
本通函乃要件 請即處理

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。

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢 閣下之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有保華集團有限公司（「本公司」）之股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行經理、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。



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)

視作非常重大出售
及
可能進行之須予披露交易
及
股東特別大會通告

本公司之財務顧問

英高
財務顧問有限公司

本公司將於2011年10月17日（星期一）上午10時30分假座香港灣仔港灣道18號中環廣場35樓雷格斯會議中心舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第65及66頁。無論 閣下能否親自出席股東特別大會，務請將隨附之代表委任表格按所列印之指示填妥，盡快交回本公司股份登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，惟無論如何，最遲於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後， 閣下仍可親自出席大會或其任何續會，並於會上投票。

目 錄

	頁次
釋義	1
董事局函件	
緒言	7
– 視作非常重大出售	8
– 可能進行之須予披露交易	8
A. 保華建業建議配售新股份導致保華之視作非常重大出售	8
– 配售協議	8
– 配售股份數目	9
– 配售價	10
– 配售股份之地位	10
– 先決條件	10
– 終止	14
– 完成配售	14
進行配售之理由	14
配售對保華之影響	14
出售之財務影響	15
B. Legendary East – 電影合營企業	16
開發、出品及發行合資格電影	20
交換新股份之權利	21
有關Legendary之資料	23
有關華誼之資料	23
C. 保華建業建議進行實物分派導致保華可能進行之須予披露交易	24
– 緒言	24
– 建議實物分派	24
– 實物分派之條件	24
– 現金替代	25

目 錄

	頁次
可能額外收購保華建業BVI股份對保華之影響	25
– 須予披露交易	25
– 保華建業BVI之財務資料	26
– 進行交易之原因及好處	26
保華及其聯繫人士承諾投票及交易互為條件	26
交易前後之權益結構	27
有關保華建業的資料	28
有關保華及其附屬公司的資料	28
一般事項	28
股東特別大會	28
推薦建議	29
其他資料	29
附錄一 – 保華建業集團之財務資料	30
附錄二 – 餘下集團之未經審核備考財務資料	37
附錄三 – 餘下集團及本集團之其他資料	48
附錄四 – 一般資料	57
股東特別大會通告	65
隨附文件	
– 代表委任表格	

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「滙友資本」	指	AID Partners Capital I, L.P.，為於開曼群島註冊之獲豁免有限合夥企業
「滙友資本訂約方」	指	滙友資本認購方及滙友資本
「滙友資本第一認購方」	指	昇發集團有限公司，為於英屬處女群島註冊成立之公司及為滙友資本之間接全資附屬公司
「滙友資本第二認購方」	指	利兆有限公司，為於英屬處女群島註冊成立之公司及為滙友資本之間接全資附屬公司
「滙友資本第三認購方」	指	Mighty Merit Group Limited，為於英屬處女群島註冊成立之公司及為滙友資本之間接全資附屬公司
「滙友資本認購方」	指	滙友資本第一認購方、滙友資本第二認購方及滙友資本第三認購方
「滙友資本認購協議」	指	保華建業與滙友資本認購方所訂立日期為2011年8月21日之協議，內容有關根據滙友資本增發權有條件認購360,000,000股配售股份，及最多60,000,000股額外配售股份
「滙友資本增發權」	指	保華建業根據滙友資本認購協議向滙友資本認購方授出之購股權，據此，滙友資本認購方可要求保華建業向其配發及發行最多60,000,000股額外配售股份
「營業日」	指	香港銀行一般開門營業之任何日子(不包括星期六、星期日或公眾假期)
「資本削減」	指	建議削減保華建業股本及股份溢價賬及按交易公告所述拆細保華建業未發行股份
「資本削減生效日期」	指	資本削減生效日期
「現金替代」	指	以根據實物分派取得保華建業BVI股份之現金替代，金額為每股保華建業BVI股份0.30港元，適用於所有合資格保華建業股東(保華除外)
「現金替代選擇表格」	指	於記錄日期後將寄交保華建業股東之選擇表格，據此，各符合條件之合資格保華建業股東可選擇收取現金，即根據實物分派以現金替代代替收取保華建業BVI股份之按比例配額
「現金股息」	指	保華建業擬將宣派及派付之有條件現金股息，金額為合資格保華建業股東於記錄日期持有之每股新股份0.25港元
「關連人士」	指	具上市規則第一章所賦予涵義
「視作出售」	指	因配售而引致保華視作出售保華建業之非常重大權益

