

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

### 收購穎基控股有限公司之 全部已發行股本及 收購高帆國際有限公司之 全部已發行股本及轉讓相關股東貸款

董事會宣佈，於二零一三年八月二十三日，(i)本公司與保利達控股訂立惠州協議，據此，保利達控股有條件同意出售而本公司有條件同意收購穎基出售股份，相當於穎基全部已發行股本，代價為 1,280,249,021 港元；(ii)本公司之全資附屬公司卓見與保利達控股之全資附屬公司 Partner Talent 訂立香港協議，據此，Partner Talent 有條件同意出售而卓見有條件同意收購高帆出售股份，相當於高帆全部已發行股本，連同轉讓高帆出售貸款，總代價為 368,557,890 港元。此外，穎基於二零一三年八月二十二日與保利達控股訂立共同投資協議，據此，穎基同意與保利達控股共同投資發展項目。

由於保利達控股為執行董事兼本公司控股股東柯先生及其家族成員最終全資擁有之公司，故保利達控股為本公司關連人士之聯繫人。

由於有關惠州收購事項及香港收購事項之其中一項適用百分比率合併計算超過 5%但低於 25%，惠州收購事項及香港收購事項根據上市規則第 14 章及 14A 章構成本公司之須予披露及關連交易，須遵守上市規則第 14 章及 14A 章有關申報、公佈及獨立股東批准之規定。

由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會將予成立，就惠州協議、香港協議及其擬進行之交易之條款向獨立股東提出意見。載有（其中包括）惠州收購事項、共同投資協議及香港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之通告之通函，擬於二零一三年九月三十日或之前寄發予股東。

## I. 惠州協議

日期：二零一三年八月二十三日

惠州協議之訂約方：

- (1) 本公司；及
- (2) 保利達控股，為執行董事兼本公司控股股東柯先生及其家族成員最終全資擁有之公司。因此，保利達控股為本公司關連人士之聯繫人，而惠州收購事項根據上市規則第 14A 章構成本公司之關連交易。

## 惠州收購事項

根據惠州協議，保利達控股有條件同意出售而本公司有條件同意收購穎基出售股份，總代價為 1,280,249,021 港元。穎基出售股份相當於穎基全部已發行股本。在惠州收購事項完成後，穎基將成為本公司之全資附屬公司，其賬目將於惠州協議完成後綜合計入本集團賬目。

## 代價

惠州收購事項代價為 1,280,249,021 港元，乃經各訂約方公平磋商後釐定，並以戴德梁行就該土地編製之初步估值報告，以及根據穎基分佔銷售發展項目單位所得溢利之權利以及撥資興建發展項目之預計成本為基準。

惠州收購事項代價將按下列時間表由本公司以現金支付：

- 按金 128,024,902 港元已由本公司於簽訂惠州協議時向保利達控股支付；及
- 其餘惠州收購事項代價（相當於 1,152,224,119 港元）須於惠州協議完成時由本公司向保利達控股支付。

倘若本公司未能於到期時支付惠州協議代價相關分期金額，將按最優惠利率加年利率 2 厘收取逾期付款利息，並由本公司支付。

惠州收購事項代價將以本集團內部資源、銀行融資及／或最終控股公司貸款（按一般商業條款）償付。

## 條件

惠州協議之完成須達成或（視情況而定）豁免以下條件：

- (a) 戴德梁行就該土地發出之估值報告，價值不少於人民幣 1,700,000,000 元(2,133,748,368 港元)；
- (b) 完成有關（包括但不限於）穎基之財務、公司、稅務及營業狀況及保利達（惠州）於其資產（包括但不限於該土地）之擁有權之盡職審查且獲本公司絕對信納；
- (c) 獨立股東按上市規則規定之方式通過決議案批准訂立及履行惠州協議、其項下擬進行交易及共同投資協議；
- (d) 取得本公司就惠州協議、其項下擬進行之交易及共同投資協議（視情況而定）所需全部必要同意及批准（包括相關監管機關規定者）；
- (e) 取得由一間合資格執業並專於中國法律之律師事務所就該土地及本公司可能要求之該等其他事項向本公司或穎基發出一份獲本公司在形式及內容上信納之法律意見；及
- (f) 惠州協議之保證於各方面均屬真實、準確及正確。

