

---

## 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，概不對因本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

#### 收購穎基控股有限公司之 全部已發行股本 及 收購高帆國際有限公司之 全部已發行股本及轉讓相關股東貸款

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問

**ALTUS CAPITAL LIMITED**

浩德融資有限公司

---

董事會函件載於本通函第7至25頁，而獨立董事委員會函件載於本通函第26至27頁。獨立財務顧問函件載於本通函第28至52頁，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東之意見。

召開股東特別大會之通告載於本通函第70至71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，無論如何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，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，閣下仍可依願親身出席大會或其任何續會及於會上投票。

二零一三年十月三十日

---

# 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	7
獨立董事委員會函件 .....	26
獨立財務顧問函件 .....	28
附錄一 — 該土地之物業估值報告 .....	53
附錄二 — 香港物業之物業估值報告 .....	59
附錄三 — 一般資料 .....	63
股東特別大會通告 .....	70

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「卓見」	指	卓見投資有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，主要從事投資控股，亦為本公司之全資附屬公司
「業務計劃」	指	有關發展項目的業務計劃(其中包括)建議建築工程動工、銷售單位及發展項目完工之日期以及與業務計劃有關之財政年度內之發展項目所需資金
「共同投資協議」	指	保利達控股及穎基於二零一三年八月二十二日所訂立之共同投資協議，內容有關穎基對發展項目之投資及融資
「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
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「發展項目」	指	誠如董事會函件內「有關該土地及發展項目之資料」一段所述將於該土地所進行之發展項目
「發展項目期間」	指	發展項目將予進行直至發展項目完工日期止期間，預期將為共同投資協議日期第七個週年或之前
「董事」	指	本公司董事

---

## 釋 義

---

「戴德梁行」	指	戴德梁行有限公司，獨立物業估值師
「違約事件」	指	共同投資協議訂明之違約事件，包括(其中包括) (i)保利達控股未能於到期日根據共同投資協議支付任何款項；(ii)保利達控股違反共同投資協議責任；(iii)保利達控股共同投資協議項下之失實聲明；(iv)保利達(惠州)於共同投資協議項下之連帶違約；(v)保利達控股、保利達(惠州)及其控股公司無力還債；(vi)對保利達控股、保利達(惠州)及其控股公司無力還債訴訟；(vii)債權人對保利達控股及／或保利達(惠州)提出之訴訟於20日內並無解除；(viii)保利達控股及／或保利達(惠州)停止或威脅停止業務；(ix)共同投資協議不再有效；(x)保利達控股或保利達(惠州)終止或擱置發展項目；(xi)該土地出現重大損毀；及(xii)共同投資協議指明之重大不利變動
「股東特別大會」	指	本公司將召開之股東特別大會，以考慮並酌情批准(其中包括)惠州協議、香港協議以及其項下擬進行之交易(包括共同投資協議之條款)
「最終賬目」	指	組成發展項目之所有單位銷售完成後有關發展項目之收款及支出之經審核賬目，乃以穎基信納之格式及內容及根據共同投資協議所載基準而編製，並須於組成發展項目之所有單位銷售完成後六個月內交付予穎基
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港銀行同業拆息」	指	香港銀行及同業拆息

---

## 釋 義

---

「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港收購事項」	指	根據香港協議之條款收購高帆出售股份連同轉讓高帆出售貸款
「香港收購事項代價」	指	根據香港協議之香港收購事項代價
「香港協議」	指	Partner Talent與卓見所訂立日期為二零一三年八月二十三日之協議，內容有關香港收購事項
「香港物業」	指	由高帆所持有位於香港香港仔登豐街1、3、5、7、9及11號之物業
「香港」	指	中國香港特別行政區
「惠州收購事項」	指	根據惠州協議之條款收購穎基出售股份
「惠州收購事項代價」	指	根據惠州協議之惠州收購事項代價
「惠州協議」	指	保利達控股與本公司所訂立日期為二零一三年八月二十三日之協議，內容有關惠州收購事項
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成之董事會獨立委員會，獲董事會委任以就惠州協議、香港協議及其項下擬進行之交易(包括共同投資協議之條款)向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	浩德融資有限公司，可從事證券及期貨條例項下第四類(就證券提供意見)、第六類(就機構融資提供意見)及第九類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團，並為就惠州協議、香港協議及其項下擬進行之交易(包括共同投資協議之條款)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問

---

## 釋 義

---

「獨立股東」	指	柯先生及其聯繫人以外之本公司股東
「該土地」	指	誠如董事會函件內「有關該土地及發展項目之資料」一段所述由保利達(惠州)擁有之三幅土地
「土地成本」	指	人民幣1,700,000,000元，指本通函附錄一所載該土地之最終估值報告所示之該土地重估價值
「最後可行日期」	指	二零一三年十月二十五日，即本通函付印前就確定本通函內若干資料而言之最後可行日期
「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
「柯先生」	指	柯為湘先生，本公司執行董事兼控股股東
「穎基」	指	穎基控股有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司
「穎基出售股份」	指	穎基已發行股本中之一股股份，相當於穎基全部已發行股本
「Partner Talent」	指	Partner Talent Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，為保利達控股之全資附屬公司
「保利達控股」	指	保利達控股國際有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，為本公司之最終控股公司

---

## 釋 義

---

「保利達(惠州)」	指	保利達(惠州)投資發展有限公司，一間於中國成立之有限責任公司，於最後可行日期由保利達控股及獨立第三方分別實益擁有90.82%及9.18%
「潛在違約事件」	指	有理由成為(寬限期及/ 或通知期屆滿)違約事件之事件
「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
「最優惠利率」	指	香港上海滙豐銀行有限公司不時提供之港元最優惠借貸利率
「項目賬目」	指	保利達(惠州)財政年度每一個歷月有關發展項目之收款及開支之項目賬目，須於不遲於下一個歷月底前交付予穎基
「收款」	指	與發展項目有關之銷售所得款項、任何保單及其應計利息之所得款項
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「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	本公司股東
「平方呎」	指	平方呎
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義

---

## 釋 義

---

「高帆」	指	高帆國際有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，並於香港註冊為非香港公司
「高帆出售貸款」	指	截至二零一三年七月三十一日 Partner Talent 為高帆墊付之 182,752,120 港元之金額，將根據香港協議之條款轉讓予卓見
「高帆出售股份」	指	高帆已發行股本中之一股股份，相當於高帆全部已發行股本
「單位」	指	發展項目可出售部份之住宅單位、商業／零售單位及／或泊車位

附註：除本通函另有所指外，於本通函內，人民幣兌港元按 1.00 港元兌人民幣 0.79672 元之匯率換算僅供說明。概不代表任何人民幣或港元金額應已或可按該匯率或其他任何匯率換算。





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

柯為湘先生(主席)  
黎家輝先生  
柯沛鈞先生

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先生(副主席)  
吳志文女士  
楊國光先生

獨立非執行董事

李國星先生  
陸恭正先生  
司徒振中先生  
David John Shaw先生

敬啟者：

**須予披露及關連交易**

**收購穎基控股有限公司之  
全部已發行股本**

**及**

**收購高帆國際有限公司之  
全部已發行股本及轉讓相關股東貸款**

**緒言**

董事會於二零一三年八月二十三日宣佈，(i)本公司與保利達控股訂立惠州協議，據此，保利達控股有條件同意出售而本公司有條件同意收購穎基出售股份，相當於穎基全部已發行股本，代價為1,280,249,021港元；(ii)本公司之全資附屬公司卓見與保利達控股之全資附屬公司Partner Talent訂立香港協議，據此，Partner Talent有條

---

## 董事會函件

---

件同意出售而卓見有條件同意收購高帆出售股份，相當於高帆全部已發行股本，連同轉讓高帆出售貸款，總代價為368,557,890港元。此外，穎基於二零一三年八月二十二日與保利達控股訂立共同投資協議，據此，穎基同意與保利達控股共同投資發展項目。

獨立董事委員會已告成立，就惠州協議、香港協議及其項下擬進行之交易(包括共同投資協議之條款)向獨立股東提供建議。浩德融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，就惠州協議、香港協議及其項下擬進行之交易(包括共同投資協議之條款)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本通函旨在：

- (a) 向閣下提供惠州收購事項、共同投資協議及香港收購事項之進一步詳情；
- (b) 載列獨立董事委員會有關惠州協議、香港協議之條款其項下擬進行之交易(包括共同投資協議之條款)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惠州協議、香港協議之條款其項下擬進行之交易(包括共同投資協議之條款)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，以考慮及酌情批准惠州協議、香港協議及其項下擬進行之交易(包括共同投資協議之條款)。

敬請閣下垂注本通函第70至71頁，該頁載列將於二零一三年十一月二十日舉行之股東特別大會之通告。

### I. 惠州協議

日期：二零一三年八月二十三日

#### 惠州協議之訂約方：

- (1) 本公司；及
- (2) 保利達控股，為執行董事兼本公司控股股東柯先生及其家族成員最終全資擁有之公司。因此，保利達控股為本公司關連人士之聯繫人，而惠州收購事項根據上市規則第14A章構成本公司之關連交易。

#### 惠州收購事項之主體事項及相關資產

根據惠州協議，保利達控股有條件同意出售而本公司有條件同意收購穎基出售股份，總代價為1,280,249,021港元。穎基出售股份相當於穎基全部已發行股本。在惠州收購事項完成後，穎基將成為本公司之全資附屬公司，其賬目將於惠州協議完成後綜合計入本集團賬目。惠州收購事項完成後，穎基根據共同投資協議將佔有發展項目60%溢利或虧損之權益。

#### 代價

惠州收購事項代價為1,280,249,021港元，乃經各訂約方公平磋商後釐定，並依據(i)戴德梁行就該土地於二零一三年七月三十一日以直接比較法並參考市場上可獲得之可資比較銷售交易編製之該土地估值報告之估值人民幣1,700,000,000元(相當於2,133,748,368港元)(該土地之最終估值報告載於本通函附錄一)；以及(ii)穎基根據共同投資協議應佔發展項目60%溢利或虧損之權益。惠州收購事項代價不得下調或上調。

除惠州收購事項代價外，本公司根據惠州協議並無任何其他已承諾應付代價。

惠州收購事項代價按下列時間表由本公司以現金支付：

- 惠州收購事項代價10%(相當於128,024,902港元)已由本公司於簽訂惠州協議時向保利達控股支付作為按金；及

---

## 董事會函件

---

- 惠州收購事項代價之90%餘額(相當於1,152,224,119港元)須於惠州協議完成時由本公司向保利達控股支付。

倘若本公司未能於到期時根據惠州協議支付惠州收購事項代價相關分期金額，將按最優惠利率加年利率2厘收取逾期付款利息，並由本公司支付。

儘管本公司目前並非收購該土地及發展項目之法定業權或擁有權，董事(包括獨立非執行董事)認為戴德梁行就該土地編製之估值報告屬具有相關性，乃由於土地成本組成計算惠州收購事項代價及穎基根據共同投資協議有權分佔發展項目之溢利(即該土地估價之60%)之公式。鑒於上述，董事(包括獨立非執行董事)認為惠州收購事項代價乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及獨立股東的整體利益。

惠州收購事項代價之10%已由本集團以內部資源撥付，而惠州收購事項代價之90%則將由保利達控股之貸款償付，此貸款以香港銀行同業拆息現行利率加年利率1.3厘計息(須受參考現行市場利率之年度審閱所限)，概無固定還款期亦無任何抵押或擔保。本公司並無嘗試就惠州收購事項向獨立第三方取得債務融資，乃由於其與獨立第三方財務機構之經驗，任何大規模貸款將須若干類型的抵押品作為抵押，而該貸款可能須接受年度審閱或甚至須接受獨立第三方財務機構於任何時候按要償還所限。本公司亦不考慮就惠州收購事項以股本融資集資或與甚至與任何證券公司商討有關任何股本集資活動，乃由於本公司之股價以其資產淨值之折讓買賣，任何進一步發行股本將攤薄現有股東權益或即使現有股東有權參與及維持其持股比例，不能保證股份於股價以低於資產淨值買賣時，將以資產淨值或高於資產淨值發行，則每股股份之資產淨值將無可避免地遭受攤薄。經考慮本集團可供支付惠州收購事項代價之現金流、保利達控股目前可供動用之貸款及其條款較獨立第三方財務機構提供者為佳及以上對股本集資壞處之解釋，董事(包括獨立非執行董事)認為該資金安排乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及獨立股東的整體利益。由於該貸款為本公司關連人士保利達控股乃按一般商業條款以本公司利益而提供之財務資助，並無涉及對本公司任何資產之抵押，故可

---

## 董事會函件

---

根據上市規則第14A.65(4)條豁免有關申報、公告及獨立股東批准規定。董事(包括獨立非執行董事)認為該安排乃按一般商業條款進行，屬公平合理，且符合本公司及獨立股東的整體利益。

### 條件

惠州協議之完成須達成或豁免(視情況而定)以下條件：

- (a) 戴德梁行就該土地發出之估值報告，價值不少於人民幣1,700,000,000元(相當於2,133,748,368港元)；
- (b) 完成有關(包括但不限於)穎基之財務、公司、稅務及營業狀況及保利達(惠州)於其資產(包括但不限於該土地)之擁有權之盡職審查且獲本公司絕對信納；
- (c) 獨立股東按上市規則規定之方式通過決議案批准訂立及履行惠州協議及其項下擬進行之交易(包括共同投資協議之條款)；
- (d) 取得本公司就惠州協議、其項下擬進行之交易包括共同投資協議之條款(視情況而定)所需全部必要同意及批准(包括相關監管機關規定者)；
- (e) 取得由一間合資格執業並專於中國法律之律師事務所就該土地及本公司可能要求之該等其他事項向本公司或穎基發出一份獲本公司在格式及內容上信納之法律意見；及
- (f) 惠州協議之保證於各方面均屬真實、準確及正確。

