

此乃重要文件 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，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣之銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理人以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的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)

須予披露及關連交易

收購能傑發展有限公司之全部已發行股本

及

股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問

ALTUS CAPITAL LIMITED
浩德融資有限公司

本封面頁所用詞彙與本通函標題為「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第6至15頁。獨立董事委員會函件載於本通函第16頁。獨立財務顧問函件載於本通函第17至33頁，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東之意見。

召開股東特別大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。無論閣下是否有意出席大會或其任何續會，務請按照隨附之代表委任表格上印備的指示將代表委任表格儘快填妥及交回，無論如何最遲須於大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前(星期日及公眾假期除外)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，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席大會或其任何續會並於會上投票。

股東特別大會之防疫措施

為保障股東特別大會與會者之健康安全及預防COVID-19傳播，本公司將於股東特別大會上實施載於本通函第1頁的防疫措施，當中包括但不限於：

1. 強制性體溫檢查
2. 必須佩戴外科口罩(與會者請自備)
3. 掃描「安心出行」二維碼
4. 按照「疫苗通行證指示」出示疫苗接種紀錄
5. 提供有限座位以確保與會者保持足夠社交距離
6. 不會提供茶點或飲品

在法例許可範圍內，本公司有絕對酌情權拒絕(i)違反防疫措施；(ii)須接受政府實施的任何強制檢疫(包括居家隔離)或正與任何接受強制檢疫人士有密切接觸；(iii)受政府發出的檢測規定或指示，且檢測結果並非呈陰性；或(iv)有任何類似流感徵狀或其他身體不適之任何與會者進入或要求其離開股東特別大會會場。

本公司強烈鼓勵股東行使其權利，委任股東特別大會主席作為其代表就決議案投票，而非親身出席股東特別大會。

二零二二年六月三十日

目錄

	頁次
股東特別大會之防疫措施	1
釋義	2
董事會函件	6
獨立董事委員會函件	16
獨立財務顧問函件	17
附錄一 — 物業估值	I-1
附錄二 — 一般資料	II-1
股東特別大會通告	EGM-1

股東特別大會之防疫措施

為保障股東特別大會與會者之健康安全及預防COVID-19傳播，本公司將於股東特別大會上實施以下防疫措施：

1. 每位與會者在股東特別大會會場入口須接受強制性體溫檢查，任何人士如體溫超過攝氏37.3度均不得進入會場。
2. 在獲准出席股東特別大會前，所有與會者均須佩戴外科口罩，並於大會舉行期間全程佩戴。務請注意，本公司概不提供外科口罩，與會者應自行帶備並佩戴外科口罩。
3. 每位與會者必須在進入股東特別大會會場前掃描「安心出行」二維碼以記錄到訪，並根據預防及控制疾病(疫苗通行證)規例(香港法例第599L章)項下之「疫苗通行證指示」出示疫苗接種紀錄。
4. 所有與會者均須保持足夠社交距離。因此，大會僅將提供有限座位。
5. 於股東特別大會上，將不會向與會者提供茶點或飲品。
6. 按照屆時政府及／或監管機構要求或指引，又或因應COVID-19的發展而實施的任何額外防疫措施。

在法例許可範圍內，本公司有絕對酌情權拒絕(i)違反防疫措施；(ii)須接受政府實施的任何強制檢疫(包括居家隔離)或正與任何接受強制檢疫人士有密切接觸；(iii)受政府發出的檢測規定或指示，且檢測結果並非呈陰性；或(iv)有任何類似流感徵狀或其他身體不適之任何與會者進入或要求其離開股東特別大會會場，惟與會者將能夠於會場入口向監票員提交投票紙投票。

為保障股東免受感染風險，本公司強烈鼓勵股東行使其權利，委任股東特別大會主席作為其代表就決議案投票，而非親身出席股東特別大會。

本公司將密切監察COVID-19的發展以及政府就COVID-19所制訂或將予制訂之任何其他額外法規或防疫措施，並確保股東特別大會將遵照政府之法規或措施進行。本公司可能於有需要時進一步實施任何額外防疫措施。股東應查閱本公司網站(www.kdc.com.hk)就有關安排之進一步公告及更新(如有)。

釋義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	本公司根據協議之條款收購出售股份；
「協議」	指	保利達控股與本公司就收購事項訂立日期為二零二二年五月二十日之協議；
「皓永」	指	皓永有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司；
「Allround Holdings」	指	Allround Holdings Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司；
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「董事會」	指	董事會；
「營業日」	指	香港銀行開放處理一般銀行業務之日(星期六、星期日、公眾假期及於上午九時正至下午五時正任何時間在香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或黑色暴雨警告信號又或政府公佈因超強颱風引致的「極端情況」生效之任何工作日除外)；
「業務計劃」	指	有關發展項目的業務計劃，載有(其中包括)建議建築工程動工、銷售單位及發展項目竣工之日期以及與業務計劃有關之財政年度內之發展項目所需資金；
「共同投資協議」	指	目標公司、Allround Holdings及保利達控股訂立日期為二零二二年五月十九日之共同投資協議，內容有關(其中包括)目標公司於發展項目之投資及融資；
「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(股份代號：34)；
「完成」	指	根據協議之條款完成收購事項；
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「代價」	指	根據協議就收購事項所支付之代價816,600,000港元；

釋義

「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「COVID-19」	指	2019冠狀病毒病；
「發展項目」	指	於本通函內標題為「有關該土地及發展項目之資料」一段中所述將於該土地上所興建之發展項目；
「發展項目期間」	指	發展項目將予進行直至發展項目竣工日期止期間，預期將為共同投資協議日期之第七個週年或之前；
「董事」	指	本公司董事；
「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(其中包括)協議及其項下擬進行之交易(包括共同投資協議之條款)；
「經擴大集團」	指	經收購事項擴大之集團；
「最終帳目」	指	所有單位出售完成後有關發展項目之收款及支出之最終經審核帳目；
「政府」	指	香港政府；
「集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「獨立董事委員會」	指	董事會之獨立委員會，由全體獨立非執行董事組成，以就收購事項向獨立股東提供意見；
「獨立財務顧問」	指	浩德融資有限公司，一家獲准進行證券及期貨條例項下第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團，為本公司委任之獨立財務顧問，以就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見；

釋義

「獨立股東」	指	除柯先生及其聯繫人以外之股東；
「Intellinsight」	指	Intellinsight Holdings Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，為本公司之母公司；
「投資款項」	指	目標公司將於發展項目期間根據共同投資協議向Allround Holdings提供之資金總額，設有投資上限；
「該土地」	指	位於中國廣東省珠海市香洲區九洲大道與迎賓南路交叉口西北側之地塊；
「土地成本」	指	人民幣1,200,000,000元(相當於約1,400,000,000港元)，相當於戴德梁行有限公司進行之獨立估值中所示該土地重估土地價值之80%以及有關該土地之任何稅項；
「最後實際可行日期」	指	二零二二年六月二十七日，即本通函付印前為確定本通函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；
「最後截止日期」	指	二零二二年十二月三十一日或本公司與保利達控股可能相互書面協定之有關其他日期；
「澳門」	指	中國澳門特別行政區；
「柯先生」	指	柯為湘先生，本公司執行董事兼控股股東；
「New Explorer」	指	New Explorer Developments Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司；
「擁有人」	指	珠海保利達房地產開發有限公司，一間於中國成立之有限公司，於最後實際可行日期為保利達控股之間接全資附屬公司；
「保利達控股」	指	保利達控股國際有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司；
「中國」	指	中華人民共和國；

釋義

「最優惠利率」	指	香港上海滙豐銀行有限公司不時提供之港元最優惠借貸利率；
「收款」	指	收款項目，包括與該土地及／或發展項目有關之銷售所得款項、任何保單及其應計利息之所得款項；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「出售股份」	指	目標公司已發行股本中面值1.00美元之一股普通股，相當於目標公司之全部已發行股本；
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)；
「股東」	指	本公司股東；
「平方米」	指	平方米；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「目標公司」	指	能傑發展有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司；
「該等目標集團公司」	指	Allround Holdings及其所有附屬公司(包括皓永及擁有人)不時之統稱；
「單位」	指	發展項目可出售部分之商業／零售單位及／或停車位；及
「%」	指	百分比。

除於本通函內另有所指外，於本通函內，人民幣兌港元乃按1.00港元兌人民幣0.85722元之匯率換算，惟僅供說明。該換算不表示任何人民幣或港元之款項應已或可予換算或按匯率或其他任何匯率換算。



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)
黎家輝先生
柯沛鈞先生
林勇禧先生

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

吳志文女士
楊國光先生

獨立非執行董事

李國星先生
陸恭正先生
David John Shaw 先生

敬啟者：

須予披露及關連交易

收購能傑發展有限公司之全部已發行股本

及

股東特別大會通告

緒言

茲提述本公司日期為二零二二年五月二十日有關收購事項之公告。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)有關收購事項及共同投資協議之詳情；(ii)獨立董事委員會就收購事項致獨立股東之函件；(iii)獨立財務顧問就收購事項發出之函件；(iv)該土地之估值報告；及(v)股東特別大會通告。

協議

日期

二零二二年五月二十日

協議之訂約方

- (1) 本公司；及
- (2) 保利達控股。

收購事項

根據協議，保利達控股有條件同意出售而本公司有條件同意購買出售股份，代價為816,600,000港元。出售股份相當於目標公司之全部已發行股本。

代價

代價816,600,000港元乃參考(i)由獨立估值師根據市場比較法就該土地編製之初步估值人民幣1,500,000,000元(相當於約1,750,000,000港元)及20%折讓；及(ii)有關該土地任何尚未清還的負債(於協議日期為人民幣200,000,000元(相當於約233,000,000港元))，並經訂約方公平磋商後而釐定。在計算代價時，(i)及(ii)各乘以70%，即目標公司根據共同投資協議享有發展項目所產生之溢利或虧損。

該土地起初由保利達控股於二零零七年收購，而就該土地自收購起已支付的累計成本(不計任何資本利息)約人民幣484,000,000元(相當於約565,000,000港元)。土地重估價值與該土地累計成本之差額約人民幣1,016,000,000元(相當於約1,185,000,000港元) (「差額」)。儘管存在差額，但經考慮上述因素、釐定代價之因素、由獨立物業估值師就該土地編製的物業估值以及本通函標題為「進行收購事項之理由及裨益」一節中所載之收購事項裨益後，董事會認為收購事項及共同投資協議之條款(包括代價)屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

代價將以集團內部資源、銀行融資及／或由本公司之一間關聯公司根據一般商業條款提供之無抵押貸款撥付，並須由本公司按下列方式支付：

- (a) 按金81,660,000港元(「按金」)應於及已於簽署協議時由本公司向保利達控股支付；及
- (b) 代價餘額(相當於734,940,000港元)應於完成時由本公司向保利達控股支付。

