
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)

關連及須予披露交易

出售於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)

二零零六年八月十五日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
1. 緒言	3
2. 該協議	3
3. 出售事項之財務影響	5
4. 進行出售事項之原因及好處	5
5. 有關本公司之資料	5
6. 有關買方之資料	5
7. 上市規則之含義	6
8. 其他資料	6
附錄 – 一般資料	7

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：

「該協議」	指	本公司與買方於二零零六年七月二十四日就向買方出售銷售股份及轉讓貸款訂立之協議
「該公佈」	指	本公司於二零零六年七月二十五日就出售銷售股份及轉讓貸款而刊發之公佈
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	香港銀行一般營業之日子，不包括星期六或星期日
「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，為本公司之控股公司，目前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
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據該協議出售銷售股份及轉讓貸款
「Gateway」	指	Gateway Group Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，現時為本公司之直接全資附屬公司
「Gateway集團」	指	Gateway及其附屬公司及共同控制實體
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「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
「漢國集團」	指	漢國及其附屬公司

釋 義

「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「港幣」	指	香港之法定貨幣港元
「最後實際可行日期」	指	二零零六年八月八日，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	Gateway欠本公司之股東貸款合共約港幣60,200,000元，乃免息貸款
「Lucky Year」	指	Lucky Year Finance Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「該物業」	指	位於九龍長沙灣長裕街18號柏裕工業中心4樓全層及位於地下之第5及12號停車位
「買方」	指	Grow Ahead Enterprises Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「寶建」	指	寶建有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，現時為本公司之直接全資附屬公司
「銷售股份」	指	本公司所持有Gateway及寶建之全部已發行股本
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司



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
德輔道中77號
18樓

* 獨立非執行董事

敬啟者：

關連及須予披露交易

**出售於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)**

1. 緒言

謹此提述該公佈，於該公佈中，董事會宣佈於二零零六年七月二十四日，本公司作為賣方與買方訂立該協議，以總現金代價港幣8,600,000元向買方出售於Gateway及寶建之全部已發行股本及轉讓貸款予買方。

根據上市規則，出售事項構成本公司之關連及須予披露交易。本通函旨在向閣下提供有關出售事項之進一步資料及上市規則所規定之其他資料。

2. 該協議

根據該協議，本公司同意向買方出售銷售股份及轉讓貸款予買方。

(a) 日期

二零零六年七月二十四日

(b) 訂約方

賣方： 本公司

買方： Grow Ahead Enterprises Limited

(c) 有關Gateway及寶建之資料

(i) Gateway

Gateway乃一間投資控股公司，其附屬公司及共同控制實體主要從事成衣製造及貿易。

Gateway於截至二零零六年三月三十一日止年度之應佔除稅前及除稅後虧損淨額均約為港幣49,000,000元。Gateway於截至二零零五年三月三十一日止年度之應佔除稅前及除稅後虧損淨額均約為港幣26,800,000元。於二零零六年三月三十一日，Gateway之負債淨額為港幣51,200,000元。

(ii) 寶建

寶建為一間持有該物業之公司，該物業已作為Gateway集團之辦公室。寶建於截至二零零六年三月三十一日止年度之應佔除稅前及除稅後虧損淨額均約為港幣290,000元。寶建於截至二零零五年三月三十一日止年度之應佔除稅前及除稅後溢利淨額分別約為港幣190,000元及港幣130,000元。於二零零六年三月三十一日，寶建之負債淨額為港幣400,000元。

於該協議完成後，本公司將不再擁有Gateway及寶建之任何股本權益。

(d) 代價

出售銷售股份及轉讓貸款之總代價為港幣8,600,000元。銷售股份及貸款之代價乃由訂約方按公平基準磋商並參考Gateway及寶建之總負債淨值及將予轉讓之貸款而釐定。代價港幣8,600,000元將以下列方式支付：

- i. 按金港幣860,000元已於簽訂該協議時支付；及
- ii. 代價之餘額港幣7,740,000元將於該協議完成時或該協議日期後三個月(以較後者為準)支付。

