
此乃要件 請即處理

閣下對本通函任何內容**如有任何疑問**，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)

**須予披露及關連交易
為合資公司提供公司擔保**

獨立財務顧問

Access 
Capital
卓怡融資

董事會函件載於本通函第3至6頁，而獨立董事委員會函件載於本通函第7頁。獨立財務顧問卓怡融資之函件載於本通函第8至13頁，當中載有其致獨立董事委員會及股東之意見。

二零零九年一月二十三日

目錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	3
獨立董事委員會函件	7
獨立財務顧問函件	8
附錄 — 一般資料	14

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：

「聯繫人士」	具	上市規則所賦予之涵義；
「董事會」	指	本公司董事會；
「中信華南」	指	中信華南(集團)有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，主要從事物業發展，並且為持有合資公司50%權益之股東；
「本公司」	指	九龍建業有限公司，一間於香港註冊成立之公司，其股份於聯交所主板上市；
「關連人士」	具	上市規則所賦予之涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「擔保」	指	本公司根據擔保協議就貸款向貸款人提供之50%按比例擔保；
「擔保協議」	指	本公司與貸款人於二零零九年一月二日就擔保訂立之協議；
「卓怡融資」或 「獨立財務顧問」	指	卓怡融資有限公司，一間可進行證券及期貨條例所界定之第一類(證券交易)、第四類(就證券提供意見)、第六類(就機構融資提供意見)及第九類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團，為獨立董事委員會及股東就擔保之獨立財務顧問；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣；
「獨立董事委員會」	指	由獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，成立目的是就擔保協議之條款向股東提供意見；

釋義

「合資公司」	指	中信保利達地產(佛山)有限公司，一間於中國成立之中外合資公司，由本公司持有50%權益及中信華南持有50%權益；
「最後可行日期」	指	二零零九年一月二十日，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；
「貸款人」	指	中國銀行股份有限公司佛山分行，為貸款之貸款人；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「貸款」	指	貸款人借予合資公司之本金金額人民幣380,000,000元有期貸款融資；
「中國」	指	中華人民共和國；
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣；
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)；
「股東」	指	本公司股份持有人；
「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；及
「%」	指	百分比。

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：

須予披露及關連交易 為合資公司提供公司擔保

緒言

謹此提述本公司於二零零九年一月二日及二零零九年一月五日刊發之公佈，內容有關擔保協議，據此，本公司同意就貸款人借予合資公司之有期貸款融資人民幣380,000,000元，向貸款人提供最高為貸款本金金額人民幣190,000,000元及其相關利息、費用和開支之按比例擔保。

董事會函件

本通函旨在：

- (i) 向股東提供有關擔保協議之資料；
- (ii) 載列獨立董事委員會就擔保協議的條款之意見；及
- (iii) 載列獨立財務顧問卓怡融資就擔保協議的條款之公平和合理程度致獨立董事委員會及股東之意見函件。

擔保協議

日期

二零零九年一月二日

訂約各方：

- (1) 本公司(擔保人)；及
- (2) 中國銀行股份有限公司佛山分行(貸款人)。貸款人為中國一間國有商業銀行。

就董事經作出一切合理查詢後所知、所得資料及確信，貸款人為與本公司或其任何關連人士概無關連之獨立第三者。按照上市規則第14.22條，本公司與貸款人概無交易須與擔保一併考慮。

擔保

根據擔保協議，本公司(持有合資公司50%權益之股東)將就貸款人借予合資公司之有期貸款融資人民幣380,000,000元，向貸款人提供最高為貸款本金金額人民幣190,000,000元及其相關利息、費用和開支之按比例擔保。倘合資公司拖欠貸款中任何未償還之本金金額或相關之利息和費用，本公司與合資公司將須共同負責償還貸款之未償還款項，以本公司就貸款本金金額之最高擔保責任人民幣190,000,000元(相當於貸款本金金額之50%)及其相關利息、費用和開支為限。

中信華南(持有合資公司50%權益之另一名股東)將根據擔保之相同條款，個別向貸款人提供按比例擔保，以擔保貸款中另外50%之未償還金額。

董事會函件

貸款

貸款為貸款人向合資公司提供之有期貸款融資人民幣380,000,000元，以在中國佛山南海區發展一個項目。貸款之年期為自首次提取貸款日期起計36個月，及按現行市場利率計算利息。合資公司所擁有之若干土地使用權已提供作為貸款之抵押（「抵押」）。

進行交易之理由

本公司提供之擔保，旨在讓合資公司可解除根據貸款所給予貸款人之抵押，以應付其於中國佛山之物業發展項目的一般業務營運所需。此項目由合資公司於二零零六年購入，預期第一期之住宅發展項目將於短期內展開預售。

