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，應立即將本通函及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、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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，並表明不會就本通函全部或任何部份內容或因依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)

關連交易

透過收購TOP MILESTONE DEVELOPMENTS LIMITED股份
及未償還股東貸款
共同投資一項澳門物業項目
及
TOP MILESTONE DEVELOPMENTS LIMITED 根據共同投資協議
向保利達洋行有限公司提供貸款

九龍建業有限公司獨立董事委員會之
獨立財務顧問

ACCESS
CAPITAL

卓怡融資有限公司

九龍建業有限公司謹訂於二零零四年二月十六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第三層麗晶殿舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第30及31頁。無論　閣下可否出席股東特別大會及於會上投票，務請將隨附之代表委任表格按其印列之指示填妥，並連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人確認之授權文件副本，盡快交回本公司之股份登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東一八三號合和中心十九樓，而無論如何須於大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前交回。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，並於會上投票。

二零零四年一月三十日

目　錄

頁次

釋義 1

董事會函件

緒言 4

收購 5

Polytec Holdings與本公司之關係 7

Top Milestone資料 8

本公司資料 10

收購之理由 10

股東特別大會 10

其他資料 10

獨立董事委員會函件 12

獨立財務顧問函件 13

附錄一－估值報告 21

附錄二－一般資料 25

股東特別大會通告 30

隨附文件－代表委任表格

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」	指	根據協議收購Top Milestone全部已發行股本及Top Milestone欠Polytec Holdings之未償還股東貸款（包括但不限於Top Milestone於完成時根據共同投資協議向保利達洋行提供之貸款）；
「協議」	指	Polytec Holdings與Future Star於二零零四年一月七日就收購而訂立之協議；
「董事會」	指	董事會；
「共同投資協議」	指	Top Milestone與保利達洋行於二零零三年十一月十一日訂立之協議；
「本公司」	指	九龍建業有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其股份在聯交所上市；
「完成」	指	根據協議完成收購；
「董事」	指	本公司董事；
「股東特別大會」	指	本公司訂於二零零四年二月十六日星期一上午十一時正於香港九龍尖沙咀彌敦道五十號香港金域假日酒店地庫第三層麗晶殿為考慮並酌情通過收購及其他事項而舉行之股東特別大會或任何有關續會，大會通告載於本通函第30及31頁；
「Future Star」	指	Future Star International Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「香港」	指	中國香港特別行政區；

「獨立董事委員會」	指	由本公司獨立非執行董事周湛燊先生、司徒振中先生、陸恭正先生及李國星先生組成之獨立董事委員會；
「獨立財務顧問」	指	卓怡融資有限公司，根據證券及期貨條例註冊視作持牌之公司，從事證券買賣、證券顧問、企業融資及資產管理等受規管活動，為獨立董事委員會之獨立財務顧問；
「獨立股東」	指	除Polytec Holdings及其聯繫人士以外之股東；
「最後可行日期」	指	二零零四年一月二十七日，即本通函付印前確定其中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；
「澳門」	指	中國澳門特別行政區；
「Polytec Holdings」	指	Polytec Holdings International Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，為本公司之控權股東，於最後可行日期與其聯繫人士合計間接擁有本公司已發行股本約62.29%；
「保利達洋行」	指	保利達洋行有限公司，於澳門註冊成立之公司，為Polytec Holdings之全資附屬公司，而保利達洋行為物業之登記業主；
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，並不包括香港、澳門及台灣；
「項目」	指	將物業發展為附設停車設施之商住綜合大樓；
「物業」	指	位於澳門黑沙灣新填海區S地段，總樓面面積約1,600,000平方呎之地盤；

「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例；
「股份」	指	本公司每股面值0.10港元之普通股；
「股東」	指	股份持有人；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「Top Milestone」	指	Top Milestone Developments Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司；
「港元」	指	香港法定貨幣港元；及
「%」	指	百分比。

九龍建業有限公司
KOWLOON DEVELOPMENT COMPANY LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

柯為湘(主席)
Keith Alan Holman(副主席)

執行董事
吳志文
黎家輝

非執行董事
譚希仲
楊國光

獨立非執行董事
周湛燊
司徒振中
陸恭正
李國星

註冊辦事處
香港
九龍
彌敦道七五零號
始創中心二十三樓

敬啟者:

關連交易

透過收購TOP MILESTONE DEVELOPMENTS LIMITED股份及未償還股東貸款共同投資一項澳門物業項目及TOP MILESTONE DEVELOPMENTS LIMITED 根據共同投資協議向保利達洋行有限公司提供貸款

緒言

收購

Future Star及Polytec Holdings於二零零四年一月七日訂立協議,Future Star有條件同意向Polytec Holdings收購Top Milestone全部已發行股本及股東貸款,收購代價為400,000,000港元。

由於Polytec Holdings為本公司之控權股東，因此根據上市規則第14.26條，根據協議收購Top Milestone全部已發行股本及Top Milestone欠Polytec Holdings之未償還股東貸款屬於本公司之關連交易，而根據上市規則第14.25(2)條規定，Top Milestone在完成後根據共同投資協議向保利達洋行提供貸款屬於本公司之關連交易。收購須待獨立股東批准。於二零零四年一月十九日完成股份配售及認購(本公司已於二零零四年一月十三日公佈有關詳情)後，Polytec Holdings及其聯繫人士於最後可行日期合共持有353,023,083股股份，佔本公司已發行股本約62.29%。

