

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)

**配售現有股份及  
認購新股份  
及  
關連交易**



**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)

**發行新股份  
關連交易  
及  
建議派送發行認股權證**

**恢復買賣**

**概要**

謹此提述九龍建業與保利達於二零零六年四月十日刊發之聯合公佈。

**九龍建業配售及九龍建業股份發行**

九龍建業董事公佈於二零零六年五月二日及四日，賣方已同意按每股九龍建業股份12.40港元向超過六名獨立承配人出售而承配人已同意收購合共113,353,000股現有九龍建業股份，而賣方已有條件同意根據九龍建業補充協議按每股九龍建業股份12.40港元認購最多113,353,000股新九龍建業股份。根據九龍建業股份發行，將予發行合共113,353,000股之新九龍建業股份佔九龍建業之現已發行股本約20.00%及佔九龍建業經九龍建業股份發行而擴大之已發行股本約16.67%。

九龍建業將動用九龍建業股份發行之所得款項淨額約1,377,000,000港元中約70%撥付根據關連保利達協議之保利達股份認購(如進行至完成)，而約30%則用作業務發展及擴張。

亨達已於九龍建業配售擔任17,641,000股九龍建業股份之安排人，並將按其他參與九龍建業配售之安排人適用之相同比率向九龍建業收取為數3,828,097港元之費用。亨達由柯先生全資擁有，因此為九龍建業之關連人士。由於按上市規則第14章各適用百分比率均少於2.5%，故根據上市規則第14A.32(1)條，該安排及下述保利達亨達安排合計時構成九龍建業之獲豁免關連交易。因此，該等安排須受上市規則第14A.45至14A.47條之申報及公佈規定所限。

**發行保利達股份**

保利達董事公佈，保利達訂立保利達協議，按每股保利達股份1.98港元發行合共2,811,411,970股新保利達股份。根據保利達認購，將予發行合共2,811,411,970股之新保利達股份佔保利達之現已發行股本約228.60%及佔保利達經保利達股份發行而擴大之已發行股本約69.57%。

保利達認購之所得款項淨額將約為5,523,000,000港元，保利達將動用其中約5,290,000,000港元撥付收購(定義見收購公佈)，並將動用約233,000,000港元償還九龍建業之貸款。於本公佈日期，九龍建業已向保利達提供約233,000,000港元之貸款。

九龍建業為保利達之主要股東，因而屬其關連人士。根據上市規則，關連保利達協議構成保利達之關連交易。根據上市規則，關連保利達協議構成九龍建業之關連交易。

亨達已根據保利達認購擔任583,311,867股保利達股份之安排人，並將向保利達收取為數20,211,756港元之費用。由於按上市規則第14章各適用百分比率均少於2.5%，故根據上市規則，保利達亨達安排將構成保利達之關連交易。因此，保利達亨達安排須受上市規則第14A.45至14A.47條之申報及公佈規定所限。

## 保利達派送發行認股權證

保利達董事建議向於記錄日期名列保利達股東名冊中之保利達股東（海外股東除外）派送發行認股權證，基準為所持每10股保利達股份獲發行一份認股權證。認股權證將以記名形式發行，而每份認股權證將賦予其持有人權利按認購價（可予調整）以現金認購新保利達股份。派送發行須待若干條件達成後，方可作實，進一步詳情載於下文。

### 一般資料

載有（其中包括）九龍建業之股東特別大會通告、關連保利達協議之進一步詳情、九龍建業之獨立董事委員會致九龍建業獨立股東函件及獨立財務顧問就關連保利達協議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。

載有（其中包括）保利達之股東特別大會通告、保利達協議及派送發行之進一步詳情、保利達之獨立董事委員會致保利達獨立股東函件及獨立財務顧問就保利達協議及派送發行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。

九龍建業補充協議及保利達協議各自之完成須待有關協議所載多項條件達成後，方可作實，且可能或未必會進行。

**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二十八日上午九時三十分起暫停買賣，以待發出本公佈。安排人已開始識別及接觸承配人及認購人，而保利達價格及九龍建業價格均於二零零六年四月二十八日在原則上獲協定。九龍建業董事會及保利達董事會關注到，由於涉及多名訂約方，故可能洩露九龍建業配售、九龍建業股份發行及保利達認購之資料，而導致不平等發佈股價敏感資料及買賣九龍建業股份及保利達股份之波動。因此，九龍建業董事會及保利達董事會相信，暫停買賣乃合適過程，並符合彼等股東之利益。九龍建業及保利達已向聯交所申請股份由二零零六年五月九日上午九時三十分起於聯交所恢復買賣。**

## I 九龍建業配售及九龍建業股份發行

### 九龍建業配售

於二零零六年五月二日及四日，賣方已同意按九龍建業價格向超過六名獨立承配人出售而承配人已同意認購合共113,353,000股現有九龍建業股份，而賣方已有條件同意根據九龍建業補充協議按九龍建業價格認購最多113,353,000股新九龍建業股份。承配人為機構及專業投資者，各承配人（及其最終實益擁有人）均獨立於且與九龍建業及其任何附屬公司之任何董事、行政總裁或主要股東（定義見上市規則）或彼等各自之聯繫人士概無關連。

九龍建業配售之條款規定，各承配人及賣方將有權於發生若干事件時終止其責任，該等事件包括（就承配人而言）於完成日期上午九時三十分（香港時間）前，九龍建業集團之財務或經營狀況出現任何重大不利變動，或九龍建業嚴重違反九龍建業配售協議所載之保證。九龍建業配售已完成或預期將分別於二零零六年五月四日、二零零六年五月八日及二零零六年五月九日完成。多名安排人已為九龍建業配售安排承配人，惟九龍建業配售不以包銷進行。參與九龍建業配售之安排人如下：

