

---

此乃要件 請即處理

---

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

閣下如已將名下之漢國置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商，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的任何損失承擔任何責任。

---



# 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)

須予披露及關連交易

### 收購GURU STAR INVESTMENTS LIMITED 全部已發行股本 連同轉讓相關股東貸款

獨立董事委員會及獨立股東之  
獨立財務顧問



文略融資有限公司

---

董事會函件載於本通函第4至10頁，獨立董事委員會函件（當中載有其就收購事項提供之推薦意見）載於本通函第11頁。文略融資有限公司之函件，當中載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供之收購事項有關之建議及推薦意見，乃載於本通函第12至20頁。

本公司謹訂於二零一零年四月十六日（星期五）上午十時三十分假座香港上環干諾道中200號信德中心東翼一樓澳門賽馬會宴會廳舉行股東特別大會，有關通告載於本通函第30頁。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請按照隨附之代表委任表格上印備之指示填妥及盡快交回本公司之註冊辦事處，地址為香港干諾道中111號永安中心23樓，惟無論如何，不得遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

二零一零年三月二十九日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
<b>董事會函件</b>	
緒言 .....	4
該協議 .....	5
進行收購事項之原因及好處.....	7
收購事項之財務影響 .....	8
本公司之資料.....	9
賣方之資料.....	9
上市規則之涵義.....	9
獨立董事委員會 .....	9
股東特別大會.....	9
推薦意見.....	10
<b>獨立董事委員會函件</b> .....	11
<b>文略融資函件</b> .....	12
<b>附錄一 — 物業估值報告</b> .....	21
<b>附錄二 — 一般資料</b> .....	24
<b>股東特別大會通告</b> .....	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：

「收購事項」	指	根據該協議，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）於二零二零年三月八日訂立之買賣協議，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
「董事會」	指	本公司之董事會
「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，並為本公司之控股公司，於最後實際可行日期持有本公司已發行股本約54.37%
「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（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，於最後實際可行日期持有建業已發行股本約57.80%
「本公司」或「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
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司之董事
「股東特別大會」	指	本公司將予召開之股東特別大會，以批准收購事項
「Enhancement」	指	Enhancement Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並由王世榮先生實益擁有
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

---

## 釋 義

---

「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
「港幣」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	董事會轄下之委員會，由全體獨立非執行董事組成，分別為謝志偉先生、林建興先生及張信剛先生，以就收購事項向獨立股東提供建議而成立
「獨立財務顧問」或 「文略融資」	指	文略融資有限公司，一間根據證券及期貨條例可進行第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團，並獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，以就收購事項提供建議
「獨立股東」	指	根據上市規則毋須就收購事項於股東特別大會上放棄投票之股東（除王世榮先生及其聯繫人士外）
「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，並為本公司之間接全資附屬公司
「最後實際可行日期」	指	二零一零年三月二十三日，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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「Lucky Year」	指	Lucky Year Finance Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「標準守則」	指	上市公司董事買賣證券的標準守則
「中國」	指	中華人民共和國
「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已落成之商業及辦公室大廈，名為新光商務大廈

---

## 釋 義

---

「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「戴維斯」	指	第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司，為獨立估值師
「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	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

為方便參考，人民幣兌港幣乃按港幣1.00元兌人民幣0.88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。



**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)

董事：

王世榮 (主席)

王查美龍

馮文起 (副主席)

張國榮

陳遠強

李曉平

謝志偉\*

林建興\*

張信剛\*

註冊辦事處：

香港干諾道中111號

永安中心23樓

\* 獨立非執行董事

敬啟者：

**須予披露及關連交易**

**收購GURU STAR INVESTMENTS LIMITED**

**全部已發行股本**

**連同轉讓相關股東貸款**

**緒言**

謹此提述本公司及建業於二零一零年三月八日發佈之聯合公佈，其中根據二零一零年三月八日訂立之該協議，Enhancement (作為賣方) 已同意出售及匯聯 (作為買方) 已同意購買Guru Star之全部已發行股本，及Enhancement亦已同意轉讓相關股東貸款予匯聯，合共總代價為現金港幣144,211,000元。

根據上市規則，收購事項構成本公司之須予披露及關連交易。本通函旨在根據上市規則之規定向閣下提供(a)載有收購事項條款詳情之董事會函件；(b)獨立董事委員會函件之推薦意見；(c)獨立財務顧問就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供之建議函件；(d)股東特別大會通告；及(e)其他資料。

## 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。

### (a) 訂立日期

二零一零年三月八日

### (b) 訂約方

(i) 賣方 : Enhancement

(ii) 買方 : 匯聯，本公司之間接全資附屬公司

### (c) Guru Star集團及該物業之資料

Guru Star為一間投資控股公司，而Guru Star集團所持有之唯一重要資產為該物業。該物業為一幢樓高二十層已落成之商業及辦公室大廈，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，其總樓面面積為約13,000平方米。該物業現正出租以賺取租金收入，其出租率為約85%。



根據獨立估值師戴維斯之估值，該物業於二零零九年十二月三十一日及二零一零年三月八日之市價均為人民幣185,000,000元（相等於約港幣210,227,000元）。以該物業之市價人民幣185,000,000元（相等於約港幣210,227,000元）計算，相等於平均每平方米約人民幣14,230元（相等於約港幣16,170元）。Guru Star集團於二零零五年五月購買該物業之收購成本為約人民幣95,000,000元（相等於約港幣108,000,000元）。

