

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

## 聯合公告 持續關連交易－酒店服務

九龍倉置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所擁有的酒店組合（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二〇二二年十二月十六日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，協議有三年固定有效期，由二〇二三年一月一日起至二〇二五年十二月三十一日屆滿。

由於九龍倉是 WAC 的附屬公司，而九龍倉置業則由 WAC 擁有超過 30% 股權，故九龍倉和九龍倉置業根據《上市規則》被視為彼此之關連人士。因此，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根據《上市規則》構成九龍倉和九龍倉置業各自的持續關連交易。新概括酒店服務協議之訂立及相應採納之各全年上限金額，對九龍倉和九龍倉置業各自而言，須遵守《上市規則》第十四 A 章有關公告、申報和年度審核的規定，但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所擁有的酒店組合（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。

現有概括酒店服務協議於二〇一九年十二月十三日由（其中包括）九龍倉與九龍倉置業訂立，協議有三年固定有效期，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。現有概括酒店服務協議及相關上限金額之詳情已於九龍倉與九龍倉置業於二〇一九年十二月十三日刊發的聯合公告內披露。

## 新概括酒店服務協議

在現有概括酒店服務協議屆滿前，九龍倉與九龍倉置業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。

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                   ： 二〇二二年十二月十六日
- 訂約方                     ： (1) 九龍倉  
                              (2) 九龍倉置業
- 有效期                     ： 三年固定有效期，由二〇二三年一月一日起至二〇二五年十二月三十一日屆滿，除非按照新概括酒店服務協議提前終止。
- 酒店相關服務範圍       ： 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／或與九龍倉置業集團所擁有的酒店及／或服务式住宅物業的發展及／或營運相關之任何其它服務。
- 全年上限金額            ： 九龍倉與九龍倉置業各自可按《上市規則》之規定，就構成其持續關連交易之全部該等交易，自行釐定截至二〇二三年、二〇二四年及二〇二五年十二月三十一日止財政年度其集團成員公司分別應收或應付之服務費之最高全年總金額。

倘在有效期內任何年度，所採納的任何全年上限金額被超逾，則相關各方（即九龍倉及／或九龍倉置業）必須就收取及／或支付的任何及全部超逾九龍倉及／或九龍倉置業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：就九龍倉而言，必須不遜於相關九龍倉集團成員公司向獨立第三方提供類似服務的條件及條款；而就九龍倉置業而言，必須不遜於相關九龍倉置業集團成員公司，從獨立第三方取得類似服務的條件及條款。

**定價政策** : 九龍倉集團一般採納一套適用於其管理的酒店組合的標準服務費，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的採購政策及程序，每項個別服務協議的條款及條件，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取得或提供的條款，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) 向另一方發出不少於兩個月的預先書面通知；

- (2) 假如另一方違反新概括酒店服務協議任何條文而在收到對方的書面通知書起二十八日內未能作出修正；
- (3) 假如另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) 假如另一方清盤，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

酒店市場被新冠疫情所摧毀。繼二〇一八年和二〇一九年有較為正常的表現後，自二〇二〇年開始收入暴跌並出現嚴重虧損。

在此一背景下，過往在截至二〇二〇年十二月三十一日止和截至二〇二一年十二月三十一日止財政年度及截至二〇二二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異常低，表列如下：

	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 十月三十一日止 十個月 (港幣百萬元)
九龍倉集團已收服務費	12	18	18
九龍倉置業集團已付服務費	12	18	18

## 全年上限金額

假設市場在疫情後逐步回復正常，九龍倉和九龍倉置業各自為其就該等交易而應收或應付之服務費所採納之全年上限金額如下：

	截至二〇二三年 十二月三十一日止 財政年度 (港幣百萬元)	截至二〇二四年 十二月三十一日止 財政年度 (港幣百萬元)	截至二〇二五年 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)	44	126	140
九龍倉置業全年上限金額 (九龍倉置業集團成員公司應付)	44	126	140

上述全年上限金額的釐定乃基於及參考（其中包括）：

- (1) 九龍倉置業集團擁有的酒店之過往交易記錄（疫情前及疫情期間）及預期業績（市場在疫情後逐步回復正常），而在本來正常的商業環境及經濟狀況下營運；
- (2) 在有效期內酒店市場狀況除因疫情外可能出現的變動；
- (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，作為審慎起見在業務計劃調整、費用超支及通脹等情況發生時的或有事項。

