

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)

九龍建業有限公司收購 保利達資產控股有限公司之控股權益

九龍建業有限公司之 須予披露及關連交易

恢復買賣

九龍建業有限公司之財務顧問



新百利有限公司

董事欣然宣佈，九龍建業與柯先生於二零零五年十月十二日訂立協議。根據協議，九龍建業已有條件同意收購Marble King全部已發行股本及其股東貸款，總代價為826,062,195港元。Marble King之主要資產為其於保利達之現已發行股份約56.84%權益及全部未兌換可換股優先股。收購之總代價相等於每股保利達股份約0.94港元(以全數經攤薄計算)，乃經參考(其中包括)經調整每股保利達股份資產淨值而釐定。

繼九龍建業於二零零五年四月宣佈建議收購深物業集團(預期將於二零零六年初完成，惟須自有關中國監管機關取得批准)，收購為九龍建業集團策略之另一個重要行動，其將可因而顯著加快發展澳門物業市場之進度。九龍建業集團將採取三層策略，據此，九龍建業集團之非上市附屬公司將主力香港之物業發展及投資活動，深物業於完成後將成為九龍建業集團在中國之物業投資及發展旗艦，而保利達集團於完成後則成為在澳門市場之物業發展及投資旗艦。董事相信，此新組織架構將最有利九龍建業集團推行拓展大中華地區三大增長中物業市場之發展策略。三間上市公司將可維持專注彼等各自之地區市場，並根據彼等之發展計劃更妥善分配資源。

基於賣方於九龍建業之權益，賣方為九龍建業之關連人士，故收購構成九龍建業之關連交易，並須待獨立股東批准後方可作實。收購亦構成九龍建業之須予披露交易。九龍建業將召開股東特別大會以考慮收購，屆時賣方及其聯繫人士將於以股數投票方式進行之表決中放棄投票。

應九龍建業之要求，九龍建業股份已由二零零五年十月十二日上午九時三十分起暫停買賣，以待發出本公佈。九龍建業已向聯交所申請九龍建業股份由二零零五年十月十四日上午九時三十分起於聯交所恢復買賣。

協議

1. 日期

二零零五年十月十二日

2. 訂約方

買方： 九龍建業

賣方： 柯先生

3. 將予收購之資產

Marble King全部已發行股本及其股東貸款(截至協議日期不附帶任何性質之產權負擔或第三方權利，並附帶所有權利，包括收取於完成日期或之後宣派、作出或支付之所有股息及分派之權利)。

Marble King之主要資產為合共698,975,374股保利達股份及3,703,590,076股可換股優先股。698,975,374股保利達股份佔現已發行保利達股份約56.84%。3,703,590,076股可換股優先股為全部已發行可換股優先股。有關發行可換股優先股之詳情已載於保利達及Marble King分別於二零零一年八月四日及二零零一年八月二十日刊發之聯合公佈及通函。

可換股優先股之認購價為每股可換股優先股0.02港元，而目前已部份繳付該等認購價10%之股款。直至二零零六年九月十四日，可換股優先股可按目前價格以約14.771股全數繳足可換股優先股兌換為一股保利達股份。根據此基準，當已繳足股款時，合共3,703,590,076股可換股優先股可兌換為250,734,005股保利達股份，佔現已發行保利達股份約20.39%。為了繳足可換股優先股之股款，合共66,664,621港元或每股可換股優先股約0.018港元之認購價(佔每股可換股優先股0.02港元之認購價90%)須另行於兌換時繳付，並須按Marble King全權酌情決定，而Marble King已以書面知會保利達其無意贖回可換股優先股。緊隨完成後及假設全數兌換可換股優先股，九龍建業將持有保利達經有關兌換擴大之已發行股本約64.15%。

4. 收購之代價

826,062,195港元(包括368,236,168港元之Marble King所欠柯先生之股東貸款面值，而餘額為Marble King之全部已發行股本之代價。)總代價相等於每股保利達股份約0.94港元(以全數經攤薄計算)。

