

香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，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公佈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。

本公佈僅供參考，概不構成收購、購入或認購股份之邀請或要約。



**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)



**保利達資產控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)  
(股份代號：208)

**非常重大收購事項  
及  
關連交易**

**非常重大收購事項  
及  
關連交易**

**可能收購目標公司、  
共同投資澳門物業項目  
及  
提供財務資助  
及  
恢復買賣**

## 概要

買方(保利達之全資附屬公司)已就參與發展三個澳門物業項目訂立協議。完成後，保利達於澳門將擁有之物業買賣、發展及投資項目包括建築樓面面積超過11,400,000平方呎的住宅、零售及商用物業及約5,300個停車位。現時擁有之物業買賣、發展及投資項目則包括建築樓面面積900,000平方呎的住宅、零售及商用物業及約700個停車位。九龍建業集團致力成為香港、澳門及中國的主要物業發展商。收購將使保利達成為澳門眾主導物業發展及投資公司之一。收購中之發展計劃擬興建高檔住宅單位(包括零售、消閒及泊車設施)。

## 收購

買方及賣方於二零零六年四月八日訂立協議，據此，買方有條件同意向賣方收購目標公司全部已發行股本，收購代價為8,448,000,000港元，比估值師戴德梁行有限公司所進行之獨立估值之80%折讓20%。

根據上市規則，收購構成九龍建業之非常重大收購事項與關連交易，以及保利達之非常重大收購事項與關連交易。根據上市規則，目標公司在完成後根據首份共同投資協議向第一澳門公司提供貸款及根據第二份共同投資協議向第二澳門公司提供貸款構成九龍建業及保利達之關連交易。收購及目標公司根據首份共同投資協議向第一澳門公司提供貸款及根據第二份共同投資協議向第二澳門公司提供貸款須待九龍建業獨立股東及保利達獨立股東批准方可作實。就收購所作表決將以股數投票方式進行。

## 一般事項

其中載有九龍建業之股東特別大會通告、收購及首份共同投資協議及第二份共同投資協議詳情、九龍建業之獨立董事委員會致九龍建業獨立股東函件及九龍建業之獨立財務顧問致九龍建業之獨立董事委員會及九龍建業獨立股東之意見書等內容之通函，將會在可行情況下按照上市規則規定盡快寄發予九龍建業之股東。

其中載有保利達之股東特別大會通告、收購及首份共同投資協議及第二份共同投資協議詳情、保利達之獨立董事委員會致保利達獨立股東函件及保利達之獨立財務顧問致保利達之獨立董事委員會及保利達獨立股東之意見書等內容之通函，將會在可行情況下按照上市規則規定盡快寄發予保利達之股東。

收購之完成須受條件所限，而該等條件可或未可達成。九龍建業及保利達之股東買賣九龍建業及保利達之證券時務請審慎行事。

應九龍建業及保利達之要求，九龍建業及保利達之股份已由二零零六年四月四日上午九時三十分起於聯交所暫停買賣，以待發出本公佈。九龍建業及保利達已向聯交所申請股份由二零零六年四月十一日上午九時三十分起於聯交所恢復買賣。

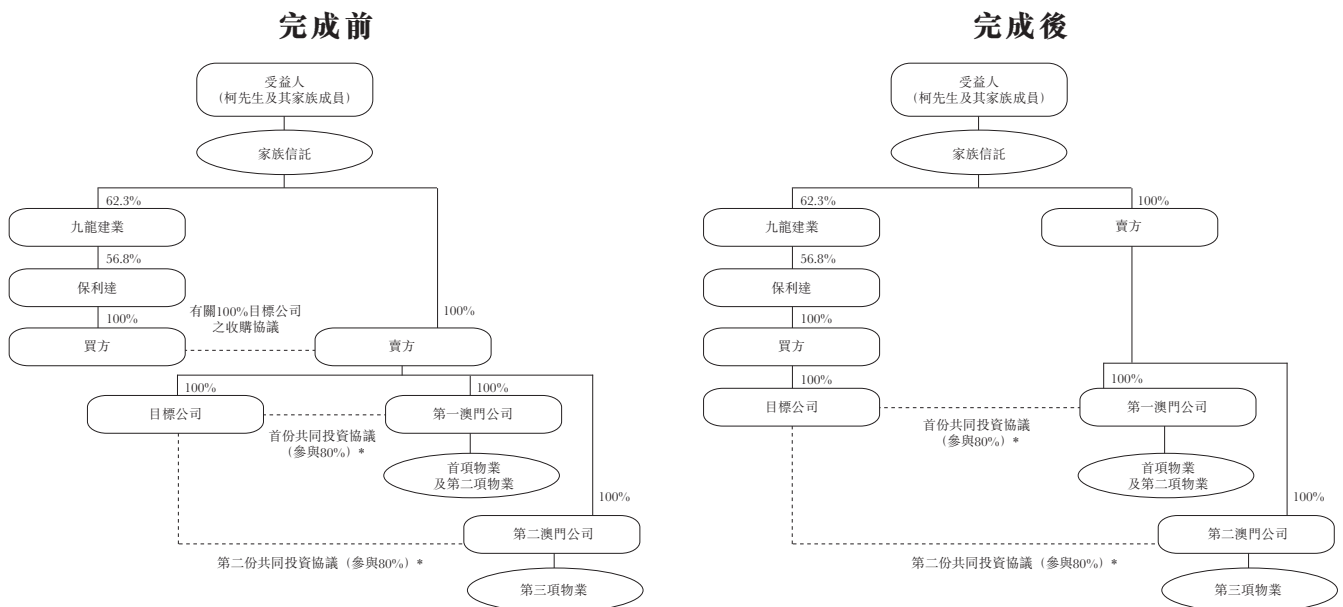
## I 收購之概要

買方(保利達之全資附屬公司)於二零零六年四月八日同意有條件向賣方收購目標公司之全部已發行股本。代價將按買方選擇，於(1)完成時或(2)完成後由完成日期起計首個週年日前任何營業日以現金支付。倘買方選擇第(2)項，彼將有進一步權利，在完成日期起計首個週年日前不少於30個營業日前通知買方，將付款期延長至完成日期起計首個週年日後24個月。倘買方選擇於完成後支付代價，將按尚未向賣方支付之代價以香港銀行同業拆息加0.5厘計算利息，直至付款為止。買方之主要業務為投資控股。

