

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－租賃

會德豐集團（其中包括九龍倉集團、九龍倉置業集團和海港企業集團）在香港、中國內地和新加坡擁有或持有多項物業在日常業務中作租賃及／或許可使用用途。另一方面，九龍倉集團、九龍倉置業集團和海港企業集團各自有租用物業從事業務之企業需要。與會德豐集團成員公司之間租賃及／或許可使用物業相關之交易，或不時會在符合相關會德豐集團成員公司作為有關物業之業主或租戶的利益時出現。

會德豐、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租賃框架協議，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）規管會德豐集團成員公司之間物業的租賃及／或許可使用（對九龍倉、九龍倉置業和海港企業各自而言屬持續關連交易）。

會德豐是九龍倉、九龍倉置業和海港企業之最終控股公司。從九龍倉的角度來

看，會德豐集團（不包括九龍倉集團）及其聯繫人（按《上市規則》的定義）（其中包括九龍倉置業集團和海港企業集團）在《上市規則》下被視為九龍倉之關連人士。從九龍倉置業的角度來看，會德豐集團（不包括九龍倉置業集團）及其聯繫人（其中包括九龍倉集團）在《上市規則》下被視為九龍倉置業之關連人士。從海港企業的角度來看，海港企業是九龍倉置業旗下上市附屬公司，九龍倉置業集團（不包括海港企業集團）及其聯繫人（其中包括會德豐集團（不包括海港企業集團）及九龍倉集團）在《上市規則》下被視為海港企業之關連人士。

因此根據《上市規則》，新租賃框架協議及據此進行及／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，新租賃框架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

會德豐集團（其中包括九龍倉集團、九龍倉置業集團和海港企業集團）在香港、中國內地和新加坡擁有或持有多項物業在日常業務中作租賃及／或許可使用用途。另一方面，九龍倉集團、九龍倉置業集團和海港企業集團各自有租用物業從事業務之企業需要。與會德豐集團成員公司之間租賃及／或許可使用物業相關之交易，或不時會在符合相關會德豐集團成員公司作為有關物業之業主或租戶的利益時出現。

會德豐與九龍倉置業於二〇一七年十一月八日訂立了現有會德豐租賃框架協議，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。現有會德豐租賃框架協議及相關上限金額之詳情已於二〇一七年十一月九日刊發的九龍倉置業上市文件內披露。

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租賃框架協議，其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。現有九龍倉租賃框架協議及相關上限金額之詳情已於二〇一七年十一月九日刊發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。

## 新租賃框架協議

鑒於現有協議即將屆滿，會德豐、九龍倉、九龍倉置業與海港企業之間訂立了新租賃框架協議，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）規管會德豐集團成員公司之間物業的租賃及／或許可使用（對九龍倉、九龍倉置業和海港企業各自而言屬持續關連交易）。

新租賃框架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) 會德豐  
(2) 九龍倉  
(3) 九龍倉置業  
(4) 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，除非按新租賃框架協議提早終止。
- 範圍：會德豐集團成員公司之間物業之一切形式的租賃、出租或許可使用。
- 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構成其持續關連交易之全部該等交易應收租金或確認資本化租金之最高全年總金額。
- 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，會德豐集團成員公司之間可按各方皆同意的條款及條件訂立個別服務協議，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價款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，必須不遜於獨立第三方就類似租賃協議、租約或許可使用協議所提供的條件及條款；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，必須不遜於獨立第三方就類似租約所提供的條件及條款；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，必須不遜於獨立第三方就類似租約所提供的條件及條款。

**定價政策** : 收取的租金及／或許可費須為市場水平及以當時會德豐集團成員公司向其他獨立第三方就同一幢大廈內面積及性質相若的物業所收取者為基礎，或如沒有直接可比較資料，則不遜於會德豐集團成員公司向其他獨立第三方租賃、出租或許可使用有關物業附近的面積及性質相若的物業當時的租金或許可費。

**終止協議** : 任何一方可在（但不限於）下列情況下終止新租賃框架協議：

- (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租賃框架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租賃框架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就該等交易收取的租金金額如下：

	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)
九龍倉置業集團已收租金	124	111
海港企業集團已收租金	5	4

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資本化租金金額如下：

	截至二〇一八年十二月三十一日止 財政年度 (港幣百萬元) (附註)	截至二〇一九年十月三十一日止 十個月 (港幣百萬元)
九龍倉集團確認的資本化租金	118	118

附註： 假設適用於會德豐集團成員公司的《香港財報準則》第 16 號自二〇一八年一月一日起生效，相對於實際生效日期二〇一九年一月一日

## 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收租金或確認資本化租金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)
九龍倉置業應收租金上限	195	195	195
海港企業應收租金上限	10	10	10
九龍倉資本化租金上限	150	150	150

