

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，並明確表示概不就本公佈全部或任何部份內容所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)

主要交易

收購WINSWORLD PROPERTIES LIMITED全部已發行股份及出售貸款

買方與本公司已訂立協議，據此，買方將以現金代價1,342,000,000港元收購物業公司全部已發行股份及出售貸款，而本公司須擔任買方於協議項下責任之擔保人。賣方擔保人須分別擔任物業公司及賣方於協議項下責任之擔保人。物業公司之主要資產為物業。物業為位於香港銅鑼灣「伊利莎伯大廈」之商業及停車場綜合樓宇，包括7層商用平台、商用平台外牆、頂及簷篷上多塊廣告招牌連同175個泊車位。收購須待下文所述若干條件達成及作出盡職審查後，方可作實。

買方可選擇按相同代價直接收購物業。收購構成本公司之一項主要交易，因此須待股東批准。倘本公司須召開股東大會，概無股東須放棄投票。本公司已取得Intellinsight對收購之書面批准，而Intellinsight於本公佈日期持有約62.25%已發行股份及於本公司股東大會之投票權。Intellinsight於收購之權益與所有其他股東者無異。因此，在上市規則第14.44條之規限下，將以書面批准代替舉行股東大會之方式批准收購。

股東及投資者務須注意，收購須受條件所限，包括訂約方必須遵守上市規則之所有相關規定。聯交所對茂盛能否遵守第14.92條有關限制茂盛出售資產之規定表示關注。因此，收購可或未可完成。股東買賣股份時務請審慎行事。

應本公司之要求，本公司股份已由二零零四年十月十八日上午九時三十分起暫停買賣，以待發出本公佈。本公司已向聯交所申請股份由二零零四年十月二十五日星期一上午九時三十分起於聯交所恢復買賣。

臨時買賣協議

1. 日期：二零零四年十月十五日

2. 訂約方：

買方 : 建家發展有限公司

買方擔保人 : 九龍建業有限公司

賣方 : All Victory Holdings Limited

賣方擔保人 : 茂盛控股有限公司

物業公司 : Winsworld Properties Limited

於協議日期，就董事經作出一切合理查詢後所知、所得資料及所信，賣方、賣方擔保人及其最終實益擁有控股股東各自均為獨立於本公司及關連人士(定義見上市規則)之第三者。如賣方擔保人之公開文件所披露，其最終實益擁有控股股東為劉根山先生。

3. 將予收購之資產

- (i) 物業公司之全部已發行股本；及
- (ii) 於完成日期之出售貸款。

根據協議，賣方擔保人須促致賣方出售物業公司之全部已發行股本。物業公司為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為賣方之全資附屬公司，且根據香港法例第32章公司條例定義為賣方擔保人之附屬公司。於二零零四年三月三十一日，物業公司共已發行合共100股每股1美元之股份。物業公司之唯一主要資產為物業，且除持有物業外，並無從事任何其他業務。

根據於二零零四年三月三十一日之未經審核管理賬目，物業公司之資產總值及負債淨額分別為1,668,800,000港元及282,700,000港元，而物業之賬面值則為1,620,000,000港元。於該日期，結欠賣方擔保人之貸款金額為1,310,900,000港元。物業公司之經審核財務資料並未就緒，而賣方擔保人已就延遲刊發其截至二零零四年三月三十一日止年度之經審核業績而作出各項公佈。

物業公司於截至二零零四年三月三十一日止年度及截至二零零三年三月三十一日止年度分別錄得租金收入總額約90,400,000港元及76,600,000港元。截至二零零三年三月三十一日止年度，物業公司錄得經審核除稅前虧損352,500,000港元及經審核除稅後虧損354,100,000港元。截至二零零四年三月三十一日止年度，物業公司錄得之未經審核除稅前溢利及除稅後溢利分別為129,100,000港元及120,900,000港元。

根據協議，賣方擔保人須於完成日期解除物業公司除出售貸款以外之所有債務或負債(如有)。

4. 物業

一項商業物業，即位於香港銅鑼灣告士打道250至254號「伊利莎伯大廈」之商業及停車場綜合樓宇。物業包括7層商用平台、商用平台外牆、頂及簷篷上多塊廣告招牌連同175個泊車位。物業於一九七八年落成，總樓面面積(不包括泊車位、廣告招牌、平台頂及簷篷面積)約為21,803.42平方米(234,692平方呎)。

