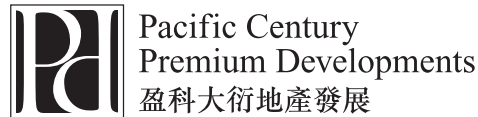


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本公告乃根據及遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則及公司股份購回守則編製，並不構成購買任何證券的要約或招攬出售或認購任何證券的要約或訂立協議以作出任何該等事宜的邀請，且亦非邀請購買、出售或認購任何證券的要約。



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：432)

(i) 建議由英高財務顧問有限公司
代表盈科大衍地產發展有限公司提出購回最多
926,126,540 股盈科大衍地產發展有限公司股份的
有條件現金要約

(ii) 關連交易及特別交易
發行於 2019 年到期的新可換股票據的建議認購協議

(iii) 可能派送紅股及發行新可換股票據
以符合最低公眾持股量規定

(iv) 建議增加法定股本

(v) 建議修訂公司細則

及

(vi) 恢復買賣

本公司的財務顧問

ANGLO CHINESE 英高
CORPORATE FINANCE, LIMITED

獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問

 **ROTHSCHILD**

董事會宣佈，英高將代表本公司提出要約，以每股股份港幣1.85元的價格購回及註銷最多926,126,540股股份（相當於本公告日期本公司現有已發行股本約38.47%）。要約須待完成認購協議須達成的所有條件達成後方可作實，有關條件包括獨立股東於股東特別大會上批准要約及認購協議。有關條件均不可全部或部分豁免。於本公告日期，電訊盈科間接擁有本公司已發行股本約61.53%。電訊盈科已承諾不就其直接或間接持有的股份接納要約。可換股票據持有人已同意（其中包括）不要求本公司向其提出要約（不論2014年可換股票據的條款有何規定）。因此，除電訊盈科及與其一致行動人士外，所有股東可就所持有的所有股份接納要約。要約並不設有任何最低接納數目條件。可換股票據持有人亦已同意要約（包括據此擬進行的購回）不會導致2014年可換股票據的換股價有任何調整。

董事會亦宣佈，本公司及可換股票據發行人已與可換股票據持有人（為電訊盈科的間接全資附屬公司）訂立認購協議，據此，在認購協議所載條款及條件的規限下，可換股票據持有人已同意認購可換股票據發行人將於2014年5月9日發行及將由本公司作擔保的2019年可換股票據。認購2019年可換股票據將通過以下方式進行：在2014年可換股票據於2014年5月9日到期時，將已到期但未償還的全部贖回款項用於在2014年5月9日支付認購款項。

根據認購協議，可換股票據發行人、本公司及可換股票據持有人協定，如2014年可換股票據於2014年5月9日但於2014年可換股票據贖回的條款所述時間之後通過於2014年5月9日抵銷2019年可換股票據的認購款項而贖回，則不構成2014年可換股票據的條款及條件規定的違約事件。

認購協議項下的交易構成一項不獲豁免關連交易，須遵守上市規則第十四A章的申報、公告及獨立股東批准規定。認購協議亦構成收購守則規則25項下的特別交易，因此須獲執行人員同意，而該同意須待(i)獨立財務顧問在其意見中公開發明認購協議的條款屬公平合理；及(ii)獨立股東於股東特別大會上批准後，方可作實。

董事會欣然公佈洛希爾(香港)有限公司已獲委任為獨立財務顧問，就要約及認購協議的條款向獨立董事委員會及獨立股東作出建議。委任洛希爾為獨立財務顧問已獲獨立董事委員會批准。

電訊盈科及其一致行動人士須於股東特別大會上就批准要約及認購協議的決議案放棄投票。此外，Elliott實體及ECALP已不可撤回地承諾不會於股東特別大會上就彼等或彼等各自的代名人於股東特別大會舉行時持有的股份就批准要約及認購協議的決議案投票。

警告：

由於要約須待達成多項條件後方可作實，故要約未必會成為無條件及未必會進行。可能派送紅股須待要約在各方面成為或宣佈為無條件後方可作實，因此可能派送紅股未必會進行；且即使進行，亦將於要約截止後進行及須待達成多項條件後方可作實，因此未必會成為無條件。本公司將於要約截止(視情況而定)後就可能派送紅股另行刊發公告。

要約價為確定價格，不會增加或修改。股東及潛在投資者務請注意，根據收購守則規則18.3，在作出本聲明後，本公司不得提高要約價(在非常例外的情況下除外)。

即使要約未成為無條件，股份買賣亦將繼續進行。於有關期間內，買賣股份的人士將承擔要約可能會失效的風險。

要約截止後至本公司恢復最低公眾持股量期間，可能會暫停買賣股份。

股東及潛在投資者在買賣股份時務請審慎行事。

要約截止後，本公司將採取措施確保公眾人士持有上市規則規定的足夠股份。如要約在各方面宣布為或成為無條件，且如屬必要且切實可行，本公司擬通過可能派送紅股恢復最低公眾持股量，當中涉及按就於記錄日期名列股東名冊的股東每持有一股現有股份將獲發最多四股紅利股份的基準派送紅股，股東可選擇收取紅利可換股票據代替其根據可能派送紅股享有的全部(或部份)紅利股份。紅利可換股票據將不上市，不附帶本公司股東大會的投票權，亦無到期日，但將賦予其持有人股份所隨附的大致相同經濟利益(包括有權收取向股東宣派及支付的股息、根據本公司的資本化發行或以股代息計劃向股東分派的資產及股份或發行的其他證券的款項，猶如彼等持有的未兌換紅利可換股票據已於相關記錄日期兌換)，前提是作出此選擇的股東如不選擇紅利可換股票據，將有權根據可能派送紅股收取該經濟利益。本公司將要求電訊盈科選擇收取紅利可換股票據，代替其根據可能派送紅股享有的全部紅利股份。

由於可能派送紅股(如進行)將涉及發行紅利可換股票據，為方便實行可能派送紅股(如進行)，董事會建議對公司細則作出若干修訂。股東特別大會上將分別提呈一項批准授予董事會實行可能派送紅股的特別授權的普通決議案、多項修訂公司細則的特別決議案及一項增加本公司法定股本的普通決議案，以尋求股東批准。概無股東須就有關決議案放棄投票，但Elliott實體及ECALP已不可撤回地承諾不會於股東特別大會上就彼等或彼等各自的代名人於股東特別大會舉行時持有的股份就有關決議案投票。

本公司將根據上市規則及收購守則在切實可行情況下盡快向股東寄發一份通函，當中載有(其中包括)要約、認購協議及可能派送紅股的其他詳情、獨立董事委員會給予獨立股東的推薦意見、獨立財務顧問就要約及認購協議致獨立董事委員會的意見函件及股東特別大會通告。接納表格亦將連同通函寄發予股東(本公告「海外股東」一節所述的情況除外)。

根據收購守則規則8.2，通函須一般於本公告日期21日內向股東寄發。由於本公司估值師須額外時間編製資料以供載入通函以符合收購守則，預期本公司需超過21日的時間以編製通函，預期通函的寄發日期為2012年4月30日或之前。因此，就收購守則規則8.2，將向執行人員申請以同意延後寄發通函的日期。本公司將於必要時另行刊發公告。