上述全年上限金額的釐定乃基於及參考（其中包括）：

- (1) 會德豐集團成員公司之間現有租賃協議、租約或許可使用協議下相關物業的過往租金記錄；
- (2) 預期在目前的經濟狀況下租金及／或許可費的變動；
- (3) 計及在估計應收或應付租金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

會德豐集團（其中包括九龍倉集團、九龍倉置業集團和海港企業集團）在香港、中國內地和新加坡擁有或持有多項物業作租賃及／或許可使用用途以作為其主要業務之一。另一方面，九龍倉集團、九龍倉置業集團和海港企業集團各自有租用物業從事業務之企業需要。與會德豐集團成員公司之間租賃及／或許可使用物業相關之交易，或不時會在符合相關會德豐集團成員公司作為有關物業之業主或租戶的利益時出現。

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。訂立新租賃框架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

根據《上市規則》，新租賃框架協議之訂立及據此進行及／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

由於會德豐為九龍倉的最終控股公司，故在《上市規則》下會德豐集團（不包括九龍倉集團）及其聯繫人（按《上市規則》的定義）（其中包括九龍倉置業集團及海港企業集團）被視為九龍倉之關連人士。

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租賃框架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，新租賃框架協議（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

由於會德豐為九龍倉置業的最終控股公司，會德豐集團（不包括九龍倉置業集團）及其聯繫人（其中包括九龍倉集團）在《上市規則》下被視為九龍倉置業之關連人士。

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租賃框架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，新租賃框架協議（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

由於九龍倉置業為海港企業的主要股東，九龍倉置業集團（不包括海港企業集團）及其聯繫人（其中包括會德豐集團（不包括海港企業集團）及九龍倉集團）在《上市規則》下被視為海港企業之關連人士。

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租賃框架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，新租賃框架協議（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，新租賃框架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，新租賃框架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，新租賃框架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租賃框架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」	在一個財政年度內應收租金或確認資本化租金的最高全年總金額
「聯繫人」	具有《上市規則》第十四 A 章所界定之涵義
「資本化租金」	按《香港財報準則》第 16 號就承租人應付租金在租賃期開始時確認的使用權資產價值
「現有協議」	現有會德豐租賃框架協議和現有九龍倉租賃框架協議之總稱
「現有九龍倉租賃框架協議」	九龍倉置業與九龍倉於二〇一七年十一月八日訂立的租賃框架協議，旨在（其中包括）規管涉及九龍倉置業集團成員公司作為業主與九龍倉集團成員公司作為租戶之間各項物業租賃及／或許可使用的持續關連交易
「現有會德豐租賃框架協議」	九龍倉置業與會德豐於二〇一七年十一月八日訂立的租賃框架協議，旨在（其中包括）規管涉及九龍倉置業集團成員公司作為業主與會德豐集團成員公司（不包括九龍倉集團成員公司）作為租戶之間各項物業租賃及／或許可使用的持續關連交易
「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」	海港企業資本化租金上限和海港企業應收租金上限之全年金額總和
「海港企業資本化租金上限」	海港企業就截至二〇二〇年、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確認的資本化租金所採納並表列於「全年上限金額」一節之全年上限金額
「海港企業應收租金上限」	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應收租金所採納並表列於「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



「《香港財報準則》第 16 號」	香港會計師公會不時頒布的《香港財務報告準則》第 16 號「租賃」
「香港」	中國香港特別行政區
「個別服務協議」	會德豐集團成員公司之間作為業主或租戶在有效期內就物業之租賃、出租或許可使用而不時訂立的個別物業服務協議
「《上市規則》」	《聯交所證券上市規則》
「新租賃框架協議」	會德豐、九龍倉、九龍倉置業與海港企業之間於二〇一九年十二月十三日訂立的租賃框架協議，旨在（其中包括）規管會德豐集團成員公司之間各項物業的租賃及／或許可使用（為九龍倉、九龍倉置業及／或海港企業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
「物業」	包括寫字樓物業、泊車位及樓宇面積，但不包括酒店物業
「中國」或 「中國內地」	中華人民共和國
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「有效期」	具有本公告「新的框架協議」一節所述之涵義
「該等交易」	根據《上市規則》，在有效期內會德豐集團成員公司之間就物業訂立或存續之一切形式之租賃、出租或許可使用，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（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」	九龍倉資本化租金上限之全年金額
「九龍倉 資本化租金上限」	九龍倉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確認的資本化租金所採納並表列於「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」 九龍倉置業應收租金上限之全年金額
- 「九龍倉置業應收租金上限」 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應收租金所採納並表列於「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，其中包括海港企業集團（除非文中表明排除海港企業集團）
- 「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，其中包括海港企業集團（除非文中表明排除海港企業集團）
- 「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，其中包括九龍倉集團、九龍倉置業集團和海港企業集團（除非文中表明排除範圍）
- 「會德豐集團成員公司」 會德豐及其不時的附屬公司，或任何其中之一，其中包括九龍倉集團成員公司、九龍倉置業集團成員公司和海港企業集團成員公司（除非文中表明排除範圍）

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