



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

(1) 修訂 2018 租賃的年度上限

(2) 關於租賃物業的協議

修訂 2018 租賃的年度上限

茲提述 2018 公告，內容有關（其中包括）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 2018 租賃物業簽訂的 2018 租賃。2018 租賃的期限為三年，於 2018 年 7 月開始起租。2018 租賃構成本公司的持續關連交易，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的規定。

誠如 2018 公告所披露，2018 年上限乃就截至 2021 年 7 月 1 日止三個年度各年 2018 租賃項下擬進行之交易（包括租金、服務費及泊車費）而釐定。於本公告日期，2018 租賃項下截至 2019 年 7 月 1 日止年度的交易金額預計不會超過 2018 年上限。

由於在 2018 年 12 月前後進行了年度複檢，自 2019 年 1 月 1 日起，服務費有所上調。是次複檢已考慮到在相似地段與建築物相似的物業的相應市場收費。由於服務費上調，以及為使 2018 年上限與盈大地產集團的財務年度（1 月 1 日至 12 月 31 日）保持一致，董事會決議將 2018 年上限修訂為 2018 年經修訂上限。

該等物業之租賃

於 2019 年 5 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）就該等物業之租賃簽訂租賃協議。

PT FWD 為 FWD 的間接非全資附屬公司，而 FWD 為本公司執行董事李澤楷先生（「李先生」）佔多數控制權的公司。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。因此，根據《上市規則》第 14A 章，新租賃構成本公司的持續關連交易。

根據《上市規則》第 14A.81 條及第 14A.82 條，2018 租賃及新租賃應予合併計算，以符合《上市規則》的規定。由於總上限在《上市規則》項下的相關百分比率超過 0.1% 但少於 5%，故有關交易須遵守《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的規定。

2018 年經修訂上限及新租賃項下擬進行之交易已取得董事會批准，李先生已就批准 2018 年經修訂上限及新租賃主要條款及相關交易之董事會決議案放棄投票。

修訂 2018 租賃的年度上限

茲提述 2018 公告，內容有關（其中包括）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 2018 租賃物業簽訂的 2018 租賃。

誠如 2018 公告所披露，2018 年上限乃就截至 2021 年 7 月 1 日止三個年度各年 2018 租賃項下擬進行之交易（包括租金、服務費及泊車費）而釐定。2018 年上限乃參照 2018 租賃起租日起計三年間各年預計的租金及其他收費（包括各年的車輛／電單車泊車費）另加或有費用而釐定。租金及其他適用收費均參照當時市場適用費率釐定。於本公告日期，2018 租賃項下截至 2019 年 7 月 1 日止年度的交易金額預計不會超過 2018 年上限。

由於在 2018 年 12 月前後進行了年度複檢，自 2019 年 1 月 1 日起，服務費有所上調。是次複檢已考慮到在相似地段與建築物相似的物業的相應市場收費。由於服務費上調，以及為使 2018 年上限與盈大地產集團的財務年度（1 月 1 日至 12 月 31 日）保持一致，2018 年上限由 4,700,000,000 印尼盾（按當時匯率換算為約港幣 2,549,000 元）修訂為如下所示的 2018 年經修訂上限：

截至財務年度	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
2018 年經修訂上限	5,300,000,000 印尼盾 (約港幣 2,882,000 元)	5,300,000,000 印尼盾 (約港幣 2,882,000 元)	2,650,000,000 印尼盾 (約港幣 1,441,000 元)

2018 年經修訂上限乃參照下列各項釐定：(i) 基於實際租金及經修訂的服務費（根據在相似地段與建築物相似的物業的市場收費予以調整）的最新估計；(ii) 未來一段時期內通脹率的潛在升幅；(iii) 對剩餘租期內其他組成金額的預測；(iv) 為彌補印尼盾兌港幣匯率的波動而基於估算的估計應急緩衝額；及 (v) 可能產生的其他或有款項。

除對 2018 租賃項下服務費作出修訂外，2018 租賃項下的所有其他條款及條件均維持不變。

新租賃的主要條款

於 2019 年 5 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）就該等物業之租賃簽訂租賃協議。新租賃的主要條款如下：

