

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



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－物業服務

WAC 集團、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發展及／或投資用途。WAC 集團、九龍倉集團、九龍倉置業集團和海港企業集團各自不時在其日常業務中向其它 WAC 集團成員公司提供或聘用物業服務。

WAC、九龍倉、九龍倉置業與海港企業於二〇二二年十二月十六日訂立了新概括物業服務協議，旨在（其中包括）規管涉及 WAC 集團成員公司之間提供或聘用物業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。

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海港企業集團）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，但不包括九龍倉置業集團及海港企業集團）根據《上市規則》被視為九龍倉置業之關連人士。就海港企業（其為九龍倉置業的附屬公司）而言，九龍倉置業集團（不包括海港企業集團）及其聯繫人根據《上市規則》被視為海港企業之關連人士。

因此，新概括物業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、九龍倉置業和海港企業各自的持續關連交易。新概括物業服務協議之訂立及相應採納之各全年上限金額，對九龍倉、九龍倉置業和海港企業各自而言，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

WAC 集團、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發展及／或投資用途。WAC 集團、九龍倉集團、九龍倉置業集團和海港企業集團各自不時在其日常業務中向其它 WAC 集團成員公司提供或聘用物業服務。

WAC、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現有概括物業服務協議，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。現有概括物業服務協議及相關上限金額之詳情已於九龍倉、九龍倉置業與海港企業於二〇一九年十二月十三日刊發的聯合公告內披露。

## 新概括物業服務協議

在現有概括物業服務協議屆滿前，WAC、九龍倉、九龍倉置業與海港企業訂立了新概括物業服務協議，旨在（其中包括）規管涉及 WAC 集團成員公司之間提供或聘用物業服務的各项持續關連交易。

新概括物業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) WAC  
(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，除非按照新概括物業服務協議提前終止。
- 物業服務範圍：一切形式的物業服務，包括物業項目管理服務、物業銷售及市場推廣服務、物業管理服務、租賃代理服務及／或向 WAC 集團成員公司所擁有或持有的若干發展物業及／或投資物業提供之任何其它物業相關服務。
- 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，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及／或應付之服務費的最高全年總金額。
- 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／或九龍倉置業及／或海港企業）必須就收取及／或支付的任何及全部超逾九龍倉及／或九龍倉置業及／或海港企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，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從獨立第三方取得／向獨立第三方提供類似服務的條件及條款；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；就海港企業而言，必須不遜於相關海港企業集團成員公司，從獨立第三方取得類似服務的條件及條款。

**定價政策** : WAC 集團一般採納一套標準服務費，包括：

- (1) 項目管理費，包括按相關物業發展的總建築成本收取的費用，分階段以後付形式每三個月一次以現金支付，以及按相關翻新工程項目成本收取的費用，於完工時全數支付；
- (2) 銷售及市場推廣費，按相關物業任何單位的實際銷售價值收取，分階段以後付形式每三個月一次以現金支付；
- (3) 物業管理費，按毛租金收取，每月支付；
- (4) 樓宇行政費，包括就特定投資物業按實際產生的每月營運開支收取的固定金額管理費及／或按年度預算營運開支收取的額外管理費；
- (5) 工程監督費，按相關工程合約金額比例收取；及
- (6) 租賃代理費，按租約或許可使用的實際月數及平均每月租金或許可使用費收取。

根據 WAC 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，將參考市場上其它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物業服務協議：

- (1) 向其它方發出不少於兩個月的預先書面通知；
- (2) 假如其它方任何一方違反新概括物業服務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) 假如其它方任何一方嚴重違反新概括物業服務協議內任何不可修正的條文；或
- (4) 假如其它方任何一方清盤，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	61	9	9
九龍倉集團已付服務費	93	153	74
九龍倉置業集團 (包括海港企業集團) 已付服務費	76	24	26
海港企業集團已付服務費	67	5	4

## 全年上限金額

九龍倉、九龍倉置業和海港企業各自為其就該等交易而應收及／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)
九龍倉應收服務費上限	59	無	無
九龍倉應付服務費上限	166	194	220
九龍倉置業應付服務費上限 (包括海港企業集團)	79	17	17
海港企業應付服務費上限	10	10	10

