

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分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)

聯合公佈
須予披露交易
有關出售中國附屬公司

出售事項

漢國及建業之董事謹此宣佈，於二零一七年十二月十八日（交易時段後），賣方（漢國之間接全資附屬公司）、賣方擔保人、漢國（深圳）廣州分公司（連同其總公司漢國（深圳））、買方及買方擔保人訂立一份買賣協議，據此i)賣方有條件同意出售而買方有條件同意收購股權，佔中國公司之100%股權，現金代價為人民幣230,000,000元（相當於約港幣272,189,000元）（可予調整）；及ii)漢國（深圳）廣州分公司作為轉讓人有條件同意轉讓而買方作為受讓人有條件同意接受轉讓中國公司結欠漢國（深圳）廣州分公司之貸款，本金額為人民幣30,000,000元（相當於約港幣35,503,000元）。

中國公司之主要資產為該物業，即包括位於中國廣東省廣州市越秀區解放南路151號之一棟樓高15層已落成之商業及辦公室大廈，名為解放大廈，其總樓面面積約11,507平方米。

上市規則之涵義

由於根據上市規則第 14.07 條所計算股權出售及貸款轉讓之最高適用百分比率超過 5%但低於 25%，故股權出售及貸款轉讓構成漢國及建業各自之須予披露交易，並須遵守上市規則第 14 章之申報及公佈規定。

代價及託管安排

股權出售之現金代價為人民幣 230,000,000 元（相當於約港幣 272,189,000 元），乃參考該物業之當前市值而釐定，並可根據下文所述完成債務結果予以調整。貸款轉讓之現金代價為人民幣 30,000,000 元（相當於約港幣 35,503,000 元），相當於貸款未償還總額於買賣協議日期之面值。上述代價乃經訂約方公平磋商後釐定。

股權出售之現金代價人民幣 230,000,000 元（相當於約港幣 272,189,000 元）及貸款轉讓之現金代價人民幣 30,000,000 元（相當於約港幣 35,503,000 元）將按以下方式支付：

- (a) 上海朗青已支付訂金人民幣 52,000,000 元（相當於約港幣 61,538,000 元）至以漢國（深圳）廣州分公司名義於中國工商銀行開設之託管賬戶；及
- (b) 於簽署買賣協議後五個營業日內，漢國（深圳）廣州分公司及買方將以買方名義於中國工商銀行開立託管賬戶，而代價餘額人民幣 208,000,000 元（相當於約港幣 246,154,000 元）將由買方於向中國相關工商及行政機構提交文件以作轉讓登記前三個營業日內存入。

上述兩個託管賬戶由漢國（深圳）廣州分公司、買方／上海朗青及中國工商銀行訂立之相關監管協議所監管。賣方、漢國（深圳）廣州分公司、買方或上海朗青任何一方在未經賣方及買方同意及批准之情況下不得使用當中存入之金額。於完成買賣協議五個營業日內，保存於以上兩個託管賬戶之股權出售及貸款轉讓之代價將發放予漢國（深圳）廣州分公司，惟人民幣 25,000,000 元（相當於約港幣 29,586,000 元）將保存於以買方名義開立之託管賬戶，以結付賣方就股權出售須支付的任何中國稅項，以及用作根據下述完成債務結果作出之任何代價調整。任何剩餘金額其後將發放予漢國（深圳）廣州分公司或賣方。

調整代價

於完成日期之完成債務將在合理可行情況下盡快編制，惟無論如何不遲於其後三十(30)天。股權出售之代價其後將按以下方式作出調整：

- (a) 按完成日期之現金以及應收貿易及其他應收賬款總額（扣除任何協定撥備之壞賬）超出應付貿易及其他應付賬款總額之金額作出上調，前提是基於完成債務之該超出金額高於人民幣 200,000 元（相當於約港幣 237,000 元）；或

- (b) 按完成日期之應付貿易及其他應付賬款總額超出現金以及應收貿易及其他應收賬款總額（扣除任何協定撥備之壞賬）之金額作出下調，前提是基於完成債務之該超出金額高於人民幣 200,000 元（相當於約港幣 237,000 元）。

倘於完成日期基於完成債務之現金以及應收貿易及其他應收賬款總額（扣除任何協定撥備之壞賬）超出應付貿易及其他應付賬款總額之金額（反之亦然）等於或少於人民幣 200,000 元（相當於約港幣 237,000 元），則毋須調整代價。於任何情況下，根據上述機制作出之代價調整上限為人民幣 1,000,000 元（相當於約港幣 1,183,000 元）。

賣方擔保人及買方擔保人作出之擔保

賣方擔保人簽署買賣協議以確保賣方及漢國（深圳）廣州分公司（連同其總公司漢國（深圳））妥善履行及遵守彼等之責任、聲明、承諾及保證，並同意就買方因 i) 賣方及或漢國（深圳）廣州分公司違反或未能履行彼等於買賣協議項下之責任、聲明、承諾及保證；及 ii) 於完成日期後因當日之前的任何理由而產生中國公司之任何或然負債、擔保或訴訟所產生之所有損失、負債、損害賠償、費用及開支作出全面彌償。