釋 義

「實物分派」	指	保華建業建議之實物分派，合資格保華建業股東於記錄日期每持有一股新股份可獲分派一股保華建業BVI股份
「符合條件之合資格保華建業股東」	指	合資格保華建業股東，不包括保華建業董事於作出相關查詢後認為根據實物分派摒除分派保華建業BVI股份，及／或根據以股代息選擇配發新股份屬必要或權宜之任何海外保華建業股東，以上兩個情況已計及適用於該等海外保華建業股東地址所在司法權區任何相關監管機構之任何法律限制或規定
「交換權」	指	一方面為 Legendary East 各成員(不包括保華建業)所擁有之權利，另一方面，誠如本通函進一步所述，保華建業要求以 Legendary East 股份(由 Legendary East 成員(不包括保華建業)持有)交換保華建業股份
「現有業務」	指	保華建業集團之現有業務，由保華建業全資附屬公司保華建業BVI擁有，該公司由管理承包部、物業發展管理部及物業投資部組成
「電影合營企業」	指	成立及營運 Legendary East 公司，根據總協議及適時根據合營企業協議及據此將予訂立之其他協議條款將從事電影開發、資助、收購、製作、發行及推廣電影
「末期股息」	指	合資格保華建業股東持有每股保華建業股份0.01港元之末期股息，已於保華建業在2011年8月26日舉行之股東週年大會上獲保華建業股東批准
「總協議」	指	保華建業、 Legendary 、華誼及 Legendary East 所訂立日期為2011年8月21日之具法律約束力總協議
「高成本中國聯合製作產品」	指	根據中國歷史、神話或文化所拍攝之電影，影片主要以英語為主，直接成本預算相等於或多於5,000萬美元，為中國政府適用規例項下之中國聯合製作產品
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「華誼」	指	Huayi Brothers International Limited ，為於香港註冊成立之公司
「華誼集團」	指	華誼兄弟傳媒股份有限公司(為於中國註冊成立之公司，其已發行股份於深圳證券交易所創業板市場上市(股份代號： 300027))及其附屬公司，特別包括(但不限於)華誼
「湖北民生」	指	湖北民生石油液化氣有限公司，一間於中國註冊成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司

釋 義

「獨立承配人」	指	經選定及由配售代理促使或代表配售代理根據及按獨立配售協議所載條件認購任何配售股份之專業人士、機構及其他投資者
「獨立配售協議」	指	保華建業與配售代理所訂立日期為2011年8月21日之配售協議，內容有關有條件配售2,740,000,000股配售股份及根據配售代理增發權（倘行使）額外配售440,000,000股配售股份
「江陰港」	指	由江陰蘇南經營位於中國江蘇省江陰市之港口
「江陰蘇南」	指	江陰蘇南國際集裝箱碼頭有限公司，一間於中國註冊成立之公司，為本公司擁有40%之聯營公司
「嘉興港」	指	由本公司擁有90%之附屬公司開發經營位於中國浙江省嘉興市之港口
「合營企業協議」	指	Legendary East認購協議及Legendary East股東協議
「合營企業完成」	指	合營企業協議所有先決條件達成後，向Legendary East注入現金及資產
「合營企業持有期間」	指	合營企業完成日期後三年期間
「合營企業管理層成員」	指	可能授出Legendary East股本權益之若干Legendary East高級職員、董事及／或僱員
「最後實際可行日期」	指	2011年9月20日，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「Legendary」	指	Legend Pictures, LLC，為於美國特拉華州成立之有限責任公司
「Legendary East」	指	Legendary East Ltd.，為於開曼群島註冊成立之有限責任公司
「Legendary East Holdings」	指	Legendary East Holdings, LLC，一間於美國特拉華州成立之有限公司，為Legendary附屬公司
「Legendary East股份」	指	Legendary East股本中之普通股
「Legendary East股東協議」	指	將於合營企業完成時或之前訂立之股東協議，訂約方包括Legendary East Holdings、華誼及Modern Front，內容有關經營電影合營企業
「Legendary East認購協議」	指	由Legendary East Holdings、華誼、Modern Front及Legendary East將於合營企業完成時或之前訂立之認購協議，內容有關（其中包括）發行新Legendary East股份及成立電影合營企業
「上市委員會」	指	具上市規則第一章所賦予涵義
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

