

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

本公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購證券之邀請或要約，亦非旨在邀請作出有關要約或邀請。尤其是本公告並不構成且並非在香港、美國或其它地方出售任何證券之要約或購買或認購有關證券之要約邀請或招攬。

會德豐有限公司及九龍倉集團有限公司尚未且不擬根據《美國一九三三年證券法》（經修訂）（「《美國證券法》」）登記任何本公告所述證券，且該等證券在未根據《美國證券法》作登記或未獲豁免《美國證券法》或美國任何適用州份證券法登記規定之情況下不得在美國發售或出售。證券不會在美國公開發售。

本公告全部或部分內容之直接或間接發布、刊發或派發，並非於或從任何視此等舉措屬違反當地有關法律或規例的司法管轄區進行。



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)



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)

聯合公告

建議分拆九龍倉置業地產投資有限公司及
將其於香港聯合交易所有限公司主板
作獨立上市

本公布乃根據《證券及期貨條例》第 XIVA 部內幕消息條文及《上市規則》第 13.09(2)(a)條和第 15 項應用指引而作出。

會德豐與九龍倉的董事會較早前宣布根據第 15 項應用指引，就建議分拆九龍倉置業地產投資有限公司及將其獨立上市（以九龍倉向九龍倉合資格股東分派九龍倉置業地產投資有限公司股份的方式進行），向聯交所提交分拆之聯合建議已獲聯交所批准。

九龍倉置業地產投資有限公司集團將主要在香港從事策略性大型零售、寫字樓及酒店物業的投資。

於二〇一七年九月四日，九龍倉置業地產投資有限公司向聯交所提交上市申請表（A1表格）以申請九龍倉置業地產投資有限公司股份以介紹形式於聯交所主板上市及買賣。

經編輯的申請版本預期自二〇一七年九月五日起可於聯交所網站 http://www.hkexnews.hk/APP/SEHKAPPMainIndex_c.htm 閱覽及下載。申請版本其中包含九龍倉置業地產投資有限公司集團的若干業務及財務資料。

會德豐和九龍倉的股東和有意投資者務請注意，申請版本為初稿，其所載資料可能會有重大變動。會德豐和九龍倉概不承擔與申請版本相關的任何義務或責任。

建議分拆將以分派方式進行。九龍倉董事會擬宣派一項特別中期股息，並以分派方式派付，即按於記錄日期每持有一股九龍倉股份獲發一股九龍倉置業地產投資有限公司股份的基準，向九龍倉合資格股東（包括會德豐）配發及發行九龍倉置業地產投資有限公司新股份。緊接建議分拆完成後，九龍倉合資格股東（包括會德豐）持有的九龍倉置業地產投資有限公司權益將與彼等於記錄日期持有的九龍倉權益比例相同。

分派須待上市委員會授出上市批准而該批准並無在建議分拆完成前被撤回方可作實。倘此條件不獲達成，則不會作出分派及建議分拆不會進行。

建議分拆後，(a)九龍倉不會保留任何九龍倉置業地產投資有限公司已發行股本權益；及(b)九龍倉置業地產投資有限公司不再是九龍倉的附屬公司，但仍然是會德豐擁有 62%權益的附屬公司。

九龍倉集團的未經審核備考綜合財務資料和九龍倉置業地產投資有限公司集團的未經審核備考匯總財務資料載於本公告附錄一，以說明建議分拆對九龍倉的影響猶如建議分拆已於二〇一七年六月三十日及二〇一七年一月一日進行，以及未經審核備考財務資料的會計師報告載於本公告附錄二。

根據建議分拆所進行的九龍倉置業地產投資有限公司股份上市須視乎（其中包括）是否取得上市批准及九龍倉與九龍倉置業地產投資有限公司的董事會的最終決定。因此，會德豐和九龍倉的股東和有意投資者務請注意，建議分拆不保證一定進行，亦不確定進行日期。倘建議分拆因任何原因而不進行，則不會作出分派。因此，會德豐和九龍倉的股東及有意投資者在買賣或投資會德豐和九龍倉的證券時務請審慎行事。

會德豐及／或九龍倉會在適當時候就建議分拆作進一步公告。

緒言

本公布乃根據《證券及期貨條例》第 XIVA 部內幕消息條文及《上市規則》第 13.09(2)(a)條和第 15 項應用指引而作出。

茲引述(a)九龍倉於二〇一七年三月九日在其二〇一六年全年業績公告內宣布的策略性評估及(b)九龍倉於二〇一七年八月九日在其二〇一七年年中期業績公告內宣布以介紹形式分拆九龍倉置業地產投資有限公司將其獨立上市的建議。

建議分拆

會德豐與九龍倉的董事會較早前宣布根據第 15 項應用指引，就建議分拆九龍倉置業地產投資有限公司及將其獨立上市（以九龍倉向九龍倉合資格股東分派九龍倉置業地產投資有限公司股份的方式進行），向聯交所提交分拆之聯合建議已獲聯交所批准。

