
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何內容或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之建業實業有限公司之股份全部售出或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理，以便轉交買主或承讓人。

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通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函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)

主要交易

全數接納供股項下之保證配額
及
訂立包銷協議

本公司之財務顧問

VEDA | CAPITAL
智 略 資 本

二零一三年十二月二十四日

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	4
附錄一 – 本集團之財務資料.....	13
附錄二 – 漢國集團之財務資料.....	17
附錄三 – 本集團於供股完成後之未經審核備考財務資料.....	20
附錄四 – 一般資料.....	30

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下載列之涵義：

「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	本公司之董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行開門營業及聯交所開放進行證券買賣之日(不包括星期六或星期日或上午九時正至下午四時正任何時間於香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號之日)
「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，於最後實際可行日期持有本公司已發行股本約60.18%
「本公司」或「包銷商」	指	建業實業有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市，於最後實際可行日期持有漢國已發行股本約55.79%
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「控股股東配額」	指	133,980,276股供股股份，為於供股項下暫定配發予本公司之供股股份
「董事」	指	本公司之董事
「除外股東」	指	漢國董事作出查詢後，認為根據相關地區法律之法律限制及相關監管機構或證券交易所之規定，不必要或不適宜對其提呈供股股份之海外股東
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

釋 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，其股份於聯交所主板上市
「漢國集團」	指	漢國及其附屬公司
「漢國股份」	指	漢國已發行股本中每股面值港幣1.00元之普通股
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「聯合公佈」	指	本公司及漢國於二零一三年十二月三日之聯合公佈，內容有關漢國供股及本公司訂立承諾及包銷協議
「最後實際可行日期」	指	二零一三年十二月二十日，即本通函付印前為確定本通函內若干資料之最後實際可行日期
「最後終止期限」	指	二零一四年一月十六日下午四時正（星期四），即包銷商終止包銷協議之最後日期及時間
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「標準守則」	指	上市發行人董事進行證券交易之標準守則
「海外股東」	指	於記錄日期，漢國股東名冊所示登記地址為香港以外之漢國股東
「寄發日期」	指	二零一三年十二月三十日（星期一），即派發章程文件之日期
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言不包括香港
「章程文件」	指	有關供股之章程、暫定配額通知書及漢國將發行額外供股股份之申請表格

釋 義

「合資格股東」	指	於記錄日期名列漢國股東名冊之漢國股東（不包括除外股東）
「記錄日期」	指	二零一三年十二月二十七日，即釐定供股配額之參考日期
「供股」	指	根據包銷協議及章程文件之條款及條件，漢國建議按認購價向合資格股東以供股方式發行240,143,100股供股股份，基準為於記錄日期每持有兩股現有漢國股份獲發一股供股股份
「供股股份」	指	根據供股將發行之新漢國股份
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例（香港法例第571章）
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值港幣0.25元之普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購價」	指	每股供股股份為港幣2.70元之認購價
「承諾」	指	根據包銷協議，本公司就（當中包括）接納控股股東配額給予漢國之不可撤回承諾，惟須經股東批准及達成包銷協議之其他先決條件後方可作實
「包銷協議」	指	本公司及漢國就供股於二零一三年十二月三日訂立之包銷協議
「港幣」	指	香港法定貨幣港幣
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「%」	指	百分比



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)

董事：

王世榮 (主席)

王查美龍

范仲瑜

馮文起 (董事總經理)

唐漢濤

王承偉

註冊辦事處：

香港干諾道中111號

永安中心23樓

香港總辦事處及主要營業地點：

香港干諾道中111號

永安中心23樓

獨立非執行董事：

楊國雄

王敏剛

陳家俊

敬啟者：

主要交易

全數接納供股項下之保證配額 及 訂立包銷協議

緒言

謹此提述聯合公佈，內容有關（其中包括）本公司對漢國承諾悉數接納其於供股項下之保證配額及訂立包銷協議。

根據上市規則第14章，訂立承諾及包銷協議構成本公司之主要交易。本通函旨在向閣下提供（其中包括）按照上市規則規定訂立之承諾、包銷協議及據此擬進行之交易之進一步資料。

承諾及包銷協議

誠如聯合公佈所述，漢國建議透過按合資格股東於記錄日期每持有兩股現有漢國股份獲發一股供股股份之基準，以認購價每股供股股份港幣2.70元供股發行240,143,100股供股股份集資約港幣648,390,000元（扣除開支前）。

於最後實際可行日期，本公司持有267,960,553股漢國股份，佔漢國已發行股本約55.79%之權益。根據供股，本公司將獲暫定配發133,980,276股供股股份。本公司已向漢國承諾(i)悉數接納控股股東配額；(ii)其實益擁有及將於記錄日期繼續實益擁有267,960,553股漢國股份（佔已發行漢國股份總數約55.79%）；及(iii)就該等組成控股股東配額之向本公司暫定配發之供股股份在接納供股股份及支付股款之最後日期及時間（目前預定為二零一四年一月十四日下午四時正）前（或另行按照暫定配額通知書上印列之指示）向漢國之股份過戶登記處遞交已填妥之暫定配額通知書，並以一間香港持牌銀行開出之支票之方式（須於首次過戶時兌現）悉數支付股款。

本公司及漢國亦訂立包銷協議，據此倘所有供股股份不獲認購，本公司須申請或促使負責人士申請106,162,824股供股股份（即除控股股東配額以外之所有供股股份）。

供股股份之地位

供股股份一經配發、發行及繳足股款後，將與配發供股股份日期當時之已發行現有漢國股份享有同等權益。該等供股股份之持有人日後將有權收取於配發及發行供股股份日期或之後所宣派、作出或支付之所有股息及分派。

漢國已向聯交所申請批准供股股份以未繳股款及繳足股款之形式上市及買賣。

包銷協議之主要條款

日期： 二零一三年十二月三日（交易時段結束後）

訂約方： 漢國及本公司（即包銷商）

包銷商包銷之供股股份數目： 106,162,824股供股股份（即控股股東配額以外之所有供股股份）

董事會函件

認購價： 每股供股股份港幣2.70元

包銷費用： 包銷供股股份總數之總認購價之2%

認購價

認購價為每股供股股份港幣2.70元，合資格股東須於接納供股股份之有關暫定配額，或（視適用情況而定）根據供股申請額外供股股份，或當未繳股款供股股份之承讓人申請供股股份時繳足。認購價較：

- 漢國股份於二零一三年十二月三日（即包銷協議日期）在聯交所所報之收市價每股港幣3.02元折讓約10.60%；
- 漢國股份於截至及包括二零一三年十二月三日止前五個連續交易日之平均收市價每股港幣2.994元折讓約9.82%；
- 漢國股份於截至及包括二零一三年十二月三日止前十個連續交易日之平均收市價每股港幣2.989元折讓約9.67%；
- 漢國股份於二零一三年十二月三日在聯交所所報之收市價計算之理論除權價每股港幣2.913元折讓約7.31%；及
- 相等於漢國股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股港幣2.70元。

認購價乃漢國與包銷商經參考（其中包括）訂立包銷協議前當時市況下之漢國股份市價後按公平原則磋商釐定。每位合資格股東均有權按彼於記錄日期於漢國之股權比例按相同價格接納供股股份之暫定配額。

