

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)

關連交易及持續關連交易

組成合營企業

服務協議

董事調任及委任獨立非執行董事

董事委員會組成之變動

合營企業協議

為投資及發展該項目，Gold Estate（本公司旗下全資附屬公司）與 Paradise（盛博士全資擁有的公司）於 2018 年 3 月 16 日（聯交所交易時段後）訂立合營企業協議。

該項目及擬組成合營企業

於本公告日期，Gold Estate 是一家為擬組成合營企業而成立的投資控股公司，由本公司全資擁有。Paradise 為一家於開曼群島註冊成立由盛博士全資擁有的公司，並為一家投資控股公司。

項目地盤位於泰國攀牙省，由總地盤面積約 349,000 平方米的若干地塊組成，屬於規模更大（面積約為 170 萬平方米）的攀牙省地盤的一部分。項目地盤目前由泰國土地持有公司持有。作為擬組成合營企業的一部分，屆時將簽訂土地買賣協議，由泰國土地持有公司向發展商公司 1 及發展商公司 2 轉讓項目地盤，以令發展商公司 1 及發展商公司 2 於土地買賣協議完成後（個別地或共同地）持有項目地盤的業權及所有權。

擬組成合營企業的單一目的是開展及進行該項目，當中涉及投資及發展該項目地盤，以建設及發展供出售的住宅物業以及相關基建及設施。

緊隨完成後，Gold Estate 及 Paradise 將分別持有合營公司已發行股本的 90.01% 及 9.99%。

服務協議

就該項目的設計、施工管理、工料測量及佈局規劃，發展商公司各自將於完成時及於完成日期與 Andaman Property 訂立服務協議。

Andaman Property 為盛博士的聯繫人士（定義見《上市規則》），從事位於泰國普吉島西岸的安達拉別墅度假村及安達拉特色別墅度假村的設計及發展。安達拉別墅度假村為一家精品酒店，提供豪華別墅及各種大小的套房，環境寧靜，坐享安達曼海的寬闊海景。

《上市規則》的規定

一般事項

由於 Paradise 及 Andaman Property 均為盛博士的聯繫人士（定義見《上市規則》），而盛博士為獨立非執行董事（及本公司的關連人士），故按《上市規則》第 14A.06 條的規定，Paradise 及 Andaman Property 均為本公司的關連人士。因此，根據《上市規則》第十四 A 章，(A)擬組成合營企業與總體佈局規劃協議項下擬進行之交易均構成本公司的關連交易；及(B)發展項目管理協議項下擬進行之交易構成本公司的持續關連交易。

由於根據(A)擬組成合營企業；及(B)發展項目管理協議項下擬進行交易的年度上限總額而計算的適用百分比率有一項或多項超過 5%，根據《上市規則》第十四 A 章，(i)擬組成合營企業須遵守公告、獨立股東批准、通函及年度報告規定；及(ii)發展項目管理協議項下擬進行之交易須遵守公告、獨立股東批准、通函、年度報告及年度審閱的規定。

由於根據總體佈局規劃協議項下擬進行之交易而計算的適用百分比率有一項或多項超過 1%但低於 5%，根據《上市規則》第十四 A 章，該等交易須遵守公告及年度報告的規定。

獲豁免遵守通函規定

就擬組成合營企業及發展項目管理協議而言，本公司已申請而聯交所亦已根據《上市規則》第 14A.103 條批准本公司獲豁免遵守《上市規則》第十四 A 章項下的通函規定（包括《上市規則》第 14A.40 至第 14A.45 條項下的獨立董事委員會及獨立財務顧問規定）。因此，根據《上市規則》第十四 A 章，(1)擬組成合營企業將僅須遵守公告、獨立股東批准及年度報告規定；及(2)發展項目管理協議將僅須遵守公告、獨立股東批准、年度報告及年度審閱規定。因此，本公司將不會就組成合營企業及發展項目管理協議項下擬進行之交易向盈大地產股東寄發通函。

書面批准

根據聯交所按照《上市規則》第 14A.37 條授出的豁免，股東大會規定將獲豁免，而本公司亦已從 Asian Motion Limited（其持有超過 50% 附有可出席本公司股東大會並於會上投票之權利的盈大地產股份）取得對擬組成合營企業及發展項目管理協議交易的盈大地產股東書面批准。於本公告日期，Asian Motion Limited 持有 285,088,666 股盈大地產股份，佔盈大地產股份約 70.83%。有關豁免事宜的進一步詳情載於本公告下文「《上市規則》的規定」一節。

