

閣下如對本通函任何內容或應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商，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，並明確表示概不會就因本通函全部或任何部份內容而產生或因依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

出售物業
鹽業商業大廈

| | |
|-----------------------|----|
| 釋義 | 1 |
| 董事會函件 | |
| 1. 緒言 | 3 |
| 2. 正式協議 | 4 |
| 3. 進行出售事項之原因及好處 | 5 |
| 4. 出售事項之財務影響 | 5 |
| 5. 上市規則之含義 | 6 |
| 6. 本公司之資料 | 6 |
| 7. 漢國之資料 | 6 |
| 8. 買方之資料 | 7 |
| 9. 一般事項 | 7 |
| 附錄一 — 本集團之財務資料 | 8 |
| 附錄二 — 該物業之估值報告 | 10 |
| 附錄三 — 一般資料 | 13 |

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

| | | |
|--------|---|---|
| 「董事會」 | 指 | 本公司之董事會 |
| 「建聯」 | 指 | 建聯集團有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市 |
| 「建業發展」 | 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55.67% |
| 「本公司」 | 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，並為漢國之控股公司，於最後實際可行日期持有漢國已發行股本約52.99% |
| 「完成日期」 | 指 | 根據正式協議之出售事項之完成日期，為二零零八年七月三十一日或之前或賣方通知買方其建築師已證明該物業按照屋宇署批准日期為二零零七年五月二十九日之拆卸圖則及日期為二零零八年一月二十九日之修訂而進行之清拆工程已達至地面樓層（現時於地面樓層之混凝土路面及圍板應予以保留）後七個曆日內（以較後者為準） |
| 「董事」 | 指 | 本公司之董事 |
| 「出售事項」 | 指 | 賣方出售該物業予買方 |
| 「正式協議」 | 指 | 賣方與買方於二零零八年四月十四日就買賣該物業而訂立之正式買賣協議 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司 |
| 「港幣」 | 指 | 香港法定貨幣港元 |
| 「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 |

釋 義

| | | |
|--------------|---|---|
| 「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 |
| 「最後實際可行日期」 | 指 | 二零零八年四月二十一日，即本通函付印前為確定當中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 |
| 「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 | 上市公司董事進行證券交易的標準守則 |
| 「該物業」 | 指 | 一幢位於香港德輔道中二三六至二四二號之商業大廈，名為鹽業商業大廈 |
| 「臨時協議」 | 指 | 賣方與買方於二零零八年三月五日就買賣該物業而訂立之臨時買賣協議 |
| 「買方」 | 指 | 佳誼投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司 |
| 「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 | 本公司之股東 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「賣方」 | 指 | 漢昌有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為漢國之間接全資附屬公司 |



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*

王敏剛*

陳家俊*

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

出售物業 鹽業商業大廈

1. 緒言

於二零零八年三月七日，本公司及漢國之董事聯合公佈，於二零零八年三月五日，賣方（漢國之間接全資附屬公司）與買方訂立臨時協議，據此賣方同意出售而買方同意購買該物業，現金代價為港幣335,000,000元。經公平磋商後，賣方及買方於二零零八年四月十四日簽訂正式協議。

根據上市規則，正式協議擬進行之出售事項構成本公司之主要交易。本通函旨在遵照上市規則之規定向閣下提供出售事項之進一步詳情。

2. 正式協議

(a) 日期

二零零八年四月十四日

(b) 訂約方

賣方： 漢昌有限公司，為漢國之間接全資附屬公司

買方： 佳誼投資有限公司

(c) 該物業之資料

該物業乃一幢位於香港德輔道中二三六至二四二號之商業大廈，名為鹽業商業大廈。該物業之地盤面積約為3,249平方呎。由於該地盤之地積比率於二零零六年七月獲批准由12倍增加至15倍，故該物業現有之總樓面面積可相應增加。因此，該物業現正進行清拆，以重建為一幢現代化之寫字樓大廈，並附設零售店舖，以儘量提高該地盤之總樓面面積，從而為漢國集團提高租金收入。

