

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公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈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。



## 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 出售於保利達中信地產(天津)有限公司之12%股權

董事會宣佈於二零零九年七月二十九日，本公司、翔達及天津中信訂立股權轉讓協議，據此，本公司已同意向天津中信出售目標股權，相當於項目公司註冊資本之12%股權，代價為人民幣49,500,000元(相等於約56,154,000港元)。根據股權轉讓協議，翔達(項目公司之股權持有者並獨立於本公司)亦已同意向天津中信出售其於項目公司註冊資本9%之股權。

於出售事項完成後，本公司於項目公司註冊資本之股權將由51%減少至39%，而項目公司亦將不再被視為本公司之附屬公司，但將成為本公司之聯營公司。

出售事項構成本公司之須予披露交易。由於天津中信於項目公司之註冊資本中擁有30%之股權，故其為項目公司之主要股東，因此就上市規則而言為本公司之關連人士。本公司訂立之股權轉讓協議構成本公司之非豁免關連交易，並須遵守上市規則第14A章項下有關申報、公佈及取得獨立股東批准之規定。

由於天津中信並無於本公司之任何股份中擁有權益，而據董事所知、所悉及所信，概無股東於股權轉讓協議中擁有權益及須就批准出售事項之決議案放棄投票。本公司已向聯交所申請一項豁免，根據Intellinsight(實益擁有802,830,124股股份之權益，佔本公司已發行股本約69.77%)發出之證書，免除遵守上市規則第14A.43條舉行股東大會以批准出售事項之規定。

本公司將於切實可行情況下盡快向股東寄發一份通函，當中載有(其中包括)出售事項之進一步詳情、獨立董事委員會函件及獨立財務顧問之意見。

由於股權轉讓協議須待多項條件達成後方可作實，而有關條件不一定會達成，故股權轉讓協議會否完成屬未知之數。股東及公眾投資者於買賣本公司證券時，務請謹慎行事。

## 股權轉讓協議

日期： 二零零九年七月二十九日

### 股權轉讓協議之訂約方：

- (1) 本公司；
- (2) 翔達，現時持有項目公司註冊資本9%之股權。翔達主要從事(其中包括)於中國(尤其是天津)投資及發展房地產業務。據董事作出一切合理查詢後所知，翔達及其最終實益擁有人均獨立於本公司或其關連人士，且與彼等概無關連；及
- (3) 天津中信，現時持有項目公司註冊資本30%之股權，就上市規則而言屬本公司之關連人士。天津中信主要從事(其中包括)於中國投資及發展房地產業務。該公司由中信華南(集團)有限公司(「中信華南」)全資擁有，中信華南乃本公司之合資夥伴，於保利達中信地產(佛山)有限公司(本公司擁有50%股權之共同控制實體)持有50%之股權。於股權轉讓協議完成後，天津中信及中信華南根據上市規則將不再為本公司之關連人士。

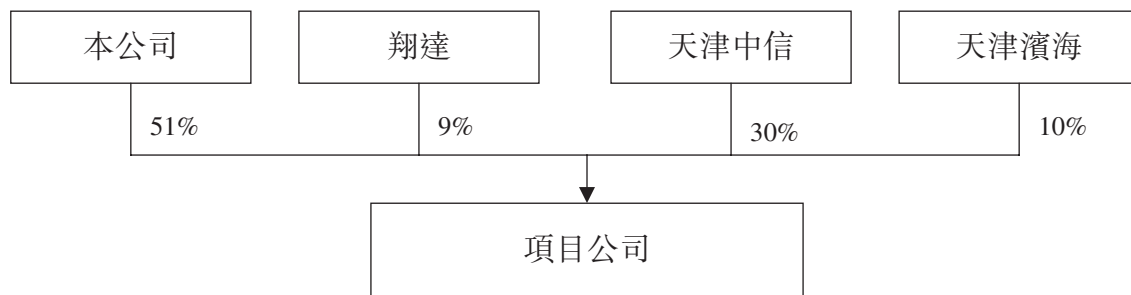
本公司及天津中信於過去十二個月未有訂立類似性質且根據上市規則第14.22條須與股權轉讓協議累計之交易。

