

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  
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)

## 有關數碼港計劃的訴訟

本公告乃盈大地產根據《上市規則》第 13.09(1)條而發表。

於 2000 年，盈大地產的全資附屬公司資訊港有限公司（「**CPL**」）及電訊盈科有限公司與政府擁有的若干公司，包括香港數碼港管理有限公司（「**HKCMCL**」），簽訂了多項有關政府數碼港計畫的發展的協議。當時所簽訂的數碼港計劃協議內要求設立一個發展維修賬戶（「**發展維修賬戶**」）。該協議把發展維修賬戶內的原有水平定為港幣 2 億元，並同時設有一個機制，以便在計劃發展過程中檢討該水平。該協議條款同時規定發展維修賬戶的資金來自數碼港計劃的收入。

本集團與政府及 **HKCMCL** 曾就 **HKCMCL** 根據數碼港計劃協議，對發展維修賬戶所宣稱的最終評定進行討論。根據該評定，政府擬將發展維修賬戶的資金水平提高至差不多港幣 17 億元。在作出此評定前，政府並沒有適當地通知或諮詢本集團；而該評定亦與政府於過去數年發表有關數碼港計劃的財務狀況的公開陳述相違背。該評定亦代表着原本協議所同意的資金水平被增加逾 8 倍。

於 2010 年 5 月 20 日，政府透過 **HKCMCL**，以原訴傳票方式對 **CPL** 展開法律訴訟，尋求法庭對其宣稱的最終評定作出聲明。

本集團認為以原訴傳票方式解決爭議並不恰當。於 2010 年 5 月 22 日，作為對發出原訴傳票的回應，**CPL** 及電訊盈科有限公司向 **HKCMCL** 及其相關聯公司（亦屬政府所有）香港數碼港發展控股有限公司及香港數碼港(附屬發展)有限公司以令狀方式提出訴訟，尋求包括推翻發展維修金額宣稱的最終評定及核數師就此宣稱發出的證書及要求作賠償。該附有申索書的令狀是公開文件，公眾可於高等法院登記處參閱（案件編號：HCA 746/2010）。如原訴傳票沒有被撤回或擱置，本集團現計劃尋求把原訴傳票合併至藉令狀展開的訴訟。

本集團已透過史密夫律師事務所聘用資深大律師余若海及大律師 Jeremy Bartlett 領導此案件。就申索有關的各項事宜，董事會已諮詢了法律及專家意見。聽取有關意見後，董事會認為，根據現時所知的情況及事實，其論據有力，並有很大的勝算。CPL 及本集團將強烈地抗辯 HKCMCL 的申索，並將同樣強烈地進行其申索，以捍衛本集團的合法權利及保護各股東的利益。

由於所有法律訴訟均未有判決，在本公告發出之日，各法律訴訟對本公司的財務影響仍未能確定。

盈大地產將根據《上市規則》進一步發出公告，以使股東知悉有關發展。

**股東及潛在投資者買賣本公司股份時務請審慎行事。**

本公告乃盈大地產根據《上市規則》第 13.09(1)條而發表。

## 背景

HKCMCL（代表政府）與盈大地產全資擁有的附屬公司 CPL，是數碼港計劃協議的合約方。

根據於 2000 年簽訂的數碼港計劃協議的條款，合約各方同意設立發展維修賬戶，以就租戶及訪客於數碼港計劃內之數碼港部分共同享用的若干設施提供保養和維修資金。發展維修賬戶是以 HKCMCL 名義持有的。數碼港部分（於數碼港計劃協議及其後的修改中有更詳盡描述）主要包括辦公室、數碼廣場及酒店。謹此澄清，住宅大廈及洋房並不包括在數碼港部分之內，而是包括在數碼港計劃的住宅部分內。

資金由計劃的經營賬戶（「**經營賬戶**」）（該賬戶以 CPL 名義持有）撥入發展維修賬戶，該資金來源為數碼港計劃住宅部分的單位銷售收益及其他指定計劃收益。

根據數碼港計劃協議，撥入發展維修賬戶的資金水平（「**發展維修金額**」）原定為港幣 2 億元。

數碼港計劃協議設有機制，當撥入發展維修賬戶的資金總額達至港幣 2 億元時，HKCMCL 可對發展維修金額作重新評定（「**臨時評定**」），及在數碼港工程實際竣工 5 週年的 6 個月內，對發展維修金額再作評定（「**最終評定**」）。

數碼港工程於 2004 年 6 月 28 日實際竣工，而數碼港部分亦於當日移交至政府。實際竣工的 5 週年日為 2009 年 6 月 28 日，即最終評定的期限為 2009 年 12 月 27 日。

有關臨時評定及最終評定的合約條文規定，HKCMCL 需於每個情形下：

- 甲. 評估(i) (以有關設施的原有購入成本作參考) 替換於數碼港的某些共用資訊科技設施的總成本, 及 (ii) 數碼港工程實際竣工後, 數碼港部分首 5 年營運的「累計赤字」(如有)的總額。該「累計赤字」是從 HKCMCL 有關數碼港部分錄得的所有經營收入中減去有關數碼港部分(包括但不限於所有有關租用及管理數碼港部分的開支)的所有經營開支(不含任何發展維修賬戶的付款)後的赤字(如有); 及
- 乙. 就其評定取得核數師的認證, 而最終評定需向包括但不限於 CPL 認證。