董事會函件

條件

待以下條件達成或獲豁免(視情況而定)後,方為完成:

- (a) 本公司已根據獨立估值師出具之估值報告取得令本公司信納之該土地估值,價值不少於人民幣1,500,000,000元(相當於約1,750,000,000港元);
- (b) 本公司已信納由本公司或其任何行政人員、僱員、代理人、專業顧問或其他代理人對目標公司及該等目標集團公司之業務、事務、營運及財務狀況進行本公司酌情認為必要、可取或適當之查詢、調查及盡職審查之結果;
- (c) 獨立股東根據上市規則規定通過批准訂立及履行協議及其項下擬進行之交易(包括共同投資協議之條款)之決議案;
- (d) 取得本公司就協議、其項下擬進行之交易及共同投資協議(視情況而定)所需全部必要同意及批准(包括相關監管機關規定者);
- (e) 本公司已取得由一間具有中國法律執業資格之律師事務所就擁有人及該土地以及本公司可能要求之有關其他事項而出具一份於完成日期當日或前後在形式及內容上獲本公司信納之法律意見;及
- (f) 保利達控股就協議向本公司作出之聲明及保證於各方面均屬真實、準確及正確。

本公司可隨時向保利達控股發出書面通知豁免任何上述條件(全部或部分)(上述條件(c)及(d)除外)。

倘上述任何條件(上述條件(e)及(f)除外)於最後截止日期或之前未達成或未獲本公司豁免(如適用),或上述條件(e)及(f)任何其中一項於完成日期或之前未達成或未獲豁免,則協議將告終止,而協議訂約方之所有權利及義務亦將告失效,惟按金連同應計利息(由支付按金之日至本公司實際收到退回按金之日期間,按最優惠利率加2%計算)應一併退還予本公司則另作別論,並須受限於其中一方就任何先前違約行為獲得之任何權利及補救措施。

於最後實際可行日期,概無上述條件達成或獲豁免。

完成

完成將於協議之所有條件(上述條件(e)及(f)除外)達成後之第三個營業日或根據協議條款推遲之有關日期或訂約方可相互書面協定之有關其他日期落實。

完成後,目標公司將成為本公司之直接全資附屬公司,而目標公司之財務業績將在本公司之財務報表內綜合入帳。

共同投資協議

在簽立協議前，目標公司與Allround Holdings及保利達控股於二零二二年五月十九日訂立共同投資協議，據此，(其中包括)目標公司同意與Allround Holdings共同投資發展項目。

共同投資協議之主要條款

根據共同投資協議之條款，

- (a) Allround Holdings須促使擁有人：
 - (i) 向目標公司提供令目標公司合理信納並分別證明發展項目產生相關支出及收款之所有收據、發票、帳目及全部其他文件供目標公司審查；及
 - (ii) 於相關建築工程動工前不時向目標公司提交業務計劃以供目標公司審批，自共同投資協議之日起生效；
- (b) Allround Holdings承諾，根據共同投資協議，除非業務計劃於相關建築工程前獲得目標公司正式批准，否則發展項目不得開始動工；
- (c) 在不違反下文(d)段規定的前提下，於發展項目期間，在收款、銀行融資及擁有人之其他融資不足以應付發展項目支出(不包括土地成本)的情況下，目標公司將提供現金流預測中所示相等於發展項目任何資金短缺之70%的資金，而餘下30%短缺須由Allround Holdings同時撥付；
- (d) 投資款項不得超過800,000,000港元(「投資上限」)，該款項乃由訂約方經公平磋商後，按70%比30%的比率分佔訂約方就發展項目之資金需求及發展項目第一期估計總成本人民幣1,000,000,000元以及本公司對發展項目投資最大風險作出的評估而釐定。除共同投資協議有明確規定者外，Allround Holdings將不會償還該投資款項；
- (e) 任何超出發展項目投資上限之額外資金將由Allround Holdings撥付；
- (f) 於發展項目期間，在收款無需滿足發展項目支出之預算現金流規定且經Allround Holdings及目標公司同意的情況下，倘收款超出該預算現金流規定，Allround Holdings則須向目標公司支付超出金額之70%；及
- (g) 完成出售所有單位後，Allround Holdings將向目標公司償還投資款項及70%的土地成本(減去有關該土地尚未清還的負債之70%(如有))，而目標公司亦須按下文所載之公式計算，分佔發展項目之70%純利或淨虧損。

共同投資協議項下之投資回報

Allround Holdings 須向目標公司支付按下列方式釐定之款項：

- (a) 倘A(定義見下文)為正數：
 $70\%(A - B) + C + D$
- (b) 倘A(定義見下文)等於零：
 $C + D$
- (c) 倘A(定義見下文)為負數：
 $C + D + 70\%(A)$

當中：

A = 收款(如最終帳目所示) – 發展開支(如最終帳目所示) – 土地成本

B = 發展項目就土地成本所產生之溢利之有關應付稅項(以發展項目產生溢利當時之通行稅率計算)

C = 70%的土地成本(減去有關該土地於共同投資協議日期尚未清還的負債之70%(如有))

D = 投資款項

70%比30%的比率連同投資上限乃參考(i)Allround Holdings作為擁有人(發展商及該土地之註冊擁有人)之控股股東以及目標公司作為投資者就發展項目向Allround Holdings提供融資之各自角色；(ii)目標公司根據上文第(c)及(d)段所載共同投資協議項下提供投資款項之相關風險；(iii)目標公司及Allround Holdings就發展項目各自之金錢承擔；及(iv)發展項目之相關潛在得益而釐定。

另外，目標公司有權就額外資金向保利達控股提出申索，而保利達控股亦無條件及不可撤回地保證Allround Holdings在共同投資協議項下之履約及義務。

倘Allround Holdings未能支付共同投資協議項下的任何款項(包括但不限於上文第(c)及(e)段所述的任何額外資金)逾五個營業日，則其構成共同投資協議項下之違約事件。倘違約事件持續存在，目標公司可宣佈目標公司已支付的全部或部分投資款項即時到期並須由Allround Holdings應付及／或按要求應付，而目標公司亦將獲解除共同投資協議項下之撥款責任。由到期日起直至悉數支付止期間，任何未償還金額將按最優惠利率加2%之利率計算違約利息。

訂約方之角色及職能

擁有人作為發展商及該土地之註冊擁有人，將負責發展項目之品質控制、營銷及／或銷售。

目標公司作為發展項目之投資者及資金提供者，將根據共同投資協議透過批准業務計劃及相關建設合約間接參與成本控制。此外，其亦將透過共同控制所有需存入收款之銀行帳戶以及於單位預售活動開始前批准單位之平均售價及銷售時間表，對發展項目進行財務控制。

本公司於完成後亦將監察發展項目進度，並以(其中包括)(i)檢閱Allround Holdings已承諾促使擁有人每月整理有關發展項目之所有收款及支出的文件證據；(ii)審閱Allround Holdings已同意促使擁有人提供之每月工作進度報告，其中包括擁有人因迄今為止的工程而產生之成本及開支明細；(iii)審閱Allround Holdings已承諾促使擁有人就收款及支出持續編製及提供之每月項目帳目；(iv)要求Allround Holdings及／或擁有人提供Allround Holdings已承諾促使擁有人提供之資料，以審閱發展項目及單位銷售之進度；(v)適時出席項目或地盤會議；及(vi)審閱最終帳目，來保障其於發展項目之利益。

Allround Holdings之主要義務為促使擁有人(其中包括)(i)於協議日期之第七個週年或之前完成發展項目，並按照所有計劃、必要同意以及法定命令及法規興建，不得侵犯發展項目期間內之任何權利、保留原則、契約限制、規定或其他產權負擔；及(ii)於切實可行且符合目標公司最佳利益的情況下，根據該土地之國有建設用地使用權出讓合同使該土地之總樓面面積及容積率最大化。除上述有關提供資料及帳目之契諾外，Allround Holdings亦有責任促使擁有人不可(其中包括)產生非僅與發展項目有關之債務、延長貸款或給予任何人士擔保、宣派股息、作出任何收購／投資或更改其業務，惟事先獲目標公司書面同意者除外，或以相關限制行為不損害目標公司於發展項目中之利益為限。

保利達控股以目標公司訂立共同投資協議為考慮，作為主要義務人無條件且不可撤銷地就Allround Holdings於共同投資協議項下之履約行為及義務提供擔保。該擔保將一直維持有效，直至所有擔保義務均已履行或達成為止。

有關目標公司之資料

目標公司為一間於二零二二年三月二十九日在英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期由保利達控股直接全資擁有。其主要根據共同投資協議從事投資業務。

根據目標公司於二零二二年四月三十日之未經審核管理帳目，目標公司於二零二二年四月三十日之資產淨值為8港元，而自其註冊成立當日起至二零二二年四月三十日止期間並無錄得溢利或虧損。

董事會函件

目標公司並無擁有其於共同投資協議項下之權利及權益以外之任何資產。目標公司已與Allround Holdings就其對發展項目之投資及融資訂立共同投資協議。

由於保利達控股為目標公司之創辦人，故其並無就出售股份產生任何原始收購成本。

有關該土地及發展項目之資料

該土地包括位於中國廣東省珠海市香洲區九洲大道與迎賓南路交叉口西北側之地塊，總地盤面積為38,416.01平方米，合共總樓面面積為198,775.90平方米。該土地之土地使用權獲授用作商務金融用途的年期為四十四年零九個月，將於二零六一年六月八日屆滿，以及獲授用作零售商業用途的年期為四十年，將於二零五六年九月八日屆滿。

該土地擬分兩期發展，可售總面積約194,400.00平方米，其中第一期將由辦公大樓、商業裙樓、地庫及鄰里中心組成，而第二期將由辦公大樓及商業裙樓組成。擁有人需興建一座二級鄰里中心及128個公共停車位，建成後將無償移交當地政府。

進行收購事項之理由及裨益

訂立協議及共同投資協議將使集團能夠參與投資位於中國珠海市之一個物業發展項目，待發展項目第一期取得所有未決批准後即可供發展，並由經驗豐富的物業發展商保利達控股進行管理，以進一步加強其於中國大陸之地產業務。

收購事項將使本公司擴大其發展土地儲備並進一步加強其基礎。本公司認為收購事項為一個良好投資機會，並預計將為本公司帶來滿意回報，理由如下：

- (1) 該土地擬分兩期發展，主要由辦公大樓及商業裙樓組成。發展項目第一期之地盤平整工程經已展開，並已取得發展項目第一期之規劃批文。預計將於二零二四年開始預售，而發展項目第一期預計將於二零二六年竣工。發展項目第二期之建築工程預計將於二零二三年展開，並將於二零二七年竣工。
- (2) 該土地位於澳門與中國珠海市交界距拱北口岸約3公里之黃金地段，並鄰近珠海市主要街道交匯處。

