

閣下務請對建議事項審慎行事。閣下如對本協議安排文件的內容、建議事項的任何方面或應採取的任何行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商或註冊證券機構、股票經紀、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問，索取獨立專業意見。

本協議安排文件並不構成向公眾人士作出認購或購買會德豐有限公司股份或其他證券的要約或邀請，亦無意邀請公眾人士作出認購或購買該等股份或其他證券的要約，且不得用作提呈或邀請提呈任何證券。

閣下如已售出或轉讓名下所有會德豐有限公司股份，應立即將本協議安排文件以及隨附的代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本協議安排文件的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本協議安排文件全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容所引致的任何損失承擔任何責任。



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

Admiral Power Holdings Limited

(於英屬處女群島註冊成立的有限公司)

(1) ADMIRAL POWER HOLDINGS LIMITED

建議以協議安排的方式

(根據《公司條例》第673條進行)

私有化會德豐有限公司

及

(2) 會德豐有限公司建議撤銷上市地位

要約人之財務顧問



滙豐

獨立董事委員會之獨立財務顧問

ANGLO CHINESE
CORPORATE FINANCE, LIMITED 英高

除文義另有所指外，本協議安排文件(包括此封面頁)所用詞彙具有本協議安排文件「定義」一節所界定的涵義。董事會函件載於本協議安排文件「董事會函件」一節。

獨立董事委員會函件載於本協議安排文件「獨立董事委員會函件」一節，當中載有其就建議事項向獨立股東及認股權持有人提供的意見。獨立董事委員會的獨立財務顧問英高發出的函件載於本協議安排文件「獨立財務顧問函件」一節，當中載有其就建議事項向獨立董事委員會提供的意見。建議事項的說明陳述載於本協議安排文件內「說明陳述」一節。

股東及認股權持有人應採取的行動載於本協議安排文件「應採取的行動」一節。

法院會議將於2020年6月16日(星期二)上午十時正舉行，而股東大會將於2020年6月16日(星期二)上午十時十五分(或就股東大會而言，於緊隨法院會議結束或休會後)舉行，召開法院會議的通告載於本協議安排文件的「附錄八—法院會議通告」，而召開股東大會的通告則載於股東週年大會通函。無論閣下能否出席法院會議及/或股東大會或其任何續會，務必將隨附的粉紅色法院會議代表委任表格及股東週年大會通函隨附的白色股東大會代表委任表格按其上印備的指示填妥和簽署，並儘快交回股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司的辦事處(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)，惟無論如何不遲於本協議安排文件「應採取的行動」一節所列有關時間及日期。如並無根據上述方式交回有關法院會議的粉紅色代表委任表格，可於法院會議上提交予法院會議主席。填妥並交回法院會議及/或股東大會的代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席相關會議或其續會，並於會上投票。倘閣下於遞交代表委任表格後出席相關會議或其續會並於會上投票，閣下交回的代表委任表格依照法律視為撤銷。

本協議安排文件由要約人及本公司聯合刊發。

就詮釋而言，本協議安排文件、認股權要約函件以及隨附的粉紅色法院會議代表委任表格及接納表格的中英文文本如有任何歧義，概以其各自的英文文本為準。

美國投資者須知

建議事項涉及以《公司條例》規定的協議安排方式註銷一間香港公司的證券及作出分派，須遵守與美國不同的香港披露規定。分派關乎在香港聯交所主板上市的公司的股份。載於本協議安排文件內的財務資料(如有)乃按照《香港財務報告準則》編製，故未必可與美國公司或按照美國公認會計原則編製財務報表的公司的財務資料比較。

建議事項不受《美國交易法》的收購要約或委託聲明規則所規管。建議事項須遵守香港適用於股東大會及協議安排的披露要求及慣例，其有別於《美國交易法》規則的披露要求。

本協議安排文件並不構成在美國購買或認購本公司任何證券的要約或邀請。可供分派的九龍倉置業股份及九龍倉股份並無亦不會根據《美國證券法》或任何州證券法登記，而該等股份將不會分派予美國的股東或實益擁有人，包括美國存託憑證的任何持有人。透過接納任何可供分派的九龍倉置業股份及九龍倉股份，各股東將被視為向本公司、九龍倉置業及九龍倉聲明及保證該股東或其為之持有股份的任何實益擁有人並非位於美國。任何不能向本公司、九龍倉置業及九龍倉作出該等聲明及保證的股東必須不遲於2020年7月14日(星期二)營業時間結束，以書面形式將該事宜通知本公司，地址為香港中環畢打街20號會德豐大廈23樓，本公司的公司秘書部收，並註明「會德豐有限公司－美國投資者」。股東名冊所示或本公司另行得悉地址位於美國的協議安排股份股東及實益擁有人將僅收取現金代替可供分派的九龍倉置業股份及九龍倉股份，詳情載於本協議安排文件「說明陳述」一節內「21. 海外股東」各段。

協議安排股份的美國股東或實益擁有人如根據建議事項收取現金作為根據協議安排註銷及終絕其協議安排股份的代價及美國股東或實益擁有人收取現金代替可供分派的九龍倉置業股份及九龍倉股份，就美國聯邦入息稅而言且根據適用的美國州份及當地以及外國及其他稅法可能是一項應課稅交易。協議安排股份持有人務必立即就建議事項的潛在稅務後果諮詢其獨立專業顧問的意見。

由於要約人、本公司、九龍倉置業及九龍倉位於美國以外的國家，且其部分或全部高級人員及董事可能為美國以外的國家的居民，故美國協議安排股份股東及實益擁有人(包括美國存託憑證的任何持有人)可能難以強制執行其根據美國聯邦證券法例而產生的權利及申索。美國股東及實益擁有人可能無法在一所非美國法院就美國證券法例的違反情況而起訴一間非美國公司或其高級人員或董事。再者，可能難以強制一間非美國公司及其聯屬人受美國法院的判決約束。

有關更多資料，請參閱本協議安排文件「說明陳述」一節內「21.海外股東」各段。

香港及美國境外的股東須知

對並非香港或美國居民的股東執行建議事項可能受該等股東所在的司法管轄區的法律所規限。該等股東應自行了解及遵守任何適用的法律或監管規定。

有關進一步資料，請參閱本協議安排文件「說明陳述」一節內「21.海外股東」各段。

目 錄

	頁次
問與答	iv
應採取的行動	1
定義	6
預期時間表	18
董事會函件	22
獨立董事委員會函件	44
獨立財務顧問函件	47
說明陳述	87
附錄一 本集團的財務資料	I-1
附錄二 獨立申報會計師就擬備備考財務資料發表的鑑證報告	II-1
附錄三 畢馬威會計師事務所有關盈利警告的函件	III-1
附錄四 英高有關盈利警告的函件	IV-1
附錄五 物業估值報告概要	V-1
附錄六 本集團及要約人的一般資料	VI-1
附錄七 協議安排	VII-1
附錄八 法院會議通告	VIII-1
附錄九 認股權要約函件表格	IX-1

以下為 閣下作為協議安排股東或股東可能提出的部分問題及其解答。

本協議安排文件載有重要資料。務請 閣下細閱整份協議安排文件，包括附錄。

1. 建議事項的目標是甚麼？

建議事項旨在消除本公司長久以來在現時分層股權架構下的控股公司折價，從而為股東釋放價值。

建議事項的效果將為：

- (a) 根據分派分派九龍倉置業股份及九龍倉股份。於2019年12月31日，本集團於九龍倉置業股東應佔九龍倉置業集團資產淨值及九龍倉股東應佔九龍倉集團資產淨值的綜合權益佔本集團綜合資產淨值約90%。分派後，協議安排股東將直接持有九龍倉置業股份及九龍倉股份，而非只透過持有股份間接擁有該等股份的權益；及
- (b) 其後完成本公司餘下部分的私有化，協議安排代價為每股協議安排股份港幣12.00元。協議安排代價較本公司每股重估資產淨值港幣12.22元折讓約1.8%。基於2019年12月31日的已發行股份數目計算，於2019年12月31日，本公司每股經調整綜合資產淨值港幣13.00元佔本集團每股綜合資產淨值港幣130.80元約10%。

2. 建議事項的裨益是甚麼？

建議事項的裨益(詳見本協議安排文件)為：

- (a) 藉消除本公司長久以來於九龍倉置業及九龍倉的股權的控股公司折價，從而釋放股東價值；
- (b) 基於現金股息往績記錄，九龍倉置業股份及九龍倉股份為股東帶來較高的股息收入，以及各協議安排股東將以現金收取協議安排代價，可為協議安排股東帶來額外收入；
- (c) 股東分別而直接擁有九龍倉置業股份及九龍倉股份屬較佳選擇；
- (d) 基於過往買賣表現，與股份相比，九龍倉置業股份及九龍倉股份為股東提供較高的交易流通性；及

- (e) 向協議安排股東提供機會以較本公司重估資產淨值更為吸引的折讓價變現其於分派後仍持有的本公司權益。

3. 本協議安排的目的是甚麼？

本協議安排文件的目的為向閣下提供(其中包括)：

- (a) 有關建議事項的資料及建議事項的預期時間表；
- (b) 獨立董事委員會的推薦建議及獨立財務顧問致獨立董事委員會的意見函件；
- (c) 法院會議通告及股東大會的資料
- (d) 有關法院會議的粉紅色代表委任表格；及
- (e) 認股權要約函件表格。

4. 法院會議、股東大會及法院聆訊是甚麼？

法院會議乃為協議安排股東就協議安排(不論有否修訂)進行表決而召開。

緊隨法院會議結束或休會後，本公司將為股東舉行股東大會，以(其中包括)批准協議安排涉及的削減本公司股本及實施協議安排。

倘所有決議案在法院會議及股東大會上獲通過，將舉行法院呈請聆訊以批准協議安排及確認協議安排涉及的削減本公司股本。

5. 法院會議及股東大會於何地、何日及何時舉行？

法院會議將於2020年6月16日(星期二)上午十時正假座香港九龍廣東三號馬哥孖羅香港酒店地下百年廳舉行。

股東大會將於2020年6月16日(星期二)上午十時十五分(或緊隨於同日同地召開的法院會議結束或休會後)假座香港九龍廣東道三號馬哥孖羅香港酒店地下百年廳舉行。

6. 本人如有意在法院會議及股東大會上表決應做些甚麼？

務請 閣下：

- (a) (就協議安排股東或股東而言)於法院會議及／或股東大會上行使表決權；或
- (b) (就實益擁有人而言)聯絡相關登記擁有人就 閣下實益擁有的股份於法院會議及／或股東大會上應如何投票向相關登記擁有人作出指示及／或與其作出安排。

經考慮有關2019冠狀病毒疾病(「**2019冠狀病毒病**」)的近期發展，本公司已獲馬哥孛羅香港酒店(「**該酒店**」)告知，該酒店將會對所有前來的人士進行強制性體溫檢測，而任何體溫超過攝氏37.3度的人士不會獲准進入該酒店。在此情況下，被拒絕進入該酒店亦意味著 閣下不得出席法院會議及／或股東大會。鑒於2019冠狀病毒病疫情的發展，本公司支持此等措施，此外會要求所有出席法院會議及／或股東大會的人士在獲准出席法院會議及／或股東大會前及於出席法院會議及／或股東大會期間全程佩戴口罩。

為保障股東的健康及安全，本公司謹此建議股東(尤其是該等受2019冠狀病毒病檢疫或自我隔離規限的股東)透過委任法院會議及股東大會各自的主席為其受委代表行使彼等於法院會議及／或股東大會的表決權，以此代替親身出席法院會議及／或股東大會。就行使股東權利而言，親身出席並非必要。填妥並交回法院會議及股東大會的代表委任表格後， 閣下仍可依願親身出席相關會議或其續會，並於會上投票。

香港特區政府於2020年5月8日頒佈新規例，禁止於公眾地方進行多於八人的群組聚集(「**措施**」)，措施會因應2019冠狀病毒病疫情的最新發展而予以調節。由於本協議安排文件召開的股東大會之程序或會受到影響，**股東務請繼續留意本公司進一步刊發的公告(如有)，該等公告將於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司(www.wheelockcompany.com)網站登載。**

閣下應就建議事項採取的行動載於本協議安排文件「說明陳述」一節內「26. 應採取的行動概要」各段。 閣下務請細閱該等章節。

7. 建議事項是甚麼？

建議事項包括以下各項：

- (a) 就於建議事項記錄日期所持有的每股股份向股東分派一股九龍倉置業股份及一股九龍倉股份；及
- (b) 在作出分派後，根據《公司條例》第673條以協議安排方式私有化本公司的餘下部分，代價為每股協議安排股份港幣12.00元減股息調整(如有)之協議安排代價，將由要約人以現金向協議安排股東支付。

除非建議事項的兩個部分，即分派及本公司餘下部分的私有化都會進行，否則不擬僅進行其中一個部分。因此，倘協議安排不獲所需大多數的無利害關係股東批准或不獲高級法院批准，則不會作出分派，而倘不作出分派，則協議安排將不會生效。

於建議事項完成後，本公司將由(i)要約人擁有32.51%；(ii)由受託人(即吳先生家族的相關信託及要約人一致行動人士的信託人)擁有48.48%；及(iii)由其他要約人一致行動人士(即吳先生及吳先生實體)擁有19.01%，而股份的聯交所上市地位將被撤銷。

8. 本人為海外股東，應怎樣做？

所有海外股東務請閱讀本協議安排文件全文。敬請閣下垂注本協議安排文件「說明陳述」一節內「21.海外股東」各段。

9. 本人是否需要支付任何印花稅、費用或佣金？

根據香港法例第117章《印花稅條例》，於協議安排生效後，毋須就註銷協議安排股份繳納香港印花稅。

就本公司根據分派向協議安排股東(非合資格股東除外)轉讓九龍倉股份應付的賣方及買方從價印花稅而言，每港幣1,000元的九龍倉股份市值或該港幣1,000元的其中部分須繳納港幣1.00元，將由本公司承擔。本公司或協議安排股東毋須就本公司根據分派向協議安排股東(非合資格股東除外)轉讓九龍倉置業股份而繳納香港印花稅。

本公司將作出安排，在市場上出售原應轉讓予該等非合資格股東的相關九龍倉置業股份及九龍倉股份。就出售相關九龍倉置業股份及九龍倉股份(原應轉讓予非合資格股東)而應付的賣方從價印花稅將由本公司承擔。

倘閣下的股份於建議事項記錄日期已以閣下名義登記且協議安排生效，則閣下毋須就註銷有關協議安排股份支付經紀佣金或類似開支。

倘於建議事項記錄日期，閣下透過金融中介機構(如經紀或代名人)擁有閣下的股份，則閣下應諮詢閣下的金融中介機構以釐定是否有任何收費。

即使閣下為非合資格股東，亦請參閱下文第10條問題。

10. 本人是否需要就九龍倉股份及九龍倉置業股份支付任何款項，或填寫任何申請表格以根據分派收取九龍倉股份及九龍倉置業股份？

不需要，閣下毋須就九龍倉股份及九龍倉置業股份支付任何款項，或填寫任何申請表格以根據分派收取九龍倉股份及九龍倉置業股份。

倘閣下為非合資格股東，閣下將收取協議安排代價，但不能收取閣下根據分派應得的九龍倉置業股份及九龍倉股份，本公司將安排原應轉讓予閣下的相關九龍倉置業股份及九龍倉股份在市場上出售，而出售所得款項在扣除開支(包括佣金、交易系統使用費、交易費、交易徵費、過戶費用)後，金額若不少於港幣100元，則將以港幣分派予閣下，郵誤風險由閣下自行承擔。預期支付有關所得款項淨額的支票將於2020年8月21日(星期五)寄發予閣下。倘分派予閣下的款項少於港幣100元，則有關金額將不予分派，而是撥歸本公司所有。有關進一步詳情，請參閱本協議安排文件「說明陳述」一節內「21.海外股東」各段。

11. 「碎股」是甚麼，出售九龍倉股份及九龍倉置業股份碎股有何安排？

由於股份、九龍倉股份及九龍倉置業股份的買賣單位為每手1,000股，任何持有非1,000股的完整倍數的股份稱為「碎股」。

由於九龍倉股份及九龍倉置業股份將按各股東於建議事項記錄日期所持股份以1:1的比例分派，故碎股僅會在股東現時持有碎股的情況下產生，故不建議就買賣九龍倉置業股份及九龍倉股份的碎股作出任何特別安排。

12. 獨立董事委員會對建議事項的立場如何？

獨立董事委員會經考慮建議事項的條款及獨立財務顧問的意見，尤其是本協議安排文件「獨立財務顧問函件」一節內其函件所載的因素、理由及推薦建議後，認為就獨立股東而言，建議的條款屬公平合理，以及就認股權持有人而言，認股權要約的條款屬公平合理。因此，獨立董事委員會推薦：

- (a) 獨立股東在法院會議上投票贊成批准協議安排的決議案；
- (b) 股東在股東大會上投票贊成特別決議案，其關於批准及落實協議安排，包括批准透過註銷並終絕協議安排股份而削減本公司已發行股本，以及向要約人發行其數目等於已註銷及終絕的協議安排股份數目的新股份；及
- (c) 認股權持有人接納認股權要約。

英高已獲委任為獨立財務顧問，以就建議事項向獨立董事委員會提供意見。其認為，就獨立股東而言，建議事項的條款屬公平合理，以及就認股權持有人而言，認股權要約的條款屬公平合理。本協議安排文件內的「獨立財務顧問函件」載有當中包括其推薦建議，以及達至推薦建議所考慮的主要因素及理由的意見函件的全文。謹請閣下就建議事項採取任何行動前，仔細閱讀該意見函件。

13. 預期建議事項何時完成？

倘協議安排條件及分派條件獲達成或豁免(如適用)，根據分派寄發九龍倉置業股份及九龍倉股份(非合資格股東除外)股票的日期預期為2020年7月22日(星期三)，預期協議安排的生效日期為2020年7月23日(星期四)，預期股份撤銷聯交所上市地位的日期及時間為2020年7月27日(星期一)上午九時正，預期向協議安排股東寄發協議安排代價付款支票的日期為2020年8月3日(星期一)或之前。

14. 如本人有其他問題，應該與甚麼人士聯絡？

倘閣下對行政事宜有任何疑問，例如關於建議事項的日期、文件及程序，請於星期一至星期五(香港公眾假期除外)上午九時正至下午六時正致電股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，熱線號碼為+852 2980 1333。

該熱線無法且不會為關於建議事項的利弊提供任何意見，亦不會提供任何財務或法律意見。閣下如對本協議安排文件的內容、建議事項任何方面或任何應採取的行動存有疑問，請閣下諮詢持牌證券商、註冊證券機構、股票經紀、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問，索取獨立專業意見。

閣下亦可將問題電郵至本公司：ir@wheelockcompany.com。

本協議安排文件載有重要資料。務請閣下細閱整份協議安排文件，包括附錄。獨立董事委員會函件載於本協議安排文件「獨立董事委員會函件」一節，當中載有其就建議事項向獨立股東及認股權持有人提供的意見。獨立董事委員會的獨立財務顧問英高發出的函件載於本協議安排文件「獨立財務顧問函件」一節，當中載有其就建議事項向獨立董事委員會提供的意見。閣下就建議事項採取任何行動前務請細閱該等意見函件。

股東應採取的行動

協議安排股東及股東出席法院會議及股東大會並於會上投票的權利

為釐定協議安排股東出席法院會議並於會上投票的權利以及股東出席股東大會並於會上投票的權利，本公司將於2020年6月11日(星期四)至2020年6月16日(星期二)(包括首尾兩天)(或可能以公告形式通知股東的其他日期)暫停辦理股份過戶登記手續。期間不會辦理股份過戶手續。

凡欲於法院會議及／或股東大會上投票而尚未登記過戶者，必須於2020年6月10日(星期三)(或可能以公告形式通知股東的其他日期)下午四時三十分前，將過戶文件連同相關股票一併送達股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司的辦事處，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

協議安排股東及股東收取協議安排代價及分派的享有權

假設建議事項記錄日期為2020年7月10日(星期五)，則擬將於2020年7月8日(星期三)(或可能以公告形式通知股東的其他日期)起暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定協議安排股東根據建議事項收取協議安排代價及協議安排股東(非合資格股東除外)收取分派的享有權。期間不會辦理股份過戶手續。

凡欲享有根據建議事項收取協議安排代價及分派之權益而尚未登記過戶者，必須於2020年7月7日(星期二)(或可能以公告形式通知股東的其他日期)下午四時三十分前，將過戶文件連同相關股票一併送達股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司的辦事處，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

代表委任表格

於2020年5月21日(星期四)寄發予登記擁有人的本協議安排文件附奉適用於法院會議的**粉紅色**代表委任表格。於2020年5月21日(星期四)寄發予登記擁有人的股東週年大會通函附奉適用於股東大會的**白色**代表委任表格。

其後任何股份受讓人將須向轉讓人取得相關代表委任表格。另外，代表委任表格副本亦可：(a)向股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司索取，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓；或(b)於聯交所網站www.hkexnews.hk或本公司網站www.wheelockcompany.com下載。

無論閣下能否親身出席法院會議及／或股東大會或任何續會：

- (a) 如閣下為協議安排股東，務請將隨附的**粉紅色**法院會議代表委任表格按其上印備的指示填妥和簽署；及
- (b) 如閣下為股東，則務請將股東週年大會通函隨附的**白色**股東大會代表委任表格按其上印備的指示填妥和簽署，

並交回股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司的辦事處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心54樓。

- (a) 適用於法院會議的**粉紅色**代表委任表格應不遲於2020年6月13日(星期六)(或可能以公告形式通知協議安排股東的其他日期)上午十時正遞交，或在法院會議上進行投票表決前交給法院會議主席；及
- (b) 適用於股東大會的**白色**代表委任表格應不遲於2020年6月13日(星期六)(或可能以公告形式通知股東的其他日期)上午十時十五分遞交，

方為有效。

填妥和交回法院會議及／或股東大會的有關代表委任表格後，閣下仍可依願親自出席有關會議或其任何續會並在會上投票。倘閣下在遞交代表委任表格後出席有關會議或其任何續會並於會上投票，則交回的代表委任表格將視作已被依法撤回。

如閣下不委任代表，亦不出席法院會議及／或股東大會及在會上投票，倘(其中包括)決議案獲協議安排股東或股份持有人(視情況而定)所需大多數通過，則閣下仍然受法院會議及股東大會的結果所約束。因此，閣下務必親自或委派代表出席法院會議及／或股東大會並在會上投票。

法院會議及股東大會的表決將根據《上市規則》及《收購守則》之規定以書面投票方式進行。

公佈法院會議及股東大會結果

本公司及要約人會就法院會議及股東大會的結果作出公告及(如決議案在該等會議獲通過及協議安排獲批准)就(其中包括)建議事項記錄日期、生效日期及股份自聯交所撤銷上市地位的日期另作公告。

已售出或轉讓股份的股東應將本協議安排文件及隨附的代表委任表格送交買主／承讓人

閣下如已售出或轉讓名下所有股份，應立即將本協議安排文件及隨附的代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理人，以便轉交買主或承讓人。

股份由登記擁有人持有或存於中央結算系統的實益擁有人應採取的行動

沒有任何人士會獲本公司承認以信託方式持有任何股份。除與香港結算代理人有關者外，作為代名人、受託人或任何其他身份的登記擁有人持有協議安排股份的任何股東不會受到與任何其他登記擁有人不同的待遇。

如 閣下為以代名人、受託人、存管處或任何其他授權託管人或第三方名義登記股份的實益擁有人(非合資格股東除外)，閣下應聯絡該等登記擁有人就 閣下實益擁有的股份於法院會議及／或股東大會上應如何投票向該等登記擁有人作出指示及／或與其作出安排。

如 閣下為實益擁有人，並有意親身出席法院會議及／或股東大會，閣下應該：

- (a) 直接聯絡登記擁有人，以與登記擁有人作出適當安排，使 閣下能夠出席法院會議及／或股東大會並於會上投票，為此目的，登記擁有人可委任 閣下為其代表；或
- (b) 安排將 閣下以登記擁有人名義登記的部份或所有股份轉至 閣下自己的名下。

登記擁有人委任代表出席法院會議及／或股東大會須根據本公司組織章程細則內的全部有關條文作出。

登記擁有人如欲委派代表，須填妥及簽署有關代表委任表格，並根據本節「應採取的行動」的「代表委任表格」各段所詳述的方式及不遲於遞交有關代表委任表格的最後期限交回該等表格。

倘閣下為實益擁有人且股份存於中央結算系統並以香港結算代理人名義登記，除非閣下屬於中央結算系統投資者戶口持有人，否則閣下如欲就協議安排進行投票，須聯絡閣下的經紀、託管人、代名人或其他有關人士（彼為中央結算系統戶口持有人或已將有關股份存於中央結算系統戶口持有人），向彼等發出有關投票的指示；或安排將若干或全部該等股份由中央結算系統撤回並轉移至閣下的名下。就以香港結算代理人的名義登記的股份而言，中央結算系統投資者戶口持有人及其他中央結算系統戶口持有人須根據不時生效的「中央結算系統一般規則」及「中央結算系統運作程序規則」作出有關協議安排的投票程序。

中國證券登記結算有限責任公司會收集港股通投資者有關法院會議及股東大會的投票指示，然後代表港股通投資者向香港結算代理人提交投票指示。任何投票指示應不遲於2020年6月12日（星期五）下午四時十五分向香港中央結算（代理人）有限公司遞交。

認股權持有人應採取的行動

現隨同本協議安排文件一併向各認股權持有人寄發認股權要約函件及接納表格。倘閣下為認股權持有人並希望接納認股權要約，則須填寫接納表格，且在填妥及簽妥該表格後交回要約人，由會德豐有限公司轉交，地址為港中環畢打街20號會德豐大廈23樓，公司秘書收，並註明「會德豐有限公司－認股權要約」。所有認股權持有人必須不遲於2020年7月10日（星期五）下午四時三十分（或要約人、滙豐及本公司或透過要約人與本公司於聯交所網站聯合刊發公告的方式通知閣下的較後日期及時間）或之前，遞交已填妥及簽妥的接納表格。閣下將不會就提供任何接納表格或證明獲授認股權的其他文件而獲發認收通知書。

要約人將根據閣下認股權的條款及條件支付現金；據此，閣下在認股權下的一切權利及義務將於閣下接納時由本公司隨即註銷。

謹此促請閣下細閱認股權要約函件（其式樣大致與本協議安排文件附錄九所載者相同）所載的認股權要約指示以及其他條款及條件。

行使 閣下的表決權

倘 閣下為股東或股份的實益擁有人，要約人及本公司敦請 閣下，在法院會議及股東大會上親自或委派代表行使 閣下的表決權或向有關登記擁有人發出指示作出表決。倘 閣下於股份借貸項目持有任何股份，要約人及本公司促請 閣下收回任何借出股份，以免市場參與者利用借入股份表決。

倘 閣下為股份存於中央結算系統的實益擁有人，要約人及本公司敬請 閣下就該等股份於法院會議及股東大會上的投票方式，立即向香港結算代理人給予指示或與香港結算代理人作出安排及／或自中央結算系統中提取並轉入 閣下名下(有關詳情載於上文「應採取的行動－股份由登記擁有人持有或存於中央結算系統的實益擁有人應採取的行動」一節)。

倘 閣下為代表實益擁有人持有股份的登記擁有人，要約人及本公司敬請 閣下告知有關實益擁有人就股份表決作出安排的重要性。

閣下如對本協議安排文件的內容、建議事項任何方面或任何應採取的行動存有疑問，請 閣下諮詢持牌證券商、註冊證券機構、股票經紀、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問，索取獨立專業意見。

定 義

在本協議安排文件中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「2019年業績公告」	指	本公司於2020年3月11日發出有關本集團截至2019年12月31日止財政年度全年業績的公告
「2019年第二次中期股息」	指	2019年業績公告所述董事會已批准向於2020年4月7日營業時間結束時名列股東名冊的股東派付的截至2019年12月31日止年度第二次中期股息每股港幣1.05元
「一致行動」	指	具有《收購守則》所賦予的涵義，「一致行動人士」一詞須據此解釋
「每股協議安排股份總金額」	指	相等於(i)九龍倉置業股份及九龍倉股份於有關日子的收市價總額加上(ii)協議安排代價的金額
「股東週年大會通函」	指	本公司於2020年5月21日發出有關(其中包括)股東大會的通函
「該公告」	指	要約人與本公司就建議事項聯合發出日期為公告日期的聯合公告
「公告日期」	指	2020年2月27日，即該公告的日期
「聯繫人」	指	具有《收購守則》所賦予的涵義
「該等授權」	指	與建議事項或其實施以及按照其條款撤銷股份的聯交所上市地位相關的授權、批准、允許、寬免與同意及所有登記與存檔(包括但不限於根據或關乎任何適用法律或規例或者本集團的任何特許、許可證或合約責任而屬必要或合宜的任何前述各項)
「實益擁有人」	指	其股份以登記擁有人名義登記的任何股份之實益擁有人
「董事會」	指	本公司董事會

定 義

「營業日」	指	聯交所開放進行業務交易的日子
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及運作的中央結算及交收系統
「中央結算系統結算參與者」	指	獲准以直接結算參與者或一般結算參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統託管人參與者」	指	獲准以託管人身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統投資者戶口持有人」	指	獲准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、聯名個人或公司
「中央結算系統戶口持有人」	指	獲准以參與者身份參與中央結算系統的人士，包括中央結算系統投資者戶口持有人
「《公司條例》無利害關係股份」	指	具有《公司條例》第674(3)條中「無利害關係的股份」所賦予的涵義。《公司條例》第674(3)條規定，如屬收購要約的情況，「無利害關係的股份」不包括要約人及該要約人的「有聯繫者」(定義見《公司條例》第667(1)(b)(i)條)所持有的股份(高等法院另行聲明除外)。《公司條例》第667(1)(b)(i)條規定，在該要約人是法人團體的情況下，提述要約人的「有聯繫者」即提述(i)與該要約人屬於同一公司集團的法人團體；(ii)該要約人對之有重大權益的法人團體；或(iii)屬與該要約人訂立的收購協議的一方的人，或屬該協議的一方的代名人的人
「《公司條例》」	指	香港法例第622章《公司條例》
「本公司」	指	會德豐有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：20)

定 義

「本公司經調整綜合資產淨值」	指	港幣13.00元，即股東應佔本公司未經審核備考經調整綜合資產淨值，乃按從股東於2019年12月31日應佔綜合資產淨值撇除九龍倉置業股東於2019年12月31日應佔九龍倉置業集團資產淨值及九龍倉股東應佔九龍倉集團資產淨值的影響計算，為港幣26,667百萬元，如附錄一第5段所載
「本公司每股經調整綜合資產淨值」	指	港幣13.00元，即本公司經調整綜合資產淨值除以於2019年12月31日的已發行股份數目，其計算方式載於本協議安排文件附錄一第5段
「本公司每股重估資產淨值」	指	港幣12.22元，即獨立財務顧問根據本集團綜合資產淨值(已就本公司及其附屬公司及其聯營公司(不包括九龍倉集團及九龍倉置業集團)於2020年3月31日的物業資產估值、相關稅務影響及獨立財務顧問認為合適的其他調整作出調整)除以於2020年3月31日的已發行股份數目釐定的有關金額，如本協議安排文件內獨立財務顧問函件一節所載
「法院聆訊」	指	高等法院就批准協議安排及確認協議安排涉及的公司股本削減的呈請的聆訊
「法院會議」	指	按高等法院指示，於2020年6月16日(星期二)上午十時正假座香港九龍廣東道三號馬哥孖羅香港酒店地下百年廳召開的協議安排股東會議或其任何續會，會上將對協議安排(不論有否修訂)進行表決
「董事」	指	本公司董事

定 義

「無利害關係股份」	指	於會議記錄日期及建議事項記錄日期(如適用)的已發行股份，惟要約人或要約人一致行動人士實益擁有的股份除外。為免生疑問，在滙豐集團任何成員公司的非全權委託投資客戶(i)控制有關股份所附的表決權，(ii)(如股份予以表決)發出關於股份將予表決的方式的指示，且(iii)並非要約人或要約人一致行動人士的情況下，無利害關係股份包括該客戶的股份
「可供分派的九龍倉置業股份及九龍倉股份」	指	相當於協議安排股份數目的有關數目的九龍倉置業股份及有關數目的九龍倉股份
「分派」	指	向股東就其於建議事項記錄日期持有的每股股份分派一股九龍倉置業股份及一股九龍倉股份
「經分派調整股份收市價」	指	於任何有關日期股份於聯交所的收市價，減去相等於九龍倉置業股份及九龍倉股份於同日的收市價總額的金額；概不包括九龍倉於九龍倉置業分拆及九龍倉置業股份以介紹方式在聯交所主板獨立上市之時按除息基準買賣的日期
「分派條件」	指	本協議安排文件「說明陳述」一節內「4.協議安排及分派的條件」內「分派條件」各段所載的分派的條件
「股息調整」	指	要約人保留權利削減協議安排代價的金額，相等於公告日期後就每股協議安排股份作出或派付的任何股息或其他分派金額(分派及2019年第二次中期股息除外)
「生效日期」	指	協議安排按照《公司條例》生效當日

定 義

「產權負擔」	指	任何申索、按揭、押記、質押、留置權、限制、轉讓、出售權力、押貨預支、抵押權益、所有權保留、信託安排、後償安排、合約訂明的抵銷權或者具有設定抵押之效果的任何其他協議或安排，或任何人士的任何其他權益、股權或其他權利(包括任何收購權、認股權、優先承購權或優先購買權)，或者設定任何前述項目的任何協議、安排或責任
「豁除享有權」	指	具有本協議安排文件「董事會函件」一節內「分派」一段所賦予的涵義
「豁除股份」	指	由(i)吳先生、(ii)吳先生實體及(iii)受託人(以其作為信託的受託人身份)持有的股份
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或任何當其時獲其轉授權力的人
「獲豁免基金經理」	指	具有《收購守則》所賦予的涵義
「獲豁免自營買賣商」	指	具有《收購守則》所賦予的涵義
「說明陳述」	指	本協議安排文件第87至132頁所載有關協議安排的說明陳述
「接納表格」	指	就認股權要約隨附本協議安排文件寄發予認股權持有人的有關認股權要約的接納及註銷表格
「股東大會」	指	於法院會議結束後將於2020年6月16日(星期二)上午十時十五分(或緊隨法院會議結束或休會後)假座香港九龍廣東道三號馬哥孖羅香港酒店地下百年廳舉行的本公司股東週年大會及其任何續會，以批准(其中包括)協議安排所涉削減本公司股本及實施協議安排。詳情請參閱股東週年大會通函及股東大會通告

定 義

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「本集團綜合資產淨值」	指	股東應佔本集團綜合資產淨值
「海港企業」	指	海港企業有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：51)
「海港企業股份」	指	海港企業股本中的普通股
「高等法院」	指	香港高等法院
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港結算代理人」	指	香港中央結算(代理人)有限公司
「港幣」	指	港幣，香港的法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「滙豐」	指	香港上海滙豐銀行有限公司，為要約人就建議事項之財務顧問，一間根據《證券及期貨條例》註冊可從事《證券及期貨條例》所界定的第1類(證券交易)、第2類(期貨交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的持牌法團，及一間根據香港法例第155章《銀行業條例》的持牌銀行
「滙豐集團」	指	滙豐及控制滙豐、受滙豐控制或與滙豐受共同控制的人士
「獨立董事委員會」	指	董事會為了分別就建議事項及認股權要約向獨立股東及認股權持有人作出推薦意見而成立的本公司獨立董事委員會，依據《收購守則》規則2.8由所有獨立非執行董事組成

定 義

「獨立財務顧問」或「英高」	指	英高財務顧問有限公司，《證券及期貨條例》下的持牌法團，可進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動，為就建議事項向獨立董事委員會提供意見之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	要約人及要約人一致行動人士以外的所有股東
「最後交易日」	指	2020年2月21日，即緊接暫停買賣股份以待刊發該公告前的股份的最後交易日，即刊發該公告前的最後完整交易日
「最後實際可行日期」	指	2020年5月18日，即確定本協議安排文件所載若干資料的最後實際可行日期
「《上市規則》」	指	《聯交所證券上市規則》
「最後完成日期」	指	2020年12月31日或要約人可能釐定的較後日期，惟須先獲得要約人的財務顧問滙豐的同意(不得合理地拒絕給予其同意)
「會議記錄日期」	指	2020年6月16日(星期二)，或將向股東公佈的其他日期，即釐定協議安排股份持有人有權出席法院會議並於會上表決及釐定股東有權出席股東大會並於會上表決的記錄日期
「吳宗權先生」	指	吳宗權先生，本公司的主席兼常務董事，亦是吳先生與吳太太的兒子
「陳啟綽先生」	指	陳啟綽先生，要約人的董事
「徐耀祥先生」	指	徐耀祥先生，本集團執行董事兼集團財務總監，並為要約人的董事
「吳先生」	指	吳光正先生

定 義

「吳先生實體」	指	為吳先生控制的公司或吳先生的代名人公司以及吳先生及吳太太控制的公司的股東，惟要約人除外
「吳太太」	指	吳包陪容女士，吳先生的配偶
「吳宗恩女士」	指	吳宗恩女士，吳先生與吳太太的女兒
「資產淨值」	指	資產淨值
「非合資格股東」	指	董事基於本公司作出的查詢及取得的法律意見認為，由於相關司法管轄區的法律的法律限制或該司法管轄區相關監管機構或證券交易所的規定，向其作出分派屬過份繁重的海外股東或實益擁有人，因此包括股東名冊所示或本公司另行得悉的地址位於除外司法管轄區的股東及實益擁有人。有關更多資料，請參閱本協議安排文件「說明陳述」一節內「21.2 非合資格股東」各段
「股東大會通告」	指	本公司於本協議安排日期同日發出的股東週年大會通告，其載於股東週年大會通函
「要約人」	指	Admiral Power Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由吳先生全資擁有
「要約人一致行動人士」	指	根據《收購守則》下「一致行動」的定義而與要約人一致行動或被推定為與要約人一致行動的人士(不包括屬獲豁免自營買賣商及／或獲豁免基金經理(以彼等作為有關人士之身分)的滙豐集團成員公司(受託人除外)，兩者就《收購守則》而言獲執行人員認可)，包括吳先生、吳太太、吳先生實體、受託人(以其作為信託的受託人身份)、吳宗權先生、吳宗恩女士、徐耀祥先生、陳啟綽先生、于家啟先生及譚志偉先生
「要約人董事」	指	要約人的董事，即陳啟綽先生、徐耀祥先生、于家啟先生及譚志偉先生

定 義

「認股權要約」	指	要約人或代表要約人將向認股權持有人作出的要約
「認股權要約函件」	指	日期與本協議安排文件相同的函件，其載有認股權要約的條款及條件，並單獨寄發予認股權持有人，其格式與本協議安排文件附錄九所載者大致相同
「認股權持有人」	指	股份認股權的持有人
「中國」	指	中華人民共和國(就本協議安排文件而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣)
「盈利警告公告」	指	本公司刊發日期為2020年4月28日的盈利警告公告
「建議事項」	指	要約人根據本協議安排文件所載的協議安排條件及分派條件的條款並在其規限下以協議安排方式將本公司私有化(亦包括分派、認股權要約及撤銷股份於聯交所的上市地位)的建議事項
「建議事項記錄日期」	指	2020年7月10日(星期五)或將向股東公佈的其他日期，即為釐定協議安排股東在協議安排下的權利及股東在分派下的權利的記錄日期
「股東名冊」	指	本公司股東名冊
「登記擁有人」	指	以股份持有人身份名列股東名冊的任何人士(包括但不限於代名人、受託人、存管人或任何其他授權託管人或第三方)
「公司註冊處處長」	指	根據《公司條例》委任的公司註冊處處長
「有關當局」	指	適當的政府及／或政府機構、監管機構、法院或機構

定 義

「相關期間」	指	自2019年8月27日(即公告日期前六個月)起至最後實際可行日期止期間
「協議安排」	指	為實施建議事項而根據《公司條例》第673條建議作出的協議安排，其形式載於本協議安排文件附錄七(受限於高等法院可能批准及要約人可能同意的任何修訂或增補或條件)，涉及註銷及終絕所有協議安排股份以及向要約人發行其數目等於已註銷及終絕的協議安排股份數目、入賬列為已繳足股款的新股份，使本公司的股本回復至緊接協議安排股份予以註銷及終絕前的金額
「協議安排條件」	指	本協議安排文件「說明陳述」一節內「4.協議安排及分派的條件」下「分派條件」各段所述的協議安排的條件
「協議安排代價」	指	每股協議安排股份的現金金額港幣12.00元減股息調整(如有)，將由協議安排股東收取，作為註銷及終絕彼等在協議安排下的協議安排股份的代價
「協議安排文件」	指	載有協議安排、分派及認股權要約的詳情的要約人及本公司之本綜合文件
「協議安排股份」	指	股東於建議事項記錄日期持有的已發行股份，惟吳先生、吳先生實體及受託人(以其作為信託的受託人身份)擁有當中權益者除外
「協議安排股東」	指	於建議事項記錄日期的協議安排股份的登記持有人
「證監會」	指	證券及期貨事務監察委員會
「《證券及期貨條例》」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》

定 義

「股份」	指	本公司股本中的普通股
「股份認股權」	指	不時根據股份認股權計劃授出的股份認股權
「股份認股權要約價格」	指	港幣35.30元，即於最後交易日每股協議安排股份總額港幣71.90元超出股份認股權相關行使價港幣36.60元的金額，應由要約人以現金支付予接納認股權要約的股份認股權的持有人，待協議安排生效後方可作實
「股份認股權記錄日期」	指	2020年7月10日(星期五)或向股東及認股權持有人公佈的其他日期，即為釐定認股權持有人享有認股權要約權益的記錄日期
「股份認股權計劃」	指	本公司於2011年6月9日採納的本公司股份認股權計劃(於2012年5月31日作出修訂)
「股份過戶登記處」	指	卓佳登捷時有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)，即本公司的股份過戶登記處
「股東」	指	股份的持有人
「港股通投資者」	指	通過中國證券登記結算有限責任公司作為滬港通及深港通平台持有香港上市公司股份的投資者
「《印花稅條例》」	指	香港法例第117章《印花稅條例》
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有《上市規則》所賦予的涵義
「《收購守則》」	指	香港《公司收購及合併守則》
「交易日」	指	聯交所開放進行證券買賣業務的日子

定 義

「信託」	指	一項酌情信託，為吳先生家族的有連繫信託
「受託人」	指	HSBC Trustee (C.I.) Limited，信託的受託人
「美國」	指	美利堅合眾國，其領土、屬地及美國任何州份及哥倫比亞特區
「《美國交易法》」	指	《1934年美國證券交易所法》(經修訂)
「《美國證券法》」	指	《1933年美國證券法》(經修訂)
「美元」	指	美元，美國的法定貨幣
「九龍倉」	指	九龍倉集團有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：4)
「九龍倉集團」	指	九龍倉及其附屬公司
「九龍倉置業」	指	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有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1997)
「九龍倉置業集團」	指	九龍倉置業及其附屬公司
「九龍倉置業股份」	指	九龍倉置業股本中的普通股
「九龍倉股份」	指	九龍倉股本中的普通股
「%」	指	百分比

除另有所指外，本協議安排文件所提述的所有日期及時間均為香港當地日期及時間。

於本協議安排文件，除文義另有所指或另有明確說明外：

- (a) 單數字眼包含複數的意思，反之亦然；
- (b) 一種性別泛指所有性別；及
- (c) 對個人的提述亦包含公司及其他法團，反之亦然。

預期時間表

下文所載時間表僅屬標示性質及可能更改。時間表如有任何變動，要約人與本公司將作出聯合公佈。除非另有所指，否則所有時間及日期均指香港當地日期及時間。

寄發本協議安排文件及股東週年大會通函的日期2020年5月21日(星期四)

寄發認股權要約的認股權要約函件的日期.....2020年5月21日(星期四)

遞交股份過戶文件以有權出席

法院會議及／或股東大會並

於會上表決的最後期限2020年6月10日(星期三)下午四時三十分

暫停辦理股份過戶登記以確定

協議安排股東出席法院會議並

於會上表決的權利及確定股東出席

股東大會並於會上表決的權利(附註1)2020年6月11日(星期四)至

2020年6月16日(星期二)

(包括首尾兩天)

就以下會議遞交代表委任表格的最後期限(附註2)：

- 法院會議..... 2020年6月13日(星期六)上午十時正

- 股東大會.....2020年6月13日(星期六)上午十時十五分

會議記錄日期2020年6月16日(星期二)

法院會議(附註3)..... 2020年6月16日(星期二)上午十時正

股東大會(附註3).....2020年6月16日(星期二)上午十時十五分
(或緊隨法院會議結束或休會後)

於聯交所網站及本公司網站登載

法院會議及股東大會結果之公告..... 2020年6月16日(星期二)下午七時正前

股份在聯交所買賣的預期最後交易日2020年6月18日(星期四)

遞交股份過戶文件以符合資格

享有協議安排及分派的

權利的最後期限2020年7月7日(星期二)下午四時三十分

暫停辦理股份過戶登記

以確定協議安排股東享有協議

安排及分派的權利(附註4)2020年7月8日(星期三)起

預期時間表

香港時間

遞交認股權要約的 接納表格的最後期限(附註5)	2020年7月10日(星期五)下午四時三十分
股份認股權記錄日期	2020年7月10日(星期五)
建議事項記錄日期	2020年7月10日(星期五)
法院聆訊	2020年7月15日(星期三)
公佈法院聆訊結果、預期生效日期及 撤銷股份的聯交所上市地位的 預期日期	2020年7月15日(星期三)
本公司給予股份過戶登記處 指示以實施分派(附註7)	2020年7月15日(星期三)
向協議安排股東(非合格股東除外) 寄發九龍倉置業股份及九龍倉股份的 股票的預期日期	2020年7月22日(星期三)
公佈生效日期、撤銷股份的 聯交所上市地位及認股權要約結果	2020年7月23日(星期四)
生效日期(附註8)	2020年7月23日(星期四)
根據分派而分派予協議安排股東(非合資格股東除外) 的九龍倉置業股份及九龍倉股份的首個交易日	2020年7月23日(星期四)
所有股份認股權失效(附註6)	2020年7月23日(星期四)
撤銷股份的聯交所上市 地位生效(附註9)	2020年7月27日(星期一)上午九時正
寄發以下各項的最後日期：	
• 向協議安排股東寄發支付協議安排代價的支票(附註10)	
• 寄發支付接納認股權要約的現金支票(附註10)	2020年8月3日(星期一)
向非合資格股東寄發支付出售可供分派的 九龍倉置業股份及九龍倉股份所得款項 (已扣除開支)的支票的預期日期(附註11)	2020年8月21日(星期五)

股東及認股權持有人務請注意，上述時間表可予更改。如有任何變動，本公司將作出進一步公告。

預期時間表

附註：

- (1) 本公司將在相關期間內暫停辦理股份過戶登記手續，以確定協議安排股東出席法院會議並在會上表決以及股東出席股東大會並在會上表決的權利。暫停過戶期間並非為確定享有分派權益或為協議安排而作出。
- (2) 代表委任表格應儘快且無論如何不遲於上述時間及日期遞交至股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司的辦事處，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。**粉紅色**法院會議代表委任表格及**白色**股東大會代表委任表格必須不遲於上述最後時間及日期遞交，方為有效。**粉紅色**代表委任表格亦可在法院會議進行表決前交予法院會議主席。各協議安排股東僅有權就法院會議遞交一份代表委任表格。倘一名協議安排股東遞交一份以上法院會議的代表委任表格，且投票指示要求委任代表同時對協議安排投贊成票及反對票，則相關代表委任表格將不予接納。倘一名協議安排股東遞交一份以上法院會議的代表委任表格，且投票指示要求委任代表對協議安排投贊成票或反對票而非同時投贊成票及反對票，則法院會議主席可全權酌情決定是否接納該等代表委任表格。協議安排股東及股東填妥及交回法院會議或股東大會的代表委任表格後，仍可親自出席有關會議及表決。倘協議安排股東或股東在遞交代表委任表格後出席相關會議或其任何續會並於會上表決，則交回的代表委任表格將被視作在法律上已遭撤銷。
- (3) 法院會議及股東大會將於上述指定時間及日期假座香港九龍廣東道三號馬哥孖羅香港酒店地下百年廳舉行。有關詳情，請參閱本協議安排文件附錄八所載的法院會議通告及股東週年大會通函所載的股東大會通告。倘法院會議及股東大會當日上午七時正之後任何時間已經懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或黑色暴雨警告信號已經生效，則法院會議及股東大會將會延期。本公司會在聯交所及本公司網站刊發公告，以告知協議安排股東及股東重新安排的會議日期、時間及地點。
- (4) 本公司將在有關時間及日期起暫停辦理過戶登記手續，以確定符合資格享有協議安排之權益的協議安排股東及確定符合資格享有分派之權益的股東。
- (5) 接納表格根據其上指示填妥之後，須不遲於2020年7月10日(星期五)下午四時三十分(或要約人、滙豐及本公司或要約人與本公司通過於聯交所網站及本公司網站聯合刊發公告可能通知的較後日期)交回要約人，由會德豐有限公司轉交，地址為香港中環畢打街20號會德豐大廈23樓，本公司公司秘書部收。
- (6) 根據股份認股權計劃的條款，所有股份認股權將於生效日期自動失效且自該日起不可行使。
- (7) 預期可供分派的九龍倉置業股份及九龍倉股份的過戶手續將需要本公司指示股份過戶登記處進行分派當日起計約五個營業日進行。
- (8) 協議安排將在本協議安排文件「說明陳述」一節內「4.協議安排及分派的條件」下「協議安排條件」一段所載的所有協議安排條件已獲達成或豁免(如適用)時生效。
- (9) 倘建議事項成為無條件及協議安排生效，則預期股份的聯交所上市地位將於2020年7月27日(星期一)上午九時正或之前撤銷。

- (10) 除非股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心54樓)於2020年7月28日(星期二)前收到任何具相反意思的具體書面指示,否則向協議安排股東支付協議安排代價的支票將於生效日期起計7個營業日(定義見《收購守則》)內以預付郵費平郵信封方式寄發到有權收取的人士各自於建議事項記錄日期在股東名冊登記的地址,或如屬聯名持有人,則寄發到聯名持有人於建議事項記錄日期就相關聯名持股名列股東名冊首位的聯名持有人於股東名冊的登記地址。

除非股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心54樓)於2020年7月28日(星期二)前收到任何具相反意思的具體書面指示,否則支付接納於認股權記錄日期已發行認股權的認股權要約的支票將於生效日期起計7個營業日(定義見《收購守則》)內以預付郵費平郵信封方式寄發至認股權持有人各自最後知會本公司的地址。

支票的郵誤風險概由有權收取的人士承擔,且要約人、本公司、滙豐、獨立財務顧問及股份過戶登記處及其各自的董事、僱員、高級職員、代理人、顧問、聯繫人及聯屬人士以及任何其他涉及建議事項的人士概不會就傳送過程中出現的任何遺失或延誤承擔任何責任。

- (11) 有關進一步詳情,請參閱本協議安排文件「說明陳述」一節內的「21.海外股東」各段。



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

董事：

吳宗權先生 JP (主席兼常務董事)
吳天海先生 (副主席)
梁志堅先生 (副主席)
徐耀祥先生 (執行董事兼集團財務總監)
黃光耀先生 (執行董事)
李偉中先生 (董事)
周德熙先生 GBS (獨立非執行董事)
鄭陶美蓉女士 (非執行董事)
梁國偉先生 (獨立非執行董事)
史亞倫先生 JP (獨立非執行董事)
鄧日榮先生 SBS, JP (獨立非執行董事)
丁午壽先生 SBS, JP (獨立非執行董事)
謝秀玲女士 JP (獨立非執行董事)
余灼強博士 (獨立非執行董事)

註冊辦事處：

香港
畢打街二十號
會德豐大廈
二十三樓

敬啟者：

(1) Admiral Power Holdings Limited

建議以協議安排的方式
(根據《公司條例》第673條進行)
私有化會德豐有限公司

及

(2) 會德豐有限公司建議撤銷上市地位

緒言

要約人及本公司於2020年2月27日作出聯合公告，於2020年2月25日，要約人要求董事會向股東提呈由以下各項組成的建議事項：(i)就股東於建議事項記錄日期持有的每股股份向彼等分派一股九龍倉置業股份及一股九龍倉股份；及(ii)

在作出分派後，私有化本公司的餘下部分，代價為每股協議安排股份港幣12.00元減股息調整(如有)之協議安排代價，將由要約人以現金向協議安排股東支付。

建議事項將根據《公司條例》第673條以協議安排的方式進行。倘建議事項獲批准及實施，本公司股本將於協議安排生效日期透過註銷及終絕協議安排股份而減少。在該註銷及終絕後，要約人將獲發行其數目等於已註銷及終絕的協議安排股份數目、入帳列為已繳足股款的股份，使本公司的已發行股本回復至先前數目。本公司的帳冊內因削減任何已發行股本而產生的儲備，將用於悉數繳足要約人如此獲發行的入帳列為已繳足股款的新股份。

按照《收購守則》規則13，要約人將根據認股權要約函件(形式與本協議安排文件附錄九所載者大致相同)所載的條款及條件向認股權持有人作出一項要約。認股權要約須待協議安排生效後方可作實。

本協議安排文件旨在為閣下提供有關建議事項的進一步資料及預期時間表，以及向閣下提供法院會議及股東大會之通告並隨附與之相關的代表委任表格。敬請閣下垂注本協議安排文件的下列章節：(i)「獨立董事委員會函件」一節所載的獨立董事委員會函件；(ii)「獨立財務顧問函件」一節所載的獨立財務顧問函件；(iii)「說明陳述」一節所載的說明陳述；(iv)附錄七所載的協議安排條款；及(v)形式與本協議安排文件附錄九所載者大致相同的認股權要約函件。

建議事項的目標

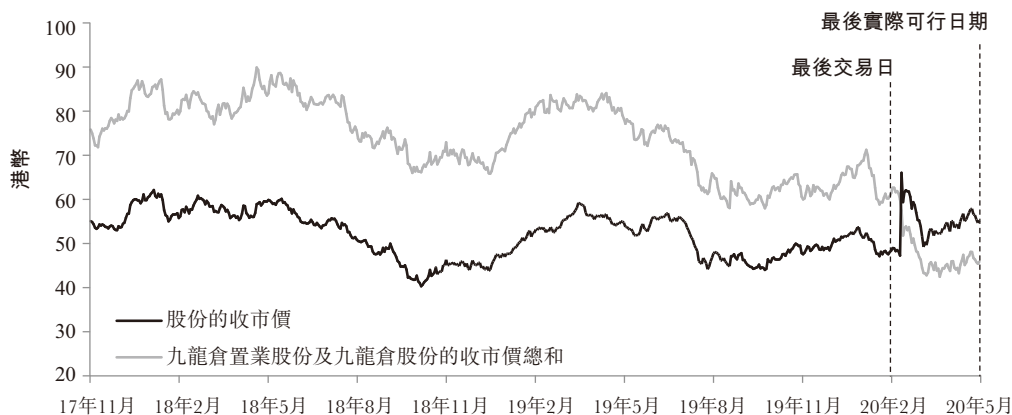
建議事項旨在消除本公司長久以來在現時分層股權架構下的控股公司折價，從而為股東釋放價值。

建議事項的效果將為：

- (a) 根據分派分派九龍倉置業股份及九龍倉股份。於2019年12月31日，本集團於九龍倉置業股東應佔九龍倉置業集團資產淨值及九龍倉股東應佔九龍倉集團資產淨值的綜合權益佔本集團綜合資產淨值約90%。分派後，協議安排股東將直接持有九龍倉置業股份及九龍倉股份，而非只透過持有股份間接擁有該等股份的權益；及
- (b) 其後完成本公司餘下部分的私有化，協議安排代價為每股協議安排股份港幣12.00元。協議安排代價較本公司每股重估資產淨值港幣12.22元折讓約1.8%。基於2019年12月31日的已發行股份數目計算，於2019年12月31日，本公司每股經調整綜合資產淨值港幣13.00元佔本集團每股綜合資產淨值港幣130.80元約10%。

下圖顯示股份的收市價與九龍倉置業股份及九龍倉股份的收市價總和(反映根據分派將予分派的九龍倉置業股份及九龍倉股份的比例)之比較，顯示存在長期歷史控股公司折讓。本公司亦持有其他資產(包括一個物業組合)及負債。

股份的收市價與九龍倉置業股份及九龍倉股份
於同日的收市價總和的比較



於最後交易日，本公司持有(i)九龍倉置業已發行股份約66.5%及(ii)九龍倉已發行股份約70.7%，此外亦持有其他資產(包括一個物業組合)與負債。

根據該等公司各自的股份於最後交易日的收市價：

- (a) 本公司的市值為港幣970億元；
- (b) 本公司於九龍倉置業及九龍倉之持股量的總市值為港幣1,237億元，已較本公司之市值高出港幣267億元；及
- (c) 此外，本公司還持有其他資產(包括一個物業組合)與負債，於2019年12月31日的賬面資產淨值為港幣300億元。

