

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)

豁免持續關連交易

綜合租賃協議

於二零一零年十二月三十日，本公司與馬女士訂立綜合租賃協議，列出主要條款及細則以規範將來集團與關連團體之間的租賃安排。

馬女士為本公司之執行董事，就上市規則而言，為本公司之關連人士。概因關連團體成員中包括馬女士和上市規則第14A.11(4)(b)條及第14A.11(4)(c)條涵義所及馬女士之聯繫人士，按上市規則而言綜合租賃協議項下擬進行之租賃安排構成本公司之持續關連交易。

集團根據綜合租賃協議項下擬進行之租賃安排應收取之最大年度代價超過港幣一百萬元但少於根據上市規則第14.07條所計算之適用百分比率5%，根據上市規則，綜合租賃協議及其項下擬進行之租賃安排只須要作出申報、年度審核及公佈但可豁免按上市規則要求由獨立股東批准。

綜合租賃協議

集團成員過往在其日常業務營運過程中曾與若干關連團體成員訂立租賃安排，並預期集團成員在其日常業務營運過程中將不時持續與關連團體成員訂立新的租賃安排。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，本公司與馬女士訂立綜合租賃協議，列出主要條款及細則以規範將來集團與關連團體之間的租賃安排，以遵守上市規則。下列為綜合租賃協議之主要條款：

日期：

二零一零年十二月三十日

立約人：

本公司與馬女士

主要事項：

根據綜合租賃協議，本公司同意，並促使集團成員，與關連團體成員於綜合租賃協議期間不時訂立租賃安排。每項租賃安排按各相關集團成員與相關關連團體成員之間所訂立之相關租約、租賃協議或使用授權協議而生效並受規範。

年期：

綜合租賃協議為期三年自二零一一年一月一日起至二零一三年十二月三十一日止(包括首尾兩天)。

代價及其他條款：

根據綜合租賃協議，每項租賃安排之條款(包括租金金額、付予集團之應付管理費及付款條款)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，應與相關集團成員向其他獨立第三方之租戶或獲授權人士出租及授權使用物業處所時之基準一致，不應較集團成員提供予其他獨立第三方之租戶或獲授權人士之條款為佳。

訂立租賃安排及綜合租賃協議之原因及好處

訂立租賃安排可為集團於日常業務營運過程中帶來收入。租賃安排在公平原則下按一般商業條款訂立。訂立綜合租賃協議有助集團規範租賃安排的主要條款及細則。

董事(包括獨立非執行董事)認為集團成員於日常業務過程中曾經及將持續訂立租賃安排，綜合租賃協議條款乃在公平原則下磋商及按一般商業條款釐定，有關條款屬公平合理，且符合集團與股東之整體利益。

年度上限

預期本集團根據綜合租賃協議項下擬進行之租賃安排應收取關連團體之最大年度總代價將不超過下列款額(「年度上限」)：

截至十二月三十一日止財政年度		
2011年	2012年	2013年
港幣2,000,000元	港幣2,200,000元	港幣2,400,000元

以上年度上限，乃參考(i)過去兩個財政年度集團從過往的租賃安排已收取之年度及年度化總代價，截至二零零八年十二月三十一日止年度為港幣1,262,367元及截至二零零九年十二月三十一日止年度為港幣1,499,561元，以及預計截至二零一零年十二月三十一日止財政年度應收取之年度及年度化總代價為港幣1,330,426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

馬女士為本公司之執行董事，就上市規則而言，為本公司之關連人士。概因關連團體成員中包括馬女士和上市規則第14A.11(4)(b)條及第14A.11(4)(c)條涵義所及馬女士之聯繫人士，按上市規則而言綜合租賃協議項下擬進行之租賃安排構成本公司之持續關連交易。

集團根據綜合租賃協議項下擬進行之租賃安排應收取之最大年度代價超過港幣一百萬元但少於根據上市規則第14.07條所計算之適用百分比率5%，根據上市規則，綜合租賃協議及其項下擬進行之租賃安排只須要作出申報、年度審核及公佈但可豁免按上市規則要求由獨立股東批准。

於本公佈當日，馬清偉先生、馬清鏗先生、馬清權先生、馬清雯女士、馬清強女士、馬清揚先生及馬女士(「馬氏家族董事」)均為本公司之執行董事。概因馬氏家族董事亦為馬氏家族成員即關連團體成員，馬氏家族董事就綜合租賃協議存有重大利益，故此就董事會決議綜合租賃協議及其項下擬進行之租賃安排以及年度上限等均已放棄表決權。

一般資料

本公司之主要業務為投資控股及物業投資。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、物業銷售及管理服務。

釋義

本公佈內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下內涵義：

「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
「關連團體」	馬氏家族成員及其公司，即其中一名或多名馬氏家族成員獨自或共同行使或在股東常會控制行使 50% 以上表決權或控制董事會大部分成員之公司
「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
「租賃安排」	集團成員於日常業務營運過程中與一名或多名關連團體成員之間就關連團體成員租賃及授權使用不同物業處所而訂立之租約或使用授權協議
「上市規則」	聯交所證券上市規則
「馬氏家族成員」	馬女士以及上市規則第 14A.11(4)(b)(i) 條及第 14A.11(4)(c)(i) 條涵義所及馬女士之親屬

「綜合租賃協議」	本公司與馬女士於二零一零年十二月三十日所訂立之綜合租賃及使用授權協議
「馬女士」	本公司執行董事馬清秀女士
「物業處所」	集團不時擁有的物業處所
「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，二零一零年十二月三十日

於本公佈當日，董事會由十一位董事組成，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、馬清雯女士、馬清強女士及馬清揚先生，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。