

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份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)

## 聯合公佈

### 關連及須予披露交易 收購佛山市南海信達房地產有限公司 餘下20%股本權益

建業及漢國董事謹此宣佈，穗邦(作為買方)與賣方已於二零零六年一月二十四日訂立該協議，以現金代價人民幣53,568,000元(相等於約港幣51,508,000元)收購南海餘下20%股本權益。

穗邦現時持有南海80%股本權益，餘下20%股本權益則由賣方持有。南海為投資控股公司，而南海所持有之唯一重要資產乃該物業。該物業乃位於中國佛山市南海大瀝雅瑤立交之住宅發展地盤，地盤總面積為247,987平方米。

由於賣方為南海之主要股東，因此被視為漢國及建業之關連人士。根據上市規則，收購事項構成漢國及建業之關連交易。由於按上市規則所界定之適用百分比比率介乎2.5%與25%之間，並且代價超逾港幣10,000,000元，因此，收購事項須遵守上市規則第14A章所載之申報、公佈及獨立股東批准之規定。

漢國已獲建業(其現時持有漢國已發行股本之58.81%)就收購事項發出書面批准。根據上市規則第14A.43條，漢國已向聯交所申請豁免，批准以獨立股東書面批准代替舉行漢國股東大會之方式批准收購事項(收購事項構成漢國之關連及須予披露交易)。

建業已獲建業發展(集團)有限公司(其現時持有建業已發行股本之55.67%)就收購事項發出書面批准。根據上市規則第14A.43條，建業已向聯交所申請豁免，批准以獨立股東書面批准代替舉行建業股東大會之方式批准收購事項(收購事項構成建業之關連及須予披露交易)。

一份載有收購事項詳情、獨立財務顧問向漢國獨立董事委員會發出之意見及漢國獨立董事委員會之推薦建議之通函，將盡快寄發予漢國股東。

一份載有收購事項詳情、獨立財務顧問向建業獨立董事委員會發出之意見及建業獨立董事委員會之推薦建議之通函，將盡快寄發予建業股東。

## 該協議

根據該協議，穗邦同意向賣方收購銷售權益。

### 1. 日期

二零零六年一月二十四日

### 2. 訂約各方

買方：穗邦有限公司，現時為漢國之全資附屬公司

賣方：深圳市御建業實業發展有限公司

### 3. 涉及資產

漢國目前透過穗邦持有南海80%股本權益。銷售權益佔南海餘下20%股本權益。南海為投資控股公司，而南海所持有之唯一重要資產乃該物業。

該物業乃位於中國佛山市南海大瀝雅瑤立交之住宅發展地盤，地盤總面積為247,987平方米(約372畝)。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倍。

收購事項完成後，南海將成為穗邦之全資附屬公司。漢國及建業透過穗邦將分別間接持有南海100%及約58.81%權益。

收購事項及出售事項完成後，南海將成為漢國及建業之共同控制實體。漢國及建業將分別間接持有南海50%及約29.40%權益。

### 4. 代價

銷售權益之代價為人民幣53,568,000元(相等於約港幣51,508,000元)。銷售權益之代價乃訂約各方經參考第一份協議項下之協定地價每畝人民幣720,000元後按公平磋商基準釐定。該物業之總協定地價為人民幣267,840,000元(相等於約港幣257,538,000元)及該物業之20%權益為人民幣53,568,000元(相等於約港幣51,508,000元)。

總代價人民幣53,568,000元將按以下方式支付：

- i. 人民幣5,000,000元之按金已於簽署該協議時支付；及
- ii. 人民幣48,568,000元之代價餘額將於第一份協議完成之日後30個營業日內支付。

## 5. 完成

該協議須待下列條件達成後方可完成：

- i. 獲地方當局發給新營業執照、新批准證明文件及批准股權轉讓之批文證明收購事項已完成；
- ii. 就收購事項取得所有其他必要之批准、同意及授權(如有)；及
- iii. 賣方所作出之聲明、保證及承諾，由該協議日期起至該協議完成日期止整段期間在各重大方面仍屬真實及準確。

