
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**，應諮詢閣下之持牌證券商、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、持牌證券商或其他代理商，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，並明確表示概不就本通函全部或任何部份內容所產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



九龍建業有限公司

KOWLOON DEVELOPMENT COMPANY LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號: 34)

收購保利達資產控股有限公司
之控股權益

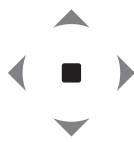
須予披露及關連交易

九龍建業有限公司之財務顧問



新百利有限公司

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



ACCESS
CAPITAL

卓怡融資有限公司

有關收購之獨立董事委員會推薦意見函件及卓怡融資有限公司獨立意見函件分別載於本通函第18頁及第19至32頁。

九龍建業有限公司謹訂於二零零五年十一月二十一日(星期一)上午十一時正假座香港九龍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62至63頁。無論閣下可否出席股東特別大會，務請將隨附之代表委任表格按其印列之指示填妥，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四十六樓，而無論如何須於股東特別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，閣下仍可親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。在此情況下，代表委任表格將視為已撤銷。

二零零五年十一月四日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
緒言	5
協議	6
保利達集團之資料	10
股權架構	13
收購之原因及利益	14
收購之財務影響	15
股東批准	16
股東特別大會	16
推薦意見	17
其他資料	17
獨立董事委員會函件	18
卓怡融資函件	19
附錄一 — 保利達集團之物業估值	33
附錄二 — 一般資料	51
股東特別大會通告	62

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：

- 「卓怡融資」：指卓怡融資有限公司，根據證券及期貨條例可進行第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）、第6類（就機構融資提供意見）及第9類（資產管理）受規管活動之持牌法團，獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，以就收購提供意見
- 「收購」：指根據協議之條款及條件建議由本公司向賣方收購Marble King之全部已發行股本及其股東貸款
- 「協議」：指於二零零五年十月十二日就收購訂立之買賣協議
- 「董事會」：指董事會
- 「本公司」：指九龍建業有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其已發行股份在聯交所主板上市
- 「完成」：指根據協議之條款及條件完成收購
- 「可換股優先股」：指保利達每股認購價0.02港元之已繳部份股款無投票權可換股可贖回優先股
- 「董事」：指本公司董事
- 「戴德梁行」：指戴德梁行有限公司，獨立專業估值師
- 「經擴大集團」：指經收購及於二零零五年四月宣佈本集團收購深物業約59.8%股本之實際權益（預期將於二零零六年初完成，惟須自有關中國監管機關取得批准）擴大之本集團

釋 義

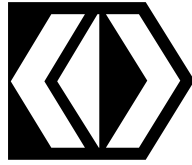
- 「執行理事」：指證監會企業融資部之執行理事或其任何代表
- 「股東特別大會」：指本公司謹訂於二零零五年十一月二十一日（星期一）上午十一時正假座香港九龍彌敦道五十號香港金域假日酒店地庫第三層麗晶殿舉行之股東特別大會（或其任何續會），以考慮及酌情批准協議及其項下擬進行之交易以及Marble King於完成後繳足及兌換任何可換股優先股
- 「總樓面面積」：指總樓面面積
- 「本集團」：指本公司及其附屬公司
- 「港元」：指香港法定貨幣港元
- 「香港」：指中國香港特別行政區
- 「獨立股東」：指除柯先生、吳志文女士、柯沛鈞先生、Intellinsight及彼等各自之聯繫人士以外之股東
- 「獨立董事委員會」：指由全體獨立非執行董事組成之本公司獨立董事委員會，以就收購向獨立股東提供意見
- 「Intellinsight」：指Intellinsight Holdings Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，持有本公司全部已發行股本約62.3%，並由一全權家族信託最終全資擁有，該信託之受益人為柯先生、吳志文女士（執行董事）、柯沛鈞先生（執行董事）及彼等之家族成員。吳女士為柯先生之配偶，而柯沛鈞先生則為柯先生及吳女士之子
- 「最後交易日」：指二零零五年十月十日，即保利達股份於保利達在二零零五年十月十三日發表公佈前暫停買賣前之最後交易日

釋 義

- 「最後可行日期」：指二零零五年十月二十八日，即於本通函付印前為確定若干資料以包括於本通函中之最後可行日期
- 「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
- 「Marble King」：指Marble King International Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，由賣方實益全資擁有
- 「澳門元」：指澳門法定貨幣澳門元
- 「柯先生」或「賣方」：指柯為湘先生(本公司主席)，即收購中出售Marble King 權益之賣方
- 「保利達」：指保利達資產控股有限公司(股份代號：208)，於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行普通股在聯交所主板上市
- 「保利達集團」：指保利達及其附屬公司
- 「保利達股份」：指保利達已發行股本中每股面值0.10港元之普通股
- 「PHIL」：指Polytec Holdings International Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，持有Intellinsight全部已發行股本，並由一全權家族信託最終全資擁有。該信託之受益人為柯先生、吳志文女士(執行董事)、柯沛鈞先生(執行董事)及彼等之家族成員。吳女士為柯先生之配偶，而柯沛鈞先生則為柯先生及吳女士之子
- 「中國」：指中華人民共和國
- 「人民幣」：指中國法定貨幣人民幣

釋 義

「出售股份」	:	指Marble King全部已發行股本
「證監會」	:	指香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	:	指香港法例第571章證券及期貨條例
「股東」	:	指股份持有人
「股份」	:	指本公司已發行股本中每股面值0.10港元之普通股
「深物業」	:	指深圳市物業發展(集團)股份有限公司，於中國註冊成立之股份有限公司，其證券於深圳證券交易所上市
「深物業集團」	:	指深物業及其附屬公司
「聯交所」	:	指香港聯合交易所有限公司
「%」	:	指百分比
「每平方呎」	:	指每平方呎
「平方呎」	:	指平方呎
「平方米」	:	指平方米



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)

吳志文女士

黎家輝先生

柯沛鈞先生

註冊辦事處：

香港

九龍

彌敦道七五零號

始創中心二十三樓

非執行董事：

Keith Alan Holman先生 (副主席)

譚希仲先生

楊國光先生

獨立非執行董事：

周湛燊先生

李國星先生

陸恭正先生

司徒振中先生

敬啟者：

**收購保利達資產控股有限公司
之控股權益**

須予披露及關連交易

緒言

於二零零五年十月十三日，董事宣佈本公司(作為買方)與柯先生(作為賣方)訂立協議，據此，本公司已有條件下同意向柯先生收購Marble King全部已發行股本及其股東貸款，總代價為826,000,000港元。Marble King之主要資產為其於現已發行保利達股份約56.84%權益及全部未兌換可換股優先股之權益。

董事會函件

基於柯先生在本公司之股本權益，柯先生為本公司之關連人士，故根據上市規則，收購構成本公司之關連交易，並須待獨立股東於股東特別大會上批准後方可作實。於股東特別大會上進行之表決將以股數投票方式進行，而柯先生、吳志文女士、柯沛鈞先生、Intellinsight及彼等各自之聯繫人士須就批准收購之決議案放棄投票。根據上市規則，收購亦構成本公司之須予披露交易。

獨立董事委員會經已成立，以就收購向獨立股東提供推薦意見。卓怡融資已獲委任，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本通函載有(其中包括)(a)收購之資料；(b)獨立董事委員會推薦意見函件；(c)卓怡融資獨立意見函件；(d)戴德梁行發出之保利達集團物業權益之估值報告；及(e)股東特別大會通告。

協議

1. 日期

二零零五年十月十二日

2. 訂約方

買方：本公司

賣方：柯先生

3. 將予收購之資產

Marble King全部已發行股本及其股東貸款(截至協議日期或之後不附帶任何性質之產權負擔或第三方權利，並附帶所有權利，包括收取於完成日期或之後宣派、作出或支付之所有股息及分派之權利)。本公司其後銷售其於Marble King之權益並不受任何限制。

Marble King之主要資產為持有合共698,975,374股保利達股份及3,703,590,076股可換股優先股。698,975,374股保利達股份佔現已發行保利達股份約56.84%。3,703,590,076股可換股優先股為全部已發行可換股優先股。有關發行可換股優先股之詳情已載於保利達及Marble King分別於二零零一年八月四日及二零零一年八月二十日刊發之聯合公佈及通函。

董事會函件

可換股優先股之認購價為每股可換股優先股0.02港元，而目前已部份繳付該等認購價10%之股款。直至二零零六年九月十四日，全數繳足可換股優先股可按目前兌換率以約14.771股全數繳足可換股優先股兌換為一股保利達股份。根據此基準，當已繳足股款時，合共3,703,590,076股可換股優先股可兌換為250,734,005股保利達股份，佔現已發行保利達股份約20.39%。為了繳足可換股優先股之股款，合共66,664,621港元或每股可換股優先股0.018港元之認購價（佔每股可換股優先股0.02港元之認購價90%）須另行繳付。繳足可換股優先股之決定可由Marble King全權酌情作出，而Marble King已向保利達以書面承諾，其不會贖回該等可換股優先股，直至可換股優先股附帶之贖回權及兌換權於二零零六年九月十四日結束時屆滿為止。緊隨完成後及假設全數兌換可換股優先股，本公司將持有保利達經有關兌換擴大之已發行股本約64.15%。董事之意向為本公司將於完成後指示Marble King（作為本公司之全資附屬公司）於二零零六年九月十四日前，全數繳足可換股優先股及將該等可換股優先股兌換為全數繳足保利達股份。

4. 收購之代價

826,062,195港元（包括368,236,168港元之Marble King所欠柯先生之所有股東貸款面值，而餘額為Marble King之全部已發行股本之代價）。總代價相等於每股保利達股份約0.94港元（以全數經攤薄計算）。

0.94港元之價格：

- (a) 較保利達股份於最後交易日於聯交所所報之收市價每股保利達股份1.01港元折讓約6.9%；
- (b) 較保利達股份截至最後交易日對上30個交易日於聯交所所報之平均收市價每股保利達股份1.04港元折讓約9.6%；
- (c) 較保利達股份於最後可行日期於聯交所所報之收市價每股保利達股份1.03港元折讓約8.7%；及
- (d) 較經調整未經審核綜合資產淨值每股保利達股份約1.03港元（經計入下文所述保利達集團於二零零五年九月三十日之物業權益所產生之重估盈餘402,000,000港元，及假設可換股優先股全數兌換為保利達股份）折讓約8.7%。

按於最後交易日之收市價每股保利達股份1.01港元計算，Marble King當時所持698,975,374股保利達股份（價值約為706,000,000港元）及將於全數兌換可換股優先股後發行之250,734,005股保利達股份合共之價值約為959,000,000港元。

董事會函件

按於最後可行日期之收市價每股保利達股份1.03港元計算，Marble King目前所持698,975,374股保利達股份（價值約為720,000,000港元）及將於全數兌換可換股優先股後發行之250,734,005股保利達股份合共之價值約為978,000,000港元。

協議之條款（包括收購應付之代價）乃參考保利達集團於二零零五年六月三十日之未經審核綜合資產淨值約1,056,000,000港元、Marble King於二零零五年九月三十日所欠柯先生之未償還股東貸款約368,000,000港元（為無抵押、免息及須於要求時償還）、及由戴德梁行對保利達集團於二零零五年九月三十日之物業權益作出之獨立估值（與該等物業權益於二零零五年六月三十日之賬面值比較，其產生重估盈餘約402,000,000港元），及假設可換股優先股全數兌換為保利達股份後，經公平磋商所達致及釐定。誠如本通函附錄一之估值報告所載，保利達集團及一間受其共同控制之公司持有一項物業組合，價值約為2,560,000,000港元，其中保利達集團應佔約1,600,000,000港元。按本集團將持有之全數經攤薄64.15%保利達權益計算，該組合之應佔價值約為1,030,000,000港元。

5. 付款條款

收購之總代價為826,062,195港元，本公司經已或將會按下列方式支付：

- (a) 206,515,549港元（佔代價25%）已於簽訂協議時以現金支付作初步按金；
及
- (b) 餘款619,546,646港元將於完成時以現金支付或按賣方之酌情決定，本公司可以向賣方發行等額之零息承付票據（不遲於二零零六年十二月三十一日到期）支付。

