
此 乃 重 要 文 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受讓方，或經手買賣之代理商以便轉交買主或受讓人。

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，並明確表示概不就本通函全部或任何部份內容所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)

重選董事、 發行股份及購回股份之一般授權 及 股東週年大會通告

九龍建業有限公司股東週年大會之通告載於本通函第11至14頁。無論 閣下是否有意出席股東週年大會，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，最遲須於股東週年大會或其續會指定舉行時間四十八小時前交回本公司之股份過戶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17M樓。填妥及交回代表委任表格後， 閣下仍可親身出席及於會上投票。

二零一一年四月二十八日

目 錄

	頁次
董事會函件	1
附錄一 — 退任董事之資料	4
附錄二 — 購回授權之說明函件	8
股東週年大會通告	11

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 (主席)
吳志文
黎家輝
柯沛鈞

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 (副主席)
譚希仲
楊國光

獨立非執行董事
李國星
陸恭正
司徒振中
David John Shaw

敬啟者：

**重選董事
及
發行股份及購回股份之一般授權
(統稱「該建議」)
及
股東週年大會通告**

緒言

本通函旨在向閣下提供該建議之資料。本公司將於二零一一年六月二十七日(星期一)舉行股東週年大會(「**股東週年大會**」)，提請閣下批准該建議。

董事會函件

重選董事

根據本公司組織章程細則第105條，黎家輝先生、譚希仲先生、楊國光先生及David John Shaw先生(統稱「**退任董事**」)將於股東週年大會上告退。以上退任董事均合資格且願意候選連任。彼等之簡歷詳情載於本通函附錄一。

發行股份及購回股份之一般授權

在二零一零年五月五日舉行之本公司股東週年大會上，通過了授予本公司董事(「**董事**」)一般授權，以配發、發行及處理新增之本公司股本中每股面值0.10港元之股份(「**股份**」)及行使本公司權力以購回股份。根據公司條例及香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)之證券上市規則(「**上市規則**」)，該等一般授權將於本公司即將舉行的股東週年大會結束時失效。

因此，於即將舉行的股東週年大會上，將動議以普通決議案(即股東週年大會通告上第(5)、(6)及(7)項)以更新授予董事的一般授權，如下：

- (a) 一般授權以配發、發行及處理新增股份，但以不超過有關決議案通過當日本公司已發行股本之20%為限(「**發行授權**」)；
- (b) 一般授權可於證券市場購回股份，但以不超過有關決議案通過當日本公司已發行股本之10%為限(「**購回授權**」)；及
- (c) 倘若可獲授予購回授權，一般授權將發行授權的上限提高，但以根據購回授權所實際購回的股數為限。

於二零一一年四月二十日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料之最後實際可行日期(「**最後實際可行日期**」)，本公司之已發行股本為1,150,681,275股股份。倘授予董事發行授權的普通決議案於股東週年大會上獲得通過，且假設於股東週年大會舉行前並無進一步發行或購回股份，則本公司最多可發行230,136,255股股份(即相等於股東週年大會通過普通決議案當日本公司已發行股本總面額的20%)。

董事認為發行授權有助公司於合適時間配發及發行股份，以換取現金作為營運資金及／或用作業務擴展或支付收購之代價。

董 事 會 函 件

發行授權及購回授權僅有效至本公司下一屆股東週年大會結束為止，或由本公司提前在大會上撤銷或更改該等決議案所給予之授權為止，以較早者為準。董事相信授予該等一般授權乃符合本公司之最佳利益。

根據上市規則規定載有購回授權有關資料之說明函件載於本通函附錄二。

股東週年大會

股東週年大會通告載於本通函第11至14頁。

隨附股東週年大會之代表委任表格。無論閣下是否有意出席股東週年大會，務請依照代表委任表格上印備之指示將之填妥，並最遲於股東週年大會指定舉行時間四十八小時前交回。交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席股東週年大會及於會上投票，於該情況下，代表委任表格將被視為已撤銷。

