

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

**(1)須予披露及關連交易**  
**有關收購目標公司A全部已發行股本**  
**及**  
**(2)須予披露交易**  
**有關收購目標公司B全部已發行股本**

### 收購事項

漢國及建業之董事謹此宣佈，於二零一六年五月九日（交易時段後），買方（漢國之間接全資附屬公司）分別與賣方A（漢國及建業之關連人士）訂立第一份協議以收購目標公司A，及賣方B（獨立第三方）訂立第二份協議以收購目標公司B，現金總代價為港幣137,590,000元，乃經各方公平磋商後釐定。

於本公佈日期，目標公司A及目標公司B各自持有建昭已發行股本之50%，而建昭直接持有中國公司之全部股權。中國公司之主要資產為該物業。該物業為一棟樓高15層已落成之商業及辦公室大廈，名為解放大廈，座落於中國廣東省廣州市越秀區解放南路151號，其總樓面面積約為11,507平方米。

收購事項之進一步詳情載於本公佈「第一份協議」及「第二份協議」一節。

### 第一項收購事項

於二零一六年五月九日（交易時段後），買方（漢國之間接全資附屬公司）與賣方A訂立第一份協議，據此，買方有條件同意收購而賣方A有條件同意出售目標公司A之全部已發行股本及轉讓相關股東貸款港幣4,679,999元予買方，現金總代價為港幣68,795,000元，經扣除賣方A就出售目標公司A之全部已發行股本須繳付之中國稅項。

## **第二項收購事項**

於二零一六年五月九日（交易時段後），買方（漢國之間接全資附屬公司）亦與賣方B訂立第二份協議，據此，買方有條件同意收購而賣方B有條件同意出售目標公司B之全部已發行股本及轉讓相關股東貸款港幣4,679,999元予買方，現金總代價為港幣68,795,000元，經扣除賣方B就出售目標公司B之全部已發行股本須繳付之中國稅項。

根據獨立估值師之估值，該物業於二零一六年三月三十一日之市值為人民幣176,000,000元（相等於約港幣210,778,000元）。該物業目前已抵押予一間銀行，於二零一六年三月三十一日之未償還抵押貸款金額約為人民幣23,582,000元（相等於約港幣28,242,000元）。

建昭目前欠付一間銀行一筆定期貸款，於二零一六年三月三十一日之未償還金額為港幣30,000,000元。

於收購事項完成後，目標集團將成為漢國之間接全資附屬公司。

## **上市規則之涵義**

根據上市規則第14.22條，第一項收購事項及第二項收購事項下擬進行之交易將合併計算，及由於按上市規則第14.07條計算之最高適用百分比率超過5%但低於25%，故第一項收購事項及第二項收購事項下擬進行之交易於合併計算時將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。

由於賣方A為建業發展（漢國及建業之主席兼主要股東王世榮博士所控制之公司）全資擁有，故賣方A被視為漢國及建業之關連人士。因此，第一項收購事項亦構成漢國及建業各自之關連交易，並須遵守上市規則第14A章之申報、公佈以及漢國及建業獨立股東於各自之股東大會上批准之規定。

王世榮博士及其聯繫人士將須於漢國股東特別大會及建業股東特別大會上就相關決議案放棄投票。

## **一般資料**

漢國已委任獨立董事委員會，就第一項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，以就該等條款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，就第一項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，以就該等條款向建業獨立董事委員會提供建議。

一份載有（其中包括）(i)第一項收購事項之詳情；(ii)獨立財務顧問之函件（載有其對漢國獨立董事委員會及漢國獨立股東之建議）；(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二零一六年五月三十日或之前寄發予漢國之股東。

一份載有（其中包括）(i)第一項收購事項之詳情；(ii)獨立財務顧問之函件（載有其對建業獨立董事委員會及建業獨立股東之建議）；(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二零一六年五月三十日或之前寄發予建業之股東。

**由於完成須待第一份協議及第二份協議項下之先決條件分別達成及／或獲豁免後，方可作實，因此，第一項收購事項及第二項收購事項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之股份時務請審慎行事。**

漢國及建業之董事欣然宣佈，於二零一六年五月九日，買方（漢國之間接全資附屬公司）與賣方 A 訂立第一份協議，及與賣方 B 訂立第二份協議。

## **第一份協議**

### **日期**

二零一六年五月九日

### **訂約方**

(a) 買方                   :    True Light Enterprises Limited

(b) 賣方 A               :    Rich Fate Limited

根據上市規則，由於賣方 A 為建業發展（漢國及建業之主席兼主要股東王世榮博士所控制之公司）全資擁有，故賣方 A 被視為漢國及建業之關連人士。

### **將收購之資產**

根據第一份協議，買方有條件同意收購而賣方 A 有條件同意出售目標公司 A 之全部已發行股本及轉讓相關股東貸款港幣 4,679,999 元予買方。

### **代價**

第一項收購事項之現金總代價為港幣 68,795,000 元，乃參考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淨值及股東貸款而釐定。上述代價（經扣除賣方 A 就出售目標公司 A 之全部已發行股本須繳付之中國稅項），乃經各方公平磋商後釐定。

