

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、購買或認購任何證券的邀請或要約，本公告及本公告內容亦不構成任何合約或承諾的基礎。

在香港以外的司法管轄區分發本公告或受法例限制。管有本公告的人士須自行得悉並遵守任何該等限制。不遵守該等限制或會構成對任何相關司法管轄區的證券法例的違反。

不可攜帶本公告或任何本公告的副本進入美國或發放本公告或任何本公告的副本可能屬違法的任何其它司法管轄區，或於上述地區分發本公告或任何本公告的副本，或分發本公告或任何本公告的副本予任何美國人。證券不可在沒有辦理登記或沒有取得登記豁免的情況下於美國予以提呈或出售，且本公告內所述之證券將按照全部適用的法律規章予以出售。



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

建議按於記錄日期

每持有十股現有股份

獲配發一股供股股份的基準

以每股港幣 36.50 元發行 275,386,120 股

供股股份的供股

股款須於接納時繳足

暫停辦理股份登記過戶手續



會德豐

始創於一八五七年

會德豐有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

股份代號：20

須予披露的交易

聯合公告

供股包銷商

會德豐有限公司

包銷商的財務顧問

HSBC  滙豐

建議供股

九龍倉建議透過供股方式籌集約港幣一百億零五千二百萬元（未計開支），供股基準為於記錄日期下午五時正，每持有十股現有股份獲配發一股供股股份，按每股供股股份港幣36.50元的價格，發行275,386,120股供股股份。

於記錄日期下午五時正，每名合資格股東持有的每十股現有股份，將獲九龍倉暫定配發一股未繳股款的供股股份。供股或並非向所有海外股東提供。

供股所得款項將為港幣一百億零五千二百萬元（未計開支），九龍倉擬將供股所得款項淨額用作額外的中國物業及相關投資融資，此舉與其整體長期業務策略相符。

(i) WFIP（會德豐的直接全資附屬公司及九龍倉的直接控股股東）、(ii) Lynchpin（會德豐的間接全資附屬公司及九龍倉的直接主要股東）、(iii) 吳天海先生（九龍倉及會德豐的董事）及(iv) 吳梓源先生（九龍倉的董事）已個別向九龍倉及會德豐作出不可撤回承諾，（其中包括）於不可撤回承諾之日期起至（及包括）記錄日期（或九龍倉與會德豐可能以書面同意的較後日期）期間，其／彼所實益擁有的股份將維持以其／彼名義登記（或以其／彼之代名人義登記為相關股份的持有人），以及其／彼將認購（或將促使認購）將暫定配發予其／彼（或其／彼之代名人）（分別作為1,183,652,306股、193,879,157股、731,314股及200,268股現有股份持有人）的118,365,230股供股股份（就WFIP而言）、19,387,915股供股股份（就Lynchpin而言）、73,131股供股股份（就吳天海先生而言）及20,026股供股股份（就吳梓源先生而言）。

包銷商將悉數包銷供股，惟將被暫定配發予WFIP、Lynchpin、吳天海先生及吳梓源先生並已由彼等根據不可撤回承諾而承諾接納（或促使接納）的供股股份除外。

按附權基準買賣股份的最後日期將為二〇一一年二月十八日。股份將於二〇一一年二月二十一日起按除權基準買賣。為符合供股的資格，合資格股東必須於記錄日期（將為二〇一一年二月二十四日）當日下午五時正名列九龍倉的股東名冊。為於記錄日期當日已登記成為股東，任何股份過戶文件（連同有關股票）必須於二〇一一年二月二十二日下午四時三十分前，送交九龍倉的股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司（其地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓）辦理登記手續（二〇一一年二月二十三日至二〇一一年二月二十四日（首尾兩天包括在內）將暫停辦理九龍倉的股份過戶登記手續）。

供股須待下文標題為「供股及包銷協議的條件」一節內所述之條件達成後方可作實，尤其是供股須在包銷協議成為無條件及沒有被終止（見下文「終止

包銷協議」一節)的情況下方可作實。倘供股未能成為無條件,則供股將不會進行。務請投資者注意下文「買賣股份及未繳股款供股股份的風險警告」的聲明。

九龍倉將向聯交所申請,以未繳股款及繳足股款形式將供股股份上市及准許買賣該等供股股份。

一般資料

九龍倉預期於二〇一一年二月二十五日或之前寄發供股文件予全部合資格股東。九龍倉將在合理實際可行情況下向除外股東(如有)寄發供股章程,僅供彼等參考之用。

由於涉及參與供股的一個或多個適用百分比率高於 5%,而全部該等比率皆低於 25%,根據上市規則第 14 章,會德豐作出的包銷協議的訂立對會德豐而言構成一項須予披露的交易。

