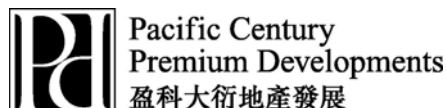


香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



PCCW Limited
電訊盈科有限公司
(於香港註冊成立的有限公司)
(股份代號: 0008)



**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: 0432)

Picville Investments Limited
(於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司)

聯合公告

- (1) **PICVILLE INVESTMENTS LIMITED**
(根據公司法第99條)
建議以協議安排方式
按要約價每股安排股份港幣2.85元
將盈科大衍地產發展有限公司私有化
- (2) 電訊盈科有限公司的可能須予披露交易
- (3) 盈科大衍地產發展有限公司的股份恢復買賣

電訊盈科有限公司及Picville Investments Limited的獨家財務顧問



花旗環球金融亞洲有限公司

電訊盈科、要約方及盈大地產的董事聯合宣佈，於二零零八年二月十二日，要約方要求盈大地產董事會向安排股東提呈建議事項，內容關於根據公司法第99條建議以協議安排方式將盈大地產私有化。

要約方(一家為電訊盈科的間接全資附屬公司)建議就每股安排股份向每名安排股東支付港幣2.85元的現金，以註銷全部安排股份。於本公告日期，安排股東擁有926,126,540股股份的權益，佔盈大地產已發行股本約38.47%，而要約方及與其一致行動的各方則擁有1,481,333,333股股份的權益，佔盈大地產已發行股本約61.53%。

使建議事項生效所需的現金約為港幣2,642,000,000元（包括向安排股東及購股權持有人須予支付的款項）。協議安排項下應付的代價將以電訊盈科集團的可動用財政資源撥付。電訊盈科及要約方的獨家財務顧問花旗環球金融亞洲有限公司信納要約方具備充足財務資源實行建議事項。電訊盈科集團的貸款因就此建議事項提取額外款項而令其現有融資增加約港幣2,642,000,000元。

建議事項將以協議安排方式實行。於生效日期後，股份於聯交所的上市地位將告撤銷，而盈大地產將會因此成為電訊盈科的間接全資附屬公司。建議事項須待下文「建議事項的條件」一節所述的條件達成或獲豁免（如適用）後，方可作實。所有條件必須於二零零八年八月三十一日（或要約方及盈大地產可能協定且經法院批准的較後日期）或之前達成或獲豁免（如適用），否則建議事項將告失效。

倘若建議事項不獲批准或失效或因任何原因沒有變成無條件，盈大地產將不會向聯交所申請撤銷其股份於聯交所的上市地位。

於本公告日期，購股權計劃項下現有5,000,000股已發行的尚未行使但可予行使的該等購股權，行使價為每股股份港幣2.375元。該等5,000,000股已發行的尚未行使的該等購股權由電訊盈科董事兼盈大地產的附屬公司的董事及就《收購守則》而言，被假定為與要約方一致行動的人的鍾楚義先生持有。鍾先生已承諾不論在建議事項生效或失效前概不會行使任何該等購股權，而他亦將沒有資格於法院會議上以獨立股東的身份就建議事項投票。待建議事項生效後，要約方將向購股權持有人作出現金要約，以註銷該等購股權。註銷該等購股權的要約款額，按從協議安排項下須予支付的每股股份要約價減去行使每股該等購股權須予支付的每股股份行使價計算。

PCCW-HKT Partners Limited（一家為電訊盈科的間接全資附屬公司及就《收購守則》而言，被視為與要約方一致行動的人），是票據持有人。票據可以每股港幣3.60元的換股價兌換為合共 672,222,222股新股份。**PCCW-HKT Partners Limited**已向電訊盈科、要約方及盈大地產確認，**PCCW-HKT Partners Limited**無論在建議事項生效或失效之前，概不會行使票據所賦予的任何換股權，亦不會轉讓票據或其任何部份。因此，**PCCW-HKT Partners Limited**將沒有資格以獨立股東的身份於法院會議上就建議事項投票。考慮到就《收購守則》而言，**PCCW-HKT Partners Limited**是與要約方一致行動的人，要約方將不會向**PCCW-HKT Partners Limited**作出要約。以註銷票據所賦予的換股權，而**PCCW-HKT Partners Limited**已就此安排表示同意。

