

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，並明確表示概不會就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)

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

漢國及建業之董事宣佈，於二零零八年九月十七日，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 135,000,000 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 集團持有之唯一主要資產為該物業。該物業為一幢樓高二十層之已落成商業及辦公室大廈，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。

據獨立估值師之重估，該物業於二零零八年三月三十一日之賬面值為人民幣 179,000,000 元(相等於約港幣 205,747,000 元)。該物業目前已抵押予一間銀行，於二零零八年八月三十一日之尚未償還按揭貸款金額約為人民幣 42,333,000 元(相等於約港幣 48,659,000 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以按股數投票之方式獲得漢國及建業之獨立股東批准。

漢國就有關收購事項而計算之適用百分比比率超過 5% 但低於 25%，故根據上市規則第 14.06(2) 條，收購事項亦構成漢國之須予披露交易。

建業就有關收購事項而計算之適用百分比比率超過25%但低於100%，故根據上市規則第14.06(3)條，收購事項亦構成建業之主要交易。

一般事項

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向漢國獨立股東提供建議。漢國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向建業獨立股東提供建議。建業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；及(iv)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；及(iv)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

二零零八年九月十七日

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 及該物業之資料

Guru Star 為一間投資控股公司，而 Guru Star 集團持有之唯一主要資產為該物業。該物業為一幢樓高二十層之已落成商業及辦公室大廈，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，總樓面面積約為 13,000 平方米。該物業現正出租以賺取租金收入，其出租率為 93%。

據獨立估值師之重估，該物業於二零零八年三月三十一日之賬面值為人民幣 179,000,000 元(相等於約港幣 205,747,000 元)。該物業之估值報告將分別載入漢國及建業各自之通函內。Guru Star 集團購買該物業之收購價約為人民幣 95,000,000 元(相等於約港幣 109,000,000 元)。

該物業目前已抵押予一間銀行，於二零零八年八月三十一日之尚未償還按揭貸款金額約為人民幣 42,333,000 元(相等於約港幣 48,659,000 元)。

於二零零八年八月三十一日，Guru Star 集團之未經審核綜合資產淨值(已計及該物業於重估後之市場價值)約為港幣 92,000,000 元，而相關之股東貸款約為港幣 43,000,000 元。

截至二零零七年三月三十一日止年度，Guru Star 集團應佔之未經審核除稅前及除稅後溢利分別約港幣 20,560,000 元及港幣 20,437,000 元。截至二零零八年三月三十一日止年度，Guru Star 集團應佔之未經審核除稅前及除稅後溢利分別約港幣 14,864,000 元及港幣 11,026,000 元。

於該協議完成後，Guru Star 將成為匯聯之一間全資附屬公司，而匯聯則為漢國之間接全資附屬公司。

4. 代價及付款方法

收購 Guru Star 之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 135,000,000 元，乃參照 Guru Star 集團於二零零八年八月三十一日之未經審核綜合資產淨值及股東貸款，並由訂約各方經公平磋商而釐定。

港幣 135,000,000 元之現金總代價將以下列方式支付：

- (a) 於簽訂該協議時已支付港幣 13,500,000 元之訂金；及
- (b) 代價餘額港幣 121,500,000 元將於該協議完成時支付。

5. 完成

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普通決議案，以批准收購事項；
- (b) 在建業股東特別大會上，建業之獨立股東通過普通決議案，以批准收購事項；
- (c) 賣方及／或買方已就執行該協議並就該協議項下擬進行之交易及在收購事項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五個營業日內(或訂約各方經書面議定之其他日期)完成。

進行收購事項之理由及利益

漢國集團之核心業務為發展供出售之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之已落成商業及辦公室大廈，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。

沿北京路及毗鄰於該物業，漢國集團擁有一幢將近完成建築工程之商業及住宅大廈，名為「北京路5號公館」，及於「北京路5號公館」毗鄰擁有兩幅可發展地塊。該物業，連同現時由漢國集團擁有之「北京路5號公館」及該兩幅可發展地塊，在全面發展完成後，將沿北京路及南堤二馬路形成合共超過二百米長之臨街商舖。漢國集團打算發展一個集商店、商業及辦公室之商場及在其上興建享有河景住宅單位之綜合項目，務求提升「北京路5號公館」及漢國集團於收購位置優越之該物業時已擁有及將予發展之該兩幅地塊(尤其是該商場)之整體升值潛力。

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。

上市規則之含義

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以按股數投票之方式獲得漢國及建業之獨立股東批准。

漢國就有關收購事項而計算之適用百分比比率超過 5%但低於 25%，故根據上市規則第 14.06(2)條，收購事項亦構成漢國之須予披露交易。

建業就有關收購事項而計算之適用百分比比率超過 25%但低於 100%，故根據上市規則第 14.06(3)條，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向漢國獨立股東提供建議。漢國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向建業獨立股東提供建議。建業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。王世榮先生及其聯繫人士(如有)目前持有 256,210,553 股漢國股份(代表漢國已發行股本約 53.35%)，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；及(iv)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。王世榮先生及其聯繫人士(如有)目前持有306,959,324股建業股份(代表建業已發行股本約55.67%)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；及(iv)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，建業持有漢國已發行股本約 53.35%。

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，建業發展持有建業已發行股本約 55.67%。

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。

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

於本公佈中，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作為賣方於二零零八年九月十七日訂立之買賣協議，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」	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之已落成商業及辦公室大廈，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，人民幣兌港元乃按港幣 1.00 元兌人民幣 0.87 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，二零零八年九月十七日