

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

收購能傑發展有限公司之全部已發行股本

於二零二二年五月二十日，本公司與保利達控股訂立協議，據此，保利達控股有條件同意出售而本公司有條件同意購買出售股份（相當於目標公司之全部已發行股本），代價為 816,600,000 港元。在簽立協議前，目標公司與 Allround Holdings 及保利達控股於二零二二年五月十九日訂立共同投資協議，據此，（其中包括）目標公司同意與 Allround Holdings 共同投資發展項目。

由於有關收購事項之一項適用百分比率（定義見上市規則第十四章）超過 5% 但低於 25%，故收購事項構成本公司之須予披露的交易，並須遵守上市規則第十四章項下之申報及公告規定。

由於保利達控股為柯先生（本公司執行董事兼控股股東）最終全資擁有之公司，故保利達控股為本公司關連人士之聯繫人。因此，收購事項構成本公司之關連交易，並須遵守上市規則第十四 A 章項下之申報、公告及獨立股東批准規定。

由全體獨立非執行董事（將於本公司應屆股東週年大會結束後退任獨立非執行董事之司徒振中先生除外）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（包括共同投資協議之條款）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。獨立財務顧問已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。

一份載有（其中包括）(i) 有關收購事項及共同投資協議之詳情；(ii) 獨立董事委員會就收購事項致獨立股東之函件；(iii) 獨立財務顧問就收購事項發出之函件；(iv) 該土地之估值報告；及 (v) 召開股東特別大會以批准收購事項之通告之通函將寄發予股東。由於需要額外時間編製及落實通函之詳情，預計通函將於二零二二年六月三十日或之前寄發予股東。

由於收購事項須待協議所載先決條件達成後方可作實，因此可能會或可能不會完成。股東及潛在投資者於買賣本公司股份時，務請審慎行事。

協議

日期

二零二二年五月二十日

協議之訂約方

- (1) 本公司；及
- (2) 保利達控股。

收購事項

根據協議，保利達控股有條件同意出售而本公司有條件同意購買出售股份，代價為 816,600,000 港元。出售股份相當於目標公司之全部已發行股本。

代價

代價 816,600,000 港元乃參考 (i) 由獨立估值師根據市場比較法就該土地編製之初步估值人民幣 1,500,000,000 元（相當於約 1,750,000,000 港元）；(ii) 目標公司根據共同投資協議享有發展項目所產生之溢利或虧損的 70%；及 (iii) 有關該土地任何尚未清還的負債，並經訂約方公平磋商後而釐定。

代價將以集團內部資源、銀行融資及／或由本公司之一間關聯公司根據一般商業條款提供之無抵押貸款撥付，並須由本公司按下列方式支付：

- (a) 按金 81,660,000 港元（「按金」）應於及已於簽署協議時由本公司向保利達控股支付；及

(b) 代價餘額（相當於 734,940,000 港元）應於完成時由本公司向保利達控股支付。

條件

待以下條件達成或獲豁免（視情況而定）後，方為完成：

- (a) 本公司已根據獨立估值師出具之估值報告取得令本公司信納之該土地估值，價值不少於人民幣 1,500,000,000 元（相當於約 1,750,000,000 港元）；
- (b) 本公司已信納由本公司或其任何行政人員、僱員、代理人、專業顧問或其他代理人對目標公司及該等目標集團公司之業務、事務、營運及財務狀況進行本公司酌情認為必要、可取或適當之查詢、調查及盡職審查之結果；
- (c) 獨立股東根據上市規則規定通過批准訂立及履行協議及其項下擬進行之交易（包括共同投資協議之條款）之決議案；
- (d) 取得本公司就協議、其項下擬進行之交易及共同投資協議（視情況而定）所需全部必要同意及批准（包括相關監管機關規定者）；
- (e) 本公司已取得由一間具有中國法律執業資格之律師事務所就擁有人及該土地以及本公司可能要求之有關其他事項而出具一份於完成日期當日或前後在形式及內容上獲本公司信納之法律意見；及
- (f) 保利達控股就協議向本公司作出之聲明及保證於各方面均屬真實、準確及正確。

本公司可隨時向保利達控股發出書面通知豁免任何上述條件（全部或部分）（上述條件 (c) 及 (d) 除外）。

倘上述任何條件（上述條件 (e) 及 (f) 除外）於最後截止日期或之前未達成或未獲本公司豁免（如適用），或上述條件 (e) 及 (f) 任何其中一項於完成日期或之前未達成或未獲豁免，則協議將告終止，而協議訂約方之所有權利及義務亦將告失效，惟按金連同應計利息（由支付按金之日起至本公司實際收到退回按金之日期間，按最優惠利率加 2% 計算）應一併退還予本公司則另作別論，並須受限於其中一方就任何先前違約行為獲得之任何權利及補救措施。

