

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，並明確表示概不就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)

### 持續關連交易 — 概括酒店服務協議及 九龍倉租賃框架協議

#### 持續關連交易 — 概括酒店服務協議及九龍倉租賃框架協議

於二〇一七年十一月八日，本公司與九龍倉置業訂立了概括酒店服務協議及九龍倉租賃框架協議，以訂明框架條款，對(i)餘下九龍倉集團不時向九龍倉置業集團提供酒店管理服務及(ii)九龍倉置業集團不時向餘下九龍倉集團提供租賃服務作出規管。概括酒店服務協議及九龍倉租賃框架協議須待(a)聯交所授出上市批准及(b)九龍倉置業股份於聯交所開始買賣，方可作實。待該等條件達成，概括酒店服務協議和九龍倉租賃框架協議將於上市日期開始生效；根據《上市規則》，屆時九龍倉置業將成為本公司的關連人士，而概括酒店服務協議和九龍倉租賃框架協議及據該等協議進行的交易將構成餘下九龍倉集團的持續關連交易。

茲引述內容有關（其中包括）建議分拆的聯合公告。除本公告「釋義」一節另有界定者外，本公告所用詞彙與聯合公告所界定者具有相同涵義。

#### 該等概括協議之詳情

##### 1. 概括酒店服務協議

簽訂日期	:	二〇一七年十一月八日
訂約方	:	本公司及九龍倉置業
有效期	:	概括酒店服務協議將於上市日期開始生效，及將持續至並包括二〇一九年十二月三十一日，除非按其條款及條件提早終止。

- 先決條件 : 概括酒店服務協議須待：
- (a) 聯交所授出上市批准；及
  - (b) 九龍倉置業股份開始於聯交所買賣，方可作實。
- 餘下九龍倉集團向九龍倉置業集團提供之服務範圍 : 酒店管理服務，即所有形式之酒店相關服務，包括管理、市場推廣、技術服務及／或與酒店及／或服務式住宅（包括但不限於該等酒店）之發展及／或營運相關之任何其他服務。
- 個別協議及定價政策 : 在概括酒店服務協議有效期內，九龍倉置業集團成員公司可不時與任何餘下九龍倉集團成員公司按議定條款另行進一步訂立個別協議，惟須達成下列條件：
- (a) 每項個別協議須於日常業務中訂立；
  - (b) 每項個別協議的有效期限必須固定及不得超過三年；
  - (c) 根據每項個別協議而應付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合理及屬一般商務條款；
  - (d) 每項個別協議的條款及條件，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，不遜於獨立第三方提供類似服務的條件及條款，而從本公司的角度來看，對相關餘下九龍倉集團成員公司而言，不遜於向獨立第三方提供類似服務的條件及條款；及
  - (e) 在概括酒店服務協議有效期內的任何某一年，根據在任何時間存在並具有效力的任何及所有個別協議（如有）而應付的全年酬金總額均不得超逾概括酒店服務協議的相關全年上限金額。

概括酒店服務協議生效後，其條款及條件亦將適用於現有酒店服務協議，包括但不限於海港企業與九龍倉訂立日期為二〇一四年十一月十日的概括酒店服務協議（其詳情載於海港企業刊發日期為二〇一四年十一月十日的公告）。

根據九龍倉置業集團的採購政策及程序，每項個別協議的條款及條件，包括（其中包括）酬金及付款條款以及終止條款，透過商業磋商及（如適用）按公平原則進行招標／報價程序而釐定，並須參考市場上其他第三方就類似服務可提供或取得的條款及概括酒店服務協議項下所提供現有酒店管理服務的收費標準及付款條款，現載列如下：

- (1) **酒店管理費**—包括以相關酒店收入毛額的 2%計算的基本費用，及以相關酒店的營業毛利 0%至 9.5%或 10%（視屬何情況而定）不等（視乎年度營業毛利百分比落入訂約方所協定 0%至 45%或以上之間哪一個間距水平範圍而定）的浮動計算法為基礎計算的獎勵費，以後付形式按月支付；
- (2) **市場推廣費**—以相關酒店收入毛額或房租收入毛額（視屬何情況而定）的 1.5% 計算，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／或營運相關的其他服務費**—以實際成本及開支的固定百分比計算。

