
此乃重要文件 請即處理

閣下如對本通函各方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之九龍建業有限公司之股份全部售出，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或經手買賣之代理商，以便轉交買主。

香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就本通函全部或任何部份內容所產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



九龍建業有限公司
KOWLOON DEVELOPMENT COMPANY LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：34)

重選退任董事
及
發行股份及購回股份之一般授權
之建議
及
股東週年大會通告

九龍建業有限公司謹訂於二零零八年四月二十三日(星期三)上午十一時正假座香港中環法院道太古廣場二期港島香格里拉大酒店五樓香島殿舉行股東週年大會，以考慮通過以上建議。大會通告載於本通函第10至第13頁。無論閣下可否出席股東週年大會，務請將隨附之代表委任表格按指示填妥，並盡快交回，而無論如何須於股東週年大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前交回本公司股份登記處香港中央證券登記有限公司之辦事處(香港灣仔皇后大道東183號合和中心18樓1806至1807室)。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可出席大會，並於會上投票。

二零零八年三月二十八日

目 錄

| | 頁次 |
|-------------------------|----|
| 董事會函件..... | 1 |
| 附錄一－退任董事之資料..... | 4 |
| 附錄二－購回授權之說明函件..... | 7 |
| 附錄三－要求按股數投票方式表決之權利..... | 9 |
| 股東週年大會通告..... | 10 |



九龍建業有限公司
KOWLOON DEVELOPMENT COMPANY LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：34)

執行董事
柯為湘(主席)
吳志文
黎家輝
柯沛鈞

註冊辦事處
香港
九龍
彌敦道七五零號
始創中心二十三樓

非執行董事
Keith Alan Holman(副主席)
譚希仲
楊國光

獨立非執行董事
李國星
陸恭正
司徒振中
David John Shaw

敬啟者：

重選退任董事
及
發行股份及購回股份之一般授權
之建議
(「建議」)
及
股東週年大會通告

緒言

本通函旨在向閣下提供有關建議之資料，並尋求閣下批准該建議。懇請閣下在本公司於二零零八年四月二十三日星期三上午十一時正假座香港中環法院道太古廣場二期港島香格里拉大酒店五樓香島殿舉行之股東週年大會(「股東週年大會」)上批准該建議。

重選退任董事

根據本公司組織章程細則(「細則」)第105(A)條，黎家輝先生、譚希仲先生及楊國光先生將於股東週年大會上輪值告退。David John Shaw先生於二零零七年六月一日獲委任為獨立非執行董事，根據細則第96條，亦將於股東週年大會上告退。黎家輝先生、譚希仲先生、楊國光先生及David John Shaw先生(「退任董事」)合資格及願意候選連任。

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」)須予披露之退任董事資料載於本通函附錄一。

發行股份及購回股份之一般授權

在二零零七年四月二十六日舉行之本公司股東週年大會上，已通過決議案授予本公司董事(「董事」)一般授權，以配發、發行及處理新增之本公司股本中每股面值0.10港元之股份(「股份」)及遵守上市規則購買本公司股份。

根據本公司於二零零七年四月二十六日之已發行股本計算，一般授權可配發、發行及處理以當時已發行股本20%為限之額外股份為230,136,255股。該等授權部份已分配作為發行代價股份或兌換股份(披露及定義見本公司二零零七年八月二十九日之公佈(「該公佈」))。該等授權之餘額將於股東週年大會結束後失效。

於股東週年大會上，將分別建議以普通決議案(即召開股東週年大會之通告上第(5)、(6)及(7)項)重新授予董事一般授權：—

- (a) 一般授權以配發、發行及處理不超逾本公司於有關決議案通過之日已發行股本20%之新增之股份(「股份發行授權」)；
- (b) 一般授權可於聯交所購回不超逾本公司於有關決議案通過之日已發行股本10%之股份(「購回授權」)；及
- (c) 倘若可獲授予購回授權，根據購回授權而購回之本公司股份可加入根據股份發行授權而發行股份之數目之一般授權，惟該購回之股份數目最高以本公司於有關決議案通過之日已發行股本之10%為限。