包銷費用

包銷費用乃由漢國及包銷商經參照供股之規模及現時及預期市場狀況，經公平磋商後釐定。

先決條件

供股須待包銷協議成為無條件（而未被終止）後，方可作實。包銷商於包銷協議項下之責任須待達成下列條件後，方可作實：

- (i) 股東根據上市規則第14章所載規定批准訂立和履行承諾及包銷協議；
- (ii) 於寄發日期或之前，將章程文件（各份章程文件已獲列名其上之漢國董事或候任董事（或彼等以書面正式授權之代理人）個別正式簽署），及一切其他所須附奉之文件交付聯交所審批及向香港公司註冊處處長登記，並於其他方面遵守公司條例及上市規則之規定；
- (iii) 於寄發日期或之前，將章程文件之副本寄發予合資格股東；惟根據上述第(ii)項條件，於任何情況下不得早於將章程文件交付聯交所及香港公司註冊處處長登記有關章程文件之日；
- (iv) 於包銷協議日期，包銷商向漢國交付其正式簽訂之承諾；
- (v) 包銷商根據承諾及包銷協議之條款遵守其項下之所有承諾及責任；
- (vi) 聯交所上市委員會批准供股股份（以其未繳股款及繳足股款形式，僅須待配發及寄發適當之所有權文件後）上市及買賣，且並未撤回或撤銷有關批准；及
- (vii) 包銷商並無根據包銷協議之條款終止其項下之包銷商責任。

上文所載之條件不得由各訂約方豁免。倘於包銷協議訂明之時間及日期或之前，或如其並無訂明時間或日期，則為最後終止期限或漢國與包銷商可能共同協定之其他日期（以較早日期為準），各訂約方尚未達成上述條件，包銷協議各訂約方之所有責任應予停止及終止，且各訂約方概不得向另一方提出任何申索（惟任何先前違反包銷協議者除外）及供股將不會進行。

終止包銷協議

務請垂注，包銷協議載有規定，包銷商可於最後終止期限（或漢國與包銷商可能書面協定之較後日期及／或時間）前隨時透過向漢國發出書面通知之形式行使其保留終止包銷協議所載安排之權利：

- (i) 倘發生以下任何事項，包銷商絕對酌情認為會對漢國集團之整體業務、財務或交易狀況或前景或供股之成功或漢國股東認購供股股份造成嚴重及不利影響，或使漢國或包銷商不宜或不應進行供股：
 - (a) 頒行任何新法律或規例或現行法律或規例出現任何重大變動，或其司法詮釋或應用出現任何重大變動或發生任何其他性質相類之事件；或
 - (b) 任何政治、軍事、金融、監管、經濟、貨幣或其他性質（不論是否與上述者性質不同或屬於任何本地、國家或國際、爆發敵對狀態或武裝衝突或事態升級）之事件、發展或變動（不論是否本地、國家或國際或構成於本包銷協議日期之前及／或之後之一系列事件或變動，包括與現行狀況有關之事件或變動或其發展），導致或可能合理預期會導致政治、經濟或股票市場狀況出現重大不利變動；或
 - (c) 由於發生特殊金融狀況導致於聯交所買賣之一般證券或漢國之證券施加任何禁售、暫停或重大限制；或
 - (d) 香港或其他地方之市況、稅務或外匯管制或多於一種以上之情況之任何重大不利變動（包括但不限於買賣漢國證券之暫停或重大限制）；或
- (ii) 包銷商將收到通知或知悉包銷協議所載之任何聲明或保證於作出時為不真實或不準確或可能為不真實或不準確，而包銷商將按其絕對酌情權決定任何該等不真實之聲明或保證代表或很可能代表漢國集團整體業務、財務或交易狀況或前景出現重大不利轉變或很可能嚴重損害供股；或

- (iii) 漢國或漢國集團任何成員公司發生任何轉變，並對漢國集團整體業務、財務或交易狀況或前景產生嚴重及不利影響；或
- (iv) 發生任何事件或一連串非包銷商所能控制之事件（包括但不限於政府行動、罷工、罷市、火災、爆炸、水災、公民暴動、戰爭、恐怖活動或天災），而包銷商絕對酌情認為，已經或可能導致包銷協議之任何部分不可按其條款履行，或妨礙根據供股或根據其下之包銷處理申請及／或付款，或已經或很可能會嚴重損害供股。

待包銷商發出通知後，包銷商在包銷協議項下所有責任將停止及終止，各訂約方將不可對另一方作出申索（惟包銷協議之任何先前違反除外），而供股將不會進行。

訂立承諾及包銷協議之理由

漢國為本公司之主要附屬公司，貢獻本集團大部份資產淨值及溢利。誠如漢國之年報所披露，於二零一三年三月三十一日，其資產淨值為每股漢國股份港幣10.25元，佔(i)最後實際可行日期每股漢國股份收市價港幣2.70元之約379.63%；(ii)於二零一三年十二月三日（即包銷協議日期）每股漢國股份收市價港幣3.02元之約339.40%；及(iii)認購價之約379.63%。此外，漢國之股息政策一致及穩定，於過往七年均維持每股漢國股份港幣0.125元之股息，根據認購價佔年度股息收益約4.63%。

董事對漢國之前景感到樂觀。漢國已完成之物業發展及投資項目均售罄或持作產生穩定及經常性之租賃收入。正進行建築工程之項目進度良好，預期於來年竣工後其資產價值將進一步提升。董事亦相信供股將鞏固漢國之資本基礎及財務狀況，使其能夠於未來捕捉更多與其主要業務有關之業務機遇。

由於每股漢國股份之資產淨值相對認購價存有大幅溢價，加上預期漢國將穩定支付股息，董事認為持有漢國之股本權益為具吸引力之投資並將為本公司帶來穩定回報。因此，接納控股股東配額及訂立包銷協議不僅令本公司於供股後維持於漢國之股權比例，更為本公司提供機會進一步增加於漢國之持股量。

承諾及包銷協議乃本公司及漢國根據一般商業條款經公平磋商後釐定。董事認為，包銷協議之條款及條件包括包銷佣金及認購價屬公平合理，並認為根據承諾接納控股股東配額及訂立包銷協議符合本公司及股東之整體利益。

供股對本公司於漢國之股權之影響

於最後實際可行日期，本公司持有267,960,553股漢國股份，佔漢國已發行股本約55.79%之權益。假設所有合資格股東（包括本公司）均接納其各自於供股項下之暫定配額，於完成供股後，本公司將繼續持有漢國已發行股本約55.79%之權益。假設只有本公司接納控股股東配額並須履行其於包銷協議項下之責任，緊隨完成供股後，本公司於漢國之股權將增加至漢國已發行股本約70.53%之權益。

承諾及包銷協議之財務影響

根據承諾，本公司須就接納控股股東配額支付約港幣361,750,000元。

根據包銷協議，倘除控股股東配額以外之所有供股股份未獲接納，本公司須就106,162,824股包銷供股股份支付約港幣286,640,000元。

本公司履行承諾及包銷協議項下之責任之代價將悉數以現金支付並將從本公司之內部資源撥付。

根據本通函附錄三所載之本集團未經審核備考財務資料，假設所有合資格股東（包括本公司）均接納其各自於供股項下之暫定配額，緊隨完成供股後，股東應佔本集團資產淨值將由港幣3,180,610,000元輕微減少至港幣3,179,720,000元。假設只有本公司接納控股股東配額並須履行其於包銷協議項下之責任，於完成供股後，股東應佔本集團淨資產淨值將由港幣3,180,610,000元增加至港幣3,767,250,000元。

