

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)

**主要交易**

**須予披露交易**

**聯合公佈**

**就共同控制實體出售附屬公司  
發出之保證書  
及  
恢復買賣**

建業及漢國董事謹此宣佈，於二零零九年八月十七日，Pride Champion (漢國之間接共同控制實體)(作為賣方)與興物(作為買方)訂立該協議，以現金總代價港幣 250,000,000 元出售富中全部已發行股份以及轉讓相關股東貸款。

於二零零九年九月三十日完成該協議時，廣州華銀(作為擔保人)已簽訂以興物(作為買方)為受益人之保證書，以擔保 Pride Champion 於該協議項下所作出之若干保證。

根據上市規則第 14 章，出售事項並不構成須予公佈的交易，但發出保證書則構成須予公佈的交易。

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%，故發出保證書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 75%，故發出保證書構成建業之主要交易。

由於興物為獨立於建業及漢國之第三者，概無建業之股東須於建業之股東大會上就批准保證書放棄投票。建業就保證書已獲得持有其已發行股本 57.80%權益之建業發展(集團)的書面批准。根據上市規則第 14.44 條，發出保證書構成建業之主要交易，已由股東之書面批准方式通過代替召開建業股東大會。

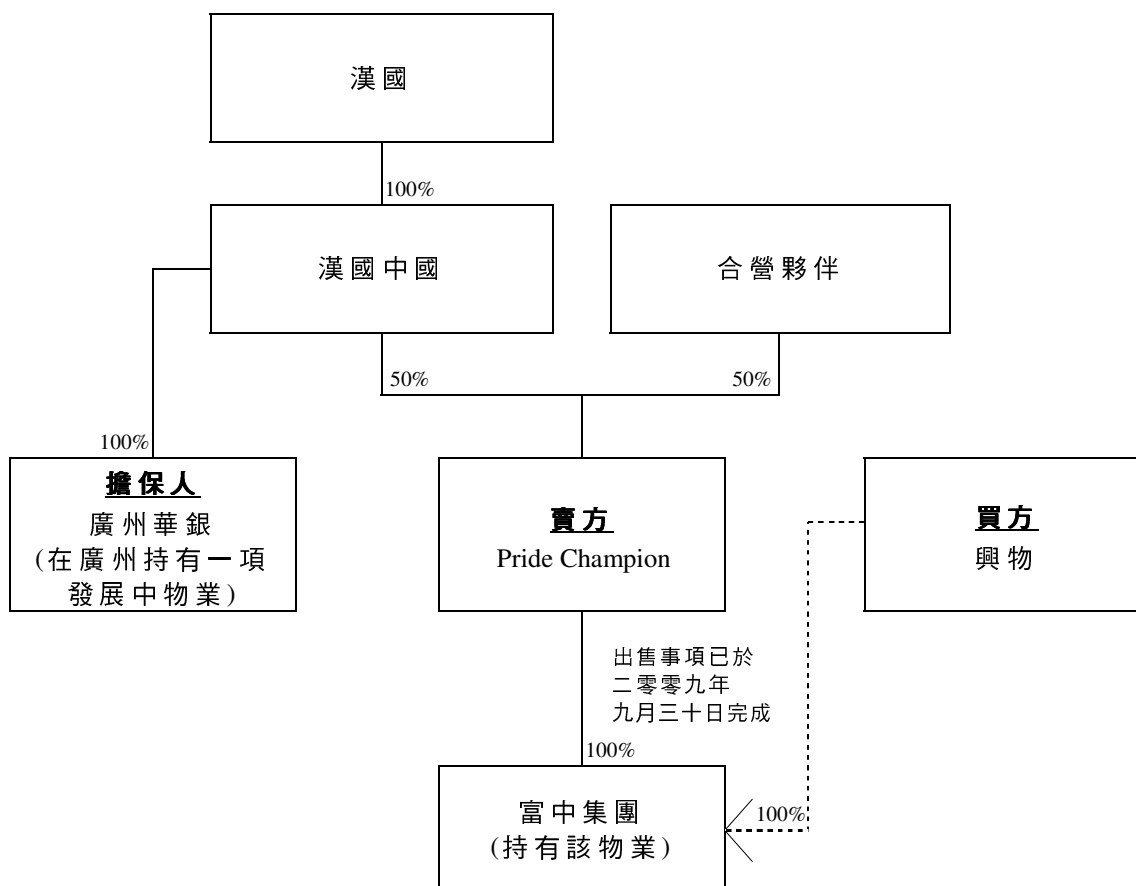
一份載有保證書其他資料之通函將在實際可行情況下盡快寄發予建業之股東。

應建業之要求，建業之股份已由二零零九年九月三十日(星期三)下午二時三十六分起在聯交所暫停買賣，以待發出本公佈。建業已向聯交所申請由二零零九年十月二日(星期五)上午九時三十分起恢復建業之股份買賣。

## 保證書

於二零零九年八月十七日，Pride Champion (漢國之間接共同控制實體)(作為賣方)與興物(作為買方)訂立該協議，以現金總代價港幣 250,000,000 元出售富中全部已發行股份以及轉讓相關股東貸款。

於二零零九年九月三十日完成該協議時，廣州華銀(作為擔保人)已簽訂以興物(作為買方)為受益人之保證書，以擔保 Pride Champion 於該協議項下所作出之若干保證。



