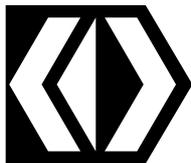


香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



**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)

**主要交易：**  
**合營公司在位於天津市發展地盤之**  
**建議投資、**  
**根據所持每兩股股份獲發一股供股股份**  
**之基準進行建議供股、**  
**增加法定股本**  
**及**  
**恢復買賣**

### **該投資**

於二零零六年十二月十三日，本公司與合作夥伴訂立該協議，據此，(i)本公司與合作夥伴將共同設立項目公司；及(ii)本公司將就該物業之權益向合作夥伴支付代價人民幣3,500,000,000元(相等於約3,465,000,000港元)。於組成項目公司後，合作夥伴將向項目公司轉讓其該物業之業權，故項目公司之主要資產將為該物業，即位於中國天津市河東區面臨海河之中心商業區內一個綜合物業發展地盤。

該物業之地盤總面積約137,940平方米。本集團計劃將該物業發展成為一個綜合商住項目，包括服務式公寓、辦公室大樓及一個商業平台，總樓面面積約930,000平方米。

根據上市規則，該投資構成本公司之主要交易。因此，該投資須待股東批准。本公司已自合共擁有448,238,083股股份(佔截至本公佈日期本公司已發行股本約58.43%)之Intellinsight取得書面證書，同意訂立該協議。

### **股本增加**

為促進落實建議供股，董事建議透過增設4,000,000,000股每股0.10港元之新股份，將本公司之法定股本由100,000,000港元增加至500,000,000港元。股本增加須待股東於股東特別大會上批准。

九龍建業有限公司 — 公告  
二零零六年十二月十九日

## 供股

本公司建議透過按每股供股股份13.80港元之價格發行383,560,425股供股股份，籌集約5,293,000,000港元之所得款項總額。合資格股東將按於記錄日期所持每2股股份可供1股供股股份。供股將不適用於除外股東。零碎股權將不會獲配發，惟將會彙集出售，所得收益撥歸本公司。

本公司於二零零六年十二月十四日結欠保利達控股之未償還貸款約為2,256,000,000港元。該貸款將透過Intellinsight就認購其供股配額而將支付認購價中相同款額而予以抵銷。

供股經扣除開支及抵銷貸款後之所得款項淨額預期將約為3,003,000,000港元，並擬將約(i)1,100,000,000港元用作支付部份代價；及(ii)1,903,000,000港元用作投資及進一步收購位於中國之物業項目及用作一般營運資金。

**供股屬有條件。尤其，供股須待(其中包括)包銷協議成為無條件及包銷商並無根據其條款終止包銷協議。因此，供股可能會或未必會進行。股東及潛在投資者於買賣股份時務必審慎行事。**

**考慮在供股之條件獲達成當日前買賣股份及／或未繳股款供股股份之任何股東或其他人士將因此承受供股可能不會成為無條件及可能不會進行之風險。**

應本公司要求，股份已自二零零六年十二月十四日星期四上午九時三十分起暫停於聯交所買賣，以待發出本公佈。本公司已申請股份自二零零六年十二月二十日星期三上午九時三十分起恢復買賣。

## 合作協議

**日期：** 二零零六年十二月十三日

**訂約方：** (a) 本公司；及

(b) 天津濱海快速交通發展有限公司

**目的：** 載列有關條款及條件，據此，本公司及合作夥伴同意就位於中國天津市河東區面臨海河之中心商業區內一個綜合物業地盤之發展互相合作

**擔保：** 保利達控股就本公司於該協議下之責任及其聲明、承諾及保證作出擔保

合作夥伴主要從事興建天津市市區與新沿海區間輕軌鐵路系統之業務，並將於有關輕軌鐵路完成後提供輕軌鐵路服務。根據董事經作出一切合理查詢後所知、所得資料及所信，合作夥伴及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士之第三者。