釋 義

「Modern Front」	指	Modern Front Holdings Limited，一間私營公司，亦為保華建業之全資附屬公司
「南通港」	指	由南通港口集團經營位於中國江蘇省南通市之港口
「南通港口集團」	指	南通港口集團有限公司，一間於中國註冊成立之公司，為本公司擁有45%之聯營公司
「新股份」	指	將於資本削減生效日期存在之保華建業股本中每股面值0.20港元之建議新普通股
「紐約交易所」	指	紐約證券交易所
「海外保華建業股東」	指	保華建業股份登記冊或股份登記分冊所示，於記錄日期所在地位於香港境外之保華建業股東
「承配人」	指	根據及按配售協議所載條款認購任何配售股份之承配人(包括獨立承配人)
「配售」	指	根據配售協議條款擬配售之配售股份
「配售代理」	指	UBS AG，香港分行
「配售代理增發權」	指	保華建業根據獨立配售協議向配售代理授出之購股權，據此，配售代理可要求保華建業向獨立承配人配發及發行最多440,000,000股額外配售股份
「配售協議」	指	獨立配售協議及滙友資本認購協議
「配售完成日期」	指	獨立配售協議及滙友資本認購協議之所有相關先決條件達成，而並無經配售代理或滙友資本認購方(視情況而定，如適用)豁免後第五個營業日，或保華建業與配售代理或滙友資本(視情況而定)認購方可能協定之其他日期(惟所有先決條件於未獲豁免情況下於配售完成日期仍已達成)
「配售期」	指	自簽立配售協議起至2011年12月31日(包括該日)止之期間
「配售價」	指	每股配售股份配售價為0.65港元
「配售股份」	指	根據配售擬配售之新股份，即3,100,000,000股新股份(未行使增發權)或最多3,600,000,000股新股份(悉數行使增發權)
「可能額外收購保華建業BVI股份」	指	保華之有條件責任，以自有權收取或可選擇收取現金替代之符合條件之合資格保華建業股東購買最多231,128,005股保華建業BVI股份(約相當於保華建業BVI已發行股本18.66%)之分派配額

釋 義

「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「候任新董事」	指	候任新保華建業董事胡景邵先生及鄭達祖先生
「保華建業」	指	保華建業集團有限公司(香港股份代號：577)，為於百慕達註冊成立之公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「保華建業董事局」	指	保華建業董事局
「保華建業BVI」	指	Paul Y. Engineering (BVI) Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，及為保華建業之全資附屬公司
「保華建業BVI股份」	指	保華建業BVI已發行股本中之股份
「保華建業BVI股份承諾契據」	指	保華所簽立日期為2011年8月21日之單邊契據，據此，保華承諾，待實物分派生效後完成可能額外收購保華建業BVI股份
「保華建業董事」	指	保華建業董事
「保華建業集團」	指	保華建業及其附屬公司
「保華建業股東特別大會」	指	將召開之保華建業股東特別大會，以考慮並酌情批准進行交易之相關決議案
「保華建業股份」	指	保華建業股本中每股面值0.50港元之現有普通股
「保華建業股東」	指	保華建業股東
「保華」或「本公司」	指	保華集團有限公司(香港股份代號：498)，為於百慕達註冊成立之公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「保華董事局」	指	保華董事局
「保華董事」	指	保華董事
「保華集團」或「本集團」	指	保華及其附屬公司
「保華股東特別大會」	指	將於2011年10月17日(星期一)上午10時30分假座香港灣仔港灣道18號中環廣場35樓雷格斯會議中心召開以考慮及酌情批准視作出售事項之相關決議案之保華股東特別大會，通告載於本通函第65至66頁
「保華股份」或「股份」	指	保華股本中每股面值0.10港元之現有普通股
「保華股東」	指	保華股東
「合資格電影」	指	Legendary East根據中國歷史、神話或文化拍攝出品及發行，以英語為主要語言及擬於全球戲院上映並符合Legendary East股東協議所載若干條件之電影