現金總代價港幣 68,795,000 元將按以下方式支付：

- (a) 於簽訂第一份協議時已支付港幣 6,879,500 元之訂金；及
- (b) 代價餘額港幣 61,915,500 元將於第一份協議完成時支付。

### **先決條件**

第一份協議之完成須待以下條件達成或獲豁免後，方可作實：

- (a) 漢國獨立股東於漢國股東特別大會上以普通決議案方式批准第一項收購事項；
- (b) 建業獨立股東於建業股東特別大會上以普通決議案方式批准第一項收購事項；
- (c) 賣方 A 概無違反第一份協議項下之任何責任、承諾、陳述及保證；及
- (d) 買方概無違反第一份協議項下之任何責任、承諾、陳述及保證。

第一份協議將於緊隨上述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。第一份協議及第二份協議並非互為條件。

### **第二份協議**

#### **日期**

二零一六年五月九日

#### **訂約方**

- (a) 買方                   :     True Light Enterprises Limited
- (b) 賣方 B               :     Pine International Limited

賣方 B 為建生國際之間接全資附屬公司。據漢國及建業之董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方 B 及其最終實益擁有人均為漢國及建業之獨立第三方。

### **將收購之資產**

根據第二份協議，買方有條件同意收購而賣方 B 有條件同意出售目標公司 B 之全部已發行股本及轉讓相關股東貸款港幣 4,679,999 元予買方。

## 代價

第二項收購事項之現金總代價為港幣 68,795,000 元，乃參考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淨值及股東貸款而釐定。上述代價（經扣除賣方 B 就出售目標公司 B 之全部已發行股本須繳付之中國稅項），乃經各方公平磋商後釐定。

現金總代價港幣 68,795,000 元將按以下方式支付：

- (a) 於簽訂第二份協議時已支付港幣 6,879,500 元之訂金；及
- (b) 代價餘額港幣 61,915,500 元將於第二份協議完成時支付。

## 先決條件

第二份協議之完成須待以下條件達成或獲豁免後，方可作實：

- (a) 賣方 B 概無違反第二份協議項下之任何責任、承諾、陳述及保證；及
- (b) 買方概無違反第二份協議項下之任何責任、承諾、陳述及保證。

第二份協議將待上述所有條件達成或獲豁免後於二零一六年六月三日或之前（或訂約各方經書面議定之其他日期）完成。第一份協議及第二份協議並非互為條件。

對目標集團之盡職審查已由獨立專業各方進行，結果令買方滿意。

於收購事項完成後，目標集團將成為漢國之間接全資附屬公司。

## 有關目標集團及該物業之資料

目標公司 A 為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於本公佈日期，並為賣方 A 之直接全資附屬公司。

目標公司 B 為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於本公佈日期，並為賣方 B 之直接全資附屬公司。

建昭為一間於二零零七年一月十八日在香港註冊成立之有限公司。目標公司 A 及目標公司 B 目前各自持有建昭已發行股本之 50%。

建昭為一間投資控股公司，直接持有中國公司之全部股權。中國公司之主要資產為該物業。該物業為一棟樓高 15 層已落成之商業及辦公室大廈，名為解放大廈，座落於中國廣東省廣州市越秀區解放南路 151 號，其總樓面面積約為 11,507 平方米。該物業目前用作出租以賺取租金收入。

根據獨立估值師之估值，該物業於二零一六年三月三十一日之市值為人民幣 176,000,000 元（相等於約港幣 210,778,000 元）。該物業目前已抵押予一間銀行，於二零一六年三月三十一日之未償還抵押貸款金額約為人民幣 23,582,000 元（相等於約港幣 28,242,000 元）。中國公司於二零零八年一月購買該物業之收購成本約為人民幣 84,200,000 元（相等於約港幣 100,838,000 元）。

建昭目前欠付一間銀行一筆定期貸款，於二零一六年三月三十一日之未償還金額為港幣 30,000,000 元。

於二零一六年三月三十一日，目標集團之未經審核綜合資產淨值（已計及該物業之重估）約為港幣 138,194,000 元，相關股東貸款之金額約為港幣 9,359,998 元。

截至二零一五年三月三十一日止年度，建昭及中國公司應佔除稅前及除稅後之未經審核綜合溢利淨額（已計及該物業之重估）分別約為港幣 18,019,000 元及港幣 17,077,000 元。截至二零一六年三月三十一日止年度，建昭及中國公司應佔除稅前及除稅後之未經審核綜合溢利淨額（已計及該物業之重估）分別約為港幣 4,983,000 元及港幣 4,167,000 元。

倘不計及該物業重估之影響，截至二零一五年三月三十一日及二零一六年三月三十一日止年度，建昭及中國公司應佔除稅後之未經審核綜合溢利淨額分別為港幣 4,577,000 元及港幣 4,167,000 元。

### **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。於本公佈日期，建業發展（集團）持有 348,763,324 股建業股份，佔其已發行股份約 63.25%。

### **有關買方之資料**

買方為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，主要從事投資控股。

## **有關賣方 A 及賣方 B 之資料**

賣方 A 為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為建業發展之直接全資附屬公司，主要從事投資控股。

