

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公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份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)



**保利達資產控股有限公司**

**POLYTEC ASSET HOLDINGS LIMITED**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號: 208)

## 聯合公佈

### 須予披露交易

謹此提述九龍建業與保利達於二零零九年十二月七日刊發之聯合公佈，內容有關 Ufex 向 Power Mighty 授出之不可撤回選擇權，要求 Ufex (i)向 Power Mighty 出售 Caspi Neft 之全部已發行股本；及(ii)向 Power Mighty 或其被提名人轉讓 Caspi Neft 結欠 Ufex 之任何及全部未償還債務。九龍建業及保利達之董事會欣然聯合公佈，於二零一零年四月一日，Power Mighty 已行使選擇權。

#### 收購事項

根據行使選擇權，Power Mighty（作為買方）與 Ufex（作為賣方）已於二零一零年四月一日訂立該協議，據此，Ufex 已同意出售，而 Power Mighty 已同意購買待售股份，總現金代價為 100,000,000 美元（相等於約 780,000,000 港元）。

此外，Ufex 與 Equal Talent 已於二零一零年四月一日訂立貸款轉讓協議，據此，Ufex 已同意轉讓貸款予 Equal Talent，總現金代價為 39,600,000 美元（相等於約 308,880,000 港元），自該協議完成日期起生效。

自該協議完成日期起，Power Mighty 與 Equal Talent 將分別為待售股份及貸款之單一擁有人。根據特許經營權協議，Caspi Neft 持有油田之生產權。

#### 上市規則之涵義 — 九龍建業

Power Mighty 為保利達之間接全資附屬公司。由於 Marble King 持有保利達 73.44% 股權，而 Marble King 則由九龍建業全資擁有，加上九龍建業於收購事項之適用百分比率

(定義見上市規則第14.07條)超過5%但低於25%，故根據上市規則第14章，收購事項構成九龍建業之須予披露交易。Caspi Neft參與生產石油而按照合理預期，其營運不會導致九龍建業調撥其綜合資產總值10%或以上至有關營運，或營運所得將佔九龍建業之綜合稅前營業利潤或綜合收益10%或以上。根據上市規則第14.38條之規定，九龍建業將向九龍建業股東另行刊發載有(其中包括)上市規則第18.09條所指明資料及相關專家陳述之公佈。

### 上市規則之涵義 — 保利達

由於保利達於收購事項之適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%但低於25%，故根據上市規則第14章，收購事項構成保利達之須予披露交易。由於Caspi Neft參與生產石油而按照合理預期，其營運將導致保利達調撥其綜合資產總值10%或以上至有關營運，或該營運所得將佔保利達之綜合稅前營業利潤或綜合收益10%或以上，故根據上市規則第18.07(2)條之規定，收購事項須待保利達股東於股東大會上批准後，方可作實。就保利達董事所深知、盡悉及確信，Ufex及其最終實益擁有人並無於任何保利達股份擁有任何權益，而且概無保利達股東於該協議擁有權益而須就批准收購事項之決議案放棄投票。由於舉行股東大會以批准收購事項將帶來過重負擔，而且不能達到上市規則第18.07(2)條之監管目的，故保利達將向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第18.07(2)條之規定，並以Marble King(實益擁有3,260,004,812股保利達股份，佔保利達已發行股本約73.44%)提供之書面證明代替召開股東大會以批准收購事項之規定。

保利達將根據上市規則第18.07(2)條向保利達股東刊發載有(其中包括)上市規則第18.09條所指明資料及相關專家陳述之通函。

謹此提述九龍建業與保利達於二零零九年十二月七日刊發之聯合公佈，內容有關Ufex向Power Mighty授出之不可撤回選擇權，要求Ufex(i)向Power Mighty出售Caspi Neft之全部已發行股本；及(ii)向Power Mighty或其被提名人轉讓Caspi Neft結欠Ufex之任何及全部未償還債務。九龍建業及保利達之董事會欣然聯合公佈，於二零一零年四月一日，Power Mighty已行使選擇權。