0.94港元之價格較保利達股份於二零零五年十月十日(即保利達股份於發出本公佈前暫停買賣前之最後交易日)之收市價每股保利達股份1.01港元折讓約6.9%，另較保利達股份截至二零零五年十月十日對上30個交易日之平均收市價每股保利達股份約1.04港元折讓約9.6%。根據二零零五年十月十日每股保利達股份1.01港元之收市價，Marble King目前所持合共698,975,374股保利達股份(價值約為706,000,000港元)及將於全數兌換可換股優先股後發行之250,734,005股保利達股份合共之價值約為959,200,000港元。

協議之條款(包括代價)乃參考保利達集團於二零零五年六月三十日之未經審核綜合資產淨值約1,056,000,000港元、Marble King於二零零五年九月三十日所欠柯先生之未償還股東貸款約368,000,000港元(為無抵押、免息及須於要求時償還)、及由戴德梁行有限公司對保利達集團於二零零五年九月三十日之物業權益作出之獨立估值(與該等物業權益於二零零五年六月三十日之賬面值比較,其產生重估盈餘約402,000,000港元)(有關估值報告將載於向股東寄發之通函內),及假設可換股優先股全數兌換為保利達股份後,經公平磋商所達致及釐定。

5. 付款條款

收購之總代價為826,062,195港元,九龍建業經已或將會按下列方式支付:

- (a) 206,515,549港元(佔代價25%)已於簽訂協議時以現金支付作初步按金;及
- (b) 餘款619,546,646港元將於完成時以現金支付或按賣方之酌情決定,九龍建業可以向賣方發行等額之零息承付票據(不遲於二零零六年十二月三十一日到期)支付。

九龍建業集團擬自其內部資源撥付收購。董事認為,九龍建業集團無須籌集額外資金以履行協議項下之責任。

6. 賣方給予之保證

為保障九龍建業之權益,賣方已根據協議之條款向九龍建業給予若干保證,其中包括賣方已保證保利達集團之經營及財務狀況自其最近經審核財務報表之日期(即二零零四年十二月三十一日)以來概無任何重大不利變動。

7. 先決條件

協議須待(其中包括)下列條件於二零零五年十二月三十一日或訂約方可能同意之有關其他日期或之前獲達成及維持履行或豁免後,方可完成:

- (a) 執行理事向九龍建業授出豁免,因而九龍建業無須履行就九龍建業及其一致行動人士尚未擁有或同意收購之保利達股份提出全面收購建議之責任,或執行理事確認完成並不會產生有關責任;
- (b) 獨立股東於股東特別大會通過一項決議案,以批准協議項下擬進行之交易;
- (c) 保利達股份於就協議刊發本公佈後恢復上市及買賣,而保利達股份隨後於完成日期維持上市及買賣,且並無於完成日期或之前接獲證監會或聯交所之指示,致使保利達股份於聯交所主板之上市地位將會或可能會因任何原因(包括完成所導致者或涉及協議之條款或協議項下擬進行之任何交易,或保利達不再適合上市之任何聲稱)被撤回或拒絕(或將會或可能被施加條件);

- (d) 賣方向九龍建業給予協議項下之保證於完成時在任何方面皆屬真實且無誤導成分，一如於完成時及由協議日期至完成之期間所有時間均為真實且無誤導成分；及
- (e) 自簽訂協議日期以來，概無任何重大不利變動(或影響)對Marble King及保利達集團之整體財務狀況、經營業績、業務前景或資產構成重大不利影響。

就上文條件(a)而言，已代表九龍建業向執行理事尋求執行理事之確認，而執行理事已確認九龍建業及其一致行動人士(包括柯先生)並無因完成而須就九龍建業及其一致行動人士尚未擁有或同意收購之保利達股份提出全面收購建議之責任。

