

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，並不構成提呈收購、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。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



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

建議由九龍倉集團有限公司作擔保
由 WHARF FINANCE (2014) LIMITED

發行於二〇一四年到期
可轉換為九龍倉集團有限公司
普通股年息為 2.30%
的有擔保可換股債券

須予披露的交易



高盛（亞洲）有限責任公司

作為獨家賬簿管理人及牽頭經辦人

聯合公告

概要

九龍倉及會德豐的董事欣然宣布：(i)九龍倉（作為換股股份發行人以及就可換股債券所有應付款項的支付擔任擔保人），(ii)發行人為九龍倉一間全資附屬公司（作為可換股債券發行人），以及(iii)獨家賬簿管理人已於二〇一一年五月十七日訂立認購協議。

可換股債券將提呈並出售予不少於六名其通常業務涉及在美國境外依據證券法之S條例購買、銷售或投資於證券的人士，概不會將可換股債券提呈發售予香港散戶公眾，亦不會將可換股債券配售予任何九龍倉的關連人士。

初步換股價為每股股份港幣 90.00 元。假設按初步換股價悉數轉換可換股債券為股份，則可換股債券將可轉換為約六千九百一十一萬股股份，相當於九龍倉於本公告日期已發行股本約 2.28%及九龍倉經發行換股股份而擴大後之已發行股本約 2.23%。

換股股份的配發和發行將由九龍倉根據九龍倉在二〇一〇年六月八日舉行的股東週年大會上向九龍倉董事作出的一般授權或根據九龍倉將於二〇一一年六月七日舉行的股東週年大會上向九龍倉董事作出的新的一般授權進行。

假設悉數轉換可換股債券為股份，則會德豐於九龍倉持有的 50.02% 股權會減少至 48.91%，因此，可換股債券的發行構成會德豐於九龍倉持有的部分股權視作出售情況。然而，即使因此而會德豐於九龍倉持有的股權或可能於日後減少至 50% 以下，在該股權變動後，會德豐會繼續將九龍倉作為附屬公司綜合於會德豐的財務報表之內。由於涉及該視作出售情況的一個適用百分比率超逾 5%，而全部該等比率皆低於 25%，故根據上市規則第 14 章，九龍倉的認購協議的訂立對會德豐而言構成一項須予披露的交易。

經扣除佣金及開支後，發行可換股債券之估計所得款項淨額約為港幣六十一億七千萬港元。九龍倉擬將所得款項淨額用於為九龍倉集團於香港及中國內地的地產投資及發展融資或再融資，以及其它一般企業用途。

可換股債券將被申請以選擇性銷售的證券方式於新加坡證券交易所上市。

九龍倉亦將向聯交所申請批准換股股份上市及買賣。

認購協議須待其中所載先決條件達成及／或獲豁免後方告完成。此外，認購協議可於若干情況下終止。有關其它資料，請參閱「認購協議」一段。

警告：由於認購協議可能會亦可能不會完成、可換股債券可能會亦可能不會發行及／或換股股份可能會亦可能不會發行或上市，股東及有意投資者於買賣股份時務請審慎行事。

緒言

九龍倉及會德豐的董事欣然宣佈：(i)九龍倉（作為換股股份發行人以及就可換股債券所有應付款項的支付擔任擔保人），(ii)發行人為九龍倉一間全資附屬公司（作為可換股債券發行人），以及(iii)獨家賬簿管理人已於二〇一一年五月十七日訂立認購協議。

根據認購協議，獨家賬簿管理人已同意於發行日認購或促使認購人認購本金總額為港幣 6,220,000,000 元的可換股債券，並就此進行付款或促使認購人就此付款。

預計從可換股債券發行所得款項，扣除佣金和開支後，淨額約為港幣 6,170,000,000 元。九龍倉擬將所得款項淨額用於為九龍倉集團於香港及中國內地的地產投資及發展融資或再融資，以及其它一般企業用途。

認購協議

日期：二〇一一年五月十七日

訂約方：

1. 九龍倉（作為換股股份發行人和擔保人）
2. 發行人（作為可換股債券發行人）
3. 獨家賬簿管理人

據九龍倉董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，獨家賬簿管理人及其最終實益擁有人皆為獨立於九龍倉及發行人或任何九龍倉及發行人的關連人士的第三方，且與九龍倉及發行人或任何九龍倉及發行人的關連人士無任何關連。

認購

待下文「先決條件」一節所載條件達成後，發行人同意發行，而獨家賬簿管理人同意於發行日認購或促使認購人認購本金總額為港幣 6,220,000,000 元之可換股債券，並就此進行付款或促使認購人就此付款。

