

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，並明確表示概不就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。



THE KOWLOON MOTOR BUS HOLDINGS LIMITED 九龍巴士控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股票編號：062)

公 佈 須 予 披 露 及 關 連 交 易 主 要 成 本 合 約 補 充 協 議

概要

根據LCKPI與駿輝所簽訂的主要成本合約，LCKPI委任駿輝為管理承建商，負責興建及完成發展項目的基礎工程及上蓋工程。根據主要成本合約應付的總代價將不會超過港幣1,160,171,400元。當時預期發展項目將於2006年6月底完成。根據主要成本合約預計進行的交易構成本公司的關連交易，並已在本公司於2003年8月26日舉行的股東特別大會上以普通決議案的形式獲獨立股東批准。主要成本合約的具體詳情載於2003年通函內。

LCKPI計劃提升發展項目的設計、物料及施工質素。升級工程所需的額外主要成本預計為港幣448,066,000元。根據於2004年10月15日為補充及修訂主要成本合約而簽訂的補充協議，LCKPI委任駿輝並獲駿輝同意執行升級工程，並對主要成本合約的若干條款和條件作出更改及修訂。根據補充協議，LCKPI應向駿輝支付的最高總代價將增加港幣457,571,865元，至港幣1,617,743,265元。包括升級工程在內，目前預期發展項目將於2006年年底完成。

於本公佈之日期，新鴻基地產直接及間接地擁有本公司全部已發行股本約33%。因此，根據上市規則，新鴻基地產為本公司的主要股東。由於駿輝由新鴻基地產全資擁有，只要新鴻基地產仍為本公司的主要股東，駿輝則為本公司的關連人士。根據上市規則，補充協議預計進行的交易將構成本公司的關連交易。關於用以更改及修訂主要成本合約的補充協議下LCKPI應向駿輝支付的額外代價，由於根據上市規則第14A章可適用的百分比率超過2.5%，因此補充協議下預計進行的交易須於股東大會上以投票方式獲取獨立股東批准。就LCKPI應付的額外代價而言，由於其中一項可適用的百分比率超過5%但低於25%，根據上市規則第14章，補充協議預計進行的交易亦構成本公司的須予披露交易。

本公司將召開股東特別大會，並在會上提呈普通決議案，如認為合適，以批准根據補充協議預計進行的交易。新鴻基地產及其聯繫人將就該普通決議案放棄投票權。補充協議須待取得獨立股東的批准後及將由取得該批准當日起生效。

一份載有包括以下資料的通函：(1)補充協議的進一步資料；(2)獨立董事委員會致獨立股東關於補充協議的條款和條件的推薦建議；(3)獨立財務顧問就補充協議致獨立董事委員會及獨立股東的意見；及(4)股東特別大會的通告將會盡快寄發予各股東。

1. 背景

LCKPI為位於香港九龍荔枝角寶輪街地段的業主。該地段曾用作本集團的車廠，而該車廠已於2002年12月拆卸。LCKPI現正重建該地段為住宅及商業項目，其總樓面建築面積約100萬平方呎，並附設面積約50,000平方呎的商場，以供銷售及租賃。

2. 主要成本合約

根據主要成本合約，LCKPI委任駿輝為管理承建商，負責興建及完成發展項目的基礎工程及上蓋工程。根據主要成本合約應付的總代價將不會超過港幣1,160,171,400元。主要成本合約預計進行的交易構成本公司的關連交易，並已在本公司於2003年8月26日舉行的股東特別大會上以普通決議案的形式獲獨立股東批准。主要成本合約的具體詳情載於2003年通函內。

3. 補充協議

LCKPI計劃提升發展項目的設計、物料及施工質素，並已簽訂補充協議，以因應升級工程更改及修訂主要成本合約的條款及條件，並調整LCKPI根據主要成本合約應向駿輝支付的金額。補充協議的主要細則概述如下：

A. 日期

2004年10月15日

B. 訂約方

(a) LCKPI

(b) 駿輝

C. 補充協議的主要條款

根據補充協議，駿輝將按補充協議所列出的規範，為發展項目的設計、物料及施工質素進行若干升級工程，其中包括但不只限於提升住宅單位及會所的飾面及設備標準、增加住宅單位及會所的淨室內高度、興建空中花園及增加停車位的數目和面積（「升級工程」）。作為駿輝執行升級工程的代價，補充協議將按以下規定調整主要成本合約項下的應付金額：