於二〇一七年九月四日，九龍倉置業地產投資有限公司向聯交所提交上市申請表（A1 表格）以申請九龍倉置業地產投資有限公司股份以介紹形式於聯交所主板上市及買賣。

經編輯的申請版本預期自二〇一七年九月五日起可於聯交所網站 http://www.hkexnews.hk/APP/SEHKAPPMainIndex_c.htm 閱覽及下載。申請版本其中包含九龍倉置業地產投資有限公司集團的若干業務及財務資料。

會德豐和九龍倉的股東和有意投資者務請注意，申請版本為初稿，其所載資料可能會有重大變動。會德豐和九龍倉概不承擔與申請版本相關的任何義務或責任。

有關分派的資料

建議分拆將以分派方式進行。九龍倉董事會擬宣派一項特別中期股息，並以分派方式派付，即按於記錄日期每持有一股九龍倉股份獲發一股九龍倉置業地產投資有限公司股份的基準，向九龍倉合資格股東（包括會德豐）配發及發行九龍倉置業地產投資有限公司新股份。緊接建議分拆完成後，九龍倉合資格股東（包括會德豐）持有的九龍倉置業地產投資有限公司權益將與彼等於記錄日期持有的九龍倉權益比例相同。

九龍倉除外股東（如有）將可獲得分派但不會收取任何九龍倉置業地產投資有限公司股份。彼等原應根據分派而可收取的九龍倉置業地產投資有限公司股份，會在九龍倉置業地產投資有限公司股份開始在聯交所買賣後，在合理實際可行情況下盡快代彼等出售，而彼等將收取出售所得款項淨額，惟倘一名九龍倉除外股東有權收取的金額少於港幣 100 元，則相關款項將歸九龍倉所有。

分派須待上市委員會授出上市批准而該批准並無在建議分拆完成前被撤回方可作實。倘此條件不獲達成，則不會作出分派及建議分拆不會進行。

建議分拆後，(a)九龍倉不會保留任何九龍倉置業地產投資有限公司已發行股本權益；及(b)九龍倉置業地產投資有限公司不再是九龍倉的附屬公司，但仍然是會德豐擁有62%權益的附屬公司。

由於建議分拆會以分派方式進行，而九龍倉合資格股東（包括會德豐）間接應佔的九龍倉置業地產投資有限公司權益不會被攤薄，故根據《上市規則》第十四章對九龍倉或會德豐而言，建議分拆不會構成一項交易。因此，建議分拆毋須取得會德豐股東或九龍倉股東的批准。

有關九龍倉置業地產投資有限公司、餘下九龍倉集團及會德豐集團（九龍倉除外）的資料

九龍倉置業地產投資有限公司連同其附屬公司將主要在香港從事策略性大型零售、寫字樓及酒店物業的投資。

建議分拆後，會德豐集團（九龍倉除外）將繼續主要在香港從事地產發展，以及透過會德豐地產（新加坡）有限公司（會德豐擁有76%權益的附屬公司）在新加坡從事地產投資及發展。餘下九龍倉集團將主要在中國從事地產發展及投資、其它香港物業及於香港和中國從事非地產業務。

進行建議分拆的原因及裨益

會德豐與九龍倉的董事會皆認為建議分拆符合會德豐股東、九龍倉股東及九龍倉置業地產投資有限公司股東的整體利益的原因如下：

- (i) 由於會德豐集團（九龍倉除外）、餘下九龍倉集團及九龍倉置業地產投資有限公司集團的業務重點在策略上及營運上有明顯分別，建議分拆可有利投資者選擇對有興趣的業務作出投資；
- (ii) 建議分拆將令會德豐集團（九龍倉除外）、餘下九龍倉集團及九龍倉置業地產投資有限公司集團各自的業務在營運上及財務上增加透明度，讓股本投資者按會德豐集團（九龍倉除外）、餘下九龍倉集團及九龍倉置業地產投資有限公司集團作為獨立實體的表現及潛力作出評價和評估，以及讓借款人和債券投資者分別對各集團的信貸作出評估；
- (iii) 建議分拆將令會德豐集團（九龍倉除外）、餘下九龍倉集團及九龍倉置業地產投資有限公司集團的管理職責和問責與各自的營運和財務表現的連繫更直接；及

- (iv) 建議分拆將令九龍倉置業地產投資有限公司能以反映其業務風險及回報特質的定價直接並獨立進入股本市場及債務資本市場。

基於上述商業利益，會德豐與九龍倉的董事會皆認為建議分拆應不會影響會德豐股東及九龍倉股東之利益。

九龍倉集團的未經審核備考綜合財務資料和九龍倉置業地產投資有限公司集團的未經審核備考匯總財務資料

九龍倉集團的未經審核備考綜合財務資料和九龍倉置業地產投資有限公司集團的未經審核備考匯總財務資料載於本公告附錄一，以說明建議分拆對九龍倉的影響猶如建議分拆已於二〇一七年六月三十日及二〇一七年一月一日進行，該等資料應與(i)申請版本；及(ii)九龍倉集團的財務資料（可於其網站（<http://www.wharfholdings.com/>）查閱）一併閱讀，以及未經審核備考財務資料的會計師報告載於本公告附錄二。九龍倉集團的未經審核備考綜合財務資料和九龍倉置業地產投資有限公司集團的未經審核備考匯總財務資料僅供說明之用，及基於其假設性質，未必真實反映猶如建議分拆已於二〇一七年六月三十日或任何未來日期完成之財務狀況。

