
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、持牌證券商或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

出售於保利達中信地產(天津)有限公司
之12%股權

獨立財務顧問



聯昌國際證券(香港)有限公司

董事會函件載於本通函第4至10頁，而獨立董事委員會函件載於本通函第11頁。獨立財務顧問聯昌國際證券(香港)有限公司就股權轉讓協議項下進行之出售事項之條款是否公平合理之函件載於本通函第12至20頁，當中載有其致獨立董事委員會及股東之意見。

二零零九年八月二十日

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	4
獨立董事委員會函件.....	11
獨立財務顧問函件.....	12
附錄 — 一般資料.....	21

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：

「該協議」	指	本公司與天津濱海於二零零六年十二月十三日訂立之合作協議，內容有關於項目公司之投資，並具有本公司日期為二零零七年六月七日的通函所賦予之涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	九龍建業有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具上市規則所賦予之涵義
「合作協議」	指	本公司、天津中信與翔達於二零零七年五月十五日訂立之合作協議，內容有關於項目公司之投資，並具有本公司日期為二零零七年六月七日的通函所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	本公司根據股權轉讓協議向天津中信出售目標股權
「股權轉讓協議」	指	本公司、翔達與天津中信於二零零九年七月二十九日訂立之買賣協議，內容有關本公司向天津中信出售目標股權，以及翔達向天津中信出售9%股權
「翔達」	指	天津翔達投資發展有限公司，於中國成立之有限公司，於最後可行日期持有項目公司9%之股權
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區

釋 義

「獨立董事委員會」	指	由董事會委任並由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，以就出售事項向股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	聯昌國際證券(香港)有限公司，可從事證券及期貨條例項下第一類(證券交易)、第四類(就證券提供意見)及第六類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌法團，並就出售事項之條款為獨立董事委員會及股東之獨立財務顧問
「首期資金」	指	天津濱海根據該協議應收之總代價人民幣3,500,000,000元(相等於約3,970,505,000港元)
「Intellinsight」	指	Intellinsight Holdings Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之控股股東
「最後可行日期」	指	二零零九年八月十四日，即於本通函付印前為確定本通函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
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言不包括台灣、香港及澳門特別行政區
「項目公司」	指	保利達中信地產(天津)有限公司，於中國成立之中外合資企業，於最後可行日期為本公司擁有51%股權之附屬公司
「該物業」	指	中國天津市河東區十一經路與六緯路交界津東六2004-066號地塊
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「目標股權」	指	項目公司註冊資本之12%股權
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)

釋 義

「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之股份
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充協議」	指	本公司、天津濱海、天津中信及翔達於二零零七年五月十五日訂立之補充合作協議，內容有關於項目公司之投資，並具有本公司日期為二零零七年六月七日的通函所賦予之涵義
「天津濱海」	指	天津濱海快速交通發展有限公司，於中國成立之有限公司，於最後可行日期持有項目公司10%之股權
「天津中信」	指	天津中信地產投資有限公司，於中國成立之有限公司，於最後可行日期持有項目公司30%之股權
「%」	指	百分比

附註： 就本通函而言，貨幣換算採用1港元兌人民幣0.8815元的匯率(倘適用)。此匯率僅供說明之用，並不表示任何人民幣或港元金額已按或可按該匯率兌換。



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750號

始創中心23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
出售於保利達中信地產(天津)有限公司之12%股權

緒言

謹此提述本公司於二零零九年七月三十日刊發之公佈，內容關於本公司、翔達及天津中信於二零零九年七月二十九日訂立之股權轉讓協議，據此，本公司已同意(其中包括)向天津中信出售目標股權，相當於項目公司註冊資本之12%股權。

董事會函件

由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會已告成立，就出售事項向股東提供意見。聯昌國際證券(香港)有限公司已獲委任為獨立財務顧問，就股權轉讓協議項下之出售事項之條款是否公平合理，向獨立董事委員會及股東提供意見。

本通函旨在：

- (a) 向股東提供有關股權轉讓協議之資料；
- (b) 載列獨立董事委員會就股權轉讓協議項下之出售事項之條款之意見；及
- (c) 載列獨立財務顧問聯昌國際證券(香港)有限公司致獨立董事委員會及股東之函件就股權轉讓協議項下進行之出售事項之條款是否公平和合理的意見。