完成

完成將於協議之所有條件（上述條件 (e) 及 (f) 除外）達成後之第三個營業日或根據協議條款推遲之有關日期或訂約方可相互書面協定之有關其他日期落實。

完成後，目標公司將成為本公司之直接全資附屬公司，而目標公司之財務業績將在本公司之財務報表內綜合入帳。

共同投資協議

在簽立協議前，目標公司與 Allround Holdings 及保利達控股於二零二二年五月十九日訂立共同投資協議，據此，（其中包括）目標公司同意與 Allround Holdings 共同投資發展項目。

共同投資協議之主要條款

根據共同投資協議之條款，

- (a) Allround Holdings 須促使擁有人：
 - (i) 向目標公司提供令目標公司合理信納並分別證明發展項目產生相關支出及收款之所有收據、發票、帳目及全部其他文件供目標公司審查；及
 - (ii) 於相關建築工程動工前不時向目標公司提交業務計劃以供目標公司審批，自共同投資協議之日起生效；
- (b) Allround Holdings 承諾，根據共同投資協議，除非業務計劃於相關建築工程前獲得目標公司正式批准，否則發展項目不得開始動工；
- (c) 在不違反下文 (d) 段規定的前提下，於發展項目期間，在收款、銀行融資及擁有人之其他融資不足以應付發展項目支出（不包括土地成本）的情況下，目標公司將提供現金流預測中所示相等於發展項目任何資金短缺之 70% 的資金，而餘下 30% 差額須由 Allround Holdings 同時撥付；
- (d) 投資款項不得超過 800,000,000 港元（「投資上限」）。除共同投資協議有明確規定者外，Allround Holdings 將不會償還該投資款項；
- (e) 任何超出發展項目投資上限之額外資金將由 Allround Holdings 撥付；

- (f) 完成出售所有單位前，在收款無需滿足發展項目支出之預算現金流規定且經 Allround Holdings 及目標公司同意的情況下，倘收款超出該預算現金流規定，Allround Holdings 則須向目標公司支付超出金額之 70%；及
- (g) 完成出售所有單位後，Allround Holdings 將向目標公司償還投資款項及 70% 的土地成本（減去於共同投資協議之日從該等目標集團公司已訂立之相關現有貸款協議中已提取的貸款之 70%（如有）），而目標公司亦須按共同投資協議所載之公式計算，分佔發展項目之 70% 純利或淨虧損。

70% 比 30% 的比率連同投資上限乃參考 (i) Allround Holdings 作為擁有人（發展商及該土地之註冊擁有人）之控股股東以及目標公司作為投資者就發展項目向 Allround Holdings 提供融資之各自角色；(ii) 目標公司根據共同投資協議作為 Allround Holdings 之無抵押債權人之相關風險；(iii) 目標公司及 Allround Holdings 就發展項目各自之金錢承擔；及 (iv) 發展項目之相關潛在得益而釐定。

訂約方之角色及職能

擁有人作為發展商及該土地之註冊擁有人，將負責發展項目之品質控制、營銷及／或銷售。

目標公司作為發展項目之投資者及資金提供者，將根據共同投資協議透過批准業務計劃及相關建設合約間接參與成本控制。此外，其亦將透過共同控制所有需存入收款之銀行帳戶以及於單位預售活動開始前批准單位之平均售價及銷售時間表，對發展項目進行財務控制。

本公司於完成後亦將監察發展項目進度，並以（其中包括）(i) 檢閱 Allround Holdings 已承諾促使擁有人每月整理有關發展項目之所有收款及支出的文件證據；(ii) 審閱 Allround Holdings 已同意促使擁有人提供之每月工作進度報告，其中包括擁有人因迄今為止的工程而產生之成本及開支明細；(iii) 審閱 Allround Holdings 已承諾促使擁有人就收款及支出持續編製及提供之每月項目帳目；(iv) 要求 Allround Holdings 及／或擁有人提供 Allround Holdings 已承諾促使擁有人提供之資料，以審閱發展項目及單位銷售之進度；(v) 適時出席項目或地盤會議；及 (vi) 審閱最終帳目，來保障其於發展項目之利益。

Allround Holdings 之主要義務為促使擁有人（其中包括）(i) 於協議日期之第七個週年或之前完成發展項目，並按照所有計劃、必要同意以及法定命令及法規興建，不得侵犯發展項目期間內之任何權利、保留原則、契約限制、規定或其他產權負擔；及 (ii) 於切實可行且符合目標公司最佳利益的情況下，根據該土地之國有建設用地使用權出讓合同使該土地之總樓面面積及容積率最大化。除上述有關提供資料及帳目之契諾外，Allround Holdings 亦有責任促使擁有人不可（其中包括）產生非僅與發展項目有關之債務、延長貸款或給予任何人士擔保、宣派股息、作出任何收購／投資或更改其業務，惟事先獲目標公司書面同意者除外，或以相關限制行為不損害目標公司於發展項目中之利益為限。