一般資料

根據建議分拆所進行的九龍倉置業地產投資有限公司股份上市須視乎（其中包括）是否取得上市批准及九龍倉與九龍倉置業地產投資有限公司的董事會的最終決定。因此，會德豐和九龍倉的股東及有意投資者務請注意，建議分拆不保證一定進行，亦不確定進行日期。倘建議分拆因任何原因而不進行，則不會作出分派。因此，會德豐和九龍倉的股東及有意投資者在買賣或投資會德豐和九龍倉的證券時務請審慎行事。

會德豐及／或九龍倉會在適當時候就建議分拆作進一步公告。

釋義

「申請版本」	於二〇一七年九月四日向聯交所提交九龍倉置業地產投資有限公司上市文件的申請版本
「董事會」	相關公司的董事會
「分派」	九龍倉董事會將宣派的有條件特別中期股息，以建議配發及發行九龍倉置業地產投資有限公司新股份予記錄日期當日的九龍倉合資格股東的方式派付

「九龍倉除外股東」	不會根據分派而收取九龍倉置業地產投資有限公司股份的九龍倉海外股東及其他人士，九龍倉與九龍倉置業地產投資有限公司的董事會在作出相關查詢後及基於其法律顧問所提供的法律意見，認為因上述人士置身或居住的相關司法管轄區法律下的法律限制，及／或因該等司法管轄區相關監管機構或交易所的規定而必須或適宜排除彼等收取九龍倉置業地產投資有限公司股份
「會德豐集團（九龍倉除外）」	會德豐及其附屬公司，不包括餘下九龍倉集團及九龍倉置業地產投資有限公司集團
「香港」	中國香港特別行政區
「上市批准」	聯交所上市委員會就九龍倉置業地產投資有限公司股份於聯交所主板上市及買賣授出的批准
「《上市規則》」	《聯交所證券上市規則》
「九龍倉海外股東」	於記錄日期九龍倉股東名冊上所示地址位於香港境外司法管轄區的九龍倉股東
「第 15 項應用指引」	《上市規則》第 15 項應用指引
「中國」	中華人民共和國，就本公告而言不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「建議分拆」	以分派方式建議將九龍倉置業地產投資有限公司分拆，及以介紹形式將九龍倉置業地產投資有限公司股份於聯交所主板作獨立上市
「九龍倉合資格股東」	於記錄日期名列九龍倉股東名冊的九龍倉股東，不包括九龍倉除外股東
「記錄日期」	確定九龍倉股東分派權益之記錄日期，將由九龍倉董事會訂定及公布
「餘下九龍倉集團」	九龍倉及其附屬公司，不包括九龍倉置業地產投資有限公司集團
「重組」	建議分拆所涉及的全部重組步驟，如申請版本所述
「《證券及期貨條例》」	香港法例第 571 章《證券及期貨條例》
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司

「九龍倉」	九龍倉集團有限公司（股份代號：4），一間根據香港法例成立的公司，是會德豐擁有 62%權益的附屬公司，其股份於聯交所主板上市
「九龍倉集團」	九龍倉及其附屬公司
「九龍倉置業地產投資有限公司」	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獲豁免有限公司，是九龍倉的直接全資附屬公司
「九龍倉置業地產投資有限公司股份」	九龍倉置業地產投資有限公司股本中的普通股
「九龍倉置業地產投資有限公司集團」	九龍倉置業地產投資有限公司及其附屬公司
「九龍倉股份」	九龍倉股本中的普通股
「九龍倉股東」	九龍倉的股東
「會德豐」	會德豐有限公司（股份代號：20），一間根據香港法例成立的公司，其股份於聯交所主板上市
「會德豐股東」	會德豐的股東

承董事會命
會德豐有限公司
公司秘書
陳永生

承董事會命
九龍倉集團有限公司
公司秘書
許仲瑛

香港，二〇一七年九月四日

於本公告日期，會德豐的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、黃光耀先生和鄭陶美蓉女士，以及七位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先生。

於本公告日期，九龍倉的董事會成員為吳天海先生、周安橋先生、李玉芳女士、徐耀祥先生、凌緣庭女士和陳國邦先生，以及七位獨立非執行董事歐肇基先生、陳坤耀教授、方剛先生、捷成漢先生、羅君美女士、唐寶麟先生和楊永強教授。

