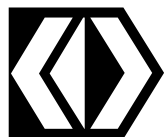


香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就本公佈全部或任何部份內容所產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



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

於二零零四年十月十五日，買方與本公司訂立協議，據此，買方以現金代價1,342,000,000港元收購物業公司全部已發行股份及出售貸款。

根據上市規則，本公司須於二零零四年十一月十五日或之前向股東寄發一份有關收購之通函。由於本公司正就該收購諮詢法律顧問之意見，故需要更多時間考慮會否進行收購。倘就收購達成任何決定，本公司將另行作出公佈。

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。聯交所已表明茂盛須遵守第14.92條有關限制茂盛出售資產之規定。因此，收購可或未可完成。股東買賣股份時務請審慎行事。

董事謹此提述本公司於二零零四年十月二十一日發出有關收購之公佈（「公佈」）以及於二零零四年十一月一日、九日及十五日之進一步公佈。本公佈所用詞彙與公佈所界定者具相同涵義。於二零零四年十月十五日，買方與本公司訂立協議，據此，買方以現金代價1,342,000,000港元收購物業公司全部已發行股份及出售貸款。物業公司之主要資產為物業，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。

根據協議，完成之先決條件包括：(1)茂盛須達成聯交所之任何及一切規定；(2)茂盛須達成上市規則之一切有關規定；及(3)茂盛獲得其所有尚未兌換可換股票據持有人對協議之一切所需同意。本公司接獲茂盛知會：(1)聯交所表明收購對茂盛而言為不符合上市規則第14.92條之規定；及(2)茂盛之尚未兌換可換股票據持有人已知會茂盛，彼等將不會同意協議。茂盛向本公司表示，由於有其中三項條件未能達成，其認為除退還按金外，該協議再無效力。惟董事認為該協議仍然有效。因此，董事正就協議有關之進一步行動諮詢法律意見。

根據上市規則，本公司須於公佈刊發後21日內（即二零零四年十一月十五日或之前）向股東寄發一份有關收購之通函。本公司先前已獲得聯交所批准於二零零四年十二月十五日或之前寄發通函，而本公司已就首度延期一事於二零零四年十一月十五日發出公佈。由於董事認為現時收購會否繼續屬未知之數，本公司已決定不繼續編製通函，以待確定與收購有關之進一步行動。本公司將就收購之法律地位作出決定時另行作出公佈。

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。聯交所已表明茂盛須遵守第14.92條有關限制茂盛出售資產之規定。因此，收購可或未可完成。股東買賣股份時務請審慎行事。

本公司董事

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

承董事會命
九龍建業有限公司
主席
柯為湘

香港，二零零四年十二月十五日

請同時參閱本公佈於香港經濟日報刊登的內容。