

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分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)

主要及關連交易

收購事項

於二零一八年六月二十二日，買方（即本公司之直接全資附屬公司）與賣方訂立有關收購事項之協議，代價為 2,110,242,000 港元。

於收購事項完成後，目標公司將會由買方全資擁有並將成為本公司之附屬公司。目標集團之財務業績將會與本公司財務報表綜合入賬。

上市規則之涵義

於本公佈日期，賣方透過 Intellinsight 間接擁有本公司約 70.61% 權益。因此，賣方為本公司之控股股東及關連人士。由於有關收購事項之一項適用百分比率（定義見上市規則）在合併保利達收購事項後超過 25% 但低於 100%，故收購事項連同保利達收購事項根據上市規則第 14 章及第 14A 章構成本公司之主要及關連交易，須遵守有關申報、公佈、通函及獨立股東批准之規定。

一般事項

將由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會就該等收購事項之條款向獨立股東提供意見。

獨立財務顧問將獲委任以就（其中包括）該等收購事項之條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

由於本公司需要額外時間編製及落實通函內的財務資料，載有（其中包括）(i)有關該等收購事項之進一步詳情；(ii)獨立董事委員會就該等收購事項之推薦意見；(iii)獨立財務顧問就該等收購事項致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；(iv)該等項目之估值報告；及(v)召開股東特別大會通告之通函將於二零一八年九月二十八日或之前寄發予股東。

股東及潛在投資者應注意：完成收購事項須待協議所載先決條件達成後方可作實，因此可能會或可能不會完成。由於收購事項可能會或可能不會完成，股東及潛在投資者在買賣本公司證券時，務請審慎行事。

收購事項

於二零一八年六月二十二日，買方（即本公司之直接全資附屬公司）與賣方訂立有關收購事項之協議，代價為 2,110,242,000 港元。協議之主要條款載列如下：

主要事項

根據協議，買方有條件同意收購，而賣方有條件同意出售 1) 目標股份，指目標公司之全部股權；及 2) 銷售貸款，指目標公司於二零一八年五月三十一日結欠賣方或向賣方引致之義務、負債及債務，金額約 1,367,692,000 港元。

代價

收購事項之代價為 2,110,242,000 港元，其中應分為 742,550,000 港元作收購目標股份及 1,367,692,000 港元作收購銷售貸款。買方須以現金按下列方式向賣方支付代價：

- (1) 527,561,000 港元（佔收購事項代價之 25%）已於協議簽訂時支付（「按金」）；及
- (2) 結餘 1,582,681,000 港元將於完成日期支付。

於收購事項完成後，按金將會撥入收購事項之代價。倘收購事項因任何理由而未能完成，則賣方需於五(5)個營業日內退回按金予買方，不得扣減、預扣或收取利息。

收購事項之代價乃由訂約各方參考下列事項（其中包括其他因素）並經公平磋商後釐定：

- (1) 目標集團於二零一八年五月三十一日之未經審核資產淨值；

- (2) 根據於二零一八年五月三十一日之初步估值扣除經估算之稅務影響後而計算之應佔該等物業之升值；
- (3) 當時之中國物業市場狀況；
- (4) 銷售貸款總額；及
- (5) 收購事項完成後對本公司之裨益。

