

釋 義

於本上市文件中，除文義另有所指外，下列表述具有以下涵義：

「二〇一六年上半年」	指	截至二〇一六年六月三十日止六個月
「二〇一七年上半年」	指	截至二〇一七年六月三十日止六個月
「會計師報告」	指	本上市文件附錄一所載本集團於往績記錄期內的會計師報告
「細則」或「組織章程細則」	指	本公司於二〇一七年[●]有條件採納並於上市日期生效的經修訂及重列組織章程細則，經不時修訂或補充，其概要載於「附錄五—本公司組織章程及開曼公司法概要」
「澳元」	指	澳洲法定貨幣澳元
「審核委員會」	指	我們董事會轄下的審核委員會
「實益九龍倉股東」	指	九龍倉股份的實益擁有人，其九龍倉股份乃以登記九龍倉股東的名義登記
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	香港的銀行一般開門辦理日常銀行業務的任何日子(星期六、星期日或公眾假期除外)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「開曼公司法」或「公司法」	指	開曼群島法律第22章公司法(一九六一年第3號法例)，經不時修訂或補充
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及管理的中央結算及交收系統
「中央結算系統投資者戶口持有人」	指	獲接納以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士，可為個人或聯名個人或公司
「中央結算系統參與者」	指	中央結算系統結算參與者、中央結算系統託管商參與者或中央結算系統投資者戶口持有人
「主席」	指	董事會主席

釋 義

「中國結算」	指	中國證券登記結算有限責任公司
「公司條例」	指	香港法例第 622 章《公司條例》，經不時修訂及補充
「本公司」	指	九龍倉置業地產投資有限公司，一間於二〇一七年四月十三日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義及除文義另有所指外，指 WF Investment、High Fame、Lynchpin、Wheelock Investments 及會德豐
「董事」	指	本公司董事
「分派」	指	九龍倉董事會於二〇一七年 [●] 宣派的有條件特別中期股息，將按於分派記錄日期每持有一股九龍倉股份獲發一股股份的比例於分派記錄日期以建議發行新股份予身為九龍倉股東的人士(除外九龍倉股東除外)的方式償付，惟須滿足「分派及分拆」所述條件
「分派記錄日期」	指	預期為 [編纂] 或前後，即釐定享有分派權利的九龍倉股東的記錄日期
「會德豐集團 (本集團除外)」	指	會德豐及其附屬公司，不包括本集團
「會德豐集團 (九龍倉除外)」	指	會德豐及其附屬公司，但不包括餘下九龍倉集團及本集團
「除外司法權區」	指	該等香港以外司法權區，經考慮有關司法權區適用法例的法律限制及／或有關司法權區相關監管機構或證券交易所的規定後，九龍倉董事會及董事會於作出相關查詢後及根據接獲的法律意見釐定毋須或不宜根據分派發行股份。於最後實際可行日期，除外司法權區為巴巴多斯

釋 義

「除外九龍倉股東」	指	其地址位於除外司法權區的九龍倉海外股東以及經考慮彼等身處或居於該等有關司法權區法例的法律限制及／或該等司法權區相關監管機構或證券交易所的規定後，九龍倉董事會及董事會經作出相關查詢以及根據彼等法律顧問提供的法律意見後認為有必要或適宜讓其不接收股份的任何其他人士
「執行董事」	指	本公司執行董事
「財政年度」	指	本公司截至十二月三十一日的財政年度
「本集團」或「我們」	指	本公司及其附屬公司(包括海港企業集團)
「海港企業」	指	海港企業有限公司，一間於一九六五年七月十六日根據香港法例註冊成立的有限公司，其股份於主板上市(股份代號：51)並為本公司的附屬公司
「海港企業集團」	指	海港企業及其附屬公司
「海港城置業」	指	海港城置業有限公司，一間於一九七四年六月四日根據香港法例註冊成立的有限公司，並由本公司間接全資擁有
「High Fame」	指	High Fame Investments Limited，一間於二〇一二年六月六日根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，由Wheelock Investments直接全資擁有，並為我們的控股股東之一
「港幣」或「港元」	指	香港法定貨幣港幣
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司，為香港交易及結算所有限公司的全資附屬公司
「香港結算代理人」	指	香港中央結算(代理人)有限公司，為香港結算的全資附屬公司

