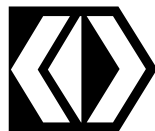


香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本公佈僅供參考，並不構成收購、購買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)

## 主要交易

## 及

## 恢復買賣

於二零零七年八月二十二日，買方(本公司之全資附屬公司)、本公司與中國東方訂立以下協議，據此，買方有條件同意向中國東方收購該等資產及成立合資公司。

### 收購

於二零零七年八月二十二日，買方(本公司之全資附屬公司)、本公司與中國東方訂立資產轉讓合同，據此，買方有條件同意以人民幣2,190,000,000元(相等於約2,251,320,000港元)之代價向中國東方收購該等資產，代價將按中國東方於資產轉讓合同生效日期起計90日內所釐定及告知，以(i)現金；或(ii)向中國東方發行本金額相等於人民幣2,190,000,000元(約2,251,320,000港元)之可換股債券；或(iii)發行代價股份支付。

### 合資公司

於二零零七年八月二十二日，買方、本公司與中國東方訂立合資經營合同，據此，買方及中國東方同意成立合資公司。合資公司之投資總額將為人民幣8,800,000,000元(約9,046,400,000港元)，而合資公司之註冊資本將為人民幣3,000,000,000元(約3,084,000,000港元)。合資公司之註冊資本將由買方及中國東方分別持有75.10%及24.90%。

買方向合資公司之注資形式將為(1)根據收購項下收購價值為人民幣2,190,000,000元(相等於約2,251,320,000港元)之該等資產及(2)為數人民幣4,420,000,000元(約4,543,760,000港元)之現金，其中人民幣2,253,000,000元(約2,316,084,000港元)將入帳列作資本，而人民幣4,357,000,000元(約4,478,996,000港元)將入帳列作合資公司之免息股東貸款。中國東方將投入價值為人民幣2,190,000,000元(約2,251,320,000港元)之不良貸款資產，其中人民幣747,000,000元(約767,916,000港元)將入帳列作資本，而餘額人民幣1,443,000,000元(約1,483,404,000港元)將入帳列作合資公司之免息股東貸款。

收購及成立合資公司乃互為條件，並根據上市規則構成本公司之主要交易，且須於本公司股東大會上取得股東之批准。就董事經作出一切合理查詢後所知、所得資料及確信，概無股東須就批准收購及成立合資公司之決議案放棄投票，本公司已根據上市規則第14.44條接納Intellinsight（實益擁有689,649,124股股份權益，佔本公司已發行股本約59.93%）於二零零七年八月二十四日就其批准收購及成立合資公司發出之書面證明以代替於股東大會上通過之決議案。

### **寄發通函**

載有(其中包括)收購及合資公司詳情及可換股債券條款之通函將於實際可行情況下盡快寄發予股東。

### **恢復買賣**

應本公司要求，股份已自二零零七年八月二十三日上午九時三十分起暫停於聯交所買賣，以待發出本公佈。本公司已向聯交所申請股份自二零零七年八月三十日上午九時三十分起恢復於聯交所買賣。

於二零零七年八月二十二日，買方(本公司之全資附屬公司)、本公司與中國東方訂立以下協議，據此，買方有條件同意向中國東方收購該等資產及成立合資公司。資產轉讓合同及合資經營合同之詳情載列如下。

## **收購**

### **資產轉讓合同日期**

二零零七年八月二十二日

## 訂約方

- (1) 買方；
- (2) 本公司；及
- (3) 中國東方。

中國東方為一間國務院及中國人民銀行批准於北京成立之資產管理公司。就董事經作出一切合理查詢後所知、所得資料及確信，中國東方及其最終實益擁有人各自為與本公司或其關連人士概無關連之獨立第三者。

## 將予收購之資產

根據資產轉讓合同，買方將以人民幣2,190,000,000元(相等於約2,251,320,000港元)之代價向中國東方收購該等資產。該等資產為不良貸款，包括中國東方於廣東及海南省之不良貸款(「不良貸款組合」)之50%，中國東方於二零零七年四月三十日將該組合提出招標。該等資產包括未償還不良貸款之所有權利及其抵押品之任何權利。中國東方保證該等資產不包括(a)債務人或擔保人為國家機構、(b)債務人為根據中國國務院批准之改革政策清盤之國有企業、(c)債務人或擔保人為從事《外商投資產業指導目錄》中「禁止」類項目之企業及(d)國防、軍工等涉及敏感信息及國家安全之債權以及其他禁止或限制轉讓之債權之不良貸款。

