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，並明確表示概不就因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IDEAPLAN INVESTMENTS LIMITED之80%股本權益

連同轉讓相關股東貸款

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問

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18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34至35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，　閣下仍可親身出席大會或任何續會及於會上投票。

二零一一年六月三日

目 錄

頁次

釋義 1

董事會函件

緒言 4

收購協議 5

進行收購事項之原因 8

一般事項 8

股東特別大會 9

推薦意見 9

進一步資料 9

獨立董事委員會函件 10

獨立財務顧問函件 11

附錄一 — 物業估值報告 19

附錄二 — 一般資料 26

股東特別大會通告 34

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	本公司根據收購協議之條款收購Ideaplan出售股份及獲轉讓出售貸款
「收購協議」	指	本公司與Win Talent於二零一一年五月十三日所訂立之協議，內容有關收購事項
「董事會」	指	本公司董事會
「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	根據收購協議完成收購事項
「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
「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
「Ideaplan」	指	Ideaplan Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司
「Ideaplan出售股份」	指	Ideaplan已發行股本中每股1.00美元之80股股份，相當於Ideaplan已發行股本80%
「獨立董事委員會」	指	董事會之獨立委員會，由全體獨立非執行董事組成，獲董事會委任以就收購事項向獨立股東提出意見

「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
「獨立股東」	指	除柯先生及其聯繫人士以外之本公司股東
「最後可行日期」	指	二零一一年五月三十日，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	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「柯先生」	指	柯為湘先生，本公司執行董事兼主要股東
「保利達無錫」	指	保利達地產(無錫)有限公司，一間於中國成立之外商獨資企業，亦為Ideaplan之全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言不包括香港、台灣及澳門
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「出售貸款」	指	Win Talent墊付予Ideaplan之金額，於二零一一年三月三十一日為823,885,004港元(該金額於收購事項完成時不會減少)，將按收購協議條款轉讓予本公司
「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	本公司之股東
「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
「Win Talent」	指	Win Talent Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，由柯先生及其家族間接擁有
「無錫物業」	指	總地盤面積約為51,437平方米之五幅綜合用途地塊，位於中國江蘇省無錫市崇安區通運路及工運路

*附註：*除另有所指外，人民幣兑港幣乃按1.00港元兑人民幣0.84225元之匯率換算，惟僅供説明。該換算並不表示任何人民幣或港幣之款額已經、應可或可予換算或按該匯率或任何其他匯率換算。

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

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

註冊辦事處
香港
九龍
彌敦道750號
始創中心23樓

敬啟者：

須予披露及關連交易

收購IDEAPLAN INVESTMENTS LIMITED之80%股本權益
連同轉讓相關股東貸款

緒言

本公司於二零一一年五月十三日宣佈，本公司與Win Talent訂立收購協議，收購Ideaplan出售股份連同獲轉讓相關出售貸款。

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。

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收購協議條款之意見；

(c) 載列獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東有關收購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34至35頁，該頁載列將於二零一一年六月二十七日舉行之股東特別大會之通告。

收購協議

日期：二零一一年五月十三日

收購協議之訂約方：

(1) 本公司；及

(2) Win Talent，乃一間投資控股公司，由柯先生(本公司董事兼主要股東)及其家族間接擁有。因此，Win Talent屬本公司關連人士之聯繫人士，而收購事項根據上市規則第14A章則構成本公司之關連交易。

收購事項

根據收購協議，本公司同意向Win Talent收購Ideaplan出售股份及出售貸款將轉讓予本公司。Ideaplan出售股份相當於Ideaplan已發行股本之80%權益。收購事項完成後，Ideaplan將成為本公司之非全資附屬公司。

Ideaplan為一間於英屬處女群島註冊成立之公司，由Win Talent擁有80%股權，15%股權由獨立第三方Greatpath Group Limited擁有，另5%股權由獨立第三方Max Great Investments Limited擁有。Ideaplan之唯一主要資產為於保利達無錫(一間於中國成立之外商獨資企業)全部註冊資本之權益。保利達無錫於二零零六年以人民幣630,000,000元作為成本價收購無錫物業，此項目由五幅綜合住宅及商業用地組成，總地盤面積約51,437平方米，將發展成一項綜合性商住發展項目，其總建築面積約為479,647平方米，其中地上面積約為308,622平方米。發展項目第一期(規劃總建築面積約為107,927平方米，其中地上面積約為82,427平方米)現正施工中。

根據於二零一一年三月三十一日之未經審核管理帳目，Ideaplan之綜合資產淨值約為54,522,000港元，主要為匯兑儲備金，而無錫物業之帳面值亦代表投放於無錫物業之已發生成本約為人民幣837,600,000元(相當於約994,479,000港元)。無錫物業之土地及相關成本已支付，亦不存在任何應付已承擔費用及或然代價。Ideaplan於截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止兩年之除税前及除税後未經審核綜合虧損如下：

