
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下對本通函任何內容或應採取之行動**如有任何疑問**，應諮詢 閣下之持牌證券商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如**已售出或轉讓**名下所有**九龍建業有限公司**股份，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券商、註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及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)

須予披露交易

有關
在市場購買保利達資產控股有限公司股份

二零零九年一月七日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
緒言	3
收購事項	4
有關保利達之資料及進行收購事項之理由	4
一般事項	4
附錄 — 一般資料	6

釋義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「收購事項」	指	本集團於二零零八年十二月十七日及十八日在市場購入保利達股份，合共48,000,000股保利達股份
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	九龍建業有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「董事」	指	本公司董事
「進一步收購事項」	指	於收購事項後，本集團在市場進一步購入保利達股份
「本集團」	指	本公司及其附屬公司 (不包括保利達集團)
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「最後可行日期」	指	二零零九年一月二日，即於本通函付印前為確定其中所載若干資料之最後可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「保利達」	指	保利達資產控股有限公司，為本公司之非全資附屬公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市 (股份代號：208)
「保利達集團」	指	保利達及其附屬公司
「保利達股份」	指	保利達股本中每股面值0.10港元之股份
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、台灣及澳門

釋 義

「前收購事項」	指	本集團於二零零八年十月二十八日至二零零八年十二月一日（首尾兩日包括在內）止期間在市場購入合共451,000,000股保利達股份，總代價約為184,415,860港元（未經計入交易成本及徵費）
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例（香港法例第571章），經不時修訂、補充或修改
「股東」	指	本公司之股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

董事會函件



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：

柯為湘先生 (主席)

吳志文女士

黎家輝先生

柯沛鈞先生

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先生 (副主席)

譚希仲先生

楊國光先生

獨立非執行董事：

李國星先生

陸恭正先生

司徒振中先生

David John Shaw先生

敬啟者：

須予披露交易

有關

在市場購買保利達資產控股有限公司股份

緒言

董事會於二零零八年十二月十八日宣佈，於二零零八年十二月十七日及十八日，本集團在市場購入合共48,000,000股保利達股份，平均價約為每股保利達股份0.44港元（未經計入交易成本及徵費）。根據上市規則，收購事項及前收購事項一併而言構成本公司之須予披露交易。

本通函旨在向閣下提供有關（其中包括）收購事項之資料。

董事會函件

收購事項

於二零零八年十二月十七日及十八日，本集團在市場購入合共48,000,000股保利達股份，平均價約為每股保利達股份0.44港元（未經計入交易成本及徵費）。根據保利達於二零零八年六月三十日之4,438,967,838股已發行保利達股份計算，收購事項涉及保利達已發行股本約1.08%。收購事項之總代價約為21,166,025港元（未經計入交易成本及徵費），乃以本集團之內部現金資源撥付。

於最後可行日期，本集團持有3,260,004,812股保利達股份，相當於保利達已發行股本約73.44%。

有關保利達之資料及進行收購事項之理由

本集團及保利達集團主要從事物業發展和投資以及投資控股。保利達集團作為本集團之澳門物業投資分部，主要從事物業投資、發展及買賣，證券投資及買賣，製冰及提供冷藏服務。

誠如保利達截至二零零八年六月三十日止六個月期間之二零零八年中報所載，保利達股權持有人應佔未經審核綜合資產淨值約為11,287,000,000港元。誠如保利達截至二零零七年十二月三十一日止年度之年報所載，截至二零零六年和二零零七年十二月三十一日止年度之經審核除稅前溢利分別約為65,000,000港元及338,000,000港元，而股權持有人應佔經審核純利分別約為30,000,000港元及222,000,000港元。

保利達股份近期之市價較保利達於二零零八年六月三十日之未經審核綜合資產淨值每股保利達股份2.54港元折讓大約80%。因此，董事會認為收購事項及前收購事項提供良好之投資價值，並認為該等事項符合股東整體之利益。鑒於收購事項及前收購事項乃於市場進行，故董事會相信收購事項及前收購事項之條款為公平合理。

視乎（其中包括）保利達股份之市價變動，本集團可能會，亦可能不會在市場購入更多保利達股份。

收購事項作為本集團於保利達之額外權益。本集團將就收購事項及前收購事項之負商譽於綜合時確認一項一次性非現金收益。此外，本集團已動用現金約206,000,000港元（未經計入交易成本及徵費）償付收購事項及前收購事項之代價。收購事項及前收購事項對本集團之負債總額並無即時重大影響。

一般事項

根據按照上市規則計算之「五項測試」，就收購事項及前收購事項而言的適用百分比率合計高於5%但低於25%。因此，根據上市規則，收購事項及前收購事項一併而言構成本公司之須予披露交易。

