

## 分派及分拆

### 分派

#### 有關分派的資料

於二〇一七年[●]，九龍倉董事會有條件批准分拆建議，分拆將以分派及有條件宣派特別中期股息的方式實行，以本公司根據分派向合資格九龍倉股東配發及發行新股份的方式履行。根據分派，合資格九龍倉股東將有權就於分派記錄日期持有每一股九龍倉股份獲發一股股份。緊隨其後，九龍倉所持兩股股份將會被交回以作註銷。因此，合資格的九龍倉股東於分派記錄日期持有本公司的權益比例將與其持有九龍倉的權益比例相同。

除外九龍倉股東根據分派原應收到的股份將發行予九龍倉董事會任命的代名人，代名人會於股份開始於聯交所買賣後在合理切實可行的情況下盡快在市場出售該等股份。該等出售所得款項總額(扣除開支及稅款)將按彼等於分派記錄日期持有九龍倉的股權比例以港幣支付予相關除外九龍倉股東，以充分補償該等股東根據分派原應獲得的有關股份，倘若除外九龍倉股東應收取的金額少於港幣100元，有關金額將撥歸九龍倉所有。

#### 分派的條件

分派須待上市委員會批准股份以介紹方式於主板上市及買賣後，且有關批准於分拆完成前並無被撤回，方可作實。倘未達成此項條件，分派將不會進行，而分拆亦不會進行。

#### 除外九龍倉股東

本公司根據分派向若干九龍倉股東配發及發行股份可能會受香港以外司法權區的法例所規限。在九龍倉的股東名冊中登記的地址位於香港以外司法權區或身處或居於香港以外司法權區的九龍倉股東及實益九龍倉股東應自行了解及遵守所有適用於彼等的法律及監管規定。九龍倉股東及實益九龍倉股東有責任令其本人信納就分派而言其已全面遵守適用於彼等的相關司法權區的法例，包括取得任何所需的政府、外匯管制或其他同意，或遵守該等司法權區的任何其他所需手續及支付任何股份發行、股份轉讓或其他應繳稅款。

## 分派及分拆

海外九龍倉股東及實益九龍倉股東如對下列問題有任何疑問，敬請諮詢彼等的專業顧問：任何司法權區、地區或地方的任何法律或法規條文或司法或監管裁定或詮釋的潛在適用性或後果，尤其是在股份的收購、留存、出售或其他方面(視情況而定)是否有任何限制或禁令。謹此強調，九龍倉、本公司或任何有關人士均不就上述內容承擔任何責任。

除外九龍倉股東即為那些於分派記錄日期，註冊地址位於除外司法權區的海外九龍倉股東，及據九龍倉所知為居於或身處香港以外司法權區的其他九龍倉股東或實益九龍倉股東，且九龍倉董事會及董事會根據其所作詢問後認為，按照九龍倉股東或實益九龍倉股東居於或身處的相關司法權區適用法律項下法律限制或有關司法權區相關監管機構或證券交易所的規定剔除該等股東根據分派收取股份之舉實屬必要及合宜。有關除外九龍倉股東將不會收取任何股份。

於最後實際可行日期，根據九龍倉所提供的資料，九龍倉股東名冊上有192名九龍倉股東的登記地址位於香港境外，即澳洲、巴巴多斯、加拿大、海峽群島、法國、直布羅陀、印度、印尼、愛爾蘭、澳門、馬來西亞、新西蘭、菲律賓、葡萄牙、中國、新加坡、台灣、泰國、英國及美國。

根據所獲法律意見及在相關情況下，計入於最後實際可行日期相關司法權區的海外九龍倉股東數目及／或其當時持有的九龍倉股份數目，並假定相關法律規定維持不變，除外司法權區預期為巴巴多斯，因此，於除外司法權區的海外九龍倉股東預期為除外九龍倉股東。倘於分派記錄日期有超過20名澳洲股東，澳洲將獲分類為「除外司法權區」及澳洲股東將為「除外九龍倉股東」。

就除外司法權區而言，九龍倉將向中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)致函通知彼等，根據除外司法權區的適用法律及法規，倘彼等代表地址位於任何除外司法權區的任何實益九龍倉股東持有任何九龍倉股份，則彼等應代表實益九龍倉股東出售彼等根據分派獲發的股份，並將有關出售所得款項淨額支付予該等實益九龍倉股東。九龍倉、本公司或任何有關人士概不就出售有關股份或向任何相關實益九龍倉股東支付出售有關股份所得款項淨額承擔任何責任。

