樓宇管理支出及專業費用增加以及物業發展項目的營銷及專業費用增加所致。

截至2018年12月31日止年度，綜合營業虧損減少至約為港幣2.28億元，而2017年則約為港幣2.86億元。該減少主要是由於PCP Jakarta所產生的營業利潤。

截至2018年12月31日止年度，本集團錄得融資成本約為港幣2.01億元，較2017年約為港幣8,600萬元有所增加。該增加是由於本集團撥充資本的借貸成本的合資格資產於年內減少所致。截至2018年12月31日止年度，本集團錄得綜合稅後淨虧損約為港幣4.37億元，而2017年則約為港幣3.39億元。回顧年內每股基本虧損為港幣27.55分，2017年每股基本虧損則為港幣21.38分。

流動資產及負債

於2018年12月31日，本集團所持有的流動資產約為港幣27.29億元(2017年12月31日：港幣44.69億元)，主要包括發展中持作出售物業、現金及銀行結餘、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。流動資產減少乃主要由於以下事項所致：(1)於本集團收購持有香港物業公司的權益交易中，本集團於2018年作出現金付款約為港幣21.64億元；及(2)若干發展中物業的非流動資產已重新分類為流動資產。以代管人賬戶持有的銷售所得款項於2018年12月31日約為港幣5.07億元(2017年12月31日：港幣5.08億元)。受限制現金水平於2018年12月31日維持約為港幣9,800萬元(2017年12月31日：港幣9,800萬元)。於2018年12月31日，流動比率為2.63(2017年12月31日：4.80)。

於2018年12月31日，本集團流動負債總額約為港幣10.39億元，於2017年12月31日則約為港幣9.32億元。該增加主要由於以下事項所致：(1)已收取的出售物業的訂金；及(2)應付貿易賬款、應計款項及其他應付賬款減少所致。

資本架構、流動資金及財務資源

於2018年12月31日，本集團借款約為港幣60.94億元(2017年12月31日：港幣44.73億元)。本呈報期結餘是指以下的財務負債之攤銷成本：已發行的5.70億美元(相當於約港幣44.64億元)擔保票據、從15億日圓(相當於約港幣1.06億元)的定期貸款融資中提取的15億日圓(相當於約港幣1.06億元)借款、從200億日圓(相當於約港幣14.12億元)的定期貸款融資中提取的109.80億日圓(相當於約港幣7.75億元)借款及從港幣貸款融資中提取的港幣8.08億元借款。

於2017年3月9日，本公司之間接全資附屬公司PCPD Capital Limited(「**PCPD Capital**」)發行於2022年到期息率為4.75厘的5.70億美元擔保票據(「**票據**」)，該等票據於新加坡證券交易所上市。該等票據由本公司不可撤回及無條件擔保，並與PCPD Capital及本公司的所有其他無抵押及非次級債務具有同等權益。

於2017年6月9日，本公司旗下一間接全資附屬公司訂立一項定期貸款融資協議，據此，貸款人同意提供總金額不超過15億日圓的定期貸款融資（「**2028年日圓融資**」）。日圓融資的到期日為2028年12月。該融資以該間接全資附屬公司的土地及樓宇及銀行賬戶作抵押，而該間接全資附屬公司須遵守若干財務契約，此等契約乃一般借貸安排中常見的契約。於2018年12月31日，本集團並無違反有關契約。於2018年12月31日，15億日圓（2017年12月31日：7.85億日圓）已被提取，該借款的賬面值為已提取的15億日圓貸款（2017年12月31日：7.85億日圓），扣除遞延貸款安排費用4,500萬日圓（2017年12月31日：4,600萬日圓）。

於2018年3月19日，本公司旗下一間接非全資附屬公司訂立一項貸款融資協議，據此，貸款人同意提供總金額不超過港幣8.08億元的貸款融資（「**港幣貸款**」）。港幣貸款的到期日為2020年3月。該融資由該間接非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，而該間接非全資附屬公司須遵守若干財務契約，此等契約乃一般借貸安排中常見的契約。於2018年12月31日，本集團並無違反有關契約，且該借款的賬面值為已提取的港幣8.08億元貸款，扣除遞延貸款安排費用港幣500萬元。