於最後實際可行日期，本公司持有(i)九龍倉置業已發行股份約69.64%及(ii)九龍倉已發行股份約72.99%，此外還持有其他資產(包括一個物業組合)與負債。

根據該等公司各自的股份於最後實際可行日期的收市價：

- (a) 本公司的市值為港幣1,133億元；
- (b) 本公司於九龍倉置業及九龍倉之持股量的總市值為港幣985億元，較本公司之市值低出港幣148億元；及
- (c) 此外，本公司還持有其他資產(包括一個物業組合)與負債，於2019年12月31日的賬面資產淨值為港幣300億元。

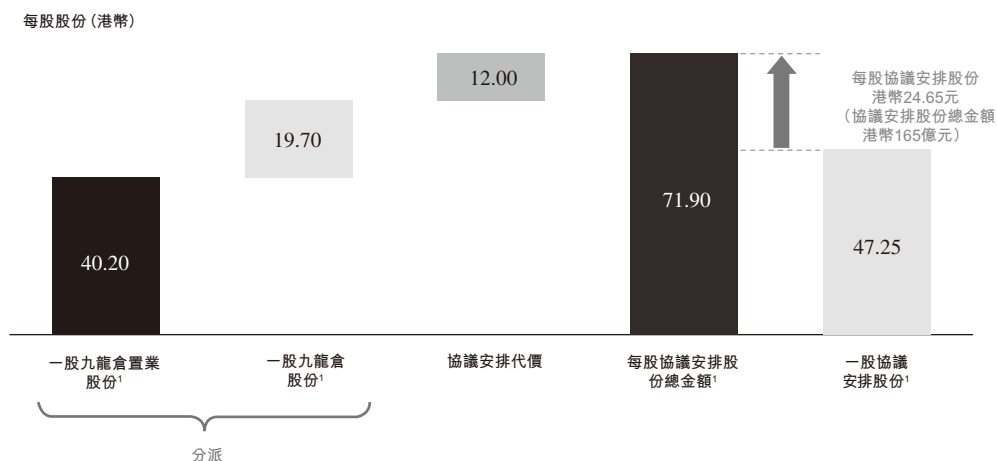
建議事項的裨益

- (a) 藉消除本公司長久以來於九龍倉置業及九龍倉的股權之控股公司折價，從而釋放股東價值

協議安排股東將於建議事項完成時直接持有九龍倉置業股份及九龍倉股份，建議事項旨在藉消除本公司與現有分層股權架構相關的歷史控股公司折價，從而為股東釋放即時價值。

根據建議事項，協議安排股東(非合資格股東除外)將就彼等於建議事項記錄日期持有的每股股份以分派方式收取一股九龍倉置業股份及一股九龍倉股份。此外，協議安排股東將以現金收取每股協議安排股份港幣12.00元減股息調整(如有)的協議安排代價。

於最後交易日的每股協議安排股份總金額(即(i)就協議安排股東(非合資格股東除外)於建議事項記錄日期持有的每股股份須以現金支付予彼等的協議安排代價每股協議安排股份港幣12.00元(未計任何股息調整之影響)，及(ii)將就協議安排股東(非合資格股東除外)於建議事項記錄日期持有的每股股份而分派予彼等之一股九龍倉置業股份及一股九龍倉股份的價值(按其於最後交易日的收市價計算))較股份於最後交易日的收市價溢價52.2%或港幣24.65元(或按於最後實際可行日期的協議安排股份總數計算則合共為港幣165億元)。相關說明載於下圖。



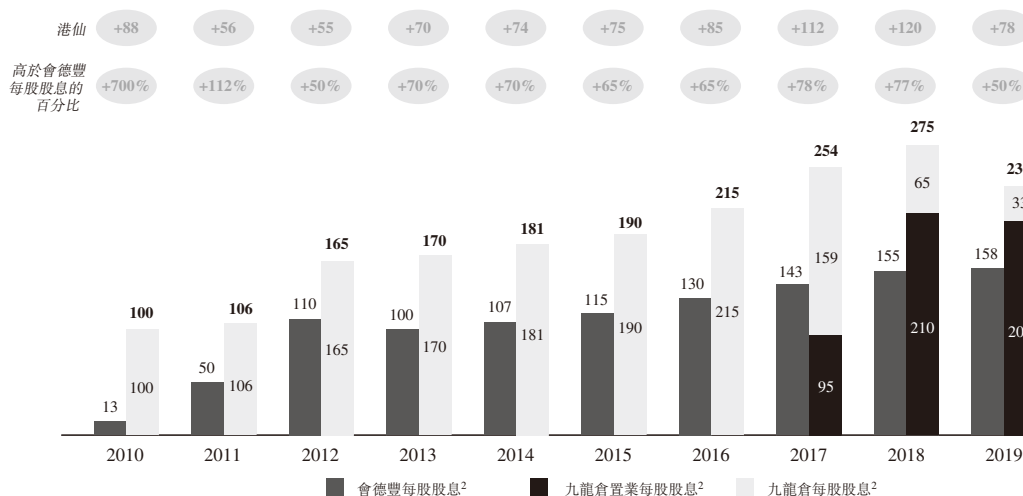
附註1：使用股份、九龍倉置業股份及九龍倉股份在最後交易日於聯交所所報的收市價。

- (b) 九龍倉置業股份及九龍倉股份帶來較高的股息收入，以及各協議安排股東將以現金收取協議安排代價，可為協議安排股東帶來額外收入

參考本公司及九龍倉自2010年至今，以及九龍倉置業自2017年從九龍倉分拆上市至今的實際現金股息往績紀錄，股東在持有一股九龍倉置業股份及一股九龍倉股份的情況下，本應收取的綜合股息與持有一股股份相比，收入明顯較高。舉例而言，在2010年至2019年的10年期間內，一名股東在持有一股九龍倉置業股份及一股九龍倉股份的情況下本應收取的綜合平均年度股息收入為189港仙，較持有一股股份所得的平均年度股息收入108港仙高出75%。相關說明載於下圖。

此外，若協議安排生效，每名協議安排股東將以現金收取協議安排代價，可為協議安排股東創造額外收入。

持有一股九龍倉置業股份及一股九龍倉股份較持有一股股份所得的遞增現金股息¹



附註1：每股股息以四捨五入為整數呈列，百分比則基於實際數字計算。閣下或不能從除以整數得出百分比。

附註2：每股股息。

(c) 股東分別而直接擁有九龍倉置業股份及九龍倉股份屬較佳選擇

鑑於九龍倉置業及九龍倉的業務焦點之間存在清晰的策略性及營運差異，建議事項旨在使股東能夠按照個別的自身投資目標及喜好調整彼等於九龍倉置業及九龍倉的持股量。

(d) 基於過往表現，與股份相比，九龍倉置業股份及九龍倉股份為股東提供較高的交易流通性

建議事項完成後，協議安排股東(非合資格股東除外)將直接持有九龍倉股份及九龍倉置業股份，過往兩者的交易流通性高於股份。於最後交易日，九龍倉置業股份及九龍倉股份的綜合交易流通性較股份高出約六倍，九龍倉置業股份及九龍倉股份於最後交易日的三個月每日平均成交量分別為港幣1.383億元及港幣1.067億元，本公司則為港幣4,430萬元。每日平均成交量以2019年11月22日至2020年2月21日三個月期間每日交投量計量的簡單平均每日交投量，乘以相關股份於相關日期在聯交所之收市價計算。

- (e) 向協議安排股東提供機會以較本公司重估資產淨值更為吸引的折讓價變現其於分派後仍持有的本公司權益。

協議安排代價每股協議安排股份現金港幣12.00元(未計任何股息調整)讓協議安排股東有機會於分派後以較本公司每股重估資產淨值約港幣12.22元更為吸引的折讓約1.8%變現彼等於本公司餘下部分的權益。

建議事項的條款

協議安排代價及分派

根據建議事項，協議安排代價為每股協議安排股份港幣12.00元減股息調整(如有)，將由要約人以現金支付。

在公告日期後，如就協議安排股份作出或支付任何股息或其他分派(分派及2019年第二次中期股息除外)，則要約人保留權利減少協議安排代價，減少的金額相當於該股息或其他分派之金額(即股息調整)。

根據建議事項，除協議安排代價外，協議安排股東(非合資格股東除外)亦將就彼等於建議事項記錄日期持有的每股協議安排股份收取一股九龍倉置業股份及一股九龍倉股份(有關分派比率資料的進一步論述，請參閱本協議安排文件「說明陳述」一節內「13.關於本集團的資料」各段)。分派將由本公司作出。

不提價聲明

協議安排代價將不會提高，且要約人不保留如此行事的權利。要約人亦已告知其不會要求本公司更改按於建議事項記錄日期持有的每股協議安排股份分派一股九龍倉置業股份及一股九龍倉股份的分派比率。

價值對比

於最後交易日的每股協議安排股份總金額港幣71.90元((i)就每股協議安排股份以現金支付的協議安排代價港幣12.00元(未計任何股息調整)，加上(ii)將就每股協議安排股份予以分派的九龍倉置業股份及九龍倉股份的價值(按其於最後交易日的收市價計算)之總額)：

- 較最後實際可行日期於聯交所所報的股份收市價每股港幣55.20元溢價約30.3%；

- 較最後交易日於聯交所所報的股份收市價每股港幣47.25元溢價約52.2%；
- 較基於截至及包括最後交易日止5個交易日於聯交所所報的每日收市價計算的平均收市價每股港幣48.22元溢價約49.1%；
- 較基於截至及包括最後交易日止30個交易日於聯交所所報的每日收市價計算的平均收市價每股港幣49.52元溢價約45.2%；
- 較基於截至及包括最後交易日止60個交易日於聯交所所報的每日收市價計算的平均收市價每股港幣49.98元溢價約43.9%；
- 較基於截至及包括最後交易日止180個交易日於聯交所所報的每日收市價計算的平均收市價每股港幣49.52元溢價約45.2%；
- 較基於2019年4月2日於聯交所所報的收市價之股份截至最後交易日52周最高價每股港幣59.20元溢價約21.5%；
- 較基於2017年8月9日於聯交所所報的收市價之股份截至最後交易日於聯交所的歷史最高收市價每股港幣66.40元溢價約8.3%；及
- 較於2019年12月31日的每股股份本集團綜合資產淨值港幣130.80元折讓約45.0% (股東應注意到未反映分派之影響)。

每股協議安排股份於最後實際可行日期的總額(即(i)以現金支付的協議安排代價港幣12.00元(不計及任何股息調整)，加上(ii)就每股協議安排股份將予分派的九龍倉置業股份及九龍倉股份的價值(根據其於最後實際可行日期的收市價計算)的總額)為港幣57.86元。

每股協議安排股份現金港幣12.00元的協議安排代價(未計任何股息調整)：

- 較本公司每股經調整綜合資產淨值港幣13.00元折讓7.7%；
- 較本公司每股重估資產淨值港幣約12.22元折讓約1.8%；

- 較最後實際可行日期的經分派調整股份收市價港幣9.34元溢價約28.5%；
- 較最後交易日的經分派調整股份收市價負港幣12.65元溢價每股股份港幣24.65元；
- 較基於截至及包括最後交易日止5個交易日的平均經分派調整股份收市價負港幣13.23元溢價每股股份港幣25.23元；
- 較基於截至及包括最後交易日止30個交易日的平均經分派調整股份收市價負港幣14.18元溢價每股股份港幣26.18元；
- 較基於截至及包括最後交易日止60個交易日的平均經分派調整股份收市價負港幣13.65元溢價每股股份港幣25.65元；
- 較基於截至及包括最後交易日止180個交易日的平均經分派調整股份收市價負港幣15.59元溢價每股股份港幣27.59元；
- 較2020年2月4日的截至最後交易日52周最高經分派調整股份收市價負港幣11.29元溢價每股股份港幣23.29元；及
- 較2008年11月25日的截至最後交易日歷史最高經分派調整股份收市價負港幣1.25元溢價每股股份港幣13.25元。

認股權要約

於最後實際可行日期，四名認股權持有人(即吳宗權先生、梁志堅先生、徐耀祥先生及黃光耀先生，各人皆為董事)合共持有股份認股權計劃下授出的4,000,000份股份認股權，行使價為每份股份認股權港幣36.60元，當中1,500,000份已歸屬，2,500,000份尚未歸屬。本公司並無於公告日期至最後實際可行日期期間再授出任何股份認股權，亦不擬於最後實際可行日期至生效日期期間再授出任何股份認股權。

依據股份認股權計劃的條款：

- 任何股份認股權的行使權利已從2020年2月26日(即緊接公告日期前一日)的營業時間結束起予以暫停，並須一直暫停至董事另行決定為止。董事目前擬按上述方式將任何未行使股份認股權的行使權利暫停至建議事項完成為止；

- 所有股份認股權須於生效日期被註銷，在該情況下，所涉的每名認股權持有人將有權收取一筆現金付款作為該註銷的完全及最終補償（「**認股權註銷補償**」）。認股權註銷補償的金額為每份股份認股權港幣11.62元，相等於(i)基於截至及包括最後交易日止5個交易日於聯交所所報的每日收市價計算所得的股份平均收市價每股港幣48.22元超出(ii)該等股份認股權的相應行使價（即港幣36.60元）的金額；及
- 本公司須於生效日期起計一個月內悉數支付認股權註銷補償。

然而，該合共持有4,000,000份股份認股權的四名認股權持有人各人都已不可撤回及無條件地同意放棄其對認股權註銷補償的享有權。故此，本公司將無須根據股份認股權計劃而支付任何認股權註銷補償。

按照《收購守則》規則13，要約人將根據認股權要約函件（形式與本協議安排文件附錄九所載者大致相同）所載的條款及條件向認股權持有人作出一項要約。認股權要約下須按「透視」基準予以計算的股份認股權要約價格港幣35.30元已計算為於最後交易日的每股協議安排股份總金額港幣71.90元減股份認股權的行使價）。認股權要約須待協議安排生效後方可作實。認股權要約乃就於股份認股權記錄日期已發行的所有股份認股權作出。

詳情請參閱本協議安排文件「說明陳述」一節內「12.認股權要約」各段。

建議事項的條件

建議事項（由協議安排及分派組成）須待本協議安排文件「說明陳述」一節「4.協議安排及分派的條件」的「協議安排條件」及「分派條件」各段所述的條件分別獲達成或豁免（如適用）後方可作實。

所有協議安排條件及分派條件將須於最後完成日期或之前達成或被豁免（如適用），否則建議事項將失效。

將吳先生、吳先生實體及受託人擁有權益的股份豁除於建議事項外

吳先生(為一名要約人一致行動人士)已：(i)同意彼及其受控制實體或代名人持有的股份(即豁除股份)將被豁除於建議事項外，且不會構成協議安排股份的一部分；(ii)不可撤銷及無條件地同意不收取(及促使其受控制實體不可撤銷及無條件地同意不收取)其在分派下對九龍倉置業股份及九龍倉股份的享有權；及(iii)同意在股東大會上行使(或促使他人在本公司股東大會上行使)彼及其受控制實體或代名人持有的豁除股份所附的全部表決權，投票贊成實施建議事項所必需的或在其他方面關乎建議事項的所有決議。

吳先生實體各自己：(i)同意其持有的股份將被豁除於建議事項外，且不會構成協議安排股份的一部分；(ii)不可撤銷及無條件地同意不收取其在分派下對九龍倉置業股份及九龍倉股份的享有權；及(iii)同意在股東大會上行使其持有的豁除股份所附的全部表決權，投票贊成實施建議事項所必需的或在其他方面關乎建議事項的所有決議。

受託人(就其以其作為信託的受託人身分持有的股份而言)(為一名要約人一致行動人士)已：(i)同意其作為信託的受託人身分持有的股份(即豁除股份)將被豁除於建議事項外，且不會構成協議安排股份的一部分；(ii)不可撤銷及無條件地同意不就豁除股份收取其在分派下對九龍倉置業股份及九龍倉股份的享有權；及(iii)同意在股東大會上行使(或促使他人在本公司股東大會上行使)其以其作為信託的受託人身分持有的豁除股份所附的全部表決權，投票贊成實施建議事項所必需的或在其他方面關乎建議事項的所有決議。

豁除股份合共為1,385,416,330股股份，佔本公司於最後實際可行日期的已發行股本67.49%。

財務資源

在未行使股份認股權概不會行使(且於建議事項記錄日期或之前不會再授出股份認股權)的情況下，並假設(i)於建議事項記錄日期之前再無發行股份，及(ii)概無作出股息調整，則要約人進行建議事項所需的現金代價最高金額(包括協議安排代價每股協議安排股份港幣12.00元及根據認股權要約支付予認股權持有人的股份認股權要約價格)將約為港幣8,150,395,484元。

於最後實際可行日期，要約人正以內部現金資源及其他來自滙豐(作為借款人)的外部債務融資來提供建議事項所需的全部現金款項。要約人無意在任何重大程度上依賴本集團的業務來支付有關外部債務融資的任何負債(或然或其他)的利息或還款或擔保。

滙豐作為要約人的財務顧問，信納要約人有充足的財務資源，用以按條款履行其關於全面實施建議事項的責任。

協議安排

根據建議事項，待協議安排按照其條款變成具約束力及生效後，每股協議安排股份將被註銷及終絕以換取協議安排代價。在該註銷及終絕後，要約人將獲發行其數目等於已註銷及終絕的協議安排股份數目、入帳列為已繳足股款的股份，使本公司的已發行股本回復至先前數目。本公司的帳冊內因削減任何已發行股本而產生的儲備，將用於悉數繳足要約人如此獲發行的新股份。

在本協議安排文件日期後，如就協議安排股份作出或支付任何股息或其他分派(分派及2019年第二次中期股息除外)，則要約人保留權利減少協議安排代價，減少的金額相當於該股息或分派。

在協議安排代價之外，待分派條件獲達成後，協議安排股東(非合資格股東除外，其將按下文「分派」一節所載的安排處理)將在分派下就每股協議安排股份收取一股九龍倉置業股份及一股九龍倉股份。

協議安排條件

待本協議安排文件「說明陳述」一節「4.協議安排及分派的條件」的「協議安排條件」各段所載的協議安排條件達成或被豁免(如適用)後，協議安排將變成對本公司及全部協議安排股東具約束力及生效。

於最後實際可行日期，所有協議安排條件(第(5)項協議安排條件除外)皆有待達成(除非另獲豁免(如適用))，而且概無協議安排條件已獲豁免。

分派

根據建議事項，待分派條件獲達成後，本公司將就於建議事項記錄日期持有的每股股份派付一股九龍倉置業股份及一股九龍倉股份的特別股息(將以實物分派方式進行)。

吳先生、吳先生實體及受託人(以其作為信託的受託人身份)(各自均為要約人一致行動人士)各自己同意不就豁除股份收取彼／其在分派下享有的九龍倉置業股份及九龍倉股份(「豁除享有權」)。

豁除享有權(惟因股份與本公司(透過其全資附屬公司)擁有當中權益的九龍倉置業股份比率為0.97但分派比率為1:1而將在分派下分派予協議安排股東(非合資格股東除外)的若干九龍倉置業股份則除外(見本協議安排文件「說明陳述」內「13.關於本集團的資料」各段)將由本公司保留，於建議事項完成時本公司將由要約人、受託人(以其作為信託的受託人身份)及吳先生與吳先生實體分別擁有32.51%、48.48%及19.01%。

由於股份、九龍倉股份及九龍倉置業股份以每手1,000股股份買賣，任何並非為1,000股完整倍數的持股稱為「碎股」。由於九龍倉股份及九龍倉置業股份將以每位股東於建議事項記錄日期持有的股份按1：1的比例分派，故碎股僅會在股東擁有現有碎股的情況下產生，故不建議就買賣九龍倉置業股份及九龍倉股份的碎股作出任何特別安排。

協議安排股東(非合資格股東除外)將獲得可供分派的九龍倉置業股份及九龍倉股份，相當於九龍倉置業的已發行股份約22.0%及九龍倉的已發行股份約21.9%。可供分派的九龍倉置業股份及九龍倉股份將分派予於建議事項記錄日期名列股東名冊的協議安排股東(非合資格股東除外)。可供分派的九龍倉置業股份及九龍倉股份已繳足股款，且在不附帶任何產權負擔下予以分派。就非合資格股東的享有權而言，本應轉讓予該等非合資格股東的相關九龍倉置業股份及九龍倉股份將安排於市場出售，而出售所得款項在扣除開支(包括佣金、交易系統使用費、交易費、交易徵費、過戶費用)後不少於港幣100元，則將以港幣分派予相關非合資格股東，風險由彼等自行承擔。本公司會於作出分派後在實際可行的情況下儘快安排按當時市價出售相關九龍倉置業股份及九龍倉股份，而市價可能有別於其他協議安排股東首次在聯交所買賣可供分派九龍倉置業及九龍倉股份的價格。本公司其後將在實際可行的情況下儘快安排寄發支付有關出售所得款項淨額的支票予相關非合資格股東，如無特殊情況，預期支票將於2020年8月21日(星期五)寄發。倘分派予非合資格股東的款項不足港幣100元，該款項將不獲分派並撥歸本公司所有。

預期董事會(不包括獨立董事委員會的成員)會認為分派屬建議事項的重要组成部分且符合股東的整體利益，待相關決議案於法院會議及股東大會上獲批准後，將於2020年6月16日宣派分派下的特別股息，惟須待分派條件獲達成後方可作實。

目前預期本公司會指示股份過戶登記處在高等法院批准協議安排及授出有關之指令後實行分派(即於2020年7月15日(星期三))，惟須待分派條件達成或獲豁免後方可作實，而可供分派的九龍倉置業股份及九龍倉股份之轉讓程序需要約五個營業日(即2020年7月22日(星期三))。

在向協議安排股東(非合資格股東除外)作出分派後，高等法院指令之正式副本將根據《公司條例》第二部分由公司註冊處處長存檔及登記，而協議安排將生效。

分派條件

分派須待本協議安排文件「說明陳述」內「4.協議安排及分派的條件」的「分派條件」各段所載的分派條件獲達成後方可作實。

警告：股東及／或潛在投資者務請注意，協議安排及分派分別須待協議安排條件及分派條件獲達成或豁免(如適用)後，方可作實，因此建議事項未必會實施，而協議安排未必會生效。股東及／或潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。閣下如對本協議安排文件的內容、建議事項的任何方面或應採取的任何行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商或註冊證券機構、股票經紀、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問，索取獨立專業意見。

本公司的股權架構

本公司於最後實際可行日期及緊隨建議事項完成後(假設建議事項完成前本公司的股權並無變動)的股權架構表載於本協議安排文件「說明陳述」一節內「8.本公司的股權架構」各段。

於最後實際可行日期，除(i)吳宗權先生持有7,000,000股股份及1,000,000份認股權；(ii)吳天海先生持有176,000股股份；(iii)梁志堅先生持有50,000股股份及1,200,000份認股權；(iv)徐耀祥先生持有300,000股股份及600,000份認股權；及(v)黃光耀先生持有609,000股股份及1,200,000份認股權外，概無董事擁有本公司的任何股權或任何權益(定義見證券及期貨條例第XV部)。

於最後實際可行日期：

- (a) 本公司有2,052,849,287股已發行股份及4,000,000份尚未行使認股權；
- (b) 要約人並無擁有、控制或指示任何股份。要約人一致行動人士合共持有1,426,695,330股股份，佔本公司已發行股本約69.50%；
- (c) 除上文第(2)段及載於本協議安排文件「說明陳述」內「8.本公司的股權架構」的股權架構表所披露者外，要約人一致行動人士並無合法及實益擁有、控制或指示任何股份；
- (d) 除(i)吳宗權先生持有的1,000,000份認股權及(ii)徐耀祥先生持有的600,000份認股權外，要約人或要約人一致行動人士概無持有、控制或指示涉及股份的可換股證券、認股權證或認股權；

- (e) 要約人一致行動人士陳啟緯先生(為要約人的董事)於100,000股股份中擁有權益；
- (f) 要約人及要約人一致行動人士概無就本公司證券訂立任何尚未行使衍生工具；
- (g) 要約人及要約人一致行動人士概無借入或借出本公司任何相關證券(定義見《收購守則》規則22註釋4)，惟已轉借或出售的任何借入證券除外；
- (h) 協議安排股份包括667,432,957股股份，佔已發行股份約32.51%；及
- (i) 除已發行股本2,052,849,287股股份及4,000,000份認股權外，本公司並無相關證券(定義見《收購守則》規則22註釋4)。

進行建議事項的原因及裨益

請參閱上文「建議事項的目標」各段所載的建議事項的目標及上文「建議事項的裨益」各段所載的建議事項的裨益。

獨立董事委員會

董事會已設立一個獨立董事委員會(由在建議事項中概無利益的全部獨立非執行董事周德熙先生、梁國偉先生、史亞倫先生、鄧日燦先生、丁午壽先生、謝秀玲女士及余灼強博士組成)，以(i)就建議事項的條款是否公平合理以及是否在法院會議及股東大會上表決贊成協議安排，向獨立股東作出推薦意見；及(ii)就認股權要約的條款是否公平合理及是否接納認股權要約，向認股權持有人作出推薦意見。

依據《收購守則》規則2.8，獨立董事委員會由在建議事項及認股權要約中概無直接或間接利益的所有非執行董事組成。非執行董事鄭陶美蓉女士為法國巴黎銀行財富管理的亞太區主席，而法國巴黎銀行財富管理不時為吳先生及本公司提供金融服務。董事會認為，彼就《收購守則》規則2.8而言為在建議事項中擁有利益，故被豁除於獨立董事委員會之外。所有其他非執行董事(即全部獨立非執行董事)均為獨立董事委員會的成員。董事李偉中先生在本集團履行執行職能，亦被豁除於獨立董事委員會之外。

獨立董事委員會函件全文載於本協議安排文件「獨立董事委員會函件」一節。

獨立財務顧問

英高已獲委任為獨立財務顧問，以就建議事項向獨立董事委員會提供意見。該委任已由獨立董事委員會批准。

英高函件的全文載於本協議安排文件「獨立財務顧問函件」一節。

關於本集團及要約人的資料

本集團

本公司是一間於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：20)。本集團包括三間於香港上市的附屬公司，分別為九龍倉置業、九龍倉及海港企業。

九龍倉置業是一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市。九龍倉置業集團包括海港企業，海港企業的股份於聯交所主板上市。九龍倉置業集團主要於香港從事物業投資業務，於香港持有策略性大型商用投資物業。

九龍倉是一間於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市。九龍倉集團主要於香港及中國從事物業投資及發展以及物流業務。

本集團的物業權益於本協議安排文件附錄五概述。此外，本集團(以發展商身份)已與香港鐵路有限公司(作為香港若干地產物業的擁有人)訂立合約。

自2020年2月23日要約人就要約人提出建議事項的意向初步接洽本公司當日(「初步接洽日期」)起至最後實際可行日期期間，本公司已於聯交所按市場基準收購(i)合共95,083,000股九龍倉置業股份，總代價為現金港幣3,009百萬元；及(ii) 69,610,000股九龍倉股份，總代價為現金港幣959百萬元(「接洽後收購事項」)。基於九龍倉置業股份或九龍倉股份於相關時間的交易價格吸引及有賣家供應大量此等股份，該等收購符合本公司自2011年以來的一貫做法。本公司擬繼續(透過其附屬公司)按市場基準收購額外九龍倉置業股份及／或九龍倉股份(「持續交易」)。

就上市規則第14.07條而言，於初步接洽日期至建議事項完成期間有關九龍倉置業股份及／或九龍倉股份的接洽後收購事項及持續交易(統稱「相關交易」)的適用百分比率合共可能超過5%的門檻，在此情況下，將構成須予披露交易，因此，基於《收購守則》規則4註釋6構成阻撓行動。根據規則4，未經股東於股東大會上

批准，本公司不得訂立相關交易，除非有關規定獲執行人員豁免，而根據《收購守則》規則4註釋1，倘要約人同意，股東大會的規定可獲執行人員豁免。本公司已收到要約人對相關交易的書面同意。此外，本公司已申請而執行人員已授出豁免遵守《收購守則》規則4有關就相關交易取得股東批准的規定。

於最後實際可行日期，已發行股份為2,052,849,287股，本公司則透過其全資附屬公司擁有1,987,472,608股九龍倉置業股份及2,199,301,608股九龍倉股份的權益，即股份與九龍倉置業股份比率為0.97及股份與九龍倉股份比率為1.07。然而，若已發行股份數目及／或本公司透過其全資附屬公司持有的九龍倉置業股份或九龍倉股份數目於最後實際可行日期與生效日期之間有所變動，則前述比率將會不同。故此，為使股東感到確定，在分派下將予分派的股份與九龍倉置業股份比率及股份與九龍倉股份比率已予約整，兩者均固定為1:1。

盈利警告公告及業績估計

茲提述盈利警告公告，當中本公司宣佈：

- (a) 根據本公司目前可得的管理資料(包括本集團截至2020年3月31日止三個月的最近期未經審核管理賬目)，董事會謹此向股東及投資者提供初步估計，本集團預期截至2020年3月31日止三個月的股東應佔虧損約為港60億元，主要由於其主要業務的虧損及／或盈利能力下降，以及本集團的投資物業、發展物業及酒店因而產生未變現重估虧絀或減值的影響。本集團2020年至今的財務表現主要受經濟環境疲弱及2019冠狀病毒病對本集團業務造成的極端市場及經營狀況所影響；及
- (b) 本集團截至2020年6月30日止六個月的半年業績受市況變動，尤其是本集團酒店及物業的估值變動影響。因此，本集團截至2020年6月30日止六個月的業績可能與盈利警告公告所載資料有重大差異。

誠如盈利警告公告所披露，根據《收購守則》規則10，盈利警告公告中的盈利警告(「估計」)構成《收購守則》規則10項下的盈利預測，根據《收購守則》規則10.4須由本公司核數師及獨立財務顧問作出報告。就此而言，獨立財務顧問及本公司核數師畢馬威會計師事務所已分別就估計作出報告。畢馬威會計師事務所認為，有關會計政策及計算方法方面，估計已根據盈利警告公告所載董事採納的基準妥

為編製，按在所有重大方面與本集團截至2019年12月31日止年度的已刊發綜合財務報表所載本集團一般採納的會計政策一致的基準呈列。獨立財務顧問信納估計乃由董事經審慎周詳考慮後作出。務請閣下垂注分別載於本協議安排文件附錄三及附錄四有關估計事項的畢馬威會計師事務所函件及獨立財務顧問函件。

要約人

要約人是一間於英屬處女群島註冊成立的私人有限公司，由吳先生全資擁有。

吳先生自1986年至1996年及自2002年至2013年12月擔任本公司主席。彼自2014年1月1日起卸任主席一職並擔任本公司高級董事職位，於2015年5月自董事會退任。彼亦曾任本公司的大型公眾上市附屬公司九龍倉的主席。彼曾任中華人民共和國第10屆、第11屆及第12屆中國人民政治協商會議(「政協」)全國委員會常務委員會委員。彼曾任香港政協委員召集人。在香港，彼分別於2012年6月及1998年獲香港政府頒授大紫荊勳章及金紫荊星章，並於1993年獲委任為太平紳士。彼曾任策略發展委員會非官方委員。此前，彼曾於1995年至2000年出任醫院管理局主席、於1993年至1997年出任香港理工大學校董會主席，並於2000年至2007年出任香港貿易發展局主席。

要約人及本公司的意向

敬請閣下垂注本協議安排文件「說明陳述」內「15.要約人及本公司的意向」各段。

董事會知悉並歡迎本協議安排文件「說明陳述」一節「15.要約人及本公司的意向」各段所載要約人的意向，其中包括本集團的現有業務將會繼續，董事會願意與要約人進行合理合作，並繼續以本集團及股東的整體最佳利益行事。

股票及撤銷股份的聯交所上市地位

於協議安排生效時，所有協議安排股份將被註銷，其後協議安排股份的股票將不再具有作為所有權文件或憑證的效力。本公司將於生效日期後在切實可行的範圍內儘快向聯交所申請撤銷股份的聯交所上市地位。股東將透過新聞公告的方式獲通知股份的確實最後買賣日期，以及協議安排及撤銷股份上市地位的生效日期。

倘協議安排並無生效，董事會擬維持股份的聯交所上市地位。

若協議安排不獲批准或建議事項失效

視乎《收購守則》的規定，若任何協議安排條件及分派條件並未於最後完成日期或之前達成或被豁免(如適用)，則建議事項將失效。若協議安排並無生效或建議事項在其他情況下失效，則股份的聯交所上市地位不會被撤銷。

若協議安排不獲批准或建議事項在其他情況下失效，則《收購守則》對要約人其後作出要約有所限制，即要約人或在建議事項期間與其一致行動的人士(或在其後與其一致行動的人士)，均不可於協議安排不獲批准或建議事項在其他情況下失效當日起計的12個月內宣布就本公司作出要約或可能要約，惟獲執行人員同意則除外。

若獨立董事委員會或獨立財務顧問並不推薦協議安排或者協議安排不獲批准，則按照《收購守則》規則2.3，本公司就此招致的所有開支須由要約人承擔。

協議安排股份、法院會議及本公司股東大會

就於法院會議及股東大會上行使閣下的表決權而言，務請閣下細閱本協議安排文件的「說明陳述」一節內「24.法院會議及股東大會」各段及「應採取的行動」一節，以及分別載於本協議安排文件附錄八及股東週年大會通函的法院會議通告及股東大會通告。

於最後實際可行日期：

- (a) 全部667,432,957股協議安排股份(佔本公司已發行股本約32.51%)被視為《公司條例》第674(3)(a)條界定的《公司條例》無利害關係股份；於該等667,432,957股股份中，626,153,957股股份(佔本公司已發行股本約30.50%)被視為《收購守則》規則2附註6註釋界定的無利害關係股份，其餘41,279,000股股份(佔本公司已發行股本約2.01%)由吳宗權先生、吳宗恩女士、徐耀祥先生及陳啟綽先生(彼等為要約人一致行動人士)持有。只有符合獨立股東及《公司條例》無利害關係股份的持有人兩者定義之股東(而並非只符合其中一個之定義)將合資格在法院會議上進行表決；
- (b) 要約人並無擁有任何股份的權益。吳先生直接及透過吳先生實體擁有390,194,652股股份(佔本公司已發行股份約19.01%)的權益。該等股份不會構成協議安排股份的一部分及不會在法院會議上進行表決；

- (c) 受託人(作為信託的受託人身份)(為一名要約人一致行動人士)以其作為信託的受託人身份擁有995,221,678股股份(佔本公司已發行股份約48.48%)的權益。該等股份不會構成協議安排股份的一部分及不會在法院會議上進行表決。
- (d) 吳宗權先生(為一名要約人一致行動人士,彼為吳先生的兒子)擁有7,000,000股股份(佔本公司已發行股份約0.34%)的權益並持有1,000,000份股份認股權。該等股份將構成協議安排股份的一部分,但不會在法院會議上進行表決,而該等認股權將受認股權要約所規限;
- (e) 吳宗恩女士(為一名要約人一致行動人士,彼為吳先生的女兒)擁有33,879,000股股份(佔本公司已發行股份約1.65%)的權益。該等股份將構成協議安排股份的一部分,但不會在法院會議上進行表決。
- (f) 徐耀祥先生(為一名要約人一致行動人士,彼為要約人的董事)擁有300,000股股份(佔本公司已發行股本約0.01%)的權益並持有600,000份股份認股權。該等股份將構成協議安排股份的一部分,但不會在法院會議上進行表決,而該等認股權將受認股權要約所規限。
- (g) 陳啟綽先生(為一名要約人一致行動人士,彼為要約人的董事)擁有100,000股股份(佔本公司已發行股份約0.01%)的權益。該等股份將構成協議安排股份的一部分,但不會在法院會議上進行表決。

要約人將向高等法院承諾其會受協議安排約束,以確保其將受協議安排的條款及條件所規限。

所有股東均將有權出席本公司股東大會,並且就批准及落實透過註銷並終絕協議安排股份而削減本公司已發行股本,以及向要約人發行其數目等於已註銷及終絕的協議安排股份數目的新股份的特別決議進行表決。

海外協議安排股東

敬請 閣下垂注本協議安排文件「說明陳述」內「21.海外股東」各段。

應採取的行動

閣下就建議事項須採取的行動載於本協議安排文件「應採取的行動」一節及本協議安排文件「說明陳述」內「26.應採取的行動概要」一節。

推薦意見

敬請 閣下垂注本協議安排文件「獨立董事委員會函件」一節所載獨立董事委員會函件內獨立董事委員會就建議事項的推薦意見。

英高已獲委任為獨立財務顧問，以就建議事項向獨立董事委員會提供意見。載有英高的推薦建議，以及達致推薦建議所考慮的主要因素及理由的英高函件全文載於本協議安排文件「獨立財務顧問函件」一節。

吾等建議 閣下就建議事項採取任何行動前仔細閱讀該等意見函件。

登記及付款

敬請 閣下垂注本協議安排文件「說明陳述」一節內「20.登記及付款」各段。

稅務及獨立意見

敬請 閣下垂注本協議安排文件「說明陳述」一節內「22.稅務」各段。

謹此強調，要約人、本公司、滙豐、英高及其代理或其任何各自董事、高級人員或聯繫人或涉及建議事項的任何其他人士，概不就任何人士因批准或拒絕建議事項或接納或拒絕認股權要約而招致的任何稅務影響或負債承擔任何責任或任何義務。建議所有協議安排股東及／或實益擁有人及認股權持有人如對建議事項的稅務影響有任何疑問，應諮詢其專業顧問。

其他資料

務請 閣下細閱下列文件：

- (a) 載於本協議安排文件「獨立董事委員會函件」一節的獨立董事委員會函件；
- (b) 載於本協議安排文件「獨立財務顧問函件」一節的獨立財務顧問英高的函件；
- (c) 本協議安排文件「說明陳述」一節；
- (d) 本協議安排文件的附錄；
- (e) 載於本協議安排文件附錄七的協議安排；

董事會函件

(f) 載於本協議安排文件附錄八的法院會議通告；及

(g) 股東週年大會通函及股東大會通告。

此外，本協議安排隨附適用於法院會議的**粉紅色**代表委任表格，股東週年大會通函則隨附適用於股東大會的**白色**代表委任表格。

認股權持有人務請細閱認股權要約函件(該函件於本協議安排文件日期單獨寄予認股權持有人，其形式與本協議安排文件「附錄九－認股權要約函件表格」所載者大致相同)及有關認股權要約的接納表格。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
會德豐有限公司
主席兼常務董事
吳宗權
謹啓

2020年5月21日



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

獨立董事委員會成員：

周德熙先生 GBS*

梁國偉先生*

史亞倫先生 JP*

鄧日榮先生 SBS, JP*

丁午壽先生 SBS, JP*

謝秀玲女士 JP*

余灼強博士*

註冊辦事處：

香港

畢打街二十號

會德豐大廈

二十三樓

(*獨立非執行董事)

敬啟者：

(1) Admiral Power Holdings Limited

建議以協議安排的方式

(根據《公司條例》第673條進行)

私有化會德豐有限公司

及

(2) 會德豐有限公司建議撤銷上市地位

吾等茲提述要約人及本公司就建議事項於2020年5月21日聯合刊發的文件(「協議安排文件」)，本函件為協議安排文件的一部分。除非文義另有所指，否則協議安排文件所界定詞彙於本函件內具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會，以(i)就建議事項的條款及協議安排是否公平合理以及是否在法院會議及股東大會上表決贊成協議安排，向獨立股東作出推薦建議；及(ii)就認股權要約的條款是否公平合理及是否接納認股權要約，向認股權持有人作出推薦建議。

英高已獲吾等批准委任為獨立財務顧問，以就建議事項向吾等提供意見。有關其意見及就達致推薦建議所考慮的主要因素의詳情載於協議安排文件「獨立財務顧問函件」一節。

於協議安排文件的「獨立財務顧問函件」一節內，英高聲明其認為建議事項（包括協議安排及認股權要約）的條款就獨立股東及認股權持有人而言屬公平合理，並建議獨立董事委員會(i)推薦股東或獨立股東(倘適用)投票贊成批准建議事項及協議安排的相關決議案；及(ii)推薦認股權持有人接納認股權要約。

經考慮建議事項的條款及英高的意見，尤其是載於協議安排文件「獨立財務顧問函件」一節的因素、理由及推薦建議後，獨立董事委員會認為，對獨立股東而言，建議事項的條款屬公平合理，而對認股權持有人而言，認股權要約的條款屬公平合理。

因此，獨立董事委員會推薦：

- (a) 獨立股東於法院會議上表決贊成批准協議安排的決議案；
- (b) 股東於股東大會上表決贊成批准及實行協議安排的特別決議案，包括批准透過註銷及終絕協議安排股份的方式削減本公司已發行股本，以及向要約人發行數目相當於被註銷及終絕的協議安排股份數目的新股份；及
- (c) 認股權持有人接納認股權要約。

獨立董事委員會函件

獨立董事委員會提請獨立股東及認股權持有人注意：(i)協議安排文件的「董事會函件」一節；(ii)協議安排文件的「獨立財務顧問函件」一節，當中載有獨立財務顧問達致向獨立董事委員會提供推薦建議所考慮的因素及理由；及(iii)協議安排文件的「說明陳述」一節。

此 致

獨立股東及認股權持有人 台照

獨立董事委員會

周德熙先生
獨立非執行董事

梁國偉先生
獨立非執行董事

史亞倫先生
獨立非執行董事

鄧日樂先生
獨立非執行董事

丁午壽先生
獨立非執行董事

謝秀玲女士
獨立非執行董事

余灼強博士
獨立非執行董事
謹啟

2020年5月21日

以下為獨立財務顧問英高致獨立董事委員會的意見函件，乃為載入本協議安排文件而編製。

ANGLO CHINESE
CORPORATE FINANCE, LIMITED
www.anglochineseigroup.com

財務顧問有限公司
英高

敬啟者：

Admiral Power Holdings Limited

建議以協議安排的方式
(根據《公司條例》第673條進行)
私有化會德豐有限公司

Admiral Power Holdings Limited

提出認股權要約
以註銷會德豐有限公司的股份認股權

會德豐有限公司建議撤銷上市地位

緒言

茲提述我們就由以下各項組成的建議事項獲委任為獨立董事委員會的獨立財務顧問：(a)向股東就於建議事項記錄日期持有的每股股份分派一股九龍倉置業股份及一股九龍倉股份；(b)於作出分派(分派將由要約人以現金向協議安排股東支付，協議安排代價為每股協議安排股份港幣12.00元減股息調整(如有))後進行餘下 貴公司的其後私有化；(c)認股權要約；及(d)撤銷股份於聯交所之上市地位。除文義另有所指外，協議安排文件(本函件構成其中一部分)所界定詞彙於本函件內具有相同涵義。

獨立董事委員會由以下獨立非執行董事組成：周德熙先生、梁國偉先生、史亞倫先生、鄧日榮先生、丁午壽先生、謝秀玲女士及余灼強博士，彼等於建議事項中並無被視為擁有權益，獨立董事委員會的成立目的為就(a)建議事項及協議安排的條款是否公平合理及應否於法院會議及股東大會上投票贊成建議事項向獨立股東作出推薦建議；及(b)就應否接納認股權要約向認股權持有人作出推薦建議。非執行董事鄭陶美蓉女士亦為法國巴黎財富管理公司亞太區主席，該公司不時向吳先生及 貴公司提供金融服務。由於董事會認為根據《收購守則》規則2.8鄭女士被視為於建議事項及認股權要約中擁有權益，故彼被排除於擔任獨立董

事委員會成員之外。所有其他非執行董事(即所有獨立非執行董事)均為獨立董事委員會成員。董事李偉中先生在 貴集團履行行政職能，亦被排除於獨立董事委員會之外。

於達致我們的意見及推薦建議時，我們已審閱(其中包括)(i) 貴集團的已刊發資料，包括其三個財政年度(最後一份截至2019年12月31日止)的經審核全年財務報表；(ii) 貴集團截至2020年3月31日止三個月的綜合管理賬目；(iii) 貴集團截至2020年12月31日止年度的財務預測；(iv)股份、九龍倉置業股份及九龍倉股份的過往表現；及(v)協議安排文件附錄五所載 貴公司及其附屬公司或聯營公司(不包括九龍倉集團及九龍倉置業集團)的物業資產的獨立物業估值報告(「**估值報告**」)。我們認為，我們所審閱的資料足以得出本函件所載的結論，且並無任何理由懷疑 貴公司向我們所提供資料的真實性、準確性或完整性，且獲董事告知，據彼等所深知，向我們提供的資料或協議安排文件所述有關 貴公司的資料中並無遺漏或隱瞞任何重大資料。我們倚賴我們獲提供及於協議安排文件所述的資料，且我們並無對此進行核實或對 貴集團的業務及事務進行獨立調查。

除我們就本次委聘向 貴公司提供服務所涉及的正常專業費之外，概無任何我們可據此從 貴集團或其任何聯繫人收取任何費用或利益的安排。

建議事項的條款

分派及協議安排代價

根據建議事項， 貴公司將作出分派，據此，協議安排股東(非合資格股東除外)將就彼等於建議事項記錄日期持有的每股協議安排股份收取一股九龍倉置業股份及一股九龍倉股份。分派後，協議安排股東將直接持有九龍倉置業股份及九龍倉股份。

於最後實際可行日期，已發行股份為2,052,849,287股， 貴公司則透過其全資附屬公司擁有1,987,472,608股九龍倉置業股份及2,199,301,608股九龍倉股份的權益，即股份與九龍倉置業股份比率為0.97及股份與九龍倉股份比率為1.07。由於已發行股份數目及，或 貴公司透過其全資附屬公司持有的九龍倉置業股份或九龍倉股份數目於最後實際可行日期與生效日期之間改變，則前述比率將有所差異。故此，為使協議安排股東感到確定，在分派下將予分派的股份與九龍倉置業股份比率及股份與九龍倉股份比率已予約整，兩者均固定為1.0。

於2019年12月31日， 貴集團於九龍倉置業集團資產淨值及九龍倉集團資產淨值的綜合權益佔 貴集團綜合資產淨值約90%。分派後，協議安排股東將直接持有九龍倉置業股份及九龍倉股份，而非只透過持有股份間接持有該等股份。

分派後，貴公司餘下約10%權益其後將透過要約人支付協議安排代價每股協議安排股份現金港幣12.00元(已扣除股息調整(如有))的方式進行私有化。協議安排代價較於2020年3月31日貴公司每股重估資產淨值(如下文表6所釐定)輕微折讓約1.8%。

倘於公告日期後就協議安排股份作出或派付任何股息(分派及2019年第二次中期股息除外)，要約人保留權利將協議安排代價削減相等於有關股息或其他分派金額的金額(即股息調整)。於最後實際可行日期，除分派及2019年第二次中期股息外，貴公司並無作出或派付，亦無意作出或派付任何股息或分派，且認為毋須對協議安排代價作出股息調整。

將吳先生、吳先生實體及受託人的股份豁除於建議事項外

於公告日期及最後實際可行日期，吳先生實體及受託人合共持有1,385,416,330股豁除股份，佔貴公司已發行股本67.49%。吳先生實體及受託人各自己：(i)同意豁除股份將被豁除於建議事項外，且不會構成協議安排股份的一部分；(ii)不可撤銷及無條件地同意不就豁除股份收取其在分派下對九龍倉置業股份及九龍倉股份的享有權；及(iii)同意在股東大會上行使豁除股份所附的全部表決權，以贊成實施建議事項所必需的或在其他方面關乎建議事項的所有決議。

不提價聲明

誠如協議安排文件內「董事會函件」所述，協議安排代價將不會提高，且要約人不保留如此行事的權利。要約人亦已告知其不會要求貴公司更改按於建議事項記錄日期持有的每股協議安排股份分派一股九龍倉置業股份及一股九龍倉股份的分派的比率。

認股權要約

根據認股權要約，要約人按下文所述的認股權要約價要約購買所有股份認股權(惟須待協議安排生效後方可作實)：

每份所持認股權

現金港幣35.30元

股份認股權要約價格港幣35.30元乃按「透視」基準計算，即每股協議股份於最後交易日的總額港幣71.90元減每份股份認股權的相關行使價港幣36.60元。

貴公司將就股份認股權記錄日期的所有已發行股份認股權作出認股權要約。於最後實際可行日期，四名認股權持有人(即吳宗權先生、梁志堅先生、徐耀祥先生及黃光耀先生，各人皆為董事)合共持有4,000,000份股份認股權，行使價為每份

股份認股權港幣36.60元，當中1,500,000份已歸屬，2,500,000份尚未歸屬。貴公司於公告日期至最後實際可行日期期間並無授出任何其他股份認股權，亦不擬於最後實際可行日期至生效日期期間授出任何新增的股份認股權。

建議事項的條件

建議事項(由協議安排及分派組成)須待協議安排條件及分派條件於最後完成日期(即2020年12月31日)或之前獲達成或豁免(如適用)後，方可作實。

協議安排條件包括(其中包括)(i)獨立股東批准協議安排；(ii)高等法院批准協議安排；(iii)執行人員已裁定根據《收購守則》規則26.1不會因建議事項而產生要約人或要約人一致行動人士就彼等並未擁有或同意取得之任何已發行九龍倉置業股份、九龍倉股份及海港企業股份作出強制全面要約的責任，或執行人員的任何有關責任授予一項寬免；及(iv)貴公司已向協議安排股東作出分派。執行人員已裁定要約人及要約人一致行動人士毋須對九龍倉置業、九龍倉及海港企業提出強制性全面要約的一般責任。

分派條件包括(其中包括)以實物分派方式宣派可分派九龍倉置業及九龍倉股份的特別股息，以及高等法院批准協議安排。

不可撤回承諾

除受託人(以其作為信託的受託人身分)各自簽立的承諾以行使其於股東大會上持有的豁除股份所附帶的所有投票權，贊成所有就實施建議事項所必需的或在其他方面關乎建議事項的決議案外，於最後實際可行日期，要約人或要約人一致行動人士概無接獲投票贊成或反對協議安排的不可撤回承諾。

貴集團及要約人的資料

貴公司(股份代號：20)及其附屬公司主要於香港、中國及新加坡從事物業發展及投資業務，其次為酒店業務及集裝箱碼頭業務。貴集團有三間香港上市附屬公司，即九龍倉(股份代號：4)、九龍倉置業(股份代號：1997)及海港企業(股份代號：51)。

九龍倉主要在香港及中國從事投資物業、發展物業及酒店業務，其次是物流業務，包括現代貨箱碼頭有限公司及聯營公司香港空運貨站有限公司在香港及中國經營集裝箱碼頭業務。

九龍倉置業於2017年11月透過分拆九龍倉連同上市附屬公司海港企業獨立上市。該公司為優質投資物業公司，主要專注於優質香港物業。其物業組合包括位於香港的海港城、時代廣場、荷里活廣場、卡佛大廈、會德豐大廈、尼依格羅酒店旗下美利酒店以及位於新加坡的會德豐廣場及Scotts Square。

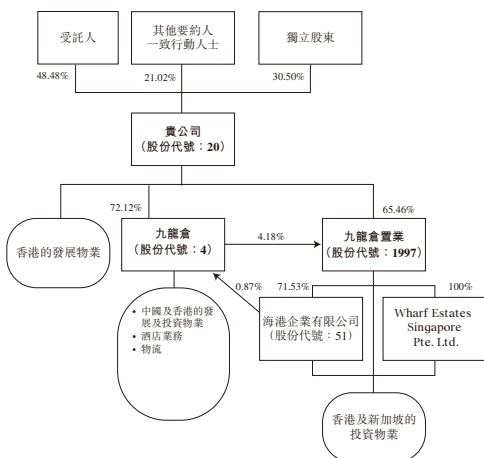
要約人為吳先生全資擁有的私人公司。

公司及股權架構

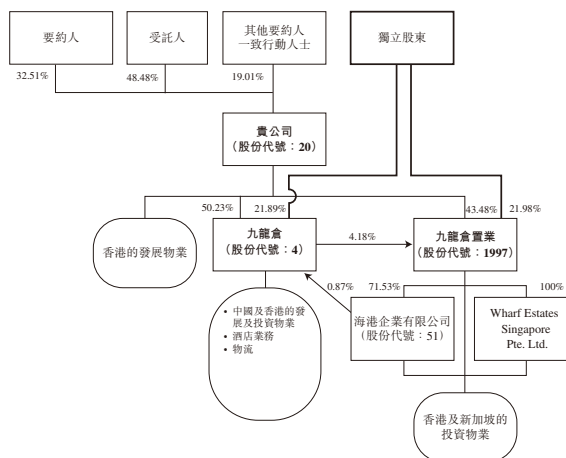
於最後實際可行日期，要約人及要約人一致行動人士合共持有1,426,695,330股股份，佔已發行股份69.50%，而 貴公司則持有(a)九龍倉置業已發行股份約69.64%；及(ii)九龍倉已發行股份約72.99%，以及其他資產(包括一個物業組合)及負債。

於建議事項完成後， 貴公司將由要約人擁有32.51%、由受託人(即信託(為吳先生家族的關連信託及要約人一致行動人士)的受託人)擁有48.48%及由其他要約人一致行動人士擁有19.01%。下圖顯示 貴公司、九龍倉置業及九龍倉於最後實際可行日期及緊隨建議事項完成後的簡化架構。

於最後實際可行日期的集團表



緊隨建議事項完成後的集團表



附註：

1. 於最後實際可行日期， 貴公司透過其全資附屬公司於1,987,472,608股九龍倉置業股份(佔已發行九龍倉置業股份約65.46%)中擁有權益，並透過九龍倉全資附屬公司Vision Expert (0004) Limited於126,962,000股九龍倉置業股份(佔已發行九龍倉置業股份約4.18%)中擁有權益。
2. 於最後實際可行日期， 貴公司透過其全資附屬公司於2,199,301,608股九龍倉股份(佔已發行九龍倉股份約72.12%)中擁有權益，透過海港企業於26,390,000股九龍倉股份(佔已發行九龍倉股份約0.87%)中擁有權益。
3. 以上簡化架構並沒有顯示獨立股東於最後實際可行日期已擁有之九龍倉置業股份及九龍倉股份權益，僅供說明之用。

表1—於最後實際可行日期及緊隨建議事項完成後的 貴公司股權

	於最後實際可行日期		緊隨建議事項完成後	
	股份數目	概約 %	股份數目	概約 %
要約人	—	—	667,432,957	32.51
不受協議安排規限的				
要約人一致行動人士				
受託人(作為信託的受託人)	995,221,678	48.48	995,221,678	48.48
吳先生及吳先生實體	390,194,652	19.01	390,194,652	19.01
受協議安排規限的要約人				
一致行動人士				
吳宗權先生	7,000,000	0.34	—	—
吳宗恩女士	33,879,000	1.65	—	—
徐耀祥先生(附註)	300,000	0.01	—	—
陳啟綽先生(附註)	100,000	0.01	—	—
要約人與要約人一致行動				
人士合共持有的股份數目	<u>1,426,695,330</u>	<u>69.50</u>	<u>2,052,849,287</u>	<u>100.00</u>
獨立股東	<u>626,153,957</u>	<u>30.50</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
股份總數	<u><u>2,052,849,287</u></u>	<u><u>100.00</u></u>	<u><u>2,052,849,287</u></u>	<u><u>100.00</u></u>
協議安排股份總數	667,432,957	32.51	—	—

附註：徐耀祥先生及陳啟綽先生為要約人的董事，因此根據《收購守則》項下「一致行動」定義第(2)類被假定為與要約人一致行動。

意見基準及考慮因素

我們於達致有關建議事項條款的推薦建議時已考慮以下因素：

建議事項的理由及裨益

建議事項旨在消除 貴公司長久以來在現時層級控股架構下的控股公司折價，並藉此為協議安排股東釋放價值。

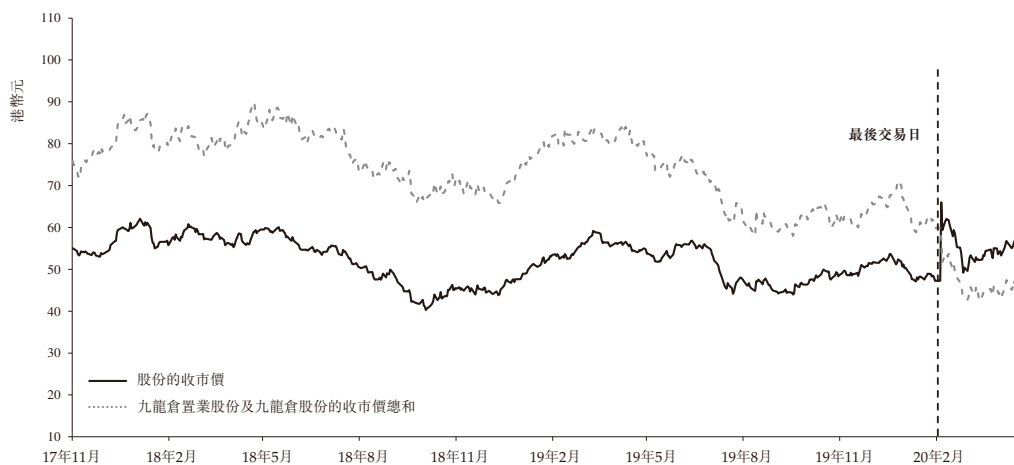
建議事項的效果將為：

- (i) 根據分派而分派九龍倉置業股份及九龍倉股份。於2019年12月31日，貴集團於九龍倉置業集團資產淨值及九龍倉集團資產淨值的綜合權益佔貴集團綜合資產淨值約90%。分派後，協議安排股東將直接持有九龍倉置業股份及九龍倉股份，而非只透過持有股份間接持有該等股份；及
- (ii) 其後完成餘下貴公司私有化，協議安排代價為每股協議安排股份港幣12.00元。協議安排代價較2020年12月31日貴公司每股重估資產淨值港幣12.22元折讓約1.8%。於2019年12月31日，貴公司每股經調整綜合資產淨值港幣13.00元佔貴集團每股綜合資產淨值港幣130.8元約10%。