於本公告發表日期，除上述該等購股權及票據外，盈大地產並無已發行的購股權、認股權證、衍生工具或可換股證券。

於本公告發表日期，除上述該等購股權及票據外，要約方或任何與其一致行動的人並無已參與但尚未行使有關盈大地產證券的衍生工具。

盈大地產的獨立董事委員會（由盈大地產全部四名獨立非執行董事組成）已成立，以就建議事項向獨立股東提供意見。但該獨立董事委員會將有待考慮或評核建議事項。獨立財務顧問將獲委任就建議事項向盈大地產的獨立董事委員會提供意見。

盈大地產將會向各股東寄發一份協議安排文件，當中載有建議事項及協議安排的進一步詳情、預期時間表、公司法所要求的說明文件、有關盈大地產、要約方及電訊盈科的資料、盈大地產的獨立董事委員會就建議事項提供的推薦意見、獨立財務顧問致獨立董事委員會的意見函件、召開法院會議的通告、股東特別大會通告，以及《收購守則》及《上市規則》的詳情。

應盈大地產的要求，股份已於二零零八年二月十一日上午十時廿四分起於聯交所暫停買賣，以待本公告發表。盈大地產已向聯交所申請於二零零八年二月十四日下午二時三十分起恢復股份於聯交所的買賣。

盈大地產股東及有意投資人士敬請注意：建議事項須待下文所列的條件達成或獲豁免（如適用）後，方可實行，故此建議事項最終會否生效仍屬未知之數，而且有待盈大地產的獨立董事委員會考慮或評核建議事項。各股東及有意投資人士於買賣股份時務請審慎行事。

諸言

於二零零八年二月十二日，要約方要求盈大地產董事會向安排股東提呈建議事項，內容關於建議以協議安排方式將盈大地產私有化，當中涉及註銷全部安排股份，繼而擬使盈大地產成為電訊盈科的間接全資附屬公司。在審核建議事項後，盈大地產的董事會（除下述所指獨立董事委員會成員外）已同意向安排股東提呈建議事項。

建議事項的條款

協議安排將會規定註銷安排股份，而每名安排股東將有權就所持的每股安排股份收取港幣2.85元的現金，作為註銷安排股份的代價。

要約價較：

- 二零零八年二月六日（即股份暫停買賣以待本公告發表前的最後一個交易日）股份於聯交所所報的收市價每股港幣2.26元溢價約26.1%；
- 截至二零零八年二月六日止（並包括當日）的五個交易日，根據股份於聯交所所報的每日收市價計算所得的平均收市價每股約港幣2.23元溢價約27.8%；
- 截至二零零八年二月六日止（並包括當日）的三十個交易日，根據股份於聯交所所報的每日收市價計算所得的平均收市價每股約港幣2.39元溢價約19.2%；
- 截至二零零八年二月六日止（並包括當日）的一百二十個交易日，根據股份於聯交所所報的每日收市價計算所得的平均收市價每股約港幣2.47元溢價約15.4%；
- 截至二零零六年十二月三十一日止經審核綜合資產淨值每股股份約港幣2.78元溢價約2.5%；及

- 截至二零零七年六月三十日止未經審核綜合資產淨值每股股份約港幣3.03元折讓約5.9%。

於本公告發表日期，已發行股份數目為2,407,459,873股，而安排股東擁有 926,126,540股股份的權益，佔盈大地產已發行股本約38.47%。要約價乃經考慮「提出建議事項的原因」一節所載的因素後釐定。而以該價格計算，建議事項就盈大地產全部已發行股本所定的價格約為港幣6,861,000,000元。

使建議事項生效所需的現金約為港幣2,642,000,000元，包括向安排股東及購股權持有人須予支付的款項（就向購股權持有人的要約而言，於本公告發表日期，現有5,000,000股已發行的尚未行使的該等購股權，並由電訊盈科董事兼盈大地產的附屬公司的董事及就《收購守則》而言，被視為與要約方一致行動的人的鍾楚義先生持有。鍾先生已承諾不論在建議事項生效或失效前概不會行使任何該等購股權。要約方將於建議事項生效後，方向購股權持有人作出註銷購股權的現金要約）。協議安排項下應付的代價將以電訊盈科集團的可動用的財政資源撥付。電訊盈科及要約方的獨家財務顧問花旗環球金融亞洲有限公司信納要約方具備充足財務資源以實行建議事項。電訊盈科集團的貸款因就此建議事項提取額外款項而令其現有融資增加約港幣2,642,000,000元。