### 1. 保證書日期

二零零九年九月三十日

### 2. 保證書各方

擔保人 : 廣州華銀(漢國之間接全資附屬公司)

買方 : 興物

### 3. 出售事項之資料

Pride Champion由漢國集團及合營夥伴分別持有50%權益，漢國集團於出售事項所獲得之應佔代價份額為港幣125,000,000元。

富中為Pride Champion之全資附屬公司，而富中集團之唯一重要資產為該物業。該物業位於中國廣州市荔灣區龍津中路459 - 471號、三聖四巷、五巷、福施坊之一個發展地盤，其地盤面積約4,362平方米。

根據富中集團之賬目顯示，該物業於二零零九年三月三十一日之賬面值為約人民幣96,185,000元(相等於約港幣109,301,000元)。於二零零九年三月三十一日，富中集團之資產淨值及相關之股東貸款分別約為港幣14,679,000元及港幣92,344,000元。於該協議完成日期，富中所欠Pride Champion之股東貸款總額約為港幣92,389,000元。

富中集團截至二零零八年三月三十一日止年度除稅前及除稅後之經審核虧損淨額均約為港幣32,000元。富中集團截至二零零九年三月三十一日止年度除稅前及除稅後之經審核虧損淨額均約為港幣1,882,000元。

於二零零九年九月三十日完成出售事項後，漢國集團及合營夥伴將不再擁有富中任何權益。

#### **4. 保證書之條款**

保證書有效期為六個月，由該協議完成日期二零零九年九月三十日起計。保證書項下所承擔之最高責任將不超過Pride Champion根據該協議所收取之代價港幣250,000,000元。合營夥伴之控股公司為一家私人投資基金，並持有大量資產。該公司已向廣州華銀提供背對背賠償保證，賠償廣州華銀就保證書而蒙受之任何損失之50%。

興物僅可根據該協議或保證書提出索償，而非可同時根據兩者提出索償。根據保證書之條款，假若提出索償，興物須根據該協議首先向Pride Champion提出索償，繼而方可有權向廣州華銀提出索償。

#### **5. 發出保證書之代價**

除合營夥伴之控股公司向廣州華銀提供背對背賠償保證外，廣州華銀於完成出售事項後發出保證書並無收取任何代價。

#### **原因及好處**

漢國之董事相信，出售事項為Pride Champion提供良好機會以具吸引力之回報變現該物業之投資。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。

