

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。



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)

持續關連交易 關於租賃物業的協議

於 2018 年 7 月 23 日，本公司全資附屬公司 PT PBI（作為業主）與本公司關連人士 PT FWD（作為租戶）就該等物業之租賃的條款達成協議。

PT FWD 為 FWD 的間接非全資附屬公司，亦為執行董事兼主席李澤楷先生（“李先生”）之佔多數控制權的公司。因此，PT FWD 是李先生的聯繫人，同時根據《上市規則》第 14A 章亦屬於本公司的關連人士。因此，根據《上市規則》第 14A 章該協議項下擬進行的交易將構成本公司的持續關連交易。

於 2016 年 1 月 20 日，PT PBI 與 PT FWD 就建築物第 20 樓全層及地下部份範圍之租賃及在建建築物的樓頂及平台層安裝公司標識的主要條款（以具法律約束力的要約書形式）達成協議（“2016 租賃”）。2016 租賃的期限為三年，於 2017 年 11 月開始起租。2016 租賃構成本公司的持續關連交易，故須遵守《上市規則》所載的申報、公告及年度審核規定，但獲豁免遵守《上市規則》第 14A 章中須取得獨立股東批准的規定。

根據《上市規則》第 14A 章，本公司於 2016 年 1 月 20 日刊登關於 2016 租賃的公告。

由於業務所需，PT FWD 擬向 PT PBI 於該等物業以不低於市場租金租賃額外商業面積。新租賃同樣構成《上市規則》第 14A 章中本公司的持續關連交易。

於 2018 年 2 月 1 日，本公司向聯交所提出就《上市規則》第 14A.81 條或第 14A.83 條計算擬新租賃的各相關百分比率，不需要與 2016 租賃合併計算，因為擬新租賃不會於 2016 租賃簽訂後的 12 個月內簽訂，及與 2016 租賃是不同及分開的交易。

於 2018 年 2 月 2 日，聯交所確認就《上市規則》第 14A 章，擬新租賃及 2016 租賃不需要合併計算。

由於該協議項下的交易於截至 2021 年 7 月 1 日為止各三個年度的總值在《上市規則》項下的各相關百分比率均超過 0.1% 但少於 5%，故該協議項下擬進行之交易將須遵守《上市規則》所載的申報、公告及年度審核規定，但獲豁免遵守《上市規則》第 14A 章中須取得獨立股東批准的規定。

該協議項下擬進行之交易已取得董事會批准而於批准該協議的主要條款及相關交易之董事會決議上，李先生放棄投票。

該協議的主要條款

於 2018 年 7 月 23 日，本公司全資附屬公司 PT PBI（作為業主）與本公司關連人士 PT FWD（作為租戶）就該等物業之租賃的條款達成協議。該協議主要條款如下：

業主：	PT. Prima Bangun Investama
租戶：	PT FWD Life Indonesia
該等物業：	建築物第 39 樓部份範圍
起租日：	2018 年 7 月 2 日
期限：	自起租日起計三年
租金及服務費：	每月租金總額－309,774,000 印尼盾（約港幣 168,000 元） 該等物業的服務費總額（包括管理費、樓宇維修保養費、清潔費等，不包括用電）－每月每平方米 90,000 印尼盾（約港幣 49 元），以業主之年度複審為準
車位空間：	視乎供應，將會提供合共 9 個車輛／電單車車位空間。

年度上限

於截至 2021 年 7 月 1 日止各三個年度，該協議項下交易（包括租金、服務費及泊車費費用）所設定的年度上限為 4,700,000,000 印尼盾（約港幣 2,549,000 元）。年度上限經參照起租日起計三年間各年預計的租金及其他收費（包括財務年度各年車輛／電單車車位預計費用 196,000,000 印尼盾（約港幣 106,000 元））另加或有費用調整而釐定。租金及其他適用收費均參照市場適用費率釐定。

訂立該協議的理由以及董事的意見

由於盈大地產集團的主要業務為物業發展及管理，各董事（包括獨立非執行董事）認為該協議項下擬進行的交易是在盈大地產集團的一般日常業務過程中訂立。各董事亦認為該協議是由訂約各方按公平原則磋商及履行，並符合一般商業條款。

各董事（包括獨立非執行董事）認為，年度上限及該協議的條款屬公平合理並符合本公司及其股東的整體利益。除李先生外，各董事於協議中概無任何重大利益，李先生已就批准該協議之董事會決議案放棄投票。

《上市規則》的規定

PT FWD 為 FWD 的間接非全資附屬公司，亦為執行董事兼主席李先生之佔多數控制權的公司。因此，PT FWD 是李先生的聯繫人，同時根據《上市規則》第 14A 章亦屬於本公司的關連人士。因此，根據《上市規則》第 14A 章該協議項下擬進行的交易將構成本公司的持續關連交易。