賣方於二零零二年十二月以現金代價港幣68,000,000元購入該物業，自此一直持作為投資物業以賺取持續租金收入。該物業於二零零七年九月三十日經獨立估值師重估後之賬面值為港幣240,000,000元。截至二零零七年三月三十一日止年度，該物業之除稅前及除稅後溢利分別約為港幣33,000,000元及港幣28,000,000元，而截至二零零六年三月三十一日止年度，則分別約為港幣54,000,000元及港幣51,000,000元。

(d) 代價

出售事項之代價為現金港幣335,000,000元，乃由訂約各方經參考鄰近物業之市值按公平原則磋商而釐定。代價將以下列方式支付：

- (i) 首期訂金為港幣10,000,000元，已由買方於簽訂臨時協議時支付予賣方；
- (ii) 第一期額外之訂金為港幣23,500,000元，已由買方於二零零八年三月二十日支付；
- (iii) 第二期額外之訂金為港幣16,750,000元，已由買方於二零零八年四月二十一日支付；及
- (iv) 港幣284,750,000元之餘額，將於完成日期支付。

(e) 完成

出售事項將於二零零八年七月三十一日或之前或賣方通知買方其建築師已證明該物業按照屋宇署批准日期為二零零七年五月二十九日之拆卸圖則及日期為二零零八年一月二十九日修訂而進行之清拆工程已達至地面樓層（現時於地面樓層之混凝土路面及圍板應予以保留）後七個曆日內（以較後者為準）完成。

3. 進行出售事項之原因及好處

漢國之董事相信，出售事項為漢國集團提供良好機會以具吸引力之回報變現其於該物業之投資。出售事項將進一步鞏固漢國集團之財務狀況及增加其現金流量。

董事相信，出售事項之條款公平合理，並符合股東之整體利益。

4. 出售事項之財務影響

賣方於二零零二年十二月購入該物業之原價為港幣68,000,000元。有鑑於持有該物業之意向為賺取租金收入，故該物業已於賣方及漢國集團之賬目內列作為投資物業。根據漢國集團之會計政策，該物業已於每個會計期間結束時重估至其公平值，而其公平值之任何變動已計入於該期間之收益表內。該物業於二零零七年九月三十日之賬面值為港幣240,000,000元。因此，截至二零零七年九月三十日，漢國集團已於其財務報表內確認該物業之公平值收益（經扣除翻新成本）約為港幣161,000,000元。有關該物業之遞延稅項負債（經扣除因賣方之稅務虧損而產生可抵銷其遞延稅項負債之遞延稅項資產）於二零零七年九月三十日之撥備為港幣14,000,000元。

誠如本通函附錄二之估值報告所述，於二零零八年三月五日該物業之市值被評估為港幣310,000,000元。假設該物業於二零零八年三月三十一日之賬面值亦為港幣310,000,000元，經扣除清拆費用後，該物業於漢國集團截至二零零八年三月三十一日止財政年度之下半年將錄得公平值收益約港幣69,000,000元。由於已經訂立臨時協議，預期該物業於二零零八年三月三十一日之賬面值將不可再透過其使用而變現。因此，於截至二零零八年三月三十一日止財政年度之下半年，將不會就該物業之公平值收益而提供遞延稅項撥備。根據出售資本資產之收入無須繳納香港稅項之原則下，以上所述之遞延稅項撥備港幣14,000,000元亦將於截至二零零八年三月三十一日止財政年度內全數撥回，並在其收益表內確認為可抵銷稅額。

在沒有出現不可預知之情況下，預期出售事項將根據正式協議之條款於二零零八年七月三十一日完成。漢國集團將於出售事項完成時，於截至二零零九年三月三十一日止之財政年度確認入帳其資本收益結餘約港幣20,000,000元，即代價港幣335,000,000元與該物業於二零零八年三月三十一日之公平值（假設為港幣310,000,000元），及經扣除所有相關費用包括佣金及該物業之進一步清拆費用後之差額。