於2018年3月29日，本公司旗下一間接全資附屬公司（「**借款人**」）訂立一項定期貸款融資協議，據此，貸款人同意於2019年12月31日前提供總金額不超過200億日圓的定期貸款融資。該融資包括(1)用於建造品牌住宅的100億日圓融資（「**2021年日圓融資**」）（到期日為2020年2月14日且可選擇將到期日延至2021年3月31日）及(2)用於建造品牌酒店的100億日圓融資（「**2023年日圓融資**」）（到期日為2023年3月31日）。該等融資由借款人以若干土地及／或物業（以免其中一項貸款違約）、儲備賬戶、借款人及一間間接全資附屬公司（「**酒店運營公司**」）的普通及／或優先股份作抵押。借款人及酒店運營公司均須遵守若干財務契約，此等契約乃一般借貸安排中常見的契約。於2018年12月31日，本集團並無違反有關契約，且該借款的賬面值為已提取的109.80億日圓貸款，扣除遞延貸款安排費用3.80億日圓。

於2018年12月31日，淨資本負債比率為百分之一百二十八點八（於2017年12月31日：百分之十八點四）。淨負債是以借款面值本金港幣61.53億元減去現金及現金等值項目港幣8.64億元計算的。

本集團借款以美元、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。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2018年12月31日，本集團於印尼、泰國及日本的資產分別佔本集團總資產約百分之三十七、百分之六及百分之二十四。本集團就該等業務承擔的貨幣風險受印尼盾、泰銖及日圓的匯率波動影響。

截至2018年12月31日止年度，經營業務所動用的現金淨額約為港幣30.06億元，而2017年經營業務所動用的現金則約為港幣2.74億元，乃由於本集團於2018年3月以現金支付港幣21.64億元用作收購持有香港物業的公司權益，以及支付在日本的物業發展項目的工程費用。

所得稅

截至2018年12月31日止年度，本集團的所得稅約為港幣4,800萬元，而2017年則約為港幣2,600萬元。該增加主要由於位於雅加達的優質甲級辦公大樓所賺取收入的稅務開支所致。

資產抵押

於2018年12月31日，本集團賬面總值約為港幣40.89億元(2017年12月31日：港幣8,900萬元)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。截至2017年12月31日，賬面值約為港幣500萬元作為短期覆約保證金的資產已在2018年內獲解除。

或然負債

截至2018年12月31日止年度，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9,840萬元)，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月的月度增值稅報告中呈報為可抵扣之進項增值稅，用以抵扣未來產生的(於2014年稅務評估後的)銷項增值稅。然而，經過年內所進行稅務

審核後，ITO發出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9,840萬元)及罰款1,838.344億印尼盾(約港幣9,840萬元)。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1.97億元)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，並於2018年8月就該項稅務評估向ITO提出異議，現正等待ITO的答覆。欠稅及罰款已於2018年8月提前支付，並已計入於2018年12月31日的綜合財務狀況表內的「預付款項、按金及其他流動資產」。於2018年12月31日，概無就增值稅結餘確認減值撥備。

除上文所述外，納稅人收到來自ITO的稅務評估函件，內容關於2014年及2015年的股東貸款利息付款中所採用的預扣稅率的爭議。欠稅額包括2014年及2015年利息費用，分別為80.95億印尼盾(約港幣400萬元)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，現正等待ITO答覆。該等款項已於2018年6月提前支付，並已計入綜合財務狀況表內的「預付款項、按金及其他流動資產」。

僱員及薪酬政策

於2018年12月31日，本集團於香港及海外聘請的僱員數目合共為802名(包括由業主賬戶承擔的物業管理員工)。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2015年5月6日舉行之本公司股東周年大會上獲其股東採納，並經由電訊盈科股東批准後於2015年5月7日生效(「**2015年計劃**」)。2015年計劃自2015年5月7日起計十年內有效。根據2015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。