本公司可能隨時向保利達控股發出書面通知豁免上述任何條件（全部或部分）（上述條件(c)除外）。

## 有關穎基之資料

穎基為於二零一三年五月十五日在英屬維爾京群島註冊成立之有限公司並於本公佈日期由保利達控股全資擁有，其主要業務為按照共同投資協議從事投資及融資。根據穎基於二零一三年七月三十一日之未經審核管理賬目，穎基於二零一三年七月三十一日之資產淨值為 8 港元，自其註冊成立起至二零一三年七月三十一日止期間並無錄得溢利或虧損。

除共同投資協議項下權利及權益外，穎基並無擁有任何資產。穎基就其投資發展項目及為發展項目融資與保利達控股已訂立共同投資協議。

## 共同投資協議

根據共同投資協議之條款：

- (a) 保利達控股須促使保利達（惠州）：
  - (i) 向穎基提供穎基合理信納並分別證明發展項目產生相關支出及收款之所有收據、發票、賬目及全部其他文件供穎基審查；
  - (ii) 不時向穎基提交有關該土地之業務計劃供審批；及
  - (iii) 直至及除非業務計劃於相關興建工程前已獲穎基批准，否則不得動工興建發展項目。
- (b) 於發展項目期間及直至所有單位銷售完成前，倘若收款、銀行融資及其他融資方法無法覆蓋發展項目支出（不包括將由保利達控股獨力承擔之土地成本），穎基將提供相等於 60% 之資金以補足現金流量預測所示發展項目資金任何缺額，惟其餘 40% 缺額須同時由保利達控股提供；
- (c) 穎基向保利達控股提供之資金總額以合共最多為 500,000,000 港元為限，並應用於償付保利達控股以上文(b)所載方式就發展項目產生之支出。有關投資額將不會有抵押或擔保，亦不獲還款，直至現金流量預測出現盈餘及穎基與保利達控股相互同意；
- (d) 一旦穎基提供之投資總上限 500,000,000 港元經已支出，發展項目所需任何額外資金將由保利達控股提供；及
- (e) 保利達控股將向穎基支付有關款項，相當於根據共同投資協議所載公式來自發展項目之 60% 純利。

60% 及 40% 比率連同投資總上限乃參考(1)保利達控股作為保利達（惠州）之最終控股股東、發展商及該土地之唯一合法擁有人以及穎基作為投資者就發展項目向保利達控股提供融資各自之角色；(2)穎基根據共同投資協議作為保利達控股之無抵押債權人之相關風險；(3)穎基及保利達控股就發展項目各自之金錢承擔；及(4)自發展項目之相關潛在得益而釐定。

保利達（惠州）（作為該土地之發展商及唯一合法擁有人）將負責發展項目之品質監控、市場推廣或銷售。

穎基（作為投資者及出資者）將會透過根據共同投資協議條文批核業務計劃、設計及建設計劃間接參與成本控制。此外，本公司將透過對所有收款須予存入之銀行賬戶之共同控制及批准單位之售價對發展項目實施財務控制。本公司亦將監控發展項目之進度，並透過(i)核對保利達控股承諾按月收取有關發展項目之所有收款及支出之文件憑證；(ii)審閱保利達控股已同意促使保利達（惠州）提供（其中包括）保利達(惠州)就工程至今產生之成本及開支分類之每月工作進度報告；(iii)審閱保利達控股或保利達(惠州)將予提供之每月銷售狀況報告；(iv)審閱保利達控股承諾促使保利達(惠州)按持續基準編製及提供有關收款及支出之每月項目賬目；(v)定期要求保利達控股根據其承諾適時及定期知會穎基有關發展項目之進度及單位銷售之資料；(vi)於適當時候出席項目或地盤會議；(vii)透過審閱保利達控股根據共同投資協議促使保利達(惠州)提供財務契諾之該等財務合規事宜，包括產生債務、延長貸款或提供與發展項目無關之擔保；及(viii)審閱有關銷售發展項目完成後將予產生之收款及支出之最終經審核賬目，以保障其於發展項目之權益。