本集團及漢國之資料

本集團之主要業務為物業發展、物業投資及與物業相關之業務（透過漢國集團經營）、成衣製造及貿易及一般證券投資。

漢國為一間投資控股公司，為其附屬公司提供管理服務。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。

根據漢國截至二零一三年三月三十一日止年度之年報，漢國集團於二零一三年三月三十一日之資產淨值為港幣5,175,312,000元，而漢國集團截至二零一二年及二零一三年三月三十一日止年度之除稅前及除稅後溢利及虧損淨額則分別概述如下：

	截至三月三十一日止年度	
	二零一三年	二零一二年
	港幣千元	港幣千元
除稅及非經常性項目前之溢利	425,903	372,333
除稅及非經常性項目後之溢利	<u>401,262</u>	<u>279,550</u>

上市規則之涵義

本公司履行承諾及包銷協議項下之責任之總代價超過適用百分比比率（定義見上市規則）之25%但低於100%，因此，訂立承諾及包銷協議構成本公司於上市規則第14章項下之主要交易，須遵守上市規則之申報、公佈及股東批准規定。

由於概無股東於承諾及包銷協議中擁有任何重大權益，故並無股東須於股東大會上就批准訂立承諾及包銷協議放棄投票。本公司就訂立承諾及包銷協議已獲得建業發展（集團）（其於最後實際可行日期持有本公司已發行股本約60.18%權益）之書面批准。根據上市規則第14.44條，訂立和履行承諾及包銷協議，已由股東書面批准之方式通過代替舉行本公司股東大會。

推薦意見

考慮到(i)供股可加強漢國之資本基礎，使漢國可於日後抓緊更多與其主要業務活動相關之商機；及(ii)訂立承諾以支持及維持本公司於漢國之投資價值，據此為本公司

董事會函件

提供享受漢國未來回報之機會，董事會認為根據承諾接納控股股東配額、訂立包銷協議及據此擬進行之交易屬公平合理，符合本公司及股東之整體利益。

額外資料

提請 閣下留意載於本通函附錄之額外資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
馮文起
董事總經理
謹啟

二零一三年十二月二十四日

1. 本集團之財務資料

本集團(i)截至二零一三年三月三十一日止年度之綜合財務資料已於本公司截至二零一三年三月三十一日止年度之年報第40頁至第141頁內披露；(ii)截至二零一二年三月三十一日止年度之綜合財務資料已於本公司截至二零一二年三月三十一日止年度之年報第35頁至第133頁內披露；(iii)截至二零一一年三月三十一日止年度之綜合財務資料已於本公司截至二零一一年三月三十一日止年度之年報第38頁至第143頁內披露；及(iv)截至二零一三年九月三十日止六個月之綜合財務資料已於本公司截至二零一三年九月三十日止六個月之中期報告第18頁至第38頁內披露。

本公司截至二零一一年三月三十一日、截至二零一二年三月三十一日及截至二零一三年三月三十一日止年度之年報，以及本公司截至二零一三年九月三十日止六個月之中期報告，已登載於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(<http://www.chinney.com.hk>)。

2. 債務聲明

於二零一三年十一月二十二日營業時間結束時，本集團尚未償還之借貸約港幣4,610,000,000元，包括：

- (a) 已抵押銀行貸款約港幣3,761,000,000元；及
- (b) 無抵押銀行貸款約港幣849,000,000元。

本集團上述所有未償還之借貸均未提供擔保。

本集團於二零一三年十一月二十二日之已抵押銀行借貸以若干附屬公司之股份、若干物業之固定押記、若干銀行結餘及轉讓本集團若干投資物業租賃之租金收入作抵押。

除上述及本通函另有披露者以及集團內公司間之負債及於日常業務過程中之一般應付賬款及應付票據外，本集團於二零一三年十一月二十二日營業時間結束時並無任何尚未償還之按揭、抵押、債券、借貸資本、債務證券、銀行貸款及透支或其他類似債務、融資租賃或租購承擔、承兌負債（一般貿易票據除外）或承兌信貸。

就本債務聲明而言，外幣款項已按二零一三年十一月二十二日營業時間結束時通行之概約匯率換算為港幣。

董事並不知悉本集團自二零一三年十一月二十二日起之債務狀況有任何重大逆轉。

3. 或然負債

於二零一三年十一月二十二日，本集團就本集團物業之買家獲銀行授予之房屋貸款，向銀行作出港幣5,751,000元之擔保，擔保期由買家獲貸款日起至買家獲發物業房產證之日為止。

4. 營運資金

董事經作出適當及審慎查詢後，在並無發生不可預見之情況下及經考慮本集團可動用之財務資源（包括內部資源及現時可動用之銀行信貸），認為於供股完成後，本集團具備足夠營運資金供其由本通函刊發日期起計未來十二個月之需要。

5. 本集團之財務及經營前景

本集團之主要業務為物業發展、物業投資及與物業相關之業務（透過漢國集團經營）及成衣製造及貿易（透過J.L. Chinney (Holdings) Company Limited及其附屬公司經營）。除此之外，本公司擁有於建聯集團有限公司（「建聯」）（為於聯交所上市之公司，並由本公司實益擁有約29.10%之權益）之投資及其他一般證券投資。

於二零一三年三月三十一日（即本集團編製最近期公佈之經審核財務報表之日），本集團之股東資金總額約為港幣2,987,000,000元。於二零一三年三月三十一日，本集團資本負債比率（按計息債務淨額約港幣3,083,000,000元除以股東資金及非控股權益約港幣5,422,000,000元計算）為57%。於二零一三年三月三十一日，本集團之現金及銀行結餘（包括定期存款）約為港幣584,000,000元，而已承諾但未動用銀行信貸則約為港幣1,297,000,000元。董事預期本集團將繼續保持良好之財務狀況以支持其業務營運。

物業發展、投資及酒店營運

本集團之物業發展及投資活動均由漢國集團進行，於最後實際可行日期漢國集團由本公司擁有約55.79%之權益。漢國集團之物業組合主要位於香港及中國，而目前多個在中國正進行建築工程之投資物業項目均接近竣工階段。尤其是，位處重慶之金山商業中心已完成其上蓋建築工程，並將準備於二零一四年初前進行竣工驗收。漢國城市商業中心將為深圳一幢樓高80層之地標性建築，正處於施工階段且進展良好。有關待售發展項目方面，南海雅瑤綠洲第一期及廣州寶翠園第三期之高層住宅洋房，預期將於未來一至兩年內分階段竣工。

漢國集團位於香港及中國之已完成投資物業現時之平均承租率均超過90%，而以「寶軒」品牌經營之酒店則維持理想之入住率及房租價格。位於寶軒（尖沙咀）之額外54間酒店房間之翻新工程預期將於二零一四年上半年前竣工。

