

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。本公佈僅供參考，概不構成收購、購入或認購股份之邀請或要約。



**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)

**配售現有股份及認購新股份及恢復買賣**

**CAZENOVE**

嘉誠亞洲有限公司

**唯一帳簿管理人及配售代理**

於二零零六年九月十五日，賣方、配售代理及本公司訂立配售協議，據此協議，配售代理同意代表賣方以每股股份13.25港元盡力配售最多58,000,000股現有股份，而配售代理有選擇權，以相同之價格盡力配售另外最多29,000,000股現有股份。配售股份（包括該等受配售代理之選擇權規限之股份）佔本公司現有已發行股本約12.79%，及佔本公司經認購事項擴大後之已發行股本約11.34%（假設配售代理行使其選擇權以及所有配售股份包括於配售代理之選擇權項下之額外配售股份均成功獲得配售）。

配售股份將由配售代理配售予不少於六名獨立專業人士、機構、及／或個人投資者，彼等與本公司或其附屬公司之董事、行政總裁或主要股東或彼等各自之聯繫人士（定義見上市規則）概無關連之獨立人士，且並非本公司之關連人士（定義見上市規則），及就控制本公司而言並非與賣方之一致行動人士（定義見收購合併守則）。配售事項須受若干終止事項規限，若出現該等終止事件，除非獲得配售代理豁免，否則配售事項將不會進行至完成。

賣方已根據配售協議有條件同意以認購價認購相等於由配售代理成功配售之配售股份數目之新股份數目。

九龍建業有限公司—公佈  
二零零六年九月十五日

認購事項之完成須待下列條件獲達成後，方可作實：

- (1) 配售事項完成；及
- (2) 聯交所上市委員會批准認購股份上市及買賣。

賣方及與其一致行動人士於本公司已發行股本中之持股量於配售完成時將由約57.2%減少至約48.67%（假設配售代理並未就額外配售股份行使其選擇權，但所有基本配售股份均成功獲得配售且認購事項並未完成），及於緊隨配售事項完成配發認購股份後，將由約48.67%增加至經擴大已發行股本約52.71%。

賣方及與其一致行動人士於本公司已發行股本中之持股量於配售完成時將由約57.2%減少至約44.41%（假設配售代理就額外配售股份行使其選擇權，且所有基本配售股份包括該等額外配售股份均成功獲得配售，但認購事項並未完成），及於緊隨配售事項完成配發認購股份後，將由約44.41%增加至經擴大已發行股本約50.71%。

配售事項及認購事項可使本公司有效籌集資金。本公司擬將認購事項預計所得款項淨額約1,133,000,000港元（假設配售代理就所有額外配售股份行使其選擇權以及所有配售股份包括該等額外配售股份均成功獲得配售）用於擴展其於中國之物業投資及開發業務。所得款項總額將達到1,153,000,000港元，而預計開支（包括配售佣金、法律費用、印刷費及其他費用及支出）將為20,000,000港元。倘配售代理就額外配售股份並不行使其選擇權，但基本配售股份全數成功獲得配售，預計所得款項淨額約755,000,000港元。所得款項總額將約為769,000,000港元，而預計開支（包括配售佣金、法律費用、印刷費及其他費用及支出）將為14,000,000港元。

由於配售事項及認購事項須待達成若干條件後方告完成，及可能會或可能不會完成，股東及有意投資者於買賣本公司股份時務須審慎行事。

應本公司之要求，本公司股份由二零零六年九月十五日上午九時三十分起暫停在聯交所買賣，以待發出本公佈。本公司已申請本公司股份由二零零六年九月十八日上午九時三十分起恢復買賣。

## 配售協議

日期： 二零零六年九月十五日

賣方： **Intellinsight Holdings Limited**，為本公司之控股股東，並由柯先生之家族信託全資實益擁有。柯先生為本公司主席兼執行董事。於本公佈日期，賣方擁有388,838,083股股份之權益，佔本公司現有已發行股本約57.17%。賣方之與其一致行動人士控制另外192,000股股份，佔本公司現有已發行股本約0.028%。因此，賣方及與其一致行動人士合共擁有389,030,083股股份之權益或本公司現有已發行股本約57.2%之權益。