倘在概括酒店服務協議有效期內的任何一年，九龍倉置業集團根據所有個別協議而應付的酬金總額超逾概括酒店服務協議的相關全年上限金額，則本公司及九龍倉置業會就九龍倉置業集團向餘下九龍倉集團支付任何及全部超逾相關上限金額的款項採取適當行動以遵循《上市規則》有關規定。

#### 終止協議

- ： 概括酒店服務協議：
- (a) 可由任何一方向另一方發出不少於兩個月的預先書面通知終止；
  - (b) 當本公司不再是九龍倉置業的關連人士及九龍倉置業不再是本公司的關連人士，會自動終止；
  - (c) 若任何一方違反概括酒店服務協議內任何可在二十八日內修正的條文而沒有作出修正，可終止；
  - (d) 若任何一方嚴重違反概括酒店服務協議內任何不可修正的條文，另一方可終止；或
  - (e) 若任何一方進入任何清盤或破產程序，另一方可立即終止而無須發出通知。

## 2. 九龍倉租賃框架協議

- 簽訂日期 : 二〇一七年十一月八日
- 訂約方 : 本公司及九龍倉置業
- 有效期 : 九龍倉租賃框架協議將於上市日期開始生效，及將持續至並包括二〇一九年十二月三十一日，除非按其條款及條件提早終止。
- 先決條件 : 九龍倉租賃框架協議須待：  
(a) 聯交所授出上市批准；及  
(b) 九龍倉置業股份開始於聯交所買賣，  
方可作實。
- 九龍倉置業集團向  
餘下九龍倉集團提  
供之服務範圍 : 租賃服務，即九龍倉置業集團不時擁有的物業（包括寫字樓物業、泊車位及樓宇面積，但不包括酒店物業）之租賃、出租或許可使用。  
  
九龍倉置業已同意在九龍倉租賃框架協議有效期內不時在餘下九龍倉集團成員公司合理地提出要求時，出租或許可使用或促使相關九龍倉置業集團成員公司出租或許可使用其擁有的各項物業（包括寫字樓物業、泊車位及樓宇面積，但不包括酒店物業）予相關餘下九龍倉集團成員公司。
- 個別協議及定價政  
策 : 在九龍倉租賃框架協議有效期內，相關九龍倉置業集團成員公司與相關餘下九龍倉集團成員公司會就彼此之間訂立的每項租賃服務交易訂立個別租賃協議、租約或許可使用協議。  
  
個別協議的條款（包括終止條款）及根據個別協議而應付的價款將逐次按公平原則基礎協商、在日常業務中訂立及屬一般商務條款，從九龍倉置業的角度來看，對相關餘下九龍倉集團成員公司而言，不比九龍倉置業集團成員公司向其獨立第三方企業承租人、租戶或獲許可人所提出者更優惠，而從本公司的角度來看，對相關九龍倉置業集團成員公司而言，不比餘下九龍倉集團從其獨立第三方企業出租人、業主或許可人所取得者更優惠。尤其是收取的租金及許可費須為市場水平及以當時九龍倉置業集團成員公司向其他獨立第三方就面積及性質相若的物業所收取者為基礎，或如沒有相關資料，則不遜於九龍倉置業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。九龍倉置

業集團成員公司向相關餘下九龍倉集團成員公司收取的管理／服務費必須不遜於九龍倉置業集團成員公司向其他租戶或獲許可方（其為獨立第三方）就相同樓宇或物業所收取者。

倘在九龍倉租賃框架協議有效期內的任何某一年，九龍倉置業集團根據所有個別租賃協議、租約或許可使用協議而應收的總金額超逾九龍倉租賃框架協議的相關全年上限金額，則本公司及九龍倉置業會就餘下九龍倉集團向九龍倉置業集團支付任何及全部超逾九龍倉租賃框架協議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。

