

---

**此乃要件 請即處理**

---

閣下對本通函任何方面如有任何疑問，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股份全部售出或轉讓，應立即將本通函及代表委任表格送交買主或承讓人，或送交經手買賣或轉讓之銀行、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，並明確表示概不會就因本通函全部或任何部份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。

本通函僅供參考用途，並不構成收購、購買或認購九龍建業有限公司證券之邀約或建議。

---



**KOWLOON DEVELOPMENT COMPANY LIMITED**

**九龍建業有限公司**

(於香港註冊成立之有限公司)

**須予披露及關連交易  
收購物業權益**

九龍建業有限公司之財務顧問

財務顧問有限公司  
**美高**

九龍建業有限公司獨立董事委員會之獨立財務顧問



南華融資有限公司

---

九龍建業有限公司謹訂於二零零二年四月十五日星期一上午十一時正假座香港九龍梳士巴利道22號新世界萬麗酒店大堂四季廳舉行股東特別大會，大會之通告載於本通函第36頁。無論閣下是否擬出席股東特別大會及於會上投票，均請依照隨附之代表委任表格上印列之指示，將該表格填妥及儘快交回本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室，且無論如何須於大會指定召開時間48小時前送達。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可出席股東特別大會或其任何續會及在會上投票。

二零零二年三月二十八日

---

# 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
<b>九龍建業董事會函件</b>	
緒言 .....	4
買賣協議 .....	6
物業之資料 .....	8
九龍建業集團之資料 .....	10
進行收購事項之理由 .....	10
股東特別大會 .....	10
其他資料 .....	11
<b>獨立董事委員會函件 .....</b>	<b>12</b>
<b>南華函件 .....</b>	<b>13</b>
<b>附錄一 — 物業估值 .....</b>	<b>20</b>
<b>附錄二 — 一般資料 .....</b>	<b>31</b>
<b>股東特別大會通告 .....</b>	<b>36</b>
<b>附件</b>	
— 代表委任表格	

---

## 釋 義

---

除文義另有所指外，下述詞彙於本通函內具有以下涵義：

「收購事項」	指	九龍建業向Polytec Holdings收購Elegant Florist及Jumbo Star各自全部已發行股本之建議及將股東貸款轉讓予九龍建業之建議；
「聯繫人士」	指	具上市規則所賦予之涵義；
「董事會」	指	董事會；
「完成賬目」	指	Elegant Florist及其附屬公司與Jumbo Star及其附屬公司於完成日期之經審核綜合財務報表，此等報表如本通函所述已因應於二零零二年三月八日彼等所持有之物業權益及發展權而作之獨立估值作出調整；
「完成」	指	買賣協議之完成；
「董事」	指	九龍建業之董事；
「Elegant Florist」	指	Elegant Florist Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，乃Polytec Holdings之全資附屬公司；
「股東特別大會」	指	將於二零零二年四月十五日上午十一時正假座香港九龍梳士巴利道22號新世界萬麗酒店大堂四季廳召開之九龍建業股東特別大會或其任何續會，以考慮並酌情批准收購事項，其通告載於本通函第36頁；
「港元」及「港仙」	指	分別指港元及仙，香港法定貨幣；
「獨立董事委員會」	指	由周湛燊先生、司徒振中先生、陸恭正先生及李國星先生等獨立非執行董事組成之獨立董事委員會；

---

## 釋 義

---

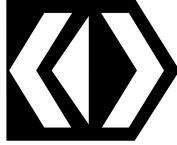
「獨立股東」	指	九龍建業股東，Intellinsight Holdings及China Dragon Limited及其各自之聯繫人士除外；
「Intellinsight Holdings」	指	Intellinsight Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，乃Polytec Holdings之全資附屬公司；
「Jumbo Star」	指	Jumbo Star Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，乃Polytec Holdings之全資附屬公司；
「頌威」	指	頌威企業有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，乃Polytec Holdings之間接全資附屬公司；
「簡福飴測量行」	指	簡福飴測量行，一間獨立專業物業估值師行；
「九龍建業集團」	指	九龍建業及其附屬公司；
「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；
「最後實際可行日期」	指	二零零二年三月二十五日，即本文件付印前為確定其所載若干資料之最後實際可行日期；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「Polytec Holdings」	指	Polytec Holdings International Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由董事會主席柯為湘先生之家族以家族信託最終全資擁有；
「中國」	指	中華人民共和國，就本文件而言不包括香港、台灣及澳門；

---

## 釋 義

---

「買賣協議」	指	九龍建業（作為買方）與Polytec Holdings（作為賣方）於二零零二年三月十一日就收購事項而訂立之有條件買賣協議；
「披露權益條例」	指	香港法例第396章證券（披露權益）條例；
「股份」或「九龍建業股份」	指	九龍建業已發行股本中每股面值0.10港元之普通股；
「股東貸款」	指	Polytec Holdings若干全資附屬公司向Elegant Florist與Jumbo Star及彼等各自之附屬公司作出於完成之日尚未償還之全部股東貸款連同應計利息（於二零零一年十二月三十一日尚未償還之總金額約為613,000,000港元），除保利達財務有限公司向百合成有限公司（Polytec Holdings之間接全資附屬公司）作出按每月平均香港銀行同業拆息率加年息0.5%計算利息之股東貸款外，此股東貸款為免息及須按要求隨時償還；
「南華」	指	南華融資有限公司，一間根據香港法例第333章證券條例註冊之投資顧問，乃獨立董事委員會之獨立財務顧問；
「平方米」	指	平方米；
「平方呎」	指	平方呎；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；及
「附屬公司」	指	具香港法例第32章公司條例所賦與之涵義。



**KOWLOON DEVELOPMENT COMPANY LIMITED**

**九龍建業有限公司**

(於香港註冊成立之有限公司)

執行董事：

柯為湘先生 (主席)

吳志文女士

黎家輝先生

劉少賢先生

註冊辦事處：

香港

九龍

彌敦道750號

始創中心23樓

非執行董事：

Holman Keith Alan先生

譚希仲先生

楊國光先生

獨立非執行董事：

周湛榮先生

司徒振中先生

陸恭正先生

李國星先生

敬啟者：

**須予披露及關連交易  
收購物業權益**

**緒言**

九龍建業於二零零二年三月十一日與Polytec Holdings訂立買賣協議，據此，九龍建業有條件地同意直接及間接向Polytec Holdings購入Polytec Holdings五間全資附屬公司之全部已發行股本連同若干股東貸款。該五間全資附屬公司擁有位於香港之一組物業權益，包括一個位於香港之房地產項目之獨家發展權。

---

## 九龍建業董事會函件

---

由於Intellinsight Holdings同時為九龍建業之控股股東及Polytec Holdings之全資附屬公司，故該項收購除屬須予披露之交易外，亦構成九龍建業一項關連交易。因此，該項收購須獲獨立股東批准方可作實。於最後實際可行日期，Intellinsight Holdings及其聯繫人士合共擁有九龍建業414,332,033股股份，佔九龍建業已發行股本之85.6%。