根據共同投資協議，最終帳目一經落實並經計及分佔溢利或虧損後，Allround Holdings將向目標公司償還其注資資金(以投資款項之方式)及該土地成本之投資(以代價之方式)。於發展項目期間，Allround Holdings將於目標公司及Allround Holdings雙方同意的情況下，於現金流預測出現結餘時償還投資款項。由於預售預期於二零二四年才展開，本公司將需要一段時間才可收回其成本及分佔其於發展項目之投資所得溢利。由於實施超額付款安排乃旨在為集團提供更好的現金流及提升投資安全性，本公司認為該投資時間框架就商業發展而言實屬合理。

董事會函件

發展項目的成功將取決於擁有人(其在發展項目的建設、營銷及銷售方面為較積極的角色)的合作，而目標公司作為投資者及資金提供者，將主要透過成本控制、審查業務計劃、銷售時間表、建設合約及項目帳戶、共同控制銀行帳戶、出席與發展項目有關的項目及地盤會議等方式參與發展項目。儘管如此，鑒於Allround Holdings及擁有人均擁有豐富的專業知識，故本公司認為收購事項及共同投資協議項下之安排符合集團之商業利益，而本公司可透過監控項目的成本及進度，尋求保障其於發展項目的權益。

經考慮訂立協議及共同投資協議之成本及裨益以及其條款後，董事(不包括已就相關董事會決議案(如下文所述)放棄投票之柯先生、吳志文女士、柯沛鈞先生及林勇禧先生，惟包括全體獨立非執行董事)認為，協議及共同投資協議之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。柯先生為保利達控股之最終實益擁有人。因此，柯先生被視為於收購事項中擁有重大利益，而柯先生、吳志文女士(柯先生之配偶)、柯沛鈞先生(柯先生之兒子)及林勇禧先生(柯先生之女婿)已就董事會決議案放棄投票批准收購事項下之交易。

有關集團之資料

集團主要於香港及中國大陸從事物業發展、物業投資及物業管理業務。其亦從事金融投資及投資控股業務。

有關保利達控股、ALLROUND HOLDINGS及擁有人之資料

保利達控股為一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，主要從事投資控股業務，並由柯先生最終全資擁有。其附屬公司主要於香港、澳門及中國大陸從事投資控股、物業投資及物業發展業務。

Allround Holdings為一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期為保利達控股之直接全資附屬公司。其主要從事投資控股業務。

擁有人為一間於中國成立之有限公司，於最後實際可行日期為保利達控股之間接全資附屬公司。其主要從事物業發展業務，並為該土地之註冊擁有人。

上市規則涵義

由於有關收購事項之一項適用百分比率(定義見上市規則第十四章)超過5%但低於25%，故收購事項構成本公司之須予披露的交易，並須遵守上市規則第十四章項下之申報及公告規定。

由於保利達控股為柯先生(本公司執行董事兼控股股東)最終全資擁有之公司，故保利達控股為本公司關連人士之聯繫人。因此，收購事項構成本公司之關連交易，並須遵守上市規則第十四A章項下之申報、公告及獨立股東批准規定。

一般事項

由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會經已成立，以就協議條款及其項下擬進行之交易(包括共同投資協議之條款)是否公平合理並符合本公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見，且就如何於股東特別大會上投票向獨立股東提供意見。獨立財務顧問已獲委任以就該等事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

由於收購事項須待協議所載先決條件達成後方可作實，因此收購事項可能會或可能不會完成。股東及潛在投資者於買賣本公司股份時，務請審慎行事。

股東特別大會

召開股東特別大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。股東特別大會將予召開以供獨立股東考慮並酌情批准協議及其項下擬進行之交易(包括共同投資協議之條款)。

於最後實際可行日期，本公司由Intellinsight持有約70.63%，Intellinsight為New Explorer之全資附屬公司，而New Explorer則由柯先生全資擁有。另外，柯沛鈞先生持有43,500股股份，佔本公司已發行股本總數約0.0037%。除Intellinsight、柯沛鈞先生及彼等各自之聯繫人外，就本公司作出一切合理查詢後所知，概無其他股東於協議及其項下擬進行之交易中擁有任何重大權益並將須就將予提呈股東特別大會之決議案放棄投票。

隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下是否有意出席大會或其任何續會，務請按照隨附之代表委任表格上印備的指示將代表委任表格儘快填妥及交回，無論如何最遲須於大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前(星期日及公眾假期除外)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，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席大會或其任何續會並於會上投票。

根據上市規則第13.39(4)條，股東於股東大會上所作之任何表決須以投票方式進行。因此，股東特別大會主席將根據本公司組織章程細則第75條就將於股東特別大會上提呈之決議案以投票方式進行表決。

董事會函件

推薦意見

敬請閣下垂注載於本通函第16頁之獨立董事委員會函件。獨立董事委員會經考慮獨立財務顧問之意見(文本載於本通函第17至33頁)後認為，協議及共同投資協議之條款就本公司及獨立股東而言屬公平合理，並按一般商業條款訂立，且收購事項及共同投資協議項下擬進行之交易乃於集團的日常業務中進行，亦符合本公司及股東之整體利益。因此，獨立董事委員會建議獨立股東表決贊成將於股東特別大會上就批准協議及其項下擬進行之交易(包括共同投資協議之條款)而提呈之決議案。

董事(不包括已就董事會決議案放棄投票批准收購事項下之交易之柯先生、吳志文女士、柯沛鈞先生及林勇禧先生，惟包括其意見載於本通函之獨立董事委員會函件之獨立非執行董事)認為，協議及共同投資協議之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且收購事項及共同投資協議項下擬進行之交易乃於集團的日常業務中進行，亦符合本公司及股東之整體利益。因此，董事會建議獨立股東表決贊成將於股東特別大會上就批准協議及其項下擬進行之交易(包括共同投資協議之條款)而提呈之決議案。

進一步資料

敬請閣下垂注本通函附錄所載之額外資料及股東特別大會通告。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
九龍建業有限公司
執行董事
黎家輝
謹啟

二零二二年六月三十日



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)

敬啟者：

須予披露及關連交易

收購能傑發展有限公司之全部已發行股本

吾等謹此提述本公司日期為二零二二年六月三十日之通函(「通函」)，而本函件構成通函其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會授權成立獨立董事委員會，以就協議及其項下擬進行之交易(包括共同投資協議之條款)向閣下提供意見，有關詳情載於通函標題為「董事會函件」一節。浩德融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及閣下提供意見。獨立財務顧問意見函件載有其建議及達致建議時所考慮之主要因素，文本載於通函第17至33頁。

經考慮通函所載收購事項之理由及裨益、協議及共同投資協議之條款以及獨立財務顧問載於其意見函件之推薦意見及建議後，吾等認為協議及共同投資協議之條款乃按一般商業條款訂立，並就本公司及獨立股東而言屬公平合理，且收購事項及共同投資協議項下擬進行之交易乃於集團的日常業務中進行，亦符合本公司及股東之整體利益。

因此，吾等建議閣下表決贊成將於股東特別大會上就批准協議及其項下擬進行之交易(包括共同投資協議之條款)而提呈之決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

九龍建業有限公司

獨立董事委員會

李國星

陸恭正

David John Shaw

謹啟

二零二二年六月三十日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問浩德融資有限公司致獨立董事委員會及獨立股東之函件全文，內容有關協議及其項下擬進行之交易(包括共同投資協議之條款)，乃為載入本通函而編製。

ALTUS 浩德
浩德融資有限公司
香港中環
永和街21號

敬啟者：

須予披露及關連交易

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就協議及其項下擬進行之交易(包括共同投資協議之條款)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。有關協議及共同投資協議的詳情載於 貴公司日期為二零二二年六月三十日之通函(「通函」)所載之「董事會函件」內，而本函件構成通函其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零二二年五月二十日， 貴公司與保利達控股訂立協議，據此，保利達控股有條件同意出售而 貴公司有條件同意購買出售股份(相當於目標公司之全部已發行股本)，代價為816,600,000港元。在簽立協議前，目標公司與Allround Holdings及保利達控股於二零二二年五月十九日訂立共同投資協議，據此，(其中包括)目標公司同意與Allround Holdings共同投資發展項目。

上市規則涵義

由於有關收購事項之一項適用百分比率(定義見上市規則第十四章)超過5%但低於25%，故收購事項構成 貴公司之須予披露的交易，並須遵守上市規則第十四章項下之申報及公告規定。

獨立財務顧問函件

由於保利達控股為柯先生（貴公司執行董事兼控股股東）最終全資擁有之公司，故保利達控股為貴公司關連人士之聯繫人。因此，收購事項構成貴公司之關連交易，並須遵守上市規則第十四A章項下之申報、公告及獨立股東批准規定。

獨立董事委員會

由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會經已成立，以就協議條款及其項下擬進行之交易（包括共同投資協議之條款）是否公平合理並符合貴公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見，且（經考慮獨立財務顧問的建議後）就如何於股東特別大會上投票向獨立股東提供意見。

獨立財務顧問

作為獨立財務顧問，吾等之職責為就以下事項向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見：(i)協議之條款（包括共同投資協議之條款）是否屬公平合理；(ii)收購事項及共同投資協議項下擬進行之交易是否在貴集團的日常業務過程中進行，且是否符合貴公司及股東的整體利益；及(iii)獨立股東應如何就將於股東特別大會上提呈之相關決議案投票。

吾等並無就貴公司於通函日期前兩年之任何交易擔任獨立財務顧問或財務顧問。根據上市規則第13.84條及鑒於就吾等獲委聘就協議條款及其項下擬進行之交易（包括共同投資協議之條款）提供意見之酬金乃按市場水平釐定，亦非以決議案獲成功通過為條件，且吾等乃按一般商業條款獲委聘，故吾等獨立於貴公司、其控股股東或關連人士，亦與其概無關聯。

吾等意見之基準

於制定吾等的意見時，吾等已審閱（其中包括）(i)協議；(ii)共同投資協議（連同協議，稱為「該等協議」）；(iii)戴德梁行有限公司編製的土地估值報告（「戴德梁行」及「戴德梁行估值報告」）；(iv)有關該土地的中國法律意見書（「法律意見書」）；(v)發展項目的項目時間表及現金流；(vi)貴公司於截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度的年報（分別為「二零二零年年報」及「二零二一年年報」）；及(vii)通函所載的其他資料。