本公司已成立獨立董事委員會，向獨立股東提供有關收購之建議。

本公司已委任卓怡融資有限公司出任獨立財務顧問，就收購之條款是否：(i)符合本公司及獨立股東之利益；及(ii)對獨立股東公平合理，向獨立董事委員會提供意見。

本通函旨在：

(i) 向　閣下提供收購之細節；

(ii) 載列獨立財務顧問對收購條款之意見；

(iii) 載列獨立董事委員會對收購條款之推薦建議；及

(iv) 向　閣下發出為考慮並酌情通過收購及其他事項而舉行之股東特別大會之通告。

本通函第30及31頁載有將於二零零四年二月十六日星期一上午十一時正於香港九龍尖沙咀彌敦道五十號香港金域假日酒店地庫第三層麗晶殿舉行之股東特別大會之通告，務請　閣下垂注。

收購

協議

訂約方： (1) Future Star(買方)

(2) Polytec Holdings(賣方)

日期：二零零四年一月七日

根據協議，Future Star將有條件向Polytec Holdings收購：

i. Top Milestone全部已發行股本；及

ii. Top Milestone欠Polytec Holdings總額176,000,000港元之未償還免息股東貸款。

該協議乃Future Star與Polytec Holdings參考項目之估值而基於一般商業條款公平訂立。董事(包括獨立非執行董事)認為就獨立股東而言，收購條款公平合理。

代價及支付方式

代價400,000,000港元包括：

(a) Top Milestone全部已發行股本之代價為224,000,000港元；及

(b) Top Milestone欠Polytec Holdings未償還免息股東貸款之代價為176,000,000港元。

由於根據共同投資協議，保利達洋行將向Top Milestone提供相等於銷售項目單位所得除稅後溢利80%之報酬，故收購代價乃基於戴德梁行按二零零三年十二月三十一日之公開市場準則對有關項目物業之估值500,000,000港元而釐定。戴德梁行為獨立估值師行，與本公司及其附屬公司各董事、主要行政人員、主要股東及彼等各自之聯繫人士(定義見上市規則)並無關連。代價400,000,000港元(包括股份代價224,000,000港元及貸款代價176,000,000港元)相等於項目內物業估值500,000,000港元之80%。

代價將於完成時以現金支付。

資金來源

代價將以本公司內部資金及／或向銀行及／或Polytec Holdings借款支付。倘若Polytec Holdings向本公司貸款作為收購資金，則會按照一般商業條款收取貸款利息。根據上市規則第14.24(8)條規定，上述關連交易獲豁免遵守上市規則之規定。

收購之條件

協議須待下列條件獲得達成或Future Star書面豁免(部份或全部，惟第(b)及(c)條除外)後方可完成：

(a) 完成對Top Milestone之細節調查且Future Star認為滿意；

(b) 獨立股東按照上市規則之規定通過決議案批准訂立及履行協議及所涉及之交易；

(c) Future Star及／或本公司(視情況而定)獲得一切有關協議及所涉及交易之必要認可及批准；

(d) 在完成前七天內獲得Top Milestone註冊代理發出良好業權證書及責任證書，且Future Star對其格式及內容滿意；

(e) 獲得法律意見而Future Star對其格式及內容滿意；及

(f) 協議所載之保證所有內容均屬真實、準確及正確。

倘若截至二零零四年三月三十一日(即達成條件之最後截止日期)或Future Star及Polytec Holdings可能協定之其他日期仍未達成協議所指定之條件，則Future Star可在不影響協議有關之任何其他權利或補償之情況下選擇取消協議。

完成

收購將於上述先決條件達成或獲得豁免後三個營業日內完成，董事預期將於二零零四年二月二十七日或之前完成。

POLYTEC HOLDINGS與本公司之關係

由於Polytec Holdings為本公司之控權股東，因此屬於本公司之關連人士。於二零零四年一月十九日完成股份配售及認購(本公司已於二零零四年一月十三日公

佈有關詳情）後，於最後可行日期，Polytec Holdings間接擁有本公司已發行股本約62.25%，與其聯繫人士（定義見上市規則）合計則間接擁有本公司已發行股本約62.29%。

收購屬於本公司之關連交易，須待獨立股東批准方可作實。

TOP MILESTONE資料

Top Milestone為一間於二零零三年十月十五日於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由Polytec Holdings全資擁有，主要在澳門從事物業發展。根據Top Milestone最近期未經審核管理賬目及項目內物業之獨立估值，Top Milestone於二零零三年十二月三十一日之資產淨值為224,000,000港元。

Top Milestone自註冊成立以來並無錄得任何營業額或收益，而除根據共同投資協議所擁有之權利與權益外，並無擁有任何資產或資本，而其已發行股本為780港元。

Top Milestone與保利達洋行已訂立共同投資協議，將該項目發展為5座住宅大樓，與一座附設停車位及娛樂活動平台之商業綜合建築。

該物業（即項目之物業）位於澳門黃金地段黑沙灣新填海區S地段，包括一幅面積約149,792平方呎之土地。項目涉及發展5座住宅大樓，其下興建三層高綜合商業建築並附設停車位及娛樂活動平台。預計物業之總樓面面積約1,600,000平方呎。項目之地基工程已經完成，而目前正進行上層建築工程，且預期於二零零五年九月三十日前完成項目。

