

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部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。



## 聯合公告

### 關連交易 有關 組成合營企業之 買賣協議 及 股東備忘錄

#### 買賣協議

盈大地產及資本策略為共同重新發展該等物業，盈大地產旗下全資附屬公司Silvery Sky（作為買方）、資本策略旗下全資附屬公司Radiant Talent（作為賣方）及資本策略（作為賣方擔保人）於2018年1月15日（聯交所交易時段後）訂立買賣協議。

根據買賣協議，在其項下條款及條件的規限下，Silvery Sky將向Radiant Talent購買銷售權益（即Fast Million的全部已發行股本及Fast Million欠付賣方的全部股東貸款），代價為(i)買方向賣方支付現金，金額初步為港幣2,018,000,000元（可予調整）；及(ii)買方向賣方配發及發行入賬列作繳足的無投票權參與股份。於完成時，Fast Million將成為Silvery Sky的全資附屬公司，而Silvery Sky將透過Fast Million集團擁有該等物業的全部權益。

#### 組成合營企業及該項目

於本公告日期，Silvery Sky是一家為組成合營企業而成立的投資控股公司，由盈大地產旗下間接全資附屬公司Concept Plus全資擁有。

Fast Million為一家投資控股公司，現時透過其全資附屬公司擁有百寶置業物業、Million Basis物業及家卿物業的全部權益，並將於White Pacific物業收購協議完成後擁有White Pacific物業。

緊隨完成後，(i) Silvery Sky將擁有Fast Million的全部已發行股份及Fast Million欠付的全部股東貸款，並因此將間接擁有該等物業的全部權益；及(ii)盈大地產將透過Concept Plus繼續持有Silvery Sky的一股已發行普通股，而資本策略將透過Radiant Talent持有Silvery Sky的一股已發行無投票權參與股份（連同上文所述的一股已發行普通股，構成Silvery Sky的全部已發行股本）。

組成合營企業的單一目的是開展及實施該項目，當中涉及重新發展該等物業成為該發展項目及其後續出售。盈大地產集團擬與資本策略合作重新發展該等物業為一個以住宅為主的高檔發展項目（除非該地段的用途成功地由住宅變更為商業）。倘若該用途改變能於該發展項目地基工程啟動之前成功完成，換股將會作實，而隨後(i) Silvery Sky的已發行股本將僅包含普通股，而盈大地產（透過Concept Plus）及資本策略（透過Radiant Talent）將各自持有Silvery Sky全部已發行股本的50%；而(ii)盈大地產（透過Concept Plus）及資本策略（透過Radiant Talent）將各自持有全部Silvery Sky股東貸款的50%。

### 《上市規則》的規定

由於資本策略的控股股東兼董事鍾楚義(i)為電訊盈科旗下若干附屬公司的董事（包括擔任香港電訊管理有限公司（香港電訊信託託管人－經理）及香港電訊有限公司的非執行董事，而香港電訊信託與香港電訊有限公司均於聯交所上市）；及(ii)曾任PCPD Services Limited（盈大地產旗下全資附屬公司）的董事（任期直至2017年1月25日），按《上市規則》第14A.06(9)條的規定，資本策略及Radiant Talent均為電訊盈科及盈大地產於附屬公司層面的關連人士。因此，根據《上市規則》第14A章，該等交易構成電訊盈科及盈大地產的關連交易。

### 電訊盈科

就電訊盈科而言，由於該等交易已獲電訊盈科董事會批准，而電訊盈科獨立非執行董事亦已確認其條款屬公平合理，且該等交易乃按正常商業條款進行並符合電訊盈科及其股東的整體利益，根據《上市規則》第14A.101條，該等交易獲豁免遵守《上市規則》第14A章項下通函、獨立財務意見及獨立股東批准的規定，但須遵守《上市規則》第14A章項下公告及年度申報的規定。

### 盈大地產

就盈大地產而言，由於該等交易已獲盈大地產董事會批准，而盈大地產獨立非執行董事亦已確認其條款屬公平合理，且該等交易乃按正常商業條款進行並符合盈大地產及其股東的整體利益，根據《上市規則》第14A.101條，該等交易獲豁免遵守《上市規則》第14A章項下通函、獨立財務意見及獨立股東批准的規定，但須遵守《上市規則》第14A章項下公告及年度申報的規定。

儘管該等交易獲豁免遵守《上市規則》第14A章項下獨立財務意見的規定，電訊盈科及盈大地產已委聘創富融資為彼等獨立財務顧問，以就該等交易向彼等各自的獨立非執行董事提供建議。創富融資認為該等交易的條款屬公平合理，且該等交易乃按正常商業條款進行並符合電訊盈科及盈大地產以及彼等各自股東的整體利益。

電訊盈科股東、盈大地產股東以及電訊盈科和盈大地產的潛在投資者務請留意，買賣協議受若干條件規限，因此，組成合營企業未必會進行。電訊盈科股東、盈大地產股東以及電訊盈科和盈大地產的潛在投資者於買賣電訊盈科股份及盈大地產股份時，務請審慎行事。

## 背景

盈大地產及資本策略為共同重新發展該等物業，盈大地產旗下全資附屬公司Silvery Sky（作為買方）、資本策略旗下全資附屬公司Radiant Talent（作為賣方）及資本策略（作為賣方擔保人）於2018年1月15日（聯交所交易時段後）訂立買賣協議。

## 買賣協議

買賣協議的主要條款概述如下：—

### 日期

2018年1月15日

### 訂約方

- (a) Silvery Sky，作為買方；
- (b) Radiant Talent，作為賣方；及
- (c) 資本策略，作為賣方擔保人。

## 主體事項

在買賣協議條款及條件的規限下，Silvery Sky將向Radiant Talent購買銷售權益（即Fast Million的全部已發行股本及Fast Million欠付賣方的全部股東貸款）。

## 代價

買賣銷售權益的代價（「代價」）為(i)買方向賣方支付的現金（「現金代價」），金額初步定為港幣2,018,000,000元（「初步現金代價」）（有待根據若干同意的原則和計算並基於Fast Million集團於完成日期的綜合財務狀況表計算後予以調整）；及(ii)買方向賣方分配及發行入賬列作繳足的無投票權參與股份（「非現金代價」）。現金代價按以下方式支付：

- (i) 於簽署買賣協議時支付初步按金，金額為港幣100,000,000元；
- (ii) 於2018年2月14日或之前支付進一步按金，金額為港幣200,000,000元；及
- (iii) 於完成時支付現金代價的餘下部分。

