

---

## 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，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，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

#### 收購BEST AWARD及HIGH CHEER各自之全部已發行股本 連同轉讓相關股東貸款

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9頁，而獨立董事委員會函件載於本通函第10頁。獨立財務顧問函件載於本通函第11至21頁，當中載有其致獨立董事委員會及本公司獨立股東之意見。

本公司召開股東特別大會之通告載於本通函第42頁。無論 閣下是否有意出席大會或其任何續會，務請按照隨附之代表委任表格上印備的指示將表格盡快填妥及交回，最遲須於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之股份登記處香港中央證券登記有限公司，其辦事處地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716室。填妥及交回代表委任表格後， 閣下仍可出席大會或任何續會及於會上投票。

二零零九年九月三日

---

# 目錄

---

	頁次
釋義 .....	1
<b>董事會函件</b>	
緒言 .....	4
收購事項 .....	5
進行收購事項之原因 .....	7
一般事項 .....	8
股東特別大會 .....	9
推薦意見 .....	9
進一步資料 .....	9
<b>獨立董事委員會函件</b> .....	10
<b>獨立財務顧問函件</b> .....	11
<b>附錄一 — 物業估值報告</b> .....	22
<b>附錄二 — 一般資料</b> .....	34
<b>股東特別大會通告</b> .....	42

---

## 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	建議根據協議買入收購股份連同轉讓相關股東貸款
「收購股份」	指	即Best Award及High Cheer各自之全部已發行股本
「協議」	指	本公司與賣方於二零零九年八月十三日所訂立之協議，內容有關買賣收購股份及轉讓相關股東貸款
「Best Award」	指	Best Award Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司並且為賣方之全資附屬公司
「Best Award集團」	指	Best Award及其附屬公司
「董事會」	指	本公司董事會
「星亨」	指	星亨發展有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司並且為Best Award之全資附屬公司
「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
「完成」	指	根據協議完成收購事項
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司為批准收購事項將予召開之股東特別大會
「總建築樓面面積」	指	總建築樓面面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

---

## 釋義

---

「港元」	指	港元，中國香港特別行政區之法定貨幣
「High Cheer」	指	High Cheer Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司並且為賣方之全資附屬公司
「High Cheer集團」	指	High Cheer及其附屬公司
「香港物業」	指	香港北角明園西街24至32號
「獨立董事委員會」	指	獲董事會委任向獨立股東提供有關收購事項之意見並由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會
「獨立財務顧問」	指	聯昌國際證券(香港)有限公司，獲發牌進行證券及期貨條例下第一類(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)受規管活動之法團，並且就收購事項之條款為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問
「最後可行日期」	指	二零零九年八月三十一日，即本通函付印前就確定本通函內若干資料而言的最後可行日期
「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
「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

---

## 釋義

---

「瀋陽物業」	指	中國遼寧省瀋陽市渾南新區渾南二路北面之三幅土地 (渾南新區中心區D3/D4/D9號地塊)
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「美元」	指	美元，美利堅合眾國之法定貨幣
「賣方」	指	保利達控股國際有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「%」	指	百分比

附註：除另有所指外，為方便說明，人民幣兌港幣乃按1.00港元兌人民幣0.88158元之匯率換算。該換算並不表示任何人民幣或港幣之款額已經、應可或可以按上述或任何其他匯率換算。

---

## 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

## 收購BEST AWARD及HIGH CHEER各自之全部已發行股本 連同轉讓相關股東貸款

### 緒言

本公司於二零零九年八月十三日宣佈，本公司與賣方訂立協議，收購Best Award及High Cheer各自之全部已發行股本連同轉讓相關股東貸款。

獨立董事委員會已予組成，就收購事項向獨立股東提供建議。聯昌國際證券(香港)有限公司已獲委任為獨立財務顧問，就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

---

## 董事會函件

---

本通函旨在：

- (a) 向閣下提供收購事項之詳情；
- (b) 載列獨立董事委員會就協議條款之意見；
- (c) 載列獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東有關協議條款之公平合理性之意見函件；及
- (d) 向閣下提供股東特別大會通告，以考慮及酌情批准收購事項。

敬請閣下垂注本通函第42頁，該頁載列將於二零零九年九月二十八日舉行之股東特別大會之通告。

### 收購事項

根據協議，賣方已同意出售及本公司已同意購買Best Award及High Cheer各自之全部已發行股本，以及賣方亦已同意將相關股東貸款轉讓給本公司。

**日期** : 二零零九年八月十三日

**訂約各方** : 本公司(作為買方)  
保利達控股國際有限公司(作為賣方)

### 有關Best Award及香港物業之資料

Best Award(賣方之全資附屬公司)為一間投資控股公司，其唯一重大資產為星亨的100%股權，而星亨則持有及發展香港物業。香港物業位於香港北角，其地盤面積約706平方米，計劃發展為一幢總建築樓面面積約5,706平方米名為曉峯之綜合住宅大廈。截至最後可行日期，已完成地基工程。

於Best Award集團之帳冊內，根據管理帳目，香港物業於二零零九年七月三十一日之帳面值約為186,019,000港元，即賣方實際之成本。Best Award集團於二零零九年七月三十一日之未經審核負債淨額約為49,140,000港元。由於Best Award乃於二零零九年七月成立，故該公司並無過去兩年之經營業績。星亨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已審核除稅前及除稅後虧損淨額分別為854,000港元及2,711,000港元。

於二零零九年七月三十一日，Best Award集團結欠賣方之股東貸款金額為235,765,337港元，將於完成時轉讓予本公司。

---

## 董事會函件

---

於最後可行日期，星亨(香港物業之發展商)按一般商業條款已委任本公司的一間附屬公司為其唯一及獨家代理，以提供項目管理服務(包括香港物業之建築管理工程、市場推廣、宣傳及預售)。就項目管理服務之適用百分比率(定義見上市規則)乃低於0.1%及符合低額持續關連交易，故獲豁免遵守申報、公佈及獲取獨立股東批准之規定。

### 有關High Cheer及瀋陽物業之資料

High Cheer為賣方之全資附屬公司。High Cheer集團之主要商業活動為物業發展及投資控股，並持有及發展瀋陽物業。瀋陽物業位於中國瀋陽市渾南新區，其地盤面積約171,339平方米，用途為綜合住宅及商業用地，總計劃總建築樓面面積約為578,561平方米。截至最後可行日期，該發展項目的第一期正進行地基工程。

