

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)

**關連交易**

**收購兩項於薄扶林道之住宅物業、  
出售一項於MOUNT EAST之商業物業及  
收購MASS VENTURES INTERNATIONAL LIMITED之  
全部已發行股本與轉讓相關股東貸款**

**第一項收購**

於二零一二年七月十八日，本公司之全資附屬公司永超與保添投資訂立第一項收購協議，據此，永超同意以4,900,000港元向保添投資收購物業一。

**第二項收購**

於二零一二年七月十八日，永超與 Expert View Holdings 訂立第二項收購協議，據此，永超同意以4,250,000港元向 Expert View Holdings 收購物業二。

**出售**

於二零一二年七月十八日，本公司之間接全資附屬公司星亨發展與Kromriver訂立出售協議，據此，星亨發展同意以9,400,000港元向Kromriver出售物業三。

**收購Mass Ventures**

於二零一二年七月十八日，本公司之全資附屬公司卓見與 Partner Talent 訂立 Mass Ventures 收購協議，據此，卓見同意收購 Mass Ventures 出售股份連同轉讓出售貸款，總代價為 374,830,981 港元。Mass Ventures 出售股份相當於 Mass Ventures 之全部已發行股本。Mass Ventures 為一間投資控股公司，其唯一主要資產為於物業四之權益。

保添投資、Expert View Holdings、Kromriver及Partner Talent各由保利達控股實益全資擁有，而保利達控股為柯先生及其家族成員最終全資擁有之公司。據此，第一項收購協議、第二項收購協議、出售協議及Mass Ventures收購協議項下之交易構成本公司之關連交易。由於第一項收購協議、第二項收購協議及Mass Ventures收購協議項下總代價，以及出售協議代價之適用百分比率超過0.1%但低於5%，故第一項收購協議、第二項收購協議、出售協議及Mass Ventures收購協議項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A章有關申報及公佈規定，惟獲豁免獨立股東批准規定。

## 第一項收購協議

日期：二零一二年七月十八日

### 第一項收購協議之訂約方：

- (1) 永超，本公司之全資附屬公司，作為買方；及
- (2) 保添投資，作為賣方。保添投資為保利達控股實益全資擁有之投資控股公司，而保利達控股由柯先生及其家族成員最終全資擁有。柯先生為本公司董事兼控股股東，因此，保添投資為本公司關連人士之聯繫人，根據上市規則第14A章，第一項收購構成本公司一項關連交易。

### 第一項收購

根據第一項收購協議，永超同意向保添投資收購物業一，該物業為位於香港西區薄扶林道49號至51號4樓A室，樓面面積約為485平方呎之一個住宅單位。

### 代價

物業一之代價為4,900,000港元，乃根據獨立物業估值師所編製之物業估值報告所載物業一於二零一二年六月三十日之市值4,900,000港元為基準，及經公平磋商後釐定。

代價將按下列時間表由永超以現金支付：

- 10%(相當於490,000港元)，將於簽訂第一項收購協議時由永超支付；及
- 其餘90%(相當於4,410,000港元)，將於第一項收購完成時由永超支付。

第一項收購之代價將以本集團內部資源撥付。

## 第二項收購協議

日期：二零一二年七月十八日

第二項收購協議之訂約方：

- (1) 永超，本公司之全資附屬公司，作為買方；及
- (2) Expert View Holdings，作為賣方。Expert View Holdings為保利達控股實益全資擁有之投資控股公司，而保利達控股由柯先生及其家族成員最終全資擁有。柯先生為本公司董事兼控股股東，因此Expert View Holdings為本公司關連人士之聯繫人，根據上市規則第14A章，第二項收購構成本公司一項關連交易。

## 第二項收購

根據第二項收購協議，永超同意向Expert View Holdings收購物業二，該物業為位於香港西區薄扶林道49號至51號3樓B室，樓面面積約為415平方呎之一個住宅單位。

## 代價

物業二之代價為4,250,000港元，乃根據獨立物業估值師所編製之物業估值報告所載物業二於二零一二年六月三十日之市值4,250,000港元為基準，及經公平磋商後釐定。