不良貸款組合(其中該等資產佔50%，而中國東方將向合資公司注入金額為人民幣2,190,000,000元(相等於約2,251,320,000港元)之資產則佔餘下50%)包括於二零零七年三月三十一日估值之未償還本金額約人民幣35,546,120,000元(相等於約36,541,411,360港元)之約5,224項貸款連同其利息及遞延利息。該等不良貸款主要為發放予廣東及海南省企業之商業貸款，而該等企業已違反其還款責任。該等貸款以若干資產及／或公司擔保作抵押。大部分貸款已平均過期未償還超過7年，而就董事所知，中國東方於截至二零零六年十二月三十一日止兩個年度並無自不良貸款組合之借款人收取任何利息收入。

## 代價

收購代價為人民幣2,190,000,000元(相等於約2,251,320,000港元)，乃經參考由中國銀行業監督管理委員會報導截至二零零六年三月三十一日中國四大金融資產管理公司不良貸款之最新平均資產收回率約24.20%及本公司對不良貸款組合進行之法律盡職審查而公平磋商後釐定。由於代價乃參考四大金融資產管理公司所呈報之平均資產收回率釐定，而該等資產之代價連

同中國東方將向合資公司注入之金額人民幣2,190,000,000元(相等於約2,251,320,000港元)資產價值佔不良貸款組合項下不良貸款未償還本金額約12.32%，低於四大金融資產管理公司所呈報之平均資產收回率24.20%，故董事(包括獨立非執行董事)認為代價就本公司及股東而言屬公平合理。

代價將按中國東方於資產轉讓合同生效日期起計90日內釐定，由本公司以下列方式之一支付：

- (a) 現金；或
- (b) 向中國東方發行本金額相等於人民幣2,190,000,000元(約2,251,320,000港元)之6個月零票息可換股債券。兌換價將為股份於緊接資產轉讓合同生效日期前5個營業日(定義見上市規則)之平均收市價之105%，最高兌換價為每股股份18.50港元(「**最高兌換價**」)。訂約方其後亦協定最低兌換價為每股股份14.50港元(「**最低兌換價**」)。

最高兌換價18.50港元較(i)股份於二零零七年八月二十二日(本公佈刊發前之最後股份交易日)於聯交所所報收市價每股16.30港元溢價約13.50%；及(ii)股份於截至二零零七年八月二十二日(本公佈刊發前之最後交易日)止最後5個交易日於聯交所所報平均收市價每股15.58港元溢價約18.74%。

最低兌換價14.50港元較(i)股份於二零零七年八月二十二日(本公佈刊發前之最後股份交易日)於聯交所所報收市價每股16.30港元折讓約11.04%；及(ii)股份於截至二零零七年八月二十二日(本公佈刊發前之最後交易日)止最後5個交易日於聯交所所報平均收市價每股15.58港元折讓約6.93%。

中國東方有權在下列情況下要求回贖可換股債券之未兌換金額：(a)股份因任何理由被暫停買賣(遵守上市規則之規定暫停買賣除外)；(b)本公司存在重大訴訟或面臨訴訟而會對簽立資產轉讓合同及／或合資經營合同構成重大不利影響；及(c)本公司之控制權變更。

假設按最高兌換價全面兌換可換股債券，則可換股債券可兌換為約121,692,972股股份，佔本公司現已發行股本約10.58%及本公司經兌換股份擴大之已發行股本約9.56%。假設按最低兌換價全面兌換可換股債券，則可換股債券可兌換為約155,263,448股股份，佔本公司現已發行股本約13.49%及本公司經兌換股份擴大之已發行股本約11.89%；或

- (c) 以相等於股份於緊接資產轉讓合同生效日期前5個營業日(定義見上市規則)之平均收市價之每股發行價向中國東方發行代價股份，最高發行價為每股股份18.50港元(「**最高發行價**」)。訂約方其後亦協定最低發行價為每股股份14.50港元(「**最低發行價**」)。