項目所有單位將在市場出售，而出售項目單位所得溢利將由Top Milestone與保利達洋行按80%及20%之比例分攤。董事得悉該比例乃各訂約方參考(i)保利達洋行（作為項目發展商及物業登記業主）及Top Milestone（作為投資者向保利達洋行投入資金及提供融資）各自在發展項目之職份，(ii) Top Milestone根據共同投資協議出任保利達洋行之無抵押債權人之相關風險，及(iii)彼等由銷售項目單位取得之潛在相關利益經公平磋商釐定。

根據戴德梁行估值報告，該物業於二零零三年十二月三十一日之價值為500,000,000港元。戴德梁行為獨立估值師行，與本公司及其附屬公司各董事、主要行政人員、主要股東及彼等各自之聯繫人士（定義見上市規則）並無關連。

根據共同投資協議：

(i) Top Milestone可：

(a) 查閱有關項目收支之賬目；及

(b) 進入物業，以檢查及視察項目之狀況及進度；

(ii) Top Milestone將向保利達洋行提供免息融資，以償還保利達洋行股東向保利達洋行提供之貸款(已用作支付保利達洋行就項目截至完成地基工程及示範單位所動用之費用及開支)，惟融資額不會超過176,000,000港元；

(iii) 倘項目之收入不足以應付保利達洋行所釐定之項目開支需求，則保利達洋行須負責安排所需資金或融資，以支付訂立共同投資協議當日至完成項目當日期間所動用額外成本之差額，而保利達洋行同意並承諾，完成項目所動用之額外成本定為350,000,000港元，任何超逾上述數額之款項概由保利達洋行承擔；

(iv) 於完成項目後但完成銷售項目全部單位前，Top Milestone及保利達洋行將按80%及20%之比例提供免息融資，以應付項目入不敷支之差額；

(v) 待全數償還Top Milestone及保利達洋行股東貸款(已用作支付項目所需之成本)後，保利達洋行將向Top Milestone提供相等於銷售項目單位所得除稅後溢利80%之報酬；及

(vi) 倘項目之收入不足以償還項目之開支，則有關差額將由Top Milestone及保利達洋行按80%及20%之比例承擔。

Top Milestone已根據共同投資協議於二零零三年十一月十一日向保利達洋行墊款176,000,000港元。

本公司資料

本公司及其附屬公司之主要業務包括香港物業發展與投資、建築、物業管理、金融服務與投資、全球電影發行以及本地與海外證券買賣。

收購之理由

由於中國實施雙程證制度，加上新賭場落成及計劃興建港珠澳大橋，故此董事預期澳門旅遊及相關服務行業之發展將會促進澳門優質商住物業之需求。董事相信，收購符合本公司物業發展業務之發展方針並提供良機讓本公司藉參與該項目作為打入澳門市場之台階及獲益，更可藉此提高本公司日後盈利。董事相信項目將會如期完成。

股東特別大會

本公司訂於二零零四年二月十六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第三層麗晶殿舉行股東特別大會，會上將徵求股東通過有關批准收購及其他事項之普通決議案，大會通告載於本通函第30及31頁。

隨函附奉股東特別大會之代表委任表格。無論　閣下可否出席股東特別大會及投票，務請將代表委任表格按其印列之指示填妥，並連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經公證人確認之授權文件副本，盡快交回本公司之股份登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東一八三號合和中心十九樓，而無論如何須於大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前交回。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，並於會上投票。

Polytec Holdings及其聯繫人士(定義見上市規則)將不會在股東特別大會上就收購投票。

其他資料

本通函第12頁載有獨立董事委員會就收購向獨立股東提供推薦建議之函件，務請　閣下垂注。　閣下亦須留意獨立財務顧問發出之意見書，其中載有向獨立董

事委員會發出有關收購之建議，以及達致意見所考慮之主要因素及理由。獨立財務顧問函件載於本通函第13至20頁。

閣下亦須留意分別載於本通函附錄一及附錄二根據上市規則規定披露之物業估值報告及其他一般資料，以及股東特別大會通告。

此致

列位股東　台照

承董事會命
主席
柯為湘
謹啟

二零零四年一月三十日

九龍建業有限公司
KOWLOON DEVELOPMENT COMPANY LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

敬啟者：

關連交易

透過收購TOP MILESTONE DEVELOPMENTS LIMITED股份
及未償還股東貸款
共同投資一項澳門物業項目
及
TOP MILESTONE DEVELOPMENTS LIMITED根據共同投資協議
向保利達洋行有限公司提供貸款

緒言

謹請　閣下參閱九龍建業有限公司於二零零四年一月三十日發出之通函(「**通函**」，本函件為其中一部份)。除文義另有所指外，通函已界定之詞語在本函件中具有相同涵義。

吾等已獲董事會授權組成獨立董事委員會，就收購條款對獨立股東是否公平合理提供意見。

收購條款之概要載於本通函第4至11頁之「董事會通函」。此外，獨立董事委員會於考慮收購條款時已參考獨立財務顧問之意見。　閣下務須參閱本通函第13至20頁所載獨立財務顧問向獨立董事委員會發出之函件。

推薦建議

吾等考慮獨立財務顧問所曾考慮之因素及理由以及其意見書所載之意見後，認為收購條款對獨立股東公平合理。

因此，吾等建議獨立股東在股東特別大會上投票贊成有關收購之普通決議案。

此致

列位獨立股東　台照

獨立董事委員會

周湛燊 獨立非執行董事	**司徒振中** 獨立非執行董事
陸恭正 獨立非執行董事	**李國星** 獨立非執行董事

謹啟

二零零四年一月三十日

以下為卓怡融資有限公司致獨立董事委員會有關收購之意見書全文。

ACCESS CAPITAL

卓怡融資有限公司

香港
中環皇后大道中8號
3樓

敬啟者：

有關
(i) 透過收購Top Milestone Developments Limited股份
及未償還股東貸款
共同投資一項澳門物業項目
及
(ii) Top Milestone Developments Limited根據共同投資協議
向保利達洋行有限公司提供貸款之
關連交易