較諸過往二〇二〇年、二〇二一年和二〇二二年異常低的服務費金額，預計二〇二三年、二〇二四年和二〇二五年的全年上限金額有所增加，主要因為預期酒店的市場狀況會從疫情及在香港和中國內地最終皆全面重開邊境的情況下逐步復甦。

## 進行該等交易之原因及裨益

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。

對九龍倉置業而言，聘用九龍倉集團成員公司不時提供酒店相關服務，可使其集團成員公司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，或會在九龍倉集團和九龍倉置業集團的日常業務中經常及持續進行。九龍倉集團成員公司與九龍倉置業集團成員公司之間或會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和九龍倉置業的利益，這將提供一個符合《上市規則》的共同框架方便行政，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

由於九龍倉是 WAC 的附屬公司，而九龍倉置業則由 WAC 擁有超過 30% 股權，故九龍倉和九龍倉置業根據《上市規則》被視為彼此之關連人士。因此，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根據《上市規則》構成九龍倉和九龍倉置業兩者的持續關連交易。

### (1) 就九龍倉而言

因 WAC 是九龍倉的主要股東，故 WAC 集團（不包括九龍倉集團）及其聯繫人（其中包括九龍倉置業集團）根據《上市規則》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概括酒店服務協議項下就該等交易所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%，因此新概括酒店服務協議（及所採納之九龍倉全年上限金額）須遵守《上市規則》第十四A章有關公告、申報和年度審核的規定，但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

因 WAC 是九龍倉置業的主要股東，故 WAC 集團及其聯繫人（其中包括九龍倉集團，但不包括九龍倉置業集團本身）根據《上市規則》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概括酒店服務協議項下就該等交易所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%，因此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）須遵守《上市規則》第十四A章有關公告、申報和年度審核的規定，但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，其董事會（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，其董事會（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。

九龍倉和九龍倉置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擁有彼須放棄就相關董事決議案投票的重大利益。

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

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。

於本公告日期，九龍倉董事會的成員為吳天海先生、徐耀祥先生、凌緣庭女士、陳國邦先生和許仲瑛先生，以及七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、鄧日燊先生、謝秀玲女士和唐寶麟先生。

於本公告日期，九龍倉置業董事會的成員為吳天海先生、徐耀祥先生、凌緣庭女士和李偉中先生，以及八位獨立非執行董事歐肇基先生、周德熙先生、蔣麗苑女士、梁君彥議員、廖淶波先生、韋理信先生、余灼強博士和楊永強教授。

## 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集團應收或九龍倉置業集團應付之服務費的最高全年總金額
- 「聯繫人」 具有《上市規則》賦予該詞之涵義
- 「現有概括酒店服務協議」 於二〇一九年十二月十三日由（其中包括）九龍倉與九龍倉置業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，協議有三年固定有效期，由二〇二〇年一月一日起至二〇二二年十二月三十一日止
- 「香港」 中國香港特別行政區
- 「酒店相關服務」 與九龍倉置業集團所擁有的酒店及／或服务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」 任何九龍倉集團成員公司與任何九龍倉置業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」 九龍倉與九龍倉置業於二〇二二年十二月十六日訂立的概括酒店服務協議，旨在（其中包括）規管涉及由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，協議有三年固定有效期，由二〇二三年一月一日起至二〇二五年十二月三十一日止
- 「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》對九龍倉及九龍倉置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

- 「WAC」 會德豐有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司
- 「WAC 集團」 WAC 及其附屬公司（除非文中表明排除範圍）
- 「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，其股份於聯交所上市
- 「九龍倉  
全年上限金額」 九龍倉就截至二〇二三年、二〇二四年及二〇二五年十二月三十一日止各財政年度所採納並表列於「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，其股份於聯交所上市
- 「九龍倉置業  
全年上限金額」 九龍倉置業就截至二〇二三年、二〇二四年及二〇二五年十二月三十一日止各財政年度所採納並表列於「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

承董事會命  
九龍倉集團有限公司  
董事兼公司秘書  
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

香港，二〇二二年十二月十六日