建議供股

發行詳情

供股基準

於記錄日期下午五時正,每持有十股現有股份獲配發一股供股股份

將予發行的供股股份數目

275,386,120 股供股股份

認購價及接納日期

每股供股股份港幣 36.50 元,股款須於接納時繳足(目前預期為二〇一一年三月十一日(星期五)下午四時正前)

將予籌集的金額

從供股股份籌集約港幣一百億零五千二百萬元(未計開支)

供股股份的地位

供股股份經配發、發行及繳足股款後,將在所有方面與當時已發行的現有股份享有同等權益。繳足股款供股股份的持有人將有權收取於配發及發行供股股份之日期後可能宣派、作出或派付的一切日後股息及分派

申請額外供股股份的權利	只有合資格股東將有權申請彼等獲暫定配發的供股股份以外的額外供股股份
除外股東	除外股東的供股股份配額，將在未繳股款供股股份開始買賣後，在合理實際可行情況下盡快在市場上以未繳股款形式出售（倘可超出銷售開支的溢價），所得款項在扣除開支後，將以港元為單位按有關除外股東於記錄日期下午五時正的股權比例分派予有關除外股東，惟當任何個別款項少於港幣 100 元時，該款項則將由九龍倉保留，利益歸九龍倉所有。任何未能在市場上售出的有關配額將成為額外供股股份，供合資格股東申請
WFIP 的認購	WFIP 已在不可撤回承諾中作出不可撤回的承諾，悉數接納或促使接納涉及其實益擁有股份而在供股中獲配發的合共 118,365,230 股供股股份的配額
Lynchpin 的認購	Lynchpin 已在不可撤回承諾中作出不可撤回的承諾，悉數接納或促使接納涉及其實益擁有股份而在供股中獲配發的合共 19,387,915 股供股股份的配額
吳天海先生的認購	吳天海先生已在不可撤回承諾中作出不可撤回的承諾，悉數接納或促使接納涉及彼實益擁有股份而在供股中獲配發的合共 73,131 股供股股份的配額
吳梓源先生的認購	吳梓源先生已在不可撤回承諾中作出不可撤回的承諾，悉數接納或促使接納涉及彼實益擁有股份而在供股中獲配發的合共 20,026 股供股股份的配額
包銷商及包銷股份數目	會德豐；137,539,818 股供股股份

供股股份

根據供股，275,386,120 股供股股份將予暫定配發，佔九龍倉現時已發行股本 10%，及佔經發行供股股份擴大後的九龍倉已發行股本約 9.09%。

於本公告日期，九龍倉概無已發行且尚未行使，而其為附帶任何權利可認購、兌換或轉換為現有股份的可換股證券、購股權（不論已同意有條件或無條件）或認股權證。

合資格股東及海外股東

九龍倉只會向合資格股東寄發供股文件。為符合供股的資格，合資格股東必須：

- (i) 於記錄日期下午五時正已登記成為九龍倉的股東；及
- (ii) 於記錄日期下午五時正在九龍倉的股東名冊上的登記地址屬香港境內地址，或為一海外地址，而該地址並非位於董事在作出合理查詢後，認為基於有關地區的法例限制或當地相關監管機構或證券交易所規定，而必須或應當排除在供股之外的司法管轄區內者。

供股文件將不會根據香港境外任何司法管轄區的適用證券法例登記。就香港以外地區而言，倘董事在作出合理查詢後，認為基於有關地區的法例限制或當地任何相關監管機構或證券交易所規定，而認為該有關地區必須或應當排除在供股之外，登記地址為該地區內的股東將不獲暫定配發供股股份。九龍倉將在合理實際可行情況下，向除外股東寄發供股章程副本，僅供彼等參考之用，惟九龍倉不會向除外股東寄發任何暫定配額通知書或額外申請表格。

排除除外股東（如有）在供股之外的基準，將在供股章程內予以披露。

原本暫定配發予除外股東的供股股份，將被安排在未繳股款供股股份開始買賣後，在合理實際可行情況下盡快在市場上以未繳股款形式出售（倘可獲得超出銷售開支的溢價），所得款項在扣除開支後的金額如為港幣 100 元或以上，將以港元為單位按有關除外股東於記錄日期下午五時正的股權比例分派予有關除外股東。少於港幣 100 元的個別金額將不會作出分派，並將由九龍倉保留，利益歸九龍倉所有。