該協議須待所有條件達成後五個營業日內完成，在任何情況下不會遲於二零零六年八月三十一日(或訂約各方可能協定之較後日期)。

### 收購事項之財務影響

南海於截至二零零五年十二月三十一日止財政年度錄得輕微虧損及南海於截至二零零四年十二月三十一日止財政年度並無經營業績。

於二零零五年十二月三十一日，漢國賬目內南海之資產淨值及該物業之賬面值(佔100%權益)均約為港幣119,000,000元。於二零零五年十二月三十一日，漢國賬目內南海之資產淨值及該物業之賬面值(佔20%權益)均約為港幣24,000,000元。

### 訂立收購事項之理由及益處

於二零零五年十二月二十日，漢國宣佈，其間接全資附屬公司High Able Group Limited已訂立第一份協議，以現金總代價人民幣133,920,000元(相等於約港幣128,769,000元)出售Floralmist Holdings Ltd.已發行股本之50%及轉讓股東貸款。收購事項乃完成出售事項之其中一項須達成之條件。

漢國董事(不包括獨立非執行董事，其意見連同獨立財務顧問之意見將載於將寄發予漢國股東之通函內)認為收購事項之條款屬公平合理及符合漢國及其股東之整體利益。

建業董事(不包括獨立非執行董事，其意見連同獨立財務顧問之意見將載於將寄發予建業股東之通函內)認為收購事項之條款屬公平合理及符合建業及其股東之整體利益。

### 一般事項

由於賣方為南海之主要股東，因此被視為漢國及建業之關連人士。根據上市規則，收購事項構成漢國及建業之關連交易。由於按上市規則所界定之適用百分比比率介乎2.5%與25%之間，並且代價超逾港幣10,000,000元，因此，收購事項須遵守上市規則第14A章所載之申報、公佈及獨立股東批准之規定。

概無漢國股東須於漢國股東大會上就批准收購事項放棄投票權，而漢國已獲建業(其現時持有漢國已發行股本之58.81%)就收購事項發出書面批准。根據上市規則第14A.43條，漢國已向聯交所申請豁免，批准以獨立股東書面批准代替舉行漢國股東大會之方式批准收購事項(收購事項構成漢國之關連及須予披露交易)。

概無建業股東須於建業股東大會上就批准收購事項放棄投票權，而建業已獲建業發展(集團)有限公司(其現時持有建業已發行股本之55.67%)就收購事項發出書面批准。根據上市規則第14A.43條，建業已向聯交所申請豁免，批准以獨立股東書面批准代替舉行建業股東大會之方式批准收購事項(收購事項構成建業之關連及須予披露交易)。

一份載有收購事項詳情、獨立財務顧問向漢國獨立董事委員會發出之意見及漢國獨立董事委員會之推薦建議之通函，將盡快寄發予漢國股東。

一份載有收購事項詳情、獨立財務顧問向建業獨立董事委員會發出之意見及建業獨立董事委員會之推薦建議之通函，將盡快寄發予建業股東。

### **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。

### **賣方之資料**

賣方為於中國註冊成立之公司，主要從事投資及貿易。

### **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、馮文起先生、陳遠強先生及張國榮先生；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。

## 釋義

於本公佈內，除文意另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「第一份協議」	指	High Able Group Limited (作為賣方)、MSR Asia Acquisitions VII, Inc. (作為買方) 及漢國置業(中國)有限公司(作為賣方之擔保人)於二零零五年十二月十七日就出售事項而訂立之買賣協議
「收購事項」	指	根據該協議收購銷售權益
「該協議」	指	穗邦與賣方就收購銷售權益於二零零六年一月二十四日訂立之協議
「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
「出售事項」	指	漢國之間接全資附屬公司High Able Group Limited 以現金總代價人民幣133,920,000元向MSR Asia Acquisitions VII, Inc. 出售Floralmist Holdings Ltd. 已發行股本之50%及轉讓股東貸款(公佈於二零零五年十二月二十日)
「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	香港法定貨幣港幣
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「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，現時為穗邦擁有80%權益之附屬公司
「穗邦」	指	穗邦有限公司，於香港註冊成立之有限公司，現時為漢國之間接全資附屬公司，並將於出售事項完成後成為漢國之間接共同控制實體
「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，地盤總面積為247,987平方米
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣

- 「銷售權益」 指 賣方所持有之南海20%股本權益
- 「聯交所」 指 香港聯合交易所有限公司
- 「賣方」 指 深圳市御建業實業發展有限公司，於中國註冊成立之公司

為方便參考，人民幣兌港幣乃按港幣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，二零零六年一月二十五日

「請同時參閱本公布於經濟日報刊登的內容。」