應本公司要求，股份已於2012年1月31日下午一時三十分起暫停在聯交所買賣，以待刊發本公告。本公司已向聯交所申請於2012年3月5日上午九時正恢復股份買賣。

緒言

董事會宣佈，英高將代表本公司提出要約，以每股股份港幣1.85元的價格購回及註銷最多926,126,540股股份(相當於本公告日期本公司現有已發行股本約38.47%)。要約須待認購協議的所有條件達成後方可作實，有關條件包括獨立股東於股東特別大會上批准要約及認購協議。於本公告日期，電訊盈科間接擁有本公司已發行股本約61.53%。電訊盈科已承諾不就其直接或間接持有的股份接納要

約。可換股票據持有人亦同意(其中包括)不要求本公司向其提出要約(不論2014年可換股票據的條款有何規定)。因此,除電訊盈科及與其一致行動人士外,所有股東可就所持有的所有股份接納要約。要約並不設有任何最低接納數目條件。

要約將完全遵守守則的規定而作出。如要約獲全面接納,要約代價將約為港幣17.133億元,將以現金支付。要約將以本集團現有內部資源提供資金。英高信納本公司擁有足夠財務資源應付要約獲全面接納的情況。

董事會亦宣佈,本公司及可換股票據發行人已與可換股票據持有人(為電訊盈科的間接全資附屬公司)訂立認購協議,據此,在認購協議所載條款及條件的規限下,可換股票據持有人已同意認購可換股票據發行人將於2014年5月9日發行及將由本公司作擔保的2019年可換股票據。認購2019年可換股票據將通過以下方式進行:在2014年可換股票據於2014年5月9日到期時,將已到期但未償還的全部贖回款項用於在2014年5月9日支付認購款項。

根據認購協議,可換股票據發行人、本公司及可換股票據持有人協定,如2014年可換股票據於2014年5月9日但於2014年可換股票據贖回的條款所述時間之後通過於2014年5月9日抵銷2019年可換股票據的認購款項而贖回,則不構成2014年可換股票據的條款及條件規定的違約事件。

認購協議須待(其中包括)獨立股東於股東特別大會上通過批准認購協議及要約的決議案後,方告完成。要約須待完成認購協議須達成的所有條件達成後,方可作實。

認購協議項下的交易構成一項不獲豁免關連交易,須遵守上市規則第十四A章的申報、公告及獨立股東批准規定。認購協議亦構成收購守則規則25項下的特別交易,因此須獲執行人員同意,而該同意須待(i)獨立財務顧問在其意見中公開發明認購協議的條款屬公平合理;及(ii)獨立股東於股東特別大會上批准後,方可作實。

董事會欣然公佈洛希爾(香港)有限公司已獲委任為獨立財務顧問，就要約及認購協議的條款向獨立董事委員會及獨立股東作出建議。委任洛希爾為獨立財務顧問已獲獨立董事委員會批准。

電訊盈科及其一致行動人士須於股東特別大會上就批准要約及認購協議的決議案放棄投票。此外，Elliott實體及ECALP已不可撤回地承諾不會於股東特別大會上就彼等或彼等各自的代名人於股東特別大會舉行時持有的股份就有關決議案投票。

要約截止後，本公司將採取措施確保公眾人士持有上市規則規定的足夠股份。如要約在各方面宣布為或成為無條件，且如屬必要且切實可行，本公司擬通過可能派送紅股恢復最低公眾持股量，當中涉及按就於記錄日期名列股東名冊的股東每持有一股現有股份將獲發最多四股紅利股份的基準派送紅股，股東可選擇收取紅利可換股票據代替其根據可能派送紅股享有的全部(或部份)紅利股份。紅利可換股票據將不上市，不附帶本公司股東大會的投票權，亦無到期日，但將賦予其持有人股份所隨附的大致相同經濟利益(包括有權收取向股東宣派及支付的股息、根據本公司的資本化發行或以股代息計劃向股東分派的資產及股份或發行的其他證券的款項，猶如彼等持有的未兌換紅利可換股票據已於相關記錄日期兌換)，前提是作出此選擇的股東如不選擇紅利可換股票據，將有權根據可能派送紅股收取該經濟利益。本公司將要求電訊盈科選擇收取紅利可換股票據，代替其根據可能派送紅股享有的全部紅利股份。

倘可能派送紅股落實作出，則將會應用在紅股派送相同的部分對2014年可換股票據換股價進行調整，猶如全體股東並無選擇紅利可換股票據。根據2014年可換股票據的條款，一間獲認可的商人銀行認為，經考慮於根據可能派送紅股發行的紅利可換股票據獲轉換時將予發行的股份，對2014年可換股票據換股價作出的有關調整屬適當。可換股票據持有人在向可換股票據發行人及本公司發出的同意書中

亦已同意，在本公司執行可能派送紅股時採納2014年可換股票據換股價的有關調整基準。此外，倘可能派送紅股落實作出，根據認購協議的條款，將會應用在紅股派送的情況下對最低換股價而言屬適當的調整，猶如全體股東並無選擇收取紅利可換股票據。

於要約截止後及考慮到要約的接納程度以及公眾股東仍然持有的股份數目，根據股東將予批准的授權，董事會將釐定可能派送紅股(如作出)的比率，該比率將以每一股現有股份獲派送四股紅利股份為上限。倘董事會釐定可能派送紅股並非恢復本公司最低公眾持股量的唯一可行解決方案或並非可行解決方案，則董事會將考慮其他額外或替代方式，包括配售新股份及／或要求電訊盈科協助執行本公司將採納的額外或替代計劃，以符合上市規則第8.08(1)條的規定；額外或替代計劃可能涉及由電訊盈科集團配售及／或由電訊盈科集團以實物分派方式分派電訊盈科集團所持有的股份。於要約截止前，本公司無法釐定可能派送紅股的比率或可能派送紅股是否為可恢復本公司最低公眾持股量的可行解決方案。

建議提出購回股份的有條件現金要約

英高將代表本公司提出要約，以每股股份港幣1.85元的價格購回及註銷最多926,126,540股股份(相當於本公告日期本公司現有已發行股本約38.47%)，惟要約須待完成認購協議須達成的所有條件達成後方可作實。

要約的條款

要約的主要條款如下：

- (a) 英高將會代表本公司向股東提出要約，按要約價每股股份港幣1.85元購回最多926,126,540股股份；
- (b) 股東可按要約價就彼等所持有的股份接納要約，惟以彼等的所有持股量為限；
- (c) 本公司或其代表妥善接獲的接納表格將不可撤銷，亦不得於要約宣佈成為無條件後撤回；

- (d) 要約價將以現金支付；
- (e) 購回股份毋須支付佣金、徵費及買賣費用，惟賣方就所購回股份應付的印花稅將從應付予接納股東的款項中扣除，而本公司將安排代表接納股東支付有關印花稅；從價印花稅稅率為每港幣1,000元徵收港幣1元，或根據要約將予購回股份的市價的部份，或本公司就要約獲接納而應支付的代價（以較高者為準）；
- (f) 購回的所有股份將被視為已註銷，且不會享有於註銷日期後任何記錄日期所宣派的任何股息。本公司已發行股本因此將按購回股份的面值而減少；及
- (g) 任何股東接納要約將（惟須待要約成為無條件後）被視為構成該股東作出保證，表示由該股東根據要約售出的所有股份並不附帶任何留置權、押記、期權、申索、衡平權、不利權益、第三方權利或產權負擔，並享有有關股份所累算或附帶的一切權利，包括但不限於收取於註銷日期或之後所宣派、派付或支付的股息及其他分派（如有）的權利。

要約的條件

要約須待完成認購協議須達成的所有條件達成後方可作實。

與要約有關的承諾

電訊盈科及其一致行動人士須於股東特別大會上就批准要約及認購協議的決議案放棄投票。此外，Elliott實體及ECALP已不可撤回地承諾不會於股東特別大會上就彼等或彼等各自的代名人於股東特別大會舉行時持有的股份就批准要約及認購協議的決議案投票。