於High Cheer集團之帳冊內，根據管理帳目，瀋陽物業於二零零九年七月三十一日之帳面值約為人民幣392,720,000元(相等於約445,473,000港元)，即賣方實際之成本。High Cheer集團於二零零九年七月三十一日之未經審核綜合資產淨值約為32,306,000港元。High Cheer集團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未經審核綜合除稅前及除稅後虧損淨額分別為361,000港元及5,922,000港元。截至最後可行日期，瀋陽物業尚未清付之地價約為人民幣30,000,000元(相等於約34,000,000港元)，並已於截至二零零九年七月三十一日止期間之管理帳目內列為負債。

於二零零九年七月三十一日，High Cheer集團結欠賣方之股東貸款金額為387,302,560港元，將於完成時轉讓予本公司。

### 代價及付款

收購事項之總代價為856,506,000港元，詳情如下：

- (a) 就Best Award支付235,765,345港元，其中235,765,337港元作為轉讓相關股東貸款之價格，而餘額作為轉讓股份之價格；及
- (b) 就High Cheer支付620,740,655港元，其中387,302,560港元作為轉讓相關股東貸款之價格，而餘額作為轉讓股份之價格。

代價將於完成時以本集團內部資源撥付，方式如下：

- (a) 將以現金支付90,000,000港元；及
- (b) 代價之餘款將以發行一張本金金額為766,506,000港元之承兌票據清付。承兌票據並不附帶利息或費用，但須於完成滿一年時或按本公司選擇於此之前悉數清付。



---

## 董事會函件

---

代價乃訂約各方經參照發展項目之潛力及相關物業之經評估市值，於公平磋商後釐定，詳情載於「進行收購事項之原因」一節。

### 條件

完成取決於：

- (a) 賣方及／或本公司取得有關協議及據此擬進行交易所須之一切必要批准、同意和授權，包括本公司符合上市規則中一切適用披露及獲取股東批准之規定；
- (b) 賣方並無違反協議中任何責任、承諾、聲明及保證；及
- (c) 本公司並無違反協議中任何責任、承諾、聲明及保證。

協議須於上述條件達成或獲豁免後十日內完成。倘該等條件於二零零九年十二月三十一日前或訂約各方可能協定的其他日期仍未達成，收購事項將告終止及不再具有任何效力，惟任何先前違反則作別論。

完成後，Best Award集團及High Cheer集團將成為本集團之全資附屬公司。

### 進行收購事項之原因

收購Best Award應付之代價為235,765,345港元，相當於香港物業之購買價每平方米約41,319港元(根據總建築樓面面積計算)。由於香港物業於二零零九年七月三十一日之現況下市值為295,000,000港元(根據獨立估值師之估值)，故代價較其市值折讓20.1%。

收購High Cheer應付之代價為620,740,655港元，相當於瀋陽物業之購買價為每平方米約1,073港元(根據計劃總建築樓面面積計算)。由於瀋陽物業於假設已取得一切相關法律所有權文件下於二零零九年七月三十一日之市值為人民幣871,000,000元(相等於約987,999,000港元)(根據獨立估值師之估值)，故代價較其市值折讓37.2%。與香港物業相比此折讓百分率比較高，乃由於中國土地增值稅及企業所得稅遠高於香港所致。

---

## 董事會函件

---

收購事項符合本集團之業務範疇。香港物業將發展為一幢多層高尚住宅大廈，備有零售及康樂設施。瀋陽物業之用途為綜合住宅及商業用地，本公司擬將瀋陽物業發展為一個集住宅、公寓、商業、酒店及辦公室之綜合項目。憑藉該等物業之價值，收購事項有助本公司擴大其發展項目組合及改善其收益基礎。

### 一般事項

本集團主要在香港、澳門及中國從事物業發展及投資，以及財務投資。

賣方為本公司的主要股東，故此為關連人士。因此，根據上市規則第14A章，收購事項構成本公司之關連交易。由於適用百分比率(定義見上市規則)高於5%但低於25%，故收購事項根據上市規則第14章構成本公司之須予披露交易。收購事項須遵守申報、公佈及獲取獨立股東批准之規定。

賣方由一項全權家族信託最終及全資擁有，本公司執行董事柯為湘先生、吳志文女士(其妻子)及柯沛鈞先生(其兒子)及其家屬為該信託之受益人。於最後可行日期，賣方於本公司802,830,124股股份擁有權益，相當於本公司已發行股本約69.77%。賣方及其實益擁有者以及彼等之聯繫人士(定義見上市規則)包括柯為湘先生及其家屬將於股東特別大會上就收購事項放棄投票。

由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會已告成立，以向獨立股東作出有關協議條款之意見。概無獨立董事委員會成員於收購事項中擁有任何重大權益。聯昌國際證券(香港)有限公司已獲委任為獨立財務顧問，就協議條款之公平合理性向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

**收購事項之完成須受多項可能會，亦可能不會達成之條件所規限。股東於買賣本公司證券時，務請審慎行事。**

---

## 董事會函件

---

### 股東特別大會

股東特別大會將於二零零九年九月二十八日舉行，以考慮及酌情批准有關收購事項之決議案。

隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下是否有意出席大會或其任何續會，務請按照隨附之代表委任表格上印備的指示將表格盡快填妥及交回，最遲須於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之股份登記處香港中央證券登記有限公司，其辦事處地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716室。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可出席大會或其任何續會及於會上投票。於該情況下，代表委任表格將被視為已撤銷。

在股東特別大會上，投票將以股數投票方式表決，其中賣方及其實益擁有人以及彼等之聯繫人士（定義見上市規則）包括柯為湘先生及其家屬將放棄投票。

### 推薦意見

敬請閣下垂注本通函第10頁及第11至21頁所載列之獨立董事委員會意見函件及獨立財務顧問意見函件，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東有關收購事項之推薦意見。

董事（包括獨立非執行董事）認為協議之條款為公平合理並且符合本公司和股東整體利益。董事建議股東投票贊成將於股東特別大會上就批准收購事項而提呈之決議案。

### 進一步資料

敬請閣下垂注本通函各附錄所載列之額外資料及股東特別大會通告。

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

二零零九年九月三日

---

## 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

### 收購BEST AWARD及HIGH CHEER各自之全部已發行股本 連同轉讓相關股東貸款

吾等謹此提述本公司致股東日期為二零零九年九月三日之通函（「通函」），本函件乃屬其一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙具有通函「釋義」一節所賦予之相同涵義。

吾等獲董事會授權組成獨立董事委員會，就協議之條款對本公司及股東是否公平合理向獨立股東提供意見。

吾等敬請閣下垂注通函第11至21頁所載為向獨立董事委員會及獨立股東提供有關協議條款之意見之獨立財務顧問聯昌國際證券（香港）有限公司發出之意見函件，以及通函第4至9頁所載之董事會函件。