倘任何上述條件(上述條件(f)除外)未能於二零一三年十一月三十日下午五時正前達成或由本公司豁免(如適用)，或上述條件(f)於惠州協議完成日期尚未達成或豁免(視情況而定)，惠州協議將會終止，惟在不影響本公司於保利達控股先前違反任何條文而擁有之權利下，保利達控股須歸還由本公司向保利達控股支付之按金128,024,902港元，連同自惠州協議日期至實際收到由保利達控股向本公司存置之按金128,024,902港元日期期間按最優惠利率加2厘之利息予本公司。

---

## 董事會函件

---

本公司可於任何時候全權酌情以書面通知保利達控股豁免任何以上全部或部分條件(上述條件(c)除外)。經計及惠州收購事項之裨益及風險後，董事(包括獨立非執行董事)認為本公司將有更高靈活性，以考慮其是否行使其全權酌情豁免任何以上全部或部分條件(上述條件(c)除外)以進行惠州收購事項。因此，董事(包括獨立非執行董事)認為豁免所有條件(上述條件(c)除外)乃屬公平合理，且符合本公司及獨立股東的整體利益。然而，於最後可行日期，條件(a)、(d)及(e)已予達成，而上文條件(b)所述之盡職審查已完成。

### 有關穎基之資料

穎基為於二零一三年五月十五日在英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，並於最後可行日期由保利達控股全資擁有，其主要業務為按照共同投資協議從事投資及融資。根據穎基於二零一三年七月三十一日之未經審核管理賬目，穎基於二零一三年七月三十一日之資產淨值為8港元，自其註冊成立起至二零一三年七月三十一日止期間並無錄得溢利或虧損。

除共同投資協議項下權利及權益外，穎基並無擁有任何資產。穎基就其投資發展項目及為發展項目融資與保利達控股已訂立共同投資協議。

### 共同投資協議

於二零一三年八月二十二日，穎基與保利達控股訂立共同投資協議，據此，穎基已同意與保利達控股共同投資發展項目及穎基與保利達控股將分別分佔發展項目之淨溢利或虧損之60%及40%。

根據共同投資協議之條款：

- (a) 保利達控股須促使保利達(惠州)：
  - (i) 向穎基提供穎基合理信納並分別證明發展項目產生相關支出及收款之所有收據、發票、賬目及全部其他文件供穎基審查；
  - (ii) 不時向穎基提交有關該土地之業務計劃供審批；及
  - (iii) 直至及除非業務計劃於相關興建工程前已獲穎基批准，否則不得動工興建發展項目。

## 董事會函件

- (b) 於發展項目期間及直至所有單位銷售完成前，倘若收款、銀行融資及其他融資方法無法覆蓋發展項目支出(不包括將由保利達控股獨力承擔之土地成本)，穎基將提供相等於60%之資金而保利達控股將同時提供40%之資金以補足發展項目現金流量預測所示發展項目資金任何缺額。倘若收款、銀行融資及其他融資方法覆蓋發展項目之支出(不包括僅由保利達控股獨力承擔之土地成本)，穎基與保利達控股毋須為發展項目提供額外資金。
- (c) 穎基向保利達控股提供之資金總額以合共最多為500,000,000港元為限，乃經訂約方根據訂約方有權分佔發展項目之淨溢利或虧損以及資金比例60%及40%、發展項目所需資金及本公司評估投資發展項目之最大風險後經公平磋商釐定，並應用於償付保利達控股以上文(b)所載方式就發展項目產生之支出。由穎基透過保利達控股投資之投資金額將不獲保利達控股退還，直至發展項目現金流量預測出現盈餘及穎基與保利達控股根據下文「溢利及虧損分佔安排」一段指明之溢利及虧損分佔安排相互同意保利達控股退回該投資金額；
- (d) 一旦穎基提供合共最多500,000,000港元之投資金額經已提取，發展項目所需任何額外資金將由保利達控股提供。為免存疑，任何由保利達控股就發展項目提供所需之額外資金將不會影響訂約方分佔溢利與虧損之比例，即穎基與保利達控股分別分佔淨溢利或虧損之60%及40%；及
- (e) 保利達控股將向穎基支付有關款項，相當於根據共同投資協議所載公式來自發展項目之60%純利之數額。

除最高投資金額500,000,000港元外，穎基根據共同投資協議並無任何其他已承諾之投資金額。

訂約方有權分佔之60%及40%比例連同最高總投資金額500,000,000港元乃經訂約方公平磋商，並參考(1)保利達控股作為保利達(惠州)之最終控股股東、該土地之發展商及唯一合法擁有人以及穎基作為投資者就發展項目向保利達控股提供融資各自之角色；(2)穎基根據共同投資協議作為保利達控股之無抵押

債權人之相關風險；(3)穎基及保利達控股就發展項目各自之金錢承擔；及(4)自發展項目之相關潛在得益而釐定。本公司之原意為於發展項目中持有較高投資份額。經考慮發展項目之資金需求及加大保利達控股於發展項目權益之動機(透過保利達(惠州)作為發展商以保留於發展項目相對較高之投資份額)，訂約方有權分佔之60%及40%比例乃穎基與保利達控股經公平磋商後共同協定。

### 溢利及虧損分佔安排

#### (i) 銷售組成發展項目之所有單位完成前

根據共同投資協議，在收款毋須償付發展項目開支所需預計現金流之情況下(於項目賬目所示)，以及在保利達控股與穎基協定下，倘若發展項目開支所需預計現金流(於項目賬目所示)出現多餘收款(於項目賬目所示)，多餘金額之60%將由穎基收取，而收取金額並無固定時間，乃由於其將視乎發展項目之資金需求及進程，此與市場行規一致。

#### (ii) 銷售組成發展項目之所有單位完成後

根據共同投資協議，穎基須根據下列公式分佔發展項目之淨溢利或虧損之60%，並須於交付最終賬目後30個營業日內支付：

$$60\% (A - B) + C + D$$

其中

A = 收款(於最終賬目所示) - 發展項目之開支(於最終賬目所示) - 土地成本

B = 保利達(惠州)就發展項目應付之溢利稅

C = 土地成本之60%

D = 穎基根據共同投資協議應付之投資金額

最終賬目所示之金額為最終及確實的。



### 共同投資協議之終止及責任

根據共同投資協議，保利達控股向穎基作出聲明、保證及承諾(其中包括)於共同投資協議日期及於共同投資協議期限內每日概不會出現違約事件或潛在違約事件，或將導致執行或履行共同投資協議項下任何擬進行之交易。倘若出現違約事件並違約事件持續發生，穎基可通知保利達控股，宣佈(i)穎基獲解除共同投資協議項下之注資責任及無責任再向保利達控股提供任何進一步投資；(ii)穎基支付之所有投資金額須即時到期及由保利達控股支付以及任何未清償款項將以款項到期日起計最優惠利率年利率2厘之利息計息，並由保利達控股悉數支付。

保利達(惠州)(作為該土地之發展商及唯一合法擁有人)將負責發展項目之品質監控、市場推廣或銷售。

穎基(作為投資者及出資者)將會根據共同投資協議條文批核業務計劃、設計及建設計劃間接參與成本控制。此外，本公司將透過對所有收款須予存入之銀行賬戶之共同控制及穎基必須批准單位之售價，以對發展項目實施財務控制。本公司亦將監控發展項目之進度，並透過(i)核對保利達控股承諾按月收取有關發展項目之所有收款及支出之文件憑證；(ii)審閱保利達控股已同意促使保利達(惠州)提供(其中包括)其就工程至今產生之成本及開支分類之每月工作進度報告；(iii)審閱保利達控股或保利達(惠州)將予提供之每月銷售狀況報告；(iv)審閱保利達控股承諾促使保利達(惠州)按持續基準編製及提供有關收款及支出之每月項目賬目；(v)定期要求保利達控股根據其承諾適時及定期知會穎基有關發展項目之進度及單位銷售之資料；(vi)於適當時候出席項目或地盤會議；(vii)透過審閱保利達控股根據共同投資協議促使保利達(惠州)提供財務契諾之該等財務合規事宜，包括產生債務、延長貸款或提供與發展項目無關之擔保；及(viii)審閱有關銷售發展項目完成後將予產生之收款及支出之最終賬目，以保障其於發展項目之權益。

保利達控股之主要責任為促使保利達(惠州)根據所有計劃、同意、法例及法規以及適用限制、契諾及產權負擔以完成發展項目，並根據國有建設用地使用權出讓合同最大化該土地之總建築面積及地積比率，並於切實可行情況下

儘快展開單位之預售。除上述有關資料及賬目之契諾外，保利達控股亦有責任促使保利達(惠州)確保其不會產生任何與發展項目無關之債務、延長貸款或給予第三方之擔保、宣派股息、作出任何收購或更改其業務，惟事先獲本公司書面同意者除外，並以不損害穎基於發展項目中之利益為限。

### 有關該土地及發展項目之資料

該土地由位於中國廣東省惠州市東江北岸望江地段三幅毗連土地組成，總地盤面積為146,055.7平方米。該土地之獲授土地使用權年期將於二零五二年十月二十九日(作商業用途)及二零八二年十月二十九日(作住宅用途)屆滿。該土地之賬面值於二零一三年七月三十一日為人民幣850,700,000元。該土地將準備作發展，惟須取得興建發展項目第一期之所有未取得審批後方可作實，現時計劃發展項目並擬分三期發展成高檔住宅及商業建築群，總建築面積約為519,867平方米。發展項目之第一期之總建築面積約為129,076平方米，由約437個單位組成。除將於二零一三年底取得之建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證外，已取得興建發展項目第一期之所有所需批文。發展項目第一期建築工程預期於二零一三年底前展開並預期於二零一六年完成。發展項目第一期之預期建築成本約為人民幣450,000,000元。發展項目第一期之預售預期於二零一四年上半年展開。發展項目較後期數之興建、完成及預售計劃尚未確實，並將取決於發展項目第一期預售進度而定。

### 惠州收購事項架構之理由

於最後可行日期，本集團於中國七個物業項目擁有權益，該等項目目前正在規劃及發展。與惠州收購事項相反，本集團於中國成立之項目公司中持有股本權益，該等項目公司直接持有相關土地(即該等中國物業項目之主體事項)之法定業權。據本公司之中國法律顧問所告知，本公司未能直接投資及/或持有將予發展之該土地、發展項目及單位之任何權益及法定業權，乃由於：

- (a) 保利達(惠州)轉讓該土地須根據中華人民共和國城市房地產管理法(於二零零七年八月三十日經修訂)符合下列條件後方可作實，包括(i)保利達(惠州)根據保利達(惠州)取得之該土地之國有建設用地使用權出讓合同及國有土地使用證悉數支付土地使用權出讓金；及(ii)就發展項目注入不少於總投資金額之25%。於最後可行日期，條件(i)已予達成而土地

---

## 董事會函件

---

出讓金已支付予相關中國政府機關。據本公司之中國法律顧問所告知，於最後可行日期，條件(ii)尚未達成，故保利達(惠州)不能向任何其他方轉讓該土地而本公司不能透過其中國附屬公司收購該土地。儘管條件(ii)於未來將予達成，本集團無意收購該土地或與保利達(惠州)設立合營企業收購該土地，乃由於本公司認為此令保利達(惠州)更有效率地及具成本效益地管理發展項目；

- (b) 根據建設部、商務部、國家發展和改革委員會、中國人民銀行、工商行政管理總局及中國外匯管理局於二零零六年七月十一日(建住房[2006]171號)聯合頒佈之關於規範房地產市場外資准入和管理的意見(「意見」)，本公司不能成為該土地之法定擁有人，乃由於其為不可直接持有該土地之土地使用權之非中國公司；及
- (c) 根據意見，本公司不能成為將予發展之發展項目及單位之法定擁有人，乃由於非中國公司不能直接購買非自住或自用之商品房(包括但不限於住宅、辦公室及商業物業)。

此外，保利達(惠州)亦持有與本公司主要業務不一致之其他業務及資產，本公司無意收購保利達(惠州)之60%股本權益。因此，本公司透過共同投資協議與保利達控股及保利達(惠州)構成惠州收購事項，而非由本公司直接收購該土地及發展項目。董事(包括獨立非執行董事)認為由於惠州收購事項之現行架構可令本公司在並無收購保利達(惠州)股本權益下參與投資發展項目，因此為最佳架構，屬公平合理，且符合本公司及獨立股東的整體利益。

### **訂立惠州協議及共同投資協議之理由及裨益**

訂立惠州協議及共同投資協議將有令本集團可參與由具經驗之物業發展商保利達控股管理位於惠州之物業發展項目之投資，其將準備作發展，惟須取得

## 董事會函件

興建發展項目第一期之所有未取得審批後方可作實，並可進一步加強中國物業業務。下文載列本集團訂立惠州協議及共同投資協議之裨益：

- (1) 由於發展項目第一期之工程將於二零一三年底取得所有未取得批文，此為本集團於發展項目建設工作展開前，大幅縮短向相關中國政府機關規定辦理所有申請及審批程序之時間。
- (2) 該土地具高增長潛力，位於惠州高檔住宅區，其東南面具永久自然河岸風景，並配備省級公園設施，僅須三分鐘車程便直達惠州東江北岸中央商業區。
- (3) 鑑於該土地之潛力，並經計及(i)本通函附錄一所載估值報告所述之土地成本人民幣1,700,000,000元及發展項目之總建築面積約519,867平方米；(ii)發展項目第一期(約129,076平方米)之預期建築成本約為人民幣450,000,000元，與本公司過往項目經驗一致，儘管由於穎基提供之最高投資金額以500,000,000港元為限，令發展項目全部三期之估計總建築成本於最後可行日期尚未確定；及(iii)同一地區市場上可資比較發展項目之售價(介乎每平方米人民幣10,000元至人民幣12,000元)及假設並無不可預見之情況及按每平方米基準參考項目以上述價格範圍內出售，預期項目可為本公司帶來滿意之回報。