附錄一

1(A) — 九龍倉集團未經審核備考綜合財務資料

以下九龍倉集團截至二〇一七年六月三十日的未經審核備考綜合財務狀況表及截至二〇一七年六月三十日止六個月的未經審核備考綜合損益表乃根據下文所載附註編製，旨在說明建議分拆的影響，猶如建議分拆已分別於二〇一七年六月三十日及二〇一七年一月一日發生。

編製九龍倉集團截至二〇一七年六月三十日的未經審核備考綜合財務狀況表及截至二〇一七年六月三十日止六個月的未經審核備考綜合損益表僅供說明之用，且由於其假設性質，其未必能真實反映建議分拆完成後於二〇一七年六月三十日或二〇一七年一月一日或任何未來日期九龍倉集團的財務狀況及財務業績。

	九龍倉集團 截至二〇一七年 六月三十日的 未經審核 綜合財務狀況表				餘下九龍倉集團 截至二〇一七年 六月三十日的 未經審核備考 綜合財務狀況表
	港幣百萬元 (附註 1)	港幣百萬元 (附註 2)	備考調整		
		港幣百萬元 (附註 3)	港幣百萬元 (附註 4)		
非流動資產					
投資物業	324,390	-	(245,424)	-	78,966
物業、廠房及設備	21,455	-	(7,637)	-	13,818
聯營公司權益	12,483	-	(1,463)	-	11,020
合營公司權益	16,633	-	(1,780)	-	14,853
股本投資	7,886	-	(2,943)	-	4,943
商譽及其它無形資產	298	-	-	-	298
遞延稅項資產	686	-	-	-	686
衍生金融工具資產	196	-	-	-	196
借款予九龍倉置業地產 投資有限公司集團	-	-	25,002	(25,002)	-
其他非流動資產	244	1,000	(1,039)	-	205
	<u>384,271</u>	<u>1,000</u>	<u>(235,284)</u>	<u>(25,002)</u>	<u>124,985</u>
流動資產					
待沽物業	19,838	-	(930)	-	18,908
存貨	26	-	(11)	-	15
應收貿易及其它賬項	4,374	-	(985)	-	3,389
衍生金融工具資產	194	-	-	-	194
應收九龍倉置業地產 投資有限公司集團款項	-	-	12,388	(12,388)	-
銀行存款及現金	29,781	(1,000)	(2,171)	36,716	63,326
	<u>54,213</u>	<u>(1,000)</u>	<u>8,291</u>	<u>24,328</u>	<u>85,832</u>
總資產	<u>438,484</u>	<u>-</u>	<u>(226,993)</u>	<u>(674)</u>	<u>210,817</u>

1(A) — 九龍倉集團未經審核備考綜合財務資料 (續)

	九龍倉集團 截至二〇一七年 六月三十日的 未經審核 綜合財務狀況表				餘下九龍倉集團 截至二〇一七年 六月三十日的 未經審核備考 綜合財務狀況表
	港幣百萬元 (附註 1)	港幣百萬元 (附註 2)	備考調整		
			港幣百萬元 (附註 3)	港幣百萬元 (附註 4)	
非流動負債					
衍生金融工具負債	(974)	-	-	-	(974)
遞延稅項負債	(11,437)	-	1,822	-	(9,615)
其它遞延負債	(312)	-	306	-	(6)
銀行借款及其它借款	(41,341)	-	2,200	-	(39,141)
	<u>(54,064)</u>	<u>-</u>	<u>4,328</u>	<u>-</u>	<u>(49,736)</u>
流動負債					
應付貿易及其它賬項	(19,522)	-	7,179	-	(12,343)
銷售物業按金	(19,648)	-	3,664	-	(15,984)
衍生金融工具負債	(407)	-	-	-	(407)
應付稅項	(1,850)	-	1,438	-	(412)
銀行借款及其它借款	(9,866)	-	685	-	(9,181)
應付九龍倉置業地產投資 有限公司集團款項	-	-	(674)	674	-
	<u>(51,293)</u>	<u>-</u>	<u>12,292</u>	<u>674</u>	<u>(38,327)</u>
總負債	<u>(105,357)</u>	<u>-</u>	<u>16,620</u>	<u>674</u>	<u>(88,063)</u>
淨資產	<u>333,127</u>	<u>-</u>	<u>(210,373)</u>	<u>-</u>	<u>122,754</u>
資本及儲備					
股本	29,589	-	-	-	29,589
儲備	294,867	-	(205,200)	-	89,667
股東權益	324,456	-	(205,200)	-	119,256
非控股股東權益	8,671	-	(5,173)	-	3,498
總權益	<u>333,127</u>	<u>-</u>	<u>(210,373)</u>	<u>-</u>	<u>122,754</u>