	截至二零零九年十二月三十一日止年度	**截至二零一零年十二月三十一日止年度**
除税前(虧損)	(5,140,213)港元	(12,755,809)港元
除税後(虧損)	(5,140,213)港元	(12,755,809)港元

於二零一一年三月三十一日，Ideaplan結欠Win Talent之股東貸款金額為823,885,004港元，此乃大致按Win Talent於Ideaplan之80%股本權益而授予，有關金額將於收購協議完成時轉讓予本公司。

於二零一一年三月三十一日，根據未經審核綜合管理帳目，Ideaplan之資產約為249,000,000港元(不包括無錫物業)，主要包括按金、現金及現金等價物，而負債則約為165,000,000港元(不包括股東貸款)，主要為銀行貸款。

代價

收購事項之總代價為1,319,651,404港元，包括Ideaplan出售股份之代價495,766,400港元及出售貸款之面值823,885,004港元。Ideaplan出售股份之代價乃經各訂約方公平磋商後釐定，並以Ideaplan經調整資產淨值約619,700,000港元之80%為基準。經調整資產淨值乃按Idealplan於二零一一年三月三十一日之資產淨值約54,500,000港元及經計及無錫物業於二零一一年三月三十一日之税後價值增幅約565,200,000港元(即二零一一年三月三十一日無錫物業之市值人民幣1,700,000,000元(相當於約2,018,403,000港元)減去無錫物業之帳面值約994,500,000港元及有關收購無錫物業所產生之土地增值税及企業所得税之預計金額約458,700,000港元)為基準。無錫物業之市值人民幣1,700,000,000元乃根據獨立物業估值師採納直接比較法之估值。

代價須按下列時間表已／將由本公司以現金支付：

— 10%之代價(相當於131,965,140港元)已於簽訂收購協議時由本公司支付；及

— 其餘90%之代價(相當於1,187,686,264港元)將於完成時由本公司支付。

本公司擬以內部資源、銀行融資及最終控股公司貸款(乃按一般商業條款訂立)撥付收購事項之代價。

於最後可行日期，結欠及應付最終控股公司保利達控股國際有限公司(「保利達控股」)之款項共約1,648,200,000港元。最終控股公司亦授予本公司額外貸款額度1,187,000,000港元，以支付收購事項。最終控股公司貸款乃按一般商業條款訂立，並無以本公司的資產作抵押，故根據上市規則第14A.65(4)條可豁免有關申報、公告及獨立股東批准的規定。

董事認為本集團將有足夠資源以履行彼於收購協議中之付款責任。最終控股公司貸款將不設固定還款期。最終控股公司已向本公司確認，將給予本公司足夠還款通知期，而有關要求將於還款時不會對本集團現金流量及營運資金狀況構成負面影響時方會提出。經考慮上列各項後，加上本集團現有可用及已安排之信貸額，吾等認為收購事項及上述資金來源將不會對本集團之流動資金及營運資金狀況有即時不利影響。

條件

完成之條件為：

(a) 本公司就收購協議項下擬進行之交易符合上市規則之所有適用規定，包括在有需要時就收購協議項下擬進行之交易取得獨立股東批准；

(b) 本公司信納就Ideaplan出售股份及出售貸款之盡職審查結果；

(c) Ideaplan其他股東Greatpath Group Limited及Max Great Investments Limited同意Win Talent轉讓Ideaplan出售股份予本公司 ；

(d) 收到保利達無錫所持無錫物業之估值報告(需獲本公司信納)，所評估價值不少於人民幣1,700,000,000元；及

(e) 如適用，已就收購協議擬進行之交易取得全部其他同意、批准及授權。

於本通函日期，條件(c)及(d)已達成。

進行收購事項之原因

本集團主要從事香港、澳門及中國之物業投資及發展。

收購事項之應付代價乃以Ideaplan之資產淨值(經計及無錫物業調整至市值人民幣1,700,000,000元(相當於約2,018,403,000港元)之公允值變動之影響)及將予轉讓之出售貸款為基準。無錫物業位於繁華江蘇省之無錫市中心，以高速鐵路只須約30分鐘即可抵達上海。無錫物業乃作綜合住宅及商業用途，本公司擬將無錫物業發展成一個集住宅、商業、酒店及辦公樓之綜合項目。收購事項與本公司之經營活動一致，並將使本公司得以擴大其發展項目組合，改善其收益基礎。無錫物業第一期現正施工中，此可節省大量開拓物業發展項目起首所需之時間，亦可避免其相關之潛在風險及不明朗因素，故對本公司實為有利。經考慮上文所述，董事(包括獨立非執行董事)認為收購協議之條款乃經公平磋商後按一般商業條款達成，且屬公平合理，並符合本公司及股東整體之利益。

