

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佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份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。

本公佈只供參考之用，並不構成收購、購買或認購任何證券的邀請或要約。



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)

股份交易
收購思圖投資有限公司*之
15%及5%股本權益及轉讓股東貸款

九龍建業有限公司之財務顧問



新百利融資有限公司

收購事項

董事會欣然宣佈，於二零一七年六月二十二日(交易時段後)，本公司(i)與第一賣方訂立買賣協議1，據此，本公司有條件同意收購，而第一賣方有條件同意出售思圖之15%股本權益，以及第一賣方須轉讓而本公司須接納由第一賣方墊付予思圖之全部股東貸款，總代價約為164,300,000港元，及(ii)與第二賣方訂立買賣協議2，據此，本公司有條件同意收購，而第二賣方有條件同意出售思圖之5%股本權益，以及第二賣方須轉讓而本公司須接納由第二賣方墊付予思圖之全部股東貸款，總代價約為54,800,000港元。

根據買賣協議1及買賣協議2應付予第一賣方及第二賣方之代價將於完成時按發行價每股代價股份8.44港元向第一賣方及第二賣方(及/或獲提名承配人)分別配發及發行19,462,516股及6,487,505股入賬列作繳足之代價股份支付。

代價股份之總數約相當於(a)本公司現有已發行股本之2.26%；及(b)經擴大發行代價股份後本公司已發行股本之2.21%。代價股份將根據一般授權配發及發行。

於收購事項完成後，思圖將成為本公司之全資附屬公司。

上市規則之涵義

由於單獨及彙集計算之所有適用百分比率均低於5%，根據上市規則第十四章，買賣協議1及買賣協議2擬進行之各項交易構成本公司之股份交易。收購事項須遵守上市規則第十四章之申報及公佈規定。

緒言

董事會欣然宣佈，於二零一七年六月二十二日(交易時段後)，本公司(i)與第一賣方訂立買賣協議1，據此，本公司有條件同意收購，而第一賣方有條件同意出售思圖之15%股本權益，以及第一賣方須轉讓而本公司須接納由第一賣方墊付予思圖之全部股東貸款，總代價約為164,300,000港元，及(ii)與第二賣方訂立買賣協議2，據此，本公司有條件同意收購，而第二賣方有條件同意出售思圖之5%股本權益，以及第二賣方須轉讓而本公司須接納由第二賣方墊付予思圖之全部股東貸款，總代價約為54,800,000港元。

於本公佈日期，思圖分別由本公司、第一賣方及第二賣方實益擁有80%、15%及5%權益。於收購事項完成後，思圖將成為本公司之全資附屬公司。據董事所知，概無董事於收購事項中擁有任何重大權益，因此概無董事須就有關收購事項之董事會決議案放棄表決。

買賣協議1及買賣協議2之主要條款

買賣協議1及買賣協議2各自之主要條款如下：

買賣協議1

日期：	二零一七年六月二十二日(交易時段後)
訂約方：	(1)本公司 (2)第一賣方
將予收購之股本權益：	第一賣方持有思圖已發行股本中每股面值1.00美元之15股股份，佔思圖股本權益之15%
貸款轉讓：	股東貸款1將轉讓予本公司
股東貸款1之本金金額：	約為150,000,000港元

買賣協議2

日期：	二零一七年六月二十二日(交易時段後)
訂約方：	(1)本公司 (2)第二賣方
將予收購之股本權益：	第二賣方持有思圖已發行股本中每股面值1.00美元之5股股份，佔思圖股本權益之5%
貸款轉讓：	股東貸款2將轉讓予本公司
股東貸款2之本金金額：	約為50,000,000港元

待買賣協議1及買賣協議2各自之條件達成或(倘有關條件)獲豁免後，第一賣方及第二賣方須出售而本公司須購買出售股份，出售股份將不附帶產權負擔連同其現時或日後附帶、已形成或形成中之一切權利、權益或利益，但不限於收取於完成發生當日或之後所宣派、作出或派付或同意作出或派付之全部股息之所有權利。

據買賣協議1及買賣協議2各自之條款及條件之限制，第一賣方及第二賣方須轉讓而本公司須接納出售債項，出售債項將不附帶任何押記、留置權、產權負擔、衡平權益或其他第三方索償或任何性質之權益。除非買賣出售股份及出售債項於完成時同時完成，否則本公司將毋須完成買賣出售股份及／或出售債項。

買賣協議1及買賣協議2之其他主要條款

代價

根據買賣協議1及買賣協議2應付予第一賣方及第二賣方之代價將於完成時按發行價每股代價股份8.44港元向第一賣方及第二賣方(及／或獲提名承配人，如下文所載)分別配發及發行19,462,516股及6,487,505股入賬列作繳足之代價股份支付。

