

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，並明確表示概不就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。



會德豐有限公司
(於香港註冊成立的有限公司)
(股份代號：20)



九龍倉集團有限公司
(於香港註冊成立的有限公司)
(股份代號：4)

聯合公告 持續關連交易

於二〇〇八年十一月二十一日，九龍倉與 LCJG 訂立了一項概括租賃協議，根據該協議，訂約方原則上已同意，合資格租戶可在由二〇〇九年一月一日起至二〇一一年十二月三十一日止的三年期內向合資格業主租賃合資格物業內的物業。

若干九龍倉的附屬公司（即九龍倉物業有限公司、時代廣場有限公司和香港酒店有限公司）作為業主，在概括租賃協議日期之前已經與若干 LCJG 的附屬公司（即連卡佛香港和 JBL）及聯營公司（即 City Super 和 Ferragamo Retail）作為租戶，就用作商業及零售用途的現有物業訂立了現有租約。該等九龍倉的附屬公司乃部份合資格業主，而該等 LCJG 的附屬公司及聯營公司則為部份合資格租戶。現有物業亦是概括租賃協議下的合資格物業的組成部份。截至本公告日期，該集團就現有物業的租賃事宜訂立了六項主要現有租約（已在較早前由九龍倉公布），而在該等現有租約下的租賃安排目前仍然存在。現有物業包括租予作為合資格租戶的連卡佛香港、JBL、City Super 及 Ferragamo Retail 的若干零售空間及店舖。該等零售空間及店舖全皆位於香港銅鑼灣時代廣場或九龍尖沙咀海港城，可出租總面積約 243,600 平方呎。現有合資格租戶的詳情及現有物業的位置請參閱本公告內「緒言」一節。

概括租賃協議旨在（其中包括）於上述三年期內規管在涉及合資格物業租賃事宜的全部租約下，合資格租戶應付合資格業主的最高每年上限總額。

由於 LCJG 乃由一項以會德豐及九龍倉的主席，即吳光正先生，作為財產授予人的信託間接全資擁有，故根據上市規則，概括租賃協議對會德豐和九龍倉（會德豐擁有其 50.02% 的附屬公司）皆構成一項持續關連交易。

就上市規則第 14.07 條而言，由於會德豐及九龍倉就涉及上述交易的一個或多個適用百分比率超逾 0.1%，而全部該等比率皆低於 2.5%，故有關交易可獲豁免遵守經獨立股東批准的規定，但必須遵守上市規則第 14A.45 至 14A.47 條內載的規定作出申報及公告。

緒言

於二〇〇八年十一月二十一日，九龍倉與 LCJG 訂立了一項概括租賃協議，根據該協議，訂約方原則上已同意，合資格租戶可在由二〇〇九年一月一日起至二〇一一年十二月三十一日止的三年期內向合資格業主租賃合資格物業內的物業。

若干九龍倉的附屬公司（即九龍倉物業有限公司、時代廣場有限公司和香港酒店有限公司）作為業主，在概括租賃協議日期之前已經與若干 LCJG 的附屬公司（即連卡佛香港和 JBL）及聯營公司（即 City Super 和 Ferragamo Retail）作為租戶，就用作商業及零售用途的現有物業訂立了現有租約（詳情載列於下文）。該等九龍倉的附屬公司乃部份合資格業主，而該等 LCJG 的附屬公司及聯營公司則為部份合資格租戶。現有物業亦是概括租賃協議下的合資格物業的組成部份。截至本公告日期，該集團就現有物業的租賃事宜訂立了已在較早前由九龍倉公布的六項主要現有租約，而在該等現有租約下的租賃安排目前仍然存在。現有物業包括租予作為合資格租戶的連卡佛香港、JBL、City Super 及 Ferragamo Retail 的若干零售空間及店舖。該等零售空間及店舖全皆位於香港銅鑼灣時代廣場或九龍尖沙咀海港城，可出租總面積約 243,600 平方呎。

現有合資格租戶的資料及現有物業的位置簡列如下。

現有租戶

連卡佛香港
City Super
JBL
Ferragamo Retail

有關物業的位置

時代廣場／海港城
時代廣場／海港城
海港城
海港城

概括租賃協議旨在（其中包括）於上述截至二〇一一年十二月三十一日止三年期內規管在涉及合資格物業租賃事宜的全部租約下，合資格租戶應付合資格業主的最高每年上限總額。

概括租賃協議的詳情載列如下。

概括租賃協議的詳情

概括租賃協議的主要條款

簽約日期： 二〇〇八年十一月二十一日

訂約方： 九龍倉

LCJG

條款： 概括租賃協議有固定合約期，為期三年，由二〇〇九年一月一日開始，於二〇一一年十二月三十一日屆滿。

合資格物業的租賃： 九龍倉與 LCJG 須各自分別促使合資格業主及合資格租戶訂立合資格物業內的物業在合約期內的租賃，有關條款須獲有關訂約方接納，並須符合概括租賃協議的條款，尤其不得超逾每年上限總額（以及如有在特定租約下適用於任何特定合資格物業的個別每年上限金額（定義見下文），則亦不得超逾該個別每年上限金額）。