一般事項

Win Talent乃保利達控股之全資附屬公司。保利達控股透過其全資附屬公司(Intellinsight Holdings Limited)持有本公司之72.16%權益，而保利達控股由一項全權信託最終全資擁有，該信託之成立人為柯先生(本公司之主席)，而該信託之全權信託受益人包括柯先生、吳志文女士(執行董事)及柯沛鈞先生(執行董事)。

由於Win Talent為柯先生及其家屬(其中吳志文女士及柯沛鈞先生亦為本公司董事)間接100%擁有之公司，故收購事項構成本公司之關連交易。由於收購事項之其中一項適用百分比率超過5%但低於25%，故收購事項須遵守上市規則第14A章有關申報、公佈及獨立股東批准之規定。收購事項根據上市規則第14章亦構成須予披露交易。

由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會已予成立，就收購協議之條款向獨立股東提出意見。獨立董事委員會成員概無於收購事項上擁有任何利益。聯昌國際證券(香港)有限公司已獲委任為獨立財務顧問，就收購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。

股東特別大會

股東特別大會將於二零一一年六月二十七日舉行，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Intellinsight Holdings Limited(「Intellinsight」)以及保利達控股、Intellinsight及Win Talent之實益擁有者以及聯繫人士(定義見上市規則)，包括柯先生、吳志文女士及柯沛鈞先生(彼等為本公司董事)，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18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)認為收購協議之條款為一般商業條款及公平合理，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

二零一一年六月三日

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

收購IDEAPLAN INVESTMENTS LIMITED之80%股本權益
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二零一一年六月三日之通函(「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，就收購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18頁所載為向獨立董事委員會及獨立股東提供有關收購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，吾等認為收購協議之條款為一般商業條款及公平合理，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　　**陸恭正**
司徒振中　　**David John Shaw**
謹啟

二零一一年六月三日

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

香港九龍
柯士甸道西1號
環球貿易廣場
77樓7706-08室

敬啟者：

須予披露及關連交易

收購IDEAPLAN INVESTMENTS LIMITED之80%股本權益
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獨立股東之獨立財務顧問，就收購協議之條款是否公平合理及按照一般商業條款，以及收購協議是否符合　貴集團及股東整體之利益提供意見，收購協議之詳情載於　貴公司日期為二零一一年六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Win Talent為柯先生及其家屬(其中吳志文女士及柯沛鈞先生亦為　貴公司董事)間接100%擁有之公司，故收購事項構成　貴公司之關連交易。由於收購事項之其中一項適用百分比率超過5%但低於25%，故收購事項須遵守上市規則第14A章有關申報、公佈及獨立股東批准之規定。收購事項根據上市規則亦構成須予披露交易。

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。

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實和準確。然而，吾等並無對該等資料進行獨立核證，亦無對 貴公司、Win Talent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

於達致吾等對收購協議條款之意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 收購協議之背景

於二零一一年五月十三日， 貴公司與Win Talent訂立收購協議，據此， 貴公司同意收購Ideaplan出售股份(連同出售貸款轉讓)，總代價為1,319,651,404港元。Ideaplan出售股份相當於Ideaplan已發行股本80%權益。收購協議詳情載於通函內之董事會函件(「董事會函件」)。

Ideaplan為一間投資控股公司，其唯一主要資產為於保利達無錫全部註冊資本之權益，而保利達無錫則擁有無錫物業。完成轉讓Ideaplan出售股份及出售貸款予 貴公司(「完成」)時，Ideaplan將成為 貴公司之非全資附屬公司，而其業績將於 貴集團業績內綜合入帳。

2. 訂立收購協議之理由及利益

(i) 貴集團之主要業務

貴集團主要在香港、澳門及中國從事物業投資及發展。吾等從 貴公司截至二零一零年十二月三十一日止年度之年報(「年報」)中注意到， 貴集團將致力於物業發展項目上，並於香港、澳門及中國擴充土地儲備。

無錫物業位於繁華江蘇省之無錫市中心，以高速鐵路只須約30分鐘即可抵達上海。無錫物業乃作綜合住宅及商業用途， 貴公司擬將無錫物業發展成一個集住宅、商業、酒店及辦公樓於一身之綜合項目。無錫物業第一期現正施工中，此可節省大量開拓物業發展項目起首所需之時間，亦可避免其相關之潛在風險及不明朗因素，故對 貴公司實為有利。

