
此 乃 要 件 請 即 處 理

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。

閣下對本通函任何方面或應採取的行動如有任何疑問，應諮詢閣下的證券經紀商或其他註冊證券商、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表格送交買主或經手買賣或轉讓的持牌證券商或其他註冊證券商或其他代理商，以便轉交買主。

本通函應與隨附的接納表格一併閱讀，接納表格的內容構成本函件所載要約條款的一部份。

本封面所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。



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)

(i) 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
提出按每股股份港幣 1.85 元的價格購回最多
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) 股東特別大會通告

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

謹訂於 2012 年 5 月 2 日 (星期三) 中午十二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 (或緊隨本公司於同日上午十一時正於同一地點召開的股東週年大會結束或休會後) 舉行股東特別大會，有關大會的通告載於本通函第 213 至第 219 頁。倘閣下未能親身出席大會，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任何續會 (視情況而定) 指定舉行時間 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。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可按意願親身出席大會或其任何續會 (視情況而定)，並於會上投票。

董事會函件載於本通函第 7 至第 31 頁。英高函件載於本通函第 32 至第 39 頁，當中載有 (其中包括) 要約條款的詳情。獨立董事委員會函件載於本通函第 40 至第 41 頁，當中載有其就要約及認購協議致獨立股東的推薦建議。洛希爾函件載於本通函第 42 至第 72 頁，當中載有其就要約及認購協議致獨立董事委員會及獨立股東的意見。

接納要約的手續及有關資料載於本通函附錄一及隨附的接納表格內。要約的接納書應於 2012 年 5 月 16 日 (星期三) 下午四時正 (香港時間) 或本公司根據收購守則的規定可能釐定及公告的較後時間及/或日期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，地址為香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712-1716 號舖。

將會或有意將本通函及/或隨附的接納表格轉交至香港以外任何司法權區的人士 (包括但不限於託管人、代理人及受託人)，應細閱本通函附錄一「海外股東」一段所載有關此方面的詳情，方決定採取任何行動。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，包括取得任何規定的政府、外匯管制或其他批文並遵守其他必需程序或法律規定。各海外股東於決定是否接納要約時，應諮詢專業意見。

* 僅供識別

2012 年 4 月 5 日

目 錄

	頁次
預期時間表	iii
釋義	1
董事會函件	7
緒言	8
提出購回股份的有條件現金要約	9
認購協議及特別交易	10
本公司的股權架構	14
可能派送紅股	16
建議增加法定股本	19
建議修訂公司細則	20
要約及認購協議的財務影響	21
要約及認購協議的理由及好處	25
本集團對恢復最低公眾持股量的意向	27
上市規則及守則	28
有關本集團的資料	29
有關電訊盈科集團的資料	29
股東特別大會	29
推薦意見	30
警告	31
英高函件	32
緒言	32
提出購回股份的有條件現金要約	33
接納及交收程序	38
海外股東	38
稅項	38
公佈	39
額外資料	39
獨立董事委員會函件	40
洛希爾函件	42

目 錄

	頁次
附錄一 – 要約的其他詳情	73
附錄二 – 2019年可換股票據的其他詳情	83
附錄三 – 紅利可換股票據的其他詳情	87
附錄四 – 本集團的財務資料	102
附錄五 – 本集團的未經審核備考財務資料	177
附錄六 – 物業估值報告	184
附錄七 – 法定及一般資料	198
股東特別大會通告	213
隨附文件 – 股東特別大會適用的代表委任表格	
隨附文件 – 接納表格	

預期時間表

下文所載時間表僅屬指示性質，且可能會有變動。如有任何變動，本公司將作另行公佈。

要約期開始	2012年3月2日 (星期五)
寄發本通函	2012年4月5日 (星期四)
遞交股份過戶文件以符合資格 出席股東特別大會的最後時間	2012年4月25日 (星期三) 下午4時30分
本公司股東名冊暫停辦理過戶登記	2012年4月26日 (星期四) 至 2012年4月30日 (星期一)
遞交股東特別大會代表委任表格的最後時間	2012年4月30日 (星期一) 中午十二時正
股東特別大會 (附註1)	2012年5月2日 (星期三) 中午十二時正
公佈股東特別大會結果及要約是否成為無條件	2012年5月2日 (星期三)
最後接納時間 (附註2)	2012年5月16日 (星期三) 下午四時正
要約截止日期	2012年5月16日 (星期三)
公佈要約結果	不遲於2012年5月16日 (星期三) 下午七時正
寄發支票予接納股東的最後日期 (附註3)	2012年5月25日 (星期五)

附註：

1. 股東特別大會於2012年5月2日 (星期三) 中午十二時正 (或本公司於相同地點於同日上午十一時正召開的股東週年大會結束或休會後) 舉行。
2. 假設獨立股東於股東特別大會上批准要約、執行人員同意特別交易、聯交所已授出換股股份上市的所有必要批准及要約成為無條件，要約將於其後14天內繼續供接納。
3. 本公司將根據收購守則於要約在各方面成為或宣佈成為無條件當日及接獲在各方面填妥的接納表格日期起計7個營業日內支付應付各接納股東的總金額匯款 (已就向該名接納股東購回的股份扣除應付的賣方從價印花稅)。

本通函所載的所有日期及時間的提述均指香港時間。上文所載時間表僅作指示用途。倘時間表有任何更改，本公司將另行刊發公告。

釋 義

於本通函內，除非文義另有所指，否則下列詞彙於本通函具有以下涵義：

「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日到期的現有已發行可換股票據，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，其主要條款於本通函第10至12頁「董事會函件」內「認購協議及特別交易－2019年可換股票據的主要條款」一節概述
「接納股東」	指	遞交已填妥接納表格表示接納要約的股東
「一致行動」	指	具收購守則所賦予的涵義
「英高」	指	英高財務顧問有限公司，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
「該公告」	指	指本公司就（其中包括）要約、認購協議及可能派送紅股而於2012年3月2日刊發的公告
「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

釋 義

「營業日」	指	香港銀行一般開放營業的日子，不包括星期六或星期日及於上午九時正至下午五時正期間懸掛或持續懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號的日子
「公司細則」	指	本公司的章程細則
「中央結算系統」	指	香港結算設立及管理的中央結算及交收系統
「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發出的本通函(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
「條件」	指	要約的條件，載於本通函附錄一「要約的條款及條件」一節
「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

釋 義

「董事」	指	本公司的董事
「ECALP」	指	Elliott Capital Advisors, L.P.，控制各Elliott實體
「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)，於最後實際可行日期合共持有本公司已發行股本約23.39%
「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
「接納表格」	指	供股東用作接納要約的接納表格及股份過戶文件
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港幣」	指	香港法定貨幣港幣
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港結算代理人」	指	香港中央結算(代理人)有限公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「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，SBS, JP及盛智文博士，GBM, GBS, JP)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，不包括電訊盈科及其須放棄投票的一致行動人士，亦不包括Elliott實體及ECALP
「投資者戶口持有人」	指	具中央結算系統運作程序規則所賦予該詞的涵義
「最後交易日」	指	2012年1月30日，即股份暫停買賣以待刊發該公告前的最後交易日

釋 義

「最後接納時間」	指	登記處收取由股東提交的接納表格的最後期限，即2012年5月16日(星期三)(或本公司根據收購守則規定所公佈的其他較後日期)下午四時正
「最後實際可行日期」	指	2012年4月2日(星期一)，即本通函付印前為確定其中所載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
「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	即股份於截至最後交易日止20個交易日的平均收市價的140%(於本通函內即港幣1.64元，並湊整至最接近港仙)，並可予調整，包括因可能派送紅股而進行調整
「要約」	指	英高將代表本公司向股東提出按要約價購回及註銷最多926,126,540股股份的有條件現金要約，須受本通函所載的條款及條件規限
「要約期」	指	具收購守則所賦予該詞的涵義，並由該公告日期起計
「要約價」	指	每股股份港幣1.85元
「其他代理人」	指	香港結算代理人以外的代名人、存管處、受託人或託管商或任何第三方
「海外股東」	指	在股東名冊所載的地址位於香港境外的股東

釋 義

「電訊盈科」	指	電訊盈科有限公司(股份代號：00008)，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，並為於最後實際可行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，本集團除外
「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
「中國」	指	中華人民共和國
「股東名冊」	指	本公司的股東名冊
「登記處」	指	香港中央證券登記有限公司，位於香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖
「有關期間」	指	2011年9月2日(即該公告日期前六個月之日)起直至最後實際可行日期(包括該日)止期間
「購回守則」	指	公司股份購回守則
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「洛希爾」	指	洛希爾(香港)有限公司，為《證券及期貨條例》項下可進行第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
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「《證券及期貨條例》」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》

釋 義

「股東特別大會」	指	本公司將於2012年5月2日(星期三)中午十二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(或緊隨本公司於同日上午十一時正於同一地點召開的股東週年大會結束或休會後)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	聯交所或替代證券交易所(定義見本通函附錄三第6(e)段)主板開市辦理業務的任何日子(星期六或星期日或任何公眾假期除外)
「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日的認購協議
「主要股東」	指	具上市規則所賦予該詞的涵義
「收購守則」	指	公司收購及合併守則
「所有權文件」	指	相關股票及/或過戶收據及/或任何其他有關股份所有權的所有權文件(及/或就其所需獲信納的任何一項或多項彌償保證)
「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

董事會函件

以下為董事會函件全文，以供載入本通函。



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 (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

顏金施

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

獨立非執行董事：

張建標

王于漸教授，SBS, JP

盛智文博士，GBM, GBS, JP

總辦事處及香港主要營業地點：

香港

數碼港道100號

數碼港第二座8樓

敬啟者：

(i) 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按每股股份
港幣 1.85 元的價格購回最多 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) 股東特別大會通告

董事會函件

緒言

該公告內宣佈，英高將代表本公司提出要約，根據守則購回及註銷最多926,126,540股股份。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，有關條件其中包括獨立股東於股東特別大會上批准要約及認購協議。

2012年3月2日，本公司及可換股票據發行人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2019年可換股票據的認購款項。

本函件載列(其中包括)要約、認購協議及可能派送紅股的詳情。要約、根據認購協議發行2019年可換股票據及可能派送紅股的其他詳情分別載於本通函附錄一、附錄二及附錄三。

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已協定，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。

電訊盈科及其一致行動人士(於最後實際可行日期合共持有1,481,333,333股股份)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。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，當中涉及按就於確定股東配額的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

董事會函件

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集團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2012年3月2日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。

提出購回股份的有條件現金要約

如本通函第32頁至第39頁所載「英高函件」所述，英高將代表本公司提出要約，以按每股股份港幣1.85元的價格(將全數以現金支付)購回及註銷最多926,126,540股股份(相當於最後實際可行日期本公司已發行股本約38.47%)。

董事會函件

要約價如下：

每股股份 現金港幣 1.85 元

要約價為確定價格，不會進一步增加或修改。

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。

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。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理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。電訊盈科、Elliott實體及ECALP作出的不可撤回承諾的進一步詳情載於本通函第36至第38頁「與要約有關的承諾」一節。

要約的條款、有關要約的承諾及接納程序載於「英高函件」、本通函附錄一及隨附接納表格。

認購協議及特別交易

認購協議的訂約方已協定，在認購協議所載條款及條件的規限下，可換股票據持有人須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。根據認購協議發行2019年可換股票據將構成收購守則規則25下的特別交易，而本公司已就此申請執行人員發出同意書執行人員一般會同意特別交易，惟本公司的獨立財務顧問須公開指出，其認為認購協議的條款屬公平合理及交易已獲獨立股東在股東特別大會上以投票表決方式批准。於股東特別大會，表決必須由並無牽涉認購協議或於當中擁有權益的獨立股東而非單純以股東身份表決。

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

董事會函件

- 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2019年可換股票據發行日期釐定，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。
- 初步最低換股價將就於2019年可換股票據發行日期或之前發生的若干調整事件（包括股票股利、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，尤其是可能派送紅股）而作出調整。（2019年可換股票據的）換股價亦會就於2019年可換股票據發行日期之後發生的相同調整事件（可能派送紅股除外）而作出調整。

董事會函件

- 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，可要求可換股票據發行人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)兌取現金；惟可換股票據持有人須就有關要求兌取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，於行使有關要求兌取權後，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，按當時尚欠的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)截至緊接於該贖回通告日期前的日期止的30個連續交易日當中的任何20個交易日；及(ii)截至緊接於該贖回通告日期前的日期止的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20%；
- (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27%；

董 事 會 函 件

- (c) 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每股股份港幣1.173元溢價約40%；
- (d) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報的收市價每股股份港幣1.82元折讓約10%；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71.67億元除以於最後交易日的2,407,459,873股已發行股份)折讓約45%。

本公司的股權架構

(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)於最後實際可行日期；(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)按現行最低換股價每股換股股份港幣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(ii)及(iii)所述情況下，除兌換票據外，本公司的股權架構並無變動。

	於最後		於2014年		於2014年	
	實際可行日期	%	5月9日	%	5月9日	%
	的股份數目		可換股票據後		後按現行	
			的		最低換股價	
			股份數目		港幣1.64元	
			%		全數兌換	
			的		2019年	
			股份數目		可換股票據後	
			%		的	
			股份數目		股份數目	
			%		%	
電訊盈科及其						
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
	1,481,333,333	61.53	2,153,555,555	69.92	3,252,065,040	89.96
Elliott實體及ECALP	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
	2,407,459,873	100.00	3,079,682,095	100.00	3,615,062,080	100.00

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實體及ECALP於股份並無持有任何權益。

董 事 會 函 件

(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實體及ECALP接納要約；及(ii)所有股東(電訊盈科集團除外)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最後實際可行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。

	於最後		股份數目		股份數目	
	實際可行日期	%	(假設僅Elliott	%	(電訊盈科集團	(假設所有
	的股份數目		實體接納要約)		除外)	股東
			接納要約)		接納要約)	(電訊盈科集團
						除外)
電訊盈科及其						
一致行動人士	1,481,333,333	61.53	1,481,333,333	80.32	1,481,333,333	100.00 (附註2)
Elliott實體及ECALP	563,129,500	23.39	—	—	—	—
公眾股東	362,997,040	15.08	362,997,040 (附註1)	19.68 (附註1)	—	—
	<u>2,407,459,873</u>	<u>100.00</u>	<u>1,844,330,373 (附註1)</u>	<u>100.00</u>	<u>1,481,333,333</u>	<u>100.00</u>

附註：

- 如本通函內「英高函件」的「與要約有關的承諾」一節所述，根據Elliott實體及ECALP作出的承諾，Elliott實體及ECALP獲准就彼等於該公告日期合共持有的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實體及ECALP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實體及ECALP作出任何出售，公眾股東所持有的股份數目及百分比及已發行股份總數的增幅為Elliott實體及ECALP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實體及ECALP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已發行股份總數將分別為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%。
- 本公司及電訊盈科均無意將本公司私有化或將股份除牌。

除本通函第204及205頁所披露者外，於最後實際可行日期，董事或與彼等任何一方一致行動的任何人士概無擁有、控制或指示任何股份(或有關股份的任何權利)。

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，則可能派送紅股將不會進行。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，就於確定股東的可能派送紅股配額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。電訊盈科集團將被要求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。

紅利可換股票據將不上市，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)。

紅利可換股票據的主要條款

下表概述紅利可換股票據的建議主要條款：

- 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。

董事會函件

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

董事會函件

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。

董事會函件

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。然而，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。

有關可能派送紅股的其他詳情載於本通函附錄三。

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。倘董事會於要約截止後最終決定採納可能派送紅股，本公司將就可能派送紅股刊發補充通函。

建議增加法定股本

於最後實際可行日期，本公司的法定股本為港幣1,000,000,000元，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)，董事會建議藉額外增設

董事會函件

10,000,000,000股每股面值港幣0.10元的股份將本公司的法定股本由港幣1,000,000,000元增加至港幣2,000,000,000元。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

誠如該公告所述，可能派送紅股(如作出)將涉及發行紅利可換股票據。根據平邊契據的條款，紅利可換股票據持有人將擁有換股權，賦予彼等權利將紅利可換股票據轉換為與如股東不選擇紅利可換股票據，則紅利可換股票據持有人將有權根據可能派送紅股收取的紅利股份數目相同的股份數目。此外，在平邊契據指定的若干情況下，紅利可換股票據持有人亦將按紅利可換股票據的相同條款及條件獲發行進一步紅利可換股票據，並賦予彼等權利將該等票據轉換為股份。

倘作出可能派送紅股，本公司擬將其保留盈利的進賬額撥充資本，以繳足於紅利可換股票據獲轉換時發行予紅利可換股票據持有人的股份和該等進一步紅利可換股票據。紅利可換股票據持有人亦可能已將其全部股份出售，故於轉換之時不再為股東。然而，現有公司細則不允許本公司使用其保留盈利繳足該等股份以發行予並非股東的人士。

倘作出可能派送紅股，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(在本公司進行清盤的情況下)，董事會建議對公司細則進行若干修訂，以允許本公司任何儲備或資金(包括繳入盈餘)的進賬額或損益賬的任何進賬額或另外可供分派的金額可撥充資本，以繳足於紅利可換股票據獲轉換時發行予紅利可換股票據持有人的股份和任何進一步紅利可換股票據(不論該等紅利可換股票據持有人於轉換之時是否亦為股東)。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。

建議修訂公司細則的全文載於本通函第213至第219頁的股東特別大會通告內。

董事會函件

要約及認購協議的財務影響

以下財務資料乃摘錄自本通函附錄五所載的本集團未經審核備考財務資料。

(i) 每股基本盈利

根據本通函附錄五所載的本集團未經審核備考財務資料，預期要約對本集團每股基本盈利的財務影響將會如下：

	緊接要約 完成及簽署 認購協議前	緊隨要約 (假設僅Elliott 實體及ECALP 接納要約) 完成及簽署 認購協議後	緊隨要約(假設 所有股東 (電訊盈科集團 除外)接納要約) 完成及簽署 認購協議後
每股基本盈利	港幣2.58仙	港幣3.36仙	港幣4.19仙

董事認為，在要約完成後每股經調整盈利將不會有任何重大不利影響。簽訂認購協議對經調整每股盈利並無即時影響。

董事會函件

(ii) 資產淨值

根據本通函附錄五所載的本集團未經審核備考財務資料，於要約完成時，預期本公司股東應佔本集團的未經審核備考經調整綜合資產淨值將會如下：

	緊隨要約 (假設僅Elliott 實體及ECALP 接納要約)完成 及簽署認購 協議後 港幣百萬元	緊隨要約 所有股東 (電訊盈科 集團除外) 接納要約) 完成及簽署 認購協議後 港幣百萬元
於2011年12月31日本公司		
股東應佔資產淨值	7,167	6,185
未經審核經調整每股資產淨值	每股港幣2.98元	每股港幣3.35元
		每股港幣3.72元

假設僅Elliott實體及ECALP接納要約

要約涉及現金付款約港幣10.42億元。經計及將就要約(附錄五A.1部分附註4)產生的估計直接開支約港幣2,500萬元及認購協議的影響，預期本公司股東應佔未經審核經調整資產淨值將會減少港幣9.82億元。由於要約價低於未經審核經調整每股資產淨值，故要約將使未經審核經調整每股資產淨值由每股約港幣2.98元增加至每股港幣3.35元。

假設所有股東(電訊盈科集團除外)接納要約

要約涉及現金付款約港幣17.13億元。經計及將就要約及認購協議(附錄五A.1部分附註4)的影響產生的估計直接開支約港幣2,500萬元及認購協議的影響，預期本公司股東應佔未經審核經調整資產淨值將會減少港幣16.53億元。由於要約價低於未經審核經調整每股資產淨值，故要約將使未經審核經調整每股資產淨值由每股約港幣2.98元增加至每股港幣3.72元。

(iii) 負債

於2011年12月31日，本集團的銀行及其他借款總額約為港幣25.38億元，現金及現金等值項目約為港幣28.55億元。本集團的現金淨額(即銀行及其他借款總額扣除現金及現金等值項目後)約為港幣3.17億元。本集團的負債總額約為港幣45.19億元，包括銀行及其他借款總額約為港幣25.38億元，其他流動負債約港幣13.12億元及界定所得稅負債約港幣6.69億元。

假設僅Elliott實體及ECALP接納要約

緊隨要約完成及簽署認購協議後，本集團的現金淨額狀況將轉為淨債務約港幣7.5億元，而其負債總額維持於港幣45.19億元。按本集團於2011年12月31日的銀行及其他借款總額對資產總值計算，本集團的資產負債比率約為22%，於緊隨要約完成及簽署認購協議後將增加至24%。董事認為，儘管本公司的資產負債比率將因要約及簽署認購協議而由22%增加至24%，但鑑於本集團的業務性質及營運規模，該比率仍然為低。董事(不包括獨立董事委員會)認為，本集團的財務狀況及流動資金仍然穩健，而實行要約及簽署認購協議將不會對本集團構成重大不利財務影響。

假設所有股東(電訊盈科集團除外)接納要約

緊隨要約完成及簽署認購協議後，本集團的現金淨額狀況將轉為淨債務約港幣14.21億元，而其負債總額維持於港幣45.19億元。按本集團於2011年12月31日的銀行及其他借款總額對資產總值計算，本集團的資產負債比率約為22%，於緊隨要約完成及簽署認購協議後將增加至25%。董事認為，儘管本公司的資產負債比率將因要約及簽署認購協議而由22%增加至25%，但鑑於本集團的業務性質及營運規模，該比率仍然為低。董事(不包括獨立董事委員會)認為，本集團的財務狀況及流動資金仍然穩健，而實行要約及簽署認購協議將不會對本集團構成重大不利財務影響。

董事會函件

(iv) 營運資金

於2011年12月31日，本集團的現金及現金等值項目約為港幣28.55億元。

假設僅Elliott實體及ECALP接納要約

要約的估計現金付款總額及有關要約的估計開支總額將分別為港幣10.42億元及約港幣2,500萬元。因此，要約完成將使本集團的可用現金及現金等值項目減少至約港幣17.88億元。

於2011年12月31日，本集團的流動資產淨值(即流動資產減流動負債)約為港幣34.44億元。要約完成及簽署認購協議將使本集團的流動資產淨值由約港幣34.44億元減少至港幣23.77億元。

董事(不包括獨立董事委員會)認為，實行要約及認購協議將不會對本集團的營運資金構成重大不利影響。董事確認，本集團將擁有充足營運資金應付其於要約完成及簽署認購協議後的一般營運需求。

假設所有股東(電訊盈科集團除外)接納要約

要約的估計現金付款總額及有關要約的估計開支總額將分別為港幣17.13億元及約港幣2,500萬元。因此，要約將使本集團的可用現金及現金等值項目減少至約港幣11.17億元。

於2011年12月31日，本集團的流動資產淨值(即流動資產減流動負債)約為港幣34.44億元。要約完成及簽署認購協議將使本集團的流動資產淨值由約港幣34.44億元減少至港幣17.06億元。

董事(不包括獨立董事委員會)認為，實行要約及認購協議將不會對本集團的營運資金構成重大不利影響。董事確認，本集團將擁有充足營運資金應付其於要約完成及簽署認購協議後的一般營運需求。

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實體及ECALP手中而削弱，Elliott實體及ECALP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實體及ECALP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，於最後實際可行日期，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，分別位於日本北海道及泰國南部攀牙省。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，預期於未來數年不會為本集團產生正現金流淨額。

此外，2014年可換股票據尚未悉數兌換，將須於2014年5月9日償付。鑒於本公司於最後實際可行日期的股價港幣1.82元大幅低於2014年可換股票據的現行換股價港幣3.60元，董事無法假設可換股票據持有人將會將2014年可換股票據兌換為股份，因此，有可能須於2014年5月9日償付港幣29.04億元(即本金額港幣24.20億元加20%贖回溢價)予可換股票據持有人。

董事會函件

鑒於如此龐大的資金需要及作出要約，董事相信，本公司確保其於作出要約及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屬審慎之舉，亦符合本公司及股東的整體最佳利益。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。

本公司擁有未提取循環信貸融資港幣28億元（「循環信貸融資」），而本公司擬於不久將來提取有關款項作物業發展項目資金及其他一般用途，循環信貸融資將於2012年9月到期並須予續期。根據本通函附錄六所載最新估值報告評估的北京盈科中心價值及披露本公司與融資銀行最近的討論，董事認為本公司有信心在要約截止後更新循環信貸融資或取得類似的融資額度，以滿足其營運資金需求。本公司認為，在重續循環信貸融資時，貸款銀行會考慮（其中包括）多項因素，包括抵押品的價值、本公司的整體財務狀況及還款承諾，而董事相信2014年可換股票據在到期時確定再融資會對重續循環信貸融資過程帶來正面影響。倘本公司於罕有情況下未能重續循環信貸融資或促成其他融資安排，本公司會考慮調整其資本開支及發展策略，並因此而調整部分物業發展項目的進度。

董事已考慮債務融資、可換股債務融資（來自其他第三方來源）及股本融資等其他融資渠道。就債務融資而言，董事認為鑒於其業務性質及兩個大型發展項目仍處於投資初期（需要大量資本開支），加上預計未來內不會有正現金流入淨額，以及本公司於北京的投資物業已用作取得人民幣1,000萬元的銀行融資及循環信貸融資的抵押，而亦不大可能以較佳條款取得可完全滿足資金需要的第三方債務融資，作為本公司及股東在發行2019年可換股票據以外的更佳選擇。就可換股債務融資（來自其他第三方）或股本融資而言，鑒於所需資金金額關乎本公司現有市值、股份的現行買賣流通量、香港現行股市環境，以及循環信貸融資將於2012年9月到期，董事認為，與透過發行2019年可換股票據獲得再融資相比，按該等方式進行融資不可按對本公司及股東而言更具吸引力的條款執行。

儘管物業發展項目的所需資金牽涉多年，以及2014年可換股票據直至2014年方到期贖回，但董事亦已考慮倘本公司留待稍後才考慮有關其他融資方式，會否存在其他最佳的融資選擇。董事相信，鑒於所需再融資金額、全球經濟環境及潛在未來股市波動及表現的現

董事會函件

有不明朗因素，在可與可換股票據持有人達成協議的同時鞏固及加強本公司的財務狀況乃符合本公司及股東的最佳利益。

由於倘2014年可換股票據已獲全數兌換或2014年可換股票據下的贖回金額的未兌換結餘已於到期時全數償還，可換股票據發行人並無責任發行2019年可換股票據，故如於到期日有其他更佳的再融資選擇，可換股票據發行人可選擇贖回2014年可換股票據而不發行2019年可換股票據。董事（不包括獨立董事委員會）相信，現時訂立認購協議對本公司有利，可讓本公司得益於以具吸引力的條款進行循環信貸融資再融資，因而可讓本集團享有長期穩定融資及較大財務彈性。

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（佔經發行該等股份擴大後的本公司已發行股本約48.98%）（假定換股價為初步最低換股價）。

本集團對恢復最低公眾持股量的意向

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。

聯交所已表明，倘於要約截止時，公眾人士持有的已發行股份少於適用於本公司的最低規定百分比（即25%），或倘聯交所相信，(i)股份買賣存在或可能存在虛假市場；或(ii)公眾人士持有的股份數目不足以維持有秩序的市場，則其將考慮行使酌情權暫停股份在聯交所買賣。本公司擬在聯交所維持上市地位。董事將向聯交所承諾，於要約完成後採取適當步驟確保本公司股份有充足的公眾持股量。

因此，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（進一步詳情請參閱上文「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

董事會函件

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於2012年3月2日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。

上市規則及守則

鑒於可換股票據持有人為上市規則所定義的本公司主要股東電訊盈科的間接全資附屬公司，故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，因此需要執行人員發出同意書。本公司已向執行人員申請有關同意書，而同意書一般都會獲得發出，但本公司的獨立財務顧問須於其意見中公開發明其認為認購協議的條款屬公平合理，及交易獲得獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准。

董事會函件

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。

電訊盈科持有香港電訊信託與香港電訊有限公司大部分權益。香港電訊有限公司是香港首屈一指的電訊服務供應商，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。

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部分股權以及包括其全資附屬公司UK Broadband Limited的海外投資。

股東特別大會

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。有關條件其中包括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及認購協議。

謹訂於2012年5月2日(星期三)中午十二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(或緊隨本公司於同日上午十一時正於同一地點召開的股東週年大會結束或休會後)舉行股東特別大會，會上將提呈決議案以供考慮及酌情批准要約、認購協議、向董事會授出授權以實行可能派送紅股、建議增加本公司法定股本及建議修訂公司細則，召開股東特別大會的通告載於本通函第213至219頁。

本公司將於2012年4月26日至2012年4月30日(包括首尾兩天)期間，暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會並在會上投票表決，所有過戶文件連同有關股

董事會函件

票，最遲須於2012年4月25日下午四時三十分前交回登記處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，以便登記。

無論閣下會否親身出席股東特別大會，務請將隨附之代表委任表格按其上印列之指示填妥，並無論如何須於股東特別大會或其任何續會（視情況而定）指定舉行時間48小時前交回登記處。該於股東特別大會上適用之代表委任表格亦分別刊登於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.pcpd.com)。閣下填妥及交回代表委任表格後，屆時仍可按意願親身出席股東特別大會或其任何續會（視情況而定），並於會上投票。

根據收購守則規則2.9及上市規則第13.39(4)條之規定，於股東特別大會上，獨立股東就決議案所作的任何表決必須以書面點票方式進行。

電訊盈科及其一致行動人士於最後實際可行日期合共持有1,481,333,333股股份，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。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於股東特別大會舉行時持有的股份就批准要約、認購協議、建議增加本公司法定股本及建議修訂公司細則的決議案投票。

務請獨立股東注意，即使彼等投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案，仍可自由選擇是否接納要約。

推薦意見

獨立董事委員會已告成立，成員包括獨立非執行董事張建標先生、王于漸教授，SBS, JP及盛智文博士，GBM, GBS, JP，以就要約及認購協議之條款向獨立股東提供意見。洛希爾已獲委任為獨立財務顧問，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

務請閣下垂注本通函第40至41頁所載獨立董事委員會的推薦建議函件，另請閣下垂注本通函第42至72頁所載的洛希爾函件，當中載有（其中包括）其就要約及認購協議之條款是否屬公平合理向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見，以及達致該意見所考慮之主要因素及理由。

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及增加本公司法定股本。因此，倘批准要約及認購協議之決議案獲獨立股東通過，董事會推薦股東投票贊成將於股東特別大會上提呈有

董事會函件

關可能派送紅股的相關決議案，包括一項批准授予董事實行可能派送紅股的特別授權的普通決議案、一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。

警告

由於要約須待達成條件後方可作實，故要約未必會成為無條件及未必會進行。

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能夠恢復上市規則訂明的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。

此致

列位股東 台照

承董事會命
盈科大衍地產發展有限公司
行政總裁及副主席
李智康

2012年4月5日

英高函件

以下為英高的意見函件全文，以供載入本通函。

ANGLO CHINESE
CORPORATE FINANCE, LIMITED
香港中環康樂廣場8號交易廣場第二期40樓
www.anglochinesegroup.com

財務顧問有限公司
英高

敬啟者：

(i) 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) 股東特別大會通告

緒言

該公告宣佈，英高將代表 貴公司提出要約，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（相當於最後交易日 貴公司現有已發行股本約38.47%）。

英高函件

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。

認購協議的主要條款及2019年可換股票據的主要條款及條件分別載於本通函「董事會函件」及附錄二。根據認購協議發行2019年可換股票據將構成收購守則規則25下的特別交易，而 貴公司已就此向執行人員申請發出同意書，但前提為（其中包括）獨立股東在股東特別大會上批准。

於最後實際可行日期，電訊盈科間接擁有 貴公司已發行股本約61.53%。電訊盈科已承諾不會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 貴公司向其提出要約（不論2014年可換股票據的條款有何規定）。因此，除電訊盈科集團外，所有股東可就其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 貴集團現有內部資源提供資金。英高信納 貴公司擁有足夠財務資源應付要約獲全面接納的情況。

提出購回股份的有條件現金要約

英高代表 貴公司提出要約，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（相當於最後交易日 貴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。

要約價

按每股股份港幣1.85元的要約價計算， 貴公司於最後實際可行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%；
- (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%；

英 高 函 件

- (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51%；
- (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58%；
- (e) 較股份於最後實際可行日期在聯交所所報的收市價港幣1.82元溢價約2%；及
- (f) 根據 貴集團於2011年12月31日的已刊發經審核綜合賬目，較 貴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71.67億元除以於最後實際可行日期的2,407,459,873股已發行股份)折讓約38%。

按要約價計算，倘要約獲全面接納，則 貴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 貴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， 貴集團於要約完成後，仍維持足夠的營運資金，以償還其到期負債及應付 貴集團的正常營運需求。

於最後實際可行日期， 貴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 貴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， 貴公司擁有已發行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， 貴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 貴公司就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 貴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 貴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。

截至最後實際可行日期，除已發行的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， 貴公司概無其他股份、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。

英 高 函 件

於最後實際可行日期，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 貴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。於最後實際可行日期，除本通函所披露者外，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 貴公司證券增設已發行衍生工具的任何合約或安排。

於最後實際可行日期，除於本函件「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， 貴公司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。

要約的主要條款

要約的主要條款如下：

- (a) 英高代表 貴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) 貴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，惟接納股東作為股份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 貴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 貴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。 貴公司已發行股本因此將按購回股份的面值而減少；及

英 高 函 件

- (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，股東可在其後不少於14日內接納要約交出彼等的股份。 貴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。

貴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。

要約不設任何最低接納數目條件。

要約的條件

要約須待完成認購協議須達成的所有條件後方可作實。

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實體及ECALP(於最後實際可行日期合共於563,129,500股股份中擁有權益，相當於 貴公司已發行股本約23.39%)已共同及個別不可撤回地向 貴公司承諾：

(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)將進行的交易及該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

英 高 函 件

實質的任何要約實施條款或增加根據要約應付的代價(只有在收購守則規則18.3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實體及ECALP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

英 高 函 件

(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，相當於最後實際可行日期 貴公司已發行股本約61.53%)已不可撤回地向 貴公司承諾其將促使(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。

接納及交收程序

接納及交收程序詳情載於本通函第76至79頁。

海外股東

海外股東的接納及交收程序詳情載於本通函第81頁。

稅項

有關要約的稅務影響詳情載於本通函第82頁。

英 高 函 件

公佈

公佈要約結果的詳情載於本通函第82頁。

額外資料

敬請閣下同時垂注本通函附錄一所載要約的條款，以及本通函附錄所載貴集團物業估值報告，以及財務及其他資料。

務請股東考慮要約及認購協議的詳細條款，並細閱(其中包括)本通函所載之獨立董事委員會推薦建議函件及洛希爾意見函件後，方始決定於股東特別大會上投票贊成或反對就要約及認購協議而提呈之決議案。務請股東亦留意彼等對即將於股東特別大會上就要約及認購協議而提呈之決議案作出之投票決定不會影響彼等接納要約與否之投資決定。股東對要約或認購協議之任何方面或應採取之任何行動如有任何疑問，應諮詢獨立專業意見。

此致

列位股東 台照

代表
英高財務顧問有限公司
董事
黃偉聰
謹啟

2012年4月5日



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)

敬啟者：

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按每股股份
港幣 1.85 元的價格購回最多 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
及
關連交易及特別交易
發行於 2019 年到期的
新可換股票據的認購協議

吾等獲委任為獨立董事委員會成員，就要約及認購協議向閣下提供意見。要約及認購協議之詳情載列於本公司日期為2012年4月5日之文件（「通函」）中董事會函件內，而本函件乃其中組成部份。除文義另有所指外，在本函件所採用之詞語與通函所界定者具有相同意義。

謹請閣下垂注通函第32頁至第39頁所載之英高函件，通函第73頁至第86頁所載之附錄一及二及通函第42頁至第72頁所載之洛希爾函件，當中載有洛希爾就要約及認購協議向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見，以及作出該等意見之主要因素及理由。

經考慮上述意見函件所陳述洛希爾考慮的因素及理由以及提供的意見，吾等認為要約及認購協議（即特別交易）的條款對獨立股東而言屬公平合理，而要約及認購協議亦符合貴公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成提呈之決議案以批准要約及認購協議。

獨立董事委員會函件

吾等贊同洛希爾之意見，並建議獨立股東接納要約。儘管吾等已作出上述推薦建議，惟倘在要約開放可供接納期間股份的市價超過要約價，以及銷售所得款項(扣除交易成本)超過要約項下的應收款項，獨立股東應考慮不接納要約，並考慮在可行情況下嘗試在市場上出售股份。

獨立股東務請視乎其本身的個別情況及投資目標作出有關變現或持有股份投資的決定。未能在公開市場上出售股份以取得更高回報，或關注本公司可能未必可重續循環信貸融資、促成其他融資安排以根據其現有計劃完成其物業發展項目，或調整資本開支及物業發展項目發展策略的該等獨立股東宜接納要約，理由為要約為其可變現其全部或部分股份投資的另一合理選擇。在考慮本集團的資料及其對要約的意向後，嚮往本集團在要約後的未來前景的該等獨立股東，應考慮保留其部分或全部股份。

獨立股東如對接納或拒絕要約的稅務影響有任何疑問，建議其諮詢本身的專業顧問。

此致

列位獨立股東 台照

盈科大衍地產發展有限公司

獨立董事委員會

獨立非執行董事

張建標

獨立非執行董事

王于漸教授，SBS, JP
謹啟

獨立非執行董事

盛智文博士，GBM, GBS, JP

2012年4月5日

* 僅供識別

洛希爾函件

以下為洛希爾就要約及認購協議致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文，以供載入本通函。



敬啟者：

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
提出按每股股份港幣**1.85**元的價格
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
及
有關發行於**2019**年到期的新可換股票據的
認購協議的關連交易及特別交易

緒言

吾等已獲委任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，有關詳情載於通函內，本函件為其一部分。洛希爾已獲委任為獨立財務顧問，就要約及認購協議的條款對獨立股東而言是否公平合理向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，並就獨立股東應如何就要約及認購協議於股東特別大會投票以及獨立股東應否接納要約向彼等提供意見。

除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函其他地方所界定者具有相同涵義。

洛希爾(香港)有限公司
香港特別行政區中環遮打道18號歷山大廈十六樓

電話：+852 2525 5333
傳真：+852 2868 1728



電訊盈科及其一致行動的人士(於最後實際可行日期合共持有1,481,333,333股股份)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。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。

由張建標先生、王于漸教授，SBS，JP，及盛智文博士，GBM，GBS，JP(全部為獨立非執行董事)組成的獨立董事委員會經已成立，以就要約及認購協議向獨立股東提供意見。除獨立董事委員會成員外，並無執行董事就向獨立股東提供有關要約及認購協議的任何意見或推薦建議而言被視為獨立。

在達致吾等的推薦建議時，吾等曾依賴 貴公司向吾等提供的資料及事實，並假設吾等所獲得的任何資料及陳述截至本函件日期在各重大方面均屬真實、準確及完整，並可加以依賴。吾等亦假設通函所載或引述的所有資料、陳述及意見在各方面均屬準確及完整，且公平合理，因此已加以依賴有關資料、陳述及意見。

