

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)

聯合公佈

有關出售該土地之 非常重大出售事項 及 恢復買賣

出售事項

建業實業及漢國之董事謹此宣佈，於二零一七年一月十九日（交易時段後），Cheerworld（漢國之間接全資附屬公司，作為賣方），漢國（作為賣方之擔保人）及陽光城（作為買方）訂立該協議，據此，賣方有條件同意按該協議所訂明之代價（預期為等同於約人民幣3,181,241,120元之港元，可予調整）出售銷售股份及促使出讓銷售貸款予買方。銷售股份指英屬處女群島目標公司之全部已發行股本，該公司擁有相當於香港目標公司之全部已發行股份。香港目標公司擁有中國目標公司之75%股本權益，而中國目標公司為該土地之登記及實益擁有人。

上市規則之涵義

由於上市規則第14.07條所載有關出售事項之若干適用百分比率對建業實業及／或漢國而言超過75%，故根據上市規則第14章，出售事項構成建業實業及漢國之非常重大出售事項，並須遵守上市規則第14章之通知、公佈及股東批准之規定。建業實業及漢國將分別召開及舉行建業實業股東特別大會及漢國股東特別大會，以供其股東考慮及酌情批准該協議及其項下擬進行之交易。

據建業實業及漢國之董事所知，由於買方為建業實業及漢國之獨立第三方，且建業實業股東及漢國股東概無於出售事項中擁有任何重大權益，因此，建業實業股東及漢國股東以及彼等各自之緊密聯繫人士均毋須於建業實業股東特別大會及漢國股東特別大會上就批准該協議及其項下擬進行之交易之普通決議案放棄投票。

一般事項

一份載有（其中包括）(i)該協議及其項下擬進行交易之進一步資料、(ii)有關該土地之獨立估值報告、(iii)分別召開建業實業股東特別大會／漢國股東特別大會之通告及(iv)上市規則所規定之其他資料之通函，預期將於二零一七年三月四日或之前寄發予建業實業及漢國各自之股東，以便有充裕時間編製相關資料以供載入通函。

出售事項須待先決條件達成或獲豁免（倘適用）後，方告完成。因此，出售事項可能會或可能不會進行。建業實業及漢國之股東及潛在投資者於買賣建業實業及漢國之股份時務請審慎行事。

恢復買賣

應建業實業及漢國之要求，建業實業及漢國各自之股份已自二零一七年一月二十日（星期五）上午九時正起於聯交所短暫停牌，以待刊發本公佈。建業實業及漢國已向聯交所申請自二零一七年一月二十五日（星期三）上午九時正起恢復各自之股份於聯交所買賣。

緒言

建業實業及漢國之董事謹此宣佈，於二零一七年一月十九日（交易時段後），Cheerworld（漢國之間接全資附屬公司，作為賣方），漢國（作為賣方之擔保人）及陽光城（作為買方）訂立該協議，據此，賣方有條件同意按該協議所訂明之代價（預期為等同於約人民幣3,181,241,120元之港元，可予調整）出售銷售股份及促使出讓銷售貸款予買方。調整預計將不超過等同於上述金額人民幣3,181,241,120元之港元之1%。銷售股份指英屬處女群島目標公司之全部已發行股本，該公司擁有相當於香港目標公司之全部已發行股份。香港目標公司擁有中國目標公司之75%股本權益，而中國目標公司為該土地之登記及實益擁有人。

該協議

簽訂日期

二零一七年一月十九日（交易時段後）

生效日期

買方向賣方之同系附屬公司支付按金之日期

訂約方

- 賣方 : Cheerworld，為漢國之間接全資附屬公司
- 買方 : 陽光城
- 賣方之擔保人 : 漢國。漢國作為該協議之一方而加入，為賣方履行其在該協議項下之若干責任提供擔保。

於本公佈日期，據建業實業及漢國之董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人均為獨立於建業實業及漢國及其關連人士之第三方。

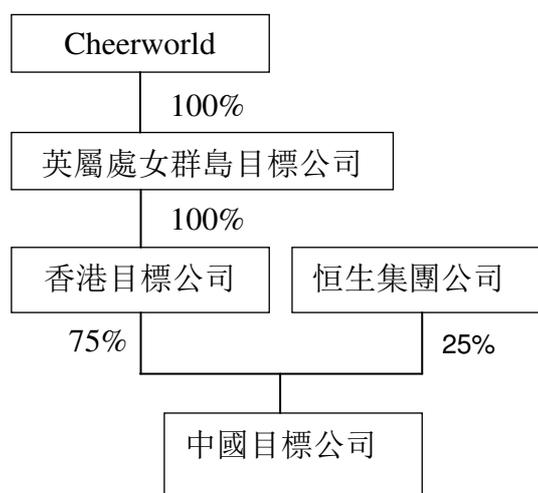
將予出售之資產

於本公佈日期，賣方持有銷售股份（即相當於英屬處女群島目標公司全部已發行股本之股份）。根據該協議，賣方同意按該協議之條款及條件向買方出售及轉讓銷售股份，且不附帶權利負擔。於本公佈日期，英屬處女群島目標公司擁有相當於香港目標公司之全部已發行股份，而香港目標公司則擁有中國目標公司之75%股本權益。中國目標公司為該土地之登記及實益擁有人。