經考慮（其中包括）聯昌國際證券（香港）有限公司於其意見函件中所曾考慮的因素和理由後，吾等認為協議之條款為公平合理，並且符合本公司和股東整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上就批准收購事項而提呈之決議案。

此致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會  
九龍建業有限公司

李國星  
司徒振中

陸恭正  
David John Shaw

謹啟

二零零九年九月三日

---

## 獨立財務顧問函件

---

下列為獨立財務顧問就其致獨立董事委員會及獨立股東有關收購事項之意見之函件全文，乃為載入本通函而編製。



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

### 收購BEST AWARD及HIGH CHEER各自之全部已發行股本 連同轉讓相關股東貸款

#### 緒言

吾等茲提述吾等獲委聘為獨立董事委員會及 貴公司獨立股東(「獨立股東」)之獨立財務顧問，就協議之條款是否公平合理及按照一般商業條款，以及協議是否符合 貴集團及股東整體之利益提供意見，協議之詳情載於 貴公司日期為二零零九年九月三日致股東之通函(「通函」)內，本函件為其一部分。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。

由於賣方為 貴公司之主要股東(定義見上市規則)，持有 貴公司已發行股本約69.77%，故根據上市規則第14A章，收購事項構成 貴公司之關連交易，須遵守申報、公佈及獲取獨立股東批准之規定。於股東特別大會上，賣方及其實益擁有者以及彼等各自之聯繫人士(定義見上市規則)包括柯為湘先生及其家屬將就收購事項放棄投票。

由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先生所組成之獨立董事委員會已予成立，就收購事項向獨立股東提供意見。

---

# 獨立財務顧問函件

---

## 意見之基準

於達致推薦建議時，吾等認為吾等已審閱充分和相關之資料及文件，並已按照上市規則第13.80條(包括其附註)之規定採取合理步驟，以達致知情見解及為吾等之推薦建議提供合理基礎。吾等依賴通函所載或提述之資料及事實、貴公司提供之資料及吾等對相關公開資料所作之審閱。吾等亦假設通函所載或提述之資料、事實及陳述，於作出之時且直至股東特別大會舉行當日均屬真確和準確。然而，吾等並無對該等資料進行獨立核證，亦無對貴公司、賣方或彼等各自任何附屬公司(定義見上市規則)或聯繫人士之業務和事務或前景進行任何形式之深入調查。吾等並無理由懷疑貴公司向吾等提供及表述之資料、事實及陳述之真實性、準確性及完備性。貴公司告知吾等，而吾等亦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

於達致吾等對協議條款之意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

### 1. 協議之背景

於二零零九年八月十三日，貴公司與賣方訂立協議，據此賣方已同意以總代價856,506,000港元出售及貴公司已同意購入Best Award及High Cheer各自之全部已發行股本，賣方亦已同意向貴公司轉讓相關股東貸款。協議詳情載於通函之董事會函件(「董事會函件」)內。

Best Award透過其全資附屬公司星亨持有及發展香港物業，而High Cheer集團則主要從事發展瀋陽物業。於完成後，Best Award及High Cheer將成為貴集團之全資附屬公司，其業績將於貴集團之業績內綜合入帳。

### 2. 訂立協議之理由及利益

#### (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，貴集團主要在香港、澳門及中國從事(其中包括)物業投資及發展。因此，吾等認為收購物業權益(包括收購事項)符合貴集團之日常及一般業務過程。

---

## 獨立財務顧問函件

---

吾等從年報注意到，貴集團於二零零八年在香港及中國中山市購入應佔總建築樓面面積約120,000平方米之物業以供未來發展。

考慮到上述情況，吾等認為收購事項符合貴集團主要業務，並且認同貴公司管理層之意見，收購事項有助貴集團擴大其發展項目組合及其收益基礎。

### (ii) 香港及中國瀋陽市經濟發展及物業市場之概覽

#### (a) 香港市場

吾等已審閱來自香港政府統計處有關香港物業所處之本港經濟發展和物業市場之資料。

根據吾等之審閱，吾等注意到於二零零五年至二零零八年期間，本港之地區生產總值及零售總值均錄得增長，於二零零八年分別約為16,769億港元及約2,731億港元，與二零零五年相比複合年增長率分別約為6.6%及約10.1%。

過去兩年，全球經濟逆轉對本港經濟造成不利影響。統計數字顯示，二零零八年地區生產總值按年增長放緩至3.8%（為方便說明，二零零七年地區生產總值按年增長9.5%）及二零零九年首季度（「零九年首季度」）按年下跌7.4%。然而，本港經濟於二零零九年第二季度反彈，地區生產總值跌幅於該季度收窄至按年下跌2.2%。吾等注意到，儘管二零零九年上半年零售總值較二零零八年同期按年下跌約4.5%，惟整體而言，自二零零九年二月起零售總值每月之按年跌幅已經不斷收窄。

至於本港物業市場方面，吾等從一間獨立估值機構發表之報告中注意到，於零九年首季度，本港一手和二手物業市場之銷售活動轉趨頻繁，其中住宅買賣合同增至16,464個單位，按季升幅達29.8%。該報告更指出，銷售市場於零九年首季度末表現活躍，很多大型物業之平均資本值按季上升1.9%。

儘管經濟活動（包括房地產行業）由於環球金融危機而存在不明朗因素，貴公司管理層認為鑒於香港經濟逐漸復甦，對優質新樓盤之需求將持續。

---

## 獨立財務顧問函件

---

(b) 瀋陽市場

吾等已審閱瀋陽市統計信息網關於瀋陽物業所處之中國瀋陽市經濟發展及物業市場之資料。

根據吾等之審閱，吾等注意到於二零零五年至二零零八年期間，該市錄得地區生產總值增長，於二零零八年達到約為人民幣3,861億元，相當於較二零零五年複合年增長率約為19.9%及較二零零七年按年增長16.3%。

於二零零八年，該市固定資產總投資額約為人民幣3,009億元，按年增長27.4%，而該市於二零零八年之城市家庭人均全年可支配收入為人民幣17,295.0元，按年增長18.4%。

外資被吸引至該市，且該市之業務活動有所增加。統計數據顯示，於二零零八年實際外商直接投資金額約為60億美元，按年增長19%，而零售消費總額約為人民幣1,506億元，按年增長22.2%。

於零九年首季度，該市之地區生產總值較二零零八年同期按年增長14.0%、固定資產總投資額按年增長27.6%，以及零售消費總額按年增長18.0%。吾等相信，相關按年增長幅度較二零零八年放緩之主要原因是環球金融危機所致。