本公司認為，擔保之條款與其他銀行就融資安排所要求之條款相似，並反映中國銀行業之一般商業慣例。董事（包括獨立非執行董事）認為(i)擔保之條款乃一般商業條款及(ii)中信華南亦已根據相同條款提供相應擔保，擔保乃公平合理，且符合本公司及其股東之整體利益。

上市規則涵義

中信華南為天津中信地產投資有限公司之控股公司，而天津中信地產投資有限公司為持有保利達中信地產(天津)有限公司(本公司擁有51%權益之附屬公司)30%權益之主要股東。中信華南亦為持有合資公司50%權益之股東，故合資公司為本公司之關連人士。

誠如本公司於二零零八年七月二十四日刊發之公佈所披露，本公司已向合資公司提供共同及個別擔保，以擔保合資公司與一間中國財務機構訂立之一項有期貸款人民幣200,000,000元。因此，按照上市規則第14.22條及第14A.25條，擔保將須與此項前擔保一併考慮。由於擔保與本公司已就其他有期貸款融資而向合資公司提供的擔保一併考慮時，相關百分比率高於2.5%但低於25%，故本公司提供之擔保與已予提供之前擔保一併考慮後，構成本公司之須予披露及不獲豁免關連交易，及須遵守上市規則第14A章所載之申報、公佈及獨立股東批准之規定。

董事會函件

鑒於貸款人及中信華南並無持有任何本公司之股份，以及並無股東於擔保協議中擁有利益且須就批准擔保協議之決議案放棄投票，故本公司已向聯交所申請，及聯交所已批准豁免遵守上市規則第14A.43條舉行股東大會之規定，條件為Intellinsight Holdings Limited (「Intellinsight」，此公司實益持有802,830,124股股份，相當於本公司已發行股本約69.77%) 發出書面證明(日期為二零零九年一月五日)以批准提供擔保。

一般事項

本集團主要從事香港、澳門及中國房地產投資及發展之業務。合資公司為本公司與中信華南於中國成立之中外合資公司，以發展七幅位於中國佛山南海區之土地。合資公司由本公司持有50%權益及中信華南持有50%權益，並且入帳列作本公司之共同控制實體。

務請閣下垂注載於本通函第7頁之獨立董事委員會函件，當中載有其對擔保協議之意見。
務請閣下亦垂注卓怡融資之意見函件，當中載有其對擔保協議的條款及條件之意見。

其他資料

務請閣下亦垂注載於本通函附錄之一般資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會
九龍建業有限公司
主席
柯為湘
謹啟

二零零九年一月二十三日

獨立董事委員會函件



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)

敬啟者：

須予披露及關連交易 為合資公司提供公司擔保

吾等謹此提述本公司於二零零九年一月二十三日致股東之通函(「**通函**」，本函件為其中之部分)。除文義另有所指外，已於通函「**釋義**」一節界定之詞語在本函件中具有相同涵義。

吾等獲董事會授權成立獨立董事委員會，以就擔保協議之條款對本公司及股東而言是否公平合理，向股東提供意見。

吾等謹請閣下垂注通函第8至13頁所載獲委任就擔保協議之條款向獨立董事委員會及股東提供意見的獨立財務顧問卓怡融資之意見函件，及通函第3至6頁所載之董事會函件。

經考慮(其中包括)卓怡融資載於其意見函件內之考慮因素和理由及其意見後，吾等認為擔保協議之條款對本公司及股東為公平合理。

此致

列位股東 台照

九龍建業有限公司

獨立董事委員會

李國星

陸恭正

司徒振中

David John Shaw

謹啟

二零零九年一月二十三日

獨立財務顧問函件

以下為卓怡融資就擔保協議致獨立董事委員會及股東以供載入本通函之意見函件全文。



香港
中環
夏慤道12號
美國銀行中心
6樓606室

敬啟者：

須予披露及關連交易 為合資公司提供公司擔保

I. 緒言

吾等獲委任為獨立財務顧問，就擔保協議向獨立董事委員會及股東提供意見，有關詳情載於日期為二零零九年一月二十三日致股東之通函（「**通函**」）內，本函件為通函的一部分。除文義另有所指外，本函件使用之詞彙與通函所界定者具相同涵義。

董事會宣佈，於二零零九年一月二日，貴公司與貸款人訂立擔保協議，據此，貴公司同意就貸款人借予合資公司之有期貸款融資人民幣380,000,000元，向貸款人提供最高為貸款本金金額人民幣190,000,000元及其相關利息、費用和開支之按比例擔保。

