

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 2025 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) 就租賃物業及建築物上的標識權之租賃簽訂新租賃協議。

PT FWD 為富衛集團有限公司的間接非全資附屬公司。於本公告日期，李先生為富衛集團有限公司的董事及富衛集團的最終實益擁有人及單一最大股東，間接持有富衛集團超過 50% 的股份，且概無其他股東直接或間接控制富衛集團三分之一或以上。於本公告日期，李先生為本公司執行董事，彼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，PT FWD 為李先生的聯繫人，並因此根據《上市規則》第 14A 章為本公司的關連人士。故此，根據《上市規則》第 14A 章，新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% 但低於 5%，故新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。

新租賃協議項下擬進行之交易已取得董事會批准，李先生已就批准新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。

背景

茲提述本公司日期為 2022 年 6 月 30 日的公告（「2022 年的公告」），內容有關與 PT FWD 的持續關連交易。誠如 2022 年的公告所披露，PT PBI 一直出租租賃物業及建築物上的標識權予 PT FWD。現有租賃協議將於 2025 年 7 月 1 日屆滿。

新租賃協議的主要條款

於 2025 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）就租賃物業及建築物上的標識權之租賃簽訂新租賃協議。新租賃協議的主要條款如下：

日期：2025 年 6 月 30 日

業主：PT PBI

租戶：PT FWD

租賃物業：建築物第 20 樓全層

起租日：2025 年 7 月 2 日

期限 / 租賃期：由起租日起至 2028 年 7 月 1 日止（包括首尾兩日）

租金及服務費：每月租金總額為 1,139,555,900 印尼盾（相當於約港幣 548,127 元）

於租賃期內，租戶將享有兩個月租金的全額折扣，該兩個月為於起租日後的第 24 個月及第 36 個月，惟租戶須在沒有延誤的情況下已支付新租賃協議項下的所有費用。

於 2025 年內租賃物業的服務費總額（包括空調費、管理費、樓宇維修保養費、清潔費等，不包括用電）為每月每平方米 130,000 印尼盾（相當於約港幣 63 元），其後須按新租賃協議項下標準條件所載的條款下所定的年度檢討為準。

租戶須於租賃期內按季度預先支付租金及服務費。

保證金：租戶已支付 4,452,218,400 印尼盾的保證金（相當於約港幣 2,141,519 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 日內退還予租戶（不計利息）。

預支款項：租戶須於簽訂新租賃協議後，向業主預先支付第一季度的租金及服務費。

泊車位：租戶有權使用合共 56 個車輛／電單車泊車位，包括 7 個預留車輛泊車位、21 個非預留車輛泊車位及 28 個電單車泊車位，每年每個泊車位收費分別為 20,000,000 印尼盾（相當於約港幣 9,620 元）、11,000,000 印尼盾（相當於約港幣 5,291 元）及 3,000,000 印尼盾（相當於約港幣 1,443 元），並按新租賃協議項下所協定進行年度檢討（具體視乎供應情況及泊車政策而定）。

租戶須按季度向指定的停車場管理公司（或按業主另行通知）預先支付泊車費。

標識權：租戶將有權於建築物第 39 樓及第 40 樓東西兩側的大廈外牆安裝兩個公司標識及於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（相當於約港幣 521,084 元）（「標識權費用」）。

租戶須按年度預先支付標識權費用。

過往交易金額及釐定年度上限之基準

過往交易金額

下表概述現有租賃協議項下的實際交易金額：

實際交易金額 (取整至最接近的千位數)			
自 2022 年 7 月 2 日起至 12 月 31 日止期間	截至 2023 年 12 月 31 日止 財務年度	截至 2024 年 12 月 31 日止 財務年度	自 2025 年 1 月 1 日起至 7 月 1 日止期間
港幣 4,557,000 元	港幣 9,291,000 元	港幣 8,798,000 元	港幣 4,723,000 元 (附註)

附註：於上表中，「自 2025 年 1 月 1 日起至 7 月 1 日止期間」一欄內的金額來自於截至 2025 年 5 月 31 日止 5 個月相關交易的總實際金額及自 2025 年 6 月 1 日至 7 月 1 日止期間相關交易的預計金額得出的總和；而「自 2022 年 7 月 2 日起至 12 月 31 日止期間」、「截至 2023 年 12 月 31 日止財務年度」及「截至 2024 年 12 月 31 日止財務年度」各欄內的金額分別為自 2022 年 7 月 2 日起至 12 月 31 日止期間及截至 2023 年及 2024 年 12 月 31 日止財務年度相關的實際交易金額。