1(A) — 九龍倉集團未經審核備考綜合財務資料（續）

	九龍倉集團 截至二〇一七年 六月三十日止 六個月的 未經審核 綜合損益表 港幣百萬元 (附註 5)	備考調整 港幣百萬元 (附註 6)	餘下九龍倉集團 截至二〇一七年 六月三十日止 六個月的 未經審核備考 綜合損益表 港幣百萬元 (附註 10)
收益	17,063	(9,546)	7,517
直接成本及營業費用	(6,745)	2,049	(4,696)
銷售及推銷費用	(455)	132	(323)
行政及公司費用	(789)	242	(547)
未扣除折舊、攤銷、利息及 稅項前的營業盈利	9,074	(7,123)	1,951
折舊及攤銷	(521)	73	(448)
營業盈利	8,553	(7,050)	1,503
投資物業之公允價值增加	1,529	(478)	1,051
其它收入／（支出）淨額	359	259	618
	10,441	(7,269)	3,172
財務支出	(589)	526	(63)
除稅後所佔業績：			
聯營公司	361	(4)	357
合營公司	986	40	1,026
除稅前盈利	11,199	(6,707)	4,492
所得稅	(2,434)	1,553	(881)
是期盈利	8,765	(5,154)	3,611
應佔盈利			
股東權益	8,441	(4,900)	3,541
非控股股東權益	324	(254)	70
	8,765	(5,154)	3,611

1(B) — 九龍倉置業地產投資有限公司集團未經審核備考匯總合併財務資料

以下九龍倉置業地產投資有限公司集團截至二〇一七年六月三十日的未經審核備考匯總財務狀況表及截至二〇一七年六月三十日止六個月的未經審核備考匯總損益表乃根據下文所載附註編製，旨在說明建議分拆的影響，猶如建議分拆已分別於二〇一七年六月三十日及二〇一七年一月一日發生。

編製九龍倉置業地產投資有限公司集團截至二〇一七年六月三十日的未經審核備考匯總財務狀況表及截至二〇一七年六月三十日止六個月的未經審核備考匯總損益表僅供說明之用，且由於其假設性質，其未必能真實反映建議分拆完成後於二〇一七年六月三十日或二〇一七年一月一日或任何未來日期九龍倉置業地產投資有限公司集團的財務狀況及財務業績。

	九龍倉置業地產 投資有限公司 集團 截至二〇一七年 六月三十日的 未經審核 匯總財務狀況表				備考調整				九龍倉置業地產 投資有限公司 集團 截至二〇一七年 六月三十日的 未經審核備考 匯總財務狀況表
	港幣百萬元 (附註 7)	港幣百萬元 (附註 2)	港幣百萬元 (附註 4)	港幣百萬元 (附註 9)	港幣百萬元 (附註 10)				
非流動資產									
投資物業	245,424	-	-	-	245,424				
酒店及會所物業、廠房及設備	7,637	-	-	-	7,637				
聯營公司權益	1,463	-	-	-	1,463				
合營公司權益	1,780	-	-	-	1,780				
股本投資	2,943	-	-	-	2,943				
其它非流動資產	39	-	-	-	39				
	<u>259,286</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>259,286</u>				
流動資產									
待沽物業	930	-	-	-	930				
存貨	11	-	-	-	11				
應收貿易及其它賬項	985	-	-	-	985				
應收九龍倉款項	674	-	(674)	-	-				
銀行存款及現金	2,171	1,000	(48)	(66)	3,057				
	<u>4,771</u>	<u>1,000</u>	<u>(722)</u>	<u>(66)</u>	<u>4,983</u>				
總資產	<u>264,057</u>	<u>1,000</u>	<u>(722)</u>	<u>(66)</u>	<u>264,269</u>				

1(B) — 九龍倉置業地產投資有限公司集團未經審核備考匯總財務資料 (續)

	九龍倉置業地產 投資有限公司 集團				九龍倉置業地產 投資有限公司 集團			
	截至二〇一七年 六月三十日的 未經審核 匯總財務狀況表				截至二〇一七年 六月三十日的 未經審核備考 匯總財務狀況表			
	港幣百萬元		備考調整		港幣百萬元		港幣百萬元	
	(附註 7)	(附註 2)	(附註 4)	(附註 9)	(附註 7)	(附註 2)	(附註 4)	(附註 10)
非流動負債								
遞延稅項負債	(1,822)	-	-	-	(1,822)	-	-	(1,822)
其它遞延負債	(306)	-	-	-	(306)	-	-	(306)
銀行借款	(2,200)	-	(36,668)	-	(38,868)	-	-	(38,868)
同系附屬公司借款	(25,002)	-	25,002	-	-	-	-	-
	<u>(29,330)</u>	<u>-</u>	<u>(11,666)</u>	<u>-</u>	<u>(40,996)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(40,996)</u>
流動負債								
應付貿易及其它賬項	(7,179)	-	-	-	(7,179)	-	-	(7,179)
銷售物業按金	(3,664)	-	-	-	(3,664)	-	-	(3,664)
應付稅項	(1,438)	-	-	-	(1,438)	-	-	(1,438)
銀行借款	(685)	-	-	-	(685)	-	-	(685)
應付九龍倉款項	(12,350)	-	12,350	-	-	-	-	-
應付同系附屬公司款項	(38)	-	38	-	-	-	-	-
	<u>(25,354)</u>	<u>-</u>	<u>12,388</u>	<u>-</u>	<u>(12,966)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(12,966)</u>
總負債	<u>(54,684)</u>	<u>-</u>	<u>722</u>	<u>-</u>	<u>(53,962)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(53,962)</u>
淨資產	<u>209,373</u>	<u>1,000</u>	<u>-</u>	<u>(66)</u>	<u>210,307</u>	<u>1,000</u>	<u>-</u>	<u>210,307</u>
資本及儲備								
股本	-	1,000	-	-	1,000	-	-	1,000
儲備	204,200	-	-	(66)	204,134	-	(66)	204,134
股東權益	204,200	1,000	-	(66)	205,134	1,000	(66)	205,134
非控股股東權益	5,173	-	-	-	5,173	-	-	5,173
總權益	<u>209,373</u>	<u>1,000</u>	<u>-</u>	<u>(66)</u>	<u>210,307</u>	<u>1,000</u>	<u>(66)</u>	<u>210,307</u>