1. 緒言

吾等獲委任就收購之條款向獨立董事委員會提供意見。收購及共同投資協議之詳情載於二零零四年一月三十日之通函(「通函」，本函件為其中一部份)其中之「董事會函件」。除文義另有所指外，通函已界定之詞語在本函件中具有相同涵義。

由於Polytec Holdings為　貴公司之控權股東，因此根據上市規則第14.26條，收購屬於　貴公司之關連交易。此外，Top Milestone在完成後根據共同投資協議向保利達洋行提供貸款，令　貴公司涉及上市規則第14.25(2)條所列有關提供財務資助之規定。因此，收購所涉及之交易(即收購之有關協議及完成後根據共同投資協議向保利達洋行提供貸款)須待　貴公司獨立股東批准方可作實。

貴公司將舉行股東特別大會，會上將提呈一項普通決議案，徵求獨立股東批准收購(包括Top Milestone根據共同投資協議向保利達洋行提供貸款)。Polytec Holdings及其聯繫人士將不會在　貴公司股東特別大會上投票。

獨立非執行董事周湛燊先生、司徒振中先生、陸恭正先生及李國星先生已組成　貴公司之獨立董事委員會以考慮收購(包括Top Milestone根據共同投資協議向保利達洋行提供貸款)及向獨立股東提供意見。吾等獲獨立董事委員會委任，就收購(包括Top Milestone根據共同投資協議向保利達洋行提供貸款)之條款對獨立股東是否公平合理向獨立董事委員會提供意見，以便其就收購(包括Top Milestone根據共同投資協議向保利達洋行提供貸款)向獨立股東提出推薦建議以供考慮。

2. 意見之基準

於達致吾等之意見時，吾等僅依賴通函所載之陳述、資料、意見與聲明，以及　貴公司及／或董事提供及／或作出者，並假設通函所載或轉述由　貴公司及／或董事提供或作出之一切陳述、資料、意見及聲明於作出及提供當時直至通函日期均屬真確，且會就此負全責。吾等亦假設，　貴公司及／或董事作出或提供本通函所載一切陳述、意見及聲明前均已作出合理查詢。吾等已徵求並已取得　貴公司及／或董事確認，本通函所提供及轉述之資料並無遺漏任何重大事實。

吾等認為已審閱一切現有資料及文件，可達致知情觀點，且吾等可依賴所獲提供資料作為吾等意見之合理根據。吾等並無理由懷疑　貴公司及／或董事及／或彼等各自之顧問所提供之陳述、資料、意見及聲明是否真實、準確及完備，且相信上述文件所提供或引述資料並無保留或遺漏重大內容。然而，吾等並無就該等陳述之資料進行獨立查證，亦並無對　貴公司及／或其任何附屬公司之業務及財務狀況進行獨立調查。

3. 考慮之主要因素及理由

吾等在達致推薦意見時，曾考慮下列主要因素及理由：

a. 收購之背景及理由

貴公司及其附屬公司之主要業務包括香港物業發展與投資、建築、物業管理、金融服務與投資、全球電影發行及本地與海外證券買賣。

自Polytec Holdings於二零零二年一月以現金收購建議方式收購 貴公司以來， 貴集團仍然集中發展香港之物業投資及發展業務，並開拓新業務發展機會。

二零零三年上半年，全球經濟持續不景氣下，香港經濟復甦受到壓抑，加上二零零三年三月間爆發嚴重急性呼吸道綜合症使情況進一步惡化，更使香港物業市場雪上加霜。基於經濟前景及整體信心有所改善，香港物業市場目前開始出現復甦跡像。董事相信，近期放寬中國大陸遊客訪港之限制及實施更緊密經貿關係安排已全面提高對香港經濟前景之信心，使本地物業市場重現信心。然而，基於 貴集團大部份業務與香港物業發展及投資有關，董事正積極開拓新業務發展機會，以提高 貴集團日後之增長潛力。

按「董事會函件」內「收購之理由」一詳所述，由於中國實施雙程證制度，加上新賭場落成、計劃興建港珠澳大橋及澳門與中國簽訂更緊密經貿關係安排，故此董事預期澳門旅遊及相關服務行業之前景將有更佳發展，且促進澳門優質商住物業之需求。

根據董事表示， 貴公司之控權股東Polytec Holdings自一九七零年代末起在澳門從事物業投資及發展。過去多年，在 貴公司及Polytec Holdings主

席柯為湘先生領導下，Polytec Holdings及其附屬公司一直積極參與澳門物業市場之住宅物業發展，並已在澳門物業市場建立可靠及優質之聲譽。

為提高　貴公司香港物業投資及發展業務之增長潛力，並且考慮到澳門物業市場之增長潛力及Polytec Holdings在澳門物業發展之理想業績，董事認為將業務擴展至澳門物業市場乃明智之商業決定。吾等認同董事之意見，認為進行收購與該增長策略相符。

b.　**協議之條款**

根據協議，Future Star將有條件向Polytec Holdings收購(i) Top Milestone全部已發行股本；及(ii) Top Milestone欠Polytec Holdings之全部未償還免息股東貸款，總代價為400,000,000港元。代價400,000,000港元包括(i) Top Milestone全部已發行股本224,000,000港元；及(ii) Top Milestone欠Polytec Holdings之全部未償還免息股東貸款176,000,000港元。根據協議，代價將於完成時以現金支付。

