

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

於二〇一八年一月二日，本公司與 WGL 訂立了概括租賃續訂協議，有效期由二〇一八年一月一日開始，為期三年。概括租賃續訂協議旨在規管作為業主的合資格業主向作為租戶的合資格租戶，出租多項合資格物業的若干持續關連交易。該協議亦規定（其中包括）合資格業主，在三年有效期內將合資格物業租予合資格租戶所涉及的租金的全年上限總額。

WGL 由一項以吳光正先生作為財產授予人的信託間接全資擁有，而吳先生乃本公司的主要股東，亦是本公司主席吳宗權先生的父親。因此，按《上市規則》所界定的涵義，WGL 被視為本公司的關連人士，故根據《上市規則》，概括租賃續訂協議及據此進行及／或受其規管的各項交易，對本公司而言構成持續關連交易。

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，但必須遵守有關公告、年度申報和年度審核的規定。

緒言

茲引述本公司及九龍倉共同發出的日期為二〇一四年九月二十六日的公告所披露的持續關連交易，該公告內容有關（其中包括）九龍倉與 WGL 訂立的前概括租賃協議，該協議旨在對出租多項合資格物業予合資格租戶的事宜作出規管。

茲將若干主要現有租約的資料列述如下：－

零售商舖

有關物業的地點

連卡佛

海港城／時代廣場／大上海時代廣場／成都國際金融中心

City Super

海港城／時代廣場／大上海時代廣場

就截至二〇一五年十二月三十一日及二〇一六年十二月三十一日止兩個財政年度，本集團根據前概括租賃協議收取的全年租金總金額分別為港幣十億五千萬元及港幣九億四千二百萬元。就截至二〇一七年十二月三十一日止財政年度，本集團根據前概括租賃協議應收（未經審核）的總金額估計為港幣八億九千六百萬元。

前概括租賃協議已於二〇一七年十二月三十一日屆滿。近期經本公司與 WGL 協商後，雙方於二〇一八年一月二日訂立了概括租賃續訂協議，旨在（其中包括）對合資格業主在截至二〇二〇年十二月三十一日止三個財政年度內，將合資格物業租予合資格租戶的事宜作出規管。

概括租賃續訂協議的詳情

概括租賃續訂協議的主要條款

簽訂日期 ： 二〇一八年一月二日

訂約方 ： 本公司及 WGL

有效期 ： 三年固定有效期，由二〇一八年一月一日開始，於二〇二〇年十二月三十一日屆滿。

合資格物業
的租賃 ： 於有效期內，本公司與 WGL 將各自分別促使合資格業主與合資格租戶，為合資格物業內的物業訂立租賃協議，有關條款須獲相關訂約方接納，並須符合概括租賃續訂協議的條款，尤其不得超逾全年上限總額（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全年上限金額（定義見下文），則亦不得超逾該項個別全年上限金額）。

全年上限總額 ： 於本公司截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日止三個財政年度，合資格租戶就租用合資格物業而應支付合資格業主的全年總金額上限分別為港幣十八億四千萬元、港幣十九億一千萬元及港幣十九億七千萬元。

全年上限總額乃經參考(i)前概括租賃協議所涵蓋的租賃的過往租金紀錄；(ii)本公司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)在有效期內合資格物業的可出租總樓面面積及地點的增加（尤其在中國內地），而估計合資格租戶可能需要支付合資格業主的最高年租總額；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，而在適用情況下，以銷售毛額的若干百分比（介乎 5%至 17%不等）來計算的超額營業額租金則以後付的形式按月或按年支付。就將來的租賃安排而言，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。

概括租賃續訂協議的其它條款

個別全年上限金額 ： 儘管已訂有全年上限總額，若有任何特定合資格物業須根據《上市規則》規定遵守一項個別全年上限金額，則就該等特定合資格物業而應付的年租金額不得超逾相關個別全年上限金額。

然而，就個別全年上限金額適用的任何特定合資格物業而言，若實際年租金額高於適用的個別全年上限金額，則有關租約的訂約方在遵守《上市規則》適用規定的情況下，可按一般商業條款調整有關租約下的應付租金及／或適用的個別全年上限金額，惟必須不會導致在全部租約下應付的年租總額超逾全年上限總額。

個別租約 ： 在概括租賃續訂協議有效期內任何時間，合資格業主與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）每項個別租約的有效期限必須固定，而且不得超過三年，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》適用規定的安排；
- （2）個別租約的條款及條件對本集團成員公司而言，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）在有效期內任何一年，根據在任何時間存在並具有效力的所有租約而應付的年租總額皆不得超逾相關全年上限總額，獲本公司同意者則除外。