股權轉讓協議

日期

二零零九年七月二十九日

股權轉讓協議之訂約方：

- (a) 本公司；
- (b) 翔達(於最後可行日期持有項目公司註冊資本9%之股權)主要從事(其中包括)於中國(尤其是天津)投資及發展房地產業務。據董事作出一切合理查詢後所知，於最後可行日期，翔達及其最終實益擁有人均獨立於本公司或任何其關連人士，且與彼等概無關連；及
- (c) 天津中信(於最後可行日期持有項目公司註冊資本30%之股權)就上市規則而言屬本公司之關連人士。天津中信主要從事(其中包括)於中國投資及發展房地產業務。該公司由中信華南(集團)有限公司(「中信華南」)全資擁有，中信華南乃本公司之合資夥伴，於保利達中信地產(佛山)有限公司(於最後可行日期，本公司擁有50%股權之共同控制實體)持有50%之股權。於股權轉讓協議完成後，天津中信及中信華南根據上市規則將不再為本公司之關連人士。

本公司及天津中信於過去十二個月未有訂立類似性質且根據上市規則第14.22條須與股權轉讓協議累計之交易。

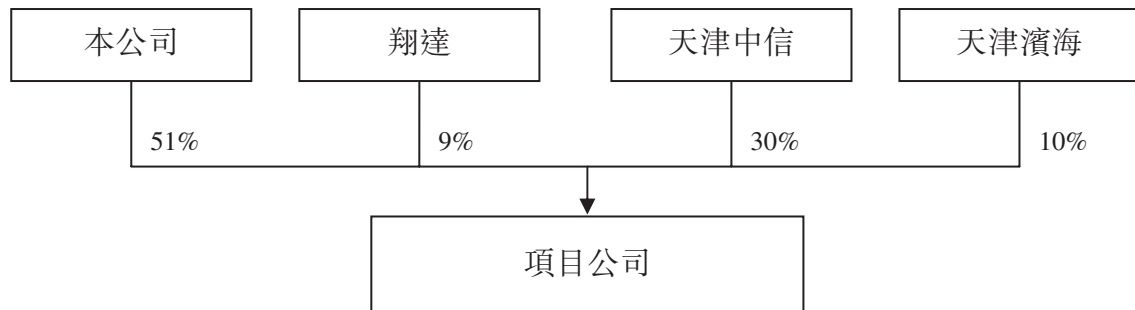
董事會函件

出售事項

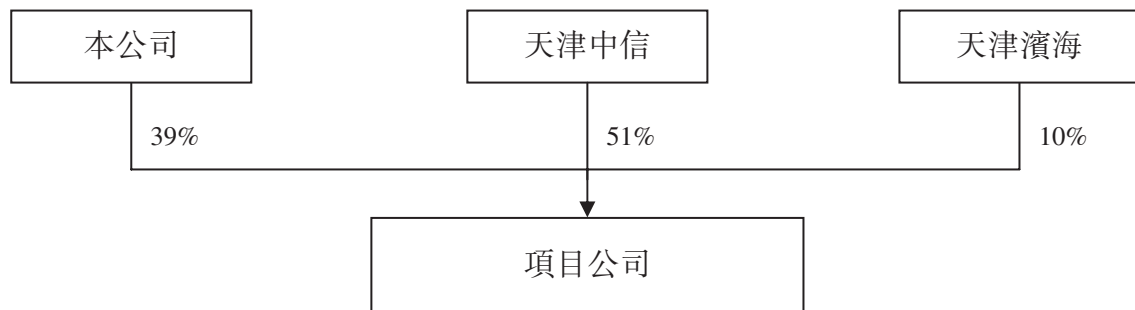
根據股權轉讓協議，本公司已同意向天津中信出售目標股權，相當於項目公司註冊資本12%之股權，而翔達亦已同意向天津中信出售其於項目公司之註冊資本9%之股權。

項目公司於股權轉讓協議完成前及緊隨其完成後之股權架構變動如下：

完成前



緊隨完成後



完成出售事項後，項目公司董事會將由七名成員組成，其中本公司有權委任兩名董事，天津中信將有權委任四名董事（包括董事長），而天津濱海將有權委任一名董事。

項目公司為於中國註冊成立之公司，並為本公司擁有51%股權之附屬公司。於最後可行日期，本公司向項目公司投入之註冊資本為25,245,000美元（相等於約人民幣191,231,000元或216,938,000港元）。於出售事項完成後，本公司於項目公司之股權將減少至39%，而項目公司亦將不再被視為本公司之附屬公司，但將成為本公司之聯營公司，其業績、資產及負債於綜合結算時將按會計權益法載入本公司之財務報表。

董事會函件

項目公司為中外合資企業，於二零零七年成立，以發展位於天津市河東區之該物業。該物業佔地面積約137,940平方米，將發展為一個商業住宅綜合項目，包括住宅、辦公室、酒店及零售商舖，總樓面面積合共約為930,000平方米。於最後可行日期，正進行地盤清理工程。

