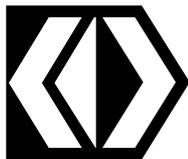


香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就本公佈全部或任何部份內容所產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



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)

非常重大收購

**收購深圳市物業發展(集團)股份有限公司
及恢復買賣**

本集團訂立協議，以合共人民幣458,576,423.93元(或約432,619,267.86港元)之現金代價收購深物業約70.3%之已發行股份。

深物業於深圳證券交易所上市，主要從事房地產發展及投資以及物業管理。

收購誠本集團落實開拓中國物業市場策略之重要一步。深物業擁有優質投資及發展物業組合，當中的物業，部份座落於深圳之黃金地段，住宅及商業物業兼備，復有一隊熟識中國物業市場及發展之專業隊伍可令本集團加快並穩健地發展中國市場。本集團計劃保持深物業之上市地位，以此為發展中國物業市場及在中國其他投資之旗艦。

本集團擬自內部資源及銀行借貸撥付收購及有關之承擔。

買方計劃向中國證監會申請豁免，以免除向深物業之股份提出全面收購建議之責任。倘若未獲中國證監會以出具無保留意見書之方式批出豁免，買方將需要向深物業股份(不包括其將收購者)提出全面收購建議。本公司將於中國證監會就是否授出豁免作出決定後再作公佈。

根據上市規則，收購構成本公司之一項非常重大收購，故須待股東批准後，方可作實。

應本公司之要求，本公司股份已由二零零五年四月一日下午二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二零零五年四月七日上午九時三十分起於聯交所恢復買賣。

協議

1. 日期：二零零五年四月一日

2. 訂約方：

買方： Brilliant Idea Investments Limited (卓見投資有限公司)

賣方： 深圳市建設投資控股公司

深圳市投資管理公司

深圳市建設投資控股公司及深圳市投資管理公司共為深物業之控股股東。

深圳市建設投資控股公司與深圳市投資管理公司為由深圳市政府擁有及深圳市國有資產監督管理委員會管理之國有企業。

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，賣方及彼等之最終實益擁有人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。

3. 將予收購之資產

(i) 323,747,713股深物業之國有發起人股，由深圳市建設投資控股公司持有；
及

(ii) 57,113,899股深物業之內資法人股，其中485,899股股份由深圳市建設投資控股公司持有，其餘則由深圳市投資管理公司持有。

深物業為於中國註冊成立之股份有限公司，註冊資本為人民幣571,799,175元。本集團將收購之股份佔深物業已發行股本約70.3%。就董事經作出一切合理查詢後所知、所得資料及所信，於二零零四年十二月三十一日(即最近期刊發之財務報表之日期)，深物業合共已發行：(a)323,747,713股國有發起人股；(b)65,200,850股內資法人股；(c)91,355,000股上市普通股；(d)61,459,312股境內上市外資股；及(e)36,300股由深物業之高級行政人員持有之非流通股。除深物業之高級行政人員持有之36,300股非流通股及深物業一附屬公司之工會持有之2,516,800股外，深物業其餘股份由獨立股東持有。買方將收購之股份為非上市股份並可在取得有關中國當局批准後轉讓。

以下財務資料乃摘錄自深物業截至二零零四年及二零零三年十二月三十一日之經審核財務報表，有關財務報表乃根據中國會計原則及適用財務法規編製：

	二零零四年 人民幣百萬元	二零零三年 人民幣百萬元
總收益	1,326.3	1,079.5
稅前溢利	126.2	121.7
稅後溢利	90.4	77.0

總資產	2,302.9	2,437.2
股東權益	567.1	474.2
每股盈利 (人民幣)	0.167	0.142
每股資產淨值 (人民幣)	1.047	0.875