初步按金由（而進一步按金將由）「保管人」作為保管人持有，並於完成時用於支付部分現金代價或根據買賣協議的條款由賣方沒收或退還予買方。

倘初步現金代價的金額與於完成後最終釐定的現金代價金額存在任何差額，（如初步現金代價低於最終釐定的現金代價）買方須向賣方支付一筆等同該差額數目的金額，或（如初步現金代價高於最終釐定的現金代價）賣方須向買方退還一筆等同該超出部分的金額。

於代價中，(i)銷售貸款的代價為等同銷售貸款中未償還本金的金額，而(ii)銷售股份的代價為非現金代價與現金代價（扣除銷售貸款的代價後）之和。

代價乃由資本策略及盈大地產經考慮多項因素後公平磋商釐定，該等因素包括但不限於賣方與買方協定的該等物業應佔價值。

#### 先決條件

完成受限於以下條件並須待以下條件獲達成後方可作實：

- (i) 除買賣協議規定的若干例外情況，百寶置業、Million Basis、家卿及 White Pacific（於 White Pacific 物業收購協議完成後）已根據《物業轉易及財產條例》（香港法例第219章）第13及第13A條的要求證明它們各自對該等物業的業權均不附帶任何產權負擔（惟僅受限於現有的租約、租用權及使用許可，及於買賣協議日期後經買方事先書面同意而訂立的（且於完成日期仍然有效的）租約、租用權及使用許可（如有）），以及任何該等物業上現存的（賣方須促使其於完成日期起解除及消除的）法定押記及應收租金轉讓（如有）；
- (ii) White Pacific 物業收購協議的完成已經落實，同時相關賣方已妥為簽訂有關向 White Pacific 轉讓 White Pacific 物業的轉讓契約；

- (iii) 沒有違反由賣方於買賣協議中所作出的任何保證，惟賣方將無須就香港物業市場的任何變化或價格波動向買方負責（及倘若僅因該等變化或波動而導致賣方所作出的任何保證變得不實，此情況將不會被視為違反相關保證）；
- (iv) 買方（在合理行事下）滿意(a)其對該等物業的實地及技術查驗及調查的結果，包括收到形式及內容均為買方（在合理行事下）滿意的樓宇測量報告，報告由買方安排及支付費用（在各情況下均已考慮到擬拆除及重建該等物業的意圖），及(b)其對 Fast Million 集團各成員公司（包括但不限於 Fast Million 集團各成員公司的財務、法律及合約、稅務及經營狀況）的審查及調查（以確保與賣方於買賣協議項下所作出的任何陳述、保證及承諾並無重大出入，惟賣方將無須就香港物業市場的任何變化或價格波動而向買方負責（及倘若僅因該等變化或波動而導致賣方所作出的任何保證變得不實，此情況將不會被視為違反相關保證）），且於完成日期或之前買方並沒有向賣方或賣方的律師發送認為此先決條件不獲符合（指明不符合的合理詳情）的不可撤銷及無條件書面通知；
- (v) 就有關交易、買賣協議、銷售貸款轉讓契約、稅務承諾之契約及股東備忘錄（及上述協議項下的交易）已取得及完成《上市規則》、證監會、聯交所或其他監管機構或任何第三方（根據任何協議或合約）所需的一切批准、同意及行為（除非獲證監會或聯交所或其他相關機構或人士豁免遵守任何上述規則或規定）；及
- (vi) 該等物業或其任何重大部分概無被強制收購或收回，政府或其他主管機構亦沒有發出、作出或公佈有關擬強制收購或收回的命令或通告或建議通告。

賣方須盡一切合理努力以達成上文第(i)、(ii)、(iii)及(v)項所載的先決條件（就第(v)項而言，僅以涉及賣方及／或Fast Million集團任何成員公司者為限）。買方須盡一切合理努力達成上文第(iv)及(v)項所載的先決條件（就第(v)項而言，僅以涉及買方者為限）。

買方有權於完成前隨時酌情全部或部分豁免上述任何或全部先決條件（惟第(v)項先決條件除外），而買方在作出此等豁免時有權定下買方認為需要的（並以書面通知賣方的）條款及條件。

倘若儘管賣方及買方履行各自的責任以滿足前段所載的相關先決條件，於所設定的完成日期或之前還有任何先決條件未獲滿足或未獲買方豁免（視乎情況而定），則賣方須向買方退還買方已支付的按金（不計利息），而除了賣方退還上述按金的責任及買方收取上述按金退款的權利外，買賣協議將自動終止，而訂約雙方於買賣協議項下的一切權利及責任將自動失效並且不再具任何效力及效用，而且任何一方不得向另一方提出任何申索或追究任何責任或義務。

## 完成

待上文概述的先決條件獲達成或獲豁免（視乎情況而定）後，完成須於2018年3月23日（或賣方與買方書面協定的較遲日期，惟無論如何不得遲於2018年5月31日）或之前下午3時正（或賣方與買方書面協定的其他時間）之前落實。

倘於完成日期賣方及買方沒有履行於買賣協議中訂明其各自於完成中的責任，則買方可向賣方發出通知（倘若是賣方無法或不願履行其責任）或賣方可向買方發出通知（倘若是買方無法或不願履行其責任），(i)盡可能進行完成；(ii)將完成押後至一個另設的日期（須於完成日期後30日內）；或(iii)透過書面通知終止買賣協議。

倘買方因賣方違約而選擇終止買賣協議，則賣方須向買方退還買方已支付的按金（不計任何利息或費用，且終止不會影響或損害買方當時已有的權利及責任（包括就導致終止的違約情況（如有）及訂約方在終止前發生的任何其他違約情況而產生的追討賠償的權利）。

倘賣方因買方違約而選擇終止買賣協議，則賣方將於完成日期沒收買方已支付的按金作為賠償，而終止不會影響或損害賣方當時已有的權利及責任（包括就導致終止的違約情況（如有）及訂約方在終止前發生的任何其他違約情況而產生的追討賠償（超過因違約而被沒收之按金的金額）的權利）。

## 印花稅退款

百寶置業及Million Basis將根據《印花稅條例》（香港法例第117章）向印花稅署署長申請退還百寶置業（「百寶置業印花稅退款」）及Million Basis（「Million Basis印花稅退款」）就收購百寶置業物業及Million Basis物業分別所支付的買家印花稅及額外從價印花稅。買方及賣方均知悉百寶置業印花稅退款及Million Basis印花稅退款（如有）不會於完成前退還予百寶置業或Million Basis。

待完成落實後，買方承諾其將於百寶置業或Million Basis（視乎情況而定）實際收取百寶置業印花稅退款或Million Basis印花稅退款後10個營業日內，向賣方支付一筆金額相等於百寶置業印花稅退款或Million Basis印花稅退款（並已扣除百寶置業或Million Basis就申請退款合理產生的費用及開支）的款項。