香港上海滙豐銀行有限公司、J.P. Morgan Securities (Asia Pacific) Limited及嘉誠亞洲有限公司，合共涉及57,962,000股九龍建業股份

3V Capital Limited，涉及37,750,000股九龍建業股份

亨達，涉及17,641,000股九龍建業股份

安排人將按九龍建業配售之所得款項總額1.75%之比率收取費用，而經扣除安排人費用後，九龍建業配售之所得款項將約為1,381,000,000港元。1.75%之比率乃經安排人與九龍建業公平磋商，而九龍建業之董事認為，該比率屬公平合理，且符合九龍建業及其股東之整體利益。

### **九龍建業補充協議**

日期： 二零零六年五月四日

發行人： 九龍建業

認購人： 賣方

交易： 根據九龍建業配售，九龍建業按九龍建業價格發行而賣方認購賣方已出售之相同數目之九龍建業股份，最多達113,353,000股新九龍建業股份

### **九龍建業股份數目**

113,353,000股新九龍建業股份將根據九龍建業股份發行而發行，佔九龍建業之現已發行股本約20.00%或佔九龍建業經九龍建業股份發行而擴大之已發行股本約16.67%。113,353,000股新九龍建業股份將根據九龍建業股東於二零零五年五月五日授予九龍建業董事之一般授權發行。九龍建業並未根據該一般授權發行任何九龍建業股份。九龍建業將向聯交所上市委員會申請批准根據九龍建業股份發行而發行之113,353,000股新九龍建業股份上市及買賣。

根據九龍建業股份發行將予發行之113,353,000股新九龍建業股份將於各方面與於新九龍建業股份發行日期之現已發行九龍建業股份享有同等權益，包括收取一切可能宣派、作出或派付之未來股息及分派之權利。

### **九龍建業價格**

根據九龍建業股份發行將予發行之113,353,000股新九龍建業股份將按每股九龍建業股份12.4港元發行。九龍建業價格較九龍建業股份於二零零六年四月二十七日之最後交易價13.6港元折讓約8.82%，或較九龍建業股份於截至二零零六年四月二十七日止10個交易日(包括該日)之平均最後交易價約13.475港元折讓約7.98%。

九龍建業價格乃由九龍建業董事會與承配人參考九龍建業股份之成交價及類似性質之交易所適用之折讓率後經公平磋商釐定。九龍建業董事認為，九龍建業價格屬適當及合理。

### **九龍建業補充協議之條件**

九龍建業補充協議須待下列條件達成後，方可作實：

- (a) 聯交所上市委員會批准新九龍建業股份(乃九龍建業補充協議之主要事項)上市及買賣；及
- (b) 完成最少一名承配人之九龍建業配售。

九龍建業補充協議將於九龍建業補充協議日期起計14日內(即二零零六年五月十六日)完成。

## **II 保利達認購**

### **關連保利達協議**

日期： 二零零六年五月五日

發行人： 保利達

認購人： 九龍建業

交易： 保利達按保利達價格發行及九龍建業認購最多1,598,000,000股新保利達股份，佔保利達經保利達認購而擴大之已發行股本39.54%。倘任何其他保利達協議並無進行至完成，則保利達將減少將予發行之保利達股份數目，致使於保利達認購完成後，九龍建業將維持於保利達之56.84%相同股權。

九龍建業為保利達之主要股東，因而屬其關連人士。

### **第二份保利達協議**

日期： 二零零六年五月三日

發行人： 保利達

認購人： Wachovia Investors, Inc.

交易： 保利達按保利達價格發行及Wachovia Investors, Inc.認購394,000,000股新保利達股份，佔保利達經保利達認購而擴大之已發行股本9.75%

Wachovia Investors, Inc.及其實益擁有人並非九龍建業及保利達之關連人士，且彼等乃獨立於且與九龍建業及保利達及彼等各自任何附屬公司之任何董事、行政總裁或主要股東或彼等各自之聯繫人士概無關連。

### **第三份保利達協議**

日期： 二零零六年五月五日

發行人： 保利達

認購人： Janus Funds

交易： 保利達按保利達價格發行及Janus Funds認購221,188,133股新保利達股份，佔保利達經保利達認購而擴大之已發行股本5.47%

Janus Funds及其實益擁有人並非九龍建業及保利達之關連人士，且彼等乃獨立於且與九龍建業及保利達及彼等各自任何附屬公司之任何董事、行政總裁或主要股東或彼等各自之聯繫人士概無關連。

### **第四份保利達協議**

日期： 二零零六年五月四日

發行人： 保利達

認購人： Penta Investments Advisers Limited

交易： 保利達按保利達價格發行及Penta Investments Advisers Limited認購197,000,000股新保利達股份，佔保利達經保利達認購而擴大之已發行股本4.87%

Penta Investments Advisers Limited及其實益擁有人並非九龍建業及保利達之關連人士，且彼等乃獨立於且與九龍建業及保利達及彼等各自任何附屬公司之任何董事、行政總裁或主要股東或彼等各自之聯繫人士概無關連。

### **第五份保利達協議**

日期： 二零零六年五月二日

發行人： 保利達

認購人： Baring Asset Management Limited



交易： 保利達按保利達價格發行及Baring Asset Management Limited認購39,400,000股新保利達股份，佔保利達經保利達認購而擴大之已發行股本0.98%

Baring Asset Management Limited及其實益擁有人並非九龍建業及保利達之關連人士，且彼等乃獨立於且與九龍建業及保利達及彼等各自任何附屬公司之任何董事、行政總裁或主要股東或彼等各自之聯繫人士概無關連。

#### **第六份保利達協議**

日期： 二零零六年五月二日

發行人： 保利達

認購人(1)： Farallon Capital Offshore Investors II, L.P.