本集團擬自其內部資源撥付收購。董事認為，本集團無須籌集額外外來資金以履行協議項下之責任。

6. 賣方給予之保證

為保障本公司之權益，賣方已根據協議之條款向本公司給予若干保證，其中包括賣方已保證保利達集團之經營及財務狀況自其最近經審核財務報表之日期（即二零零四年十二月三十一日）以來概無任何重大不利變動。

7. 先決條件

完成須待（其中包括）下列條件於二零零五年十二月三十一日或訂約方可能同意之有關其他日期或之前獲達成及維持履行或豁免後，方可完成：

- (a) 執行理事向本公司授出豁免，因而本公司無須履行就本公司及其一致行動人士尚未擁有或同意收購之保利達股份提出全面收購建議之責任，或執行理事確認完成並不會產生有關責任；
- (b) 獨立股東於股東大會通過一項決議案，以批准協議項下擬進行之交易；
- (c) 保利達股份於就協議刊發公佈後恢復上市及買賣，而保利達股份隨後於完成日期維持上市及買賣，且並無於完成日期或之前接獲證監會或聯交所之指示，致使保利達股份於聯交所主板之上市地位將會或可能會因任何原因（包括完成所導致者或涉及協議之條款或協議項下擬進行之任何交易，或保利達不再適合上市之任何聲稱）被撤回或拒絕（或將會或可能被施加條件）；
- (d) 賣方向本公司給予協議項下之保證於完成時在任何方面皆屬真實且無誤導成分，一如於完成時及由協議日期至完成之期間所有時間均為真實且無誤導成分；及
- (e) 自簽訂協議日期以來，概無任何重大不利變動（或影響）對Marble King及保利達集團之整體財務狀況、經營業績、業務前景或資產構成重大不利影響。

董事會函件

就上文條件(a)而言，執行理事已確認本公司及其一致行動人士(包括柯先生)並無因完成而須就本公司及其一致行動人士尚未擁有或同意收購之保利達股份提出全面收購建議之責任。

本公司可按其酌情決定隨時豁免上文條件(d)及(e)。任何一方均不得豁免其他條件。倘條件並未於二零零五年十二月三十一日或訂約方可能同意之有關其他日期或之前獲達成或(視情況而定)豁免，則除非協議另有規定，否則訂約方於協議項下之責任將立即停止、終止及不再具有效力，而協議訂約方不得向其他方提出任何申索或無須對其他方負上任何責任，惟協議之任何先前違反則除外。在此情況下，本公司於簽訂協議時已付之按金206,515,549港元須連同按香港上海滙豐銀行有限公司提供之存款利率計算之利息發還予本公司。

完成須於條件(b)獲達成或協議訂約方可能書面同意之有關其他日期後三個營業日內進行。

保利達集團之資料

保利達集團主要從事物業投資、發展及買賣、製冰及提供冷藏設施服務，以及證券投資及買賣。保利達集團自於二零零一年由賣方購入以來，其業務及經營均顯著增長及多元化。於過去兩年，保利達集團已作出多項澳門物業權益之收購，以增強其收益及資產基礎。目前，物業相關部份乃保利達集團之主要業績動力，其截至二零零五年六月三十日止六個月之未經審核經營盈利約24,600,000港元主要衍生自銷售若干澳門物業，並佔其於同期之總經營盈利約94%。保利達集團於澳門之物業組合包括下列四項主要物業權益：

- (a) 於中華廣場(一幢建於五層地庫上23層高之商業大樓，於一九九五年落成)若干零售單位、辦公室單位及泊車位(乃持作銷售)之70.5%權益；
- (b) 於鄰近氹仔美副將馬路之地盤(現為空置，而保利達集團擬將其發展為商住綜合大樓，包括兩幢住宅大樓及少數位於地下之零售單位，合共總樓面面積約36,000平方米)之58%權益。已就取得建築圖則之批准向有關澳門政府機關提出申請，而估計發展之完成日期將為二零零八年年中；

董事會函件

- (c) 於殷皇子大馬路之一幢商業大樓（「澳門廣場」，包括零售單位及辦公室單位，合共總樓面面積約45,500平方米，將持作投資物業）之50%權益。該物業根據由澳門政府發出之土地租賃持有，由一九五七年七月二十九日起計為期50年，而租期於屆滿時可向澳門政府申請再續期10年，並須支付相等於當時現行每年地租十倍之續租地價；及
- (d) 於華榕廣場（一幢位於友誼廣場之樓宇）若干商舖（總樓面面積約為2,000平方米）及14個泊車位，將持作投資物業。該物業根據由澳門政府發出之土地租賃持有，由一九八八年五月二十日起計為期25年，而租期於屆滿時可向澳門政府申請再續期10年，並須支付相等於當時現行每年地租十倍之續租地價。

上述物業之其他詳情載於本通函附錄一之保利達集團之物業估值報告。董事會擬維持上文所述及上述估值報告所載之該等物業之用途，且目前無意改變該等用途。

PHIL乃由一全權家族信託最終全資擁有之公司，該信託之受益人為柯先生、吳志文女士（執行董事）、柯沛鈞先生（執行董事）及彼等之家族成員，其在澳門從事物業投資及發展業務，並於澳門若干投資物業及持作發展之物業擁有權益。因此，柯先生、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。於收購完成後，PHIL將向本集團授出有關其於澳門將可收購之物業或可參與發展之物業項目之優先選擇權。董事會認為保利達集團現時擁有充裕物業組合持作投資及發展用途，並將於機會出現時考慮保利達集團所獲之機會。董事會認為本集團能獨立於PHIL業務按公平基準經營其業務。

按於最後可行日期之收市價每股保利達股份1.03港元計算，保利達之市值約為1,267,000,000港元。

董事會函件

Marble King之主要資產為其於現已發行保利達股份約56.84%權益及全部未兌換可換股優先股。保利達集團之財務資料已摘自其截至二零零四年十二月三十一日止十三個月及截至二零零三年十一月三十日止年度之經審核綜合財務報表以及截至二零零五年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表如下：

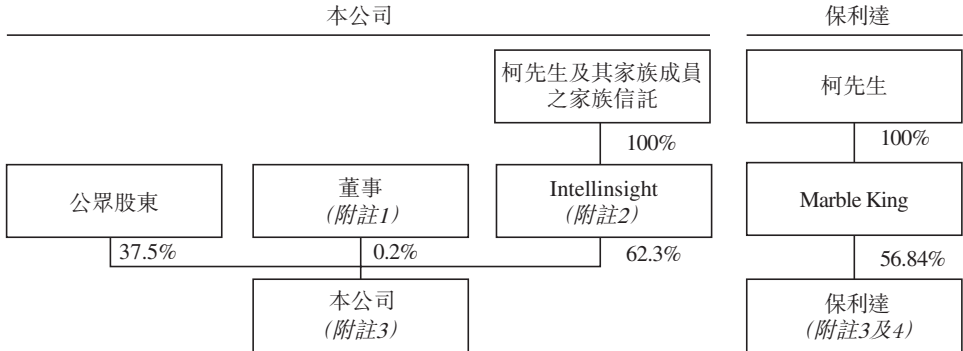
	未經審核 截至二零零五年 六月三十日止 六個月 千港元 (附註)	經審核 截至二零零四年 十二月三十一日止 十三個月 千港元	經審核 截至二零零三年 十一月三十日止 年度 千港元
總收益	95,808	152,882	17,672
除稅前盈利	462,851	24,794	15,590
除稅及少數股東 權益後盈利	438,817	17,119	15,590
每股保利達股份盈利			(重列)
— 攤薄	0.3124港元	0.0263港元	0.0392港元
	於二零零五年 六月三十日 千港元	於二零零四年 十二月三十一日 千港元	於二零零三年 十一月三十日 千港元
總資產	1,299,826	863,199	52,795
股東權益	1,056,497	615,829	51,183

附註：香港會計師公會已頒佈多項全新及經修訂之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」，此詞語亦包括香港會計準則及詮釋），其於二零零五年一月一日或以後之會計期間生效。保利達集團截至二零零五年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表乃根據香港財務報告準則編製。

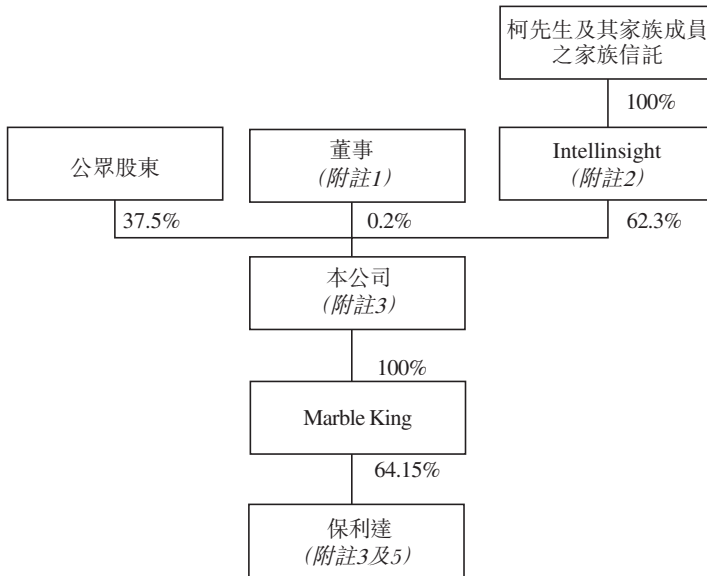
董事會函件

股權架構

下列為本公司及保利達於完成前之股權架構：



下列為本公司及保利達於完成後及假設全數兌換可換股優先股之股權架構：



附註：

1. 柯先生、柯沛鈞先生、Keith Alan Holman先生、黎家輝先生、陸恭正先生、譚希仲先生及楊國光先生。
2. Intellinsight由柯氏家族之全權家族信託最終全資擁有，該信託之受益人為柯先生、吳志文女士（執行董事）、柯沛鈞先生（執行董事）及彼等之家族成員。吳女士為柯先生之配偶，而柯沛鈞先生則為柯先生及吳女士之子。
3. 於聯交所主板上市。
4. 假設並無兌換可換股優先股。
5. 以可換股優先股於完成時獲全數兌換為基準。

董事會函件

下表載述保利達因完成及假設全數兌換可換股優先股之股權架構變動：

股東	於完成前		緊隨完成後		完成後及全數 兌換可換股 優先股	
		%		%		%
本公司(附註1)	—	—	698,975,374	56.84	949,709,379	64.15
賣方	698,975,374	56.84	—	—	—	—
保利達董事(附註2)	7,900,000	0.64	7,900,000	0.64	7,900,000	0.53
公眾股東	522,939,110	42.52	522,939,110	42.52	522,939,110	35.32
總計	<u>1,229,814,484</u>	<u>100.0</u>	<u>1,229,814,484</u>	<u>100.0</u>	<u>1,480,548,489</u>	<u>100.0</u>

附註：

1. 本公司約62.3%股權由一全權家族信託最終全資擁有，該信託之受益人為柯先生、吳志文女士(執行董事)、柯沛鈞先生(執行董事)及彼等之家族成員。吳女士為柯先生之配偶，而柯沛鈞先生則為柯先生及吳女士之子。
2. 楊國光先生、黃玉清女士及黎家輝先生分別直接實益擁有1,600,000股、6,000,000股及300,000股保利達股份。

收購之原因及利益

本集團主要從事於香港及澳門之物業發展及投資、物業管理、金融服務及投資，以及本地及海外財務投資。

董事對澳門物業市場之長遠前景樂觀，尤其是位處黃金地段之項目。就董事所知，澳門物業市場交投活躍，而澳門某些地區物業價格於過去18個月內更錄得逾100%增長，其中可見於由本集團於東方明珠地段之共同發展項目海名居之單位銷售價格，由二零零四年每平方呎約700澳門元上升至近期之每平方呎約2,000澳門元。董事一直對市場情況保持監測並藉著參與發展海名居項目(該項目已取得售出逾95%住宅單位之佳績)，開始在澳門物業市場之業務。董事相信，雖然如上文所述近期