4. 深物業之物業組合

以下為深物業於二零零四年十二月三十一日之主要物業權益：

持作發展土地： 皇崗地盤：位於深圳皇崗口岸，可建成總樓面面積達177,100平方米之商住物業。

海甸島地盤：位於海南島海口市，可建成總樓面面積達28,900平方米之住宅物業。

冬瓜嶺地盤：位於深圳市，可建成總樓面面積達26,400平方米之住宅物業。

在建項目： 皇御苑C區：位於深圳皇崗口岸之住宅發展項目，總樓面面積達131,500平方米，預期於二零零七年落成。

風和日麗B區：位於深圳龍華鎮之住宅發展項目，總樓面面積達88,200平方米，預期於二零零七年落成。

竣工項目存貨： 皇御苑A及B區：總樓面面積達47,000平方米之住宅單位。

皇城廣場：位於皇崗口岸之商住項目，合計總樓面面積達35,300平方米。

田園都市五期：位於上海閩行區之住宅發展項目，總樓面面積達800平方米。

俊峰麗舍：位於深圳之住宅發展項目，總樓面面積達34,000平方米。

投資物業： 深圳國際貿易中心：位於深圳羅湖區，總零售面積約為22,100平方米，總辦公室面積為8,500平方米。

國貿大廈：位於深圳羅湖區，總辦公室面積為17,700平方米。

天安國際大廈：位於深圳羅湖區，由深物業持有50%權益，總零售面積約為21,700平方米，總辦公室面積為8,400平方米。

5. 代價

人民幣458,576,423.93元(相等於約432,619,267.86港元)或每股深物業股份約人民幣1.204元。

代價每股人民幣1.204元較A股(人民幣4.69元)及B股(人民幣2.35元)於二零零五年三月三十一日(即該等股份暫停買賣前之最後交易日)之收市價分別折讓74.3%及48.8%，另較A股(人民幣4.39元)及B股(人民幣2.27元)截至二零零五年三月三十一日對上30個交易日按於深圳證券交易所所報之平均收市價分別折讓72.6%及47.0%。

協議之條款(包括代價)乃參考中國目前之市況及深物業於二零零四年十二月三十一日之每股股份相關資產淨值約人民幣1.047元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。

6. 付款條款

- (i) 簽約前已付人民幣20,000,000元之誠意金。
- (ii) 佔總代價一半之按金將於協議日期起計之五個工作天內支付。於收到此筆款項後之五個工作天內，賣方將退還買方一半誠意金。其餘誠意金將視作本集團就深物業可能收購下述之具吸引力之投資物業之若干未來承諾之履約保證。
- (iii) 買方將於賣方發出付款通知後之五個工作天內向賣方支付代價餘額。有關通知將於取得有關中國監管批文及獲中國證監會授出豁免，或買方對深物業股份提出全面收購建議之責任完成後發出。

7. 監管批文

根據協議，協議將於取得必要之監管批文之日及在其規限下生效。根據本公司中國法律顧問之意見，收購須取得國家商務部、國務院國有資產監督管理委員會及中國國家外匯管理局之批准；獲中國證監會豁免提出收購建議之責任以及向深圳市工商行政管理局登記。有關方面將於本公佈發表後之可行範圍內盡快向有關中國監管當局提出申請。除上述者外，協議並無其他先決條件。部份代價須於取得所需監管批准前支付。股東務請注意，概無法肯定能否取得所需監管批准，故亦無法肯定收購能否完成。

8. 財務支持及承諾

買方已承諾，於完成日期起計之六個月內，其將促使深物業獲提供人民幣500,000,000元之營運資金。有關營運資金將用於加強深物業之財務狀況，以便深物業加快其業務發展步伐。倘若未能履行此項承諾，有關中國監管當局可能徵收其視為適當之行政罰金。

此外，買方又已承諾將於完成日期起計12個月內物色總值不少於人民幣500,000,000元之優質中國投資項目，然後再由深物業收購。根據協議，買方承諾其將持有根據協議購入之深物業股份至少3年。

根據協議，買方及本公司已承諾就深物業之借貸向賣方之聯屬財務機構提供為數人民幣20,000,000元之擔保，以取代由其中一名賣方現時提供之相若擔保。根據協議，本公司毋須就此提供其他抵押品。

本公司及賣方之管理人相互承諾，如買賣雙方未能履行彼等於協議項下之責任，則本公司及賣方之管理人將代為履行有關權利及責任。

根據協議，倘若協議被協議之任何訂約方無理終止，解約方須向對方支付約人民幣22,900,000元之罰金以及賠償對方蒙受之一切損失或損害。惟倘協議因任何人士未能履行本身於協議之責任，違約方將負責由此產生之任何虧損或損失。倘若買賣雙方均有違約，各違約方均須對本身之責任負責。此外，倘若買方超過30日仍未能支付協議所述之代價，賣方有權終止協議，屆時買方亦須向賣方支付不多於約人民幣22,900,000元之罰金。此筆人民幣22,900,000之款項之乃根據協議項下總代價之5%而釐定。倘若出現違約，其他罰金將概不適用。在上文所述之規限下，倘若協議被終止，構成協議項下代價之款項將(不計利息)退回予本公司。