本公司為漢國之控股公司，於最後實際可行日期持有漢國已發行股本約52.99%。假設本公司於漢國之持股百份比並無變動，於出售事項完成時本集團應佔純利約港幣11,000,000元。該純利是以漢國將於出售事項完成時確認之溢利經扣除漢國之少數股東權益而計算。

預期出售事項完成後將為漢國集團帶來現金所得款項淨額約港幣282,000,000元（經償還該物業之銀行貸款及扣除相關費用）。所得款項淨額將作為漢國集團之一般營運資金。

假設該物業之帳面值於二零零八年三月三十一日為港幣310,000,000元，預期出售事項完成後對本集團之財務影響為(a)非流動資產減少約港幣310,000,000元；(b)流動資產增加約港幣254,000,000元；(c)銀行貸款減少約港幣47,000,000元；(d)其他流動負債減少約港幣29,000,000元；(e)少數股東權益增加約港幣9,000,000元；及(f)本公司股本持有人應佔溢利增加約港幣11,000,000元。

5. 上市規則之含義

根據上市規則，出售事項構成本公司之主要交易及須由股東批准。由於買方為獨立於本公司之第三方，故倘若本公司召開股東大會，概無股東須就批准出售事項而放棄投票。

本公司已於二零零八年三月六日獲得建業發展（於最後實際可行日期持有本公司之已發行股本約55.67%權益）就有關出售事項之書面批准。根據上市規則第14.44條，構成本公司之主要交易之出售事項已由股東之書面批准方式通過代替召開本公司股東大會。

6. 本公司之資料

本公司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及一般投資業務。

於最後實際可行日期，建業發展持有本公司已發行股本約55.67%。

7. 漢國之資料

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。

於最後實際可行日期，本公司持有漢國已發行股本約52.99%。

8. 買方之資料

買方乃一間於香港註冊成立之私人有限公司。

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為獨立於本公司之第三者，並非本公司之關連人士（定義見上市規則）。

9. 一般事項

謹請閣下垂注本通函各附錄所載有關本公司之其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
馮文起
董事總經理
謹啟

二零零八年四月二十八日

1. 債務

於二零零八年三月三十一日（即本通函付印前為編製本債務聲明之最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團有尚未償還之借貸約港幣1,929,000,000元，包括：

- (a) 已抵押銀行貸款約港幣1,412,000,000元；
- (b) 無抵押銀行貸款約港幣219,000,000元；
- (c) 所欠一間附屬公司少數股東之無抵押金額約港幣17,000,000元；
- (d) 本集團於二零零八年三月三十一日賬目內所記錄之可換股債券負債部份之攤銷成本約港幣281,000,000元。可換股債券於二零零八年三月三十一日之未贖回本金額約港幣300,000,000元。

本集團於二零零八年三月三十一日之已抵押銀行借貸之抵押品為一間聯營公司及若干附屬公司之股份、若干股本證券、發展中物業、投資物業及持作出售物業及轉讓若干物業租賃之租金收入。

本集團於二零零八年三月三十一日之或然負債為就其停車場業務而由銀行授出之保證信貸約港幣4,000,000元，及就向公用事業發出之擔保以代替現金保證金而獲授之銀行信貸約港幣300,000元。

除上述及已披露者外，及本集團內成員公司之間之負債及於日常業務中之一般應付賬款及票據外，本集團於二零零八年三月三十一日營業時間結束時並無任何尚未償還之按揭、抵押、債券、借貸資本、債務證券、銀行貸款及透支或其他類似債務、融資租賃或租賃承擔、承兌負債或承兌信貸或任何擔保或其他之重大或然負債。

就本債務聲明而言，外幣款項已按二零零八年三月三十一日營業時間結束時通行之概約匯率換算為港幣。

董事並不知悉本集團自二零零八年三月三十一日起之債務狀況及或然負債有任何重大逆轉。

2. 營運資金

董事經作出適當及審慎查詢後，在並無發生不可預知之情況下及經考慮本集團可動用之財務資源（包括內部資源、現時可動用之銀行信貸及預期出售事項之所得款項），確信於出售事項完成後，本集團具備足夠營運資金供本集團由本通函刊發日期起計未來十二個月之需要。