認購人(2)： Farallon Capital Offshore Investors, Inc

交易： 保利達按保利達價格發行及Farallon Capital Offshore Investors II, L.P.與Farallon Capital Offshore Investors, Inc認購合共39,165,000股新保利達股份，佔保利達經保利達認購而擴大之已發行股本0.97%

Farallon Capital Offshore Investors II, L.P.、Farallon Capital Offshore Investors, Inc及彼等之實益擁有人各自並非九龍建業及保利達之關連人士，且彼等乃獨立於且與九龍建業及保利達及彼等各自任何附屬公司之任何董事、行政總裁或主要股東或彼等各自之聯繫人士概無關連。

#### **第七份保利達協議**

日期： 二零零六年五月二日

發行人： 保利達

認購人： Evolution Master Fund Ltd. SPC, Segregated Portfolio “M”

交易： 保利達按保利達價格發行及Evolution Master Fund Ltd. SPC, Segregated Portfolio “M”認購39,400,000股新保利達股份，佔保利達經保利達認購而擴大之已發行股本0.98%

Evolution Master Fund Ltd. SPC, Segregated Portfolio “M”及其實益擁有人並非九龍建業及保利達之關連人士，且彼等乃獨立於且與九龍建業及保利達及彼等各自任何附屬公司之任何董事、行政總裁或主要股東或彼等各自之聯繫人士概無關連。

#### **第八份保利達協議**

日期： 二零零六年五月二日

發行人： 保利達

認購人： J.P. Morgan Securities Limited

交易： 保利達按保利達價格發行及J.P. Morgan Securities Limited認購11,750,000股新保利達股份，佔保利達經保利達認購而擴大之已發行股本0.29%

J.P. Morgan Securities Limited及其實益擁有人並非九龍建業及保利達之關連人士，且彼等乃獨立於且與九龍建業及保利達及彼等各自任何附屬公司之任何董事、行政總裁或主要股東或彼等各自之聯繫人士概無關連。

### 第九份保利達協議

日期： 二零零六年四月二十八日

發行人： 保利達

認購人(1)： Henderson Global Investors Limited

認購人(2)： Henderson Fund Management PLC

交易： 保利達按保利達價格發行及(1)Henderson Global Investors Limited與(2)Henderson Fund Management PLC認購合共82,196,970股新保利達股份，佔保利達經保利達認購而擴大之已發行股本2.03%

Henderson Global Investors Limited、Henderson Fund Management PLC及彼等之實益擁有人各自並非九龍建業及保利達之關連人士，且彼等乃獨立於且與九龍建業及保利達及彼等各自任何附屬公司之任何董事、行政總裁或主要股東或彼等各自之聯繫人士概無關連。

### 第十份保利達協議

日期： 二零零六年四月二十八日

發行人： 保利達

認購人： 王國明

交易： 保利達按保利達價格發行及王國明認購2,000,000股新保利達股份，佔保利達經保利達認購而擴大之已發行股本0.05%

王國明並非九龍建業及保利達之關連人士，且彼乃獨立於且與九龍建業及保利達及彼等各自任何附屬公司之任何董事、行政總裁或主要股東或彼等各自之聯繫人士概無關連。

### 第十一份保利達協議

日期： 二零零六年四月二十八日

發行人： 保利達

認購人： 余國良

交易： 保利達按保利達價格發行及余國良認購5,000,000股新保利達股份，佔保利達經保利達認購而擴大之已發行股本0.12%

余國良並非九龍建業及保利達之關連人士，且彼乃獨立於且與九龍建業及保利達及彼等各自任何附屬公司之任何董事、行政總裁或主要股東或彼等各自之聯繫人士概無關連。

### 第十二份保利達協議

日期： 二零零六年四月二十八日

發行人： 保利達

認購人： United Gain Investment Limited

交易： 保利達按保利達價格發行及United Gain Investment Limited認購1,000,000股新保利達股份，佔保利達經保利達認購而擴大之已發行股本0.03%

United Gain Investment Limited及其實益擁有人並非九龍建業及保利達之關連人士，且彼等乃獨立於且與九龍建業及保利達及彼等各自任何附屬公司之任何董事、行政總裁或主要股東或彼等各自之聯繫人士概無關連。

### 第十三份保利達協議

日期： 二零零六年五月一日

發行人： 保利達

認購人： Wellchamp Fund Limited

交易： 保利達按保利達價格發行及Wellchamp Fund Limited認購5,000,000股新保利達股份，佔保利達經保利達認購而擴大之已發行股本0.12%

Wellchamp Fund Limited及其實益擁有人並非九龍建業及保利達之關連人士，且彼等乃獨立於且與九龍建業及保利達及彼等各自任何附屬公司之任何董事、行政總裁或主要股東或彼等各自之聯繫人士概無關連。

### 第十四份保利達協議

日期： 二零零六年五月一日

發行人： 保利達

認購人： Galaxy Asset Management (H.K.) Limited

交易： 保利達按保利達價格發行及Galaxy Asset Management (H.K.) Limited認購2,000,000股新保利達股份，佔保利達經保利達認購而擴大之已發行股本0.05%

