
此 乃 要 件 請 即 處 理

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的任何損失承擔任何責任。

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢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。

閣下如已售出名下所有九龍巴士控股有限公司的股份，應立即將本通函及隨附的投票委托書送交買主或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主。



THE KOWLOON MOTOR BUS HOLDINGS LIMITED (九龍巴士控股有限公司)*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股票編號：062)

須 予 披 露 及 關 連 交 易

獨立財務顧問致獨立董事委員會
及獨立股東



里昂證券資本市場有限公司

董事會的函件刊載於本通函第4至11頁。

獨立董事委員會的函件刊載於本通函第12頁。

獨立財務顧問里昂證券資本市場有限公司的函件刊載於本通函第13至26頁，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東的建議。

九龍巴士控股有限公司謹訂於2004年11月25日上午10時正，假座香港九龍太子道西193號帝京酒店6樓宴會廳舉行股東特別大會，以考慮及如認為合適，批准刊載於本通函第35及36頁之股東特別大會通告內之普通決議案。無論閣下能出席股東特別大會與否，均懇請閣下按照隨附的投票委托書上的指示把投票委托書填妥，並盡快於股東特別大會舉行之日或其任何延會日期之不少於四十八小時或以前，把投票委托書交回九龍巴士控股有限公司的股份過戶登記分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46樓。即使閣下已填妥及交回投票委托書，閣下仍可親身出席股東特別大會或其任何延會，並在會上投票。

* 僅資識別之用

2004年11月8日

目 錄

頁次

釋義	1
董事會的函件	4
1. 緒言	4
2. 背景	5
3. 主要成本合約	5
4. 補充協議	6
5. 須予披露及關連交易之財務影響	7
6. 訂立補充協議的原因	8
7. 須予披露及關連交易以及獨立股東對補充協議的批准	8
8. 本集團的業務	9
9. 股東特別大會	9
10. 要求以投票方式表決之程序	10
11. 建議	11
12. 其他資料	11
獨立董事委員會的函件	12
里昂證券的函件	13
附錄 — 一般資料	27
股東特別大會通告	35

釋 義

於本通函內，除非文義另有所指，下列詞彙具有以下所界定的涵義：

「2003年通函」	本公司於2003年8月8日發出之通函
「公佈」	本公司於2004年10月15日刊發的公佈，內容關於LCKPI與駿輝訂立的補充協議
「聯繫人」	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	董事會
「駿輝」	駿輝建築有限公司，於香港註冊成立的有限公司，為新鴻基地產的全資附屬公司
「里昂證券」	里昂證券資本市場有限公司，為獨立董事委員會及獨立股東就補充協議下預計進行的交易的獨立財務顧問。根據證券及期貨條例，里昂證券被視為持牌法團，可經營第4類、第6類及第9類受規管活動(定義見證券及期貨條例)
「本公司」	九龍巴士控股有限公司，於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市
「發展項目」	於地段及地段上或附近興建的發展項目及相關建築物，將包括一綜合住宅及商業項目
「董事」	本公司的董事
「本集團」	本公司及其附屬公司
「港幣」	港幣，香港法定貨幣
「香港」	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	董事會的獨立委員會，由獨立非執行董事孔祥勉博士GBS, OBE及蕭炯柱太平紳士GBS, CBE組成
「獨立股東」	新鴻基地產及其聯繫人以外的股東

釋 義

「獨立股東批准」	獨立股東在股東特別大會上按補充協議預計進行的交易以投票表決的批准
「最後實際可行日期」	2004年11月4日，即本通函列印前之最後實際可行日期，用以確定本通函所載之資料
「LCKPI」	Lai Chi Kok Properties Investment Limited，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「上市規則」	不時修訂的聯交所證券上市規則
「地段」	位於香港九龍荔枝角的新九龍海傍地段3號A段
「中國內地」	就本通函而言，包括中華人民共和國的所有地區，香港除外
「普通決議案」	將於股東特別大會上提呈的普通決議案，以批准根據補充協議預計進行的交易
「主要成本合約」	LCKPI與駿輝於2003年7月17日就興建發展項目基礎工程及上蓋工程而訂立的主要成本合約，詳情載於本公司的2003年通函
「工料測量師」	威寧謝香港有限公司，LCKPI就發展項目委任的工料測量師。根據上市規則，該工料測量師為獨立人士及與本公司及新鴻基地產的董事、最高行政人員及主要股東及彼等各自的聯繫人概無關連
「證券及期貨條例」	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	本公司將於2004年11月25日召開的股東特別大會，以批准普通決議案。大會通告刊載於本通函第35及36頁
「股東」	股份的持有人

釋 義

「股份」	本公司股本中每股面值港幣1.00元的股份(或由不時分拆、合併、重新分類或重組本公司股本而引致的其他面值)
「新鴻基地產」	新鴻基地產發展有限公司，於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	具有香港法例第32章公司條例第2條所賦予的涵義
「補充協議」	LCKPI與駿輝於2004年10月15日就補充及修訂主要成本合約條款及條件而訂立的協議，詳情載於本通函「4. 補充協議」
「升級工程」	具有本通函「4. 補充協議」一節項下「C. 補充協議的主要條款」一段所賦予的涵義
「%」	百分比



THE KOWLOON MOTOR BUS HOLDINGS LIMITED
(九龍巴士控股有限公司) #

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股票編號：062)

董事：

鍾士元爵士GBM, GBE, PhD, FREng, JP, 主席*

梁乃鵬太平紳士GBS, 副主席

郭炳聯

郭炳湘太平紳士

余樹泉

伍兆燦

雷禮權

陳祖澤太平紳士GBS, 董事長

雷中元M.H.

伍穎梅

孔祥勉博士GBS, OBE*

錢元偉

李家祥博士太平紳士GBS, OBE*

雷普照

何達文

許仕仁太平紳士GBS

蕭炯柱太平紳士GBS, CBE*

沈溢華 (郭炳聯先生之代行董事)

劉崇藹 (郭炳湘太平紳士之代行董事)

孔令成 (孔祥勉博士GBS, OBE*之代行董事)

* 獨立非執行董事

敬啟者：

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM11

Bermuda

總辦事處：

香港九龍荔枝角

寶輪街一號

須予披露及關連交易

1. 緒言

茲提述當中載有(其中包括)補充協議詳情的公佈。根據上市規則第14A章,本公司須就

僅資識別之用

董事會的函件

根據補充協議預計進行的交易尋求獨立股東批准。此外，此等交易亦構成上市規則第14章規定下的須予披露交易。

本通函旨在(a)向閣下提供關於補充協議的進一步資料；(b)刊載里昂證券致獨立董事委員會及獨立股東有關補充協議的意見，以及獨立董事委員會致獨立股東有關補充協議的意見及建議；及(c)向股東發出股東特別大會通告，大會上將提呈普通決議案，如認為合適，以批准補充協議及其下預計進行的交易。本公司亦已於2004年11月8日分別在英文虎報(以英文)及信報(以中文)刊登股東特別大會通告。

獨立董事委員會已成立就補充協議向獨立股東提出建議。委員會成員包括孔祥勉博士 GBS, OBE及蕭炯柱太平紳士 GBS, CBE，彼等二人均為獨立非執行董事。

由於鍾士元爵士 GBM, GBE, PhD, FREng, JP為新鴻基地產之獨立非執行董事，及李家祥博士太平紳士 GBS, OBE為新鴻基地產附屬公司數碼通電訊集團有限公司之獨立非執行董事，彼等二人均視作於補充協議下預計進行的交易中擁有權益，因此並未有被委任為獨立董事委員會成員就補充協議向獨立股東提供建議。