當地物業市場方面，吾等注意到該市於二零零八年之房地產發展投資總額約為人民幣1,011億元，按年增長38.4%，以及於零九年首季度約為人民幣71億元，按年增長25.6%。

吾等還注意到，為刺激瀋陽市物業市場發展，當地市政府於二零零八年十一月共頒佈25項新政策，有效期直至二零零九年十二月三十一日為止，包括(其中包括)降低或放寬相關稅項、鼓勵購房改善生活質素、放鬆房屋貸款措施，以及優化土地轉讓。



---

## 獨立財務顧問函件

---

此外，中國政府亦頒佈了多項扶持措施，包括(其中包括)二零零八年末為應對環球金融危機之人民幣4萬億元刺激方案，而中國國家統計局新近於二零零九年七月透露之訊息，則指出中國經濟呈現復蘇跡象，全國本地生產總值於二零零九年第二季按年增長7.9%，增幅較零九年首季度上升1.8個百分點。就此而言，雖然中國政府要達到二零零九年全年經濟增長率達到8%之目標仍屬具挑戰性之任務，吾等認為中國經濟長遠前景仍然看俏。

考慮到上述情況，包括當地經濟發展和物業市場以及中國宏觀經濟環境有所改善，吾等認同管理層之意見，瀋陽市物業市場將來具有增長潛力。

### (iii) 有關*Best Award*及*High Cheer*之資料

#### (a) *Best Award*及香港物業

誠如董事會函件指出，*Best Award*主要從事投資控股，其唯一重大資產為星亨之100%股權，而星亨持有及發展香港物業。

誠如通函附錄一所載由獨立估值師編製之估值報告(「香港估值報告」)指出，香港物業乃一個位於香港北角之發展地盤，總登記地盤面積約706平方米，計劃發展為一幢名為曉峯之綜合大廈，包括住宅單位及商店和康樂設施，其已獲批准之總建築樓面面積約為5,706平方米。根據香港估值報告，香港物業於二零零九年七月三十一日之現況下市值為295,000,000港元。

截至最後可行日期，香港物業乃空置及已完成地基工程。因此，星亨於截至二零零八年十二月三十一日止兩個年度各年及截至二零零九年七月三十一日止七個月並無錄得任何收益，並於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分別錄得經審核虧損約900,000港元及2,700,000港元，主要因星亨於相關期間內產生經營及行政開支以及融資成本所致。

---

## 獨立財務顧問函件

---

根據Best Award集團按照香港公認會計原則編製之截至二零零九年七月三十一日未經審核管理帳目，Best Award集團之未經審核負債淨額、總資產及總負債分別約為49,100,000港元、186,700,000港元及235,800,000港元。總資產主要包括帳面值約186,000,000港元之香港物業，據董事會函件所述即賣方實際之成本，而總負債主要包括Best Award集團結欠賣方之股東貸款（「Best Award股東貸款」）約235,800,000港元，該項貸款將於完成時根據協議轉讓予 貴公司。

據 貴公司表示，於二零零九年七月三十一日，香港物業之估計建築成本總額約為180,200,000港元，將由 貴集團之內部資源、銀行融資及預售香港物業之所得款項撥付，而直至二零零九年七月三十一日為止已產生之成本約為27,300,000港元。香港物業預計於二零一一年上半年完成發展。

(b) *High Cheer*及瀋陽物業

誠如董事會函件指出，High Cheer集團主要從事物業發展及投資控股。

誠如通函附錄一所載由獨立估值師編製之估值報告（「瀋陽估值報告」）指出，瀋陽物業包括三幅位於中國瀋陽市渾南新區之土地，總地盤面積約171,339平方米。吾等已審閱有關瀋陽市渾南新區之公開資料，並注意到於二零零一年，當地市政府推行一戰略目標，目的是將渾南新區發展成華北「浦東」。渾南新區，亦稱為瀋陽國家高新技術產業開發區，面向瀋陽市舊城區，也是中國國家級高新技術產業開發區之一。根據當地市政府之整體規劃和開發戰略，渾南新區將發展成一個現代化技術新區，設有高新技術產業開發區、高級商務和業務中心、高尚住宅區、大學城及渾河旅遊區。

---

## 獨立財務顧問函件

---

誠如瀋陽估值報告所述，瀋陽物業計劃發展為一個住宅、商業、酒店及辦公室發展項目，計劃總建築樓面面積約為578,561平方米。截至最後可行日期，High Cheer透過其全資附屬公司保利達地產(瀋陽)高悅有限公司(「保利達瀋陽」)領取瀋陽物業其中兩幅土地之土地使用權證，但尚未領取剩餘一幅(「D3號地塊」)之法律業權文件。據 貴公司管理層表示，保利達瀋陽尚未就D3號地塊訂立國有土地使用權出讓合同，故此尚未支付相關地價。貴公司中國法律顧問表示，倘於訂立土地使用權出讓合同後清付地價，則保利達瀋陽訂立D3號地塊之國有土地使用權出讓合同及領取該地塊之國有土地使用權證並無法律障礙。根據瀋陽估值報告，假設保利達瀋陽已領取瀋陽物業之所有相關法律業權文件，瀋陽物業於二零零九年七月三十一日之現況下市值為人民幣871,000,000元。

截至最後可行日期，瀋陽物業正在展開首期之地基工程，按照瀋陽物業之建造時間表，該發展項目預計於二零一零年末完成首期。因此，High Cheer於截至二零零八年十二月三十一日止兩個年度各年及截至二零零九年七月三十一日止七個月並無錄得任何重大收益。

根據High Cheer集團截至二零零九年七月三十一日按照香港公認會計原則編製之未經審核管理帳目，High Cheer集團之未經審核淨資產、總資產及總負債分別為32,300,000港元、458,200,000港元及425,900,000港元。總資產主要包括帳面值約445,500,000港元之瀋陽物業，據董事會函件所述即賣方實際之成本，而總負債主要包括High Cheer集團結欠賣方之股東貸款(「High Cheer股東貸款」)約387,300,000港元(該項貸款將於完成時根據協議轉讓予 貴公司)及尚未支付之D3號地塊地價約人民幣30,000,000元(相等於約34,000,000港元)。High Cheer集團於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分別錄得未經審核虧損淨額約400,000港元及5,900,000港元，主要因High Cheer集團於相關期間內產生行政開支所致。