3. 本集團之財務及經營前景

本集團之主要業務為物業發展及投資（透過漢國集團經營）及成衣製造及貿易（透過J.L. Chinney (Holdings) Company Limited及其附屬公司（「J.L.集團」）經營）。除此之外，本公司擁有於建聯（一間本公司擁有29.1%權益之聯營公司）之投資及其他可出售證券。

漢國集團於中國大陸及加拿大擁有土地發展儲備及於香港及中國大陸擁有投資物業。近期全球經濟環境因美國最近爆發次按危機而轉趨困難。預期中國大陸可能會有更多緊縮財政措施以遏止通脹上升以及調整物業市場。儘管如此，隨著經濟持續增長、城市化增加、家庭收入上升及預料人民幣升值，內地物業市場之中長期前景傾向於正面。在內地經濟力量支持下，香港經濟依然良好。預期來年的低息環境、有限土地供應及低建屋完成量將繼續有助支持香港之物業市場（尤其是投資物業市場）。漢國集團之營運主要在香港及中國大陸，將謹慎留意任何因美國次按危機及中國大陸可能實施的緊縮財政措施而產生的機會及威脅。

J.L.集團之生產基地位於中國大陸，無可避免受員工成本上漲及人民幣兌美元升值所影響。J.L.集團一直集中向歐洲之高檔客戶進行銷售及維持有效之成本管理，此舉使J.L.集團業績依然理想。由於人民幣兌美元維持其升值速度及製造商在美國經濟疲弱時就訂單之競爭加劇，預期經營環境仍然艱難。J.L.集團將繼續努力不懈管理其經常開支及生產活動，同時鞏固其與客戶之關係而維持盈利能力。

於截至二零零八年三月三十一日止財政年度，漢國集團完成銷售多倫多項目之第一期住宅單位及出售香港的非核心資產，包括大部份和富中心車位、過往落成項目之剩餘單位及二手住宅單位。本集團亦於二零零七年十月完成向建聯出售其建築業務，代價為約港幣93,000,000元。以上所述均大大改善本集團於二零零八年三月三十一日之財務狀況。於完成出售該物業後，將進一步為本集團帶來現金所得款項淨流入約港幣282,000,000元。

鑑於上文所述及在沒有出現不可預見之情況下，董事對本集團於本財政年度之財務及經營前景仍然抱樂觀態度。

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之估值而編製之函件及估值證書全文，以供載入本通函。



savills
第一太平戴維斯

電話：(852) 2801 6100
傳真：(852) 2530 0756

香港中環
交易廣場第二座二十三樓

地產代理牌照號碼: C-023750
savills.com

敬啟者：

吾等按照閣下指示對該物業進行估值。吾等確認曾進行現場視察、作出相關查詢及查冊，並取得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二零零八年三月五日市值之意見。

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」。

市值乃賣方在市場中合理取得之最高價格及買方在市場中合理取得之最有利價格。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、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）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銷。

吾等之估值乃遵照香港測量師學會頒佈的物業估值準則（二零零五年第一版）而編製。

吾等已根據相關政府地契、城市規劃分區及建築物條例等訂明之發展限制，按發展地盤進行該物業之估值。吾等假設相關政府機構將授出所有重新發展之同意書、批文及牌照，而沒有任何可能影響其價值之繁苛條件或不當時間延誤。根據特定的指示，吾等對該物業進行估值時，假設現時該物業之拆卸工程將於二零零八年七月三十一日完成，而拆卸成本將由現時業主支付。

吾等並無獲提供有關該物業的業權文件摘要，但吾等已向土地註冊處查冊。然而，吾等並無查閱文件正本以核實有關業權，亦無查核是否有任何未載於吾等所獲提供副本的修訂。

吾等在很大程度上倚賴閣下提供之資料，以及從相關政府機關提供予吾等有關規劃批准或法定通告、地役權、年期、佔用情況、地盤面積及所有其他有關事項之資料。估值證書所載之尺寸、量度及面積均以吾等所獲提供文件中所載之資料為基準，故僅為約數。

