

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。



## 會德豐地產 會德豐地產有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

股份代號：49

### 持續關連交易

會德豐與會德豐地產之間日期為二〇〇四年十二月二十二日，藉以規管會德豐集團向會德豐地產集團提供多項服務的一項概括服務協議（經日期為二〇〇七年二月七日的一項補充協議予以修訂）會於二〇一〇年三月底有效期屆滿。

於二〇一〇年三月三日，會德豐與會德豐地產訂立了續訂概括服務協議，其目的與前概括服務協議者相同，其所載條款內訂明了一個新的固定有效期，為期三年。續訂概括服務協議亦規定（其中包括）三年有效期內各項服務費每年的上限金額。會德豐集團（包括會德豐地產集團）已將其財政年度終結日由三月三十一日改為十二月三十一日，此變動由二〇〇七年四月一日開始的財政期間開始生效。因此，為配合目前的財政年度的開始日期，儘管前概括服務協議會於二〇一〇年三月底才屆滿，續訂概括服務協議所涵蓋的三年有效期的首年為涵蓋二〇一〇年一月一日至二〇一〇年十二月三十一日一年的年度。

同樣於二〇一〇年三月三日，會德豐與會德豐地產訂立了第二補充協議，藉以縮短前概括服務協議的期限，使該協議的有效期於二〇〇九年十二月底終結，因而其有效期不會與續訂概括服務協議內涉及的二〇一〇年一月一日至二〇一〇年三月三十一日三個月期間出現重疊。此外，第二補充協議規定（其中包括）前概括服務協議最後一年期間（經修訂後為二〇〇九年一月一日至二〇〇九年十二月三十一日）將總經理服務的每年上限金額予以修訂為港幣六千六百萬元。若果（且只在若出現所述的情況時）及一旦出現按照由前概括服務協議規管的相關總經理協議的原有規定而計算得出的該最後一年應付的總經理服務費金額，超逾先前協定的每年上限金額港幣四千四百萬元的情況，則第二補充協議對有關上限金額的修訂將給予會德豐地產集團更大靈活性得以全數支付予會德豐集團總經理服務費（總金額超逾港幣四千四百萬元但不得超過

經修訂上限金額港幣六千六百萬元)。

會德豐地產為會德豐擁有其 74% 權益的附屬公司，因此，根據上市規則，續訂概括服務協議和第二補充協議以及該等協議內涉及及／或由該等協議規管的各項交易，對會德豐地產而言構成持續關連交易。就相關交易的規模或價值而言，相關交易可獲豁免遵守須經獨立股東批准的規定，但必須遵守上市規則第 14A.37 至 14A.40 條及第 14A.45 至 14A.47 條有關公告及申報等規定。

## 緒言

茲引述由會德豐地產發出的日期為二〇〇七年二月七日的前公告內披露的持續關連交易，該前公告乃有關會德豐與會德豐地產訂立的前概括服務協議，該協議涉及（其中包括）由會德豐集團向會德豐地產集團提供總經理服務及物業服務，以及規管會德豐地產集團成員公司與會德豐集團成員公司之間就該等服務的提供而進一步訂立的任何個別協議。

前概括服務協議會於二〇一〇年三月底屆滿。為配合會德豐集團（包括會德豐地產集團）自二〇〇七年四月一日開始的財政期間起將其財政年度終結日由三月三十一日改為十二月三十一日，以及對（其中包括）相關的概括服務作出相同的續期安排，會德豐與會德豐地產就日期為二〇〇四年十二月二十二日的原有概括服務協議訂立了續訂概括服務協議及第二補充協議，新概括服務安排的有效期由二〇一〇年一月一日開始，而並非緊接前概括服務協議於二〇一〇年三月三十一日屆滿後開始。

