

## 重要文件

(此中文譯本只供參考，內容以英文版本為準)

香港交易及結算所有限公司和香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



# 九龍倉

始創於一八八六年

## 九龍倉集團有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：4)

董事：

吳天海先生(主席兼常務董事)  
周安橋先生(第一副主席兼執行董事)  
李玉芳女士(副主席兼執行董事)  
徐耀祥先生(副主席、執行董事兼集團財務總監)  
陳國邦先生

註冊辦事處：

香港九龍廣東道  
海港城海洋中心16樓

獨立非執行董事：

陳坤耀教授 GBS, CBE, JP  
方剛先生 GBS, JP  
捷成漢先生 BBS  
羅君美女士 MH, JP  
唐寶麟先生

敬啟者：

### 重選董事、 回購及發行股份的一般性授權 及 股東週年大會通告

- (一) 本通函旨在向閣下提供在二〇二〇年五月八日舉行的九龍倉集團有限公司(「本公司」；連同其附屬公司統稱為「本集團」)應屆股東週年大會(「應屆股東週年大會」)上提呈的普通決議案(其中包括)(甲)重選本公司卸任董事；及(乙)授出回購本公司股份及發行本公司新股份的一般性授權的相關資料。
- (二) 四位本公司董事(「董事」)周安橋先生、徐耀祥先生、陳國邦先生和方剛先生(統稱為「卸任董事」)將於應屆股東週年大會上卸任董事之職，彼等皆符合資格，願意膺選連任。重選卸任董事的建議將以獨立決議案形式由本公司股東(「股東」)表決。

卸任董事於應屆股東週年大會上獲重選後，不會與本公司訂立任何有固定任期的服務合約，惟彼等須於本公司的股東週年大會至少每三年一次卸任董事之職。除下文所披露外，就董事所知悉，於二〇二〇年三月二十七日(即確定本通函內相關資料的最後實際可行日期)(「最後實際可行日期」)：(甲)卸任董事並無擁有本公司的任何證券權益(香港法例第571章《證券及期貨條例》(「《證券及期貨條例》」)第XV部所指的權益)；(乙)卸任董事目前以及在過去三年內並無擔任任何公眾上市公司的董事職位或擔任任何其它重要委任或資格；(丙)卸任董事與任何其他董事、本公司的高層管理人員、主要股東或控股股東並無任何關係；及(丁)就卸任董事提呈重選而言，概無根據《香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則》(「《上市規則》」)第13.51(2)(h)至13.51(2)(v)條的規定而須予披露的資料，亦沒有須提呈予股東知悉的任何其它事項。

卸任董事的有關資料載於本通函附錄一。

向董事會推薦重選方剛先生為獨立非執行董事的建議，由本公司提名委員會按本公司採納的《提名政策》所載之評估準則審視彼是否合適人選後作出，評估準則包括《上市規則》第3.13條所載之獨立性評估指引。董事會經考慮彼過往對本公司作出的貢獻，以及彼能加強董事會成員多元化及優化其組成之個人特質(詳情載於本通函附錄一彼的個人資料內)後，接納本公司提名委員會之推薦建議，並向股東推薦在應屆股東週年大會上重選方剛先生。

- (三) 在本公司於二〇一九年五月九日舉行的股東週年大會上，股東通過數項普通決議案，批准賦予董事數項一般性授權以(甲)在聯交所回購最高可達本公司於二〇一九年五月九日的已發行股份數目的10%的本公司股份；及(乙)配發、發行及處理本公司股份，惟配發或同意配發的股份總數不得超過(1)本公司於二〇一九年五月九日的已發行股份數目的20%，及(2)(已根據《上市規則》通過一項獨立的普通決議案而獲批准)自獲給予發行股份的一般性授權後本公司回購任何股份數目之總和。

根據香港法例第622章《公司條例》及《上市規則》，除非此等一般性授權在應屆股東週年大會上再獲股東賦授，否則此等授權將於該大會結束時失效。因此，本公司將在應屆股東週年大會上提呈上文所述的再賦授此等授權的決議案。《上市規則》規定須提供有關回購授權建議的必需資料已載於本通函附錄二的說明文件內。