吾等曾視察該物業之外貌。然而，吾等並未進行實地調查，以決定該地盤之土地狀況及設備等是否適合作日後發展。吾等編製估值報告時，乃假設該等方面均令人滿意，並於建築期內不會產生任何非經常性開支或延誤。吾等並未進行詳細實地測量，以核實該物業之地盤面積之準確性，並假設送交吾等之文件所示之地盤面積均準確無誤。

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

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

二零零八年四月二十八日

附註：陳超國先生 (MSc、FRICS、FHKIS、MCI Arb、RPS(GP)) 為特許產業測量師，自一九八七年六月起便為合資格估值師，於評估香港物業價值上擁有約二十三年經驗。

估值證書

於二零零八年三月五日

| 物業 | 概況及年期 | 估用詳情 | 之市值 |
|---|---|---|----------------|
| 香港德輔道中 236-242號 | 該物業包括四塊相連地皮， 總註冊地盤面積約3,249平方 呎（301.872平方米）。 | 該物業不受任何租約 限制及現時該樓宇正 在進行拆卸工程。 | 港幣310,000,000元 |
| 內地段第1867號、內 地段第1869號、內地 段第1871號餘段及其 增批部份及內地段第 1872號餘段及其增批 部份 | 該地盤上現時建有於 一九七三年落成之一幢商業 大廈。 | 該物業乃根據四份政府地契 持有，每份年期由一八六六 年十二月二十六日起計為期 999年。 | |
| | 有關該物業每年應付之總地 租為港幣1,040.90元。 | | |

附註：

1. 該物業之登記業主為漢昌有限公司。
2. 該物業受到均以渣打銀行（香港）有限公司為受益人之日期為二零零四年八月三十日之法定抵押／按揭及日期為二零零四年八月三十日之租金轉讓書之規限，以取得銀行融資。
3. 該物業受到以佳誼投資有限公司為受益人之日期為二零零八年四月十四日之正式買賣協議之規限。
4. 根據相關政府地契之條款及條文，除一般非冒犯性貿易條款外，該物業之使用權實際上並無限制。
5. 根據於二零零六年三月十七日批核的西營盤及上環分區計劃大綱圖第S/H3/21號，該物業被劃分作「商業／住宅」用途。
6. 吾等已根據相關政府租契、城市規劃分區及建築物條例等訂明之發展限制，按發展地盤進行該物業之估值。吾等假設相關政府機構將授出所有重新發展之同意書、批文及牌照，而沒有任何可能影響其價值之繁苛條件或不當時間延誤。
7. 根據特定的指示，吾等對該物業進行估值時，假設現時樓宇之拆卸工程將於二零零八年七月三十一日完成，而拆卸成本將由現時業主支付。

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 | 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 | 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/ 註冊資本 | 佔聯繫公司 已發行股本 百分比 |
|------|----|--------------------|------|-----------------------|-----------------------|
| 王世榮 | 2 | 漢國 | 公司 | 254,496,553 | 52.99 |
| | 3 | 廣州漢國福強 地產開發有限公司 | 公司 | 人民幣185,000,000元 | 100.00 |
| | 4 | 建聯 | 公司 | 231,200,283 | 58.30 |
| | 5 | 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 | 254,496,553 | 52.99 |
| | 2 | 建聯 | 公司 | 115,395,797 | 29.10 |
| | 5 | 建業發展 | 公司 | 9,900,000 | 99.00 |
| | | Lucky Year | 個人 | 10,000 | 50.00 |
| 范仲瑜 | 6 | 冠暉投資有限公司 | 公司 | 2,000 | 20.00 |
| 馮文起 | | 漢國 | 個人 | 300,000 | 0.06 |

(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，馮文起先生持有可認購800,000股建聯股份之購股權，行使價為每股港幣0.70元（可予調整）。該等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：