最高發行價18.50港元較(i)股份於二零零七年八月二十二日(本公佈刊發前之最後股份交易日)於聯交所所報收市價每股16.30港元溢價約13.50%；及(ii)股份於截至二零零七年八月二十二日(本公佈刊發前之最後交易日)止最後5個交易日於聯交所所報平均收市價每股15.58港元溢價約18.74%。

最低發行價14.50港元較(i)股份於二零零七年八月二十二日(本公佈刊發前之最後股份交易日)於聯交所所報收市價每股16.30港元折讓約11.04%；及(ii)股份於截至二零零七年八月二十二日(本公佈刊發前之最後交易日)止最後5個交易日於聯交所所報平均收市價每股15.58港元折讓約6.93%。

假設按最高發行價發行代價股份，則將發行合共121,692,972股股份，佔本公司現已發行股本約10.58%及本公司經發行代價股份擴大之已發行股本約9.56%，而假設按最低發行價發行代價股份，則將發行合共155,263,448股股份，佔本公司現已發行股本約13.49%及本公司經發行代價股份擴大之已發行股本約11.89%。

按股份於二零零七年八月二十二日(本公佈刊發前之最後股份交易日)之收市價16.30港元計算，按最高發行價及最低發行價發行之代價股份市值將分別為1,983,595,443港元及2,530,794,202港元。

資產轉讓合同僅將於中國審批機關批准後，方告生效。由於直至訂定發行價或兌換價前未能釐定將予發行作為代價股份或因兌換可換股債券而將予發行作為兌換股份之確實股份數量，倘涉及發行代價股份或可換股債券，則本公司將就被選取之最終付款方法及根據資產轉讓合同而釐定之發行價或兌換價(視情況而定)作出公佈。該等代價股份或因行使可換股債券附帶

之兌換權而將予發行之兌換股份將根據股東於本公司於二零零七年四月二十六日舉行之股東週年大會上批准之一般授權發行。概無股份根據該一般授權發行。

可換股債券之詳細條款將會於將寄發予股東之通函內披露。本公司將向聯交所上市委員會申請批准代價股份或兌換股份(視情況而定，如適用)上市及買賣。倘最終選擇以現金支付代價，本公司計劃透過其本身內部資源及／或銀行借貸應付該等現金需求。

## 條件

收購須待下列條件獲達成後，方告完成：

- (1) 資產轉讓合同所載之陳述及保證於完成時仍然實質上真實及準確；
- (2) 資產轉讓合同之訂約各方已履行其各自於合同項下之責任；
- (3) 資產轉讓合同已獲中國審批機關批准；
- (4) 中國審批機關已批准合資經營合同及成立合資公司；
- (5) 有關中國審批機關已向合資公司發出營業執照；
- (6) 合資經營合同擬進行之交易及發行可換股債券或代價股份已獲股東於本公司股東大會上批准(或根據上市規則第14.44條聯交所接納Intellinsight發出之書面批准以代替於本公司股東大會上通過之決議案)；及
- (7) 聯交所上市委員會已批准代價股份或因兌換可換股債券而發行之兌換股份上市及買賣。

倘資產轉讓合同及合資經營合同於簽立協議起計180日內未獲中國審批機關批准，或上文所載之條件於協議生效起計90日內未獲達成，則除非獲訂約方延長，否則資產轉讓合同之訂約各方可向其他訂約方發出書面通知終止資產轉讓合同。資產轉讓合同將於其他訂約方接獲終止通知時終止及不再具有其他效力。

## 完成

完成將於資產轉讓合同所載之條件達成後第15個營業日或之前進行。

## 合資經營合同

### 合資經營合同日期

二零零七年八月二十二日

### 訂約方

- (1) 買方；
- (2) 本公司；及
- (3) 中國東方。

## 合作

根據合資經營合同，買方及中國東方同意於珠海成立合資公司，以從事資產管理、金融諮詢服務、估值及代理服務以及其他經中國審批機關准許之業務。

合資公司經營期限為5年，在買方及中國東方協定下，合資公司可於經營期限屆滿6個月前向中國審批機關申請將經營期限延長。

成立合資公司須取得中國審批機關批准及股東於股東大會上批准合資經營合同項下擬進行之交易或根據上市規則第14.44條聯交所接納Intellinsight（實益擁有689,649,124股股份權益，佔本公司已發行股本約59.93%）就批准收購及／或成立合資公司發出之書面證明以代替於股東大會上通過之決議案。

