

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

本公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司任何證券的邀請或要約。



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)

建議按於記錄日期每持有  
兩(2)股現有股份  
獲配發一(1)股供股股份的基準  
按非包銷基準進行供股

及

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司財務顧問

**J.P.Morgan**

摩根大通證券(亞太)有限公司

#### 建議供股

本公司建議按每持有 2 股現有股份獲配發 1 股供股股份的基準，透過供股方式按每股供股股份港幣 0.82 元的認購價向合資格股東發行 793,627,989 股供股股份，以籌集最多約港幣 6.508 億元（扣除開支前）。供股僅向合資格股東提呈。

然而，並無承購其供股股份配額之合資格股東務請注意，彼等於本公司之股權將會被攤薄。

假設於記錄日期或之前已發行股份數目概無變動，供股所得款項淨額（經扣除估計專業費用及其他相關開支約港幣 6.5 百萬元）將約為港幣 6.443 億元。所得款項淨額擬用於償還一般公司債務及一般公司用途，包括與本集團於日本北海道及泰國南部攀牙省的四季皆宜的度假區發展項目，以及於香港的住宅發展項目有關的用途。

待供股的條件獲達成後，供股將按非包銷基準進行，而不論暫定配發供股股份的接納程度如何。倘供股認購不足，供股的規模將相應縮減。進行供股並無最低籌集金額。

此外，任何股東申請承購其於暫定配發函項下的全部或部分配額或根據額外申請表格申請認購額外供股股份，可能會在不知情的情況下觸發《收購守則》下的全面收購要約責任，惟已獲得執行人員（定義見《收購守則》）之豁免則除外。

因此，供股將按以下條款進行：本公司將就股東的申請作出規定，倘供股股份未獲悉數承購，任何股東申請承購其於暫定配發函項下的配額或根據額外申請表格申請認購額外供股股份，可縮減至不會觸發相關股東根據《收購守則》提出全面收購要約之責任的水平。

### **不可撤回承諾**

於本公告日期，本公司主要股東李先生透過其控股實體擁有合共 241,545,950 股股份（佔本公司已發行股本約 15.22%）的權益。

根據盈科拓展不可撤回承諾，盈科拓展已不可撤回地向本公司承諾，其中包括將：(i)認購暫定向其配發之供股股份的全部配額；(ii)確保其合法擁有的 189,381,234 股股份於記錄日期營業時間結束時與於盈科拓展不可撤回承諾日期一樣，繼續以其名義登記；及(iii)由盈科拓展獲暫定配發供股股份（以未繳款供股股份的形式）的認購權之日起直至接納供股項下暫定配發及繳付股款的最後日期（包括該日）止，不會直接或間接出售、處置或轉讓有關認購權（包括但不限於對或就有關認購權設立任何相關購股權、押記或產權負擔或權利）。

根據盈科控股不可撤回承諾，盈科控股已不可撤回地向本公司承諾，其中包括將：(i)認購其全部配額及促使相關控股實體認購暫定配發予盈科控股及相關控股實體之供股股份的全部配額；(ii)確保盈科控股及相關控股實體合法擁有的合共 52,164,716 股股份於記錄日期營業時間結束時與於盈科控股不可撤回承諾日期一樣，繼續以有關實體的相同名義登記；(iii)透過額外申請的方式，申請認購及／或促使一個或多個相關控股實體申請認購合共 351,708,177 股額外供股股份，惟該等額外申請將縮減至不會觸發盈科控股或李先生或任何相關控股實體或盈科拓展根據《收購守則》提出全面收購要約之責任的水平；及(iv)由盈科控股及相關控股實體獲暫定配發供股股份（以未繳款供股股份的形式）的認購權之日起直至接納供股項下暫定配發及繳付股款的最後日期（包括該日）止，不會直接或間接出售、處置或轉讓（以及促使相關控股實體不會直接或間接出售、處置或轉讓）有關認購權（包括但不限於對或就有關認購權設立任何相關購股權、押記或產權負擔或權利）。

### **有關買賣股份及未繳款供股股份的風險警告**

供股須待（其中包括）聯交所批准未繳款及已繳足供股股份上市及買賣等條件獲達成後，方可作實。請參閱本公告「供股的條件」一節。本公司股東及潛在投資者務請留意，倘供股的條件未獲達成，則供股將不會進行。

供股將按非包銷基準進行，而不論暫定配發供股股份的接納程度如何。倘供股未獲悉數認購，本公司將不會發行未獲合資格股東或未繳款供股股份的受讓人承購的任何供股股份，供股的規模將相應縮減。投資者於買賣股份時務請審慎行事。股東務請注意，股份將自 2021 年 2 月 17 日（星期三）開始按除權基準進行買賣。供股股份將由 2021 年 3 月 2 日（星期二）至 2021 年 3 月 12 日（星期五）（包括首尾兩日）以未繳款形式買賣。直至供股須滿足的所有條件獲達成之日（預計為 2021 年 3 月 18 日（星期四）下午 4 時正）止，買賣股份或以未繳款形式買賣供股股份的任何股東或其他人士，將相應承擔供股可能不會成

為無條件及可能不會進行的風險。考慮買賣股份或以未繳款形式買賣供股股份的任何股東或其他人士如對本身狀況有任何疑問，建議諮詢其專業顧問。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時，務請審慎行事。