根據上市規則第13.39(4)條，股東於股東大會上之表決須以投票方式進行。在股東週年大會上，主席將會提請就通告內的所有決議案以股數投票方式表決。

推薦意見

董事認為該建議符合本公司及其股東整體最佳利益，故提議股東投票贊成即將於股東週年大會上提呈之全部決議案。

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
謹啟

二零一一年四月二十八日

根據上市規則的披露要求，該等即將於股東週年大會上重選之退任董事的簡歷詳情如下：

1. **黎家輝**，四十六歲，自二零零二年一月出任本公司執行董事，負責發展企業策略、企業規劃及日常管理工作；現時於本公司旗下之獨立上市附屬公司保利達資產控股有限公司擔任非執行董事。黎先生亦為Intellinsight Holdings Limited的董事。他於財務、會計、金融與營運管理及企業規劃方面擁有超過二十年經驗。黎先生畢業於英國University of East Anglia，持有理學學士學位，亦為香港會計師公會會員及英國特許公認會計師公會資深會員。

除上述披露者外，黎先生於過去三年並無擔任任何其他上市公司的董事職務，且與本公司任何董事、高級管理層或主要或控股股東並無任何關係。

於最後實際可行日期，除以下披露者外，黎先生並無於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份或債券中擁有按證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部所須披露之權益或淡倉。

(i) 於本公司股份之權益

權益性質	股份數目
個人	701,000

(ii) 於保利達資產控股有限公司股份之權益

權益性質	股份數目
個人	430,000

黎先生與本公司已訂立服務合約。該服務合約並無任何指定年期或建議服務年期，而本公司可毋須作出賠償（除法定賠償外）而予以終止。他的執行董事職務的任期須按本公司的組織章程細則及上市規則於本公司的股東週年大會上輪值告退，並由本公司股東重選連任；其董事袍金及其他酬金可由董事會按本公司的組織章程細則所授予的權力或股東授予董事會的權力來不時釐訂。於釐訂黎先生的酬金時，董事會將考慮市場趨勢、工作量、公司業務的規模和範疇及職責等因素。截至二零一零年十二月三十一日止年度，黎先生獲取之酬金合共2,294,561港元，包括2,154,561港元作為出任本公司執行董事之酬金，及140,000港元作為出任本集團上市成員的非執行董事之董事袍金。

2. **譚希仲**，六十七歲，自二零零二年一月出任本公司非執行董事。譚先生為譚希仲產業測計師有限公司董事總經理，該公司從事專業測量、估值及發展顧問業務。他於香港政府的地政測量處（現屬地政總署）開始其專業，曾擔任政府土地代理／估值一職，管理該處之估值分處；於一九八一年辭去政府職務後，他曾於物業公司擔任總經理，其後成立譚希仲產業測計師有限公司。譚先生於政府及私人執業之土地專業工作擁有全面豐富的經驗，並曾獲委任為城市規劃委員會及房委會建築小組委員會之委員。他為英國皇家特許測量師學會及香港測量師學會的資深會員，亦是註冊專業測量師。

除擔任本公司非執行董事外，譚先生並無在本公司或其附屬公司任職。除上述披露者外，他於過去三年並無擔任任何其他上市公司的董事職務，且與本公司任何董事、高級管理層或主要或控股股東並無任何關係。

於最後實際可行日期，除以下披露者外，譚先生並無於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份或債券中擁有按證券及期貨條例第XV部所須披露之權益或淡倉。

(i) 於本公司股份之權益

權益性質	股份數目
個人	300,000

(ii) 於保利達資產控股有限公司股份之權益

權益性質	股份數目
個人	1,100,000

譚先生與本公司已訂立服務合約。該服務合約並無任何指定年期或建議服務年期，而本公司可毋須作出賠償（除法定賠償外）而予以終止。他的非執行董事職務的任期須按本公司的組織章程細則及上市規則於本公司的股東週年大會上輪值告退，並由本公司股東重選連任；其董事袍金可由董事會按本公司的組織章程細則所授予的權力或股東授予董事會的權力來不時釐訂。於釐訂譚先生的董事袍金時，董事會將考慮市場趨勢、工作量、公司業務的規模和範疇及職責等因素。截至二零一零年十二月三十一日止年度，除了收取董事袍金220,000港元外，他並無從本公司收取其他酬金。

3. **楊國光**，五十二歲，自二零零二年一月出任本公司非執行董事，並同時於本公司旗下之獨立上市附屬公司保利達資產控股有限公司擔任董事總經理。他於財務、會計、金融與營運管理及企業規劃方面累積超過二十五年經驗，並為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會的資深會員。

