

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

主要及關連交易

聯合公佈

認購建業經貿有限公司之新股份

認購協議

漢國及建業董事謹此宣佈，於二零一二年九月十八日，漢國之間接全資附屬公司欣協（作為認購人）與目標公司（作為發行人）、建業發展及運泰（作為擔保人）訂立認購協議，據此，欣協同意認購，而目標公司同意配發及發行2,600股之目標公司新股份，現金代價為港幣368,537,000元，相當於就認購股份應付之款項總額。目標公司現時由建業發展及運泰分別持有其75%及25%之股權。於完成後，目標公司將由建業發展、運泰及欣協分別持有其60%、20%及20%之股權。

目標公司為一間投資控股公司，而目標集團之唯一重要資產為透過中國公司（其全資附屬公司）所持有之該物業。該物業為座落於中國深圳市南山區僑香路北側之一幅面積為48,764平方米之空置地盤，並由有關政府部門定位發展為總部基地，包括作為綜合用途之多棟大樓，其總樓面面積約為224,500平方米。

根據獨立估值師之初步估值，該物業於二零一二年七月三十一日之價值為人民幣1,700,000,000元（相等於港幣2,098,765,000元）。

鑒於建業發展為王世榮博士（漢國及建業之主席兼主要股東）所控制之公司，故建業發展被視為漢國及建業之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，認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，認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。按照上市規則之規定，王世榮博士連同其聯繫人士（如有）將於漢國股東特別大會及建業股東特別大會上就批准認購事項之決議案放棄投票權。

漢國及建業根據上市規則而計算之適用百分比比率均超過25%但低於100%，故認購事項亦構成漢國及建業各自之主要交易。

一般資料

漢國已委任獨立董事委員會就認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認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。

根據上市規則，一份載有（其中包括）(i)認購事項之詳情；(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於二零一二年十月十一日或之前寄予漢國之股東。

根據上市規則，一份載有（其中包括）(i)認購事項之詳情；(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於二零一二年十月十一日或之前寄予建業之股東。

認購協議

根據認購協議，欣協同意認購，而目標公司同意配發及發行認購股份。

認購股份佔目標公司於完成時經擴大後之已發行股本總額之 20%。

1. 訂立日期

二零一二年九月十八日

2. 訂約方

(a) 目標公司（作為發行人）

(b) 欣協（作為認購人）

(c) 建業發展（作為擔保人）

(d) 運泰（作為擔保人）

3. 代價

現金代價為港幣 368,537,000 元，相當於就認購股份應付之款項總額，乃訂約各方經公平磋商，及參考目標集團於二零一二年七月三十一日之未經審核綜合資產淨值並經調整該物業重估後及股東貸款連同應收取之認購款項而釐定。漢國集團目前擬以內部資源撥付認購事項所需資金。該現金代價將用作目標集團之一般營運資金，並將按以下方式支付：-

(a) 第一筆按金

港幣 36,853,700 元已於簽訂認購協議時支付予目標公司。倘下文第 4 段所述 (a) 及 (b) 兩項條件未能達成，該按金將不計利息或任何性質之補償，在實際可行之情況下儘快退還予欣協；

(b) 第二筆按金

港幣 73,707,400 元將於下文第 4 段所述 (a) 及 (b) 兩項條件達成後五個營業日內支付予目標公司。倘下文第 4 段所述 (c)、(d)、(e) 及 (f) 任何條件未能達成或獲豁免，該按金連同第一筆按金將不計利息或任何性質之補償，在實際可行之情況下儘快退還予欣協；及

(c) 代價餘額港幣 257,975,900 元將於支付第二筆按金後三個月內支付予目標公司。

4. 完成認購協議

認購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認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認購事項之普通決議案；