### 出售事項

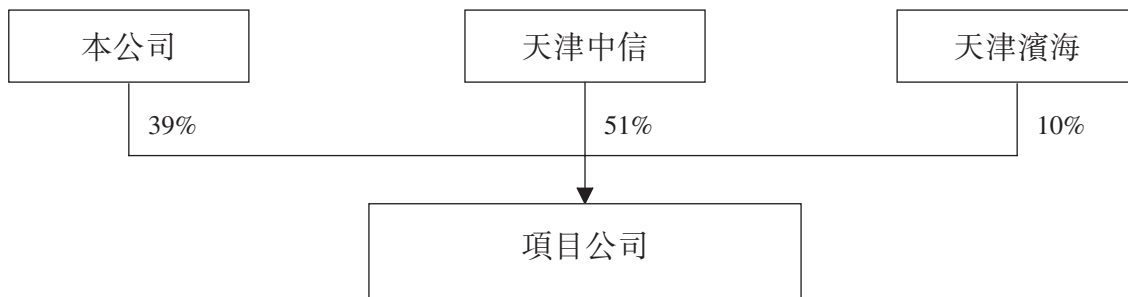
根據股權轉讓協議，本公司已同意向天津中信出售目標股權，相當於項目公司註冊資本12%之股權，而翔達亦已同意向天津中信出售其於項目公司之註冊資本9%之股權。

項目公司於股權轉讓協議完成前及緊隨其完成後之股權架構如下：

#### 完成前



## 緊隨完成後



完成出售事項後，項目公司董事會將由七名成員組成，其中本公司有權委任兩名董事，天津中信將有權委任四名董事(包括董事長)，而天津濱海將有權委任一名董事。

項目公司為於中國註冊成立之公司，並為本公司擁有51%股權之附屬公司。於本公佈日期，本公司向項目公司投入之註冊資本為25,245,000美元(相等於約人民幣191,231,000元或216,938,000港元)。於出售事項完成後，本公司於項目公司之股權將減少至39%，而項目公司亦將不再被視為本公司之附屬公司，但將成為本公司之聯營公司，其業績、資產及負債於綜合結算時將按會計權益法載入本公司之財務報表。

項目公司為中外合資企業，於二零零七年成立，以發展位於天津市河東區之該物業。該物業佔地面積約137,940平方米，將發展為一個商業住宅綜合項目，包括住宅、辦公室、酒店及零售商舖，總樓面面積合共約為930,000平方米。於本公佈日期，正進行地盤清理工程。

項目公司之資產淨值於二零零八年十二月三十一日約為人民幣248,388,000元(相等於約281,779,000港元)。於本公佈日期，就收購該物業由各方支付給天津濱海之部份首期資金合共為人民幣1,500,000,000元(相等於約1,701,645,000港元)。由於項目公司所有產生之收入及開支已資本化，故根據其截至二零零七年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日止兩個年度之經審核帳目(按照中國一般公認會計原則編製)，並無除稅前及除稅後盈利及虧損。截至二零零八年十二月三十一日，資本化的經營費用淨額(即經營費用減收入，而經營費用主要為行政費用)為人民幣1,016,000元(相等於約1,153,000港元)。經營費用淨額已根據香港一般公認會計原則於本集團綜合帳項中的損益帳內扣除。