- 該等股份乃由建業發展（Lucky Year之附屬公司）實益持有。王世榮先生及王查美龍女士均為Lucky Year之董事及實益擁有其三分之一以上之股本權益。
- 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。
- 於人民幣185,000,000元之註冊資本中，人民幣111,000,000元由本公司之全資附屬公司持有，而餘下之人民幣74,000,000元則為一間由王世榮先生控制之公司持有。誠如附註2所述，王世榮先生被視作擁有該公司之權益。
- 該231,200,283股股份中之115,395,797股股份乃由本公司全資附屬公司持有，餘下之115,804,486股股份由王世榮先生控制之公司持有。誠如附註1所述，王世榮先生被視作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作擁有該等股份之權益。
- 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 | 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 |
|------------|-------------|--------------|------------------|
| 建業發展 | 直接實益擁有 | 306,959,324 | 55.67 |
| Lucky Year | 透過受控法團 | 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 |
|-------------|-------------------------------------|---------|
| 陳遠強 | Chinney Contractors Company Limited | 13.95 |
| 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 |
| 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

漢國集團在Lucky Year提供現金抵押下取得銀行融資港幣150,000,000元。融資安排於二零零六年七月獲延長三十個月，至二零零九年一月到期。根據安排，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以1.75%計算之每年佣金。於二零零八年三月，漢國集團向Lucky Year發出通知，提早於二零零八年三月三十一日終止該財務安排及取消該等銀行貸款。截至二零零八年三月三十一日止年度，漢國集團已向Lucky Year支付港幣2,625,000元之佣金。王世榮先生及王查美龍女士為Lucky Year之董事兼股東，而馮文起先生亦為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書面通知終止。於截至二零零八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並擁有實益權益。

本公司透過提供行政及一般服務，於截至二零零八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。於截至二零零八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322,320元。

於二零零七年五月十一日，漢國之全資附屬公司Cheerworld Group Limited (作為買方) 與Enhancement Investments Limited、Galantine Management Limited及Sharp-View Group Inc. (作為賣方) 訂立協議，以現金總代價港幣90,000,000元買賣Unity Wise International Limited全部已發行股本及轉讓相關股東貸款。同日，Cheerworld Group Limited (作為買方) 與Enhancement Investments Limited (作為賣方) 訂立另一項協議，以現金總代價港幣12,000,000元買賣Ample Joy International Limited已發行股本之50%及轉讓相關股東貸款。根據上市規則，上述收購構成本公司之關連及須予披露交易，並於二零零七年六月二十七日獲本公司及漢國各自之獨立股東批准，及已於二零零七年七月四日完成。王世榮先生為Enhancement Investments Limited之董事，並實益擁有其全部已發行股本。

於二零零七年五月二十二日，建業建築有限公司 (作為賣方)、Chinney Contractors Company Limited (作為賣方擔保人)、Shun Cheong Investments Limited (作為買方) 及建聯 (作為買方擔保人) 訂立協議，以代價港幣298,356元買賣藝峰幕牆鋁窗有限公司之全部已發行股本。建業建築有限公司及Chinney Contractors Company Limited均為本公司擁有86.05%權益之附屬公司，而Shun Cheong Investments Limited則為建聯之全資附屬公司。根據上市規則，上述出售構成本公司一項關連交易，但獲豁免須獲得獨立股東批准之規定。該交易已於二零零七年六月一日完成。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於建聯擁有實益權益。

於二零零七年九月四日，Chinney Contractors Company Limited (作為賣方)，本公司及陳遠強先生 (作為賣方擔保人)、Chinney Alliance Trading (BVI) Limited (作為買方) 及建聯 (作為買方擔保人) 訂立協議，以代價港幣92,865,000元買賣凱騰有限公司之全部已發行股本。Chinney Contractors Company Limited由本公司及陳遠強先生分別擁有86.05%及13.95%權益，而Chinney Alliance Trading (BVI) Limited則為建聯之全資附屬公司。根據上市規則，上述出售構成本公司一項主要及關連交易，並已於二零零七年十月十六日獲本公司獨立股東批准，及已於二零零七年十月二十六日完成。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於建聯擁有實益權益。

