

香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，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分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



建業實業有限公司
Chinney Investments, Limited
(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號216)



漢國置業有限公司
Hon Kwok Land Investment Company, Limited
(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號160)

重大交易

須予披露交易

聯合公佈

出售FLORALMIST HOLDINGS LTD. 已發行股本之50%
(連同相關股東貸款) 及
訂立股東協議

建業及漢國之董事會謹此宣佈，High Able(作為賣方)及漢國中國(作為賣方之擔保人)與買方於二零零五年十二月十七日簽訂買賣協議，以現金總代價人民幣133,920,000元(相等於港幣128,769,000元)向買方出售股份(佔Floralmist已發行股本之50%)及轉讓貸款予買方。

Floralmist為投資控股公司，而Floralmist集團所持有之唯一重要資產為該物業。該物業乃位於中國佛山市南海大瀝雅瑤立交之一個住宅發展地盤，地盤總面積約247,987平方米。

High Able、買方及Floralmist亦已簽訂股東協議，當中列明訂約方之若干承擔及規範彼等對Floralmist集團可行使之權利與發展該物業之條款。

根據上市規則，該交易構成漢國之須予披露交易及建業之重大交易。

建業已獲得持有其55.67%已發行股本權益之建業發展(集團)有限公司書面批准該交易。該交易構成建業之重大交易，已經根據上市規則第14.44條以股東書面批准代替舉行股東大會通過。

載有該交易詳情之通函將盡快寄發予漢國各股東。

載有該交易詳情之通函將盡快寄發予建業各股東。

應漢國及建業之要求，漢國及建業之股份已由二零零五年十二月十九日上午九時三十分起停止買賣。漢國及建業已向聯交所申請由二零零五年十二月二十一日上午九時三十分起恢復漢國及建業之股份買賣。

買賣協議

根據買賣協議，High Able同意向買方出售銷售股份及轉讓貸款予買方。

1. 日期

二零零五年十二月十七日

2. 訂約方

賣方 : High Able Group Limited，漢國之間接全資附屬公司

賣方之擔保人 : 漢國置業(中國)有限公司，漢國之直接全資附屬公司

買方 : MSR Asia Acquisitions VII, Inc.

3. 銷售股份及貸款

銷售股份佔Floralmist已發行股本之50%，而貸款佔買賣協議完成前Floralmist集團所欠High Able股東貸款總額之50%。

於買賣協議日期，Floralmist集團所欠High Able之股東貸款總額為港幣95,000,000元，該總額或會於買賣協議完成前有所改變。

4. Floralmist及該物業之資料

Floralmist為漢國之間接全資附屬公司，本身為投資控股公司，透過穗邦持有南海80%之股權。南海所持有之唯一重要資產為該物業。

深圳市御建業實業發展有限公司擁有南海餘下之20%股權。該物業現時為空置土地。

該物業位於中國佛山市南海大瀝雅瑤立交之一個住宅發展地盤，地盤總面積約247,987平方米。該地盤規劃為低密度住宅發展用途，現時獲批准之最高地積比率為1。

買賣協議完成後，Floralmist將終止為漢國及建業之附屬公司，並成為漢國及建業之共同控制實體。建業及漢國屆時將透過High Able分別間接持有Floralmist已發行股本約29.40%及50%。

5. 代價

銷售股份及貸款之代價為人民幣133,920,000元(相等於港幣128,769,000元)。銷售股份及貸款之代價乃經各訂約方公平磋商，並參考每畝人民幣720,000元之地價所估計該物業之公平值，以及鄰近地區物業之當時市價而釐定，而該物業佔地共372畝(1畝約等於666.7平方米)。有關該物業之估值報告將載於建業之通函內。

總代價人民幣133,920,000元(相等於港幣128,769,000元)將按以下方式支付：

- a. 相等於人民幣30,000,000元之港幣按金將於簽訂買賣協議起計七個營業日內支付；而
- b. 相等於人民幣103,920,000元之港幣代價餘款將於完成買賣協議時支付。