吾等已獲董事告知並無遺漏任何重大事實，吾等亦未發現任何事實或情況將導致提供予吾等的資料及向吾等所作出的陳述不真實、不準確、不完整或有所誤導。吾等並無理由懷疑董事向吾等提供的資料及陳述的真實性、準確性及完整性。董事於通函附錄七「法定及一般資料」一節所載的責任聲明中聲明，彼等就通函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，就彼等所深知及確信，通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且並無誤導或欺詐成分，通函內所表達的意見乃經審慎周詳考慮後始作出，亦無遺漏其他事項或事實致使通函所載任何陳述有所誤導。吾等相信，吾等已審閱足夠資料以達致知情意見，為吾等的意見提供合理基礎。然而，吾等並未對 貴集團的業務及事務進行任何獨立深入調查。

吾等並未考慮獨立股東接納或不接納要約對其產生的稅務後果，此乃由於稅務影響須視乎個人情況而定。尤其是在香港境外居住或須就證券買賣繳納海外稅項或香港稅項的獨立股東應就要約考慮其本身的稅務狀況，如有任何疑問，應諮詢其本身的專業顧問。



要約及認購協議

有關要約及認購協議的條款的詳情，敬希閣下垂注通函「董事會函件」、「英高函件」、「要約的其他詳情」及「2019年可換股票據的其他詳情」等節。概括而言，要約及認購協議涉及：

- 英高代表 貴公司提出有條件現金要約，以按每股股份港幣1.85元的價格購回及註銷最多926,126,540股股份（相當於最後實際可行日期 貴公司現有已發行股本約38.47%）；及
- 根據有條件認購協議，可換股票據持有人有條件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 貴公司作擔保的2019年可換股票據。2019年可換股票據的認購金額將為2014年可換股票據到期時的已到期但未償還贖回金額。倘2014年可換股票據獲悉數轉換，或倘未轉換贖回金額於到期時悉數償還及贖回，則可換股票據發行人並無責任發行2019年可換股票據。

於最後實際可行日期，電訊盈科間接擁有 貴公司已發行股本約61.53%。電訊盈科已承諾不會就其直接或間接持有的股份接納要約。

Elliott實體及ECALP（合共於563,129,500股股份中擁有權益，相當於最後實際可行日期 貴公司已發行股本約23.39%）已共同及個別不可撤回地向 貴公司承諾：彼等將就於要約可供有效接納的最後日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。Elliott實體及ECALP已承諾，彼等將不會於要約期收購 貴公司股份的任何投票權，惟彼等有權出售其擁有權益的最多120,372,993股股份，相當於股東特別大會（包括其任何續會）舉行時間前 貴公司已發行股本的5%。有關Elliott實體及ECALP所作出承諾的其他詳情，請參閱通函「英高函件」內「與要約有關的承諾」一節。

鑒於可換股票據持有人為 貴公司的主要股東（定義見上市規則）電訊盈科的間接全資附屬公司，故可換股票據持有人乃 貴公司的關連人士（定義見上市規則第十四A章）。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。根據收購守則規則25，認購協議亦構成一項特別交易， 貴公司已就此向執行人員申請同意書，惟須（其中包括）於股東特別大會上取得獨立股東批准。



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，方可作實。

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。

主要因素、理由及分析

在達致吾等的意見時，吾等曾考慮下列主要因素、理由及分析：

A. 要約

1. 要約的背景及理據

貴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。貴集團目前擁有盈科中心，為貴公司位於中國北京的一項投資物業，並構成貴集團物業組合的主要部分。在物業發展方面，貴集團於海外擁有兩個大型發展項目：日本北海道四季皆宜度假區項目及泰國南部攀牙省的項目。過往，貴集團於香港發展數碼港計劃，惟於最後實際可行日期數碼港計劃超過99%的住宅單位經已售出，數碼港計劃(貝沙灣別墅)僅餘下三幢洋房尚未售出。

貴公司表示，自2008年起，貴公司的公眾持股量跌至低於上市規則訂明的最低百分比，差額歸因於Elliott實體及ECALP(間接)累積持股量至超過10%的水平，因此上述持股量不可能被視為公眾持股量(定義見上市規則)的一部分。誠如通函「董事會函件」所述，董事會認為，股份的流動性已因股份集中於Elliott實體及ECALP(間接)手中而削弱。於最後實際可行日期，Elliott實體連同ECALP(間接)擁有貴公司已發行股本約23.39%的股權。由於股權集中，僅約15.08%的貴公司已發行股本被視為由公眾持有，而董事會認為缺乏流動性部分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。

通函內「董事會函件」亦指明，如屬必要且切實可行，董事會擬通過可能派送紅股(詳情請參閱通函「董事會函件」內「可能派送紅股」一節)於要約結束後盡快恢復貴公司公眾持股量至最低25%，以符合上市規則的規定，同時或其後採取措施擴闊貴公司的公眾股東基礎，



旨在提高股份的流動性及投資者的股份權益。股東謹請注意，可能派送紅股不一定會進行；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。

吾等亦注意到，貴公司及電訊盈科均無意將貴公司私有化或將股份除牌。

由於Elliott實體及ECALP承諾於要約成為無條件後接納要約，且貴公司承諾於要約截止後將採取措施確保公眾人士持有上市規則規定的足夠股份，吾等與董事會一致認為，要約及可能派送紅股(或「董事會函件」所述其他額外或替代方法兼有)為恢復貴公司公眾持股量的可能方法，而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。

2. 估值考慮因素

在評估股份的估值時，吾等已考慮以下主要因素：(i) 貴公司的過往財務表現；(ii) 貴公司的未來前景；(iii) 貴公司的資產淨值(「NAV」)及有形資產淨值(「NTAV」)；及(iv) 要約價分析。

(i) 貴公司的過往財務表現

以下為貴集團截至2011年12月31日止三個年度的經審核綜合全面收入表概要，乃摘錄自通函附錄四「本集團的財務資料」。

表1－經審核綜合全面收入表概要

	截至12月31日止年度		
	2011年	2010年	2009年
	(港幣百萬元)		
營業額	2,126	1,495	4,222
毛利	841	747	1,190
營業溢利	328	1,409	966
貴公司股東應佔溢利	62	864	594
每股盈利 (港幣仙)			
基本	2.58仙	35.89仙	24.68仙
攤薄	2.58仙	33.16仙	24.11仙



營業額及毛利率

貴集團的營業額由截至2009年12月31日止年度約港幣4,222,000,000元下降約64.6%至截至2010年12月31日止年度約港幣1,495,000,000元。營業額下降的主要原因是完成2009年確認的貝沙灣住宅單位主要分期工程銷售，以及2010年確認的貝沙灣住宅單位的收益減少。

儘管營業額有所下降，但毛利率由2009年約28.2%上升至2010年約50.0%。毛利率上升的主要原因是2010年盈峰一號項目（其毛利率高於貝沙灣住宅單位）錄得的收益比例提高。

貴集團的營業額由截至2010年12月31日止年度約港幣1,495,000,000元上升約42.2%至截至2011年12月31日止年度約港幣2,126,000,000元。營業額上升的主要原因是2011年出售貝沙灣別墅洋房確認的收益增加。

儘管營業額有所上升，但毛利率由2010年約50.0%下降至2011年約39.6%。毛利率下降的主要原因是2011年出售貝沙灣別墅洋房（其毛利率低於盈峰一號項目）確認的收益比例提高。

營業溢利及 貴公司股東應佔溢利

營業溢利由截至2009年12月31日止年度約港幣966,000,000元上升約45.9%至截至2010年12月31日止年度約港幣1,409,000,000元。儘管營業額有所下降，營業溢利上升的主要原因是2010年重估投資物業的盈餘約港幣1,150,000,000元（2009年：零），這主要與重估 貴集團於中國內地的投資物業有關。 貴公司股東應佔溢利上升的主要原因是如上所述營業溢利上升。

營業溢利由截至2010年12月31日止年度約港幣1,409,000,000元下降約76.7%至截至2011年12月31日止年度約港幣328,000,000元。儘管營業額有所上升，營業溢利下降的主要原因是重估投資物業的盈餘由2010年約港幣1,150,000,000元下降96.3%至2011年約港幣43,000,000元。 貴公司股東應佔溢利下降的主要原因是如上所述營業溢利下降。



(ii) 貴公司的未來前景

由於 貴集團收益的重大部分乃產生自物業發展，而 貴公司確認，其目前無意實質上改變 貴集團的業務方向，故於評估 貴集團的未來前景時，吾等已考慮 貴集團的現有業務及物業發展項目。

就物業發展業務而言， 貴公司於貝沙灣別墅有三幢洋房尚未售出，於日本北海道及泰國南部攀牙省有兩個海外項目。基於與董事的討論，吾等認為，海外項目仍處於初步投資階段，預期於未來數年內不會產生正數現金流量淨額。除此之外， 貴集團將繼續於亞洲及全球其他地方物色合適的發展項目，惟於最後實際可行日期並無識別新的物業發展項目。

在物業投資業務方面， 貴集團擁有位於中國北京市的商業及住宅綜合物業盈科中心。該項物業的租金收入總額佔 貴集團該分類收益的重大部分。截至2009年、2010年及2011年12月31日止三個年度， 貴集團的物業投資收益約為港幣214,000,000元、港幣216,000,000元及港幣262,000,000元，分別佔 貴集團營業總額約5.1%、14.4%及12.3%。 貴集團目前並無計劃出售盈科中心，而該項投資物業的租金收入將繼續構成 貴集團營業額的來源。

鑒於主要過往收益來源(即貝沙灣住宅發展項目)剩餘三幢洋房尚未出售，以及位於日本及泰國的兩個物業發展項目於未來數年不會產生正數現金流入淨額，吾等認為， 貴公司的短期內的表現可能受缺乏物業發展項目推出市場的影響，而影響可能一直持續至有大型物業發展項目可供出售為止。



(iii) 貴公司的NAV及NTAV

貴集團於2011年12月31日的NAV及NTAV(按通函附錄四「本集團的財務資料」所披露的 貴集團經審核綜合財務報表計算)分別約為港幣7,167,000,000元及港幣7,149,000,000元，可分析如下。

表2 - NAV及NTAV分析¹

	於2011年12月31日	
	港幣百萬元	佔總資產 百分比
投資物業	5,469	46.8%
發展中物業	508	4.3%
持作發展物業	618	5.3%
持作出售物業	456	3.9%
物業發展及投資業務的物業及物業相關資產	7,051	60.3%
現金及現金等值項目以及受限制現金	3,558	30.4%
其他資產	1,077	9.2%
總資產	11,686	100.0% ²
減：負債	(4,519)	
NAV	7,167	
減：無形資產	(18)	
NTAV	7,149	
於2011年12月31日的已發行股份總數	2,407,459,873	
每股NAV(港幣元)	2.98	
每股NTAV(港幣元)	2.97	

附註：

1. 以上應與通函附錄四「本集團的財務資料」一併閱讀。
2. 由於約數問題，佔總資產百分比的總和不等於100.0%。



誠如上文表2所示，貴集團的總資產主要為物業發展及投資業務的物業及物業相關資產、現金及現金等值項目以及受限制現金（於2011年12月31日分別佔總資產約60.3%及30.4%）。

貴集團物業及物業相關資產的主要項目為投資物業約港幣5,469,000,000元，主要指位於中國北京的盈科中心（於2011年12月31日佔貴集團總資產約46.8%）。

其他物業及物業相關資產包括發展中物業約港幣508,000,000元（主要有關位於日本北海道的Hanazono度假區項目）、持作發展物業約港幣618,000,000元（主要有關泰國南部攀牙省的物業發展項目）及持作出售物業約港幣456,000,000元（主要有關香港的貝沙灣別墅的剩餘尚未出售洋房）。

於2011年12月31日，貴集團持有現金及現金等值項目以及受限制現金約港幣3,558,000,000元，其中包括現金及現金等值項目約港幣2,855,000,000元及受限制現金約港幣703,000,000元。現金及現金等值項目主要持作為貴集團兩個物業發展項目的資本開支及營運資金需求撥資，而受限制現金主要指存放於特定銀行賬戶的現金，資金用途於數碼港計劃協議內具體載述。

貴集團的負債主要為借款約港幣2,538,000,000元，主要包括2014年可換股票據，佔貴集團於2011年12月31日的總負債約56.2%。

(iv) 要約價分析

要約價每股股份港幣1.85元：

- 較最後交易日股份在聯交所所報的收市價每股股份港幣1.37元溢價約35%；
- 較截至最後交易日（包括當日）止最後5個連續交易日，根據股份在聯交所所報的每日收市價計算所得的平均收市價每股股份約港幣1.29元溢價約43%；
- 較截至最後交易日（包括當日）止最後30個連續交易日，根據股份在聯交所所報的每日收市價計算所得的平均收市價每股股份約港幣1.14元溢價約62%；



- 較截至最後交易日(包括當日)止最後120個連續交易日，根據股份在聯交所所報的每日收市價計算所得的平均收市價每股股份約港幣1.18元溢價約57%；
- 較最後實際可行日期股份在聯交所所報的收市價每股股份港幣1.82元溢價約2%；
- 較於2011年12月31日的每股經審核綜合NAV約港幣2.98元折讓約38%；
- 較於2011年12月31日的每股經審核綜合NTAV約港幣2.97元折讓約38%；及
- 為截至2011年12月31日止年度每股基本盈利港幣2.58仙的引伸市盈率(「市盈率」)約72倍。

吾等已於本節分析要約價，審閱(a)過往股價表現；(b)價格與 貴集團NTAV的比較；(c) 貴公司可比較公司的交易倍數；及(d)近期香港上市公司的自願全面要約。

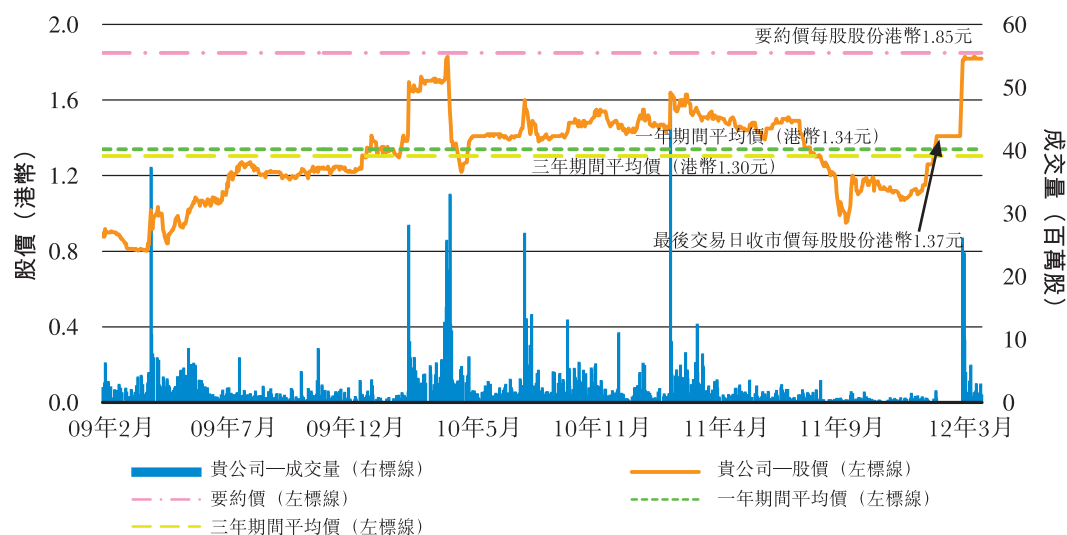
(a) 過往股價表現

貴公司於2010年5月宣佈及派付特別股息每股股份港幣1.32元。鑒於特別股息相當於貴公司當時資產淨值及股份當時市價的重大部分，股份的成交價於除息日(即2010年5月3日)錄得大幅下降。於比較及分析要約價相對過往股價表現時，吾等採用2010年5月3日前的經調整過往股份收市價，當中計及2010年5月宣派的特別股息每股股份港幣1.32元(「經調整收市價」)。



下圖列示由最後交易日前(包括當日)一年(「一年期間」)及三年(「三年期間」)股份的平均經調整收市價及由2009年1月31日起直至最後實際可行日期(包括當日)股份的每日經調整收市價及成交量。

圖1－股份的每日經調整收市價及成交量



資料來源：彭博資訊

下表載列於一年期間及三年期間股份的最高收市價、最低收市價及平均收市價以及股份收市價高於要約價的交易日數。

表3－經調整收市價買賣表現

	一年期間	於	三年期間 ^(附註)	於
最高收市價	港幣1.64元	2011年2月16日	港幣1.83元	2010年4月30日
最低收市價	港幣0.95元	2011年10月4日	港幣0.80元	2009年3月20日
平均收市價	港幣1.34元		港幣1.30元	
期內收市價高於要約價的交易日數	0日		0日	

資料來源：彭博資訊

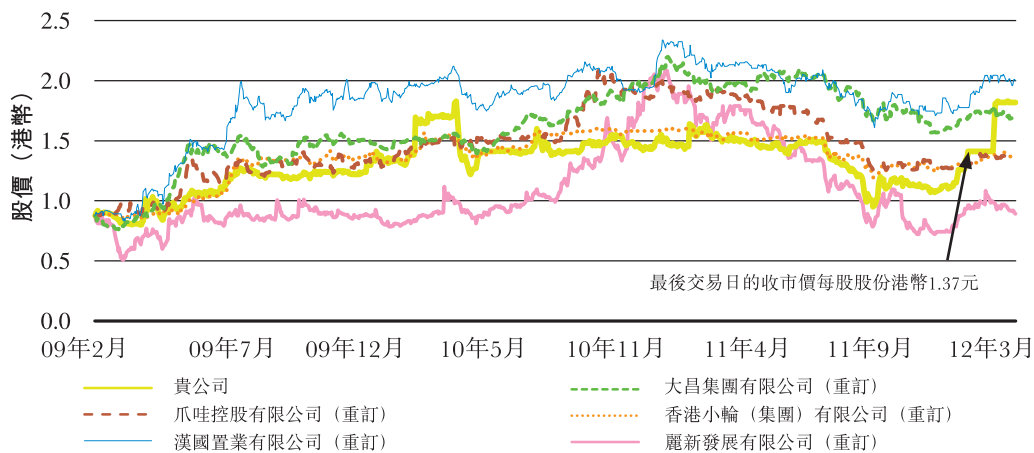
附註：三年期間的收市價乃基於經調整收市價。



如上文圖1及表3所示，股份於一年期間及三年期間的收市價持續低於要約價。要約價港幣1.85元較一年期間及三年期間的最高收市價每股股份港幣1.64元及港幣1.83元分別高出約12.8%及1.1%。此外，要約價較一年期間的平均收市價每股股份港幣1.34元高出約38.0%，及較三年期間的平均收市價每股股份港幣1.30元高出約42.3%。

此外，吾等將2009年1月31日起直至最後實際可行日期(包括當日)止期間的股份經調整收市價表現與首選可比公司(定義見下文)作出比較。有關可比公司甄選標準的詳情載於下文「交易倍數分析」一段。

圖2－與首選可比公司相比的股份表現



資料來源：彭博資訊

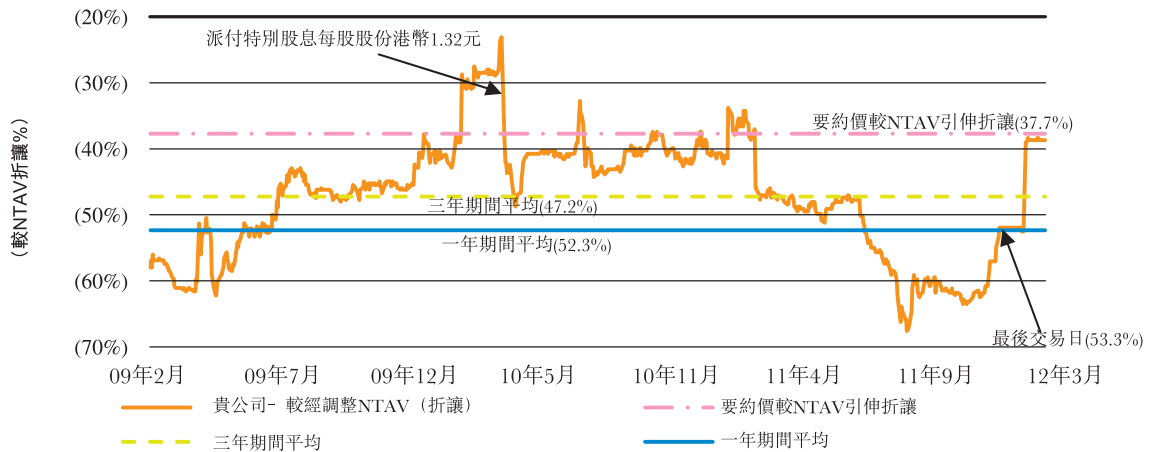
誠如上文圖2所示，除麗新發展有限公司外，三年期間內股份表現總體上落後於首選可比公司。

(b) 價格與NTAV的比較

要約價每股股份港幣1.85元較於2011年12月31日的每股綜合NTAV約港幣2.97元折讓約37.7%。吾等已比較股份經調整收市價的表現，將其於三年期間及直至最後實際可行日期(包括當日)止較每股NTAV的折讓與於一年期間及三年期間較要約價引伸的NTAV折讓及平均價作出比較，詳情載於下文圖3。



圖3－價格較NTAV的分析



資料來源：彭博資訊及 貴集團綜合財務報表

附註：上述價格較NTAV的分析乃根據經調整收市價計算，而 貴公司於 貴公司中期業績公告日期（即2010年8月13日）之前的NTAV已調整至反映派付特別股息港幣1.32元。

如上文圖3所示，於三年期間及截至最後實際可行日期（包括該日），股份按較NTAV折讓買賣，於一年期間及三年期間分別較NTAV平均折讓約52.3%及47.2%。此外，吾等亦注意到，於三年期間的多數時間，股份的買賣價較NTAV折讓的程度比要約價較NTAV引伸折讓程度要高，而要約價較NTAV引伸折讓約為37.7%是低於一年期間及三年期間較NTAV的平均交易折讓。

(c) 交易倍數分析

吾等已審閱 貴公司的可比公司（「可比公司」）的交易倍數。由於 貴公司大部分營業額來源於香港及中國的物業發展及投資，吾等選取的可比公司為在聯交所上市且其主要業務包括於香港及中國進行物業發展及投資業務的公司。於選取可比公司時，吾等已考慮就市值及其業務活動而言其各自的規模。尤其是，吾等已審閱全部在聯交所上市而於最後實際可行日期市值介乎港幣1,000,000,000元至港幣10,000,000,000元的物業及物業相關公司，並已選取其總收益大部分來自香港及中國的物業發展業務（以香港為主）的公司以作分析。吾等相信，該等條件可選擇出就與 貴公司比較而言屬公平及具代表性的公司。吾等根據上述條件選取的公司為大昌集團有限公司、麗新發展有限公司、爪哇控股有限公司、香港小輪（集團）有限公司及漢國置業有限公司（「首選可比公司」）。



此外，作為吾等進行分析時的補充參考資料，吾等亦已審閱在香港上市而市值於最後實際可行日期介乎港幣1,000,000,000元至港幣10,000,000,000元且其收益大部分來自於香港及中國的物業投資業務的公司（「次選可比公司」）。

在分析交易倍數時，吾等認為，由於 貴公司的業務具有資本集中的性質，故以資產為基礎的倍數（如價格較NTAV的比率）較為合適。因此，吾等已將要約價較NTAV引伸折讓與可比公司的NTAV折讓作出比較，所得分析概述於下表。

表4－可比公司交易倍數

	股份代號	股份收市價 ¹ (港幣元)	最近期 市值 ¹ (港幣 百萬元)	最近期 公佈每股 NTAV (港幣元)	最近期 公佈綜合 NTAV (港幣 百萬元)	較每股 NTAV 溢價/ (折讓) (%)	市盈率 (倍)
首選可比公司							
大昌集團有限公司 ²	88	5.08	3,137	8.37	5,167	(39.3)	4.4
麗新發展有限公司 ³	488	0.12	2,408	0.64	12,915	(81.4)	1.0
爪哇控股有限公司 ⁴	251	3.56	2,382	14.75	9,890	(75.9)	2.2
香港小輪(集團)有限公司 ⁴	50	6.50	2,316	13.27	4,729	(51.0)	4.1
漢國置業有限公司 ²	160	2.74	1,316	8.67	4,166	(68.4)	2.8
簡單平均						(63.2)	2.9
次選可比公司							
南聯地產控股有限公司 ⁴	1036	20.70	5,375	43.59	11,319	(52.5)	2.2
天德地產有限公司 ²	266	6.70	3,181	11.00	5,222	(39.1)	5.9
萬邦投資有限公司 ⁵	158	124.00	3,100	161.58	4,040	(23.3)	3.1
渝太地產集團有限公司 ⁴	75	1.95	1,559	5.65	4,521	(65.5)	3.6
卓能(集團)有限公司 ⁶	131	3.23	1,337	9.81	4,063	(67.1)	4.5
丹楓控股有限公司 ⁴	271	1.00	1,247	2.92	3,643	(65.8)	2.4
深圳科技控股有限公司 ⁴	106	0.58	1,152	0.93	1,855	(37.9)	16.3
簡單平均						(50.2)	5.4
簡單平均－整體						(55.6)	4.4
根據要約的 貴公司	432	1.85	4,454	2.97	7,149	(37.7)	71.8

資料來源：彭博資訊及各公司最近期公佈的綜合財務報表

附註：

1. 於最後實際可行日期
2. 於2011年9月30日的最近期公佈每股NTAV及綜合NTAV。市盈率乃按截至2011年3月31日止年度的每股基本盈利計算。



3. 於2012年1月31日的最近期公佈每股NTAV及綜合NTAV。市盈率乃按截至2011年7月31日止年度的每股基本盈利計算。
4. 於2011年12月31日的最近期公佈每股NTAV及綜合NTAV。市盈率乃按截至2011年12月31日止年度的每股基本盈利計算。
5. 於2011年9月30日的最近期公佈每股NTAV及綜合NTAV。市盈率乃按截至2011年9月30日止年度的每股基本盈利計算。
6. 於2011年12月31日的最近期公佈每股NTAV及綜合NTAV。市盈率乃按截至2011年6月30日止年度的每股基本盈利計算。

誠如上文表4所示，要約價較NTAV引伸折讓約為37.7%，是低於首選可比公司的每股NTAV折讓區間，即39.3%至81.4%。

(d) 近期香港上市公司的自願全面要約 (「自願全面要約」)

吾等已審閱自2009年1月1日起至最後實際可行日期(包括該日)聯交所上市公司已公佈的所有自願全面要約。由於電訊盈科已持有約61.53%實際股份，而電訊盈科及貴公司無意私有化貴公司或取消股份上市資格，故在分析要約價時，吾等選取其目標公司為物業或建築行業的公司、相關要約人及與要約人一致行動的人士均已為目標公司的控股股東、要約人無意私有化目標及相關獨立財務顧問已提出公平合理意見的自願全面要約作為先例(「自願全面要約先例」)。吾等相信，該期間有效反映近期香港上市公司自願全面要約的溢價及／或折讓情況，而所選取的自願全面要約乃基於就與要約進行比較而言屬公平及具代表性的標準。下表概述吾等的分析。

表5 – 自願全面要約先例

公司	要約價 (港幣元)	要約所涉 百分比	較平均股價溢價／(折讓)				較NTAV
			1天	5天	30天	120天	溢價／ (折讓)
資本策略地產有限公司	0.26	16.7%	31.4%	32.4%	27.1%	18.9%	(61.9%)
瑞安建業有限公司	12.00	11.0%	24.4%	25.8%	31.5%	27.7%	(36.2%)
簡單平均			27.9%	29.1%	29.3%	23.3%	(49.1%)
根據要約的 貴公司	1.85	38.5%	35.0%	43.0%	61.8%	56.7%	(37.7%)

資料來源：彭博資訊、聯交所網站及相關公司的通函



根據上文表5所示的自願全面要約先例，較每股NTAV折讓介乎約36.2%至61.9%之間，較每股NTAV平均折讓約為49.1%，而要約價較截至2011年12月31日的每股經審核NTAV引伸折讓約37.7%。要約價與相關最後交易日前1個、5個、30個及120個交易日的過往平均收市價進行比較而言，要約價引伸溢價高於自願全面要約先例的溢價區間的高位。

3. 成交量

下表載列由2011年1月1日起至2012年3月30日止期間的每月股份成交量、每月成交量佔 貴公司已發行股本的百分比以及每月成交量佔公眾持有股份的百分比。

表6－股份流動性分析

	股份 每月成交量 (百萬股)	股份 每月成交量佔 貴公司 已發行股本 總額的百分比	股份 每月成交量 佔 貴公司 公眾持股量 的百分比
2011年			
1月	36.3	1.5%	8.7%
2月	90.1	3.7%	21.5%
3月	99.3	4.1%	25.1%
4月	26.6	1.1%	6.7%
5月	28.6	1.2%	7.2%
6月	16.7	0.7%	4.2%
7月	20.6	0.9%	5.2%
8月	16.6	0.7%	4.2%
9月	7.9	0.3%	2.1%
10月	10.0	0.4%	2.7%
11月	3.4	0.1%	0.9%
12月	7.0	0.3%	1.9%
2012年			
1月	9.3	0.4%	2.5%
2月	0.0	0.0%	0.0%
3月	102.1	4.2%	27.5%
平均每月成交量 (2011年1月1日至2012年1月30日)	28.6	1.2%	7.1%

資料來源：彭博資訊及 貴公司的中期報告及年報



誠如上文表6所示，吾等注意到於刊發該公告前，由2011年1月1日起至2012年1月30日止期間的股份每月成交量介乎約3,400,000股股份至約99,300,000股股份之間（股份自2012年1月31日下午起暫停買賣，並於2012年3月5日恢復買賣）。由2011年1月1日起至2012年1月30日止期間的股份平均每月成交量約為28,600,000股股份，佔 貴公司已發行股本總額約1.2%或 貴公司公眾持股量約7.1%。吾等注意到股份成交量自2011年2月16日起大幅增加並一直持續至2011年3月為止，這可能是由於一則於2011年2月16日有關 貴集團有意出售其於北京盈科中心權益的新聞報道所致。倘撇除該兩個月的成交量，平均每月成交量佔 貴公司公眾持股量約4.2%。

除上述分析外，吾等亦已將股份成交量與首選可比公司由2011年1月1日起至2012年1月30日止期間的股份成交量作出比較，如下表所列。

表7－首選可比公司的流動性

	由2011年1月1日 至2012年1月30日止 期間股份平均每月 成交量佔公眾 持股量的百分比
首選可比公司	
大昌集團有限公司	1.4%
麗新發展有限公司	7.2%
爪哇控股有限公司	0.5%
香港小輪(集團)有限公司	0.4%
漢國置業有限公司	1.3%
簡單平均	2.2%
貴公司(不包括2011年2月及2011年3月)	4.2%

資料來源：彭博資訊及各公司的中期報告及年報

誠如上文表7所示，股份成交量佔公眾持股量的百分比位於首選可比公司的0.4%至7.2%的範圍之內。

考慮到要約的理據、董事會有意在要約結束後恢復公眾持股量，且董事會認為要約將為尋求變現於股份中的權益的股東提供流動性機會，連同上述各項分析，且吾等認為要約的條款屬公平合理。



B. 認購協議

1. 認購協議的背景及理由

如通函「董事會函件」所述，貴公司目前在日本北海道及泰國南部攀牙省擁有兩項大型長期開發項目，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，因此，預期於未來數年不會產生正現金流量淨額。

此外，2014年可換股票據尚未悉數兌換，將須於2014年5月9日償付。鑒於貴公司於最後實際可行日期的股價港幣1.82元大幅低於2014年可換股票據的現行換股價港幣3.60元，董事無法假設可換股票據持有人將會將2014年可換股票據兌換為股份，因此，有可能須於2014年5月9日償付港幣2,904,000,000元（即本金額港幣2,420,000,000元加20%贖回溢價）予可換股票據持有人。

由於此等重大融資責任及作出要約，董事（不包括獨立董事委員會）認為，貴公司確保其於要約之時及於2014年可換股票據到期日後備有足夠融資，以滿足其到期融資責任及繼續為其現有發展項目提供資金，屬審慎及符合貴公司及股東的整體利益之舉。

貴公司擁有未提取循環信貸融資港幣2,800,000,000元（「循環信貸融資」），而貴公司擬於不久將來提取有關款項用作物業發展項目資金及其他一般用途。循環信貸融資將於2012年9月到期並須予續期。由「董事會函件」獲悉，基於最近期估值報告所評估及披露位於北京的盈科中心的價值及貴公司近期與其融資銀行的討論，董事認為，貴公司有信心重續循環信貸融資或促成類似融資安排，以滿足其要約結束後的營運資金需求。根據吾等與董事的討論，吾等了解到，在重續循環信貸融資時，貸款銀行會考慮多項因素，包括抵押品的價值、貴公司的整體財務狀況及還款承諾，而董事相信2014年可換股票據在到期時確定再融資會對重續循環信貸融資過程起正面作用。倘出現不大可能發生的事件，即貴公司未能重續循環信貸融資或促成其他融資安排，吾等明白貴公司會考慮調整其資本開支及發展策略，並因此而調整部分物業發展項目的進度。

因此，貴公司訂立認購協議，以本金額最多港幣2,904,000,000元（或於到期日2014年5月9日未付的2014年可換股票據贖回金額）2019年可換股票據的形式獲得額外融資。



根據吾等與董事進行的討論，吾等了解到，董事已考慮債務融資、可換股債務融資(來自其他第三方來源)及股本融資等其他融資渠道。就債務融資而言，董事認為鑒於其業務性質及兩個大型發展項目仍處於投資初期需要投入大量資本開支，加上預計短期內不會有正數現金流入淨額，以及 貴公司於北京的投資物業已用作取得人民幣10,000,000元的銀行融資及循環信貸融資的抵押，不大可能以較佳條款取得可完全滿足 貴公司資金需要的第三方債務融資，作為 貴公司及股東在發行2019年可換股票據以外的更佳選擇，而吾等認同董事的觀點。就可換股債務融資(來自其他第三方)或股本融資而言，鑒於所需資金金額關乎 貴公司現有市值、股份的現行買賣流通量、香港現行股市環境，以及循環信貸融資將於2012年9月到期，吾等認同董事的觀點，即與透過發行2019年可換股票據獲得再融資相比，按該等方式進行融資不可按對 貴公司及股東而言更具吸引力的條款執行。

儘管物業發展項目的所需資金牽涉多年，以及2014年可換股票據直至2014年方到期贖回，但董事亦已考慮倘 貴公司留待稍後才考慮有關其他融資方式，會否存在其他最佳的融資選擇。董事相信，鑒於所需再融資金額、全球經濟環境及潛在未來股市波動及表現的現有不明朗因素，在可與可換股票據持有人達成協議的同時鞏固及加強 貴公司的財務狀況乃符合 貴公司及股東的最佳利益。

由於倘2014年可換股票據已獲全數兌換或2014年可換股票據下的贖回金額的未兌換結餘已於到期時全數償還，可換股票據發行人並無責任發行2019年可換股票據，故如於2014年可換股票據到期日有其他更佳的再融資選擇，可換股票據發行人可選擇贖回2014年可換股票據而不發行2019年可換股票據。董事(不包括獨立董事委員會)相信，現時訂立認購協議令 貴公司得益，原因是其讓 貴公司可以具吸引力的條款進行循環信貸融資再融資，因而可讓 貴集團享有長期穩定融資及較大財務彈性。

考慮到上文所述的因素，並經審閱 貴公司的財務狀況後，吾等認同董事的觀點，現訂立認購協議的理由屬正當。



2. 認購協議的主要條款

有關認購協議的條款的詳情，敬請垂注通函「董事會函件」及通函附錄二「2019年可換股票據的其他詳情」。

3. 認購協議的主要條款及條件評估

(i) 換股價

根據認購協議，換股價將於2019年可換股票據發行日期（即2014年5月9日）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（即截至最後交易日止20個交易日的股份平均收市價的140%）。最低換股價港幣1.64元較股份於最後交易日的收市價港幣1.37元溢價約19.7%及較股份的一年期間平均收市價港幣1.34元溢價約22.4%。

倘股價於2019年可換股票據發行日期前跌至低於最低換股價的水平，2019年可換股票據的換股價將維持為最低換股價的水平，這意味著，倘可換股票據持有人於到期時或之前進行換股，股東可能發生的所有權攤薄於截至最後實際可行日期的股份上限數目約為1,770,700,000股可換股股份（受認購協議概述的若干可能增加2019年可換股票據相關股份的最高數目的公司行動（包括股份拆細、可能派送紅股及資本分派）而對最低換股價所作的慣常調整所規限）。

倘於發行2019年可換股票據時計算換股價導致換股價高於最低換股價，則股東因兌換2019年可換股票據可能發生的所有權攤薄將有所減低。

(ii) 與其他發行及認購可換股票據／債券及2014年可換股票據的比較

作為吾等分析的一部分，吾等已根據可公開獲得的資料識別聯交所上市公司公佈自2011年10月1日起直至最後實際可行日期止期間（即最後實際可行日期前最近6個月期間）所發行及認購的所有可換股票據／債券，吾等已選取期限為三至五年的有關可換股票據／債券作為可比可換股票據／債券（「可比可換股票據」）。

根據吾等的研究，吾等已識別17宗符合上述標準的交易。股東務請注意，可比可換股票據與2019年可換股票據並不相同。尤其是，股東須考慮(i) 貴公司的業務、經營及前景



與發行可比可換股票據的公司不同；(ii)認購協議為於未來某一日認購可換股票據的或然協議，與可比可換股票據在認購後不久便獲發行存在結構性不同；及(iii) 2019年可換股票據的換股價將為最低換股價與較股份於截至發行時間止20個交易日的平均收市價溢價40%的價格兩者中的較高者，這意味著，倘股份價格於2019年可換股票據發行日期前跌至低於最低換股價，則實際換股溢價可能高於40%。股東亦請注意，將可比可換股票據與2019年可換股票據進行比較時，可換股債券投資者通常整體考慮投資工具的所有特徵(年利率、換股價相對於股份於認購時及首個投資者贖回日期的市價的溢價／折讓)作出投資決定。儘管該等差別及告誡，可比可換股票據能反映現行市況，並為近期發行及認購香港上市公司的可換股票據／債券提供相關參考。吾等的相關觀點概述如下：

表8—可比可換股票據及2014年可換股票據

公佈日期	公司名稱	原貨幣	港幣等值 (港幣百萬元)	年利率 (%)	到期日/ 認沽日期 (倘適用) (年)	到期/ 認沽收益率 (倘適用) (%)	換股價	
							較公佈前 收市價溢價 ／(折讓) (%)	較公佈前 20個交易日的 平均 收市價溢價 ／(折讓) (%)
2012年3月13日	361度國際有限公司	美元	1,170	4.5	5/3	4.5/4.5	27.4	16.5
2012年3月13日	中國農業生態有限公司	港幣	20	零	3	零	20.5	30.4
2012年3月07日	西伯利亞礦業集團有限公司	美元	546	3.0	3	4.9	0.0	14.9
2012年3月06日	華南投資控股有限公司	港幣	78	5.0	3	5.0	15.4	14.1
2012年2月08日	齊合天地集團有限公司	港幣	816	4.0	3	4.0	60.4	50.3
2012年1月27日	中國地產集團有限公司	港幣	500	5.0	4	5.0	1.3	7.2
2012年1月26日	華保亞洲發展有限公司	港幣	75	3.0	3	3.0	1.4	0.9
2012年1月20日	中國公共醫療(控股)有限公司	港幣	100	零	5	1.0	(18.3)	(16.4)
2012年1月19日	李寧有限公司	人民幣	915	4.0	5	4.0	15.2	18.4