九龍建業可按其酌情決定隨時豁免上文條件(d)及(e)。任何一方均不得豁免其他條件。倘條件並未於二零零五年十二月三十一日或訂約方可能同意之有關其他日期或之前獲達成或(視情況而定)豁免，則除非協議另有規定，否則訂約方於協議項下之責任將立即停止、終止及不再具有效力，而協議訂約方不得向其他方提出任何申索或無須對其他方負上任何責任，惟協議之任何先前違反及向九龍建業發還九龍建業於簽訂協議時已付之按金206,515,549港元及按香港上海滙豐銀行有限公司提供之存款利率計算之利息則除外。

協議須於條件(b)獲達成或訂約方可能書面同意之有關其他日期後三個營業日內完成。

九龍建業之資料

九龍建業集團主要從事於香港及澳門之物業發展及投資、物業管理、金融服務及投資，以及本地及海外財務投資。

保利達之資料

保利達集團主要從事證券投資及買賣、物業投資、發展及買賣以及製冰及提供冷藏設施服務。保利達集團自於二零零一年由賣方購入以來，其業務及經營均顯著增長及多元化。於過去兩年，保利達集團已作出多項澳門物業權益之收購，以增強其收益及資產基礎。目前，物業相關部份乃保利達集團之主要業績動力，其截至二零零五年六月三十日止六個月之經營盈利約24,600,000港元主要衍生自銷售若干澳門物業，並佔其於同期之未經審核經營盈利約94%。保利達集團已於過去兩年轉虧為盈。

根據保利達股份於二零零五年十月十日(即保利達股份於發出本公佈前暫停買賣前之最後交易日)在聯交所之收市價每股保利達股份1.01港元，保利達之市值約為1,242,100,000港元。

鑑於Marble King之主要資產為其於保利達已發行股份約58.6%權益及全部未兌換可換股優先股，故保利達之財務資料已摘自其截至二零零四年十二月三十一日止十三個月及截至二零零三年十一月三十日止年度之經審核財務報表以及截至二零零五年六月三十日止六個月之未經審核財務報表如下：

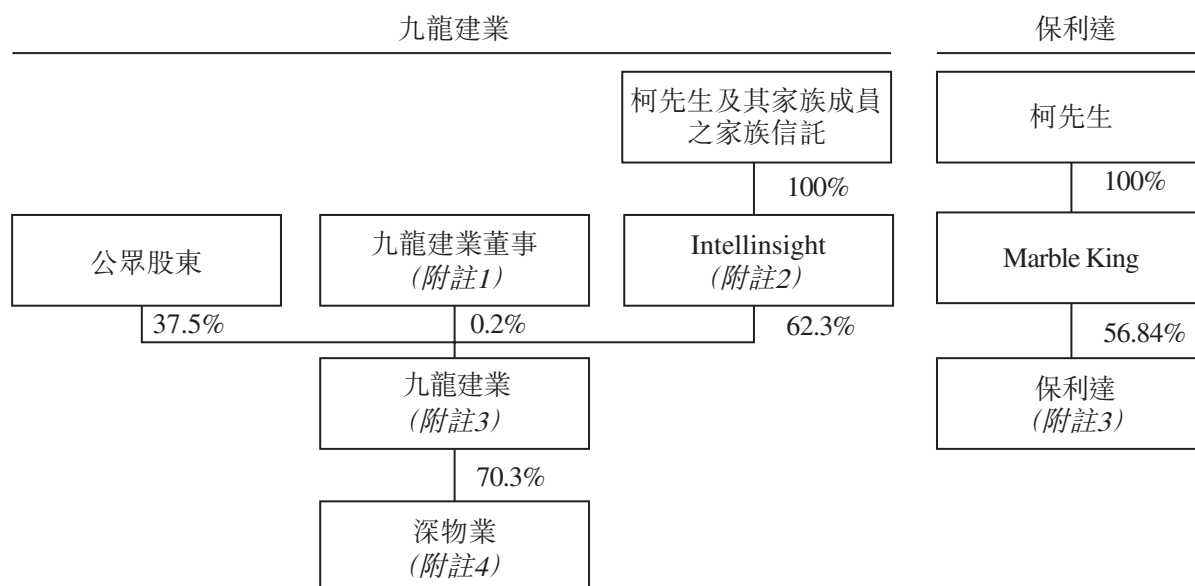
	未經審核	經審核	經審核
	截至二零零五年 六月三十日止 六個月 千港元	截至二零零四年 十二月三十一日止 十三個月 千港元	截至二零零三年 十一月三十日止 年度 千港元
總收益	95,808	152,882	17,672
除稅前盈利	462,851	24,794	15,590
除稅及少數股東 權益後盈利	438,817	17,119	15,590
每股保利達股份盈利 (附註)	0.3124港元	0.0263港元	0.0392港元 (重列)
	於二零零五年 六月三十日 千港元	於二零零四年 十二月三十一日 千港元	於二零零三年 十一月三十日 千港元
總資產	1,299,826	863,199	52,795
股東權益	1,056,497	615,829	51,183

