

---

此乃要件 請即處理

---

閣下如對本通函任何方面或須採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券商、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，並明確表示概不就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

出售JOIN ALLY LIMITED 已發行股本之50%  
(連同相關股東貸款)

---

二零零六年十一月二十七日

---

# 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件	
1. 緒言 .....	4
2. 買賣協議 .....	4
3. 完成買賣協議後JOIN ALLY之股權 .....	7
4. 訂立該交易之理由及利益 .....	7
5. 該交易之財務影響 .....	7
6. 本公司及漢國之資料 .....	8
7. 買方之資料 .....	8
8. 一般事項 .....	8
9. 其他資料 .....	8
附錄一 — 本集團財務資料 .....	9
附錄二 — 該物業之估值報告 .....	11
附錄三 — 一般資料 .....	18

---

## 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：

「該公佈」	指	本公司及漢國於二零零六年十月四日發出有關該交易之聯合公佈
「董事會」	指	本公司之董事會
「建聯」	指	建聯集團有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「建業發展」	指	建業發展(集團)有限公司，於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之控股公司，於最後實際可行日期持有本公司之已發行股本約55.67%
「本公司」	指	建業實業有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市，並為漢國之控股公司，於最後實際可行日期持有漢國之已發行股本約42.92%
「董事」	指	本公司之董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「High Able」	指	High Able Group Limited，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
「港幣」	指	香港之法定貨幣港元
「漢國」	指	漢國置業有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「漢國中國」	指	漢國置業(中國)有限公司，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
「華銀」	指	廣州華銀房地產開發有限公司，於中國註冊成立之公司，擁有位於中國廣州越秀區北京南路17-43號之在興建中之物業

---

## 釋 義

---

「Join Ally」	指	Join Ally Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，於完成買賣協議前為High Able之直接全資附屬公司
「Join Ally集團」	指	Join Ally及其附屬公司
「最後實際可行日期」	指	二零零六年十一月二十二日，即本通函付印前為確定所載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
「貸款」	指	買賣協議完成時Join Ally欠High Able之股東貸款總額之50%
「最後完成限期」	指	二零零七年三月三十一日或各訂約方書面同意之較後日期
「Lucky Year」	指	Lucky Year Finance Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「中國」	指	中華人民共和國
「該物業」	指	華銀及中旅於買賣協議完成時持有位於中國廣州越秀區北京南路17-107號之物業，包括一幢興建中之物業及多幅將重建為商住項目之空地。該物業之發展計劃尚未落實，故此發展該物業之總投資成本尚未確定
「物業甲」	指	位於中國廣州越秀區北京南路3-15號並已擁有租戶之一幢已落成商業／辦公室物業，地盤面積約為1,358平方米
「買方」	指	SGM Golem Investment Limited
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「買賣協議」	指	High Able、買方及漢國中國就按現金總代價人民幣245,215,100元買賣銷售股份及向買方轉讓貸款而於二零零六年九月三十日訂立之買賣協議
「銷售股份」	指	50股每股面值1美元之Join Ally股份，相當於Join Ally已發行股本之50%

---

## 釋 義

---

「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章之證券及期貨條例
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「該交易」	指	High Able向買方出售銷售股份及轉讓貸款予買方
「中旅」	指	廣州中旅大道房地產開發有限公司，於中國註冊成立之公司，於買賣協議完成時持有中國廣州越秀區北京南路45-107號之土地使用權

為方便參考，人民幣兌港元乃按港幣1元兌人民幣1.015元之匯率換算。該換算並不表示任何人民幣或港幣款額已經、應已或可以按上述或任何其他匯率換算。



# 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)

楊國雄\*

王忠樞\*

王敏剛\*

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：

### 主要交易

## 出售JOIN ALLY LIMITED 已發行股本之50% (連同相關股東貸款)

### 1. 緒言

謹此提述該公佈，於該公佈中，董事會宣佈High Able (作為賣方) 及漢國中國 (作為賣方之擔保人) 與買方於二零零六年九月三十日簽訂買賣協議，以現金總代價人民幣245,215,100元 (相等於港幣241,591,232元) 向買方出售銷售股份 (相當於Join Ally已發行股本之50%) 及轉讓貸款予買方。

根據上市規則，該交易構成本公司之主要交易。本通函旨在根據上市規則之規定向閣下提供有關該交易之其他資料。

### 2. 買賣協議

根據買賣協議，High Able同意出售而買方同意購買銷售股份及High Able同意轉讓貸款予買方。

#### (a) 日期

二零零六年九月三十日

(b) 訂約方

- 賣方                                 :     High Able Group Limited，漢國之間接全資附屬公司
- 賣方之擔保人                 :     漢國置業(中國)有限公司，漢國之直接全資附屬公司
- 買方                                 :     SGM Golem Investment Limited