董事會函件

澳門物業價格激增，但由於澳門物業市場經歷過一段長時間蕭條，並剛剛從一九九九年至二零零一年左右之歷史性低位反彈，故前景依然保持強大潛力。澳門娛樂及旅遊事業之進一步發展將可帶動澳門物業之業務，並增加對澳門住宅及商業物業需求，董事對此表示樂觀。

收購為本集團重組其核心業務之重要行動，此舉將顯著加快本集團發展澳門物業市場之進度。於二零零五年四月宣佈建議收購深物業（預期將於二零零六年初完成，惟須自有關中國監管機關取得批准）後，本集團將採取三層策略，據此，本集團之非上市附屬公司將更集中於香港之物業發展及投資活動，深物業於本集團建議收購完成後將成為本集團在中國之物業投資及發展旗艦，而保利達集團於完成後則成為在澳門市場之物業發展及投資旗艦。董事相信，此新組織架構將最有利本集團推行拓展大中華地區三大增長中物業市場之發展策略。本集團、保利達集團及深物業集團旗下之三間上市公司將可維持專注彼等各自之地區市場，並根據彼等之發展計劃更妥善分配資源。

在推行擴展澳門市場據點之積極策略方面，董事會有意透過保利達集團增加本集團持有之土地儲備作發展之用，並積極在澳門物色物業投資機會。本集團（保利達集團除外）將因收購而透過保利達集團進一步致力投資於澳門物業市場。本集團有意維持保利達之上市地位，並利用保利達作為其發展澳門物業市場之旗艦公司。

協議之條款乃經公平磋商後按正常商業條款訂立。董事認為，協議之條款對本公司而言屬公平合理，且收購乃符合本公司及股東之整體利益。

收購之財務影響

完成後，保利達將入賬列作本公司之間接附屬公司。視乎將兌換之可換股優先股數目而定，本集團於保利達集團之權益將介乎約56.84%至64.15%。Marble King及保利達集團之賬目將綜合計入本集團之財務報表。根據保利達集團截至二零零五年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表，保利達集團之資產總值約1,300,000,000港元及負債總額約194,700,000港元將於完成後綜合計入本集團之財務報表。

董事會函件

完成後，按經調整保利達集團應佔資產淨值（以全數經攤薄計算）約912,200,000港元計算，代價約826,000,000港元相當於折讓約86,200,000港元。此折讓價乃相等於本集團於完成後之資產增值額。董事相信，收購將為本集團之盈利基礎帶來貢獻，惟有關數字影響須視乎保利達集團於完成後之業務表現而定。

股東批准

根據上市規則，收購構成本公司之須予披露交易。於最後可行日期，Intellinsight持有352,838,083股股份（佔本公司已發行股本約62.3%），並控制有關股份之投票權，而Intellinsight則由一全權家族信託最終全資擁有，該信託之受益人為柯先生、吳志文女士（執行董事）、柯沛鈞先生（執行董事）及彼等之家族成員。吳女士為柯先生之配偶，而柯沛鈞則為柯先生及吳女士之子。基於柯先生於Intellinsight之權益及其作為賣方於收購之權益，故根據上市規則，收購亦構成本公司之關連交易，因此，收購須待獨立股東於股東特別大會上批准後，方可作實。柯先生、吳志文女士、柯沛鈞先生、Intellinsight及彼等各自之聯繫人士須就將於股東特別大會上提呈以批准收購之決議案放棄投票。於股東特別大會上進行之表決將以股數投票方式進行。

股東特別大會

本公司謹訂於二零零五年十一月二十一日（星期一）上午十一時正假座香港九龍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，以考慮及酌情批准本通函第62至63頁所載有關收購之決議案。本公司將於股東特別大會結束後公佈股東特別大會之表決結果。

無論閣下可否親身出席股東特別大會，務請將隨附之代表委任表格按其印列之指示填妥，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四十六樓，而無論如何須於股東特別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特別大會或其任何續會，並於會上投票。在此情況下，代表委任表格將視為已撤銷。

董事會函件

推薦意見

由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會經已成立，以就收購向獨立股東提供意見。務請閣下垂注載於本通函第18頁之推薦意見函件。

卓怡融資已獲委任就收購向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。務請閣下垂注載於本通函第19至32頁之獨立意見函件。

其他資料

務請閣下垂注載於本通函附錄一之保利達集團物業權益之估值報告，以及本通函附錄二所載之其他資料。

此致

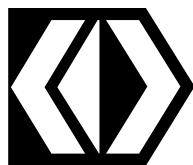
列位股東 台照

代表董事會
主席
柯為湘
謹啟

二零零五年十一月四日

獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會推薦意見函件全文，乃編製以供載入本通函內：



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：

收購保利達資產控股有限公司 之控股權益

須予披露及關連交易

吾等提述本公司於二零零五年十一月四日刊發之通函（「通函」），本函件構成通函一部份。除另有指明外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等獲委派就收購向閣下提供意見。卓怡融資已獲委任為獨立財務顧問，就此向閣下及吾等提供意見。其獨立意見詳情及其考慮之主要因素及理由載於本通函第19至32頁。

經考慮卓怡融資之獨立意見後，吾等認為收購之條款屬公平合理，且訂立協議乃符合本公司及股東之整體利益。因此，吾等建議閣下投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准協議及其項下擬進行之交易以及Marble King於完成後繳足及兌換任何可換股優先股。

此致

獨立股東 台照

獨立董事委員會
獨立非執行董事
周湛榮 李國星
陸恭正 司徒振中
謹啟

二零零五年十一月四日

卓怡融資函件

以下為卓怡融資向獨立董事委員會及獨立股東發出之意見函件全文，乃編製以供載入本通函內。



卓怡融資有限公司

香港

中環

夏慤道十二號

美國銀行中心

六樓

606室

敬啟者：

收購保利達資產控股有限公司 之控股權益

須予披露及關連交易

1. 緒言

吾等提述吾等獲委任以就收購之條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。收購之詳情於載於二零零五年十一月四日向股東寄發之通函（「通函」）之「董事會函件」內，本函件構成通函一部份。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

收購構成上市規則所界定之須予披露交易。於最後可行日期，貴公司之控股股東Intellinsight及其聯繫人士實益擁有貴公司已發行股本約62.3%。基於柯先生於Intellinsight之權益及其作為賣方於收購之權益，故根據上市規則，收購亦構成貴公司之關連交易，因此，收購須待獨立股東於股東特別大會上批准後，方可作實。

卓怡融資函件

柯先生、吳志文女士、柯沛鈞先生、Intellinsight及彼等各自之聯繫人士須就將於股東特別大會上提呈以批准收購之決議案放棄投票。於股東特別大會上進行之表決將以股數投票方式進行。

執行理事已確認 貴公司及其一致行動人士(包括柯先生)並無因完成而須就貴公司及其一致行動人士尚未擁有或同意收購之保利達股份提出全面收購建議之責任。

2. 獨立董事委員會

由周湛榮先生、李國星先生、陸恭正先生及司徒振中先生(全部均為獨立非執行董事)組成之獨立董事委員會經已成立，以考慮收購之條款並就此向獨立股東提供意見。

吾等已獲獨立董事委員會委任，以就收購之條款對 貴公司及其獨立股東而言是否屬公平合理向彼等提供意見，並就收購之條款向彼等提供意見，以供彼等在向獨立股東作出推薦意見時加以考慮。

3. 意見之基礎

吾等在達致意見時，僅倚賴通函所載之聲明、資料、意見及陳述，以及 貴公司及／或董事及／或 貴公司高級管理人員向吾等提供及／或作出之資料及陳述。吾等假設通函所載或所述或 貴公司及／或董事及／或 貴公司高級管理人員所提供、作出或給予之一切有關聲明、資料、意見及陳述於作出及給予時均屬真實、準確及有效，且於通函日期繼續屬真實、準確及有效，而 貴公司及／或董事及／或 貴公司高級管理人員須就此承擔全部責任。吾等亦假設，通函所載 貴公司及／或董事及／或 貴公司高級管理人員所作出或提供之一切聲明、資料、意見及陳述乃經恰當及周詳查詢後合理作出。吾等亦已尋求並已自 貴公司及／或董事及／或 貴公司高級管理人員取得確認，通函所提供及所述之資料並無遺漏任何重大事實。

吾等認為，吾等已審閱所有現時可獲取之資料及文件，以便吾等達致知情觀點，並合理支持吾等對所獲提供資料之倚賴，以為吾等之意見提供合理基礎。吾等並無理由懷疑 貴公司、董事、 貴公司高級管理人員及彼等各自之顧問所提供聲明、資料、意見及陳述之真實性、準確性及完整性，亦無理由相信吾等所獲提供或上述文件所述之資料中有重大資料遭隱瞞或遺漏。然而，吾等並無對獲提供之資料進行獨立核實，亦無對 貴公司或其任何附屬公司或保利達或其任何附屬公司之業務及事務進行獨立調查。

4. 主要考慮因素及理由

吾等在作出意見時，已考慮以下主要因素及理由：

4.1 收購之背景

4.1.1 貴集團及保利達集團之主要業務

貴集團

貴公司之主要業務為投資控股。 貴集團主要從事於香港及澳門之物業發展及投資、物業管理、金融服務及投資，以及本地及海外財務投資。

保利達集團

保利達集團主要從事物業投資、發展及買賣、製冰、提供冷藏設施服務以及證券投資及買賣。

4.1.2 貴集團及保利達集團之整體財務表現

貴集團

誠如 貴公司截至二零零四年十二月三十一日止年度之年報所述， 貴集團錄得經審核綜合營業額約773,400,000港元(二零零三年：約673,800,000港元)及經審核股東應佔綜合純利約303,100,000

卓怡融資函件

港元(二零零三年：約201,500,000港元)。董事認為過往業績逐年改善，乃由於物業銷售及租金收入因經濟逐漸復甦及香港樓價升值(此乃獲悉自香港土地註冊處)而增加所致。

誠如 貴公司截至二零零五年六月三十日止六個月之中期報告所述， 貴集團之未經審核綜合營業額約為483,900,000港元(二零零四年：截至二零零四年六月三十日止六個月為381,900,000港元(重列))，而未經審核股東應佔綜合純利則約為300,500,000港元(二零零四年：截至二零零四年六月三十日止六個月為153,000,000港元(重列))。於二零零五年取得大幅改善，乃主要由於持續受惠於經濟環境良好、香港物業銷售增加及就投資物業採納新會計準則(即根據香港會計師公會所頒佈之香港會計準則第40號「投資物業」，貴集團所持之全部投資物業均須按市價重估，而較過往賬面值所得盈餘／虧絀將計入該財政期間之損益賬，因而導致該財政期間之財務業績出現變動。在該情況下，盈餘約118,000,000元已計入截至二零零五年六月三十日止六個月之財務業績)所致。

保利達集團

誠如保利達集團截至二零零四年十二月三十一日止十三個月之年報所述，保利達集團錄得經審核綜合營業額約152,900,000港元(二零零三年：截至二零零三年十一月三十日止十二個月約17,700,000港元)及經審核股東應佔綜合純利約17,100,000港元(二零零三年：截至二零零三年十一月三十日止十二個月約15,600,000港元)。

誠如保利達截至二零零五年六月三十日止六個月之中期報告所述，保利達集團之未經審核綜合營業額約為95,800,000港元(二零零四年：截至二零零四年五月三十一日止六個月為34,500,000港元)，而未經審核股東應佔綜合純利則約為438,800,000港元(二零零四年：截至二零零四年五月三十一日止六個月為1,700,000港元)。純利改善主要是由於重估保利達集團若干澳門物業而產生除稅後收益404,000,000港元，以及成功收回早前已撤銷之墊付予一間共同控制實體貸款而產生收益18,500,000港元所致。根據「董事會函件」，於過去兩年，保利達集團已作出多項澳門物業權益(即通函附錄一一保利達集團之物業估值所載第5、6、7及8項物業)之收購，以增強