本公司將由 2021 年 2 月 19 日（星期五）至 2021 年 2 月 25 日（星期四）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定合資格股東的資格，期間不會辦理任何股份轉讓手續。為符合資格參與供股，合資格股東必須於記錄日期（目前預計為 2021 年 2 月 25 日（星期四））下午 5 時正名列本公司股東名冊。為於記錄日期下午 5 時正登記為本公司的股東，任何股份過戶文件（連同相關股票）必須於 2021 年 2 月 18 日（星期四）下午 4 時 30 分前送達登記處以辦理登記。

本公司將向聯交所上市委員會申請批准未繳款及已繳足供股股份上市及買賣。

### 《上市規則》的涵義

根據《上市規則》第 7.19A(1)條，由於供股不會導致本公司的已發行股份數目或市值增加超過 50%（不論單指該次供股，或與本公司在下述期間公佈的任何其他供股或公開發售合併計算：(i)緊接本公告前十二個月期間內；或(ii)此十二個月期間之前（倘根據該等供股或公開發售發行的股份在此十二個月期間內開始買賣），連同作為該等供股或公開發售之一部分授予或將授予股東的任何紅利證券、認股權證或其他可換股證券（假設全部轉換）），因此供股毋須獲股東批准。

## 供股

本公司建議進行供股，其詳情概述如下：

### 供股統計數據

|               |   |   |
|---------------|---|---|
| 供股基準          | : | 合資格股東於記錄日期每持有兩(2)股現有已發行股份獲配發一(1)股供股股份                     |
| 於本公告日期已發行股份數目 | : | 1,587,255,979 股股份   |
| 供股股份數目        | : | 最多 793,627,989 股供股股份（假設由本公告日期起直至記錄日期（包括該日）止，本公司已發行股本概無變動） |
| 認購價           | : | 每股供股股份港幣 0.82 元   |

緊接供股完成後的已發行股份數目 : 最多 2,380,883,968 股股份（假設由本公告日期起直至供股完成時（包括當時）止，除供股外，本公司已發行股本概無其他變動）

供股股份的總面值 : 最多為港幣 396,813,994.50 元

將籌集金額 : 最多約港幣 6.508 億元（扣除開支前）

擬根據供股的條款暫定配發的 793,627,989 股供股股份佔(i)於本公告日期本公司現有已發行股本的 50%及(ii)經配發及發行供股股份擴大的本公司已發行股本的約 33%（假設於供股完成時或之前概無配發及發行新股份（供股股份除外））。

於本公告日期，由本公司於 2012 年 6 月 22 日發行的未兌換強制性可換股票據總價值為港幣 20,021.20 元，可按經調整兌換價每股股份港幣 0.50 元兌換為 40,042 股股份。除上文所披露外，於本公告日期，並無其他尚未行使的衍生工具、購股權、認股權證、可換股證券或其他權利可認購股份或可轉換或兌換為股份的證券。

### 合資格股東

供股將僅向合資格股東提呈。本公司將向合資格股東寄發供股章程文件，且本公司將在合理可行情況下向除外股東寄發供股章程，僅供彼等參考。謹請特別注意，本公司將僅向合資格股東寄發暫定配發函及額外申請表格。

本公司將由 2021 年 2 月 19 日（星期五）至 2021 年 2 月 25 日（星期四）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定合資格股東的資格，期間不會辦理任何股份轉讓手續。

為符合資格參與供股，股東須：(i)於記錄日期下午 5 時正登記為本公司股東及(ii)並非為除外股東。

為於記錄日期下午 5 時正登記為本公司股東，合資格股東須於 2021 年 2 月 18 日（星期四）下午 4 時 30 分前將任何股份過戶文件（連同相關股票）送達登記處以辦理登記。

按連權基準買賣股份的最後日期為 2021 年 2 月 16 日（星期二）。股份將由 2021 年 2 月 17 日（星期三）起按除權基準進行買賣。

本公司於香港的股份過戶登記分處為：

香港中央證券登記有限公司  
香港  
灣仔皇后大道東 183 號  
合和中心  
17 樓 1712-1716 舖

接納供股股份及繳付股款的最後時限預計為 2021 年 3 月 17 日（星期三）下午 4 時正。

倘合資格股東悉數承購彼等按比例獲分配的配額，則彼等於本公司的權益將不會被攤薄（因第三方承購任何彙集零碎配額產生的供股股份而導致的任何攤薄除外）。倘合資格股東並無悉數承購其於供股項下的配額，則其於本公司的股權比例將會被攤薄。

### 中國港股通投資者的權利

根據於聯交所網站提供的「滬港通及深港通持股紀錄查詢」，於 2020 年 12 月 30 日，中國結算持有 248,902 股股份，佔已發行股份總數約 0.01%。