- (四) 應屆股東週年大會通告載於本通函第9至12頁，並隨件附上適用於該大會的代表委任表格乙份。無論閣下擬出席應屆股東週年大會或其任何續會與否，均請按照代表委任表格上印列的指示將表格填妥，並須不遲於二〇二〇年五月六日(星期三)上午十一時十五分，或如有任何續會則於指定舉行續會時間不少於四十八小時(公眾假期日子的任何部分不計算在內)前，送達本公司的註冊辦事處。閣下將代表委任表格填妥及交回本公司後，若有此意願，則仍可親自出席應屆股東週年大會或其任何續會及於會上投票。
- (五) 董事相信該等將在應屆股東週年大會上提呈有關重選卸任董事，以及回購及發行股份的一般性授權的決議案均符合本公司及股東的最佳利益，故建議閣下投票贊成所有將在應屆股東週年大會上提呈的有關決議案。

此致

列位股東 台照

主席兼常務董事  
吳天海  
謹啟

二〇二〇年四月三日

## 附錄一

### 提呈重選董事的詳細資料

以下為將於應屆股東週年大會上提呈重選的卸任董事的有關資料：

1. **周安橋先生**，現年69歲，自二〇一一年七月起出任本公司董事，二〇一五年五月成為第一副主席。在他出任董事的多間本公司附屬公司當中，他是九龍倉中國地產發展有限公司的主席，負責監督本集團於中國內地的發展物業業務。他於二〇〇六年加入本集團。

周先生亦是綠城中國控股有限公司的替任董事，以及於香港公眾上市的香港經濟日報集團有限公司之獨立非執行董事。周先生在香港和中國內地的金融及地產行業有豐富經驗，曾於天安中國投資有限公司及壹傳媒有限公司出任高級行政職位。他畢業於香港大學，取得社會科學文學士學位。

於最後實際可行日期，周先生擁有本公司400,000股股份權益及可認購本公司1,700,000股新股份的認購權權益（《證券及期貨條例》第XV部所指的權益）。周先生收取本公司一項董事袍金，該項袍金的支付率不時由股東通過而釐定，目前為每年港幣二十五萬元。根據本集團與周先生之間的服務合約，周先生的酬金（包括基本薪金及各項津貼等）總額約為每年港幣五百六十九萬元。此外，周先生通常會收到一項酌情性質的周年花紅，有關花紅的金額乃每年由僱主單方面釐定。支付予周先生的酬金金額乃參考香港僱主一般給予一名才幹及工作職責相若的高級行政人員的薪酬待遇範圍而釐定。

2. **徐耀祥先生** *FCCA, FCPA, FCMA, CGMA, CPA, CGA*，現年73歲，是本公司副主席、執行董事兼集團財務總監，亦是會德豐有限公司（「會德豐」）的執行董事兼集團財務總監。他於一九九六年加入會德豐／九龍倉集團，並於一九九八年成為會德豐董事。

徐先生亦是九龍倉置業地產投資有限公司（「九龍倉置業」）的副主席兼執行董事、Joyce Boutique Group Limited的非執行董事、會德豐的全資附屬公司會德豐地產有限公司的副主席及九龍倉置業的附屬公司會德豐地產（新加坡）私人有限公司（前稱會德豐地產（新加坡）有限公司，並於新加坡公眾上市至二〇一八年十月）的董事。他曾任海港企業有限公司（「海港企業」）的董事至二〇一五年八月辭任；以及有線寬頻通訊有限公司的非執行董事至二〇一七年九月辭任。