考慮到上述情況，吾等認為收購事項與 貴集團主要業務一致，並且認同 貴公司管理層之意見，收購事項有助 貴集團擴大其物業發展項目組合及其收益基礎。

(ii) 中國無錫市經濟發展及物業市場之概覽

吾等已審閱中國國家統計局及無錫市統計局關於無錫物業所處之中國無錫市經濟發展及物業市場之資料。

無錫為江蘇省主要城市，亦為中國十五大經濟中心之一。根據無錫市統計局資料，吾等注意到於二零零五年至二零一零年期間，該市之本地生產總值錄得強勁增長。本地生產總值由二零零五年約人民幣2,808億元上升至二零一零年約人民幣5,758億元，複合年度增長率約15.4%，增長率為每年13.5%；另人均本地生產總值(按居民人口計算)由二零零五年約人民幣60,000元上升至二零一零年約人民幣90,000元，複合年度增長率8.4%。

根據無錫市統計局資料，該市之固定資產投資完成額總額於二零一零年增長至約人民幣2,986億元，比二零零九年增長25.1%；該市城鎮家庭於二零一零年之人均年度可支配收入約為人民幣27,750元，與前一年相比增長10.9%。

該城市持續吸引外來資金，其外來投資以量及值計算均見增長。根據無錫市統計局資料，於二零一零年，新獲批外來投資項目數目約為587項，合約外來投資額為47.5億美元，到位註冊外資金額連續三年超過30億美元，在二零一零年達33億美元，屬於歷史新高。本地消費品市場持續蓬勃。在二零一零年，總零售銷售額約達人民幣1,809億元，按年增長18.6%。

根據一份有關中國二零一零年第四季物業市場並可供公開索閱之研究報告，由於政府為過熱樓市降溫而作出之多項監管及控制措施開始影響一線城市之投資活動，內地開發商轉而進軍二線城市之物業市場。無錫物業市場方面，根據無錫市統計局資料，該市房地產開發投資完成金額於二零一零年約達人民幣613億元，比前一年增長32.2%；於二零一零年之施工中商品房樓面面積約為4,480萬平方米，比前一年上升36.4%；而於二零一零年之已完工商品房樓面面積則約為1,000萬平方米，按年增長39.2%。於二零一零年，商品房年度售出樓面面積減少9.1%至約1,010萬平方米，惟商品房年度銷售值則增長16.6%至合共人民幣776億元。

根據中國國家統計局資料，於二零一零年全年，中國國內生產總值達人民幣39.8萬億元，比前一年增長10.3%；城鎮家庭人均可支配收入由二零零三年人民幣8,472元上升至二零一零年人民幣19,109元，複合年度增長率12.3%；城鎮人口亦由二零零三年5.238億人上升至二零零九年6.219億人，複合年度增長率為2.0%(同期城鎮化比率由41%上升至47%)。

經考慮上述因素，雖然預期中國政府冷卻物業市場之措施會於二零一一年持續影響中國物業市場，惟吾等認為中國物業市場之長遠展望仍然正面，因為中國物業市場之基本增長動力(當中包括中國經濟整體增長、可支配收入及存款增加，以及高速城鎮化)仍然正面。

計及上述情況，包括當地經濟發展及物業市場，以及中國宏觀經濟之改善，吾等認同管理層之意見，無錫物業市場於未來將具有增長潛力。

(iii) 有關Ideaplan之資料

誠如董事會函件指出，Ideaplan主要為一間投資控股公司，其唯一主要資產為於保利達無錫全部註冊資本之權益，而保利達無錫則擁有無錫物業。保利達無錫於二零零六年收購無錫物業。

誠如通函附錄一所載由獨立估值師(「估值師」)編製之估值報告(「估值報告」)指出，無錫物業計劃作綜合住宅及商用發展項目，建於五幅相鄰地塊上，總地盤面積約為51,437.1平方米，計劃發展成一項由住宅、零售、公寓、酒店及辦公室組成，總建築面積約479,647平方米之物業，其中約308,622平方米建於地面上。根據估值報告，無錫物業於二零一一年三月三十一日之現況下市值為人民幣1,700,000,000元。

截至最後可行日期，該發展項目第一期(計劃總建築面積約為107,927平方米，其中約82,427平方米建於地面上)正在施工中，預期於二零一二年竣工。 貴公司預期無錫物業其餘部分將於二零一六年竣工。

根據Ideaplan於二零一一年三月三十一日之未經審核管理帳目，Ideaplan之未經審核資產淨值、總資產及總負債分別約為54,500,000港元、1,243,400,000港元及1,188,900,000港元。總資產主要包括無錫物業，其帳面值約994,500,000港元(乃產生之成本)而總負債主要包括Ideaplan結欠Win Talent之股東貸款(「股東貸款」)約823,900,000港元，主要用作支付無錫物業之土地成本，且根據收購協議將於完成時轉讓予 貴公司。