董事作出有關查詢後得悉，經中華通下以中國結算為代名人持有股份的中國港股通投資者可通過中國結算參與供股。中國結算將為中國港股通投資者提供代名人服務，以(i)於聯交所出售（全部或部分）彼等的未繳款供股股份；及／或(ii)根據相關法例及法規基於彼等於記錄日期所持股份按比例以認購價認購（全部或部分）彼等於供股項下有權認購之供股股份的配額。此外，據本公司中國法律顧問的意見，於其股票戶口內記存未繳款供股股份的中國港股通投資者（或相關中國結算參與者，視情況而定）僅可透過中華通在聯交所出售該等未繳款供股股份，而不得購買任何其他未繳款供股股份或將任何未繳款供股股份轉讓予其他中國港股通投資者。於本公司完成向中國證監備案前，中國港股通投資者不得出售或認購供股股份。

中國港股通投資者應就中國結算所需的物流安排詳情諮詢其中介人（包括經紀、託管人、代名人或中國結算參與者）及／或其他專業顧問的意見，並向該等中介人提供有關接納及／或出售未繳款供股股份的指示。該等指示應於接納供股股份及繳付股款的最後時限（目前預計為 2021 年 3 月 17 日（星期三）下午 4 時正）或買賣未繳款供股權的最後日期（目前預計為 2021 年 3 月 12 日（星期五））之前發出，否則應根據中國港股通投資者之中介人及／或中國結算之要求，以便有足夠時間確保該等指示得以生效。

根據本公司中國法律顧問的意見，由於供股章程文件將不會且不擬於中國證監會存檔或獲中國證監會批准（根據中華通之相關要求則除外），因此，發行予中國港股通投資者之供股股份（以未繳款及繳足股款形式）不應亦不可直接或間接在中國提呈發售或出售予任何人士或實體，除非透過中華通，或該人士或實體以其他方式按照適用的中國法例法規獲相關中國機關的豁免或已取得必要及適當批准。

### 海外股東的權利

預期供股章程文件不會根據香港以外任何司法權區的適用證券法例進行登記。本公司將遵守《上市規則》第 13.36(2)條，並就海外股東（如有）參與供股的可行性作出查詢，而倘在作出該查詢後，董事認為，考慮到其登記地址所在地區法例的法律限制或該地區有關監管機構或證券交易所的要求，不必或不宜向該等海外股東發售供股股份，則不會向該等海外股東提呈供股，且本公司將在供股章程中披露有關除外情況的解釋。本公司將在合理可行情況下向除外股東寄發供股章程，僅供彼等參考。

於未繳款供股股份開始於聯交所買賣後及在任何情況下於買賣未繳款供股股份的最後日期前，倘扣除開支後可獲得溢價，則本公司將安排原應暫定配發予除外股東的供股股份，盡快以未繳款形式於市場上出售。倘每次出售的所得款項（扣除開支及印花稅後）超過港幣 100 元，本公司將按有關除外股東於記錄日期的持股比例（下調至最接近分）以港幣分派予該等除外股東，惟港幣 100 元或以下的單筆款項將撥歸本公司所有。除外股東的任何未出售未繳款供股股份將可供合資格股東（中國港股通投資者除外）額外申請認購。

**海外股東務請注意，視乎董事根據《上市規則》第 13.36(2)條所作查詢的結果，海外股東未必有權參與供股。因此，海外股東於買賣股份時務請審慎行事。**

### **認購價**

認購價為每股供股股份港幣 0.82 元，須於合資格股東接納相關供股股份暫定配額或申請認購額外供股股份或於未繳款供股股份的受讓人申請認購相關供股股份時悉數支付。

認購價較：

- (a) 股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股港幣 0.82 元折讓 0%；
- (b) 股份於緊接最後交易日前最後五個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股港幣 0.83 元折讓約 1.2%；
- (c) 股份於緊接最後交易日前最後十個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股港幣 0.84 元折讓約 2.4%；及
- (d) 按股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股港幣 0.82 元計算的理論除權價港幣 0.82 元折讓 0%。

認購價乃由董事經參考股份於本公告日期之前及當日現行市況下的市價後釐定。董事會認為，供股的條款（包括認購價）屬公平合理，並符合本公司及股東的整體最佳利益。悉數接納供股股份的有關暫定配額後，每股供股股份的淨價（即認購價減供股產生的成本及開支）將約為港幣 0.81 元。

### **暫定配發基準**

暫定配發基準將為合資格股東於記錄日期每持有兩(2)股現有已發行股份獲配發一(1)股供股股份（未繳款）。合資格股東於申請全部或任何部分的暫定配額時，應填妥並提交暫定配發函，並同時就所申請的供股股份進行匯款。任何持有（或持有餘額）少於兩(2)股股份的持有人將無權獲暫定配發一股供股股份。請參閱下文「零碎配額」一段所述安排。

## 零碎配額

本公司將不會暫定配發任何零碎供股股份，亦將不接受對任何零碎供股股份的申請。所有零碎供股股份將予彙集（並下調至最接近整數），以及所有因彙集而產生的未繳款供股股份將於市場上出售，所得款項在扣除開支及印花稅後可獲得溢價的情況下將撥歸本公司所有。任何該等未出售的彙集零碎未繳款供股股份將可供合資格股東（中國港股通投資者除外）額外申請認購。

## 碎股對盤服務

於供股完成後，本公司的每手買賣單位將仍為 1,000 股股份。為促進因供股所產生零碎股份的交易，本公司將促使與代理訂立一項安排，盡最大努力在市場上就買賣零碎股份提供對盤服務。有關碎股安排的進一步詳情將載列於供股章程。