董事調任及委任獨立非執行董事

鑒於本集團將與盛博士之聯繫人士訂立該等交易，為了維持良好的企業管治，盛博士(i)將由本公司之獨立非執行董事調任為非執行董事；(ii)由本公司董事會轄下提名委員會主席調任為提名委員會成員；及(iii)不再擔任董事會轄下審核委員會成員一職，均由本公告日期起生效。

董事會欣然宣佈，馮博士已獲委任為本公司之獨立非執行董事、本公司董事會轄下提名委員會主席以及本公司董事會轄下審核委員會成員，均由本公告日期起生效。委任馮博士為獨立非執行董事之詳情載於本公告下文。

盈大地產股東及盈大地產的潛在投資者務請留意，合營企業協議受若干條件規限，因此，擬組成合營企業不一定會進行。盈大地產股東及盈大地產的潛在投資者於買賣盈大地產股份時，務請審慎行事。

背景

董事會欣然宣佈，於 2018 年 3 月 16 日（聯交所交易時段後），Gold Estate（本公司旗下全資附屬公司）就擬組成合營企業與 Paradise 訂立合營企業協議。就該項目的設計、施工管理、工料測量及總體佈局規劃，於完成時及於完成日期：(1) 發展商公司 1 及發展商公司 2 將與 Andaman Property 訂立發展項目管理協議，旨在進行該項目的設計、施工管理及工料測量；及(2) 發展商公司 3 將就攀牙省地盤與 Andaman Property 訂立總體佈局規劃協議。

緊隨完成後，合營公司的已發行股本總額將為 10,000 美元（包括 10,000 股每股面值 1.00 美元的股份），而 Gold Estate 及 Paradise 將分別持有 90.01% 及 9.99% 股權。

合營企業協議

合營企業協議的主要條款概述如下：

日期	2018 年 3 月 16 日
訂約方	(1) Gold Estate；及

(2) Paradise

合營公司

Easy Treasure Limited

先決條件

訂約方根據合營企業協議履行責任的先決條件：

- (a) Gold Estate須遵守《上市規則》項下有關Gold Estate履行及完成合營企業協議的所有適用規定，包括（如適用）就合營企業協議項下擬進行的交易取得本公司獨立股東批准，所指的交易包括：
- (i) 根據合營企業協議組成及投資合營公司；
 - (ii) 發展商公司 1 及發展商公司 2 與 Andaman Property 一方面訂立發展項目管理協議；及
 - (iii) 發展商公司 3 與Andaman Property訂立 總體佈局規劃協議；及
- (b) 就泰國土地持有公司向發展商公司 1 及發展商公司 2 轉讓項目地盤簽訂土地買賣協議，以令發展商公司 1 及發展商公司 2 於土地買賣協議完成後，（個別地或共同地）持有項目地盤完善和有效的業權及所有權。

倘若上述先決條件於合營企業協議日期前 1 個月內（或Gold Estate及Paradise可能協定的較後日期）未獲達成（或獲Gold Estate及Paradise同意豁免），則合營企業協議的條款（除若干特定條款外）將告終止並不再具有效力。

合營公司業務範疇

投資及發展該項目

初始出資額

於擬組成合營企業完成後，合營公司的已發行股本總額將為 10,000 美元（包括 10,000 股每股面值 1.00 美元的股份），而 Gold Estate及Paradise將分別持有 90.01% 及 9.99% 股權。

於擬組成合營企業完成後，合營企業協議的訂約方須促使以下事項：

- (a) Gold Estate 將出資 20,000,000 美元（相當於約港幣 156,000,000 元）作為初始出資額（「**盈大地產出資額**」），由泰國土地持有公司按歷史賬面值 20,000,000 美元（相當於約港幣 156,000,000 元）將項目地盤的法定及／或實益擁有權及所有權利轉讓予發展商公司 1 及發展商公司 2，而

- (i) Gold Estate將按票面值認購 9,000 股股份（連同 Gold Estate於合營企業協議日期持有的 1 股股份，合共佔合營公司已發行股本總額 90.01%）；
 - (ii) 盈大地產出資額的餘款（經扣減上文第(i)分段的股份認購總價後）將構成 Gold Estate 借予合營公司的股東貸款之本金；
- (b) Paradise將按以下方式現金注資 2,219,753 美元（相當於約港幣 17,300,000元）作為初始出資額（「Paradise出資額」）：
- (i) Paradise 將按票面值認購 999 股股份（佔合營公司已發行股本總額 9.99%）；及
 - (ii) Paradise 出資額的餘款（經扣減上文第(i)分段的股份認購總價後）將構成 Paradise 借予合營公司的股東貸款本金；
- (c) 取得訂約方正式訂立的土地買賣協議；
- (d) 委任由 Gold Estate 及 Paradise 分別提名的董事為合營公司的董事；及
- (e) 訂約方訂立服務協議。