代價將按下列時間表由永超以現金支付：

- 10%(相當於425,000港元)，將於簽訂第二項收購協議時由永超支付；及
- 其餘 90%(相當於3,825,000港元)，將於第二項收購完成時由永超支付。

第二項收購之代價將以本集團內部資源撥付。

### 進行第一項收購及第二項收購之原因

位於薄扶林道49號至51號之樓宇共有19個單位，其中15個單位為住宅單位，另外4個單位為商業單位。本集團已收購該樓宇19個單位中之17個單位。此外，本集團一直積極收購位於薄扶林道53號至55號、薄扶林道57號至59號及薄扶林道61號至65A號鄰近樓宇物業，旨在將其合併成一個重建地盤。於本集團計劃重新發展上述地盤及自二零一一年起開始收購有關物業前，保添投資及Expert View Holdings分別於二零零八年及二零零九年九月以約2,340,000港元及2,510,000港元之價格收購物業一及物業二。建議收購將有助本集團完成收購薄扶林道49號至51號所有單位及推動與鄰近樓宇之重建計劃。

本集團主要於香港、澳門及中國內地從事物業發展與投資及投資控股業務。本公司認為，第一項收購及第二項收購乃於本集團物業發展之日常一般業務過程中進行。鑒於收購物業一及物業二乃按一般商業條款並根據有關物業估值之當時市價公平磋商後達成，故董事(包括獨立非執行董事)認為，第一項收購及第二項收購屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益。

### 出售協議

日期：二零一二年七月十八日

### 出售協議之訂約方：

- (1) 星亨發展，本公司之間接全資附屬公司，作為賣方；及
- (2) Kromriver作為買方。Kromriver為保利達控股全資擁有之投資控股公司，而保利達控股由柯先生及其家族成員最終全資擁有。柯先生為本公司董事兼控股股東，因此Kromriver為本公司關連人士之聯繫人，根據上市規則第14A章，出售構成本公司一項關連交易。

## 出售

根據出售協議，星亨發展同意向Kromriver出售物業三，該物業為一個商業單位，樓面面積約為965平方呎，位於香港北角明園西街26號曉峯地下。物業三由星亨發展開發，已於二零一一年二月取得入伙紙。

物業三自批出入伙紙後一直空置，直至與 Kromriver 訂立每月准用費用為28,000 港元之准用協議為止，該協議之准用期由二零一二年一月開始為期一年及將於二零一二年十二月三十一日屆滿。

## 代價

物業三之代價為9,400,000港元，乃根據獨立物業估值師所編製之物業估值報告所載物業三於二零一二年六月三十日之市值9,400,000港元為基準，及經公平磋商後釐定。

代價須按下列時間表由Kromriver以現金支付：

- 10%(相當於940,000港元)，將於簽訂出售協議時由Kromriver支付；及
- 其餘 90%(相當於8,460,000港元)，將於出售完成時由Kromriver支付。

物業三於二零一二年六月三十日之帳面淨值約為5,868,000港元。自二零一一年二月取得入伙紙至訂立自二零一二年一月開始現時為期一年之准用協議為止，物業三概無產生任何收入。截至二零一二年六月三十日止，根據准用協議已收之總收入為168,000港元。

尚待審計，預期本集團將自出售獲得除稅前收益約3,532,000港元。董事現時擬將出售所得款項用作本公司之一般營運資金。

## 進行出售之原因

物業三位於本集團發展之樓宇內。本公司認為出售乃於本集團物業發展之日常一般業務過程中進行。鑒於出售乃按一般商業條款並根據有關物業估值之當時市價公平磋商後達成，董事(包括獨立非執行董事)認為，出售屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益。

## MASS VENTURES收購協議

日期：二零一二年七月十八日

### MASS VENTURES收購協議之訂約方：

- (1) 卓見，本公司之全資附屬公司，作為買方；及
- (2) Partner Talent，作為賣方。Partner Talent 為保利達控股全資擁有之投資控股公司，而保利達控股由柯先生及其家族成員最終全資擁有。柯先生為本公司董事兼控股股東，因此 Partner Talent 為本公司關連人士之聯繫人，根據上市規則第14A章，收購Mass Ventures構成本公司一項關連交易。

