
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，概不對因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**

九龍建業有限公司召開股東週年大會之通告載於本通函第12至15頁。無論閣下是否有意出席大會，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。

二零一三年四月二十六日

目 錄

	頁次
董事會函件	1
附錄一 — 重選董事之資料	4
附錄二 — 購回授權之說明函件	9
股東週年大會通告	12



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)

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)

吳志文

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。本公司將於二零一三年六月二十六日(星期三)舉行股東週年大會(「股東週年大會」)，提請閣下批准該建議。

重選董事

根據本公司組織章程細則第105條，柯為湘先生、楊國光先生、陸恭正先生及司徒振中先生(統稱「**退任董事**」)將於股東週年大會上告退。退任董事均合資格且願意重選連任。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

在二零一二年六月二十八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」）及行使本公司之權力以購回股份。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。

於二零一三年四月二十二日，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。

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，或由本公司提前在股東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。

董事會函件

股東週年大會

股東週年大會通告載於本通函第12至15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。填妥及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，股東週年大會主席將根據本公司組織章程細則第75條就各項將於股東週年大會上提呈之決議案以投票方式進行表決。

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

二零一三年四月二十六日

根據上市規則的要求，將於股東週年大會上重選之退任董事的簡歷詳情如下：

1. **柯為湘**，六十一歲，本公司主席，自二零零二年一月出任執行董事，負責發展本公司之企業策略、企業規劃及一般管理工作，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主席。柯先生亦為保利達控股國際有限公司及Intellinsight Holdings Limited的主席(該等公司為本公司的主要股東)。他於香港、澳門及中國內地之房地產發展、工業及金融投資業務累積超過三十年經驗。柯先生是吳志文女士的丈夫及柯沛鈞先生的父親。

除上述披露者外，柯先生於過去三年並無擔任任何其他上市公司的董事職務。

於最後實際可行日期，除以下披露者外，柯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
信託成立人及受益人	830,770,124	(1)
公司	277,500	(2)
	<u>831,047,624</u>	

(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	附註
信託成立人及受益人	3,260,004,812	(3)

附註：

- (1) 該等股份權益由保利達控股國際有限公司之全資附屬公司Intellinsight Holdings Limited擁有，而保利達控股國際有限公司由Ors Holdings Limited (「OHL」)全資擁有。OHL則由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)。鑒於柯為湘先生為信託的成立人及其中一位全權信託對象，他被視為於該信託所持之同一批股份中擁有權益。
- (2) 該等股份權益由China Dragon Limited持有，而柯為湘先生全資擁有該公司。
- (3) 該等股份權益由本公司全資附屬公司Marble King International Limited擁有。基於上述附註(1)，柯為湘先生被視為擁有本公司股份之權益，因此，同時被視為擁有保利達資產控股有限公司股份之權益。

柯先生與本公司並無訂立服務合約。柯先生並無指定任期，惟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組織章程細則所授予的權力或股東授予董事會的權力來釐定。於釐訂柯先生的董事袍金及其他酬金時，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。自獲委任之日起至二零一二年十二月三十一日止年度，柯先生並無因職務收取過任何董事袍金及其他酬金。

2. **楊國光**，五十四歲，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	180,000

(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。於釐訂楊先生的董事袍金及其他酬金時，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。截至二零一二年十二月三十一日止年度，楊先生獲取之酬金合共2,886,120港元，包括240,000港元作為出任本公司非執行董事之董事袍金，及2,646,120港元作為出任本集團上市成員的董事總經理之其他酬金。

3. **陸恭正**，六十三歲，自二零零二年一月出任本公司獨立非執行董事。陸先生為香港大新有限公司之董事總經理，於樓宇及工程建造方面累積超過三十五年經驗。他畢業於英國University of Manchester Institute of Science & Technology土木工程系，亦為英國土木工程師學會會員、香港工程師學會會員及香港營造師學會資深會員。

除擔任本公司獨立非執行董事外，陸先生並無在本公司或其附屬公司任職。陸先生於二零零二年獲委任，因此，他已擔任獨立非執行董事超過九年。陸先生每年均會向本公司提交獨立性確認函，董事會已參考上市規則有關非執行董事之獨立性指引，並確認陸先生屬獨立人士。此外，董事會認為以陸先生的廣泛知識和經驗，他參選連任董事符合本公司及其股東整體的最佳利益。

除上述披露者外，陸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，陸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
信託成立人及受益人	1,425,000	(1)