於二零零八年十二月三十一日，項目公司之資產淨值約為人民幣248,388,000元(相等於約281,779,000港元)。於最後可行日期，就收購該物業由各方支付給天津濱海之部份首期資金合共為人民幣1,500,000,000元(相等於約1,701,645,000港元)。由於項目公司所有產生之收入及開支已資本化，故根據其截至二零零七年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日止兩個年度之經審核帳目(按照中國公認會計原則編製)，並無除稅前及除稅後盈利及虧損。截至二零零八年十二月三十一日，資本化的經營費用淨額(即經營費用減收入，而經營費用主要為行政費用)約為人民幣1,016,000元(相等於約1,153,000港元)。經營費用淨額已於根據香港公認會計原則編製之本集團綜合帳項中的損益帳內扣除。

代價

出售事項之代價為人民幣49,500,000元(相等於約56,154,000港元)。代價乃由訂約方公平磋商後釐定，並已考慮以下因素：

- (a) 本公司按目標股權之比例投入之註冊資本約人民幣44,996,000元(相等於約51,045,000港元)；
- (b) 根據由獨立估值師編製之物業估值報告，該物業於二零零九年六月三十日約人民幣4,290,000,000元(相等於約4,866,704,000港元)之市值；
- (c) 就本公司已投入的首期資金作出下文所述之下調而獲得之進一步收款；及
- (d) 於完成股權轉讓協議後，本公司對餘下首期資金之承擔將因本公司之比例投入額減少而減少約人民幣240,000,000元(相等於約272,263,000港元)。

董事會函件

天津中信將於中國相關工商管理部門之轉讓登記手續完成後七日內支付代價。除代價外，本公司將可收取約人民幣221,877,000元(相等於約251,704,000港元)，包括本公司已對首期資金作出之部分投入金額約人民幣179,494,000元(相等於約203,623,000港元)。兩筆款項之差額為本公司之收益。

出售事項連同上文所述之進一步收款的所得款項總額約為人民幣271,377,000元(相等於約307,858,000港元)。以項目公司於二零零八年十二月三十一日之經審核帳目為基礎，本集團預期將獲得除稅前及未計匯兌差額的整體收益約人民幣47,009,000元(相等於約53,328,000港元)，惟實際金額須以審計為準。有關金額主要透過比較所得款項總額及註冊資本及本公司對首期資金的出資之相關部份計算所得。董事現時擬將出售事項之所得款項用作本公司之中國物業發展項目及一般營運資金，分配金額有待釐定。

條件

股權轉讓協議須待下列條件達成後，方告完成：

- (a) 本公司股東及天津中信股東批准股權轉讓協議；
- (b) 項目公司其他股權持有人(天津濱海)同意股權轉讓協議項下擬進行之轉讓；
- (c) 訂約各方訂立項目公司之經修訂公司章程及經修訂合營公司合同，並委任項目公司之新董事、董事長及監事；
- (d) 項目公司通過批准股權轉讓協議項下擬進行之交易、修訂公司章程及合營公司合同以及委任新董事、董事長及監事之各決議案；
- (e) 中國審批部門批准股權轉讓協議項下擬進行之交易、修訂公司章程及合營公司合同；及
- (f) 中國相關工商管理部門辦理完畢股權轉讓協議項下擬進行之交易、修訂項目公司之章程及合營公司合同，以及委任新董事、董事長及監事。

於最後可行日期，就上文條件(a)所載由本公司股東批准股權轉讓協議而言，Intellinsight（實益擁有802,830,124股股份之權益，佔本公司已發行股本約69.77%）已發出證書批准出售事項，而聯交所亦已批准豁免本公司嚴格遵守上市規則第14A.43條舉行股東大會以批准出售事項之規定。於最後可行日期，除了達成部份條件(a)外，上述條件尚未達成。

對補充協議及合作協議之影響

誠如本公司於二零零七年六月七日刊發之通函所披露，於最後可行日期，本公司、天津中信及翔達各自負責首期資金之61%、30%及9%，並有權根據補充協議及合作協議按相同比例分享項目公司所產生之盈利及分擔其所引致之虧損。於悉數支付首期資金後，天津濱海將向本公司轉讓其於項目公司之10%股權，而項目公司將因此由本公司、天津中信及翔達分別持有61%、30%及9%。

翔達將因出售事項而不再於項目公司有任何權利及責任，而本公司及天津中信就首期資金之比例供款將作出調整，以反映本公司向天津中信轉讓目標股權及天津中信於項目公司所增加的股權，本公司須承擔的首期資金將予下調，除可取回部份已投入的首期資金以外，本公司及天津中信將分別負責餘下首期資金之49%及51%。項目公司將按會計權益法記入本公司綜合帳項內，而本公司將分佔項目公司49%之盈利及虧損。

