

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)

**主要交易**



**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)

**須予披露交易**

**聯合公佈**

**出售JOIN ALLY LIMITED 已發行股本之50%**  
**(連同相關股東貸款)**

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) 與買方於二零零六年九月三十日簽訂買賣協議，以現金總代價人民幣245,215,100元 (相等於港幣241,591,232元) 向買方出售銷售股份 (相當於Join Ally已發行股本之50%) 及轉讓貸款予買方。

Join Ally為投資控股公司，而Join Ally集團於買賣協議完成時所持有之唯一重要資產為該物業。該物業由三個地盤組成，並位於中國廣州越秀區北京南路17-107號，地盤總面積約9,455平方米。買賣協議完成後，Join Ally將成為共同控制實體，並由High Able與買方各持有50%之權益。

根據上市規則，該交易構成漢國之須予披露交易及建業之主要交易。

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。根據上市規則第14.44條，該交易構成建業之主要交易，經已獲得建業之股東之書面批准代替舉行股東大會。

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二零零六年十月三日上午九時三十分起暫停買賣，以待發出本聯合公佈。漢國及建業已向聯交所申請由二零零六年十月五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同意出售而買方同意購買銷售股份及High Able同意轉讓貸款予買方。

**1. 日期**

二零零六年九月三十日

## 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 : SGM Golem Investment Limited

## 3. 銷售股份及貸款

銷售股份佔Join Ally已發行股本之50%，而貸款佔買賣協議完成時Join Ally所欠High Able之股東貸款總額之50%。

於買賣協議日期，Join Ally所欠High Able之股東貸款總額為港幣33,334元，該總額或會於買賣協議完成時有所改變。

## 4. Join Ally及該物業之資料

Join Ally為漢國之間接全資附屬公司，本身為投資控股公司。

於訂立買賣協議前，Join Ally集團已訂立協議，收購華銀及中旅之權益，並已進行轉讓華銀及中旅之權益予Join Ally集團。於買賣協議日期，Join Ally集團並無重要資產。於買賣協議完成時，華銀及中旅將成為Join Ally集團之全資附屬公司，從而使Join Ally集團持有該物業土地使用權之合法及實益擁有權。該物業由三個地盤組成，並位於中國廣州越秀區北京南路17-107號，地盤總面積約9,455平方米。該物業之估值報告將載於建業之通函內。

Join Ally集團收購該物業之成本現時估計為人民幣350,000,000元，將由High Able向Join Ally提供之股東貸款支付。

## 5. 代價

銷售股份及貸款之總代價為人民幣245,215,100元(相等於港幣241,591,232元)，乃經各訂約方公平磋商，並參考該物業之價值與地產代理所提供之鄰近物業市價而釐定。

總代價人民幣245,215,100元(相等於港幣241,591,232元)將按下列方式支付：

- (a) 相當於人民幣24,500,000元之港幣按金將於簽訂買賣協議當日起計三個營業日內支付；而
- (b) 相當於人民幣220,715,100元之港幣代價餘額將於完成買賣協議時支付。

## 6. 完成

買賣協議須待下列條件(其中包括)達成或獲豁免後方可完成：

- (a) 完成轉讓華銀及中旅之權益予Join Ally集團，並以下列作為憑證：(i)有關華銀與中旅轉讓股權而獲發之營業執照及批准證書；及(ii)下述條件(d)所述之法律意見。
- (b) 取得有關簽訂買賣協議及進行相關交易之一切所需豁免及／或批文(如有)，而各文件須於High Able在完成買賣協議時或之前取得及／或簽訂。
- (c) High Able作出之保證在各主要方面於買賣協議日期起至完成買賣協議當日期間一直保持真實及準確。
- (d) 中國的合資格律師發出之法律意見並確認；
  - (i) 轉讓華銀及中旅之權益予Join Ally集團已正式完成；及
  - (ii) 該物業之土地使用權之合法及實際業權已屬Join Ally集團擁有。
- (e) High Able與買方訂立股東協議。

買方可豁免上述所有條件(除上述條件(e)外)。截至本公佈日期，買方並無通知High Able上述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。