九龍倉已同意就可換股債券為發行人應付的所有款項的支付提供擔保。

獨家賬簿管理人已通知九龍倉，其有意將可換股債券提呈並出售予不少於六名獨立承配人。可換股債券將提呈並出售予其通常業務涉及在美國境外依據證券法之 S 條例購買、銷售或投資於證券的人士，概不會將可換股債券提呈發售予香港散戶公眾，亦不會將可換股債券配售予任何本公司的關連人士。據九龍倉董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，該等承配人及彼等之最終實益擁有人皆為獨立於九龍倉及發行人或任何九龍倉及發行人的關連人士的第三方，且與九龍倉及發行人或任何九龍倉及發行人的關連人士無任何關連。

先決條件

獨家賬簿管理人認購並支付可換股債券款項之責任，須待（其中包括）以下先決條件達成後方可作實：

1. 認購協議、信託契據，以及付款、轉換及轉讓代理協議（其各自的格式令獨家賬簿管理人滿意）已由其所有各方於發行日或之前訂立；
2. 新加坡證券交易所已同意，以令獨家賬簿管理人滿意的任何條件為前提將可換股債券上市，或獨家賬簿管理人合理地信納該上市會獲賦授；
3. 聯交所已同意，以令獨家賬簿管理人滿意的任何條件為前提將換股股份上市，或獨家賬簿管理人合理地信納該上市會獲賦授；
4. 向獨家賬簿管理人交付九龍倉的會計師就九龍倉的若干財務資料出具的安慰函，其格式及內容令獨家賬簿管理人滿意；
5. 向獨家賬簿管理人交付就英屬處女群島法律、香港法律、英國法律出具的法律意見書，內容關於（其中包括）認購協議的可強制執行性，每份法律意見書的格式和內容均令獨家賬簿管理人滿意；及
6. 於發行日，發行人、九龍倉或九龍倉的綜合附屬公司、聯營公司及共同發展公司的（財務或其它）狀況、營運業績、前景或一般事務，並未發生任何變動，亦未發生涉及預期變動的任何事態發展或事件，而獨家賬簿管理人認為，該等變動就可換股債券發行及發售而言屬重大不利。

倘以上所列任何條件未能在發行日或之前達成或被豁免，則獨家賬簿管理人即會被解除及免除其與可換股債券相關的義務，但上述第 1 項條件不得被豁免。

終止

發生以下任何情況時，獨家賬簿管理人可於向發行人和九龍倉支付可換股債券之認購款項淨額前，隨時向發行人和九龍倉發出通知終止認購協議：

1. 倘獨家賬簿管理人得悉認購協議內任何保證及陳述遭違反，或發生任何事件導致認購協議內之任何保證及陳述在任何方面失實或不確，或者發行人或九龍倉未能履行其在認購協議中所列之各自的任何承諾或協議；
2. 倘任何一項先決條件未在發行日或之前達成或獲獨家賬簿管理人豁免；
3. 倘獨家賬簿管理人認為自認購協議之日起，本國或國際貨幣、金融、政治或經濟狀況（包括交易普遍中斷，或發行人或九龍倉的任何證券在任何證券交易所的交易或場外交易中斷）或者外匯匯率或外匯管制措施發生任何變動或發生涉及預期變動的事態發展，而其認為可能會嚴重影響可換股債券發售和分銷或可換股債券在二級市場交易的成功進行；
4. 倘獨家賬簿管理人在切實可行範圍內諮詢發行人及九龍倉後認為發生下述任何事件：(i)紐約證券交易所、倫敦證券交易所、聯交所及／或發行人證券進行買賣之任何其它證券交易所的證券買賣普遍暫停或交易受重大限制；(ii)發行人或九龍倉之證券在聯交所及／或發行人或九龍倉之證券進行買賣之任何其它證券交易所停牌或交易受重大限制；(iii)美國、中國、香港及／或英國的商業銀行活動被相關當局宣布中止，或於美國、中國、香港或英國的商業銀行或證券交收或結算服務發生嚴重中斷；或(iv)影響發行人、九龍倉、可換股債券、換股股份或其轉讓的稅務發生變動或涉及預期變動的事態發展；及
5. 倘獨家賬簿管理人認為發生任何事件或連串事件（包括任何本地、全國或國際性災害、敵對行動、暴動、武裝衝突、恐怖行動、天災或疫症暴發或升級的發行），而其認為可能嚴重影響可換股債券發售和分銷或可換股債券在二級市場交易的成功進行。