九龍建業有限公司 — 公告  
二零零六年十二月十九日

## 合作安排

本公司及合作夥伴將組成項目公司，其中本公司將持有90%權益，而合作夥伴將持有餘下10%權益。項目公司之初步註冊股本將為人民幣10,000,000元，其中本公司將注資人民幣9,000,000元現金，而合作夥伴則會注資人民幣1,000,000元現金。於本公佈日期，本公司及合作夥伴概無承諾對項目公司作出任何進一步投資。於成立項目公司後，項目公司將成為本集團之附屬公司，而其業績將合併至本集團之財務報表。

於組成項目公司後，合作夥伴將向項目公司轉讓該物業之業權，故項目公司之主要資產將為該物業，即位於中國天津市河東區面臨海河之中心商業區內一個綜合物業發展地盤，鄰近天津鐵路站。該物業現時根據一項土地授出合約授予合作夥伴。

合作夥伴將：

- (i) 分兩個階段向本公司交付該物業之實物管有。該物業之約50,000平方米將於組成項目公司後6個月內向本公司交付，而該物業之餘下部分約90,000平方米將於組成項目公司後30個月內向本公司交付；
- (ii) 協助本公司取得土地使用權證及發展該物業所需之其他法律文件；及
- (iii) 計劃將輕軌鐵路網絡擴展至覆蓋該物業之地盤範圍。

本公司將負責：

- (i) 處理組成項目公司之相關程序；及
- (ii) 透過項目公司對該物業之計劃、設計、發展、營運及管理，並為此尋求資金。

## 年期

項目公司預期將於該協議日期起計10個營業日內組成。有關組成項目公司之合作安排將於本公司向合作夥伴支付代價之最後一期款項及合作夥伴將該物業整個轉讓予項目公司時完成。

## 分享盈利

本公司將有權分佔項目公司所產生之所有盈利及承擔所招致之所有虧損。

## 該物業

該物業之地盤總面積約137,940平方米。該物業計劃將發展成為一個綜合商住項目，包括服務式公寓、辦公室大樓及一個商業平台，總樓面面積約930,000平方米。董事預期發展該物業之資本開支將以項目公司之銀行融資支付。本公司將聘任獨立專業估值師行就該物業進行獨立估值。該項目將分階段發展，並預期將於七年內完成。

目前，該物業上存在現有建築物。於拆卸該等現有建築物後，合作夥伴將轉讓其於該物業之業權至項目公司。根據該協議，於該協議之日期，該物業約50,000平方米之拆卸工程經已完成。因此，合作夥伴將初步轉讓其於該物業約50,000平方米之業權至項目公司。根據該協議，該物業之餘下部份約90,000平方米將於組成項目公司起計30個月內在其餘建築物完成拆卸後交予本公司。

合作夥伴獲天津市國土資源和房屋管理局根據土地授出合同授予該物業之土地使用權。本公司其中國法律顧問知會，根據土地授出合同之條款及條件，待合作夥伴就授出土地使用權向天津市國土資源和房屋管理局全數支付代價後，合作夥伴將有權就該物業取得國有土地使用權證。

## 代價

本公司將就該投資向合作夥伴支付代價人民幣3,500,000,000元（相等於約3,465,000,000港元）。代價由本公司及合作夥伴經參考(i)天津市土地之最近交易價格；(ii)天津市之發展潛力；(iii)天津市河東區之優質城市規劃；及(iv)中國經濟前景後按公平磋商釐定。

代價中約(i)1,100,000,000港元將以建議供股之所得款項淨額撥付；及(ii)2,400,000,000港元將由本集團之內部資源及未來銀行融資撥付。代價將以現金按以下方式分十一期支付：

- (i) 人民幣500,000,000元（相等於約495,000,000港元）之款項須於協議日期起計15日內支付；及
- (ii) 餘額人民幣3,000,000,000元（相等於約2,970,000,000港元）須分10期人民幣300,000,000元（相等於約297,000,000港元）之每六個月等額分期支付，首期款額於二零零七年六月一日前到期。