## 擔保

資本策略（作為賣方擔保人）已同意向買方擔保賣方適時及準時付款及履行賣方於買賣協議及當中所提述且賣方作為訂約方的任何其他文件項下的責任。

## 股東備忘錄

於完成後，Concept Plus、Radiant Talent及Silvery Sky將訂立股東備忘錄以規管Silvery Sky的管理。股東備忘錄的主要條款概述如下：—

## 訂約方

- (a) Concept Plus；
- (b) Radiant Talent；及
- (c) Silvery Sky。

## 目的

Silvery Sky乃為開展及實施該項目的單一目的而成立。

## 商業活動

Silvery Sky的所有商業活動將按照審慎的商業原則進行。除非經Silvery Sky股東一致同意，Silvery Sky集團將不會訂立並非基於公平基準的合約及／或交易。

## 無投票權參與股份

無投票權參與股份：

- (i) 就 Silvery Sky 可能決定以股息或其他分派方式派發的溢利而言，將有權獲支付或派發 Silvery Sky 所宣派的股息或所作分派的 50%；
- (ii) 倘因 Silvery Sky 清盤而退還資產，將有權享有相當於 Silvery Sky 於清盤時的全部可分派溢利（如有）的資產的 50%，但無權享有 Silvery Sky 的餘下資產；及
- (iii) 其持有人無權就 Silvery Sky 的任何股東大會收取通告、出席 Silvery Sky 的任何股東大會或作為 Silvery Sky 股東於大會上投票表決。

無投票權參與股份並不賦予其持有人任何參與 Silvery Sky 或 Silvery Sky 集團任何其他成員公司的日常運營的權利，亦不賦予其持有人提名或委任 Silvery Sky 或 Silvery Sky 集團任何其他成員公司的任何董事的權利。

於換股後，無投票權參與股份將轉換為換股股份（佔 Silvery Sky 於緊隨換股後全部已發行股本的 50%）。Concept Plus 與 Radiant Talent 將於其後盡快進行真誠磋商並協定股東協議，股東協議將包括(a)與股東備忘錄的條款基本一致的條款（股東備忘錄內訂明的若干例外情況除外）及(b)使 Concept Plus 及 Radiant Talent 能體現對 Silvery Sky 集團作出共同及平等的控制且就同類合營安排而言慣常及合理所需的其他條款。

## 資金及融資

於換股前，Silvery Sky 集團將透過以下方式籌集資金以應付其全部資金需求：—

- (i) 於實際可行情況下，最大限度地使用外部借款，而倘若借款人提出要求，則可使用 Silvery Sky 集團的資產、由盈大地產集團提供就相似性質的貸款融資而言慣常及合理所需的抵押或擔保作為抵押，或以無投票權參與股份作為抵押；及
- (ii) 倘無法取得該等外部借款，除非 Concept Plus 及 Radiant Talent 另有協定，否則待取得 Silvery Sky 集團的成員公司及／或盈大地產集團的成員公司及／或電訊盈科集團的其他成員公司的任何借款人的任何必要的同意及盈大地產集團的成員公司及／或電訊盈科集團的其他成員公司遵守任何監管規定後，透過盈大地產集團提供的 Silvery Sky 股東貸款來籌集資金（該等貸款年利率為 3 厘，貸款期自完成日期起計最長為 60 個月）。

於換股後，Silvery Sky 集團將透過以下方式籌集資金以應付其資金需求：—

- (i) 透過外部借款籌集資金（如需要），(a) Silvery Sky 集團將以其各自的資產向外部借款人提供抵押；及 (b) 盈大地產集團及資本策略集團的相關成員公司將按個別（而非共同及個別）及等額的基礎向外部借款人提供就相似性質的貸款融資而言慣常及合理所需的擔保或抵押；或
- (ii) 透過 Concept Plus 及 Radiant Talent 各自按個別及等額的基礎提供或促使提供的 Silvery Sky 股東貸款。

## Silvery Sky 執行委員會

Silvery Sky 執行委員會將予成立，以監督及監察該項目（包括該項目的日常運作（包括該發展項目的銷售及市場推廣以及其預售過程）及執行情況）。

Silvery Sky執行委員會將向Silvery Sky董事會報告，並將由4名成員組成，其中3名成員將由Concept Plus委任，1名成員由Radiant Talent委任。Silvery Sky執行委員會主席將由Concept Plus委任的其中一名成員擔任。

除下文所述事項（「保留事項」）外，於Silvery Sky執行委員會任何會議上提呈Silvery Sky執行委員會的所有事項及通過的所有決議案將以簡單多數表決：

- (i) 發展項目工程預算及成本計劃的任何後續修訂（倘在經同意的初步工程預算及成本計劃中將可供股息派付或其他分派的溢利減少超過 15%）；
- (ii) 批准有關單位的出售價格表（定義見《一手住宅物業銷售條例》（香港法例第 621 章）第 2 條）（倘任何單位的建議售價低於（幅度不少於 15%）Silvery Sky 集團就相關單位所委聘的外部測量師或估值師所提供的評估價格）；
- (iii) 基本上偏離 Silvery Sky 的已協定主要業務目標的情況；
- (iv) 除了股東備忘錄內所擬定的，與盈大地產集團任何成員公司訂立任何超過港幣 10,000,000 元的合約及／或交易（不論是否基於公平基準）；
- (v) 發行 Silvery Sky 集團任何成員公司的股份、債券證、可換股票據、購股權或其他股權或債權證券、變更股份的權利、以任何方式變更 Silvery Sky 集團任何成員公司的股本（包括將股東貸款（或其任何部分）及／或溢利（包括任何重新估值所得的收益）撥充於 Silvery Sky 集團任何成員公司的任何股本及／或儲備）；及
- (vi) 為 Silvery Sky 集團的任何成員公司委任清盤人或建議 Silvery Sky 集團的任何成員公司進行清盤（不論是否自願、無力償債或其他原因）。

於 Radiant Talent 持有無投票權參與股份期間（或 Silvery Sky 股東可能協定的其他期間），除非經 Radiant Talent 委任的一名 Silvery Sky 執行委員會成員批准（其批准將不得無故拒絕或延遲作出），否則 Silvery Sky 執行委員會任何有關保留事項的決議案均不會被視為已正式獲通過；而且在沒有 Silvery Sky 執行委員會決議的情況下，Silvery Sky 集團不得進行任何保留事項。

除於前段所述期間內考慮任何保留事項的會議外，Silvery Sky執行委員會的會議法定人數為2名成員。對於前段所述期間內考慮任何保留事項的會議，其法定人數為2名成員，當中至少須包括分別由Concept Plus及Radiant Talent委任的一名成員。