因公眾手上持有之九龍建業股份少於25%（按上市規則第8.08條下之涵義），九龍建業已提出申請，而聯交所已批准豁免嚴格遵守上市規則第8.08條，直至二零零二年五月十一日止，屆時最少25%九龍建業股份便須由公眾持有。聯交所已表明，於九龍建業股份仍然在聯交所上市期間，倘公眾持有之九龍建業股份不足25%，其將密切監察九龍建業股份之買賣。倘聯交所相信九龍建業股份存在或可能存在造市，或公眾持有之九龍建業股份不足以維持有秩序之市場，其將考慮行使酌情權暫停九龍建業股份之買賣。

周湛榮先生、司徒振中先生、陸恭正先生及李國星先生已獲九龍建業董事會委任組成獨立董事委員會以審核買賣協議之條款。南華獲委任為獨立財務顧問，以就買賣協議之條款對九龍建業之獨立股東是否公平合理向獨立董事委員會提供意見。

本通函旨在向閣下提供（其中包括）有關買賣協議之資料，以及載列獨立董事委員會就收購事項向獨立股東提供意見之函件及南華就收購事項向獨立董事委員會提供意見之函件。

敬請閣下垂注載於本通函第36頁日期為二零零二年三月二十八日之股東特別大會通告，股東特別大會訂於二零零二年四月十五日上午十一時正假座香港九龍梳士巴利道22號新世界萬麗酒店大堂四季廳舉行。Intellinsight Holdings、China Dragon Limited及其各自之聯繫人士將於股東特別大會就審議買賣協議之決議案放棄投票權。

## 買賣協議

### 收購事項之整體影響

根據買賣協議，九龍建業有條件同意向Polytec Holdings收購：

- i) Elegant Florist之全部已發行股本，而該公司則透過其兩間全資附屬公司(福騰投資有限公司及百合成有限公司)間接擁有四個主要供作住宅發展項目之地盤，分別位於香港堅尼地城北街12A號(亦稱為2A號)；新界元朗唐人新村一期及二期；以及九龍九龍城太子道377號；
- ii) Jumbo Star之全部已發行股本，而該公司則透過其全資附屬公司頌威擁有九龍彩虹牛池灣一個地盤之獨家發展權，並享有該項發展(於落成時將包括住宅單位及零售商場)之所有銷售收入；頌威亦擁有一個均位於九龍彩虹牛池灣之地盤；及
- iii) 股東貸款(其於二零零一年十二月三十一日之未償還股東貸款金額約為613,000,000港元)。

Elegant Florist及Jumbo Star乃Polytec Holdings之全資附屬公司。買賣協議乃按公平原則根據一般商業條款訂立。九龍建業董事認為買賣協議之條款乃公平合理。代價乃根據Elegant Florist與Jumbo Star及其各自之附屬公司於二零零一年十二月三十一日之備考未經審核綜合資產淨值總額以及經調整以計入於二零零二年三月八日由Elegant Florist及Jumbo Star間接持有共約1,571,000,000港元之物業權益及發展權之獨立估值及股東貸款利益後達致。有關代價之詳情載於下文。

### 代價及付款條款

完成時就收購事項而應付之總代價將約為816,300,000港元(可按下文所述事項調整)，包括：

- (a) 434,000,000港元，即Elegant Florist與Jumbo Star及其各自之附屬公司於二零零一年十二月三十一日之備考未經審核綜合資產淨值總額(分別根據Elegant Florist及Jumbo Star各自之未經審核綜合資產淨值約66,300,000港



元及367,700,000港元計算)，經調整以計入Elegant Florist及Jumbo Star於二零零二年三月八日間接持有共約1,571,000,000港元之物業權益及發展權之獨立估值；及

- (b) 相等於完成之日未償還之股東貸款總金額減折扣230,700,000港元後之金額，該金額（供作參考之用）於二零零一年十二月三十一日約為382,300,000港元。

Elegant Florist及其附屬公司與Jumbo Star及其附屬公司於完成日期之綜合財務報告將由德勤•關黃陳方會計師行審核，以便釐定最終代價。倘Elegant Florist及其附屬公司與Jumbo Star及其附屬公司之綜合資產淨值總額，按完成賬目根據簡福飴測量行對物業權益及發展權所作獨立估值約1,571,000,000港元作出調整後計算，與上述Elegant Florist及Jumbo Star全部已發行股本所須支付代價434,000,000港元有差異，則按差異退回或增付（視情況而定）相等之款額。

代價將以現金支付。

### 集資方式

代價將以內部資源及銀行或Polytec Holdings貸款撥付。倘由Polytec Holdings向九龍建業貸款提供收購資金，貸款所收利息將按一般商業條款釐定。該項關連交易（即由一名關連人士按一般商業條款及在並無以上市發行人任何資產作抵押之情況下向上市發行人授予財政援助）可根據上市規則第14.24(8)條而獲豁免上市規則就關連交易作出披露及獲獨立股東批准之規定。

### 買賣協議之條件

買賣協議附有下列條件：

- (a) 獨立股東在股東特別大會上通過一項批准買賣協議條款及其下擬進行之交易之決議案；
- (b) 九龍建業對Elegant Florist、Jumbo Star及其各自之附屬公司之業務及財政狀況進行九龍建業絕對酌情認為屬必要之盡職查詢、調查及審查，包括

---

## 九龍建業董事會函件

---

Elegant Florist及Jumbo Star之附屬公司所擁有物業及牛池灣發展項目之業權調查，而九龍建業認為有關盡職查詢、調查及審查及業權調查令九龍建業滿意；

- (c) 取得物業按揭／質押之承按人／承押人同意將Elegant Florist及Jumbo Star已發行股份根據買賣協議作出轉讓及將任何擔保人於按揭／質押之債務轉讓予九龍建業；
- (d) 九龍建業向Polytec Holdings書面確認，彼具有充足財政資源連同任何集資協議下之可用款項以完成買賣協議；及
- (e) 聯交所或證券及期貨事務監察委員會或任何其他人士（如有）就買賣協議及其項下擬進行之交易授出任何必要之同意、批准、豁免及通過審批，而其條款令九龍建業及Polytec Holdings感到滿意。

倘以上條件未於二零零二年五月三十一日（或訂約各方可能協定之較後日期）之前達成，買賣協議之條文（關於公佈、成本、通知及監管法例之條文除外）將告無效，而概無訂約方須承擔任何責任。

### 完成日期

完成將為上述先決條件達成後第三個營業日。預期將在二零零二年四月三十日或之前。

### 物業之資料

#### 香港堅尼地城北街12A號

位於香港堅尼地城北街12A號（亦稱為2A號）之地盤目前為空置。該地盤之補地價26,500,000港元經已繳付。建築工程亦已展開，預期發展項目於二零零三年下半年完工。發展項目完成時之建築面積約為38,477平方呎，包括3,787平方呎供政府、機構或社區使用。

### 新界元朗唐人新村一及二期

位於新界元朗唐人新村之地盤由兩期組成。第一期之工程已大部份完成，完成時，將為設有康樂設施及地下停車場之住宅公寓，總建築面積為88,902平方呎。公寓將於二零零二年四月開始發售。第二期已註冊之地盤面積為29,048平方呎，地盤之發展工程尚未動工。