股息及分派

董事會不建議向股東派發截至2018年12月31日止年度的末期股息，亦不建議向紅利可換股票據持有人派發截至2018年12月31日止年度的末期分派(2017年：無)。

董事會並無向股東宣派截至2018年12月31日止年度的中期股息，亦無向紅利可換股票據持有人宣派截至2018年12月31日止年度的中期分派(2017年：無)。

(3) 截至2019年12月31日止年度

以下載列截至2019年12月31日止年度，有關本集團業務的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

物業投資及發展

印尼的物業投資

本集團旗下投資項目雅加達Pacific Century Place (「**PCP Jakarta**」)於2019取得理想的業績。

回顧期內，商業中心區寫字樓市場競爭依然激烈。至今，PCP Jakarta已預留或承租的寫字樓樓面約百分之八十六。其創新的設計及各式各樣的設施和服務預期將持續備受全球各地頂級租戶的青睞。

本集團2019年的總租金收入約為港幣2.17億元，而2018年則約為港幣1.38億元。

日本的物業發展

在北海道，二世古花園柏悅酒店(「**該酒店**」)於2020年1月迎來首批賓客，而二世古花園柏悅居(「**品牌住宅**」)與業主的驗收及交付工作自2019年12月以來一直陸續進行。截至目前，超過百分之九十的單位已售出。至於餘下少量單位，本集團會保留至適當時候並在發展下一期住宅項目之前出售，期望創出二世古豪宅物業價格紀錄。

截至2019年12月31日止年度，本集團自日本的物業發展錄得收入約港幣6.20億元。

泰國的物業發展

在泰國攀牙省，18洞高爾夫球場、高爾夫球會所及鄉村俱樂部以及附屬的首期基建工程正在進行中。高爾夫球場及高爾夫球會所預計將於2020年第四季度完工。本集團於2019年內開售首批別墅。

香港的物業發展

關於香港已連拿利3-6號項目，本集團已向城市規劃委員會遞交一份重新發展規劃，須待政府批准。

康樂及休閒

日本的四季康樂業務

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；以及在夏季經營的漂流歷程及高爾夫球活動。

全新餐廳及娛樂設施「Hanazono EDGE」也於2019年11月起投入營運。新滑雪吊車計劃於2020年稍後動工，預計將於雪季前竣工。

截至2019年12月31日止年度，本集團自四季康樂業務錄得收入約港幣1.11億元，而2018年則約為港幣1.08億元。

物業管理相關服務

香港的物業管理及設施管理

截至2019年12月31日止年度，本集團向本港客戶提供優質物業管理及設施管理服務，產生收入約港幣3,000萬元，而2018年則約為港幣2,800萬元。

其他業務

本集團的其他業務主要包括日本的物業管理及香港的物業投資。截至2019年12月31日止年度，來自該等其他業務的收入約為港幣3,700萬元，而2018年則約為港幣2,600萬元。

財務回顧

業績回顧

截至2019年12月31日止年度，本集團錄得綜合收入約為港幣10.15億元，較2018年約為港幣3.0億元增加約百分之二百三十八。該增加主要由於出售日本物業所致。

截至2019年12月31日止年度，本集團錄得綜合毛利約為港幣5.46億元，較2018年約為港幣2.50億元增加約百分之一百一十八。截至2019年12月31日止年度，毛利率為百分之五十四，而2018年則為百分之八十三。

截至2019年12月31日止年度，一般及行政開支約為港幣6.20億元，較2018年約為港幣4.89億元增加百分之二十七。該增加主要是由於營運PCP Jakarta所耗用的樓宇管理支出及專業費用增加以及物業發展項目的營銷費用及員工成本增加所致。