成衣

本集團之成衣業務專注於中國大陸生產時尚成衣，主要出口往歐洲市場。受到歐元區債務危機拖累，營商環境仍極為困難，對以出口主導之製造業造成極大影響。由於歐洲消費者市場並無明顯復甦跡象，本集團主要位於德國及意大利之客戶變得更为審慎及悲觀。彼等傾向於縮減零售業務之規模，結果對本集團之成衣銷售及溢利造成不利之打擊。與此同時，本集團在歐洲市場努力維持現有客戶基礎，同時開拓本地及東南亞市場之新商機。

由於勞工及物料成本上漲，本集團之成衣業務單位繼續執行嚴謹之預算控制，並優化中國之生產基地以改善整體競爭力，務求克服現時之市場環境。

建築及貿易

隨著香港政府推行基建項目，加上其刺激房屋供應之政策，建聯就獲批之私營及公營住宅發展項目數目而進行之地基及打樁工程業務可達致理想增長。在競爭激烈之市場中，合約毛利率仍見改善。此外，由於樓宇相關承造業務有其他新工程於年內展開，董事認為建聯將繼續為本集團之業績來帶正面貢獻。

前景

展望未來，預期環球經濟環境仍將極具挑戰。雖然歐元區主要國家之國內生產總值呈現輕微增長，意味著經濟存在復甦之勢，但失業率持續高企不但削弱投資者信心，更成為歐元區國家之主要憂慮。為推動經濟加快復甦，歐洲中央銀行決意實施較寬鬆之貨幣政策，並於最近調低息率。在美國，美聯儲在有統計數據顯示失業率普遍有所改善的情況下，表示其有意維持較寬鬆之貨幣政策。儘管美國經濟現正穩步復甦，然而市場預期可能削減量化寬鬆措施之時間和速度仍然是美國市場上之不確定因素。

在中國，多個主要城市之房價上漲，並於年內錄得多項破紀錄之土地競標。預期中國中央政府或會推出其他限制措施以穩定過熱之物業市場。然而，由於中國急速都市化過程中產生對住宅物業之殷切需求，受需求帶動之物業市場相對較可持續。

香港經濟持續溫和增長，失業率處於3.3%之較低水平。受惠於本地政府因進行公共建設工程及基建項目等而產生大量資本開支，以及高流動性之貨幣市場，預期本地經濟（尤其是房屋建造行業）將繼續繁盛。

鑒於以上所述及在並無不可預見之情況下，董事對本集團本財政年度之財務及經營前景仍然抱持樂觀態度。

6. 重大逆轉

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團自二零一三年三月三十一日（即本集團編製最近期公佈之經審核財務報表之日期）起在財政或業務狀況上有何任重大逆轉。

1. 漢國集團之財務資料

漢國集團(i)截至二零一三年三月三十一日止年度之綜合財務資料已於漢國截至二零一三年三月三十一日止年度之年報第39頁至第123頁內披露；(ii)截至二零一二年三月三十一日止年度之綜合財務資料已於漢國截至二零一二年三月三十一日止年度之年報第33頁至第113頁內披露；(iii)截至二零一一年三月三十一日止年度之綜合財務資料已於漢國截至二零一一年三月三十一日止年度之年報36頁至第121內披露；及(iv)截至二零一三年九月三十日止六個月之綜合財務資料已於漢國截至二零一三年九月三十日止六個月之中期報告第17頁至第36頁內披露。

漢國截至二零一一年三月三十一日、截至二零一二年三月三十一日及截至二零一三年三月三十一日止年度之年報，以及漢國截至二零一三年九月三十日止六個月之中期報告，已登載於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及漢國網站(<http://www.honkwok.com.hk>)。

2. 漢國集團管理層討論及分析

截至二零一三年九月三十日止六個月之財務業績

截至二零一三年九月三十日止六個月之未經審核綜合營業額及漢國集團股東應佔溢利淨額分別為港幣148,000,000元及港幣344,000,000元，分別較截至二零一二年九月三十日止同期六個月增加約62.64%及51.54%。每股漢國股份基本盈利為港幣71.62仙。於二零一三年九月三十日，漢國集團之股東權益為港幣5,263,000,000元，而漢國股東應佔每股漢國股份之資產淨值為港幣10.96元。

溢利增加，主要由於確認物業重估收益（已扣除遞延稅項）港幣332,000,000元。

截至二零一三年三月三十一日止年度之財務業績

截至二零一三年三月三十一日止年度之漢國集團經審核綜合營業額及股東應佔溢利淨額分別為港幣238,000,000元及港幣402,000,000元，於截至二零一二年三月三十一日止年度則分別為港幣899,000,000元及港幣217,000,000元（經重列）。每股漢國股份基本盈利為港幣84仙。於二零一三年三月三十一日，漢國集團之股東權益為港幣4,922,000,000元，而漢國股東應佔每股漢國股份之資產淨值為港幣10.25元。

營業額減少，主要由於年內物業銷售較少，而溢利增加主要由於在二零一三年財政年度確認物業重估收益（已扣除遞延稅項）港幣397,000,000元。

截至二零一二年三月三十一日止年度之財務業績

截至二零一二年三月三十一日止年度之漢國集團經審核綜合營業額及股東應佔溢利淨額分別為港幣899,000,000元及港幣206,000,000元，於截至二零一一年三月三十一日止年度則分別為港幣146,000,000元及港幣464,000,000元。每股漢國股份基本盈利為港幣43仙。於二零一二年三月三十一日，漢國集團之股東權益為港幣4,258,000,000元，而漢國股東應佔每股漢國股份之資產淨值為港幣8.87元。

營業額增加，主要由於漢國集團向位於廣州之發展項目之買家交付單位，因此銷售額得以確認入賬，而於年內收益表確認之物業重估收益（已扣除遞延稅項）僅為港幣136,000,000元，對比去年之港幣510,000,000元，導致年內溢利淨額下降。事實上，確認物業銷售額，加上來自投資物業及酒店業之收入增加，令漢國集團於截至二零一二年三月三十一日止年度之核心溢利增加。

截至二零一一年三月三十一日之財務業績

截至二零一一年三月三十一日止年度之漢國集團經審核綜合營業額及股東應佔溢利淨額分別為港幣146,000,000元及港幣464,000,000元，於截至二零一零年三月三十一日止年度則分別為港幣813,000,000元及港幣374,000,000元。每股漢國股份基本盈利為港幣97仙。於二零一一年三月三十一日，漢國集團之股東權益為港幣3,995,000,000元，而漢國股東應佔每股漢國股份之資產淨值為港幣8.32元。

營業額減少，主要由於漢國集團位於廣州之發展項目之預售單位尚未於二零一一年財政年度內確認入賬所致。另一方面，溢利淨額增加，主要由於在截至二零一一年三月三十一日止年度確認物業重估收益（已扣除遞延稅項）港幣510,000,000元所致。

流動資金及財務資源

漢國集團之計息債務總額於二零一三年九月三十日約為港幣4,199,000,000元；於二零一三年三月三十一日約為港幣3,569,000,000元，於二零一二年三月三十一日約為港幣2,798,000,000元，而於二零一一年三月三十一日則約為港幣2,381,000,000元。

