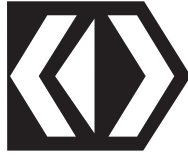


香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



九龍建業有限公司
KOWLOON DEVELOPMENT COMPANY LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

關連交易

**透過收購 TOP MILESTONE DEVELOPMENTS LIMITED 股份
及未償還股東貸款
共同投資一項澳門物業項目
及**

**TOP MILESTONE DEVELOPMENTS LIMITED 根據
共同投資協議
向保利達洋行有限公司提供貸款**

概要

Future Star及Polytec Holdings於二零零四年一月七日訂立協議，Future Star有條件同意向Polytec Holdings收購Top Milestone全部已發行股本及股東貸款，收購代價為400,000,000港元。

由於Polytec Holdings為本公司之控權股東，因此根據上市規則第14.26條，收購屬於本公司之關連交易，而根據上市規則第14.25(2)條規定，Future Star在完成後根據共同投資協議向保利達洋行提供貸款屬於本公司之關連交易。該協議及共同投資協議須待本公司獨立股東批准方可作實。

載有本公司股東特別大會通告、收購及共同投資協議詳情、本公司獨立董事委員會函件及獨立財務顧問致本公司獨立董事委員會之意見書等內容之通函，將會按照上市規則規定盡快寄發予本公司股東。

協議

根據協議，Future Star將有條件向Polytec Holdings收購：

- i. Top Milestone全部已發行股本；及
- ii. Top Milestone欠Polytec Holdings總額176,000,000港元之未償還免息股東貸款。

該協議乃Future Star與Polytec Holdings基於一般商業條款公平訂立。本公司各董事（包括獨立非執行董事）認為就獨立股東而言，收購條款公平合理。

代價及支付方式

代價400,000,000港元包括：

- (a) Top Milestone全部已發行股本之代價為224,000,000港元；及
- (b) Top Milestone欠Polytec Holdings未償還免息股東貸款之代價為176,000,000港元。

由於根據共同投資協議，保利達洋行將向Top Milestone提供相等於銷售項目單位所得除稅後溢利80%之報酬，故收購代價乃基於戴德梁行按二零零三年十二月三十一日之公開市場準則對有關項目物業之估值500,000,000港元而釐定。而戴德梁行為獨立估值師行，與本公司及其附屬公司各董事、主要行政人員、主要股東及彼等各自之聯繫人士（定義見上市規則）並無關連。代價400,000,000港元（包括股份代價224,000,000港元及貸款代價176,000,000港元）相等於項目內物業之估值500,000,000港元之80%。

代價將於完成時以現金支付。

資金來源

代價將以本公司內部資金及／或向銀行及／或Polytec Holdings借款支付。倘若Polytec Holdings向本公司貸款作為收購資金，則會按照一般商業條款收取貸款利息。憑藉着上市規則第14.24(8)條規定，上述關連交易獲豁免。

收購之條件

協議須待下列條件獲得達成或 Future Star 書面豁免（部份或全部惟第 (b) 及 (c) 條除外）後方可完成：

- (a) 完成對 Top Milestone 之細節調查且 Future Star 認為滿意；
- (b) 本公司獨立股東按照上市規則之規定通過決議案批准訂立及履行協議及所涉及之交易；
- (c) Future Star 及／或本公司（視情況而定）獲得一切有關協議及所涉及交易之必要認可及批准；
- (d) 在完成前七天內獲得 Top Milestone 註冊代理發出良好業權證書及責任證書，且 Future Star 對其格式及內容滿意；
- (e) 獲得法律意見而 Future Star 對其格式及內容滿意；及
- (f) 協議所載之保證所有內容均屬真實、準確及正確。

倘若截至二零零四年三月三十一日（即達成條件之最後截止日期）或 Future Star 及 Polytec Holdings 可能協議之其他日期仍未達成協議所指定之條件，則 Future Star 可在不影響協議有關之任何其他權利或補償之情況下選擇取消協議。

完成

當上述先決條件達成或獲得豁免後三個營業日內完成，預期將於二零零四年二月二十七日或之前完成。

POLYTEC HOLDINGS 與本公司之關係

由於 Polytec Holdings 為本公司之控權股東，因此屬於本公司之關連人士。於本公佈日期，Polytec Holdings 間接擁有本公司已發行股本約 72.94%，與其聯繫人士（定義見上市規則）合計則間接擁有本公司已發行股本約 72.97%。

根據上市規則第14.26條，收購屬於本公司之關連交易，而根據上市規則第14.25(2)條規定，Top Milestone在完成後根據共同投資協議向保利達洋行提供貸款屬於本公司之關連交易。該協議及Top Milestone在完成後根據共同投資協議向保利達洋行提供貸款須待本公司獨立股東批准方可作實。

TOP MILESTONE資料

Top Milestone為二零零三年十月十五日於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由Polytec Holdings全資擁有，主要在澳門從事物業發展。根據Top Milestone最近期未經審核管理賬目及項目內物業之獨立估值，Top Milestone於二零零三年十二月三十一日之資產淨值為224,000,000港元。

