

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

主要交易 出售物業 及 恢復買賣

建業及漢國之董事宣佈，於二零零八年三月五日，賣方(漢國之間接全資附屬公司)與買方就出售事項訂立臨時協議，現金代價為港幣335,000,000元。

根據上市規則，該臨時協議擬進行之出售事項構成建業及漢國之主要交易。

建業已獲得持有其已發行股本55.67%權益之建業發展就有關出售事項之書面批准。根據上市規則第14.44條，構成建業之主要交易之出售事項已由股東之書面批准方式通過代替召開建業股東大會。

漢國已獲得持有其已發行股本52.76%權益之建業就有關出售事項之書面批准。根據上市規則第14.44條，構成漢國之主要交易之出售事項已由股東之書面批准方式通過代替召開漢國股東大會。

一份載有出售事項詳情之通函將在實際可行情況下盡快寄予建業之股東及漢國之股東。

應建業及漢國之要求，建業及漢國之股份於二零零八年三月七日(星期五)上午九時三十分起在聯交所暫停買賣，以待發表本公佈。建業及漢國已向聯交所申請於二零零八年三月十日(星期一)上午九時三十分起恢復建業及漢國之股份之買賣。

臨時協議

1. 日期

二零零八年三月五日

2. 訂約方

賣方 : 漢昌有限公司，為漢國之間接全資附屬公司

買方 : 佳誼投資有限公司

3. 該物業之資料

該物業乃一幢位於香港德輔道中二三六至二四二號之商業大廈，名為鹽業商業大廈。該物業之地盤面積約為 3,249 平方呎。由於該地盤之地積比率於二零零六年七月獲批准由 12 倍增加至 15 倍，故該物業現有之總樓面面積可相應增加。因此，該物業現正進行清拆，以重建為一幢現代化之寫字樓大廈，並附設零售店舖，以儘量提高該地盤之總樓面面積，從而為漢國集團提高租金收入。

賣方於二零零二年十二月以現金代價港幣 68,000,000 元購入該物業，自此一直持作為投資物業以賺取持續租金收入。該物業於二零零七年九月三十日經獨立估值師重估後之賬面值為港幣 240,000,000 元。截至二零零七年三月三十一日止年度，該物業之除稅前及除稅後溢利分別約為港幣 33,000,000 元及港幣 28,000,000 元，而截至二零零六年三月三十一日止年度，則分別約為港幣 54,000,000 元及港幣 51,000,000 元。該物業之估值報告將分別載於建業及漢國之通函內。

4. 代價

出售事項之代價為現金港幣 335,000,000 元，乃由訂約各方經參考鄰近之物業之市值按公平原則磋商而釐定。代價將以下列方式支付：

- (i) 首期訂金為港幣 10,000,000 元，已由買方於簽訂臨時協議時支付予賣方；
- (ii) 第一期額外之訂金為港幣 23,500,000 元，將由買方於二零零八年三月二十日或之前簽訂正式買賣協議時支付；
- (iii) 第二期額外之訂金為港幣 16,750,000 元，將由買方於二零零八年四月二十一日或之前支付；及

(iv) 餘額港幣 284,750,000 元，將於完成日期支付。

5. 完成

出售事項將於二零零八年七月三十一日或之前或賣方之建築師證明清拆工程已達至地面後七個曆日內(以較後者為準)完成。

進行出售事項之原因及好處

漢國之董事相信，出售事項為漢國集團提供良好機會以具吸引力之回報變現其於該物業之投資。出售事項將進一步鞏固漢國集團之財務狀況及增加其現金流量。

建業及漢國之董事相信，出售事項之條款公平合理，並符合建業及漢國之股東之整體利益。

出售事項之財務影響

於二零零二年十二月由賣方支付以購入該物業之原價為港幣 68,000,000 元。有鑑於持有該物業之意向為賺取租金收入，故該物業已於賣方及漢國集團之賬目內列作為投資物業。根據漢國集團之會計政策，該物業已於每個會計期間結束時重估至公平值，而其公平值之任何變動已計入於該期間之收益表。該物業於二零零七年九月三十日之賬面值為港幣 240,000,000 元。因此，截至二零零七年九月三十日，漢國集團已於其財務報表確認該物業之公平值收益(經扣除翻新成本)為港幣 161,000,000 元。假設該物業於二零零八年三月三十一日之賬面值為港幣 335,000,000 元，預期漢國集團於截至二零零八年三月三十一日止下半年度就該物業將進一步確認公平值收益約港幣 89,000,000 元。假設建業於漢國之持股百份比並沒有變動，預期建業集團於截至二零零八年三月三十一日止下半年度就該物業將進一步確認公平值收益約港幣 47,000,000 元。

預期出售事項將為漢國集團帶來現金所得款項淨額約港幣 282,000,000 元(經扣除該物業之銀行貸款及相關費用)。所得款項淨額將作為漢國集團之一般營運資金。

上市規則之涵義

根據上市規則，出售事項構成建業及漢國之主要交易。由於買方為獨立於建業及漢國之第三者，故概無建業及漢國之股東須於建業及漢國各自之股東大會上就批准出售事項而放棄投票。

建業已獲得持有其已發行股本55.67%權益之建業發展就有關出售事項之書面批准。根據上市規則第14.44條，構成建業之主要交易之出售事項已由股東之書面批准方式通過代替召開建業股東大會。

漢國已獲得持有其已發行股本52.76%權益之建業就有關出售事項之書面批准。根據上市規則第14.44條，構成漢國之主要交易之出售事項已由股東之書面批准方式通過代替召開漢國股東大會。

一份載有出售事項詳情之通函將在實際可行情況下盡快寄予建業之股東及漢國之股東。

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，建業發展持有建業已發行股本約55.67 %。

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 52.76 %。

買方之資料

買方乃一間於香港註冊成立之私人有限公司。

根據建業及漢國之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為獨立於建業及漢國之第三者，並非建業或漢國之關連人士(定義見上市規則)。

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。

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、張國榮先生及陳遠強先生，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。

恢復買賣

應建業及漢國之要求，建業及漢國之股份於二零零八年三月七日(星期五)上午九時三十分起在聯交所暫停買賣，以待發表本公佈。建業及漢國已向聯交所申請於二零零八年三月十日(星期一)上午九時三十分起恢復建業及漢國之股份之買賣。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「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
「建業集團」	指	建業及其附屬公司
「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
「完成日期」	指	根據臨時協議之出售事項之完成日期，為二零零八年七月三十一日或之前或賣方之建築師證明清拆工程已達至地面後七個曆日內(以較後者為準)
「出售事項」	指	賣方出售該物業予買方
「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
「該物業」	指	一幢位於香港德輔道中二三六至二四二號之商業大廈，名為鹽業商業大廈
「臨時協議」	指	賣方與買方於二零零八年三月五日就買賣該物業而訂立之臨時買賣協議
「買方」	指	佳誼投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	漢昌有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為漢國之間接全資附屬公司

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，二零零八年三月七日