截至2019年12月31日止年度，綜合營業虧損減少至約為港幣7,400萬元，而2018年則約為港幣2.28億元。該減少主要是由於出售日本物業所產生的利潤所致。

截至2019年12月31日止年度，本集團錄得融資成本約為港幣1.76億元，較2018年約為港幣2.01億元有所減少。該減少是由於本集團撥充資本的借貸成本的合資格資產於年內增加所致。截至2019年12月31日止年度，本集團錄得綜合稅後淨虧損約為港幣2.95億元，而2018年則約為港幣4.37億元。回顧年內每股基本虧損為港幣18.61分，2018年每股基本虧損則為港幣27.55分。

流動資產及負債

於2019年12月31日，本集團所持有的流動資產約為港幣46.83億元(2018年12月31日：港幣27.29億元)，主要包括發展中／持作出售物業、現金及銀行結餘、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。流動資產增加主要是由於以下事項所致：(1)於2019年12月31日，若干持作發展／發展中物業及受限制現金由非流動資產重新分類為流動資產及(2)於發展中／持作出售物業增加確認的建築成本。以代管人賬戶持有的銷售所得款項於2019年12月31日約為港幣5.06億元(2018年12月31日：港幣5.07億元)。受限制現金水平於2019年12月31日增加至約為港幣5.94億元(2018年12月31日：港幣9,800萬元)。於2019年12月31日，流動比率為1.35(2018年12月31日：2.63)。

於2019年12月31日，本集團流動負債總額約為港幣34.62億元，於2018年12月31日則約為港幣10.39億元。該增加主要由於以下綜合事項所致：(1)支付日本北海道物業發展項目的建築成本應計款項；(2)約為港幣12.21億元的銀行借款根據相關銀行借款的到期日由非流動負債重新分類為流動負債及(3)已收取的出售物業的訂金。

資本架構、流動資金及財務資源

於2017年3月9日，本公司之間接全資附屬公司PCPD Capital Limited(「PCPD Capital」)發行於2022年到期息率為4.75厘的5.70億美元擔保票據(「票據」)，該等票據於新加坡證券交易所上市。於2019年10月3日，1.30億美元次級擔保票據(「次級票據」)由PCPD Capital發行。該票據及次級票據由本公司不可撤回及無條件擔保，並與PCPD Capital及本公司的所有其他無抵押及非次級債務具有同等權益。

於2017年6月9日，本公司旗下一間接全資附屬公司訂立一項定期貸款融資協議，據此，貸款人同意於2018年12月前提供總金額不超過15億日圓的定期貸款融資(「2028年日圓融資」)。2028年日圓融資的到期日為2028年12月。該融資以該間接全資附屬公司的土地及樓宇及銀行賬戶作抵押，而該間接全資附屬公司須遵守若干財務契約，此等契約乃一般財務機構借貸安排中常見的契約。於2019年12月31日，本集團並無違反有關契約。

於2018年3月19日，本公司旗下一間接非全資附屬公司訂立一項貸款融資協議，據此，貸款人同意提供總金額不超過港幣8.08億元的貸款融資（「**2020年港幣貸款**」）。2020年港幣貸款的到期日為2020年3月。該融資由若干間接非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，而本公司及該間接非全資附屬公司須遵守若干財務契約，此等契約乃一般財務機構借貸安排中常見的契約。於2019年12月31日，本集團並無違反有關契約。

於2018年3月29日，本公司旗下一間接全資附屬公司（「**借款人**」）訂立一項定期貸款融資協議，據此，貸款人同意於2019年12月31日前提供總金額不超過200億日圓的定期貸款融資。該融資包括(1)用於建造品牌住宅的100億日圓融資（「**2021年日圓融資**」）（到期日為2020年2月14日且可選擇將到期日延至2021年3月31日）及(2)用於建造品牌酒店的100億日圓融資（「**2023年日圓融資**」）（到期日為2023年3月31日）。該等融資由借款人及一間間接全資附屬公司（「**酒店運營公司**」）以若干土地及／或物業、儲備賬戶、以及普通及／或優先股份作抵押。借款人及酒店運營公司均須遵守若干財務契約，此等契約乃一般財務機構借貸安排中常見的契約。於2019年12月31日，本集團並無違反有關契約。

