

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)

**須予披露及關連交易**

**出售威鞍有限公司已發行股本總數的60%**

**出售事項**

於二零二四年二月一日，賣方（本公司之直接全資附屬公司）與買方訂立有關出售事項之協議，代價為1,391,957,000港元。出售股份佔目標公司已發行股本總數的60%。

於完成後，目標公司將分別由買方及賣方擁有60%及40%權益；各目標公司及其附屬公司將不再為本公司之附屬公司；及目標集團之財務業績將不再併入本公司之綜合財務報表，惟將採用權益法於本公司之綜合財務報表入帳。

**上市規則之涵義**

於本公告日期，買方由柯先生（本公司執行董事兼控股股東）最終全資擁有，因此為本公司關連人士之聯繫人。根據上市規則第十四A章，出售事項因而構成本公司之關連交易。

由於有關出售事項之最高適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過5%但低於25%，根據上市規則第十四章及第十四A章，出售事項構成本公司須予披露及關連交易，須遵守上市規則有關申報、公告、通函及獨立股東批准之規定。

## **一般事項**

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准協議及其項下擬進行之交易。

由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會經已成立，以就協議條款及其項下擬進行之交易是否公平合理並符合本公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見，且就如何於股東特別大會上投票向獨立股東提供意見。獨立財務顧問將獲委任以就該等事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

由於本公司需要額外時間編製及落實通函內的財務資料，一份載有（其中包括）(i)有關出售事項之進一步詳情；(ii)獨立董事委員會就出售事項致獨立股東之函件；(iii)獨立財務顧問就出售事項致獨立董事委員會及獨立股東之函件；(iv)該土地之估值報告；及(v)召開股東特別大會通告之通函預期將於二零二四年三月二十八日或之前寄發予股東。

**由於出售事項須待協議所載先決條件達成後方可作實，因此出售事項可能會或可能不會完成。股東及潛在投資者在買賣本公司股份時，務請審慎行事。**

## **協議**

### **日期**

二零二四年二月一日

### **協議之訂約方**

- (1) 賣方；及
- (2) 買方。

### **出售事項**

根據協議：

- (1) 賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買出售股份（相當於目標公司已發行股本總數的60%）；及

- (2) 賣方有條件同意出售及轉讓而買方有條件同意以轉讓之方式購買出售貸款之利益，有關出售貸款相當於目標公司於二零二三年十二月三十一日欠付賣方之貸款、利息（如有）及其他款項與債務總額之60%。

## 代價

總代價為1,391,957,000港元，其中出售股份分佔428,223,000港元及出售貸款分佔963,734,000港元，而買方須按下列方式（或訂約方可能以書面形式協定之其他方式）向賣方支付有關代價：

- (1) 139,196,000港元（佔代價約10%）已於簽訂協議時以現金支付（「**按金**」）；及
- (2) 餘下的1,252,761,000港元將於完成日期以現金支付及／或以本公司之關連公司貸款方式結清。

於完成後，按金須撥入代價。倘因任何理由而未能完成，則賣方須於五(5)個營業日內退回按金予買方，不得扣減、預扣或收取利息。

代價乃由訂約方參考下列各項（其中包括其他因素）並經公平磋商後釐定：

- (a) 目標集團於二零二三年十二月三十一日之未經審核經調整資產淨值，即713,972,000港元；
- (b) 根據本公司聘請之獨立估值師使用市場法作出之初步估值得出該土地於二零二四年一月二十六日之評估價值，即人民幣3,360,000,000元（相當於約3,696,000,000港元）；
- (c) 目標集團關於該土地之任何尚未償還負債，即人民幣1,250,000,000元（相當於約1,375,000,000港元）；
- (d) 於二零二三年十二月三十一日之出售貸款總額，即963,734,000港元；及
- (e) 下文「出售事項之理由及所得款項之用途」一節提述出售事項之理由。

## 先決條件

完成須待下列條件達成或獲豁免（如適用）後，方可作實：

- (a) 本公司根據上市規則規定，已獲得獨立股東批准協議及其項下擬進行之交易；及

- (b) 概無任何法院、仲裁機構、政府當局、法定或監管機關送達、頒佈或作出任何通知、命令、判決、訴訟或程序，以限制、禁止協議項下擬進行之任何交易或導致其違法，或有合理可能對買方於完成日期後擁有出售股份及出售貸款（不附帶任何產權負擔）之法定及實益擁有權之權利造成重大不利影響。

買方可於任何時間以書面通知賣方有條件或無條件地豁免全部或任何部分先決條件（上述條件(a)除外）。

倘上述條件(a)無法於二零二四年六月三十日（或買方與賣方可能以書面形式協定之其他日期）或之前達成，或上述條件(b)無法於完成日期或之前達成或獲豁免，則協議任何一訂約方可以書面通知另一訂約方終止協議，惟(i)協議所規定之存續條文須將於協議失效後繼續有效；及(ii)協議之終止不會損害協議任何訂約方於終止前應有之權利與責任。

