
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

出售威鞍有限公司已發行股本總數的60%

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5至13頁。獨立董事委員會函件載於本通函第14及15頁。獨立財務顧問函件載於本通函第16至36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。

二零二四年三月二十二日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
獨立董事委員會函件	14
獨立財務顧問函件	16
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

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：

「協議」	指	賣方與買方就出售事項訂立日期為二零二四年二月一日之買賣協議；
「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香港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)；
「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	完成出售事項；
「完成日期」	指	出售事項之完成日期；
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「代價」	指	出售事項之代價；
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「出售事項」	指	賣方向買方出售出售股份及出售貸款；
「股東特別大會」	指	本公司將予召開的股東特別大會，以考慮及酌情批准(其中包括)協議及其項下擬進行之交易；
「集團」	指	本公司及其附屬公司；

釋 義

「香港銀行同業拆息」	指	香港銀行同業拆息；
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣；
「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，以就出售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，一家獲准從事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，以就出售事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見；
「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；
「該土地」	指	位於中國上海市楊浦區四平街道176街坊14/8丘之四平社區E1-15地塊，由擁有人擁有；
「最後實際可行日期」	指	二零二四年三月十九日，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；
「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	上海揚業房地產開發有限公司，一間於中國成立之有限公司，並為首間目標中國附屬公司之直接全資附屬公司；

釋 義

「中國」	指	中華人民共和國；
「該項目」	指	該土地之開發項目；
「買方」或 「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；
「買方集團」	指	買方及其附屬公司；
「關連公司」	指	Canico International Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，為買方之直接全資附屬公司；
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣；
「出售貸款」	指	963,734,000港元，為目標公司欠付賣方之貸款、利息（如有）及其他款項與債務的總金額之60%；
「出售股份」	指	目標公司股本中每股面值1.00美元之六(6)股普通股，相當於目標公司已發行股本總數的60%；
「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	威鞍有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，並為賣方之直接全資附屬公司；
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司(包括目標香港附屬公司及目標中國附屬公司)；
「目標香港附屬公司」	指	百利榮有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為目標公司之直接全資附屬公司；

釋 義

「首間目標中國附屬公司」	指	瀋陽智信資產管理有限公司，一間於中國成立之有限公司，並為目標香港附屬公司之直接全資附屬公司；
「第二間目標中國附屬公司」	指	上海城昱置業有限公司，一間於中國成立之有限公司，並為目標香港附屬公司之直接全資附屬公司；
「目標中國附屬公司」	指	擁有人、首間目標中國附屬公司及第二間目標中國附屬公司；
「賣方」	指	Future Star International Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，並為本公司之直接全資附屬公司；及
「%」	指	百分比。

就本通函而言，人民幣兌港元乃按人民幣1.00元兌1.10港元之概約匯率換算。此並不表示任何人民幣或港元金額應已或可按此匯率或任何其他匯率換算或根本無法進行換算。



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

徐嘉文先生

敬啟者：

須予披露及關連交易

出售威鞍有限公司已發行股本總數的60%

及

股東特別大會通告

緒言

茲提述本公司日期為二零二四年二月一日有關出售事項之公告。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)有關出售事項之進一步詳情；(ii)獨立董事委員會就出售事項致獨立股東之函件；(iii)獨立財務顧問就出售事項致獨立董事委員會及獨立股東之函件；(iv)該土地之估值報告；及(v)股東特別大會通告。

協議

日期

二零二四年二月一日

協議之訂約方

- (1) 賣方；及
- (2) 買方。

出售事項

根據協議：

- (1) 賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買出售股份(相當於目標公司已發行股本總數的60%)；及
- (2) 賣方有條件同意出售及轉讓而買方有條件同意以轉讓之方式購買出售貸款之利益，有關出售貸款相當於目標公司於二零二三年十二月三十一日欠付賣方之貸款、利息(如有)及其他款項與債務總額之60%。

出售貸款為免息且無固定還款期，由賣方於二零一八年十二月三十一日(即賣方收購目標公司之日)向目標公司提供。出售貸款之目的乃為該項目之發展提供資金。

代價

總代價為1,391,957,000港元，其中出售股份分佔428,223,000港元及出售貸款分佔963,734,000港元，而買方須按下列方式(或訂約方可能以書面形式協定之其他方式)向賣方支付有關代價：

- (1) 139,196,000港元(佔代價約10%)已於簽訂協議時以現金支付(「**按金**」)；及

董事會函件

(2) 餘下的1,252,761,000港元將於完成日期以現金支付及／或以關連公司貸款方式結清。

來自關連公司之貸款(「該貸款」)乃按香港銀行同業拆息加息差計息，並無固定還款期。該貸款乃用作營運資金用途。於二零二四年二月二十九日，該貸款之未償還結餘約為2,668,000,000港元。關連公司由買方直接全資擁有，而買方於最後實際可行日期由柯先生最終全資擁有。

於完成後，按金須撥入代價。倘因任何理由而未能完成，則賣方須於五(5)個營業日內退回按金予買方，不得扣減、預扣或收取利息。

代價乃由訂約方參考下列各項(其中包括其他因素)並經公平磋商後釐定：

- (a) 目標集團於二零二三年十二月三十一日之未經審核經調整資產淨值，即713,972,000港元；
- (b) 根據本公司聘請之獨立估值師使用市場法作出之初步估值得出該土地於二零二四年一月二十六日之評估價值，即人民幣3,360,000,000元(相當於約3,696,000,000港元)；
- (c) 目標集團關於該土地之任何尚未償還負債，即人民幣1,250,000,000元(相當於約1,375,000,000港元)；
- (d) 於二零二三年十二月三十一日之出售貸款總額，即963,734,000港元；及
- (e) 下文「出售事項之理由及所得款項之用途」一節提述出售事項之理由。

先決條件

完成須待下列條件達成或獲豁免(如適用)後，方可作實：

- (a) 本公司根據上市規則規定，已獲得獨立股東批准協議及其項下擬進行之交易；及
- (b) 概無任何法院、仲裁機構、政府當局、法定或監管機關送達、頒佈或作出任何通知、命令、判決、訴訟或程序，以限制、禁止協議項下擬進行之任何交易或導致其違法，或有合理可能對買方於完成日期後擁有出售股份及出售貸款(不附帶任何產權負擔)之法定及實益擁有權之權利造成重大不利影響。

董事會函件

買方可於任何時間以書面通知賣方有條件或無條件地豁免全部或任何部分先決條件(上述條件(a)除外)。

倘上述條件(a)無法於二零二四年六月三十日(或買方與賣方可能以書面形式協定之其他日期)或之前達成,或上述條件(b)無法於完成日期或之前達成或獲豁免,則協議任何一訂約方可以書面通知另一訂約方終止協議,惟(i)協議所規定之存續條文須將於協議失效後繼續有效;及(ii)協議之終止不會損害協議任何訂約方於終止前應有之權利與責任。

於最後實際可行日期,概無上述先決條件達成或獲豁免。

完成

待先決條件達成或獲豁免(如適用)後,完成須於達成協議之所有條件(上述條件(b)除外,其將於完成日期達成或保持達成)後的第三(3)個營業日或買方與賣方以書面形式相互協定之其他日期作實。

於完成後,目標公司將分別由買方及賣方擁有60%及40%權益;各目標公司及其附屬公司將不再為本公司之附屬公司;及目標集團之財務業績將不再併入本公司之綜合財務報表,惟將採用權益法於本公司之綜合財務報表入帳列作本公司之聯營公司。