Top Milestone自註冊成立以來並無錄得任何營業額或收益，而除根據共同投資協議所擁有之權利與權益外，並無擁有任何資產或資本，而其已發行股本為780港元。

Top Milestone與保利達洋行已訂立共同投資協議，將該項目發展為5座住宅大樓，與一座附設停車位及娛樂活動平台之商業綜合建築。

該物業（即項目之物業）位於澳門黃金地段Lote S, Novos Atterros da Areia Preta，包括一幅面積約149,792平方呎之土地。項目涉及發展5座住宅大樓，其下興建三層高綜合商業建築並附設停車位及娛樂活動平台。預計總樓面面積約1,600,000平方呎。項目之地基工程已經完成，而目前正進行上層建築工程，且預期於二零零五年九月三十日前完成項目。

項目所有單位將在市場出售，而出售項目單位所得溢利由Top Milestone與保利達洋行按80%及20%之比例分攤。本公司董事得悉該比例乃各訂約方參考(i)保利達洋行（作為項目發展商及物業登記業主）及Top Milestone（作為投資者向保利達洋行投入資金及提供融資）各自在發展項目之職份，(ii)Top Milestone根據共同投資協議出任保利達洋行之無抵押債權人之相關風險，及(iii)彼等由項目取得之潛在相關利益經公平磋商釐定。

根據戴德梁行估值報告，該物業於二零零三年十二月三十一日之價值為500,000,000港元。戴德梁行為獨立估值師行，與本公司及其附屬公司各董事、主要行政人員、主要股東及彼等各自之聯繫人士（定義見上市規則）並無關連。

根據共同投資協議：

- (i) Top Milestone可：
 - (a) 查閱有關項目收支之帳目；及
 - (b) 進入物業，以檢查及視察項目之狀況及進度；
- (ii) Top Milestone將向保利達洋行提供免息融資，以償還保利達洋行股東向保利達洋行提供之貸款（已用作支付保利達洋行就項目截至完成地基工程及示範單位所動用之費用及開支），惟融資額不會超過176,000,000港元；
- (iii) 倘項目之收入不足以應付保利達洋行所釐定之項目開支需求，則保利達洋行須負責安排所需資金或融資，以支付訂立共同投資協議當日至完成項目當日期間所動用額外成本之差額，而保利達洋行同意並承諾，完成項目所動用之額外成本定為350,000,000港元，任何超逾上述數額之款項概由保利達洋行承擔；
- (iv) 於完成項目後但完成銷售項目全部單位前，Top Milestone及保利達洋行將按80%及20%之比例提供免息融資，以應付項目入不敷支之差額；
- (v) 待全數償還Top Milestone及保利達洋行股東貸款（已用作支付項目所需之成本）後，保利達洋行將向Top Milestone提供相等於銷售項目單位所得除稅後溢利80%之報酬；及
- (vi) 倘項目之收入不足以償還項目之開支，則有關差額將由Top Milestone及保利達洋行按80%及20%之比例承擔。

Top Milestone已根據共同投資協議於二零零三年十一月十一日向保利達洋行墊款176,000,000港元。

本公司資料

本公司及其附屬公司之主要業務包括香港物業發展與投資、建築、物業管理、金融服務與投資、全球電影發行及本地與海外證券買賣。

收購之理由

由於中國實施雙程證制度，加上新賭場落成及計劃興建港珠澳大橋，故此本公司董事預期澳門旅遊及相關服務行業之發展將會促進澳門優質商住物業之需求。本公司董事相信，收購符合本公司物業發展業務之發展方針並提供良機讓本公司藉參與該項目作為打入澳門市場之台階及獲益，更可藉此提高本公司日後盈利。

一般資料

載有本公司股東特別大會通告、收購及共同投資協議之其他詳情、本公司獨立董事委員會函件及獨立財務顧問致本公司獨立董事委員會之意見書等內容之通函，將會按照上市規則規定盡快寄發予本公司股東。本公司將成立獨立董事委員會，向獨立股東提供有關協議投票建議之意見，亦會委任獨立財務顧問，向獨立董事委員會提供意見。

由於Polytec Holdings為本公司之控權股東，故此收購以及Top Milestone於完成後根據共同投資協議向保利達洋行提供貸款均屬於本公司之關連交易。因此，Polytec Holdings及其聯繫人士不會在本公司股東特別大會上投票。

釋義

在本公佈中，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「收購」	指	根據協議收購Top Milestone全部已發行股本及Top Milestone欠Polytec Holdings之股東貸款；
「協議」	指	Polytec Holdings與Future Star於二零零四年一月七日就收購而訂立之協議；
「共同投資協議」	指	Top Milestone與保利達洋行於二零零三年十一月十一日訂立之協議；
「本公司」	指	九龍建業有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其股份在聯交所上市；
「完成」	指	根據協議完成收購；
「Future Star」	指	Future Star International Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司；
「港元」	指	香港法定貨幣港元；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「澳門」	指	中華人民共和國澳門特別行政區；
「Polytec Holdings」	指	Polytec Holdings International Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，為本公司之控權股東，於本公佈日期間接擁有本公司已發行股本約72.94%；

「保利達洋行」	指	保利達洋行有限公司，於澳門註冊成立之公司，為Polytec Holdings之全資附屬公司，而保利達洋行為物業之登記業主；
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，並不包括香港及澳門；
「項目」	指	將物業發展為附設停車設施之商住綜合大樓；
「物業」	指	位於澳門 Lote S, Novos Aterros da Areia Preta，樓面面積約 1,600,000 平方呎之地盤；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；及
「Top Milestone」	指	Top Milestone Developments Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司。

承董事會命
主席
柯為湘

香港，二零零四年一月八日

「請同時參閱本公布於經濟日報刊登的內容。」