釋 義

「合資格保華建業股東」	指	保華建業股份登記冊或股份登記分冊所登記於記錄日期之全體保華建業股東
「記錄日期」	指	確定保華建業股東實物分派或現金替代及／或現金股息或以股代息選擇配額之記錄日期，即於保華建業股東特別大會及資本削減生效日期後之日期，將由保華建業宣佈
「餘下集團」	指	保華集團，不包括視作出售完成時之保華建業
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「以股代息選擇」	指	保華建業建議之以股代息安排，據此，符合條件之合資格保華建業股東有權按本通函進一步所述選擇權接納新股份代替現金股息
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「特別授權」	指	將於保華建業股東特別大會上尋求股東批准之特別授權，以(1)根據配售協議配售配售股份；及(2)於行使投資者認沽權時發行新股份
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「交易」	指	配售及其所有相關事項，包括增發權；電影合營企業及其所有相關事項，包括交換權；實物分派，包括所有相關事項、資本削減及現金替代；及現金股息及其所有相關事項，包括以股代息選擇
「交易公告」	指	保華建業及保華日期為2011年8月21日有關交易之聯合公告
「增發權」	指	配售代理增發權及滙友資本增發權
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「美國」	指	美利堅合眾國
「洋口港公司」	指	江蘇洋口港投資開發有限公司，於中國成立之中外合資企業
「宜昌港」	指	宜昌港務集團經營位於中國湖北省宜昌市之港口
「宜昌港務集團」	指	宜昌港務集團有限責任公司，於中國註冊成立之公司，為本公司擁有51%之附屬公司

附註：就本通函而言，所使用匯率為1美元兌7.8港元。



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)

保華董事：
劉高原先生
(副主席兼總裁)
陳國強博士
(非執行董事)
(陳耀麟先生為替任董事)
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)
李昌安先生
(獨立非執行董事)

註冊辦事處：
Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

香港之總辦事處及主要營業地點：
香港
九龍
觀塘
鴻圖道51號
保華企業中心33樓

敬啟者：

視作非常重大出售
及
可能進行之須予披露交易
及
股東特別大會通告

緒言

茲提述本公司及保華建業董事局聯合發出之交易公告，當中宣佈保華建業已訂立若干協議，並決議進行若干交易，該等交易共同代表保華建業重整業務活動之重大進展，而保華建業董事局相信，此舉將在適當時候帶來雄厚現金流，最終有利於所有保華建業股東。

概括而言，保華建業建議與行業領先夥伴Legendary及華誼集團設立新電影合營企業，根據中國歷史、神話或文化開發及製作以英語為主之電影，目標為全球觀眾。根據具約束力之總協議，訂約方建議訂立合營企業協議，其中包括總協議之全部重大條款，而總協議於訂約方訂立合營企業協議時予以終止。保華建業建議透過配售撥資電影合營企業。保華建業亦宣佈計劃透過分派保華建業BVI之49%，減少現有業務之風險及倚賴性，保華建業BVI是保華建業現有業務之中介控股公司，現有業務包括承建管理分部，從事主要在香港之樓宇建造及土木工程項目；物業投資分部；以及物業發展管理分部。

視作非常重大出售

配售構成保華視作非常重大出售，而保華所佔保華建業已發行股本之百分比將由約61.92%攤薄至約10.14%（假設增發權並無獲行使），或至約8.93%（假設增發權獲悉數行使）。配售對保華之影響亦因而須於保華股東特別大會獲保華股東批准。

可能進行之須予披露交易

為向無意持有保華建業BVI股份之保華建業股東（保華除外）提供即時流動現金，保華建業BVI為於英屬處女群島註冊成立之非上市公司，保華已同意待實物分派生效後，向保華建業股東（保華除外）提供其他現金選擇，讓彼等可從分派中變現現金。因此，保華已承諾以現金總額約69,340,000港元收購非由保華建業或保華持有之保華建業BVI全部18.66%股權，價格相當於每股保華建業BVI股份0.30港元。倘保華被要求全面履行責任收購此18.66%之保華建業BVI股權，將構成保華一項須予披露交易。