(c) 目標公司、建業發展、運泰及／或欣協已就執行認購協議項下擬進行之交易及在認購協議完成時或之前所必須執行之每份文件取得全部所需豁免及／或批准；

(d) 由本公佈日期起直至完成期間之所有時間內，建業發展及運泰所作出之保證在所有重大方面均屬真確無誤；

(e) 由本公佈日期起直至完成期間之所有時間內，欣協所作出之保證在所有重大方面均屬真確無誤；及

(f) 欣協對目標集團之盡職審查之結果感到滿意。

認購協議將於緊隨支付第二筆按金後三個月內(或訂約各方經書面議定之其他日期)支付代價餘額後才完成。

於完成後，欣協將持有目標公司經擴大後之已發行股本總額之 20%，並可委任若干人士出任目標公司及中國公司之董事，相當其於該等公司之持股權益。

目標集團之資料

目標公司為一間於一九八五年四月三日在香港註冊成立之有限公司。於本公佈日期，目標公司之法定及已發行股本為港幣 1,000,000 元，分為 10,000 股每股面值港幣 100 元之股份，建業發展及運泰分別持有其 75% 及 25% 之股權。

目標公司為一間投資控股公司，而目標集團之唯一重要資產為透過中國公司(其全資附屬公司)所持有之該物業。該物業為座落於中國深圳市南山區僑香路北側之一幅面積為 48,764 平方米之空置地盤，並由有關政府部門定位發展為總部基地，包括作為綜合用途之多棟大樓，其總樓面面積約為 224,500 平方米。根據目前的發展計劃，除了樓面面積 12,000 平方米將被保留以供當地政府使用以外，其餘樓面面積 212,500 平方米將發展為商品房，其中不低於 50% 之該樓面面積將作為自用，營運或投資，餘下將發展以作出售。迄今，目標集團就該物業所產生之成本(包括收購、拆遷、重新安置及升級改造該物業上興建之樓宇用途所產生之土地出讓金)為人民幣 505,718,000 元(相等於港幣 624,343,000 元)。

根據獨立估值師之初步估值，該物業於二零一二年七月三十一日之價值為人民幣 1,700,000,000 元(相等於港幣 2,098,765,000 元)。

截至二零一二年三月三十一日止年度，目標集團應佔除稅前及除稅後之未經審核虧損淨額均約為港幣 1,564,000 元。截至二零一一年三月三十一日止年度，目標集團應佔除稅前及除稅後之經審核虧損淨額均約為港幣 1,199,000 元。

於完成後，目標公司之法定及已發行股本將增至港幣 1,300,000 元，分為 13,000 股每股面值港幣 100 元之股份，建業發展、運泰及欣協將分別持有其 60%、20% 及 20% 之股權。

進行認購事項之原因及好處

深圳正處於由數十年前之工業型城市轉變為今日之商業型大都市之快速轉型過程中，因此對位於優美環境中之高級辦公室大廈及設計精良之配套公寓之需求大幅增加。隨著前海特別試驗區之金融及現代服務業不斷發展及中國大陸地區經濟穩定增長，預期該需求趨勢將於未來幾年內持續。

漢國集團之業務策略旨在維持作出售用途之發展物業與作賺取租金收入用途之投資物業組合之平衡。待出售之物業有助於產生較高之回報及增強漢國集團之整體財務狀況，而該等賺取租金收入之物業則用作帶來長期穩定之現金流入。

漢國董事會（「漢國董事會」）一直有意尋求適當時機擴大在中國大陸之物業組合。目前，漢國集團位於深圳及重慶之已完成或在興建中之項目主要為賺取租金收入之物業，而待出售之物業則大多位於廣州及佛山南海。自二零零七年年初起，經過目標集團漫長及繁瑣之土地收購、拆遷及重新安置過程後，該物業現已成為深圳核心地段之待開發地塊。漢國董事會認為現在是參與及共同開發該物業之最適當時機，尤其該物業將由部分作出售及部分作賺取租金收入之單位組成，有助提升漢國集團物業組合之整體平衡性。