按通函中「董事會函件」所載，協議乃Future Star與Polytec Holdings按一般商業條款經公平磋商訂立。收購代價乃參考項目有關物業之估值釐定。

股東謹請留意在訂立協議前，Top Milestone於二零零三年十一月十一日與Polytec Holdings之全資附屬公司保利達洋行訂立共同投資協議，以共同發展該項目。銷售項目單位所得任何溢利將由Top Milestone及保利達洋行按80%及20%之比例攤分。按「董事會函件」所述，董事得悉上述比例乃Top Milestone與保利達洋行參考(i)保利達洋行（作為項目發展商及物業登記業主）及Top Milestone（作為投資者向保利達洋行投入資金及提供融資）各自在發展項目之職能，(ii) Top Milestone根據共同投資協議出任保利達洋行之無抵押債權人之相關風險，及(iii)彼等由項目取得之潛在相關利益經公平磋商釐定。根據上述經濟利益之攤分比例，代價400,000,000港元相等於項目有關物業估值之80%。

此外，按「董事會函件」所述，根據Top Milestone最近期未經審核管理賬目，Top Milestone於二零零三年十二月三十一日之未經審核資產淨值為224,000,000港元，且Top Milestone欠Polytec Holdings 176,000,000港元之未償還股東貸款。換言之，Top Milestone於二零零三年十二月三十一日之總資產共約400,000,000港元。完成收購後，Top Milestone將欠　貴公司176,000,000港元未償還股東貸款。

考慮到收購代價相等於(i) Top Milestone於二零零三年十二月三十一日之總資產淨值，以及Top Milestone於二零零三年十二月三十一日欠Polytec Holdings免息股東貸款之未償還本金，亦相等於(ii)項目內有關物業於二零零三年十二月三十一日之獨立專業估值500,000,000港元之80%（即Top Milestone根據共同投資協議將分攤之經濟利益），吾等認為收購應付之代價（包括釐定代價之準則）公平合理。

c. Top Milestone根據共同投資協議向保利達洋行提供貸款

根據共同投資協議，Top Milestone將向保利達洋行提供免息融資，以償還保利達洋行股東向保利達洋行提供之貸款（已用作支付保利達洋行就項目截至完成地基工程及示範單位所動用之費用及開支），惟融資額不會超過176,000,000港元。Top Milestone已於二零零三年十一月十一日向保利達洋行墊款176,000,000港元。

根據共同投資協議，保利達洋行將負責安排必要之資金或融資，以支付訂立共同投資協議當日至完成項目當日期間所動用額外成本之差額，而保利達洋行同意並承諾，完成項目須動用之額外成本定為350,000,000港元，任何超逾上述數額之款項概由保利達洋行承擔。

當完成項目但完成銷售項目所有單位前，尚若項目之收入不足以支付項目之開支，則Top Milestone及保利達洋行將提供免息融資，並按80%及20%之比例承擔有關差額。

總括而言，根據共同投資協議，保利達洋行將安排建築融資以完成項目，並承擔超逾350,000,000港元之任何費用，而除卻任何超過350,000,000港元之建築費用／開支外，該現金差額(即銷售項目單位所得款項與350,000,000港元之差額)將由Top Milestone與保利達洋行按80:20之比例(即上文所述攤分經濟利益之相同比例)承擔。按上述攤分費用／開支安排之準則，吾等認為Top Milestone向保利達洋行提供免息貸款屬公平合理，且符合　貴公司及各獨立股東之利益。

d.　**收購之融資安排**

根據協議，收購代價400,000,000港元將於完成時以現金支付。按「董事會函件」所述，代價將以　貴公司內部資金及／或向銀行及／或Polytec Holdings借款支付。

於二零零四年一月十三日，　貴公司公佈按每股6.85港元之價格配售最多83,000,000股股份及認購同等數目之新股份，集資所得款項淨額最多約556,500,000港元。按該公佈所述，上述認購所得款項淨額約50%將用作償還貴集團短期循環貸款，而餘下50%將用作　貴集團之一般營運資金。

倘獨立股東批准收購，則　貴集團可將擬用作一般營運資金之50%數額(約278,000,000港元)支付總代價400,000,000港元其中一部份。董事預期按一般商業條款向銀行及／保利達洋行借款支付其餘122,000,000港元代價，而有關借款之條款與擬以配售所得款項償還之短期循環貸款之條款相若。

e.　**其他考慮因素**

(i)　澳門物業市場前景不明朗

項目之地基工程經已完成，而目前正進行上層建築工程，且預期於二零零五年九月三十日前完成項目。董事並不預期項目之完成將出現任何延誤。

雖然董事基於本函件所述多項有利發展而對澳門物業市場前景樂觀，但並不確保物業市場現時至完成項目期間不會出現重大不利變動，亦不確保項目所有單位均能按計劃售出。

根據董事所示，截至二零零四年一月六日，項目878個單位其中223個單位已經預售，代價約為268,000,000港元。自當日起截至最後可行日期，董事確認已額外預售16個單位而獲得約20,000,000港元代價。因此，已預售合共239個單位，相等於項目可供銷售單位之27%。按「董事會函件」所述，董事相信項目將如期完成。以上述之預售反應衡量，由於距離項目完成尚有20個月，故董事認為，在無不可預見之情況下，　貴公司可處理餘下未售出單位之風險。