經考慮上述因素(尤其是 貴集團集中物業發展項目之策略，以及無錫物業市場之增長潛力)後，吾等認同董事之意見，收購事項與 貴公司之業務活動一致，並有助 貴公司擴大其物業發展項目組合及其收益基礎，且符合 貴集團及其股東整體之利益。

3. 收購協議之主要條款

(i) 代價

收購協議列明收購事項之總代價(「總代價」)為1,319,651,404港元，即以下各項之總和：

(a) Ideaplan出售股份之代價495,766,400港元；及

(b) 出售貸款之面值823,885,004港元。

誠如董事會函件所述，總代價乃經各訂約方公平磋商後釐定，並以Ideaplan經調整資產淨值為基準，以反映由獨立物業估值師對無錫物業於二零一一年三月三十一日物業估值之市值人民幣1,700,000,000元(相當於約2,018,403,000港元)及考慮到無錫物業升值而產生之稅務影響。

吾等注意到轉讓股東貸款之價格，相等於相關股東貸款在Ideaplan帳目內之面值。

根據Ideaplan於二零一一年三月三十一日之資產淨值約54,500,000港元及經計及無錫物業於二零一一年三月三十一日之稅後價值增幅約565,200,000港元(即估值報告所列無錫物業之市值2,018,400,000港元，減去無錫物業之帳面值約994,500,000港元及估計相關稅項約458,700,000港元(乃使用中國之適用土地增值稅稅率及適用企業所得稅稅率，按收購無錫物業所產生之估計土地增值稅及企業所得稅金額計算得出))，Ideaplan之經調整資產淨值將約為619,700,000港元。因此，Ideaplan出售股份之代價495,800,000港元相當於Ideaplan於二零一一年三月三十一日之經調整資產淨值約619,700,000港元之80%。

基於吾等與估值師之商談，吾等注意到估值師就無錫物業進行估值時乃運用市場法，並參考相關區域內之可資比較交易。估值師向吾等提出，按無錫物業之特徵，上述估值法乃達至估值之常用方法。

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

收購協議列明　貴公司須按下列時間表以現金支付總代價：

— 10%之代價(相當於131,965,140港元)已於簽訂收購協議時由　貴公司支付；及

— 其餘90%之代價(相當於1,187,686,264港元)將於完成時由　貴公司支付。

誠如董事會函件所述，總代價將以內部資源、銀行融資及最終控股公司貸款(乃按一般商業條款訂立)撥付。

(iii) 完成前責任

收購協議列明Win Talent於完成前的一般責任，包括(其中包括)Win Talent須促使Ideaplan將僅於日常及一般業務過程中經營業務，彼亦不會作或不作任何行動或事項以致將會或可能對Ideaplan、其附屬公司及無錫物業有重大不利影響。

(iv) 完成

完成須於董事會函件所述之條件達成後七個營業日內發生。

倘該等條件於二零一一年九月三十日或之前尚未達成或獲豁免，收購協議將予即時終止作廢及不再具有任何效力，惟因先前違反所致者則作別論。

吾等之意見

經考慮上列各項後，吾等認為收購協議之條款為一般商業條款及對　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，Ideaplan及保利達無錫將會作為　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

吾等注意到(i)Ideaplan出售股份之代價相當於Ideaplan經調整資產淨值之80%及(ii)轉讓股東貸款之價格相當於相關股東貸款於Ideaplan帳目內之面值，故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)。

然而，股東應注意，只有釐定Ideaplan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。

(iii) 營運資金

誠如董事會函件所述，總代價將以內部資源、銀行融資及最終控股公司貸款(乃按一般商業條款訂立)撥付。

董事認為　貴集團將有足夠資源履行彼於收購協議中之付款責任。　貴公司指出，最終控股公司貸款將不設固定還款期。另外，最終控股公司已向　貴公司確認，將給予　貴公司足夠還款通知期，而有關要求將於還款時不會對　貴集團現金流量及營運資金狀況構成負面影響時方會提出。經考慮上列各項後，加上　貴集團現時可用及已安排之信貸額，吾等認為收購事項及上述資金來源將不會對　貴集團之流動資金及營運資金狀況有即時不利影響。

推薦建議

經考慮上述主要因素和理由後，吾等認為收購事項在　貴集團之日常及一般業務過程中進行，並且符合　貴集團及股東之整體利益，而收購協議之條款為一般商業條款，及對　貴公司及獨立股東乃公平合理。

