

---

**此乃重要文件 請即處理**

---

**閣下如**對本通函各方面或應採取之行動**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**將名下之**九龍建業有限公司**之股份**全部售出**，應立即將本通函送交買主或承讓人或經手買賣之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並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)

**須予披露交易**  
**出售SOUTHERN SUCCESS CORPORATION之20%股本權益**

---

本通函遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)提供有關本公司之資料。董事就本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函並無遺漏任何其他事實，以致本通函之任何內容有所誤導。

二零零六年四月十九日

---

# 目錄

---

	頁次
<b>釋義</b> .....	1
<b>董事會函件</b>	
緒言 .....	3
協議 .....	4
訂約方之資料 .....	5
SSC之資料 .....	5
出售之原因 .....	6
出售所得款項之計劃用途 .....	6
一般事項.....	6
<b>附錄 一般資料</b> .....	7

---

## 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：

「協議」	指	Global Retail Incorporated與擴銘有限公司於二零零六年三月三十一日就出售訂立之買賣協議；
「董事會」	指	本公司之董事會；
「營業日」	指	銀行於香港營業之日(不包括星期六及星期日)；
「本公司」	指	九龍建業有限公司，於香港註冊成立之公司，其股份於香港聯合交易所有限公司上市；
「完成」	指	根據協議之條款及條件完成出售；
「代價」	指	出售之代價，即11,600,000美元(相等於約90,480,000港元)；
「董事」	指	本公司之董事；
「出售」	指	根據協議出售200股每股面值1.00美元之股份，佔Southern Success Corporation已發行股本之20%股本權益；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「獨立第三方」	指	獨立於且與本公司及其附屬公司以及本公司及其附屬公司之關連人士(定義見上市規則)概無關連之第三方；
「最後可行日期」	指	二零零六年四月十日，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	香港聯合交易所有限公司證券上市規則；

---

## 釋義

---

「有關權益」	指	緊接出售前由本集團持有SSC已發行股本之20%法律上及實益股本權益；
「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	本公司之股份持有人；
「SSC」	指	Southern Success Corporation；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「港元」	指	香港法定貨幣港元；
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元；及
「%」	指	百分比。

除本通函另有指明外，港元金額乃按 1.00 美元 = 7.80 港元之匯率換算為美元。



九龍建業有限公司  
**KOWLOON DEVELOPMENT COMPANY LIMITED**

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：34)

執行董事

柯為湘 (主席)

吳志文

黎家輝

柯沛鈞

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 (副主席)

譚希仲

楊國光

獨立非執行董事

周湛榮

李國星

陸恭正

司徒振中

敬啟者：

**須予披露交易**

**緒言**

於二零零六年三月三十一日，董事會宣佈擴銘有限公司（「**擴銘**」）（本公司之全資附屬公司）於當日與 Global Retail Incorporated（「**Global**」）訂立買賣協議，據此，擴銘同意向 Global Retail Incorporated 出售其於 Southern Success Corporation 已發行股本之全部20%股本權益，總代價為11,600,000美元（相等於約90,480,000港元）。

---

## 董事會函件

---

根據上市規則，出售構成本公司之須予披露交易。本通函旨在向閣下提供有關出售之進一步資料。

### 協議

1. 日期：二零零六年三月三十一日

2. 訂約方：

買方：Global Retail Incorporated，根據英屬處女群島法例註冊成立之有限公司。

就董事於作出一切合理查詢後所知、所得資料及所信，Global Retail Incorporated 及其實益擁有人為獨立第三方。

賣方：擴銘有限公司，根據香港法例註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司。

3. 將予出售之有關權益

200股每股面值1.00美元之股份，佔SSC已發行股本之20%股本權益，即緊接出售前由賣方持有之全部權益。

本公司經審核綜合帳目內SSC之有關權益於二零零五年十二月三十一日之帳面值為44,687,000港元。按此基準計算，本集團預期將錄得出售收益約45,793,000港元。因為出售，本集團持有聯營公司之權益預期減少44,687,000港元(即有關權益之帳面值)。銀行及現金結餘預期增加90,480,000港元(即出售之代價11,600,000美元之港元之等值)。本集團之資產淨值預期增加約45,793,000港元(即出售之得益)。預期出售對本集團之負債及盈利不帶來重要影響。