賣方 B 為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為建生國際之間接全資附屬公司，主要從事投資控股。

## **收購事項之理由及益處**

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。漢國集團之公司策略為於機會出現時收購及提升其位於黃金地段之投資物業組合。該物業位於廣州市越秀區之一棟樓高 15 層已落成之商業及辦公室大廈，總樓面面積約為 11,507 平方米，完成後將由漢國集團持有以賺取經常性租金收入。

漢國之董事（不包括獨立非執行董事，彼等將會就第一項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）認為第一項收購事項及第二項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，彼等將會就第一項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）認為第一項收購事項及第二項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。

## **上市規則之涵義**

根據上市規則第 14.22 條，第一項收購事項及第二項收購事項下擬進行之交易將合併計算，及由於按上市規則第 14.07 條計算之最高適用百分比率超過 5%但低於 25%，故第一項收購事項及第二項收購事項下擬進行之交易於合併計算時將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。

由於賣方 A 為建業發展（漢國及建業之主席兼主要股東王世榮博士所控制之公司）全資擁有，故賣方 A 被視為漢國及建業之關連人士。因此，第一項收購事項亦構成漢國及建業各自之關連交易，並須遵守上市規則第 14A 章之申報、公佈以及漢國及建業獨立股東於各自之股東大會上批准之規定。

王世榮博士及其聯繫人士將須於漢國股東特別大會及建業股東特別大會上就相關決議案放棄投票。

漢國已委任獨立董事委員會，就第一項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，以就該等條款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，就第一項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，以就該等條款向建業獨立董事委員會提供建議。

### **漢國股東特別大會**

漢國將召開及舉行漢國股東特別大會，以供漢國獨立股東考慮及酌情批准第一項收購事項及根據第一份協議擬進行之交易。王世榮博士及其聯繫人士須就有關第一項收購事項及根據第一份協議擬進行之交易之漢國股東決議案放棄投票。王世榮博士目前間接持有502,262,139股漢國股份，佔其已發行股份約69.72%。除以上所述者外，據漢國之董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無其他漢國股東於第一份協議及據此擬進行之交易中擁有重大權益，因此概無其他漢國股東須於漢國股東特別大會上放棄投票。

一份載有（其中包括）(i)第一項收購事項之詳情；(ii)獨立財務顧問之函件（載有其對漢國獨立董事委員會及漢國獨立股東之建議）；(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二零一六年五月三十日或之前寄發予漢國之股東。

### **建業股東特別大會**

建業將召開及舉行建業股東特別大會，以供建業獨立股東考慮及酌情批准第一項收購事項及根據第一份協議擬進行之交易。王世榮博士及其聯繫人士須就有關第一項收購事項及根據第一份協議擬進行之交易之建業股東決議案放棄投票。王世榮博士目前持有349,243,324股建業股份（包括間接持有348,763,324股及直接持有480,000股），佔其已發行股份約63.34%。除以上所述者外，據建業之董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無其他建業股東於第一份協議及據此擬進行之交易中擁有重大權益，因此概無其他建業股東須於建業股東特別大會上放棄投票。

一份載有（其中包括）(i)第一項收購事項之詳情；(ii)獨立財務顧問之函件（載有其對建業獨立董事委員會及建業獨立股東之建議）；(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二零一六年五月三十日或之前寄發予建業之股東。



由於完成須待第一份協議及第二份協議項下之先決條件分別達成及／或獲豁免後，方可作實，因此，第一項收購事項及第二項收購事項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。

### 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：

「收購事項」	指	分別根據第一份協議及第二份協議作出之第一項收購事項及第二項收購事項
「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（股份代號：216），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，以批准第一項收購事項
「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	完成收購事項
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義

「第一項收購事項」	指	根據第一份協議，由買方向賣方 A 收購目標公司 A 之全部已發行股本及轉讓相關股東貸款港幣 4,679,999 元
「第一份協議」	指	買方與賣方 A 於二零一六年五月九日就第一項收購事項訂立之協議
「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）
「漢國股東特別大會」	指	將予召開之漢國股東特別大會，以批准第一項收購事項
「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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「建生國際」	指	建生國際集團有限公司，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：224）
「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，一間於中國廣州註冊成立之有限公司，並為建昭之全資附屬公司
「中國稅項」	指	任何中國稅務機關所徵收之任何稅項
「該物業」	指	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
「買方」	指	True Light Enterprises Limited，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
「建昭」	指	建昭有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣

「第二項收購事項」	指	根據第二份協議，由買方向賣方 B 收購目標公司 B 之全部已發行股本及轉讓相關股東貸款港幣 4,679,999 元
「第二份協議」	指	買方與賣方 B 於二零一六年五月九日就第二項收購事項訂立之協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司 A」	指	Right Colour Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「目標公司 B」	指	Network Success Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「目標集團」	指	目標公司 A、目標公司 B、建昭及中國公司之統稱
「賣方 A」	指	Rich Fate Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為建業發展之直接全資附屬公司
「賣方 B」	指	Pine International Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為建生國際之間接全資附屬公司
「%」	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 0.835 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，二零一六年五月九日