

香港交易及結算所有限公司及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，概不對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。



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)

主要及關連交易

須予披露及關連交易

聯合公佈

**收購 GURU STAR INVESTMENTS LIMITED 全部已發行股本
連同轉讓相關股東貸款**

該協議

漢國及建業董事謹此宣佈，於二零一零年三月八日，匯聯作為買方與 Enhancement 作為賣方訂立該協議，以現金總代價港幣 144,211,000 元收購 Guru Star 全部已發行股本及轉讓相關股東貸款予匯聯。

Guru Star 為一間投資控股公司，而 Guru Star 集團所持有之唯一重要資產為該物業。該物業為一幢樓高二十層已落成之商業及辦公室大廈，名為新光商務大廈，座落於中國廣東省廣州市越秀區北京路、南堤二馬路與八旗二馬路之交界。

根據獨立估值師之初步重估，該物業於二零零九年十二月三十一日之市價為人民幣 185,000,000 元（相等於約港幣 210,227,000 元）。該物業目前已抵押予一間銀行，於二零一零年一月三十一日之尚未償還按揭貸款金額為約人民幣 39,027,000 元（相等於約港幣 44,349,000 元）。

鑒於 Enhancement 為王世榮先生（漢國及建業之主席兼主要股東）所控制之公司，故 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。由於代價超過港幣 10,000,000 元，收購事項須於漢國及建業各自之股東大會上獲得漢國及建業之獨立股東批准。

漢國根據上市規則而計算之適用百分比比率超過 5% 但低於 25%，故收購事項亦構成漢國之須予披露交易，而建業根據上市規則而計算之適用百分比比率超過 25% 但低於 100%，故收購事項亦構成建業之主要交易。

一般資料

漢國已委任獨立董事委員會就收購事項之條款是否公平合理及符合漢國及其股東之整體利益而將會向漢國獨立股東提供建議。漢國亦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之條款是否公平合理及符合建業及其股東之整體利益而將會向建業獨立股東提供建議。建業亦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。

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；(iv)該物業之估值報告；及(v)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；(iv)該物業之估值報告；及(v)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。

該協議

根據該協議，Enhancement 同意出售及匯聯同意購買 Guru Star 全部已發行股本及 Enhancement 亦同意轉讓相關股東貸款予匯聯。

1. 訂立日期

二零一零年三月八日

2. 訂約方

(a) 賣方 : Enhancement

(b) 買方 : 匯聯，漢國之間接全資附屬公司

3. Guru Star 集團及該物業之資料

Guru Star 為一間投資控股公司，而 Guru Star 集團所持有之唯一重要資產為該物業。該物業為一幢樓高二十層已落成之商業及辦公室大廈，名為新光商務大廈，座落於中國廣東省廣州市越秀區北京路、南堤二馬路與八旗二馬路之交界，其總樓面面積為約 13,000 平方米。該物業現正出租以賺取租金收入，其出租率為約 85%。

根據獨立估值師之初步重估，該物業於二零零九年十二月三十一日之市價為人民幣 185,000,000 元（相等於約港幣 210,227,000 元）。以該物業於二零零九年十二月三十一日之市價人民幣 185,000,000 元（相等於港幣 210,227,000 元）計算，相等於平均每平方米約人民幣 14,230 元（相等於約港幣 16,170 元）。Guru Star 集團於二零零五年五月購買該物業之收購成本為約人民幣 95,000,000 元（相等於約港幣 108,000,000 元）。

該物業目前已抵押予一間銀行，於二零一零年一月三十一日之尚未償還按揭貸款金額為約人民幣 39,027,000 元（相等於約港幣 44,349,000 元）。

於二零一零年一月三十一日，Guru Star 之未經審核綜合資產淨值（已計及該物業於重估後之市價）為約港幣 101,085,000 元（相等於約人民幣 88,954,800 元），而相關之股東貸款為約港幣 43,126,000 元（相等於約人民幣 37,950,880 元）。

截至二零零八年三月三十一日止年度，Guru Star 集團應佔除稅前及除稅後之經審核溢利淨額分別為約港幣 14,864,000 元及港幣 11,026,000 元。截至二零零九年三月三十一日止年度，Guru Star 集團應佔除稅前及除稅後之未經審核虧損淨額分別為約港幣 16,645,000 元及港幣 12,519,000 元。由於該物業於二零零八年下半年全球金融危機後之賬面值有所減少，因此截至二零零九年三月三十一日止年度錄得非現金重估虧損約港幣 21,537,000 元。由於全球經濟已於二零零九年穩步復甦，該物業於二零零九年十二月三十一日之市價回升至人民幣 185,000,000 元（相等於約港幣 210,227,000 元）。

於完成該協議後，Guru Star 將成為匯聯之全資附屬公司，而匯聯則為漢國之間接全資附屬公司。

4. 代價及付款條款

收購 Guru Star 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 144,211,000 元，乃訂約各方經公平磋商，並參考 Guru Star 集團於二零一零年一月三十一日之未經審核綜合資產淨值及股東貸款而釐定。

現金總代價港幣 144,211,000 元將按以下方式支付：

- (a) 於簽訂該協議時已支付港幣 14,421,100 元之可退還訂金；及
- (b) 代價餘額港幣 129,789,900 元將於完成該協議時支付。

5. 完成該協議

該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，漢國之獨立股東通過批准收購事項之普通決議案；
- (b) 在建業股東特別大會上，建業之獨立股東通過批准收購事項之普通決議案；
- (c) 賣方及／或買方已就執行該協議項下擬進行之交易及在該協議完成時或之前所必須執行之每份文件取得銀行或第三方之同意（如適用）；
- (d) 賣方概無違反該協議項下之任何責任、承諾、陳述及保證；
- (e) 買方概無違反該協議項下之任何責任、承諾、陳述及保證；及
- (f) 買方對 Guru Star 集團之盡職審查之結果感到合理及滿意。