債項總額增加，主要是由於為一筆銀團貸款及若干投資物業進行再融資以提高信貸額度，以及就中國之發展項目向銀行提取貸款所致。

漢國集團持有之現金及銀行結餘總額（包括定期存款）於二零一三年九月三十日約為港幣712,000,000元，於二零一三年三月三十一日約為港幣535,000,000元，於二零一二年三月三十一日約為港幣949,000,000元，而於二零一一年三月三十一日則約為港

幣1,089,000,000元。於二零一三年九月三十日、二零一三年三月三十一日、二零一二年三月三十一日及二零一一年三月三十一日，漢國集團可用作營運資金之已承諾但未動用銀行信貸總額分別約為港幣491,000,000元、港幣939,000,000元、港幣534,000,000元及港幣844,000,000元。

於二零一三年九月三十日、二零一三年三月三十一日、二零一二年三月三十一日及二零一一年三月三十一日，漢國集團之股東資金總額分別約為港幣5,263,000,000元、港幣4,922,000,000元、港幣4,258,000,000元及港幣3,995,000,000元。於二零一三年九月三十日、二零一三年三月三十一日、二零一二年三月三十一日及二零一一年三月三十一日，漢國集團按計息債務淨額與股東資金及非控股權益所計算之負債比率為63%、59%、41%及31%。

融資及財務政策

漢國集團採取審慎之融資及財務政策。盈餘資金主要以現金存款形式存放在主要銀行。收購及發展物業之資金部份來自內部資源，及部份來自銀行貸款。銀行貸款之還款期與資產之可使用年期及項目之完成日期互相配合。銀行貸款主要以港幣、人民幣及美元計算，並按浮動利率計算利息。

管理層一直密切監察外匯風險，並在適當情況下進行對沖。於二零一三年九月三十日、二零一三年三月三十一日、二零一二年三月三十一日及二零一一年三月三十一日，漢國集團並無外匯合約或任何其他對沖工具之重大風險。

資產抵押

漢國集團於二零一三年九月三十日、二零一三年三月三十一日、二零一二年三月三十一日及二零一一年三月三十一日已分別將賬面總值約港幣7,732,000,000元、港幣6,754,000,000元、港幣5,492,000,000元及港幣5,052,000,000元之物業及銀行結餘作為抵押品，藉以取得漢國集團之若干銀行信貸。

僱員及酬金政策

於二零一三年九月三十日，漢國集團（不包括其聯營公司及共同控制實體）共聘用約330位僱員；於二零一三年三月三十一日為370位僱員；於二零一二年三月三十一日為360位僱員；而於二零一一年三月三十一日則為450位僱員。酬金乃參照市場情況及按僱員之資歷及經驗釐定。除每年調整薪金外，更會按個別僱員之表現發放酌情花紅。漢國集團亦為所有合資格僱員提供其他福利，包括醫療保險、公積金、個人意外保險及教育津貼。

1. 本集團未經審核備考財務資料（假設獲本公司及所有其他合資格股東悉數接納）

A. 緒言

以下為本集團之說明及未經審核備考資產及負債表（「未經審核備考財務資料」），乃按下文附註所列之基準編製，以供說明供股之影響（假設本公司及所有其他合資格股東均悉數接納其於供股項下之暫定配額），猶如供股已於二零一三年九月三十日進行。

未經審核備考財務資料以本集團於二零一三年九月三十日之未經審核簡明綜合財務資料（載於其截至二零一三年九月三十日止六個月之中期報告）為依據，並作出隨同附註所述的備考調整後編製而成。載於隨同附註備考調整之敘述說明是(i)直接歸屬於交易；(ii)預期對本集團有持續性影響；及(iii)確實地支持的。

編製未經審核備考財務資料僅供說明之用，且基於其假設性質，未必可真實反映本集團於供股完成後或任何未來日期（如適用）之財務情況。

未經審核備考財務資料應與本通函其他章節所載之其他財務資料一併閱讀。

B. 於二零一三年九月三十日之未經審核備考財務資料

	本集團 港幣千元 (附註1)	備考調整 港幣千元	附註	備考集團 港幣千元
非流動資產				
物業、廠房及設備	100,277			100,277
預付土地租賃款項	12,284			12,284
投資物業	6,955,343			6,955,343
於聯營公司之投資	500,628			500,628
於共同控制實體之投資	199			199
遞延稅項資產	252			252
應收貸款	367			367
非流動資產總值	<u>7,569,350</u>			<u>7,569,350</u>
流動資產				
存貨	6,726			6,726
待出售發展中物業及待出售 已完成物業	2,359,695			2,359,695
預付土地租賃款項	1,288			1,288
按公平值列賬並在損益表內 處理之股本投資	62,821			62,821
應收貿易賬款及票據	20,895			20,895
預付款項、按金及其他應收款項	73,039			73,039
應收關連公司之款項	496			496
可收回稅項	374			374
已抵押存款	120,110			120,110
現金及現金等值	<u>631,665</u>	641,070	3	<u>1,272,735</u>
流動資產總值	<u>3,277,109</u>			<u>3,918,179</u>
流動負債				
應付貿易賬款及應計負債	106,930			106,930
客戶按金	130,369			130,369
應付稅項	82,180			82,180
計息銀行貸款	<u>2,201,416</u>	56,014	2	<u>2,257,430</u>
流動負債總值	<u>2,520,895</u>			<u>2,576,909</u>
流動資產淨值	<u>756,214</u>			<u>1,341,270</u>
資產總值減流動負債	<u>8,325,564</u>			<u>8,910,620</u>
非流動負債				
計息銀行貸款	2,103,280	300,000	2	2,403,280
遞延稅項負債	<u>426,086</u>			<u>426,086</u>
非流動負債總值	<u>2,529,366</u>			<u>2,829,366</u>
資產淨值	<u><u>5,796,198</u></u>			<u><u>6,081,254</u></u>

	本集團 港幣千元 (附註1)	備考調整 港幣千元	附註	備考集團 港幣千元
權益				
本公司擁有人應佔權益				
已發行股本	137,842	-		137,842
		240,143	3	
		(240,143)	4	
儲備	3,042,764	(883)		3,041,881
		5,733	2	
		402,510	3	
		(883)	3	
		(402,510)	4	
		(5,733)	4	
非控股權益	3,180,606			3,179,723
	2,615,592	285,939		2,901,531
		(700)	3	
		286,639	2	
權益總額	<u>5,796,198</u>			<u>6,081,254</u>

附註：

- (1) 結餘乃摘錄自載於本公司截至二零一三年九月三十日止六個月之中期報告之本集團於二零一三年九月三十日之未經審核財務資料。
- (2) 調整反映以每股認購價港幣2.7元認購240,143,100股供股股份，其本金總額為港幣648,386,370元。認購包括(i)於記錄日期基於本公司實益擁有267,960,553股漢國股份認購133,980,276股供股股份；及(ii)漢國非控股股東認購106,162,824股供股股份。

此外，根據包銷協議，就本公司作為供股之包銷商，應付本公司之包銷佣金為港幣5,732,792元，該金額已計入收益表。

本公司將支付之認購本金為港幣648,386,370元（減去包銷佣金港幣5,732,792元後）乃以計息銀行借款港幣356,013,953元及漢國非控股權益港幣286,639,625元撥付。