第一賣方及第二賣方各自獲准提名不超過兩名承配人代其接納代價股份，僅惟：(a) 第一賣方及／或第二賣方必須於買賣協議1及買賣協議2各自簽署後14日內向本公司發出書面通知進行有關提名；(b) 第一賣方及／或第二賣方必須提供本公司可能合理要求的有關資料及文件以核實獲提名承配人的身份；及(c) 本公司信納向有關獲提名承配人配發代價股份(或其任何部分)乃符合上市規則、收購守則及任何其他適用法例及規例。

代價基準

買賣協議1及買賣協議2各自之應付代價乃由本公司、第一賣方及第二賣方經考慮思圖之營運附屬公司保利達無錫於二零一七年五月三十一日之資產淨值狀況約為人民幣954,400,000元後，經公平磋商釐定。

代價股份

本公司將於完成時發行代價股份。代價股份將按每股代價股份8.44港元之發行價發行，其較：

- (a) 於最後交易日（即該等協議日期）在聯交所所報收市價每股8.54港元折讓約1.2%；
- (b) 於截至緊接最後交易日前之交易日（包括該交易日）最後連續五個交易日在聯交所所報平均收市價每股8.472港元折讓約0.38%；及
- (c) 於截至緊接最後交易日前之交易日（包括該交易日）最後連續十個交易日在聯交所所報平均收市價每股8.656港元折讓約2.5%。

代價股份之發行價乃由本公司與第一賣方及第二賣方經參考包括上述股份交易價及集團之財務表現等多項因素後，經公平磋商釐定，且與於二零一七年六月十六日在聯交所所報每股股份8.44港元之收市價相等。董事認為代價股份之發行價屬公平合理，且發行代價股份乃符合本公司及股東整體之利益。

代價股份之總數約相當於：

- (a) 本公司現有已發行股本之2.26%；及
- (b) 經擴大發行代價股份後本公司已發行股本之2.21%。

代價股份將根據於二零一七年六月七日舉行之本公司股東週年大會上授予董事之配發、發行及處理新增股份之一般授權配發及發行，最多為230,136,255股股份（相當於該日全部已發行股份數目之20%）。於本公佈日期，除建議發行代價股份外，一般授權先前未獲動用。

申請上市

本公司將向上市委員會申請批准代價股份上市及買賣。於配發及發行後，代價股份將在各方面與配發及發行代價股份當日之已發行股份享有同等地位，且並不附帶任何抵押、留置權、產權負擔及轉讓限制。

先決條件

本公司於收購出售股份及出售債項之責任須待下列所有條件達成後，方可作實：

- (a) 上市委員會批准代價股份上市及買賣，且有關批准並未遭撤回；及
- (b) 買賣協議1及買賣協議2所載之保證於完成時在各方面仍屬真實及準確且在任何方面並無誤導成份。

本公司可隨時全權酌情以書面形式豁免上述第(b)項條件(或其任何部分)，而該等豁免可按本公司釐定之條款及條件作出。

本公司、第一賣方及第二賣方各自須盡一切合理努力，在合理可行情況下盡快促使達成上述條件，惟無論如何將於二零一七年九月三十日(即最後截止日期)或之前達成。

倘上述任何條件(先前並未獲本公司豁免)未能於最後截止日期或之前達成，則本公司可選擇通知第一賣方及第二賣方選擇：

- (a) 豁免當時未達成之條件(上文第(a)項條件除外)；
- (b) 將所述條件之達成日期延遲至不超過最後截止日期後三個營業日之日期；或
- (c) 終止該等協議。

完成

待上述全部先決條件(倘未獲本公司豁免)達成後，完成須於上述條件達成(或獲豁免)日期後第五個營業日或之前或可經本公司、第一賣方及第二賣方分別議定之其他日期發生。

買賣協議1與買賣協議2並非互為條件。於收購事項完成後，思圖將成為本公司之全資附屬公司。

有關第一賣方、第二賣方及思圖之資料

第一賣方及第二賣方各自均為於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，從事投資控股。第一賣方及第二賣方各自之唯一業務為持有思圖之一項股本權益及向思圖提供股東貸款。

思圖為一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，主要從事投資控股。它全資擁有保利達無錫(一間於中國成立之有限公司，主要於中國從事物業發展)。其主要發展項目位於中國無錫商業中心區的崇安區，地盤之總面積約為68,833平方米，總樓面面積約為404,400平方米(「無錫項目」)。無錫項目第二期現正施工中，預期於今年稍後竣工。

下文分別載列思圖截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度之未經審核綜合財務資料，乃摘錄自思圖根據香港財務報告準則編製之未經審核管理賬目：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年	二零一六年
	百萬港元	百萬港元
除稅前虧損	19.4	9.5
除稅後虧損	20.6	9.5

於二零一七年五月三十一日，思圖之未經審核綜合負債淨值約為142,300,000港元。思圖之唯一業務為持有保利達無錫，其於二零一七年五月三十一日之未經審核資產淨值約為人民幣954,400,000元。