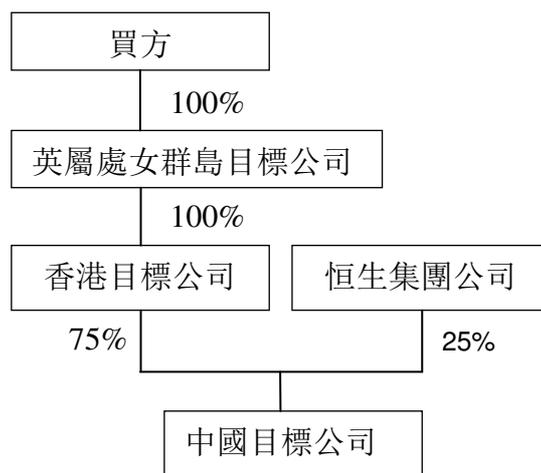
於本公佈日期，漢國（中國）及漢國（深圳）（均為賣方之同系附屬公司）持有英屬處女群島目標公司及中國目標公司各自所欠付之銷售貸款。根據該協議，賣方同意按境外貸款轉讓之條款及條件促使漢國（中國）（作為境外出讓人）向買方出讓境外貸款，以及賣方同意按境內貸款轉讓之條款及條件促使漢國（深圳）（作為境內出讓人）向買方出讓境內貸款，且均不附帶權利負擔，總代價相等於相關銷售貸款之本金總額。

下圖列示目標集團於完成前及完成後之股權架構變動：

完成前



完成後



代價及按金

代價預期為等同於約人民幣3,181,241,120元之港元，包括出售銷售股份之代價（「**銷售股份代價**」）及以本金總額之數額出讓銷售貸款（包括境內貸款及境外貸款）之代價（「**銷售貸款代價**」），惟可予調整。於該協議日期，境外貸款及境內貸款之尚未償還本金額分別為港幣265,115,467元及人民幣87,499,504元。境外貸款及境內貸款分別於完成時之尚未償還本金額較其於該協議日期各自之尚未償還本金額出現輕微變動之可能性不可排除。倘採用下文所述港幣100元兌人民幣88.830元之匯率，則於該協議日期，境外貸款之尚未償還本金額以人民幣表示為人民幣235,502,069元，銷售貸款代價為人民幣323,001,573元以及銷售股份代價預計約人民幣2,858,239,547元之港元，惟可予調整。

簽訂該協議後，買方須於二零一七年二月十日或之前向賣方指定之其同系附屬公司支付人民幣300,000,000元之按金，且將按下列方式處理：

- (a) 完成後，在賣方收到所有股份代價完成付款（定義見下文）、漢國（中國）收到出讓境外貸款轉讓項下境外貸款之代價及漢國（深圳）收到出讓境內貸款轉讓項下境內貸款之代價後3個營業日內，賣方應促使其已收到買方按金之同系附屬公司將按金（和按照中國人民銀行規定之3個月定期存款之基準利率計算之利息）退還予買方（其獲確認概無按金擬用作完成時代價之部分付款，惟須受限於買方使用按金及利息抵銷境內銷售貸款代價之權利，倘買方於完成時並無付款違約行為，買方支付按金乃表示交易誠意，且並無限制賣方或其已收到按金之同系附屬公司使用按金）；

- (b) 倘因先決條件於最後截止日期前未達成或獲豁免或發生任何不可抗力事件而終止該協議，賣方須於終止日期後3個營業日內將按金（和按照中國人民銀行規定之3個月定期存款之基準利率計算之利息）退還予買方；
- (c) 倘出售事項因買方之故意行為或買方在不具備該協議項下所允許之任何終止理據之情況下終止該協議而無法完成，則按金將被沒收，且賣方有權享有按金；及
- (d) 倘出售事項因賣方之故意行為或賣方在不具備該協議項下所允許之任何終止理據之情況下終止該協議而無法完成，賣方須於終止日期後3個營業日內將按金退還並連同支付數額相等於按金之違約金予買方。

