

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

日期為二〇〇八年十一月二十一日，由九龍倉與 Chesterland 訂立的現有概括租賃協議，將於二〇一一年十二月三十一日屆滿，該協議旨在規管作為業主的九龍倉集團成員公司向作為租戶的 Chesterland 集團成員公司出租若干合資格物業的若干持續關連交易。於二〇一一年十二月三十日，九龍倉與 WGL（其為 Chesterland 的間接控股公司）訂立了概括續租協議，新的有效期由二〇一二年一月一日開始至二〇一四年十二月三十一日屆滿，為期三年。概括續租協議亦規定（其中包括）三年有效期內合資格業主將合資格物業租予合資格租戶所涉及的租金的每年上限總額。

同樣於二〇一一年十二月三十日，九龍倉與 Chesterland 訂立了補充協議，該協議規定（其中包括）將適用於截至二〇一一年十二月三十一日止財政年度的每年上限金額修訂為港幣四億五千萬元（取代原有每年上限金額港幣四億零五百萬元），使九龍倉集團得以從 Chesterland 集團成員公司全數收取後者根據各項現有租約而應付且預期將超逾原有每年上限的租金總額。

由於 WGL 及 Chesterland 皆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，故根據上市規則，概括續租協議和補充協議以及該等協議內涉及，及／或由該等協議規管的各項交易，對會德豐及九龍倉（其為會德豐擁有其 50.39% 的附屬公司）兩者而言皆構成持續關連交易。

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 條有關申報和公告等的規定。

緒言

茲引述由會德豐及九龍倉共同發出的日期為二〇〇八年十一月二十一日之公告內披露的持續關連交易，該公告乃有關九龍倉與 **Chesterland** 訂立的現有概括租賃協議，該協議旨在規管將合資格物業租予 **Chesterland** 集團成員公司的若干租賃。

茲將若干主要現有合資格租戶的名稱及所涉及的主要現有合資格物業的位置列述如下:-

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

在截至二〇〇九年十二月三十一日及二〇一〇年十二月三十一日止兩個財政年度，九龍倉集團就現有概括租賃協議所收取的每年總金額分別為港幣三億零八十九萬元及港幣三億四千二百七十萬元。九龍倉集團根據現有概括租賃協議在截至二〇一一年十二月三十一日止財政年度應收取的每年總金額估計將為港幣四億二千萬元。

現有概括租賃協議將於二〇一一年十二月三十一日屆滿。近期經九龍倉與 **WGL**（其為 **Chesterland** 的間接控股公司）協商後，雙方於二〇一一年十二月三十日訂立了概括續租協議，旨在規管（其中包括）在截至二〇一四年十二月三十一日止三個財政年度內合資格業主將合資格物業租予合資格租戶的租賃事宜。

同樣於二〇一一年十二月三十日，九龍倉與 **Chesterland** 訂立了補充協議，該協議規定（其中包括）將適用於截至二〇一一年十二月三十一日止財政年度的每年上限金額修訂為港幣四億五千萬元（以取代原有每年上限金額港幣四億零五百萬元），使九龍倉集團得以從 **Chesterland** 集團成員公司全數收取後者根據各項現有租約而應付且預期將超逾原有每年上限的租金總額。

概括續租協議及補充協議的詳情載列如下:-

概括續租協議的詳情

概括續租協議的主要條款

- 簽約日期 : 二〇一一年十二月三十日
- 訂約方 : 九龍倉
WGL
- 有效期 : 概括續租協議有三年的固定有效期，由二〇一二年一月一日開始，於二〇一四年十二月三十一日屆滿。
- 合資格物業的租賃 : 九龍倉與 WGL 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有效期內的租賃，有關條款須獲有關訂約方接納，並須符合概括續租協議的條款，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二〇一二年、二〇一三年及二〇一四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而應付合資格業主的每年總金額上限將為港幣九億元（「每年上限總額」）。
- 每年上限總額乃經參考(i)現有概括租賃協議所涵蓋的租賃過往的租金紀錄；(ii)九龍倉管理層所估計往後數年可能出現暢旺的零售市道及環境；(iii)合資格物業在有效期內的可出租總樓面面積及地點增加，而估計合資格租戶應付合資格業主的最高可能年租總額；再另加一項合適而足夠的緩衝金額而釐定。
- 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（在適用情況下，以超額銷售毛額的若干百分比（介乎 7.25%至 16% 不等）來計算的營業額租金收入除外，營業額租金收入乃以後付的形式按月或按年支付），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。

概括續租協議的其它條款

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，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：在概括續租協議的有效期內任何時間，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，惟必須符合下列條件：

- (1) 每項個別租約皆須有固定有效期，且為期不得超過三年，或如超過三年，則須就相關個別租約作出完全符合上市規則適用的規定的安排；
- (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方就類似物業所訂立的類似租約可提供的條款及條件；及
- (3) 在有效期內的任何一年內，根據所有在任何時間存在並具有效力的租約而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：概括續租協議可在（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 WGL 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續租協議條文的違約行為作出修正即可終止；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則可在無須發出通知的情況下立即終止。

補充協議的詳情

於二〇一一年十二月三十日，九龍倉與 Chesterland 訂立了補充協議，據此訂約雙方同意：

- (甲) 將現有概括租賃協議就截至二〇一一年十二月三十一日止財政年度所訂定的每年上限金額修訂為港幣四億五千萬元（以取代原有每年上限港幣四億零五百萬元）。為免出現疑問，截至二〇〇九年及二〇一〇年十二月三十一日止兩個財政年度的每年上限金額港幣四億零五百萬元會維持不變；及
- (乙) 現有概括租賃協議的全部其它條款及條件在其全個有效期內維持及將會維持對訂約雙方的效力、約束力及有效性。