倘未能在最後完成限期前完成，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。

## 7. 認沽期權

Join Ally擬於買賣協議完成後按商議後之價格購買物業甲。收購物業甲之款項將由High Able及買方平均支付。倘Join Ally未能於完成買賣協議起計六個月內或各訂約方書面同意之較後日期購買物業甲，則買方可要求High Able購回銷售股份及貸款，總代價為人民幣245,215,100元，另須支付按年利率9%計算之利息及費用。於買賣協議完成後，Join Ally將不再為漢國之附屬公司，故此毋須就上述之收購刊發公佈。倘High Able須購回銷售股份及貸款，則漢國及建業將遵守有關上市規則之有關規定。

## 完成買賣協議後JOIN ALLY之股權

於買賣協議完成後，Join Ally將不再為漢國之附屬公司，並成為High Able與買方之共同控制實體，由High Able與買方各持有50%之權益。High Able為漢國之全資附屬公司。建業現時擁有漢國已發行股本62.7%。假設上述股權不變，則漢國及建業屆時透過High Able分別間接持有Join Ally全部已發行股本約50%及31.35%。

就Join Ally集團所需之資金，High Able及買方將會為Join Ally集團安排融資，否則會按相同比例注入Join Ally集團所需之資金。

## 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。漢國集團並未就所得款項之用途物色任何項目。

## 該交易之財務影響

Join Ally於二零零六年七月成立。企業重組(當中涉及收購Join Ally集團之相關公司)尚未完成。根據Join Ally集團截至買賣協議日期之賬目，除現金及銀行結餘港幣130元外，Join Ally集團並無其他資產。Join Ally集團截至買賣協議日期之累計虧損為港幣33,984元。

於該交易完成後，出售Join Ally對漢國之綜合賬目產生之初步除稅前(如有)資本收益現時估計約為港幣65,000,000元。

於該交易完成後，出售Join Ally對建業之綜合賬目產生之初步除稅前(如有)資本收益現時估計約為港幣41,000,000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。該交易與其策略一致。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Join Ally集團分享雙方合營夥伴之資源及專才，因此漢國之董事相信，該交易將使漢國集團受惠。

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主要交易。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。根據上市規則第14.44條，該交易構成建業之主要交易，經已獲得建業之股東之書面批准代替舉行股東大會。

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62.7%。

## 買方之資料

買方為一間於開曼群島註冊成立之公司，主要從事房地產投資。

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，漢國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。

## 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二零零六年十月三日上午九時三十分起暫停買賣，以待發出本聯合公佈。漢國及建業已向聯交所申請由二零零六年十月五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
「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
「華銀」	指	廣州華銀房地產開發有限公司，於中國註冊成立之公司，擁有位於中國廣州越秀區北京南路17-43號之在興建中之物業
「港幣」	指	香港法定貨幣港元
「Join Ally」	指	Join Ally Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，於完成買賣協議前為High Able之直接全資附屬公司
「Join Ally集團」	指	Join Ally及其附屬公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款」	指	買賣協議完成時Join Ally欠High Able之股東貸款總額之50%
「最後完成限期」	指	二零零七年三月三十一日或各訂約方書面同意之較後日期
「中國」	指	中華人民共和國
「該物業」	指	華銀及中旅於買賣協議完成時持有位於中國廣州越秀區北京南路 17-107號之物業，包括一幢興建中之物業及多幅將重建為商住項目之空地。該物業之發展計劃尚未落實，故此發展該物業之總投資成本尚未確定
「物業甲」	指	位於中國廣州越秀區北京南路3-15號並已擁有租戶之一幢已落成商業／辦公室物業，地盤面積約為1,358平方米
「買方」	指	SGM Golem Investment Limited
「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現金總代價人民幣245,215,100元買賣銷售股份及向買方轉讓貸款而於二零零六年九月三十日訂立之買賣協議
「銷售股份」	指	50股每股面值1美元之Join Ally股份，相當於Join Ally已發行股本之50%
「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及轉讓貸款予買方
「中旅」	指	廣州中旅大道房地產開發有限公司，於中國註冊成立之公司，於買賣協議完成時持有中國廣州越秀區北京南路45-107號之土地使用權

為方便參考，人民幣兌港元乃按港幣1元兌人民幣1.015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，二零零六年十月四日

「請同時參閱本公布於經濟日報刊登的內容。」