進一步資金

合營公司為滿足(A)第 1A 期發展項目及第 1 期相關設施的發展的營運資金需求，須按 Gold Estate 及 Paradise 於完成時或之前同意的時間表（第 1A 期資金時間表）提供所需的進一步資金；及(B)其就第 1 期所餘下之發展項目的營運資金需求，須按合營企業董事會不時釐定而提供所需的進一步資金。該進一步資金(i)由銀行融資提供（只能追索至合營企業集團）；及(ii)倘根據(i)項所提供的銀行融資不足以滿足資金需求及／或不合乎經濟原則（視乎合營企業董事會所釐定），不足之金額將由 Gold Estate 及 Paradise 按其各自於合營公司的股權比例(1)（就第 1A 期發展項目及第 1 期相關設施的發展）根據第 1A 期資金時間表；及(2)（就第 1 期所餘下之發展項目）向合營公司作出的股東貸款補足。

合營企業董事會

合營企業董事會由五名董事組成，Gold Estate 與 Paradise 分別有權委任四名董事及一名董事。

合營企業董事會的各項決議案均以簡單多數表決通過，而有關合營企業協議指明的保留事項的決議案則須獲 Paradise 委任

的董事投票贊成該項決議案方可通過。

利潤分成

項目地盤所產生的收入（惟第 1 期相關設施所產生的收入除外），經扣除合營企業協議指明的其中若干費用、開支、與股東貸款有關的未償還本金及累計利息以及稅項後，須按 Gold Estate 及 Paradise 各自於合營公司的股權比例分派予 Gold Estate 及 Paradise。

服務協議

就該項目的設計、施工管理、工料測量及總體佈局規劃，於完成時及於本公告日期：

- (1) 發展商公司 1 將就第 1A 期發展項目及第 1 期相關設施（不包括高爾夫球場優化工程）發展的設計、施工管理及工料測量與 Andaman Property 訂立第 1A 期發展項目管理協議；
- (2) 發展商公司 2 將就第 1 期所餘下之發展項目及第 1 期相關設施（不包括高爾夫球場優化工程）發展的設計、施工管理及工料測量與 Andaman Property 訂立第 1 期所餘下之發展項目的管理協議；及
- (3) 發展商公司 3 將與 Andaman Property 訂立關於攀牙省地盤的總體佈局規劃協議。

各協議的主要條款概述如下：

第 1A 期發展項目管理協議

日期	完成日期
訂約方	(1) 發展商公司 1(及／或發展商公司 1 提名的任何實體)； 及 (2) Andaman Property
期限	自完成日期起計 3 年，該期限將於(i)協議的各訂約方訂立書面協議；及(ii)本集團遵守適用的《上市規則》規定的情況下予以續期。
目的	根據第 1A 期發展項目管理協議，發展商公司 1 將委聘 Andaman Property 擔任第 1A 期發展項目及第 1 期相關設施的發展（不包括高爾夫球場優化工程）的發展管理人，其服務包括施工管理，與建築有關的設計服務、土木、架構及機電工程以及工料測量。
費用	Andaman Property 將有權按第 1A 期發展項目及第 1 期相關設施（不包括高爾

夫球場優化工程)總造價的 11.2%收取基本管理費。該筆管理費將由發展商公司 1 根據第 1A 期發展項目及第 1 期相關設施(不包括高爾夫球場優化工程)的發展階段支付。

第 1 期所餘下之發展項目的管理協議

日期	完成日期
訂約方	(1) 發展商公司 2(及/或發展商公司 2 提名的任何實體); 及 (2) Andaman Property
期限	自完成日期起計 3 年,該期限將於(i)協議的各訂約方訂立書面協議;及(ii)本集團遵守適用的《上市規則》規定的情況下予以續期。
目的	根據第 1 期所餘下之發展項目的管理協議,發展商公司 2 將委聘 Andaman Property 擔任第 1 期所餘下之發展項目及第 1 期相關設施的發展(不包括高爾夫球場優化工程)的發展管理人,其服務包括施工管理,與建築有關的設計服務、土木、架構及機電工程以及工料測量。
費用	Andaman Property 將有權按第 1 期所餘下之發展項目及第 1 期相關設施(不包括高爾夫球場升級工程)總造價的 7.6%收取基本管理費。該筆管理費將由發展商公司 2 根據第 1 期所餘下之發展項目及第 1 期相關設施(不包括高爾夫球場)的發展階段支付。