每年上限總額： 在會德豐和九龍倉截至二〇〇九、二〇一〇及二〇一一年十二月三十一日止三個財政年度的每一年，合資格租戶就全部合資格物業的租賃應付合資格業主的每年總金額上限為港幣四億零五百萬元（「每年上限總額」）。

每年上限總額乃經參考合資格物業的過往租金紀錄（包括在現有租約下已付之過往年租金，尤其是以合資格租戶的銷售毛額的若干百分比（介乎 7.25% 至 15% 不等）來計算的營業額租金收入）及往後數年可能出現的經濟狀況，而預期合資格租戶須付合資格業主的最高可能年租總額，再另加一項合適的緩衝金額而訂定。就截至二〇〇六及二〇〇七年十二月三十一日止兩個年度而言，在現有租約下已付之租金總額分別為港幣一億九千五百三十二萬元及港幣二億四千三百三十二萬元。就截至二〇〇八年十月三十一日止十個月期間而言，現有租約下的初步預測租金為港幣二億二千八百六十四萬元。

付款條款： 在現有租約的有關條款下，租金須以上期形式按月以現金支付（以銷售毛額的若干百分比（介乎 7.25% 至 15% 不等）來計算的營業額租金收入除外，營業額租金收入乃於年結時支付），而就將來的租賃而言，付款條款將視乎合資格業主與合資格租戶雙方協議的個別租約的條款及條件而定。

概括租賃協議的其它條款

個別每年上限金額：

儘管有每年上限總額的規定，若有任何特定的合資格物業須根據上市規則規定遵守一項個別每年上限金額（「個別每年上限金額」），則就該等特定合資格物業而應付的有關年租金額不得超逾相關的個別每年上限金額。

然而，就個別每年上限金額適用的任何特定合資格物業而言，若實際年租金額較適用的個別每年上限金額為高或低，有關租約的訂約方在必須遵守上市規則適用的規定的情況下，則可按正常商業條款調整有關租約下的應付租金及／或適用的個別每年上限金額，惟必須不會導致在全部租約下應付的年租總額超逾每年上限總額。

個別租約：

在概括租賃協議的合約期內任何時間，合資格業主及合資格租戶可按雙方皆同意的條款就有關合資格物業的租賃事宜不時訂立個別租約，惟：

- (1) 每項個別租約皆須有固定合約期，為期不得超過三年；
- (2) 個別租約所涉及的條款及條件對九龍倉集團成員公司而言，必須不遜於獨立第三者就類似物業所訂立的類似租約可提供的條款及條件；及
- (3) 在任何時間存在的全部租約下，合約期內任何一年應付的年租總額皆不得超逾每年上限總額，獲九龍倉同意者則除外。

終止租賃協議：

概括租賃協議可在（其中包括）下列情況下終止：任何一方在向另一方發出不少於兩個月預先書面通知下終止；或假如 LCJG 集團不再為會德豐或九龍倉的關連人士（定義見上市規則）則自動終止；或任何一方未能成功就其對概括租賃協議條文的違反作出修正即可終止；或發生嚴重違反不可修正的條文的情況即可終止；或假如任何一方進入清盤或破產程序可無須發出通知的情況下立即終止。

進行交易的原因及利益

由於擁有物業作出租用途為會德豐集團及九龍倉集團其中一項主要業務，租金收入乃兩個集團的一項主要收入來源。會德豐及九龍倉的董事皆認為概括租賃協議的訂立對會德豐集團及九龍倉集團的持續增長和經營是必須的，並將為兩個集團帶來經常性租金收入，對會德豐及九龍倉以及其各自的股東整體而言皆有所裨益。此外，為方便處理行政工作，概括租賃協議乃被用作為（其中包括）預先協議就合資格物業的租賃而應付的租金總額須遵守的每年上限總額。

會德豐及九龍倉的董事（不包括因利益衝突而放棄參與批准概括租賃協議的吳光正先生）（包括獨立非執行董事）皆認為概括租賃協議的條款（包括每年上限總額）及現有租約下的有關租賃交易皆為參照現行市況後按一般商業條款而訂立，屬公平兼合理，亦符合會德豐及九龍倉以及其各自的股東的整體利益。此外，概括租賃協議乃經參照現行市況後，按公平原則協商後達成，且在會德豐集團和九龍倉集團的日常及一般業務中訂立。