### 3. 協議之主要條款

#### (i) 代價

協議列明收購事項之總代價(「總代價」)為856,506,000港元，即以下各項之總和：

- (a) 就Best Award支付235,765,345港元，其中235,765,337港元作為轉讓Best Award股東貸款之價格，而餘額8港元作為轉讓Best Award股份之價格(「Best Award股份代價」)；及
- (b) 就High Cheer支付620,740,655港元，其中387,302,560港元作為轉讓High Cheer股東貸款之價格，而餘額233,438,095港元作為轉讓High Cheer股份之價格(「High Cheer股份代價」)。

誠如董事會函件指出，總代價乃訂約各方經參照下列因素，於公平磋商後釐定：

- (a) 發展項目之潛力；及
- (b) 香港物業及瀋陽物業各自於二零零九年七月三十一日之經評估市值。

吾等注意到轉讓Best Award股東貸款及High Cheer股東貸款各自之價格，相等於相關股東貸款在Best Award及High Cheer帳目內之面值。

根據Best Award集團截至二零零九年七月三十一日之負債淨額約49,100,000港元及計及香港物業截至二零零九年七月三十一日之稅後價值增幅約91,000,000港元(即香港估值報告所列香港物業之市值295,000,000港元，減去香港物業之帳面值約186,000,000港元及估計相關稅項)，Best Award集團之經調整資產淨值將約為41,900,000港元。因此，Best Award股份代價較Best Award集團之經調整資產淨值具有大幅度折讓。

---

## 獨立財務顧問函件

---

根據High Cheer集團截至二零零九年七月三十一日之資產淨值約32,300,000港元及計及瀋陽物業截至二零零九年七月三十一日之稅後價值增幅約290,900,000港元(即瀋陽估值報告所列瀋陽物業之市值人民幣871,000,000元(相等於約988,000,000港元)，減去瀋陽物業之帳面值約人民幣392,700,000元(相等於約445,500,000港元)及相關中國土地增值稅及企業所得稅)，High Cheer集團之經調整資產淨值將約為323,200,000港元。因此，High Cheer股份代價較High Cheer集團之經調整資產淨值折讓約27.8%。

經考慮上述各項後，吾等認為總代價為公平合理。

### (ii) 付款條款

協議列明 貴公司須於完成日期以下列方式支付總代價：

- (a) 將以現金支付90,000,000港元；及
- (b) 餘款將以發行一張本金金額為766,506,000港元之承兌票據清付。承兌票據並不附帶利息或費用，但須於完成滿一年當日或按 貴公司選擇於此之前悉數清付。

誠如董事會函件所述，總代價將以 貴集團內部資源撥付。

### (iii) 完成前責任

協議列明賣方於完成前的一般責任，包括(其中包括)(i)賣方須促使Best Award集團及High Cheer集團(統稱「目標集團」)將僅於日常及一般業務過程中經營業務；(ii) 貴公司將獲准查閱目標集團之帳冊和記錄；(iii)目標集團須採取一切合理步驟保存及保護其資產及保存其對香港物業及瀋陽物業之業權有效性。

協議亦列明，賣方須於協議日期起至完成當日止之期間內，就一切有關經營目標集團之重大事項與 貴公司衷誠合作。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### (iv) 完成

完成須於董事會函件所述之條件達成或獲豁免後十日內(或訂約各方另行同意之其他日期)發生。

倘該等條件於二零零九年十二月三十一日或之前(或訂約各方可能同意之其他時間)尚未達成或獲豁免，無失責方可終止協議及訂約各方概不得對其他訂約方提出任何索償，惟因先前違反引致之任何索償除外。

### 吾等之意見

經考慮上列各項後，吾等認為協議條款對 貴公司及獨立股東為公平合理，並且符合 貴集團及股東整體利益。

### 4. 收購事項可能產生之財務影響

#### (i) 盈利

誠如董事會函件所述，於完成時Best Award集團及High Cheer集團將會作為 貴公司附屬公司入帳，因此彼等各自之業績將於 貴集團業績內綜合入帳。

#### (ii) 資產淨值

為方便說明，假設Best Award及High Cheer上述經調整資產淨值之總和代表目標集團之公允值，預期 貴集團將由於收購事項而導致資產淨值增加約131,600,000港元(有待審核確定)，主要來自業務合併引致之負商譽。另一方面，為方便說明，假設總代價代表目標集團之公允值，於綜合帳目時收購事項將不會導致任何商譽(有待審核確定)。

與 貴集團截至二零零八年十二月三十一日之資產淨值約19,104,000,000港元比較，吾等認同 貴公司管理層之意見，緊隨完成後， 貴集團之資產淨值將不會受到任何重大影響。

然而，股東應注意，只有釐定目標集團淨資產於完成日期之公允值後，方可確定實際商譽及資產淨值。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### (iii) 營運資金

誠如董事會函件所述，總代價將由 貴集團內部資源撥付資金。

根據吾等對二零零九年八月至二零一零年七月止十二個月期間之現金流量預測概要所進行之審閱，吾等認同 貴公司管理層之意見， 貴公司具有足夠內部資源履行其於協議中之付款責任，以及收購事項對 貴集團緊隨完成後之營運資金狀況並無重大影響。

### (iv) 資本負債比率

鑒於 貴公司將以其內部資源支付總代價，吾等認同 貴公司管理層之意見，緊隨完成後 貴集團之資本負債比率（乃按淨銀行借貸及應付最終控股公司款項除以股東應佔權益計算）將不會受到重大影響。

### 推薦建議

經考慮上述主要因素和理由後，吾等認為協議之條款為一般商業條款、對 貴公司及獨立股東乃公平合理，並且符合 貴集團及股東之整體利益。

因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成將予提呈之普通決議案，藉以批准訂立協議及據此擬進行之交易。

此致

九龍建業有限公司獨立董事委員會及  
列位獨立股東 台照

代表  
聯昌國際證券(香港)有限公司  
董事  
企業融資部主管  
劉志華  
鄭敏華  
謹啟

二零零九年九月三日

下列為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就彼等對香港物業於二零零九年七月三十一日之估值而編製之函件全文及估值證書，以供載入本通函內。



香港  
中環  
干諾道中1號  
怡和大厦16樓

敬啟者：

### 指示、目的及估值日期

茲遵照閣下之指示，對九龍建業有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）於香港將予購入之物業權益進行估值，吾等確認曾進行視察，作出有關查詢，並搜集和取得吾等認為必要之其他資料，以向閣下呈述吾等對此物業權益於二零零九年七月三十一日（「估值日」）之市值之意見。

### 估值基準

吾等對物業權益之估值指其市場價值，而根據香港測量師學會物業估值準則，所謂市場價值，其定義為：「交易雙方均在知情、審慎及自願的情況下，以及經過適當推銷該項物業權益後，自願買家與自願賣家於估值日進行公平物業交易所得的估計金額。」