吾等亦倚賴通函所載或所述及／或貴公司、董事及貴公司管理層（「管理層」）向吾等提供的陳述、資料、意見及聲明。吾等假設通函所載或所述及／或向吾等提供的全部陳述、資料、意見及聲明於作出當時至股東特別大會日期均屬真實、準確及完整。董事共同及個別承擔全部責任，包括遵守上市規則提供有關貴集團資料的詳情。經作出一切合理查詢後，董事確認，就其所深知及確信，通函所載資料在所有重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺騙成分，且無遺漏其他事實導致通函中任何陳述存在誤導。

獨立財務顧問函件

吾等並無理由相信吾等達致意見時所倚賴之任何陳述、資料、意見或聲明為失實、不準確或有所誤導，吾等亦不知悉任何重大事實遺漏，以致向吾等提供之陳述、資料、意見或聲明屬失實、不準確或有所誤導。

吾等認為，吾等已獲提供並已審閱充足資料，以達致知情意見及為吾等意見提供合理基準。然而，吾等並未對 貴集團的業務、財務狀況及事務或未來前景進行獨立調查。於最後實際可行日期後及於寄發通函後， 貴公司將知會股東任何重大變動。

所考慮的主要因素及理由

1. 背景資料

1.1 有關 貴集團的資料

貴公司為一間投資控股公司。其附屬公司主要從事投資控股、物業發展、物業投資、物業管理及金融投資業務。

1.2 有關 貴集團的財務資料

下表概述 貴集團摘錄自二零二零年年報及二零二一年年報的主要財務資料。

綜合收益計算表之摘錄

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一九年 百萬港元 (經審核)	二零二零年 百萬港元 (經審核)	二零二一年 百萬港元 (經審核)
營業收入	11,624	5,012	2,050
香港物業發展	8,273	3,132	466
中國大陸物業發展	1,806	504	610
物業投資	358	293	303
其他	401	777	671
已終止經營業務	786	306	—
股東應佔盈利	2,450	801	2,209
股東應佔基礎盈利(附註1)	2,600	1,299	642

獨立財務顧問函件

綜合財務狀況表之摘錄

	於十二月三十一日		
	二零一九年 百萬港元 (經審核)	二零二零年 百萬港元 (經審核)	二零二一年 百萬港元 (經審核)
資產總值	52,132	34,104	48,117
現金及銀行結餘	3,259	1,134	1,043
負債總值	(20,811)	(16,516)	(29,043)
資產淨值	31,321	17,588	19,074

資本充足率

	於十二月三十一日		
	二零一九年	二零二零年	二零二一年
資產負債比率(附註2)	41.3%	65.5%	78.4%

資料來源：二零二零年年報及二零二一年年報

附註：

1. 基礎盈利經扣除投資物業及物業發展權益重估以及金融投資之撥備及公允價值變動。
2. 資本負債比率乃按銀行借貸及關連公司／最終控股公司及同系附屬公司貸款減去應收關連公司／同系附屬公司款及經扣除現金及銀行結餘除以股東應佔權益為計算基準。

截至二零一九年十二月三十一日止年度與截至二零二零年十二月三十一日止年度之比較

貴集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度錄得營業收入約5,012,000,000港元，較截至二零一九年十二月三十一日止年度的營業收入約11,624,000,000港元減少約56.9%。營業收入減少的主要原因是截至二零二零年十二月三十一日止年度確認的貴集團發展項目銷售所得款項大幅減少。因此，貴集團由截至二零一九年十二月三十一日止年度的股東應佔純利2,450,000,000港元減少約67.3%至截至二零二零年十二月三十一日止年度約801,000,000港元。

其中，截至二零二零年十二月三十一日止年度的營業收入較截至二零一九年十二月三十一日止年度的營業收入減少，主要受香港及中國大陸物業發展營運的營業收入減少所影響。有關減少部分是由於二零二零年COVID-19疫情爆發，導致香港及中國大陸的物業交易量和整體經濟放緩，繼而導致貴集團的單位銷售步伐放緩。香港物業發展活動的營業收入由截至二零一九年十二月三十一日止年度約8,273,000,000港元減少至截至二零二零年十二月三十一日止年度約3,132,000,000港元。中國大陸物業發展活動的營業收入呈類似下降趨勢，由截至二零一九年十二月三十一日止年度的約1,806,000,000港元減少至截至二零二零年十二月三十一日止年度的約504,000,000港元。雖然中國大陸物業發展活動的營業收入低於香港物業發展活動的營業收入，但截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度，貴集團來自香港和中國大陸的營業收入皆為類似的分佈且有健康的平衡發展。

貴集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的股東應佔基礎盈利(不包括貴集團投資物業及物業發展權益的重估變動以及金融投資之撥備及公允價值變動)約1,299,000,000港元。貴集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的股東應佔純利低於股東應佔基礎盈利，主要由於貴集團已竣工及發展中投資物業的公允價值下調約562,000,000港元。

貴集團於二零二零年十二月三十一日的資產淨值約17,588,000,000港元，較二零一九年十二月三十一日的約31,321,000,000港元減少約43.8%。有關減少的主要原因是以實物形式分配保利達資產控股有限公司(股票代號：208，一間於二零二一年五月撤回上市地位前於香港聯合交易所上市的公司)的股份，作為二零二零年特別中期股息(約14,123,000,000港元)。因此，於二零二零年十月三十日以實物形式分配其股份後，保利達資產控股有限公司不再為貴公司的附屬公司。

於二零二零年十二月三十一日的現金及銀行結餘約為1,134,000,000港元，而於二零一九年十二月三十一日的現金及銀行結餘則約3,259,000,000港元。現金結餘減少的主要原因是截至二零二零年十二月三十一日止年度的經營業務所得現金因上述原因而減少。

貴集團的資產負債比率由二零一九年十二月三十一日的約41.3%增加至二零二零年十二月三十一日的約65.5%。有關增加主要是由於貴集團於二零二零年以實物方式分派其於保利達資產控股有限公司約70.8%的所有股權。

獨立財務顧問函件

截至二零二零年十二月三十一日止年度與截至二零二一年十二月三十一日止年度之比較

貴集團截至二零二一年十二月三十一日止年度錄得營業收入約2,050,000,000港元，較二零二零年的營業收入約5,012,000,000港元減少約59.1%。營業收入減少主要是由於貴集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的物業銷售步伐放緩及貴集團物業發展項目的項目性質所致。截至二零二一年十二月三十一日止年度，大部分的香港物業銷售為預售，因此收入只會在稍後階段確認。

貴集團營業收入減少主要是由於香港物業發展活動的營業收入減少，由截至二零二零年十二月三十一日止年度的約3,132,000,000港元減少至約466,000,000港元。與此同時，來自中國大陸的物業發展活動的營業收入保持相對穩定，由截至二零二零年十二月三十一日止年度的約504,000,000港元增加至截至二零二一年十二月三十一日止年度的約610,000,000港元。

貴集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的股東應佔純利增加至約2,209,000,000港元，較截至二零二零年十二月三十一日止年度約801,000,000港元增加約1.8倍。有關增加乃主要由於截至二零二一年十二月三十一日止年度的投資物業公允價值上調約2,586,000,000港元。

貴集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的股東應佔基礎盈利(不包括貴集團投資物業及物業發展權益的重估變動以及金融投資之撥備及公允價值變動)約642,000,000港元。

貴集團於二零二一年十二月三十一日的資產淨值約19,074,000,000港元，較二零二零年十二月三十一日的約17,588,000,000港元略為增加約8.4%。有關增加與貴集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度的股東應佔純利相符。

於二零二一年十二月三十一日的現金及銀行結餘維持穩定，約1,043,000,000港元。

貴集團的資產負債比率由二零二零年十二月三十一日的約65.5%進一步增加至二零二一年十二月三十一日的約78.4%。有關增加主要是由於貴集團的銀行貸款由二零二零年十二月三十一日的約11,875,000,000港元增加至二零二一年十二月三十一日的約14,702,000,000港元。銀行貸款增加的主要原因是二零二一年支付的建築成本以及位於香港牛池灣清水灣道35號發展項目的補地價按金。誠如二零二一年年報所述，資本負債比率將會於二零二二年一月香港牛池灣清水灣道35號發展項目之補地價全數繳付後進一步增加，並預計將於二零二二年起香港將軍澳項目海茵莊園確認銷售後得以改善。

1.3 貴集團的前景

為應對二零二一年持續反覆的COVID-19疫情，許多國家均已採取減息、增加貨幣供應以及財政支援等措施，以抗衡疫情引致對經濟的負面影響，雖然成效顯著，但亦觸發原材料以至金融產品及資產的價格大幅飆升，加劇通貨膨脹升溫。

而於二零二二年二月發生的俄羅斯與烏克蘭軍事衝突，亦進一步影響原材料及糧食供應，令原本高企的通貨膨脹壓力百上加斤，為全球經濟健康發展帶來重大挑戰。預計原有的量化寬鬆政策將被改變，貨幣政策將被收緊，利率將上調，以舒緩通脹壓力，管理層相信香港息口無可避免亦會跟隨上漲；加上近期於中國大陸多個城市及香港迅速再度爆發OMICRON變種病毒，無可避免地對經濟及市民日常生活帶來負面影響，亦將對香港和中國大陸未來樓市發展添加壓力。

管理層相信，貴集團在香港及中國大陸擁有健全的物業發展項目儲備。貴集團在香港及中國大陸擁有多個將於未來數年內進入銷售階段的項目，包括即將在香港出售的海茵莊園。貴集團預期中國大陸的銷售活動將因房地產市場實施多項限制措施而放緩。儘管貴集團對中國大陸未來發展的策略及規劃保持謹慎態度，但管理層認為繼續保持香港和中國大陸物業發展項目之間的健康平衡至關重要。

1.4 有關目標公司的資料

目標公司為一間於二零二二年三月二十九日在英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期由保利達控股直接全資擁有。其主要根據共同投資協議從事投資業務。

根據目標公司於二零二二年四月三十日之未經審核管理帳目，目標公司於二零二二年四月三十日之資產淨值為8港元，而自其註冊成立當日起至二零二二年四月三十日止期間並無錄得溢利或虧損。

目標公司並無擁有其於共同投資協議項下之權利及權益以外之任何資產。目標公司已與Allround Holdings就其對發展項目之投資及融資訂立共同投資協議。

由於保利達控股為目標公司之創辦人，故其並無就出售股份產生任何原始收購成本。

1.5 有關保利達控股、Allround Holdings及擁有人的資料

保利達控股為一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，主要從事投資控股業務，並由柯先生最終全資擁有。其附屬公司主要於香港、澳門及中國大陸從事投資控股、物業投資及物業發展業務。