2. 背景

LCKPI為位於香港九龍荔枝角寶輪街地段的業主。該地段曾用作本集團的車廠，而該車廠已於2002年12月拆卸。LCKPI現正重建該地段為住宅及商業項目，其總樓面建築面積約為100萬平方呎，並附設面積約50,000平方呎的商場，以供銷售及租賃。

3. 主要成本合約

根據主要成本合約，LCKPI委任駿輝為管理承建商，負責興建及完成發展項目的基礎工程及上蓋工程。根據主要成本合約應付的總代價將不會超過港幣1,160,171,400元。主要成本合約預計進行的交易構成本公司的關連交易，並已在本公司於2003年8月26日舉行的股東特別大會上以普通決議案的形式獲獨立股東批准。主要成本合約的具體詳情載於2003年通函內。

4. 補充協議

LCKPI計劃提升發展項目的設計、物料及施工質素，並已簽訂補充協議，以因應升級工程更改及修訂主要成本合約的條款及條件，並調整LCKPI根據主要成本合約應向駿輝支付的金額。補充協議的主要細則概述如下：

A. 日期

2004年10月15日

B. 訂約方

(a) LCKPI

(b) 駿輝

C. 補充協議的主要條款

根據補充協議，駿輝將按補充協議所列出的規範，為發展項目的設計、物料及施工質素進行若干升級工程，其中包括但不只限於提升住宅單位及會所的飾面及設備標準、增加住宅單位及會所的淨室內高度、興建空中花園及增加停車位的數目和面積（「升級工程」）。作為駿輝執行升級工程的代價，補充協議將按以下規定調整主要成本合約項下的應付金額：

- (i) 主要成本－估計主要成本總額將由港幣 1,126,380,000元 增至港幣 1,574,446,000元。
- (ii) 管理費－根據主要成本合約，駿輝最高可獲得由以下項目組成的管理費：(a) 相等於主要成本合約下估計主要成本總額之3%的比率費；及(b)相等於按估計主要成本總額任何節省成本的15%的獎勵金，上限為估計主要成本總額之1.5%。獎勵金將只會在實際發生主要成本總額低於估計主要成本總額時向駿輝支付。

根據補充協議，上述比率費將由3%改為2.75%，而獎勵金比率將保持不變，最高仍為估計主要成本總額的1.5%。因此，應付的最高管理費由港幣 50,687,100元增至港幣66,913,955元。

董事會的函件

(iii) *應付代價總額*—經補充協議增補及修訂後，主要成本合約項下應付的最高代價將由港幣1,160,171,400元增至港幣1,617,743,265元。

補充協議將不會更改已在2003年通函內披露有關支付代價時間的條款。

於2003年通函指出，發展項目預計於2006年6月底完成。由於發展項目需要進行升級工程，目前預期該發展項目將於2006年年底完成。

為了配合升級工程，發展項目的基礎工程及上蓋工程的若干圖則及規格將作修改。

補充協議須待取得獨立股東批准後及將由取得該批准之日起生效。

除經由補充協議增補及修訂者外，主要成本合約所有其他條款及條件將繼續全面生效。

D. LCKPI應向駿輝支付的額外代價

LCKPI為進行升級工程而應向駿輝支付的額外代價包括：(i)升級工程的建築成本，此建築成本是由發展項目的工料測量師根據主要成本合約條款和條件按市價作出的公平估值而釐定；及(ii)額外管理費，此管理費乃根據經調整後的估計主要成本總額，以及駿輝按補充協議經調整後應收的管理費比率而釐定。

董事確認，補充協議的條款及條件，包括為進行升級工程而應向駿輝支付的額外代價，是透過公平磋商而達成的。

5. 須予披露及關連交易之財務影響

基於按補充協議作出增補及修訂的主要成本合約所預計進行的交易，發展項目完成後的銷售收入及／或租金收益將為集團帶來收入。目前預計發展項目將於2006年年底完成。按補充協議作出增補及修訂的主要成本合約所預計進行的交易對本公司收入構成的確實影響，將視乎發展項目在出售及／或出租時的地產市道而定，因此在現階段無法作出預測。

發展項目引致的成本將被資本化，並在集團綜合財務報表中列作「發展中物業」。發展項目引致的負債將累積計算，並根據2003年通函所披露的付款條款向駿輝支付。

6. 訂立補充協議的原因

自非典型肺炎(SARS)疫症消退以來，香港的物業市道開始復甦，其中尤以高級豪華住宅市場最為顯著。因此，董事認為將發展項目提升至豪華住宅的質素和標準將可能對股東有利。董事目前相信，如無不能預見的情況，升級工程將可提高發展項目的整體價值以及股東的盈利潛力。

董事認為，由於升級工程將與提升發展項目的整體質素和標準息息相關，因此難以分拆升級工程與發展項目的其餘建築工程。由於駿輝一直按照主要成本合約以管理承建商的身份參與發展項目的建築工程，熟悉發展項目的細節及公司與LCKPI對發展項目的目標，即(i)能按時及在預算成本範圍內管理設計及建築的過程，(ii)確保升級工程能達到高標準，及(iii)憑藉新鴻基地產集團在房地產發展方面的專業知識及聲譽，提升發展項目的銷售潛力及價值。此外，據工料測量師的意見，補充協議的條款及條件是參照現行的行業慣例而制訂，與主要成本合約的規定一致。故LCKPI委任駿輝進行升級工程，將較委任其他從未參與發展項目的承建商更具成本效益和連貫性。

基於上述因素，董事相信根據補充協議預計進行的交易乃屬正常商業條款，於本集團的一般及日常業務範圍內運作，公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

7. 須予披露及關連交易以及獨立股東對補充協議的批准

於最後實際可行日期，新鴻基地產直接及間接擁有本公司全部已發行股本約33%。因此，根據上市規則，新鴻基地產為本公司的主要股東。由於駿輝由新鴻基地產全資擁有，只要新鴻基地產仍為本公司的主要股東，駿輝則為本公司的關連人士。根據上市規則，補充協議預計進行的交易將構成本公司的關連交易。

LCKPI應向駿輝支付進行升級工程的最高額外代價為港幣457,571,865元。就此額外代價而言，由於根據上市規則第14A章可適用的百分比率超過2.5%，因此補充協議下預計進行的交易須於股東大會上以投票方式獲取獨立股東批准。

董事會的函件

就LCKPI應支付的此等額外代價而言，由於其中一項適用的百分比率超過5%但低於25%，故根據上市規則第14章規定，按補充協議預計進行的交易亦構成本公司的須予披露交易。

8. 本集團的業務

本公司的主要業務為投資控股。本集團的主要業務為在香港及中國內地提供公共運輸服務及媒體銷售服務。

駿輝的主要業務為建築工程。新鴻基地產及其附屬公司的主要業務為在香港發展及投資物業，以供銷售及租賃。

9. 股東特別大會

股東特別大會謹訂於2004年11月25日上午10時正，假座香港九龍太子道西193號帝京酒店6樓宴會廳舉行，有關大會通告已載於本通函第35及36頁。本公司亦已於2004年11月8日分別在英文虎報(以英文)及信報(以中文)刊登股東特別大會通告。普通決議案將於股東特別大會上提呈以供考慮及如認為合適，通過補充協議及其預計進行的交易。新鴻基地產及其聯繫人於股東特別大會上將就普通決議案放棄投票權。

於最後實際可行日期，本公司經作出一切合理查詢後得知：

- (a) 新鴻基地產及其聯繫人控制或有權行使其各自持有股份的表決權；
- (b) (i) 新鴻基地產或其聯繫人概無訂立股權信託或其他協議或安排或協商(徹底的股權出售除外)或受其約束；
- (ii) 新鴻基地產及其聯繫人概無任何責任或享有權