9. 收購責任

由於深物業之A股及B股於深圳證券交易所上市，就收購取得一切必需之監管批准後，買方將需要向其餘深物業股份(不包括其將收購者)提出全面收購建議。買方計劃向中國證監會申請豁免，以免除向深物業之其餘股份提出全面收購建議之責任。倘若未獲中國證監會以出具無保留意見書之方式批出豁免，買方將需要向深物業之其餘股份提出全面收購建議。按深物業股份於二零零五年三月三十一日之收市價計算，董事估計，倘若深物業之所有股東接納收購建議，有關全面收購建議將產生約人民幣524,900,000元之額外現金開支。

本公司將於中國證監會就是否授出豁免作出決定後再作公佈。

10. 收購之資金來源及融資承諾

本集團擬自內部資源及銀行借貸撥付收購。倘若本集團需要如上文所述向深物業提供人民幣500,000,000元作為營運資金或對深物業之股份提出全面收購建議，而為數最高達人民幣15億元之資金將由本集團之內部資源或銀行借貸撥付。董事會尚未就以內部資源及銀行借貸撥付有關資金之比例訂出詳細計劃。

11. 收購之原因及利益

董事對中國物業市場之長遠前景感到樂觀。收購誠本集團落實開拓中國物業市場策略之重要一步。深物業擁有優質投資及發展物業組合，當中的物業，部份座落於深圳之黃金地段，住宅及商業物業兼備，復有一隊熟識中國物業市場及發展之專業隊伍可令本集團加快並穩健地發展中國市場。本集團計劃保持深物業之上市地位，以此為發展中國物業市場及在中國其他投資之旗艦。

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。

12. 本公司及買方之資料

本集團主要從事物業發展及投資、物業管理、金融服務、港澳投資以及本地及海外之證券交易。買方為本公司擁有85%之附屬公司，買方15%權益由與本公司並無關連之獨立第三者持有。買方就收購支付之所有代價(包括融資承諾及全面收購建議之開支)將由買方之股東按各自之股權比例撥付。除訂立協議外，買方並無其他重大資產。

13. 賣方之資料

賣方為由深圳市政府擁有，並由深圳市國有資產監督管理委員會管理之國有企業。

14. 一般資料

根據上市規則第14章，收購構成本公司之一項非常重大收購。根據上市規則第14.49條，收購須待股東於股東大會上批准方可作實。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。載有收購及深物業其他資料之通函以及本公司之財務資料將儘快寄發予股東。為審議收購而召開之股東特別大會通告將隨通函附奉。

15. 本公司董事

於本公佈日期當日，本公司董事會成員包括三名執行董事，柯為湘先生(主席)、吳志文女士及黎家輝先生；三名非執行董事Keith Alan Holman先生(副主席)、譚希仲先生及楊國光先生；及四名獨立非執行董事，周湛燊先生、李國星先生、陸恭正先生及司徒振中先生。

16. 暫停及恢復買賣

應本公司之要求，本公司股份已由二零零五年四月一日下午二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二零零五年四月七日上午九時三十分起於聯交所恢復買賣。

17. 釋義

- 「收購」：指按照協議之條款及條件建議由買方收購深物業約70.3%股本權益
- 「協議」：指於二零零五年四月一日就收購訂立之買賣協議
- 「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」：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
- 「中國證監會」：指中國證券監督管理委員會
- 「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
- 「上市規則」：指聯交所證券上市規則
- 「中國」：指中華人民共和國
- 「買方」：指 **Brilliant Idea Investments Limited**，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司擁有85%之附屬公司
- 「人民幣」：指中國法定貨幣人民幣
- 「股份」：指本公司已發行股本中每股面值0.10港元之普通股
- 「股東」：指股份持有人
- 「深物業」：指深圳市物業發展(集團)股份有限公司，於中國註冊成立之股份有限公司
- 「平方米」：指平方米
- 「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，二零零五年四月六日

請同時參閱本公佈於香港經濟日報刊登的內容。