根據共同投資協議，保利達控股將於分佔溢利或虧損前及最終賬目根據共同投資協議一經交付後，向穎基交還注資資金(以發展項目支出之投資金額方式)及該土地成本之投資(以惠州收購事項代價之方式)。於發展項目期間，保利達控股將於穎基及保利達控股訂約方就分派溢利及虧損協定之雙方同意情況下，於現金流預測有結餘時償付穎基之投資金額。誠如以上所述，根據溢利及虧損分佔安排之最終賬目所示之數額為最終及確實的，而向穎基償還的投資金額不能被保利達控股否決。此亦為本集團提供更佳現金流及為其投資提供更多保障，乃由於根據上述指明之溢利及虧損分佔安排，發展項目第一期之預售預期於二零一四年展開。

儘管本公司及／或穎基於惠州收購事項完成後將不會持有該土地、發展項目及單位之法定業權或擁有權，保利達控股根據共同投資協議(透過保利達(惠州)為該土地、發展項目及單位之法定擁有人)有責任與穎基分佔發展項目之溢利。因此，本公司認為缺乏該土地、發展項目及單位之法定業權或擁有權之情況將不會增加本公司於惠州收購事項項下之條款之相關風險水平。本公司就惠

州收購事項而言之相關風險為中國物業發展項目之市場風險及保利達控股並未根據共同投資協議實行其責任。本公司未能控制市場風險，而本公司及獨立股東之利益將由穎基及保利達控股訂立具法律約束力之共同投資協議所保障，據此保利達控股須根據共同投資協議之條款向穎基付款，倘保利達控股違反其於共同投資協議之責任，穎基有權根據共同投資協議之爭議解決方案條文，向(據董事所知悉及確信)有足夠資產償付任何判決之保利達控股展開任何行動。與於中國其他物業發展項目類似，不能保證回報金額及在無任何抵押或質押下提供資金乃普遍常規，因此缺乏對投資金額之抵押或質押將不會增加本公司於惠州收購事項項下之條款之相關風險水平。

由於惠州收購事項代價相等於土地成本之60%，而土地成本指穎基有權分佔溢利或虧損比率及發展項目之所需注資，並計及「訂立惠州協議及共同投資協議之理由及裨益」一段披露之預期回報、上述裨益及投資惠州收購事項之相關風險以及惠州收購事項之架構，董事(包括獨立非執行董事)認為惠州協議之條款及其項下擬進行之交易(包括共同投資協議之條款)乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及其股東整體之利益。

## II. 香港協議

日期：二零一三年八月二十三日

### 香港協議之訂約方：

- (1) 卓見，本公司之全資附屬公司；及
- (2) Partner Talent，保利達控股之全資附屬公司，而保利達控股為本公司執行董事兼控股股東柯先生及其家族成員最終全資擁有之公司。因此，Partner Talent為本公司關連人士之聯繫人，而香港收購事項根據上市規則第14A章構成本公司之關連交易。

### 香港收購事項

根據香港協議，Partner Talent已有條件地同意出售而卓見已有條件地同意購買高帆出售股份，連同轉讓高帆出售貸款合共代價368,557,890港元。高帆出售股

## 董事會函件

份指高帆之全部已發行股本。於香港收購事項完成後，高帆將成為本公司之最終全資附屬公司，而其賬目將於香港協議完成後綜合計入本集團賬目。

### 代價

香港收購事項代價為368,557,890港元，由轉讓高帆出售股份金額185,805,770港元之代價及高帆出售貸款之面值182,752,120港元組成，此乃訂約方根據(i)戴德梁行以直接比較法就香港物業於二零一三年七月三十一日之估值，經參考市場上可獲得之可資比較銷售交易(本通函附錄二所載之香港物業最終估值報告)；及(ii)已計及其重建潛力(其詳情載於下文「香港物業之重建計劃」一段)而編製之香港物業估值報告經公平磋商後釐定，並相當於香港物業升值產生稅務影響後經調整之高帆資產淨值368,557,890港元(根據高帆於二零一三年七月三十一日之未經審核管理賬目)。香港收購事項代價不得下調或上調。

香港收購事項代價按下列時間表由卓見以現金支付：

- 香港收購事項代價之10%(相當於36,855,789港元)，已由卓見於簽訂香港協議後向Partner Talent支付作為按金；及
- 香港收購事項代價之90%餘額(相當於331,702,101港元)，須於香港協議完成時由卓見向Partner Talent支付。

倘若卓見未能於到期時根據香港協議支付香港收購事項代價相關分期金額，將按最優惠利率加年利率2厘收取延遲付款利息，並由卓見支付。

董事(包括獨立非執行董事)認為，鑒於香港收購事項代價相等於香港物業升值產生稅務影響後經調整之高帆資產淨值，香港收購事項代價乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及獨立股東的整體利益。

香港收購事項代價之10%已由本集團以內部資源撥付，而香港收購事項代價之90%將由保利達控股之貸款償付，此貸款以香港銀行同業拆息現行利率加年利率1.3厘計息(須受參考現行市場利率之年度審閱所限)，概無固定還款期亦無任何抵押或擔保。本公司並無嘗試就香港收購事項向獨立第三方取得債

---

## 董事會函件

---

務融資，乃由於其與獨立第三方財務機構之經驗，任何大規模貸款將須若干類型的抵押品作為抵押，而該貸款可能須接受年度審閱或甚至須接受獨立第三方財務機構於任何時候按要償還所限。本公司亦不考慮就香港收購事項以股本融資集資或與甚至與任何證券公司商討有關任何股本集資活動，乃由於本公司之股價以其資產淨值之折讓買賣，任何進一步發行股本將攤薄現有股東權益或即使現有股東有權參與及維持其持股比例，不能保證股份於股價以低於資產淨值買賣時，將以資產淨值或高於資產淨值發行，則每股股份之資產淨值將無可避免地遭受攤薄。經考慮本集團可供支付香港收購事項代價之現金流、保利達控股目前可供動用之貸款及其條款較第三方財務機構提供者為佳及以上對股本集資壞處之解釋，董事(包括獨立非執行董事)認為該資金安排按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及獨立股東整體利益。

### 條件

香港協議之完成須達成或豁免(視情況而定)以下條件：

- (a) 本公司遵守有關香港協議項下擬進行交易之所有上市規則適用規定，包括(如有需要)取得獨立股東就交易之批准；
- (b) 卓見信納對高帆出售股份及高帆出售貸款盡職審查之結果；
- (c) 取得卓見對獨立估值師發出估值不少於400,000,000港元之香港物業估值報告之信納；
- (d) (如適用)取得有關香港協議項下擬進行交易之所有其他同意、批准及授權；及
- (e) 香港協議之保證於各方面均屬真實、準確及正確。

倘若上述條件於二零一三年十一月三十日前並無達成或獲豁免(上述條件(a)不可豁免除外)，香港協議將隨即無效及失效，並終止任何效力，惟先前違約者除外，而Partner Talent須據此向卓見歸還按金36,855,789港元。

## 董事會函件

### 有關高帆之資料

高帆為一間於二零零九年五月十三日於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，並於最後可行日期由保利達控股全資實益擁有。其主要從事投資控股。高帆之唯一重要資產為其於香港物業之權益。

根據高帆之未經審核管理賬目，於二零一三年七月三十一日高帆之資產淨值為26,369,697港元。截至二零一一年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日止兩個年度高帆之除稅前及除稅後溢利(包括香港物業重估收益12,866,400港元及19,045,892港元)分別如下：

	截至二零一一年 十二月三十一日 止年度 港元	截至二零一二年 十二月三十一日 止年度 港元
除稅前溢利	11,752,583	13,344,341
除稅後溢利	11,752,583	13,344,341

根據高帆之未經審核管理賬目，於二零一三年七月三十一日香港物業升值產生稅務影響後經調整之高帆資產淨值為368,557,890港元。

於二零一三年七月三十一日，高帆出售貸款之金額為182,752,120港元，將於香港協議完成後由Partner Talent轉讓予卓見。

### 有關香港物業之資料

香港物業位於香港香港仔，註冊地盤面積為約738.29平方米，由高帆於二零一零年五月至二零一三年七月期間收購，六棟樓高六層之住宅樓宇由三十個家居單位及六間商舖組成，全部於一九五八年建成。香港物業乃根據政府租契持有，自一八八八年起為期999年，目前空置。

於二零一三年七月三十一日，高帆已就香港物業產生成本及開支合共182,688,906港元。高帆支付香港物業之原收購總成本為167,169,600港元。於二零一三年七月三十一日，香港物業之賬面值(包括重估之累計收益)為209,058,595港元。

### 香港物業之重建計劃

待相關政府機構批准後，目前預期香港物業將於二零一三年底拆卸，而建設工程將於二零一四年初展開。該地盤將重新發展為一幢樓高29層的住宅樓宇，約150個住宅單位，建築面積約5,986.56平方米。預期重建將於二零一六年完成及單位預售將於二零一四年展開。估計重建之建築成本約為250,000,000港元。



### 進行香港收購事項之原因

香港收購事項與本集團經營活動一致，有助本集團於香港擴大其發展項目組合。香港收購事項亦將有助於本集團收購準備用作重建之舊樓單位。由於香港物業已備有重建計劃，且銷售方案可於取得有關批准後隨即展開，本集團若未能於短期內收購潛在地盤內所有單位，故香港收購事項不但可節省大量時間還可避免併購舊樓單位之潛在風險及不明朗因素。此舉並可於長期緊縮營運資金之情況下節省金錢，因此對本集團實為有利。經計及(i)本通函附錄二所載估值報告所述之香港收購事項代價368,557,890港元及重建之建議建築面積約64,439平方呎；(ii)估計建築成本為約250,000,000港元，與本公司過往項目經驗一致；及(iii)同一地區市場上可資比較發展項目之售價(介乎每平方呎12,000港元至14,000港元)以及在並無不可預見之情況及按每平方呎基準參考項目以上述價格範圍內出售，董事(包括獨立非執行董事)認為本集團將自香港收購事項賺取滿意回報，以及香港協議之條款乃公平合理，並符合本公司及獨立股東的整體利益。

### 有關本公司及卓見之資料

本公司主要於香港、澳門及中國從事物業投資及發展。卓見為本公司之全資附屬公司，並主要從事投資控股。

### 有關保利達控股、保利達(惠州)及PARTNER TALENT之資料

保利達控股為於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，主要從事投資控股，並由全權信託最終全資擁有，該信託之成立人為柯先生，而該全權信託之對象包括柯先生及其家族成員(其中吳志文女士及柯沛鈞先生亦為本公司董事)。

保利達(惠州)為於中國成立之有限責任公司，並於最後可行日期由保利達控股及獨立第三方分別實益擁有90.82%及9.18%權益。其為該土地之唯一合法及實益擁有人。

Partner Talent為保利達控股之全資附屬公司，主要從事投資控股。

### 一般事項

由於有關惠州收購事項及香港收購事項之其中一項適用百分比率合併計算超過5%但低於25%，惠州收購事項及香港收購事項根據上市規則第14章及14A章構成本公司之須予披露及關連交易，須遵守上市規則第14章及14A章有關申報、公佈及獨立股東批准規定。於最後可行日期，830,770,124股股份（相當於本公司全部已發行股本約72.20%）由保利達控股之全資附屬公司Intellinsight Holdings Limited（「**Intellinsight**」）持有，而保利達控股由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。鑒於柯先生為信託之成立人，而該信託之全權信託對象包括柯先生、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股份中擁有權益。此外，277,500股股份（相當於本公司全部已發行股本約0.024%）由China Dragon Limited（「**China Dragon**」）持有，而China Dragon為柯先生全資擁有，而43,500股股份（相當於本公司全部已發行股本約0.0038%）由柯沛鈞先生持有。因此，Intellinsight、China Dragon、柯沛鈞先生及彼等之聯繫人將放棄於股東特別大會表決批准惠州協議、香港協議及其項下擬進行之交易（包括共同投資協議之條款）。柯先生、吳志文女士及柯沛鈞先生已就批准上述交易之董事會決議案放棄表決。

由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會已予成立，就惠州協議、香港協議之條款及其項下擬進行之交易（包括共同投資協議之條款）向獨立股東提出意見。獨立董事委員會成員概無於惠州收購事項及香港收購事項中擁有任何利益。浩德融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，就惠州協議、香港協議之條款及其項下擬進行之交易（包括共同投資協議之條款）之公平合理性向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

**惠州協議、香港協議及其項下擬進行之交易（包括共同投資協議之條款）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

股東特別大會將於二零一三年十一月二十日舉行，以考慮及酌情批准有關惠州協議、香港協議以及其項下擬進行之交易（包括共同投資協議之條款）之決議案。

---

## 董事會函件

---

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，無論如何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，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，閣下仍可依願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、China Dragon及柯沛鈞先生將放棄表決。

### 推薦意見

敬請閣下垂注本通函第26至27頁及第28至52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惠州協議、香港協議及其項下擬進行之交易(包括共同投資協議之條款)之推薦意見。

董事(包括獨立非執行董事)認為有關惠州協議、香港協議之條款以及其項下擬進行之交易(包括共同投資協議之條款)為按一般商業條款訂立，屬公平合理，並且符合本公司及股東整體利益。董事建議股東表決贊成將於股東特別大會上就批准惠州協議、香港協議以及其項下擬進行之交易(包括共同投資協議之條款)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

二零一三年十月三十日



九龍建業有限公司  
KOWLOON DEVELOPMENT COMPANY LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：34)

敬啟者：

須予披露及關連交易

收購穎基控股有限公司之  
全部已發行股本  
及

收購高帆國際有限公司之  
全部已發行股本及轉讓相關股東貸款

吾等謹此提述本公司致股東日期為二零一三年十月三十日之通函(「**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，就惠州協議、香港協議之條款以及其項下擬進行之交易(包括共同投資協議之條款)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28至52頁所載為獲委任之獨立財務顧問浩德融資有限公司發出之意見函件，向獨立董事委員會及獨立股東提供有關惠州協議、香港協議之條款以及其項下擬進行之交易(包括共同投資協議之條款)之意見，以及通函第7至25頁所載之董事會函件。