## 該等服務的協議及上限金額等事宜

### （甲）總經理協議

若干會德豐地產集團公司已根據多項協議委聘會德豐旗下若干附屬公司作為彼等的總經理，以提供總經理服務。

在酬金方面，根據總經理協議，該等會德豐地產集團公司須支付予總經理每年純利的 5%（不計入按照已於會德豐地產集團公司最近期的已審核賬項內述及的《香港會計準則》第 40 號「投資物業」而出現的每年重估投資物業價值所產生的盈餘或虧損）作為佣金，每年一次於相關的會德豐地產集團公司的已審核賬項刊發後以現金支付有關款項。總經理協議的訂約方所同意的 5% 百分比已沿用逾五十年。會德豐地產相信就聘用一名有才幹、具有雄厚的管理及財務背景、能力及聲譽的總經理而言，5% 為公平及合理的費用水平，而若聘用資格相若的其他人士出任總經理一職所涉及的費用亦不會較此費用水平為優惠。會德豐地產所訂立的日期為一九九二年三月三十一日的有關協議沒有固定有效期，惟有關的總經理可在發出

六個月預先通知下終止有關協議。而會德豐地產的各間附屬公司所訂立的若干其它協議亦無固定有效期，惟任何一方可在發出十二個月預先通知下終止有關協議，其餘協議則有三年固定有效期。

## (乙) 物業服務協議

作為物業擁有人的若干會德豐地產集團公司已委聘會德豐旗下若干附屬公司，就會德豐地產集團在香港持有的多項物業作為其物業管理人、物業代理人及／或租賃代理人。

若干物業服務協議的首兩年為固定有效期，其後則每十二個月期間自動續約一年，任何一方皆有權在向另一方發出三至六個月預先通知下終止有關協議，而其餘協議則為不超過三年固定有效期。

會德豐地產集團所訂立的多項物業服務協議涉及其持有的多項物業。由於該等物業的性質、質素、狀況及所需職責範圍皆有所不同，因此，不同物業按各物業服務協議所規定的酬金水平並不一致。酬金為按照在香港的物業擁有人及服務供應商就相若的物業及服務提供類似的服務安排而通常採用的商業收費水平範圍而訂定，且不會不及獨立服務供應商所提供者優惠。應付酬金款項乃每月以現金方式以後付形式支付。茲將根據各物業服務協議所須支付的酬金水平或範圍臚列如下：

<u>服務性質</u>	<u>酬金</u>
物業租賃	不超過首月租金的 100%（就新租約而言）或 50%（就續租租約而言），或平均年租的 1%（就現有租約進行租金調整而言）
物業管理	營運開支的 10%（根據有關物業管理人存置及提供的實際開支紀錄計算）
租金代收	物業單位為所收取租金的 3% 至 5% 不等，停車場則為所收取租金的 2% 至 5% 不等（視乎停車場淨收入而定）及停車場支出的 5%（不多於港幣五百元至港幣五千元不等的每月上限金額）
基本工程的工程監督費	基本工程合約總值的 10%，或如無已訂合約的基本工程，則須支付基本上按可變基準計算，而為介乎 3% 至 7% 不等的工程監督費（如有）

### (丙) 續訂概括服務協議

會德豐與會德豐地產於二〇一〇年三月三日訂立了續訂概括服務協議，其條款及條件大致上與前概括服務協議者相同。根據續訂概括服務協議，雙方同意（其中包括）會德豐地產集團須支付予會德豐集團的每年酬金總額：