Galaxy Asset Management (H.K.) Limited及其實益擁有人並非九龍建業及保利達之關連人士，且彼等乃獨立於且與九龍建業及保利達及彼等各自任何附屬公司之任何董事、行政總裁或主要股東或彼等各自之聯繫人士概無關連。

### 第十五份保利達協議

日期： 二零零六年五月一日

發行人： 保利達

認購人： Baron Absolute Return Fund (I) Limited

交易： 保利達按保利達價格發行及Baron Absolute Return Fund (I) Limited認購1,500,000股新保利達股份，佔保利達經保利達認購而擴大之已發行股本0.04%

Baron Absolute Return Fund (I) Limited及其實益擁有人並非九龍建業及保利達之關連人士，且彼等乃獨立於且與九龍建業及保利達及彼等各自任何附屬公司之任何董事、行政總裁或主要股東或彼等各自之聯繫人士概無關連。

### 第十六份保利達協議

日期： 二零零六年五月五日

發行人： 保利達

認購人： Yiu Kai Kwong

交易： 保利達按保利達價格發行及Yiu Kai Kwong認購172,811,867股新保利達股份，佔保利達經保利達認購而擴大之已發行股本4.28%

Yiu Kai Kwong並非九龍建業及保利達之關連人士，且彼乃獨立於且與九龍建業及保利達及彼等各自任何附屬公司之任何董事、行政總裁或主要股東或彼等各自之聯繫人士概無關連。

## 保利達股份總數

合共2,811,411,970股新保利達股份將根據保利達認購發行，佔保利達之現已發行普通股本約228.60%或佔保利達經保利達認購而擴大之已發行普通股本約69.57%。

根據保利達認購將予發行之2,811,411,970股新保利達股份將於各方面與於保利達認購股份發行日期之現已發行保利達股份享有同等權益，包括收取一切可能宣派、作出或派付之未來股息及分派之權利。

## 保利達價格

根據保利達認購將予發行之2,811,411,970股新保利達股份將按每股保利達股份1.98港元發行。保利達價格較保利達股份於二零零六年四月二十七日之最後交易價2.225港元折讓約11.01%，或較保利達股份於截至二零零六年四月二十七日止10個交易日(包括該日)之平均最後交易價約2.315港元折讓約14.47%。

保利達價格乃由保利達董事會與認購人參考保利達股份之成交價及類似性質之交易所適用之折讓率後經公平磋商後釐定。保利達董事認為，保利達價格屬適當及合理。

## III 保利達認購之條件

### 關連保利達協議之條件

關連保利達協議須待(其中包括)下列條件達成後，方可作實：

- (a) 聯交所上市委員會批准新保利達股份(乃關連保利達協議之主要事項)上市及買賣；
- (b) 協議(定義見收購公佈)成為無條件；
- (c) 根據上市規則之規定，保利達獨立股東於股東特別大會上通過決議案批准關連保利達協議；及
- (d) 根據上市規則之規定，九龍建業獨立股東於股東特別大會上通過決議案批准關連保利達協議。

### 保利達協議(關連保利達協議除外)之條件

保利達協議(關連保利達協議除外)各自須待(其中包括)下列條件達成後，方可作實：

- (a) 聯交所上市委員會批准新保利達股份(乃有關保利達協議之主要事項)上市及買賣；
  - (b) 各協議(定義見收購公佈)及關連保利達協議成為無條件；及
  - (c) 根據上市規則之規定，保利達獨立股東於股東特別大會上通過決議案批准有關保利達協議。
- 倘任何保利達協議之條件並未能於二零零六年七月三十一日前達成，則有關保利達協議將告終止。

## IV 建議派送發行認股權證

保利達董事建議，待下列條件達成後，將向於記錄日期名列保利達股東名冊之保利達股東(海外股東除外)派送發行，基準為該等股東當時所持每10股保利達股份獲發行一份認股權證。根據保利達認購之認購人將無權參與派送發行。

認股權證將以記名形式發行，並將賦予其持有人權利按認購價(可予調整)以現金認購一股新保利達股份。認股權證將於發行認股權證日期(預期將為二零零六年六月十九日)起至其一週年(首尾兩日包括在內)期間隨時可予行使。

認股權證之零碎配額將不會授予保利達股東，惟將彙集出售，收益撥歸保利達所有。



## 將於認股權證獲行使時發行之股份

按於二零零六年四月二十八日之1,229,814,484股已發行保利達股份為基準，並假設保利達於記錄日期或之前並無再發行或購回保利達股份，則根據派送發行建議將發行金額約為243,500,000港元之認股權證。全面行使認股權證將令保利達得以收取約243,500,000港元(扣除開支前)，並將據此發行122,981,448股保利達股份，佔保利達現已發行股本約10.00%及佔保利達經發行該等新保利達股份而擴大之股本約9.09%。

認股權證所附之認購權獲行使時須予發行之新保利達股份，將就於相關認購日期或其後之記錄日期之任何股息及其他分派方面及所有其他方面，與當時現已發行保利達股份享有同等權益。

## 認購價

認購價較保利達股份於二零零六年四月二十七日之最後交易價2.225港元折讓約11.01%，或較保利達股份於截至二零零六年四月二十七日止10個交易日(包括該日)之平均最後交易價約2.315港元折讓約14.47%。