建議事項的條件

待以下條件達成或獲豁免（如適用）後，建議事項將會生效，並對盈大地產及全體安排股東具約束力：

- (a) 協議安排在法院會議上獲得親身或委派代表出席，並投票的大多數安排股東（不少於安排股東的股份價值的四分之三）批准（以投票方式表決），但先決條件為：
 - (i) 協議安排獲得獨立股東批准（以投票方式表決），而附於該等在法院會議上親身或委派代表出席的獨立股東的的安排股份投票權至少75%；及
 - (ii) 在批准協議安排的法院會議上，投票（以投票方式表決）反對決議的票數不得超過附於獨立股東持有的所有安排股份的投票權的10%；
- (b) 親身或委派代表出席並投票的股東以所投票數不少於四分之三的大多數，在股東特別大會上通過特別決議案，批准及致使藉註銷及終絕安排股份削減盈大地產已發行股本一事生效，然後立即運用前述註銷安排股份所產生的儲備向要約方全數支付及發行相等於安排股份註銷數目的新股份；
- (c) 法院批准協議安排（不論有否經過修訂），以及將法院命令交付予百慕達公司註冊處註冊；
- (d) 有關削減盈大地產已發行股本一事，須在必要情況下遵守公司法第46(2)條的程序規定，以及遵守公司法第46(2)條項下施加的任何條件；

- (e) 有關建議事項的一切該等授權（如有）均已源自、通過或經由（視乎情況而定）百慕達及／或香港及／或任何其他有關司法權區的有關當局取得或作出；
- (f) 在截至及於協議安排生效之時，所有該等授權（如有）在未經改動的情況下仍然具有十足效力及作用，而所有有關司法權區的一切必要法定或規管責任均已獲得遵守，並且就建議事項或其相關的任何事項、文件（包括通函）或事物的有關法律、規則、條例或守則而言，任何有關當局並無施加任何未經明確規定的要求，亦無施加任何要求作為明確規定以外的附加要求；及
- (g) 盈大地產及／或其附屬公司任何現有合同責任下可能需要的一切同意書（須從電訊盈科集團任何成員公司獲取者除外）均已取得，且在未經修訂的情況下具有十足效力及作用。

要約方保留權利豁免第(g)項條件的全部或就任何特定事項。倘第(e)及／或第(f)項條件未能履行，要約方保留權利評估該未能達成條件的重要性，並且按其認為合適的情況豁免達成任何有關條件。第(a)至(d)項條件在任何情況下一概不得豁免。以上所有條件必須於二零零八年八月三十一日（或要約方與盈大地產可能協定且經法院批准的其他日期）或之前達成或獲豁免（如適用），否則建議事項將告失效。

假設上述條件得以達成（或如適用，全部或部分獲得豁免），預期協議安排將於二零零八年八月三十一日或之前生效。

盈大地產股東及／或有意投資人士敬請注意：建議事項須待上文所列的條件達成或獲豁免（如適用）後，方可實行，故此建議事項最終會否生效仍屬未知之數，而且有待盈大地產的獨立董事委員會考慮或評核建議事項。各股東及／或有意投資人士於買賣盈大地產股份時務請審慎行事。

要約方對於盈大地產的意向

要約方的意向是在盈大地產成功私有化後維持盈大地產集團的現有業務，要約方無意於可見未來尋求股份在任何證券交易所上市。

撤銷股份的上市地位

於協議安排生效後，所有安排股份將被註銷。安排股東就股份持有的股份證書將自此不再具備所有權文件或證明的效力，並應交回盈大地產註銷。盈大地產將根據《上市規則》第6.15條，向聯交所申請撤銷股份於聯交所的上市地位。安排股東將以報章公告的方式獲通知有關批准及使協議安排生效所舉行法院會議及股東特別大會的確切日期，以及協議安排的生效日期及股份撤銷於聯交所上市地位的生效日期。如未能於二零零八年八月三十一日（或要約方與盈大地產可能協定且經法院批准的其他日期）或之前生效，協議安排將告失效，屆時安排股東將以報章公告的方式獲得有關通知。建議事項的具體時間表將載於即將寄發予股東的協議安排文件內，而該文件亦將載有（其中包括）建議事項的進一步詳情。