(A)第 1A 期發展項目管理協議項下及第 1 期所餘下之發展項目的管理協議項下於他們各自之期限內之應付估計年度費用;及(B)發展項目管理協議項下應付之估計年度費用總額如下:

	2018 年 (港幣元)	2019 年 (港幣元)	2020 年 (港幣元)
第 1A 期發展項目 管理協議	12,000,000	11,000,000	1,000,000
第 1 期所餘下之 發展項目的管理 協議	0	25,000,000	10,000,000
總額	12,000,000	36,000,000	11,000,000

發展項目管理協議項下應支付予Andaman Property之年度費用總額將不超過協議期間的年度上限港幣 36,000,000 元。

年度上限是基於發展項目管理協議項下應向 Andaman Property 支付的估計最高單一年度費用，並考慮到(i)按估計發展進度需支付的階段性付款；及(ii)合理誤差估計而釐定。

總體佈局規劃協議

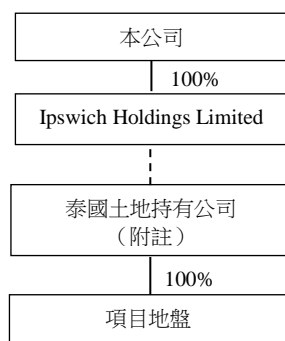
日期	完成日期
訂約方	(1) 發展商公司 3 ；及 (2) Andaman Property
期限	自完成日期起計 1 年
目的	根據總體佈局規劃協議，發展商公司 3 將委聘 Andaman Property 就攀牙省地盤（包括項目地盤）提供總體佈局規劃服務，包括整體基建規劃、物流安排、工程階段劃分及對經營模式的持續研究，以及將總綱發展藍圖提交泰國當局審批。
費用	Andaman Property 將有權收取約 590,000 美元（相當於約港幣 5,000,000 元）的服務費用。該筆費用將根據協議所議定的重要指標分階段支付。 總體佈局規劃協議項下之服務費用是基於 Andaman Property 將提供的設計服務的範圍及協定的時間表，並考慮就本公司其他住宅物業發展項目（與該項目的性質及規模類似）提供相似服務之費用而釐定。

該項目及擬組成合營企業

擬組成合營企業的單一目的是開展及實施該項目，當中涉及投資及發展項目地盤，以建設及發展可出售的住宅物業以及相關基建及設施。該項目地盤位於泰國攀牙省，由總地盤面積約 349,000 平方米的若干地塊組成。該項目地盤屬於規模更大（面積約為 170 萬平方米）的攀牙省地盤的一部分。

根據初步設計規劃，該項目地盤的估計總建築面積約為 133,000 平方米，即大約相當於攀牙省地盤估計總建築面積（約為 520,000 平方米）的 25.58%。根據本集團截至 2017 年 12 月 31 日止年度之經審核綜合財務報表，攀牙省地盤的賬面值約為 77,000,000 美元。該項目地盤的賬面值（及盈大地產出資額）為 20,000,000 美元，相當於攀牙省地盤賬面值（約為 77,000,000 美元）的 25.58%。

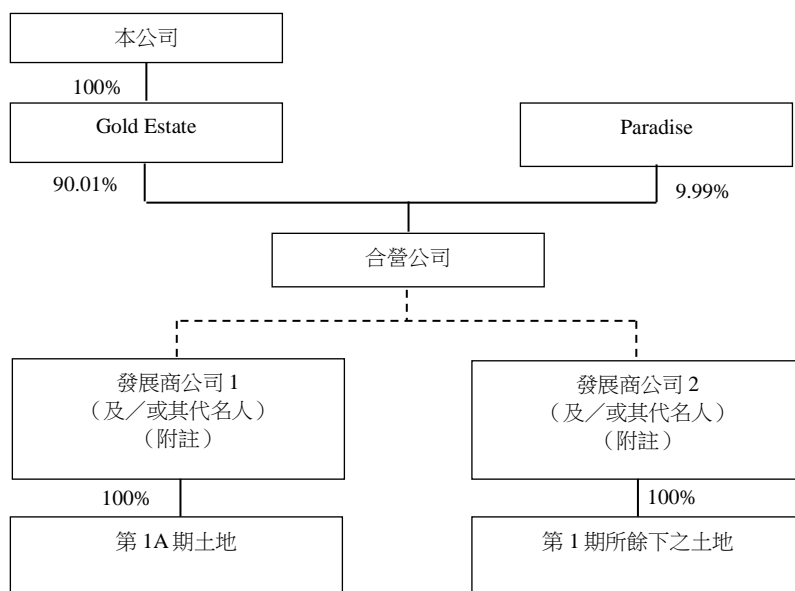
該項目地盤目前由泰國土地持有公司 Phang-nga Paradise Limited 及 Phang-nga Leisure Limited 持有。下圖展示本集團於擬組成合營企業完成前項目地盤所有權的簡明架構：