為於記錄日期下午五時正已登記成為九龍倉的股東，股東必須將所有股份過戶文件（連同有關股票）於二〇一一年二月二十二日（即緊接記錄日期前的第二個營業日）下午四時三十分前，送交九龍倉的股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司（其地址為香港灣仔皇后大道東 28 號金鐘匯中心 26 樓）辦理登記手續。

供股條款

供股股份的認購價

根據供股，認購價為每股供股股份港幣 36.50 元，須由合資格股東於接納相關暫定配發的供股股份或申請額外供股股份，或放棄任何暫定配發供股股份的人士或未繳股款供股股份的承讓人申請供股股份時全數繳足。

認購價：

- (i) 較股份於最後交易日聯交所所報的收市價每股港幣 53.05 元折讓約 31%；
- (ii) 較股份的理论除權價約每股港幣 51.55 元（按最後交易日聯交所所報的收市價每股港幣 53.05 元計算）折讓約 29%；
- (iii) 較股份於截至及包括最後交易日止連續五個交易日聯交所所報的平均收市價約每股港幣 56.28 元折讓約 35%；
- (iv) 較股份於截至及包括最後交易日止連續十個交易日聯交所所報的平均收市價約每股港幣 58.29 元折讓約 37%；及
- (v) 較股份於截至及包括最後交易日止連續三十個交易日聯交所所報的平均收市價約每股港幣 60.02 元折讓約 39%。

供股的認購價乃董事會參考股份於現行市況的市價後釐定。董事認為供股的條款屬公平和合理，並符合九龍倉集團及股東整體最佳利益。

暫定配發的基準

於記錄日期下午五時正由合資格股東所持有的每十股現有股份獲配發一股未繳股款供股股份。

供股股份的地位

供股股份經配發、發行及繳足股款後，將在所有方面與當時已發行的現有股份享有同等權益，而有關供股股份的持有人將有權收取於配發及發行供股股份之日期後可能宣派、作出或派付的一切日後股息及分派。

零碎供股股份

九龍倉將不會暫定配發零碎的未繳股款供股股份，亦不會接納任何零碎供股股份的申請。倘可獲得超出銷售開支的溢價，全部零碎供股股份將會被集合，集合而成的全部未繳股款的供股股份將在市場上出售，所得利益歸九龍倉所有。任何未能售出的零碎供股股份，將供作出額外供股股份申請的合資格股東申請。

申請額外供股股份

合資格股東有權申請任何未售出的海外股東的配額、任何未售出的由零碎供股股份集合而成的供股股份，以及暫定配發予合資格股東但不獲接納的任何供股股份。只有合資格股東可作出申請，而且申請的唯一途徑是填妥額外申請表格，並連同所申請認購額外供股股份的獨立款項遞交額外申請表格。董事在與包銷商商議後將盡量按公平及合理的基準（如參考每名合資格股東所申請的額外供股股份的數目按比例而釐定）酌情分配額外供股股份，並或優先分配將不足一手的供股股份相加而成完整一手的供股股份。

以代名人義（或於中央結算系統）持有股份的投資者應注意，按照九龍倉的股東名冊，董事會將代名人（包括香港結算）視為單一股東。因此，以代名人義登記（或於中央結算系統持有）股份的投資者應注意，上述有關將不足一手的供股股份相加供額外供股股份分配之安排，將不會個別地向彼等提供。股份由代名人持有（或於中央結算系統持有）的實益擁有人應考慮是否擬安排在記錄日期前，以彼等自己的名義登記相關股份。以代名人義（或於中央結算系統）持有股份而希望以彼等自己的名義在九龍倉股東名冊上登記的投資者，必須於二〇一一年二月二十二日下午四時三十分前將所有必需的股份過戶文件送交九龍倉的股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司（其地址為香港灣仔皇后大道東 28 號金鐘匯中心 26 樓）辦理登記手續（二〇一一年二月二十三日至二〇一一年二月二十四日（首尾兩天包括在內）將暫停辦理九龍倉的股份過戶登記手續）。

供股股份的股票及供股的退款支票

待供股條件達成後，所有繳足股款供股股份的股票預期於二〇一一年三月十八日或之前以平郵方式寄發予已接納並（如適用）申請供股股份及繳足股款的該等合資格股東，郵誤風險概由彼等自行承擔。全部或部分不獲接納之額外供股股份申請（如有）之退款支票預期於二〇一一年三月十八日或之前以平郵方式寄發予申請人，郵誤風險概由彼等自行承擔。

暫停辦理股份過戶登記手續

二〇一一年二月二十三日至二〇一一年二月二十四日（首尾兩天包括在內）將暫停辦理九龍倉的股份過戶登記手續，以確定合資格股東的供股配額，因此上述期間不會進行股份過戶登記。