## 代價

出售事項之代價為人民幣49,500,000元(相等於約56,154,000港元)。代價乃由訂約方公平磋商後釐定，並已考慮以下因素：

- (a) 本公司按目標股權之比例投入之註冊資本約人民幣44,996,000元(相等於約51,045,000港元)；

- (b) 根據由獨立估值師編製之物業估值報告，該物業於二零零九年六月三十日約人民幣4,290,000,000元(相等於約4,866,704,000港元)之市值；
- (c) 就已投入的首期資金作出下文所述之下調而獲得之進一步收款；及
- (d) 於完成股權轉讓協議後，本公司對餘下首期資金之承擔將減少約人民幣240,000,000元(相等於約272,263,000港元)。

天津中信將於中國相關工商管理部門之轉讓登記手續完成後七日內支付代價。除代價外，本公司將可收取約人民幣221,877,000元(相等於約251,704,000港元)，包括本公司已對首期資金作出之部分投入金額約人民幣179,494,000元(相等於約203,623,000港元)。兩筆款項之差額為本公司之收益。

出售事項連同上文所述之進一步收款的所得款項總額約為人民幣271,377,000元(相等於約307,858,000港元)。以項目公司截至二零零八年十二月三十一日之經審核帳目為基礎，本集團預期將獲得除稅前及未計匯兌差額的整體收益約人民幣47,009,000元(相等於約53,328,000港元)，惟實際金額須以審計為準。有關金額主要透過比較所得款項總額及註冊資本及本公司對首期資金的出資之相關部份計算所得。董事現時擬將出售事項之所得款項用作本公司之中國物業發展項目及一般營運資金，分配金額有待釐定。

## 條件

股權轉讓協議須待下列條件達成後，方告完成：

- (a) 本公司股東及天津中信股東批准股權轉讓協議；
- (b) 項目公司其他股權持有者(天津濱海)同意股權轉讓協議項下擬進行之轉讓；
- (c) 訂約各方訂立項目公司之經修訂公司章程及經修訂合營公司合同，並委任項目公司之新董事、董事長及監事；
- (d) 項目公司通過批准股權轉讓協議項下擬進行之交易、修訂公司章程及合營公司合同以及委任新董事、董事長及監事之各決議案；
- (e) 中國審批部門批准股權轉讓協議項下擬進行之交易、修訂公司章程及合營公司合同；及
- (f) 中國相關工商管理部門辦理完畢股權轉讓協議項下擬進行之交易、修訂項目公司之章程及合營公司合同，以及委任新董事、董事長及監事。

## 對補充協議及合作協議之影響

誠如本公司於二零零七年六月七日刊發之通函(「該通函」)所披露，現時本公司、天津中信及翔達各自負責首期資金之61%、30%及9%，並有權根據補充協議及合作協議按相同比例分享項目公司所產生之盈利及分擔其所引致之虧損。於悉數支付首期資金後，天津濱海將向本公司轉讓其於項目公司之10%股權，而項目公司將因此由本公司、天津中信及翔達分別持有61%、30%及9%。

翔達將因出售事項而不再於項目公司有任何權利及責任，而本公司及天津中信就首期資金之比例供款將作出調整，以反映本公司向天津中信轉讓目標股權及天津中信於項目公司所增加的股權，本公司須承擔的首期資金將予下調，除可取回部份已投入的首期資金以外，本公司及天津中信將分別負責餘下首期資金之49%及51%。項目公司將按會計權益法記入本公司綜合帳項內，而本公司將分佔項目公司49%之盈利及虧損。

## 進行交易之理由

本集團主要於香港、澳門及中國從事物業投資及發展，以及財務投資。

鑒於本公司與中信華南於佛山物業發展項目中建立了良好的合作關係，以及中信華南在物業發展方面具備豐富經驗，董事認為，憑藉天津中信的資源及專業知識，以及彼等因於項目公司的股權增加而更積極管理，種種因素將加快該物業之發展。出售事項之有關所得款項及收款可用作撥付本集團之其他項目。

董事(包括非執行董事)認為，股權轉讓協議之條款乃根據一般商業條款經公平磋商後達成，誠屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

