

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

收購 IDEAPLAN INVESTMENTS LIMITED 之 80%股本權益 連同轉讓相關股東貸款

董事會宣佈，於二零一一年五月十三日，本公司與 Win Talent 訂立收購協議，據此，本公司同意收購 Ideaplan 出售股份（連同出售貸款轉讓），總代價為 1,319,651,404 港元。Ideaplan 出售股份相當於 Ideaplan 已發行股本 80%權益。Ideaplan 為一間投資控股公司，其唯一主要資產為於保利達無錫全部註冊資本之權益，而保利達無錫則擁有無錫物業。

由於 Win Talent 為柯先生及其家族間接擁有之公司，故收購事項構成本公司之關連交易。由於收購事項之其中一項適用百分比率超過 5%但低於 25%，故收購事項須遵守上市規則第 14A 章有關申報、公佈及獨立股東批准之規定。收購事項根據上市規則第 14 章亦構成須予披露交易。

由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會將予成立，就收購事項之條款向獨立股東提出意見。載有（其中包括）收購事項進一步詳情、獨立董事委員會函件及將予委任以向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問之意見，以及召開股東特別大會通告之通函，擬於二零一一年六月三日或之前寄發予股東。

收購協議

日期：二零一一年五月十三日

收購協議之訂約方：

- (1) 本公司；及
- (2) Win Talent，乃一間投資控股公司，由柯先生（本公司董事兼主要股東）及其家族間接擁有。因此，Win Talent 屬本公司關連人士之聯繫人士，而收購事項根據上市規則第 14A 章則構成本公司之關連交易。

收購事項

根據收購協議，本公司同意向 Win Talent 收購 Ideaplan 出售股份及出售貸款將轉讓予本公司。Ideaplan 出售股份相當於 Ideaplan 已發行股本之 80%權益。收購事項完成後，Ideaplan 將成為本公司之非全資附屬公司。

Ideaplan 為一間於英屬處女群島註冊成立之公司，由 Win Talent 擁有 80%股權，15%股權由獨立第三方 Greatpath Group Limited 擁有，另 5%股權由獨立第三方 Max Great Investments Limited 擁有。Ideaplan 之唯一主要資產為於保利達無錫（一間於中國成立之外商獨資企業）全部註冊資本之權益。保利達無錫擁有無錫物業，此項目由五幅綜合住宅及商業用地組成，總地盤面積約 51,437 平方米，將發展成一項綜合性商住發展項目，其總建築面積約為 479,600 平方米，其中地上面積約為 308,600 平方米。發展項目第一期（規劃總建築面積約為 107,900 平方米，其中地上面積約為 82,400 平方米）現正施工中。

Ideaplan 之綜合資產淨值約為 54,522,000 港元，而按照未經審核管理帳目，無錫物業於二零一一年三月三十一日之帳面值約為人民幣 837,600,000 元（相當於約 994,479,000 港元）。Ideaplan 於截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止兩年之除稅前及除稅後未經審核綜合虧損如下：

	截至二零零九年 十二月三十一日止年度	截至二零一零年 十二月三十一日止年度
除稅前（虧損）	(5,140,213)港元	(12,755,809)港元
除稅後（虧損）	(5,140,213)港元	(12,755,809)港元

於二零一一年三月三十一日，Ideaplan 結欠 Win Talent 之股東貸款金額為 823,885,004 港元，此乃大致按 Win Talent 於 Ideaplan 之 80%股本權益而授予，有關金額將於收購協議完成時轉讓予本公司。

於二零一一年三月三十一日，根據未經審核綜合管理帳目，Ideaplan 之資產約為 249,000,000 港元（不包括無錫物業），主要包括按金、現金及現金等價物，而負債則約為 165,000,000 港元（不包括股東貸款），主要為銀行貸款。

代價

收購事項之總代價為 1,319,651,404 港元，包括 Ideaplan 出售股份之代價 495,766,400 港元及出售貸款之面值 823,885,004 港元。代價乃經各訂約方公平磋商後釐定，並以 Ideaplan 經調整資產淨值為基準，以反映由獨立物業估值師對無錫物業於二零一一年三月三十一日初步估值之市值人民幣 1,700,000,000 元（相當於約 2,018,403,000 港元）及考慮到因無錫物業升值而產生之稅項影響。

代價須按下列時間表由本公司以現金支付：

- 10%之代價（相當於 131,965,140 港元）將於簽訂收購協議時由本公司支付；及
- 其餘 90%之代價（相當於 1,187,686,264 港元）將於完成時由本公司支付。