支付及調整

根據該協議：(a)銷售股份代價（可按下文所述作出部分調整）減去買方／相關付款人根據該協議合法預扣賣方應支付之稅項（有關差額下稱為「**股份代價完成付款**」），將由買方以現金結算及支付予賣方，且有關付款將以等額港元作出，而計算等額港元所採用之匯率為港幣100元兌人民幣88.830元；(b)境外貸款之代價將由買方以現金結算及支付予漢國（中國）；及(c)境內貸款之代價將由買方以現金結算及支付予漢國（深圳），所有相關付款將於完成日期進行。

銷售股份代價將參考以下因素進行調整：(a)該土地之實際允許之增加建築面積，(b)目標集團之押金結餘、現金結餘及負債結餘，及(c)目標集團即將產生之同意經營費用數額（該等調整下稱為「**調整**」）。根據目前可得資料，預期調整將不重大。

根據該協議，賣方及買方將於先決條件達成當日及完成日期前3個營業日以書面方式確認股份代價完成付款金額。

代價乃由賣方及買方經參考（其中包括）相關地段同類物業之現行市價及在市場和現有條件基礎上對該土地之內部估值，董事經計及(i)該土地並非由漢國集團全資擁有；及(ii)稅務代價，按公平磋商原則釐定。目標集團之經調整資產淨值（經計及上述內部估值及於公司間貸款前）約為港幣3,530,000,000元（按港幣100元兌人民幣88.830元之匯率，相當於約人民幣3,140,000,000元），與代價相當。

擔保

漢國（賣方之控股公司）同意擔保賣方及／或其同系附屬公司妥善遵守及履行該協議所載及據此之若干責任（包括有關退還按金、支付違約金、彌償保證及稅項之責任）。漢國所授出有關擔保項下以買方為受益人之申索僅只可於完成日期起計 24 個月內提出，且須計及該協議項下之其他申索限制。

先決條件

完成須待下列先決條件獲買方（有關下文條件(d)及(g)）或賣方（有關條件(f)）達成或豁免後，方可作實：

- (a) 就該協議及建業實業及漢國據此擬進行之交易遵守上市規則項下之所有通知、公佈及其他程序，且聯交所並無就此提出異議；
- (b) 於建業實業股東特別大會上取得股東批准出售事項；
- (c) 於漢國股東特別大會上取得股東批准出售事項；
- (d) 獲得中國審批機關之同意通知或其他批文、指令等，確認該土地之容積率已包括因就賣方之同系附屬公司在廣州承建之一個地產項目容積率劃轉作出之若干安排而增加之建築面積18,828.56平方米；
- (e) 買方就使根據該協議擬進行之交易及其他相關交易文件生效而取得國家發展和改革委員會、商務部及國家外匯管理局或其授權機關之必要批准、備案、登記及同意；
- (f) 賣方及其關連方就出售事項所實際承擔之稅項（不包括涉及出售事項交易文件之印花稅），不超過銷售股份代價與中國目標公司註冊資本75%之差額之10%；
- (g) 於買方董事會獲得出售事項之批准；及
- (h) 英屬處女群島目標公司為相當於香港目標公司全部已發行及繳足股本之股份之唯一合法及實益股東，而香港目標公司持有中國目標公司之75%股本權益。

倘先決條件未能於二零一七年八月三十一日或之前達成（或其他較後日期或賣方及買方另行協定之日期），該協議將告終止，且按金將按上述方式處理。

完成

待所有先決條件達成及／或獲豁免（視情況而定）後，完成將於先決條件達成或獲豁免（視情況而定）後第五個營業日或賣方及買方可能書面協定之其他日期落實。

訂約方同意，銷售股份及銷售貸款之買賣共同構成一項不可分割交易，因此彼此互為條件，即買賣銷售股份及出讓銷售貸款之完成須同時進行。

於完成後，目標集團將不再為建業實業及漢國之附屬公司，而目標集團之資產、負債及業績則不再併入建業實業集團及漢國集團之綜合財務報表。

有關目標集團之資料

英屬處女群島目標公司為一間投資控股公司，僅持有香港目標公司全部已發行股份之合法及實益權益，而香港目標公司為一間投資控股公司並持有中國目標公司之 75% 股本權益。中國目標公司為一間物業發展公司，僅持有位於中國廣州市天河區之該土地，並進行房地產發展項目。該土地之房地產發展項目主要包括住宅樓宇、會所樓宇及其他公共建築樓宇（如巴士總站、綜合市場、幼兒園、小學及中學等）。於該協議日期，該土地之開發處於規劃階段，且中國目標公司並未在該土地上進行任何實質性建設。