於2019年6月11日，本公司旗下一間接全資附屬公司訂立一項貸款融資協議，據此，貸款人同意提供總金額不超過港幣11.70億元的定期貸款融資（「**2024年港幣貸款**」）。2024年港幣貸款的到期日為2024年6月。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，而本公司及該間接全資附屬公司須遵守若干財務契約，此等契約乃一般財務機構借貸安排中常見的契約。於2019年12月31日，本集團並無違反有關契約。

於2019年12月31日，淨資本負債比率為百分之一百八十八點二（於2018年12月31日：百分之一百二十八點八）。淨負債是以借款面值本金港幣89.50億元減去現金及現金等值項目港幣13.78億元計算的。

本集團借款以美元、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。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2019年12月31日，本

集團於印尼、泰國及日本的資產分別佔本集團總資產約百分之二十九、百分之六及百分之四十。本集團就該等業務承擔的貨幣風險受印尼盾、泰銖及日圓的匯率波動影響。

截至2019年12月31日止年度，經營業務所產生的現金約為港幣8,200萬元，而2018年經營業務所動用的現金則約為港幣30.06億元。經營業務所產生的現金增加主要由於本集團於年內收取出售物業所得款項所致。

所得稅

截至2019年12月31日止年度，本集團的所得稅約為港幣6,500萬元，而2018年則約為港幣4,800萬元。該增加主要由於總稅務開支於(1)位於雅加達的優質甲級辦公大樓所賺取收入及(2)出售日本物業所產生的利潤所致。

資產抵押

於2019年12月31日，本集團賬面總值約為港幣103.23億元(2018年12月31日：港幣40.89億元)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2018年12月31日止年度，本公司旗下的印尼間接全資附屬公司(「納稅人」)，收到來自ITO的稅務評估函件(「**2018年評估**」)，內容有關於2013年10月與收購印尼雅加達一幅土地有關(「**土地增值稅**」)的增值稅抵扣款項，數額為1,838.344億印尼盾(約港幣1.026億元)。

該土地增值稅於2013年10月的月度增值稅報告中呈報為可抵扣之進項增值稅，用以抵扣未來產生的(於2014年稅務評估後的)銷項增值稅。然而，經過ITO於2018年重新所進行稅務審核後，ITO發出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1.026億元)及罰款1,838.344億印尼盾(約港幣1.026億元)。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2.05億元)的欠稅及罰款。本集團已於2018年8月就該項稅務評估提出異議，但ITO於2019年7月發出決定書，否決了本集團

的異議。經考慮專業意見後，本集團仍然認為ITO並無依據重新進行2018年評估，並於2019年9月向稅務法庭提出上訴。欠稅及罰款已於2018年8月提前支付，並已計入於2019年12月31日的綜合財務狀況表內的「預付款項、按金及其他流動資產」。於2019年12月31日，概無就增值稅結餘確認減值撥備。

僱員及薪酬政策

於2019年12月31日，本集團於香港及海外聘請的僱員數目合共為1,123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2015年5月6日舉行之本公司股東週年大會上獲其股東採納，並經由電訊盈科股東批准後於2015年5月7日生效(「**2015年計劃**」)。2015年計劃自2015年5月7日起計十年內有效。根據2015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。

股息及分派

董事會不建議向股東派發截至2019年12月31日止年度的末期股息，亦不建議向紅利可換股票據持有人派發截至2019年12月31日止年度的末期分派(2018年：無)。

董事會並無向股東宣派截至2019年12月31日止年度的中期股息，亦無向紅利可換股票據持有人宣派截至2019年12月31日止年度的中期分派(2018年：無)

展望

請參閱載於本通函附錄一「E. 本集團的財務及貿易前景」分節所述。

1. 責任聲明

本通函包括遵照《上市規則》的規定而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，就他們所知及所信，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

於最後可行日期，董事、本公司最高行政人員及他們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》有關條文他們當作或被視為擁有的權益及淡倉)；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

於最後可行日期，本公司並不知悉董事或本公司最高行政人員或他們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)的股份好倉總數：

