
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
合組合營公司
收購位於佛山之土地

二零零六年十月十三日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	3
附錄 – 一般資料	8

釋 義

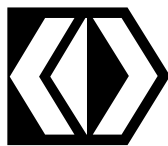
於本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「收購」	指	根據競買收購該等物業及合組合營公司以發展該等物業
「聯繫人士」	指	具上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「中信華南」	指	中信華南(集團)有限公司，一間於中國註冊成立之內資公司，並為獨立第三者，主要從事中國物業發展
「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
「獨立第三者」	指	與本公司及其任何附屬公司或彼等各自之董事、行政總裁或主要股東或彼等各自之聯繫人士概無關連之獨立第三者
「聯合競買協議」	指	本公司與中信華南於二零零六年八月三十日訂立之協議，據此，訂約雙方同意根據當中所載之條款及條件競投該等物業
「土地交易中心」	指	佛山市南海區土地交易中心

釋 義

「最後可行日期」	指	二零零六年十月十日，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
「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）
「該等物業」	指	本公司與中信華南根據收購將共同收購之七幅位於中國佛山市及總佔地約4,020,743.19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
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「競買」	指	土地交易中心就該等物業安排之競買
「%」	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1.018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
合組合營公司
收購位於佛山之土地

緒言

董事會於二零零六年九月二十二日宣佈，本公司連同中信華南成功以人民幣3,030,000,000元（相等於約2,976,000,000港元）投得該等物業。本公司與中信華南將按等額股份比例合組合營公司以持有及發展該等物業。

董事會函件

根據上市規則第14.06條，本公司以競買方式收購該等物業之部份權益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。

收購

競買日期

二零零六年九月二十一日

參與競買各方

- (1) 土地交易中心；
- (2) 中信華南；及
- (3) 本公司。

於作出一切合理查詢後，就董事所知、所得資料及所信，土地交易中心、中信華南及其最終實益股東均為獨立第三者。

根據競買，本公司及中信華南已收購該等物業。

合組合營公司

於二零零六年八月三十日，本公司與中信華南訂立聯合競買協議，據此，訂約雙方同意以等額股份比例對該等物業之價格出資，並向土地交易中心共同提交掛牌競買申請書。

競買已獲得土地交易中心、本公司及中信華南於二零零六年九月二十一日簽訂之成交確認書所確定。

根據競買之條款，本公司及中信華南已共同收購該等物業，並將按等額股份比例合組合營公司，以接取該等物業之土地使用權。合營公司將於本集團之綜合帳目內以權益法列作共同控制實體。本公司與中信華南須於成交確認日起計60日內成立合營公司，而新成立之合營公司將於其成立日期起計10日內與佛山市國土資源局簽訂有關土地使用權出讓合同。

代價

該等物業之收購代價合共為人民幣3,030,000,000元（相等於約2,976,000,000港元），該代價乃經公開競買過程後釐定，而董事會經考慮低座樓宇之市價及估計發展成本，連同該等物業之地點及發展潛力後認為，代價屬公平及合理。

中信華南已向土地交易中心支付保證金人民幣300,000,000元，而該金額將作為代價（詳見下文所述）之部份款項。

由於本公司與中信華南已共同收購該等物業，並將按等額股份比例合組合營公司以持有及發展該等物業，故此本公司與中信華南均須以等額比例出資。本公司之出資將以本集團內部資源支付。收購之總代價將分三期支付，其中人民幣909,000,000元（相等於約893,000,000港元，即總代價30%）須於有關土地使用權出讓合同簽訂後5日內支付；另外人民幣909,000,000元（相等於約893,000,000港元，即總代價30%）須於有關土地使用權出讓合同簽訂後210日內支付；及人民幣1,212,000,000元（相等於約1,190,000,000港元，即總代價40%）須於有關土地使用權出讓合同簽訂後540日內支付。

於有關土地使用權出讓合同簽訂後10日內，合營公司將與當地政府簽訂土地賠償使用權合同，而合營公司將於簽訂該合同後一個月內向當地政府支付土地使用費人民幣62,409,200元（相等於約61,306,000港元）。土地使用費將由本公司與中信華南按等額比例支付。本公司將以本集團內部資源支付其應佔之土地使用費。