該物業目前已抵押予一間銀行，於二零一零年一月三十一日之尚未償還按揭貸款金額為約人民幣39,027,000元（相等於約港幣44,349,000元）。

## 董事會函件

截至二零零八年三月三十一日止年度，Guru Star集團應佔除稅前及除稅後之經審核溢利淨額分別為約港幣14,864,000元及港幣11,026,000元。截至二零零九年三月三十一日止年度，Guru Star集團應佔除稅前及除稅後之經審核虧損淨額分別為約港幣16,825,000元及港幣12,699,000元。由於該物業於二零零八年下半年全球金融危機後之賬面值有所減少，因此截至二零零九年三月三十一日止年度錄得非現金重估虧損約港幣21,537,000元。由於全球經濟已於二零零九年穩步復甦，該物業於二零零九年十二月三十一日之市價回升至人民幣185,000,000元（相等於約港幣210,227,000元）。

於二零一零年一月三十一日，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價）為約港幣101,085,000元（相等於約人民幣88,954,800元），而相關之股東貸款為約港幣43,126,000元（相等於約人民幣37,950,880元）。

於二零一零年一月三十一日，Guru Star集團之未經審核綜合資產淨值（包括現金及銀行結餘港幣10,822,000元）乃根據其於二零零九年十二月三十一日之經審核財務資料及其截至二零一零年一月三十一日止一個月之未經審核管理賬目而計算。該物業因重估收益而產生之遞延稅項港幣29,271,000元已於管理賬目中作出撥備，並已計入Guru Star集團截至二零一零年一月三十一日之未經審核綜合資產淨值中。

然而，董事擬長期持有該物業作投資物業以賺取租金，並且不會於未來數年內轉售。因此，預期Guru Star集團在可見未來將無需繳付遞延稅項撥備港幣29,271,000元，直至該物業在未來年度出售為止。

於二零一零年一月三十一日，Guru Star集團之未經審核綜合資產淨值之分析如下：

	港幣千元
該物業之賬面值	210,227
現金及銀行結餘	10,822
其他資產	299
	<hr/>
資產總值	221,348
減：銀行按揭貸款	(44,349)
股東貸款	(43,126)
遞延稅項撥備	(29,271)
其他應付賬款	(3,517)
	<hr/>
於二零一零年一月三十一日之未經審核綜合資產淨值	101,085
將轉讓之股東貸款	43,126
	<hr/>
收購事項之代價	<u>144,211</u>

於完成該協議後，Guru Star將成為匯聯之全資附屬公司，而匯聯則為本公司之間接全資附屬公司。



**(d) 代價及付款方式**

收購Guru Star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144,211,000元，乃訂約各方經公平磋商，並參考Guru Star集團於二零一零年一月三十一日之未經審核綜合資產淨值及股東貸款而釐定。

現金總代價港幣144,211,000元將按以下方式支付：

- (i) 於簽訂該協議時已支付港幣14,421,100元之可退還訂金；及
- (ii) 代價餘額港幣129,789,900元將於完成該協議時支付。

**(e) 完成該協議**

該協議須待下列條件達成或獲豁免後方可完成：

- (i) 在股東特別大會上，獨立股東通過批准收購事項之普通決議案；
- (ii) 在建業股東特別大會上，建業之獨立股東通過批准收購事項之普通決議案；
- (iii) 賣方及／或買方已就執行該協議項下擬進行之交易及在該協議完成時或之前所必須執行之每份文件取得銀行或其他第三方之同意書（如適用）；
- (iv) 賣方概無違反該協議項下之任何責任、承諾、陳述及保證；
- (v) 買方概無違反該協議項下之任何責任、承諾、陳述及保證；及
- (vi) 買方對Guru Star集團之盡職審查結果表示合理及滿意。

該協議將於所有條件達成或獲豁免後三個營業日內（或訂約各方經書面議定之其他日期）完成。

**進行收購事項之原因及好處**

本集團之核心業務為發展供出售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已落成之商業及辦公室大廈，名為新光商務大廈，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。

本公司曾於二零零八年第三季建議透過收購Guru Star全部已發行股本連同轉讓相關股東貸款購入該物業。有關詳情，請參閱於二零零八年九月十七日刊發之公佈及於二零零八年九月三十日刊發之通函。

經事後檢討，二零零八年之收購建議雖符合本集團之最佳利益，但於不合適之時間提出。自雷曼兄弟於二零零八年九月崩潰而引發全球金融危機，當時物業市場及股市行情以及股東之情緒受不明朗因素困擾；另一方面，由於本集團旗下相連該物業之商業／住宅項目（現稱北京路5號公館）於彼時尚未竣工及預售亦未展開，而股東亦無從獲取相鄰物業之可比較市場數據，因而無法就該物業之真實價值及本集團收購該物業之可得利益作出評估並達成意見。

經世界各國（尤其是中國）推出刺激經濟措施後，金融危機順利渡過，全球經濟正穩步回升；另外，北京路5號公館已竣工，而其地下停車場、臨街商舖及商場上之住宅單位之銷售成績令人鼓舞。於最後實際可行日期，其可供銷售住宅單位之99%均以平均售價略高於每平方米人民幣16,000元（相等於約港幣18,182元）售出。而最具價值之臨街商舖、商場內之商業單位及地下停車場均持作長期投資，將為本集團提供經常性租金收入。沿北京路及毗鄰北京路5號公館，本集團擁有另外兩幅相鄰地塊，並將儘快發展。於完成發展該兩幅相鄰地塊及成功收購該物業後，沿北京路及南堤二馬路將形成合共超過二百米長之臨街商舖，勢將大幅提高該綜合項目之整體合併價值。

本集團收購該物業後除可合併該物業、北京路5號公館及將予發展之兩幅相鄰地塊之臨街商舖與商場外，更可為北京路5號公館及該兩幅相鄰地塊共同享用該物業現有地下停車場之出入口，而無需另闢通往北京路之地下停車場出口。此舉可騰出價值可觀之商舖空間，從而大大提升沿北京路及南堤二馬路超過二百米長臨街商舖之商業價值。