除上述披露者外，楊先生於過去三年並無擔任任何其他上市公司的董事職務，且與本公司任何董事、高級管理層或主要或控股股東並無任何關係。

於最後實際可行日期，除以下披露者外，楊先生並無於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份或債券中擁有按證券及期貨條例第XV部所須披露之權益或淡倉。

(i) 於本公司股份之權益

權益性質	股份數目
個人	165,000

(ii) 於保利達資產控股有限公司股份之權益

權益性質	股份數目
個人	2,000,000

楊先生與本公司已訂立服務合約。該服務合約並無任何指定年期或建議服務年期，而本公司可毋須作出賠償(除法定賠償外)而予以終止。他的非執行董事職務的任期須按本公司的組織章程細則及上市規則於本公司的股東週年大會上輪值告退，並由本公司股東重選連任；其董事袍金及其他酬金可由董事會按本公司的組織章程細則所授予的權力或股東授予董事會的權力來不時釐訂。於釐訂楊先生的酬金時，董事會將考慮市場趨勢、工作量、公司業務的規模和範疇及職責等因素。截至二零一零年十二月三十一日止年度，楊先生獲取之酬金合共2,638,300港元，包括220,000港元作為出任本公司非執行董事之董事袍金，及2,418,300港元作為出任本集團上市成員的董事總經理之其他酬金。

4. **David John SHAW**，六十四歲，自二零零七年六月出任本公司獨立非執行董事。他於一九九八年六月獲滙豐集團聘任為滙豐控股有限公司董事會的顧問，該委任以倫敦為駐地。他現時亦為滙豐集團旗下HSBC Private Banking Holdings (Suisse) SA、滙豐私人銀行(瑞士)有限公司及HSBC Bank Bermuda Limited(前稱The Bank of Bermuda Limited)的非執行董事，及瑞安房地產有限公司(於香港聯交所上市)的獨立非執行董事。他曾於一九七三年至一九九八年出任諾頓羅氏律師事務所合夥人(期間於香港工作約二十年)。他為英格蘭、威爾斯及香港之認許律師，持有英國劍橋大學法律學位。

除擔任本公司獨立非執行董事外，Shaw先生並無在本公司或其附屬公司任職。除上述披露者外，他於過去三年並無擔任任何其他上市公司的董事職務，且與本公司任何董事、高級管理層或主要或控股股東並無任何關係。

於最後實際可行日期，除以下披露者外，Shaw先生並無於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份或債券中擁有按證券及期貨條例第XV部所須披露之權益或淡倉。

(i) 於本公司股份之權益

權益性質	股份數目	附註
個人	133,500	
家庭	67,000	(1)
	<u>200,500</u>	

附註：

- (1) 該等股份權益由David John Shaw先生之配偶持有。

Shaw先生與本公司已訂立服務合約。該服務合約並無任何指定年期或建議服務年期，而本公司可毋須作出賠償(除法定賠償外)而予以終止。他的非執行董事職務的任期須按本公司的組織章程細則及上市規則於本公司的股東週年大會上輪值告退，並由本公司股東重選連任；其董事袍金可由董事會按本公司的組織章程細則所授予的權力或股東授予董事會的權力來不時釐訂。於釐訂Shaw先生的董事袍金時，董事會將考慮市場趨勢、工作量、公司業務的規模和範疇及職責等因素。截至二零一零年十二月三十一日止年度，除了收取董事袍金220,000港元外，他並無從本公司收取其他酬金。

除上述披露者外，黎家輝先生、譚希仲先生、楊國光先生及David John Shaw先生並無任何須根據上市規則第13.51(2)條第(h)至(v)項的規定而須予披露的資料，或需知會本公司股東的其他事項。

本附錄乃作為根據上市規則的規定第10.06(1)(b)條向股東寄發有關購回授權之說明函件，同時亦構成公司條例第49BA條之備忘錄。

1. 股東批准

上市規則規定，凡以聯交所為主要上市市場的公司如欲於聯交所購回股份，必須事先由股東以普通決議案批准（透過一般授權或就有關特定交易而作出的特別批准），且已經繳足擬購回股份的股本。

2. 受購回授權規限的股份數目

於最後實際可行日期，本公司之已發行股本為1,150,681,275股股份。若有關之普通決議案獲得通過，且假設在股東週年大會前並無進一步發行或購回股份，則本公司可購回最多達115,068,127股股份（即相等於股東週年大會通過決議案當日本公司已發行股本總數之10%）。