根據行使選擇權，Power Mighty(作為買方)與Ufex(作為賣方)已於二零一零年四月一日訂立該協議，據此，Ufex已同意出售，而Power Mighty已同意購買待售股份，總現金代價為100,000,000美元(相等於約780,000,000港元)。此外，Ufex與Equal Talent已於二零一零年四月一日訂立貸款轉讓協議，據此，Ufex已同意轉讓貸款予Equal Talent，總現金代價為39,600,000美元(相等於約308,880,000港元)，自該協議完成日期起生效。據Ufex所提供，於二零一零年四月一日，貸款面值約為219,200,000美元(相等於約1,709,800,000港元)。

此外，根據該協議，Ufex 承諾，Caspi Neft 將於該協議於完成時除貸款外並無任何重大負債或各種索償（實際或或然）。不限於上述之一般性，除貸款外，Ufex 將須要以其獨自成本及費用代 Caspi Neft（安排或促使）清償或償還 Caspi Neft 截至該協議之完成日期所有已發生或應計算之未償還負債及債務。

## 1. 於二零一零年四月一日訂立之該協議

### 訂約方

賣方： Ufex。就九龍建業及保利達董事所深知、盡悉及確信，Ufex 及其實益擁有人為與九龍建業及保利達、彼等之附屬公司之任何董事、主要股東或控股股東及彼等各自之聯繫人士（定義見上市規則）概無關連之獨立第三方。

買方： Power Mighty，保利達之間接全資附屬公司

### 所涉及資產

待售股份，相當於 Caspi Neft 已發行股本之 100%。

### 代價

Ufex 向 Power Mighty 出售待售股份之總代價將為 100,000,000 美元（相等於約 780,000,000 港元）（「**股份出售代價**」）。

股份出售代價將由 Power Mighty 向 Ufex 以下列方式支付：

- (a) 於簽立該協議時支付 4,000,000 美元（相等於約 31,200,000 港元）（「**按金**」）；
- (b) 於該協議完成日期支付 94,000,000 美元（相等於約 733,200,000 港元）；及
- (c) 於該協議日期一週年時支付 2,000,000 美元（相等於約 15,600,000 港元），惟前提條件乃 Power Mighty 於該日前並無向 Ufex 提出申索、訴訟或損害賠償。

股份出售代價乃經各有關訂約方按公平原則進行商業磋商後釐定。Power Mighty 就選擇權支付之代價 1,000,000 美元已用作支付股份出售代價作為部份按金。

股份出售代價將以九龍建業及保利達之內部資源、銀行借貸及九龍建業及保利達之最終控股公司提供之貸款撥付。由九龍建業及最終控股公司提供之貸款之條款比一般商業條款更佳，並無以九龍建業集團及/或保利達集團資產作抵押，而根據上市規則第 14A.65(4) 條將獲豁免遵守任何申報、公佈及批准規定。

## 先決條件

買賣待售股份須待下列條件獲達成後，方告完成：

- (a) Power Mighty 合理地信納 Caspi Neft 資產、負債、營運及事務（包括油田、特許經營權協議及與此有關之一切其他牌照、權利及事宜）進行之盡職調查結果；
- (b) Power Mighty 收悉下列文件，並對下列文件之形式及內容信納：
  - (i) 哈薩克斯坦反壟斷部門根據哈薩克斯坦法律就該協議所述交易發出之同意書；
  - (ii) 哈薩克斯坦相關政府部門因應用底土使用法第 71 條就該協議及履行該協議擬進行之交易而發出之豁免，以豁免其收購待售股份之權利（從而間接轉讓 Caspi Neft 於特許經營權協議之權利及權益）；
  - (iii) 該協議已於哈薩克斯坦共和國國家銀行登記之憑證；
  - (iv) 任何政府部門或其他人士發出之一切其他所需同意、授權、牌照、通知、備案、登記及其他批准，以使 Ufex 向 Power Mighty 出售待售股份及該協議項下擬進行之交易生效；及
  - (v) 哈薩克斯坦政府或相關政府部門發出之燃氣許可證，批准 Caspi Neft 於二零一零年一月一日至二零一零年十一月一日期間之年度燃氣量 5,000,000 立方米；
- (c) 油田之所有營運及生產權由 Caspi Neft 保留，且並無任何人士對 Power Mighty 施加有關接觸或管理及控制 Caspi Neft 之限制，而 Caspi Neft 已適時採取一切行動，以維持所有營運及生產權；