根據戴維斯之估值報告，現時該物業之每月租金收入為約人民幣870,000元（包括管理費）。假設以全部租出為基準，每月租金最多約人民幣1,000,000元，或每年租金約人民幣12,000,000元。以該物業之市場價值人民幣185,000,000元，收購事項之投資回報極具吸引力。此外，現時之市場共識均認為買方以港幣支付收購位於中國之出租物業之代價將有利。

董事認為收購事項之條款乃屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

### 收購事項之財務影響

在收購事項完成後，本集團之租金收入總額將於合併Guru Star集團之賬目時有所增加。此外，有見及Guru Star集團過去數年之盈利能力，預期收購事項會加強本集團之未來盈利。

## 本公司之資料

本公司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。

於最後實際可行日期，建業持有本公司261,112,553股股份，約佔本公司已發行股本約54.37%。

## 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。

## 上市規則之涵義

鑒於Enhancement為本公司之主席兼主要股東王世榮先生所控制之公司，故Enhancement被視為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，收購事項構成本公司之關連交易。由於代價超過港幣10,000,000元，收購事項須於股東特別大會上獲得獨立股東之批准。

由於收購事項之適用百分比比率超過5%但少於25%，故根據上市規則第14.06(2)條，收購事項亦構成本公司一項須予披露交易。

## 獨立董事委員會

本公司之獨立董事委員會由全體獨立非執行董事組成，並就收購事項之條款是否公平合理向獨立股東提出建議。

文略融資已獲委任為獨立財務顧問，就上述事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

## 股東特別大會

本公司將於二零一零年四月十六日（星期五）上午十時三十分假座香港上環干諾道中200號信德中心東翼一樓澳門賽馬會宴會廳舉行股東特別大會，藉以考慮及酌情批准收購事項。股東特別大會通告載於本通函第30頁。

根據上市規則，有關批准收購事項之普通決議案須採用按股數投票之方式進行表決。於最後實際可行日期，王世榮先生（透過其於建業之實益權益）連同其聯繫人士（如有）持有本公司261,112,553股股份（相等於本公司已發行股本約54.37%），而彼等將於股東特別大會上提呈有關批准收購事項之決議案放棄投票。

隨函附上適用於股東特別大會之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請按照隨附之代表委任表格上印備之指示填妥及盡快交回本公司之註冊辦事處，地址為香港干諾道中111號永安中心23樓，惟無論如何，不得遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

推薦意見

董事（包括獨立非執行董事）認為該協議之條款及條件屬公平合理，而收購事項符合本公司及股東之最佳整體利益。因此，董事（包括獨立非執行董事）建議獨立股東投票贊成載於股東特別大會通告內有關批准收購事項之普通決議案。

務請閣下垂注載於本通函之「獨立董事委員會函件」及「文略融資函件」（當中分別載有獨立董事委員會向獨立股東提供之推薦意見，以及文略融資向獨立董事委員會及獨立股東提供之建議）。務請閣下亦垂注本通函附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命  
馮文起  
副主席  
謹啟

二零一零年三月二十九日



**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)

敬啟者：

**須予披露及關連交易**

**收購GURU STAR INVESTMENTS LIMITED**  
**全部已發行股本**  
**連同轉讓相關股東貸款**

吾等提述本公司於二零一零年三月二十九日向股東刊發之通函（「通函」）所載之董事會函件，本函件構成通函之一部份。除文義另有所指外，本函件所採用之詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等獲董事會委任為獨立董事委員會成員，就吾等認為該協議之條款及條件對獨立股東而言是否屬公平合理及收購事項是否符合本公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見。本公司已委任文略融資為本公司獨立財務顧問，以就此等事項向吾等及獨立股東提供建議。

吾等懇請閣下垂注載於通函之「董事會函件」及文略融資向吾等及獨立股東提供之「文略融資函件」，內載其就收購事項提供之意見。

經考慮文略融資載於其意見函件所闡明之主要因素及原因，以及其觀點，吾等認為該協議之條款及條件對獨立股東而言屬公平合理，收購事項符合本公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准收購事項之普通決議案。

此致

列位獨立股東 台照

代表  
漢國置業有限公司  
獨立董事委員會

謝志偉

林建興  
謹啟

張信剛

二零一零年三月二十九日

以下為文略融資就收購事項致獨立董事委員會及獨立股東之函件全文，乃為載入本通函而編製。



文略融資有限公司

香港皇后大道中  
泛海大廈17樓

敬啟者：

### 須予披露及關連交易

#### 收購GURU STAR全部已發行股本 連同轉讓相關股東貸款

吾等謹此提述吾等已獲委任為獨立財務顧問，就收購事項向 貴公司獨立董事委員會及 貴公司獨立股東提出意見，收購事項之詳情載於日期為二零一零年三月二十九日 貴公司通函（「通函」，本函件組成其一部分）之董事會函件（「董事會函件」）。除文義另有所指外，本函件所採用之詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零一零年三月八日，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144,211,000元收購Guru Star全部已發行股本及轉讓相關股東貸款予匯聯。Enhancement為 貴公司之關連人士。因此，根據上市規則，收購事項構成 貴公司之關連交易，故收購事項須於股東特別大會上獲獨立股東批准。根據上市規則，收購事項亦構成 貴公司之須予披露交易。

於構思吾等之意見時，吾等乃倚賴通函所載聲明、資料、意見及陳述，以及吾等獲 貴公司提供而董事認為完整且相關之資料及陳述之準確性，並假設所作聲明於作出時乃屬真實、準確及完整，且於通函刊發當日一直為真確無訛。吾等亦假設通函所載或提述之所有資料、陳述及意見，以及 貴公司所提供之所有資料、陳述及意見於作出時乃屬真實，且於通函刊發當日一直為真確無訛。