洛 希 爾 函 件



公佈日期	公司名稱	原貨幣	港幣等值 (港幣百萬元)	年利率 (%)	到期日/ 認沽日期 (倘適用) (年)	到期/ 認沽收益率 (倘適用) (%)	換股價	
							較公佈前 收市價溢價 /(折讓) (%)	換股價 較公佈前 20個交易日的 平均 收市價溢價 /(折讓) (%)
2011年12月22日	文化地標投資有限公司	港幣	75	12.0	4	12.0	5.3	(9.2)
2011年12月14日	國中控股有限公司	港幣	295	2.0	3	2.0	(18.4)	(13.0)
2011年12月05日	駿科網絡訊息有限公司	港幣	50	零	3	零	(44.4)	(52.2)
2011年11月30日	海隆控股有限公司	港幣	233	3.5	3	14.4	67.8	54.0
2011年11月17日	新焦點汽車技術控股有限公司	美元	298	零	4	零	31.8	25.3
2011年11月07日	聯邦制藥國際控股有限公司	人民幣	1,208	7.5	5/2	7.5/7.5	22.0	20.3
2011年10月18日	琥珀能源有限公司	港幣	125	2.0	5	2.0	39.8	50.1
2011年10月03日	麗盛集團控股有限公司	港幣	100	5.0	3	5.0	6.4	(19.3)
最低				零		零/4.5	(44.4)	(52.2)
最高				12.0		14.4/7.5	67.8	54.0
簡單平均				3.6		4.4/6.0	13.7	11.3
2014年可換股票據 (僅供參考)		港幣	2,420	1.0	10	2.8	(25.0)	(11.3)
2019年可換股票據		港幣	2,904	5.5	5/3	5.5/5.5	19.7 ¹	40.0 ²

資料來源：Thomson Reuters及聯交所網站(www.hkex.com.hk)

附註：

- 按最低換股價計算。
- 換股價將於發行日期釐定，相當於截至該發行日期止20個交易日的股份平均收市價140%，惟不低於最低換股價。

(a) 換股價

誠如上表所示，吾等注意到，與相關最後交易日前20個交易日的平均收市價相比，可比可換股票據的換股價介乎折讓52.2%至溢價54.0%之間，而平均溢價約為11.3%。相比之



下，認購協議下的換股價較截至該發行日期止20個交易日的股份平均收市價溢價40%，即高於可比可換股票據的平均溢價，且更優於2014年可換股票據的換股價溢價／折讓（即較截至相應最後交易日的20個交易日的股份平均收市價折讓11.3%）。吾等另外注意到，17項可比可換股票據當中僅有3項可換股票據的換股價溢價高於2019年可換股票據。

同樣，吾等對換股價相對於公佈可比可換股票據之前最後交易日的相應收市價的溢價／折讓進行比較，2019年可換股票據所引伸的換股溢價19.7%（以最低換股價為依據）亦較可比可換股票據的簡單平均溢價高出約13.7%，而較2014年可換股票據的換股價折讓25.0%。

換股價溢價指可換股證券的換股價超出發行可換股證券時相關證券市價的幅度，而較高的換股價溢價意味可換股證券發行人的股東遭較小的攤薄。如上所述，2019可換股票據的換股價溢價高於大部分可比可換股票據的換股價溢價，因此相對大部分可比可換股票據而言對股東造成的攤薄較小（如轉換）。

(b) 利率及到期／認沽收益率

誠如上表所示，可比可換股票據的利率介乎0.0%至12.0%之間，平均利率約為3.6%，而可比可換股票據的到期收益率介乎0.0%至14.4%之間，平均到期收益率約為4.4%。僅部分可比可換股票據容許票據持有人將可換股票據售回有關發行人，可比可換股票據的沽出收益率介乎4.5%至7.5%之間，平均沽出收益率約為6.0%。認購協議下2019年可換股票據的利率、到期收益率及沽出收益率均為5.5%，均在可比可換股票據範圍之內，儘管利率及到期收益率高於可比可換股票據及2014年可換股票據的平均值，但吾等認為，這反映了貴公司的性質、財務狀況及其重大融資需求，且被視為與2019年可換股票據的其他條款（如上述的建議換股溢價）一致。

(c) 到期

在審閱最後實際可行日期前六個月期間聯交所上市公司所發行的可換股票據時，吾等注意到可換股票據於一至五年內（大部分為三至五年）到期。根據認購協議，建議2019年可換股票據的到期日為五年，介乎到期日範圍的上限，吾等認為較長的到期日可讓貴集團享有長期穩定融資及較大的財務靈活性。



(iii) 認購協議的其他條款

吾等亦審閱認購協議的其他主要條款，包括但不限於2019年可換股票據（其他詳情載於通函附錄二）有關規管（其中包括）換股權、贖回選擇權及可轉讓性的條款，而吾等並不知悉與自獨立第三方取得的條款不一致的任何條款。

(iv) 其他考慮因素

在達致吾等的意見時，吾等亦已考慮包括 貴公司的財務狀況、其重大融資需求及責任、2019年可換股票據的期限、股份波幅、2014年可換股票據再融資需求的規模與相關股份的自由流通及流動性之比及現時港幣利率曲線在內等多種因素。

經考慮上述各項因素並將認購協議的主要條款（載有2019年可換股票據的條款）與可比可換股票據的條款進行比較，儘管與可比可換股票據相比， 貴公司的性質及財務狀況不符，但吾等注意到條款及條件大致上與近期先例相符。吾等亦注意到，儘管2019可換股票據的數量較可比可換股票據為多，且佔 貴公司市值及NAV的大部分，2019可換股票據的主要條款仍處於可比可換股票據的範圍內。這進一步支持了我們認為2019可換股票據整體屬合理的看法。

4. 對現有公眾股東股權權益的可能攤薄影響

於最後實際可行日期，已發行約2,407,500,000股股份。倘於2014年5月9日已發行上限金額為港幣2,904,000,000元的2019年可換股票據及按最低換股價港幣1.64元悉數換股，最多約1,770,700,000股換股股份將於2019年可換股票據隨附的換股權獲行使時配發及發行，相當於(i)最後實際可行日期 貴公司已發行股本約73.5%；及(ii)經發行約1,770,700,000股換股股份擴大後的 貴公司已發行股本約49.0%，假設尚未行使購股權並無獲轉換或行使。在此情形下，於緊隨悉數轉換2019年可換股票據後，現有公眾股東於 貴公司的股權將由約15.1%減至約10.0%，假設尚未行使購股權獲並無轉換或行使及Elliott實體及ECALP完全接受要約。倘股份的成交價於2019年可換股票據發行日期之前上漲，屆時於發行日期設定的換股價將高於最低換股價，而股東的攤薄金額將減少。



然而，倘於緊隨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。

就此而言，經考慮(i) 貴公司的重大融資承擔及財務狀況；(ii)董事已考慮替代融資選擇但認為可能不會取得更具吸引力條款的融資備選方案；及(iii)倘於2014年可換股票據到期有其他更佳的再融資選擇， 貴公司可選擇償還2014年可換股票據而不發行2019年可換股票據，吾等認為認購協議的條款整體上屬公平合理。

C. 財務影響

由於要約涉及購回及註銷股份及Elliott實體連同ECALP已承諾就其所持股份接納要約，惟須受上文所闡述的出售權利限制，於要約完成後，已發行在外股份數目將減少。此外，根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」），認購協議將被視作 貴集團的金融工具，初步按公平值確認。

吾等於下文概述要約及認購協議對 貴集團造成的財務影響，作說明用途。要約及認購協議財務影響的其他詳情載於通函「董事會函件」及通函附錄五「本集團的未經審核備考財務資料」。



	緊隨 要約(假設僅 Elliott實體及 ECALP 緊接要約 及簽署認 購協議完成前 (經審核)	緊隨 要約(假設僅 Elliott實體及 ECALP 接納要約) 及簽署認 購協議完成後 (未經審核)	緊隨要約(假 設全體股東 (電訊盈科集團 除外) 接納要約) 及簽署認 購協議完成後 (未經審核)
已發行股份的加權平均數(股)	2,407,459,873	1,844,330,373	1,481,333,333
有關盈利：			
每股基本盈利(港幣仙)	2.58仙	3.36仙	4.19仙
有關NAV：			
貴集團於2011年12月31日的			
綜合NAV(港幣百萬元)	7,167	6,185	5,514
每股NAV(港幣元)	2.98	3.35	3.72
有關資本負債比率：			
債務淨額與NAV的比率(%)	現金淨額	12.1%	25.8%
債務與資產的比率(%)	21.7%	23.7%	25.3%

假設僅Elliott實體及ECALP接納要約

每股基本盈利將由每股港幣2.58仙增至每股港幣3.36仙，即增加約30.2%。



在此情形下，要約涉及最高現金付款港幣1,042,000,000元。經考慮要約所產生的估計開支約港幣25,000,000元及確認有關認購協議的金融工具，貴集團的未經審核綜合NAV預期減少港幣982,000,000元。由於發售價低於每股經審核綜合NAV港幣2.98元，因此要約將使每股未經審核綜合NAV由每股約港幣2.98元增至每股港幣3.35元，即增加約12.4%。

貴集團緊隨要約及簽署認購協議完成後的財務狀況將由2011年12月31日的現金淨額狀況轉為債務淨額約港幣750,000,000元。貴集團的債務淨額與NAV比率及債務與資產比率分別將由零增至約12.1%及由21.7%增至23.7%，吾等認為仍屬可接受的範圍內。

假設全體股東(電訊盈科集團除外)接納要約

每股基本盈利將由每股港幣2.58仙增至每股港幣4.19仙，即增加約62.4%。

在此情形下，要約涉及最高現金付款港幣1,713,000,000元。經考慮要約所產生的估計開支約港幣25,000,000元及確認有關認購協議的金融工具，貴集團的未經審核綜合NAV預期減少港幣1,653,000,000元。由於發售價低於每股未經審核綜合NAV，因此要約將使每股未經審核綜合NAV由每股約港幣2.98元增至每股港幣3.72元，即增加約24.8%。

貴集團緊隨要約及簽署認購協議完成後的財務狀況將由2011年12月31日的現金淨額狀況轉為債務淨額約港幣1,421,000,000元。貴集團的債務淨額與NAV比率及債務與資產比率分別將由零增至約25.8%及由21.7%增至25.3%，吾等認為仍屬可接受的範圍內。

如「董事會函件」同時載述，董事(不包括獨立董事委員會)認為，實行要約將不會對貴集團的營運資金產生重大不利影響，而董事已確認於要約完成後貴集團將有充足的營運資金應付其日常營運需求。根據上文所述及假設董事認為貴公司有信心重續循環信貸融資或促成類似融資信貸以於要約截止後應付其營運資金需求，吾等亦持相同觀點，認為實行要約將不會對貴集團的營運資金產生重大不利影響。



就2019年可換股票據而言，吾等明白根據香港財務報告準則，2019年可換股票據僅在發行時確認，而 貴集團綜合資產負債表內的2019年可換股票據的權益及債務部分的相關金額以及 貴集團綜合全面收益表內計算利息開支所用的實際利率僅可使用發行之時(即2014年5月)的現行市場利率釐定。因此， 貴公司無法根據香港財務報告準則於通函內量化其財務影響。

D. 可能派送紅股

誠如通函「董事會函件」所述， 貴公司將於要約截止後採取措施確保公眾人士持有上市規則規定的足夠數目股份；且如屬必要且切實可行， 貴公司擬通過可能派送紅股恢復最低公眾持股量。將予發行的紅股數目將最多達股東每持有一股現有股份將獲發最多四股紅股。確切發行比率尚待董事會釐定。各合資格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(或部分)紅股。

謹請獨立股東注意，可能派送紅股不一定會進行；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。此外，鑒於攤薄 貴公司每股股份市值，可能派送紅股可能導致股份市價降低。獨立股東獲告知，彼等決定選擇收取紅利股份或紅利可換股票據取決於其本身情形及投資目標。獨立股東如對收取紅股或紅利股份可換股票據的稅務影響有任何疑問，亦建議其諮詢本身的專業顧問。

概要

經考慮上述主要因素、理由及分析後，吾等提請 閣下在達成吾等的推薦建議時注意以下各方面：

A. 要約

- (a) 自2008年起， 貴公司的公眾持股量低於25%，董事會認為股權集中及股份缺乏流動性歸因於股份中的投資者權益有限及股份買賣的NAV的折讓水平所致。由於 貴公司承諾於要約截止後採取措施恢復 貴公司的公眾持股量，因此吾等與董事會一致認為要約及可能派送紅股(或其他額外或替代方法兼有)為恢復 貴公司公眾持股量的潛在方法；



- (b) 鑒於股份流動性不足，要約將為尋求按較該公告前股價溢價變現於股份中的權益的股東提供流動性機會；
- (c) 貴公司於過往三年的財務表現在頗大程度上取決於香港的物業發展項目，即貝沙灣住宅項目及盈峰一號住宅項目以及中國投資物業的重估價值。鑒於(i) 貴公司於香港的物業發展項目大部分已竣工；(ii) 貴公司目前現無意變現其投資物業；及(iii)其他海外物業發展項目處於初期投資階段，因此 貴集團短期內的表現可能受市場缺乏物業發展項目影響，而影響可能一直持續至市場出現大型物業發展項目可供出售為止；
- (d) 要約價高於整個三年期間的股份收市價，較一年期間及三年期間股份的最高收市價分別高出約12.8%及1.1%；
- (e) 要約價較1日、5日、30日及120日平均股份收市價溢價約35%、43%、62%及57%，並高於自願全面要約先例所示溢價的平均值；
- (f) 要約價指2011年12月31日NTAV折讓約37.7%，即低於首選可比公司NTAV的平均折讓約63.2%，低於一年期間及三年期間股份收市價所示股份NTAV的平均折讓分別為52.3%及47.2%，並低於自願全面要約先例所示NTAV的平均折讓49.1%；及
- (g) 貴公司及電訊盈科均無意將 貴公司私有化或將股份除牌。

B. 認購協議

- (a) 經考慮包括 貴公司的財務狀況、其重大融資需求及責任、股價波幅及2014年可換股票據再融資需求規模與相關股份的自由流通及流動性之比及現時港幣利率曲線在內等多種因素，吾等與董事一致認為，以可接受的條款取得融資替代來源將充滿挑戰；



- (b) 換股價將於發行日期設定，相等於截至2019年可換股票據發行日期止20個交易日的股份平均收市價的140%，但不低於最低換股價，即截至最後交易日止20個交易日的股份平均市價的140%，較最後交易日的股份市價溢價約19.7%及較一年期間的股份平均成交價溢價約22.4%；
- (c) 儘管 貴公司不同的性質及財務狀況，2019年可換股票據的換股溢價高於可比可換股票據及2014年可換股票據的平均換股溢價，2019年可換股票據的利率屬可比可換股票據範圍內。此外，根據吾等與董事的討論，吾等明白現時並無第三方向 貴公司提供更佳及條款更具吸引力的融資備選方案；
- (d) 5年期2019年可換股票據可使 貴集團享有長期穩定融資及較大的財務靈活性；及
- (e) 貴公司可選擇償還2014年可換股票據的未換股結餘，因此倘在2014年可換股票據到期日時取得更佳融資替代備選方案， 貴公司可選擇不發行2019年可換股票據並據此提取貸款。

意見及推薦建議

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為要約及認購協議的條款對獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成於股東特別大會上提呈的普通決議案以批准要約及認購協議，以及接納要約。

倘期內股份的市價超過要約價，而要約仍可供接納，且出售所得款項(扣除交易成本)超過要約的應收款項，獨立股東應考慮拒絕接納要約，而在可行情況下尋求在市場上出售其股份。

獨立股東知悉，彼等變現或持有彼等的股份投資的決定乃視乎個人情況及投資目標而定。就在公開市場出售股份而未必能取得更高回報，或擔心 貴公司無法更新其循環信貸融資，或促使其他融資信貸以按現有計劃完成其物業發展項目，或調整物業發展項目的資本開支及發展策略的該等獨立股東而言，吾等建議彼等接納要約，要約為其提供在目前市

洛希爾函件



況下合理的選擇，以變現其於股份的全部或部分投資。經考慮 貴集團的資料及其有關要約的意向後，受到 貴集團於要約提出後的未來前景吸引的該等獨立股東應考慮保留其部分或全部股份。

倘獨立股東對有關接納或拒絕要約的稅務影響有任何疑問，建議彼等諮詢本身的專業顧問。

此致

盈科大衍地產發展有限公司
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
洛希爾(香港)有限公司

董事總經理
周國榮

董事
王俊豪

謹啟

2012年4月5日

英高根據本通函所載的條款並在其條件所規限下，代表本公司向股東提出要約以購回股份。要約的條款及條件載於下文。

要約的條款及條件

要約

本公司將按要約價購回上限為926,126,540股的股份以作註銷。要約價為每股股份港幣1.85元，並為確定價格，不會進一步增加或修改。

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。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。

要約並不以任何交出以示接納的最低股份數目為條件。

將予購回的最高股份數目

本公司根據要約將購回的最高股份數目為926,126,540股股份，佔本公司於最後實際可行日期的已發行股本2,407,459,873股股份約38.47%。

股東

要約可供所有股東參與。

接納

股東均可於最後接納時間前透過向登記處遞交已填妥的接納表格連同有關所有權文件接納按要約價購回其所持任何數目股份的要約，惟以其可持有的全部股權為限。根據要約，每股股份只可接納一次。

於要約宣佈成為無條件後，正式填妥並由登記處於最後接納時間前接獲的接納表格將構成不可撤回地接納要約。

所有獲本公司購回的股份將免付佣金及交易費，惟本公司將自應付予接納股東的金額中，扣除接納股東應付的賣方從價印花稅。賣方從價印花稅乃按根據要約將購回的股份市值或本公司就有關要約的接納而應付的代價(以較高者為準)每港幣1,000元(或不足港幣1,000元者)支付港幣1.00元的比率計算。本公司將安排代表接納股東根據香港法例第117章印花稅條例向印花稅署支付賣方從價印花稅。

所有根據要約購回的股份將根據公司細則予以註銷，並於註銷後不獲發任何股息。

待要約成為無條件後，接納股東一經按上文所述方式遞交接納表格，即被視為該接納股東向英高及本公司保證，該接納股東根據要約所出售的所有股份為繳足及不附帶任何留置權、押記、產權負擔、衡平權益、優先權或任何性質的其他第三方權利，並會連同在股份註銷日期或其後日期所應隨附的一切權利(包括於股份註銷日期或其後日期所宣派、作出或派付的一切股息及分派(如有))。

接納期

倘要約成為無條件，則要約將於其後最少14天期間內可供接納。已填妥接納表格連同有關接納股東擬根據要約接納的股份數目的所有權文件須於最後接納時間(現預期為2012年5月16日(星期三)下午四時正，或本公司在取得執行人員事先同意下可能決定及公佈的較後日期及/或時間)之前遞交及由登記處收取，方為有效。

預期條件將於2012年5月2日(星期三)達成。該日期可由本公司延遲，惟須取得執行人員事先同意及聯交所授出或同意授出的必要批准。

不可撤回的接納

要約宣佈成為無條件後，正式填妥並由登記處於最後接納時間前接獲的接納表格將構成不可撤回地接納要約。

一般事項

根據要約將予購回的股份為繳足及不得附帶任何留置權、押記、產權負擔、衡平權益、優先權或任何性質的其他第三方權利，並會連同在股份註銷日期或其後日期所應隨附的一切權利(包括於股份註銷日期或其後日期所宣派、作出或派付的一切股息及分派(如有))。

股東可透過按照本通函所載指示及接納表格所印列指示填妥及交回接納表格以接納要約。倘未遵守本通函及接納表格所載程序，則接納表格將被視為失效而遭拒絕受理。

要約及其一切接納、接納表格及根據要約所訂的一切合約，以及根據此等條款所採取或作出或被視為採取或作出的一切行動，將受香港法例規管並按其詮釋。遞交接納表格即表示服從香港法院的非專屬司法管轄權。

任何人士未收到本通函，將不會令要約的任何方面失效。股東可於本通函寄發日期至最後接納時間期間的辦公時間內，在登記處及本公司的主要營業地點索領本通函的額外印刷本，或於登載日期起計最少七天內於聯交所網站www.hkexnews.hk以及本公司網站<http://www.pcpd.com>下載。

接納要約的權利屬股東個人所有，股東不得以他人為受益人出讓或放棄或以其他方式轉讓該權利。

本公司將釐定有關所購回的股份數目或將就購回股份支付的價格，以及就任何接納的有效性、形式、資格(包括收取時間)、接納或付款等所有事宜，且有關決定將為最終定案，並對各有關人士均具約束力，惟根據適用法例或執行人員另有規定者除外。本公司保留絕對權利拒絕任何或所有其確定未以適當形式作出的接納或本公司認為不合法的接納或

付款。除非所有不足或不合規經已補救或獲豁免，否則接納可被視為失效而遭拒絕受理。本公司或登記處或任何其他人士概無亦不會有責任發出有關接納不足或不合規的通知，對未有發出任何有關通知亦不承擔任何責任。

由任何股東所交付或寄發或交付或寄發予任何股東的所有通訊、通告、接納表格、所有權文件及匯款將由彼等或彼等指定代理交付或寄發或交付或寄發予彼等或彼等指定代理人，風險將由彼等自行承擔，本公司、英高、登記處或彼等各自的任何董事或任何其他參與人士毋須就因此而可能引致的任何損失或任何其他責任負責。

倘任何股東對填寫接納表格方面需要協助，或對要約的提交及交收程序或其他類似方面有任何查詢，則該股東可自2012年4月5日(星期四)起至要約結束當日(包括首尾兩日)星期一至星期五(公眾假期除外)上午九時正至下午六時正期間致電聯絡登記處，熱線電話為(852) 2862 8555。

本公司保留權利豁免登記處所收訖任何接納表格的任何不足或不當之處。

接納及交收程序

接納的一般程序

為接納要約，股東應根據本通函所載指示及接納表格所印列的指示填妥及交回隨附的接納表格。本通函所載的指示應與接納表格所印列的指示(該等指示為要約條款的一部份)一併閱讀。

已填妥的接納表格應連同有關股東欲接納要約的股份數目相關的所有權文件，於收到接納表格後盡快以郵寄或專人送遞方式交回登記處(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)，惟無論如何須於2012年5月16日(星期三)下午四時正或之前或本公司在執行人員事先同意下可能決定及公佈的較後日期及/或時間送達登記處，方為有效。

於最後接納時間後接獲的接納表格將不獲受理。

倘由登記持有人以外的人士簽署接納表格，則須將適當的授權證明(如授出遺囑認證或經認證的授權書副本)連同填妥的接納表格送達登記處。

本公司將不會就收到的任何接納表格或所有權文件發出收訖通知書。

本公司保留權利全權酌情就任何接納展開調查(不論本附錄所載的陳述及保證是否可由有關股東妥為作出)，及倘作出調查及因此本公司基於任何理由釐定任何該等陳述及／或保證並非適當作出，則該項接納將被視為無效而遭拒絕受理。

代名人持股

倘股東所擁有股份的相關所有權文件乃以代名人公司或該股東本身以外人士的名義登記，而該股東欲接納要約(不論全部或就其所持部份股份)，則其須：

- (i) 指示代名人公司或其他代名人代表該股東接納要約，並要求其將填妥的接納表格連同所有權文件於代名人可能規定的限期(該限期可能早於要約指定的限期)內送交登記處；或
- (ii) 由本公司透過登記處安排將股份以其名義登記，並將填妥的接納表格及所有權文件送交登記處；或
- (iii) 倘其股份乃透過中央結算系統寄存於其持牌證券交易商／託管銀行，則指示其持牌證券交易商／託管銀行授權香港中央結算(代理人)有限公司代其於香港中央結算(代理人)有限公司規定的限期或之前接納要約。為符合香港中央結算(代理人)有限公司規定的限期，該股東應向其經紀商或託管銀行核實處理其指示的時間安排，並按其經紀商或託管銀行的要求向彼等提交有關指示；或
- (iv) 倘該股東的股份已存入其中央結算系統投資者戶口持有人股份賬戶，則於香港中央結算(代理人)有限公司規定的限期或之前通過「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統授權該指示。

由代名人公司持有股份的股東應注意，根據股東名冊所示，代名人公司將被視為單一股東。

由代名人持有股份的股東應確保彼等迅速採取上述適當行動，以給予其代名人足夠時間於最後接納時間前代其完成接納程序。

近期過戶

倘股東已遞交股份過戶文件以本身名義登記而尚未收到股票，且欲接納要約，則其應填妥接納表格，並連同經其正式簽署的過戶收據，於最後接納時間前送交登記處。該行動將視為授權本公司或其代理代其於發出有關股票時向本公司或登記處收取並送交該股票（受要約的條款規限），猶如其乃隨接納表格送交登記處。

遺失或未能提交股票

倘所有權文件未能即時提交及／或經已遺失，而股東欲接納要約，則該股東應填妥接納表格並於最後接納時間或之前送交登記處，而所有權文件須於其後盡快且無論如何不遲於最後接納時間送交登記處。

即使要約並無與所有權文件一併提交，本公司仍可酌情視接納要約為有效，惟在該情況下，僅於登記處接獲有關所有權文件後方會寄發要約項下應付的代價。

倘股東遺失所有權文件，應致函登記處，要求就遺失的所有權文件（視乎情況而定）發出一封彌償保證函件，根據所提供指示填妥後，該彌償保證函件應連同接納表格及任何可提交的所有權文件以郵寄或專人送遞方式於最後接納時間或之前交回登記處。在該情況下，該股東將獲告知其須向登記處支付的費用。

額外接納表格

倘股東遺失隨附的接納表格或該正本不可使用而須補領表格，則應致函登記處或親臨登記處（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓舖），要求另發一份接納表格。另外，該股東亦可於聯交所網站www.hkexnews.hk或本公司網站<http://www.pcpd.com>下載表格。

交收

根據收購守則規則20.1，根據要約接納的股份的股款將會由本公司盡快，而無論如何將會在要約成為（或宣佈為）無條件之日或收到正式填妥當的接納表格連同所有權文件之日（兩者以較後者為準）起計7個營業日之內支付。

待要約成為無條件後，在登記處於最後接納時間或之前收到已填妥的接納表格（連同相關的所有權文件）的情況下，將在要約成為（或宣佈為）無條件之日或登記處接獲已填妥的接納表格以使有關接納完成及有效當日（兩者以較後者為準）起計7個營業日內以普通郵遞方式向閣下寄發支票，有關款項相當於閣下根據要約交回股份應收取的代價，郵誤風險概由閣下自行承擔。

倘要約並無成為無條件，則所有權文件將於要約失效起計7個營業日內以普通郵寄方式退回及／或寄發予各接納股東，郵誤風險概由接納股東自行承擔。倘任何接納股東已寄發一份或以上過戶收據，同時該接納股東的代表已就此領取一張或以上的股票，則將以普通郵寄方式向該股東寄發有關股票以代替過戶收據，郵誤風險由彼等自行承擔。

新股東

任何股東可於2012年4月5日（星期四）至要約結束當日（包括首尾兩日）期間的辦公時間向登記處（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓舖），索取本通函。有關股東亦可透過本附錄「要約的條款及條件—一般事項」下的查詢熱線聯絡登記處，要求將本通函寄往其於股東名冊所記錄的登記地址。

股東接納要約的效力

各股東或其代表一經簽署接納表格，即不可撤回地向本公司及英高承諾、陳述、保證及同意（以約束其本人、其遺產代理人、繼承人、繼任人及受讓人）：

推定條文

下列條文適用於填寫不當、不完整或模糊的接納表格：

- (a) 倘接納表格完全未填妥或僅填上一個記號而並非一個清楚的數目，則股東被視為就數目相等於該股東所交出的股份的數目（按與該接納表格一併遞交的所有權文件所示）接納要約；及
- (b) 倘接納表格所填股份總數多於有關股東所交出的股份數目（按與該接納表格一併遞

交的所有權文件證明)，則該股東將被視為就數目相等於該股東所交出股份的數目（按與該接納表格一併遞交的所有權文件所示）接納要約。

陳述及保證

接納股東一經向登記處遞交填妥的接納表格及所有權文件，即表示向本公司及英高陳述及保證：

- (a) 其具十足權力及授權提交、出售、出讓及轉讓接納表格中列明供購回的所有股份（連同所附的一切權利），而該等股份已繳足股款，不附帶任何留置權、押記、產權負擔、衡平權益、優先購買權或任何性質的其他第三方權利，且附有於股份註銷日期或之後所附帶的一切權利（包括享有於股份註銷日期後所宣派、作出或派付的所有股息及分派（如有）的權利）；及
- (b) 如其為香港以外司法權區的居民或市民，則其全面遵守所有適用的法律或其他規定，且其可根據有關司法權區的法例合法接納要約；

委任及授權

簽署接納表格構成：

- (a) 不可撤銷地委任本公司或英高的任何董事或高級職員或彼等任何一方可能指定的任何其他人士作為該接納股東的代理；及
- (b) 不可撤銷地指示接納股東代理代表該接納股東酌情填妥並簽署接納表格及／或任何其他文件，並採取接納股東代理認為就該接納股東而由本公司購回部份或全部股份（由本公司絕對酌情釐定）而言屬必要、權宜或合適的一切其他行動或事情；

承諾

正式簽署接納表格即表示接納股東：

- (a) 同意追認及確認本公司或任何接納股東代理根據要約的條款適當行使其權力及／或授權而可能作出或完成的各項及每項行動或事情；

- (b) 承諾向登記處遞交接納(或視為接納)要約的股份所有權文件或本公司認可作為替代的一項或多項彌償保證，或促使於其後盡快且無論如何不遲於最後接納時間向該人士遞交有關文件；
- (c) 接受將接納表格的條文及本通函中所載其他條款及條件被視為納入要約中的條款及條件；
- (d) 承諾按本公司可能認為必要、權宜或適當就其接納要約簽署任何其他文件、採取任何其他行動及作出任何其他保證，包括但不限於完成其已接納或被視為已接納要約的股份購回，而不附帶任何留置權、押記、產權負擔、衡平權益、優先購買權或任何性質的其他第三方權利及連同於註銷日期或之後所附帶的一切權利，及／或完備據此明確給予的任何授權；
- (e) 授權本公司或接納股東代理促使以郵寄方式將其有權收取的代價寄往接納表格中所填寫排名首位的持有人的登記地址，郵誤風險概由其承擔；及
- (f) 就要約或本通函而產生或相關的一切事宜接受香港法院的司法管轄。

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。為香港境外司法權區公民或居民或國民的股東務請取得所有適用法律及監管規定的適當法律意見或自行了解並遵守該等規定。

凡有意接納要約的人士，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、外匯、監管或其他批文或遵守其他必需程序、監管或法律規定，並支付該司法權區應付的任何過戶或註銷或其他稅項或徵稅。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。

稅項

股東對其接納要約的稅務影響如有任何疑問，應諮詢彼等本身的專業顧問。茲聲明，本公司、其最終實益擁有人及彼等任何一方的一致行動人士、英高、洛希爾、登記處或彼等各自任何董事或任何參與人士毋須就任何一名或多名人士因其接納要約而產生的任何稅務影響或負債承擔責任。

公佈

於獨立股東批准要約的股東特別大會後，本公司將透過聯交所網站公佈股東特別大會結果及要約是否成為無條件。

於要約結束日期下午六時正(或執行人員可能批准的較後時間)或之前，本公司須知會執行人員及聯交所有關要約修訂、延期或屆滿的決定(如有)，並須於當日下午七時正或之前透過聯交所網站刊發，表明要約是否已被修訂、延期或屆滿。有關公佈的初稿必須於下午六時正或之前提交執行人員及聯交所審批，而經審批公佈須於同日下午七時正或之前透過聯交所網站發佈。上述公佈將列明(除非要約失效)已根據要約獲接納購回的股份(及股份權利)總數，並載入要約的結果。

計算接納表格所提交的股份總數時，並非在各方面均屬無誤或尚待核實的接納數目將作分開載列。

詮釋

本通函中對股東的提述包括因股份收購或轉讓而有權簽署接納表格的人士，以及倘超過一名人士簽署接納表格，則本通函的條文共同及個別適用於該等人士。

本通函及接納表格中對男性的提述包括女性及中性，而對單數的提述包括眾數，反之亦然。

以下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：

1. 發行人

可換股票據發行人

2. 擔保人

本公司

3. 認購人

可換股票據持有人

4. 發行日期

2014年5月9日

5. 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。

6. 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。

7. 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）。

8. 發行價

本金額的100%

9. 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。

10. 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（「兌換限制」）。就兌換限制而言，倘行使兌換權時，2019年可換股票據持有人及／或本公司已同時採取其他行動，以致緊隨發行該等換股股份後不會出現上述上市規則最低公眾持股量未獲遵守的情況，則該名2019年可換股票據持有人不得被禁止行使兌換權。

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。

11. 換股股份

行使2019年可換股票據的換股權將予發行的換股股份數目等於本金額除以換股價。於換股時不會發行零碎股份，但會有關金額相等於換股權本意是將予行使但未按上述方式發行任何換股股份的2019年可換股票據的餘下本金額部分向可換股票據持有人支付現金（惟任何有關現金付款少於港幣10元的情況除外）。

假定換股價為初步最低換股價，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%）。

12. 換股股份的地位

於換股後將予發行的股份在所有方面均與換股通告日期所有其他已發行股份享有同等地位，並有權享有於換股通知日期或之後的記錄日期作出的全部股息、紅利及其他分派。

13. 換股價

於2019年可換股票據發行日期釐定，相當於截至該發行日期止20個交易日的股份平均收市價140%，惟不低於最低換股價。

初步最低換股價將就於2019年可換股票據發行日期或之前發生的若干調整事件(包括股票股利、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,尤其是可能派送紅股)而作出調整。(2019年可換股票據)換股價亦會就於2019年可換股票據發行日期之後發生的相同調整事件(可能派送紅股除外)而作出調整。

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20%;
- (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27%;及
- (c) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報的收市價每股股份港幣1.82元折讓約10%;及
- (d) 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71.67億元除以於最後實際可行日期的2,407,459,873股股份)折讓約45%。

14. 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。

15. 可換股票據持有人選擇贖回

可換股票據持有人於2017年5月9日或該日之後至到期日前的任何時間,可要求可換股票據發行人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)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。

16. 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%。

17. 可轉讓性

可以港幣1百萬元的倍數轉讓。

18. 投票權

可換股票據持有人無權僅因其身為2019年可換股票據持有人而出席本公司任何會議或於會上投票。

19. 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。

紅利可換股票據發行時，將受本公司將簽立的平邊契據所規限，並享有平邊契據的利益。此外，紅利可換股票據將以記名方式發行及將自成一類，且彼此之間在各方面享有同等地位。

紅利可換股票據的主要條款及條件將載於紅利可換股票據證書內，並將包括具有下文所載效力的條文。紅利可換股票據持有人將有權享有平邊契據所有條款、條件及條文的利益，並受該等條款、條件及條文約束，且將被視為已知悉全部有關內容。平邊契據初稿的副本可於2012年5月16日(星期三)(包括該日)前任何營業日的正常辦公時間內在位於香港數碼港道100號數碼港第二座八樓的本公司總辦事處及主要營業地點供股東查閱。

1. 地位

紅利可換股票據構成本公司的直接、無條件、非後償及無抵押債務，並於所有時間享有同等地位，彼此之間並無任何優先權。除適用法例可能規定的有關例外情況外，本公司對紅利可換股票據的付款責任在所有時間享有的地位最少與其他現時及將來的無抵押及非後償債務相同。

2. 形式、面額及所有權

(a) 形式及面額

紅利可換股票據將以記名形式發行，面額為港幣0.10元(各為「紅利可換股票據」)。各紅利可換股票據持有人將就其登記持有的紅利可換股票據獲發股票證書(各為「證書」)。每份紅利可換股票據及每張證書均有識別號碼，將載於相關證書及本公司將促使紅利可換股票據的登記處(「紅利可換股票據登記處」)及付款、轉讓及兌換代理人存置的紅利可換股票據持有人登記冊上。

(b) 所有權

任何紅利可換股票據的持有人將(法律另有規定者除外)就所有目的(不論是否存在就紅利可換股票據的擁有權、信託或任何權益發出的任何通知，或所發出紅利可換股票據證書的任何文字，或該證書被竊或遺失)被當作紅利可換股票據的絕對擁有人，亦無人士將會因此方式對待持有人而需要承擔責任。「紅利可換股票據持有人」及(就紅利可換股票據而言)「持有人」指紅利可換股票據持有人登記冊所記錄以其名義登記紅利可換股票據的人士。

3. 支付予紅利可換股票據持有人的款項或紅利可換股票據持有人的享有權

- (a) 倘及每當本公司須就已發行股份向股東支付任何現金股息，或作出實物分派或任何實物資產分派(下文第3(b)段所述的資本化發行除外)(就本附錄而言「分派」)，在遵守香港及百慕達的相關法律、規則、法規及規定以及聯交所(或如適用，其他證券交易所(定義見下文第6(e)段))的適用上市規則下，本公司將同時向各紅利可換股票據持有人支付或分派標的分派現金或其他資產，金額相等於：(i)股東根據分派應收的每股股份標的分派現金或其他資產金額，乘以(ii)如紅利可換股票據持有人當時持有的未兌換紅利可換股票據已於釐定享有分派權利的記錄日期根據紅利可換股票據的條件(「條件」)兌換，該紅利可換股票據持有人原應持有的股份數目。
- (b) 倘及每當本公司須就已發行股份從或透過將其溢利或儲備及／或股份溢價賬撥充資本向其股東發行任何入賬列作繳足股份、債權證或證券(不論是否發行以代替全部或任何部分現金股息)(就本附錄而言「資本化發行」)，在遵守香港及百慕達的相關法律、規則、法規及規定以及聯交所(或如適用，其他證券交易所)的適用上市規則下，本公司可選擇於資本化發行日期向各紅利可換股票據持有人發行(a)股份、債權證或證券，所發行的數目相等於：(i)股東根據資本化發行就彼等持有的每股已發行股份應收的有關股份、債權證或證券數目，乘以(ii)如紅利可換股票據持有人當時持有的未兌換紅利可換股票據已於釐定享有資本化發行權利的記錄日期根據條件兌換，該紅利可換股票據持有人原應持有的股份數目；或(b)條款及條件與紅利可換股票據相同、數目足以在該等票據兌換時賦予其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)股東根據資本化發行就彼等持有的每股已發行股份應收的股份數目，乘以(ii)如紅利可換股票據持有人當時持有的尚未行使紅利可換股票據已於釐定享有資本化發行權利的記錄日期根據條件兌換，該紅利可換股票據持有人原應持有的股份數目。