中信華南（持有合資公司50%權益之另一名股東）將根據擔保之相同條款，個別向貸款人提供按比例擔保，以擔保貸款中另外50%之未償還金額。

根據上市規則第14及14A章，貴公司提供之擔保與已予提供之前擔保一併考慮時，構成貴公司之須予披露及不獲豁免關連交易，及須遵守上市規則第14A章所載之申報、公佈及獨立股東批准之規定。

獨立財務顧問函件

鑒於貸款人及中信華南並無持有任何股份及並無股東於擔保協議中擁有利益，故並無股東須就批准擔保協議之決議案放棄投票。因此，貴公司已向聯交所申請，及聯交所已批准豁免遵守上市規則第14A.43條舉行股東大會之規定，條件為Intellinsight Holdings Limited (此公司實益持有802,830,124股股份，相當於貴公司已發行股本約69.77%) 發出書面證明以批准提供擔保。

II. 獨立董事委員會

董事會目前包括四位執行董事，分別為柯為湘先生、吳志文女士、黎家輝先生及柯沛鈞先生；三位非執行董事，分別為Keith Alan Holman先生、譚希仲先生及楊國光先生；及四位獨立非執行董事李國星先生、陸恭正先生、司徒振中先生及David John Shaw先生。

獨立董事委員會(包括全體獨立非執行董事李國星先生、陸恭正先生、司徒振中先生及David John Shaw先生)已予成立，以就擔保協議的條款向股東提供意見。

吾等獲委任就擔保協議之條款是否按一般商業條款協定及對股東而言是否公平合理，以及是否符合貴公司及股東之整體利益，向獨立董事委員會及股東提供意見，並且對擔保協議發表吾等之意見，供獨立董事委員會向股東作出推薦意見時加以考慮。

III. 意見之基礎及假設

吾等擬定意見時，僅依賴通函所載有關貴集團事務之陳述、資料、意見及聲明，以及貴集團及／或其高級管理人員及／或董事給予吾等之資料及聲明。吾等已假設，所有載於通函或通函提述或由貴集團及／或其高級管理人員及／或董事另行提供或作出或給予而其／彼等須獨力負責之陳述、資料、意見及聲明，在作出及提供時乃真實、準確及有效，並於通函刊發日期仍然真實及有效。吾等已假設，董事及／或貴集團高級管理人員作出或提供並載於通函之一切有關貴集團事務之意見及聲明，乃經恰當和審慎的查詢後合理地作出。吾等亦已向貴集團及／或其高級管理人員及／或董事尋求並取得確認，通函所提供及提述之資料並無遺漏任何重大事實。

獨立財務顧問函件

吾等認為，吾等已審閱所有目前可得之資料及文件，而該等資料及文件可令吾等達致知情意見，並作為吾等依賴獲提供資料之憑證，以構成吾等意見之合理依據。吾等並無理由懷疑 貴集團及／或其高級管理人員及／或董事及彼等各自之顧問向吾等提供之陳述、資料、意見及聲明之真實、準確和完備性，亦無理由相信提供予吾等或上述文件所述之資料中，隱瞞或遺漏了重大資料。然而，吾等並無就獲提供之資料進行獨立核查，亦無就 貴公司或其任何附屬公司之業務和事務進行獨立調查。

IV. 主要考慮因素及原因

吾等在擬定推薦意見時，已考慮以下主要因素及原因：

1. 擔保協議的背景及訂立原因

貴集團主要從事香港、澳門及中國房地產投資及發展之業務。

誠如 貴公司日期為二零零六年十月十三日之通函所披露，合資公司為 貴公司與中信華南於中國成立之中外合資公司， 貴公司與中信華南各自擁有其50%權益，以發展七幅位於中國佛山南海區之土地（「該項目」）。合資公司入帳列作 貴公司之共同控制實體。

根據 貴公司之二零零八年中中期報告，該項目將包括低層式住宅區及一間設有高爾夫球場之五星級酒店。展開該項目第一期建設工程所需之批文經已取得。酒店項目計劃於二零一零年年初完成及投入營運，而第一期之住宅單位預計於二零零九年下半年完工。 貴公司管理層表示，預期即將展開第一期住宅發展項目之預售。

誠如「董事會函件」所列及與 貴公司管理層之討論，貸款人民幣380,000,000元乃由貸款人借予合資公司，以供合資公司發展該項目。吾等已審閱合資公司與貸款人於二零零八年十一月二十七日訂立之貸款協議。貸款須分期償還，年期為自首次提取貸款日期起計36個月，及按現行市場利率計算利息。合資公司所擁有之若干土地使用權已提供作為貸款之抵押（「抵押」）。吾等亦已審閱合資公司與貸款人就有關之抵押於日期為二零零八年十一月二十七日訂立的最高額抵押合同，並注意到抵押包括中國佛山約233,000平方米之土地物業，其於最高額抵押合同中列示的價值高於貸款之金額。