## 資本承擔

合資公司之投資總額將為人民幣8,800,000,000元（約9,046,400,000港元），而合資公司之註冊資本將為人民幣3,000,000,000元（約3,084,000,000港元）。合資公司之註冊資本將由買方及中國東方分別持有75.10%及24.90%。

買方向合資公司之注資形式將為(1)根據收購項下收購之該等資產之所有權利及(2)為數人民幣4,420,000,000元(約4,543,760,000港元)之現金，其中人民幣2,253,000,000元(約2,316,084,000港元)將入帳列作資本，而人民幣4,357,000,000元(約4,478,996,000港元)將入帳列作合資公司之免息股東貸款。中國東方將注入價值為人民幣2,190,000,000元(約2,251,320,000港元)之資產，其中人民幣747,000,000元(約767,916,000港元)將入帳列作資本，而餘額人民幣1,443,000,000元(約1,483,404,000港元)將入帳列作合資公司之免息股東貸款。

資本承擔乃經訂約方按合資公司之估計資本需要而公平磋商後協定。買方須於合資公司成立日期起計15個營業日內向合資公司之註冊資本注入為數人民幣600,000,000元(約616,800,000港元)之現金。於合資公司成立日期起計180日內向合資公司之註冊資本進一步注資人民幣400,000,000元(約411,200,000港元)。將由買方提供為數人民幣3,420,000,000元(約3,515,760,000港元)之股東貸款須不遲於合資公司成立日期起計720日內或根據合資公司之需要繳納予合資公司。買方亦須於合資公司成立日期起計90日內向合資公司注入該等資產。中國東方須於合資公司成立日期起計180日內向合資公司注入價值人民幣2,190,000,000元(約2,251,320,000港元)之不良貸款資產。

買方及中國東方須於分派時根據彼等各自向合資公司之投入(包括資本及股東貸款)攤分合資公司之溢利及承擔其虧損。

### **合資公司之董事會組成**

合資公司董事會須由9名董事組成，其中3名將由中國東方委派，6名將由買方委派。買方有權提名其中一名獲委派人為合資公司董事長，而中國東方有權提名其中一名獲委派人為合資公司副董事長。

於成立後，合資公司將入帳列作本公司附屬公司。

**由於收購及成立合資公司須取得批准，且可能或未必會進行，故股東及公眾投資者於買賣本公司證券時務須審慎行事。**

### **收購及成立合資公司之理由**

董事會相信，資產管理為中國具有優厚發展潛力之領域，且與本集團於財務服務及投資之業務活動一致。鑑於不良貸款管理於中國市場發展相對未臻成熟，董事會認為收購乃本集團進



入此市場之良機。董事會亦認為成立合資公司將為本集團與中國一間經驗豐富之資產管理公司合作，從而發展中國資產管理業務之良機。董事(包括獨立非執行董事)認為收購及成立合資公司乃按照一般商業條款，且符合本公司及股東之整體利益。

### 本公司於發行代價股份或全面兌換可換股債券時之股權架構變動

股東	本公司於發行代價股份或 兌換股份前之已發行股本		本公司於以最高發行價或 最高兌換價發行代價股份或 兌換股份後之已發行股本		本公司於以最低發行價或 最低兌換價發行代價股份或 兌換股份後之已發行股本	
	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%
Intellinsight	689,649,124	59.93	689,649,124	54.20	689,649,124	52.81
董事(附註)	3,505,500	0.31	3,505,500	0.28	3,505,500	0.27
中國東方	—	—	121,692,972	9.56	155,263,448	11.89
其他股東	457,526,651	39.76	457,526,651	35.96	457,526,651	35.03
	<u>1,150,681,275</u>	<u>100.00</u>	<u>1,272,374,247</u>	<u>100.00</u>	<u>1,305,944,723</u>	<u>100.00</u>