Elliott實體（合共於563,129,500股股份中擁有權益，相當於本公告日期本公司已發行股本約23.39%）連同ECALP已共同及個別不可撤回地向本公司承諾：

(a) 在下文規限下：

(i) 要約條款及條件、根據及就有關認購協議（包括但不限於認購協議的條件）將進行的交易及本公告所述可能派送紅股保持不變（增加不改變有關條款及條件實質的任何要約實施條款或增加根據要約應付的代價（只有在收購守則第18.3條出現絕對特殊情況下才獲准進行）不視為變動）、認購協議中與股東批准要約有關的條款或條件於要約可供有效接納的最後日期概無獲豁免或因其他原因而全部或部分無效（除非經Elliott實體以書面形式另外豁免）；及

(ii) 要約於緊接要約可供有效接納的最後日期前一日在各方面已宣佈為無條件下，彼等將就於要約可供有效接納的最後日期中午十二時正彼等或彼等任何人士為直接或間接實益擁有人或直接或間接擁有權益的所有股份接納或促使接納要約；

(b) 於2012年3月2日後直至要約可供有效接納的最後日期（包括該日）期間內任何時間，彼等概不會直接或間接購買或以其他方式收購任何股份權益或購買或認購任何股份的權利、認股權證或選擇權；

(c) 於要約可供有效接納的最後日期或之前任何時間，彼等概不會以任何方式直接或間接出售、轉讓或以其他方式處置任何股份或任何股份權益，除非根據要約進行或倘所出售、轉讓或處置股份數目（或任何股份權益）合共不超過120,372,993股股份，當中規定：

- (i) 任何有關出售、轉讓或其他處置須僅在場內進行及向相關交易中的買家或收購人進行，任何Elliott實體及ECALP以合約方式協定相關交易的條款前並不知悉有關買家／收購人的身份；
 - (ii) 有關出售、轉讓或處置乃於股東特別大會(包括任何續會)前作出，因此股東特別大會上有關要約及認購協議的所有事務得到已充分處理，及
 - (iii) 彼等任何人士並無違反下文(d)段所述的責任；及
- (d) 於2012年3月2日至要約期最後一日期間(包括首尾兩日)內任何時間，彼等概不會就彼等任何人士出售、轉讓或以其他方式處置的任何股份與任何實體訂立任何形式的協議或安排或諒解備忘錄，而據此：
- (i) 任何有關股份將售回或以其他方式轉讓回彼等中任何人士或其控制實體(不論由彼等選擇或任何其他人士選擇或其他方式)；或
 - (ii) 彼等任何人士或彼等任何控制實體將保留對任何有關股份的控制、權利或權益。

直至2012年11月30日下午十一時正(包括下午十一時正)止期間屆滿時，如要約未於上述期間內按照守則在各方面成為或宣佈為無條件，則上文(c)段對彼等施加的限制將告終止及終結，並不再適用於Elliott實體及ECALP。

因此，緊隨要約截止後，倘要約獲批准，Elliott實體及ECALP將透過要約方式出售其當時所持有的全部股份。

Elliott實體及ECALP亦已承諾，於要約的要約期結束前，彼等將不會且將促使受彼等控制的實體不會進行或促成就任何或全部已發行股份自第三方尋求要約的行動，且彼等或受彼等控制的任何實體亦不會採取任何行動(受守則條文規限)促成作出任何有關要約，惟於2012年11月30日下午十一時正止期間屆滿時，如要約於上述期間內並未按照守則在各方面成為或宣佈為無條件，則有關承諾將告終止及終結，並不再適用於Elliott實體及ECALP。

上述承諾將於要約撤回、失效或終止時失效。

電訊盈科(間接擁有1,481,333,333股股份，相當於本公告日期本公司已發行股本約61.53%)已不可撤回地向本公司承諾其將促使(i)持有該等股份的相關附屬公司及可能成為股份持有人的其他附屬公司(包括在兌換任何2014年可換股票據的情況下，可換股票據持有人)不會於要約截止或失效或終止前接納要約或轉讓有關附屬公司所持有的任何股份；及(ii)可換股票據持有人不會於要約截止或失效或終止(視情況而定)前轉讓2014年可換股票據。

要約價

按每股股份港幣1.85元的要約價計算，本公司於本公告日期全部現有已發行股本的價值約為港幣44.538億元。

要約價：

- (a) 較股份於最後交易日在聯交所所報的收市價港幣1.37元溢價約35.0%；
- (b) 較股份於截至最後交易日(包括當日)止最後5個連續交易日在聯交所所報的平均收市價約港幣1.294元溢價約43.0%；
- (c) 較股份於截至最後交易日(包括當日)止最後10個連續交易日在聯交所所報的平均收市價約港幣1.229元溢價約50.5%；
- (d) 較股份於截至最後交易日(包括當日)止最後20個連續交易日在聯交所所報的平均收市價約港幣1.173元溢價約57.7%；及
- (e) 根據本集團於2011年12月31日的已刊發經審核綜合賬目，較本集團每股股份資產淨值約港幣2.977元(即於2011年12月31日的股東權益約港幣71.67億元除以於本公告日期的 2,407,459,873股股份)折讓約37.9%。

按要約價計算，倘要約獲全面接納，則本公司須向接納股東支付現金約港幣17.133億元，該筆款項將以本集團現有內部資源撥付。董事認為，倘須支付根據全面接納要約應付的最高代價金額，本集團於要約完成後，仍維持足夠的營運資金，以償還其到期負債及應付本集團的正常營運需求。

於本公告日期，本公司擁有可按每股股份港幣2.375元認購5,000,000股股份的尚未行使購股權，該購股權已授予本公司間接全資附屬公司的一名董事，該董事亦為電訊盈科一間非全資附屬公司的董事。此外，本公司擁有已發行2014年可換股票據。由於要約價分別較購股權行使價及2014年可換股票據的現行換股價少10%以上，根據購回守則，本公司毋須且將不會向尚未行使購股權的持有人及可換股票據持有人寄發通函。可換股票據持有人已同意不要求本公司就2014年可換股票據向其提出要約，而不論2014年可換股票據的條款是否有規定須作出該項要約。在購回守則允許的情況下，通函將不會寄發予尚未行使購股權的持有人及可換股票據持有人，以及本公司將不會向尚未行使購股權的持有人及可換股票據持有人作出任何要約。可換股票據持有人亦同意(i)可能派送紅股；(ii)建議增加本公司法定股本及對公司細則作出修訂(詳情見下文)；及(iii)不會將就要約暫停買賣股份視作2014年可換股票據下的違約事件。可換股票據持有人亦已同意要約(包括據此擬進行的購回)不會導致2014年可換股票據的換股價有任何調整。

截至本公告日期，除於本公告日期已發行的2,407,459,873股股份、2014年可換股票據及上述尚未行使購股權外，本公司概無其他股份、可兌換或轉換為股份的尚未行使購股權、衍生工具、認股權證或證券。

於本公告日期，電訊盈科及其一致行動人士於1,481,333,333股股份中擁有權益，相當於本公司現有已發行股本約61.53%。電訊盈科亦透過可換股票據持有人間接擁有2014年可換股票據，可按現行換股價每股股份港幣3.60元全數兌換為股份，而令其可獲發行672,222,222股股份。於本公告日期，除上文所披露者外，電訊盈