A. 保華建業建議配售新股份導致保華之視作非常重大出售

配售協議

於2011年8月21日，保華建業訂立兩份有條件協議，配發合共3,100,000,000股配售股份，並預計可能於增發權獲行使時將會配發最多額外500,000,000股配售股份，而增發權倘獲悉數行使，則根據配售將配發及發行合共3,600,000,000股配售股份。配售協議概述如下。

獨立配售協議

於2011年8月21日，保華建業與配售代理訂立有條件配售協議，據此，配售代理有條件同意盡最大努力於配售期內按配售價配發2,740,000,000股配售股份。此外，保華建業向配售代理授予配售代理增發權，據此，配售代理於配售期內可能要求保華建業按配售價配發及發行最多額外440,000,000股配售股份。待獨立配售協議完成後，配售代理將有權於配售完成日期，(i)根據獨立配售協議，按將予配發及發行之配售股份（包括配售代理增發權獲行使時所配發者）之總配售價收取2.75%作為配售佣金；及(ii)由保華建業全權酌情支付獎金100萬美元。誠如交易公告所述，據保華建業董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，配售代理及其最終實益擁有人均為獨立於保華建業及其關連人士之第三方，且與彼等並無關連。

預期將有合共不少於六名獨立承配人於配售期內按配售價認購根據獨立配售協議配售之配售股份。概無獨立承配人將為(i)保華建業、Legendary或華誼之關連人士，惟取得聯交所之同意作為先決條件及符合上市規則之情況則不在此限；或(ii)滙友資本訂約方或候任新董事之聯繫人；或(iii)根據獨立配售協議配發超過10%配售股份。配售後，按上市規則之規定，公眾人士將最少持有25%之保華建業已發行股本總額。獨立配售協議之條款載列如下。

已授予配售代理之配售代理增發權（其行使可獨立於滙友資本增發權）乃用作倘配售股份有充足需求時，擴大配售之規模，並非在任何預期價格穩定計劃的情況授出增發權。

董事局函件

保華建業已就配售提供慣常之聲明及保證(包括就日期為2011年8月1日保華建業題為「公佈及恢復買賣」之公告中披露的就索償之彌償保證)。

滙友資本認購協議

於2011年8月21日,保華建業與滙友資本認購方訂立有條件認購協議,據此,滙友資本認購方有條件同意按配售價認購360,000,000股配售股份。此外,保華建業向滙友資本認購方授出滙友資本增發權,據此,滙友資本認購方可要求保華建業按配售價配發及發行額外60,000,000股配售股份。由於此項認購不受獨立配售協議之規限,配售代理將不會就配發予滙友資本認購方之配售股份收取配售佣金。滙友資本認購協議之條款載列如下。

滙友資本認購方為滙友資本間接全資擁有之投資控股公司,自其註冊成立以來,除訂立滙友資本認購協議外,並無進行任何業務活動。滙友資本於2007年成立,為亞洲區的私人權益投資者,由候任新董事聯合創辦。滙友資本主要投資於特定行業(包括媒體及娛樂、科技、零售及消費者相關行業)的增長股票及擴充資本。滙友資本之過往投資包括向橙天嘉禾娛樂(集團)有限公司(香港股份代號:1132)及古杉環境能源有限公司(紐約交易所股份代號:GU)作出投資,現時投資包括投資於亞洲果業控股有限公司(香港股份代號:0073)、**Legendary**及一間日本飲品公司。除融資外,滙友資本採取實際操作方式及與其投資之公司緊密合作。滙友資本現有投資者包括一般合夥人及共20位有限合夥人(為在美國、英國、香港及中國之機構及高資產淨值專業投資者)。滙友資本由一般合夥人管理及控制,而該一般合夥人為另一有限合夥機構,由候任新董事最終控制。

誠如交易公告所述,保華建業董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信,於最後實際可行日期,滙友資本認購方及彼等最終實益擁有人均為獨立於保華建業、**Legendary**、華誼或其關連人士之第三方,且與彼等並無關連。

然而,誠如上述披露候任新董事與滙友資本認購方之關係,及其擬委任候任新董事為保華建業新董事,自配售完成日期起生效,滙友資本認購方不被視為獨立承配人。反而,自配售完成日期起生效,各滙友資本認購方將為保華建業之關連人士,即候任新董事之聯繫人。