## 該發展項目

該項目涉及拆除該等物業並重新發展該地段為該發展項目及其後續出售。最終的一般建築圖則須待 Silvery Sky 執行委員會批准後，方可作實。

除非經各 Silvery Sky 股東事先書面同意，否則該發展項目不得直接或間接地以「整體」的形式出售（不包括轉讓予借款人以作為外部借款的抵押或執行相關抵押安排而出售的情況）。出售進一步受限於(a)各 Silvery Sky 股東擁有整個（並非僅部分）該發展項目的優先購買權（倘該發展項目用作住宅用途）；或(b)Concept Plus 或其代名人擁有整個（並非僅部分）該發展項目的優先購買權（倘該發展項目用作商業用途），前提是如果 Concept Plus 並沒有行使該權利，Radiant Talent 或其代名人將擁有整個（並非僅部分）該發展項目的優先購買權。

Concept Plus 可按 Silvery Sky 董事會批准的條款委聘其聯屬人為項目管理人，前提是應向項目管理人支付的項目管理費為該發展項目建築成本的 1%。項目管理人將向 Silvery Sky 執行委員會負責。

Concept Plus 或（自換股生效日期起）Concept Plus 及 Radiant Talent 各自將盡其所有合理努力，促使該發展項目的所有單位將於實際可行情況下盡快售出（包括透過預售的方式）。倘若該發展項目的任何單位於簽發佔用許可證日期起計 24 個月期間（或其他協定期間）屆滿後仍未售出（「未售出單位」），Silvery Sky 股東將有權向其他 Silvery Sky 股東及 Silvery Sky 作出書面通知要求 Silvery Sky 採取所有必要措施（包括以招標或拍賣的方式）促使未售出單位以得售出。

## 廣告牌的位置、銷售及租賃

在不對該發展項目的整體總發展價值或出售價值產生重大不利影響，且符合所有適用法律規定的前提下，廣告牌將安裝於該發展項目中所協定的部分。

於該發展項目完成後，

- (i) 倘發展項目是用作住宅用途，廣告牌部分將按 Silvery Sky 股東同意的價格出售予 Concept Plus 可能找到的相關買家；
- (ii) 倘該發展項目是用作商業用途，而 Concept Plus 及 Radiant Talent 已同意該發展項目將不會直接或間接地以「整體」的形式出售（不包括轉讓予借款人以作為外部借款的抵押或執行相關抵押安排而出售的情況），廣告牌部分將按當時的市場價格出售予 Concept Plus 可能找到的相關買家，但相關價格將不低於 Silvery Sky 股東同意的價格；  
及

(iii) 倘該發展項目是用作商業用途，而 Concept Plus 及 Radiant Talent 尚未同意該發展項目將會或將不會直接或間接地以「整體」的形式出售（同樣不包括上文(ii)所述的例外情況），廣告牌部分將按當時的市場租金租賃予 Concept Plus 可找到的承租人，惟倘若該發展項目以「整體」的形式出售予一位真正的買家，則出租人有權終止租賃（倘終止早於第一個租期開始後的協定期間則須向承租人支付補償）。倘若 Concept Plus 及 Radiant Talent 隨後書面協定，該發展項目將以「整體」的形式出售，而當時並未訂立出租協議，則任何出租協議僅可於 Concept Plus 及 Radiant Talent 就「整體」出售訂立協議後一個月內訂立。於該一個月期間結束後，倘若並沒有訂立任何出租協議，Concept Plus 就廣告牌部分物色承租人的權利將自動終止及失效。

### 該發展項目所得款項及股息政策

受限於應承押人要求根據貸款融資文件的規定從保管人賬戶提取資金（倘適用），該發展項目產生的所得款項將首先用於支付項目的開支；其次，將用於償還外部借款及 Silvery Sky 股東貸款；而最後作為股息分派予 Silvery Sky 股東。

Silvery Sky 集團各成員公司的股息政策將按與審慎商業原則一致的方式分派股息（經計及(i)其盈利能力以及根據一般管理慣例以審慎方式維持及建立合適水平的儲備的需要，及(ii)其股東的整體利益）。

於派發現金股息前，Silvery Sky 應按適用法律所規定的及 Silvery Sky 董事會所釐定的要求維持充足的可動用資金及現金資源。

### 轉讓 Silvery Sky 股份及 Silvery Sky 股東貸款

Silvery Sky 股東不得出售、轉讓、出讓、抵押或以其他方式設立產權負擔或出售其於 Silvery Sky 股份中的直接或間接權益或其（或其聯屬人）於 Silvery Sky 股東貸款中的直接或間接權益，惟按以下方式進行者除外：

- (a) Silvery Sky 集團轉讓予借款人以作為外部借款的抵押或執行相關抵押安排；或
- (b) 轉讓或出讓於 Silvery Sky 股份及 Silvery Sky 股東貸款中的全部（而非僅部分）權益：
  - (i) 經其他 Silvery Sky 股東事先書面同意（若其作出同意，則有關同意可能受限於該其他 Silvery Sky 股東可能規定的有關條件）及該其他 Silvery Sky 股東就該轉讓及出讓享有優先購買權；或
  - (ii) 予其任何聯屬人；或
- (c) 倘若該發展項目按「整體」的形式出售；或

(d) 於該發展項目產生的全部所得款項已根據股東備忘錄應用及分派之日或之後。

## 換股

倘若該地段的用途於該發展項目地基工程啟動之前成功變更為商業，於換股到期日期，Concept Plus、Radiant Talent及Silvery Sky將採取所有適用法律規定的必要行動，將無投票權參與股份轉換為換股股份，將Silvery Sky當時結欠Concept Plus或其聯屬人的尚未償還的Silvery Sky股東貸款總額的50%利益轉讓予Radiant Talent，而Concept Plus、Radiant Talent及Silvery Sky將訂立股東協議以取代股東備忘錄，於換股生效日期起生效。

就換股而言，Radiant Talent須向Concept Plus支付一筆款項（「換股付款」），其金額等於：(i) Silvery Sky於換股生效日期結欠Concept Plus或其聯屬人的Silvery Sky股東貸款（包括任何應計但未付的利息）的50%；及(ii)(1) 加上相當於淨租金收入（於換股生效日期當天計）50%的金額（若相關淨租金收入大於零）；或(2)減去相當於淨租金收入（於換股生效日期當天計）絕對值50%的金額（若相關淨租金收入小於零），而相關金額將根據換股賬目計算。待協定或釐定換股付款的金額後，於換股到期日期，Radiant Talent須向Concept Plus支付一筆款項（「初步換股付款」），其金額將按上述方法計算，惟上文提到的換股賬目及於換股生效日期應分別以Silvery Sky集團管理賬目及於編製相關管理賬目的截止月份的最後一日所取代。倘若股東備忘錄中協定或視作協定或認證的換股付款與初步換股付款不同，則Radiant Talent應向Concept Plus支付超出部分（若有不足，則由Concept Plus向Radiant Talent支付）。

