



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)

關連交易 出售物業

於2005年10月31日，本公司的一間全資附屬公司以賣方身份與買方簽訂一項協議，據此賣方同意出售而買方同意購入一項物業。

於本公佈之日期，新鴻基地產為本公司的主要股東，持有本公司約33%股權。由於買方為新鴻基地產的全資附屬公司，根據上市規則，買方為新鴻基地產的聯繫人，並因此成為本公司的關連人士。由於根據上市規則就代價計算之各適用百分比率均超過0.1%但少於2.5%，因此根據上市規則第14A.32條，是項出售構成本公司的非豁免關連交易。本公司只須遵守上市規則第14A.45至14A.47條的報告及公佈規定，而無須取得獨立股東的批准。出售物業的詳情將於本公司下一份年報中公佈。

協議

1. 日期： 2005年10月31日

2. 訂約方

賣方： 本公司的全資附屬公司「九龍巴士（一九三三）有限公司」

買方： 新鴻基地產的全資附屬公司「Fortin International Limited」

3. 所出售的資產

根據協議，賣方已同意出售而買方則同意購入該項物業。

物業資料

該項物業座落於新界葵涌葵涌市地段215號，是一幢樓高12層的工業大廈，總樓面面積（不包括停車場）約為179,937平方呎，其登記面積約為22,159平方呎。本集團於1971年獲批此地段以發展該物業。根據獨立物業估值公司「萊坊（香港）有限公司」於2005年8月19日進行的估值及假設賣方按該物業的「現狀」以市場公開價格出售，該項物業的價值為港幣106,000,000元。該物業於2005年10月30日的未經審核帳面淨值為港幣15,740,000元。本集團以往使用該物業營運巴士業務，包括機件維修、備件儲存及印刷工場，物業本身一直並無直接帶來收入。截至2003年12月31日止財政年度，該物業扣除稅項及特殊項目目前的開支大約為港幣2,400,000元，而扣除稅項及特殊項目後的開支大約為港幣1,990,000元。另外，截至2004年12月31日止財政年度，該物業扣除稅項及特殊項目目前的開支大約為港幣2,290,000元，而扣除稅項及特殊項目後的開支大約為港幣1,890,000元。

4. 代價

根據協議，買方須按以下安排支付總代價港幣106,000,000元：

(i) 買方已於簽訂協議時支付相等於代價10%的按金港幣10,600,000元；及

(ii) 買方須於交易完成時支付代價餘額港幣95,400,000元。此代價乃參考獨立物業估值公司「萊坊（香港）有限公司」於2005年8月19日所評估的物業價值，由買賣雙方經公平原則磋商而達成的。

僅供參考，賣方毋須為此出售支付地價。

5. 條件

按照1996年5月21日由葵青地政署發出有關物業的變更函件，是項交易必須獲得地政署署長出具同意轉讓物業的批准，方可完成。賣方將盡最大努力於最後期限前達成上述條件。

若該條件未能於最後期限當日或之前達成，協議將告失效，而賣方須於協議失效日起7個營業日內，向買方退還按金，連同由協議簽訂當日起計，按照香港上海滙豐銀行有限公司港幣通知存款利率計算的利息，但毋須支付其他利息成本或賠償。此外，訂約方須簽訂註銷是項交易的協議並於土地註冊處登記，而訂約方將不能就是項交易向對方提出任何索償。

是項交易須於賣方以書面通知買方已達成交易條件的7個營業日內完成。

6. 協議其他主要條款

轉讓

於交易完成並根據協議條款獲支付代價餘額港幣95,400,000元後，賣方將簽訂契約把物業轉讓予買方或其代理人或轉讓人。

物業狀況

是項物業乃按「現狀」及所處的自然狀況出售，賣方或其代理人不會就物業或物業內的建築物的自然狀況作出保證或陳述。

7. 保證

新鴻基地產已於協議當日簽訂以賣方為受益人的保證書，以不可撤回方式及無條件地向賣方保證，買方將正式及準時遵守和履行其按協議須遵守和履行的所有條款和細則。

出售物業的原因和利益

該項物業現已空置，毋需再供本集團的核心巴士業務使用。由於物業面積相對較小，倘本集團運用本身資源進行重建，並無法合理地達致良好的規模經濟效益，而且重建工程需時。因此，董事認為出售物業可即時為本公司股東帶來利益，並使本集團可專注經營其主要的巴士業務。在取得物業的獨立專業估值，並考慮了新鴻基地產的收購建議後，董事會認為可接受該收購建議。