- (一) 就涉及提供總經理服務而言，在截至二〇一〇年、二〇一一年及二〇一二年十二月三十一日止會德豐地產三個財政年度每一年不得超逾每年上限金額港幣六千六百萬元。作為參考，前概括服務協議內最後的三年有效期內每一年的每年上限金額為港幣四千四百萬元。該總經理上限金額乃基本上根據過往盈利紀錄，尤其是考慮到截至二〇〇七年十二月三十一日止九個月財政期間及截至二〇〇八年十二月三十一日止財政年度，會德豐地產集團根據總經理協議支付予會德豐集團的相關費用的實際金額分別為港幣二千八百二十萬元及港幣三千六百三十萬元，以及如上文所述截至二〇〇九年十二月三十一日止財政年度須支付予總經理的該等費用的估計金額（該財政年度的該等費用相等於會德豐地產集團成員公司（就已訂立相關總經理協議的成員公司而言）在該年度所錄得的純利的 5%，基於保密理由，會德豐地產目前不會披露該等費用，須待會德豐地產稍後刊發其涵蓋該年度的下一份年報及賬項時方會將該等費用予以披露），來年盈利的可能趨勢或水平，另加一項合理的緩衝金額而訂定，及
- (二) 就涉及提供物業服務而言，在截至二〇一〇年、二〇一一年及二〇一二年十二月三十一日止會德豐地產三個財政年度每一年分別不得超逾每年上限金額港幣一千五百萬元、港幣一千七百三十萬元及港幣一千九百八十萬元。作為參考，前概括服務協議就最後三年所協定的每年上限金額分別為港幣九百八十萬元、港幣一千一百三十萬元及港幣一千三百萬元，而截至二〇〇七年十二月三十一日止九個月財政期間及截至二〇〇八年十二月三十一日止財政年度，會德豐地產集團根據物業服務協議支付予會德豐集團的服務費的實際金額分別為港幣七百萬元及港幣九百四十萬元，而截至二〇〇九年十二月三十一日止年度的該等費用的估計金額則為港幣一千零十萬元。該等物業上限金額乃根據按上佳假設而預測並參考過往紀錄，以及會德豐地產集團就與物業相關的業務於往後數年可能出現暢旺的前景，而預期須付的最高可能酬金，另加一項合理的緩衝金額而訂定。

在續訂概括服務協議有效期內的任何一個財政年度內，會德豐同意，若會德豐地產集團的成員公司根據總經理協議及個別總經理協議及／或物業服務協議及個別物業服務協議須付的總酬金，分別超逾總經理上限金額或有關的物業上限金額（視乎情況而定），則會德豐將會促使一間或多間有關的會德豐集團成員公司（由會德豐全權提名）無條件豁免任何相關酬金，以令該總金額不超逾總經理上限金額或有關的物業上限金額（視乎情況而定）。為免出現疑問，在續訂概括服務協

議有效期內任何一年，若會德豐及會德豐地產認為合適並經雙方同意，會德豐及會德豐地產皆可採取適當行動進行遵循上市規則規定的事宜，以使會德豐地產集團得以支付會德豐集團任何及全部超逾相關每年上限金額的款項。

此外，續訂概括服務協議：

- (一) 有三年固定有效期，由二〇一〇年一月一日開始，於二〇一二年十二月三十一日屆滿（首尾兩天包括在內）；
- (二) 在其有效期內任何時間，若會德豐不再為會德豐地產的主要股東（定義見上市規則），將會自動終止及不再具有任何效力，此外，亦規定若續訂概括服務協議按其它方式被終止或以其它方式不再具有效力，會德豐將盡力安排將在當時歸屬於續訂概括服務協議所涵蓋而會德豐旗下附屬公司為訂約方的所有涉及該等服務的協議在實際可行情況下盡快終止；及
- (三) 載有若干條文，而根據該等條文，在續訂概括服務協議的有效期內，會德豐地產集團成員公司可不時與會德豐集團成員公司就會德豐集團成員公司提供的任何該等服務而另行訂立，及／或就延續有關該等服務的現有及／或未來協議而另行訂立個別總經理協議及個別物業服務協議。就此而言，會德豐及會德豐地產已同意：
  - (1) 個別協議的條款及條件必須按公平原則基礎及正常的商業條款而按個別情況協商；
  - (2) 每項個別協議皆須有固定有效期，且為期不得超過三年；
  - (3) 每項個別協議所涉及的酬金對有關的會德豐地產集團公司而言，皆不遜於獨立第三方提供相若服務者；
  - (4) 就總經理服務而言，根據任何及所有個別總經理協議所須支付的每年總酬金，連同根據現有總經理協議所須支付的每年總酬金，不得超逾上文所述的總經理上限金額；及
  - (5) 就物業服務而言，根據任何及所有個別物業服務協議所須支付的每年總酬金，連同根據現有物業服務協議所須付的每年總酬金，不得超逾上文所述的相關物業上限金額。