倘若該地段的用途成功變更為商業，Concept Plus及Radiant Talent須分別盡各自的最大努力，盡可能促使以Concept Plus及Radiant Talent（或盈大地產集團及資本策略集團各自的成員公司）按個別（而非共同及個別）及等額的基礎提供的擔保或抵押取代Concept Plus及／或盈大地產集團成員公司及／或Radiant Talent所提供的擔保或抵押，自換股生效日期之時起或之後盡快生效。倘有任何擔保或抵押未以此方式取代，則Concept Plus及Radiant Talent須平均承擔相關擔保或抵押項下產生的負債、責任及費用，而Radiant Talent應向Concept Plus支付一筆款項，其金額相等於其於Concept Plus及／或盈大地產集團的成員公司履行或支付的負債、責任及費用中所佔的份額。

## 有關SILVERY SKY集團及該項目的資料

Fast Million由資本策略透過賣方間接全資擁有，為一家投資控股公司。Fast Million現時透過其全資附屬公司（即百寶置業、Million Basis及家卿）擁有百寶置業物業、Million Basis物業及家卿物業的全部權益，及將透過其全資附屬公司即White Pacific於White Pacific物業收購協議完成時擁有White Pacific物業的全部權益。賣方（或其附屬公司）就收購百寶置業物業、Million Basis物業、家卿及物業產生成本合共約為港幣1,150,923,000元。White Pacific就White Pacific物業應支付購買價為港幣493,000,000元。

下文載列若干主要財務數字，摘錄自Fast Million截至2016年及2017年3月31日止兩個財政年度的未經審核綜合財務資料（並不反映(i)家卿的財務業績（其收購事項已於2017年6月5日完成）；及(ii)於White Pacific物業的權益（其根據White Pacific物業收購協議進行收購事項尚未完成））：

	截至3月31日止年度	
	2016年 港幣元	2017年 港幣元
負債淨值	(59,022,688)	(73,415,400)
收入	5,345,701	6,316,564
除稅前淨虧損	(21,864,823)	(17,810,856)
除稅後淨虧損	(20,775,366)	(14,392,711)

下文載列若干主要財務數字，摘錄自家卿截至2016年及2017年6月30日止兩個財政年度的經審核財務資料：

	截至6月30日止年度	
	2016年 港幣元	2017年 港幣元
資產淨值	179,288,756	348,410,506
收入	5,399,189	5,691,721
除稅前淨（虧損）／溢利	(4,528,777)	173,002,935
除稅後淨（虧損）／溢利	(5,062,524)	172,821,750

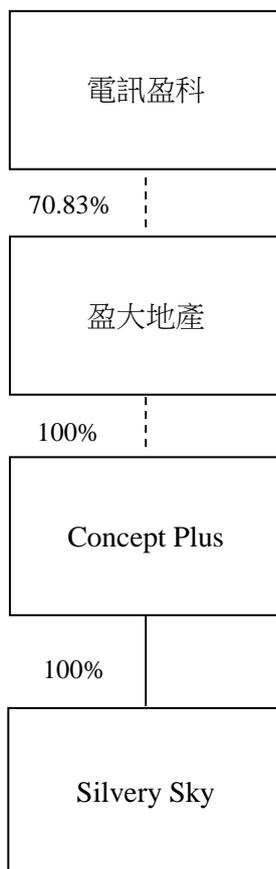
於本公告日期，Silvery Sky是一家為組成合營企業而成立的投資控股公司，由盈大地產旗下間接全資附屬公司Concept Plus全資擁有。

緊隨完成後，(i)Silvery Sky將擁有Fast Million的全部已發行股份及Fast Million欠付的全部股東貸款，並因此將間接擁有該等物業的全部權益；及(ii)盈大地產將透過Concept Plus繼續持有Silvery Sky的一股已發行普通股股份，而資本策略將透過Radiant Talent持有Silvery Sky的一股已發行無投票權參與股份（連同上文所述的一股已發行普通股股份，構成Silvery Sky的全部已發行股本）。

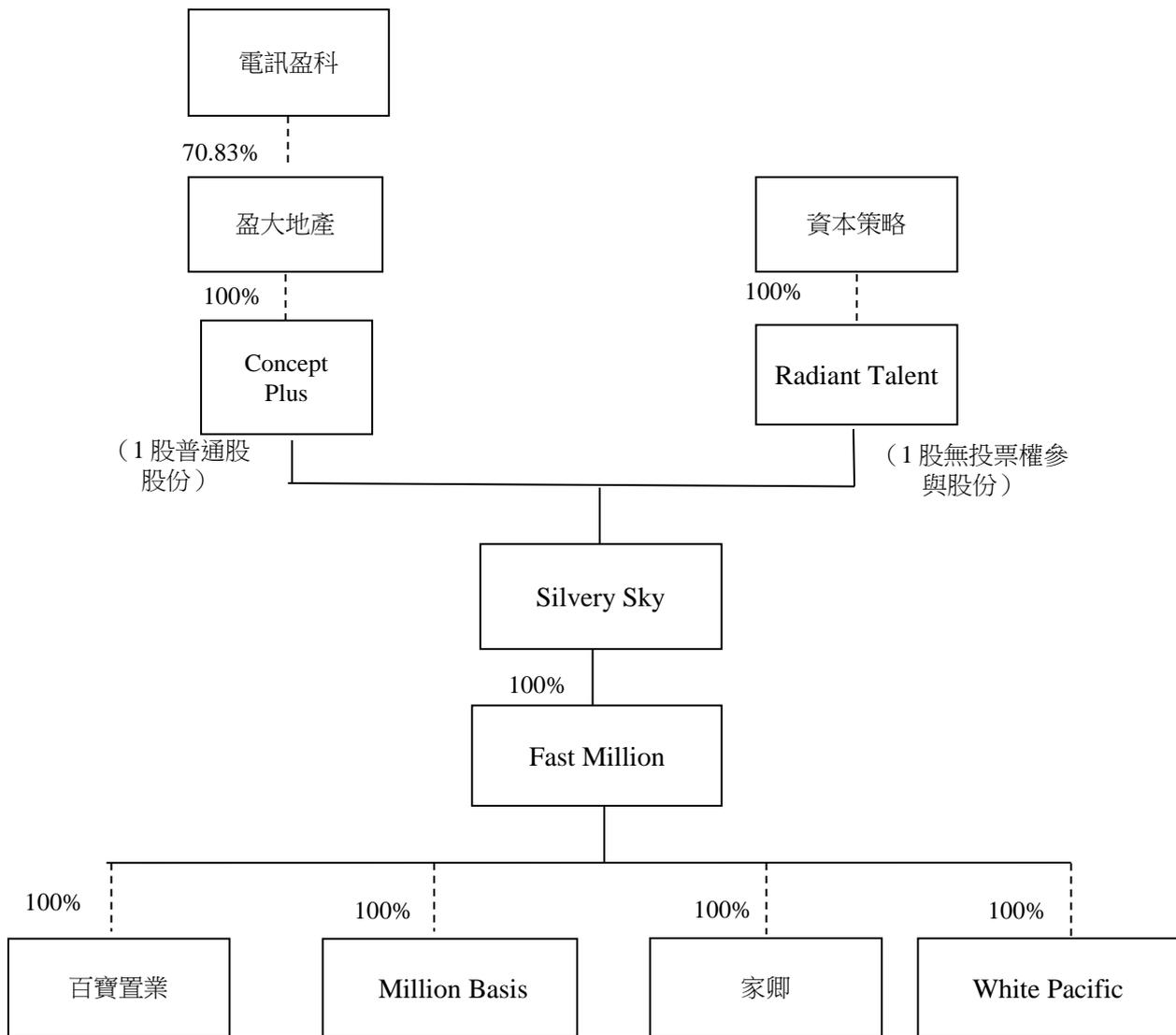
緊隨換股及於換股時擬進行的轉讓Silvery Sky股東貸款後，(i)Silvery Sky的已發行股本將僅包含普通股股份，而盈大地產（透過Concept Plus）及資本策略（透過Radiant Talent）將分別持有Silvery Sky全部已發行股本的50%；及(ii)盈大地產（透過Concept Plus）及資本策略（透過Radiant Talent）將分別持有全部Silvery Sky股東貸款的50%。