4. 票據持有人進行轉讓、過戶及登記；發出證書

(a) 票據持有人進行轉讓、過戶及登記

取決於登記處及本公司與紅利可換股票據登記處訂立的付款、轉讓及兌換代理協議(據此,紅利可換股票據登記處將會獲委任為紅利可換股票據的登記處和付款、轉讓及兌換代理)〔代理協議〕,紅利可換股票據可就其不時的未行使金額全部或部份轉讓,方式為向紅利可換股票據登記處的指定辦事處送交紅利可換股票據的已發行證書連同以任何通常或慣用格式或以董事可能批准的其他格式、經正式填妥、簽署和蓋章(如需要)的過戶文件。如出讓人或承讓人為結算公司或其代名人(或董事會就此可能批准的其他公司),轉讓文據可由獲授權人士或以機印簽署代表有關人士簽署(視情況而定)。除非及直至紅利可換股票據已記入紅利可換股票據持有人名冊及已遵照有關轉讓紅利可換股票據的規例,否則任何紅利可換股票據的所有權轉讓將不會生效。就此而言,本公司須促使紅利可換股票據登記處存置紅利可換股票據持有人的名冊並和平邊契據條文及紅利可換股票據條文的規限下,本公司當時有關股份登記、過戶及轉讓的公司細則條文在加以必要的變通後,將適用於紅利可換股票據的登記、過戶及轉讓,並應具有十足效力,猶如有關規定已納入平邊契據內。

(b) 票據持有人登記冊暫停辦理過戶登記手續

紅利可換股票據持有人登記冊可不時暫停辦理過戶登記手續,惟須受適用法律或法規及本公司的公司細則適用於本公司股東名冊暫停辦理股份過戶登記的相同限制(在加以必要的變通後)。倘若於紅利可換股票據持有人登記冊暫停辦理過戶登記手續期間行使任何換股權(定義見下文第6(a)(i)段),則就所有目的而言,紅利可換股票據持有人登記冊重新開始辦理過戶登記手續的第一日應被視為行使換股權的相關換股日期(定義見下文第6(b)(i)段)。

(c) 交付新證書

紅利可換股票據經轉讓後發行的每一份新證書將於紅利可換股票據登記處接獲經正式填妥、簽署及蓋章(如需要)的轉讓表格的14個營業日內,可在紅利可換股票據登記處的指定辦事處領取,或(如轉讓表格要求)以無保險的郵件寄往轉讓表格內註明的地址,郵誤風險由紅利可換股票據所屬持有人承擔(但不會向持有人收取費用)。

倘只有部分已獲發證書的紅利可換股票據的金額在達成條件後轉讓或兌換，則餘下未轉讓或兌換的紅利可換股票據金額的一份新證書將於兌換日期(定義見下文6(b)(i)分段)後14個營業日內可在紅利可換股票據登記處的指定辦事處免費領取，或(如持有人要求)以無保險的郵件寄往紅利可換股票據持有人名冊所列該名持有人的地址，郵誤風險由未轉讓或兌換的紅利可換股票據的持有人承擔(但不會向持有人收取費用)。

就條件而言，「營業日」指香港銀行一般開放營業的任何日子，不包括星期六或星期日及於上午九時正至下午五時正期間懸掛或持續懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號的日子。

(d) 手續費

紅利可換股票據的轉讓登記將由本公司或紅利可換股票據登記處或彼等的代表辦理，惟須支付根據紅利可換股票據登記處的收費範圍(經不時修訂)釐定的轉讓費用及支付就此徵收的任何稅項或其他政府費用(不得超過聯交所根據上市規則不時訂立的最高費用)(或應本公司或紅利可換股票據登記處要求作出彌償保證)。

(e) 規例

紅利可換股票據的所有轉讓及在紅利可換股票據持有人名冊的登記將按照代理協議附錄的有關紅利可換股票據轉讓的詳細規例作出。經紅利可換股票據登記處事先書面批准後，本公司可更改規則。現行規例的副本將應要求由紅利可換股票據登記處(免費)郵寄予任何紅利可換股票據持有人。

5. 利息

紅利可換股票據不計任何利息。

6. 兌換

(a) 換股期及換股價

- (i) 受限於及遵照條件的條文，只要紅利可換股票據仍未兌換，紅利可換股票據持有人即可選擇於平邊契據日期(以存放代表該紅利可換股票據證書進行兌換的地點的時間為準)或之後的任何時間，行使任何紅利可換股票據所附帶紅利可換股票據持有人兌換任何紅利可換股票據為股份的權利(「換股權」)，直至未兌換紅利可換股票據根據下文第9(a)分段強制兌換為止(「換股期」)。紅利可換股票據持有人有權於換股期內任何時間兌換其紅利可換股票據為股份，惟倘緊隨紅利可換股票據持有人本意上行使任何兌換權後，股份根據上市規則的最低公眾持股量未能獲得遵守(「兌換限制」)，則紅利可換股票據持有人無權行使其兌換權。就兌換限制而言，倘行使兌換權時，紅利可換股票據持有人及／或本公司已同時採取其他行動，以致緊隨有關兌換而發行股份後不會出現上述上市規則最低公眾持股量未獲遵守的情況，則該名紅利可換股票據持有人不得被禁止行使兌換權。兌換後，進行兌換的紅利可換股票據持有人就將兌換紅利可換股票據獲本公司支付任何款項的權利即告終絕及解除，而本公司須按本第6段規定的方式配發及發行入賬列作繳足的股份。

兌換紅利可換股票據時將予發行的股份數目乃透過將予兌換紅利可換股票據金額除以於換股日期(定義見下文第6(b)(i)分段)生效的換股價(定義見下文第6(a)(iii)分段)釐定。

- (ii) 倘同一持有人在同一時間兌換超過一份紅利可換股票據，則有關兌換後將予發行股份的數目將按所兌換紅利可換股票據總計計算。兌換時不會發行零碎股份，亦不會就此作出現金調整。即使前述條文已有規定，倘藉法律的實施或於平邊契據日期後發生其他事件而使股份合併或重新分類，則本公司將於紅利可換股票據轉換後支付現金(透過可於香港銀行提取的港幣支票方式以港幣支付)，有關金額相等於換股權獲行使後未按上述方式發行任何零碎股份的該部分紅利可換股票據(如該金額超過港幣100元)。

- (iii) 兌換後將予發行的股份價格（「換股價」）初步將為每股股份港幣0.10元，但須按下文6(c)分段所規定的方式作出調整。

(b) 兌換程序

- (i) 為行使任何紅利可換股票據附帶的換股權，紅利可換股票據持有人須自費於正常辦公時間內填妥、簽署一式兩份的換股通知（「換股通知」）並連同相關證書及紅利可換股票據持有人根據本第6(b)(i)分段須支付的任何金額存放於紅利可換股票據登記處的指定辦事處，現時適用的表格可向紅利可換股票據登記處的指定辦事處索取。

有關紅利可換股票據的換股日期（「換股日期」）須為於條件中訂明可行使該紅利可換股票據所附帶換股權的時間，且將被視為(i)緊隨交出有關紅利可換股票據的證書及交付有關換股通知及（如適用）根據條件就行使換股權支付任何款項或作出彌償保證後的第30個聯交所營業日（定義見下文）；或(ii)倘根據第9(a)分段進行強制兌換，有關強制換股日期。換股通知一經遞交即不得撤回。「聯交所營業日」指聯交所或替代證券交易所（定義見下文第6(e)段）主板開市辦理業務的任何日子（星期六或星期日或任何公眾假期除外）。

紅利可換股票據持有人在交付有關紅利可換股票據的證書以供兌換時，須向本公司就紅利可換股票據委任的付款、轉讓及兌換代理人（「代理人」）支付兌換時產生的任何稅項及資本、印花稅、發行及登記稅（本公司於兌換時就配發及發行股份及股份上市，在百慕達、香港或在其他證券交易所所在地（視情況而定）應繳付的任何稅項或資本或其他稅款除外）（「稅項」）（如有），而該紅利可換股票據持有人須支付因就該兌換而出售或視作出售紅利可換股票據所產生的所有稅項（如有）。本公司將支付兌換紅利可換股票據時發行股份所產生的一切其他費用。代理人及本公司並無責任決定紅利可換股票據持有人是否須就本第6(b)(i)分段支付任何稅項，包括資本、印花、發行、登記或類似稅項及稅款或應繳付之款項（如有）。

- (ii) 倘因行使換股權而兌換紅利可換股票據，並就此送達換股通知，而相關紅利可換股票據持有人已按照上文第(b)(i)分段的規定遞交有關證書及應繳付之款項（如有），則本公司將於實際可行情況下盡快，且無論如何不遲於換股日期後14個營業

日內，將換股通知內指定的人士（須為同一將予兌換紅利可換股票據相關持有人）於換股日期在本公司的香港股東名冊內登記為相關股份數目的持有人，並就相關股份發出可於紅利可換股票據登記處的香港主要辦事處領取的股票，或倘有關換股通知內有如此要求，則本公司將按換股通知指定的地點，將該等股票連同兌換後需交付的任何其他證券、財產或現金寄發予指定人士。

倘與任何紅利可換股票據有關的換股日期為根據下文6(c)分段及平邊契據第9條所述任何條文，對換股價作出調整追溯生效之日或之後，而有關換股日期為有關調整尚未於當時的現行換股價反映之日，則本公司會促使本第(ii)分段的條文加以必要的變通後將同樣適用於相等於倘有關追溯調整於上述換股日期生效時，兌換紅利可換股票據原須予發行的股份數目超出早前根據有關兌換發行的股份數目差額的股份數目，而在該情況下及就該等數目的股份而言，本(ii)分段所述的換股日期將被視為指有關追溯調整生效之日（即使有關調整屬追溯生效）。

就該目的在換股通知指定的人士（須為同一將予兌換紅利可換股票據相關持有人）將就所有目的被視為由有關換股日期起進行兌換而可予發行的股份數目的登記持有人。兌換紅利可換股票據後發行的股份將在各方面與於有關換股日期的已發行股份享有同等地位，惟根據適用法律的強制性條文所排除的任何權利除外。兌換紅利可換股票據時發行的股份持有人將無權享有記錄日期在有關換股日期之前的任何權利。

(c) 調整換股價

換股價可在平邊契據所載的情況下作出調整，該等情況包括：

- (i) 股份面值因股份合併或拆細或重新分類出現的任何變動；或
- (ii) 倘本公司認為因平邊契據第9.1條未提述的任何一項或多項事件或情況對換股價作出調整乃屬適當，則本公司須自費徵詢其選擇的國際知名獨立投資銀行（擔任專

家)，於實際可行情況下盡快決定應對換股價作出何種公平及合理的調整(如有)及有關調整的生效日期，而該獨立投資銀行作出有關決定後，有關調整(惟調整不得導致換股價跌至低於股份票面值)須按該決定作出及生效；

惟倘導致須根據本第6(c)分段作出任何調整的情況已經或將會導致對換股價作出調整，或倘因已經或將會導致對換股價作出調整的情況而出現導致須作出任何調整的情況，則須對本第6(c)分段的條文的執行根據獨立投資銀行的建議作出彼等認為應會得到預期結果的適當修訂(如有)。

作出任何調整時，如所得換股價並非港幣一(1)仙的完整倍數，則須向下調整至最接近的港幣一(1)仙。倘調整的數額(在適用情況下向下調整)少於當時生效的換股價百分之一，則毋須對換股價作任何調整。毋須作出任何調整及並無向下調整的換股價的任何數額將結轉並於任何往後調整中計算。決定作任何調整後，須於實際可行情況下盡快根據本附錄第15段向紅利可換股票據持有人發出調整通知。

換股價不得降低，致使於兌換紅利可換股票據時，股份將按低於其票面值的折讓價格發行。

倘短期內發生超過一項現時或可能會導致對換股價作出調整的事件，而獨立投資銀行認為須對前述條文作出修訂以得到預期結果，則須根據獨立投資銀行的建議作出彼等認為應會得到預期結果的適當修訂。

在以下情況下，將不會對換股價作出調整：(i)發生第7段所載的反攤薄事件時；或(ii)本公司按平邊契據第3.1條及本附錄第3(a)分段所述的方式向股東支付或作出分派及向紅利可換股票據持有人支付款項時；或(iii)本公司按平邊契據第3.2條及第3(b)分段所述的方式作出任何資本化發行及向紅利可換股票據持有人發行任何股份、債權證或證券或其他可換股票據時；或(iv)根據任何僱員股份計劃(定義見下文)發行、提呈或授出股份或其他證券(包括權利或購股權)時。

「僱員股份計劃」指本公司可能於股東大會上批准(不論於平邊契據日期之前或之後批准)及符合聯交所(或如適用，其他證券交易所)的適用上市規則的任何計劃，據此，股份或其他證券(包括權利或購股權)發行予本公司、其附屬公司及／或聯營公司的僱員(包括董

事)或前僱員，及／或本公司、其附屬公司及／或聯營公司的顧問、專業及其他顧問，及／或本公司、其附屬公司及／或聯營公司的最高行政人員及／或主要股東，及／或本公司、其附屬公司及／或聯營公司的主要股東的僱員(包括但不限於本公司分別於2003年3月17日及2005年5月23日採納的購股權計劃)。

(d) 合併、融合或兼併

倘本公司與任何其他法團進行任何合併、融合或兼併(本公司為持續法團的合併、融合或兼併除外)，或倘出售或轉讓本公司全部或絕大部分資產，則本公司將根據第15段立即通知紅利可換股票據持有人該情況，並(在合法可能的範圍內)安排該合併、融合或兼併產生的法團或收購該等資產的法團(視情況而定)簽立補充平邊契據的平邊契據，以確保每份當時未兌換紅利可換股票據的持有人將有權(於該紅利可換股票據可兌換的期間內)兌換該紅利可換股票據為於緊接該合併、融合、兼併、出售或轉讓前兌換該紅利可換股票據後原須獲發行的股份數目持有人於該合併、融合、兼併、出售或轉讓後應收的股份及其他證券及財產類別及數量。該補充平邊契據將訂明於實際可行情況下盡量與本段前述條文所訂明調整對等的調整。本第6(d)段的上述條文將以同樣的方式適用於任何其後合併、融合、兼併、出售或轉讓。

(e) 承諾

本公司已在平邊契據中承諾，其將盡一切合理努力維持所有當時的已發行股份於聯交所上市(任何屬暫時性質的暫停買賣除外)，並於以下情況取得及維持發行的所有股份上市：(i)行使換股權時；(ii)根據紅利可換股票據的條款及條件；及(iii)行使本公司可能根據平邊契據及條件發行予紅利可換股票據持有人、條款及條件與紅利可換股票據相同的任何其他可換股票據所附帶的換股權時，或倘本公司盡一切合理努力後無法取得或維持該項上市，則盡一切合理努力取得及維持該等股份於本公司可能不時決定的任何其他證券交易所(各為「其他證券交易所」)上市，並將根據第15段立即向紅利可換股票據持有人發出通知，知會股份於聯交所或該其他證券交易所上市或除牌的事宜。

本公司已在平邊契據中承諾支付因兌換紅利可換股票據而產生股份的發行費用，以及取得及維持其上市的所有費用。

在平邊契據中，本公司亦就保障換股權作出若干其他承諾。

7. 反攤薄事件

- (a) **股份供股或股份購股權**：倘及每當本公司以供股的方式向其股東提出發行股份或其他證券的要約，或以權利的方式向其股東提出發行或授出可認購或購買或以其他方式收購任何股份或其他證券的購股權、認股權證或其他權利的要約（就本附錄而言「供股」），在遵守香港及百慕達的相關法律、規則、法規及規定以及聯交所（或如適用，其他證券交易所）的適用上市規則下，本公司可選擇同時向各紅利可換股票據持有人提出要約，以供認購(a)股份或證券，可供認購的數目相等於：(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)如紅利可換股票據持有人當時持有的未兌換紅利可換股票據已於釐定享有供股權利的記錄日期根據條件兌換，該紅利可換股票據持有人原應持有的股份數目（在該情況下，提呈予紅利可換股票據持有人的每股股份或每份證券認購價應與根據供股提呈予股東的每股股份或每份證券認購價相同），或(b)條款及條件與紅利可換股票據相同、數目足以在該等票據兌換時賦予其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)根據供股就股東持有的每股已發行股份向股東提呈以供認購的股份數目，乘以(ii)如紅利可換股票據持有人當時持有的未兌換紅利可換股票據已於釐定股東享有供股權利的記錄日期根據條件兌換，該紅利可換股票據持有人原應持有的股份數目；惟只要及在香港及百慕達的相關法律、規則、法規及規定以及聯交所（或如適用，其他證券交易所）的適用上市規則准許的範圍內，最後付款時間及日期以及股東根據供股付款的方式及形式在加以必要的變通後，適用於付款承購本公司以上述方式提呈的股份或證券或其他可換股票據的紅利可換股票據持有人。
- (b) **其他事件**：倘本公司按其唯一及絕對酌情權決定任何第3段、第6(c)或(d)段或第9(a)段並無載述的事件或情況將對紅利可換股票據持有人（猶如紅利可換股票據持有人已將其紅利可換股票據全數兌換為股份）的權利構成攤薄影響（同樣對股東及紅利可換股票據持有人（猶如紅利可換股票據持有人已將其紅利可換股票據全數兌換為股份）構成同等攤薄影響的事件或情況除外），本公司可自費徵詢其選擇的國際知名獨立投資銀行（擔任專家），於實際可行情況下盡快決定本公司因應該等事件或情況應採取何種對紅利可換股票據持有人公平合理的行動，而該獨立投資銀行作出有關決定後，本公司可按其唯一及絕對酌情權採取該行動。

8. 付款

本公司根據平邊契據及條件須就紅利可換股票據向紅利可換股票據持有人支付的任何款項將以香港銀行開出的港幣支票郵寄予紅利可換股票據持有人登記地址。每份紅利可換股票據的任何付款將支付予在付款到期日(或如非營業日,則緊隨的營業日)名列紅利可換股票據持有人登記冊的持有人。

在任何情況下,所有付款均須遵循任何適用的財政或其他法律及法規,惟不得影響本附錄第10段的規定。不得就有關付款向紅利可換股票據持有人收取佣金或費用。

就紅利可換股票據付款而言,支票會於付款到期日(或如非營業日,則緊隨的營業日)以郵遞方式寄出(郵誤風險及(倘應紅利可換股票據持有人要求以平郵以外方式寄出)費用概由紅利可換股票據持有人承擔)。

倘出現本公司失誤以外的情況,或倘根據本第8段郵寄的支票在付款到期日後收到,則紅利可換股票據持有人將無權就於到期日後延遲收取到期款項收取任何利息或其他付款。

9. 強制兌換、註銷及贖回

(a) 強制兌換紅利可換股票據

除非先前已按平邊契據所規定的方式兌換,否則倘本公司自願解散、清盤或結束時,本公司應即時根據平邊契據向代理人發出書面通知,以及本公司須將在批准解散、清盤或結束的股東大會舉行前一個營業日的所有尚未行使紅利可換股票據於同日強制及自動兌換為相當於猶如該等紅利可換股票據已根據紅利可換股票據持有人按照本附錄第6段行使換股權獲兌換時本公司原應發行的股份數目。本公司強制兌換該等紅利可換股票據須依據第6段的所有條文(經修改以反映本公司兌換紅利可換股票據)作出,並須受下列條件規限:

- (i) 儘管紅利可換股票據持有人未能交出任何紅利可換股票據的任何證書,該紅利可換股票據將於本公司自願解散、清盤或結束時自動註銷及不再具有其他效力;及

- (ii) 所有將根據本第9(a)分段強制兌換的紅利可換股票據將如此兌換，儘管該等紅利可換股票據的數目並非法定面額整數的倍數。

(b) 無贖回紅利可換股票據

本公司不得贖回或購買紅利可換股票據，且紅利可換股票據持有人概無權要求本公司贖回或購買紅利可換股票據或其任何部分金額。

(c) 註銷

所有獲兌換的紅利可換股票據將立即註銷。所有已註銷紅利可換股票據的證書將轉交紅利可換股票據登記處或紅利可換股票據登記處指定的對象，而該等紅利可換股票據不得重新發行或轉售。所有紅利可換股票據於本公司開始解散、清盤或結束當日會即時自動註銷，而不論相關證書是否已退回紅利可換股票據登記處，惟倘本公司非自願解散、清盤或結束，則其紅利可換股票據並非因兌換而是因本公司非自願解散、清盤或結束而被註銷的紅利可換股票據持有人應有權從本公司資產中並於就股份付款的同時收取與股份付款相等的款項，而就計算方式而言，各份紅利可換股票據應被視為相等於根據上文第6段行使有關紅利可換股票據所附帶的換股權時可兌換的股份數目。

10. 稅項

本公司根據平邊契據或紅利可換股票據作出的所有付款，不會依據或基於香港或其有權徵稅的任何機關所實施或徵收任何性質的現時或將來稅項、稅務、課稅或政府徵費而作出扣除或預扣，惟法律規定的扣除或預扣除外。在此情況下，本公司將支付該等額外款項，使紅利可換股票據持有人所收到的金額猶如無需被預扣或扣除上述款項而應收到者，惟下列情況毋須就任何紅利可換股票據支付該等額外款項：

- (a) 向屬以下類別的持有人(或代表持有人的第三方)支付，彼因與香港有關連(不單只持有紅利可換股票據或收取任何紅利可換股票據款項)而須就紅利可換股票據繳納稅項、稅務、評稅或政府徵費，或該持有人可透過向適當機關作出非居住聲明或其他類似豁免請求(該持有人依法能夠作出惟無作出)而可避免預扣或扣除款項；或

- (b) 倘有關紅利可換股票據的證書於超過有關日期(定義見下文)後30日方交出(規定須交出)，惟持有人於該30日期限的最後一日交出有關證書以換取付款時有權收取該額外款項。

「有關日期」指以下兩者中的較後者：(a)有關付款首次到期當日及(b)倘紅利可換股票據登記處於有關到期日或之前尚未於香港收到全額應付款項，則為收到全額款項並向紅利可換股票據持有人發出收訖通知當日。

11. 時效歸益權

任何到期及應付紅利可換股票據付款的申索須於有關日期(定義見上文第10段)起計六年內提出，否則無效。

12. 紅利可換股票據持有人會議、修訂及豁免

- (a) 平邊契據載有有關召開紅利可換股票據持有人會議以考慮影響彼等權益的任何事宜的條文，包括以於根據平邊契據附表三所載的條文正式召開及舉行的紅利可換股票據持有人會議上，藉不少於四分之三票數的過半數票通過決議案(「特別決議案」)方式批准修訂紅利可換股票據或平邊契據條文。任何通過特別決議案的該等會議的法定人數為兩名或以上持有或代表超過50%當時未兌換紅利可換股票據總額的人士，或其任何續會的法定人數為兩名或以上紅利可換股票據持有人或其代表(不論彼等所持有或所代表的紅利可換股票據總額)。紅利可換股票據持有人於任何會議上通過的特別決議案將對全體紅利可換股票據持有人具約束力，無論彼等有否出席會議。平邊契據規定，由或代表不少於90%未兌換紅利可換股票據總額的持有人簽署的書面決議案，應如獲正式通過的特別決議案般有效及生效。
- (b) 紅利可換股票據持有人同意(i)對紅利可換股票據或平邊契據作出任何修訂(惟上述者除外)或豁免或授權任何對紅利可換股票據或平邊契據的違反或建議違反，而本公司選擇並承擔成本及費用的國際知名獨立投資銀行(擔任專家)認為有關修訂、豁免或授權不會嚴重損害紅利可換股票據持有人的利益，或(ii)對紅利可換股票據或平邊契據作出任何修訂，有關修訂乃屬正式、細微或技術性修訂，或旨在更正明顯錯誤或遵守法律的強制性條文。任何有關修訂、豁免或授權均會對紅利可換股票據持有人具約束力，本公司亦將於其後於實際可行情況下盡快知會紅利可換股票據持有人任何有關修訂。

13. 補發證書

倘任何證書遭損壞、塗污、損毀、被竊或遺失，則可於紅利可換股票據登記處的指定辦事處補發有關證書，惟申請人須支付因補發而可能產生的費用（不得超過港幣2.00元或本公司所釐定公司細則及聯交所（或如適用，其他證券交易所）上市規則可能不時容許的有關其他金額），並須符合本公司可能合理要求的證明及彌償保證的條款。補發前須提交損壞或塗污的證書。

倘遺失證書，則補發程序須遵守公司條例（香港法例第32章）第71A條，猶如「本公司股份」包括紅利可換股票據般。

14. 進一步發行

本公司可按其絕對酌情權不時設立及發行在各方面與紅利可換股票據具有相同條款及條件的其他可換股票據，以使進一步發行的可換股票據與紅利可換股票據合併並構成單一系列。該等其他可換股票據可以平邊契據的補充契據設立。

15. 通知

- (a) 除下文第15(b)段另有規定外，給予紅利可換股票據持有人的所有通知倘郵寄予按紅利可換股票據持有人各自於紅利可換股票據登記處所存置的紅利可換股票據持有人登記冊所示的地址，或在香港廣泛發行的主要報章上刊登後，應被視為已有效發出。任何有關通知須於寄發日期後第二(2)個營業日或刊登當日（視情況而定）被視為已發出。
- (b) 在聯交所（或如適用，其他證券交易所）的上市規則以及一切適用法律及法規准許的範圍內，本公司可以電子方式向紅利可換股票據持有人發送或以其他方式提供通知，惟本公司必須先向該紅利可換股票據持有人收到以下各項：(a)該紅利可換股票據持有人發出的事先明確正面書面確認；或(b)紅利可換股票據持有人以聯交所（或如適用，其他證券交易所）的上市規則指定方式給予的當作同意，同意以該等電子方式收取或以其他方式獲提供該等通知。任何有關通知須於成功傳送當日翌日或聯交所（或如適用，其他證券交易所）的上市規則或任何適用法律及法規可能指定的有關較後時間視為已發出。

16. 代理人

初始紅利可換股票據登記處(擔任初始登記處、付款、轉讓及兌換代理人)的名稱及其初始指定辦事處載於條件末尾。本公司保留權利隨時變更或終止委任任何該等登記處,及委任額外或其他人士擔任此職,惟在任何紅利可換股票據仍未兌換期間,本公司會一直保留(i)一名兌換代理人、一名轉讓代理人及付款代理人及(ii)登記處,上述各方均於香港擁有指定辦事處。本公司會盡速向紅利可換股票據持有人發出有關該等終止或委任或指定辦事處或紅利可換股票據登記處(擔任登記處、轉讓代理人、付款代理人及兌換代理人)身份的任何變更的通知。

17. 管轄法律及司法管轄權

紅利可換股票據、平邊契據及委任代理人的有關協議受香港法律管轄並按照香港法律解釋。就任何因平邊契據、代理協議及紅利可換股票據而產生或與之有關的法律行動或法律程序而言,本公司於平邊契據內不可撤回地願受香港法院管轄。

A. 三個年度的財務資料

下文載列盈科大衍地產發展有限公司（「本公司」）及其附屬公司（「本集團」）截至2009年12月31日、2010年12月31日及2011年12月31日止三個年度各年的綜合全面收入表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及於2009年12月31日、2010年12月31日及2011年12月31日的綜合資產負債表，乃摘錄自本集團截至該三個年度各年的已刊發經審核綜合財務報表。核數師報告就本集團截至2009年12月31日、2010年12月31日及2011年12月31日止三個年度各年的綜合財務報表並無任何保留意見。綜合全面收入表、綜合權益變動表、綜合現金流量表及綜合資產負債表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的《香港財務報告準則》（「HKFRS」）編製。

於報告的三年內，本集團並無在綜合全面收入表、綜合權益變動表、綜合現金流量表及綜合資產負債表載入任何非控股權益。

截至2009年12月31日、2010年12月31日及2011年12月31日止三個年度各年的綜合全面收入表並無重大非經常性項目而須在有關的綜合全面收入表內列出。

綜合全面收入表

截至2011年12月31日止年度

	附註	2011年	2010年	2009年
		港幣百萬元		
營業額	4, 5	2,126	1,495	4,222
營銷成本		(1,285)	(748)	(3,032)
毛利		841	747	1,190
一般及行政開支		(580)	(524)	(610)
其他收入		24	34	210
其他收益淨額	6	—	2	176
重估投資物業的盈餘	14	43	1,150	—
營業溢利		328	1,409	966
利息收入		28	16	11
融資成本	7	(163)	(174)	(155)
除稅前溢利	8	193	1,251	822
所得稅	11	(131)	(387)	(228)
本公司股東應佔溢利		62	864	594
其他全面收入／(虧損)：				
匯兌差額：				
換算海外業務的匯兌差額		240	268	24
減：出售附屬公司的重新分類調整		—	—	(73)
年內其他全面收入／(虧損) (除稅後)		240	268	(49)
全面總收入		302	1,132	545
每股盈利 (以每股港幣分列示)				
基本	13	2.58分	35.89分	24.68分
攤薄後	13	2.58分	33.16分	24.11分
股息：				
於結算日後擬派特別股息				
每股普通股港幣1.32元	12	—	—	3,178

綜合權益變動表

截至2011年12月31日止年度

	附註	2011年	2010年	2009年
			港幣百萬元	
於1月1日的結餘		6,865	8,911	8,437
年內全面總收入		302	1,132	545
特別股息	27	—	(3,178)	—
日期為2004年3月5日的收購 協議項下的付款	27	—	—	(71)
於12月31日的結餘		7,167	6,865	8,911

綜合資產負債表
於2011年12月31日

	附註	2011年	2010年	2009年
			港幣百萬元	
資產及負債				
非流動資產				
投資物業	14	5,469	5,152	3,866
物業、設備及器材	15	281	215	181
發展中物業	16(a)	508	428	356
持作發展物業	16(b)	618	624	548
無形資產	17	14	—	—
商譽	18	4	4	3
其他應收款項		3	3	6
遞延所得稅資產	29(b)	—	—	13
		6,897	6,426	4,973
流動資產				
發展中／持作出售物業	16(c)	456	773	683
以代管人賬戶持有的				
銷售所得款項	21(a)	632	845	1,271
受限制現金	21(b), 30(b)	703	2,249	949
應收貿易賬款淨額	21(c)	12	10	172
預付款項、按金及其他流動資產		112	109	151
應收同系附屬公司的欠款	36(c)	16	50	42
應收關聯公司的欠款	36(c)	3	3	2
現金及現金等值項目	30(b)	2,855	2,179	5,506
		4,789	6,218	8,776

	附註	2011年	2010年	2009年
		港幣百萬元		
流動負債				
短期借款	21(d)	9	—	—
長期借款即期部分	22	24	24	24
應付貿易賬款	21(e)	45	31	45
應計款項、其他應付賬款 及遞延收入	21(f)	573	976	1,237
銷售物業的已收訂金		64	65	84
欠同系附屬公司的款項	36(c)	4	4	6
根據數碼港計劃協議應付 特區政府的款項	23	603	1,606	833
當期所得稅負債		23	108	102
		<u>1,345</u>	<u>2,814</u>	<u>2,331</u>
流動資產淨值		<u>3,444</u>	<u>3,404</u>	<u>6,445</u>
總資產減流動負債		<u>10,341</u>	<u>9,830</u>	<u>11,418</u>
非流動負債				
長期借款	22	2,505	2,374	2,241
遞延所得稅負債	29(a)	669	591	266
		<u>3,174</u>	<u>2,965</u>	<u>2,507</u>
資產淨值		<u><u>7,167</u></u>	<u><u>6,865</u></u>	<u><u>8,911</u></u>
資金來源：				
已發行權益	24	4,321	4,321	4,321
儲備		<u>2,846</u>	<u>2,544</u>	<u>4,590</u>
		<u><u>7,167</u></u>	<u><u>6,865</u></u>	<u><u>8,911</u></u>

公司資產負債表
於2011年12月31日

	附註	2011年	2010年	2009年
		港幣百萬元		
資產及負債				
非流動資產				
於附屬公司的投資	19	2,870	2,870	2,870
流動資產				
應收附屬公司的欠款	19	7,102	6,773	6,782
現金及現金等值項目		1	1	—
		7,103	6,774	6,782
流動負債				
應計款項及其他應付賬款		1	2	2
應付一間附屬公司的欠款	19	3,172	3,174	—
		3,173	3,176	2
流動資產淨值		3,930	3,598	6,780
總資產減流動負債		6,800	6,468	9,650
資產淨值		6,800	6,468	9,650
資金來源：				
股本	24(b)	241	241	241
儲備	27	6,559	6,227	9,409
		6,800	6,468	9,650

綜合現金流量表

截至2011年12月31日止年度

	附註	2011年	2010年	2009年
			港幣百萬元	
經營業務所產生／				
(動用)的現金淨額	30(a)	804	(109)	3,134
投資業務				
購置物業、設備及器材		(111)	(63)	(64)
支付投資物業的款項		(27)	—	—
購置無形資產		(14)	—	—
出售物業、設備及器材所得款項		1	1	—
出售附屬公司所得款項 (扣除出售所減持現金)	34	—	—	842
收購一家附屬公司物業管理業務 (扣除收購所獲現金)	35	—	—	(3)
		<u>(151)</u>	<u>(62)</u>	<u>775</u>
投資業務所(動用)／產生的現金淨額				
融資活動				
償還借款		(3)	—	—
日期為2004年3月5日的 收購協議項下的付款	27	—	—	(71)
銀行貸款所得款項		—	—	11
已派發股息		—	(3,178)	—
		<u>(3)</u>	<u>(3,178)</u>	<u>(60)</u>
融資活動所動用的現金淨額				
現金及現金等值項目增加／(減少)		650	(3,349)	3,849
匯兌差額		26	22	3
現金及現金等值項目 於1月1日的結餘		<u>2,179</u>	<u>5,506</u>	<u>1,654</u>
於12月31日的結餘	30(b)	<u><u>2,855</u></u>	<u><u>2,179</u></u>	<u><u>5,506</u></u>

財務報表附註

除另有說明外，數額均以港幣表示

1. 一般資料

盈科大衍地產發展有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱為「本集團」）主要業務為發展及管理物業及基建項目，以及投資香港及亞太地區的物業。

本公司為於百慕達註冊成立的有限公司，其證券於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司的註冊辦事處地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。

2011年12月31日，董事視Asian Motion Limited（一家於英屬維爾京群島註冊成立的公司）為本集團的母公司，並且視電訊盈科有限公司（「電訊盈科」，一家於香港註冊成立的公司）為本集團的最終控股公司。電訊盈科編製的財務報表可供公眾查閱。

2. 編製基準及主要會計政策

a. 遵行會計實務準則

該等財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的適用《香港財務報告準則》（「HKFRS」）及《香港公司條例》的披露規定而編製。編製該等財務報表所採用的主要會計政策載列如下，除另有說明外，該等政策已貫徹應用於呈報年度。

b. 編製財務報表的基準

截至2009年12月31日、2010年12月31日及2011年12月31日止年度的綜合財務報表包括本公司及其附屬公司。

除按公平價值入賬的投資物業需作重估外，財務報表按歷史成本法作量度基準編製。

編製符合HKFRS規定的財務報表須運用若干關鍵會計估算。此外，管理層在運用本集團的會計政策中亦須作出判斷。涉及較高水平判斷或較為複雜者或所作出的假設及估算對該等財務報表而言屬重大的有關範疇乃於附註3內披露。

香港會計師公會已頒佈若干項新訂及經修訂HKFRS，於本集團即期會計期間開始生效或可供提前採納。以下為該等財務報表反映即期及過往會計期間會計政策的變動。

本集團所採納自2011年1月1日起生效但對本集團財務報表並無重大影響之準則、修訂及詮釋

HKAS 24 (經修訂)	關聯方披露
HKAS 32 (修訂本)	配股的分類
HK(IFRIC)-Int 14	最低資金規定的預付款項
HK(IFRIC)-Int 19	以權益工具消除金融負債

以下為截至2011年12月31日止年度已頒佈但尚未生效，且本集團並未提早採納的新準則、修訂及詮釋：

HKAS 1 (修訂本)	財務報表之呈列 (於2012年7月1日或之後開始的年度生效)
HKAS 12 (修訂本)	遞延稅項：收回相關資產 (於2012年1月1日或之後開始的年度生效)
HKAS 19 (修訂本)	僱員福利 (於2013年1月1日或之後開始的年度生效)
HKAS 27	單獨財務報表 (於2013年1月1日或之後開始的年度生效)
HKAS 28	於聯營公司及合營企業之投資 (於2013年1月1日或之後開始的年度生效)
HKFRS 1 (修訂本)	嚴重惡性通貨膨脹 (於2011年7月1日或之後開始的年度生效)
HKFRS 7 (修訂本)	披露－轉讓金融資產 (於2011年7月1日或之後開始的年度生效)
HKFRS 9	金融工具 (於2015年1月1日或之後開始的年度生效)
HKFRS 10	綜合財務報表 (於2013年1月1日或之後開始的年度生效)
HKFRS 11	合資安排 (於2013年1月1日或之後開始的年度生效)
HKFRS 12	披露其他實體權益 (於2013年1月1日或之後開始的年度生效)
HKFRS 13	公平價值計量 (於2013年1月1日或之後開始的年度生效)

本集團正在評估該等修訂於首次採用期間將會造成的影響。本集團認為採納以上各項對本集團的經營業績及財務狀況不會造成重大影響，惟經修訂HKAS 12「所得稅」除外。經修訂HKAS 12將應用於2012年財務報表，屆時本集團將須對截至2011年12月31日止年度所

呈報金額作出追溯調整，但以按賬面值出售物業所產生的稅務責任有別於按現行政策就遞延稅項所應計的金額為限，該等物業並非以包含大部分經濟利益的商業模式持有。本集團尚未完成該全新會計政策對遞延稅項負債撥備之影響的評估。

c. 附屬公司

附屬公司指本集團控制的所有實體（包括特殊目的實體）。控制權於本集團有權控制某實體的財務及營運政策以從其業務中受惠時存在。在評估控制權時，將計及現時可行使的潛在投票權。於附屬公司的投資在取得控制權當日至控制權結束當日止併入綜合財務報表。

本集團採用收購會計法為業務合併列賬。收購一間附屬公司之轉讓代價為所轉讓資產、所產生負債及本集團所發行股權之公平價值。所轉讓代價包括或然代價安排所產生之任何資產或負債之公平價值。收購相關成本於產生時支銷。業務合併時購入的可識別資產及承擔的負債及或然負債，初步按其於收購日期的公平價值計算。按逐項收購基準，本集團以公平價值或非控股權益按比例應佔被收購方資產淨值，確認任何被收購方非控股權益。

集團內部的結餘及交易，以及集團內部交易產生的未變現溢利已於編製綜合財務報表時全面抵銷。為符合本集團所採納的政策，本集團已對附屬公司的會計政策進行必要的更改。

於附屬公司的投資乃按成本減去任何減值虧損（附註2(i)）於本公司的資產負債表列賬。附屬公司的業績以已收及應收的股息為限由本公司於結算日確認。

d. 收益確認

倘交易可為本集團帶來經濟利益，以及能可靠地計算有關的收益及成本（倘適用），收益則以下列基準在損益表內確認：

(i) 銷售物業

銷售落成物業所產生的收益及溢利於訂立具法律約束力的無條件銷售合約後確認，根據該等合約，有關物業的受益權益連同擁有權的重大風險及回報均轉讓予買方。

就發展中物業完工前的預售合約(凡已訂立具法律約束力的無條件銷售合約)而言,有關收益及溢利於發展項目完工且其擁有權的重大風險及回報已轉讓後,方予確認。在此之前,來自買方的訂金及分期付款款項列為流動負債。

(ii) 經營租賃的租金收入

經營租賃項下的應收租金收入,於租約年期所涵蓋的會計期間內分期按同等比例在損益表內確認,除非其他基準更能代表租賃資產所產生的收益模式,則作別論。授出的租賃優惠在損益表內確認,作為總應收租金淨額的必需部分。或然租金於賺取有關租金的會計期間內確認為收入。