董事會函件

假設該公佈所公佈之收購於股東週年大會前完成，並選擇發行代價股份或兌換股份作為收購之代價，則本公司之已發行股本將根據代價股份或兌換股份(視情況而定)擴大，而股份發行授權允許之股份將相應地隨該已擴大之已發行股本增加20%。假設於股東週年大會前再無發行或購回股份，則本公司之已發行股本維持於1,150,681,275股股份(截至二零零八年三月二十日，即本通函付印前之最後實際可行日期(「最後實際可行日期」)，而根據股份發行授權可配發及發行的股份不多於230,136,255股股份。董事認為，股份發行授權可讓彼等於認為合適時配發及發行股份以換取現金作為營運資金及／或用作業務擴展或支付收購之代價。

董事根據上文(a)及(b)段之一般授權獲賦予之授權將一直有效直至本公司下屆股東週年大會結束、法例規定本公司下屆股東週年大會須予召開之期間屆滿及股東於股東大會上通過普通決議案撤銷或更改該等決議案所給予之授權，以較早者為準。董事相信向董事授予一般授權乃符合本公司之利益。

一份根據上市規則規定載有關於購回授權之若干資料之說明函件載於附錄二。

應採取之行動

股東週年大會通告載於本通函第10至13頁。

本文件隨附股東週年大會適用之代表委任表格。無論閣下是否有意出席股東週年大會，務請依照代表委任表格上印備之指示填妥及交回代表委任表格。代表委任表格必須盡早交回，惟無論如何須於股東週年大會指定舉行時間四十八小時前交回。交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席大會並於會上投票。

推薦意見

董事認為建議符合本公司及其股東之最佳利益，故提議全體股東投票贊成將於股東週年大會上提呈有關建議之決議案。

此致

列位股東 台照

承董事會命
九龍建業有限公司
主席
柯為湘
謹啟

二零零八年三月二十八日

建議於股東週年大會上候選連任之退任董事資料，根據上市規則須予披露者如下：

1. **黎家輝**，四十三歲，自二零零二年一月起出任本公司之執行董事。黎先生乃負責發展本公司之公司策略、公司規劃及日常管理工作。彼乃本公司之主要股東 Intellinsight Holdings Limited 之董事及本公司之上市子公司保利達資產控股有限公司（股份代號：208）（「保利達」）之非執行董事。黎先生於金融、會計、財務及營運管理及公司規劃方面擁有二十多年經驗。彼畢業於英國 University of East Anglia，持有理學學士學位。彼為香港會計師公會之會員及英國之特許公認會計師公會資深會員。

於最後實際可行日期，黎先生分別持有本公司468,000股股份及保利達430,000股股份之個人權益，分別佔本公司及保利達已發行股本總數之0.04%及0.01%。

本公司與黎先生已訂立服務合約。該服務合約並無任何指定年期或建議服務年期，而本公司可毋須作出賠償（除法定賠償外）而予以終止。彼須於即將召開之股東週年大會上輪值告退並可候選連任。

黎先生有權收取由董事會（「董事會」）參考市場趨勢、其於本公司之職務及職責，以及對本公司之貢獻而釐定之酬金。於二零零七年度，黎先生獲取之酬金合共2,890,800港元，包括2,770,800港元作為出任本公司執行董事之酬金，及120,000港元作為出任本集團上市成員非執行董事之董事袍金。

2. **譚希仲**，六十四歲，自二零零二年一月起出任本公司之非執行董事。彼乃譚希仲產業測計師有限公司之董事總經理，該公司為一間特許測量、估值及發展顧問公司。譚先生於 Hong Kong Government's Crown Lands & Survey Office 開始其專門事業，出任政府土地代理／估值之職位，掌管 Crown Lands & Survey Office 之估值分處。彼於一九八一年辭去政府職務，並加入一家物業公司出任總經理，其後成立譚希仲產業測計師有限公司。譚先生於政府及私營機構之土地專業工作之各方面均擁有豐富經驗。彼自一九八八年起獲委任為城市規劃委員會及房屋委員會建築小組委員會之委員。譚先生於過去三年並無出任其他上市公司之董事職位。彼乃英國皇家特許測量師學會及香港測量師學會之資深會員。彼亦為註冊專業測量師。

於最後實際可行日期，譚先生通過擁有譚希仲產業測計師有限公司之48%權益，分別持有本公司300,000股股份及保利達1,100,000股股份之公司權益。

本公司與譚先生並無訂立服務合約。譚先生於本公司之委任並無任何指定年期或建議服務年期，惟須於即將召開之股東週年大會上輪值告退並可候選連任。

譚先生將有權收取由董事會釐定之董事袍金(惟須獲股東於股東週年大會上批准)，而其他酬金將由董事會參考市場趨勢、其於本公司之職務及職責，以及對本公司之貢獻而釐定。於二零零七年度，譚先生作為出任本公司非執行董事之董事袍金為200,000港元。