---

## 獨立董事委員會函件

---

經考慮(其中包括)浩德融資有限公司於其意見函件中所曾考慮的因素和理由後，吾等認為惠州協議、香港協議之條款以及其項下擬進行之交易(包括共同投資協議之條款)為按一般商業條款訂立，屬公平合理，並且符合本公司和股東的整體利益。因此，吾等建議獨立股東表決贊成將於股東特別大會上就批准惠州協議、香港協議以及其項下擬進行之交易(包括共同投資協議之條款)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

二零一三年十月三十日

---

## 獨立財務顧問函件

---

以下為獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東有關惠州協議、香港協議及其項下擬進行之交易(包括共同投資協議之條款)之意見函件全文，乃為載入本通函而編製。

### ALTUS CAPITAL LIMITED

浩德融資有限公司  
香港中環  
永和街21號

敬啟者：

### 須予披露及關連交易

### 收購穎基控股有限公司之 全部已發行股本 及

### 收購高帆國際有限公司之 全部已發行股本及轉讓相關股東貸款

#### 緒言

吾等謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問以就惠州協議、香港協議及其項下擬進行之交易(包括共同投資協議之條款)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。惠州協議、共同投資協議及香港協議之詳情載列於致股東日期為二零一三年十月三十日之通函(「**通函**」)(本函件為其中一部分)所載「董事會函件」內。除文義另有規定外，本函件所用詞彙與通函所用者具相同涵義。

## 獨立財務顧問函件

於二零一三年八月二十三日，董事會宣佈，(i) 貴公司與保利達控股訂立惠州協議，據此，保利達控股有條件同意出售而 貴公司有條件同意收購穎基出售股份，相當於穎基全部已發行股本，代價為1,280,249,021港元；及(ii) 貴公司之全資附屬公司卓見與保利達控股之全資附屬公司Partner Talent訂立香港協議，據此，Partner Talent有條件同意出售而卓見有條件同意收購高帆出售股份，相當於高帆全部已發行股本，連同轉讓高帆出售貸款，總代價為368,557,890港元。此外，穎基於二零一三年八月二十二日與保利達控股訂立共同投資協議，據此，穎基已同意與保利達控股共同投資發展項目。

於最後可行日期，830,770,124股股份(相當於 貴公司全部已發行股本約72.20%)由保利達控股之全資附屬公司Intellinsight Holdings Limited(「Intellinsight」)持有，而保利達控股由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。鑒於柯先生為信託之成立人，而該信託之全權信託對象包括柯先生、吳志文女士(其妻子)及柯沛鈞先生(其兒子)，他們均被視為於該信託所持之股份中擁有權益。此外，277,500股股份(相當於 貴公司全部已發行股本約0.024%)由China Dragon Limited(「China Dragon」)持有，而China Dragon為柯先生全資擁有，而43,500股股份(相當於 貴公司全部已發行股本約0.0038%)由柯沛鈞先生持有。因此，Intellinsight、China Dragon、柯沛鈞先生及彼等之聯繫人將放棄於股東特別大會表決批准惠州協議、香港協議及其項下擬進行之交易(包括共同投資協議之條款)。柯先生、吳志文女士及柯沛鈞先生已就批准上述交易之董事會決議案放棄表決。

由於有關惠州收購事項及香港收購事項之其中一項適用百分比率合併計算超過5%但低於25%，惠州收購事項及香港收購事項根據上市規則第14章及14A章構成 貴公司之須予披露及關連交易，須遵守上市規則第14章及14A章有關申報、公佈及獨立股東批准之規定。

### 獨立董事委員會

由全體獨立非執行董事(即李國星先生、陸恭正先生、司徒振中先生及David John Shaw先生)組成之獨立董事委員會已予成立，以就惠州協議、共同投資協議及香港協議之條款是否按一般商業條款訂立、是否屬公平合理以及是否符合 貴公司及股東之整體利益，及就如何在股東特別大會上對將提呈之決議案進行表決向獨立股東提供意見及推薦意見。

---

## 獨立財務顧問函件

---

作為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，吾等之角色為，就(i)惠州協議、共同投資協議及香港協議是否符合 貴公司及股東之整體利益；(ii)惠州協議、共同投資協議及香港協議是否按一般商業條款訂立及就獨立股東而言是否屬公平合理；及(iii)獨立股東應如何在股東特別大會上就有關惠州協議、共同投資協議及香港協議而提呈之決議案投票，向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

### 吾等之意見基準

在達致吾等之意見時，吾等已倚賴通函所載或所提述及／或由 貴公司、 貴公司之董事及管理層提供予吾等之聲明、資料、意見及陳述。吾等已假設，通函所載或所提述及／或提供予吾等之所有聲明、資料、意見及陳述於其編製時屬真實、準確及完整，並於通函日期時繼續為真實、準確及完整。

吾等並無理由相信，在達致吾等意見時，吾等所倚賴之任何聲明、資料、意見或陳述屬不真實、不準確或有所誤導，吾等亦無知悉任何重大事實遺漏，而該遺漏將致使提供予吾等之聲明、資料、意見或陳述不真實、不準確或有所誤導。吾等已假設，通函所載或提述及／或由 貴公司、 貴公司之董事及管理層提供予吾等涉及 貴集團事宜之所有聲明、資料、意見或陳述均已經審慎周詳查詢後合理作出。吾等已倚賴該等聲明、資料、意見及陳述，且吾等並未對 貴集團業務、財務狀況及事務或未來前景進行獨立調查。

### 所考慮之主要因素及理由

#### 1. 貴集團之背景

##### 1.1 有關 貴集團之資料

貴公司主要於香港、澳門及中國從事物業投資及發展。

卓見為 貴公司之全資附屬公司，主要從事投資控股。



**1.2 貴集團財務業績之概要**

下表載列 貴集團於截至二零一二年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一三年六月三十日止六個月之財務業績概要。有關詳情載於 貴公司日期為二零一三年三月二十七日之截至二零一二年十二月三十一日止年度之年報(「二零一二年年報」)及 貴公司於二零一三年八月二十八日公佈之截至二零一三年六月三十日止六個月之中期業績(「二零一三年中期業績」)。

	截至六月三十日 止六個月		截至十二月三十一日 止年度	
	二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元 (經審核)	二零一一年 千港元 (經審核)
營業額	358,012	838,105	2,555,824	1,755,293
除稅前盈利	1,024,174	990,223	2,147,571	1,759,584
所得稅	(32,154)	(73,011)	(172,182)	(159,219)
股東應佔盈利	982,015	872,438	1,886,254	1,526,385

來源：二零一二年年報及二零一三年中期業績

**截至二零一二年十二月三十一日止年度**

截至二零一二年十二月三十一日止年度，經審核股東應佔純利約為1,886,000,000港元，而二零一一年則錄得約1,526,000,000港元，增加約23.6%。經扣除投資物業之重估收益後，貴集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之基礎純利約為968,000,000港元，而二零一一年則錄得約807,000,000港元，增加約19.9%。

據二零一二年年報所載，貴集團之業務策略為於三個主要物業市場，即中國內地、香港及澳門，奉行三線發展策略。過去十年，貴集團在三地市場建立起具規模且優質之土地儲備；於二零一二年十二月底，貴集團之應佔樓面面積已達約5,000,000平方米。貴集團擬繼續於三地物業市場開拓額外發展項目，冀為達致進一步未來增長。

**截至二零一三年六月三十日止六個月**

截至二零一三年六月三十日止六個月，未經審核股東應佔純利約為982,000,000港元，而二零一二年同期則錄得約872,000,000港元，增加約12.6%。經扣除投資物業之重估收益後，貴集團於截至二零一三年六月

三十日止六個月之基礎純利約為382,000,000港元，而二零一二年同期則錄得約364,000,000港元，增加約5.1%。

於截至二零一三年六月三十日止六個月，香港政府對物業銷售實施更嚴苛之徵稅措施，而澳門政府就房地產銷售活動推出新法規。因此，由於物業發展商為遵守香港政府實施的新條例而需準備新營銷內容，以致其銷售計劃亦需延後。另一方面，根據 貴公司，中國房地產市場整體氣氛於二零一三年首六個月有所改善，大部分地區之住宅交投量及價格重拾升軌。

誠如二零一三年中期業績所述， 貴集團將積極擴大其物業發展業務，並加快其於中國現有項目之開發速度，以抵銷香港及澳門項目銷售放緩帶來之影響。

### 1.3 貴集團財務狀況摘要

誠如二零一二年年報所述，於二零一二年十二月三十一日， 貴集團之銀行貸款總額約為5,870,000,000港元，其中約1,604,000,000港元須於一年內償還及約4,266,000,000港元須於一年後償還。經計及約565,000,000港元之現金及現金等價物， 貴集團於二零一二年十二月三十一日之借貸淨額約為5,305,000,000港元。於二零一二年十二月三十一日結欠最終控股公司之尚未償還貸款及應付款約為6,509,000,000港元。 貴集團之資本負債比率(以銀行借貸淨額及應付最終控股公司之款項除以股東應佔權益之基準計算)於二零一二年十二月三十一日仍穩定於約56.1%。

誠如二零一三年中期業績所述，於二零一三年六月三十日， 貴集團之銀行貸款總額約為4,919,000,000港元，其中約4,542,000,000港元須於一年內償還及約377,000,000港元須於一年後償還。由於銀行貸款其中大部份為一項為期三年將於二零一四年到期之有期貸款，故一年內應償還之銀行貸款有所增加。同時， 貴集團正與銀行商討新融資安排。經計及約794,000,000港元之現金及現金等價物， 貴集團於二零一三年六月三十日之借貸淨額約為4,125,000,000港元，於二零一三年六月三十日結欠最終控股公司之尚未償還貸款及應付款約為6,632,000,000港元。 貴集團之資本負債比率於二零一三年六月三十日約為49.3%，較二零一二年十二月三十一日錄得之約56.1%稍微下降。

### 2. 有關保利達控股、保利達(惠州)及Partner Talent之資料

詳情載於「董事會函件」。

### 3. 有關穎基之資料

詳情載於「董事會函件」。

### 4. 有關高帆之資料

詳情載於「董事會函件」。

### 5. 惠州收購事項

#### 5.1 惠州協議

根據惠州協議，保利達控股有條件同意出售而 貴公司有條件同意收購穎基出售股份，總代價為1,280,249,021港元。穎基出售股份相當於穎基全部已發行股本。在惠州收購事項完成後，穎基將成為 貴公司之全資附屬公司，其賬目將於惠州協議完成後綜合計入 貴集團賬目。惠州收購事項完成後，穎基將根據共同投資協議於發展項目之溢利及虧損擁有60%權益。

##### 5.1.1 釐定惠州收購事項架構之基準

吾等留意到於最後可行日期， 貴集團於中國七個物業項目擁有權益，該等項目目前正在規劃及發展。與惠州收購事項相反， 貴集團於中國成立之項目公司中持有股本權益，該等項目公司直接持有相關土地(即該等中國物業項目之主體事項)之法定業權。

根據 貴公司管理層，其未能直接投資及/或持有將予發展之該土地、發展項目及單位之任何權益及法定業權，乃由於(i)保利達(惠州)轉讓該土地須符合「董事會函件」所述兩項條件後方可作實；(ii) 貴公司不能成為該土地之法定擁有人之意見(定義見「董事會函件」)，乃由於其為不可直接持有該土地之土地使用權之非中國公司；(iii) 另根據 貴公司不能成為將予發展之發展項目及單位之法定擁有人之意見，乃由於非中國公司不能直接購買非自住或自用之商品房(包括但不限於住宅、辦公室及商業物業)；及(iv)保利達(惠州)亦持有與 貴公司主要業務不一致之其他業務及資產，故此 貴公司

## 獨立財務顧問函件

採用另一投資方式，即收購穎基作為非中國公司之權益，從而與保利達控股共同投資該土地。儘管保利達(惠州)達成於未來就發展項目注入不少於總投資金額25%之金額之條件，貴公司表示其將無意收購該土地，乃由於貴公司認為此令保利達(惠州)更有效率地及具成本效益地管理發展項目。

吾等注意到土地轉讓條件及上述有關直接投資及／或持有將予發展之該土地、發展項目及單位之任何權益及法定業權之局限，並已與中國法律顧問進行商討。吾等亦注意到儘管保利達(惠州)達成轉讓該土地之條件，貴公司亦無意收購該土地。就保利達(惠州)之業務而言，吾等注意到其主要從事與貴公司主要業務不一致之其他業務。此外，吾等已取得保利達(惠州)之最新可供參閱經審核賬目，並知悉其資產與貴公司主要業務並不一致。

儘管(i) 貴集團並無透過任何共同投資安排投資中國物業發展項目，而貴集團並無於中國成立之項目公司中持有股本權益，該等項目公司直接持有相關土地(即該等中國物業項目之主體事項)之法定業權；及(ii)該類共同投資安排可能不屬中國物業發展行業之普遍常規，迄今吾等並未注意到任何中國物業發展公司透過共同投資安排投資及分佔物業發展項目之經濟利益從事業務(惟並非於中國成立之項目公司中直接持有股本權益，而該等項目公司直接持有相關土地及該等中國物業項目之主體事項之法定業權)；吾等認為共同投資安排(作為投資之另一方式)利於貴集團克服上述限制以及能夠投資及參與發展項目。

經考慮(i)上述原因及所取得之資料；(ii) 貴集團既定之業務策略；(iii)下文第5.6段所述訂立惠州協議及共同投資協議之理由及裨益；及(iv)共同投資安排(作為投資之另一方式)利於貴集團克服上述限制以及能夠投資及參與發展項目並享有惠州收購事項之裨益，吾等與董事意見一致，認為透過共同投資協議進行惠州收購事項之投資方式為另一可行方法，屬公平合理並符合貴公司及獨立股東整體利益。