### 九龍城太子道377號

位於九龍九龍城太子道377號之地盤現已空置，以待發展為建於7層高停車場及康樂設施平台上、樓高17層之住宅大廈。建築工程已經展開，預期此項發展將於二零零三年下半年完工。發展項目之建築面積將約為54,896平方呎。

### 九龍彩虹牛池灣

頌威乃Jumbo Star之全資附屬公司。根據The Mother Superior of the Petites Soeurs des Pauvres, St. Pern, Bretagne (亦稱為The Little Sisters of the Poor)、Best Power (Asia) Limited (一間由The Little Sisters of the Poor全部擁有之公司)、頌威與Polytec Holdings於二零零二年二月十一日訂立之發展協議，The Little Sisters of the Poor已向頌威授出九龍彩虹牛池灣物業之獨家發展權。牛池灣地盤位於地鐵彩虹站旁，鄰近主要巴士站及的士站。該地盤周圍有層數較少樓宇以及高層住宅發展項目、各種社區綜合建築物及前述各種交通設施。該地盤將發展為高級住宅及一座購物中心綜合大樓。預期住宅部份將有五座附帶花園之多層住宅大廈及會所設施。按照日期為二零零一年八月二十四日之牛池灣分區規劃大綱圖第S/K12/12號，該項目總建築面積約逾1,800,000平方呎，董事相信於完工時勢將成為九龍半島東區標誌性建築。於最後實際可行日期，根據發展協議，頌威應付予The Little Sisters of the Poor之未履行責任約為520,000,000港元。由頌威擁有之發展權連同其直接擁有之地盤部份於二零零二年三月八日按「原狀」基準作出之獨立估值為不少於1,200,000,000港元。根據發展協議，頌威須承擔進行發展之所有成本及開支，包括向香港政府補地價，以及申請規劃批准及修改政府批地。作為交換，頌威將有權享有落成發展項目之全部銷售款項。Polytec Holdings已為頌威於協議下之責任作出擔保。

上述物業已由獨立物業估值師簡福飴測量行估值。

### 九龍建業集團之資料

九龍建業集團主要從事於香港之物業發展及投資、物業管理、機電工程服務及金融服務及投資、全球影片發行，以及本地及海外證券買賣業務。截至二零零零年十二月三十一日止年度，九龍建業集團經審核綜合股東應佔溢利為205,600,000港元。截至二零零一年六月三十日止六個月，未經審核綜合股東應佔溢利為126,400,000港元（已減除因二零零一年六月所作特別中期股息之九龍巴士控股有限公司股份實物分派所導致之財務影響）。於二零零零年十二月三十一日及二零零一年六月三十日，九龍建業集團之綜合有形資產淨值分別為4,359,100,000港元及3,425,500,000港元。

### 進行收購事項之理由

九龍建業在新管理下將專注於其主要業務物業發展及投資，並會在該等領域積極物色新商機，而第一項即為收購Polytec Holdings之物業權益。董事相信，該收購為九龍建業集團在香港發展高質素住宅及商業物業提供良機，從而可增強九龍建業集團之物業投資組合，並為未來數年帶來額外收益來源。

### 股東特別大會

九龍建業股東特別大會訂於二零零二年四月十五日上午十一時正假座香港九龍梳士巴利道22號新世界萬麗酒店大堂四季廳召開，以提呈並酌情批准有關收購事項之普通決議案，其通告載於本通函第36頁。

附奉適用於股東特別大會之代表委任表格。無論閣下能否親身出席股東特別大會，均請依照隨附之代表委任表格上印列之指示，將表格填妥及儘快交回本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室，且無論如何須於股東特別大會指定舉行時間48小時前送達。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可出席股東特別大會或任何續會（視情況而定）及在會上投票。

持有九龍建業股份之Intellinsight Holdings及China Dragon Limited及其各自之聯繫人士將於股東特別大會上放棄投票權。

其他資料

如上文所述，獨立董事委員會已組成以考慮收購事項及建議獨立股東應如何就收購事項投票，而南華則已獲委任就收購事項向獨立董事委員會提出建議。敬請閣下留意分別載於本通函第12頁及第13頁至19頁之九龍建業獨立董事委員會函件及南華函件，當中載有彼等之推薦意見及建議。

此外，敬請閣下亦留意本通函附錄一及附錄二分別載述之物業估值報告、上市規則規定須予披露之其他資料，以及股東特別大會通告。

此致

九龍建業列位股東 台照

承董事會命  
九龍建業有限公司  
主席  
柯為湘  
謹啟

二零零二年三月二十八日

敬啟者：

**須予披露及關連交易  
收購物業權益**

吾等謹此提述九龍建業於二零零二年三月二十八日刊發之通函，而本函件為其中一部份。本函件所用之詞彙與本通函所界定者具相同涵義。

吾等已獲董事會委任成立獨立董事委員會，以考慮收購事項及就該收購事項之條款對獨立股東是否公平合理向閣下提供意見。

南華已獲委任為獨立財務顧問，以就收購事項向吾等提供意見。南華之意見詳情連同達致此等意見之主要考慮因素及原因已載於本函件內。敬請閣下留意本通函之九龍建業董事會函件及附錄所載其他資料。

獨立董事委員會認為就獨立股東而言收購事項之條款乃屬公平合理，而獨立財務顧問南華亦持相同意見。獨立董事委員會建議閣下投票贊成決議案以批准收購事項。

此致

九龍建業列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

獨立非執行董事  
周湛樂

獨立非執行董事  
司徒振中

獨立非執行董事  
陸恭正

獨立非執行董事  
李國星

二零零二年三月二十八日



敬啟者：

### 須予披露及關連交易 收購物業權益

吾等謹此提述吾等已獲九龍建業（「貴公司」）委任就構成 貴公司一項須予披露及關連交易之物業權益收購事項向獨立董事委員會提供獨立意見及建議一事，有關交易、物業及公司詳情載於二零零二年三月二十八日致九龍建業股東之通函（「本通函」）內，本函件為本通函其中一部分。除文意另有所指外，於本函件所用之詞彙與本通函所界定者具相同涵義。

由於Intellinsight Holdings同時為九龍建業之控股股東及Polytec Holdings之全資附屬公司，故根據上市規則，九龍建業向Polytec Holdings收購物業權益構成一項須予披露及關連交易。因此，該項收購須獲獨立股東於股東特別大會上批准方可作實。

在達致吾等之意見時，吾等依賴董事與獨立專業物業估值師行簡福飴測量行所提供之資料、事實及意見。吾等假設本通函所載或提述有關集團及交易之所有資料及陳述（彼等須就其負全責）於本函件日期在各方面均真實準確並可依賴。在吾等要求下董事已確認本通函內所表達之意見乃經審慎周詳考慮後達致，並無遺漏會使本通函有任何失實陳述之其他重大事實。

吾等認為吾等已審閱足夠資料以使吾等就收購事項達致知情之意見。吾等並無

理由懷疑該等資料不確或本通函所提供之有關資料或意見中遺漏或隱瞞任何重大事實。然而，吾等並無就九龍建業集團之業務及狀況進行任何獨立深入調查。

在達致吾等提供予獨立董事委員會之獨立意見及建議時，吾等已考慮以下主要因素：

#### 1. 收購事項之背景

九龍建業曾於二零零二年三月十一日公佈其有條件地同意向Polytec Holdings直接或間接收購其五家全資附屬公司之全部已發行股本及若干股東貸款，彼等主要資產為位於香港之物業權益及一項房地產項目之獨家發展權。