零碎股份持有人務請注意，上文所述的對盤服務僅按「最大努力」基準進行，概不保證零碎股份的買賣可獲成功對盤，能否成功將取決於是否具有充足數量的零碎股份可供對盤。任何股東如對碎股安排有任何疑問，建議自行諮詢其專業顧問。

## 供股股份的地位

供股股份於配發、發行及繳足股款後，將與當時的現有已發行股份在各方面享有同等權益。已繳足供股股份的持有人將有權收取所有於配發及發行已繳足供股股份當日或其後就此宣派、作出或派付的日後股息及分派。

## 申請認購額外供股股份

合資格股東（中國港股通投資者除外）可透過額外申請的方式申請認購(i)除外股東的任何未出售配額；(ii)任何已暫定配發但未獲接納的供股股份；及(iii)因彙集零碎配額產生的任何未出售供股股份。

申請人僅可透過填妥及簽署額外申請表格（根據額外申請表格上印列的指示），連同就所申請認購額外供股股份應付的金額而另行提供的支票或銀行本票，於目前預計的 2021 年 3 月 17 日（星期三）下午 4 時正（香港時間）前送交供股章程將予提述的收款銀行的任何指定分行，以申請認購額外供股股份。

董事將按公平公正基準，根據每項申請所申請認購的額外供股股份數目比例，酌情分配額外供股股份（如有），而將不會參考透過暫定配發函申請認購的供股股份或合資格股東所持有的現有股份數目。倘未獲合資格股東根據暫定配發函承購的供股股份總數多於透過額外申請表格申請認購的額外供股股份總數，則董事將向各合資格股東（中國港股通投資者除外）悉數配發根據額外申請表格所申請額外供股股份的數目。

應用上述原則時，僅會參考所申請認購的額外供股股份數目。補足零碎股份為完整買賣單位的申請將不獲優先處理。

由代名人代為持有（或在中央結算系統持有）股份的股東務請注意，董事會將依據本公司股東名冊視該代名人（包括香港中央結算（代理人）有限公司）為一名單一股東。因此，該等股東務須注意，本公司將不會向相關實益擁有人個別作出上述有關配發額外供股股份的安排。

謹建議由代名人代為持有（或在中央結算系統持有）股份的股東，考慮彼等是否願意於記錄日期前就供股改為以實益擁有人之名義登記彼等的相關股份。股東及投資者如對其狀況有疑問，應諮詢其專業顧問。

### **收款銀行安排**

為確保大量供股股份及額外供股股份的申請可在短時間內得到處理，本公司將就供股委任一間收款銀行代為接收申請及收取認購款項。有關收款銀行安排的進一步詳情將於供股章程內披露。

### **供股的股票及退款支票**

待供股的條件獲達成後，已繳足供股股份的股票預期將於 2021 年 3 月 24 日（星期三）或之前以平郵方式寄往已有效接納供股股份並繳付股款的人士，以及額外供股股份申請獲接納的申請人的登記地址，或如屬聯名申請人，則為本公司香港的股東名冊或（視情況而定）轉讓表格所示排名首位的申請人的登記地址，郵誤風險概由彼等自行承擔。有關全部或部分不獲接納的額外供股股份申請（如有）的退款支票，將於 2021 年 3 月 24 日（星期三）或之前以平郵方式寄往上述有關申請人的登記地址，郵誤風險概由彼等自行承擔。股東將就其享有的所有供股股份獲發一張股票。

### **申請上市**

本公司將向聯交所上市委員會申請批准根據供股將予發行及配發的未繳款及已繳足供股股份上市及買賣。未繳款及已繳足供股股份將以每手 1,000 股股份進行買賣。

現正或擬將尋求上市或批准買賣的股份概無於任何其他證券交易所上市或買賣。

### **供股股份將合資格納入中央結算系統**

待未繳款及已繳足供股股份獲准於聯交所上市及買賣後，供股股份將獲香港結算接納為合資格證券，可由供股股份於聯交所開始買賣當日或由香港結算選定的其他日期起於中央結算系統寄存、結算及交收。聯交所參與者之間在任何交易日進行之交易，須於其後第二個結算日在中央結算系統交收。所有中央結算系統活動均須遵守不時有效之中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則。

股東如有任何疑問，應向股票經紀或其他專業顧問尋求意見，以了解有關結算安排的詳情以及該等安排將如何影響彼等的權利及利益。



## 印花稅及其他適用費用及收費

買賣於登記處登記之未繳款及已繳足供股股份，將須繳納印花稅、聯交所交易費、證監會交易徵費或香港任何其他適用費用及收費。

## 按非包銷基準進行供股

待供股的條件獲達成後，供股將按非包銷基準進行，而不論暫定配發供股股份的接納程度如何。倘供股認購不足，供股的規模將相應縮減。進行供股並無最低籌集金額。

此外，任何股東申請承購其於暫定配發函項下的全部或部分配額或根據額外申請表格申請認購額外供股股份，可能會在不知情的情況下觸發《收購守則》下的全面收購要約責任，惟已獲得執行人員（定義見《收購守則》）之豁免則除外。