### 收購 Mass Ventures

根據 Mass Ventures 收購協議，卓見同意向 Partner Talent 收購 Mass Ventures 出售股份連同出售貸款轉讓，總代價為374,830,981港元。

Mass Ventures 為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由 Partner Talent 實益全資擁有。Mass Ventures 唯一主要資產為於物業四之權益，其註冊地盤面積約8,400平方呎。物業四由 Mass Ventures 於二零一零三月年至二零一二年三月期間以連地舖之住宅樓宇形式購入，樓宇並於二零一二年六月拆除。截至二零一二年六月三十日為止，Mass Ventures 已就物業四產生達272,511,463港元之總成本及開支。

根據 Mass Ventures 之未經審核帳目，Mass Ventures 於二零一二年六月三十日之資產淨值約為 64,778,537港元，及 Mass Ventures 於截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止兩個年度之除稅前及除稅後盈利（包括對物業四之重估收益分別 51,922,928港元及19,534,147港元）載列如下：

	截至二零一零年 十二月三十一日止 年度	截至二零一一年 十二月三十一日止 年度
除稅前盈利	50,397,451港元	17,689,293港元
除稅後盈利	50,397,451港元	17,689,293港元

於二零一二年六月三十日，Mass Ventures結欠Partner Talent之股東貸款為274,389,587港元，有關金額將於Mass Ventures收購協議完成時由Partner Talent轉讓予卓見。

## 代價

收購Mass Ventures之總代價為374,830,981港元，包括Mass Ventures出售股份之代價100,441,394港元，另加出售貸款之面值274,389,587港元。代價乃以Mass Ventures資產淨值及物業四於二零一二年六月三十日之市值380,000,000港元(按照獨立物業估值師所編製之物業估值報告以及物業四升值之稅務影響)為基準，及經各訂約方公平磋商後釐定。

代價須按下列時間表由卓見以現金支付：

- 10%(相當於37,483,098港元)，將於簽訂Mass Ventures收購協議時由卓見支付；及
- 餘款90%(相當於337,347,883港元)，將於收購Mass Ventures完成時由卓見支付。

本集團將以內部資源及／或銀行融資撥付收購Mass Ventures之代價。

## 條件

Mass Ventures收購協議之完成，須達成以下條件：

- (a) 本公司就Mass Ventures收購協議項下擬進行之交易符合上市規則規定；
- (b) 卓見信納就Mass Ventures出售股份及出售貸款之盡職審查結果；
- (c) 收到獲卓見信納物業四之估值報告，評估價值不少於380,000,000港元；及
- (d) 如適用，已就Mass Ventures收購協議項下擬進行之交易取得全部其他同意、批准及授權。

## 進行收購MASS VENTURES之原因

物業四位於香港九龍大角咀福澤街12至22號，其所有單位已由Mass Ventures於二零一零年三月至二零一二年三月期間收購，而相關樓宇已於二零一二年六月拆除及可供展開地基工程。收購Mass Ventures與本集團業務活動一致，有助本集團於香港擴大其發展項目組合。本集團若未能於短期內收購潛在地盤內所有單位，此項收購亦可節省大量時間及可避免併購舊樓單位之潛在風險及不明朗因素，因此對本集團實為有利。此外，項目單位之預售在非同意方案規限內，此能為本集團進行預售提供靈活性。根據現時市況，董事（包括獨立非執行董事）相信，本集團將自此項收購賺取滿意回報。

鑒於收購Mass Ventures乃於本集團物業發展之日常一般業務過程中進行，及該收購乃按一般商業條款並根據有關物業估值之當時市價經公平磋商後達成，故董事（包括獨立非執行董事）認為，收購Mass Ventures屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益。