合作夥伴已同意將該物業轉讓予項目公司，而本公司已同意於全數支付代價前，合作夥伴將持有項目公司之10%權益。於本公司支付最後一期款額後，合作夥伴須轉讓其於項目公司之10%權益予本公司，以使項目公司成為本公司之全資附屬公司。預期本公司將於二零一一年十二月一日或之前支付最後一期款項。合作夥伴將初步保留項目公司之10%權益作為保障合作夥伴權益之條款，此乃由於本公司之付款僅將按上文詳述之遞延方式作出。

倘本公司並無根據上述時間表支付一期款額，合作夥伴有權收取按日計算相等於逾期款項0.05%之賠償。另一方面，倘合作夥伴根據該協議之條款遲於上述時間表達成轉讓該物業至項目公司，或該物業之發展過程因合作夥伴而導致延遲向天津市國土資源和房屋管理局支付該物業之購地成本，則本公司有權延遲支付款項並有權收取按日計算相等於本公司於有關期間應付代價0.05%之賠償。倘向項目公司交付讓物業之實際管有延遲超過6個月，本公司有權撤銷該協議並獲退回截至該日已付之所有分期款額，而此外，合作夥伴須支付人民幣20,000,000元（相等於約20,000,000港元）之賠償予本公司。有關上述賠償之進一步詳情將根據上市規則載入通函寄發予股東。

## 項目公司之權益抵押

於代價獲本公司全數支付前，本公司將(i)抵押其於項目公司之權益予合作夥伴作受惠人；及(ii)於註冊成立項目公司後7個工作天內簽立一份股份抵押協議。

## 轉讓項目公司之權益

本公司不能在未得合作夥伴事先同意下，向任何其他人士出售其於項目公司及／或該物業之全部或部分權益。

## 擔保

保利達控股已簽立一份擔保予合作夥伴作受惠人，以擔保本公司於該協議下責任將妥為履行。根據該擔保，保利達控股已向合作夥伴承諾其將不會於代價獲本公司全數支付前，向任何第三者出售其於本公司之控股權益。

## 該投資之理由

該投資為本集團發展計劃之其中部份，以拓展其於中國之物業投資及發展業務。本集團之策略目標為增加其未來土地發展儲備，並取得位置優越、增長潛力優厚之地盤。該投資乃本集團收購位於天津市中心優越位置之一個地盤土地之良機。天津市位於中國北部環渤海區之策略性位置。董事預期連接天津與北京之新鐵路網絡將於二零零八年或之前完成。於全新高速火車啟用後，來往天津與北京之時間將縮短至大約30分鐘，可望刺激該地區之經濟增長。近年來，天津市成功吸引多間跨國公司於市內開展業務，因此，董事認為天津市內優質商住物業之前景良好。董事認為，該投資符合本公司及其股東之整體最佳利益。

## 策略性投資者

董事現正與多名潛在策略性投資者就參與該物業之發展進行磋商。該等策略性投資者之參與可能涉及攤薄本公司於項目公司之權益。截至本公佈日期，並無與任何策略性投資者達成協議。倘本公司與該等策略性投資者達成任何協議，則將根據上市規則之規定作出進一步公佈。

## 上市規則對該投資之影響

根據上市規則，該投資構成本公司之主要交易。根據上市規則，該投資須待股東批准，方可作實。此外，根據上市規則第14.44條，倘(i)自持有本公司已發行股本超過50%之一名股東取得股東書面批准；及(ii)並無股東須於批准該投資之本公司股東大會上放棄投票，則可接受股東書面批准代替召開本公司股東大會以批准該投資。並無任何股東須就將於股東大會上提呈以批准該投資之任何決議案放棄投票。本公司已自持有約58.43%已發行股份之Intellinsight取得書面證書批准該投資。因此，根據上市規則第14.44條，該投資之批准將以書面批准之方式代替召開股東大會之方式取得。載有(其中包括)有關上述賠償及該投資資料之詳情之通函將根據上市規則寄發予股東。