(iii) 合約收益

來自定價合約的收益乃按竣工的百分比予以確認,百分比乃參考現時已完成工作的估計價值佔總合約收益的百分比而計算。

(iv) 服務收入

服務收入乃於向客戶提供服務時確認。

(v) 利息收入

銀行存款的利息收入乃參照銀行結存本金及適用利率以實際利率法按時間比例累計。

e. 經營租賃

倘出租人並無轉讓擁有權的全部風險及利益,有關租賃資產分類為經營租賃。

(i) 以經營租賃持作使用的資產(作為出租人)

倘本集團出租經營租賃的資產,有關資產會按其性質列入資產負債表,詳情載於附註2(g)。經營租賃產生的收益,會根據本集團的收益確認政策予以確認,詳情載於附註2(d)(ii)。

(ii) 經營租賃費用

租賃的大部分擁有權的風險及回報由出租人保留將分類為經營租賃。根據經營租賃作出的付款(扣除任何來自出租人的優惠)於租賃期間按直線法在損益表中支銷。

根據經營租賃持有的租賃土地支付的預付款項於資產負債表中列為經營租賃預付款項，並在租賃期間以直線法於損益表內攤銷，或於出現減值時，將減值在損益表內支銷。

f. 永久業權土地、物業、設備及器材及折舊

由於永久業權土地擁有無限的可用年期，故土地按成本減減值虧損(附註2(i))入賬而無須計算折舊。

持作自用之物業、設備及器材均按成本減累計折舊及減值虧損(附註2(i))於資產負債表內入賬。資產成本即其購買價加上按設定用途令資產安設於營運地點及達致可營運狀況的任何直接應佔成本包括限定借貸成本(附註2(t))。其後已獲確認物業、設備及器材的相關開支將計入資產賬面值，並按資產原本剩餘可用年期折舊，而該資產在未來應可為本集團帶來經濟利益，且相關成本應能可靠地計算。至於其後產生的所有其他開支，如維修保養及翻修檢查等費用，均於所產生的期間確認為開支。

退廢或出售物業、設備及器材所產生的盈虧乃按估計出售所得款項淨額與資產賬面值的差額釐定，並於退廢或出售當日於損益表內確認。

折舊是以直線法於以下估計可用年期撇銷其成本：

樓宇及結構	5至51年
其他設備及器材	2至17年

物業、設備及器材的可用年期會於各結算日作出檢討，並於適當時作出調整。

g. 投資物業

投資物業乃根據租賃權益擁有或持有的土地及／或樓宇，以賺取租金收入及／或使資本增值，且該等土地及／或樓宇並非由本集團佔用。

倘根據經營租賃持有的土地符合投資物業的其他定義，則分類及入賬為投資物業。有關經營租賃亦作為融資租賃入賬。

投資物業最初按成本入賬，包括直接應計的建築成本、借貸成本及其他相關交易成本。於首次確認後，投資物業乃按公平價值於資產負債表中列賬。公平價值根據活躍市場

價格計算，如有需要就個別資產的性質、地點或狀況的任何差異作出調整。如沒有此項資料，本集團利用其他估值方法，例如較不活躍市場的近期價格或貼現現金流量預測法。此等估值法根據國際估值準則委員會發出的指引執行，且每年由獨立外部估值師編製或檢討。投資物業的公平價值反映(其中包括)來自現有租賃的租金收入，及在現時市況下對未來租賃的租金收入假設。公平價值亦反映在類似基準下該等物業預期的任何現金流出。重估投資物業所產生的公平價值變動於損益表內確認。

其後成本只有在與該項目有關的未來經濟利益有可能流入本集團，而該項目的成本能可靠計算時，方於資產的賬面值中計入。所有其他維修及保養成本在產生的財政期間內於損益表中支銷。

h. 無形資產(不包括商譽)

本集團收購的其他無形資產按成本減累計攤銷(當估計可用年期為有限時)及減值虧損(見附註2(i))後列賬。

可用年期為有限的無形資產，其攤銷於該資產的估計可用年期內按直線法計入損益表。收取該資產租金的權利自其可供使用之日起攤銷，估計可用年期為21年。

無形資產的可用年期及攤銷方法均每年進行檢討。

i. 於附屬公司的投資及非金融資產的減值

本集團會於各結算日審閱內部及外來資料，以識別下列資產可能減值或(商譽除外)先前的減值虧損不再存在或可能已經減少的跡象：

- 永久業權土地的權益；
- 物業、設備及器材；
- 無形資產；
- 發展中／持作發展／持作出售物業；
- 分類為根據經營租賃持有的預付租賃土地權益；
- 於附屬公司的投資；及
- 商譽。

倘有任何該等跡象存在，資產的可收回金額會被評估。若資產的賬面值超過其可收回金額時，減值虧損會在損益表內確認。可收回金額以資產的公平價值減出售成本與使用價值兩者的較高者為準。於評估減值時，資產將按單獨可識辨現金流入（現金產生單位）的最低層次組合。

(i) 計算可收回金額

資產的可收回金額乃其公平價值減出售成本與使用價值兩者的較高值。公平價值減出售成本指買賣雙方在知情自願情況下以公平交易原則出售資產所得扣除出售成本後的款項。於評估使用價值時，估計的未來現金流量會以反映現時市場評估的貨幣時值及該資產特定的風險的稅前貼現率折讓為現值。

(ii) 減值虧損撥回

倘釐定可收回金額的估計出現有利變動，資產（除商譽外）的減值虧損將會撥回。

減值虧損的撥回限於過往年度並無確認任何減值虧損的情況下所釐定的資產賬面值。減值虧損撥回會於撥回確認的年度計入損益表。

j. 發展中／持作發展／持作出售物業

發展中物業乃按成本及估計可變現淨值兩者的較低值列賬。成本包括原本土地收購成本、土地使用權成本、所產生建築開支及關於該等物業的其他直接發展成本，包括在發展物業建築完成前直接關於開發的貸款所產生的利息。可變現淨值於參照在一般業務過程中出售物業的估計銷售所得款項而釐定，並減去所有估計銷售開支。

已預售或擬作出售而發展項目預期將於結算日起計一年內完工的發展中物業，分類作流動資產。

持作發展物業指持作未來發展的土地權益，按成本減減值虧損在資產負債表內入賬（附註2(i)）。

持作出售物業即按成本與估計可變現淨值兩者的較低者列賬的已落成可出售物業，分類作流動資產。

k. 商譽

商譽指業務合併成本超出收購當日本集團於被收購方可識別淨資產、負債及或然負債的公平價值淨額中所擁有的權益的部分。

商譽按成本減累計減值虧損於綜合資產負債表列賬(附註2(i))。商譽會分配至現金產生單位，並每年進行減值測試。商譽減值虧損不能撥回。出售某個實體或業務單位時，任何購入商譽應佔金額計入出售損益的計算。

1. 建築合約

合約收益的會計政策已於上文附註2(d)(iii)載述，而建築成本將於產生時確認。當能可靠地估計建築合約的結果時，合約成本乃按有關合約於結算日的完成進度確認為開支。當總合約成本可能超過總合約收益時，預計的虧損將即時確認為開支。如未能可靠地估計建築合約的結果，收益確認僅以已產生的合約成本應可收回者為限，而合約成本乃於產生期間確認為開支。

於結算日時正在進行中的建築合約已按所產生的成本淨額，加上已確認溢利減已確認虧損及所進行工程的估計值(包括進度發票)在資產負債表列賬，並於資產負債表內以「合約工程客戶欠付款項總額」(一項資產)或「合約工程結欠客戶款項總額」(一項負債)呈列(以適用者為準)。根據合約就已進行工程開出而客戶仍未付款的進度發票，則納入資產負債表「應收貿易賬款淨額」項下。

m. 應收貿易賬款及其他應收款項

應收貿易賬款及其他應收款項為有固定或可釐定付款且沒有在活躍市場上報價的非衍生金融資產。此等款項包括在流動資產內，但到期日由結算日起計超過12個月者，則分類為非流動資產。應收貿易賬款及其他應收款項列入資產負債表「應收貿易賬款淨額」及「預付款項、按金及其他流動資產」項下。

應收貿易賬款及其他應收款項初步以公平價值確認，其後以實際利率法按攤銷成本減去減值撥備計量。當有客觀證據證明本集團將無法按應收款項的原有條款收回應收款項

時，即就貸款及應收款項設定減值撥備。債務人出現重大財政困難、債務人可能宣佈破產或進行財務重組，以及債務人未能還款或延遲還款，均顯示應收貿易賬款出現減值跡象。撥備金額為資產的賬面值與按原來實際利率貼現的估計未來現金流量的現值兩者的差額。資產的賬面值透過撥備賬撇減，而虧損金額則於損益表內確認。

n. 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目包括存於銀行及手頭的現金、存於銀行及其他金融機構的活期存款及其他短期高度流通投資，減去須於要求時償還且構成本集團現金管理不可或缺部分的銀行透支。短期高度流通投資是指可即時轉換為已知現金金額及於購入時將於三個月內期滿的投資，其涉及的價值改變風險不大。

o. 衍生金融工具

可換股票據可按持有人選擇兌換為股本，其獲兌換時將發行的股份數目及將收取代價的價值不會改變的可換股票據，均列作包含負債及股本部分的複合金融工具入賬。

可換股票據負債部分的公平價值乃按同等不可兌換債務的市場利率釐定。此價值在因債務獲兌換或到期而註銷之前按攤銷成本基準入賬列作負債。而有關餘額則分攤至換股權，並於扣除所得稅影響後確認及計入股東權益。金融負債的賬面值乃按以實際利率法計算的攤銷成本減償還本金額計算。換股權為一項股本工具，在權益內的可換股票據儲備中確認，直至票據獲兌換或贖回為止。如票據獲兌換，有關可換股票據儲備連同有關負債部分於兌換時的賬面金額，將撥入股本及股份溢價，以作為發行股份的代價。如票據獲贖回，有關可換股票據儲備將直接轉入保留盈利內。

衍生金融工具於簽訂衍生合約當日初步按公平價值確認，其後則按於各結算日的公平價值重新計量。公平價值重新計量的盈虧即時於損益表內確認。

本集團的租金擔保合約於訂立時列作按公平價值計入損益賬的金融負債，並按訂立合約當日的公平價值初步確認，其後於每個結算日按公平價值重新計量。租金擔保合約的公平價值的變動在損益表內確認。

p. 作出財務擔保

財務擔保為規定發行人(即擔保人)支付特定款項以補償擔保的受益人(「持有人」)因特定負債人未能根據債務文件條款於到期時還款而招致損失的合約。

本公司或本集團已簽發及並非按以公平價值計入損益賬的財務擔保合約初步以其公平價值減簽發財務擔保合約的直接應計交易成本後確認。於首次確認後，本公司或本集團以(i)根據HKAS 37「撥備、或然負債及或然資產」釐定的金額；及(ii)首次確認的金額減(如適用)根據HKAS 18「收益」確認的累計攤銷兩者中的較高者計算財務擔保合約價值。

q. 應付貿易賬款及其他應付款項

應付貿易賬款及其他應付款項初步以公平價值確認，除非貼現影響微不足道(在此情況將以成本列賬)，否則其後以實際利率法按攤銷成本列賬。

r. 撥備及或然負債

有關未能確定時間或金額的負債撥備，會於本公司或本集團因過往事件而產生現行法定或推定債務及可能需動用資源以清償債務，以及可就債務金額作出可靠評估時確認。撥備會於各結算日審閱及調整以反映現時清償債務所需金額的最適當估計。倘貨幣時值屬重大，撥備將按預期用以清償債務的開支現值列賬。

當可能不需動用資源，或其債務金額未能可靠地估計，則有關負債會以或然負債披露，除非經濟利益消耗的可能性微乎其微。倘可能承擔的負債是否存在僅視乎一項或多項未來事件會否發生才能確認，則該等負債亦會以或然負債披露，除非經濟利益消耗的可能性微乎其微。

s. 借貸

借貸初步以公平價值扣除應佔交易成本確認。於初次確認後，借貸按攤銷成本列賬，而初步確認金額(即所得款項扣除交易成本)與贖回價值之間的任何差額以實際利率法於借貸的期限內在損益表內確認。

t. 借貸成本

借貸成本於產生期間於損益表內列作開支，惟直接用於一項資產（須經長時間方能達致其預定用途或方能出售）的收購、建造或生產而作資本化者除外。

屬於限定資產部分成本的借貸成本在資產產生開支、借貸成本產生及使資產投入原定用途或銷售所必須的準備工作進行時開始資本化。在使限定資產投入原定用途或銷售所必須的絕大部分準備工作終止或完成時，借貸成本資本化便會暫停或停止。

u. 所得稅

年內所得稅包括本年所得稅及遞延所得稅資產及負債的變動。所得稅於損益表內確認。

- (i) 本年所得稅乃年內就應課稅收入的預期應付稅項，所採用的稅率乃於結算日訂立或實質訂立者，以及就往年的應付稅項作出調整。
- (ii) 遞延所得稅資產及負債乃因分別就財務報告及稅基計算的資產及負債賬面值兩者間的可扣除及應課稅臨時差額而產生。遞延所得稅資產亦源自未動用的稅項虧損及未動用的稅項減免。

所有遞延所得稅負債均會確認，惟遞延所得稅資產的確認僅以日後可能產生應課稅溢利以供有關資產動用為限。

遞延所得稅的撥備金額，乃按資產及負債賬面值預期變現或結算方式釐定，所採用的稅率乃於結算日訂立或實質訂立者。遞延所得稅資產及負債不予折讓。

- (iii) 本期稅項及遞延稅項結餘及其變動，均各自分開列示及不會互相抵銷。本期稅項資產及遞延稅項資產只會在本公司或本集團有合法權利以本期稅項資產抵銷本期稅項負債，並且符合以下附帶條件的情況下，才可以分別抵銷本期稅項負債及遞延稅項負債：

- 本期稅項資產及負債：本公司或本集團計劃按淨額基準結算，或在實現資產的同時清償負債；或

- 遞延稅項資產及負債：該等資產及負債必須與同一稅務機構就以下其中一項徵收的所得稅有關：
 - 同一個應稅實體；或
 - 不同的應稅實體，該等實體計劃在預期有大額遞延稅項負債需要清償，或遞延稅項資產可以收回的每個未來期間按淨額基準實現本期稅項資產及清償本期稅項負債或在實現資產的同時清償負債。

v. 僱員福利

- (i) 就僱員年內為本集團提供有關服務而產生的薪金、年終花紅、年假、度假旅費及本集團就非貨幣福利而承擔的成本，均於年內記賬。倘支付或償還的款項已經遞延而其影響重大，則因應僱員截至結算日提供的服務而產生的估計負債提供撥備。
- (ii) 本集團為其僱員設有界定供款退休金計劃（包括強制性公積金），該等計劃由電訊盈科經營，而其資產一般由獨立信託管理基金持有。該等計劃的資金一般來自有關電訊盈科集團公司（包括本集團）及僱員本身（於若干情況下）於考慮獨立合資格精算師的推薦意見後繳納的款項。

本集團向界定供款退休金計劃繳交的供款於與當期供款有關的損益表內確認為開支。根據界定供款退休金計劃，僱主均須按計劃規定指明的比率向計劃供款。倘僱員於僱主供款悉數歸屬前退出計劃，沒收的供款將用作扣減本集團應作出的供款。

- (iii) 本集團與電訊盈科設有購股權計劃，僱員（包括董事）可據此獲授購股權以指定的行使價認購本公司或電訊盈科股份。僱員為獲授購股權而提供服務的公平價值在損益表中確認為員工成本，而相應的增加在權益項下的僱員股份報酬儲備中確認。已授購股權的公平價值於批授日期按三項式購股權定價模式計算，並加以考慮授出購股權的條款及條件。當僱員可無條件享有該等購股權時，將購股權的公平價值在各自歸屬期內攤分。於各結算日，本集團會修改其對預計將歸屬的購股權數目的估計。對原先估計的修改所造成的影響（如有）將於損益表中確認，並相應調整餘下歸屬期內的僱員股份報酬儲備。於歸屬日，對確認為員工成本的金額

作出調整，以反映所歸屬購股權的實際數目（並相應調整僱員股份報酬儲備）。股本金額將在僱員股份報酬儲備中確認，直至購股權獲行使（此時股本金額轉入股份溢價賬）或購股權到期（此時股本金額直接撥入保留溢利）。倘購股權獲行使，則已收所得款項於扣除任何直接應佔交易成本後計入股本（面值）及股份溢價中。

w. 外幣換算

組成本集團的各公司以其營運的主要貨幣（「功能貨幣」）存置其賬目及記錄。綜合財務報表以港幣列值，港幣為本公司的功能及呈報貨幣。

年內的外幣交易乃按交易日適用的匯率換算。以外幣為單位的貨幣資產及負債按結算日適用的匯率換算。所有匯兌盈虧均在損益表中確認。

海外業務的業績按相若於交易日適用的匯率換算為港幣。海外業務的資產負債表項目（包括因合併所收購海外業務而產生的商譽）按結算日適用的匯率換算為港幣。由此產生的匯兌差額直接確認為權益項下的貨幣換算儲備。

在綜合賬目時，換算海外業務投資淨額而產生的匯兌差額撥入權益項下的貨幣換算儲備。計算出售海外業務的損益時，應包括與海外業務相關的權益項下的貨幣換算儲備中確認的累計匯兌差額。

x. 分類報告

營運分類及財務報表中所報告各分類項目的金額按定期提供予本集團最高行政管理人員以分配資源及評估本集團於不同業務領域及地區的表現的財務資料識別。

除非分類具有相似的經濟特性且產品及服務性質、生產過程的性質、客戶類型或種類、分銷產品或提供服務所用方式以及監管環境的性質相似，否則重大的個別營運分類不會因財務報告而合計。個別並不重大的營運分類倘同時擁有上述大部分標準則可以合計。

y. 股息分派

向本公司股東分派的股息在股息獲本公司股東批准的期間於綜合財務報表及本公司財務報表確認為負債。

3. 關鍵會計估算及判斷

估算和判斷會被持續評估，並根據過往經驗和其他因素進行，包括在有關情況下對未來事件相信為合理的預測。

a. 管理層已對本集團所採用的會計政策作出判斷。該等判斷對財務報表內確認的金額影響極為重大，詳見下文論述：

(i) 已出售物業銷售確認

當與物業出售交易有關的經濟效益流入被評定為可能及當物業擁有權的重大風險及回報已轉讓予買家後，本集團就已出售物業確認收益。

管理層就與物業出售交易有關的經濟效益是否將會流入本集團作出判斷。買家的付款承擔能力，反映經濟效益流入本集團的可能性，而買家的付款承擔能力卻是透過重大投資支持，令買家於物業擁有的權益足以透過違約損失風險而推動買家履行其對本集團的責任。與物業出售交易有關的經濟效益的流入狀況亦會透過考慮物業的地點及同類型物業的普遍市場價格而評定。

管理層亦會就轉讓物業擁有權的重大風險及回報予買家的時間作出判斷。於訂立具法律約束力的無條件銷售合約後，物業擁有權的風險及回報會轉讓予買家，而有關物業的實益權益亦會轉讓予買家。

對於與物業出售交易有關，以及對於轉讓物業擁有權風險及回報的經濟效益流入的可能性所作出的判斷，將影響本集團年內溢利及發展中／持作出售物業的賬面值。

(ii) 購買價攤分

被收購附屬公司的資產於收購日的公平價值按管理層對資產的公平價值評估而釐定。部分的購買價按業務現金流預測攤分至所收購的附屬公司的業務。倘管理層釐定的資產的

公平價值與於收購當日所購入的附屬公司資產的公平價值有所不同，並採用不同的假設編製所收購附屬公司的業務現金流預測，將使收購當日的資產價值及商譽金額有所不同。

b. 本集團對未來作出估算和假設。所得的會計估算如其定義，很少會與其實際結果相同。很大機會導致下個財政年度的資產及負債的賬面值作出重大調整的估算和假設討論如下：

(i) 銷售成本及根據數碼港計劃協議應付特區政府的款項

根據與香港特別行政區政府（「特區政府」）於2000年5月17日就數碼港計劃訂立的協議（「數碼港計劃協議」），特區政府有權收取數碼港計劃所賺取的現金盈餘款項約百分之六十五。已付及應付特區政府的款項屬本集團於數碼港計劃發展成本的一部分。

應付特區政府的款項為金融負債，按攤銷成本計算。與此項負債相關的借貸成本則會於發展中物業資本化。

發展數碼港計劃的估計成本，包括建築成本及已付、應付特區政府的款項，是利用相對價值方法，於計劃年期內以系統化基準撥入已售出物業的成本。此方法計及相對於發展計劃整體開發成本的估計價值總額而言，截至目前為止各期已確認收益所應佔的開發成本價值。於2011年修訂這些相對價值估計數額，導致截至2011年12月31日止年度錄得的已售出物業成本減少港幣1.51億元（2010年：減少港幣9,500萬元；2009年：增加港幣5,900萬元）。

(ii) 投資物業估值

公平價值的最佳憑證為在活躍市場中相類似的租賃及其他合約的當時價格。若沒有此等資料，本集團在一系列合理的公平價值估計範圍內釐定有關金額。在作出估算時，本集團會考慮(i)外聘專業估值師按公開市值法所作出的投資物業估值的資料，及(ii)其他主要假設包括收取合約租金、預期未來市場租金計及投資物業的使用及狀況，並依據任何現有租賃及其他合約的條款及貼現率以釐定投資物業的公平價值。倘本集團使用不同的未來市場租金、貼現率及其他假設，投資物業的公平價值將有所不同，繼而影響綜合損益表。於2011年12月31日，投資物業的公平價值為港幣54.69億元（2010年：港幣51.52億元；2009年：港幣38.66億元）。

(iii) 衍生金融工具

可兌換債務負債部分的公平價值按2004年5月發行可換股票據當日按同等不可兌換債務所用的市場利率而釐定。此價值入賬列作金融負債並按以實際利率法計算的攤銷成本減償還本金額計算。倘管理層釐定於2004年5月發行可換股票據當日適用於同等不可兌換債務的不同市場利率，將使各會計期間損益表扣除的融資成本有所不同。

(iv) 遞延所得稅項

遞延所得稅項負債乃按所有應課稅臨時差額全數計提撥備，而遞延所得稅項資產僅在日後可能產生應課稅溢利讓臨時差額用作抵銷時予以確認。在評估需予確認的遞延所得稅項資產金額時，本集團會考慮未來應課稅收入及現行審慎及可行的稅務規劃策略。倘本集團有關預測未來應課稅收入及現有稅務策略所帶來的利益的估計出現任何變動，或修訂現行稅務法規會影響本集團日後動用結轉經營虧損淨額的稅務利益的時間及能力範疇，將會對錄得的遞延所得稅項資產淨值及所得稅作出調整。於2011年12月31日，港幣2,000萬元（2010年：港幣2,300萬元；2009年：港幣2,800萬元）的遞延所得稅項資產與綜合資產負債表內確認的遞延所得稅項負債抵銷。（附註29(a)）。

(v) 於附屬公司的投資及非金融資產的減值

本集團會於各結算日審閱內部及外來資料，以識別下列資產可能減值或（商譽除外）先前提已確認的減值虧損不再存在或可能已經減少的跡象：

- 永久業權土地的權益；
- 物業、設備及器材；
- 無形資產；
- 發展中／持作發展／持作出售物業；
- 分類為根據經營租賃持有的預付租賃土地權益；
- 於附屬公司的投資；及
- 商譽。

倘有任何該等跡象存在，資產的可收回金額會被評估。若資產的賬面值超過其可收回金額時，減值虧損會在損益表內確認。

用以識別減值跡象的有關資料通常具有主觀性質，故本集團就其業務採用有關資料時須作出判斷。本集團對此等資料的詮釋會直接影響是否於任何指定結算日進行減值評估。

倘確定出現減值跡象，本集團進一步處理有關資料時須估計資產的可收回價值，即有關資產的公平價值減出售成本或使用價值兩者的較高值。視乎本集團對檢討資產的整體重要性的評估及合理估算可收回價值的複雜性，本集團可能會利用內部資源進行有關評估或委聘外部顧問以於評估時向本集團提供意見。無論利用何種資源，本集團於評估時均須作出眾多假設，包括有關資產的使用情況、產生的現金流量、適當的市場貼現率及預計市場及規管情況。該等假設如出現任何變動，可能會導致日後對任何資產可收回價值的估算出現重大變動。

4. 營業額

營業額包括就下列業務已確認的收益：

	本集團		
	2011年	2010年	2009年
		港幣百萬元	
物業發展	1,710	1,100	3,855
物業投資	262	216	214
其他業務	154	179	153
	<u>2,126</u>	<u>1,495</u>	<u>4,222</u>

5. 分類資料

截至12月31日止年度，向本集團最高層管理人員提供以用作資源分配及評估分類表現的本集團應呈報分類的資料載列如下：

a. 業務分類

	香港的物業發展			中國內地的物業投資			其他業務(附註i)			抵銷項目			綜合		
	2011年	2010年	2009年	2011年	2010年	2009年	2011年	2010年	2009年	2011年	2010年	2009年	2011年	2010年	2009年
	港幣百萬元														
來自外來客戶收益	1,710	1,100	3,855	260	215	212	156	180	155	-	-	-	2,126	1,495	4,222
分類間收益	-	-	-	-	-	-	10	4	38	(10)	(4)	(38)	-	-	-
應呈報分類收益	<u>1,710</u>	<u>1,100</u>	<u>3,855</u>	<u>260</u>	<u>215</u>	<u>212</u>	<u>166</u>	<u>184</u>	<u>193</u>	<u>(10)</u>	<u>(4)</u>	<u>(38)</u>	<u>2,126</u>	<u>1,495</u>	<u>4,222</u>
利息收入	2	2	2	11	6	5	-	-	-	-	-	-	13	8	7
未分配利息收入													15	8	4
綜合利息收入													<u>28</u>	<u>16</u>	<u>11</u>
融資成本	-	-	-	1	1	-	-	-	-	-	-	-	1	1	-
未分配融資成本													162	173	155
綜合融資成本													<u>163</u>	<u>174</u>	<u>155</u>
折舊及攤銷	1	1	2	20	16	13	19	16	15	-	-	-	40	33	30
未分配折舊及攤銷													9	9	6
綜合折舊及攤銷													<u>49</u>	<u>42</u>	<u>36</u>
減值虧損撥備/(撥回)	-	(33)	91	1	1	-	-	1	15	-	-	-	1	(31)	106
除稅前溢利/(虧損)	<u>440</u>	<u>440</u>	<u>901</u>	<u>179</u>	<u>1,247</u>	<u>85</u>	<u>(41)</u>	<u>(51)</u>	<u>171</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>578</u>	<u>1,636</u>	<u>1,157</u>
未分配公司開支													(385)	(385)	(335)
綜合除稅前溢利													<u>193</u>	<u>1,251</u>	<u>822</u>

	香港的物業發展			中國內地的物業投資			其他業務(附註i)			抵銷項目			綜合		
	2011年	2010年	2009年	2011年	2010年	2009年	2011年	2010年	2009年	2011年	2010年	2009年	2011年	2010年	2009年
	港幣百萬元														
所得稅	72	70	163	45	315	26	8	(3)	33	-	-	-	125	382	222
未分配所得稅													6	5	6
綜合所得稅													<u>131</u>	<u>387</u>	<u>228</u>
年內增加非流動分類資產	-	-	-	86	34	30	150	58	56	-	-	-	236	92	86
未分配增加													2	13	7
年內綜合增加非流動分類資產													<u>238</u>	<u>105</u>	<u>93</u>
分類資產	1,794	3,925	3,113	6,169	5,739	4,323	1,522	1,352	1,204	-	-	-	9,485	11,016	8,640
未分配公司資產													2,201	1,628	5,109
綜合總資產													<u>11,686</u>	<u>12,644</u>	<u>13,749</u>
分類負債	1,087	2,565	2,092	749	670	322	68	86	65	-	-	-	1,904	3,321	2,479
未分配公司負債													2,615	2,458	2,359
綜合總負債													<u>4,519</u>	<u>5,779</u>	<u>4,838</u>

- (i) 低於量化最低要求的分類收益乃來自本集團其中七個經營分類，包括泰國及日本的物業發展、香港及日本的物業管理、資產管理、設施管理及滑雪場業務。這些分類從未達到釐定為應呈報分類的任何量化最低要求。

b. 地區資料

下表載列有關(i)本集團來自外來客戶的收益及(ii)本集團的投資物業、物業、設備及器材、非流動發展中物業、持作發展物業、無形資產、商譽及其他非流動應收款項(「指定非流動資產」)的地區資料。客戶的地區資料按提供服務或交付貨品的地點列示。指定非流動資產的地區資料按資產的實物地點(就物業、設備及器材而言)、其獲分配的業務地點(就無形資產及商譽而言)，以及業務的地點列示。

	來自外來客戶收益			指定非流動資產		
	2011年	2010年	2009年	2011年	2010年	2009年
	港幣百萬元					
香港(常駐地)	1,754	1,189	3,951	62	52	50
中國內地	262	217	220	5,547	5,226	3,923
日本	110	89	51	668	523	437
泰國	—	—	—	620	625	550
	2,126	1,495	4,222	6,897	6,426	4,960
	2,126	1,495	4,222	6,897	6,426	4,960

6. 其他收益淨額

	本集團		
	2011年	2010年	2009年
	港幣百萬元		
租賃擔保收益	—	2	40
出售附屬公司所得收益(附註34)	—	—	232
減值虧損(附註18)	—	—	(96)
	—	2	176
	—	2	176

7. 融資成本

	2011年	本集團 2010年	2009年
		港幣百萬元	
利息開支：			
須於兩年以上但不超過五年			
悉數償還的2014年可換股票據	166	157	149
其他借貸成本	18	17	6
	<u>184</u>	<u>174</u>	<u>155</u>
減：於發展中物業資本化的利息開支	(21)	—	—
	<u>163</u>	<u>174</u>	<u>155</u>

資本化的借貸成本按年利率6.87厘計算(2010年：無；2009年：無)

8. 除稅前溢利

除稅前溢利經計入及扣除下列各項後列賬：

	2011年	本集團 2010年 港幣百萬元	2009年
計入：			
投資物業的總租金收入	262	216	214
其他租金收入	—	—	6
減：開支	(20)	(24)	(31)
沒收按金的其他收入	22	20	209
重估投資物業的盈餘	43	1,150	—
扣除：			
已售物業成本	1,219	640	2,917
折舊	49	42	35
租賃土地攤銷	—	—	1
員工成本，撥入以下項目：			
— 營銷成本	22	46	63
— 一般及行政開支	185	157	171
界定供款退休金計劃供款，撥入以下項目：			
— 營銷成本	—	2	3
— 一般及行政開支	7	8	11
核數師酬金	4	4	4
土地及樓宇經營租賃租金，撥入以下項目：			
— 營銷成本	—	—	2
— 一般及行政開支	48	48	40
器材經營租賃租金	3	1	1
應收貿易賬款減值撥備／(撥回)	1	(32)	10
外匯虧損／(收益)淨額	3	(7)	(3)

9. 董事酬金

a. 本集團年內已付／應付的現金及現金等值項目

	本集團							
	2011年		2010年		2009年			
	薪金、 津貼、 其他津貼及 實物利益	花紅	退休金 計劃供款	董事袍金	其他津貼及 實物利益	薪金、 津貼、 其他津貼及 實物利益	花紅	退休金 計劃供款
執行董事								
李澤楷	—	—	—	—	—	—	—	—
李智康(附註 i)	—	16,665	819	—	6,500	7,333	36,804	1,130
艾維朗 (附註 ii, iii)	—	—	—	—	—	—	—	—
陳進思	—	2,500	357	—	3,326	3,326	1,544	349
顏金施	—	6,265	578	—	4,051	3,326	2,572	349
林裕兒	—	3,584	866	—	9,723	9,723	5,219	866
獨立非執行董事								
張建標	210	—	—	200	—	—	—	—
曾令嘉(附註 iv)	—	—	—	—	—	—	—	—
王于漸教授， SBS, JP	210	—	—	200	—	—	—	—
盛智文博士， GBM, GBS, JP	210	—	—	200	—	—	—	—
	630	26,634	2,620	600	23,600	23,708	46,139	2,694

- i. 花紅按僱傭合約所載合約條款計算。於2009年及2010年提出放棄收取一家全資附屬公司應付的基本薪金及房屋福利分別為港幣367萬元及183萬元。
- ii. 由本集團最終控股公司電訊盈科僱用的執行董事的酬金由電訊盈科承擔。
- iii. 於2011年11月29日辭任執行董事。
- iv. 於2009年6月11日辭任獨立非執行董事。
- v. 截至2011年12月31日止年度的董事酬金總額為港幣5,900萬元(2010年：港幣4,700萬元；2009年：港幣7,300萬元)。

b. 股份報酬

就電訊盈科聘用的執行董事而言，彼等於電訊盈科購股權計劃項下的服務價值乃由電訊盈科承擔，故並無載入下列分析。

	授出日期	年初未行使		本集團 2011年		年終未行使		計入 損益表的 股份報酬 (附註ii) 港幣千元	已變現 利益 (附註i) 港幣千元
		購股權 行使價	購股權/ 在外流通 股份數目	已授出/ (失效) 購股權數目	已行使 購股權/ 已轉讓 股份數目	購股權/ 在外流通 股份數目	購股權/ 已歸屬 購股權數目		
		港幣元							
執行董事									
李智康	2003年7月25日	4.35	5,000,000	—	—	5,000,000	5,000,000	—	—
陳進思	2003年7月25日	4.35	210,000	—	—	210,000	210,000	—	—
顏金施	2003年7月25日	4.35	240,000	—	—	240,000	240,000	—	—
								—	—
								—	—

		本集團 2010年							
授出日期	購股權 行使價	年初未行使		已行使		年終未行使		計入 損益表的 股份報酬 (附註ii)	已變現 利益 (附註i)
		購股權/ 在外流通 股份數目	已授出/ (失效) 購股權數目	購股權/ 已轉讓 股份數目	購股權/ 在外流通 股份數目	購股權/ 已歸屬 購股權數目			
		港幣元						港幣千元	
執行董事									
李智康	2003年7月25日	4.35	5,000,000	—	—	5,000,000	5,000,000	—	—
陳進思	2003年7月25日	4.35	210,000	—	—	210,000	210,000	—	—
顏金施	2003年7月25日	4.35	240,000	—	—	240,000	240,000	—	—
		<hr/>						<hr/>	
								<hr/> <hr/>	

		本集團 2009年							
授出日期	購股權 行使價	年初未行使		已行使		年終未行使		計入 損益表的 股份報酬 (附註ii)	已變現 利益 (附註i)
		購股權/ 在外流通 股份數目	已授出/ (失效) 購股權數目	購股權/ 已轉讓 股份數目	購股權/ 在外流通 股份數目	購股權/ 已歸屬 購股權數目			
		港幣元						港幣千元	
執行董事									
李智康	2003年7月25日	4.35	5,000,000	—	—	5,000,000	5,000,000	—	—
	2005年2月8日	4.475	1,000,000	(1,000,000)	—	—	—	—	—
陳進思	2003年7月25日	4.35	210,000	—	—	210,000	210,000	—	—
顏金施	2003年7月25日	4.35	240,000	—	—	240,000	240,000	—	—
		<hr/>						<hr/>	
								<hr/> <hr/>	

i. 已變現利益

於2011年、2010年及2009年，概無任何董事行使購股權。已變現利益指有關股份於轉讓日的市值。

ii. 計入損益表的股份報酬

股份報酬採用三項式購股權定價模式計算購股權於授出日期的公平價值。股份報酬按照相關購股權的歸屬期於損益表內攤銷。有關價值不代表可變現收益，是由於受電訊盈科股價表現、歸屬期及行使時機等多項因素的綜合影響。該等購股權的詳情披露於附註26。

10. 五位最高薪僱員

a. 於本集團五位最高薪人士中，其中四位董事(2010年：四位；2009年：四位)的酬金詳情載於附註9。其餘最高薪個別人士(2010年：一位；2009年：一位)的酬金詳情如下：

	本集團		
	2011年	2010年	2009年
	港幣百萬元		
薪金及其他短期僱員福利	4	3	—
花紅	—	6	5
	<u>4</u>	<u>9</u>	<u>5</u>

b. 其餘個別人士(2010年：一位；2009年：一位)的酬金介乎以下酬金範圍：

	本集團		
	2011年	2010年	2009年
	個別人士人數		
港幣4,000,001元－港幣4,500,000元	1	—	—
港幣4,500,001元－港幣5,000,000元	—	—	1
港幣9,500,001元－港幣10,000,000元	—	1	—
	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>

有關僱員(其酬金於上文披露)包括年內亦為附屬公司董事的高級行政人員。於2009年及2010年，一名董事提出放棄收取一家全資附屬公司應付的基本薪金及房屋福利分別為港幣367萬元及183萬元。

11. 所得稅

香港利得稅乃根據本年度估計應課稅溢利，按稅率百分之十六點五（2010年：百分之十六點五；2009年：百分之十六點五）作出撥備。

中國內地及海外附屬公司的稅項則根據本年度估計應課稅溢利，按有關司法管轄區的適用稅率計算。

	2011年	本集團 2010年 港幣百萬元	2009年
香港利得稅			
— 現年度撥備	74	65	185
— 過往年度超額撥備	(8)	(24)	—
香港以外所得稅			
— 現年度撥備	15	17	8
— 過往年度撥備不足／(超額撥備)	1	—	(1)
遞延所得稅有關的臨時差異的 產生及撥回(附註29)	49	329	36
	<u>131</u>	<u>387</u>	<u>228</u>

所得稅與本集團按適用稅率計算的會計溢利的對賬表如下：

	2011年	本集團 2010年 港幣百萬元	2009年
除稅前溢利	<u>193</u>	<u>1,251</u>	<u>822</u>
按稅率百分之十六點五 (2010年：百分之十六點五； 2009年：百分之十六點五)			
計算的除稅前溢利名義稅項	32	206	136
在香港以外經營的附屬公司稅率不同的影響	19	115	3
毋須課稅收入的稅項影響	(3)	(2)	(1)
不得就稅項扣除的開支的稅項影響	79	62	85
並無確認遞延所得稅資產的稅務虧損	11	18	18
動用過往尚未確認的稅務虧損	(11)	—	(12)
過往年度超額撥備	(7)	(24)	(1)
其他	11	12	—
所得稅	<u>131</u>	<u>387</u>	<u>228</u>

12. 股息

	2011年	2010年	2009年
	港幣百萬元		
末期股息	—	—	—
結算日後擬派每股普通股 港幣1.32元的特別股息	—	—	3,178
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3,178</u>
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3,178</u>

2011、2010及2009年度並無派發末期股息。

2009年度每股普通股港幣1.32元的特別股息，為港幣31.78億元，已於2010年5月17日派發。2009年度結算日後擬派特別股息並未於結算日確認為負債。

13. 每股盈利

本公司股本的每股基本及攤薄後盈利是根據下列數據計算：

	2011年	2010年	2009年
	港幣百萬元		
盈利			
用以計算每股基本盈利的盈利	62	864	594
2014年可換股票據的融資成本	145	157	149
	<u>207</u>	<u>1,021</u>	<u>743</u>
用以計算每股攤薄後盈利的盈利	<u>207</u>	<u>1,021</u>	<u>743</u>