配售代理： 嘉誠亞洲有限公司，彼為與本公司或其附屬公司之董事、行政總裁或主要股東或彼等各自之聯繫人士（定義見上市規則）概無關連之獨立人士，且並非本公司之關連人士（定義見上市規則），及就控制本公司而言並非與賣方之一致行動人士（定義見收購合併守則）。

本公司： 本公司

### 將予配售股份數目

最多為58,000,000股現有股份，佔(i)本公司現有已發行股本約8.53%，及(ii)本公司經認購事項擴大後之已發行股本約7.86%（配售代理並未行使任何下述之選擇權以及假設所有該等股份均成功獲得配售）。

配售代理就另外最多29,000,000股現有股份擁有選擇權，該等股份佔(i)本公司現有已發行股本約4.26%，及(ii)本公司經認購事項擴大後之已發行股本約3.78%（假設所有該等受配售代理之選擇權規限之股份亦成功獲得配售）。

合共87,000,000股現有股份佔本公司現有已發行股本約12.79%，及佔本公司經認購事項擴大後之已發行股本約11.34%（假設所有該等股份均成功獲得配售）。

配售股份將由配售代理盡力配售予承配人。

九龍建業有限公司—公佈  
二零零六年九月十五日

## 配售價

配售價每股13.25港元為(i)於二零零六年九月十四日(即本公佈刊發前之最後交易日)聯交所所報每股收市價14.18港元折讓6.56%，(ii)直至二零零六年九月十四日(包括該日)止最後5個交易日聯交所所報每股平均收市價14.40港元折讓約7.99%，及(iii)直至二零零六年九月十四日(包括該日)止最後10個交易日聯交所所報每股平均收市價14.44港元折讓約8.24%。配售價乃經賣方與配售代理公平磋商後予以釐定。董事(包括獨立非執行董事)認為，參照就該類配售事項一般所採用之折讓率、股份之市價及現時之市況，配售價乃屬公平及合理，且符合本公司及股東之整體利益。

## 權利

配售股份將免受所有留置權、押記及產權負擔之規限而予以出售，並連同於配售協議訂立當日配售股份所附帶之所有權利出售，包括收取於配售協議訂立當日或之後宣派、作出或派付之所有股息或其他分派，包括(為免生疑)本公司於本公佈刊發前已宣派之中期股息每股0.13港元，而有關股息將於二零零六年十月六日派付予已於二零零六年九月二十七日登記之股份持有人。該等股息之有關股份暫停辦理過戶日期由二零零六年九月二十五日星期一至二零零六年九月二十七日星期三(包括首尾兩日)。承配人將向賣方支付有關每股配售股份13.38港元之總額，包括(i)各配售股份之配售價13.25港元及(ii)就該配售股份而賣方原先有權收取之中期股息0.13港元。

## 承配人之獨立性

配售股份將由配售代理配售予不少於六名獨立專業、機構及／或個別投資者。若干承配人為現時股東，惟預期任何承配人將不會因配售事項而成為本公司主要股東。將由配售代理安排之承配人將與本公司或其附屬公司董事、行政總裁或主要股東或彼等各自之聯繫人士(定義見上市規則)概無關連之獨立人士，且並非本公司之關連人士(定義見上市規則)，及就控制本公司而言亦並非為賣方之一致行動人士(定義見收購合併守則)。

## 終止事項

配售代理有權於若干事件發生後終止配售事項，比如任何重大違反配售協議所述之任何聲明、保證或承諾，或任何事件令有關聲明、保證或承諾之任何重大方面變得不真實、不真確或任何重大違反本公司或賣方須於完成時或之前根據配售協議須予以履行之任何其他責任。

九龍建業有限公司—公佈  
二零零六年九月十五日

倘配售代理行使上述權力，則配售事項及認購事項將不會進行。因此，股東及投資者在買賣股份時務請審慎行事。

## 配售事項之完成

有關訂約方預期，配售事項將於二零零六年九月二十日（或賣方及配售代理可能以書面同意之其他日期）完成。本公司將於認購事項完成後刊發進一步公佈，以提供成功配售配售股份之數目詳情。