## 股本增加

為促進落實建議供股，董事提呈一項將於股東特別大會上通過之決議案，以透過增設4,000,000,000股每股0.10港元之新股份，將本公司之法定股本由100,000,000港元增加至500,000,000港元。於股本增加生效後及假設將不會於股東特別大會前進一步發行股份，本公司之法定股本將為500,000,000港元，分為5,000,000,000股每股0.10港元之股份，其中767,120,850股每股0.10港元之股份將為已發行及繳足。載有股東特別大會通告之通函將根據上市規則之規定寄發予股東。

## 供股

**發行統計數字(按本公司現已發行股份767,120,850股之基準編製，惟並無計及任何可能於本公佈日期至記錄日期之間發行之股份)**

現已發行股份數目 — 767,120,850股股份

供股基準 — 於記錄日期所持每2股股份可供1股供股股份

供股股份數目 — 383,560,425股供股股份

於供股完成後經擴大之已發行股本 — 115,068,127.50港元，包括1,150,681,275股每股0.10港元之股份

於本公佈日期，本公司概無購股權及其他尚未行使之可換股證券。

## 合資格股東

本公司將暫定分配供股股份，並向合資格股東及除外股東(僅供參考)寄發載有供股詳情之章程文件。暫定配額通知書及額外供股股份申請表格亦僅會寄予合資格股東。

為符合參與供股之資格，股東必須於記錄日期營業時間結束時登記為本公司股東。於記錄日期營業時間結束時在本公司股東登記冊上擁有香港地址之股東符合參與供股之資格。於記錄日期營業時間結束時在本公司股東登記冊上擁有香港以外地址之股東，僅會於董事會經向相關司法權區之律師作出有關查詢後認為向該等股東作出要約不會違反相關地區法例之任何法律限制或當地相關規管機關或交易所之任何規定，而相關要約將毋須任何相關登記時，方符合參與供股之資格。

有關供股之詳細時間表將於可行情況下盡快公佈。

## 認購價

每股供股股份13.80港元，須於合資格股東接納供股之暫定配額或申請超額供股股份或未繳股款供股股份之承讓人申請有關供股股份時予以悉數支付。

認購價較：

- (i) 股份於二零零六年十二月十三日(即刊發本公佈前暫停買賣前股份進行買賣之最後日期)在聯交所所報之收市價每股16.06港元折讓約14.07%；
- (ii) 根據股份於二零零六年十二月十三日之收市價每股16.06港元計算之理論除權價每股15.31港元折讓約9.86%；
- (iii) 股份於截至二零零六年十二月十三日止最後10個交易日之平均收市價每股約16.12港元折讓約14.39%；及
- (iv) 於二零零六年六月三十日之每股股份之未經審核綜合資產淨值9.72港元溢價約41.98%。

供股之認購價乃經本公司與包銷商按公平原則磋商後釐定。董事認為，供股條款就股東而言屬公平及合理。

## 供股股份之地位

供股股份於繳足股款後，將在各方面與當時之現有股份享有同等權利。繳足股款供股股份之持有人將有權收取所有於繳足股款供股股份發行及配發之日或之後所宣派、作出或派付之未來股息及分派。

## 海外股東

董事會將根據上市規則第13.36(2)(a)條作出查詢，向海外股東發行供股會否違反相關地區法例之任何法律限制或當地相關規管機關或交易所之任何規定，而有關查詢之結果將載入章程文件。倘於作出有關查詢後，董事會認為基於相關地區法例之任何法律限制或當地相關規管機關或交易所之任何規定，不向該等海外股東提出供股股份要約乃屬必須及合宜，則不會向該等海外股東暫定配發未繳股款供股股份之或配發繳足供股股份。因此，供股將不適用於除外股東，而彼等將不獲暫定配發供股股份。本公司將向除外股東寄發章程文件，惟僅供彼等參考，但不會向彼等寄發暫定配額通知書或額外供股股份申請表格。排除除外股東參與供股之基準(如有)將於章程文件中披露。