禁售

發行人、九龍倉或代其行事之任何人士將於自二〇一一年五月十七日起至發行日後 90 日屆滿時止期間，在未獲得獨家賬簿管理人事先書面同意前，不會：(a)發行、發售、出售、訂約出售或以其它方式處置，或授出選擇權、發行認股權證或授出賦予人士權利認購或購買於任何股份或與債券或股份同類之證券之任何權益，或任何可兌換、交換或賦予權利認購或購買債券、股份或與債券同類之證券之任何證券、代表於債券、股份或與該等債券或股份同類之其它證券之股份或其它文據；(b)訂立任何掉期或其它協議以

全部或部分轉讓股份擁有權之任何經濟後果；(c)訂立任何具備與任何上述者相同經濟影響或旨在或可合理預期導致或同意從事上述者之交易，不論任何(a)、(b)或(c)項所述類型交易以交付股份或其它證券或以現金或其它方式結算；或(d)公布或另行告知公眾其進行任何上述者之意向；惟可換股債券及換股股份以及根據九龍倉的僱員股份認購權計劃發行股份除外。

股東的禁售

會德豐的附屬公司，即 WF Investment Partners Limited 及 Lynchpin Limited 將作出承諾，在從二〇一一年五月十七日起直至發行日後 90 日屆滿時止期間，不出售任何股份，亦不訂立任何具有類似影響的其它交易。

可換股債券之主要條款

可換股債券之主要條款概述如下：

發行人：	Wharf Finance (2014) Limited
擔保人：	九龍倉集團有限公司
本金額：	可換股債券本金總額將為港幣6,220,000,000元。
發行及贖回價：	可換股債券本金額之100%。
利息：	可換股債券按年利率2.30%計息，須每半年期分期支付。
轉換期：	受可換股債券之條文及有關債券持有人遵守有關換股程序所規限，債券持有人可於二〇一一年七月十七日或之後任何時候直至到期日之前第七天營業時間結束時（或倘該等可換股債券已於到期日前被九龍倉要求贖回，則直至不遲於指定贖回日期七日前之營業時間結束時）期間，隨時行使換股權。
換股價：	初步換股價為每股股份港幣90.00元，(i)較股份於二〇一一年五月十七日聯交所所報之收市價港幣54.55元（即簽署認購協議前之最後交易價格）溢價65.0%；(ii)較股份於二〇一一年五月十七日（包括該日）前於聯交所最後五個交易日之成交量加權平均價港幣54.47元溢

價65.2%；及(iii)較股份於二〇一一年五月十七日（包括該日）前於聯交所最後十個交易日之成交量加權平均價港幣55.10元溢價63.3%。

假設按初步換股價每股港幣90.00元悉數轉換可換股債券為股份，則可換股債券將可轉換為約六千九百一十一萬股股份，相當於九龍倉於本公告日期已發行股本約2.28%及九龍倉經發行換股股份而擴大之已發行股本約2.23%。

在發生（其中包括）合併、分拆或重新分類、盈利或儲備撥充資本、資本分派、供股或就股份創設認購權、發行認購其它證券的權利、以低於當前市價95%的價格供股發行、以低於當前市價95%的價格進行的其它發行、修訂轉換權或向股東提出其它要約時，換股價可予調整。

可換股債券的形式和面值： 可換股債券由全球證書證明。如要求發出正式債券，則將為記名形式，金額為港幣2,000,000元。

可換股債券及保證的地位： 可換股債券將構成對發行人直接、非從屬、無條件及無抵押的義務，並且相互之間始終具有同等地位。發行人在可換股債券下的支付義務及九龍倉在信託契據內對發行人的責任作出保證的支付義務，與其各自的所有其它目前和將來的無擔保及非從屬義務相比，始終具有同等地位，但適用法律的強制條例所規定的例外者除外，並受限於下述之不抵押保證。

換股股份的地位： 可換股債券轉換後將予發行之換股股份將繳足，並將於各方面與換股股份之登記持有人於九龍倉股東名冊登記之日當時已發行股份具有同等地位。

發行人選擇贖回： 倘原發行的可換股債券90%以上之本金總額已獲轉換、贖回或購買及註銷，發行人可於到期日或到期日前任何時候，通過向債券持有人及受託人發出不少於30日且不超過90日之通知（該通知不可撤銷）後，按本金額連同截至指定贖回日期應計利息，贖回當時尚未轉換之全部（而非部分）可換股債券。