(c) 銷售股份及貸款

銷售股份佔Join Ally已發行股本之50%，而貸款佔買賣協議完成時Join Ally所欠High Able之股東貸款總額之50%。

於買賣協議日期，Join Ally所欠High Able之股東貸款總額為港幣33,334元，該總額或會於買賣協議完成時或前有所改變。

(d) Join Ally及該物業之資料

Join Ally為漢國之間接全資附屬公司，本身為投資控股公司。

於訂立買賣協議前，Join Ally集團已訂立協議，收購華銀及中旅之權益，並已進行轉讓華銀及中旅之權益予Join Ally集團。於買賣協議日期，Join Ally集團並無重要資產。於買賣協議完成時，華銀及中旅將成為Join Ally集團之全資附屬公司，從而使Join Ally集團持有該物業土地使用權之合法及實益擁有權。該物業由三個地盤組成，並位於中國廣州越秀區北京南路17-107號，地盤總面積約9,455平方米。

Join Ally收購該物業之成本現時估計為人民幣350,000,000元，將由High Able向Join Ally提供之股東貸款支付。

(e) 代價

銷售股份及貸款之總代價為人民幣245,215,100元(相等於港幣241,591,232元)，乃經各訂約方公平磋商，並參考該物業之價值與地產代理所提供之鄰近物業市價而釐定。

買方已於簽訂買賣協議當日起計三個營業日內支付港幣24,137,241元(相等於人民幣24,500,000元)之按金。買方將於完成買賣協議時支付相等於人民幣220,715,100元之港幣代價餘額。

(f) 完成

買賣協議須待下列條件(其中包括)達成或獲豁免後方可完成：

- (i) 完成轉讓華銀及中旅之權益予Join Ally集團，並以下列作為憑證：  
(aa)有關華銀與中旅轉讓股權而獲發之營業執照及批准證書；及(bb)下述條件(iv)所述之法律意見。

---

## 董事會函件

---

- (ii) 取得有關簽訂買賣協議及進行相關交易之一切所需豁免及／或批文(如有)，而各文件須於High Able在完成買賣協議時或之前取得及／或簽訂。
- (iii) High Able作出之保證在各主要方面於買賣協議日期起至完成買賣協議當日之期間一直保持真實及準確。
- (iv) 中國的合資格律師發出之法律意見並確認：
  - (aa) 轉讓華銀及中旅之權益予Join Ally集團已正式完成；及
  - (bb) 該物業之土地使用權之合法及實益業權已屬Join Ally集團擁有。
- (v) High Able與買方訂立股東協議。

買方可豁免上述所有條件(除上述條件(v)外)。截至本通函日期，買方並無通知High Able任何上述有關條件將會獲豁免。

買賣協議將於上述所有條件達成或獲豁免後起計七個營業日內完成。

倘未能在最後完成限期前完成，買賣協議即告失效。在該情況下，High Able將向買方退還按金(不得從中扣減或計息)，而雙方均不得就買賣協議向對方提出任何索償。

### (g) 所得款項用途

買賣協議之代價將用作漢國集團之一般營運資金。漢國集團並未就所得款項之用途物色任何項目。

### (h) 認沽期權

Join Ally擬於買賣協議完成後按商議後之價格購買物業甲。收購物業甲之款項將由High Able及買方平均支付。倘Join Ally未能於完成買賣協議起計六個月內或各訂約方書面同意之較後日期訂立購買物業甲之協議，則買方可要求High Able購回銷售股份及貸款，總代價為人民幣245,215,100元，另須支付按年利率9%計算之利息及費用。於買賣協議完成後，Join Ally將不再為漢國及本公司之附屬公司，故此毋須就上述之收購刊發公佈。倘High Able須購回銷售股份及貸款，則本公司將遵守有關上市規則之有關規定。



### 3. 完成買賣協議後JOIN ALLY之股權

於買賣協議完成後，Join Ally將不再成為漢國及本公司之附屬公司，並成為High Able與買方之共同控制實體，由High Able與買方各持有50%之權益。而漢國及本公司屆時透過High Able分別間接持有Join Ally全部已發行股本50%及約31.46%。

就Join Ally集團所需之資金，High Able及買方將會為Join Ally集團安排融資，否則會按相同比例注入Join Ally集團發展該物業所需之資金。

### 4. 訂立該交易之理由及利益

漢國集團之核心業務策略為自行或與合適夥伴合作進行物業發展及投資。該交易與其策略一致。由於透過引入買方作為發展該物業之夥伴，將可使漢國集團分散發展該物業之風險及可使Join Ally集團分享雙方合營夥伴之資源及專才，因此董事相信，該交易將使漢國集團受惠。董事相信，漢國集團可得到之好處亦會有利於本集團（作為漢國集團之控股公司）。