吾等認為吾等已獲足夠資料以達致知情意見及作為吾等倚賴通函所載資料及陳述之準確性之憑證，並足以構成吾等意見及推薦建議之合理基礎。吾等並無理由懷疑 貴公司或董事隱瞞任何重要資料。然而，吾等並無就 貴公司之業務及事務狀況進行任何獨立調查。吾等已根據上市規則採取一切合理程序，其中包括下列程序：

- (a) 取得有關評估收購事項是否公平合理之所有資料及文件，包括但不限於 貴公司於二零一零年三月八日刊發之公佈、董事會函件、該協議、戴維斯之估值報告、

Guru Star集團截至二零零七年三月三十一日、二零零八年三月三十一日及二零零九年三月三十一日止年度之經審核財務報表、截至二零零九年十二月三十一日止九個月之經審核財務資料，以及其於二零一零年一月三十一日之未經審核管理賬目；

- (b) 審閱 貴公司及Guru Star集團之業績及財務狀況，以及收購事項之原因及背景；
- (c) 審閱該協議之條款；
- (d) 審閱戴維斯於估值報告所作假設之公平性、合理性及完整性；
- (e) 在不局限上文(d)段之一般性之原則下，就戴維斯提供有關收購事項之意見或估值而言：
  - (i) 就戴維斯之專業知識及其現時或過去與 貴公司、收購事項中其他訂約方及收購事項中 貴公司或另一訂約方之關連人士之任何關係，會見戴維斯；
  - (ii) 審閱委聘條款（尤其是職責範圍、職責範圍是否切合須予提供之意見，以及可能對戴維斯之報告、意見或陳述之可信程度構成不利影響之任何職責範圍限制）；及
  - (iii) 並不知悉 貴公司或收購事項之另一訂約方已向戴維斯作出正式或非正式聲明。

## 主要考慮因素

在達致吾等就收購事項致獨立董事委員會及獨立股東之意見及推薦建議時，吾等曾考慮下列主要因素及理由：

### I. 收購事項之背景及進行收購事項之原因

貴公司為一間投資控股公司。 貴集團主要從事物業發展、物業投資及與物業相關之業務。

於二零一零年三月八日， 貴公司之間接全資附屬公司匯聯（作為買方）與 Enhancement（作為賣方）訂立該協議，以現金總代價港幣144,211,000元收購 Guru Star全部已發行股本及轉讓相關股東貸款予匯聯。於二零一零年一月三十一日，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價）為約港幣101,085,000元，而相關之股東貸款為約港幣43,126,000元。

Guru Star為一間投資控股公司，而Guru Star集團所持有之唯一重要資產為該物業。該物業為一幢樓高二十層已落成之商業及辦公室大廈，座落於中國廣東省廣州市越秀區北京路3號，名為新光商務大廈。該物業位於北京路、南堤二馬路與八旗二馬路之交界，現正出租以賺取租金收入，其出租率為約85%。據戴維斯重

估，於二零零九年十二月三十一日及二零一零年三月八日，該物業之市值均為人民幣185,000,000元（相等於約港幣210,227,000元）。該物業目前已抵押予一間銀行，於二零一零年一月三十一日之尚未償還按揭貸款金額為約人民幣39,027,000元（相等於約港幣44,349,000元）。

貴公司曾於二零零八年第三季建議透過收購Guru Star全部已發行股本連同轉讓相關股東貸款購入該物業。

經事後檢討，二零零八年之收購建議雖符合 貴集團之最佳利益，但於不合適之時間提出。自雷曼兄弟於二零零八年九月崩潰而引發全球金融危機，當時物業市場及股市行情以及股東之情緒受不明朗因素困擾；另一方面，由於 貴集團旗下鄰近該物業之商業／住宅項目（現稱北京路5號公館）於彼時尚未竣工及預售亦未展開，而股東亦無從獲取相鄰物業之可比較市場數據，因而無法就該物業之真實價值及 貴集團收購該物業之可得利益作出評估並達成意見。

經世界各國（尤其是中國）推出刺激經濟措施後，金融危機順利渡過，全球經濟正穩步回升；另外，北京路5號公館已竣工，而其地下停車場、臨街商舖及商場上之住宅單位之銷售成績令人鼓舞。於最後實際可行日期，其可供銷售住宅單位之99%均以平均售價略高於每平方米人民幣16,000元（相等於約港幣18,182元）售出。而最具價值之臨街商舖、商場內之商業單位及地下停車場均持作長期投資，將為 貴集團提供經常性租金收入。沿北京路及毗鄰北京路5號公館， 貴集團擁有另外兩幅相鄰地塊，並將儘快發展。於完成發展該兩幅相鄰地塊及成功收購該物業後，沿北京路及南堤二馬路將形成合共超過二百米長之臨街商舖，勢將大幅提高該綜合項目之整體合併價值。

貴集團收購該物業後除可合併該物業、北京路5號公館及將予發展之兩幅相鄰地塊之臨街商舖與商場外，更可為北京路5號公館及該兩幅相鄰地塊共同享用該物業現有地下停車場之出入口，而無需另闢通往北京路之地下停車場出口。此舉可騰出價值可觀之商舖空間，從而大大提升沿北京路及南堤二馬路超過二百米長臨街商舖之商業價值。

貴公司之董事擬長期持有該物業作投資物業以賺取租金，並且不會於未來數年轉售。

持有投資物業以賺取租金收入為 貴集團核心業務之一，且Guru Star集團之唯一資產為目前出租之該物業。因此，吾等認為，收購事項乃屬於 貴集團之日常業務。



經考慮(i)收購與 貴公司三個投資/ 發展中項目(一個項目已完成, 而其餘兩個項目正在發展中)毗鄰之該物業, 將顯著提升 貴集團該三個沿北京路項目之整體合併價值; 及(ii)現時之市場共識均認為以港幣支付收購位於中國之物業之代價將有利於 貴集團。吾等認為收購事項亦符合 貴公司及股東之整體利益。

