

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。

本公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購證券之邀請或要約，亦非旨在邀請作出有關要約或邀請。尤其是本公告並不構成且並非在香港、美國或其它地方出售任何證券之要約或購買或認購有關證券之要約邀請或招攬。

九龍倉集團有限公司尚未且不擬根據《美國一九三三年證券法》（經修訂）（「《美國證券法》」）登記任何本公告所述證券，且該等證券在未根據《美國證券法》作登記或未獲豁免《美國證券法》或美國任何適用州份證券法登記規定之情況下不得在美國發售或出售。證券不會在美國公開發售。

本公告全部或部分內容之直接或間接發佈、刊發或派發，並非於或從任何視此等舉措屬違反當地有關法律或規例的司法管轄區進行。



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）

建議分拆九龍倉置業地產投資有限公司 及其於香港聯合交易所有限公司主板獨立上市一

刊發上市文件

宣派分派

茲引述(i)內容有關（其中包括）建議分拆的聯合公告及(ii)本公司刊發的日期為二〇一七年十一月二日的公告，內容有關（其中包括）預期向董事會提交宣派分派決議案的日期。

刊發上市文件

九龍倉置業於二〇一七年十一月九日就建議分拆刊發上市文件，僅用於提供有關九龍倉置業集團的資料及業務。上市文件載有（其中包括）根據分派而將予配發及發行的九龍倉置業股份股數、九龍倉置業集團的若干業務和財務資料及九龍倉置業集團的物業權益於二〇一七年八月三十一日的估值之詳情。

上市文件已在合理切實可行及法例許可的範圍內寄發予股東，同時於香港交易及結算所有限公司網站 www.hkexnews.hk 及九龍倉置業網站 www.wharfreic.com 可供查閱。上市文件副本亦可於一般營業時間內，在九龍倉置業建議上市的聯席保薦人之辦事處查閱作參考之用，詳情載於九龍倉置業日期為二〇一七年十一月九日的公告。

宣派分派

董事會宣布於二〇一七年十一月十四日宣派分派，分派須待聯交所上市委員會授出上市批准而該批准並無在建議分拆完成之前被撤回方可作實。根據分派，九龍倉合資格股東於分派記錄日期當日每持有一股九龍倉股份，將有資格獲配發及發行一股新九龍倉置業股份。

鑑於聯合公告所載的進行建議分拆原因及裨益，會德豐及本公司的董事會認為建議分拆符合會德豐股東及股東的整體利益，而建議分拆應不會影響會德豐股東及股東的利益。建議分拆對餘下九龍倉集團的影響之詳情，請參閱聯合公告。

釐定分派權益之登記手續

如本公司日期為二〇一七年十一月二日的公告所載，分派記錄日期為二〇一七年十一月二十日（星期一）。為釐定分派權益，本公司將於二〇一七年十一月二十日（星期一）暫停辦理股份過戶登記手續。如欲符合資格獲分派而尚未登記過戶者，須於二〇一七年十一月十七日（星期五）下午四時三十分前，將九龍倉股份過戶文件連同有關股票，一併送達本公司的股份過戶登記處，即位於香港皇后大道東 183 號合和中心 22 樓的卓佳登捷時有限公司，以辦理有關過戶手續。

寄發股票

九龍倉置業股份之股票預期於二〇一七年十一月二十二日（星期三）寄發予九龍倉合資格股東。倘上市不進行及分派沒有成為無條件，則九龍倉置業股份之股票不會成為有效，九龍倉置業股份亦不會於二〇一七年十一月二十三日（星期四）開始於聯交所買賣；若發生此情況，本公司及九龍倉置業會在切實可行範圍內盡快作出公告。任何人士在收取九龍倉置業股份的股票之前或在該等股票成為有效之前買賣九龍倉置業股份，須自行承擔全部風險。

