

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，並明確表示概不會就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 須予披露及關連交易

收購

- (1) UNITY WISE INTERNATIONAL LIMITED全部已發行股本
(連同轉讓相關股東貸款)**
及
**(2) AMPLE JOY INTERNATIONAL LIMITED已發行股本之50%
(連同轉讓相關股東貸款)**

漢國及建業之董事宣佈，於二零零七年五月十一日，Cheerworld作為買方(1) 與 Enhancement、Galantine及Sharp-View作為賣方，訂立Unity Wise協議，據此，以現金總代價港幣90,000,000元收購Unity Wise全部已發行股本及轉讓相關股東貸款予Cheerworld；及(2)與Enhancement作為賣方，訂立Ample Joy協議，據此，以現金總代價港幣12,000,000元收購Ample Joy已發行股本之50%及轉讓相關股東貸款予Cheerworld。

Unity Wise為一間投資控股公司，而Unity Wise集團持有之唯一重要資產為Unity Wise物業。Unity Wise物業是一個發展中之商業地盤，位於中國重慶北部新區經開園金山片區B-01-3號地塊，地盤可用總面積約為21,674.8平方米。

Ample Joy為一間投資控股公司，而Ample Joy集團持有之唯一重要資產為Ample Joy物業。Ample Joy物業是一個待發展地盤，位於中國重慶北部新區經開園金山片區B-01-2號地塊，地盤可用總面積約為12,181.1平方米。

鑒於Enhancement為漢國及建業之董事兼主要股東王世榮先生所控制之公司，故根據上市規則，Enhancement被視為漢國及建業之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，收購事項構成漢國及建業各自之關連交易。由於各收購事項之代價均超過港幣10,000,000元，因此，各收購事項須於漢國及建業各自之股東大會上以按股數投票之方式取得漢國及建業之獨立股東批准。由於根據上市規則第14.22條計算有關收購事項之總適用百分比比率超過5%但低於25%，故根據上市規則第14.06(2)條，收購事項亦構成漢國及建業一項須予披露交易。

一份載有（其中包括）：(i)收購事項之詳情；(ii)獨立財務顧問之函件，當中載有獨立財務顧問向漢國獨立董事委員會及獨立股東提供之建議；(iii)漢國獨立董事委員會之推薦意見；及(iv)召開漢國股東特別大會通告之通函將儘快寄予漢國之股東。

一份載有（其中包括）：(i)收購事項之詳情；(ii)獨立財務顧問之函件，當中載有獨立財務顧問向建業獨立董事委員會及獨立股東提供之建議；(iii)建業獨立董事委員會之推薦意見；及(iv)召開建業股東特別大會通告之通函將儘快寄予建業之股東。

UNITY WISE協議

根據Unity Wise協議，Enhancement、Galantine及Sharp-View同意出售及Cheerworld 同意購買Unity Wise全部已發行股本及轉讓相關股東貸款予Cheerworld：

1. 訂立日期

二零零七年五月十一日

2. 訂約方

(a) 賣方 : (i) Enhancement
(ii) Galantine
(iii) Sharp-View

(b) 買方 : Cheerworld，漢國之間接全資附屬公司

3. Unity Wise 及 Unity Wise物業之資料

於簽定Unity Wise協議日期，Unity Wise各股東之持股量及其股東貸款總額如下：—

股東	股份數目	持股量百份比	股東貸款數額 港幣(元)
Enhancement	2	50	29,999,984
Galantine	1	25	14,999,992
Sharp-View	1	25	14,999,992
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
總數	4	100	59,999,968

Unity Wise為一間投資控股公司。Unity Wise集團從事物業發展業務，而其持有之唯一重要資產為Unity Wise物業。Unity Wise物業是一個發展中之商業地盤，位於中國重慶北部新區經開園金山片區B-01-3號地塊，地盤可用總面積約為21,674.8平方米。計劃將Unity Wise物業發展成為高層商業及辦公室大樓。Unity Wise物業之估值報告將載於將向漢國及建業股東寄發之通函內。

Unity Wise於二零零七年二月成立。Unity Wise於二零零七年三月三十一日之資產淨值極少。於二零零七年三月三十一日，Unity Wise附屬公司之資產淨值及Unity Wise物業之賬面值分別為港幣62,000,000元及港幣59,000,000元。

Unity Wise於截至二零零七年三月三十一日止期間並無任何經營業績。於截至二零零七年三月三十一日止年度及截至二零零六年三月三十一日止期間，Unity Wise附屬公司所錄得之營運虧損分別為港幣2,000元及港幣35,000元。

於Unity Wise協議完成時，Unity Wise將成為Cheerworld之全資附屬公司，而Cheerworld亦為漢國及建業之間接全資附屬公司。

4. 代價及付款方法

收購Unity Wise全部已發行股本及轉讓相關股東貸款之現金總代價為港幣90,000,000元，乃由訂約各方經參考重慶之房地產市況及相關發展項目之潛力後公平磋商而釐定。