因此，吾等建議獨立股東及獨立董事委員會提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，藉以批准訂立收購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　　*董事*
企業融資部主管
劉志華　　**林美寶**
謹啟

二零一一年六月三日

下列為戴德梁行有限公司就對於中國之物業於二零一一年三月三十一日之市值意見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
康樂廣場1號
怡和大廈16樓

敬啟者：

有關： 位於中國江蘇省無錫市崇安區通運路及工運路總地盤面積約為51,437.10平方米之五幅綜合用途地塊

一. 指示、目的及估值日期

吾等按照九龍建業有限公司(「貴公司」)指示，對位於中華人民共和國(「中國」)的物業(「物業」)的價值進行估值。吾等確認已視察物業，並已作出相關查詢及取得吾等認為必需的其他資料，以向　閣下提供吾等所認為該物業於二零一一年三月三十一日(「估值日」)的市場價值的意見。

二. 市值的定義

吾等對該物業的估值代表物業的市值，而根據香港測量師學會頒佈的香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)，市值的定義為「物業經適當推銷後，由自願買家及自願賣家公平磋商，在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日達成公平交易的估計交易金額」。

估值基準和假設

吾等的估值並無考慮特別條件或情況(如非典型融資、售後租回安排、與銷售相關的人士給予的特殊代價或優惠或任何特別價值因素)引致的估價升跌。

對中國物業估值時，吾等假設已取得按名義年度土地使用費而獲批該物業特定年期的可轉讓土地使用權，且已悉數結算任何應付地價。就該物業的業權及物業權益而言，吾等依賴　貴公司提供的資料及意見及　貴公司的中國法律顧問大成律師事務所的法律意見。吾等為該物業估值時，假設業主對該物業擁有可執行業權，於所授的整個未屆滿年期內擁有自由不受干擾地使用、佔用或出讓物業的權利。

吾等估值時並無就該物業所涉及的抵押、按揭、所欠的負債或出售時所涉及的任何開支或稅項作出撥備。除另有說明者外，吾等假設並無任何可能影響該物業權益價值的繁重負擔、限制及支銷。

三. 估值方法

於中國持作發展物業的估值過程中，吾等已按其將依據向吾等提供之最新發展建議開發和完工之基準，為該物業進行估值。於達致吾等對物業價值之意見時，吾等已採納直接比較法，參考從相關市場上獲得之可資比較銷售證據，並(如適用)考慮了已支銷的建築成本。

吾等已對該物業的全部權益進行估值。

對該物業估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及應用指引第12號以及香港測量師學會頒佈的物業估值準則(二零零五年第一版)的規定。

四. 資料來源

吾等在頗大程度上依賴　貴公司所提供的資料，以及　貴公司的中國法律顧問提供的中國法律意見。吾等已信納其提供有關規劃審批、法定通告、地役權、年期、物業識別、佔用詳情、發展計劃、建築成本、地盤及建築面積以及所有其他有關事項的意見。

本估值報告所載的尺寸、量度及面積乃根據提供予吾等的資料作出，故此僅為約數。吾等並無理由懷疑　貴公司向吾等提供與估值有重大關係資料的真實性及準確性。吾等亦獲悉所得資料並無遺漏重大事實。

吾等謹此指出，所獲提供的文件主要以中文編寫，英文譯本為吾等對內容的理解。故此，吾等建議　貴公司參考該等文件的中文原版，並就該等文件的合法性及詮釋諮詢閣下的法律顧問。

五. 業權查核

吾等未有查閱文件正本以確定所有權或核實是否有並未載於吾等所獲副本上的任何租賃修訂。吾等亦未能確定中國物業的業權，故依賴　貴公司就中國物業權益所提出的意見及中國法律意見。

六. 現場勘查

吾等已視察該物業的外部並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並未進行任何視察以確定土壤狀況及設施等是否適合用於未來發展。吾等在估值時假設有關方面令人滿意，且建築期間不會出現意外開支或延誤。

吾等並未進行實地測量，以核實該物業的土地及建築面積，吾等假設交予吾等的文件副本所示的面積均為正確。

七. 匯率及幣值

除另有指明外，所有金額以港元列值。物業估值所採納的匯率為約1港元兑人民幣0.84225元。由估值日期起至本通函日期止，匯率並無出現重大波動。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

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
戴德梁行有限公司
董事
黃儉邦
註冊專業測量師
註冊中國房地產估價師
英國皇家特許測量師
香港測量師學會會員
謹啟