於二零零三年六月二十日，物業公司與Verywell Services Limited(「Verywell」)訂立管理協議，據此，Verywell同意就物業提供管理服務。Verywell為賣方擔保人之前附屬公司。Verywell為一間物業管理公司，從事管理物業及物業之租賃，並連同其現時之最終實益擁有人均為與賣方、賣方擔保人、本公司及彼等各自之關連人士概無關連之獨立第三者。根據管理協議，Verywell亦向物業公司提供一項擔保，擔保物業產生之全年租金收入每年將不少於78,000,000港元，而Verywell將保留超過該金額之任何收入。管理協議涵蓋截至二零零六年六月止3年期間。

因此，經扣除根據管理協議支付予Verywell之款項後，目前物業提供全年租金總額約78,000,000港元。按代價基準計算，來自物業之租金收入相當於約5.8%之全年收益率。賣方擔保人告知，物業於二零零四年十月之出租率為99.6%。根據現行租約，倘管理協議被終止，則物業將提供約87,600,000港元之全年租金。

5. 代價

1,342,000,000港元。

協議之條款(包括代價)乃參考過去12個月香港現行市況及其他涉及擁有多層零售中心之大型商業綜合樓宇之物業買賣交易後經公平磋商所達致及釐定。董事認為，代價對本公司而言屬公平合理，而收購乃符合股東之整體利益。

由獨立物業估值師編製之物業估值報告將與通函一併寄發予股東。

6. 付款條款

- (i) 買方已於簽立協議時向賣方律師(作為託管代理人)支付首期按金50,000,000港元。賣方律師僅在下列情況下，方會發放上述按金予賣方擔保人：(a)賣方律師向買方律師證明物業公司擁有物業之妥善所有權；及(b)賣方律師向買方律師提出證據，證明購買價餘額足以把物業從現有按揭贖回。
- (ii) 買方將於簽訂正式買賣協議時向賣方律師(作為託管代理人)支付次期按金84,200,000港元。賣方律師僅會在上文(i)分段條件(a)及(b)獲達成後，方會發放上述次期按金予賣方擔保人。
- (iii) 買方將於完成時向賣方擔保人支付代價餘額1,207,800,000港元。

7. 收購之條件

收購須待下列條件獲達成後，方告完成：

- (i) 買方擔保人及賣方擔保人(視情況而定)達成上市規則之一切有關規定；
- (ii) 賣方擔保人達成聯交所之任何及一切規定；
- (iii) 賣方擔保人取得其貸款人對協議之一切所需同意；及
- (iv) 賣方擔保人取得所有尚未兌換可換股票據持有人對協議之一切所需同意。

正式買賣協議須於二零零四年十一月五日或之前由訂約方簽立。於簽立正式買賣協議前，賣方擔保人須盡其所能就終止物業公司與Verywell於二零零三年六月二十日訂立有關物業之管理協議進行磋商。買方有意聘用本集團內之管理服務供應商，於完成後為物業提供物業管理服務。倘於二零零五年三月一日(或賣方擔保人及買方同意之較後日期)之前，(i)任何一項或以上條件不獲達成，則賣方擔保人須不計息向買方歸還按金，而協議訂約方概不得向其他訂約方提出索償，惟上述者或任何事前違反則除外；或(ii)所有條件均獲達成，惟買方無法與賣方完成交易，則賣方擔保人有權沒收並保留按金，而除上述者外，訂約方之一切責任將告終止及終結。

股東及投資者務須注意，收購須受條件所限，包括訂約方必須遵守上市規則之所有相關規定。聯交所對茂盛能否遵守第14.92條有關限制茂盛出售資產之規定表示關注。因此，收購可或未可完成。股東買賣股份時務請審慎行事。

8. 完成日期

待上文第7段所載協議之所有條件獲達成及根據香港法例第219章《物業轉易及財產條例》第13條取得物業之妥善所有權證明後，收購將於二零零五年一月二十五日或之前或達成條件後7日內(以較後者為準)完成，惟無論如何不會遲於二零零五年三月一日。

9. 購入物業之選擇權

由於可供物業公司進行所需財務及法律盡職審查之時間有限，因此賣方擔保人給予買方選擇權，根據協議所載之相同條款及條件(包括代價)直接購入物業，而非物業公司之已發行股份及出售貸款。買方可於協議日期起計10個工作日內(即最遲於二零零四年十一月一日)向賣方送達書面通知行使此選擇權。倘選擇權不獲行使，則買方將進行收購物業公司之全部已發行股份及出售貸款。倘選擇權獲行使，則買方同意連同其現行租約及許用協議購入物業，而該等租約及許用協議將於完成後轉讓予買方。根據第14.77條，不論該選擇權是否獲行使，本公司均會再作公佈。