## II. 收購事項之條款

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:

### 該協議

#### 1. 訂立日期

二零一零年三月八日

#### 2. 訂約方

(a) 賣方 : Enhancement

(b) 買方 : 匯聯, 貴公司之間接全資附屬公司

#### 3. Guru Star集團及該物業之資料

Guru Star為一間投資控股公司, 而Guru Star集團所持有之唯一重要資產為該物業。該物業為一幢樓高二十層已落成之商業及辦公室大廈, 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3號, 其總樓面面積為約13,000平方米。該物業現正出租以賺取租金收入, 其出租率為約85%。

根據戴維斯之估值, 該物業於二零零九年十二月三十一日及二零一零年三月八日之市價均為人民幣185,000,000元(相等於約港幣210,227,000元)。以該物業之市價人民幣185,000,000元(相等於港幣210,227,000元)計算, 相等於平均每平方米約人民幣14,230元(相等於約港幣16,170元)。Guru Star集團於二零零五年五月購買該物業之收購成本為約人民幣95,000,000元(相等於約港幣108,000,000元)。

該物業目前已抵押予一間銀行, 於二零一零年一月三十一日之尚未償還按揭貸款金額為約人民幣39,027,000元(相等於約港幣44,349,000元)。

截至二零零八年三月三十一日止年度, Guru Star集團應佔除稅前及除稅後之經審核溢利淨額分別為約港幣14,864,000元及港幣11,026,000元。截至二零零九年三月三十一日止年度, Guru Star集團應佔除稅前及除稅後之經審核虧損淨額分別為約港幣16,825,000元及港幣12,699,000元。由於該物業於

二零零八年下半年全球金融危機後之賬面值有所減少，因此截至二零零九年三月三十一日止年度錄得非現金重估虧損約港幣21,537,000元。由於全球經濟已於二零零九年穩步復甦，該物業於二零零九年十二月三十一日之市價回升至人民幣185,000,000元（相等於約港幣210,227,000元）。

於二零一零年一月三十一日，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價）為約港幣101,085,000元，而相關之股東貸款為約港幣43,126,000元。

於二零一零年一月三十一日，Guru Star集團之未經審核綜合資產淨值（包括現金及銀行結餘港幣10,822,000元）乃根據其於二零零九年十二月三十一日之經審核財務資料及其截至二零一零年一月三十一日止一個月之未經審核管理賬目而計算。該物業因重估收益而產生之遞延稅項港幣29,271,000元已於未經審核管理賬目中作出撥備，並已計入Guru Star集團於二零一零年一月三十一日之未經審核綜合資產淨值中。

於完成該協議後，Guru Star將成為匯聯之全資附屬公司，而匯聯則為 貴公司之間接全資附屬公司。

#### 4. 代價及付款條款

收購Guru Star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144,211,000元，乃訂約各方經公平磋商，並參考Guru Star集團於二零一零年一月三十一日之未經審核綜合資產淨值及股東貸款而釐定。

現金總代價港幣144,211,000元將按以下方式支付：

- (a) 於簽訂該協議時已支付港幣14,421,100元之可退還訂金；及
- (b) 代價餘額港幣129,789,900元將於完成該協議時支付。

#### 5. 完成

該協議須待下列條件達成或獲豁免後方可完成：

- (a) 在股東特別大會上，獨立股東通過批准收購事項之普通決議案；
- (b) 在建業股東特別大會上，建業之獨立股東通過批准收購事項之普通決議案；
- (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該協議完成時或之前所必須執行之每份文件取得銀行或其他第三方之同意（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三個營業日內（或訂約各方經書面議定之其他日期）完成。

吾等已審閱該協議。吾等認為該協議屬正常商業條款。

#### 收購事項之代價

根據Guru Star集團於二零零九年十二月三十一日之經審核財務資料及截至二零一零年一月三十一日止一個月之未經審核管理賬目，於二零一零年一月三十一日，Guru Star集團之未經審核綜合資產淨值及股東貸款總額為約港幣144,211,000元（已計及戴維斯按該物業之市值重估之價值）。

#### 該物業之估值

根據本通函附錄一所載戴維斯就該物業之估值報告，戴維斯對該物業之估值為，戴維斯認為該物業之市值指「物業於估值日經適當推銷後，由自願買方及自願賣方公平磋商，在知情及自願之情況下審慎交易之估計金額」。

在為 貴集團持作投資之該物業進行估值時，戴維斯已按來自現有租戶所得收入淨額資本化（而適當扣減該物業潛在之收入撥回）之基準參考可資比較市場交易而進行估值。

在進行估值時，戴維斯表示彼等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引，以及香港測量師學會發佈之物業估值準則之規定。

吾等亦已與戴維斯商討有關在估值報告所載彼等應用之假設。吾等認為彼等之假設符合市場慣例，並無理由懷疑戴維斯在編製估值報告時所應用之假設。然而，吾等謹提醒股東注意，估值報告所作假設本質上受未來不穩定因素影響。

---

## 文略融資函件

---

在釐定Guru Star集團之資產淨值時，該物業因重估收益而產生之遞延稅項負債約港幣29,271,000元已於二零一零年一月三十一日之未經審核管理賬目中作出撥備。在Guru Star集團出售該物業前，無須繳付實際稅款。貴公司管理層告知，該物業將長遠持作收取租金用途，不會於未來數年轉售。因此，收購Guru Star全部已發行股本及轉讓相關股東貸款之現金總代價（經扣除潛在遞延稅項負債）港幣144,211,000元，相對Guru Star集團於二零一零年一月三十一日之實際相關未經審核綜合資產淨值及股東貸款而變得較相宜。