進行交易之理由

本集團主要於香港、澳門及中國從事物業投資及發展，以及財務投資。

鑒於本公司與中信華南於佛山物業發展項目中已建立了良好的合作關係，以及中信華南在物業發展方面具備豐富經驗，董事認為，憑藉天津中信的資源及專業知識，以及彼等因於項目公司的股權增加而更積極管理，種種因素將加快該物業之發展。出售事項之有關所得款項及收款可用作撥付本集團之其他項目。

董事（包括獨立非執行董事）認為，股權轉讓協議之條款乃根據一般商業條款經公平磋商後達成，誠屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

董事會函件

一般事項

出售事項構成本公司之須予披露交易。由於天津中信於項目公司之註冊資本中擁有30%之股權，故其為項目公司之主要股東，因此就上市規則而言為本公司之關連人士。本公司訂立之股權轉讓協議構成本公司之非豁免關連交易，並須遵守上市規則第14A章項下有關申報、公佈及取得獨立股東批准之規定。

由於天津中信並無於本公司之任何股份中擁有權益，而據董事所知、所悉及所信，概無股東於股權轉讓協議中擁有權益及須就批准出售事項之決議案放棄投票。本公司已向聯交所申請一項豁免，根據Intellinsight（實益擁有802,830,124股股份之權益，佔本公司已發行股本約69.77%）發出之證書，免除遵守上市規則第14A.43條舉行股東大會以批准出售事項之規定。聯交所已批准豁免本公司嚴格遵守上市規則第14A.43條舉行股東大會以批准出售事項之規定。據此，本公司將不會舉行股東大會。本通函所載資料僅供股東參考。

由於股權轉讓協議須待多項條件達成後方可作實，而有關條件不一定會達成，故股權轉讓協議會否完成屬未知之數。股東及公眾投資者於買賣本公司證券時，務請謹慎行事。

務請閣下垂注載於本通函第11頁之獨立董事委員會函件。並請閣下垂注第12至20頁所載之獨立財務顧問意見函件，當中載有其對股權轉讓協議項下之出售事項的條款之意見。

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

二零零九年八月二十日



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
出售於保利達中信地產(天津)有限公司之12%股權

吾等謹此提述本公司於二零零九年八月二十日致股東之通函(「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，以就股權轉讓協議項下之出售事項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12至20頁所載一份獨立財務顧問聯昌國際證券(香港)有限公司之函件(該公司獲委任就股權轉讓協議項下之出售事項之條款向獨立董事委員會及股東提供意見)，及通函第4至10頁所載之董事會函件。

經考慮(其中包括)聯昌國際證券(香港)有限公司載於其意見函件內之考慮因素和理由及其意見後，吾等認為股權轉讓協議項下之出售事項之條款誠屬公平合理，及符合本公司及股東之整體利益。

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
司徒振中

陸恭正
David John Shaw

謹啟

二零零九年八月二十日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問就出售事項致獨立董事委員會及股東之意見函件全文，以供載入本通函內。



聯昌國際證券(香港)有限公司

香港
皇后大道中28號
中匯大廈25樓

敬啟者：

須予披露及關連交易 出售於保利達中信地產(天津)有限公司之12%股權

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立董事委員會及股東之獨立財務顧問，以就股權轉讓協議項下之出售事項之條款是否屬公平合理及按一般商業條款進行，以及股權轉讓協議項下之出售事項是否符合貴集團及股東之整體利益而作出推薦意見。股權轉讓協議項下之出售事項之詳情載於貴公司於二零零九年八月二十日致股東之通函(「通函」)內，而本函件為通函之一部分。除文義另有所指外，本函件所使用詞彙與通函內所定義者具相同涵義。

由於天津中信於最後可行日期於項目公司之註冊資本中擁有30%之股權，故其為項目公司之主要股東，因此就上市規則而言為貴公司之關連人士。據此貴公司進行股權轉讓協議項下之出售事項構成貴公司之非豁免關連交易，並須遵守上市規則第14A章項下有關申報、公佈及取得獨立股東批准之規定。

由於天津中信並無於貴公司之任何股份中擁有權益，而據董事所知、所悉及所信，概無股東於股權轉讓協議中擁有權益及須就批准出售事項之決議案放棄投票，貴公司已向聯交所申請並已獲授一項豁免，根據Intellinsight(其於最後可行日期實益擁有802,830,124股股份之權益，