## 分派及分拆

倘於分派記錄日期任何九龍倉股東在九龍倉股東名冊所示的地址位於，或九龍倉得悉於分派記錄日期任何九龍倉股東或實益九龍倉股東位於或居於上文並無提及的香港以外任何其他司法權區，且在九龍倉董事會及董事會作出有關諮詢及考慮有關情況後認為，按照有關司法權區適用法律項下法律限制或有關司法權區相關監管機構或證券交易所的規定，有關九龍倉股東不應獲發分派項下的股份，本公司將刊發公告。

九龍倉及本公司保留全權酌情決定是否准許任何九龍倉股東或實益九龍倉股東參與分派的權利。

### 海外九龍倉股東的資料

#### 九龍倉中國港股通投資者

根據聯交所網站 ([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)) 提供的「滬港通及深港通持股紀錄查詢服務」，於最後實際可行日期，中國結算持有 2,869,000 股九龍倉股份，相當於已發行九龍倉股份總數約 0.09%。中國結算為香港結算代理人的中央結算系統參與者。

九龍倉董事會及董事會 [已作出] 相關查詢及獲中國法律顧問告知，九龍倉中國港股通投資者可透過中國結算持有我們分派的股份。此外，根據中國法律顧問的意見、於二〇一六年九月三十日頒佈及生效的《深圳證券交易所深港通業務實施辦法》及於二〇一六年九月三十日經修訂及生效的《上海證券交易所滬港通業務實施辦法》，在中國結算開設股票賬戶記載有我們股份的九龍倉中國港股通投資者 (或相關中國結算參與者，視情況而定) 僅可通過滬港通及深港通在聯交所出售該等股份，而不可購買我們的股份，原因是我們的股份並非滬港通及深港通下的合資格證券。

九龍倉中國港股通投資者應就中國結算規定的物流安排詳情諮詢其中介人 (包括經紀、託管商、代名人或中國結算參與者) 及 / 或其他專業顧問的意見。

#### 海外九龍倉股東的其他資料

以下概述適用於海外九龍倉股東或居於或位於若干司法權區的人士的規定。

## 分派及分拆

### 1. 澳洲海外九龍倉股東

澳洲股東獲取股份的能力將取決於在分派記錄日期澳洲股東的數目。倘於分派記錄日期有超過20名澳洲股東，澳洲將獲分類為「除外司法權區」及澳洲股東將為「除外九龍倉股東」。

### 2. 加拿大海外九龍倉股東

本上市文件並非及在任何情況下不得詮釋為本上市文件所述證券的公告或公開發售。概無加拿大證券委員會或類似監管機構已審閱或以任何方式判斷本文件或本文件所述文件的優點，且任何表示相反意思的陳述均屬犯罪。在加拿大，本上市文件僅擬供九龍倉股東使用。

在加拿大分派股份僅以私人配售方式作出，並獲豁免遵守九龍倉或本公司編製招股章程並提交相關加拿大證券監管機構備案的規定。因此，任何股份轉售須根據適用加拿大證券法作出，該等證券法可能要求轉售根據招股章程及交易商登記規定或者招股章程及交易商登記規定的豁免而作出。該等轉售限制可能在若干情況下適用於在加拿大境外轉售股份。僅此建議加拿大股東於進行任何股份轉售前尋求法律意見。

九龍倉或本公司均非加拿大任何省份或領土的「呈報發行人」(定義見適用加拿大證券法)，且九龍倉或本公司均無意成為加拿大任何省份或領土的「呈報發行人」。加拿大股東務請留意，九龍倉或本公司毋須向加拿大任何證券監管機構提交招股章程或類似文件備案，以使合資格於加拿大任何省份或領土向公眾人士轉售股份。加拿大股東亦務請留意，九龍倉或本公司均無意向加拿大任何證券監管機構提交招股章程或類似文件備案，以使合資格就分拆於加拿大任何省份或領土向公眾人士轉售股份。

### 3. 海峽群島海外九龍倉股東

根西島

本上市文件尚未獲Guernsey Financial Services Commission(「委員會」)或States of Guernsey Policy Council批准或授權，亦未根據一九八七年投資者保護(根西行政區)法下發行的Prospectus Rules 2008提交於委員會，故本上市文件不得以公開發售方式在根西行政區流通。

## 分派及分拆

### 澤西島

澤西島並無就授權分派股份採取任何行動。在澤西島發行本上市文件尚未獲澤西島金融服務監察委員會(Jersey Financial Services Commission)根據Control of Borrowing (Jersey) Order 1958(經修訂)授權。務必清楚地明白澤西島金融服務監察委員會對本集團的財務穩健性或就本公司所發出的任何聲明概不負責。