目標集團截至二零一五年及二零一六年三月三十一日止兩個年度之未經審核綜合財務資料概要載列如下：

	截至三月三十一日止年度	
	二零一五年	二零一六年
	(港幣千元)	(港幣千元)
除稅項及非經常性項目前以及除非控股權益前溢利（虧損）淨額	(418)	(83)
除稅項及非經常性項目後但除非控股權益前溢利（虧損）淨額	(418)	(83)

目標集團於二零一六年三月三十一日之未經審核綜合資產總值及資產淨值（除非控股權益後及除公司間貸款前）分別約為港幣 483,389,000 元及港幣 417,156,000 元。

有關建業實業、漢國及賣方之資料

建業實業為一間於香港註冊成立之投資控股有限公司。建業實業集團（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。

漢國為一間於香港註冊成立之投資控股有限公司。漢國集團主要從事物業發展、物業投資及與物業相關之業務。

賣方為漢國之間接全資附屬公司，並為一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司。

有關買方之資料

買方為一間於中國註冊成立之公司，主要於中國從事房地產發展及物業管理業務。

於二零一六年九月三十日，上海嘉聞投資管理有限公司、福建陽光集團有限公司、東方信隆資產管理有限公司及福建康田實業集團有限公司分別持有買方已發行股份之 18.04%、17.51%、13.73% 及 10.17%。

出售事項之理由及益處

建業實業及漢國之董事認為，出售事項乃賣方以合理回報變現其於該土地投資之良機。出售事項將鞏固建業實業集團及漢國集團之財務狀況及增強其現金流。

假設並未對代價作出調整，根據預計代價等同於約人民幣3,181,241,120元之港元及目標集團於二零一六年十一月三十日之未經審核資產淨值（不包括目標集團欠付漢國集團之公司間貸款），漢國集團將錄得出售事項估計收益淨額約港幣2,200,000,000元。假設建業實業於漢國之股權並無變動，建業實業集團將錄得出售事項估計收益淨額約港幣1,500,000,000元。該等收益淨額已計入出售事項之相關估計開支。然而，出售事項收益淨額之實際金額僅可於完成後釐定，乃由於部分調整僅會於完成後作出。

受限於實際情況及董事會於提出建議用途之具體詳情時考慮之決定，漢國集團目前根據當時現行市況擬將出售事項之出售所得款項淨額約30%用於償還部分尚未償還之銀行貸款、約40%用於一般營運資金需要、剩餘部分則用於在香港有關房地產市場之其他投資機會。於本公佈日期，漢國集團之尚未償還之銀行貸款約為港幣50億元，其到期日大部分為於五年內。

建業實業及漢國之董事目前無意變更彼等各自之現有業務，且目前並無有關(i)任何出售（於日常業務過程中不時收到之意圖詢問或磋商邀請之回覆除外）／終止／縮減彼等各自任何部分業務；(ii)注入任何其他新業務；及 (iii)對彼等各自股權架構之任何變更之協議、安排、諒解、意向或磋商（已達成或以其他方式）。

建業實業及漢國之董事（包括獨立非執行董事）認為，該協議之條款及其項下擬進行之交易乃按一般商業條款訂立，乃屬公平合理，並符合建業實業及漢國股東之整體利益。

上市規則之涵義

由於上市規則第14.07條所載有關出售事項之若干適用百分比率超過75%，故根據上市規則第14章，出售事項構成建業實業及漢國之非常重大出售事項，並須遵守上市規則第14章之通知、公佈及股東批准之規定。建業實業及漢國將分別召開及舉行建業實業股東特別大會及漢國股東特別大會，以供其股東考慮及酌情批准該協議及其項下擬進行之交易。

據建業實業及漢國之董事所知，由於買方為建業實業及漢國之獨立第三方，且建業實業股東及漢國股東概無於出售事項中擁有任何重大權益，因此，建業實業股東及漢國股東以及彼等各自之緊密聯繫人士均毋須於建業實業股東特別大會及漢國股東特別大會上就批准該協議及其項下擬進行之交易之普通決議案放棄投票。

一般事項

一份載有（其中包括）(i)該協議及其項下擬進行之交易之進一步資料、(ii)有關該土地之獨立估值報告、(iii)分別召開建業實業股東特別大會／漢國股東特別大會之通告及(iv)上市規則所規定之其他資料之通函，預期將於二零一七年三月四日或之前寄發予建業實業及漢國各自之股東，以便有充裕時間編製相關資料以供載入通函。

出售事項須待先決條件達成或獲豁免（倘適用）後，方告完成。因此，出售事項可能會或可能不會進行。建業實業及漢國之股東及潛在投資者於買賣建業實業及漢國之股份時務請審慎行事。