### 終止協議

： 九龍倉租賃框架協議：

- (a) 可由任何一方向另一方發出不少於兩個月的預先書面通知終止；
- (b) 當九龍倉不再是九龍倉置業的關連人士及九龍倉置業不再是九龍倉的關連人士，會自動終止；
- (c) 若任何一方違反九龍倉租賃框架內任何可在二十八日內修正的條文而沒有作出修正，可終止；
- (d) 若任何一方嚴重違反九龍倉租賃框架協議內任何不可修正的條文，另一方可終止；或
- (e) 若任何一方進入任何清盤或破產程序，另一方可立即終止而無須發出通知。

### 過往交易總金額

服務交易過往在截至二〇一四年、二〇一五年、二〇一六年十二月三十一日止財政年度、截至二〇一七年六月三十日止六個月及截至二〇一七年九月三十日止三個月的交易總金額分別如下：

#### 1. 概括酒店服務協議

	截至十二月三十一日止 財政年度			截至二〇一七年 六月三十日止 六個月	二〇一七年七月一日至 二〇一七年九月三十日 (未經審核)
	二〇一四年	二〇一五年	二〇一六年		
九龍倉置業集團已付 餘下九龍倉集團之金 額（港幣百萬元）	100.4	84.8	79.3	33.8	17.1

## 2. 九龍倉租賃框架協議

	截至十二月三十一日止 財政年度			截至二〇一七年 六月三十日止 六個月	二〇一七年七月一日至 二〇一七年九月三十日 (未經審核)
	二〇一四年	二〇一五年	二〇一六年		
餘下九龍倉集團已付 九龍倉置業集團之金 額 (港幣百萬元)	27.2	30.0	32.6	16.6	8.5

### 全年上限

#### 1. 概括酒店服務協議

根據各項個別協議，九龍倉置業集團就截至二〇一七年十二月三十一日止兩個月及截至二〇一八年及二〇一九年十二月三十一日止兩個財政年度獲提供酒店管理服務而應付餘下九龍倉集團的全年酬金總額分別不得超逾港幣三千萬元、港幣一億三千五百萬元及港幣一億六千萬元的全年上限金額。

概括酒店服務協議的全年上限金額的釐定乃基於及參考 (其中包括)：

- 該等酒店的過往交易紀錄及預期業績，經計及香港和中國的可能經濟增長，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；
- 在概括酒店服務協議有效期內酒店市場狀況可能出現的變動；
- 預期在概括酒店服務協議有效期內會就九龍倉置業集團所持有的各間酒店訂立進一步個別協議，涉及的酒店包括 **The Murray** (預期於二〇一七年年杪開幕) 及蘇州國際金融中心內的精品酒店 (預期於二〇一八年年杪落成)；及
- 計及在估計九龍倉置業集團應付的費用總額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得以作出應變。

概括酒店服務協議截至二〇一七年十二月三十一日止財政年度的全年上限金額 (即截至二〇一七年十二月三十一日止兩個月的預期兩個月上限) 乃按以下基礎計算：

- 上述因素；
- 九龍倉置業集團就截至二〇一七年六月三十日止六個月獲提供的酒店管理服務而已付的費用；及
- 九龍倉置業集團就二〇一七年下半年及截至二〇一七年十二月三十一日止兩個月獲提供的酒店管理服務而預期應付的費用。

## 2. 九龍倉租賃框架協議

根據各項個別協議，餘下九龍倉集團就截至二〇一七年十二月三十一日止兩個月及截至二〇一八年及二〇一九年十二月三十一日止兩個財政年度獲提供租賃服務而應付九龍倉置業集團的全年酬金總額分別不得超逾港幣八百萬元、港幣四千四百萬元及港幣四千四百萬元的全年上限金額。

九龍倉租賃框架協議的全年上限金額的釐定乃基於及參考（其中包括）：

- (a) 餘下九龍倉集團與九龍倉置業集團之間的現有租賃或許可協議下相關物業的過往租賃紀錄；
- (b) 預期在目前的經濟狀況下租金及／或許可費會增加；及
- (c) 計及在估計餘下九龍倉集團應付的全年總金額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得以作出應變。