董事相信，該交易之條款屬公平合理，並符合本公司股東之整體利益。

### 5. 該交易之財務影響

Join Ally於二零零六年七月成立。企業重組（當中涉及收購Join Ally集團之相關公司）尚未完成。根據Join Ally集團截至買賣協議日期之賬目，除現金及銀行結餘港幣130元外，Join Ally集團並無其他資產。Join Ally集團截至買賣協議日期之累計虧損為港幣33,984元。

於二零零六年十一月十五日，本公司與漢國訂立配售、包銷及認購協議，據此，本公司(i)同意透過香港上海滙豐銀行有限公司按全面包銷之基準向獨立投資者配售80,047,700股漢國現有股份，每股股份作價港幣4.05元（「配售」）；及(ii)有條件地同意同樣按每股股份作價港幣4.05元認購80,047,700股漢國新股份（「認購」）。配售已於二零零六年十一月二十一日完成，因此，於最後實際可行日期，本公司擁有漢國之股權由62.92%降至42.92%。認購將計劃於二零零六年十一月二十九日完成，其後，本公司擁有漢國之股權將增加至52.44%。

假設認購完成，且本公司擁有漢國之股權並無進一步變動，於買賣協議完成後，該交易對本集團之財務影響預期為(a)非流動資產減少約港幣114,500,000元；(b)流動資產增加約港幣143,600,000元；(c)流動負債減少約港幣36,300,000元；及(d)少數股東權益增加約港幣31,400,000元。於該交易完成後，出售Join Ally對本公司之綜合賬目產生之初步除稅前（如有）資本收益現時估計約為港幣34,000,000元。

## 6. 本公司及漢國之資料

本公司為投資控股公司，其附屬公司（漢國集團除外）主要從事上蓋建築工程、地基打樁工程、成衣製造及貿易及一般投資業務。

漢國為投資控股公司，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。

## 7. 買方之資料

買方為一間於開曼群島註冊成立之公司，主要從事房地產投資。

根據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本公司之獨立第三者，並非本公司之關連人士（定義見上市規則）。

## 8. 一般事項

根據上市規則，該交易構成本公司之主要交易，並須經本公司股東批准。由於買方為獨立第三者，故概無本公司之股東須於股東大會上就批准出售事項而放棄投票。本公司已獲得持有其已發行股本55.67%權益之建業發展有關該交易之書面批准。根據上市規則第14.44條，構成本公司之主要交易之該交易已以股東書面批准方式代替舉行本公司股東大會通過。

## 9. 其他資料

務請閣下亦留意本通函附錄所載之一般資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命  
王世榮  
主席  
謹啟

二零零六年十一月二十七日

## 1. 債項

於二零零六年九月三十日(即本通函付印前為編製本債項聲明之最後實際可行日期)辦公時間結束時,本集團有尚未償還貸款約港幣2,753,000,000元,由下列各項組成:

- (a) 已抵押銀行貸款約港幣1,792,000,000元;
- (b) 無抵押銀行貸款約港幣624,000,000元;
- (c) 融資租約承擔約港幣6,000,000元;
- (d) 應付一間附屬公司少數股東之無抵押款項約港幣23,000,000元;
- (e) 欠少數股東權益之無抵押貸款約港幣18,000,000元;
- (f) 應付一間關連公司之無抵押款項約港幣10,000,000元;
- (g) 本金額為港幣280,000,000元之可換股債券。

本集團重大或然負債詳情刊載於本通函附錄三之「訴訟」一節內。

本集團之已抵押銀行貸款以於聯營公司及附屬公司之股份、若干存貨之押記、貿易應收款項、銀行結餘及若干租賃物業之固定押記、發展中物業、投資物業及待出售物業作為抵押品。

除上文所載及除集團內成員公司間之負債外,於二零零六年九月三十日辦公時間結束時,本集團概無任何尚未償還之按揭、抵押、債券、借貸資本、銀行貸款及透支、債務證券或其他類似債務、融資租約、承兌負債或承兌信貸或任何擔保或其他重大或然負債。