- (i) 主要成本—估計主要成本總額將由港幣1,126,380,000元增至港幣1,574,446,000元。
- (ii) 管理費—根據主要成本合約，駿輝最高可獲得由以下項目組成的管理費：(a)相等於根據主要成本合約下估計主要成本總額之3%的比率費；及(b)最高為估計主要成本總額之1.5%的獎勵金。獎勵金將只會在實際發生主要成本總額低於估計主要成本總額時向駿輝支付。

根據補充協議，上述比率費將由3%改為2.75%，而獎勵金比率將保持不變，最高仍為估計主要成本總額的1.5%。因此，應付的最高管理費將由港幣50,687,100元增至港幣66,913,955元。

- (iii) 應付代價總額—經補充協議增補及修訂後，主要成本合約項下應付的最高代價將由港幣1,160,171,400元增至港幣1,617,743,265元。

補充協議將不會更改已在2003年通函內披露有關支付代價時間的條款。

於2003年通函內指出，發展項目預計於2006年6月底完成。由於發展項目需要進行升級工程，目前預期該發展項目將於2006年年底完成。

為了配合升級工程，發展項目的基礎工程及上蓋工程的若干圖則及規格將作出修改。

補充協議須待取得獨立股東的批准後及將由取得該批准之日起生效。

除經由補充協議增補及修訂者外，主要成本合約所有其他條款及條件將繼續全面生效。

D. LCKPI應向駿輝支付的額外代價

LCKPI為進行升級工程而應向駿輝支付的額外代價包括：(i)升級工程的建築成本，此建築成本是由發展項目的獨立工料測量師根據主要成本合約條款和條件按市價作出的公平估值而釐定；及(ii)額外管理費，此管理費乃根據經調整後的估計主要成本總額，以及駿輝按補充協議應收的經調整後的管理費比率而釐定。根據上市規則，前述發展項目之工料測量師為獨立人士及與本公司董事、最高行政人員及主要股東或其各自的聯繫人概無關係。

董事確認，為進行升級工程而應向駿輝支付的額外代價是透過公平磋商而達成的。

4. 訂立補充協議的原因

自非典型肺炎(SARS)疫症消退以來，香港的物業市道開始復甦，其中尤以高級豪華住宅市場最為顯著。因此，董事認為將發展項目提升至豪華住宅的質素和標準將可能對股東有利。董事目前相信，如無不能預見的情況，升級工程將提高發展項目的整體價值以及股東的盈利潛力。

董事認為，由於升級工程將與提升發展項目的整體質素和標準息息相關，因此將難以分拆升級工程與發展項目的其餘建築工程。由於駿輝一直按照主要成本合約以管理承建商的身份參與發展項目的建築工程，故LCKPI委任駿輝進行升級工程，將較委任其他從未參與發展項目的承建商更具成本效益和連貫性。

基於上述因素，董事相信根據補充協議預計進行的交易乃屬正常商業條款，於本集團的一般及日常業務範圍內運作，公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

5. 須予披露及關連交易及獨立股東對補充協議的批准

於本公佈日期，新鴻基地產直接及間接擁有本公司全部已發行股本約33%。因此，根據上市規則，新鴻基地產為本公司的主要股東。由於駿輝由新鴻基地產全資擁有，只要新鴻基地產仍為本公司的主要股東，駿輝則為本公司的關連人士。根據上市規則，補充協議預計進行的交易構成本公司的關連交易。

LCKPI應向駿輝支付為進行升級工程的最高額外代價為港幣457,571,865元。就此額外代價而言，由於根據上市規則第14A章可適用的百分比率超過2.5%，因此補充協議下預計進行的交易須於股東大會上以投票方式獲取獨立股東批准。就LCKPI應付的額外代價而言，由於其中一項可適用的百分比率超逾5%但低於25%，根據上市規則第14章，補充協議預計進行的交易亦構成本公司的須予披露交易。

