

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 為物業重建合作

合作

董事會欣然宣佈，於二零二零年十月二十三日，附屬公司與柯先生訂立協議，據此，附屬公司與柯先生將就重建進行合作。

上市規則涵義

柯先生為本公司執行董事，因此為本公司關連人士。附屬公司與柯先生之間的交易構成本公司之關連交易。

(1) 合作

由於有關協議項下附屬公司之最高承擔之所有適用百分比率（定義見上市規則）均超過0.1%但低於5%，故協議項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A章項下之申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

(2) 銷售 KD 單位

由於有關銷售 KD 單位之其中一項適用百分比率（定義見上市規則）超過0.1%但低於5%及其他適用百分比率低於0.1%，故銷售 KD 單位須遵守上市規則第14A章項下之申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

合作

董事會欣然宣佈，於二零二零年十月二十三日，附屬公司與柯先生訂立協議。協議的主要條款載於下文。

標的事項

附屬公司與柯先生將按60%比40%的比率分攤就重建產生的成本及開支以及分佔所產生的盈利。

(1) 分攤初步收購成本

附屬公司將向柯先生支付相等於249,514,000港元的金額，即下列各項之總和：(a)購買價以及柯先生為收購位於該等物業之所有單位（餘下單位及未支付單位除外）而支付之所有其他成本及開支（包括支付予任何政府機構或任何專業顧問之任何費用）之60%；及(b)自產生任何有關前述(a)項所述金額的成本之日起按年利率3%計算之利息。

該款項將由附屬公司於協議日期後第三個營業日當日一次性以現金支付。本公司將以其內部資源為該款項撥資。

(2) 分攤重建成本及租賃成本

柯先生將承擔 40%之重建成本及租賃成本，而附屬公司將承擔 60%之重建成本及租賃成本。

附屬公司現金流承擔總額（包括上述第(1)段所載的分攤初步收購成本）之上限為 400,000,000 港元。

(3) 分佔銷售收益及租賃收益

柯先生將分佔 40%之銷售收益及租賃收益，而附屬公司將分佔 60%之銷售收益及租賃收益。

(4) 附屬公司將獲委任為重建的項目經理

附屬公司將獲委任為項目經理，以就重建提供項目管理以及銷售與營銷服務。

(5) 銷售 KD 單位

於本公告日期，KD 單位由本公司一間直接全資附屬公司實益擁有。

作為重建的一部分，柯先生將以代價 29,380,000 港元收購 KD 單位。

終止協議

倘柯先生於二零二三年六月三十日或協議訂約方共同協定之有關日期並未收購所有餘下單位及完成收購未支付單位，附屬公司則可終止協議，而柯先生應將附屬公司支付之初步金額退還予附屬公司。

有關該等物業之資料

於協議日期，該等物業現時由兩棟六層大樓組成，名為高街 2B 及 2C 號於一九六三年落成及高街 4、4B、6 及 6A 號於一九六六年落成。

現時大樓擁有總樓面面積約 21,088 平方呎（1,959.12 平方米）。該等物業總地盤面積（包括公用通道）約 5,469 平方呎（508.08 平方米）。

該等物業根據政府租契從政府持有，由一八六一年六月二十五日起為期 999 年。

於協議日期，柯先生擁有該等物業，惟餘下單位及未支付單位除外。該等單位已經租出或目前空置。

理由及裨益

於協議日期，柯先生擁有該等物業，惟餘下單位及未支付單位除外。於柯先生完成收購餘下單位及未支付單位後，附屬公司計劃將該等物業重建為住宅單位，包括位於地下之一至二層商舖。

協議之條款乃由附屬公司與柯先生經公平磋商後達致。協議項下附屬公司之承擔乃經參考重建之估計成本及開發類似項目時本公司之往績記錄釐定。銷售 KD 單位之代價指(i)KD 單位之收購成本加自收購日期起按年利率 3%所計之利息；及(ii)經參考該等物業周邊地區類似物業市價釐定之 KD 單位現行市價之較高者。

柯先生現正直接向相關業主進行收購餘下單位並預期在收購 KD 單位後，柯先生亦可行使其強制性權利以收購所有餘下單位。在柯先生成為該等物業業主後，重建工程將會展開。合作將令本公司有機會發展豪華項目及提升其盈利增長。考慮到該等物業所處之黃金地段及可能為本公司帶來滿意回報，董事會相信合作屬潛在之投資機會。

本公司董事（包括本公司獨立非執行董事，柯為湘先生、柯先生、吳志文女士及林勇禧先生除外）認為，協議乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且訂立協議符合本公司及股東整體之利益。

柯為湘先生（柯先生的父親）、吳志文女士（柯先生的母親）、柯先生及林勇禧先生（柯先生的妹夫）已就本公司批准協議之有關董事會決議案放棄投票。

有關各方之資料

(1) 附屬公司及本公司

附屬公司主要從事投資控股，為本公司間接全資附屬公司。

本公司主要從事物業投資及投資控股。

(2) 柯先生

柯先生為本公司執行董事，因此為本公司關連人士。

附屬公司與柯先生之間的交易構成本公司之關連交易。

上市規則涵義

(1) 合作

由於有關協議項下附屬公司之最高承擔之所有適用百分比率（定義見上市規則）均超過 0.1% 但低於 5%，故協議項下擬進行之交易須遵守上市規則第 14A 章項下之申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

(2) 銷售 KD 單位

由於有關銷售 KD 單位之其中一項適用百分比率（定義見上市規則）超過 0.1% 但低於 5% 及其他適用百分比率低於 0.1%，故銷售 KD 單位須遵守上市規則第 14A 章項下之申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

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：

「協議」	指	附屬公司與柯先生所訂立日期為二零二零年十月二十三日之合作協議；
「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（股份代號：34）；
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義；

「現有單位」	指	截至協議日期位於該等物業之所有住宅及商業單位；
「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；
「KD 單位」	指	位於香港高街 2C 號地下之該等物業之商舖；
「租賃成本」	指	就租賃任何新單位產生之實際成本及開支；
「租賃收益」	指	就或由於租賃任何新單位產生之所有已收或應收款項；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「柯先生」	指	本公司執行董事柯沛鈞先生；
「新單位」	指	位於經重建該等物業之新建造住宅及商業單位以及（如適用）停車場；
「該等物業」	指	香港高街 2B、2C、4、4B、6 及 6A 號；
「重建」	指	將該等物業重建為住宅單位，包括位於地下之一至兩層商舖；
「重建成本」	指	就重建所產生之實際成本及開支；
「餘下單位」	指	於協議日期並非由柯先生擁有位於該等物業之五個單位（包括 KD 單位）；
「銷售收益」	指	柯先生就任何現有單位已收或應收之所有租金以及就或由於銷售新單位產生之所有已收或應收款項（不包括買賣協議及轉讓契約之計劃費用）；
「股東」	指	本公司股東；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；

- 「附屬公司」 指 兆卓集團有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司間接全資附屬公司；及
- 「未支付單位」 指 位於該等物業之兩個住宅單位，柯先生及有關賣方已就其訂立買賣協議，惟交割尚未發生。

承董事會命
九龍建業有限公司
公司秘書
李權超

香港，二零二零年十月二十三日

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、司徒振中先生及 *David John Shaw* 先生。