如評定程序得出的總數超過港幣 2 億元, 發展維修金額將會被調整至該數目。在發展維修金額不少於港幣 2 億元的前提下, 可透過把資金撥入發展維修賬戶或從發展維修賬戶中提出資金, 把賬戶調整至新評定的發展維修金額。

### 臨時評定及宣稱的最終評定

於 2004 年, 在 HKCMCL 作出臨時評定後, 發展維修金額被調整至港幣 5 億元。CPL 及本集團明確保留其有關最終評定的權利。該港幣 5 億元的金額已撥入發展維修賬戶, 超出最低港幣 2 億元資金的任何餘額會按其許可的百分率退還給計劃雙方。CPL 的持有百分比約為 35.45%, 政府則約為 64.55%。

於 2009 年 12 月 24 日, HKCMCL 向 CPL 提交其對發展維修金額宣稱的最終評定。HKCMCL 所計算的金額為港幣 1,693,068,297 元。此評定把自數碼港部分竣工日起 5 年內之累計赤字(即港幣 1,129,889,206 元)計算在內。

HKCMCL 亦宣稱向其核數師 PwC 拿取其宣稱的最終評定的證書。宣稱發出的證書明確指出, PwC 只就 HKCMCL 本身的計算進行了若干與 HKCMCL 同意的有限驗證步驟; 且 PwC 的驗證步驟僅為協助 HKCMCL 提供事實的調查報告。本集團的論點是, PwC 未有根據協議的條款核證宣稱的最終評定的金額。

即使本集團數次嘗試討論最終評定計算的進度, HKCMCL 或政府事前並未就宣稱的最終評定向本集團作出諮詢。於收到宣稱的最終評定時, 本集團與政府及 HKCMCL 進行討論, 但該些討論並未達成解決方案。

政府宣稱其有權要求額外的港幣 1,193,068,297 元撥入發展維修賬戶。有關政府實體並未對撥款作出指示。

HKCMCL 及政府所採取的立場令本集團感到驚訝, 因有關說法與政府就數碼港計劃自 2000 年開始以來所作出的陳述及保證相違背。

關於為釐定發展維修金額而需把任何赤字亦計算在內的理據, 於 2005 年 1 月 10 日, 政府及 HKCMCL 向立法會資訊科技及廣播事務委員會作出聯合簡報, 當中指出:

「營運虧損以現金計算... 將會由發展維修基金支付」。附隨政府向立法會委員會作出的簡報的投影片及報告中亦指出「預計2009/10年可錄得正現金流」。

於過去數年，政府向立法會匯報，政府實體已改善了數碼港計劃經營收入，並取得盈餘。

於2006年5月8日，政府及HKCMCL向立法會資訊科技及廣播事務委員會匯報，數碼港部分由2005年10月至2006年3月錄得正現金流，並指出：

「有關方面於2003年年底根據營運經驗對[發展及維修基金]進行臨時評定，其後把數額由2億元增至5億元。〔麥先生〕補充，進一步提高發展及維修基金數額的機會不大。」

於2010年2月8日向立法會資訊科技及廣播事務委員會所作出的最新匯報中，政府指出：「數碼港的財政狀況穩健」。此顯示計劃有盈餘，且無需從發展維修賬戶中提取超過原本預期的金額。

政府及HKCMCL在過往多年及最近於2009年7月9日及2009年10月9日，亦容許向CPL及政府（透過其有關的公司實體HKCDHL）根據其同意的百分率（CPL 35.45%：HKCDHL 64.55%）作出重大的分派。每次作出分派，均證明撥入發展維修賬戶的總額不少於發展維修金額，及並沒有顯示其將會嘗試於即將進行的發展維修金額最終評定中包含折舊。

但是，政府實體現尋求增加發展維修金額至接近港幣17億元，與上述陳述相違背。作為尋求支持該項增加的部分理由，政府實體聲稱HKCMCL就數碼港部分自2004年6月28日起的五年間有累計港幣1,129,889,206元的赤字，理由是折舊應被計算在內。該計算方法不符合本集團的預期，亦違背於2004年建立臨時評定所使用的方法。HKCMCL本身的數據顯示，如不把折舊計算在內，則未有累積赤字。

### 本集團對最終評定的看法

本集團強烈地爭議HKCMCL宣稱的最終評定的方法及結果。管理層預計，如最終評定是適當地進行，金額將為不多於約港幣2億元。

如最終評定的適當水平被評定為少於港幣5億元，則HKCMCL有責任退回超過最終評定的金額到經營賬戶，並根據數碼港計劃協議分派，惟須於在發展維修賬戶中保留最少港幣2億元。據此，如管理層所預計的最終評定成立，大約港幣3億元則會退回給經營賬戶，並根據數碼港計劃協議分派，CPL可獲分派35.45%，而政府通過HKCDHL可獲分派64.55%。