董事會函件

該等物業

該等物業為七幅位於中國佛山市南海區里水鎮和順美景水庫地段之土地，合共佔地約4,020,743.19平方米，有關詳情如下：

交易編號	地塊面積	有關地塊之核准用途	已批授土地使用權年期
2006-G0179	約1,335,590.10平方米	山林及郊野公園	50年
2006-G0180	約1,045,152.15平方米	體育、文化及娛樂	50年
2006-G0181	約233,333.53平方米	餐飲及酒店	40年
2006-G0182	約122,666.76平方米	商業	40年
2006-G0183	約1,194,000.37平方米	城鎮混合住宅	70年(住宅) 40年(商業) 50年(其他)
2006-G0184	約80,000.25平方米	教育及辦公	50年
2006-G0185	約10,000.03平方米	污水處理廠	50年

本集團擬根據上述之各自核准用途發展該等物業。

由於本集團與中信華南並未落實合營公司之詳情，故本集團就發展該等物業並無確實即時融資計劃。倘本集團將對合營公司之出資高於本集團所支付該等物業之代價，本集團將遵守上市規則之規定（如適用）。

董事會函件

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，以及本地及海外金融投資。

董事會相信，收購該等物業之部份權益將增加本集團之土地儲備，亦可提升本集團於中國物業市場之地位，以及為本集團提供於中國佛山市發展項目之良機。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及合理，且收購符合本公司及股東之整體利益。

一般資料

根據上市規則第14.06條，本公司以競買方式收購該等物業之部份權益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

二零零六年十月十三日

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聯營公司（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		佔本公司 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)	433,338,083	無	56.49%
	公司(附註3)	185,000	無	0.02%
吳志文	作為受益人 (附註4)	433,338,083	無	56.49%

董事姓名	權益性質	股份數目		佔本公司 現已發行 股本之概約 百分比 (附註1)
		好倉	淡倉	
柯沛鈞	作為受益人 (附註4)	433,338,083	無	56.49%
	個人	7,000	無	0.001%
譚希仲	公司 (附註5)	500,000	無	0.07%
黎家輝	個人	312,000	無	0.04%
陸恭正	根據信託 (附註6)	950,000	無	0.12%
Keith Alan Holman	個人	168,000	無	0.02%
楊國光	個人	110,000	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767,120,850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. 作為有關全權信託之成立人及受益人，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)	2,572,167,275	無	59.59%
	作為受益人 (附註3)	69,897,537	無	1.62%
吳志文	作為受益人 (附註2)	2,572,167,275	無	59.59%
	作為受益人 (附註3)	69,897,537	無	1.62%
柯沛鈞	作為受益人 (附註2)	2,572,167,275	無	59.59%
	作為受益人 (附註3)	69,897,537	無	1.62%
楊國光	個人	1,700,000	無	0.04%
	個人 (附註4)	160,000	無	0.004%
譚希仲	公司 (附註5)	1,000,000	無	0.02%
	公司 (附註6)	100,000	無	0.002%
Keith Alan Holman	個人	520,000	無	0.01%
	個人 (附註7)	52,000	無	0.001%
黎家輝	個人	400,000	無	0.01%
	個人 (附註8)	30,000	無	0.001%

附註：

1. 於最後可行日期，保利達之已發行股份總數為4,316,425,177股普通股。
2. 作為柯氏家族信託之受益人，該信託最終擁有433,338,083股本公司股份(56.49%)。本公司持有Marble King International Limited (為保利達之直接控股公司) 全部權益，而Marble King International Limited則持有上述2,572,167,275股保利達普通股(59.59%)。
3. 作為柯氏家族信託之受益人，該信託最終擁有433,338,083股股份，佔本公司約56.49%。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股保利達普通股。
4. 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股保利達普通股。
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. 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股保利達普通股。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。
7. 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股保利達普通股。
8. 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股保利達普通股。

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聯營公司（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 現已發行 股本之概約 百分比 (附註1)
		好倉	淡倉	
The Or Family Trustee Limited Inc.	信託	433,338,083 (附註2)	無	56.49%
滙豐國際信託 有限公司	受託人	433,716,083 (附註3)	無	56.54%

附註：

- 於最後可行日期，本公司之已發行股份總數為767,120,850股股份。
- 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433,338,083股本公司股份。
- 其中433,338,083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。

- (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：

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

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	中亞投資股份有限公司	15
Holdings Limited	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

於最後可行日期,本集團無涉及任何即將面臨或具威脅之重大訴訟或索償。

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。