科或其任何一致行動人士概無持有任何其他股份、可兌換或轉換為股份的尚未行使購股權、衍生工具、認股權證或證券，亦無訂立會導致就本公司證券增設已發行衍生工具的任何合約或安排。

於本公告日期，除於上文「與要約有關的承諾」一節所述電訊盈科、Elliott實體及ECALP作出的承諾外，本公司或與其一致行動人士並無接獲任何股東有關其將會接納或拒絕要約的意向或不可撤回承諾。

於本公告日期，除本公告所披露者外，概無其他與股份有關對要約而言可能屬重大的安排（不論是以期權、協議、彌償保證或其他形式）。

於本公告日期，概無訂立其他以本公司及與其一致行動人士為訂約方，且涉及可能或未必援引或尋求援引該等要約之先決條件或條件之情況之協議或安排。

於本公告日期，本公司及與其一致行動人士概無借入或借出本公司任何相關證券（定義見收購守則規則22註釋4）。

要約的其他條款

要約可供接納後，股東隨即可接納要約交出彼等的股份。倘要約宣佈成為無條件，股東可在其後14日內接納要約交出彼等的股份。本公司保留權利延長接納要約的時限至守則許可的最長期限。

本公司或其代表妥善接獲的要約接納指示將不可撤銷，亦不得於要約宣佈成為無條件後撤回。所有根據要約購回的股份將會註銷。

要約並不設有任何最低接納數目條件。

海外股東

向海外股東作出要約及海外股東接納要約可能須遵守相關司法權區的法律。該等海外法律可能禁止向海外股東作出要約或要求遵守存檔、登記或其他規定。海外股東務請自行了解並遵守任何適用法律法規。在根據收購守則第8條取得執行人員同意及遵守法律規定的規限下，本公司保留對海外股東就要約條款作出特別安排的權利。海外股東接收要約、通函或接納表格須遵守海外司法權區的法律。

如海外股東接收通函及／或接納表格遭任何相關法律禁止，或在遵守董事認為過度繁苛或負擔過重的條件或規定下方可進行，在獲執行人員同意下，通函及／或接納表格不會寄發予有關海外股東。如向有關海外股東寄發通函，該通函僅用於供其出席股東特別大會並投票。所有獨立股東(包括海外股東(如有))均有權出席股東特別大會並於會上投票。

凡有意接納要約的海外股東，均有責任確保其本身就此完全遵守相關司法權區的法律，包括但不限於取得任何規定的政府或其他批文或遵守其他必需程序或法律規定。任何人士一經接納要約，將視作構成該人士向本公司聲明及保證其已遵守當地所有適用法律及規定。股東如有任何疑問，應諮詢彼等的專業顧問。

本公司將會按照公司細則、上市規則及守則，透過刊發公告或公佈向股東發出有關要約任何事宜的通告，倘已發出有關通告，則即使有任何海外股東實際上並未接獲有關通告，有關通告仍會視為有效。

股權架構的變動

(i) 就兌換2014年可換股票據及2019年可換股票據而言

下表呈列本公司(i)於本公告日期；(ii)按現行換股價港幣3.60元全數兌換2014年可換股票據後及(iii)按初步最低換股價港幣1.64元全數兌換2019年可換股票據的最高本金額後的股權架構，並假設在(i)及(ii)所述情況下，除兌換票據外，本公司的股權架構並無變動。

	於本公告日期 的股份數目		於2014年 5月9日 前按現行 換股價港幣 3.60元全數 兌換2014年 可換股票據後 的股份數目		於2014年 5月9日 後按初步 最低換股價 港幣1.64元 全數兌換 2019年 可換股票據後 的股份數目	
		%		%		%
電訊盈科集團及其 一致行動人士						
— 股份	1,481,333,333	61.53	1,481,333,333	48.10	1,481,333,333	40.98
— 可換股股份	—	—	672,222,222	21.82	1,770,731,707	48.98
	<u>1,481,333,333</u>	<u>61.53</u>	<u>2,153,555,555</u>	<u>69.92</u>	<u>3,252,065,040</u>	<u>89.96</u>
Elliott實體	563,129,500	23.39	563,129,500	18.29	—	—
					(附註)	
公眾股東	362,997,040	15.08	362,997,040	11.79	362,997,040	10.04
	<u>2,407,459,873</u>	<u>100.0</u>	<u>3,079,682,095</u>	<u>100.0</u>	<u>3,615,062,080</u>	<u>100.0</u>

附註：

鑒於Elliott實體及ECALP作出不可撤回承諾，放該欄假設要約截止後Elliott實體於股份並無持有任何權益。

(ii) 就要約而言

下表呈列本公司的現有股權架構及假設(i)僅Elliott實體接納要約；及(ii)所有股東(電訊盈科及其一致行動人士除外，原因為電訊盈科已向本公司不可撤回地承諾，其本身不會且將促使其相關附屬公司不會接納要約)將不會全面接納要約的情況下本公司的股權架構，在各種情況下均假設自本公告日期直至要約截止日期(包括當日)將不會發行額外股份，且股權架構並無其他變動。

	於本公告日期 的股份數目		股份數目 (假設僅Elliott 實體接納要約)		股份數目 (假設所有 股東 (電訊盈科及其 一致行動人士 除外) 接納要約)	
		%		%		%
電訊盈科集團及其 一致行動人士	1,481,333,333	61.53%	1,481,333,333	80.32%	1,481,333,333	100%
Elliott實體	563,129,500	23.39%	—	—	—	—
公眾股東	362,997,040	15.08%	362,997,040 (附註)	19.68% (附註)	—	—
	<u>2,407,459,873</u>	<u>100%</u>	<u>1,844,330,373</u> (附註)	<u>100%</u>	<u>1,481,333,333</u>	<u>100%</u>

附註：

如上文「與要約有關的承諾」一節所述，Elliott實體獲准就彼等合共持有的563,129,500股股份出售最多120,372,993股股份。表內的數目及百分比是假設Elliott實體並無出售任何股份，從而根據彼等的承諾就其所持有的全部563,129,500股股份接納要約。倘Elliott實體作出任何出售，公眾股東所持有的股份數目及股份總數的增幅為Elliott實體所出售的股份數目(假設並無公眾股東將因此成為主要股東)，而電訊盈科及其一致行動人士與公眾股東的持股百分比將相應作出調整。假設Elliott實體出售其獲准出售的所有120,372,993股股份以及概無公眾股東將因此成為主要股東，公眾股東所持有的股份數目及股份總數將分別為483,370,033股股份及1,964,703,366股股份，而電訊盈科及其一致行動人士與公眾股東的持股百分比將分別為75.40%及24.60%。

本公司及電訊盈科買賣股份

本公司及其一致行動人士於本公告日期前六個月期間並無購回或買賣任何股份，且自本公告日期起至要約截止、失效或被撤回（視情況而定）日期（包括當日）止將不會從市場購回股份。

電訊盈科向本公司確認，其本身及其一致行動人士於本公告日期前六個月內並無取得本公司任何投票權或買賣任何股份，且自本公告日期起至要約截止、失效或被撤回（視情況而定）日期（包括當日）止將不會取得任何投票權或買賣任何股份。

認購協議

2019年可換股票據的主要條款

下表概述認購協議所載有關2019年可換股票據的主要條款及條件：

發行人	:	可換股票據發行人
擔保人	:	本公司
認購人	:	可換股票據持有人
發行日期	:	2014年5月9日
到期日	:	緊接2019年可換股票據發行日期滿五週年前的營業日，應為2019年5月8日
形式及地位	:	記名、非後償及無抵押可換股票據，與其他所有無抵押及非後償債務享有同等地位。
本金額	:	港幣2,904,000,000元或2014年可換股票據於到期日（即2014年5月9日）的到期贖回金額（即根據2014年可換股票據條款應付但於2014年5月9日其到期當日或之前仍未償付的當時未償還本金額的120%）（以較低者為準）。