	2011年	2010年	2009年
		股份數目	
用以計算每股基本盈利的			
普通股加權平均數	2,407,459,873	2,407,459,873	2,407,459,873
兌換2014年可換股票據及行使僱員			
購股權時的普通股潛在攤薄影響	672,222,222	672,222,222	672,222,222
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
用以計算每股攤薄後盈利的			
普通股加權平均數	3,079,682,095	3,079,682,095	3,079,682,095
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

由於所有潛在新增普通股均有反攤薄效應，2011年的每股攤薄後盈利與每股基本盈利相同。

14. 投資物業

	本集團		
	2011年	2010年	2009年
		港幣百萬元	
於1月1日的結餘	5,152	3,866	3,831
被資本化的後續開支	35	—	—
轉撥自發展中物業	—	—	27
重估投資物業的盈餘	43	1,150	—
匯兌差額	239	136	8
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於12月31日的結餘	<u>5,469</u>	<u>5,152</u>	<u>3,866</u>

於中國內地的投資物業已由獨立專業估值師於2011年12月31日按市場價值基準進行重估。計入投資物業估值內的若干所提供器材及傢俱金額為港幣7,000萬元(2010年：港幣5,500萬元；2009年：港幣4,500萬元)分別確認為物業、設備及器材。

就香港的投資物業而言，共用途受本集團向承租人作出的承諾限制。管理層參考獨立專業估值師於2011年12月31日進行的估值，於2011年12月31日在假設該等限制及目前租賃協議於可預見將來將維持現有形式的情況下，使用貼現現金流量預測進行估值。

2011年投資物業的公平價值增加港幣4,300萬元(2010年：增加港幣11.5億元；2009年：零)，已計入綜合損益表內的「重估投資物業的盈餘」項下。

於綜合損益表內，營銷成本包括產生租金收入的直接經營開支為港幣2,000萬元(2010年：港幣2,400萬元；2009年：港幣2,700萬元)，而與未出租投資物業相關的直接經營開支為港幣500萬元(2010年：港幣1,100萬元；2009年：港幣1,200萬元)。

投資物業的賬面值分析如下：

	2011年	本集團 2010年 港幣百萬元	2009年
於香港持有			
長期租約(超過50年)	45	27	27
於中國內地持有			
長期租約(超過50年)	981	912	722
中期租約(10至50年)	4,443	4,213	3,117
	<u>5,469</u>	<u>5,152</u>	<u>3,866</u>

15. 物業、設備及器材

	永久業權土地	樓宇及結構	本集團 其他 設備及器材 港幣百萬元	在建工程	總計
於2009年1月1日					
成本	4	56	198	—	258
減：累計折舊	—	(1)	(84)	—	(85)
賬面淨值	<u>4</u>	<u>55</u>	<u>114</u>	<u>—</u>	<u>173</u>
於2009年1月1日 的賬面淨值	4	55	114	—	173
添置	—	1	44	—	45
折舊	—	(3)	(32)	—	(35)
匯兌差額	—	(1)	(1)	—	(2)
於2009年12月31日 的賬面淨值	<u>4</u>	<u>52</u>	<u>125</u>	<u>—</u>	<u>181</u>

	本集團				總計
	永久業權土地	樓宇及結構	其他 設備及器材 港幣百萬元	在建工程	
於2009年12月31日					
成本	4	56	241	—	301
減：累計折舊	—	(4)	(116)	—	(120)
賬面淨值	<u>4</u>	<u>52</u>	<u>125</u>	<u>—</u>	<u>181</u>
於2010年1月1日					
的賬面淨值	4	52	125	—	181
添置	2	7	48	8	65
出售	—	(1)	—	—	(1)
折舊	—	(3)	(39)	—	(42)
匯兌差額	1	7	4	—	12
於2010年12月31日					
的賬面淨值	<u>7</u>	<u>62</u>	<u>138</u>	<u>8</u>	<u>215</u>
於2010年12月31日					
成本	7	69	296	8	380
減：累計折舊	—	(7)	(158)	—	(165)
賬面淨值	<u>7</u>	<u>62</u>	<u>138</u>	<u>8</u>	<u>215</u>
於2011年1月1日					
的賬面淨值	7	62	138	8	215
添置	—	52	51	—	103
轉撥	—	—	2	(2)	—
出售	—	—	(1)	—	(1)
折舊	—	(4)	(45)	—	(49)
匯兌差額	—	6	7	—	13
於2011年12月31日					
的賬面淨值	<u>7</u>	<u>116</u>	<u>152</u>	<u>6</u>	<u>281</u>
於2011年12月31日					
成本	7	128	300	6	441
減：累計折舊	—	(12)	(148)	—	(160)
賬面淨值	<u>7</u>	<u>116</u>	<u>152</u>	<u>6</u>	<u>281</u>

16. 發展中／持作發展／持作出售物業

a. 發展中物業

	2011年	本集團 2010年 港幣百萬元	2009年
發展中物業	508	428	356

於2009年、2010年及2011年12月31日的發展中物業指由間接全資附屬公司持有位於日本的永久業權土地。

b. 持作發展物業

	2011年	本集團 2010年 港幣百萬元	2009年
於1月1日的結餘	624	548	860
添置	22	16	—
轉撥至發展中物業	—	—	(336)
匯兌差額	(28)	60	24
於12月31日的結餘	618	624	548

於2009年、2010年及2011年12月31日，持作發展物業為位於泰國的永久業權土地，本集團有意在此進行未來發展項目。位於泰國的土地由本集團按與合法擁有人（為持有土地而成立且本公司持有其百分之三十九權益的實體）訂立的長期經營租賃協議持有，合法擁有人的財務報表已併入該等財務報表內（附註20）。

c. 持作出售物業

	2011年	本集團 2010年 港幣百萬元	2009年
持作出售物業	456	773	683

根據數碼港計劃協議，本集團獲授設計、發展、興建及推廣位於港島鋼線灣的數碼港計劃的專利權及責任。數碼港計劃包括商業及住宅部分。完成的商業部分已無償轉歸特區政府。所產生的相關成本已成為住宅部分發展成本的一部分。數碼港項目住宅部分的建造工程已於2008年11月完成。

17. 無形資產

	2011年	本集團 2010年 港幣百萬元	2009年
成本：			
於1月1日的結餘	—	—	—
添置	14	—	—
	<u>14</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
於12月31日的結餘	14	—	—
	<u>14</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
累計攤銷：			
於1月1日，12月31日的結餘	—	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
賬面值：			
於12月31日的結餘	14	—	—
	<u>14</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

於2011年12月31日的無形資產指收取租金的權利。

18. 商譽

	2011年	本集團 2010年 港幣百萬元	2009年
成本：			
於1月1日的結餘	100	99	96
收購一家附屬公司的物業管理業務(附註35)	—	—	3
匯兌差額	—	1	—
	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>99</u>
於12月31日的結餘	100	100	99
累計減值虧損：			
於1月1日的結餘	(96)	(96)	—
減值虧損(附註6)	—	—	(96)
	<u>(96)</u>	<u>(96)</u>	<u>(96)</u>
於12月31日的結餘	(96)	(96)	(96)
賬面值：			
於12月31日的結餘	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>3</u>

商譽攤分至以下本集團已識別的現金產生單位：

	2011年	本集團 2010年 港幣百萬元	2009年
其他業務—物業管理業務	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>3</u>
於12月31日的結餘	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>3</u>

管理層已對物業管理業務的可收回金額進行評估。物業管理業務的可收回金額乃根據該業務的現金流量預測計算。管理層認為，於2009年，2010年及2011年12月31日，有關物業管理業務的商譽並無減值。

於2009年確認的減值虧損涉及物業發展部門及滑雪場業務。

19. 於附屬公司的投資

	2011年	本公司	
		2010年	2009年
	港幣百萬元		
非上市股份，按成本	2,870	2,870	2,870

來自中國內地實體(以附屬公司列賬者)的股息將根據此等中國內地實體的法定財務報表(按照中華人民共和國公認會計原則編製)所載溢利宣派。該等溢利有異於根據HKFRS呈報的數額。

於2011年12月31日，本集團為其若干中國內地實體業務運作提供資金約1.1億美元(2010年：1.11億美元；2009年：1.11億美元)，惟有關貸款尚未向國家外匯管理局登記。因此，以外幣將有關款項匯出中國內地可能受到限制。

附屬公司的結餘為無抵押、不計利息及無固定還款期。於2011年12月31日，應收附屬公司的欠款為港幣71.02億元(2010年：港幣67.73億元；2009年：港幣67.82億元)，而於2011年12月31日，應付一間附屬公司的欠款為港幣31.72億元(2010年：港幣31.74億元；2009年：零)。

20. 主要附屬公司及併入財務報表的實體

公司名稱	註冊成立地/ 營業地點	主要業務	已發行股本/ 註冊資本面值	本公司	
				應佔股本權益 直接	間接
北京京威房地產開發有限公司 ¹	中華人民共和國	物業發展	100,000,000美元	—	100%
北京京威物業管理有限公司 ¹	中華人民共和國	物業管理	410,000美元	—	100%
北京裕澤諮詢服務有限公司 ¹	中華人民共和國	諮詢及物業管理	100,000美元	—	100%
Carlyle International Limited	香港	委託工程	港幣2元	—	100%
資訊港有限公司	香港	物業發展	港幣2元	—	100%
Cyber-Port Management Limited	香港	提供項目管理服務	港幣2元	—	100%
盈科優質創建有限公司	香港	融資及租賃	港幣1元	—	100%

公司名稱	註冊成立地/ 營業地點	主要業務	已發行股本/ 註冊資本面值	本公司 應佔股本權益	
				直接	間接
Harmony TMK	日本	物業發展	4,250,000,000日圓 (指定資本 100,000,000日圓 及優先股 4,150,000,000日圓)	—	100%
Ipswich Holdings Limited	英屬維爾京群島	投資控股	2美元	100%	—
南盈物業管理有限公司	香港	物業管理	港幣2元	—	100%
Kabushiki Kaisha Niseko Management Service	日本	物業管理及 旅行社服務	10,000,000日圓	—	100%
Madeline Investments Limited 盈科大衍地產發展有限公司	香港	商標登記	港幣2元	—	100%
Nihon Harmony Resorts KK	日本	滑雪場業務	405,000,000日圓	—	100%
Partner Link Investments Limited	英屬維爾京群島/ 香港	投資控股	1美元	—	100%
PCPD Facilities Management Limited	香港	物業管理	港幣2元	—	100%
PCPD Real Estate Agency Limited	香港	物業銷售代理	港幣2元	—	100%
PCPD Services Limited	香港	提供行政服務	港幣2元	—	100%
PCPD Wealth Limited	香港	投資控股	港幣1元	—	100%
普曜有限公司	香港	融資	港幣2元	—	100%
Talent Master Investments Limited	英屬維爾京群島/ 香港	物業發展	1美元	—	100%
Phang-nga Leisure Limited	泰國	持有物業	2,000,000泰銖	—	39%
Phang-nga Paradise Limited	泰國	持有物業	2,000,000泰銖	—	39%

註：

1 台港澳法人獨資。

21. 流動資產及負債

a. 以代管人賬戶持有的銷售所得款項

有關結餘指保留在代管人開設及持有的銀行賬戶，並且來自本集團物業發展項目的物業銷售所得款項。有關數碼港項目的住宅部分的款項，將根據數碼港計劃協議所述的若干條件及程序轉撥至特定銀行賬戶，並須作限定用途。於2011年12月31日，代管人賬戶持有的銷售所得款項為港幣6.32億元（2010年：港幣8.45億元；2009年：港幣12.71億元），並承受信貸風險。

b. 受限制現金

根據數碼港計劃協議，本集團於2011年12月31日以特定銀行賬戶持有為數約港幣6.96億元（2010年：港幣22.45億元；2009年：港幣9.36億元）的受限制現金結餘。有關資金的用途已於數碼港計劃協議中訂明。

餘額港幣700萬元（2010年：港幣400萬元；2009年：港幣1,300萬元）為代本集團管理的物業擁有人持有的款項。該款項用途已於擁有人與本集團訂立的協議中訂明。

c. 應收貿易賬款淨額

	本集團		
	2011年	2010年	2009年
	港幣百萬元		
應收貿易賬款	14	11	205
減：減值撥備	(2)	(1)	(33)
	<u>12</u>	<u>10</u>	<u>172</u>
應收貿易賬款淨額	<u>12</u>	<u>10</u>	<u>172</u>

物業買家須根據銷售合約條款支付已售物業的應收貿易賬款。至於其他應收貿易賬款，除非另有延長信貸期的相互協定，否則本集團一般授出的信貸期為發票日期起計30日內。

本集團應收貿易賬款賬面值以下列貨幣計值：

	2011年	本集團 2010年 港幣百萬元	2009年
人民幣	7	1	1
港幣	2	4	162
日圓	3	5	9
	<u>12</u>	<u>10</u>	<u>172</u>

(i) 應收貿易賬款的賬齡分析如下：

	2011年	本集團 2010年 港幣百萬元	2009年
即期	8	10	13
一至三個月	3	—	—
三個月以上	3	1	192
	<u>14</u>	<u>11</u>	<u>205</u>

(ii) 應收款項減值撥備

年內應收款項減值撥備的變動(包括特定及集體虧損部分)如下：

	2011年	本集團 2010年 港幣百萬元	2009年
於1月1日的結餘	1	33	33
已確認／(撥回)的減值虧損	1	(32)	10
撇銷無法收回款項	—	—	(10)
	<u>2</u>	<u>1</u>	<u>33</u>

(iii) 港幣1,400萬元(2010年：港幣1,100萬元；2009年：港幣2.05億元)的應收貿易賬款承受信貸風險。港幣200萬元(2010年：港幣100萬元；2009年：港幣1.92億元)的應收貿易賬款經已減值並作出撥備。於2011年12月31日的撥備金額為港幣200萬元(2010年：港幣100萬元；2009年：港幣3,300萬元)。應收貿易賬款結餘的其他金額涉及多位最近並無違約記錄的客戶。

於2011年12月31日，港幣100萬元應收貿易賬款逾期超過三個月但無減值(2010年：零；2009年：零)。根據過往經驗，由於信貸質素並無重大變動，且管理層認為該等結餘仍可全數收回，因此毋須就該等結餘作出減值撥備。

d. 短期借款

	本集團		
	2011年	2010年	2009年
	港幣百萬元		
銀行借款－有擔保	9	—	—

於2009年9月22日，本公司一家間接全資附屬公司訂立一項人民幣融資協議(「人民幣融資」)，貸款人將提供總金額不多於人民幣1,000萬元的定期貸款融資。根據人民幣融資作出的任何貸款均須於2012年9月24日或之前償還。人民幣融資由該間接全資附屬公司所擁有的資產作擔保。於2009年12月10日，該間接全資附屬公司根據人民幣融資提取人民幣1,000萬元。於2011年8月3日，已與貸款人訂立補充協議，據此，貸款將分四期等額於2011年12月12日、2012年3月12日、2012年6月12日及2012年9月24日償還。於2011年12月12日，該間接全資附屬公司已償還人民幣250萬元。

於2009年9月22日，本公司一家間接全資附屬公司獲授予總金額不多於港幣28億元的三年期循環貸款融資(「港幣融資」)。該融資將以若干間接全資附屬公司的股份及資產作擔保。倘若人民幣融資出現違約，港幣融資的貸款人可要求即時償還港幣融資項下的本金及應計利息。截至2011年12月31日，本集團並無對該循環貸款融資提取任何款項。

港幣融資須達到有關本集團若干資產負債比率的契諾，此乃財務機構借貸安排的常見做法。倘本集團違反有關契諾，則已提取融資須應要求償還。本集團會定期監控遵守上述契諾的情況。有關本集團管理流動資金風險的進一步詳情載於附註37(c)。於2009年、2010年及2011年12月31日，本集團並無違反有關契諾。

e. 應付貿易賬款

應付貿易賬款的賬齡分析如下：

	2011年	本集團 2010年 港幣百萬元	2009年
即期	42	29	13
一至三個月	2	1	32
三個月以上	1	1	—
	<u>45</u>	<u>31</u>	<u>45</u>

f. 應計款項、其他應付賬款及遞延收入

應計款項、其他應付賬款及遞延收入指應計建築成本和營運成本、應付保留賬款、租戶按金及遞延收入。

22. 長期借款

	2011年	本集團 2010年 港幣百萬元	2009年
須於以下時期內償還			
— 不超過一年	24	24	24
— 超過一年但不超過兩年	—	12	—
— 超過兩年但不超過五年	2,505	2,362	2,241
	<u>2,529</u>	<u>2,398</u>	<u>2,265</u>
即：			
港幣24.2億元的2014年可換股票據(附註a)	2,529	2,386	2,254
銀行貸款(附註21(d))	—	12	11
	<u>2,529</u>	<u>2,398</u>	<u>2,265</u>
有擔保	<u>—</u>	<u>12</u>	<u>11</u>
無擔保	<u>2,529</u>	<u>2,386</u>	<u>2,254</u>

- a. 本金額為港幣24.2億元的2014年可換股票據或其任何部分可由電訊盈科或其指定附屬公司(票據持有人)酌情決定，於發行日期或其後及不時(惟須於到期日當日或之前)按每股港幣3.60元的兌換價兌換為本公司672,222,222股每股面值港幣0.10元的新股份(可予調整)，並按相關兌換價向電訊盈科或其指定附屬公司發行。

倘並無任何票據獲兌換，2014年可換股票據可按未償還本金額的百分之一百二十贖回。本公司已授予一家間接全資附屬公司(票據發行人)權利，可按每股港幣3.60元購買672,222,222股本公司股份，該項權利將於2014年到期。

2014年可換股票據的利息支出採用實際利率法，就負債部分按實際利率百分之六點八七(2010年：百分之六點八七；2009年：百分之六點八七)計算。

於2011年12月31日，可換股票據儲備金額為港幣7.69億元(2010年：港幣7.69億元；2009年：港幣7.69億元)。

23. 根據數碼港計劃協議應付特區政府的款項

	本集團		
	2011年		
	數碼港計劃 協議項下的 政府應佔份額 (附註a)	其他	總計
	港幣百萬元		
於2011年1月1日的結餘	1,574	32	1,606
增加應付款項	1,100	2	1,102
年內結算	(2,105)	—	(2,105)
	<u>569</u>	<u>34</u>	<u>603</u>
於2011年12月31日的結餘	<u>569</u>	<u>34</u>	<u>603</u>

	本集團 2010年		
	數碼港計劃 協議項下的 政府應佔份額 (附註a)	其他 港幣百萬元	總計
於2010年1月1日的結餘	803	30	833
增加應付款項	771	2	773
	<u>1,574</u>	<u>32</u>	<u>1,606</u>
於2010年12月31日的結餘	<u>1,574</u>	<u>32</u>	<u>1,606</u>
	本集團 2009年		
	數碼港計劃 協議項下的 政府應佔份額 (附註a)	其他 港幣百萬元	總計
於2009年1月1日的結餘	6,149	27	6,176
增加應付款項	996	3	999
年內結算	(6,342)	—	(6,342)
	<u>803</u>	<u>30</u>	<u>833</u>
於2009年12月31日的結餘	<u>803</u>	<u>30</u>	<u>833</u>

- a. 根據數碼港計劃協議(附註16(c))，特區政府有權根據數碼港計劃協議若干條款及條件的規定，收取銷售數碼港計劃住宅部分所產生現金流量盈餘約百分之六十五的款項(扣除該計劃產生的若干可扣除成本)。應付特區政府的款項被視為數碼港計劃的部分發展成本。應付特區政府的款項乃根據數碼港計劃的住宅部分的估計銷售所得款項及估計發展成本而作出。來年須向特區政府支付的估計款項分類為流動負債。

24. 已發行權益

	本集團	
	股份數目 (附註a)	已發行權益 港幣百萬元 (附註a)
於2009年1月1日、2009年12月31日、 2010年12月31日及2011年12月31日 每股面值港幣0.10元的普通股	<u>2,407,459,873</u>	<u>4,321</u>

- a. 由於使用會計上的逆向收購基準(2004年財務報表附註2(d))，列於綜合資產負債表內的已發行權益(包括股本及股份溢價)的款項，指法律上的附屬公司Ipswich Holdings Limited於逆向收購完成日已發行權益的款項加本集團於逆向收購完成後應佔的權益變動。股本結構(即股份的數量及類型)則反映法律上的母公司盈科大衍地產發展有限公司於所有呈列的會計期間的股本結構。

- b. 下表載列本公司股本變動：

	本公司	
	股份數目	面值 港幣百萬元
法定：		
於2009年1月1日、2009年12月31日、 2010年12月31日及2011年12月31日 每股面值港幣0.10元的普通股	<u>10,000,000,000</u>	<u>1,000</u>
已發行及繳足：		
於2009年1月1日、2009年12月31日、 2010年12月31日及2011年12月31日 每股面值港幣0.10元的普通股	<u>2,407,459,873</u>	<u>241</u>

25. 僱員退休福利

界定供款退休金計劃

本集團的僱員有權參與由電訊盈科經營的界定供款退休金計劃，包括《香港強制性公積金計劃條例》規定的強制性公積金計劃（「強積金計劃」），有關計劃乃為受《香港僱傭條例》管轄司法權區僱用的僱員設立。該等計劃由獨立信託人管理。

根據界定供款退休金計劃，僱主須按計劃條例指明的比率向計劃供款。倘僱員於僱主供款悉數歸屬前退出計劃，沒收的供款將用作扣減本集團應作出的供款。

根據強積金計劃，僱主及其僱員各自均須按僱員的有關收入百分之五向計劃供款，有關收入的每月上限為港幣2萬元。供款於有關服務期間服務完成時即時歸屬。

26. 股本報酬福利

購股權計劃

為了使本公司購股權計劃的條款與電訊盈科購股權計劃的條款保持一致，且與本公司現有資本基礎比較下，根據2003年購股權計劃（於2003年3月17日獲批准及採納，有效期自採納日期起計十年）可予發行的股份數目有限，於2005年5月13日舉行的本公司股東週年大會上，本公司股東批准終止2003年購股權計劃，並採納新購股權計劃（「2005年計劃」）。於電訊盈科股東批准後，2005年計劃於2005年5月23日生效。2003年購股權計劃終止後將不會據此授出任何購股權，但就其終止前授出的購股權（下文附註(ii)）而言，2003年購股權計劃的規定仍然具備十足效力。

根據2005年計劃，本公司董事會可酌情向任何合資格人士授出購股權，以便按2005年計劃的條款及條件認購本公司股份。2005年計劃項下購股權的行使價由本公司董事會全權釐定，惟無論如何不得低於以下的較高價：(i)聯交所每日報價表所列本公司股份於授出當日的收市價；(ii)聯交所每日報價表所列本公司股份於授出當日前五個可於聯交所買賣股份的日子平均收市價；及(iii)本公司股份於授出當日的面值。因行使根據2005年計劃及本公司任何其他購股權計劃所授出但未獲行使的所有尚未行使購股權而可予發行的股份數目整體限額，不得超過不時已發行股份的百分之三十。此外，根據2005年計劃可授出的購股權

而發行的最高股份數目，連同2005年5月23日後根據本公司任何其他購股權計劃授出的任何股份，不得超過於2005年5月23日(或其他日期倘股東批准更新該限額)本公司已發行股本的百分之十。

本公司根據2003年購股權計劃授出的購股權及於12月31日尚未行使的購股權的詳情如下：

(i) 購股權的變動

	購股權數目		
	2011年	2010年	2009年
於1月1日及12月31日的結餘	5,000,000	5,000,000	5,000,000
於12月31日已歸屬的購股權	5,000,000	5,000,000	5,000,000

(ii) 於12月31日尚未行使的購股權詳情

授出日期	行使期	行使價 港幣元	2011年		2010年		2009年	
			已收 代價 港幣元	購股權 數目	已收 代價 港幣元	購股權 數目	已收 代價 港幣元	購股權 數目
2004年12月20日	2004年12月20日至 2014年12月19日	2.375	1	5,000,000	1	5,000,000	1	5,000,000
			1	5,000,000	1	5,000,000	1	5,000,000

截至2009年12月31日、2010年12月31日及2011年12月31日止年度，概無根據2005年計劃或2003年購股權計劃授出任何購股權。於2011年12月31日，有關2003年購股權計劃的所有已授出購股權尚未到期。

(iii) 尚未行使的購股權數目及其相關加權平均行使價的變動如下：

	2011年		2010年		2009年	
	每股平均 行使價 港幣元	購股權數目	每股平均 行使價 港幣元	購股權數目	每股平均 行使價 港幣元	購股權數目
於1月1日及12月31日 的結餘	2.375	5,000,000	2.375	5,000,000	2.375	5,000,000

年底尚未行使的所有購股權將於2014年12月19日到期。

就根據2003年購股權計劃於2004年12月授出的購股權而言，其公平價值按三項式購股權定價模式釐定為港幣1,290萬元，其中採用的股價為港幣2.325元，行使價為港幣2.375元，而無風險利率為3.95厘，波幅為0.50，預計年期則為十年，且並未計入預期每股股息。由於購股權於2005年1月1日前歸屬，故根據HKFRS 2「以股份為基礎的付款」的過渡性規定所允許，並無於本年度及過往年度的綜合損益表扣除任何開支。

27. 儲備

	本集團						
	2011年						
	已發行權益	資本儲備	貨幣換算 儲備	以股份		保留盈利	總計
可換股 票據儲備				支付的僱員 報酬儲備			
	港幣百萬元						
於2011年1月1日的結餘	4,321	(565)	1,031	769	17	1,292	6,865
年內全面總收入	—	—	240	—	—	62	302
於2011年12月31日 的結餘	<u>4,321</u>	<u>(565)</u>	<u>1,271</u>	<u>769</u>	<u>17</u>	<u>1,354</u>	<u>7,167</u>
	本集團						
	2010年						
	已發行權益	資本儲備	貨幣換算 儲備	以股份		保留盈利	總計
可換股 票據儲備				支付的僱員 報酬儲備			
	港幣百萬元						
於2010年1月1日的結餘	4,321	(565)	763	769	17	3,606	8,911
年內全面總收入	—	—	268	—	—	864	1,132
特別股息(附註12)	—	—	—	—	—	(3,178)	(3,178)
於2010年12月31日 的結餘	<u>4,321</u>	<u>(565)</u>	<u>1,031</u>	<u>769</u>	<u>17</u>	<u>1,292</u>	<u>6,865</u>

	本集團 2009年						
	已發行權益	資本儲備	貨幣換算 儲備	以股份 可換股 支付的僱員		保留盈利	總計
				票據儲備	報酬儲備		
港幣百萬元							
於2009年1月1日 的結餘	4,321	(565)	812	769	17	3,083	8,437
年內全面總收入	—	—	(49)	—	—	594	545
根據於2004年3月5日 訂立的收購協議作出 的支付(附註36(a)(i))	—	—	—	—	—	(71)	(71)
於2009年12月31日 的結餘	4,321	(565)	763	769	17	3,606	8,911
	本公司 2011年						
	股份溢價	資本贖回 儲備	以股份 支付的僱員		保留盈利	總額	
其他儲備			報酬儲備				
港幣百萬元							
於2011年1月1日的結餘	3,882	1	769	17	1,558	6,227	
年內全面總收入	—	—	—	—	332	332	
於2011年12月31日 的結餘	3,882	1	769	17	1,890	6,559	
	本公司 2010年						
	股份溢價	資本贖回 儲備	以股份 支付的僱員		保留盈利	總額	
其他儲備			報酬儲備				
港幣百萬元							
於2010年1月1日的結餘	3,882	1	769	17	4,740	9,409	
年內全面總虧損	—	—	—	—	(4)	(4)	
特別股息(附註12)	—	—	—	—	(3,178)	(3,178)	
於2010年12月31日 的結餘	3,882	1	769	17	1,558	6,227	

	本公司 2009年					總額
	股份溢價	資本贖回 儲備	其他儲備	以股份 支付的僱員 報酬儲備	保留盈利	
於2009年1月1日的結餘	3,882	1	769	17	1,087	5,756
年內全面總收入	—	—	—	—	3,724	3,724
根據於2004年3月5日 訂立的收購協議作出 的支付(附註36(a)(i))	—	—	—	—	(71)	(71)
於2009年12月31日 的結餘	<u>3,882</u>	<u>1</u>	<u>769</u>	<u>17</u>	<u>4,740</u>	<u>9,409</u>

28. 以股份支付的僱員報酬儲備

	本集團		
	2011年	2010年	2009年
於1月1日及12月31日	<u>17</u>	<u>17</u>	<u>17</u>

本集團向董事及僱員授出購股權，以根據購股權計劃的條款及條件認購電訊盈科或本公司股份(附註2(v)(iii))。

29. 遞延所得稅

a. 於綜合資產負債表內確認的遞延所得稅負債項目以及年內的變動如下：

	本集團			總額
	加速 稅務折舊	物業重估	其他	
於2009年1月1日	260	(6)	(14)	240
扣減／(計入)綜合 損益表(附註11)	31	—	(5)	26
於2009年12月31日	<u>291</u>	<u>(6)</u>	<u>(19)</u>	<u>266</u>
於2010年1月1日	291	(6)	(19)	266
扣減／(計入)綜合 損益表(附註11)	29	288	(1)	316
匯兌差額	10	—	(1)	9
於2010年12月31日	<u>330</u>	<u>282</u>	<u>(21)</u>	<u>591</u>
於2011年1月1日	330	282	(21)	591
扣減綜合 損益表(附註11)	31	9	9	49
匯兌差額	16	13	—	29
於2011年12月31日	<u>377</u>	<u>304</u>	<u>(12)</u>	<u>669</u>

	本集團		
	2011年	2010年	2009年
	港幣百萬元		
於綜合資產負債表內確認的			
遞延所得稅負債	689	614	294
減：與綜合資產負債表內確認的			
遞延所得稅負債抵銷的			
遞延所得稅資產金額	(20)	(23)	(28)
於12月31日的結餘	<u>669</u>	<u>591</u>	<u>266</u>

- b. 遞延所得稅資產乃於預期日後取得應課稅溢利的機會頗高，而使有關的稅務利益變現時，才會就結轉的稅務虧損予以確認。於綜合資產負債表內確認的遞延所得稅資產項目以及年內的變動如下：

	本集團		總計
	稅務虧損	其他	
	港幣百萬元		
於2009年1月1日	16	7	23
(扣減)／計入綜合損益表(附註11)	(16)	6	(10)
於2009年12月31日	<u>—</u>	<u>13</u>	<u>13</u>
於2010年1月1日	—	13	13
扣減綜合損益表(附註11)	—	(13)	(13)
於2010年12月31日，			
於2011年12月31日	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

- c. 於2011年12月31日，本集團有未確認估計稅務虧損為港幣3.44億元(2010年：港幣3.73億元；2009年：港幣2.65億元)結轉以扣除未來應課稅溢利。於香港以外經營的附屬公司有關的稅務虧損為港幣1.83億元(2010年：港幣2.16億元；2009年：港幣1.28億元)將自2011年12月31日起一至七年內到期，餘額港幣1.61億元(2010年：港幣1.57億元；2009年：港幣1.37億元)的稅務虧損主要與香港公司有關，並可無限期結轉。

30. 綜合現金流量表附註

a. 除稅前溢利與經營業務所產生／(動用)的現金淨額對賬表

	2011年	本集團 2010年 港幣百萬元	2009年
除稅前溢利	193	1,251	822
調整：			
利息收入	(28)	(16)	(11)
融資成本	163	174	155
出售附屬公司所得收益	—	—	(232)
折舊	49	42	35
租賃土地攤銷	—	—	1
減值虧損撥備／(撥回)	1	(31)	96
重估投資物業的盈餘	(43)	(1,150)	—
營運資金變動前的營業溢利	335	270	866

	本集團		
	2011年	2010年	2009年
	港幣百萬元		
經營資產減少／(增加)：			
—發展中／持作出售物業	281	(115)	1,625
—持作發展物業	(22)	(16)	—
—其他非流動應收款項	—	1	—
—預付款項、按金及其他流動資產	(31)	39	(22)
—以代管人賬戶持有的銷售所得款項	213	426	5,723
—受限制現金	1,546	(1,300)	(219)
—應收貿易賬款	(3)	194	1,748
—應收同系附屬公司的欠款	34	(8)	(32)
—應收關聯公司的欠款	—	(1)	—
經營負債(減少)／增加：			
—應付貿易賬款、應計款項、 其他應付賬款及遞延收入	(404)	(287)	(539)
—銷售物業的已收訂金	(1)	(19)	(385)
—合約工程結欠客戶款項總額	—	—	(5)
—欠同系附屬公司的款項	—	(2)	(9)
—根據數碼港計劃協議應付 特區政府的款項	(1,003)	773	(5,343)
營運所產生／(動用)的現金	945	(45)	3,408
已付利息	(24)	(25)	(45)
已收利息	34	12	12
已付稅項			
—在香港	(137)	(45)	(237)
—在香港以外	(14)	(6)	(4)
經營業務所產生／(動用)的現金淨額	804	(109)	3,134

b. 現金及現金等值項目分析

	2011年	本集團 2010年 港幣百萬元	2009年
現金及銀行結餘	3,558	4,428	6,455
減：受限制現金	(703)	(2,249)	(949)
	<u>2,855</u>	<u>2,179</u>	<u>5,506</u>

31. 承擔

a. 資本

	2011年	本集團 2010年 港幣百萬元	2009年
已授權及訂約	117	76	18
已授權但未訂約	10	1	10
	<u>127</u>	<u>77</u>	<u>28</u>

上述資本承擔按性質分析如下：

	2011年	本集團 2010年 港幣百萬元	2009年
物業發展計劃	86	67	2
投資物業	40	7	25
物業、設備及器材	—	2	1
其他	1	1	—
	<u>127</u>	<u>77</u>	<u>28</u>

b. 經營租賃

(i) 於12月31日，根據不可註銷經營租賃於未來應付的最低租賃款項總額如下：

土地及樓宇(作為承租人)

	2011年	本集團	
		2010年	2009年
		港幣百萬元	
一年內	47	30	36
一年至五年	72	9	12
五年以上	6	—	—
	<u>125</u>	<u>39</u>	<u>48</u>

租賃的首次租期一般為一年至六年。其中一項租賃包括的或然租金乃參考承租人業務的營業額計算。

器材(作為承租人)

	2011年	本集團	
		2010年	2009年
		港幣百萬元	
一年內	5	6	5
一年至五年	1	2	2
	<u>6</u>	<u>8</u>	<u>7</u>

租賃的首次租期一般為一年至八年。上述租賃不包括或然租金。

(ii) 本集團根據經營租賃出租物業。租賃的首次租期一般為一年至十五年，其中五項租賃包括的或然租金乃參考承租人業務的營業額計算。於12月31日，根據不可註銷經營租賃於未來應收的最低租賃款項總額如下：

土地及樓宇(作為出租人)

	本集團		
	2011年	2010年	2009年
		港幣百萬元	
一年內	179	220	180
一年至五年	305	324	143
五年以上	70	70	18
	<u>554</u>	<u>614</u>	<u>341</u>

32. 或然負債

除各綜合財務報表另有披露者外，本集團及本公司的或然負債及提供的擔保載列如下：

- (i) 本公司已向2014年可換股票據的持有人擔保其間接全資附屬公司履行2014年可換股票據下的責任，包括按時妥善支付2014年可換股票據的所有款項及在票據持有人兌換2014年可換股票據時按每股港幣3.6元發行672,222,222股本公司股份(附註22(a))。上述擔保不影響本集團的綜合財務報表。
- (ii) 於2009年9月22日，本公司及一家間接全資附屬公司就本金額港幣28億元的循環貸款融資(即港幣融資)向一家間接全資附屬公司授出以貸款人為受益人的擔保。於2011年12月31日，並無對港幣融資提取任何款項(附註21(d))。
- (iii) 其中一家間接全資附屬公司向其中一承租人提供擔保，如其物業因未能作出改動工程以便承租人擴大現有的租賃面積，該間接全資附屬公司將於承租人因上述原因送達終止通告後，按賬面值向承租人購買翻新工程的裝修資產，上限為人民幣1,000萬元。

33. 銀行信貸

銀行信貸總額於2011年12月31日為港幣28.09億元(2010年：港幣28.12億元；2009年：港幣28.11億元)，其中未動用信貸為港幣28億元(2010年：港幣28億元；2009年：港幣28億元)。主要借貸概述於附註21(d)及附註22。

為若干銀行信貸而抵押的擔保包括：

	2011年	本集團 2010年 港幣百萬元	2009年
投資物業	5,424	5,125	3,839

34. 出售附屬公司

於2009年10月5日，本集團向第三方出售兩家附屬公司的全部股本。

該等已出售附屬公司於出售日期的資產淨值如下：

	本集團 2009年 港幣百萬元
出售資產淨值：	
發展中物業	672
預付款項、按金及其他流動資產	20
現金及現金等值項目	71
應計款項、其他應付賬款及遞延收入	(7)
當期所得稅負債	(2)
	754
以現金支付的代價	(913)
	(159)
貨幣換算儲備的重新分類調整	(73)
出售的收益(附註6)	(232)
	913
以現金支付的代價	(71)
已出售附屬公司的現金及現金等值項目	842

截至2010年12月31日及2011年12月31日止年度，並無任何重大出售。

35. 業務合併

於2009年11月30日，本集團收購Kabushiki Kaisha Niseko Management Service的百分之一百股本，該公司於日本註冊成立，於日本北海道提供物業管理服務。於2009年11月30日至2009年12月31日期間，該項收購業務為本集團帶來收益約港幣100萬元，但並無錄得任何純利。

	本集團 2009年 港幣百萬元
Kabushiki Kaisha Niseko Management Service	
物業管理業務的現金收購代價	4
收購資產淨值的公平價值(附註(a))	(1)
	<hr/>
商譽(附註18)	3
	<hr/> <hr/>

商譽來自物業管理業務於未來產生的溢利。

(a) 於2009年11月30日，物業管理業務的資產及負債如下：

	公平價值	被收購方 的賬面值
	港幣百萬元	
其他非流動應收款項	1	1
受限制現金	10	10
應收貿易賬款淨額	2	2
預付款項、按金及其他流動資產	1	1
現金及現金等值項目	1	1
應付貿易賬款	(1)	(1)
應計款項、其他應付賬款及遞延收入	(13)	(13)
	<hr/>	<hr/>
收購資產淨值	1	1
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

	本集團 2009年 港幣百萬元
已支付現金收購代價	(4)
所收購物業管理業務的現金及現金等值項目	1
	<hr/>
收購物業管理業務現金流出	(3)
	<hr/> <hr/>

截至2010年12月31日及2011年12月31日止年度，並無任何重大收購。

36. 重大關聯方交易

本集團由電訊盈科控制，該公司擁有本公司股份約百分之六十一點五三(2010年：百分之六十一點五三；2009年：百分之六十一點五三)。本公司其餘約百分之三十八點四七(2010年：百分之三十八點四七；2009年：百分之三十八點四七)股份由公眾及一名主要股東持有。

除於本財務報表其他部分披露的交易及結餘外，與關聯方進行的交易如下：

a. 年內，本集團與關聯公司曾進行下列重大交易：

	2011年	本集團 2010年 港幣百萬元	2009年
銷售服務：			
— 同系附屬公司			
設施管理服務	—	44	49
辦公室租賃租金	10	7	7
其他服務	1	—	—
— 關聯公司			
設施管理服務	22	22	23
辦公室租賃租金	1	2	2
其他服務	3	—	—
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

