

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

持續關連交易

於二〇一七年二月二十四日，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 及 3103 至 3104 號舖訂立了一項續租協議。

九龍倉是會德豐擁有 61.67%權益的附屬公司，City Super 由 LCJG Limited 實質擁有其 39.08%權益，而 LCJG Limited 則由一項以吳光正先生（彼為會德豐的主要股東，亦是會德豐主席吳宗權先生的父親）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（惟並非九龍倉）的關連人士，故上述協議的訂立對會德豐而言構成一項持續關連交易。

基於該交易的規模或價值，根據上市規則第十四 A 章，該交易可獲豁免遵守須經股東批准的規定，但必須遵守有關申報和公告等的規定。

根據上市規則第 14A.52 條，會德豐已委聘一名獨立財務顧問就（其中包括）有關協議作出審閱，該顧問認為（其中包括）續租協議的租期超過三年屬有理可據，並確認該協議擁有較長租期合乎業內對該類協議的慣常處理方式。

緒言

茲引述會德豐及九龍倉共同發出的日期為二〇一〇年十二月十日的公告所披露的持續關連交易，該公告乃有關九龍倉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 號舖的租賃事宜所訂立的前協議。前協議於二〇一六年十二月十四日屆滿，並已按其相同條款及條件延長一段短期間，延長期由二〇一六年十二月十五日起至二〇一七年二月二十八日止。於二〇一七年二月二十四日，九龍倉物業有限公司與 City Super 訂立了續租協議。

續租協議的詳情

簽約日期： 二〇一七年二月二十四日

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： 六年，由二〇一七年三月一日起至二〇二三年二月二十八日止

物業： 港威商場三樓 3001 及 3103 至 3104 號舖

可出租面積： 約 40,789 平方呎

租金： 根據續租協議，就會德豐截至二〇二三年十二月三十一日止七個財政年度內的每個年度而言，九龍倉物業有限公司按月以現金收取的全年租金（同樣按月以現金收取的營業額租金則另須每年作出一次期後調整（倘有））概算如下：

<u>截至十二月三十一日止 財政年度</u>	<u>全年租金 (港幣百萬元)</u>	
2017	28.6)	
2018	36.3)	或以銷售總額 7.5%
2019	38.7)	作為參考而計算的
2020	41.2)	營業額租金（以較
2021	43.6)	高者為準）
2022	46.1)	
2023	7.7)	

上述全年租金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的租金不遜於從獨立第三方就租用類似物業所收取者。

全年上限金額

作為參考，根據前協議，截至二〇一六年十二月三十一日止六個財政年度的全年租金上限金額分別為港幣六千零三十六萬元、港幣六千零三十六萬元、港幣六千四百三十九萬元、港幣六千四百三十九萬元、港幣六千七百零七萬元及港幣六千七百零七萬元，而在截至二〇一六年十二月三十一日止六個財政年度，City Super 根據前協議已付九龍倉物業有限公司的相關全年租金的實際金額分別為港幣四千一百一十一萬元、港幣四千二百二十六萬元、港幣四千四百萬元、港幣四千二百六十萬元、港幣四千二百四十六萬元及港幣三千七百九十九萬元。

據訂約方估計，根據續租協議，九龍倉物業有限公司於二〇二三年一月一日至二〇二三年二月二十八日期間（即續租協議的最後兩個月）的應收基本租金或營業額租金（以適用者為準）將低於上市規則第 14A.76(1)條所規定的最低豁免水平。然而，於二〇一七年三月一日至二〇二二年十二月三十一日期間，九龍倉物業有限公司根據續租協議，就截至二〇二二年十二月三十一日止六個財政年度內的一個或多個年度應收的全年租金，估計可能會超逾上市規則第 14A.76 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.53 條的規定，就截至二〇二二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）採納一個全年上限金額。該等全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前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）。茲將全年上限金額臚列如下：

截至十二月三十一日止 財政年度	全年上限金額 (港幣百萬元)
2017	68.00
2018	73.00
2019	78.00
2020	83.00
2021	88.00
2022	93.00

採納上述全年上限金額，並不及將不會阻礙九龍倉物業有限公司根據續租協議就任何個別財政年度收取 City Super 應付的可能超逾相關全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（與全年上限金額有關的規定除外，即與全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 應付的租金金額高於相關全年上限金額，而會德豐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，則超逾相關全年上限金額的任何款項）。

進行該交易的原因及裨益

由於擁有物業作出租用途為會德豐集團其中一項主要業務，因此租金收入成為一項重要的經常性收入來源。會德豐的董事認為該交易對會德豐集團的持續增長和經營是必須的，並將為會德豐集團帶來經常性租金收入，對會德豐及其股東整體而言有所裨益。