3. 資金來源

本公司僅可依據公司組織章程細則、上市規則及香港之適用法例使用可合法作此用途之資金購回股份。按公司條例規定，本公司可從可分發利潤或從為此目的而發行新股所得收益中撥款支付購回股份。

4. 購回股份的理由

董事相信，股東全面授權董事行使本公司權力可於適當時間在證券市場上購回股份，符合本公司及股東最佳整體利益。視乎當時市場情況及資金安排而定，購回股份可增加本公司之資產淨值及／或其每股盈利；並僅於董事認為該等購回對本公司及其股東整體有利時，方予進行。

5. 購回股份的財務影響

倘若全面行使購回授權，可能會對本公司之營運資金或資本負債情況造成重大不利影響（與本公司於二零一零年十二月三十一日之經審核財務報表所披露之情況比較）。惟若在任何情況下，行使購回授權將會對本公司之營運資金或董事認為適合本公司之資本負債水平有重大不利影響，則董事不擬行使購回授權。

6. 一般資料

目前並無任何董事或(在彼等作出一切合理查詢後所知)其聯繫人士(按上市規則之涵義)有意於股東批准購回授權後，出售任何股份予本公司或其附屬公司。

董事已向聯交所作出承諾，在行使購回授權時，只要有關規則及法例適用，彼等將按上市規則及香港適用的法例進行。

本公司並無接獲關連人士(按上市規則之涵義)通知，彼等目前有意在獲股東批准購回授權後，出售任何股份予本公司，或已承諾不會將其持有的任何股份售予本公司。

倘由於購回股份，股東於本公司之投票權之權益比例增加，就公司收購及合併守則(「**收購守則**」)的規定，該項增加將被視為一項收購。故此，任何一名股東或行動一致的多名股東因本公司購回股份而取得或鞏固其對本公司之控制權(視乎股東權益增加的水平而定)，須遵照收購守則第26及32條之規定提出強制性收購建議。於最後實際可行日期，根據本公司現有的資料，本公司單一最大登記股東Intellinsight Holdings Limited(由一全權家族信託最終全資擁有，而柯為湘先生、吳志文女士、柯沛鈞先生及彼等之家族成員為該全權家族信託之受益人)持有823,160,124股股份，佔本公司已發行股本約71.54%。倘董事根據購回授權全面行使購回股份之權力，Intellinsight Holdings Limited所持有之股份的股權百分比將增至佔本公司已發行股本約79.5%。該增幅將不會導致須遵照收購守則第26及32條之規定提出強制收購建議。

倘若行使購回授權，本公司公眾持股量或會減至25%以下，以致違反上市規則。為遵守上述承諾，除非聯交所另行作出批准，如行使購回授權所賦予的權力會導致違反上市規則，則董事將不會行使該項權力。

於最後實際可行日期之前六個月內，本公司並無(不論是否在聯交所進行)購回任何股份。

於前十二個月內直至最後實際可行日期，本公司股份在聯交所每月之最高及最低價格如下：

	最高價 港元	最低價 港元
二零一零年		
四月	10.58	9.54
五月	9.60	7.35
六月	8.40	7.55
七月	8.62	7.56
八月	8.84	7.85
九月	9.04	7.98
十月	9.05	8.48
十一月	9.29	8.23
十二月	9.32	8.38
二零一一年		
一月	11.52	9.27
二月	11.96	10.18
三月	10.88	9.40
四月 (截至最後實際可行日期)	10.66	10.26

股東週年大會通告



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」)謹訂於二零一一年六月二十七日(星期一)上午十一時正假座香港九龍尖沙咀彌敦道五十號香港金域假日酒店地庫三層麗晶殿召開股東週年大會，處理下列事項：

普通事項

普通決議案

- (1) 省覽截至二零一零年十二月三十一日止年度之經審核帳目、董事會報告及核數師報告。
- (2) 宣派截至二零一零年十二月三十一日止年度之末期股息。
- (3) 重選董事及授權本公司董事會釐定董事酬金。
- (4) 重聘畢馬威會計師事務所為核數師及授權本公司董事會釐定核數師酬金。

