

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
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)

持續關連交易 關於租賃物業及標識權的協議

於 2016 年 1 月 20 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）就該等物業之租賃及建築物上標識權的主要條款達成協議。

PT FWD 為 FWD 的間接非全資附屬公司，亦為董事李澤楷先生之佔多數控制權的公司。因此，PT FWD 是李澤楷先生的聯繫人士，同時根據《上市規則》亦屬於本公司的關連人士。因此，根據《上市規則》該協議項下擬進行的交易將構成本公司的持續關連交易。

由於該協議項下的交易於截至 2020 年 12 月 31 日為止三個財務年度中的每一年度的總值在《上市規則》項下的各相關百分比率均超過 0.1% 但少於 5%，故交易將須遵守《上市規則》所載的申報、公告及年度審核規定，並獲豁免遵守《上市規則》第 14A 章中須取得獨立股東批准的規定。

該等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，李澤楷先生放棄投票。

該協議的主要條款

於 2016 年 1 月 20 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）就該等物業之租賃及建築物上標識權的主要條款達成協議。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 20 樓全層及地下部份範圍
起租日：	讓租戶進場裝修該等物業之後的三個月，惟須待業主最終確認後方可作實(即暫定為 2018 年 1 月 1 日或之後)

- 期限： 自起租日起計三年（「租賃期限」）
- 優先租賃權： 當建築物第 19 樓可供使用時，業主將給予租戶一項優先租賃權（「優先租賃樓層」），而租戶必須於獲得業主通知後 30 個曆日內向業主確認其有意接受優先租賃樓層（部分或全部及按第三方真誠要約的條款及條件）。倘租戶未能於 30 個曆日內通知業主，則業主可自由將優先租賃樓層租賃予任何人士。租賃該額外樓層須待履行《上市規則》項下之規定後方可作實。
- 此外，租戶於租賃期限屆滿後將擁有優先租賃該等物業的優先租賃權。於租賃期限屆滿前六個月內，倘業主有意按與租賃相若之條款及條件（租金、服務費及標識權費用將按業主指定之市場費率收取）向任何第三方發出租賃該等物業之要約（「要約」），業主須先向租戶發出書面通知，向其發出相同要約（「通知」）。租戶可按通知所列條款接受要約。
- 租金及服務費： 每月租金總額 – 1,261,252,867 印尼盾（約港幣 709,725.32 元），包括
- 第 20 樓全層租金 1,214,632,867 印尼盾（約港幣 683,491.57 元）
 - 地下部份範圍租金 46,620,000 印尼盾（約港幣 26,233.75 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 50.64 元），以業主於起租日前提前至少六個月作出的最終確認或調整為準，但不得超過每月每平方米 150,000 印尼盾（約港幣 84.41 元）
- 標識權： 租戶將有權在建築物的樓頂安裝兩個公司標識及在建築物的平台層安裝兩個公司標識，惟每年須支費用合共 1,083,333,333 印尼盾（約港幣 609,607.41 元）（「標識權費用」）。

標識的製造、安裝、維修及保養、稅項及電力成本將由租戶負責。租賃屆滿時，租戶須自費移除所有標識，並修補移除所造成的任何損壞。

車位空間： 視乎供應，將會提供合共 56 個車輛／電單車車位空間。

年度上限

於截至 2020 年 12 月 31 日止三個財務年度各年，該協議項下交易（包括租金、服務費、泊車費及標識權費用）所設定的年度上限為 23,102,300,000 印尼盾（約港幣 13,000,000.00 元）。年度上限經參照起租日起計三年間各年預計的租金、標識權費用及其他收費（包括財務年度各年車輛／電單車車位預計費用 226,800,000 印尼盾（約港幣 127,623.66 元））另加或有費用調整而釐定。租金、標識權費用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。

《上市規則》的規定

PT FWD 為 FWD 的間接非全資附屬公司，亦為董事李澤楷先生之佔多數控制權的公司。因此，PT FWD 是李澤楷先生的聯繫人士，同時根據《上市規則》亦屬於本公司的關連人士。因此，根據《上市規則》該協議項下擬進行的交易將構成本公司的持續關連交易。

由於該協議項下的交易於截至 2020 年 12 月 31 日為止三個財務年度中的每一年度的總值在《上市規則》項下的各相關百分比率均超過 0.1% 但少於 5%，故交易將須遵守《上市規則》所載的申報、公告及年度審核規定，並獲豁免遵守《上市規則》第 14A 章中須取得獨立股東批准的規定。有關交易的詳情將根據《上市規則》第 14A.49 及 14A.71 條於本公司年報中披露。

該等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，李澤楷先生放棄投票。

一般資料

盈大地產集團的主要業務為於亞洲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、印尼及菲律賓，為客戶提供人壽及醫療保險、僱員福利及一般保險。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，實現創造保險新體驗的願景。

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「租賃」	指	於 2016 年 1 月 20 日，由 PT PBI（作為業主）發出並且獲 PT FWD（作為租戶）接納的具約束力的要約函件（隨附標準租賃協議模版），其內容有關由 PT FWD 租賃該等物業及向 PT FWD 授出標識權。當該等物業可交付租戶進場使用時，訂約方將為建築物而設的簽署標準租賃協議
「聯繫人士」	指	具備《上市規則》所賦予的涵義
「董事會」	指	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 的一幅土地上正在興建的一幢 40 層高的甲級辦公大樓
「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）
「起租日」	指	租戶進場裝修該等物業之後的三個月，惟須待業主最終確認後方可作實（即暫定為 2018 年 1 月 1 日或之後）

「《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 20 樓全層及地下部份範圍
「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，2016 年 1 月 20 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 1,777.10 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）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