1(B) — 九龍倉置業地產投資有限公司集團未經審核備考匯總財務資料 (續)

	九龍倉置業地產 投資有限公司集團 截至二〇一七年 六月三十日止 六個月的 未經審核 匯總損益表 港幣百萬元 (附註 8)	備考調整 港幣百萬元 (附註 9)	九龍倉置業地產 投資有限公司集團 截至二〇一七年 六月三十日止 六個月的 未經審核備考 匯總損益表 港幣百萬元 (附註 10)
收益	9,546	-	9,546
直接成本及營業費用	(2,049)	-	(2,049)
銷售及推銷費用	(132)	-	(132)
行政及公司費用	(242)	(66)	(308)
未扣除折舊、攤銷、利息及 稅項前的營業盈利	7,123	(66)	7,057
折舊及攤銷	(73)	-	(73)
營業盈利	7,050	(66)	6,984
投資物業之公允價值增加	478	-	478
其它支出淨額	(259)	-	(259)
	7,269	(66)	7,203
財務支出	(526)	-	(526)
除稅後所佔業績：			
聯營公司	4	-	4
合營公司	(40)	-	(40)
除稅前盈利	6,707	(66)	6,641
所得稅	(1,553)	-	(1,553)
是期盈利	5,154	(66)	5,088
應佔盈利：			
公司股東	4,900	(66)	4,834
非控股股東權益	254	-	254
	5,154	(66)	5,088

附註：

1. 九龍倉集團截至二〇一七年六月三十日的未經審核綜合財務狀況表乃摘錄自九龍倉集團截至二〇一七年六月三十日止六個月的未經審核中期業績公告。
2. 調整反映九龍倉認購九龍倉置業地產投資有限公司的股份，此乃構成分派的一部分。
3. 調整反映假設分派於二〇一七年六月三十日發生，九龍倉不再合併計入九龍倉置業地產投資有限公司集團的資產及負債。
4. 調整反映透過發行承兌票據方式結清集團內部往來結餘，而承兌票據的清償將透過提取銀行融資以現金支付。
5. 九龍倉集團截至二〇一七年六月三十日止六個月的未經審核綜合損益表乃摘錄自九龍倉集團截至二〇一七年六月三十日止六個月的未經審核中期業績公告。
6. 調整反映假設分派於二〇一七年一月一日發生，不再合併計入九龍倉置業地產投資有限公司集團的業績。調整金額不包括九龍倉置業地產投資有限公司集團及餘下九龍倉集團之間的交易。
7. 九龍倉置業地產投資有限公司集團截至二〇一七年六月三十日的未經審核匯總財務狀況表乃摘錄自載於本公告附錄三的九龍倉置業地產投資有限公司集團截至二〇一七年六月三十日止六個月未經審核財務資料。
8. 九龍倉置業地產投資有限公司集團截至二〇一七年六月三十日的未經審核匯總損益表乃摘錄自載於本公告附錄三的九龍倉置業地產投資有限公司集團截至二〇一七年六月三十日止六個月未經審核財務資料。
9. 調整反映建議分拆涉及的估計上市開支，預期由九龍倉置業地產投資有限公司集團承擔。
10. 概無作出調整以反映九龍倉集團或九龍倉置業地產投資有限公司集團於二〇一七年六月三十日後的任何交易結果或其訂立的其它交易。

11. 下述淨負債／淨現金乃按(i)九龍倉置業地產投資有限公司集團及(ii)餘下九龍倉集團於二〇一七年六月三十日的過往資本結構計算。其並無計及附註 4 所述之集團內部往來結餘所涉及的備考調整。

截至二〇一七年六月三十日		
	九龍倉置業地產 投資有限公司集團	餘下九龍倉集團
	港幣百萬元 (未經審核)	港幣百萬元 (未經審核)
銀行借款及其它借款	2,885	48,322
同系附屬公司應收／(應付)借款	25,002	(25,002)
減：銀行存款及現金	(2,171)	(27,610)
負債／(現金)淨額	<u>25,716</u>	<u>(4,290)</u>
截至二〇一七年六月三十日止六個月		
	九龍倉置業地產 投資有限公司集團	餘下九龍倉集團
	港幣百萬元 (未經審核)	港幣百萬元 (未經審核)
財務支出	<u>526</u>	<u>63</u>

