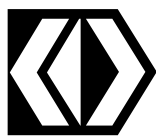


香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



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)

公佈 須予披露交易 就有關天津市投資之項目公司 引入策略性投資者

謹此提述該公佈及該通函。除另有界定外，本公佈所用詞語與該公佈及該通函所界定者具有相同涵義。

項目公司之現況

於二零零七年四月三日，項目公司以「保利達中信地產(天津)有限公司」之名稱正式成立，投資總額及註冊資本分別為99,000,000美元及49,500,000美元。根據天津商委發出之批覆，合作夥伴須向項目公司注入資本相等於4,950,000美元之人民幣(佔項目公司註冊資本10%)，而本公司須向項目公司注入資本44,550,000美元(佔項目公司註冊資本90%)。雙方須於項目公司之營業執照簽發之日起計3個月及2年內分別注入其各自於項目公司所攤佔之註冊資本之20%及餘下之80%。

項目公司為本公司之附屬公司。然而，於本公佈日期，本公司尚未於項目公司之註冊資本作出任何注資，亦未向合作夥伴抵押項目公司之任何權益。此外，合作夥伴尚未向項目公司轉讓其於該物業之業權。

轉讓項目公司之權益

誠如該公佈及該通函所述，董事曾與多名潛在策略性投資者就參與該物業之發展進行磋商。董事會欣然宣佈，於二零零七年五月十五日，(i)本公司、中信及翔達訂立股權轉讓協議，據此，本公司同意轉讓而中信及翔達分別同意收購項目公司30%及9%之股本權益；(ii)相同訂約各方亦訂立合作協議，當中載列訂約方有關該投資之相互權利及責任；及(iii)本公司、合作夥伴、中信及翔達訂立補充協議，據此，(其中包括)本公司、中信及翔達同意按61%：30%：9%之比例履行本公司於該協議項下對合作夥伴之責任(尤其是向合作夥伴支付代價)，及本公司同意擔保中信及翔達於該協議項下對合作夥伴之責任。根據兩份中信及翔達各自於二零零七年五月十五日向本公司作出之承諾書，中信及翔達各自同意，倘中信或翔達未能履行彼等各自於補充協議項下對合作夥伴之責任，而合作夥伴要求本公司代其履行有關責任，則彼等會向本公司作出全數之補償。

股權轉讓協議、合作協議及補充協議之影響

於完成股權轉讓協議後，項目公司將分別由本公司、中信、翔達及合作夥伴持有51%、30%、9%及10%，並將繼續為本公司之附屬公司。

九龍建業有限公司 — 公告
二零零七年五月十六日

根據該協議，本公司須向合作夥伴支付人民幣3,500,000,000元之代價。同時，本公司將享有項目公司所產生之所有盈利及承擔其所招致之所有虧損。本公司、中信及翔達將因簽訂合作協議及補充協議而各自承擔代價之61%、30%及9%，並將按相同比例享有項目公司所產生之盈利及承擔其所招致之虧損。換言之，本公司於項目公司及該物業之總投資將減少約人民幣1,365,000,000元，相當於約代價之39%。

上市規則之影響

由於各項適用百分比率均超過5%但少於25%，故根據上市規則，本公司根據股權轉讓協議、合作協議及補充協議轉讓項目公司之權益構成本公司之須予披露交易。載有股權轉讓協議、合作協議及補充協議之進一步詳情之通函，將遵照上市規則之規定於本公佈日期起計21日內寄發予股東。

謹此提述該公佈及該通函。除另有界定外，本公佈所用詞語與該公佈及該通函所界定者具有相同涵義。

項目公司之現況

於二零零七年四月三日，項目公司以「保利達中信地產(天津)有限公司」之名稱正式成立，投資總額及註冊資本分別為99,000,000美元及49,500,000美元。項目公司之建議投資將分階段進行，而代價人民幣3,500,000,000元須分十一期支付。項目公司初步以投資總額99,000,000美元成立，以符合項目公司之初步資本需要。誠如該通函所述，原本建議項目公司之初步註冊資本將為人民幣10,000,000元。項目公司之初步註冊資本其後已修訂至49,500,000美元，以更準確反映項目公司之建議投資規模。然而，代價及本公司及合作夥伴將出資之註冊資本比例仍維持不變，而項目公司之架構並無重大變動。根據天津商委發出之批覆，合作夥伴須向項目公司注入資本相等於4,950,000美元之人民幣(佔項目公司註冊資本10%)，而本公司須向項目公司注入資本44,550,000美元(佔項目公司註冊資本90%)。雙方須於項目公司之營業執照簽發之日起計3個月及2年內分別注入其各自於項目公司所攤佔之註冊資本之20%及餘下之80%。

