

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)

**有關本公司之承諾之
關連交易**

及

**內幕消息—有關可能收購事項之
意向書**

本公佈乃本公司根據上市規則第 13.09 條及證券及期貨條例（香港法例第 571 章）第 XIVA 部項下之內幕消息條文（定義見上市規則）作出。

本公司之承諾

董事會宣佈，於二零一五年七月二十四日，應發展商之要求，為達致政府對建議換地之規定，本公司已向政府及地政總署署長作出本公司之承諾，以在擁有人未能進行部份道路工程及建設、管理及維修人行天橋之情況下，承擔有關責任。

根據框架協議，擁有人授予發展商若干權利，包括進行道路工程及建設、管理及維修人行天橋。因此，發展商於本公司之承諾中擁有權益。

根據上市規則第 14A 章，本公司之承諾構成本公司之關連交易，並須遵守有關申報及公佈之規定。惟本公司之承諾獲豁免遵守上市規則第 14A 章有關通函及獨立股東批准之規定。

彌償契據

董事會進一步宣佈，於二零一五年七月二十四日，發展商與保利達控股根據土地出讓及土地出讓年期之延伸（如有），向本公司提供以本公司為受益人之彌償契據（自本公司之承諾日期起涵蓋 50 年年期）。根據彌償契據，發展商同意向本公司支付年度費用以作為對本公司之承諾之代價，且發展商及保利達控股（作為本公司之共同及個別賠償人）均將提供無條件及不可撤回之對應承諾。

彌償契據構成一項持續關連交易，惟全面獲豁免遵守上市規則第 14A.90 條及第 14A.76(1)條有關申報、公佈、通函、獨立股東批准及年度審閱之規定。

意向書

董事會進一步宣佈，於二零一五年七月二十四日，本公司與發展商就可能收購事項訂立意向書。除有關若干一般條款如終止、費用、專屬權、保密性、約束力及規管法律及司法管轄區外，意向書不具法律約束力。

意向書將自其獲簽署後 12 個月或當發展商書面確認將不會收購新地塊（不論直接或間接）時自動終止（以較早者為準）。

由於可能收購事項可能會或可能不會進行，股東及有意投資者在買賣本公司股份時，務請審慎行事。

本公佈乃本公司根據上市規則第13.09條及證券及期貨條例（香港法例第571章）第XIVA部項下之內幕消息條文（定義見上市規則）作出。

茲提述框架協議，當中載有擁有人（獨立第三方）向發展商（關連人士）授出於框架協議所載具體條款及條件有關開發地盤（包括在土地註冊處註冊為地塊或地塊部份之所有土地）之若干權利。於行使權利時，發展商擬促使擁有人進行建議換地。根據建議換地，擁有人須進行部份道路工程，包括（其中包括）建造、管理及維修人行天橋，費用及開支由其自身承擔。此外，一旦建議換地完成，發展商擁有權利取得新地塊。

I. 本公司之承諾

董事會宣佈，於二零一五年七月二十四日，應發展商之要求，為達致政府對建議換地之規定，本公司已向政府及地政總署署長作出本公司之承諾，以在擁有人未能進行部份道路工程及建設、管理及維修人行天橋之情況下，承擔有關責任。

本公司之承諾之具體條款載列如下：-

日期	二零一五年七月二十四日
承諾各方	本公司向以下各方承諾：- (1) 政府；及 (2) 地政總署署長
年期	涵蓋土地出讓之50年年期及土地出讓年期之延伸（如有）

本公司承諾、契諾並同意（其中包括）如下：-

- (a) 於土地出讓及土地出讓年期之延伸（如有）之年期內，本公司須採取一切可能及必要措施，促使及確保擁有人妥善履行其進行道路工程以及建設、管理及維修人行天橋之義務，費用及開支由其自身承擔。
- (b) 倘擁有人未能進行道路工程或未能遵守及履行人行天橋之建設、管理或維修，本公司須應政府之書面要求由本公司承擔有關道路工程以及人行天橋之建設、管理及維修責任之費用及開支。
- (c) 本公司賠償並須保證賠償政府、其代理人和職員因擁有人不遵守及不履行道工程之義務與建設、管理及維修人行天橋之義務或土地出讓所涉之任何義務而使政府也許遭受或產生任何索賠、損害、債務、費用及開支（無論屬何種性質）獲得賠償。
- (d) 倘及當地政總署署長全權酌情要求，本公司於政府作出書面要求之日起計14日內，須支付有關本公司之承諾之所有政府成本、費用及開支，並促使本公司之承諾於土地註冊處對照地塊及新地塊進行登記。倘本公司未能於該期限內向政府支付要求之任何費用，本公司須繳納未支付款項之利息，由該款項到期日起計至支付日期，年利率為當前香港發鈔銀行，即香港上海滙豐銀行有限公司、渣打銀行（香港）有限公司及中國銀行（香港）有限公司公佈之當前平均最優惠利率加2%（每年）。

