

香港交易及結算所有限公司和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分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

始創於一八五七年

## 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

始創於一八八六年

## 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

於二〇一〇年十二月十日，九龍倉旗下一間全資附屬公司作為業主與 City Super Limited 作為租戶，就香港九龍海港城港威商場三樓 3001 至 3002 及 3103 至 3104 號舖訂立了一項續租協議。

由於 Lane Crawford Holdings Limited 實質擁有 City Super Limited 的 39.08% 權益，而 Lane Crawford Holdings Limited 則由一項以會德豐及九龍倉兩間公司的主席吳光正先生作為財產授予人的信託間接全資擁有，因此，根據上市規則所界定的涵義，City Super Limited 被視為會德豐及九龍倉的關連人士，故上述協議的訂立對會德豐及九龍倉（其乃會德豐擁有其 50.02% 權益的附屬公司）兩者而言皆構成一項持續關連交易。

對於會德豐以及對於九龍倉而言，基於相關交易的規模或價值，相關交易可獲豁免遵守須經獨立股東批准的規定，但必須遵守上市規則第 14A.37 至 14A.40 條及第 14A.45 至 14A.47 條有關公告和申報等的規定。

根據上市規則第 14A.35(1) 條，會德豐及九龍倉已共同委聘一位獨立財務顧問就（其中包括）有關協議作出審閱，該顧問認為（其中包括）續租協議超逾三年的租期乃有足夠的理據支持，且就此類合約而訂定該類租期亦符合慣常的商業形式。

## 緒言

於二〇〇五年一月五日，九龍倉（其乃會德豐擁有其 50.02% 權益的附屬公司）旗下一間全資附屬公司九龍倉物業有限公司作為業主與 City Super 作為租戶，就港威商場三樓 3001 至 3002 及 3103 至 3104 號舖的租賃事宜訂立了現有協議。現有協議將於二〇一〇年十二月十四日屆滿。為續訂相關租約，九龍倉物業有限公司與 City Super 於二〇一〇年十二月十日訂立了續租協議。

## 續租協議的詳情

- 簽約日期： 二〇一〇年十二月十日
- 訂約方： 九龍倉物業有限公司作為業主及 City Super 作為租戶
- 有效期： 為期六年，由二〇一〇年十二月十五日起至二〇一六年十二月十四日止
- 物業： 港威商場三樓 3001 至 3002 及 3103 至 3104 號舖
- 可出租面積： 約 55,900 平方呎
- 租金： 根據續租協議，在會德豐及九龍倉截至二〇一六年十二月三十一日止七個財政年度內的每個年度，九龍倉物業有限公司以現金及按月形式收取（惟就營業額租金（其亦為以現金及按月形式收取）而言，另須每年作出一次期後調整（倘有））的大概年租如下：

截至十二月三十一日止 財政年度	年租 (港幣百萬元)	
2010	1.38	)
2011	30.18	)
2012	30.27	)
2013	32.19	)
2014	32.25	)
2015	33.54	)
2016	32.14	)

或介乎銷售總額的  
7.25%至 7.5%不等的  
營業額租金（以較高  
者為準）

上述年租及營業額租金百分比乃訂約方參照現行市況按公平原則基礎協商後同意及釐定。對九龍倉物業有限公司而言，根據續租協議而應收取的租金不會遜於從獨立第三方就租用相類物業所收取者。

## 每年上限金額

作為參考，根據現有協議，截至二〇一〇年十二月三十一日止六個財政年度的年租上限金額分別為港幣四千五百五十五萬元、港幣五千一百零一萬元、港幣五千六百一十二萬元、港幣六千零六十萬元、港幣六千五百四十五萬元及港幣六千七百七十四萬元，而在截至二〇〇九年十二月三十一日止五個財政年度，City Super 根據現有協議支付予九龍倉物業有限公司的相關年租的實際金額分別為港幣二千零七十三萬元、港幣一千九百八十二萬元、港幣二千九百一十五萬元、港幣三千二百六十一萬元及港幣三千二百三十萬元，而二〇一〇年一月一日至十二月十四日期間實際租金的估計金額則為港幣三千五百萬元。

據訂約方估計，九龍倉物業有限公司根據續租協議，由續租協議起租日（即二〇一〇年十二月十五日）至二〇一〇年十二月三十一日期間，應收取的基本租金或營業額租金（以適用者為準）將不超逾上市規則第 14A.33(3)條所規定的最低豁免水平。然而，由二〇一一年一月一日起計的餘下期間，在會德豐及九龍倉兩者截至二〇一六年十二月三十一日止六個財政年度內的每個年度，九龍倉物業有限公司根據續租協議應收取的租金，估計將超逾上市規則第 14A.33 條所規定的最低豁免水平。因此，訂約方已同意按上市規則第 14A.35(2)條的規定，在會德豐及九龍倉截至二〇一六年十二月三十一日止六個財政年度內的每個年度，為續租協議下的基本租金或營業額租金（以適用者為準）採納一個每年上限金額。該等每年上限金額與九龍倉根據正面假設而進行的內部預測相符，並已參考(i)就相關物業而訂立的現有協議下的租約所涉及的過往營業紀錄，及(ii)九龍倉管理層預測往後數年可能出現暢旺的零售意欲及狀況，而預期可從 City Super 收取的最高基本租金或營業額租金（以較高者為準）。茲將每年上限金額臚列如下：

