
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)

須予披露交易
收購位於瀋陽之土地

二零零六年六月二十六日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	3
附錄 — 一般資料	6

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：

「收購」	指	根據投標收購該物業
「聯繫人士」	指	上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「買方」	指	保利達地產佳伴(瀋陽)有限公司，一間於中國成立之外商獨資企業，並為本公司之間接全資附屬公司
「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
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「土地擁有人」	指	瀋陽市規劃和國土資源局，一個瀋陽市政府轄下負責土地及資源之政府部門
「最後可行日期」	指	二零零六年六月二十二日，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
「柯先生」	指	柯為湘先生，本公司主席
「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，其股份於聯交所主板上市

釋 義

「保利達集團」	指	保利達及其附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國(就本通函而言，不包括香港、澳門及台灣)
「該物業」	指	本集團根據收購所收購之一幅宗地編號為2005-129號及佔地約1,450,000平方米之土地
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「瀋陽市土地儲備交易中心」	指	瀋陽市土地儲備交易中心
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「投標」	指	該物業經瀋陽市土地儲備交易中心代表土地擁有人安排之投標
「%」	指	百分比

於本通函內，除另有說明外，以人民幣為單位之金額已按人民幣1.033元兌1.00港元之匯率換算為港元。



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：

李國星先生

陸恭正先生

司徒振中先生

敬啟者：

須予披露交易
收購位於瀋陽之土地

緒言

董事會於二零零六年六月九日宣佈，買方(本公司之間接全資附屬公司)成功以約人民幣830,000,000元(相等於約803,000,000港元)投得該物業。

根據上市規則第14.06條，收購構成本公司之須予披露交易。本通函旨在向閣下提供有關收購之進一步資料。

董事會函件

收購

投標日期

二零零六年六月八日

參與投標各方

- (1) 瀋陽市土地儲備交易中心，代表土地擁有人行事。土地擁有人為一個瀋陽市政府轄下負責土地及資源之政府部門。
- (2) 買方。

於作出一切合理查詢後，就董事所知、所得資料及所信，瀋陽市土地儲備交易中心及土地擁有人為與本公司或其任何附屬公司或彼等任何各自之董事、行政總裁或主要股東或任何彼等各自之聯繫人士概無關連之獨立第三者。

根據投標，買方已收購該物業。

代價

收購該物業之代價為合共約人民幣830,000,000元（相等於約803,000,000港元），該代價乃經公開競投過程後釐定，而董事會經考慮該物業之地點及發展潛力後認為，代價屬公平合理。

代價將以本集團之內部資源支付，其中人民幣400,000,000元（相等於約387,000,000港元）須於投標批出後支付，而餘款則須於二零零七年六月三十日前全數支付。

該物業

該物業位於中國瀋陽東陵區大壩路西側，目前由土地擁有人擁有。該物業佔地約1,450,000平方米，並已獲批准作住宅及商業發展用途。住宅物業及商業物業之批授年期分別為50年及40年。

董事會函件

收購之財務影響

於收購完成後，該物業支付之代價將於「未來發展土地」內視作本集團之資產。由於代價將以本集團之內部資源支付，故本集團之銀行及現金結餘將會減少，或本集團之銀行借貸將會增加，或兩者同時發生，數額均以已付代價為限。預期收購不會對本集團之資產淨值及盈利構成任何重大影響。

交易之原因

本集團主要從事於香港、澳門及中國之物業發展及投資、物業管理、金融服務及投資。

為提升本集團在中國物業市場之地位，董事會相信，收購將增加本集團之土地儲備，並為本集團提供於瀋陽項目發展之良機。董事(包括獨立非執行董事)認為，收購已按一般商業條款訂立，而該等條款就本公司及股東而言乃屬公平合理，且收購符合本公司及股東之整體利益。

一般事項

根據上市規則第14.06條，收購構成本公司之須予披露交易。本通函旨在向閣下提供有關收購之進一步資料。

務請閣下垂注載於本通函附錄之一般資料。

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

二零零六年六月二十六日

1. 責任聲明

本通函遵照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。

2. 權益披露

(a) 董事權益及淡倉

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其相聯法團（按證券及期貨條例第XV部定義）之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉，而(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（包括根據證券及期貨條例之規定視為或當作擁有之權益及淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所述之登記冊；或(c)依據上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須通知本公司及聯交所者如下：

