

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)

非常重大出售事項 出售本集團於PACIFIC CENTURY PLACE, JAKARTA 的全部股權

董事會欣然宣佈，於2026年3月16日(於交易時段前)，本公司、賣方(為本公司的間接全資附屬公司)與買方訂立股份購買協議，據此，賣方同意(i)出售，而買方同意購買目標公司的全部已發行股本，及(ii)指讓，而買方同意接納指讓股東貸款，總代價為4億美元(相當於約港幣31.20億元)，可按慣常完成賬目予以調整。

由於出售事項的最高適用百分比率超過75%，故此根據《上市規則》第十四章，出售事項構成本公司的非常重大出售事項，並因此須待股東於股東特別大會上批准，方可作實。本公司將召開股東特別大會，以考慮及酌情批准出售事項(受限於股份購買協議的條款及條件)。

一份載有(其中包括)出售事項進一步資料之通函，將於2026年5月5日或之前寄發予股東，即本公告刊發後超過15個營業日，以預留充足時間編製及落實供載入通函的相關資料。

由於出售事項須待先決條件達成或(視乎情況而定)獲豁免後方可作實，故可能或未必會進行。股東及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

1. 緒言

董事會欣然宣佈，於2026年3月16日(於交易時段前)，本公司、賣方(為本公司的間接全資附屬公司)與買方訂立股份購買協議，據此，賣方同意(i)出售，而買方同意購買目標公司的全部已發行股本，及(ii)指讓，而買方同意接納指讓股東貸款，總代價為4億美元(相當於約港幣31.20億元)，可按慣常完成賬目予以調整。

2. 股份購買協議主要條款概要

日期	:	2026年3月16日
訂約方	:	1. 賣方(作為賣方) 2. 本公司(作為賣方的擔保人) 3. 買方(作為買方)。
將予出售的資產	:	<p>在股份購買協議的條款及條件的規限下，賣方同意(i)出售及買方同意購買目標公司的全部已發行股本；及(ii)指讓，及買方同意接納指讓股東貸款。買方根據股份購買協議項下的權利及義務應於股份購買協議日期後盡快更替予基金。</p> <p>目標集團的主要資產為該物業(定義見下文)，該物業由目標公司間接全資擁有。</p>
代價	:	<p>出售事項的總代價為4億美元(相當於約港幣31.20億元)，可按慣常完成賬目對目標集團於完成日期的現金、債務及營運資金淨額進行調整(「代價」)。代價應於完成後以現金向賣方支付(不包括買方於完成前就償還及清償目標集團現有銀行借款(「銀行借款」)悉數支付的金額)。</p> <p>代價由賣方與買方經公平磋商後釐定，當中主要參考一名獨立專業估值師(「估值師」)採用市場法，並參考雅加達可資比較物業的銷售作初步估計，該物業於2026年2月27日的現行市值4億美元。在此基礎上，董事認為此代價屬公平合理。估值師就該物業於2026年2月27日的估值報告，將載於就股東特別大會將予寄發的通函內。</p>
交易費	:	交易費約為總代價的0.55%，為應付予買方指定的聯屬人士以促成交易之費用，其按正常商業條款經公平磋商後釐定。
先決條件及完成	:	<p>完成須待以下條件於2026年7月31日(或訂約方協定的有關延後日期)(「完成最後截止日期」)或之前達成或獲豁免後，方可落實：</p> <p>(i) 本集團成員公司與City Charm就該物業的日常管理權協定的協議(「物業管理協議」)，據此，預期本集團成員公司將於完成後擔任該物業的管理人；</p>

- (ii) 按買方信納的條款與真正融資人就向賣方支付代價(不包括該筆來自買方自有資金而將用作(其中包括)償還及清償銀行借款的款項)簽立融資安排及融資文件；
- (iii) 本公司根據《上市規則》第十四章之規定取得股東批准；
- (iv) 於所有重大方面完成目標集團的若干重組步驟(「重組」)；及
- (v) 若干慣常條件。