該協議將於所有條件達成或獲豁免後三個營業日內（或訂約各方經書面議定之其他日期）完成。

進行收購事項之原因及好處

漢國集團之核心業務為發展供出售房地產物業及持有投資物業作收租用途。該物業為一幢樓高二十層已落成之商業及辦公室大廈，名為新光商務大廈，座落於地點優越之中國廣東省廣州市越秀區北京路、南堤二馬路與八旗二馬路之交界。

漢國曾於二零零八年第三季建議透過收購 Guru Star 全部已發行股本連同轉讓相關股東貸款購入該物業。有關詳情，請參閱漢國與建業於二零零八年九月十七日刊發之聯合公佈連同於二零零八年九月三十日刊發之通函。

經事後檢討，二零零八年之收購建議雖符合漢國集團之最佳利益，但於不合適之時間提出。自雷曼兄弟於二零零八年九月十五日崩潰而引發全球金融危機，由於不明朗因素影響，當時物業市場及股市行情以及股東之情緒皆反覆不定，難以捉摸；另一方面，由於漢國集團旗下相連該物業之商業／住宅項目（現稱北京路 5 號公館）於彼時尚未竣工及預售亦未展開，而股東亦無從獲取相鄰物業之可比較市場數據，因而無法就該物業之真實價值及漢國集團收購該物業之可得利益達成意見。

經世界各國（尤其是中國）推出刺激經濟措施後，金融危機順利渡過，全球經濟正穩步回升；另外，北京路 5 號公館已竣工，而其地下停車場、臨街商舖及商場上之住宅單位之銷售成績令人鼓舞。截至本公佈日期，其可供銷售住宅單位之 99% 均以平均售價略高於每平方米人民幣 16,000 元售出。而最具價值之臨街商舖、商場內之商業單位及地下停車場均持作長期投資，將為漢國集團提供經常性租金收入。沿北京路及毗鄰北京路 5 號公館，漢國集團擁有另外兩幅相鄰地塊，並將儘快發展。於完成發展該兩幅相鄰地塊及成功收購該物業後，沿北京路及南堤二馬路將形成合共超過二百米長之臨街商舖，勢將大幅提高該綜合項目之整體合併價值。

漢國集團收購該物業後除可合併該物業、北京路 5 號公館及將予發展之兩幅相鄰地塊之臨街商舖與商場外，更可為北京路 5 號公館及該兩幅相鄰地塊共同享用該物業現有地下停車場之出入口，而無需另闢通往北京路之地下停車場出口。此舉可騰出價值可觀之商舖空間，從而大大提升沿北京路及南堤二馬路超過二百米長臨街商舖之商業價值。

漢國之董事（不包括獨立非執行董事，彼等將會就收購事項之條款在經考慮獨立財務顧問之建議後提供意見）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。

建業之董事（不包括獨立非執行董事，彼等將會就收購事項之條款在經考慮獨立財務顧問之建議後提供意見）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。

上市規則之涵義

鑒於Enhancement為王世榮先生（漢國及建業之主席兼主要股東）所控制之公司，故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。由於代價超過港幣10,000,000元，收購事項須於漢國及建業各自之股東大會上獲得漢國及建業之獨立股東批准。

漢國根據上市規則而計算之適用百分比比率超過5%但低於25%，故收購事項亦構成漢國之須予披露交易，而建業根據上市規則而計算之適用百分比比率超過25%但低於100%，故收購事項亦構成建業之主要交易。

漢國已委任獨立董事委員會就收購事項之條款是否公平合理及符合漢國及其股東之整體利益而將會向漢國獨立股東提供建議。漢國亦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之條款是否公平合理及符合建業及其股東之整體利益而將會向建業獨立股東提供建議。建業亦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。王世榮先生（透過其於建業之實益權益）及其聯繫人（如有）目前持有261,112,553股漢國股份（相等於漢國已發行股本約54.37%），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；(iv)該物業之估值報告；及(v)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。王世榮先生（透過其於建業發展（集團）之實益權益）及其聯繫人（如有）目前持有318,675,324股建業股份（相等於建業已發行股本約57.80%），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；(iv)該物業之估值報告；及(v)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261,112,553股漢國股份，相等於其已發行股本約54.37%。

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）主要從事成衣製造及貿易及一般投資業務。

於本公佈日期，建業發展（集團）持有318,675,324股建業股份，相等於其已發行股本約57.80%。

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。

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、張國榮先生、陳遠強先生及李曉平先生，而獨立非執行董事則包括謝志偉博士、林建興先生及張信剛教授。

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博士、王敏剛先生及陳家俊先生。

釋義

於本公佈內，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Guru Star全部已發行股本及轉讓相關股東貸款

「該協議」	指	匯聯作為買方與Enhancement作為賣方於二零一零年三月八日訂立之買賣協議，內容有關收購Guru Star全部已發行股本及轉讓相關股東貸款予匯聯
「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「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，以批准收購事項
「建業發展（集團）」	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
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「Enhancement」	指	Enhancement Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並由王世榮先生實益擁有
「Guru Star」	指	Guru Star Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「Guru Star集團」	指	Guru Star及其兩間全資附屬公司
「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，以批准收購事項
「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
「匯聯」	指	匯聯有限公司，一間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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「該物業」	指	位於中國廣東省廣州市越秀區北京路3號之一幢樓高二十層已落成之商業及辦公室大廈，名為新光商務大廈
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

為方便參考，人民幣兌港幣乃按港幣1.00元兌人民幣0.88元之匯率換算。該換算並不表示任何人民幣或港幣之款額已經、應已或可以按上述或任何匯率換算。

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，二零一零年三月八日