### 5.2 惠州收購事項代價

#### 5.2.1 釐定基準

惠州收購事項代價為1,280,249,021港元，乃經各訂約方公平磋商後釐定。吾等注意到，於達致惠州收購事項代價時，各訂約方已計及(i)戴德梁行就該土地編製之估值報告；及(ii)穎基根據共同投資協議分佔發展項目溢利及虧損60%權益。吾等亦知悉(i)惠州收購事項代價不得上調或下調；及(ii)除惠州收購事項代價外，貴公司根據惠州協議並無任何其他已承諾之應付代價。

除共同投資協議項下權利及權益外，穎基並無擁有任何資產。另根據下文「5.4共同投資協議」一段，穎基已就投資發展項目及為發展項目融資與保利達控股訂立共同投資協議，而投資者及出資者與保利達控股於發展項目實際分佔60%及40%比例。

根據戴德梁行向貴公司發出並載於通函附錄一之估值報告，該土地於二零一三年七月三十一日之價值為人民幣1,700,000,000元。

經計及(i)穎基與保利達控股於共同投資協議項下60：40之共同投資比例，而其繼而訂明交還投資之金額以及溢利分佔安排；(ii)保利達控股作為保利達(惠州)之最終控股股東，繼而為該土地之唯一合法及實益擁有人；及(iii)儘管穎基並無直接擁有該土地之任何權益，其實際根據共同投資協議享有該土地上發展項目產生之裨益，吾等與董事之意見一致，參考該土地於二零一三年七月三十一日價值之60%及根據共同投資協議穎基有權享有發展項目之溢利，以釐定惠州收購事項代價。然而，股東應垂注貴集團對穎基分佔發展項目溢利及虧損60%之預期並非根據上市規則第14.61條編製之溢利預測。根據貴公司管理層，此乃僅供參考，即根據現行市場資訊之初步估計數字。特別是，發展項目容易受「董事會函件」所述市場風險所影響。

就該土地而言，吾等已與戴德梁行進行討論，並注意到估值乃以直接比較法，經參考相關市場上可獲得之可資比較銷售交易編製。吾等認為此方法及相關假設為普遍採納之方法並有有理可據。吾等亦垂注到同區附近位置於過往土地拍賣之土地價值，並相信該等物業資料為吾等提供合理基準相信戴德梁行呈列之估值指該土地於二零一三年七月三十一日為公平市值。

基於(i)吾等認為該估值方法對評估該土地價值而言屬公平合理；(ii)惠州收購事項代價相當於該土地於二零一三年七月三十一日價值之60%；及(iii)儘管實際上並不可能於此階段確定穎基分佔自銷售發展項目單位所得溢利中分佔之額度(原因為(aa)並無就上述溢利作出預測及(bb)下文「5.4共同投資協議」一段所述理由)，貴公司透過穎基於發展項目之投資設有上限，而保利達控股將於分佔溢利及虧損前及最終賬目一經交付後(誠如下文「5.4共同投資協議」一段所述)，向穎基交還注資資金及該土地成本之投資，吾等認為，惠州收購事項代價屬公平合理。

### 5.2.2 付款條款

惠州收購事項代價將須由 貴公司按下列方式以現金支付：

- 惠州收購事項代價10%(相當於128,024,902港元)已由 貴公司於簽訂惠州協議時支付予保利達控股作為按金；及
- 惠州收購事項代價餘下90%(相當於1,152,224,119港元)須於惠州協議完成時由 貴公司支付予保利達控股。

倘若 貴公司未能根據惠州協議於代價相關分期金額到期時付款，則逾期款項將按最優惠利率加年利率2厘計息，且該利息由 貴公司支付。

吾等注意到，惠州收購事項代價之10%已由 貴集團以內部資源撥付，而惠州收購事項代價之90%則將由保利達控股之貸款償付，並以香港銀行同業拆息現行利率加年利率1.3厘計息(須受參考現行市場利率之年度審閱所限)，概無固定還款期亦無任何抵押或擔保。根據 貴公司所告知，該等資金目前可供動用。

---

## 獨立財務顧問函件

---

誠如「董事會函件」所闡釋，由於該貸款為保利達控股提供之財務資助，並無作出涉及 貴公司任何資產之抵押，故可根據上市規則第14A.65(4)條獲豁免遵守申報、公告及獨立股東批准規定。吾等已與 貴公司商討，並知悉目前由 貴公司最終控股公司保利達控股提供之貸款並無固定還款期。

誠如二零一三年中期業績所示，自保利達控股之貸款為無抵押、按香港銀行同業拆息加利潤年息率計息及預期不會於一年內償還。截至二零一三年六月三十日止六個月，利息按香港銀行同業拆息加年利率1.3厘計息。因此，吾等相信保利達控股所收取之利息(即香港銀行同業拆息加年利率1.3厘)與現時保利達控股所提供之條款一致，及由於該利息相當於及參考保利達控股現時收取之金額，故吾等認為釐定基準(即息率乃與 貴公司的歷史基準一致)屬合理及可接受。

此外，保利達控股已向 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不利影響之時提出。吾等注意到，保利達控股自二零零六年起根據該等條款向 貴公司提供財務資助。經計及吾等於 貴公司管理層之討論、於上文第1.3段所述之 貴集團財務狀況以及鑒於該財務資助之規模及無抵押性質，吾等相信考慮尋求任何其他獨立第三方財務機構以較保利達控股提供條款為佳之條款提供貸款，乃屬不切實可行。 貴公司確認，其並無嘗試就惠州收購事項及香港收購事項向獨立第三方取得債務融資，乃由於其與獨立第三方財務機構之經驗，任何大規模貸款將須若干類型的抵押品作為抵押，而該貸款可能須接受年度審閱或甚至須受獨立第三方財務機構於任何時候按要求償還所限。吾等亦注意到 貴公司之股價以其最新已刊發之資產淨值折讓買賣，並相信透過股權融資集資以撥付惠州收購事項及香港收購事項未必能符合 貴公司及股東利益。 貴公司確認，其並不考慮就惠州收購事項及香港收購事項以股本融資集資或甚至與任何證券公司商討有關任何股本集資活動，乃由於 貴公司之股價以其資產淨值之折讓買賣，任何進一步發行股本將攤薄現有股東權益或即使現有股東有權參與及維持其持股比例，不能保證股份於股價以低於資產淨值買賣時，將以資產淨值或高於資產淨值發行，則每股股份之資產淨值將無可避免地遭受攤薄。

儘管保利達控股一方面為惠州協議之賣方以及共同投資協議之訂約一方，另一方面為 貴集團就惠州收購事項及香港收購事項之出資方，吾等留意到，貴集團有權利隨時於其有能力且相信此資金安排為合理之時向保利達控股償還，以促進 貴集團之收購，並享有下文段落5.6所詳述之裨益。

就說明有否任何上市公司按無抵押及計息基準自其最終控股公司或關連公司取得財務資助，吾等已辨識一間於聯交所主板上市之公司，該等公司主要從事物業發展業務，市值約8,600,000,000港元並自其關連公司取得財務資助(即與 貴公司可資比較)，為英皇集團(國際)有限公司(股份代號：163)。根據該等公司之最新已刊發財務報表，英皇集團(國際)有限公司已以無抵押及帶息基準自其關連公司取得財務資助，惟吾等未能辨清該財務資助之目的。吾等注意到其利率按香港銀行同業拆息加年利率1.2厘，並未有披露該財務資助之其他條款。吾等已辨識一間於聯交所主板上市之公司(即卓能(集團)有限公司(股份代號：131))，該公司主要從事物業發展業務，具有較小之市值約3,000,000,000港元，並留意到其已獲得來自非控股股東及一名董事以無抵押及帶息(按香港銀行同業拆息加)基準之財務資助。吾等相信上文為詳盡列表。經參考以上可資比較例子及更小型公司之例子，吾等相信此種類之財務資助屬正常及具商業性質。

經考慮上述理由，吾等與董事之意見一致，認為上述之資金安排按一般商業條款進行，屬公平合理，且符合 貴公司及獨立股東整體利益。

### 5.3 完成

惠州協議須待下列各項達成或豁免，方告完成，即獨立股東按上市規則規定之方式通過決議案以批准惠州協議及其項下擬進行之交易(包括共同投資協議之條款)。 貴公司可能隨時向保利達控股發出書面通知豁免任何條件(全部或部分)(上述條件除外)。條件詳情載於「董事會函件」。



## 獨立財務顧問函件

倘若惠州協議指定之任何條件(上述獨立股東批准條件除外)未能於二零一三年十一月三十日下午五時正前達成或由 貴公司豁免(如適用)，或上述條件於惠州協議完成日期尚未達成或豁免(視情況而定)，惠州協議將告終止，惟在不影響 貴公司於保利達控股先前違反任何條文而擁有之權利下，保利達控股須歸還由 貴公司向保利達控股支付之按金128,024,092港元，連同自惠州協議日期至實際收到由保利達控股向 貴公司存置之128,024,902港元之日止期間按最優惠利率加年利率2厘計算之利息。

誠如惠州協議所述， 貴公司可於任何時候全權酌情以書面通知保利達控股豁免任何以上條件(全部或部分)(上述獨立股東批准條件除外)。其他五項條件(總括而言)如下：(i)戴德梁行就該土地發出之估值報告，價值不少於人民幣1,700,000,000元；(ii)完成有關穎基及保利達(惠州)於其資產(包括但不限於該土地)之擁有權之盡職審查且獲 貴公司絕對信納；(iii)取得惠州協議及其項下擬進行之交易(包括共同投資協議之條款)所需全部必要同意及批准；(iv)取得由一間合資格執業並專於中國法律之律師事務所發出一份獲 貴公司在格式及內容上信納之法律意見；及(v)惠州協議之保證於各方面均屬真實、準確及正確。

吾等注意到於最後可行日期，上述條件中第(i)、(iii)及(iv)項已經達成，而上述條件第(v)倘若於上述限期前未能達成，不會影響完成。餘下條件第(ii)項可由 貴公司於上述限期前任何時候全權酌情豁免。

吾等相信， 貴公司及獨立股東之利益得以保障，乃由於(i)惠州協議之訂約方作出之聲明及保證涵蓋有關收購事項資料之真實性、準確性及正確性；(ii)獨立專業人士(即估值師及中國法律顧問)已發出報告支持有關收購事項資料之真實性、準確性及正確性(特別是重大及關鍵事宜)；(iii)惠州協議及共同協議之條款須受獨立股東之批准後方可作實；及(iv)上述條件第(ii)項規定之盡職審查已予完成。吾等與董事意見一致，認為豁免任何一項條件(包括條件第(ii)項)之安排為 貴公司提供靈活彈性。於最後可行日期， 貴公司無意行使豁免條件第(ii)項之權利。

### 5.4 共同投資協議

茲提述載於「董事會函件」之共同投資協議條款。

吾等注意到，依據共同投資協議之條文，穎基為60%之投資者及出資者，其將透過批核業務計劃、設計及建設計劃間接參與成本控制。此外，貴公司將透過對所有收款須予存入之銀行賬戶之共同控制及批准單位之售價，對發展項目實施財務控制。貴公司亦將監控發展項目之進度及保障其於發展項目之權益。同時，保利達控股之主要責任為促使保利達(惠州)根據所有計劃、同意、法例及法規以及適用限制、契諾及產權負擔完成發展項目，並根據國有建設用地使用權出讓合同使該土地之總建築面積及地積比率最大化，並於切實可行情況下盡快展開單位預售。除上述有關資料及賬目之契諾外，保利達控股亦有責任促使保利達(惠州)確保其不會產生任何非發展項目有關之債務、延長貸款或給予第三方之擔保、宣派股息、作出任何收購或更改其業務，惟事先獲貴公司書面同意者除外，並以不損害穎基於發展項目中之利益為限。

吾等亦注意到(i)穎基向保利達控股提供之資金總額以合共最多為500,000,000港元為限，乃經訂約方根據訂約方有權分佔發展項目之溢利及虧損比例以及資金比率、發展項目所需資金及貴公司評估投資發展項目之最大風險後經公平磋商釐定；(ii)一旦穎基提供之投資最高總金額500,000,000港元已經提取，發展項目所需任何額外資金將由保利達控股提供；及(iii)根據共同投資協議所載公式，保利達控股將向穎基支付有關款項，相當於發展項目之60%純利。股東應注意除最高投資金額500,000,000港元外，穎基根據共同投資協議並無任何其他已承諾之應付投資金額。

據貴公司告知，發展項目全部三期之估計總建築成本於最後可行日期尚未確定。然而，據貴公司告知，穎基將予提供之最高投資金額以500,000,000港元為限，與貴公司過往項目經驗一致，且貴公司對超過500,000,000港元之任何數額並無責任。吾等從「董事會函件」中注意到，發展項目第一期(建築面積約129,076平方米)之建築成本為約人民幣450,000,000元。吾等將該金額與貴集團於中國其他物業發展項目之建築成本進行比較，並相信上述金額就發展項目第一期之面積而言(即建築面積)屬公平合理。鑒於發展項目現時計劃將予分三期發展成建築面

---

## 獨立財務顧問函件

---

積約519,867平方米，而現時已有發展項目第一期之建築成本估計金額，吾等認為 貴公司估計將由穎基提供之最高投資金額500,000,000港元(約人民幣398,100,000元)屬切實及合理。

訂約方有權分佔之60%及40%之比例連同投資最高總金額500,000,000港元乃經訂約方公平磋商，並參考(i)保利達控股及穎基各自之角色；(ii)穎基根據共同投資協議作為保利達控股之無抵押債權人之相關風險；(iii)穎基及保利達控股就發展項目各自之金錢承擔；及(iv)自發展項目之相關潛在得益而釐定。根據 貴公司所告知，其原意為於發展項目中持有較高投資份額。然而，鑒於發展項目之資金需求及保利達控股推動其於發展項目權益之意圖(透過保利達(惠州)作為發展商以保留於發展項目相對較高之投資份額)，訂約方有權分佔之60%及40%比例乃穎基與保利達控股經公平磋商後最終協定。