訂約方之資料

賣方及集團

賣方為本公司之直接全資附屬公司,並主要從事投資控股業務。

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。

買方及買方集團

買方主要從事投資控股業務,由柯先生最終全資擁有。

董事會函件

買方集團主要於香港、澳門及中國大陸從事投資控股、物業投資及物業發展業務，為一家經驗豐富之物業發展商。買方集團已開發(或將予開發)之物業項目包括但不限於(i)位於澳門之海天居、海名居及海上居；及(ii)分別位於中國珠海市及惠州市之亨達廣場及江灣南岸花園。

目標集團之資料

目標集團包括目標公司及其附屬公司，即目標香港附屬公司及目標中國附屬公司。各目標公司、目標香港附屬公司及首間目標中國附屬公司主要從事投資控股業務。於最後實際可行日期，除目標香港附屬公司及目標中國附屬公司之股權及項目相關開支外，各目標公司、目標香港附屬公司、首間目標中國附屬公司及第二間目標中國附屬公司並無擁有任何重大資產。

擁有人主要從事物業發展及物業管理業務。

根據目標集團基於香港公認通用會計準則編製之未經審核綜合財務報表，其截至二零二二年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日止各年度之綜合財務業績如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元
除稅前淨虧損	450	545
除稅後淨虧損	450	545

於二零二三年十二月三十一日，目標集團之未經審核經調整資產淨值為713,972,000港元，乃經合併(1)目標集團於二零二三年十二月三十一日之負債淨額113,997,000港元及(2)賣方於二零一八年收購目標集團所產生之商譽(「商譽」)827,969,000港元得出。

董事會函件

商譽包括(i)該項目之重估盈餘(「重估盈餘」)744,726,000港元及(ii)於賣方完成收購目標集團時將人民幣重新換算為港元所產生之匯兌儲備金83,243,000港元。收購目標集團之詳情於本公司日期為二零一八年十月二十六日之通函披露。重估盈餘指經本公司之獨立物業估值師戴德梁行有限公司估算之市值與該項目於二零一八年五月三十一日之帳面值之間之差額，並經計及有關重估盈餘涉及的土地增值稅及企業所得稅之估計遞延稅項。

於二零二四年一月三十一日，目標集團之未經審核經調整資產淨值為712,006,000港元，乃經合併(1)目標集團於二零二四年一月三十一日之負債淨額115,963,000港元及(2)商譽827,969,000港元得出。

視乎最終審核結果而定，預期集團將從出售事項實現盈利約3,847,000港元。有關盈利乃根據(i)(1)總代價1,391,957,000港元及(2)集團保留之40%權益之公允價值(即927,971,000港元)之總和；與(ii)(1)目標集團於二零二四年一月三十一日之未經審核經調整資產淨值712,006,000港元及(2)目標集團於二零二四年一月三十一日之股東貸款1,604,075,000港元之總和之差額計算得出。

該土地之資料

該土地位於中國上海市楊浦區四平街道176街坊14/8丘，總地盤面積為21,278.60平方米，指定作住宅、商業及辦公用途，並擬發展為一棟住宅大樓、兩棟辦公樓、多棟低層商業樓及配套設施。

當集團於二零一八年收購該土地時，該項目正在進行地盤清理及徙置工作，直至二零二一年五月為止。自二零零四年取得土地使用權出讓合同以來，於二零零六年七月二十七日至二零二三年一月十三日期間已取得多份補充合同。根據日期為二零二三年九月二十六日之不動產權證書，該土地之土地使用權已授予擁有人。

於最後實際可行日期，該土地發展已取得建築工程施工許可證，並預期地基工程將於二零二四年第二季度動工。該土地獲授不同年期之土地使用權，最遲於二零九一年六月二十九日屆滿(作住宅用途)。

出售事項之理由及所得款項之用途

目標公司間接擁有位於中國上海市楊浦區並指定作住宅、商業及辦公用途之該土地。該土地發展已取得建築工程施工許可證，並預期地基工程將於二零二四年第二季度動工。

董事會函件

鑒於中國的物業發展業務之經營環境日益嚴峻，預期集團將需要較長時間方能變現其於該土地之投資。出售事項使本公司可收回其於該土地之部分投資，亦讓集團可支付關連公司貸款，從而增加集團之營運資金及加強其財務狀況。經審閱該土地之業務及營運狀況後，尤其是該土地發展建築尚未動工，董事會認為通過出售事項變現集團於目標公司之投資符合本公司及其股東之利益，這將可提高集團之流動性及降低其資本負債比率。

於完成後，本公司將失去對目標集團及該土地之控制權，但保留於目標集團之40%權益。儘管如此，董事會認為，目標公司(集團將於當中保留其40%權益)亦將能通過與買方(為經驗豐富之物業發展商)之合作夥伴關係，借助買方之資源及經驗以促進該土地之發展並從而為集團帶來回報。

集團擬將代價(經扣除相關成本及開支後)用作(i)償還集團之借貸；及(ii)集團一般營運資金。

根據上述所披露之因素，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，但包括全體獨立非執行董事)認為協議條款及其項下擬進行之交易屬公平合理及按一般商業條款訂立，並符合本公司及股東之整體利益。

柯先生為買方之最終實益擁有人。因此，柯先生被視為於出售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)已就批准協議及其項下擬進行之交易之董事會決議案放棄投票。

上市規則之涵義

於最後實際可行日期，買方由柯先生(本公司執行董事兼控股股東)最終全資擁有，因此為本公司關連人士之聯繫人。根據上市規則第十四A章，出售事項因而構成本公司之關連交易。

董事會函件

由於有關出售事項之最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%但低於25%，根據上市規則第十四章及第十四A章，出售事項構成本公司須予披露及關連交易，須遵守上市規則有關申報、公告、通函及獨立股東批准之規定。

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。

由於出售事項須待協議所載先決條件達成後方可作實，因此出售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。

於最後實際可行日期，本公司由New Explorer之全資附屬公司Intellinsight持有約73.46%權益，而New Explorer則由柯先生全資擁有。此外，執行董事柯沛鈞先生及林勇禧先生各分別持有43,500股股份及5,000股股份(相當於本公司全部已發行股本約0.0037%及0.0004%)。除Intellinsight、柯沛鈞先生、林勇禧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，概無股東於協議及其項下擬進行之交易中擁有任何重大利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。在此情況下，代表委任表格將被視為已被撤銷。

董事會函件

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。

推薦意見

敬請閣下垂注(i)載於本通函第14及15頁之獨立董事委員會函件；及(ii)載於本通函第16至36頁之獨立財務顧問函件。

董事(不包括已就董事會決議案放棄投票批准協議及其項下擬進行之交易之柯先生、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全體獨立非執行董事)認為，協議條款及其項下擬進行之交易乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且出售事項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而提呈之決議案。

進一步資料

亦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

二零二四年三月二十二日

獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會就出售事項致獨立股東之函件全文，乃為載入本通函而編製。



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

出售威鞍有限公司已發行股本總數的60%

吾等謹此提述本公司日期為二零二四年三月二十二日之通函(「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16至36頁。

經考慮通函所載出售事項之理由及裨益、協議之條款及其項下擬進行之交易以及獨立財務顧問載於其意見函件之意見及建議後，吾等認為協議之條款及其項下擬進行之交易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，且出售事項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。

獨立董事委員會函件

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 徐嘉文
謹啟

二零二四年三月二十二日

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，乃為載入本通函而編製。

ALTUS.

