

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)

**豁免關連交易**

**收購 FULLEAGLE LIMITED**  
**之全部已發行股本**

茲提述本公司日期為二零一五年七月二十四日之公佈。

董事會宣佈，於二零一六年一月十四日，本公司與保利達控股訂立股份購買協議，據此，保利達控股有條件同意出售及促使Kromriver出讓而本公司有條件同意購買及受讓出售股份及貸款，代價為184,480,555港元。

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。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先生，而全權信託之對象包括柯先生及其家族成員（包括吳女士及柯沛鈞先生，均為董事）。因此，保利達控股為本公司之控股股東及關連人士，而收購事項根據上市規則第 14A 章構成本公司一項關連交易。由於有關收購事項之所有適用百分比率（定義見上市規則）均超過 0.1% 但低於 5%，收購事項須遵守上市規則第 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。

**股份購買協議**

**日期**

二零一六年一月十四日

**訂約方**

- (1) 本公司（作為買方）；及
- (2) 保利達控股（作為賣方），一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，其主要業務為投資控股。

## 收購事項

根據股份購買協議，保利達控股有條件同意出售及促使 **Kromriver** 出讓而本公司有條件同意購買及受讓出售股份及貸款，代價為 184,480,555 港元。出售股份相當於目標公司之全部已發行股本。於完成後，目標公司將成為本公司之直接全資附屬公司，而其帳目將綜合計入集團帳目。

## 代價

代價乃訂約方基於目標公司就於二零一五年十一月二十七日收購利如之成本及貸款之金額經公平磋商後釐定，亦有參考估值報告。利如為目標公司之直接全資附屬公司及唯一附屬公司。

代價須由本公司以下列方式支付：

- (a) 於簽訂股份購買協議後向保利達控股支付金額 18,448,056 港元，相當於代價之 10%。
- (b) 於完成日期向保利達控股支付金額 166,032,499 港元，即代價扣除 (a) 項所載之金額後之餘額。

代價將透過集團內部資源支付。

## 出讓貸款

**Kromriver**、目標公司與本公司須於完成日期就 **Kromriver** 向本公司出讓貸款及貸款項下 **Kromriver** 之全部利益、權利及權益訂立轉讓契據。

## 條件

待達成或豁免（視情況而定）下列條件後，股份購買協議方告完成：

- (a) 本公司已信納本公司或任何其高級職員、僱員、代理、專業顧問或本公司酌情視為必要、理想或合適之其他代理就目標集團之業務、事務、營運及財務狀況作出之該等查詢、調查及盡職審查之結果；
- (b) 根據於完成日期之事實及情況，保利達控股於股份購買協議項下所作之聲明及保證截至完成日期於所有方面仍屬真實及準確，且於任何方面亦無誤導成份；

- (c) 概無任何法院、仲裁機構、部門、法定或監管機關送達、頒佈或作出之通知、命令、判決、訴訟或法律程序，限制、禁止股份購買協議項下擬進行之任何交易或導致其違法，或很大可能對本公司於完成日期後在不受產權負擔影響之情況下擁有出售股份之法定及實益擁有權之權利造成重大不利影響；及
- (d) 已遵守上市規則項下所有適用規定，及已無條件及不可撤回地取得目標公司及／或利如及／或本公司及／或保利達控股任何一方須就股份購買協議及／或其項下擬進行交易，從任何部門、其他第三方或任何股東取得之所有必要批准及同意（包括，倘上市規則規定，股東於股東大會上之批准），或倘該等批准或同意按條件作出，該等條件可為本公司接受。

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

### 目標公司之資料

目標公司為於二零零五年七月八日於英屬維爾京群島註冊成立之公司並於本公佈日期由保利達控股直接全資擁有。目標公司主要從事投資控股。目標公司於二零一五年十二月二十一日方成為利如之唯一股東，因此，利如之財務資料並未綜合併入目標公司截至二零一三年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日止兩個年度之財務業績。下文分別載列目標公司之未經審核財務資料及利如截至二零一四年三月三十一日及二零一五年三月三十一日止兩個財政年度之經審核財務資料：

#### 目標公司

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一四年	二零一三年
	港元	港元
除稅前虧損	(4,472)	(5,828)
除稅後虧損	(4,472)	(5,828)
淨負債	(62,693)	(58,221)

#### 利如

	截至三月三十一日止年度	
	二零一五年	二零一四年
	港元	港元
除稅前虧損	(10,447,912)	(9,784,666)
除稅後虧損	(10,447,912)	(9,784,666)
淨資產	37,181,689	47,629,601

除透過利如持有地塊之間接權益外，目標公司並無擁有任何主要資產。目標公司於二零一五年十一月二十七日收購利如之原定成本為 190,360,615 港元，包括代價 190,000,000 港元、相關適用印花稅及與該收購事項有關之其他雜項費用。根據估值報告，地塊於二零一五年十二月十五日之市值為 193,000,000 港元。於本公佈日期，利如為目標公司之直接全資附屬公司。