恢復買賣

應建業實業及漢國之要求，建業實業及漢國各自之股份已自二零一七年一月二十日（星期五）上午九時正起於聯交所短暫停牌，以待刊發本公佈。建業實業及漢國已向聯交所申請自二零一七年一月二十五日（星期三）上午九時正起恢復各自之股份於聯交所買賣。

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：

「調整」	指	根據本公佈「支付及調整」一節所載該協議之條款及條件而即將對代價作出之調整
「該協議」	指	Cheerworld（作為賣方）、漢國（作為賣方之擔保人）及陽光城（作為買方）就出售事項而訂立之日期為二零一七年一月十九日之股份買賣協議
「營業日」	指	星期一至星期五，惟不包括開曼群島、英屬處女群島、香港及中國之公眾假期
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「英屬處女群島目標公司」	指	Smooth Ever Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「Cheerworld」／「賣方」	指	Cheerworld Group Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「建業實業」	指	建業實業有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所上市（股份代號：216），並為漢國之控股公司
「建業實業股東特別大會」	指	將予召開及舉行之建業實業股東特別大會，以考慮及酌情批准該協議及其項下擬進行之交易
「建業實業集團」	指	建業實業及其附屬公司
「緊密聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「完成」	指	完成出售事項

「完成日期」	指	根據該協議之條款，完成落實之日期
「先決條件」	指	本公佈「先決條件」一節所載完成之先決條件
「代價」	指	出售事項之代價，即銷售股份代價及銷售貸款代價之和
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「按金」	指	買方根據該協議應付賣方於中國成立之同系附屬公司之按金人民幣 300,000,000 元
「出售事項」	指	銷售股份及銷售貸款之建議出售事項
「港幣」	指	香港法定貨幣港元
「恒生集團公司」	指	廣州市恒生集團有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司
「香港目標公司」	指	港滙集團有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司
「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，其已發行股份於聯交所上市（股份代號：160）
「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
「漢國股東特別大會」	指	將予召開及舉行之漢國股東特別大會，以考慮及酌情批准該協議及其項下擬進行之交易
「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，一間於中國註冊成立之有限公司，並為漢國之間接全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區

「該土地」	指	房地產開發項目擬開發之土地，即(a) 一幅位於中國廣州市天河區東莞莊路一間無線模具廠之土地（土地使用證編號：穗國用(2004)第 10039 號），土地使用面積為 39,312 平方米；(b) 一幅位於中國廣州市天河區東莞莊路之土地（土地使用證編號：穗國用(2005)第 10017 號），土地使用面積為 56,070 平方米；及(c) 位於該土地前述兩幅地塊範圍以外之市政道路用地及城市公共綠化帶用地（無土地使用證）
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款轉讓」	指	境內貸款轉讓及境外貸款轉讓
「最後截止日期」	指	二零一七年八月三十一日或買方與賣方書面協定之其他相關日期
「境外貸款轉讓」	指	漢國（中國）（作為出讓人）與買方（作為受讓人）即將就境外貸款而訂立之轉讓契據
「境內貸款轉讓」	指	漢國（深圳）（作為出讓人）與買方（作為受讓人）即將就境內貸款而訂立之轉讓契據
「境外貸款」	指	於完成日期，英屬處女群島目標公司欠付漢國（中國）之貸款（於該協議日期，金額為港幣 265,115,467 元）
「境內貸款」	指	於完成日期，中國目標公司欠付漢國（深圳）之貸款（於該協議日期，金額為人民幣 87,499,504 元）
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港
「中國目標公司」	指	廣州市漢國恒生房地產開發有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「銷售貸款」	指	境內貸款及境外貸款
「銷售貸款代價」	指	具有本公佈所賦予之涵義

「銷售股份」	指 英屬處女群島目標公司之全部已發行股本
「銷售股份代價」	指 具有本公佈所賦予之涵義
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「陽光城」／「買方」	指 陽光城集團股份有限公司（亦稱為 Yango City Group Co., Ltd），一間於中國註冊成立之有限公司，其股份於深圳證券交易所上市
「目標集團」	指 英屬處女群島目標公司、香港目標公司及中國目標公司之統稱
「終止日期」	指 該協議終止之日期
「%」	指 百分比

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，二零一七年一月二十四日

於本公佈日期，建業實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）；非執行董事范仲瑜先生、唐漢濤先生及王承偉先生；以及獨立非執行董事楊國雄博士、王敏剛先生及陳家軒先生。

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）及王妍醫生；以及獨立非執行董事謝志偉博士、向左先生及朱君廉先生。