其收益及資產基礎。誠如通函附錄一 — 保利達集團之物業估值所述，保利達集團應佔上述物業於二零零五年九月三十日之資本值為1,309,650,000港元，相當於保利達集團就收購上述物業而於過去兩年所產生成本總額約424,760,000港元之約208%。由於上述物業乃持作出售或投資或重新發展，故大部份有關物業現為空置。誠如通函附錄一 — 保利達集團之物業估值所載，第5項物業包括由保利達集團持有作銷售之物業，故物業可附有租賃協議或交吉出售；第6項物業為一幅空置土地，屬保利達集團土地儲備之部份，以供未來住宅發展；第7及8項物業包括若干正在裝修之商用及辦公室空間。保利達董事相信，裝修將提升上述物業之價值，因而增加潛在回報，從而令保利達集團受惠。物業相關部份乃保利達集團之主要業績動力，其截至二零零五年六月三十日止六個月之經營盈利約24,600,000港元主要衍生自銷售若干澳門物業，並佔其於同期之未經審核經營盈利約94%。於二零零五年六月三十日，保利達集團於澳門之已完成物業及發展中物業應佔之總樓面面積分別為約30,000平方米及約21,000平方米。董事認為，鑑於澳門經濟日益改善及對住宅及商業物業之需求不斷上升（誠如下文第4.1.3段所述），儘管貴公司尚未物色任何收購目標，惟董事會擬繼續擴大其於澳門之土地儲備。

4.1.3 收購之原因及利益

誠如「董事會函件」所述，董事對澳門物業市場之長遠前景樂觀，尤其是位處黃金地段之項目。

根據澳門政府所公佈之數據，澳門於二零零五年首季之國內生產總值較去年同期增長8.6%。於二零零四年，澳門錄得合共約16,670,000訪澳旅客人次，較二零零三年錄得之11,890,000人次上升

40.2%。於二零零五年上半年，訪澳旅客達8,900,000人次，較去年同期上升15.4%，而二零零五年上半年之旅遊業收益估計將按年增長8%至12,600,000,000澳門元。

根據澳門政府統計暨普查局就澳門於二零零五年刊發有關綜合物價消費指數(CPI)之報告，於二零零五年第二季，有關租金及房屋開支之CPI為97.91，較二零零四年同期於租金及房屋開支之支出上升6.15%。

誠如「董事會函件」所述，就董事所知，澳門物業市場交投活躍，而澳門某些地區物業價格於過去18個月內更錄得逾100%增長，其中可見於由 貴集團於東方明珠地段之共同發展項目海名居之單位銷售價格，由二零零四年每平方呎約700澳門元上升至近期之每平方呎約2,000澳門元。董事相信，雖然如上文所述近期澳門物業價格激增，但由於澳門物業市場經歷過一段長時間蕭條，並剛剛從一九九九年至二零零一年左右之歷史性低位反彈，故前景依然保持強大潛力。澳門娛樂及旅遊事業之進一步發展將可帶動澳門物業之業務，並增加對澳門住宅及商業物業需求，董事對此表示樂觀。儘管上述澳門樓價上升之比率可能僅與若干特定交易有關，惟吾等已自統計暨普查局及若干由獨立物業測量師編製有關澳門物業之調查報告中獲悉，各類物業(即住宅、零售／商業及辦公室)之交易水平均告上升，足以支持董事之信念。此外，由於澳門娛樂及旅遊事業之發展，故專業人士及勞工必然會繼續流入澳門，帶動澳門住宅及商業物業之需求。此外，澳門人口及就業機會增加，將帶動對食品及成衣等消費品之需求。由於保利達集團所持零售商舖及商業物業以及發展物業將為零售商提供經營地點，以滿足普羅大眾對消費品之需求，而保利達集團將發展之住宅物業將可滿足欲改善生活質素之人士之需求，故董事相信，保利達集團於澳門之物業極具潛力。

卓怡融資函件

誠如保利達集團之中期報告所述，保利達集團之主要目標為收購有經常性收益，同時亦有中長線資本增值潛質之資產。於過去兩年，保利達集團已作出多項澳門物業權益之收購（誠如上文第4.1.2段所述），以增強其收益及資本基礎，而中期業績及較該等物業權益於二零零五年六月三十日之賬面值之重估盈餘約402,000,000港元均顯示該等資產已取得相當增值。

貴集團亦藉著參與海名居項目（貴集團擁有80%權益，逾95%住宅單位已售出）之發展，在澳門物業市場取得令人滿意之業績。

在推行擴展澳門市場據點之積極策略方面，董事會有意增加貴集團持有之土地儲備作發展之用，並透過保利達集團積極在澳門物色物業投資機會。因此，收購為貴集團重組其核心業務之重要行動，此舉將顯著加快貴集團發展澳門物業市場之進度。於二零零五年四月，貴集團宣佈建議收購深物業（於深圳證券交易所上市之公司），預期將於二零零六年初完成（惟須自有關中國監管機關取得批准）。

總括而言，董事認為貴集團日後將處於更有利位置，以推行其三層策略，據此，(i) 貴集團之非上市附屬公司將更集中於香港之物業發展及投資活動，(ii) 深物業於建議收購完成後將成為貴集團在中國之物業投資及發展旗艦，而(iii) 保利達集團於完成後則成為在澳門市場之物業發展及投資旗艦。經擴大集團將因收購而透過保利達集團進一步致力投資於澳門物業市場。貴集團有意維持保利達之上市地位，並利用保利達作為其發展澳門物業市場之旗艦公司。

鑑於本段上述所載之理由，董事認為澳門之物業市場前景樂觀，而透過收購保利達之控股權益，加上建議收購深物業（惟須自有關中國監管機關取得批准），新集團組織將更有利 貴集團推行其三層策略，而三間上市公司則可專注彼等各自之地區市場，並根據彼等之發展計劃更妥善分配本身之資源。由於保利達集團於澳門擁有已確立之物業組合，收購（與 貴集團之長遠策略一致）將令 貴集團可透過保利達顯著促進其打入澳門物業市場。因此，基於如上文所述保利達集團之財務表現大幅改善及澳門近期的物業價格急升，吾等同意董事之觀點，認為收購將推動 貴集團之指定策略及加快 貴集團於澳門之發展，符合 貴公司及股東之整體利益。

4.1.4 協議之條款

誠如「董事會函件」所述，協議之條款乃經公平磋商後按正常商業條款訂立。董事認為，協議之條款對 貴公司而言屬公平合理，且符合股東之整體利益。

將予收購之資產

根據 貴公司（作為買方）與柯先生（作為賣方）於二零零五年十月十二日訂立之協議， 貴公司同意收購Marble King全部已發行股本及其股東貸款（截至協議日期不附帶任何性質之產權負擔或第三方權利，並附帶所有權利，包括收取於完成日期或之後宣派、作出或支付之所有股息及分派之權利），總現金代價為826,062,195港元。

Marble King之主要資產為其於698,975,374股保利達股份（佔全部已發行保利達股本約56.84%）及3,703,590,076股可換股優先股（為保利達全部已發行之未兌換可換股優先股）之權益。

卓怡融資函件

可換股優先股之認購價為每股可換股優先股0.02港元，並已部份繳付該等認購價10%之股款。直至二零零六年九月十四日，全數繳足可換股優先股可按目前價格以約14.771股全數繳足可換股優先股兌換為一股保利達股份。根據此基準，當已繳足股款時，合共3,703,590,076股可換股優先股可兌換為250,734,005股保利達股份，佔現已發行保利達股份20.39%。為了繳足可換股優先股之股款，合共66,664,621港元或每股可換股優先股0.018港元之認購價（佔每股可換股優先股0.02港元之認購價90%）須另行繳付。繳足可換股優先股之決定可由Marble King全權酌情作出，而Marble King已向保利達以書面承諾，其不會贖回該等可換股優先股，直至可換股優先股附帶之贖回權及兌換權於二零零六年九月十四日結束時屆滿為止。

緊隨完成後及假設全數兌換可換股優先股，貴公司將持有保利達經有關兌換擴大之已發行股本約64.15%。吾等獲悉，貴公司董事之意向為貴公司將於完成後指示Marble King（作為貴公司之全資附屬公司）於二零零六年九月十四日前，全數繳足可換股優先股及將該等可換股優先股兌換為全數繳足保利達股份。根據保利達股份於最後可行日期在聯交所報收市價每股1.03港元計算，並經扣減可換股優先股之未繳股款部份66,700,000港元作出調整後，全部已發行未兌換可換股優先股（即兌換為250,734,005股保利達股份）之相關價值將為191,600,000港元，較兌換可換股優先股之總認購股款66,700,000港元溢價約287.3%。按此基準，吾等同意董事之觀點，而吾等認為兌換可換股優先股符合貴公司及股東之整體利益。貴公司及保利達於完成前及完成後之股權架構詳情載於「董事會函件」。

代價

收購之總代價為826,062,195港元，相等於每股保利達股份約0.94港元（以全數經攤薄計算）。

誠如「董事會函件」所述，根據收購應付之代價為826,062,195港元（包括368,236,168港元之Marble King所欠柯先生之所有股東貸款面值，而餘額為Marble King之全部已發行股本之代價）。Marble King之主要資產為698,975,374股保利達股份及全部已發行之未兌換可換股優先股。於支付可換股優先股之未繳股款部份約66,700,000港元

卓怡融資函件

後，Marble King將擁有保利達經擴大股本之949,709,379股（佔經全數兌換全部未兌換可換股優先股擴大之當時已發行保利達股份總數1,480,548,489股約64.15%）。按此基準，以下載列保利達之相應資產淨值（「資產淨值」）狀況：

百萬港元

於二零零五年六月三十日之未經審核綜合資產淨值 1,056.4

作出以下調整：

比較於二零零五年六月三十日之
物業權益與於二零零五年九月三十日
之重估值而產生之盈餘（附註） 402.7

可換股優先股之催繳未繳股款 66.7

綜合資產淨值（經調整） 1,525.8

每股資產淨值（按經可換股優先股擴大之
當時已發行保利達股份1,480,548,489股計算） 1.031港元

Marble King於全數兌換可換股優先股
（按1.031港元兌換為949,709,379股保利達
股份）時所持經擴大保利達權益之應佔資產淨值 979.1

減：

可換股優先股之未繳股款部份 (66.7)

於保利達相關資產淨值之實際權益 912.4

附註： 誠如附錄一 — 保利達集團之物業估值「第二類 — 保利達集團持作銷售之澳門物業」一節中附註3所述，為進行估值及會計比較，戴德梁行已包括於二零零五年六月三十日後以約20,000,000港元（相等於該等物業之總代價）出售之若干物業，並為有關物業進行估值。

卓怡融資函件

根據上述計算，收購之代價將令 貴公司可擁有上述經擴大保利達股本約64.15%。按上述每股保利達股份經調整資產淨值計算，並就可換股優先股之未繳股款金額作出調整，收購之實際應佔資產淨值相等於約912,400,000港元，故代價約826,100,000港元較上述實際應佔資產淨值折讓約9.5%。

根據保利達股份於最後可行日期在聯交所所報收市價每股1.03港元及假設Marble King將擁有保利達經擴大股本（經全數兌換全部未兌換可換股優先股擴大）之949,709,379股計算，並經扣減可換股優先股之未繳股款部份66,700,000港元作出調整後，Marble King所持保利達經擴大權益（即按1.03港元兌換之949,709,379股保利達股份）之應佔價值約為911,500,000港元，仍較收購總代價約826,100,000港元溢價約10.3%。按此基準，吾等相信根據收購應付之價格屬公平合理。

因此，董事認為應付之價格屬公平合理。經考慮代價較上述實際應佔資產淨值有所折讓及本函件所載收購之原因及利益，吾等認為根據收購應付之價格屬公平合理。

付款條款

收購之總代價為826,062,195港元， 貴公司經已或將會按下列方式支付：

- (a) 206,515,549港元（佔代價25%）已於簽訂協議時以現金支付作初步按金；及
- (b) 餘款619,546,646港元將於完成時以現金支付或按賣方之酌情決定， 貴公司可以向賣方發行等額之零息承付票據（不遲於二零零六年十二月三十一日到期）支付。

