

香港交易及結算所有限公司以及香港聯合交易所有限公司對本公佈內容概不負責，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之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BEST AWARD及HIGH CHEER各自之全部已發行股本 連同轉讓相關股東貸款

董事會宣佈，本公司與賣方於二零零九年八月十三日訂立協議，以總代價856,506,000港元收購Best Award及High Cheer各自之全部已發行股本連同轉讓相關股東貸款。

於完成收購事項後，本集團將透過於Best Award及High Cheer之股權，擁有香港物業(包括一個地盤面積約706平方米，並且計劃發展為一幢總建築樓面面積約5,706平方米的綜合住宅大廈)及瀋陽物業(包括三幅約171,339平方米之土地，用途為綜合住宅及商業用地，總計劃建築樓面面積約為578,561平方米)之發展及投資項目。

賣方為本公司的主要股東，間接持有本公司已發行股本69.77%，故此為關連人士。因此，根據上市規則第14A章，收購事項構成本公司之關連交易，並須遵守有關申報、公佈及獲取獨立股東批准的規定。收購事項亦構成須予披露交易。聯昌國際證券(香港)有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以向獨立董事委員會及獨立股東提供有關收購事項的意見。

本公司將召開和舉行股東特別大會，以考慮及酌情批准收購事項。一份載有(其中包括)有關收購事項之進一步詳情、獨立董事委員會函件、獨立財務顧問意見及召開股東特別大會通告之通函，將盡快寄發予股東。

1. 收購事項

根據協議，賣方已同意出售及本公司已同意購買Best Award及High Cheer各自之全部已發行股本，以及賣方亦已同意將相關股東貸款轉讓給本公司。

日期 : 二零零九年八月十三日

訂約各方 : 本公司(作為買方)
保利達控股國際有限公司(作為賣方)

有關Best Award及香港物業之資料

Best Award(賣方之全資附屬公司)為一間投資控股公司，其唯一重大資產為星亨的100%股權，而星亨則持有及發展香港物業。香港物業位於香港北角，其地盤面積約706平方米，計劃發展為一幢總建築樓面面積約5,706平方米名為曉峯之綜合住宅大廈。截至本公佈日期，已完成地基工程。

於Best Award集團之帳冊內，根據管理帳目，香港物業於二零零九年七月三十一日之帳面值約為186,019,000港元，即賣方實際之成本。Best Award集團於二零零九年七月三十一日之未經審核負債淨額約為49,140,000港元。由於Best Award乃於二零零九年七月成立，故該公司並無過去兩年之經營業績。星亨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已審核除稅前及除稅後虧損淨額分別為854,000港元及2,711,000港元。

於二零零九年七月三十一日，Best Award集團結欠賣方之股東貸款金額為235,765,337港元，將於完成時轉讓予本公司。

於本公佈日期，星亨(香港物業之發展商)按一般商業條款已委任本公司的一間附屬公司為其唯一及獨家代理以提供項目管理服務(包括香港物業之建築管理工程、市場推廣、宣傳及預售)。就項目管理服務之適用百分比率(定義見上市規則)乃低於0.1%及符合低額持續關連交易，故獲豁免遵守申報、公佈及獲取獨立股東批准之規定。

有關High Cheer及瀋陽物業之資料

High Cheer為賣方之全資附屬公司。High Cheer集團之主要商業活動為物業發展及投資控股，並持有及發展瀋陽物業。瀋陽物業位於中國瀋陽市渾南新區，其地盤面積約171,339平方米，用途為綜合住宅及商業用地，總計劃建築樓面面積約為578,561平方米。截至本公佈日期，該發展項目的第一期正進行地基工程。

於High Cheer集團之帳冊內，根據管理帳目，瀋陽物業於二零零九年七月三十一日之帳面值約為人民幣392,720,000元(相等於約445,473,000港元)，即賣方實際之成本。High Cheer集團於二零零九年七月三十一日之未經審核綜合資產淨值約為32,306,000港元。High Cheer集團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未經審核綜合除稅前及除稅後虧損淨額分別為361,000港元及5,922,000港元。

於二零零九年七月三十一日，High Cheer集團結欠賣方之股東貸款金額為387,302,560港元，將於完成時轉讓予本公司。

代價及付款

收購事項之總代價為856,506,000港元，詳情如下：

- (a) 就Best Award支付235,765,345港元，其中235,765,337港元作為轉讓相關股東貸款之價格，而餘額作為轉讓股份之價格；及
- (b) 就High Cheer支付620,740,655港元，其中387,302,560港元作為轉讓相關股東貸款之價格，而餘額作為轉讓股份之價格。

代價將於完成時以本集團內部資源撥付，方式如下：

- (a) 將以現金支付90,000,000港元；及
- (b) 代價之餘款將以發行一張本金金額為766,506,000港元之承兌票據清付。承兌票據並不附帶利息或費用，但須於完成滿一年時或按本公司選擇於此之前悉數清付。