倘若建議事項不獲批准或失效或因任何原因沒有變成無條件，盈大地產將不會向聯交所申請將股份於聯交所的上市地位撤銷。

盈大地產的股權架構

下表載列於本公告發表日期及緊隨建議事項實行後盈大地產的股權架構：

股東	於本公告發表日期		緊隨建議事項實行後	
	股份數目	%	股份數目	%
Asian Motion	1,481,333,333	61.53	1,481,333,333	61.53
要約方	0	0	926,126,540	38.47
要約方及一致行動的各方	1,481,333,333	61.53	2,407,459,873	100.00
獨立股東	926,126,540	38.47	0	0
合計	2,407,459,873	100.00	2,407,459,873	100.00

於生效日期及撤銷股份於聯交所的上市地位後，盈大地產將成為電訊盈科的間接全資附屬公司。

二零零三年購股權計劃於二零零三年三月十七日獲批准及採納。盈大地產的股東於二零零五年五月十三日舉行的盈大地產週年股東大會上，批准終止二零零三年購股權計劃及採納二零零五年購股權計劃。二零零五年購股權計劃獲電訊盈科的股東批准後，於二零零五年五月廿三日生效。二零零三年購股權計劃終止後，沒有進一步授出購股權，但該計劃的規定對計劃終止前授出的購股權仍然具有十足的效力及作用。二零零五年購股權計劃自獲採納後，沒有授出購股權。

於本公告日期，購股權計劃項下現有5,000,000股已發行的尚未行使但可予行使的購股權，行使價為每股港幣2.375元。該等購股權由電訊盈科董事兼盈大地產的附屬公司的董事鍾楚義先生持有。因此，鍾先生是電訊盈科及盈大地產的關連人士（定義見《上市規則》）。鍾先生已向要約方及盈大地產承諾，不論在建議事項生效或失效之前，他概不會行使任何該等購股權，而他亦將沒有資格於法院會議以獨立股東的身份就建議事項投票。待建議事項生效後，要約方將向購股權持有人作出現金要約以註銷該等購股權。註銷購股權的要約款額，按協議安排項下須予支付的每股要約價減去行使每股購股權須予支付的每股股份的行使價計算。

PCCW-HKT Partners Limited（一家電訊盈科的間接全資附屬公司，及就《收購守則》而言，被視為與要約方一致行動的人）為票據持有人。票據可以每股港幣3.60元的換股價兌換為合共 672,222,222股新股份。PCCW-HKT Partners Limited已向電訊盈科、要約方及盈大地產確認，PCCW-HKT Partners Limited無論在建議事項生效或失效之前，概不會行使票據所賦予的任何換股權，亦不會轉讓票據或其任何部份。因此，PCCW-HKT Partners Limited將沒有資格以獨立股東的身份於法院會議上就建議事項投票。考慮到就《收購守則》而言，PCCW-HKT Partners Limited是與要約方一致行動的人，要約方不會向PCCW-HKT Partners Limited作出要約，以註銷票據所賦予的換股權，而PCCW-HKT Partners Limited已就此安排表示同意。

於本公告發表日期，除上述該等購股權及票據外，盈大地產並無已發行的購股權、認股權證、衍生工具或可換股證券。

於本公告發表日期，除上述該等購股權及票據外，要約方或任何與其一致行動的人並無已發行的尚未行使有關盈大地產證券的衍生工具。

提出建議事項的原因及對安排股東的益處

提出建議事項的原因

電訊盈科的管理層注意到，自電訊盈科集團於二零零四年將數碼港發展權、物業投資和設施管理業務轉移到東方燃氣集團有限公司（其後易名為盈大地產）後，盈大地產的股價表現均遜於恒生指數和恒生地產分類指數。股份亦以較資產淨值（「NAV」）大幅折讓的價格成交。根據盈大地產於二零零七年六月三十日的最新公佈的未經審核中期財務報表，盈大地產的每股未經審核綜合NAV約為港幣3.03元。盈大地產的股份於二零零八年二月六日的收市價為每股港幣2.26元；最近一個月的成交量加權平均價為每股港幣2.31元；而最近兩個月的成交量加權平均價為每股港幣2.38元。與上述未經審核的綜合每股NAV比較，盈大地產股份因此分別以約25.4%、23.8%及21.5%的折讓價成交。

