

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，概不對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。



# 九龍倉

始創於一八八六年

## 九龍倉集團有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

股份代號：4



# 九龍倉

始創於一八八六年

## 九龍倉置業地產投資

### 有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：1997



## 海港企業有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

股份代號：51

### 聯合公告

### 持續關連交易－酒店服務

九龍倉置業集團與海港企業集團在香港和中國內地擁有多個酒店物業及／或項目。九龍倉集團為九龍倉置業集團和海港企業集團分別擁有的酒店組合（包括若干酒店物業及／或項目）提供酒店相關服務及擔當經理。

九龍倉、九龍倉置業與海港企業於二〇一九年十二月十三日訂立了新概括酒店服務協議，其有效期為三年，由二〇二〇年一月一日起至二〇二二年十二月三十一日屆滿，旨在（其中包括）規管涉及由九龍倉集團分別向九龍倉置業集團和海港企業集團提供酒店相關服務的若干持續關連交易。

由於九龍倉與九龍倉置業皆為會德豐集團之上市附屬公司而會德豐是兩者之最終控股公司，故九龍倉與九龍倉置業在《上市規則》下被視為彼此之關連人士。另外，由於海港企業為九龍倉置業之上市附屬公司，故九龍倉與海港企業在《上市規則》下亦被視為彼此之關連人士。因此根據《上市規則》，新概括酒店服務協

議及據此進行及／或受其規管的相關交易對九龍倉、九龍倉置業和海港企業各自而言構成持續關連交易。根據《上市規則》第十四 A 章，對九龍倉、九龍倉置業和海港企業各自而言，新概括酒店服務協議之訂立及相應採納之各項全年上限金額必須遵守有關公告、申報和年度審核的規定，但可獲豁免遵守有關通函及獨立股東批准的規定。

## 緒言

九龍倉置業集團與海港企業集團在香港和中國內地擁有多個酒店物業及／或項目。九龍倉集團為九龍倉置業集團和海港企業集團分別擁有的酒店組合（包括若干酒店物業及／或項目）提供酒店相關服務及擔當經理。

九龍倉與九龍倉置業於二〇一七年十一月八日訂立了現有九龍倉置業概括酒店服務協議，並訂有固定有效期，由九龍倉置業的上市日期二〇一七年十一月二十三日起至二〇一九年十二月三十一日屆滿。現有九龍倉置業概括酒店服務協議及相關上限金額之詳情已於日期為二〇一七年十一月九日的九龍倉置業上市文件及九龍倉於二〇一七年十一月八日刊發的公告內披露。

海港企業與九龍倉於二〇一七年十二月十一日訂立了現有海港企業概括酒店服務協議，其有效期為兩年，由二〇一八年一月一日起至二〇一九年十二月三十一日屆滿。現有海港企業概括酒店服務協議及相關上限金額之詳情已於海港企業於二〇一七年十二月十一日刊發的公告內披露。

## 新概括酒店服務協議

鑒於現有協議即將屆滿，九龍倉、九龍倉置業與海港企業之間訂立了新概括酒店服務協議，旨在（其中包括）規管涉及由九龍倉集團分別向九龍倉置業集團和海港企業集團提供酒店相關服務的若干持續關連交易。

新概括酒店服務協議之主要條款及條件摘要如下：

簽訂日期                   ： 二〇一九年十二月十三日

訂約方                     ： (1) 九龍倉  
                              (2) 九龍倉置業  
                              (3) 海港企業

有效期                     ： 三年固定有效期，由二〇二〇年一月一日起至二〇二二年十二月三十一日屆滿，除非按新概括酒店服務協議提早終止。

**酒店相關服務範圍**：由九龍倉置業集團成員公司及／或海港企業集團成員公司所擁有的酒店及／或服務式住宅物業的發展及／或營運相關之一切形式的酒店相關服務，包括一般管理、市場推廣、技術服務、採購、培訓、財政服務、訂房及／或任何其它服務。

**全年上限金額**：九龍倉、九龍倉置業與海港企業各自可按《上市規則》之規定，自行釐定其集團成員公司就分別截至二〇二〇年、二〇二一年及二〇二二年十二月三十一日止財政年度構成其持續關連交易之全部該等交易分別應付及／或應收服務費之最高全年總金額。

倘在有效期內任何年度，任何所採納的全年上限金額被超逾，則相關各方（即九龍倉、九龍倉置業及／或海港企業）必須就九龍倉置業集團及／或海港企業集團及／或九龍倉集團支付及／或收取的任何及全部超逾所採納的相關全年上限金額的款項，採取適當行動以遵循《上市規則》有關規定。