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

出售威鞍有限公司已發行股本總數的60%

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向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。有關協議的詳情載於 貴公司日期為二零二四年三月二十二日之通函(「**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。

於二零二四年二月一日，賣方(貴公司之直接全資附屬公司)與買方訂立有關出售事項之協議，代價為1,391,957,000港元。出售股份佔目標公司已發行股本總數的60%。於完成後，目標公司將分別由買方及賣方擁有60%及40%權益；各目標公司及其附屬公司將不再為 貴公司之附屬公司；及目標集團之財務業績將不再併入 貴公司之綜合財務報表，惟將在 貴公司之綜合財務報表中作為 貴公司之聯營公司採用權益法入帳。

上市規則之涵義

於最後實際可行日期，買方由柯先生（貴公司執行董事兼控股股東）最終全資擁有，因此為 貴公司關連人士之聯繫人。根據上市規則第十四A章，出售事項因而構成 貴公司之關連交易。

由於有關出售事項之最高適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過5%但低於25%，根據上市規則第十四章及第十四A章，出售事項構成 貴公司須予披露及關連交易，須遵守上市規則有關申報、公告、通函及獨立股東批准之規定。

獨立董事委員會

由全體獨立非執行董事（即李國星先生、陸恭正先生及徐嘉文先生）組成之獨立董事委員會經已成立，以考慮並就(i)協議條款及其項下擬進行之交易是否公平合理；(ii)協議是否按一般商業條款訂立，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)經考慮獨立財務顧問的建議後，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)協議條款及其項下擬進行之交易是否公平合理；(ii)協議是否按一般商業條款訂立，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。

獨立財務顧問函件

吾等曾擔任 貴公司關於收購能傑發展有限公司之全部已發行股本的須予披露及關連交易之獨立財務顧問，其詳情載於 貴公司日期為二零二二年六月三十日的通函。除上述交易外，吾等並無就 貴集團於通函日期前兩年之其他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及其項下擬進行之交易提供意見之酬金乃按市場水平釐定，亦非以決議案於股東特別大會上獲成功通過為條件，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，亦與其概無關連。

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)戴德梁行有限公司(「**估值師**」)就該土地編製的估值報告；(iii) 貴公司分別截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度的年報(「**二零二一年年報**」及「**二零二二年年報**」)；(iv) 貴公司截至二零二三年六月三十日止六個月的中期報告(「**二零二三年中期報告**」)；及(v)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 貴集團管理層(「**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並將持續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，就彼等所深知及確信，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。

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。

就本函件而言，人民幣兌港元乃按人民幣1.00元兌1.10港元之概約匯率換算。

所考慮的主要因素及理由

1. 背景資料

1.1 有關賣方及 貴集團的資料

賣方為 貴公司之直接全資附屬公司，並主要從事投資控股業務。

貴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。

1.2 有關 貴集團的財務資料

下表概述 貴集團摘錄自二零二一年年報、二零二二年年報及二零二三年中期報告的主要財務資料。

綜合收益計算表之摘錄

	截至十二月三十一日止年度		截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 百萬港元 (經審核)	二零二二年 百萬港元 (經審核)	二零二二年 百萬港元 (未經審核)	二零二三年 百萬港元 (未經審核)
持續經營業務之收入	2,050	4,582	724	1,276
投資物業之公允價值變動	2,586	200	36	(37)
經營盈利	2,397	1,787	190	313
銀行貸款利息(資本化前)	(249)	(543)	(160)	(484)
財務成本(已付若干利息 資本化後)	(42)	(96)	(19)	(95)
股東應佔盈利	2,209	1,215	152	184
股東應佔基礎盈利	642	1,107	149	288

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		於六月三十日
	二零二一年	二零二二年	二零二三年
	百萬港元	百萬港元	百萬港元
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)
非流動資產	20,164	19,796	19,237
流動資產	27,953	27,970	27,905
現金及銀行結餘	1,043	865	738
資產總值	48,117	47,766	47,141
非流動負債	(14,414)	(10,039)	(3,133)
關連公司貸款	(1,199)	(2,091)	(1,559)
銀行貸款	(12,648)	(7,371)	(983)
流動負債	(14,629)	(19,191)	(26,189)
銀行貸款	(2,054)	(14,489)	(20,114)
負債總額	(29,043)	(29,230)	(29,322)
資產淨值	19,074	18,536	17,819
資本負債比率(附註)	78.4%	125.3%	123.8%

資料來源：二零二一年年報、二零二二年年報及二零二三年中期報告

附註：資本負債比率乃按銀行借貸淨額及關連公司貸款除以股東應佔權益之基準計算。

截至二零二一年十二月三十一日止年度(「二零二一財政年度」)與截至二零二二年十二月三十一日止年度(「二零二二財政年度」)之比較

貴集團於二零二二財政年度錄得營業收入約4,582,000,000港元，較二零二一財政年度的營業收入約2,050,000,000港元增加約123.5%。營業收入增加的主要原因是香港的物業發展分類的營業收入增加(尤其是，由於貴集團於將軍澳之全資擁有發展項目海茵莊園的銷售確認增加所致，如下文所述)，由二零二一財政年度之約466,000,000港元增加至二零二二財政年度之約3,235,000,000港元。同時，來自中國大陸物業發展分類的營業收入由二零二一財政年度的約610,000,000港元減少約54.9%至二零二二財政年度的約275,000,000港元，乃由於房地產市場低迷所致。

獨立財務顧問函件

貴集團於二零二二財政年度的股東應佔盈利較二零二一財政年度的約2,209,000,000港元減少約45.0%至約1,215,000,000港元。有關減少主要由於在香港之投資物業之淨公允價值收益顯著減少所致。

貴集團於二零二二財政年度的股東應佔基礎盈利(不包括貴集團投資物業的重估變動及貴集團物業發展權益的公允價值變動以及金融投資之公允價值變動)由二零二一財政年度的約642,000,000港元增加至約1,107,000,000港元。有關增加乃主要由於二零二二年底將海茵莊園大量預售住宅單位交付予買家引致貴集團在香港的物業發展項目的銷售確認增加所致。

貴集團於二零二二年十二月三十一日的現金及銀行結餘由二零二一年十二月三十一日的約1,043,000,000港元減少約17.1%至約865,000,000港元。其主要由於償還借款所致。

貴集團的資本負債比率由二零二一年十二月三十一日的約78.4%增加至二零二二年十二月三十一日的約125.3%。有關增加主要由於貴集團的銀行貸款由二零二一年十二月三十一日的約14,702,000,000港元增加至二零二二年十二月三十一日的約21,860,000,000港元。銀行貸款增加主要由於接納位於清水灣道項目之換地要約所繳付約9,658,000,000港元之補地價所致。

截至二零二二年六月三十日止六個月(「二零二二財政年度上半年」)與截至二零二三年六月三十日止六個月(「二零二三財政年度上半年」)之比較

貴集團於二零二三財政年度上半年錄得營業收入約1,276,000,000港元，較二零二二財政年度上半年的營業收入約724,000,000港元增加約76.2%。營業收入增加的主要原因是香港的物業發展分類的營業收入增加，由二零二二財政年度上半年之約29,000,000港元增加至二零二三財政年度上半年之約650,000,000港元。

貴集團於二零二三財政年度上半年的股東應佔盈利由二零二二財政年度上半年的約152,000,000港元增加約21.1%至約184,000,000港元。有關增加主要由於營業收入增加所致。

貴集團於二零二三財政年度上半年的股東應佔基礎盈利(不包括 貴集團投資物業的重估變動及物業發展權益的公允價值變動以及金融投資之公允價值變動)由二零二二財政年度上半年的約149,000,000港元增加約93.3%至二零二三財政年度上半年的約288,000,000港元。有關增加乃主要由於二零二三財政年度上半年 貴集團在香港的物業發展項目的銷售確認增加所致。

貴集團於二零二三年六月三十日的現金及銀行結餘由二零二二年十二月三十一日的約865,000,000港元減少約14.7%至約738,000,000港元，主要由於二零二三財政年度上半年償還銀行貸款所致。