九龍倉除外股東

根據分派而向若干股東配發及發行九龍倉置業股份，可能受香港境外司法管轄區的法律約束。在本公司股東名冊上的登記地址位於香港以外司法管轄區的股東及置身或居於香港以外司法管轄區的股東及九龍倉實益股東，應自行了解及遵守所有法律及監管規定。股東及九龍倉實益股東有責任就分派自行全面遵守適用於彼等之相關司法管轄區適用法例，包括取得可能必須之任何政府、外匯管制或其他相關同意，或符合任何其他所需正式手續及支付在相關司法管轄區應付之任何發行、轉讓或其他稅項。如九龍倉海外股東及九龍倉實益股東對任何司法管轄區、領土或地區的法律條文、規例或司法或監管決定或詮釋的潛在適用性或後果，並尤其是對購入、保留、出售或以其他方式處置九龍倉置業股份（視屬何情況而定）有否任何限制或禁止有任何疑問，應諮詢彼等的專業顧問。

根據本公告日期當日的本公司股東名冊，除外司法管轄區為巴巴多斯。截至分派記錄日期當日，倘除外司法管轄區最終有所不同，本公司會在分派記錄日期之後公布除外司法管轄區。相關公告預期於二〇一七年十一月二十二日（星期三）作出。

九龍倉除外股東原應根據分派而可收取的九龍倉置業股份，會發行予董事會所選定的代名人，該代名人會在九龍倉置業股份開始於聯交所買賣後在合理切實可行情況下盡快在市場出售獲發行之九龍倉置業股份，而出售所得款項總額經扣除開支及稅項後將按相關九龍倉除外股東於分派記錄日期於本公司的持股比例以港幣支付予彼等，以全數支付彼等原應根據分派而可收取的相關九龍倉置業股份，惟倘一名九龍倉除外股東有權收取的金額少於港幣一百元，則相關款項會撥歸本公司所有。相關款項預期大約於二〇一七年十二月十五日（星期五）向九龍倉除外股東支付。

本公司已就除外司法管轄區去信中央結算系統參與者（中央結算系統投資者戶口持有人除外），通知彼等鑑於除外司法管轄區適用法律及規例，如彼等代表地址位於任何除外司法管轄區的任何九龍倉實益股東而持有任何九龍倉股份，應出售彼等根據分派而代表該名九龍倉實益股東收取的九龍倉置業股份，並向該名九龍倉實益股東支付出售所得款項淨額。本公司、九龍倉置業或九龍倉置業建議上市的任何一名聯合保薦人、其各自的任何董事、高級人員或代表或涉及建議分拆的任何其他人士，概不就出售相關九龍倉置業股份或向相關九龍倉實益股東支付出售相關九龍倉置業股份所得款項淨額承擔任何責任。

根據分派將予配發及發行的九龍倉置業股份及與目前已發行的其他九龍倉置業股份彼此之間在各方面均具有同等地位。

分派之預期時間表

分派目前之預期時間表載列如下：

	<u>日期</u>
以連權方式買賣九龍倉股份之最後一日	二〇一七年十一月十五日（星期三）
以除權方式買賣九龍倉股份之首日	二〇一七年十一月十六日（星期四）
遞交九龍倉股份過戶文件以符合資格獲分派之最後時限	二〇一七年十一月十七日（星期五） 下午四時三十分
分派記錄日期及 暫停辦理本公司股份過戶登記手續	二〇一七年十一月二十日（星期一）
恢復辦理本公司股份過戶登記手續	二〇一七年十一月二十一日（星期二）
寄發九龍倉置業股份之股票	二〇一七年十一月二十二日（星期三）
預期九龍倉置業股份開始於聯交所買賣	二〇一七年十一月二十三日（星期四） 上午九時正
預期向九龍倉除外股東支付出售其根據分派原應獲得的相關九龍倉置業股份所得款項淨額的日期	二〇一七年十二月十五日（星期五） 或前後

注意：上述所有時間及日期均指香港本地時間及日期。預期時間表如有任何變動，本公司會在適當時候作出進一步公告。

更詳盡的預期時間表載於上市文件「預期時間表」一節。

一般資料

根據建議分拆所進行的九龍倉置業股份上市須視乎是否取得上市批准。因此，本公司的股東及有意投資者務請注意，建議分拆及九龍倉置業股份獨立上市不保證一定進行，亦不確定進行日期。倘建議分拆因任何原因而不進行，則不會作出分派。因此，本公司的股東及有意投資者在買賣或投資本公司的證券時務請審慎行事。