附註： 各泰國土地持有公司（即本集團控制的實體）分別合併入本公司的綜合財務報表。

“——” 指直接股權
 “-----” 指間接股權

作為擬組成合營企業的一部分，屆時將簽訂土地買賣協議，由泰國土地持有公司向發展商公司 1 及發展商公司 2 轉讓項目地盤，以令發展商公司 1 及發展商公司 2 於土地買賣協議完成後（個別地或共同地）持有項目地盤的業權及所有權。下圖展示合營企業集團緊隨擬組成合營企業及該土地買賣協議完成後的簡明集團架構。



附註： 於本公告日期，發展商公司 1 及發展商公司 2（即本公司擁有控制權的實體）分別合併入本公司的綜合財務報表。於擬組成合營企業完成後，發展商公司 1 及發展商公司 2 分別將繼續合併入本公司的綜合財務報表。

“——” 指直接股權
 “-----” 指間接股權

進行該等交易的理由及裨益

誠如上文所述，該等協議將與盛博士（本公司獨立非執行董事）的聯繫人士（定義見《上市規則》）簽訂。盛博士（及其聯繫人士）在物業發展方面擁有豐富的經驗，特別是泰國普吉島住宅物業及度假村的設計、發展、市場推廣及銷售方面。其中，Andaman Property 亦有參與泰國普吉島安達拉別墅度假村及安達拉特色別墅度假村的設計及發展。擬組成合營企業令本公司與盛博士（及其聯繫人士）對投資及發展該項目地盤有共同的利益。服務協議將讓本公司受惠於盛博士對泰國物業發展市場所擁有的豐富資源及經驗。

由於盛博士為本公司獨立非執行董事，彼已分別就批准該等協議及該等交易的相關董事會決議案放棄投票。除以上所述者外，概無其他董事於該等協議或該等交易中擁有重大權益，因此概無其他董事就此等董事會決議案放棄投票。

由於本集團的主要業務為物業發展及管理，董事（包括獨立非執行董事（惟盛博士除外））認為，擬組成合營企業及服務協議項下擬進行交易已於（並將於）本集團正常及一般業務過程中訂立。他們亦認為，合營企業協議及服務協議已分別由訂約方按公平基準磋商及開展並符合一般商業條款。董事（包括獨立非執行董事（惟盛博士除外））認為，合營企業協議及服務協議之條款各屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益，故該等交易已獲董事會批准。

《上市規則》的規定

一般事項

就擬組成合營企業而言，由於 Paradise 為本公司獨立非執行董事盛博士全資擁有的公司，按《上市規則》第 14A.06 條的規定，Paradise 為本公司的關連人士。就服務協議而言，由於 Andaman Property 為盛博士的聯繫人士（定義見《上市規則》），按《上市規則》第 14A.06 條的規定，Andaman Property 亦為本公司的關連人士。因此，根據《上市規則》第十四 A 章，(i)擬組成合營企業與總體佈局規劃協議項下擬進行交易均構成本公司的關連交易；及(ii)發展項目管理協議項下擬進行交易構成本公司的持續關連交易。

由於根據(A)擬組成合營企業；及(B)發展項目管理協議的年度上限總額而計算的適用百分比率有一項或多項超過 5%，根據《上市規則》第十四 A 章，(i)擬組成合營企業須遵守公告、獨立股東批准、通函及年度報告規定；及(ii)發展項目管理協議項下擬進行交易須遵守公告、獨立股東批准、通函、年度報告及年度審閱的規定。

由於根據總體佈局規劃協議項下擬進行交易而計算的適用百分比率有一項或多項超過 1%但低於 5%，根據《上市規則》第十四 A 章，該等交易須遵守公告及年度報告的規定。

獲豁免遵守通函規定

就擬組成合營企業及發展項目管理協議（及其項下擬進行交易）而言，由於(1)有關交易僅因盛博士（本公司獨立非執行董事）之權益而具有關連性；(2)盛博士不參與管理本公司業務；及(3)盛博士概無控制本公司或其附屬公司，彼主要業務權益為蘭桂坊集團而非本集團，故本公司已申請而聯交所亦已根據《上市規則》第 14A.103 條批准本公司獲豁免遵守《上市規則》第十四 A 章項下的通函規定（包括《上市規則》第 14A.40 至第 14A.45 條項下的獨立董事委員會及獨立財務顧問規定）。因此，根據《上市規則》第十四 A 章，(A) 擬組成合營企業將僅須遵守公告、獨立股東批准及年度報告規定；及(B)發展項目管理協議（及其項下擬進行交易）將僅須遵守公告、獨立股東批准、年度報告及年度審閱規定。因此，本公司將不會就組成合營企業及發展項目管理協議項下擬進行交易向盈大地產股東寄發通函。