就此債務聲明而言,外幣款額已按於二零零六年九月三十日之概約兌換率換算為港幣。

自二零零六年九月三十日以來,就董事所知,本集團之債務情況或或然負債並無任何重大不利變動。

## 2. 營運資金

董事認為,計及本集團可動用之信用貸款、現金及該交易之所得款項淨額,假設並無發生不可預知之情況,本集團具備充足營運資金應付目前所需。

### 3. 本集團之財務及營商前景

該物業將為漢國集團所持有之土地發展儲備，漢國集團於加拿大及中國大陸擁有其他土地發展儲備及於香港擁有投資物業。漢國集團將積極尋求機會，於適當時候增添其於中國大陸之土地發展儲備，並且擴大於香港之投資物業組合。鑑於經濟之潛在優勢，漢國董事對於漢國集團目前財政年度之業務前景抱樂觀態度。董事亦同樣充滿信心。除由漢國集團經營之物業業務外，本集團亦經營建築、地基打樁、成衣製造及一般貿易業務。該交易將不會對該等業務產生影響，董事亦認為該等業務於本財政年度之前景與反映於本公司截至二零零六年三月三十一日止年度之年報之前景相同。

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該物業發出之估值函件全文及估值證書，此僅為載入本通函用途而編製：



電話：(852) 2801 6100  
傳真：(852) 2501 5590

香港中環  
交易廣場二期 23 樓

地產代理牌照號碼: C-023750  
savills.com

敬啟者：

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」）（統稱「貴公司」）發出之指示對位於中華人民共和國（「中國」）之物業進行估值。吾等確認曾進行視察、作出有關查詢，並取得吾等認為必要之其他資料，以便向閣下提供吾等對該等物業於二零零六年九月三十日之價值之意見。

吾等對各項物業之估值均代表吾等對其市值之意見，所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指：「在進行適當推銷後，自願買方及自願賣方雙方經公平磋商，在知情、審慎及不受脅逼之情況下於估值日期買賣一項物業之估計金額。」

市值乃賣方在市場中合理取得之最高價格，亦為買方在市場中合理取得之最優惠價格。此估計尤其不包括因特別條款或情況（例如非典型融資、銷售及售後租回安排、合營企業、管理協議、與銷售或特別價值之任何元素有關之人士所作出之特別考慮因素或特許權）令估計價格上漲或下降。物業市場價格之估計不會考慮買賣成本，亦不會將任何有關稅項抵消。

吾等在對位於中國物業進行估值時，除另有指明者外，吾等已假設物業已按每年名義土地使用費獲批特定年期的可轉讓土地使用權，且已全數支付所有應付土地出讓金。吾等依賴有關各物業之所有權之資料。除另有指明者外，吾等進行物業估值時假設 貴公司擁有各物業的可強制執行所有權，且於獲授的整段相關未屆滿年期內可自由且不受干擾地使用、佔用或出讓該等物業的權利。

有關由 貴公司持有之發展中第1號物業方面，吾等已根據該物業將按 貴公司向吾等提供之最新發展建議發展及落成而對該物業進行估值。吾等假設就發展建議已獲得有關政府機關之所有同意書、批文及執照，且並無出現繁瑣情況或延誤。吾等亦假設發展之設計及興建乃符合當地規劃規定，並已獲得有關機關批准。於達致吾等之估值意見時，吾等已採納直接比較法，參考有關市場上可供比較之銷售交易，並已考慮完成發展項目所需支付之建築成本，以反映完成發展項目之質素。

有關由 貴公司持有作發展之第2號物業及第3號物業方面，吾等已採納直接比較法，參考市場上可供比較之銷售交易。

吾等已獲提供該等物業所有權的文件摘要，惟並無查核該等文件之正本，以確定有否未載於吾等所獲副本之任何修訂。進行估值時，吾等在頗大程度上依賴 貴公司及其中國法律顧問廣東國智律師事務所就該等物業所有權所提供之資料。吾等亦已接納有關規劃批准或法定公告、地役權、佔用年期、佔用詳情、發展方案、地盤面積及所有其他相關資料之意見。估值證書內一切尺寸、量度及面積乃以吾等獲提供之文件內所載資料為基礎，因此僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴公司提供予吾等而對估值重要之資料之真實及準確程度。 貴公司亦向吾等表示，所提供之資料並無遺漏任何重要事實。吾等認為已獲得足夠資料以達致知情之見解。

吾等曾視察該等物業之外部，且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，故吾等無法呈報該等物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。吾等並無進行實地調查，以決定地塊狀況及設施等是否適合作日後發展。吾等編製估值時，乃假設該等方面令人滿意，且於建築期內不會產生非經常性開支或延誤。

吾等未能進行詳細實地測量以核實物業面積之準確性，並假設送交吾等之文件所示之各項面積均準確無誤。

吾等之估值並無考慮物業之任何抵押、按揭或欠負債項或出售時可能涉及之任何費用或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業概無涉及可能影響其價值之繁重負擔、限制及開銷。

在評估該等物業時，吾等已遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第十二項應用指引以及香港測量師學會制定之《物業估值準則》(二零零五年第一版)所載之規定。