Guru Star集團於二零一零年一月三十一日之未經審核綜合資產淨值分析如下：

	港幣千元
該物業之賬面值	210,227
現金及銀行結餘	10,822
其他資產	<u>299</u>
資產總值	221,348
減：銀行按揭貸款	(44,349)
股東貸款	(43,126)
遞延稅項撥備	(29,271)
其他應付賬款	<u>(3,517)</u>
於二零一零年一月三十一日之未經審核綜合資產淨值	101,085
將轉讓之股東貸款	<u>43,126</u>
收購事項之代價	<u><u>144,211</u></u>

除收購Guru Star集團之資產淨值外，交易亦將顯著提升貴集團毗鄰該物業沿北京路之其他三個投資/發展項目之整體合併價值。

基於上述原因，吾等認為收購事項之代價屬公平合理，並符合貴公司及股東之利益。

吾等注意到貴公司曾於二零零八年年底建議以代價港幣135,000,000元收購Guru Star集團，然而當時市場氣氛受全球金融危機所帶來之不明朗因素困擾。目前，誠如董事會函件中所述，貴公司之管理層認為全球金融危機已順利過渡，經濟正穩步回升，而目前建議收購Guru Star集團之代價港幣144,211,000元乃計及以下因素後釐定：(a)獨立估值師戴維斯於二零一零年三月八日經參考最近期可資比較市場交易後就該物業進行評估之市值；及(b)Guru Star集團所保留該物業之租金收入導致Guru Star集團之資產淨值自二零零八年年底建議收購事項以來有所上升。因此，吾等認為目前代價港幣144,211,000元乃屬合理。

### III. 收購事項之財務影響

收購Guru Star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144,211,000元。

收購事項之財務影響將如下：

#### (i) 盈利

貴公司管理層建議，該物業將長遠持作收取租金用途，不會於未來數年轉售。該物業現正出租以賺取租金收入，其出租率為約85%。該物業之租金收入可為 貴集團之未來盈利作出貢獻。

#### (ii) 資產淨值

鑒於收購事項之代價港幣144,211,000元等於Guru Star集團於二零一零年一月三十一日之未經審核綜合資產淨值及股東貸款之總額，在緊隨收購事項完成後， 貴集團之資產淨值將不受影響。

#### (iii) 流動資金

收購事項之代價之現金流出額為港幣144,211,000元。因收購事項， 貴集團之流動資金將受負面影響。然而，收購所需支付代價之現金流出額，會因收購Guru Star集團而獲得之銀行及現金結餘約港幣10,822,000元而獲得部份補償。此外，董事擬以該物業之現時估值人民幣185,000,000元向銀行再融資。

根據 貴集團於二零零九年三月三十一日之經審核賬目，現金及現金等值以及流動資產淨值分別為港幣324,500,000元及港幣395,000,000元。流動資金之減少乃屬可承受水平。

#### (iv) 負債比率

貴集團於二零零九年三月三十一日之負債比率(等於負債總額約港幣2,092,200,000元除以權益總額約港幣3,294,300,000元)為約64%。

根據Guru Star集團於二零零九年十二月三十一日之經審核財務資料，收購事項會導致 貴集團之負債總額增加約港幣78,000,000元，惟不會影響 貴集團之權益總額。因此， 貴集團負債比率由64%上升至最高之66%。負債比率所受之影響乃屬輕微。

## 意見

經考慮到上述主要因素及原因後，尤其以下各項：

1. 收購事項乃屬於 貴集團之日常業務；
2. 收購該物業將(i)在很大程度上提升 貴集團毗鄰該物業沿北京路之其他三個項目之整體合併價值，及(ii)使 貴集團通過使用港幣資金收購人民幣資產而獲得潛在資本收益及貨幣升值；
3. 該協議屬一般商業條款；
4. 收購事項之代價相等於Guru Star集團之未經審核綜合資產淨值及股東貸款之總額，對 貴公司及股東屬公平合理；
5. 就收購事項而言，流動資金之減少將屬可承受水平，而負債比率將會略微上升；及
6. 收購事項將提高 貴集團之盈利，

吾等認為收購事項符合 貴公司及股東之整體利益。

## 推薦意見

吾等認為收購事項乃屬於 貴公司之日常業務，並符合 貴公司及股東之整體利益，該協議屬一般商業條款，且該協議之條款對獨立股東而言均屬公平合理。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之批准收購事項之普通決議案。

此致

漢國置業有限公司  
獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表  
文略融資有限公司  
梁濟安  
執行董事  
謹啟

二零一零年三月二十九日

以下為獨立估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就彼等對該物業於二零一零年三月八日之估值而編製之函件及估值證書全文，以供載入本通函。



香港中環  
交易廣場二期23樓  
第一太平戴維斯  
估值及專業顧問有限公司

電話：(852) 2801 6100

傳真：(852) 2530 0756

地產代理牌照號碼：C-023750

savills.com

敬啟者：

**關於：中國廣東省廣州市越秀區北京路3號新光商務大廈（「該物業」）**

吾等按照建業實業有限公司（「建業」）及漢國置業有限公司（「漢國」）發出之指示對位於中華人民共和國（「中國」）之該物業進行估值。吾等確認曾進行現場視察、作出相關查詢及查冊，並蒐集吾等認為必需之其他資料，以便向閣下提供吾等就該物業於二零一零年三月八日（「估值日期」）價值之意見，以供載入通函。

吾等對該物業之估值乃吾等對其市值之意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「物業經適當推銷後，由自願買方及自願賣方經公平磋商，在知情、審慎及非強迫的情況下於估值日進行交易之估計金額」。

市值乃賣方在市場上合理取得之最佳價格及買方在市場上合理取得之最優惠價格。此估計尤其不包括因特殊條款或情況（例如非典型融資、銷售及租回安排、合營企業、管理協議、與銷售有關之人士所作出之特殊代價或優惠，或任何特殊價值因素）所帶來之估計價格增減。評估物業市值時並無考慮買賣成本，亦無扣減任何有關稅項。