董 事 會 函 件

倘進一步收購事項按照上市規則第14.22條與收購事項和前收購事項一併考慮時，僅構成上市規則下之須予披露交易，本公司將不會就該等進一步收購事項作出進一步公佈。倘(i)進一步收購事項按照上市規則第14.22條與收購事項和前收購事項一併考慮時，構成上市規則下之主要或任何其他類別之須予公佈交易（惟非須予披露交易）；或(ii)就進一步收購事項個別而言構成上市規則下之須予披露交易，本公司將遵照上市規則之相關規定而作出公佈。

務請 閣下垂注載於本通函附錄之一般資料。

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

二零零九年一月七日

1. 責任聲明

本通函遵照上市規則提供有關本公司之資料。董事就本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函並無遺漏任何其他事實，以致本通函之任何內容有所誤導。

2. 權益披露

(a) 董事之權益及淡倉

於最後可行日期，董事及本公司最高行政人員或任何彼等各自之聯繫人士於本公司及其相聯法團(按證券及期貨條例第XV部所界定者)之任何股份、相關股份及債權證中擁有：(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須通知本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關規定視為或當作擁有之權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所提及之登記冊之權益及淡倉；或(c)依據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須通知本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於本公司之股份、相關股份及債權證之權益

董事姓名	權益性質	股份數目		所佔已發行 股份總數之 概約百分比 (附註1)
		好倉	淡倉	
柯為湘	受益人 (附註2)	802,830,124	無	69.77%
	公司 (附註3)	277,500	無	0.02%
吳志文	受益人 (附註4)	802,830,124	無	69.77%

董事姓名	權益性質	股份數目		所佔已發行 股份總數之 概約百分比 (附註1)
		好倉	淡倉	
柯沛鈞	受益人 (附註5)	802,830,124	無	69.77%
	個人 (附註5)	43,500	無	0.00%
陸恭正	信託 (附註6)	1,425,000	無	0.12%
黎家輝	個人 (附註7)	701,000	無	0.06%
Keith Alan Holman	個人 (附註7)	567,000	無	0.05%
譚希仲	公司 (附註8)	300,000	無	0.03%
David John Shaw	個人 (附註7)	133,500	無	0.01%
	家屬 (附註9)	67,000	無	0.01%
楊國光	個人 (附註7)	165,000	無	0.01%

附註：

1. 持股百分比乃根據於最後可行日期之已發行股份總數1,150,681,275股股份而計算。
2. 柯為湘先生持有802,830,124股股份之權益。此等股份由一全權家族信託最終全資擁有，而柯為湘先生為該信託之成立人兼受益人。此等股份乃與上表中吳志文女士及柯沛鈞先生項下所披露之股份及下文「主要股東及其他人士於本公司及本集團其他成員公司之權益」一節中披露之股份相同。
3. 因柯為湘先生持有China Dragon Limited之公司權益，故亦被視為持有該公司擁有之277,500股股份之權益。
4. 吳志文女士為柯為湘先生之配偶。因吳女士為上述附註2所載之全權家族信託受益人之一，故被視為持有802,830,124股股份之權益。

- 5. 柯沛鈞先生為柯為湘先生及吳志文女士之子。柯沛鈞先生為43,500股股份之實益擁有人，而因彼為上述附註2所載之全權家族信託受益人之一，故亦被視為持有802,830,124股股份之權益。
- 6. 陸恭正先生分別為有關全權信託之成立人兼受益人之一，故被視為持有該等信託擁有之1,425,000股股份之權益。
- 7. 股份由個別董事以實益擁有人身份持有。
- 8. 譚希仲先生因持有譚希仲產業測計師有限公司之48%權益，故被視為持有該公司擁有之300,000股股份之權益。
- 9. 股份乃透過David John Shaw先生之家屬權益持有。

於相聯法團 — 保利達之股份、相關股份及債權證之權益

董事姓名	權益性質	股份數目		所佔已發行 股份總數之 概約百分比 (附註1)
		好倉	淡倉	
柯為湘	受益人 (附註2)	3,260,004,812	無	73.44%
吳志文	受益人 (附註2)	3,260,004,812	無	73.44%
柯沛鈞	受益人 (附註2)	3,260,004,812	無	73.44%
楊國光	個人	2,000,000	無	0.05%
譚希仲	公司 (附註3)	1,100,000	無	0.02%
Keith Alan Holman	個人	722,000	無	0.02%
黎家輝	個人	430,000	無	0.01%

附註：

- 1. 持股百分比乃根據於最後可行日期之已發行保利達股份總數4,438,967,838股而計算。

2. 柯為湘先生、吳志文女士及柯沛鈞先生透過持有「於本公司之股份、相關股份及債權證之權益」分節中披露之各自於本公司之權益，以及基於本公司持有保利達之直接控股公司Marble King International Limited之100%權益，故被視為持有3,260,004,812股保利達股份。
3. 因持有譚希仲產業測計師有限公司之48%權益，而該公司持有該等保利達股份。