共同投資協議亦正式訂明(i)銷售組成發展項目之所有單位完成前後之溢利及虧損安排；及(ii)協議訂約方於終止情況下之責任。

吾等與 貴公司管理層已就有關業務計劃進行討論。業務計劃之扼要概述載於「董事會函件」。然而，務請股東注意，發展項目之時間及成本容易受變動影響，繼而影響發展項目之業務或財務狀況。若干變動並非 貴集團能夠控制及若干變動為業務風險(如擬抑制物業投機之中國政府政策、法規及措施之變動，對 貴集團之業務或財務狀況可能構成負面影響；或中國政府可能於未來採納其他政策以減慢物業發展界別增長)。基於吾等自上述討論及上文「1.3 貴集團財務狀況概要」一段所述 貴集團現時財務狀況所瞭解，60%份額使穎基能夠根據上述共同投資協議透過批准業務計劃、設計及興建計劃間接參與成本控制，而如上述 貴公司推動保利達控股之意圖及投資金額上限500,000,000港元指發展項目目前所需資金之60%。吾等與董事意見一致，認為60%及40%之共同投資比例屬公平合理。亦見及根據共同投資協議對穎基實施之控制及監控措施，吾等認為 貴公司及獨立股東的利益實有保障。

經計及上述共同投資協議之理由及裨益後，吾等認為共同投資協議之條款屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。

### 5.5 有關該土地及發展項目之資料

該土地由位於中國廣東省惠州市東江北岸望江地段三幅毗連土地組成，總地盤面積146,055.7平方米。該土地之獲授土地使用權年期將於二零五二年十月二十九日(作商業用途)及二零八二年十月二十九日(作住宅用途)屆滿。進一步詳情於通函附錄一所載估值報告中闡述。此外，發展計劃之扼要詳情載於「董事會函件」。

### 5.6 訂立惠州協議及共同投資協議之理由及裨益

下文為理由及裨益之概述：

#### 5.6.1 預期已準備就緒之發展項目可帶來回報

訂立惠州協議及共同投資協議將令 貴集團可參與投資由保利達控股作為富經驗之物業發展商管理位於惠州之物業發展項目，及進一步加強中國物業業務。下文載列 貴公司考慮之裨益：

- (i) 由於發展項目第一期之建設工程將於二零一三年底取得所有所需批文，故 貴集團於發展項目建設工作展開前，得以大幅縮短相關中國政府機關所規定辦理申請及審批程序之時間。吾等注意到除將於二零一三年底將予取得之建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證外，保利達(惠州)已取得興建發展項目第一期之所有所需同意及批文。
- (ii) 該土地位於惠州黃金地段。吾等已搜查該土地之附近地區並與估值師就周邊範圍及相同位置之可資比較發展項目進行商討。吾等與董事之意見一致。
- (iii) 經計及土地成本、發展項目之預期建築成本及市場可資比較之銷售交易，預期發展項目可為 貴公司帶來滿意之回報。吾等將 貴公司對發展項目之預期售價與相同位置可資比較發展項目之售價進行比較。特別是，吾等已計及(i)通函附錄

一所載估值報告所述之土地成本人民幣1,700,000,000元及發展項目之總建築面積約519,867平方米；(ii)「董事會函件」所述發展項目第一期(約129,076平方米)之預期建築成本為約人民幣450,000,000元；及(iii)同一地區市場上可資比較發展項目之售價(介乎每平方米人民幣10,000元至人民幣12,000元)，吾等認為在假設並無不可預見之情況下及參考項目以上述價格範圍內按平方米之基準出售，上述資料使吾等能夠與董事就回報之預期達成一致。按上述假設之基準，董事經參考吾等認為合理之中國物業發展項目之過往往績記錄及與 貴公司之過往項目經驗一致後，認為預期回報屬可予信納。根據吾等與 貴公司之討論並留意到 貴集團過往於中國之項目建築成本，吾等與董事對預期回報之看法一致，並認為預期回報將屬合理。

*5.6.2 相關風險因素，包括但不限於不確定回報金額及保利達控股違約還款(於共同投資協議註明，當中正式訂明措施，以保障 貴公司及獨立股東之權益)*

儘管 貴公司及／或穎基於惠州收購事項完成後將不會持有該土地、發展項目及單位之法定業權或擁有權，保利達控股根據共同投資協議有責任與穎基分佔發展項目之溢利。 貴公司就惠州收購事項而言之相關風險為上文「5.4 共同投資協議」所述中國物業發展項目之市場風險及保利達控股並未根據共同投資協議履行責任。 貴公司未能控制市場風險，而 貴公司及獨立股東之權益將由穎基及保利達控股訂立具法律約束力之共同投資協議所保障，據此保利達控股須根據共同投資協議之條款向穎基付款。倘保利達控股違反其於共同投資協議項下責任，穎基有權向保利達控股展開任何法律程序，而保利達控股有足夠資產償付任何判決。

吾等注意到，與於中國其他物業發展項目類似，不能保證回報金額及在無任何抵押或質押下提供資金乃普遍常規，因此吾等與 貴公司看法一致，認為缺乏對投資金額之抵押或質押將不會增加 貴公司於惠州收購事項之條款項下之相關風險水平。

鑒於以上解釋，吾等相信任何中國物業發展商將不能避免地面對上述市場風險(儘管 貴集團與惠州收購事項項下之物業開發商相反，僅為一名投資者(即並無擁有該土地))，惟鑒於本文所載之控制及監管措施(誠如「董事會函件」所述以及吾等於上文第5.4段所討論) 貴公司及獨立股東之權益將受具法律約束力之共同投資協議所保障，而預期回報屬合理(基於上述解釋之假設及背景)。

### 5.6.3 安排為 貴集團提供更佳現金流管理

貴公司透過穎基於發展項目之投資設有上限，原因為穎基向保利達控股提供之資金總額以最多500,000,000港元為限。保利達控股將於分佔溢利及虧損前及最終賬目根據共同投資協議一經交付後向穎基交還注資資金及該土地成本之投資。於發展項目期間，保利達控股將於穎基及保利達控股就分派溢利及虧損之協議，並在雙方同意之情況下，於現金流預測有盈餘時向穎基歸還投資金額。誠如以上所述，根據溢利及虧損分佔安排之最終賬目所示金額為最終及不可推翻，而向穎基償還的投資金額不能被保利達控股否決。因此， 貴公司管理層相信及吾等同意，此項安排可於分派任何溢利(如有)前確保收回投資金額，而 貴集團將能夠更妥善管理其現金流。

### 5.6.4 與 貴集團之業務策略一致

儘管中國政府推出之物業市場降溫措施預計將繼續影響中國物業市場， 貴公司管理層認為及吾等同意，由於中國物業市場之根本動力，其中包括中國經濟形勢整體穩定、可使用收入及儲蓄增加以及快速之城市化進程依然向好，中國物業市場長遠前景將仍然樂觀。亦如二零一三年中期業績所述， 貴公司注意到二零一三年首六個月，大部分地區住宅交投量及價格整體上揚。

### 5.6.5 吾等對惠州協議及共同投資協議之理由及裨益之意見

經計及上述理由及裨益後，董事認為及吾等同意，惠州協議及共同投資協議符合 貴公司及股東之整體利益。

### 5.7 對 貴集團可能造成之財務影響

#### 5.7.1 盈利

於完成後，穎基將入賬列作 貴公司附屬公司，而其業績將綜合計入 貴集團業績。緊隨完成後，將不會對 貴集團之盈利構成任何影響。

#### 5.7.2 資產淨值

吾等注意到惠州收購事項代價實際相當於該土地成本之60%。穎基僅為一間投資控股公司，除共同投資協議項下權利及權益外並無資產。惠州收購事項代價將被視為 貴公司「於附屬公司之權益」，而發展項目之權益將被視為 貴集團「於物業發展之權益」。由於發展項目之權益相當於土地成本公平市值之60%，即相當於惠州收購事項代價，惠州收購事項於綜合賬目時將不會產生任何商譽(須受審核所限)。因此，緊隨完成後，將不會對 貴集團之資產淨值構成任何影響。

然而，務請股東注意，確切之商譽及資產淨值僅於完成日期釐定穎基資產淨值之公平價值時確定。

#### 5.7.3 營運資金

吾等注意到惠州收購事項代價將由 貴集團內部資源及保利達控股貸款(按一般商業條款訂立)償付。

董事認為 貴集團將有充足資源履行其惠州協議項下付款責任。誠如 貴公司所告知，保利達控股貸款並無固定還款期，且保利達控股已向 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不會對 貴集團現金流量及營運資金狀況構成不利影響時方會提出。經計及上述情況及 貴集團現時可用及已安排之信貸額度後，吾等認為惠州收購事項及該等資金來源將不會對 貴集團流動資金及營運資金狀況構成即時不利影響。

### 5.8 吾等就惠州協議及共同投資協議之結論

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為惠州收購事項(包括惠州協議及共同投資協議項下擬進行之交易)乃於 貴集團日常及一般業務過程中進行，並符合 貴集團及股東之整體利益，以及惠州協議及共同投資協議之條款為一般商業條款，屬公平合理。

## 6. 香港收購事項

### 6.1 香港協議

根據香港協議，Partner Talent已有條件地同意出售而卓見已有條件地同意購買高帆出售股份，連同轉讓高帆出售貸款合共代價368,557,890港元。高帆出售股份指高帆之全部已發行股本。於香港收購事項完成後，高帆將成為 貴公司之最終全資附屬公司，而其賬目將於香港協議完成後綜合計入 貴集團賬目。

### 6.2 香港收購事項代價

#### 6.2.1 釐定基準

香港收購事項代價為368,557,890港元，由轉讓高帆出售股份金額185,805,770港元之代價及高帆出售貸款之面值182,752,120港元組成，此乃訂約方經公平磋商後釐定。

誠如「董事會函件」所述，於最後可行日期高帆為一間由保利達控股全資實益擁有之公司，且高帆之唯一重要資產為其於香港物業之權益。

根據戴德梁行向 貴公司發出並於通函附錄二載列之估值報告，香港物業於二零一三年七月三十一日之價值為400,000,000港元。

吾等注意到於達致高帆出售股份及高帆出售貸款之總值時，訂約方已計及(i)根據「董事會函件」所述高帆之未經審核管理賬目，高帆於二零一三年七月三十一日之資產淨值為26,369,697港元；(ii)香港物業公平價值之增長，相當於香港物業於二零一三年七月三十一



日之賬面值與來自戴德梁行編製之估值報告之估值金額400,000,000港元之差額；(iii)對香港物業升値之潛在稅務影響；及(iv)於二零一三年七月三十一日之股東貸款182,752,120港元。基於上述者，高帆出售股份及高帆出售貸款總值達368,557,890港元。吾等亦注意到香港收購事項代價不得上調或下調。

吾等相信，計及香港物業之市值並調整亦將成為香港收購事項一部分之高帆出售貸款為權益，上述各項實際上用以計算高帆之資產淨值。資產淨值為物業公司估值所普遍採納之方法，故吾等認為該方法屬公平及合理。

就香港物業而言，吾等已與戴德梁行討論並注意到估值乃以直接比較法，經參考市場上可獲得之可資比較銷售交易編製，並已計及其重新發展潛力。吾等認為此方法及相關假設為普遍採納之方法並有理可據。吾等亦注意到該位置之過往銷售交易，並相信該等資料為吾等提供合理基準，相信戴德梁行呈列之估值指香港物業於二零一三年七月三十一日為公平市值。

基於(i)吾等認為對香港物業估值時所用估值方法屬公平合理及(ii)香港收購事項代價相當於高帆經調整資產淨值與高帆出售貸款面值之總和，吾等認為香港收購事項代價屬公平及合理。

### 6.2.2 付款條款

香港收購事項代價將由卓見按下列時間表以現金支付：

- 香港收購事項代價之10% (相當於36,855,789港元) 已於簽訂香港協議後由卓見向Partner Talent支付作為按金；及
- 香港收購事項代價之餘額90% (相當於331,702,101港元) 須於香港協議完成時由卓見向Partner Talent支付。

倘若卓見未能於到期時根據香港協議支付代價相關分期金額，將按最優惠利率加年利率2厘收取延遲付款利息，並由卓見支付。

## 獨立財務顧問函件

香港收購事項代價之10%已由 貴集團以內部資源撥付，而香港收購事項代價之90%則由保利達控股之貸款償付，並以香港銀行同業拆息現行利率加年利率1.3厘計息(須受參考現行市場利率之年度審閱所限)，概無固定還款期亦無任何抵押或擔保。根據 貴公司所告知，該等資金目前可供動用。

誠如「董事會函件」所闡釋，由於該貸款為保利達控股提供之財務資助，並無作出涉及 貴公司任何資產之抵押，故可根據上市規則第14A.65(4)條獲豁免遵守申報、公告及獨立股東批准規定。吾等已與 貴公司商討，並知悉目前由保利達控股提供之貸款並無固定還款期。

誠如二零一三年中期業績所示，自保利達控股之貸款為無抵押、按香港銀行同業拆息加利潤年息率計息及預期不會於一年內償還。截至二零一三年六月三十日止六個月，利息按香港銀行同業拆息加年利率1.3厘計息。因此，吾等相信保利達控股所收取之利息(即香港銀行同業拆息加年利率1.3厘)與現時保利達控股所提供之條款一致，及由於該利息相當於及參考保利達控股現時收取之金額，故吾等認為利率與過往基準相符之釐定基準屬合理及可接受。