被收購之附屬公司為Elegant Florist、Jumbo Star及彼等各自三家附屬公司。

Elegant Florist透過兩家全資附屬公司間接擁有四幅主要供住宅發展之地盤，地址為香港堅尼地城北街12A號（亦稱為2A號），新界元朗唐人新村之第一期及第二期，以及九龍九龍城太子道377號。

Jumbo Star透過其全資附屬公司擁有一項對九龍彩虹牛池灣之房地產項目之獨家發展權及毗鄰此牛池灣發展項目工地之一幅地盤。

#### 2. 進行收購事項之理由

收購事項乃 貴公司於香港獲取黃金地段土地儲備及參與優質住宅及商業項目以提高 貴公司之物業組合及未來盈利之機會。吾等認為收購事項乃於九龍建業之一般業務過程中進行，並相信收購事項有利於 貴公司之策略性發展。



3. 釐定代價之基準

根據買賣協議，就收購事項將予支付之代價乃按照以下基準釐定：

- i) 有關Elegant Florist、Jumbo Star及彼等各自之附屬公司之全部已發行及悉數繳足股本

根據買賣協議，就Elegant Florist、Jumbo Star及彼等各自之附屬公司之全部已發行及悉數繳足股本將予支付之代價總額為434,000,000港元。該代價乃根據於二零零一年十二月三十一日該兩家公司及彼等各自之附屬公司之備考未經審核資產淨值總額，並計及簡福飴測量行就Elegant Florist及Jumbo Star分別間接持有之物業權益及發展權於二零零二年三月八日所作之獨立估值而作出調整。

Elegant Florist及Jumbo Star各自就確認最終代價而編製之綜合財務報表將由德勤•關黃陳方會計師行審核。倘就全部已發行及繳足股本支付之代價（該代價乃根據Elegant Florist、Jumbo Star及彼等各自之附屬公司之經審核資產淨值總額並按簡福飴測量行就該等物業權益及發展權作出之獨立估值約1,571,000,000港元，以及牛池灣房地產項目之相應責任530,000,000港元、唐人新村樓宇工程之建設費用25,000,000港元及北街空置地盤之未補地價24,000,000港元作出調整後計算）與前述代價總額434,000,000港元有所不同，則須退還或進一步支付等同於差額部份之款項。

- ii) 有關由Polytec Holdings之若干全資附屬公司向Elegant Florist及Jumbo Star及彼等各自之附屬公司提供之尚未償還股東貸款

該等股東貸款之總額及尚未償還之應計利息於完成日期時，減去折扣額230,700,000港元後，於二零零一年十二月三十一日約為382,300,000港元（供作參考之用）。該折扣相當於有關物業權益及發展權之賬面原值與簡福飴測量行作出之獨立估值所反映之價值之間作出之向下調整額或差額。

簡言之，收購事項總代價乃由 貴公司取得Elegant Florist、Jumbo Star及彼等各自附屬公司之全部已發行繳足股本及除去各自豁免金額後之股東貸款組成，此數額乃按資產淨值總額為基準釐訂，並經計及獨立估值及牛池灣房地產項目之相應責任、唐人新村樓宇工程之建設費用及北街空置地盤之未補地價作出調整。吾等認為，該基準乃釐訂總代價之常用方法並且公平合理。

#### 4. 資產淨值組成之分析

Elegant Florist及Jumbo Star各自於二零零一年十二月三十一日之合併未經審核綜合財務報表乃概述如下：

	Elegant Florist	Jumbo Star	合計
	百萬港元	百萬港元	百萬港元
物業權益及發展權，按估值			
列賬（淨額）（備註）	322.2	670.6	992.8
流動負債淨值	(17.6)	(2.7)	(20.3)
銀行貸款	(156.2)	-	(156.2)
	<u>148.4</u>	<u>667.9</u>	<u>816.3</u>
資產淨值	<u>148.4</u>	<u>667.9</u>	<u>816.3</u>
由以下各項組成：			
股東貸款	82.1	300.2	382.3
股本及儲備	66.3	367.7	434.0
	<u>148.4</u>	<u>667.9</u>	<u>816.3</u>

---

## 南華函件

---

備註：

如上所述，九龍建業有條件地同意按434,000,000港元之資產淨值總額收購Elegant Florist、Jumbo Star及彼等各自附屬公司之全部已發行股本。該數字乃以該等公司所持之物業權益及發展權之估值為基準計算。獨立專業物業估值師簡福飴測量行已於其估值報告確認該等物業於二零零二年三月八日之總價值為1,571,000,000港元。下表為估值概要：

	百萬港元
i) Jumbo Star及其附屬公司	
— 牛池灣一項房地產項目及一幅土地之發展權(附註1)	1,200
ii) Elegant Florist及其附屬公司	
— 唐人新村(第一期)一座在建樓宇	216
— 唐人新村(第二期)一幅農地	10
— 堅尼地城北街一個空置地盤	50
— 太子道一個空置地盤	95
於二零零二年三月八日之資本值	1,571
減：	
— 對牛池灣項目現有業主之尚未履行責任	(530)
— 唐人新村第一期項目之未付工程費用(附註2)	(25)
— 堅尼地城北街地盤之地價未付金額(附註3)	(24)
	<u>992</u>

附註：

1. 牛池灣之房地產項目發展權已經簡福飴測量行估值為不低於1,200,000,000港元，此乃按「原狀」基準及經考慮現有發展限制、工程費用、專業費用及完成發展所需之時間等因素計算，惟未計及可能因成功申請作住宅用途或住宅与非住宅混合用途所產生之重建潛力及地積比率由1.334增至7.5或以上。
2. 不足額指於二零零一年十二月三十一日後就完成此發展項目而將產生之須付工程費用。
3. 不足額指於二零零二年二月十五日已付予政府地價之剩餘90%（原本數額為26,500,000港元）。

## 5. 估值方法

在評估該等物業估值之合理性時，吾等已與簡福飴測量行審閱及討論獨立估值報告所採用之估值方法、基準及假設。為進行估值，簡福飴測量行匯集可予比較之市場資料並已考慮該等物業之特性。

此外，Polytec Holdings之董事已按Elegant Florist、Jumbo Star及彼等各自附屬公司之綜合財務報表中列為最終價值之簡福飴測量行獨立估值，就未來資本承擔、額外建築費用及地價不足額作出必要之扣減調整額。吾等認為，獨立估值師所採用之估值方法及Polytec Holdings董事就該等物業權益及發展權分別所作之調整乃屬公平及合理。

為完成收購物業權益及發展權，貴公司亦收購Polytec Holdings之若干全資附屬公司向Elegant Florist及Jumbo Star及彼等各自之附屬公司授出之股東貸款，其於二零零一年十二月三十一日之總額（供作參考之用）合共382,300,000港元，此乃按613,000,000港元之原賬面值折扣／豁免額230,700,000港元計算。該折扣乃為反映賣方於股本加股東貸款之總值中所承受之物業減值而作出之向下調整額，此調整相當於有關物業權益及發展權之賬面原值與簡福飴測量行作出之獨立估值所反映之價值之間之差額。吾等認為，股東貸款之折扣乃股東過往投資決定所導致之調整，以使九龍建業接納物業權益及發展權之資產淨值，且該折扣實屬公平合理。