資本結構在建議分拆後的變動，可能令九龍倉置業地產投資有限公司集團及餘下九龍倉集團的淨負債或現金狀況及其後的財務成本在日後受到影響。

12. 於二〇一七年七月三十日，九龍倉集團的附屬公司 Wharf Estates Limited 向九龍倉宣派股息港幣 10,205 百萬元。應付股息將與上文附註 4 所述集團內部往來結餘一併透過發行承兌票據方式結清，而承兌票據的清償將透過提取銀行融資以現金支付。

經計及上述宣派股息港幣 10,205 百萬元，於二〇一七年六月三十日餘下九龍倉集團未經審核備考綜合財務狀況表及九龍倉置業地產投資有限公司集團未經審核匯總財務狀況表載列於附錄 1(C)。

1(C) — 餘下九龍倉集團及九龍倉置業地產投資有限公司集團未經審核備考財務資料

	餘下九龍倉集團 截至二〇一七年 六月三十日的 未經審核備考綜合 財務狀況表 港幣百萬元	九龍倉置業地產投資 有限公司集團 截至二〇一七年 六月三十日的 未經審核備考 匯總財務狀況表 港幣百萬元
非流動資產		
投資物業	78,966	245,424
物業、廠房及設備		
— 酒店及會所物業	1,335	7,275
— 其它物業、廠房及設備	12,483	362
聯營公司權益	11,020	1,463
合營公司權益	14,853	1,780
股本投資	4,943	2,943
商譽及其它無形資產	298	-
遞延稅項資產	686	-
衍生金融工具資產	196	-
其它非流動資產	205	39
	<u>124,985</u>	<u>259,286</u>
流動資產		
待沽物業	18,908	930
存貨	15	11
應收貿易及其它賬項	3,389	985
衍生金融工具資產	194	-
銀行存款及現金	73,531	3,057
	<u>96,037</u>	<u>4,983</u>
總資產	<u>221,022</u>	<u>264,269</u>
非流動負債		
衍生金融工具負債	(974)	-
遞延稅項負債	(9,615)	(1,822)
其它遞延負債	(6)	(306)
銀行借款及其它借款	(39,141)	(49,073)
	<u>(49,736)</u>	<u>(51,201)</u>
流動負債		
應付貿易及其它賬項	(12,343)	(7,179)
銷售物業按金	(15,984)	(3,664)
衍生金融工具負債	(407)	-
應付稅項	(412)	(1,438)
銀行借款及其它借款	(9,181)	(685)
	<u>(38,327)</u>	<u>(12,966)</u>
總負債	<u>(88,063)</u>	<u>(64,167)</u>
淨資產	<u>132,959</u>	<u>200,102</u>
資本及儲備		
股本	29,589	1,000
儲備	99,872	193,929
股東權益	129,461	194,929
非控股股東權益	3,498	5,173
總權益	<u>132,959</u>	<u>200,102</u>

附錄二－未經審核備考財務資料的會計師報告

以下為日期為二〇一七年九月四日從九龍倉的匯報會計師香港執業會計師畢馬威會計師事務所收到的報告全文，以供載入本公告內。



獨立申報會計師就編製備考財務資料的鑒證報告

致九龍倉集團有限公司列位董事

本所（以下簡稱「我們」）已完成鑒證工作，以就由九龍倉集團有限公司（「貴公司」）董事（「董事」）編製 貴公司及其附屬公司（統稱「九龍倉集團」）以及九龍倉置業地產投資有限公司及其附屬公司（統稱「九龍倉置業地產投資集團」）的備考財務資料出具報告，僅用作說明用途。未經審核備考財務資料包括(i)九龍倉集團於二〇一七年六月三十日的未經審核備考綜合財務狀況表；及(ii)九龍倉置業地產投資集團的未經審核備考匯總財務狀況表及相關附註，該等資料載列於 貴公司刊發日期為二〇一七年九月四日的公佈（「該公佈」）。董事編製備考財務資料所依據的適用標準載述於該公佈。

備考財務資料由董事編製，以說明 貴公司以分派九龍倉置業地產投資有限公司股份方式建議分拆及介紹上市（「建議分拆」）對(i)九龍倉集團於二〇一七年六月三十日的財務狀況；及(ii)九龍倉置業地產投資集團的財務狀況的影響，猶如建議分拆於二〇一七年六月三十日已經發生。作為此過程的一部分，董事已自 貴集團日期為二〇一七年八月九日的截至二〇一七年六月三十日止六個月中期業績公告（當中並無刊發審核或審閱報告）摘錄有關 貴集團於二〇一七年六月三十日財務狀況的資料。有關九龍倉置業地產投資集團於二〇一七年六月三十日的財務狀況資料乃由董事摘錄自本公告附錄三所載的九龍倉置業地產投資有限公司集團未經審核財務資料，並無審核或審閱報告已就此刊發。