申請上市及買賣

九龍倉將向聯交所上市委員會申請，將供股股份以未繳股款及繳足股款形式上市及准許買賣該等供股股份。

預期未繳股款供股股份的買賣單位為每手 1,000 股（原因為股份現時於聯交所的買賣單位為每手 1,000 股）。買賣未繳股款及繳足股款供股股份將須繳納香港印花稅、聯交所交易費、證券及期貨事務監察委員會交易徵費及其它適用費用及開銷。

供股股份將合資格納入香港結算

待供股股份獲准以未繳股款及繳足股款形式於聯交所上市及買賣，以及遵守香港結算的證券收納規定後，未繳股款及繳足股款供股股份將獲香港結算接納為合資格證券，可自未繳股款及繳足股款供股股份各自於聯交所開始買賣之日或由香港結算釐定的其它日期起，在中央結算系統內寄存、結算及交收。聯交所參與者之間在任何交易日所進行的交易之交收，須在其後第二個交收日在中央結算系統內進行。所有在中央結算系統進行的活動，均須依據其不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序進行。股東應向彼等的股票經紀或其他專業顧問，就交收安排詳情及該等安排將如何影響彼等的權利及利益尋求意見。

供股及包銷協議的條件

供股須待包銷協議成為無條件後及沒有被終止方可作實。包銷協議下的包銷商責任須待下列每項條件達成後方可作實：

- (i) 就供股股份的暫定配發及配發，以及供股整體而言取得一切所須的批准、許可、豁免、同意及授權；

- (ii) 聯交所上市委員會批准（僅須受供股股份的暫定配發及／或配發、寄發供股文件及寄發有關供股股份的股票及九龍倉與包銷商協定的任何其它事項所限）供股股份以未繳股款及繳足股款形式上市及准許該等供股股份買賣，且隨後並無撤回有關批准；
- (iii) 供股文件（連同公司條例第 38D 條所規定的所有文件）（均已獲聯交所正式授權作登記及經兩名董事簽署或代表簽署）不遲於寄發日期在香港公司註冊處登記以符合公司條例；及
- (iv) 於寄發日期或之前向合資格股東寄發供股文件。

倘於二〇一一年三月十六日（或包銷商酌情將任何條件的達成時間延至的較後日期）或之前，上述任何條件未達成或不能達成，則包銷協議將終止（包銷協議下的若干權利或責任除外），而供股將告失效。

不可撤回承諾

根據不可撤回承諾，(i) WFIP（會德豐的直接全資附屬公司及九龍倉的直接控股股東）、(ii) Lynchpin（會德豐間接全資附屬公司及九龍倉的直接主要股東）、(iii) 吳天海先生（九龍倉及會德豐的董事）及(iv) 吳梓源先生（九龍倉的董事）已個別向九龍倉及會德豐作出不可撤回承諾，（其中包括）於不可撤回承諾之日期起至記錄日期（或九龍倉與會德豐可能以書面同意的其它較後日期）期間，其／彼（或為相關股份的登記持有人之其／彼之代名人）將維持為分別持有 1,183,652,306 股（就 WFIP 而言）、193,879,157 股（就 Lynchpin 而言）、731,314 股（就吳天海先生而言）及 200,268 股（就吳梓源先生而言）現有股份的登記持有人。

WFIP、Lynchpin、吳天海先生及吳梓源先生已個別進一步同意，於不遲於接納日期(i) 認購或促使認購根據供股會向其／彼（或其／彼之代名人）暫定配發的 118,365,230 股供股股份（就 WFIP 而言）、19,387,915 股供股股份（就 Lynchpin 而言）、73,131 股供股股份（就吳天海先生而言）及 20,026 股供股股份（就吳梓源先生而言）；及(ii) 按照或促使按照供股文件內所載的接納指示，連同接納認購該等供股股份時須悉數繳付的款項，遞交相關申請表格。

此外，WFIP、Lynchpin、吳天海先生及吳梓源先生亦已個別承諾，在未獲會德豐事先書面同意前，其／彼將不會（及將促使其／彼之代名人及由其／彼或各自的任何聯繫人控制的公司不會）於不可撤回承諾之日期起至（並包括）接納日期後首個營業日下午四時正期間任何時間，轉讓或以其它方式處置（包括但不限於就任何股份或其權益增設任何購股權、質押或其它產權負擔或權利）或收購（根據不可撤回承諾接納供股股份除外）