因此，供股將按以下條款進行：本公司將就股東的申請作出規定，倘供股股份未獲悉數承購，任何股東申請承購其於暫定配發函項下的配額或根據額外申請表格申請認購額外供股股份，可縮減至不會觸發相關股東根據《收購守則》提出全面收購要約之責任的水平。

## 供股的條件

供股須待以下各項條件獲達成後，方可作實：

- (a) 不遲於寄發日期分別向聯交所及香港公司註冊處處長送呈一份經由兩名董事（或其正式書面授權之代理人）正式簽署以示已獲董事會決議案批准之各份供股章程文件（及所有其他須附奉之文件），以獲取授權及進行登記，並於其他方面遵守《上市規則》、《公司（清盤及雜項條文）條例》之規定；
- (b) 於寄發日期向合資格股東寄發供股章程文件；及
- (c) 聯交所上市委員會無條件或本公司接納之條件之規限下批准或同意批准（待配發後）未繳款及已繳足供股股份上市及買賣。

以上條件均不可豁免。倘上述任何條件於 2021 年 3 月 18 日（星期四）下午 4 時正或之前未獲達成，供股將不會進行。

由於建議供股受上述條件所規限，因此未必會進行。

## 不可撤回承諾

於本公告日期，本公司主要股東李先生透過其各控股實體擁有合共 241,545,950 股股份（佔本公司已發行股本約 15.22%）的權益。

根據盈科拓展不可撤回承諾，盈科拓展已不可撤回地向本公司承諾，其中包括將：

- (i) 認購暫定向其配發之供股股份的全部配額；
- (ii) 確保其合法擁有的 189,381,234 股股份於記錄日期營業時間結束時與於盈科拓展不可撤回承諾日期一樣，繼續以其名義登記；及
- (iii) 由盈科拓展獲暫定配發供股股份（以未繳款供股股份的形式）的認購權之日起直至接納供股項下暫定配發及繳付股款的最後日期（包括該日）止，不會直接或間接出售、處置或轉讓有關認購權（包括但不限於對或就有關認購權設立任何相關購股權、押記或產權負擔或權利）。

根據盈科控股不可撤回承諾，盈科控股已不可撤回地向本公司承諾，其中包括將：

- (i) 認購其全部配額及促使相關控股實體認購暫定配發予盈科控股及相關控股實體之供股股份的全部配額；
- (ii) 確保盈科控股及相關控股實體合法擁有的合共 52,164,716 股股份於記錄日期營業時間結束時與於盈科控股不可撤回承諾日期一樣，繼續以有關實體的相同名義登記；
- (iii) 透過額外申請的方式，申請認購及／或促使一個或多個相關控股實體申請認購合共 351,708,177 股額外供股股份，惟該等額外申請將縮減至不會觸發盈科控股或李先生或任何相關控股實體或盈科拓展根據《收購守則》提出全面收購要約之責任的水平；及
- (iv) 由盈科控股及相關控股實體獲暫定配發供股股份（以未繳款供股股份的形式）的認購權之日起直至接納供股項下暫定配發及繳付股款的最後日期（包括該日）止，不會直接或間接出售、處置或轉讓（以及促使相關控股實體不會直接或間接出售、處置或轉讓）有關認購權（包括但不限於對或就有關認購權設立任何相關購股權、押記或產權負擔或權利）。

除不可撤回承諾外，於本公告日期，本公司並無接獲本公司任何其他主要股東有關將根據供股向該股東暫定配發之供股股份之任何意向的任何資料或不可撤回承諾。

## 本公司的股權架構

本公司於緊接供股完成前後的股權架構載列如下：

| 股東                                  | 於本公告日期                     |               | 緊接供股完成後（假設所有合資格股東悉數承購其各自的供股股份配額） <sup>(5)</sup> |               | 緊接供股完成後（假設除盈科控股將根據不可撤回承諾承購供股股份外，合資格股東均無承購其各自的供股股份配額） <sup>(5)</sup> |               |
|-------------------------------------|----------------------------|---------------|---|---------------|---|---------------|
|                                     | 股份數目                       | %<br>(約)      | 股份數目  | %<br>(約)      | 股份數目  | %<br>(約)      |
| Asian Motion Limited <sup>(1)</sup> | 635,354,407                | 40.03         | 953,031,610                                     | 40.03         | 635,354,407   | 33.05         |
| 李先生及其控股實體 <sup>(2)(3)</sup>         | 241,545,950 <sup>(3)</sup> | 15.22         | 362,318,925                                     | 15.22         | 576,458,274   | 29.99         |
| 其他非公眾股東 <sup>(4)</sup>              | 107,255 <sup>(4)</sup>     | 0.01          | 160,882   | 0.01          | 107,255   | 0.01          |
| 公眾股東                                | 710,248,367                | 44.74         | 1,065,372,551                                   | 44.74         | 710,248,367   | 36.95         |
| 總計                                  | <u>1,587,255,979</u>       | <u>100.00</u> | <u>2,380,883,968</u>                            | <u>100.00</u> | <u>1,922,168,303</u>  | <u>100.00</u> |