授予滙友資本認購方之滙友資本增發權(其行使可獨立於配售代理增發權)乃用作擴大配售之規模,並非在任何預期價格穩定計劃的情況授出增發權。

就保華建業2011年年報及日期為2011年8月1日保華建業題為「公佈及恢復買賣」的公告所披露,保華建業已提供有利於滙友資本認購方之慣常聲明及保證,包括就索償之彌償保證。

配售股份數目

3,100,000,000股配售股份(假設增發權未獲行使),相當於最後實際可行日期保華建業現有已發行股份(為606,954,322股保華股份)約510.75%及經配售擴大後保華建業全部已發行股份約83.63%。3,600,000,000股配售股份(假設增發權獲悉數行使),相當於最後實際可行日期保華建業現有已發行股份約593.13%及經配售擴大後保華建業已發行股份約85.57%。

董事局函件

假設增發權未獲行使，配售股份之總面值將為6.2億港元；假設增發權獲悉數行使，配售股份之總面值將為7.2億港元。此反映配售股份為資本削減後所配發之配售股份。此可與現有已發行保華建業股份之面值303,477,161港元（為資本削減前數字）比較。

配售價

配售價每股配售股份0.65港元，較：

- (i) 保華建業股份於2011年8月19日（緊接配售協議日期前最後交易日）在聯交所所報之收市價每股0.72港元折讓約9.72%；
- (ii) 保華建業股份於緊接配售協議日期前最後五個交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.70港元折讓約7.14%；
- (iii) 計及因保華建業支付現金股息後按上文(i)項價格有溢價約38.30%；
- (iv) 計及因保華建業支付現金股息後按上文(ii)項價格有溢價約44.44%；
- (v) 保華建業股份於2011年9月20日（即最後實際可行日期）在聯交所所報之收市價每股0.8港元折讓約18.75%；及
- (vi) 計及因保華建業支付現金股息後按上文(v)項價格有溢價約18.18%。

根據獨立配售協議，扣除配售佣金後之配售淨價約為每股配售股份0.632港元，按整項配售分配（記及有關滙友資本認購協議並無配售佣金）約為每股配售股份0.634港元（假設並無增發權獲行使及並無向配售代理支付獎金）。

誠如交易公告所述，保華建業董事認為，經保華建業、配售代理及滙友資本認購方參考保華建業於最近數月之市價及考慮到下文所討論實物分派及現金股息或以股代息選擇之影響後，經公平磋商協定之配售價，屬公平合理，且符合保華建業及保華建業股東整體利益。

配售股份之地位

配售股份於已發行及繳足時將於所有方面與其他將於配售完成日期發行之新股份享有同等地位，而承配人將有權行使配售股份附帶或應計之所有權利（包括收取於發行日期後任何時間所宣派、作出或派付之所有股息及其他分派或任何股本退回），但不包括任何實物分派及現金股息或以股代息選擇（各項如下文所述）及末期股息之權利。

先決條件

根據獨立配售協議配售配售股份須待（其中包括）下列條件達成後，方可作實：

- (a) 配售代理就保華建業集團、Legendary East、交易及配售完成盡職審查，且配售代理滿意其結果；
- (b) 合營企業協議已正式訂立，而電影合營企業已根據總協議正式成立；