港幣90,000,000元之現金總代價將以下列方式支付：

- (a) 於簽訂Unity Wise協議時已支付港幣45,000,000元之訂金；及

(b) 代價餘額港幣45,000,000元將於Unity Wise協議完成時支付。

5. 完成

Unity Wise協議須待下列條件達成或獲豁免後方可完成：

- (a) 在漢國股東特別大會上，漢國之股東通過普通決議案，以批准Unity Wise協議；
- (b) 在建業股東特別大會上，建業之股東通過普通決議案，以批准Unity Wise協議；
- (c) 賣方及／或買方已就執行Unity Wise協議，並就Unity Wise協議項下擬進行之交易及在Unity Wise協議完成時或之前所執行之每份文件取得所有必須之豁免及／或批准；
- (d) 由Unity Wise協議日期起至完成Unity Wise協議止之期間內所有時間，賣方所給予之保證在各重大方均屬真實及準確；及
- (e) Ample Joy協議成為無條件協議。

Unity Wise協議將於所有條件達成或獲豁免後七個營業日內（或訂約各方經書面議定之其他日期）完成。

AMPLE JOY協議

根據Ample Joy協議，Enhancement同意出售及Cheerworld同意購買Ample Joy已發行股本之50%及轉讓相關股東貸款予Cheerworld：

1. 訂立日期

二零零七年五月十一日

2. 訂約方

- (a) 賣方：Enhancement
- (b) 買方：Cheerworld，漢國之間接全資附屬公司

3. Ample Joy及Ample Joy物業之資料

於簽定Ample Joy協議日期，Ample Joy各股東之持股量及其股東貸款總額如下：—

股東	股份數目	持股量百份比	股東貸款數額 港幣(元)
Enhancement	1	50	7,409,992
Sharp-View	1	50	7,409,992
總數	<u>2</u>	<u>100</u>	<u>14,819,984</u>

Ample Joy為一間投資控股公司。Ample Joy集團從事物業發展業務，而其持有之唯一重要資產為Ample Joy物業。Ample Joy物業是一個待發展地盤，位於中國重慶北部新區經開園金山片區B-01-2號地塊，地盤可用總面積約為12,181.1平方米。Ample Joy物業目前是一塊空地。Ample Joy物業之估值報告將載於將向漢國及建業股東寄發之通函內。

Ample Joy於二零零七年二月成立。Ample Joy於二零零七年三月三十一日之資產淨值極少。於二零零七年三月三十一日，Ample Joy附屬公司之資產淨值及Ample Joy物業之賬面值均為港幣約15,000,000元。

Ample Joy於截至二零零七年三月三十一日止期間並無任何經營業績。於截至二零零七年三月三十一日止期間，Ample Joy附屬公司所錄得之營運虧損為港幣26,000元。

於Ample Joy協議完成時，Ample Joy將成為一間共同控制實體，其中50%由Cheerworld擁有，餘下50%由Sharp-View擁有。

4. 代價及付款方法

收購Ample Joy已發行股本之50%及轉讓相關股東貸款之現金總代價為港幣12,000,000元，乃由訂約各方經參考重慶之房地產市況及相關發展項目之潛力後公平磋商而釐定。

港幣12,000,000元之現金總代價將以下列方式支付：

- (a) 於簽訂Ample Joy協議時已支付港幣6,000,000元之訂金；及
- (b) 代價餘額港幣6,000,000元將於Ample Joy協議完成時支付。

5. 完成

Ample Joy協議須待下列條件達成或獲豁免後方可完成：

- (a) 在漢國股東特別大會上，漢國之股東通過普通決議案，以批准Ample Joy協議；
- (b) 在建業股東特別大會上，建業之股東通過普通決議案，以批准Ample Joy協議；
- (c) 賣方及／或買方已就執行Ample Joy協議，並就Ample Joy協議項下擬進行之交易及在Ample Joy協議完成時或之前所執行之每份文件取得所有必須之豁免及／或批准；
- (d) 由Ample Joy協議日期起至完成Ample Joy協議止之期間內所有時間，賣方所給予之保證在各重大方面均屬真實及準確；及
- (e) Unity Wise協議成為無條件協議。

Ample Joy協議將於所有條件達成或獲豁免後七個營業日內（或訂約各方經書面議定之其他日期）完成。

進行收購事項之理由及利益

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。收購事項為漢國集團提供補充土地儲備之良機。

除將就收購事項之條款（經考慮獨立財務顧問之建議後）發表意見之獨立非執行董事外，漢國之董事認為收購事項之條款乃屬公平合理，並符合漢國及其股東之整體利益。

除將就收購事項之條款（經考慮獨立財務顧問之建議後）發表意見之獨立非執行董事外，建業之董事認為收購事項之條款乃屬公平合理，並符合建業及其股東之整體利益。

上市規則之含義

鑒於Enhancement為漢國及建業之董事兼主要股東王世榮先生所控制之公司，故根據上市規則，Enhancement被視為漢國及建業之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，收購事項構成漢國及建業各自之關連交易。由於各收購事項之代價均超過港幣10,000,000元，因此，各收購事項須於漢國及建業各自之股東大會上以按股數投票之