本公司擬以其內部財務資源及／或銀行融資及／或最終控股公司貸款（乃按一般商業條款訂立）支付收購事項所需資金。

先決條件

協議須待下列條件達成或獲豁免後，方可完成：

- (a) 買方已信納由買方或其任何行政人員、僱員、代理人、專業顧問或其他代理人對目標集團之業務、事務、經營及財務狀況所作之有關查詢、調查及盡職審查之結果；
- (b) 本公司根據上市規則規定，已獲得獨立股東批准協議及據此擬進行之交易；
- (c) 該等項目之估值報告已呈交買方及該報告所載該等項目於二零一八年五月三十一日之估值不少於人民幣 3,300,000,000（相當於約 4,036,500,000 港元**）；
- (d) 於完成日期，賣方所提供之擔保在各方面仍保持真實及準確，且在任何方面並無誤導成份；
- (e) 概無任何法院、仲裁機構、政府當局、法定或監管機關送達、頒佈或作出任何通知、命令、判決、訴訟或程序，限制、禁止協議項下擬進行之任何交易或導致其違法，或合理可能會對買方於完成日期後擁有目標股份及銷售貸款（不附帶任何產權負擔）之法定及實益擁有權之權利造成重大不利影響；
- (f) 已完成拆卸在該等物業所在之房屋及／或固定裝置；及
- (g) 一切關乎協議項下擬進行之交易完成一事須徵得任何政府、監管機關或任何其他人士之同意，須於完成日期妥為取得並生效。

買方可於任何時間以書面形式向賣方有條件或無條件地豁免上述全部或任何部分先決條件（上述(b)項條件除外）。

倘上述(b)項先決條件無法於最後截止日期或之前達成，或任何其他先決條件無法於完成日期或之前達成或獲豁免，則買方可以書面通知賣方終止協議，惟(a)協議所規定之存續條文須將於協議失效後繼續生效；及(b)協議之終止不會損害協議任何訂約方於終止前應有之權利與責任。

完成

待上述先決條件達成或獲豁免後，收購事項須於完成日前完成。收購事項之完成並非與保利達收購事項之完成互為條件。於收購事項完成後，目標公司將會由買方全資擁有並將成為本公司之附屬公司。目標集團之財務業績將會與本公司財務報表綜合入賬。