- (d) (i) Ufex 於該協議內作出之各項保證在各方面於該協議完成日期均為真實及準確，且無誤導成份；
- (ii) Power Mighty 於該協議內作出之各項保證在各方面於該協議完成日期均為真實及準確，且無誤導成份；
- (e) (i) Ufex 已於該協議完成日期前妥善及適時履行其根據該協議規定須履行之所有責任；
- (ii) Power Mighty 已於該協議完成日期前妥善及適時履行其根據該協議規定須履行之所有責任；
- (f) 並無出現重大不利變動事件；
- (g) 於該協議完成日期前或當日並無發生下列各項：
  - (i) 任何人士提出或威脅提出任何重大申索，聲稱該人士有權獲得全部或任何部份股份出售代價，或擁有關於 Caspi Neft、油田或特許經營權協議之任何權利或重大申索；
  - (ii) 任何人士提出或威脅提出之任何重大申索，表示該協議或其擬進行之交易違法、無效或侵犯任何人士之權利；或
  - (iii) 任何政府部門發出任何強制令、判決、命令、判令或裁定，阻止或限制該協議所載交易履行，或意圖以取消、重大限制或修改 Power Mighty 或 Caspi Neft 關於油田或特許經營權協議之權利；
- (h) Power Mighty 已自其哈薩克斯坦法律顧問收悉法律意見，其形式及內容（涵蓋並包括哈薩克斯坦法律就有關該協議擬進行交易之有關事宜）均獲 Power Mighty 合理信納；
- (i) Power Mighty 已自其荷蘭法律顧問收悉法律意見，其形式及內容（涵蓋並包括荷蘭法律就有關該協議擬進行交易之有關事宜）均獲 Power Mighty 合理信納；
- (j) Ufex 不可撤回地向 Power Mighty 轉讓 Caspi Neft 應付及結欠其或其聯屬人士之所有款項或債務（包括或然債務），連同該等應收款項、金額、債務及款項之一切法定、衡平及實益權利、所有權及權益，並促使該等債務人確認；

- (k) Ufex 及 Power Mighty 或其被提名人已簽立協議，以便 Ufex 不可撤回地向 Power Mighty 或其被提名人轉讓其於貸款之所有權利、所有權及權益；
- (l) Power Mighty 股東或其控股公司根據上市規則批准（不論以書面批准或於股東大會上批准）該協議及其項下擬進行之交易；及
- (m) 於 Caspi Neft 之哈薩克斯坦股份登記處為 Power Mighty 開立戶口，而於完成時，Ufex 須向 Power Mighty 提供 Caspi Neft 股份登記處之詳盡及全面摘錄，反映待售股份以 Power Mighty 之名義登記，而所有權利（法定及衡平）均僅以 Power Mighty 之名義轉讓及登記，且待售股份之一切權利、所有權及權益均由 Power Mighty 持有，其格式獲 Power Mighty 接受。

倘先決條件未能於最後期限前或各訂約方協定之有關其他較後日期前獲達成或豁免，則該協議將告失效及不再具有其他效力。在該情況下，Ufex 須於該終止起計 3 個營業日內向 Power Mighty 退還按金。

## 2. 於二零一零年四月一日訂立之貸款轉讓協議

### 訂約方

轉讓人：Ufex

受讓人：Equal Talent，保利達之間接全資附屬公司

### 所涉及資產

Ufex向Equal Talent轉讓貸款，自該協議完成日期生效。據Ufex所提供，於二零一零年四月一日，貸款面值約為219,200,000美元（相等於約1,709,800,000港元）。