#### 4. 法國海外九龍倉股東

本上市文件已就分拆編製及並非為進行法國貨幣及金融法第L.411-1條所及法國證券監理會(「法國證監會」)一般規例(Reglement Général)第二部第I節界定的法國公開發售金融工具而編製，故並無及不會提交法國證監會備案以獲得事先批准或提呈法國證監會審批。因此，股份不得直接或間接向法國公眾人士發售或出售，且股份發售僅可於法國向代表其自身行事的合資格投資者(界定於及符合(特別是)法國貨幣及金融法第L.411-2條)作出。本上市文件或任何其他材料不得向法國公眾人士發佈、發出或派發，或用於向法國公眾人士發售以供認購或銷售股份。後續直接或間接向法國公眾人士再轉讓股份僅可根據法國貨幣及金融法第L.411-1、L.411-2、L.412-1及L.621-8至L.621-8-3條作出。

#### 5. 直布羅陀海外九龍倉股東

本上市文件不構成要約或向直布羅陀公眾(定義見直布羅陀二〇〇五年招股章程法案(「二〇〇五年招股章程法案」)第2(4)條)或其他人士發售證券的任何部分。因此，本上市文件並不包括二〇〇五年招股章程法案第2(1)條所指的招股章程且並未根據二〇〇五年招股章程法案及2003/71/EC指令編製或由直布羅陀金融服務委員會批准或向其備案。

#### 6. 印度海外九龍倉股東

本上市文件尚未及不會根據二〇一三年公司法(經修訂)及其他適用法律(以當時生效者為準)向公司註冊處處長登記為招股章程或替代招股章程有關公開發售、資料備忘錄或私人配售發售函件或任何其他發售材料的聲明。本上市文件尚未及不會獲印度任何監管機構審閱或批准，包括但不限於印度證券交易委員會、印度任何公司註冊處處長或任何證券交易



## 分派及分拆

所。本文件並非及不應詮釋為任何證券公告、邀請、發售或出售（無論是向公眾人士還是通過向任何於印度居住人士作出私人配售方式發出）。

根據分派獲取股份的每名印度九龍倉股東將被視為已聲明及確認其根據印度法律合資格持有其目前持有的九龍倉股份及合資格根據分拆獲配發股份。

### 7. 印度尼西亞海外九龍倉股東

如本上市文件所述有關發行股份的登記聲明並無向印度尼西亞金融服務機構(Otoritas Jasa Keuangan或OJK)登記備案，且股份不得以構成印度尼西亞共和國一九九五年關於資本市場第8號法律及其實施條例項下的公開發售的方式於印度尼西亞提呈發售或銷售。

### 8. 愛爾蘭海外九龍倉股東

本上市文件內容概無內容將構成，或有意構成，或應當做構成處理或應被視為構成向愛爾蘭公眾人士發售或出售任何股份或其他證券，或者營銷集體投資計劃或任何其他形式發售、出售、營銷、廣告或提供融資，使公眾人士(作為受益人)享有收購、持有、管理或出售證券或任何其他財產所產生的利潤或收入。倘本文件任何內容可能被視為構成或應當做構成處理或應被視為構成，向愛爾蘭公眾人士發售或出售證券或任何其他形式發售、出售、營銷、廣告或提供融資，使公眾人士(作為受益人)享有收購、持有、管理或出售證券或任何其他財產所產生的利潤或收入，則適用於根據二〇〇五年招股章程(指令2003/71/EC)規例(經不時修訂、補充、修改及／或替換)予以豁免。

本文件或與分派或本公司有關的任何其他發售或營銷材料均未根據招股章程指令2003/71/EC或根據該指令採取的任何辦法或實施該指令的愛爾蘭法律或者實施該指令或有關辦法的任何歐洲成員國或歐洲經濟區條約遵守國的法律予以編製。

### 9. 馬來西亞海外九龍倉股東

本上市文件並不構成馬來西亞二〇〇七年資本市場及證券法第232條所界定的發行、提呈發售以供認購或購買、作出認購或購買證券的邀請、或就首次上市證券而言於證券交易所的股票市場作出證券報價申請。因此，本上市文件並未經馬來西亞證券委員會審閱及