### 估值假設

吾等之估值並不計及特殊融資、售後租回安排、交易相關人士給予的特殊代價或優惠或任何特別價值因素等特殊條款或情況而導致估計價格之增減。

為物業權益估值時，吾等假定物業權益之承授人於授予期間尚未屆滿時，一直擁有使用或轉讓該物業權益之自由及不受限制權利。



吾等之估值並無考慮任何抵押、按揭、物業所負債項或出售時可能涉及之任何費用或稅項。除另有說明者外，吾等假設該物業概無涉及可影響其價值之繁重負擔、限制及支出。

### **估值方法**

於估值過程中，吾等已按物業權益將依據 貴集團向吾等提供之最新發展建議開發和完工之基準，為該物業權益進行估值。吾等假設已向相關政府部門取得一切同意、批文及執照實行發展建議，並且概不附帶繁重條件或延誤。吾等亦已假設發展項目之設計和建造乃符合當地規劃規定並已獲得相關部門批准。於達致吾等之估值時，吾等已採納直接比較法，參考可從相關市場上獲得之可資比較銷售證據，並考慮了已經動用之建築成本，以及為完成發展項目將要動用之成本，從而反映已竣工發展項目之質量。

於評估物業權益時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及香港測量師學會所頒佈之香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)載列之規定。

### **資料來源**

吾等頗大程度上依賴 貴集團給予吾等之資料，並接納給予吾等有關法定通告、地役權、年期、樓宇落成日期、佔用詳情、物業識認、地盤及樓面面積、地盤及樓面圖則、發展計劃、已動用建築成本、估計尚需建築成本及所有其他相關事宜之意見。

### **業權調查**

吾等並未獲提供有關該物業之業權文件副本。然而，吾等已於土地註冊處進行該物業之查冊，惟吾等並無查閱文件正本以核實所有權或吾等所獲副本可能並無載述之任何修訂。所有文件及租約只用作參考用途，而一切尺寸、量度及面積均為約數。

**實地視察**

吾等曾視察該物業之外貌。吾等並無進行結構測量，惟在視察過程中，亦無發現任何嚴重損毀。然而，吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無對其任何設施進行測試。此外，吾等並無就確定地質狀況及物業設施等是否適合日後發展進行實地調查。吾等編撰估值報告時乃假設該等狀況均令人滿意，且於建築期間不會出現額外開支或延誤。吾等未能進行詳盡實地量度，以核實物業之地盤及樓面面積是否準確，但已假設 貴集團所告知或吾等所獲文件上所示面積均屬正確。

隨函附奉吾等之估值證書，以供閣下參閱。

此致

九龍  
彌敦道750號  
始創中心23樓  
九龍建業有限公司  
列位董事 台照

代表  
**戴德梁行有限公司**  
董事  
**黃儉邦**  
註冊專業測量師(產業測量組)  
M.R.I.C.S., M.H.K.I.S.

二零零九年九月三日

附註：黃儉邦先生為註冊專業測量師，於香港物業估值方面擁有超過二十五年經驗。

## 估值證書

## 貴集團擬收購之待發展之物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	於二零零九年 七月三十一日 現況下之資本值
香港 北角 明園西街 24至32號	該物業包括一個發展地盤，總註冊地盤面值約為7,604.34平方呎(706.46平方米)。	該物業為空置及已完成地基工程。	295,000,000港元
位於內地段897號A段 1分段之A段、A段5分段之餘段、A段及8分段及9分段之餘段及全部B段	地盤上正興建一幢計劃32層高綜合樓宇。該幢建議樓宇地下將設有一間店舖、5樓設有康樂設施、6樓設有露天花園及8至36樓設有合共74個住宅單位。	該發展項目預期於二零一一年上半年落成。	
	該物業根據政府契約由政府批出，自一八八三年十月八日起為期999年。目前就該物業應付之地租為每年28.75港元。		

附註：

- (1) 該物業之註冊擁有者為星亨發展有限公司。
- (2) 按照 貴集團提供之資料，於二零零九年七月三十一日估計總建築成本約為180,210,000港元，而直至二零零九年七月三十一日止已動用之成本約為27,340,000港元。吾等於估值中已計入該等金額。
- (3) 假設物業權益已於二零零九年七月三十一日落成，則其資本值為532,000,000港元。
- (4) 該物業目前歸入於日期為二零零九年五月二十二日之北角分區計劃大綱第S/H8/22號，作「住宅(甲類)」用途。
- (5) 該物業之使用和發展主要由內地段第897號之政府契約規管。該文件全文均應細閱，但下列條件尤其相關：
 

—

「……執行人、管理人或受讓人或任何其他人士或多名人士，於此轉管租約仍然持續之期間內，不應及不得在根據官契而持有的任何處所或其中的任何部分利用、經營或從事銅工、吹玻璃、屠宰、肥皂製造、製糖、獸皮、溶脂、油料、售肉、釀酒、食物供應或旅館、打鐵、淘糞、垃圾清理的行業或業務，或利用、經營或從事其他發出惡臭或令人厭惡的行業或業務，違反了有關官契內的任何契諾，而事前並未得到總督或就此獲妥為授權的其他人以書面表示女皇陛下已給予特許；……」
- (6) 按照二零零九年七月二十四日之已核准樓宇圖則及 貴集團提供之資料，該項建議物業發展項目將包括一幢綜合樓宇，詳情如下：—

	建築樓面面積	
	平方米	平方呎
住宅	5,577.057	60,031
零售	128.602	1,384
<b>總計：</b>	<b>5,705.659</b>	<b>61,415</b>

下列為獨立物業估值師威格斯資產評估顧問有限公司就彼等對瀋陽物業於二零零九年七月三十一日之估值而編製之函件全文及估值證書，以供載入本通函內。

**威格斯資產評估顧問有限公司**

**國際資產評估顧問**

香港

九龍

觀塘道398號

嘉域大廈10樓



敬啟者：

吾等根據九龍建業有限公司（「貴公司」）指示，對保利達地產（瀋陽）高悅有限公司（「保利達瀋陽」）於中華人民共和國（「中國」）持有之物業權益進行估值，基於假設保利達瀋陽已取得物業之所有相關法定業權文件。吾等確認吾等已進行視察、作出有關查詢，並取得吾等認為必要之進一步資料，以向閣下提供該物業權益於二零零九年七月三十一日（「估值日」）之市值之意見，以便納入通函內。

吾等之估值乃吾等對物業權益之市值之意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「某物業於估值日在適當市場推銷下，自願買方及自願賣方在知情、審慎及並無強迫之情況下，按公平原則進行交易而可交換之估計金額」。