目標公司已(1)與第一澳門公司就其投資及融資發展首個項目及第二個項目訂立首份共同投資協議，及(2)與第二澳門公司就其投資及融資發展第三個項目訂立第二份共同投資協議。

目標公司將有權收取(1)銷售首個項目、第二個項目及第三個項目單位所得款項超過首個項目、第二個項目及第三個項目之開發有關之開發成本之80%款項(包括稅項開支及貸款利息，但不包括土地開支)及(2)貼現值。目標公司亦會向第一澳門公司及第二澳門公司提供若干貸款，詳情載於下文「首份共同投資協議」及「第二份共同投資協議」。

下列為九龍建業及保利達於緊接完成前之集團及股權架構，以及九龍建業及保利達於緊隨完成後之集團及股權架構：



\* 目標公司根據首份共同投資協議或第二份共同投資協議(視情況而定)於發展中參與80%(不論屬財務承擔或分享溢利或分擔虧損)之詳情見下文「物業發展項目之資料」一節。其餘20%之參與則應由第一澳門公司或第二澳門公司(視情況而定)承擔。

## II 協議

日期：

二零零六年四月八日

訂約方：

Profit Sphere International Limited—為買方，保利達之全資附屬公司

Polytec Holdings International Limited — 為賣方

協議主體：

根據協議，買方將有條件向賣方收購目標公司全部已發行股本。

### 代價

收購之代價為8,448,000,000港元。買方已於簽訂協議當日向賣方支付200,000,000港元按金。

收購之代價乃訂約各方參考(i)戴德梁行有限公司按公開市場基準對首項物業、第二項物業及第三項物業於二零零六年三月三十一日之估值分別9,000,000,000港元、1,800,000,000港元及2,400,000,000港元、(ii)目標公司分享銷售包括首個項目、第二個項目及第三個項目之單位所產生溢利之權利，以及(iii)估計募集興建首個項目、第二個項目及第三個項目資金之成本，再經公平磋商後釐定。

目標公司所分佔來自銷售由首個項目、第二個項目及第三個項目組成之單位之溢利將為(1)銷售所得款項總額減開發成本、貼現值(即戴德梁行有限公司所進行獨立估值之64%)及稅項之80%、(2)貼現值及(3)目標公司按此所承擔之貸款連應計利息之總和。倘銷售所得款項總額減開發成本及貼現值(惟未扣除稅項)後之值等於零，則目標公司將只支付第(2)及(3)項。倘銷售所得款項減開發成本及貼現值(惟未扣除稅項)後之值為負數，則目標公司將支付第(2)及(3)項減該負數值之80%。收購之最終協定代價比目標公司所分佔之80%權益經估值師戴德梁行有限公司進行之獨立估值折讓20%。折讓乃經訂約各方磋商後釐定。

戴德梁行有限公司乃獨立估值師，與九龍建業、保利達及賣方及彼等各自之附屬公司之董事、主要行政人員、主要股東及彼等各自之聯繫人士概無關連。

收購之代價將按買方選擇，於(1)完成時或(2)完成後由完成日期起計首個週年日前任何營業日以現金支付。倘買方選擇第(2)項，彼將有進一步權利，在完成日期起計首個週年日前不少於30個營業日前通知買方，將付款期延長至完成日期起計首個週年日後24個月。倘買方選擇於完成後支付代價，將按尚未向賣方支付之代價以香港銀行同業拆息加0.5厘計算利息，直至付款為止。毋須就未支付之代價提供任何抵押或擔保。

保利達之董事(包括其獨立非執行董事)認為，基於戴德梁行有限公司之估值並就此作出20%折讓，協議乃買方及賣方基於一般商業條款公平訂立。九龍建業之董事(包括其獨立非執行董事)認為，基於戴德梁行有限公司之估值並就此作出20%折讓，協議乃買方及賣方基於一般商業條款公平訂立。

## 資金來源

於簽訂協議當日付予賣方之按金乃以九龍建業向保利達作出之200,000,000港元股東貸款支付。該股東貸款須按香港銀行同業拆息加0.5厘計算利息，並無還款期及無任何抵押或擔保。

代價餘款(可經買方選擇按協議條款延長至最多36個月後還款)及目標公司承諾根據首份共同投資協議及第二份共同投資協議就發展首個項目、第二個項目及第三個項目之資金向第一澳門公司及第二澳門公司作出貸款(上限為700,000,000港元)之資金來源將以保利達及／或九龍建業之內部資金及／或銀行借貸及／或發行股本證券及／或債務證券及／或可換股證券之方式安排。保利達及／或九龍建業(視情況而定)可透過配售新股份籌集全新或部份代價。然而，發行之時間及條款尚未有定案。

倘保利達未能於36個月內籌集足夠資金，以敷買方支付代價餘款之用，買方根據協議將有權選擇按不設限制之限期進一步延遲向賣方繳交代價，直至保利達集團之資金流動狀況容許支付代價餘款之時為止。利息將按尚未向賣方支付之代價以香港銀行同業拆息加0.5厘計算利息，直至付款為止。還款不設固定限期。毋須就未支付之代價提供任何擔保或抵押。