誠如「董事會函件」所述， 貴集團擬自其內部資源撥付收購。經考慮將自 貴集團現有業務產生之收入及目前可供 貴集團動用之銀行信貸，董事信納 貴集團具備充裕內部及可供動用資源，以於完成時支付收購代價之餘額（即

619,546,646港元)及認購價之未繳款額66,664,621港元(佔每股可換股優先股0.02港元之認購價90%)。賣方已同意酌情接納零息承付票據(倘獲授出)一舉將為 貴公司提供額外靈活性。賣方本質上同意延遲付款之安排，而 貴集團無須就此支付費用，吾等認為此舉對 貴公司有利，亦符合股東之利益。

5. 預期對 貴公司及股東之影響

5.1 可能出現之財務影響

於完成後，保利達將成為 貴公司之間接附屬公司，而保利達之財務業績將綜合計入 貴集團之財務業績。

資產淨值

誠如「董事會函件」所述，按經調整保利達集團應佔資產淨值(以全數經攤薄計算)約912,200,000港元計算，代價約826,100,000港元有所折讓，將提高 貴公司之每股資產淨值基礎。

盈利

董事相信，收購將為 貴集團之盈利基礎帶來貢獻，惟有關數字影響須視乎保利達集團於完成後之業務表現而定。於完成後，保利達將成為 貴公司擁有約56.84%之間接附屬公司(未計及兌換可換股優先股)，因此，保利達之日後財務業績將綜合計入 貴集團之財務業績。鑑於(i)澳門之物業市場持續改善；(ii)保利達集團過去數年之財務業績有大幅改

善；(iii)誠如保利達集團截至二零零五年六月三十日止六個月之中期報告所述，保利達集團董事有意由二零零五年下半年恢復派發股息；及(iv)收購之代價乃以現金支付(與發行股份作為代價而可能導致攤薄 貴集團盈利相反)，董事認為，收購保利達為明智之策略，並將令 貴集團顯著加快 貴集團在澳門進行物業發展及打入澳門物業市場之進度，從而將進一步擴大 貴集團之整體日後盈利潛力。

經考慮本函件所載收購之原因及利益、可能即時提高資產及預期擴大 貴公司之盈利基礎，吾等認為收購屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。

6. 其他事項

誠如「董事會函件」所述，為保障 貴公司之權益，賣方已根據協議之條款向 貴公司給予若干保證，其中包括賣方已保證保利達集團之經營及財務狀況自其最近經審核財務報表之日期(即二零零四年十二月三十一日)以來概無任何重大不利變動。

經考慮本函件所載收購之原因及利益，以及賣方向 貴公司就收購提供保證之額外保障，吾等認為收購符合 貴公司及股東之整體利益。

7. 推薦意見

在考慮收購條款時，吾等已考慮以下因素：

- 貴集團及保利達集團之業務；
- 收購之原因及利益，尤其是對經擴大集團之長遠業務策略及澳門物業市場之前景；
- 協議有關代價基準(較如上文「4.1.4 協議之條款」一節所述實際應佔資產淨值有所折讓)及付款方法之條款；及
- 預期對 貴公司之財務影響。

卓怡融資函件

經考慮上述主要因素及根據向吾等提供及作出之資料及陳述，以及上述吾等進行之分析，吾等認為收購之條款對獨立股東而言屬公平合理；而收購符合貴公司及獨立股東之整體利益。因此，吾等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有關決議案，以批准收購。

此致

九龍建業有限公司獨立董事委員會
及 獨立股東 台照

代表
卓怡融資有限公司
董事總經理
梁焯然
謹啟

二零零五年十一月四日

以下為戴德梁行之獨立估值報告全文，乃編製以供載入本通函內：



香港中環
康樂廣場一號
怡和大廈
十樓

敬啟者：

關於：物業估值

根據閣下指示就保利達資產控股有限公司及／或其附屬公司(統稱「保利達集團」)擁有權益之物業進行估值，吾等確認已進行視察，並作出相關查詢及查冊，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二零零五年九月三十日(「估值日」)之市值。

吾等對每項物業之估值乃其市值。所謂市值，就香港測量師學會之《物業估值準則》所下定義而言，乃指「該物業於估值日在適當市場推銷後，由自願買方及自願賣方在知情、審慎及並無強迫之情況下，按公平原則進行交易而可交換之估計金額」。

吾等對每項物業之估值並不包括因特別條款或情況(如反常融資、售後租回安排、由任何與銷售有關人士批授之特別考慮因素或特許權或任何特別價值因素)所引致之估計價格升值或貶值。

除另有指明外，吾等已參考可資比較市場交易對該等物業進行估值。第1至4號物業乃為製冰或冷藏用途而建。由於並無直接可資比較交易之憑證，故吾等已採用「折舊重置成本（「折舊重置成本」）法」對該等物業進行估值。折舊重置成本法規定須估計土地在現有用途下之市值，及估計樓宇及建築物之新重置成本，並因應樓齡、狀況及功能過時等從中作出適當扣減。折舊重置成本法所得價值須計入適當之潛在業務經營盈利。

吾等已在香港及澳門相關土地註冊處進行查冊，惟並無查閱文件正本以確實擁有權或以核實會否有任何租賃修訂未見於吾等所獲文件副本內。吾等在頗大程度上依賴保利達集團所提供之資料，並已接納吾等所獲有關規劃批文、法定通知、地役權、年期、樓宇完成日期、物業證明、佔用詳情、交易戶口、樓面圖則、地盤及樓面面積及一切其他有關事項之意見。

估值證書所載之尺寸、量度及面積乃根據吾等所獲之資料計算，故僅為約數。吾等並無理由懷疑保利達集團向吾等提供之資料之真確性，而所提供之資料並無遺漏任何重大事實。

對第一類第1、3及4號物業進行估值時，鑑於有關官契已於一九九七年六月三十日前屆滿，吾等已考慮到根據《中華人民共和國政府和大英聯合王國政府關於香港問題的聯合聲明》附件三以及新界土地契約（續期）條例所載之條文，有關契約已在無須補地價之情況下，續期至二零四七年六月三十日，並自續期之日起每年按應課差餉租值計算百分之三徵收地租。

吾等已視察該等物業，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毀。吾等亦無法進行實地測量以核實該等物業之樓面面積，惟假設吾等所獲文件所示之面積均屬正確。吾等並未對任何樓宇設備進行測試。

吾等進行估值時，並無考慮該等物業之任何抵押、按揭或欠款或出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設並無任何可影響該等物業價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

除另有指明外，吾等估值中所列之一切金額均以港元計算。吾等對第二、三及四類物業進行估值時採用之匯率約為1港元=1.03澳門元，與估值日之適用匯率相若。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書以供閣下參閱。

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
戴德梁行有限公司
董事

黃儉邦
註冊專業測量師(產業測量組)
M.R.I.C.S., M.H.K.I.S.
謹啟

二零零五年十一月四日

附註：黃儉邦先生為註冊專業測量師，具有逾20年香港及澳門物業估值之經驗。

估值概要

第一類 — 保利達集團持作業主自用之香港物業

物業	於二零零五年 九月三十日 現況下之 資本值 港元	保利達集團 應佔權益	於二零零五年 九月三十日之 保利達集團 應佔資本值 港元
1. 九龍 油塘 茶果嶺道422號 油塘冰廠	117,000,000	100%	117,000,000
2. 香港 香港仔 田灣海傍道11號 石排灣冰廠及冷房	160,000,000	100%	160,000,000
3. 新界 大埔 漁安街2號 大埔冰廠	9,000,000	100%	9,000,000
4. 新界 屯門 三聖街11號 青山灣冰廠	9,000,000	100%	9,000,000
	小計：		
	295,000,000		295,000,000

第二類 — 保利達集團持作銷售之澳門物業

物業	於二零零五年 九月三十日 現況下之 資本值 港元	保利達集團 應佔權益	於二零零五年 九月三十日之 保利達集團 應佔資本值 港元
5. 位於澳門 南灣大馬路730-804號及 約翰四世大馬路2-6-B號 中華廣場之 37個零售商舖、 45個辦公室單位及 179個泊車位	330,000,000	70.5%	232,650,000
小計：	<u>330,000,000</u>		<u>232,650,000</u>

第三類 — 保利達集團持作發展之物業

6. 位於澳門氹仔 美副將馬路之地盤	425,000,000	58%	246,500,000
小計：	<u>425,000,000</u>		<u>246,500,000</u>

第四類 — 保利達集團持作投資之物業

7. 位於澳門 羅保博士街2-16A號； 殷皇子大馬路43-53A號； 蘇亞利斯博士大馬路 81-113號澳門廣場之 多個商業單位及泊車位	1,361,000,000	50%	680,500,000
--	---------------	-----	-------------

物業	於二零零五年 九月三十日 現況下之 資本值 港元	保利達集團 應佔權益	於二零零五年 九月三十日之 保利達集團 應佔資本值 港元
8. 位於澳門 友誼廣場6-52號； 殷皇子大馬路25-31號； 蘇亞利斯博士大馬路 227-259號華榕廣場之 多個商業單位及泊車位	150,000,000	100%	150,000,000
	小計：		830,500,000
	總計：		1,604,650,000

估值證書

第一類 — 保利達集團持作業主自用之香港物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零零五年 九月三十日之 現況下之資本值
1. 九龍 油塘 茶果嶺道422號 油塘冰廠 油塘海旁地段第71 號(「油塘海旁地段 第71號」)	<p data-bbox="374 513 696 723">該物業包括一幢位於海傍之兩層高及高樓底之製冰廠樓宇，於一九八零年落成。該物業之註冊地盤面積約為3,000平方米(32,292平方呎)。</p> <p data-bbox="374 772 696 874">該物業之總樓面面積約為1,400.04平方米(15,070平方呎)。</p> <p data-bbox="374 923 696 1214">該物業根據賣地條款第11180號獲政府批予持有，由一八九八年七月一日起計為期99年，並已根據法例再續期至二零四七年六月三十日。該物業目前每年應繳之地租相等於該物業當時應課差餉租值之3%。</p>	該物業目前由業主經營作為製冰廠。	117,000,000港元

附註：

- (1) 該物業之註冊業主為保利達集團之全資附屬公司香港製冰及冷藏有限公司。
- (2) 根據油塘海旁地段第71號之賣地條款第11180號，此地段僅限用作製冰及冷藏用途。在此地段上之發展項目高度不得超過香港主水平基準以上51.5米。此地段獲授自海面進入之權利。
- (3) 根據於二零零二年六月二十一日制定之茶果嶺、油塘及鯉魚門分區計劃大綱圖第S/KI15/15號，該物業劃作綜合發展區。
- (4) 該物業乃根據一項按揭按予香港上海滙豐銀行有限公司，以取得一般銀行信貸之一切款項。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零零五年 九月三十日之 現況下之資本值
2. 香港 香港仔 田灣海傍道11號 石排灣冰廠及冷房 香港仔海旁地段第 10及11號(「香港仔 海旁地段第10及11 號」)	<p>該物業包括四幢位於海傍之兩層高及高樓底之製冰及冷藏廠房／樓宇，於一九七五年落成。該物業之總註冊地盤面積約為6,017.28平方米(64,770平方呎)。</p> <p>該物業之總樓面面積合共約為8,837.24平方米(95,124平方呎)。</p> <p>該物業根據賣地條款第9940號(關於：香港仔海旁地段第10號)及換地條款第10426號(關於：香港仔海旁地段第11號)獲政府批予持有，年期如下：</p>	該物業目前由業主經營作為製冰及冷藏用途。	160,000,000港元
	<p>地段 租期</p>		
	<p>香港仔海旁地段第10號</p>	<p>由一九七一年六月二十八日起計為期75年，並可再續期75年。</p>	
	<p>香港仔海旁地段第11號</p>	<p>由一九七三年二月二十四日起計為期75年，並可再續期75年。</p>	
	<p>該等地段目前每年應繳地租總額為1,486港元。</p>		