倘扣除開支後能取得溢價，本公司將會就供股股份作出安排，以使除外股東原應獲暫定配發之供股股份，可於未繳股款供股股份於聯交所開始買賣後在可行情況下盡快以未繳股款形式在市場出售。每次出售之所得款項於扣除開支後如為100港元或以上，將會以港元向有關除外股東支付。本公司將保留個別不足100港元之款額，利益歸本公司所有。

九龍建業有限公司 — 公告  
二零零六年十二月十九日

## 零碎供股股份

本公司將不會以未繳股款之形式暫定配發零碎供股股份。本公司將彙集所有零碎供股股份，並在市場上出售有關彙集所產生之所有未繳股款供股股份，所得款項將撥歸本公司保存。

## 申請認購額外供股股份

合資格股東可申請認購任何未售出除外股東之配額及任何已暫定配發但未獲合資格股東接納之供股股份或原本應由承讓人認購之未繳股款供股股份。申請可透過填妥額外供股股份申請表格作出，連同就所申請額外供股股份之股款一併遞交。董事將按其酌情權及公平公正之基準分配額外供股股份，惟將會優先處理將碎股補足至一手完整股份之分配。

## 上市申請

本公司將向聯交所上市委員會申請批准未繳股款及繳足股款供股股份上市及買賣。未繳股款供股股份之買賣單位將與股份相同，即每手1,000股股份。

買賣未繳股款及繳足股款供股股份均須繳納香港印花稅。

## 於二零零六年十二月十九日訂立之包銷協議

包銷商： Intellinsight

所包銷供股股份數目  
(按於包銷協議日期之  
已發行股份計算)： 158,230,384股供股股份

佣金： 包銷商實際包銷之供股股份數目之總認購價之1.5%

Intellinsight主要從事投資控股之業務。於包銷協議日期，本公司之控股股東Intellinsight擁有448,238,083股股份之權益，佔本公司現已發行股本約58.43%。柯先生、柯沛鈞先生、譚希仲先生、黎家輝先生、陸恭正先生、Keith Alan Holman先生及楊國光先生為董事，合共於2,422,000股股份(未計及Intellinsight直接持有之股份)中擁有權益，佔本公司現已發行股本約0.32%。

## 控股股東及董事之承諾

Intellinsight擁有448,238,083股股份之權益。Intellinsight已向本公司承諾，其將認購或促致認購224,119,041股供股股份，該等股份將根據供股向其暫定配發(「控股股東之承諾」)。合共擁有2,422,000股股份(佔已發行股份約0.32%)之有關董事亦向本公司及包銷商承諾，彼等將認購或促致認購1,211,000股供股股份，該等股份將根據供股向彼等暫定配發。Intellinsight有意持有按照其比例配額及根據包銷協議接納之供股股份作為長期投資。

九龍建業有限公司 — 公告  
二零零六年十二月十九日

## 包銷

待包銷協議所載之條件獲達成後，包銷商同意包銷158,230,384股供股股份，並將收取包銷佣金，金額為實際包銷之供股股份數目之總認購價之1.5%。包銷商為本公司之控股股東，故亦為本公司之關連人士。包銷協議構成本司之關連交易，並根據上市規則第14A.31(3)(c)條獲豁免遵守申報、公佈及獨立股東批准之規定。董事(包括獨立非執行董事)認為，包銷協議(i)乃按一般商業條款進行；及(ii)對股東而言屬公平合理。