此外，股份的交投量一直淡靜，故股份的交易流通性低。截至二零零八年二月六日（即待發佈本公告而暫停股份買賣前的最後一個股份交易日）止（包括當日）的過去十二個月的平均每日交投量約為2,584,321股，佔已發行股份總數約0.11%及安排股份總數約0.28%。

對電訊盈科及其股東的益處

電訊盈科集團應可因為盈大地產私有化在下列兩方面受惠：

首先，盈大地產在完成私有化後，將可以專注於產生長遠價值的房地產專案，而毋須因為須要定期匯報及披露其財政業績，受到公眾股東利益的壓力而力圖謀取得短期業績表現，並為此而要分神處理有關事務。只要股份價格仍然以盈大地產上述的大幅NAV折讓成交，這方面的壓力依然會存在。

其次，盈大地產的管理層可以專注經營其房地產業務，而毋須按聯交所對上市發行人的規定，定期處理各項股東報告書及兼顧其他持續責任。

電訊盈科董事會認為要約價合理；並就上述的優點來看，將盈大地產私有化在經濟上是明智的。

對安排股東的益處

盈大地產董事（除下述有關「一般事項」所指盈大地產的獨立董事委員會的成員外，獨立董事委員會已成立就建議事項向獨立股東提供意見，但仍有待考慮或評估建議事項，並將於向股東寄發的協議安排文件中刊載其意見）贊同電訊盈科於上文「提出建

議事項的原因」一節的見解。在此情況下，盈大地產董事（除上文提述的獨立董事委員會成員外）決定向安排股東提出建議事項，以供彼等考慮。

由於其股價表現及交易流通性不甚理想，盈大地產在過去三年並沒有在股權資本市場上作任何集資，盈大地產在可見未來亦無意在股權資本市場上作任何集資。同時，考慮到上述討論的其他主要因素後，盈大地產的管理層（除上文提述的獨立董事委員會成員外）認為維持股份於聯交所上市及維持盈大地產的公眾上市地位的關連費用不再獲得理據。

由於電訊盈科於本公告日期已擁有約61.53%的盈大地產的權益，盈大地產的董事（除上文提述的獨立董事委員會成員外）相信，在未經電訊盈科的批准下，安排股東將無法從第三方獲得收購股份的任何其他要約。此外，安排股東應該注意，電訊盈科沒有就其透過Asian Motion所持有的任何股份一事而曾經（或現正）與任何第三方進行磋商，而電訊盈科亦無意中止盈大地產的業務。

在考慮過上述所有因素後，盈大地產的董事（除上文提述盈大地產的獨立董事委員會的成員外）相信，建議事項對安排股東來說是吸引的機會，從而在目前高度波動的股票市況，以高於現時市價的價格將他們全部的投資變現。

盈大地產集團的資料

盈大地產集團主要從事於亞太地區發展及管理優質物業及基建設施項目，以及投資頂級物業。盈大地產集團持有數碼港項目的發展權，該數碼港項目的發展權乃由香港特別行政區政府擁有，並包括貝沙灣的豪宅發展項目。盈大地產集團繼續在香港發掘高檔物業的發展潛力之餘，亦會積極尋求中國大陸的地產市場的機會，並在亞太地區有增長潛力的其他地方尋求投資及發展機會。

盈大地產集團截至二零零五年及二零零六年十二月三十一日止兩個年度各年的經審核綜合財務業績，以及盈大地產集團截至二零零七年六月三十日止六個月的未經審核綜合財務業績載列如下：—

	(經審核)		(未經審核)
	截至 二零零五年 十二月三十一日 止年度 港幣百萬元	截至 二零零六年 十二月三十一日 止年度 港幣百萬元	截至 二零零七年 六月三十日 止六個月 港幣百萬元
營業額	5,127	7,263	2,100
稅前溢利	710	1,160	617
稅後溢利／盈大地產股權持有人應佔 溢利	597	965	606