本公司確認自 2022 年 7 月 2 日起至 12 月 31 日止期間及截至 2023 年及 2024 年 12 月 31 日止財務年度，現有租賃協議項下之交易金額並未超過誠如 2022 年的公告所載的年度上限，而自 2025 年 1 月 1 日起至 7 月 1 日止期間之交易金額將不超過誠如 2022 年的公告所載的年度上限。

年度上限

就租金及服務費、泊車費及標識權費用於新租賃協議項下擬進行之交易的年度上限如下：

年度上限				
	自 2025 年 7 月 2 日起至 12 月 31 日止期間	截至 2026 年 12 月 31 日止 財務年度	截至 2027 年 12 月 31 日止 財務年度	自 2028 年 1 月 1 日起至 7 月 1 日止期間
(百萬印尼盾)	14,553	29,106	29,106	14,553
相當於 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)上述現有租賃協議項下之相關過往的交易金額；(ii)基於租賃物業的租金水平（實際及建議）及服務費、泊車費及標識權費用（根據鄰近地區與建築物的類型、規模、用途和條件相似的物業的各自現行市場租金及收費）的最新估計；(iii)未來一段時期內預計通脹率的潛在升幅；(iv)對租賃期內其他組成金額的預測；(v)為應對印尼盾兌港幣匯率的不時波動而估算的合理應急緩衝額；及(vi)可能產生的其他或有款項。

簽訂新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，惟放棄投票的執行董事除外）認為，新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。董事亦認為新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，惟放棄投票的執行董事除外）認為，年度上限及新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，概無董事於新租賃協議中擁有任何重大利益，李先生已就批准新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 為富衛集團有限公司間接非全資附屬公司。於本公告日期，李先生為富衛集團有限公司的董事及富衛集團的最終實益擁有人及單一最大股東，間接持有富衛集團超過 50% 的股份，且概無其他股東直接或間接控制富衛集團三分之一或以上。於本公告日期，李先生為本公司執行董事，彼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，PT FWD 為李先生的聯繫人，並因此根據《上市規則》第 14A 章為本公司的關連人士。故此，根據《上市規則》第 14A 章，新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% 但低於 5%，故新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。

新租賃協議項下擬進行之交易已取得董事會批准，李先生已就批准新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優質物業及基建項目，以及投資頂級物業。

富衛集團為泛亞洲人壽及健康保險公司，服務約三千萬名客戶，業務遍及亞洲十個市場，包括印尼人民銀行人壽保險 (BRI Life)。富衛集團秉持以客為先的方針及科技賦能的模式，致力為客戶帶來創新定位、簡單易明的產品和簡單的保險體驗。自 2013 年成立以來，富衛集團於部分全球發展最迅速的保險市場營運業務，專注為大眾創造保險新體驗。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	自 2025 年 7 月 2 日起至 12 月 31 日止期間、截至 2026 年及 2027 年 12 月 31 日止財務年度及自 2028 年 1 月 1 日起至 7 月 1 日止期間，新租賃協議項下擬進行之交易的年度上限（誠如本公告所披露）
「聯繫人」	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）
「關連人士」	指	具備《上市規則》所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「現有租賃協議」	指	PT PBI（作為業主）與 PT FWD（作為租戶）於 2022 年 6 月 30 日就有關租賃物業連同於建築物第 39 樓及第 40 樓東西兩側的大廈外牆安裝兩個公司標識及於建築物的平台層安裝兩個公司標識的權利之租賃所簽訂的租賃協議
「富衛集團」	指	富衛集團有限公司及其不時的附屬公司
「富衛集團有限公司」	指	一家根據開曼群島法律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
「起租日」	指	2025 年 7 月 2 日
「租賃期」	指	由起租日起至 2028 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

「新租賃協議」	指	PT PBI（作為業主）與 PT FWD（作為租戶）於 2025 年 6 月 30 日就有關租賃物業連同於建築物第 39 樓及第 40 樓東西兩側的大廈外牆安裝兩個公司標識及於建築物的平台層安裝兩個公司標識的權利之租賃所簽訂的租賃協議
「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，為富衛集團有限公司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
「附屬公司」	指	具備《上市規則》所賦予的涵義
「%」	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
張國權

香港，2025 年 6 月 30 日

除本公告另有指明者外，印尼盾金額乃按港幣 1 元兌 2,079 印尼盾的匯率換算為港幣，有關匯率僅作說明用途，並不表示有任何港幣金額已按或可按有關匯率或任何其他匯率兌換或曾兌換。

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：

盛智文博士，GBM，GBS，JP

獨立非執行董事：

王于漸教授，SBS，JP（獨立非執行主席）、張昀及馮文石博士

* 僅供識別