

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－租賃

九龍倉集團和九龍倉置業集團在香港、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，九龍倉集團和九龍倉置業集團各有使用物業從事業務之企業需要。當符合相關 WAC 集團成員公司作為有關物業之業主或租戶的利益時，WAC 集團成員公司之間租賃及／或許可使用物業相關之交易可能會不時出現。

WAC、九龍倉與九龍倉置業於二〇二五年十一月二十八日訂立了新概括租賃協議，旨在（其中包括）規管涉及 WAC 集團成員公司之間租賃及／或許可使用物業的各項持續關連交易，協議有三年固定有效期，由二〇二六年一月一日起至二〇二八年十二月三十一日屆滿。

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。就九龍倉而言，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和會德豐地產集團）根據《上市規則》被視為九龍倉之關連人士。就九龍倉置業而言，WAC 集團及其聯繫人（其中包括九龍倉集團和會德豐地產集團，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。

因此，新概括租賃協議及據此進行及／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。新概括租賃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

九龍倉集團和九龍倉置業集團在香港、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，九龍倉集團和九龍倉置業集團各有使用物業從事業務之企業需要。當符合相關 WAC 集團成員公司作為有關物業之業主或租戶的利益時，WAC 集團成員公司之間租賃及／或許可使用物業相關之交易可能會不時出現。

現有概括租賃協議於二〇二二年十二月十六日由 WAC、九龍倉與九龍倉置業訂立，協議有三年固定有效期，由二〇二三年一月一日起至二〇二五年十二月三十一日屆滿。現有概括租賃協議及相關上限金額之詳情已於九龍倉與九龍倉置業在二〇二二年十二月十六日刊發的聯合公告內披露。

## 新概括租賃協議

由於現有概括租賃協議即將屆滿，WAC、九龍倉與九龍倉置業訂立了新概括租賃協議，旨在（其中包括）規管涉及 WAC 集團成員公司之間租賃及／或許可使用物業的各項持續關連交易。

新概括租賃協議之主要條款及條件摘要如下：

- 簽訂日期           ： 二〇二五年十一月二十八日
- 訂約方             ： (1) WAC  
                      (2) 九龍倉  
                      (3) 九龍倉置業
- 有效期             ： 三年固定有效期，由二〇二六年一月一日起至二〇二八年十二月三十一日屆滿，除非按照新概括租賃協議提前終止。
- 範圍                ： WAC 集團成員公司之間有關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，自行釐定截至二〇二六年、二〇二七年及二〇二八年十二月三十一日止財政年度其集團成員公司分別將要確認的資本化租金或應收的租金之最高全年總金額。

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）必須就支付及／或收取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。

- 個別協議：在有效期內，WAC 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協議，惟：
- (1) 每項個別協議須於日常業務中訂立；
  - (2) 每項個別協議須有固定有效期，且為期不得超過三年；
  - (3) 每項個別協議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從獨立第三方取得類似租賃、出租或許可使用的條件及條款；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向獨立第三方提供類似租賃、出租或許可使用的條件及條款。
- 定價政策：租金及／或許可費須為市場水平及以當時 WAC 集團成員公司向其它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的租金或許可費為基礎，或如沒有直接可比性，則以當時 WAC 集團成員公司向其它獨立第三方租賃、出租或授出許可使用有關物業附近的面積及性質相若的物業所收取的租金或許可費為基礎。
- 終止協議：任何一方可在（但不限於）下列情況下終止新概括租賃協議：
- (1) 向其它方發出不少於兩個月的預先書面通知；
  - (2) 假如其它任何一方違反新概括租賃協議任何條文而在收到其它方的書面通知書起二十八日內未能作出修正；
  - (3) 假如其它任何一方嚴重違反新概括租賃協議內任何條文，且該違反行為無法予以糾正；或
  - (4) 假如其它任何一方清盤，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。

## 過往交易金額

在截至二〇二三年十二月三十一日止和截至二〇二四年十二月三十一日止財政年度及截至二〇二五年十月三十一日止十個月期間內就該等交易過往所收取的租金及確認的資本化租金金額如下：

	截至二〇二三年 十二月三十一日 財政年度 (港幣百萬元)	截至二〇二四年 十二月三十一日 財政年度 (港幣百萬元)	截至二〇二五年 十月三十一日 十個月 (港幣百萬元)
九龍倉置業集團已收租金	96	84	72
九龍倉集團已確認的資本化租金	127	123	116