6. 委任獨立董事委員會及獨立財務顧問

本公司已委任獨立董事委員會，就補充協議的條款及條件以及按補充協議預計進行的交易是否符合本公司及股東的整體利益，以及是否公平合理，向獨立股東提供意見。

本公司將委任獨立財務顧問，就補充協議的條款及條件以及按補充協議預計進行的交易是否符合本公司及股東的整體利益，以及是否公平合理，向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

7. 股東特別大會

本公司將召開股東特別大會，並在會上提呈普通決議案，如認為適當，批准根據補充協議預計進行的交易。於股東特別大會上，新鴻基地產及其聯繫人將就普通決議案放棄投票權。

一份載有包括以下資料的通函：(1)補充協議的進一步資料；(2)獨立董事委員會致獨立股東關於補充協議的推薦建議；(3)獨立財務顧問就補充協議致獨立董事委員會及獨立股東的意見；及(4)召開股東特別大會的通告將會盡快寄發予各股東。

8. 一般資料

本公司的主要業務為投資控股。本集團的主要業務為於香港及中國內地提供公共運輸服務及媒體銷售服務。

駿輝的主要業務為建築工程。新鴻基地產及其附屬公司的主要業務為在香港發展及投資物業，以供銷售或租賃。

9. 本公佈所用之詞彙

「2003年通函」 本公司於2003年8月8日發出之通函

「聯繫人」 具有上市規則所賦予的涵義

「董事會」 董事會

「駿輝」 駿輝建築有限公司，於香港註冊成立的有限公司，為新鴻基地產的全資附屬公司

「本公司」 九龍巴士控股有限公司，於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市

「發展項目」	於地段及地段上或附近興建的發展項目及相關建築物，將包括一綜合住宅及商業項目
「董事」	本公司的董事
「本集團」	本公司及其附屬公司
「港幣」	香港法定貨幣
「香港」	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	董事會的獨立委員會，由獨立非執行董事組成
「獨立股東」	新鴻基地產及其聯繫人以外的股東
「LCKPI」	Lai Chi Kok Properties Investment Limited，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「上市規則」	不時修訂的聯交所證券上市規則
「地段」	位於香港九龍荔枝角的新九龍海傍地段3號A段
「中國內地」	就本公佈而言，包括中華人民共和國的所有地區，香港除外
「普通決議案」	將於股東特別大會上提呈的普通決議案，以批准根據補充協議預計進行的交易
「主要成本合約」	LCKPI與駿輝於2003年7月17日就興建發展項目基礎工程及上蓋工程而訂立的主要成本合約，詳情載於2003年通函內
「股東特別大會」	本公司召開的股東特別大會，以批准普通決議案及其他事項
「股東」	股份的持有人
「股份」	本公司股本中每股面值港幣1.00元的股份(或由不時分拆、合併、重新分類或重組本公司股本而引致的其他面值)
「新鴻基地產」	新鴻基地產發展有限公司，於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司

- 「補充協議」 LCKPI與駿輝於2004年10月15日就補充及修訂主要成本合約條款及條件而訂立的協議，詳情載於本公佈「3.補充協議」
- 「升級工程」 具有本公佈「3.補充協議」一節項下「C.補充協議的主要條款」一段所賦予的涵義

承董事會命
公司秘書
胡蓮娜

香港，2004年10月15日

於本公佈發表之日，本公司董事包括主席鍾士元爵士[#]GBM, GBE, JP、副主席梁乃鵬太平紳士GBS、郭炳聯先生(沈溢華先生為其代行董事)、郭炳湘太平紳士(劉崇藹女士為其代行董事)、名譽執行董事余樹泉先生、伍兆燦先生、雷禮權先生、董事長陳祖澤太平紳士GBS、執行董事雷中元先生M.H.、執行董事伍穎梅女士、孔祥勉博士[#]GBS, OBE(孔令成先生為其代行董事)、錢元偉先生、李家祥博士太平紳士[#]GBS, OBE、雷普照先生、副董事長何達文先生及許仕仁太平紳士GBS。

[#] 獨立非執行董事

* 僅資識別之用

請同時參閱本公佈於信報及
英文虎報刊登的內容。