以使該等人士已經或可能已經暫時或永久將各自持有的股份表決權的控制權全面或按個別情況轉交予第三方；及

- (c) 新鴻基地產及其聯繫人於本公司之實益持股權益，與彼等可於股東特別大會上控制或有權行使表決權之股份數目並無差異。

董事會的函件

隨函附上適用於股東特別大會的投票委托書乙份。無論閣下能出席股東特別大會與否，均懇請閣下按照隨附的投票委托書上的指示把投票委托書填妥，並盡快於股東特別大會舉行之日或其任何延會日期之不少於四十八小時或以前，把投票委托書交回九龍巴士控股有限公司的股份過戶登記分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46樓。即使閣下已填妥及交回投票委托書，閣下仍可親身出席股東特別大會或其任何延會，並在會上投票。

10. 要求以投票方式表決之程序

根據本公司公司章程細則第66條，提呈任何股東大會進行投票之決議案將以舉手方式進行表決，除非下列人士要求以投票方式進行表決（惟須於以舉手方式進行表決之結果被宣佈之時或之前，或任何其他以投票方式表決之要求被撤銷之時提出）：

- (a) 大會主席；或
- (b) 至少三名親身出席之本公司股東（或如股東為一間公司，則其正式授權之代表）或當時有權於會上投票之委任代表；或
- (c) 任何一名或多名親身出席之本公司股東（或如股東為一間公司，則其正式授權之代表）或委任代表，而彼或彼等佔全體有權於大會上投票之股東之投票權總額不少於十分之一；或
- (d) 一名或多名親身出席之本公司股東（或如股東為一間公司，則其正式授權之代表）或委任代表，而彼或彼等持有獲賦予大會投票權之本公司股份之已繳股款總額，相等於佔所有獲賦予大會投票權之股份之已繳股款總額不少於十分之一。

股東委任之代表或如股東為一間公司，則其正式授權之代表所提出的要求，須視為等同公司股東提出的要求。

根據上市規則第13.39(4)條，倘股東在股東大會上進行投票以批准上市規則第14A章規定下的關連交易及根據上市規則須經獨立股東批准的交易，則必須採用投票表決的方式。因此，股東特別大會主席將要求以投票方式表決普通決議案，藉以批准補充協議。

董事會的函件

11. 建議

懇請閣下垂注(a)載於本通函第12頁之獨立董事委員會的函件，當中載列獨立董事委員會致獨立股東有關補充協議的建議；及(b)本通函第13至26頁所載之里昂證券的函件，當中載列其致獨立董事委員會及獨立股東有關補充協議的建議，以及里昂證券達致該等建議時所考慮的主要因素及原因。

12. 其他資料

懇請閣下垂注本通函附錄所載的其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
董事長
陳祖澤
謹啟

2004年11月8日



THE KOWLOON MOTOR BUS HOLDINGS LIMITED
(九龍巴士控股有限公司)*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股票編號：062)

敬啟者：

須予披露及關連交易

吾等引述於2004年11月8日致股東的通函(「該通函」)，其中本函件為該通函的一部分。除文義另有指明外，本函件所用的詞彙與該通函釋義一節所界定者具有相同涵義。

作為獨立董事委員會，吾等已獲董事會委任，就補充協議的條款及條件以及按補充協議預計進行的交易是否公平合理，及符合本公司及股東的整體利益，向獨立股東提供建議。有關補充協議的詳情已刊載於該通函第4至11頁之董事會的函件內。

吾等亦請閣下垂注該通函第13至26頁所載里昂證券的意見函件，當中載列(其中包括)里昂證券致吾等及獨立股東有關補充協議的條款及條件及根據其預計進行的交易的意見及建議，以及其達致該等意見及建議所考慮的主要因素。

經考慮其他事宜其中包括里昂證券於上文所述意見函件中所考慮的因素，以及里昂證券的意見，吾等認為，補充協議的條款及條件及按補充協議預計進行的交易是公平合理，及符合本公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的普通決議案，以批准補充協議的條款及條件及按補充協議下預計進行的交易。

此致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會成員
孔祥勉 及 蕭炯柱
謹啟

2004年11月8日

* 僅資識別之用

里昂證券的函件

下文為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問－里昂證券為供載入本通函而編製，有關補充協議條款及條件的函件。



敬啟者：

須予披露及關連交易

里昂證券資本市場有限公司（「里昂證券」）獲委任為獨立財務顧問，就補充協議（「關連交易」）的條款及條件（詳情載於下文）是否按正常商業條款，於 貴集團一般及日常業務範圍內運作，以及是否屬公平合理且符合 貴公司及股東的整體利益向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

本函件是為供載入 貴公司於2004年11月8日刊發予股東的通函（「通函」）而編製。除文義另有指明外，本函件所用的詞彙與該通函所界定者具有相同涵義。

於2003年7月17日，LCKPI與駿輝訂立主要成本合約，據此LCKPI委任駿輝為管理承建商，負責興建及完成該發展項目的基礎工程及上蓋工程。根據主要成本合約預計進行之交易構成 貴公司的關連交易，且已於 貴公司在2003年8月26日召開的股東特別大會上以普通決議案的形式獲獨立股東批准。

於2004年10月15日，LCKPI與駿輝訂立補充協議，以更改及修訂主要成本合約的條款及條件，修訂內容包括：(i)進行發展項目的升級工程及(ii)因應升級工程調整LCKPI根據主要成本合約應向駿輝支付的金額。有關進一步詳情，請參閱通函所載之董事會的函件。於最後實際可行日期，新鴻基地產直接及間接擁有 貴公司全部已發行股本約33%，因此，根據上市規則，新鴻基地產為 貴公司的主要股東，而新鴻基地產本身及其聯繫人亦為 貴

里昂證券的函件

公司的關連人士。由於駿輝是由新鴻基地產全資擁有，只要新鴻基地產仍為 貴公司的主要股東，則駿輝亦為 貴公司的關連人士。因此，根據上市規則，按照補充協議預計進行的交易構成 貴公司的關連交易。由於LCKPI因進行升級工程而應向駿輝支付的最高額外代價為港幣457,571,865元，相當於上市規則第14章規定的其中一項可適用百分比率高於5%及低於25%，故根據上市規則規定，補充協議預計進行的交易亦構成本公司的須予披露交易。

由於LCKPI按照補充協議而應向駿輝支付的最高額外代價超逾上市規則第14A章規定的交易上限，因此根據補充協議預計進行的交易須獲獨立股東於股東大會上以投票方式通過。獨立董事委員會已經組成，以就關連交易的條款及條件是否公平合理及是否符合 貴公司及其股東的整體利益，向獨立股東提供建議，並在考慮獨立財務顧問的建議後，就如何投票向獨立股東提供建議。

在達致吾等關於關連交易的意見時，吾等倚賴 貴公司董事及其代表向吾等所提供的資料、意見、事實，以及陳述(包括通函所載或所提述者)。吾等亦倚賴發展項目的獨立工料測量師(「工料測量師」)向吾等提供的資料、意見及事實。工料測量師已書面向吾等確認，除彼等就發展項目獲委任為工料測量師外，彼等為獨立於及與 貴公司及新鴻基地產或彼等的董事、最高行政人員、主要股東或彼等各自的任何聯繫人概無任何關連。吾等假設 貴公司董事、其代表及工料測量師提供予吾等的所有該等資料、意見、事實及陳述在所有重大方面均為真實及準確，而彼等須對此負上全部責任。吾等亦倚賴若干公開資料，並已假設該等資料準確可靠，而吾等並未獨立核實該等資料的準確性。此外，吾等亦倚賴董事經過一切合理查詢後作出的陳述，且據董事深知及確信，通函並無遺漏任何事實，以致通函所載任何聲明為不真實或含誤導成份。吾等亦假定通函中所載或所提述的聲明及陳述於其作出時乃屬真確，並於通函寄發之日仍屬真確。