任何股份或其權益。

再者，WFIP、Lynchpin、吳天海先生及吳梓源先生亦已承諾，在未獲包銷商事先書面同意前，在接納日期起計三十日內，其／彼將不會（及將促使其／彼之代名人不會）出售任何根據供股分別配發及發行予其／彼（或其／彼之代名人）的供股股份或其任何權益。

包銷安排

包銷協議

日期	:	二〇一一年二月十日
包銷商	:	會德豐
供股股份數目	:	275,386,120 股新股份
包銷股份數目	:	137,539,818 股供股股份
佣金	:	包銷股份總認購價的 1.25%

根據包銷協議，包銷商已同意認購或促使認購人認購全部不獲接納的包銷股份，惟須遵守協議所載條款及條件，尤其是協議內載的條件須獲達成。於本公告日期，會德豐乃持有九龍倉約 50.02% 股本的九龍倉控股股東。

董事認為包銷協議(i)屬一般商業條款；及(ii)就股東而言屬公平及合理。

終止包銷協議

包銷協議載有條款賦予包銷商權利，在發生特定事件時，以書面通知終止其於包銷協議下的責任。倘於暫定配發接納日期後第三個營業日下午五時正或之前任何時間：

- (a) 包銷商得悉或有合理理由相信任何包銷協議下的保證為不實、不準確、誤導或遭違反，而於各情況下該等事項（包銷商合理認為）對供股而言為重大；或

- (b) (i) 香港或其它地方引入任何新法例或法規，或任何法院或其它具權力機構對現行法例或法規的詮釋或應用產生任何變動；
- (ii) 本地、全國或國際金融、政治、工業及經濟狀況出現任何變動；
- (iii) 本地、全國或國際股票或貨幣市場出現性質特殊的任何變動；
- (iv) 任何本地、全國或國際敵對行為、暴動或武裝衝突爆發或升級；
- (v) 於聯交所整體施行股份禁售、暫停或嚴格限制證券買賣；
- (vi) 股份於聯交所任何連續五（5）個營業日暫停買賣；
- (vii) 香港或其它地方稅務或外匯管制出現任何預期變動或發展而對九龍倉集團或大部分股東（作為股東）構成或可能構成重大不利影響，
- 而包銷商就一項或多項事件合理認為：
- (x) 可能對九龍倉或九龍倉集團整體的業務或財政或經營狀況或前景構成重大不利影響；或
- (y) 可能對成功進行供股或供股股份獲接納的程度構成重大不利影響；或
- (z) 程度重大致使進一步進行供股屬不恰當、不應或不宜，

在上述情況下則包銷商可於暫定配發接納日期後第三個營業日下午五時正或之前向九龍倉發出書面通知終止包銷協議，包銷協議下的全部責任亦將隨即停止和終結，各方均無權向任何其他方就包銷協議產生或與包銷協議相關的任何事項或事情提出申索（九龍倉就包銷商的開支作出賠償或包銷協議內訂定者除外），而供股將不會進行。

買賣股份及未繳股款供股股份的風險警告

現有股份將由二〇一一年二月二十一日起按除權基準買賣。為符合供股的資格，合資格股東必須於記錄日期（即二〇一一年二月二十四日）當日下午五時正名列九龍倉的股東名冊。為於記錄日期當日已登記成為股東，任何股份過戶文件（連同有關股票）必須於二〇一一年二月二十二日下午四時三十分

前送交九龍倉的股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司（其地址為香港灣仔皇后大道東 28 號金鐘匯中心 26 樓）辦理登記手續。

供股股份預期於二〇一一年三月一日至二〇一一年三月八日（首尾兩天包括在內）期間以未繳股款形式買賣。倘供股條件未能達成，則供股將不會進行。

任何有意自本公告日期起至全部條件獲達成當日（預期為二〇一一年三月十六日）期間買賣股份，或於二〇一一年三月一日至二〇一一年三月八日（首尾兩天包括在內）期間買賣任何未繳股款供股股份的人士，須承擔供股不一定會成為無條件及不一定會進行的風險。

因此，投資者於上述期間買賣股份或未繳股款供股股份時務請審慎行事，且倘對其狀況有任何疑問，務請諮詢彼等的專業顧問。

會德豐參與供股

參與供股

於本公告日期，會德豐透過其直接全資附屬公司 WFIP 及其間接全資附屬公司 Lynchpin，佔有合共 1,377,531,463 股股份（佔九龍倉已發行股本約 50.02%）。根據不可撤回承諾，WFIP 及 Lynchpin 已個別向九龍倉及會德豐作出不可撤回承諾，（其中包括）其（或其為相關股份的登記持有人之代名人）將維持為分別持有 1,183,652,306 股股份及 193,879,157 股股份的登記持有人，直至及包括記錄日期（或九龍倉與會德豐可能以書面同意的其它較後日期）為止。