<u>截至十二月三十一日止 財政年度</u>	<u>每年上限金額 (港幣百萬元)</u>
2011	60.36
2012	60.36
2013	64.39
2014	64.39
2015	67.07
2016	67.07

採納上述每年上限金額，並不及將不會阻礙九龍倉物業有限公司在會德豐及九龍倉任何個別財政年度，根據續租協議收取 City Super 須支付而又超逾相關每年上限金額的租金或其它款項。若果在任何相關年度，按照續租協議的規定（與每年上限金額有關的規定除外，即與每年上限金額的相關租金限制被視為不適用）而計算得出 City Super 須支付的租金金額高於相關每年上限金額，而會德豐及九龍倉兩者皆在當時已恰當地進行遵循上市規則規定的事宜，以收取該高於上限的租金金額，則在此情況下，九龍倉物業有限公司可全數收取涉及該年度超逾上限的租金金額（或若非全數，則任何超逾相關每年上限金額的款項）。

## 進行該交易的原因及利益

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，因此租金收入成為兩個集團一項重要的經常性收入來源。會德豐及九龍倉的董事皆認為該交易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。

City Super 為翻新其店舖作出龐大投資，乃港威商場一個能吸引大量人流的主要租戶，長遠而言，該交易將有助維持港威商場的高檔形象。

## 一般資料

據會德豐及九龍倉的董事（不包括於該交易中擁有重大權益及因利益衝突而放棄參與批准相關董事決議案的唯一的一位董事吳光正先生）（包括獨立非執行董事）的意見，續租協議乃經參照現行市況後按一般商業條款而訂立，其條款（包括每年上限金額）屬公平和合理，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，續租協議乃經參照現行市況，按公平原則基礎協商後在會德豐集團及九龍倉集團的日常及一般業務中訂立。

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、投資控股、貨箱碼頭和通訊、媒體及娛樂，而 City Super 的主要業務則為營運高檔超級市場及時尚店舖以銷售貨品及其它消費品。

於本公告日期，會德豐董事會的成員為吳光正先生、吳天海先生、徐耀祥先生和黃光耀先生，以及五位獨立非執行董事歐肇基先生、張培明先生、劉菱輝先生、丁午壽先生和余灼強先生，而九龍倉董事會的成員則為吳光正先生、吳天海先生、李玉芳女士、吳梓源先生和徐耀祥先生，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 City Super 為一間由 Lane Crawford Holdings Limited 擁有 39.08% 權益的公司的全資附屬公司，而 Lane Crawford Holdings Limited 則由一項以會德豐及九龍倉（其乃會德豐擁有其 50.02% 權益的附屬公司）兩間公司的主席吳光正先生作為財產授予人的信託間接全資擁有，因此，根據上市規則所界定的涵義，City Super 被視為會德豐及九龍倉的關連人士，故該交易對會德豐及九龍倉兩者而言皆構成一項持續關連交易。

續租協議的租期超逾上市規則第 14A.35(1) 條不可多於三年期間的規定。根據會德豐及九龍倉就若干現有租約所獲得的資料顯示，涉及用作經營規模相若的超級市場或其它零售業務，並由 City Super 及／或其附屬公司或聯屬公司與其他無關連業主，以及由與會德豐、九龍倉及 City Super 無任何關連，且獨立於會德豐、九龍倉及 City Super 的業主和租戶之間，所訂立的較長年期租約，其較長的租期（即為期不少於六年）乃屬業內一般沿用的標準，此類租約的租期通常比一般零售店舖租約為期二至三年的一般租期為長。在過去多年以來，九龍倉集團與 City Super 訂立的多項租約（包括現有協議）全皆為期約六年。此類長租期的租約與九龍倉就其零售物業而與其他並無關連的租戶所訂立的多項租約的租期一致。此外，雖然 City Super 在技術上為會德豐及九龍倉兩者的關連人士，惟 City Super 為某間公司的非全資附屬公司，且受該公司的實質控制，而該公司的控制人與會德豐、九龍倉及會德豐和九龍倉兩間公司的主席吳光正先生並無任何關連，且獨立於會德豐、九龍倉及會德豐和九龍倉兩間公司的主席吳光正先生，因此，洽商續訂有關租約時未能獲 City Super 同意訂立為期不多於三年的協議。

