

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
租約及綜合租賃協議**

於二零一零年十二月三十一日，本公司與錦長簽訂現有租賃。於二零一一年八月三十一日，本公司與錦長簽訂綜合租賃協議，列出主要條款及細則以規範將來集團與錦長之租賃安排。

有關董事就上市規則而言為本公司之關連人仕。概因就上市規則第14A.11(4)(c)(ii)條涵義所及每位錦長小數權益股東均為有關董事之聯繫人仕，彼等每位亦為本公司之關連人仕。概因錦長小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仕。按上市規則而言現有租賃及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。

本公司根據現有租賃應付之年度代價總額超過一百萬港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，現有租賃只須作出申報、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。

集團根據綜合租賃協議項下擬進行之租賃安排，若干應付之年度上限超過一百萬港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。

現有租賃

於二零一零年十二月三十一日，本公司作為租客與錦長簽訂現有租賃，租用錦園若干單位及車位。現有租賃全部仍為持續交易，其主要條款如下：

(a) 有關錦園2樓A室及一個車位之租賃

租期：由二零一一年一月一日起至二零一一年十二月三十一日止之一年期

租金：每月68,000港元，包括政府差响、政府地租及管理費

(b) 有關錦園2樓G室及一個車位之租賃

租期：由二零一一年一月一日起至二零一一年十二月三十一日止之一年期

租金：每月78,000港元，包括政府差响、政府地租及管理費

(c) 有關錦園3樓F室及一個車位之租賃

租期：由二零一一年一月一日起至二零一一年十二月三十一日止之一年期

租金：每月80,000港元，包括政府差响、政府地租及管理費

現有租賃之租金參考當時市場租金水平而釐定，並按公平原則下磋商。按照現有租賃每月租金，預期根據現有租賃截至二零一一年十二月三十一日止年度應付租金總額為2,712,000港元。

綜合租賃協議

本公司過往在日常業務營運過程中曾與錦長簽訂租賃安排(包括現有租賃)，並預期集團成員在其日常業務營運過程中將不時持續與錦長簽訂新的租賃安排。概因租賃安排就上市規則而言構成本公司持續關連交易，為遵守上市規則，本公司與錦長簽訂綜合租賃協議，列出主要條款及細則以規範將來租賃安排。綜合租賃協議之主要條款如下：

日期：

二零一一年八月三十一日

立約人：

錦長與本公司

主要事項：

根據綜合租賃協議，錦長同意與集團成員於綜合租賃協議期間不時簽訂租賃安排。每項租賃安排按各相關集團成員與錦長之間所簽訂之相關租約或租賃協議而生效及規管。

年期：

綜合租賃協議年期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），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，並在公平原則下磋商，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。

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而應付予錦長之每年最大總代價將不超過以下所列出之款額（「年度上限」）：

由 2011 年 9 月 1 日至 2011 年 12 月 31 日止期間	截至 2012 年 12 月 31 日 止年度	截至 2013 年 12 月 31 日 止年度
280,000 港元	3,700,000 港元	4,000,000 港元

以上年度上限，乃考慮預期於有關期間內根據綜合租賃協議將會簽訂租約或租賃協議之數量及現有租賃續租時租金之可能加幅而釐定。

簽訂租約及綜合租賃協議之原因及好處

現有租賃及綜合租賃協議之簽訂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，符合本集團之商業利益。

董事(包括獨立非執行董事)認為現有租賃為本公司在日常業務過程中所簽訂，於日常業務過程中本集團亦已經及將持續簽訂租賃安排，現有租賃及綜合租賃協議乃經公平磋商後按一般商業條款釐定，現有租賃及綜合租賃協議兩者之條款以及年度上限屬公平合理，且符合本集團及本公司股東整體利益。

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仕。概因每位錦長之小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)條所指人仕)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)涵義所及，每位錦長小數權益股東均為有關董事之聯繫人仕，彼等每位亦為本公司之關連人仕。概因錦長小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仕。按上市規則而言現有租賃及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小數權益股東為有關董事之聯繫人士，所有有關董事就本公司董事會所提議的決議綜合租賃協議及其項下擬進行之交易以及年度上限之董事會上均放棄表決權。

本公司根據現有租賃應付之年度代價總額超過一百萬港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，現有租賃只須作出申報、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。

集團根據綜合租賃協議項下擬進行之租賃安排，若干應付之年度上限超過一百萬港元但少於根據

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。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。

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，下列詞語具有以下內涵義：

「年度上限」	有關截至二零一一年十二月三十一日止四個月期和二零一二年及二零一三年十二月三十一日止兩個年度綜合租賃協議年度上限之數額，其詳情在本公佈標題為「年度上限」之部份中列出
「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，其股份於香港聯合交易所有限公司主板上市
「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
「港元」	港元，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

「錦長之小數權益股東」	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)條所指人仕)合共行使或在其股東大會控制行使50%以上表決權或控制其董事會大部份成員的公司
「錦園」	位於香港舊山頂道3號，名為錦園之大廈
「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」	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「綜合租賃協議」	錦長與本公司於二零一一年八月三十一日所簽訂之綜合租賃協議
「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、馬清秀女士、馬清雯女士及馬清強女士，全為執行董事
「現有租賃」	錦長作為業主，本公司作為租客於二零一零年十二月三十一日所簽訂的三份租賃，有關本公司向錦長租用錦園若干單位及車位
「%」	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，二零一一年八月三十一日

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。