

香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，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佈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。



大新銀行集團有限公司 DahSingBankingGroupLimited

(根據公司條例於香港註冊成立之有限公司)

大新銀行有限公司及豐明銀行有限公司之控股公司

(股份代號：2356)

大新銀行集團出售物業 關連交易

大新銀行集團租回部份物業 持續關連交易

於二零零七年十二月十八日，大新銀行集團全資附屬公司大新銀行簽訂一份出售有關物業予大新金融全資附屬公司大新人壽之買賣協議，代價為二億五千萬港元，並向大新人壽租回部份有關物業面積，租金每月三十七萬五千港元，自完成日即起計為期三年，可於初度租約屆滿後再行續租。有關買賣協議及將於完成日由合約方簽訂有關租用協議之條款詳情載於下文。

根據上市規則，由於大新人壽為大新金融之全資附屬公司，而大新金融則為大新銀行集團之主要股東，大新人壽遂成為大新銀行集團之關連人士。據此，遵照上市規則，有關出售安排詮釋為大新銀行集團一宗關連交易，有關售後租回安排亦構成大新銀行集團一項持續關連交易。

計算大新銀行集團之有關出售安排所涉及之各項百分比率，結果皆高於0.1%，但低於2.5%。據此，按照上市規則第14A.32段定義，有關出售安排構成大新銀行集團一項關連交易，須就上市規則第14A.45至14A.47段要求，作出所需之申報及公告，惟毋須就上市規則第14A章規定呈請獨立股東批准。

以按年值計算大新銀行集團之有關售後租回安排所涉及之其中一項百分比率，結果介於0.1%以上，但2.5%以下。據此，按照上市規則第14A.34段定義，有關售後租回安排構成大新銀行集團一項持續關連交易，須就上市規則第14A.45至14A.47段要求，作出所需之申報及公告，惟毋須就上市規則第14A章之規定呈請獨立股東批准。

緒言

於二零零七年十二月十八日，大新銀行集團全資附屬公司大新銀行簽訂一份出售有關物業予大新金融全資附屬公司大新人壽之買賣協議，代價為二億五千萬港元，並向大新人壽租回部份有關物業面積，租金每月三十七萬五千港元，自完成日即起計為期三年，可於初度租約屆滿日再行續租。有關買賣協議及將於完成日由合約方簽訂有關租用協議之條款詳情載於下文。

根據上市規則，由於大新人壽為大新金融之全資附屬公司，而大新金融則為大新銀行集團之主要股東，大新人壽遂成為大新銀行集團之關連人士。據此，遵照上市規則，有關出售安排詮釋為大新銀行集團一宗關連交易，有關售後租回安排亦構成大新銀行集團一項持續關連交易。

有關買賣協議

有關買賣協議詳情如下：

日期： 二零零七年十二月十八日

賣方： 大新銀行

買方： 大新人壽

有關物業： 香港軒尼詩道482號泰港大廈地庫A單位及地下AA區位置

代價： 二億五千萬港元，已由賣方與買方參考兩所獨立物業測量師行對有關物業之估值後經公平磋商而釐定(所述之估值包括(一)第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司於二零零七年十二月十七日對有關物業約二億五千萬港元之估值，及(二)戴德梁行有限公司於二零零七年十二月十七日對有關物業約二億四千五百萬港元之估值)

條件： 有關物業乃以現況連同租金租約出售

完成： 有關買賣協議預計於二零零七年十二月三十一日或以前完成

就大新銀行集團之各董事所知，兩所獨立物業測量師行及其最終實益持有人均無受大新金融、大新銀行集團及其關連人士所支配。

有關出售安排對大新銀行集團系之財務影響

就有關大新銀行集團系截至二零零七年六月三十日止六個月期間之未經審核賬目顯示，該物業於二零零七年六月三十日之賬面淨值約為一億四千八百六十萬港元。按有關物業於二零零七年六月三十日之賬面淨值，預計出售有關物業可帶來大新銀行集團賬面溢利(除稅及相關費用支出前計)約為一億零一百四十萬港元。

根據截至二零零六年十二月三十一日止前兩個財政年度之大新銀行集團經審核賬目，有關物業剛出售前之應佔淨溢利(除稅及特殊項目前後計)如下：

	截至二零零六年 十二月三十一日止年度 (港元)	截至二零零五年 十二月三十一日止年度 (港元)
除稅及特殊項目前溢利	3,884,000	4,814,000
除稅及特殊項目後溢利	2,958,000	4,143,000

出售有關物業之結果，從資產及負債角度而言，大新銀行集團系之現金結餘將增加約二億五千萬港元，而其物業資產賬面淨值則減少約一億四千九百萬港元。

出售有關物業收益用途

預計出售有關物業可為大新銀行集團帶來淨收益約二億四千九百八十萬港元(已扣除約二十萬港元相關費用計)。目前，大新銀行集團擬將該等淨收益用以增加集團之營運資金。

售後租回安排

根據有關買賣協議，大新銀行已同意向大新人壽於完成日即行租回部份已出售之有關物業。有關租用協議(議定樣本已載於有關買賣協議內)將由合約方於完成日簽訂，其主要條款詳情如下：

業主：大新人壽

租戶：大新銀行

租約期：自完成日起計為期三年

租金： 每月三十七萬五千港元，不包括管理費用及政府差餉及地稅，大新銀行與大新人壽雙方已根據有關物業座落地點及現況進行公平洽商。根據香港第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司及戴德梁行有限公司兩所獨立專業測量師行建議，所訂定之租值與同區條件相若物業之市值租大致脗合。