- 發行價** : 本金額的100%
- 利息** : 以每半年形式於6月30日及12月31日按年利率5.5%計息，以1年365天為基準計算。
- 換股權** : 可換股票據持有人可選擇於2019年可換股票據發行日期至2019年可換股票據到期日期間的任何時間，按兌換時適用的換股價將2019年可換股票據兌換為換股股份。倘緊隨2019年可換股票據的任何持有人聲稱行使換股權後，未能符合上市規則下有關股份的最低公眾持股量規定，則有關持有人將無權行使有關換股權。
- 除適當數目的換股股份外，就兌換而交回2019年可換股票據的持有人有權收取截至兌換日期止期間的相關應計及未付利息。
- 換股價** : 於發行日期釐定，相當於截至該發行日期止20個交易日的股份平均收市價的140%，惟不低於最低換股價。換股價及初步最低換股價將就股票股利、股份拆細、攤薄普通股發行、資本分派(包括各財政年度總現金股息部份及／或現金或實物分派，而涉及金額超過於分派時本公司市值的4%)以及其他慣常調整事件，尤其是(僅就調整初步最低換股價而言)可能派送紅股而作出調整。
- 換股股份** : 相等於本金額除以換股價得出的數目的股份。

- 於到期時贖回 : 可換股票據發行人須以總金額加任何到期時的相關應計及未付利息贖回2019年可換股票據，除非2019年可換股票據已根據下文的贖回選擇權贖回或於到期前兌換。
- 可換股票據持有人選擇贖回 : 可換股票據持有人可於2017年5月9日或該日之後至到期日前的任何時間，可將按利息期最後一天的票面值發行的全部或部份2019年可換股票據(但須為港幣8百萬的倍數)向可換股票據發行人兌取現金；惟可換股票據持有人須就有關認沽權向可換股票據發行人發出至少30天的事先不可撤回書面通告(於2017年5月9日或之後才到期)。此外，於行使有關認沽權後，可換股票據發行人須以現金向可換股票據持有人支付截至完成行使贖回選擇權當日止的任何應計及未付利息。
- 可換股票據發行人選擇贖回 : 於向可換股票據持有人發出不少於30天亦不超過90天的不可撤回通告(於2017年5月9日或之後才到期)後，可換股票據發行人可於2017年5月9日或該日之後至到期日前的任何時間，按本金額連同截至確定贖回日期應計的利息贖回全部或部份當時發行在外的2019年可換股票據(但須為港幣8百萬元的倍數)，惟前提是股份於(i)截至緊接該贖回通告日期前的日期止30個連續交易日當中的任何20個交易日；及(ii)截至緊接該贖回通告日期前的日期止5個連續交易日當中的任何一個交易日的收市價至少達到兌換價的130%。
- 可轉讓性 : 可以港幣1百萬元的倍數轉讓。

2019年可換股票據及換股股份上市

本公司將不會申請2019年可換股票據於聯交所或任何其他獲認可的股票或證券交易所上市。然而，本公司將向聯交所上市委員會申請批准換股股份上市及買賣；

根據2019年可換股票據的條款及條件，有關換股股份將於2019年可換股票據附有的換股權獲全數行使後可予發行。

認購協議的條件

認購協議須待下列條件達成後方可作實：

- (a) 獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式親身或透過受委代表投票通過普通決議案批准認購協議及據此擬進行的交易（包括於行使2019年可換股票據附有的換股權後發行換股股份）；
- (b) 獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式親身或透過受委代表投票通過普通決議案批准要約；
- (c) 執行人員同意特別交易；
- (d) 執行人員就收購守則規則25下的特別交易授出的同意所附帶的所有條件均已達成；及
- (e) 聯交所分別就完成認購協議及2019年可換股票據的發行及未來兌換而授出或同意授出必要批准（或任何經修訂或修改的批准），包括批准所有換股股份上市及買賣；有關換股股份將可於根據認購協議的條款及條件發行的2019年可換股票據附有的換股權獲行使後，按可換股票據發行人、本公司及可換股票據持有人滿意的條款及條件（如有）發行。

上述(a)至(e)所述的該等條件均不可全部或部份豁免。

完成認購協議的最後截止日期

如認購協議於2015年5月9日或之前尚未完成，則認購協議將告失效並不再具有效力（任何先前違反協議則除外）。

最低換股價

最低換股價每股換股股份港幣1.64元乃經可換股票據持有人與本公司公平磋商後釐定，較：

- (a) 股份於最後交易日在聯交所所報的收市價每股股份港幣1.37元溢價約19.7%；
- (b) 股份於截至最後交易日(包括當日)止最後5個連續交易日在聯交所所報的平均收市價每股股份港幣1.294元溢價約26.7%；及
- (c) 根據本集團於2011年12月31日的已刊發經審核綜合賬目，較每股股份資產淨值約港幣2.977元(即於2011年12月31日的股東權益約港幣71.67億元除以於本公告日期的2,407,459,873股股份)折讓約44.9%。

本集團的意向

維持上市

根據上市規則第8.08(1)(a)條，無論何時，本公司已發行股本總額必須至少有25%由公眾人士持有。假設要約在各方面成為無條件，本公司將採取措施確保公眾人士持有上市規則規定的足夠股份。

倘要約在各方面宣佈或成為無條件以及如屬必要及情況可行，本公司擬通過可能派送紅股(進一步詳情請參閱下文「可能派送紅股」一節)恢復最低公眾持股量。倘要約並無在各方面宣佈或成為無條件，則可能派送紅股將不會進行。紅利可換股票據將不上市、不附帶本公司股東大會的投票權，亦無到期日，但將賦予其持有人股份所隨附的大致相同經濟利益，前提是作出此選擇的股東如不選擇紅利可換股票據，將有權根據可能派送紅股收取該經濟利益。本公司將要求電訊盈科集團選擇紅利可換股票據，代替其根據可能派送紅股享有的全部紅利股份。

倘可能派送紅股落實作出，則將會應用在紅股派送的情況下對最低換股價及2014年可換股票據換股價而言屬適當的調整，猶如全體股東並無選擇收取紅利可換股票據。對最低換股價作出的有關調整乃根據認購協議條款而進行。一間獲認可的商人銀行認為，對2014年可換股票據換股價作出的有關調整屬適當。可換股票據持有人在向可換股票據發行人及本公司發出的同意書中亦已同意，在本公司執行可能派送紅股時採納2014年可換股票據換股價的有關調整基準。

於要約截止後及考慮到要約的接納程度以及公眾股東仍然持有的股份數目，根據股東將予批准的授權，董事會將釐定可能派送紅股(如作出)的比率，該比率將以每一股現有股份獲派送四股紅利股份為上限。倘董事會釐定可能派送紅股並非恢復本公司最低公眾持股量的唯一可行解決方案或並非可行解決方案，則董事會將考慮其他額外或替代方式，包括配售新股份及／或要求電訊盈科協助執行本公司將採納的額外或替代計劃，以符合上市規則第8.08(1)條的規定；額外或替代計劃可能涉及由電訊盈科集團配售及／或由電訊盈科集團以實物分派方式分派電訊盈科集團所持有的股份。於要約截止前，本公司無法釐定可能派送紅股的比率或可能派送紅股是否為可恢復本公司最低公眾持股量的可行解決方案。