下圖顯示股份的收市價與九龍倉置業股份及九龍倉股份的收市價總和(反映根據分派將分派的九龍倉置業股份及九龍倉股份的比例)之比較，顯示存在長期歷史控股公司折讓。貴公司亦持有其他資產(包括一個物業組合)及負債。

圖1—2017年11月23日至最後實際可行日期

股份的收市價與九龍倉置業股份及九龍倉股份的收市價總和的比較



資料來源：彭博

附註：回顧期間由2017年11月23日(即九龍倉置業股份獨立上市之日)起至最後交易日(「回顧期間」)及最後實際可行日期止。由於集團架構於整個回顧期間維持不變，故選擇本回顧期間。

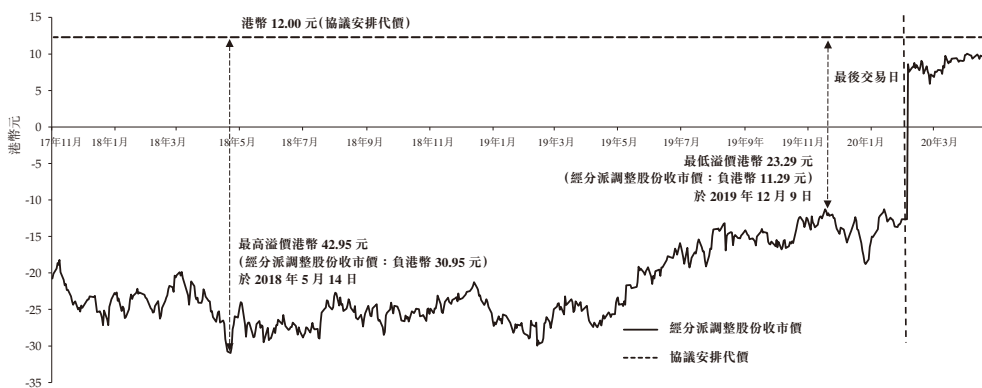
每股協議安排股份的總額包括(i)向協議安排股東就彼等於建議事項記錄日期持有的每股股份支付的協議安排代價每股協議安排股份港幣12.00元(不計及任何股息調整的影響)；及(ii)向協議安排股東(非合資格股東除外)就彼等於建議事項記錄日期持有的每股股份將分派的一股九龍倉置業股份及一股九龍倉股份的價值。於最後交易日，每股協議安排股份總額較協議安排股份於最後交易日的收市價溢價52.2%或港幣24.65元(或按於最後實際可行日期的協議安排股份總數計算，合共港幣165億元)。

(a) 藉消除 貴公司長久以來於九龍倉置業及九龍倉的股權之控股公司折價，從而釋放股東價值

誠如上文所述，協議安排股東將於建議事項完成時直接持有九龍倉置業股份及九龍倉股份，建議事項旨在藉消除 貴公司與現有分層股權架構相關的歷史控股公司折價，從而為股東釋放即時價值。

根據該等公司各自股份於最後交易日的收市價，貴公司於九龍倉置業及九龍倉的持股量總市值約港幣1,237億元已超逾 貴公司的市值約港幣970億元。

**圖2—2017年11月23日至最後實際可行日期的
經分派調整股份收市價**



資料來源：彭博

於整個回顧期間，經分派調整股份收市價為負數，而每股協議安排股份的協議安排代價現金港幣12.00元持續較經分派調整股份收市價有所溢價。此外，我們相信，建議事項的裨益一部分包括分派而將改善增加建議事項對股東的吸引力，一部分透過消除 貴公司於九龍倉置業及九龍倉的權益似乎已反映在公告發佈前的 貴公司股價形成的折讓—即所謂「距離折讓」或「控股公司折讓」的情況。此折讓有時可合理解釋為考慮到同一資產受到雙層管理。我們對每股協議安排股份總額及協議安排代價的分析於下文「股息價格」一節詳述。

(b) 除以現金收取協議安排代價外，股東持有九龍倉置業股份及九龍倉股份帶來較高的股息收入

參考 貴公司及九龍倉自2010年至今，以及九龍倉置業自2017年從九龍倉分拆上市至今的實際現金股息往績紀錄，股東在持有一股九龍倉置業股份及一股九龍倉股份的情況下，本應收取的綜合股息與持有一股股份相比，收入明顯較高。此外，倘協議安排生效，各協議安排股東將以現金收取協議安排代價，為協議安排股東產生額外收入。我們對協議安排股東股息收入的分析於下文「股息」一節詳述。

(c) 股東分別而直接擁有九龍倉置業股份及九龍倉股份屬較佳選擇

建議事項完成後，所有協議安排股東將直接持有九龍倉股份及九龍倉置業股份。鑑於九龍倉置業及九龍倉的業務焦點之間存在清晰的策略性及營運差異，建議事項旨在使股東能夠按照個別的自身投資目標及喜好調整彼等於九龍倉置業及九龍倉的持股量。

(d) 基於過往表現，與股份相比，九龍倉置業股份及九龍倉股份為股東提供較高的交易流通性

建議事項完成後，協議安排股東(非合資格股東除外)將直接持有九龍倉股份及九龍倉置業股份，過往兩者的交易流通性高於股份。於最後交易日，九龍倉置業股份及九龍倉股份的綜合交易流通性較股份高出約六倍，九龍倉置業股份及九龍倉股份於最後交易日的三個月每日平均成交量分別為港幣1.383億元及港幣1.067億元， 貴公司則為港幣4,430萬元。我們對股份、九龍倉股份及九龍倉置業股份的交易流通量及成交量的分析載於下文「股份、九龍倉股份及九龍倉置業股份的流通性」一節。

- (e) 向協議安排股東提供機會按與其重估資產淨值分別不大的價格變現其於分派後仍持有的 貴公司權益。

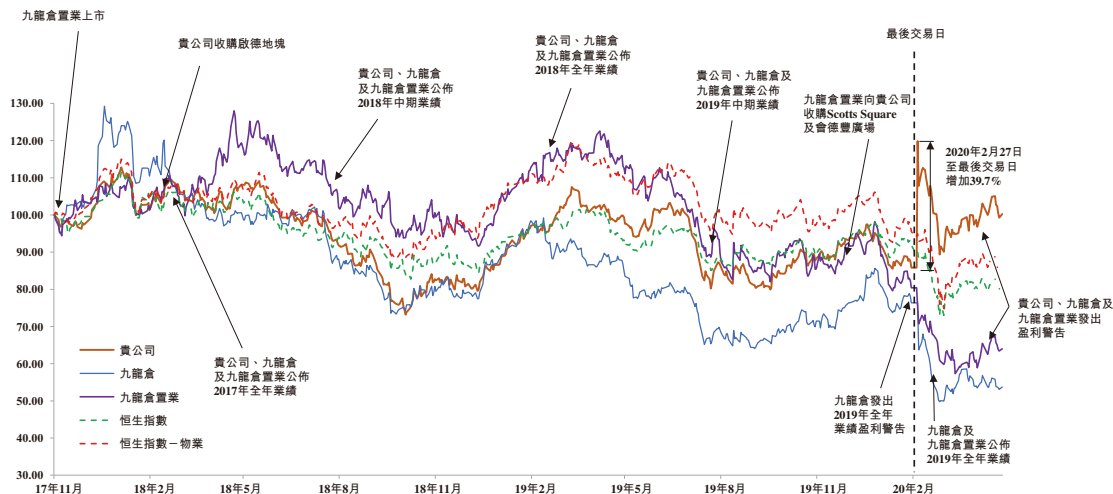
協議安排代價每股協議安排股份現金港幣12.00元(不計任何股息調整)讓協議安排股東有機會於分派後按 貴公司每股重估資產淨值約港幣12.22元的極低折讓約1.8%變現其於餘下公司的權益，讓協議安排股東於分派後收取彼等於餘下公司投資的絕大部分相關價值。我們對 貴公司每股重估資產淨值的分析載於「股份資產淨值－就 貴公司於2020年3月31日之物業資產估值作出調整之資產淨值」一節。

股份價格

於評估每股協議安排股份總額及協議安排代價的合理性時，我們已考慮回顧期間的：

- a. 股份、九龍倉置業股份及九龍倉股份相對於恒生指數(「恒生指數」)及恒生地產子指數(「恒生指數－地產」)的表現；及
- b. 股份收市價與每股協議安排股份總額的比較。見以下圖3及圖4。

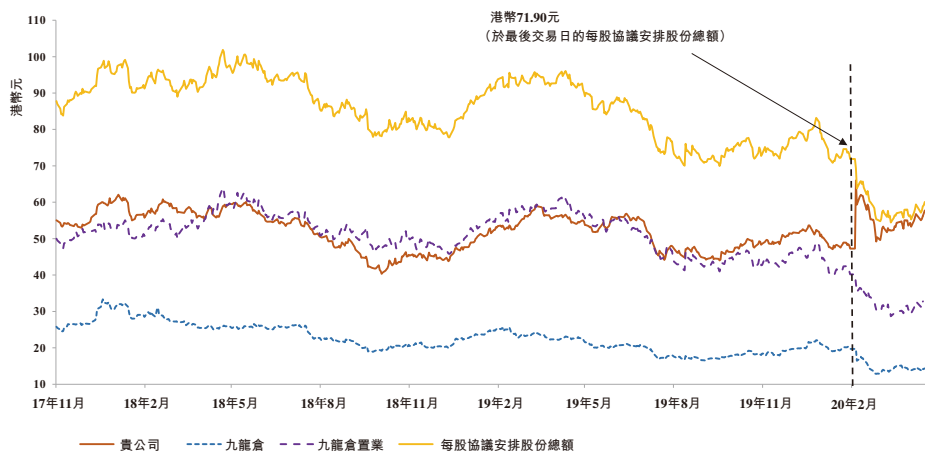
圖3—2017年11月23日至最後實際可行日期股份、九龍倉置業股份及九龍倉股份相對於恒生指數及恒生指數－物業的價格表現



資料來源：彭博

附註：為方便比較，於2017年11月23日的股份、九龍倉置業股份、九龍倉股份、恒生指數及恒生指數－物業的收市價已全部重新釐定為100。

圖4—2017年11月23日至最後實際可行日期同日股份收市價與每股協議安排股份總額的比較



資料來源：彭博

誠如以上圖3所示，股份及九龍倉股份於回顧期間的交投量大致上與恒生指數及恒生指數－地產一致。於2018年4月9日前後至2019年8月23日期間，九龍倉置業股份的表現優於股份、九龍倉股份及恒生指數，其後直至2020年1月16日更符合恒生指數。股份於2018年1月29日的最高成交價為港幣62.19元，而於2018年10

月25日的最低成交價為港幣39.85元。自2020年1月17日起及直至最後交易日，全部三隻股份均呈現大幅下跌趨勢及表現遜於恒生指數，此乃可能由於此期間爆發冠狀病毒及全國實施防控措施導致經濟活動出現前所未有的衰退所致。

圖4顯示股份於整個回顧期間的成交價持續低於每股協議安排股份總額。

於最後交易日的每股協議安排股份總金額港幣71.90元，即於最後交易日一股九龍倉置業股份及一股九龍倉股份各自的收市價港幣40.20元及港幣19.70元的總和，加上以現金支付的每股協議安排股份港幣12.00元的協議安排代價(假設並無股息調整)的金額：

- 較最後實際可行日期股份收市價每股港幣55.20元溢價約30.3%；
- 較最後交易日股份收市價每股港幣47.25元溢價約52.2%；
- 較截至及包括最後交易日止5個交易日平均收市價每股港幣48.22元溢價約49.1%；
- 較截至及包括最後交易日止30個交易日平均收市價每股港幣49.52元溢價約45.2%；
- 較截至及包括最後交易日止60個交易日平均收市價每股港幣49.98元溢價約43.9%；
- 較截至及包括最後交易日止180個交易日平均收市價每股港幣49.52元溢價約45.2%；
- 較於2019年4月2日之股份52周最高價每股港幣59.20元溢價約21.5%；
- 較於2017年8月9日的股份於聯交所的歷史最高收市價每股港幣66.40元溢價約8.3%；及
- 較於2019年12月31日的每股股份經審計綜合資產淨值港幣130.8元折讓約45.0%(未反映分派之影響)。

於最後實際可行日期的每股協議安排股份總額港幣57.86元，即於最後實際可行日期一股九龍倉置業股份及一股九龍倉股份各自的收市價港幣32.00元及港幣13.86元的總和，加上協議安排代價每股協議安排股份港幣12.00元的金額，較於最後實際可行日期的收市價每股港幣55.20元溢價約4.8%。

此外，於整個回顧期間，經分派調整股份收市價為負數，而協議安排代價每股協議安排股份現金港幣12.00元持續較經分派調整股份收市價有所溢價。我們已將協議安排代價現金港幣12.00元與於最後交易日前5個、30個、60個、180個交

易日、最後交易日及最後實際可行日期以及下文所述其他日期的經分派調整股份收市價進行比較。協議安排代價：

- 較最後實際可行日期於聯交所所報的經分派調整股份收市價每股港幣9.34元溢價約港幣2.66元；
- 較最後交易日的經分派調整股份收市價負港幣12.65元溢價每股股份港幣24.65元；
- 較基於截至及包括最後交易日止5個交易日的平均經分派調整股份收市價負港幣13.23元溢價每股股份港幣25.23元；
- 較較基於截至及包括最後交易日止30個交易日的平均經分派調整股份收市價負港幣14.18元溢價每股股份港幣26.18元；
- 較基於截至及包括最後交易日止60個交易日的平均經分派調整股份收市價負港幣13.65元溢價每股股份港幣25.65元；
- 較基於截至及包括最後交易日止180個交易日的平均經分派調整股份收市價負港幣15.59元溢價每股股份港幣27.59元；
- 較2020年2月4日的截至最後交易日52周最高經分派調整股份收市價負港幣11.29元溢價每股股份港幣23.29元；
- 較2008年11月25日的截至最後交易日歷史最高經分派調整股份收市價負港幣1.25元溢價每股股份港幣13.25元；
- 較 貴公司每股經調整綜合資產淨值港幣13.0^(附註1)元折讓約7.7%；及
- 較於2020年3月31日 貴公司每股重估資產淨值約港幣12.22元^(附註2)折讓約1.8%。

附註：

1. 貴公司每股經調整綜合資產淨值乃根據《上市規則》第4.29條按照協議安排文件附錄一「5.本公司經調整綜合資產淨值」一節所載基準編製，旨在說明分派對每股股份的影響，猶如分派已於2019年12月31日完成。
2. 有關計算 貴公司每股重估資產淨值的進一步詳情，請參閱「就 貴公司於2020年3月31日之物業資產估值作出調整之資產淨值」一節。

貴集團的業務營運及過去財務表現

下表載列 貴集團過去三個財政年度(截至2019年12月31日止最後一個財政年度)的主要收入及溢利來源明細：

表2－ 貴集團過往三個財政年度的財務表現

	截至2019年12月31日止年度		
	2017年 港幣百萬元 (經審核)	2018年 港幣百萬元 (經審核)	2019年 港幣百萬元 (經審核)
貴集團收入			
－投資物業	16,529	18,326	18,754
－發展物業	47,836	23,283	21,982
－酒店	1,686	2,284	2,037
－物流	2,817	2,742	2,597
－投資及其它	1,481	2,119	3,465
－通訊、媒體及娛樂	874	—	—
－分部之間	(270)	(264)	(316)
總收入	70,953	48,490	48,519
貴集團經營溢利	23,857	24,934	27,243
經營利潤率	33.6%	51.4%	56.1%
以下各項應佔純利 (附註)			
－貴集團	12,117	13,208	12,362
－貴公司及其附屬公司或聯營公司(不包括九龍倉集團及九龍倉置業集團)	1,109	2,375	3,669
除物業重估收益／(虧損)前溢利	14,839	11,796	12,782
投資物業重估收益／(虧損) (已扣除遞延稅項)	5,731	5,443	(3,609)
權益股東應佔溢利			
－貴集團	20,570	17,239	9,173
純利率	29.0%	35.6%	18.9%
每股盈利(港幣元)	10.09	8.43	4.48

資料來源： 貴公司相關年度的年報

附註：基本純利主要不包括應佔投資物業重估收益／(虧損)、若干金融工具按市值計算的變動、物業／資產減值撥備及非經常性項目(包括於2017年出售投資物業應佔收益及聯營公司重新分類應佔虧蝕)。

發展物業及投資物業業務分部合共佔 貴集團過去三個財政年度各年的收入超過83%。餘下酒店及物流業務分部合共佔 貴集團截至2018年及2019年12月31日止兩個年度各年的收入約10%。

截至2019年與2018年12月31日止年度的比較

截至2019年12月31日止年度，由於中國投資物業表現強勁、香港財務報告準則第15號的影響及 貴集團經擴大投資組合的利息收入增加(部分被中國發展物業銷售減少所抵銷)， 貴集團的收入與去年相比維持穩定。香港財務報告準則第15號為一項自2018年1月起生效的會計政策，其於法定轉讓時確認銷售。

貴集團投資物業收入增加2%。香港的收入輕微減少0.3%，乃由於不利經濟狀況，尤其是2019年第四季度的不利經濟狀況。時代廣場的收入下跌3%，海港城的表現則持平。在中國，由於 貴集團的商業投資物業組合擴大，收入增加14%。具體而言，成都國際金融中心(「國金中心」)及長沙國金中心日趨成熟，收入於截至2019年12月31日止年度分別增加約13%及92%。

貴集團的發展物業收入減少6%。於2019年，香港的已確認發展物業銷售增加41%至港幣13,714百萬元(2018年：港幣9,740百萬元)，主要由於交付OASIS KAI TAK及MONTEREY的住宅銷售。面對2019年財政年度下半年的銷售步伐放緩，截至2019年12月31日止年度，香港物業的住宅合約銷售額合共為港幣236億元(2018年：港幣260億元)，其中68%來自於2019年預售兩個大型O'East項目。於2019年12月31日，香港物業總訂單淨額增加至港幣325億元(2018年：港幣267億元)。在中國，已確認物業銷售減少41%至港幣7,930百萬元(2018年：港幣13,478百萬元)。

上述有及沒有採納香港財務報告準則第15號的影響的 貴集團經營溢利分別為港幣27,243百萬元及港幣27,562百萬元，分別按年增加9%及減少3%。投資物業經營溢利增加2%，發展物業經營溢利增加11%。期內，中國發展物業分部的經營溢利減少36%至港幣3,594百萬元(2018年：港幣5,596百萬元)，原因為確認項目落成量較少。

貴集團2019年財政年度的基本純利(未計年末投資物業重估收益或虧損及其他特殊項目)減少約6%至港幣12,362百萬元(2018年：港幣13,208百萬元)，此乃由於就 貴集團附屬公司、聯營公司及合營企業持有的香港及中國若干發展物業作出港幣4,927百萬元的減值撥備，惟部分被中國投資物業的貢獻增加、出售O'South商場的收益及香港財務報告準則第15號對香港發展物業的影響所抵銷。 貴公司應佔基本純利增加約54%或港幣1,294百萬元至港幣3,669百萬元，乃由於採納香港財務報告準則第15號使確認時間轉變，其影響為將物業銷售確認推遲至法定轉讓時間(而非發出入伙紙後)。

於2019年，貴集團扣除投資物業重估收益或虧損前的溢利增加8%至港幣12,782百萬元(2018年：港幣11,796百萬元)。由於2019年香港經濟及零售市場疲弱，貴集團於截至2019年12月31日止年度錄得應佔投資物業估值虧損(已扣除遞延稅項)港幣3,609百萬元(2018年：應佔重估收益(已扣除遞延稅項)港幣5,443百萬元)。

貴集團2019年財政年度的權益股東應佔溢利減少約港幣8,066百萬元或47%至港幣9,173百萬元(2018年：港幣17,239百萬元)。撇除投資物業的公平值收益或虧損後，貴集團的權益股東應佔溢利增加，主要由於2018年一間聯營公司重新分類的非經常性虧絀，部分被貴集團的基本純利減少所抵銷。九龍倉的股東應佔溢利下跌49%至港幣3,386百萬元，主要由於中國發展物業分部的減值虧損撥備所致。九龍倉置業股東應佔溢利下跌78%至港幣3,928百萬元(2018年：港幣18,027百萬元)，主要由於投資物業重估虧絀淨額所致。

截至2018年與2017年12月31日止年度的比較

貴集團的收入減少32%至港幣48,490百萬元(2017年：港幣70,953百萬元)，乃由於年內香港及中國大型新項目的落成量減少，及就已售發展物業採納新會計準則所致。

於2018年，投資物業收入增加11%至港幣18,326百萬元(2017年：港幣16,529百萬元)。香港海港城的收入增加10%，中國的收入則增加30%，主要由於成都國金中心日趨成熟及長沙國金中心啟用。

於2018年，貴集團的發展物業收入減少51%。於該期間，香港的已確認物業銷售減少48%至港幣9,740百萬元(2017年：港幣18,908百萬元)，主要由於MONTEREY落成及出售包括ONE HOMANTIN及NAPA在內的過往已落成項目的餘下單位所致。香港物業的合約銷售總額達港幣293億元的新高，較去年增加13%。香港物業的住宅合約銷售額上升52%至港幣260億元。售出的2,145個單位主要來自三個項目：推出O'East的MALIBU；啟德的GRAND OASIS KAI TAK及O'South的MONTEREY。商業物業方面，受惠於2018年10月的O'South零售物業組合交易，香港物業2018年財政年度的合約銷售額達港幣33億元。於2018年，香港物業的訂單淨額增加約三倍至港幣267億元。中國的已確認物業銷售減少42%，主要由於年內大型項目的落成量減少所致。

貴集團的經營溢利增加5%至港幣24,934百萬元(2017年：港幣23,857百萬元)。投資物業的經營溢利增加10%，與該分部的收入增幅一致。發展物業分部的經營溢利減少10%，乃由於中國分部落成的大規模項目減少所致，儘管年內新項目的落成量減少及採納新會計準則，發展物業分部的經營溢利減幅部分被香港利潤率改善所抵銷。

貴集團2018年財政年度的基本純利增加9%至港幣13,208百萬元(2017年：港幣12,117百萬元)，主要由於香港及中國投資物業以及香港物業發展的溢利增加所致。於2018年，貴公司應佔基本純利增加114%至港幣2,375百萬元(2017年：港幣1,109百萬元)，乃由於所售香港發展物業的利潤率有所改善所致。

於2018年，貴集團扣除投資物業重估收益或虧損前的溢利減少21%至港幣11,796百萬元(2017年：港幣14,839百萬元)。

於2018年，貴集團的權益股東應佔溢利減少16%至港幣17,239百萬元(2017年：港幣20,570百萬元)，主要由於2017年出售投資物業8 BAY EAST的非經常性收益及年內重新分類一間聯營公司的虧絀所致，部分被貴集團基本溢利改善所抵銷。九龍倉的股東應佔溢利(包括投資物業重估盈餘及其他項目)減少70%至港幣6,623百萬元(2017年：港幣21,876百萬元)。就九龍倉置業分拆作出調整後，減幅為50%(2017年：港幣13,119百萬元)，主要由於2017年計入出售8 BAY EAST的收益港幣4,499百萬元。九龍倉置業2018年的股東應佔溢利為港幣18,027百萬元(2017年：港幣17,218百萬元)，較2017年增加5%。九龍倉置業的基本純利(不包括2017年的投資物業重估收益淨額港幣7,974百萬元及借款匯兌收益／虧損)增加6%至港幣10,053百萬元(2017年：港幣9,500百萬元)。

財務狀況

貴集團於2017年、2018年及2019年12月31日的財務狀況概要列示如下。

表3－ 貴集團過去三個財政年度的財務狀況

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	百萬平方呎	百萬平方呎	百萬平方呎
主要物業之土地儲備 (應佔總樓面面積)	85.8	85.3	78.9

獨立財務顧問函件

	2017 年 港幣百萬元 (經審核)	2018 年 港幣百萬元 (經審核)	2019 年 港幣百萬元 (經審核)
資產			
投資物業			
— 香港	276,610	283,745	276,361
— 中國內地	68,375	55,747	55,656
— 新加坡	6,401	6,122	6,129
小計	351,386	345,614	338,146
發展物業			
— 香港	47,552	72,477	91,551
— 中國內地	56,623	76,256	71,928
— 新加坡	4,815	348	142
小計	108,990	149,081	163,621
酒店	10,118	10,937	10,378
物流	16,803	16,176	15,578
總業務分部資產	487,297	521,808	527,723
未分配公司資產	82,375	70,816	81,690
總資產	569,672	592,624	609,413
負債			
借款			
流動銀行貸款及其他借款	35,170	14,968	23,447
非流動銀行貸款及其他借款	79,021	106,863	102,436
小計	114,191	121,831	125,883
總負債	181,849	203,146	215,700
股東權益	241,684	251,077	268,004
股東應佔每股資產淨值(港幣元)	118.37	122.60	130.80
淨負債比率或淨負債與權益比率(%)	14.9%	23.9%	22.4%
利息倍數(倍)	9.8 倍	8.2 倍	7.1 倍

資料來源： 貴公司相關年度的年報

貴集團擁有於香港、中國及新加坡的多元化物業組合。於2019年12月31日，貴集團的物業相關分類主要包括投資物業(港幣338,146百萬元)、發展物業(港幣163,621百萬元)及酒店(港幣10,378百萬元)，合共佔貴集團總資產約港幣609,413百萬元的約84.0%。於2019年12月31日，貴集團有78.9百萬平方呎(按應佔建築面積計算)的物業組合，包括34.6百萬平方呎的住宅物業及36.6百萬平方呎的商業／辦公室及酒店物業。於2019年12月31日，香港發展物業的土地儲備輕微增加至6.6百萬平方呎，其中觀塘茜發道日出康城第9期以及七幅啟德地皮佔土地儲備一半以上。於2020年2月成功投得O'EAST第12號地段後，貴集團的香港發展物業土地儲備進一步增加至7.5百萬平方呎。

於2019年12月31日，貴集團的總負債約為港幣215,700百萬元，主要指(a)銀行貸款及其他借款；(b)貿易及其他應付款項；及(c)銷售物業的按金。於2019年12月31日，貴集團的借款包括以美元、港元及人民幣計值的已發行債務證券。借款主要用於為貴集團的物業及港口投資提供資金。貴集團於2019年12月31日的淨資產負債比率低至22.4%(2018年：23.9%；2017年：14.9%)。2019年的利息倍數低至7.1倍(2018年：8.2倍；2017年：9.8倍)。

盈利警告公告及業績估計

於2020年4月28日，貴公司發出盈利警告公告，當中貴公司宣佈(其中包括)根據貴公司當時可得管理資料(包括貴集團截至2020年3月31日止三個月的最新未經審核管理賬目)，董事會謹此告知股東及投資者，其初步估計截至2020年3月31日止三個月之權益股東應佔虧損約為港幣60億元，主要由於其主要業務虧損及或盈利能力下降，以及貴集團投資物業、發展物業及酒店因而產生未變現重估虧絀或減值影響。貴集團於2020年的財務表現至今主要受到經濟環境疲弱及2019冠狀病毒病對貴集團業務造成的極端市況及經營狀況所影響。

盈利警告公告所載估計構成《收購守則》規則10項下的盈利預測，並須由我們(作為獨立財務顧問)及貴公司核數師根據《收購守則》規則10規定作出報告。兩份報告根據《收購守則》規則10.4載於協議安排文件附錄三及附錄四。

股份資產淨值

歷史已公佈資產淨值

我們已將 貴集團於最後交易日的每股協議安排股份總額港幣71.90元隱含的價格與資產淨值(「市賬率」)比率與 貴集團過去三年的歷史市賬率比較，如下文表4所示。

表4— 貴集團過去三年的市賬率

資產淨值日期	已公佈資產淨值期間 (附註1)	每股資產 淨值 (港幣元) (附註2)	平均收市 股價 (港幣元)	市賬率
2019年12月31日	2020年3月11日至最後實際可行日期	130.80	54.16	0.41
2019年6月30日	2019年8月12日至2020年3月10日	129.03	48.96	0.38
2018年12月31日	2019年3月12日至2019年8月11日	122.60	54.49	0.44
2018年6月30日	2018年8月14日至2019年3月11日	121.49	47.27	0.39
2017年12月31日	2018年3月12日至2018年8月13日	118.37	56.93	0.48
2017年6月30日	2017年8月14日至2018年3月11日	109.80	56.66	0.52
2016年12月31日	2017年3月10日至2017年8月13日	105.85	60.06	0.57
		範圍：	0.38	至0.57

於最後交易日的每股協議安排股份總額隱含的市賬率(根據 貴公司於2019年12月31日的資產淨值計算) **0.55**

資料來源： 彭博、 貴公司中期及年度業績公告

附註：

1. 該等期間指 貴集團透過其中期或年度業績公告公佈的資產淨值的各個期間。
2. 每股資產淨值並未反映分派的影響。

根據於2019年12月31日的 貴集團每股綜合資產淨值港幣130.80元，於最後交易日的每股協議安排股份總額港幣71.90元隱含的市賬率約為0.55倍。有關市賬率於2017年8月14日至最後交易日及直至最後實際可行日期期間 貴公司介乎0.38至0.52倍的歷史市賬率。值得注意的是，上述分析並未將分派入賬，因此，我們已在下文分析 貴公司已將分派入賬後的經調整綜合資產淨值。

貴公司經調整綜合資產淨值

協議安排代價每股協議安排股份港幣12.00元較 貴公司於2019年12月31日的經調整綜合資產淨值每股港幣13.00元折讓7.7%。 貴公司經調整綜合資產淨值的計算詳情載於協議安排文件附錄一「5.本公司經調整綜合資產淨值」一節。

為釐定 貴公司每股重估資產淨值而做的 貴公司於2020年3月31日的物業權益估值

萊坊測量師行有限公司(「估值師」)有關 貴公司物業權益(「該等物業」)於2020年3月31日的估值的估值報告載於本協議安排文件附錄五。本節及下一節「就 貴公司於2020年3月31日的物業資產估值作出調整後的資產淨值」內的「貴公司」指 貴公司及其附屬公司或其聯營公司(不包括九龍倉集團及九龍倉置業集團)。

貴公司曾以發展商的身份與香港鐵路有限公司(即香港若干地產物業的擁有人)訂立合約。根據該等合約， 貴公司並無相關物業的任何法定或實益擁有權， 貴公司僅根據合約享有若干經濟利益。根據《收購守則》，鑒於該等經濟利益的性質，該等經濟利益毋須進行估值。

我們信納， 貴公司與估值師之間的委任條款(包括工作範圍)為合適。

我們與估值師討論達致所估值該等物業的市場估值所使用的方法及假設。我們亦注意到，估值師對該等物業的實地視察於2020年3月進行。

估值師採用收入法、市場法及直接比較法(定義見下文)作為大部分該等物業估值的估值方法，並認為該等方法屬適當，原因為(a)該等方法乃土地及樓宇估值的最常用方法；及(b)近期在規模、特徵及位置方面與市場上可得土地具有類似屬性的可資比較銷售交易。基於上文所述，我們認為估值師選擇的估值方法及估值師使用的假設屬適當。

我們認為，估值報告中有關若干物業(即各分層業權單位)的地址及個別估值的不披露並不影響我們對建議事項的分析及推薦建議，原因為該等分層業權單位的總價值佔 貴集團物業總估值的比例不大(約為0.8%)。釐定 貴公司每股重估資產淨值時，我們並無考慮九龍倉置業集團所持分層業權單位的估值。

根據估值報告， 貴集團及 貴公司物業的應佔總市值分別約為港幣343,956百萬元及港幣38,235百萬元。

根據估值報告，估值師並無賦予香港堅尼地城多個天台任何市值，原因為 貴公司無法到達該等天台。我們認為，由於該等天台並無指定賬面值，故此舉並不影響我們就建議事項作出之分析及推薦建議。

估值報告內之物業估值詳情概述如下：

物業權益類別及地點	所用估值方法
第一類－於香港持作投資之物業	收入法(「 收入法 」)以資本化現有租約產生之租金收入為基準，並就物業權益之復歸收入潛力作出適當撥備，或(如適用)採用市場法(「 市場法 」)，參考相關市場可得之可資比較銷售或市場交易或銷售證據
第二類－於香港持作出售之物業	市場法
第三類－於香港持作發展之物業	參考相關市場上可獲得的可資比較銷售進行估值(「 直接比較法 」)，假設各項該等物業按現狀出售及(如適用)計及估計已支銷建築成本總額
第四類－於香港持作自用之物業	市場法

下表列示該等物業於2020年3月31日之估值明細。

表5－物業估值明細

	於2020年 3月31日的 應佔市值 (港幣百萬元)
－於香港持作投資之物業	4,647
－於香港持作出售物業	3,201
－於香港持作發展物業	30,205
－於香港持作自用之物業	182
總計	<u>38,235</u>

就 貴公司於2020年3月31日之物業資產估值作出調整之資產淨值

於2020年3月31日，貴公司應佔該等物業之估值總額約為港幣38,235百萬元。此舉導致於2020年3月31日 貴公司應佔該等物業之未經審核賬面值約港幣38,940百萬元出現重估虧絀約港幣705百萬元。

下表6顯示經計及 貴公司應佔該等物業於2020年3月31日之市場估值及相關稅務影響、上市證券股本投資之市值變動及其他適當調整後，貴公司每股重估資產淨值每股港幣12.22元之計算。

表6－ 貴公司每股重估資產淨值的計算

	附註	港幣百萬元
貴公司		
於2019年12月31日的 貴集團綜合資產淨值		268,004
－減 貴集團於2019年12月31日九龍倉集團股東應佔資產淨值的綜合權益	1	(96,595)
－減 貴集團於2019年12月31日九龍倉置業集團股東應佔資產淨值的綜合權益	1	<u>(141,419)</u>
		29,990
調整：		
－因 貴公司持有的九龍倉股份數目超過分派所需的九龍倉股份數目而增加的股東應佔綜合資產淨值	2	1,701
－因 貴公司持有的九龍倉置業股份數目少於分派所需的九龍倉置業股份數目而導致股東應佔綜合資產淨值減少	3	(2,086)
－於截至2020年3月31日止三個月在市場上收購九龍倉股份及九龍倉置業股份的成本		(2,155)
－截至2020年3月31日止三個月 貴公司擁有的上市證券股本投資市值變動		(1,441)
－於2020年3月31日 貴公司應佔該等物業估值產生的重估虧絀淨額	4	(705)
－應佔重估盈餘之遞延稅項	5	(375)
－行使股份認股權	6	<u>146</u>
於2020年3月31日 貴公司重估資產淨值		<u><u>25,076</u></u>
於2020年3月31日 貴公司重估每股資產淨值 (港幣元)	7	12.22

附註：

1. 計算詳情載於協議安排文件附錄一「5.公司經調整綜合資產淨值」一節。
2. 該調整反映 貴公司持有的九龍倉股份數目超出分派所需的九龍倉股份數目而導致 貴公司重估資產淨值增加，基準為分派將按每持有一股股份獲發一股九龍倉股份的比例向全體股東作出。該金額乃根據於2020年3月31日的收市價每股九龍倉股份港幣13.74元乘以 貴公司於2020年3月31日持有的九龍倉股份數目超出123,773,321股計算。
3. 該調整反映 貴公司持有的九龍倉置業股份數目少於分派所需的九龍倉置業股份數目，導致 貴公司重估資產淨值減少，基準為分派將按每持有一股股份獲發一股九龍倉置業股份的比例向全體股東作出，惟 貴公司於2020年3月31日並無持有所需數目的九龍倉置業股份。該金額乃根據於2020年3月31日的收市價每股九龍倉置業股份港幣31.90元乘以 貴公司於2020年3月31日持有的九龍倉置業股份數目65,376,679股的差額計算。
4. 重估虧絀淨額乃按 貴公司應佔該等物業於2020年3月31日之市場估值(載於估值報告)與 貴公司應佔該等物業於2020年3月31日之未經審核賬面值之差額計算。
5. 遞延稅項指按市場估值出售 貴公司之物業權益時產生之潛在稅項負債。其乃根據物業權益的市值與計算相關應課稅溢利所用相應稅基之間的暫時差額作出估計。由於位於香港之物業投資之全部市值乃假設可透過出售該等物業收回，故並無就該等物業作出遞延稅項撥備。
6. 所示數字乃根據因於2020年1月按行使價每份股份認股權港幣36.60元行使4,000,000份股份認股權而發行的4,000,000股新股份計算。
7. 貴公司重估每股資產淨值乃根據於2020年3月31日已發行2,052,849,287股股份計算。
8. 上述數字可能存在約整差異。

每股協議安排股份港幣12.00元的協議安排代價較於2019年12月31日的 貴公司每股經調整綜合資產淨值港幣13.00元及於2020年3月31日的 貴公司重估每股資產淨值每股港幣12.22元分別折讓7.7%及1.8%。我們注意到，該等折讓低於較大市值可資比較公司(定義見下文)的折讓，且遠低於本函件表10所示較小型可資比較公司的折讓。

於2019年12月31日及2020年3月31日， 貴公司的上市股本投資淨額分別約為港幣9,831百萬元及港幣7,639百萬元。經計及截至2020年3月31日止三個月出售股本投資約港幣751百萬元，該等上市股本投資之公平值變動減少約港幣1,441百萬元，相當於每股資產淨值減少約港幣0.7元。由於 貴公司之投資組合包括上市股本證券， 貴公司之資產淨值可能受到上市股本投資組合按市值計算之不利公平估值所影響，而倘股市於不久將來面臨持續下行壓力，則可能進一步惡化。

股息

下表7顯示 貴公司及九龍倉自2015年起過去五年及九龍倉置業自2017年11月自九龍倉分拆以來的已付(及建議將予支付)股息及派息比率。

**表7— 貴公司及九龍倉過去五年，以及九龍倉置業
自2017年11月自九龍倉分拆以來的已付股息及派息比率**

	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	平均
已付股息						
<i>(港幣百萬元)</i>						
— 貴公司	2,337	2,644	2,909	3,174	3,230	2,859
— 九龍倉	5,759	6,520	4,836	1,981	991	
— 九龍倉置業	—	—	2,884	6,376	6,164	
— 九龍倉及九龍倉置業 合併	5,759	6,520	7,720	8,357	7,155	7,102
每股股息(港仙)						
— 貴公司	115.0	130.0	142.5	155.0	157.5	140.0
— 九龍倉	190.0	215.0	159.0	65.0	32.5	
— 九龍倉置業	—	—	95.0	210.0	203.0	
— 九龍倉及九龍倉置業 合併	190.0	215.0	254.0	275.0	235.5	233.9
— 九龍倉及九龍倉置業 合併，減 貴公司	75.0	85.0	111.5	120.0	78.0	93.9
派息比率(附註)						
— 貴公司	22.1%	22.4%	24.0%	24.0%	26.1%	23.7%
— 九龍倉	52.5%	47.4%	30.4%	30.4%	36.6%	39.4%
— 九龍倉置業	—	—	60.7%	63.4%	63.0%	62.4%

資料來源： 貴公司、九龍倉及九龍倉置業各自的年報

附註： 派息比率以相關公司已付年度股息除以相關純利的百分比列示。

從上表7可見，九龍倉過去五年的派息比率為30%以上，而九龍倉置業過去三年的派息比率為60%以上。九龍倉及九龍倉置業的派息比率於過去三年或五年(視情況而定)一直高於 貴公司。

根據分派，協議安排股東於2015年至2019年五年期間合共持有一股九龍倉置業股份及一股九龍倉股份，可收取的全年股息收入平均為233.9港仙，較其於同期持有一股股份所收取的全年股息收入平均140.0港仙高出約67%。此外，各協議安排股東將收取每股協議安排股份現金港幣12.00元的協議安排代價。

股份、九龍倉股份及九龍倉置業股份的流通性

股份、九龍倉股份及九龍倉置業股份於2020年2月21日最後交易日前期間的平均每日成交量載列如下：

表8－股份、九龍倉股份及九龍倉置業股份的流通性

	貴公司	九龍倉	九龍倉置業
過去二十四個月			
平均每日成交量(股份數目)	1,057,137	4,325,476	3,122,709
佔已發行股本之百分比	0.05%	0.14%	0.10%
佔公眾所持股份百分比	0.14%	0.42%	0.28%
過去十二個月			
平均每日成交量(股份數目)	1,150,628	4,241,815	3,580,136
佔已發行股本之百分比	0.06%	0.14%	0.12%
佔公眾所持股份百分比	0.16%	0.44%	0.33%
過去六個月			
平均每日成交量(股份數目)	1,048,584	5,017,492	3,753,759
佔已發行股本之百分比	0.05%	0.16%	0.12%
佔公眾所持股份百分比	0.15%	0.54%	0.36%
過去三個月			
平均每日成交量(股份數目)	885,025	5,574,697	3,143,129
佔已發行股本之百分比	0.04%	0.18%	0.10%
佔公眾所持股份百分比	0.13%	0.62%	0.31%
過去一個月			
平均每日成交量(股份數目)	856,873	2,567,203	3,079,129
佔已發行股本之百分比	0.04%	0.08%	0.10%
佔公眾所持股份百分比	0.13%	0.29%	0.30%
過去五個交易日			
平均每日成交量(股份數目)	775,350	2,150,982	1,632,492
佔已發行股本之百分比	0.04%	0.07%	0.05%
佔公眾所持股份百分比	0.12%	0.24%	0.16%
於最後交易日			
平均每日成交量(股份數目)	1,042,666	2,120,374	2,735,167
佔已發行股本之百分比	0.05%	0.07%	0.09%
佔公眾所持股份百分比	0.16%	0.24%	0.27%

資料來源：彭博及貴公司提供的資料

誠如上文表8所示，股份於過去兩年之平均每日成交量維持於較低水平，佔 貴公司已發行股本約0.05%及 貴公司公眾持股量約0.14%。於最後交易日至最後實際可行日期期間，股份之平均每日成交量為2,636,948股股份。我們相信，近期股份流通量增加乃主要由於刊發公告。

以下表9顯示股份、九龍倉股份及九龍倉置業股份於所示期間以港幣計算的成交量：

表9－股份、九龍倉股份及九龍倉置業股份於過去兩年以港幣計算的成交量

期間 (附註)	股份平均 每日成交量 (港幣元)	九龍倉置業 及九龍倉 股份合併				
		九龍倉股份 平均每日 成交量 (港幣元)	九龍倉置業 股份的平均 每日成交量 (港幣元)	九龍倉股份 成交量佔 股份成交量 的比率 (倍)	九龍倉置業 股份成交量 佔股份成交 量的比率 (倍)	九龍倉置業 股份合併 成交量佔 股份成交量 的比率 (倍)
五日	37,276,609	43,285,120	67,095,006	1.2倍	1.8倍	3.0倍
一個月	41,405,878	50,749,710	128,768,158	1.2倍	3.1倍	4.3倍
三個月	44,265,339	106,744,483	138,332,589	2.4倍	3.1倍	5.5倍
六個月	50,416,877	92,344,387	165,211,573	1.8倍	3.3倍	5.1倍
一年	58,704,899	82,965,571	173,008,727	1.4倍	2.9倍	4.4倍
兩年	54,132,563	96,638,536	157,814,659	1.8倍	2.9倍	4.7倍

資料來源： 彭博

附註： 所示期間於最後交易日起計

誠如上表9所示，過去兩年九龍倉置業及九龍倉股份各自的平均每日成交量（以港幣計）一直高於股份的平均每日成交量，分別高出約2.9倍及1.8倍。九龍倉置業及九龍倉股份的合併平均每日成交量於過去兩年較 貴公司高出約3.0至5.5倍。此外，於分派後，九龍倉置業及九龍倉各自的公眾持股量預期將由33.45%及29.18%增加至55.41%及51.05%，並可能進一步增加其市場流動性。

股份流動性低，意味在短期內將難以通過市場出售大量股份而不對股價造成不利影響。該協議安排為協議安排股東提供機會，按遠高於公告刊發前買賣的價格變現於 貴公司的股權(見圖2)，並收取相對股份而言，交易流通量大幅提升的九龍倉置業股份及九龍倉股份的獨立及直接擁有權。

可資比較公司分析

貴集團為以物業為主的集團，來自其香港投資物業及發展物業分部的總收益佔其截至2019年12月31日止年度總收益約58%。有鑒於此，我們已識別六間大型香港公開買賣可資比較公司(不包括九龍倉、九龍倉置業及領展房地產投資信託基金)的詳盡清單，該等公司於最後交易日及最後實際可行日期的市值超過港幣500億元，主要於香港從事物業投資及發展，且如下表所示，各自超過50%的年度收入來自香港物業投資及發展。

於2019年12月31日， 貴公司經調整綜合資產淨值約為港幣26,667百萬元，或每股股份港幣13.00元。於評估協議安排代價每股股份港幣12.00元時，我們已進一步識別出五間小型市值香港公開買賣可資比較公司的詳盡清單，該等公司主要於香港從事房地產投資及發展(不包括海港企業有限公司)(連同上文識別的六間大型公司，統稱「可資比較公司」)，如下表所示，資產淨值介乎港幣15,000百萬元至港幣35,000百萬元。

表10－香港上市可資比較公司之價格對資產淨值比率

公司名稱	股份代號	於最後交易日		於最後實際可行日期	
		市值	市賬率	市值	市賬率
		(港幣百萬元)	(倍) (附註2)	(港幣百萬元)	(倍) (附註3)
大型物業公司					
新鴻基地產發展有限公司	16	326,000	0.58	279,926	0.49
恒基兆業地產有限公司	12	174,532	0.55	143,547	0.45
太古地產有限公司	1972	141,278	0.50	121,095	0.42
新世界發展有限公司	17	102,695	0.46	90,017	0.42
恒隆地產有限公司	101	80,959	0.58	75,292	0.54
信和置業有限公司	83	74,878	0.52	72,706	0.50
		平均	0.53		0.47
		中位數	0.53		0.47
		最低	0.46		0.42
		最高	0.58		0.54
小型物業公司					
華人置業集團	127	10,244	0.30	6,791	0.20
英皇集團(國際)有限公司	163	5,700	0.19	4,744	0.16
永泰地產有限公司	369	6,718	0.25	6,217	0.23
麗新製衣國際有限公司	191	3,660	0.16	3,224	0.15
金朝陽集團有限公司	878	2,578	0.12	2,023	0.10
		平均	0.20		0.17
		中位數	0.19		0.16
		最低	0.12		0.10
		最高	0.30		0.23
貴集團	20	96,997	0.37	113,317	0.42
協議安排代價所隱含 的 貴公司			0.92		0.92
			(附註4)		

資料來源： www.hkexnews.hk 及 彭博

附註：

- 於最近期完整財政年度，所有可資比較公司各自之年度收益超過50%來自香港。領展房地產投資信託基金(「領展房產基金」，股份代號：823)不包括在可資比較公司內，原因為其須遵守規管其物業投資選擇及股息政策的若干房地產投資信託基金規則，而該等規則並不適用於可資比較公司。該等規則包括：(a)在任何時候，上市房地產投資信託基金資產總值的至少75%必須投資於產生定期租金收入的房地產；(b)房地產投資信託基金進行的所有物業發展的投資總額，連同所收購房地產未完成單位的合約價值總額，於任何時間均不得超過房地產投資信託基金資產總值的10%；及(c)房地產投資信託基金須每年向基金單位持有人分派除稅後淨收入最少90%作為股息。

2. 可資比較公司之市賬率乃按市值除以相關公司於最後交易日之最近期刊發資產淨值計算。
3. 可資比較公司之市賬率乃按市值除以相關公司於最後實際可行日期之最近期刊發資產淨值計算。
4. 市賬率乃根據協議安排代價每股股份港幣12.00元及於2019年12月31日 貴公司經調整綜合資產淨值每股股份港幣13.00元計算。

誠如上文表10所示，協議安排代價所隱含的 貴公司於最後交易日及最後實際可行日期的市賬率分別為0.92倍，具有吸引力，原因是其大幅高於大型可資比較公司的價格對資產淨值比率中位數，甚至高於小型可資比較公司。

香港私有化先例建議

我們已審閱於最後交易日前過去十年及直至最後實際可行日期(包括該日)在聯交所主板上市之物業發展公司之過往成功私有化建議。我們認為，所選定的私有化建議先例名單屬詳盡，且公平反映與建議事項可資比較的交易。務請注意，私有化建議先例乃於不同市況下進行。因此，影響註銷價格溢價或折讓的因素及考慮因素按個別情況而有所不同，並可能與適用於該協議安排的因素及考慮因素有所不同。

– 78 –

附註：

1. 根據 貴公司，計及分派的影響。
2. 所示數字乃根據協議安排代價每股股份港幣12.00元及於最後交易日已發行股份數目2,052,849,287股計算。
3. 由於分派經調整股份收市價於有關期間為負數，故股價增長百分比及股價較協議安排代價溢價並不適用。
4. 所示數字乃根據協議安排代價每股股份港幣12.00元及 貴公司經調整綜合資產淨值每股股份港幣13.0元計算。
5. 所示數字乃根據協議安排代價每股股份港幣12.00元及 貴公司每股重估資產淨值港幣12.22元計算。
6. 根據股東應佔資產淨值(已就物業估值作出調整)。

誠如上文表11所示，物業公司私有化先例的註銷價所隱含的呈報資產淨值的溢價或折讓介乎溢價101.3%至折讓35.6%。儘管協議安排代價所隱含的 貴公司每股經調整綜合資產淨值港幣13.00元較過去十年成功私有化先例的資產淨值溢價中位數10.4%折讓7.7%，但協議安排代價所隱含的 貴公司每股重估資產淨值港幣12.22元折讓1.8%低於先例經調整資產淨值折讓中位數19.2%。

此外，由於所有私有化先例(除合和實業有限公司私有化外)均涉及在中國擁有大量業務及資產的物業發展商，我們已將建議事項與合和實業有限公司(股份代號：54，一間以香港為基地的集團，其權益分佈於物業投資及發展、電力、酒店及款接業務)近期私有化進行比較，且與 貴公司更具可比性。合和實業有限公司以協議安排方式進行私有化，而協議安排股東獲全額提供現金作為註銷代價。就註銷價所隱含之資產淨值折讓而言，建議事項較合和地產控股有限公司私有化更具吸引力。協議安排代價所隱含的 貴公司每股經調整綜合資產淨值及 貴公司每股重估資產淨值的折讓分別為7.7%及1.8%，遠低於合和實業有限公司私有化所顯示的呈報及經調整資產淨值的折讓分別35.6%及43.0%。

由於建議事項包含以現金支付的協議安排代價，協議安排股東亦有機會繼續直接投資於九龍倉及九龍倉置業，並以接近其相關資產淨值的代價變現其於 貴公司的投資。

其他建議的潛力

於最後實際可行日期，要約人及其一致行動人士持有已發行股份約69.50%。

根據《收購守則》規則31.1，倘協議安排被撤回或失效，要約人及其一致行動人士(獲執行人員批准除外)將不得於協議安排失效或被撤回後12個月內就 貴公司作出進一步要約。因此，協議安排股東不應預期要約人及一致行動人士於該期間提出另一項私有化建議(倘協議安排被撤回或失效)。

要約人之未來意向及 貴集團之前景

要約人擬於建議事項實施後維持 貴集團之現有業務，且並無即時計劃對 貴集團之業務作出任何重大變動及／或出售或重新調配 貴集團之資產；或終止僱用 貴集團僱員。

在新型冠狀病毒影響香港、中國及多個海外國家業務的情況下，加上本地社會政治抗議及中美貿易持續緊張， 貴集團的前景面臨前所未有的不明朗因素。於2020年初農曆新年旺季期間，香港及中國人民被勒令或鼓勵留在室內，避免到公共場所，以免接觸到病毒。誠如九龍倉2019年年報所述，大部分業務(尤其是中國業務)於2020年1月及2月受到嚴重打擊，即使新型冠狀病毒爆發迅即受到控制，亦可能需時數月才能恢復。

香港住宅物業的銷量於2020年首三個月大幅下跌。由於訪港旅客人數減少及零售下跌，香港零售物業及酒店業受到不利影響。香港辦公室出租率及租金水平亦因2020年經濟放緩而受壓。由於中國物業建築及銷售於2020年1月及2月暫停，中國物業發展業務備受挑戰。中國零售物業市場因零售下跌，部分業主給予重大租金減免及市場推廣援助而受到不利影響。中國酒店收入大幅下降，中國主要城市甲級辦公室的租金受壓。

由於新型冠狀病毒的傳播於亞洲及全球其他地區是否可受控或何時可受控，或社會何時方可重回正軌，存在高度不明朗因素，故預期香港及中國多個物業行業於短期內難以出現大幅反彈。即使市場相對較快復原，預期2020年第二季的業務前景亦不會較上一季大幅改善，預期營商環境於2020年底前不會回穩。

香港住宅市場

表13－2016年至2020年香港私人住宅市場價格及租金指數、
住宅單位銷售及已竣工私人住宅單位數目

私人住宅市場	2月				
	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
價格指數(1999年=100)	273.7	314.0	364.5	367.0	370.7*
租金指數(1999年=100)	163.9	176.6	187.5	191.9	186.1*

	首三個曆月				
	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
住宅樓宇單位買賣協議數目	6,221	13,221	15,015	13,863	10,204

	全年			
	2016年	2017年	2018年	2019年
已竣工私人住宅單位數目	14,595	17,791	20,968	13,643

資料來源：差餉物業估價署、土地註冊處、運輸及房屋局

* 臨時數字

誠如上文表13所示，儘管香港住宅單位的價格指數於截至2019年2月止十二個月輕微上升，並預期於2020年2月錄得溫和按年增長，私人住宅租金指數預期於截至2020年2月止年度逐步下跌。於2019年及2020年首三個月，住宅物業市場放緩，已售及已落成單位數目呈下降趨勢(僅就已售單位而言)。誠如「香港月刊－2020年3月」所述，估值師預期香港房屋市場將受惠，原因為香港利率於可見將來將維持於偏低水平。然而，由於經濟不明朗因素及各種不利因素將繼續打擊買家信心，估值師亦預期買家於短期內將維持審慎態度。¹

¹ 資料來源：萊坊測量師行有限公司於2020年3月刊發的Hong Kong Monthly (香港月刊)

香港零售物業及酒店業

表14－2016年至2020年香港訪港旅客及零售、
平均酒店房間入住率、零售物業價格及租金指數之按年變動

	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年 首兩個曆月
訪港旅客人數	-4.5%	3.2%	11.4%	-14.2%	-72.5%
過夜旅客人數	-0.5%	5.0%	4.9%	-18.8%	-76.4%
平均酒店房間入住率 ⁽¹⁾	87%	89%	91%	79%	44%*
零售－總計	-8.1%	2.2%	8.7%	-11.1%	-31.8%
零售－珠寶、鐘錶及 名貴禮品	-17.3%	4.0%	13.0%	-23.7%	-60.9%
2月					
私人零售	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
價格指數(1999年=100)	533.9	551.3	583.3	575.2	513.3*
租金指數(1999年=100)	179.0	181.6	185.5	191.7	179.9*

資料來源：香港旅遊發展局、政府統計處、彭博

* 臨時數字

附註：

1. 酒店指甲級高價酒店、乙級高價酒店、中價酒店及其他未分類酒店。
2. 上表所示百分比為按年增長。

如上文表14所示，2020年首兩個月訪港旅客人數、酒店客房入住率、零售總額及貴重物品零售呈大幅下降趨勢。截至2019年2月及2020年2月止年度，零售租金及價格指數亦顯著下跌。根據估值師刊發的「香港月刊－2020年3月」，預期零售租金的跌幅將較零售的跌幅更急速。冠狀病毒疫情預期將對香港零售業造成長遠影響，而復甦可能需要較長時間。¹

¹ 資料來源：萊坊測量師行有限公司於2020年3月刊發的Hong Kong Monthly (香港月刊)

中國住宅、零售及辦公物業市場

表15－2016年至2020年中國零售及住宅樓宇樓面面績(新開工及已售)、
各類在建物業樓面面績的按年變動

	首兩個曆月				
	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
零售	10.2%	9.5%	9.7%	8.2%	-20.5%
住宅樓宇新開工樓面面績	9.7%	14.8%	5.0%	4.3%	-44.4%
已售住宅樓宇的樓面面績	30.4%	23.7%	2.3%	-3.2%	-39.2%
在建樓面面績(百萬平方米)	於年／月底				
	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年 2月
商業樓宇	1,045.7	1,052.3	1,026.3	1,003.9	744.6
住宅樓宇	5,213.1	5,364.4	5,699.9	6,276.7	4,876.5
辦公樓宇	350.3	360.2	358.4	372.5	296.4