獨立財務顧問函件

估 貴公司已發行股本約69.77%)發出之證書，免除遵守上市規則第14A.43條舉行股東大會以批准出售事項之規定。

由李國星先生、陸恭正先生、司徒振中先生及David John Shaw先生(全部均為獨立非執行董事)組成之獨立董事委員會已成立，就出售事項向股東提供意見。

吾等意見之基準

吾等於制定意見時，認為吾等已審閱充足相關資料及文件，並已按上市規則第13.80條(包括其附註)之規定採取合理步驟，以達致知情意見及為吾等之推薦建議提供合理基準。吾等依賴通函所載或所述之資料及事實、 貴公司提供之資料及吾等就相關公開資料之審閱。吾等亦假設通函所載或所述之資料、事實及聲明於作出之時至通函日期均屬真實及準確。然而，吾等並無獨立核實有關資料，亦無以任何形式深入調查 貴公司、天津中信或彼等各自之附屬公司(定義見上市規則)或聯營公司(定義見上市規則)之業務及事務或前景。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供及提呈之資料、事實及聲明之真實性、準確性及完整性。吾等亦已獲 貴公司告知並相信通函並無遺漏任何重大事實。

所考慮之主要因素及理由

於達致吾等有關出售事項之意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 股權轉讓協議項下之出售事項之背景資料

貴公司於二零零九年七月三十日宣佈， 貴公司、天津中信及翔達於二零零九年七月二十九日訂立股權轉讓協議，據此 貴公司已同意向天津中信出售目標股權，相當於項目公司註冊資本之12%股權，代價為人民幣49,500,000元，而作為項目公司其他股權持有人並獨立於 貴公司之翔達亦已同意向天津中信出售其於項目公司之註冊資本9%之股權。股權轉讓協議之詳情載於通函中的董事會函件(「**董事會函件**」)內。

於出售事項完成後， 貴公司於項目公司註冊資本之權益將由51%減少至39%，而天津中信及天津濱海將各自擁有51%及10%股權。誠如 貴公司於日期為二零零七年六月七日之通函所披露，於悉數支付首期資金後，天津濱海將會轉讓其於項目公司之10%股權予 貴公司。因此，於出售事項完成後及悉數償付首期資金後， 貴公司於項目公司之股權將由39%增加至49%。

2. 進行股權轉讓協議項下之出售事項之理由及裨益

吾等已與 貴公司之管理層討論，並知悉就進行股權轉讓協議項下之出售事項之原因，已考慮到以下因素：

(i) 貴集團之主要業務

誠如 貴公司截至二零零八年十二月三十一日止年度之年報(「年報」)所述， 貴集團主要於香港、澳門及中國從物業投資及發展，以及財務投資。

貴公司於日期為二零零六年十二月十九日之公佈及日期為二零零七年一月十九日之通函表示，為投資該物業， 貴公司與天津濱海已訂立該協議成立項目公司，該投資為 貴集團發展計劃之一部分，以拓展其於中國之物業投資及發展業務。

貴公司於二零零七年五月十六日進一步宣佈，於二零零七年五月十五日， 貴公司、天津中信及翔達訂立一份股權轉讓協議及合作協議，據此 貴公司同意轉讓項目公司分別30%及9%之股權予天津中信及翔達，因此 貴公司於項目公司註冊資本之股權由90%減少至51%。

根據前述之公佈及通函，以及 貴公司管理層所告知，吾等得悉 貴公司重視與策略投資者參與發展該物業方面之合作，此乃由於董事認為，資深策略投資者增強在項目公司之參與對該物業之發展有裨益，儘管策略投資者參與項目公司可能導致 貴集團於項目公司之權益受到攤薄。

經考慮上文所述，吾等認為出售 貴公司於物業項目之權益(包括出售事項)乃於 貴集團之一般及正常業務過程中進行。

(ii) 與中信華南之合作

誠如董事會函件所述，於最後可行日期，天津中信為中信華南全資擁有。誠如 貴公司管理層所告知， 貴公司自二零零六年起已與中信華南合作開展中國佛山一項合資物業發展項目，並自此與中信華南建立了良好業務往來關係。

吾等已審閱來自公開渠道有關中信華南背景之資料，並注意到中信華南之營運資產總值超逾人民幣120億元，其為中信房地產股份有限公司之全資附屬公司並於物業發展積逾20年之豐富經驗。中信華南亦多次躋身「中國房地產百強企業」。

考慮到中信華南之經驗及聲譽，貴公司管理層認為憑藉天津中信的資源及專業知識，以及其因於項目公司的股權增至51%而對項目公司之管理工作更積極參與，出售事項將加快該物業之發展。