本公司及電訊盈科均無意將本公司私有化或將股份除牌。

要約及認購協議的理由及好處

要約

董事會認為，股份的流動性已因股份集中於Elliott實體手中而削弱，Elliott實體自2008年2月起已於本公司全部已發行股本中合共累積約23.39%股權。由於股權集中，Elliott實體被視為具有上市規則涵義的本公司的主要股東，其股權根據上市

規則不被視為由公眾持有。因此，僅約15.08%的本公司已發行股本被視為由公眾持有，這不符合上市規則所訂明的最低25%的規定。

董事會認為所導致缺少流動性部份歸因於股份中的投資者權益有限及隨之產生的股份買賣的資產淨值折現水平所致。於要約在各方面成為或宣佈為無條件後，Elliott實體及ECALP將就於要約可供有效接納的最後日期中午十二時正彼等或彼等任何人士為直接或間接實益擁有人或直接或間接擁有權益的所有股份，根據彼等接納要約的承諾按要約價變現部份或全部彼等於本公司的投資。要約亦將為尋求變現於股份中的權益的股東提供流動性機會。於要約(獨立股東亦可能已接納)截止後，本公司有意儘快恢復最低公眾持股量以符合上市規則的規定及同時或此後採取措施拓寬本公司的公眾股東基礎，旨在提升股份的流動性及股份中的投資者權益。

認購協議

本集團目前擁有兩項大型長期開發項目，分別位於日本(二世古)及泰國(攀牙)。由於該等項目仍處於初步投資階段，可能需要投入更多融資及時間，預期於短期內不會為本集團產生大量現金流入。鑒於該情況及作出要約，本公司欲確保其於2014年可換股票據(於2014年5月9日應償還款項港幣29.04億元(包括根據其條款的20%贖回溢價))到期日後備有足夠融資，以滿足本公司的資金需求。經公平磋商後，根據認購協議，雙方已協定可換股票據持有人將有條件認購2019年可換股票據。2019年可換股票據使本集團能享有長期穩定融資及更大程度的融資靈活性。

假定認購協議成為無條件及2019年可換股票據按最高本金額港幣29.04億元發行，則可換股票據持有人於2019年可換股票據全數兌換後有權發行的換股股份最高數

目為1,770,731,707股股份(佔本公司經擴大已發行股本約48.98%)(假定換股價為初步最低換股價)。

上市規則及守則

於本公告日期，電訊盈科間接持有1,481,333,333股股份，相當於本公司已發行股本約61.53%。因此，電訊盈科為符合上市規則涵義的本公司主要股東。鑒於可換股票據持有人為電訊盈科的間接全資附屬公司，故電訊盈科及可換股票據持有人乃上市規則第十四A章所定義的本公司關連人士。認購協議項下的交易構成一項非豁免關連交易，須遵守上市規則第十四A章的申報、公佈及獨立股東批准規定。根據收購守則規則25，認購協議亦構成一項特別交易，因此需要(i)執行人員發出同意書；(ii)獨立財務顧問於其意見中公開聲明認購協議的條款屬公平合理；及(iii)獨立股東於股東特別大會上批准。

董事會欣然公佈洛希爾(香港)有限公司已獲委任為獨立財務顧問，就要約及認購協議的條款向獨立董事委員會及獨立股東作出建議。委任洛希爾為獨立財務顧問已獲獨立董事委員會批准。

電訊盈科及其一致行動人士須於股東特別大會上就批准要約及認購協議的決議案放棄投票。此外，Elliott實體及ECALP已不可撤回地承諾不會於股東特別大會上就彼等或彼等各自的代名人於股東特別大會舉行時持有的股份就批准要約及認購協議的決議案投票。

董事(不包括獨立非執行董事，彼等將於考慮獨立財務顧問(將予委任以便為獨立董事委員會及獨立股東提供意見)將予發表的意見後表達彼等意見)認為，要約及認購協議的條款屬公平合理及符合股東整體利益。

獨立董事委員會已告成立，以就要約及認購協議向獨立股東提供意見。獨立董事委員會成員包括全體獨立非執行董事，彼等均於要約及認購協議中概無任何權益。

獨立財務顧問將獲委任以就要約及認購協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。本公司將於獨立董事委員會批准委任獨立財務顧問後另行刊發公佈。

聯交所已根據上市規則第10.06(3)條就於2014年5月9日發行2019年可換股票據授出同意。

有關本集團的資料

本集團主要在亞太地區發展及管理優質物業及基建項目，以及投資頂級物業。

有關電訊盈科集團的資料

電訊盈科以香港為總部，在電訊、媒體、資訊科技服務方案、物業發展及投資以及其他業務均持有權益。

電訊盈科亦擁有一個全面綜合的香港多媒體及娛樂集團，包括非常成功的IPTV業務now TV。電訊盈科率先為香港帶來「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傳送平台的創新媒體內容及服務。

香港電訊有限公司(股份代號：6823)是香港首屈一指的電訊服務供應商，為電訊盈科的非全資附屬公司。香港電訊有限公司提供廣泛的服務以滿足全港市民、本地及國際商界的需要，包括本地電話、本地數據及寬頻、國際電訊、流動通訊，以及客戶器材銷售、外判服務、顧問服務及客戶聯絡中心等其他電訊服務。

電訊盈科企業方案有限公司亦由電訊盈科全資擁有，是香港及中國大陸領先的資訊科技外判及業務流程外判供應商。

此外，電訊盈科持有本公司大多數股權，並監察本公司投資(包括全資附屬公司UK Broadband Limited)。

可能派送紅股

倘要約被宣佈或在各方面成為無條件及倘必要及可行，本公司擬透過可能派送紅股恢復最低公眾持股量。倘要約未被宣佈或在各方面未成為無條件，則可能派送紅股不會進行。倘董事會最終釐定採納可能派送紅股作為用於恢復本公司最低公眾持股量的方式或方式之一，則(視情況而定)董事會將作出可能派送紅股，就於可能派送紅股的記錄日期名列股東登記冊的股東持有的每股現有股份派送最多四股入賬列作繳足的紅利股份，而每名合資格的股東將被賦予選擇權選擇收取紅利可換股票據，以代替其於可能派送紅股項下擁有紅利股份的全部(或部份)權益。

紅利可換股票據將被除牌，將不附本公司股東大會的投票權及將無到期日，惟相關持有人將享有倘選擇股東不選擇收取紅利可換股票據情況下選擇股東原應有權收取的與可能派送紅股項下的股份所附帶者大致相同的經濟利益(包括有權收取已宣派及派付予股東的任何股息付款、所分派資產及根據本公司資本化發行或以股代息計劃發行的股份或其他證券，猶如彼等持有的發行在外紅利可換股票據已於相關記錄日期兌換)。

下表概述紅利可換股票據的建議主要條款載列如下：

本金額	最多為相等於根據可能派送紅股須予發行的紅利股份最高數目(於註銷根據要約交出及接納的股份後)乘以每股紅利股份的面值的金額，面額為每單位紅利可換股票據港幣0.10元
換股價	每股股份港幣0.10元，可根據平邊契據予以調整
強制換股	於本公司自願解散、清盤或清算時，紅利可換股票據將按當時適用的換股價強制兌換為股份

無贖回

紅利可換股票據將不可贖回

換股期

於發行紅利可換股票據後任何時間，而換股日期將被視為於紅利可換股票據持有人交出紅利可換股票據連同換股通知後第30個聯交所營業日，而紅利可換股票據持有人將自上述兌換日期起被視為獲兌換股份的持有人。