## 認購新股

### 將獲認購新股之數目

賣方已同意對認購股份進行認購。將獲認購股份之實際數目將與獲配售代理成功配售之配售股份之實際數目相等。

### 認購價

每股新股之認購價相當於每股股份之配售價13.25港元。有關配售事項及認購事項所產生之全部佣金、費用及開支將由本公司承擔，而自配售事項完成當日起至認購完成當日止期間之有關配售事項之所得款項淨額之應計利息將撥歸本公司所有。

倘配售代理並無就有關額外配售股份行使其選擇權（惟全部基本配售股份均成功獲得配售），則認購股份之市值將為822,000,000港元，而有關市值乃根據於二零零六年九月十四日（即股份於本公佈刊發前之最後一個交易日）之收市價14.18港元計算，而認購價淨額將約為每股13.02港元。倘配售代理就有關額外配售股份行使其選擇權及全部配售股份（包括該等額外配售股份）均成功獲得配售，則認購股份之市值將為1,234,000,000港元，而有關市值乃根據於二零零六年九月十四日（即股份於本公佈刊發前之最後一個交易日）之收市價14.18港元計算，而認購價淨額將約為每股13.02港元。

董事（包括獨立非執行董事）認為，根據現時之市況，認購事項之條款乃屬公平及合理，且符合本公司及股東之整體利益。

九龍建業有限公司—公佈  
二零零六年九月十五日



## 發行認購股份之一般授權

認購股份將根據於二零零六年五月八日舉行之股東大會上通過之股東決議案由股東授予董事之一般授權而發行。本公司過往並無就行使該項授權而發行任何股份。根據該項授權將獲允許發行之股份總數為113,353,570股。

## 認購股份之等級

於發行、配發及繳足股款後，認購股份將在所有方面與於認購事項完成當日已發行之股份享有同等權益，包括有權於認購完成日期後享有任何股息或分派。由於認購股份將只會於二零零六年九月二十七日（即本公司於本公佈刊發前宣派之中期股息每股0.13港元之記錄日期，而有關股息將於二零零六年十月六日派付）其後的日子發行、配發及繳足，因此，認購股份持有人於二零零六年九月二十七日將非為已登記之股份持有人，因此將無權收取該中期股息。

## 認購事項之條件

認購事項之完成須待下列條件獲達成後，方可作實：

- (1) 配售事項完成；及
- (2) 聯交所上市委員會批准認購股份上市及買賣。

本公司將向聯交所上市委員會申請批准認購股份上市及買賣。

## 認購事項之完成

認購事項之完成將於上文所述之所有條件獲達成後進行，並於二零零六年九月二十七日（即本公司於本公佈刊發前宣派中期股息每股0.13港元之記錄日期）後，認購股份持有人將因此而無權收取有關股息，惟無論如何認購事項之完成將不得遲於二零零六年九月二十九日（即配售協議訂立當日起計十四日）（或在聯交所批准之前提下，訂約方同意之其他較後日期）。倘上述條件並不能於上述日期達成或不能於上述日期完成認購，則配售協議將予以終止。根據上市規則，認購股份須於配售協議訂立當日起計之十四日內發行予賣方。

九龍建業有限公司－公佈  
二零零六年九月十五日

## 配售事項及認購事項對股權之影響

本公司於配售事項及認購事項前後之股權架構將如下（假設配售代理並無就有關額外配售股份行使其選擇權（惟全部基本配售股份均成功獲得配售））：

股東	現況		緊隨配售事項 完成後惟於認購事項前		緊隨配售事項 及認購事項完成後	
	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%
賣方及其一致 行動人士	389,030,083	57.20%	331,030,083	48.67%	389,030,083	52.71%
董事	1,243,000	0.18%	1,243,000	0.18%	1,243,000	0.17%
其他股東	289,847,767	42.62%	347,847,767	51.15%	347,847,767	47.12%
合計	<u>680,120,850</u>	<u>100.00%</u>	<u>680,120,850</u>	<u>100.00%</u>	<u>738,120,850</u>	<u>100.00%</u>

本公司於配售事項及認購事項前後之股權架構將如下（假定配售代理就有關額外配售股份行使其選擇權及全部配售股份（包括該等額外配售股份）均成功獲得配售）：

股東	現況		緊隨配售事項 完成後惟於認購事項前		緊隨配售事項 及認購事項完成後	
	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%
賣方及其一致 行動人士	389,030,083	57.20%	302,030,083	44.41%	389,030,083	50.71%
董事	1,243,000	0.18%	1,243,000	0.18%	1,243,000	0.16%
其他股東	289,847,767	42.62%	376,847,767	55.41%	376,847,767	49.13%
合計	<u>680,120,850</u>	<u>100.00%</u>	<u>680,120,850</u>	<u>100.00%</u>	<u>767,120,850</u>	<u>100.00%</u>