本公司擬以內部資源、銀行融資及／或最終控股公司貸款（乃按一般商業條款訂立）撥付收購事項之代價。

條件

完成收購協議之條件為：

- (a) 本公司就收購協議項下擬進行之交易符合上市規則之所有適用規定，包括在有需要時就收購協議項下擬進行之交易取得獨立股東批准；
- (b) 本公司信納就 Ideaplan 出售股份及出售貸款之盡職審查結果；
- (c) Ideaplan 其他股東 Greatpath Group Limited 及 Max Great Investments Limited 同意 Win Talent 轉讓 Ideaplan 出售股份予本公司；
- (d) 收到保利達無錫所持無錫物業之估值報告(需獲本公司信納)，所評估價值不少於人民幣 1,700,000,000 元；及
- (e) 如適用，已就據收購協議擬進行之交易取得全部其他同意、批准及授權。

進行該交易之理由

本集團主要從事香港、澳門及中國之物業投資及發展。

收購事項之應付代價乃以 Ideaplan 之資產淨值（經計及無錫物業調整至市值人民幣 1,700,000,000 元（相當於約 2,018,403,000 港元）之公允值變動之影響）及將予轉讓之出售貸款為基準。無錫物業位於繁華江蘇省之無錫市中心，以高速鐵路只須約 30 分鐘即可抵達上海。無錫物業乃作綜合住宅及商業用途，本公司擬將無錫物業發展成一個集住宅、商業、酒店及辦公樓之綜合項目。收購事項與本公司之經營活動一致，並將使本公司得以擴大其發展項目組合，改善其收益基礎。無錫物業第一期現正施工中，此可節省大量開拓物業發展項目起首所需之時間，亦可避免其相關之潛在風險及不明朗因素，故對本公司實為有利。經考慮上文所述，董事（不包括獨立非執行董事，彼等將於考慮獨立財務顧問意見後在通函內發表其觀點）認為收購協議之條款乃經公平磋商後按一般商業條款達成，且屬公平合理，並符合本公司及股東整體之利益。

一般事項

由於 Win Talent 為柯先生及其家族間接擁有之公司，故收購事項構成本公司之關連交易。由於收購事項之其中一項適用百分比率超過 5%但低於 25%，故收購事項須遵守上市規則第 14A 章有關申報、公佈及獨立股東批准之規定。收購事項根據上市規則第 14 章亦構成須予披露交易。

由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會將予成立，就收購事項之條款向獨立股東提出意見。載有（其中包括）收購事項進一步詳情、獨立董事委員會函件及將予委任以向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問之意見，以及召開股東特別大會通告之通函，擬於二零一一年六月三日或之前寄發予股東。

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	本公司根據收購協議之條款收購 Ideaplan 出售股份及獲轉讓出售貸款
「收購協議」	指	本公司與 Win Talent 於二零一一年五月十三日所訂立之協議，內容有關收購事項
「董事會」	指	本公司董事會
「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
「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
「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	中國香港特別行政區
「Ideaplan」	指	Ideaplan Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司
「Ideaplan 出售股份」	指	Ideaplan 已發行股本中每股 1.00 美元之 80 股股份，相當於 Ideaplan 已發行股本 80%
「獨立董事委員會」	指	董事會之獨立委員會，由全部獨立非執行董事組成，獲董事會委任以就收購事項向獨立股東提出意見
「獨立股東」	指	除柯先生及其聯繫人士以外之本公司股東
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「柯先生」	指	柯為湘先生，本公司執行董事兼主要股東
「保利達無錫」	指	保利達地產（無錫）有限公司，一間於中國成立之外商獨資企業，亦為 Ideaplan 之全資附屬公司
「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，中國法定貨幣
「出售貸款」	指	Win Talent 墊付予 Ideaplan 之金額，於二零一一年三月三十一日為 823,885,004 港元（該金額於收購事項完成時不會減少），將按收購協議條款轉讓予本公司
「股份」	指	本公司股本中每股面值 0.10 港元之股份

「股東」	指	本公司之股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「Win Talent」	指	Win Talent Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，由柯先生及其家族間接擁有
「無錫物業」	指	總地盤面積約為 51,437 平方米之五幅綜合用途地盤，位於中國江蘇省無錫市崇安區通運路及工運路

除於本公佈內另有所指外，於本公佈內，人民幣兌港元乃按 1.00 港元兌人民幣 0.84225 元之匯率換算，惟僅供說明。該換算並不表示任何人民幣或港元之款項應已或可予換算或按該匯率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，二零一一年五月十三日

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。