附註：

- (1) 該物業之註冊業主為保利達集團之全資附屬公司香港製冰及冷藏有限公司。
- (2) 根據香港仔海旁地段第10號之賣地條款第9940號，此地段僅限用作每日生產量不少於一百噸之製冰廠用途，而在取得有關政府機關批准後，亦可用作海產加工及其他與漁業相關之業務。此地段獲授自海面進入之權利。

- (3) 根據香港仔海旁地段第11號之換地條款第10426號，此地段僅限在取得有關政府機關批准後用於海產加工、製冰及一般冷藏，以及其他與漁業相關之業務，惟未經有關政府機關同意前，此地段之總冰儲存量中，用作冷藏冰、海產及其加工產物以外冷藏用途者不得超過50%。在此地段上之發展項目高度不得超過平均地基面以上85呎。此地段獲授自海面進入之權利。
- (4) 根據於二零零五年九月二十日制定之香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱圖第S/H15/21號，該物業劃作工業用途。
- (5) 該物業乃根據一項按揭按予香港上海滙豐銀行有限公司，以取得一般銀行信貸之一切款項。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零零五年 九月三十日之 現況下之資本值
3. 新界 大埔 漁安街2號 大埔冰廠	該物業包括一幢位於海傍之單層高及高樓底之製冰廠樓宇，於一九八七年落成。該物業之註冊地盤面積為1,012平方米(10,893平方呎)。	該物業目前由業主經營作為製冰廠。	9,000,000港元
大埔市地段第47號 (「大埔市地段第47號」)	該物業之總樓面面積約為299.42平方米(3,223平方呎)。	該物業根據新批約第12132號獲政府批予持有，由一八九八年七月一日起計為期99年，並已根據法例再續期至二零四七年六月三十日。該物業目前每年應繳地租相等於該物業當時應課差餉租值之3%。	

附註：

- (1) 該物業之註冊業主為保利達集團之全資附屬公司香港製冰及冷藏有限公司。
- (2) 根據大埔市地段第47號之新批約第12132號，此地段僅限在取得有關政府機關批准後用於製冰及附屬冷藏用途。在此地段上之發展項目不得超過兩層。此地段獲授自海面進入之權利。
- (3) 該物業尚未納入任何分區計劃大綱圖內。
- (4) 該物業乃根據一項按揭按予香港上海滙豐銀行有限公司，以取得一般銀行信貸之一切款項。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零零五年 九月三十日之 現況下之資本值
4. 新界 屯門 三聖街11號 青山灣冰廠	該物業包括一幢位於海傍之單層高及高樓底之製冰廠，於一九七八年落成。該物業之註冊地盤面積約為929.02平方米(10,000平方呎)。	該物業目前由業主經營作為製冰廠。	9,000,000港元
屯門市地段第120號 (「屯門市地段第120號」)	該物業之總樓面面積約為328.22平方米(3,533平方呎)。	該物業根據新批約第2234號獲政府批予持有，由一八九八年七月一日起計為期99年，並已根據法例再續期至二零四七年六月三十日。該物業目前每年應繳地租相等於該物業當時應課差餉租值之3%。	

附註：

- (1) 該物業之註冊業主為保利達集團之全資附屬公司香港製冰及冷藏有限公司。
- (2) 根據屯門市地段第120號之新批約第2234號，此地段僅限在取得有關政府機關批准後用於製冰、冷藏及附屬及其他用途。在此地段若干部份之發展項目不得超過兩層。此地段獲授自海面進入之權利。
- (3) 根據於二零零五年一月四日制定之屯門分區計劃大綱圖第S/TM/20號，該物業劃作休憩用地用途。
- (4) 該物業乃根據一項按揭按予香港上海滙豐銀行有限公司，以取得一般銀行信貸之一切款項。

估值證書

第二類 — 保利達集團持作銷售之澳門物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零零五年 九月三十日之 現況下之資本值														
5. 位於澳門南灣大馬路730-804號及約翰四世大馬路2-6-B號中華廣場之37個零售商舖、45個辦公室單位及179個泊車位	<p>中華廣場為一幢23層高(連5層地庫)之商業大樓，於一九九五年落成。</p> <p>該樓宇由地下至六樓計劃用作零售用途，而七至二十二樓則計劃用作辦公室。地庫第一至五層計劃用作停車場。</p> <p>該物業包括位於一、四及六樓之37個商舖單位，位於八、九、十、十四、十七及二十樓之45個辦公室單位，以及樓宇地庫第一至五層之179個泊車位。</p> <p>該物業(不包括泊車位之面積)之概約總樓面面積合共如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="2">總樓面面積</th> </tr> <tr> <th>平方米</th> <th>平方呎</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售：</td> <td>6,285.40</td> <td>67,656</td> </tr> <tr> <td>辦公室：</td> <td>7,649.02</td> <td>82,334</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>13,934.42</u></td> <td><u>149,990</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業並無指定持有年期。 該物業無須繳交地租。</p>	用途	總樓面面積		平方米	平方呎	零售：	6,285.40	67,656	辦公室：	7,649.02	82,334	總計：	<u>13,934.42</u>	<u>149,990</u>	<p>於估值日，該物業一樓之所有商舖單位(總樓面面積合共約為1,939.99平方米(20,882平方呎)之租期按月計，月租177,497澳門元(不包括管理費)。其餘商舖單位現為空置。</p> <p>於估值日，該物業之部份辦公室單位(總樓面面積合共約為835.28平方米(8,991平方呎))現為空置。其餘辦公室單位根據多項為期三個月至三年之租約租用，最遲於二零零八年三月到期，月租合共約為442,010澳門元。</p> <p>107個泊車位現為空置。其餘泊車位根據多項主要以月租形式之特許租用，總特許費約為每月59,600澳門元。</p> <p>據 貴公司表示，所有租戶均為獨立於 貴公司及其關連人士之第三方。</p>	<p>330,000,000港元 (保利達集團應佔70.5%權益： 232,650,000港元) (附註3)</p>
用途	總樓面面積																
	平方米	平方呎															
零售：	6,285.40	67,656															
辦公室：	7,649.02	82,334															
總計：	<u>13,934.42</u>	<u>149,990</u>															

附註：

(1) 該物業包括以下各項：

樓層	單位	用途
一樓	A、B、C、D、E、F、G、H、I、J、K、L、M、N、O、P、Q、R、S、T、U、V、W、X、Y、Z、AA、AB、AC、AD、AE、AF、AG、AH及AI。	零售
四樓	A。	零售
六樓	A。	零售
八樓	B、C、D、E、F及M。	辦公室
九樓	A、B、C、H、I、J、K、L、M及N。	辦公室
十樓	B、C及D。	辦公室
十四樓	A、B、C、D、F、J及K。	辦公室
十七樓	A、B、C、D、E、F、G、H、I、J、K、L、M及N。	辦公室
二十樓	E、F、G、M及N。	辦公室
地庫第一層	1、2、9、12、13、22、23、34、40、41、42、43、44及56。	停車場
地庫第二層	1、2、3、4、7、8、9、10、11、12、13、14、17、18、19、20、21、22、23、24、25、48、49、50、51、52、53、54、55、56、57、61、62、63、64、65、66、67及68。	停車場
地庫第三層	3、4、5、6、7、8、15、16、17、32、33、34、35、36、37、38、39、40、44、45、46、47、48、49、50、51、52、53、54、55、58、59、60、61、62、63、64、65、66、67、68、69、70、71、72及73。	停車場
地庫第四層	1、2、3、4、5、6、7、8、9、10、11、12、13、14、15、16、17、18、19、20、21、22、23、24、28、29、30、31、32、33、34、42、43、44、45、70、71及72。	停車場
地庫第五層	34、35、36、37、38、39、40、41、42、43、44、45、46、47、48、49、50、51、52、53、54、55、56、57、58、59、60、61、62、63、64、65、66、67、68、69、70、71、72、73、74及75。	停車場

(2) 除下文附註(3)所述於二零零五年六月三十日後出售之物業外，該物業之註冊業主為保利達集團擁有70.5%之附屬公司Think Bright Limited。據 貴公司表示，其餘29.5%權益由一名獨立於 貴公司及其關連人士之第三方持有。

(3) 於吾等之估值中及為進行會計比較，吾等已包括於二零零五年六月三十日後以約20,000,000港元(相等於有關物業之總代價)出售之八樓C室、十樓B、C及D室、二十樓E、F及N室以及地庫第四層第12及23號泊車位，並為有關物業進行估值。

第三類 — 保利達集團持作發展之物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零零五年 九月三十日之 現況下之資本值
6. 位於澳門氹仔 美副將馬路之地盤	<p>該物業包括一幅位於澳門氹仔東南面美副將馬路之土地，地盤面積為5,207.70平方米(56,056平方呎)。土地部份(即TN25b及TN26d地段，淨地盤面積為2,904平方米(31,259平方呎))計劃作住宅發展用途。</p> <p>根據保利達集團表示，該地盤現為空置，其用途亦無限制。按DSSOPT(澳門政府土地工務運輸局)發出之第79/85/M號街道準線圖，該物業獲准作非工業用途。該地盤計劃發展為建於社區設施及停車平台上之兩幢多層住宅樓宇。</p> <p>根據保利達集團所提供之資料，該物業獲核准總樓面面積上限為35,900平方米(386,428平方呎)(社區設施及泊車位除外)。據保利達集團表示，建築圖則已呈交有關澳門政府機關，並待批准，有關批准可能於二零零五年十二月授出。估計發展之完成日期將定為二零零八年中。</p> <p>該物業以永久業權持有。</p>	該物業為空置。	<p>425,000,000港元 (保利達集團 應佔58% 權益： 246,500,000港元)</p>

附註：

- (1) 該物業為之註冊業主為保利達集團擁有58%之附屬公司金源置業投資有限公司。據 貴公司表示，其餘42%權益由獨立於 貴公司及其關連人士之第三方持有。
- (2) 進行估值時，吾等已假設保利達集團擁有該物業之妥善及有價業權，而吾等所獲之建議發展計劃為可行，並將在無須作出重大變動下獲有關澳門機關批准。

第四類 — 保利達集團持作投資之物業

於二零零五年
九月三十日之
現況下之資本值

物業	概況及年期	估用詳情	於二零零五年 九月三十日之 現況下之資本值
7. 位於澳門羅保博士街2-16A號；殷皇子大馬路43-53A號；蘇亞利斯博士大馬路81-113號澳門廣場之多個商業單位及泊車位	<p>該樓宇包括一幢23層高加中樓（建於5層地庫上）之商業樓宇。該樓宇於一九九八年年左右落成，並於二零零一年十二月獲發估用許可證。</p> <p>五層地庫（CV1至CV5）計劃用作泊車用途。地下、中樓、一及二樓為商舖樓層，而三至二十二樓則為辦公室樓層。</p> <p>該物業包括CV1、CV2、CV4及CV5層之265個泊車位，地下至二樓之全部商用空間及八至二十二樓之208個辦公室單位。</p> <p>該物業之概約總樓面面積合共如下：</p>	<p>合共36個泊車位以月租形式出租予不同租戶，月租合共約為50,000澳門元，其餘229個泊車位及全部商用空間為空置。</p> <p>該物業之部份辦公室單位（總樓面面積約為451.51平方米（4,860平方呎））根據多項主要為期兩年之租約租用，最遲於二零零八年六月到期，月租合共約為57,000澳門元，而其餘辦公室單位則為空置。</p> <p>據 貴公司表示，所有租戶均為獨立於 貴公司及其關連人士之第三方。</p>	<p>1,361,000,000港元 （保利達集團 應佔50% 權益： 680,500,000港元）</p>
	總樓面面積		
		平方米 平方呎	
	停車場	8,900.00 95,800	
	商業	8,400.18 90,420	
	辦公室	28,152.87 303,037	
	總計：	<u>45,453.05</u> <u>489,257</u>	
	<p>該物業根據由澳門政府發出之土地租賃持有，由一九五七年七月二十九日起計為期50年，而租期於屆滿時可向澳門政府申請再續期10年，並須支付相等於當時現行每年地租十倍之續租地價。進行估值時，吾等已假設該租期將根據有關法例及條款續期至二零四九年十二月十九日。該物業之每年應繳地租由二零零一年十二月落成起約為248,000澳門元，並將由二零零一年十二月起計，每五年作出修訂。</p>		