(ii) 物業之擁有權

保利達洋行為項目之發展商及物業之登記業主。

Top Milestone作為項目發展之投資者，向保利達洋行提供無抵押資金及融資，而Top Milestone有權收取銷售項目單位所得稅後溢利之80%。為保障　貴公司利益，共同投資協議已按下列條款訂立：

(a) Top Milestone可：

- 查閱有關項目收支之賬目；及
- 進入物業，以檢查及視察項目之狀況及進度；

(b) Top Milestone於收購完成時可提名1位代表加入保利達洋行董事會，以監督保利達洋行之營運及在出現其他投資套現方法(即銷售單位以外方式)時參與決策。

(iii) 保利達洋行之信貸水平

根據共同投資協議，Top Milestone實際上向保利達洋行提供無抵押免息貸款。

基於(i) Polytec Holdings及其附屬公司(「Polytec集團」)一直在澳門從事物業發展與投資以及製衣及貿易逾30年，並已於市場建立優質及可靠之聲譽；及(ii) Polytec集團在澳門擁有大量土地儲備供日後發展，董事有信心Polytec集團之信貸評級良好，且足以在未來當獨立財務機構要求時為保利達洋行提供貸款或擔保。基於上述理由，吾等認同董事之見解。

4. 推薦建議

吾等在達致意見時曾考慮上述主要因素及理由，尤其已考慮下列因素：

(i) 收購之理由及利益；

(ii) 收購代價之條款及釐定準則；

(iii) Top Milestone根據共同投資協議向保利達洋行提供貸款之理由；

(iv) 收購之融資安排；及

(v) 有關收購可能須承擔之風險以及抵銷或減低有關風險之措施，及保利達洋行之信貸水平。

經考慮上述因素後，吾等認為收購及收購涉及之交易(包括Top Milestone根據共同投資協議向保利達洋行提供貸款)之條款對獨立股東公平合理，因此建議獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案，批准收購及收購涉及之交易(包括Top Milestone根據共同投資協議向保利達洋行提供貸款)。

此致

九龍建業有限公司
獨立董事委員會　台照

代表
卓怡融資有限公司
董事總經理
梁綽然
謹啟

二零零四年一月三十日

DTZ Debenham Tie Leung 戴德梁行
International Property Advisers

Formerly C Y Leung & Company
原梁振英測量師行

敬啟者：

關於：**澳門黑沙灣新填海區S地段**

根據閣下指示就九龍建業有限公司(「貴公司」)擬收購之上述物業權益進行估值，吾等確認已進行視察，並作出相關查詢，以及蒐集吾等認為必要之其他資料，以便向閣下提供吾等認為有關物業於二零零三年十二月三十一日(「估值日」)之公開市值。

吾等對物業權益之估值乃吾等所認為之公開市值。所謂公開市值，就吾等所下定義而言，即「物業權益於估值日在下列假定情況下無條件完成出售可取得之最高現金代價：

(a) 有自願賣方；

(b) 於估值日前，有一段合理時間就物業之性質及市況適當推銷該項權益、協商價格與條款及完成銷售；

(c) 任何較早假定交換合約日期之市況、價值水平及其他情況與估值日相同；

(d) 不考慮具特殊興趣買家之任何追加出價；及

(e) 雙方均在知情及自願之情況下審慎交易」。

吾等之估值乃假設業主於當時狀況下在公開市場出售物業權益，且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安排，以影響物業權益之價值。

吾等在進行估值時，已根據　貴公司向吾等提供的發展計劃書，並參考市場上同類物業，另扣減完成發展之必要成本，以比較法進行估值。

吾等並無獲得有關物業之業權文件，惟吾等已於澳門土地註冊處進行查冊。惟吾等並無專業資格就物業之業權表達意見或查證物業之業權。吾等並無查閱文件正本以確認擁有權或任何修訂。所有文件均僅供參考，而一切尺寸、量度及面積僅為約數。

吾等在很大程度上倚賴　貴公司所提供資料，並接納給予吾等有關法定通告、地役權、年期、預期完成日期、佔用情況、物業證明、發展計劃、已售單位代價、已動用建築成本、估計未支付建築成本、地盤及樓面面積及一切其他相關資料。

吾等已查察物業，惟並無進行結構測量，惟在視察過程中並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等無法呈報有關物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞，而吾等亦無測試任何樓宇設備。吾等並無對物業進行任何土壤或地盤調查。吾等估值時，已假設地盤狀況適合作建議發展之用途，且在施工期間不會產生任何特殊費用或延誤。

吾等估值時並無考慮物業之任何抵押、按揭或欠款或出售時涉及之任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設並無任何可能影響該物業權益價值之繁重負擔、限制及支銷。