WFIP 及 Lynchpin 已分別進一步同意，於不遲於接納日期(i)認購或促使認購根據供股將向其（或其代名人）暫定配發的 118,365,230 股供股股份（就 WFIP 而言）及 19,387,915 股供股股份（就 Lynchpin 而言）；及(ii)按照或促使按照供股文件內所載的接納指示，連同接納認購該等供股股份時須悉數繳付的款項，遞交相關申請表格。

此外，WFIP 及 Lynchpin 亦已個別承諾，在未獲會德豐事先書面同意前，其將不會（及將促使其代名人及由其或其各自的任何聯繫人控制的公司不會）於不可撤回承諾之日期起至（並包括）接納日期後首個營業日下午四時正期間任何時間，轉讓或以其它方式處置（包括但不限於就任何股份或其權益增設任何購股權、質押或其它產權負擔或權利）或收購（根據不可撤回承諾接納供股股份除外）任何股份或其權益。

WFIP 及 Lynchpin 亦已個別承諾，在未獲包銷商事先書面同意前，在接納日期起計三十日內，其將不會（及將促使其代名人不會）出售任何根據供股分別配發及發行予其（或其代名人）的供股股份或其任何權益。

再者，包銷商已向九龍倉承諾並同意，在未獲九龍倉事先書面同意前，其將不會，並將促使其聯繫人（不論直接或間接）不會於包銷協議之日期起至（並包括）接納日期後首個營業日下午四時正期間任何時間，轉讓或以其它方式處置（包括但不限於就任何股份或其權益增設任何購股權、質押或其它產權負擔或權利）或收購（根據不可撤回承諾接納供股股份除外）任何股份或其權益。

緊接供股完成及假設：(a) WFIP 及 Lynchpin（或其代名人）已個別接納根據供股將向其（或其代名人）暫定配發的全部供股股份；及(b) 會德豐須接納其根據包銷協議已包銷的全部供股股份，會德豐於九龍倉的直接及間接權益將增加至約 54.56%。

參與供股的原因

會德豐的主要業務為擁有物業作發展及出租用途、投資控股、貨箱碼頭和通訊、媒體及娛樂。會德豐持有九龍倉已發行股本約 50.02% 的控股權益。

會德豐的董事認為，由於包銷及履行不可撤回承諾將保證供股獲全數認購，透過由 WFIP 及 Lynchpin 訂立不可撤回承諾及透過由會德豐訂立包銷協議以參與供股，有助於會德豐及其附屬公司維持、支持及增加會德豐於九龍倉的投資價值，以及分享九龍倉集團增長所產生的利益。

不可撤回承諾及包銷協議的條款乃經各訂約方公平磋商後協定。會德豐的董事認為不可撤回承諾及包銷協議均屬一般商業條款，且包銷協議涉及的包銷佣金與供股股份認購價就會德豐及其股東而言屬公平和合理。

將由會德豐就接納將暫定配發予 WFIP 及 Lynchpin（或其各自的代名人）的供股股份，及會德豐作為包銷商就接納其根據包銷協議已同意包銷的所有供股股份作出的最大支付款項約達港幣一百億零四千八百萬元（未考慮將由會德豐取得的包銷佣金），該款項將由會德豐的内部資源及銀行借款撥付。

因此，會德豐的董事相信參與供股符合會德豐及其股東的整體利益。

九龍倉股權架構因供股而出現的變動

九龍倉股權架構因供股而出現的變動載列如下：

	於本公告日期		供股完成後			
	股份數目	%	股東 (會德豐及不可撤回承諾 的訂約方除外) 0%接納 ^(附註 5)		全體股東 100%接納 ^(附註 6)	
	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%
WFIP ^(附註 1)	1,183,652,306	42.98	1,439,557,354	47.52	1,302,017,536	42.98
Lynchpin ^(附註 2)	193,879,157	7.04	213,267,072	7.04	213,267,072	7.04
會德豐小計	1,377,531,463	50.02	1,652,824,426	54.56	1,515,284,608	50.02
吳天海先生 ^(附註 3)	731,314	0.03	804,445	0.03	804,445	0.03
吳梓源先生 ^(附註 4)	200,268	0.01	220,294	0.01	220,294	0.01
小計	1,378,463,045	50.06	1,653,849,165	54.60	1,516,309,347	50.06
其他公眾股東	1,375,398,162	49.94	1,375,398,162	45.40	1,512,937,980	49.94
合計	2,753,861,207	100.00	3,029,247,327	100.00	3,029,247,327	100.00