資料來源：中國國家統計局、彭博

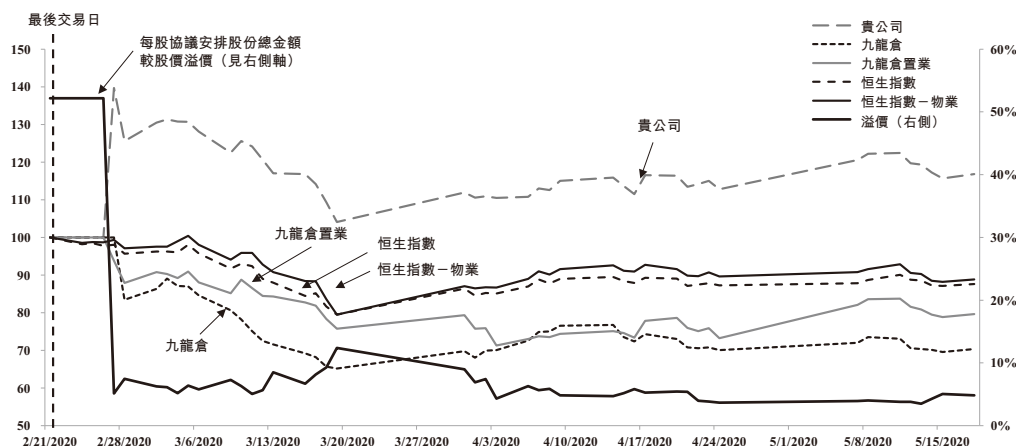
附註：上表所示百分比為按年增長。

誠如上文表15所示，於2020年1月及2月，住宅單位的零售、建築及銷售有所下降，而於2019年底，商業、住宅及辦公室的樓面空間供應仍然高企。根據估值師於2020年1月2日發佈的「2020年中國房地產市場展望」，中國住宅市場一線城市的價格預期將上漲3%至5%，且增長將超過三四線城市。由於美國與中國之間的貿易戰及全球經濟增長放緩，中國主要城市的甲級辦公室租賃需求正在減弱。預期大量新辦公室的供應將對租金構成壓力。儘管預期2020年中國的零售消費將維持穩定，但計劃開設新實體店的零售商將維持審慎態度，原因為實體店的需求已轉移至網店。中國的新開業購物中心數目預期於2020年達到新高，導致吸引租戶的競爭加劇。

於公告刊發後市場對建議事項之反應

下圖顯示最後交易日至最後實際可行日期，股份、九龍倉股份及九龍倉置業股份的相對表現，以及每股協議安排股份總金額較股價溢價。

圖5—於最後交易日至最後實際可行日期期間，股份、九龍倉置業股份及九龍倉股份相對恒生指數及恒生指數－物業的價格表現



資料來源：彭博

附註：為方便比較，於2020年2月21日的股份、九龍倉股份、九龍倉置業股份、恒生指數及恒生指數－物業的收市價已全部重新釐定為100。

股份收市價由2020年2月21日最後交易日的港幣47.25元上升至2020年2月27日的高位港幣66.00元，並下跌至2020年2月28日（即股份、九龍倉股份及九龍倉置業股份於公告後恢復買賣的首個交易日）的港幣59.35元。後者較港幣47.25元增加港幣12.10元或25.6%。其後及直至最後實際可行日期，股份於2019年3月3日達至高位港幣62.05元，其後逐步下跌至低於港幣60.00元，原因為市場下挫，恒生指數於同期由26,292點下跌至23,935點。於最後實際可行日期，每股協議安排股份總金額為港幣57.86元，較股份於最後實際可行日期之收市價港幣55.20元溢價4.8%。倘建議事項未能進行，鑒於自公佈以來市場大幅下滑，股價可能會下跌至低於公佈前的水平。

認股權要約

根據收購守則規則13，要約人向認股權持有人提出認股權要約，以註銷彼等尚未行使之股份認股權。認股權要約將根據收購守則向所有合資格認股權持有人提呈。於最後實際可行日期，貴公司擁有4,000,000份尚未行使股份認股權，賦予權利可按每份股份認股權港幣36.60元行使認購4,000,000股新股份。

基於股份認股權發售價相當於最後交易日每股協議安排股份總金額港幣71.90元減股份認股權相關行使價港幣36.60元之間的透視價，我們認為認股權要約就認股權持有人而言公平合理。認股權持有人應注意，根據股份認股權計劃之條款，所有未行使股份認股權將於建議事項完成當日自動失效。

結論及推薦建議

於作出我們之推薦建議時，我們已考慮上述因素，尤其是以下主要理由：

- 分派實際上是回饋協議安排股東於九龍倉置業集團及九龍倉集團的相關權益，相當於2019年12月31日集團綜合資產淨值約90%。於分派後，持有 貴集團餘下10%資產淨值總額的 貴公司的後續私有化將由要約人以現金方式支付協議安排代價每股協議安排股份港幣12.00元(相當於 貴公司絕大部分相關資產淨值，即較2020年3月31日的 貴公司重估資產淨值折讓約1.8%)進行；
- 於整個回顧期間，九龍倉股份及九龍倉置業股份的總收市價一直高於股份的收市價。作為建議事項一部分的分派將消除或至少減少 貴公司於九龍倉及九龍倉置業各自的權益的控股公司折讓，透過按其各自的市值評估其於 貴公司於九龍倉的現有72.99%權益及於九龍倉置業的69.64%權益的權益比例，為協議安排股東釋放價值；
- 每股協議安排股份現金港幣12.00元的協議安排代價較最後交易日及最後交易日前5個、30個、60個、180個交易日的分派調整股份收市價提供具吸引力的溢價，介乎每股港幣24.65元至港幣27.59元(高於協議安排代價)；
- 每股協議安排股份總金額較股份於最後交易日及最後交易日前5個、30個、60個及180個交易日的市價溢價介乎43.9%至52.2%；
- 貴公司自1991年起由要約人及要約人一致行動人士控制，於最後實際可行日期合共持有已發行股份69.50%。鑒於該股權架構，並無合理可能向 貴公司提出競爭要約。任何第三方收購 貴公司的建議均需要控股股東的協議成功。因此，建議事項為協議安排股東提供機會，按協議安排代價(較於最後交易日前約2.25年的現行分派經調整股份收市價溢價，且除透過分派及協議安排外可能無法獲得)隨時變現其於股份的投資；

- 協議安排股東持有一股九龍倉股份及一股九龍倉置業股份，可收取的合併股息收入較過去五年期間持有一股股份可收取的平均股息收入高出67%；
- 協議安排為協議安排股東提供機會收取相對股份而言，交易流通量大提升的九龍倉置業股份及九龍倉股份的直接擁有權；
- 協議安排代價較資產淨值的折讓遠低於大型可資比較公司的價格對資產淨值比率中位數，甚至較小型可資比較公司為低；
- 協議安排代價較資產淨值之折讓遠低於合和實業有限公司近期成功私有化之折讓；
- 貴集團的未來前景存在相當大的不確定性；及
- 以現金支付協議安排代價每股協議安排股份港幣12.00元，讓協議安排股東可於貴集團前景存在重大不確定性時，靈活地將投資於貴公司的資本重新調配至彼等認為更具吸引力的其他投資。

因此，我們認為建議事項(包括協議安排及認股權要約)的條款對獨立股東及認股權持有人而言公平合理，並建議獨立董事委員會推薦(i)股東或獨立股東(如適用)投票贊成批准建議事項及協議安排的相關決議案；及(ii)認股權持有人接納認股權要約。有意變現其投資並憂慮股價可能因協議安排失效而下跌至低於股份於聯交所之現行價格之股東，可考慮按現行市價於市場上出售其部分或全部股份。

此 致

獨立董事委員會獨立股東及認股權持有人 台照

代表

英高財務顧問有限公司

祈立德
董事總經理

黃芮菁
董事

謹啟

2020年5月21日

1. 祈立德先生為於證券及期貨事務監察委員會註冊的持牌人士，並為英高財務顧問有限公司的負責人員，可進行證券及期貨條例項下第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動。彼擁有逾35年機構融資經驗。
2. 黃芮菁女士為證券及期貨事務監察委員會註冊之持牌人士，並為英高財務顧問有限公司之負責人員，可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動。彼擁有逾25年機構融資經驗。

本說明陳述構成《公司條例》第671條所規定的陳述。

1. 緒言

要約人及本公司於2020年2月27日作出聯合公告，於2020年2月25日，要約人要求董事會向股東提呈由以下各項組成的建議事項：(i)就股東於建議事項記錄日期持有的每股股份向彼等分派一股九龍倉置業股份及一股九龍倉股份(即分派)；及(ii)在作出分派後，私有化本公司的餘下部分，代價為每股協議安排股份港幣12.00元減股息調整(如有)之協議安排代價，將由要約人以現金向協議安排股東支付。

於建議事項完成時，本公司將(i)由要約人擁有32.51%、(ii)由受託人(為信託的受託人(信託為吳先生家族的有連繫信託)及一名要約人一致行動人士)擁有48.48%，及(iii)由其他要約人一致行動人士(即吳先生及吳先生實體)擁有19.01%，且股份的聯交所上市地位將被撤銷。

要約人向認股權持有人提出認股權要約以註銷所有股份認股權。認股權要約須待協議安排生效後方可作實。

本說明陳述旨在解釋建議事項的條款及效果，並向協議安排股東及認股權持有人提供有關建議事項的其他相關資料，尤其是提供要約人有關本公司的意向及本公司於協議安排前後的股權架構。

敬請協議安排股東及認股權持有人垂注本協議安排文件以下各節：(i)董事會函件；(ii)獨立董事委員會函件；(iii)獨立財務顧問函件；及(iv)本協議安排文件附錄七所載的協議安排條款。

2. 建議事項的目標

建議事項旨在消除本公司長久以來在現時分層股權架構下的控股公司折價，從而為股東釋放價值。

建議事項的效果將為：

- (a) 根據分派分派九龍倉置業股份及九龍倉股份。於2019年12月31日，本集團於九龍倉置業股東應佔九龍倉置業集團資產淨值及九龍倉股東應佔九龍倉集團資產淨值的綜合權益佔本集團綜合資產淨值約90%。分派後，協議安排股東將直接持有九龍倉置業股份及九龍倉股份，而非只透過持有股份間接擁有該等股份的權益；及

- (b) 其後完成本公司餘下部分的私有化，協議安排代價為每股協議安排股份港幣12.00元。協議安排代價較本公司每股重估資產淨值港幣12.22元折讓約1.8%。基於2019年12月31日的已發行股份數目計算，於2019年12月31日，本公司每股經調整綜合資產淨值港幣13.00元佔本集團每股綜合資產淨值港幣130.80元約10%。

下圖顯示股份的收市價與九龍倉置業股份及九龍倉股份的收市價總和(反映根據分派將予分派的九龍倉置業股份及九龍倉股份的比例)的比較，顯示存在長期歷史控股公司折讓。本公司亦持有其他資產(包括一個物業組合)及負債。



於最後交易日，本公司持有(i)九龍倉置業已發行股份約66.5%及(ii)九龍倉已發行股份約70.7%，此外亦持有其他資產(包括一個物業組合)與負債。

根據該等公司各自的股份於最後交易日的收市價：

- (a) 本公司的市值為港幣970億元；
- (b) 本公司於九龍倉置業及九龍倉之持股量的總市值為港幣1,237億元，已較本公司之市值高出港幣267億元；及
- (c) 此外，本公司還持有其他資產(包括一個物業組合)與負債，於2019年12月31日的賬面資產淨值為港幣300億元。

於最後實際可行日期，本公司持有(i)九龍倉置業已發行股份約69.64%；及(ii)九龍倉已發行股份約72.99%，此外還持有其他資產(包括一個物業組合)與負債。

根據該等公司各自的股份於最後實際可行日期的收市價：

- (a) 本公司的市值為港幣1,133億元；
- (b) 本公司於九龍倉置業及九龍倉之持股量的總市值為港幣985億元，較本公司之市值低出港幣148億元；及
- (c) 此外，本公司還持有其他資產(包括一個物業組合)與負債，於2019年12月31日的賬面資產淨值為港幣300億元。

3. 建議事項的條款

建議事項將根據《公司條例》第673條以協議安排方式實施。

協議安排代價及分派

根據協議安排，協議安排股份將予註銷，而作為有關代價，於建議事項記錄日期名列股東名冊的每名協議安排股東將有權就每股協議安排股份以現金收取港幣12.00元(扣除股息調整)的協議安排代價。

此外，根據建議事項，協議安排股東亦將就每股協議安排股份收取一股九龍倉置業股份及一股九龍倉股份之分派。

在公告日期後，如就協議安排股份作出或支付任何股息或其他分派(分派及2019年第二次中期股息除外)，則要約人保留權利減少協議安排代價，減少的金額相當於該股息或其他分派之金額(即股息調整)。

非合資格股東將有權就於建議事項記錄日期持有的每股協議安排股份收取協議安排代價，但不能收取彼等根據分派應得的九龍倉置業股份及九龍倉股份，本公司將安排原應轉讓予有關非合資格股東的相關九龍倉置業股份及九龍倉股份在市場上出售，而出售所得款項在扣除開支(包括佣金、交易系統使用費、交易費、交易徵費、過戶費用)後，金額若不少於港幣100元，則將以港幣分派予非合資格股東，風險由有關非合資格股東自行承擔。本公司會於作出分派後在實際可行的情況下儘快安排按當時市價出售相關九龍倉置業股份及九龍倉股份，而市價可能有別於其他協議安排股東首次在聯交所買賣可供分派九龍倉置業及九龍倉股份的價格。本公司其後將在實際可行的情況下儘快安排寄發支付有關出售所得款項淨額的支票予相關非合資格股東，如無特殊情況，預期支票將於2020年8月21日(星期五)寄發。倘分派予非合資格股東的款項少於港幣100元，則有關金額將不予分派，而是撥歸本公司所有。就分派及就出售非合資格股東享有的九龍倉置業股份及九龍倉股份應付的印花稅將由本公司支付。有關詳情，請參閱本協議安排文件「說明陳述」一節內「22.稅務—香港印花稅及稅務後果」各段。

於建議事項記錄日期名列股東名冊的協議安排股東(上述安排適用的非合資格股東除外)將收取彼等根據分派有權同時收取協議安排代價以及九龍倉置業股份及九龍倉股份。

要約人已告知協議安排代價將不會提高，且要約人不保留如此行事的權利。要約人亦已告知其不會要求本公司更改按於建議事項記錄日期持有的每股協議安排股份分派一股九龍倉置業股份及一股九龍倉股份的分派比率。

認股權要約

於最後實際可行日期，四名認股權持有人(即吳宗權先生、梁志堅先生、徐耀祥先生及黃光耀先生，各人皆為董事)合共持有股份認股權計劃下授出的4,000,000份股份認股權，行使價為每份股份認股權港幣36.60元，當中1,500,000份已歸屬，2,500,000份尚未歸屬。本公司不擬於最後實際可行日期至生效日期期間再授出任何股份認股權。

認股權要約下每份認股權的註銷價，即股份認股權要約價格港幣35.30元(須按「透視」基準予以計算)已計算為於最後交易日的每股協議安排股份總金額港幣71.90減股份認股權的行使價。認股權要約須待協議安排生效後方可作實。認股權要約乃就於股份認股權記錄日期已發行的所有股份認股權作出。

為免生疑問，於建議事項記錄日期及／或會議記錄日期(視情況而定)已歸屬股份認股權的任何認股權持有人將不合資格就該等股份認股權參與協議安排，並將無權就該等股份認股權出席法院會議及股東大會並於會上投票。於認股權記錄日期已歸屬及未歸屬認股權的持有人將有權根據認股權要約的條款及在其條款規限下享有認股權要約。

就上述股份認股權作出的認股權要約之詳情載於下文「12.認股權要約」各段及認股權要約函件(其格式與本協議安排文件附錄九所載者大致相同)。

除股份認股權外，於最後實際可行日期，本公司並無任何已發行認股權證、認股權、衍生工具、可換股證券或可轉換為股份的其他證券。於協議安排生效後，股份的聯交所上市地位將被撤銷，而本公司將由要約人、受託人(以其作為信託的受託人身份)以及吳先生及吳先生實體分別擁有32.51%、48.48%及19.01%。建議事項包括協議安排及分派，協議安排和分派分別須待下文「4.協議安排及分派的條件」各段所述協議安排條件及分派條件獲達成或豁免(如適用)後，方可作實。所有協議安排條件及分派條件將須於最後完成日期或之前獲達成或豁免(如適用)，否則建議事項(包括協議安排)將不會進行並將告失效。協議安排的時間表如有任何變動，將在必要時另行作出公告。

倘建議事項未能成為無條件，本公司將不會尋求撤銷股份的聯交所上市地位。

協議安排代價之結付、分派及認股權要約項下應付代價將分別根據協議安排、分派及認股權約的條款悉數結算，不論是否存在任何留置權、抵銷權、反申索或要約人可能或聲稱享有針對任何有關協議安排股東或認股權持有人的其他類似權利。

分派

根據建議事項，待分派條件獲達成後，本公司將就於建議事項記錄日期持有的每股股份派付一股九龍倉置業股份及一股九龍倉股份的特別股息(將以實物分派方式進行)。

吳先生、吳先生實體及受託人(以其作為信託的受託人身份)(各自均為要約人一致行動人士)各自已同意不就豁除股份收取彼／其在分派下享有的九龍倉置業股份及九龍倉股份(即豁除享有權)。

豁除享有權(惟因股份與本公司(透過其全資附屬公司)擁有當中權益的九龍倉置業股份比率為0.97但分派比率為1:1而將在分派下分派予協議安排股東的若干九龍倉置業股份則除外)將由本公司保留，於建議事項完成時本公司將由要約人、受託人(以其作為信託的受託人身份)及吳先生與吳先生實體分別擁有32.51%、48.48%及19.01%。

由於股份、九龍倉股份及九龍倉置業股份以每手1,000股股份買賣，任何並非為1,000股完整倍數的持股稱為「碎股」。由於九龍倉股份及九龍倉置業股份將以每位股東於建議事項記錄日期持有的股份按1:1的比例分派，故碎股僅會在股東擁有現有碎股的情況下產生，故不建議就買賣九龍倉置業股份及九龍倉股份的碎股作出任何特別安排。

協議安排股東(非合資格股東除外)將獲得可供分派的九龍倉置業股份及九龍倉股份，相當於九龍倉置業的已發行股份約22.0%及九龍倉的已發行股份約21.9%。可供分派的九龍倉置業股份及九龍倉股份將分派予於建議事項記錄日期名列股東名冊的協議安排股東(非合資格股東除外)。

非合資格股東將有權就於建議事項記錄日期持有的每股協議安排股份收取協議安排代價，但不能收取彼等根據分派應得的九龍倉置業股份及九龍倉股份，本公司將安排原應轉讓予有關非合資格股東的相關九龍倉置業股份及九龍倉股份在市場上出售，而出售所得款項在扣除開支(包括佣金、交易系統使用費、交易費、交易徵費、過戶費用)後，金額若不少於港幣100元，則將以港幣分派予非合資格股東，風險由有關非合資格股東自行承擔。本公司會於作出分派後在實際可行的情況下儘快安排按當時市價出售相關九龍倉置業股份及九龍倉股份，而市價可能有別於其他協議安排股東首次在聯交所買賣可供分派九龍倉置業及九龍倉股份的價格。本公司其後將在實際可行的情況下儘快安排寄發支付有關出售所得款項淨額的支票予相關非合資格股東，如無特殊情況，預期支票將於2020年8月21日(星期五)寄發。倘分派予非合資格股東的款項少於港幣100元，則有關金額將不予分派，而是撥歸本公司所有。

預期董事會(不包括獨立董事委員會的成員)會認為分派屬建議事項的重要組成部分且符合股東的整體利益，待相關決議案於法院會議及股東大會上獲批准後，將於2020年6月16日宣派分派下的特別股息，惟須待分派條件獲達成後方可作實。

目前預期本公司會指示股份過戶登記處在高等法院批准協議安排及授出有關之指令後實行分派(即於2020年7月15日(星期三))，惟須待分派條件達成或獲豁免後方可作實，而可供分派的九龍倉置業股份及九龍倉股份之轉讓程序需要約五個營業日(即2020年7月22日(星期三)前)。

可供分派的九龍倉置業股份及九龍倉股份已繳足股款，且其分派將不附帶任何產權負擔。

將吳先生、吳先生實體及受託人(就其以其作為信託的受託人身份持有的股份)的股份豁除於建議事項外

吳先生(為一名要約人一致行動人士)已：(i)同意彼及其受控制實體或代名人持有的股份(即豁除股份)將被豁除於建議事項外，且不會構成協議安排股份的一部分；(ii)不可撤銷及無條件地同意不收取(及促使其受控制實體不可撤銷及無條件地同意不收取)其在分派下對九龍倉置業股份及九龍倉股份的享有權；及(iii)同意在股東大會上行使(或促使他人在本公司股東大會上行使)彼及其受控制實體或代名人持有的豁除股份所附的全部表決權，投票贊成實施建議事項所必需的或在其他方面關乎建議事項的所有決議。

受託人(就其以其作為信託的受託人身份持有的股份而言)(為一名要約人一致行動人士)已：(i)同意其以其作為信託的受託人身份持有的股份(即豁除股份)將被豁除於建議事項外，且不會構成協議安排股份的一部分；(ii)不可撤銷及無條件地同意不就豁除股份收取其在分派下對九龍倉置業股份及九龍倉股份的享有權；及(iii)同意在股東大會上行使(或促使他人在本公司股東大會上行使)其以其作為信託的受託人身份持有的豁除股份所附的全部表決權，投票贊成實施建議事項所必需的或在其他方面關乎建議事項的所有決議。

豁除股份合共為1,385,416,330股股份，佔本公司於最後實際可行日期的已發行股本67.49%。

4. 協議安排及分派的條件

協議安排條件

待以下協議安排條件達成或被豁免(如適用)後，協議安排將變成對本公司及全部協議安排股東具約束力及生效：

- (1) 親身或委派代表出席法院會議並於會上進行表決的協議安排股份持有人以至少75%的表決權於法院會議上批准(以書面投票方式表決)協議安排，且於法院會議上就協議安排所投的反對票數(以書面投票方式表決)並不超過全部《公司條例》無利害關係股份所附總表決權的10%，惟前提是：
 - (a) 獨立股東所持而就此親身或委派代表於法院會議上投票的無利害關係股份所附票數中的至少75%批准(以書面投票方式表決)協議安排；及
 - (b) 於法院會議上就批准協議安排的決議案所投的反對票數(以書面投票方式表決)並不超過獨立股東所持全部無利害關係股份所附票數的10%；

- (2) 親身或委派代表出席股東大會並於會上進行表決的股東以所投至少75%的大多數票通過特別決議案(或按《公司條例》第564條中的程序規定以其他方式)，以批准及落實協議安排，包括批准透過註銷並終絕協議安排股份而削減本公司已發行股本，以及向要約人發行其數目等於已註銷及終絕的協議安排股份數目的新股份；
- (3) 高等法院認許協議安排(不論有否修訂)及確認協議安排所涉的本公司已發行股本削減，以及公司註冊處處長根據《公司條例》第2部登記高等法院命令的正式文本；
- (4) 《公司條例》第230及231條以及第673及674條的程序規定(分別在關乎本公司已發行股本削減及協議安排之有效性的範圍內)獲得遵從；
- (5) 執行人員已裁定根據《收購守則》規則26.1不會因建議事項而產生要約人或要約人一致行動人士就其並未擁有或同意購入之任何已發行九龍倉置業股份、九龍倉股份及海港企業股份作出強制全面要約的責任，或執行人員就要約人及要約人一致行動人士的任何有關責任授予一項寬免(且該授予並未予以撤回或撤銷)；
- (6) 本公司已向協議安排股東作出分派；
- (7) 所有該等授權已經取得(或已告完成，視屬何情況而定)，且在未經修改的情況下仍具有十足效力及作用；
- (8) 取得在本公司的任何現有重大合約義務下可能必要的一切必要的同意；
- (9) 任何司法管轄區的政府、法院或政府、準政府、法定或監管機構或代理機構都未曾採取或提起任何行動、法律程序或訟案(亦未曾頒布、作出或建議，且持續並無尚未了結的任何法規、規例、索求或命令)，而會導致建議事項或按其條款實施建議事項屬無效、不可強制執行、非法或並不切實可行(或者會就建議事項或按其條款實施建議事項而施加任何重大及不利的條件或責任者)，惟不會對要約人繼續進行建議事項或協議安排的法律能力造成重大不利影響的行動、法律程序或訟案除外；

- (10) 自公告日期起直至(1)至(9)所載的協議安排條件中最後一項達成或被豁免(如適用)之時(包括當時)為止，本集團的任何成員公司的業務、資產、財務或經營狀況、利潤或前景概無發生不利變動(而其程度就本集團整體而言或就建議事項而言屬重大)；及
- (11) 自公告日期起直至(1)至(10)所載的協議安排條件中最後一項達成或被豁免(如適用)之時(包括當時)為止，本集團的任何成員公司為一方(不論是作為原告人、被告人或其他身分)的任何訴訟、仲裁程序、檢控或其他法律程序(就本集團整體而言或就建議事項而言屬重大及不利者)都概無被提起或仍未了結；以任何前述成員公司為提起方、針對方或關涉方的任何該等程序(就本集團整體而言或就建議事項而言屬重大及不利者)亦概無以書面形式被威脅進行、被宣布或提起或仍未了結(且任何政府或準政府、超國家、監管或調查機構或法院針對或關乎任何前述成員公司或其所經營業務的調查(以任何前述成員公司為提起方、針對方或關涉方，就本集團整體而言或就建議事項而言屬重大及不利者)都概無以書面形式被威脅進行、被宣布或提起或仍未了結)。

以上第(1)至(6)項協議安排條件不可豁免。要約人保留豁免第(7)至(11)項協議安排條件中任何一項(不論全部或就任何特定事宜而寬免)的權利。根據《收購守則》規則30.1註釋2，只有在引致引用任何或全部條件的權利的情況就建議事項而言對要約人構成重大影響時，要約人才可引用有關條件作為不進行協議安排的理據。所有條件須於最後完成日期或之前達成或獲豁免，否則協議安排不會生效。本公司無權豁免任何協議安排條件。

就第(5)項協議安排條件而言，執行人員已裁定要約人及要約人一致行動人士沒有對九龍倉置業、九龍倉及海港企業提出強制性全面要約之一般性責任。

於最後實際可行日期：

- (a) 要約人並不知悉任何必要的該等授權或同意以及任何會構成違反第(7)至(11)項協議安排條件的其他事宜。
- (b) 協議安排條件(上一段所述的協議安排條件(5)除外)仍有待達成(除非另行獲豁免(如適用))後方可作實，且概無協議安排條件已獲豁免。

假設上述條件獲達成(或倘適用，全部或部分獲豁免)，預期協議安排將於2020年7月23日(星期四)或前後生效。本公司將進一步作出公告，具體包括關於(i)法院會議及股東大會的結果，及(倘全部決議案於該等會議上獲通過)(ii)法院聆訊的結果、(iii)建議事項記錄日期、(iv)生效日期及(v)撤銷股份的聯交所上市地位的日期(進一步載於本協議安排文件「預期時間表」一節)。

協議安排如獲批准，將對所有協議安排股東具有約束力(無論彼等是否出席法院會議或股東大會或於會上投票)。如協議安排未獲批准或建議事項因其他原因失效，要約人及本公司將作出公告。

警告：股東及／或潛在投資者務請注意，協議安排及分派須分別待協議安排條件及分派條件獲達成或豁免(如適用)後，方可作實，因此建議事項未必會實施，而協議安排未必會生效。股東及／或潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。閣下如對本協議安排文件的內容、建議事項的任何方面或應採取的任何行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商或註冊證券機構、股票經紀、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問，索取獨立專業意見。

分派條件

分派須待以下分派條件達成後(任何一項都不可寬免)方可作實：

- (1) (i) WF Investment Partners Limited (「**WFIPL**」) (可供分派的九龍倉置業股份及九龍倉股份的直接股東及Wheelock Investments Limited的直接全資附屬公司)及(ii)之後Wheelock Investments Limited (WFIPL全部已發行股本之直接股東及本公司的直接全資附屬公司)已宣布以實物分派的方式派發可供分派的九龍倉置業股份及九龍倉股份的特別股息；及
- (2) 高等法院已認許協議安排(不論有否修訂)及確認協議安排所涉的本公司已發行股本削減，且高等法院已授予與此相關的命令。

就第(1)項分派條件而言，於本協議安排日期，WFIPL及Wheelock Investments Limited董事會已各自有條件地宣布以實物分派的方式派發可供分派的九龍倉置業股份及九龍倉股份的特別股息。

目前預期本公司會指示股份過戶登記處在高等法院批准協議安排及授出有關之指令後實行分派(預期於2020年7月15日(星期三))，惟須待分派條件達成或獲豁免後方可作實，而可供分派的九龍倉置業股份及九龍倉股份之轉讓程序需要約五個營業日(預期於2020年7月22日(星期三)前)。

在向協議安排股東(非合資格股東除外)作出分派後，高等法院指令之正式副本將根據《公司條例》第二部分由公司註冊處處長存檔及登記，而協議安排將生效。

警告：股東及／或潛在投資者務請注意，協議安排及分派須分別待協議安排條件及分派條件獲達成或豁免(如適用)後，方可作實，因此建議事項未必會實施，而協議安排未必會生效。股東及／或潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。閣下如對本協議安排文件的內容、建議事項的任何方面或應採取的任何行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商或註冊證券機構、股票經紀、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問，索取獨立專業意見。

5. 《公司條例》第673條項下的協議安排及法院會議

根據《公司條例》第670條，倘安排是建議由公司與公司的股東或任何類別股東訂立，在公司、任何股東或任何該類別股東提出申請的情況下，高等法院可命令按高等法院指示的任何方式召開該等股東或該類別股東(視情況而定)的會議。

根據《公司條例》第673條，倘獲建議訂立安排的股東或某類別股東同意該安排，高等法院可應公司、任何股東或任何該類別股東(視情況而定)提出的申請認許有關安排。獲高等法院按上述批准的安排對屬獲建議訂立安排的股東或該類別股東具有約束力。

協議安排構成《公司條例》第674條項下的收購要約。根據《公司條例》第674條，凡有關安排涉及收購要約，在上述按高等法院指示召開的會議上，親身或委任代表出席及投票的股東或某類別股東(視情況而定)中佔至少75%表決權的股東同意該安排，而在該會議上對該安排投下的反對票佔該公司所有《公司條例》無利害關係股份或該公司屬該類別的所有無利害關係股份(視情況而定)所附總表決權不超過10%，有關股東或某類別股東即屬同意該安排。

於最後實際可行日期，全部667,432,957股協議安排股份(佔本公司已發行股本約32.51%)被視為《公司條例》第674(3)(a)條界定的《公司條例》無利害關係股份。

6. 《收購守則》規則2.10所訂明的其他規定

除符合上文所概述的《公司條例》的任何規定外，除非經執行人員同意，否則根據《收購守則》規則2.10，協議安排只可在符合下述情況下實施：

- (a) 協議安排得到親身或委任代表在法院會議所投由獨立股份股東持有的無利害關係股份附帶的票數至少75%的批准(以書面投票方式表決)；及
- (b) 在法院會議上投票反對(以書面投票方式表決)批准協議安排決議案的票數，不多於獨立股東持有的全部無利害關係股份所附票數的10%。

對於上述(a)及(b)計票而言，獨立股東包括於會議記錄日期的所有股東，但不包括要約人及要約人一致行動人士。為免存疑，就《收購守則》而言，獨立股東包括屬獲豁免自營買賣商及／或獲豁免基金經理(以彼等作為有關人士之身分)的滙豐集團任何成員公司(受託人除外)，兩者就《收購守則》而言獲執行人員認可。

於最後實際可行日期，獨立股東合共持有626,153,957股協議安排股份。按該基準計算，上文(b)所述全部無利害關係股份附帶的票數10%因此相當於於最後實際可行日期約62,615,396股股份。

7. 協議安排的約束力影響

於協議安排生效後，無論本公司及所有協議安排股東於法院會議及股東大會如何投票(或彼等是否作出投票)，將對彼等產生約束力。

8. 本公司的股權架構

假設於建議事項完成之前本公司股權並無變動，下表載列本公司於最後實際可行日期及緊隨建議事項完成後的股權架構：

股東	於最後實際可行日期		緊隨建議事項完成後	
	股份數目	概約% (附註5)	股份數目 (附註6)	概約% (附註5)
要約人	—	—	667,432,957	32.51
不受協議安排規限的				
要約人一致行動人士				
受託人(以其作為信託的				
受託人身份)(附註1)	995,221,678	48.48	995,221,678	48.48
吳先生及吳先生實體				
(附註2)	390,194,652	19.01	390,194,652	19.01
受協議安排規限的				
要約人一致行動人士				
吳宗權先生	7,000,000	0.34	—	—
吳宗恩女士	33,879,000	1.65	—	—
徐耀祥先生(附註3)	300,000	0.01	—	—
陳啟緯先生(附註4)	100,000	0.01	—	—
要約人與要約人				
一致行動人士合共				
持有的股份數目	1,426,695,330	69.50	2,052,849,287	100.00
獨立股東	626,153,957	30.50	—	—
股份總數	2,052,849,287	100.00	2,052,849,287	100.00
協議安排股份總數	667,432,957	32.51	—	—

附註：

1. 按照《收購守則》下「一致行動」的定義中第8類別，受託人(以其作為信託的受託人身分)正與要約人一致行動。受託人(以其作為信託的受託人身分)所持股份是於相關期間之前購入。
2. 在此等390,194,652股股份當中，吳先生作為實益擁有人持有10,847,510股股份，而吳先生實體合共持有379,347,142股股份。吳先生的受控制法團以及每一間該等法團持有的股份載列如下：

吳先生的受控制法團	受控制法團持有的 股份數目
Calgary Gold Limited ⁽¹⁾	60,799,386
Eastern Park Limited ⁽¹⁾	70,932,617
Grassland Assets Limited ⁽¹⁾	2,360,000
Grassmarket International Limited ⁽¹⁾	1,750,000
Grovebury Investments Limited ⁽¹⁾	619,674
Haslam International Limited ⁽¹⁾	3,000,840
Linver Limited ⁽¹⁾	1,252,078
Mystic Fortune Limited ⁽¹⁾	1,957,392
Silver Prism Limited ⁽¹⁾	57,666,155
Monteco Investments Limited ⁽²⁾	68,643,000
Fabulous Eagle Limited ⁽²⁾	22,548,000
Glensprings Investments Limited ⁽³⁾	72,722,000
Eternal Oasis Limited ⁽³⁾	15,096,000
	379,347,142

附註：

- (1) 吳先生及吳太太各自對這間受控制實體擁有50%控制權。
- (2) 吳先生對Newotto Limited擁有100%控制權，而Newotto Limited對這間受控制實體擁有100%控制權。
- (3) 吳先生對Diamond Castle International Limited擁有100%控制權，而Diamond Castle International Limited對這間受控制實體擁有100%控制權。
3. 徐耀祥先生為要約人的董事，因此根據《收購守則》項下「一致行動」定義第(2)類被假定為與要約人一致行動。
4. 陳啟綽先生為要約人的董事，因此根據《收購守則》項下「一致行動」定義第(2)類被假定為與要約人一致行動。
5. 上表所列的百分比均為近似值。
6. 根據協議安排，透過註銷協議安排股份，本公司的部分已發行股本將於生效日期被削減。假設本公司於建議事項完成之前並無股權變動，在該削減後，要約人將隨即獲發行其數目等於已註銷及終絕的協議安排股份數目、入賬列為已繳足股款的新股份，使本公司的已發行股本增至於協議安排股份被註銷及終絕之前的先前金額。本公司的賬冊內因削減資本而產生的儲備，將用於悉數繳足要約人如此獲發行的新股份。

於最後實際可行日期，四名認股權持有人合共持有股份認股權計劃下授出的4,000,000份股份認股權，行使價為每份股份認股權港幣36.60元，當中1,500,000份已歸屬、2,500,000份尚未歸屬。本公司並無於公告日期至最後實際可行日期期間再授出任何股份認股權，亦不擬於最後實際可行日期至生效日期期間再授出任何股份認股權。

於最後實際可行日期，

- (a) 本公司的已發行股本包括2,052,849,287股股份及4,000,000份尚未行使股份認股權；
- (b) 要約人並無擁有、控制或指示任何股份。要約人一致行動人士合共持有1,426,695,330股股份，佔本公司已發行股本約69.50%；
- (c) 除上文(b)段及以上股權表所披露者外，要約人一致行動人士並無合法及實益擁有、控制或指示任何股份；
- (d) 除(i)吳宗權先生持有的1,000,000份認股權及(ii)徐耀祥先生持有的600,000份認股權外，要約人或要約人一致行動人士概無持有、控制或指示涉及股份的可換股證券、認股權證或認股權；
- (e) 要約人一致行動人士陳啟綽先生(為要約人的董事)於100,000股股份中擁有權益；
- (f) 要約人及要約人一致行動人士概無就本公司證券訂立任何尚未行使衍生工具；
- (g) 要約人及要約人一致行動人士概無借入或借出本公司任何相關證券(定義《收購守則》規則22註釋4)，惟已轉借或出售的任何借入證券除外；
- (h) 除根據協議安排而應付的協議安排代價外，要約人或要約人一致行動人士不曾亦無意就協議安排股份以任何形式向協議安排股東或其一致行動人士支付任何其他代價、補償或利益；
- (i) 協議安排股份包括667,432,957股股份，佔已發行股份約32.51%；及
- (j) 除已發行股本2,052,849,287股股份及4,000,000份尚未行使股份認股權外，本公司並無相關證券(定義見《收購守則》規則22註釋4)。

於生效日期及撤銷股份的聯交所上市地位後，要約人、受託人(以其作為信託的受託人身份)、吳先生及吳先生實體將合共持有本公司已發行股本的100%。

9. 財務資源

在未行使股份認股權概不會行使(且於建議事項記錄日期或之前不會再授出股份認股權)的情況下，假設(i)於建議事項記錄日期之前不會再發行股份，及(ii)概無作出股息調整，則要約人進行建議事項所需的現金代價最高金額(包括協議安排代價每股協議安排股份港幣12.00元及根據認股權要約應付的股份認股權要約價格)將約為港幣8,150,395,484元。

鑒於協議安排股份總數將不會於建議事項記錄日期前釐定，僅作說明用途，假設於本協議安排文件日期至建議事項記錄日期期間並無行使認股權，並假設已發行股份數目於本協議安排文件日期至建議事項記錄日期期間並無變動，於註銷協議安排股份後將向要約人發行的新股份數目將為667,432,957股。

於最後實際可行日期，要約人正以內部現金資源及其他來自滙豐(作為借款人)的外部債務融資來提供建議事項所需的全部現金金額。要約人無意在任何重大程度上依賴本集團的業務來支付有關外部債務融資的任何負債(或然或其他)的利息或還款或擔保。

滙豐作為要約人的財務顧問，信納要約人有充足的財務資源，按條款履行其關於全面實施建議事項的責任。

10. 價值對比

於最後實際可行日期的每股協議安排股份總金額((i)就每股協議安排股份以現金支付的協議安排代價港幣12.00元(未計任何股息調整)，加上(ii)將就每股協議安排股份予以分派的九龍倉置業股份及九龍倉股份的價值(按其於最後實際可行日期的收市價計算)之總額)為港幣57.86元。

於最後交易日的每股協議安排股份總金額港幣71.90元((i)就每股協議安排股份以現金支付的協議安排代價港幣12.00元(未計任何股息調整)，加上(ii)將就每股協議安排股份予以分派的九龍倉置業股份及九龍倉股份的價值(按其於最後交易日的收市價計算)之總額)：

- 較最後實際可行日期於聯交所所報的股份收市價每股港幣55.20元溢價約30.3%；
- 較最後交易日於聯交所所報的股份收市價每股港幣47.25元溢價約52.2%；

- 較基於截至及包括最後交易日止5個交易日於聯交所所報的每日收市價計算的平均收市價每股港幣48.22元溢價約49.1%；
- 較基於截至及包括最後交易日止30個交易日於聯交所所報的每日收市價計算的平均收市價每股港幣49.52元溢價約45.2%；
- 較基於截至及包括最後交易日止60個交易日於聯交所所報的每日收市價計算的平均收市價每股港幣49.98元溢價約43.9%；
- 較基於截至及包括最後交易日止180個交易日於聯交所所報的每日收市價計算的平均收市價每股港幣49.52元溢價約45.2%；
- 較基於2019年4月2日於聯交所所報的收市價之股份截至最後交易日52周最高價每股港幣59.20元溢價約21.5%；
- 較基於2017年8月9日於聯交所所報的收市價之股份截至最後交易日於聯交所的歷史最高收市價每股港幣66.40元溢價約8.3%；及
- 較於2019年12月31日的每股股份本集團綜合資產淨值港幣130.80元折讓約45.0% (股東應注意到未反映分派之影響)。

每股協議安排股份現金港幣12.00元的協議安排代價(未計任何股息調整)：

- 較每股本公司經調整綜合資產淨值港幣13.00元折讓7.7%；
- 較本公司每股重估資產淨值港幣約12.22元折讓約1.8%；
- 較最後實際可行日期的經分派調整股份收市價港幣9.34元溢價約28.5%；
- 較最後交易日的經分派調整股份收市價負港幣12.65元溢價每股股份港幣24.65元；
- 較基於截至及包括最後交易日止5個交易日的平均經分派調整股份收市價負港幣13.23元溢價每股股份港幣25.23元；

- 較基於截至及包括最後交易日止30個交易日的平均經分派調整股份收市價負港幣14.18元溢價每股股份港幣26.18元；
- 較基於截至及包括最後交易日止60個交易日的平均經分派調整股份收市價負港幣13.65元溢價每股股份港幣25.65元；
- 較基於截至及包括最後交易日止180個交易日的平均經分派調整股份收市價負港幣15.59元溢價每股股份港幣27.59元；
- 較2020年2月4日的截至最後交易日52周最高經分派調整股份收市價負港幣11.29元溢價每股股份港幣23.29元；及
- 較2008年11月25日的截至最後交易日歷史最高經分派調整股份收市價負港幣1.25元溢價每股股份港幣13.25元。

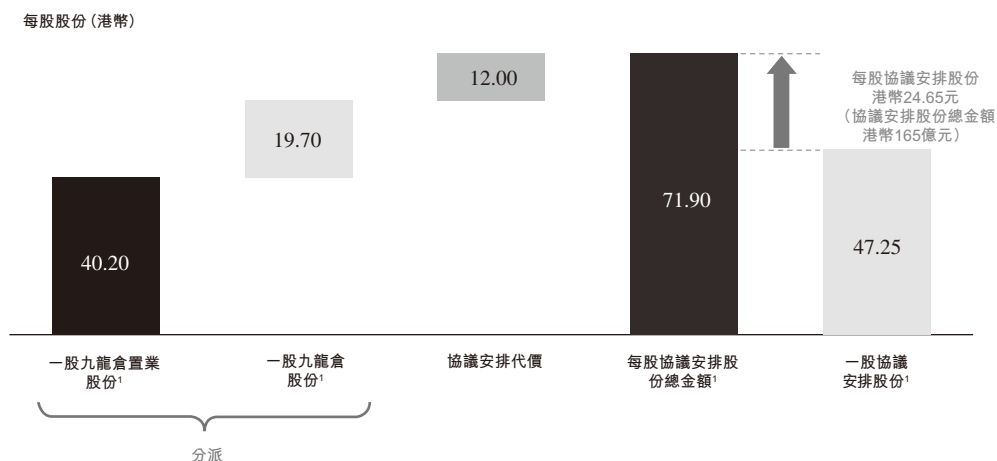
11. 建議事項的裨益

- (a) 藉消除本公司長久以來於九龍倉置業及九龍倉的股權之控股公司折價，從而釋放股東價值

協議安排股東將於建議事項完成時直接持有九龍倉置業股份及九龍倉股份，建議事項旨在藉消除本公司與現有分層股權架構相關的歷史控股公司折價，從而為股東釋放即時價值。

根據建議事項，協議安排股東(非合資格股東除外)將就彼等於建議事項記錄日期持有的每股股份以分派方式收取一股九龍倉置業股份及一股九龍倉股份。此外，協議安排股東將以現金收取每股協議安排股份港幣12.00元減股息調整(如有)的協議安排代價。

於最後交易日的每股協議安排股份總金額(即就協議安排股東(非合資格股東除外)於建議事項記錄日期持有的每股股份(i)須以現金支付予彼等的協議安排代價每股協議安排股份港幣12.00元(未計任何股息調整之影響)，及(ii)分派予彼等之一股九龍倉置業股份及一股九龍倉股份的價值(按其於最後交易日的收市價計算))較股份於最後交易日的收市價溢價52.2%或港幣24.65元(或按於最後實際可行日期的協議安排股份總數計算為合共港幣165億元)。相關說明載於下圖。



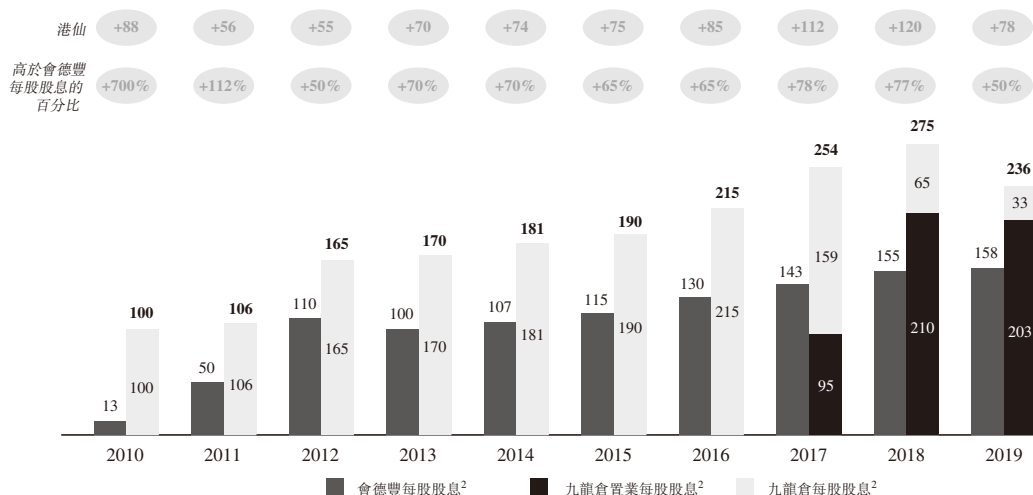
附註1： 使用股份、九龍倉置業股份及九龍倉股份在最後交易日於聯交所所報的收市價。

(b) 九龍倉置業股份及九龍倉股份帶來較高的股息收入，以及各協議安排股東將以現金收取協議安排代價，可為協議安排股東帶來額外收入

參考本公司及九龍倉自2010年至今，以及九龍倉置業自2017年從九龍倉分拆上市至今的實際現金股息往績紀錄，股東在持有一股九龍倉置業股份及一股九龍倉股份的情況下，本應收取的綜合股息與持有一股股份相比，收入明顯較高。舉例而言，在2010年至2019年的10年期間內，一名股東在持有一股九龍倉置業股份及一股九龍倉股份的情況下本應收取的綜合平均年度股息收入為189港仙，較持有一股股份所得的平均年度股息收入108港仙高出75%。相關說明載於下圖。

此外，若協議安排生效，每名協議安排股東將以現金收取協議安排代價，可為協議安排股東創造額外收入。

持有一股九龍倉置業股份及一股九龍倉股份較持有一股股份所得的遞增現金股息¹



附註1：每股股息以四捨五入為整數呈列，百分比則基於實際數字計算。閣下或不能從除以整數得出百分比。

附註2：每股股息。

(c) 股東分別而直接擁有九龍倉置業股份及九龍倉股份屬較佳選擇

鑑於九龍倉置業及九龍倉的業務焦點之間存在清晰的策略性及營運差異，建議事項旨在使股東能夠按照個別的自身投資目標及喜好調整彼等於九龍倉置業及九龍倉的持股量。

(d) 基於過往表現，與股份相比，九龍倉置業股份及九龍倉股份為股東提供較高的交易流通性

建議事項完成後，協議安排股東(非合資格股東除外)將直接持有九龍倉股份及九龍倉置業股份，過往兩者的交易流通性高於股份。於最後交易日，九龍倉置業股份及九龍倉股份的綜合交易流通性較股份高出約六倍，九龍倉置業股份及九龍倉股份於最後交易日的三個月每日平均成交量分別為港幣1.383億元及港幣1.067億元，本公司則為港幣4,430萬元。每日平均成交量以2019年11月22日至2020年2月21日三個月期間每日交投量計量的簡單平均每日交投量，乘以相關股份於相關日期在聯交所之收市價計算。

- (e) 向協議安排股東提供機會以較本公司重估資產淨值更為吸引的折讓價變現其於分派後仍持有的本公司權益。

協議安排代價每股協議安排股份現金港幣12.00元(未計任何股息調整)讓協議安排股東有機會於分派後以較本公司每股重估資產淨值約港幣約12.22元更為吸引的折讓約1.8%變現彼等於本公司餘下部分的權益。

12. 認股權要約

要約人現根據《收購守則》規則13按認股權要約函件(其形式大致按本協議安排文件附錄九所載者作出)的條款及條件向所有股份認股權持有人提出要約。認股權要約須待協議安排生效方可作實。根據認股權要約，要約人現正根據《收購守則》規則13就認股權持有人於股份認股權記錄日期所持有每份認股權向彼等提供之「透視」價港幣35.30元(即每股協議安排股份於最後交易日的總額港幣71.90元減股份認股權的行使價)，以註銷有關股份認股權。

有關認股權要約的進一步資料載於本協議安排文件附錄九的認股權要約函件。

為免生疑問，於建議記錄日期及／或大會記錄日期(視情況而定)已歸屬股份認股權的任何認股權持有人將不合資格就該等股份認股權參與協議安排，並將無權就該等股份認股權出席法院會議及股東大會並於會上投票。於股份認股權記錄日期已歸屬及未歸屬股份認股權的持有人將有權根據認股權要約的條款及在其條款規限下享有認股權要約之權益。

根據股份認股權計劃的條款，任何股份認股權的行使權利已從2020年2月26日(即緊接公告日期前一日)的營業時間結束起予以暫停，並須一直暫停至董事另行決定為止。因此，除非及直至建議事項失效，否則閣下將無法行使閣下的股份認股權。

根據股份認股權計劃的條款，所有股份認股權將於生效日期自動失效且自該日起不能再行使。倘閣下選擇不接納認股權要約而協議安排生效，則閣下將不會收到股份認股權要約價格及協議安排代價。

股份認股權

根據本公司的股份認股權計劃，本公司有權授出認股權予本公司、其任何附屬公司及／或其任何聯繫人的全職及／或兼職僱員及／或董事。

於最後實際可行日期，四名認股權持有人(即吳宗權先生、梁志堅先生、徐耀祥先生及黃光耀先生，各人皆為董事)合共持有股份認股權計劃下授出的4,000,000份股份認股權，行使價為每份股份認股權港幣36.60元，當中1,500,000份已歸屬，2,500,000份尚未歸屬。

作為認股權要約一部分，要約人現就每份股份認股權提呈股份認股權要約價格，以作為收購於股份認股權記錄日期的已發行股份認股權項下一切權利與義務及即時註銷該等股份認股權的回報。

認股權持有人將另行獲寄發致認股權持有人的認股權要約函件，當中載列認股權要約的條款及條件，其形式大致與本協議安排文件附錄九－認股權要約函件表格所載者相同。

認股權要約須待協議安排生效及具有約束力方為有效。

接納認股權要約並於本協議安排文件「預期時間表」一節所述指定期限前遞交已填妥的接納表格的於股份認股權記錄日期的各認股權持有人，將有權收取股份認股權要約價格(載於個別寄給各認股權持有人的有關股份認股權要約函件)。股份認股權要約價格港幣35.30元將相當於該股份認股權的「透視」價，即每股協議安排股份於最後交易日的總金額港幣71.90元減股份每份股份認股權行使價港幣36.60元的金額。

就股份認股權要約價格支付的所有款項將以港元作出。認股權持有人根據認股權要約有權獲得的股份認股權要約價格將根據認股權要約的條款並按認股權要約計劃的條款全額支付，而無須理會任何留置權、抵銷權、反申索或要約人對任何有關認股權持有人可能或聲稱擁有的其他類似權利。

13. 關於本集團的資料

本公司是一間於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：20)。本集團包括三間於香港上市的附屬公司，分別為九龍倉置業、九龍倉及海港企業。

九龍倉置業是一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市。九龍倉置業集團包括海港企業，海港企業的股份於聯交所主板上市。九龍倉置業集團主要於香港從事物業投資業務，於香港持有策略性大型商用投資物業。

九龍倉是一間於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市。九龍倉集團主要於香港及中國從事物業投資及發展以及物流業務。

自2020年2月23日要約人就要約人提出建議事項的意向初步接洽本公司當日(「初步接洽日期」)起至最後實際可行日期期間，本公司已於聯交所場內收購(i)合共95,083,000股九龍倉置業股份，總代價為現金港幣3,009百萬元；及(ii) 69,610,000股九龍倉股份，總代價為現金港幣959百萬元(「接洽後收購事項」)。本公司擬繼續(透過其附屬公司)於場內收購額外九龍倉置業股份及／或九龍倉股份(「持續交易」)。

就《上市規則》第14.07條而言，於初步接洽日期至建議事項完成期間，涉及九龍倉置業股份及／或九龍倉股份的接洽後收購事項及持續交易(統稱「相關交易」)的適用百分比率合共可能超逾5%的門檻，在此情況下，將構成須予披露交易，因此，根據《收購守則》規則4註釋6構成阻撓行動。根據規則4，未經股東於股東大會上批准，本公司不得訂立相關交易，除非有關規定獲執行人員豁免，而根據規則4註釋1，倘要約人同意，股東大會的規定可獲執行人員豁免。本公司已收到要約人對相關交易的書面同意。此外，本公司已申請而執行人員已授出豁免遵守《收購守則》規則4有關就相關交易取得股東批准的規定。

於最後實際可行日期，已發行股份為2,052,849,287股，本公司則透過其全資附屬公司擁有1,987,472,608股九龍倉置業股份及2,199,301,608股九龍倉股份的權益，即股份與九龍倉置業股份比率為0.97及股份與九龍倉股份比率為1.07。然而，若已發行股份數目及／或本公司透過其全資附屬公司持有的九龍倉置業股份或九龍倉股份數目於最後實際可行日期與生效日期之間改變，則前述比率將會不同。故此，為使股東感到確定，在分派下將予分派的股份與九龍倉置業股份比率及股份與九龍倉股份比率已予約整，兩者均固定為1.0。

敬請 閣下垂注本協議安排文件「附錄一—本集團的財務資料」及「附錄六—本集團及要約人的一般資料」。

董事的權益

吳宗權先生為本公司的全資附屬公司會德豐地產有限公司(「會德豐地產」)的副主席兼常務董事，並為屬吳先生(要約人的最終實益擁有人及要約人的一致行動人士之一)的聯繫人的若干其他公司的董事。

吳天海先生為九龍倉置業的主席兼常務董事、九龍倉的主席兼常務董事、海港企業有限公司的主席兼董事、Wharf Estates (Singapore) Pte. Ltd. (本公司的附屬公司，於新加坡公眾上市至2018年10月)的主席，並為屬吳先生(要約人的最終實益擁有人及要約人的一致行動人士之一)的聯繫人的若干其他公司的董事。

梁志堅先生為本公司兩間全資附屬公司會德豐地產及會德豐地產(香港)有限公司(「會德豐地產香港」)的主席。

徐耀祥先生為九龍倉的副主席兼集團財務總監、九龍倉置業的副主席兼執行董事、會德豐地產的副主席，並為屬吳先生(要約人的最終實益擁有人及要約人的一致行動人士之一)的聯繫人的若干其他公司的董事。徐耀祥先生亦為要約人的董事，因此徐耀祥先生根據《收購守則》項下「一致行動」定義第(2)類被假定為與要約人一致行動。

吳宗權先生、吳天海先生、梁志堅先生、徐耀祥先生及黃光耀先生各自於本公司股份中擁有權益，而吳宗權先生、梁志堅先生、徐耀祥先生及黃光耀先生各自亦於本公司擁有股份認股權。有關詳情，請參閱本協議安排文件「附錄六—本集團及要約人的一般資料」。

儘管有上文所披露的董事權益，除吳宗權先生(彼為吳先生的兒子)及徐耀祥先生(彼為要約人的董事)外，概無董事於協議安排中擁有重大權益或根據本公司組織章程細則的相關規定須就批准建議事項的本公司董事會決議案放棄投票。