此外，保利達控股已向 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不會對 貴集團現金流量及營運資金狀況構成不利影響之時提出。吾等注意到，保利達控股自二零零六年起根據該等條款向 貴公司提供財務資助。經計及吾等於 貴公司管理層之討論、於上文第1.3段所述之 貴集團財務狀況以及鑒於該財務資助之規模及無抵押性質，吾等相信考慮尋求任何其他獨立第三方財務機構以較保利達控股提供條款為佳之條款提供貸款，乃屬不切實可行。 貴公司確認，並無嘗試就惠州收購事項及香港收購事項向獨立第三方取得債務融資，乃由於其與獨立第三方財務機構之經驗，任何大規模貸款將須若干類型的抵押品作為抵押，而該貸款可能須接受年度審閱或甚至須受獨立第三方財務機構於任何時候按要要求償還所限。吾等亦注意到 貴公司之股價以其最新已刊發之資產淨值折讓買賣，並相信透過股權融資集資以撥付惠州收購事項及香港收購事項未必能符合 貴公司及股東利益。 貴公司確認，其並不考慮就惠州收購事項及香港收購事項以股本融

---

## 獨立財務顧問函件

---

資集資或甚至與任何證券公司商討有關任何股本集資活動，乃由於 貴公司之股價以其資產淨值之折讓買賣，任何進一步發行股本將攤薄現有股東權益或即使現有股東有權參與及維持其持股比例，不能保證股份於股價以低於資產淨值買賣時，將以資產淨值或高於資產淨值發行，則每股股份之資產淨值將無可避免地遭受攤薄。

儘管保利達控股一方面為香港協議之賣方，另一方面為 貴集團就惠州收購事項及香港收購事項之出資方，吾等留意到， 貴集團有權利隨時於其有能力且相信此資金安排為合理之時向保利達控股償還，以促進 貴集團之收購，並享有下文段落6.5所詳述之裨益。

就說明有否任何上市公司按無抵押及計息基準自其最終控股公司或關連公司取得財務資助，吾等已辨識一間於聯交所主板上市之公司，該等公司主要從事物業發展業務，市值約8,600,000,000港元並自其關連公司取得財務資助(即與 貴公司可資比較)，為英皇集團(國際)有限公司(股份代號：163)。根據該等公司之最新已刊發財務報表，英皇集團(國際)有限公司已以無抵押及帶息基準自其關連公司取得財務資助，惟吾等未能辨清該財務資助之目的。吾等注意到其利率按香港銀行同業拆息加年利率1.2厘，並未有披露該財務資助之其他條款。吾等已辨識一間於聯交所主板上市之公司(即卓能(集團)有限公司(股份代號：131))，該公司主要從事物業發展業務，具有較小之市值約3,000,000,000港元，並留意到其已獲得來自非控股股東及一名董事以無抵押及帶息(按香港銀行同業拆息加)基準之財務資助。吾等相信上文為詳盡列表。經參考以上可資比較例子及較小型公司之例子，吾等相信該種類之財務資助屬正常及具商業性質。

經考慮上述理由，吾等與董事之意見一致，認為上述之資金安排按一般商業條款進行，屬公平合理，且符合 貴公司及獨立股東整體利益。

### 6.3 香港協議之條件

香港協議之完成須待下列各項達成或豁免(視情況而定)，其中包括 貴公司遵守有關香港協議項下擬進行交易之所有上市規則適用規定，包括(如有需要)就交易取得獨立股東之批准。

倘若香港協議指定條件於二零一三年十一月三十日前並無達成或獲豁免(上述不可豁免之條件除外)，香港協議將隨即無效及失效，並終止任何效力，惟先前違約者除外，而Partner Talent須據此向卓見歸還按金36,855,789港元。

### 6.4 有關香港物業之資料

香港物業位於香港香港仔，註冊地盤面積約738.29平方米，由高帆於二零一零年五月至二零一三年七月期間收購，六棟樓高六層之住宅樓宇由三十個家居單位及六間商舖組成，全部於一九五八年建成。於二零一三年七月三十一日，高帆已就香港物業產生成本及開支合共182,688,906港元。高帆支付香港物業之原收購總成本為167,169,600港元。於二零一三年七月三十一日，香港物業之賬面值(包括重估之累計收益)為209,058,595港元。進一步詳情於通函附錄二載列之估值報告中闡述。此外，重建計劃扼要詳情載於「董事會函件」。

### 6.5 進行香港收購事項之理由及裨益

香港收購事項與 貴集團經營活動一致，有助 貴集團於香港擴大其發展項目組合。

據 貴公司管理層告知，香港收購事項亦將有利於 貴集團收購準備用作重建之舊樓單位。此外，香港物業已備有重建計劃，且銷售方案可於取得有關批准後隨即展開， 貴集團未能於短期內收購潛在地盤內所有單位，故香港收購事項不但可節省大量時間亦可避免併購舊樓單位之潛在風險及不明朗因素。此舉亦可於長期緊縮營運資金情況下節省金錢，因此對 貴集團實為有利。經考慮香港物業之估值、預期建築成本及市場可資比較之銷售交易，董事相信 貴集團將自香港收購事項賺取滿意回報。此外，股東應垂注 貴集團預期回報並非根據上市規則第14.61條編製之溢利預測。根據 貴公司管理層，其乃僅供參考，即根據現行市場資訊之初步估計。特別是，香港物業容易受市場風險所影響，包括但不限於擬進一步抑制樓價，而可能對香港之物業發展行業構成負面影響

之香港政府政策、法規及措施之任何變動。特別是，吾等已計及(i)通函附錄二所載估值報告所述之香港收購事項代價368,557,890港元及重建之建議建築面積約64,439平方呎；(ii)「董事會函件」所述之估計建築成本為約250,000,000港元；及(iii)同一地區市場上可資比較發展項目之售價(介乎每平方呎12,000港元至14,000港元)，吾等認為在並無不可預見之情況下及參考項目以上述價格範圍內按平方呎之基準出售，上述資料使吾等能夠與董事就回報之達成預期一致。按上述假設之基準，董事經參考吾等認為合理之香港物業發展項目之過往往績記錄及與 貴公司之過往項目經驗一致後，認為預期回報屬可予信納。根據吾等與 貴公司之討論並留意到 貴集團過往於香港之項目建築成本，吾等與董事對預期回報之看法一致，並認為預期回報將屬合理。

鑒於以上解釋，吾等相信任何香港物業發展商將不能避免地面對上述市場風險，惟預期回報屬合理(基於上述解釋之假設及背景)。

經計及上述理由及裨益後，董事相信且吾等同意香港收購事項符合 貴公司及獨立股東之整體利益。

### **6.6 對 貴集團可能造成之財務影響**

#### **6.6.1 盈利**

於完成後，高帆將入賬作為 貴公司附屬公司，而其業績將綜合計入 貴集團業績。緊隨完成後，將不會對 貴集團之盈利構成任何影響。

#### **6.6.2 資產淨值**

吾等注意到香港收購事項代價實際為高帆經調整資產淨值與高帆賬目內股東貸款面值之總和。因此，香港收購事項於綜合賬目時將不會產生任何商譽(須待審核所限)。緊隨完成後，將不會對 貴集團之資產淨值構成任何影響。

然而，務請股東注意，確切之商譽及資產淨值僅於完成日期釐定高帆資產淨值之公平價值時確定。

# 獨立財務顧問函件

## 6.6.3 營運資金

吾等注意到香港收購事項代價將由 貴集團內部資源及保利達控股貸款(按一般商業條款訂立)償付。

董事認為 貴集團將有充足資源履行其於香港協議項下付款責任。誠如 貴公司所告知，保利達控股貸款並無固定還款期。且保利達控股已向 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不利影響時方會提出。經計及上述情況及 貴集團現時可用及已安排之信貸額度後，吾等認為香港收購事項及該等資金來源將不會對 貴集團流動資金及營運資金狀況構成即時不利影響。

## 6.7 吾等就香港協議之結論

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為香港收購事項(即香港協議項下擬進行之交易)乃於 貴集團日常及一般業務過程中進行，並符合 貴集團及獨立股東之整體利益，以及香港協議之條款為一般商業條款，屬公平合理。

## 推薦建議

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為(i)惠州協議、共同投資協議及香港協議之條款符合 貴公司及股東之整體利益；及(ii)當中擬進行之交易按一般商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立股東及獨立董事委員會建議獨立股東於股東特別大會上表決贊成普通決議案，以批准惠州協議、香港協議以及其項下擬進行之交易(包括共同投資協議之條款)。

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  
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表

**浩德融資有限公司**

執行董事  
**葉天賜**

執行董事  
**曾憲沛**

謹啟

二零一三年十月三十日

下文為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就位於中華人民共和國之該物業於二零一三年七月三十一日之市值提供意見而編製之函件全文及估值證書，以供載入本通函。



香港  
中環  
康樂廣場1號  
怡和大厦16樓

敬啟者：

**關於：位於中國廣東省惠州市東江北岸望江地段之該土地(三幅土地，地段編號0010080454、0010080457及0010080458，總地盤面積146,055.7平方米)**

### 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(「**該物業**」)的市值進行估值。吾等確認已視察該物業，並已作出相關查詢及取得吾等認為必需的進一步資料，以向閣下提供吾等對該物業於二零一三年七月三十一日(「**估值日**」)的市值的意見。

### 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(二零一二年版)，市值的定義為「資產或負債經適當推銷後，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

吾等對該物業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。

對該物業估值時，吾等假設已按名義年度土地使用費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以及中國法律顧問大成律師事務的中國法律意見。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、佔用或出讓該物業的權利。

吾等估值時並無就該物業所涉及的抵押、按揭、所欠負債或出售時所產生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價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等已對該物業之全部權益進行估值。

## 估值方法

為在中國持作出售的該物業進行估值時，吾等已採用直接比較法，參考市場可獲得之可資比較銷售交易進行。

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香港測量師學會估值準則(二零一二年版)的規定。

## 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或法定通告、地役權、年期、該物業的辨識、佔用詳情、發展計劃、建築成本、地盤及樓面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，若干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正本，並就該等文件的合法性及詮釋諮詢 閣下的法律顧問。

### 業權調查

吾等接獲 貴公司提供關於該物業文件的副本或摘錄，惟未能就位於中國之該物業進行查冊；吾等已參考中國法律顧問有關該物業權益之意見。然而，吾等並無查閱文件正本，以核實擁有權或確定任何文件之任何修訂。所有文件僅作參考用途，而所有尺寸、量度及面積均屬約數。

### 實地視察

吾等於廣州戴德梁行辦事處的測量師何肇烜先生，已於二零一三年九月五日視察該物業的外部及(於情況許可下)內部。然而，吾等並無進行任何土壤調查，以確定土壤狀況及設施等是否適合作任何未來發展。吾等的估值依據此等方面令人信納，且不會於建築期間產生任何額外開支或延誤的假設編製。

除另有註明外，吾等並無進行詳盡實地測量，以核實該物業之地盤及樓面面積，惟吾等假設吾等獲提供之文件所示之面積乃屬正確。

### 貨幣

除另有註明外，吾等估值中載列之全部金額均以中國法定貨幣人民幣列示。

茲隨附吾等之估值證書。

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  
董事會 台照

代表  
戴德梁行有限公司  
董事  
曾俊劼  
註冊專業測量師  
(產業測量組)  
中國註冊房地產估價師  
理學碩士  
英國皇家特許測量師學會會員  
香港測量師學會會員  
謹啟

二零一三年十月三十日

附註：曾俊劼先生為註冊專業測量師(產業測量組)，於中國物業估值方面擁有超過二十年經驗。

## 估值證書

## 於中國持作出售的物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一三年 七月三十一日 現況下之市值
位於中國廣東省 惠州市東江北岸 望江地段之該土地 (三幅土地,地段 編號0010080454、 0010080457及 0010080458,總 地盤面積146,055.7 平方米)	<p data-bbox="453 506 831 602">該物業包括該土地(即三幅毗連地塊),總地盤面積為146,055.7平方米。</p> <p data-bbox="453 644 831 953">根據 貴公司所提供資料,該物業準備用作發展並擬分階段發展成高檔住宅及商業建築群,計劃總地積比率建築面積為519,867平方米。已取得建設用地規劃許可證作擬定發展。該土地受限於授出之商業/住宅用途。尚未批准任何建築規劃。</p>	<p data-bbox="871 506 1145 570">於估值日,該物業乃空置土地,有待發展。</p> <p data-bbox="871 612 1145 740">據所獲告知,惠州市國土資源局仍未切實向保利達(惠州)投資發展有限公司交付該物業。</p>	人民幣 1,700,000,000元
	<p data-bbox="453 995 831 1229">該物業位於廣東省惠州市東江北岸望江地段。鄰近項目主要為住宅及商業發展。根據 貴集團,該物業將作商業/住宅用途;該物業概並無環境問題及訴訟爭議,亦無計劃出售或更改該物業用途。</p>		
	<p data-bbox="453 1272 831 1440">該物業所獲授土地使用權的年期分別於二零五二年十月二十九日(作商業用途)及二零八二年十月二十九日(作住宅用途)屆滿。</p>		

附註：

- (1) 根據三份日期為二零一三年四月二十七日的國有土地使用證，該物業(總地盤面積約146,055.7平方米)的土地使用權已授予保利達(惠州)投資發展有限公司。

證書編號	地段編號	地點	地盤面積 (平方米)	用途	屆滿日期
(2013) 13020100005	0010080454	惠州市東江北岸 望江地段	26,682.9	商業/住宅	二零五二年十月二十九日/ 二零八二年十月二十九日
(2013) 13020100006	0010080458	惠州市東江北岸 望江地段	78,309.2	商業/住宅	二零五二年十月二十九日/ 二零八二年十月二十九日
(2013) 13020100007	0010080457	惠州市東江北岸 望江地段	41,063.6	商業/住宅	二零五二年十月二十九日/ 二零八二年十月二十九日
<b>總計</b>			<b>146,055.7</b>		

