

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 關於租賃物業及標識權的協議

於 2022 年 6 月 30 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) 就租賃物業之租賃及建築物上的標識權簽訂租賃協議。

PT FWD 為 FWD Group Holdings Limited 的間接非全資附屬公司，而 FWD Group Holdings Limited 的多數股權及控制權由李先生間接持有，李先生亦為富衛集團若干成員公司的董事。李先生為本公司執行董事，並於本公告日期透過各控股實體擁有本公司已發行股份總數約 29.90% 的權益。因此，根據《上市規則》第 14A 章，PT FWD 為李先生的聯繫人，並因此為本公司的關連人士。故此，根據《上市規則》第 14A 章，租賃協議項下擬進行之交易構成本公司的持續關連交易。

由於年度上限在《上市規則》項下適用的百分比率超過 0.1% 但少於 5%，故租賃協議項下擬進行的持續關連交易須遵守《上市規則》第 14A 章項下的申報、公告及年度審閱的規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准及通函的規定。

租賃協議項下擬進行之交易已取得董事會批准，及李先生已就批准租賃協議及其項下擬進行之相關交易的董事會決議案放棄投票。

租賃協議的主要條款

於 2022 年 6 月 30 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) 就租賃物業之租賃及建築物上的標識權簽訂租賃協議。租賃協議的主要條款如下：

日期：	2022 年 6 月 30 日
業主：	PT. Prima Bangun Investama
租戶：	PT FWD Insurance Indonesia
租賃物業：	建築物第 20 樓全層

- 起租日： 2022 年 7 月 2 日
- 期限： 由起租日起至 2025 年 7 月 1 日止（包括首尾兩天）
- 租金及服務費： 每月租金總額 — 1,139,555,900 印尼盾（約港幣 602,825 元）
- 於租賃期內，租戶將享有三個月租金的全額折扣，該三個月為於起租日後的第 12 個月、第 24 個月及第 36 個月，惟租戶須在沒有延誤的情況下已支付租賃協議項下的所有費用。
- 於 2022 年內租賃物業的服務費總額（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 120,000 印尼盾（約港幣 63 元），其後須按租賃協議「標準條件」所載的條款下所定的年度複檢為準。
- 保證金： 租戶已支付 4,597,972,899 印尼盾的保證金（約港幣 2,432,327 元），相當於適用的每月應付租金及服務費總額的 3 倍（該金額將不時增加）。有關保證金將於租賃期屆滿後 30 日內退還租戶（不計利息）。
- 預支款項： 租戶須於簽訂租賃協議後，向業主預先支付第一季度的租金及服務費。
- 泊車位： 租戶有權根據租賃協議項下協定的收費使用合共 56 個車輛／電單車泊車位（具體視乎供應情況而定）。
- 標識權： 租戶將有權在建築物第 39 樓及第 40 樓東西兩側的大廈外牆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，惟每年須支付費用合共 1,083,333,333 印尼盾（約港幣 573,083 元）（「標識權費用」）。

年度上限

截至 2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日及 2025 年 12 月 31 日止四個財務年度，就租金、服務費、泊車費及標識權費用於租賃協議項下擬進行之交易的年度上限如下：

	年度上限			
	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 12 月 31 日
(百萬印尼盾)	13,233	26,465	26,465	13,233
約港幣元	7,000,000	14,000,000	14,000,000	7,000,000

年度上限乃參照下列各項釐定：(i)基於（實際及建議）租金水平、標識權費用及服務費（根據在相似地段與建築物相似的物業的市場收費）的最新估計；(ii)未來一段時期內通脹率的潛在升幅；(iii)對租賃期內其他組成金額的預測；(iv)為彌補印尼盾兌港幣匯率的不時波動而基於估算的合理應急緩衝額；及(v)可能產生的其他或有款項。

簽訂租賃協議的理由及裨益以及董事的意見

由於盈大地產集團的主要業務為物業發展及管理，董事（包括獨立非執行董事，惟放棄投票的董事除外）認為，租賃協議項下擬進行之交易是在盈大地產集團的一般及日常業務過程中訂立。董事亦認為租賃協議是由各訂約方按公平原則磋商及履行，並符合一般商業條款。