代價乃訂約各方經參照發展項目之潛力及相關物業之經評估市值，於公平磋商後釐定，詳情載於「進行收購事項之原因」一節。

條件

完成取決於：

- (a) 賣方及／或本公司取得有關協議及據此擬進行交易所須之一切必要批准、同意和授權，包括本公司符合上市規則中一切適用披露及獲取股東批准之規定；
- (b) 賣方並無違反協議中任何責任、承諾、聲明及保證；及
- (c) 本公司並無違反協議中任何責任、承諾、聲明及保證。

協議須於上述條件達成或獲豁免後十日內完成。倘該等條件於二零零九年十二月三十一日前或訂約各方可能協定的其他日期仍未達成，收購事項將告終止及不再具有任何效力，惟任何先前違反則作別論。

完成後，Best Award集團及High Cheer集團將成為本集團之全資附屬公司。

進行收購事項之原因

收購Best Award應付之代價為235,765,345港元，相當於香港物業之購買價每平方米約41,319港元(根據建築樓面面積計算)。由於香港物業於二零零九年七月三十一日之現況下市值為295,000,000港元(根據獨立估值師之估值)，故代價較其市值折讓20.1%。

收購High Cheer應付之代價為620,740,655港元，相當於瀋陽物業之購買價每平方米約1,073港元(根據計劃建築樓面面積計算)。由於瀋陽物業於假設已取得一切相關法律所有權文件下於二零零九年七月三十一日之市值為人民幣871,000,000元(相等於約987,999,000港元)(根據獨立估值師之估值)，故代價較其市值折讓37.2%。與香港物業相比此折讓百分率比較高，乃由於中國土地增值稅及企業所得稅遠高於香港所致。

收購事項符合本集團之業務範疇。香港物業將發展為一幢多層高尚住宅大廈，備有零售及康樂設施。瀋陽物業之用途為綜合住宅及商業用地，本公司擬將瀋陽物業發展為一個集住宅、公寓、商業、酒店及辦公室之綜合項目。憑藉該等物業之價值，收購事項有助本公司擴大其發展項目組合及改善其收益基礎。

考慮到上列因素，董事(不包括獨立董事委員會成員，彼等將於考慮獨立財務顧問之意見後，在通函內提出彼等之建議)相信協議之條款為公平合理並且符合本公司和股東整體利益。

2. 上市規則之涵義

本集團主要在香港、澳門及中國大陸從事物業發展及投資以及財務投資。

賣方為本公司的主要股東，故此為關連人士。因此，根據上市規則第14A章，收購事項構成本公司之關連交易。由於適用百分比率(定義見上市規則)高於5%但低於25%，故收購事項根據上市規則第14章構成本公司之須予披露交易。收購事項須遵守申報、公佈及獲取獨立股東批准之規定。

賣方由一項全權家族信託最終及全資擁有，本公司執行董事柯為湘先生、吳志文女士(其妻子)及柯沛鈞先生(其兒子)及家屬為該信託之受益人。於本公佈日期，賣方於本公司802,830,124股股份擁有權益，相當於本公司已發行股本約69.77%。賣方及其實益擁有者以及彼等之聯繫人士(定義見上市規則)包括柯先生及其家屬將於股東特別大會上就收購事項放棄投票。

3. 一般事項

本公司獨立董事委員會已告成立，以向獨立股東作出有關收購事項之建議。概無獨立董事委員會成員於收購事項中擁有任何重大權益。聯昌國際證券(香港)有限公司已獲委任為獨立財務顧問，就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司將召開和舉行股東特別大會，供獨立股東考慮及酌情批准收購事項。一份載有(其中包括)有關收購事項之進一步詳情、獨立董事委員會函件、獨立財務顧問意見及召開股東特別大會通告之通函，將盡快寄發予股東。

收購事項之完成須受多項可能會，亦可能不會達成之條件所規限。股東於買賣本公司證券時，務請審慎行事。

4. 釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「收購事項」	指	建議根據協議買入收購股份連同轉讓相關股東貸款
「收購股份」	指	即Best Award及High Cheer各自之全部已發行股本
「協議」	指	本公司與賣方於二零零九年八月十三日所訂立之協議，內容有關買賣收購股份及轉讓相關股東貸款
「Best Award」	指	Best Award Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司並且為賣方之全資附屬公司
「Best Award集團」	指	Best Award及其附屬公司
「董事會」	指	本公司董事會
「星亨」	指	星亨發展有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司並且為Best Award之全資附屬公司

「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
「完成」	指	根據協議完成收購事項
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司為批准收購事項將予召開之股東特別大會
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，中國香港特別行政區之法定貨幣
「High Cheer」	指	High Cheer Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司並且為賣方之全資附屬公司
「High Cheer集團」	指	High Cheer及其附屬公司
「香港物業」	指	香港北角明園西街24至32號
「獨立董事委員會」	指	獲董事會委任向獨立股東提供有關收購事項之意見並由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會
「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，不包括香港、台灣及澳門
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「股東」	指	本公司股東
「瀋陽物業」	指	中國遼寧省瀋陽市渾南新區渾南二路北面之三幅土地（渾南新區中央區地段編號D3/D4/D9）
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	保利達控股國際有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司

除另有所指外，為方便說明，人民幣兌港幣乃按1.00港元兌人民幣0.88158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、應可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，二零零九年八月十三日

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。