以下圖表顯示緊接完成前後Silvery Sky 集團的簡要股權架構：

(a) 緊接完成前



(b)緊隨完成後



該等物業位於香港中環已連拿利3-6號，毗鄰蘭桂坊及中環商業中心區，實屬優質住宅房地產項目。目前，百寶置業物業及Million Basis物業上蓋建有一幢於1959年落成的9層商業／住宅建築，而且家卿物業及White Pacific物業上蓋建有一幢於1968年落成的11層商業／住宅建築。該等物業擁有地盤總面積約為1,090.31平方米（11,736平方呎）及建築容積率不少於8。盈大地產集團擬與資本策略合作重新發展該等物業為該發展項目，屆時將建成一個以住宅為主的高檔發展項目或一幢甲級商業建築（倘若該地段的用途成功變更為商業）。

### 進行該等交易的理由及裨益

該等物業位於毗鄰蘭桂坊及中環商業中心區的住宅區黃金地段，交通便捷，步行5至10分鐘即可到達港鐵中環站，雖地處中環商業中心區，卻沒有噪音污染之虞，可謂鬧中取靜之寶地。鑒於該等物業優越的地理位置，加上中環住宅及商業用地稀缺，盈大地產集團認為，該項目是盈大地產集團投資豪華重建項目並透過該發展項目提升其品牌優勢的良機，符合盈大地產集團把握優質發展項目的業務策略。建議組成合營企業的目的，是與資本策略集

團共同開展該項目。待該地段的用途成功變更為商業後，該等物業可重新發展為一幢甲級商業建築，鑒於中環甲級寫字樓供應有限，此舉有望為盈大地產帶來可觀的得益。然而，概不保證該變更能夠實現。

起初，盈大地產集團將透過由Silvery Sky收購銷售股份及銷售貸款，從資本策略集團獲得該等物業的間接權益，而該收購事項的代價包括現金付款（即現金代價，其金額低於該等物業於2017年11月16日的價值（獨立物業估值師的估值約為港幣2,400,000,000元））和以實物支付的代價（即無投票權參與股份，其將讓Radiant Talent有權享有Silvery Sky的溢利的50%）的組合。倘該地段的用途隨後能夠成功地由住宅變更為商業而該等物業重新發展成為甲級商業大廈，預計該項目的範圍將會有所擴大，而該項目的潛在回報預期將會增加。在此情況下，為公平起見，透過換股，Radiant Talent將成為Concept Plus就Silvery Sky而言的平等合營企業夥伴，因此，Radiant Talent將繼續有權享有Silvery Sky的溢利的50%，與此同時，Radiant Talent將與Concept Plus等額承擔該項目的費用及資金及提供所有所需資金，而對於盈大地產集團於換股之前就該項目而已經產生的費用，Radiant Talent將透過向Concept Plus支付換股付款的方式分擔有關費用。

Silvery Sky根據組成合營企業所進行的交易乃屬收入性質，乃在盈大地產集團一般及日常業務過程中訂立。電訊盈科董事會及盈大地產董事會（包括彼等各自的獨立非執行董事）認為，該等交易的條款乃屬公平合理，以及該等交易乃按一般商業條款進行並符合電訊盈科、盈大地產及其各自股東的整體利益。

概無電訊盈科及盈大地產的董事被視為於該等交易中擁有重大權益，因此，概無電訊盈科及盈大地產的董事須按《上市規則》規定就批准該等交易的決議案放棄投票。

## 一般事項

電訊盈科集團的主要業務為提供電訊及相關服務，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等其他電訊服務；在香港及世界其他地方提供互動收費電視服務及互聯網入門網站數碼媒體娛樂平台；投資及發展系統整合、網絡工程以及與技術相關的業務；及發展及管理頂級物業及基建項目，以及投資頂級物業。電訊盈科亦在香港透過香港電視娛樂有限公司營運本地免費電視服務。

盈大地產集團的主要業務為發展及管理頂級物業及基建項目，以及投資頂級物業。

Concept Plus為一家投資控股公司。

Silvery Sky為一家投資控股公司。

資本策略為一家投資控股公司，其主要附屬公司的主要業務包括於香港、澳門及內地的物業投資及發展。

Radiant Talent為一家投資控股公司。

### 《上市規則》的規定

由於資本策略的控股股東兼董事鍾楚義(i)為電訊盈科旗下若干附屬公司的董事（包括擔任香港電訊管理有限公司（香港電訊信託託管人－經理）及香港電訊有限公司的非執行董事，而香港電訊信託與香港電訊有限公司均於聯交所上市）；及(ii)曾任PCPD Services Limited（盈大地產旗下全資附屬公司）的董事（任期直至2017年1月25日），按《上市規則》第14A.06(9)條的規定，資本策略及Radiant Talent均為電訊盈科及盈大地產的附屬公司層面的關連人士。因此，根據《上市規則》第14A章，該等交易構成電訊盈科及盈大地產的關連交易。