保利達控股之主要責任為促使保利達(惠州)根據所有計劃、同意、法例及法規以及適用限制、契諾及產權負擔以完成發展項目，並根據國有建設用地使用權出讓合同使該土地之總樓面面積及地積比率最大化，並於切實可行情況下儘快展開單位之預售。除上述有關資料及賬目之契諾外，保利達控股亦有責任促使保利達(惠州)確保其不會產生任何非發展項目有關之債務、延長貸款或給予第三方之擔保、宣派股息、作出任何收購或更改其業務，惟事先獲本公司書面同意者除外，並以不損害穎基於發展項目中之利益為限。

### 有關該土地及發展項目之資料

該土地由位於中國廣東省惠州市東江北岸望江地段三幅毗連土地組成，總地盤面積 146,055.7 平方米。該土地之獲授土地使用權年期將於二零五二年十月二十九日（作商業用途）及二零八二年十月二十九日（作住宅用途）屆滿。

### 進行惠州收購事項之理由

惠州收購事項將有助本公司增加其土地開發之儲備及促進鞏固其根基。本公司認為，基於以下理由這是受注目之投資機會：

- (1) 該土地正空置及準備用作發展並擬分階段發展成高檔住宅及商業建築群。第一階段之發展計劃已獲批准，預期將於二零一四年開始預售。
- (2) 該土地位於惠州高檔住宅區，其東南面具永久自然河岸風景，並配備省級公園設施，僅須三分鐘車程便直達惠州東江北岸中央商業區。
- (3) 鑑於該土地之潛力，預期項目可為本公司帶來滿意之回報。

根據共同投資協議，保利達控股將於分佔溢利或虧損前及發展項目組成之所有單位銷售完成就發展項目有關之收款及支出之最終賬目一經落實後，向穎基交還注資資金（以發展項目支出之投資款項方式）及該土地成本之投資（以惠州收購事項代價之方式）。於發展項目期間，保利達控股將於穎基及保利達控股雙方同意之情況下，於現金流預測有結餘時償付穎基之投資款項。此為本集團提供更佳現金流及為其投資提供更多保障。

董事（不包括獨立非執行董事，彼等將於考慮獨立財務顧問之建議後表達其觀點）認為，惠州協議之條款乃公平合理，並符合股東之整體利益。

## II. 香港協議

日期：二零一三年八月二十三日

香港協議之訂約方：

- (1) 卓見，本公司之全資附屬公司；及
- (2) Partner Talent，保利達控股之全資附屬公司，而保利達控股為執行董事兼本公司控股股東柯先生及其家族成員最終全資擁有之公司。因此，Partner Talent 為本公司關連人士之聯繫人，而香港收購事項根據上市規則第 14A 章構成本公司之關連交易。

### 香港收購事項

根據香港協議，Partner Talent 已有條件地同意出售而卓見已有條件地同意購買高帆出售股份，連同轉讓高帆出售貸款合共代價 368,557,890 港元。高帆出售股份指高帆之全部已發行股本。於香港收購事項完成後，高帆將成為本公司之最終全資附屬公司，而其賬目將於香港協議完成後綜合計入本集團賬目。

### 代價

香港收購事項代價為 368,557,890 港元，由轉讓高帆出售股份金額 185,805,770 港元之代價及高帆出售貸款之面值 182,752,120 港元組成，此乃訂約方根據戴德梁行編製之香港物業估值報告經公平磋商後釐定，並相當於香港物業升值產生稅務影響後經調整之資產淨值。

香港收購事項代價將按下列時間表由卓見以現金支付：

- 香港收購事項代價之 10%（相當於 36,855,789 港元），已由卓見於簽訂香港協議後向保利達控股支付；及
- 香港收購事項代價之 90% 餘額（相當於 331,702,101 港元），須於香港協議完成時由卓見支付。

倘若卓見未能於到期時支付香港協議代價相關分期金額，將按最優惠利率加年利率 2 厘收取延遲付款利息，並由卓見支付。

香港收購事項之代價將以本集團內部資源、銀行融資及／或最終控股公司貸款（按一般商業條款訂立）償付。

## 條件

香港協議之完成須達成或（視情況而定）豁免以下條件：

- (a) 本公司遵守有關香港協議項下擬進行交易之所有上市規則適用規定，包括（如有需要）取得獨立股東就交易之批准；
- (b) 卓見信納對高帆出售股份及高帆出售貸款盡職審查之結果；
- (c) 取得卓見對獨立估值師發出估值不少於 400,000,000 港元之香港物業估值報告之信納；及
- (d) （如適用）取得有關香港協議項下擬進行交易之所有其他同意、批准及授權。
- (e) 香港協議之保證於各方面均屬真實、準確及正確。