除上文所披露者外，於最後可行日期，董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（按證券及期貨條例第XV部所界定者）之股份、相關股份及債權證中概無擁有任何：(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須通知本公司及聯交所之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關規定視為或當作擁有之權益及淡倉）；(b)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所提及之登記冊之權益或淡倉；或(c)根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須通知本公司及聯交所之權益或淡倉。

(b) 主要股東及其他人士於本公司及本集團其他成員公司之權益

於最後可行日期，據本公司根據證券及期貨條例第336條所設存之權益登記冊所示及就董事或本公司最高行政人員所知，除董事或本公司最高行政人員以外，於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之規定須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本公司及本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上權益，以及該等人士各自於該等證券擁有之權益數量，連同擁有該等股本涉及之任何購股權之人士如下：

股東名稱	權益性質	股份數目		所佔已發行 股份總數之 概約百分比 (附註1)
		好倉	淡倉	
滙豐國際 信託有限 公司	受託人	803,512,624 (附註2)	無	69.83%
Or Family Trustee Limited Inc.	信託	802,830,124 (附註2及3)	無	69.77%

附註：

- 1. 持股百分比乃根據於最後可行日期之已發行股份總數1,150,681,275股而計算。
- 2. 滙豐國際信託有限公司以若干由其管理之全權信託基金之受託人身份持有803,512,624股股份，當中802,830,124股股份乃上述Or Family Trustee Limited Inc.以受託人身份持有之股份，亦即於上表及前文「董事之權益及淡倉」一節內所披露之股份。柯為湘先生及Keith Alan Holman先生為Or Family Trustee Limited Inc.之董事。
- 3. 作為The Or Unit Trust之受託人，擁有保利達控股國際有限公司全部股份，保利達控股國際有限公司擁有Intellinsight Holdings Limited全部股份，而Intellinsight Holdings Limited則擁有802,830,124股本公司股份。

附屬公司 (不包括保利達集團)

附屬公司名稱	股東姓名／名稱	所佔附屬公司已發行股本之概約百分比
卓見投資有限公司	劉慰慈先生	15.00%
金公主娛樂有限公司	萬象娛樂有限公司	15.00%
保利達濱海地產 (天津) 有限公司	天津濱海快速交通 發展有限公司	10.00%
保利達中信地產 (天津) 有限公司	天津中信地產投資 有限公司	30.00%
	天津濱海快速交通 發展有限公司	10.00%
新友力發展有限公司	全德國際有限公司	30.00%

保利達集團

附屬公司名稱	股東姓名／名稱	所佔附屬公司 已發行股本之 概約百分比
New Cosmos	中亞投資股份有限公司	15.00%
Holdings Limited	JHK International Limited	10.00%
	CSC 投資有限公司	10.00%
Think Bright Limited	余少文先生	29.50%

除上文所披露者外，於最後可行日期，董事或本公司最高行政人員並不知悉有任何其他人士或公司（不包括董事或本公司最高行政人員，以及分別由彼等各自所控制並已於上文披露權益之公司）擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之規定須向本公司披露於股份或相關股份之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上或該等股本涉及之任何購股權之權益。

3. 競爭權益

於最後可行日期，除下文所披露者外，董事或任何彼等各自之聯繫人士概無擁有與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務或擁有該類業務之權益。

保利達控股國際有限公司（「保利達控股」）乃由柯氏家族信託最終全資擁有之公司，該信託之受益人為柯為湘先生（「主席」）、吳志文女士（執行董事）、柯沛鈞先生（執行董事）及彼等之家族成員，其在香港、澳門及中國從事物業投資及發展業務。因此，柯為湘先生、吳志文女士及柯沛鈞先生被認為於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有權益。保利達控股已向本集團授出有關其於香港、澳門及中國將可收購之物業或可參與發展之物業項目之優先選擇權。

4. 董事之服務合約

於最後可行日期，任何董事概無與本集團任何成員公司訂立或建議訂立任何服務合約，惟於一年內屆滿或僱主可於一年內毋須作出賠償(除法定賠償外)而終止之服務合約除外。

5. 訴訟

就董事所知，於最後可行日期，本集團任何成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁；而就董事所知，本集團任何成員公司亦概無提出或面臨任何尚未裁決或具威脅之重大訴訟或索償。

6. 其他事項

- (a) 本公司之股份登記處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東一八三號合和中心四十六樓。
- (b) 本公司之合資格會計師及公司秘書為衛玉馨小姐。衛小姐持有澳洲墨爾本Monash University頒發之商業學士學位，為香港會計師公會之會員、特許公認會計師公會資深會員及澳洲會計師公會會員。
- (c) 本通函之中英文版本如有任何歧義，概以英文本為準。