續訂概括服務協議並無對該等服務協議作出任何修訂及／或補足，其乃為會德豐地產及會德豐就該等服務而訂立的另一項協議，旨在（其中包括）對會德豐地產

集團就該等服務的提供而支付的每年最高總金額予以規限及監管訂立有關該等服務的任何個別協議。該等服務協議不會及將不會因續訂概括服務協議的訂立而終止。

## 第二補充協議及經修訂上限金額等事宜

於二〇一〇年三月三日，會德豐與會德豐地產訂立了第二補充協議，據此訂約方已同意：

(甲) 前概括服務協議內提及的總經理服務的最後一年的每年上限金額，以及總經理服務和物業服務的每年上限金額於最後一年所涵蓋的期間，將予以修訂如下：

每年上限金額 所涵蓋的期間	總經理 上限金額	物業 上限金額
二〇〇九年一月一日至 十二月三十一日 (取代二〇〇九年 四月一日至二〇一〇年 三月三十一日)	港幣六千六百萬元 (取代港幣四千四 百萬元)	港幣一千三百萬元 (不變)

(乙) 前概括服務協議的有效期須於二〇〇九年十二月三十一日結束，而並非前概括服務協議內訂定的二〇一〇年三月三十一日。

前概括服務協議內的全部其它條款及條件維持不變，而第二補充協議並無包含任何會對目前載於各現有總經理協議及／或個別總經理協議內藉以計算總經理服務費的條款作出改動及／或更改的條文。

上述經修訂每年上限金額乃基本上經參照於截至二〇〇九年十二月三十一日止年度估計須支付予總經理的該費用的金額(該財政年度的該費用相等於會德豐地產集團成員公司(就已訂立相關總經理協議的成員公司而言)在該年度所錄得的純利的5%，基於保密理由，會德豐地產目前不會披露該費用，須待會德豐地產稍後刊發其涵蓋該年度的下一份年報及賬項時方會將該費用予以披露)，另加一項合適的緩衝金額而訂定。

## 進行該等交易的原因及利益

如前公告所述，在過去多年來直至目前，會德豐地產集團在香港並無聘用任何僱員，其目前的僱員全皆為會德豐地產旗下一間新加坡上市的附屬公司會德豐地產(新加坡)有限公司在新加坡所聘用者。會德豐地產集團依賴其母公司的資源營運業務已逾五十年。

會德豐地產的董事皆相信會德豐地產集團在續訂概括服務協議有效期內繼續使用該等服務將繼續是一項具成本效益的安排，而訂立續訂概括服務協議對會德豐地產集團而言有所裨益。

就第二補充協議而言，協議內的修訂乃爲了（其中包括）配合會德豐集團（包括會德豐地產集團）更改其財政年度終結日而訂定，有其實際的需要。修訂最後一年的上限金額是爲了在商業而言達至公平及合理，而且會德豐地產認爲藉以（其中包括）誘使會德豐同意訂立續訂概括服務協議以延續有關提供該等服務的原有安排，乃合適之舉，並如前段所述對會德豐地產集團而言有所裨益。

## 一般資料

會德豐地產的董事（包括獨立非執行董事）皆認爲續訂概括服務協議的條款（包括總經理上限金額及物業上限金額）及第二補充協議的條款（包括上述截至二〇〇九年十二月三十一日止財政年度的總經理服務費的經修訂上限金額），以及該等協議內涉及的相關交易乃經參照現行市況後按一般商業條款而訂立，屬公平及合理，亦符合會德豐地產及其股東的整體利益。此外，續訂概括服務協議及第二補充協議乃經參照現行市況，按公平原則基礎協商後在會德豐地產的日常及一般業務中訂立。

會德豐地產集團的主要業務爲擁有物業作發展和出租用途及投資控股，而會德豐集團（不包括會德豐地產集團）的主要業務則爲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。