倘保利達未能於任何時間不時籌集足夠資金，以敷買方供目標公司根據首份共同投資協議及第二份共同投資協議向第一澳門公司及第二澳門公司作出貸款，作為發展首個項目、第二個項目及第三個項目之資金，買方將有權要求賣方代表目標公司向第一澳門公司及／或第二澳門公司提供相關貸款。利息將按賣方代目標公司借予之本金額以香港銀行同業拆息加0.5厘計算利息，惟目標公司就此貸款向賣方作出之債務將不會以賣方為受益人予以擔保或抵押。上述債項將以香港銀行同業拆息加0.5厘之利息為基準，按上市規則第14A.65(4)條獲豁免。倘不再應用上述豁免，保利達將確認符合上市規則相關條文。

由於現時之僅有開支已以九龍建業之股東貸款撥支，故收購對保利達集團之現有資金流動性並無重大影響。收購將增加保利達集團之資產及負債，並提高其資本負債比率。就收購目標公司而支付之代價將於買方之資產負債表內列賬為「於附屬公司之投資」。綜合入賬後，保利達集團於首份共同投資協議及第二份共同投資協議之權益將以「於物業發展項目之權益」處理。根據香港會計準則第39號(金融工具：確認及計量)，物業發展項目之權益將被歸類為待售金融資產，並按公平值列賬。於物業發展項目之權益之公平值變動將於公平值儲備內予以確認。來自九龍建業之股東貸

款將由保利達以保利達之非流動負債入賬。「待售金融資產」將以保利達之非流動資產入賬。保利達之核數師已確認上述會計處理手法。

九龍建業就支付按金提取未動用銀行信貸額（其款項超過200,000,000港元），向保利達提供200,000,000港元股東貸款。其後，九龍建業集團因此提取其現有可支取流動資產，並提高其資本負債比率。向保利達提供之貸款並無固定還款期，且由於九龍建業不擬於一年內追討貸款，故將以九龍建業之非流動資產入賬。「待售金融資產」將以九龍建業之非流動資產入賬。九龍建業之核數師已確認上述會計處理手法。

### 收購之條件

完成須待下列條件獲得達成或買方書面豁免（部份或全部惟第(b)及(c)條除外）後方可作實：

- (a) 完成對目標公司之細節調查且買方認為滿意；
- (b) (1) 九龍建業獨立股東於股東大會上以股數投票方式通過決議案批准協議、協議所涉及之交易，以及按首份共同投資協議及第二份共同投資協議所載條款向第一澳門公司及第二澳門公司提供貸款；  
(2) 保利達獨立股東於股東大會上以股數投票方式通過決議案批准協議、協議所涉及之交易，以及按首份共同投資協議及第二份共同投資協議所載條款向第一澳門公司及第二澳門公司提供貸款；
- (c) 買方及／或保利達（視情況而定）獲得一切有關協議及所涉及交易之必要認可及批准；
- (d) 在完成前七天內獲得目標公司註冊代理發出良好業權證書及責任證書，且買方對其格式及內容滿意；
- (e) 就首項物業、第二項物業及第三項物業獲得一家合資格就澳門法律提供意見而獲買方接納之律師事務所提出之法律意見而買方對其格式及內容滿意；及
- (f) 協議所載之保證所有內容均屬真實、準確及正確。

倘若截至二零零六年七月三十一日或買方及賣方可能協議之其他日期仍未達成協議所指定之條件（或獲買方豁免），則協議將被取消，而賣方將向買方退回按金連同以香港銀行同業拆息加0.5厘計算之利息。毋須就所退回之按金提供任何抵押或擔保。

### 完成

將於上述條件（不包括第(f)項）達成或獲得豁免後第三個營業日完成，預期將於二零零六年六月十五日或之前完成。倘完成未能於二零零五年六月十五日前發生，將另行發出公佈。

## III 目標公司之資料

目標公司為二零零六年三月九日於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由賣方全資擁有，主要在澳門從事首個項目、第二個項目及第三個項目之投資及融資。根據目標公司之未經審核管理賬目，目標公司於二零零六年三月三十一日之資產淨值為7.80港元，且由成立至二零零六年三月三十一日止期間並無錄得任何盈虧。

除根據首份共同投資協議及第二份共同投資協議所擁有之權利與權益外，目標公司並無擁有任何資產。目標公司已(1)與第一澳門公司就其投資及融資發展首個項目及第二個項目訂立首份共同投資協議，及(2)與第二澳門公司就其投資及融資發展第三個項目訂立第二份共同投資協議。第一澳門公司於一九九零年十二月根據特許權協議向澳門政府收購首項物業及第二項物業，而第二澳門公司則於一九九六年六月根據特許權協議向澳門政府收購第三項物業。

## 物業發展項目之資料

九龍建業及保利達之董事相信，首個項目、第二個項目及第三個項目(合稱「該等項目」)同樣具備下列特點，可吸引準投資者：

- **佔地廣大** — 九龍建業及保利達之董事相信，該等項目將進佔澳門半島中其中一幅可作大型高檔住宅發展項目之地盤。該大型住宅發展項目在澳門半島上不可多得，將加快澳門半島內該區域建立住宅群落，預期可為毗鄰之商業發展項目帶來業務。即使澳門尚有多個住宅及商業項目參與競爭，惟九龍建業及保利達之董事並不相信該等對手可提供計劃中之該等項目之規模、位置、社區設施及便利。
- **位置優越** — 該等項目位處澳門半島東北岸，面向廣闊海景，九龍建業及保利達之董事相信對住戶極具吸引力。該等項目所在地遠離賭場區，為住戶提供理想之居住環境。毗鄰之現有住宅區提供更多社會基建設施及支援，互相補足。九龍建業及保利達之董事相信，該等項目完成後，可望為澳門半島建立朝氣勃勃之住宅區作出貢獻。
- **毗鄰公共交通總匯** — 該等項目位置適中，與澳門渡輪碼頭相距約5分鐘車程、與澳門商業中心區相距約10分鐘車程，另該等項目亦鄰近珠海邊境。此外，九龍建業及保利達之董事相信，現時建議中港珠澳大橋發展計劃之座落地點與該等項目所在地近在咫尺。九龍建業及保利達之董事相信，該等交通基建設施在將來可提高該等項目對準住戶之吸引力。