除另有說明外，所有金額均以人民幣列示。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此致

香港中環  
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  
特許產業測量師  
*MSc FRICS FHKIS MCI Arb RPS(GP)*  
謹啟

二零零六年十一月二十七日

附註：陳超國 (*MSc*、*FRICS*、*FHKIS*、*MCI Arb*、*RPS(GP)*) 為合資格估值師，在評估香港物業方面擁有約22年經驗，並於評估中國物業方面亦擁有約17年經驗。

## 估值概要

於二零零六年九月三十日  
現況下之市值

編號	物業	
(1)	中國廣東省 廣州市越秀區 北京南路17-43號、 安福里2-8號及余勇里1-15號	人民幣220,000,000元
(2)	中國廣東省 廣州市越秀區 北京南路45-65號、 同慶坊3-17號及德佑坊2-12號	無商業價值 (見附註 (i))
(3)	中國廣東省 廣州市越秀區 北京南路67-107號	無商業價值 (見附註 (ii))
總計：		<u>人民幣220,000,000元</u>

## 附註：

- (i) 由於尚未取得國有土地使用證，故吾等在估值時並無賦予該物業商業價值。倘 貴公司取得有效之國有土地使用證，並假設所有土地出讓金已悉數支付，該物業於二零零六年九月三十日之市值將為人民幣70,000,000元。
- (ii) 由於並無訂立國有土地使用權之正式合同及土地出讓金並未悉數支付，故吾等在估值時並無賦予該物業商業價值。倘 貴公司取得有效之國有土地使用證，並假設所有土地出讓金已悉數支付，該物業於二零零六年九月三十日之市值將為人民幣210,000,000元。



## 估值證書

於二零零六年  
九月三十日  
現況下之市值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下之市值
(1)	中國廣東省 廣州市越秀區 北京南路17-43號、 安福里2-8號及 余勇里1-15號	該物業包括一幅土地，地盤面積約2,915平方米(31,377平方呎)，於其上擬興建一項綜合發展項目。  該擬興建之發展項目包括於4層樓高之商場及3層之地庫停車場上興建一幢樓高26層之住宅大廈。於完成時，該擬興建之發展項目之總建築面積約34,077平方米(366,805平方呎)。  該物業已獲授土地使用權，年期自一九九七年三月二十六日起計分別為70年(作住宅用途)及40年(作商業用途)。	該物業為在興建中之發展項目，正待進行內部裝修。	人民幣220,000,000元

## 附註：

- (1) 根據廣州市國土資源和房屋管理局於二零零二年八月二十一日頒發之國有土地使用證(穗府國用(2002)字第特132號)，地盤面積2,451平方米之一幅土地之土地使用權已授予廣州華銀房地產開發有限公司(「華銀」)。
- (2) 根據廣州市國土局及華銀於一九九八年九月一日訂立之國有土地使用權出讓補充合同(穗建開合(92)132號)，主要條件(其中包括)概述如下：
- |        |   |     |             |
|--------|---|-----|-------------|
| 地盤面積   | : |     | 2,915平方米    |
| 可建建築面積 | : | 商業  | : 5,905平方米  |
|        |   | 住宅  | : 22,635平方米 |
|        |   | 地下室 | : 5,537平方米  |
- (3) 根據廣州市國土資源和房屋管理局於二零零六年四月十二日發出之預售許可証(穗房預字第19990009號)，總建築面積15,786平方米之238個住宅單位、90個商業單位及70個泊車位獲准預售。
- (4) 貴公司告知，於擬興建之發展項目完成時將送交原有住戶之商用面積及住宅面積為183平方米及83平方米。吾等在進行估值時已考慮上述面積。
- (5) 貴公司之中國法律顧問已向吾等提供有關該物業所有權之法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 華銀擁有一幅地盤面積2,451平方米之土地之土地使用權；
  - (ii) 附註1所載之國有土地使用證仍然合法及有效；
  - (iii) 華銀對該物業之土地使用權享有佔有、使用、收益及處置的權利；
  - (iv) 該物業不受任何抵押規限；及
  - (v) 華銀須執行民事判決，償還合共人民幣8,420,000元之尚未支付之建築費用予廣州市第一建築工程有限公司，以解除擬興建之發展項目之31個住宅單位之押記頒令。貴公司告知，彼等快將承擔執行判決。吾等在進行估值時，已假設上述判決已獲執行。



## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零六年 九月三十日 現況下之市值
(3)	中國廣東省 廣州市越秀區 北京南路67-107號	該物業包括一幅地塊，面積約 4,025平方米(43,325平方呎)。  該物業已規劃發展為商業／寫字樓 發展項目，所規劃之建築面積約 45,453平方米(489,256平方呎)。  該物業獲授之土地使用權，年期為 40年(作商業、旅遊及娛樂用途)及 50年(作其他用途)。	該物業為空地，有 待發展。	無商業價值 (見附註(6))