徐先生現任香港僱主聯合會理事會成員，並擔任該會「地產及建造業組」行業組別主席。

於最後實際可行日期，徐先生擁有可認購本公司300,000股新股份的認購權權益（《證券及期貨條例》第XV部所指的權益）。徐先生收取本公司一項董事袍金，該項袍金的支付率不時由股東通過而釐定，目前為每年港幣二十五萬元。根據本集團目前與徐先生之間的服務合約，徐先生的酬金（包括基本薪金及各項津貼等）總額約為每年港幣二百三十三萬元。此外，徐先生通常會收到一項酌情性質的周年花紅，有關花紅的金額乃每年由僱主單方面釐定。支付予徐先生的酬金金額乃參考香港僱主一般給予一名才幹及工作職責相若的高級行政人員的薪酬待遇範圍而釐定。

3. **陳國邦先生**，現年59歲，於一九九三年加入本集團，自二〇一五年五月起出任本公司董事。他一直參與本集團於中國內地及香港的多個地產發展項目。在他出任董事的多間本公司附屬公司當中，他是九龍倉中國地產發展有限公司和九龍倉中國置業有限公司的執行董事，負責制定本集團的內地發展物業策略，以及監督本集團的大型內地投資物業建築項目。他於二〇一三年至二〇一五年出任海港企業的非執行董事。

陳先生畢業於香港理工大學，是土木及結構工程會士。他是香港工程師學會及英國土木工程師學會會員，以及英國工程協會的特許工程師。

於最後實際可行日期，陳先生擁有本公司800,000股股份權益及可認購本公司400,000股新股份的認購權權益（《證券及期貨條例》第XV部所指的權益）。陳先生收取本公司一項董事袍金，該項袍金的支付率不時由股東通過而釐定，目前為每年港幣二十五萬元。根據本集團與陳先生之間的服務合約，陳先生的酬金（包括基本薪金及各項津貼等）總額約為每年港幣三百九十萬元。此外，陳先生通常會收到一項酌情性質的周年花紅，有關花紅的金額乃每年由僱主單方面釐定。支付予陳先生的酬金金額乃參考香港僱主一般給予一名才幹及工作職責相若的高級行政人員的薪酬待遇範圍而釐定。

4. 方剛先生 *GBS, JP*，現年76歲，自一九九三年起出任本公司獨立非執行董事，亦擔任審核委員會主席。他為陶比(香港)有限公司行政總裁及志豐製衣廠有限公司常務董事。

方先生現任自由黨榮譽主席及香港製衣業總商會會董。他曾任香港特區中央政策組策略發展委員會和房屋署商業樓宇小組委員會的非官方委員。他自二〇〇四年起代表批發及零售功能組別出任立法會議員，直至二〇一六年九月退休。他亦曾任瑪嘉烈醫院和葵涌醫院的醫院管治委員會主席、優質旅遊服務協會顧問、香港零售管理協會零售及批發界功能組別代表，以及香港機場管理局、香港旅遊發展局、醫院管理局及廉政公署審查貪污舉報諮詢委員會之成員。

方先生於北卡羅萊納州大學畢業，取得紡織工程科學學士及碩士學位。方先生獲香港特別行政區政府於二〇〇八年頒授銀紫荊星章及於二〇一六年獲頒授金紫荊星章，他亦為太平紳士。

於最後實際可行日期，方先生擁有本公司100,000股股份權益(《證券及期貨條例》第XV部所指的權益)。方先生收取本公司一項董事袍金及一項審核委員會成員酬金，該兩項袍金及酬金的支付率不時由股東通過而釐定，目前分別為每年港幣二十五萬元及每年港幣十五萬元。支付予彼の相關酬金乃參考香港的上市公司一般給予一名董事(包括獨立非執行董事)的酬金水平而釐定。方先生與本集團之間並無訂立任何服務合約，因此，除上述董事袍金及審核委員會成員酬金外，他並無收取本集團任何酬金。

方先生出任本公司獨立非執行董事已逾九年。儘管他連續任職獨立非執行董事已有一段頗長的時間，基於他已就《上市規則》第3.13條所載各事項以書面方式向本公司確認彼之獨立性，董事會信納彼之獨立性，並相信彼仍然屬獨立人士。此外，基於方先生擁有豐富的知識與經驗，董事會相信彼膺選連任符合本公司及股東的最佳利益，因此彼應獲重選為董事。依據《上市規則》附錄十四所載的《企業管治守則》的守則條文第A.4.3條，相關重選事宜會以獨立決議案形式由股東在應屆股東週年大會上審議。