隨附吾等之估值證書。

此致

香港
九龍
彌敦道七五零號
始創中心二十三樓
九龍建業有限公司
列位董事　台照

代表
戴德梁行
董事
黃儉邦
註冊專業測量師
M.R.I.C.S., M.H.K.I.S.
謹啟

二零零四年一月三十日

附註：黃儉邦先生為註冊專業測量師，具有逾13年澳門物業估值之經驗。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	二零零三年十二月三十一日現況下資本值
澳門 黑沙灣 新填海區 S地段	該物業為位於澳門北區新填海區，登記地盤面積149,792平方呎（13,916平方米）之地盤。 該地盤將建成3層商業、停車場及康樂平台，其上有五幢33至35層住宅大廈。該物業正在興建，預期二零零五年九月前落成。 該發展項目將包括約878個住宅單位、656個私家車車位、76個電單車車位及49個商業單位。 根據　貴公司所提供資料，該物業之樓面面積約如下： 概約樓面面積 平方呎　平方米 住宅　1,505,345　139,849.96 商業　97,793　9,085.19 **總計：　1,603,138　148,935.15** 該物業根據澳門政府租約持有，由一九九零年十二月二十六日起計25年。租期根據有關法規及條件可續期至二零四九年十二月十九日。物業於發展期間之應付地租為每平方米地盤面積每年澳門幣8元。 發出入伙紙後，有關地租將按下列方式計算： 住宅　：　每平方米總建築面積每年澳門幣4元。 商業　：　每平方米總建築面積每年澳門幣6元。 車位　：　每平方米總建築面積每年澳門幣4元。	該物業正在興建中。地基工程經已完成，目前正進行上層建築工程。	500,000,000港元

附註：

(1) 該物業之登記業主為Sociedade de Importacao e Exportacao Polytex Limitada（亦稱為「保利達洋行有限公司」）。

(2) 吾等進行估值時，假設 貴公司已正式獲得該物業，擁有該物業的良好及可轉售業權，並已全數付清所有必要之地價及其他地盤收購成本。吾等亦假設物業落成時其中所有單位均可在公開市場向任何第三者自由出售。

(3) 據 貴公司表示，完成該發展之建築成本約為350,000,000港元。吾等於估值時已考慮該等未支出之發展成本。

(4) 據 貴公司表示，於二零零四年一月二十七日，已訂約按約288,000,000港元之總代價向個別買家出售合共239個住宅單位。其中合共218個住宅單位乃於二零零三年十二月三十一日或之前訂約，按約263,000,000港元之總代價出售，而餘下21個住宅單位則於二零零四年一月一日或之後按約25,000,000港元之總代價出售。進行估值時，吾等已計及該等預售單位，將該代價全數計入估值。

責任聲明

本通函遵照上市規則提供有關本集團之資料。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。

權益披露

(a) 董事披露權益

於最後可行日期，董事及主要行政人員所擁有(a)根據證券及期貨條例第十五部第7及8條規定須知會本公司及聯交所(包括根據上述證券及期貨條例之規定被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條須載入該條例所述登記冊；或(c)根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第十五部)之股份、相關股份及債券之權益及淡倉如下：

股份之權益及倉盤

董事姓名	好倉	淡倉	佔已發行股份總數百分比	附註
柯為湘	353,023,083	—	62.29%	*1*
吳志文	352,838,083	—	62.25%	*2*
譚希仲	750,000	—	0.13%	*3*
黎家輝	239,000	—	0.04%	*4*
楊國光	100,000	—	0.02%	*4*
Keith Alan Holman	100,000	—	0.02%	*4*
陸恭正	200,000	—	0.04%	*5*

附註：

1. Intellinsight Holdings Limited持有352,838,083股股份，並由柯為湘先生為創辦人之全權家族信託最終全資擁有。柯為湘先生、吳志文女士及彼等之家庭成員為該信託之受益人。該等股份與吳志文女士所披露之權益相同。

   China Dragon Limited持有185,000股股份，並由柯為湘先生全資擁有。

2. 吳志文女士為柯為湘先生之配偶。吳女士透過其於柯氏家族信託之權益擁有352,838,083股股份。該等股份亦為柯為湘先生所披露權益中之部份。

3. 250,000股股份由譚希仲先生實益擁有，而500,000股股份則由譚希仲產業測計師有限公司持有。譚先生則持有譚希仲產業測計師有限公司之48%已發行股本。

4. 股份由各董事以實益擁有人之身份持有。

5. 200,000股股份由陸恭正先生為創辦人之全權家族信託擁有。

(b) 董事之其他權益資料

於最後可行日期，並無董事與本集團任何成員公司簽訂本公司不作賠償(法定賠償除外)則不得於一年內終止之服務合約。

(c) 除上文所披露者外，於最後可行日期：

(i) 概無董事及主要行政人員擁有根據證券及期貨條例第十五部第7及8條規定須知會本公司及聯交所(包括根據上述證券及期貨條例之規定被視為或當作擁有之權益及淡倉)或根據證券及期貨條例第352條須載入該條例所述登記冊或根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例)之股份、相關股份及債券之權益及淡倉；

(ii) 概無董事於本公司或其任何附屬公司自最近期經審核賬目之結算日以來購入、出售或租用或建議購入、出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益；

(iii) 除收購外，概無董事於本公司或其任何附屬公司所訂立於本通函日期仍有效而與本集團業務有重大關係之任何合約或安排中擁有重大權益；及

(iv) 各董事概無亦無意與本公司或其任何附屬公司訂立服務合約(不包括於一年內屆滿或不作賠償(法定賠償除外)則不得於一年內終止之合約)。

主要股東及其他人士

除下文所披露者外，就董事所知，概無其他人士(本公司董事或主要行政人員除外)於最後可行日期擁有根據證券及期貨條例第十五部第2及3條之規定須向本公司披露之股份或相關股份之權益或淡倉：