董事（包括獨立非執行董事，惟放棄投票的董事除外）認為，年度上限及租賃協議的條款以及其項下擬進行之交易屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。除李先生外，概無董事於租賃協議中擁有任何重大利益，李先生已就批准租賃協議及其項下擬進行之相關交易，以及年度上限之董事會決議案放棄投票。

《上市規則》的規定

PT FWD 為 FWD Group Holdings Limited 的間接非全資附屬公司，而 FWD Group Holdings Limited 的多數股權及控制權由李先生間接持有，李先生亦為富衛集團若干成員公司的董事。李先生為本公司執行董事，並於本公告日期透過各控股實體擁有本公司已發行股份總數約 29.90% 的權益。因此，根據《上市規則》第 14A 章，PT FWD 為李先生的聯繫人，並因此為本公司的關連人士。故此，根據《上市規則》第 14A 章，租賃協議項下擬進行之交易構成本公司的持續關連交易。

由於年度上限在《上市規則》項下適用的百分比率超過 0.1% 但少於 5%，故租賃協議項下擬進行的持續關連交易須遵守《上市規則》第 14A 章項下的申報、公告及年度審閱的規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准及通函的規定。

租賃協議項下擬進行之交易已取得董事會批准，及李先生已就批准租賃協議及其項下擬進行之相關交易，以及年度上限的董事會決議案放棄投票。

一般資料

盈大地產集團的主要業務為發展及管理頂級物業及基建項目，以及投資頂級物業。

富衛集團為泛亞洲區人壽保險公司，業務橫跨 10 個市場，當中包括世界各地一些增長最為迅速的保險市場，並擁有約 1,000 萬名客戶。富衛於 2013 年成立，專注為客戶帶來更簡單、更快捷和更順暢的嶄新保險體驗，透過創新定位及利用數碼科技，提供簡單、易明及貼心的產品。富衛秉持以客為先的服務理念及方針，矢志實現創造保險新體驗的願景。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：

「年度上限」	指	截至 2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日及 2025 年 12 月 31 日止四個財務年度，租賃協議項下擬進行之交易的年度上限（如本公告所披露）
「聯繫人」、「關連人士」及「附屬公司」	指	具備《上市規則》所賦予的涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「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」	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）
「董事」	指	本公司董事
「富衛集團」	指	FWD Group Holdings Limited 及其不時的附屬公司
「FWD Group Holdings Limited」	指	一家於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，並於香港登記為非香港公司
「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
「印尼盾」	指	印尼盾，印尼法定貨幣
「印尼」	指	印度尼西亞共和國
「租賃協議」	指	PT PBI（作為業主）與 PT FWD（作為租戶）於 2022 年 6 月 30 日就有關租賃物業之租賃連同於建築物第 39 樓及第 40 樓東西兩側的大廈外牆及建築物的平台層安裝公司標識的權利所簽訂的租賃協議
「起租日」	指	2022 年 7 月 2 日
「租賃期」	指	由起租日起至 2025 年 7 月 1 日（包括首尾兩天）
「租賃物業」	指	建築物第 20 樓全層
「《上市規則》」	指	《聯交所證券上市規則》
「李先生」	指	李澤楷先生，本公司執行董事
「盈大地產集團」	指	本公司及其附屬公司

「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 Insurance Indonesia，一家於印尼註冊成立的有限公司，為 FWD Group Holdings Limited 的間接非全資附屬公司
「PT PBI」或「業主」	指	PT. Prima Bangun Investama，一家於印尼註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「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*
集團法律事務總監兼公司秘書
曾志耀

香港，2022 年 6 月 30 日

除另有指明者外，於本公告內，印尼盾金額換算為港幣時已分別按港幣 1 元兌 1,890.36 印尼盾的匯率換算，僅供參考之用。並不表示任何港幣金額已按或可按有關匯率或任何其他匯率換算。

於本公告日期，本公司的董事如下：

執行董事：

李澤楷及林裕兒（副主席及集團董事總經理）

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