二零一一年六月三日

*附註：*黃儉邦先生為註冊專業測量師，於中國物業估值方面擁有超過二十五年經驗。

參與之戴德梁行上海辦事處具專業資格中國估值師包括(但不限於)中國房地產估價師、中國土地估價師及英國皇家特許測量師。

估值證書

位於中國持作發展的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年三月三十一日現況下之資本值
總地盤面積約為51,437.10平方米之五幅綜合用途地塊，位於中國江蘇省無錫市崇安區通運路及工運路	該物業計劃作綜合住宅及商用發展，興建於五幅鄰近地塊上，總地盤面積約為51,437.10平方米。 根據　貴公司所提供資料，該物業計劃之總建築面積約479,647平方米，詳情如下： **概約建築面積** *(平方米)* 住宅 155,327 零售 68,731 公寓 62,649 酒店 18,591 辦公室 3,324 地面 308,622 地庫停車場 162,391 隔火層 6,648 結構轉換層 1,986 非容積率建築面積 171,025 **總計** **479,647** 該物業的土地使用權乃授權作商業、辦公及居住用途。土地使用期限分別於二零四六年六月二十一日(商業用途)、二零五六年六月二十一日(辦公用途)及二零七六年六月二十一日(居住用途)屆滿。	該物業計劃分三期發展。 第一期發展的規劃建築面積約為107,927平方米(其中地面佔82,427平方米)，現正興建。基礎工程已進行，第一期發展預計於二零一二年完成。 該物業的其餘部分乃空置土地，有待發展，並計劃於二零一六年完成。	人民幣1,700,000,000元 (相當於2,018,403,000港元)

附註：

(1) 根據五項國有土地使用證，該物業(總地盤面積約51,437.10平方米)的合法業權由保利達地產(無錫)有限公司所有，作商業、辦公及居住用途。土地使用期限分別於二零四六年六月二十一日(商業用途)、二零五六年六月二十一日(辦公用途)及二零七六年六月二十一日(居住用途)屆滿。

證書編號	**地段**	**地盤面積** *(平方米)*	**地點**
(2009)47	4	4,655.10	通運路兩側
(2009)48	2	7,638.90	工運路西側
(2009)49	3	5,573.90	通運路兩側
(2009)50	1	9,792.00	通運路西側
(2009)51	5	23,777.20	工運路西側
總計		**51,437.10**	

(2) 根據日期為二零零三年二月二十八日的國有土地使用權出讓合同(2003)第28號及其日期為二零零三年八月二十五日的補充文件、日期為二零零九年五月二十六日的第1號補充文件及日期為二零一零年三月二十二日的第2號補充文件以及日期為二零零六年二月二十日的國有土地使用權轉讓合同，該物業(總地盤面積約51,437.10平方米)的土地使用權已轉讓予保利達地產(無錫)有限公司，作商業、辦公及居住用途。土地使用期限分別為期四十年(商業用途)、五十年(辦公用途)及七十年(居住用途)。容積率≤6.0。

根據日期為二零零六年二月二十日的國有土地使用權轉讓合同，該物業(總地盤面積約51,437.10平方米)的土地使用權已由前土地擁有人轉讓予保利達地產(無錫)有限公司，土地轉讓金為人民幣630,000,000元。

根據日期為二零零九年五月二十六日的第1號補充文件，因土地用途由商業及辦公轉為商業、辦公及居住用途而需支付補地價人民幣50,000,000元。

(3) 根據無錫市發展和改革委員會批文，部分地塊已獲批准進行建議發展：

批文編號(發行日期)	**建議項目名稱**	**地盤面積** *(平方米)*	**總建築面積** *(平方米)*	**地面建築面積** *(平方米)*	**地庫面積** *(平方米)*
(2009) 348 (22/9/2009)	保利達廣場一期A地塊	9,792.00	45,641	32,641	13,000
(2009) 366 (13/10/2009)	保利達廣場一期B地塊	7,638.90	62,286	49,786	12,500
	一期小計	17,430.90	107,927	82,427	25,500
(2009) 479 (3/12/2009)	保利達河畔花園	5,573.90	32,675	26,175	6,500

根據以上批文，興建期為三年，而發展需符合容積率及綠化率規定。

(4) 根據日期為二零一零年一月二十九日的建設工程規劃許可證第F-320201201000019號，該物業一期基礎工程的建設已符合城市規劃的要求，且獲准作開發。

根據日期為二零一零年十一月二十三日的建設工程規劃許可證第F-320201201000263號，該物業一期兩層地庫工程的建設已符合城市規劃的要求，且獲准作開發，總地下面積約為2,425平方米。

根據日期為二零一一年一月三十一日的建設工程規劃許可證第F-320201201100029號，該物業一期兩層地庫工程的建設已符合城市規劃的要求，且獲准作開發，總地下面積約為20,362平方米。

