

香港聯合交易所有限公司對本公布之內容概不負責，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公布全部或任何部分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。



保華集團有限公司*

PYI Corporation Limited

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：498)

收購江蘇萬華餘下25%股權

關連交易

於二零零六年十一月二十八日，保華訂立股權轉讓協議，以代價625,000美元收購保華之75%附屬公司江蘇萬華之餘下25%股權，該公司於洋口港從事物業發展及投資業務。

代價乃根據江蘇萬華資產淨值之面值釐定。收購事項將可精簡江蘇萬華於洋口港進行物業發展及投資業務之擁有權架構。

由於賣方乃上市規則所指之保華關連人士，收購事項構成保華之關連交易，惟獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

收購江蘇萬華餘下股權

董事宣布，於二零零六年十一月二十八日，保華之全資附屬公司創華地產訂立股權轉讓協議，以代價625,000美元收購江蘇萬華餘下25%股權。

江蘇萬華乃一家於二零零五年十一月在中國江蘇省成立之中外合資企業，作為洋口港項目之公司，於洋口港進行物業發展及投資業務。江蘇萬華所發展之土地乃整個洋口港項目之部份，及屬於保華集團於二零零四年所收購與中國合夥人合作之合資公司之標的項目。江蘇萬華之持股架構因此與保華集團其他洋口港附屬公司之持股架構相同，初步分別由創華地產持有60%權益及賣方（一

家中國國營企業)持有40%權益。於二零零六年三月，創華地產訂立股權買賣協議，以代價375,000美元向賣方進一步收購15%股權。於二零零六年六月，有關轉讓經已完成，而江蘇萬華分別由創華地產持有75%及賣方持有25%。江蘇萬華現時之註冊資本為8,800,000美元，當中4,450,000美元已於二零零六年九月三十日注資，其中625,000美元由賣方提供。江蘇萬華之核心業務為於洋口港進行物業發展及投資。

江蘇萬華之主要資產為現已開發之土地，屬於整個洋口港項目之部份。江蘇萬華自其於二零零五年十一月註冊成立起已開展業務，於截至二零零六年九月三十日止六個月錄得虧損淨額約900,000人民幣。

收購事項之代價為625,000美元，乃根據江蘇萬華於二零零六年九月三十日之資產淨值按面值釐定，並須於一切轉讓所需之註冊程序完成後一個月內向賣方一筆過支付。

於取得所需政府批文及完成所需註冊程序後，將會進行股權轉讓，預期將於二零零六年十二月底前完成。完成收購事項並無其他先決條件。

完成收購事項後，江蘇萬華將由創華地產全資擁有，並由保華間接擁有。江蘇萬華之全體董事將由保華集團委任。

進行交易之原因

收購事項顯示保華集團進一步投資洋口港發展項目之承諾，並符合保華集團之核心業務策略。此舉亦將精簡江蘇萬華於洋口港進行物業發展及投資業務之擁有權架構。

董事(包括獨立非執行董事)認為，收購事項之條款(包括代價，此乃經參考中國之獨立執業會計師對江蘇萬華於二零零六年九月三十日之資產淨值進行之估值約35,400,000人民幣釐定)屬公平合理，並符合保華及其股東之整體利益。

關連交易

賣方乃保華於洋口港發展項目之項目附屬公司之主要股東，包括江蘇萬華、江蘇洋口港投資開發有限公司及江蘇洋通開發投資有限公司。因此賣方屬於上市規則所指之保華關連人士。

先前由創華地產向賣方收購江蘇萬華之15%股權屬於保華一項符合最低豁免水平之關連交易，並獲豁免根據上市規則第14A.31(2)(a)條有關披露或股東批准之規定。根據上市規則第14A.13(1)(a)條，收購事項（不論獨立或與先前收購合併計算）構成保華一項關連交易。然而，由於保華集團將予支付之代價總額（亦已計及賣方就江蘇萬華之未支付註冊資本1,575,000美元所結欠之負債）低於適用百分比比率之2.5%，收購事項獲豁免遵守上市規則第14A.32條有關獨立股東批准之規定，僅須遵守上市規則第14A.45至14A.47條有關申報及公布之規定。

一般資料

保華集團主要從事港口發展與投資及其他基建項目、與港口設施相關之土地及物業投資、庫務投資，並透過其附屬公司保華建業集團有限公司進行建築及工程、項目管理及設施管理業務。

賣方乃一家中國國營企業。

釋義

在本公布內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「收購事項」	指	收購江蘇萬華餘下25%股權；
「董事局」	指	董事局；
「董事」	指	保華之董事；
「創華地產」	指	創華地產投資有限公司，一家於香港註冊成立之公司，由保華全資擁有；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「江蘇萬華」	指	江蘇萬華房地產開發有限公司，一家於中國成立之中外合資企業；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「中國」	指	中華人民共和國；
「保華」	指	保華集團有限公司，一家於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市；
「保華集團」	指	保華及其附屬公司；
「賣方」	指	如東縣東泰社會發展投資有限責任公司，一家中國國營企業；

「聯交所」 指 香港聯合交易所有限公司；
「人民幣」 指 人民幣，中國法定貨幣；及
「美元」 指 美元，美國之法定貨幣。

承董事局命
保華集團有限公司
黃麗堅
公司秘書

香港，二零零六年十一月三十日

於本公布日期，董事局成員如下：

周明權博士 *OBE, JP* : 主席 (獨立非執行董事)
劉高原先生 : 副主席兼董事總經理
陳國強博士 : 非執行董事
郭少強先生 : 獨立非執行董事
陳樹堅先生 : 獨立非執行董事
梁寶榮先生 *GBS, JP* : 獨立非執行董事

* 僅資識別

請同時參閱本公布於信報刊登的內容。