14. 關於要約人的資料

要約人是一間於英屬處女群島註冊成立的私人有限公司，由吳先生全資擁有。

吳先生自1986年至1996年及自2002年至2013年12月擔任本公司主席。彼自2014年1月1日起卸任主席一職並擔任本公司高級董事職位，於2015年5月自董事會退任。彼亦曾任九龍倉的主席。彼曾任中國第10屆、第11屆及第12屆中國人民政治協商會議(「政協」)全國委員會常務委員會委員。彼曾任香港政協委員召集人。在香港，彼分別於2012年6月及1998年獲香港政府頒授大紫荊勳章及金紫荊星章，並於1993年獲委任為太平紳士。彼曾任策略發展委員會非官方委員。此前，彼曾於1995年至2000年出任醫院管理局主席、於1993年至1997年出任香港理工大學校董會主席，並於2000年至2007年出任香港貿易發展局主席。

要約人的董事為陳啟綽先生、徐耀祥先生、于家啟先生及譚志偉先生。

根據要約人的組織章程細則，並無要約人董事被視為於協議安排中擁有重大權益及須就批准建議事項的要約人董事會決議案放棄投票。

15. 要約人及本公司的意向

要約人擬繼續本集團的現有業務、探索新發展機會及實施長期增長策略，且並無計劃於本公司成功除牌後對本集團的業務作出任何重大變動(包括重新調配本集團的固定資產)。

此外，要約人無意於實施建議事項後終止僱用本集團之僱員，惟屬於正常業務過程一部分或由於個人表現或行為問題之員工變動除外。

於協議安排生效後，要約人於本集團的投資將為其主要業務。

16. 撤銷股份上市地位

於協議安排生效後，所有協議安排股份將予註銷及終絕，而協議安排股份的股票其後將不再具有所有權憑證的效力。在此情況下，本公司無意維持其於聯交所的上市地位，並將根據《上市規則》第6.15(2)條向聯交所申請撤銷股份於聯交所的上市地位，自生效日期起生效。

協議安排股東將透過公告的方式獲通知(其中包括)股份的確實最後買賣日期，以及協議安排與撤銷股份的聯交所上市地位的生效日期。有關建議事項的指示性預期時間表載於本協議安排文件「預期時間表」一節。

17. 若協議安排不獲批准或建議事項失效

若任何協議安排條件並未於最後完成日期或之前達成或被豁免(如適用)，則協議安排將失效。若協議安排並無生效或建議事項在其他情況下失效，則股份的聯交所上市地位不會被撤銷。

若協議安排不獲批准或建議事項在其他情況下失效，則《收購守則》對要約人其後作出要約有所限制，即要約人或在建議事項期間與其一致行動的人士(或在其後與任何該等人士一致行動的人士)，均不可於建議事項失效當日起計的12個月內宣布就本公司作出要約或可能要約，惟獲執行人員同意則除外。

18. 協議安排的成本

本公司及／或其顧問及律師(包括獨立財務顧問)產生的所有成本、費用及開支將由本公司承擔，而要約人及／或其顧問及律師產生的所有成本、費用及開支將由要約人承擔，協議安排及建議事項的其他成本、費用及開支將由要約人與本公司平均分擔，惟倘獨立董事委員會或獨立財務顧問不推薦協議安排或協議安排不獲批准，則根據《收購守則》規則2.3，本公司就此產生的所有開支將由要約人承擔。

19. 一般資料

要約人已委任滙豐作為其就建議事項的財務顧問。

董事會包括吳宗權先生、吳天海先生、梁志堅先生、徐耀祥先生、黃光耀先生、李偉中先生和鄭陶美蓉女士，以及七名獨立非執行董事周德熙先生、梁國偉先生、史亞倫先生、鄧日榮先生、丁午壽先生、謝秀玲女士及余灼強博士。

董事會已設立一個獨立董事委員會(由在建議事項中概無利益的所有獨立非執行董事周德熙先生、梁國偉先生、史亞倫先生、鄧日榮先生、丁午壽先生、謝秀玲女士及余灼強博士組成)，以(i)就建議事項的條款是否公平合理以及是否在法院會議及股東大會上表決贊成協議安排，向獨立股東作出推薦建議及(ii)就認股權要約的條款是否公平合理及是否接納認股權要約，向認股權持有人作出推薦建議。

依據《收購守則》規則2.8，獨立董事委員會由在建議事項中概無直接或間接利益的所有非執行董事組成。非執行董事鄭陶美蓉女士亦為法國巴黎銀行財富管理的亞太區主席，而法國巴黎銀行財富管理不時為吳先生及本公司提供金融服務。董事會認為，彼就《收購守則》規則2.8而言為在建議事項中擁有利益，故被豁除於獨立董事委員會之外。所有其他非執行董事(即全部獨立非執行董事)均為獨立董事委員會的成員。董事李偉中先生在本集團履行執行職能，亦被豁除於獨立董事委員會之外。

敬請 閣下垂注本協議安排文件「獨立董事委員會函件」一節所載獨立董事委員會函件內獨立董事委員會就建議事項的推薦建議。

此外，英高已獲委任為獨立財務顧問，以就建議事項向獨立董事委員會提供意見。委任英高為獨立財務顧問已由獨立董事委員會批准。

載有英高的推薦建議，以及達致推薦建議所考慮的主要因素及理由的英高函件全文載於本協議安排文件「獨立財務顧問函件」一節。吾等建議閣下就建議事項採取任何行動前仔細閱讀有關意見函件。

董事(包括獨立董事委員會成員)經考慮獨立財務顧問的意見後，認為建議事項的條款屬公平合理，且符合股東的整體利益。

未就有關證券作出安排(不論是通過認股權、彌償保證或其他方式)，而該等安排如《收購守則》規則22註釋8所述，可能誘發進行或不進行要約人或任何與要約人一致行動的人士與任何其他人士之間就要約人的股份或本公司的股份進行的交易。

於最後實際可行日期，概無要約人為訂約方的協議或安排而涉及其可能會或不會援引或尋求援引建議事項某項條件的情況。

除受託人(就其作為信託的受託人身分)各自簽立的承諾：在股東大會上行使其持有的豁除股份所附的全部表決權，投票贊成實施建議事項所必需的或在其他方面關乎建議事項的所有決議外，於最後實際可行日期，要約人或要約人一致行動人士並無接獲有關投票贊成或反對協議安排的不可撤回承諾。

本公司或要約人的聯繫人(定義見《收購守則》，包括持有本公司或要約人5%或以上相關證券(定義見《收購守則》規則22註釋4)的股東)務請注意，須根據《收購守則》規則22的規定就買賣本公司任何證券作出披露。

於最後實際可行日期前作出合理查詢後，要約人確認，(i)本公司任何股東；及(ii)(a)要約人及任何要約人一致行動人士或(b)本公司、其附屬公司或聯營公司之間概無訂立構成特別交易(定義見《收購守則》規則25)的任何諒解、安排或協議。要約人及本公司將在必要時作出進一步披露。

20. 登記及付款

假設建議事項記錄日期為2020年7月10日(星期五)，則擬於2020年7月8日(星期三)(或股東可能以公告方式獲通知的其他日期)起暫停辦理股份過戶登記手續，以確定協議安排項下的權益。凡欲享有協議安排項下的權益，協議安排股東應確保其不遲於2020年7月7日(星期二)下午四時三十分，將其股份遞交本公司的股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，以登記在其本身或其代名人的名下。

寄發可供分派的九龍倉置業股份及九龍倉股份的股票及向協議安排股東支付協議安排代價

待分派條件獲達成及豁免(如適用)後，本公司將指示股份過戶登記處安排向於建議事項記錄日期名列股東名冊的協議安排股東(非合資格股東除外)交付分派項下的可供分派的九龍倉置業股份及九龍倉股份的股票。假設分派於2020年7月15日(星期三)成為無條件，分派項下的可供分派的九龍倉置業股份及九龍倉股份的股票預期將於2020年7月22日(星期三)前寄發。

待協議安排生效後，本公司將儘快且無論如何於自協議安排生效日期起計7個營業日內向於建議事項記錄日期名列股東名冊的協議安排股東支付協議安排股份的協議安排代價。假設協議安排於2020年7月23日(星期四)生效，支付協議安排代價的支票將於2020年8月3日(星期一)或之前寄發予協議安排股東。

倘於2020年7月28日(星期二)前股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)並無接獲任何具相反意思的明確書面指示，則協議安排代價支票將以預付郵費平郵信封方式寄發至有權收取人士於建議事項記錄日期在股東名冊所示彼等各自的登記地址，或倘為聯名持有人，則寄發至於建議事項記錄日期在股東名冊就聯名持股排名首位的聯名持有人於股東名冊所示的地址。所有該等支票之郵誤風險概由有權收取人士承擔，而要約人、本公司、滙豐、英高及股份過戶登記處以及彼等各自的董事、僱員、高級職員、代理人、顧問、聯繫人及聯屬人士及參與建議事項的任何其他人士概不就任何寄發郵件遺失或延誤負責。

如股東對上述程序有疑問，建議可諮詢其專業顧問。

於寄發該等支票後滿六個曆月當日或之後，要約人(或其代名人)將有權取消或撤回尚未兌現或遭退回但未兌現的任何支票付款，並將支票所代表的所有款項以要約人(或其代名人)名義存入要約人(或其代名人)選定的香港持牌銀行的存款賬戶內。

於生效日期起計六年屆滿前，要約人(或其代名人)將持有該等款項，且須於該日前向要約人(或其代名人)信納各自有權收取的人士支付款額，前提條件是上述段落提述的彼等為收款人的支票尚未兌現。於生效日期起計六年屆滿當日，要約人(及其代名人(如適用))將獲解除根據協議安排就任何付款承擔任何其他責任。

假設協議安排生效，股東名冊將隨之更新以反映註銷所有協議安排股份，而代表協議安排股份的所有現有股票將於生效日期起(預期為2020年7月23日(星期四)或前後)不再作為所有權文件或憑證。

根據分派向協議安排股東(非合資格股東除外)寄出但已被退回或未能送遞的任何九龍倉置業股份及九龍倉股份的股票將被註銷。九龍倉置業及九龍倉的股份登記處可於之後任何時間就該等九龍倉置業股份及／或九龍倉股份向令其信納具享有權的協議安排股東發行新股票並向彼等轉讓自配發或轉讓(視情況而定)該九龍倉置業股份及／或九龍倉股份初始日期起所有累算權益(須繳納招致的任何開支)。

協議安排股東根據協議安排有權收取的協議安排代價的結清將按照協議安排的條款全額支付，而不論是否存在任何留置權、抵銷權、反申索或要約人可能或聲稱享有針對任何有關協議安排股東的其他類似權利。

向認股權持有人支付股份認股權要約價格

假設協議安排生效，根據認股權要約應支付的股份認股權要約價格支票預期將於協議安排生效後儘快但無論如何須七個營業日內(即2020年8月3日(星期一)前)寄發。倘於2020年7月28日(星期二)前，股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)並無接獲任何具相反意思的明確書面指示，則支票將以預付郵費平郵信封方式寄發至認股權持有人各自通知本公司的最後所知地址。所有該等支票的郵誤風險將由認股權持有人承擔，而要約人、本公司、滙豐、英高及股份過戶登記處以及彼等各自的董事、僱員、高級職員、代理人、顧問、聯繫人及聯屬人士及參與建議事項的任何其他人士概不就寄發郵件的任何遺失或延誤負責。

於寄發該等支票後滿六個曆月當日或之後，要約人(或其代名人)將有權取消或撤回尚未兌現或遭退回但未兌現的任何支票付款，並將支票所代表的所有款項以要約人(或其代名人)名義存入要約人(或其代名人)選定的香港持牌銀行的存款賬戶內。

要約人(或其代名人)須就根據認股權要約的條款為有權享有該等款項的人士持有該等款項，直至從生效日期起計滿六年為止，而此前，須自該筆款項中作出付款(連同利息)，支付予可令要約人(或其代名人)信納有權享有該等款項的人士，前提條件是上述段落提述的彼等為收款人的支票尚未兌現。自生效日期起六年屆滿時，要約人(及其代名人(如適用))將獲解除根據認股權要約作出任何付款的進一步義務。

認股權持有人在認股權要約下有權收取的代價將按照認股權要約的條款全額支付，而不論是否存在任何留置權、抵銷權、反申索或要約人可能或聲稱有權享有針對任何有關認股權持有人的其他類似權利。

21. 海外股東

21.1 一般事項

向非居住於香港的協議安排股東作出建議事項(包括分派)或須受有關協議安排股東各自所在的相關司法權轄區的法律所規限。

該等協議安排股東須自行了解並遵守任何適用法律、稅務及監管規定。各海外協議安排股東如欲分別就建議事項(包括分派)採取行動，有責任完全遵守有關司法權轄區的法律，包括取得任何可能必要的政府、外匯管制或其他同意或辦理任何其他必要的正式手續，以及支付該司法權轄區的任何發行費、轉讓徵費或其他稅項。

該等協議安排股東的任何接納將被視為向本公司、要約人以及彼等各自的顧問聲明及保證其已遵守該等法律及監管規定。為免生疑問，香港結算及香港結算代理人概不受上述任何聲明及保證規限。閣下對本身的情況如有疑問，應諮詢閣下的專業顧問的意見。

21.2 非合資格股東

於最後實際可行日期，根據股東名冊，有93名股東於股東名冊登記的地址位於香港境外，分別為澳洲、巴西、加拿大、中國、法國、愛爾蘭共和國、日本、澳門、馬來西亞、紐西蘭、新加坡、英國及美國(「海外司法管轄區」)。

本公司已向海外法律顧問查詢就地址位於海外司法管轄區的有關股東及實益擁有人作出分派的有關相關司法管轄區之法律限制及相關監管機構或證券交易所之規定。本公司根據所作出的有關查詢得出的結果，認為向地址位於澳洲或美國(「除外司法管轄區」)的任何有關股東或實益擁有人作出分派的程序過於繁瑣。

因此，非合資格股東為股東名冊所示或本公司另行得悉地址位於除外司法管轄區的協議安排股份的股東及實益擁有人(如有)。

非合資格股東將有權就其於建議事項記錄日期持有的每股協議安排股份收取協議安排代價，但不能收取彼等根據分派應得的九龍倉置業股份及九龍倉股份，本公司將安排原應轉讓予有關非合資格股東的相關九龍倉置業股份及九龍倉股份在市場上出售，而出售所得款項在扣除開支(包括佣金、交易系統使用費、交易費、交易徵費、過戶費用)後，金額若不少於港幣100元，則將以港幣分派予有關非合資格股東，郵誤風險由彼等自行承擔。本公司會於作出分派後在實際可行的情況下儘快安排按當時市價出售相關九龍倉置業股份及九龍倉股份，而市價可能有別於其他協議安排股東首次在聯交所買賣可供分派的九龍倉置業股份及九龍倉股份的價格。本公司其後將在實際可行的情況下儘快安排寄發支付有關出售所得款項淨額的支票予相關非合資格股東，如無特殊情況，預期支票將於2020年8月21日(星期五)寄發。倘分派予非合資格股東的款項少於港幣100元，則有關金額將不予分派，而是撥歸本公司所有。

透過接納任何可供分派的九龍倉置業股份及九龍倉股份，各股東將被視為向本公司、九龍倉置業及九龍倉聲明及保證該股東或其為之持有股份的任何實益擁有人並非位於除外司法管轄區。任何不能向本公司、九龍倉置業及九龍倉作出該等聲明及保證的股東必須不遲於2020年7月14日(星期二)營業時間結束，以書面形式將該事宜通知本公司，地址為香港中環畢打

街20號會德豐大廈23樓，本公司的公司秘書部收，並註明「會德豐有限公司－美國投資者」。

21.3 澳洲海外股東

根據適用於澳洲的法律，於建議事項記錄日期登記地址位於澳洲的協議安排股東及於澳洲的實益擁有人（「**澳洲股東**」）已確定為非合資格股東，其將有權就其於建議事項記錄日期持有的每股協議安排股份收取協議安排代價，但不能根據分派收取九龍倉置業股份及九龍倉股份。本公司將作出安排，按本說明陳述「21.2 非合資格股東」各段所載方式處理相關九龍倉置業股份及九龍倉股份。

概無根據建議事項向澳洲股東提呈發售九龍倉置業股份或九龍倉股份。本協議安排文件或與建議事項有關的任何其他發售或營銷材料均不構成《2001年澳洲公司法》（the Corporations Act 2001 (Cth)「**《澳洲公司法》**」）第6D.2部或第7章所指的招股章程或產品披露聲明，且本協議安排文件並無亦不會提交予澳洲證券及投資委員會。本協議安排文件並無載有就《澳洲公司法》而言須載於披露文件或產品披露聲明的資料。

根據建議事項分派的九龍倉置業股份及九龍倉股份在發行後十二個月內不得在澳洲出售或提呈出售，惟根據《澳洲公司法》第6D.2部向投資者作出披露，或根據符合《澳洲公司法》第6D.2部的披露文件作出出售或提呈發售除外。

本協議安排文件或與建議事項有關的任何其他發售或營銷材料概不得在澳洲提供或派發，惟向澳洲股東及其顧問提供或派發者除外，並須遵守澳洲法律。未能遵守該限制可能違反澳洲法律。

21.4 巴西海外股東

本文件為：(I)高度保密，僅為建議事項編製；(II)由收件人獨家使用；及(III)並非已經或將會獲巴西當局批准的招股章程。本材料所述的股份將僅私人發行及交付予本招股章程所述的有關人士。

本材料所載內容概不應詮釋為向任何其他人士或一般公眾人士提呈認購或以其他方式收購任何證券（包括本材料所述的股份）的要約。

各收件人透過接收本材料同意：(I)上文所述及同意不複印本材料的全部或部分；及(II)本材料並不構成有關任何投資的法律、商業、稅務、會計、投資或其他意見或建議。閣下應諮詢閣下的律師、業務顧問及稅務顧問的法律、業務及稅務意見。

21.5 加拿大海外股東

本協議安排文件並非且在任何情況下不得詮釋為本協議安排文件所述證券的廣告或公開發售。加拿大證券委員會或類似監管機構概無審閱或以任何方式通過本文件或本文件所述證券的優點，而任何相反的聲明均屬違法。在加拿大，本協議安排文件僅擬為本公司股東而設。

21.6 法國海外股東

本建議事項(包括協議安排及分派)不構成須獲法國金融市場管理局批准的法國招股章程。

21.7 愛爾蘭海外股東

本協議安排文件並不構成向公眾人士提呈發售證券或構成向公眾人士提呈發售證券的任何部分(定義見歐洲議會及歐盟理事會於2017年6月14日刊發的招股章程(向公眾提呈發售證券或獲准於受規管市場買賣)歐盟規例(歐盟)2017/1129第2條，並廢除招股章程指令2003/71/EC(經不時修訂、補充、變更及／或取代)「招股章程規例」)或愛爾蘭的其他條例)。因此，本協議安排文件並不構成愛爾蘭招股章程法律或歐盟招股章程法律(定義見2014年愛爾蘭公司法第23部第1章(經修訂))所界定的招股章程，且並非根據招股章程規例或根據該規例或愛爾蘭實施該規例的法律或實施該規例或該等措施的任何歐盟成員國或歐洲經濟區條約所制定的任何措施編製。

21.8 紐西蘭海外股東

就《2013年金融市場行為法》第3部而言，本協議安排文件並不構成向紐西蘭海外股東提呈發售股份、九龍倉置業股份及九龍倉股份以供發行或出售。因此，本協議安排文件並不包括紐西蘭產品披露聲明，並未根據或按照《2013年金融市場行為法》於任何紐西蘭監管機構登記、備案或獲其批准。

21.9 新加坡海外股東

本協議安排文件僅供股東評估建議事項專用，不得用作此用途以外的用途。

本協議安排文件並未向新加坡金融管理局提交或登記，並不構成在新加坡買賣證券的要約或邀請，亦不構成在新加坡發行或出售證券的任何合約的基礎。

股東務請注意，彼等毋須就根據分派收取的任何分派股份支付或提供任何代價。

21.10 英國海外股東

在英國，所收有關協議安排的任何參與投資活動(定義見2000年金融服務及市場法(「《金融服務及市場法》」)第21條)的邀請或招攬僅於《金融服務及市場法》第21(1)條不適用於該邀請的情況下傳達或促使傳達。

因此，在英國，本文件僅分發予《2000年金融服務及市場法(金融推廣)》2005年法令(經修訂)第43條(若干法人團體的成員或債權人)所指的人士(有關人士)。

本文件相關的投資活動僅提供予相關人士，而有關建議事項的任何邀請、要約或協議僅與相關人士進行。

21.11 美國海外股東

建議事項涉及以《公司條例》規定的協議安排方式註銷一間香港公司的證券及作出分派，須遵守與美國不同的香港披露規定。分派關乎在香港聯交所主板上市的公司的股份。

建議事項不受《美國交易法》的收購要約或委託聲明規則所規管。協議安排須遵守香港適用於股東大會及協議安排的披露要求及慣例，其有別於《美國交易法》規則的披露要及其他要求。載於相關文件內的財務資料根據香港適用的會計準則編製，故未必可與美國公司或按照美國公認會計原則編製財務報表的公司的財務資料比較。

因為要約人、本公司、九龍倉置業及九龍倉位於美國以外的國家，而其部分或全部主管人員及董事可能為美國以外的國家的居民，美國的股東及實益擁有人，包括美國存託憑證的任何持有人可能會就執行其權利及由美國聯邦證券法引起的任何索賠遇到困難。

美國的股東及實益擁有人可能無法於非美國法院起訴違反美國證券法的非美國公司或其主管人員或董事。此外，美國股東及美國實益擁有人在迫使非美國公司及其聯屬人士服從美國法院的判決可能遇到困難。

協議安排股份的美國股東或實益擁有人如根據建議事項收取現金作為根據協議安排註銷及終絕協議安排股份的代價及美國的股東或實益擁有人收取現金代替可供分派的九龍倉置業股份及九龍倉股份，就美國聯邦入息稅而言且根據適用的美國州份及當地以及外國及其他稅法可能是一項應課稅交易。協議安排股份持有人務必立即就適用於彼的建議事項的稅務後果諮詢其獨立專業顧問的意見。本協議安排文件並不構成在美國購買或認購任何證券的要約或邀請。可供分派的九龍倉置業股份及九龍倉股份並無亦不會根據《美國證券法》或任何州證券法登記，而該等股份將不會分派予美國的股東或實益擁有人，包括美國存託憑證的任何持有人。透過接納任何可供分派的九龍倉置業股份及九龍倉股份，各股東將被視為向本公司、九龍倉置業及九龍倉聲明及保證該股東或其為之持有股份的任何實益擁有人並非位於美國。任何不能向本公司、九龍倉置業及九龍倉作出該等聲明及保證的股東必須於2020年7月14日(星期二)營業時間結束前以書面形式將該事宜通知本公司，地址為香港中環畢打街20號會德豐大廈23樓，本公司的公司秘書部收，並註明「會德豐有限公司－美國投資者」。於股東名冊所示或本公司另行得悉地址位於美國的協議安排股份股東及實益擁有人將收取現金代替可供分派的九龍倉置業股份及九龍倉股份，詳情載於本節。可供分派的九龍倉置業股份及九龍倉股份僅分派予美國境外的股東。

可供分派的九龍倉置業股份及九龍倉股份並未獲美國證券交易委員會、美國各州證券委員會或任何美國監管機構批准或不批准，上述任何機關亦未通過或確認建議事項的好處、可供分派的九龍倉置業股份及九龍倉股份或本協議安排文件的準確性或完備性。任何相反的陳述在美國均屬刑事犯罪。

此外，直至可供分派的九龍倉置業股份及九龍倉股份分派日期後40日屆滿時，交易商(不論是否參與協議安排)在美國境內或向美國提呈發售、出售或轉讓任何可供分派的九龍倉置業股份及九龍倉股份均可能違反美國證券法的登記規定。

22. 稅務

香港印花稅及稅務後果

由於協議安排不涉及香港股票買賣，所以在協議安排生效後註銷協議安排股份時，將無須根據《印花稅條例》支付香港印花稅。

同樣地，由於接納認股權要約和就註銷股份認股權支付現金代價不涉及香港股票買賣，所以在接納認股權要約及根據認股權要約支付現金代價時，無須根據《印花稅條例》支付香港印花稅。

就本公司根據分派向協議安排股東(非合資格股東除外)轉讓九龍倉股份應付的賣方及買方從價印花稅而言，每港幣1,000元的九龍倉股份市值或該港幣1,000元的其中部分須繳納港幣1.00元，將由本公司承擔。由於九龍倉置業為一間於開曼群島註冊成立的公司，其股東名冊位於該處並於該處存置，故本公司及協議安排股東毋須就本公司根據分派向協議安排股東(非合資格股東除外)轉讓九龍倉置業股份而繳納香港印花稅。

關於非合資格股東享有分派的權利，本公司將作出安排，在市場上出售原應轉讓予該等非合資格股東的相關九龍倉置業股份及九龍倉股份。就出售相關九龍倉置業股份及九龍倉股份(原應轉讓予非合資格股東)而應付的賣方從價印花稅而言，每港幣1,000元的九龍倉置業股份及九龍倉股份市值或該港幣1,000元的其中部分須繳納港幣1.00元，將由本公司承擔。

香港或其他司法管轄區的協議安排股份持有人及認股權持有人如對接納建議事項所涉及的稅務影響，尤其是收取協議安排代價或認股權要約的現金代價或分派的可供分派的九龍倉置業股份及九龍倉股份會否令該等協議安排股東或認股權持有人須支付香港或其他司法管轄區的稅項等事宜有任何疑問，應諮詢彼等的專業顧問。

謹此強調，要約人、本公司、滙豐、英高或其代理人或任何其他各自之董事、高級職員或聯繫人或涉及協議安排或認股權要約的任何其他人士概不就任何人士因批准或拒絕建議事項或接納或拒絕認股權要約而產生的任何稅務影響或負債承擔責任或義務。所有協議安排股東及／或實益擁有人或認股權持有人應獨立承擔有關建議事項的責任(包括稅務責任)。

23. 協議安排股份

於最後實際可行日期，獨立股東於626,153,957股股份(佔本公司已發行股本約30.50%)中擁有權益。該等股份將會構成協議安排股份的一部分。只有符合獨立股東及《公司條例》無利害關係股份的持有人兩者定義之股東(而並非只符合其中一個之定義)將合資格在法院會議上進行表決。

於最後實際可行日期，要約人並無於任何股份中擁有權益。吳先生直接或透過吳先生實體於390,194,652股股份(佔本公司已發行股本約19.01%)中擁有權益。該等股份不會構成協議安排股份的一部分及不會在法院會議上進行表決。

於最後實際可行日期，受託人(以其作為信託的受託人身份)(為要約人一致行動人士)於995,221,678股股份(佔本公司已發行股本約48.48%)中擁有權益(以其作為信託的受託人身份)。該等股份不會構成協議安排股份的一部分及不會在法院會議上進行表決。

於最後實際可行日期，吳宗權先生(為要約人一致行動人士及吳先生的兒子)於7,000,000股股份(佔本公司已發行股本約0.34%)中擁有權益並持有1,000,000份股份認股權。該等股份將會構成協議安排股份的一部分，但不會在法院會議上進行表決，而該等股份認股權將受認股權要約所規限。

於最後實際可行日期，吳宗恩女士(為要約人一致行動人士及吳先生的女兒)於33,879,000股股份(佔本公司已發行股本約1.65%)中擁有權益。該等股份將會構成協議安排股份的一部分，但不會在法院會議上進行表決。

於最後實際可行日期，徐耀祥先生(為要約人一致行動人士及要約人的董事)於300,000股股份(佔本公司已發行股本約0.01%)中擁有權益並持有600,000份股份認股權。該等股份將會構成協議安排股份的一部分，但不會在法院會議上進行表決，而該等股份認股權將受認股權要約所規限。

於最後實際可行日期，陳啟綽先生(為要約人一致行動人士及要約人的董事)於100,000股股份(佔本公司已發行股本約0.01%)中擁有權益。該等股份將會構成協議安排股份的一部分，但不會在法院會議上進行表決。

有關協議安排股份持有人及股東於法院會議及股東大會的投票規定，請參閱本說明陳述「24. 法院會議及股東大會」各段。

24. 法院會議及股東大會

高等法院已指令召開法院會議，以考慮並酌情批准協議安排(不論有否修訂)。協議安排須待於會議記錄日期名列股東名冊的協議安排股東於法院會議上按照《公司條例》第673條及《收購守則》規則2.10施加的規定及以本說明陳述「4. 協議安排及分派的條件」各段所述的方式批准，方可作實。

吳先生、吳先生實體及受託人(以其作為信託的受託人身份)持有的股份將不會構成協議安排股份的一部分，吳宗權先生、吳宗恩女士、徐耀祥先生及陳啟綽先生(各為要約人一致行動人士)持有的股份將會構成協議安排股份的一部分。只有符合獨立股東及《公司條例》無利害關係股份的持有人兩者定義之股東(而非只符合其中一個定義)將合資格在法院會議上進行表決。於最後實際可行日期，全部667,432,957股協議安排股份(佔本公司已發行股本約32.51%)被視為《公司條例》第674(3)(a)條界定的《公司條例》無利害關係股份。吳先生、吳先生實體、受託人(以其作為信託的受託人身份)、吳宗權先生、吳宗恩女士、徐耀祥先生及陳啟綽先生(彼等為要約人一致行動人士)並非獨立股東，而彼等的股份不會在法院會議上進行表決。

於最後實際可行日期，除(i)吳宗權先生持有7,000,000股股份及1,000,000份股份認股權；(ii)吳天海先生持有176,000股股份；(iii)梁志堅先生持有50,000股股份及1,200,000份股份認股權；(iv)徐耀祥先生持有300,000股股份及600,000份股份認股權；及(v)黃光耀先生持有609,000股股份及1,200,000份股份認股權外，概無董事擁有本公司的任何股權或任何權益(定義見《證券及期貨條例》第XV部)。

誠如股東週年大會通函所述，股東大會將緊隨法院會議結束後舉行，以考慮並酌情通過特別決議案，以落實協議安排，包括削減本公司股本。所有於會議記錄日期名列股東名冊的股東均有權出席股東大會並於會上就特別決議案投票。受託人(以其作為信託的受託人身份)已簽立承諾以行使其持有的豁除股份所附的表決權，而吳先生、吳先生實體、吳宗權先生、吳宗恩女士、徐耀祥先生及陳啟綽先生已各自表示，彼等將投票贊成將於股東大會上提呈的特別決議案，以批准及實施協議安排，包括批准以註銷及終絕協議安排股份的方式削減本公司股本，及向要約人發行數目相等於已註銷及終絕的協議安排股份數目的新股份。

法院會議的通告載於本協議安排文件附錄八。法院會議將於2020年6月16日(星期二)上午十時正假座香港九龍廣東道三號馬哥孖羅香港酒店地下百年廳舉行。

股東大會的通告載於股東週年大會通函。股東大會將於2020年6月16日(星期二)上午十時十五分(或緊隨同日在同一地點召開的法院會議結束或休會後)假座香港九龍廣東道三號馬哥孖羅香港酒店地下百年廳舉行。

假設協議安排條件獲達成(或倘適用,全部或部分獲豁免),預期協議安排將於2020年7月23日(星期四)或前後生效。本公司將進一步作出公告,提供法院會議及股東大會的結果及(倘全部決議案於該等會議上獲通過)法院聆訊的結果、建議事項記錄日期、生效日期及撤銷股份的聯交所上市地位的日期的詳情。

有關吾等將就2019冠狀病毒病疫情於法院會議及股東大會上採取的預防措施,請分別參閱本協議安排文件附錄八的「法院會議通告」及股東週年大會通函的「股東大會通告」附註(11)。

25. 實益擁有人

實益擁有人務請儘快及無論如何根據下文所述的時間將其名稱登記在股東名冊內,原因如下:

- (a) (i)讓實益擁有人成為協議安排股東,彼等因而能夠以本公司股東的身份出席法院會議或由其指定的委任代表出席,及(ii)使本公司可將本公司股東適當地歸類為有權出席法院會議並於會上投票的協議安排股東,實益擁有人名稱須於會議記錄日期之前列入股東名冊,並於會議記錄日期名列股東名冊;及
- (b) 使本公司及要約人可作出安排,以便在協議安排生效時通過直接向實益擁有人以交付支票的方式作出付款,實益擁有人名稱須於建議事項記錄日期之前列本股東名冊,並於建議事項記錄日期名列股東名冊。

沒有任何人士會獲本公司承認以任何信託的方式持有任何股份。除與香港結算代理人有關者外,作為代名人、受託人或任何其他身份的登記擁有人持有協議安排股份的任何股東不會受到與任何其他登記擁有人不同的待遇。如有任何實益擁有人的股份是以信託方式交由登記擁有人(不包括香港結算代理人)持有及登記在該登記擁有人的名下,則該實益擁有人應聯絡登記擁有人,而且向其作出指示或與登記擁有人作出安排,以表明應如何就實益擁有人的股份在法院會議及/或股東大會上表決。該等指示及/或安排應在登記擁有人設定的有關法院會議及股東大會最後期限前提交或作出,讓登記擁有人有充裕時間準確填寫代表委任表格並在有關法院會議及股東大會的代表委任表格最後限期前提交。如

果任何登記擁有人要求任何實益擁有人在遞交法院會議及股東大會代表委任表格最後期限前的特定日期或時間作出指示或安排，則任何實益擁有人應遵從登記擁有人的要求。

關於其股份存放在中央結算系統及登記在香港結算代理人名下的任何實益擁有人，如該實益擁有人有意就協議安排投票，則除非該實益擁有人是獲准以中央結算系統投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士，否則實益擁有人必須聯絡其經紀、託管人、代名人或其他有關人士(身為其他中央結算系統戶口持有人，或其已將該等股份存入其他中央結算系統戶口持有人)，以向該等人士發出表決指示。實益擁有人應在其經紀、託管人、代名人或其他有關人士就法院會議及股東大會設定的最後期限前聯絡其經紀、託管人、代名人或其他有關人士，讓經紀、託管人、代名人或其他有關人士有充裕時間向香港結算代理人就實益擁有人的股份在法院會議及／或股東大會上如何表決給予指示或作出安排。香港結算代理人就登記在香港結算代理人名下的股份對協議安排作出表決的程序，須符合不時生效的《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》。

中國證券登記結算有限責任公司會收集港股通投資者(星期五)有關法院會議及股東大會的投票指示，然後代表港股通投資者向香港中央結算(代理人)有限公司提交投票指示。任何投票指示應不遲於2020年6月12日下午四時十五分向香港中央結算(代理人)有限公司遞交。

26. 應採取的行動概要

股東應採取的行動

法院會議及股東大會

為確定協議安排股東出席法院會議並在會上表決的權益與股東出席股東大會並在會上表決的權益，本公司將於2020年6月11日(星期四)至2020年6月16日(星期二)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續。凡欲在法院會議和股東大會上表決而尚未登記過戶者，必須在2020年6月10日(星期三)下午四時三十分前將過戶文件連同相關股票一併送達股份過戶登記處卓佳捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

本協議安排文件附奉適用於法院會議的**粉紅色**代表委任表格，股東週年大會通函附奉適用於股東大會的**白色**代表委任表格。如其後任何協議安排股份的受讓人有意出席法院會議及／或股東大會或於會上表決，則其將須向轉讓人取得有關代表委任表格。

無論閣下能否親自出席法院會議及／或股東大會或其任何續會，協議安排股東請務必將隨附的**粉紅色**法院會議代表委任表格按其上印備的指

示填妥和簽署；股東則務請將股東週年大會通函隨附的**白色**股東大會代表委任表格按其上印備的指示填妥和簽署，且儘快交回股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。**粉紅色**代表委任表格亦可在法院會議進行表決前交予法院會議主席。

於法院會議上，各協議安排股東(香港結算代理人除外)有權投票贊成或反對協議安排，但不可同時贊成及反對協議安排。

各協議安排股東僅有權就法院會議提交一份代表委任表格。倘協議安排股東就法院會議提交超過一份代表委任表格且投票指示要求委任代表同時投票贊成及反對協議安排，則代表委任表格不會獲接納。倘協議安排股東就法院會議提交超過一份代表委任表格且投票指示要求委任代表投票贊成或反對協議安排而非同時投票贊成及反對協議安排，則法院會議主席將全權決定是否接納該等代表委任表格。

適用於法院會議的**粉紅色**代表委任表格應不遲於法院會議或其任何續會舉行時間**48小時**(不包括公眾假期日子的任何部分)前呈交或在法院會議進行表決前交予法院會議主席，適用於股東大會的**白色**代表委任表格則應不遲於股東大會或其任何續會舉行時間**48小時**(不包括公眾假期日子的任何部分)前呈交，方為有效。填妥並交回法院會議或股東大會的代表委任表格後，閣下仍可親身出席有關會議或其任何續會和在會上投票表決。在此情況下，已交回的代表委任表格將根據法律被視作已遭撤銷。

為保障股東的健康及安全，本公司謹此建議股東(尤其是正接受2019冠狀病毒病檢疫或自我隔離的股東)透過委任法院會議及股東大會各自的主席作為受委代表行使彼等於法院會議及／或股東大會的表決權，以此代替親身出席法院會議及／或股東大會。就行使股東權利而言，親身出席並非必要。填妥並交回法院會議及股東大會的代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席相關會議或其續會，並於會上投票。

有關吾等將就2019冠狀病毒病疫情於法院會議及股東大會上採取的預防措施，請參閱本協議安排文件附錄八的「法院會議通告」及股東週年大會通函的「股東大會通告」附註(11)。

如閣下不委任代表，亦不出席法院會議及／或股東大會及在會上表決，但如(其中包括)決議案在法院會議及股東大會獲所需大多數通過，則閣下仍須受有關法院會議及／或股東大會的結果所約束。因此，謹請閣下親自或委派代表出席法院會議及／或股東大會並在會上表決。

於法院會議及股東大會的表決將根據《上市規則》及《收購守則》以書面投票方式進行。

本公司及要約人會於2020年6月16日(星期二)就法院會議及股東大會的結果作出公佈。如該等會議的所有決議案均獲通過，會按《收購守則》及《上市規則》規定，進一步公佈(其中包括)批准協議安排的高等法院聆訊呈請的結果，以及(如協議安排獲批准)建議事項記錄日期、生效日期及股份自聯交所撤銷上市地位的日期。

股份透過信託持有或寄存在中央結算系統的實益擁有人應採取的行動

沒有任何人士會獲本公司承認以任何信託的方式持有任何股份。倘閣下為股份以信託方式交由登記擁有人(不包括香港結算代理人)持有及登記在其名下的實益擁有人，則應聯絡該登記擁有人並就閣下實益擁有的股份在法院會議及／或股東大會上的投票方式向登記擁有人給予指示及／或訂立有關安排。該等指示及／或安排應在法院會議及股東大會登記擁有人設定的最後期限前給予或作出，令登記擁有人有足夠時間準確填妥其代表委任表格並於本協議安排文件「應採取的行動」一節所述最後期限前交回。倘任何登記擁有人要求實益擁有人於上述遞交法院會議及股東大會代表委任表格的最後期限前的特定日期或時間發出指示或作出安排，則該實益擁有人應遵守登記擁有人的要求。

如閣下為實益擁有人，並有意親身出席法院會議及／或股東大會，閣下應該：

- (a) 直接聯絡登記擁有人，以與登記擁有人作出適當安排，使閣下能夠出席法院會議及／或股東大會並於會上投票，為此目的，登記擁有人可委任閣下為其代表；或
- (b) 安排將以登記擁有人名義登記的部分或所有股份轉移至閣下自己的名下。

登記擁有人委任代表出席法院會議及／或股東大會須遵守本公司組織章程細則中的全部有關條文。

登記擁有人如欲委任代表，須填妥及簽署有關代表委任表格，並根據本協議安排文件「應採取的行動」一節中所詳述的方式不遲於遞交有關代表委任表格的最後期限交回該等表格。

填妥及交回法院會議及／或股東大會的代表委任表格後，登記擁有人仍可親身出席有關會議或其任何續會並於會上投票。若登記擁有人在提交其代表委任表格後出席有關會議或其任何續會並於會上投票，則交回的代表委任表格將被視為已撤銷論。

倘閣下為擁有寄存於中央結算系統並登記在香港結算代理人名下的股份的實益擁有人，並有意在法院會議及／或股東大會上就協議安排投票表決，務必聯絡閣下的經紀、託管人、代名人或其他相關人士(已轉而將該等股份存入其他中央結算系統戶口持有人)，以向該等人士給予投票指示，惟閣下為中央結算系統投資者戶口持有人除外。閣下應在閣下的經紀、託管人、代理人或其他相關人士就法院會議及股東大會設定的最後期限前聯絡閣下的經紀、託管人、代理人或其他相關人士，讓該股票經紀、託管人、代名人或其他相關人士有足夠時間向香港結算代理人就實益擁有人的股份於法院會議及／或股東大會上如何投票給予指示或作出安排。有關香港結算代理人就登記於其名下的股份對協議安排的投票程序須符合不時生效的《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》。

香港結算代理人亦可根據中央結算系統戶口持有人(定義見中央結算系統一般規則)給予的指示投票贊成及反對協議安排。

中國證券登記結算有限責任公司會收集港股通投資者有關法院會議及股東大會的投票指示，然後代表港股通投資者向香港中央結算(代理人)有限公司提交投票指示。任何投票指示應不遲於2020年6月12日(星期五)下午四時十五分向香港中央結算(代理人)有限公司遞交。

倘閣下為股份存入中央結算系統的實益擁有人，則亦可選擇成為登記股東，且據此有權出席法院會議(倘閣下為協議安排股東)及股東大會(作為股東)並在會上表決。閣下可通過從中央結算系統提取閣下的全部或任何股份並成為該等股份的登記擁有人而成為登記股東。就從中央結算系統提取股份及辦理有關登記而言，閣下將須向中央結算系統支付按每手已提取股份計的提取費、按每張已發行股票計的登記費、按每份過戶文據計的印花稅及(倘閣下的股份是通過金融中介機構持有)閣下的金融中介機構所收取的任何其他相關費用。為符合資格出席法院會議及股東大會並在會上表決，閣下應在遞交過戶文件將股份轉入閣下名下的最後期限前聯

絡閣下的經紀、託管人、代名人或其他有關人士，讓有關經紀、託管人、代名人或其他有關人士有充裕時間從中央結算系統提取股份並將該等股份登記在閣下名下。

股東(包括已向託管人或結算所發出表決指示且其後在法院會議上表決的該等股份的任何實益擁有人)應注意，彼等有權出席預期在**2020年7月15日(星期三)**舉行的高等法院聆訊，本公司將在該聆訊上尋求(其中包括)批准協議安排。

認股權持有人應採取的行動

本公司將會向各認股權持有人個別寄發認股權要約函件。認股權持有人須參閱有關函件，其樣式載於本協議安排文件附錄九。有意接納認股權要約的任何認股權持有人務請填妥及簽署接納表格並須於**2020年7月10日(星期五)**下午四時三十分前(或由要約人、滙豐及本公司或要約人及本公司通過於聯交所網站聯合刊發公告可能通知認股權持有人的有關較後日期及時間)將表格交回要約人，由會德豐有限公司轉交，地址為香港畢打街二十號會德豐大廈二十三樓，本公司公司秘書部收，並註明「會德豐有限公司－認股權要約」。本公司不會就接納表格或證明授出股份認股權的任何其他文件發出認收書。

認股權持有人亦須注意列印於認股權要約人函件及接納表格上的指引及認股權要約的其他條款及條件。

27. 推薦建議

敬請閣下垂注下列各項：

- (a) 本協議安排文件所載的「董事會函件」一節的「推薦意見」各段；
- (b) 本協議安排文件所載的「獨立董事委員會函件」一節的獨立董事委員會函件；及
- (c) 本協議安排文件所載的「獨立財務顧問函件」一節的獨立財務顧問函件。

28. 其他資料

本協議安排文件各附錄和其他章節載有其他資料，所有資料皆屬於本說明陳述的一部分。

股東及協議安排股東應僅依賴本協議安排文件所載的資料。本公司、要約人、滙豐或英高或其各自任何聯屬公司概無授權任何人士向閣下提供與本協議安排文件所載資料不相符的資料。

29. 關於前瞻性陳述的警告

本協議安排文件載有若干「前瞻性陳述」。此等陳述乃基於要約人及／或本公司(視屬何情況而定)管理層的當前期望，並當然受制於不確定性及情況變動。本協議安排文件所載的前瞻性陳述包括關於建議事項對本公司的預期影響、預期時間，以及本協議安排文件中並非歷史事實的所有其他陳述。

前瞻性陳述包括(但不限於)一般包含「有意」、「預期」等字詞及具類似涵義的字詞之陳述。因其性質使然，前瞻性陳述乃關乎未來事件並取決於日後出現的情況，故涉及風險及不確定性。

由於多項因素的作用，實際的結果及事態發展可能會與該等前瞻性陳述所明示或默示者呈現重大差異。此等因素包括(但不限於)建議事項及認股權要約的條件之達成以及額外因素，如要約人及／或本集團營運所在國家或影響要約人及／或本集團的業務活動或投資的其他國家之一般、社會、經濟及政治狀況，要約人及／或本集團營運所在國家的利率、貨幣及利率政策，要約人及／或本集團營運所在國家及全球的通脹或通縮、外匯匯率及金融市場表現，本地及外國法律、規例及稅項的變動，要約人及／或本集團營運所在國家的競爭及定價環境之變動，資產估值的地區性或整體變動，以及因天災人禍、大流行病、流行病或爆發感染或傳染病(如2019冠狀病毒病)所引致的旅遊及營運受干擾或減少的情況。由於其他未知或無法預測的因素的作用，實際結果可能會與前瞻性陳述所載者呈現重大差異。

可歸於要約人、本公司或代表彼等中任何一方行事的人士之所有書面及口頭的前瞻性陳述，均完全明示受上述的警告聲明所約制。載於本文件的前瞻性陳述均僅截至最後實際可行日期而作出。

本協議安排文件所載的分別基於本公司、九龍倉置業或九龍倉在過去或目前的趨勢及／或活動之任何前瞻性陳述，都不應被視為是該等趨勢或活動會於日後持續的聲明。本協議安排文件中的陳述都不擬作為利潤預測，亦不擬默示本公司、九龍倉置業或九龍倉於本年度或未來各年的盈利必定會等同於或超逾彼等各自的歷史或已發布盈利。每項前瞻性陳述都僅反映截至該特定陳述當日的狀況。在《收購守則》及其他適用法律與規例的規定之規限下，要約人及本公司中的每一方都明確表示其概無責任(亦並無承諾)公開發放對本公告所載任何前瞻性陳述的任何更新或修改，以反映彼等對此的任何期望變化或者任何有關陳述所依據的事件、狀況或情況之任何變動。

30. 準確文本

本協議安排文件以及隨附**粉紅色**法院會議代表委任表格各自的中英文文本如有歧義，概以英文文本為準。

本協議安排文件「說明陳述」與本協議安排文件「附錄七一協議安排」如有歧義，概以後者為準。

1. 財務概要

以下為本集團截至2017年12月31日、2018年12月31日及2019年12月31日止各年度的綜合財務業績概要，乃分別摘錄自本公司截至2017年12月31日、2018年12月31日及2019年12月31日止各年度的年報所載的本公司經審核綜合財務報表。

畢馬威會計師事務所就本集團截至2017年12月31日、2018年12月31日及2019年12月31日止三個年度各年的綜合財務報表所出具的會計師報告，並無載有任何修訂意見、強調事項或與持續經營相關的重大不確定因素。

經審核綜合損益及其他全面收益表概要

	截至12月31日止年度		
	2017年 港幣百萬元	2018年 港幣百萬元	2019年 港幣百萬元
收入	70,953	48,490	48,519
直接成本及營業費用	(42,264)	(19,435)	(17,220)
銷售及推銷費用	(2,198)	(1,513)	(1,593)
行政及公司費用	(1,650)	(1,667)	(1,493)
未扣除折舊、攤銷、利息及 稅項前的營業盈利	24,841	25,875	28,213
折舊及攤銷	(984)	(941)	(970)
營業盈利	23,857	24,934	27,243
投資物業之公允價值增加／(減少)	9,860	9,195	(4,927)
其它收入／(支出)淨額	4,478	(1,894)	(2,837)
	38,195	32,235	19,479
財務支出	(1,154)	(1,599)	(2,286)
所佔除稅後業績：			
聯營公司	1,471	1,585	412
合營公司	2,954	1,279	497
除稅前盈利	41,466	33,500	18,102
所得稅	(8,435)	(6,630)	(6,110)
是年盈利	33,031	26,870	11,992

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
應佔盈利：			
股東	20,570	17,239	9,173
非控股股東權益	12,461	9,631	2,819
	<u>33,031</u>	<u>26,870</u>	<u>11,992</u>
每股盈利			
基本	港幣10.09元	港幣8.43元	港幣4.48元
攤薄	港幣10.06元	港幣8.41元	港幣4.47元
每股股息	港幣1.425元	港幣1.550元	港幣1.575元
應佔全面收益總額：			
股東	28,425	9,168	14,718
非控股股東權益	16,649	5,497	4,493
	<u>45,074</u>	<u>14,665</u>	<u>19,211</u>
是年股息總額	2,909	3,174	3,230

2. 綜合財務報表

本公司須於本協議安排文件中載列或提述(i)本集團截至2017年12月31日止年度的經審核綜合財務報表(「**2017年財務報表**」)；(ii)本集團截至2018年12月31日止年度的經審核綜合財務報表(「**2018年財務報表**」)；(iii)本集團截至2019年12月31日止年度的經審核綜合財務報表(「**2019年財務報表**」)所示的綜合財務狀況表、綜合現金流量表及任何其他主要報表，連同與解讀上述財務資料存在重大關係的相關已刊發財務報表的附註。

2017年財務報表載於本公司於2018年4月9日刊發的2017年年報第65頁至第147頁。2017年年報已登載於本公司網站(www.wheelockcompany.com)。亦請參見以下2017年年報的直接鏈接：

www.wheelockcompany.com/cwheelock/investors/2017/WAC_AR_2017_C.pdf

2018年財務報表載於本公司於2019年4月4日刊發的2018年年報第67頁至第153頁。2018年年報已登載於本公司網站(www.wheelockcompany.com)。亦請參見以下2018年年報的直接鏈接：

www.wheelockcompany.com/cwheelock/investors/2018/CW00020-AR18.pdf

2019年財務報表載於本公司於2020年4月27日刊發的2019年年報第73頁至第163頁。2019年年報已登載於本公司網站(www.wheelockcompany.com)。亦請參見以下2019年年報的直接鏈接：

www.wheelockcompany.com/cwheelock/investors/2019/2019_Wheelock_AR_Chi.pdf

2017年財務報表、2018年財務報表及2019年財務報表(但非分別刊載該等財務報表的2017年年報、2018年年報及2019年年報的任何其他部分)透過提述方式載入本協議安排文件並構成本協議安排文件的一部分。

3. 債務及或然負債聲明

銀行貸款及其他借款

於2020年3月31日(即本協議安排文件付印前為編製此債務聲明的最後實際可行日期)營業結束時，本集團有下列未償還貸款及其他借款：

	港幣百萬元
債券及票據(無抵押)	30,260
銀行借款(有抵押)(附註)	16,006
銀行借款(無抵押)	77,292
債務總額	123,558

附註：為數港幣160億元的借款以賬面值合共港幣583億元的若干發展物業、投資物業及物業、廠房及設備作抵押。

或然負債

於2020年3月31日，本集團代表若干聯營公司及合營公司提供擔保的或然負債為港幣11,852百萬元，其中已提取港幣8,106百萬元。

於2020年3月31日，九龍倉集團及九龍倉置業集團向銀行提供以取得購買九龍倉集團及九龍倉置業集團發展物業的銀行按揭貸款的客戶為受益人的擔保港幣3,316百萬元。九龍倉集團及九龍倉置業集團的聯營公司及合營公司亦向銀行提供以其客戶為受益人的按揭貸款擔保港幣2,375百萬元。

於2020年3月31日，除上文所述或其他章節所披露者，以及在日常業務過程中產生的集團內公司間負債、集團內公司間擔保及一般應付賬項外，本集團並無任何重大未償還銀行透支或貸款或其他類似債務、承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信貸、債權證、按揭、押記、融資租賃或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

4. 重大變動

自2019年12月31日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期)起,2019冠狀病毒影響本集團,以致本已疲弱的全球經濟。自2020年1月至2月左右2019冠狀病毒爆發以來,香港、中國及新加坡(本集團經營業務之地)的市況大幅及急劇惡化,原因為因疫情問題,人們被勒令或鼓勵留在室內及/或而避免聚會。跨境旅遊亦陷入停頓。失業率飆升,經濟急劇下滑。

誠如本協議安排文件「董事會函件」一節內「盈利警告公告及業績估計」各段所概述,本公司於2020年4月28日刊發盈利警告公告。

由於冠狀病毒影響香港、中國及多個海外國家(包括新加坡)的業務,加上國際貿易局勢緊張及本地社會動盪,本集團的前景繼續面臨不明朗因素。目前尚不確定疫情何時會受到控制,因此預計今年餘下時間相關業務仍充滿挑戰。由於2019冠狀病毒疫情的蔓延及影響持續,準確評估2019冠狀病毒疫情對全球經濟的影響的時間、規模及程度以及可能對本集團業務及營運整體造成的影響言之尚早,也不可行。

除上述者外,董事確認,自2019年12月31日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期)起直至最後實際可行日期(包括該日),本集團的財務或貿易狀況或前景並無重大變動。

5. 本公司經調整綜合資產淨值

以下本公司每股經調整綜合資產淨值的未經審核備考報表已按照《上市規則》第4.29條及以下各註所載的基準予以編製，以說明分派就每股股份而言的影響，猶如分派已於2019年12月31日完成一樣。有關詳情，請參閱畢馬威會計師事務所發出就擬備備考財務資料發表的鑑證報告，其全文載於本協議安排文件的附錄二。

以下本公司經調整綜合資產淨值的未經審核備考報表僅為說明用途而予以編製，且因其假設性質使然，未必能真實反映在倘分派已於2019年12月31日或任何未來日期完成的情況下之本集團財務狀況。

於2019年12月31日的本公司經調整綜合資產淨值的未經審核備考報表

					本公司經調整 綜合資產淨值 (倘分派已 於2019年 12月31日完成)
本集團 綜合資產淨值	備考調整				
港幣百萬元 (附註1)	港幣百萬元 (附註2)	港幣百萬元 (附註3)	港幣百萬元 (附註4)	港幣百萬元 (附註5)	港幣百萬元
268,004	(96,595)	(141,419)	1,386	(4,709)	26,667
每股股份本公司經調整綜合資產淨值(附註7)					
港幣	港幣	港幣	港幣	港幣	港幣
130.8	(47.2)	(69.0)	0.7	(2.3)	13.0

附註：

- 於2019年12月31日的本集團綜合資產淨值，乃摘自本公司已發行的截至2019年12月31日止年度經審核綜合財務報表所載的本公司綜合財務狀況表。

2. 調整乃反映豁除於2019年12月31日本集團綜合資產淨值所包含之九龍倉股東應佔九龍倉集團資產淨值的影響，並按以下方式計算：

港幣百萬元

九龍倉股東應佔的綜合資產淨值	142,874
減：九龍倉的非控股權益	(42,973)
減：其他合併調整	(3,306)

備考調整	96,595
------	--------

3. 調整乃反映豁除於2019年12月31日本集團綜合資產淨值所包含之九龍倉置業股東應佔九龍倉置業集團資產淨值的影響，並按以下方式計算：

港幣百萬元

九龍倉置業股東應佔的綜合資產淨值	216,164
減：九龍倉置業的非控股權益	(74,017)
減：其他合併調整	(728)

備考調整	141,419
------	---------

4. 調整乃反映按須以所持每股股份對一股九龍倉股份的比率向所有股東作出分派之基準，本公司所持九龍倉股份數目超出分派所需九龍倉股份數目所導致的2019年12月31日本集團綜合資產淨值之增加。該金額乃按2019年12月31日九龍倉股份於聯交所所報的收市價每股港幣19.82元，乘以本集團於2019年12月31日所持九龍倉股份的超額之數69,940,321股而計算得出。

於最後實際可行日期，已發行股份為2,052,849,287股，而本集團持有的九龍倉股份數目較已發行股份數目多出146,452,321股。

5. 調整乃反映按須以所持每股股份對一股九龍倉置業股份的比率向所有股東作出分派但本公司於2019年12月31日並無持有所需九龍倉置業股份數目之基準，本公司所持九龍倉置業股份數目少於分派所需九龍倉置業股份數目所導致的2019年12月31日本集團綜合資產淨值之減少。該金額乃按2019年12月31日九龍倉置業股份於聯交所所報的收市價每股港幣47.55元，乘以本集團於2019年12月31日所持九龍倉置業股份的不足之數99,041,679股而計算得出。

於最後實際可行日期，已發行股份為2,052,849,287股，而本集團持有的九龍倉置業股份數目較已發行股份數目少65,376,679股。

6. 並未對本公司經調整綜合資產淨值作出調整，以反映本集團於2019年12月31日之後進行的任何營業業績或其他交易。

7. 本公司每股經調整綜合資產淨值，乃按於2019年12月31日的本公司經調整綜合資產淨值除以於2019年12月31日的已發行股份2,048,849,287股計算得出。

以下為申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)就本集團備考財務資料發出的報告全文，以供載入本協議安排文件。