在對物業權益進行估值時，吾等乃採用直接比較法評估物業，假設在現況下將物業交吉出售，並參考可在相關市場上取得之可資比較出售交易。

吾等之估值乃假設業主在現況下在公開市場出售物業權益，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似之安排，以提高該物業權益之價值。此外，吾等之估值亦假設並無出現任何形式之強逼銷售情況。

吾等並無於中國相關政府當局對該物業權益之業權進行查冊。吾等已獲提供有關在中國之該物業權益的業權文件之若干摘要。然而，吾等並無查核文件正本以核實擁有權、產權負擔或查明是否存在吾等所獲副本中並無載列之任何其後修訂。在對位於中國之該物業權益進行估值時，吾等已依賴 貴公司之中國法律顧問大成律師事務所提供之法律意見。

吾等在相當大程度上依賴 貴公司提供之資料，並接納 貴公司向吾等所提供有關規劃審批、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、租賃、地盤及樓面面積、物業鑑別及其他相關事宜之意見。吾等亦已獲 貴公司告知，向吾等所提供資料中並無隱瞞或遺漏重大事實。所有文件乃僅供參考之用。估值證書內之所有尺寸、量度及面積乃以 貴公司向吾等提供之文件所載資料為基準，故僅為約數。吾等並無進行實地測量。

吾等曾視察該物業，然而吾等並無進行結構測量。吾等於視察過程中並無發現任何嚴重損毀，然而吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無對其任何設施進行測試。

吾等並無為確定地質狀況及物業設施等是否適合日後發展進行實地調查，亦無進行任何生態或環境調查。吾等編撰估值報告時乃假設該等狀況均令人滿意，且於建築期間不會出現額外開支或延誤。

吾等之估值並無考慮該物業權益之任何抵押、按揭或欠款或在出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設該物業權益並無可影響其價值之產權負擔、限制及繁重之支銷。

吾等之估值乃根據香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)及香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第5章及第12項應用指引所載之規定而進行。

除非另有指明，所有列示款額均以人民幣列示。為中國物業於二零零九年七月三十一日估值時所用之匯率為1.00港元兌人民幣0.88158元。於該日至本函件日期，人民幣兌換港元之匯率並無重大變動。

吾等隨函附奉估值證書。

此致

香港  
九龍  
彌敦道750號  
始創中心  
23樓  
九龍建業有限公司  
列位董事 台照

代表  
**威格斯資產評估顧問有限公司**  
董事總經理  
MRICS MHKIS MSc (e-com)  
註冊專業測量師  
**何繼光**  
謹啟

二零零九年九月三日

附註：何繼光先生(特許測量師、MRICS、MHKIS及MSc (e-com))在香港物業估值方面擁有超過二十年經驗，並擁有超過十三年之中國、澳門及台灣物業估值經驗。

## 估值證書

## 保利達瀋陽持有待發展之物業權益

假設保利達瀋陽已  
取得該物業之所有  
相關法定業權文件  
於二零零九年  
七月三十一日  
現況下之市值

物業	概況及年期	估用詳情	現況下之市值
中國遼寧省瀋陽市 渾南新區渾南二路 北面之三幅土地 (渾南新區中心區 D3/D4/D9號地塊)	該物業包括三幅總地盤面積約 171,339.1平方米之土地。該三 幅土地彼此毗連，大致形狀為 長方形。該物業鄰近若干大型 住宅及商業發展項目。	於估值日，該物業正在興建 階段。	人民幣871,000,000元 (相等於約 987,999,000港元) (請參閱附註4、11 及12)

據 貴公司表示，該物業計劃  
發展為一個住宅、公寓、商  
業、酒店及辦公室發展項目，  
總計劃建築面積約為578,561.1  
平方米。

發展項目之詳情規劃如下：

類型	建築面積 (平方米)
住宅	358,798
公寓	53,736.1
商業	64,316
酒店／辦公室	101,711
總計	<u>578,561.1</u>

該建議發展項目計劃分四期開  
發，現正進行一期之建築工  
程。據 貴公司表示，整個發  
展項目將於二零一六年或前後  
竣工。

該物業之D4及D9號地塊已獲授  
土地使用權，使用期分別為住  
宅50年及商業40年。



附註：

1. 根據瀋陽市規劃和國土資源局渾南新區分局與保利達瀋陽於二零零六年十月三十一日訂立之拍賣成交確認書(瀋南新區交字【2006】14號)，該項位於渾南新區中心區D3/D4/D9號地塊之物業(總地盤面積約171,339.1平方米)土地使用權之競得人為保利達瀋陽。
2. 根據瀋陽市規劃和國土資源局渾南新區分局與保利達瀋陽分別於二零零七年九月二十五日及二零零八年五月二十六日訂立之兩份瀋陽市國有土地使用權出讓合同，該項位於渾南新區中心區D9及D4號地塊之物業之土地使用權已授予保利達瀋陽。合同詳情如下：

編號	地段編號	合同 參考編號	可用地盤面積 (平方米)	用途	年期	合同 人民幣價格 (合同日期)
1	渾南新區 D9號地塊	瀋南土出合字 (2007) 21號	約18,653.0	商業	40年	22,644,742 (二零零七年 九月二十五日)
2	渾南新區 D4號地塊	瀋南土出合字 (2008) 31號	約87,224.6	綜合住宅	住宅50年 及商業40年	207,158,425 (二零零八年 五月二十六日)
總計			約105,877.6			

3. 根據兩份國有土地使用權證，該項位於渾南新區D9及D4號地塊(總地盤面積約105,877.6平方米)之物業之土地使用權已授予保利達瀋陽。證書詳情如下：

編號	地段編號	文件編號	地點	地盤面積 (平方米)	用途	到期日	頒發日
1	D9-1	瀋南國用 (2008)第057號	渾南新區 渾南二路6號	約18,653.0	商業	二零四七年 九月二十四日	二零零八年 十月十四日
2	D4	瀋南國用 (2009)第003號	渾南新區 渾南二路6號	約87,224.6	綜合住宅	二零五八年 五月二十五日 (供住宅用途) 及 二零四八年 五月二十五日 (供商業用途)	二零零九年 二月六日
總計				約105,877.6			