## 附錄二

### 說明文件

茲將《上市規則》規定須送呈股東以提供有關建議中回購股份的一般性授權的必需資料的說明文件載列於下，此文件亦為香港法例第622章《公司條例》第239條所規定發出的備忘錄。在本文件內，「公司股份」一詞乃指本公司股本中的股份：

- (一) 現建議一般性回購授權所授權本公司回購的公司股份數目，不得超過批准一般性回購授權的決議案通過當日已發行公司股份數目的10%（如在決議案通過後任何或全部公司股份轉換為較大或較小數目的公司股份則須予調整）。於二〇二〇年三月二十七日，即最後實際可行日期，已發行公司股份數目為3,049,427,327股。根據該項數字（並假設由最後實際可行日期起至該決議案獲通過當日止，本公司不會發行新的公司股份及不會回購任何公司股份），全面行使一般性回購授權將使本公司可回購最多不超過304,942,732股公司股份。
- (二) 董事相信股東授予一般性權力以回購公司股份乃合乎本公司及股東的最佳利益。回購公司股份可能（視乎情況及當時的融資安排而定）導致每股公司股份的淨資產及／或盈利增加。董事正尋求獲得回購公司股份的一般性授權，以使本公司可在適當時候靈活作出公司股份回購行動。在任何情況下所回購的公司股份數目、作價及其它條款將由董事在有關時間就當時的情況作出決定。
- (三) 任何股份回購所需的資金，將遵照本公司的組織文件及適用的香港法律，從可供該用途合法使用的本公司可分配盈利或其它資金中撥出。
- (四) 倘若於建議的回購期間內的任何時間全面行使一般性回購授權，或會對本公司的營運資金或負債情況造成負面影響（相對連同本通函一併送呈股東的本公司截至二〇一九年十二月三十一日止年度的最近期經審核財務報表所披露的狀況而言）。惟就行使該一般性回購授權而言，董事並不擬過度行使，致使在有關情況下，對本公司的營運資金或負債水平造成董事認為於當時對本公司屬不恰當的重大負面影響。
- (五) 目前並無任何董事或（根據董事作出一切合理查詢後盡可能知悉）其任何緊密聯繫人（定義見《上市規則》）有意於該一般性回購授權獲股東賦授後將公司股份售予本公司。

- (六) 董事已向聯交所承諾於按照一般性回購授權行使本公司回購股份的權力時，將遵照《上市規則》及適用的香港法律進行。
- (七) 按本公司遵照《證券及期貨條例》第XV部規定而存置的登記冊所載，於最後實際可行日期，本公司的控股股東會德豐有限公司佔有本公司已發行股份總數50%以上的權益。就董事所知悉，行使一般性回購授權購買股份將不會引致任何與《公司收購及合併守則》有關的後果。
- (八) 於最後實際可行日期之前六個月內，本公司並無購買公司股份。
- (九) 目前並無任何本公司的核心關連人士(定義見《上市規則》)曾向本公司作出通知，倘股東授予該項一般性回購授權後，有意將公司股份售予本公司，亦無任何上述人士曾承諾不會將公司股份售予本公司。
- (十) 以下為公司股份於過去十二個月內每月及截至最後實際可行日期在聯交所錄得的最高與最低成交價：

	最高 (港元)	最低 (港元)
二〇一九年三月	25.65	22.00
二〇一九年四月	24.25	21.70
二〇一九年五月	23.20	19.98
二〇一九年六月	20.95	19.60
二〇一九年七月	21.30	19.00
二〇一九年八月	19.22	16.56
二〇一九年九月	17.96	16.30
二〇一九年十月	18.22	16.70
二〇一九年十一月	19.34	17.68
二〇一九年十二月	19.94	17.58
二〇二〇年一月	22.35	19.16
二〇二〇年二月	20.50	16.02
二〇二〇年三月一日截至最後實際可行日期	17.58	12.04