貴集團的資本負債比率由二零二二年十二月三十一日的約125.3%略微下降至二零二三年六月三十日的約123.8%。

1.3 貴集團的前景

隨著防疫措施撤銷及恢復正常出行，香港經濟自二零二三年初有所復甦。實際本地生產總值由二零二二年下降3.5%轉為二零二三年首三季度同比增長2.8%。然而，地緣政治緊張局勢加劇可能會對全球經濟增長、金融市場穩定、商品價格以及貿易及投資流動產生負面影響。隨著主要發達經濟體的通脹率居高不下，美國政府債務持續上升，預計美國利率將在較長期間內維持在較高水平。這不僅會進一步抑制需求，亦會削弱全球經濟信心。儘管香港目前的經濟及房屋市場狀況並不理想，但管理層預期， 貴集團在香港的發展項目海茵莊園(已落成)及清水灣道項目(在建中)將於未來數年為 貴集團的業績作出相當大貢獻。

於二零二三年十月，國際貨幣基金組織預計發達經濟體的增長率將由二零二二年的2.6%下降至二零二三年的1.5%及二零二四年的1.4%。與此同時，主要經濟體的貨幣政策繼續收緊；例如，自二零二三年十一月聯邦公開市場委員會會議以來，美國聯邦基金利率維持在5.55%的二十二年高位，美國聯邦儲備局表示尚未考慮降息。中國經濟亦面臨阻力，國際貨幣基金組織於二零二三年十月預計，中國經濟增長將放緩至二零二三年的5%和二零二四年的4.2%，同時房地產行業繼續面臨債務償還、房屋銷售及投資壓力。

中國國家統計局於二零二四年一月十八日發佈的「二零二三年全國房地產市場基本情況」數據。如中國國家統計局的網頁(www.stats.gov.cn)所示數據，於二零二三年，房地產開發企業的到位資金較上年度下降13.6%。其中，國內貸款下降9.9%，利用外資下降39.1%，自籌資金下降19.1%，定金及預收款下降11.9%及個人按揭貸款下降9.1%。

鑒於 貴集團的資本負債比率由二零二一年十二月三十一日的約78.4%大幅增加至二零二三年六月三十日的123.8%，香港當前的高利率環境以及香港及中國大陸近期房屋市場走弱， 貴集團將在短期內謹慎補充土地儲備及努力減少借貸。

就此而言，我們注意到 貴集團已通過訂立協議的方式來減少借款並改善貴集團的資本負債比率，已經貫徹了上述策略。

此外， 貴公司於二零二四年二月二十九日刊發一份盈利警告公告，當中載明：(i)預期截至二零二三年十二月三十一日止年度之股東應佔基礎盈利較二零二二年減少介乎40%至50%，主要是由於 貴集團在香港之物業發展項目之銷售確認入帳減少所致；及(ii)預期截至二零二三年十二月三十一日止年度之股東應佔盈利較二零二二年減少介乎65%至75%，主要是由於(a) 貴集團在香港之物業發展項目之銷售確認入帳減少；及(b)在香港之投資物業之公允價值虧損所致。鑒於 貴集團之財務表現下滑，吾等認為 貴集團減少其借貸之策略乃為保障 貴公司及股東整體利益之合理舉措。

1.4 有關目標集團的資料

目標集團包括目標公司及其附屬公司，即目標香港附屬公司及目標中國附屬公司。各目標公司、目標香港附屬公司及首間目標中國附屬公司主要從事投資控股業務。擁有人主要從事物業發展及物業管理業務。於最後實際可行日期，除目標香港附屬公司及目標中國附屬公司之股權及項目相關開支外，各目標公司、目標香港附屬公司及首間目標中國附屬公司及第二間目標中國附屬公司並無擁有任何重大資產。

獨立財務顧問函件

根據目標集團基於香港公認通用會計準則編製之未經審核綜合財務報表，其截至二零二二年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日止各年度之綜合財務業績如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元
除稅前淨虧損	450	545
除稅後淨虧損	450	545

由於目標集團擁有之該土地尚未開發銷售，故於截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度尚未錄得營業收入。

目標集團於二零二三年十二月三十一日的資產總值約為2,876,000,000港元，主要包括發展中物業約2,868,000,000港元。目標集團於二零二三年十二月三十一日的負債總值約為2,990,000,000港元，主要包括銀行貸款約1,379,000,000港元及股東貸款約1,606,000,000港元。

於二零二三年十二月三十一日，目標集團之未經審核經調整資產淨值為713,972,000港元，乃根據(i)目標集團於二零二三年十二月三十一日之負債淨額113,997,000港元；並按照(ii)賣方於二零一八年收購目標集團所產生之商譽(「**商譽**」)827,969,000港元調整後得出。

商譽包括(i)該項目之重估盈餘(「**重估盈餘**」)744,726,000港元及；(ii)於賣方完成收購目標集團後將人民幣重新換算為港元所產生之匯兌儲備金83,243,000港元。收購目標集團之詳情於貴公司日期為二零一八年十月二十六日之通函披露。重估盈餘指估值師估算之市值與該項目於二零一八年五月三十一日之帳面值之間之差額，並經計及有關重估盈餘涉及的土地增值稅及企業所得稅之估計遞延稅項。

於二零二四年一月三十一日，目標集團的未經審核經調整資產淨值為712,006,000港元乃根據(i)目標集團於二零二四年一月三十一日的負債淨值115,963,000港元；並按照(ii)商譽827,969,000港元調整後得出。

1.5 有關買方和買方集團的資料

買方主要從事投資控股業務，由柯先生最終全資擁有。

買方集團主要於香港、澳門及中國大陸從事投資控股、物業投資及物業發展業務，為一家經驗豐富之物業發展商。買方集團已開發(或將予開發)之物業項目包括但不限於(i)位於澳門之海天居、海名居及海上居；及(ii)分別位於中國珠海市及惠州市之亨達廣場及江灣南岸花園。

柯先生為 貴公司主席。彼自二零零二年一月起出任執行董事及負責發展 貴公司之企業策略、企業規劃及一般管理工作。柯先生亦為New Explorer的唯一股東及董事，而New Explorer是Intellinsight的唯一股東，柯先生是Intellinsight及 貴集團若干附屬公司的董事。柯先生於香港、中國大陸及澳門之房地產發展、工業及金融投資業務累積超過四十年經驗。

1.6 該土地之資料

該土地位於中國上海市楊浦區四平街道176街坊14/8丘，總地盤面積為21,278.60平方米，指定作住宅、商業及辦公用途，並擬發展為一棟住宅大樓、兩棟辦公樓、多棟低層商業樓及配套設施。

當 貴集團於二零一八年收購該土地時，該項目正在進行地盤清理及徙置工作，直至二零二一年五月為止。自二零零四年取得土地使用權出讓合同以來，於二零零六年七月二十七日至二零二三年一月十三日期間已取得多份補充合同。根據日期為二零二三年九月二十六日之不動產權證書，該土地之土地使用權已授予擁有人。

於最後實際可行日期，該土地發展已取得建築工程施工許可證，並預期地基工程將於二零二四年第二季度動工。該土地獲授不同年期之土地使用權，最遲於二零九一年六月二十九日屆滿(作住宅用途)。

該幅土地地塊乃由目標集團持有的位於(i)中國上海市楊浦區四平路東，大連路北；及(ii)中國上海市楊浦區四平街道176街坊14/7丘的地塊組成，其最初由賣方於二零一八年以代價約2,110,000,000港元向保利達控股(前賣方)收購，保利達控股透過Intellinsight擁有 貴公司已發行股本總數的70.61%，因此，為 貴公司的控股股東及 貴公司的關連人士。有關更多詳情，請參閱 貴公司日期為二零一八年十月二十六日的通函。

2. 進行出售事項之理由及裨益

根據通函所載「董事會函件」，目標公司間接擁有位於中國上海市楊浦區並指定作住宅、商業及辦公用途之該土地。該土地發展已取得建築工程施工許可證，並預期地基工程將於二零二四年第二季度動工。