訂約方之資料

賣方

賣方主要從事投資控股。

買方及本公司

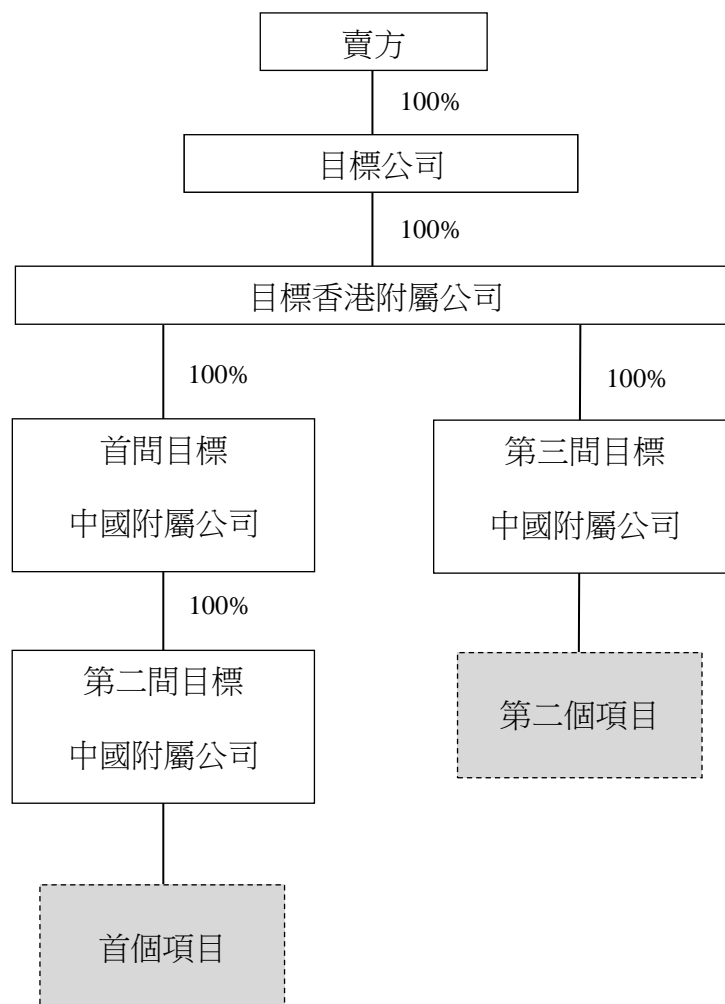
買方為本公司之直接全資附屬公司，主要從事投資控股。

本集團主要從事投資控股、物業發展、物業投資、物業管理及石油生產。

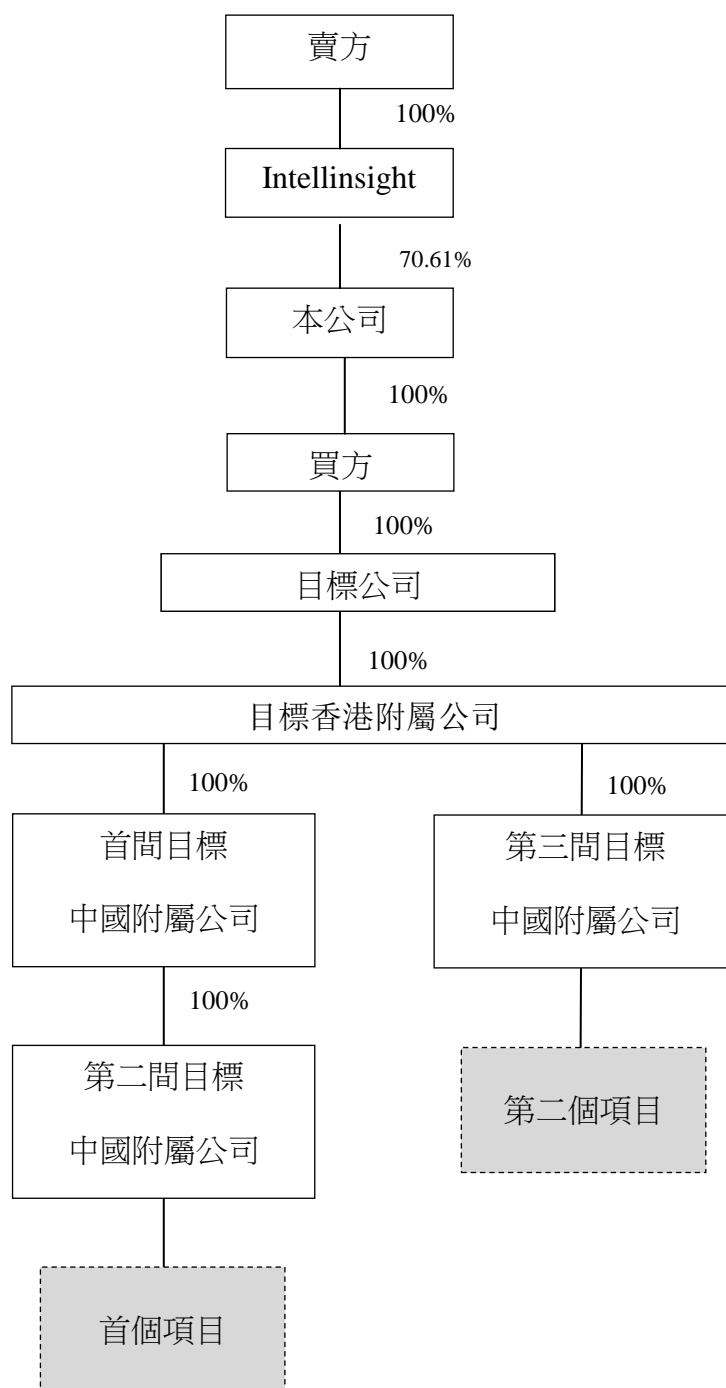
目標集團之資料

下列為目標集團於收購事項完成前後之股權架構：

收購事項完成前



收購事項完成後



目標集團之財務資料

目標集團

目標公司、目標香港附屬公司及首間目標中國附屬公司主要從事投資控股。於本公佈日期，除於目標香港附屬公司及目標中國附屬公司之股權及項目相關開支外，各目標公司、目標香港附屬公司及首間目標中國附屬公司並無擁有任何重大資產。