附註：

- (1) Asian Motion Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，為本公司的控股股東及電訊盈科有限公司（一家於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：00008），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（代號：PCCWY））的全資附屬公司。於本公告日期，李先生為電訊盈科有限公司控股股東以及主席及董事。
- (2) 於本公告日期，李先生為本公司執行董事。
- (3) 於該等股份中：
- (a) 29,102,971 股股份由 Chiltonlink Limited（「Chiltonlink」）的全資附屬公司 Pacific Century Diversified Limited（「PCD」）持有，4,128,021 股股份則將由 Eisner Investments Limited（「Eisner」）持有。李先生擁有 Chiltonlink 及 Eisner 的全部已發行股本；
- (b) 18,933,724 股股份由盈科拓展集團控股有限公司（「盈科控股」）持有。李先生是持有盈科控股全部權益的若干信託的創立人；及
- (c) 189,381,234 股股份由盈科亞洲拓展有限公司（「盈科拓展」）持有，盈科控股透過其本身及若干全資附屬公司擁有盈科拓展合共百分之八十八點六三的權益，該等公司包括 Anglang Investments Limited、Pacific Century Group (Cayman Islands) Limited、Pacific Century International Limited 及 Borsington Limited。李先生是持有盈科控股全部權益的若干信託的創立人。李先生亦被視為透過由其全資擁有的公司 Hopestar Holdings Limited 持有盈科拓展已發行股本的百分之一點零六權益。
- (4) 本公司非執行董事兼本公司非執行主席李智康先生持有 107,255 股股份的權益。
- (5) 假設所有股東均為合資格股東。

## 進行供股的理由及所得款項用途

本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。

假設於記錄日期或之前已發行股份數目概無變動，供股所得款項淨額（經扣除估計專業費用及其他相關開支約港幣 6.5 百萬元）將約為港幣 6.443 億元。所得款項淨額擬用於償還一般公司債務及一般公司用途，包括與本集團於日本北海道及泰國南部攀牙省的四季皆宜的度假區發展項目，以及於香港的住宅發展項目有關的用途。

選擇不參與供股的合資格股東將有機會於市場上出售未繳款供股股份，而欲透過供股增加彼等於本公司股權的合資格股東，將有機會於市場上及／或透過申請額外供股股份增購未繳款供股股份。

董事認為，供股為本集團提供加強資本基礎及改善財務狀況的良機，而不會產生債務融資成本，同時，供股將使股東能夠參與本集團的未來發展。因此，董事認為，通過供股籌集資金符合本公司及股東的整體利益。

本集團曾考慮透過發行債務證券或債務融資的方式集資，但董事會認為目前任何進一步的債務融資或借貸均會使本集團資產負債比率上升，導致本集團產生更多利息開支，與董事會將本集團的資產負債比率及利息開支降低至一個更有利水平的意願相悖。因此，董事會已排除在此情況下使用債務融資作為集資渠道。

董事會亦曾考慮選擇配售新股份，但考慮到(i)股東的權益會被攤薄且未能讓股東有機會參與其中及(ii)委聘配售代理會為本公司招致額外成本及費用，董事會認為在此情況下其並非最適合本公司的集資方式。此外，與公開發售比較，董事會認為供股更為有利，且對股東更具吸引力，因其讓股東在買賣股份及行使當中附帶的未繳足權利時能夠擁有更高靈活性。

鑑於上文所述，董事會認為，供股乃在此情況下最適合的集資方式，且供股的條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

經考慮本集團當時的融資需要，倘如有任何其他合適之融資機會，本公司將於未來適時根據《上市規則》之適用規定刊發進一步公告。

## 預期時間表

有關供股的預期時間表載列如下：

| 事件                              | 日期及時間                               |
|---------------------------------|-------------------------------------|
| 按連權基準買賣股份的最後日期                  | 2021年2月16日（星期二）                     |
| 按除權基準買賣股份的首日                    | 2021年2月17日（星期三）                     |
| 遞交股份過戶文件以符合資格參與供股的最後時限          | 2021年2月18日（星期四）<br>下午4時30分          |
| 暫停辦理本公司股份過戶登記（包括首尾兩日）           | 2021年2月19日（星期五）<br>至2021年2月25日（星期四） |
| 釐定供股項下配額的記錄日期                   | 2021年2月25日（星期四）                     |
| 恢復辦理本公司股份過戶登記                   | 2021年2月26日（星期五）                     |
| 寄發供股章程文件                        | 2021年2月26日（星期五）                     |
| 買賣未繳款供股股份的首日                    | 2021年3月2日（星期二）<br>上午9時正             |
| 拆細未繳款供股股份的最後時限                  | 2021年3月9日（星期二）<br>下午4時30分           |
| 買賣未繳款供股股份的最後日期                  | 2021年3月12日（星期五）                     |
| 接納供股股份並繳付股款以及申請額外供股股份並繳付股款的最後時限 | 2021年3月17日（星期三）<br>下午4時正            |
| 預期供股成為無條件                       | 2021年3月18日（星期四）<br>下午4時正            |
| 供股結果公告                          | 2021年3月23日（星期二）                     |
| 寄發已繳足供股股份之股票                    | 2021年3月24日（星期三）                     |
| 倘額外申請全部或部分不獲接納或倘供股終止，寄發退款支票（如有） | 2021年3月24日（星期三）                     |
| 預期開始買賣已繳足供股股份                   | 2021年3月25日（星期四）                     |