## 本公司之股權架構

本公司之股權架構(按現已發行股份767,120,850股之基準編製)如下：

	現有股權		於股本增加及供股完成後之股權			
	股份	(%)	假設概無公眾股東認購		假設全體公眾股東認購	
	股份	(%)	股份	(%)	股份	(%)
Intellinsight	448,238,083	58.43	830,587,508	72.18	672,357,124	58.43
董事	2,422,000	0.32	3,633,000	0.32	3,633,000	0.32
公眾人士	316,460,767	41.25	316,460,767	27.50	474,691,151	41.25
總計	<u>767,120,850</u>	<u>100.00</u>	<u>1,150,681,275</u>	<u>100.00</u>	<u>1,150,681,275</u>	<u>100.00</u>

## 終止包銷協議

股東務請注意，包銷協議載有授予包銷商權利之條文，該等權利可於結算日期下午四時正前任何時間行使，以於下列事件發生時終止包銷商之責任：

- (a) 頒佈任何新法例或規例，或現有法例或規例(或相關司法詮釋)之任何變動；或
- (b) 發生任何本地、國家或國際間之政治、軍事、金融、經濟、貨幣(包括香港貨幣與美利堅合眾國貨幣掛鈎之價值體系之變動)或其他性質(無論是否與上述性質相似者)之事件或變動(無論是否屬於本公佈日期之前及／或之後發生或持續出現之一連串事件或變動之一部份)，或屬於任何本地、國家或國際間之敵對行為或武裝衝突爆發或升級或影響本地證券市場之事件或變動；或

(c) 任何天災、戰爭、暴動、動亂、騷亂、火災、水災、爆炸、疫症、恐怖活動、罷工或停工；

而包銷商合理地認為，該等變動將會對本集團之整體業務、財務或經營狀況或前景或成功進行供股有重大不利影響，或導致本公司或包銷商不宜或不應繼續進行供股。

倘於接納日期後在結算日期下午四時正前：

- (i) 本公司嚴重違反或遺漏履行其根據包銷協議明訂其須承擔之任何責任或承諾，而該違反或遺漏將對其業務、財務或經營狀況有重大不利影響；或
- (ii) 包銷商根據包銷協議接獲通知或獲悉包銷協議所載任何陳述或保證在作出當時為失實或不確，或按包銷協議規定轉載時失實或不確，及包銷商合理認為該等失實陳述或保證顯示或可能顯示本集團整體業務、財務或經營狀況或前景之重大不利改變，或可能對供股有重大不利影響；或
- (iii) 本公司於本公司得悉已發生任何事項或事件會導致章程文件所載任何聲明或保證在緊隨發生後刊發時，會在發生後立即重申該等聲明及保證時有任何重大方面失實或不確，或將會或可能導致任何陳述在任何重大方面失實、不確或令事實或意見有所誤導或包銷商已得悉有關事項或事件之情況下，未能按包銷商可能合理要求之方式（及如適用連同該等內容）迅速送交任何公佈或通函（於寄發章程文件後），以防止形成本公司證券之虛假市場。

包銷商有權（但非必須）以書面通知本公司，選擇將該等事項或事件視為解除及撤銷其根據包銷協議須履行之責任。

倘包銷商行使該權利，則包銷商根據包銷協議之責任將告結束及終止，而供股將不會進行。

### 包銷協議之條件

包銷協議須待（其中包括）下列條件獲達成後，方可作實：

- (i) 股東於寄發章程文件日期或之前在股東大會上通過所需決議案以批准股本增加，以及取得一切所需批准（如有）；
- (ii) 聯交所上市委員會同意批准未繳股款及繳足股款供股股份上市及買賣；及於未繳股款供股股份開始買賣之日前並無撤回或撤銷有關上市及買賣批准；及
- (iii) 本公司遵守及履行包銷協議所訂明之全部責任。

倘上述條件未能於包銷協議所訂明之時間及日期(或本公司及包銷商可能雙方同意之有關其他日期)或之前全部或部份獲達成及／或獲包銷商豁免，或包銷協議如上文所述被終止，則包銷協議各方之所有義務及責任將告結束及終止。供股須待包銷協議成為無條件及並無根據其條款被終止後，方可作實。