九龍建業及保利達之董事亦相信，該等項目可望為保利達帶來多個策略及營運上之裨益，包括：

- 分期發展之項目在完成早期階段後，通常可令其未來階段或周圍物業更有須求，因為早期階段(1)顯示發展商將其概念推出市場，並為發展商帶來把概念優化之機會；(2)為社區設施營造基本用戶，為澳門建立成熟住宅區；及(3)提高買家對發展商完成發展項目之能力以及維持發展項目質素之信心。此舉不但可提高該等項目之價值，亦可減輕保利達之發展風險；
- 調動資源於現有地盤上建造往後階段，比在新地盤重新設置所有機器、設備、銷售辦事處及陳列室更快完成，亦更為經濟；及
- 大規模或分期發展之項目通常亦帶來成本效益，使發展商得以善用人力資源、機器及設備，減輕市場推廣成本。此舉亦加強發展商向供應商議價之能力，尤以物業及磋商興建／設計合同時為然。

### 首個項目

首項物業(即首個項目之主體)位於澳門黑沙灣新填海區P地段，屬澳門之優越住宅區，包括一幅面積約731,963平方呎之土地。首個項目涉及發展多幢多層高檔住宅大樓，附設零售、消閒及停車位。預計首項物業中用作住宅及零售用途之總建築樓面面積分別約6,326,326平方呎及1,076,400平方呎，另有約3,300個停車位。

於本公佈日期，首項物業由六幢單層至三層不等之工業樓宇佔用，總建築樓面面積達360,631平方呎，而該等建築物將於首個項目第一期建築工程展開前清拆。首個項目將分三期發展。預期第一期之興建工程將於二零零七年下半年動工，並於二零一零年落成。第二期及第三期之興建工程預期將於二零零八年展開，其中第二期將於二零一一年落成，第三期則於二零一二年落成。

根據澳門於近期竣工項目所產生之最近期發展成本，估計首個項目之開發成本約為4,442,000,000港元，將以根據首份共同投資協議作出之貸款、銀行貸款及銷售及預售單位所得款項籌集資金。根據戴德梁行有限公司編製之估值報告，首項物業於二零零六年三月三十一日之價值為9,000,000,000港元(並無計及須由賣方出資之546,000,000港元補地價餘額)。估值乃按補地價已悉數支付之基準作出。倘將未支付之補地價計算在內，未支付部分將須減少。

### 第二個項目

第二項物業(即第二個項目之主體)位於澳門黑沙灣新填海區V地段，屬澳門之優越住宅區，包括一幅面積約147,456平方呎之土地。第二個項目涉及發展多幢多層高檔住宅大樓，附設零售、消閒及停車位。預計第二項物業中用作住宅及零售用途之總建築樓面面積分別約1,306,825平方呎及53,680平方呎，另有約500個停車位。

於本公佈日期，第二項物業為一空置地盤，只有一座單層臨時售樓辦事處。預期第二個項目之興建工程將於二零零六年下半年動工，並於二零零九年落成。

根據澳門於近期竣工項目所產生之最近期發展成本，估計第二個項目之開發成本約為816,000,000港元，將以根據首份共同投資協議作出之貸款、銀行貸款及銷售及預售單位所得款項籌集資金。根據戴德梁行有限公司編製之估值報告，第二項物業於二零零六年三月三十一日之價值為1,800,000,000港元（並無計及須由賣方出資之95,000,000港元補地價餘額）。估值乃按補地價已悉數支付之基準作出。倘將未支付之補地價計算在內，未支付部分將須減少。

### 第三個項目

第三項物業（即第三個項目之主體）位於澳門黑沙灣新填海區T及T1地段，屬澳門之優越住宅區，包括一幅面積約193,418平方呎之土地。第三個項目涉及發展多幢多層高檔住宅大樓，附設零售、消閒及停車位。預計第三項物業中用作住宅及零售用途之總建築樓面面積分別約1,672,339平方呎及95,401平方呎，另有約800個停車位。

於本公佈日期，第三項物業為一空置地盤。預期第三個項目之興建工程將於二零零七年上半年動工，並於二零一零年落成。

根據澳門於近期竣工項目所產生之最近期發展成本，估計第三個項目之開發成本約為1,061,000,000港元，將以根據第二份共同投資協議作出之貸款、銀行貸款及銷售及預售單位所得款項籌集資金。根據戴德梁行有限公司編製之估值報告，第三項物業於二零零六年三月三十一日之價值為2,400,000,000港元。第三項物業之補地價已全數繳付。

### 首份共同投資協議

首個項目及第二個項目所有單位擬在市場出售。預期將於開展地基工程時開始預售單位。預期首個項目第一期之地基工程將於二零零七年下半年展開，而第二個項目之地基工程則預期於二零零六年下半年動工。