Allround Holdings為一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期為保利達控股之直接全資附屬公司。其主要從事投資控股業務。

擁有人為一間於中國成立之有限公司，於最後實際可行日期為保利達控股之間接全資附屬公司。其主要從事物業發展業務，並為該土地之註冊擁有人。

1.6 有關該土地及發展項目之資料

該土地包括位於中國廣東省珠海市香洲區九洲大道與迎賓南路交叉口西北側之地塊，總地盤面積為38,416.01平方米，合共總樓面面積為198,775.90平方米。該土地之土地使用權獲授用作商務金融用途的年期為四十四年零九個月，將於二零六一年六月八日屆滿，以及獲授用作零售商業用途的年期為四十年，將於二零五六年九月八日屆滿。

該土地擬分兩期發展，可售總面積約194,400.00平方米，其中第一期將由辦公大樓、商業裙樓、地庫及鄰里中心組成，而第二期將由辦公大樓及商業裙樓組成。擁有人需興建一座二級鄰里中心及128個公共停車位，建成後將無償移交當地政府。

2. 進行收購事項之理由及裨益

誠如通函「董事會函件」內標題為「進行收購事項之理由及裨益」一段所載，訂立協議及共同投資協議將使 貴集團能夠參與投資位於中國珠海市之一個物業發展項目，待發展項目第一期取得所有批准後即可供發展，並由經驗豐富的物業發展商保利達控股進行管理，以進一步加強其於中國大陸之地產業務。

收購事項將使 貴公司擴大其發展土地儲備並進一步加強其基礎。 貴公司認為收購事項為一個良好投資機會，並預計將為 貴公司帶來滿意回報，理由如下：

獨立財務顧問函件

- (1) 該土地擬分兩期發展，主要由辦公大樓及商業裙樓組成。發展項目第一期之地盤平整工程經已展開，並已取得發展項目第一期之規劃批文。預計將於二零二四年開始預售，而發展項目第一期預計將於二零二六年竣工。發展項目第二期之建築工程預計將於二零二三年展開，並將於二零二七年竣工。
- (2) 該土地位於澳門與中國珠海市交界距拱北口岸約3公里之黃金地段，並鄰近珠海市主要街道交匯處。

由於目標公司並無營運活動，且乃主要根據共同投資協議註冊成立以從事投資業務，故收購事項的目的實質上為讓 貴集團參與發展項目。參與發展項目有助 貴集團擴大其發展土地儲備，符合其業務策略。此外，由於發展項目位於中國大陸，收購事項可讓 貴集團繼續其業務發展方向，以維持香港及中國大陸物業發展項目之間的平衡。

誠如本函件上文第1.3節標題為「貴集團的前景」所述， 貴集團預計，由於物業市場實施多項限制措施，中國大陸的銷售活動將放緩。因此，現時更重要的是物色良好的發展機會，並與中國大陸經驗豐富的物業發展商合作，把握優質機會。鑒於該土地位於黃金地段，以及保利達控股於中國大陸的物業發展經驗，吾等認同管理層的觀點，認為收購事項對 貴集團而言屬良好的投資機會，能夠創造回報及維持其位於中國大陸的物業發展活動。

此外，誠如下文第3.3節標題為「共同投資協議的經濟效益」之進一步解釋，共同投資協議的條款乃藉著於發展項目結束時將投資金額及70%的土地成本歸還予 貴公司，減輕 貴公司的投資風險。因此，管理層相信且吾等同意，與將資本用於其他非物業發展相關的投資項目相比，收購事項屬一個更有利的投資機會。收購事項及參與發展項目亦豐富了 貴集團在物業發展方面的經驗，並維持 貴集團在中國大陸的持續發展。因此，吾等認為，收購事項及共同投資協議項下擬進行的交易屬 貴集團的日常業務過程。

3. 收購事項

3.1. 協議的主要條款

於二零二二年五月二十日，貴公司與保利達控股訂立協議。協議的主要條款概述如下：

日期

二零二二年五月二十日

協議之訂約方

- (1) 貴公司；及
- (2) 保利達控股。

收購事項

根據協議，保利達控股有條件同意出售而貴公司有條件同意購買出售股份，代價為816,600,000港元。出售股份相當於目標公司之全部已發行股本。

代價

代價816,600,000港元乃參考(i)由獨立估值師根據市場比較法就該土地編製之初步估值人民幣1,500,000,000元(相當於約1,750,000,000港元)及20%折讓；及(ii)有關該土地任何尚未清還的負債(於協議日期為人民幣200,000,000元(相當於約233,000,000港元))，並經訂約方公平磋商後而釐定。在計算代價時，(i)及(ii)各乘以70%，即目標公司根據共同投資協議享有發展項目所產生之溢利或虧損。

代價將以貴集團內部資源、銀行融資及／或由貴公司之一間關聯公司根據一般商業條款提供之無抵押貸款撥付，並須由貴公司按下列方式支付：

- (a) 按金81,660,000港元應於及已於簽署協議時由貴公司向保利達控股支付；及
- (b) 代價餘額(相當於734,940,000港元)應於完成時由貴公司向保利達控股支付。

有關協議條款的進一步詳情，請參閱通函標題為「董事會函件」內「協議」一節。鑒於目標公司並無營運，且除其在共同投資協議項下的權利及權益外，並無擁有任何資產，以及為訂立共同投資協議而成立，故收購事項實質上為讓 貴集團進入並參與發展項目。因此，協議的公平性及合理性以及目標公司的代價與共同投資協議的公平性及合理性掛鈎，下文將對此進行進一步分析。

3.2. 共同投資協議的主要條款

在簽立協議前，目標公司與Allround Holdings及保利達控股於二零二二年五月十九日訂立共同投資協議，據此，(其中包括)目標公司同意與Allround Holdings共同投資發展項目。

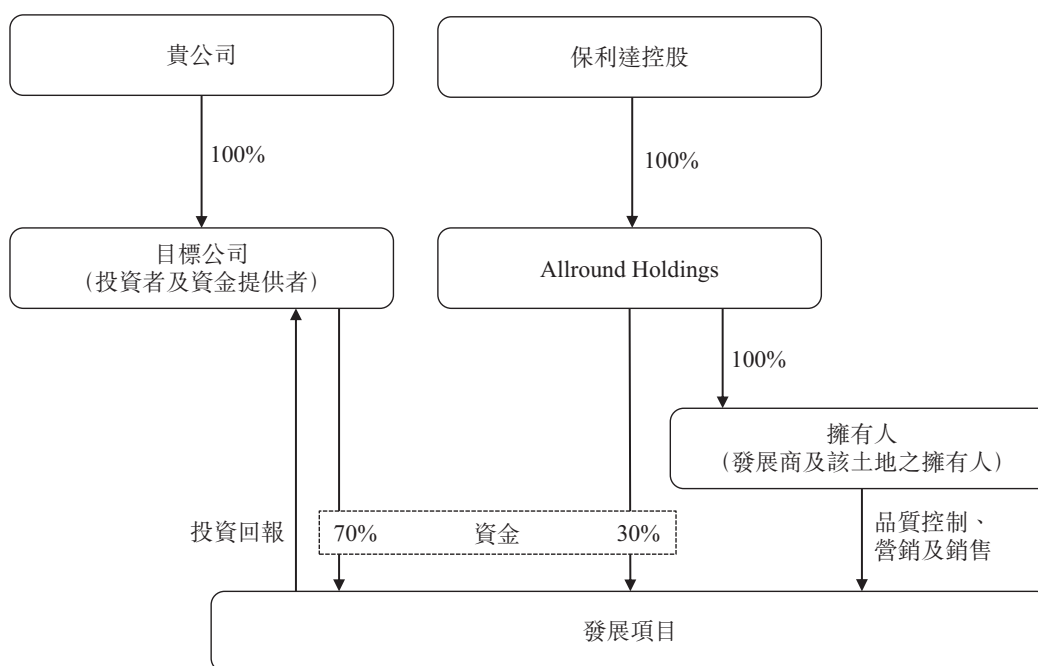
- (a) Allround Holdings須促使擁有人：
- (i) 向目標公司提供令目標公司合理信納並分別證明發展項目產生相關支出及收款之所有收據、發票、帳目及全部其他文件供目標公司審查；及
 - (ii) 於相關建築工程動工前不時向目標公司提交業務計劃以供目標公司審批，自共同投資協議之日起生效；
- (b) Allround Holdings承諾，根據共同投資協議，除非業務計劃於相關建築工程前獲得目標公司正式批准，否則發展項目不得開始動工；
- (c) 在不違反下文(d)段規定的前提下，於發展項目期間，在收款、銀行融資及擁有人之其他融資不足以應付發展項目支出(不包括土地成本)的情況下，目標公司將提供現金流預測中所示相等於發展項目任何資金短缺之70%的資金，而餘下30%短缺須由Allround Holdings同時撥付；
- (d) 投資款項不得超過800,000,000港元(「投資上限」)，該款項乃由訂約方經公平磋商後，按70%比30%的比率分佔訂約方就發展項目之資金需求及發展項目第一期估計總成本人民幣1,000,000,000元及 貴公司對發展項目投資最大風險作出的評估而釐定。除共同投資協議有明確規定者外，Allround Holdings將不會償還該投資款項；

- (e) 任何超出發展項目投資上限之額外資金將由Allround Holdings撥付；
- (f) 於發展項目期間，在收款無需滿足發展項目支出之預算現金流規定且經Allround Holdings及目標公司同意的情況下，倘收款超出該預算現金流規定，Allround Holdings則須向目標公司支付超出金額之70%；及
- (g) 完成出售所有單位後，Allround Holdings將向目標公司償還投資款項及70%的土地成本(減去有關該土地尚未清還的負債之70%(如有))，而目標公司亦須按共同投資協議所載之公式計算，分佔發展項目之70%純利或淨虧損。

有關共同投資協議條款的進一步詳情，請參閱通函標題為「董事會函件」內「共同投資協議」一節。

3.3. 共同投資協議的經濟效益

下圖顯示各訂約方在發展項目中的角色及職能，以及共同投資協議的經濟效益。



如上圖所示，目標公司於收購事項後為 貴集團的全資附屬公司以及發展項目之投資者及資金提供者，負責提供發展項目任何資金短缺之70%的資金。吾等亦注意到，根據共同投資協議，投資款項的上限為800,000,000港元。

於整個發展項目的進程中，吾等從共同投資協議中注意到，目標公司亦將透過批准業務計劃及相關建設合約間接參與成本控制。此外，目標公司亦將透過共同控制所有需存入收款之銀行帳戶以及於單位預售活動開始前批准單位之平均售價及銷售時間表，對發展項目進行財務控制。