(iii) 項目公司之資料

誠如董事會函件內所述，項目公司為於二零零七年四月三日在中國註冊成立，為中外合資企業，並於最後可行日期為 貴公司擁有51%之附屬公司。

項目公司之主要業務為發展該物業，即位於中國天津市河東區之地塊。誠如獨立估值師於二零零九年七月二十七日編製之估值報告（「估值報告」）所載，該物業佔地面積約137,940平方米，計劃將發展為一個商業住宅綜合項目，包括服務式公寓、酒店、辦公室大樓及一個商業平臺，總樓面面積合共約為930,000平方米。根據該協議，天津濱海已同意於緊隨項目公司註冊成立後三十個月內轉讓該物業予項目公司。據 貴公司管理層告知，於最後可行日期天津濱海尚未轉讓其於該物業之擁有權予項目公司。直至最後可行日期，天津濱海已收取部份首期資金合共約人民幣1,500,000,000元。根據估值報告，假設擁有土地使用權證，該物業於現況下於二零零九年六月三十日之市值為人民幣4,290,000,000元。

於最後可行日期，該物業之地盤清理工程正在進行中，因此，項目公司於回顧期間（定義見下文）尚未錄得任何收益。吾等自年報中得悉，該物業第一期有望於二零一二年竣工。吾等亦獲 貴公司告知，有關訂約方將於出售事項完成時重新檢討該物業之現有建設計劃。

獨立財務顧問函件

吾等已審閱項目公司自其註冊成立當日至二零零七年十二月三十一日期間、截至二零零八年十二月三十一日止年度及截至二零零九年五月三十一日止五個月(統稱「回顧期間」)之財務資料，並得悉項目公司於回顧期間並未錄得任何除稅前與除稅後損益。誠如董事會函件所述，主要原因為經營開支淨額(即回顧期間產生之經營開支(主要為行政開支)減收入)已根據中國公認會計原則被資本化。截至二零零八年十二月三十一日，該等資本化經營開支淨額約為人民幣1,000,000元，並已於根據香港公認會計原則編製之 貴集團綜合帳目內之損益帳中扣除。

項目公司於二零零八年十二月三十一日之經審核資產淨值約為人民幣248,400,000元，主要為權益持有人投入之註冊資本金額。於二零零八年十二月三十一日，項目公司之總資產及總負債分別約為人民幣1,559,200,000元及人民幣1,310,800,000元。總資產主要包括首期資金之部份付款約人民幣1,500,000,000元，此款乃由有關權益持有人之墊款(「股東墊款」)及註冊資本撥付。總負債主要包括股東墊款。

(iv) 出售事項之影響

於出售事項完成後， 貴公司支付餘下首期資金(於最後可行日期約為人民幣1,220,000,000元，相等於餘下首期資金總額約人民幣2,000,000,000元之61%)之承擔將因 貴公司之投入額比例減少而削減約人民幣240,000,000元。此外，誠如董事會函件所述，於出售事項完成後， 貴集團預期將就出售事項獲得除稅前及未計匯兌差額的整體收益約人民幣47,000,000元，惟實際金額須以審計為準，而董事現時擬將出售事項之所得款項用作 貴集團之其他中國物業發展項目及 貴集團之一般營運資金。

吾等之意見

經考慮上述者後，吾等贊同 貴公司管理層之意見，認為出售事項符合 貴公司及股東之整體利益。

3. 股權轉讓協議項下之出售事項之條款

(i) 代價及付款

股權轉讓協議訂明出售事項之代價為人民幣49,500,000元，按董事會函件所述，其乃經訂約方公平磋商後釐定，並已考慮以下因素：

- (a) 貴公司按目標股權之比例投入之註冊資本約人民幣45,000,000元；
- (b) 根據估值報告，該物業於二零零九年六月三十日人民幣4,290,000,000元之市值；
- (c) 就 貴公司已投入的首期資金作出下文所述之下調而獲得之進一步收款；及
- (d) 於完成股權轉讓協議後， 貴公司對支付餘下首期資金之承擔將因 貴公司之比例投入額下跌而減少約人民幣 240,000,000元。

股權轉讓協議亦訂明，天津中信將於中國相關工商行政管理部門之轉讓登記手續完成後七日內支付出售事項之代價。

誠如董事會函件所述， 貴公司將就出售事項收取所得款項總額約人民幣271,400,000元，即轉讓目標股權應佔項目公司註冊資本之代價人民幣49,500,000元與額外款項約人民幣221,900,000元之總和。鑒於出售事項之所得款項總額包括就 貴公司對首期資金作出之部份投入而將退還約人民幣179,500,000元予 貴公司(「退款」)，故扣除退款後之出售事項所得款項(「扣除退款後之出售事項所得款項」)約為人民幣91,900,000元。

根據目標股權應佔之註冊股本約人民幣45,000,000元，及經考慮該物業於二零零九年六月三十日之除稅後人民幣572,000,000元之增值(即估值報告所述該物業之估值人民幣4,290,000,000元減首期資金及相關中國土地增值稅及企業所得稅)，目標權益應佔之項目公司經調整價值(「經調整價值」)將約為人民幣113,600,000元。扣除退款後之出售事項所得款項約人民幣91,900,000元較經調整價值折讓約19.1%。作為額外參考資料，如無扣除退款，出售事項之所得款項總額約人民幣271,400,000元與經調整價值和退款之總和約人民幣293,100,000元相若。