倘相關條件未能於條件信納最後截止日期或完成最後截止日期(視情況而定)前達成或獲豁免，則賣方或買方可向另一方發出書面通知終止股份購買協議。

於完成後，本公司將不再擁有目標集團的任何權益，而目標集團的成員公司將不再為本公司的附屬公司。

- 永久物業名稱及標識權：
- 於完成後，買方：(a)不得，且應促使其任何附屬公司、控股公司及同系附屬公司均不得移除、增加、更改、遮蔽或以其他方式採取任何對任何標識或其他建築物識別材料有上述影響的行動、更改該物業的名稱，或阻礙或限制賣方或本集團任何成員公司為行使其相關權利而進入該物業；以及(b)應擁有永久、獨家及自由的權利以安裝、展示、維持或移除任何標識或其他建築物識別材料，以及指定或更改該物業的名稱。
- 物業管理權：
- 如上所述，完成須待物業管理協議協定後方可作實，據此，本集團成員公司預期將擔任該物業的管理人。倘物業管理協議於有關日期前協定，其進一步詳情將載於就股東特別大會將予寄發的通函內。
- 優先購買權：
- 倘於完成後，建議(i)出售該物業全部；或(ii)買方或買方集團的成員公司直接或間接出售或轉讓該物業的擁有人的全部已發行股本予第三方(「資本事件」)，買方應向本公司發出有關建議資本事件的通知，當中包括價格及建議資本事件的其他條款的詳情(「轉讓通知」)，而本公司有權(但並無義務)按轉讓通知所載的相同條款購買涉及建議資本事件的該物業或權益(「優先購買權」)。

收入擔保 : 倘代價的3.06%減去自完成起至2026年12月31日止期間(按比例計算)以及自2027年1月1日起至2031年12月31日止各年度期間(各為「有關期間」)目標公司支付予買方的年度分派的金額(該金額為「現金收益差額」)為正數,買方應就各有關期間獲支付現金收益差額,直至資本事件限期(定義見下文)或資本事件完成(以較早者為準)為止。

資本事件調整 : 若於完成後資本事件完成,則:

- (i) 倘資本事件於完成日期後第五週年(如訂約雙方以書面形式協定完成日期後第六週年)「資本事件限期」之前發生(須經雙方事先同意),及倘有關資本事件的所得款項「資本事件所得款項」少於4億美元(該差額為「資本事件差額」),則本公司應向買方支付資本事件差額,惟前提是買方於完成後並無違反其相關義務。於同意資本事件前,本公司將考慮(其中包括)收入擔保、資本事件的時間以及對本公司及股東的整體利益;或
- (ii) 倘資本事件所得款項超出4億美元(減去管理基金的成本以及基金所產生的其他費用及開支,金額最高為資本事件所得款項與4億美元的差額之20%)(該盈餘為「資本事件盈餘」),則不論資本事件是否於資本事件限期之前或之後發生,本公司應向買方收取資本事件盈餘的25%。

倘本公司識別要約價超出4億美元的建議真正資本事件而買方並無接納該要約或未能於接納要約後20個營業日內完成要約(或於取得任何所需監管批准後10個營業日內),惟因法定或監管限制、買方集團的慣常合理合規要求或承讓人的缺失或不合作行為而未能完成除外,則本公司及賣方將免除支付任何現金收益差額或資本事件差額的義務,且買方應根據建議資本事件的有關要約價向賣方支付資本事件盈餘的25%。

資本事件調整乃經各方公平磋商後釐定,旨在為買方提供合適風險水平的經調整交易回報。由於資本事件調整在資本事件盈餘的情況下提供潛在額外所得款項,同時向買方展示對該物業估值的信心,符合本公司及股東的利益。

擔保 : 本公司應向買方擔保賣方履行交易文件項下的付款義務,並就賣方義務失效或無法執行而產生的任何損失向買方作出彌償。

3. 有關目標集團及該物業的資料

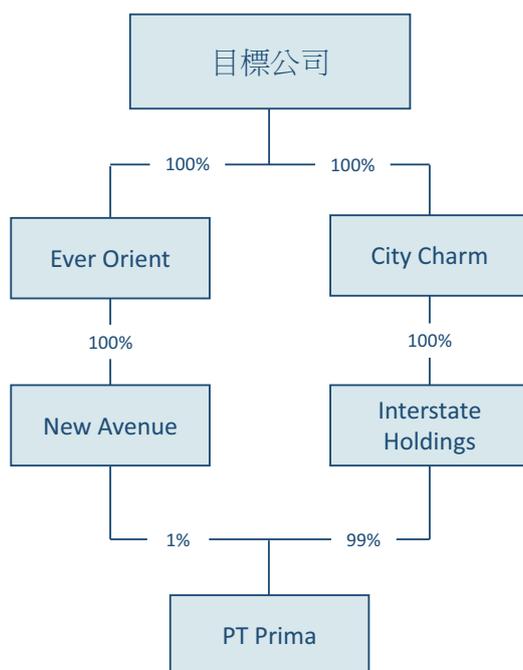
目標公司的主要業務為投資控股。於本公告日期，目標公司由賣方全資擁有。

PT Prima的主要業務為物業發展及管理。PT Prima由Interstate Holdings直接持有99%及由New Avenue直接持有1%，兩者分別為City Charm及Ever Orient的全資附屬公司，City Charm及Ever Orient均為目標公司的直接全資附屬公司。