獨立申報會計師就擬備備考財務資料發表的鑑證報告

致會德豐有限公司列位董事

本所(以下簡稱「吾等」)已完成鑒證工作，以就由會德豐有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)擬備 貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)僅用作說明用途的備考財務資料出具報告。備考財務資料包括 貴公司於2020年5月21日刊發的協議安排文件(「協議安排文件」)所載 貴公司未經審核備考經調整股東應佔綜合資產淨值(「貴公司經調整綜合資產淨值」)報表(「備考經調整資產淨值報表」)以及相關附註。董事擬備備考財務資料所依據的適用準則載於備考經調整資產淨值報表相關附註部分。

備考財務資料由董事擬備，以說明有關就向 貴公司全體股東持有的每股股份分派一股九龍倉置業地產投資有限公司股份及一股九龍倉集團有限公司股份(統稱「分派」)對 貴集團於2019年12月31日的財務狀況的影響，猶如該分派已於2019年12月31日進行。作為此過程的一部分，有關 貴集團於2019年12月31日之財務狀況資料乃由董事摘錄自 貴公司截至該日止年度的綜合財務報表，而該綜合財務報表並無刊發鑑證報告。

董事就備考財務資料須承擔的責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段並參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的《會計指引》第7號「擬備備考財務資料以供載入投資通函」擬備備考財務資料。

吾等的獨立性及質量控制

吾等遵守香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》中對獨立性及其他職業道德的要求，有關要求是基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有的關注、保密及專業行為的基本原則而制訂。

本所應用由香港會計師公會頒佈《香港質素控制標準》第1號「會計師事務所對執行財務報表審計和審閱，其他鑑證和相關服務業務實施的質量控制」，並因此保持一個完整的質素控制制度，包括制定有關遵守職業道德要求、專業準則以及適用的法律及監管要求的政策和程序守則。

申報會計師的責任

吾等的責任是根據上市規則第4.29(7)段的規定，就備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於吾等先前就擬備備考財務資料所採用的任何財務資料所出具的任何報告，吾等除對該等報告出具日期的報告收件人負責外，概不承擔任何其他責任。

吾等已根據香港會計師公會頒佈的《香港鑑證業務準則》第3420號「就擬備招股章程內備考財務資料作出報告的鑑證工作」進行委聘工作。此項準則要求申報會計師規劃及執行有關程序，以就董事是否已根據上市規則第4.29條並參照香港會計師公會頒佈的《會計指引》第7號擬備備考財務資料獲取合理保證。

就是次委聘而言，吾等概不負責就於擬備備考財務資料時所用的任何歷史財務資料更新或重新出具任何報告或意見，且於是次委聘過程中，吾等亦不就於擬備備考財務資料所採用的財務資料進行審計或審閱。

將備考財務資料載入協議安排文件中，目的僅為說明重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如該事件或交易已於供說明用途而選擇的較早日期已經發生或進行。因此，吾等概不就於2019年12月31日事件或交易的實際結果是否與呈列結果相同作任何保證。

就備考財務資料是否已按適用標準妥為擬備作出報告而進行的合理保證委聘，涉及實施程序以評估董事於擬備備考財務資料時所用適用標準是否為呈列該事件或交易直接造成的重大影響提供合理基準，並須就下列事項獲取充足適當的證據：

- 相關備考調整是否適當地按照該等標準作出；及
- 備考財務資料是否反映該等調整恰當應用於未經調整財務資料

所選程序取決於申報會計師的判斷，當中已考慮到申報會計師對貴集團性質、與擬備備考財務資料有關的事件或交易以及委聘的其他相關情況的了解。

是次委聘亦涉及評估備考財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等所獲得的證據能充分及適當的為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- a) 備考財務資料已按所述基準妥為擬備；
- b) 該基準符合 貴集團的會計政策；及
- c) 就根據上市規則第4.29(1)條作出披露的備考財務資料而言，有關調整是適當的。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道十號

太子大廈八樓

2020年5月21日



香港中環
遮打道十號
太子大廈
八樓

敬啟者：

會德豐有限公司(「貴公司」)

截至2020年3月31日止三個月的盈利預測

吾等提述截至2020年3月31日止三個月 貴公司權益股東應佔綜合虧損估計(「盈利預測」)。編製該估計讓 貴公司董事刊發以下載於 貴公司日期為2020年4月28日的盈利警告公告(「盈利警告公告」)的陳述：

本公司董事會(「董事會」)謹告知股東及投資者，根據本公司目前可得的管理資料(包括本集團截至2020年3月31日止三個月之最近期末經審核管理賬項)，董事會初步估計，預期本集團截至2020年3月31日止三個月錄得股東應佔虧損約港幣60億元，主要是我們的主營業務虧損及／或盈利能力下降，以及因而導致本集團的投資物業、發展物業及酒店錄得未變現重估虧損或減值之影響所致。本集團於2020年迄今的財務表現，主要受到非常疲弱的經濟環境及2019冠狀病毒疫情下本集團業務面對之極端市場和經營狀況所影響。

董事的責任

盈利預測乃由 貴公司董事根據 貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)截至2020年3月31日止三個月的未經審核綜合業績編製。

貴公司董事對盈利預測負全責。

吾等的獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒布的職業會計師道德守則中對獨立性及其他道德的要求，有關要求是基於誠信、客觀、專業勝任能力及應有審慎、保密及專業行為的基本原則制定。

本所應用香港會計師公會頒佈的香港質量控制準則第1號「進行財務報表審核及審閱以及其他核證及相關服務委聘的會計師行之質量控制」，並相應制訂全面的質量控制系統，包括有關遵從道德規定、專業標準及適用法律及監管規定的成文政策及程序。

申報會計師的責任

吾等的責任乃按照吾等的程序就盈利預測的會計政策及計算方法發表意見。

吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報委聘準則第500號「有關盈利預測、營運資金充足聲明及債務聲明的報告」及經參考香港核證委聘準則第3000號(經修訂)「審核或審閱歷史財務資料以外的核證工作」進行吾等的委聘工作。該等準則規定吾等規劃及進行吾等的工作，以合理確定就有關會計政策及計算方法而言，董事是否已根據彼等所採納的基準妥善編製盈利預測，以及盈利預測的呈列基準是否在所有重大方面與 貴集團一般採用的會計政策一致。吾等的工作遠較根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則要求的審核範圍為小，故吾等並無發表審計意見。

意見

吾等認為，就會計政策及計算方法而言，盈利預測已按董事於盈利警告公告採納的基準妥為編製，並已按在所有重大方面與 貴集團截至2019年12月31日止年度的已刊發綜合財務報表所載 貴集團一般採納的會計政策一致的會計基準呈列。

此 致

香港中環畢打街20號
會德豐大廈23樓
會德豐有限公司
董事會

畢馬威會計師事務所
執業會計師
香港

謹啟

2020年5月21日



敬啟者：

有關：(1) Admiral Power Holdings Limited 建議以協議安排的方式私有化會德豐有限公司；(2) Admiral Power Holdings Limited 提出要約以註銷會德豐有限公司的股份認股權；及(3)會德豐有限公司建議撤銷上市地位

吾等提述 貴公司所刊發日期為2020年4月28日的公告(「盈利警告公告」)及日期為2020年5月21日的協議安排文件(「協議安排文件」)。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與協議安排文件(本函件構成其中一部分)所界定者具有相同涵義。

誠如盈利警告公告所述，董事會已告知股東及投資者，初步估計 貴集團會截至2020年3月31日止三個月會錄得權益股東應佔虧損，主要由於 貴公司主要業務的虧損及／或盈利能力下降，以及 貴集團投資物業、發展物業及酒店因此產生的未變現重估虧絀或減值影響。 貴集團2020年的財務表現至今主要受整體經濟表現疲弱、2019冠狀病毒病對 貴集團業務造成的極端市況以及營運狀況的影響。

盈利警告公告所載盈利警告(「預測」)構成《收購守則》規則10項下的盈利預測，根據《收購守則》規則10.4須作出報告。吾等已與 貴公司管理層討論編製預測所用的基準及假設。預測乃根據董事會參考當時可得資料(包括 貴集團截至2020年3月31日止三個月的未經審核綜合管理賬目)作出的初步評估編製。

吾等亦已考慮 貴公司核數師畢馬威會計師事務所向 貴公司發出的日期為2020年5月21日的函件(全文載於協議安排文件附錄三)，當中提述在會計政策及計算方法方面，預測已按盈利警告公告所載董事採納的基準妥善編製，並已按在所有重大方面與 貴集團截至2019年12月31日止年度的綜合財務報表所載 貴集團一般採納的會計政策一致的會計基準呈列。

基於上文所述，吾等信納預測於審慎考慮後始行作出。

此 致

香港中環畢打街20號
會德豐大廈23樓
會德豐有限公司

董事會 台照

代表

英高財務顧問有限公司

祁立德
董事總經理

黃芮菁
董事

謹啟

2020年5月21日

以下乃獨立估值師萊坊測量師行有限公司就會德豐有限公司所持物業權益於二〇二〇年三月三十一日的估值所編製的函件及估值摘要全文，以供載入本協議安排文件。



萊坊測量師行有限公司

香港灣仔

港灣道6-8號

瑞安中心4樓

敬啟者：

有關位於香港特別行政區的多項物業權益(以下簡稱「物業權益」)的估值

遵照會德豐有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司或聯營公司(不包括九龍倉集團有限公司及九龍倉置業地產投資有限公司)(以下統稱「貴集團」)關於對香港特別行政區(「香港」)之物業權益進行估值之指示，吾等確認，吾等已作出相關查詢及進行查冊，並取得吾等認為必要的進一步資料，以向閣下提供吾等對該物業權益於二〇二〇年三月三十一日(「估值日期」)的市值的意見，以作公開披露之用。吾等之估值乃由具相關經驗的合資格估值師以獨立估值師身份進行，並以公正及專業之方式編製。

估值基準

於達致吾等對市值之意見時，吾等遵照香港測量師學會(「香港測量師學會」)頒佈之《香港測量師學會估值準則(二〇一七年版)》及皇家特許測量師學會(「皇家特許測量師學會」)頒佈之《皇家特許測量師學會估值—二〇二〇年全球準則》。根據上述準則，市值之定義為：

「經適當推銷後，自願買方與自願賣方，在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日期按公平原則進行資產或負債交易之估計金額。」

市值乃理解為資產或負債之估計價值，而並無考慮賣方銷售成本或買方購買成本，亦無就任何一方直接因交易應付之任何稅項作出調整。

按照市值釋義，市值為可於估值日期在市場上合理取得之最可能價格。其亦為賣方合理取得之最佳售價及買方合理取得之最優惠價格。此估計尤其不會計及因特殊條款或情況引致之估計價格上升或下跌，例如非典型融資、售後租回安排、由任何與銷售有關之人士所授出之特別代價或優惠，或特定擁有人或買方可獲得之任何價值元素。

吾等之估值符合香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會估值準則(二〇一七年版)》、皇家特許測量師學會頒佈之《皇家特許測量師學會估值—二〇二〇年全球準則》及香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第5章所載規定。

進行物業權益估值時，吾等已遵守證券及期貨事務監察委員會頒佈的《公司收購及合併守則》(「**收購守則**」)規則11所載的規定。

吾等之估值以100%租賃物業權益為基準。

估值方法

於達致吾等對 貴集團持作投資的第一類物業權益之估值意見時，吾等已採用基於現有租約所產生租金收入之市值的收益法，並(如適用)經就物業權益之可能復歸收入作出充分撥備，或(如適用)通過參照相關市場上可知之可資比較銷售交易而採用市場法。

於達致吾等對 貴集團持作出售的第二類物業權益及 貴集團持作自用的第四類物業權益之估值意見時，吾等已通過參照市場上可得之銷售憑證而考慮市場法。

於達致吾等對 貴集團持作發展的第三類物業權益之估值意見時，吾等已基於提供予吾等之發展方案、估計發展成本及於估值日期已產生之成本等信息，並基於該等物業將按 貴集團提供之最新發展方案發展及竣工而對其進行估值。吾等已假設，相關政府部門已經或將會在並無繁苛條件或延誤的情況下就發展計劃授出一切同意、批准及許可。吾等亦已假設，開發項目之設計及施工符合當地規劃及其他相關法規，並已或將會取得相關機關批准。於達致吾等之估值時，吾等已通過參照相關市場上可知之可資比較銷售憑證而採用市場法，亦已計及已經支銷之建設成本以及完成開發項目將需支銷之成本。

潛在稅項負債

於估值日期，因出售物業權益(物業轉讓)而可能產生的物業相關潛在稅項負債，包括按現行從價稅率4.25%、8.5%或15%計算的印花稅、按15%計算的買方印花稅及／或按10%至20%計算的額外印花稅。貴集團實際產生有關稅項負債的可能性較低，因而並無計入吾等之估值。

估值假設及條件

吾等之估值受以下假設及條件規限：

業權文件及產權負擔

於吾等之估值中，吾等已假設業權良好及可於市場上出售，且所有文件均已妥善編備。吾等亦假設物業權益不受任何不尋常或繁重之契諾、限制、產權負擔或支銷規限。

發展許可及地盤狀況

在對發展中物業權益進行估值時，吾等已假設貴集團已就其施工取得所有必要批准，包括規劃批准、建築圖則批准、施工許可證等。吾等亦已假設物業權益已連通道路及必要水電設施。

出售成本及負債

吾等之報告並無就物業權益欠付之任何押記、按揭或款項作出撥備，亦無考慮出售時可能產生之任何開支或稅項。

資料來源

吾等在很大程度上依賴貴集團所提供之資料。吾等已接納所獲提供有關規劃許可、法定通告、地役權、年期、地盤面積、樓面面積、租賃摘要、車位數目等事宜以及所有其他有關事宜之意見。吾等並無核實閣下、閣下之代表或閣下之法律或專業顧問或物業權益之任何(或任何表面)佔用人向吾等所提供(不論以書面或口頭方式)或業權登記冊所載與物業權益有關之任何資料(包括其譯本)是否正確。吾等假設此等資料為完備及正確。

視察

吾等已於二〇二〇年三月及四月已視察該等物業權益。萊坊香港估值團隊之合資格估值師已視察該等物業權益。然而，吾等已於估值過程中假設，除另有說明外，物業權益於估值日期之內外部裝修完好，且並無擅自擴建或改建或用於非法用途。

識別將予估值之物業權益

吾等已採取合理謹慎態度及技術(但對閣下並無絕對義務)確保吾等所視察及吾等的估值報告所載的物業權益，為閣下的指示中的物業地址所指的該等物業權益。倘就該等物業地址或估值範圍中的物業權益產生歧義，則閣下應於指示中或緊隨接獲吾等的報告後提示吾等注意。

物業保險

吾等對物業權益估值時假設物業權益在各方面均可就所有一般風險，包括水災及水位上升，按一般商業可接受保費投保。

面積及樓齡

於吾等之估值中，吾等倚賴通過公開資源可知之面積。否則，尺寸及面積將通過平面圖測量，並視情況根據香港測量師學會之《量度作業守則》計算及經參照其來源而報出合理約數。

吾等亦假設所獲提供文件所示地盤面積、樓面面積、量度及尺寸均屬正確，並僅為約數。所估計之樓齡僅供指引。

結構及設施狀況

吾等並無對物業權益進行任何結構測量或設施測試或安排任何調查以確定物業權益之興建過程有否使用任何有害物料。因此，吾等之估值乃基於物業權益經過妥善維修、狀況良好、不含有害物料且設施運轉正常而進行。

土地狀況

吾等已假設並無未被發現之不良土地或土壤狀況，且物業權益地盤之承重質素足以支撐已經或將會於其上興建之樓宇；且有關設施適用於任何現有發展。因此，吾等之估值乃基於不會就此產生額外開支或延誤而編製。

環境事宜

吾等並非環境專家，故吾等並無對地盤或樓宇進行任何科學調查，以確立是否存在任何或其他形式之環境污染，吾等亦無查閱公開資料以尋找過往可能識別潛在污染之活動憑證。由於並無進行適當調查，且並無明顯理由懷疑出現潛在污染，故吾等在編製估值時已假設物業權益未受影響。當懷疑或確認存在污染，但仍未進行充分調查及知會吾等前，該估值將有所保留。

遵守相關條例及規例

僅除另有所指外，吾等已假設物業權益在充分遵守及並無違反任何條例、法定規定及通知之情況下竣工、佔用及使用。僅除另有所指外，吾等已進一步假設本報告依據之物業權益任何用途取得任何及一切所需牌照、許可、證書、同意、批准及授權。

貨幣

除另有說明外，就香港之物業權益而言，吾等估值中列示之所有金額均以港幣計值。

責任限制

根據吾等之標準守則，吾等必須聲明本估值供收件方使用，吾等不會就其內容之全部或任何部份對任何第三方負責。吾等概不就本估值所導致的任何直接或間接損失或溢利損失向任何第三方負責。

萊坊已於估值日期根據所得資料及數據編製估值。貴公司須明白房地產市場受市場波動影響，而政策方向、社會環境及疫情可能會出現即時轉變並對房地產市場造成大範圍影響。因此，閣下應注意於估值日期後的任何市場波動、政策及社會變動或其他意外事件均可能對物業權益的價值造成影響。

面積轉換

本報告之面積轉換如下：

1平方米=10.764平方呎

1平方米=0.0001公頃

隨函附奉吾等估值報告。

此 致

香港

中環

畢打街20號

會德豐大廈23樓

會德豐有限公司

列位董事 台照

代表

萊坊測量師行有限公司

執行董事

估值及諮詢部主管

林浩文

FRICS FHKIS MCIREA RPS (GP) RICS Registered Valuer

執行董事

估值及專業服務部主管

陳致馨

FRICS FHKIS RPS (GP) RICS Registered Valuer

二〇二〇年五月二十一日

附註： 陳致馨為於香港物業估值、土地管理及發展諮詢方面擁有29年經驗的合資格估值師。彼現時負責物業估值、租賃修訂及地價評估、發展可行性評估等工作。

林浩文為於中華人民共和國、香港、澳門及亞太區市場研究、估值及諮詢方面擁有20年豐富經驗的合資格估值師。

第一類：貴集團於香港持作投資的物業權益

物業編號	物業名稱	控股實體	地區	土地批租日期	土地契約年期	物業類型	樓面面積 (平方米)	樓面面積 (平方呎)	(S/L)	竣工日期	現時 佔用率 (%)	現收月租 (港幣元)	於估值日期 現況下的市值 (港幣元)	貴集團 應佔 權益 (%)	貴集團應佔 於估值日期 現況下的市值 (港幣元)
1	香葉道2號 One Island South 商業部份及 停車場	Tristar Capital Limited	黃竹坑	一九七一年 十月二十九日	75年·可續租 75年	零售及 停車場	5,549.52	59,735	L	二〇一一年	96%	3,267,000	772,000,000	100%	772,000,000
2	卑路乍街 100號	Rhythm Core Limited	堅尼地城	一八八三年 六月二十四日	999年	零售	144.74	1,558	L	二〇一一年	100%	77,175	82,900,000	100%	82,900,000
3	卑路乍街44A、 44B、46號、 石山街11號 Lexington Hill 地下低層 3號舖	Universal Sight Limited	堅尼地城	一九九二年 六月二十四日	999年	零售	78.97	850	L	二〇一四年	空置	空置	37,700,000	100%	37,700,000
4	筲箕灣道163號 Island Residence 商業部份及 多個牌	Brave Valley Limited	筲箕灣	一九二一年 十二月十二日	75年·可續租 75年	零售	1,142.98	12,303	S	二〇一七年	8%	90,000	309,000,000	100%	309,000,000

物業 編號	物業名稱	控股實體	地區	土地批租日期	土地契約年期	物業 類型	樓面面積 (平方米)	樓面面積 (平方呎)	(S/L)	竣工日期	現時 佔用率 (%)	現收月租 (港幣元)	現況下的市值 (港幣元)	貴集團 應佔 權益 (%)	貴集團應佔 於估值日期 現況下的市值 (港幣元)
5	掃管笏路 88號 NAPA的 14間洋房	Flourish Elation Investments Limited、 Jolly Rhythm Investments Limited、Leading Result Investments Limited、Myriad Dynasty Investments Limited、Platinum Box Investments Limited、 Ultra Gleam Investments Limited、Wisdom House Investments Limited、Angel Port Investments Limited、 Bronzy Flow Investments Limited、Champion Enterprises Investments Limited、Courage Oasis Investments Limited、Dazzling Mercury Investments Limited、Diamond Lustre Investments Limited、Essential Rise Investments Limited	屯門	二〇一三年 二月二十七日	50年	住宅	2,445.34	26,322	S	二〇一七年	空置	空置	421,800,000	100%	421,800,000

物業編號	物業名稱	控股實體	地區	土地批租日期	土地契約年期	物業類型	樓面面積 (平方米)	樓面面積 (平方呎)	(S/L)	竣工日期	現時 佔用率 (%)	現收月租 (港幣元)	現況下的市值 (港幣元)	於估值日期 現況下的市值 (港幣元)	貴集團 應佔 權益 (%)	貴集團應佔 於估值日期 現況下的市值 (港幣元)
6	冰寧街10號 Oasis Kai Tak 商業部份及 多個停車位	Handy Solution Limited	啟德	二〇一四年 六月十七日	50年	零售及 停車場	654.40	7,044	L	二〇一八年	19%	237,000	122,100,000	122,100,000	100%	122,100,000
7	多個分層產權 單位	不適用	跑馬地、 堅尼地城、 九龍城、 半山區、 北角、 西營盤、 灣仔及 黃竹坑	不適用	多個業權	住宅、 零售、 寫字樓、 工業及 停車場	18,953.83	204,019	S	多個日期	35%	1,399,489	3,369,400,000	2,901,400,000	88.7441%	2,901,400,000
總計													5,014,900,000			4,646,900,000

第二類：貴集團於香港持作出售的物業權益

物業編號	物業名稱	控股實體	地區	土地批租日期	土地契約年期	物業類型	樓面面積 (平方米)	樓面面積 (平方呎)	(G/S)	竣工日期	停車位 數目	現收月租 (港幣元)	於估值日期 現況下的市值 (港幣元)	貴集團 應佔 權益 (%)	貴集團應佔 於估值日期 現況下的市值 (港幣元)
8	唐賢街33號 Capri的 1間洋房及 3個停車位	Amblegreen Company Limited	將軍澳	二〇一三年 一月十日	50年	住宅及 停車場	184.64	1,988	S	二〇一七年	私家車：3	空置	50,500,000	100%	50,500,000
9	至善街3號 Savannah的 5個停車位	Great Horwood Limited	將軍澳	二〇一三年 四月二十九日	50年	停車場	不適用	不適用	不適用	二〇一八年	私家車：5	空置	10,500,000	100%	10,500,000
10	常富街1號 One Homantin的 8個住宅單位、 40個停車位及 15個電單車 停車位	Easy Merit Holdings Limited	何文田	二〇一三年 七月十一日	50年	住宅及 停車場	826.96	8,903	S	二〇一七年	私家車：40 電單車：15	空置	395,300,000	100%	395,300,000
11	沐寧街10號 Oasis Kai Tak的 38個住宅單位 及47個停車位	Handy Solution Limited	啟德	二〇一七年 二月二十四日	50年	住宅及 停車場	2,934.78	31,590	S	二〇一八年	私家車：47	空置	1,166,060,000	100%	1,166,060,000
12	掃管笏路88號 NAPA的 28個住宅單位、 14間洋房及 69個停車位	Wascott Property Limited	屯門	二〇一三年 二月十七日	50年	住宅及 停車場	4,666.20	50,227	S	二〇一七年	私家車：69	空置	805,480,000	100%	805,480,000
13	筲箕灣道163號 Island Residence 的8個住宅單位	Active Talent Holdings Limited	筲箕灣	一九二一年 十二月十二日	75年，可續租 75年	住宅	358.33	3,857	S	二〇一七年	-	空置	99,750,000	100%	99,750,000

物業編號	物業名稱	控股實體	地區	土地批租日期	土地契約年期	物業類型	樓面面積 (平方米)	樓面面積 (平方呎)	(G/S)	竣工日期	停車位 數目	現收月租 (港幣元)	現況下的市值 (港幣元)	貴集團 應佔 權益 (%)	貴集團應佔 於估值日期 現況下的市值 (港幣元)
14	唐俊街23號 Monterey的 26個住宅單位 及36個停車位	Precise Treasure Limited	將軍澳	二〇一三年 八月八日	50年	住宅及 停車場	2,438.87	26,252	S	二〇一八年	私家車：36	空置	669,710,000	100%	669,710,000
15	京士柏道33號 爵士花園的 4個停車位	Supreme Right Limited、Further Good Development Limited、Python Company Limited	何文田	一九九一年 十二月十七日	二〇四七年 六月三十日 屆滿	停車場	不適用	不適用	不適用	一九九五年	私家車：4	空置	8,000,000	40%	3,200,000
總計													3,205,300,000		3,200,500,000

第三類：貴集團於香港持作發展的物業權益

物業編號	物業名稱	控股實體	地區	土地批租日期	土地契約年期	物業類型	地盤面積 (平方米)	地盤面積 (平方米)	規劃總樓面面積 (平方米)	規劃總樓面面積 (平方米)	預期竣工日期	預告代價	已產生之建築成本 (港幣元)	將產生之建築成本 (港幣元)	發展價值 (倘於估價日期竣工) (港幣元)	貴集團應佔權益 (%)	貴集團應佔於估價日期現況下的市值 (港幣元)
16	啟德第1L區 1號地盤 新九龍內地段 第6564號	Top Genius Holdings Limited	啟德	二〇一七年 二月二十四日	50年	興建中的開發地盤	7,318.00	78,771	39,516.94	425,360	二〇二一年	-	387,790,000	1,596,150,000	9,540,000,000	6,020,000,000	6,020,000,000
17	啟德第1L區 2號地盤 新九龍內地段 第6563號	Milway Development Limited	啟德	二〇一七年 四月十二日	50年	興建中的開發地盤	9,482.00	102,064	51,201.68	551,135	二〇二二年	-	41,030,000	2,182,660,000	12,400,000,000	7,240,000,000	7,240,000,000
18	荳蔴道對出 新九龍內地段 第6584號	Golden Centurion Limited	觀塘	二〇一六年 十二月十三日	50年	興建中的開發地盤	18,261.00	196,561	76,787.50	826,540	二〇二一年- 二〇二三年	-	755,956,000	2,980,044,000	14,100,000,000	8,060,000,000	8,060,000,000
19	太子道西 233及235號	Leading Faith Group Limited & Noble Power Enterprises Limited	何文田	二〇一八年 九月二十一日	50年	興建中的開發地盤	1,340.10	14,425	6,699.92	72,118	二〇二二年	-	53,777,000	529,773,000	1,830,000,000	893,000,000	375,060,000
20	啟德第4B區 1號地盤 新九龍內地段 第6576號	Infinite Sun Limited	啟德	二〇一九年 四月二十四日	50年	興建中的開發地盤	9,583.00	103,151	67,080.41	722,054	二〇二三年	-	8,150,000	3,309,750,000	17,600,000,000	9,940,000,000	2,982,000,000

物業編號	物業名稱	控股實體	地區	土地批租日期	土地契約年期	物業類型	地盤面積 (平方米)	地盤面積 (平方米)	規劃總樓面面積 (平方米)	規劃總樓面面積 (平方米)	預期竣工日期	預售代價	已產生之建築成本 (港幣元)	將產生之建築成本 (港幣元)	發展價值 (倘於估值日期竣工) (港幣元)	貴集團應佔權益 (%)	貴集團應佔於估值日期現況下的市值 (港幣元)	
21	啟德第4A區1號地盤 新九龍內地段第6577號	Dragon Star H.K. Investments Limited	啟德	二〇一九年八月二十一日	50年	興建中的開發地盤	16,385.00	176,368	99,947.82	1,075,838	二〇二三年	-	9,340,000	4,998,340,000	23,680,000,000	40%	5,136,000,000	
22	卑路乍街38號	Well Metro Development Limited、Victory Land Management Limited & City Precise Limited	堅尼地城	一八九二年六月二十四日	99年	興建中的開發地盤	596.20	6,418	4,866.63	52,384	二〇二二年	-	-	301,030,000	1,225,000,000	60%	392,400,000	
總計																	45,647,000,000	30,205,460,000

第四類：貴集團於香港持作自用的物業權益

物業編號	物業名稱	控股實體	地區	土地批租日期	土地契約年期	物業類型	樓面面積 (平方米)	樓面面積 (平方呎)	(G/S)	竣工日期	停車位 數目	現收月租 (港幣元)	於估值日期 現況下的市值 (港幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團應佔 於估值日期 現況下的市值 (港幣元)
23	新界丈量約份第12、14、17、18、19、23、26及376號的1,768個地段	Asia Light Development Limited、Gettenwood Company Limited、Pergamino Limited、Russellville Limited、Canton Asia Development Limited、Segor Limited、Hobman Company Limited、Fullmark Development Limited、Ideal Season Limited	新界	多個日期	二〇四七年六月三十日屆滿	農地	480,424.84	5,171,293	地盤面積	不適用	不適用	不適用	182,290,000	100%	182,290,000
24	香港堅尼地城科士街34及38號的多個平台	Zarow Limited	堅尼地城	多個日期	二〇四七年六月三十日屆滿	平台	不適用	不適用	不適用	一九六六年	不適用	不適用	無商業價值	100%	無商業價值
總計															182,290,000
合計															38,235,150,000

以下為獨立估值師萊坊測量師行有限公司就九龍倉集團有限公司持有的物業權益於二〇二〇年三月三十一日的估值所編製的函件及估值概要全文，以供載入本協議安排文件。



萊坊測量師行有限公司

香港灣仔

港灣道6-8號

瑞安中心4樓

敬啟者：

有關在香港特別行政區及中華人民共和國的多項物業權益(以下稱為「物業權益」)的估值

吾等遵照閣下指示，對九龍倉集團有限公司(以下稱為「貴公司」)及其附屬公司或聯營公司(以下統稱為「貴集團」)在香港特別行政區(「香港」)及中華人民共和國(「中國」)所持有的物業權益進行估值。吾等確認，吾等已作出相關查詢及進行查冊，並取得吾等認為必要的進一步資料，以向閣下提供吾等對該等物業權益於二〇二〇年三月三十一日(「估值日期」)的市值的意見，以作公開披露之用。吾等之估值乃由具相關經驗的合資格估值師以獨立估值師身份進行，並以公正及專業的方式編製。

估值基準

於達成吾等對市值的意見時，吾等遵照香港測量師學會(「香港測量師學會」)頒佈的《香港測量師學會估值準則(二〇一七年版)》、皇家特許測量師學會(「皇家特許測量師學會」)頒佈的《皇家特許測量師學會估值二〇二〇年全球標準》。根據上述準則，市值的定義如下：

「經適當推銷後，自願買方及自願賣方在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日期按公平原則進行資產或負債交易之估計金額」。

市值乃理解為資產或負債之估計價值，而並無考慮賣方銷售成本或買方購買成本，亦無就任何一方直接因交易應付之任何稅項作出調整。

按照市值釋義，市值為可於估值日期在市場上合理取得之最可能價格。其亦為賣方合理取得之最佳售價及買方合理取得之最優惠價格。此估計尤其不會計及因特殊條款或情況引致之估計價格上升或下跌，例如非典型融資、售後租回安排、由任何與銷售有關之人士所授出之特別代價或優惠，或特定擁有人或買方可獲得之任何價值元素。

吾等之估值符合香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會估值準則(二〇一七年版)》、皇家特許測量師學會頒佈之《皇家特許測量師學會估值—二〇二〇年全球準則》及香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第5章所載規定。

進行物業權益估值時，吾等已遵守證券及期貨事務監察委員會頒佈的《公司收購及合併守則》(「《收購守則》」)之規則11所載的規定。

吾等之估值以100%租賃物業權益為基準。

估值方法

於達致吾等對 貴集團持作投資的第一類及第六類(第33號物業除外)物業權益之估值意見時，吾等已採用基於現有租約所產生租金收入之市值的收益法，並(如適用)經就物業權益之可能復歸收入作出充分撥備，或(如適用)通過參照相關市場上可知之可資比較銷售交易而採用市場法。

關於第二類及第七類(第38號物業除外)的物業權益，吾等已基於該等物業為全面營運貨櫃碼頭／酒店的現有用途並假設貨櫃碼頭／酒店的相關經營牌照／許可證將會持續對該等物業進行估值。吾等已參考可資比較市場交易透過「市場

法」對該等物業權益進行估值。吾等已透過資本化遞交予吾等的營業盈利淨額對估值進行複查。吾等對該等物業的估值部分歸因於可轉讓商譽、固定裝置、配件、傢具、裝飾品及設備。考慮該等物業的估值時，吾等依賴指示方提供的關於收益、支出、經營成本、營業盈利總額、維修及保養成本、租金、費用、保險的資料以及其他相關資料。

於形成吾等對 貴集團持作出售的第三類、第六類第33號物業、 貴集團持作出售的第八類以及 貴集團持作自用的第五類的物業權益之估值意見時，吾等已通過參照市場上可得之銷售憑證而考慮市場法。

於對 貴集團持作發展／投資的第四類及第九類的物業權益進行估值時，吾等已基於提供予吾等之發展方案、估計發展成本及於估值日期已產生之成本等信息，並基於該等物業將按 貴集團提供之最新發展方案發展及竣工而對其進行估值。吾等已假設，相關政府部門已經或將會在並無繁苛條件或延誤的情況下就發展計劃授出一切同意、批准及許可。吾等亦已假設，發展項目之設計及施工符合當地規劃及其他相關法規，並已經或將會獲得相關機關批准。於達致吾等之估值時，吾等已參考相關市場上可知之可資比較銷售憑證而採用市場法，亦已計及已經支銷之建設成本以及完成開發項目將需支銷之成本。

於對第七類的第38號物業進行估值時，吾等於物業估值中採用成本法。折舊重置成本的定義為「以現代等價物資產置換一項資產的現行成本，減實際損耗及所有相關形式的陳舊及優化」。其乃根據土地現行用途對市值作出估計，加上裝修的現行重置(重建)成本，減實際損耗及所有相關形式的陳舊及優化計算。吾等將「重置成本總額」界定為於估值日之價格水平興建與現有樓宇相同面積之樓宇或其他現代樓宇之估計成本。估計建築成本包括興建期間應付之專業費用及融資成本，以及與興建該樓宇直接相關之其他相關開支。物業的折舊重置成本須視乎有關業務是否具備足夠潛在盈利能力而定。

潛在稅項負債

香港物業權益

於估值日期，因出售香港物業權益(物業轉讓)而可能產生的物業相關潛在稅項負債，包括按現行從價稅率4.25%、8.5%或15%計算的印花稅、按15%計算的買方印花稅及／或按10%至20%計算的額外印花稅。 貴集團實際產生有關稅項負債的可能性較低，因而並無計入吾等之估值。

中國物業權益

出售中國物業權益(物業轉讓)可能產生與物業相關的潛在稅項負債包括增值稅(按交易金額5%或9%計算)、土地增值稅(按增值金額30%到60%累進稅率計算)及企業所得稅(按收益25%計算)。向 貴集團確定該稅項負債的可能性極低，故不計入吾等之估值。

估值假設及條件

吾等的估值受限於以下假設及條件：

業權文件及產權負擔

於吾等之估值中，吾等已假設業權良好及可於市場上出售，且所有文件均已妥善編備。吾等亦假設物業權益不於任何不尋常或繁重之契約、限制、產權負擔或支銷規限。

於吾等對中國物業權益的估值中，吾等已假設已按名義土地使用年費獲授特定年期的可轉讓土地使用權，並已全數支付任何應付的出讓金。吾等亦已假設物業權益的承授人或使用者可於整段獲授的未屆滿期限內在不受干擾的情況下自由使用或轉讓物業權益。吾等已依賴 貴集團及其中國法律的法律顧問北京市競天公誠律師事務所就中國各項物業權益的業權作出的法律意見。

發展許可及地盤狀況

在對發展中物業權益進行估值時，吾等已假設 貴集團已就其施工取得所有必要批准，包括規劃批准、建築圖則批准、施工許可證等。吾等亦已假設物業權益已連通道路及必要水電設施。

出售成本及負債

吾等的報告並無就物業權益欠付之任何押記、按揭或款項作出撥備，亦無考慮出售時可能產生之任何開支或稅項。

資料來源

吾等很大程度上依賴 貴集團所提供之資料。吾等已接納所獲提供有關規劃許可、法定通告、地役權、年期、地盤面積、樓面面積、租賃摘要、車位數目等事宜以及所有其他有關事宜之意見。吾等並無核實 閣下、閣下之代表或 閣下之法律或專業顧問或物業權益之任何(或任何表面)佔用人向吾等所提供(不論以書面或口頭方式)或業權登記冊所載與物業權益有關之任何資料(包括其譯本)是否正確。吾等假設此等資料為完備及正確。

視察

吾等於二〇一九年十一月至二〇二〇年五月視察該等物業權益。萊坊香港及中國估值團隊之合資格測量師已視察該等物業權益。然而，吾等已於估值過程中假設，除另有說明外，物業權益於估值日期之內外部裝修完好，且並無擅自擴建或改建或用於非法用途。

識別將予估值之物業權益

吾等已採取合理謹慎態度及技術(但對閣下並無絕對義務)確保吾等所視察及吾等的估值報告所載的物業權益，為閣下的指示中的物業地址所指的該等物業權益。倘就該等物業地址或估值範圍中的物業權益產生歧義，則閣下應於指示中或緊隨接獲吾等的報告後提示吾等注意。

物業保險

吾等對物業權益估值時假設物業權益在各方面均可就所有一般風險，包括水災及水位上升，按一般商業可接受保費投保。

面積及樓齡

於吾等之估值中，吾等依賴通過公開資源可知之面積。否則，尺寸及面積將通過平面圖測量，並視情況根據香港測量師學會之《量度作業守則》計算及經參照其來源而報出合理約數。

吾等亦假設所獲提供文件所示地盤面積、樓面面積、量度及尺寸屬正確，並僅為約數。所估計之樓齡僅供指引。

結構及設備狀況

吾等並無對物業權益進行任何結構測量或設施測試或安排任何調查以確定物業權益之興建過程有否使用任何有害物料。因此，吾等之估值乃基於物業權益經過妥善維修、狀況良好、不含有害物料且設施運轉正常而進行。

土地狀況

吾等已假設並無未發現之不良土地或土壤狀況，且物業權益地盤之承重質素足以支撐已經或將會於其上興建之樓宇；且有關設施適用於任何現有發展。因此，吾等之估值乃基於不會就此產生額外開支或延誤而編製。

環境事宜

吾等並非環保專家，故吾等並無對地盤或樓宇進行任何科學調查，以確立是否存在任何或其他形式之環境污染，吾等亦無查閱公開資料以尋找過往可能識別潛在污染之活動憑證。由於並無進行適當調查，且並無明顯理由懷疑出現潛在污染，故吾等在編製估值時已假設物業權益未受影響。當懷疑或確認存在污染，但仍未進行充分調查及知會吾等前，估值將有所保留。

遵守相關條例及規例

僅除另有所指外，吾等已假設物業權益在充分遵守及並無違反任何條例、法定規定及通知之情況下完竣工、佔用及使用。僅除另有所指外，吾等已進一步假設本報告依據之物業權益任何用途取得任何及一切所需牌照、許可、證書、同意、批准及授權。

貨幣及匯率

除另有說明外，吾等估值內所列有關香港物業權益及中國物業權益的全部貨幣金額分別以港幣以及人民幣列值。吾等估值採納的匯率為人民幣1.00元兌港幣1.1128元，乃於估值日期現行概約匯率。

責任限制

根據吾等之標準守則，吾等必須聲明本估值供收件方使用，吾等不會就其內容之全部或任何部份對任何第三方負責。吾等概不就本估值所導致的任何直接或間接損失或溢利損失向任何第三方負責。

萊坊已於估值日期根據所得資料及數據編製估值。貴公司須明白房地產市場受市場波動影響，而政策方向、社會環境及疫情可能會出現即時轉變並對房地產市場造成大範圍影響。因此，閣下應注意於估值日期後的任何市場波動、政策及社會變動或其他意外事件均可能對物業權益的價值造成影響。

面積轉換

本報告所計及的面積換算因素如下：

1平方米 = 10.764平方呎

1平方米 = 0.0001公頃

隨函附奉吾等的估值報告。

此 致

香港
中環
畢打街20號
會德豐大廈5樓
會德豐有限公司

列位董事 台照

九龍
尖沙咀
海港城
海洋中心16樓
九龍倉集團有限公司

列位董事 台照

代表
萊坊測計師行有限公司

執行董事
估值及諮詢部主管
林浩文
FRICS FHKIS MCIREA RPS (GP) RICS Registered Valuer

執行董事
中國估值及諮詢部主管
梁偉明
MFin MCIREA MHKIS MRICS RPS (GP) RICS Registered Valuer

二〇二〇年五月二十一日

附註： 梁偉明為合資格估值師，擁有27年亞太地區(包括中國、香港、澳門及越南)、倫敦、紐約及三藩市之物業估值及顧問服務經驗並一直參與中華人民共和國及香港多個企業估值項目。

林浩文為於中華人民共和國、香港、澳門及亞太區市場研究、估值及諮詢方面擁有20年豐富經驗的合資格估值師。

第一類：貴集團在香港持作投資的物業權益

物業編號	物業名稱	控股實體	地區	土地批租日期	土地契約年期	物業類型	樓面面積 (平方米)	樓面面積 (平方呎)	(G/S/L)	竣工日期	現時 佔用率 (%)	現時 每月租金 (港幣元)	現時 於估值日期 現況下的市值 (港幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團應佔 於估值日期 現況下的市值 (港幣元)
1	加列山道63號 賽詩閣	Wharf Peak Properties Limited	山頂	一八八五年 八月二十四日	150年	住宅	4,000.65	43,063	G	二〇〇〇年	93%	1,662,000	1,560,000,000	100%	1,560,000,000
2	山頂道77A、 77B、77C、77D、 77E、77F、79及 79A號	Wharf Peak Properties Limited	山頂	一九五四年 三月十七日	75年	住宅	3,918.62	42,180	G	二〇一七年	空置	空置	3,435,000,000	100%	3,435,000,000
3	種植道11號	Wharf Peak Properties Limited	山頂	一八七七年 十二月十日	150年	住宅	4,305.65	46,346	G	二〇一七年	空置	空置	3,850,000,000	100%	3,850,000,000
4	種植道32號 賓吉道8號 紅莓閣多個屋	Strawberry Hill Development Limited	山頂	一八七七年 十二月十日； 一八七八年 十二月十日	150年	住宅	1,218.69	13,118	G	一九七七年	100%	680,000	584,000,000	100%	584,000,000
5	石澳道18號	The Shek O Development Company Limited	石澳	一九四九年 八月十七日； 一九四九年 八月二十日	75年， 可續租75年	住宅	524.15	5,642	G	一九五〇年	空置	空置	473,000,000	100%	473,000,000
6	海盛路9號 有線電視大樓 多個部分	Keffman Limited、 New Tech Centre Limited and Dragon Mission Limited	荃灣	一八九八年 七月一日	於二〇四七年 六月三十日 屆滿	工業， 寫字樓及 停車場	52,607.30	566,265	G	一九九二年	82%	5,953,000	2,047,000,000	100%	2,047,000,000

物業編號	物業名稱	控股實體	地區	土地批租日期	土地契約年期	物業類型	樓面面積 (平方米)	樓面面積 (平方呎)	(G/S/L)	竣工日期	現時 佔用率 (%)	現時 每月租金 (港幣元)	於估值日期 現況下的市值 (港幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團應佔 於估值日期 現況下的市值 (港幣元)
7	咸興道1至5號 九龍貨倉及 毗鄰露天空地	Horizon Moon Limited、 Vision Charm Limited、 Wealthy Bay Limited	九龍灣	一八九八年 七月一日	於二〇四七年 六月三十日 屆滿	工業	83,157.66	895,109	G	一九八四年	100%	4,371,000	2,730,000,000	100%	2,730,000,000
8	崇耀街9號、 東源街3、5、7、 9及11號以及 崇德圍3號 Peninsula East 多個部分	Framenti Company Limited	油塘	二〇一二年 七月二十六日	50年	零售	3,959.96	42,625	G	二〇一六年	空置	空置	306,000,000	100%	306,000,000
9	長達路1至33號 青衣工業中心 二期E座11樓 E13工場	Clear Harmony Limited	青衣	一八九八年 七月一日	於二〇四七年 六月三十日 屆滿	工業	145.86	1,570	G	一九八五年	100%	11,800	4,100,000	100%	4,100,000
合計													14,989,100,000		14,989,100,000

第二類：貴集團在香港持作經營的物業權益

物業 編號	物業名稱	控股實體	地區	土地批租日期	土地契約年期	物業類型	樓面面積 (平方米)	樓面面積 (平方呎)	(G/SL)	竣工日期	貴集團應佔 於估值日期 現況下的市值 (港幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團應佔 於估值日期 現況下的市值 (港幣元)
10	1號、2號、5號及 9號貨櫃碼頭	Modern Terminals Limited	葵青	一八九八年 七月一日	於二〇四七年 六月三十日 屆滿	貨櫃碼頭	179,769.60	1,935,040	G	一九七六年至 二〇一六年	3,340,000,000	68%	2,271,200,000
合計											3,340,000,000		2,271,200,000

第三類：貴集團在香港持作出售的物業權益

物業編號	物業名稱	控股實體	地區	土地批租日期	土地契約年期	物業類型	樓面面積 (平方米)	樓面面積 (平方呎)	(G/S/L)	竣工日期	停車位 數目	現收月租 (港幣元)	於估值日期 現況下的市值 (港幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團應佔 於估值日期 現況下的市值 (港幣元)
11	海盛路11號 One Midtown 地下2號單位 以及127號 私家裝卸區	Wealthy Direction Limited	荃灣	一八九八年 七月一日	於二〇四七年 六月三十日 屆滿	工業及 停車場	123.93	1,334	L	二〇一二年	1	19,050	12,000,000	100%	12,000,000
12	轟歌信山道8號 Mount Nicholson 5棟洋房、 9套公寓、 4套頂層公寓及 74個停車位	Market Prospect Limited	山頂	二〇一〇年 七月二十八日	50年	住宅	8,710.98	93,765	S	二〇一六年	74	空置	8,447,400,000	50%	4,223,700,000
13	干德道41號 聯邦花園 35個停車位及 便利設施層 便利設施區	Court Properties Limited	西半山	一九一一年 八月二十八日	75年, 可續租 75年	停車場及 便利 設施區	529.64	5,701	L	一九七一年	35	734,000	124,600,000	100%	124,600,000
14	宏開道16號 德福大廈 地下貨車 裝卸處1至9號	Solana Limited	九龍灣	一九九〇年 一月二十三日	於二〇四七年 六月三十日 屆滿	停車場	不適用	不適用	不適用	一九九四年	9	空置	22,280,000	100%	22,280,000
合計													8,606,280,000		4,382,580,000

第四類：貴集團在香港持續發展的物業權益

物業編號	物業名稱	控股實體	地區	土地批租日期	土地契約年期	物業類型	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	計劃總樓面面積 (平方米)	計劃總樓面面積 (平方呎)	預期竣工日期	預售代價 (港幣元)	產生之建設成本 (港幣元)	將產生之建設成本 (港幣元)	發展價值 (於估值日期竣工) (港幣元)	放估值日期 現況下的市值 (港幣元)	貴集團應佔 應占權益 (%)	貴集團 於估值日期 現況下的市值 (港幣元)
15	種植道1號	Wharf Peak Properties Limited	山頂	一八七八年一月一日	150年	住宅及停車場	9,073.85	97,671	8,426.61	90,704	二〇二三年至二〇二五年	-	841,822,000	1,364,357,000	10,107,000,000	5,845,000,000	100%	5,845,000,000
16	龍翔道與獅子山隧道的交界新九龍內地段第6579號	Alpha Pioneer Limited	九龍	二〇一八年二月十二日	50年	住宅及停車場	11,261.98	121,224	40,542.83	436,403	二〇二二年至二〇二三年	-	252,366,000	2,941,009,000	17,810,000,000	10,690,000,000	100%	10,690,000,000
17	威德第4A區2號地盤的新九龍內地段第6554號	Ultra Keen Holdings Limited	啟德	二〇一九年十二月十六日	50年	住宅、零售及停車場	18,353.03	197,552	104,125.98	1,120,812	二〇二四年	-	0	5,884,500,000	29,600,000,000	15,960,000,000	30%	4,788,000,000

第五類：貴集團在香港持作自用的物業權益

物業編號	物業名稱	控股實體	地區	土地批租日期	土地契約年期	物業類型	樓面面積 (平方米)	樓面面積 (平方呎)	(G/S)	竣工日期	停車位 數目	現收月租 (港幣元)	於估值日期 現況下的市值 (港幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團應佔 於估值日期 現況下的市值 (港幣元)
18	丈量約份 第1號及第3號 53個地段	Forestside Limited	東涌	一八九八年 七月一日	於二〇四七年 六月三十日屆 滿	農業	39,079.06	420,647	地盤 面積	不適用	不適用	空置	123,600,000	100%	123,600,000
19	巴富街 5至9號 巴富花園 多個部分	Joint Development Company Limited	何文田	一九三三年 十月十一日	75年， 可續租75年	公共空間	不適用	不適用	不適用	一九八〇年	不適用	不適用	無商業價值	100%	無商業價值
合計													123,600,000		123,600,000

第六類：貴集團在中國持作投資的物業權益

物業編號	物業名稱	控股實體	城市	地區	土地用途	土地使用期限屆滿日期	物業類型	總樓面面積 (平方米)	總樓面面積 (平方呎)	停車位數目	竣工日期	佔用率	現收月租 (人民幣元)	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團應佔 於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
20	大上海 時代廣場	上海龍興 房產發展 有限公司	上海	黃浦	商業	二〇四三年 八月十五日	零售、 寫字樓、 公寓、 停車場	90,451.51	973,620	299	一九九九年	零售：96% 寫字樓：87% 公寓：83%	17,400,000	4,222,000,000	100%	4,222,000,000
21	重慶時代廣場 多個部分	龍慶物業 發展(重慶) 有限公司	重慶	渝中	商業	二〇五〇年 七月八日	零售、 寫字樓、 停車場	54,960.81	591,598	211	二〇〇三年至 二〇〇四年	零售：86% 寫字樓：不適用	11,200,000	1,455,000,000	100%	1,455,000,000
22	武漢時代廣場 多個部分	漢龍實業綜合 開發(武漢) 有限公司	武漢	江岸	商業	二〇五三年 三月一日	零售、 停車場	819.85	8,825	235	二〇〇八年	不適用	不適用	98,100,000	100%	98,100,000
23	大連時代廣場 商業及停車場 部分	大連時代廣場 發展有限公司	大連	中山	住宅	二〇三九年 五月四日	零售、 停車場	17,479.79	188,152	497	二〇〇八年	99%	11,500,000	1,269,000,000	100%	1,269,000,000
24	成都時代 奧特萊斯	成都時代 奧特萊斯商業 有限公司	成都	雙流	商業	二〇四七年 二月七日	零售	63,152.34	679,772	0	二〇〇九年	98%	25,200,000	1,551,000,000	100%	1,551,000,000
25	成都國際 金融中心 多個部分	龍錦綜合 開發(成都) 有限公司	成都	錦江	商業	二〇四九年 二月十九日	零售、 寫字樓、 公寓、 停車場	563,794.66	6,068,686	1,049	二〇一三年至 二〇一六年	零售：92% 寫字樓：82% 公寓：42%	99,832,000	19,610,000,000	100%	19,610,000,000
26	無錫國際 金融中心 多個部分	九龍倉(無錫) 置業有限公司	無錫	南長	商業	二〇四七年 七月二十六日 至二〇五七年 七月二十六日	零售、 寫字樓、 停車場	182,812.23	1,967,791	755	二〇一四年	46%	3,180,000	1,878,000,000	100%	1,878,000,000

物業編號	物業名稱	控股實體	城市	地區	土地用途	土地使用期限 屆滿日期	物業類型	總樓面面積 (平方米)	總樓面面積 (平方米)	停車位 數目	竣工日期	佔用率	現收月租 (人民幣元)	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團應佔 於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
27	重慶國際金融中心多個部分	重慶嘉益房地產開發有限公司	重慶	江北	商業	二〇五一年八月四日	零售、停車場	106,509.07	1,146,464	1,851	二〇一七年	95%	13,200,000	3,216,000,000	50%	1,608,000,000
28	重慶國際金融中心多個部分	重慶嘉益房地產開發有限公司	重慶	江北	商業	二〇五一年八月四日	寫字樓、停車場	138,468.58	1,490,476	310	二〇一七年	56%	6,200,000	2,547,000,000	50%	1,273,500,000
29	上海會德豐國際廣場	上海會德豐廣場發展有限公司	上海	靜安	商業	二〇四九年三月二十四日	零售、寫字樓、停車場	111,624.26	1,201,524	492	二〇一〇年	零售：100% 寫字樓：95%	36,600,000	7,383,000,000	98%	7,235,340,000
30	長沙國金中心多個部分	九龍會(長沙)置業有限公司	長沙	芙蓉	商業	二〇五一年一月三十一日	零售、停車場	245,644.00	2,644,112	2,764	二〇一八年	零售：98%	43,500,000	8,644,000,000	100%	8,644,000,000
31	長沙時代奧特萊斯	長沙時代奧特萊斯商業有限公司	長沙	寧鄉	商業	二〇五五年五月十八日	零售	71,718.02	771,973	0	二〇一六年	零售：91%	2,200,000	618,000,000	100%	618,000,000
32	廣州世貿中心大廈北塔12樓	豐承投資有限公司	廣州	越秀	商業	不適用	寫字樓	878.34	9,454	0	一九九二年	不適用	不適用	17,500,000	100%	17,500,000
33	深圳前海服務式公寓項目	深圳前海置業有限公司	深圳	南山	商業	二〇五七年三月三十一日	服務式公寓、商業、停車場	51,000.00	548,964	314	二〇二一年	不適用	不適用	1,590,000,000	50%	795,000,000
合計														54,098,600,000		50,274,440,000
															港幣	55,945,396,832元

第七類：貴集團在中國持作經營的物業權益

物業編號	物業名稱	控股實體	城市	地區	土地用途	土地使用權屆滿日期	物業類型	總樓面面積 (平方米)	總樓面面積 (平方呎)	竣工日期	房間數目	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團應佔 於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
34	武漢馬哥孖羅酒店	漢龍實業綜合開發(武漢)有限公司	武漢	江岸	商業	二〇五三年三月一日	酒店	41,574.00	447,503	二〇〇八年	356	535,000,000	100%	535,000,000
35	成都尼依格羅酒店	龍錦綜合開發(成都)有限公司	成都	錦江	商業	二〇四九年二月十九日	酒店	39,119.11	421,078	二〇一五年	230	865,000,000	100%	865,000,000
36	長沙尼依格羅酒店	九龍倉(長沙)置業有限公司	長沙	芙蓉	商業	二〇五一年一月三十一日	酒店	41,059.00	441,959	二〇一八年	243	961,000,000	100%	961,000,000
37	重慶尼依格羅酒店	重慶嘉益房地產開發有限公司	重慶	江北	商業	二〇五一年八月四日	酒店	40,589.24	436,903	二〇一七年	252	872,000,000	50%	436,000,000
38	大鰲灣碼頭一期	深圳大鰲灣現代港口發展有限公司	深圳	寶安	港口	二〇五六年四月二十八日	泊位，停車場	53,192.06	572,559	二〇〇七年	不適用	4,471,000,000	44%	1,967,240,000
總計												7,704,000,000		4,764,240,000
													港幣	5,301,646,272元

第八類：貴集團在中國持作出售的物業權益

物業編號	物業名稱	控股實體	城市	地區	土地用途	土地使用期限滿日期	物業類型	總樓面面積 (平方米)	總樓面面積 (平方呎)	竣工日期	停車位數目	現時佔用率	現時每月租金 (人民幣元)	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團應佔 於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
39	璞麗洋房 多個停車位	港盈房地產 (杭州)有限公司	杭州	拱墅	住宅	二〇八〇年十二月一日	停車場	不適用	不適用	二〇一四年至 二〇一五年	6	不適用	不適用	1,100,000	100%	1,100,000
40	九龍倉· 君璽多個部分	堡盈房地產 (杭州)有限公司	杭州	下城	住宅、 科教	二〇八一年 三月三十一日	住宅、 商業、 停車場	572.69	6,164	二〇一六年至 二〇一七年	43	不適用	不適用	44,000,000	100%	44,000,000
41	九龍倉· 君廷一期 未售出部分	錦興房地產開發 (杭州)有限公司	杭州	余杭	住宅	二〇八二年 三月二十日	住宅、 停車場	719.66	7,746	二〇一五年	54	不適用	不適用	14,000,000	100%	14,000,000
42	瓏璽多個部分	洋立房地產 (杭州)有限公司	杭州	拱墅	住宅	二〇八六年 三月二日	住宅、 停車場	435.41	4,687	二〇一七年至 二〇一九年	94	不適用	不適用	42,000,000	100%	42,000,000
43	瓏璽多個 停車位	望華房地產 (杭州)有限公司	杭州	拱墅	住宅	二〇八五年 十月二十八日	停車場	不適用	不適用	二〇一七年至 二〇一九年	157	不適用	不適用	39,000,000	100%	39,000,000
44	上海濱江壹 十八 多個部位	上海莉源房地產 開發有限公司	上海	浦東	住宅	二〇八一年 四月二十九日	住宅、 停車場	3,187.00	34,305	二〇一七年	205	不適用	不適用	460,000,000	100%	460,000,000