10. 收購之資金來源

本集團擬運用內部資源及銀行融資撥付收購。董事尚未決定運用於收購之財務資源來源之實際比例，並將參考本集團於完成時之營運資金水平以決定有關金額。

11. 收購之財務影響

根據物業公司於二零零四年三月三十一日之未經審核管理賬目，物業於截至二零零四年三月三十一日止年度提供全年租金收入總額約90,400,000港元。有關租金收入約為本集團截至二零零三年十二月三十一日止年度總營業額673,800,000港元之13.4%及經常性租金收入179,300,000港元之50.4%。

12. 收購之原因及利益

董事對香港物業市場之長遠前景感到樂觀，尤其是地點優越之大型零售綜合樓宇。本集團積極物色具吸引力之零售物業。董事相信，收購乃本集團以合理價格建立其零售物業組合之良機。董事擬透過積極主動之租賃管理致力改善物業之租務表現。來自物業之收入將進一步加強本集團之經常性收入基礎，並為本集團之投資及發展物業組合之長遠策劃帶來貢獻。

協議之條款乃經公平磋商後按正常商業條款訂立。董事認為，協議之條款對本公司而言屬公平合理，且符合股東之整體利益。

13. 本公司及買方之資料

本集團主要從事物業發展及投資、建築、物業管理、金融服務與投資以及環球電影發行。買方為本公司之全資附屬公司。除訂立協議外，買方並無其他重大資產。

14. 賣方之資料

賣方為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，且根據香港法例第32章公司條例所定義為賣方擔保人之間接全資附屬公司。其主要資產為物業公司之全部股權，其並無擁有其他重大資產或業務。

15. 茂盛之資料

茂盛為一間於百慕達註冊成立之有限公司，並在聯交所上市。該公司目前從事物業發展及投資、證券投資及買賣、酒店持有以及投資控股。

16. 一般資料

根據上市規則第14章，收購構成本公司之一項主要交易。根據上市規則第14.40條，收購須待股東批准，方可作實。概無股東須就將予提呈以批准收購之任何決議案於股東大會上放棄投票。本公司已向持有已發行股份約62.25%之Intellinsight取得書面證明批准收購。Intellinsight於收購之權益與所有其他股東者無異。因此，在上市規則第14.44條之規限下，將以書面批准代替舉行股東大會之方式批准收購。載有收購其他資料之通函連同獨立物業估值師對有關物業之估值報告以及本公司之財務資料將儘快寄發予股東。

17. 本公司董事

於本公佈日期當日，董事為柯為湘先生、Keith Alan Holman先生、吳志文女士、黎家輝先生，非執行董事為譚希仲先生、楊國光先生，而獨立非執行董事為周湛藥先生、李國星先生、陸恭正先生及司徒振中先生。

18. 暫停及恢復買賣

應本公司之要求，本公司股份已由二零零四年十月十八日上午九時三十分起暫停買賣，以待發出本公佈。本公司已向聯交所申請本公司股份由二零零四年十月二十五日星期一上午九時三十分起恢復買賣。

19. 釋義

「收購」	指	買方建議根據協議之條款及條件向物業公司收購(a)物業公司全部已發行股份及物業公司結欠賣方擔保人之出售貸款，或(b)物業
「協議」	指	於二零零四年十月十五日就收購訂立之具法律約束力之臨時買賣協議(經二零零四年十月十九日之補充協議補充)
「All Victory」或「賣方」	指	All Victory Holdings Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，根據香港法例第32章公司條例所定義為茂盛之間接全資附屬公司
「通函」	指	載有收購其他詳情之通函，將根據上市規則寄發予股東
「本公司」或「買方擔保人」	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	根據協議之條款及條件完成收購
「按金」	指	根據協議應付之首期按金及次期按金總額
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「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
「Intellinsight」	指	Intellinsight Holdings Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，持有已發行股份約62.25%，並由一全權信託最終全資擁有，該信託之受益人為柯為湘先生(本公司主席)、吳志文女士(執行董事)及彼等之家族成員。吳女士為柯先生之配偶
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「茂盛」或 「賣方擔保人」	指	茂盛控股有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份在聯交所上市
「物業」	指	本公佈「物業」一段所詳述位於伊利莎伯大廈之商業及停車場綜合樓宇
「物業公司」	指	Winsworld Properties Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為賣方之全資附屬公司，且根據香港法例第32章公司條例定義為茂盛之附屬公司
「買方」	指	建家發展有限公司，於香港註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「出售貸款」	指	物業公司於完成時欠付賣方擔保人之所有未償還墊款之權利及權益，於二零零四年三月三十一日為1,310,900,000港元
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.10港元之普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

承董事會命
九龍建業有限公司
 主席
柯為湘

香港，二零零四年十月二十一日

請同時參閱本公佈於香港經濟日報刊登的內容。