對將由漢國持作投資用途之該物業進行估值時，吾等已參考市場之可資比較市場交易，並按將現有租約所賺取之淨收入撥充資本之基準對該物業進行估值，亦已計及該物業之潛在收回收入。

吾等已獲提供有關該物業業權之文件（如房地產權證）副本。然而，吾等並無查閱文件正本以核實有關業權，亦無查核是否可能存在吾等獲得之副本並無顯示之任何修訂。進行估值時，吾等相當依賴漢國及其中國法律顧問廣東金地律師事務所就該物業業權所提供之資料。吾等亦已接納吾等所收到之有關規劃批准或法定公告、地役權、佔用年期、佔用詳情、地盤及樓面面積以及所有其他相關資料之意見。估值證書所載之尺寸、量度及面積均根據漢國向吾等所提供之文件中所載之資料作出，故僅為約數。吾等並無進行實地測量。吾等並無理由懷疑漢國所提供而對估值而言屬重要之資料是否真實準確。吾等亦曾尋求漢國確認，所提供之資料並無遺漏任何重大事實。

吾等曾視察該物業之外部。在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重之損壞。然而，吾等並無進行任何結構測量，故無法呈報該物業是否無腐朽、蟲蛀或任何其他損壞。吾等並無測試任何設施。

吾等之估值並無考慮該物業之任何抵押、按揭或負債或於出售時可能涉及之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該物業概無涉及可影響其價值之繁重產權負擔、限制及開銷。

在對該物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及應用指引第十二項，以及香港測量師學會發出的物業估值準則所載規定。

除另有說明外，本報告內全部金額均以人民幣（「人民幣」）列示。

隨函附奉吾等之估值證書。

此致

香港  
干諾道中111號  
永安中心23樓  
建業實業有限公司  
漢國置業有限公司  
列位董事 台照

代表  
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司  
陳超國  
董事總經理  
MSc FRICS FHKIS MCI Arb RPS(GP)  
謹啟

二零一零年三月二十九日

附註：陳超國先生為合資格估值師，在香港擁有約二十五年物業估值經驗及於中國擁有約二十年物業估值經驗。



## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月八日 現況下之市值
中國 廣東省 廣州市 越秀區 北京路3號 新光商務大廈	<p>該物業約於二零零三年落成，為一幢樓高20層另加3層地庫之商業及辦公室大廈。</p> <p>該物業的總建築面積約為13,053.258平方米（140,505平方呎）。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，商業用途為期40年，於二零四二年一月二十四日屆滿，辦公室用途為期50年，於二零五二年一月二十四日屆滿。</p>	<p>除約1,651平方米空置及30.14平方米由廣州同孚佔用作管理辦公室外，該物業有若干租約，其中最後一份租約將於二零一三年六月屆滿。而每月租金總額約為人民幣870,000元（包括管理費）。</p>	人民幣185,000,000元

## 附註：

- (1) 根據廣州市國土資源和房屋管理局於二零零五年七月二十二日發出之24份房地產權證（粵房地證字第C3902829至C3902852號，該物業之房屋所有權歸屬廣州市同孚物業管理有限公司（「廣州同孚」）所有。
- (2) 漢國之中國法律顧問已向吾等提供有關該物業業權之法律意見，其中包括以下資料：
  - i. 廣州同孚已取得該物業之房地產權證；
  - ii. 除三層之地庫外，該物業已按揭予東亞銀行（中國）有限公司廣州分行（「東亞銀行」）；
  - iii. 廣州同孚有權佔用、使用該物業，收取該物業產生之收入，及處置該物業；及
  - iv. 除三層之地庫外，廣州同孚如欲轉讓該物業，須取得東亞銀行之准許。
- (3) 吾等已向漢國發出另一份物業估值報告，該物業於二零零九年十二月三十一日之市值乃為人民幣185,000,000元。

## 1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定提供有關本公司之資料。董事願就本通函所載內容之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，並無遺漏任何其他事實，致使本通函所載之任何陳述有所誤導。

## 2. 權益披露

### 董事於本公司股份及相關股份之權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事於本公司或其任何聯繫公司（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及淡倉），或須記錄於根據證券及期貨條例第352條規定置存之登記冊或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

#### (a) 於本公司普通股份之好倉

董事姓名	附註	身份及權益性質	持有普通 股份數目	佔本公司 已發行股本 百分比
王世榮	1	透過受控制公司	261,112,553	54.37
王查美龍	1	透過受控制公司	261,112,553	54.37
馮文起		實益擁有	300,000	0.06

## (b) 於本公司之聯繫公司之普通股份之好倉

董事姓名	附註	聯繫公司名稱	身份及權益性質	佔聯繫公司	
				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	2	建業	透過受控制公司	318,675,324	57.80
	3	建業發展(集團)	透過受控制公司	9,900,000	99.00
		建業發展(集團)	實益擁有	100,000	1.00
		Lucky Year	實益擁有	10,000	50.00
王查美龍	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
	2	建業	透過受控制公司	318,675,324	57.80
王查美龍	3	建業發展(集團)	透過受控制公司	9,900,000	99.00
		Lucky Year	實益擁有	10,000	50.00

## 附註：

- 該等股份乃由建業發展(集團)之附屬公司建業實益持有。Lucky Year擁有建業發展(集團)超過三分之一之股本權益，而王世榮先生及王查美龍女士乃Lucky Year之董事，並擁有實益權益。
- 該等股份乃由建業發展(集團)實益持有。誠如附註1所述，王世榮先生及王查美龍女士被視為擁有該等股份之權益。
- 該等股份乃由Lucky Year實益持有。誠如附註1所述，王世榮先生及王查美龍女士被視為擁有該等股份之權益。
- 在人民幣185,000,000元之已繳註冊資本中，人民幣111,000,000元由本公司之全資附屬公司持有，而人民幣74,000,000元由王世榮先生控制之公司持有。誠如附註1所述，王世榮先生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聯繫公司（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中，擁有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及淡倉），或須記錄於根據證券及期貨條例第352條規定置存之登記冊或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