九龍倉租賃框架協議截至二〇一七年十二月三十一日止財政年度的全年上限金額（即截至二〇一七年十二月三十一日止兩個月的預期兩個月上限）乃按以下基礎計算：

- (a) 上述因素；
- (b) 餘下九龍倉集團就截至二〇一七年六月三十日止六個月的租賃服務而已付的費用；及
- (c) 餘下九龍倉集團就二〇一七年下半年及截至二〇一七年十二月三十一日止兩個月的租賃服務而預期應付的費用。

### 訂立該等概括協議的原因及裨益

根據該等概括協議進行的服務交易屬經常性質，會在餘下九龍倉集團及九龍倉置業集團的日常業務中經常持續進行。

為規管（其中包括）與各項個別協議（包括現有酒店服務協議及現有租賃服務協議）有關的交易及為方便行政，該等概括協議（各全年上限金額據此協定）提供彈性予訂立進一步個別協議（如有）及／或續訂各項個別協議（包括現有酒店服務協議及現有租賃服務協議），被認為對餘下九龍倉集團及九龍倉置業集團兩者而言均有所裨益。

該等概括協議讓本公司只需按單一基準遵守《上市規則》第十四 A 章下適用的申報、公告及獨立股東批准的規定，有助精簡餘下九龍倉集團成員公司及九龍倉置業集團成員公司之間的服務交易，從而減輕本公司遵從該等規定的行政負擔及成本。

該等概括協議的對手方九龍倉置業集團在地產業界擁有豐富經驗及信譽昭著，而且財政基礎穩固，多年來已證實是餘下九龍倉集團的可靠服務供應商及客戶。董事相信與九龍倉置業集團維持策略性商業關係不單可實現協同作用及規模效益，長遠而言亦可繼續為餘下九龍倉集團的增長作出持續貢獻。

據董事（包括獨立非執行董事）的意見，該等概括協議之條款及據該等概括協議進行的服務交易之全年上限金額乃在餘下九龍倉集團的日常業務中經參考現行市況後按一般商務條款而訂立，屬公平和合理，並符合本公司及股東的整體利益。

## 一般資料

根據本公司組織章程細則、香港法例第 622 章《公司條例》及《上市規則》，概無董事於該等概括協議及據該等概括協議進行的交易中擁有重大權益而須就批准相關事宜的董事會決議案放棄投票。

## 上市規則之規定

於本公告日期及建議分拆完成之前，九龍倉置業是本公司的全資附屬公司，而本公司及九龍倉置業並非彼此的關連人士。

當建議分拆完成，(i)九龍倉置業股份會在聯交所主板上市；(ii)本公司將不再持有九龍倉置業任何股權，但九龍倉置業則仍然是會德豐的附屬公司；(iii)根據《上市規則》，本公司及九龍倉置業兩者作為會德豐的附屬公司，會因而成為彼此的關連人士；及(iv)根據《上市規則》，該等概括協議及據此進行的交易會因而對餘下九龍倉集團構成持續關連交易。

由於就《上市規則》第 14.07 條而言，各概括協議的全年上限金額的最高適用百分比率大於 0.1%，而全部該等比率皆低於 5%，故各概括協議及據此進行的交易必須遵守《上市規則》第十四 A 章有關公告、申報及年度審核規定，但可獲豁免遵守通函及須經獨立股東批准規定。

## 訂約方資料

於本公告日期，九龍倉集團的主要業務為擁有物業作發展及出租用途、投資控股及貨箱碼頭；而九龍倉置業集團則主要從事香港策略性主要零售、寫字樓及酒店物業的投資。

建議分拆實質上是透過將九龍倉集團分拆為九龍倉置業集團及餘下九龍倉集團，從而將九龍倉集團及會德豐集團的香港策略性主要地產投資業務與其他業務分隔。當建議分拆完成，餘下九龍倉集團將主要從事中國地產發展及投資、其他香港物業及香港和中國的非地產業務。