附註：

- (1) 該物業之註冊業主為保利達集團擁有50%之共同控制公司南灣中心有限公司。據 貴公司表示，其餘50%權益由一名獨立於 貴公司及其關連人士之第三方持有。
- (2) 該物業乃根據一項按揭按予香港上海滙豐銀行有限公司（關於：僅包括CV5、CV2、一樓、九樓、十一樓、十三樓、十五樓、十七樓、十九樓及二十一樓之全部單位、地下A、C、E、G、I、K、M、O、R、S、T及V號舖及八樓之辦公室A、D、E、F、G、H、I、J、K、L、M及N）。
- (3) 該物業包括以下單位：

樓層	用途	單位
CV5	停車場	A1、A2、A3、A4、A5、A6、A7、A8、A9、A10、A11、A12、A13、A14、A15、A16、A17、A18、A19、A20、A21、A22、A23、A24、A25、A26、A27、A28、A29、A30、A31、A32、A33、A34、A35、A36、A37、A38、A39、A40、A41、A42、A43、A44、A45、A46、A47、A48、A49、A50、A51、A52、A53、A54、A55、A56、A57、A58、A59、A60、A61、A62、A63、A64、A65、A66及A67。
CV4	停車場	A1、A2、A3、A4、A5、A6、A7、A8、A9、A10、A11、A12、A13、A14、A15、A16、A17、A18、A19、A20、A21、A22、A23、A24、A25、A26、A27、A28、A29、A30、A31、A32、A33、A34、A35、A36、A37、A38、A39、A40、A41、A42、A43、A44、A45、A46、A47、A48、A49、A50、A51、A52、A53、A54、A55、A56、A57、A58、A59、A60、A61、A62、A63、A64、A65、A66及A67。
CV2	停車場	A1、A2、A3、A4、A5、A6、A7、A8、A9、A10、A11、A12、A13、A14、A15、A16、A17、A18、A19、A20、A21、A22、A23、A24、A25、A26、A27、A28、A29、A30、A31、A32、A33、A34、A35、A36、A37、A38、A39、A40、A41、A42、A43、A44、A45、A46、A47、A48、A49、A50、A51、A52、A53、A54、A55、A56、A57、A58、A59、A60、A61、A62、A63、A64、A65、A66及A67。
CV1	停車場	A1、A2、A3、A4、A5、A6、A7、A8、A9、A10、A11、A12、A13、A14、A15、A16、A17、A18、A19、A20、A21、A22、A23、A24、A25、A26、A27、A28、A29、A30、A31、A32、A33、A34、A35、A36、A37、A38、A39、A40、A41、A42、A43、A44、A45、A46、A47、A48、A49、A50、A51、A52、A53、A54、A55、A56、A57、A58、A59、A60、A61、A62、A63及A64。
地下	商業	全部。
中樓	商業	全部。
一樓	商業	全部。
二樓	商業	全部。
八樓	辦公室	A、D、E、F、G、H、I、J、K、L、M及N。
九至二十二樓	辦公室	A、B、C、D、E、F、G、H、I、J、K、L、M及N。

第四類 — 保利達集團持作投資之物業 (續)

物業	概況及年期	估用詳情	於二零零五年 九月三十日之 現況下之資本值															
8. 位於澳門 友誼廣場6-52號； 殷皇子大馬路25-31 號；蘇亞利斯博士 大馬路227-259號華 榕廣場之多個商業 單位及泊車位	<p>該樓宇包括一幢建於一個5層高(包括中樓)商業平台之21層高(連3層地庫)之住宅樓宇。該發展項目於一九九三年左右落成。</p> <p>該物業包括樓宇地庫A層之14個泊車位、地下之15個商舖單位、一個閣仔及中樓之23個商舖單位。</p> <p>該物業之概約總樓面面積合共如下：</p>	自保利達集團於二零零四年底購入該物業以來，該物業為空置。	150,000,000港元															
	<p style="text-align: center;">總樓面面積</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">平方米</th> <th style="text-align: center;">平方呎</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地面商舖</td> <td style="text-align: center;">902.36</td> <td style="text-align: center;">9,713</td> </tr> <tr> <td>閣仔</td> <td style="text-align: center;">61.32</td> <td style="text-align: center;">660</td> </tr> <tr> <td>中樓商舖</td> <td style="text-align: center;">923.63</td> <td style="text-align: center;">9,942</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: center;"><u>1,887.31</u></td> <td style="text-align: center;"><u>20,315</u></td> </tr> </tbody> </table>		平方米	平方呎	地面商舖	902.36	9,713	閣仔	61.32	660	中樓商舖	923.63	9,942	總計：	<u>1,887.31</u>	<u>20,315</u>		
	平方米	平方呎																
地面商舖	902.36	9,713																
閣仔	61.32	660																
中樓商舖	923.63	9,942																
總計：	<u>1,887.31</u>	<u>20,315</u>																
	<p>該物業根據澳門政府發出之土地租賃持有，由一九八八年五月二十日起計為期25年，而租期於屆滿時可向澳門政府申請再續期10年，並須支付相等於當時現行每年地租十倍之續租地價。進行估值時，吾等已假設該租期將根據有關法例及條款續期至二零四九年十二月十九日。該物業之每年應繳地租由一九九三年左右落成起計約為11,000澳門元。</p>																	

附註：

(1) 該物業之註冊業主為保利達集團之全資附屬公司Power Giant Limited。

(2) 該物業包括以下單位：

樓層	用途	單位
AC/V	停車場	22、28、29、30、31、32、33、34、37、38、51、54、55及59。
地下	商業	B、C、D、E、F、G、H、I、J、K、L、M、N、O、P及閣仔D。
中樓	商業	A、B、C、D、E、F、G、H、I、J、K、L、M、N、O、P、Q、R、S、T、U、V及W。

1. 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，本通函所載意見乃經恰當及周詳考慮後而得，且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。

2. 權益披露

(a) 董事之股份權益

於最後可行日期，董事及本公司之行政總裁所擁有本公司及任何相聯公司（按證券及期貨條例第XV部所界定者）之股本或債務證券之權益及淡倉，而根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部規定已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或淡倉）；或根據證券及期貨條例第352條須載入該條例所述登記冊；或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所者如下：

董事姓名	所持股份數目	所佔已發行 股份總數之 概約百分比
柯為湘 (附註1)	353,023,083	62.29%
吳志文 (附註2)	352,838,083	62.25%
柯沛鈞 (附註3)	352,845,083	62.26%
譚希仲 (附註4)	500,000	0.09%
黎家輝 (附註5)	282,000	0.05%
陸恭正 (附註6)	200,000	0.04%
Keith Alan Holman (附註5)	153,000	0.03%
楊國光 (附註5)	100,000	0.02%

附註：

1. 柯為湘先生被視為持有352,838,083股股份之權益。此等股份由一全權家族信託全資最終擁有，而柯先生為該信託之成立人及受益人。此等股份乃與上表中吳志文女士項下所披露之股份及下文附註2中披露之股份相同。

因柯為湘先生持有China Dragon Limited之公司權益，故亦被視為持有該公司擁有之185,000股股份之權益。
2. 吳志文女士為柯為湘先生之配偶。因吳女士為上述附註1所載之全權家族信託受益人之一，故被視為持有352,838,083股股份之權益。
3. 柯沛鈞先生為柯為湘及吳志文女士之子。柯沛鈞先生為7,000股股份之實益擁有人，而因彼為上述附註1所載之全權家族信託受益人之一，故亦被視為持有352,838,083股股份之權益。
4. 因譚希仲先生持有譚希仲產業測計師有限公司之48%權益，故亦被視為持有該公司擁有之500,000股股份之權益。
5. 股份由個別董事以實益擁有人身份持有。
6. 陸恭正先生被視為擁有由彼所成立之全權信託擁有之200,000股股份之權益。

除本文所披露者外，於最後可行日期，董事及本公司之行政總裁概無擁有本公司及任何相聯公司（按證券及期貨條例第XV部所界定者）之任何股本或債務證券之權益或淡倉，而根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部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或淡倉）；或根據證券及期貨條例第352條須載入該條例所述登記冊；或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所。

(b) 董事購入股份之權利

本公司於二零零三年五月二十一日採納一項購股權計劃，據此，董事可在十年內邀請任何僱員、董事或購股權計劃規則所規定之其他人士承購可供購入股份之購股權。

於最後可行日期，概無未行使購股權。

(c) 主要股東之權益

於最後可行日期，就董事或本公司之行政總裁所知或於作出合理查詢後所能確定，下列人士(不包括董事或本公司之行政總裁)擁有本公司之股本或債務證券之權益或淡倉，而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，或被視為直接或間接擁有於任何情況下在本公司或經擴大集團任何其他成員公司之股東大會上具有投票權之任何類別股本面值10%或以上權益，或持有該等股本之購股權：

(i) 本公司

股東名稱	所持股份數目	所佔已發行 股份總數之 概約百分比
滙豐國際信託有限公司	354,074,433	62.47%
The Or Family Trustee Limited Inc.	352,838,083	62.25%

附註：滙豐國際信託有限公司以受託人身份持有354,074,433股股份，當中352,838,083股乃The Or Family Trustee Limited Inc. 以受託人身份持有之股份，亦即上表所披露以及上文「董事之股份權益」一段內附註1所指之股份。

(ii) 本集團其他成員公司

附屬公司名稱	股東名稱	所佔已發行 股份總數之 百分比
卓見投資有限公司	劉慰慈先生	15%
新藝城影業有限公司 (附註)	馮秉仲先生	15%
新藝城電影製作有限公司 (附註)	馮秉仲先生	15%
金公主娛樂有限公司	馮秉仲先生	15%
金公主電影製作有限公司 (附註)	馮秉仲先生	15%

附註：金公主娛樂有限公司之全資附屬公司。

(iii) 保利達

股東名稱	所持保利 達股份數目	所佔現已發行 保利達股份總數 之概約百分比
Marble King (附註)	698,975,374	56.84%
柯先生	698,975,374	56.84%

附註： Marble King由柯先生實益全資擁有。

此外，Marble King持有全部3,703,590,076股可換股優先股，該等可換股優先股目前已部份繳付每股可換股優先股0.02港元之認購價10%之股款。

(iv) 保利達集團其他成員公司

附屬公司名稱	股東名稱	所佔已發行 股份總數之 概約百分比
Acestart Investments Limited (附註1)	余少文先生	29.5%
軒裕國際有限公司 (附註2)	中亞投資股份有限公司 JHK International Limited	15.0% 10.0%
金源置業投資 有限公司 (附註2)	CSC投資有限公司 中亞投資股份有限公司 JHK International Limited	10.0% 15.0% 10.0%
New Cosmos Holdings Limited	CSC投資有限公司 中亞投資股份有限公司 JHK International Limited	10.0% 15.0% 10.0%
Think Bright Limited	CSC投資有限公司 余少文先生	10.0% 29.5%

附註：

1. Think Bright Limited之全資附屬公司。
2. New Cosmos Holdings Limited之全資附屬公司。

(v) 深物業 (附註)

股東名稱	所持股份數目	所佔已發行 股份總數之 概約百分比
深圳市建設投資控股公司及 深圳市投資管理公司	380,861,612	70.3%

附註： 於深圳證券交易所上市，而本集團收購深物業約59.8%實際股本權益預期將於二零零六年初完成，惟須自有關中國監管機關取得批准。

(d) 董事於合約、安排及競爭業務之權益

- (i) 於最後可行日期，除於Marble King及保利達之權益外，自二零零四年十二月三十一日（即本集團最近期公佈之經審核綜合財務報表之結算日）起，概無董事或彼等各自之聯繫人士於經擴大集團任何成員公司收購或出售或租賃，或於經擴大集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。
- (ii) 本公司之全資附屬公司Future Star International Limited（「Future Star」）與PHIL於二零零四年一月七日訂立一份有條件買賣協議。根據協議，Future Star同意向PHIL有條件收購PHIL之全資附屬公司Top Milestone Developments Limited（「Top Milestone」）全部已發行股本及Top Milestone欠PHIL之股東貸款（「澳門收購」），收購代價合共為400,000,000港元。