如上文第1.3節「貴集團的前景」所述，鑒於中國的物業發展業務之經營環境日益嚴峻，預期貴集團將需要較長時間方能變現其於該土地之投資。出售事項使貴公司可收回其於該土地之部分投資，亦讓貴集團可支付關連公司貸款，從而增加貴集團之營運資金及加強其財務狀況。經審閱該土地之業務及營運狀況後，尤其是該土地發展建築尚未動工，董事會認為通過出售事項變現貴集團於目標公司之投資符合貴公司及其股東之利益，這將可提高貴集團之流動資金及降低其資本負債比率。此外，董事會認為，目標公司（貴集團將於當中保留其40%權益）亦將能通過與買方（為經驗豐富之物業發展商）之合作夥伴關係，借助買方之資源及經驗以促進該土地之發展並從而為貴集團帶來回報。

貴集團擬將代價（經扣除相關成本及開支後）用作(i)償還貴集團之借貸；及(ii)貴集團一般營運資金。

貴集團的資本負債比率由二零二一年十二月三十一日的約78.4%大幅增加至二零二三年六月三十日的123.8%。誠如二零二三年中期報告所披露，貴集團的大多數物業發展項目尚未達至銷售階段並需要資本投資，且貴集團於二零二三年六月三十日的銀行貸款總額及關連公司貸款約為22,656,000,000港元。於完成後，鑒於(i)由於目標公司及其附屬公司將不再為貴公司的附屬公司，故目標集團關於該土地之任何尚未償還負債，即人民幣1,250,000,000元（相當於約1,375,000,000港元）將不再於貴集團的綜合財務報表內綜合入帳（但將會於貴公司的綜合財務報表中作為貴公司之聯營公司以權益法入帳）；及(ii)數額約1,253,000,000港元（即代價的餘額）將用於清償貴集團的借款，合共佔上述銀行貸款總額及關連公司貸款的約11.6%，將減少貴集團的借貸總額並節省利息支出，吾等認為，出售事項符合貴公司及股東之整體利益。

3. 協議之主要條款

協議之主要條款載列如下：

主體事項： 根據協議：(1)賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買出售股份(相當於目標公司已發行股本總數的60%)；及(2)賣方有條件同意出售及轉讓而買方有條件同意以轉讓之方式購買出售貸款之利益，有關出售貸款相當於目標公司於二零二三年十二月三十一日欠付賣方之貸款、利息(如有)及其他款項與債務總額之60%。

出售貸款為免息且無固定還款期，由賣方於二零一八年十二月三十一日(即賣方收購目標公司之日)向目標公司提供。出售貸款之目的乃為該項目之發展提供資金。

代價： 總代價為1,391,957,000港元，其中出售股份分佔428,223,000港元及出售貸款分佔963,734,000港元，而買方須按下列方式(或訂約方可能以書面形式協定之其他方式)向賣方支付有關代價：

- (1) 139,196,000港元(佔代價約10%)已於簽訂協議時以現金支付(「**按金**」)；及
- (2) 餘下的1,252,761,000港元將於完成日期以現金支付及/或以關連公司貸款方式結清。

來自關連公司之貸款(「**該貸款**」)乃按香港銀行同業拆息加息差計息，並無固定還款期。該貸款乃用作營運資金用途。於二零二四年二月二十九日，該貸款之未償還結餘約為2,668,000,000港元。關連公司由買方直接全資擁有，而買方於最後實際可行日期由柯先生最終全資擁有。

獨立財務顧問函件

於完成後，按金須撥入代價。倘因任何理由而未能完成，則賣方須於五(5)個營業日內退回按金予買方，不得扣減、預扣或收取利息。

代價乃由訂約方參考下列各項(其中包括其他因素)並經公平磋商後釐定：

- (a) 目標集團於二零二三年十二月三十一日之未經審核經調整資產淨值，即713,972,000港元；
- (b) 根據 貴公司聘請之獨立估值師使用市場法作出之初步估值得出該土地於二零二四年一月二十六日之評估價值，即人民幣3,360,000,000元(相當於約3,696,000,000港元)；
- (c) 目標集團關於該土地之任何尚未償還負債，即人民幣1,250,000,000元(相當於約1,375,000,000港元)；
- (d) 於二零二三年十二月三十一日之出售貸款總額，即963,734,000港元；及
- (e) 通函內「董事會函件」所載「出售事項之理由及所得款項之用途」一節提述出售事項之理由。

3.1 代價

誠如上文所述，總代價為1,391,957,000港元，其中出售股份分佔428,223,000港元及出售貸款分佔963,734,000港元。

於評估代價之公平性及合理性時，吾等已審閱分別釐定出售股份之代價及出售貸款之代價之基礎。

吾等注意到，代價乃由訂約方經參考上述因素後公平磋商釐定。

獨立財務顧問函件

總括而言，出售股份之代價乃經參考目標集團於二零二三年十二月三十一日之未經審核綜合資產淨值按該土地之估值盈餘調整後釐定；及出售貸款之代價乃按目標公司於二零二三年十二月三十一日欠付賣方之貸款、利息（如有）及其他款項與債務總額以等額方式釐定。

3.1.1 出售股份之代價

經參考該土地於二零二四年一月二十六日之市值約3,696,000,000港元及目標集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之未經審核綜合管理帳目所載之該土地於二零二三年十二月三十一日之帳面值約2,868,000,000港元，其將產生約828,000,000港元之重估盈餘。根據目標集團於二零二三年十二月三十一日之未經審核綜合資產淨值約負114,000,000港元，及上述重估盈餘約828,000,000港元，目標集團之經調整資產淨值將約為714,000,000港元，而該金額之60%將約為428,000,000港元（即出售股份之代價）。

由於代價取決於該土地之價值，吾等已進一步考慮估值師之資格、所用方法及該土地之評估價值。

3.1.1.1 估值師之資格

於重新評估估值師之能力及經驗時，吾等已審閱估值師之資格及經驗，並注意到物業估值報告之主要簽署人於大中華區及不同海外國家之專業物業估值及諮詢服務擁有逾30年經驗，並為皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員以及註冊專業測量師（產業測量）。經審閱估值師之工作範圍後，吾等信納該工作範圍對該土地之估值而言屬充分及恰當。

3.1.1.2 估值方法

吾等注意到，估值師採用市場法評估該土地之價值，該方法為就閒置地塊普遍採納之估值方法，具有相關可資比較土地銷售憑證作參考，用以釐定市值。該方法在考慮到可變因素的前提下，是市場證據被廣泛接受，可推斷出類似土地之最佳指標。於評估所採納之估值方法之合理性時，吾等已與估值師進行討論並了解到估值師已考慮市場法，該方法乃基於將標的資產與可得價格資料之相同或類似資產進行比較，例如與在適當時間範圍內相同或極為類似之資產類型之市場交易進行比較。吾等已審閱香港測量師學會刊發之香港測量師學會估值準則(二零二零年版)，並注意到上述有關市場法之描述實屬準確。

基於具有可得定價資料，其反映現有市場對與該土地類似之資產之看法，吾等與估值師之意見相同，認為當有充足相關憑證顯示買家願意就市場上類似物業支付之價格水平，市場法屬恰當。

就此而言，吾等已就聯交所上市公司自二零二四年二月(即 貴公司就出售事項刊發公告之月份，反映最新之市場慣例)起至最後實際可行日期止期間所刊發有關涉及由獨立估值師進行物業估值之收購或出售資產之近期通函進行獨立案頭研究，相關資料載列如下，此乃基於該等準則之詳盡清單：