里昂證券的函件

吾等認為，吾等已審閱充足的資料，使吾等能夠就關連交易達致有依據的意見及對吾等的建議有正當的判斷，並依賴通函所提供的資料的準確性，從而為吾等的意見提供合理的根據。評論關連交易的商業可行性不屬於吾等的職責範圍，此乃董事的責任。吾等作為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，並無參與關連交易條款及條件的磋商。吾等就關連交易的條款及條件所提出的意見，乃假設關連交易各方均將根據有關條款及條件，全面履行其所有責任。此外，吾等沒有理由懷疑由 貴公司、其董事及其代表或由工料測量師提供予吾等的資料或向吾等表示的意見有任何重大事實或資料被遺漏或隱瞞，亦沒有理由懷疑彼等向吾等所提供的資料、事實及陳述的真實性、準確性及完整性，以及彼等向吾等所作出的意見的合理性。然而，吾等並沒有獨立核實 貴公司、其董事及其代表或工料測量師所提供的資料與事實、所作出的陳述或所表達的意見，吾等亦沒有就 貴集團的商業事務或資產負債作出任何形式的獨立查證。因此，吾等不保證任何該等資料的準確性或完整性。

吾等的意見有必要地根據吾等作出此意見當日的市場、經濟及其他存在及可作出評估的情況，及當日已公開可供吾等使用的資料作為依據。吾等向獨立董事委員會提供意見後，並無責任因應事態發展而更新意見。因此，在發展項目完成前，有可能出現吾等於發表意見之時無法知悉的情況，而若吾等當時已知悉該等情況，吾等之意見將會有所改變。

本函件僅向獨立董事委員會提供以作為對關連交易的考慮，除刊載入通函及於刊載在通函的獨立董事委員會的函件內所引述者外，在未經吾等事先書面同意前，本函件之全部或任何部分均不得被引述或提及，亦不得用作任何其他用途。

里昂證券乃根據證券及期貨條例註冊的持牌證券顧問兼企業融資顧問。吾等聯同其聯屬公司提供一系列投資銀行及經紀服務，而此等服務在日常交易活動中可能不時涉及為吾等本身的賬戶或客戶的賬戶進行交易及持有 貴公司或其附屬公司或其主要股東(定義見上市規則) 或新鴻基地產發展有限公司或其附屬公司或其主要股東(定義見上市規則) 的證券，包括衍生證券。里昂證券將因此次提供意見向 貴公司收取費用。 貴公司亦同意補償里昂證券及若干相關人士因是次委託而涉及的若干責任及支出。

主要考慮因素

在考慮關連交易的條款及條件是否按正常商業條款，於 貴集團一般及日常業務範圍內運作，以及是否屬公平合理且符合 貴公司及股東的整體利益時，吾等已考慮(其中包括)以下因素：

1. 發展項目升級工程的背景

根據LCKPI與駿輝訂立的主要成本合約，LCKPI委任駿輝為管理承建商，負責興建及完成該發展項目的基礎工程及上蓋工程。根據主要成本合約預計進行之交易構成 貴公司的關連交易，且已於 貴公司在2003年8月26日召開的股東特別大會上以普通決議案形式獲獨立股東批准。

自訂立與發展項目有關的主要成本合約以來，LCKPI已決定提升發展項目的設計、物料及施工質素，並已簽訂補充協議，以因應升級工程更改及修訂主要成本合約的條款及條件，其中包括：(i)進行升級工程及(ii)因應升級工程調整LCKPI根據主要成本合約應向駿輝支付的金額。升級工程包括但不只限於提升住宅單位及會所的飾面及設備標準、增加住宅單位及會所的淨室內高度、興建空中花園及增加停車位的數目和面積。

根據主要成本合約，發展項目預期於2006年6月底完成。由於需要進行升級工程，該發展項目現預期於2006年年底完成。

2. 與駿輝訂立補充協議的原因

2.1 訂立補充協議的原因

誠如通函內之董事會的函件所披露，吾等注意到，自非典型肺炎(SARS)疫症消退以來，香港的物業市道開始復甦，其中尤以高級豪華住宅市場最為顯著。因此，董事目前相信，如無不能預見的情況，升級工程將可提高發展項目的整體價值以及股東的盈利潛力。

補充協議對主要成本合約的若干條款及條件作出修訂及增補，以進行升級工程及調整LCKPI根據主要成本合約應向駿輝支付的金額。工料測量師認為在此等情況下，一般當合

約的原本價值出現超過20%左右的明顯改變，發展商通常都會與原有管理承建商訂立補充協議。因此，工料測量師表示，訂立補充協議乃符合現行的行業慣例。

2.2 委任駿輝的原因

在評估委任駿輝進行升級工程是否合理時，吾等已考慮以下因素：

a) 駿輝過往及繼續參與發展項目

於2003年7月，根據主要成本合約，LCKPI委任駿輝為管理承建商，負責興建及完成發展項目的基礎工程及上蓋工程。董事認為，駿輝一直參與發展項目的建築工程，因此熟悉發展項目的所有細節及LCKPI對發展項目的目標。

吾等從工料測量師瞭解到，於最後可證明日期(即2004年10月18日)，佔主要成本合約下估計主要成本總額約12%(約港幣139,746,100元)的工程已經完成。此外，吾等亦自工料測量師進一步得知，由於工程初期所用物料的價值(如用於基礎工程及上蓋工程的鋼筋及水泥)較工程最後階段所用的物料(如電線、內部裝修及地板和牆壁所用物料)廉宜，上述按價值計算的完工百分比無法反映發展項目的實際完工階段。就此，吾等已視察該地段，並從工料測量師得知，截至2004年10月20日，平台結構的70%已經完工。

董事相信，由於駿輝曾參與並已展開發展項目的建築工程，因此繼續委任駿輝而非委任其他從未參與發展項目的承建商作為升級工程的管理承建商，對LCKPI較具成本效益和連貫性。董事因此相信，委任駿輝進行升級工程乃符合 貴公司及股東的整體利益。

b) 區分升級工程與主要成本合約下的建築工程的不可行性

誠如通函內之董事會的函件所披露，董事認為，由於升級工程與整體提升及改進發展項目的質素及標準有關，因此難以區分升級工程與發展項目其餘建築工程的執行。工料測量師亦建議，LCKPI繼續委任駿輝為管理承建商以根據補充協議進行升級工程，較全新委任因從未參與發展項目建築工程而不熟悉發展項目的承建商，更符合經濟原則和較可行。

c) 新鴻基地產集團在物業發展及建築方面的經驗

根據公開資料，吾等瞭解新鴻基地產集團在香港發展及興建優質住宅及商業項目方面擁有豐富經驗。如新鴻基地產截至2004年6月30日止年度的年報所披露，新鴻基地產集團主要從事發展及投資以供銷售及租賃的物業。截至2004年6月30日止年度，新鴻基地產集團已發展及完成合共七個項目，應佔總樓面面積約為350萬平方呎，當中以住宅物業為主。該等已完成的發展項目為YOHO Town第1期、昇悅居、深灣軒、窩打老道8號、聚康山莊、維景灣畔第3期乙及慧景軒，而正在發展及預計於2004/05年完成的項目包括機鐵九龍站發展計劃第3期、馬灣發展計劃、施勳道8號、新九龍內地段6275號、農圃道18號、將軍澳市地段74號、觀塘道418號及中環機鐵香港站發展計劃。

d) 新鴻基地產集團的聲譽

董事表示，彼等認為委任新鴻基地產集團參與升級工程，將有助 貴公司及LCKPI達致以下目標：(i)能按時及在預算成本範圍內管理設計及建築過程；(ii)確保升級工程能達到高標準及(iii)憑藉新鴻基地產集團在房地產發展方面的專業知識及聲譽，提升發展項目的銷售潛力及價值。

