

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)

關連交易

**收購沛峰有限公司及朗殿有限公司
之全部已發行股本**

該等收購事項

於二零二四年十二月十三日，賣方與買方訂立(i)有關沛峰收購事項之第一份協議，代價為33,060,000港元；及(ii)有關朗殿收購事項之第二份協議，代價為55,804,000港元。該等收購事項之總代價為88,864,000港元。

完成與該等協議日期同日發生。於完成後，各該等目標公司已成為本公司之間接全資附屬公司，而其財務業績將併入本公司之綜合財務報表。

上市規則之涵義

於本公告日期，賣方由柯先生（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，該等收購事項因而構成本公司之關連交易。

由於有關該等收購事項（按合併基準計算）之最高適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過0.1%但低於5%，該等收購事項須遵守上市規則有關申報及公告之規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准之規定。

該等協議

日期

二零二四年十二月十三日

各該等協議之訂約方

- (1) 賣方（作為賣方）；及
- (2) 買方（作為買方）。

該等收購事項

根據第一份協議：

- (1) 賣方同意出售而買方同意購買沛峰出售股份（相當於沛峰之全部已發行股本）；及
- (2) 賣方同意出售及轉讓而買方同意以轉讓之方式購買沛峰出售貸款之利益，沛峰出售貸款相當於沛峰於二零二四年十一月三十日欠付賣方之貸款、利息（如有）及其他款項與債務的總額。

根據第二份協議：

- (1) 賣方同意出售而買方同意購買朗殿出售股份（相當於朗殿之全部已發行股本）；及
- (2) 賣方同意出售及轉讓而買方同意以轉讓之方式購買朗殿出售貸款之利益，朗殿出售貸款相當於朗殿於二零二四年十一月三十日欠付賣方之貸款、利息（如有）及其他款項與債務的總額。

沛峰代價

沛峰代價為33,060,000港元，其中沛峰出售股份分佔8港元及沛峰出售貸款分佔33,059,992港元。沛峰代價須由買方於完成日期支付予賣方，並由本公司之一間關連公司按一般商業條款提供的無抵押貸款撥付。

沛峰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) 沛峰於二零二四年十一月三十日之未經審核經調整負債淨值，即24,583,000港元；

- (b) 於二零二四年十一月三十日之沛峰出售貸款金額，即57,643,000港元；
- (c) 本公司聘請之獨立估值師採用市場法作出之評估得出沛峰物業於二零二四年十一月三十日之初步估值，即49,310,000港元；及
- (d) 下文「該等收購事項之理由及裨益」一節提述沛峰收購事項之理由。

經考慮上文所載之因素，董事會認為沛峰代價屬公平合理。

朗殿代價

朗殿代價為55,804,000港元，其中朗殿出售股份分佔5,451,000港元及朗殿出售貸款分佔50,353,000港元。朗殿代價須由買方於完成日期支付予賣方，並由本公司之一間關連公司按一般商業條款提供的無抵押貸款撥付。

朗殿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) 朗殿於二零二四年十一月三十日之未經審核經調整資產淨值，即5,451,000港元；
- (b) 於二零二四年十一月三十日之朗殿出售貸款金額，即50,353,000港元；
- (c) 本公司聘請之獨立估值師採用市場法作出之評估得出朗殿物業於二零二四年十一月三十日之初步估值，即55,710,000港元；及
- (d) 下文「該等收購事項之理由及裨益」一節提述朗殿收購事項之理由。

經考慮上文所載之因素（特別是 (a) 項），儘管朗殿物業之評估價值低於朗殿代價，但董事會認為朗殿代價屬公平合理。

完成

完成與該等協議日期同日發生。於完成後，各該等目標公司已成為本公司之間接全資附屬公司，而其財務業績將併入本公司之綜合財務報表。

訂約方之資料

買方及集團

買方主要從事物業投資業務。

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。

賣方

賣方主要從事投資控股業務，並由柯先生最終全資擁有。

該等目標公司之資料

沛峰

沛峰主要從事物業投資業務，並為沛峰物業之法定及實益擁有人。

根據沛峰基於香港公認會計原則編製之未經審核財務報表，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	15,464	13,201
除稅後淨虧損	15,396	13,136

根據沛峰之未經審核財務報表，於二零二四年十一月三十日，沛峰之經調整負債淨值為24,583,000港元。

沛峰出售股份之最初購買成本為1美元。

朗殿

朗殿主要從事物業投資業務，並為朗殿物業之法定及實益擁有人。

根據朗殿基於香港公認會計原則編製之未經審核財務報表，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	7,910	4,775
除稅後淨虧損	7,910	4,805