有關集團之資料

集團主要從事投資控股、物業發展、物業投資、物業管理及石油生產。

進行收購事項之理由及裨益

於本公佈日期，本公司持有思圖之80%股本權益。收購思圖之餘下股本權益將使集團能夠全資擁有透過思圖之附屬公司保利達無錫持有之無錫項目，並控制保利達無錫之整個董事會。董事認為，收購事項符合集團之業務計劃，並為集團提供機會進一步從思圖於未來業務之蓬勃發展中獲益。考慮到無錫項目的前景，尤其是其未來發展階段，及更廣泛而言，中國之物業市場環境，董事對無錫項目將會為集團未來盈利能力作出貢獻充滿信心。

董事(包括獨立非執行董事)認為，買賣協議1及買賣協議2各自之條款乃經公平磋商後按一般商業條款釐定，且屬公平合理，並符合本公司及股東整體之利益。

上市規則之涵義

於本公佈日期，第一賣方持有思圖之15%股本權益。由於董事已確認，根據上市規則第十四A章，思圖為本公司之非重大附屬公司，故根據上市規則第十四A章，本公司附屬公司之主要股東第一賣方並不被視為本公司之關連人士。

除(i)第一賣方及第二賣方現為思圖之股東及(ii)第一賣方之其中一名實益擁有人現為保利達無錫之董事外，據董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，第一賣方、第二賣方及彼等各自之最終實益擁有人均為獨立第三方。

由於單獨及彙集計算之所有適用百分比率均低於5%，根據上市規則第十四章，買賣協議1及買賣協議2擬進行之各項交易構成本公司之股份交易。收購事項須遵守上市規則第十四章之申報及公佈規定。

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：

「收購事項」	指	根據該等協議擬進行之收購事項
「該等協議」	指	買賣協議1及買賣協議2之統稱
「營業日」	指	香港銀行一般開門營業之日(不包括星期六、星期日、公眾假期及於香港上午九時正至中午十二時正之間的任何時間懸掛黑色暴雨警告或八號或以上熱帶氣旋警告信號且並未於中午十二時正或之前除下之日)
「本公司」	指	九龍建業有限公司(股份代號：34)，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
「完成」	指	完成收購事項
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價股份」	指	本公司為支付代價而分別根據買賣協議1及買賣協議2將向第一賣方、第二賣方及／或彼等提名之相關承配人配發及發行之新股份
「董事」	指	本公司董事

「產權負擔」	指	按揭、抵押、質押、留置權、購股權、限制、優先選擇權、優先認購權、第三方權利或利益，其他任何種類之產權負擔或利益保障、或具有類似效力之其他類型之優先安排(包括但不限於保留安排)
「第一賣方」	指	Greatpath Group Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司
「一般授權」	指	根據於二零一七年六月七日舉行之本公司股東週年大會上通過本公司之普通決議案授予董事之一般授權，以配發、發行及處理230,136,255股股份
「集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「思圖」	指	思圖投資有限公司*，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，主要從事投資控股，並分別由本公司、第一賣方及第二賣方實益擁有80%、15%及5%權益
「獨立第三方」	指	與本公司或其任何附屬公司之任何董事、最高行政人員、主要股東或彼等各自之聯繫人概無關連(定義見上市規則)之訂約方
「最後交易日」	指	二零一七年六月二十二日
「上市委員會」	指	聯交所董事會之上市小組委員會，負責考慮於聯交所上市申請及批准上市事宜
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「最後截止日期」	指	二零一七年九月三十日，或該等協議訂約方以書面可能議定之其他日期
「保利達無錫」	指	保利達地產(無錫)有限公司，一間於中國成立之有限公司，並由思圖全資擁有
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「出售債項」	指	股東貸款1及股東貸款2之統稱
「出售股份」	指	分別由第一賣方及第二賣方持有之思圖已發行股本中每股面值1.00美元之15股股份及5股股份
「第二賣方」	指	Max Great Investments Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司
「股份」	指	本公司股本中之股份
「股東」	指	本公司之股東
「股東貸款1」	指	由第一賣方墊付予思圖之全部股東貸款總額約為150,000,000港元
「股東貸款2」	指	由第二賣方墊付予思圖之全部股東貸款總額約為50,000,000港元
「買賣協議1」	指	本公司與第一賣方就買賣思圖之15%股本權益及股東貸款1而訂立日期為二零一七年六月二十二日之買賣協議

「買賣協議2」	指	本公司與第二賣方就買賣思圖之5%股本權益及股東貸款2而訂立日期為二零一七年六月二十二日之買賣協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣
「%」	指	百分比

承董事會命
九龍建業有限公司
公司秘書
李權超

香港，二零一七年六月二十二日

於本公佈日期，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、司徒振中先生及 *David John Shaw* 先生。

* 僅供識別