獨立財務顧問函件

吾等亦已就此與 貴公司管理層討論，並得悉 貴公司管理層認為出售事項之所得款項總額在考慮到下列因素後誠屬公平合理，有關因素包括：(i)根據該物業之估值人民幣4,290,000,000元及首期資金計算，該物業增值約22.6%；(ii)就出售事項之預期整體收益(除稅前及未計匯兌差額)約為人民幣47,000,000元，相當於 貴公司按目標股權比例所投入之註冊資本約人民幣45,000,000元及對已投入的首期資金之部份退款約人民幣179,500,000元計算之投資回報約20.9%；及(iii) 貴公司就其與天津中信之合作將加速該物業之發展所產生之得益。

考慮到包括(i)加強與天津中信之合作關係對 貴公司之利益；(ii)於出售事項完成後，天津中信於發展該物業之參與度之提高對項目公司之得益；(iii) 貴公司日後對餘下首期資金之承擔減少；(iv)預期整體收益(除稅前及未計匯兌差額)約人民幣47,000,000元；及(v)於最後可行日期，該物業之擁有權尚待轉讓予項目公司等因素，吾等認為出售事項之所得款項總額誠屬合理。

(ii) 其他條款

股權轉讓協議列明於出售事項完成後，項目公司董事會將由七名成員組成，其中 貴公司有權委任兩名董事，天津中信將有權委任四名董事(包括董事長)，而天津濱海將有權委任一名董事。

此外，誠如董事會函件所述，於出售事項完成後， 貴公司及天津中信各自須負責餘下首期資金之49% (鑒於悉數支付首期資金後天津濱海將向 貴公司轉讓其於項目公司之10%股權)及51%，並將按相同比例享有項目公司產生之溢利及承擔項目公司產生之虧損。

吾等之意見

經考慮上述者，吾等認為股權轉讓協議項下之出售事項之條款對 貴公司及股東而言誠屬公平合理，並符合 貴集團及股東之整體利益。

4. 出售事項之可能財務影響

(i) 盈利

誠如董事會函件所述，於出售事項完成後，貴公司於項目公司之股權將減少至39%，而項目公司亦將不再被視為貴公司之附屬公司，但將成為貴公司之聯營公司，其業績、資產及負債於綜合結算時將按會計權益法載入貴公司之財務報表。

以項目公司截至二零零八年十二月三十一日之經審核帳目為基礎，貴集團預期就出售事項將獲得除稅前及未計匯兌差額的整體收益約人民幣47,000,000元，惟實際金額須以審計為準。有關金額主要透過比較出售事項之所得款項總額約人民幣271,400,000元與相關的註冊資本及貴公司對首期資金的投入來計算所得。

(ii) 資產淨值

經考慮上述就出售事項獲得之除稅前及未計匯兌差額的預期整體收益，出售事項將令貴集團之資產淨值增加約人民幣47,000,000元(相等於約53,300,000港元)。與截至二零零八年十二月三十一日貴集團之資產淨值約19,104,000,000港元相比，吾等贊同貴公司管理層之意見，認為於緊隨出售事項完成後貴集團之資產淨值將不會有重大影響。

(iii) 營運資金

由於貴公司將以現金收取出售事項之所得款項總額約人民幣271,400,000元，吾等贊同貴公司管理層之意見，認為貴公司之營運資金狀況將於緊隨出售事項完成後有所改善。

(iv) 資產負債比率

經考慮前述之貴集團資產淨值因出售事項而輕微增長，吾等贊同貴公司管理層之意見，認為貴集團之資產負債比率(按銀行借貸淨額及應付最終控股公司款項除以股東應佔權益計算)於緊隨出售事項完成後將無重大影響。

獨立財務顧問函件

推薦意見

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為股權轉讓協議項下之出售事項之條款為一般商業條款，且就 貴公司及股東而言屬公平合理，亦符合 貴集團及股東之整體利益。

因此，倘 貴公司將就批准股權轉讓協議項下之出售事項召開股東大會，吾等建議獨立董事委員會推薦股東批准進行股權轉讓協議項下之出售事項。

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

聯昌國際證券(香港)有限公司

劉志華

鄭敏華

董事

董事

企業融資部主管

謹啟

二零零九年八月二十日

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	信託成立人及 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	信託受益人 (附註2)	802,830,124	無	69.77%
柯沛鈞	信託受益人 (附註2)	802,830,124	無	69.77%
	個人	43,500	無	0.00%