### 代價

Ufex 向 Equal Talent 轉讓貸款之總代價將為 39,600,000 美元（相等於約 308,880,000 港元）（「**貸款轉讓代價**」），須於該協議完成日期支付。貸款轉讓代價乃經各有關訂約方按公平原則進行商業磋商後釐定。

貸款轉讓代價將以九龍建業及保利達之內部資源、銀行借貸及九龍建業及保利達之最終控股公司提供之貸款撥付。由九龍建業及最終控股公司提供之貸款之條款比一般商業條款更佳，並無以九龍建業集團及/或保利達集團資產作抵押，而且根據上市規則第 14A.65(4)條將獲豁免遵守任何申報、公佈及批准規定。

### 3. 有關 CASPI NEFT 之其他資料

Caspi Neft於哈薩克斯坦從事由碳氫化合物礦床生產及勘探石油之業務。

於二零零零年，Caspi Neft與MEMR訂立合約，於哈薩克斯坦Aktobe省之South Alibek油田進行碳氫化合物勘探。勘探合約已於二零零九年四月完成。於二零零六年十二月，Caspi Neft根據其初期勘探工作之結果，與MEMR就其於最初特許經營權地區內最具潛質部份訂立為期25年之稅務及開採權使用費合約，以由碳氫化合物生產石油。

South Alibek油田位於佔哈薩克斯坦石油儲量及產量約75%之濱里海盆地Alibekmola區西南部。油田處於初步開發階段。截至二零零九年第三季，South Alibek油田有七個油井正進行生產。

下表載列Caspi Neft截至二零零八年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日止兩個年度之除稅前及除稅後虧損，及Caspi Neft於二零零九年十二月三十一日之淨負債概要，乃摘錄自Ufex所提供之Caspi Neft管理賬目：

|            | 截至十二月三十一日止年度             |                          |
|------------|--------------------------|--------------------------|
|            | 二零零九年<br>(千美元)<br>(未經審核) | 二零零八年<br>(千美元)<br>(未經審核) |
| 除稅前虧損(附註1) | 79,553                   | 3,375                    |
| 相等於約千港元    | 620,513                  | 26,325                   |
| 除稅後虧損      | 65,821                   | 9,907                    |
| 相等於約千港元    | 513,404                  | 77,275                   |

附註1：誠如Caspi Neft之管理賬目所示，截至二零零九年十二月三十一日止年度之虧損主要由重估虧損38,869,000美元(相等於約303,178,000港元)及匯兌虧損40,808,000美元(相等於約318,302,000港元)產生。

|         | 於二零零九年十二月三十一日<br>(千美元)<br>(未經審核) |
|---------|----------------------------------|
|         | 淨負債(附註2)                         |
| 相等於約千港元 | 457,400                          |

附註2：於計算Caspi Neft於二零零九年十二月三十一日之淨負債時，Equal Talent將會收購之貸款已包括在內。

#### 4. 進行收購事項之原因及裨益

保利達集團主要從事物業投資、發展及買賣、製造冰塊及提供冷藏服務以及財務投資。

保利達集團於澳門之核心物業業務提供良好增長，惟長遠增長潛力受地域所限制，故保利達集團多年來一直研究其他行業之投資機會，以多元化拓展其業務。保利達之管理層看好能源行業，因此最近決定擴充其業務至該行業。保利達董事相信，收購事項將為保利達股東提供良好投資回報。

保利達董事（不包括獨立非執行董事，而彼等之意見將載於即將刊發載有上市規則第 18.09 條所指明資料及相關專家陳述之通函內）認為收購事項之條款乃公平合理，且符合保利達及保利達股東之整體利益。

九龍建業集團（包括保利達集團）主要從事物業發展、物業投資以及財資業務。預期該項保利達進行之收購事項有助擴闊收益來源，長遠而言將為九龍建業股東提供良好回報。

九龍建業董事（不包括獨立非執行董事，而彼等之意見將載於即將刊發載有上市規則第 18.09 條所指明資料及相關專家陳述之公佈內）認為收購事項之條款乃公平合理，且符合九龍建業及九龍建業股東之整體利益。