附註：

- (1) 該等股份權益由全權信託持有，而陸恭正先生分別為該等信託之成立人及受益人。

陸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。於釐訂陸先生的董事袍金及其他酬金時，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。截至二零一二年十二月三十一日止年度，除了收取董事袍金240,000港元外，陸先生並無從本公司收取其他酬金。

4. **司徒振中**，六十四歲，自二零零二年一月出任本公司獨立非執行董事。司徒先生為翔鷹資產管理有限公司的董事。現時亦為賽得利控股有限公司(於香港聯合交易所上市)的非執行董事及中國光大控股有限公司及合興集團控股有限公司(均於香港聯合交易所上市)的獨立非執行董事。他曾於二零零零年至二零零三年擔任香港交易及結算所有限公司的非執行董事、於一九八二年至二零零一年擔任滙豐金融服務(亞洲)有限公司的行政總裁，及於一九九四年至二零零零年擔任香港聯合交易所有限公司的理事會理事(期間於一九九七年至二零零零年獲委任為第一副主席)。司徒先生持有美國紐約大學工商管理碩士學位，在證券及期貨業累積超過三十五年經驗。

除擔任本公司獨立非執行董事外，司徒先生並無在本公司或其附屬公司任職。司徒先生於二零零二年獲委任，因此，他已擔任獨立非執行董事超過九年。司徒先生每年均會向本公司提交獨立性確認函，董事會已參考上市規則有關非執行董事之獨立性指引，並確認司徒先生屬獨立人士。此外，董事會認為以司徒先生的廣泛知識和經驗，他參選連任董事符合本公司及其股東整體的最佳利益。

除上述披露者外，司徒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，司徒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。

司徒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。於釐訂司徒先生的董事袍金及其他酬金時，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。截至二零一二年十二月三十一日止年度，除了收取董事袍金240,000港元外，司徒先生並無從本公司收取其他酬金。

除上述披露者外，柯為湘先生、楊國光先生、陸恭正先生及司徒振中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。

股東提名

本公司組織章程細則第109條規定，概無任何人士(退任董事除外)合資格在任何股東大會上當選擔任董事會成員，除非本公司於股東大會日期前最少七天收到建議推選該名人士為董事之書面意向通知及該名人士願意被選之書面意向通知。呈交通知書之該段期間應於不早於寄發為該選舉而定之會議通知後當日開始，並於不遲於該會議日期前七日結束為止，惟該段期間最少應為七日。

因此，如合乎資格出席為選舉董事而召開的股東大會及投票的個別股東擬提議推選個別人士為董事，彼須將書面通知列明(i)該股東擬提議推選個別人士選舉為董事之意向；及(ii)按上市規則第13.51(2)條所規定以供本公司作出公佈之該名獲提名候選人之個人資料。該書面通知須由有關股東和獲提議推選之候選人簽署，證明該人士願意參選為董事之意向，並送交本公司註冊辦事處(註明由公司秘書收)，地址為香港九龍彌敦道750號始創中心23樓。

為確保本公司股東有充足時間收取及考慮獲提名候選人的資料，本公司促請股東盡早(宜於二零一三年五月十日(星期五)下午五時正前)遞交其提名建議。

本附錄乃作為根據上市規則第10.06(1)(b)條的規定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，凡在聯交所作主要上市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乃符合本公司及股東整體最佳利益。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(與本公司於二零一二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830,770,124股股份，佔本公司已發行股本約72.20%。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80.22%。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)購回本公司任何股份。

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買賣價格如下：

	最高價 港元	最低價 港元
二零一二年		
四月	8.26	7.51
五月	8.21	7.23
六月	7.84	7.05
七月	8.04	7.40
八月	7.87	7.48
九月	9.17	7.62
十月	9.56	8.72
十一月	9.21	8.65
十二月	9.45	9.01
二零一三年		
一月	12.34	9.30
二月	12.02	10.70
三月	11.22	9.96
四月(截至最後實際可行日期)	10.60	9.84

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」)謹訂於二零一三年六月二十六日(星期三)上午十一時正假座香港九龍彌敦道750號始創中心9樓召開股東週年大會，處理下列事項：

普通事項

普通決議案

- (1) 省覽及接納截至二零一二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) 宣派截至二零一二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) 由本公司提前在股東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)。」

股東週年大會通告

(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)內行使本公司之一切權力購回本公司股份；

(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) 由本公司提前在股東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，二零一三年四月二十六日

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任何股東，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(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。