- (3) 調整反映漢國所得現金淨額，即認購本金港幣648,386,370元，減去法律及專業費用約港幣7,316,000元（其中包銷佣金港幣5,732,792元已於漢國之股份溢價中抵銷，而餘下之港幣1,583,208元已計入收益表），並根據本公司之股權55.79%及非控股權益44.21%分別分配予本公司及漢國非控股權益。

按認購價每股港幣2.7元發行240,143,100股每股面值港幣1元之供股股份，因而增加股本港幣240,143,100元及股本溢價（減去上述包銷佣金後）港幣402,510,478元。

- (4) 調整反映抵銷本公司於漢國之投資及漢國增加股本及股份溢價。漢國向本公司支付之包銷佣金收入於綜合賬目中抵銷。

- (5) 上述本集團未經審核備考資產及負債表僅供說明用途，乃根據上文所載附註編製，以說明基於下列情況下供股之影響，(i)本公司悉數接納供股項下之保證配額133,980,276股供股股份；及(ii)所有漢國非控股股東悉數接納其於供股項下之配額106,162,824股供股股份，猶如供股已於二零一三年九月三十日進行（就未經審核備考綜合資產及負債表而言）。

於完成供股後，將予包銷之股份數目、本公司應付認購本金、已收購資產淨值與已付代價之差價將須根據漢國非控股股東認購之供股股份之實際數目重新計算。實際財務影響預期將不同於此備考資產及負債表所列之金額。

- (6) 並無就本集團於二零一三年九月三十日後之經營業績或訂立之其他交易作出調整。

2. 本集團未經審核備考財務資料（假設獲本公司接納及包銷）

A. 緒言

以下為本集團之說明及未經審核備考資產及負債表（「未經審核備考財務資料」），乃按下文附註所列之基準編製，以供說明供股之影響（假設只有本公司接納其於供股項下之暫定配額及須其於履行包銷協議項下之責任），猶如供股已於二零一三年九月三十日進行。

未經審核備考財務資料以本集團於二零一三年九月三十日之未經審核簡明綜合財務資料（載於其截至二零一三年九月三十日止六個月之中期報告）為依據，並作出隨同附註所述的備考調整後編製而成。載於隨同附註備考調整之敘述說明是(i)直接歸屬於交易；(ii)預期對本集團有持續性影響；及(iii)確實地支持的。

編製未經審核備考財務資料僅供說明之用，且基於其假設性質，未必可真實反映本集團於供股完成後或任何未來日期（如適用）之財務情況。

未經審核備考財務資料應與本通函其他章節所載之其他財務資料一併閱讀。

B. 於二零一三年九月三十日之未經審核備考財務資料

	本集團 港幣千元 (附註1)	備考調整 港幣千元	附註	備考集團 港幣千元
非流動資產				
物業、廠房及設備	100,277			100,277
預付土地租賃款項	12,284			12,284
投資物業	6,955,343			6,955,343
於聯營公司之投資	500,628			500,628
於共同控制實體之投資	199			199
遞延稅項資產	252			252
應收貸款	367			367
非流動資產總值	<u>7,569,350</u>			<u>7,569,350</u>
流動資產				
存貨	6,726			6,726
待出售發展中物業及待出售 已完成物業	2,359,695			2,359,695
預付土地租賃款項	1,288			1,288
按公平值列賬並在損益表內 處理之股本投資	62,821			62,821
應收貿易賬款及票據	20,895			20,895
預付款項、按金及其他應收款項	73,039			73,039
應收關連公司之款項	496			496
可收回稅項	374			374
已抵押存款	120,110			120,110
現金及現金等值	631,665	641,070	3	1,272,735
流動資產總值	<u>3,277,109</u>			<u>3,918,179</u>
流動負債				
應付貿易賬款及應計負債	106,930			106,930
客戶按金	130,369			130,369
應付稅項	82,180			82,180
計息銀行貸款	2,201,416	342,653	2	2,544,069
流動負債總值	<u>2,520,895</u>			<u>2,863,548</u>
流動資產淨值	<u>756,214</u>			<u>1,054,631</u>
資產總值減流動負債	<u>8,325,564</u>			<u>8,623,981</u>
非流動負債				
計息銀行貸款	2,103,280	300,000	2	2,403,280
遞延稅項負債	426,086			426,086
非流動負債總值	<u>2,529,366</u>			<u>2,829,366</u>
資產淨值	<u>5,796,198</u>			<u>5,794,615</u>

	本集團 港幣千元 (附註1)	備考調整 港幣千元	附註	備考集團 港幣千元
權益				
本公司擁有人應佔權益				
已發行股本	137,842	–		137,842
		240,143	3	
		(240,143)	4	
儲備	3,042,764	586,640		3,629,404
		5,733	2	
		402,510	3	
		(1,117)	3	
		(402,510)	4	
		(5,733)	4	
		587,757	5	
	3,180,606			3,767,246
非控股權益	2,615,592	(588,223)		2,027,369
		(466)	3	
		(587,757)	5	
權益總額	<u>5,796,198</u>			<u>5,794,615</u>

附註：

- 結餘乃摘錄自載於本公司截至二零一三年九月三十日止六個月之中期報告之本集團於二零一三年九月三十日之未經審核財務資料。
- 調整反映以每股認購價港幣2.7元認購240,143,100股供股股份，其本金總額為港幣648,386,370元。認購包括(i)於記錄日期基於本公司實益擁有267,960,553股漢國股份認購133,980,276股供股股份；及(ii)基於假設所有供股股份未獲認購，本公司認購106,162,824股供股股份，以及根據本公司及漢國訂立之包銷協議，據此本公司已同意悉數包銷供股股份。

此外，根據包銷協議，就本公司作為供股之包銷商，應付本公司之包銷佣金為港幣5,732,792元，該金額已計入收益表。

本公司支付之認購本金為港幣648,386,370元（減去包銷佣金港幣5,732,792元後）乃以計息銀行借款港幣642,653,578元撥付。

- 調整反映漢國所得現金淨額，即認購本金港幣648,386,370元減去法律及專業費用約港幣7,316,000元（其中包銷佣金港幣5,732,792元已於漢國之股份溢價中抵銷，餘額港幣1,583,208元已計入收益表），並根據上文附註(2)所載於緊隨供股後本公司所佔70.53%股權及非控股權益29.47%（即本公司及漢國非控股股東分別實益擁有508,103,653股及212,325,648股漢國股份）而分配予本公司及漢國之非控股權益。

按認購價每股港幣2.7元發行240,143,100股每股面值港幣1元之供股股份，因而增加股本港幣240,143,100元及股本溢價（減去上述包銷佣金後）港幣402,510,478元。

- (4) 調整反映抵銷本公司於漢國之投資及漢國增加股本及股份溢價。漢國向本公司支付之包銷佣金收入於綜合賬目中抵銷。
- (5) 根據香港財務報告準則第10號，收購非控股權益而並無影響控制權視為股權交易，因此，所收購資產淨值與已付代價之差價，即港幣587,757,000元，已計入權益。
- (6) 上述本集團未經審核備考資產及負債表僅供說明用途，乃根據上文所載附註編製，以說明基於下列情況下供股之影響，(i)本公司悉數接納其於供股項下之保證配額133,980,276股供股股份；及(ii)所有漢國非控股股東並無接納供股（由本公司悉數包銷）項下之配額106,162,824股供股股份，猶如供股已於二零一三年九月三十日進行（就未經審核備考綜合資產及負債表而言）。