倘紅利可換股票據的任何持有人建議行使換股權後，無法遵守上市規則的最低公眾持股量規定，則有關持有人無權行使該等換股權

分派

紅利可換股票據將不會擁有權益資格，惟：

(i)倘及每當本公司須向其股東派付或作出任何現金股息或任何實物分派或任何實物資產分派(股份、債權證或其他證券分派除外) (「分派」)，本公司須在遵守香港及百慕達相關法律、規則、規例及規定的情況下，同時向各紅利可換股票據持有人派付或分派現金或其他資產，金額分派所涉及相等於(a)股東根據分派可收取的每股股份的分派的標的事項的現金金額或其他資產，乘以(b)假設有關於紅利可換股票據持有人當時發行在外的紅利可換股票據已於釐定分派權利的記錄日期換股的情況下紅利可換股票據持有人將持有的股份數目；或

(ii)倘及無論何時本公司以或透過資本化其溢利或儲備及／或股份溢價賬向其股東發行任何入賬列作繳足股份、債權證或其他證券(「資本化發行」)，本公司須在遵守香港及百慕達相關法律、規則、規例及規定的規限下，向各紅利可換股票據持有人發行(按本公司的選擇)(a)數目相等於(1)股東就其根據資本化發行持有的每股已發行股份應收取的股份、債權證或證券數目，乘以(2)假設有關於紅利可換股票據持有人當時未換股的紅利可換股票據已於釐定對資本化發行享有的權利的記錄日期換股情況下紅利可換股票據持有人本應成持有的股份數目，或(b)條款及條件與紅利可換股票據相同而數目足以在該等可換股票據兌換時賦予該等可換股票據的紅利可換股票據持有人權利兌換為相等於以下數目股份的其他可換股票據：(1)股東根據資本化發行就股東持有的每股已發行股份應收取的股份數目，乘以(2)倘紅利可換股票據持有人當時未兌換的紅利可換股票據已於釐定資本化發行的權利的相關記錄日期兌換情況下該紅利可換股票據持有人應持有的股份數目

可轉讓性

可就其不時的未行使金額全部或部份轉讓

其他權利

倘及每當本公司須以供股方式向其股東建議發行股份或其他證券（「供股」），本公司須在遵守香港及百慕達相關法律、規則、規例及規定的規限下，同時向各紅利可換股票據持有人提呈以供認購（按本公司的選擇）(a)相等於(i)本公司根據供股就股東持有的每股已發行股份向股東提呈的有關股份或證券數目，乘以(ii)假設紅利可換股票據持有人當時未兌換的紅利可換股票據已於釐定供股配額的相關記錄日期兌換情況下該紅利可換股票據持有人應持有的股份數目，或(b)條款及條件與紅利可換股票據相同而數目足以在該等可換股票據兌換時賦予該等可換股票據的紅利可換股票據持有人權利兌換為相等於以下數目股份的其他可換股票據：(i)股東根據供股就股東持有的每股已發行股份獲提呈以供認購的股份數目，乘以(ii)假設紅利可換股票據持有人當時未兌換的紅利可換股票據已於釐定供股配額的相關記錄日期兌換的情況下該紅利可換股票據持有人應持有的股份數目

可能派送紅股的條件

可能派送紅股將僅於要約（如獲批准）在各方面成為或宣佈成為無條件後，且倘及於董事會最終決定採納可能派送紅股作為恢復本公司最低公眾持股量的方法或其中一種方法時方會進行。為了讓本公司進行可能派送紅股，本公司將尋求：

- (a) 以投票表決方式通過特別決議案，批准對令本公司可發行紅利可換股票據而言屬必要的公司細則修訂；

- (b) 以投票表決方式通過普通決議案，授予董事授權執行可能派送紅股，包括(但不限於)批准紅利可換股票據的條款及條件；及
- (c) 以投票表決方式通過普通決議案，批准增加本公司的法定股本。

概無股東須就上述決議案放棄投票，惟Elliott實體及ECALP已不可撤回地承諾不會於股東特別大會上就彼等或彼等各自的代名人於股東特別大會舉行時持有的股份就有關決議案投票。

可能派送紅股(如作出)預期須待取得聯交所就發行及日後轉換紅利可換股票據(包括紅利股份及因兌換紅利可換股票據而將予發行的股份上市買賣)授出的必要批准後方可作實。此外，本公司將不會申請紅利可換股票據於聯交所或任何其他獲認可的股票或證券交易所上市。

建議增加法定股本

於本公告日期，本公司擁有港幣1,000,000,000元的法定股本，分為10,000,000,000股股份，其中2,407,459,873股股份為已發行及繳足股份。為應付發行因兌換2019年可換股票據而須予發行的最高數目股份、紅利股份及本公司根據平邊契據可能按紅利可換股票據的條款及條件發行的任何新股份及日後發行股份(如有需要)，董事會建議增加本公司的法定股本。增加本公司法定股本將須待股東於股東特別大會上通過普通決議案以及要約在各方面成為或宣佈成為無條件後方可作實。概無股東須就批准增加本公司法定股本的決議案放棄投票，惟Elliott實體及ECALP已不可撤回地承諾不會於股東特別大會上就彼等或彼等各自的代名人於股東特別大會舉行時持有的股份就有關決議案投票。

建議修訂公司細則

由於可能派送紅股(如作出)將涉及發行紅利可換股票據，為了讓本公司可根據平邊契據及紅利可換股票據的條款及條件向紅利可換股票據持有人發行紅利可換股票據及新股份或其他證券(不論因兌換紅利可換股票據或其他原因)及向紅利可換股票據持有人分派本公司的剩餘資產(在本公司進行強制清盤的情況下)，董事會建議對公司細則進行若干修訂。有關修訂須待要約在各方面成為或宣佈成為無條件後方可作實。

本公司將在股東特別大會上提呈修訂公司細則的特別決議案。概無股東須就批准修訂公司細則的特別決議案放棄投票，惟Elliott實體及ECALP已不可撤回地承諾不會於股東特別大會上就彼等或彼等各自的代名人於股東特別大會舉行時持有的股份就有關決議案投票。

一般資料

英高已獲委聘就要約擔任本公司的財務顧問。

本公司將根據上市規則及收購守則在切實可行情況下盡快向股東寄發一份通函，當中載有(其中包括)要約、認購協議及可能派送紅股的其他詳情、獨立董事委員會給予獨立股東的推薦意見、獨立財務顧問就要約及認購協議致獨立董事委員會的意見函件及股東特別大會通告。接納表格亦將連同通函寄發予股東(上文「海外股東」一節所述的情況除外)。

根據收購守則規則8.2，通函須一般於本公告日期21日內向股東寄發。由於本公司估值師須額外時間編製資料以供載入通函以符合收購守則，預期本公司需超過21日的時間以編製通函，預期通函的寄發日期為2012年4月30日或之前。因此，就收購守則規則8.2，將向執行人員申請以同意延後寄發通函的日期。本公司將於必要時另行刊發公告。

交易披露

根據收購守則規則3.8，務請本公司的聯繫人(定義見收購守則，包括擁有或控制任何類別相關證券5%或以上權益的人士)根據收購守則規則22披露彼等買賣本公司相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)的情況。