3. **楊國光**，四十九歲，自二零零二年一月起出任本公司之非執行董事。彼乃本公司之上市子公司保利達之董事總經理。楊先生於金融、會計、財務及營運管理及公司規劃方面擁有逾二十五年經驗。彼乃香港會計師公會及英國之特許公認會計師公會資深會員。

於最後實際可行日期，楊先生分別持有本公司165,000股股份及保利達1,860,000股股份之個人權益。

本公司與楊先生並無訂立服務合約。楊先生於本公司之委任並無任何指定年期或建議服務年期，惟須於即將召開之股東週年大會上輪值告退並可候選連任。

楊先生將有權收取由董事會釐定之董事袍金(惟須獲股東於股東週年大會上批准)，而其他酬金將由董事會參考市場趨勢、其於本公司之職務及職責，以及對本公司之貢獻而釐定。於二零零七年度，楊先生獲取之酬金合共2,715,560港元，包括200,000港元作為出任本公司非執行董事之董事袍金，及2,515,560港元作為本集團上市成員董事總經理之其他酬金。

4. **David John SHAW**，六十一歲，於二零零七年六月獲委任為本公司之獨立非執行董事。彼於一九九八年六月獲滙豐集團聘任為滙豐控股有限公司(股份代號：5)董事會之顧問，該委任乃以倫敦為基地。彼為滙豐集團旗下公司HSBC Private Banking Holdings (Suisse) SA及The Bank of Bermuda Limited之非執行董事。彼亦為瑞安房地產有限公司(股份代號：272)之獨立非執行董事。Shaw先生為英格蘭、威爾斯及香港之認許律師。彼自一九七三年至一九九八年期間出任諾頓羅氏律師事務所合夥人，並於該期間曾於香港工作約二十年。Shaw先生持有劍橋大學法律學位。

於最後實際可行日期，Shaw先生持有本公司133,500股股份之個人權益及66,000股股份之家族權益，佔本公司已發行股本總數之0.02%。

本公司與Shaw先生並無訂立服務合約。Shaw先生於本公司之委任並無任何指定年期或建議服務年期，惟須於即將召開之股東週年大會上輪值告退並可候選連任。

Shaw先生將有權收取由董事會釐定之董事袍金(惟須獲股東於股東週年大會上批准)，而其他酬金將由董事會參考市場趨勢、其於本公司之職務及職責，以及對本公司之貢獻而釐定。Shaw先生於二零零七年六月一日獲委任作為本公司獨立非執行董事，於二零零七年度獲取董事袍金117,260港元。

5. 除上述披露者外，所有退任董事與本公司任何董事、高層管理人員、主要或控股股東並無任何關係；亦無其他有關重選上述退任董事之事項，須根據上市規則第13.51(2)條第(h)至(v)分段之規定要讓本公司股東知悉。

以下為根據上市規則須送交股東有關購回授權之說明函件。

- (i) 於最後實際可行日期，本公司之已發行股本包括1,150,681,275股股份。若有關之普通決議案獲得通過，以及基於在股東週年大會前並無發行或購回額外股份，則本公司根據購回授權，將可於下屆股東週年大會前購回股份數目最多達115,068,127股。
- (ii) 購回股份(視乎當時市場情況及資金安排而定)可增加本公司之淨值及／或其每股盈利；同時僅會在董事相信該等購回有利於本公司及其股東時，方予進行。
- (iii) 本公司僅可依據公司組織章程大綱及細則、上市規則及香港之適用法例使用可合法作此用途之資金購回股份。
- (iv) 倘若全面行使購回授權，可能會對本公司之營運資金或資本負債情況造成重大不利影響(與本公司於二零零七年十二月三十一日之經審核財務報表所披露之情況比較)。惟若在任何情況下，行使購回授權將會對本公司之營運資金或董事認為適合本公司之資本負債水平有重大不利影響，則董事不擬行使購回授權。
- (v) 各董事或(在彼等作出一切合理查詢後所深知)本公司董事之任何聯繫人士(按上市規則之涵義)目前概無意於購回授權獲得股東批准後出售本公司之股份予本公司。
- (vi) 董事已向聯交所作出承諾依據上市規則及香港之適用法例及根據一般授權行使本公司權力進行購回股份。
- (vii) 倘由於購回股份，股東於本公司之投票權之權益比例增加，就香港公司收購及合併守則(「收購守則」)而言，該項增加乃被視為一項收購。因此，一名股東或一組一致行動之股東因本公司購回股份而取得或鞏固本公司之控制權，根據收購守則第二十六條及第三十二條之規定，可因此須提出強制性收購建議。於最後實際可行日期，本公司單一最大股東Intellinsight Holdings Limited(由一全權家族信託最終全資擁有，而主席柯為湘先生、執行董事吳志文女士及柯沛鈞先生及彼等之家族成員為該