保利達董事認為，認購價與根據保利達認購之認購人適用之保利達價格相同，並屬適當及合理。

## 海外股東

將就派送發行發出之文件將不會於香港以外任何司法權區根據任何證券法例登記。因此，倘保利達董事會認為，因有關海外司法權區之法律限制而屬權宜或必需下不會向海外股東派送發行，則於記錄日期名列保利達股東名冊中，且於當日之登記地址位於香港以外之保利達股東將不會獲授認股權證。保利達將會作出安排，倘扣除開支後可取得溢價，則於可行情況下盡快在市場上出售原應已向該等海外股東發行之認股權證。任何銷售所得款項淨額(扣除開支後)將以港元按海外股東各自之股權比例向彼等分派，而有關匯款將郵寄予彼等，郵誤風險概由彼等承擔，惟倘須向任何該等人士分派之款項少於100港元，則在此情況下，將保留收益撥歸保利達所有。

## 派送發行之條件

派送發行須待下列條件達成後，方可作實：

- (a) 保利達股東於股東特別大會上通過普通決議案，批准派送發行及發行因認股權證所附之認購權獲行使而須予發行之新保利達股份；
- (b) 聯交所批准認股權證及因認股權證所附之認購權獲行使而可能須予發行之任何保利達股份上市及買賣；及
- (c) 完成收購(定義見收購公佈)。

待上述條件達成後，預期認股權證將於二零零六年六月二十一日開始買賣。

倘有關派送發行之日期有任何變動，則保利達將會另作公佈。

## 認股權證證書及買賣單位

待上述所有條件達成後，預期認股權證證書將於二零零六年六月十九日或之前郵寄予保利達股東，郵誤風險概由彼等承擔。

預期認股權證將於二零零六年六月二十一日開始在聯交所買賣。證書及認股權證將分別以每手5,000份之買賣單位發出及買賣，而每手5,000份之認股權證將賦予其持有人權利按認購價(可予調整)以9,900港元認購5,000股新保利達股份。

## 暫停股份過戶登記手續

保利達將由二零零六年六月八日至二零零六年六月十二日(首尾兩日包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定股東(海外股東除外)享有派送發行認股權證之權利。保利達股東請注意，為符合資格根據派送發行認股權證獲發行認股權證，彼等必須於二零零六年六月七日下午四時正或之

前將所有保利達股份之過戶文件連同有關股票送達保利達在香港之股份過戶登記處分處登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

## 預期時間表

日期(二零零六年)	事件
六月五日(星期一)	保利達股份以未除派送發行權利方式買賣之最後一天
六月六日(星期二)	保利達股份以除派送發行權利方式買賣之首天
六月七日(星期三)下午四時正	遞交保利達股份之過戶文件作登記以符合資格享有派送發行權利之最後時間
六月八日(星期四)至六月十二日(星期一)	保利達暫停股份過戶登記手續(首尾兩日包括在內)
六月十二日(星期一)	享有派送發行權利之記錄日期
六月十九日(星期一)	寄發認股權證證書
六月二十一日(星期三)	預期可買賣認股權證

倘派發發行認股權證之日期有任何變動，則保利達將會另作公佈。

## V 保利達及九龍建業股權架構之變動

### 保利達股權架構之變動

完成保利達認購前及後對保利達股權架構之影響如下：

股東名稱	緊接保利達認購及行使認股權證所附之認購權前 保利達		於保利達認購完成後但於行使認股權證所附之認購權前 保利達		於保利達認購完成後及行使認股權證所附之認購權後 保利達		於保利達認購完成後及行使認股權證所附之認購權與優先股所附之兌換權後(附註) 保利達	
	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%
九龍建業及其聯繫人士	698,975,374	56.84%	2,296,975,374	56.84%	2,366,872,911	56.84%	2,617,606,916	59.29%
保利達董事	7,900,000	0.64%	7,900,000	0.19%	8,690,000	0.21%	8,690,000	0.20%
公眾人士								
(1) 保利達認購之認購人(九龍建業及其聯繫人士除外)	38,925,500	3.16%	1,252,337,470	30.99%	1,256,230,020	30.17%	1,256,230,020	28.45%
(2) 其他公眾股東	484,013,610	39.36%	484,013,610	11.98%	532,414,971	12.78%	532,414,971	12.06%
總計	<u>1,229,814,484</u>	<u>100.00%</u>	<u>4,041,226,454</u>	<u>100.00%</u>	<u>4,164,207,902</u>	<u>100.00%</u>	<u>4,414,941,907</u>	<u>100.00%</u>

附註：假設並無調整優先股兌換為保利達股份之比率。

於本公佈日期，除優先股外，保利達並無任何購股權、認股權證、權利或其他已發行可換股證券。

## 九龍建業股權架構之變動

完成九龍建業配售及九龍建業股份發行前及後對九龍建業股權架構之影響如下：

股東名稱	緊接九龍建業 配售及九龍建業 股份發行完成前		於九龍建業配售 完成後但於九龍建業 股份發行完成前		於九龍建業 配售及九龍建業 股份發行完成後	
	九龍建業 股份數目	%	九龍建業 股份數目	%	九龍建業 股份數目	%
賣方及其一致行動人士	353,030,083	62.29%	239,677,083	42.29%	353,030,083	51.91%
九龍建業董事	1,235,000	0.22%	1,235,000	0.22%	1,235,000	0.18%
公眾人士						
(1) 九龍建業配售之承配人	39,020,000	6.88%	152,373,000	26.88%	152,373,000	22.40%
(2) 其他公眾股東	173,482,767	30.61%	173,482,767	30.61%	173,482,767	25.51%
總計	<u>566,767,850</u>	<u>100.00%</u>	<u>566,767,850</u>	<u>100.00%</u>	<u>680,120,850</u>	<u>100.00%</u>

