

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 服務協議

茲提述本公司日期為2018年3月16日的公告，內容有關（其中包括）與該項目有關的現有第1A期發展項目管理協議。現有第1A期發展項目管理協議於2021年4月29日屆滿。

董事會欣然宣佈，於2021年12月10日，本集團與盛博士（本公司非執行董事）的多位聯繫人（定義見《上市規則》）就該項目訂立服務協議。

由於Andaman Property、LKF Xcite、Paradise Luxury及Andara Resort均為盛博士的聯繫人（定義見《上市規則》），故按《上市規則》第14A.06條的規定，Andaman Property、LKF Xcite、Paradise Luxury及Andara Resort亦均為本公司的關連人士。因此，根據《上市規則》第14A章，服務協議項下擬進行之交易構成本公司的持續關連交易。

由於服務協議項下擬進行之交易均與該項目有關，並與身為同一關連人士盛博士的聯繫人的實體訂立，而所有服務協議將於一段時間內持續進行，因此，根據《上市規則》第14A.81條將所有該等持續關連交易之年度上限合併計算。

由於根據服務協議年度上限總額而計算的適用百分比率有一項或多項超過0.1%但低於5%，故此該等交易須根據《上市規則》第14A章遵守公告及年度申報的規定，惟獲豁免遵守股東批准及通函的規定。

茲提述本公司日期為2018年3月16日的公告，內容有關（其中包括）與該項目有關的現有第1A期發展項目管理協議。現有第1A期發展項目管理協議於2021年4月29日屆滿。

董事會欣然宣佈，於2021年12月10日，本集團與盛博士（本公司非執行董事）的多位聯繫人（定義見《上市規則》）就該項目訂立服務協議。

服務協議

各協議的主要條款概述如下：

1. 重續第1A期發展項目管理協議

- 日期： 2021年12月10日
- 訂約方： 1) Pinetree Residence；及
2) Andaman Property（作為發展管理人）
- 期限： 自2021年4月30日起至2024年4月29日，為期三年
- 所提供的服務： Pinetree Residence委聘Andaman Property擔任發展第1A期發展項目及第1A期相關設施的發展管理人，其服務包括施工管理、設計服務及工料測量（「發展項目管理服務」）。
- 費用： 53,593,045泰銖（相當於約港幣12,358,556元），含增值稅。相關費用乃基於該等現有第1A期發展項目管理協議項下尚未完成服務的原先費用（現有第1A期發展項目管理協議項下尚未支付的費用）以及第1A期發展項目經延長期限的額外費用而釐定。該筆費用將由Pinetree Residence根據第1A期發展項目及第1A相關設施的發展階段支付。

2. 營銷代理協議

- 日期： 2021年12月10日
- 訂約方： 1) Pinetree Residence；及
2) LKF Xcite（作為代理）
- 期限： 自2021年3月1日起至2024年2月29日，為期三年
- 所提供的服務： LKF Xcite擔任Pinetree Residence的代理，以提供與出售該項目物業有關的品牌服務、營銷傳播服務、創作服務、客戶服務及項目管理（「營銷代理服務」）。
- 費用： Pinetree Residence應向LKF Xcite支付每月港幣100,000元的固定費用加上增值稅，按月分期等額支付。LKF Xcite可向Pinetree Residence收取費用以報銷所產生的合理差旅費用，惟須獲Pinetree Residence事先批准。

3. 銷售代理協議

- 日期： 2021年12月10日
- 訂約方： 1) Pinetree Residence；及
2) Paradise Luxury（作為代理）
- 期限： 自2021年12月10日起至2024年12月9日，為期三年

所提供的服務： Paradise Luxury向Pinetree Residence提供代理服務，以銷售及推廣銷售物業。該等代理服務包括（但不限於）就出售該項目項下銷售物業的銷售及推廣計劃提供建議，與潛在買方聯絡以向其介紹並展示銷售物業，向潛在買方提供有關收購架構及正式協議的資料，進行預訂流程，以及促使及安排潛在買方訂立及簽署正式協議（「**銷售代理服務**」）。

費用： Pinetree Residence應向Paradise Luxury支付Pinetree Residence就出售銷售物業於銷售代理協議期限內從經介紹客戶實際收到的購買價淨額的5%的費用（不含增值稅），惟須繳納預扣稅或可能因支付該費用而徵收的其他稅項。