- (e) 作為擁有人履行本公司之承諾所載之所有義務保障，本公司須應政府之要求於14日內促使取得保證，該保證由土地出讓年期計50年及土地出讓年期之延伸（如有）期間有效，以確保本公司之承諾與土地出讓及土地出讓年期之延伸（如有）下之義務（包括由政府也許引致或與之有關的所有索賠、損害、成本、收費、開支、負債及利息）得以履行。本公司須於有關保證或經延長或重續之保證或任何新保證（視情況而定）屆滿日期前，應政府要求促使及保障有關保證及經延長或重續之保證延長或重續至政府全權酌情要求的時期，或促使及保障按政府全權酌情要求的款額及期間作出新保證，直至政府書面通知發展商其認為毋須再作出有關保證為止。倘本公司未能促使並保證上述事宜，則政府將全權根據保證或經延長或重續之保證或任何新保證（視情況而定）要求本公司向政府支付其認為就履行擁有人於本公司之承諾以及土地出讓及土地出讓年期之延伸（如有）下之責任所必須之款項。
- (f) 本公司須及時並準時地支付維持保證所必須的全部附加費用、費用及收費，以使保證持續有效。
- (g) 本公司賠償及保證賠償政府及其任何職員因違反本公司之承諾所載任何條款、契諾或規定而引致或與之有關之所有及任何訴訟（包括司法審查）、負債、要求、索賠、開支、費用及損失。
- (h) 即使擁有人已出讓新地塊或其部份，或新地塊或其部份之任何權益或不可分割部分，本公司之承諾仍然有效。

根據宏基日期為二零一五年五月七日之函件，估計人行天橋之建設成本、每年之管理及維修成本，及以按年採購法50年年期之虛增管理及維修成本分別為17,800,000港元、691,200港元及22,000,000港元。因此，有關本公司之承諾之估值為40,491,200港元。

本公司向政府及地政總署署長提供本公司之承諾之理由及裨益

當根據框架協議完成建議換地後，發展商擁有若干權利，包括建設、管理及維修人行天橋以及收購新地塊之權利，因此，發展商於本公司之承諾中擁有權益。

考慮到本公司之承諾，本公司透過彌償契據自發展商取得財務資助。根據彌償契據，本公司亦自發展商及保利達控股收取無條件、不可撤回之共同及個別承諾及賠償金。由於本公司接獲之彌償契據之條款（包括但不限於年度費用）優於獨立第三方提供之條款，且將作為一項以本公司為受益人之對應安排，以及鑒於本公司之承諾項下之保證將由發展商安排，實際上本公司之風險相當有限。

除上文所述者外，根據意向書，待發展商完成收購新地塊及本公司提供本公司之承諾後，本公司可能向發展商收購新地塊。由於發展商於意向書中承諾（其中包括）不會向任何訂約方（除本公司外）配置其於新地塊之任何權益，本公司實質上已擁有收購新地塊之專屬權。載有有關可能收購事項之諒解之意向書將有助本公司評估可能收購事項。

可能收購事項將為本公司提供機遇，可加快發展其土地儲備，以實現盈利增長。此外，可能收購事項將令本公司得以發展豪華項目並提升其物業組合。考慮到新地塊所處之黃金地段及可能為本公司帶來豐厚回報，本公司之管理層相信可能收購事項屬潛在之投資機會。由於本公司可能於新地塊中擁有權益，故本公司之承諾可能對本公司有利。

鑒於上文所述，提供本公司之承諾將可間接賦予本公司專屬權以收購新地塊。因此，董事（包括獨立非執行董事）認為本公司之承諾之條款屬公平合理，乃按一般商業條款訂立，並符合股東整體之利益。

上市規則之涵義

於本公佈日期，保利達控股透過Intellinsight間接擁有本公司約72.20%權益，故根據上市規則，保利達控股為本公司之控股股東及關連人士。

發展商為保利達控股之全資附屬公司。發展商為本公司控股股東之聯繫人，故根據上市規則為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，本公司之承諾構成本公司之關連交易。

由於就本公司之承諾之估值而言，上市規則第14.07條所界定之各項適用百分比率少於5%，本公司之承諾須遵守上市規則第14A章有關申報及公佈之規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准之規定。

II. 彌償契據

於二零一五年七月二十四日，發展商與保利達控股根據土地出讓及土地出讓年期之延伸（如有），向本公司提供以本公司為受益人之彌償契據（自本公司之承諾日期起涵蓋50年年期），以（其中包括）向本公司提供無條件、不可撤回之共同及個別承諾及賠償金。此外，根據彌償契據，發展商同意向本公司支付年度費用，作為對本公司之承諾之代價。

上市規則之涵義

根據上市規則第14A章，按彌償契據進行之交易構成本公司之持續關連交易。

由於彌償契據下之承諾及賠償金(i)構成關連人士提供有利於本公司之財務資助；(ii)乃按一般商業條款訂立；及(iii)將不會就彌償契據下之承諾及賠償金抵押本公司任何資產，故彌償契據全面獲豁免遵守上市規則第14A.90條有關申報、公佈、通函、獨立股東批准及年度審閱之規定。