保利達控股以目標公司訂立共同投資協議為考慮，作為主要義務人無條件且不可撤銷地就 Allround Holdings 於共同投資協議項下之履約行為及義務提供擔保。該擔保將一直維持有效，直至所有擔保義務均已履行或達成為止。

有關目標公司之資料

目標公司為一間於二零二二年三月二十九日在英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，於本公告日期由保利達控股直接全資擁有。其主要根據共同投資協議從事投資業務。

根據目標公司於二零二二年四月三十日之未經審核管理帳目，目標公司於二零二二年四月三十日之資產淨值為 8 港元，而自其註冊成立當日起至二零二二年四月三十日止期間並無錄得溢利或虧損。

目標公司並無擁有其於共同投資協議項下之權利及權益以外之任何資產。目標公司已與 Allround Holdings 就其對發展項目之投資及融資訂立共同投資協議。

由於保利達控股為目標公司之創辦人，故其並無就出售股份產生任何原始收購成本。

有關該土地及發展項目之資料

該土地包括位於中國廣東省珠海市香洲區九洲大道與迎賓南路交叉口西北側之地塊，總地盤面積為 38,416.01 平方米，合共總樓面面積為 198,775.90 平方米。該土地之土地使用權獲授用作商務金融用途的年期為四十四年零九個月，將於二零六一年六月八日屆滿，以及獲授用作零售商業用途的年期為四十年，將於二零五六年九月八日屆滿。

該土地擬分兩期發展，可售總面積約 194,400.00 平方米，其中第一期將由辦公大樓、商業裙樓、地庫及鄰里中心組成，而第二期將由辦公大樓及商業裙樓組成。擁有人需興建一座二級鄰里中心及 128 個公共停車位，建成後將無償移交當地政府。

進行收購事項之理由及裨益

訂立協議及共同投資協議將使集團能夠參與投資位於中國珠海市之一個物業發展項目，待發展項目第一期取得所有未決批准後即可供發展，並由經驗豐富的物業發展商保利達控股進行管理，以進一步加強其於中國大陸之地產業務。

收購事項將使本公司擴大其發展土地儲備並進一步加強其基礎。本公司認為收購事項為一個良好投資機會，並預計將為本公司帶來滿意回報，理由如下：

- (1) 該土地擬分兩期發展，主要由辦公大樓及商業裙樓組成。發展項目第一期之地盤平整工程經已展開，並已取得發展項目第一期之規劃批文。預計將於二零二四年開始預售。
- (2) 該土地位於中國澳門特別行政區與中國珠海市交界距拱北口岸約 3 公里之黃金地段，並鄰近珠海市主要街道交匯處。

根據共同投資協議，最終帳目一經落實並經計及分佔溢利或虧損後，Allround Holdings 將向目標公司償還其注資資金（以投資款項之方式）及該土地成本之投資（以代價之方式）。於發展項目期間，Allround Holdings 將於目標公司及 Allround Holdings 雙方同意的情況下，於現金流預測出現結餘時償還投資款項。此為集團提供更佳現金流及為其投資提供更多保障。

經考慮上述情況以及協議及共同投資協議之條款後，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，以及將於考慮獨立財務顧問之建議後發表意見之獨立非執行董事）認為，協議及共同投資協議之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。柯先生為保利達控股之最終實益擁有人。因此，柯先生被視為於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）已就董事會決議案放棄投票批准收購事項下之交易。

有關集團之資料

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。

有關保利達控股、ALLROUND HOLDINGS 及擁有人之資料

保利達控股為一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，主要從事投資控股業務，並由柯先生最終全資擁有。

Allround Holdings 為一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，於本公告日期為保利達控股之直接全資附屬公司。其主要從事投資控股業務。

擁有人為一間於中國成立之有限公司，於本公告日期為保利達控股之間接全資附屬公司。其主要從事物業發展業務，並為該土地之註冊擁有人。

上市規則涵義

由於有關收購事項之一項適用百分比率（定義見上市規則第十四章）超過 5% 但低於 25%，故收購事項構成本公司之須予披露的交易，並須遵守上市規則第十四章項下之申報及公告規定。

由於保利達控股為柯先生（本公司執行董事兼控股股東）最終全資擁有之公司，故保利達控股為本公司關連人士之聯繫人。因此，收購事項構成本公司之關連交易，並須遵守上市規則第十四 A 章項下之申報、公告及獨立股東批准規定。