日期	公司	股份代號	估值方法	標的項目
二零二四年二月二日	建發國際投資集團有限公司	1908	市場法	土地
二零二四年二月二日	均安控股有限公司	1559	市場法	商業物業
二零二四年二月二十一日	力量發展集團有限公司	1277	市場法	商業物業
二零二四年二月二十三日	德信服务集团有限公司	2215	市場法及收入法	停車位及酒店
二零二四年二月二十三日	萬事昌國際控股有限公司	898	市場法	土地

獨立財務顧問函件

日期	公司	股份代號	估值方法	標的項目
二零二四年二月二十七日	廣州富力地產股份有限公司	2777	剩餘法	商業物業
二零二四年二月二十八日	BHCC Holding Limited	1552	市場法	工業物業
二零二四年二月二十八日	中國育兒網絡控股有限公司	1736	市場法	科學及教育物業
二零二四年二月二十九日	青島控股國際有限公司	499	市場法	商業及住宅物業
二零二四年二月二十九日	寶新置地集團有限公司	299	市場法	商業及住宅物業
二零二四年二月二十九日	中澤豐國際有限公司	1282	市場法	商業物業
二零二四年三月五日	香港經濟日報集團有限公司	423	市場法	工業物業

根據上述清單，吾等注意到12項交易中之11項涉及採納市場法。吾等認為，估值師進行之估值與就上述交易進行之估值可資比較，原因為兩者均涉及物業資產估值。

估值師告知，由於其認為市場法就對該土地進行估值而言屬最直接且合適之方法，故於編製估值報告時並無考慮其他估值方法（包括成本法及收入法）。收入法透過將未來現金流量轉為現有單一資本價值得出標的物業之價值。由於該土地目前處於空置狀態，故該方法並不適用。同樣，成本法考慮重置或替代標的物業之成本，並不如市場法般直接地反映當前市場對標的物業之看法。因此，吾等認為市場法就對該土地進行估值而言較為合適。

吾等注意到，估值師已採納若干假設。吾等從估值師得悉，所有已採納之假設均普遍用於物業估值。經審閱所有假設，吾等認為估值師所採納之假設屬公平合理。

經考慮(i)估值師具有充分資格及經驗履行該土地之估值；(ii)估值師採用之估值方法乃普遍用於評估類似物業之價值；及(iii)主要假設普遍用於類似估值，吾等認為該土地之估值乃按公平合理之原則釐定。

3.1.13 該土地之評估價值

於評估該土地之價值時，估值師採用直接比較法，假設該物業於其現況出售，並參考相關市場可得之可資比較銷售憑證，惟須作出適當調整，包括但不限於地點、大小及其他相關因素。

根據吾等對可資比較交易詳情之審閱及與估值師進行之討論，估值師所採納之可資比較交易之篩選標準及吾等對各項篩選標準之評估載列如下：

(i) 土地使用—由住宅、辦公室及商業用地組成的綜合用途

與該土地之土地用途相同。吾等已取得及審閱 貴公司法律顧問所發出之法律意見，並注意到該土地指定作商業、辦公及住宅用途。

(ii) 時間—自二零二一年下半年起交易

吾等與估值師進行討論並明白到根據交易是否可得及相關性來識別該等交易屬慣常做法。鑒於估值參考日期為二零二四年一月二十六日，吾等認為篩選可資比較交易之時間約為2.5年可合理反映類似資產之現有市況。

(iii) 地點—於鄰近地區類似類型之可資比較物業

儘管三項可資比較物業之地點位於不同地區，根據吾等的獨立案頭調查及與估值師的討論，吾等注意到可資比較物業均位於距離該土地16公里半徑範圍內。吾等亦注意到可資比較物業(以及該土地)均位於被視為上海市中心之七個地區。

(iv) 大小—可資比較交易之地盤面積介乎20,000平方米至44,000平方米

吾等注意到，大小範圍涵蓋該土地之面積，其總地盤面積約為21,278.60平方米。

獨立財務顧問函件

根據上述評估，吾等認為可資比較交易（「可資比較交易」）乃基於公平合理之篩選標準識別。下文載列估值師為評估該土地之價值而採用之可資比較交易詳情：

編號	位置	交易日期	概約 地盤面積 (平方米)	容積率	土地用途	樓面地價 (人民幣/ 平方米)
1	徐匯區	二零二一年 六月十八日	39,062	3.07	住宅、辦公及商業	43,116
2	靜安區	二零二二年 九月二十三日	43,841	5.75	住宅、辦公及商業	47,840
3	徐匯區	二零二三年 十二月十五日	20,539	6.19	住宅、辦公及商業	42,134
該土地	楊浦區		21,278	3.53	住宅、辦公及商業	44,795

下文載列為達致估值師之結論而作出之主要調整：

調整	範圍
交易時間	+0% 至 +9%
位置	-10% 至 -4%
鄰近環境	-10% 至 -4%
地盤面積	-1% 至 0%
容積率	-3% 至 +18%
總調整因素	-3% 至 +10%

就交易時間而言，可資比較交易1於二零二一年六月進行交易、可資比較交易2於二零二二年九月進行交易及可資比較交易3於二零二三年十二月進行交易，故此對可資比較交易1及可資比較交易2作出向上調整。就位置而言，所有可資比較交易均位於主要幹道或與該土地相比擁有較佳景觀之位置，故此對所有可資比較交易作出向下調整。就鄰近環境而言，各可資比較交易鄰近之商業氣氛相對濃厚，故此對所有可資比較交易作出向下調整。就地盤面積而言，與該土地相比，可資比較交易1及可資比較交易2之面積較大，故此對可資比較交易1及可資比較交易2作出向下調整。就容積率而言，可資比較交易1較該土地低，而可資比較交易2及可資比較交易3則遠高於該土地，故此對可資比較交易1作出向下調整以及對可資比較交易2及可資比較交易3作出向上調整。經計及所有調整因素後，可資比較交易1及可資比較交易2略優於該土地（故此整體作出向下調整）；而可資比較交易3則遜於該土地（故此整體作出向上調整），該土地於二零二四年一月二十六日之市值為人民幣3,360,000,000元。

吾等注意到，位於(i)中國上海市楊浦區四平路東，大連路北；及(ii)中國上海市楊浦區四平街道176街坊14/7丘之土地於二零一八年七月三十一日之評估價值為人民幣3,300,000,000元（相當於約3,630,000,000港元）（「二零一八年估值」），而該土地於二零二四年一月二十六日之評估價值為人民幣3,360,000,000元（相當於約3,696,000,000港元）（「二零二四年估值」），兩者之估值存在微小差異。為評估有關差異之公平性及合理性，吾等已進行下列獨立工作：

- (i) 審閱 貴公司日期為二零一八年十月二十六日之通函所載之估值報告；
- (ii) 與估值師（為進行二零一八年估值及二零二四年估值之同一方）進行討論，並注意到(i)兩次估值均採用相同估值方法；及(ii)於二零一八年交易日期前兩年內發生且位於距離該土地20公里半徑範圍內之可資比較交易已獲識別作估值用途；及
- (iii) 審閱該土地所在地區分別於二零一八年及二零二三年之衛星圖像。吾等注意到，二零一八年之發展程度與二零二三年相比並無顯著差異。

經考慮(i)上述就二零一八年估值及二零二四年估值之差異所進行之工作；(ii)該土地於二零二四年一月二十六日之市值乃採用市場法計算得出，反映類似資產目前之市場狀況；及(iii)第3.1.1.3節「該土地之評估價值」所載之其他分析後，吾等認為該土地之市值乃公平合理地達致。

3.1.2 出售貸款之代價

吾等已取得及審閱目標集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之未經審核綜合管理帳目，並注意到於二零二三年十二月三十一日，目標公司欠付賣方之貸款、利息(如有)及其他款項與債務的總金額約為1,606,000,000港元。因此，該金額之60%約為964,000,000港元(即出售貸款之代價)。