#### 其他人士於本公司及本集團其他成員公司之股份及相關股份之權益及淡倉

於最後實際可行日期及就董事所知，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分部之規定須知會本公司及聯交所之權益或淡倉：

名稱	附註	身份及權益性質	持有普通 股份數目	佔本公司 已發行股本 百分比
建業	1 & 2	直接實益擁有	261,112,553	54.37
建業發展（集團）	1 & 2	透過受控制公司	261,112,553	54.37
Lucky Year	1 & 2	透過受控制公司	261,112,553	54.37

附註：

1. 上述所有權益均屬好倉。
2. 根據證券及期貨條例第316條，建業、建業發展（集團）及Lucky Year被視為擁有同一批股份之權益。

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，概無董事知悉任何人士（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分部之規定須知會本公司及聯交所之權益或淡倉，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認購權。

### 3. 董事於資產、合約及競爭業務之權益

本公司與建業就向本公司提供一般企業管理服務簽訂管理合約。合約並無訂明年期，可由任何一方以兩個月之書面通知終止。於截至二零零九年三月三十一日止年度，本公司已支付管理費用為港幣6,000,000元。王世榮先生及王查美龍女士為建業之董事並於建業擁有實益權益，而馮文起先生亦為建業之董事。

本公司主席王世榮先生被視為於從事物業投資業務之公司中擁有權益及擔任董事職位。王查美龍女士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，王世榮先生及王查美龍女士被視為於可能與本集團競爭之業務中擁有權益。

據董事所深知，除上文所披露者外，於最後實際可行日期：

- (a) 概無董事或彼等之聯繫人士自二零零九年三月三十一日（即本集團最近期公佈之經審核財務報表之編製日期）起所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃予本集團任何成員公司之任何資產中直接或間接擁有權益；
- (b) 概無董事或彼等之聯繫人士於由本集團任何成員公司訂立且於本通函刊發日期仍然生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；及
- (c) 概無董事或彼等之聯繫人士於與本集團之業務構成競爭者中直接或間接擁有權益。

#### 4. 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計劃訂立不會於一年內屆滿或不可於一年內由僱主終止而毋須作出賠償（法定賠償除外）之服務合約。

#### 5. 重大逆轉

董事並不知悉本集團自二零零九年三月三十一日（即本集團最近期公佈之經審核財務報表之編製日期）起在財政或業務狀況上有任何重大逆轉。

#### 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
文略融資	根據證券及期貨條例可進行第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團
戴維斯	物業估值師

- (a) 於最後實際可行日期，文略融資及戴維斯概無於本集團任何成員公司中持有任何股權（不論直接或間接），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）。
- (b) 文略融資及戴維斯已各自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。
- (c) 自二零零九年三月三十一日（即本集團最近期公佈之經審核財務報表之編製日期）起，文略融資及戴維斯並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。

#### 7. 一般事項

- (a) 本公司之註冊辦事處位於香港干諾道中111號永安中心23樓。
- (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。

**8. 備查文件**

下列文件可由本通函刊發日期起至股東特別大會當日（包括該日）止之期間內之一般辦公時間，於本公司之註冊辦事處，地址為香港干諾道中111號永安中心23樓，可供查閱：

- (a) 該協議；
- (b) 本通函第11頁所載之獨立董事委員會函件；
- (c) 本通函第12至20頁所載之文略融資意見書；
- (d) 本通函附錄一所載戴維斯發出之物業估值報告；及
- (e) 本通函附錄二「專家及同意書」一節所述之書面同意。



**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)

茲通告漢國置業有限公司（「本公司」）謹訂於二零一零年四月十六日（星期五）上午十時三十分假座香港上環干諾道中200號信德中心東翼一樓澳門賽馬會宴會廳舉行股東特別大會，藉以考慮及酌情通過下列決議案為普通決議案：

**普通決議案**

「動議(i)批准、追認及確認匯聯有限公司作為買方與Enhancement Investments Limited作為賣方於二零一零年三月八日訂立之買賣協議（「該協議」），內容有關以現金總代價港幣144,211,000元收購Guru Star Investments Limited全部已發行股本及轉讓相關股東貸款予匯聯有限公司，一份註有「A」字樣之副本已呈交本大會並由大會主席簡簽以作識別；及(ii)授權本公司任何董事代表本公司簽立（不論以蓋章形式或親筆簽署）所有有關文件、文據及協議，並作出彼認為與有關該協議項下擬進行之事項及完成該協議所附帶、附屬或有關連之所有行動或事宜，而屬必須、適當或合宜，以使該協議及據此擬進行之交易生效。」

承董事會命  
陳玉英  
公司秘書

香港，二零一零年三月二十九日

附註：

1. 凡有權出席上述大會及於會上投票之股東，可依照本公司之組織章程細則委任一位或多位代表出席並代其投票。受委任代表毋須為本公司股東。
2. 已簽署之代表委任表格連同授權簽署委任表格之授權書或其他授權文件（如有）或經公證人簽署證明之該等文件副本，最遲須於上述大會或其任何續會指定舉行時間48小時前填妥並交回本公司註冊辦事處，地址為香港干諾道中111號永安中心23樓，方為有效。
3. 如為聯名股東，則任何一位該等股東均可親身或委任代表就有關股份於大會上投票，猶如其為唯一有權投票者，倘超過一位以上之該等聯名股東親身或委派代表出席上述大會，則該等出席股東中，僅在股東名冊上名列首位之股東方有權憑該等股份投票。