「股票經紀、銀行及其他中介人的責任」

代客買賣有關證券的股票經紀、銀行及其他人，都負有一般責任在他們能力所及的範圍內，確保客戶知悉規則22(收購守則)下聯繫人及其他人應有的披露責任，及這些客戶願意履行這些責任。直接與投資者進行交易的自營買賣商及交易商應同樣地在適當情況下，促請投資者注意有關規則(收購守則)。但假如在任何7日的期間內，代客進行的任何有關證券的交易的總值(扣除印花稅和經紀佣金)少於港幣100萬元，這規定將不適用。

這項豁免不會改變主事人、聯繫人及其他人士自發地披露本身的交易的責任，不論交易所涉及的總額為何。

對於執行人員就交易進行的查訊，中介人必須給予合作。因此，進行有關證券交易的人應該明白，股票經紀及其他中介人在與執行人員合作的過程中，將會向執行人員提供該等交易的有關資料，包括客戶的身分。

警告

由於要約須待達成多項條件後方可作實，故要約未必會成為無條件及未必會進行。可能派送紅股須待要約在各方面成為或宣佈為無條件後方可作實，因此可能派送紅股未必會進行；且即使進行，亦將於要約截止後進行及須待達成多項條件後方可作實，因此未必會成為無條件。本公司將於要約截止(視情況而定)後就可能派送紅股另行刊發公告。

要約價為確定價格，不會進一步增加或修改。股東及潛在投資者務請注意，根據收購守則規則18.3，在作出本聲明後，本公司不得提高要約價（在非常例外的情況下除外）。

即使要約未成為無條件，股份買賣亦將繼續進行。於有關期間內，買賣股份的人士將承擔要約可能會失效的風險。

要約截止後至本公司恢復最低公眾持股量期間，可能會暫停買賣股份。

股東及潛在投資者在買賣股份時務請審慎行事。

暫停及恢復買賣

應本公司要求，股份已於2012年1月31日下午一時三十分起暫停在聯交所買賣，以待刊發本公告。本公司已向聯交所申請於2012年3月5日上午九時正恢復股份買賣。

釋義

於本公告內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「2014年可換股票據」	指	本金額為港幣2,420百萬元及於2014年5月9日到期的現有可換股票據，由可換股票據發行人發行並由本公司擔保，現由可換股票據持有人擁有
「2019年可換股票據」	指	根據認購協議將予發行的可換股票據，其主要條款於上文「認購協議－2019年可換股票據的主要條款」一節概述
「接納表格」	指	將隨通函寄發予股東用於接納要約的表格
「接納股東」	指	遞交接納表格表示接納要約的股東

「英高」	指	英高財務顧問有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，並為一間根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的持牌法團，亦為本公司就要約及認購協議而聘請的財務顧問
「董事會」	指	董事會
「紅利可換股票據」	指	新可換股票據，將由平邊契據組成，並將由本公司根據可能派送紅股向選擇收取有關新可換股票據取代其享有的紅利股份的股東發行
「紅利可換股票據持有人」	指	紅利可換股票據的持有人
「紅利股份」	指	根據可能派送紅股而將予發行的新股份
「公司細則」	指	本公司的公司細則
「通函」	指	就(其中包括)要約、認購協議及可能派送紅股而向股東刊發的通函(包括要約文件、股東特別大會通告及在股東特別大會上進行表決所適用的代表委任表格)
「可換股票據持有人」	指	PCCW-HKT Partners Limited，一間於香港註冊成立的有限公司，並為電訊盈科的間接全資附屬公司及2014年可換股票據的現有持有人
「可換股票據發行人」	指	PCPD Wealth Limited，一間於香港註冊成立的有限公司，並為本公司的全資附屬公司及2014年可換股票據的現行發行人
「守則」	指	收購守則及購回守則
「公司法」	指	百慕達1981年公司法

「本公司」	指	盈科大衍地產發展有限公司，一間於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「換股股份」	指	因行使2019年可換股票據所附的換股權而將予發行的股份
「平邊契據」	指	本公司將簽立的平邊契據及任何其他文件(可根據平邊契據不時更改)，以提供及保障紅利可換股票據持有人的權利及權益
「董事」	指	本公司的董事
「Elliott實體」	指	Elliott International L.P.及The Liverpool Limited Partnership，各自為本公司的主要股東(定義見上市規則)，於本公告日期合共持有本公司已發行股本約23.39%
「ECALP」	指	Elliott Capital Advisors, L.P.，控制各Elliott實體
「執行人員」	指	證券及期貨事務監察委員會企業融資部的執行董事或其任何授權代表
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港幣」	指	香港法定貨幣港幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由所有於要約及認購協議中並無擁有利益的獨立非執行董事(即張建標先生、王于漸教授及盛智文博士)組成的董事會獨立委員會，其組成乃為就要約及認購協議向獨立股東提供意見

「獨立股東」	指	根據上市規則及守則的規定，毋須就於股東特別大會上批准要約及認購協議的決議案放棄投票的股東，不包括電訊盈科及在投票上與其一致行動的人士，亦不包括Elliott實體
「最後交易日」	指	2012年1月30日，即股份暫停買賣以待刊發本公告前的最後交易日
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「到期日」	指	本公司須償付2014年可換股票據的未償付本金額（連同其全部未付應計利息）的日期，即2014年5月9日
「最低換股價」	指	港幣1.64元，即股份於截至本公告日期止20個交易日的平均收市價的140%，並可予調整，包括因可能派送紅股而進行調整
「要約」	指	由英高代表本公司向股東提出以要約價購回股份的有條件現金要約
「要約期」	指	具收購守則所賦予該詞的涵義，並由本公告日期起計
「要約價」	指	每股股份港幣1.85元
「海外股東」	指	在股東名冊所載的地址位於香港境外的股東
「電訊盈科」	指	電訊盈科有限公司（股份代號：0008），一間於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市及買賣，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，並為於本公告日期持有本公司已發行股本約61.53%的主要股東

「電訊盈科集團」	指	電訊盈科及其附屬公司
「可能派送紅股」	指	本公司可能為確定股東配額而按於記錄日期名列股東名冊的股東每持有一股現有股份獲發最多四股紅利股份的基準發行紅利股份
「股東名冊」	指	本公司的股東名冊
「購回守則」	指	公司股份購回守則
「洛希爾」	指	洛希爾(香港)有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司並為證券及期貨條例項下可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)規管活動的持牌法團；及就要約及認購協議的條款向獨立董事委員會及獨立股東作出建議而獲委任的獨立財務顧問
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行的股東特別大會，以考慮及酌情批准有關(其中包括)要約及認購協議的決議案
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.10元的普通股
「股東」	指	股份的登記持有人
「特別交易」	指	根據收購守則規則25構成特別交易的認購協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「聯交所營業日」	指	聯交所主板開市辦理業務的任何日子(星期六或星期日除外)

「認購協議」	指	可換股票據發行人、本公司與可換股票據持有人就2019年可換股票據訂立的日期為2012年3月2日的協議
「收購守則」	指	公司收購及合併守則
「交易日」	指	股份於正常交易時間在聯交所買賣，並在全部或部份交易時段並無暫停買賣的日子
「%」	指	百分比

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，2012年3月2日

於本公告日期，董事為：

執行董事：

李澤楷（主席）、李智康（副主席及行政總裁）、林裕兒（副行政總裁及首席財務官）、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，GBM, GBS, JP。

董事願就本公告所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，且在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知，本公告所表達的意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本公告並無遺漏任何其他事實，致令本公告任何陳述有所誤導。

本公告將自其刊發之日起計至少一連七日於聯交所網站(www.hkexnews.hk)的「最新上市公司公告」頁內刊登，並將於本公司網站<http://www.pcpd.com>持續刊登及登載。

* 僅供識別