#### 5. 上市規則之涵義

##### 上市規則之涵義 — 九龍建業

Power Mighty 為保利達之間接全資附屬公司。由於 Marble King 持有保利達 73.44% 股權，而 Marble King 則由九龍建業全資擁有，加上九龍建業於收購事項之適用百分比率（定義見上市規則第 14.07 條）超過 5% 但低於 25%，故根據上市規則第 14 章，收購事項構成九龍建業之須予披露交易。Caspri Neft 參與生產石油而按照合理預期其營運不會導致九龍建業調撥其綜合資產總值 10% 或以上至有關營運，或該營運所得將佔九龍建業之綜合稅前營業利潤或綜合收益 10% 或以上。根據上市規則第 14.38 條之規定，九龍建業將須向九龍建業股東刊發載有（其中包括）上市規則第 18.09 條所指明資料及相關專家陳述之公佈。

## 上市規則之涵義 — 保利達

由於保利達於收購事項之適用百分比率（定義見上市規則第 14.07 條）超過 5%但低於 25%，故根據上市規則第 14 章，收購事項構成保利達之須予披露交易。由於 Caspi Neft 參與生產石油而按照合理預期，其營運將導致保利達調撥其綜合資產總值 10%或以上至有關營運，或該營運所得將佔保利達之綜合稅前營業利潤或綜合收益 10%或以上，故根據上市規則第 18.07(2)條之規定，收購事項須待保利達股東於股東大會上批准後，方可作實。就保利達董事所深知、盡悉及確信，Ufex 及其最終實益擁有人並無於任何保利達股份擁有任何權益，而且概無保利達股東於該協議擁有權益而須就批准收購事項之決議案放棄投票。由於舉行股東大會以批准收購事項將帶來過重負擔，而且不能達到上市規則第 18.07(2)條之監管目的，故保利達將向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第 18.07(2)條之規定，並以 Marble King（實益擁有 3,260,004,812 股保利達股份，佔保利達已發行股本約 73.44%）提供之書面證明代替召開股東大會以批准收購事項之規定。保利達將根據上市規則第 18.07(2)條向保利達股東刊發載有（其中包括）上市規則第 18.09 條所指明資料及相關專家陳述之通函。

### 6. 一般事項

根據上市規則第 18.09 條，九龍建業及保利達將委任獨立技術專家就 Caspi Neft 之石油生產資產進行獨立評估。九龍建業將根據上市規則第 14.38 條向九龍建業股東刊發載有（其中包括）上市規則第 18.09 條所指明資料及相關專家陳述之公佈，而保利達將根據上市規則第 18.07(2)條向保利達股東刊發載有（其中包括）上市規則第 18.09 條所指明資料及相關專家陳述之通函。

### 7. 釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

- |        |   |
|--------|---|
| 「收購事項」 | 指 Power Mighty 根據該協議之條款收購待售股份及 Ufex 根據貸款轉讓協議之條款轉讓貸款予 Equal Talent |
| 「該協議」  | 指 Ufex（作為賣方）與 Power Mighty（作為買方）就買賣待售股份訂立之有條件協議                   |