董事/ 最高行政人員姓名	所持普通股數目				總數	佔電訊盈科 已發行股份 總數概約 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	6,345,555	—	—	1,373,579 (附註III)	7,719,134	0.10%

附註：

- I. (a) 該等電訊盈科股份當中，其中269,471,956股由Chiltonlink Limited (「Chiltonlink」)的全資附屬公司Pacific Century Diversified Limited (「PCD」)持有，其餘38,222,413股則由Eisner Investments Limited (「Eisner」)持有。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股電訊盈科股份中擁有的權益。李澤楷是持有盈科控股全部權益的若干信託的創立人。因此，根據《證券及期貨條例》，李澤楷被視為擁有由盈科控股所持有的175,312,270股電訊盈科股份的權益；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股電訊盈科股份中擁有的權益，盈科控股透過其本身及若干全資附屬公司擁有盈科拓展合共百分之八十八點五八的權益，該等公司包括Anglang Investments Limited、Pacific Century Group (Cayman Islands) Limited、Pacific Century International Limited及Borsington Limited。李澤楷是持有盈科控股全部權益的

若干信託的創立人。因此，根據《證券及期貨條例》，李澤楷被視為擁有由盈科拓展所持有的1,753,529,954股電訊盈科股份的權益。李澤楷亦被視為透過由其全資擁有的公司Hopestar Holdings Limited持有盈科拓展已發行股本的百分之一點零六權益。

- 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)共同發行的股份合訂單位(「股份合訂單位」)好倉總數：

董事/ 最高行政人員姓名	所持股份合訂單位數目				總數	佔香港 電訊信託與 香港電訊 有限公司 已發行股份 合訂單位 總數概約 百分比
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益		
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	3,484,532	—	—	561,589 (附註III)	4,046,121	0.05%

就《證券及期貨條例》第XV部而言，除於香港電訊信託一個單位的權益外，每個股份合訂單位賦予下列權益：

- (a) 一股面值港幣0.0005元有表決權的香港電訊有限公司(「香港電訊」)普通股；及
- (b) 一股面值港幣0.0005元有表決權的香港電訊優先股。

根據香港電訊管理有限公司(作為香港電訊信託託管人—經理的身份)與香港電訊於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、修訂或替代),以及香港電訊之經修訂及經重列的組織章程細則,香港電訊的已發行普通股數目與優先股數目於任何時候必須相同,且必須各自相等於香港電訊信託的已發行單位數目,且其各自亦相等於已發行股份合訂單位的數目。

附註:

- I. (a) 該等股份合訂單位當中,PCD持有20,227,614個股份合訂單位,而Eisner則持有46,020,000個股份合訂單位。
- (b) 該等權益指:
 - (i) 被視作於盈科控股持有的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》,李澤楷被視為擁有由盈科控股持有的13,159,619個股份合訂單位的權益;及
 - (ii) 被視作於盈科拓展持有的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》,李澤楷被視為擁有由盈科拓展持有的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

下表載列董事於最後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」)好倉總數：

董事／最高行政人員姓名	所持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	
李智康	2,250,000 (附註)	—	—	—	2,250,000

附註：

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可行日期所持有由本公司相聯法團Easy Treasure發行的股份好倉總數：

董事／最高行政人員姓名	所持普通股數目					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Paradise Pinetree Development Limited (「Paradise」) 持有。盛智文擁有Paradise的全部已發行股本。

於最後可行日期，本公司並不知悉董事、本公司最高行政人員或他們的聯繫人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：

該等權益是指(a)由電訊盈科的全資附屬公司Asian Motion Limited(「Asian Motion」)持有的285,088,666股本公司股份的權益；及(b)由Asian Motion持有的1,185,066,666股本公司相關股份的權益，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

於最後可行日期，概無董事與本集團訂立任何不可於一年內由本集團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 (「長和」)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、投資基建及 實用資產業務、釀酒廠 及英式酒館營運和飛機 租賃	附註

附註：

李澤楷以個人權益持有長和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，李澤楷為若干從事物業發展及投資的私人公司（「私人公司」）的董事。