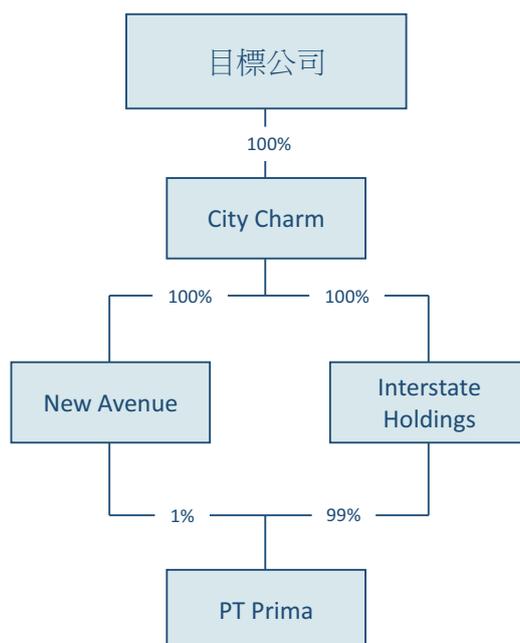
作為重組的一部分，New Avenue的全部已發行股本將轉讓予City Charm，而Ever Orient的全部已發行股本繼而將轉讓予本集團。

該物業的全部權益由PT Prima持有。該物業為優質甲級辦公大樓，名為「Pacific Century Place, Jakarta」，位於雅加達蘇迪曼中央商業區(SCBD)金融樞紐核心地帶，地址為Jenderal Sudirman Kav. No. 52-53 Lot 10 Senayan, Kebayoran Baru, South Jakarta, Indonesia。該大樓由多家全球跨國企業承租，總建築面積約為93,316平方米(「該物業」)。

下圖顯示目標集團於本公告日期及緊接實行重組前的簡化集團架構：



下圖顯示目標集團於緊隨實行重組後的簡化集團架構：



以下載列目標集團截至2024年及2025年12月31日止兩個財政年度的未經審核綜合財務資料，乃按照HKFRS而編製：

	截至12月31日止財政年度	
	2024年 港幣百萬元 (未經審核)	2025年 港幣百萬元 (未經審核)
收入	207	210
除稅前溢利／虧損	47	(21)
除稅後溢利／虧損	14	(58)

根據未經審核管理賬目(按HKFRS編製)，目標集團於2025年12月31日的資產淨值(不包括股東貸款及銀行借款)約為港幣32.39億元。

於2026年1月31日，股東貸款的未償還金額(連同應計但尚未支付的利息)約為港幣27.06億元。

4. 有關本公司及賣方的資料

本公司為一家投資控股公司，其附屬公司主要從事發展及管理優質物業及基建項目，以及投資頂級物業。賣方為本公司的間接全資附屬公司，主要業務為投資控股。

5. 有關買方的資料

買方為一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其設立以作為基金的普通合夥人。買方根據股份購買協議項下的權利及義務將於股份購買協議日期後盡快更替予基金，而預期基金將為一個擁有廣泛的投資者基礎的多用途有限合夥基金。基金之普通合夥人將為買方，其為CMBI的全資附屬公司，而CMBI則是招商銀行之全資附屬公司。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方、基金、CMBI及招商銀行均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

6. 出售事項的理由及裨益

考慮到雅加達近期物業市況，出售事項為本集團優化物業業務組合的及時機會。透過以具吸引力的估值出售這項於雅加達的成熟資產，本集團可精簡其營運，並將資源重新分配至其核心業務，例如於日本、泰國及香港正在進行及潛在的住宅開發項目。此外，本公司可從資本事件盈餘所產生的25%增值中受益。

於本公告日期，本集團在長期需求強勁的策略性地點維持多元化的優質物業項目組合。其中包括將一幅用地改建為位於香港著名半山區的豪華住宅發展項目「雅盈峰」，該項目預期將於2026年竣工。此外，誠如本公司的2025年年報所述，本集團正積極於選定國家物色合適的優質發展項目，為本集團產生理想回報及維持長遠增長。與此同時，本集團繼續探索不同方式，以提升並釋放本集團現有組合的價值。

於本公告日期，本公司並無任何意圖，亦尚未訂立任何備忘錄或協議，以進一步出售其現有業務或收購任何新業務。如有需要，本公司將根據《上市規則》另行刊發公告。

出售事項可使本集團按具吸引力的估值變現對該物業的投資，產生大量現金所得款項，從而提升財務靈活性。本公司擬將所得款項用於：(i)減少本集團的負債，以降低持續借款成本並將更多資源分配於日本、泰國及香港正在進行及潛在的住宅項目；及(ii)增強營運資金，包括但不限於本集團的員工成本、租金及其他間接開支。