根據首份共同投資協議之條款：

(a) 目標公司可：

(1) 查閱就首個項目及第二個項目收支所編製之賬目；及

(2) 進入首項物業及第二項物業，以檢查及視察首個項目及第二個項目之狀況及進度；

(b) 目標公司及第一澳門公司將按80%及20%之比例提供資金，以應付來自首個項目及第二個項目之收入相對於首個項目及第二個項目之開支（不包括須由第一澳門公司獨力承擔之土地成本）之資金短欠；

(c) 目標公司所提供之80%資金之形式將為不時貸款予第一澳門公司，上限為500,000,000港元，供第一澳門公司用於按上文第(b)項所載方式支付第一澳門公司就首個項目及第二個項目產生之開支，並按香港銀行同業拆息加0.5厘每月計算利息；上述貸款無固定還款期，亦不會有抵押或擔保，並預期會在初期預售所得款項不多時為首個項目及第二個項目提供主要資金；

(d) 倘支取之本金額已達上限500,000,000港元，任何首個項目及第二個項目所須之額外資金概由第一澳門公司自行承擔；

(e) 除獲第一澳門公司連息償還貸款外，目標公司有權收取(i)銷售首個項目及第二個項目之單位銷售所得款項超過首個項目及第二個項目之開發成本（包括稅務開支及貸款利息，惟不包括土地成本）之80%款項及(ii)首次物業及第二項物業之貼現值；及

(f) 倘收入不足以償還開發開支及貼現值（未扣除稅項），目標公司將承擔差額之80%。

80%及20%之比例乃參考(1)第一澳門公司（作為首項物業及第二項物業之發展商及首項物業及第二項物業之登記業主）及目標公司（作為投資者，就發展首項物業及第二項物業向第一澳門公司提供融資）各自之角色；(2)目標公司根據首份共同投資協議作為第一澳門公司之無抵押債權人之相關風險；(3)目標公司及第一澳門公司就發展首項物業及第二項物業而言各自於金錢上之承擔；及(4)於首個項目及第二個項目之潛在相關利益。

九龍建業集團(包括保利達集團)不會涉及品質控制、市場推廣或銷售,亦不會涉及成本控制(惟按首份共同投資協議之條文批准設計及建築計劃時間接涉及者不在此限)。然而,九龍建業集團(包括保利達集團)會透過共同監控存入全部銷售所得款項之銀行賬戶及批准單位之售價,對首個項目及第二個項目進行財務監控。九龍建業集團(包括保利達集團)亦會透過下列各項監管發展項目之進度,維護彼於發展項目之權益:(1)審查第一澳門公司承諾按月核對之全部收支文件證據;(2)審核第一澳門公司同意提供之每月工作進展報告(其中包括第一澳門公司至今因工程所產生之成本及開支明細);(3)審核將由第一澳門公司提供之每月銷售進度報告;(4)審核第一澳門公司就收支承諾持續編製及提供之季度賬目;(5)要求根據第一澳門公司及時並定期向目標公司知會發展及銷售進度之承諾,定期向第一澳門公司要求提供資料;(6)於適當時出席項目或地盤會議;(7)審核第一澳門公司同意提供之第一澳門公司每月管理賬目、半年及全年經審核賬目;(8)全面審核該等財務資料,確保第一澳門公司遵從首份共同投資協議下之財務契諾,包括非發展項目之債務、借貸延期或提供擔保;及(9)審核將於完成發展項目後就收支編製之最終經審核賬目。

賣方乃首份共同投資協議之訂約方,作為第一澳門公司之擔保方,倘第一澳門公司未能履行彼於首份共同投資協議之責任,賣方將須代其履行,並就買方所蒙受之任何損失作出彌償。第一澳門公司之主要承諾為按照一切計劃、同意書、法律及法規,以及適用限制、契諾及產權負擔(尤其為上述之最低建築樓面面積)完成首項物業及第二項物業之發展,並在可行範圍內盡快開始預售單位。除與上述資料及賬目有關之契諾外,第一澳門公司亦承諾確保不會招致與發展無關之債務、延長貸款或向第三者作出之擔保、宣派股息、作出任何收購或更改其業務。誠如上述,目標公司就首個項目及第二個項目之80%融資之最大責任為500,000,000港元,而相應之20%(125,000,000港元)及就完成首個項目及第二個項目之每項其他必須而超過500,000,000港元及125,000,000港元之總和之融資開支須由第一澳門公司負責。

## 第二份共同投資協議

第三個項目所有單位擬在市場出售。預期將於開展地基工程時開始預售。預期第三個項目之地基工程將於二零零七年上半年動工。

根據第二份共同投資協議之條款:

(a) 目標公司可:

- (1) 查閱就第三個項目收支所編製之賬目;及
- (2) 進入第三項物業,以檢查及視察第三個項目之狀況及進度;

(b) 目標公司及第二澳門公司將按80%及20%之比例提供資金,以應付來自第三個項目之收入相對於第三個項目之開支(不包括須由第二澳門公司獨力承擔之土地成本)之資金短欠;

(c) 目標公司所提供之80%資金之形式將為不時貸款予第二澳門公司,上限為200,000,000港元,供第二澳門公司用於按上文第(b)項所載方式支付第二澳門公司就第三個項目產生之開支,並按香港銀行同業拆息加0.5厘每月計算利息;上述貸款無固定還款期,亦不會有抵押或擔保,並預期會在初期預售所得款項不多時為第三個項目提供主要資金;

(d) 倘支取之本金額已達上限200,000,000港元,任何第三個項目所須之額外資金概由第二澳門公司自行承擔;

(e) 除獲第二澳門公司連息償還貸款外,目標公司有權最終收取(i)銷售第三個項目之單位銷售所得款項超過第三個項目之開發成本(包括稅務開支及貸款利息,惟不包括土地成本)之80%款項及(ii)與第三項物業有關之貼現值;及