於完成供股後，將予包銷之股份數目、本公司應付認購本金、已收購資產淨值與已付代價之差價將須根據漢國非控股股東認購之供股股份之實際數目重新計算。實際財務影響預期將不同於此備考資產及負債表所列之金額。

- (7) 並無就本集團於二零一三年九月三十日後之經營業績或訂立之其他交易作出調整。

3. 申報會計師之函件

以下為獨立會計師安永就 貴集團於完成供股後之未經審核備考財務資料所發出日期為二零一三年十二月二十四日之報告全文，乃僅為載入本通函內而編製。



香港中環
添美道1號
中信大廈22樓

香港
干諾道中111號
永安中心23樓
建業實業有限公司
董事會

致：建業實業有限公司列位股東

有關就編製備考財務資料之獨立申報會計師核證報告

吾等已完成受聘進行之查證工作，以就建業實業有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）之備考財務資料之編製作報告。備考財務資料由 貴公司董事（「董事」）編撰，僅供說明之用。該備考財務資料包括 貴公司於二零一三年十二月二十四日刊發之通函（「本通函」）第20頁至第27頁所載於二零一三年九月三十日之備考資產及負債表及隨同附註（「備考財務資料」）。董事編製該備考財務資料所採用之適用準則於本通函第20頁至第27頁闡述。

備考財務資料由董事編製，以說明接納供股項下之保證配額及訂立本通函所述之包銷協議對 貴集團於二零一三年九月三十日之財務狀況之影響，猶如該交易已於二零一三年九月三十日發生。作為此過程之一部份， 貴集團之未經審核綜合財務狀況之資料乃由董事摘錄自 貴集團截至二零一三年九月三十日止期間之財務報表（並無就此刊發審核或審閱報告）。

董事於備考財務資料之責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29段之規定，並參考香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之會計指引（「會計指引」）第7號「編製供載入投資通函內之備考財務資料」，編製備考財務資料。

申報會計師之責任

吾等之責任為根據上市規則第4.29(7)段之規定，對備考財務資料發表意見並向 閣下報告。對於就編製備考財務資料所採用之任何財務資料而由吾等於過往發出之任何報告，除於刊發報告當日對該等報告之發出對象所承擔之責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等乃根據香港會計師公會頒佈之香港查證準則第3420號「受聘查證以就招股章程所載備考財務資料之編製作報告」進行受聘查證工作。該準則要求申報會計師須遵守

職業道德規範，並規劃及實程序，以就董事是否已根據上市規則第4.29段之規定並參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號「編製供載入投資通函內之備考財務資料」編製備考財務資料，取得合理查證。

就是次委聘而言，吾等概不負責就於編製備考財務資料時所用之任何歷史財務資料更新或重新發出任何報告或意見，吾等於受聘進行查證之過程中亦無就編製備考財務資料所用之財務資料進行審核或審閱。

本通函所載之備考財務資料，僅旨在說明重大事件或交易對 貴集團未經調整財務資料之影響，猶如於供說明用途所選定之較早日期該事件已發生或交易已進行。故此，吾等概不就該事件或交易之實際結果會否與呈列者相同作出任何保證。

就備考財務資料是否已按適當準則妥善編製而作出報告之合理受聘查證，涉及進程序評估董事在編製備考財務資料時所用之適用準則有否提供合理基準，以顯示直接歸因於該事件或交易之重大影響，以及就下列各項取得充分而適當之憑證：

- 相關備考調整是否就該等準則帶來恰當影響；及
- 備考財務資料是否反映該等調整恰當應用於未經調整財務資料。

所選程序視乎申報會計師之判斷，當中已考慮到申報會計師對 貴集團性質之理解、與備考財務資料之編製有關之事件或交易，以及其他相關受聘查證狀況。

是次委聘亦涉及評估備考財務資料之整體呈列情況。

吾等相信，吾等所得之憑證充分及恰當，可為吾等之意見提供基準。

意見

吾等認為：

- (a) 備考財務資料已按所述基準妥善編製；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就備考財務資料而言，根據上市規則第4.29(1)段披露之該等調整均屬恰當。

安永

執業會計師

香港

二零一三年十二月二十四日

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定而提供有關本公司之資料。董事願就本通函共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且並無誤導或欺騙成份，亦無遺漏任何其他事實，致使本通函或其所載之任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事權益

於最後實際可行日期，董事於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中，擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部之規定須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例之規定所擁有或被視作擁有之權益或淡倉）；或(ii)本公司須記錄於根據證券及期貨條例第352條規定置存之登記冊之權益及淡倉；或(iii)根據上市規則所載之標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(i) 董事於股份之權益

董事姓名	附註	身份及 權益性質	持有 股份數目	佔本公司 已發行股本 百分比
王世榮	1及2	透過受控制公司	331,795,324	60.18
王查美龍	1及2	透過受控制公司	331,795,324	60.18
范仲瑜	1	實益擁有	1,882,285	0.34

(ii) 董事於本公司相聯法團之普通股份之權益

董事姓名	附註	相聯法團名稱	身份及權益性質	佔相聯法團	
				持有普通 股份數目 / 已繳註冊資本	已發行股本 / 已繳註冊資本 百分比
王世榮	1及3	漢國	透過受控制公司	267,960,553	55.79
	1及4	廣州漢國福強地產 開發有限公司	透過受控制公司	人民幣 185,000,000元	100.00
	1及7	建業經貿有限公司 (「建業經貿」)	透過受控制公司	10,400	80.00
	1及5	建聯	透過受控制公司	433,500,216	72.87
	1及6	建業發展(集團)	透過受控制公司	9,900,000	99.00
	1	建業發展(集團)	實益擁有	100,000	1.00
	1	Lucky Year Finance Limited (「Lucky Year」)	實益擁有	10,000	50.00
王查美龍	1及3	漢國	透過受控制公司	267,960,553	55.79
	1及5	建聯	透過受控制公司	173,093,695	29.10
	1及6	建業發展(集團)	透過受控制公司	9,900,000	99.00
	1	Lucky Year	實益擁有	10,000	50.00
馮文起	1	漢國	實益擁有	220,000	0.05

附註：

1. 上述所有權益均屬好倉。
2. 該等股份乃由建業發展（集團）（Lucky Year之附屬公司）實益持有。王世榮及王查美龍均為Lucky Year之董事及實益擁有該公司三分之一以上之股本權益。
3. 該等股份由本公司實益持有。誠如附註2所述，王世榮及王查美龍被視為擁有該等股份之權益。
4. 在人民幣185,000,000元之已繳註冊資本中，人民幣111,000,000元由漢國之全資附屬公司持有，而人民幣74,000,000元由王世榮控制之公司持有。誠如附註3所述，王世榮被視為擁有該公司之權益。
5. 該433,500,216股股份中之173,093,695股股份乃由本公司全資附屬公司持有，而餘下之260,406,521股股份則由王世榮控制之公司持有。誠如附註2所述，王世榮被視為擁有該等股份之權益。
6. 該等股份由Lucky Year實益持有。誠如附註2所述，王世榮及王查美龍被視為擁有該等股份之權益。
7. 在10,400股股份中，2,600股股份由漢國一間全資附屬公司持有，而餘下7,800股股份由王世榮控制之公司持有。誠如附註3所述，王世榮被視為擁有該公司之權益。