盈大地產集團於二零零七年六月三十日的未經審核綜合資產淨值及於二零零六年十二月三十一日的經審核綜合資產淨值分別為約港幣7,299,000,000元及港幣6,683,000,000元。

要約方及電訊盈科集團的資料

要約方為於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，其為電訊盈科的間接全資附屬公司。目前，要約方沒有交易活動，亦沒有持有任何股份。

電訊盈科是香港首屈一指的電訊商，也是世界級的資訊及通訊科技公司之一。電訊盈科銳意為香港帶來「四網合一」的新體驗，提供一系列跨越固網、寬頻互聯網、電視及流動通訊四個平台的創新媒體內容及服務。此外，電訊盈科致力滿足國際商界的精密需要之餘，亦為網絡商提供先進的技術支援服務，以及承辦公營及私營機構的大規模委外資訊科技項目。

盈大地產的海外股東

向非香港居民的人士提出建議事項或會受有關司法權區的法律限制。該等人士應了解並遵守任何適用的法律及法規要求。任何有意接納建議事項的盈大地產海外安排股東有責任完全遵守有關司法權區內與建議事項有關的法律，包括取得任何所需的政府、外匯管制或其他方面的同意，或辦理其他必須的手續及繳付有關司法權區的任何發行、轉讓或其他應付款項。

上市規則對電訊盈科及盈大地產的影響

根據《上市規則》，建議事項對電訊盈科構成可能須予披露交易，其受《上市規則》有關申報、公告及通函的規定所限制。依據《上市規則》第14.38條，電訊盈科須在本公告發表日期後二十一天內向股東寄發須予披露交易的通函。

正如上文所述，如建議事項生效，要約方將向5,000,000股該等購股權的持有人鍾楚義先生作出現金要約，以註銷該等購股權。為註銷該等購股權而須向鍾先生支付的總金額將會為港幣2,375,000元，即按協議安排項下須予支付的每股股份要約價減去行使每股該等購股權須予支付的每股股份行使價計算。鍾先生為電訊盈科的董事，所以他是電訊盈科的關連人士（定義見《上市規則》第14A章）。因此，根據《上市規則》，按要約為註銷該等購股權而須向鍾先生支付代價一事將構成電訊盈科的關連交易。不過，根據《上市規則》，就根據要約註銷該等購股權而向鍾先生支付的潛在代價金額所適用百分比率預計低於0.1%，所以電訊盈科可獲豁免遵守《上市規則》第14A.31(2)條有關申報、公告及獨立股東批准的規定。

建議事項對盈大地產不構成須予公布的交易（定義見《上市規則》第14.04條）也不構成關連交易（定義見《上市規則》第14A章）。

會議

於本公告發表日期，Asian Motion 擁有1,481,333,333 股股份的權益，佔盈大地產已發行股本約61.53%。Asian Motion與要約方均為電訊盈科的全資附屬公司。因此，Asian Motion擁有權益的股份不會構成安排股份的一部份，而Asian Motion亦不會有權於法院

會議上投票。有鑑於Asian Motion於建議事項的權益，安排股份的任何持有人並與Asian Motion、電訊盈科及要約方一致行動的人將不會在法院會議上投票。

Asian Motion已表示，倘若協議安排於法院會議上獲得批准，其將會投票贊成於股東特別大會提呈的特別決議案，以批准及致使協議安排生效（包括註銷安排股份及削減盈大地產已發行股本）。要約方及Asian Motion各自將承諾由律師代表出席呈請批准協議安排的聆訊，並向法院承諾受其約束，並為致使協議安排生效，簽立及作出及安排簽立及安排作出有需要或適宜由要約方及Asian Motion各自所簽立及作出的一切有關文件、作為及事情。

一般事項

花旗環球金融亞洲有限公司已就建議事項獲委任為電訊盈科及要約方的獨家財務顧問。

盈大地產已成立獨立董事委員會（成員為盈大地產全部四名獨立非執行董事），就建議事項向獨立股東提供意見，但獨立董事委員會將有待考慮或評核建議事項，亦將委任獨立財務顧問就建議事項向盈大地產的獨立董事委員會提供意見。待作出委任後，將發表公告。

