

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



## TAI SANG LAND DEVELOPMENT LIMITED 大生地產發展有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)  
(股份代號：89)

### 持續關連交易 與錦長訂立新綜合租賃協議

於二零一三年十二月十八日，本公司與錦長訂立新綜合租賃協議，列出主要條款及細則以規範由二零一四年一月一日起為期三年錦長與集團之間的租賃安排。

有關董事就上市規則而言為本公司之關連人士。概因就上市規則第14A.11(4)(c)(ii)條涵義所及每位錦長之少數權益股東均為有關董事之聯繫人士，彼等每位就上市規則而言亦為本公司之關連人士。概因錦長之少數權益股東合共享有權利在錦長的股東大會上行使10%以上表決權，錦長作為本公司之一間非全資附屬公司按上市規則而言為本公司之關連人士。

集團根據新綜合租賃協議項下擬進行之租賃安排，應付錦長之年度上限超過一百萬港元但根據上市規則第14.07條所計算之適用百分比率多於0.1%但少於5%。新綜合租賃協議及其項下擬進行之租賃安排只須作出申報、年度審核及公佈但可豁免按上市規則之要求由獨立股東批准。

## 新綜合租賃協議

本公司過往曾與錦長訂立租賃安排，本公司藉以在日常業務營運過程中向錦長租用不同的物業處所以向本公司高層管理人員及執行董事提供居所。亦預期於未來，本公司及／或集團其他成員在日常業務營運過程中將不時持續與錦長訂立租賃安排。概因租賃安排就上市規則而言構成本公司之持續關連交易，為遵從上市規則，於二零一一年八月三十一日，錦長與本公司已訂立舊綜合租賃協議，列出主要條款及細則以規範由二零一一年九月一日起至二零一三年十二月三十一日止（包括首尾兩天）期間錦長與集團之間的租賃安排。由於舊綜合租賃協議將於二零一三年十二月三十一日屆滿，為遵從上市規則，錦長與本公司訂立新綜合租賃協議，列出主要條款及細則以規範由二零一四年一月一日起為期三年錦長與集團之間的租賃安排。新綜合租賃協議之主要條款如下：

**日期：**

二零一三年十二月十八日

**立約人：**

錦長與本公司

**主要事項：**

根據新綜合租賃協議，錦長同意與集團成員於新綜合租賃協議期間不時訂立租賃安排。每項租賃安排按錦長與集團成員之間所訂立之相關租約或租賃協議而生效及規管。

**年期：**

新綜合租賃協議將由二零一四年一月一日起至二零一六年十二月三十一日止（包括首尾兩天）為期三年，任何一方可向另一方發出不少於一個月的書面通知予以終止。

## 代價及其他條款：

根據新綜合租賃協議，每項租賃安排(包括租金、集團應付之管理費和其他費用(如適用)及付款條款)之條款須按一般商業條款並參考當時市場租值，在公平原則下磋商，亦應與集團有關成員向其他獨立第三方業主租用與物業處所相似的其他物業時之基準一致，並且不應較錦長提供予獨立第三方租戶之條款為差。

## 訂立新綜合租賃協議之原因及好處：

新綜合租賃協議之訂立是為向本公司高層管理人員及執行董事提供居所，而租用集團物業組合中物業以向本公司高層管理人員及執行董事提供居所，符合集團之商業利益。

董事(包括獨立非執行董事)認為集團成員於集團日常業務過程中曾經及將持續訂立租賃安排，新綜合租賃協議條款乃經公平磋商後按一般商業條款釐定，新綜合租賃協議之條款屬公平合理，且符合集團及股東整體利益。