**個別服務協議**：在有效期內，九龍倉集團成員公司與九龍倉置業集團成員公司及／或海港企業集團成員公司可按各方皆同意的條款及條件，不時另行訂立個別服務協議，惟：

- (1) 每項個別服務協議須於日常業務中訂立；
- (2) 每項個別服務協議須有固定有效期，且為期不得超過三年；
- (3) 每項個別服務協議項下的應付酬金將逐次按公平原則基礎協商及釐定，以確保相關定價條款據現行市況屬公平和合理及屬一般商務條款；及
- (4) 每項個別服務協議的條款及條件：從九龍倉的角度來看，對相關九龍倉集團成員公司而言，必須不遜於向獨立第三方提供類似服務的條件及條款；從九龍倉置業的角度來看，對相關九龍倉置業集團成員公司而言，必須不遜於從獨立第三方取得類似服務的條件及條款；從海港企業的角度來看，對相關海港企業集團成員公司而言，必須不遜於從獨立第三方取得類似服務的條件及條款。

**定價政策**：九龍倉集團一般就其管理的酒店組合採納一套適用的標準服務費，包括：

- (1) 酒店管理費，包括按酒店收入毛額收取的基本費用，及按酒店營業毛利比例計算的獎勵費，以後付形式按月支付；
- (2) 市場推廣費，按房租收入毛額收取，以後付形式按月支付；

- (3) 技術服務費，按酒店房間數目收取固定費用；及
- (4) 酒店發展及／或營運相關的其它服務費，以實際成本及開支的固定百分比計算。

服務費的實際水平將按相關酒店的具體質素及定價狀況個別釐定。

根據九龍倉置業集團及／或海港企業集團的採購政策及程序，每項個別服務協議的條款及條件，包括（其中包括）服務費及付款條款，將參考市場上其他第三方就類似服務可提供或取得的條款，透過商業磋商及（在適用情況下）按公平原則進行招標／報價程序而釐定。

**終止協議**：任何一方可在（但不限於）下列情況下終止新概括酒店服務協議：

- (1) 向其他方發出不少於兩個月的預先書面通知；
- (2) 假如任何一方違反新概括酒店服務協議任何條文而在收到其他方的書面通知書起二十八日內未能作出修正；
- (3) 假如任何一方嚴重違反新概括酒店服務協議內任何不可修正的條文；或
- (4) 假如任何一方清盤，或其全部資產或資產的任何重要部分被委任接管人，或進入破產程序，則可立即終止而無須發出通知。

## 過往金額

過往在截至二〇一八年十二月三十一日止財政年度及截至二〇一九年十月三十一日止十個月期間內涉及該等交易的服務費金額如下：

	截至二〇一八年十二月三十一日止 財政年度 (港幣百萬元)	截至二〇一九年十月三十一日止 十個月 (港幣百萬元)
九龍倉集團已收金額	107	61
九龍倉置業集團 (包括海港企業集團) 已付金額	107	61
海港企業集團已付金額	57	34

## 全年上限金額

九龍倉、九龍倉置業和海港企業各自就該等交易應付或應收服務費所採納之全年上限金額如下：

	截至二〇二〇年 十二月三十一日止 財政年度 (港幣百萬元)	截至二〇二一年 十二月三十一日止 財政年度 (港幣百萬元)	截至二〇二二年 十二月三十一日止 財政年度 (港幣百萬元)
九龍倉全年上限金額 (九龍倉集團成員公司應收)	95	140	147
九龍倉置業全年上限金額 (九龍倉置業集團成員公司(包括 海港企業集團成員公司)應付)	95	140	147
海港企業全年上限金額 (海港企業集團成員公司應付)	55	75	75

上述全年上限金額的釐定乃基於及參考(其中包括)：

- (1) 九龍倉置業及／或海港企業各自擁有的酒店之過往交易記錄及預期業績，經計及香港和中國內地的可能經濟增長，以在業務正常運作下經營及目前經濟狀況為基礎作出預測；
- (2) 在有效期內酒店市場狀況可能出現的變動；
- (3) 在有效期內可能進一步訂立個別服務協議；及
- (4) 計及在估計服務費上加一項適當而足夠的緩衝金額，以在業務計劃調整、費用超支及通脹等情況發生時應急。

## 進行該等交易的原因及裨益

對九龍倉而言，九龍倉集團成員公司向九龍倉置業集團成員公司(包括海港企業集團成員公司)提供酒店相關服務，將帶來穩定收入及可進一步促進九龍倉集團業務增長，被認為對九龍倉集團有所裨益。