獨立財務顧問函件

貴公司提供之擔保，旨在讓合資公司可解除根據貸款所給予貸款人之抵押，以供其在中國佛山經營一般物業發展業務。貴公司認為，擔保之條款與其他銀行就融資安排所要求之條款相似，並反映中國銀行業之一般商業慣例。董事（包括獨立非執行董事）認為(i)擔保之條款乃一般商業條款及(ii)中信華南亦已根據相同條款提供相應擔保、擔保乃公平合理，且符合貴公司及其股東之整體利益。

2. 擔保協議之條款

日期

二零零九年一月二日

訂約各方：

- (1) 貴公司(擔保人)；及
- (2) 中國銀行股份有限公司佛山分行(貸款人)。貸款人為中國一間國有商業銀行。

根據擔保協議，貴公司(持有合資公司50%權益之股東)將就貸款人借予合資公司之有期貸款融資人民幣380,000,000元，向貸款人提供最高為貸款本金金額人民幣190,000,000元及其相關利息、費用和開支之按比例擔保。倘合資公司拖欠貸款中任何未償還之本金金額或相關之利息和費用，貴公司與合資公司將須共同負責償還貸款之未償還款項，以貴公司就貸款本金金額之最高擔保責任人民幣190,000,000元(相當於貸款之50%)及其相關利息、費用和開支為限。

中信華南(持有合資公司50%權益之另一名股東)將根據擔保之相同條款，個別向貸款人提供按比例擔保，以擔保貸款中另外50%之未償還金額。

獨立財務顧問函件

3. 對 貴集團之財務影響

根據吾等與 貴公司管理層之討論，吾等理解到，除非被迫討擔保，否則 貴公司提供之擔保並不會對 貴公司之盈利能力、負債或負債比率造成任何影響。

吾等謹此提述 貴公司截至二零零八年六月三十日止六個月之中期報告及 貴公司於二零零八年十月二十七日刊發之公佈（「**十月份公佈**」），內容有關 貴集團於財務投資活動造成損失總額約3,700,000,000港元（「**該等損失**」）。誠如十月份公佈所述，於扣除該等損失後， 貴集團於二零零八年六月三十日之未經審核資產淨值約為每股11.8港元（根據1,150,681,275股已發行股份計算，即等同於約13,600,000,000港元）。倘被迫討擔保之整筆金額， 貴公司將要承擔貸款最高達人民幣190,000,000元（按匯率人民幣1元兌1.13港元計算，即約214,700,000港元）（未包括任何利息、費用及開支）之負債，即相當於 貴集團經扣除上述該等損失後的未經審核資產淨值約1.6%。根據 貴公司截至二零零八年六月三十日止六個月之中期報告所列示之銀行借款總額及經扣除該等虧損後之未經審核資產淨值， 貴集團之負債比率（銀行借款總額除以經扣除該等損失後之未經審核資產淨值）約為17.4%。根據擔保，倘合資公司未有履行其償還貸款之責任， 貴集團之負債比率將會提高，及 貴公司（作為擔保人）將被要求承擔其分佔之還款責任。

考慮到上述分析，股東應注意倘合資公司拖欠貸款， 貴公司將要承擔貸款人民幣190,000,000元及其相關利息、費用和開支之還款責任。儘管如此，鑒於(i)為貸款提供擔保之目的是撥付發展該項目之資金；(ii)解除為貸款而提供之抵押；(iii)該項目第一期住宅發展項目即將展開預售，吾等認為向合資公司提供擔保所帶來的利益，將超過提供擔保所帶來的風險。

獨立財務顧問函件

4. 吾等之意見

吾等已審閱合資公司截至二零零八年十一月三十日的管理帳目，並注意到合資公司之資金主要來自貸款人、中國其他財務機構及其股東所提供之貸款。除該擔保外，誠如 貴公司日期為二零零八年七月二十四日之公佈所載， 貴公司及中信華南亦已就一項借予合資公司之貸款人民幣200,000,000元，向中國一間財務機構提供共同及個別之擔保。此外，誠如日期為二零零八年七月二十四日之公佈所載， 貴公司與中信華南及合資公司訂立了一項共同彌償協議，據此，倘合資公司拖欠該項貸款及與此有關之任何利息和開支， 貴公司與中信華南須按50：50之基準，向另一方彌償 貴公司或中信華南就該項擔保引致或產生的任何損失。