吾等認為，估值基準及就股東貸款所支付之價格對 貴公司股東而言乃屬公平及合理，因為收購股東貸款之安排實際上將解除Elegant Florist、Jumbo Star及彼等各自附屬公司結欠Polytec Holdings之全部負債，構成了該收購事項之總代價816,300,000港元，充份反映 貴公司收購之資產於二零零一年十二月三十一日之公平價值。

#### 6. 進行收購事項之融資

貴公司將透過內部資金及銀行或Polytec Holdings之貸款支付收購物業權益之數額。倘提供貸款，Polytec Holdings所收取之利息將按一般商業條款釐訂。

#### 7. 其他考慮因素

上文所考慮之所有因素中，吾等謹請 閣下注意以下有關收購事項之事宜：

牛池灣一項房地產項目之發展權估值已經簡福飴測量行按「原狀」基準估值。估值師假設該地盤將可按照地盤覆蓋範圍、現有政府租約中指定之地積比率及其他發展參數及無任何土地使用地積比率擴展之情況下進行發展。因此，吾等認為，估值師已採用保守方法以確定該等項目發展權之公開市值。

此外，Polytec Holdings已就牛池灣發展項目擔保履行頌威之責任。Polytec Holdings已告知吾等，在任何情況下均不會撤銷其作為擔保人之責任。故吾等認為 貴公司有足夠保護措施繼續進行該發展項目。

最後，九龍建業之資本負債比率將由根據二零零一年六月三十日未經審核財務報表計算之0.24升至此項收購後之0.35。吾等認為資本負債比率此一升幅，與業內其他物業公司比較乃屬可接受範圍，而按吾等意見，此項收購之財務安排亦屬合理。

#### 8. 推薦意見

經考慮上述所有因素及理由後，吾等認為，就獨立股東整體利益而言，收購事項之條款乃屬公平及合理。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成批准股東特別大會通告所詳述有關收購事項之決議案。

此致

香港  
九龍  
彌敦道750號  
始創中心23樓  
九龍建業有限公司  
獨立董事委員會 台照

代表  
南華融資有限公司  
董事  
Richard Howard Gorges  
謹啟

二零零二年三月二十八日



香港北角  
電氣道183號  
友邦廣場32樓

敬啟者：

茲遵照閣下之指示，對附奉證書所述之香港物業及發展權（如適用）進行估值，吾等確認曾進行視察以及作出有關查詢及查考，並取得吾等認為必要之其他資料，以便向閣下提供吾等對該等物業及發展權（如適用）於二零零二年三月八日之估值。

吾等對各項該等物業之估值乃其公開市值。就吾等所下定義而言，公開市值乃指「某項物業之權益於估值日在下列假定情況下預期可合理地無條件完成出售而取得之最高現金代價之此最佳價格：

- (a) 有自願賣方；
- (b) 於估值日之前有一段合理時間（視物業之性質及市道而定）可適當地推銷該項權益、議定價格及條款及完成銷售；
- (c) 於任何較早之假定交換合約日期之市況、價值水平及其他情況均與估值日相同；
- (d) 不考慮具特殊興趣之潛在買家之任何追加出價；及
- (e) 交易雙方均在知情、審慎及自願之情況下進行。」

吾等之估值乃假設業主於公開市場按其現狀出售該等物業，而當中並無計及遞延年期合約、售後租回、合營、管理協議或任何類似安排等可提高該等物業之價值利益。

一般而言，吾等乃參考市場上可資比較之交易以對有關物業進行估值。

對持作未來發展之物業，吾等已假設可成功地進行土地徵集、與政府完成磋商或獲得批准建築圖則等等。吾等之估值乃為該等物業之100%權益。

吾等曾前往西貢土地註冊處進行土地查冊，並知悉第二項物業乃根據新批租約（新批租約第902、903、904及1837號）從政府取得而持有。惟因政府記錄或上述四個新批租約之副本已遺失而無法於西貢土地註冊處找得。因而，該地盤面積、有關物業用途及發展之條件、租賃年期及地租無法取得政府證實。根據The Mother Superior of The Petites Soeurs Des Pauvres, St. Pern. Bretagne所提供之兩份契約副本，第二項物業之租賃年期於一九九七年六月三十日前屆滿，並已根據聯合聲明附件三延期至二零四七年六月三十日止，且每年按該等地段之當時應課差餉租值3%徵收地租。

吾等在很大程度上依賴 貴公司所提供之資料，並接納 貴公司就法定通告、地役權、年期、物業鑑別、發展協議、換地文件、樓面及地盤面積，以及其他有關事宜給予吾等之意見。吾等曾於土地註冊處作查冊；然而，吾等概無審查文件正本，以核實業權或核實是否存在未列於提供予吾等之副本中之任何租約修訂。所有文件及租約僅作參考之用；且所有尺寸、測量及面積均為約數。

吾等已視察所有該等物業之外觀，於視察過程中並無發現任何重大損壞，惟並未進行結構測量；故吾等亦無法報告該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他之損壞。吾等並無測試任何樓宇設施。

吾等並無進行土地勘察，以確定土地狀況及設施等對任何未來發展之適切性。

吾等並無就該物業權益所欠負之任何抵押、按揭或債項，或出售時可能產生之任何開支或稅項調低估值。除另有說明外，吾等假設該等物業概不附帶可影響其價值之產權負擔、限制及支銷。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

香港  
九龍  
彌敦道750號  
始創中心23樓  
九龍建業有限公司  
列位董事 台照

代表  
簡福飴測量行  
張淑慧  
註冊測量師（產業）  
助理董事  
謹啟

二零零二年三月二十八日

附註：張淑慧女士分別於香港及中國擁有逾12年及10年物業估值經驗。

## 估值概要

於二零零二年三月八日  
現況下之資本值

## 物業

1.	香港堅尼地城北街內地段3443號及毗連官地（稱為內地段8962號）	50,000,000港元
2.	九龍牛池灣測量約份2號之1904及1905號地段、1906號地段之A段及餘段及1907號地段之C段及餘段	1,200,000,000港元
3.	九龍九龍城太子道377號	95,000,000港元
4.	新界元朗唐人新村丈量約份121號之2057號地段	216,000,000港元
5.	新界元朗丈量約份121號之1154號地段，1135、1139、1140、1141、1148、1149、1152及1153號地段之A段，1141號地段之B段及1153號地段之餘段	10,200,000港元
	總額：	<u>1,571,200,000港元</u>



## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零二年 三月八日現況 下之資本值
1. 香港堅尼地城北街內地段3443號及毗連官地(稱為內地段8962號)	<p>該物業包括一幅註冊地盤面積約2,953平方呎(274.3平方米)之空置地盤。</p> <p>該物業連同毗連官地擬發展成一座建築於一個2層高政府、機構或社區用途/康樂裙樓上之25層高住宅樓宇。竣工後,該發展之總建築面積將約為38,477.3平方呎(3,574.66平方米),其中包括3,787平方呎(351.84平方米)政府/機構/社區用途之建築面積。</p> <p>該物業經政府批予持有,年期75年,自一九三二年三月十八日起計,可續期75年。</p> <p>目前該地段之應付地租為每年46港元。</p>	該物業及毗連官地目前空置。	50,000,000港元

