

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。



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

出售景煌集團有限公司之全部已發行股本

董事會宣佈，於二零一一年五月十一日，本公司之全資附屬公司威路投資與宇豐訂立出售協議，據此，威路投資同意向宇豐出售景煌銷售股份，代價為 93,124,000 港元。景煌銷售股份相當於景煌全部已發行股本。景煌為一間物業公司，其唯一主要資產為於香港物業之權益。出售事項完成後，本公司將不再擁有於景煌股本之權益，而景煌將不再作為本公司附屬公司入帳。

由於宇豐為柯先生及其家族間接擁有之公司，故出售事項構成本公司之關連交易。由於出售事項之適用百分比率超過 0.1%但低於 5%，故出售事項須遵守上市規則第 14A 章有關申報及公佈之規定，惟獲豁免獨立股東批准規定。

出售協議

日期：二零一一年五月十一日

出售協議之訂約方：

- (1) 威路投資，本公司之全資附屬公司；
- (2) 宇豐，乃一間投資控股公司，由柯先生（本公司董事兼主要股東）及其家族間接擁有。宇豐故此屬本公司關連人士之聯繫人士，而出售事項根據上市規則第 14A 章則構成本公司之關連交易。

出售事項

根據出售協議，威路投資同意向宇豐出售景煌銷售股份，相當於景煌全部已發行股本。出售事項完成後，本公司將不再擁有於景煌股本之權益，而景煌將不再作為本公司附屬公司入帳。

景煌為一間於香港註冊成立之公司，其唯一主要資產為於香港物業之權益。香港物業由位於香港羅便臣道 31 號名為「羅便臣道 31 號」之物業內 41 樓及 42 樓 A 座之一個複式公寓單位（建築面積約 405 平方米）及天台（面積約為 126 平方米），以及 17 個泊車位組成。41 樓及 42 樓 A 座連天台以及 2 個泊車位現時已授予保利達工業有限公司（一間由柯先生及其家族間接擁有之投資控股公司）以作住宅單位之用，由二零一零年十二月一日至二零一一年五月三十一日為期六個月。授權協議項下之每月授權費為 217,950 港元。由於授權協議項下應收之總授權費於

上市規則第 14.07 條之適用百分比率低於 0.1%，故授權協議根據上市規則第 14A 章獲豁免有關申報、公佈及獨立股東批准之規定。

按照景煌之未經審核管理帳目，景煌之資產淨值約為 5,570,000 港元，而香港物業於二零一一年三月三十一日之帳面值則約為 53,446,000 港元。景煌於截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止兩年之除稅前及除稅後溢利如下：

	截至二零零九年 十二月三十一日止年度	截至二零一零年 十二月三十一日止年度
除稅前溢利	293,800,058 港元	2,705,383 港元
除稅後溢利	245,323,316 港元	2,452,046 港元

於二零一一年三月三十一日，按照未經審核管理帳目，景煌除香港物業外擁有為數約 5,800,000 港元之資產，主要為現金及現金等價物，而負債則約為 53,700,000 港元，主要為建設工程之應付未付款項。

代價

出售事項之代價為 93,124,000 港元。代價乃經各訂約方公平磋商後釐定，並以景煌之經調整資產淨值（以反映由獨立物業估值師於二零一一年五月九日編製之估值報告所載香港物業於二零一一年三月三十一日之市值 141,000,000 港元）為基準。

代價須按下列時間表由宇豐以現金支付：

- 10%（相當於 9,312,400 港元）將於簽訂出售協議時由宇豐支付；及
- 其餘 90% 代價（相當於 83,811,600 港元）將於完成時由宇豐支付。

尚待審計，預期本集團將實現出售事項之除稅前收益約 87,500,000 港元。董事現時擬將有關出售事項之所得款項用作本公司之一般營運資金。

條件

完成出售協議之條件為：

- (a) 本公司就出售協議項下擬進行之交易符合所有上市規則之適用規定；及
- (b) 如適用，已就轉讓景煌銷售股份取得全部准許、批准及授權。

進行該交易之理由

本集團主要從事香港、澳門及中國之物業投資及發展。

本公司認為，出售事項乃於本公司日常一般業務過程中進行，因應收代價乃以景煌之經調整資產淨值（經計及因香港物業之公平值變動調整至市值 141,000,000 港元之影響）為基準。出售事項將為本公司帶來正數現金流，且（尚待審計）預期出售事項可為本公司實現除稅前收益約 87,500,000 港元。董事（包括獨立非執行董事）認為出售協議之條款乃經公平磋商後按一般商業條款達成，且屬公平合理，並符合本公司及股東整體之利益。

一般事項

由於宇豐為柯先生及其家族間接擁有之公司，故出售事項構成本公司之關連交易。由於出售事項之適用百分比率超過 0.1%但低於 5%，故出售事項須遵守上市規則第 14A 章有關申報及公佈之規定，惟獲豁免獨立股東批准規定。柯為湘先生、吳志文女士及柯沛鈞先生被視為於出售事項中擁有權益，彼等已放棄就批准出售事項而提呈之董事會決議案投票。

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：

「董事會」	指	本公司董事會
「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
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「宇豐」	指	宇豐有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，由柯先生及其家族間接擁有
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	威路投資根據出售協議向宇豐出售景煌銷售股份
「出售協議」	指	威路投資與宇豐於二零一一年五月十一日所訂立之買賣協議，內容有關本集團向宇豐出售景煌銷售股份
「本集團」	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
「香港物業」	指	位於香港羅便臣道 31 號名為「羅便臣道 31 號」之發展項目內之物業，乃 41 樓及 42 樓 A 座之複式單位連天台，以及 17 個泊車位
「景煌」	指	景煌集團有限公司，一間於香港註冊成立之公司
「景煌銷售股份」	指	景煌之全部已發行股本
「授權協議」	指	景煌與保利達工業有限公司於二零一零年十二月十五日訂立之授權協議，就將位於香港羅便臣道 31 號名為「羅便臣道 31 號」之發展項目內之物業，乃 41 樓及 42 樓 A 座之複式單位連天台，以及 2 個泊車位之使用權授予保利達工業有限公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「柯先生」	指	柯為湘先生，本公司執行董事兼主要股東
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言不包括香港、台灣及澳門
「威路投資」	指	威路投資有限公司，一間於香港註冊成立之公司，本公司之全資附屬公司
「股份」	指	本公司股本中每股面值 0.10 港元之股份
「股東」	指	本公司之股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

承董事會命
九龍建業有限公司
 主席
柯為湘

香港，二零一一年五月十一日

於本公佈日期，本公司董事包括：執行董事柯為湘先生（主席）、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；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。