### 一般事項

保添投資、Expert View Holdings、Kromriver及Partner Talent各由保利達控股實益全資擁有，而保利達控股為柯先生及其家族成員最終全資擁有之公司。據此，第一項收購協議、第二項收購協議、出售協議及Mass Ventures收購協議項下之交易構成本公司之關連交易。由於第一項收購協議、第二項收購協議及Mass Ventures收購協議項下總代價，以及出售協議代價之適用百分比率超過0.1%但低於5%，故第一項收購協議、第二項收購協議、出售協議及Mass Ventures收購協議項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A章有關申報及公佈規定，惟獲豁免獨立股東批准規定。

緊接本公佈擬進行交易協議日期前十二個月，本公司並無與柯先生或其聯繫人訂立任何類似性質交易。

由於保添投資、Expert View Holdings、Kromriver及Partner Talent各由保利達控股實益全資擁有，而保利達控股為柯先生及其家族成員最終全資擁有之公司，因此柯先生、吳志文女士及柯沛鈞先生被視為於第一項收購協議、第二項收購協議、出售協議及Mass Ventures收購協議項下擬進行交易中擁有權益，彼等已就提呈批准第一項收購協議、第二項收購協議、出售協議及Mass Ventures收購協議項下交易之董事會決議案放棄投票。

## 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：

「董事會」	指	本公司董事會
「保添投資」	指	保添投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，主要從事投資控股業務，由保利達控股實益全資擁有
「星亨發展」	指	星亨發展有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，主要從事物業發展業務，為本公司之間接全資附屬公司
「卓見」	指	卓見投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，主要從事投資控股業務，為本公司之全資附屬公司
「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
「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
「出售」	指	本集團根據出售協議出售物業三
「出售協議」	指	星亨發展與Kromriver於二零一二年七月十八日所訂立有關出售之協議
「永超」	指	永超投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，主要從事投資控股業務，為本公司之全資附屬公司
「Expert View Holdings」	指	Expert View Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，主要從事投資控股業務，由保利達控股實益全資擁有
「第一項收購」	指	本集團根據第一項收購協議條款收購物業一

「第一項收購協議」	指	永超與保添投資於二零一二年七月十八日所訂立有關第一項收購之協議
「物業一」	指	香港西區薄扶林道49號至51號4樓A室
「物業四」	指	香港九龍大角咀福澤街12至22號
「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
「Kromriver」	指	Kromriver Limited，一間於香港註冊成立之有限公司，主要從事投資控股業務，由保利達控股全資擁有
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「Mass Ventures」	指	Mass Ventures International Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，主要從事投資控股業務，於本公佈日期由Partner Talent實益全資擁有
「收購Mass Ventures」	指	本集團根據 Mass Ventures 收購協議條款收購 Mass Ventures 出售股份及獲轉讓出售貸款
「Mass Ventures 收購協議」	指	卓見與Partner Talent於二零一二年七月十八日所訂立有關Mass Ventures收購之協議
「Mass Ventures 出售股份」	指	Mass Ventures已發行股本中1股股份，相當於Mass Ventures全部已發行股本
「柯先生」	指	柯為湘先生，本公司執行董事兼控股股東
「保利達控股」	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，主要從事投資控股業務，由全權信託最終全資擁有，柯先生為該信託之成立人，而全權信託對象包括柯先生及其家族成員(其中吳志文女士及柯沛鈞先生亦為本公司董事)

「Partner Talent」	指 Partner Talent Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，主要從事投資控股業務，由保利達控股全資擁有
「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
「出售貸款」	指 Partner Talent墊付予Mass Ventures之款項，於二零一二年六月三十日為274,389,587港元，將按Mass Ventures收購協議條款轉讓予本集團
「第二項收購」	指 本集團根據第二項收購協議條款收購物業二
「第二項收購協議」	指 永超與Expert View Holdings於二零一二年七月十八日所訂立有關第二項收購之協議
「物業二」	指 香港西區薄扶林道49號至51號3樓B室
「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
「物業三」	指 香港北角明園西街26號曉峯地下

承董事會命  
九龍建業有限公司  
執行董事  
黎家輝

香港，二零一二年七月十八日

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)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。