賣方已表明，其有意於九龍建業配售及九龍建業股份發行完成後，在符合上市規則的前提下透過認購新九龍建業股份增加其於九龍建業之股權。有關認購可能或未必進行。九龍建業將於必要時根據上市規則另作公佈。

於本公佈日期，九龍建業並無任何購股權、認股權證、權利或其他已發行可換股證券。

## VI 原因

### 進行九龍建業配售及九龍建業股份發行之原因

九龍建業董事認為，九龍建業配售及九龍建業股份發行為籌集資金以根據關連保利達協議(如進行至完成)認購保利達股份以及業務發展及擴張之良機。九龍建業將動用九龍建業股份發行之所得款項淨額約1,377,000,000港元中約70%撥付根據關連保利達協議(如進行至完成)之保利達股份認購，而約30%則用作業務發展及擴張。九龍建業配售及九龍建業股份發行將不會以完成關連保利達協議為條件。倘關連保利達協議並無進行至完成，則九龍建業股份發行所籌集之資金將用作九龍建業之業務發展及擴張。

### 進行保利達認購之原因

於二零零六年四月十日，保利達公佈，其已有條件同意收購New Bedford Properties Limited全部已發行股本，收購之代價為8,448,000,000港元，而New Bedford Properties Limited已就於澳門之物業發展訂立若干共同投資協議。

保利達董事已考慮供股發行、公開發售及銀行借貸等其他籌集資金之方法，並認為基於以下原因，保利達認購屬較佳方法：

- (i) 倘將進行供股發行或公開發售，則須待保利達股東於股東大會上批准，而結算將於近兩個月後進行。根據保利達與多間投資銀行進行之商討，任何包銷商均不大可能準備承擔有關這包銷期長之風險；
- (ii) 大額銀行借貸將對保利達集團之資產負債比率構成不利影響，並不符合保利達及其股東之整體利益；及
- (iii) 鑑於認購人為機構及專業投資者，保利達認購將擴闊保利達之股東基礎及提升其股東組合。

保利達認購之所得款項淨額將約為5,523,000,000港元，保利達將動用其中約5,290,000,000港元撥付收購(定義見收購公佈)，並將動用約233,000,000港元償還九龍建業之貸款。於本公佈日期，九龍建業已向保利達提供約233,000,000港元之貸款。

保利達董事認為，基於以下原因，保利達認購將不會對保利達獨立股東不利：

- (i) 各保利達協議須經保利達獨立股東於股東大會上以股數表決批准而九龍建業、柯先生、其家族成員及彼等之聯繫人士將就所有相關決議案放棄投票；
- (ii) 派送發行將為全體保利達股東提供認購保利達股份之機會，並將減輕保利達認購對保利達股東所持股權之攤薄影響；及
- (iii) 保利達認購之所得款項淨額約5,523,000,000港元中，約5,290,000,000港元將用作撥付收購，此乃符合保利達及其股東之整體利益。餘額約233,000,000港元將用作償還(a)結欠九龍建業約200,000,000港元之計息貸款（按香港銀行同業拆息加0.5%計息）；及(b)結欠九龍建業約33,000,000港元之免息貸款。於是日，除約4,400,000港元之若干短期借貸預期將於保利達認購完成前以保利達集團之內部資源支付外，保利達結欠第三方之其他貸款為還款期固定之定期貸款。

### 訂立關連保利達協議之原因

九龍建業董事認為，根據關連保利達協議進行認購，將令九龍建業得以於保利達認購完成後維持其於保利達之股權，而九龍建業將以九龍建業股份發行之方式撥付關連保利達協議之約970,000,000港元，而餘額則以賣方之股東貸款（按香港銀行同業拆息加0.5%計息）之方式撥付。鑑於賣方乃按一般商業條款提供貸款，且該貸款並無以九龍建業之資產作抵押，故根據上市規則第14A.65(4)條，賣方提供貸款將構成九龍建業之獲豁免關連交易。

### 進行派送發行之原因

保利達董事會相信，派送發行或會增加保利達之股本資金及拓闊保利達之股東基礎，並將對保利達有利。保利達董事會亦相信，由於派送發行可令保利達現有股東增加彼等於保利達之股權，故彼等可趁著派送發行之時機獲益，否則彼等之股權將因保利達認購而被攤薄。透過派送發行，彼等能參與保利達之發展，而保利達將於收購完成後涉及重大澳門物業投資，收購之進一步詳情載於收購公佈。假設所有認股權證所附之認購權獲行使，則派送發行將為保利達提供約243,500,000港元之額外營運資金，以供日後擴展之用。

## VII 一般資料

### 上市申請

九龍建業及保利達將向聯交所申請批准，根據九龍建業股份發行而將予發行之新九龍建業股份，及根據保利達認購而將予發行之新保利達股份上市及買賣。保利達亦將向聯交所申請批准認股權證，及因認股權證所附之認購權獲行使而可能須予發行之任何保利達股份上市及買賣。

### 九龍建業

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，以及本地及海外金融投資。

柯先生為九龍建業之董事兼控股股東，因而屬九龍建業之關連人士。柯先生亦為保利達董事，故屬保利達之關連人士。由於認購款額將用作支付收購（定義見收購公佈）之部份代價，而收購構成九龍建業之關連交易，故根據上市規則，關連保利達協議構成九龍建業之關連交易。

載有（其中包括）九龍建業之股東特別大會通告、關連保利達協議之進一步詳情、九龍建業之獨立董事委員會致九龍建業獨立股東函件及獨立財務顧問就關連保利達協議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。