包銷協議及供股毋須待該協議完成後，方可作實。

## 買賣股份風險之警告

倘供股之條件並無獲達成或豁免，則供股將不會進行。

任何擬出售或購買股份及／或未繳股款供股股份之股東或其他人士買賣股份時務必審慎行事。對其狀況有任何疑問之任何人士務須諮詢其專業顧問。

有關供股事項之預期時間表將於可行情況下盡快公佈。

## 供股之理由及所得款項用途

本集團及其附屬公司主要從事於香港、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。本集團之策略為於中國主要城市物色物業投資及發展商機，以作多元發展。董事認為，該投資為本集團主要策略步驟，於天津之理想地區取得優質土地儲備，而發展該物業將需要重大財務資源。本集團最近亦於中國其他城市購入大量發展地盤，並正在考慮作出進一步收購。因此，董事認為，本集團宜加強其資本基礎，並同時動用股本以取得所需資金。董事認為，供股可讓全體股東透過認購供股股份參與集資，並同時讓不欲參與集資之股東選擇變現彼等之未繳股款供股股份。

本公司於二零零六年十二月十四日結欠保利達控股之未償還貸款約為2,256,000,000港元。提取貸款乃主要用以(i)於二零零六年認購保利達資產新股；及(ii)一般營運資金。貸款之利息乃經參考香港銀行同業拆息後計息，且無固定還款期。貸款將透過Intellinsight就認購其供股股份配額而將支付之認購價中相同款額而予以抵銷。認購保利達資產新股之詳情載於本公司分別於二零零六年五月八日及二零零六年五月二十三日刊發之公佈及通函。

供股經扣除開支及抵銷貸款後之所得款項淨額預期將約為3,003,000,000港元，並擬將約(i)1,100,000,000港元用作支付部份代價；及(ii)1,903,000,000港元用作投資及進一步收購位於中國之物業項目及用作一般營運資金。

## 於過去十二個月之集資活動

下文載述本集團於過去十二個月之集資活動概要：

公佈日期	集資活動	發行價	所得款項淨額 港元	公佈所載之 所得款項用途	所得款項之實際用途
二零零六年 五月八日	補充配售 113,353,000股股份	每股股份 12.4港元	約1,377,000,000	所得款項中70%用作撥付保利達資產股份之認購及30%用作業務發展及擴充。	約970,000,000港元用作撥付保利達資產股份之認購，有關詳情概述於本公司於二零零六年五月八日刊發之公佈及本公司於二零零六年五月二十三日刊發之通函。  餘額約407,000,000港元用作業務發展及擴充。
二零零六年 九月十五日	補充配售 87,000,000股	每股股份 13.25港元	約1,133,000,000	約1,133,000,000港元用作擴充本集團於中國之物業投資及發展業務。	用作擴充於中國之物業投資及發展業務。

## 暫停及恢復買賣

應本公司要求，股份已自二零零六年十二月十四日星期四上午九時三十分起暫停於聯交所買賣，以待發出本公佈。本公司已申請股份自二零零六年十二月二十日星期三上午九時三十分起恢復買賣。

## 公佈所用詞彙

「接納日期」	指	接納及繳付供股股份之日期
「該協議」	指	本公司及合作夥伴於二零零六年十二月十三日就該投資訂立之合作協議
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行開放營業之任何日子(星期六及星期日除外)
「股本增加」	指	建議透過增設4,000,000,000股新股份，將本公司之法定股本由100,000,000港元增加至500,000,000港元