該費用僅應支付予Paradise Luxury，惟經介紹客戶完全遵守出售銷售物業的正式協議，並適當支付該協議項下款項。

4. 物業管理協議

日期： 2021年12月10日

訂約方： 1) Aquella Property Management；及
2) Andara Resort（作為管理人）

期限： 自2021年5月1日起至2022年12月31日，並將於2022年12月31日後自動續期1年，為期32個月

所提供的服務： Andara Resort應就該項目內的若干區域（「**服務區域**」）向Aquella Property Management提供物業管理服務。

於開業前及開業期間，相關物業管理服務應包括（但不限於）巡視及監管服務區域，提供開業前籌備工作有關的培訓、規劃及管理，編製相關計劃、預算及項目，以及就相關財務政策及付款程序提供意見並付諸實施。

於管理期間，相關物業管理服務應包括（但不限於）為服務區域提供清潔、綠化、保安及若干維修及保養服務，編製相關財務及營運預測，以及就相關財務政策及付款程序提供意見並付諸實施（「**物業管理服務**」）。

費用： 於開業前及開業期間，Aquella Property Management應向Andara Resort支付每月費用，即執行團隊費用及15%營運開支，以及薪酬開支（如有）。

於管理期間，Aquella Property Management應向Andara Resort支付費用，即管理薪酬及薪酬開支。倘於管理期間向Andara Resort支付的管理薪酬並未達到1,200,000泰銖（相當於約港幣276,720元），Aquella Property Management應支付差額作為執行團隊費用。為免生疑問，於管理期間向Andara Resort支付的管理薪酬加上執行團隊費用不得超過1,200,000泰銖（相當於約港幣276,720元），含增值稅。該費用應由Aquella Property Management按月支付。

過往交易金額及年度上限

過往交易金額

下表概述現有第1A期發展項目管理協議項下相關費用（含增值稅）的實際交易金額：

	實際交易金額 (港幣千元，取整至最接近的千位數) 截至12月31日止財務年度		
	2018年	2019年	2020年
現有第1A期發展項目管理協議	6,637	12,264	8,971

本公司確認，誠如本公司日期為2018年3月16日的公告中所載，截至2018年、2019年及2020年12月31日止財務年度，現有第1A期發展項目管理協議項下與Andaman Property之交易金額並未超過相關年度上限。

年度上限

由於服務協議項下擬進行之交易均與該項目有關，並與身為同一關連人士盛博士的聯繫人的實體訂立，而所有服務協議將於一段時間內持續進行，因此，根據《上市規則》第14A.81條將所有該等持續關連交易之年度上限合併計算。

本公司估計，假設物業管理協議將於截至2023年12月31日止年度按相同條款自動續期，本集團於服務協議項下應支付予Andaman Property、LKF Xcite、Paradise Luxury及Andara Resort的最高總額將不會超過以下年度上限總額：

	年度上限 (港幣千元) 截至12月31日止財務年度			
	2021年	2022年	2023年	2024年
重續第1A期發展項目管理協議	2,850	3,000	2,850	2,850
營銷代理協議	1,200	1,500	1,500	250
銷售代理協議	-	750	750	750
物業管理協議	500	750	900	-
年度上限總額	4,550	6,000	6,000	3,850

附註：根據服務協議條款，各服務協議期限均不超過三年。

年度上限是基於各服務協議項下由本集團支付的估計最高單一年度費用，並考慮到(i)就重續第1A期發展項目管理協議而言，按估計發展進度需支付的階段性付款；(ii)就營銷代理協議而言，議定的固定費用；(iii)就銷售代理協議而言，基於該項目項下銷售物業銷售價格的估計購買價淨額，與出售該銷售物業所產生的相關估計開支，以及可能由Paradise Luxury介紹的經介紹客戶的估計數目；(iv)就物業管理協議而言，於開業前及開業期間，根據發展計劃議定的執行團隊費用及估計營運開支及薪酬開支；

及於管理期間，議定的開支上限及估計薪酬開支；(v)所有服務協議項下將由本集團承擔7%的增值稅；及(vi)合理誤差估計而釐定。

進行該等交易的理由及裨益

誠如上文所述，服務協議將與盛博士（本公司非執行董事）的聯繫人（定義見《上市規則》）訂立。盛博士（及其聯繫人）在物業發展方面擁有豐富的經驗，特別是泰國布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亦有參與泰國布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。服務協議將讓本公司受惠於盛博士對泰國物業發展及酒店市場所擁有的豐富當地資源及經驗。此外，盛博士的多位聯繫人均已參與於2018年開始發展的該項目。Andaman Property一直擔任發展現有第1A期發展項目管理協議項下第1A期發展項目及第1A期相關設施的發展管理人。於該項目發展期間及完成後，繼續委聘Andaman Property擔任發展管理人以就第1A期發展項目提供發展項目管理服務，以及委聘盛博士的其他聯繫人以提供該項目的相關營銷代理服務、銷售代理服務及物業管理服務，對該項目而言乃屬有利。