項目公司為本公司之附屬公司。然而，於本公佈日期，本公司尚未於項目公司之註冊資本作出任何注資，亦未向合作夥伴抵押項目公司之任何權益。此外，合作夥伴尚未向項目公司轉讓其於該物業之業權。

轉讓項目公司之權益

誠如該公佈及該通函所述，董事曾與多名潛在策略性投資者就參與該物業之發展進行磋商。董事會欣然宣佈，於二零零七年五月十五日，(i)本公司、中信及翔達訂立股權轉讓協議，據此，本公司同意轉讓而中信及翔達分別同意收購項目公司30%及9%之股本權益；(ii)相同訂約各方亦訂立合作協議，當中載列訂約方有關該投資之相互權利及責任；及(iii)本公司、合作夥伴、中信及翔達訂立補充協議，據此，(其中包括)本公司、中信及翔達同意按61%：30%：9%之比例履行本公司於該協議項下對合作夥伴之責任(尤其是向合作夥伴支付代價)，及本公司同意擔保中信及翔達於該協議項下對合作夥伴之責任。股權轉讓協議、合作協議及補充協議之詳情載於下文。

股權轉讓協議

日期：

二零零七年五月十五日

訂約方：

- (a) 本公司；
- (b) 中信；及
- (c) 翔達。

主題事項：

本公司分別向中信及翔達各自就項目公司之：

- (a) 30%權益；及
 - (b) 9%權益
- 進行該轉讓。

代價：

根據股權轉讓協議，該轉讓之代價將釐定如下：

- (a) 倘該轉讓於本公司向項目公司作出任何注資前完成，則代價將為零。
- (b) 倘該轉讓於本公司向項目公司作出任何注資後完成，則中信及翔達各自應付之代價將為中信及翔達所攤佔本公司於該轉讓前已支付之註冊資本連同經參考中國人民銀行同期同業貸款利率計算之利息，並於天津商委批准該轉讓後15日內整筆支付。

該轉讓之代價乃經本公司、中信及翔達公平磋商後達致。

先決條件：

股權轉讓協議須待下列條件獲達成後，方告完成：

- (a) 本公司、中信及翔達各自之董事會各自批准該轉讓；
- (b) 項目公司之董事會批准該轉讓；
- (c) 項目公司之其他股東(即合作夥伴)就該轉讓發出書面同意，並同意放棄其對該轉讓所涉及項目公司權益之優先權；及
- (d) 該轉讓已取得天津商委之批准。

任何訂約方一概不得豁免先決條件。

先決條件之現況：

於本公佈日期，條件(a)至(c)已獲達成。股權轉讓協議之訂約方現正向天津商委申請批准該轉讓。董事現時並無預見在申請有關批准上有任何重大困難，並預期將在不久後獲得有關批准。

合作協議

日期：

二零零七年五月十五日

訂約方：

- (a) 本公司；
- (b) 中信；及
- (c) 翔達。

主題事項：

規管本公司、中信及翔達之間就該投資之相互權利及責任。

轉讓項目公司之權益：

本公司將分別向中信及翔達各自轉讓於項目公司之30%及9%權益。

代價之出資：

本公司、中信及翔達將按61%：30%：9%之比例，就根據該協議應付合作夥伴之代價出資。根據該協議，於代價獲全數付清後，合作夥伴將向本公司轉讓其於項目公司之10%權益，惟本公司須向合作夥伴支付相等於合作夥伴於項目公司出資之實際註冊資本之金額。因此，項目公司屆時將由本公司、中信及翔達分別持有61%、30%及9%。