全權家族信託之受益人)連同其一致行動人士共持有691,383,124股股份，佔本公司已發行股本約60.08%。倘董事局根據購回授權全面行使購回股份之權力，Intellinsight Holdings Limited及與其一致行動之人士所持有之股份之股權百分比將增至佔本公司已發行股本約66.76%。除此以外，據本公司董事所知，根據購回授權購回股份將不會引致在收購守則下之任何其他後果。

- (viii) 本公司於本通函日期之前六個月並無(無論是否在聯交所進行)購回任何本公司之股份。
- (ix) 本公司之關連人士(定義見上市規則)概無知會本公司倘若購回授權獲得股東批准，彼等目前有意出售股份予本公司，惟亦無承諾不會出售任何該等股份予本公司。
- (x) 本公司股份於前十二個月之每一個月在聯交所進行買賣之最高及最低價如下：

| | 最高價 港元 | 最低價 港元 |
|---------------------|-----------|-----------|
| 二零零七年三月 | 15.88 | 13.60 |
| 二零零七年四月 | 16.02 | 14.40 |
| 二零零七年五月 | 17.20 | 15.84 |
| 二零零七年六月 | 17.40 | 15.10 |
| 二零零七年七月 | 18.70 | 15.24 |
| 二零零七年八月 | 17.30 | 13.92 |
| 二零零七年九月 | 21.00 | 16.00 |
| 二零零七年十月 | 24.10 | 19.44 |
| 二零零七年十一月 | 25.50 | 17.00 |
| 二零零七年十二月 | 21.90 | 18.00 |
| 二零零八年一月 | 24.55 | 16.98 |
| 二零零八年二月 | 19.00 | 16.60 |
| 二零零八年三月(截至最後實際可行日期) | 17.54 | 12.30 |

本公司之組織章程細則第75條載列股東要求按股數投票方式表決之程序：

於任何股東大會上，每項提呈投票之決議案須首先以舉手方式由在場股東投票表決，除非下列人士(於宣布舉手投票結果之前或當時或於收回任何要求按股數投票方式表決之前)要求按股數投票方式表決：

- (i) 大會主席；或
- (ii) 不少於三位有權在會上投票之股東(倘股東為有限公司，即其授權人)無論是否親身或委託代表出席；或
- (iii) 代表有權在會上投票之全部股東之中不少於十分之一投票權之一名或多名股東(倘股東為有限公司，即其授權人)，彼等可以親身或委託代表出席；或
- (iv) 持有授予大會投票權股份之一名或多名股東(倘股東為有限公司，即其授權人)，而該等股份合計之已繳足股本須不少於全部授予投票權股份之已繳足股本總額之十分之一；該等股東可以親身或委託代表出席。

除非有人如此要求按股數投票方式表決且要求並無遭撤回，否則主席宣佈有關的決議，已獲舉手表決通過或一致通過，或獲某特定過半數通過，或不獲通過，並且在載有公司議事程序紀錄的簿冊內亦登載相應的記項，即為有關事實的確證，而無須證明該項決議所得的贊成票或反對票的數目或比例。



九龍建業有限公司
KOWLOON DEVELOPMENT COMPANY LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：34)

茲通告九龍建業有限公司(「本公司」)謹訂於二零零八年四月二十三日(星期三)上午十一時正假座香港中環法院道太古廣場二期港島香格里拉大酒店五樓香島殿召開股東週年大會(「本大會」)，處理下列事項：

普通事項

普通決議案

- (1) 省覽截至二零零七年十二月三十一日止年度之經審核帳目、董事會報告及獨立核數師報告。
- (2) 宣佈派發末期股息。
- (3) 重選董事及授權本公司董事會釐定其酬金。
- (4) 重聘核數師及授權本公司董事會釐定其酬金。