儘管該等交易獲豁免遵守《上市規則》第十四 A 章項下獨立財務顧問的規定，但本公司仍委聘六福資本為財務顧問，就該等交易向本公司獨立非執行董事提供建議。六福資本認為，(1)合營企業協議及組成合營企業；(2)發展項目管理協議及其項下擬進行交易；及(3)總體佈局規劃協議及其項下擬進行交易之條款均屬公平合理，符合一般商業條款，並符合本公司及其股東之整體利益。

書面批准

就獨立股東批准擬組成合營企業及發展項目管理協議而言，由於(1)據董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(a)盛博士概無持有本公司或電訊盈科任何股份；及(b)倘本公司就批准擬組成合營企業及發展項目管理協議召開股東大會，概無盈大地產股東須放棄投票；及(2)本公司已從Asian Motion Limited取得盈大地產股東書面批准，該公司持有超過50%的盈大地產股份均附帶權利可出席大會並於會上投票批准擬組成合營企業及發展項目管理協議，故本公司已申請而聯交所亦已根據上市規則第14A.37條批准本公司獲豁免股東大會規定，並接納該股東書面批准。於本公告日期，Asian Motion Limited持有285,088,666股盈大地產股份，佔盈大地產股份約70.83%。

董事調任及委任獨立非執行董事

鑒於本集團將與盛博士之聯繫人士訂立該等交易，為了維持良好的企業管治，盛博士(i)將由本公司之獨立非執行董事調任為非執行董事；(ii)由本公司董事會轄下提名委員會主席調任為提名委員會成員；及(iii)不再擔任本公司董事會轄下審核委員會成員一職，均由本公告日期起生效。

董事會欣然宣佈，馮博士已獲委任為本公司之獨立非執行董事、本公司董事會轄下提名委員會主席以及本公司董事會轄下審核委員會成員，均由本公告日期起生效。

馮博士現年 45 歲，為 Ocean Arete Limited 之共同創辦人兼董事總經理，公司業務為全球宏觀對沖基金 Arete Macro Fund 之香港投資經理。馮博士亦為 TIH Limited（新加坡上市公司，前稱 Transpac Industrial Holdings Limited）之獨立非執行董事，且擔任該公司之薪酬委員會主席兼審核委員會及董事會投資委員會成員。馮博士並於多家基金及資產管理公司出任董事。

馮博士自 1994 年起從事金融服務業，在 2012 年創辦 Arete Macro Fund 前，於 2009 至 2010 年間曾任 Ocean Capital Management Limited 之共同創辦人兼董事總經理。此外，馮博士曾任 General Atlantic LLC（價值 170 億美元之全球私人股本公司，以增長行業為業務重點）之董事總經理，負責其北亞業務，並擔任大中華區多家科技公司的董事，包括聯想集團、神州數碼、人人科技、鼎新電腦、中星微電子等。在此之前，馮博士亦曾於香港高盛（亞洲）有限責任公司擔任財經分析師，從事私人直接投資（前稱私人投資諮詢）及併購方面的工作。

馮博士取得哈佛大學經濟社會學博士及社會科學（榮譽）學士學位，並持有史丹福大學工商管理碩士學位。

除上文所披露者外，馮博士於過去三年均無於任何其他上市公眾公司擔任任何董事職位，且並未於本公司及本集團其他成員公司中擔任任何其他職務。此外，馮博士與本公司的任何董事、高級管理人員、主要或控股股東概無關係。於本公告日期，馮博士並無於本公司股份中持有符合《證券及期貨條例》（香港法例第 571 章）第 XV 部定義的任何權益。

根據馮博士的本公司獨立非執行董事委任函，其任期由委任當日起計，為期兩年（惟須根據本公司之細則及《上市規則》的規定輪流退任及重選連任，並遵守其他相關條文）。馮博士每年可收取年度董事袍金港幣 228,200 元。有關袍金乃經參考其於本公司之職責及本公司之薪酬政策而釐定。

馮博士已確認其符合《上市規則》第 3.13 條所載之獨立指引。

除本公告所披露者外，據董事會所知，概無其他有關馮博士而須根據上市規則第 13.51(2)(h)至 13.51(2)(v)條作出披露的資料。除本公告所披露者外，並無其他有關馮博士之委任而須根據上市規則第 13.51(2)條作出披露的資料，亦無其他須敦請本公司股東注意的事宜。