除上述披露者外，於最後實際可行日期，董事概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中，擁有或被視為擁有任何(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部之規定須知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例之規定彼等所擁有或被視作擁有之權益或淡倉）；或(ii)須記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條規定置存之登記冊之權益或淡倉；或(iii)根據上市規則所載之標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

(b) 主要股東之權益

於最後實際可行日期及就各董事所知，下列人士（不包括董事）於本公司之股份及相關股份中，擁有或被視為或視作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之規定須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉：

股東名稱	附註	身份及權益性質	持有股份數目	佔本公司 已發行股本 百分比
建業發展（集團）	1及2	直接實益擁有	331,795,324	60.18
Lucky Year	1及2	透過受控制公司	331,795,324	60.18

附註：

1. 上述所有權益均屬好倉。根據證券及期貨條例第316條，建業發展（集團）及Lucky Year被視作擁有同一批股份之權益。
2. 董事王世榮、王查美龍、馮文起及王承偉同時亦為建業發展（集團）及Lucky Year之董事。

根據董事所知，於最後實際可行日期，下列人士（不包括董事）直接或間接擁有可於任何情況下在本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益，或擁有任何可認購該等股本之認購權：

股東名稱	所持有權益之本集團成員公司名稱	權益概約
		百分比
兆銳發展有限公司	廣州市漢國福強地產開發有限公司	40
廣州市恒生集團有限公司	廣州市漢國恒生房地產開發有限公司	25

除上述披露者外，於最後實際可行日期，董事並不知悉任何人士（不包括董事）於本公司之股份及相關股份中，擁有或被視為或視作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之規定須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有可於任何情況下在本集團任何成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益，或擁有任何可認購該等股本之購股權。

3. 董事及聯繫人士於競爭業務之權益

本公司主席王世榮被視為於從事物業投資及成衣貿易及買賣業務之公司中擁有權益及擔任董事職位；及王查美龍為香港興業國際集團有限公司之董事，該集團之業務包括物業發展及物業投資。就此而言，王世榮及王查美龍被視為於可能與本集團競爭之業務中擁有權益。

除上述披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之聯繫人士於從事與本集團競爭或可能造成競爭之業務中擁有個人權益。

4. 董事於本集團之資產及合約之權益

本公司與漢國就提供一般企業管理服務訂立管理合約。該合約並無指定期限，可由任何一方向另一方發出兩個月書面通知而終止。於截至二零一三年三月三十一日止年度，本公司已向漢國收取之管理費用為港幣9,000,000元。王世榮及王查美龍為漢國之董事並透過彼等於本公司之權益於漢國擁有實益權益。馮文起亦為漢國之董事並於漢國擁有實益權益。

本公司與建聯就提供行政及一般服務訂立管理合約。該合約並無指定期限，可由任何一方向另一方發出兩個月書面通知而終止。於截至二零一三年三月三十一日止年度，本公司已向建聯收取之管理費用為港幣3,000,000元。王世榮及馮文起為建聯之董事。王世榮及王查美龍於建聯擁有實益權益。

就董事所知悉，除上文所述者外，於最後實際可行日期：

- (a) 概無董事於自二零一三年三月三十一日（即本集團編製最近期公佈之經審核賬目之日期）起本集團任何成員公司所收購或出售或租賃，或擬收購、出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何重大權益；及
- (b) 概無董事於仍然有效並對本集團之業務屬重大影響之任何合約或安排中，擁有重大權益。

5. 服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與本集團任何成員公司訂立或擬訂立不可於一年內屆滿或由本集團終止而毋須作出賠償（法定賠償除外）之服務合約。

6. 專家及同意書

以下為本通函內所載提供意見或建議之專家之專業資格：

名稱	資格
安永會計師事務所（「安永」）	執業會計師

於最後實際可行日期，安永(i)概無於本集團任何成員公司中持有任何股權，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之任何權利（不論是否具法定效力）；(ii)自二零一三年三月三十一日（即本集團編製最近期公佈之經審核綜合財務報表之日期）起，概無於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中，直接或間接擁有任何權益；及(iii)已就按本通函現時刊發之形式及內容轉載其函件及引述其名稱發出同意書，且迄今並無撤回有關同意書。

7. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司或本集團任何成員公司概無涉及任何重大訴訟或索償，及就董事所知，本公司或本集團任何成員公司概無涉及任何尚未完結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

8. 重大合約

緊接本通函刊發日期起至最後實際可行日期止兩年內，本集團成員公司簽訂以下屬或可能屬重大之合約（非於正常業務過程中簽訂）：

- (a) 包銷協議；
- (b) 承諾；
- (c) 由本公司之全資附屬公司建業融資有限公司（作為借款人）與銀團訂立日期為二零一三年八月二十八日之協議，內容有關訂立為期48個月之港幣500,000,000元可轉讓定期及循環貸款融資；

- (d) 由建聯之間接全資附屬公司雅各臣（中國）有限公司（作為賣方）及漢國之間接全資附屬公司中國停車場興業有限公司（作為買方）訂立日期為二零一二年十二月三十一日之協議，內容有關購入位於中華人民共和國廣東省深圳市龍崗區植物園綠色山莊S幢別墅之物業，代價約為港幣9,380,000元；
- (e) 由建業經貿、欣協投資有限公司（「欣協」）（漢國之間接全資附屬公司）、建業發展有限公司（由王世榮實益擁有之公司）與獨立第三方運泰集團有限公司訂立日期二零一二年九月十八日之認購協議。據此，欣協同意按代價港幣368,537,000元認購建業經貿股本中之2,600股新股份，每股面值為港幣100元（佔經擴大已發行股本之20%）；及
- (f) 由漢國之間接全資附屬公司漢國融資有限公司（作為借款人）與銀團訂立日期為二零一二年六月十八日之協議，內容有關為期36個月之港幣600,000,000元可轉讓定期及循環貸款融資。

9. 備查文件

下列文件可由本通函日期（包括該日）起計十四日內之一般辦公時間（星期六及公眾假期除外），於香港干諾道中111號永安中心23樓可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 本集團於供股完成後之未經審核備考財務資料報告，其文本載於本通函附錄三；
- (c) 本公司截至二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日止三個財政年度之年報；
- (d) 本公司截至二零一三年九月三十日止六個月之中期報告；
- (e) 漢國截至二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日止三個財政年度之年報；
- (f) 漢國截至二零一三年九月三十日止六個月之中期報告；
- (g) 本附錄「重大合約」一節所述之重大合約；

- (h) 本附錄「專家及同意書」一節所述之同意書；及
- (i) 本通函。

10. 一般事項

- (a) 本公司之秘書為蕭佳娜女士，彼持有香港城市大學會計學學士學位，為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員。
- (b) 本公司之股份過戶登記處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (c) 本通函中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。