附註：

1. WFIP為會德豐的全資附屬公司。
2. Lynchpin為會德豐的間接全資附屬公司。
3. 吳天海先生為董事及會德豐的董事。
4. 吳梓源先生為董事。
5. 假設全部包銷股份由會德豐予以接納。
6. 假設會德豐並無接納任何包銷股份。

預期時間表

	二〇一一年
按連權基準買賣現有股份的最後日期.....	二月十八日（星期五）
按除權基準開始買賣的日期.....	二月二十一日（星期一）
遞交股份過戶文件以 符合供股資格的最後期限.....	二月二十二日（星期二） 下午四時三十分
暫停辦理九龍倉股東登記手續.....	二月二十三日（星期三） 至二月二十四日（星期四） （首尾兩天包括在內）
記錄日期.....	二月二十四日（星期四）
寄發供股文件.....	二月二十五日（星期五）
未繳股款供股股份買賣的首日.....	三月一日（星期二）
分拆未繳股款供股股份的最後期限.....	三月三日（星期四） 下午四時三十分
未繳股款供股股份買賣的最後日期.....	三月八日（星期二）
接納供股股份及繳付股款 以及申請額外供股股份及繳付股款的最後期限....	三月十一日（星期五） 下午四時正
終止包銷協議的最後期限.....	三月十六日（星期三） 下午五時正
供股成為無條件.....	三月十六日（星期三） 下午五時正之後
將於聯交所網站及九龍倉網站 刊登供股結果公告.....	三月十八日（星期五）或之前
寄發全部或部分不獲接納之 額外供股股份申請之退款支票.....	三月十八日（星期五）或之前
寄發繳足股款供股股份股票.....	三月十八日（星期五）或之前
開始買賣繳足股款供股股份.....	三月二十二日（星期二）

倘出現下述兩個情況，接納供股股份及繳付股款的最後時限將不會為二〇一一年三月十一日下午四時正：(i)於香港本地時間二〇一一年三月十一日中午十二時正前，香港懸掛 8 號或以上熱帶氣旋警告訊號或發出「黑色」暴雨警告，而該等警告於二〇一一年三月十一日中午十二時之後除下。在此情況下，最後時限會改為同一個營業日下午五時正；(ii)於香港本地時間二〇一一年三月十一日中午十二時正至下午四時正期間，香港懸掛 8 號或以上熱帶氣旋警告訊號或發出「黑色」暴雨警告。在此情況下，最後時限會改為下一個於上午九時正至下午四時正期間的任何時間並無任何該等警告生效的營業日下午四時正。倘接納供股股份及繳付股款的最後日期並非二〇一一年三月十一日，則上述標題為「預期時間表」一節內所述之日期將受影響。

於本公告內訂定的日期或最後限期僅供參考，且可在九龍倉與會德豐同意下予以更改。預期時間表隨後的任何更改將於適當時候予以刊發或通知股東。

進行供股的原因及所得款項的用途

董事認為透過供股作長期股本籌資，以為其未來擴展計畫融資及加強其資本基礎，乃符合九龍倉及其股東整體最佳利益。供股亦向現有股東提供參與九龍倉未來發展的平等機會。

供股所得款項淨額在扣除相關開支後估計將為港幣九十九億八千萬港元，擬用作為額外的中國物業發展及相關投資融資，此舉與其整體長期業務策略相符。

訂立包銷協議的原因

會德豐董事認為，由於包銷將保證供股獲全數認購，會德豐訂立包銷協議有助於會德豐維持、支持及增加其於九龍倉的投資價值。因此，會德豐董事相信訂立包銷協議符合會德豐及其股東的整體利益。

九龍倉於過去十二個月內的集資活動

除是次供股外，九龍倉於緊接本公告日期前過去十二個月內並無進行任何與發行股本證券有關的集資活動。

對會德豐而言的上市規則涵義

由於涉及參與供股的一個或多個適用百分比率高於 5%，而全部該等比率皆低於 25%，根據上市規則第 14 章，會德豐作出的包銷協議的訂立對會德豐而言構成一項須予披露的交易。