## 釋義

於本公告中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「全年上限金額」	在截至二〇一七年十二月三十日止兩個月及截至二〇一八年及二〇一九年十二月三十一日止兩個財政年度根據任何概括協議進行的服務交易所涉及的估計全年最高總額
「董事會」	本公司之董事會
「本公司」	九龍倉集團有限公司
「董事」	本公司之董事
「現有酒店服務協議」	九龍倉置業集團成員公司與餘下九龍倉集團成員公司之間在概括酒店服務協議日期之前就現有酒店管理服務所訂立的協議
「現有租賃服務協議」	九龍倉置業集團成員公司與餘下九龍倉集團成員公司之間在九龍倉租賃框架協議日期之前就現有租賃服務所訂立的協議
「海港企業」	海港企業有限公司（股份代號：51），一間根據香港法例註冊成立及存在的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「海港企業集團」	海港企業及其附屬公司
「該等酒店」	常州馬哥孛羅酒店、馬哥孛羅港威酒店、馬哥孛羅香港酒店、馬哥孛羅太子酒店、The Murray 及蘇州國際金融中心內的精品酒店，現時及將會由九龍倉置業集團持有及經營
「酒店管理服務」	所有形式之酒店相關服務，包括管理、市場推廣、技術服務及／或與酒店及／或服務式住宅（包括但不限於該等酒店）之發展及／或營運相關之任何其他服務
「個別協議」	(a) 就概括酒店服務協議而言，餘下九龍倉集團成員公司及九龍倉置業集團成員公司之間不時就提供酒店管理服務而訂立及將會訂立的個別協議，包括現有酒店服務協議及／或續訂或延長任何該等協議之協議；及 (b) 就九龍倉租賃框架協議而言，九龍倉置業集團成員公司及餘下九龍倉集團成員公司之間不時就提供租賃服務而訂立及將會訂立的個別協議，包括現有租賃服務協議及／或續訂或延長任何該等協議之協議
「聯合公告」	本公司與會德豐聯合刊發日期為二〇一七年九月四日的公告

「上市日期」	九龍倉置業股份於聯交所上市日期，預期為二〇一七年十一月二十三日（星期四）
「概括酒店服務協議」	本公司與九龍倉置業於二〇一七年十一月八日簽訂的概括酒店服務協議，以訂明框架條款，對餘下九龍倉集團不時向九龍倉置業集團（包括海港企業集團）提供酒店管理服務作出規管
「該等概括協議」	概括酒店服務協議及九龍倉租賃框架協議
「餘下九龍倉集團成員公司」	任何一間或多間餘下九龍倉集團旗下的成員公司
「租賃服務」	九龍倉置業集團不時擁有的物業（包括寫字樓物業、泊車位及樓宇面積，但不包括酒店物業）之租賃、出租或許可使用
「服務交易」	(a) 就概括酒店服務協議而言，據此進行的酒店管理服務提供；及 (b) 就九龍倉租賃框架協議而言，據此進行的租賃服務提供， 兩者皆已特地載於本公告上文標題為「該等概括協議之詳情」一段
「蘇州國際金融中心」	蘇州國際金融中心，位於中國蘇州的一項發展中物業，海港企業擁有其 80% 權益
「The Murray」	位於香港中環前美利大廈的酒店，現正對大廈進行改建，建成的酒店將由海港企業經營，並以尼依格羅酒店品牌管理
「九龍倉集團」	建議分拆完成之前的本公司及其附屬公司
「九龍倉租賃框架協議」	九龍倉與九龍倉置業於二〇一七年十一月八日簽訂的概括租賃服務協議，以訂明框架條款，對九龍倉置業集團不時向餘下九龍倉集團提供租賃服務作出規管
「九龍倉置業集團成員公司」	任何一間或多間九龍倉置業集團旗下的成員公司

承董事會命  
九龍倉集團有限公司  
公司秘書  
許仲瑛

香港，二〇一七年十一月八日

於本公告日期，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、凌緣庭女士和陳國邦先生，以及七位獨立非執行董事歐肇基先生、陳坤耀教授、方剛先生、捷成漢先生、羅君美女士、唐寶麟先生和楊永強教授。