本公告內的所有時間及日期均指香港本地日期及時間。以上預期時間表列出的日期或最後限期僅作指示用途，可由本公司予以延後或更改。預期時間表的任何變動將於適當時候向股東公佈或通知。

### **惡劣天氣對接納供股股份並繳付股款的最後時限的影響**

倘在以下時間有 8 號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號，則接納供股股份並繳付股款以及申請額外供股股份並繳付股款的最後時限將不適用：

- (i) 於當地時間 2021 年 3 月 17 日（星期三）中午 12 時正前任何時間在香港生效且於中午 12 時正後不再生效，則接納供股股份並繳付股款以及申請額外供股股份並繳付股款的最後時限將延至同一營業日下午 5 時正；或
- (ii) 於當地時間 2021 年 3 月 17 日（星期三）中午 12 時正至下午 4 時正期間之任何時間在香港生效，則接納供股股份並繳付股款以及申請額外供股股份並繳付股款的最後時限將重新安排至下一個營業日（在該日上午 9 時正至下午 4 時正期間任何時間均無懸掛任何該等警告信號）下午 4 時正。

倘有關接納的最後時限並非在 2021 年 3 月 17 日（星期三），則本文所述之日期可能受到影響。本公司將在實際可行的情況下盡快將預期時間表之任何變動以公告方式通知股東。

### **本公司過往的集資活動**

本公司於緊接本公告日期前十二個月內概無進行股權集資活動。

### **一般事項**

載有供股進一步資料的供股章程文件將於 2021 年 2 月 26 日（星期五）寄發予合資格股東。供股章程將在合理可行情況下寄發予除外股東，僅供彼等參考之用。股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

### **《上市規則》的涵義**

根據《上市規則》第 7.19A(1)條，由於供股不會導致本公司的已發行股份數目或市值增加超過 50%（不論單指該次供股，或與本公司在下述期間公佈的任何其他供股或公開發售合併計算：  
(i)緊接本公告前十二個月期間內；或(ii)此十二個月期間之前（倘根據該等供股或公開發售發行的股份在此十二個月期間內開始買賣），連同作為該等供股或公開發售之一部分授予或將授予股東的任何紅利證券、認股權證或其他可換股證券（假設全部轉換）），因此供股毋須獲股東批准。

### **有關買賣股份及未繳款供股股份的風險警告**

供股須待（其中包括）聯交所批准未繳款及已繳足供股股份上市及買賣等條件獲達成後，方可作實。請參閱本公告「供股的條件」一節。本公司股東及潛在投資者務請留意，倘供股的條件未獲達成，則供股將不會進行。

供股將按非包銷基準進行，而不論暫定配發供股股份的接納程度如何。倘供股未獲悉數認購，本公司將不會發行未獲合資格股東或未繳款供股股份的受讓人承購的任何供股股份，供股的規模將相應縮減。投資者於買賣股份時務請審慎行事。股東務請注意，股份預期自 2021 年 2 月 17 日（星期三）開始按除權基準進行買賣。供股股份預期由 2021 年 3 月 2 日（星期二）至 2021 年 3 月 12 日（星期五）（包括首尾兩日）以未繳款形式買賣。自本公告日期起直至供股的所有條件獲達成或豁免（按適用者）之日（預計為 2021 年 3 月 18 日（星期四）下午 4 時正）止期間買賣股份，或由 2021 年 3 月 2 日（星期二）至 2021 年 3 月 12 日（星期五）（包括首尾兩日）以未繳款形式買賣任何供股股份的任何股東或其他人士，將相應承擔供股可能不會成為無條件及可能不會進行的風險。任何股東或其他人士如對本身狀況或應採取的任何行動有任何疑問，建議諮詢其專業顧問。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時，務請審慎行事。

本公司將由 2021 年 2 月 19 日（星期五）至 2021 年 2 月 25 日（星期四）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定合資格股東的資格，期間概不會辦理任何股份轉讓手續。為符合資格參與供股，合資格股東必須於記錄日期（目前預計為 2021 年 2 月 25 日（星期四））下午 5 時正名列本公司香港的股東名冊。為於記錄日期下午 5 時正登記為本公司的香港的股東，任何股份過戶文件（連同相關股票）必須於 2021 年 2 月 18 日（星期四）下午 4 時 30 分前送達登記處以辦理登記。

#### 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：

|          |   |   |
|----------|---|---|
| 「董事會」    | 指 | 本公司董事會  |
| 「營業日」    | 指 | 香港持牌銀行開門辦理一般業務的日子（不包括星期六及於上午 9 時正至中午 12 時正期間懸掛或維持懸掛 8 號或以上熱帶氣旋警告且於中午 12 時正或之前並未降級或於上午 9 時正至中午 12 時正期間懸掛或維持懸掛「黑色」暴雨警告且於中午 12 時正或之前並未取消之任何日子） |
| 「中央結算系統」 | 指 | 香港結算設立及運作之中央結算及交收系統   |
| 「中華通」    | 指 | 滬港通或深港通，為中國境內投資者可透過中國結算於聯交所進行買賣的證券買賣及結算平台   |
| 「中國結算」   | 指 | 中國證券登記結算有限責任公司  |