根據上市規則，供股無須獲股東批准。

一般資料

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、貨箱碼頭和通訊、媒體及娛樂。

供股文件目前預期於二〇一一年二月二十五日寄發予合資格股東。九龍倉將在合理實際可行情況下向除外股東（如有）寄發供股章程，僅供彼等參考之用。

於本公告日期，九龍倉的董事會成員為吳光正先生、吳天海先生、李玉芳女士、吳梓源先生和徐耀祥先生，以及六位獨立非執行董事陳茂波議員、陳坤耀教授、錢果豐博士、方剛議員、捷成漢先生和詹康信先生，而會德豐的董事會成員則為吳光正先生、吳天海先生、徐耀祥先生和黃光耀先生，以及五位獨立非執行董事歐肇基先生、張培明先生、劉菱輝先生、丁午壽先生和余灼強先生。

釋義

「接納日期」	指	二〇一一年三月十一日，即接納供股股份及繳付股款，以及申請額外供股股份及繳付股款的最後日期，或九龍倉與包銷商可能書面同意的其它日期
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「營業日」	指	香港銀行一般開門營業的日子（不包括星期六）
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及管理的中央結算及交收系統
「公司條例」	指	香港法例第 32 章公司條例
「董事」	指	九龍倉的董事

「額外申請表格」	指	額外供股股份的申請表格
「除外股東」	指	董事在作出合理查詢後基於有關地區的法例限制或當地任何相關監管機構或證券交易所規定而認為必須或應當排除在外的該等海外股東
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「不可撤回承諾」	指	由 WFIP、Lynchpin、吳天海先生及吳梓源先生簽立以九龍倉及會德豐為受益人的不可撤回承諾書，日期為二〇一一年二月十日
「最後交易日」	指	二〇一一年二月十日，即本公告刊發前股份於聯交所的最後一個交易日
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「Lynchpin」	指	Lynchpin Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的公司，乃會德豐的間接全資附屬公司及九龍倉的直接主要股東
「吳天海先生」	指	吳天海先生，乃九龍倉及會德豐的董事
「吳梓源先生」	指	吳梓源先生，乃九龍倉的董事
「海外股東」	指	於記錄日期下午五時正名列九龍倉股東名冊，且在該股東名冊上所示的登記地址位於香港境外的股東
「參與供股」	指	就會德豐而言，(i)其包銷協議的訂立，據此會德豐已同意包銷 137,539,818 股供股股份及(ii)WFIP 及 Lynchpin 的不可撤回承諾接納合共 137,753,145 股暫定配發供股股份(即根據供股 WFIP 及 Lynchpin 合共可獲得的配額)
「暫定配額通知書」	指	供股股份的暫定配額通知書
「寄發日期」	指	二〇一一年二月二十五日或會德豐與九龍倉就寄發供股文件可能以書面協定的該其它日期
「供股章程」	指	九龍倉就供股而將會刊發的章程

「合資格股東」	指	於記錄日期下午五時正名列九龍倉的股東名冊的股東，不包括除外股東
「記錄日期」	指	二〇一一年二月二十四日，釐定合資格股東的供股配額的記錄日期
「供股」	指	建議按於記錄日期每持有十股現有股份獲配發一股供股股份的基準，以每股供股股份港幣 36.50 元的價格發行 275,386,120 股供股份，股款須於接納時繳足
「供股文件」	指	供股章程、暫定配額通知書及額外申請表格
「供股股份」	指	九龍倉根據供股將會配發及發行的 275,386,120 股新股份
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	九龍倉的股本中每股面值港幣 1.00 元的普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購價」	指	每股供股股份港幣 36.50 元
「接納」	指	已遞交相關暫定配額通知書及／或額外申請表格，且隨附有關支票或其它全部應付款項的包銷股份
「交易日」	指	聯交所開市進行買賣的日子
「包銷協議」	指	九龍倉與包銷商就包銷及其它安排而訂立的協議，日期為二〇一一年二月十日
「包銷股份」	指	137,539,818 股由會德豐按包銷協議內所載的條款及條件及在符合該等條款及條件的情況下悉數包銷的供股股份
「美國」	指	美利堅合眾國，其領土及屬地、合眾國的任何州份及哥倫比亞特區
「美國人」	指	就《美國 1933 年證券法》（不時經修訂）S 規定而言，被視為美國人的任何人士或實體

「WFIP」	指	WF Investment Partners Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的公司，乃會德豐的直接全資附屬公司及九龍倉的直接控股股東
「會德豐」或「包銷商」	指	會德豐有限公司（股份代號：20），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」	指	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，為會德豐擁有其 50.02% 權益的附屬公司，其股份於聯交所上市
「九龍倉集團」	指	九龍倉及其附屬公司
「港幣」	指	港元

承董事命
九龍倉集團有限公司
公司秘書
陳永生

承董事命
會德豐有限公司
公司秘書
陳永生

香港 二〇一一年二月十日