	本集團		
	2011年	2010年	2009年
	港幣百萬元		
購入服務：			
—同系附屬公司			
企業服務	5	6	6
辦公室分租	6	7	8
資訊科技及其他物流服務	5	12	18
—關聯公司			
其他服務	—	3	3
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

- (i) 截至2009年12月31日止年度，根據本集團與電訊盈科於2004年3月5日訂立的收購協議，本集團向電訊盈科作出一項約港幣7,100萬元的臨時預付款項，為資訊港有限公司（「資訊港」）累計至2004年5月10日的保留溢利。臨時預付款項的條件為(i)資訊港已償還結欠電訊盈科的貸款，及(ii)資訊港有盈餘資金可供分派。資訊港的累計溢利可就所產生的索償、虧損或損失而向下調整，有關金額將根據數碼港計劃協議於數碼港計劃完成時落實（詳見附註23）。這項安排已於本公司在2004年4月2日向股東派發的通函第16頁披露，並於2004年4月28日獲股東批准。截至2009年12月31日，上述條件已達成。

以上交易乃經本集團與關聯方磋商後在日常營業過程中進行。就價格或數量仍未獲有關的關聯方同意的交易而言，董事已按彼等的最佳估計釐定有關金額。

b. 主要管理人員的報酬詳情

	本集團		
	2011年	2010年	2009年
	港幣百萬元		
薪金及其他短期僱員福利	26	23	23
花紅	29	20	46
董事袍金	1	1	1
離職後福利	3	3	3
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
	<u>59</u>	<u>47</u>	<u>73</u>

本集團最終控股公司電訊盈科僱用的執行董事的酬金由電訊盈科承擔。

c. 因出售／購買服務而產生的年終結餘及貸款利息

	2011年	本集團 2010年 港幣百萬元	2009年
應收關聯方的款項：			
— 同系附屬公司	16	50	42
— 關聯公司	3	3	2
	<u>19</u>	<u>53</u>	<u>44</u>
應付關聯方的款項：			
— 同系附屬公司	4	4	6
	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>6</u>

d. 一家同系附屬公司提供的貸款

一家同系附屬公司提供的貸款為面值本金額港幣24.2億元的2014年可換股票據（詳見附註22(a)）。年內，一家同系附屬公司提供的貸款面值的變動如下：

	2011年	本集團 2010年 港幣百萬元	2009年
於1月1日的結餘	2,742	2,693	2,645
利息開支	24	24	24
已付利息	(24)	(24)	(24)
贖回溢價撥備	48	49	48
	<u>2,790</u>	<u>2,742</u>	<u>2,693</u>

37. 財務風險管理

本集團的投資政策是審慎投資本集團管理的所有盈餘資金，務求在取得最豐厚投資回報之餘，亦可滿足流動資金需要、保障金融資產及管理有關風險。

本集團的活動承受著多種財務風險：外匯風險、信貸風險、流動資金風險及公平價值利率風險。本集團的整體風險管理計劃專注於財務市場的難預測性，並尋求儘量減低對本集團表現的潛在不利影響。

風險管理由中央庫務部（「集團庫務部」）按照董事會批准的政策執行。集團庫務部透過與本集團營運單位的緊密合作，負責確定、評估和對沖財務風險。董事會為整體風險管理制訂主要政策，亦為若干特定範疇提供書面政策，例如外匯風險、利率風險、信貸風險、使用衍生和非衍生金融工具，以及投資額超過流動資金。

a. 外匯風險

本集團在亞太地區營運，故此承受不同貨幣產生的外匯風險。外匯風險來自未來商業交易、已確認資產和負債以及海外業務的投資淨額。風險管理政策為將流動資產主要以港幣、美元及人民幣計值。由於港幣與美元掛鉤，本集團預計美元兌港幣的匯率不會出現任何重大變動。如有必要解決短期結餘差額，本集團將以即期匯率買賣外幣，將淨風險維持在可接受的水平。

於報告日期，對本集團有重要影響的資產負債表外幣風險載列如下：

	2011年		本集團 2010年		2009年	
	美元	日圓	美元	日圓	美元	日圓
現金及現金 等值項目	906	28	1,187	2	1,712	1

港幣百萬元

本集團投資若干海外業務，該等業務的資產淨值承受外幣匯兌風險。本集團就該等業務承擔的貨幣風險主要來自人民幣、泰銖及日圓。

外幣風險敏感度分析

於2011年12月31日，港幣換算下列貨幣若升值百分之五，則除稅後溢利及權益將按下表所示金額減少。減幅為結算日換算金融資產及負債，並假設所有其他變數（尤其是利率）維持不變。2009年及2010年分析乃按相同基準作出。

現金及現金等值項目

	2011年	本集團	
		2010年	2009年
	港幣百萬元		
Aa1	50	90	—
Aa2	—	274	820
Aa3	2,141	540	2,741
A1	339	573	1,077
A2	210	576	777
Baa1	6	13	8
Baa2	89	84	79
未評級	20	29	4
於12月31日的結餘	<u>2,855</u>	<u>2,179</u>	<u>5,506</u>

受限制現金

	2011年	本集團	
		2010年	2009年
	港幣百萬元		
Aaa	696	2,245	—
Aa2	—	—	936
未評級	7	4	13
於12月31日的結餘	<u>703</u>	<u>2,249</u>	<u>949</u>

c. 流動資金風險

由於本集團基本業務的多變性質，審慎的流動資金風險管理指維持足夠的現金及現金等值項目，以應付營運需求及可能出現的投資機會。

下表分析本集團就有關到期組合的金融負債，乃按於結算日直至合約到期日的餘下期間計算。於下表披露的金額為未經折讓的訂約現金流量。

	一年內 或按 要求償還	多於 一年但 少於兩年	本集團		已訂約 未經折讓 現金流總值	賬面值
			多於 兩年但 少於五年	五年以上		
港幣百萬元						
於2011年12月31日						
短期借款	9	—	—	—	9	9
應付貿易賬款	45	—	—	—	45	45
應計款項及其他應付款項	556	—	—	—	556	556
欠同系附屬公司款項	4	—	—	—	4	4
根據數碼港計劃協議						
應付特區政府的款項	603	—	—	—	603	603
長期借款	24	24	2,913	—	2,961	2,529
於2010年12月31日						
應付貿易賬款	31	—	—	—	31	31
應計款項及其他應付款項	957	—	—	—	957	957
欠同系附屬公司款項	4	—	—	—	4	4
根據數碼港計劃協議						
應付特區政府的款項	1,606	—	—	—	1,606	1,606
長期借款	24	36	2,937	—	2,997	2,398
於2009年12月31日						
應付貿易賬款	45	—	—	—	45	45
應計款項及其他應付款項	1,234	—	—	—	1,234	1,234
欠同系附屬公司款項	6	—	—	—	6	6
根據數碼港計劃協議						
應付特區政府的款項	833	—	—	—	833	833
長期借款	24	24	2,973	—	3,021	2,265

d. 利率風險

除作為營運資金的現金及現金等值項目外，本集團並無重大的計息資產。本集團的收入及營運現金流與市場利率變動基本無關。

本集團的利率風險主要因長期借款而產生。按可變利率及固定利率計息的借款使本集團分別承受現金流量利率風險及公平價值利率風險。

下表詳細說明於結算日本集團借款的利率狀況。

	2011年		本集團 2010年		2009年	
	實際利率	港幣百萬元	實際利率	港幣百萬元	實際利率	港幣百萬元
固定利率借款：						
一家同系附屬公司 提供的貸款 (附註36(d))	6.87%	2,790	6.87%	2,742	6.87%	2,693
可變利率借款：						
銀行借款(附註21(d))	5.99%	9	5.48%	12	5.40%	11
借款總額		<u>2,799</u>		<u>2,754</u>		<u>2,704</u>

於2011年12月31日，可變利率借款的合約重新定價日期為三個月。

由於可變利率借款的結餘不多，利率變動對本集團的影響不大。

38. 資本管理

本集團管理資本的主要目標為保障本集團持續經營的能力，以使其繼續為股東及其他利益相關人士提供回報，並維持最佳資本結構以減低資本成本。

本集團積極及定期審閱並管理其資本結構，在因高水平借款可能產生較高股東回報的同時，保持穩健資本狀況的優勢及保障，並因應經濟狀況轉變調整資本結構。

本集團按債務對經調整資金比率監控其資本。該比率乃以債務淨額除以經調整資本計算。債務淨額乃以一家同系附屬公司提供的貸款及銀行貸款減去現金及現金等值項目計算。經調整資金包括已發行權益及保留盈利。

債務對經調整資金比率自2010年12月31日的百分之十減少至2011年12月31日的現金淨額。管理層的策略是維持債務對經調整資金比率於百分之二十以內。於2009年12月31日、2010年12月31日、2011年12月31日的債務對經調整資金比率如下：

	2011年	本集團 2010年 港幣百萬元	2009年
一家同系附屬公司提供的貸款(附註36(d))	2,790	2,742	2,693
銀行貸款	9	12	11
減：現金及現金等值項目(附註30(b))	(2,855)	(2,179)	(5,506)
(現金)／債務淨額	(56)	575	(2,802)
已發行權益	4,321	4,321	4,321
加：保留盈利	1,354	1,292	3,606
經調整資金	5,675	5,613	7,927
債務對經調整資金比率	不適用	10%	不適用

除根據外界貸款融資協議的財務契諾所規定者外，本公司或其任何附屬公司概無面對外界施加的資金限制。

39. 結算日後事項

於2012年1月31日，董事會宣佈本公司將會有若干股本重組計劃，計劃涉及一項代表本公司提出有條件現金要約以購回本公司股份；於該等安排完成後使本公司符合聯交所證券上市規則規定的最低公眾持股量的安排；以及於本公司發行於2014年到期本金為港幣24.2億元的可換股票據到期時發行新的可換股票據。

40. 批准財務報表

2011年度的財務報表已於2012年2月28日獲董事會批准。

B. 債務

於2012年1月31日(即就本債務聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時,本集團的未償還借款約為港幣25.51億元,包括人民幣750萬元的短期銀行貸款(相等於約港幣900萬元)及本集團財務報表內2014年可控股票據負債部分的賬面值為港幣25.42億元。

於2012年1月31日,本集團就收購物業、設備及器材、投資物業及物業發展的資本承擔總額約為港幣1.27億元。

於2012年1月31日營業時間結束時,本集團並無重大或然負債。

除上述者及集團內公司間負債外,本集團於2012年1月31日營業時間結束時並無任何已發行及發行在外或同意將予發行借貸資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債權證、按揭、抵押、租購合約或融資租賃項下的重大責任、擔保或其他重大或然負債。

就上述債務聲明而言,外幣金額已按2012年1月31日營業時間結束時的現行匯率換算為港元。

C. 重大變動

董事確認,本集團自2011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)以來的財務或貿易狀況或前景並無任何重大變動。

D. 財務及貿易前景

於要約完成後,本集團將繼續在香港、日本及泰國進行其物業發展及投資業務,在中國內地、北京進行資產管理業務和提供物業管理服務。

在香港, Bel-Air項目已接近尾聲,而 Villa Bel-Air僅餘三幢洋房尚未售出。本集團將於適當時機以恰當價格出售這些洋房。鑑於優質豪宅供應有限,本公司對這些洋房將以理想價格出售感到樂觀,特別是當市場環境更理想時。

海外方面，日本北海道Hanazono四季皆宜度假區項目的總綱發展藍圖已獲日本當局批准，本集團正進行設計工作。位於二世古的示範屋將近竣工。本集團位於泰國攀牙省的項目，總體規劃亦已進入後期階段。

美國及歐洲今年將面臨更多挑戰，亞太區國家，尤其是中國大陸，現正發揮著推動世界經濟增長的關鍵作用。本公司將藉此機會在亞洲以至全球謹慎物色合適的投資機會，以維持本公司的長期增長及盈利能力。

A. 本集團的未經審核備考財務資料

1. 未經審核備考經調整資產與負債報表

以下本集團的未經審核備考經調整資產與負債報表按本集團於2011年12月31日的經審核綜合資產負債表(摘錄自本公司截至2011年12月31日止年度的年報)而編製，並已因應假設要約及認購協議於2011年12月31日簽署的影響作調整。有關報表根據上市規則第4.29條編製，僅供說明，旨在向股東提供有關要約及簽署認購協議的影響的資料，而基於其假設性質，未必能真實反映本集團於2011年12月31日的綜合財務狀況(倘若於2011年12月31日或任何未來日子要約已完成及認購協議已簽署)。

	假設僅Elliott實體 及ECALP接納要約		假設所有股東 (惟電訊盈科集團 除外)接納要約		
	本集團於2011年 12月31日的 未經調整資產 與負債報表 港幣百萬元 (附註1)	要約及認購 協議的影響 港幣百萬元 (附註2及4)	備考 經調整資產 與負債報表 港幣百萬元 (附註3及4)	要約及認購 協議的影響 港幣百萬元 (附註3及4)	備考 經調整資產 與負債報表 港幣百萬元
非流動資產	6,897	85	6,982	85	6,982
流動資產*	4,789	(1,067)	3,722	(1,738)	3,051
流動負債	(1,345)	—	(1,345)	—	(1,345)
流動資產淨值	3,444	(1,067)	2,377	(1,738)	1,706
總資產減流動負債	10,341	(982)	9,359	(1,653)	8,688
非流動負債	(3,174)	—	(3,174)	—	(3,174)
本公司股東應佔資產淨值／權益	7,167	(982)	6,185	(1,653)	5,514
*包括：					
現金及現金等值項目	2,855	(1,067)	1,788	(1,738)	1,117

	假設僅Elliott實體 及ECALP接納要約		假設所有股東 (惟電訊盈科集團 除外)接納要約	
本集團於2011年 12月31日的	備考	備考	備考	備考
未經調整資產 與負債報表 港幣百萬元 (附註1)	要約及認購 協議的影響 港幣百萬元 (附註2及4)	經調整資產 與負債報表 港幣百萬元 (附註3及4)	要約及認購 協議的影響 港幣百萬元 (附註3及4)	經調整資產 與負債報表 港幣百萬元 (附註3及4)
緊接要約完成前				
未經審核未經調整 每股資產淨值 (附註5)	每股 港幣2.98元			
緊隨要約完成後				
未經審核備考經調整 每股資產淨值 (附註6)		每股 港幣3.35元		
緊隨要約完成後				
未經審核備考經調整 每股資產淨值 (附註7)			每股 港幣3.72元	

附註：

- 金額乃摘錄自本公司截至2011年12月31日止年度的年報內的本集團於2011年12月31日的經審核綜合資產負債表。
- 就要約支付的現金金額指本集團根據要約須支付的最高金額為港幣10.42億元，乃按購回Elliott實體及ECALP所持有的最多563,129,500股股份及要約直接產生的估計開支約港幣2,500萬元計算。
- 就要約支付的現金金額指本集團根據要約須支付的最高金額港幣17.13億元，乃按購回所有股東(惟電訊盈科集團除外)所持有的最多926,126,540股股份及要約直接產生的估計開支約港幣2,500萬元計算。
- 認購協議為本集團提供發行2019年可換股票據的認購權。該認購權入賬列作衍生工具，初步根據HKFRS按公平價值確認。就本未經審核備考經調整資產與負債報表而言，本公司已採納金融工具於2012年3月2日的估計公平價值約港幣8,500萬元。金融工具須於各結算日按市價計值，而結算日間的公平價值差額會於綜合全面收入表內確認。此舉會對本集團於認購協議生效期內的綜合全面收入表產生持續影響。

5. 緊接要約完成前未經審核未經調整每股資產淨值乃按於2011年12月31日本公司股東應佔經審核綜合資產淨值港幣71.67億元及於最後實際可行日期的2,407,459,873股已發行股份計算，並假設於最後實際可行日期的已發行股份數目在要約完成前及緊接要約完成前均維持不變。
6. 緊隨要約完成後未經審核備考經調整每股資產淨值乃按於2011年12月31日本集團的未經審核備考經調整資產淨值港幣61.85億元及於要約完成後的已發行股份1,844,330,373股計算，即如上文詳述在緊接要約完成前的2,407,459,873股已發行股份，減去已購回的563,129,500股股份，假設按Elliott實體及ECALP所持有的最高數目股份全面接納要約。
7. 緊隨要約完成後未經審核備考經調整每股資產淨值乃按於2011年12月31日本集團的未經審核備考經調整資產淨值港幣55.14億元及於要約完成後的已發行1,481,333,333股股份計算，即如上文詳述在緊接要約完成前的2,407,459,873股已發行股份，減去已購回的926,126,540股股份，假設按所有股東(惟電訊盈科集團除外)所持有的最高數目股份全面接納要約。
8. 概無調整未經審核備考經調整資產淨值以反映本集團於2011年12月31日後的任何貿易業績或其他交易。

2. 未經審核備考經調整每股盈利

以下本集團截至2011年12月31日止年度的未經審核備考經調整每股盈利乃按截至2011年12月31日止年度本公司股東應佔經審核綜合溢利(如本公司截至2011年12月31日止年度的年報所示)而編製，並已因應假設要約於2011年1月1日已完成的影響作調整。有關資料根據上市規則第4.29條編製，僅供說明，旨在向股東提供有關要約的影響的資料，而基於其假設性質，未必能真實反映倘若要約於2011年1月1日或任何未來日子已完成，本集團於截至2011年12月31日止年度的業績。

	截至2011年12月31日止年度		
	假設僅Elliott 實體及 ECALP 接納要約 未經調整 (附註1)	假設 所有股東 (惟電訊盈科 集團除外) 接納要約 備考經調整 (附註2)	假設 所有股東 (惟電訊盈科 集團除外) 接納要約 備考經調整 (附註3)
每股基本盈利	港幣2.58仙	港幣3.36仙	港幣4.19仙

附註：

- 截至2011年12月31日止年度的經審核每股基本盈利乃按截至2011年12月31日止年度本公司股東應佔經審核綜合溢利港幣6,200萬元及截至2011年12月31日止年度的已發行股份加權平均數2,407,459,873股計算。
- 截至2011年12月31日止年度未經審核備考經調整每股基本盈利金額乃按截至2011年12月31日止年度本公司股東應佔經審核綜合溢利港幣6,200萬元及經調整已發行股份加權平均數1,844,330,373股計算，即截至2011年12月31日止年度的已發行股份加權平均數2,407,459,873股，減去已購回的563,129,500股股份，猶如要約已於2011年1月1日完成及按Elliott實體及ECALP所持有的最高數目股份全面接納要約。
- 截至2011年12月31日止年度未經審核備考經調整每股基本盈利金額乃按截至2011年12月31日止年度本公司股東應佔經審核綜合溢利港幣6,200萬元及經調整已發行股份加權平均數1,481,333,333股計算，即截至2011年12月31日止年度的已發行股份加權平均數2,407,459,873股，減去已購回的926,126,540股股份，猶如要約已於2011年1月1日完成及按所有股東(惟電訊盈科集團除外)所持有的最高數目股份全面接納要約。
- 要約直接產生的估計開支約港幣2,500萬元，根據HKFRS入賬列為權益的扣減項目。

5. 概無調整未經審核備考經調整每股盈利以反映本集團於2011年12月31日後的任何貿易業績或其他交易，包括有關認購協議的金融工具的公平價值變動。

B. 未經審核備考財務資料的會計師報告

以下為羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的報告全文，以供載入本通函內。

**羅兵咸永道****未經審核備考財務資料的會計師報告****致盈科大衍地產發展有限公司列位董事**

本所謹就盈科大衍地產發展有限公司(「貴公司」)就有關建議以有條件現金要約購回貴公司股份及 貴公司發行於2019年到期可換股票據之建議認購協議(「該項交易」)而於2012年4月5日刊發的通函(「通函」)中附錄五標題為「本集團的未經審核備考財務資料」內所載的未經審核備考財務資料(「未經審核備考財務資料」)(載於第177至181頁)作出報告。未經審核備考財務資料由 貴公司董事編製，僅供說明用途，以提供資料說明該項交易對貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的相關財務資料可能造成的影響。未經審核備考財務資料的編製基準載於通函第177至181頁。

貴公司董事與申報會計師各自的責任

貴公司董事全權負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段及香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7條「編製備考財務資料以載入投資通函內」編製未經審核備考財務資料。

本所的責任是根據上市規則第4.29(7)段的規定，就未經審核備考財務資料表達意見並向閣下報告。對於就編製未經審核備考財務資料所採用的任何財務資料，而本所過往對該等財務資料曾發出的任何報告，本所除於該等報告刊發日對該等報告的抬頭人負上的責任外，本所概不承擔任何其他責任。

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈廿二樓
總機：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

意見的基礎

本所是根據香港會計師公會頒佈的香港投資通函報告準則第300條「投資通函中的備考財務資料的會計師報告」執行工作。本所的工作並不涉及對任何相關財務資料的獨立審閱，而工作主要包括比較通函「本集團的未經審核備考財務資料」一節所載於2011年12月31日未經調整資產與負債報表及未經調整每股基本盈利與本公司2011年年報所載 貴公司於2011年12月31日經審核綜合資產負債表及截至2011年12月31日止年度經審核全面收入表、考慮調整的支持文件，及與 貴公司董事討論未經審核備考財務資料。

本所在策劃和進行工作時，均以取得本所認為必需的資料及解釋為目標，以便獲得充分憑證，就未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按照所述的基準適當編製、該基準與 貴集團的會計政策一致、且調整就根據上市規則第4.29(1)段所披露的未經審核備考財務資料而言是適當的，作出合理的確定。

未經審核備考財務資料是根據 貴公司董事的判斷和假設編製，僅供說明用途，而基於其假設性質，其不提供任何保證或顯示任何事項將於未來發生，亦未必能代表：

- 貴集團於2011年12月31日或任何未來日期的財務狀況，或
- 貴集團於2011年12月31日或任何未來期間的每股盈利。

意見

本所認為：

- a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按照所述基準適當編製；
- b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整乃屬適當。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2012年4月5日

以下為獨立估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司對本集團的發展權及物業權益於2012年1月31日的估值所編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供收錄於本文件。



第一太平戴維斯估值及
專業顧問有限公司

香港中環
交易廣場二期23樓

電話：(852) 2801 6100
傳真：(852) 2530 0756

地產代理牌照號碼：C-023750
savills.com

敬啟者：

關於：香港、中華人民共和國（「中國」）、泰國（「泰國」）及日本的多項發展權及物業權益的估值

我們遵照閣下指示，對盈科大衍地產發展有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（下文統稱「貴集團」）位於香港、中國、泰國及日本持有的多項發展權及物業權益進行估值。我們確認曾進行視察，作出相關查詢及調查，並取得我們認為必需的進一步資料，以便向閣下提供我們對該等發展權及物業權益於2012年1月31日的價值的意見，並供收錄於貴公司於2012年4月5日刊發的通函內。

我們的估值乃遵照香港測量師學會頒佈的物業估值準則（2005年第一版）及香港聯合交易所有限公司《上市規則》第5章及應用指引第12項和證券及期貨事務監察委員會頒佈的《公司收購、合併及股份購回守則》規則11的規定而編製。

我們對第一類至第五類的每項發展權及物業權益的估值乃我們對市值的意見。所謂市值，就我們所下定義而言，乃指「發展權或物業權益經適當推銷後，由自願買方及自願賣方公平磋商，在知情、審慎及非強迫的情況下於估值日期交易的估計金額」。

市場價值乃賣方於市場上可合理獲得的最高售價及買方於市場上可合理取得的最有利價格。此估算價值尤其不包括因特殊條款或情況引致的估算價格上升或下跌，如特殊融資、售後租回安排、合營企業、管理協議、由任何與該銷售有關人士所授予的特殊代價或優惠，或任何特殊價值因素。估算市場價值亦無考慮買賣成本及扣減任何有關稅項。

就第一類的項目發展權而言，我們已參考市場上可得的銷售證據連同其中單位的訂約銷售所得款項，評估 貴集團應收盈餘所得款項，對該等權利進行估值。我們已計及政府於該項目的估計應佔盈餘所得款項及未付銷售及市場推廣成本。

我們已參考市場上可得的銷售證據，及(倘合適)以我們接獲的附表所示的資本化收入淨額為基準，對第二類及第三類物業權益進行估值。我們已計及有關支出並在合適的情況下，為潛在的復歸收入作出撥備。

我們已參考市場上可得的銷售證據對第四類及第五類物業權益進行估值，當中已計及土地改造成本。

第六類物業權益以折舊後重置成本法進行估值，而評估價值則根據土地現時用途之估計市值，加改善工程之重置成本，減實物損耗及所有過時及優化之相關形式費用計算。評估價值受業務具備充足潛在盈利能力之條件規限。

我們在很大程度上倚賴 貴集團提供的資料，並接納提供予我們有關規劃批准或法定通告、地役權、年期、佔用詳情、出租、分佔合營企業夥伴收入、地盤及樓面面積及所有其他有關事項的意見。估值證書所載的尺寸、量度及面積均以我們所獲提供文件中所載的資料為基準，故為約數。我們無理由懷疑我們所獲提供資料的真確性及準確性。我們亦已獲 貴集團告知，所獲提供的資料並無遺漏重大事實。

我們亦已獲提供有關發展權及物業權益的業權文件摘要，我們並已就於香港的有關物業向土地註冊處查冊。然而，我們並無查核文件正本以核實業權，亦無查核是否有任何未

載於我們接獲的副本的修訂。我們不會就我們對該等資料的任何詮釋承擔責任，因為此屬閣下法律顧問的責任範圍。我們倚賴貴集團及其法律顧問大成律師事務所就該等於中國的物業權益的業權按中國法律所提供的意見。

我們已視察所有有關物業的外部，並在可行情況下亦已視察大廈的內部。然而，我們並無對現有樓宇進行結構測量，但我們在視察過程中，我們並無發現任何嚴重損壞，但我們無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或在任何其他結構上出現損壞。我們亦無對任何樓宇設備進行測試。

我們並無於發展地盤進行實地調查，以決定土地狀況及設備等是否適合發展。我們的估值乃假定這些方面實為滿意，並於建築期內將不會產生額外開支或延誤而編製。

我們的估值並無計及任何抵押、按揭或該等發展權及物業權益的欠款，亦無計及在出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除我們的報告另有指明外，土地查冊記錄、中國法律意見及我們向貴公司所作的查詢並無發現可嚴重影響該等發展權及物業權益價值的繁重產權負擔、限制及支銷，而我們的報告亦按此基準編製。

根據貴集團所編製的資料，在本報告內第一類至第六類項下的發展權及物業權益按我們所估值的金額出售時會出現的潛在稅項負債，包含香港利得稅16.5%、中國營業稅約5%（另加其他附加費約0.6%）、中國土地增值稅介乎30%至60%（按累進稅率計算）、中國企業所得稅25%、中國印花稅0.05%、泰國特種營業稅3.3%、泰國增值稅7%、泰國企業所得稅23%（按2011年12月21日頒佈的皇家法令，適用於2012年1月1日或之後開始的會計期間）、泰國印花稅0.1%、日本企業所得稅約42%及日本印花稅約0.03%。我們獲貴集團告知，視乎其後的銷售情況，該等負債有可能會出現。

香港、中國、泰國及日本的合資格估值師Bonnie Ho、James Woo、Pabhagorn Suvarnadhada與Takeshi Ichikawa已分別於2012年2月29日至2012年3月7日期間進行實地視察。

是次估值乃與泰國及日本的合資格估值師共同進行。

除另有指明外，我們估值中所有金額均以港幣呈列。我們於估值中採用的匯率為港幣1元兌人民幣0.8123元、港幣1元兌4.0161泰銖及港幣1元兌9.8425日圓。此乃於估值日期當

時的概約匯率。從該日期起至本函日期止，中國人民幣兌港幣及泰銖兌港幣的匯率並無重大波動，而日圓兌港幣的匯率於本函日期約為港幣1元兌10.5552日圓。

隨函附奉我們的估值概要及估值證書。

此致

香港
數碼港道100號
數碼港第二座8樓
盈科大衍地產發展有限公司
列位董事 台照

代表

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司

董事總經理

陳超國

MSc FRICS FHKIS MCI Arb RPS (GP)

謹啟

2012年4月5日

附註： 陳超國先生，特許產業測量師、MSc、FRICS、FHKIS、MCI Arb、RPS(GP)，自1987年6月起為合資格估值師，並擁有約27年香港物業估值及發展權經驗，於中國物業估值擁有約22年經驗及豐富的亞太地區(包括泰國及日本)物業估值經驗。

估值概要

編號 物業

於2012年1月31日
現況下的市值

第一類－ 貴集團於香港持有作出售項目的發展權

1. 香港 港幣390,000,000元
薄扶林貝沙山徑
貝沙灣南灣
貝沙灣6間洋房的發展權

第二類－ 貴集團於香港持有作投資的物業權益

2. 香港 港幣60,000,000元
上環
和風街1號
盈峰一號
電話機樓

第三類－ 貴集團於中國持有作投資的物業權益

3. 北京京威房地產開發有限公司 港幣5,545,000,000元
持有的中國
北京市朝陽區
工體北路甲2號
盈科中心部分

第四類－ 貴集團於泰國持有作發展的物業權益

4. 泰國大布吉區 港幣628,000,000元
泰蒙區攀牙灣
泰蒙Subdistrict的
多幅土地

編號 物業

於2012年1月31日

現況下的市值

第五類－ 貴集團於日本持有作發展的物業權益

- | | | |
|----|-------------------------------------|----------------|
| 5. | 日本北海道
虻田郡俱知安町
新雪谷花園區的
多幅土地 | 港幣414,000,000元 |
|----|-------------------------------------|----------------|

編號 物業

於2012年1月31日

現況下的資產值

第六類－ 貴集團於日本持有作業主自用的物業權益

- | | | |
|----|--|----------------|
| 6. | 日本北海道
虻田郡俱知安町
新雪谷花園區的
多幅土地及多幢樓宇 | 港幣285,000,000元 |
|----|--|----------------|

估值證書

第一類－ 貴集團於香港持有作出售項目的發展權

物業	概況及年期	佔用詳情	於2012年1月31日 現況下的市值
1. 香港薄扶林貝沙山徑貝沙灣南灣貝沙灣6間洋房的发展權	貝沙灣洋房位於大型住宅發展項目貝沙灣南灣內，包括已於2007年落成的合共29幢花園洋房／排屋。	該物業目前空置。	港幣390,000,000元
位於內地段第8969號B段內	該發展權與當中6幢排屋有關，而該等排屋的總樓面面積約為3,243.68平方米(34,915平方呎)。		
	內地段第8969號由政府根據批地規約第UB12572號持有，由2000年5月22日開始，為期50年，年度地稅為地段當時應課差餉租值的3%。		

附註：

- (1) 該等發展權由資訊港有限公司（貴集團擁有其全部權益）根據香港數碼港發展控股有限公司、香港數碼港管理有限公司、香港數碼港（附屬發展）有限公司（統稱「FSI Holdings」）、電訊盈科有限公司及資訊港有限公司（「發展商」）於2000年5月17日訂立的项目協議（「該協議」）持有。
- (2) FSI Holdings為香港特別行政區政府（「政府」）私人及全資的公司。
- (3) 根據該協議及貴集團所提供的資料，來自屋宇銷售盈餘所得款項將於扣除有關到期及應付支出並設立保留基金後，由政府及發展商按各自的注資（分別為約百分之六十四點五及約百分之三十五點五）攤分。
- (4) 根據該協議，未經FSI Holdings事先同意，發展商不得將其於該協議中的發展權或利益或責任或其他權益轉讓或出讓或以抵押品形式或以其他方式出售予任何其他人士。
- (5) 鑒於有關發展權的不得讓與條款，吾等假設有關於不得讓與條款下的所需同意書經已取得及發展權可在市場上自由轉讓及出售，以計算市場價值。
- (6) 有關物業包括貝沙灣別墅洋房十五號、十七號、十八號、十九號、二十號及二十一號。
- (7) 第十八號、第二十號及第二十一號洋房的總樓面面積為1,689.71平方米(18,188平方呎)已按總代價約港幣507,720,000元訂約出售。其他3間屋宇均未出售。

- (8) 我們於進行估值時已評估 貴集團應收來自已落成發展項目的盈餘所得款項。我們已計及政府於該項目的估計應佔盈餘所得款項及尚未付銷售及市場推廣成本。
- (9) 我們獲告知，該項目於估值日期的未付銷售及市場推廣成本估計約為港幣45,000,000元。
- (10) 我們獲告知，於估值日期可分派予政府的盈餘所得款項估計約為港幣484,000,000元。
- (11) 我們評估於估值日期該6間屋宇的市值約為港幣952,000,000元(已計及訂約銷售)。
- (12) 根據於2005年2月1日已批核的薄扶林分區計劃大綱圖第S/H10/15號，該物業被劃分作「其他指定用途」。

估值證書

第二類 — 貴集團於香港持有作投資的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2012年1月31日 現況下的市值
2. 香港上環和風街 1號盈峰一號電話機樓 海旁地段第58號 C段第1分段、F 段第2及3分段、 F段第5分段餘下 部分及F段餘下 部分10,621之 1,915份	<p>盈峰一號是一個住宅發展項目，包括一幢建於6層高的平台上的40層高（包括庇護層）住宅大廈，該大廈於2009年建成，當中包括一所電話機樓及一間商舖。</p> <p>該物業包括建於發展項目的地庫、地下、地下高層、一樓、二樓及三樓部分上的電話機樓。</p> <p>該物業的總樓面面積約為1,906.84平方米（20,525平方呎）。</p> <p>海旁地段第58號由政府按官契持有，由1843年6月26日開始，為期999年，年度地稅為港幣368元。</p>	<p>該物業已出租，租期於2842年6月24日屆滿，由2010年12月16日起至2013年12月15日的現行月租為港幣116,136元。</p> <p>租金每三年按當時的市場租金進行檢討。</p>	港幣60,000,000元

附註：

- (1) 該物業的註冊擁有人為Talent Master Investments Limited（貴集團擁有其全部權益）。
- (2) 根據日期為2004年5月10日的租約、日期為2005年9月26日的補充租約、日期為2007年12月13日的修改契約、日期為2009年10月30日的第二份補充租約、日期為2011年2月17日的調升租金諒解備忘錄及日期為2011年11月8日的轉讓及約務更替契據，該物業出租予Hong Kong Telecommunications (HKT) Limited，租期於2842年6月24日屆滿。
- (3) 根據於2011年7月8日的西營盤及上環分區計劃大綱草圖第S/H3/26號，該物業被劃分作「住宅（甲類7）」用途。

估值證書

第三類 — 貴集團於中國持有作投資的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2012年1月31日 現況下的市值																							
3. 北京京威房地產開發有限公司(「京威」)持有的中國北京市朝陽區工體北路甲2號盈科中心部分	<p>盈科中心(「發展項目」)包括(1)商業／辦公／住宅綜合項目，包括一幢5層高樓宇(「平台」)，及建於其上的下列大樓：21層高的辦公大樓(A樓)、11層高的辦公大樓(B樓)、19層高的公寓大樓(C樓)及18層高的公寓大樓(D樓)；平台用作購物商場；平台下有兩層地庫：地庫一層用作購物商場的部分，地庫二層主要用作提供泊車位；及(2)三層高(連地庫)的停車場大樓。發展項目已於1998年至2001年間落成。</p> <p>該物業包括京威持有的該發展項目部分，總樓面面積約為169,915.73平方米(1,828,973平方呎)及面積為26,191.82平方米(281,929平方呎)的停車場。面積細分呈列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">大樓</th> <th colspan="2">概約樓面面積</th> </tr> <tr> <th>平方米</th> <th>平方呎</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A</td> <td>41,717.25</td> <td>449,044</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>20,103.93</td> <td>216,399</td> </tr> <tr> <td>C</td> <td>21,718.13</td> <td>233,774</td> </tr> <tr> <td>D</td> <td>10,945.80</td> <td>117,821</td> </tr> <tr> <td>購物商場 (即平台及其地庫一層)</td> <td>75,430.62</td> <td>811,935</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>169,915.73</td> <td>1,828,973</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的土地使用權已按多項年期授出，分別作商業、辦公、住宅及停車場用途，詳情顯示如下。</p>	大樓	概約樓面面積		平方米	平方呎	A	41,717.25	449,044	B	20,103.93	216,399	C	21,718.13	233,774	D	10,945.80	117,821	購物商場 (即平台及其地庫一層)	75,430.62	811,935	合計	169,915.73	1,828,973	約66%的物業已出租，根據多項租約的規定，月租總額約為人民幣15,000,000元，最後屆滿的租約於2025年6月30日屆滿。	港幣5,545,000,000元
大樓	概約樓面面積																									
	平方米	平方呎																								
A	41,717.25	449,044																								
B	20,103.93	216,399																								
C	21,718.13	233,774																								
D	10,945.80	117,821																								
購物商場 (即平台及其地庫一層)	75,430.62	811,935																								
合計	169,915.73	1,828,973																								

附註：

- (1) 根據由北京市國土資源和房屋管理局發出日期為2009年11月20日的國有土地使用證京朝國用(2009出)第0570號(並於2009年12月28日修訂)、日期為2009年11月20日的國有土地使

用證京朝國用(2009出)第0571號及日期為2009年12月15日的國有土地使用證京朝國用(2009出)第0599號，三幅土地若干部分的土地使用權已授予京威。貴集團擁有京威全部權益。上述證書的詳情簡述如下：

證書編號	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用年期到期日
0570	12,543.74	商業、辦公及住宅	商業： 2034年1月3日 辦公： 2044年1月3日 住宅： 2064年1月3日
0571	11,457.12	商業及辦公	商業： 2034年1月3日 辦公： 2044年1月3日
0599	3,026.76	停車場	停車場： 2048年6月15日

據 貴集團告知，該物業僅包括上述國有土地使用權證內所述地塊的若干部分。

- (2) 根據由北京市朝陽區房屋管理局發出日期為2010年2月6日的房屋所有權證號京房權證朝其10字第003015號、日期為2010年2月5日的房屋所有權證號X京房權證朝字第804977號及日期為2010年2月5日的房屋所有權證號X京房權證朝字第804988號，樓宇若干部分的所有權已歸屬於京威。
- (3) 我們獲 貴集團的中國法律顧問就該物業的業權所出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 京威已取得該物業的土地使用權及房屋所有權，並在下文第(ii)項規限下有權佔用、使用及出售該物業的該等土地使用權及房屋所有權並就其賺取利潤；及
 - (ii) 該物業已按揭予渣打銀行(中國)有限公司。於按揭未解除期間，除非取得渣打銀行(中國)有限公司的事先書面同意，否則京威不得轉讓或再按揭該物業的任何部分。

第四類－ 貴集團於泰國持有作發展的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2012年1月31日 現況下的市值
4. 泰國大布吉區泰蒙區攀牙灣泰蒙Subdistrict的多幅土地	該物業包括多幅有多個地段的土地，總地盤面積約為 1,721,018平方米 (18,525,038平方呎)。	該物業目前空置。	港幣628,000,000元
	該物業根據一項租賃持有，由2007年10月24日開始，為期30年，並可續約至三個進一步的年期，各年期為30年，或於續約時法律許可的更長年期。		