續租權： 賣方作為租戶於有關租用協議初度租約屆滿日可享有續租三年之權利

續約年期租金： 續約年期之應付租金將由租戶與業主根據當時市值租而釐定

售後租回安排之按年上限

售後租回安排為期三年，根據租用協議所訂立之租金計算，預計大新銀行截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止三個財政年度之共計按年應付租金不會超逾四百六十萬港元。

有關物業之資料

有關物業之可售面積，包括地下樓層約1,600平方呎及地庫約為1,850平方呎。現時大新銀行分行佔用地下樓層約500平方呎及地庫全層面積。有關物業餘下部份則根據兩份租約分別出租予兩家獨立第三者：(甲)地下樓層約970平方呎零售空間，現正出租予一家零售商，租約為期三年至二零零八年八月三十一日屆滿；及(乙)地下層樓約130平方呎零售空間，則根據另一份租約出租予另一家零售商，為期三年至二零零九年三月十九日屆滿。

有關出售安排及售後租回安排之原因

大新銀行集團不時對其擁有物業之用途及集團需要進行檢討。有關物業地下樓層之零售舖位主要出租予第三者租客，只有小部份與地庫全層留作銀行分行用途。大新銀行集團董事會認為大新銀行出售有關物業，並租回部份面積作為分行用途之安排，資本之運用較以往投放在有關物業上更為有效。大新銀行集團各董事(包括其獨立非執行董事)認為有關買賣協議及有關租用協議所訂立之條款均為一般正常商業條款，對大新銀行集團而言，有關出售安排及售後租回安排公平且合理，兼符合大新銀行集團及其股東之整體利益。

大新銀行集團及大新金融之資料

大新銀行集團為三間附屬銀行(包括大新銀行、澳門商業銀行有限公司及豐明銀行有限公司)與一所經營證券買賣公司的控股公司，並與SG Hambros Bank合資經營一離岸私人銀行業務。

大新銀行為大新銀行集團全資附屬銀行，為一家受香港金融管理局監管之持牌銀行。大新銀行之主要業務為提供銀行、財務及其他相關服務。

大新金融為大新銀行集團已發行股本約74.94%之持有人，因此成為大新銀行集團之關連人士。大新金融主理集團保險權益的控股公司。

大新人壽為大新金融全資附屬公司，為一家受香港保險業監督監管局之香港認可人壽保險公司。由於大新人壽為大新金融之全資附屬公司，大新金融並為大新銀行集團之主要股東，根據上市規則，大新人壽遂成為大新銀行集團之關連人士。大新人壽主要經營人壽保險業務。

一般事項

計算有關出售安排所涉及之各項百分比率，結果皆高於0.1%，但低於2.5%。據此，按照上市規則第14A.32段定義，有關出售安排構成大新銀行集團一項關連交易，須就上市規則第14A.45至14A.47段要求，作出所需之申報及公告，惟毋須就上市規則第14A章規定呈請獨立股東批准。

以按年值計算有關售後租回安排所涉及之其中一項百分比率，結果介於0.1%以上，但2.5%以下。據此，按照上市規則第14A.34段定義，有關售後租回安排構成大新銀行集團一項持續關連交易，須就上市規則第14A.45至14A.47段要求，作出所需之申報及公告，惟毋須就上市規則第14A章之規定呈請獨立股東批准。大新銀行集團將遵照上市規則進行持續關連交易之規定，行使以上續租有關物業之權利。

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：

「適用百分比率」 「聯繫人士」及 「關連人士」	指	各自依據上市規則所賦予之涵義
「完成」	指	根據有關買賣協議條款須予完成之有關物業出售交易
「代價」	指	根據有關買賣協議內所載述有關出售安排之代價
「大新銀行」	指	大新銀行有限公司(一家於香港註冊成立之有限公司，為大新銀行集團之全資擁有附屬公司)
「大新銀行集團」	指	大新銀行集團有限公司(一家於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市(股份代號：2356))

「大新銀行集團系」	指	大新銀行集團及其附屬公司
「大新金融」	指	大新金融集團有限公司(一家於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市(股份代號：0440))
「大新金融集團」	指	大新金融及其附屬公司(不包括大新銀行集團及其附屬公司)
「大新人壽」	指	大新人壽保險有限公司(一家於百慕達註冊成立之有限公司，為大新金融之全資擁有附屬公司)
「有關出售安排」	指	根據有關買賣協議，大新銀行向大新人壽出售有關物業之安排
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「業主」	指	大新人壽
「售後租回安排」	指	根據有關租用協議，大新銀行向大新人壽租回有關物業部份之安排
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「有關物業」	指	香港軒尼詩道482號泰港大廈地庫A單位及地下AA區位置
「買方」	指	大新人壽
「有關買賣協議」	指	本公告所載於二零零七年十二月十八日由買方與賣方簽訂之買賣協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「有關租用協議」	指	本公告所載將由業主與租戶於完成日即行簽訂售後租回部份有關物業之協議
「租戶」	指	大新銀行
「賣方」	指	大新銀行

承董事會命
大新銀行集團有限公司
 公司秘書 **蘇海倫** 謹啟

香港 二零零七年十二月十八日

於本公告發出日，大新銀行集團之執行董事為王守業先生、黃漢興先生、趙龍文先生、王伯凌先生、王祖興先生及劉雪樵先生。獨立非執行董事為韓以德先生、莊先進先生、史習陶先生及梁君彥先生。非執行董事為田原啟佐先生。