日期：	2019 年 5 月 30 日
業主：	PT. Prima Bangun Investama
租戶：	PT FWD Life Indonesia
該等物業：	建築物第 39 樓西面部份
起租日：	2019 年 4 月 8 日
期限：	由起租日起至 2021 年 7 月 1 日（包括首尾兩日）

租金及服務費： 每月租金總額－327,996,000印尼盾（約港幣178,342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120,000印尼盾（約港幣65.25元），以業主之年度複檢為準

泊車位： 合共將會提供九個車輛／電單車泊車位（具體視乎供應情況而定）

《上市規則》的規定

PT FWD 為 FWD 的間接非全資附屬公司，而 FWD 為本公司執行董事李先生佔多數控制權的公司。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。因此，根據《上市規則》第 14A 章，新租賃構成本公司的持續關連交易。

根據《上市規則》第 14A.81 條及第 14A.82 條，2018 租賃及新租賃應予合併計算，以符合《上市規則》的規定。

由於總上限在《上市規則》項下的相關百分比率超過 0.1% 但少於 5%，故有關交易須遵守《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的規定。

2018 年經修訂上限及新租賃項下擬進行之交易已取得董事會批准，李先生已就批准 2018 年經修訂上限及新租賃主要條款及相關交易之董事會決議案放棄投票。

總年度上限

截至 2021 年 12 月 31 日止三個財務年度，新租賃項下擬進行之交易的年度上限及 2018 年經修訂上限如下：

	年度上限		
	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
2018 租賃			
（百萬印尼盾）	5,300	5,300	2,650
約港幣元	2,882,000	2,882,000	1,441,000
新租賃			
（百萬印尼盾）	3,975	5,300	2,650
約港幣元	2,162,000	2,882,000	1,441,000
總上限			
（百萬印尼盾）	9,275	10,600	5,300
約港幣元	5,044,000	5,764,000	2,882,000

總上限的年度上限乃參照下列各項釐定：(i) 基於（實際及建議）租金水平及經修訂的服務費（根據在相似地段與建築物相似的物業的市場收費予以調整）的最新估計；(ii) 未來一段時期內通脹率的潛在升幅；(iii) 對租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。

簽訂新租賃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，董事（包括獨立非執行董事）認為，新租賃項下擬進行之交易是在盈大地產集團的一般日常業務過程中訂立。董事亦認為新租賃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。

董事（包括獨立非執行董事）認為，總上限及新租賃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，概無董事於新租賃中擁有任何重大利益，李先生已就批准新租賃之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：

「2018 公告」	指	本公司日期為 2018 年 7 月 23 日內容有關 2018 租賃的公告
「2018 年上限」	指	2018 租賃項下擬進行之交易於截至 2019 年 7 月 1 日、2020 年 7 月 1 日及 2021 年 7 月 1 日止三個年度各年的先前預計年度總值（如 2018 公告所披露）
「2018 租賃」	指	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）於 2018 年 7 月 23 日就 2018 租賃物業之租賃條款簽訂的租賃協議（如 2018 公告所披露）
「2018 租賃物業」	指	建築物第 39 樓東面部份
「2018 年經修訂上限」	指	2018 租賃項下擬進行之交易於截至 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日及 2021 年 12 月 31 日止三個財務年度各年的經修訂預計年度總值（如本公告所披露）
「總上限」	指	2018 年經修訂上限及新租賃項下擬進行之交易於截至 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日及 2021 年 12 月 31 日止三個財務年度各年的總值（如本公告所披露）
「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」	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 集團旗下的任何一家公司，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	印尼法定貨幣印尼盾
「印尼」	指	印度尼西亞共和國
「起租日」	指	2019 年 4 月 8 日
「《上市規則》」	指	《聯交所證券上市規則》
「新租賃」	指	PT PBI（作為業主）與 PT FWD（作為租戶）於 2019 年 5 月 30 日就 PT FWD 租賃該等物業簽訂的租賃協議
「盈大地產集團」	指	本公司及其附屬公司（「盈大地產集團公司」指盈大地產集團旗下的任何一家公司）
「百分比率」	指	具備《上市規則》第 14 章所賦予的涵義
「該等物業」	指	建築物第 39 樓西面部份
「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*
公司秘書
曾志耀

香港，2019 年 5 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 1,839.14 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、林裕兒（副主席及集團董事總經理）、陳進思及許漢卿

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