## 附註：

- (1) 根據國有土地使用證(穗府國用(1998)字第特172號)，地盤面積2,781平方米之一幅土地之土地使用權已授予廣州中旅大道房地產開發有限公司(「中旅」)作綜合用途。土地使用年期為40年(作商業、旅遊及娛樂用途)及50年(作其他用途)。
- (2) 根據廣州規劃局於一九九五年三月二十四日發出之廣州市城市規劃局建築設計要點(穗城規北片發字(1995)第80號)，建設規劃之規定(其中包括)如下：
 

樓宇高度       ： 28層(部份12層)

覆蓋率         ： 不超過37.5%

地積比率       ： 不超過 10
- (3) 根據廣州市國土局於一九九八年十一月十八日發出之建設用地批准書(穗國土建用字(1998)第604號)，已獲准於一幅地盤面積4,025平方米之土地上興建一項商業／寫字樓發展項目。
- (4) 貴公司之中國法律顧問已向吾等提供有關該物業所有權之法律意見，其中包括以下資料：
  - (i) 中旅擁有一幅地盤面積為2,781平方米之土地之土地使用權，並有權佔用、使用或收取上述土地使用權所產生之收入；
  - (ii) 該物業之土地使用權已抵押予廣東發展銀行股份有限公司(「廣東發展銀行」)；
  - (iii) 漢國置業(深圳)有限公司於二零零六年六月五日透過拍賣，購入第(ii)點所述之債項。漢國置業(深圳)有限公司將敦促廣東發展銀行執行解除債項，以解除上述銀行對有關轉讓該物業之限制；及
  - (iv) 中旅並未與廣州市國土資源和房屋管理局訂立國有土地使用權出讓合同，而土地出讓金之餘額尚未支付。為求不影響中旅之法定權利，彼等須訂立上述合同，並結清尚未支付之土地出讓金。
- (5) 由於尚未悉數結清土地出讓金，故吾等並無賦予該物業商業價值。
- (6) 倘 貴公司取得有效之國有土地使用證，並假設所有土地出讓金已悉數支付，該物業於二零零六年九月三十日之市值為人民幣210,000,000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，致使本通函內任何陳述有所誤導。

## 2. 權益披露

### 2.1 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上市發行人之董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

#### (a) 於本公司之普通股份之好倉

董事姓名	附註	權益性質	持有普通 股份數目	持股概約 百分比
王世榮	1	公司	306,959,324	55.67
王查美龍	1	公司	306,959,324	55.67
范仲瑜		個人	1,882,285	0.34

## (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	權益性質	持有普通股份數目	持股概約百分比
王世榮	2	漢國	公司	171,800,853	42.92
	3	建聯	公司	218,138,283	55.00
	4	建業發展	公司	9,900,000	99.00
		建業發展	個人	100,000	1.00
		Lucky Year	個人	10,000	50.00
王查美龍	2	漢國	公司	171,800,853	42.92
	2	建聯	公司	115,395,797	29.10
	4	建業發展	公司	9,900,000	99.00
		Lucky Year	個人	10,000	50.00
范仲瑜	5	冠暉投資有限公司	公司	2,000	20.00

## (c) 於本公司之聯繫公司之相關股份之權益

根據建聯之購股權計劃，馮文起先生擁有可認購建聯800,000股股份之購股權，行使價為每股港幣0.70元(可予調整)。該購股權於一九九九年七月十三日授出及可於二零零九年七月十二日前行使。

附註：

1. 該等股份乃由Lucky Year之附屬公司建業發展實益持有。王世榮先生及王查美龍女士均為Lucky Year之董事並擁有其三分之一以上之股本權益。
2. 該等股份乃由本公司或其全資附屬公司實益持有。誠如附註1所述，王世榮先生及王查美龍女士被視作擁有該等股份之權益。
3. 該218,138,283股股份中之115,395,797股股份乃由本公司全資附屬公司持有，而餘下之102,742,486股股份乃由王世榮先生控制之公司Enhancement Investments Limited持有。誠如附註1所述及根據於Enhancement Investments Limited之權益，王世榮先生被視作擁有該等股份之權益。
4. 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作擁有該等股份之權益。
5. 該等股份由金濤企業有限公司擁有，而范仲瑜先生為該公司之董事兼股東。

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。

## 2.2 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	持有普通 股份數目	持股概約 百分比
建業發展	306,959,324	55.67
Lucky Year	306,959,324	55.67