## 附註:

- (1) 內地段3443號之註冊業主為Elegant Florist之全資附屬公司福騰投資有限公司。
- (2) 就內地段3343號及毗連官地擬定之土地交換正在進行而地政總署於二零零一年十一月六日發出一封基本條款函件。上述基本條款函件所載之明文規定之基本條款(其中包括)如下:
  - a. 地段號 : 稱為內地段第8962號
  - b. 交回面積: 274.3平方米(約數)
  - c. 批地面積: 426.6平方米(約數)
  - d. 租期 : 自協議日期起為期50年

- e. 地價 : 26,500,000港元
  - f. 用途 : 非工業(不包括倉庫)用途
  - g. 建築規約: 自協議日期起為期48個月
  - h. 發展條件:
    - i. 最小建築面積: 2,130平方米
    - ii. 建築物設計形式及佈局條款
    - iii. 承批人應自負成本於發予入伙紙時或以前在該地段內提供一幅不少於116.4平方米之公眾休憩用地(提供總數不少於359平方米之公眾休憩用地)。承批人應保養該公眾休憩用地及一天二十四小時對公眾免費開放使用。無B(P)R22(1)項下之額外覆蓋率及地積比率。
    - iv. 提供不少於293平方米之政府場地。應政府要求,政府場地應無償重新交付予政府。
- (3) 在作估值時,吾等已考慮上述土地交換之基本條款,惟並未扣除必需之地價付款。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零二年 三月八日現況 下之資本值
2. 九龍牛池灣測量約份2號之1904及1905號地段、1906號地段之A段及餘段及1907號地段之C段及餘段 附註：	該物業包括一幅地盤總面積約208,125平方呎(19,335.46平方米)之發展用地。	該物業現用作養老院，但準備重新發展。	1,200,000,000港元
(1)	1907號地段之C段之註冊業主為頌威(Jumbo Star之全資附屬公司)，而該物業之其餘部份為Best Power (Asia) Limited (The Mother Superior of The Petites Soeurs Des Pauvres St. Pern Bretagne之全資擁有公司) 所擁有。		
(2)	根據西貢土地註冊處之記錄，該物業乃根據四份政府新批租約(即新批租約第902、903、904及1837號)持有。惟吾等近期進行土地查冊時，上述四份新批租約之政府記錄或副本均已遺失，故未能於西貢土地註冊處尋獲。因此，該地盤面積、該物業之使用及發展條件、租期及地租未能由政府方面得以確認。		
故吾等依賴由The Mother Superior of The Petites Soeurs Des Pauvres St. Pern Bretagne提供之兩份契約副本所載之條文。其中一份契約為政府與Chan King Yue所訂立，日期為一九一九年五月十二日；該契約涉及1904、1905及1906號地段。另一份為政府與The Mother Superior of The Petites Soeurs Des Pauvres St. Pern Bretagne所訂立，日期為一九三三年九月二十六日；此與1907號地段有關連。吾等已依據該等文件所載資料由閣下提供有關地盤面積之其他有關資料、該物業之使用及發展條件、該物業之租期及地租作出估值。該等租期已根據聯合聲明之附件三延期至二零四七年六月三十日。			
(3)	根據上述契約副本，依照政府公告第365及570號之B部份(主要限制發展項目不得超過兩層高)，該物業部份限用作農地用途，部份限用作屋地用途。		
(4)	根據於二零零一年八月二十四日制定之牛池灣分區規劃大綱圖第S/K12/12號，該物業現規劃為「綜合發展區」。「綜合發展區」內之任何發展或重建必須按照《城市規劃條例》第16條規定提交總綱發展藍圖進行申請。根據前述分區規劃大綱圖之註釋，對現有建築進行新發展或改建、改建及／或改造不得導致總發展或重建超出最大地積比率7.5(就住宅大廈而言)或9.0(就住宅與非住宅混合大廈而言)。		

- (5) 該物業之一份以中國銀行(香港)有限公司為受益人日期為二零零一年十二月八日之按揭已於西貢土地註冊處登記。
- (6) The Mother Superior of The Petites Soeurs Des Pauvres St. Pern. Bretagne (亦稱為The Little Sisters of the Poor) (「Little Sisters」)、Best Power (Asia) Limited (「Best Power」)、頌威企業有限公司(「該公司」)及Polytec Holdings International Limited (「擔保人」)於二零零二年二月十一日訂立一份協議。根據上述協議之安排, Little Sisters及Best Power已授予該公司發展該物業之獨有權利, 並且如該公司所確認, 其仍有一筆為數約520,000,000港元應付予Little Sisters之未履行責任。待履行該項責任後, 該公司將有權享有落成發展項目後之所有銷售款項。估計該物業全部物業權益之發展權於二零零二年三月八日時至少價值1,200,000,000港元。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零二年 三月八日現況 下之資本值
3. 九龍九龍城太子道 377號	該物業包括一幅註冊地盤總面積約10,981平方呎(1,020.16平方米)之空置地盤。	該物業現為一幅已清理之空置地盤。	95,000,000港元
九龍內地段 4234號之A段	該物業擬發展成一座建於7層高停車場／康樂裙樓上之17層高住宅樓宇。  竣工後，發展之總建築面積將約為54,896平方呎(5,099.976平方米)。  該物業經政府批予持有，年期75年，自一九四零年三月十一日起計，可續期75年。  九龍內地段4234號目前應繳地租為每年246港元。		

## 附註：

- (1) 該物業之註冊業主為百合成有限公司，其為Elegant Florist之全資附屬公司。
- (2) 正就該物業進行地契修訂建議，地政總署已於二零零一年十月三日發出一封基本條款函件。上述基本條款函件所載之明文規定之基本條款(其中包括)如下：
  - (a) 地價 : 67,110,000港元；
  - (b) 用途 : 私人住宅用途；
  - (c) 建築規約 : 自協議日期起為期42個月；
  - (d) 發展條件 :
    - (i) 總建築面積 : 不少於3,060平方米及不超過5,100平方米；
    - (ii) 最大覆蓋率 : 不超過該地段面積之30%；
    - (iii) 建築物設計形式、佈局及高度條款；

- (iv) 停車位要求：
  - (aa) 汽車停車位 — 按每一住宅單位或每100平方米或不足此建築面積者（以較低者為準）分配至少一個車位之比率；
  - (bb) 訪客停車位 — 按每座住宅大廈五個車位之比率及
  - (cc) 電單車停車位 — 按上文(aa)及(bb)之規定所提供之每20個停車位或不足此數者應提供至少一個停車位之比率。
- (3) 吾等已獲委託方告知，彼等已拒絕上述之地價提議，及正就地價款項提出上訴。
- (4) 在進行估值時，吾等已考慮上述基本條款，且吾等之估值已扣除必需之地價付款。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零二年 三月八日現況 下之資本值
4. 新界元朗唐人新村丈量約份121號地段2057號	該物業包括一塊註冊地盤面積約為88,911平方呎(8,260平方米)之建築地塊。擬於其上開發八幢位於一層高停車場之上之四層高住宅大廈。上蓋工程已接近完工。該物業預計將於二零零二年三月竣工。	該物業目前處於最後落成期。	216,000,000港元
	於竣工後，擬開發項目將包括總共104套公寓及可提供總共156個私家車停車位之停車場。		
	於完工後，擬開發項目之總建築面積將約為88,902平方呎(8,259.20平方米)。		
	該物業乃根據經政府批予之新批契約4338號持有，年期自一九九七年四月二十五日起至二零四七年六月三十日止。該地段每年應付之地租為地段當時應課差餉租值之3%。		