根據朗殿之未經審核財務報表，於二零二四年十一月三十日，朗殿之經調整資產淨值為5,451,000港元。

朗殿出售股份之最初購買成本為1美元。

沛峰物業之資料

沛峰物業為位於地段之多個單位，總實用面積約 2,949 平方呎（相當於約 274 平方米）。沛峰物業乃根據政府租契持有，年期自一八七一年八月五日起為期 999 年。

沛峰物業之最初購買成本（包括印花稅及其他開支）為72,685,000港元。

朗殿物業之資料

朗殿物業為位於地段之多個單位，總實用面積約 6,560 平方呎（相當於約 609 平方米）。朗殿物業乃根據政府租契持有，年期自一八七一年八月五日起為期 999 年。

朗殿物業之最初購買成本（包括印花稅及其他開支）為52,290,000港元。

該等收購事項之理由及裨益

本公司自成立以來一直從事物業投資及投資控股業務，其業務主要於香港營運。該等目標公司為該等物業之法定及實益擁有人，該等物業最初乃由賣方為重新發展而收購。緊隨完成後，集團（透過其全資附屬公司，包括該等目標公司，作為註冊業主）及其業務夥伴共同擁有該地段上逾90%不分割份數。於二零二四年十二月九日，根據土地（為重新發展而強制售賣）條例（香港法例第545章）第3(1)條，土地審裁處命令透過公開拍賣出售地段作為重新發展。

地盤位於油尖旺區及奧運港鐵站附近，交通便利。項目現擬重新發展為一座總樓面面積約46,700平方呎（相當於約4,336平方米）的高層商業／住宅綜合大樓。本公司認為該等收購事項乃集團補充其土地儲備之良機，並為項目日後發展創造新商機，此符合集團之主要業務及當前策略。

根據上述所披露之因素，董事（包括獨立非執行董事但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）認為該等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。

柯先生為賣方之最終實益擁有人。因此，柯先生被視為於該等收購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）已就批准該等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，賣方由柯先生（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，該等收購事項因而構成本公司之關連交易。

由於有關該等收購事項（按合併基準計算）之最高適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過0.1%但低於5%，該等收購事項須遵守上市規則有關申報及公告之規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准之規定。

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：

「該等收購事項」	指	沛峰收購事項及朗殿收購事項；
「該等協議」	指	第一份協議及第二份協議；
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「董事會」	指	董事會；
「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	完成該等收購事項；
「完成日期」	指	該等收購事項之完成日期，即與該等協議日期相同之日期；
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「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；
「沛峰」	指	沛峰有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司並於完成前為賣方之直接全資附屬公司；
「沛峰收購事項」	指	買方向賣方收購沛峰出售股份及沛峰出售貸款；
「沛峰代價」	指	沛峰收購事項之代價；
「沛峰物業」	指	位於地段之五(5)個住宅及商業物業單位；
「沛峰出售貸款」	指	57,643,000港元，即沛峰於二零二四年十一月三十日欠付賣方之貸款、利息（如有）及其他款項與債務的總金額之100%；

「沛峰出售股份」	指	沛峰股本中面值1.00美元之一(1)股普通股，相當於沛峰已發行股本總額的100%；
「第一份協議」	指	賣方與買方就沛峰收購事項訂立日期為二零二四年十二月十三日之買賣協議；
「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	中華人民共和國香港特別行政區；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「地段」	指	九龍海旁段28號M段第4分段餘下部分；
「柯先生」	指	柯為湘先生，本公司執行董事兼控股股東；
「項目」	指	位於香港九龍福澤街24、26、28及30號地段之市區重建項目；
「該等物業」	指	沛峰物業及朗殿物業；
「買方」	指	Best Award Investments Limited ，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；
「第二份協議」	指	賣方與買方就朗殿收購事項訂立日期為二零二四年十二月十三日之買賣協議；
「股東」	指	本公司股東；
「平方呎」	指	平方呎；
「平方米」	指	平方米；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；

「朗殿」	指	朗殿有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司並於完成前為賣方之直接全資附屬公司；
「朗殿收購事項」	指	買方向賣方收購朗殿出售股份及朗殿出售貸款；
「朗殿代價」	指	朗殿收購事項之代價；
「朗殿物業」	指	位於地段之十五(15)個住宅物業單位；
「朗殿出售貸款」	指	50,353,000港元，即朗殿於二零二四年十一月三十日欠付賣方之貸款、利息（如有）及其他款項與債務的總金額之100%；
「朗殿出售股份」	指	朗殿股本中面值1.00美元之一(1)股普通股，相當於朗殿已發行股本總額的100%；
「該等目標公司」	指	沛峰及朗殿；
「美元」	指	美元，美利堅合眾國之法定貨幣；
「賣方」	指	威獅控股有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司；及
「%」	指	百分比。

承董事會命
九龍建業有限公司
 公司秘書
謝華婷

香港，二零二四年十二月十三日

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。