

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告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告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)

須予披露的交易

接納換地要約

### 接納換地要約

於二零二一年十月二十九日，承批人（本公司之兩間間接全資附屬公司）（作為分權共有產權人）接納要約函項下之換地要約，據此承批人將向政府退回交回地段，而政府將向承批人批出重批地段，補地價為 9,658,000,000 港元，須符合協議之條款及條件。重批地段之發展將包含作私人住宅物業發展之住宅部分及作非工業（不包括私人住宅等）物業發展之商業部分。

### 上市規則涵義

由於根據上市規則第 14.07 條有關商業部分應佔補地價部分之最高適用百分比率超過 5% 但低於 25%，換地對本公司構成上市規則項下的一項須予披露的交易，並須遵守上市規則第 14 章項下之申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及股東批准之規定。

### 換地

於二零二一年十月二十九日，承批人（本公司之兩間間接全資附屬公司）（作為分權共有產權人）接納要約函項下之換地要約，據此承批人將向政府退回交回地段，而政府將向承批人批出重批地段，補地價為 9,658,000,000 港元，須符合協議之條款及條件。

要約函之主要條款概述如下。

### 交回地段

交回地段位於香港九龍牛池灣清水灣道 35 號，總地盤面積約 19,335.5 平方米。

## 重批地段

重批地段將被稱為並於土地註冊處註冊為新九龍內地段第 6458 號，總地盤面積約 22,373 平方米。

## 租賃年期

重批地段之租賃年期為五十年，由協議日期起開始計算。

## 用途及總樓面面積

重批地段之批准用途為非工業（不包括貨倉、酒店及加油站）用途。合計總樓面面積不得少於 120,585 平方米並不得超過 200,975 平方米，前題為：

- (i) 用作私人住宅用途之任何樓宇總樓面面積（即住宅部分）不得少於 82,320 平方米並不得超過 137,200 平方米；及
- (ii) 用作非工業（不包括私人住宅等）用途之任何樓宇總樓面面積（即商業部分）不得少於 38,265 平方米並不得超過 63,775 平方米。

## 補地價及租金

換地應付之補地價金額為 9,658,000,000 港元，須按下列方式支付：

- (i) 金額 965,800,000 港元（佔補地價之 10%）須於承批人於二零二一年十月二十九日或之前接納要約函項下之換地要約時繳付作為按金。這款項已於承批人接納要約函項下之換地要約時繳付；及
- (ii) 餘額須於政府將有關換地要約的文件送交承批人簽署之日起計二十八日內或於政府接獲承批人接納要約函項下之換地要約當日起計三個曆月內繳付（以較早者為準）。

在換地應付之補地價總額中，商業部分應佔 989,945,000 港元。

承批人對補地價的繳款已經（就按金而言）及將會（就餘額而言）由集團的內部資源及／或董事認為適當的外部銀行借款撥付。

自協議日期起，重批地段的租金相等於重批地段不時的應課差餉租值 3%。

## 保證及承諾契約

承批人須促使本公司與政府訂立保證及承諾契約，保證在政府將有關換地要約的文件送交承批人簽署之日起計二十八日內或於政府接獲承批人接納要約函項下之換地要約當日起計三個曆月內（以較早者為準），承批人能適當履行其在協議中的責任、承諾及契諾。

## 有關集團的資料

集團主要於香港及中國大陸從事物業發展、物業投資及物業管理業務，亦從事金融投資及投資控股業務。

盛佳及頌威各自為本公司之間接全資附屬公司。盛佳主要從事物業發展業務，而頌威則主要從事物業發展及投資業務。

## 進行換地之原因及裨益

換地完成後，預期重批地段將發展為一個集零售購物中心及五棟住宅大樓於一身之發展項目。隨著重批地段的發展，預計將為本公司之物業組合帶來協同效應，提升其收入收益，並為本公司股東帶來長期回報。本公司之發展土地儲備及基礎亦因此得以進一步擴大及加強。

董事（包括獨立非執行董事）認為換地乃集團於日常業務中訂立，其條款為一般商業條款，屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益。

## 上市規則涵義

住宅部分旨在發展私人住宅物業，屬集團收益性質之日常業務，故根據上市規則第 14.04(1)(g) 條獲豁免遵守。

由於根據上市規則第 14.07 條有關商業部分應佔補地價部分之最高適用百分比率超過 5% 但低於 25%，換地對本公司構成上市規則項下的一項須予披露的交易，並須遵守上市規則第 14 章項下之申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及股東批准之規定。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「協議」	指	要約函所附的協議備忘錄和交換詳情及條件，須由承批人於政府將有關換地要約的文件送交承批人簽署之日起計二十八日內或於政府接獲承批人接納要約函項下之換地要約當日起計三個曆月內（以較早者為準）簽立；
「盛佳」	指	盛佳（亞洲）有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司；
「商業部分」	指	重批地段作非工業（不包括私人住宅等）物業發展之發展部分；
「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）；
「董事」	指	本公司董事；
「政府」	指	香港政府；
「承批人」	指	盛佳及頌威之統稱；
「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；
「頌威」	指	頌威企業有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司；
「換地」	指	根據要約函退回交回地段及重新批出重批地段，補地價為9,658,000,000 港元，其若干條款及條件載於本公告；

「換地要約」	指	政府就要約函項下之換地向承批人發出之經修訂要約；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「要約函」	指	政府於二零二一年十月十一日向承批人發出載列換地要約之函件；
「重批地段」	指	將被稱為並於土地註冊處註冊為新九龍內地段第 6458 號之地段；
「住宅部分」	指	重批地段作私人住宅物業發展之發展部分；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；及
「交回地段」	指	被稱為地段第 1904 號；地段第 1905 號；地段第 1906 號 A 段及餘段；與地段第 1907 號 C 段及餘段之地段，全部位於測量約份第 2 約。

承董事會命  
九龍建業有限公司  
主席  
柯為湘

香港，二零二一年十月二十九日

於本公告日期，本公司董事包括：執行董事柯為湘先生（主席）、黎家輝先生、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。