## 附註：

- (1) 該物業之註冊業主為Elegant Florist之全資附屬公司福騰投資有限公司。
- (2) 該物業乃受一項以香港上海匯豐銀行有限公司為受益人之債券(該債券包括一項建築按揭及一項浮動抵押)所規限。
- (3) 根據註冊業主提供之資料，有關擬開發項目未償付之建設費用約為25,000,000港元。吾等之估值並未扣除此等未償付之建設費用。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零二年 三月八日現況 下之資本值
5. 新界元朗丈量 約份121號之 1154號地段， 1135、1139、 1140、1141、 1148、1149、 1152及1153號 地段之A段， 1141號地段之 B段及1153號 地段之餘段	該物業包括位於元朗之十一塊農 地。  該物業註冊地盤面積約為29,048平 方呎 (2,698.61平方米)。  該物業乃經政府批予持有，自一八 九八年七月一日起為期75年，已續 期24年 (扣除最後3日)，而根據法例 再續期至二零四七年六月三十日。  該物業每年應付之地租為該物業當 時應課差餉租值之3%。	該物業目前空置。	10,200,000港元

附註：

該物業之註冊業主為Elegant Florist之全資附屬公司福騰投資有限公司。



## 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定提供有關九龍建業集團之資料。董事願就本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等深知及確信，本通函並無遺漏任何其他事實，致使本通函所載任何內容有所誤導。

## 權益披露

於最後實際可行日期，董事於九龍建業股份中擁有權益如下：

董事	所持普通股數目	
	個人權益	公司權益
柯為湘	414,332,033 (附註1)	185,000 (附註2)
吳志文	414,332,033 (附註3)	—

附註：

1. Intellinsight Holdings持有之九龍建業414,332,033股股份由柯氏家族信託(全權託管對象包括柯為湘先生及其家族成員)全資擁有。
2. China Dragon Limited持有九龍建業185,000股股份並由柯為湘先生全資擁有。
3. 吳志文女士為柯為湘先生之妻，彼透過於柯氏家族信託之權益擁有九龍建業414,332,033股股份。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事概無於九龍建業或任何相聯法團(定義見披露權益條例)任何股本或債務證券中擁有任何根據披露權益條例第28條或根據上市公司董事進行證券交易標準守則須知會九龍建業及聯交所之權益(包括根據披露權益條例第31條或附表第一部分彼等被當作或視為擁有之權益)或根據披露權益條例第29條須記入本通函所述登記冊之權益。

於最後實際可行日期，概無董事、南華或簡福飴測量行於九龍建業集團任何成員公司自二零零零年十二月三十一日（即九龍建業最新公佈之經審核賬目完成日期）起已收購或出售或租用或擬收購或出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

除買賣協議之外，概無專業人士於對九龍建業集團整體業務構成重大影響之任何於最後實際可行日期仍然有效之合約或安排中擁有重大權益。

本附錄「專業人士」一節所提述之專業人士並無擁有九龍建業集團任何成員公司股權，亦無權力（無論可否依法強制實施）可認購或提名他人認購九龍建業集團任何成員公司之證券。

## 主要股東

就董事所知，下列人士（非九龍建業之董事或行政總裁）於最後實際可行日期，直接或間接擁有任何有權在任何情況下於九龍建業或任何其附屬公司股東大會投票之類別股本面值10%或以上權益。

### 九龍建業主要股東

股東名稱	持有股份數目	持股百分比
Intellinsight Holdings (附註1)	414,332,033	85.6%
Polytec Holdings (附註1)	414,332,033	85.6%
The Or Family Trustee Limited Inc. (附註1)	414,332,033	85.6%
滙豐控股有限公司 (附註2)	415,368,383	85.9%
HSBC Finance (Netherlands) (附註2)	415,368,383	85.9%
HSBC Holdings B.V. (附註2)	415,368,383	85.9%
HSBC Investment Bank Holdings B.V. (附註2)	415,368,383	85.9%
滙豐國際信託有限公司 (附註2)	415,368,383	85.9%

附註1：Intellinsight Holdings為Polytec Holdings全資擁有，Polytec Holdings則由董事會主席柯為湘先生家族之家族信託全資擁有。

附註2：The Or Unit Trust為The W.S. Or Family Trust全資擁有，The W.S. Or Family Trust之信託人為滙豐國際信託有限公司。因此，滙豐國際信託有限公司所持股份包括由Intellinsight Holdings、Polytec Holdings及The Or Family Trustee Limited Inc.所持之

414,332,033股股份。HSBC Finance (Netherlands)、HSBC Holdings B.V.、HSBC Investment Bank Holdings B.V.及滙豐國際信託有限公司均為滙豐控股有限公司之全資附屬公司。

### 九龍建業附屬公司之主要股東

附屬公司名稱	股東名稱	持有股份數目及類別	持股百分比
金公主娛樂有限公司 （「金公主」）	九龍建業	8,500股每股 面值10.00港元之 金公主普通股	85%
	萬象娛樂 有限公司	1,500股每股 面值10.00港元之 金公主普通股	15%
九建雅琳達 有限公司 （「雅琳達」）	擴銘有限公司 （附註1）	800,000股每股面值 1.00港元之雅琳達普通股	80%
	林少強	200,000股每股面值 1.00港元之雅琳達普通股	20%

附註1：擴銘有限公司是九龍建業之全資附屬公司。

除本通函所披露者外，就董事所知，於最後實際可行日期，概無任何人士直接或間接擁有任何有權在任何情況下於九龍建業或任何其附屬公司股東大會投票之類別股本面值10%或以上之權益。

### 專業人士

以下為於本通函提供意見或建議之專業人士之資格：

名稱	資格
南華	根據證券條例（香港法例第333章）註冊之投資顧問
簡福飴測量行	專業物業估值師

## 同意書

南華及簡福飴測量行已就本通函之刊行各自發出同意書，同意以現時刊行之形式及涵義轉載彼等之函件及引述彼等之名稱，且彼等迄今並無撤回同意書。

## 九龍建業之公司資料

九龍建業於一九六一年一月二十四日根據公司條例於香港註冊成立。其註冊辦事處及主要營業地點均位於香港九龍彌敦道750號始創中心23樓。

## 訴訟

於最後實際可行日期，九龍建業集團任何成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，且就董事所知，九龍建業集團任何成員公司亦無任何尚未解決或面臨任何重大訴訟或索賠。