附註：每股保利達股份盈利乃以全數攤薄基準呈列。

於完成後，九龍建業將成為Marble King之控股公司，而Marble King則為保利達之控股公司。因此，Marble King及保利達集團之賬目將綜合於九龍建業集團之財務報表內。

股權架構

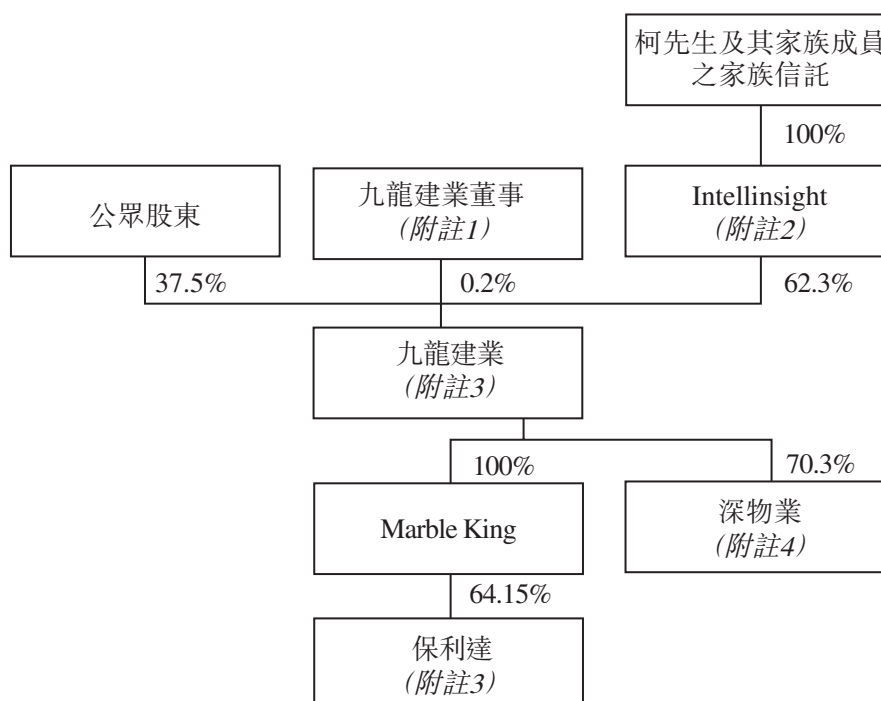
下列為九龍建業及保利達於完成前之股權架構：



附註：

1. 柯先生、柯沛鈞先生、Keith Alan Holman先生、黎家輝先生、陸恭正先生、譚希仲先生及楊國光先生。
2. Intellinsight由柯氏家族之全權家族信託最終全資擁有，該信託之受益人為柯先生、吳志文女士(執行董事)、柯沛鈞先生(執行董事)及彼等之家族成員。吳女士為柯先生之配偶，而柯沛鈞先生則為柯先生及吳女士之子。
3. 於聯交所主板上市。
4. 於深圳證券交易所上市，而預期將於二零零六年初完成對其作出之收購，惟須自有關中國監管機關取得批准。