倘若上述條件於二零一三年十一月三十日前並無達成或獲豁免（上述條件(a)不可豁免除外），香港協議將成為無效及失效，並終止任何效力，惟先前違約者除外。

## 有關高帆之資料

高帆為一間於二零零九年五月十三日於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，並於本公佈日期由保利達控股全資實益擁有。其主要從事投資控股。高帆之唯一重要資產為其於香港物業之權益。

根據高帆之未經審核管理賬目，於二零一三年七月三十一日高帆之資產淨值為 26,369,697 港元。截至二零一一年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日止兩個年度高帆之除稅前及除稅後溢利（包括香港物業重估收益 12,866,400 港元及 19,045,892 港元）分別如下：

	截至 二零一一年 十二月三十一日 止年度 港元	截至 二零一二年 十二月三十一日 止年度 港元
除稅前溢利	11,752,583	13,344,341
除稅後溢利	11,752,583	13,344,341

於二零一三年七月三十一日，高帆出售貸款之金額為 182,752,120 港元，將於香港協議完成後由 Partner Talent 轉讓予卓見。

### 有關香港物業之資料

香港物業位於香港香港仔，註冊地盤面積為約 738.29 平方米，由高帆於二零一零年五月至二零一三年七月期間收購，三棟樓高六層之綜合用途建築物由三十個家居單位及六個商舖組成，全部於一九五八年建成。於二零一三年七月三十一日，高帆已就香港物業產生成本及開支合共 182,688,906 港元。

### 進行香港收購事項之原因

香港收購事項與本集團經營活動一致，有助本集團於香港擴大其發展項目組合。香港收購事項亦將有助於本集團收購準備用作重建之舊樓單位。由於香港物業已備有重建計劃，且銷售方案可於取得有關批准後隨即展開，當本集團若未能於短期內收購潛在地盤內所有單位，香港收購事項不但可節省大量時間還可避免併購舊樓單位之潛在風險及不明朗因素。此舉並可於長期緊縮營運資金之情況下節省金錢，因此對本集團實為有利。董事（不包括獨立非執行董事，彼等將於考慮獨立財務顧問之建議後表達其觀點）相信，本集團將自香港收購事項賺取滿意回報，以及香港協議之條款乃公平合理，並符合股東之整體利益。

### 有關本公司及卓見之資料

本公司主要於香港、澳門及中國從事物業投資及發展。卓見為本公司之全資附屬公司，並主要從事投資控股。

### 有關保利達控股、保利達（惠州）及 PARTNER TALENT 之資料

保利達控股為於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，主要從事投資控股，並由全權信託最終全資擁有，該信託之成立人為柯為湘先生，而該全權信託之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）。



保利達（惠州）為於中國成立之有限公司，並於本公佈日期由保利達控股及獨立第三方分別實益擁有 90.82% 及 9.18% 權益。其為該土地之唯一合法及實益擁有人。

Partner Talent 為保利達控股之全資附屬公司，主要從事投資控股。

### 有關保利達控股、保利達（惠州）及 PARTNER TALENT 之資料

保利達控股為於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，主要從事投資控股，並由全權信託最終全資擁有，該信託之成立人為柯為湘先生，而該全權信託之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）。

保利達（惠州）為於中國成立之有限公司，並於本公佈日期由保利達控股及獨立第三方分別實益擁有 90.82% 及 9.18% 權益。其為該土地之唯一合法及實益擁有人。

Partner Talent 為保利達控股之全資附屬公司，主要從事投資控股。

### 一般事項

由於有關惠州收購事項及香港收購事項之其中一項適用百分比率合併計算超過 5% 但低於 25%，惠州收購事項及香港收購事項根據上市規則第 14 章及 14A 章構成本公司之須予披露及關連交易，須遵守上市規則第 14 章及 14A 章有關申報、公佈及獨立股東批准規定。於本公佈日期，保利達控股乃由全權信託最終全資擁有，該信託之成立人為柯先生，而全權信託之對象包括柯先生及其家族成員。由於柯先生於惠州收購事項及香港收購事項項下擬進行之交易中擁有重大權益，其已放棄就批准惠州收購事項及香港收購事項項下交易之董事會決議案表決。