九龍建業有限公司 — 公告  
二零零六年十二月十九日

「本公司」	指	九龍建業有限公司，一間於香港註冊成立之公司，其股份於聯交所上市
「關連人士」	指	上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	根據該協議就該投資應付予合作夥伴之總代價人民幣3,500,000,000元(相等於約3,465,000,000港元)
「董事」	指	本公司董事
「額外供股股份申請表格」	指	就根據供股申請額外供股股份而向合資格股東發出之額外供股股份申請表格
「股東特別大會」	指	本公司將召開之股東特別大會，以考慮並酌情批准股本增加
「除外股東」	指	經董事根據上市規則第13.36(2)(a)條作出查詢後認為，基於相關地區法例之法律限制或當地相關規管機關或交易所之規定，排除其參與供股乃屬必須及合宜之海外股東
「總樓面面積」	指	總樓面面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「Intellinsight」或「包銷商」	指	Intellinsight Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，及於本公佈日期持有約58.43%已發行股份，並由受益人為柯先生、吳志文女士(為執行董事)、柯沛鈞先生(為執行董事)及彼等之家族成員之全權信託最終全資擁有。吳女士為柯先生之配偶，而柯沛鈞先生則為柯先生之子
「該投資」	指	本公司根據該協議於項目公司作出之建議投資
「土地授出合同」	指	合作夥伴於二零零六年九月二十九日就轉讓該物業之土地使用權與天津市國土資源和房屋管理局訂立之合約
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「貸款」	指	本公司於二零零六年十二月十四日結欠保利達控股之未償還貸款約為2,256,000,000港元
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「柯先生」	指	柯為湘先生，本公司主席
「海外股東」	指	於記錄日期營業時間結束時在本公司股東登記冊上之地址位於香港以外之股東
「保利達資產」	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
「暫定配額通知書」	指	就根據供股合資格股東之保證配額而向彼等發出之暫定配額通知書
「合作夥伴」	指	天津濱海快速交通發展有限公司，一間於中國註冊成立之國內公司
「保利達控股」	指	Polytec Holdings International Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其持有Intellinsight全部已發行股本，並由受益人為柯先生、吳志文女士(為執行董事)、柯沛鈞先生(為執行董事)及彼等之家族成員之全權信託最終全資擁有。吳女士為柯先生之配偶，而柯沛鈞先生則為柯先生之子
「中國」	指	中華人民共和國(就本公佈而言，不包括香港、台灣及澳門)
「項目公司」	指	將於中國成立之中外合資企業，以根據該協議收購該物業
「該物業」	指	位於中國天津市河東區十一經路與六緯路交界之綜合物業發展地盤
「章程文件」	指	本公司就供股將會向合資格股東發出之章程、暫定配額通知書及額外供股股份申請表格
「合資格股東」	指	於記錄日期營業時間結束時名列本公司股東登記冊之股東，除外股東除外
「記錄日期」	指	釐定供股配額所參考之日期
「供股股份」	指	根據供股將予發行之383,560,425股新股份
「供股」	指	按本公佈及章程文件所載之條款透過供股形式向合資格股東提出配售股份建議

「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「結算日期」	指	於接納日期後第二個營業日之日期
「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	股份之持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之股份
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購價」	指	根據供股每股供股股份13.80港元之認購價
「承諾董事」	指	持有股份及承諾全數認購或促致認購彼等之保證配額之董事
「包銷協議」	指	包銷商、本公司與承諾董事於二零零六年十二月十九日就根據供股認購供股股份及包銷供股訂立之包銷協議
「所包銷股份」	指	158,230,384股供股股份，即根據供股將予發行之全部供股股份(按於包銷協議日期之本公司已發行股本計算)減將向Intellinsight及承諾董事暫定配發之供股股份
「%」	指	百分比

以人民幣列值之款額以人民幣1.01元=1港元之匯率兌換。

承董事會命  
**九龍建業有限公司**  
 主席  
**柯為湘**

二零零六年十二月十九日

於本公佈日期當日，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；以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。

請同時參閱本公佈於香港經濟日報刊登的內容。

九龍建業有限公司 — 公告  
 二零零六年十二月十九日