附註：一全權信託(Intellinsight之最終實益擁有人)中三名董事(柯為湘先生、吳志文女士及柯沛鈞先生)應佔之股份權益除外。

股東應注意於發行代價股份或兌換兌換股份後對其股權之攤薄影響。

股東及公眾人士請注意，於買賣本公司證券時務須謹慎行事。

## 本公司於過去十二個月進行之集資活動

下文載述本集團於本公佈日期前過去十二個月進行之集資活動概要：

公佈日期	集資活動	所得款項淨額	公佈所載之 所得款項用途	所得款項之 實際用途
二零零六年 九月十五日	按每股股份 13.25 港元補充配 售 87,000,000 股 股份	約 1,133,000,000 港元	約 1,133,000,000 港元用作擴展本 公司於中國之物 業投資及發展業 務	用於中國之物業投 資及發展業務
二零零六年 十二月十九日	根據所持每兩股 股份獲發一股 供股股份之基準 按每股供股股份 13.80 港元進行供 股	抵銷最終控 股公司貸款 2,256,000,000 港元後約 3,003,000,000 港 元	約 1,100,000,000 港元用作收購 一個位於中國 天津市之物業 發展地盤及約 1,903,000,000 港 元用作投資及進 一步收購位於中 國之物業項目及 用作一般營運資 金	供股之實際所 得款項淨額為 3,035,000,000 港元。  約 501,000,000 港元 用作投資一個位於 中國天津市之物業 發展地盤；  約 1,935,000,000 港 元用作一般營運資 金及位於中國之物 業項目；及  餘額約 599,000,000 港元保留作未來支 付投資位於中國天 津市之物業發展地 盤

## 一般事項

本集團主要從事香港、澳門及中國物業發展及投資、物業管理、金融服務及投資業務。

收購及成立合資公司乃互為條件，並根據上市規則構成本公司之主要交易，且須於本公司股東大會上取得股東之批准。就董事經作出一切合理查詢後所知、所得資料及確信，概無股東須就批准收購及成立合資公司之決議案放棄投票，本公司已根據上市規則第 14.44 條接納

Intellinsight (實益擁有 689,649,124 股股份權益，佔本公司已發行股本約 59.93%) 於二零零七年八月二十四日就其批准收購及成立合資公司發出之書面證明以代替於股東大會上通過之決議案。

載有(其中包括)收購及合資公司詳情及可換股債券條款之通函將於實際可行情況下盡快寄發予股東。

## 暫停及恢復股份買賣

應本公司要求，股份已自二零零七年八月二十三日上午九時三十分起暫停買賣，以待發出本公佈。本公司已向聯交所申請股份自二零零七年八月三十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	收購該等資產；
「該等資產」	指	買方將根據資產轉讓合同收購之不良貸款；
「資產轉讓合同」	指	買方、本公司與中國東方於二零零七年八月二十二日就買方收購該等資產訂立之合同；
「聯繫人士」	具	上市規則所賦予之涵義；
「董事會」	指	本公司董事會；
「營業日」	指	星期六、星期日及中國法定假期以外之日子；
「中國東方」	指	中國東方資產管理公司，一間於中國成立之公司；
「本公司」	指	九龍建業有限公司，一間於香港註冊成立之公司，其證券於聯交所主板上市；
「關連人士」	具	上市規則所賦予之涵義；

「代價股份」	指	可能配發及發行予中國東方作為收購代價之新股份；
「可換股債券」	指	可能發行予中國東方作為收購代價之本金額相等於人民幣2,190,000,000元(約2,251,320,000港元)之可換股債券；
「兌換股份」	指	因兌換可換股債券而將予發行之新普通股股份；
「董事」	指	本公司董事；
「完成」	指	根據資產轉讓合同完成轉讓該等資產；
「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；
「Intellinsight」	指	Intellinsight Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，本公司主要股東；
「合資公司」	指	買方與中國東方將根據合資經營合同成立之中外合資公司；
「合資經營合同」	指	買方、本公司與中國東方於二零零七年八月二十二日就成立合資公司訂立之合資經營合同；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「中國」	指	中華人民共和國；
「中國審批機關」	指	負責批准資產轉讓合同及合資經營合同項下擬進行交易之中國政府部門，包括但不限於國家發展和改革委員會及商務部；
「買方」	指	佳資發展有限公司，一間於香港註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司；

「人民幣」	指	人民幣，中華人民共和國之法定貨幣；
「股東」	指	股份持有人；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「主要股東」	具	上市規則所賦予之涵義；
「%」	指	百分比。

於本公佈內，人民幣金額已按人民幣1元 = 1.028港元換算為港元，以供說明。

承董事會命  
**九龍建業有限公司**  
 主席  
**柯為湘**

香港，二零零七年八月二十九日

於本公佈日期當日，董事會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、司徒振中先生及David John Shaw先生。