一般資料

會德豐集團及九龍倉集團的主要業務為擁有物業作發展及出租用途、持有投資、貨箱碼頭和通訊、媒體及娛樂，而 LCJG 的主要業務則為持有投資。

於本公告日期，會德豐董事會的成員為吳光正先生、李唯仁先生、吳天海先生和徐耀祥先生，以及三位獨立非執行董事歐肇基先生、張培明先生和丁午壽先生，而九龍倉董事會的成員則為吳光正先生、李唯仁先生、吳天海先生、李玉芳女士、徐耀祥先生和吳梓源先生，以及六位獨立非執行董事陳茂波議員、陳坤耀教授、錢果豐博士、方剛議員、捷成漢先生和詹康信先生。

規則事宜

由於 LCJG 乃由一項以會德豐及九龍倉的主席，即吳光正先生，作為財產授予人的信託間接全資擁有，故根據上市規則，概括租賃協議對會德豐和九龍倉（會德豐擁有其 50.02% 的附屬公司）皆構成一項持續關連交易。

就上市規則第 14.07 條而言，由於會德豐及九龍倉就涉及上述交易的一個或多個適用百分比率超逾 0.1%，而全部該等比率皆低於 2.5%，故有關交易可獲豁免遵守經獨立股東批准的規定，但必須遵守上市規則第 14A.45 至 14A.47 條內載的規定作出申報及公告。若合資格業主與合資格租戶在符合上述的條款，尤其是沒有超逾每年上限總額的情況下，在將來訂立標題為「概括租賃協議的詳情」一節所指的個別租約，將不會每次作出進一步公告。

本公告所用的詞彙

除文義另有所指外，本公告所用的詞彙具有以下涵義：

「每年上限總額」	指	本公告「概括租賃協議的詳情」一節所界定之涵義
「City Super」	指	City Super Limited，一間於本公告日期 LCJG 實質擁有其 39.08% 權益的公司
「合資格業主」	指	合約期內全部九龍倉集團成員公司
「合資格物業」	指	在合約期內由合資格業主擁有及將會擁有的空間／店舖／單位／物業，或其中任一
「合資格租戶」	指	全部 LCJG 集團成員公司及全部 LCJG 的聯營公司（在合約期內為九龍倉的關連人士（定義見上市規則））
「現有物業」	指	目前組成合資格物業（目前已由合資格業主根據現有租約租予合資格租戶）的部份的零售空間／店舖，或其中任一
「現有租約」	指	九龍倉物業有限公司、時代廣場有限公司及香港酒店有限公司（全皆為合資格業主）作為業主與連卡佛香港、JBL、City Super 及 Ferragamo Retail（全皆為合資格租戶）作為租戶就現有物業訂立的現有租約
「Ferragamo Retail」	指	Ferragamo Retail HK Limited，一間於本公告日期 LCJG 實質擁有其 40% 權益的公司
「香港酒店有限公司」	指	香港酒店有限公司，一間於香港註冊成立的九龍倉間接附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港幣」	指	港元，香港的法定貨幣
「個別每年上限金額」	指	本公告「概括租賃協議的詳情」一節所界定之涵義
「個別租約」	指	合資格業主與合資格租戶就合資格物業於合約期內的租賃事宜不時訂立的個別租約

「JBL」	指	Joyce Boutique Limited，一間於香港註冊成立的公司，並為 LCJG 的間接附屬公司
「連卡佛香港」	指	連卡佛（香港）有限公司，一間於香港註冊成立的公司，並由 LCJG 全資擁有
「LCJG」	指	The Lane Crawford Joyce Group (BVI) Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的公司
「LCJG 集團成員公司」	指	LCJG 及其不時的附屬公司
「上市規則」	指	聯交所的證券上市規則
「主板」	指	由聯交所運作的證券交易所（不包括期權市場），獨立於聯交所的創業板，並與創業板平衡運作
「概括租賃協議」	指	九龍倉與 LCJG 於二〇〇八年十一月二十一日簽訂的概括租賃協議
「中國」	指	中華人民共和國
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有公司條例（香港法例第 32 章）所賦予之涵義
「租約」	指	現有租約及個別租約
「合約期」	指	本公告「概括租賃協議的詳情」一節所提及之涵義
「時代廣場有限公司」	指	時代廣場有限公司，一間於香港註冊成立的九龍倉間接全資附屬公司
「九龍倉物業有限公司」	指	九龍倉物業有限公司，一間於香港註冊成立的九龍倉間接全資附屬公司
「九龍倉」	指	九龍倉集團有限公司（股份代號：4），一間於香港註冊成立的有限公司，其股份於主板上市，並為會德豐擁有其 50.02% 權益的附屬公司
「九龍倉集團」	指	九龍倉連同其附屬公司
「九龍倉集團成員公司」	指	九龍倉及其不時的附屬公司

「會德豐」 指 會德豐有限公司（股份代號：20），一間於香港註冊成立的有限公司，其股份於主板上市

「會德豐集團成員公司」 指 會德豐連同其附屬公司

承董事命
會德豐有限公司
公司秘書
陳永生

承董事命
九龍倉集團有限公司
公司秘書
陳永生

香港 二〇〇八年十一月二十一日