4. 代價及釐定代價的基礎

代價11,600,000美元(相等於約90,480,000港元)乃經訂約雙方公平磋商後按一般商業條款協定。經考慮SSC於二零零六年一月三十一日之未經審核管理帳目後，代價較賣方於SSC綜合資產淨值之應佔權益溢價約90%。

### 5. 付款條款及完成日期

買方須於完成（已於簽訂協議後隨即進行）時以銀行本票向賣方支付代價11,600,000美元（相等於約90,480,000港元）。

### 訂約方之資料

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，而賣方為本公司之全資附屬公司。

買方為於英屬處女群島註冊成立之有限公司。買方及其附屬公司主要從事銷售及分銷服裝、鞋履及配飾。緊接出售前，買方持有SSC已發行股本之80%股本權益，為賣方以外SSC之唯一股東。買方之實益擁有人為方方先生。就董事於作出一切合理查詢後所知、所得資料及所信，Global Retail Incorporated及其實益擁有人為獨立第三方。

### SSC之資料

SSC為於開曼群島註冊成立之投資控股公司，而其附屬公司主要從事銷售及分銷服裝、鞋履及配飾。就董事於作出一切合理查詢後所知、所得資料及所信，SSC之主要股東（即買方）及其實益擁有人為獨立第三方，故出售並不構成關連交易。

本集團於二零零零年底左右收購有關權益。SSC被視為本集團之聯營公司，而於SSC之投資乃於本公司之綜合財務報表內採用權益法入帳。

---

## 董事會函件

---

以下為SSC之有關財務資料：

	截至二零零六年 一月三十一日止 年度之未經審核 綜合管理帳目 (百萬港元)	截至二零零五年 一月三十一日止 年度之經審核 綜合帳目 (百萬港元)
資產總值	802.81	596.64
資產淨值	238.90	189.28
營業額	809.83	649.21
除稅前盈利	77.08	57.75
除稅後盈利	56.25	43.85

### 出售之原因

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。SSC及其附屬公司主要從事銷售及分銷服裝、鞋履及配飾，為本集團之非核心業務。因此，出售將促使本集團可集中在其於香港、澳門及中國之物業發展及投資、物業管理、金融服務及投資之核心業務。董事認為，出售之條款乃屬公平合理，且符合本公司股東之整體利益。

於出售完成後，本公司將不會直接或間接持有SSC之任何權益。

### 出售所得款項之計劃用途

出售之出售所得款項淨額計劃用作一般營運資金。

### 一般事項

根據上市規則第14章，出售構成本公司之須予披露交易。

務請閣下垂注載於本通函附錄之資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命  
九龍建業有限公司  
主席  
柯為湘  
謹啟

二零零六年四月十九日



## 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. 董事權益披露

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聯營公司(按證券及期貨條例第XV部所界定者)之股本、相關股份及債權證之好倉及淡倉權益，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好倉或淡倉權益)；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(「標準守則」)則須知會本公司及聯交所者如下：

### 於本公司之權益

董事姓名	股數		所佔本公司 已發行股本之 百分比約數	附註
	好倉	淡倉	%	
柯為湘	353,023,083	—	62.29	1
吳志文	352,838,083	—	62.25	2
柯沛鈞	352,845,083	—	62.26	3
譚希仲	500,000	—	0.09	4
黎家輝	282,000	—	0.05	5
陸恭正	200,000	—	0.04	6
Keith Alan Holman	153,000	—	0.03	5
楊國光	100,000	—	0.02	5

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及柯沛鈞先生項下所披露之股份及下文「主要股東及其他人士之權益披露」之附註中披露之股份相同。

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先生及吳志文女士之子。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。