基於上文所述，吾等認為LCKPI與駿輝訂立補充協議，乃按正常商業條款，於 貴集團的一般及日常業務範圍內運作，既公平合理而又符合 貴公司及股東的整體利益。

里昂證券的函件

3. 補充協議的主要條款

據董事確認，補充協議內的條款及條件是經LCKPI及駿輝公平磋商後達致，同時，根據工料測量師的意見，補充協議內的條款及條件是參照現行的行業慣例而制訂，與主要成本合約的規定一致。補充協議須待取得獨立股東批准後及將由取得該批准當日起生效。

根據補充協議，工程的估計主要成本總額、應付最高比率費及根據主要成本合約應支付的最高獎勵金將予以修訂，如下表所概列：

	主要成本合約	經修訂的 主要成本合約*	變動 百分比(%)
估計主要成本總額(港幣元)	1,126,380,000	1,574,446,000	39.8%
最高比率費(港幣元)	33,791,400	43,297,265	28.1%
最高獎勵金(港幣元)	16,895,700	23,616,690	39.8%
最高應付代價(港幣元)	1,160,171,400	1,617,743,265	39.4%

* 根據補充協議增補及修訂的修改後主要成本合約

3.1 主要成本合約下估計主要成本總額的變動

根據補充協議，主要成本合約下的估計主要成本總額港幣1,126,380,000元將增加港幣448,066,000元，至港幣1,574,446,000元。根據補充協議增加的主要成本，乃工料測量師根據主要成本合約的條款及條件按市場價格作出的公平估值。

從吾等與工料測量師的討論中，吾等明白工料測量師就補充協議下的發展項目的住宅、商業及停車位部分的主要成本作出估計時，彼等分別考慮了五個近期可作比較之用的住宅發展項目(「住宅可比較對象」、三個近期可作比較之用的商業發展項目(「商業可比較對象」)及五個近期可作比較之用的停車位發展項目(「停車位可比較對象」)(統稱為「可比較對象」)。該等可比較對象乃由工料測量師依據可與發展項目的規模及質量相比較的個別項目而揀選。工料測量師確認，關於按補充協議進行的發展項目的住宅、商業及停車位部分，主要成本的估計乃建基於下列兩大假設：i)可比較對象的建築成本並未計入地基、樁帽及基建之成本；及ii)可比較對象的建築成本已根據工料測量師所提供截至2004年第二季的投標價格指數(此指數載於網站www.dlshk.com，可供公眾覽閱)作出調整，以消除價格隨時間波動之影響。工料測量師向吾等進一步確認，該等用於考慮可比較對象的假設是根據彼等之專業經驗，及於彼等而言是合理及符合行業準則的。經考慮可比較對象的規模及質

里昂證券的函件

量，並根據工料測量師所提供的資料及吾等與彼等的討論，吾等認同工料測量師的看法，認為該等可比較對象是作估計補充協議下發展項目的住宅、商業及停車位部分的主要成本總額的合適參考。

工料測量師表示，補充協議按其性質乃為補充已存在的合約，且只與其有關，因此其他存在的補充協議無法與補充協議條款及條件相比較，亦無法作為審閱補充協議條款及條件的基準。因此，工料測量師建議單獨審閱補充協議而不考慮主要成本合約並不適當，故在確定補充協議下額外主要成本港幣448,066,000元的合理性時，吾等已審閱額外主要成本與主要成本合約下的估計主要成本總額兩者之總和，而非只是獨立審閱補充協議而不考慮主要成本合約。

吾等已審閱工料測量師所提供之可比較對象(即可與經修訂後包括升級工程的發展項目相比較的項目)的詳細資料，並據吾等從工料測量師的瞭解，住宅可比較對象每平方呎樓面面積的建築成本介乎每平方呎港幣1,054元至每平方呎港幣1,533元，平均每平方呎約為港幣1,280元(經根據以工料測量師所提供截至2004年第二季的投標價格指數作基礎的通縮因素而作出調整後，以及不計入，地基、樁帽、基建及停車位等項目獨有成本)。根據工料測量師對於補充協議下發展項目住宅部分的主要成本總額作出的估計，吾等注意到於補充協議下發展項目住宅部分的主要成本約為每平方呎港幣1,199元，為介乎上文所述的範圍內，如下表所載：

住宅可比較對象

項目	1	2	3	4	5	經修訂	
						主要 成本合約	的主要 成本合約*
住宅部分的樓面面積 (平方呎)	375,997	51,538	1,076,400	1,388,556	1,733,004	1,064,872	1,065,255
樓宇座數	1	1	4	3	14	4	5
單位數目	117	21	1,060	1,120	1,200	1,278	1,109
單位平均面積(平方呎)	3,214	2,454	1,015	1,240	1,444	833	961
住宅部份的成本／樓面面積 (港幣元)(附註)	1,533	1,513	1,160	1,140	1,054	859	1,199

* 根據補充協議增補及修訂的修改後主要成本合約

里昂證券的函件

附註：

1. 不包括地基、樁帽及基建，及就工料測量師提供之截至2004年第二季的投標價格指數作出調整
2. 成本／樓面面積的計算是按發展項目住宅部分的總成本除以該部分的總樓面面積
3. 作為升級工程的一部分，主要成本合約下的第一座將分成兩座，而單位平均面積將會增加

工料測量師亦向吾等表示，商業可比較對象每平方呎樓面面積的建築成本介乎每平方呎港幣786元至每平方呎港幣1,325元，平均每平方呎約為港幣1,022元(經根據以工料測量師提供截至2004年第二季的投標價格指數作基礎的通縮因素而作出調整後，以及不計入，地基、樁帽、基建及停車位等項目獨有成本)。根據工料測量師對補充協議下發展項目商業部分的主要成本總額作出的估計，吾等注意到補充協議下發展項目商業部分的主要成本約為每平方呎港幣937元，為介乎上文所述的範圍內，如下表所載：

商業可比較對象

項目	1	2	3	主要 成本合約	經修訂 的主要 成本合約*
商業部分的樓面面積(平方呎)	50,230	21,528	272,596	53,669	53,676
商業部分的成本／樓面面積 (港幣元)(附註)	1,325	955	786	879	937

* 根據補充協議增補及修訂的修改後主要成本合約

附註：

1. 不包括地基、樁帽及基建，及就根據工料測量師提供之截至2004年第二季的投標價格指數作出調整
2. 成本／樓面面積的計算是按發展項目商業部分的總成本除以該部分的總樓面面積

里昂證券的函件

工料測量師表示，停車位可比較對象每平方呎建築樓面面積的建築成本介乎每平方呎港幣199元至每平方呎港幣414元，平均每平方呎約為港幣329元(經根據以工料測量師提供截至2004年第二季的投標價格指數作基礎的通縮因素而作出調整後，以及不計入，地基、樁帽及基建等項目獨有成本)。根據工料測量師對補充協議下發展項目停車位的主要成本總額作出的估計，吾等注意到補充協議下發展項目停車位的主要成本約為每平方呎建築樓面面積港幣343元，為介乎上文所述的範圍內，如下表所載：

停車位可比較對象

項目	1	2	3	4	5	經修訂	
						主要 成本合約	的主要 成本合約*
停車位的建築樓面面積 (平方呎)	482,861	93,873	409,280	758,959	227,572	229,123	240,963
停車位的數目	1,039	216	763	1,250	613	375	442
停車位的成本／建築樓面面積 (港幣元)(附註)	414	390	333	310	199	327	343

* 根據補充協議增補及修訂的修改後主要成本合約

附註：

1. 不包括地基、樁帽及基建，及就根據工料測量師提供之截至2004年第二季的投標價格指數作出調整
2. 成本／建築樓面面積的計算是按發展項目停車位的總成本除以該部分的總建築樓面面積