3.1.3 本節結論

經考慮上文所分析用作釐定代價之因素後，吾等認為代價屬公平合理。

4. 所得款項之用途

買方須按下列方式(或訂約方可能以書面形式協定之其他方式)向賣方支付總代價約1,392,000,000港元：

- (i) 約139,000,000港元(佔代價約10%)已於簽訂協議時以現金支付；及
- (ii) 餘下的約1,253,000,000港元將於完成日期以現金支付及／或以關連公司貸款方式結清。

於完成後，按金須撥入代價。倘因任何理由而未能完成，則賣方須於五(5)個營業日內退回按金予買方，不得扣減、預扣或收取利息。

鑒於 貴集團擬將代價(經扣除相關成本及開支後)用作(i)償還 貴集團之借貸；及(ii) 貴集團一般營運資金，吾等認為此舉符合 貴公司及股東之整體利益。

5. 出售事項之潛在財務影響

5.1 合併業績

於完成後，目標公司將分別由買方及賣方擁有60%及40%權益；各目標公司及其附屬公司將不再為 貴公司之附屬公司；及目標集團之財務業績將不再併入 貴公司之綜合財務報表，惟將於 貴公司之綜合財務報表中作為 貴公司之聯營公司採用權益法入帳。

5.2 出售事項之盈利

視乎最終審核結果而定，預期 貴集團將從出售事項實現盈利約3,847,000港元。有關盈利乃根據(i)(1)總代價1,391,957,000港元及(2) 貴集團保留之40%權益之公允價值(即927,971,000港元)之總和；與(ii)(1)目標集團於二零二四年一月三十一日之未經審核經調整資產淨值712,006,000港元及(2)目標集團於二零二四年一月三十一日之股東貸款1,604,075,000港元之總和之差額計算得出。

5.3 資本負債狀況及財務成本

誠如上文第2節「進行出售事項之理由及裨益」所述，於完成後， 貴集團之借貸總額將減少合共約2,628,000,000港元(合共佔 貴集團之銀行貸款總額及關連公司貸款約11.6%)，並可進一步節省利息支出。

推薦建議

吾等已考慮(i)釐定代價之基準屬公平合理；(ii)出售事項符合上文第1.3節「貴集團的前景」所載 貴集團之既定策略；(iii)進行出售事項之理由及裨益；及(iv)出售事項之潛在財務影響，吾等認為，出售事項符合 貴公司及股東之整體利益，而協議條款及其項下擬進行之交易乃按一般商業條款訂立，並就獨立股東而言屬公平合理。

因此，吾等將推薦獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成擬於股東特別大會提呈以批准協議及其項下擬進行之交易之決議案。

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
負責人員
梁焯然
謹啟

二零二四年三月二十二日

梁焯然女士(「**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，並於多宗機構融資顧問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位於中國之該土地於二零二四年一月二十六日現況下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：位於中國上海市楊浦區四平街道176街坊14/8丘之四平社區E1-15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，對上海揚業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二零二四年一月二十六日（「**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

吾等對該土地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。

經參考 貴公司之中國法律顧問上海市協力律師事務所的法律意見，吾等以該土地已按名義年度土地使用費獲授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，以及日期為二零二四年三月二十二日有關該土地的業權及權益之中國法律意見書。吾等乃以擁有人擁有該土地的可執行土地所有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任何繁重產權負擔、限制及費用。

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章及第12項應用指引以及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)所載的規定。

估值方法

在對位於中國的該土地進行估值時，吾等已假設該土地已按名義年度土地使用費獲授相關特定土地使用年期的可轉讓土地使用權且已悉數繳納任何出讓金。吾等已倚賴 貴公司就該土地業權提供的意見，並已對該土地的全部權益進行估值。在達致吾等對該土地的估值意見時，吾等已採納市場法，當中假設該土地以交吉形式出售，並參考市場上可得的可資比較銷售證據。

市場法能夠顯示買家在市場上就一項物業實際支付的價格水平，因此在理論上是對物業進行估值的最佳方法。然而，此方法在應用方面有所局限，尤其是在相關物業交易稀少及有關物業的性質不一致之時。市場法這種估值方法的基礎是將委估物業與於近期易手的其他可資比較物業進行直接比較。該等物業通常位於周邊區域或與估物業可資比較的另一市場。然而，鑒於有關物業的性質各異，通常需作出適當調整，以顧及任何很可能影響所考慮物業可能達成的價格的定性及定量差異。由於在相關市場上可獲得足夠的交易，因此市場法對於評估該土地的價值而言乃屬合適的方法。

資料來源

吾等相當倚賴 貴公司提供的資料，並已接納吾等獲提供的有關規劃批文或法定通告、地役權、租住權、土地及樓宇證明、佔用詳情、發展計劃、地盤及建築面積、地盤平面圖、應佔權益等事項以及所有其他相關事項的意見。吾等已假設 貴公司所提供的資料均屬真實準確，且概不負責獨立核實有關資料。

本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的文件副本或摘要。然而，吾等並未查閱文件正本以核實擁有權或確定任何修訂。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

吾等上海辦事處的估值師孫可先生(持有上海交通大學經濟學學士學位並於中國估值方面擁有18年經驗)已於二零二四年一月三十一日視察該土地。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而編製。

除另有說明外，吾等未能進行仔細的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副本所示面積均屬正確。

貨幣

除另有說明外，吾等估值所述之所有貨幣金額均以中國法定貨幣人民幣(「人民幣」)列值。

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。

吾等隨函附奉估值報告以供閣下垂注。

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
大中華區估值及顧問服務部
高級董事
林淑敏
MHKIS, MRICS, RPS (GP)
謹啟

二零二四年三月二十二日

附註：林淑敏女士為皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員及註冊專業測量師(產業測量)。林女士於大中華區及多個海外國家之專業物業估值及諮詢服務方面擁有逾30年經驗。林女士具備充足的當前市場知識，並具備勝任估值工作所需之技能及理解。

估值報告

擁有人於中國持有作未來發展的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 一月二十六日 現況下的市值
中國上海市 楊浦區四平街 道176街坊14/8 丘之四平社區 E1-15地塊	<p>該土地包括一幅總佔地面積約為21,278.60平方米(「平方米」)的地塊。</p> <p>根據 貴公司提供的資料，該土地擬發展為一棟住宅大樓、兩棟辦公樓、多棟低層商業樓及配套设施，規劃總建築面積(「建築面積」)約為121,319.09平方米，詳情如下：</p>	於估值日期，該土地為空置土地。	人民幣 3,360,000,000元 (人民幣叁十叁 億陸千萬元)
		概約容積率 建築面積 (平方米)	
	地上		
	住宅	20,543.00	
	辦公	47,805.00	
	商業	6,263.00	
	配套	400.00	
	小計：	75,011.00	
		概約非容積率 建築面積 (平方米)	
	地上		
	配套	2,229.09	
		概約建築面積 (平方米)	
	地下	44,079.00	
	總計：	121,319.09	

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 一月二十六日 現況下的市值
(續)	<p>該土地位於上海市楊浦區四平街道176街坊，西至大連路及北至四平路。臨近地區主要為住宅及商業發展項目。</p> <p>該土地已獲授土地使用權，用作住宅用途的年期為70年、用作辦公用途的年期為50年及用作商業用途的年期為40年。</p>	—	—