釋 義

「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「香港股份過戶登記分處」	指	[編纂]
「有線寬頻」	指	有線寬頻通訊有限公司，一間於一九九九年五月二十一日根據香港法例註冊成立的公司，其股份於主板上市(股份代號：1097)
「獨立非執行董事」	指	本公司的獨立非執行董事
「獨立第三方」	指	據董事作出一切合理查詢後所知，並非本公司關連人士的人士
「集團內部往來結餘」	指	緊接分拆完成前本集團結欠餘下九龍倉集團未償還款項總額減餘下九龍倉集團結欠本集團未償還款項總額。二〇一七年六月三十日該款項淨額約為港幣37十億元，且預期於上市日期前增至約為港幣47十億元，主要因為WEL於二〇一七年七月三十日宣派股息港幣10,205百萬元所致，有關款項應付予九龍倉
「發行授權」	指	授予董事有關發行新股份的一般無條件授權，其詳情載於「附錄七—一般資料—有關本集團的其他資料—3.我們的唯一股東於二〇一七年通過的書面決議案」
「聯席保薦人」	指	HSBC Corporate Finance (Hong Kong) Limited 及新百利融資有限公司
「日圓」	指	日本法定貨幣日圓
「最後實際可行日期」	指	二〇一七年八月二十八日，即本上市文件付印前就確定其當中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市」	指	股份於主板上市

釋 義

「上市日期」	指	股份於主板首次上市並獲准買賣的日期，預期為[編纂]或前後
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則，經不時修訂或補充
「Lynchpin」	指	Lynchpin Limited，一間於一九九七年四月二日根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，由Wheelock Investments直接全資擁有，並為我們的控股股東之一
「主板」	指	聯交所主板
「大綱」或「組織章程大綱」	指	本公司於二〇一七年[●]採納的經修訂及重列組織章程大綱，經不時修訂或補充
「提名委員會」	指	我們董事會轄下的提名委員會
「海外九龍倉股東」	指	於分派記錄日期九龍倉股東名冊中所示地址為香港境外司法權區的九龍倉股東
「太平洋會」	指	九龍太平洋會，由本集團營運的一家洋會，位於九龍尖沙咀海港城
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本上市文件而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「中國法律顧問」	指	我們有關中國法律中分拆事宜的法律顧問北京市競天公誠律師事務所
「承兌票據」	指	本公司就結清集團內部往來結餘將向餘下九龍倉集團發行的本金等於集團內部往來結餘的承兌票據，該承兌票據預期將於分拆完成後五個營業日內以現金支付方式結清
「物業估值師」	指	萊坊測計師行有限公司，為我們於二〇一七年六月三十日的物業權益進行估值的獨立物業估值師，進一步詳情載於「附錄三－物業估值」

釋 義

「合資格九龍倉股東」	指	於分派記錄日期名列九龍倉股東名冊的九龍倉股東，惟不包括除外九龍倉股東
「登記九龍倉股東」	指	就實益九龍倉股東而言，指以其名義記入九龍倉股東名冊作為九龍倉股份(實益九龍倉股東於當中擁有實益權益)持有人的任何代名人、受託人、存管處或任何其他授權託管商或第三方
「有關人士」	指	聯席保薦人、彼等任何的、本公司的或九龍倉的相關董事、高級職員或代表或參與上市的任何其他人士
「餘下九龍倉集團」	指	九龍倉及其於分拆完成後的附屬公司，不包括本集團
「薪酬委員會」	指	我們董事會轄下的薪酬委員會
「重組」	指	本集團為籌備上市而進行的重組，詳情載於「附錄七—一般資料—有關本集團的進一步資料—6.重組」
「贖回授權」	指	授予董事有關購回股份的一般無條件授權，其詳情載於「附錄七—一般資料—有關本集團的其他資料—3.我們的唯一股東於二〇一七年[●]通過的書面決議案」
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證監會」	指	香港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》，經不時修訂或補充
「新加坡幣」	指	新加坡法定貨幣新加坡幣
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.10元的普通股
「新加坡」	指	新加坡共和國

釋 義

「分拆」	指	本公司以分派方式進行的建議分拆以及我們股份以介紹方式於主板獨立上市
「天星小輪」	指	The “Star” Ferry Company, Limited (一間於一八九八年四月二十三日根據香港法例註冊成立的有限公司，由本公司間接全資擁有)經營的香港客運渡輪服務，運送乘客穿梭維多利亞港來往港島及九龍
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「蘇州國際金融中心」	指	蘇州國際金融中心，一項位於中國蘇州的在建中物業，海港企業擁有80%權益
「收購守則」	指	證監會頒佈的《公司收購及合併守則》，經不時修訂或補充
「The Murray」	指	將位於香港中環前美利大廈的酒店，前美利大廈正改建為酒店，由海港企業以尼依格羅品牌酒店經營
「往績記錄期」	指	二〇一四財政年度、二〇一五財政年度、二〇一六財政年度及二〇一七年上半年
「英國」	指	大不列顛及北愛爾蘭聯合王國
「美國」	指	美利堅合眾國，其領域及屬地、美國任何州分及哥倫比亞地區
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「美國證券法」	指	一九三三年美國證券法，經修訂
「估物業」	指	由物業估值師進行估值的物業，載於「附錄三－物業估值」
「WEL」	指	Wharf Estates Limited，一間於二〇〇二年二月八日根據香港法例註冊成立的有限公司，並由本公司間接全資擁有
「WF Investment」	指	WF Investment Partners Limited，一間於一九九〇年九月十日根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，由Wheelock Investments直接全資擁有，並為我們的控股股東之一