下列為九龍建業及保利達於完成後及假設全數兌換可換股優先股之股權架構：



附註：

1. 柯先生、柯沛鈞先生、Keith Alan Holman先生、黎家輝先生、陸恭正先生、譚希仲先生及楊國光先生。
2. Intellinsight由柯氏家族之全權家族信託最終全資擁有，該信託之受益人為柯先生、吳志文女士（執行董事）、柯沛鈞先生（執行董事）及彼等之家族成員。吳女士為柯先生之配偶，而柯沛鈞先生則為柯先生及吳女士之子。
3. 於聯交所主板上市。
4. 於深圳證券交易所上市，而預期將於二零零六年初完成對其作出之收購，惟須自有關中國監管機關取得批准。

下表載述保利達因完成及假設全數兌換可換股優先股之股權架構變動：

股東	於完成前		緊隨完成後		完成後及全數 兌換可換股 優先股	
		%		%		%
九龍建業(附註1)	—	—	698,975,374	56.84	949,709,379	64.15
賣方	698,975,374	56.84	—	—	—	—
保利達董事(附註2)	7,900,000	0.64	7,900,000	0.64	7,900,000	0.53
公眾股東	522,939,110	42.52	522,939,110	42.52	522,939,110	35.32
總計	<u>1,229,814,484</u>	<u>100.0</u>	<u>1,229,814,484</u>	<u>100.0</u>	<u>1,480,548,489</u>	<u>100.0</u>

附註：

1. 九龍建業約62.3%股權由一全權家族信託最終全資擁有，該信託之受益人為柯先生、吳志文女士(執行董事)、柯沛鈞先生(執行董事)及彼等之家族成員。吳女士為柯先生之配偶，而柯沛鈞先生則為柯先生及吳女士之子。
2. 保利達董事楊國光先生、黃玉清女士及黎家輝先生分別直接實益擁有1,600,000股、6,000,000股及300,000股保利達股份。

收購之原因及利益

董事對澳門物業市場之長遠前景樂觀，尤其是位處黃金地段之項目。收購為九龍建業集團重組九龍建業集團之核心業務之重要行動，此舉將顯著加快其發展澳門物業市場之進度。於二零零五年四月宣佈建議收購深物業(預期將於二零零六年初完成，惟須自有關中國監管機關取得批准)後，九龍建業集團將採取三層策略，據此，九龍建業集團之非上市附屬公司將更集中於香港之物業發展及投資活動，深物業於完成後將成為九龍建業集團在中國之物業投資及發展旗艦，而保利達集團於完成後則成為在澳門市場之物業發展及投資旗艦。董事相信，此新組織架構將最有利九龍建業集團推行拓展大中華地區三大增長中物業市場之發展策略。三間上市公司將可維持專注彼等各自之地區市場，並根據彼等之發展計劃更妥善分配資源。

在推行擴展澳門市場據點之積極策略方面，九龍建業董事會有意透過保利達集團增加持有土地儲備作發展之用，並積極在澳門物色物業投資機會。九龍建業集團(保利達集團除外)將因收購而透過保利達集團進一步致力投資於澳門物業市場。九龍建業集團有意維持保利達之上市地位，並利用保利達作為其發展澳門物業市場之旗艦公司。

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，協議之條款對九龍建業而言屬公平合理，且收購乃符合股東之整體利益。

一般事項

根據上市規則，收購構成九龍建業之須予披露交易。於本公佈日期當日，Intellinsight(九龍建業之控股股東)及其聯繫人士實益擁有九龍建業已發行股本約62.3%。基於柯先生於Intellinsight之權益及其於收購中作為賣方之利益，故根據上市規則，收購構成九龍建業之關連交易，因此，收購須待獨立股東於股東特別大會上批准後，方可作實。