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	
陸恭正	信託成立人及 受益人(附註4)	1,425,000	無	0.12%
黎家輝	個人	701,000	無	0.06%
Keith Alan Holman	個人	567,000	無	0.05%
譚希仲	個人	300,000	無	0.03%
David John Shaw	個人	133,500	無	0.01%
	家屬 (附註5)	67,000	無	0.01%
楊國光	個人	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股而計算。
2. 該等股份權益由保利達控股國際有限公司(「保利達控股」)之全資附屬公司Intellinsight擁有，而保利達控股由一項全權信託最終全資擁有(其受託人為Or Family Trust Limited Inc.)。該信託由另一項全權信託全資擁有(其受託人為滙豐國際信託有限公司)。

由於柯為湘先生為該信託之成立人，而該信託之全權信託受益人包括柯為湘先生、吳志文女士(其妻子)及柯沛鈞先生(其兒子)，彼等均被視為於該信託所持之同一批股份中擁有權益。

柯為湘先生及吳志文女士為保利達控股及Intellinsight之董事。黎家輝先生為Intellinsight之董事。
3. 該等由China Dragon Limited持有之股份權益由柯為湘先生全資擁有。
4. 該等股份權益由全權信託持有，而陸恭正先生分別為該信託之成立人及受益人。
5. 該等股份權益由David John Shaw先生之配偶持有。

(ii) 於相聯法團－保利達資產控股有限公司(「保利達資產」)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	信託成立人及 受益人(附註2)	3,260,004,812	無	73.44%
吳志文	信託受益人 (附註2)	3,260,004,812	無	73.44%
柯沛鈞	信託受益人 (附註2)	3,260,004,812	無	73.44%
楊國光	個人	2,000,000	無	0.05%
譚希仲	個人	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保利達資產之已發行普通股總數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資產之直接控股公司Marble King International Limited之100%權益，故被視為持有3,260,004,812股保利達資產普通股之權益。

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)；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：

(i) 本公司

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	805,176,974 (附註2)	無	69.97%
Or Family Trustee Limited Inc.	受託人	802,830,124 (附註2)	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股股份而計算。
2. 滙豐國際信託有限公司持有805,176,974股股份，當中802,830,124股股份乃以其全權信託之信託人身份持有。該等股份權益與「於本公司之股份、相關股份及債權證之權益」分節下附註2所述之同一批股份有關。柯為湘先生及Keith Alan Holman先生為Or Family Trustee Limited Inc.之董事。

(ii) 本公司附屬公司(不包括保利達資產及其附屬公司)

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	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%

(iii) 保利達資產及其附屬公司

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	德泰聯有限公司	15.00%
	JHK International Limited	10.00%
	CSC投資有限公司	10.00%
Think Bright Limited	余少文	29.50%

除上文所披露者外，於最後可行日期，董事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。

保利達控股乃由一全權信託最終全資擁有之公司，該信託之成立人為柯為湘先生(本公司之主席)，而該信託之全權信託受益人包括柯為湘先生、吳志文女士(執行董事)及柯沛鈞先生(執行董事)，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. 重大逆轉

除本通函披露者外，就董事所知，本集團自二零零八年十二月三十一日(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

聯昌國際證券(香港)有限公司已就本通函之刊發出具同意書，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
聯昌國際證券(香港)有限公司	可從事證券及期貨條例項下第一類(證券交易)、第四類(就證券提供意見)及第六類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌法團

於最後可行日期，聯昌國際證券(香港)有限公司於本集團任何成員公司自二零零八年十二月三十一日(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) 自二零零八年十二月三十一日(即本公司最近期刊發的經審核帳目之結算日)至最後可行日期以來，除本公司於二零零九年八月十三日就收購Best Award Investments Limited及High Cheer Investments Limited各自之全部已發行股本連同轉讓相關股東貸款所刊發之公佈所披露者外，董事概無於本集團任何成員公司就收購、出售或租賃或建議收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。
- (b) 於最後可行日期，除保利達控股(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，董事概無於本集團任何成員公司訂立且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。
- (c) 本公司註冊辦事處位於香港九龍彌敦道750號始創中心23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183號合和中心17樓1712至1716室。
- (d) 本公司之秘書陸佩芬女士為香港特許秘書公會及特許秘書及行政人員公會之資深會員。
- (e) 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九月三日(包括該日)止之一般辦公時間內在本公司之香港主要營業地點(香港九龍彌敦道750號始創中心23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11頁；
- (b) 聯昌國際證券(香港)有限公司致獨立董事委員會及股東之函件，全文載於本通函第12至20頁；
- (c) 本附錄「專業人士之資格及同意書」一段所述由聯昌國際證券(香港)有限公司發出之同意書；及
- (d) 股權轉讓協議。