買方擔保人簽署買賣協議以擔保買方妥善履行及遵守其責任，南京朗銘並同意就賣方因買方違反或未能履行其於買賣協議項下之責任而產生之損失、負債、損害賠償、費用及開支作出全面彌償。

先決條件

買賣協議須待（其中包括）以下條件達成後，方告完成：

- (a) 買賣協議各方作出之相關聲明、保證及承諾於作出之時於所有重大方面均為真實準確，且於直至完成日期（包括當日）前之任何時候均依然為真實準確；
- (b) 買賣協議各方已取得訂立買賣協議及完成其項下擬進行之交易之相關必要批准及授權；
- (c) 已就（其中包括）向買方轉讓股權、中國公司章程、法定代表、高級管理層及工商變更，取得及完成政府部門之一切相關批准及登記；
- (d) 已就執行及履行買賣協議及完成其項下擬進行之交易自其他第三方取得中國公司根據適用中國法律所需的一切同意及批准；

- (e) 中國公司執行及履行買賣協議項下之責任不會違反或觸犯任何中國現行適用法例及法規，且並無現行法律或政府命令限制或禁止根據買賣協議之條款及條件向買方轉讓股權；
- (f) 並無進行或有待進行針對中國公司、股權或該物業之訴訟或行政程序，且該等訴訟或行政程序可能 i)限制向買方轉讓股權；或 ii)導致買賣協議之條款及條件出現重大變動；或 iii)令買方有理由相信將導致股權轉讓不切實可行、違法或不宜進行；或 iv)對中國公司、股權或該物業構成重大不利影響；及
- (g) 中國公司、股權及該物業並無變動，亦無其他事宜對中國公司、股權及該物業構成重大不利影響。

買賣協議將於買賣協議之先決條件達成（或豁免，如適用）後第三個營業日內，或於賣方及買方書面協定之其他日期完成。

倘買賣協議未能於簽訂買賣協議後六個月內完成，而其未能完成不是因買方或賣方其中任何一方違反或未能履行其責任，彼等於買賣協議項下之責任將立即結束及終止，有關各方亦不能向其他方索償（先前已違約者除外），而買方或上海朗青所支付並保存於上述兩個託管賬戶之金額連同應計利息應退還予彼等。

有關中國公司及該物業之資料

中國公司為一間於二零零七年根據中國法律成立之外商獨資企業。中國公司之主要資產為該物業，即包括位於中國廣東省廣州市越秀區解放南路151號之一棟樓高15層已落成之商業及辦公室大廈，名為解放大廈，其總樓面面積約11,507平方米。該物業現時用作出租以賺取租金收入。漢國於二零一六年五月透過收購中國公司之間接股東之已發行股本及相關債務，收購中國公司之全部股權，總代價為港幣137,590,000元。

於二零一六年十二月三十一日，中國公司之經審核資產淨值（於該物業重估前）約為人民幣41,502,000元（相當於約港幣49,115,000元）。於二零一七年九月三十日，中國公司之未經審核資產淨值（於該物業重估前）約為人民幣37,284,000元（相當於約港幣44,123,000元）。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，中國公司應佔除稅前及除稅後之經審核溢利淨額分別約為人民幣2,580,000元(相當於約港幣3,053,000元)及人民幣1,938,000元(相當於約港幣2,293,000元)。截至二零一六年十二月三十一日止年度，中國公司應佔除稅前及除稅後之經審核虧損淨額均約為人民幣514,000元(相當於約港幣608,000元)。截至二零一七年九月三十日止九個月，中國公司應佔除稅前及除稅後之未經審核虧損淨額均約為人民幣4,281,000元(相當於約港幣5,066,000元)。上述數字並無計及該物業重估。

有關漢國及建業之資料

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 490,506,139 股漢國股份，佔其已發行股份約 68.09%。

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以及一般投資業務。

有關賣方、賣方擔保人及漢國(深圳)廣州分公司之資料

賣方及賣方擔保人均為於香港註冊成立之有限公司，並由漢國全資擁有，均主要從事投資控股。

漢國(深圳)廣州分公司為漢國(深圳)設於廣州之分公司，其根據中國法律成立，主要從事房地產及公司管理諮詢服務。漢國(深圳)及漢國(深圳)廣州分公司均由漢國間接全資擁有。

有關買方之資料

買方為一間根據中國法律成立之公司，主要從事提供管理及營銷顧問服務，為朗詩之間接全資附屬公司，朗詩之股份於聯交所上市(股份代號：106)。買方擔保人均為朗詩之間接全資附屬公司。

就建業及漢國之董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方、買方擔保人、朗詩及彼等各自之控股股東均為建業及漢國之獨立第三方。