本公司股份、相關股份及債權證之權益

董事姓名	權益性質	股份數目		估本公司 現已發行 股本之概約 百分比 (附註1)
		好倉	淡倉	
柯為湘	作為受益人 (附註2)	362,438,083	無	53.29%
	公司 (附註3)	185,000	無	0.03%
吳志文	作為受益人 (附註4)	362,438,083	無	53.29%

董事姓名	權益性質	股份數目		估本公司 現已發行 股本之概約
		好倉	淡倉	百分比 (附註1)
柯沛鈞	作為受益人 (附註4)	362,438,083	無	53.29%
	個人	7,000	無	0.001%
譚希仲	公司 (附註5)	500,000	無	0.07%
	個人	282,000	無	0.04%
陸恭正	根據信託 (附註6)	200,000	無	0.03%
	個人	161,000	無	0.02%
楊國光	個人	100,000	無	0.01%

附註：

1. 於最後可行日期，本公司之已發行股份總數為680,120,850股股份。
2. 作為柯氏家族信託之成立人及受益人之一，該信託最終擁有該等股份。
3. 因持有China Dragon Limited之100%權益，而China Dragon Limited擁有該等股份。
4. 作為柯氏家族信託之受益人，該信託最終擁有該等股份。
5. 因持有譚希仲產業測計師有限公司之48%權益，而譚希仲產業測計師有限公司擁有該等股份。
6. 作為全權信託之成立人，該信託擁有該等股份。

保利達股份、相關股份及債權證之權益

董事姓名	權益性質	股份或相關 股份數目		佔保利達 現已發行 股本之概約 百分比 (附註1)
		好倉	淡倉	
柯為湘	作為受益人 (附註2)	2,296,975,374	無	56.84%
	作為受益人 (附註3)	275,191,901	無	6.81%
	作為受益人 (附註4)	69,897,537	無	1.73%
吳志文	作為受益人 (附註2)	2,296,975,374	無	56.84%
	作為受益人 (附註3)	275,191,901	無	6.81%
	作為受益人 (附註4)	69,897,537	無	1.73%
柯沛鈞	作為受益人 (附註2)	2,296,975,374	無	56.84%
	作為受益人 (附註3)	275,191,901	無	6.81%
	作為受益人 (附註4)	69,897,537	無	1.73%
楊國光	個人	1,600,000	無	0.04%
	個人 (附註5)	160,000	無	0.004%

董事姓名	權益性質	股份或相關 股份數目		佔保利達 現已發行 股本之概約 百分比 (附註1)
		好倉	淡倉	
譚希仲	公司 (附註6)	1,000,000	無	0.02%
	公司 (附註7)	100,000	無	0.002%
Keith Alan Holman	個人	520,000	無	0.01%
	個人 (附註8)	52,000	無	0.001%
黎家輝	個人	300,000	無	0.007%
	個人 (附註9)	30,000	無	0.0007%

附註：

1. 於最後可行日期，保利達之已發行股份總數為4,041,226,454股普通股。
2. 作為柯氏家族信託之受益人，該信託最終擁有362,438,083股本公司股份(53.29%)。本公司持有Marble King International Limited全部權益，而Marble King International Limited則持有上述2,296,975,374股保利達普通股(56.84%)。
3. 作為柯氏家族信託之受益人，該信託最終擁有362,438,083股本公司股份(53.29%)。本公司持有Marble King International Limited全部權益，而Marble King International Limited則持有3,703,590,076股可兌換為上述275,191,901股保利達相關普通股(現有已發行股本之6.81%)之無投票權可贖回可換股優先股。
4. 作為柯氏家族信託之受益人，該信託最終擁有362,438,083股股份，佔本公司約53.29%。本公司持有69,897,537份認股權證，賦予本公司權利可於認股權證項下之權利獲全數行使時認購69,897,537股保利達股份。
5. 楊國光先生持有160,000份認股權證，賦予其權利可於認股權證項下之權利獲全數行使時認購160,000股保利達股份。

6. 因持有譚希仲產業測計師有限公司之48%權益，而譚希仲產業測計師有限公司擁有該等股份。
7. 譚希仲產業測計師有限公司持有100,000份認股權證，賦予其權利可於認股權證項下之權利獲全數行使時認購100,000股保利達股份。由於譚希仲先生持有譚希仲產業測計師有限公司之48%權益，故彼被視為擁有認股權證之權益。
8. Keith Alan Holman先生持有52,000份認股權證，賦予其權利可於認股權證項下之權利獲全數行使時認購52,000股保利達股份。
9. 黎家輝先生持有30,000份認股權證，賦予其權利可於認股權證項下之權利獲全數行使時認購30,000股保利達股份。