鑒於(i)擔保乃為支持貸款人為發展該項目而借予合資公司之貸款，而有關發展符合 貴集團之整體業務目標；(ii)擔保之金額乃按照 貴公司於合資公司之股權比例而釐定；(iii)擔保乃向屬獨立第三方之財務機構提供；及(iv) 貴公司過往就提供貸款予合資公司而向財務機構提供擔保之記錄，吾等認為根據擔保協議提供之擔保乃符合一般商業條款，及符合 貴公司及股東之整體利益。

V. 推薦意見

經考慮上述因素後，吾等認為擔保協議之條款乃按一般商業條款訂立，合乎 貴集團之日常及一般業務過程，且對股東而言為公平合理，及訂立擔保協議乃符合 貴公司及股東之整體利益。

此致

九龍建業有限公司

獨立董事委員會及列位股東 台照

代表
卓怡融資有限公司
執行董事
鍾建舜
謹啟

二零零九年一月二十三日

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：

(i) 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%
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%

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	
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**」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。

(ii) 於相聯法團 — 保利達資產控股有限公司（「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股保利達股份之權益。
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) 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。

(c) 董事之其他權益

- (i) 於最後可行日期，董事概無於本公司或其任何附屬公司自本集團最近期刊發的經審核帳目之結算日以來購入、出售或租賃或建議購入、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益；
- (ii) 於最後可行日期，本集團除保利達控股國際有限公司（「**保利達控股**」，柯為湘先生及吳志文女士均為該公司之董事）給予之財務支持外，董事概無於本公司或其任何附屬公司訂立且於本通函日期仍然存續和對本集團之業務乃屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益；及
- (iii) 於最後可行日期，除(aa)柯為湘先生及吳志文女士為保利達控股及Intellinsight之董事；(bb)黎家輝先生為Intellinsight之董事；及(cc)柯為湘先生及Keith Alan Holman先生為Or Family Trustee Limited Inc.（「Or Family Trustee」）之董事，而保利達控股、Intellinsight及Or Family Trustee為持有本公司802,830,124股股份之主要股東外，董事及本公司最高行政人員概非持有股份及相關股份的權益或淡倉之任何公司的董事或僱員，且須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部向本公司披露。

3. 主要股東

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，擁有保利達控股全部股份，保利達控股擁有Intellinsight全部股份，而Intellinsight則擁有802,830,124股本公司股份。

附屬公司(不包括保利達及其附屬公司)

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%

保利達及其附屬公司

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 Holdings Limited	中亞投資股份有限公司	15.00%
	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。

4. 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（本公司之主席）、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。

5. 重大逆轉

本公司於其日期為二零零八年十月二十七日之公佈中披露，根據本公司初步估計，本集團於二零零八年一月一日至二零零八年十月二十二日止期間內，已就其財務投資活動產生虧損約3,700,000,000港元（包括本集團長期財務投資項目之公允價值變動），並且預期該等虧損將影響本集團截至二零零八年十二月三十一日止財務年度之末期業績。除已披露者外，就董事所知，本集團自二零零七年十二月三十一日（即本公司最近期刊發經審核帳目之結算日）以來之財務或經營狀況並無任何重大逆轉。

6. 專業人士之資格及同意書

卓怡融資已就本通函之刊行發出同意書，表示同意按本通函所載之形式及涵義轉載其函件及引用其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

本通函所載曾提供意見或建議之專業人士的資格如下：

名稱	資格
卓怡融資有限公司	一間可進行證券及期貨條例所界定之第一類（證券交易）、第四類（就證券提供意見）、第六類（就機構融資提供意見）及第九類（提供資產管理）受規管活動之持牌法團

於最後可行日期，卓怡融資於本集團任何成員公司自二零零七年十二月三十一日（即本公司最近期經審核財務報表之結算日）收購、出售或租賃或建議收購、出售或租賃之任何資產中，並無擁有任何直接或間接權益，亦無任何權利（不論可否強制執行）認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券。

7. 一般事項

- (a) 本公司註冊辦事處位於香港九龍彌敦道七五零號始創中心二十三樓。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。

8. 備查文件

下列文件之副本由本通函日期直至二零零九年二月六日（包括該日）止之一般辦公時間內在本公司之註冊辦事處（香港九龍彌敦道七五零號始創中心二十三樓）可供查閱：

- (a) 獨立董事委員會致股東之函件，全文載於本通函第7頁；
- (b) 獨立財務顧問致獨立董事委員會及股東之函件，全文載於本通函第8至13頁；
- (c) 本附錄「專業人士之資格及同意書」一段所述由卓怡融資發出之同意書；及
- (d) 擔保協議。