根據上文所述，以及假設實際主要成本總額不超過補充協議中規定的估計主要成本總額，吾等認為，補充協議下最高的估計主要成本總額港幣1,574,446,000元，按成本／樓面面積及成本／建築樓面面積為基準，與上述住宅、商業及停車位可比較對象應付的主要成本總額水平相若。

里昂證券的函件

3.2 主要成本合約下管理費的變動

根據補充協議，駿輝可收取的管理費組成部分保持不變，其中包括：(i)比率費(按估計主要成本總額的固定百分比計算)及(ii)獎勵金(按自估計主要成本總額所節省的成本以固定百分比計算，惟就計算獎勵金而言，節省數額的上限不得超過估計主要成本總額的10%)。工料測量師已確認，該等費用的組成部分按行業慣例釐定，並與類似合約的標準相若。

根據補充協議，用於計算比率費的比率將按下文所述予以降低。此外，亦應注意根據補充協議，駿輝可收取的管理費的絕對金額，將在估計主要成本總額因升級工程而增加而直接地有所增加。補充協議下應付管理費的條款及絕對金額的變動概述於下表：

	主要成本合約		經修訂的主要成本合約*	
	(佔估計主要成本 總額的百分比)	(港幣元)	(佔估計主要成本 總額的百分比)	(港幣元)
最高比率費	3.00%	33,791,400	2.75%	43,297,265
最高獎勵金	1.50%	16,895,700	1.50%	23,616,690
最高管理費		50,687,100		66,913,955

* 根據補充協議增補及修訂的修改後主要成本合約

比率費將由佔主要成本合約下估計主要成本總額的3%減至佔補充協議下已增加估計主要成本總額的2.75%。

自估計主要成本總額所節省的成本按15%計算的獎勵金(惟就計算獎勵金而言，節省數額的上限不得超過估計主要成本總額的10%)將保持不變。工料測量師表示，上述相等於估計主要成本總額1.5%的引伸最高獎勵金保持不變，而此獎勵金與可比較項目的獎勵金相若。

根據補充協議下降低的比率費比率及增加的估計主要成本總額，應向駿輝支付的最高管理費金額為港幣66,913,955元，較主要成本合約下的港幣50,687,100元增加32.0%，而估計主要成本總額則由港幣1,126,380,000元增加39.8%至港幣1,574,446,000元。

里昂證券的函件

在確定按照主要成本合約(經補充協議修訂及增補)應向駿輝支付的發展項目最高管理費是否合理時，吾等已審閱由工料測量師所提供，獨立第三者承建商對可與升級工程的發展項目相比較的五個住宅／商業發展項目所收取的比率費及獎勵金，詳情如下：

項目	1	2	3	4	5	主要	經修訂
						成本合約	的主要 成本合約*
樓宇座數	5	4	6	7	11	4	5
停車位數目	409	341	426	1,039	1,250	375	442
單位數目	1,920	1,536	2,272	1,624	4,152	1,278	1,109
總建築成本(港幣百萬元)	1,300	1,208	1,613	1,151	2,605	1,160	1,618
佔主要成本某一百分比的							
比率費(%)	3.50	3.50	3.50	3.50	3.00	3.00	2.75
佔主要成本某一百分比的							
獎勵金(%)	1.50	1.50	1.50	1.50	0.00	1.50	1.50

* 根據補充協議增補及修訂的修改後主要成本合約

根據上表所述，就該等可比較項目應付的管理費中的比率費部份介乎各自的主要成本總額的3.0%至3.5%，而就該等可比較項目應付的最高獎勵金則介乎各自的主要成本總額的0%至1.5%。根據補充協議，吾等注意到，比率費佔估計主要成本總額2.75%的比率低於可比較項目各自的比率範圍，而佔估計主要成本總額1.5%的獎勵金則在有關的可比較項目的比率範圍內。

基於上文所述，以及根據主要成本合約(經補充協議修訂及增補)應付的估計最高總代價港幣1,617,743,265元，吾等認為，比率費之最高金額(即港幣43,297,265元)及獎勵金之最高金額(即港幣23,616,690元)，與上述可比較項目的應付費用水平相若。

結論及意見

在達致吾等意見(根據本函文首所述基礎)時，吾等考慮過以下主要因素及原因：

- 發展項目升級工程的背景；
- 訂立補充協議的原因；
- 委任駿輝進行升級工程的原因，包括駿輝過往及持續參與該發展項目、區分升級工程與主要成本合約下的建築工程的不可行性、新鴻基地產集團在物業發展及建築方面的經驗，以及新鴻基地產集團的聲譽；及
- 補充協議的主要條款，包括在補充協議下估計主要成本總額的變動及在補充協議下管理費的變動。

基於上述主要因素及原因，吾等總結如下：

- 訂立補充協議乃符合現行的行業慣例；
- 由於駿輝自2003年7月以來一直參與發展項目，且截至2004年10月18日的最後可證明日期已完成價值約佔主要成本合約下估計主要成本總額的12%(約為港幣139,746,100元)的建築工程，並於截至2004年10月20日已完成約70%的平台結構，故駿輝比其他承建商更熟悉發展項目的細節及LCKPI對發展項目的目標；
- 區分升級工程與主要成本合約下的建築工程並不可行，而委任駿輝為升級工程管理承建商，會比委任其他未曾參與過發展項目的承建商更具成本效益及連貫性；
- 新鴻基地產集團在發展及建築優質住宅及商業項目方面擁有豐富經驗；
- 董事認為，新鴻基地產集團將能幫助 貴公司及LCKPI達致以下目標：(i)能按時及在預算成本範圍內管理發展項目；(ii)確保升級工程能達到高標準及(iii)憑藉新鴻基地產集團在房地產發展方面的專業知識及聲譽，提升發展項目的銷售潛力及價值；

里昂證券的函件

- 補充協議的條款是經公平磋商，並參照現行的行業慣例後達致，與主要成本合約的規定一致；
- 補充協議下的估計主要成本總額港幣1,574,446,000元，以成本／樓面面積及成本／建築樓面面積為基準，符合工料測量師所提供的住宅、商業及停車位可比較對象所應付的主要成本總額水平；
- 按估計主要成本總額計算，調低後的2.75%比率費低於工料測量師提供的可比較項目各自的比率範圍，而按估計主要成本總額1.5%計算的獎勵金則在有關的比率範圍內；及
- 基於主要成本合約（經補充協議修訂及增補）下最高估計總代價港幣1,617,743,265元，比率費之最高金額（即港幣43,297,265元）及獎勵金之最高金額（即港幣23,616,690元），均與工料測量師提供的可比較項目所應付的費用水平相若。

基於上述結論，吾等認為，關連交易的條款及條件（包括經補充協議修訂的最高估計代價）乃按正常商業條款，於 貴集團一般及日常業務範圍內運作，屬公平合理且符合 貴公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會建議獨立股東在2004年11月25日星期四上午十時召開的股東特別大會上投票贊成關連交易。

此致

香港九龍
荔枝角
寶輪街一號
九龍巴士控股有限公司
九龍巴士控股有限公司之獨立董事委員會及獨立股東

代表
里昂證券資本市場有限公司
董事總經理
傅德禮
謹啟

2004年11月8日

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料。各董事願就本通函所刊載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函並無遺漏任何事實，足以導致本通函的任何聲明產生誤導。

2. 權益披露

- (a) 於最後實際可行日期，本公司各董事及最高行政人員於本公司或本公司之任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第十五部)擁有之權益，包括任何股份、相關股份及債券證中的權益，而又須根據證券及期貨條例第十五部第7及第8分部的規定通知本公司及聯交所者(包括根據證券及期貨條例的上述規定被視作或當作擁有的權益及淡倉)；或須根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司存置的登記冊內者；或根據《上市公司董事進行證券交易的標準守則》而須通知本公司及聯交所的權益如下：