方式取得漢國及建業之獨立股東批准。由於根據上市規則第14.22條計算有關收購事項之總適用百分比比率超過5%但低於25%，故根據上市規則第14.06(2)條，收購事項亦構成漢國及建業一項須予披露交易。

漢國已委任獨立董事委員會就收購事項條款是否公平合理及符合漢國及其股東之整體利益而向漢國獨立股東提供建議。漢國將委任獨立財務顧問就該等條款而向漢國獨立董事委員會提供建議。

建業已委任獨立董事委員會就收購事項條款是否公平合理及符合建業及其股東之整體利益而向建業獨立股東提供建議。建業將委任獨立財務顧問就該等條款而向建業獨立董事委員會提供建議。

漢國股東特別大會

漢國將儘快舉行漢國股東特別大會，會上將提呈決議案以批准收購事項。建業（漢國之主要股東及由王世榮先生控制之公司）及其聯繫人士（如有）將按照上市規則之規定，於漢國股東特別大會上就批准收購事項之決議案放棄投票權。

一份載有（其中包括）：(i)收購事項之詳情；(ii)獨立財務顧問之函件，當中載有獨立財務顧問向漢國獨立董事委員會及獨立股東提供之建議；(iii)漢國獨立董事委員會之推薦意見；及(iv)召開漢國股東特別大會通告之通函將儘快寄予漢國之股東。

建業股東特別大會

建業將儘快舉行建業股東特別大會，會上將提呈決議案以批准收購事項。建業發展（建業之主要股東及由王世榮先生控制之公司）及其聯繫人士（如有）將按照上市規則之規定，於建業股東特別大會上就批准收購事項之決議案放棄投票權。

一份載有（其中包括）：(i)收購事項之詳情；(ii)獨立財務顧問之函件，當中載有獨立財務顧問向建業獨立董事委員會及獨立股東提供之建議；(iii)建業獨立董事委員會之推薦意見；及(iv)召開建業股東特別大會通告之通函將儘快寄予建業之股東。

有關漢國之資料

漢國為一間投資控股公司，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。

於本公佈日期，建業持有漢國已發行股本約52.62%。

有關建業之資料

建業為一間投資控股公司，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。

於本公佈日期，建業發展持有建業已發行股本約55.67%。

有關賣方之資料

Enhancement乃於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其業務為投資控股。

Galantine乃於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其業務為投資控股。

Sharp-View乃於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其業務為投資控股。

就漢國及建業之董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，Galantine及Sharp-View及其最終實益擁有人均為漢國及建業之獨立第三者，且並非漢國或建業之關連人士（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、馮文起先生、陳遠強先生及張國榮先生；而獨立非執行董事包括謝志偉先生、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；而獨立非執行董事包括楊國雄先生、王忠樞先生及王敏剛先生。

釋義

於本公佈中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	收購(1) Unity Wise全部已發行股本及轉讓相關股東貸款；及(2) Ample Joy已發行股本之50%及轉讓相關股東貸款
「Ample Joy」	指	Ample Joy International Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司

「Ample Joy協議」	指	Cheerworld作為買方與Enhancement作為賣方於二零零七年五月十一日訂立之買賣協議，內容有關收購Ample Joy已發行股本之50%及轉讓相關股東貸款予Cheerworld
「Ample Joy集團」	指	Ample Joy及其附屬公司
「Ample Joy物業」	指	位於中國重慶北部新區經開園金山片區B-01-2號地塊
「Cheerworld」	指	Cheerworld Group Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「建業」	指	建業實業有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市，並為漢國之控股公司
「建業股東特別大會」	指	將予召開之建業股東特別大會，以批准Unity Wise協議及Ample Joy協議
「建業發展」	指	建業發展(集團)有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為建業之控股公司
「Enhancement」	指	Enhancement Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「Galantine」	指	Galantine Management Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「漢國」	指	漢國置業有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「漢國股東特別大會」	指	將予召開之漢國股東特別大會，以批准Unity Wise協議及Ample Joy協議
「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
「中國」	指	中華人民共和國
「Sharp-View」	指	Sharp-View Group Inc.，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「Unity Wise」	指	Unity Wise International Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「Unity Wise協議」	指	Cheerworld作為買方與Enhancement、Galantine及Sharp-View作為賣方於二零零七年五月十一日訂立之買賣協議，內容有關收購Unity Wise全部已發行股本及轉讓相關股東貸款予Cheerworld
「Unity Wise集團」	指	Unity Wise及其附屬公司
「Unity Wise物業」	指	位於中國重慶北部新區經開園金山片區B-01-3號地塊

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，二零零七年五月十一日

請同時參閱本公佈於香港經濟日報的內容。