釋 義

「九龍倉」	指	九龍倉集團有限公司，一間於一八八六年十一月十五日根據香港法例註冊成立的有限公司，其股份於主板上市(股份代號：4)
「九龍倉董事會」	指	九龍倉董事會
「九龍倉集團」	指	九龍倉及其於分拆完成前的附屬公司
「九龍倉酒店」	指	九龍倉酒店管理有限公司，一間九龍倉的附屬公司，為本公司關連人士
「九龍倉中國 港股通投資者」	指	以中國結算作為名義持有人持有九龍倉股份通過滬港通或深港通(統稱「滬港通及深港通」)進行買賣的中國港股通投資者
「九龍倉股東」	指	九龍倉股份持有人
「九龍倉股份」	指	九龍倉股本中的普通股
「會德豐」	指	會德豐有限公司，一間於一九四六年八月二十二日根據香港法例註冊成立的有限公司，其股份於主板上市(股份代號：20)，為我們的控股股東之一
「會德豐集團」	指	會德豐及其附屬公司
「Wheelock Investments」	指	Wheelock Investments Limited，一間於二〇一〇年十一月五日根據香港法例註冊成立的有限公司，由會德豐直接全資擁有，為我們的控股股東之一
「Wheelock Singapore」	指	Wheelock Properties (Singapore) Limited，一間於一九七二年十二月十九日根據新加坡法律註冊成立的有限公司及為會德豐的非全資附屬公司，其股份於新加坡證券交易所有限公司上市(股份代號：M35)
「WREIC」	指	Wharf REIC Holdings Limited，一間於二〇一七年三月二十日根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，並由本公司直接全資擁有
「%」	指	百分比

釋 義

於本上市文件內，「聯繫人」、「緊密聯繫人」、「關連人士」、「關連交易」、「核心關連人士」、「附屬公司」及「主要股東」等詞應具有上市規則賦予該等詞語的涵義。

本上市文件所載若干金額及百分比數字已作出湊整調整。因此，若干表格中列示為總數的數字未必為其前列數字的算術總和。

除非另有指明，以人民幣及美元計值的若干金額已分別按人民幣1.00元 = 港幣1.15元及1.00美元 = 港幣7.80元的匯率換算為港幣。上述匯率僅供說明用途且有關換算不得詮釋為人民幣或美元金額已或原可或能夠按該匯率或任何其他匯率兌換為港幣的聲明。

於中國註冊成立的公司、中國法律法規及中國政府機構的英文名稱為彼等中文名稱的譯名，其載入僅供說明。倘上市文件中的該等中文名稱與其英文譯名有任何不符，概以中文名稱為準。

基於我們根據我們獲得的資料及可公開獲得的資料所作的計算，本上市文件中的某些數據(如樓面面積)之間可能會有一些差異，這可能由於不同的計算方法、呈列或其他因素所致。

除非另有指明，對本公司任何股權的提述指緊隨分拆完成後的該等股權。

本上市文件中所列指定日期物業的租戶數目乃基於該日期該物業的現有出租文件的數目計算。

本上市文件內於本集團分別收購卡佛大廈及會德豐大廈物業時所在期間的財務數據乃使用自各物業各自收購日期起卡佛大廈物業及會德豐大廈物業各自的貢獻計算並剔除收購前數據。卡佛大廈物業及會德豐大廈物業於各自被收購時所在期間的平均出租率及平均實際月租金已按各物業於大廈被收購時所在整個年度的相關數據計算並計及收購前數據。

釋 義

本上市文件內對「會德豐大廈物業」的提述指我們在會德豐大廈擁有的物業，包括會德豐大廈地面C單元(商業)(除公用區域外的全部)、3樓至24樓、若干空間及部分以及若干獨家權利及特權。有關詳情，請參閱「業務－我們的物業組合－中環區物業組合－會德豐大廈」及「附錄三－物業估值」第14項物業。

於本上市文件中，除非另有所述或文義另有所指：

- 已擁有或發展作投資用途的酒店並無計入投資物業內，此乃與酒店及投資物業於我們匯總財務狀況表中作為單獨呈報的經營分部相一致；
- 凡提及「我們的寫字樓物業」乃指我們投資物業的寫字樓物業；
- 凡提及「我們的商場物業」乃指我們投資物業的商場物業；及
- 凡提及「同系附屬公司」乃指九龍倉於相關時期的附屬公司(本集團成員公司除外)。