於本公告日期，會德豐地產董事會的成員爲吳光正先生、周明權博士、李唯仁先生、吳梓源先生、徐耀祥先生和黃光耀先生，以及三位獨立非執行董事劉菱輝先生、陸觀豪先生和余灼強先生。

## 規則事宜

會德豐地產爲會德豐擁有其 74% 權益的附屬公司，因此，根據上市規則，該等交易對會德豐地產而言構成持續關連交易。

由於上市規則第 14.07 條所載有關適用於截至二〇〇九年十二月三十一日止財政年度的經修訂總經理服務的上限金額及相關或（視情況而定）任何一個相關財政年度的總經理上限金額和物業上限金額的一個或多個適用百分比率，將超逾上市規則第 14A.33(3) 條適用的最低豁免水平，即 0.1%，而全部該等比率皆低於上市規則第 14A.34 條 2.5% 的門檻，因此，該等交易可獲豁免遵守上市規則第 14A.34 條須經獨立股東批准的規定，但必須遵守上市規則第 14A.37 至 14A.40 條及第 14A.45 至 14A.47 條有關公告及申報等規定。在將來，於續訂概括服務協議的有效期內，在符合上述的條款，尤其是沒有超逾

總經理上限金額或物業上限金額（視情況而定）的情況下，則任何會德豐集團公司與任何會德豐地產集團公司訂立標題為「該等服務的協議及上限金額等事宜」一節內所指的任何個別總經理協議及／或個別物業協議時，將不會每次作出進一步公告。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「總經理上限金額」	指	具有本公告「續訂概括服務協議」一節內所訂定之相同涵義
「總經理服務」	指	一般管理及／或行政服務，包括法律、秘書、人力資源、會計和財務及資訊科技服務
「總經理協議」	指	據此會德豐旗下若干附屬公司獲若干會德豐地產集團公司委聘為彼等的總經理及向彼等提供總經理服務的總經理協議
「個別協議」	指	個別總經理協議及／或個別物業服務協議
「個別總經理協議」	指	在續訂概括服務協議有效期內，會德豐集團及會德豐地產集團各自的成員公司之間就會德豐集團成員公司向會德豐地產集團成員公司提供總經理服務而不時訂立的個別協議
「個別物業服務協議」	指	在續訂概括服務協議有效期內，會德豐集團及會德豐地產集團各自的成員公司之間就會德豐集團成員公司向會德豐地產集團成員公司提供物業服務而不時訂立的個別協議
「前公告」	指	由會德豐地產刊發日期為二〇〇七年二月七日的公告
「前概括服務協議」	指	日期為二〇〇四年十二月二十二日，由會德豐與會德豐地產訂立的概括服務協議，經日期為二〇〇七年二月七日的補充協議予以補充
「物業上限金額」	指	具有本公告「續訂概括服務協議」一節內所訂定之相同涵義

「物業服務協議」	指	據此作為物業擁有人的若干會德豐地產集團公司委聘會德豐若干附屬公司，就會德豐地產集團在香港持有的多項物業作為其物業管理人、物業代理人及／或租賃代理人的物業服務協議
「物業服務」	指	物業管理及／或租賃及其它與物業相關的服務
「續訂概括服務協議」	指	日期為二〇一〇年三月三日，由會德豐與會德豐地產訂立的概括服務協議，目的與前概括服務協議者相同，實際上延續後者的有效期至二〇一二年十二月底
「第二補充協議」	指	日期為二〇一〇年三月三日，由會德豐與會德豐地產訂立的補充協議，對前概括服務協議予以補充
「該等服務協議」	指	會德豐集團成員公司與會德豐地產集團成員公司就該等服務而訂立的全部協議
「該等服務」	指	總經理服務及物業服務
「該等交易」	指	續訂概括服務協議及第二補充協議的訂立，以及該等協議內涉及及／或由該等協議規管的相關交易
「會德豐」	指	會德豐有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市
「會德豐地產」	指	會德豐地產有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為會德豐擁有其 74% 權益的附屬公司，其股份於聯交所上市

承董事命  
公司秘書  
陳永生

香港 二〇一〇年三月三日