如 HKCMCL 對最終評定的看法成立，則需將額外的港幣 1,193,068,297 元由經營賬戶撥入發展維修賬戶。如該賬戶資金不足，HKCADL 將有權要求 HKCDHL 及 CPL 分別以 64.55% 對 35.45% 的比例填補差額。以此理據，CPL 的份額最多是港幣 4.2299 億元。

正如 2009 年年末公告的附註第 13.b(i) (“**關鍵會計估算及判斷**”)，本集團就最終評定諮詢法律及其他專業意見。管理層的評定是，港幣 5 億元的臨時評定將足以支付發展維修賬戶金額的最終評定，而本集團向發展維修賬戶撥付額外資金的責任是微乎其微。管理層維持此看法。

因此，於 2009 年 12 月 31 日，本集團並無就發展維修金額作出額外撥備。如發展維修金額的最終評定金額定於少於管理層所預計的港幣 5 億元的水平，額外的金額將退回本集團；如最終評定的金額超過港幣 5 億元，則須於本公司賬目內作出額外撥備。

## 訴訟

於 2010 年 5 月 20 日，HKCMCL 以原訴傳票的方式於香港向 CPL 提出法律訴訟，尋求法庭對有關其計算宣稱的最終評定作出聲明。該訴訟的案件編號是 HCMP No. 986/2010。

本集團於 2010 年 5 月 20 日交易時段結束後，當代表 CPL 及本集團的律師收到 HKCMCL 所發出的原訴傳票副本及為支持該傳票而存檔的文件時，才首次知悉該訴訟。

本集團認為以原訴傳票的方式解決爭議並不恰當。於 2010 年 5 月 22 日，作為對發出原訴傳票的回應，CPL 及電訊盈科向 HKCMCL、HKCADL 及 HKCDHL 發出令狀，尋求命令推翻宣稱的最終評定及 PwC 就此宣稱發出的證書，及其他濟助，包括有關數碼港計劃協議的正當釋義的聲明形式的濟助及賠償。該訴訟的案件編號是 HCA No. 746/2010。

本集團現正預期尋求命令，以把 HKCMCL 的原訴傳票（如原訴傳票沒有被撤回或擱置）合併至 CPL 及電訊盈科所發出的藉令狀開展的訴訟。本集團及電訊盈科將於所有訴訟中強烈地進行其申索及捍衛其合法權利。

所有法律訴訟均未有判決。本公司將根據《上市規則》進一步發出公告，以使股東知悉有關發展。

**股東及潛在投資者買賣本公司股份時務請審慎行事。**

## 定義

除非文意另有說明，否則於本公告內，下列詞彙有以下含意：

「**董事會**」 指 董事會

「**本公司**」或 **盈大地** 指 盈科大衍地產發展有限公司（股份代號：00432），一家於

「產」	指	百慕達註冊成立的有限公司，其股份在聯交所主板上市
「CPL」	指	資訊港有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司
「數碼港部分」	指	主要包括辦公室、數碼廣場及酒店（於數碼港計劃協議及其後的修改中有更詳盡描述）。謹此澄清，住宅大廈及洋房並不包括在數碼港部分之內，而是包括在數碼港計劃的住宅部分內。
「數碼港計劃協議」	指	CPL、(2) 電訊盈科、(3) HKCMCL、(4) HKCDHL 及(5) HKCADL 就數碼港計劃於 2000 年 5 月 17 日簽訂之計劃協議及其後的修改
「數碼港工程」	指	全部或部分有關數碼港部分的計劃、設計、建築、建設、建立、促致、完成及內部裝修工程（於數碼港計劃協議有更詳盡的描述）
「董事」	指	本公司董事
「發展維修賬戶」	指	如上述之定義
「發展維修金額」	指	如上述之定義
「最終評定」	指	如上述之定義
「政府實體」	指	HKCMCL、HKCDHL 及 HKCADL
「政府」	指	香港政府
「本集團」	指	本公司及其附屬公司，包括 CPL
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「HKCADL」	指	香港數碼港(附屬發展)有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司
「HKCDHL」	指	香港數碼港發展控股有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司
「HKCMCL」	指	香港數碼港管理有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「立法會」	指	香港立法會
「《上市規則》」	指	《聯交所證券上市規則》
「經營賬戶」	指	如上述之定義

「電訊盈科」	指	電訊盈科有限公司（股份代號：00008），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
「臨時評定」	指	如上述之定義
「PwC」	指	羅兵咸永道會計師事務所
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「2009年年末公告」	指	本公司於2010年3月9日向聯交所發出的截至2009年12月31日止年度業績公告

承董事會命  
盈科大衍地產發展有限公司\*  
公司秘書  
鄭雲裳

香港，2010年5月23日

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）、艾維朗（副主席）、李智康（行政總裁）、林裕兒、陳進思、及顏金施。

*獨立非執行董事：*

張建標、王于漸教授，SBS，JP、及盛智文博士，GBS，JP。

\* 僅供識別