附註：

- (1) 根據日期為二零二三年九月二十六日的不動產權證書第(2023)016032號，佔地面積為21,278.60平方米的該土地的土地使用權已歸屬於擁有人，其獲授用作住宅用途的年期為70年、獲授用作辦公用途的年期為50年，及獲授用作商業用途的年期為40年。
- (2) 根據土地使用權出讓合同第(2004)001號及補充合同第(2006)008號、(2010)21號、(2021)507號、(2022)9號及(2023)1號，該土地獲訂約授予土地使用權的情況如下：
 - (i) 受讓人： 擁有人
 - (ii) 位置： 四平街道176街坊，西至大連路及北至四平路
 - (iii) 佔地面積： 21,278.60平方米
 - (iv) 土地使用年期： 商業用途為40年、辦公用途為50年及住宅用途為70年
 - (v) 地價： 人民幣440,812,095元
 - (vi) 容積率： 3.53
 - (vii) 容積率建築面積： 商業部分：6,263平方米；辦公部分：47,805平方米；住宅部分：20,543平方米
 - (viii) 建築契諾： 於二零二三年十二月三十一日前動工；及於二零二六年十二月三十一日前竣工
- (3) 根據日期為二零二二年八月二十三日的建設用地規劃許可證第(2022)EA310110202200521號，總佔地面積為21,278.60平方米的建設用地地塊符合城市規劃規定。

- (4) 根據日期為二零二三年十二月十三日之建築工程施工許可證第310110202312130301號，該土地之樁基建築工程符合動工要求並准予施工。
- (5) 根據日期為二零一六年九月八日的營業執照第91310110748754558R號，擁有人已成立為一間有限責任公司，註冊資本為人民幣250,000,000元，未指定的有效營運期由二零零三年三月二十七日開始。
- (6) 根據 貴公司中國法律顧問所發出的中國法律意見：
- (i) 擁有人已取得有效營業執照，並根據中國法律合法成立；
- (ii) 擁有人已簽署土地使用權出讓合同及補充合同，該等合同屬合法有效，而擁有人已悉數結清該土地的全部地價及有權使用該土地；
- (iii) 擁有人已取得不動產權證書，並合法取得該土地仍在有效使用期內的土地使用權。據擁有人所告知，該土地並不存在抵押及查封的情況；
- (iv) 擁有人已取得建設用地規劃許可證。許可證的內容與土地使用權出讓合同所訂明的規劃條件一致；
- (v) 於二零二三年十二月十三日，擁有人已就樁基建築工程取得建築工程施工許可證，並有權發展及建設該土地的樁基；及
- (vi) 擁有人已簽署及履行有關建設該土地的部分建築合同，該土地已進入施工準備階段。據擁有人所告知，該土地的紅線內仍有影響施工的市政管道工程，因此目前未能全面進行施工並不構成擁有人違反土地使用權出讓合同的情況；而該土地現時並不列作閑置土地。
- (7) 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	有
土地使用權出讓合同及補充合同	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有(部分)
營業執照	有

- (8) 我們於估值時採用的主要參數如下：

用途	市場單價
由住宅、辦公室及商業用地組成的 綜合用途	容積率建築面積約每平方米人民幣44,795元

在對位於中國的該土地進行估值時，吾等已參考相關市場上可得的可資比較銷售證據採納市場法。

由於缺乏同一地區的銷售證據，吾等已參考緊鄰該土地的徐匯及靜安區內其他類似綜合用途土地物業的多項近期銷售。

我們已確定與該土地相關且可資比較的三項綜合用途(包括住宅)土地物業的銷售。該等可資比較物業的性質與該土地的性質相同。按容積率建築面積計算，該等相似土地的售價介乎每平方米約人民幣42,134元至人民幣47,840元。在對該等可資比較的銷售單價進行適當調整後，吾等就該土地的容積率建築面積採用每平方米約人民幣44,795元的單價。吾等已作出的調整包括但不限於可資比較土地與該土地的時間、地點、周邊環境、面積及容積率。

三項住宅、辦公室及商業用地物業的銷售證據詳盡列表詳情如下，以供參考：

可資比較物業編號	可資比較物業一號	可資比較物業二號	可資比較物業三號
地塊名稱	xh128E-03	304-03	xh128A-11a
地址	黃浦江南延伸段WS3單元	中興社區C070202單元	斜土路
區域	徐匯	靜安	徐匯
土地類型	住宅、辦公室及商業	住宅、辦公室及商業	住宅、辦公室及商業
交易價格	人民幣5,170,500,000元	人民幣12,059,840,000元	人民幣5,357,000,000元
交易日期	二零二一年 六月十八日	二零二二年 九月二十三日	二零二三年 十二月十五日
用地面積	39,062.00平方米	43,841.30平方米	20,539.72平方米
容積率	3.07	5.75	6.19
總容積率建築面積	119,920.34平方米	252,087.48平方米	127,140.87平方米
總容積率 建築面積單價	每平方米 人民幣43,116元	每平方米 人民幣47,840元	每平方米 人民幣42,134元

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，且並無遺漏任何其他事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

董事及本公司最高行政人員之權益

於最後實際可行日期，董事及本公司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之有關條文彼等擁有或被視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	864,397,624	73.46%	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%	
楊國光先生	個人	180,000	0.02%	
柯沛鈞先生	個人	43,500	0.00%	
林勇禧先生	個人	5,000	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，董事及本公司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、相關股份或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，於本公司之股份及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及淡倉，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及淡倉之股東(董事及本公司最高行政人員除外)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	864,397,624	73.46%	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「董事及本公司最高行政人員之權益」分節中附註(2)所述由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，董事及本公司最高行政人員並無獲悉任何人士(董事及本公司最高行政人員除外)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，除出售事項外，董事概無於自二零二二年十二月三十一日(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，由集團任何成員公司所收購或出售或租用，或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)若干銀行貸款以買方(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；(ii)集團亦就位於中國惠州市之一項物業發展與買方訂立共同投資協議，其詳情載於本公司日期為二零一三年十月三十日之通函；及(iii)集團就位於中國珠海市之一項物業發展與買方進一步訂立共同投資協議，其詳情載於本公司日期為二零二二年六月三十日之通函。除上述所披露者外，以及除出售事項及協議外，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買方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，集團自二零二二年十二月三十一日（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

以下是提供意見、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	一家獲准從事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，上述各專業人士已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二零二二年十二月三十一日（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

協議之副本將自本通函日期起刊登於「披露易」網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.kdc.com.hk)為期不少於十四天。

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**」)謹訂於二零二四年六月五日(星期三)上午十時三十分(香港時間)(或緊隨於同日上午十時正(香港時間)舉行的本公司股東週年大會結束後)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(或倘於當日上午七時三十分(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，則於二零二四年六月六日(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Future Star International Limited(「**賣方**」，為本公司之直接全資附屬公司)與保利達控股國際有限公司所訂立日期為二零二四年二月一日有關賣方出售威鞍有限公司(「**目標公司**」)股本中之六(6)股普通股(相當於目標公司已發行股本總數的60%)及目標公司於二零二三年十二月三十一日欠付賣方之貸款、利息(如有)及其他款項與債務總額之60%之買賣協議(「**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；及

股東特別大會通告

- (b) 謹此授權本公司任何一名董事代表本公司就有關或為落實協議及其項下擬進行之交易(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及修訂而作出彼等認為屬必要、恰當、權宜或可取之一切有關行動及事宜，以及簽立所有其他有關文件。」

承董事會命
九龍建業有限公司
公司秘書
謝華婷

香港，二零二四年三月二十二日

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，本公司將於二零二四年五月三十一日(星期五)至二零二四年六月五日(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二零二四年五月三十日(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、林勇禧先生及彼等各自之聯繫人將放棄投票。
5. **恶劣天氣之安排**

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二零二四年六月五日(星期三)上午十時三十分(香港時間)(或緊隨於同日上午十時正(香港時間)舉行的本公司股東週年大會結束後)假座香港九龍彌敦道750號始創中心9樓舉行。

股東特別大會通告

然而，倘於二零二四年六月五日(星期三)上午七時三十分(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二零二四年六月六日(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. 本通告之中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。