對九龍倉置業和海港企業而言，委聘九龍倉集團成員公司不時提供酒店相關服務，使其集團成員公司得以受惠於九龍倉集團在相關市場酒店業務之品牌、經驗和資源。

該等交易預期屬經常性質，或會在九龍倉集團、九龍倉置業集團和海港企業集團的日常業務中經常持續進行。九龍倉集團成員公司與九龍倉置業集團成員公司／海港企業集團成員公司之間可不時協商或考慮個別服務協議。訂立新概括酒店服務協議並相應採納各全年上限金額乃符合九龍倉集團、九龍倉置業集團和海港企業集團的利益，這

將提供一個符合《上市規則》的通用框架方便行政，以規管（其中包括）個別服務協議和據此進行的相關交易。

## 規則事宜

由於九龍倉與九龍倉置業皆為會德豐集團之上市附屬公司而會德豐是兩者之最終控股公司，故九龍倉與九龍倉置業在《上市規則》下被視為彼此之關連人士。另外，由於海港企業為九龍倉置業之上市附屬公司，故九龍倉與海港企業在《上市規則》下亦被視為彼此之關連人士。因此根據《上市規則》，新概括酒店服務協議及據此進行及／或受其規管的相關交易對九龍倉、九龍倉置業和海港企業各自而言構成持續關連交易。

### (1) 就九龍倉而言

由於《上市規則》第 14.07 條所載的一個或多個適用百分比率對新概括酒店服務協議項下就該等交易採納的九龍倉全年上限金額而言超逾 0.1%，而全部該等比率皆低於 5%，故根據《上市規則》第十四 A 章，新概括酒店服務協議（及所採納之九龍倉全年上限金額）必須遵守有關公告、申報和年度審核的規定，但可獲豁免遵守有關通函及獨立股東批准的規定。

### (2) 就九龍倉置業而言

由於《上市規則》第 14.07 條所載的一個或多個適用百分比率對新概括酒店服務協議項下就該等交易採納的九龍倉置業全年上限金額而言超逾 0.1%，而全部該等比率皆低於 5%，故根據《上市規則》第十四 A 章，新概括酒店服務協議（及所採納之九龍倉置業全年上限金額）必須遵守有關公告、申報和年度審核的規定，但可獲豁免遵守有關通函及獨立股東批准的規定。

### (3) 就海港企業而言

由於《上市規則》第 14.07 條所載的一個或多個適用百分比率對新概括酒店服務協議項下就該等交易採納的海港企業全年上限金額而言超逾 0.1%，而全部該等比率皆低於 5%，故根據《上市規則》第十四 A 章，新概括酒店服務協議（及所採納之海港企業全年上限金額）必須遵守有關公告、申報和年度審核的規定，但可獲豁免遵守有關通函及獨立股東批准的規定。

## 一般資料

對九龍倉而言，其全部董事（包括獨立非執行董事）認為，新概括酒店服務協議之條款及相應採納之九龍倉全年上限金額乃經參考現行市況後在九龍倉集團的日常業務中按一般商業條款訂立，屬公平和合理，並符合九龍倉及其股東的整體利益。

對九龍倉置業而言，其全部董事（包括獨立非執行董事）認為，新概括酒店服務協議之條款及相應採納之九龍倉置業全年上限金額乃經參考現行市況後在九龍倉置業集團的日常業務中按一般商業條款訂立，屬公平和合理，並符合九龍倉置業及其股東的整體利益。

對海港企業而言，其全部董事（包括獨立非執行董事）認為，新概括酒店服務協議之條款及相應採納之海港企業全年上限金額乃經參考現行市況後在海港企業集團的日常業務中按一般商業條款訂立，屬公平和合理，並符合海港企業及其股東的整體利益。

九龍倉、九龍倉置業和海港企業的董事於新概括酒店服務協議及據此進行的交易中概無佔有彼須放棄就相關董事決議案投票的重大利益。

會德豐集團的主要業務為擁有物業作發展及出租用途、投資控股和貨箱碼頭。

九龍倉集團的主要業務為香港和中國內地的投資物業及發展物業、酒店擁有及管理，以及物流。

九龍倉置業集團的主要業務為發展、擁有及營運位於香港的物業和酒店作投資用途。

海港企業集團的主要業務為擁有酒店和投資物業，以及在中國內地擁有發展物業（正有序撤出中國內地業務）。

於本公告日期，九龍倉董事會的成員為吳天海先生、周安橋先生、李玉芳女士、徐耀祥先生和陳國邦先生，以及五位獨立非執行董事陳坤耀教授、方剛先生、捷成漢先生、羅君美女士和唐寶麟先生。

於本公告日期，九龍倉置業董事會的成員為吳天海先生、李玉芳女士、徐耀祥先生和凌緣庭女士，以及五位獨立非執行董事歐肇基先生、梁君彥議員、奚安竹先生、韋理信先生和楊永強教授。