各董事(包括獨立非執行董事)均認為，股份購買協議的條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

7. 出售事項的財務影響

完成後，目標集團將不再為本公司的附屬公司，其財務業績亦將不再併入本集團的財務報表內。

本集團預計在解除匯兌儲備前，出售事項將確認不多於港幣1.17億元虧損。該未經審核的估計虧損乃參考以下項目計算：(i)代價4億美元(相當於約港幣31.20億元)；(ii)目標集團的未經審核資產淨值(不包括股東貸款及銀行借款)約港幣31.20億元；(iii)出售事項的所有相關開支及稅項約港幣1.17億元。本公司將錄得的出售事項實際虧損視乎審核而定，與估計金額可能存在差異。

8. 《上市規則》的涵義

由於出售事項的最高適用百分比率(定義見《上市規則》第14.07條)超過75%，故此根據《上市規則》第十四章，出售事項構成本公司的非常重大出售事項。因此，出售事項須遵守《上市規則》第十四章內有關申報、公告、通函及股東批准的規定。

9. 股東特別大會

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准股份購買協議及其項下擬進行的交易。據董事所知，概無股東於出售事項中擁有重大權益，因此概無股東須就批准出售事項的普通決議案於股東特別大會上放棄投票。

一份載有(其中包括)出售事項進一步資料之通函，將於2026年5月5日或之前寄發予股東，即本公告刊發後超過15個營業日，以預留充足時間編製及落實供載入通函的相關資料。

股東及本公司潛在投資者應注意，完成須待本公告所載若干先決條件達成後方可作實。出售事項可能或未必會進行。股東及本公司潛在投資者於買賣或考慮買賣本公司證券時務請審慎行事。

釋義

「董事會」	指	本公司董事會
「City Charm」	指	City Charm Enterprises Limited (城創企業有限公司)，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，其主要業務為投資控股
「招商銀行」	指	招商銀行股份有限公司，一家於中國註冊成立的股份有限公司(聯交所股份代號：03968)
「CMBI」	指	CMB International Investment Management Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，其主要業務為投資控股
「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(聯交所股份代號：00432)
「完成」	指	出售事項的完成
「完成日期」	指	完成的日期
「完成最後截止日期」	指	於條件信納日期已屆滿的前提下，有關完成日期的最後截止日期為2026年7月31日，或訂約方協定的有關延後日期
「條件信納日期」	指	指「先決條件及完成」所載條件中，最後一項條件(第(ii)項及第(v)項所述與簽立若干融資協議有關者除外)已達成或獲豁免的日期；此後，買方應償還並清償銀行借款

「條件信納最後截止日期」	指	有關條件信納日期的最後截止日期為2026年6月30日，或訂約方協定的有關延後日期
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據股份購買協議出售目標公司的全部已發行股本以及指讓股東貸款予買方
「Ever Orient」	指	Ever Orient Global Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，其主要業務為投資控股
「基金」	指	買方將於股份購買協議日期後盡快成立的有限合夥基金
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「港幣」	指	港元，香港法定貨幣
「HKFRS」	指	香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》
「香港」	指	中國香港特別行政區
「Interstate Holdings」	指	Interstate Holdings Limited，一家於香港註冊成立的有限公司，其主要業務為投資控股
「《上市規則》」	指	《聯交所證券上市規則》
「New Avenue」	指	New Avenue Limited，一家於香港註冊成立的有限公司，其主要業務為投資控股
「中國」	指	中華人民共和國
「該物業」	指	具有「有關目標集團及該物業的資料」中所賦予的涵義
「PT Prima」	指	PT. Prima Bangun Investama，一家於印尼註冊成立的有限公司
「買方」	指	Palace APAC New Infrastructure Investment GP，為CMBI的全資附屬公司
「買方集團」	指	買方、其附屬公司、買方的任何控股公司及任何該等控股公司不時的所有其他附屬公司
「賣方」	指	Melati Holding Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「股東特別大會」	指	本公司將召開的股東特別大會，以供考慮及酌情通過所需決議案，批准(其中包括)出售事項及其項下擬進行的交易
「股份購買協議」	指	由賣方、買方及本公司就出售事項於2026年3月16日訂立的買賣協議
「股東」	指	本公司的股東

「股東貸款」	指	目標公司於緊接完成日期前當日下午十一時五十九分結欠賣方的所有未償還貸款的本金總額
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值港幣0.50元的普通股份
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有《上市規則》所賦予的涵義
「目標公司」	指	Rafflesia Investment Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司，即Ever Orient、City Charm、New Avenue、Interstate Holdings及PT Prima，於重組後將不包括Ever Orient
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「%」	指	百分比

僅供本公告說明之用及除另有指明者外，美元兌港幣的換算乃根據以下匯率進行：1美元=港幣7.8元。

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，2026年3月16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