就上市規則第 14.07 條而言，由於會德豐及九龍倉各自就涉及該交易於相關財政年度的一個或多個適用百分比率，會超逾上市規則第 14A.33(3) 條下的 0.1% 最低豁免水平，而全部該等比率皆低於上市規則第 14A.34 條下的 5% 門檻，因此，該交易可獲豁免遵守須經獨立股東批准的規定，但必須遵守上市規則第 14A.37 至 14A.40 條及第 14A.45 至 14A.47 條有關公告及申報等的規定。

## 獨立財務顧問的意見

根據上市規則第 14A.35(1) 條，會德豐及九龍倉已共同委聘百德能證券作為其獨立財務顧問，就續租協議需要較長久的租期（超過三年）的原因提供意見及作出解釋，以及就此類租約而訂定該類租期屬慣常的商業形式予以確認。

百德能證券已審閱（其中包括）就該物業所訂立的續租協議及現有協議。此外，百德能證券亦已審閱數項現有的集團其它相關租約和 City Super 其它相關租約，以及外界人士租約（全皆涉及規模相若和租期超過三年的零售及／或超級市場物業）的副本。百德能證券審閱上述文件的摘要闡述於下表：

	<u>文件性質</u>	<u>租期</u>
1.	續租協議	六年
2.	現有協議	六年
3.	集團其它相關租約	四年至八年
4.	City Super 其它相關租約	四年至六年
5.	外界人士租約	六年

正如上表所示，經審閱的各項租約的租期一般皆超逾上市規則第 14A.35(1)條內所規定的三年期間，其租期由四年至八年不等，與續租協議的租期大致上相符。

在作出此審閱後，百德能證券認為（其中包括）City Super 作為香港的高檔零售商舖營運商，其零售商舖物業毫無疑問地有持續進行重大投資的需求，其中包括在設計、裝修、翻新、聘請員工及持續培訓方面進行大量投資。據此，City Super 務須製訂為期較長久的業務計劃及預測，因而（其中包括）就其零售店舖的租約需要較長久的租期，此乃因短期的租約或會導致業務出現不明朗因素，而在商業上或會對 City Super 不利。基於上述原因，據百德能證券的意見，續租協議的租期超逾三年乃有足夠的理據支持，且就此類合約而訂定該類租期亦符合慣常的商業形式。

## 本公告內所用詞彙

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「每年上限金額」	指	續租協議內所協定會德豐及九龍倉兩者截至二〇一六年十二月三十一日止六個財政年度，分別採納的個別最高年租金額
「年租」	指	根據續租協議，九龍倉物業有限公司應收取，而 City Super 應支付的折算為整年基準計算的租金，此租金並未計入差餉、空氣調節費及管理費
「City Super」	指	City Super Limited，一間於香港註冊成立的有限公司
「現有協議」	指	日期為二〇〇五年一月五日、由九龍倉物業有限公司作為業主與 City Super 作為租戶就港威商場三樓 3001 至 3002 及 3103 至 3104 號舖的租賃事宜訂立的現有租約

「港威商場」	指	香港九龍海港城港威商場
「Lane Crawford Holdings Limited」	指	Lane Crawford Holdings Limited，一間於香港註冊成立的有限公司
「City Super 其它相關租約」	指	City Super 及／或其附屬公司或聯屬公司，就其所經營而規模與 City Super 於港威商場的超級市場相若的零售物業，而與其他並無關連的業主訂立的多項租約
「集團其它相關租約」	指	九龍倉集團或會德豐集團就其擁有的零售物業，而與其他並無關連的租戶訂立的多項租約
「外界人士租約」	指	用作經營規模與 City Super 於港威商場的超級市場相若，而由與會德豐、九龍倉及 City Super 無任何關連，且獨立於會德豐、九龍倉及 City Super 的業主和租戶之間，訂立的若干現有租賃協議
「百德能證券」	指	百德能證券有限公司，一間根據證券及期貨條例獲發牌的法團，根據證券及期貨條例可從事第 1 類(證券交易)及第 6 類(就機構融資提供意見)受規管活動，為會德豐及九龍倉的獨立財務顧問
「續租協議」	指	日期為二〇一〇年十二月十日、由九龍倉物業有限公司作為業主與 City Super 作為租戶，就港威商場三樓 3001 至 3002 及 3103 至 3104 號舖的租賃事宜，訂立的續租租約
「證券及期貨條例」	指	不時經修訂的香港法例第 571 章證券及期貨條例
「該交易」	指	續租協議的訂立
「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，為會德豐擁有其 50.02% 權益的附屬公司，其股份於聯交所上市
「九龍倉集團」	指	九龍倉及其附屬公司

「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，其股份於聯交所上市
「會德豐集團」	指	會德豐及其附屬公司
「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有限公司，為九龍倉的全資附屬公司

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 二〇一〇年十二月十日