(f) 倘收入不足以償還開發開支及貼現值(未扣除稅項),目標公司將承擔差額之80%。

80%及20%之比例乃參考(1)第二澳門公司(作為第三項物業之發展商及第三項物業之登記業主)及目標公司(作為投資者,就發展第三項物業向第二澳門公司提供融資)各自之角色;(2)目標公司根據第二份共同投資協議作為第二澳門公司之無抵押債權人之相關風險;(3)目標公司及第二澳門公司就發展第三項物業而言各自於金錢上之承擔;及(4)於第三個項目之潛在相關利益。

九龍建業集團(包括保利達集團)不會涉及品質控制、市場推廣或銷售,亦不會涉及成本控制(惟按第二份共同投資協議之條文批准設計及建築計劃時間接涉及者不在此限)。然而,九龍建業集

團(包括保利達集團)會透過共同監控存入全部銷售所得款項之銀行賬戶及批准單位之售價，對第三個項目進行財務監控。九龍建業集團(包括保利達集團)亦會透過下列各項監管發展項目之進度，維護彼於發展項目之權益：(1)審查第二澳門公司承諾按月核對之全部收支文件證據；(2)審核第二澳門公司同意提供之每月工作進展報告(其中包括第二澳門公司至今因工程所產生之成本及開支明細)；(3)審核將由第二澳門公司提供之每月銷售進度報告；(4)審核第二澳門公司就收支承諾持續編製及提供之季度賬目；(5)要求根據第二澳門公司及時並定期向目標公司知會發展及銷售進度之承諾，定期向第二澳門公司要求提供資料；(6)於適當時出席項目或地盤會議；(7)審核第二澳門公司同意提供之第二澳門公司每月管理賬目、半年及全年經審核賬目；(8)全面審核該等財務資料，確保第二澳門公司遵從第二份共同投資協議下之財務契諾，包括非發展項目之債務、借貸延期或提供擔保；及(9)審核將於完成發展項目後就收支編製之最終經審核賬目。

賣方乃第二份共同投資協議之訂約方，作為第二澳門公司之擔保方，倘第二澳門公司未能履行彼於第二份共同投資協議之責任，賣方將須代其履行，並就買方所蒙受之任何損失作出彌償。第二澳門公司之主要承諾為按照一切計劃、同意書、法律及法規，以及適用限制、契諾及產權負擔(尤其為上述之最低建築樓面面積)完成第三項物業之發展，並在可行範圍內盡快開始預售單位。除與上述資料及賬目有關之契諾外，第二澳門公司亦承諾確保不會招致與發展無關之債務、延長貸款或向第三者作出之擔保、宣派股息、作出任何收購或更改其業務。誠如上述，目標公司就第三個項目之80%融資之最大責任為200,000,000港元，而相應之20%(50,000,000港元)及就完成第三個項目之每項其他必須而超過200,000,000港元及50,000,000港元之總和之融資開支須由第二澳門公司負責。

#### IV 九龍建業之資料

九龍建業及其附屬公司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。

九龍建業現時有多個發展中項目，包括(1)位於澳門東方明珠地段之海名居項目(住宅及零售發展項目，總建築樓面面積1,603,000平方呎，預期於今年上半年落成)；(2)位於香港堅尼地城之怡峯項目(與市區重建局聯手發展之住宅發展項目，總建築樓面面積78,000平方呎，預期於今年上半年落成)；(3)位於香港半山區之羅便臣道31號項目(住宅發展項目，總建築樓面面積128,000平方呎，預期於二零零七年落成)；及(4)位於香港之清水灣道35號項目(住宅及零售發展項目，總建築樓面面積2,163,000平方呎，預期於二零零八年或二零零九年落成)。上述全部項目均發展作出售用途，惟清水灣道35號項目之零售部份將於該項目竣工後保留，作為投資物業。

於二零零五年十二月三十一日，九龍建業集團現有之投資物業(不包括保利達集團擁有者)之總建築樓面面積達649,000平方呎，其中44%為寫字樓，54%則屬零售商舖。於二零零五年十二月三十一日，九龍建業集團(不包括聯營公司)合共管理超過841,000平方呎住宅及商用物業。

#### V 保利達之資料

保利達及其附屬公司主要從事物業投資、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。

保利達集團現時在澳門氹仔有另一個發展中商住項目，於落成時將包括兩幢大廈，合共有294個住宅單位及地下多個零售商舖，總建築樓面面積約為386,000平方呎。地盤平整工程已於二零零六年二月開始，該項目乃發展作出售用途。

保利達集團於澳門亦有兩項投資物業，即澳門廣場及華榕廣場。澳門廣場(保利達集團持有50%權益)是一項位於殷皇子大馬路之商業物業，總建築樓面面積約393,000平方呎，零售部份(總建築樓面面積約90,000平方呎)之裝修已經完成，而寫字樓部份(總建築樓面面積約303,000平方呎)之裝修工程亦即將展開。華榕廣場乃一幢位於友誼廣場之商業大廈，其總建築樓面面積20,300平方呎之若干零售店之裝修工程即將展開，並預期將於二零零六年下半年完成。

保利達在位於澳門黃金地段之中華廣場有若干買賣物業，並擬將之分階段出售。



## VI 收購之原因

澳門自一九九九年經濟強勁發展，二零零零年至二零零五年之本地生產總值平均實際增長率為12.1%\*。人均本地生產總值由二零零二年約澳門幣125,100元上升至二零零四年澳門幣181,900元\*，按年複合增長超過20.5%。澳門近年來經濟發展強勁，可歸功於博彩業、旅遊業及建造業之增長。此增長反映於澳門本地生產總值之雙位數增長、低失業率及對實質資產投資(尤以房地產為甚)之持續興趣。