興物注意到廣州華銀在廣州持有一項發展中物業，以及漢國之上市地位，因此要求廣州華銀於該協議完成時發出以興物為受益人之保證書。

建業及漢國之董事相信，出售事項乃按一般商業條款訂立，並屬漢國之一般及日常業務。發出保證書乃按一般商業條款訂立，並屬公平合理及符合建業及漢國之股東之整體利益。

## **財務影響**

根據 Pride Champion 於二零零九年八月三十一日之未經審核財務報表，預計漢國集團將確認之除稅前總溢利約港幣 77,000,000 元(根據其應佔股份代價份額扣除其應佔富中集團於二零零九年八月三十一日之資產淨值份額計算)。漢國集團應佔之代價份額將作為一般營運資金。

預期建業集團將確認之除稅前總溢利約港幣 42,000,000 元。

發出保證書並無重大財務影響。

## **上市規則之涵義**

根據上市規則第 14 章，出售事項並不構成須予公佈的交易，但發出保證書則構成須予公佈的交易。

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%，故發出保證書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 75%，故發出保證書構成建業之主要交易。

由於興物為獨立於建業及漢國之第三者，概無建業之股東須於建業股東大會上就批准保證書放棄投票。建業就保證書已獲得持有其已發行股本 57.80%權益之建業發展(集團)的書面批准。根據上市規則第 14.44 條，發出保證書構成建業之主要交易，已由股東之書面批准方式通過代替召開建業股東大會。

一份載有保證書其他資料之通函將在實際可行情況下盡快寄發予建業之股東。

## **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(集團)持有 318,675,324 股建業之股份，相等於其已發行股份約 57.80%。

## 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股漢國之股份，相等於其已發行股份約54.37%。

## 興物之資料

興物為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為一間投資控股公司。

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，興物及其最終實益持有人為獨立於建業及漢國之第三者，亦非為建業及漢國之關連人士。

## 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

應建業之要求，建業之股份已由二零零九年九月三十日(星期三)下午二時三十六分起在聯交所暫停買賣，以待發出本公佈。建業已向聯交所申請由二零零九年十月二日(星期五)上午九時三十分起恢復建業之股份買賣。

## 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：

|       |   |  |
|-------|---|--|
| 「該協議」 | 指 | Pride Champion作為賣方與興物作為買方就出售事項於二零零九年八月十七日訂立之股權轉讓協議 |
| 「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(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   |
| 「出售事項」           | 指 | 由 Pride Champion 以現金總代價港幣250,000,000元出售富中全部已發行股份以及轉讓相關股東貸款     |
| 「廣州華銀」           | 指 | 廣州華銀房地產開發有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，並為漢國之間接全資附屬公司                     |
| 「保證書」            | 指 | 廣州華銀於二零零九年九月三十日簽訂以興物為受益人之保證書，以擔保Pride Champion於該協議項下所作出之若干保證   |
| 「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                              |
| 「漢國中國」           | 指 | 漢國置業(中國)有限公司，一間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   |
| 「港幣」             | 指 | 香港法定貨幣港元   |
| 「合營夥伴」           | 指 | 持有Pride Champion 50%股權之合營夥伴                                    |
| 「上市規則」           | 指 | 聯交所證券上市規則  |
| 「中國」             | 指 | 中華人民共和國  |
| 「Pride Champion」 | 指 | Pride Champion Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並由漢國集團及合營夥伴分別持有50%權益 |

|        |   |   |
|--------|---|---|
| 「該物業」  | 指 | 位於中國廣州市荔灣區龍津中路 459 - 471 號、三聖四巷、五巷、福施坊之發展地盤 |
| 「富中」   | 指 | 富中有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司                   |
| 「富中集團」 | 指 | 富中及其附屬公司                                    |
| 「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                                 |
| 「興物」   | 指 | 興物投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司                 |

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，二零零九年九月三十日