- (2) 根據日期為二零一二年二月二十九日的國有建設用地使用權出讓合同第441301-2012-000006號：

(i)	承授方	:	保利達(惠州)投資發展有限公司
(ii)	地點	:	惠州市東江北岸望江地段
(iii)	地盤面積	:	146,055.80平方米
(iv)	地積比率	:	不大於3.6 (JBN35-4#)，不大於3.6 (JBN36-5#)，不大於3.5 (JBN36-8#) 及不少於1。
(v)	建築面積	:	合共519,867平方米，其中96,059平方米(JBN35-4#) 145,792平方米 (JBN36-5#) 278,016平方米(JBN36-8#)。
(vi)	土地用途	:	商業、住宅
(vii)	土地出讓金	:	人民幣745,400,000元
(viii)	土地使用期限	:	40年作商業用途及70年作住宅用途。
(ix)	樓宇契約	:	於二零一三年四月二十九日前開始動工及於二零一六年四月二十九日前竣工(請參閱下文附註3及6(iv))。

- (3) 根據日期為二零一三年五月十日關於《請求開工及竣工時間延期的請示》的覆函，惠州市國土資源局同意將動工日期延遲至實際交付該土地後六個月，建築工程的竣工日期亦因而順延。

由於於該物業實際空置(實體地)交付予保利達(惠州)投資發展有限公司作發展前，惠州國土資源局尚須進行其內部政府審批程序方可簽署土地交付協議，延展時間將為保利達(惠州)投資發展有限公司提供足夠時間以根據規定完成發展。

誠如 貴公司所告知，該物業之實際交付協議將由惠州國土資源局及保利達(惠州)投資發展有限公司簽署。該物業之估計交付時間預期將於未來六個月內進行。

- (4) 根據日期為二零一三年四月十八日的建設用地規劃許可證第441302 (2013) 10034號，位於東江北岸望江地段的商住用地符合城市規劃的要求：

	容積率	容積率 建築面積 (平方米)
JBN35-4#	3.6	96,059
JBN36-5#	3.6	145,792
JBN36-8#	3.5	278,016
<b>總計：</b>		<b>519,867</b>

- (5) 根據日期為二零一二年九月二十五日的營業執照第441300400004722號，保利達(惠州)投資發展有限公司為一間以註冊資本77,000,000美元成立的有限責任公司，有效營運期由二零零七年八月三日至二零五七年八月三日止。

- (6) 根據中國法律意見：

- (i) 保利達(惠州)投資發展有限公司合法成立；
- (ii) 保利達(惠州)投資發展有限公司已合法取得國有土地使用證並為該土地的登記業主；
- (iii) 保利達(惠州)投資發展有限公司有權佔用、使用、抵押、轉讓、租賃土地使用權；
- (iv) 雖然保利達(惠州)投資發展有限公司可於國有建設用地使用權出讓合同所述時限內開展建築工程，惟建築工程於二零一三年四月二十九日前仍未展開。保利達(惠州)投資發展有限公司已獲惠州市國土資源局同意，將建築工程的動工日期延遲至於實際交付該土地後六個月，而建築工程的竣工日期亦因而順延。因此，保利達(惠州)投資發展有限公司延遲建築工程的動工日期將不構成違反有關合約，亦無須承擔違約後果；及
- (v) 該物業並無受抵押或查封。

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

國有土地使用證	有
國有建設用地使用權出讓合同	有
延遲動工及竣工日期的請求回覆	有
建設用地規劃許可證	有
營業執照	有

下文為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就位於香港之該物業於二零一三年七月三十一日之市值提供意見而編製之函件全文及估值證書，以供載入本通函。



香港  
中環  
康樂廣場1號  
怡和大厦16樓

敬啟者：

**關於：香港香港仔登豐街1、3、5、7、9及11號**

### 指示、目的及估值日

吾等按照九龍建業有限公司(「貴公司」)指示，對位於香港登豐街1、3、5、7、9及11號(「該物業」)的市值進行估值。吾等確認已視察該物業，並已作出相關查詢及取得吾等認為必需的進一步資料，以向閣下提供吾等對該物業於二零一三年七月三十一日(「估值日」)的市值的意見。

### 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(二零一二年版)，市值的定義為「資產或負債經適當推銷後，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

吾等對該物業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。

吾等估值時並無就該物業所涉及的抵押、按揭、所欠負債或出售時所產生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價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

## 估值方法

為在香港持作出售之該物業估值時，吾等已採用直接比較法，參考市場可獲得之可資比較銷售交易，並考慮其重新發展的潛力進行。

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章及香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則(二零一二年版)的規定。

## 資料來源

吾等在頗大程度上依賴 貴公司所提供的資料。吾等已信納其提供有關規劃審批、法定通告、地役權、年期、該物業辨識、佔用詳情、建議重建計劃、估計建築成本、地盤及樓面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。

## 業權調查

吾等並無獲提供關於該物業的業權文件副本，但已於香港土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無查閱文件正本，以核實擁有權或確定任何文件之任何修訂。所有文件僅作參考用途，而所有尺寸、量度及面積均屬約數。

**實地視察**

吾等的估值師陳以樂先生乃香港測量師學會會員，已於二零一三年八月六日視察該物業的外部。然而，吾等並無進行任何結構測量，惟吾等於視察過程中，並無發現任何嚴重損毀。吾等未能報告該物業是否確無腐朽、蟲蛀及任何其他結構損毀。吾等並無對任何設施進行測試。此外，吾等並無進行任何土壤調查，以確定土壤狀況及設施等是否適合作任何未來發展。吾等的估值依據此等方面令人信納，且不會於建築期間產生任何額外開支或延誤的假設編製。

除另有註明外，吾等並無進行詳盡實地測量，以核實該物業之地盤及樓面面積，惟吾等假設吾等獲提供文件所示之面積乃屬正確。

茲隨附吾等之估值證書。

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  
董事會 台照

代表  
**戴德梁行有限公司**  
高級董事  
**黃儉邦**  
註冊專業測量師  
(產業測量組)  
英國皇家特許測量師學會會員  
香港測量師學會會員  
謹啟

二零一三年十月三十日

附註：黃儉邦先生為註冊專業測量師(產業測量組)，於香港物業估值方面擁有超過二十五年經驗。

## 估值證書

## 於香港持作出售之物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一三年 七月三十一日 現況下之市值
香港香港仔登豐街 1、3、5、7、9及 11號	該物業由六棟現存樓高六層之 綜合用途建築群組成，全部於 一九五八年建成。登豐街1至11 號的註冊地盤總面積約為7,947 平方呎(738.29平方米)。	於估值日，該物業空置。	400,000,000港元
香港仔內地段第 269、270、271、 272、273及274號	該物業根據政府租契持有，所 有地段年期相同，於一八八八 年十二月十三日起為期999年。 目前各地段所支付之政府地稅 分別為每年2港元。		

## 附註：

- (1) 該物業包括登豐街1、3、5、7、9及11號30個上層住宅單位及6個位於地下之商舖單位，總銷售面積約為23,643平方呎(即2,196.48平方米)。該物業登記業主為高帆國際有限公司。
- (2) 該物業受屋宇署根據建築物條例第(24)(未經授權建築工程)、(26A)(欠妥的建築物)及(28)(排水)條發出的多項樓宇命令規限。
- (3) 該物業屬於香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱核准圖第S/H15/27號下之「住宅(甲類)2」的用途地帶。
- (4) 物業之用途及發展主要由政府租契香港仔內地段第269、270、271、272、273及274號監管。應注意該等全份文件，惟以下情況需特別注意：

「而於本批租繼續有效期間，上述承租人或任何其他人士不得亦不可在上述處所或其任何部分利用、經營或從事銅工、屠宰、肥皂製造、製糖、獸皮、溶脂、油料、售肉、釀酒、食物供應或旅館、打鐵、淘糞、垃圾清理之行業或業務，或利用、經營或從事其他喧鬧、發出惡臭或令人厭惡之行業或業務，而事前並未得到總督或就此獲妥為授權之其他人士以書面表示陛下已給予特許」

該物業之政府租契為大致上不受限制，惟上述摘錄及所示租契內規定之若干貿易相關條文除外。

- (5) 根據 貴公司提供之資料，該物業將重建為一幢高29層之住宅樓宇。重建之總建議建築面積為約64,439平方呎(5,986.56平方米)，而總估計建築成本約250,000,000港元。
- (6) 於達致吾等對該物業之估值結果時，吾等已考慮 貴公司提供之建議重建計劃及估計建築成本。吾等已假設 貴公司提供之建議重建計劃符合政府租契之相關發展及法定監管規定及條件，而重建所有所需之審批及許可已經或將予取得。



## 1. 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料；董事願就本通函之資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成份，且並無遺漏任何事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

## 2. 權益披露

### (a) 董事之權益及淡倉

於最後可行日期，本公司董事及最高行政人員或任何彼等各自之聯繫人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、相關股份及債券中擁有：(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、相關股份及債券之權益

董事姓名	權益性質	普通股股份數目		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)	830,770,124	無	72.20%
	公司(附註3)	277,500	無	0.02%
吳志文	信託受益人(附註2)	830,770,124	無	72.20%
柯沛鈞	信託受益人(附註2)	830,770,124	無	72.20%
	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	751,000	無	0.07%
Keith Alan Holman	個人	688,000	無	0.06%
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	180,000	無	0.02%

附註：

1. 持股百分比乃根據於最後可行日期之已發行普通股總數1,150,681,275股計算。
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**」)持有，而保利達控股由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之成立人，而該信託之全權信託對象包括柯為湘先生、吳志文女士(其妻子)及柯沛鈞先生(其兒子)，他們均被視為於該信託所持之同一批股份中擁有權益。

3. 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。
4. 該等股份權益由全權信託擁有，而陸恭正先生分別為該等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、相關股份及債券之權益—保利達資產控股有限公司(「保利達資產」)**

董事姓名	權益性質	普通股股份數目		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%
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股計算。
2. 柯為湘先生、吳志文女士及柯沛鈞先生透過擁有「董事之權益及淡倉」中「於本公司之股份、相關股份及債券之權益」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，故被視為擁有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，本公司董事及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、相關股份及債券中概無擁有任何：(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，除本公司董事或最高行政人員以外，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及聯交所披露之權益或淡倉，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	普通股股份數目		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	832,016,474 (附註2)	無	72.30%
Ors Holdings Limited	公司	830,770,124 (附註2)	無	72.20%

附註：

1. 持股比例乃根據於最後可行日期之已發行普通股總數1,150,681,275股計算。
2. 滙豐國際信託有限公司持有832,016,474股普通股股份，當中830,770,124股普通股股份乃由一間公司所擁有。該等股份權益與「董事之權益及淡倉」中「於本公司之股份、相關股份及債券之權益」分節下附註2所述之同一批股份有關。

**(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%
Ideaplan Investments Limited	Greatpath Group Limited	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%
	Matrix Era Limited	17.00%
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(不包括本公司董事或最高行政人員，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及聯交所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。

保利達控股為一間由一項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(非執行董事)及柯沛鈞先生(執行董事)，乃在香港、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，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，本集團自二零一二年十二月三十一日(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、函件或建議之專業人士的資格如下：

名稱	資格
浩德融資有限公司	可從事證券及期貨條例項下第四類(就證券提供意見)、第六類(就機構融資提供意見)及第九類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團
戴德梁行	註冊專業測量師、估值師及物業顧問

浩德融資有限公司及戴德梁行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，浩德融資有限公司及戴德梁行各自均無自二零一二年十二月三十一日(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) 自二零一二年十二月三十一日(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，除惠州收購事項及香港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保利達控股之董事)給予本集團之貸款金額約7,900,000,000港元外，董事概無於本集團任何成員公司訂立且仍然存續及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二零一三年十一月二十日(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26至27頁；

- (b) 浩德融資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28至52頁；
- (c) 戴德梁行發出該土地之物業估值報告，全文載於本通函附錄一；
- (d) 戴德梁行發出香港物業之物業估值報告，全文載於本通函附錄二；
- (e) 於本附錄「專業人士之資格及同意書」一段所述之同意書；
- (f) 惠州協議；
- (g) 香港協議；及
- (h) 共同投資協議。

# 股東特別大會通告



## 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」)謹訂於二零一三年十一月二十日(星期三)上午十一時正，假座香港九龍尖沙咀彌敦道50號香港金域假日酒店地庫3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：

1. 批准及確認本公司與保利達控股國際有限公司(「**保利達控股**」)於二零一三年八月二十三日就本公司收購穎基控股有限公司(「**穎基**」)已發行股本中之一股股份(相當於穎基全部已發行股本)而訂立之協議(「**惠州協議**」)及其項下擬進行之交易，包括保利達控股與穎基於二零一三年八月二十二日訂立之共同投資協議(「**共同投資協議**」)之條款，關於穎基就發展項目之投資及為發展項目融資(定義見日期為二零一三年十月三十日之本公司通函)以及授權本公司任何一名董事在彼等認為必要、適宜或權宜之情況下代表本公司簽立一切其他文件、文據與協議及作出彼等認為與惠州協議及共同投資協議以及其完成所涉及或與此有關之附屬、附加或相關之行動或事宜；及
2. 批准及確認本公司之全資附屬公司卓見投資有限公司(「**卓見**」)與Partner Talent Limited(「**Partner Talent**」)於二零一三年八月二十三日就收購高帆國際有限公司(「**高帆**」)已發行股本中之一股股份(相當於高帆全部已發行股本)連同轉讓予卓見截至二零一三年七月三十一日Partner Talent為高帆墊付182,752,120港元之股東貸款而訂立之協議(「**香港協議**」)及其項下擬進行之交易以及授權本公司任何一名董事在彼等認為必要、適宜或權宜之情況下代表本公司簽立一切其他文件、文據與協議及作出彼等認為與香港協議以及其完成所涉及或與此有關之附屬、附加或相關之行動或事宜。」

承董事會命  
九龍建業有限公司  
李權超  
公司秘書

香港，二零一三年十月三十日



---

## 股東特別大會通告

---

附註：

1. 凡有權出席本公司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，無論如何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交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. 在大會上，股東將以股數投票方式表決，而Intellinsight Holdings Limited、China Dragon Limited、柯沖鈞先生及彼等之聯繫人，將放棄表決。
4. 本通告之中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。