進行股權出售及貸款轉讓之理由及益處

漢國及建業之董事認為，透過股權出售及貸款轉讓之方式變現於中國公司之投資，符合漢國之最大利益。此外，股權出售及貸款轉讓能帶來額外資金來源作漢國業務發展之用，並藉此把握所出現之其他投資機遇。股權出售及貸款轉讓之所得款項將用作漢國之一般營運資金之用。

於股權出售完成後，中國公司將不再為漢國之附屬公司，故中國公司之財務業績將不再併入漢國之財務報表。預期漢國集團及建業集團將分別確認收益淨額約港幣 95,000,000 元及港幣 65,000,000 元，其參照股權出售之代價及中國公司於二零一七年九月三十日之未經審核資產淨值（經計及該物業重估價值）而計算得出，惟須待漢國及建業之核數師審核後方可作實。於貸款轉讓後，並無對漢國及建業構成財務影響。

漢國及建業之董事認為，買賣協議之條款屬公平合理，且符合漢國及建業以及彼等各自之股東之整體利益。

上市規則之涵義

由於根據上市規則第 14.07 條所計算股權出售及貸款轉讓之最高適用百分比率超過 5%但低於 25%，故股權出售及貸款轉讓構成漢國及建業各自之須予披露交易，並須遵守上市規則第 14 章之申報及公佈規定。

由於完成股權出售及貸款轉讓須待買賣協議之先決條件達成後方可作實，條件包括但不限於就股權轉讓取得政府部門之相關批准及登記，故買賣協議項下擬進行之交易可能會或可能不會進行。漢國股東、建業股東及潛在投資者於買賣漢國及建業各自之股份時，務請審慎行事。

漢國之董事

於本公佈日期，漢國之董事為執行董事王世榮博士（主席）、陳遠強先生及李曉平先生；非執行董事馮文起先生（副主席）及王承偉先生；以及獨立非執行董事謝志偉博士、向左先生及朱君廉先生。

建業之董事

於本公佈日期，建業之董事為執行董事王世榮博士（主席）及馮文起先生（董事總經理）；非執行董事唐漢濤先生及王妍醫生；以及獨立非執行董事楊國雄博士、陳家軒先生及羅志豪先生。

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：

「營業日」	指	星期一至星期五（中國法定假日除外）
「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（股份代號：216），並為漢國之控股公司
「建業集團」	指	建業及其附屬公司
「完成日期」	指	買賣協議完成日期為買賣協議之先決條件獲達成或獲豁免後之第三個營業日
「完成債務」	指	由買方或買方委聘之核數師進行有關中國公司於完成日期之債務狀況（包括但不限於核實財務報表）核實，其結果將經買賣雙方審閱及同意
「股權」	指	賣方於本公佈日期持有中國公司之100%股權
「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（股份代號：160）
「漢國集團」	指	漢國及其附屬公司
「漢國（深圳）」	指	漢國置業（深圳）有限公司，一間於中國深圳成立之有限公司，並為漢國之間接全資附屬公司
「漢國（深圳）廣州分公司」	指	漢國置業（深圳）有限公司廣州分公司，一間於中國廣州成立之漢國（深圳）廣州分公司
「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

「中國工商銀行」	指	中國工商銀行
「朗詩」	指	朗詩綠色地產有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市（股份代號：106）
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款」	指	中國公司於本公佈日期結欠漢國（深圳）廣州分公司金額為人民幣 30,000,000 元（相當於約港幣 35,503,000 元）之無抵押、免息貸款
「南京朗銘」	指	南京朗銘地產集團有限公司，一間於中國成立之有限公司，並為朗詩之間接全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國
「中國公司」	指	廣州市建昭置業有限公司，一間於中國廣州成立之有限公司，並為賣方之全資附屬公司
「中國稅項」	指	中國稅務機關所徵收賣方有關股權出售之任何稅項
「該物業」	指	分別位於中國廣東省廣州市越秀區解放南路 151 號及 123 號之一棟樓高 15 層已落成之商業及辦公室大廈，名為解放大廈及另一棟大廈地下室之五個停車位
「買方」	指	廣州朗秀企業管理諮詢有限公司，一間於中國成立之有限公司，並為朗詩之間接全資附屬公司
「買方擔保人」	指	南京朗銘及上海朗青
「上海朗青」	指	上海朗青投資管理有限公司，一間於中國成立之有限公司，並為朗詩之間接全資附屬公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣

「買賣協議」	指	賣方、賣方擔保人、漢國（深圳）廣州分公司、漢國（深圳）、買方及買方擔保人就賣方向買方股權出售及漢國（深圳）廣州分公司向買方轉讓貸款訂立日期為二零一七年十二月十八日之協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	建昭有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為賣方擔保人之間接全資附屬公司
「賣方擔保人」	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
「%」	指	百分比

為方便參考，人民幣兌港幣乃按港幣 1.00 元兌人民幣 0.845 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兌換。

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，二零一七年十二月十八日