# 九龍倉集團有限公司

## 股東週年大會通告

**茲通告：**九龍倉集團有限公司謹訂於二〇二〇年五月八日(星期五)上午十一時十五分，假座香港九龍廣東道三號馬哥孛羅香港酒店地下百年廳舉行股東週年大會，以商議下列事項：

- (一) 省覽及接納截至二〇一九年十二月三十一日止財政年度的財務報表及董事會與獨立核數師報告。
- (二) 重選卸任董事。
- (三) 委任核數師及授權董事會釐定其酬金。

並考慮及酌情通過(不論會否作出修訂)下列將提呈為普通決議案的決議案：

(四) 「**茲議決：**

- (甲) 在須受下文(乙)段的限制下，一般性及無條件批准本公司董事會於有關期間(定義見下文)內行使本公司有關購買本公司股本內的股份的一切權力；
- (乙) 根據上文(甲)段的批准，可於香港聯合交易所有限公司、或獲香港證券及期貨事務監察委員會與香港聯合交易所有限公司根據《公司股份回購守則》所認可的其它證券交易所回購的股份，其總數不得超過在本決議案獲通過當日的本公司已發行股份數目的10%(如在本決議案通過後任何或全部本公司股份轉換為較大或較小數目的股份則須予調整)，而上述批准因而須受此限制；及
- (丙) 就本決議案而言，「**有關期間**」指由本決議案獲通過之時起至下列三項情況最早者為止的期間：
  - (1) 本公司下屆股東週年大會結束時；
  - (2) 法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；及
  - (3) 於股東大會上獲本公司股東通過普通決議案，對本決議案所授予的權力作出撤銷或修訂。」

(五)「茲議決：

(甲) 在須受下文(丙)段的限制下，一般性及無條件批准本公司董事會於有關期間(定義見下文)內行使本公司有關配發、發行及處理本公司額外股份的全部權力，以及訂立或發出會涉及行使該等權力的建議、協議、認購權、認股權證及其它證券；

(乙) (甲)段的批准包括授權本公司董事會於有關期間內訂立或發出會涉及於有關期間屆滿後方行使該等權力的建議、協議、認購權、認股權證及其它證券；

(丙) 本公司董事會依據上述(甲)段的批准而配發或有條件或無條件同意配發(不論依據認購權或其它形式而配發)的股份總數(惟按照(i)任何認股權或獎勵計劃，或(ii)供股權的發行(定義見下文)，或(iii)根據由本公司授出的任何認購權、認股權證或類似權利或可轉換為本公司股份的任何證券的條款行使認購權或轉換權，或(iv)依據本公司組織章程細則用以代替本公司全部或部分股息所進行的任何以股代息的股份配發或其它類似安排，而予以配發的股份數目則皆不計在內)，不得超過：

(1) 本決議案獲通過當日的本公司已發行股份數目的20%(如在本決議案通過後任何或全部本公司股份轉換為較大或較小數目的股份則須予調整)；另加

(2) (倘董事會獲本公司股東根據一項獨立的普通決議案授權)本公司於本決議案獲通過後所回購的本公司股份數目(以本會議通告內第四項決議案獲通過當日的本公司已發行股份數目的10%為上限(如在上述第四項普通決議案通過後任何或全部本公司股份轉換為較大或較小數目的股份則須予調整))，而上述批准因而須受此限制；及

(丁) 就本決議案而言：

「有關期間」指由本決議案獲通過之時起至下列三項情況最早者為止的期間：

(1) 本公司下屆股東週年大會結束時；

- (2) 法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；及
- (3) 於股東大會上獲本公司股東通過普通決議案，對本決議案所給予的批准作出撤銷或修訂；及