|                   |   |   |
|-------------------|---|---|
| 「《公司（清盤及雜項條文）條例》」 | 指 | 香港法例第 32 章《公司（清盤及雜項條文）條例》，經不時修訂及補充  |
| 「本公司」             | 指 | 盈科大衍地產發展有限公司，一家於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：00432）                          |
| 「中國證監會」           | 指 | 中國證券監督管理委員會   |
| 「董事」              | 指 | 本公司董事   |
| 「額外申請表格」          | 指 | 供有意申請認購超出其供股配額的供股股份的合資格股東（中國港股通投資者除外）使用之額外申請表格                                |
| 「Eisner」          | 指 | 具有本公告「本公司的股權架構」一節所賦予該詞的涵義   |
| 「除外股東」            | 指 | 董事會基於法律顧問所提供的法律意見認為，考慮到有關地區法例的法律限制或該地區有關監管機構或證券交易所的要求，不必或不宜向該等股東提呈發售供股股份的海外股東 |
| 「本集團」             | 指 | 本公司及其附屬公司   |
| 「香港結算」            | 指 | 香港中央結算有限公司  |
| 「港幣」              | 指 | 港元，香港法定貨幣   |
| 「香港」              | 指 | 中華人民共和國香港特別行政區  |
| 「不可撤回承諾」          | 指 | 盈科控股不可撤回承諾及盈科拓展不可撤回承諾   |
| 「最後交易日」           | 指 | 2020 年 12 月 31 日，即本公告刊發前股份於聯交所的最後交易日  |
| 「《上市規則》」          | 指 | 《聯交所證券上市規則》   |
| 「李先生」             | 指 | 李澤楷先生，本公司的執行董事  |
| 「海外股東」            | 指 | 登記地址（誠如於記錄日期本公司股東名冊所示）位於香港境外的股東   |
| 「暫定配發函」           | 指 | 就供股向合資格股東發出之暫定配發函   |



|              |   |  |
|--------------|---|--|
| 「PCD」        | 指 | 具有本公告「本公司的股權架構」一節所賦予該詞的涵義  |
| 「盈科控股」       | 指 | 具有本公告「本公司的股權架構」一節所賦予該詞的涵義  |
| 「盈科控股不可撤回承諾」 | 指 | 盈科控股以本公司為受益人簽立的日期為 2020 年 12 月 31 日的不可撤回承諾，其主要條款於本公告「不可撤回承諾」一節披露 |
| 「盈科拓展」       | 指 | 具有本公告「本公司的股權架構」一節所賦予該詞的涵義  |
| 「盈科拓展不可撤回承諾」 | 指 | 盈科拓展以本公司為受益人簽立的日期為 2020 年 12 月 31 日的不可撤回承諾，其主要條款於本公告「不可撤回承諾」一節披露 |
| 「寄發日期」       | 指 | 2021 年 2 月 26 日或本公司可能釐定的其他日期，即向合資格股東寄發供股章程文件的日期                  |
| 「中國」         | 指 | 中華人民共和國  |
| 「中國港股通投資者」   | 指 | 通過中華通透過中國結算及／或香港中央結算（代理人）有限公司（作為代名人）持有股份的中國港股通投資者                |
| 「供股章程」       | 指 | 供股章程   |
| 「供股章程文件」     | 指 | 供股章程、暫定配發函及額外申請表格  |
| 「合資格股東」      | 指 | 於記錄日期名列本公司股東名冊的股東（不包括除外股東）                                       |
| 「記錄日期」       | 指 | 2021 年 2 月 25 日或本公司可能釐定的其他日期，即釐定股東參與供股資格的參考日期                    |
| 「登記處」        | 指 | 本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司                                       |
| 「相關控股實體」     | 指 | PCD 及 Eisner   |
| 「供股」         | 指 | 建議按每持有兩(2)股現有股份獲配發一(1)股供股股份的基準以認購價發行供股股份，股款須於接納時繳足               |

|          |   |   |
|----------|---|---|
| 「供股股份」   | 指 | 建議以供股方式向供股項下之合資格股東配發及發行之 793,627,989 股新股份（假設由本公告日期後直至記錄日期（包括該日）止，本公司股本概無變動） |
| 「證監會」    | 指 | 香港證券及期貨事務監察委員會  |
| 「股份」     | 指 | 本公司已發行股本中每股面值港幣 0.50 元的普通股  |
| 「股東」     | 指 | 本公司股份不時之持有人   |
| 「聯交所」    | 指 | 香港聯合交易所有限公司   |
| 「認購價」    | 指 | 供股項下每股供股股份港幣 0.82 元的認購價   |
| 「《收購守則》」 | 指 | 《香港公司收購、合併及股份回購守則》  |

承董事會命  
**盈科大衍地產發展有限公司\***  
 法律事務總監兼公司秘書  
**曾志耀**

香港，2020 年 12 月 31 日

於本公告日期，本公司的董事如下：

**執行董事：**

李澤楷、林裕兒（副主席及集團董事總經理）及許漢卿

**非執行董事：**

李智康（非執行主席）及盛智文博士，GBM，GBS，JP

**獨立非執行董事：**

王于漸教授，SBS，JP、張昀及馮文石博士

\* 僅供識別