付款時間表：

訂約方同意根據該協議之條款，按上述比例向合作夥伴就代價付款分期出資。中信及翔達將根據合作協議所載之付款時間表分十一期支付彼等各自所攤佔代價之30%及9%。

訂約方之其他權利及責任：

本公司、中信及翔達同意按61%：30%：9%之比例攤佔本公司於該協議項下之所有其他權利及責任(包括攤佔項目公司之盈利及虧損)。

訂約方將共同承擔該物業之策劃、發展及銷售。

各訂約方之權利及責任將屬個別性質。

補充協議

日期：

二零零七年五月十五日

訂約方：

- (a) 本公司；
- (b) 合作夥伴；
- (c) 中信；及
- (d) 翔達。

九龍建業有限公司 — 公告
二零零七年五月十六日

主題事項

修訂該協議，尤其是有關本公司對合作夥伴之責任。

對合作夥伴之責任：

本公司、中信及翔達將按61%：30%：9%之比例履行本公司於該協議項下對合作夥伴之責任(尤其是向合作夥伴支付代價)。

本公司之履約擔保：

本公司同意擔保中信及翔達於補充協議項下對合作夥伴之責任。

中信及翔達之承諾：

根據兩份中信及翔達各自於二零零七年五月十五日向本公司作出之承諾書，中信及翔達各自同意，倘中信或翔達未能履行彼等各自於補充協議項下對合作夥伴之責任，而合作夥伴要求本公司代其履行有關責任，則彼等會向本公司作出全數之補償。

股權轉讓協議、合作協議及補充協議之影響

於簽訂股權轉讓協議前，項目公司分別由本公司及合作夥伴持有90%及10%。於完成股權轉讓協議後，項目公司將分別由本公司、中信、翔達及合作夥伴持有51%、30%、9%及10%，並將繼續為本公司之附屬公司。

就董事會之組成而言，於簽訂股權轉讓協議前，項目公司之董事會由9位董事組成，其中本公司及合作夥伴各自有權分別委派8位董事及1位董事。於完成股權轉讓協議後，項目公司之董事會將繼續由9位董事組成，其中本公司、中信、翔達及合作夥伴將各自有權分別委派5位董事、2位董事、1位董事及1位董事。

根據該協議，本公司須向合作夥伴支付人民幣3,500,000,000元之代價。同時，本公司將享有項目公司所產生之所有盈利及承擔其所招致之所有虧損。本公司、中信及翔達將因簽訂合作協議及補充協議而各自承擔代價之61%、30%及9%，並將按相同比例享有項目公司所產生之盈利及承擔其所招致之虧損。換言之，本公司於項目公司及該物業之總投資將由人民幣3,500,000,000元減少約人民幣1,365,000,000元(相當於約代價之39%)至人民幣2,135,000,000元。本公司目前並無其他投資於項目公司額外資本之計劃。投資總額人民幣2,135,000,000元(相等於約2,168,000,000港元)中，約(i)1,100,000,000港元將由本公司以於二零零七年二月完成之供股所得款項淨額支付；而(ii)餘額1,068,000,000港元將由本公司以本集團之內部資源及未來銀行融資支付。

股權架構

項目公司於該轉讓前後以及在合作夥伴向本公司轉讓其於項目公司之權益(於代價獲全數付清後)後之股權架構載列如下：

股東名稱	於該轉讓前		於該轉讓後		在合作夥伴向本公司轉讓其於項目公司之權益後	
	於項目公司註冊資本之權益 (美元)	%	於項目公司註冊資本之權益 (美元)	%	於項目公司註冊資本之權益 (美元)	%
本公司	44,550,000	90	25,245,000	51	30,195,000	61
合作夥伴	4,950,000	10	4,950,000	10	—	—
中信	—	—	14,850,000	30	14,850,000	30
翔達	—	—	4,455,000	9	4,455,000	9
總計	<u>49,500,000</u>	<u>100</u>	<u>49,500,000</u>	<u>100</u>	<u>49,500,000</u>	<u>100</u>

項目公司引入策略性投資者之理由

中信及翔達於中國(尤其於天津市)房地產之投資及發展均經驗豐富。董事認為，中信及翔達之參與將在發展該物業上為項目公司帶來寶貴經驗及專業知識。董事會認為，將中信及翔達引入項目公司作為策略性投資者可令本公司及股東整體有所得益。