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。

規則事宜

九龍倉是會德豐擁有 61.67%權益的附屬公司，City Super 是一間由 LCJG Limited 擁有 39.08%權益的公司旗下的全資附屬公司，而 LCJG Limited 則由一項以吳光正先生（彼為會德豐的主要股東，亦是會德豐主席吳宗權先生的父親）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（惟並非九龍倉）的關連人士，故該交易對會德豐而言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.52 條最多三年的規定。根據會德豐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，以及由與會德豐集團及 City Super 無任何關連，且獨立於會德豐集團及 City Super 的業主和租戶之間所訂立的租約，其較長的租期（即不少於六年）屬業內標準。該類租約的租期通常較諸一般零售店舖租約一般二至三年的租期長。在過去多年以來，九龍倉集團與 City Super 就港威商場內 CitySuper 店所訂立的多項租約（包括前協議）的租期全皆為約六年。該類長租期的租約與九龍倉就九龍倉集團擁有的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 在技術上是會德豐的關連人士，惟 City Super 是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集團及其主要股東吳光正先生並無任何關連，並獨立於會德豐集團及其主要股東吳光正先生，因此，洽商續訂有關租約時通常不會獲 City Super 同意訂立不多於三年的租期。

就上市規則第 14.07 條而言，由於在相關財政年度涉及該交易的一個或多個適用百分比率，會超逾上市規則第 14A.76 條下的 0.1%最低豁免水平，而全部該等比率皆低於 5%門檻，因此，根據上市規則第十四 A 章，該交易可獲豁免遵守須經股東批准的規定，但必須遵守有關申報和公告等的規定。

獨立財務顧問的意見

根據上市規則第 14A.52 條，會德豐已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租期（超過三年）的原因提供意見及作出解釋，以及就該類協議擁有較長租期合乎業內慣常處理方式予以確認。

百德能證券已審閱（其中包括）就相關物業所訂立的續租協議及前協議。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. 前協議	六年
3. 集團其它相關租約	六年至七年
4. City Super 其它相關租約	五年至六年
5. 外界人士租約	六年至八年

正如上表所示，經審閱的各項租約的租期一般皆超過上市規則第 14A.52 條內所規定的三年，由五年至八年不等，與續租協議的租期大致相符。

經審閱後，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。有鑑於此，City Super 務須製訂較長遠的業務計劃及預測，因而（其中包括）就其零售店舖的租約訂定較長租期屬合理，因短期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，百德能證券認為續租協議的租期超過三年屬有理可據，並確認該協議擁有較長租期合乎業內對該類協議的慣常處理方式。

一般資料

據會德豐的董事（不包括因吳光正先生是其父親而於該交易中被視為擁有重大權益的唯一一位董事吳宗權先生，彼已放棄參與批准相關會德豐董事決議案；其他董事於該交易中並無任何重大利益）（包括獨立非執行董事）的意見，續租協議及其內涉及的交易乃按一般商業條款而訂立，其條款（包括全年上限金額）屬公平和合理，亦符合會德豐及其股東的整體利益。此外，續租協議乃經參照現行市況，按公平原則基礎協商後，在會德豐集團的日常業務中訂立。

會德豐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宗權先生、吳天海先生、梁志堅先生、徐耀祥先生、黃光耀先生和鄭陶美蓉女士，以及七位獨立非執行董事周德熙先生、梁國偉先生、史亞倫先生、鄧日燊先生、丁午壽先生、謝秀玲女士和余灼強先生。

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：

「全年上限金額」	續租協議內所協定會德豐截至二〇二二年十二月三十一日止六個財政年度所分別採納的個別最高全年租金金額
「全年租金」	根據續租協議，九龍倉物業有限公司應收而 City Super 應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」	City Super Limited，一間於香港註冊成立的有限公司
「港威商場」	香港九龍海港城港威商場
「City Super 其它相關租約」	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」	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」	用作經營規模與 City Super 於港威商場的超級市場相若，而由與會德豐集團及 City Super 無任何關連，且獨立於會德豐集團及 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」	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，為會德豐的獨立財務顧問
「前協議」	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日期為二〇一〇年十二月十日的前租約

「續租協議」	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 及 3103 至 3104 號舖的租賃事宜訂立的日期為二〇一七年二月二十四日的續租租約
「證券及期貨條例」	不時經修訂的香港法例第 571 章證券及期貨條例
「該交易」	續租協議及其內涉及的交易訂立
「九龍倉」	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，是會德豐擁有 61.67%權益的附屬公司，其股份於聯交所上市
「會德豐」	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」	會德豐及其附屬公司
「九龍倉物業有限公司」	九龍倉物業有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，是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

香港 二〇一七年二月二十四日