

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)

須予披露交易
合組合營公司
收購位於佛山之土地

董事會謹此宣佈，本公司連同中信華南成功以人民幣3,030,000,000元（相等於約2,976,000,000港元）投得該等物業。本公司與中信華南將按等額股權比例合組合營公司以持有及發展該等物業。

根據上市規則第14.06條，本公司以競買方式收購該等物業之部份權益構成本公司之須予披露交易。一份載有（其中包括）關於收購該等物業其他詳情之通函將於實際可行情況下盡快寄發予股東。

收購

競買日期

二零零六年九月二十一日

參與競買各方

- (1) 土地交易中心；
- (2) 中信華南；及
- (3) 本公司。

於作出一切合理查詢後，就董事所知、所得資料及所信，土地交易中心、中信華南及其最終實益擁有人均為獨立第三者。

九龍建業有限公司－公佈
二零零六年九月二十二日

合組合營公司

於二零零六年八月三十日，本公司與中信華南訂立聯合競買協議，據此，訂約雙方同意以等額比例對該等物業之價格出資，並向土地交易中心共同提交掛牌競買申請書。

競買已獲得土地交易中心、本公司及中信華南於二零零六年九月二十一日簽訂之成交確認書所確定。

根據競買之條款，本公司及中信華南已共同收購該等物業，並將按等額股權比例合組合營公司，以接取該等物業之土地使用權。

本公司與中信華南須於成交確認日起計60日內成立合營公司，而新成立之合營公司須於其成立日期起計10日內與佛山市國土資源局簽訂有關土地使用權出讓合同。

代價

該等物業之收購代價合共為人民幣3,030,000,000元（相等於約2,976,000,000港元），該代價乃經公開競買過程後釐定，而董事會經考慮低座樓宇之市價及估計發展成本，連同該等物業之地點及發展潛力後認為，代價屬公平及合理。

中信華南已向土地交易中心支付保證金人民幣300,000,000元，而該金額將轉為代價（詳見下文所述）之預付款項。

由於本公司與中信華南已共同收購該等物業，並將按等額股權比例合組合營公司以持有及發展該等物業，故此本公司與中信華南均須按各自之持股比例出資。本公司之出資將以本集團之內部資源支付。收購之總代價將分3期支付，其中人民幣909,000,000元（相等於約893,000,000港元，即總代價30%）須於有關土地使用權出讓合同簽訂後5日內支付；另外人民幣909,000,000元（相等於約893,000,000港元，即總代價30%）須於有關土地使用權出讓合同簽訂後210日內支付；及人民幣1,212,000,000元（相等於約1,190,000,000港元，即總代價40%）須於有關土地使用權出讓合同簽訂後540日內支付。

於有關土地使用權出讓合同簽訂後10日內，合營公司將與當地政府簽訂用地有償使用合同，而合營公司須於簽訂該合同後一個月內向當地政府支付土地使用費人民幣62,409,200元（相等於約61,306,000港元）。土地使用費將由本公司與中信華南按等額比例支付。本公司將以本集團之內部資源支付其應佔之土地使用費。

九龍建業有限公司－公佈
二零零六年九月二十二日

該等物業

該等物業為七幅位於中國佛山市南海區里水鎮和順美景水庫地段之土地，佔地約4,020,743.192平方米，有關詳情如下：

交易編號	地塊面積	有關地塊之核准用途	已批授土地使用權年期
2006-G0179	約1,335,590.10平方米	山林及郊野公園	50年
2006-G0180	約1,045,152.15平方米	體育、文化及娛樂	50年
2006-G0181	約233,333.53平方米	餐飲及酒店	40年
2006-G0182	約122,666.76平方米	商業	40年
2006-G0183	約1,194,000.37平方米	城鎮混合住宅	70年(住宅) 40年(商業) 50年(其他)
2006-G0184	約80,000.25平方米	教育及辦公	50年
2006-G0185	約10,000.03平方米	污水處理廠	50年

本集團擬根據上述之各自核准用途發展該等物業。

由於本集團與中信華南並未落實合營公司之詳情，故本集團就發展該等物業並無確實即時融資計劃。倘本集團將對合營公司之出資高於本集團所支付該等物業之代價，本集團將遵守上市規則之規定（如適用）。

交易之原因

本集團主要從事於香港、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。

董事會相信，收購該等物業之部份權益將增加本集團之土地儲備，亦可提升本集團於中國物業市場之地位，以及為本集團提供於中國佛山發展物業項目之良機。董事（包括獨立非執行董事）認為，收購已按一般商業條款訂立，而該等條款就本公司及股東而言乃屬公平及合理，且收購符合本公司及股東之整體利益。

九龍建業有限公司－公佈
二零零六年九月二十二日

一般資料

根據上市規則第14.06條，本公司以競買方式收購該等物業之部份權益構成本公司之須予披露交易。一份載有（其中包括）關於收購其他詳情之通函將於實際可行情況下盡快寄發予股東。

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	根據競買合組合營公司及收購該等物業
「聯繫人士」	指	具上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「中信華南」	指	中信華南（集團）有限公司，一間於中國註冊成立之內資公司，並為獨立第三者，主要從事中國物業發展
「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
「獨立第三者」	指	與本公司及其任何附屬公司或彼等各自之董事、行政總裁或主要股東或彼等各自之聯繫人士概無關連之獨立第三者
「聯合競買協議」	指	本公司與中信華南於二零零六年八月三十日訂立之協議，據此，訂約雙方同意根據當中所載之條款及條件競投該等物業
「土地交易中心」	指	佛山市南海區土地交易中心

九龍建業有限公司－公佈
二零零六年九月二十二日

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「該等物業」	指	本公司與中信華南根據收購將共同收購之七幅位於中國佛山市及佔地約4,020,743.192平方米之土地
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「股東」	指	本公司股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「競買」	指	土地交易中心就該等物業安排之競買
「%」	指	百分比

本公佈以人民幣為單位之金額已按1.00港元兌人民幣1.018元之匯率換算為港元，以供說明用途。

承董事會命
九龍建業有限公司
主席
柯為湘

香港，二零零六年九月二十二日

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。

九龍建業有限公司一公佈
二零零六年九月二十二日