上述所有權益均屬好倉。根據證券及期貨條例第316條，建業發展及Lucky Year被視作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，或於該等股本中擁有任何認購權：

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
陳遠強	Chinney Contractors Company Limited	13.95
深圳市御建業實業發展有限公司	廣州漢國福強地產開發 有限公司	30
兆銳發展有限公司	廣州漢國福強地產開發 有限公司	10
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
廣東廣控集團有限公司	深圳市廣海投資有限公司	20
金濤企業有限公司	冠暉投資有限公司	20
李南	冠暉投資有限公司	20

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，或於該等股本中擁有任何認購權。

### 3. 董事於資產、合約及競爭業務之權益

漢國集團在Lucky Year提供現金抵押之協助下取得銀行融資港幣150,000,000元。考慮到Lucky Year所提供之現金抵押，漢國集團同意補償及支付Lucky Year於銀行貸款期間內尚未償還之現金抵押平均本金額之1.75%之每年佣金。除非提前或延遲償還，否則銀行貸款將於二零零九年一月到期。王世榮先生及王查美龍女士為Lucky Year之董事兼股東。馮文起先生亦為Lucky Year之董事。

本公司與漢國就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事先通知終止。於截至二零零六年三月三十一日止年度，已向漢國收取之管理費用為港幣6,000,000元。王世榮先生及王查美龍女士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。馮文起先生亦為漢國之董事。

本公司透過提供行政及一般服務，於截至二零零六年三月三十一日止年度已向建聯收取港幣2,000,000元之管理費用。王世榮先生及馮文起先生為建聯之董事。王世榮先生及王查美龍女士透過彼等於本公司之權益於建聯擁有實益權益。

范仲瑜先生為范仲瑜律師行之顧問，該公司向本集團提供法律及專業服務，並就該等服務收取一般專業費用。於截至二零零六年三月三十一日止年度，本集團已支付之費用總額約為港幣349,000元。

本公司於二零零六年七月二十四日訂立協議，以現金代價港幣8,600,000元出售Gateway Group Holdings Limited及寶建有限公司之全部已發行股本及轉讓相關股東貸款予Grow Ahead Enterprises Limited。王世榮先生為Grow Ahead Enterprises Limited之董事並實益擁有其全部已發行股本。該交易構成本公司之關連及須予披露交易，惟已豁免取得獨立股東之批准。該交易已於二零零六年十月二十四日完成。

王查美龍女士為香港興業國際集團有限公司之董事。香港興業國際集團有限公司從事物業發展、物業投資、物業管理服務、保健服務、庫務投資及製造之業務。王查美龍女士因而被視為於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於自二零零六年三月三十一日(即本集團最近期公佈之經審核財政報告之編製日期)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) 董事或彼等之聯繫人士概無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僱主不可於一年內終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)之服務合約。

#### 5. 訴訟

Chinney Contractors Company Limited(本公司擁有86.05%權益之附屬公司)之若干附屬公司於彼等各自之日常業務中牽涉法律訴訟或索償。於最後實際可行日期，因該等索償(包括估計之法律費用)而產生之或然負債約為港幣31,004,000元。經考慮法律意見後，董事認為該等訴訟及索償欠缺有效理據，因此毋須就任何潛在負債作出撥備。

謹請參照該物業之估值報告，有關華銀牽涉於人民幣8,420,000元金額之訴訟。於法庭作出裁決後，漢國已在賬目內對該負債作出全數撥備。

除上述披露者外，於最後實際可行日期，董事概不知本集團任何成員公司牽涉任何重大訴訟或仲裁，且就董事所知，本集團之任何成員公司概無尚未完結或面臨威脅之重大訴訟、仲裁或索償。

#### 6. 專家及同意書

以下為本通函所載提供意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司	物業估值師

- (a) 於最後實際可行日期，第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司概無於本集團任何成員公司中直接或間接擁有任何股權或認購或委派他人認購本集團任何成員公司之證券之權利(不論是否可合法執行)。



- (b) 第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司已就本通函之刊發發出同意書，且迄今並無撤回，並同意載入其函件及以其形式及內容轉載其名稱。
- (c) 自二零零六年三月三十一日（即本集團最近期公佈之經審核財政報告之編製日期），第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司概無於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任何權益。