## 換地

於二零一二年三月二十八日，目標公司代表利如就換地向地政總署提交申請。於二零一五年八月十四日，地政總署在若干條款（包括土地溢價之付款）規限下提出進行換地之要約。目標公司代表利如於二零一五年九月十日提出上訴，尋求覆核地政總署於二零一五年八月十四日函件所載之土地溢價之金額，並於二零一五年十二月八日遞交證明文件以證明有理由修訂土地溢價金額。於本公佈日期，利如並無任何支付土地溢價或進行換地之具約束力責任。地政總署之要約須待利如接納其隨附條款（包括土地溢價之金額）。預期換地之條款於完成前將不會落實。本公司於換地之條款落實後將考慮是否進行換地，而換地可能會或可能不會進行。

倘利如接納換地（目前預期於完成後進行）之條款（包括土地溢價之金額），利如將獲政府出讓新地塊。

## 本公司之資料及收購事項之理由

本公司透過其附屬公司主要從事物業發展（於香港、澳門及中國）及投資以及投資控股。就物業發展而言，集團一般以公開招標、市區舊樓重建及更改土地用途之方式收購土地，並於該等土地上興建住宅及／或商業樓宇以供出售。

鑑於換地可能於收購事項後進行，收購事項為本公司提供增強其於香港之土地儲備之潛在機會。此外，收購事項將令本公司有機會發展豪華項目及提升其盈利增長。考慮到新地塊所處之黃金地段及可能為本公司帶來滿意回報，董事會相信收購事項屬潛在之投資機會。董事（包括獨立非執行董事）認為，股份購買協議之條款乃於集團一般及日常業務過程中按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東整體之利益。

## 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。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先生，而全權信託之對象包括柯先生及其家族成員（包括吳女士及柯沛鈞先生，均為董事）。因此，保利達控股為本公司之控股股東及關連人士，而收購事項根據上市規則第 14A 章構成本公司一項關連交易。由於有關收購事項之所有適用百分比率（定義見上市規則）均超過 0.1% 但低於 5%，收購事項須遵守上市規則第 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。

柯先生、吳女士及柯沛鈞先生作為最終擁有保利達控股之全權信託之對象（且柯先生及吳女士亦為保利達控股之董事），已於本公司董事會會議上就批准收購事項之決議案放棄投票。

收購事項須待股份購買協議之多項先決條件達成後，方可作實。由於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或考慮買賣本公司股份時，務請審慎行事。

## 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：

「收購事項」	指	根據股份購買協議之條款收購出售股份及貸款
「董事會」	指	本公司董事會
「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
「完成」	指	根據股份購買協議完成收購事項
「完成日期」	指	二零一六年一月二十一日或本公司及保利達控股可能協定之其他日期
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	根據股份購買協議進行收購事項之代價
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義

「董事」	指	本公司董事
「政府」	指	香港政府
「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	中華人民共和國香港特別行政區
「Kromriver」	指	<b>Kromriver Limited</b> ，一間於香港註冊成立之有限公司，由保利達控股直接全資擁有
「Intellinsight」	指	<b>Intellinsight Holdings Limited</b> ，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
「換地」	指	向政府交出地塊以換取新地塊
「土地溢價」	指	地政總署將收取之溢價，作為換地之其中一項條款
「利如」	指	利如有限公司（前稱為捷和神鋼製銅廠有限公司），一間於香港註冊成立之有限公司，為目標公司之直接全資附屬公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款」	指	目標公司於二零一六年一月十四日結欠 <b>Kromriver</b> 之金額為 184,564,942 港元之貸款
「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
「柯先生」	指	本公司執行董事兼主席柯為湘先生，為吳女士之丈夫及柯沛鈞先生之父
「柯沛鈞先生」	指	執行董事柯沛鈞先生，為柯先生及吳女士之子
「吳女士」	指	非執行董事吳志文女士，為柯先生之妻子及柯沛鈞先生之母

「新地塊」	指	將名為將軍澳市地段第 121 號之建議新地塊
「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
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、台灣及澳門特別行政區
「股份購買協議」	指	保利達控股與本公司就收購事項訂立日期為二零一六年一月十四日之股份購買協議
「出售股份」	指	目標公司已發行股本之一股股份，相當於目標公司之全部已發行股本
「股份」	指	本公司股本中之股份
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	<b>Fulleagle Limited</b> ，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，為保利達控股之直接全資附屬公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司利如
「估值報告」	指	由本公司委託並由獨立物業估值師編製日期為二零一五年十二月十五日之地塊估值報告

承董事會命  
**九龍建業有限公司**  
 公司秘書  
**李權超**

香港，二零一六年一月十四日

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。