於本公佈日期當日，Intellinsight由一全權家族信託最終全資擁有，該信託之受益人為柯先生、吳志文女士(執行董事)、柯沛鈞先生(執行董事)及彼等之家族成員。吳女士為柯先生之配偶，而柯沛鈞先生則為柯先生及吳女士之子。兩位柯先生、吳女士、Intellinsight及彼等各自之聯繫人士將須就任何將於股東特別大會上提呈以批准收購之決議案放棄投票。批准有關收購之決議案將以股數投票方式進行表決。

九龍建業將成立由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組成之獨立董事委員會以考慮收購，並就收購向獨立股東提供建議。獨立財務顧問將獲委任以就此向九龍建業獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

載有收購進一步資料、九龍建業獨立董事委員會建議及獲委任獨立財務顧問意見之通函，將在實際可行情況下盡快寄發予股東。

暫停及恢復買賣

應九龍建業之要求，九龍建業股份已由二零零五年十月十二日上午九時三十分起暫停買賣，以待發出本公佈。九龍建業已向聯交所申請九龍建業股份由二零零五年十月十四日上午九時三十分起恢復買賣。

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」	:	指根據協議之條款及條件建議由九龍建業向賣方收購Marble King之全部已發行股本及其股東貸款
「協議」	:	指於二零零五年十月十二日就收購訂立之買賣協議
「董事會」	:	指董事會
「完成」	:	指根據協議之條款及條件完成收購
「可換股優先股」	:	指保利達每股認購價0.02港元之已繳部份股款無投票權可換股可贖回優先股
「董事」	:	指九龍建業之董事

「股東特別大會」	:	指九龍建業為考慮及酌情批准收購而將召開之股東特別大會，有關通告預期將載於將寄發予股東之通函內
「執行理事」	:	證監會企業融資部之執行理事或其任何代表
「港元」	:	指香港法定貨幣港元
「香港」	:	指中國香港特別行政區
「Intellinsight」	:	指Intellinsight Holdings Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，持有九龍建業全部已發行股本約62.3%，並由一全權家族信託最終全資擁有，該信託之受益人為柯先生、吳志文女士(執行董事)、柯沛鈞先生(執行董事)及彼等之家族成員。吳女士為柯先生之配偶，而柯沛鈞先生則為柯先生及吳女士之子
「九龍建業」	:	指九龍建業有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其已發行股份在聯交所主板上市
「九龍建業集團」	:	指九龍建業及其附屬公司
「九龍建業股份」	:	指九龍建業已發行股本中每股面值0.10港元之普通股
「上市規則」	:	指聯交所證券上市規則
「Marble King」	:	指Marble King International Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，由賣方實益全資擁有
「柯先生」或「賣方」	:	指柯為湘先生，九龍建業主席，並為協議之賣方
「保利達」	:	指保利達資產控股有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其普通股在聯交所主板上市
「保利達集團」	:	指保利達及其附屬公司
「保利達股份」	:	指保利達已發行股本中每股面值0.10港元之普通股
「中國」	:	指中華人民共和國
「出售股份」	:	指Marble King全部已發行股本
「證監會」	:	指香港證券及期貨事務監察委員會
「股東」	:	指九龍建業股份持有人

- 「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，其證券於深圳證券交易所上市
- 「深物業集團」：指深物業及其附屬公司
- 「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
公司秘書
衛玉馨

香港，二零零五年十月十三日

於本公佈日期當日，董事會成員包括四名執行董事，柯為湘先生(主席)、吳志文女士、黎家輝先生及柯沛鈞先生；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，周湛榮先生、李國星先生、陸恭正先生及司徒振中先生。

請同時參閱本公佈於香港經濟日報刊登的內容。