特別事項

普通決議案

考慮及於認為合適時通過(不論會否作出修訂)下列決議案為普通決議：

(5) 「動議：

- (A) 在本決議案(C)段之規限下及根據公司條例第57B條，一般性及無條件批准本公司董事於有關期間(定義見下文)內行使本公司一切權力以配發、發行及處理本公司股本中之新增股份，並作出或授予可能須行使該等權力之建議、協議及購股權(包括附有權利認購或可兌換為本公司股份之認股權證、債券、公司債券、票據及任何證券)；
- (B) 依據本決議案(A)段之批准，授權本公司董事在有關期間內作出或授予可能於有關期間屆滿後行使該等權力之建議、協議及購股權(包括附有權利認購或可兌換為本公司股份之認股權證、債券、公司債券、票據及任何證券)；

股東週年大會通告

(C) 除因：(i)配售新股(定義見下文)，或(ii)本公司採納之任何購股權計劃授出之購股權獲行使，或(iii)依據本公司之公司組織章程細則作出之以股代息或類似安排而配發股份代替全部或部份股息，或(iv)根據任何可兌換為本公司股份之證券之條款行使認購或換股權而發行本公司股份之情況外，本公司董事依據本決議案(A)段之批准而配發或有條件或無條件同意配發(不論其為根據購股權配發與否)之股本面值總額，不得超過於本決議案通過當日本公司已發行股本面值總額之20%，而上述批准亦須受此限制；及

(D) 就本決議案而言：

「**有關期間**」是指本決議案獲通過當日起至下列最早日期止之期間：

- (i) 本公司下一屆股東週年大會結束；
- (ii) 按照公司條例及／或本公司之組織章程細則規定本公司下一屆股東週年大會須予召開之期間屆滿時；及
- (iii) 由本公司提前在大會上撤銷或修訂本決議案所給予之授權之日；及

「**配售新股**」是指本公司董事於指定期間內，向某一指定記錄日期名列於股東名冊上的本公司股份持有人或任何一類股份之持有人，按其當時持股比例提出股份配售建議(惟本公司董事就考慮香港或任何適用於本公司之地區法律，或任何認可監管機構或任何證券交易所之規定下，有權就零碎配額採取必須或權宜措施取消若干股份持有人在此方面之權利，或作出其他安排)。」

(6) 「**動議**：

- (A) 在本決議案(B)段之限制下，根據及遵守所有適用之法律及香港聯合交易所有限公司證券上市規則之要求，一般性及無條件批准本公司董事於有關期間(定義見下文)內行使本公司一切權力購回本公司股份；

股東週年大會通告

(B) 根據本決議案(A)段之批准，按股份購回守則在香港聯合交易所有限公司，或在證券及期貨事務監察委員會及香港聯合交易所有限公司為此而認可的另一家證券交易所購回之本公司股份面值總額不得超過於本決議案通過當日本公司已發行股本面值總額之10%，而上述之批准亦須受此限制；及

(C) 就本決議案而言：

「**有關期間**」是指本決議案通過當日起至下列最早日期止之期間：

(i) 本公司下一屆股東週年大會結束；

(ii) 按照公司條例及／或本公司之組織章程細則規定本公司下一屆股東週年大會須予召開之期間屆滿時；及

(iii) 由本公司提前在大會上撤銷或修訂本決議案所給予之授權之日。」

(7) 「**動議**在通過本大會通告所載第(5)及(6)項決議案之前提下，擴大本大會通告所載第(5)項決議案所授予本公司董事之一般授權，可額外增加的股數，相等於本公司董事行使本大會通告所載第(6)項決議案項下之一般授權所實際購回之本公司股本面值總額之股數(惟有關數額不可超過本決議案當日本公司已發行股本之面值總額之10%)。」

承董事會命
九龍建業有限公司
公司秘書
李權超

香港，二零一一年四月二十八日

股東週年大會通告

附註：

1. 凡有權出席本公司股東週年大會及於會上投票之股東，可委派一名或多名代表出席，並於按股數投票方式表決時，代其投票。受委任代表毋須為本公司之股東。
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，最遲須於大會或其續會指定舉行時間前四十八小時送回本公司之股份過戶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17M樓)，方為有效。
3. 本通告所載之全部決議案將以股數投票方式於會上進行表決。
4. 本通告之中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。