(5) 根據日期為二零一零年八月六日的建築工程施工許可證第320200201008060000 1A號，該物業一期基礎工程的建設已符合施工要求，且獲准作開發。

(6) 根據 貴公司就建議發展的該物業一期(總規劃建築面積包括地庫約107,927平方米)所提供的資料，於二零一一年三月三十一日已支銷建築成本約人民幣94,800,000元。於吾等進行估值的過程中，已計入上述已支銷的建築成本。

(7) 如建議發展的該物業一期(總規劃建築面積包括地庫約107,927平方米)已竣工，於二零一一年三月三十一日的估計完工後市值為人民幣1,496,000,000元。

(8) 根據日期為二零零七年十一月十九日的營業執照第320200400029668號，保利達地產(無錫)有限公司以有限公司成立，註冊資本為442,500,000港元，經營期由二零零五年十二月十二日至二零三五年十二月十一日止。

(9) 根據中國法律意見：

(i) 保利達地產(無錫)有限公司已就五幅地塊(總地盤面積為51,437.10平方米)合法取得國有土地使用權證；

(ii) 保利達地產(無錫)有限公司為合法擁有人，並受中國法例所保障；

(iii) 於土地使用期限內，保利達地產(無錫)有限公司有權佔用、使用、抵押、轉讓、租賃及處置土地使用權；

(iv) 保利達地產(無錫)有限公司已全數結清土地轉讓金人民幣630,000,000元及補地價人民幣50,000,000元；

(v) 五個地塊已向中信銀行股份有限公司無錫分行作出抵押；

(vi) 保利達地產(無錫)有限公司有權於已訂定期間內開發地塊；及

(vii) 保利達地產(無錫)有限公司可合法興建保利達廣場一期及保利達河畔花園。

(10) 根據 貴公司提供的資料及中國法律顧問的意見，業權及主要批文及許可的批授狀況如下：

國有土地使用證	有
國有土地使用權出讓合同及補充文件	有
國有土地使用權轉讓合同	有
無錫市發展和改革委員會批文	有(部分)
建設工程規劃許可證	有(部分)
建築工程施工許可證	有(部分)
營業執照	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。各董事就本通函所載資料之準確性共同及個別地承擔全部責任，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，足以令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)*	830,330,124	無	72.16%
	公司 *(附註3)*	277,500	無	0.02%
吳志文	信託受益人 *(附註2)*	830,330,124	無	72.16%
柯沛鈞	信託受益人 *(附註2)*	830,330,124	無	72.16%
	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%
	家族 *(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	832,644,474 *(附註2)*	無	72.36%
Or Family Trustee Limited Inc.	受託人	830,330,124 *(附註2)*	無	72.16%

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832,644,474股股份，當中830,330,124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
金公主娛樂有限公司	萬象娛樂有限公司	15.00%
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. 重大不利變動

除本通函披露者外，就董事所知，本集團自二零一零年十二月三十一日(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不利變動。

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

聯昌國際證券(香港)有限公司及戴德梁行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，除聯昌國際證券(香港)有限公司之相關法團持有少於500股股份外，聯昌國際證券(香港)有限公司及戴德梁行有限公司各自均無自二零一零年十二月三十一日(即本集團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，並無於本集團任何成員公司擁有股本權益，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) 自二零一零年十二月三十一日(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，除本公司於二零一一年五月十一日刊登的公佈，內容有關向宇豐有限公司(一間由柯為湘先生及其家屬(其中吳志文女士及柯沛鈞先生亦為本公司董事)間接100%擁有之公司)出售附屬公司及物業之關連交易，以及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。本公司之股份過戶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) 本公司之秘書李權超先生為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會之會員。

(e) 本通函之中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

8. 備查文件

下列文件之副本由本通函日期直至二零一一年六月二十七日(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) 獨立董事委員會致獨立股東之函件，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獨立股東之函件，全文載於本通函第11至18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) 於本附錄「專業人士之資格及同意書」一段所述之同意書；及

(e) 收購協議。

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)上午十一時三十分(或緊隨於本公司股東週年大會完結後)，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Win Talent Investments Limited於二零一一年五月十三日就本公司收購Ideaplan Investments Limited之80%股本權益連同轉讓相關股東貸款而訂立之協議(「**收購協議**」)；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收購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
李權超
謹啟

香港，二零一一年六月三日

附註：

1. 凡有權出席本公司大會之股東，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四十八小時前送達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. 在大會上，股東將以股數投票方式表決，而Intellinsight Holdings Limited及保利達控股國際有限公司、Intellinsight Holdings Limited及Win Talent Investments Limited彼等之實益擁有者以及聯繫人士(定義見上市規則)，包括柯為湘先生、吳志文女士及柯沛鈞先生(彼等為本公司董事)，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。