## 年度上限

根據新綜合租賃協議，集團於新綜合租賃協議期間，每年按租賃安排而應付予錦長之最大總代價將不超過以下所列之款額(「年度上限」)：

截至十二月三十一日止財政年度		
2014	2015	2016
港幣3,700,000元	港幣3,900,000元	港幣4,100,000元

以上年度上限乃參考(i)過去兩個財政年度本公司就租賃安排支付之年度或年度化歷史總代價，截至二零一一年十二月三十一日止年度為港幣3,022,000元及截至二零一二年十二月三十一日止年度為港幣3,582,000元，以及預計截至二零一三年十二月三十一日止財政年度本公司應支付之年度或年度化總代價為港幣3,678,000元；和(ii)預期將來租金之增幅，而釐定。

董事(包括獨立非執行董事)認為年度上限屬公平合理，且符合集團與股東之整體利益。

## 上市規則的涵義

有關董事就上市規則而言為本公司之關連人士。概因每位錦長之少數權益股東均由有關董事之若干親屬（彼等為上市規則第14A.11(4)(c)(i)條所指人士）合共行使或在股東大會上控制行使50%以上表決權或控制其董事會大部份成員，就上市規則第14A.11(4)(c)(ii)條涵義所及，每位錦長之少數權益股東均為有關董事之聯繫人士，彼等每位就上市規則而言亦為本公司之關連人士。概因錦長之少數權益股東合共享有權利在錦長的股東大會上行使10%以上表決權，錦長作為本公司之一間非全資附屬公司按上市規則而言為本公司之關連人士。按上市規則而言新綜合租賃協議項下擬進行之租賃安排構成本公司持續關連交易。有見及以上列出錦長之少數權益股東為有關董事之聯繫人士，所有有關董事就董事會決議批准新綜合租賃協議及其項下擬進行之交易以及年度上限等均已放棄表決權。

集團根據新綜合租賃協議項下擬進行之租賃安排，應付之年度上限超過一百萬港元但根據上市規則第14.07條所計算之適用百分比率多於0.1%但少於5%。新綜合租賃協議及其項下擬進行之租賃安排只須作出申報、年度審核及公佈但可豁免按上市規則之要求由獨立股東批准。

## 一般資料

本公司之主要業務為投資控股及物業投資。本公司之主要附屬公司業務包括物業租賃、物業發展、財務、房地產管理及代理、投資控股、汽車租賃、物業銷售、管理服務及酒店經營。

錦長之主要業務為物業投資。

## 釋義

本公佈內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「聯繫人士」	具有上市規則賦予該詞之涵義
「本公司」	大生地產發展有限公司於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	本公司董事
「集團」	本公司及其附屬公司
「港幣」	港幣，香港法定貨幣
「香港」	中華人民共和國香港特別行政區
「錦長」	錦長置業有限公司，在香港註冊成立之有限公司，本公司持有其百分之七十五權益之附屬公司
「錦長之少數權益股東」	益佳企業有限公司及釗記有限公司，分別由有關董事之若干親屬（彼等為上市規則第14A.11(4)(c)(i)條所指人士）合共行使或在其股東大會上控制行使50%以上表決權或控制其董事會大部份成員的公司
「租賃安排」	集團成員向錦長租用物業處所的特定情況
「上市規則」	聯交所證券上市規則
「新綜合租賃協議」	錦長與本公司於二零一三年十二月十八日就有關於二零一四年一月一日至二零一六年十二月三十一日期內之租賃安排，所訂立之綜合租賃協議

「舊綜合租賃協議」	錦長與本公司於二零一一年八月三十一日就有關於二零一一年九月一日至二零一三年十二月三十一日期內之租賃安排，所訂立之綜合租賃協議
「物業處所」	錦長不時擁有的物業處所
「有關董事」	馬清偉先生、馬清鏗先生、馬清權先生、馬清揚先生及馬清秀女士，全為執行董事
「股東」	本公司股份持有人
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「%」	百分比

承董事會命  
大生地產發展有限公司  
公司秘書  
馬清雯

香港，二零一三年十二月十八日

於本公佈當日，董事會由九位董事組成，分別為執行董事馬清偉先生、馬清鏗先生、馬清權先生、馬清秀女士及馬清揚先生，非執行董事張永銳先生及獨立非執行董事周國勳先生、陳樹貴先生及黃興國先生。