一般事項

由全體獨立非執行董事（將於本公司應屆股東週年大會結束後退任獨立非執行董事之司徒振中先生除外）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（包括共同投資協議之條款）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。獨立財務顧問已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。

一份載有（其中包括）(i) 有關收購事項及共同投資協議之詳情；(ii) 獨立董事委員會就收購事項致獨立股東之函件；(iii) 獨立財務顧問就收購事項發出之函件；(iv) 該土地之估值報告；及 (v) 召開股東特別大會以批准收購事項之通告之通函將寄發予股東。由於需要額外時間編製及落實通函之詳情，預計通函將於二零二二年六月三十日或之前寄發予股東。

由於收購事項須待協議所載先決條件達成後方可作實，因此可能會或可能不會完成。股東及潛在投資者於買賣本公司股份時，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：

「收購事項」	指	本公司根據協議之條款收購出售股份；
「協議」	指	保利達控股與本公司就收購事項訂立日期為二零二二年五月二十日之協議；
「皓永」	指	皓永有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司；
「Allround Holdings」	指	Allround Holdings Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司；
「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子（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）；

「業務計劃」	指	有關發展項目的業務計劃，載有（其中包括）建議建築工程動工、銷售單位及發展項目竣工之日期以及與業務計劃有關之財政年度內之發展項目所需資金；
「共同投資協議」	指	目標公司、Allround Holdings 及保利達控股訂立日期為二零二二年五月十九日之共同投資協議，內容有關（其中包括）目標公司於發展項目之投資及融資；
「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	根據協議之條款完成收購事項；
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「代價」	指	根據協議就收購事項所支付之代價 816,600,000 港元；
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「發展項目」	指	於本公告內標題為「有關該土地及發展項目之資料」一段中所述將於該土地上所興建之發展項目；
「發展項目期間」	指	發展項目將予進行直至發展項目竣工日期止期間，預期將為共同投資協議日期之第七個週年或之前；
「董事」	指	本公司董事；
「股東特別大會」	指	本公司將召開之股東特別大會，以考慮並酌情批准（其中包括）協議及其項下擬進行之交易（包括共同投資協議之條款）；
「最終帳目」	指	所有單位出售完成後有關發展項目之收款及支出之最終經審核帳目；

「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；
「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（將於本公司應屆股東週年大會結束後退任獨立非執行董事之司徒振中先生除外）組成，以就收購事項向獨立股東提供意見；
「獨立財務顧問」	指	浩德融資有限公司，一家獲准進行證券及期貨條例（香港法例第 571 章）項下第 4 類（就證券提供意見）、第 6 類（就機構融資提供意見）及第 9 類（提供資產管理）受規管活動之持牌法團，為本公司委任之獨立財務顧問，以就收購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；
「投資款項」	指	目標公司將於發展項目期間根據共同投資協議向 Allround Holdings 提供之資金總額，設有投資上限；
「該土地」	指	位於中國廣東省珠海市香洲區九洲大道與迎賓南路交叉口西北側之地塊；
「土地成本」	指	人民幣 1,200,000,000 元（相當於約 1,400,000,000 港元），相當於戴德梁行有限公司進行之獨立估值中所示該土地重估土地價值之 80% 以及有關該地土之任何稅項；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「最後截止日期」	指	二零二二年十二月三十一日或本公司與保利達控股可能相互書面協定之有關其他日期；

「柯先生」	指	柯為湘先生，本公司執行董事兼控股股東；
「擁有人」	指	珠海保利達房地產開發有限公司，一間於中國成立之有限公司，於本公告日期為保利達控股之間接全資附屬公司；
「保利達控股」	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；
「中國」	指	中華人民共和國；
「最優惠利率」	指	香港上海滙豐銀行有限公司不時提供之港元最優惠借貸利率；
「收款」	指	收款項目，包括與該土地及／或發展項目有關之銷售所得款項、任何保單及其應計利息之所得款項；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「出售股份」	指	目標公司已發行股本中面值 1.00 美元之一股普通股，相當於目標公司之全部已發行股本；
「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	能傑發展有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司；
「該等目標集團公司」	指	Allround Holdings 及其所有附屬公司（包括皓永及擁有人）不時之統稱；
「單位」	指	發展項目可出售部分之商業／零售單位及／或停車位；及
「%」	指	百分比。

除於本公告內另有所指外，於本公告內，人民幣兌港元乃按1.00 港元兌人民幣0.85722 元之匯率換算，惟僅供說明。該換算不表示任何人民幣或港元之款項應已或可予換算或按匯率或其他任何匯率換算。

承董事會命
九龍建業有限公司
公司秘書
李權超

香港，二零二二年五月二十日

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。