附註：

1. 該物業的持有人為City Champion Investments Limited (貴集團擁有其全部權益)。
2. 該物業包括泰蒙區多個地段，包括地段編號第1518號、2343至2347號、2360號、2520號、2869號、2879號、2913至2970號、2999號、3000號、3002號、3004號、3005號、3007號、3009號、3010號、3099至3101號、3106至3109號、6101號、6187號、7964號、9001至9106號、14407至14441號及14593至14595號。
3. 根據泰蒙及穀開鎮規劃區，該物業被劃入「農村及農業」、「林業」及「住宅」區內。

第五類一 貴集團於日本持有作發展的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2012年1月31日 現況下的市值
5. 日本 北海道 虻田郡 俱知安町 新雪谷花園區 的多幅土地	該物業包括多幅有多個地段的土地，總地盤面積約為 788,510平方 米 (8,487,522平方呎)。 該物業為永久業權土地。	該物業目前按空置基準估值。	港幣414,000,000元

附註：

- 物業擁有人為Harmony TMK， 貴集團持有其100%權益。
- 該物業包括新雪谷花園區的多個地段，包括Aza Asahi地段編號第390-8號；Aza Iwaobetsu地段編號第328-1、328-2、328-22、328-23、328-25、328-28、329、329-2、348-1、348-12、348-13、348-14、348-4、348-5、348-6、348-7、348-8、351-10、351-11、351-12、351-7、351-9、354-1、354-2、354-3、354-4、354-5、354-6、354-7、355-10、355-3、355-4、355-5、355-6、355-7、355-8、355-9、357-3、357-4、357-5、357-6、357-7、374-1、374-4、374-7、374-9、374-10、374-11、374-13、374-14、375-1、378-1、378-2、378-3、378-4、378-5、378-6、378-10、380-2、380-3、380-4、381-1、381-2、381-3、381-4、381-5、381-6及390-7號。
- 該物業最近於2011年9月8日獲授發展許可證，以發展679,313平方米 (7,312,125平方呎) 的土地作為商業及住宅用途。該發展項目現時處於初期設計階段。
- 根據政府土地類別，該物業屬於「保安林」、「山林」及「原野」類別。

第六類－ 貴集團於日本持有作業主自用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2012年1月31日 現況下的資產值
6. 日本 北海道 虻田郡 俱知安町 新雪谷花園區 的多幅土地及 多幢樓宇	該物業為滑雪場地及輔助設施，包括多幅有多個地段的土地，總地盤面積約為 1,692,607平方 米（18,219,222平方呎），以及多幢輔助樓宇約11,926平方米（128,371平方呎）。	該物業目前由 貴集團用作經營滑雪場地。	港幣285,000,000元
	該物業為永久業權土地。		

附註：

1. 該物業的註冊業主為Nihon Harmony Resorts KK及Harmony TMK， 貴集團持有兩者的100%權益。
2. 該物業包括新雪谷花園區的多個地段，包括Aza Asahi地段編號第303-2、303-4、303-6、305-103、349-1、351-2、356-1、361-1、445-1號；Aza Hanazono地段編號第1-0、119-1、119-3、120-0、3-0、30-0、33-1、36-3、36-5、38-2、38-3、39-1、39-3、4-0、40-2、40-6、40-8、5-1、5-5、67-5、67-7、67-9、68-1、68-3、69-3號；Aza Iwaobetsu地段編號第328-20、328-24、328-27、328-30、328-6、329-3、330-2、339、339-2、346-1、347-0、348-10、348-3、351-1、351-2、351-3、351-4、351-5、355-1、355-2、357-2、358、358-2、359、361、362、369-2、370-1、372-2、374-2、374-3、374-8、375-2、375-3、376-0、382-1、384-0、390-1、390-2及390-5號。
3. 根據政府土地類別，該物業屬於「保安林」、「山林」、「雜種地」及「原野」類別。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則及守則的規定提供有關本公司的資料。董事對本通函所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，(i)就彼等所深知及確信，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；及(ii)就彼等所深知，本通函所發表的意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本通函亦無遺漏其他事項或事實，致使本通函所載任何聲明有誤導成份。

2. 股本

於最後實際可行日期及於要約完成後(假設要約獲全面接納)，本公司的法定股本及已發行股本如下：

	股份數目	港幣元
法定：	10,000,000,000	1,000,000,000.00
已發行及繳足：	2,407,459,873	240,745,987.30
根據要約建議註銷：	926,126,540	92,612,654.00
完成要約及註銷所購回股份：	1,481,333,333	148,133,333.30

全部目前已發行的股份於各方面均享有同等權利，特別是包括股息、投票權及股本方面。緊接本通函日期前兩年內，本公司概無發行股份。

股份於聯交所上市，而本公司概無任何證券於其他證券交易所上市或買賣，目前亦無尋求或建議尋求批准任何證券於其他證券交易所上市或買賣。

於最後實際可行日期，除2,407,459,873股已發行股份外，本公司尚有i) 5,000,000份尚未行使購股權(「購股權」)，該等購股權由本公司根據於2003年3月17日採納的購股權計劃授予本公司一家間接擁有的全資附屬公司的董事(該董事亦為電訊盈科一間非全資附屬公司的董事)，賦予其持有人權利按每股股份港幣2.375元的行使價認購5,000,000股股份。該等購股權已全數歸屬，並將於2014年12月19日屆滿；及ii) 2014年可換股票據，可按現行換股價每股股份港幣3.60元(可予調整)轉換為672,222,222股新股份。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，本公司並無發行尚未行使且附有權利認購、轉換或交換為股份的購股權、認股權證或可換股或可交換證券。

於最後實際可行日期，除該等購股權及2014年可換股票據外，本公司或其一致行動人士概無訂立任何與本公司證券有關的尚未行使衍生工具。

緊接該公告日期前兩個財政年度內，本公司並無進行任何資本重組。

本公司建議就截至2009年12月31日止年度宣派特別股息港幣31.78億元，而有關股息已於2010年5月17日支付。除上文所披露者外，於緊接本通函日期前兩年期間，本公司並無宣派或派付任何股息。

董事會或會視乎本集團日後的業績及財務狀況，於認為合適時宣派股息。董事會預期要約不會對本公司派付股息的能力或本公司股息政策有任何不利影響。

本公司於緊接本通函日期前十二個月期間並無購回任何股份。

本公司自2011年12月31日（即本公司最近財政年度結束當日）以來並無發行任何股份。

3. 市價

- (a) 於有關期間，股份在聯交所所報的最高及最低收市價分別為2012年3月21日的每股港幣1.83元及2011年10月4日的每股港幣0.95元。
- (b) 下表載列於有關期間各曆月最後一個交易日股份在聯交所的收市價：

日期	收市價 (港幣元)
2012年3月30日	1.82
2012年2月29日	暫停 ^(附註)
2012年1月31日	1.41
2011年12月30日	1.12
2011年11月30日	1.13
2011年10月31日	1.19
2011年9月30日	1.02

附註： 股份於2012年1月31日下午一時三十分起暫停買賣，並已於2012年3月5日上午九時正恢復買賣。股份於2012年3月5日恢復買賣前的成交價為港幣1.41元。

(c) 於最後一個交易日，股份在聯交所所報的收市價為港幣1.37元。

(d) 於最後實際可行日期，股份在聯交所所報的收市價為港幣1.82元。

4. 權益披露

(a) 董事及最高行政人員於本公司股份、相關股份及債權證以及本公司相聯法團擁有的權益及淡倉

於最後實際可行日期，本公司各董事及最高行政人員以及彼等各自的聯繫人士於本公司或其相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有(a)根據《證券及期貨條例》第XV部第7及第8分部的規定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》有關條文彼等被視為或當作擁有的權益及淡倉)；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

於最後實際可行日期，本公司並不知悉其董事或最高行政人員或彼等各自的聯繫人士於本公司的股份、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

下表載列本公司各董事及最高行政人員在最後實際可行日期於電訊盈科(本公司的最終控股公司)好倉股份及相關股份總數，以及由電訊盈科一家相聯法團PCCW-HKT Capital No.2 Limited發行的債權證總數。

(i) 股份及相關股份

董事/最高 行政人員姓名	普通股數目				根據 股本衍生 工具所持 有的相關 股份數目	總數	佔已 發行股本的 概約百分比
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益			
李澤楷	-	-	271,666,824 (附註I(a))	1,740,004,335 (附註I(b))	-	2,011,671,159	27.66%
李智康	992,600 (附註III(a))	511 (附註III(b))	-	-	5,000,000 (附註II)	5,993,111	0.08%
陳進思	-	-	-	-	210,000 (附註II)	210,000	0.003%
顏金施	-	-	-	-	240,000 (附註II)	240,000	0.003%

(ii) 債權證

董事/最高 行政人員姓名	公司名稱	個人權益	債權證數目			總數
			家族權益	公司權益	其他權益	
李澤楷	PineBridge Investments Asia Limited	-	-	10,000,000美元 於2013年到期， 6厘息率的 擔保票據 (附註IV)	-	10,000,000美元 於2013年到期， 6厘息率的 擔保票據

附註：

- I. (a) 該等電訊盈科股份當中，其中237,919,824股由Chiltonlink Limited (「Chiltonlink」)的全資附屬公司Pacific Century Diversified Limited (「PCD」)持有，其餘33,747,000股則由Eisner Investments Limited (「Eisner」)持有。Chiltonlink及Eisner的已發行股本均由李澤楷全資擁有。
- (b) 該等權益是指：
- (i) 被視作擁有權益的36,726,857股電訊盈科股份，該等股份由和記黃埔有限公司 (「和黃」)的附屬公司Yue Shun Limited (「Yue Shun」)持有。長江實業(集團)有限公司 (「長實」)透過若干附屬公司持有和黃三分之一以上的已發行股本。李澤楷是若干全權信託的受益人之一，該等全權信託持有單位信託，而有關單位信託則持有長實及和黃若干股份的權益。李澤楷亦持有兩家公司的三分之一已發行股本的權益，而該兩家公司則擁有前述全權信託及單位信託的信託公司(作為受託人)的所有股份。因此，根據《證券及期貨條例》，李澤楷被視為擁有由Yue Shun持有的36,726,857股電訊盈科股份的權益；
 - (ii) 被視作擁有權益的154,785,177股電訊盈科股份，該等股份由盈科拓展集團控股有限公司 (「盈科控股」)持有。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持有的154,785,177股電訊盈科股份的權益；
 - (iii) 被視作擁有權益的1,548,211,301股電訊盈科股份，該等股份由盈科亞洲拓展有限公司 (「盈科拓展」)持有。盈科拓展由盈科控股透過若干全資附屬公司擁有合共75.74%的權益，該等公司為Anklang 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。李澤楷亦被視為透過其全資擁有的公司Hopestar Holdings Limited持有盈科拓展已發行股本的0.91%權益。因此，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1,548,211,301股電訊盈科股份的權益；及
 - (iv) 被視作擁有權益的281,000股電訊盈科股份，該等股份由PineBridge Investments LLC (「PBI LLC」)以投資經理身份持有。PBI LLC為Chiltonlink的間接附屬公司。因此，根據《證券及期貨條例》，李澤楷被視為擁有由PBI LLC持有的281,000股電訊盈科股份的權益。

- II. 該等權益是指於最後實際可行日期電訊盈科根據其於1994年9月20日採納的購股權計劃(最後於2002年5月23日修訂及重列)向本公司各董事及最高行政人員(作為實益擁有人)授出購股權所涉及的相關股份權益。有關詳情如下(所有日期均按月/日/年列示)：

董事/最高 行政人員姓名	授出日期	歸屬期	行使期	行使價 港幣元	於最後 實際可行 日期尚 未行使的購 股權數目
李智康	07.25.2003	07.25.2004 至 07.25.2006	07.25.2004 至 07.23.2013	4.350	5,000,000
陳進思	07.25.2003	07.25.2004 至 07.25.2006	07.25.2004 至 07.23.2013	4.350	210,000
顏金施	07.25.2003	07.25.2004 至 07.25.2006	07.25.2004 至 07.23.2013	4.350	240,000

- III. (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。

- IV. PineBridge Investments Asia Limited (「PBIA」) 以投資經理身份，持有電訊盈科的相聯法團PCCW-HKT Capital No.2 Limited所發行的10,000,000美元於2013年到期的6%有擔保票據(「票據」)。PBIA為Chiltonlink的間接附屬公司。因此，根據《證券及期貨條例》，李澤楷被視為擁有由PBIA持有的10,000,000美元票據的權益。

B. 於電訊盈科的淡倉

於最後實際可行日期，本公司並不知悉本公司董事或最高行政人員或彼等各自的聯繫人士於電訊盈科的股份、相關股份或債權證中持有任何淡倉。

C. 於香港電訊信託及香港電訊有限公司的權益

下表載列於香港電訊信託及香港電訊有限公司共同發行的股份合訂單位（「股份合訂單位」）^(附註1)中的總權益及本公司董事及最高行政人員因此於最後實際可行日期持有的好倉：

董事／最高 行政人員姓名	股份合訂單位數目				根據股本 衍生工具 所持有 的相關股份 合訂單位數目	總數	佔已發行 股份合訂 單位的概約 百分比
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益			
李澤楷	—	—	219,573,506 (附註II(a))	125,358,732 (附註II(b))	—	344,932,238	5.38%
李智康	43,156 (附註III(a))	22 (附註III(b))	—	—	—	43,178	0.0006%

附註：

I. 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，各股份合訂單位授予於以下各項中的權益：

- (a) 香港電訊有限公司一股港幣0.0005元具表決權的普通股；及
- (b) 香港電訊有限公司一股港幣0.0005元具表決權的普通股。

根據日期為2011年11月7日的信託契約（構成香港電訊信託，並由香港電訊管理有限公司（以其作為香港電訊信託的託管人—經理的身份）與香港電訊有限公司訂立，並經不時補充、修訂或替代）以及香港電訊有限公司的經修訂及經重列組織章程細則，香港電訊有限公司的已發行普通股及優先股數目在任何時候均必須相同，亦必須各自相等於香港電訊信託的已發行單位的數目；且各自相等於已發行的股份合訂單位數目。

II. (a) 該等股份合訂單位中，

- (i) PCD持有11,969,877個股份合訂單位，並擁有根據第二次電訊盈科分派（定義見香港電訊信託及香港電訊有限公司於2011年11月16日共同刊發的招股章程）將於2012年5月22日或前後收取的5,172,169個股份合訂單位的權益；及
- (ii) Eisner持有201,697,830個股份合訂單位，並擁有根據第二次電訊盈科分派將於2012年5月22日或前後收取的733,630個股份合訂單位的權益。

(b) 該等權益指：

- (i) 被視作擁有由Yue Shun持有的1,847,747個股份合訂單位及Yue Shun根據第二次電訊盈科分派將於2012年5月22日或前後收取的798,409個股份合訂單位的被視作擁有權益。因此，根據《證券及期貨條例》，李澤楷先生被視作擁有Yue Shun所持有的1,847,747個股份合訂單位；及Yue Shun將持有的798,409個股份合訂單位的權益；

- (ii) 被視作擁有由盈科控股持有的7,787,326個股份合訂單位及盈科控股根據第二次電訊盈科分派將於2012年5月22日或前後收取的3,364,894個股份合訂單位的權益。因此，根據《證券及期貨條例》，李澤楷先生被視作擁有盈科控股所持有的7,787,326個股份合訂單位，及盈科控股將持有的3,364,894個股份合訂單位權益；
- (iii) 被視作擁有由盈科拓展持有的77,891,374個股份合訂單位及盈科拓展根據第二次電訊盈科分派將於2012年5月22日或前後收取的33,656,766個股份合訂單位的權益。因此，根據《證券及期貨條例》，李澤楷先生盈科拓展所持有的77,891,374個股份合訂單位，及盈科拓展將持有的33,656,766個股份合訂單位權益；及
- (iv) 被視作擁有由PBI LLC持有的6,108個股份合訂單位及PBI LLC根據第二次電訊盈科分派將於2012年5月22日或前後收取的6,108個股份合訂單位的權益。因此，根據《證券及期貨條例》李澤楷先生被視作擁有PBI LLC所持有的6,108個股份合訂單位，及PBI LLC將持有的6,108個股份合訂單位權益。

III. 該等股份合訂單位中，

- (a) 李智康及其配偶持有21,578個股份合訂單位及擁有根據第二次電訊盈科分派將於2012年5月22日或前後收取的21,578個股份合訂單位中的權益；及
- (b) 李智康的配偶持有11個股份合訂單位及擁有根據第二次電訊盈科分派將於2012年5月22日或前後收取的11個股份合訂單位中的權益。

董事李澤楷先生因如上述披露於電訊盈科擁有權益而被視為於認購協議項下擬進行的交易中擁有重大權益。李澤楷先生及李智康先生（兩人均為電訊盈科及本公司的董事）已就批准要約及認購協議及其項下擬進行的交易的董事會決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無其他董事於認購協議項下擬進行的交易中擁有或被視為擁有重大權益。

(b) 主要股東於股份的權益及淡倉

1. 於本公司的權益

於最後實際可行日期，根據《證券及期貨條例》第336條須予備存的登記冊所載，下列人士（不包括本公司的董事或最高行政人員）於本公司的股份及相關股份中擁有權益（附註I）：

股東名稱	身份	所持股份／ 相關股份數目	佔已發行股本的 概約百分比
電訊盈科	實益擁有人	2,153,555,555 (附註II)	89.45%
ECALP	受控法團權益	555,292,500 (附註III)	23.06%

附註：

- I. 除電訊盈科及ECALP外，根據Peter Cundill & Associates (Bermuda) Ltd. (「PCAB」) 於2006年6月3日提交的公司主要股東權益披露，亦按《證券及期貨條例》第336條須備存的股東登記冊記錄PCAB於最後實際可行日期擁有124,952,000股本公司股份的權益(相當於本公司於最後實際可行日期的已發行股本約5.19%)。本公司於2012年3月26日收到Associates (Bermuda) Ltd.的函件，通知本公司PCAB已更名為Associates (Bermuda) Ltd.，其與其任何聯屬公司均無在任何股份擁有權益。
- II. 該等權益是指(a)由電訊盈科全資附屬公司Asian Motion Limited持有的1,481,333,333股本公司股份的權益(相當於最後實際可行日期本公司已發行股本約61.53%)；及(b)由可換股票據持有人持有的672,222,222股相關股份的權益，該等股份因持有2014年可換股票據而產生。
- III. ECALP對Elliott實體擁有直接或間接控制權，因此被視為有權行使The Liverpool Limited Partnership所持有的222,117,000股本公司股份及Elliott International, L.P.所持有的333,175,500股本公司股份中的投票權，且該等權益乃以ECALP於2011年7月16日提交的最新公司主要股東權益披露為基準。然而，根據ECALP及Elliott實體在彼等於2012年3月2日作出的承諾中聲明及保證的持股資料，ECALP於2012年3月2日擁有權益的股份總數為563,129,500股股份(佔本公司於最後實際可行日期的已發行股本約23.39%)，其中225,251,800股股份由The Liverpool Limited Partnership持有而337,877,700股股份由Elliott International, L.P.持有。

除上文所披露者外，據董事所知，於最後實際可行日期，概無其他人士持有10%或以上本公司股東大會投票權。

2. 於本公司股份及相關股份所持有的淡倉

於最後實際可行日期，本公司並不知悉任何其他人士於股份及相關股份中持有淡倉而登記於本公司根據《證券及期貨條例》第336條須予備存的登記冊內。

5. 股份交易及其他安排

本公司自2011年9月2日(即董事會批准有關要約的建議日期前滿六個月當日)起至最後實際可行日期止並無購回或買賣本公司任何股份或任何相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)，並將不會於最後實際可行日期至要約結束、失效或撤銷(視情況而定)日期(包括該日)期間在市場上進行任何股份購回。

董事及與彼等任何一方一致行動的任何人士自2011年9月2日(即董事會批准有關要約的建議日期前滿六個月當日)起至最後實際可行日期止概無買賣彼等相關持股量(定義見購回守則附表III第5段註釋1)以換取價值。

電訊盈科已向本公司確認，除認購協議外，電訊盈科集團自2011年9月2日（即董事會批准有關要約的建議日期前滿六個月當日）起至最後實際可行日期止概無買賣本公司證券。

本公司已獲知會，ECALP及Elliott實體自2011年9月2日（即董事會批准有關要約的建議日期前滿六個月當日）起至最後實際可行日期止概無買賣本公司證券。

於最後實際可行日期：

- (i) 除本通函第204頁至205頁所披露者外，誠如上文所述，董事及與彼等任何一方一致行動的任何人士概無擁有任何股份權益或任何可換股證券、認股權證、購股權或涉及股份的衍生工具，亦無借入或借出本公司任何證券；
- (ii) 除本通函第204頁披露董事於認購協議的利益（如有）外，本公司概無訂立任何董事在當中擁有重大個人利益的重大合約。

6. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團各成員公司概無涉及任何重大的訴訟、仲裁或索償，而就董事所知，本集團各成員公司亦概無任何尚未了結或面臨威脅的重大訴訟或索償。

7. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團自2011年12月31日（即本公司最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期）以來的財務或貿易狀況有任何重大不利變動。

8. 董事於競爭業務中的權益

於最後實際可行日期，本公司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	所投資公司名稱	業務性質	權益性質
李澤楷	長實及其附屬公司 (「長實集團」)	物業發展及投資、 酒店及服務式公寓運作、 物業及項目管理及 證券投資	被視為於長實 擁有權益 (附註I)
	和黃及其附屬公司 (「和黃集團」)	港口及相關服務、 物業及酒店、零售、 能源、基建、投資及其他 及電訊	於和黃擁有若干個人 權益及被視為擁有 若干權益 (附註II)

附註：

- I. 長實集團的若干業務可能與本集團業務的某些方面構成競爭。李澤楷為若干全權信託的其中一名受益人。該等全權信託持有單位信託，而有關單位信託則持有長實的若干股份。李澤楷持有兩家公司的三分之一已發行股本，而該兩家公司則擁有受託人公司(即上述全權信託及單位信託的受託人)的全部股份。該等受託人公司乃獨立履行其受託人的職責，毋須諮詢李澤楷的意見。有鑒於此，本公司認為李澤楷不能控制或影響長實集團。
- II. 直至2000年8月16日(即收購香港電訊有限公司生效前一日)為止，李澤楷為和黃及其若干附屬公司的董事。和黃集團的若干業務與本集團業務某些方面構成競爭。李澤楷擁有110,000股和黃股份中的個人權益，亦為若干全權信託的其中一名受益人。該等全權信託持有單位信託，而有關單位信託則持有和黃若干股份。李澤楷持有兩家公司的三分之一已發行股本，而該兩家公司則擁有受託人公司(即上述全權信託及單位信託的受託人)的全部股份。該等受託人公司乃獨立履行其受託人的職責，毋須諮詢李澤楷的意見。有鑒於此，本公司認為李澤楷不能控制或影響和黃集團。

此外，李澤楷及李智康為若干私人公司(「私人公司」)的董事，而該等公司分別在香港及日本從事物業發展及投資。

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）、金融服務；及於亞太區物業及基建等均擁有權益。

與本集團的業務相比，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與本集團的業務構成競爭。在日本、亞太地區的業務權益亦應該不會與本集團現有業務構成競爭。

李澤楷於部分私人公司中擁有控制性權益。此外，基於本附錄「董事及最高行政人員於本公司股份、相關股份及債權證以及本公司相聯法團擁有的權益及淡倉」一節所披露的權益下，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。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事或彼等各自的聯繫人士概無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（本集團業務除外）中擁有權益。

9. 董事於本集團資產中的權益

於最後實際可行日期，董事概無在本集團任何成員公司自2011年12月31日（即本公司最近期刊發經審核賬目的編製日期）以來已收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何權益。

10. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或其任何附屬公司或聯營公司訂有任何現有或建議的服務合約，而有關服務合約：

- (a) （包括連續性及固定期限合約）於有關期間內訂立或修訂；或
- (b) 為附有現有十二個月或以上通知期的連續性合約；或
- (c) 為尚餘有效期超過十二個月（不論通知期長短）的固定期限合約（惟李智康與PCPD Services Limited訂立自2011年6月1日至2013年5月31日為期兩年，任何一方可向另一方發出六個月事先通知來終止的僱傭合約除外）；或
- (d) 不可由本公司於一年內終止而毋須支付賠償（法定賠償除外）。

11. 專業人士

以下為名列本通函或提供本通函所載意見或建議的各專業人士的資格：

名稱	資格
英高	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
洛希爾	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)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
羅兵咸永道會計師事務所 (「羅兵咸永道」)	執業會計師
第一太平戴維斯估值及 專業顧問有限公司(「戴維斯」)	物業估值師
大成律師事務所(「大成」)	中國法律顧問

英高、洛希爾、羅兵咸永道、戴維斯及大成已就刊發本通函發出書面同意書，同意按當中所載形式及涵義於本通函內轉載其意見及／或函件，以及引述其名稱、意見或函件，且迄今並無撤回有關同意書。

於最後實際可行日期，上文所述英高、洛希爾、羅兵咸永道、戴維斯及大成概無於本集團任何成員公司中擁有任何股權，亦概無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司股份的任何權利或購股權(無論可依法強制執行與否)。

於最後實際可行日期，英高、洛希爾、羅兵咸永道、戴維斯及大成概無在本集團任何成員公司自2011年12月31日(即本公司最近期刊發經審核賬目的編製日期)以來已收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何權益。

12. 備查文件

下列文件由本通函刊發日期起至2012年5月16日止的星期一至星期五上午九時三十分至下午五時三十分於(i)香港數碼港道100號數碼港第二座8樓；(ii)本公司網站(<http://www.pcpd.com>)；及(iii)證監會網站(<http://www.sfc.hk>)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2010年12月31日及2011年12月31日止兩個年度的年報；
- (c) 董事會函件，全文載於本通函第7至第31頁；
- (d) 英高的意見函件，全文載於本通函第32至第39頁；
- (e) 獨立董事委員會的推薦建議函件，全文載於本通函第40至第41頁；
- (f) 洛希爾的意見函件，全文載於本通函第42至第72頁；
- (g) 羅兵咸永道會計師行就本集團未經審核備考財務資料發出的報告，全文載於本通函附錄五；
- (h) 本附錄「專業人士」一段所述的同意書；
- (i) 戴維斯發出的物業估值報告，全文載於本通函第184至第197頁；
- (j) 本公司、可換股票據發行人及可換股票據持有人於2012年3月2日簽立的認購協議；
- (k) ECALP及Elliott實體於2012年3月2日簽立的承諾；
- (l) 電訊盈科於2012年3月2日簽立的承諾；及
- (m) 可換股票據持有人於2012年3月2日簽立的同意書。

13. 其他事項

- (a) 電訊盈科是於1979年4月24日在香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市（股份代號：0008），其證券則以美國預託證券（「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。每股美國預託證券代表10股電訊盈科普通股。電訊盈科的註冊辦事處位於香港中環花園道3號花旗銀行廣場花旗銀行大廈38樓。電訊盈科的董事如下：

執行董事：

李澤楷（主席）

陳禎祥（集團董事總經理）

許漢卿（集團財務總監）

李智康

非執行董事：

霍德爵士，KBE，LVO

謝仕榮，GBS

陸益民（副主席）

李福申

李剛

附註：李澤楷先生及李智康先生亦為本公司董事。

獨立非執行董事：

李國寶爵士，GBM，GBS，OBE，JP

麥雅文

衛哲

黃惠君

- (b) 本公司的秘書是鄭雲裳，彼乃香港執業會計師及加拿大特許公認會計師。
- (c) 本公司的註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。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。
- (d) 英高的註冊辦事處位於香港中環康樂廣場8號交易廣場第2座40樓。
- (e) 洛希爾的註冊辦事處位於香港中環遮打道18號歷山大廈16樓。
- (f) 本公司的股份過戶登記總處為Butterfield Fulcrum Group (Bermuda) Limited，地址為Rosebank Centre, 11 Bermudiana Road, Pembroke HM 08, Bermuda。

- (g) 本公司的香港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號舖。
- (h) 本通函、股東特別大會適用的代表委任表格及接納表格各自的中英文本如有任何歧義，概以英文本為準。

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)

茲通告盈科大衍地產發展有限公司(「本公司」)謹訂於2012年5月2日(星期三)中午十二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(或緊隨本公司於同日上午十一時正於同一地點召開的股東週年大會結束或休會後)舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以：

1. 考慮及酌情通過下列決議案(無論有否作出修訂)為本公司的普通決議案：

普通決議案

- A. 「**動議**在不影響本公司現時根據於2011年5月5日舉行的本公司股東週年大會上獲股東授予購回股份的一般授權所賦予權利及額外於該權利的情況下，受限於已寄發予股東日期為2012年4月5日的通函及隨附接納表格(註有「A」字樣的副本已提呈本大會並經大會主席簽署，以資識別)所載的條款及條件，批准英高財務顧問有限公司代表本公司提出有條件現金要約(「**要約**」)，以現金每股港幣1.85元的價格支付，購回由本公司股東(「**股東**」)所持有本公司已發行股本中每股面值港幣0.10元的股份(「**股份**」)最多達926,126,540股，並授權本公司任何一名董事於彼認為就要約或使任何與要約有關或相關的事宜(包括但不限於根據要約完成購回股份)得以生效屬適宜、必要或合宜的情況下，簽立所有有關文件(不論有否修訂)以及進行所有有關事宜。」
- B. 「**動議**：
 - (i) 批准、確認及／或追認由本公司的全資附屬公司PCPD Wealth Limited(「**可換股票據發行人**」、PCCW-HKT Partners Limited(「**可換股票據持有人**」)與本公司所訂立日期為2012年3月2日的有條件認購協議(「**認購協議**」)，內容有關可換股票據發行人將向可換股票據持有人發行並由本公司擔保的本金額為港幣2,904,000,000元，或由可換股票據發行人發行並

股東特別大會通告

由本公司擔保的本金額為港幣2,420,000,000元並於2014年5月9日到期的可換股票據（「2014年可換股票據」）的贖回金額，即根據2014年可換股票據條款應付但於其到期當日或之前仍未償付的當時未償還金額（以較低者為準）的可換股票據（「2019年可換股票據」）（註有「B」字樣的認購協議副本已提呈本大會並經大會主席簽署，以資識別）及其項下擬進行或與此相關的所有交易；

- (ii) 批准根據及按照認購協議的條款及受限於認購協議的條件（包括但不限於其中所載2019年可換股票據的條款及條件），發行2019年可換股票據，配發及發行於兌換2019年可換股票據時將予發行本公司股本中的股份（「換股股份」）；以及本公司履行根據認購協議及2019年可換股票據的條款及條件擬進行的交易；及
 - (iii) 授權本公司董事（為或代表本公司）就實行及／或致使認購協議及2019年可換股票據（包括但不限於配發及發行換股股份）項下任何及所有交易生效及有關或由此產生的其他事項作出一切行動及事宜以及簽署、蓋章、簽立及送交所有文件以及採取所有彼等認為屬必要、適當或權宜的所有措施；以及同意更改、修訂或豁免任何與認購協議相關而本公司董事認為符合本公司利益的事項。」
- C. 「**動議**待要約（定義見本大會通告（本決議案為其中部分）所載第1A項決議案）在各方面成為或宣佈為無條件後，透過增加10,000,000,000股每股面值港幣0.10元新股將本公司的法定股本由港幣1,000,000,000元（分拆為10,000,000,000股每股面值港幣0.10元的股份）增至港幣2,000,000,000元（分拆為20,000,000,000股每股面值港幣0.10元股份）。」
- D. 「**動議**待(i)要約（定義見本大會通告（本決議案為其中部分）所載第1A項決議案）在各方面成為或宣佈為無條件；(ii)通過大會通告（本決議案為其中部分）所載的特別決議案；及(iii)香港聯合交易所有限公司上市委員會批准或同意批准且

股東特別大會通告

並無撤回或撤銷批准紅利股份(定義見下文)及兌換紅利可換股票據(定義見本公司日期為2012年4月5日的通函(「通函」)，註有「C」字樣的副本已提呈本大會並經大會主席簽署，以資識別)時將予發行的本公司股本中每股面值港幣0.10元股份上市及買賣後：

- (1) 根據本公司董事(「董事」)的建議，所需金額將從任何本公司儲備金(包括繳入盈餘)的進賬金額或損益賬的任何進賬金額或其他可供分派的金額撥充資本，並授權董事將該筆款項用以按面值全數繳足本公司股本中每股面值港幣0.10元未發行股份的入賬列作繳足股份(「紅利股份」)，紅利股份將根據董事釐定的基準，即於記錄日期就本公司股東所持一股已發行股份發行、配發及分派不超過四股紅利股份，發行、配發及分派予於記錄日期(董事就確定本公司股東的配額釐定的日期，「記錄日期」)名列本公司股東名冊的人士，惟選擇收取紅利可換股票據代替其作為本公司股本中每股面值港幣0.10元股份(「股份」)的持有人根據發行條款而享有的全部或部分紅利股份的人士除外；
- (2) 根據本決議案將予發行及配發的紅利股份須受本公司組織章程大綱及章程細則的規限，並在各方面與於記錄日期已發行股份享有同等地位，惟該等股份與可能派送紅股(定義見通函)並不享有同等地位；
- (3) 批准平邊契據(定義見通函，其註有「D」字樣的初稿副本已提呈本大會並經大會主席簽署，以資識別)的條款及條件並授權董事更改或修訂與其相關而董事認為符合本公司利益的事項，以及根據可能派送紅股向於記錄日期選擇根據批准發行條款收取紅利可換股票據替代全部或部分紅利股份的股份持有人增設及發行以平邊契據(經作出上述更改及修訂)設立的紅利可換股票據；
- (4) 授權董事透過將所需款項從本公司儲備或基金(包括繳入盈餘)的進賬金額或本公司損益賬的任何進賬金額或其他可供分派款項撥充資本，在根據紅利可換股票據及／或平邊契據(定義見下文)的條款及條件兌換紅利可

股東特別大會通告

換股票據或其他證券後，以入賬列作繳足的方式配發及發行本公司股本中的股份（「紅利換股股份」），而紅利換股股份在配發及發行時須在各方面與在有關配發及發行日期本公司股本中的所有其他已發行股份享有同等地位；

- (5) 授權董事透過將所需款項從本公司儲備或基金（包括繳入盈餘）的進賬金額或本公司損益賬的任何進賬金額或其他可供分派款項撥充資本，在根據平邊契據兌換本公司按照紅利可換股票據的相同條款及條件而可予發行的任何其他新可換股票據後，以入賬列作繳足的方式進一步配發及發行該等本公司股本中須予發行的新股份（「其他新股份」）；及
- (6) 授權董事為及代表本公司按就及為實行根據可能派送紅股及紅利可換股票據擬進行的交易及／或使其生效而言屬必要、適當或權宜者，採取一切措施及作出一切行動及事宜，不限於前述一般情況，以釐定將從本公司儲備或基金（包括繳入盈餘）的進賬金額或本公司損益賬的任何進賬金額或其他可供分派款項撥充資本的金額、將以本決議案(1)段所述方式發行、配發及分派的紅利股份數目、將以本決議案(4)段所述方式發行及配發的紅利換股股份數目及將以本決議案(5)段所述方式發行及配發的其他新股份數目，並按彼等認為附帶於、附屬於或有關可能派送紅股及紅利可換股票據項下涉及事項者，簽立一切有關其他文件、文據及協議及作出一切有關行動及事宜。」

2. 考慮及酌情通過下列決議案為本公司的特別決議案：

特別決議案

「動議待要約（定義見本大會通告（本決議案為其中部分）所載第1A項決議案）在各方面成為或宣佈為無條件後，本公司的章程細則修訂如下：

- (i) 刪除本公司現有章程細則第148條全文，並以下文取代：

「148.(a) 經董事會建議，本公司可隨時及不時通過普通決議案，表明適宜把任何儲備或基金（包括損益賬）當時的全部或任何部分進賬金額撥充資本（不論該

股東特別大會通告

款項是否可供分派)，就此，該款項將可供分派予如以股息形式分派時原可享有該款項的股東或任何類別股東及按相同比例作出分派，基礎是該款項並非以現金支付，而是用作繳足該等股東各自持有的本公司股份當時未繳足的金額，或是繳足該等股東將獲以入賬列為繳足方式配發及分派的本公司未發行股份、債權證或其他責任，又或是部分用於一種用途及部分用於另一用途（在各種情況下，「資本化」），惟為施行本條的規定，本公司有權允許任何股東選擇收取賦予該股東權利於資本化後的某一時間按董事會認為合適的條款獲發行同等數目（可予調整）的股份、債權證或其他證券的工具（「可換股工具」），以代替任何有關資本化後將予繳足及發行的任何或全部該等股份、債權證或其他證券，而任何有關股東選擇收取可換股工具以代替股份、債權證或其他證券將不會損害有關資本化或使其無效；就章程細則而言及受法案第40(2A)節規定，股份溢價賬及任何儲備或屬於未實現利潤的基金只可用於繳足該等股東將獲以入賬列為繳足方式配發的本公司未發行股份。在結轉數額至儲備及應用儲備時，董事會應遵守法案的條文。

- (b) 不限於章程細則第148(a)條一般情況，本公司可將本公司任何儲備或基金（包括繳入盈餘）的任何進賬金額或損益賬的任何進賬金額或可供分派的其他金額，用作繳足兌換以下可換股工具後將予配發及發行予(i)按可換股工具的條款的可換股工具持有人（不論該人士是否為股東）及／或(ii)任何人士並入賬列作繳足的未發行股份、債權證或其他證券的全部款項：(x)根據章程細則第148(a)條發行的任何可換股工具（不論於有關兌換後獲發行該等股份、債權證或其他證券的有關人士是否為股東），及(y)憑藉或因任何人士身為根據章程細則第148(a)條發行的任何可換股工具持有人的權利而發行予彼等的任何其他或額外可換股工具。」；及

- (ii) 刪除本公司現有章程細則第165條全文，並以下文取代：

「165.倘本公司清盤（無論為自動清盤或法庭頒令清盤），清盤人可在獲得特別決議案授權下及根據法案規定的任何其他批准，將本公司全部或任何部分資產以金錢或實物分發予股東及緊於本公司清盤前已發行可換股工具的持有人（就所有目的及意圖而言，該等人士有權獲得相同金額，猶如彼根據其條款就上述

股東特別大會通告

已發行可換股工具(按轉換基準)為股東)，而不論該等資產為一類或多類不同的財產，而清盤人就此可為如前述分派之任何一類或多類財產釐訂其認為公平的價值，決定股東或不同類別股東間的分派方式。清盤人可在獲得同樣授權的情況下，將任何部分資產交予清盤人(在獲得同樣授權的情況下)認為適當而為股東利益設立的信託的受託人，本公司的清盤即時結束，本公司解散惟不得強迫出資股東接受任何負有債務的股份或其他財產。」

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4月5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(及其任何續會)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(及其任何續會)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. 本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，上述文件必須加蓋公司印鑑或獲授權的主管、代表或其他人士親筆簽署。
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，應盡快且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(及其任何續會)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，方為有效，否則代表委任表格將被視為無效。

股東特別大會通告

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. 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，猶如彼為唯一有權投票者；惟若一名以上聯名持有人出席股東特別大會（及其任何續會），排名首位的股東將為唯一有權投票者，不論彼親身或委派代表投票。就此而言，排名先後乃按各聯名持有人在本公司股東名冊上的次序而定。