本公司會在適當時候就建議分拆作進一步公告。

釋義

「九龍倉實益股東」	九龍倉股份的實益擁有人，其九龍倉股份乃以九龍倉登記股東的名義登記
「董事會」	本公司的董事會
「中央結算系統」	由香港結算設立及管理的中央結算及交收系統
「中央結算系統投資者戶口持有人」	獲接納以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士，可為個人或聯名個人或法團
「中央結算系統參與者」	中央結算系統結算參與者、中央結算系統託管商參與者或中央結算系統投資者戶口持有人
「本公司」	九龍倉集團有限公司（股份代號：4），一間根據香港法例註冊成立的公司，其股份於聯交所主板上市，於本公告日期為會德豐擁有 61.59% 權益的附屬公司
「分派」	董事會於二〇一七年十一月十四日宣派的有條件特別中期股息，以建議配發及發行九龍倉置業新股份予（其中包括）分派記錄日期當日的九龍倉合資格股東的方式派付，詳情載於上市文件「分派及分拆」一節
「分派記錄日期」	確定分派權益之記錄日期，即二〇一七年十一月二十日（星期一）
「除外司法管轄區」	董事會與九龍倉置業的董事會在作出相關查詢後及基於收到的法律意見，已決定因相關司法管轄區適用法例下的法律限制及／或因該等司法管轄區相關監管機構或證券交易所的規

定，必須或適宜不根據分派而發行九龍倉置業股份的香港境外司法管轄區

「九龍倉除外股東」	登記地址位於除外司法管轄區的九龍倉海外股東及據本公司所知於分派記錄日期為香港境外司法管轄區的居民或置身香港境外司法管轄區的股東或九龍倉實益股東，董事會與九龍倉置業的董事會在作出相關查詢後及基於其法律顧問所提供的意見，認為因彼等置身或居住的司法管轄區適用法律下的法律限制，或因該等司法管轄區相關監管機構或交易所的規定而必須或適宜排除在根據分派可收取九龍倉置業股份之外
「港幣」	港元，香港的法定貨幣
「香港結算」	香港中央結算有限公司，是香港交易及結算所有限公司的全資附屬公司
「香港」	中華人民共和國香港特別行政區
「聯合公告」	本公司與會德豐聯合刊發的日期為二〇一七年九月四日的公告，內容有關（其中包括）建議分拆
「上市批准」	聯交所上市委員會就九龍倉置業股份於聯交所主板上市及買賣授出的批准
「上市文件」	九龍倉置業就建議分拆於二〇一七年十一月九日刊發的上市文件
「九龍倉海外股東」	於分派記錄日期本公司股東名冊上所示地址位於香港境外司法管轄區的股東
「建議分拆」	以分派方式建議將九龍倉置業分拆，及以介紹形式將九龍倉置業股份於聯交所主板作獨立上市，詳情請參閱(i) 本公司於二〇一七年三月九日在其二〇一六年全年業績公告內宣布的策略性評估、(ii) 本公司於二〇一七年八月九日在其二〇一七年年中期業績公告內宣布以介紹形式分拆九龍倉置業將其獨立上市的建議及(iii) 聯合公告
「九龍倉合資格股東」	於分派記錄日期名列本公司股東名冊上的股東，惟九龍倉除外股東除外
「九龍倉登記股東」	就九龍倉實益股東而言，指以其名義記入本公司股東名冊作為九龍倉實益股東所實益擁有的九龍倉股份持有人的任何代名人、受託人、存管處或任何其他授權託管商或第三方
「餘下九龍倉集團」	建議分拆完成後的本公司及其附屬公司，不包括九龍倉置業集團

「股東」	九龍倉股份持有人
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「美國」	美利堅合眾國，其領域及屬地、美國任何州分及哥倫比亞地區
「九龍倉置業」	九龍倉置業地產投資有限公司，一間於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，於本公告日期是本公司的直接全資附屬公司
「九龍倉置業集團」	九龍倉置業及其附屬公司
「九龍倉置業股份」	九龍倉置業股本中的普通股
「九龍倉置業股東」	九龍倉置業股份持有人
「九龍倉股份」	九龍倉股本中的普通股
「會德豐」	會德豐有限公司（股份代號：20），一間根據香港法例成立的公司，其股份於聯交所主板上市
「會德豐股東」	會德豐的股東

承董事會命
九龍倉集團有限公司
公司秘書
許仲瑛

香港，二〇一七年十一月十四日

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。