6. 完成

買賣協議須待下列條件達成或獲豁免後方可完成：

- a. Floralmist／穗邦收購南海其餘20%之股權；
- b. 取得當地機關證明完成上述(a)項之新營業執照、新批准證明文件及股權轉讓之批文；
- c. 取得有關上述(a)項所有其他必需之批准、同意及授權；
- d. 所有有關訂立及進行該交易所必需之豁免及／或批准；及
- e. Floralmist所作出之聲明、保證及承諾由買賣協議日期起至完成買賣協議日期止任何時間內各重大內容均屬真實及準確。

買方可豁免上述各項條件。截至本公佈日期，買方並無通知High Able有關條件將會獲豁免。

買賣協議將於上述所有條件達成或獲豁免後起計七個營業日內完成。

倘未能在最後完成日期前完成，買賣協議即告失效。在該情況下，High Able將向買方退還按金(不得從中扣減或計息)，而雙方均不得就買賣協議向對方提出任何索償。

Floralmist／穗邦建議收購南海餘下20%之股權之事項將構成漢國及建業之須予披露關連交易。有關之建議收購事項將在簽訂收購協議後公佈。銷售股份及貸款之代價已計及該收購建議。

股東協議

股東協議列明訂約方之若干承擔及規範彼等對Floralmist集團可行使之權利與發展該物業之條款。

1. 日期

二零零五年十二月十七日

2. 訂約方

High Able Group Limited
MSR Asia Acquisitions VII, Inc
Floralmist Holdings Ltd.

3. 主要條款

股東協議之各訂約方有權於Floralmist委任相等數目之董事。並無董事於Floralmist之董事會會議上享有決定性投票權。董事會會議之法定人數為每位Floralmist股東提名之一位董事。此等有關委任董事及董事會會議之安排亦同時適用於Floralmist集團轄下其他成員公司。High Able及買方須按相同比例繳付Floralmist集團就發展該物業向股東募集之所需資金。

所得款項用途

買賣協議之代價將用作漢國集團之一般營運資金。現時並無任何特定新項目將會動用該交易之所得款項。

該交易之財務影響

根據穗邦之經審核賬目，Floralmist截至二零零五年三月三十一日止財政年度之除稅及非經常性項目前及後之未經審核綜合虧損淨額均約為港幣20,000元。根據穗邦之經審核賬目，Floralmist截至二零零四年三月三十一日止財政年度之除稅及非經常性項目前及後之未經審核綜合虧損淨額均約為港幣16,000元。Floralmist集團於二零零五年三月三十一日在漢國賬目所列之未經審核綜合資產淨值約為港幣94,000,000元。該物業於二零零五年三月三十一日在漢國賬目所列之賬面值約為港幣94,000,000元。

出售Floralmist對漢國於該交易完成後之綜合賬目產生之初步除稅前(如有)資本收益估計約為港幣52,000,000元。

出售Floralmist對建業於該交易完成後之綜合賬目產生之初步除稅前(如有)資本收益估計約為港幣26,600,000元。

訂立該交易之理由及利益

漢國集團之核心業務策略為自行或與合適夥伴合作進行物業發展及投資。該交易與該策略一致。由於透過引入買方作為發展該物業之夥伴，將可使漢國集團分散發展該物業之風險及可使Floralmist集團分享雙方合營夥伴之資源及專才，因此，建業及漢國之董事相信，該交易將使漢國集團受益。

漢國之董事相信，該交易之條款公平合理，並符合漢國整體股東之利益。建業之董事相信，該交易之條款公平合理，並符合建業整體股東之利益。

一般資料

根據上市規則，該交易構成漢國之須予披露交易及建業之重大交易。由於買方為獨立第三者，故建業並無任何股東須在審批該交易之股東大會上放棄投票。建業已獲持有其55.67%已發行股本權益之建業發展(集團)有限公司書面批准該交易。該交易構成建業之重大交易，已經根據上市規則第14.44條以股東書面批准代替舉行股東大會通過。