根據吾等對共同投資協議條款的審閱以及吾等與管理層的討論，吾等認為共同投資協議的條款(尤其是有關各方角色及責任的條款)為目標公司提供足夠的措施，使其能夠有效監察發展項目的進度，並設有保障措施，確保發展項目的資金用於目標公司認可的領域。投資款項的上限亦限制了目標公司的最高承諾。

此外，吾等亦已審閱有關該土地的法律意見書，就該土地而言，並沒有注意到任何可能影響共同投資協議以及 貴公司及股東之利益的重大不利調查結果。

作為目標公司提供資金的回報，目標公司有權在完成出售發展項目的所有單位後獲得投資回報(「投資回報」)，其明細及計算方法載列如下。

3.4. 共同投資協議項下的投資回報

投資回報指目標公司於完成出售發展項目的所有單位後獲得的投資款項總額。

$$70\% (A - B) + C + D$$

A = 收款(如最終帳目所示) - 發展開支(如最終帳目所示) - 土地成本

B = 發展項目就土地成本所產生之溢利之有關應付稅項(以發展項目產生溢利當時之通行稅率計算)

C = 70%的土地成本(減去有關該土地尚未清還的負債之70%(如有))

D = 投資款項

附註：若A等於零，則投資回報應為C+D。若A為負數，則投資回報應為C+D+70%(A)。

如上文所述，投資回報包括(i)收款淨值的70%(扣除發展開支、土地成本及相關稅項)；(ii)土地成本的70%；及(iii)投資款項。

3.4.1. 收款淨值

發展項目的收款淨值實質上是出售發展項目所有單位而產生的純利。由於目標公司負責發展項目高達70%的資金，吾等認為目標公司有權獲得發展項目產生的純利的70%屬公平合理。

此外，由於收款淨值視乎於發展項目的完成及發展項目單位的銷售，故發展項目的發展商必須具備相關資格及經驗。鑒於保利達控股擁有於中國大陸的物業發展經驗，管理層相信且吾等同意，共同投資協議符合 貴公司及股東的整體利益。

3.4.2. 土地成本

投資回報的第二個要素是70%的土地成本(減去有關該土地尚未清還的負債之70%(如有))。雖然根據共同投資協議，目標公司或 貴公司不會直接分攤該土地成本，但 貴公司通過向保利達控股支付收購事項的代價，間接分攤土地成本。

根據共同投資協議，Allround Holdings須向目標公司償還其投資(土地成本減去與有關該土地未清還的負債(以代價形式))，即完成出售所有單位後投資回報中的70%土地成本。

土地成本約1,400,000,000港元(相當於戴德梁行有限公司編製的獨立估值所載土地重估價值的80%)，其中70%約980,000,000港元。協議項下的代價為816,600,000港元，乃70%的土地成本減去有關該土地尚未清還的負債之70%(即約980,000,000港元減去163,000,000港元)。

吾等亦注意到，70%土地成本的歸還取決於完成出售所有單位，而此性質上存在不確定性。此不確定性是所有物業發展項目的固有問題。儘管如此，考慮到保利達控股及貴公司於中國大陸的物業發展經驗及往績記錄，管理層相信且吾等同意，未能完成出售所有單位的風險不大。貴公司亦可對發展項目的成本控制施加間接控制，此為貴公司及股東提供了進一步的保證。此外，吾等亦從中國國家統計局¹及珠海市統計局²獲得最新可得的中國大陸及珠海物業市場交易數據。吾等並不知悉有任何可能顯著增加發展項目風險的市場變化。

因此，經考慮上述分析後，吾等相信投資回報中的代價及70%的土地成本要素屬公平合理，且符合貴公司及股東的整體利益。

此外，吾等注意到土地成本僅為戴德梁行估值報告所述該土地重估價值的80%。據吾等了解，20%的折讓是貴公司與保利達控股在公平基礎上磋商達成的。由於代價乃根據折讓土地成本（而非較高的土地重估價值）計算，該折讓令貴公司以較低的前期投資成本（即代價）參與發展項目。因此，管理層相信且吾等同意，折讓具有商業吸引力，因此屬公平合理，且符合貴公司及股東的整體利益。

3.4.3. 物業估值

影響代價及投資回報的土地成本乃根據該土地的重估價值而釐定。因此，該土地的重估價值亦是協議及共同投資協議的重要因素。戴德梁行估值報告所載的土地重估價值為人民幣1,500,000,000元（約1,750,000,000港元）。

於評估該土地的重估價值（「**土地價值**」）的公平性及合理性時，吾等已審閱戴德梁行估值報告，並與戴德梁行就達致土地價值所採用的方法以及主要依據及假設進行討論。吾等注意到戴德梁行採用市場比較法得出土地價值。根據吾等與戴德梁行的討論，吾等了解到市場比較法是評估類似性質物業的常用方法之一，亦符合正常的市場慣例。此外，戴德梁行已遵守估值標準，包括但不限於香港測量師學會公佈的香港測量師學會估值準則（二零二零年版），以及上市規則第5章及應用指引第12項及香港測量師學會估值準則（二零二零年版）所載的規定。

¹ http://www.stats.gov.cn/xxgk/sjfb/zxfb2020/202206/t20220615_1858287.html

² http://tjj.zhuhai.gov.cn/tjsj/jdsj/content/post_3187972.html

在吾等與戴德梁行討論的過程中，吾等並沒有發現任何主要因素，使吾等對得出土地價值所採用的估值方法的公平性和合理性以及主要基準和假設產生懷疑。就吾等的盡職審查而言，吾等已審閱及調查戴德梁行在編製戴德梁行估值報告方面的資格及經驗。吾等注意到，負責簽署戴德梁行估值報告的主要戴德梁行人員為中國房地產估價師。吾等亦已審閱戴德梁行的委聘條款以及戴德梁在編製戴德梁行估值報告時進行的盡職審查，並注意到其工作範圍對所提供的意見而言屬適當，而吾等並不知悉有任何工作範圍上的限制可能對戴德梁行估值報告所提供的保證程度產生不利影響。戴德梁行已確認其為上市規則第5.08條所指的獨立合資格估值師。基於以上所述，吾等對戴德梁行的委聘條款以及其編製戴德梁行估值報告的資格及經驗感到滿意。

3.4.4. 投資款項

根據共同投資協議，Allround Holdings將在發展項目完成時以投資款項的形式償還目標公司的注入資金。因此，此確保目標公司將能夠全額收回其根據共同投資協議對發展項目作出的投資(不論發展項目的最終盈利如何)。

鑒於上述對投資回報各要素的分析，吾等認為投資回報使 貴集團能夠參與發展項目，並根據其資金承諾享有相應的回報，同時透過在項目結束時歸返70%的土地成本及投資款項，為投資提供足夠的保障。因此，吾等相信有關投資回報之條款屬公平合理，且符合 貴公司及股東之整體利益。

3.5. 收購事項的潛在財務影響

完成後，目標公司將成為 貴公司之直接全資附屬公司，而目標公司之財務業績將在 貴公司之財務報表內綜合入帳。鑒於目標公司並無營運或重大資產，收購事項後的綜合入帳不會對 貴集團的財務報表產生重大影響。

吾等注意到，於二零二一年十二月三十一日， 貴集團的現金約1,043,000,000港元，而代價則約816,600,000港元。根據與管理層所進行的討論，代價將由 貴集團的內部資源、銀行融資及／或 貴公司之一間關聯公司根據一般商業條款提供之無抵押貸款所撥付。

獨立財務顧問函件

倘 貴公司之一間關聯公司就收購事項獲得額外銀行融資及／或無抵押貸款， 貴集團的資產負債比率可能會增加，但管理層預期將從二零二二年起開始確認入帳香港將軍澳項目海茵莊園的銷售將抵銷 貴集團資產負債比率可能產生的影響。

吾等獲得並比較(i) 貴集團當前銀行貸款的平均利率；(ii) 貴公司就其現有存款及金融資產所賺取的當前平均利率或投資回報；及(iii)基於目前建築及相關成本以及類似物業的當前市場價格而預期得出的發展項目投資回報。基於上述資料，管理層相信且吾等同意，發展項目對 貴公司而言屬一個具有商業吸引力的機會。

考慮到共同投資協議計算投資回報的方法以及上述的成本收益分析，總體而言，吾等認為訂立協議及共同投資協議符合 貴公司及股東的整體利益。

推薦建議

經考慮上述因素及理由後，吾等認為(i)訂立協議乃於 貴集團的日常業務中進行，並符合 貴公司及股東的整體利益；(ii)協議條款及其項下擬進行之交易(包括共同投資協議的條款)乃按一般商業條款訂立，就 貴公司及獨立股東而言屬公平合理。

因此，吾等推薦獨立股東以及建議獨立董事委員會推薦獨立股東表決贊成將於股東特別大會上就批准協議及其項下擬進行之交易(包括共同投資協議之條款)而提呈之決議案。

此 致

九龍建業有限公司

香港

九龍

彌敦道750號

始創中心23樓

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
浩德融資有限公司
執行董事
梁綽然
謹啟

二零二二年六月三十日

梁綽然女士(「梁女士」)為根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的浩德融資有限公司的負責人員，並獲准進行保薦人工作。彼亦為根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)受規管活動的Altus Investments Limited的負責人員。梁女士於大中華地區的機構融資顧問及商業領域方面擁有逾三十年經驗。特別是，彼曾參與多個首次公開發售的保薦工作，並於多宗企業財務交易中擔任財務顧問或獨立財務顧問。

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司對於中國之該土地於二零二二年四月三十日之市值提供意見而編製之函件文本及估值報告，以供載入本通函。



香港
鰂魚涌
華蘭路18號
太古坊
港島東中心27樓

敬啟者：

關於：位於中國廣東省珠海市香洲區九洲大道與迎賓南路交叉口西北側之地塊（「該土地」）

指示、目的及估值日期

吾等茲遵照九龍建業有限公司（「貴公司」）的指示，對珠海保利達房地產開發有限公司（「擁有人」）於中華人民共和國（「中國」）持有的該土地進行估值，吾等確認已進行視察、作出相關查詢及取得吾等認為必需的進一步資料，以向閣下提供吾等對該土地於二零二二年四月三十日（「估值日期」）現況下的市值之意見。

市值的定義

吾等對該土地的估值乃指其市值，而根據香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈的香港測量師學會估值準則（二零二零年版），市值被界定為「資產或負債經適當推銷後，由自願買方與自願賣方於雙方均在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期進行公平交易的估計金額」。