除盛博士已就批准各服務協議及其項下擬進行交易的相關董事會決議案放棄投票外，概無其他董事於服務協議或其項下擬進行交易中擁有重大權益。

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，服務協議項下擬進行交易已於本集團一般及日常業務過程中訂立。他們亦認為，各服務協議均由各訂約方按公平基準原則磋商及履行，並符合一般商業條款。董事（包括獨立非執行董事，惟盛博士除外）認為，各服務協議之條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益，故服務協議及其項下擬進行交易已獲董事會批准。

《上市規則》的涵義

由於Andaman Property、LKF Xcite、Paradise Luxury及Andara Resort均為盛博士的聯繫人（定義見《上市規則》），故按《上市規則》第14A.06條的規定，Andaman Property、LKF Xcite、Paradise Luxury及Andara Resort亦均為本公司的關連人士。因此，根據《上市規則》第14A章，服務協議項下擬進行之交易構成本公司的持續關連交易。

由於服務協議項下擬進行之交易均與該項目有關，並與身為同一關連人士盛博士的聯繫人的實體訂立，而所有服務協議將於一段時間內持續進行，因此，根據《上市規則》第14A.81條將所有該等持續關連交易之年度上限合併計算。

由於根據服務協議年度上限總額而計算的適用百分比率有一項或多項超過0.1%但低於5%，故此該等交易須根據《上市規則》第14A章遵守公告及年度申報規定，惟獲豁免遵守股東批准及通函的規定。

一般資料

本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。Pinetree Residence的主要業務為物業發展，為一家於泰國註冊成立的有限公司，於本公告日期為本公司的附屬公司。Aquella Property Management的主要業務為物業管理，為一家於泰國註冊成立的有限公司，於本公告日期為本公司的附屬公司。

Andaman Property為盛博士的聯繫人（定義見《上市規則》），從事房地產開發諮詢及管理，包括位於泰國布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。LKF Xcite為盛博士的聯繫人（定義見《上市規則》），從事市場推廣及活動諮詢業務。Paradise Luxury為盛博士的聯繫人（定義見《上市規則》），從事房地產銷售代理、租賃及諮詢業務。Andara Resort為盛博士的聯繫人（定義見《上市規則》），從事房地產項目、酒店、住宅別墅及公寓管理。

盛博士為本公司非執行董事，且經董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，除彼於Easy Treasure Limited（本公司的附屬公司）約9.99%已發行股本的間接實益權益外，盛博士於本公告日期概無持有本集團任何股份。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、娛樂及生活時尚業務、主題景點及私募股權投資等多項業務。

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：

「年度上限總額」	指 於截至2024年12月31日止四個財政年度各年，本集團根據服務協議應支付予盛博士的聯繫人之最高年度總金額
「Andaman Property」	指 Andaman Property Development Co., Ltd.，一家於泰國註冊成立的有限公司，為盛博士的聯繫人（定義見《上市規則》）
「Andara Resort」	指 Andara Resort and Villas Co., Ltd.，一家於泰國註冊成立的有限公司，為盛博士的聯繫人（定義見《上市規則》）
「Aquella Property Management」	指 Aquella Property Management Co., Ltd.，一家於泰國註冊成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司
「聯繫人」	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，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）
「關連人士」	指 具備《上市規則》所賦予的涵義