「供股權的發行」指依照指定的記錄日期，向於當日股東登記冊上所載的股份或任何類別股份的持有人，按彼等當時持有該等股份或任何類別股份的比例訂定配額，以分配可於經本公司或本公司董事會訂定的期限內認購股份的要約，或賦有可行使權利以認購股份的認股權證、認購權或其它證券的要約或發行(本段文中所述的按持股比例訂定配額的發行，則概指任何依該形式，惟可容許在有涉及零碎配額，或涉及受香港以外任何地區的(i)法律，與(ii)任何認可的監管機構或任何交易所，此兩者中任何其一所規定的限制或責任所影響的配額時，本公司董事會可按其認為必要或屬權宜的形式，例外地將該等配額予以撤銷或另作安排，而涉及的有關發行)。」

- (六)「茲議決批准將本公司董事會按照本會議通告內第五項普通決議案，行使本公司權力以配發、發行及處理本公司任何額外股份所據的一般性授權擴大，在其內加入上述第五項普通決議案通過後本公司回購的本公司股份總數，惟此增加的股份數目不得超過本會議通告內第四項普通決議案通過當日本公司的已發行股份總數的10%(如在上述第四項普通決議案通過後任何或全部本公司股份轉換為較大或較小數目的股份則須予調整)。」

承董事會命  
公司秘書  
許仲瑛  
謹啟

香港，二〇二〇年四月三日

註冊辦事處：  
香港九龍廣東道  
海港城海洋中心16樓

附註：

- (甲) 凡有資格出席本通告所召開的會議及於會上投票的股東，均有權委派一名或多於一名代表人代其出席會議，及倘有書面表決時代其投票。代表人毋須為本公司股東。代表委任表格連同(倘表格由他人代簽)經簽署的授權書或其它授權文件或經由公證律師簽署以資證明的該等授權書或授權文件副本，須不遲於二〇二〇年五月六日(星期三)上午十一時十五分，或如有任何續會則於指定舉行續會時間不少於四十八小時(公眾假期日子的任何部分不計算在內)前，送達本公司註冊辦事處香港九龍廣東道海港城海洋中心16樓，方為有效。
- (乙) 關於上述第二項，周安橋先生、徐耀祥先生、陳國邦先生和方剛先生將於應屆股東週年大會上提呈重選。
- (丙) 關於上述第三項，畢馬威會計師事務所(於《財務匯報局條例》下的註冊公眾利益實體核數師)將獲提呈復聘為本公司核數師。
- (丁) 關於上述第五項的普通決議案，董事茲聲明除根據本公司不時採納的股份認購權或獎勵計劃而須予發行的股份外，彼等目前並無計劃按照該決議案所賦予的權力發行任何本公司新股份。
- (戊) 根據《上市規則》第13.39(4)條，股東週年大會主席將根據本公司組織章程細則第75條提呈上述每項決議案以書面投票方式進行表決。
- (己) 本公司將於二〇二〇年五月五日(星期二)至二〇二〇年五月八日(星期五)(首尾兩天包括在內)暫停辦理本公司的股份過戶登記手續。為確定股東有權出席應屆股東週年大會及於會上投票，尚未登記過戶者須不遲於二〇二〇年五月四日(星期一)下午四時三十分，將過戶文件連同有關股票，一併送達本公司的股份過戶登記處，即位於香港皇后大道東183號合和中心54樓的卓佳登捷時有限公司，以辦理有關過戶手續。
- (庚) 若八號或以上熱帶氣旋警告於股東週年大會當日上午九時三十分或之後生效，會議將延期舉行或休會後另再舉行續會。本公司將於披露易網站<http://www.hkexnews.hk>及本公司網站<http://www.wharfholdings.com>上載公告，通知股東重新安排的會議日期、時間及地點。
- (辛) 香港特區政府於二〇二〇年三月二十八日頒布新規例，禁止於公眾地方進行多於四人的羣組聚集(「措施」)，為期十四天至二〇二〇年四月十一日，措施會因應「2019冠狀病毒」疫情的最新發展而予以調節。由於本通告召開之股東週年大會之程序可能會或可能不會受到影響，因此務請股東繼續留意本公司進一步作出之公告(如有)，相關公告將於披露易網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)及本公司網站[www.wharfholdings.com](http://www.wharfholdings.com)上載。
- (壬) 此中文譯本僅供參考，中英文版本內容如有任何差異，概以英文版本為準。