#### 電訊盈科

就電訊盈科而言，由於該等交易已獲電訊盈科董事會批准，而電訊盈科獨立非執行董事亦已確認有關條款屬公平合理，且該等交易乃按正常商業條款進行並符合電訊盈科及其股東的整體利益，根據《上市規則》第14A.101條，該等交易獲豁免遵守《上市規則》第14A章項下通函、獨立財務意見及獨立股東批准的規定，但須遵守《上市規則》第14A章項下公告及年度報告的規定。

#### 盈大地產

就盈大地產而言，由於該等交易已獲盈大地產董事會批准，而盈大地產獨立非執行董事亦已確認有關條款屬公平合理，且該等交易乃按正常商業條款進行，並符合盈大地產及其股東的整體利益，根據《上市規則》第14A.101條，該等交易獲豁免遵守《上市規則》第14A章項下通函、獨立財務意見及獨立股東批准的規定，但須遵守《上市規則》第14A章項下公告及年度報告的規定。

儘管該等交易獲豁免遵守《上市規則》第14A章項下獨立財務意見的規定，電訊盈科及盈大地產已委聘創富融資作為彼等獨立財務顧問，以就該等交易向彼等各自的獨立非執行董事提供建議。創富融資認為該等交易的條款屬公平合理，且該等交易乃按正常商業條款進行並符合電訊盈科及盈大地產以及各自股東的整體利益。

電訊盈科股東、盈大地產股東以及電訊盈科和盈大地產的潛在投資者務請留意，買賣協議受若干條件規限，因此，組成合營企業未必會進行。電訊盈科股東、盈大地產股東以及電訊盈科和盈大地產的潛在投資者於買賣電訊盈科股份及盈大地產股份時，務請審慎行事。

## 釋義

於本公告內，除非文義另有所指，下列詞彙具有以下涵義。

「建築事務監督」	指	《建築物條例》（香港法例第123章）所界定的建築事務監督
「營業日」	指	香港銀行一般開門營業的日子（但不包括星期六及於上午九時至下午五時任何時間內香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或黑色暴雨警告信號生效的任何日子）
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島
「現金代價」	指	具備本公告「買賣協議—代價」一節所賦予的涵義
「商業中心區」	指	商業中心區
「完成」	指	完成買賣協議
「Concept Plus」	指	Concept Plus Holdings Limited，於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，為盈大地產的間接全資附屬公司
「代價」	指	現金代價及非現金代價
「控股股東」	指	具備《上市規則》所賦予的涵義
「換股」	指	根據股東備忘錄，將無投票權參與股份轉換為換股股份
「換股賬目」	指	將由Concept Plus編製並遞交予Radiant Talent的Silvery Sky集團於換股生效日期的未經審核綜合財務狀況表
「換股到期日期」	指	換股準備終止日期後第10個營業日
「換股生效日期」	指	換股到期日期或（倘非換股到期日期）換股按照適用法例生效之日
「換股付款」	指	具備本公告「股東備忘錄—換股」一節所賦予的涵義

「換股準備終止日期」	指	已取得或完成換股所需的所有批准、同意、豁免及行動及所有適用於盈大地產集團任何成員公司或電訊盈科集團任何其他成員公司的與換股相關的監管規定（包括但不限於《上市規則》）已獲遵守（ <b>Concept Plus</b> 須盡所有合理努力取得）或獲相關監管機構豁免之日，或 <b>Concept Plus</b> 與 <b>Radiant Talent</b> 可能書面協定的其他日期
「換股股份」	指	換股時將予發行之 <b>Silvery Sky</b> 的一股新繳足普通股股份，應相當於緊隨換股後 <b>Silvery Sky</b> 已發行有投票權股本總額的50%，並在所有方面應與 <b>Silvery Sky</b> 的一股已發行現有普通股股份享有同等地位
「資本策略」或「賣方擔保人」	指	資本策略地產有限公司，於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：00497）
「資本策略集團」	指	資本策略及其附屬公司
「按金」	指	初步按金及進一步按金請參閱本公告「買賣協議—代價」一節
「該發展項目」	指	根據股東備忘錄及 <b>Silvery Sky</b> 執行委員會批准的最終一般建築圖則在該地段上興建的一個以住宅為主的高檔建築（或商業建築，倘若該地段的用途成功變更為商業），或 <b>Silvery Sky</b> 股東可能一致同意的其他發展項目
「Fast Million」	指	Fast Million Limited，於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，為 <b>Radiant Talent</b> 的直接全資附屬公司。於本公告日期，其間接持有百寶置業、Million Basis、家卿及White Pacific的全部已發行股本
「Fast Million集團」	指	Fast Million及其附屬公司
「家卿」	指	家卿置業有限公司，於香港註冊成立的有限公司，為 <b>Fast Million</b> 的間接全資附屬公司以及家卿物業的法定及實益擁有人
「家卿物業」	指	於土地註冊處登記為內地段第7986號餘段的整幅地塊，連同位於其上蓋的所有樓宇及院宅（香港已連拿利6號）

「一般建築圖則」	指	建築事務監督及（如需要）香港政府地政總署署長及香港其他政府機構就該發展項目不時批准的建築圖則（包括其任何修改）
「港幣元」	指	港幣元，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「初步換股付款」	指	具備本公告「股東備忘錄－換股」一節所賦予的涵義
「組成合營企業」	指	<b>Concept Plus</b> 與 <b>Radiant Talent</b> 組成合營企業，其單一目的是透過根據買賣協議及股東備忘錄項下擬進行的交易開展及實施該項目
「《上市規則》」	指	《聯交所證券上市規則》
「該地段」	指	內地段第140號E段第1分段餘段、內地段第140號E段餘段、內地段第140號D段餘段及內地段第7986號餘段
「百寶置業」	指	百寶置業有限公司，於香港註冊成立的有限公司，為 <b>Fast Million</b> 的間接全資附屬公司以及百寶置業物業的法定及實益擁有人
「百寶置業物業」	指	於土地註冊處分別登記為內地段第140號E段餘段及內地段第140號E段第1分段餘段的整幅地塊，連同位於其上蓋的所有院宅、樓宇及建築物（香港已連拿利3號、4號）（ <b>Million Basis</b> 物業除外）
「百寶置業印花稅退款」	指	具備本公告「買賣協議－印花稅退款」一節所賦予的涵義
「Million Basis」	指	<b>Million Basis Property Limited</b> ，於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，為 <b>Fast Million</b> 的間接全資附屬公司以及 <b>Million Basis</b> 物業的法定及實益擁有人