### 於本集團其他成員公司之權益

#### 保利達資產控股有限公司（「保利達」）

董事姓名	所持股數 好倉	所佔保利達	相關	所佔保利達	附註
		已發行股本之 百分比約數 %		已發行股本之 百分比約數 %	
柯為湘	698,975,374	56.84	250,734,005	20.38	1
吳志文	698,975,374	56.84	250,734,005	20.38	1
柯沛鈞	698,975,374	56.84	250,734,005	20.38	1
楊國光	1,600,000	0.13	—	—	3
譚希仲	1,000,000	0.08	—	—	2
Keith Alan Holman	480,000	0.04	—	—	3
黎家輝	300,000	0.02	—	—	3

附註：

1. 柯為湘先生、吳志文女士及柯沛鈞先生透過持有上文中披露之各自權益，被視為持有保利達資產控股有限公司之698,975,374股普通股股份及3,703,590,076股無投票權可換股可贖回優先股（「可換股優先股」）股份之權益。該等可換股優先股之每股0.02港元認購價已獲10%之部份繳付，並可轉換為250,734,005股普通股股份。於最後可行日期，柯為湘先生、吳志文女士及柯沛鈞先生被視為持有保利達資產控股有限公司之已發行普通股之合共77.22%權益。
2. 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1,000,000股股份之權益。
3. 股份由個別董事以實益擁有人身份持有。

於最後可行日期，除上述披露者外，董事或本公司行政總裁概無持有任何本公司股份、相關股份及債權證之好倉及淡倉權益，或根據證券及期貨條例第XV部被視為或當作持有本公司或其任何聯營公司（按證券及期貨條例第XV部所界定者）之股份、相關股份及債權證權益而須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好倉或淡倉權益）；或根據證券及期貨條例第352條須載入該條例所述登記冊；或根據標準守則須知會本公司及聯交所。

### 3. 主要股東及其他人士之權益披露

#### 於本公司之權益

於最後可行日期，就董事或本公司之行政總裁所知，下列人士（不包括董事或本公司之行政總裁）擁有本公司之股本及相關股份之好倉或淡倉權益，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：

股東姓名	股數	所佔已 發行股本之 百分比約數 %
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若干由其管理之全權信託基金之受託人身份持有354,074,433股股份，當中352,838,083股股份乃上述The Or Family Trustee Limited Inc以受託人身份持有之股份，亦即前文「董事權益披露」內附註1所指之股份。

### 於本集團其他成員公司之權益

於最後可行日期，就董事或本公司之行政總裁所知，下列人士(不包括董事或本公司之行政總裁)擁有本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之帳面值10%或以上權益：

股東名稱	本集團 其他成員公司名稱	所佔已發行股本 之百分比約數 %
劉慰慈先生	卓見投資有限公司	15
馮秉仲先生	新藝城影業有限公司 (附註)	15
馮秉仲先生	新藝城電影製作有限公司 (附註)	15
馮秉仲先生	金公主娛樂有限公司	15
馮秉仲先生	金公主電影製作有限公司 (附註)	15

附註：金公主娛樂有限公司之全資附屬公司。

於最後可行日期，除上述披露者外，就董事或本公司之行政總裁所知，除董事或本公司之行政總裁外，並無其他人士擁有本公司之股本或相關股份之好倉或淡倉權益，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，或直接或間接擁有於任何情況下在本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之帳面值10%或以上權益。

#### 4. 服務合約

於最後可行日期，董事概無與本公司或其任何附屬公司訂立本集團不可於一年內毋須作出賠償(除法定賠償外)而終止之合約。

## 5. 重大訴訟

除下述披露者外，於最後可行日期，本集團任何其他成員公司概無涉及任何重大訴訟或訟裁，亦無涉及任何即將面臨或具威脅之重大訴訟或索償。

有關保利達產控股有限公司（「保利達」）（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）及其附屬公司（「**保利達集團**」）：

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。

## 6. 競爭業務之權益

於最後可行日期，任何董事或其各自之聯繫人士（定義見上市規則）概無持有與本集團出現競爭或可能出現競爭之業務之任何權益。

**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) 本公司之註冊辦事處為香港九龍彌敦道七五零號始創中心二十三樓。
- (c) 本通函之中英文版本如有任何歧義，概以英文本為準。