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

除下文「持續關連交易 — 關於租賃物業的協議」分節所披露者外，於最後可行日期，自2018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。

除本公司截至2018年12月31日止年度的年報「關連交易及持續關連交易」及「關聯方

交易」章節與下文「持續關連交易」分節所披露者外，截至最後可行日期，概無董事於存續至最後可行日期且對本集團業務而言屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

持續關連交易

1. 關於租賃物業的協議

誠如本公司於2019年5月30日發佈的公告（「**2019年公告**」）所披露，本公司宣佈（其中包括），PT Prima Bangun Investama（「**PT PBI**」，為本公司之全資附屬公司）（作為業主）已於該日與PT FWD Life Indonesia（「**PT FWD**」，為本公司董事李澤楷先生的聯繫人）（作為租戶）就自2019年4月8日起至2021年7月1日止期間內租賃名為Pacific Century Place（「**PCP**」）的建築物之第39樓西面部份的主要條款訂立租賃協議（「**2019年租賃協議**」），有關費用根據2019年租賃協議之條款計算。根據《上市規則》第14A.81條及第14A.82條，2019年租賃協議須與2018年7月23日由PT PBI（作為業主）與PT FWD（作為租戶）訂立的租賃協議（「**2018年租賃協議**」）合併計算，以符合《上市規則》的規定。誠如本公司於2018年7月23日發佈的公告所披露，2018年租賃協議的內容乃有關自2018年7月2日起三年期間內租賃PCP之第39樓部份範圍的主要條款，有關費用根據2018年租賃協議之條款計算，惟截至2021年7月1日止三個年度各年的年度上限不高於47億印尼盾（約港幣255萬元，包括租金、服務費及泊車費）（「**2018年上限**」）。2019年公告內亦宣佈，截至2019年12月31日及截至2020年12月31日止財務年度各年，2018年上限均修訂為53億印尼盾（約港幣288萬元），而截至2021年12月31日止財務年度，2018年上限修訂為26.50億印尼盾（約港幣144萬元）。於截至2019年12月31日、2020年12月31日及2021年12月31日止財務年度，經修訂2018年上限與2019年租賃協議項下擬進行交易的總金額分別為92.75億印尼盾（約港幣504萬元）、106億印尼盾（約港幣576萬元）及53億印尼盾（約港幣288萬元）。

2. 項目管理服務協議

誠如本公司於2019年8月29日發佈的公告所披露，Partner Link Investments Limited（「**Partner Link**」，為本公司之全資附屬公司）已於該日與Antede Limited（「**Antede**」，為本公司董事李澤楷先生的聯繫人）就自2019年8月29日起至2020年12月31日止期間內向Antede提供項目管理服務訂立項目管理服務協議（「**項目管理服務協議**」），

有關費用根據項目管理服務協議條款計算，惟截至2019年12月31日止財務年度的年度上限不高於港幣850萬元，截至2020年12月31日止財務年度的年度上限不高於港幣300萬元。