於 2016 年 1 月 20 日，PT PBI 與 PT FWD 就建築物第 20 樓全層及地下部份範圍之租賃及在建建築物的樓頂及平台層安裝公司標識的主要條款(以具法律約束力的要約書形式)達成協議(“2016 租賃”)。2016 租賃的期限為三年，於 2017 年 11 月開始起租。2016 租賃構成本公司的持續關連交易，故須遵守《上市規則》所載的申報、公告及年度審核規定，但獲豁免遵守《上市規則》第 14A 章中須取得獨立股東批准的規定。

根據《上市規則》第 14A 章，本公司於 2016 年 1 月 20 日刊登關於 2016 租賃的公告。

由於業務所需，PT FWD 擬向 PT PBI 於該等物業以不低於市場租金租賃額外商業面積。新租賃同樣構成《上市規則》第 14A 章中本公司的持續關連交易。

於 2018 年 2 月 1 日，本公司向聯交所提出就《上市規則》第 14A.81 條或第 14A.83 條計算擬新租賃的各相關百分比率，不需要與 2016 租賃合併計算，因為擬新租賃不會於 2016 租賃簽訂後的 12 個月內簽訂，及與 2016 租賃是不同及分開的交易。

於 2018 年 2 月 2 日，聯交所確認就《上市規則》第 14A 章，擬新租賃及 2016 租賃不需要合併計算。

由於該協議項下的交易於截至 2021 年 7 月 1 日為止各三個年度的總值在《上市規則》項下的各相關百分比率均超過 0.1%但少於 5%，故該協議項下擬進行之交易將須遵守《上市規則》所載的申報、公告及年度審核規定，但獲豁免遵守《上市規則》第 14A 章中須取得獨立股東批准的規定。

該協議項下擬進行之交易已取得董事會批准而於批准該協議的主要條款及相關交易之董事會決議上，李先生放棄投票。

一般資料

盈大地產集團的主要業務為發展及管理優質物業及基建項目，以及投資頂級物業。

FWD 集團業務遍佈香港、澳門、泰國、印尼、菲律賓、新加坡、越南及日本，為客戶提供人壽及醫療保險、一般保險及僱員福利。

FWD 致力以簡單易明的產品以及利用數碼科技，為客戶創造嶄新體驗。FWD 秉持以客為先的服務理念及方針，矢志成為泛亞洲區領先的保險公司，創造保險新體驗。

FWD 於 2013 年在亞洲成立，是投資集團「盈科拓展集團」的保險業務公司。

請瀏覽 WWW.FWD.COM 以獲取更多資料。

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。

「該協議」或「新租賃」 指 於 2018 年 7 月 23 日，由 PT PBI 作為業主與 PT FWD 作為租戶就有關由 PT FWD 租賃該等物業簽訂的租賃協議

「聯繫人」、「關連人士」	指 具備上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指 本公司之董事會
「建築物」	指 位於印尼雅加達 12190 Jl. Jenderal Sudirman Kavling. 52-53 號 蘇迪曼中央商業區 Lot 10 的 Pacific Century Place
「本公司」或「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）
「董事」	指 本公司之董事
「FWD」	指 FWD Group Limited，於開曼群島註冊成立的有限公司
「FWD 集團」	指 FWD 及其附屬公司以及 FWD Limited 及其附屬公司（「FWD 集團公司」指 FWD 集團內的任何一家公司，其眾數應據此詮釋）
「港幣」	指 香港法定貨幣港幣
「香港」	指 中華人民共和國香港特別行政區
「印尼盾」	指 印度尼西亞法定貨幣盾
「起租日」	指 2018 年 7 月 2 日
「《上市規則》」	指 聯交所證券上市規則
「盈大地產集團」	指 本公司及其附屬公司（「盈大地產集團公司」指盈大地產集團其中的任何一家公司）
「該等物業」	指 建築物第 39 樓部份範圍
「百分比率」	指 具備上市規則第 14 章所賦予的涵義
「PT FWD」或「租戶」	指 PT FWD Life Indonesia，於印尼註冊成立的有限公司，為 FWD 的間接非全資附屬公司
「PT PBI」或「業主」	指 PT. Prima Bangun Investama，於印尼註冊成立的有限公司，為盈大地產的全資附屬公司
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司

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 7 月 23 日

除另有指明者外，於本公告內，印尼盾金額換算為港元時已分別按1 港元兌 1,843.79 印尼盾的匯率換算，僅供參考之用。並不表示任何港元金額已按或可按有關匯率或任何其他匯率換算。

於本公告發表日期，本公司的董事如下：

執行董事：

李澤楷（主席）、李智康（副主席及行政總裁）、陳進思及許漢卿

非執行董事：

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