## 完成

待先決條件達成或獲豁免（如適用）後，完成須於達成協議之所有條件（上述條件(b)除外，其將於完成日期達成或保持達成）後的第三(3)個營業日或買方與賣方以書面形式相互協定之其他日期作實。

於完成後，目標公司將分別由買方及賣方擁有60%及40%權益；各目標公司及其附屬公司將不再為本公司之附屬公司；及目標集團之財務業績將不再併入本公司之綜合財務報表，惟將採用權益法於本公司之綜合財務報表入帳。

## 訂約方之資料

### 賣方及集團

賣方為本公司之直接全資附屬公司，並主要從事投資控股業務。

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。其亦從事金融投資及投資控股業務。

### 買方

買方主要從事投資控股業務，由柯先生最終全資擁有。

## 目標集團之資料

目標集團包括目標公司及其附屬公司，即目標香港附屬公司及目標中國附屬公司。各目標公司、目標香港附屬公司及首間目標中國附屬公司主要從事投資控股業務。於本公告日期，除目標香港附屬公司及目標中國附屬公司之股權及項目相關開支外，各目標公司、目標香港附屬公司及首間目標中國附屬公司並無擁有任何重大資產。

擁有人主要從事物業發展及物業管理業務。

根據目標集團基於香港公認通用會計準則編製之未經審核綜合財務報表，其截至二零二二年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日止各年度之綜合財務業績如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年 (未經審核)	二零二三年 (未經審核)
	千港元	千港元
除稅前淨虧損	450	545
除稅後淨虧損	450	545

根據目標集團之未經審核財務報表，於二零二三年十二月三十一日，目標集團之經調整資產淨值為713,972,000港元。

視乎最終審核結果而定，預期集團將從出售事項實現盈利約3,847,000港元，此乃參照目標集團之未經審核經調整資產淨值、總代價及集團在目標集團保留之40%權益之公允價值而估算得出。

## 該土地之資料

該土地位於中國上海市楊浦區四平街道176街坊14/8丘，總地盤面積為21,278.60平方米，指定作住宅、商業及辦公用途，並擬發展為一棟住宅大樓、兩棟辦公樓、多棟低層商業樓及配套設施。於本公告日期，該土地發展已取得建築工程施工許可證，並預期地基工程將於二零二四年第一季度動工。該土地獲授不同年期之土地使用權，最遲於二零九一年六月二十九日屆滿（作住宅用途）。

## 出售事項之理由及所得款項之用途

目標公司間接擁有位於中國上海市楊浦區並指定作住宅、商業及辦公用途之該土地。該土地發展已取得建築工程施工許可證，並預期地基工程將於二零二四年第一季度動工。

鑒於中國的物業發展業務之經營環境日益嚴峻，預期集團將需要較長時間方能變現其於該土地之投資。出售事項使本公司可收回其於該土地之部分投資，亦讓集團可支付本公司之關連公司貸款，從而增加集團之營運資金及加強其財務狀況。經審閱該土地之業務及營運狀況後，尤其是該土地發展建築尚未動工，董事會認為通過出售事項變現集團於目標公司之投資符合本公司及其股東之利益，這將可提高集團之流動資金及降低其資本負債比率。此外，董事會認為，目標公司（集團將於當中保留其40%權益）亦將能通過與買方（為經驗豐富之物業發展商）之合作夥伴關係，借助買方之資源及經驗以促進該土地之發展並從而為集團帶來回報。

集團擬將代價（經扣除相關成本及開支後）用作(i)償還集團之借貸；及(ii)集團一般營運資金。

根據上述所披露之因素，董事（不包括已就相關董事會決議案（如下文所述）放棄投票之柯先生、吳志文女士、柯沛鈞先生及林勇禧先生，以及經考慮獨立財務顧問之意見後將表達彼等意見之獨立非執行董事）認為協議條款及其項下擬進行之交易屬公平合理及按一般商業條款訂立，並符合本公司及股東之整體利益。

柯先生為買方之最終實益擁有人。因此，柯先生被視為於出售事項中擁有重大利益，而柯先生、吳志文女士（柯先生之配偶）、柯沛鈞先生（柯先生之兒子）及林勇禧先生（柯先生之女婿）已就批准協議及其項下擬進行之交易之董事會決議案放棄投票。

## 上市規則之涵義

於本公告日期，買方由柯先生（本公司執行董事兼控股股東）最終全資擁有，因此為本公司關連人士之聯繫人。根據上市規則第十四 A 章，出售事項因而構成本公司之關連交易。

由於有關出售事項之最高適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過5%但低於25%，根據上市規則第十四章及第十四A章，出售事項構成本公司須予披露及關連交易，須遵守上市規則有關申報、公告、通函及獨立股東批准之規定。