每項個別租約的租金將逐次按公平原則基礎協商及釐定，以確保相關定價條款據現行市況屬公平和合理。

終止協議：概括租賃續訂協議可在下列情況下終止（其中包括）：任何一方向另一方發出不少於兩個月的預先書面通知終止協議；或當WGL不再是本公司的關連人士（定義見《上市規則》）則協議自動終止；或任何一方違反概括租賃續訂協議的條文而沒有作出修正即可終止協議；或嚴重違反不可修正的條文即可終止協議；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協議。

進行該交易的原因及裨益

由於擁有物業作出租用途為本集團其中一項主要業務，因此租金收入是重要收入來源。本公司董事相信，該交易對本集團的持續增長和經營屬必須，並將為本集團帶來經常性租金收入，對本公司而言有所裨益。此外，為行政便利，概括租賃續訂協議（其中包括）為訂約方就合資格物業租予合資格租戶而應付的租金總額預先同意不可超越的全年上限總額。

規則事宜

WGL 由一項以吳光正先生作為財產授予人的信託間接全資擁有，而吳先生乃本公司的主要股東，亦是本公司主席吳宗權先生的父親。因此，按《上市規則》所界定的涵義，WGL 被視為本公司的關連人士，故根據《上市規則》，概括租賃續訂協議及據此進行及／或受其規管的各項交易，對本公司而言構成持續關連交易。

就《上市規則》第 14.07 條而言，由於涉及該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 5%，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，但必須遵守有關公告、年度申報和年度審核的規定。往後在符合上述概括租賃續訂協議內所規定的條款及／或條件、尤其是沒有超逾全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在有效期內訂立任何個別租約時，本公司將不會每次刊發進一步公告。

一般資料

據本公司董事（不包括因吳光正先生是其父親而於該交易中唯一的一位被視為佔有重大利益的董事吳宗權先生，彼已放棄參與批准本公司相關董事決議案）（包括獨立非執行董事）的意見，概括租賃續訂協議及據此進行的交易乃經參考現行市況後按一般商業條款及在本集團的日常業務中訂立，概括租賃續訂協議的條款（包括全年上限總

額)屬公平和合理，該交易亦符合會德豐及其股東的整體利益。

本集團的主要業務為擁有物業作發展及出租用途、投資控股和貨箱碼頭。WGL 的主要業務為投資控股。

於本公告日期，本公司的董事會成員為吳宗權先生、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、鄧日桑先生、丁午壽先生、謝秀玲女士和余灼強先生。

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：

「全年上限總額」	具有本公告「概括租賃續訂協議的詳情」一段內所提及之涵義
「City Super」	於本公告日期 WGL 實質擁有逾 30%權益的連鎖超級市場的商業名稱
「本公司」	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
「合資格業主」	在有效期內及／或文意所指在有效期開始之前，出租或會出租合資格物業予合資格租戶的全部該等本集團成員公司，或任何其中之一
「合資格物業」	在有效期內及／或文意所指在有效期開始之前，合資格業主所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」	在有效期內及／或文意所指在有效期開始之前，獲或會獲合資格業主租出合資格物業的全部該等 WGL 集團成員公司及其為會德豐的關連人士（定義見《上市規則》）的全部該等 WGL 的聯營公司及／或聯屬公司，或任何其中之一
「現有租約」	在有效期開始之前，任何合資格業主與任何合資格租戶就任何合資格物業所訂立的全部現有租約
「本集團」	本公司及其附屬公司
「本集團成員公司」	本公司及其不時的附屬公司，或任何其中之一

「個別全年上限金額」	在適用情況下，任何個別租約所規定之個別全年租金上限金額
「個別租約」	在有效期內及／或文意所指在有效期開始之前，合資格業主與合資格租戶就合資格物業的租賃事宜不時訂立的個別租約，或任何其中之一
「連卡佛」	於本公告日期 WGL 直接或間接全資擁有的連鎖奢侈百貨店的商業名稱
「前概括租賃協議」	九龍倉與 WGL 於二〇一四年九月二十六日訂立的概括租賃協議，已於二〇一七年十二月三十一日屆滿
「概括租賃續訂協議」	本公司與 WGL 於二〇一八年一月二日訂立以規管合資格業主將合資格物業租予合資格租戶的概括租賃續訂協議
「租約」	現有租約及個別租約
「有效期」	具有本公告「概括租賃續訂協議的詳情」一段內所提及之涵義
「該交易」	概括租賃續訂協議及其涉及的交易之訂立
「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，是本公司擁有其 62%權益的附屬公司，其股份於聯交所上市
「WGL」	Wisdom Gateway Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司
「WGL 集團成員公司」	WGL 及其不時的附屬公司，或任何其中之一

承董事會命
會德豐有限公司
公司秘書
陳永生

香港 二〇一八年一月二日