\* 澳門統計暨普查局

澳門被視為世界上其中一個最大型、發展最迅速之博彩市場，亦屬中國僅有可供合法博彩之地區。過去多月來，新賭場、酒店及娛樂綜合大樓之興建，鼓勵旅客及新移民抵澳，同時使本地居民之購買力大幅上揚，故住宅發展項目銷售及零售市場仍舊樂觀。

澳門經濟持續增長，加上外來直接投資不斷湧入，對優質居庭(尤其是具備完善設施之大型小區內之新落成單位)之需求亦有所增加\*。此外，國際級賭場將於未來數年內相繼落成，駐澳門高級員工及長假期旅客將須要優質住宅單位為其第二個家。鑑於澳門經濟之強大基礎及其秀麗前景，九龍建業及保利達之董事相信，其住宅房屋市場為保利達及九龍建業(透過保利達)帶來具吸引力之物業發展良機。

收購對保利達具吸引力，乃保利達鞏固其強勢，並進一步把握澳門物業市場增長勢頭之良機。保利達之董事相信，收購為保利達帶來參與首個項目、第二個項目及第三個項目之機會，而收購亦可望進一步鞏固保利達整體市場地位。

完成後，保利達於澳門將擁有之物業買賣、發展及投資項目包括有建築樓面面積超過11,400,000平方呎的住宅、零售及商用物業及約5,300個停車位，現時擁有之物業買賣、發展及投資項目則包括有建築樓面面積900,000平方呎的住宅、零售及商用物業及約700個停車位。在經濟及人口增長、家庭組織率穩步上升下，再加上新賭場開幕及建議中之港珠澳大橋，預期澳門物業市場可望持續高速增長。九龍建業及保利達之董事相信，該等因素乃吸引彼等在澳門進一步投資物業發展之原因。

收購為保利達集團帶來之裨益亦將惠及九龍建業集團。九龍建業集團致力成為香港、澳門及中國的主要物業發展商。收購將使保利達成為澳門眾主導物業發展及投資公司之一。收購中之發展計劃擬興建高檔住宅單位(包括零售、消閒及泊車設施)。

## VII 賣方、九龍建業及保利達之關係

賣方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(柯先生之妻及九龍建業之執行董事)、柯沛鈞先生(柯先生及吳志文女士之子及九龍建業之執行董事)及彼等之家族成員。於本公佈日期當日，柯先生之家族信託實益擁有九龍建業已發行股本約62.3%，而九龍建業則持有保利達已發行股本約56.8%。該家族信託先於二零零一年十二月購入九龍建業已發行股本之51.5%權益以達致擁有九龍建業之控制權，再於二零零二年一月就九龍建業其餘股份及購股權提出強制性無條件收購建議。柯先生於二零零零年八月成為保利達最大單一股東，復於二零零一年九月達致擁有保利達之控制權(56.1%)。彼於二零零五年十一月將保利達之權益注入九龍建業，此後保利達成為九龍建業之附屬公司。

第一澳門公司及第二澳門公司均為賣方之全資附屬公司。第一澳門公司在一九九零年十二月向澳門政府收購首項物業及第二項物業時已由柯先生及其家族成員全資擁有。自一九九四年起至今，賣方由以柯先生及其家族成員為受益人之信託全資擁有，而第一澳門公司則曾由賣方全資擁有。

第二澳門公司於一九九六年六月向澳門政府收購第三項物業，以賣方透過二零零四年至二零零五年間之一連串收購，向四名第二澳門公司前股本持有人收購第二澳門公司。該四名第二澳門公司前股本持有人中，有一名由持有保利達一間非全資附屬公司之15%權益之主要股東之控股股東控制。其餘三名第二澳門公司前股本持有人均為獨立第三方，與九龍建業集團、保利達集團或彼等各自之關連人士概無關連。賣方因第三項物業而招致之總成本約為825,000,000港元。

根據上市規則，收購構成九龍建業之非常重大收購事項與關連交易，以及保利達之非常重大收購事項與關連交易。根據上市規則，目標公司在完成後根據首份共同投資協議向第一澳門公司提供貸款及根據第二份共同投資協議向第二澳門公司提供貸款構成九龍建業及保利達向關連人士提供財務資助，而首份共同投資協議及第二份共同投資協議所涉及之交易(包括上述資助)將分別屬九龍建業及保利達之關連交易。收購及目標公司根據首份共同投資協議向第一澳門公司提供貸款及根據第二份共同投資協議向第二澳門公司提供貸款須待九龍建業獨立股東及保利達獨立股東批准方可作實。即使就第14A.10(9)條而言，將向第一澳門公司及第二澳門公司提供之資助將並非於一般正常業務過程中進行，惟上述貸款乃於九龍建業集團及保利達集團之一般正常業務過程中進行，屬於彼等各自之物業投資及發展業務範圍之一部分。

## VIII 一般事項

其中載有九龍建業之股東特別大會通告、收購及首份共同投資協議及第二份共同投資協議詳情、九龍建業之獨立董事委員會致九龍建業獨立股東函件及九龍建業之獨立財務顧問致九龍建業之獨立董事委員會及九龍建業獨立股東之意見書等內容之通函，將會在可行情況下按照上市規則規定盡快寄發予九龍建業之股東。獨立董事委員會將會組成，以就協議及根據首份共同投資協議及第二份共同投資協議提供融資之投票向九龍建業獨立股東提供建議。獨立財務顧問將獲委任，向獨立董事委員會及九龍建業獨立股東提供意見。