載有該交易詳情之通函將盡快寄發予漢國各股東。

載有該交易詳情之通函將盡快寄發予建業各股東。

漢國之資料

漢國為投資控股公司，其附屬公司主要從事物業發展、物業投資及與物業相關之業務。

建業之資料

建業為投資控股公司，其附屬公司(漢國集團除外)主要從事上蓋建築工程、地基打樁工程、成衣製造及貿易及一般投資業務。

建業現時為漢國之控股公司，持有漢國已發行股本約58.81%。

買方之資料

買方為摩根士丹利於亞洲收購房地產之基金。

根據建業及漢國董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人均為獨立第三者，並非漢國及建業之關連人士(定義見上市規則)。

漢國之董事

於本公佈日期，董事包括王世榮先生、王查美龍女士、范仲瑜先生、馮文起先生及陳遠強先生；而獨立非執行董事則包括謝志偉先生、蔡仁志先生及林建興先生。

建業之董事

於本公佈日期，董事包括王世榮先生、王查美龍女士、范仲瑜先生及馮文起先生；而獨立非執行董事則包括楊國雄先生、王忠樞先生及王敏剛先生。

暫停及恢復買賣

應漢國及建業之要求，漢國及建業之股份已由二零零五年十二月十九日上午九時三十分起停止買賣。漢國及建業已向聯交所申請由二零零五年十二月二十一日上午九時三十分起恢復漢國及建業之股份買賣。

釋義

本公佈中，除文義另有所指外，下列詞語涵義如下：

「建業」	指	建業實業有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市，並為漢國之控股公司
「Floralmist」	指	Floralmist Holdings Ltd.，於英屬處女群島註冊成立之公司，在買賣協議完成前為High Able之全資附屬公司
「Floralmist集團」	指	Floralmist、穗邦及南海
「High Able」	指	High Able Group Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為漢國之間接全資附屬公司

「漢國」	指	漢國置業有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「漢國中國」	指	漢國置業(中國)有限公司，於香港註冊成立之有限公司，並為漢國之直接全資附屬公司
「漢國集團」	指	漢國及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「港幣」	指	香港法定貨幣港元
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款」	指	買賣協議完成前Floralmist集團欠High Able之股東貸款總額之50%
「最後完成日期」	指	二零零六年九月三十日或各訂約方書面同意之較後日期
「南海」	指	佛山市南海信達房地產有限公司，於中國註冊成立之公司，並為穗邦之80%附屬公司
「穗邦」	指	穗邦有限公司，於香港註冊成立之有限公司，並為Floralmist之全資附屬公司，及擁有南海註冊股本之80%股權
「中國」	指	中華人民共和國
「該物業」	指	位於中國佛山市南海大瀝雅瑤立交之住宅發展地盤，地盤總面積約247,987平方米
「買方」	指	MSR Asia Acquisitions VII, Inc.，於開曼群島註冊成立之公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣

「買賣協議」	指	High Able、買方及漢國中國就按總現金代價人民幣133,920,000元向買方出售銷售股份及轉讓貸款而於二零零五年十二月十七日訂立之買賣協議
「銷售股份」	指	50股每股面值1美元之Floralmist股份，佔Floralmist已發行股本之50%
「股東協議」	指	High Able、買方及Floralmist於二零零五年十二月十七日訂立之股東協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「該交易」	指	High Able向買方出售銷售股份、轉讓貸款及訂立股東協議
「美元」	指	美國法定貨幣美元

為方便參考，人民幣兌港元乃按港幣1元兌人民幣1.04元之匯率換算。該換算並不表示任何人民幣或港幣款額已經、應已或可以按上述或任何其他匯率換算。

承董事會命
建業實業有限公司
陳玉英
公司秘書

承董事會命
漢國置業有限公司
陳玉英
公司秘書

香港，二零零五年十二月二十日

「請同時參閱本公布於經濟日報刊登的內容。」