## 分派及分拆

批准，亦將不會登記為招股章程／作為資料備忘錄存於馬來西亞證券委員會或馬來西亞的任何其他監管機構。

### 10. 新西蘭海外九龍倉股東

就二〇一三年金融市場操守法案第三部分而言，本上市文件並不構成本公司向新西蘭海外九龍倉股東發行或銷售股份的一項要約或要約的任何部分。因此，本上市文件並不包括一項新西蘭產品披露聲明且尚未根據二〇一三年金融市場操守法案獲任何新西蘭監管機構登記、備案或批准。

### 11. 菲律賓海外九龍倉股東

登記地址位於菲律賓的股東應注意，根據分派在菲律賓境外發行並不受菲律賓證券規例守則（「守則」）規管，但在守則適用情況下，根據守則第10.1(d)、10.1(c)或10.1(k)分條獲豁免登記。本公司毋需就向菲律賓股東根據分拆發售股份可合資格列作一項豁免交易而向菲律賓證券及交易委員會取得確認。

本文件發售或出售的證券尚未根據菲律賓證券規例守則於菲律賓證券及交易委員會登記。日後據此進行的任何發售或出售均須遵守守則的登記規定，除非該發售或出售合資格列作一項豁免交易。

### 12. 葡萄牙海外九龍倉股東

除非在根據有關股份營銷的規則及葡萄牙通用法例進行的情況下，股份不得在葡萄牙提呈發售或出售。葡萄牙證券市場委員會(Comissão do Mercado de Valores Mobiliários，「葡萄牙證券市場委員會」)未曾就本上市文件所指的股份配發及發行而發出或被要求發出通知，因此，股份不得在葡萄牙向公眾要約出售。同樣，有關分拆的招股章程或同等文件並無亦將不會在葡萄牙註冊、批准或通過，因此，在會構成根據葡萄牙證券法(經不時修訂)向公眾提呈發售證券的情況下，股份不得、亦不得被促使在葡萄牙發售、營銷或分派，亦

## 分派及分拆

不得將或促使將本上市文件分發、傳送或特別發送予葡萄牙居民投資者。因此，股份並無亦不可向不明收件人或150名或以上不合資格葡萄牙居民投資者發售或出售，亦無於宣傳或招攬不明投資者、公開廣告、刊發任何宣傳單張或任何類似形式前後配發或發行股份。

### 13. 中國海外九龍倉股東

本上市文件僅供分拆之用，並未於中國證券監督管理委員會登記或備案。上市文件在中國不應被理解為一份廣告或股份公開發售。上市文件及已配發股份額均不得送至任何中國人士，惟於分派記錄日期登記地址(如九龍倉股東登記冊上所列)位於中國的中國海外九龍倉股東除外。本上市文件向該等中國海外九龍倉股東的傳送並未且不會並不應被理解，透過廣告、公開招攬或其他變相公開方式進行。

取得股份的每名中國海外九龍倉股東根據分派將被視為已代表及確認其完全遵守中國法律持有九龍倉股份(其根據中國法律現行持有)及完全遵守中國法律根據分拆獲得配發股份。

### 14. 新加坡海外九龍倉股東

本上市文件純粹用於九龍倉股東對分派作出評估，不應作此用途以外的其他用途。本上市文件並未向新加坡金融管理局提交或登記，不構成在新加坡出售或購買證券的要約或邀請，亦不構成在新加坡發行或銷售證券的任何合約基準。九龍倉股東應注意，彼等將毋須就根據分派收取的任何股份支付或提供任何代價。

### 15. 台灣海外九龍倉股東

本上市文件所述的股份發行並未且將不會根據相關證券法律及法規向中華民國(台灣)金融監督管理委員會登記，且股份並未且不得通過公開發售或在構成中華民國(台灣)證券交易法所定義的發售並須向中華民國(台灣)金融監督管理委員會登記或取得批准的情況下在中華民國(台灣)提呈發售或出售。概無中華民國(台灣)任何個人或實體獲授權在中華民國(台灣)提呈發售或出售股份。



## 分派及分拆

### 16. 泰國海外九龍倉股東

上市文件及股份並無根據 Securities and Exchange Act B.E. 2535 (1992) (「SEA」) 登記，及股份未必於泰國境內發售或銷售、未經登記或豁免遵守 SEA 的登記規定。泰國不會進行證券公開發售。泰國證券交易委員會尚未批准或否決股份或通過對本上市文件充足性的意見。九龍倉股東應注意，其無需就根據分派取得的任何股份支付或提供任何代價。

### 17. 英國海外九龍倉股東

就英國 Financial Services and Markets Act 2000 (「FSMA」) 第 85 及 102B 條或其他條文而言，本上市文件在英國並不構成向公眾人士發售可轉讓證券或構成發售的任何部分。因此，本上市文件並不包含 FSMA 第 85 條所指的招股章程及並未根據招股章程規則編製，亦未經英國金融業操守監管局批准或提交該局備案。