「Million Basis物業」	指	(a) 註冊摘要編號為UB322718的轉讓契約所夾附的地下圖則中所示及以粉紅邊綴紅斜線標示並以「GB」標識的該樓宇地下層部分；及(b) 註冊摘要編號為UB308763的轉讓契約所夾附的圖則中所示及以粉紅邊綴紅斜線標示並以「8B」標識的該樓宇八樓及屋頂部分
「Million Basis印花稅退款」	指	具備本公告「買賣協議－印花稅退款」一節所賦予的涵義
「無投票權參與股份」	指	按發行價1.00美元入賬列作已繳足的Silvery Sky面值為1.00美元的一股無投票權參與股份（將於完成後發行並為Silvery Sky於完成後的唯一無投票權參與股份）
「淨租金收入」	指	於換股生效日期扣減所有相關經營開支（但不包括財務成本）後的Silvery Sky集團淨租金收入金額
「佔用許可證」	指	建築事務監督就該發展項目或其任何部分簽發的佔用許可證
「創富融資」	指	創富融資有限公司，一家可從事《證券及期貨條例》（香港法例第571章）項下第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團
「電訊盈科」	指	電訊盈科有限公司，於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：00008），並以美國預託證券形式在美國 OTC Markets Group Inc.（場外交易市場）買賣（代號：PCCWY），於本公告日期，其間接持有盈大地產已發行股份總數約70.83%
「電訊盈科董事會」	指	電訊盈科董事會
「電訊盈科集團」	指	電訊盈科及其附屬公司
「電訊盈科股東」	指	電訊盈科股份的持有人
「電訊盈科股份」	指	電訊盈科已發行股本中的普通股股份
「盈大地產」	指	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，其股份於聯交所主板上市（股份代號：00432）
「盈大地產董事會」	指	盈大地產董事會
「盈大地產集團」	指	盈大地產及其附屬公司

「盈大地產股東」	指	盈大地產股份的持有人
「盈大地產股份」	指	盈大地產已發行股本中的普通股股份
「該項目」	指	拆除該等物業並重新發展該地段為該發展項目及其後續出售，預期於自佔用許可證簽發日期起計24個月（或賣方及買方可能協定的其他期間）內完成
「項目管理人」	指	該發展項目的項目管理人
「該等物業」	指	百寶置業物業、Million Basis物業、家卿物業及White Pacific物業
「Radiant Talent」或「賣方」	指	Radiant Talent Holdings Limited，於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，為資本策略的間接全資附屬公司。於本公告日期，其持有Fast Million的全部已發行股本
「保留事項」	指	本公告內「股東備忘錄－Silvery Sky執行委員會」一節項下進一步詳述的事項
「買賣協議」	指	Silvery Sky、Radiant Talent及資本策略於2018年1月15日就買賣銷售權益訂立的買賣協議
「銷售權益」	指	銷售股份及銷售貸款
「銷售貸款」	指	Fast Million於完成日期欠付賣方的股東貸款全額
「銷售股份」	指	Fast Million於完成日期的全部已發行普通股股本
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「股東協議」	指	Concept Plus、Radiant Talent及Silvery Sky於換股到期日期擬協定及訂立的股東協議，以規管Concept Plus及Radiant Talent自換股生效日期起作為Silvery Sky股東的關係
「股東備忘錄」	指	Concept Plus、Radiant Talent及Silvery Sky擬於完成時訂立的股東備忘錄，內容關於（其中包括）Silvery Sky的業務、運營及管理以及Concept Plus與Radiant Talent分別作為Silvery Sky的有投票權股東及無投票權參與股東的關係

「廣告牌」	指	位於該發展項目的有關協定部分的（任何形式的）廣告牌，連同附帶電纜及支撐結構的所有附屬裝置
「廣告牌部分」	指	該發展項目中用於附加、豎立及安裝廣告牌的相關部分
「Silvery Sky」或「買方」	指	Silvery Sky Holdings Limited，於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，為盈大地產的間接全資附屬公司
「Silvery Sky董事會」	指	Silvery Sky董事會
「Silvery Sky執行委員會」	指	Silvery Sky擬根據股東備忘錄成立的執行委員會，進一步詳情載於本公告內「股東備忘錄－Silvery Sky執行委員會」一節
「Silvery Sky集團」	指	Silvery Sky及其附屬公司
「Silvery Sky股份」	指	Silvery Sky已發行股本中任何類別的已發行股份
「Silvery Sky股東」	指	Silvery Sky股份的持有人
「Silvery Sky股東貸款」	指	Silvery Sky股東或其聯屬人向Silvery Sky墊付或作出（或促使作出）的任何金額或貸款
「保管人」	指	Radiant Talent及資本策略的法律顧問
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「該等交易」	指	買賣協議、股東備忘錄及其項下擬進行交易（包括組成合營企業及換股）
「單位」	指	該發展項目的分層地契單位
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「White Pacific」	指	White Pacific Limited，於英屬維爾京群島註冊成立的公司，為Fast Million的間接全資附屬公司，並將於White Pacific物業收購協議完成後成為White Pacific物業的法定及實益擁有人
「White Pacific物業」	指	於土地註冊處登記為內地段第140號D段餘段的整幅地塊，連同位於其上蓋的所有院宅、樓宇及建築物（香港已連拿利5號）

「White Pacific物業收購協議」指 White Pacific（作為買方）及香港聖公會管業委員會（作為賣方）於2017年12月28日就買賣White Pacific物業訂立的協議

「%」指 百分比

承董事會命  
電訊盈科有限公司  
集團法律事務總監兼公司秘書  
麥潔貞

承董事會命  
盈科大衍地產發展有限公司\*  
公司秘書  
曾細忠

香港，2018年1月15日

於本公告發表日期，電訊盈科的董事如下：

**執行董事：**

李澤楷（主席）；施立偉（集團董事總經理）；許漢卿（集團財務總裁）及李智康

**非執行董事：**

謝仕榮，GBS；陸益民（副主席）；李福申；邵廣祿及衛哲

**獨立非執行董事：**

李國寶爵士，GBM, GBS, OBE, JP；麥雅文；黃惠君；Bryce Wayne Lee；Lars Eric Nils Rodert；David Christopher Chance及David Lawrence Herzog

於本公告發表日期，盈大地產的董事如下：

**執行董事：**

李澤楷（主席）、李智康（副主席及行政總裁）及陳進思

**獨立非執行董事：**

王于漸教授，SBS，JP、盛智文博士，GBM，GBS，JP及張昀

\*僅供識別