物業編號	物業名稱	控股實體	城市	地區	土地用途	土地屆滿日期	物業類型	總樓面面積 (平方米)	總樓面面積 (平方呎)	竣工日期	停車位 數目	現時 佔用率	現時 每月租金 (人民幣元)	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團應佔 於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
45	上海浦東周浦蘭亭住宅部分	富景房地產開發有限公司 (富陽)有限公司 錦興房地產開發有限公司 (杭州)有限公司 會盈房地產有限公司 (杭州)有限公司 杭州杭龍置業管理有限公司 港盈房地產有限公司 (杭州)有限公司 寧波立成置業有限公司 無錫河畔置業有限公司	上海	浦東	住宅	二〇八三年八月八日	住宅	5,474.46	58,927	二〇一六年	0	不適用	不適用	246,000,000	100%	246,000,000
46	蘇州國賓1號多個部分	蘇州蘇龍地產發展有限公司	蘇州	工業園區	住宅	二〇七六年十二月二十六日	會所、停車場	2,983.69	32,116	二〇一六年	1	不適用	不適用	40,400,000	100%	40,400,000
47	鳳棲梧桐第43號地塊上多個部分	蘇州蘇龍地產發展有限公司	蘇州	吳中	住宅	二〇五一年七月六日至二〇八一年七月六日	住宅、停車場	3,329.70	35,841	二〇一五年／二〇一八年	802	不適用	不適用	144,000,000	100%	144,000,000
48	鳳棲梧桐第46號地塊上多個部分	蘇州蘇龍地產發展有限公司	蘇州	吳中	住宅	二〇五一年七月六日至二〇八一年七月六日	住宅、停車場	1,897.00	20,419	二〇一五年／二〇一八年	243	不適用	不適用	73,000,000	100%	73,000,000
49	時代上河多個部分	無錫港龍置業有限公司	無錫	南長	住宅	二〇四九年九月十八日至二〇八五年十月十一日	住宅、商業、停車場	6,446.43	69,389	二〇一一年至二〇一八年	345	不適用	不適用	121,000,000	100%	121,000,000

物業編號	物業名稱	控股實體	城市	地區	土地用途	土地屆滿日期	物業類型	總樓面面積 (平方米)	總樓面面積 (平方呎)	竣工日期	停車位數目	現時佔用率	現時每月租金 (人民幣元)	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團應佔 於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
50	時代上城多個部分	九龍倉(無錫)置業有限公司	無錫	南長	住宅	二〇四八年二月二十七日至二〇七九年二月十五日	住宅、停車場	1,023.26	11,014	二〇一〇年至二〇一八年	1,329	不適用	不適用	64,000,000	100%	64,000,000
51	無錫蠶園多個部分	無錫河畔置業有限公司	無錫	南長	住宅	二〇四九年一月十一日至二〇八〇年五月二十日	住宅、商業、停車場	1,128.88	12,151	二〇一二年至二〇一五年	521	不適用	不適用	40,000,000	100%	40,000,000
52	無錫碧璽多個部分	無錫都會置業有限公司	無錫	南長	住宅	二〇五一年一月二十五日至二〇八一年九月二十五日	住宅、商業、停車場	2,880.36	31,004	二〇一四年至二〇一五年	623	不適用	不適用	67,000,000	100%	67,000,000
53	雍錦匯住宅及停車場部分	龍茂房地產開發(成都)有限公司	成都	錦江	住宅	二〇四九年五月十一日至二〇七九年十二月二十五日	住宅、停車場	1,573.49	16,937	二〇一三年	177	不適用	不適用	61,000,000	100%	61,000,000
54	成都天府時代廣場及商業停車場部分	龍茂房地產開發(成都)有限公司	成都	錦江	住宅、商業	二〇四五年八月九日至二〇七五年八月九日	商業、停車場	2,559.38	27,549	二〇一〇年至二〇一三年	158	不適用	不適用	124,000,000	100%	124,000,000
55	時代小鎮多個部分	龍昌綜合開發(成都)有限公司	成都	雙流	住宅、商業	二〇四七年三月七日至二〇七七年三月七日	住宅、停車場	946.41	10,187	二〇一四年至二〇一七年	444	不適用	不適用	38,000,000	100%	38,000,000
56	成都時代上城一期部分	龍嘉房地產開發有限公司	成都	雙流	住宅	二〇五二年十一月二十五日至二〇八二年十一月二十五日	商場	551.68	5,938	二〇一六年至二〇一七年	0	不適用	不適用	13,000,000	100%	13,000,000
57	御園多個部分	龍悅房地產開發(成都)有限公司	成都	成華	住宅	二〇五〇年四月至二〇八〇年四月十九日	住宅、商業、停車場	3,699.05	39,817	二〇一三年至二〇一六年	869	不適用	不適用	193,000,000	100%	193,000,000

物業編號	物業名稱	控股實體	城市	地區	土地用途	土地屆滿日期	物業類型	總樓面面積 (平方米)	總樓面面積 (平方呎)	竣工日期	停車位 數目	現時 佔用率	現時 每月租金 (人民幣元)	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團應佔 於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
58	武漢月湖 未售停車位	九龍倉(武漢) 置業有限公司	武漢	漢陽	住宅	二〇八一年 九月二十八日	停車場	不適用	不適用	二〇一六年	5	不適用	不適用	500,000	100%	500,000
59	長沙國金中心 辦公室 部分	九龍倉(長沙) 置業有限公司	長沙	芙蓉	商業	二〇五一年 一月三十一日	商業	252,598.00	2,718,965	二〇一八年	0	19%	4,417,000	6,571,000,000	100%	6,571,000,000
60	大連時代廣場 未售住宅單位	大連時代廣場 發展有限公司	大連	中山	住宅	二〇六九年 五月四日	住宅	943.07	10,151	二〇〇八年	0	不適用	不適用	17,000,000	100%	17,000,000
61	雍景山 一期及二期 多個部分	富匯房地產開發 (富陽)有限公司	杭州	富陽	住宅	二〇八二年 二月二十七日	住宅， 停車場	1,849.00	19,903	二〇一六年	99	不適用	不適用	68,300,000	100%	68,300,000
62	新華路1號 未售停車位	仁柏有限公司	上海	長寧	住宅	二〇七〇年 四月二十一日	停車場	不適用	不適用	二〇一〇年	6	不適用	不適用	1,800,000	85%	1,530,000
63	依雲樂園 多個停車位	佛山依雲觀園 房地產有限公司	佛山	禪城	住宅	二〇五五年 五月二十九日至 二〇八五年 五月二十九日	停車場	不適用	不適用	二〇一八年	273	不適用	不適用	77,000,000	40%	30,800,000
64	礪岸 住宅及停車場 部分	佛山招商果嶺 房地產有限公司	佛山	順德	住宅	二〇五六年 十一月十七日至 二〇八六年 十一月十七日	住宅， 停車場	51,189.35	551,002	二〇一八年至 二〇一九年	744	不適用	不適用	1,113,000,000	40%	445,200,000

物業編號	物業名稱	控股實體	城市	地區	土地用途	土地使用期屆滿日期	物業類型	總樓面面積 (平方米)	總樓面面積 (平方呎)	竣工日期	停車位 數目	現時 佔用率	現時 每月租金 (人民幣元)	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團 應佔 於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
65	招商悅府 多個部分	佛山招商光華 房地產有限公司	佛山	南海	商業、 住宅	二〇五七年 六月十五日 至 二〇八七年 六月十五日	住宅、 商業、 停車場	54,945.85	591,437	二〇一九年	506	不適用	不適用	730,000,000	50%	365,000,000
66	招商樾園一期 多個部分	佛山招商中環 房地產有限公司	佛山	三水	商業、 住宅	二〇五八年 二月二十五日 至 二〇八八年 二月二十五日	住宅、 商業、 停車場	61,216.73	658,937	二〇一九年	343	不適用	不適用	832,000,000	50%	416,000,000
67	東莞城 多個停車位	廣州市萬尚房 地產有限公司	廣州	黃埔	住宅	二〇八一年 九月三十日	停車場	不適用	不適用	二〇一六年	889	不適用	不適用	95,000,000	33%	31,350,000
68	北京臻園 多個部分	北京廣盈房地產 開發有限公司	北京	朝陽	商業、 住宅	二〇五二年 三月五日至 二〇八二年 三月五日	商業、 停車場	2,982.00	32,098	二〇一七年	78	不適用	不適用	139,000,000	33%	45,870,000
69	雍景灣 商場及 停車場部分	天津雍景灣 房地產開發 有限公司	天津	河東	商業、 住宅	二〇五四年 六月二日至 二〇八四年 六月二日	商業、 停車場	511.00	5,500	二〇一六年至 二〇一八年	165	不適用	不適用	26,000,000	50%	13,000,000
70	錢塘明月· 玉府 未售停車位	浙江綠九置業 有限公司	杭州	蕭山	住宅	二〇八四年 八月三日	停車場	不適用	不適用	二〇一八年	4	不適用	不適用	1,300,000	50%	650,000
71	泊璟廷 未售停車位	寧波瑞峰置業 有限公司	寧波	東部新 城	住宅	二〇八〇年 七月二十日 至 二〇八〇年 七月三十一日	停車場	不適用	不適用	二〇一八年	162	不適用	不適用	24,000,000	50%	12,000,000

物業編號	物業名稱	控股實體	城市	地區	土地用途	土地使用期屆滿日期	物業類型	總樓面面積 (平方米)	總樓面面積 (平方呎)	竣工日期	停車位 數目	現時 佔用率	現時 每月租金 (人民幣元)	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團 於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
72	桃源里 多個部分	大連九龍倉綠城 置業有限公司	大連	中山	住宅	二〇五三年 四月二十二日至 二〇八三年 四月二十二	住宅、 商業、 停車場	24,079.00	259,186	二〇一九年	296	不適用	不適用	659,000,000	60%	395,400,000
73	成都環貿廣場 地盤A及B 多個部分	祥寶投資(成都) 有限公司	成都	錦江	商業、 住宅	二〇四八年 四月六日至 二〇七八年 四月六日	住宅、 商業、 停車場	23,556.61	253,563	二〇一四年至 二〇一八年	1,813	不適用	不適用	1,082,000,000	30%	324,600,000
74	紫雲江山 多個部分	重慶嘉益房地產 開發有限公司	重慶	江北	商業、 住宅	二〇五〇年 七月一日至 二〇六〇年 七月一日	住宅、 商業、 停車場	177,354.00	1,909,038	二〇一九年	2,507	不適用	不適用	3,571,000,000	50%	1,785,500,000
75	國際社區 多個部分	重慶嘉江房地產 開發有限公司	重慶	南岸	住宅、 商業	二〇四八年 二月二十一日至 二〇五八年 二月二十一日	住宅、 零售、 寫字樓、 停車場	27,272.00	293,556	二〇一〇年至 二〇一五年	1,263	不適用	不適用	905,000,000	40%	362,000,000
76	蘇州雍景灣 一個停車位	蘇州雙湖房地產 有限公司	蘇州	工業園 區	住宅	二〇七八年 一月二十七日	停車場	不適用	不適用	二〇一四年	1	不適用	不適用	100,000	50%	50,000
77	依雲華府 一個住宅單位	佛山依雲孝德 房地產有限公司	佛山	南海	住宅	二〇八四年 一月十三日	住宅	87.00	936	二〇一八年	0	不適用	不適用	1,220,000	50%	610,000
合計														17,738,720,000		12,710,860,000
															港幣	14,144,645,008元

第九類：貴集團在中國持作發展的物業權益

物業編號	物業名稱	控制實體	城市	土地用途	土地用途期限	物業類型	地盤面積 (根據土地 測量合同) (平方米)	地盤面積 (根據 地籍局) (平方米)	地盤面積 (根據 地籍局) (平方米)	地盤面積 (根據 地籍局) (平方米)	計劃總 樓面面積 (平方米)	總樓面 面積 (平方米)	建築開始 日期	預期 竣工日期	預售總 樓面面積 (平方米)	已售出 建築成本 (人民幣元)	將產生 建築成本 (人民幣元)	估值日期 (人民幣元)	於估值日期 現況下的市面 價值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團應佔 於估值日期 現況下的市面 價值 (人民幣元)
78	天璽 多層部分	杭州曼華房地產 開發有限公司	杭州	配套公建、 住宅	二〇五八年三月二十八日至 二〇八八年三月二十八日	住宅、停車場	10,744.00	115,648	10,744.00	115,648	29,296.00	315,342	二〇一八年 九月	二〇二一年 十二月	0	85,000,000	211,900,000	1,359,000,000	930,000,000	100%	930,000,000
79	君廷 多層部分	陽明房地產開發 (杭州)有限公司	杭州	住宅	二〇八八年三月二十八日	住宅、停車場	122,194.00	1,315,296	122,194.00	1,315,296	67,475.00	726,301	二〇一八年 十一月	二〇二〇年 六月	1,134,592,538	372,900,000	78,440,000	1,164,000,000	961,000,000	100%	961,000,000
80	天璽二期 多層部分	寶華房地產 (杭州)有限公司	杭州	住宅	二〇八八年九月二十六日至 二〇八八年九月二十六日	住宅、停車場	33,103.00	356,321	33,103.00	356,321	63,704.00	685,710	二〇一八年 十二月	二〇二二年 八月	0	17,000,000	696,300,000	4,298,000,000	2,668,000,000	100%	2,668,000,000
81	天璽二期 多層部分	龍源房地產 (杭州)有限公司	杭州	配套公建、 住宅	二〇五八年十月十六日至 二〇八八年十月十六日	住宅、停車場	16,799.00	180,824	16,799.00	180,824	41,495.00	446,651	二〇一八年 五月	二〇二一年 十二月	30,607,411	121,000,000	332,100,000	2,480,000,000	1,699,000,000	100%	1,699,000,000
82	靜安花園 多層部分	上海龍申房地產 發展有限公司	上海	商業、住宅	二〇四二年九月六日至 二〇七二年九月六日	住宅、零售、 停車場	15,600.00	167,918	15,600.00	167,918	56,086.24	603,712	二〇一四年 七月	二〇二〇年 六月	5,719,193,948	1,070,300,000	253,400,000	6,868,000,000	6,138,000,000	55%	3,374,800,000
83	順發雅閣 住宅部分	蘇州龍龍地產 發展有限公司	蘇州	住宅	二〇五一年七月六日至 二〇八一年七月六日	住宅	120,107.50	1,292,837	120,107.50	1,292,837	23,474.00	252,674	二〇一八年 十月	二〇二一年 四月	668,690,715	236,700,000	83,100,000	909,000,000	684,000,000	100%	684,000,000
84	鳳樓街閣 商業部分	蘇州龍龍地產 發展有限公司	蘇州	住宅	二〇五一年七月六日至 二〇八一年七月六日	零售	112,310.00	1,208,905	112,310.00	1,208,905	1,086.00	11,690	二〇一八年 十月	二〇二一年 四月	0	23,400,000	0	15,000,000	12,000,000	100%	12,000,000
85	迎春東里御 24號地塊	蘇州祥龍地產 發展有限公司	蘇州	住宅	二〇八七年十月二十二日	住宅、停車場	16,875.30	181,646	16,875.30	181,646	31,512.00	339,195	二〇一八年 二月	二〇二一年 三月	0	98,400,000	164,900,000	1,189,000,000	882,000,000	100%	882,000,000
86	順發雅閣 27號地塊 •天璽	蘇州祥龍地產 發展有限公司	蘇州	住宅	二〇八七年十一月九日	住宅、零售、 停車場	103,384.00	1,112,825	103,384.00	1,112,825	211,744.00	2,279,212	二〇一八年 六月	二〇二〇年 十月	830,363,190	847,200,000	219,800,000	3,893,000,000	3,253,000,000	100%	3,252,000,000
87	文匯御東御、 安元府正和街 南側7號地塊 •天璽	蘇州昌龍地產 發展有限公司	蘇州	商業、住宅	二〇五八年四月二日至 二〇八八年四月二日	住宅、停車場	49,533.00	533,173	49,533.00	533,173	123,503.00	1,329,296	二〇一八年 四月	二〇二一年 九月	0	189,900,000	484,600,000	3,420,000,000	2,424,000,000	100%	2,424,000,000
88	天璽多層部分	蘇州曼華地產 發展有限公司	蘇州	住宅	二〇八八年四月七日	住宅、停車場	94,112.00	1,013,022	94,112.00	1,013,022	175,166.00	1,885,487	二〇一八年 三月	二〇二一年 十二月	481,383,240	338,900,000	895,300,000	4,810,000,000	3,134,000,000	100%	3,134,000,000
89	無錫蓮園B地塊 住宅部分	無錫河祥置業 有限公司	無錫	商業、住宅	二〇五〇年五月二十日至 二〇八〇年五月二十日	住宅	131,627.20	1,416,835	131,627.20	1,416,835	7,642.40	82,263	二〇一八年 十一月	二〇二〇年 十月	48,110,316	69,300,000	46,300,000	242,000,000	160,000,000	100%	160,000,000
90	時代八旗 多層部分	龍江綜合開發 (成都)有限公司	成都	商業、住宅	二〇四七年二月七日至 二〇七七年二月七日	住宅、公寓、 零售、寫字樓、 停車場	362,373.52	3,900,899	362,373.52	3,900,899	300,655.04	3,322,262	二〇一八年 七月至 二〇二一年 六月	二〇二〇年 三月	808,369,403	325,400,000	1,403,000,000	3,452,000,000	1,350,000,000	100%	1,350,000,000
91	成都時代 上城二期部分	龍源房地產 開發有限公司	成都	商業、住宅	二〇五二年十一月二十五日至 二〇八二年十一月二十五日	住宅、零售、 停車場	74,403.74	800,882	74,403.74	800,882	113,722.06	1,234,104	二〇一八年 八月	二〇二〇年 十二月	1,523,630,623	346,400,000	256,500,000	1,657,000,000	1,201,000,000	100%	1,201,000,000
92	長沙銀泰中心 多層部分	長沙銀泰(長沙) 置業有限公司	長沙	商業	二〇五一年一月三十一日	服務式公寓、 寫字樓、酒店	74,863.79	800,452	74,863.79	800,452	150,085.00	1,701,027	二〇一五年 五月	二〇二一年 二月	0	558,000,000	3,003,700,000	4,479,000,000	733,000,000	100%	732,000,000
93	華宸山 三期至五期 多層部分	富順房地產開發 (富順)有限公司	杭州	住宅	二〇八二年二月二十七日	住宅、停車場	298,288.00	3,210,772	298,288.00	3,210,772	179,723	1,934,538	二〇一七年 十一月至 二〇二〇年 一月	二〇二〇年 三月	667,771,260	348,500,000	1,113,300,000	3,202,000,000	1,141,000,000	100%	1,141,000,000

物業名稱	土地用途	土地證日期 證書日期	物業類型	地盤面積 (呎呎)	樓面面積 (呎呎)	總樓面 面積 (平方米)	建設開始 日期	預期竣工 日期	停車位 數目	可建樓 面(平方米)	預售代價 (人民幣萬元)	已產生 建設成本 (人民幣萬元)	建築成本 (人民幣萬元)	預計售價 (人民幣萬元) (每座)	發展商佔 持份值日額 現況上市市值	發展商佔 持份值日額 現況上市市值	發展商佔 持份值日額 現況上市市值	
城廣多鎮部分	住宅	二〇五六年十一月十七日至 二〇八六年十一月十七日	住宅・停車場	68,731.91	739,830	83,087.00	894,348	二〇一七年七月	二〇二〇年四月	795	10,049.98	182,669.083	35,590,000	1,712,000.00	1,555,000.00	40%	622,000.00	
悅華多鎮部分	住宅	二〇五七年六月十五日至 二〇八七年六月十五日	住宅・零售・停車場	81,358.90	875,726	145,388.00	1,564,095	二〇一八年五月	二〇二二年二月	1,692	0	73,400,000	642,100,000	2,251,000.00	1,153,000.00	50%	578,500,000	
國慶三區-三期	商業・住宅 多車房	二〇五八年二月二十五日至 二〇八八年二月二十五日	住宅・零售・停車場	70,500.13	758,863	160,088.00	1,723,187	二〇一八年十一月	二〇二三年二月	1,385	0	154,200,000	703,200,000	2,254,000.00	1,079,000.00	50%	539,500,000	
怡和東區-多車房	商業・住宅	二〇五九年三月十七日至 二〇八九年三月十七日	住宅・零售・停車場	56,160.07	604,094	154,186	132,288.00	二〇一七年十一月	二〇二二年十二月	756	59,685.75	385,400,000	786,700,000	961,800,000	7,857,000.00	30%	2,357,100,000	
西貢大橋-多車房	商業・住宅	二〇六十年七月七日至 二〇九零七年一月七日	住宅・零售・倉庫・停車場	36,708.14	395,126	36,708.14	127,935.00	二〇一八年四月	二〇二二年九月	1,196	79,271.17	5,952,093,818	665,000,000	8,185,000.00	6,663,000.00	80%	5,382,400,000	
佳龍江南-多車房	商業・住宅	二〇六一年一月十八日至 二〇九一年七月十八日	住宅・零售・停車場	26,893.00	289,476	26,893.00	289,476	71,423.23	二〇一七年三月	二〇二二年八月	700	70,351.83	507,200,000	160,500,000	2,774,000.00	2,564,000.00	35%	827,400,000
佳龍南區-多車房	住宅	二〇六二年四月十九日至 二〇九二年十月十九日	住宅・零售・停車場	70,129.00	754,869	70,129.00	754,869	192,706.00	二〇一八年七月	二〇二二年五月	1,832	146,032.58	691,600,000	867,000,000	6,476,000.00	4,646,000.00	50%	2,323,000,000
天晉-多車房	寫字樓+商業+住宅	二〇六五年四月二日至 二〇九五四年四月二日	住宅・零售・停車場	56,316.00	606,185	56,316.00	606,185	104,645.00	二〇一九年八月	二〇二二年三月	862	17,965.00	197,800,000	1,018,800,000	6,433,000.00	3,922,000.00	50%	1,961,000,000
荷印蘭-多車房	住宅	二〇六七年九月十一日至 二〇九七年九月十一日	住宅・停車場	112,119.00	1,206,849	112,119.00	1,206,849	294,684.00	二〇一八年五月	二〇二二年四月	1,830	22,781.14	588,760,000	523,600,000	7,576,000.00	6,179,000.00	33%	2,039,070,000
延福花園-多車房	住宅	二〇六七年十二月三日至 二〇九七年十二月三日	住宅・停車場	67,272.00	724,116	67,272.00	724,116	107,748.00	二〇一八年七月	二〇二二年九月	824	90,359.24	360,400,000	383,700,000	3,013,000.00	2,365,000.00	60%	1,419,000,000
上智街多車房	住宅	二〇六八年四月二十七日 至	住宅・停車場	54,099.90	582,331	54,099.90	582,331	109,286.00	二〇一八年十二月	二〇二二年十二月	761	28,948.00	297,430,000	414,300,000	4,498,000.00	3,434,000.00	49%	1,677,760,000
治至里多車房	工業園區	二〇六八年十一月一日 至	住宅・停車場	17,559.11	770,382	17,559.11	770,382	125,055.16	二〇一八年十二月	二〇二二年十二月	926	125,055.16	412,100,000	462,800,000	4,573,000.00	3,699,000.00	30%	1,107,000,000
泰昌山本舖及多車房	新屋	二〇六八年十一月二十三日至 二〇六九年十一月二十三日至	住宅・停車場	75,232.20	809,799	75,232.20	809,799	74,286.00	二〇一八年十二月	二〇二二年十二月	545	66,905.90	299,100,000	508,100,000	3,654,000.00	2,777,000.00	30%	833,100,000
B地段及C地段-多車房	商業・住宅	二〇六八年四月六日至 二〇七七年四月六日	住宅・零售・寫字樓・酒店・停車場	205,513.66	2,212,149	205,513.70	2,212,149	1,076,993.99	二〇一八年十二月至 二〇二一年三月	7,853	0	1,889,000,000	7,650,000,000	23,356,000.00	10,086,000.00	30%	3,025,800,000	
國慶社區多車房	商業・住宅	二〇四四年二月二十一日至 二〇五八年二月二十一日	住宅・商場式公寓・式公署・商場・停車場	564,912.00	6,080,713	187,348.00	2,016,614	407,040.00	二〇一九年九月	二〇二二年十二月	4,087	50,047.65	606,900,000	2,223,000,000	7,782,000.00	3,839,000.00	40%	1,535,600,000
無敵湖渡假村中心	商業	二〇五一年九月二十五日至 二〇八一年九月二十五日	零售	197,109.00	2,121,681	865,838	2,061,72	22,192	二〇一八年十一月	二〇二〇年十二月	0	0	18,000,000	31,000,000	100%	31,000,000		
合計																	88,936,000.00	
總計																	50,762,030.00元	
總管理有限公司持有的單位總值(71.80%)																	56,487,886,984.元	
																	港幣 174,949,155,096.元	
																	港幣 125,627,853,359.元	

以下乃獨立估值師萊坊測量師行有限公司就九龍倉置業地產投資有限公司所持物業權益於二〇二〇年三月三十一日的估值所編製的函件及估值概要全文，以供載入本協議安排文件。



萊坊測量師行有限公司

香港灣仔

港灣道6-8號

瑞安中心4樓

敬啟者：

有關位於香港特別行政區、中華人民共和國及新加坡的多項物業權益(下列簡稱「物業權益」)的估值

吾等遵照閣下指示，對九龍倉置業地產投資有限公司(下列簡稱「貴公司」)及其附屬公司或聯營公司(下列統稱「貴集團」)於香港特別行政區(「香港」)、中華人民共和國(「中國」)及新加坡所持有的物業權益進行估值，吾等確認，吾等已作出相關查詢及進行查冊，並取得吾等認為必要的進一步資料，以向閣下提供吾等對該物業權益於二〇二〇年三月三十一日(「估值日期」)的市值的意見，以作公開披露之用。吾等之估值乃由具相關經驗的合資格估值師以獨立估值師身份進行，並以公正及專業之方式編製。

估值基準

於達致吾等對市值之意見時，吾等遵照香港測量師學會(「香港測量師學會」)頒佈之《香港測量師學會估值準則(二〇一七年版)》及皇家特許測量師學會(「皇家特許測量師學會」)頒佈之《皇家特許測量師學會估值—二〇二〇年全球準則》。依照上述準則，市值之定義為：

「經適當推銷後，自願買方與自願賣方經公平磋商後，在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日期進行資產或負債交易之估計金額。」

市值乃理解為資產或負債之估計價值，而並無考慮賣方銷售成本或買方購買成本，亦無就任何一方直接因交易應付之任何稅項作出調整。

按照市值釋義，市值為可於估值日期在市場上合理取得之最可能價格。其亦為賣方合理取得之最佳售價及買方合理取得之最優惠價格。此估計尤其不會計及因特殊條款或情況引致之估計價格上升或下跌，例如非典型融資、售後租回安排、由任何與銷售有關之人士所授出之特別代價或優惠，或特定擁有人或買方可獲得之任何價值元素。

吾等之估值符合香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會估值準則(二〇一七年版)》、皇家特許測量師學會頒佈之《皇家特許測量師學會估值—二〇二〇年全球準則》及香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第5章所載規定。

進行物業權益估值時，吾等已遵守證券及期貨事務監察委員會頒佈的《公司收購、合併及股份回購守則》(「《收購守則》」)規則11所載的規定。

吾等之估值以100%出租或永久物業權益為基準。

估值方法

於達致吾等對 貴集團持作投資的第一類、第三類及第七類物業權益之估值意見時，吾等已採用基於現有租約所產生租金收入之市值的收益法，並(如適用)經就物業權益之可能復歸收入作出充分撥備，或(如適用)通過參照相關市場上可知之可資比較銷售交易而採用市場法。

就第二類及第四類物業權益而言，吾等基於其用作完全營業酒店或會所的現有用途並假設可維持相關經營牌照／許可證而對該等物業權益進行估值。吾等已參考可資比較市場交易透過直接比較法對該等物業進行估值。吾等已對照遞

交予吾等的營業盈利淨額的資本化情況對估值進行交叉檢查。吾等對該等物業的估值部分歸因於可轉讓商譽、裝置、配件、傢具、裝飾品及設備。考慮該等物業的估值時，吾等依賴指示方提供的關於客房銷量、餐飲收益、其他收益、支出、經營成本、營業盈利總額、租金、差餉、保險的資料以及其他相關資料。已就酒店裝飾品、裝置及配件的定期替換及翻新計提撥備。

於對 貴集團持作出售的第五類物業權益進行估值時，吾等已通過參照市場上可得之銷售憑證而考慮市場法。

於達致吾等對 貴集團持作發展的第六類物業權益之估值意見時，吾等已基於提供予吾等之發展方案、估計發展成本及於估值日期已產生之成本等信息，並基於該等物業將按 貴集團提供之最新發展方案發展及竣工而對其進行估值。吾等已假設，相關政府部門已經或將會在並無繁苛條件或延誤的情況下就發展計劃授出一切同意、批准及許可。吾等亦已假設，開發項目之設計及施工符合當地規劃及其他相關法規，並已或將會取得相關機關批准。於達致吾等之估值時，吾等已通過參照相關市場上可知之可資比較銷售憑證而採用市場法，亦已計及已經支銷之建設成本以及完成開發項目將需支銷之成本。

潛在稅項負債

香港物業權益

於估值日期，因出售香港物業權益(物業轉讓)而可能產生的物業相關潛在稅項負債，包括按現行從價稅率4.25%、8.5%或15%計算的印花稅、按15%計算的買方印花稅及／或按10%至20%計算的額外印花稅。 貴集團實際產生有關稅項負債的可能性較低，因而並無計入吾等之估值。

中國物業權益

出售中國物業權益(物業轉讓)可能產生與物業相關的潛在稅項負債包括增值稅(按交易金額5%或9%計算)、土地增值稅(按增值金額30%到60%累進稅率計算)及企業所得稅(按收益25%計算)。向 貴集團確定該稅項負債的可能性極低，故不計入吾等之估值。

新加坡物業權益

於估值日期，因出售新加坡物業權益(物業轉讓)而可能產生的物業相關潛在稅項負債，包括就估值利潤扣除持有待售住宅單位的成本而按17%稅率計算的新加坡所得稅。 貴集團實際產生有關稅項負債的可能性較低，因而並無計入吾等之估值。

估值假設及條件

吾等之估值受下列假設及條件規限：

業權文件及產權負擔

於吾等之估值中，吾等已假設業權良好及可於市場上出售，且所有文件均已妥善編備。吾等亦假設物業權益不受任何不尋常或繁重之契諾、限制、產權負擔或支銷規限。

於對中國物業權益之估值中，吾等已假設已按名義土地使用年費獲授特定年期的可轉讓土地使用權，並已全數支付任何應付的出讓金。吾等亦已假設物業權益的承授人或使用者可於整段獲授的未屆滿期限內在不受干擾的情況下自由使用或轉讓物業權益。吾等已依賴 貴集團及其中國法律顧問北京競天公誠律師事務所就中國各項物業權益的業權作出的法律意見。

發展許可及地盤狀況

在對發展中物業權益進行估值時，吾等已假設 貴集團已就其施工取得所有必要批准，包括規劃批准、建築圖則批准、施工許可證等。吾等亦已假設物業權益已連通道路及必要水電設施。

出售成本及負債

吾等之報告並無就物業權益欠付之任何押記、按揭或款項作出撥備，亦無考慮出售時可能產生之任何開支或稅項。

資料來源

吾等在很大程度上依賴 貴集團所提供之資料。吾等已接納所獲提供有關規劃許可、法定通告、地役權、年期、地盤面積、樓面面積、租賃摘要、車位數目等事宜以及所有其他有關事宜之意見。吾等並無核實 閣下、閣下之代表或 閣下之法律或專業顧問或物業權益之任何(或任何表面)佔用人向吾等所提供(不論以書面或口頭方式)或業權登記冊所載與物業權益有關之任何資料(包括其譯本)是否正確。吾等假設此等資料為完備及正確。

視察

吾等已於二〇一九年十一月及二〇二〇年五月視察該等物業權益。萊坊於香港、中國及新加坡的估值團隊已視察該等物業權益。然而，吾等已於估值過程中假設，除另有說明外，物業權益於估值日期之內外部裝修完好，且並無擅自擴建或改建或用於非法用途。

識別將予估值之物業權益

吾等已採取合理謹慎態度及技術(但對閣下並無絕對義務)確保吾等所視察及吾等的估值報告所載的物業權益，為閣下的指示中的物業地址所指的該等物業權益。倘就該等物業地址或估值範圍中的物業權益產生歧義，則閣下應於指示中或緊隨接獲吾等的報告後提示吾等注意。

物業保險

吾等對物業權益估值時假設物業權益在各方面均可就所有一般風險，包括水災及水位上升，按一般商業可接受保費投保。

面積及樓齡

於吾等之估值中，吾等倚賴通過公開資源可知之面積。否則，尺寸及面積將通過平面圖測量，並視情況依照香港測量師學會之《量度作業守則》計算及經參照其來源而報出合理約數。

吾等亦假設所獲提供文件所示地盤面積、樓面面積、量度及尺寸均屬正確，並僅為約數。所估計之樓齡僅供指引。

結構及設施狀況

吾等並無對物業權益進行任何結構測量或設施測試或安排任何調查以確定物業權益之興建過程有否使用任何有害物料。因此，吾等之估值乃基於物業權益經過妥善維修、狀況良好、不含有害物料且設施運轉正常而進行。

土地狀況

吾等已假設並無未被發現之不良土地或土壤狀況，且物業權益地盤之承重質素足以支撐已經或將會於其上興建之樓宇；且有關設施適用於任何現有發展。因此，吾等之估值乃基於不會就此產生額外開支或延誤而編製。

環境事宜

吾等並非環境專家，故吾等並無對地盤或樓宇進行任何科學調查，以確立是否存在任何或其他形式之環境污染，吾等亦無查閱公開資料以尋找過往可能識別潛在污染之活動憑證。由於並無進行適當調查，且並無明顯理由懷疑出現潛在污染，故吾等在編製估值時已假設物業權益未受影響。當懷疑或確認存在污染，但仍未進行充分調查及知會吾等前，該估值將有所保留。

遵守相關條例及規例

僅除另有所指外，吾等已假設物業權益在充分遵守及並無違反任何條例、法定規定及通知之情況下竣工、佔用及使用。僅除另有所指外，吾等已進一步假設本報告依據之物業權益任何用途取得任何及一切所需牌照、許可、證書、同意、批准及授權。

貨幣及匯率

除另有說明外，吾等估值內所列有關香港物業權益、中國物業權益及新加坡物業權益的全部貨幣金額分別以港幣、人民幣及新加坡幣列值。吾等估值採納之匯率為人民幣1.00元兌港幣1.1128元及新加坡幣1元兌港幣5.59元，乃於估值日期之現行概約匯率。

責任限制

依照吾等之標準守則，吾等必須聲明本估值供收件方使用，吾等不會就其內容之全部或任何部份對任何第三方負責。吾等概不就本估值所導致的任何直接或間接損失或溢利損失向任何第三方負責。

萊坊已於估值日期依照所得資料及數據編製估值。貴公司須明白房地產市場受市場波動影響，而政策方向、社會環境及疫情可能會出現即時轉變並對房地產市場造成大範圍影響。因此，閣下應注意於估值日期後的任何市場波動、政策及社會變動或其他意外事件均可能對物業權益的價值造成影響。

面積轉換

本報告之面積轉換如下：

1平方米=10.764平方呎

1平方米=0.0001公頃

隨函附奉吾等估值報告。

此 致

香港
中環
畢打街20號
會德豐大廈5樓
會德豐有限公司

列位董事 台照

九龍
尖沙咀
海港城
海洋中心16樓
九龍倉置業地產投資有限公司

列位董事 台照

代表
萊坊測量師行有限公司

執行董事
估值及諮詢部主管
林浩文

FRICS FHKIS MCIREA RPS (GP) RICS Registered Valuer

執行董事
中國估值及諮詢部主管
梁偉明

MFin MCIREA MHKIS MRICS RPS (GP) RICS Registered Valuer

二〇二〇年五月二十一日

附註： 梁偉明為合資格估值師，擁有27年於亞太區(包括中國、香港、澳門及越南)、倫敦、紐約及三藩市之物業估值及顧問服務經驗並一直參與中華人民共和國及香港多個企業估值項目。

林浩文為於中華人民共和國、香港、澳門及亞太區市場研究、估值及諮詢方面擁有20年豐富經驗的合資格估值師。

第一類：貴集團於香港持作投資的物業權益

物業編號	物業名稱	控股實體	地區	土地批租日期	土地契約年期	物業類型	樓面面積 (平方米)	樓面面積 (平方呎)	(S/L)	竣工日期	現時 佔用率 (%)	現收月租 (港幣元)	於估值日期 現況下的市值 (港幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團應佔 於估值日期 現況下的市值 (港幣元)
1	梳士巴利道 海港城大廈及 海運大廈及 伸延部分	Wharf Realty Limited及 Harbour City Estates Limited	尖沙咀	二〇一二年 六月十二日； 一八六四年 七月二十五日	21年；999年	零售及停 車場	30,869.94	332,284	L	一九六六年	93%	125,188,000	11,132,000,000	100%	11,132,000,000
2	廣東道5號 海港城 海洋中心	Wharf Realty Limited及 Harbour City Estates Limited	尖沙咀	一八八一年 九月十三日	999年	零售、寫 字樓及停 車場	76,480.49	823,236	L	一九七七年	96%	147,710,000	35,039,000,000	100%	35,039,000,000
3	廣東道7號 海港城九倉 電訊中心	Wharf Realty Limited	尖沙咀	一八八一年 九月十三日	999年； 二〇四七年 六月三十日 屆滿	寫字樓	21,149.76	227,656	L	一九八三年	80%	8,168,000	2,665,000,000	100%	2,665,000,000
4	廣東道11號 海港城世界 商業中心	Wharf Realty Limited	尖沙咀	一八八一年 九月十三日	999年； 二〇四七年 六月三十日 屆滿	寫字樓	21,250.65	228,742	L	一九八三年	77%	8,626,000	2,990,000,000	100%	2,990,000,000
5	廣東道17至19號 海港城環球 金融中心	Wharf Realty Limited	尖沙咀	一八八一年 九月十三日	999年； 二〇四七年 六月三十日 屆滿	寫字樓	44,558.06	479,623	L	一九八三年	87%	16,580,000	5,811,000,000	100%	5,811,000,000
6	廣東道7至23號 海港城海洋廊	Wharf Realty Limited	尖沙咀	一八八一年 九月十三日	999年； 二〇四七年 六月三十日 屆滿	零售及停 車場	20,108.70	216,450	L	一九八三年	85%	150,838,000	24,437,000,000	100%	24,437,000,000
7	廣東道25至27號 海港城大廈 第一期	Harbour City Estates Limited	尖沙咀	一八八一年 九月十三日	999年	零售、寫 字樓及停 車場	113,205.13	1,218,540	L	一九九四年	97%	74,686,000	22,575,000,000	100%	22,575,000,000

物業編號	物業名稱	控股實體	地區	土地批租日期	土地契約年期	物業類型	樓面面積 (平方米)	樓面面積 (平方呎)	(S/L)	竣工日期	現時 佔用率 (%)	現收月租 (港幣元)	於估值日期 現況下的市值 (港幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團應佔 於估值日期 現況下的市值 (港幣元)
8	廣東道7至23號 海港城 港威大廈 第二期 零售平台	Wharf Realty Limited	尖沙咀	一八八一年 九月十三日	999年； 二〇四七年 六月三十日 屆滿	零售及停 車場	25,119.47	270,386	L	一九九九年	92%	122,450,000	22,593,000,000	100%	22,593,000,000
9	廣東道9、15及 21號 海港城 港威大廈 第二期3座、5座 及6座	Harbour City Estates Limited	尖沙咀	一八八一年 九月十三日	999年； 二〇四七年 六月三十日 屆滿	寫字樓及 服務式住 宅	207,798.87	2,236,747	L	一九九九年	78%	97,308,000	36,480,000,000	100%	36,480,000,000
10	廣東道3號 海港城 馬哥孖羅 香港酒店 商業部分	The Hong Kong Hotel Limited	尖沙咀	一八六四年 七月二十五日	999年	零售及寫 字樓	12,356.56	133,006	L	一九七〇年	92%	22,535,000	4,769,000,000	72%	3,433,680,000
11	勿地臣街1號 時代廣場	Times Square Limited	銅鑼灣	一八五一年 六月二十五日； 一八六一年 六月二十五日； 一八八一年 六月二十日	999年	零售、寫 字樓及停 車場	145,864.55	1,570,086	L	一九九三年	89%	191,504,000	54,709,000,000	100%	54,709,000,000
12	龍蟠街3號 星河明居(名為 海里活廣場) 多個商業區及 停車場	Plaza Hollywood Limited、 Muller Company Limited、 Wettersley Company Limited、Bright Smart Limited and Excellent Base Limited	鑽石山	一九九三年二 月三日	二〇四七年六 月三十日屆滿	零售及停 車場	34,811.87	374,715	L	一九九八年	93%	37,681,000	9,416,000,000	100%	9,416,000,000

物業編號	物業名稱	控股實體	地區	土地批租日期	土地契約年期	物業類型	樓面面積 (平方米)	樓面面積 (平方呎)	(S/L)	竣工日期	現時 佔用率 (%)	現收月租 (港幣元)	於估值日期 現況下的市值 (港幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團應佔 於估值日期 現況下的市值 (港幣元)
13	皇后大道中 64至70A號 卡佛大廈	Ridge Limited	中環	一八四三年六月二十六日	999年	零售及寫字樓	15,914.62	171,305	L	一九七七年	99%	21,387,000	5,931,000,000	100%	5,931,000,000
14	畢打街20號 會德豐大廈 多個單位、 若干空間及 部分以及 若干獨家權利 及特權	Oripuma Investments Limited	中環	一八五五年十一月十六日	999年	零售及寫字樓	19,022.11	204,754	L	一九八四年	97%	19,558,000	7,313,000,000	100%	7,313,000,000
15	梳士巴利道3號 星光行 多個零售單位	Manniworth Company Limited	尖沙咀	一八六四年七月二十五日	999年	零售	4,341.32	46,730	L	一九六六年	100%	1,954,000	581,000,000	72%	418,320,000
16	多個分層產權 單位	不適用	尖沙咀	不適用	不適用	寫字樓	503.07	5,415	L	不適用	13%	24,000	66,300,000	100%	66,300,000
總計													246,507,300,000		245,009,300,000

第二類：貴集團於香港持作經營的物業權益

物業編號	物業名稱	控股實體	地區	土地批租日期	土地契約年期	物業類型	樓面面積 (平方米)	樓面面積 (平方呎)	(G/S/L)	竣工日期	房間數目	於估值日期 現況下的市值 (港幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團應佔 於估值日期 現況下的市值 (港幣元)
17	廣東道3號 海港城 馬哥孖羅 香港酒店的 酒店部分	The Hongkong Hotel Limited	尖沙咀	一八六四年 七月二十五日	999年	酒店	53,506.97	575,949	G	一九七〇年	655	3,830,000,000	72%	2,757,600,000
18	廣東道13號 馬哥孖羅 港威酒店	Harbour City Estates Limited	尖沙咀	一八八一年 九月十三日	999年	酒店	27,752.60	298,729	G	一九八三年	400	1,940,000,000	100%	1,940,000,000
19	廣東道23號 馬哥孖羅 太子酒店	Harbour City Estates Limited	尖沙咀	一八八一年 九月十三日	999年	酒店	31,272.58	336,618	G	一九八三年	394	1,700,000,000	100%	1,700,000,000
20	紅棉路22號 美利酒店	The Murray Limited	中環	二〇一三年 十二月四日	50年	酒店	31,177.72	335,597	G	二〇一七年	336	6,780,000,000	72%	4,881,600,000
21	廣東道17號 海港城 太平洋會	Harbour City Estates Limited	尖沙咀	二〇〇六年 十一月二十四 日	15年	私人會所	1,124.49	12,104	G	一九九〇年	不適用	69,000,000	100%	69,000,000
總計												14,319,000,000		11,348,200,000

第三類：貴集團於中國持作投資的物業權益

物業編號	物業名稱	控股實體	城市	地區	土地用途	期限/使用屆滿日期	物業類型	樓面面積 (平方米)	樓面面積 (平方呎)	停車位數目	完成年份	佔用率 (%)	現年月租 (人民幣元)	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團應佔 於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
22	蘇州國際 金融中心 酒店部分	蘇州高龍 房產發展 有限公司	蘇州	工業園區	酒店、 停車場	二〇四七年 十月八日	酒店、 停車場	26,884	289,379	1,265	二〇二〇年	不適用	不適用	855,000,000	57%	487,350,000
總計														855,000,000		487,350,000
															港幣	542,323,080元

第四類：貴集團於中國持作經營的物業權益

物業編號	物業名稱	控股實體	城市	地區	土地用途	土地批租日期	物業類型	樓面面積 (平方米)	樓面面積 (平方呎)	竣工日期	房間數目	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團應佔 於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
23	常州 馬哥孖羅酒店	九龍倉(常州) 置業有限公司	常州	新北區	商業	二〇四八年 四月二十九日	酒店	47,178.33	507,828	二〇一四年	302	362,000,000	72%	260,640,000
總計												362,000,000		260,640,000
													港幣	290,040,192元

第五類：貴集團於中國持作出售的物業權益

物業編號	物業名稱	控股實體	城市	地區	土地用途	土地使用期限屆滿日期	物業類型	樓面面積 (平方米)	樓面面積 (平方呎)	竣工日期	停車位 數目	現時 佔用率 (%)	現收月租 (人民幣元)	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團應佔 於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
24	常州時代上院 及國賓花園、 中華恐龍園 俱樂部及 多個停車位	九龍倉(常州) 置業有限公司	常州	新北區	住宅、 商業、 寫字樓	二〇四七年 十二月二十九日 至二〇七九年 十二月二十七日	商業、 停車場	3,905.00	42,033	二〇一六年	88	0	不適用	43,000,000	72%	30,960,000
25	蘇州時代上城 多個商業 單位及停車位	蘇州高龍 房產發展 有限公司	蘇州	工業園區	住宅	二〇四七年 十月八日	商業、 停車場	162.85	1,753	二〇一七年	34	不適用	不適用	8,900,000	57%	5,073,000
26	上海璽園的 多個停車位	南京聚龍 房地產開發 有限公司	上海	楊浦區	住宅	二〇七七年 七月八日	停車場	不適用	不適用	二〇一二年	55	不適用	不適用	8,830,000	72%	6,357,600
27	寰宇天下的 多個部分	重慶豐盈 房地產開發 有限公司	重慶	江北區	住宅、 商業	二〇四七年 十月十六日至 二〇五七年 十月十六日	住宅、 商業、 停車場	717.00	7,718	二〇一六年	146	不適用	不適用	38,000,000	39%	14,820,000
總計														98,730,000		57,210,600
															港幣	63,663,956元

第六類：貴集團於中國持有的發展中物業權益

物業編號	物業名稱	控股實體	城市	地區	土地用途	土地取得時間	土地發展期屆滿日期	物業類型	地盤面積 (根據土地 使用權) 授予合約) (平方米)	地盤面積 (根據 固有土地 使用權) (平方米)	地盤面積 (根據 固有土地 使用權) (平方米)	計劃總 樓面面積 (平方米)	計劃總 樓面面積 (平方米)	動工日期	預計竣工 日期	停車位 數目	預售 樓面面積 (平方米)	預售代價 (人民幣元)	已產生之 建築成本 (人民幣元)	將產生之 建築成本 (人民幣元)	發展價值 (預計價值 (竣工) (人民幣元)	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)	發展期 總佔權益 (%)	發展期總佔 於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)	
28	蘇州國際 金融中心 多個部分	蘇州高龍房產 發展有限公司	蘇州	工業園區	住宅、商業	二〇四七年十月八日至 二〇七七年十月八日	住宅、商業、 酒店、停車場	21,280.89	229,067	21,280.89	229,067	242,877.62	2,614.335	二〇一五年 七月	二〇二〇年 十一月	0	108,355.62	3,652,453,590	3,901,600,000	1,556,000,000	7,101,000,000	4,619,000,000	57%	2,632,830,000	
29	常州 馬時亭園酒店 2期	九龍倉(常州)置業 有限公司	常州	新北區	商業	二〇四八年四月二十九日	公寓	78,273.00	842,531	78,273.00	842,531	12,191.00	131,224	二〇一一年 三月	二〇二一年 一月	0	0	121,200,000	39,700,000	126,000,000	64,000,000	72%	46,080,000		
30	蘇州時代上城 多個商業單位	蘇州高龍房產 發展有限公司	蘇州	工業園區	商業、寫字 樓、服務式 公寓	二〇四七年十月八日	零售	504,037.45	5,425,459	504,037.45	5,425,459	595.60	6,411	二〇一三年 五月	二〇二〇年 六月	0	0	3,300,000	0	13,000,000	12,000,000	57%	6,840,000		
總計																					4,695,000,000	2,685,750,000		2,985,702,400 元	

第七類：貴集團於新加坡持作投資的物業權益

物業編號	物業名稱	控股實體	地區	土地業權	土地批租日期	土地契約年期	物業類型	樓面面積 (平方米)	樓面面積 (平方呎)	(G/S/L)	竣工日期	現時 佔用率 (%)	現收月租 (新加坡幣元)	於估值日期 現況下的市值 (新加坡幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團應佔 於估值日期 現況下的市值 (新加坡幣元)			
31	烏節路501號 會德豐廣場	Everbilt Developers Pte Ltd	中區	租賃	一九九〇年 九月十五日	99年	零售及 寫字樓	30,321.44	326,380	L	一九九三年	92%	3,946,000	860,000,000	100%	860,000,000			
32	史各士路6號 Scott's Square 的零售平台	Wheelock Properties (Singapore) Pte Ltd	中區	永久年期	不適用	不適用	零售	7,356.47	79,185	L	二零一一年	96%	753,000	196,000,000	100%	196,000,000			
33	史各士路8號 Scotts Square的 28個 住宅單位	Wheelock Properties (Singapore) Pte Ltd	中區	永久年期	不適用	不適用	住宅	1,628.30	17,527	L	二零一一年	75%	60,900	61,370,000	100%	61,370,000			
總計														1,117,370,000		1,117,370,000			
														港幣	6,246,098,300元	港幣	6,246,098,300元		
合計																港幣	266,488,328,128元	港幣	266,488,328,128元
會德豐有限公司應佔權益(67.58%)總額：														港幣	180,092,812,149元	港幣	180,092,812,149元		

1. 責任聲明

本協議安排文件載有遵照《收購守則》的規定的細節，以提供有關建議事項的資料。

董事已同意刊發本協議安排文件，並共同及個別地就本協議安排文件內資料(有關要約人及要約人一致行動人士的資料除外)的準確性承擔全部責任，且彼等在作出所有合理查詢後，確認據彼等所知，本協議安排文件所表達之意見(要約人董事及吳先生發表的意見除外)乃經審慎周詳考慮後達致，且本協議安排文件並無遺漏其他事實，足以令本協議安排文件的任何陳述有所誤導。

要約人董事及吳先生已同意刊發本協議安排文件，並共同及個別地就本協議安排文件內資料(有關本集團的資料除外)的準確性承擔全部責任，且彼等在作出所有合理的查詢後，確認據彼等所知，本協議安排文件所表達的意見(董事發表的意見除外)乃經審慎周詳考慮後達致，且本協議安排文件並無遺漏其他事實，足以令本協議安排文件的任何陳述有所誤導。

2. 本公司股本

於最後實際可行日期：

- (a) 本公司已發行及繳足股本為2,052,849,287股股份；
- (b) 所有現時已發行股份於各方面享有同等權益，包括股本、股息及投票；
- (c) 除因若干董事行使股份認股權而發行的4,000,000股股份外，自2019年12月31日(即本公司上一個財政年度結束日)起，概無發行任何股份；
- (d) 有4,000,000份根據股份認股權計劃授出的尚未行使的股份認股權，股份認股權詳情請參閱本協議安排文件「說明陳述」一節內「3.建議事項的條款－認股權要約」各段；及
- (e) 除股份認股權外，本公司概無發行具有認購權或可轉換為股份的權利或其他認股權、衍生工具、認股權證或其他證券(定義見《收購守則》規則22註釋4)。

3. 市價

下表載列股份於：(i)自公告日期前六個月之日起至最後實際可行日期止期間，於每個曆月的最後一個營業日；(ii)最後交易日；及(iii)最後實際可行日期在聯交所的收市價：

	每股股份的 收市價 (港幣)
2019年8月30日	45.55
2019年9月30日	44.65
2019年10月31日	48.55
2019年11月29日	48.65
2019年12月31日	51.95
2020年1月31日	47.65
2020年2月21日(最後交易日)	47.25
2020年2月28日	59.35
2020年3月31日	52.90
2020年4月29日	56.75
2020年5月18日(最後實際可行日期)	55.20

股份自公告日期前六個月之日起至最後實際可行日期止期間在聯交所所報的最低及最高收市價分別為於2019年10月9日的每股港幣44.00元及於2020年2月27日的每股港幣66.00元。

4. 權益披露

- (a) 於最後實際可行日期，要約人並無擁有、控制或指示任何股份。除下文所披露者外，要約人一致行動人士並無擁有或控制任何股份或涉及任何股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具：

(i) 就股份而言

名稱	股份數目	佔本公司 股權概約 % (附註5)
要約人一致行動人士		
受託人(以其作為信託的 受託人身份)(附註1)	995,221,678	48.48
吳先生及吳先生實體(附註2)	390,194,652	19.01
吳宗權先生	7,000,000	0.34
吳宗恩女士	33,879,000	1.65
徐耀祥先生(附註3)	300,000	0.01
陳啟綽先生(附註4)	100,000	0.01

附註：

- 按照《收購守則》下「一致行動」的定義中第8類別，受託人(以其作為信託的受託人身份)正與要約人一致行動。受託人(以其作為信託的受託人身份)所持股份是於相關期間之前購入。
- 在此等390,194,652股股份當中，吳先生作為實益擁有人持有10,847,510股股份，而吳先生實體合共持有379,347,142股股份。吳先生的受控制法團以及每一間該等法團持有的股份載列如下：

吳先生的受控制法團	受控制法團持有的 股份數目
Calgary Gold Limited ⁽¹⁾	60,799,386
Eastern Park Limited ⁽¹⁾	70,932,617
Grassland Assets Limited ⁽¹⁾	2,360,000
Grassmarket International Limited ⁽¹⁾	1,750,000
Grovebury Investments Limited ⁽¹⁾	619,674
Haslam International Limited ⁽¹⁾	3,000,840
Linver Limited ⁽¹⁾	1,252,078
Mystic Fortune Limited ⁽¹⁾	1,957,392
Silver Prism Limited ⁽¹⁾	57,666,155
Monteco Investments Limited ⁽²⁾	68,643,000
Fabulous Eagle Limited ⁽²⁾	22,548,000
Glensprings Investments Limited ⁽³⁾	72,722,000
Eternal Oasis Limited ⁽³⁾	15,096,000
	<u>379,347,142</u>

附註：

- (1) 吳先生及吳太太各自對這間受控制法團擁有50%控制權。
- (2) 吳先生對Newotto Limited擁有100%控制權，而Newotto Limited對這間受控制法團擁有100%控制權。
- (3) 吳先生對Diamond Castle International Limited擁有100%控制權，而Diamond Castle International Limited對這間受控制法團擁有100%控制權。
3. 徐耀祥先生為要約人的董事，因此根據《收購守則》項下「一致行動」定義第(2)類被假定為與要約人一致行動。
4. 陳啟綽先生為要約人的董事，因此根據《收購守則》項下「一致行動」定義第(2)類被假定為與要約人一致行動。
5. 上表所列的百分比均為近似值。

(ii) 就股份認股權而言

	持有數量 (在適用 情況下之 百分比)	每股 認購價 (港幣)	行使期
吳宗權先生	1,000,000	36.6	08/07/2020 - 07/07/2021
徐耀祥先生	300,000	36.6	08/07/2019 - 07/07/2021
	300,000	36.6	08/07/2020 - 07/07/2021

- (b) 於最後實際可行日期，除下文所披露者外，概無要約人董事於任何股份或涉及任何股份的任何可換股證券、認股權證、認股權或衍生工具中擁有權益。就本段而言，「擁有權益」及「權益」的含義與《證券及期貨條例》第XV部所賦予的含義相同。

(i) 股份權益

要約人 董事姓名	身份	股份數目				佔已發行 股本百分比	
		個人權益	家屬權益	公司權益	其他權益	總計	(附註)
徐耀祥先生	實益擁有人	300,000	無	無	無	300,000	0.01%
陳啟緯先生	實益擁有人	100,000	無	無	無	100,000	0.01%