本公司謹此熱烈歡迎馮博士加入董事會。

董事委員會成員變動

董事會謹此宣佈，繼盛博士調任為非執行董事，及委任馮博士為獨立非執行董事後，董事會轄下提名委員會及審核委員會之成員由本公告日期起變動如下：

- (i) 馮博士將代替盛博士出任本公司董事會轄下提名委員會主席，而盛博士將調任為提名委員會成員；
- (ii) 馮博士將獲委任為本公司董事會轄下審核委員會成員；及
- (iii) 盛博士將不再擔任本公司董事會轄下審核委員會成員。

一般資料

本集團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。Gold Estate 是一家為擬組成合營企業而成立的投資控股公司，於本公告日期由本公司全資擁有。發展商公司分別為於泰國註冊成立的有限公司。於本公告日期，各發展商公司分別合併入本公司綜合財務報表並由本公司透過泰國土地持有公司持有。於完成前，本公司將促使發展商公司 1 及發展商公司 2 進行股權重組，以使其各自由本公司透過合營公司持有。各發展商公司於完成後將維持合併入本公司的綜合財務報表。

Paradise 為一家於開曼群島註冊成立並由盛博士全資擁有的公司，並為一家投資控股公司。Andaman Property 為盛博士的聯繫人士（定義見《上市規則》），從事位於泰國普吉島西岸的安達拉別墅度假村及安達拉特色別墅度假村的設計及發展。安達拉別墅度假村為一家精品酒店，提供豪華別墅及各種大小的套房，環境寧靜，坐享安達曼海的寬闊海景。

盛博士為本公司獨立非執行董事，且經董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，彼於本公告日期概無持有本公司或電訊盈科任何股份。盛博士主要經營蘭桂坊集團，該集團從事物業組合管理、發展及營運、餐飲概念、電影製作及發行、傳媒、娛樂及時尚業務、主題景點及私募股權投資等多項業務。

盈大地產股東及盈大地產的潛在投資者務請留意，合營企業協議受若干條件規限，因此，擬組成合營企業不一定會進行。盈大地產股東及盈大地產的潛在投資者於買賣盈大地產股份時，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：

「%」	指	百分比
「六福資本」	指	六福資本有限公司，一家根據《證券及期貨條例》（香港法例第 571 章）可從事第 6 類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團
「聯屬人」	指	對於某人士而言，指直接或間接控制該名人士，或受該名人士控制，或在該名人士共同控制下之任何人士
「該等協議」	指	合營企業協議及服務協議
「Andaman Property」	指	Andaman Property Development Co., Ltd.，盛博士之聯繫人士（定義見《上市規則》）
「聯繫人士」	指	具備《上市規則》所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	盈科大衍地產發展有限公司（股份代號：00432），於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	完成合營企業協議
「關連人士」	指	具備《上市規則》所賦予的涵義
「控制」	指	具備合營企業協議所界定的涵義
「發展商公司」	指	發展商公司 1、發展商公司 2 及／或發展商公司 3（視情況而定），及／或由發展商公司 1、發展商公司 2 及／或發展商公司 3 提名的實體
「發展商公司 1」	指	一家為第 1A 期發展項目而設並於泰國註冊成立的有限公司

「發展商公司 2」	指	一家為第 1 期所餘下之發展項目而設並於泰國註冊成立的有限公司
「發展商公司 3」	指	一家為總體佈局規劃協議而設並於泰國註冊成立的有限公司
「發展項目管理協議」	指	第 1A 期發展項目管理協議及第 1 期所餘下之發展項目的管理協議
「董事」	指	本公司董事
「馮博士」	指	馮文石博士，本公司獨立非執行董事
「盛博士」	指	盛智文博士，本公司獨立非執行董事
「Gold Estate」	指	Gold Estate Limited ，一家在英屬處女群島註冊成立的公司，為本公司旗下全資附屬公司
「總建築面積」	指	總建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「合營企業協議」	指	Gold Estate 與 Paradise 於 2018 年 3 月 16 日訂立的合營企業協議
「合營企業董事會」	指	合營公司董事會
「合營公司」	指	Easy Treasure Limited ，一家根據合營企業協議之條款於開曼群島註冊成立的合營企業實體
「合營企業集團」	指	合營公司及其附屬公司，而「合營公司」指集團中任何一家公司
「土地買賣協議」	指	第 1A 期土地買賣協議及第 1 期所餘下之土地買賣協議