估值基準及假設

吾等的估值並無計及因特別條款或情況(如非典型融資、售後租回安排、任何與銷售有關人士給予之特別代價或優惠,或僅特定擁有人或買方可得之任何價值因素)引致的估價升跌。

吾等對位於中國的該土地進行估值時,已參考 貴公司之中國法律顧問北京大成(深圳)律師事務所所編製的中國法律意見,以按名義年度土地使用費出讓該土地於其相關特定年期的可轉讓土地使用權且已悉數支付任何應付出讓金為基準編製估值。吾等倚賴 貴公司提供之資料及意見,以及有關該土地的業權及該土地的權益之中國法律意見。在對該土地進行估值時,吾等乃以擁有人可強制行使該土地的業權及在整個已授出而未屆滿年期內可自由且不受干擾地使用、佔用或轉讓該土地為基準編製估值。

吾等的估值並無考慮該土地的任何押記、質押或欠款及出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外,估值乃基於該土地概不附帶可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及費用。

估值方法

吾等乃假設該土地將按照 貴公司提供予吾等的最新發展計劃發展及落成的基準進行物業估值。吾等假設已經就發展計劃自相關政府機關取得所有同意、批文及執照,且並無附帶任何繁苛條件或延誤;吾等亦已假設有關於發展項目的設計及建設符合當地規劃及其他相關法規,並已獲相關機關批准。於達致吾等的估值時,吾等已採用市場比較法,參考有關市場的可資比較銷售交易,並且(如適當)已計及已投入的建築成本。

我們所篩選的可比銷售額屬詳盡無遺。該方法符合市場慣例。

對該土地進行估值時,吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及應用指引第12項以及香港測量師學會估值準則(二零二零年版)所載的規定。

資料來源

在吾等進行估值時，吾等在很大程度上倚賴 貴公司所提供之資料，並已接納有關規劃批文或法定通告、地役權、租住權、該土地的辨識、佔用詳情、發展計劃、建築成本、佔地及建築面積以及所有其他相關事項之意見。

估值報告所載的尺寸、量度及面積均以提供予吾等的資料為基準，故僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供對估值而言屬重大的資料的真實性及準確性。吾等亦獲 貴公司告知，所提供資料並無遺漏重大事實。

吾等謹此指出，吾等獲提供之文件副本主要以中文編撰，而其英文譯本為吾等對有關內容之理解。故此，吾等建議 貴公司參考有關文件之中文原文正本並就此等文件之合法性及詮釋諮詢 閣下之法律顧問。

業權調查

吾等已獲 貴公司提供有關該土地目前業權的文件副本。然而，吾等未能進行查冊以核實該土地的擁有權；吾等並無查閱文件正本以核實是否存在所獲副本未有反映的任何修訂。吾等亦未能確認該土地於中國的業權，故此吾等依賴中國法律顧問及 貴公司提供的意見。所有文件僅作參考用途，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

實地視察

吾等深圳辦事處的估值師莫文浩先生(具有約兩年的物業估值經驗)已於二零二二年六月視察該土地外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行任何實地調查，以確定土壤情況及設施等是否適合任何未來發展。吾等之估值乃假設該等方面符合要求及在建築期間不會產生額外成本或延誤。

吾等並無進行實地測量以核實該土地的佔地及建築面積，吾等假設遞交予吾等的文件所載佔地及建築面積均屬正確。

貨幣

除另有說明外，吾等估值之所有貨幣金額均以中國法定貨幣人民幣列值。

市場波動性

新型冠狀病毒(COVID-19)近期爆發導致全球金融市場大幅波動及對物業市場帶來不確定性。預期物業價值將對疫情的發展及金融市場的變動非常敏感。疫情對市場不同行業的影響程度均有所不同，而物業的營銷及磋商銷售之時間將較正常為長。估值延續的時間長度之確定性較低，而物業價格可能於短時間內急速及大幅波動。吾等對該土地的估值僅於估值日期有效，而市況的任何其後變動及於估值日期後對物業價值的影響均不能計及在內。倘任何人士有意於訂立任何交易時參考吾等的估值，其必須謹記於此期間的市場波動較大，而物業價值自估值日期起或已或未變動。

其他披露

吾等謹此確認，戴德梁行有限公司及進行估值的估值師並無任何金錢或其他利益，而可能對該土地進行適當評估構成衝突或被合理視為對吾等表達中立意見之能力構成影響。吾等確認，吾等為香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5.08條所述之合資格的獨立估值師。

茲隨附吾等之估值報告。

此 致

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

代表
戴德梁行有限公司
董事
曾俊叡
註冊專業測量師(產業測量)
註冊中國房地產估值師
MSc, MHKIS
謹啟

二零二二年六月三十日

附註：曾俊叡先生為註冊專業測量師，於中國物業估值方面擁有逾二十九年經驗。

估值報告

擁有人於中國持有作發展的該土地

該土地	概況及年期	佔用詳情	於二零二二年 四月三十日 現況下的市值
位於中國廣東省 珠海市香洲區九 洲大道與迎賓南 路交叉口西北側 之地塊 (「該土地」)	該土地包括一幅總佔地面積 為38,416.01平方米及計容總 建築面積為198,775.90平方米 的地塊，其將開發商業及辦 公室物業。 根據尚未獲得有關政府部門 批准之初步發展計劃，該土 地的發展項目擬分兩期發 展，其中第一期將由辦公大 樓、商業裙樓、地庫及鄰里 中心組成，而第二期將由辦 公大樓及商業裙樓組成。	於估值日期，發 展項目第一期之 地盤平整工程經 已展開，並已取 得發展項目第一 期之規劃批文。	人民幣 1,500,000,000元 (人民幣拾伍億 元正)
	該土地之計容建築面積：		
	用途	規劃總建築 面積 (平方米)	
	(計容)規劃 總建築面積	198,775.90	
	(不計容)規劃 總建築面積	66,459.58	
	總計：	<u>265,235.48</u>	

* 擁有人需興建一座3,600平方
米的二級鄰里中心及128個
地下公共停車位，建成後將
無償移交當地政府。

該土地	概況及年期	佔用詳情	於二零二二年 四月三十日 現況下的市值
續	<p>該土地位於澳門與珠海市交界距拱北口岸約3公里；以及珠海市香洲區九洲大道與迎賓南路交叉口西北側。臨近的發展項目主要為商業及住宅開發。據貴公司稱，該土地為商業辦公室用途；不存在環境問題及訴訟糾紛；亦無計劃改變該土地的用途。</p> <p>該土地之土地使用權獲授用作商務金融用途的年期為四十四年零九個月，將於二零六一年六月八日屆滿，以及獲授用作零售商業用途的年期為四十年，將於二零五六年九月八日屆滿。</p>	-	-

附註：

(1) 根據日期為二零二一年一月二十一日的不動產權證書第(2021)0008233號，一塊總佔地面積為38,416.01平方米的該土地的土地使用權已授予擁有人，其獲授用作商務金融用途的年期為四十四年零九個月，將於二零六一年六月八日屆滿，以及獲授用作零售商業用途的年期為四十年，將於二零五六年九月八日屆滿。

(2) 根據日期為二零二零年十二月二十一日的國有建設用地使用權出讓合同第2020-124號，已授出該土地的土地使用權如下：

受讓人：	擁有人
佔地面積：	38,416.01平方米
用途：	商務及商業
土地使用年期：	商務用途由二零一六年九月八日起至二零六一年六月八日止； 商業用途由二零一六年九月八日起至二零五六年九月八日止
地價：	人民幣233,932,843.67元
容積率：	不高於5.17
計容積率建築面積：	198,775.9平方米(其中商業部分為34,529.77平方米；辦公室為160,646.13平方米；二級鄰里中心為3,600平方米)
建成後將無償移交 當地政府的設施：	3,600平方米的鄰里中心及128個公共停車位
建築契諾：	於二零二一年十二月二十一日前動工； 於二零二四年十二月二十一日前竣工 (倘工程無法按時動工或竣工，延期申請應根據所商定的開工及竣工期限提前30天提交。)

- (3) 根據日期為二零二一年一月十三日的建設用地規劃許可證第440402202100005號，一塊佔地面積為38,416.01平方米的建設用地地塊符合國土空間規劃及使用控制要求。
- (4) 根據日期為二零二一年十二月十五日之建築工程施工許可證第440402202112150101號，基坑工程符合建設條件要求並已獲准許施工。
- (5) 根據日期為二零二一年十二月二十九日之建設工程規劃許可證第2021-072號，第一期工程符合城鄉規劃要求。
- (6) 據 貴公司告知，於估值日期，該土地已支銷建築成本約人民幣22,540,000元。進行估值過程時，吾等已計及所述建築成本。
- (7) 根據中國法律意見：
- (i) 擁有人為一間有限公司，屬合法存在且正常營運；
 - (ii) 擁有人已就土地訂立國有建設用地使用權出讓合同並悉數結清地價；
 - (iii) 擁有人已就面積為38,416.01平方米之土地取得不動產權證書。其已獲授土地使用權，用作商務金融用途的土地年期乃由二零一六年九月八日至二零六一年六月八日止；而用作零售商業用途的乃由二零一六年九月八日至二零五六年九月八日止；
 - (iv) 擁有人將土地抵押予大華銀行。該地塊未辦理按揭登記，以及並無被司法機關查封；及
 - (v) 擁有人為土地的唯一業主，並受中國法律確認及保障。擁有人在出讓期內有權依法佔有及使用土地，並有權將土地抵押、轉讓、出租或以其他方式處置。
- (8) 根據 貴公司提供的資料及中國法律顧問的意見，業權及主要批文與許可證授出狀況如下：
- | | |
|---------------|----------|
| 不動產權證書(土地) | 有 |
| 國有建設用地使用權出讓合同 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建築工程施工許可證 | 有(第一期工程) |
- (9) 對位於中國持作發展的該土地進行估值時，吾等採用市場比較法。吾等已經參考珠海若干可資比較土地。該等可資比較土地的樓面地價介乎每平方米人民幣7,060元至人民幣9,000元。吾等所假設樓面地價與上述可資比較土地一致。對該等可資比較土地的樓面地價進行適當調整，以反映包括但不限於時間、地點以及可資比較土地與該土地的其他特徵等因素，從而得出假設樓面地價。

1. 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料；董事願就本通函之資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成份，且並無遺漏任何事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

本公司董事及最高行政人員之權益

於最後實際可行日期，本公司董事及最高行政人員於本公司之股份、相關股份及債券中擁有：(i)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之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關規定視為或當作擁有之權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須列入該條所提及之登記冊之權益及淡倉；或(iii)根據上市發行人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之權益及淡倉如下：

姓名	權益性質	普通股數目	持股百分比 (附註1)	附註
柯為湘先生	公司	831,047,624	70.63%	2
陸恭正先生	信託成立人 及受益人	1,425,000	0.12%	3
黎家輝先生	個人	751,000	0.06%	
David John Shaw先生	個人	200,500	0.02%	
楊國光先生	個人	180,000	0.02%	
柯沛鈞先生	個人	43,500	0.00%	