附註：於最後實際可行日期的已發行股份總數(2,052,849,287股股份)已用於計算概約百分比。

(ii) 股份認股權權益

要約人 董事姓名	授出日期 (年/月/日)	股份認股權		每股股份 行使價 (港幣)
		涉及的相關 股份數目	行使期 (日/月/年)	
徐耀祥先生	2016年7月7日	300,000	08/07/2019-07/07/2021	36.6
	2016年7月7日	300,000	08/07/2020-07/07/2021	36.6

- (c) 於最後實際可行日期，除下文所披露者外，概無董事於任何股份或涉及任何股份的任何可換股證券、認股權證、認股權或衍生工具中擁有權益。就本段而言，「擁有權益」及「權益」的含義與《證券及期貨條例》第XV部所賦予的含義相同。

(i) 股份權益

董事姓名	身份	股份數目				佔已發行 股本百分比	
		個人權益	家屬權益	公司權益	其他權益	總計	(附註)
吳宗權先生	實益擁有人	7,000,000	無	無	無	7,000,000	0.34%
吳天海先生	實益擁有人	176,000	無	無	無	176,000	0.01%
梁志堅先生	實益擁有人	50,000	無	無	無	50,000	0.00%
徐耀祥先生	實益擁有人	300,000	無	無	無	300,000	0.01%
黃光耀先生	實益擁有人	609,000	無	無	無	609,000	0.03%

附註：於最後實際可行日期的已發行股份總數(2,052,849,287股股份)已用於計算概約百分比。

(ii) 股份認股權權益

董事姓名	授出日期 (年/月/日)	股份認股權		行使期 (日/月/年)	每股股份 行使價 (港幣)
		涉及的相關 股份數目			
吳宗權先生	2016年7月7日	1,000,000	08/07/2020–07/07/2021		36.6
梁志堅先生	2016年7月7日	600,000	08/07/2019–07/07/2021		36.6
	2016年7月7日	600,000	08/07/2020–07/07/2021		36.6
徐耀祥先生	2016年7月7日	300,000	08/07/2019–07/07/2021		36.6
	2016年7月7日	300,000	08/07/2020–07/07/2021		36.6
黃光耀先生	2016年7月7日	600,000	08/07/2019–07/07/2021		36.6
	2016年7月7日	600,000	08/07/2020–07/07/2021		36.6

- (d) 於最後實際可行日期，吳天海先生、梁志堅先生及黃光耀先生各自擬就其本身實益持有(如適用)的股份表決贊成將於法院會議上提呈的批准協議安排的決議案。要約人一致行動人士吳宗權先生及徐耀祥先生將於法院會議上就彼等於本公司的股權放棄投票。於最後實際可行日期，吳宗權先生、梁志堅先生、徐耀祥先生及黃光耀先生各自擬接納認股權要約。
- (e) 於最後實際可行日期，除上文所披露者外，本公司附屬公司、本公司或任何本公司附屬公司的退休基金或任何根據「一致行動」定義的第(5)類被推定為與本公司一致行動的人士或根據《收購守則》聯繫人釋義第(2)類所指的為本公司聯繫人的人士(惟不包括任何獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理)概無擁有或控制任何股份或任何有關股份的任何其他可換股證券、認股權證、認股權或衍生工具。
- (f) 於最後實際可行日期，本公司或根據《收購守則》中「一致行動」定義第(1)、(2)、(3)或(5)類別被推定為與本公司一致行動或根據《收購守則》中「聯繫人」定義第(2)、(3)及(4)類別屬本公司聯繫人的人士概無與任何其他人士訂有任何《收購守則》規則22註釋8所提述的性質的安排。
- (g) 於最後實際可行日期，概無與本公司有關連之基金經理(獲豁免基金經理除外)以酌情基準管理任何股份或有關任何股份的可換股證券、認股權證、認股權或衍生工具。
- (h) 於最後實際可行日期，本公司或任何董事概無已借入或借出任何股份或涉及任何股份的任何可換股證券、認股權證、認股權或衍生工具，惟已轉借或出售的任何借入證券除外。
- (i) 於最後實際可行日期，除受託人(以其作為信託的受託人身份)簽立的承諾，以在股東大會上行使並促使其代名人行使其及彼等持有的豁除股份所附的全部表決權，以贊成實施建議事項所必需的或在其他方面關乎建議事項的所有決議外，要約人或要約人一致行動人士概無收到任何投票贊成或反對建議事項的不可撤銷承諾。
- (j) 於最後實際可行日期，要約人或要約人一致行動人士概無已借入或借出任何股份或涉及任何股份的任何可換股證券、認股權證、認股權或衍生工具，惟已轉借或出售的任何借入證券除外。

(2) 買賣本公司相關證券

- (a) 除下文所披露者外，於相關期間，任何董事概無曾進行任何股份或涉及股份的任何可換股證券、認股權證、認股權或衍生工具的交易以換取價值。

董事	交易日期	買／賣	聯交所場內／	涉及股份數目	每股股份
	(日／月／年)		場外		平均交易價格
					(港幣元)
徐耀祥先生	18/12/2019	賣	場內	300,000	50.57
	23/12/2019	買	場外(附註1)	300,000	36.60
吳宗權先生	29/01/2020	買	場外(附註2)	4,000,000	36.60

附註：

- 徐耀祥先生以行使300,000份於2016年7月7日獲授的股份認股權購入300,000股股份，行使價為港幣36.60元。
 - 吳宗權先生以行使4,000,000份於2016年7月7日獲授的股份認股權購入4,000,000股股份，行使價為36.60元。
- (b) 於公告日期至最後實際可行日期期間，本公司附屬公司、本公司或本公司附屬公司的退休金或屬根據《收購守則》中「一致行動」定義第(5)類別被推定為與本公司一致行動的人士或根據《收購守則》中「聯繫人」定義第(2)類別屬本公司聯繫人的人士(惟不包括受託人以外的任何獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理)概無曾進行任何股份或涉及任何股份的任何可換股證券、認股權證、認股權或衍生工具的交易以換取價值。
- (c) 於公告日期至最後實際可行日期期間，與本公司或根據《收購守則》中「一致行動」定義第(1)、(2)、(3)及(5)類別被推定與本公司一致行動或根據《收購守則》中「聯繫人」定義第(2)、(3)及(4)類別屬本公司聯繫人的人士訂有《收購守則》規則22註釋8所提述的類別的安排的人士概無曾進行任何股份或涉及任何股份的任何可換股證券、認股權證、認股權或衍生工具的交易以換取價值。
- (d) 於公告日期至最後實際可行日期期間，與本公司有關連並以酌情基準管理任何股份或涉及任何股份的任何可換股證券、認股權證、認股權或衍生工具的基金經理(獲豁免基金經理除外)概無曾進行任何股份或涉及任何股份的任何可換股證券、認股權證、認股權或衍生工具的交易以換取價值。

- (e) 除下文所披露者外，要約人、要約人一致行動人士及要約人董事概無曾進行任何股份或涉及任何股份的任何可換股證券、認股權證、認股權或衍生工具的交易以換取價值：

姓名	交易日期 (日/月/年)	買/賣	聯交所場內/ 場外	涉及股份數目	每股股份 平均交易 價格 (港幣元)
吳先生 ^(附註1)	28/08/2019–03/08/2019	買	場內	1,201,000	44.7890–46.5770
	05/09/2019	買	場外 ^(附註2)	16,575,000	47.1500
	24/09/2019	買	場外 ^(附註3)	1,980,000	44.7000
	26/09/2019–27/09/2019	買	場內	625,000	44.2060–44.4090
	30/09/2019	買	場外 ^(附註3)	67,578	44.5000
	02/10/2019–08/10/2019	買	場內	1,402,000	44.2810–45.0040
	09/10/2019–15/10/2019	買	場內	2,418,000	43.8980–46.3030
	16/10/2019–22/10/2019	買	場內	566,000	46.2600–46.8210
	23/10/2019–29/10/2019	買	場內	508,000	46.3460–47.5071
	25/10/2019	賣	場內	578	46.1000
	30/10/2019–05/11/2019	買	場內	1,223,000	47.1707–48.8857
	01/11/2019	買	場外 ^(附註2)	14,340,000	48.5500
	06/11/2019–12/11/2019	買	場內	2,256,000	49.2483–49.7751
	13/11/2019–18/11/2019	買	場內	336,000	47.2207–49.2286
	25/11/2019	買	場外 ^(附註2)	16,398,000	48.6000
	27/11/2019	買	場內	150,000	49.2953
	28/11/2019	買	場內	150,000	49.4807
	29/11/2019	買	場內	170,000	48.7815
	02/12/2019	買	場內	170,000	48.4656
	03/12/2019	買	場內	250,000	49.1280
	04/12/2019	買	場內	350,000	48.5808
	05/12/2019	買	場內	370,000	48.9846
	11/12/2019	買	場內	400,000	49.1710
	12/12/2019	買	場內	400,000	50.1075
	13/12/2019	買	場內	400,000	50.9899
	16/12/2019	買	場內	220,000	50.4382
	16/12/2019	買	場外 ^(附註2)	15,096,000	51.0500
	17/12/2019	買	場內	530,000	50.5480
	18/12/2019	買	場內	530,000	50.6969
	19/12/2019	買	場內	500,000	50.6738

姓名	交易日期 (日/月/年)	買/賣	聯交所場內/ 場外	涉及股份數目	每股股份 平均交易 價格 (港幣元)
	20/12/2019	買	場內	500,000	51.3215
	23/12/2019	買	場內	150,000	51.2000
	24/12/2019	買	場內	80,000	51.6056
	27/12/2019	買	場內	150,000	51.5967
	30/12/2019	買	場內	150,000	51.5447
	31/12/2019	買	場內	70,000	51.9043
	02/01/2020	買	場內	150,000	52.2183
	03/01/2020	買	場內	230,000	52.6854
	06/01/2020	買	場內	200,000	51.8790
	07/01/2020	買	場內	150,000	52.5560
	08/01/2020	買	場內	250,000	52.5956
	09/01/2020	買	場內	360,000	53.1201
	10/01/2020	買	場內	360,000	53.4345
吳宗權先生 ^(附註4)	29/1/2020	買	場外	4,000,000	36.6000
吳宗恩女士 ^(附註5)	04/09/2019–09/09/2019	買	場內	529,000	45.3810–47.4760
	05/09/2019	賣	場外 ^(附註2)	16,575,000	47.1500
	17/09/2019	買	場內	132,000	46.0340
	24/09/2019	賣	場外 ^(附註3)	1,980,000	44.7000
	30/09/2019	賣	場外 ^(附註3)	67,578	44.5000
	11/10/2019–15/10/2019	買	場內	840,000	45.6522–46.1795
	16/10/2019–22/10/2019	買	場內	1,952,000	46.3140–46.9162
	23/10/2019–29/10/2019	買	場內	1,970,000	46.2385–47.5890
	30/10/2019–01/11/2019	買	場內	1,626,000	47.7599–48.4015
	01/11/2019	賣	場外 ^(附註2)	14,340,000	48.5500
	11/11/2019–12/11/2019	買	場內	740,000	49.0473–49.3185
	25/11/2019	賣	場外 ^(附註2)	16,398,000	48.6000
	13/11/2019–18/11/2019	買	場內	1,047,000	47.4922–49.0226
	16/12/2019	賣	場外 ^(附註2)	15,096,000	51.0500
徐耀祥先生 ^(附註6)	18/12/2019	賣	場內	300,000	50.5700
	23/12/2019	買	場外 ^(附註7)	300,000	36.6000

附註：

- 上表披露的吳先生之股份買賣乃透過其全資附屬公司進行。

2. 2019年9月5日至2019年12月16日期間，吳先生以購入當時持有62,409,000股股份之四間由吳宗恩女士(吳先生的女兒)全資擁有的公司按每股股份港幣47.15元至港幣51.05元不等之平均交易價購入該62,409,000股股份。
 3. 於2019年9月24日及2019年9月30日，吳先生(透過其全資附屬公司)分別向吳宗恩女士的全資擁有的公司購入1,980,000股及67,578股股份，交易價分別為每股股份港幣44.70元及港幣44.50元。
 4. 於2020年1月29日，吳宗權先生以行使4,000,000份股份認股權購入4,000,000股股份，行使價為港幣36.60元。
 5. 上表披露的吳宗恩女士之股份買賣乃透過其全資擁有的公司進行。
 6. 徐耀祥先生為要約人的董事，因此根據《收購守則》項下「一致行動」定義第(2)類被假定為與要約人一致行動。
 7. 徐耀祥先生以行使300,000份於2016年7月7日獲授的股份認股權購入300,000股股份，行使價為港幣36.60元。
- (f) 於相關期間，已不可撤回地承諾接納或拒絕建議事項的人士概無曾進行任何股份或涉及任何股份的任何可換股證券、認股權證、認股權或衍生工具的交易以換取價值。
- (g) 於相關期間，與要約人或任何要約人一致行動人士訂有《收購守則》規則22註釋8所提述的類別的安排的人士概無曾進行任何股份或涉及任何股份的任何可換股證券、認股權證、認股權或衍生工具的交易以換取價值。

(3) 於要約人相關證券的權益

- (a) 於最後實際可行日期，本公司概無擁有要約人的任何股份或要約人的涉及任何股份的任何可換股證券、認股權證、認股權或衍生工具。
- (b) 於最後實際可行日期，概無董事於任何要約人的股份或要約人的涉及任何股份的任何可換股證券、認股權證、認股權或衍生工具中擁有《證券及期貨條例》第XV部所界定的權益。

(4) 買賣要約人相關證券

於相關期間，本公司及任何董事概無曾進行任何要約人的股份或涉及要約人的股份的任何可換股證券、認股權證、認股權或衍生工具的交易以換取價值。

5. 有關建議事項的安排**(1) 影響董事的安排**

於最後實際可行日期：

- (a) 概無任何董事將獲給予任何利益(於適用法律下的法定賠償除外)以補償其失去職位或其他與建議事項有關的損失；
- (b) 概無任何董事或任何其他人士訂有任何以建議事項的結果為先決條件或取決於建議事項的結果或與建議事項存在其他關聯的協議或安排；及
- (c) 要約人概無訂立任何董事於其中擁有重大個人權益的重大合約。

(2) 要約人就建議事項作出的安排

於最後實際可行日期：

- (a) 除由吳先生及吳先生實體各自簽立的承諾，以(i)同意並促使彼等本身及彼等控制的公司同意彼等或彼等控制的公司持有的股份不計入協議安排股份；及(ii)促使彼等控制的公司不可撤回及無條件地放棄彼等根據分派分別有權就所持股份收取的九龍倉置業地產股份及九龍倉股份的權利；以及由受託人(以其作為信託的受託人身分)簽立的承諾，以(i)同意並促使其代名人同意彼等持有的股份不計入協議安排股份；及(ii)不可撤回及無條件地放棄彼等根據分派分別有權就所持股份收取的九龍倉置業地產股份及九龍倉股份的權利；及(iii)在股東大會上行使及促使其代名人行使其彼等持有的豁除股份所附的全部表決權，以贊成實施建議事項所必需的或在其他方面關乎建議事項的所有決議外，要約

人或任何要約人一致行動人士概無與任何董事、近期董事、股東或近期股東訂立與建議事項有任何關連或取決於建議事項的任何協議、安排或諒解(包括任何補償安排)；

- (b) 要約人概無訂立任何涉及其可能會或不會援引或尋求援引建議事項的某項條件的情況的任何協議或安排；
- (c) 要約人無意向任何其他人士轉讓、抵押或質押根據協議安排購買的本公司證券，亦無就此與任何第三方達成協議、安排或諒解；
- (d) 任何人士與要約人或任何要約人一致行動人士之間概無存在《收購守則》規則22註釋8所指類別的任何安排；
- (e) 除根據協議安排就每股被註銷的協議安排股份應付的協議安排代價外，要約人或要約人一致行動人士不曾亦不會就根據協議安排註銷協議安排股份以任何形式向協議安排股東或其一致行動人士支付任何其他代價、補償或利益；
- (f) 要約人及要約人一致行動人士(作為一方)與協議安排股份持有人及與彼等一致行動人士(作為另一方)概無訂立構成特別交易(定義見《收購守則》規則25)的諒解、安排或協議；及
- (g) (i)任何股東(作為一方)與(ii)本公司、其附屬公司或聯營公司(作為另一方)概無訂立構成特別交易(定義見《收購守則》規則25)的諒解、安排或協議。

6. 服務合約

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事與本公司或其任何附屬公司或聯營公司(i)訂立於相關期間內已訂立或修訂的任何服務合約(包括持續及固定年期合約)仍然生效；(ii)訂立其合約通知期達十二個月或以上的連續性合約仍然生效；或(iii)訂立年期尚餘超過12個月(不論通知期長短)的固定年期合約仍然生效。

根據合約的 董事姓名	合約屆滿日期	應付固定薪酬金額 (不包括退休金 付款安排)	根據合約應付的 非固定薪酬
吳天海先生	2021年8月28日 (上一次為 2018年8月28日)	每月港幣738,000元 (上一次為每月 港幣695,500元)	酌情花紅(考慮經濟 前景、本公司業務及 個人表現等因素) (與上一份合約相同)
徐耀祥先生	2021年9月8日 (上一次為 2018年9月8日)	每月港幣481,000元 (上一次為每月 港幣453,000元)	
黃光耀先生	2024年11月10日 (與上一份 合約相同)	每月港幣448,000元 (上一份次為 每月港幣430,500元)	
梁志堅先生	2020年12月31日 (上一次為 2019年12月31日)	每月港幣350,000元及 房屋津貼港幣 100,000元 (與上一份合約相同)	

7. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司及其任何附屬公司均無涉及任何重大訴訟或仲裁或申索，及就董事所知，本公司或其任何附屬公司概無任何尚未了結或面臨之重大訴訟或申索。

8. 重大合約

除由(i) Fabulous New Limited (本公司的全資附屬公司)作為買方、(ii) Omnilink Assets Limited作為賣方、(iii)會德豐地產有限公司(本公司的全資附屬公司)作為買方的擔保人及(iv)香港國際建設投資管理集團有限公司(股份代號:687)作為賣方的擔保人,訂立日期為2018年3月8日的協議函件,內容有關買方向賣方提出要約以代價港幣63.592億元收購Onwards Asia Limited的全部股本及Onwards Asia Limited欠付賣方的所有款項,該協議函件為一項具約束力的要約,對訂約方均具約束力,自於2020年2月27日兩年前之日(公告日期)起至最後實際可行日期(包括當日),除本公司或其任何附屬公司在已開展或擬開展的一般業務過程中訂立的合約外,本公司或其任何附屬公司概無訂立任何重大合約。

9. 專家

以下為作出本協議安排文件所載意見或建議的專家各自的資格:

名稱	資格
英高財務顧問有限公司	《證券及期貨條例》下的持牌法團,可進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動,為就建議事項向獨立董事委員會提供意見之獨立財務顧問
香港上海滙豐銀行有限公司	一間根據《證券及期貨條例》註冊可從事《證券及期貨條例》所界定的第1類(證券交易)、第2類(期貨交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的持牌法團,及一間根據香港法例第155章《銀行業條例》的持牌銀行
萊坊測量師行有限公司	英國皇家特許測量師學會
畢馬威會計師事務所	執業會計師

10. 同意書

上述專家各自已就刊發本協議安排文件發出其同意書，同意分別以當中所載的形式及涵義載入其意見(視情況而定)及／或函件及／或引述其名稱及／或意見及／或函件(視情況而定)，且迄今並無撤回其同意書。

11. 其他資料

- (a) 要約人一致行動團體的主要成員包括要約人、吳先生、吳太太、吳先生實體、受託人(以其作為信託的受託人身份)、吳宗權先生、吳宗恩女士、徐耀祥先生、陳啟綽先生、于家啟先生及譚志偉先生。
- (b) 要約人的註冊辦事處位於Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Islands，要約人的主要辦事處位於香港中環畢打街二十號會德豐大廈2201室。
- (c) 要約人為一間於2020年1月10日在英屬處女群島註冊成立的有限公司。
- (d) 要約人的董事為陳啟綽先生、徐耀祥先生、于家啟先生及譚志偉先生。
- (e) 要約人由吳先生最終實益擁有。
- (f) 吳先生實體的詳情載列如下：

其董事的姓名

Calgary Gold Limited ⁽¹⁾	陳啟綽先生、于家啟先生及譚志偉先生
Eastern Park Limited ⁽¹⁾	陳啟綽先生、于家啟先生及譚志偉先生
Grassland Assets Limited ⁽¹⁾	陳啟綽先生、于家啟先生及譚志偉先生
Grassmarket International Limited ⁽¹⁾	陳啟綽先生、于家啟先生及譚志偉先生
Grovebury Investments Limited ⁽¹⁾	陳啟綽先生、于家啟先生及譚志偉先生
Haslam International Limited ⁽¹⁾	陳啟綽先生、于家啟先生及譚志偉先生
Linver Limited ⁽¹⁾	陳啟綽先生、于家啟先生及譚志偉先生
Mystic Fortune Limited ⁽¹⁾	陳啟綽先生、于家啟先生及譚志偉先生
Silver Prism Limited ⁽¹⁾	陳啟綽先生、于家啟先生及譚志偉先生
Monteco Investments Limited ⁽²⁾	陳啟綽先生、于家啟先生及譚志偉先生
Fabulous Eagle Limited ⁽²⁾	陳啟綽先生及譚志偉先生
Glensprings Investments Limited ⁽³⁾	陳啟綽先生及于家啟先生
Eternal Oasis Limited ⁽³⁾	陳啟綽先生及譚志偉先生

附註：

- (1) 吳先生及吳太太各自對這間受控制實體擁有50%控制權。
- (2) 吳先生對Newotto Limited擁有100%控制權，而Newotto Limited對這間受控制實體擁有100%控制權。

- (3) 吳先生對Diamond Castle International Limited擁有100%控制權，而Diamond Castle International Limited對這間受控制實體擁有100%控制權。
- (4) 上述公司的註冊辦事處地址為Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Islands。
- (g) 吳先生、吳太太及吳宗權先生的地址為香港中環畢打街二十號會德豐大廈頂樓。吳宗恩女士的地址為香港黃竹坑香葉道2號One Island South 30樓。徐耀祥先生的地址為香港中環畢打街20號會德豐大廈23樓。陳啟綽先生、于家啟先生及譚志偉先生的地址為香港中環畢打街20號會德豐大廈2201室。
- (h) 受託人的註冊辦事處位於HSBC House, Esplanade, St Helier, Jersey, JE1 1GT, Channel Islands。
- (i) 受託人的董事為Christopher David Allen、Alan Nicol Beattie、Suzanne Fox、Anthony Richard Hingley及Thomas Lindsay Slattery。
- (j) 受託人的最終控股股東為滙豐控股有限公司，一間於以下交易所上市的公司：聯交所(股份代號：5)、百慕達證券交易所(股份代號：HSBC.BH)、倫敦證券交易所(股份代號：HSBA)、紐約證券交易所(股份代號：HSBC)及巴黎證券交易所(股份代號：HSB)，其董事為Laura May Lung Cha、Henri René Marie Augustin de la Croix de Castries、James Anthony Forese、Steven Craig Guggenheimer、Irene Yun-lien Lee、José Antonio Meade Kuribreña、Heidi Miller、David Thomas Nish、Noel Paul Quinn、Ewen James Stevenson、Jackson Peter Tai、Mark Edward Tucker及Pauline Françoise Marie van der Meer Mohr。
- (k) 滙豐為要約人就建議事項之財務顧問，其註冊地址為香港皇后大道中1號。
- (l) 本公司的註冊辦事處位於香港畢打街二十號會德豐大廈二十三樓。

12. 備查文件

以下文件的副本可自本協議安排文件日期起，至生效日期或協議安排失效或撤銷之日止期間，於(i)證監會網站www.sfc.hk；(ii)本公司網站www.wheelockcompany.com；及(iii)正常辦公時間上午九時正至下午五時正(星期六、星期日及刊憲的香港公眾假期除外)(香港時間)在本公司於香港的主要營業地點(地址為香港畢打街二十號會德豐大廈二十三樓)查閱：

- (a) 本公司的組織章程細則；
- (b) 要約人的組織章程大綱及組織章程細則；
- (c) 本公司截至2017年12月31日止、截至2018年12月31日止及截至2019年12月31日止年度的年報；
- (d) 董事會函件，其全文載於本協議安排文件；
- (e) 獨立董事委員會函件，其全文載於本協議安排文件；
- (f) 獨立財務顧問函件，其全文載於本協議安排文件；
- (g) 畢馬威會計師事務所發出的獨立申報會計師就擬備備考財務資料發表的鑑證報告，其全文載於本協議安排文件附錄二；
- (h) 畢馬威會計師事務所有關盈利警告的函件，其全文載於本協議安排文件附錄三；
- (i) 英高有關盈利警告的函件，其全文載於本協議安排文件附錄四；
- (j) 萊坊測量師行有限公司發出的物業估值報告，有關本協議安排文件附錄五「物業估值報告概要」；
- (k) 由吳先生及吳先生實體各自簽立的承諾，以(i)同意並促使彼等本身及彼等控制的公司同意彼等或彼等控制的公司持有的股份不計入協議安排股份；及(ii)促使彼等控制的公司不可撤回及無條件地放棄彼等根據分派分別有權就所持股份收取的九龍倉置業地產股份及九龍倉股份的權利；

- (l) 由受託人(以其作為信託的受託人身分)簽立的承諾，以(i)同意並促使其代名人同意彼等持有的股份不計入協議安排股份；及(ii)不可撤回及無條件地放棄彼等根據分派分別有權就所持股份收取的九龍倉置業地產股份及九龍倉股份的權利；及(iii)在股東大會上行使及促使其代名人行使其彼等持有的豁除股份所附的全部表決權，以贊成實施建議事項所必需的或在其他方面關乎建議事項的所有決議；
- (m) 本協議安排文件附錄六「10.同意書」一節所述的書面同意書；
- (n) 本協議安排文件附錄六「8.重大合約」一節所述的重大合約；
- (o) 本協議安排文件附錄六「6.服務合約」一節所述的服務合約；
- (p) 協議安排文件附錄六「4.權益披露」一節「(2)買賣本公司相關證券」一段提述的買賣清單；及
- (q) 本協議安排文件。

高院雜項案件二零二零年第359號

香 港 特 別 行 政 區
高 等 法 院
原 訟 法 庭
雜 項 案 件 2020 年 第 359 號

有 關
會 德 豐 有 限 公 司

及

有 關
香 港 特 別 行 政 區
法 例 第 622 章
《公 司 條 例》之 事 宜

根 據
香 港 特 別 行 政 區 法 例 第 622 章《公 司 條 例》第 673 條 之
協 議 安 排

導 言

(A) 於本協議安排中，除非與主旨或文義不符，否則下列詞彙具有以下涵義：

「一致行動」	指	具有《收購守則》所賦予的涵義，「一致行動人士」一詞須據此解釋
「實益擁有人」	指	其股份以登記擁有人名義登記的任何股份之實益擁有人
「董事會」	指	本公司董事會
「《公司條例》」	指	香港法例第622章《公司條例》
「本公司」	指	會德豐有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：20)
「董事」	指	本公司董事

「可供分派的九龍倉置業股份及九龍倉股份」	指	將根據分派向股東就其於建議事項記錄日期持有的每股股份分派的九龍倉置業股份及九龍倉股份
「分派」	指	向股東就其於建議事項記錄日期持有的每股股份分派一股九龍倉置業股份及一股九龍倉股份
「分派條件」	指	本協議安排文件「說明陳述」一節「4.協議安排及分派的條件」內「分派條件」各段所載的分派的條件
「股息調整」	指	要約人保留權利削減協議安排代價的金額，相等於公告日期後就每股協議安排股份作出或派付的任何股息或其他分派金額(分派及2019年第二次中期股息除外)
「生效日期」	指	協議安排按照《公司條例》生效當日
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或任何當其時獲其轉授權力的人
「說明陳述」	指	協議安排文件第87至132頁所載有關協議安排的說明陳述
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「高等法院」	指	香港高等法院
「港幣」	指	港幣，香港的法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區

「滙豐」	指	香港上海滙豐銀行有限公司，為要約人就建議事項之財務顧問，一間根據《證券及期貨條例》註冊可從事《證券及期貨條例》所界定的第1類(證券交易)、第2類(期貨交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的持牌法團，及一間根據香港法例第155章《銀行業條例》的持牌銀行
「滙豐集團」	指	滙豐及控制滙豐、受滙豐控制或與滙豐受共同控制的人士
「獨立董事委員會」	指	董事會為了分別就建議事項及認股權要約向獨立股東及認股權持有人作出推薦建議而成立的本公司獨立董事委員會，依據《收購守則》規則2.8由所有獨立非執行董事組成
「獨立財務顧問」或「英高」	指	英高財務顧問有限公司，《證券及期貨條例》下的持牌法團，可進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動，為就建議事項向獨立董事委員會提供意見之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	要約人及要約人一致行動人士以外的所有股東
「最後實際可行日期」	指	2020年5月18日，即確定本協議安排文件所載若干資料的最後實際可行日期
「最後完成日期」	指	2020年12月31日或要約人可能釐定的較後日期，惟須先獲得要約人的財務顧問滙豐的同意(不得合理地拒絕給予其同意)
「吳宗權先生」	指	吳宗權先生，本公司的主席兼常務董事，亦是吳先生與吳太太的兒子
「吳先生」	指	吳光正先生

「吳先生實體」	指	為吳先生控制的公司或吳先生的代名人公司以及吳先生及吳太太控制的公司之股東，惟要約人除外
「吳太太」	指	吳包陪容女士，吳先生的配偶
「吳宗恩女士」	指	吳宗恩女士，吳先生與吳太太的女兒
「非合資格股東」	指	董事基於本公司作出的查詢及取得的法律意見認為，由於相關司法管轄區的法律的法律限制或該司法管轄區相關監管機構或證券交易所的規定，向其作出分派屬過份繁重的海外股東或實益擁有人，因此包括股東名冊所示或本公司另行得悉的地址位於除外司法管轄區的股東及實益擁有人。有關更多資料，請參閱協議安排文件「說明陳述」一節內「21.2 非合資格股東」各段
「要約人」	指	Admiral Power Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由吳先生全資擁有
「要約人一致行動人士」	指	根據《收購守則》下「一致行動」的定義而與要約人一致行動或被推定為與要約人一致行動的人士(不包括屬獲豁免自營買賣商及／或獲豁免基金經理(以彼等作為有關人士之身分)的滙豐集團成員公司(受託人除外)，兩者就《收購守則》而言獲執行人員認可)，包括吳先生、吳太太、吳先生實體、受託人(以其作為信託的受託人身份)、吳宗權先生、吳宗恩女士、徐耀祥先生、陳啟綽先生、于家啟先生及譚志偉先生
「認股權持有人」	指	股份認股權的持有人
「認股權要約」	指	要約人或代表要約人將向認股權持有人作出的要約

「建議事項」	指	要約人根據本協議安排文件所載的協議安排條件及分派條件的條款並在其規限下以協議安排方式將本公司私有化(亦包括分派、認股權要約及撤銷股份於聯交所的上市地位)的建議事項
「建議事項記錄日期」	指	2020年7月10日(星期五)或向股東公佈的其他日期,即為釐定協議安排股東在協議安排下的權利及股東在分派下的權利的記錄日期
「股東名冊」	指	本公司股東名冊
「登記擁有人」	指	以股份持有人身份名列股東名冊的任何人士(包括但不限於代名人、受託人、存管人或任何其他授權託管人或第三方)
「公司註冊處處長」	指	根據《公司條例》委任的公司註冊處處長
「協議安排」	指	根據《公司條例》第673條以現時形式作出的本協議安排(可由高等法院批准及要約人同意作出任何修改或增補或條件),涉及註銷及終絕所有協議安排股份及透過向要約人發行數目相等於已註銷及終絕協議安排股份數目的新股份(入賬列作繳足)將本公司股本恢復至緊接註銷及終絕協議安排股份前的數額
「協議安排條件」	指	本協議安排文件「說明陳述」一節「4.協議安排及分派的條件」內「分派條件」各段所載的協議安排的條件
「協議安排代價」	指	每股協議安排股份的現金金額港幣12.00元減股息調整(如有),將由協議安排股東收取,作為註銷及終絕彼等在協議安排下的協議安排股份的代價
「協議安排文件」	指	由要約人及本公司聯合發出日期為2020年5月21日的綜合文件,載有各函件、陳述、附錄(包括協議安排)及通告

「協議安排股份」	指	股東於建議事項記錄日期持有的已發行股份，惟吳先生、吳先生實體及受託人(以其作為信託的受託人身分)擁有當中權益者除外
「協議安排股東」	指	於建議事項記錄日期的協議安排股份的登記持有人
「證監會」	指	證券及期貨事務監察委員會
「《證券及期貨條例》」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》
「股份」	指	本公司股本中的普通股
「股東」	指	股份的持有人
「股份認股權」	指	不時根據股份認股權計劃授出的股份認股權
「股份認股權計劃」	指	本公司於2011年6月9日採納的本公司股份認股權計劃(於2012年5月31日經修訂)
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「《收購守則》」	指	香港《公司收購及合併守則》
「信託」	指	一項酌情信託，為吳先生家族的有連繫信託
「受託人」	指	HSBC Trustee (C.I.) Limited，信託的受託人
「九龍倉」	指	九龍倉集團有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：4)
「九龍倉置業」	指	九龍倉置業投資有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1997)
「九龍倉置業股份」	指	九龍倉置業股本中的普通股
「九龍倉股份」	指	九龍倉股本中的普通股
「%」	指	百分比

- (A) 於最後實際可行日期，本公司的已發行股本包括2,052,849,287股股份及4,000,000份股份認股權。
- (B) 於最後實際可行日期，要約人並無擁有、控制或指示任何股份。
- (C) 於最後實際可行日期，要約人一致行動人士(包括吳先生、吳太太、吳先生實體、受託人(以其作為信託的受託人身份)、吳宗權先生、吳宗恩女士、徐耀祥先生及陳啟綽先生)合共持有1,426,695,330股股份，佔本公司已發行股本約69.50%。
- (D) 於最後實際可行日期，協議安排股份(包括667,432,957股股份)佔本公司已發行股本約32.51%。
- (E) 本協議安排的主要目的為透過以協議安排代價註銷及終絕所有協議安排股份的方式將本公司私有化，以使本公司隨後(i)由要約人擁有32.51%；(ii)由受託人(即吳先生家族的相關信託的信託人及要約人一致行動人士)擁有48.48%；及(iii)由其他要約人一致行動人士(即吳先生及吳先生實體)擁有19.01%。在該削減後，要約人將隨即獲發行其數目等於已註銷及終絕的協議安排股份數目、入賬列為已繳足股款的股份，使本公司的股本增至先前金額。本公司的賬冊內因削減已發行股本而產生的儲備，將用於悉數繳足要約人如此獲發行的新股份。
- (F) 要約人已同意向高等法院承諾，將會受其規限，並簽立、作出以及促使簽立及作出為使協議安排生效而可能需要及適宜由其簽立或作出的所有文件、行動及事宜。

協議安排

第一部分

註銷及終絕協議安排股份

1. 於生效日期：

- (a) 本公司將以註銷及終絕協議安排股份的方式削減本公司股本；
- (b) 待有關股本削減生效及緊隨其後，本公司股本將透過向要約人發行股份總數相等於已註銷及終絕協議安排股份數目的股份(入賬列作繳足)的方式增加至先前數額；及
- (c) 本公司將其會計賬簿因股本削減(上文第(a)段所提及)產生的儲備用作繳足根據上文第(b)段所發行的新股份。該等股份將配發及發行(入賬列作繳足)予要約人。

第二部分

註銷及終絕協議安排股份的代價

2. 待協議安排根據其條款成為具約束力及生效後，每股協議安排股份將被註銷及終絕，以換取要約人將支付的協議安排代價。

第三部分

一般事項

3. (a) 要約人須儘快且無論如何於生效日期之後的七個營業日內根據本協議安排第2段向協議安排股東郵寄或安排郵寄協議安排代價的支票。
- (b) 在股份過戶登記處沒有接獲任何具相反意思的明確書面指示的情況下，所有該等支票將放置在預付郵資的信封內，以平郵方式按於建議事項記錄日期股東名冊所示彼等各自的登記地址寄發予有權收取的人士，或如屬聯名持有人，則郵寄至有關聯名持股當時於股東名冊排名首位的聯名持有人於建議事項記錄日期股東名冊所示的地址。
- (c) 所有支票的抬頭人須為按照本協議安排第3(b)段的規定於載有該支票的信封上所列的該名人士或多名人士，而任何有關支票一經兌現，即有效解除要約人就該等支票所代表的款項所負的責任。

- (d) 所有相關支票的郵誤風險由有權收取的人士承擔，而要約人、本公司、滙豐、獨立財務顧問及股份過戶登記處及彼等各自的代名人、董事、僱員、高級人員、代理、顧問、聯繫人及聯屬人士以及協議安排所涉及的任何其他人，均毋須就寄發郵件遺失或延誤負責。
- (e) 於根據本協議安排第3(b)段寄出支票後六個曆月屆滿當日或之後，要約人(或其代名人)有權取消或撤回任何屆時尚未兌現或已退回但未兌現的有關支票的付款，並將該等支票所代表的全部款項存入要約人(或其代名人)所選定的香港持牌銀行以要約人(或其代名人)名義開立的存款賬戶內。要約人(或其代名人)須持有該等款項直至生效日期起計六年屆滿為止，在此日期前須從中撥出款項向令要約人(或其代名人)信納其為有權收取該等款項的各人士支付根據協議安排第2段應付的款項，惟上述彼等為收款人的支票須為尚未獲兌現。要約人(或其代名人)支付的任何款項毋須包括就各有關人士根據本協議安排有權收取的款項而應計的任何利息。要約人(或其代名人)可行使其絕對酌情權決定是否信納任何人士有權收取該等有關款項，而要約人(或其代名人)證明任何特定人士有權或無權獲得該等款項(視情況而定)的證書為最終定論，並對所有聲稱於有關款項擁有權益的人士具有約束力。
- (f) 自生效日期起計六年屆滿時，要約人(及其代名人(如適用))將獲解除本協議安排項下支付任何款項的任何進一步責任，而要約人(及其代名人(如適用))在法律規定的任何扣減項目及所產生的開支後，將對本協議安排第3(e)段所述當時之存款賬戶內的進賬款項結餘(如有)，包括應計利息享有絕對權利。
- (g) 上文第3段各分段的生效須受法律所施加的任何禁制或條件所規限。

4. 自生效日期(包括當日)起：
- (a) 協議安排股份的所有股票將不再具有該等協議安排股份所有權文件或憑證的效力，而其每名該等股票持有人須在本公司的要求下，向本公司或本公司委任收取該等股票的任何人士交付該等股票以予註銷；
 - (b) 代表轉讓任何數目的協議安排股份並於建議事項記錄日期仍然有效的所有轉讓文件，將失去其所有作為轉讓文件用途的效力；及
 - (c) 於建議事項記錄日期有效的所有就任何協議安排股份向本公司作出的授權或其他指示將不再是有效力的授權或指示。
5. 待協議安排條件獲達成或獲豁免(如適用)後，本協議安排將在高等法院認許本協議安排(無論是否經修訂)及確認因註銷協議安排股份導致削減本公司已發行股本的高等法院命令副本，連同符合《公司條例》第230條第(2)及(3)分條規定的會議記錄及申報表，獲公司註冊處處長根據《公司條例》第二部分登記之時起生效。
6. 除非本協議安排於最後達成日期或之前經已生效，否則本協議安排將告失效。
7. 本公司及要約人可共同為及代表所有有關人士同意對本協議安排作出高等法院可能認為合適而批准或施加的任何修改或增補或任何條件。
8. 本公司及／或其顧問及律師(包括獨立財務顧問)就協議安排產生的所有成本、收費及開支將由本公司承擔，而要約人及／或其顧問及律師就協議安排產生的所有成本、收費及開支將由要約人承擔。至於協議安排的其他成本、收費及開支，將由要約人與本公司平均分攤，除非獨立董事委員會或獨立財務顧問不推薦協議安排或協議安排不獲批准，則根據《收購守則》規則2.3，本公司產生的所有有關開支將由要約人承擔。

2020年5月21日

高院雜項案件二零二零年第359號

香港特別行政區
高等法院
原訟法庭
雜項案件2020年第359號

有關
會德豐有限公司

及

有關
香港特別行政區
法例第622章
《公司條例》之事宜

法院會議通告

茲通告根據就上述事宜發出的命令(「命令」)，香港特別行政區高等法院(「高等法院」)已指示召開會德豐有限公司(「公司」)股本中的股份(「股份」)(吳先生、吳先生實體及受託人(以其作為信託的受託人身分)於當中擁有權益的股份除外)(「協議安排股份」)登記持有人(「協議安排股東」及各自為一名「協議安排股東」)會議(「會議」)，藉以考慮並酌情批准(不論有否修訂)公司及於建議事項記錄日期(定義見協議安排)的協議安排股東之間建議訂立之協議安排(「協議安排」)，而該會議將於2020年6月16日(星期二)上午十時正假座香港九龍廣東道3號馬哥孖羅香港酒店地下百年廳舉行，而所有協議安排股東均獲邀於上述地點及時間出席。

協議安排的副本及根據《公司條例》第671條須予提供以闡釋協議安排影響的說明陳述(「說明陳述」)副本已納入協議安排文件(「協議安排文件」)，而本通告構成其一部分)內，並已經以郵寄方式寄發予協議安排股東。任何有權出席會議的人士，亦可於上述會議指定舉行日期前任何一日(星期六、星期日或香港公眾假期除外)之正常辦公時間內，在(i)公司股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)及(ii)公司律師的近律師行辦事處(地址為香港中環遮打道18號歷山大廈5樓)索取協議安排文件副本。協議安排文件亦可於www.wheelockcompany.com查閱。

為符合香港《公司收購及合併守則》(「《收購守則》」)，由要約人及要約人一致行動人士(定義見《收購守則》)持有的股份不會在會議上投票。僅其他協議安排股東所持有的股份合資格在會議上投票。

上述協議安排股東可親身於會議上投票，或彼等可委任一名或多名人士(無論是否為公司的股東)為彼等之代表，代其出席會議並於會上投票。隨協議安排文件附奉供會議使用的粉紅色代表委任表格。

如屬協議安排股份的聯名持有人，由作出表決而排名最先的持有人所作出的投票(不論親身或委派代表作出)，將獲接納並排除其他聯名股東所投的票。就此而言，排名先後乃按照公司股東登記冊內就協議安排股份的排名次序而定。

代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)或經公證人核實的該等授權書或授權文件副本(若委任人為法團，代表委任表格上必須蓋上法團印章或由公司董事信納為獲妥為授權的高級人員或代理人簽署)須不遲於會議或其任何續會指定舉行時間48小時(不包括公眾假期日子的任何部分)前交回上述之公司股份過戶登記處，方為有效。

填妥及交回代表委任表格後，協議安排股東仍可親身出席會議或其任何續會並於會上投票。倘若合資格協議安排股東在提交代表委任表格之後出席會議或其任何續會及於會上投票，則代表委任表格將視作在法律上已被撤回。

經考慮2019冠狀病毒(「**2019冠狀病毒病**」)近日的疫情發展，公司已接獲馬哥孖羅香港酒店(「**酒店**」)通知，所有到訪酒店的人士均須接受酒店的強制性體溫檢查，體溫高於攝氏37.3度的人士將不得進入酒店。在此情況下被拒絕進入酒店的人士亦意味不得出席會議。公司對酒店因應2019冠狀病毒病疫情而實施上述措施表示支持，並要求所有出席會議的人士於獲准出席前及於會議舉行期間全程配戴外科口罩。

為保障股東的健康及安全，公司鼓勵協議安排股東(尤其是須接受2019冠狀病毒病檢疫或自我隔離的協議安排股東)委任法院會議主席代其行使於會議上投票的權利，代替親身出席會議。無須親身出席亦可行使股東權利。填妥及交回隨附的法院會議代表委任表格後，協議安排股東仍可依願親身出席會議或其任何續會並於會上投票。

香港特區政府於2020年5月8日頒佈新規例，禁止於公眾地方進行多於八人的群組聚集(「**措施**」)，措施會因應2019冠狀病毒病的最新疫情發展而予以調整。由於本通告召開的會議之程序可能會或可能不會受到影響，務請協議安排股東繼續留意公司進一步作出的公告(如有)，相關公告將於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及公司網站(www.wheelockcompany.com)登載。

為釐定協議安排股東出席會議並於會上投票的權利，公司將於2020年6月11日(星期四)至2020年6月16日(星期二)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續。凡欲於會議上投票而尚未登記過戶者，必須最遲於2020年6月10日(星期三)下午四時三十分(香港時間)前將過戶文件連同有關股票一併送達上述之公司股份過戶登記處。

高等法院已根據上述命令委任吳天海先生為會議主席，如彼未能出席，則委任徐耀祥先生為會議主席，如彼未能出席，則委任公司任何其他可撥冗出席之董事(彼等均為公司董事)為會議主席，並已指示會議主席向高等法院報告會議結果。

如協議安排文件內的說明陳述所載，協議安排須待高等法院在其後批准後，方可作實。

日期為2020年5月21日。

公司律師
的近律師行
香港中環
遮打道18號
歷山大廈
5樓

於本通告日期，公司董事會成員為吳宗權先生、吳天海先生、梁志堅先生、徐耀祥先生、黃光耀先生、李偉中先生和鄭陶美蓉女士，以及七名獨立非執行董事周德熙先生、梁國偉先生、史亞倫先生、鄧日燊先生、丁午壽先生、謝秀玲女士和余灼強博士。

下文為寄發予各認股權持有人有關認股權要約的認股權要約函件範本。



香港上海滙豐銀行有限公司
香港
皇后大道中1號

敬啟者：

有關建議
由ADMIRAL POWER HOLDINGS LIMITED
以協議安排的方式
(根據《公司條例》第673條進行)
私有化會德豐有限公司
的認股權要約

謹此向閣下提供隨同本函件附奉由要約人與本公司聯合刊發日期與本函件相同的協議安排文件(「**協議安排文件**」)及接納表格(「**接納表格**」)。在本函件內使用但未作界定的詞彙，與協議安排文件所界定者具相同涵義。本函件應連同協議安排文件一併閱覽。

要約人及本公司於2020年2月27日作出聯合公告，於2020年2月25日，要約人要求董事會向股東提呈由以下各項組成的建議事項：(i)分派；及(ii)要約人將以現金按每股協議安排股份港幣12.00元的協議安排代價減股息調整(如有)為代價向協議安排股東支付款項，並於作出分派後將本公司的餘下部分私有化，要約人將根據收購守則規則13，在以協議安排生效的條件下，向所有認股權持有人提出適當要約(即認股權要約)。

本函件解釋認股權要約的條款及閣下就閣下的任何股份認股權可以採取的行動。閣下在考慮此等行動時，請參閱協議安排文件。

亦請閣下垂注閣下獲授每份股份認股權所依據文件的條款及條件(包括股份認股權計劃的條款)。

認股權要約的條款

吾等代表要約人就在股份認股權記錄日期所持有的每份股份認股權，向閣下支付港幣35.30元(指「**透明**」價，即每股協議安排股份於最後交易日的總額港幣71.90元減股份認股權行使價港幣36.60元的金額)。

根據認股權計劃的條款，倘協議安排已在股東大會及法院會議上獲批准，則任何股份認股權(以尚未行使者為限)均將於生效日期自動失效，且自有關日期起不可行使。閣下可透過於規定截止日期前遞交填妥之認股權要約接納表格接納認股權要約，而倘認股權要約成為無條件，閣下將有權就閣下的股份認股權相關股份收取股份認股權要約價格。

鑒於吾等同意向閣下支付上表所載現金代價(按閣下所持股份購股權所適用者)，閣下於股份認股權記錄日期持有的股份認股權項下的一切權利與義務將於閣下接納後由要約人及本公司註銷，於協議安排生效後方可作實。

認股權要約的條件

認股權要約於協議安排生效後方可作實。認股權要約將於緊隨協議安排生效後及撤銷股份的聯交所上市地位前成為無條件。

建議事項的條件載於協議安排文件「說明陳述」一節的「4.協議安排及分派的條件」一段。建議閣下進一步參閱協議安排文件「說明陳述」一節的「20.登記及付款」及「21.海外股東」各段。

認股權要約的付款

認股權要約項下任何現金權益均將會獲支付，並扣除任何適用稅項。於股份認股權記錄日期所持有股份認股權的付款須儘快且無論如何要在生效日期後7個營業日內支付予接納認股權要約的認股權持有人。閣下在認股權要約下的現金權益將繼續受限於閣下現有的股份認股權條款的權益條件，包括繼續在本集團受聘或服務及股份認股權計劃的其他條款的規定，直至股份認股權記錄日期。

謹此強調，要約人、本公司、滙豐及其代理或任何彼等各自的董事、高級職員或聯繫人或涉及協議安排或認股權要約的任何其他人士概不就任何人士因接納或拒絕協議安排或認股權要約而產生的任何稅務影響或負債承擔責任或義務。

在股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)沒有於2020年7月28日(星期二)前接獲閣下任何具相反意思的明確書面指示的情況下，付款將以郵寄支票到最後所知閣下地址的方式作出。支票將以港幣作出付款，故閣下或會在兌現港幣至其他貨幣時或於若干地點或情況兌現有關支票時面臨延誤或阻礙。

認股權持有人可採取的行動

以下為閣下可就閣下的股份認股權作出的選擇。

(A) 接納認股權要約

閣下可就 閣下於股份認購權記錄日期(預期為2020年7月10日(星期五))持有的所有股份認股權獲得認股權要約。

閣下可選擇根據本函件及隨附接納表格所載條款(包括所有聲明及承諾)接納認股權要約，在接納表格內的「接納」方格內填上「✓」號，並按照下文所載指示不遲於2020年7月10日(星期五)下午四時三十分(或可能透過公告通知 閣下的較後日期及／或時間)簽署、填妥及交回接納表格。對認股權要約作出的該項接納將涉及 閣下於股份認股權記錄日期所持的全部股份認股權，而倘協議安排生效， 閣下將就全部有關股份認股權收取股份認股權要約價格。

(B) 拒絕認股權要約

如 閣下選擇拒絕認股權要約，請在隨附接納表格內的「拒絕」方格內填上「✓」號，並按照下文所載指示簽署、填妥及交回接納表格。對認股權要約作出的該項拒絕將涉及 閣下於股份認股權記錄日期所持的全部股份認股權。

根據股份認股權計劃的條款，如協議安排在股東大會及法院大會上獲通過，則任何尚未行使股份認股權(以尚未行使者為限)均將於生效日期自動失效，且自有關日期起不可行使。

倘 閣下拒絕認股權要約，則將不會有權收取就 閣下任何股份認股權所提呈的現金代價。

行使任何股份認股權的權利經已暫停

根據股份認股權計劃的條款，任何股份認股權的行使權利已從2020年2月26日(即緊接公告日期前當日)的營業時間結束起予以暫停，並須一直暫停至董事另行決定為止。董事擬暫停行使任何尚未行使認股權的權利，直至建議事項完成或失效為止。因此，除非及直至建議事項失效，否則 閣下將無法行使 閣下的認股權。

如 閣下接獲本函件後(i)選擇不採取任何行動(包括不交回接納表格)；或(ii)未有在交回的接納表格內的「接納」或者「拒絕」方格內填上「✓」號，而協議安排生效，則 閣下將被視為就 閣下於股份認股權記錄日期所持有的全部股份認股權並未接納認股權要約， 閣下的股份認股權將於生效日期自動失效，而 閣下將不會收到股份認股權要約價格或協議安排代價。

交回接納表格的方法

閣下應不遲於2020年7月10日(星期五)下午四時三十分(或要約人或要約人與本公司通過於聯交所網站聯合刊發公告的方式)可能通知閣下的其他日期及時間)將已填妥及簽署的接納表格交回要約人，由會德豐有限公司轉交，地址為香港畢打街二十號會德豐大廈二十三樓，公司秘書部收，註明「會德豐有限公司－認股權要約」。

在交回接納表格前，請確保閣下填妥及簽署接納表格及閣下的簽署於見證下完成。

接納表格或任何其他文件將不獲發認收通知書。

已失效的股份認股權

務請注意，本函件或協議安排文件概無任何部分旨在延長根據批准或股份認股權計劃的條款而失效、將會失效或已經失效的股份認股權的年期。閣下不得就於股份生效日期已經失效或將會失效的股份認股權接納有關認股權要約。

獨立董事委員會及獨立財務顧問的推薦意見

謹請閣下垂注協議安排文件「獨立董事委員會函件」一節所載獨立董事委員會致獨立股東及認股權持有人的函件，以及協議安排文件「獨立財務顧問函件」一節所載獨立財務顧問英高函件，分別載有獨立董事委員會及獨立財務顧問就建議事項的推薦意見。

獨立財務建議

本函件所提供的資料旨在向閣下提供事實詳情，閣下可根據此等資料決定擬採取的行動。閣下如對本函件、接納表格的內容、認股權要約、建議事項或應採取的行動任何方面有疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商或註冊證券機構、股票經紀、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問，索取獨立專業意見。

聲明

閣下交回接納表格，即代表閣下：

- (a) 確認閣下已閱讀、明白並同意認股權要約的條款及條件(包括但不限於本函件及接納表格所載者)，且閣下已接獲協議安排文件及本函件；

- (b) 保證及確認 閣下所接納認股權要約的每份股份認股權為有效及存續，不附帶任何留置權、押記、抵押及任何性質的第三方權益，且 閣下確定有關股份認股權的任何認股權證明或文件於股份認股權因 閣下根據接納表格接納認股權要約獲註銷時成為無效；
- (c) 確定 閣下不再擁有任何權利或責任，及放棄對任何一方(包括要約人及本公司)有關該等 閣下接納認股權要約所持有的股份認股權的所有權利及申索，及同意該等股份認股權下的一切權利及責任將註銷；
- (d) 確認 閣下所接納任何認股權要約不得撤銷或更改；
- (e) 授權本公司、要約人及／或滙豐(共同或個別)或本公司任何董事或高級人員或要約人或滙豐或該等人士的任何代理作出因 閣下接納認股權要約或據此而引致的任何必須或合宜的行為及事項以及簽立任何文件，而 閣下據此承諾執行有關接納所需的任何其他保證；及
- (f) 承諾確認及追認任何經或根據本函件或接納表格委任的任何律師或代理代表 閣下所採取的任何適當或合法行動。

一般事項

所有由或向認股權持有人交付或寄發的通訊、通告、接納表格、支票、證書及其他任何性質的文件，將在所有風險概由彼等承擔的情況下由或向其本人或其指定代理交付或寄發，滙豐、要約人或本公司概不就任何可能由此而引致的損失或任何其他責任承擔任何責任。本函件將被視為 閣下已於函件寄發後兩個營業日內接獲。

接納表格所載條文構成認股權要約條款的一部分。

認股權要約及所有接納將受香港法例管轄及按其詮釋。

就認股權要約由認股權持有人妥為簽署的接納表格，將構成授權滙豐、要約人、要約人任何董事、要約人董事會或彼等各自的代理代表相關認股權持有人填妥及簽立任何文件及作出所有其他必要或權宜行動，藉以註銷或向要約人或要約人指定的該等人士轉讓所有相關認股權持有人就有關接納所涉及股份認股權的權利。

即使接納表格未有嚴格按照接納表格及本函件所載指示填妥及收訖，包括未能按照指定日期收訖，倘要約人認為恰當，交回已妥為簽署的接納表格將被視作有效，猶如其已妥為填妥及收訖。

閣下就特定股份認股權接納認股權要約，即表示 閣下不可撤回地選擇授權要約人、本公司、滙豐及／或要約人指定的該等人士向 閣下寄發或促使向 閣下寄發 閣下有權收取的付款，有關風險由 閣下承擔。

認股權要約的任何接納及收取現金代價可能引發須由要約人及／或本公司履行預扣責任的稅項。根據認股權要約向 閣下支付的現金代價可能已扣除該等適用稅項(如有)。所有認股權持有人如對認股權要約的稅務影響有任何疑問，應諮詢彼等專業顧問。

責任聲明

董事共同及個別地就本函件(有關要約人及要約人一致行動人士的資料除外)所載資料的準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本函件內所表達的意見(要約人的董事及吳光正先生所表達的意見除外)乃經過謹慎周詳考慮後作出，且本協議安排文件並無遺漏其他事實而致使本函件所載任何陳述具有誤導性。

要約人的董事及吳光正先生共同及個別地就本函件所載資料(有關本集團者除外)的準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本函件內所表達的意見(董事所表達者除外)乃經過謹慎周詳考慮後作出，且本協議安排文件並無遺漏其他事實而致使本函件中的任何陳述具有誤導性。

此 致

列位認股權持有人 台照

代表
香港上海滙豐銀行有限公司
Stephen J Clark
環球銀行亞太區
企業融資及併購顧問業務常務總監
謹啟

2020年5月21日

香港上海滙豐銀行有限公司為一間根據《證券及期貨條例》註冊可從事《證券及期貨條例》所界定的第1類(證券交易)、第2類(期貨交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理提供)受規管活動的持牌法團，及一間根據香港法例第155章《銀行業條例》的持牌銀行。