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自二零零七年三月三十一日（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. 專家及同意書

以下為提供本通函內所載意見或建議之專家之專業資格：

| 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並無於本集團任何成員公司持有任何股權（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) 第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司已就按本通函現時刊行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) 自二零零七年三月三十一日（即本集團最近期公佈之經審核財務報表之編製日期）起，第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司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。

6. 訴訟

於最後實際可行日期，就董事所知，本集團任何成員公司概無涉及任何尚未完結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

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大之合約：

- (a) 正式協議。
- (b) 臨時協議。
- (c) Chinney Contractors Company Limited、本公司、陳遠強先生、Chinney Alliance Trading (BVI) Limited與建聯就以代價港幣92,865,000元出售凱騰有限公司之全部已發行股本而於二零零七年九月四日訂立之買賣協議。
- (d) Cheerworld Group Limited、Enhancement Investments Limited、Galantine Management Limited、Sharp-View Group Inc.及Unity Wise International Limited就轉讓Unity Wise International Limited所欠之股東貸款而於二零零七年七月四日訂立之轉讓契約。
- (e) Cheerworld Group Limited、Enhancement Investments Limited及Ample Joy International Limited就轉讓Ample Joy International Limited所欠之股東貸款而於二零零七年七月四日訂立之轉讓契約。
- (f) 建業建築有限公司、Chinney Contractors Company Limited、Shun Cheong Investments Limited及建聯就以代價港幣298,356元出售藝峰幕牆鋁窗有限公司之全部已發行股本而於二零零七年五月二十二日訂立之買賣協議。
- (g) Cheerworld Group Limited、Enhancement Investments Limited、Galantine Management Limited及Sharp-View Group Inc.就以總代價港幣90,000,000元收購Unity Wise International Limited全部已發行股本及轉讓有關股東貸款而於二零零七年五月十一日訂立之買賣協議。
- (h) Cheerworld Group Limited及Enhancement Investments Limited就以總代價港幣12,000,000元收購Ample Joy International Limited已發行股本之50%及轉讓有關股東貸款而於二零零七年五月十一日訂立之買賣協議。
- (i) High Able Group Limited、SGM Golem Investment Limited及漢國置業（中國）有限公司就終止建議出售Join Ally Limited已發行股本之50%及轉讓有關股東貸款而於二零零七年三月二十七日訂立之終止函件。
- (j) 本公司、漢國及香港上海匯豐銀行有限公司就配售及認購80,047,700股漢國股份而於二零零六年十一月十五日訂立之配售、包銷及認購協議。
- (k) 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。

- (l) High Able Group Limited、SGM Golem Investment Limited及漢國置業（中國）有限公司就以總代價人民幣245,215,100元出售Join Ally Limited已發行股本之50%及轉讓有關股東貸款而於二零零六年九月三十日訂立之買賣協議。
- (m) 本公司及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。
- (n) 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厘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。
- (o) 漢國、Hon Kwok Land Treasury IV Limited及若干人士就發行港幣280,000,000元3.5厘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。
- (p) 漢國、Hon Kwok Land Treasury IV Limited及若干買家就發行港幣280,000,000元3.5厘可換股債券而於二零零六年六月十九日訂立之認購協議。
- (q) 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而於二零零六年六月十二日訂立之買賣協議。

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。
- (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二零零八年五月十五日（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) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司及其附屬公司截至二零零六年及二零零七年三月三十一日止兩個財政年度之已刊發綜合經審核財務報表；
- (c) 本通函附錄二所載第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就物業發出之估值報告；
- (d) 本通函附錄三「專家及同意書」一節所述之書面同意；
- (e) 本通函附錄三「重大合約」一節所述之各項重大合約；
- (f) 本公司於二零零七年九月二十五日就出售凱騰有限公司之全部已發行股本而刊發之通函；及
- (g) 本通函。