主要股東名稱	好倉	淡倉	總數百分比佔已發行股份	附註
滙豐國際信託有限公司	354,074,433	—	62.47%	*1*
The Or Family Trustee Limited Inc	352,838,083	—	62.25%	*1及2*
Polytec Holdings	352,838,083	—	62.25%	*1及2*
Intellinsight Holdings Limited	352,838,083	—	62.25%	*1及2*

附註：

1. 354,074,433股股份由滙豐國際信託有限公司作為由其管理之若干全權信託之受託人而持有，其中包括The Or Family Trustee Limited Inc、Polytec Holdings及Intellinsight Holdings Limited所披露之352,838,083股股份。

2. Intellinsight Holdings Limited為Polytec Holdings之全資附屬公司，而Polytec Holdings則由柯為湘先生、吳志文女士及彼等之家庭成員為受益人之若干信託全資擁有。該等信託之受託人為The Or Family Trustee Limited Inc及滙豐國際信託有限公司。

本公司附屬公司之主要股東

附屬公司名稱	股東名稱	所持有之股份數目及類別	持股百分比
金公主娛樂有限公司(「金公主」)	本公司	8,500股金公主每股面值10.00港元之普通股	85%
	萬象娛樂有限公司	1,500股金公主每股面值10.00港元之普通股	15%

訴訟

於最後可行日期，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，而就董事所知，本公司或其任何附屬公司亦無面臨或面對任何重大訴訟或索償。

重大逆轉

除本通函所披露者外，就董事所知，本集團自二零零二年十二月三十一日(即本公司最近期經審核賬目之結算日)以來之財務或經營狀況並無任何重大逆轉。

專業人士之資格及同意書

卓怡融資有限公司及戴德梁行有限公司已各自就本通函之刊行發出同意書，表示同意按本通函所載之形式及涵義轉載彼等之函件以及引用其名稱，且彼等迄今並無撤回同意書。戴德梁行有限公司及卓怡融資有限公司發出函件之日期同為二零零四年一月三十日，均已載入本通函而發出。

本通函所載曾提供意見之專業人士之資格如下：

名稱	資格
卓怡融資有限公司	根據證券及期貨條例視作持牌可從事第1、4、6及9類受規管活動之公司
戴德梁行有限公司	專業物業估值師

除本通函所披露者外，卓怡融資有限公司及戴德梁行有限公司並無擁有任何股份或本集團任何成員公司股份之權益，亦無擁有可認購或委任他人認購任何本公司之股份或本集團任何成員公司之股份之權利或購股權。

其他事項

(a) 本公司之註冊辦事處位於香港九龍彌敦道七五零號始創中心二十三樓。

(b) 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一八三號合和中心十九樓。

(c) 本公司之公司秘書為衞玉馨女士。衞女士為香港會計師公會會員、特許公認會計師公會資深會員及澳洲會計師公會會員。

(d) 本通函之中英文版本如有任何歧義，概以英文本為準。

備查文件

協議及共同投資協議之副本由本通函日期直至二零零四年二月十六日星期一(包括該日)之辦公時間內於本公司之註冊辦事處香港九龍彌敦道七五零號始創中心二十三樓可供查閱。

九龍建業有限公司
KOWLOON DEVELOPMENT COMPANY LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

茲通告九龍建業有限公司(「**本公司**」)謹訂於二零零四年二月十六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第三層麗晶殿舉行股東特別大會，以考慮並酌情通過本公司下列普通決議案(不論是否經修訂)：

普通決議案

「**動議**批准、追認及確認Future Star International Limited與Polytec Holdings International Limited於二零零四年一月七日訂立之有條件協議(「**協議**」，其註有「A」字樣之副本已送呈大會並由大會主席簽署以資識別。根據協議，Future Star International Limited有條件同意按400,000,000港元之代價向Polytec Holdings International Limited收購Top Milestone Developments Limited(「**Top Milestone**」)全部已發行股本及未償還之股東貸款)、Top Milestone與保利達洋行有限公司(「**保利達洋行**」)於二零零三年十一月十一日訂立之共同投資協議(「**共同投資協議**」)，以及該協議與共同投資協議所涉及之交易，並授權本公司任何一名董事(如須附有公司印鑑，則為任何兩名董事)就協議及／或共同投資協議所涉及事項簽訂其他文件、文據及協議以及進行其認為上述事項所附帶、補充或有關之行動或事宜。」

承董事會命
公司秘書
衞玉馨

香港，二零零四年一月三十日

註冊辦事處
香港
九龍
彌敦道七五零號
始創中心二十三樓

附註：

1. 隨函附奉大會之代表委任表格。

2. 代表委任表格須由股東或股東之正式書面授權人簽署。倘股東為有限公司，則須蓋上公司印鑑，或由行政人員或獲正式授權之授權人簽署。

3. 如為聯名股東，則任何一位該等股東均可親自或委派代表出席會議並於會上投票，但如有一位以上之聯名股東親自或委任代表出席大會，則只有在股東登記名冊內排名於首之聯名股東或其代表有權投票。

4. 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之副本，最遲須於大會或其續會指定舉行時間前四十八小時交回香港灣仔皇后大道東一八三號合和中心十九樓本公司之股份登記處，香港中央證券登記有限公司，之辦事處方為有效。

5. 有權出席大會及投票之任何股東，均可委任一名或以上代表出席，並於表決時代其投票。受委代表毋須為本公司股東。

6. 股東填妥及交回代表委任表格後，屆時仍可親身出席上述大會或其續會並於會上投票，而在此情況下，代表委任表格將視為已撤銷。