### 18. 美國海外九龍倉股東

股份並未根據美國證券法或美國任何州份的法例登記，亦不會於未作登記或未獲豁免遵守美國證券法及適用州份法例登記規定的情況下於美國境內提呈發售或出售。證券將不會在美國進行公開發售。美國證券交易監督委員會、任何其他美國聯邦或州份證券委員會或監管機構概無批准或否決股份，亦不對本上市文件內容是否充分發表意見。任何違反上述事實的陳述於美國乃屬刑事罪行。

### 19. 全部海外九龍倉股東

上市文件僅由九龍倉股東獨家作評估分派之用且除此之外不應另作他用。上市文件並不構成或形成在作出下述要約或招攬或其他行為屬違法的司法權區出售或發行股份的任何要約或邀請的一部分，亦不構成或形成招攬任何要約以收購股份或承購股份任何配額或為促成交易作出的任何招攬或行為的一部分。

股份或本上市文件概未且亦不會根據任何司法權區證券法律進行登記。因此，除上文所另行披露者外，在未根據該等司法權區各自證券法律登記或不符合資格或在該等司法權區適用規定下獲豁免登記或資格規定的情況下，股份概不可直接或間接向該等司法權區或於該等司法權區內發售、出售、質押、承購、轉售、放棄、轉讓或交付。

## 分派及分拆

香港以外地區的任何人士(包括但不限於任何代理人、保管人、代名人或受託人)如有意收取或購買、持有或出售或買賣股份或行使股份所附帶任何權利，則有責任信納其已全面遵守相關地區或司法權區的法律及法規，包括取得任何政府或其他同意以及繳納相關地區或司法權區規定繳納的任何稅項、關稅及其他款項。

九龍倉股東應注意其毋須就根據分派收取的任何股份向九龍倉或我們支付或提供任何代價。任何人士根據分派接納股份將被視為構成該人士對本公司作出其已全面遵守當地法律及規定的聲明及保證。該等人士如有任何疑問，應諮詢其專業顧問。

### 分拆

於二〇一七年七月七日，會德豐及九龍倉根據上市規則第15項應用指引向聯交所遞交分拆建議。於二〇一七年八月四日，聯交所已確認會德豐及九龍倉可進行分拆。

分拆將根據上述規則(包括上市規則第15項應用指引)進行。由於九龍倉於分拆完成後以分派方式出售其於本公司的股權以及合資格九龍倉股東(包括會德豐)於本公司的間接應佔權益不會遭到攤薄，根據上市規則第十四章，分拆不會構成九龍倉或會德豐的一項交易。因此，分拆毋須取得九龍倉或會德豐股東的批准。

除進行分派外，分拆不會涉及本公司提呈發售任何股份以供出售或認購，且本公司不會籌集新所得款項。

### 進行分拆的理由及裨益

分拆實質上是透過將九龍倉集團分拆為本集團及餘下九龍倉集團從而將九龍倉集團及會德豐集團的戰略及主要香港物業投資業務與其他業務分離而進行的分拆。

---

## 分派及分拆

---

會德豐、九龍倉及本公司董事會認為，分拆符合會德豐、九龍倉、本公司及彼等／我們各自股東的整體利益，原因如下：

- (i) 由於本集團、會德豐集團(九龍倉除外)及餘下九龍倉集團的業務重點之間存在明確的戰略及營運差異，將本公司從九龍倉分割出來(將以分拆方式進行)將令投資者更好地選擇其有意投資的業務；
- (ii) 分拆將增加本集團、會德豐集團(九龍倉除外)及餘下九龍倉集團各自業務的營運及財務透明度，股權投資者可藉此對本集團、會德豐集團(九龍倉除外)及餘下九龍倉集團(作為獨立實體)的表現及潛力作出評價及評估，方便貸方及債券投資者評價彼等各自的信譽度；
- (iii) 分拆將令本集團、會德豐集團(九龍倉除外)及餘下九龍倉集團管理層對彼等各自的營運及財務表現直接負責及加強問責性。分拆將令本集團、會德豐集團(九龍倉除外)及餘下九龍倉集團對各自業務方面加強管理層的關注重點、改善資源配置、提高決策程序的效率以及加快應對市場的轉變；及
- (iv) 分拆將令本集團能以反映我們的業務風險及回報情況的定價直接並獨立進入股本及債務資本市場。