附註：

- (1) 持股百分比乃根據本公司於最後實際可行日期之已發行普通股總數1,176,631,296股計算。
- (2) 該等股份之權益由New Explorer(由柯先生全資擁有)之全資附屬公司Intellinsight持有。
- (3) 該等股份之權益由全權信託擁有，而陸恭正先生分別為該等信託之成立人及受益人。

上述所披露之所有權益為於本公司股份之好倉。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事及最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有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之任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之有關條文彼等擁有或被視作擁有之權益或淡倉)，或擁有根據證券及期貨條例第352條須登記於本公司所保存登記冊內，或根據標準守則而須通知本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

本公司主要股東之權益

於最後實際可行日期，就董事所知，於本公司之股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露之權益或淡倉，或擁有根據證券及期貨條例第336條須登記於本公司所保存登記冊內之權益或淡倉之股東(本公司董事及最高行政人員除外)如下：

名稱	權益性質	普通股數目	持股百分比 (附註1)	附註
New Explorer Developments Limited	公司	831,047,624	70.63%	2

附註：

- (1) 持股百分比乃根據本公司於最後實際可行日期之已發行普通股總數1,176,631,296股計算。
- (2) 該等股份之權益在本附錄第2節標題為「權益披露」內標題為「本公司董事及最高行政人員之權益」分節中附註(2)所述之Intellinsight持有。

上述所披露之權益為於本公司股份之好倉。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事及最高行政人員並無獲悉任何人士(本公司董事及最高行政人員除外)於本公司之股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或擁有根據證券及期貨條例第336條須登記於本公司所保存登記冊內之權益或淡倉。

於最後實際可行日期，(i)柯先生及吳志文女士各自為New Explorer及Intellinsight之董事；及(ii)黎家輝先生為Intellinsight之董事。除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事概無於在本公司之股份或相關股份中擁有權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部向本公司披露之公司中擔任該公司之董事或僱員。

3. 董事於集團之資產或對經擴大集團而言屬重大之合約或安排中之權益

於最後實際可行日期，除收購事項外，董事概無於自二零二一年十二月三十一日（即本公司最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）後，由經擴大集團任何成員公司所收購或出售或租用，或經擴大集團任何成員公司擬收購或出售或租用之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

於最後實際可行日期，(i)若干銀行貸款以保利達控股（由柯先生最終全資擁有）之附屬公司之物業及股份總價值3,007,000,000港元作抵押及以此等附屬公司作出擔保；及(ii)集團亦就位於中國惠州之一項物業發展與保利達控股訂立共同投資協議，其詳情載於本公司日期為二零一三年十月三十日之通函。除上述所披露者外，以及除收購事項、協議及共同投資協議外，於最後實際可行日期，概無任何董事於其中擁有重大權益且對經擴大集團業務而言屬重大之合約或安排。

4. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與集團任何成員公司訂立或建議訂立任何服務合約（並非經擴大集團可於一年內毋須作出賠償（除法定賠償外）而終止之服務合約）。

5. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，除下文所披露者外，據董事所知，董事及彼等各自之緊密聯繫人概無擁有任何與集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務之權益。

由柯先生最終全資擁有之保利達控股及其附屬公司主要於香港、澳門及中國大陸從事投資控股、物業投資及物業發展業務。因此，柯先生被認為擁有與集團業務構成或可能構成直接或間接競爭之業務之權益。

6. 重大不利變動

董事確認，於最後實際可行日期，集團自二零二一年十二月三十一日（即集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）後之財務或經營狀況並無任何重大不利變動。

7. 專業人士之資格及同意書

下文乃曾提供意見、函件或建議之專業人士之資格，以供載入本通函：

名稱	資格
浩德融資有限公司	一家獲准進行證券及期貨條例項下第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團
戴德梁行有限公司	註冊專業測量師、估值師及物業顧問

以上各專業人士已就刊發本通函發出其書面同意書，同意按本通函所載形式及內容載入其意見、函件或建議(視情況而定)及引述其名稱，且迄今並無撤回有關同意書。

於最後實際可行日期，上述各專業人士確認並無直接或間接於集團任何成員公司中擁有任何實益股權或權利(不論在法律上是否可予行使)以認購或提名其他人士認購集團任何成員公司之證券，亦無於集團任何成員公司自二零二一年十二月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)後所收購或出售或租用，或擬收購或出售或租用之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

8. 展示文件

下列文件之副本將自本通函日期起刊登於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.kdc.com.hk)為期不少於十四天：

- (a) 協議；及
- (b) 共同投資協議。

股東特別大會通告



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)

股東特別大會通告

茲通告九龍建業有限公司(「本公司」)謹訂於二零二二年七月二十日(星期三)下午四時正(香港時間)假座香港九龍彌敦道750號始創中心9樓舉行股東特別大會(或倘於當日下午一時正(香港時間)在香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或黑色暴雨警告信號又或香港特別行政區政府(「政府」)公佈因超強颱風引致的「極端情況」生效，則於二零二二年七月二十一日(星期四)在同一時間及地點舉行)(「股東特別大會」)，以供考慮及酌情通過下列決議案作為普通決議案(不論有否修訂)：

普通決議案

「動議

- (a) 謹此追認、確認及批准本公司與保利達控股國際有限公司(「保利達控股」)所訂立日期為二零二二年五月二十日有關本公司收購能傑發展有限公司(「目標公司」)已發行股本中之一股普通股(相當於目標公司之全部已發行股本)之協議(「協議」)(其註有「A」字樣之副本已提呈股東特別大會，並由股東特別大會主席簽署以作識別)及其項下擬進行之交易，包括由目標公司、Allround Holdings Limited與保利達控股訂立日期為二零二二年五月十九日有關(其中包括)目標公司於發展項目(定義見本公司日期為二零二二年六月三十日之通函)之投資及融資之共同投資協議(「共同投資協議」)(其註有「B」字樣之副本已提呈股東特別大會，並由股東特別大會主席簽署以作識別)之條款；及
- (b) 謹此授權本公司任何一名董事代表本公司就有關及為落實協議及其項下擬進行之交易(包括共同投資協議之條款)(統稱「該等交易」)，包括但不限於同意及批准就屬行政性質且為履行該等交易或與該等交易有關之任何更改或修訂而作出彼等認為屬必要、恰當、權宜或可取之一切行動及事宜，以及簽立所有其他有關文件或文據(包括於有需要時加蓋本公司法團印章)。」

承董事會命
九龍建業有限公司
公司秘書
謝華婷

香港，二零二二年六月三十日

股東特別大會通告

附註：

1. 凡有權出席股東特別大會及於會上投票之任何股東，均可委任一名或多名代表出席，並於以投票方式表決時，代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件或經由公證人簽署證明之有關文件之副本，最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前(星期日及公眾假期除外)送回本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司之辦事處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。
3. 為確定股東出席股東特別大會並於會上投票的資格，本公司將於二零二二年七月十五日(星期五)至二零二二年七月二十日(星期三)(包括首尾兩天在內)暫停辦理股份過戶登記手續，在上述期間將不會進行任何股份過戶登記。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有過戶文件連同相關股票須於二零二二年七月十四日(星期四)下午四時三十分(香港時間)前送交本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716室，以辦理過戶登記手續。
4. 在股東特別大會上，股東將以投票方式表決，而Intellinsight Holdings Limited、柯沛鈞先生及彼等各自之聯繫人將放棄投票。
5. **惡劣天氣之安排**

於股東特別大會當日在香港任何時間不論懸掛三號或以下熱帶氣旋警告信號或黃色或紅色暴雨警告信號生效與否，股東特別大會將如期於二零二二年七月二十日(星期三)下午四時正(香港時間)假座香港九龍彌敦道750號始創中心9樓舉行。

然而，倘於二零二二年七月二十日(星期三)下午一時正(香港時間)在香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或黑色暴雨警告信號又或政府公佈因超強颱風引致的「極端情況」生效，則股東特別大會將不會於當日舉行，惟將按本通告所述自動順延至二零二二年七月二十一日(星期四)在同一時間及地點舉行。股東可於一般辦公時間致電本公司(852) 2396 2112或瀏覽本公司網站(www.kdc.com.hk)查詢上述安排之詳情。

在惡劣天氣下，股東應因應其本身之實際情況，自行決定是否出席股東特別大會並自行承擔風險，如選擇出席大會，則務請小心注意安全。

6. 防疫措施

為保障股東特別大會與會者之健康安全及預防2019冠狀病毒病(「COVID-19」)傳播，本公司將於股東特別大會上實施以下防疫措施：

- (a) 每位與會者在股東特別大會會場入口須接受強制性體溫檢查，任何人士如體溫超過攝氏37.3度均不得進入會場。
- (b) 在獲准出席股東特別大會前，所有與會者均須佩戴外科口罩，並於大會舉行期間全程佩戴。務請注意，本公司概不提供外科口罩，與會者應自行帶備並佩戴外科口罩。
- (c) 每位與會者必須在進入股東特別大會會場前掃描「安心出行」二維碼以記錄到訪，並根據預防及控制疾病(疫苗通行證)規例(香港法例第599L章)項下之「疫苗通行證指示」出示疫苗接種紀錄。

股東特別大會通告

- (d) 所有與會者均須保持足夠社交距離。因此，大會僅將提供有限座位。
- (e) 於股東特別大會上，將不會向與會者提供茶點或飲品。
- (f) 按照屆時政府及／或監管機構要求或指引，又或因應COVID-19的發展而實施的任何額外防疫措施。

在法例許可範圍內，本公司有絕對酌情權拒絕(i)違反防疫措施；(ii)須接受政府實施的任何強制檢疫(包括居家隔離)或正與任何接受強制檢疫人士有密切接觸；(iii)受政府發出的檢測規定或指示，且檢測結果並非呈陰性；或(iv)有任何類似流感徵狀或其他身體不適之任何與會者進入或要求其離開股東特別大會會場，惟與會者將能夠於會場入口向監票員提交投票紙投票。

為保障股東免受感染風險，本公司強烈鼓勵股東行使其權利，委任股東特別大會主席作為其代表就決議案投票，而非親身出席股東特別大會。

本公司將密切監察COVID-19的發展以及政府就COVID-19所制訂或將予制訂之任何其他額外法規或防疫措施，並確保股東特別大會將遵照政府之法規或措施進行。本公司可能於有需要時進一步實施任何額外防疫措施。股東應查閱本公司網站(www.kdc.com.hk)就有關安排之進一步公告及更新(如有)。

7. 本通告之中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。