特別事項

普通決議案

考慮及於認為適當時通過下列決議案為普通決議案：

(5) **動議：**

- (A) 在本決議案(C)段之限制下，一般性及無條件批准本公司董事於有關期間內運用本公司一切權力以配發、發行及處理本公司股本中之新增股份，並作出或授予可能須行使該等權力之建議、協議及購股權(包括附有權利認購或可兌換為本公司股份之認股權證、債券、公司債券、票據及任何證券)；
- (B) 依據本決議案(A)段之批准，授權本公司董事在有關期間內作出或授予可能於有關期間屆滿後行使該等權力之建議、協議及購股權(包括附有權利認購或可

股東週年大會通告

兌換為本公司股份之認股權證、債券、公司債券、票據及任何證券)；

(C) 本公司董事依據本決議案(A)段之批准而配發或有條件或無條件同意配發(不論其為根據購股權配發與否)之股本面值總額，除因：(i)配售新股(定義見本決議案(D)段)；(ii)本公司採納之任何購股權計劃授出之購股權獲行使或；(iii)依據本公司之公司組織章程細則作出之以股代息或類似安排而配發股份代替全部或部份股息之情況外；或(iv)根據任何可兌換為本公司股份之證券之條款行使認購或換股權而發行之本公司股份，不得超過本公司於本決議案通過之日已發行股本面值總額20%，而上述批准亦須受此限制；及

(D) 就本決議案而言：

「有關期間」乃指本決議案獲通過之日起至下列最早日期止之期間：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束；
- (ii) 法例及／或本公司之組織章程細則規定本公司下屆股東週年大會須予召開之期間屆滿時；及
- (iii) 股東於股東大會上通過普通決議案撤銷或修訂本決議案所給予之授權；及

「配售新股」乃指本公司董事於所定期間內根據於某一指定記錄日期名列於股東名冊內本公司股份或任何一類股份之持有人就當時該持有人所持之股份之比例向彼等提出之股份配售建議(惟本公司董事有權就零碎配額，或就考慮任何香港或香港以外任何地區之法律或任何認可管制團體或任何證券交易所之法規之下限制或責任，認為必須或權宜取消若干普通股份持有人在此方面之權利或作出其他安排)。

(6) 動議：

(A) 在本決議案(B)段之限制下，根據及遵守所有適用之法律及聯交所證券上市規則之要求，一般性及無條件批准本公司董事於有關期間內行使本公司一切權力購回本公司股份；

股東週年大會通告

(B) 根據本決議案(A)段之批准，按香港公司購回股份守則在香港聯合交易所有限公司或本公司之證券在其上市而獲證券及期貨事務監察委員會及香港聯合交易所有限公司就此認可之任何其他證券交易所購回之股份面值總額不得超過本公司於本決議案通過之日已發行股本面值總額之10%，而上述之批准亦須受此限制；

(C) 就本決議案而言：

「有關期間」乃指本決議案通過之日起至下列最早日期止之期間：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束；
- (ii) 法例及／或本公司之組織章程細則規定本公司下屆股東週年大會須予召開之期間屆滿時；及
- (iii) 股東於股東大會上通過普通決議案撤銷或修訂本決議案所給予之授權。

(7) 動議：

待通過本召開大會通告(本決議案構成其中一部分)所載第(5)及第(6)項決議案後，謹此藉對其增加一筆相當於本公司在依據本大會通告(本決議案構成其中一部分)所載第(6)項決議案授予之授權下所購買之本公司股本面值總額之數額(惟有關數額不應超過本決議案日期本公司已發行股本之面值總額10%)擴大依據本召開大會通告(本決議案構成其中一部分)所載第(5)項決議案授予本公司董事之一般授權。

承董事會命
九龍建業有限公司
公司秘書
衛玉馨

香港，二零零八年三月二十八日

股東週年大會通告

附註：

1. 凡有權出席二零零八年三月二十三日(星期三)之股東週年大會及投票之股東，可委派一位或以上代表出席，並於按股數投票方式表決時，代其投票。受委代表毋須為本公司之股東。
2. 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明之有關文件之副本，最遲須於大會或其續會指定舉行時間前48小時送回本公司之股份登記處香港中央證券登記有限公司之辦事處(香港灣仔皇后大道東183號合和中心18樓1806-1807室)方為有效。