柯先生、其家族成員及彼等之聯繫人士將就關連保利達協議於九龍建業之股東特別大會上放棄投票，而投票將以股數表決方式進行。

九龍建業之董事（包括其獨立非執行董事）認為，九龍建業補充協議屬公平合理，並符合九龍建業及其股東之整體利益。九龍建業之執行董事認為關連保利達協議屬公平合理，並符合九龍建業及其股東之整體利益。



亨達已於九龍建業配售擔任17,641,000股九龍建業股份之安排人，並將按適用於參與九龍建業配售之其他安排人之相同比率向九龍建業收取為數3,828,097港元之費用。亨達由柯先生全資擁有，故屬九龍建業之關連人士。由於按上市規則第14章各適用百分比率均少於2.5%，故根據上市規則第14A.32(1)條，該安排及下述保利達亨達安排合計時構成九龍建業之獲豁免關連交易。因此，該等安排須受上市規則第14A.45至14A.47條之申報及公佈規定所限。九龍建業之董事(包括其獨立非執行董事)認為，該安排及保利達亨達安排屬公平合理，並符合九龍建業及其股東之整體利益。

## 保利達

保利達及其附屬公司主要從事物業投資、發展及買賣、製冰及提供冷藏服務，以及證券投資及買賣。

九龍建業為保利達之主要股東，因而屬保利達之關連人士。關連保利達協議構成保利達之關連交易。

下列安排人已為保利達認購(關連保利達協議除外)安排認購人：

香港上海滙豐銀行有限公司、J.P. Morgan Securities (Asia Pacific) Limited及嘉誠亞洲有限公司，合共涉及133,111,970股保利達股份

富益證券有限公司，涉及496,988,133股保利達股份

亨達，涉及583,311,867股保利達股份

安排人將按保利達認購之所得款項總額1.75%之比率收取費用，而經扣除安排人費用後，保利達認購之所得款項將約為5,525,000,000港元。1.75%之比率乃經安排人與保利達公平磋商，而保利達之董事認為，該比率屬公平合理，且符合保利達及其股東之整體利益。

亨達已於保利達認購擔任583,311,867股保利達股份之安排人，並將按適用於上述參與保利達認購之其他安排人之相同比率向保利達收取20,211,756港元之費用。亨達由柯先生全資擁有，故屬保利達之關連人士。由於按上市規則第14章各適用百分比率均少於2.5%，故根據上市規則，該安排(「**保利達亨達安排**」)構成保利達之獲豁免關連交易。因此，保利達亨達協議須受上市規則第14A.45至14A.47條之申報及公佈規定所限。保利達之董事(包括其獨立非執行董事)認為，保利達亨達安排屬公平合理，並符合保利達及其股東之整體利益。

載有(其中包括)保利達之股東特別大會通告、保利達協議及派送發行之進一步詳情、保利達之獨立董事委員會致保利達獨立股東函件及獨立財務顧問就保利達協議及派送發行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。

九龍建業、柯先生、其家族成員及彼等之聯繫人士將就保利達協議及派送發行於保利達之股東特別大會上放棄投票，而投票將以股數表決方式進行。

保利達之執行董事認為，保利達協議及派送發行屬公平合理，並符合保利達及其股東之整體利益。

## 公眾持股量

於完成九龍建業配售後，概無承配人將成為九龍建業之主要股東(定義見上市規則)。於完成保利達協議(關連保利達協議除外)後，概無認購人(九龍建業除外)將成為保利達之主要股東(定義見上市規則)。於分別完成九龍建業配售及保利達認購後，九龍建業及保利達將可符合上市規則第8.08條有關公眾持股量之規定。

## 恢復買賣

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二十八日上午九時三十分起暫停買賣，以待發出本公佈。安排人已開始識別及接觸承配人及認購人，而保利達價格及九龍建業價格均於二零零六年四月二十八日在原則上獲協定。九龍建業董事會及保利達董事會關注到，由於涉及多名訂約方，故可能洩露九龍建業配售、九龍建業股份發行及保利達認購之資料，而導致不平等發佈股價敏感資料及買賣九龍建業股份及保利達股份之波動。因此，九龍建業董事會及保利達董事會相信，暫停買賣乃合適過程，並符合彼等股東之利益。九龍建業及保利達已向聯交所申請股份由二零零六年五月九日上午九時三十分起於聯交所恢復買賣。

