

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日及2021年12月10日的公告，內容有關（其中包括）與該項目有關的原有第1A期發展項目管理協議及原有服務協議。

根據日期為2023年12月27日各自的終止協議，銷售代理協議及營銷代理協議將於2023年12月31日被終止。於2023年12月27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，而營銷代理協議將不再重續。

由於Andaman Property、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、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日及2021年12月10日的公告，內容有關（其中包括）與該項目有關的原有第1A期發展項目管理協議及原有服務協議。

根據日期為2023年12月27日各自的終止協議，銷售代理協議及營銷代理協議將於2023年12月31日被終止。於2023年12月27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，而營銷代理協議將不再重續。

服務協議

各協議的主要條款概述如下：

1. 第2號重續第1A期發展項目管理協議

- 日期：** 2023年12月27日
- 訂約方：** Pinetree Residence；及
Andaman Property（作為發展項目管理人）
- 期限：** 自2024年1月1日起至2026年12月31日，為期三年。現有第1號重續第1A期發展項目管理協議的期限將於2023年12月31日結束。
- 所提供的服務：** Pinetree Residence應委聘Andaman Property擔任發展第1A期發展項目及第1A期相關設施的發展項目管理人，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：** 23,356,333泰銖（相當於約港幣5,301,888元），含增值稅。相關費用乃基於該等第1號重續第1A期發展項目管理協議項下尚未完成服務的原先費用（第1號重續第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. 重續銷售代理協議

- 日期：** 2023年12月27日
- 訂約方：** Pinetree Residence；及
Paradise Luxury（作為代理）
- 期限：** 自2024年1月1日起至2026年12月31日，為期三年。現有銷售代理協議的期限將於2023年12月31日結束。
- 所提供的服務：** Paradise Luxury應向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就出售銷售物業於重續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）。

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。

3. 第1A期發展項目及屋苑道路的公共區域管理協議

- 日期：** 2023年12月27日
- 訂約方：** Aquella Property Management；及
Andara Resort（作為管理人）
- 期限：** 自2024年1月1日起至2026年12月31日，為期三年
- 所提供的服務：** Andara Resort應就該項目內的若干公共區域及設施（包括屋苑道路）向Aquella Property Management提供物業管理服務。該服務包括（但不限於）工程、裝修、採購、設計和風險評估服務；設施、公用設施及基礎設施的保養、保育、維護、改善和保養服務；保安、綠化和環境服務；對第三方服務供應商的監管；提供人力資源、收取管理費；編製財務報表和預測；建議和實施相關財務政策和付款程序，以及上述項目附帶的雜項服務（「公共區域管理服務」）。
- 費用：** 按照建議年度預算中規定，與提供有關公共區域管理服務所產生的每月總開支的15%（含增值稅）。該費用應由Aquella Property Management按月支付。

4. 清潔服務協議

- 日期：** 2023年12月27日
- 訂約方：** Pinetree Residence；及
Andara Resort（作為服務供應商）
- 期限：** 自2024年1月1日起至2026年12月31日，為期三年
- 所提供的服務：** Andara Resort應就Pinetree Residence指定和使用的地點（包括該項目內的銷售展廳及展示別墅）向Pinetree Residence提供清潔服務。該服務包括（但不限於）維持整體清潔和整潔、綠化服務、水塘和泳池清潔、年度空調設備深層清潔和保養、年度害蟲防治及年度化糞池系統保養和檢查（「清潔服務」）。
- 費用：** 8,226,055.66泰銖（相當於約港幣1,867,315元），含增值稅。該費用按照各單位已議定的年度化按月服務費用而釐定，該費用應由Pinetree Residence按季預先支付。

過往交易金額及年度上限

過往交易金額

下表概述原有服務協議項下相關費用（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		
	2021年	2022年	2023年 (估算)
第1號重續第1A期發展項目管理協議	2,106	1,842	2,224
營銷代理協議	1,070	1,284	1,284
銷售代理協議	0	0	0
物業管理協議	267	525	573
交易總額	3,443	3,651	4,081

附註：於以上表中，「2023年」一欄內的數字來自於截至2023年10月31日止10個月相關交易的總實際金額和2023年11月及12月相關交易的預計金額得出的總和；而「2021年」及「2022年」欄內的數字為截至2021年及2022年12月31日止財政年度相關交易的實際金額。