## 一般事項

出售事項構成本公司之須予披露交易。由於天津中信於項目公司之註冊資本中擁有30%之股權，故其為項目公司之主要股東，因此就上市規則而言為本公司之關連人士。本公司訂立之股權轉讓協議構成本公司之非豁免關連交易，並須遵守上市規則第14A章項下有關申報、公佈及取得獨立股東批准之規定。

由於天津中信並無於本公司之任何股份中擁有權益，而據董事所知、所悉及所信，概無股東於股權轉讓協議中擁有權益及須就批准出售事項之決議案放棄投票。本公司已向聯交所申請一項豁免，根據Intellinsight(實益擁有802,830,124股股份之權益，佔本公司已發行股本約69.77%)發出之證書，免除遵守上市規則第14A.43條舉行股東大會以批准出售事項之規定。



本公司將於切實可行情況下盡快向股東寄發一份通函，當中載有(其中包括)出售事項之進一步詳情、獨立董事委員會函件及獨立財務顧問之意見。獨立董事委員會成員概無於出售事項中擁有任何重大利益。

由於股權轉讓協議須待多項條件達成後方可作實，而有關條件不一定會達成，故股權轉讓協議會否完成屬未知之數。股東及公眾投資者於買賣本公司證券時，務請謹慎行事。

## 釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該協議」	指	本公司與天津濱海於二零零六年十二月十三日訂立之合作協議，內容有關於項目公司之投資，並具有該通函所賦予之涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	九龍建業有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具上市規則所賦予之涵義
「合作協議」	指	本公司、天津中信與翔達於二零零七年五月十五訂立之合作協議，內容有關於項目公司之投資，並具有該通函所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	本公司根據股權轉讓協議向天津中信出售目標股權
「股權轉讓協議」	指	本公司、翔達與天津中信於二零零九年七月二十九日訂立之買賣協議，內容有關本公司向天津中信出售目標股權，以及翔達向天津中信出售9%股權
「翔達」	指	天津翔達投資發展有限公司，於中國成立之有限公司，於本公佈日期持有項目公司9%之股權
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣

「香港」	指	香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由董事會委任並由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，以就出售事項向股東提供意見
「首期資金」	指	天津濱海根據該協議應收之總代價人民幣3,500,000,000元（相等於約3,970,505,000港元）
「Intellinsight」	指	Intellinsight Holdings Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，為本公司之控股股東
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言不包括台灣、香港及澳門特別行政區
「項目公司」	指	保利達中信地產(天津)有限公司，於中國成立之中外合資企業，於本公佈日期為本公司擁有51%股權之附屬公司
「該物業」	指	中國天津市河東區十一經路與六緯路交界津東六2004-006號地塊
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「天津濱海」	指	天津濱海快速交通發展有限公司，於中國成立之有限公司，於本公佈日期持有項目公司10%之股權
「天津中信」	指	天津中信地產投資有限公司，於中國成立之有限公司，於本公佈日期持有項目公司30%之股權
「目標股權」	指	項目公司註冊資本之12%股權
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之股份
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「補充協議」 指 本公司、天津濱海、天津中信及翔達於二零零七年五月十五日訂立之補充協議，內容有關於項目公司之投資，並具有該通函所賦予之涵義

除另有所指外，為方便說明，人民幣兌港幣乃按港幣1.00元兌人民幣0.8815元之匯率換算。該換算並不表示任何人民幣或港幣之款額已經、應已或可以按上述或任何其他匯率換算。

承董事會命  
九龍建業有限公司  
主席  
柯為湘

香港，二零零九年七月三十日

於本公佈日期，本公司董事包括：執行董事柯為湘先生(主席)、吳志文女士、黎家輝先生及柯沛鈞先生；非執行董事Keith Alan Holman 先生(副主席)、譚希仲先生及楊國光先生；以及獨立非執行董事李國星先生、陸恭正先生、司徒振中先生及David John Shaw先生。