柯先生、其家族成員、柯氏家族信託及彼等各自之聯繫人士須就此於九龍建業之股東特別大會上放棄投票。

九龍建業之董事(包括其獨立非執行董事)認為，收購(包括目標公司根據首份共同投資協議及第二份共同投資協議之承擔)及協議、首份共同投資協議及第二份共同投資協議之條款及條件公平合理，並符合九龍建業及其股東之整體利益。

其中載有保利達之股東特別大會通告、收購及首份共同投資協議及第二份共同投資協議詳情、保利達之獨立董事委員會致保利達獨立股東函件及保利達之獨立財務顧問致保利達之獨立董事委員會及保利達獨立股東之意見書等內容之通函，將會在可行情況下按照上市規則規定盡快寄發予保利達之股東。獨立董事委員會將會組成，以就協議及根據首份共同投資協議及第二份共同投資協議提供融資之投票向保利達獨立股東提供建議。獨立財務顧問將獲委任，向獨立董事委員會及保利達獨立股東提供意見。

九龍建業、柯先生、其家族成員、柯氏家族信託及彼等各自之聯繫人士須就此於保利達之股東特別大會上放棄投票。

保利達之董事(包括其獨立非執行董事)認為，收購(包括目標公司根據首份共同投資協議及第二份共同投資協議之承擔)及協議、首份共同投資協議及第二份共同投資協議之條款及條件公平合理，並符合保利達及其股東之整體利益。

**收購之完成須受條件所限，而該等條件可或未可達成。九龍建業及保利達之股東買賣九龍建業及保利達之證券時務請審慎行事。**

**應九龍建業及保利達之要求，九龍建業及保利達之股份已由二零零六年四月四日上午九時三十分起暫停買賣，以待發出本公佈。九龍建業及保利達已向聯交所申請股份由二零零六年四月十一日上午九時三十分起於聯交所恢復買賣。**

## IX 釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

- |        |   |                          |
|--------|---|--------------------------|
| 「收購」   | 指 | 收購目標公司之全部已發行股本；          |
| 「協議」   | 指 | 賣方及買方於二零零六年四月八日就收購訂立之協議； |
| 「聯繫人士」 | 具 | 上市規則所賦予之涵義；              |
| 「完成」   | 指 | 根據協議完成收購；                |

「按金」	指	200,000,000港元款項；
「貼現值」	指	獨立估值師戴德梁行有限公司對首項物業、第二項物業及第三項物業所進行獨立估值之80%之80%
「首份共同投資協議」	指	目標公司及第一澳門公司於二零零六年四月八日就目標公司參與首個項目及第二個項目而訂立之協議；
「第一澳門公司」	指	Polytex Corporation Limited，於澳門註冊成立之公司，賣方之全資附屬公司。第一澳門公司為首項物業及第二項物業之登記業主；
「首個項目」	指	按本公佈「首個項目」一段所述首項物業之發展；
「首項物業」	指	一幅位於澳門黑沙灣新填海區P地段之地盤；
「建築樓面面積」	指	建築樓面面積；
「香港銀行同業拆息」	指	香港銀行同業拆息；
「港元」	指	香港法定貨幣港元；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「九龍建業」	指	九龍建業有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市；
「九龍建業集團」	指	九龍建業及其附屬公司(除文義另有所指外，包括保利達集團)；
「九龍建業獨立股東」	指	九龍建業股東(不包括柯先生及其聯繫人士)；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「澳門」	指	中華人民共和國澳門特別行政區；
「澳門幣」	指	澳門法定貨幣澳門幣；
「柯先生」	指	柯為湘先生，九龍建業及保利達之主席及董事；
「保利達」	指	保利達資產控股有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份在聯交所上市；
「保利達集團」	指	保利達及其附屬公司；
「保利達獨立股東」	指	保利達股東(不包括九龍建業及其聯繫人士)；
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港及澳門；
「買方」	指	Profit Sphere International Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，保利達之全資附屬公司；
「平方呎」	指	平方呎；
「第二份共同投資協議」	指	目標公司及第二澳門公司於二零零六年四月八日就目標公司參與第三個項目訂立之協議；
「第二澳門公司」	指	福僑置業發展有限公司，於澳門註冊成立之公司，賣方之間接全資附屬公司。第二澳門公司為第三項物業之登記業主；

「第二個項目」	指	按本公佈「第二個項目」一段所述第二項物業之發展；
「第二項物業」	指	一幅位於澳門黑沙灣新填海區V地段之地盤；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「目標公司」	指	New Bedford Properties Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司；
「第三個項目」	指	按本公佈「第三個項目」一段所述第三項物業之發展；
「第三項物業」	指	一幅位於澳門黑沙灣新填海區T及T1地段之地盤；及
「賣方」	指	Polytec Holdings International Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司。

承董事會命  
**九龍建業有限公司**  
 主席  
**柯為湘**

承董事會命  
**保利達資產控股有限公司**  
 主席  
**柯為湘**

香港，二零零六年四月十日

於本公佈日期當日，九龍建業董事會成員包括四名執行董事，柯為湘先生(主席)、吳志文女士、黎家輝先生及柯沛鈞先生；三名非執行董事，*Keith Alan Holman* 先生(副主席)、譚希仲先生及楊國光先生；及四名獨立非執行董事，周湛榮先生、李國星先生、陸恭正先生及司徒振中先生。

於本公佈日期當日，保利達董事會成員包括五名執行董事，柯為湘先生(主席)、楊國光先生、林智中先生、焦嫻瑛女士及黃玉清女士；一名非執行董事黎家輝先生；及三名獨立非執行董事，*Anthony Francis Martin Conway* 先生、蕭亮有先生及廖廣生先生。

請同時參閱本公佈於香港經濟日報刊登的內容。