倘在訂約雙方並無失責之情況下未能完成，則該協議將予終止，按金將退回予買方。

(e) 完成

根據本公司向銀行發出之同意函件(有關Gateway集團獲得之銀行融資)，本公司在出售Gateway集團時須取得銀行之同意或向銀行發出通知。因此，須待有關銀行同意訂立及／或落實該協議後，該協議方可完成。

該協議將於上述條件達成後第五個營業日完成，惟在任何情況下不得遲於該協議訂立日期之日起計3個月，或訂約方以書面同意之較後日期。

3. 出售事項之財務影響

於二零零六年三月三十一日，Gateway集團及寶建(包括將予轉讓之貸款)之合併經審核資產淨值為港幣8,600,000元。因此，經參考Gateway集團及寶建於二零零六年三月三十一日之資產賬面淨值，出售事項並無產生重大盈虧。

出售事項對本集團之財務影響預期為(a)流動資產減少約港幣168,000,000元；及(b)流動負債減少約港幣160,000,000元。

4. 進行出售事項之原因及好處

董事相信，出售事項為本集團提供變現其投資之良好機會及可將其資源調配於本集團其他業務上。出售事項將進一步鞏固本集團之財務狀況及加強其現金流量。出售事項之所得款項將用作本集團之一般營運資金。本集團並未就所得款項之用途物色任何項目。

代價港幣8,600,000元乃由訂約方基於公平磋商後釐定。董事(包括獨立非執行董事)認為，出售事項之條款公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

5. 有關本公司之資料

本公司為投資控股公司，其附屬公司主要從事物業發展、物業投資、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。

6. 有關買方之資料

買方為一間在英屬處女群島註冊成立之公司，主要從事投資業務。

買方為由本公司董事及主要股東王世榮先生及王查美龍女士實益擁有及控制之公司。

7. 上市規則之含義

鑒於買方為由本公司董事及主要股東王世榮先生及王查美龍女士實益擁有及控制之公司，故買方被視為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，出售事項構成本公司之關連及須予披露交易。由於上市規則所界定之適用百分比比率超過5%但少於25%，但代價不超過港幣10,000,000元，因此收購事項須遵守上市規則第14A章所載申報及公佈之規定，但毋須取得獨立股東批准。

8. 其他資料

務請閣下亦須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

二零零六年八月十五日

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	241,706,553	60.39
	2	建聯	公司	46,158,319	29.10
	3	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	241,706,553	60.39
	2	建聯	公司	46,158,319	29.10
	3	建業發展	公司	9,900,000	99.00
		Lucky Year	個人	10,000	50.00
范仲瑜	4	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320,000股股份之購股權，行使價為每股港幣1.75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之董事並實益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. 該等股份由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。
4. 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。

除本通函所披露者外，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
運通國際投資有限公司	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
Metro Corporation Indonesia Limited	Metro Gateway Concept (HK) Limited	49
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

除本通函披露者外，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，或於該等股本中擁有任何認購權。

3. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，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。

除上文所披露者外，董事概無於與本集團之任何業務直接或間接構成競爭之業務中擁有權益。

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

(a) 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。

(b) 於一九九六年四月二十日，漢國之全資附屬公司集和投資有限公司（「集和投資」）就位於香港銅鑼灣波斯富街18-22號與謝斐道交界之樓宇之地下與相連之行人路出現不同水平高度而接獲傳訊令。索償額（不包括少量建築費及有關費用）分別為港幣41,000,000元或港幣69,300,000元，即索償十二個月期間所損失之租金收入或買入價之利息。該項索償之答辯書已於一九九六年七月二十二日提交。

於一九九七年十二月二日，該項索償之原告獲准修改於一九九六年四月二十日發出之傳訊令及申索陳述書。誠如漢國律師之建議，集和投資亦就此於一九九七年十二月三十日提交經修改之答辯書，而集和投資之律師亦於同日向原告之律師要求取得更詳盡之經修改申索陳述書。

經諮詢漢國之法律顧問（以集和投資法律顧問之身份）之意見後，董事認為該項經修改之索償並不可能成功，因而認為毋須就該項索償作出撥備。根據法院法令，原告已於二零零四年十一月五日被解散。

除上述披露者外，於最後實際可行日期，董事概不知悉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. 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之資深會員。
- (c) 本公司之註冊辦事處位於香港德輔道中77號18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。