於本公告日期，海港企業董事會的成員為吳天海先生、易志明議員、許仲瑛先生和包靜國先生，以及五位獨立非執行董事李大壯先生、陸觀豪先生、史習平先生、鄧思敬先生和丁天立先生。

## 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：

- 「全年上限金額」 在一個財政年度內九龍倉置業集團及／或海港企業集團應付或九龍倉集團應收之服務費的最高全年總金額
- 「現有協議」 現有海港企業概括酒店服務協議和現有九龍倉置業概括酒店服務協議之總稱
- 「現有海港企業概括酒店服務協議」 九龍倉與海港企業於二〇一七年十二月十一日訂立的概括酒店服務協議，旨在（其中包括）規管涉及九龍倉集團成員公司向海港企業集團成員公司提供酒店相關服務的各项持續關連交易
- 「現有九龍倉置業概括酒店服務協議」 九龍倉與九龍倉置業於二〇一七年十一月八日訂立的概括酒店服務協議，旨在（其中包括）規管涉及九龍倉集團成員公司向九龍倉置業集團成員公司提供酒店相關服務的各项持續關連交易
- 「海港企業」 海港企業有限公司（股份代號：51），一間於香港註冊成立的有限公司，是九龍倉置業的附屬公司，其股份於聯交所上市
- 「海港企業全年上限金額」 海港企業就分別截至二〇二〇年、二〇二一年及二〇二二年十二月三十一日止財政年度各年所採納並表列於「全年上限金額」一節之全年上限金額
- 「海港企業集團」 海港企業及其附屬公司
- 「海港企業集團成員公司」 海港企業及其不時的附屬公司，或任何其中之一
- 「香港」 中國香港特別行政區
- 「酒店相關服務」 由九龍倉置業集團或海港企業集團所擁有的酒店及／或服務式住宅物業之發展及／或營運相關的管理、市場推廣及技術服務及／或任何其它服務
- 「個別服務協議」 任何九龍倉置業集團成員公司或海港企業集團成員公司與任何九龍倉集團成員公司就提供酒店相關服務而不時訂立的個別酒店服務協議
- 「《上市規則》」 《聯交所證券上市規則》



「新概括酒店服務協議」	九龍倉、九龍倉置業與海港企業於二〇一九年十二月十三日訂立的概括酒店服務協議，旨在（其中包括）規管涉及九龍倉集團成員公司向九龍倉置業集團成員公司及／或海港企業集團成員公司提供酒店相關服務的各项持續關連交易，有效期由二〇二〇年一月一日起至二〇二二年十二月三十一日止，為期三年
「中國」或「中國內地」	中華人民共和國
「服務費」	個別服務協議項下九龍倉集團成員公司就提供酒店相關服務而應收之酬金
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「有效期」	具有本公告「新概括酒店服務協議」一節所述之涵義
「該等交易」	根據《上市規則》對九龍倉、九龍倉置業及／或海港企業而言構成持續關連交易之全部存續之個別服務協議及據此進行之相關交易（在適用文義下）
「九龍倉」	九龍倉集團有限公司（股份代號：4），一間於香港註冊成立的有限公司，是會德豐的附屬公司，其股份於聯交所上市
「九龍倉全年上限金額」	九龍倉分別就截至二〇二〇年、二〇二一年及二〇二二年十二月三十一日止財政年度各年所採納並表列於「全年上限金額」一節之全年上限金額
「九龍倉集團」	九龍倉及其附屬公司
「九龍倉集團成員公司」	九龍倉及其不時的附屬公司，或任何其中之一
「九龍倉置業」	九龍倉置業地產投資有限公司（股份代號：1997），一間於開曼群島註冊成立的有限公司，是會德豐的附屬公司，其股份於聯交所上市
「九龍倉置業全年上限金額」	九龍倉置業分別就截至二〇二〇年、二〇二一年及二〇二二年十二月三十一日止財政年度各年所採納並表列於「全年上限金額」一節之全年上限金額
「九龍倉置業集團」	九龍倉置業及其附屬公司

- 「九龍倉置業集團成員公司」 九龍倉置業及其不時的附屬公司，或任何其中之一
- 「會德豐」 會德豐有限公司（股份代號：20），一間於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市
- 「會德豐集團」 會德豐及其附屬公司

承董事會命  
九龍倉集團有限公司  
公司秘書  
許仲瑛

承董事會命  
九龍倉置業地產投資有限公司  
公司秘書  
許仲瑛

承董事會命  
海港企業有限公司  
董事兼公司秘書  
許仲瑛

香港，二〇一九年十二月十三日