本公司確認，誠如本公司日期為2021年12月10日的公告中所載，截至2021年及2022年12月31日止財務年度，第1號重續第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項下之交易金額並未超過年度上限，而截至2023年12月31日止財務年度之交易金額將不超過年度上限。

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，本集團於服務協議項下應支付予Andaman Property、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

	<u>2024年</u>	<u>2025年</u>	<u>2026年</u>
第2號重續第1A期發展項目管理協議	1,500	2,500	2,000
重續銷售代理協議	3,600	2,400	600
第1A期發展項目及屋苑道路的公共區域管理協議	1,500	1,500	1,600
清潔服務協議	650	650	650
年度上限總額	7,250	7,050	4,850

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)就第2號重續第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)就重續銷售代理協議而言，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（假設該項目項下所有剩餘未售出的銷售物業的銷售皆由Paradise Luxury介紹）；(iii)就第1A期發展項目及屋苑道路的公共區域管理協議而言，根據建議年度預算估計每月開支；(iv)就清潔服務協議而言，經議定的Andara Resort所報之服務成本以及15%的額外管理費；(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。

與現有物業管理協議的年度上限相比，第1A期發展項目及屋苑道路的公共區域管理協議的年度上限有所增加，主要是由於提供公共區域管理服務的物業範圍內加入屋苑道路（作為擴大物業範圍的一部分）。

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一直擔任發展原有第1A期發展項目管理協議項下第1A期發展項目及第1A期相關設施的發展項目管理人。於該項目發展期間及完成後，繼續委聘Andaman Property擔任發展項目管理人以就第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銷售代理服務、公共區域管理服務及清潔服務，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之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之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之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之交易已獲董事會批准。

《上市規則》的涵義

由於Andaman Property、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、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。

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。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）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、發展及投資、餐飲概念、電影製作及發行、傳媒、娛樂及生活時尚業務。

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2026年12月31日止三個財政年度各年，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
「清潔服務協議」	指	Pinetree Residence與Andara Resort於2023年12月27日就委聘Andara Resort提供清潔服務而訂立的服務協議
「清潔服務」	指	具備本公告「服務協議－4. 清潔服務協議－所提供的服務」一節所賦予的涵義
「第1A期發展項目及屋苑道路的公共區域管理協議」	指	Aquella Property Management與Andara Resort於2023年12月27日就於該項目內的若干區域提供公共區域管理服務而訂立的公共區域管理協議
「公共區域管理服務」	指	具備本公告「服務協議－3. 第1A期發展項目及屋苑道路的公共區域管理協議－所提供的服務」一節所賦予的涵義
「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. 第2號重續第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
「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》）
「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
「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
「原有第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擔任發展第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）的發展項目管理人，其服務包括施工管理、設計服務及工料測量
「原有服務協議」	指	第1號重續第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
「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》）
「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
「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	Aquilla Property Management與Andara Resort於2021年12月10日就於該項目內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
「建議年度預算」	指	就每個財政年度所提供公共區域管理服務的全面計劃和預算，其中包括（但不限於）營運預算、營運資金需求、人力資源和人員配備計劃，詳情載於公共區域管理協議
「第1號重續第1A期發展項目管理協議」	指	Pinetree Residence與Andaman Property於2021年12月10日就重續及延續原有第1A期發展項目管理協議的期限而訂立的重續協議
「第2號重續第1A期發展項目管理協議」	指	Pinetree Residence與Andaman Property於2023年12月27日就重續及延續第1號重續第1A期發展項目管理協議的期限而訂立的第2號重續協議
「重續銷售代理協議」	指	Pinetree Residence與Paradise Luxury於2023年12月27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—2. 重續銷售代理協議—所提供的服務」一節所賦予的涵義
「服務協議」	指	第2號重續第1A期發展項目管理協議、重續銷售代理協議、第1A期發展項目及屋苑道路的公共區域管理協議及清潔服務協議

「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

除另有指明者外，於本公告內，泰銖金額換算為港幣時已按1泰銖兌港幣0.2270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。

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，2023年12月27日

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