上市規則之影響

由於各項適用百分比率均超過5%但少於25%，故根據上市規則，本公司根據股權轉讓協議、合作協議及補充協議轉讓項目公司之權益構成本公司之須予披露交易。載有股權轉讓協議、合作協議及補充協議進一步詳情之通函，將遵照上市規則之規定於本公佈日期起計21日內寄發予股東。

一般事項

本集團主要從事香港、澳門及中國房地產投資及發展之業務。項目公司乃就收購及發展該物業而組成，目前並無任何資產、盈利及虧損。本公司並不預期該轉讓會產生任何收益或虧損。

中信主要從事(其中包括)中國房地產投資及發展之業務。中信由中信華南(集團)有限公司(「中信華南」)全資擁有，而中信華南為本公司之合營夥伴。本公司及中信華南各自擁有中信保利達地產(佛山)有限公司50%權益，而本公司將該公司列作共同控制實體入帳。中信及中信華南並無於本公司任何附屬公司中擁有股權。就董事經作出合理查詢後所知、所得資料及確信，中信、中信華南及彼等各自之實益擁有人為獨立於本公司之第三者，且根據上市規則並非本公司之關連人士。

翔達主要從事(其中包括)中國(尤其於天津市)房地產投資及發展之業務。翔達為天津開發區翔達房地產開發有限公司(「翔達開發」)之非全資附屬公司。翔達開發於某合營公司中擁有30%權益，而該合營公司則由本公司之最終控股公司保利達控股國際有限公司間接擁有70%。該合營公司並不構成本集團之組成部份。就董事經作出合理查詢後所知、所得資料及確信，翔達、翔達開發及彼等各自之實益擁有人為獨立於本公司之第三者，且根據上市規則並非本公司之關連人士。

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：

「該協議」	指	本公司及合作夥伴於二零零六年十二月十三日就該投資訂立之合作協議
「該公佈」	指	本公司於二零零六年十二月十九日就(其中包括)該投資刊發之公佈
「董事會」	指	董事會
「該通函」	指	本公司於二零零七年一月十九日就(其中包括)該投資刊發之通函
「中信」	指	天津中信地產投資有限公司，一間於中國成立之內資公司
「本公司」	指	九龍建業有限公司，一間於香港註冊成立之公司，其股份於聯交所上市
「關連人士」	具	上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	根據該協議應付予合作夥伴之總代價人民幣3,500,000,000元(相等於約3,553,000,000港元)
「合作協議」	指	本公司、中信及翔達於二零零七年五月十五日就該投資訂立之合作協議
「董事」	指	本公司董事
「翔達」	指	天津翔達投資發展有限公司，一間於中國成立之內資公司
「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
「股權轉讓協議」	指	本公司、中信及翔達於二零零七年五月十五日就轉讓項目公司之權益而訂立之股權轉讓協議
「該投資」	指	本公司根據該協議於項目公司作出之建議投資
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「合作夥伴」	指	天津濱海快速交通發展有限公司，一間於中國成立之內資公司
「中國人民銀行」	指	中國人民銀行
「中國」	指	中華人民共和國(就本公佈而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣)
「項目公司」	指	保利達中信地產(天津)有限公司，由本公司及合作夥伴於二零零七年四月三日在中國成立之中外合資企業

「該物業」	指	位於中國天津市河東區十一經路與六緯路交界之綜合物業發展地盤
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「股東」	指	股份之持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之股份
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充協議」	指	本公司、合作夥伴、中信及翔達於二零零七年五月十五日就該投資訂立該協議之補充協議
「天津商委」	指	天津市商務委員會
「該轉讓」	指	本公司根據股權轉讓協議及合作協議向中信及翔達各自作出項目公司股權之建議轉讓
「美元」	指	美元，美利堅合眾國之法定貨幣
「%」	指	百分比

於本公佈內，以人民幣列值之款額以人民幣0.985元=1港元之匯率兌換為港元。

承董事會命
九龍建業有限公司
 主席
柯為湘

香港，二零零七年五月十六日

於本公佈日期當日，董事會包括四位執行董事，即柯為湘先生(主席)、吳志文女士、黎家輝先生及柯沛鈞先生；三位非執行董事，即Keith Alan Holman先生(副主席)、譚希仲先生及楊國光先生；及三位獨立非執行董事，即李國星先生、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。

九龍建業有限公司 — 公告
 二零零七年五月十六日