「《上市規則》」	指	《聯交所證券上市規則》
「總體佈局規劃協議」	指	發展商公司 3 與 Andaman Property 將於完成日期訂立的協議，旨在（其中包括）委任 Andaman Property 就攀牙省地盤（包括項目地盤）提供總體佈局規劃服務，包括整體基建規劃、物流安排、工程階段劃分及對經營模式的持續研究，以及將總綱發展藍圖提交泰國當局審批
「Paradise」	指	Paradise Pinetree Development Limited，一家在開曼群島註冊成立的公司，由本公司獨立非執行董事盛博士全資擁有
「電訊盈科」	指	電訊盈科有限公司，一家在香港註冊成立的有限公司，其股份在聯交所主板上市（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（代碼：PCCWY），為盈大地產的間接控股公司
「盈大地產股東」	指	盈大地產股份的持有人
「盈大地產股份」	指	本公司已發行股本中的普通股股份
「攀牙省地盤」	指	位於泰國攀牙省 Tai-muang District 的 Tai-muang Sub-district 的約 170 萬平方米的地塊
「第 1 期相關設施」	指	發展攀牙省地盤將予興建的高爾夫球場、高爾夫球會所及高爾夫相關建築（不包括水療部分）、三輪車徑、一個網球場及相關基礎設施，此等設施將由本集團擁有及管理
「第 1A 期發展項目」	指	該項目的第 1A 期發展，其擬包括在項目地盤上興建兩幢約 36 個單位的公寓大廈、4 幢別墅（其中一幢將作為展示別墅）、住宅會所設施（附帶銷售展廳及辦公室）、員工公用設施建築群（其並不一定會坐落於項目地盤內）及基礎設施，或合營企業董事會基於公開發售後市場需求而另行釐定者

「第 1A 期發展項目管理協議」	指	發展商公司 1（及／或發展商公司 1 提名的任何實體）與 Andaman Property 將於完成日期訂立的協議，旨在（其中包括）委聘 Andaman Property 擔任第 1A 期發展項目及第 1 期相關設施（不包括高爾夫球場升級工程）的發展管理人，其服務包括施工管理，與建築、土木、結構及機械、電氣及管道工程及工料測量有關的設計服務
「第 1A 期土地」	指	與第 1A 期發展項目相關的項目地盤內的地塊
「第 1A 期土地買賣協議」	指	有關泰國土地持有公司將出售及發展商公司 1（及／或發展商公司 1 提名的實體）將購買第 1A 期土地的協議
「中國」	指	中華人民共和國
「該項目」	指	投資及發展該項目地盤，以建設及發展可出售的住宅物業[以及相關基建及設施]，並將包括第 1A 期發展項目及第 1 期所餘下之發展項目
「項目地盤」	指	攀牙省地盤中總地盤面積約為 349,000 平方米（視乎(i)攀牙省地盤的最終總體佈局規劃；及(ii)於泰國相關土地部門批准及登記的最終土地合併及劃分而定，或會有所變動）的地塊，其中包括第 1A 期土地及第 1 期所餘下之土地
「擬組成合營企業」	指	Gold Estate 及 Paradise 為投資及發展該項目，根據合營企業協議並透過其項下擬進行的交易組建合營企業
「第 1 期所餘下之發展項目」	指	發展項目地盤上除第 1A 期發展項目外的其他發展項目

「第 1 期所餘下之發展項目的管理協議」	指	發展商公司 2（及／或發展商公司 2 提名的任何實體）與 Andaman Property 將於完成日期訂立的協議，旨在（其中包括）委聘 Andaman Property 擔任第 1 期所餘下之發展項目及第 1 期相關設施（不包括高爾夫球場升級工程）的發展管理人，其服務包括施工管理，與建築、土木、結構及機械、電氣及管道工程及工料測量有關的設計服務
「第 1 期所餘下之土地」	指	與第 1 期所餘下之發展項目相關的項目地盤內的地塊
「第 1 期所餘下之土地的買賣協議」	指	有關泰國土地持有公司將出售及發展商公司 2（及／或發展商公司 2 提名的任何實體）將購買第 1 期所餘下之土地的協議
「服務協議」	指	第 1A 期發展項目管理協議、第 1 期所餘下之發展項目的管理協議及總體佈局規劃協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「泰國土地持有公司」	指	Phang-nga Paradise Limited 及 Phang-nga Leisure Limited，各自為於泰國註冊成立的有限公司並合併入本公司的綜合財務報表
「該等交易」	指	擬組成合營企業，以及於合營企業協議及服務協議項下擬進行之交易
「美元」	指	美元，美國法定貨幣

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 3 月 16 日

於本公告發表日期，本公司董事為：

執行董事：

李澤楷（主席）；李智康（副主席及行政總裁）；及陳進思

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