董事（包括獨立非執行董事）認為，出售的條款乃按正常的商業條款訂立，公平合理，而且符合本集團及本公司股東的整體利益。

是項出售為本集團帶來大約港幣90,060,000元的盈利。此盈利代表代價金額扣除物業於2005年10月30日的未經審核帳面淨值和預計出售物業的成本及費用之差額。在扣除實際出售物業的成本及費用後的盈利金額，將錄入在本公司下一個年報的財務報表內。

收益用途

董事會的意向是將出售物業所得的收益淨額派發予股東。

非豁免關連交易

於本公佈之日期，新鴻基地產為本公司的主要股東，持有本公司約33%股權。由於買方為新鴻基地產的全資附屬公司，根據上市規則，買方為新鴻基地產的聯繫人，並因此成為本公司的關連人士。由於根據上市規則就代價計算之各適用百分比率均超過0.1%但少於2.5%，因此根據上市規則第14A.32條，是項出售構成本公司的非豁免關連交易。本公司只須遵守上市規則第14A.45至14A.47條的報告及公佈規定，而無須取得獨立股東的批准。出售物業的詳情將於本公司下一份年報中公佈。

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、物業持有及發展，以及媒體銷售服務。

買方的主要業務為物業投資。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。

釋義

「協議」	賣方及買方於2005年10月31日就出售物業而簽訂的協議
「聯繫人」	具有上市規則所賦予的含義
「董事會」	董事會
「本公司」	九龍巴士控股有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「交易完成」	根據協議規定完成出售
「條件」	為了完成交易而必須達成的條件，詳情載於本公佈內「協議」一節的「條件」項下段落
「代價」	由買方按照協議向賣方支付的代價，總額為港幣106,000,000元，詳情載於本公佈內「協議」一節的「代價」項下段落
「按金」	買方於簽訂合約時已支付的按金港幣10,600,000元，相等於收購代價的10%
「董事」	本公司董事
「出售」	由賣方根據協議的條款及細則出售物業
「本集團」	本公司及其附屬公司
「港幣」	香港貨幣
「香港」	中華人民共和國香港特別行政區
「上市規則」	香港聯合交易所證券上市規則
「最後期限」	2006年3月31日
「物業」	於土地註冊處登記並稱為「葵涌市地段215號」之全部10,000份之其中2,060份的不可分割業權份數，連同獨家持有、使用、佔用及享用該地段所有部分的權利
「買方」	「Fortin International Limited」，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為新鴻基地產的全資附屬公司
「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及其股份於聯交所上市
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	九龍巴士（一九三三）有限公司，於香港註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司

承董事會命
公司秘書
胡連娜

香港，2005年11月1日

於本公佈發表之日，本公司董事會包括主席兼獨立非執行董事鍾士元爵士太平紳士 GBM, GBE、副主席梁乃鵬博士太平紳士 GBS、獨立非執行董事孔祥勉博士 GBS, OBE (由孔令成先生擔任代行董事)、獨立非執行董事李家祥博士太平紳士 GBS, OBE、獨立非執行董事蕭炯柱太平紳士 GBS, CBE、名譽執行董事余樹泉先生、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、執行董事雷普照先生、執行董事何達文先生、董事郭炳聯太平紳士 (由容永忠先生擔任代行董事)、董事郭炳湘太平紳士 (由劉崇藹女士擔任代行董事)、董事伍兆燦先生、董事雷禮權先生及董事錢元偉先生。

* 僅資識別之用

請同時參閱本公佈於信報及
南華早報刊登的內容。