由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會將予成立，就惠州協議、香港協議及其擬進行交易之條款向獨立股東提出意見。載有（其中包括）惠州收購事項及香港收購事項及共同投資協議之進一步詳情、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之通告之通函，擬於二零一三年九月三十或之前寄發予股東，因本公司需要更多時間編製通函。

## 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：

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「卓見」	指	卓見投資有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，主要從事投資控股，亦為本公司之全資附屬公司
「業務計劃」	指	有關發展項目的業務計劃（其中包括）建議建築工程動工、銷售單位及發展項目完工之日期以及與業務計劃有關之財政年度內之發展項目所需資金
「共同投資協議」	指	保利達控股及穎基於二零一三年八月二十二日所訂立之共同投資協議，內容有關穎基對發展項目之投資及融資
「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
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「發展項目」	指	誠如「有關該土地及發展項目之資料」一段所述將於該土地所進行之發展項目
「發展項目期間」	指	發展項目將予進行直至發展項目完工日期止期間，預期將為共同投資協議日期第七個週年或之前
「董事」	指	本公司董事
「戴德梁行」	指	戴德梁行有限公司，獨立物業估值師

「股東特別大會」	指	本公司將召開之股東特別大會，以考慮並酌情批准（其中包括）惠州協議、香港協議及其項下擬進行之交易
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港收購事項」	指	根據香港協議之條款收購高帆出售股份連同轉讓高帆出售貸款
「香港收購事項代價」	指	根據香港協議之香港收購事項代價
「香港協議」	指	<b>Partner Talent</b> 與卓見所訂立日期為二零一三年八月二十三日之協議，內容有關香港收購事項
「香港物業」	指	由高帆所持有位於香港香港仔登豐街 1、3、5、7、9 及 11 號之物業
「香港」	指	中國香港特別行政區
「惠州收購事項」	指	根據惠州協議之條款收購穎基出售股份
「惠州收購事項代價」	指	根據惠州協議之惠州收購事項代價
「惠州協議」	指	保利達控股與本公司所訂立日期為二零一三年八月二十三日之協議，關於惠州收購事項
「獨立董事委員會」	指	董事會獨立委員會，由全體獨立非執行董事組成，獲董事會委任以就惠州收購事項及香港收購事項向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	除柯先生及其聯繫人以外之本公司股東
「該土地」	指	誠如「有關該土地及發展項目之資料」一段所述由保利達（惠州）擁有之三幅土地

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「柯先生」	指	柯為湘先生，本公司執行董事兼控股股東
「穎基」	指	穎基控股有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司
「穎基出售股份」	指	穎基已發行股本之一股股份，相當於穎基之全部已發行股本
「Partner Talent」	指	<b>Partner Talent Limited</b> ，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，為保利達控股之全資附屬公司
「保利達控股」	指	保利達控股國際有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司
「保利達（惠州）」	指	保利達（惠州）投資發展有限公司，一間於中國成立之有限公司，於本公佈日期由保利達控股及獨立第三方分別實益擁有 90.82% 及 9.18% 權益
「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
「最優惠利率」	指	香港上海滙豐銀行有限公司不時提供之港元最優惠借貸利率
「收款」	指	就發展項目有關之銷售所得款項、任何保單及其應計利息之所得款項
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「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
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「高帆」	指	高帆國際有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，並於香港註冊為非香港公司
「高帆出售貸款」	指	截至二零一三年七月三十一日 <b>Partner Talent</b> 為高帆墊付之 182,752,120 港元之金額，將根據香港協議之條款轉讓予卓見
「高帆出售股份」	指	高帆已發行股本之一股股份，相當於高帆之全部已發行股本
「單位」	指	發展項目可出售部份之住宅單位、商業／零售單位及／或泊車位

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 0.79672 元之匯率換算，惟僅供說明。該換算不表示任何人民幣或港元之款項應已或可予換算或按匯率或其他任何匯率換算。

承董事會命  
九龍建業有限公司  
公司秘書  
李權超

香港，二零一三年八月二十三日

於本公佈日期，本公司董事包括：執行董事柯為湘先生（主席）、黎家輝先生及柯沛鈞先生；非執行董事 *Keith Alan Holman* 先生（副主席）、吳志文女士及楊國光先生；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。