- 基於稅務原因贖回：** 倘發行人或九龍倉於發出通知之日前使受託人信納，由於英屬處女群島、香港或通過其付款的任何司法管轄區或港或對稅務有權的任何政治分支或任何有關當局更改或修訂法律或法規，或者該等法律或規例的一般適用性或官方詮釋出現變動，而該等變動或修訂於二〇一一年五月十七日或之後生效，導致(i)發行人（或九龍倉）已經或將有責任支付額外稅項，且(ii)發行人或九龍倉無法採取合理措施規避有關責任，則發行人可通過向債券持有人發出不少於 30 日亦不超過 60 日之通知（該通知不可撤銷），隨時按本金額連同截至指定贖回日期應計而未支付的利息，贖回當時尚未換股的全部（而非部分）可換股債券。
- 除牌時贖回：** 當股份不再於聯交所上市或買賣或超過連續30個交易日停牌時，每名債券持有人有權選擇要求發行人以相關債券持有人本金額之100%連同直至指定贖回日期的累計未付利息，贖回全部或只贖回部分相關債券持有人的可換股債券。
- 控制權變動時贖回：** 如九龍倉出現控制權變動（定義見可換股債券），並在相關債券持有人遵守贖回手續的情況下，每名債券持有人有權選擇要求發行人以相關債券持有人本金額之100%連同直至指定贖回日期的累計未付利息，贖回全部或只贖回部分相關債券持有人的可換股債券。
- 投票權：** 債券持有人無權以債券持有人的身份出席或於發行人及／或九龍倉的任何股東大會上投票，除非及直至其已將其可換股債券轉換為股份。
- 不抵押保證：** 發行人及九龍倉將分別承諾，只要任何可換股債券尚未轉換（定義見信託契據），其不會，且（就九龍倉而言）將促使其主要附屬公司不得為取得任何相關債務（定義見可換股債券）或相關債務擔保或相關債務保賠，就其全部或任何部分現有或未來資產或收益創設或允許存在或產生任何抵押權益，除非同時或在此之前：(a)根據可換股債券，創設或存在相同的抵押以就該相關債務、擔保或保賠提供抵押，或(b)為可換股債券提供其它抵押，或提供經債券持有人特別決議案（定義見信託契據）批准的其它抵押。

上市：可換股債券將被申請於新加坡證券交易所上市。九龍倉亦將向聯交所申請批准換股股份上市及買賣。

換股對九龍倉股本之影響

假設按初步換股價每股港幣 90.00 元悉數轉換可換股債券為股份，則可換股債券將可轉換為約六千九百一十一萬股股份，相當於九龍倉於本公告日期已發行股本約 2.28% 及九龍倉經發行換股股份後而擴大後之已發行股本約 2.23%。轉換可換股債券後將予發行之換股股份將在各方面均與於有關轉換日期當時已發行股份具有同等地位。

下表概述可換股債券發行對九龍倉股權架構之潛在影響(參照於本公告日期之股權架構並假設可換股債券悉數轉換)：

股東名稱	於本公告日期 持股狀況		假設可換股債券 按初步換股價 每股股份港幣 90.00 元 悉數轉換為股份 (可予調整)	
	已發行 股份數目	佔九龍倉 已發行股本 概約百分比	股份數目	佔九龍倉 已發行股本 概約百分比
WF Investment Partners Limited	1,302,017,536	42.98	1,302,017,536	42.02%
Lynchpin Limited	213,267,072	7.04	213,267,072	6.88%
小計	1,515,284,608	50.02	1,515,284,608	48.91%
吳天海先生	804,445	0.03	804,445	0.03%
吳梓源先生	220,294	0.01	220,294	0.01%
小計	1,516,309,347	50.06	1,516,309,347	48.94%
公眾股東	1,512,937,980	49.94	1,512,937,980	48.83%
債券持有人	-	-	69,111,111	2.23%
總計	<u>3,029,247,327</u>	<u>100.00%</u>	<u>3,098,358,438</u>	<u>100.00%</u>

附註：

- (1) WF Investment Partners Limited 為於英屬處女群島註冊成立的公司、會德豐的直接全資附屬公司及九龍倉的直接控股股東。
- (2) Lynchpin Limited 為於英屬處女群島註冊成立的公司、會德豐的間接全資附屬公司及九龍倉的直接主要股東。
- (3) 吳天海先生為九龍倉董事。
- (4) 吳梓源先生為九龍倉董事。

對會德豐而言的上市規則涵義

假設悉數轉換可換股債券為股份，則會德豐於九龍倉持有的 50.02% 股權會減少至 48.91%，因此，可換股債券的發行構成會德豐於九龍倉持有的部分股權視作出售情況。然而，即使因此而會德豐於九龍倉持有的股權或可能於日後減少至 50% 以下，在該股權變動後，會德豐會繼續將九龍倉作為附屬公司綜合於會德豐的財務報表之內。