於二零零三年十一月十一日，Top Milestone與PHIL之全資附屬公司保利達洋行有限公司（「保利達洋行」）訂立一份共同投資協議（「共同投資協議」）。根據共同投資協議，Top Milestone同意向保利達洋行提供融資以發展一項位於澳門之物業項目。

由於PHIL為控股股東，因此根據上市規則第14.26及14.25(2)條（於二零零四年三月三十一日之修訂生效前版本）規定，澳門收購及在澳門收購完成後根據共同投資協議由Top Milestone向保利達洋行提供之貸款屬於本公司之關連交易。於二零零四年二月二十四日，本公司以借款人身份及PHIL以貸款人身份訂立一份借貸協議。該借貸協議乃關於以正常商業條款向本公司提供為數400,000,000港元之貸款，以協助完成澳門收購。該借貸協議之簽署乃根據上市規則第14.24(8)條（於二零零四年三月三十一日之修訂生效前版本）規定而獲豁免之關連交易。PHIL由一全權家族信託最終全資擁有，而該信託之受益人包括柯先生（本公司主席）、吳志文女士（執行董事）、柯沛鈞先生（執行董事）及其家族成員。澳門收購之詳情已刊載於本公司於二零零四年一月三十日發出之通函內，而澳門收購亦已於二零零四年二月十六日獲獨立股東批准並於二零零四年二月二十四日完成。

除上述披露及柯先生、吳志文女士及柯沛鈞先生於收購中之權益外，概無董事或彼等各自之聯繫人士於經擴大集團任何成員公司訂立任何於最後可行日期仍然有效且對經擴大集團之業務而言屬重大之合約或安排中擁有重大權益。

- (iii) PHIL乃由一全權家族信託最終全資擁有之公司，該信託之受益人為柯先生、吳志文女士（執行董事）、柯沛鈞先生（執行董事）及彼等之家族成員，其在澳門從事物業投資及發展業務，並於澳門若干投資物業及持作發展之物業擁有權益。因此，柯先生、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。於完成後，PHIL將向本集團授出有關其於澳門將可收購之物業或可參與發展之物業項目之優先選擇權。董事會認為保利達集團現時擁有充裕物業組合持作投資及發展用途，並將於機會出現時考慮保利達集團所獲之機會。董事會認為本集團能獨立於PHIL業務按公平基準經營其業務。

除上述者外，於最後可行日期，除經擴大集團業務外，概無董事或彼等各自之聯繫人士於與經擴大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任何權益。

- (iv) 於最後可行日期，各董事概無與經擴大集團任何成員公司訂立或建議訂立任何不會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服務合約。

3. 要求按股數投票方式表決之程序

本公司之組織章程細則第75條載列股東要求按股數投票方式表決之程序：

於任何股東大會上，每項提呈投票之決議案須首先以舉手方式表決，除非下列人士(於宣佈舉手投票結果之前或當時或於收回任何要求按股數投票方式表決之時)要求按股數投票方式表決：

- (i) 大會主席；或
- (ii) 不少於三名有權在會上投票之股東(倘股東為有限公司，即其正式授權代表)，無論是否親身或委託代表出席；或
- (iii) 代表有權在會上投票之全部股東之中投票權不少於十分之一之任何一名或多名股東(倘股東為有限公司，即其正式授權代表)，彼等可以親身或委託代表出席；或
- (iv) 持有授予大會投票權股份之一名或多名股東(倘股東為有限公司，即其正式授權代表)，而該等股份合計之已繳足股本須不少於全部授予投票權股份之已繳足股本總額之十分之一；該等股東可以親身或委託代表出席。

除非有人如此要求按股數投票方式表決且要求並無遭撤回，否則主席宣佈有關的決議已獲舉手表決通過或一致通過，或獲某特定過半數通過，或不獲通過，並且在載有本公司議事程序紀錄的簿冊內亦登載相應的記項，即為有關事實的確證，而無須證明該項決議案所得的贊成票或反對票的數目或比例。

誠如本通函之董事會函件所述，由於根據上市規則，收購構成本公司之關連交易，而柯先生、吳志文女士、柯沛鈞先生、Intellinsight及彼等各自之聯繫人士須放棄投票，故於股東特別大會上提呈以考慮及酌情批准收購之普通決議案將以股數投票方式進行表決。因此，股東特別大會主席將於股東特別大會上要求以股數投票方式進行表決。

4. 重大不利變動

於最後可行日期，董事並不知悉本集團之財務或經營狀況自二零零四年十二月三十一日（即本集團最近期公佈之經審核綜合財務報表之結算日）以來有任何重大不利變動。

5. 訴訟

除下述披露者外，於最後可行日期，本公司或經擴大集團任何其他成員公司概無涉及任何尚未了結或即將面臨之重大訴訟或索償。

有關保利達集團

- (a) 於二零零四年九月十日，捷永有限公司（保利達之全資附屬公司）收到由出售位於幸運神商業中心若干物業權益（「澳門物業」）之賣方（「賣方公司」），幸運神發展有限公司之少數股東馬德賢先生（「馬先生」）（持有賣方公司20.05%權益）作為訴訟人於二零零四年九月九日所發出之一份訴訟書（「訴訟書」）。捷永有限公司、捷永有限公司於澳門物業之獨立合作伙伴、賣方公司及賣方公司兩位主要股東（兩位合共持有74.94%賣方公司之權益）為訴訟書上之被告人。馬先生於訴訟書內要求(i)取消賣方公司於二零零四年四月十二日舉行之會議上所有股東（合共只有四位股東），除馬先生外，合共持有79.95%權益所通過及批准之股東決議案，因為其違反商法典第二段第235條，其組織章程細則第二段第6條及商法典第230條之規定，而引致該等決議案其後之所有行為無效；(ii)隨之而來，經考慮賣方公司（作為澳門物業之前註冊業主）之上述股東決議案被取消，使於二零零四年三月二十四日簽署及執行之買賣協議及其所有法律後果無效；及(iii)授予一項法院裁決以批准其中所述之要求。上文所載之訴訟狀況與保利達於二零零五年一月二十七日刊發之通函所述者相同，維持不變。

有關深物業集團

- (a) 深物業及其中一間全資附屬公司為一宗於一九九九年就深物業集團未有按合同訂明之時間表正式轉移有關物業之業權，故未有完成交易而違反房產買賣合同之索賠訴訟之被告人。廣東省高級人民法院已宣判並再審確認其判深物業敗訴之最終判決，裁定深物業集團須向原告人支付共約79,000,000港元(或約人民幣84,000,000元)之賠償。深物業已向最高人民法院上訴，而上訴之先決條件為深物業集團按法院之財產提存令自願交出深物業集團之若干房產資產給予查封。該等資產於二零零四年十二月三十一日結算日之賬面值約為人民幣40,000,000元，而深物業之董事認為，此等資產之可變現價值足以應付較低層次法院判決所規定之賠償。於最後可行日期，向最高人民法院提出上訴一事仍在進行。
- (b) 法院已審理二零零零年有關延遲交付房產而對深物業提出之訴訟，根據法院之判決，深物業須向原告人退回有關物業之全部價款人民幣10,800,000元及應計利息。深物業已向最高人民法院提出上訴而聆訊已於二零零五年一月十八日舉行。於二零零五年八月五日，最高人民法院頒令案件將由廣東省高級人民法院重審，而先前作出之判決將暫停執行。
- (c) 深物業一間附屬公司收到有關延遲交付房產及業權證之索賠。原告人之索償為人民幣4,200,000元。案件於二零零五年二月二十一日由深圳市中級人民法院進行聆訊。由於已向法院提供實質證據，故深物業之附屬公司於二零零五年六月一日獲判勝訴。原告人其後已就判決提出上訴。於最後可行日期，提出上訴一事仍在進行。
- (d) 深物業就約人民幣8,600,000元之銀行貸款而為第三方金田實業(集團)股份有限公司作出擔保。有關貸款未有如期償還，而銀行已對借款人及深物業採取法律行動以收回貸款之本金額及應計利息。法院因此而對深物業集團之若干長期股本投資發出查封令。於最後可行日期，由於深物業已向銀行償還人民幣6,000,000元，故該頒令已解除。

6. 專家及同意

於本通函內載列意見或建議之專家之資格如下：

名稱	資格
卓怡融資有限公司	根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動之持牌法團
戴德梁行有限公司	獨立專業估值師

卓怡融資及戴德梁行各自已就本通函之刊發發出同意書，同意按本通函之形式及涵義轉載其函件或報告之資料及提述彼等之名稱，至今並無撤回其同意書。

於最後可行日期，卓怡融資及戴德梁行各自均無直接或間接持有本集團任何成員公司之任何證券，亦無任何認購或提名他人認購本集團任何成員公司任何證券之權利(不論可否依法強制執行)。

於最後可行日期，卓怡融資及戴德梁行各自自二零零四年十二月三十一日(即本集團最近期公佈之經審核綜合財務報表之結算日)後，概無於本集團任何成員公司收購或出售或租賃，或於本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

7. 其他事項

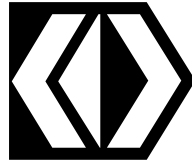
- (a) 本公司之合資格會計師及公司秘書為衛玉馨小姐。衛小姐持有澳洲墨爾本Monash University頒發之商業學士學位，為香港會計師公會會員、特許公認會計師公會資深會員及澳洲會計師公會會員。
- (b) 本公司之股份登記處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東一八三號合和中心四十六樓。
- (c) 本通函及隨附代表委任表格之中英文版本如有任何歧義，概以英文本為準。

8. 備查文件

下列文件由即日起至二零零五年十一月二十一日(星期一)(即股東特別大會日期,包括該日)止之一般辦公時間內,於本公司之註冊辦事處(地址為香港九龍彌敦道七五零號始創中心二十三樓)可供查閱:

- (a) 協議;
- (b) 本通函第55頁所述之共同投資協議;
- (c) 獨立董事委事員會推薦意見函件,其全文載於本通函第18頁;
- (d) 卓怡融資獨立意見函件,其全文載於本通函第19至32頁;
- (e) 戴德梁行估值報告,其全文載於本通函第33至50頁;及
- (f) 本附錄所述之卓怡融資及戴德梁行各自發出之同意書。

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」)謹訂於二零零五年十一月二十一日(星期一)上午十一時正假座香港九龍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，考慮及酌情通過下列決議案為本公司之普通決議案(不論有否修訂)：

普通決議案

「動議：

- (a) 批准柯為湘先生(「賣方」)與本公司就本公司向賣方收購Marble King International Limited(「Marble King」)全部已發行股本及其股東貸款而於二零零五年十月十二日訂立之買賣協議(「協議」，註有「A」字樣之副本已送交大會及由大會主席簽署以資識別)及其項下擬進行之交易；
- (b) 如協議完成，批准支付Marble King所持保利達資產控股有限公司(「保利達」)無投票權可換股可贖回優先股之任何尚未支付認購股款及將任何該等股份兌換為保利達普通股；及
- (c) 授權本公司董事會為落實協議及其項下擬進行之交易或就此採取一切必需、適宜及合宜之步驟。」

承董事會命
九龍建業有限公司
公司秘書
衛玉馨

香港，二零零五年十一月四日

股東特別大會通告

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. 凡有權出席本通告所召開之大會及投票之股東，均可委任一位或以上代表(須為個人)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之副本，最遲須於大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前交回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，地址為香港灣仔皇后大道東一八三號合和中心四十六樓，方為有效。
3. 隨本公司日期為二零零五年十一月四日並於當日寄發予本公司股東之通函附奉大會適用之代表委任表格。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。在此情況下，代表委任表格將視為已撤銷。
4. 如為聯名股東，則任何一位該等股東均可親身或委任代表出席大會並於會上投票，但如有一位以上之聯名股東親身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方有權投票。