1. 於本公司股份的權益

董事姓名	每股面值港幣1元之普通股					所持有 股份總數	佔已發行 股份總額 百分比
	個人權益	家族權益	公司權益	信託權益			
鍾士元爵士GBM, GBE, PhD, FREng, JP*	18,821	—	—	—	18,821	0.005%	
梁乃鵬太平紳士GBS	—	—	—	—	—	—	
郭炳聯	393,350	—	—	—	393,350	0.097%	
郭炳湘太平紳士	61,522	—	—	—	61,522	0.015%	
余樹泉	2,943	70,803	—	6,909,481	6,983,227	1.730%	
				(附註1)			
伍兆燦	—	21,000,609	—	—	21,000,609	5.203%	
雷禮權	6,222,926	4,475	—	—	6,227,401	1.543%	
陳祖澤太平紳士GBS	2,000	—	—	—	2,000	—	
雷中元M.H.	12,427	—	—	2,651,750	2,664,177	0.660%	
				(附註2)			
伍穎梅	41,416	—	—	21,000,609	21,042,025	5.213%	
				(附註3)			
孔祥勉博士GBS, OBE*	—	—	172,000	—	172,000	0.043%	
錢元偉	2,000	—	—	—	2,000	—	
李家祥博士太平紳士 GBS, OBE*	—	—	—	—	—	—	
雷普照	452,113	—	—	—	452,113	0.112%	

每股面值港幣1元之普通股

董事姓名	個人權益	家族權益	公司權益	信託權益	所持有 股份總數	佔已發行
						股份總額 百分比
何達文	—	—	—	—	—	—
許仕仁太平紳士GBS	—	—	—	—	—	—
蕭炯柱太平紳士GBS, CBE*	—	—	—	—	—	—
沈溢華 (郭炳聯先生之代行董事)	—	—	—	—	—	—
劉崇藹 (郭炳湘太平紳士之代行董事)	—	—	—	—	—	—
孔令成 (孔祥勉博士GBS, OBE*之代行董事)	—	—	—	—	—	—

* 獨立非執行董事

附註：

1. 滙豐國際信託有限公司以全權信託之受託人身份持有本公司6,909,481股股份。余樹泉先生被視為於上述股份中擁有權益。
2. 雷中元先生及其家庭成員於若干私人信託中擁有權益，而該等私人信託合共實益持有本公司2,651,750股股份。
3. 伍穎梅女士以若干私人信託之受益人身份於本公司21,000,609股股份中擁有權益，該等私人信託實益持有上述的股份。

2. 於相聯法團公司路訊通控股有限公司(「路訊通」)股份的權益

每股面值港幣0.1元之普通股

董事姓名	個人權益	家族權益	公司權益	信託權益	所持有 股份總數	佔已發行
						股份總額 百分比
鍾士元爵士GBM, GBE, PhD, FREng, JP*	4,000	—	—	—	4,000	—
梁乃鵬太平紳士GBS	—	—	—	—	—	—
郭炳聯	37,400	—	—	—	37,400	0.004%
郭炳湘太平紳士	6,600	—	—	—	6,600	0.001%
余樹泉	33,000	6,576	—	535,825 (附註1)	575,401	0.058%
伍兆燦	—	123,743	—	—	123,743	0.012%
雷禮權	412,371	—	—	—	412,371	0.041%
陳祖澤太平紳士GBS	—	—	—	—	—	—

每股面值港幣0.1元之普通股

董事姓名	個人權益	家族權益	公司權益	信託權益	所持有 股份總數	佔已發行 股份總額 百分比
雷中元M.H.	—	—	—	209,131 (附註2)	209,131	0.021%
伍穎梅	1,000,000	—	—	123,743 (附註3)	1,123,743	0.113%
孔祥勉博士GBS, OBE*	—	—	268,000	—	268,000	0.027%
錢元偉	—	—	—	—	—	—
李家祥博士太平紳士GBS, OBE*	—	—	—	—	—	—
雷普照	24,863	—	—	—	24,863	0.002%
何達文	—	—	—	—	—	—
許仕仁太平紳士GBS	—	—	—	—	—	—
蕭炯柱太平紳士GBS, CBE*	—	—	—	—	—	—
沈溢華 (郭炳聯先生之代行董事)	—	—	—	—	—	—
劉崇藹 (郭炳湘太平紳士之代行董事)	—	—	—	—	—	—
孔令成 (孔祥勉博士GBS, OBE*之代行董事)	—	—	—	—	—	—

* 獨立非執行董事

附註：

1. 滙豐國際信託有限公司以全權信託之受託人身份持有路訊通股份535,825股。余樹泉先生被視為於上述股份中擁有權益。
2. 雷中元先生及其家庭成員於若干私人信託中擁有權益，而該等私人信託合共實益持有路訊通股份209,131股。
3. 伍穎梅女士以若干私人信託之受益人身份於123,743股路訊通股份中擁有權益，該等私人信託實益持有上述的股份。

於最後實際可行日期，各董事並無在本公司股本中持有非實益權益。

3. 於相聯法團公司路訊通的購股權

董事姓名	授出日期	購股權期間	每股行使價	於最後實際
				可行日期 尚未行使的 購股權數目
伍穎梅	2002年3月11日	2002年3月12日至 2005年3月11日	港幣2.25元	3,800,000

- (b) 於最後實際可行日期，本公司董事及最高行政人員以外的人士所持有本公司或其相聯法團公司(根據《證券及期貨條例》第十五部的定義)之股份的權益或淡倉，而須根據《證券及期貨條例》第十五部第2及第3分部規定已通知本公司及聯交所，以及《證券及期貨條例》第336條須載於本公司的登記冊者，詳情如下：

於本公司股份的權益

名稱	每股面值港幣1元之普通股		
	所持有 股份總數	身份及 權益性質	佔已發行股份 總額百分比
新鴻基地產(附註1)	133,271,012	公司權益	33.0%
藝湖有限公司(附註1)	68,600,352	登記股東	17.0%
滙豐國際信託有限公司(附註2)	191,587,266	登記股東	47.5%
Kwong Tai Holdings Limited(附註3)	21,000,609	登記股東	5.2%

附註：

1. 新鴻基地產發展有限公司(「新鴻基地產」)披露之權益包括藝湖有限公司所披露的68,600,352股。
2. 滙豐國際信託有限公司被視作在為客戶信託持有之本公司191,587,266股股份中擁有權益，其中133,271,012股為新鴻基地產所持有。
3. Kwong Tai Holdings Limited所披露之權益包括由伍兆燦先生及伍穎梅女士(均為本公司董事)所披露的21,000,609股股份。

(c) 據本公司任何董事或最高行政人員所知，於最後實際可行日期，以下人士直接或間接擁有10%或以上的已發行股本(附有在一切情況下在本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的權利)，該等人士於該等證券的權益如下：

擁有本集團成員公司10%或以上 已發行股本人士的名稱	本集團成員公司名稱	該名人士持有之 已發行股本百分比
Winnertex Limited	珀麗灣客運有限公司	35%
Kei Sun Engineering Co. Limited	HK Macau Ltd	40%
Immense Prestige Limited	Bus Focus Limited	40%
上海鷹澳企業管理諮詢有限公司	上海鷹特諮詢有限公司	32%
上海敦晶工貿有限公司	上海亞飛廣告有限公司	25%
廣州關鍵廣告有限公司	廣州市關鍵媒體廣告有限公司	49%