董事就備考財務資料須承擔的責任

董事須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 條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「編製備考財務資料以供載入投資通函」（「會計指引第 7 號」）編製備考財務資料。

我們的獨立性及質量控制

我們遵守香港會計師公會頒佈的《職業會計師道德守則》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關注、保密及專業行為的基本原則而制定的。

本所應用《香港質量控制準則》第 1 號「會計師事務所對執行財務報表審計和審閱、其他鑒證和相關服務業務實施的質量控制」，因此保持一個完整的質量控制制度，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

我們的責任是根據上市規則第 4.29(7) 條的規定，就備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於我們先前就編製備考財務資料所採用的任何財務資料所出具的任何報告，我們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。

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港鑒證業務準則》第 3420 號「就編製招股章程內備考財務資料作出報告的鑒證工作」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 號編製備考財務資料獲取合理保證。

就是次委聘而言，我們概不負責就於編製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，我們亦不就於編製備考財務資料時所用的財務資料進行審計或審閱。

將備考財務資料納入投資通函中，目的僅為說明重大事件或交易對九龍倉集團及九龍倉置業地產投資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，我們概不就於二〇一七年六月三十日事件或交易的實際結果是否與呈列結果相同作出任何保證。

就備考財務資料是否已按適用標準妥為編製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編製備考財務資料時所用的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九龍倉集團及九龍倉置業地產投資集團的性質、與編製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。

是次委聘亦涉及評價備考財務資料的整體呈列方式。

我們相信，我們所獲得的證據能充足及適當的為我們的意見提供基礎。

意見

我們認為：

- a) 備考財務資料已按所述基準妥善編製；
- b) 該基準符合九龍倉集團及九龍倉置業地產投資集團各自的會計政策；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
二〇一七年九月四日

附錄三—九龍倉置業地產投資有限公司集團截至二〇一七年六月三十日止六個月的未經審核財務資料之摘錄

	摘錄自 九龍倉置業地產 投資有限公司集團 截至二〇一七年 六月三十日止 六個月的 未經審核 匯總損益表 港幣百萬元
收益	9,546
直接成本及營業費用	(2,049)
銷售及推銷費用	(132)
行政及公司費用	(242)
	<hr/>
未扣除折舊、攤銷、利息及 稅項前的營業盈利	7,123
折舊及攤銷	(73)
	<hr/>
營業盈利	7,050
投資物業之公允價值增加	478
其它支出淨額	(259)
	<hr/>
財務支出	7,269
除稅後所佔業績：	(526)
聯營公司	4
合營公司	(40)
	<hr/>
除稅前盈利	6,707
所得稅	(1,553)
	<hr/>
是期盈利	<u>5,154</u>
應佔盈利	
公司股東	4,900
非控股股東權益	254
	<hr/>
	<u>5,154</u>

附錄三—九龍倉置業地產投資有限公司集團截至二〇一七年六月三十日的未經審核財務資料之摘錄

摘錄自
九龍倉置業地產
投資有限公司集團
截至二〇一七年
六月三十日的
未經審核
匯總財務狀況表

港幣百萬元

非流動資產

投資物業	245,424
酒店及會所物業、廠房及設備	7,637
聯營公司權益	1,463
合營公司權益	1,780
股本投資	2,943
其它非流動資產	39
	<u>259,286</u>

流動資產

待沽物業	930
存貨	11
應收貿易及其它賬項	985
應收九龍倉款項	674
銀行存款及現金	2,171
	<u>4,771</u>

總資產

264,057

附錄三—九龍倉置業地產投資有限公司集團截至二〇一七年六月三十日的未經審核財務資料之摘錄（續）

	摘錄自 九龍倉置業地產 投資有限公司集團 截至二〇一七年 六月三十日的 未經審核 匯總財務狀況表 港幣百萬元
非流動負債	
遞延稅項負債	(1,822)
其它遞延負債	(306)
銀行借款	(2,200)
同系附屬公司借款	(25,002)
	<u>(29,330)</u>
流動負債	
應付貿易及其它賬項	(7,179)
銷售物業按金	(3,664)
應付稅項	(1,438)
銀行借款	(685)
應付九龍倉款項	(12,350)
應付同系附屬公司款項	(38)
	<u>(25,354)</u>
總負債	<u>(54,684)</u>
淨資產	<u>209,373</u>
資本及儲備	
股本	-
儲備	204,200
	<u>204,200</u>
非控股股東權益	5,173
	<u>209,373</u>
總權益	<u>209,373</u>

附註：

截至二〇一七年六月三十日止六個月期間，九龍倉置業地產投資有限公司的財務資料已使用會計合併法編制，猶如現時包括九龍倉置業地產投資有限公司在內的公司於二〇一四年一月一日開始合併。合併資產及負債是以九龍倉的歷史賬面價值確認和計量。