根據目標集團基於符合香港公認會計準則編製之未經審核綜合財務報表，目標集團截至二零一六年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日止年度各年之綜合財務業績如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 (未經審核) 千港元	二零一七年 (未經審核) 千港元
除稅前淨虧損	1,392	2,308
除稅後淨虧損	1,392	2,308

於二零一八年五月三十一日，根據目標集團未經審核財務報表，目標集團經調整資產淨值為 742,550,000 港元。

收購事項之理由及裨益

目標公司間接持有指定作住宅及／或商業用途之該等項目。收購事項令本公司在中國之土地儲備有所增加。鑒於該等項目之地理位置、有利之地方政策、鄰近地區之物業需求，以及有關地區之整體物業市場及經濟發展前景，本公司董事會認為收購事項乃投資良機，且具有優厚的發展潛力。本公司董事會相信，本公司將受惠於該等物業之銷售及租賃以及該等物業價值之預期增長。

根據上文所披露之因素，董事（不包括經考慮獨立財務顧問之意見後表達彼等觀點之獨立非執行董事）認為協議及收購事項之條款屬公平合理及按一般商業條款訂立，並符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之涵義

於本公佈日期，賣方透過 Intellinsight 間接擁有本公司約 70.61% 權益。因此，賣方為本公司之控股股東及關連人士。由於有關收購事項之一項適用百分比率（定義見上市規則）在合併保利達收購事項後超過 25% 但低於 100%，故收購事項連同保利達收購事項根據上市規則第 14 章及第 14A 章構成本公司之主要及關連交易，須遵守有關申報、公佈、通函及獨立股東批准之規定。

投票

柯先生、吳女士、柯沛鈞先生及柯沛縈女士作為最終擁有賣方之全權信託之對象（且柯先生及吳女士亦為賣方之董事），柯先生、吳女士、柯沛鈞先生及林勇禧先生（柯沛縈女士之丈夫）已就本公司批准收購事項之有關董事會決議案放棄投票。

於本公佈日期，本公司由賣方之全資附屬公司 Intellinsight 持有約 70.61% 權益，而賣方由 Ors Holdings Limited（「OHL」）全資擁有。OHL 則由一項全權信託全資擁有，其受託人為滙豐國際信託有限公司。由於柯先生為信託之創辦人而信託之全權信託對象包括柯先生、吳女士、柯沛鈞先生及柯沛縈女士，故彼等被視為於信託持有之股份中擁有權益。此外，柯先生全資擁有的 China Dragon Limited（「China Dragon」）持有 277,500 股股份（相當於本公司全部已發行股本之約 0.024%）及柯沛鈞先生持有 43,500 股股份（相當於本公司全部已發行股本之約 0.0037%）。據此，Intellinsight、China Dragon、柯先生、柯沛鈞先生及彼等之聯繫人將於股東特別大會上就批准協議及其項下擬進行之交易放棄投票。

一般事項

將由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會就該等收購事項之條款向獨立股東提供意見。

獨立財務顧問將獲委任以就（其中包括）該等收購事項之條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

由於本公司需要額外時間編製及落實通函內的財務資料，載有（其中包括）(i)有關該等收購事項之進一步詳情；(ii)獨立董事委員會就該等收購事項之推薦意見；(iii)獨立財務顧問就該等收購事項致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；(iv)該等項目之估值報告；及(v)召開股東特別大會通告之通函將於二零一八年九月二十八日或之前寄發予股東。

股東及潛在投資者應注意：完成收購事項須待協議所載先決條件達成後方可作實，因此可能會或可能不會完成。由於收購事項可能會或可能不會完成，股東及潛在投資者在買賣本公司證券時，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 買方自賣方收購目標股份及銷售貸款；