「發展項目管理服務」	指 具備本公告「服務協議－1. 重續第1A期發展項目管理協議－所提供的服務」一節所賦予的涵義
「董事」	指 本公司董事
「盛博士」	指 盛智文博士，本公司非執行董事
「執行團隊費用」	指 於開業前及開業期間以及管理期間就提供予執行團隊的支援而每月應付予Andara Resort的費用
「現有第1A期發展項目管理協議」	指 Pinetree Residence與Andaman Property於2018年4月30日訂立的協議，旨在（其中包括）委聘Andaman Property擔任第1A期發展項目及第1A期相關設施（不包括高爾夫球場升級工程）的發展的發展管理人，其服務包括施工管理、設計服務及工料測量
「本集團」	指 本公司及其附屬公司
「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
「經介紹客戶」	指 經Paradise Luxury介紹的客戶，Pinetree Residence及Paradise Luxury已為其簽署引薦表格並已就買賣銷售物業訂立正式協議
「《上市規則》」	指 《聯交所證券上市規則》
「LKF Xcite」	指 LKF Xcite Limited，一家於香港註冊成立的有限公司，由盛博士全資擁有，因此其為盛博士的聯繫人（定義見《上市規則》）
「管理期間」	指 2022年1月1日至2022年12月31日
「管理薪酬」	指 每月營運總開支的15%
「營銷代理協議」	指 Pinetree Residence與LKF Xcite於2021年12月10日就委聘LKF Xcite提供營銷代理服務而訂立的營銷代理協議
「營銷代理服務」	指 具備本公告「服務協議－2. 營銷代理協議－所提供的服務」一節所賦予的涵義
「購買價淨額」	指 經介紹客戶就購買銷售物業應向Pinetree Residence支付的所有款項（載於由該經介紹客戶就銷售物業所訂立的正式協議中），減去所有適用增值稅、稅項、徵稅、行政費用及其他就銷售物業的正式協議或當中所載的相關交易所徵收的類似性質的開支。計算購買價淨額時，經介紹客戶在買賣銷售物業時可選擇或附帶的所有應付款項（如傢俬配套、鄉村俱樂部會員費）不會計入在內

「營運開支」	指 於物業管理協議期限內產生並與提供物業管理服務相關的、以及特定計入經批准業務計劃及預算內的所有成本及開支
「Paradise Luxury」	指 Paradise Luxury Homes Co., Ltd.，一家於泰國註冊成立的有限公司，為盛博士的聯繫人（定義見《上市規則》）
「薪酬開支」	指 根據開業前及開業期間以及管理期間的經批准預算就委聘所有現場員工應付予Andara Resort的費用
「攀牙省地盤」	指 位於泰國攀牙省泰蒙區泰蒙分區的約170萬平方米的所有地塊
「第1A期相關設施」	指 為發展攀牙省地盤將予興建的高爾夫球會所及高爾夫相關建築（不包括水療部分）、緩跑徑、船屋、接待／員工大樓及相關基礎設施，此等設施將由本集團擁有及管理
「第1A期發展項目」	指 於第1A期土地內在15幅地塊上建造別墅、一幢展示別墅及一座銷售展廳建築以及相關基礎設施，或由相關訂約方另行釐定及同意
「第1A期土地」	指 與第1A期發展項目相關的攀牙省地盤內的地塊
「Pinetree Residence」	指 Pinetree Residence Co., Ltd.，一家於泰國註冊成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司
「開業前及開業期間」	指 2021年5月1日至2021年12月31日
「該項目」	指 投資及發展攀牙省地盤，以建設及發展可出售的住宅物業以及相關基建及設施，並包括第1A期發展項目及第1A期相關設施
「物業管理協議」	指 Aquella Property Management與Andara Resort於2021年12月10日就於該項目的若干區域提供物業管理服務而訂立的公共區域管理協議
「物業管理服務」	指 具備本公告「服務協議－4. 物業管理協議－所提供的服務」一節所賦予的涵義
「重續第1A期發展項目管理協議」	指 Pinetree Residence與Andaman Property於2021年12月10日就重續及延續現有第1A期發展項目管理協議的期限而訂立的重續協議
「銷售物業」	指 Pinetree Residence推廣及銷售的該項目項下若干住宅物業

「銷售代理協議」	指 Pinetree Residence與Paradise Luxury於2021年12月10日就銷售及推廣該項目項下銷售物業所提供的銷售代理服務而訂立的代理協議
「銷售代理服務」	指 具備本公告「服務協議－3. 銷售代理協議－所提供的服務」一節所賦予的涵義
「服務協議」	指 重續第1A期發展項目管理協議、營銷代理協議、銷售代理協議及物業管理協議
「股東」	指 股份持有人
「股份」	指 本公司已發行股本中每股面值港幣0.5元的普通股
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「泰銖」	指 泰銖，泰國法定貨幣
「增值稅」	指 7%的適用增值稅稅率
「%」	指 百分比

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，2021年12月10日

除另有指明者外，於本公告內，泰銖金額換算為港幣時已分別按1泰銖兌港幣0.2306元的匯率換算，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