除上文所披露者外，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或其任何相聯法團（按證券及期貨條例定義）之股份、相關股份及債權證之任何權益或淡倉，而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（包括根據證券及期貨條例之規定視為或當作擁有之權益及淡倉）；或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所述之登記冊；或依據標準守則須通知本公司及聯交所。

除上文所披露者外，於最後可行日期，本公司董事或任何彼等之配偶或未成年子女概無獲授或持有可認購本公司股份之購股權（按證券及期貨條例第XV部定義），或已行使該等權利。

(b) 董事服務合約詳情

於最後可行日期，任何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，惟於一年內屆滿或可由僱主不作賠償（法定賠償除外）而於一年內終止之服務合約除外。

(c) 董事於競爭業務之權益

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士概無擁有或可能與本集團業務構成直接或間接競爭之任何業務或業務權益。

保利達控股國際有限公司（「保利達控股」）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，其在澳門及中國從事物業投資及

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。保利達控股已向本集團授出有關其於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。

3. 主要股東

- (a) 於最後可行日期，就任何董事或本公司之行政總裁所知及根據本公司按照證券及期貨條例第336條設存之登記冊，下列人士(不包括董事或本公司之行政總裁)擁有或視為或當作擁有本公司股份或相關股份之權益或淡倉，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及聯交所披露：

本公司股份及相關股份之好倉

股東名稱	權益性質	股份數目		佔本公司
		好倉	淡倉	現已發行 股本之概約 百分比 (附註1)
The Or Family Trustee Limited Inc.	信託	362,438,083 (附註2)	無	53.29%
滙豐國際信託 有限公司	受託人	362,716,083 (附註3)	無	53.33%
Prudential plc	公司	37,523,000	無	5.52%
謝清海	公司	36,576,000 (附註4)	無	5.38%
惠理基金管理 有限公司	公司	36,576,000	無	5.38%

附註：

1. 於最後可行日期，本公司之已發行股份總數為680,120,850股股份。
 2. 作為The Or Unit Trust之受託人，擁有保利達控股全部股份，保利達控股擁有Intellinsight Holdings Limited全部股份，而Intellinsight Holdings Limited則擁有362,438,083股本公司股份。
 3. 其中362,438,083股股份由全權信託擁有，而柯先生及其家族成員乃該全權信託之實益人，該全權信託亦擁有The Or Unit Trust之全部單位。
 4. 謝清海持有惠理基金管理有限公司超過30%權益。因此，彼被視為擁有由惠理基金管理有限公司持有之同一批股份之權益。
- (b) 於最後可行日期，就董事所知，下列人士及公司(不包括董事或本公司之行政總裁)直接或間接擁有可於任何情況下在本集團任何成員公司股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益：

(i) 本集團成員公司(不包括保利達集團)：

附屬公司名稱	股東名稱	佔附屬公司 已發行股本之 概約百分比
		%
卓見投資有限公司	劉慰慈先生	15
金公主娛樂有限公司	馮秉仲先生	15

(ii) 保利達集團成員公司：

附屬公司名稱	股東名稱	佔附屬公司 已發行股本之 概約百分比
		%
New Cosmos Holdings Limited	中亞投資股份有限公司	15
	JHK International Limited	10
	CSC投資有限公司	10
Think Bright Limited	余少文先生	29.5

除上文所披露者外，於最後可行日期，就董事所知，並無任何人士（不包括董事及本公司之行政總裁）擁有股份及相關股份之權益或淡倉，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；或直接或間接擁有可於任何情況下在本集團任何成員公司股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上（或任何涉及該等股本之購股權）之權益。

4. 訴訟

除下文所披露者外，於最後可行日期，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，而本公司或其任何附屬公司亦無涉及任何即將面臨或具威脅之重大訴訟或索償。

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(作為澳門物業之前登記業主)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二零零六年五月二十三日刊發之通函所述者相同，維持不變。

5. 一般事項

- (a) 本公司註冊辦事處位於香港九龍彌敦道七五零號始創中心二十三樓。本公司之股份登記處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東一八三號合和中心四十六樓。
- (b) 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。
- (c) 本通函之中英文版本如有任何歧義，概以英文本為準。