回顧過去，漢國集團於過去五年共進行兩項收購物業之關連交易，即（a）於二零零七年六月收購重慶之兩幅建築地盤，其中一幅地盤在商業平台上興建已落成之雙子塔辦公大樓（名為重慶漢國中心），目前之出租率約為95%，並錄得理想之租金收入。另一幅地盤則在商業平台上興建一幢集寫字樓/公寓及一幢五星級酒店為一體之雙子塔大樓（名為重慶國際金融中心），該項目仍在興建中；及（b）於二零一零年三月收購廣州之一幢已完成商業大廈（現名為港滙大廈），現持作投資物業以賺取租金收入，現時出租率約為95%。漢國董事會欣然報告，上述全部物業之公平市值（誠如漢國二零一一/一二年度年報所披露）相比有關之收購成本已大幅增加，因此，漢國集團之綜合權益總額及漢國股東之每股資產淨值亦相對提升。

漢國之董事（不包括獨立非執行董事，彼等將會就認購事項之條款在經考慮獨立財務顧問之建議後提供意見）認為認購事項是漢國集團於深圳補充其土地儲備之難得機會，並認為認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，彼等將會就認購事項之條款在經考慮獨立財務顧問之建議後提供意見）認為認購事項是漢國集團於深圳補充其土地儲備之難得機會，並認為認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

鑒於建業發展為王世榮博士（漢國及建業之主席兼主要股東）所控制之公司，故建業發展被視為漢國及建業之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，認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，認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。

漢國及建業根據上市規則而計算之適用百分比比率均超過 25%但低於 100%，故認購事項亦構成漢國及建業各自之主要交易。

漢國已委任獨立董事委員會就認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認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認購事項。王世榮博士（透過其於建業之實益權益）及其聯繫人士（如有）目前持有 267,846,553 股漢國股份（相等於漢國已發行股本約 55.77%），將按照上市規則之規定，於漢國股東特別大會上就批准認購事項之決議案放棄投票權。

根據上市規則，一份載有（其中包括）(i)認購事項之詳情；(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於二零一二年十月十一日或之前寄予漢國之股東。

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認購事項。王世榮博士（透過其於建業發展（集團）之實益權益）及其聯繫人士（如有）目前持有320,759,324股建業股份（相等於建業已發行股本約58.18%），將按照上市規則之規定，於建業股東特別大會上就批准認購事項之決議案放棄投票權。

根據上市規則，一份載有（其中包括）(i)認購事項之詳情；(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於二零一二年十月十一日或之前寄予建業之股東。

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267,846,553股漢國股份，相當於其已發行股本約55.77%。

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320,759,324股建業股份，相等於其已發行股本約58.18%。

漢國之董事

於本公佈日期，漢國之董事包括王世榮博士、王查美龍女士、馮文起先生、陳遠強先生、李曉平先生及王妍博士（王查美龍女士之替任董事），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，建業之董事包括王世榮博士、王查美龍女士、范仲瑜先生、馮文起先生及唐漢濤先生，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：

「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「欣協」	指	欣協投資有限公司，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
「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
「建業發展」	指	建業發展有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並由王世榮博士實益擁有
「建業股東特別大會」	指	將予召開之建業股東特別大會，以批准認購事項
「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
「完成」	指	完成認購協議
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「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，以批准認購事項
「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
「獨立估值師」	指	第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國

「中國公司」	指	運泰建業置業（深圳）有限公司，一間於中國深圳註冊成立之有限公司，並為目標公司之全資附屬公司
「該物業」	指	位於中國深圳市南山區僑香路北側之一幅面積為 48,764 平方米之空置地盤
「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
「認購事項」	指	欣協根據認購協議之條款及條件認購認購股份
「認購協議」	指	目標公司、欣協、建業發展及運泰於二零一二年九月十八日就認購事項訂立之認購協議
「認購股份」	指	欣協將予認購之目標公司股本中 2,600 股每股面值港幣 100 元之新股份，佔目標公司於完成時經擴大後之已發行股本總額之 20%
「目標公司」	指	建業經貿有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司
「目標集團」	指	目標公司及中國公司（其全資附屬公司）
「運泰」	指	運泰集團有限公司，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0.81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
 蕭佳娜
 公司秘書

承董事會命
漢國置業有限公司
 馬恆昌
 公司秘書

香港，二零一二年九月十八日