## 認購事項所得款項用途

本公司董事認為配售事項及認購事項將為本公司提供籌集資金的機會，同時亦擴闊本公司的股東基礎及資本基礎。

九龍建業有限公司－公佈  
二零零六年九月十五日

本公司擬將從認購事項預計所得款項淨額約1,133,000,000港元（假設配售代理行使有關額外配售股份之選擇權，而所有配售股份，包括該等額外配售股份，均成功獲得配售）用於擴展其於中國之物業投資及開發業務。所得款項總額將為1,153,000,000港元而預計開支（包括配售佣金、法律費用、印刷費及其他費用及支出）將為20,000,000港元。倘配售代理就額外配售股份不行使其選擇權，但基本配售股份全數均成功獲得配售，則預計所得之款項淨額將約為755,000,000港元。所得款項總額將為769,000,000港元而預計開支（包括配售佣金、法律費用、印刷費及其他費用及支出）將為14,000,000港元。

## 過去12個月之籌集資金活動

除下文所述的籌集資金活動外，本公司在緊接本公佈日期前的12個月內概無進行其他籌集資金活動。本公司在緊接本公佈日期前的12個月內之籌集資金活動中所籌集所得款項約1,377,000,000港元的實際用途概述如下，與本公司在有關公佈中所披露之所得款項擬作用途一致：

公佈日期	籌集資金活動	籌集 所得款項淨額	所得款項 實際用途
二零零六年 五月八日	補充配售 113,353,000股股份	約1,377,000,000港元	970,000,000港元用作認購保利達資產控股有限公司的股份之資金，詳情概述於本公司於二零零六年五月八日的公佈及二零零六年五月二十三日的通函內。  其餘的407,000,000港元乃用作業務發展及擴充業務。

## 主要業務

本公司及其附屬公司主要從事於香港、澳門及中國之物業發展及投資、物業管理、金融服務及投資，以及本地及海外金融投資。

九龍建業有限公司—公佈  
二零零六年九月十五日



## 恢復買賣

應本公司之要求，本公司股份由二零零六年九月十五日上午九時三十分起暫停在聯交所買賣，以待發出本公佈。本公司已申請本公司股份由二零零六年九月十八日上午九時三十分起恢復買賣。

## 釋義

「額外配售股份」	指	最多為29,000,000股現有股份
「基本配售股份」	指	最多為58,000,000股現有股份
「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，其股份於聯交所上市
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「柯先生」	指	柯為湘先生，本公司主席及董事
「配售事項」	指	如本公佈所述，按配售價向投資者配售配售股份
「配售代理」	指	嘉誠亞洲有限公司，一間根據證券及期貨條例（香港法例第571章）可進行第1、4、6及9類受規管業務的持牌法團
「配售協議」	指	由賣方、本公司及配售代理就有關配售事項於二零零六年九月十五日訂立之配售協議
「配售價」	指	每股股份配售價13.25港元

九龍建業有限公司－公佈  
二零零六年九月十五日

「配售股份」	指	基本配售股份及(如配售代理行使其有關額外配售股份的選擇權)額外配售股份
「中國」	指	中華人民共和國，不包括台灣及香港與澳門特別行政區
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購事項」	指	由賣方對認購股份作出之認購
「認購價」	指	每股股份認購價13.25港元
「認購股份」	指	相等於由配售代理成功配售之配售股份數目的該等新股數目
「收購合併守則」	指	香港收購及合併守則
「賣方」	指	Intellinsight Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，並由柯先生之家族信託全資實益擁有

承董事會命  
九龍建業有限公司  
公司秘書  
衛玉馨

香港，二零零六年九月十五日

於本公佈日期當日，董事會成員包括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；非執行董事Keith Alan Holman 先生（副主席）、譚希仲先生及楊國光先生；及獨立非執行董事李國星先生、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的內容。

九龍建業有限公司－公佈  
二零零六年九月十五日