## VIII 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：

「收購公佈」	指	九龍建業與保利達於二零零六年四月十日就收購New Bedford Properties Limited全部已發行股本刊發之聯合公佈；
「聯繫人士」	具	上市規則所賦予之涵義；
「派送發行」	指	建議根據本公佈及構成認股權證之文據所載之條款及條件派送發行認股權證，比例為每10股保利達股份獲發行一份每份1.98港元之認股權證；
「關連保利達協議」或「九龍建業認購協議」	指	保利達與九龍建業於二零零六年五月五日就按保利達價格發行及認購1,598,000,000股新保利達股份訂立之協議；
「第八份保利達協議」	指	保利達與J.P. Morgan Securities Limited於二零零六年五月二日就按保利達價格發行及認購11,750,000股新保利達股份訂立之協議；
「第十一份保利達協議」	指	保利達與余國良於二零零六年四月二十八日就按保利達價格發行及認購5,000,000股新保利達股份訂立之協議；
「第十五份保利達協議」	指	保利達與Baron Absolute Return Fund (I) Limited於二零零六年五月一日就按保利達價格發行及認購1,500,000股新保利達股份訂立之協議；
「第五份保利達協議」	指	保利達與Baring Asset Management Limited於二零零六年五月二日就按保利達價格發行及認購39,400,000股新保利達股份訂立之協議；
「第十四份保利達協議」	指	保利達與Galaxy Asset Management (H.K.) Limited於二零零六年五月一日就按保利達價格發行及認購2,000,000股新保利達股份訂立之協議；
「第四份保利達協議」	指	保利達與Penta Investments Advisers Limited於二零零六年五月四日就按保利達價格發行及認購197,000,000股新保利達股份訂立之協議；
「亨達」	指	亨達証券有限公司，為根據證券及期貨條例可從事第1類受規管活動之持牌法團，並為由柯先生全資擁有之公司；
「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；
「Janus Funds」	指	Janus Triton Fund、Janus Adviser Small Mid Growth Fund、Janus Overseas Fund、Janus Adviser International Growth、Janus Aspen International Growth Portfolio、Janus Enterprise Fund、Janus Adviser Mid Cap Growth Fund、Janus Aspen Mid Cap Growth Portfolio、Janus Adviser Small Company Value Fund、Janus Aspen Small Company Value Portfolio、Janus Venture Fund Inc.及Janus World Fund Plc - US Venture Fund之統稱；
「九龍建業」	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)；
「九龍建業配售」	指	賣方向超過六名獨立承配人配售合共113,353,000股現有九龍建業股份；
「九龍建業價格」	指	每股九龍建業股份12.40港元；
「九龍建業股份發行」	指	根據九龍建業補充協議發行最多113,353,000股新九龍建業股份；
「九龍建業股份」	指	九龍建業股本中每股0.10港元之股份；
「九龍建業補充協議」	指	九龍建業與賣方於二零零六年五月四日就按九龍建業價格發行及認購最多113,353,000股新九龍建業股份訂立之協議；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「柯先生」	指	柯為湘先生，九龍建業及保利達之主席及董事；
「第九份保利達協議」	指	(1) 保利達與Henderson Global Investors Limited於二零零六年四月二十八日就按保利達價格發行及認購75,151,515股新保利達股份訂立之協議；及  (2) 保利達與Henderson Fund Management PLC於二零零六年四月二十八日就按保利達價格發行及認購7,045,455股新保利達股份訂立之協議；
「海外股東」	指	於記錄日期營業時間結束時，於保利達股東名冊所示之地址為香港以外之保利達股東；
「保利達」	指	保利達資產控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市；
「保利達協議」	指	關連保利達協議、第二份保利達協議、第三份保利達協議、第四份保利達協議、第五份保利達協議、第六份保利達協議、第七份保利達協議、第八份保利達協議、第九份保利達協議、第十份保利達協議、第十一份保利達協議、第十二份保利達協議、第十三份保利達協議、第十四份保利達協議、第十五份保利達協議及第十六份保利達協議；
「保利達集團」	指	保利達及其附屬公司；
「保利達亨達安排」	指	具有「VII」一節「保利達」一段所定義之涵義；
「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)；
「保利達價格」	指	每股保利達股份1.98港元；
「保利達股份」	指	保利達股本中每股0.10港元之普通股；
「保利達認購」	指	根據保利達協議發行2,811,411,970股新保利達股份；
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港及澳門；
「優先股」	指	保利達發行之3,703,590,076股可換股優先股，其中認購價每股0.02港元之10%部份繳足；
「記錄日期」	指	二零零六年六月十二日，即釐定保利達股東參與派送發行認股權證之權利之記錄日期；

「第二份保利達協議」	指	保利達與Wachovia Investors, Inc.於二零零六年五月三日就按保利達價格發行及認購394,000,000股新保利達股份訂立之協議；
「第七份保利達協議」	指	保利達與Evolution Master Fund Ltd. SPC, Segregated Portfolio “M”於二零零六年五月二日就按保利達價格發行及認購39,400,000股新保利達股份訂立之協議；
「第十六份保利達協議」	指	保利達與Yiu Kai Kwong於二零零六年五月五日就按保利達價格發行及認購172,811,867股新保利達股份訂立之協議；
「第六份保利達協議」	指	(1) 保利達與Farallon Capital Offshore Investors II, L.P.於二零零六年五月二日就按保利達價格發行及認購11,810,000股新保利達股份訂立之協議；及  (2) 保利達與Farallon Capital Offshore Investors, Inc於二零零六年五月二日就按保利達價格發行及認購27,355,000股新保利達股份訂立之協議；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「認購價」	指	每股保利達股份1.98港元；
「第十份保利達協議」	指	保利達與王國明於二零零六年四月二十八日就按保利達價格發行及認購2,000,000股新保利達股份訂立之協議；
「第三份保利達協議」	指	保利達與Janus Funds於二零零六年五月五日就按保利達價格發行及認購221,188,133股新保利達股份訂立之協議；
「第十三份保利達協議」	指	保利達與Wellchamp Fund Limited於二零零六年五月一日就按保利達價格發行及認購5,000,000股新保利達股份訂立之協議；
「第十二份保利達協議」	指	保利達與United Gain Investment Limited於二零零六年四月二十八日就按保利達價格發行及認購1,000,000股新保利達股份訂立之協議；
「賣方」	指	Intellinsight Holdings Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，由柯先生之家族信託全資及實益擁有；及
「認股權證」	指	每份1.98港元將以記名方式發行之保利達認股權證，賦予權利可由發行日期起至其一週年(首尾兩日包括在內)期間隨時按認購價(可予調整)認購122,981,448股新保利達股份。

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，二零零六年五月八日

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；及三名獨立非執行董事，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。