有鑑於在全數行使該等購股權後，鍾先生於該等購股權的權益相對瑣碎，即佔盈大地產經擴大已發行股本約0.21%，並經鍾先生在本公告發表前向執行人員發出確認，其確認 (1) 他從未參與電訊盈科及要約方就作出建議事項一事的決策過程；及 (2) 在協議安排的生效日期或協議安排失效當日（以較早者為準）之前的任何時間：(i) 他將不會參與電訊盈科及要約方就作出建議事項一事的決策過程；(ii) 他不會以盈大地產的股東身份出席批准建議事項的任何盈大地產股東大會或於會上投票；及(iii) 他概不會就建議事項收取附帶益處（在建議事項生效，註銷其該等購股權的費用則除外），執行人員已就《收購守則》第2.4條授予寬免。因此，電訊盈科的董事會無須就作出建議事項是否符合電訊盈科的股東的利益而徵求獨立意見。

盈大地產將會於實際可行情況下向各股東寄發一份文件，當中載有（其中包括）建議事項及協議安排的進一步詳情、預期時間表、公司法要求的說明文件、盈大地產獨立董事委員會就建議事項提供的推薦意見、獨立財務顧問致獨立董事委員會的意見函件、法院會議通告、股東特別大會通告，以及《收購守則》及《上市規則》規定的詳情。

於本公告日期前六個月，任何電訊盈科、要約方及就收購規則被視為與任何一方一致行動的各方的股份買賣詳情將根據《收購守則》於協議安排文件內披露。

謹提醒盈大地產、要約方及其有關的聯繫人披露買賣本公司的任何證券。

代表客戶買賣股份的股票經紀、銀行及其他人有一般責任（在他們能力範圍內盡量）確保有關客戶知悉根據《收購守則》第22條與聯繫人及其他人有關的披露責任，而且有關客戶亦願意遵守有關規定。直接與投資者交易的主要交易商及證券商應該（在合適情況下）同樣請投資者留意《收購守則》的有關規定。不過，這點不適用於在任何

七天內為客戶進行總額（不包括印花稅及佣金）少於港幣1,000,000元的股份買賣。這項免除不會更改主事人、聯繫人及其他人自行披露本身交易的責任（不論涉及的總金額多少）。

預期中介人根據《收購守則》，在交易查詢方面與執行人員合作。因此，買賣股份的人應體會股票經紀及其他中介人將會向執行人員提供與該等交易有關的資料（包括客戶的身份），作為該項合作的一部份。

除了建議事項、協議安排、鍾楚義先生（如上文所述）承諾在建議事項生效或失效前不行使其持有的購股權及PCCW-HKT Partners Limited（如上文所述）確認其不會在建議事項生效或失效前行使任何票據授予之換股權或轉讓該票據之外，並沒有與電訊盈科、要約方或盈大地產有關而可能對建議事項具有重大影響的、如《收購守則》第22條註釋8所指的任何安排（不論是透過期權、彌償保證或其他形式的安排）。

要約方或電訊盈科並非任何協議或安排的一方，當中涉及要約方可能會或不會援引或試圖援引建議事項的某項先決條件或條件的情況。

暫停及恢復買賣

應盈大地產的要求，股份已於二零零八年二月十一日上午十時廿四分起於聯交所暫停買賣，以待發表本公告。盈大地產已向聯交所申請於二零零八年二月十四日下午二時三十分起恢復股份於聯交所的買賣。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具備以下涵義：

- | | | |
|----------------|---|---|
| 「二零零三年購股權計劃」 | 指 | 盈大地產於二零零三年三月十七日採納之購股權計劃，該計劃於二零零五年五月十三日舉行的盈大地產股東週年大會上獲盈大地產股東批准終止 |
| 「二零零五年購股權計劃」 | 指 | 於二零零五年五月二十三日生效的盈大地產購股權計劃 |
| 「一致行動」 | 指 | 具備《收購守則》所載的涵義 |
| 「聯繫人」 | 指 | 具備《收購守則》所載的涵義 |
| 「Asian Motion」 | 指 | Asian Motion Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，電訊盈科的全資附屬公司，實益擁有1,481,333,333股股份，於本公告日期，佔盈大地產已發行股本約 61.53% |
| 「該等授權」 | 指 | 與建議事項有關的一切必需授權、登記、存檔、裁決、同意、允許及批准 |