上述全年上限金額的釐定乃基於及參考（其中包括）：

- (1) 預期九龍倉集團、九龍倉置業集團及海港企業集團就相關物業及／或物業項目將收取／產生的建築費、銷售價值和毛租金等之總額；

- (2) 在有效期內物業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；
- (4) 預期由九龍倉擁有的物業項目在有效期內落成；
- (5) 與海港企業所擁有的物業項目相關的個別服務協議，因所涉及的物業項目將於二〇二三年十二月底最終落成而按期屆滿，且海港企業集團沒有新項目；及
- (6) 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。

二〇二三年、二〇二四年和二〇二五年的全年上限金額，與過往二〇二二年的服務費金額存在差異，主要因為如上文所述，預期落成的物業項目規模較大，以及與海港企業所擁有的物業項目相關的個別服務協議屆滿。

## 進行該等交易之原因及裨益

對九龍倉而言，向其它 WAC 集團成員公司提供物業服務，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、九龍倉置業和海港企業而言，聘用其它 WAC 集團成員公司不時提供物業服務，可使其集團成員公司受惠於相關 WAC 集團成員公司在相關市場物業業務之品牌、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服務協議。訂立新概括物業服務協議並相應採納各全年上限金額乃符合九龍倉、九龍倉置業和海港企業的利益，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

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。此外，海港企業是九龍倉置業的上市附屬公司。因此，新概括物業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、九龍倉置業和海港企業各自的持續關連交易。

### **(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及海港企業集團）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物業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%，因此新概括物業服務協議（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及海港企業集團）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物業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%，因此新概括物業服務協議（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。

### **(3) 就海港企業而言**

因九龍倉置業是海港企業的主要股東，故九龍倉置業集團（不包括海港企業集團）及其聯繫人根據《上市規則》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概括物業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%，因此新概括物業服務協議（及所採納之海港企業全年上限金額）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，新概括物業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，新概括物業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，其董事會（包括獨立非執行董事）認為，新概括物業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物業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。

海港企業集團的主要業務為擁有酒店、投資物業、投資，以及發展物業（正有序撤出發展物業業務）。

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。

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及／或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
「現有概括物業服務協議」	於二〇一九年十二月十三日由 WAC、九龍倉、九龍倉置業與海港企業訂立的概括物業服務協議，旨在（其中包括）規管涉及 WAC 集團成員公司之間提供或聘用物業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屆滿
「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，其股份於聯交所上市
「海港企業全年上限金額」	海港企業應付服務費上限之全年金額
「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
「海港企業應付服務費上限」	海港企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應付的服務費所採納並表列於「全年上限金額」一節之全年上限金額
「香港」	中國香港特別行政區
「個別服務協議」	WAC 集團成員公司之間就提供或聘用物業服務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》
「新概括物業服務協議」	WAC、九龍倉、九龍倉置業與海港企業於二〇二二年十二月十六日訂立的概括物業服務協議，旨在（其中包括）規管涉及 WAC 集團成員公司之間提供或聘用物業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

「中國」或 「中國內地」	中華人民共和國
「物業服務」	物業項目管理服務、物業銷售及市場推廣服務、物業管理服務、租賃代理服務及／或任何其它物業相關服務
「服務費」	個別服務協議項下 WAC 集團成員公司提供物業服務之酬金
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「有效期」	具有本公告「新概括物業服務協議」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）
「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）
「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」	九龍倉應付服務費上限及九龍倉應收服務費上限之全年金額
「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 應付服務費上限」	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應付的服務費所採納並表列於「全年上限金額」一節之全年上限金額
「九龍倉 應收服務費上限」	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應收的服務費所採納並表列於「全年上限金額」一節之全年上限金額

- 「九龍倉置業」 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」 九龍倉置業應付服務費上限之全年金額
- 「九龍倉置業集團」 九龍倉置業及其附屬公司，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）
- 「九龍倉置業  
應付服務費上限」 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應付的服務費所採納並表列於「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

承董事會命  
海港企業有限公司  
公司秘書  
何麗珠

香港，二〇二二年十二月十六日