3. 供應與採購產品及服務總協議

誠如本公司於2019年12月27日發佈的公告所披露，本公司宣佈，PCPD Operations Limited (「PCPDOL」，為本公司之間接全資附屬公司)已於該日與下列各訂約方訂立一份新供應與採購產品及服務總協議：(i)電訊盈科(電訊盈科及其附屬公司統稱為「電訊盈科集團」；電訊盈科集團當中不包括本集團及香港電訊集團(定義見下文)時稱為「母集團」)之間接全資附屬公司電訊盈科企業方案有限公司(與該公司的協議可稱為「母集團2019年總協議」)；及(ii)香港電訊(香港電訊及其附屬公司統稱為「香港電訊集團」)之間接全資附屬公司Hong Kong Telecommunications (HKT) Limited (「HKTL」)(與該公司的協議可稱為「香港電訊集團2019年總協議」)。有關協議為母集團及香港電訊集團分別向本集團提供若干產品及服務擬定框架，有關協議期限自2020年1月1日起至2022年12月31日止為期三年，費用根據有關協議條款來釐定，且不得高於下列所披露的年度上限。根據(i)母集團2019年總協議所提供的產品及服務類別為(a)資訊科技方案及服務及(b)企業服務及其他服務；及根據(ii)香港電訊集團2019年總協議所提供的產品及服務類別為(a)電訊及相關設備與服務及(b)企業服務及其他服務。根據母集團2019年總協議，截至2022年12月31日止三個財政年度於資訊科技方案及服務類別(不包括獲全面豁免的消費產品及服務)之年度上限為港幣200萬元，而截至2020年12月31日、2021年12月31日及2022年12月31日止財政年度於企業服務及其他服務類別之年度上限分別為港幣53萬元、港幣53萬元及港幣54萬元。根據香港電訊集團2019年總協議，截至2022年12月31日止三個財政年度於電訊及相關設備與服務類別(不包括獲全面豁免的消費產品及服務)之年度上限為港幣300萬元，而截至2020年12月31日、2021年12月31日及2022年12月31日止財政年度於企業服務及其他服務類別之年度上限分別為港幣927萬元、港幣933萬元及港幣939萬元。

6. 訴訟

截至最後可行日期，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尚未了結或將要出現之重要的訴訟或申索。

7. 重大合約

截至最後可行日期，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耀先生，其擁有澳洲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4th floor North, Cedar House, 41 Cedar Avenue, Hamilton HM 12, 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2017年及2018年12月31日止兩個年度的年報；
- (c) 本公司截至2019年12月31日止年度的初步業績公告；
- (d) 本通函所載董事會函件；及
- (e) 本通函。

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2020年3月19日(星期四)上午十時正假座香港數碼港道100號數碼港第三座資訊科技大道F區3樓1-3號會議廳舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以討論下列事項：

普通決議案

1. 「動議」：

- (a) 批准、確認及追認業主與承建商於2019年12月24日訂立用於修訂及補充原建築合約項下酒店興建事項之補充協議(「補充協議」)及其項下擬進行及與之有關的交易(註有「A」字樣的協議副本已提呈本大會並經本大會主席簡簽，以資識別)；

就本決議案而言：

「承建商」指由Fujita / Iwata Chizaki指定的建築合營企業；

「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；

「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；及

* 僅供識別

股東特別大會通告

「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；

- (b) 批准及確認補充協議項下24,797,640,000日圓之交易金額，即業主就酒店興建事項應付承建商的該酒店及其相關設施的經調整合約總額23,616,800,000日圓（「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；及
- (c) 授權本公司任何一名董事代表本公司作出其認為就本決議案而言屬必要或適宜的所有行為及事宜，並簽署所有相關文件。」

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，2020年2月29日

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. 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，均有權委派另一名人士為其委任代表，代其出席大會及投票。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)及代其投票。委任代表毋須為本公司的股東。此外，個人股東或法團股東的委任代表，均有權代表股東行使該股東享有的同等權力。
2. 委任代表的文件必須由委任人或以書面正式授權的授權代表親筆簽署，或如委任人為法團，上述文件必須加蓋其公司印鑑或獲授權的主管、代表或其他人士親筆簽署。

股東特別大會通告

3. 代表委任表格及經簽署的授權書或其他授權文件(如有)或經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名列該文據的人士擬投票的股東特別大會(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。在計算代表委任表格的所述送達期間時，公眾假期的任何部分不計算在內。
4. 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。
5. 本公司將由2020年3月13日(星期五)至2020年3月19日(星期四)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，所有過戶文件連同相關股票必須於2020年3月12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
 - (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於2020年3月12日(星期四)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。
6. 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。
7. 如股東特別大會(或其任何續會)當天8號(或以上)熱帶氣旋訊號或黑色暴雨警告訊號懸掛，務請股東瀏覽本公司網站www.pcpd.com或致電本公司股份過戶登記分處(電話：(852) 2862 8648)查詢有關股東特別大會(或其任何續會)的安排。
8. 本通告內所有日期及時間均指香港日期及時間。