(d) 除上文所披露者外，於最後實際可行日期：

- (i) 據本公司任何董事或最高行政人員所知，於最後實際可行日期，本公司各董事或最高行政人員概無在本公司或本公司任何相聯法團公司(定義見證券及期貨條例第十五部)的任何股份、相關股份或債券證中擁有任何根據證券及期貨條例第十五部第7及第8分部規定須通知本公司及聯交所的任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例的上述規定彼等被假設或視為擁有的權益及淡倉)；或如有所規定，為須根據證券及期貨條例第352條規定列入本公司存置的登記冊，或為須根據《上市公司董事進行證券交易的標準守則》須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉；及
- (ii) 概無人士(本公司董事或最高行政人員除外)在根據證券及期貨條例十五部第2及第3分部的條文須向本公司披露的股份或本公司的有關股份中擁有任何權益或淡倉，或直接或間接擁有面值10%或以上的任何類別股本(附有在一切情況下在集團任何其他成員公司的股東大會上投票的權利)或涉及該等股本的任何購股權。

3. 董事於合約中的權益

- (a) 各董事並無與本集團任何成員公司訂立或建議訂立任何服務合約(不包括一年內屆滿或僱主毋須給予補償(法定補償除外)而可終止的服務合約)。
- (b) 除本附錄所披露者外，於最後實際可行日期，各董事概無於本公司或本集團內任何成員公司自2003年12月31日(即本公司最近期公佈的經審核財務報表的編製日期)以來已收購或出售或租用或建議收購或出售或租用的任何資產中，擁有任何直接或間接權益。
- (c) 除本附錄所披露因郭炳聯先生及郭炳湘太平紳士持有新鴻基地產的實益權益而從按補充協議增補及修改的主要成本合約中享有利益外，於最後實際可行日期，各董事概無於本通函刊發日期仍屬有效並且對本集團的業務而言有重要關係的任何合約或安排中，享有任何重大利益。

4. 重大變動

董事確認，自2003年12月31日(即本公司最近期公佈的經審核財務報表的編製日期)以來，本集團的財政或經營狀況並無出現任何重大的不利轉變。

5. 競爭權益

郭炳聯先生及郭炳湘太平紳士為新鴻基地產的董事。根據新鴻基地產2003/04年的年報，按《證券及期貨條例》規定，彼等各自持有或被視為持有新鴻基地產逾10%股份的權益。新鴻基地產及其附屬公司的主要業務為在香港發展及投資物業，以供銷售及租賃。該等業務與本集團的物業發展業務構成或可能構成直接或間接的競爭。

除上文披露者外，根據上市規則規定，於最後實際可行日期，董事及其聯繫人概無被視為擁有與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭的業務權益。

6. 訴訟

於最後實際可行日期，據董事所知，本公司及其附屬公司概無涉及任何重大訴訟或索償，而本集團成員公司亦概無尚未了結或面臨之重大訴訟或索償。

7. 專家

- (a) 以下為於本通函內提供意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
里昂證券	根據《證券及期貨條例》被視為持牌法團，可經營第4類、第6類及第9類受規管活動

- (b) 於最後實際可行日期，里昂證券並無擁有本公司或本集團任何成員公司的任何股權，或可以認購或提名他人認購本集團任何成員公司的任何證券的任何權利（不論從法律角度而言是否可予行使）。
- (c) 於最後實際可行日期，里昂證券並無於本公司或本集團任何成員公司自2003年12月31日（即本公司最近期公佈經審核財務報表的編製日期）以來已收購或出售或租用或建議收購或出售或租用的任何資產中，擁有任何直接或間接權益。
- (d) 里昂證券已就本通函的刊發發出同意書，同意按其於2004年11月8日發出的函件以本通函的形式及涵義刊載於本通函，並引述其名稱，且迄今並無撤回該項同意。

8. 備查文件

以下文件的副本於直至2004年11月24日止（包括該日在內）期間正常辦公時間內，在本公司主要辦事處可供查閱其有關詳情：

- (a) 主要成本合約及補充協議；
- (b) 里昂證券的函件，全文刊載於本通函第13至26頁；及
- (c) 本附錄第7(d)段所指里昂證券的同意書。

9. 其他事項

- (a) 本公司的註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。
- (b) 本公司的總辦事處位於香港九龍荔枝角寶輪街一號。
- (c) 本公司於香港的股份過戶登記分處為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46樓。

- (d) 本公司的秘書為胡蓮娜女士，彼為香港公司秘書公會會員。
- (e) 本公司的合資格會計師為何世基先生，彼為香港會計師公會資深會員。
- (f) 本通函備有中、英文版；如有歧義，概以英文版為準。

股東特別大會通告

請注意九龍巴士控股有限公司的股東特別大會通告，亦已於2004年11月8日分別於英文虎報(以英文)及信報(以中文)刊登。



THE KOWLOON MOTOR BUS HOLDINGS LIMITED (九龍巴士控股有限公司)*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股票編號：062)

茲通告九龍巴士控股有限公司(「本公司」)謹訂於2004年11月25日上午10時正，假座香港九龍太子道西193號帝京酒店6樓宴會廳舉行股東特別大會，以考慮及如認為合適，通過(不論有否修訂)以下決議案為本公司的普通決議案：

普通決議案

「動議確認、追認及批准本公司的間接全資附屬公司Lai Chi Kok Properties Investment Limited(「LCKPI」)，與新鴻基地產發展有限公司(「新鴻基地產」)的全資附屬公司駿輝建築有限公司(「駿輝」)於2004年10月15日就補充及修訂LCKPI與駿輝於2003年7月17日所訂主要成本合約之條款及條件而訂立的補充協議(「補充協議」)，一份註有「A」字樣的副本已呈交大會，並由大會主席簽署，以資識別，以及按補充協議預計進行的交易；此外動議授權本公司的董事代表本公司，按彼等認為對執行補充協議而言屬必需或適宜或權宜的情況下，酌情簽署、蓋印、執行、修改、交付及處理所有文件、契約，採取行動、事項及事情。」

承董事會命
公司秘書
胡蓮娜

香港，2004年11月8日

註冊辦事處：
Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM11
Bermuda

總辦事處：
香港九龍
荔枝角
寶輪街一號

* 僅資識別之用

股東特別大會通告

附註：

- (1) 凡有權出席大會及於會上投票的股東，均有權委任多於一名代表出席，並於投票表決時代其投票。受委托之代表毋須為本公司股東。
- (2) 倘為任何股份的聯名持有人，任何一名聯名持有人可親身或委派代表就該股份於會上投票，猶如其為唯一有權投票的人士，惟倘超過一名聯名持有人親身或委派代表出席大會，則只接納排名首位的聯名持有人(不論親身或委派代表)的投票，而不接納其他聯名持有人的投票。排名是按聯名持有人於本公司股東登記冊的排名先後次序而定。
- (3) 投票委托書連同經簽署或經公證人核實的授權書或其他授權文件(如有)，必須於大會舉行之日或其任何延會日期之不少於四十八小時或以前送抵本公司的股份過戶登記分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46樓，方為有效。股東填妥及交回投票委托書後，仍可親自出席大會，並於會上投票。
- (4) 本公司的股東請參閱(i)本公司於2004年10月15日發表的公告；及(ii)於2004年11月8日刊發之通函，當中載有(其中包括)補充協議的詳情。
- (5) 本公司的股東特別大會通告亦已於2004年11月8日分別在英文虎報(以英文)及信報(以中文)刊登。
- (6) 於本通告公佈日，本公司董事會成員包括董事會主席及獨立非執行董事鍾士元爵士，GBM, GBE, JP、董事會副主席梁乃鵬太平紳士，GBS、獨立非執行董事孔祥勉博士，GBS, OBE(代行董事孔令成先生)、李家祥博士太平紳士，GBS, OBE及蕭炯柱太平紳士，GBS, CBE，名譽執行董事余樹泉先生、董事長陳祖澤太平紳士，GBS、執行董事雷中元先生，M.H.、伍穎梅女士、雷普照先生及何達文先生、董事郭炳聯先生(代行董事沈溢華先生)、郭炳湘太平紳士(代行董事劉崇藹女士)、伍兆燦先生、雷禮權先生、錢元偉先生及許仕仁太平紳士，GBS。