「公司法」	指	百慕達一九八一年公司法（經修訂）
「法院」	指	百慕達最高法院
「法院會議」	指	按法院指示召開的安排股東會議，會上將會就協議安排投票
「生效日期」	指	根據公司法協議安排的生效日期
「執行人員」	指	證監會企業融資部的執行董事或執行董事的任何代表
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「獨立股東」	指	除Asian Motion、電訊盈科、要約方及與其任何一方一致行動的各方以外的股東
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「票據」	指	於2014年到期，本金額為港幣2,420,000,000元的保證可換股票據，由PCPD Wealth Limited（一家盈大地產的全資附屬公司）發行，並由盈大地產作為擔保人
「要約方」	指	Picville Investments Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，電訊盈科的間接全資附屬公司
「要約價」	指	根據協議安排應付予安排股東每股安排股份港幣2.85元的價格
「該等購股權」	指	根據購股權計劃向購股權持有人授予但尚未行使的購股權
「購股權持有人」	指	根據購股權計劃授予的該等購股權的持有人
「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，其股份於聯交所上市
「電訊盈科集團」	指	電訊盈科及其附屬公司，但不包括盈大地產集團
「盈大地產」	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，其股份於聯交所上市

「盈大地產集團」	指	盈大地產及其附屬公司
「建議事項」	指	要約方建議藉協議安排方式將盈大地產私有化一事
「有關當局」	指	適用的政府及／或政府機構、監管機構、法院或公共機構，包括證監會及聯交所
「協議安排」	指	盈大地產及安排股東根據公司法第99條提出的協議安排，當中涉及註銷全部安排股份
「協議安排文件」	指	向全體股東發出的文件，其載有（其中包括）建議事項及協議安排的進一步詳情、預期時間表、公司法所要求的說明文件、盈大地產獨立董事委員會就建議事項提供的推薦意見、獨立財務顧問致獨立董事委員會的意見函件、召開法院會議的通告、股東特別大會通告，以及《收購守則》及《上市規則》規定的詳情
「安排股份」	指	除Asian Motion以外的股東持有的股份
「安排股東」	指	除Asian Motion以外的股東
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「股東特別大會」	指	緊隨法院會議後召開以考慮削減股本及協議安排的盈大地產的股東特別大會
「股份」	指	盈大地產股本中每股面值港幣0.10元的股份
「股東」	指	股份持有人
「購股權計劃」	指	二零零三年購股權計劃及二零零五年購股權計劃
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則

承董事會命
電訊盈科有限公司
 集團法律事務總監兼公司秘書
 潘慧妍

承董事會命
盈科大衍地產發展有限公司*
 公司秘書
 陳雅麗

承董事會命
Picville Investments Limited
 董事
 許漢卿

香港，二零零八年二月十三日

於本公告發表日期，電訊盈科的董事如下：

執行董事：

李澤楷（主席）；艾維朗（集團董事總經理）；彭德雅；鍾楚義；李智康

非執行董事：

霍德爵士，KBE，LVO；張春江；左迅生（副主席）；李福申

獨立非執行董事：

張信剛教授；李國寶爵士，GBS，OBE，JP；羅保爵士，CBE，LLD，JP；麥雅文；薛利民

於本公告發表日期，盈大地產的董事如下：

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、曾令嘉、王于漸教授，SBS，JP 及盛智文博士，GBS，JP

於本公告發表日期，要約方的董事為艾維朗及許漢卿。

電訊盈科的董事（與盈大地產集團有關者除外）願就本公告所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，據彼等所盡知，本公告所表述的意見（與盈大地產集團有關者除外）乃經周詳審慎考慮後方始發表，且本公告並無遺漏其他事實，致使本公告所作任何聲明有誤導成份。

盈大地產的董事（與電訊盈科集團有關者除外）願就本公告所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，據彼等所盡知，本公告所表述的意見（與電訊盈科集團有關者除外）乃經周詳審慎考慮後方始發表，且本公告並無遺漏其他事實，致使本公告所作任何聲明有誤導成份。

要約方的董事（與盈大地產集團有關者除外）願就本公告所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，據彼等所盡知，本公告所表述的意見（與盈大地產集團有關者除外）乃經周詳審慎考慮後方始發表，且本公告並無遺漏其他事實，致使本公告所作任何聲明有誤導成份。

* 僅供識別