由於涉及該視作出售情況的一個適用百分比率超逾 5%，而全部該等比率皆低於 25%，故根據上市規則第 14 章，九龍倉的認購協議的訂立對會德豐而言構成一項須予披露的交易。

所得款項用途

經扣除佣金及開支後，發行可換股債券之估計所得款項淨額約為港幣六十一億七千萬元。九龍倉擬將所得款項淨額用於為九龍倉集團於香港及中國內地的地產投資及發展融資或再融資，以及其它一般企業用途。

發行可換股債券之原因

發行可換股債券，將為九龍倉集團的核心業務分部發展提供支持，並進一步加強九龍倉集團的流動資金狀況。

一般授權

九龍倉在二〇一〇年六月八日舉行之股東週年大會上通過一項普通決議案，向九龍倉董事授出一般授權，以配發、發行及處理最多 550,772,241 股股份，即合共不超過於該股東週年大會日期九龍倉已發行股本總面值 20% 的股份，即 2,753,861,207 股股份。九龍倉董事尚未根據一般授權行使配發及發行任何新股份之權力。

一項新的一般授權會在九龍倉即將於二〇一一年六月七日舉行的股東週年大會上提呈予以批准。

換股股份將根據一般授權或該新的一般授權予以發行。

九龍倉於過去十二個月的集資活動

除供股外，九龍倉於緊接本公告日期前 12 個月內並無進行任何與發行股本證券有關的任何集資活動。

主要業務

會德豐集團以及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。

申請上市

可換股債券將被申請於新加坡證券交易所上市。

九龍倉亦將向聯交所申請批准換股股份上市及買賣。

認購協議須待其中所載先決條件達成及／或獲豁免後方告完成。此外，認購協議可於若干情況下終止。有關其它資料，請參閱上文「認購協議」一段。

警告：由於認購協議可能會亦可能不會完成、可換股債券可能會亦可能不會發行及／或換股股份可能會亦可能不會發行或上市，股東及有意投資者於買賣股份時務請審慎行事。

釋義

在本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「債券持有人」	指	不時持有可換股債券的人士
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「可換股債券」	指	將由發行人發行在二〇一四年到期年息 2.30%總額為港幣 6,220,000,000 元的有擔保可換股債券
「換股價」	指	於轉換時將予發行的換股股份之每股股份價格，初步換股價為每股股份港幣 90.00 元（可予調整）
「換股股份」	指	於可換股債券轉換時九龍倉將配發及發行的股份
「一般授權」	指	股東於二〇一〇年六月八日舉行的股東週年大會上批准授予九龍倉董事的一般授權，以配發及發行合共不超過於該股東週年大會日期九龍倉已發行股本總面值 20% 的股份

「港幣」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「發行日」	指	可換股債券的發行日期（預期為二〇一一年六月七日或九龍倉與獨家賬簿管理人可能協定的其它日期）
「發行人」	指	Wharf Finance (2014) Limited，一間根據英屬處女群島法例註冊成立的有限公司，為九龍倉的全資附屬公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「到期日」	指	可換股債券的贖回日期（預期為二〇一四年六月七日，如於該日之前可換股債券尚未被轉換、購買或贖回）
「付款、轉換及轉讓代理協議」	指	將由發行人、九龍倉、受託人和付款代理訂立的付款、轉換及轉讓代理協議
「中國」	指	中華人民共和國
「供股」	指	按於二〇一一年二月二十四日持有每十股現有股份供一股的基準以每股股份港幣 36.50 元的價格發行 275,386,120 股股份
「證券法」	指	1933 年美國證券法（經修訂）
「股東」	指	九龍倉的股東
「股份」	指	九龍倉股本中每股面值港幣 1.00 元的普通股
「新加坡證券交易所」	指	新加坡證券交易所
「獨家賬簿管理人」	指	高盛（亞洲）有限責任公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購協議」	指	日期為二〇一一年五月十七日由九龍倉、發行人及獨家賬簿管理人就可換股債券發行及認購訂立的有條件認購協議
「附屬公司」	指	具有香港法例第 32 章公司條例第 2(4)部分賦予該詞的涵義

「交易日」	指	聯交所開市進行買賣的日子
「信託契據」	指	九龍倉與受託人將訂立的信託契據
「受託人」	指	信託契據下的受託人
「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
「會德豐」	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
「會德豐集團」	指	會德豐及其附屬公司

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 二〇一一年五月十七日

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。