## 一般事項

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准協議及其項下擬進行之交易。

於本公告日期，本公司由New Explorer之全資附屬公司Intellinsight持有約73.46%權益，而New Explorer則由柯先生全資擁有。此外，執行董事柯沛鈞先生及林勇禧先生各分別持有43,500股股份及5,000股股份（相當於本公司全部已發行股本約0.0037%及0.0004%）。除Intellinsight、柯沛鈞先生、林勇禧先生及彼等各自之聯繫人外，就本公司作出一切合理查詢後所知，概無股東於協議及其項下擬進行之交易中擁有任何重大利益並將須就將予提呈股東特別大會之決議案放棄投票。

由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會經已成立，以就協議條款及其項下擬進行之交易是否公平合理並符合本公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見，且就如何於股東特別大會上投票向獨立股東提供意見。獨立財務顧問將獲委任以就該等事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

由於本公司需要額外時間編製及落實通函內的財務資料，一份載有（其中包括）(i)有關出售事項之進一步詳情；(ii)獨立董事委員會就出售事項致獨立股東之函件；(iii)獨立財務顧問就出售事項致獨立董事委員會及獨立股東之函件；(iv)該土地之估值報告；及(v)召開股東特別大會通告之通函預期將於二零二四年三月二十八日或之前寄發予股東。

**由於出售事項須待協議所載先決條件達成後方可作實，因此出售事項可能會或可能不會完成。股東及潛在投資者在買賣本公司股份時，務請審慎行事。**

## 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	賣方與買方就出售事項訂立日期為二零二四年二月一日之買賣協議；
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「董事會」	指	董事會；
「營業日」	指	香港銀行開放處理一般銀行業務之日（星期六、星期日、公眾假期及於上午九時正至下午五時正任何時間在香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或黑色暴雨警告信號又或香港政府公佈因超強颱風引致的「極端情況」生效之任何工作日除外）；
「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）；
「完成」	指	完成出售事項；
「完成日期」	指	出售事項之完成日期；
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「代價」	指	出售事項之代價；
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「出售事項」	指	賣方向買方出售出售股份及出售貸款；
「股東特別大會」	指	本公司將予召開的股東特別大會，以考慮及酌情批准（其中包括）協議及其項下擬進行之交易；
「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；
「獨立董事委員會」	指	董事會之獨立委員會，由全體獨立非執行董事組成，以就出售事項向獨立股東提供意見；
「獨立財務顧問」	指	本公司將予委任之獨立財務顧問，以就出售事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見；
「獨立股東」	指	除柯先生及其聯繫人以外之股東；
「Intellinsight」	指	<b>Intellinsight Holdings Limited</b> ，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，為本公司之母公司；
「該土地」	指	位於中國上海市楊浦區四平街道176街坊14/8丘之地塊，於本公告日期由擁有人擁有；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「柯先生」	指	柯為湘先生，本公司執行董事兼控股股東；
「New Explorer」	指	<b>New Explorer Developments Limited</b> ，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司；
「擁有人」	指	上海揚業房地產開發有限公司，一間於中國成立之有限公司，並為首間目標中國附屬公司之直接全資附屬公司；
「中國」	指	中華人民共和國；
「買方」	指	保利達控股國際有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司；
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣；

「出售貸款」	指	963,734,000港元，為目標公司欠付賣方之貸款、利息（如有）及其他款項與債務的總金額之60%；
「出售股份」	指	目標公司股本中每股面值1.00美元之六(6)股普通股，相當於目標公司已發行股本總數的60%；
「股東」	指	本公司股東；
「平方米」	指	平方米；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「目標公司」	指	威鞍有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，並為賣方之直接全資附屬公司；
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司（包括目標香港附屬公司及目標中國附屬公司）；
「目標香港附屬公司」	指	百利榮有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為目標公司之直接全資附屬公司；
「首間目標中國附屬公司」	指	瀋陽智信資產管理有限公司，一間於中國成立之有限公司，並為目標香港附屬公司之直接全資附屬公司；
「第二間目標中國附屬公司」	指	上海城昱置業有限公司，一間於中國成立之有限公司，並為目標香港附屬公司之直接全資附屬公司；
「目標中國附屬公司」	指	擁有人、首間目標中國附屬公司及第二間目標中國附屬公司；
「賣方」	指	<b>Future Star International Limited</b> ，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，並為本公司之直接全資附屬公司；及
「%」	指	百分比。

就本公告而言，人民幣兌港元乃按人民幣1.00元兌1.10港元之概約匯率換算。

承董事會命  
九龍建業有限公司  
公司秘書  
謝華婷

香港，二零二四年二月一日

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、陸恭正先生及徐嘉文先生。