

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 2020 年 12 月 21 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標識權簽訂具約束力的要約書。

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，租賃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》項下的相關百分比率超過 0.1% 但少於 5%，故該等交易將須遵守《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。

租賃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。

租賃的主要條款

於 2020 年 12 月 21 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標識權簽訂具約束力的要約書。租賃的主要條款如下：

日期：	2020 年 12 月 21 日
業主：	PT. Prima Bangun Investama
租戶：	PT FWD Life Indonesia
租賃物業：	建築物第 20 樓全層
租賃協議：	業主與租戶將根據訂約雙方合理協定的租賃條款及條件形式簽訂租賃物業之租賃，惟業主可對租賃的形式及內容作出業主認為必要的增補及修改

期限：	由起租日起至 2022 年 7 月 1 日（包括首尾兩日）
租金及服務費：	每月租金總額 — 1,214,642,033 印尼盾（約港幣 665,984 元） 於 2020 年及 2021 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 66 元），其後須以業主之年度複檢為準
保證金：	租戶已支付保證金為 4,518,674,799 印尼盾（約港幣 2,477,575 元）。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，向業主支付一筆相當於租賃物業三個月租金及服務費總額的預支款項
泊車位：	租戶有權根據租賃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，惟每年須支付費用合共 1,083,333,333 印尼盾（約港幣 593,988 元）（「標識權費用」）

年度上限

截至 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日止三個財務年度，就租金、服務費、泊車費及標識權費用於租賃項下擬進行之交易的年度上限如下：

	年度上限		
	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
(百萬印尼盾)	4,560	27,358	13,679
約港幣元	2,500,000	15,000,000	7,500,000

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，惟放棄投票的董事除外）認為，租賃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，概無董事於租賃中擁有任何重大利益，李先生已就批准租賃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 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，租賃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》項下的相關百分比率超過 0.1% 但少於 5%，故該等交易將須遵守《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。

租賃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。

FWD 集團業務遍佈香港、澳門、泰國、印尼、菲律賓、新加坡、越南、日本及馬來西亞，並於多個市場提供人壽及醫療保險、一般保險、僱員福利及回教家庭保險等服務。FWD 專注為客戶創造嶄新體驗，利用數碼科技，提供簡單易明的產品。FWD 秉持以客為先的服務理念及方針，矢志成為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：

「年度上限」	指	截至 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日止三個財務年度，租賃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
「FWD」	指 FWD Group Limited，一家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
「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」	指 PT PBI（作為業主）與 PT FWD（作為租戶）於 2020 年 12 月 21 日就租賃物業之租賃連同建築物的樓頂及平台層安裝公司標識簽訂具約束力的要約書
「租賃協議」	指 PT PBI（作為業主）與 PT FWD（作為租戶）擬就租賃簽訂的租賃協議（如本公告「租賃的主要條款」一節載述）
「起租日」	指 2020 年 11 月 13 日
「租賃期」	指 由起租日起至 2022 年 7 月 1 日（包括首尾兩日）
「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 Life Indonesia，一家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，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*
法律事務總監兼公司秘書
曾志耀

香港，2020 年 12 月 21 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1,823.83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）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