## 全年上限金額

九龍倉和九龍倉置業各自為其就該等交易而將要確認的資本化租金或應收的租金所採納之全年上限金額如下：

	截至二〇二六年 十二月三十一日 財政年度 (港幣百萬元)	截至二〇二七年 十二月三十一日 財政年度 (港幣百萬元)	截至二〇二八年 十二月三十一日 財政年度 (港幣百萬元)
九龍倉置業應收租金上限	114	117	118
九龍倉資本化租金上限	165	200	200

上述全年上限金額的釐定乃基於及參考（其中包括）：

- (1) WAC 集團成員公司之間現有租賃、出租或許可使用下相關物業的過往租金記錄；
- (2) 預期在目前經濟狀況下租金及／或許可費的變動；及
- (3) 對估計應收或應付租金設置審慎的緩衝金額，以應對業務計劃調整、成本超支及通脹等突發狀況。

## 進行該等交易之原因及裨益

九龍倉集團和九龍倉置業集團在香港、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，九龍倉集團和九龍倉置業集團各有使用物業從事業務之企業需要。當符合相關 WAC 集團成員公司作為有關物業之業主或租戶的利益時，WAC 集團成員公司之間租賃及／或許可使用物業相關之交易可能會不時出現。

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。WAC 集團成員公司之間或會不時協商或考慮個別協議。訂立新概括租賃協議並各自相應採納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）個別協議和據此進行的相關交易。

## 《上市規則》之涵義

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。因此，新概括租賃協議及據此進行及／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 是九龍倉的控股股東，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和會德豐地產集團）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租賃協議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%，因此新概括租賃協議（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 是九龍倉置業的控股股東，故 WAC 集團及其聯繫人（其中包括九龍倉集團和會德豐地產集團，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租賃協議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%，因此新概括租賃協議（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，新概括租賃協議之條款及相應採納之九龍倉全年上限金額屬公平和合理，而該等交易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，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，新概括租賃協議之條款及相應採納之九龍倉置業全年上限金額屬公平和合理，而該等交易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，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租賃協議及據此進行的交易中概無擁有彼須就相關董事決議案放棄投票的重大利益。

WAC 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」	在一個財政年度內應收之租金及／或將要確認之資本化租金的最高全年總金額
「聯繫人」	具有《上市規則》賦予該詞之涵義
「董事會」	本公司之董事會
「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
「現有概括租賃協議」	WAC、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租賃協議，旨在（其中包括）規管涉及 WAC 集團成員公司之間作為業主或租戶租賃及／或許可使用物業的各項持續關連交易，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

「《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
「個別協議」	WAC 集團成員公司之間作為業主或租戶就物業之租賃、出租或許可使用而不時訂立的個別協議
「《上市規則》」	《聯交所證券上市規則》
「新概括租賃協議」	WAC、九龍倉與九龍倉置業於二〇二五年十一月二十八日訂立的概括租賃協議，旨在（其中包括）規管涉及 WAC 集團成員公司之間租賃及／或許可使用物業的各項持續關連交易，協議有三年固定有效期，由二〇二六年一月一日起至二〇二八年十二月三十一日止
「物業」	包括寫字樓物業、泊車位、樓宇面積及住宅單位，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「新概括租賃協議」一節所述之涵義
「該等交易」	在有效期內 WAC 集團成員公司之間就物業訂立或存續之一切形式之租賃、出租或許可使用而對九龍倉及／或九龍倉置業構成《上市規則》所界定的持續關連交易（在適用文義下）
「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）
「WAC 集團成員公司」	WAC 及其不時的附屬公司和聯繫人，或任何其中之一，其中包括九龍倉集團、九龍倉置業集團和會德豐地產集團之成員公司（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」	九龍倉就截至二〇二六年、二〇二七年及二〇二八年十二月三十一日止各財政年度將要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
「會德豐地產」	會德豐地產有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，由WAC 擁有其 50%股權
「會德豐地產集團」	會德豐地產及其附屬公司
「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」	九龍倉置業應收租金上限之全年金額
「九龍倉置業集團」	九龍倉置業及其附屬公司
「九龍倉置業 應收租金上限」	九龍倉置業就截至二〇二六年、二〇二七年及二〇二八年十二月三十一日止各財政年度的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

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，二〇二五年十一月二十八日