## 服務合約

概無九龍建業董事與九龍建業集團任何成員公司已訂立或擬訂立任何服務合約（不包括於一年內屆滿或終止而毋須支付賠償（法定賠償除外）之服務合約）。

## 重大變動

誠如九龍建業截至二零零一年六月三十日止六個月之未經審核中期財務報告所載，九龍建業以實物方式宣派及派付特別中期股息，向股東分派本集團所持之52,300,000股九龍巴士控股有限公司（「九巴」）股份，基準為當時每持有37股九龍建業股份獲發4股九巴股份。有關重估盈餘1,128,100,000港元已由投資重估儲備轉至收益表以作分配之用。

九龍建業集團於二零零一年六月三十日後已完成出售兩項投資物業（「該項出售」），該兩項投資物業將有關重估虧絀241,800,000港元自投資物業重估儲備轉賬至收益表後導致未計銷售及相關費用之股東應佔虧損238,800,000港元。該項出售之詳情已作為結算日後事項於九龍建業截至二零零一年六月三十日止六個月之未經審核中期財務報告內作出披露。

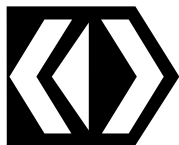
除上文披露者外，就董事所知，自二零零零年十二月三十一日（即最新公佈之經審核賬目編製日期）起九龍建業集團之財務及業務狀況並無任何重大不利變動。

## 公司秘書

九龍建業之公司秘書為馬美春女士。馬女士為特許秘書及行政人員公會資深會員及香港公司秘書公會資深會員。

## 備查文件

買賣協議之副本可於即日起至二零零二年四月十五日（包括該日）一般辦公時間內，在香港九龍彌敦道750號始創中心23樓九龍建業主要營業地點辦公室以供查閱。



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

(於香港註冊成立之有限公司)

茲通告九龍建業有限公司(「本公司」)謹訂於二零零二年四月十五日星期一上午十一時正假座香港九龍梳士巴利道22號新世界萬麗酒店大堂四季廳舉行股東特別大會,以考慮並酌情通過下列以本公司之普通決議案形式提呈之決議案:

**普通決議案**

「動議批准、確認及追認本公司作為買方與Polytec Holdings International Limited作為賣方於二零零二年三月十一日訂立之買賣協議(「收購協議」,其註有「A」字樣之副本已提交大會並經大會主席簽署以供識別)及其項下擬進行之交易;根據收購協議,本公司有條件同意購入Jumbo Star Limited之全部已發行股本及Elegant Florist Limited之全部已發行股本,連同Jumbo Star Limited及Elegant Florist Limited及彼等各自之附屬公司之若干股東貸款,總代價為(i)434,000,168港元,及(ii)收購協議完成時仍未償還之股東貸款減230,720,197港元計算之金額(該金額可按收購協議所述作最終調整),以及授權本公司董事作出彼等認為必須、適當或適宜之行動及事宜以及簽立其他有關文件以進行或落實收購協議及其項下擬進行之交易,或以其他方式促使完成收購協議及其項下擬進行之交易。」

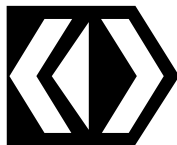
承董事會命  
公司秘書  
馬美春

香港,二零零二年三月二十八日

註冊辦事處:  
香港  
九龍  
彌敦道750號  
始創中心23樓

附註:

1. 有權出席上述大會並於會上投票之股東均有權委派一位或多位代表出席,並代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 附奉代表委任表格。倘委托人為法團,代表委任表格須蓋上公司印章或經負責人員或正式受委代表簽署。
3. 本代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明之有關文件之副本,最遲須於上述大會或其續會指定舉行時間48小時前交回本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司,地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室,方為有效。



# KOWLOON DEVELOPMENT COMPANY LIMITED

## 九龍建業有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

### 股東特別大會之代表委任表格

本人／吾等<sup>(附註1)</sup> \_\_\_\_\_

地址為 \_\_\_\_\_

乃九龍建業有限公司(「本公司」)股本中每股面值0.10港元之股份 \_\_\_\_\_ 股<sup>(附註2)</sup>

之登記持有人,茲委任<sup>(附註3)</sup>大會主席或 \_\_\_\_\_

地址為 \_\_\_\_\_

為本人／吾等之代表,代表本人／吾等出席本公司於二零零二年四月十五(星期一)上午十一時正假座香港九龍梳士巴利道22號新世界萬麗酒店大堂四季廳舉行之股東特別大會(及其任何續會),按下列指示,以本人／吾等名義就下列決議案投票表決及,如無該等指示,本人／吾等之委任代表則自行酌情投票。

普通決議案	贊成 <sup>(附註4)</sup>	反對 <sup>(附註4)</sup>
「動議批准、確認及追認本公司作為買方與Polytec Holdings International Limited作為賣方於二零零二年三月十一日訂立之買賣協議(「收購協議」,其註有「A」字樣之副本已提交大會並經大會主席簽署以供識別)及其項下擬進行之交易;根據收購協議,本公司有條件同意購入Jumbo Star Limited之全部已發行股本及Elegant Florist Limited之全部已發行股本,連同Jumbo Star Limited及Elegant Florist Limited及彼等各自之附屬公司之若干股東貸款,總代價為(i) 434,000,168港元,及(ii)收購協議完時仍未償還之股東貸款減230,720,197港元計算之金額(該金額可按收購協議所述作最終調整),以及授權本公司董事作出彼等認為必須、適當或適宜之行動及事宜以及簽立其他有關文件以進行或落實收購協議及其項下擬進行之交易,或以其他方式促使完成收購協議及其項下擬進行之交易。」		

日期:二零零二年\_\_\_\_月\_\_\_\_日 簽署<sup>(附註5)</sup> \_\_\_\_\_

#### 附註:

- 請用正楷填上全名及地址。
- 請填上登記於閣下名下之股份數目。如未有填上股份數目,則本代表委任表格將被視為與所有登記於閣下名下之本公司股份有關。
- 如擬委派大會主席以外之人士為代表,請將「大會主席或」字樣刪去,並在空欄內填上閣下所擬委派代表之姓名及地址。任何股東均有權委派一位或多位代表出席,並代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
- 注意:閣下如欲投票贊成任何決議案,請在有關決議案之「贊成」欄內填上✓號,閣下如欲投票反對任何決議案,請在有關決議案之「反對」欄內填上✓號。如無任何指示,則閣下之代表可自行就有關決議案酌情投票。閣下之代表亦有權酌情就以上所載以外事項於會上適當提呈之任何決議案投票。
- 本代表委任表格須由閣下或閣下之正式書面授權人簽署。倘股東為公司,則須蓋上公司印鑑,或由公司負責人或正式授權人簽署。
- 如為聯名登記持有人,則任何一位該等聯名登記持有人均可親自或委派代表就有關股份於會議上投票(倘其獲唯一授權),但如有一位以上該等聯名登記持有人親身或委派代表出席大會,則有優先權之人士所作出之投票將被接納為超越其他聯名持有人之投票。就此而言,此等優先權將按聯名持有人於股東登記名冊上之排名次序而決定。
- 本代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明之有關文件之副本,最遲須於上述大會或其續會指定舉行時間48小時前交回本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司,地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室,方為有效。閣下填妥及交回代表委任表格後仍可親身大會及於會上投票。
- 本代表委任表格之任何更改,均須由簽署人簡簽示可。