|                |  |
|----------------|--|
| 「反壟斷部門」        | 指 哈薩克斯坦共和國保障競爭部門（反壟斷部門）或其後繼者或於哈薩克斯坦政府內負責授出或有權授出就一項交易事項有否遵守或並無違反哈薩克斯坦反競爭法例之批准或核准之其他部門 |
| 「營業日」          | 指 星期六、星期日或哈薩克斯坦阿拉木圖市、英屬處女群島、荷蘭或香港銀行受法律規定或授權而關門之其他日子以外之任何日子                           |
| 「Caspi Neft」   | 指 Caspi Neft TME，一間根據哈薩克斯坦法律註冊之股份制公司（公司編號 10139-1904-AO (IU)）                        |
| 「特許經營權協議」      | 指 生產合約   |
| 「貸款轉讓協議」       | 指 Ufex 與 Equal Talent 就轉讓貸款訂立之購買及轉讓公司間貸款協議   |
| 「Equal Talent」 | 指 Equal Talent Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，為保利達之間接全資附屬公司                                |
| 「港元」           | 指 港元，香港法定貨幣  |
| 「香港」           | 指 中華人民共和國香港特別行政區   |
| 「九龍建業」         | 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（股份代號：34）                                       |
| 「九龍建業集團」       | 指 九龍建業及其附屬公司，不包括保利達集團  |
| 「九龍建業股東」       | 指 九龍建業股份之持有人   |
| 「九龍建業股份」       | 指 九龍建業股本中每股面值 0.10 港元之股份   |
| 「騰格」           | 指 哈薩克斯坦騰格，哈薩克斯坦法定貨幣  |
| 「上市規則」         | 指 聯交所證券上市規則  |

|                |   |
|----------------|---|
| 「貸款」           | 指 Caspi Neft 於貸款轉讓協議日期結欠及應付 Ufex 或其聯屬人士之公司間貸款   |
| 「最後期限」         | 指 由該協議日期起計六(6)個曆月之屆滿日期或訂約方書面協定之其他日期   |
| 「Marble King」  | 指 Marble King International Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，為九龍建業之全資附屬公司   |
| 「MEMR」         | 指 哈薩克斯坦能源及礦產資源部   |
| 「油田」           | 指 位於哈薩克斯坦 Aktobinsk 區之 South Alibek 油田  |
| 「選擇權」          | 指 Ufex 根據日期為二零零九年十二月七日之購買選擇權契據授予 Power Mighty 之選擇權，據此，Ufex 已向 Power Mighty 授出不可撤回選擇權，要求 Ufex (i)向 Power Mighty 出售 Caspi Neft 之全部已發行股本；及(ii)向 Power Mighty 或其被提名人轉讓 Caspi Neft 結欠 Ufex 之任何及全部未償還債務 |
| 「保利達」          | 指 保利達資產控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立之公司，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   |
| 「保利達股東」        | 指 保利達股份之持有人   |
| 「保利達股份」        | 指 保利達股本中每股面值 0.10 港元之普通股  |
| 「Power Mighty」 | 指 Power Mighty B.V.，一間於荷蘭註冊成立之公司，為保利達之間接全資附屬公司  |
| 「生產合約」         | 指 Caspi Neft 與 MEMR 於二零零六年十二月二十九日訂立之生產合約  |
| 「待售股份」         | 指 50,000 股 Caspi Neft 已發行股本中每股面值 1,000 騰格之普通股，相當於其全部已發行股本   |

「聯交所」 指 香港聯合交易所有限公司

「Ufex」 指 Ufex Advisors Corp.，一間於英屬處女群島註冊成立之公司

「美元」 指 美元，美利堅合眾國法定貨幣

除另有指明外，美元乃按 1.00 港元 = 7.8 美元之匯率換算為港元，以供說明。該換算不應詮釋為表示任何美元或港元款額已經、應可或可以按上述匯率或任何其他匯率兌換。

承董事會命  
**九龍建業有限公司**  
主席  
**柯為湘**

承董事會命  
**保利達資產控股有限公司**  
主席  
**柯為湘**

香港，二零一零年四月七日

於本聯合公佈日期，九龍建業之董事會成員包括：

執行董事柯為湘先生（主席）、吳志文女士、黎家輝先生及柯沛鈞先生；非執行董事 Keith Alan Holman 先生（副主席）、譚希仲先生及楊國光先生；以及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。

於本聯合公佈日期，保利達之董事會成員包括：

執行董事柯為湘先生（主席）、楊國光先生、黃玉清女士、林智中先生及焦嫻瑛女士；非執行董事黎家輝先生；以及獨立非執行董事 Anthony Francis Martin Conway 先生、蕭亮有先生及廖廣生先生。