上述經修訂的每年上限金額乃基本上經參照由現有概括租賃協議所規管的租約在截至二〇一一年十二月三十一日止財政年度相關租金的估計金額，另加一項合適的緩衝金額而釐定。

進行相關交易的原因及利益

- (甲) 就概括續租協議而言：

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收入來源。會德豐及九龍倉的董事皆相信，概括續租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，對會德豐及九龍倉而言皆有所裨益。此外，為行政上的方便，概括續租協議乃皆在（其中包括）供立約雙方預先同意涉及合資格物業租予合資格租戶而應付的租金總額所不可超越的每年上限總額。

- (乙) 就補充協議而言：

為了使九龍倉集團得以從 Chesterland 集團成員公司全數收取後者根據各項現有租約而應付且預期將超逾原有每年上限的租金總額，補充協議內的修訂實屬必要。修訂最後一年的上限金額是為了在商業而言達至公平及合理。補充協議准許收取超出二〇一一年度的原有每年上限的租金金額（否則九龍倉集團不能收取該金額），這將加強會德豐集團及九龍倉集團的盈利、現金流及財務狀況，並因此對會德豐及九龍倉而言有所裨益。

規則事宜

由於 WGL 及 Chesterland 皆由一項以會德豐及九龍倉（其為會德豐擁有其 50.39%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，故根據上市規則，概括續租協議和補充協議以及該等協議內涉及，及／或由該等協議規管的各項交易，對會德豐及九龍倉兩者而言皆構成持續關連交易。

對於會德豐以及對於九龍倉而言，由於就上市規則第 14.07 條而言，涉及上述交易的一個或多個適用的百分比率皆超逾 0.1%，而全部該等比率皆低於 5%，故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 條有關申報和公告等的規定。在將來，於符合上述概括續租協議內載的條款及／或條件，尤其是沒有超逾每年上限總額的情況下，則任何合資格業主與任何合資格租戶訂立任何個別租約時，會德豐及／或九龍倉將不會每次刊發進一步公告。

一般資料

會德豐集團和九龍倉集團的主要業務皆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。WGL 及 Chesterland 的主要業務皆為投資控股。

據會德豐及九龍倉的董事（不包括於相關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一一位董事吳光正先生）（包括獨立非執行董事）的意見，概括續租協議及補充協議以及該等協議內涉及的相關交易乃經參考現行市況後按一般商業條款而訂立，彼等並相信概括續租協議的條款（包括每年上限總額）及補充協議的條款（包括經修訂的最後一年上限金額）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，概括續租協議及補充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。

於本公告日期，會德豐的董事會成員為吳光正先生、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，而九龍倉的董事會成員為吳光正先生、吳天海先生、周安橋先生、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。

本公告所用的詞彙

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「每年上限總額」	指	本公告「概括續租協議的詳情」一節內所界定之涵義
「City Super」	指	City Super Limited，一間 WGL 實質擁有其 39.08%權益的公司
「Chesterland」	指	Chesterland Group Ltd.，一間於英屬處女群島註冊成立的公司，前稱 The Land Crawford Joyce Group (BVI) Limited，並為現有概括租賃協議的訂約方
「Chesterland 集團成員公司」	指	Chesterland 及其附屬公司，以及所有在現有概括租賃協議的有效期內為九龍倉的關連人士（定義見上市規則）的 Chesterland 的聯營公司
「合資格業主」	指	有效期內全部九龍倉集團成員公司，或任何其中之一
「合資格物業」	指	在有效期內由合資格業主擁有及將會擁有的空間／店舖／單位／物業，或任何其中之一
「合資格租戶」	指	所有 WGL 集團成員公司，以及所有在有效期內為九龍倉的關連人士（定義見上市規則）的 WGL 的聯營公司及／或聯屬公司，或任何其中之一
「現有概括租賃協議」	指	九龍倉與 Chesterland 於二〇〇八年十一月二十一日簽訂的概括租賃協議，經日期為二〇一一年十二月三十日由訂約方訂立的補充協議予以修訂及補充
「現有租約」	指	任何合資格業主與任何合資格租戶在有效期開始之前就任何合資格物業所訂立的全部現有租約
「Ferragamo Retail」	指	Ferragamo Retail HK Limited，一間 WGL 實質擁有其 53%權益的公司
「個別每年上限金額」	指	在適用情況下，於個別租約內規定之個別每年租金上限金額
「個別租約」	指	合資格業主與合資格租戶於有效期內就合資格物業的租賃事宜不時訂立的個別租約，或該等租約任何其中之一

「JBL」	指	Joyce Boutique Limited，一間於香港註冊成立的公司，並為 WGL 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 WGL 間接全資擁有
「原有每年上限」	指	現有概括租賃協議就租金所規定的每年上限總額（即每年港幣四億零五百萬元）
「概括續租協議」	指	九龍倉與 WGL 於二〇一一年十二月三十日簽訂以規管合資格業主將合資格物業租予合資格租戶的概括續租協議
「補充協議」	指	九龍倉與 Chesterland 於二〇一一年十二月三十日訂立的補充協議，對現有概括租賃協議予以補充
「租約」	指	現有租約及個別租約
「有效期」	指	本公告「概括續租協議的詳情」一節內所提及之涵義
「WGL」	指	Wisdom Gateway Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的公司
「WGL 集團成員公司」	指	WGL 及其不時的附屬公司，或任何其中之一
「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 50.39%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，或任何其中之一
「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，其股份於聯交所上市
「會德豐集團」	指	會德豐及其附屬公司

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 二〇一一年十二月三十日