此外，由於根據彌償契據之年度費用之各項適用百分比率預期將少於0.1%，彌償契據全面獲豁免遵守上市規則第14A.76(1)條有關申報、公佈、通函、獨立股東批准及年度審閱之規定。

III. 意向書

於二零一五年七月二十四日，本公司與發展商就可能收購事項訂立意向書。根據意向書，發展商承諾如下：-

- (a) 不會開發新地塊；
- (b) 不會以框架協議規定之任何方法（不論直接或間接）向任何訂約方（除本公司外）出售、出讓、轉讓或配置其於新地塊之任何權益；
- (c) 不會核准就建議換地之任何應付土地溢價之金額及／或任何要約之基本條款，除非獲得本公司之書面認可；及
- (d) 不會以框架協議規定之任何方法（不論直接或間接）收購新地塊，除非獲得本公司之書面認可。

意向書將自其獲簽署後 12 個月或當發展商書面確認將不會收購新地塊（不論直接或間接）時自動終止（以較早者為準）。

意向書僅為框架文件，旨在載列本公司與發展商之間磋商進程之諒解。除有關若干一般條款如終止、費用、專屬權、保密性、約束力及規管法律及司法管轄區外，意向書不具法律約束力。

於本公佈日期，討論仍在進行中，這可能會或可能不會導致就建議收購事項簽立正式買賣協議。倘可能收購事項得以落實，則可能收購事項或會根據上市規則第14章及第14A章構成本公司一項須予公佈及關連交易。倘及當可能收購事項得以落實，本公司將作出進一步公佈。

由於可能收購事項可能會或可能不會進行，股東及有意投資者在買賣本公司股份時，務請審慎行事。

IV. 一般事項

於本公佈日期，保利達控股乃由一項全權信託最終全資擁有，該信託之成立人為柯為湘先生（本公司主席），而全權信託之對象包括柯為湘先生、柯沛鈞先生（本公司執行董事）及吳志文女士（本公司非執行董事），因此，彼等被視為於發展商（保利達控股之全資附屬公司）中擁有權益。由於柯為湘先生、柯沛鈞先生及吳志文女士於根據本公司之承諾、彌償契據及意向書擬進行之交易中擁有重大權益，故彼等已放棄就批准根據本公司之承諾、彌償契據及意向書項下進行交易之董事會決議案投票。除上文所披露者外，概無董事於本公司之承諾、彌償契據或意向書中擁有重大權益或須就有關本公司之承諾、彌償契據及意向書之決議案放棄投票。

V. 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：-

「%」	指	百分比
「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
「保證」	指	由香港持牌銀行向政府發出之22,700,000.00港元保證
「本公司之承諾」	指	本公司向政府及地政總署署長作出日期為二零一五年七月二十四日之承諾
「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
「彌償契據」	指	發展商與保利達控股向本公司提供之日期為二零一五年七月二十四日之彌償契據
「發展商」	指	Fulleagle Limited ，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
「董事」	指	本公司董事
「人行天橋」	指	擬分別位於土地出讓所附之平面圖I所示及標有「 PROP. FB1 」及「 PROP. FB2 」之位置，或由地政總署署長全權決定並以書面規定或批准之其他位置之兩座人行天橋
「政府」	指	香港特別行政區政府
「集團」	指	本公司及其附屬公司
「框架協議」	指	擁有人與發展商訂立日期為二零零九年九月三十日之框架協議
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立非執行董事」	指	本公司之獨立非執行董事
「獨立第三方」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「Intellinsight」	指	Intellinsight Holdings Limited ，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，為本公司之母公司
「宏基」	指	宏基測量師行有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司
「土地出讓」	指	新地塊之出讓
「土地註冊處」	指	香港土地註冊處
「意向書」	指	本公司與發展商訂立日期為二零一五年七月二十四日之不具約束力之意向書
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「地塊」	指	將軍澳市地段第2號及其延伸部份以及將軍澳市地段第22號
「新地塊」	指	將名為將軍澳市地段第121號之建議新地塊
「擁有人」	指	捷和神鋼製銅廠有限公司，現稱為利如有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司
「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，為本公司之最終控股公司
「可能收購事項」	指	待發展商完成收購（不論直接或間接）新地塊後，本公司可能直接或間接向發展商收購新地塊，包括但不限於透過收購擁有人或擁有人全資擁有之單一目的公司之全部已發行股本
「建議換地」	指	擁有人向政府交出地塊換取土地出讓以興建住宅發展及其他設施
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「估值」	指	根據宏基日期為二零一五年五月七日之函件，估計人行天橋之建設成本、每年之管理及維修成本，及以按年採購法50年年期之虛增管理及維修成本的總額
「年度費用」	指	發展商將向本公司提供之年度費用，作為本公司之承諾之代價

承董事會命
九龍建業有限公司
公司秘書
李權超

香港，二零一五年七月二十四日

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。

九龍建業有限公司 – 公佈
二零一五年七月二十四日