「該等收購事項」	指	收購事項及保利達收購事項；
「協議」	指	買方與賣方就收購事項訂立日期為二零一八年六月二十二日之買賣協議；
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「營業日」	指	香港商業銀行之營業日（星期六、星期日、公眾假期及在上午九時正至下午五時正期間任何時間懸掛八號或以上熱帶氣旋警告或黑色暴雨警告之任何日子除外）；
「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（股份代號：34）；
「完成日期」	指	協議之完成日期；
「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；
「董事」	指	本公司董事；
「股東特別大會」	指	本公司將召開以考慮及酌情批准（其中包括）該等收購事項之股東特別大會；
「首個項目」	指	位於中國上海市楊浦區四平路東，大連路北之物業開發項目，總樓面面積約為 94,763 平方米（包括地下樓面面積約 39,035 平方米），總地盤面積約為 15,133 平方米；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；

「Intellinsight」	指	Intellinsight Holdings Limited ，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之母公司；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「最後截止日期」	指	二零一八年十二月三十一日，或買方與賣方可能書面協定之其他日期；
「林勇禧先生」	指	執行董事林勇禧先生，柯先生及吳女士的女婿、柯沛鈞先生的妹夫及柯沛縈女士的丈夫；
「柯先生」	指	執行董事柯為湘先生，本公司主席、吳女士的丈夫、柯沛鈞先生及柯沛縈女士的父親及林勇禧先生的岳父；
「柯沛鈞先生」	指	執行董事柯沛鈞先生，柯先生及吳女士的兒子、柯沛縈女士的胞兄及林勇禧先生的妻舅；
「吳女士」	指	非執行董事吳志文女士，柯先生的妻子、柯沛鈞先生及柯沛縈女士的母親及林勇禧先生的岳母；
「柯沛縈女士」	指	柯沛縈女士，柯先生及吳女士的女兒、柯沛鈞先生的胞妹及林勇禧先生的妻子；
「保利達收購事項」	指	定義見本公司及保利達資產控股有限公司日期為二零一八年六月二十二日之聯合公佈；
「買方」	指	Future Star International Limited ，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於本公佈日期為本公司之直接全資附屬公司；
「中國」	指	中華人民共和國；
「該等項目」	指	首個項目及第二個項目；

「該等物業」	指	位於(i)中國上海市楊浦區四平路東，大連路北及(ii)中國上海市楊浦區四平街道 176 街坊 14/7 丘之地塊；
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣；
「銷售貸款」	指	1,367,692,000 港元，為目標公司欠付賣方之貸款、利息（如有）、其他款項及債務的總金額；
「第二個項目」	指	位於中國上海市楊浦區四平街道 176 街坊 14/7 丘之物業開發項目，總樓面面積約為 18,883 平方米，總地盤面積為 6,294 平方米；
「股份」	指	本公司股本中之普通股；
「股東」	指	本公司股東；
「平方米」	指	平方米；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「目標公司」	指	威鞍有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司；
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司（即目標香港附屬公司及目標中國附屬公司）；
「目標香港附屬公司」	指	百利榮有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司；
「首間目標中國附屬公司」	指	瀋陽智信資產管理有限公司，一間於中國成立之有限公司；
「第二間目標中國附屬公司」	指	上海揚業房地產開發有限公司，一間於中國成立之有限公司；

「第三間目標中國附屬公司」	指	上海城昱置業有限公司，一間於中國成立之有限公司；
「目標中國附屬公司」	指	首間目標中國附屬公司、第二間目標中國附屬公司及第三間目標中國附屬公司；
「目標股份」	指	目標公司之一(1)股普通股，相當於目標公司全部已發行股本；
「賣方」	指	保利達控股國際有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之最終控股公司；及
「%」	指	百分比。

承董事會命
九龍建業有限公司
公司秘書
李權超

香港，二零一八年六月二十二日

於本公佈日期，董事包括：執行董事柯為湘先生（主席）、黎家輝先生、柯沛鈞先生及林勇禧先生；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。

* 僅供識別

** 就本公佈內，人民幣兌港元乃按人民幣 1.00 兌約 1.2232 港元之匯率換算，惟僅供說明。