4. 據 貴公司表示，該物業之狀況如下：

地段編號	拍賣成交確認書	國有土地 使用權出讓合同	國有土地 使用權證
D9	有	有	有
D4	有	有	有
D3	有	無	無

5. 根據瀋陽市規劃和國土資源局渾南新區分局於二零零七年十月十七日向保利達瀋陽發出之建設用地規劃許可證，該發展項目用於興建商用部分之總許可地盤面積約為78,592.9平方米。
6. 根據瀋陽市規劃和國土資源局渾南新區分局於二零零七年十月十七日向保利達瀋陽發出之建設用地規劃許可證，該發展項目用於興建住宅部分之總許可地盤面積約為88,099平方米。
7. 根據瀋陽市規劃和國土資源局於二零零八年十一月十日向保利達瀋陽發出之建設工程規劃許可證，該發展項目其中的一部份獲許可發展三幢商務樓宇及九幢住宅樓宇，總建築面積約為190,956平方米(其中56,300平方米為地庫建築面積)。
8. 根據瀋陽高新技術產業開發區於二零零九年五月十八日向保利達瀋陽發出之三份建築工程施工許可證，該發展項目其中三幢商務樓宇及九幢住宅樓宇獲准展開建設工程，建設規模約為190,956平方米。
9. 根據所獲資料，於估值日已產生之建築成本約為人民幣68,200,000元(相等於約77,361,000港元)。吾等於估值過程中已考慮上述建築成本。
10. 貴公司所提供之資料顯示，整個發展項目由四個階段組成，需時約七年，第二期至四期之發展計劃仍處於初步階段，有待修改和落實。 貴公司所提供之物業發展詳情概述如下：

發展項目之現階段：於估值日正進行第一期之建造工程。

估計竣工日：整個發展項目將於二零一六年或前後竣工。

展開／完成發展項目之估計成本：以物業現時狀況而言，並不適用。

竣工後之估計資本值：以物業現時狀況而言，並不適用。

11. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業編製之法律意見，內裡載述 (其中包括) 下列資料：

**D9及D4號地塊**

- i. 保利達瀋陽已取得該物業D9及D4號地塊之國有土地使用權證，並且是其唯一土地使用權持有者。該項土地使用權為完整，並受到中國法律認可和保護；
- ii. 該物業D9及D4號地塊之地價已付清；
- iii. 該物業D9及D4號地塊概不附帶任何按揭或第三方產權負擔限制；及
- iv. 保利達瀋陽有權使用和佔用該物業D9及D4號地塊，以及轉讓、租賃、按揭或出售該物業D9及D4號地塊之土地使用權。

**D3號地塊**

- i. 在瀋陽市規劃和國土資源局渾南新區分局於二零零六年十月三十一日舉行之土地拍賣中，保利達瀋陽為該項位於渾南新區中心區D3/D4/D9號地塊物業 (總地盤面積約171,339.1平方米) 之土地使用權之競得人；及
- ii. 倘保利達瀋陽清付地價，則並無法律障礙限制保利達瀋陽訂立D3號地塊之國有土地使用權出讓合同及取得D3號地塊之國有土地使用權證。

12. 吾等已於估值過程中作出下列假設：

- i. 已分別訂立和取得該物業D3號地塊之國有土地使用權出讓合同及國有土地使用權證；
- ii. 該物業D3號地塊已獲授土地使用權，50年供住宅用途及／或40年供商業用途；
- iii. 該物業D3號地塊概不附帶任何按揭或第三方產權負擔限制；
- iv. 該物業D3號地塊之擁所有者有權使用及佔用該物業，以及轉讓、租賃、按揭或出售該物業之土地使用權；及
- v. 已清付該物業D3號地塊之全部地價。

13. 主要證書／批文之摘要列示如下：

- |       |                      |   |
|-------|----------------------|---|
| i.    | 保利達瀋陽之營業執照           | 有 |
| ii.   | D9/D4/D3號地塊之拍賣成交確認書  | 有 |
| iii.  | D9及D4號地塊之國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| iv.   | D3號地塊之國有土地使用權出讓合同    | 無 |
| v.    | D9及D4號地塊之國有土地使用權證    | 有 |
| vi.   | D3號地塊之國有土地使用權證       | 無 |
| vii.  | 建設用地規劃許可證            | 有 |
| viii. | 建設工程規劃許可證            | 有 |
| ix.   | 建築工程施工許可證            | 有 |

## 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)；(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%
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%

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	
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 Holdings Limited（「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）及柯沖鈞先生（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) 於相聯法團之股份、相關股份及債權證之權益 — 保利達資產控股有限公司  
(「保利達資產」)

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」分節中所述之各自於本公司之權益，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）；(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

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
戴德梁行有限公司	註冊專業測量師、估值師及物業顧問
威格斯資產評估顧問有限公司	註冊專業測量師、估值師及物業顧問

聯昌國際證券(香港)有限公司、戴德梁行有限公司及威格斯資產評估顧問有限公司各自已就本通函之刊發發出同意書，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。

於最後可行日期，聯昌國際證券(香港)有限公司、戴德梁行有限公司及威格斯資產評估顧問有限公司各自均無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)於本集團任何成員公司收購、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，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，除收購事項所披露者外，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二十八日(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10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11至21頁；
- (c) 戴德梁行有限公司發出之物業估值報告，全文載於本通函附錄一；
- (d) 威格斯資產評估顧問有限公司發出之物業估值報告，全文載於本通函附錄一；
- (e) 本附錄「專業人士之資格及同意書」一段所述之同意書；及
- (f) 協議。

# 股東特別大會通告



## 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」)謹訂於二零零九年九月二十八日(星期一)上午十時正假座香港金鐘道88號太古廣場港麗酒店7樓顯利廳舉行股東特別大會，以供考慮及酌情通過下列決議案作為本公司之普通決議案(不論有否修訂)：

### 普通決議案

「動議：

- (a) 批准及確認本公司與保利達控股國際有限公司於二零零九年八月十三日就本公司收購 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而訂立之協議(「該協議」)；及
- (b) 授權本公司任何一名董事代表本公司簽立及作出其認為必要、適宜或合宜且其認為該協議及其完成所涉及或與此有關事宜附屬、附加或相關之一切其他文件、文據與協議及行動事宜。」

承董事會命  
九龍建業有限公司  
公司秘書  
陸佩芬  
謹啟

香港，二零零九年九月三日

附註：

1. 凡有權出席大會之股東，可委任一名或多名代表出席，並於投票時代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
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的副本，最遲須於大會或其任何續會指定舉行時間前四十八小時送達本公司之股份登記處香港中央證券登記有限公司(其辦事處地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716室)，方為有效。
3. 在大會上，股東將以股數投票方式表決，而保利達控股國際有限公司及其實益擁有者以及彼等之聯繫人士(定義見上市規則)包括柯為湘先生及其家屬將放棄投票。
4. 本通告之中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。