## 7. 重大合約

緊接本通函刊發日期前兩年內，本集團成員公司簽訂以下非於正常業務過程中簽訂並屬或可能屬重要之合約：

- (a) 本公司、漢國及香港上海滙豐銀行有限公司就配售及認購漢國80,047,700股股份於二零零六年十一月十五日訂立之配售、包銷及認購協議。
- (b) 本公司、Grow Ahead Enterprises Limited及Gateway Group Holdings Limited就轉讓Gateway Group Holdings Limited所欠之股東貸款而於二零零六年十月二十四日訂立之轉讓契據。
- (c) 買賣協議。
- (d) 本公司、Grow Ahead Enterprises Limited就以現金代價港幣8,600,000元出售Gateway Group Holdings Limited及寶建有限公司之全部已發行股本及轉讓有關股東貸款而於二零零六年七月二十四日訂立之協議。
- (e) 漢國、Hon Kwok Land Treasury IV Limited及J.P. Morgan Corporate Trustee Services Limited就發行港幣280,000,000元3.5%可換股債券而於二零零六年六月二十七日訂立之信託契約。
- (f) 漢國、Hon Kwok Land Treasury IV Limited及若干人士就發行港幣280,000,000元3.5%可換股債券而於二零零六年六月二十七日訂立之支付、轉換及轉讓代理協議。
- (g) 漢國、Hon Kwok Land Treasury IV Limited及若干買家就發行港幣280,000,000元3.5%可換股債券而於二零零六年六月十九日訂立之認購協議。
- (h) 瑞資發展有限公司及Capitol Hotel Sdn. Bhd.就以現金代價馬幣70,000,000元出售Plaza Ampang於二零零六年六月十二日訂立之買賣協議。
- (i) 合盟國際發展有限公司及內蒙古華業地產股份有限公司就以現金代價人民幣10,000,000元收購深圳漢國華業發展有限公司餘下20%股本權益而於二零零六年三月十六日訂立之協議。
- (j) High Able Group Limited、MSR Asia Acquisitions VII, Inc.及Floralmist Holdings Ltd.就轉讓Floralmist Holdings Ltd.所欠之股東貸款而於二零零六年二月二十八日訂立之轉讓契據。

- (k) 穗邦有限公司及深圳市御建業實業發展有限公司就以現金代價人民幣53,568,000元收購佛山市南海信達房地產有限公司餘下20%股本權益而於二零零六年一月二十四日訂立之協議。
- (l) High Able Group Limited、MSR Asia Acquisitions VII, Inc.及Floralmist Holdings Ltd.就透過Floralmist Holdings Ltd.共同發展物業而於二零零五年十二月十七日訂立之股東協議。
- (m) High Able Group Limited、漢國置業(中國)有限公司及MSR Asia Acquisitions VII, Inc.就以總代價人民幣133,920,000元出售Floralmist Holdings Ltd.之50%已發行股本及轉讓有關股東貸款而於二零零五年十二月十七日訂立之買賣協議。
- (n) 漢國置業(中國)有限公司、Gateway China Fund I及Rich Central Limited就轉讓Rich Central Limited所欠之股東貸款而於二零零五年十月二十八日訂立之轉讓契約。
- (o) Best Treasure Limited、Chinney Construction (BVI) Limited(本公司擁有86.05%權益之附屬公司)及建聯就以總代價港幣7,800,000元收購建泰貿易有限公司全部已發行股本而於二零零五年十月二十六日訂立之買賣協議。
- (p) 漢國置業(中國)有限公司及Gateway China Fund I就透過Rich Central Limited共同發展物業而於二零零五年十月二十一日訂立之合營企業協議。
- (q) 漢國置業(中國)有限公司及Gateway China Fund I就以總代價港幣45,658,619.46元出售Rich Central Limited已發行股本之50%及轉讓有關股東貸款而於二零零五年十月二十一日訂立之買賣協議。

## 8. 一般事項

- (a) 本公司之公司秘書為陳玉英女士。彼為英國特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會資深會員。
- (b) 本公司之合資格會計師為蕭佳娜女士。彼為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員。
- (c) 本公司之註冊辦事處位於香港中環干諾道中111號永安中心23樓。
- (d) 本公司之股份過戶登記處為登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (e) 本通函中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

## 9. 備查文件

下列文件可由本通函刊發日期起至二零零六年十二月十三日止之期間內之一般辦公時間，於本公司之註冊辦事處（地址為香港中環干諾道中111號永安中心23樓）可供查閱：

- (a) 本公司之公司組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司及其附屬公司於截至二零零六年三月三十一日止兩個年度之經審核綜合財政報告；
- (c) 本通函所載附錄二之第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司所編製之該物業之估值報告；
- (d) 本附錄三「專家及同意書」一節所述之書面同意；
- (e) 本附錄三「重大合約」一節所述之重大合約；
- (f) 本公司就出售位於馬來西亞之物業－Plaza Ampang而於二零零六年八月十五日刊發之通函；
- (g) 本公司就出售Gateway Group Holdings Limited及寶建有限公司之全部權益（連同轉讓有關股東貸款）而於二零零六年八月十五日刊發之通函；及
- (h) 本通函。