董事局函件

- (c) 保華建業已於股東大會上取得其股東批准及任何適用法院或監管機構所需批准，以執行所有交易（不包括實物分派），包括(i)合營企業協議及保華建業據此作出之注資；(ii)就(1)根據配售協議發行配售股份及(2)根據任何行使投資者認沽權發行新股份之特定授權；(iii)資本削減；(iv)如交易公告所述增加保華建業法定股本；(v)現金股息及以股代息選擇；及(vi)委任候任新董事加入保華建業董事局，而該等批准並無或擬被撤回；
- (d) 保華已於股東大會上取得其股東所需批准及任何適用法院或監管機構所需批准，以執行交易（不包括可能額外收購保華建業BVI股份），包括批准視作出售之決議案，而有關決議案並無或擬被撤回；
- (e) 聯交所上市委員會批准根據交易將予發行之新股份（包括配售股份、根據以股代息選擇將予發行之所有新股份及於行使投資者認沽權時將予發行之新股份）上市及買賣，而有關上市及批准其後並無被撤回；
- (f) 百慕達金融管理局就增設、配發及發行根據交易將予發行之所有新股份（包括配售股份、根據以股代息選擇將予發行之所有新股份及於行使投資者認沽權時將予發行之新股份）授出所有必要批文及許可，且並無撤回任何批文及許可，而就交易已無條件取得所有其他適用批文、授權及同意；
- (g) 資本削減根據交易公告及保華建業刊發且事先獲配售代理書面同意之其他相關公告所載之條款（除非事先獲配售代理書面同意，並無作出任何變更、修訂或豁免）於各方面無條件生效及全部完成；
- (h) 滙友資本認購協議及合營企業協議（不包括配售完成）根據交易公告及保華建業刊發且事先獲配售代理書面同意之其他相關公告所載之條款（除非事先獲配售代理書面同意，並無作出任何變更、修訂或豁免）於各方面無條件生效；
- (i) 滙友資本認購協議根據交易公告及保華建業刊發事先獲配售代理書面同意之其他相關公告所載之條款（除非事先獲配售代理書面同意，並無作出任何變更、修訂或豁免），同時完成；
- (j) 按(a)於獨立配售協議日期；(b)於配售完成日期；(c)於獨立配售協議日期及配售完成日期之間保華建業作出任何公眾公告或發出任何公眾文件中所公佈之任何日子；及(d)於進行配售之日期，並無發生獨立配售協議項下之任何聲明、保證或承諾之違反，亦無發生任何事件導致有關聲明、保證或承諾在任何方面失實或不準確；
- (k) 聯交所、上海證券交易所、東京證券交易所、紐約交易所或倫敦證券交易所之一般買賣並無暫停或受嚴重限制；

董事局函件

- (l) 保華建業任何證券並無在聯交所暫停買賣(除任何經常性質之暫停(不包括任何監管機構就任何可能違反上市規則或其他適用法例及規例之調查)以待刊發交易公告外)；
- (m) 美國、日本、香港或中國之證券交收、付款或結算服務並無發生重大中斷；
- (n) 中國、日本、美國聯邦或紐約州或香港主管部門並無宣佈商業銀行活動停頓；
- (o) 並無發生任何配售代理不能合理控制之事件或一連串事件(包括但不限於任何敵對事件爆發或升級、宣佈國家進入緊急狀態或宣戰、恐怖主義行為、金融市場、匯率或外匯監管或危機的任何重大事件、發展或變動、任何政府行動、罷工、勞工糾紛、停工、火災、爆炸、水災、地震、海嘯、民眾騷亂、經濟制裁、疫症、流行病、傳染病爆發及天災)，配售代理全權酌情判斷屬不利及情況嚴重，而此等情況單獨出現或將之與上述任何其他事件一併考慮後，配售代理全權酌情判斷認為倘按照獨立配售協議之條款及所述方式繼續發售、出售或交付配售股份乃屬不切實際、不宜或不智；
- (p) 並無任何新法例或法規或涉及現有法例的變動(不論永久與否)或發展(不論永久與否)或任何法院或其他主管當局頒佈新法例或改動現行法例或更改其解釋或運用，以致配售代理全權酌情認為，對或可能對配售之成功造成重大不利影響或致令進行配售成為不切實際、不宜或不智；
- (q) 並無發生任何變動(不論永久與否)或涉及本地、全國或國際貨幣、經濟、軍事、財經、政治、立法、工業、財務、監管、貨幣或市場狀況(包括但不限於本地、全國或國際證券(包括股票及債券)市場狀況或貨幣匯率或外匯或外匯管制或銀行同業市場及信貸市場)之任何發展(不論永久與否)；
- (r) 並無任何國家、政府、監管或政治機構或組織展開任何針對任何保華建業董事的行動或任何監管或政治機構或組織宣佈有意採取任何該等行動；
- (s) 並無發生(不論是否在正常業務過程中產生)保華建業或保華建業集團的狀況、財務或其他，或盈利或業務事務或前景的任何重大不利變動或任何涉及潛在重大不利變動或發展(不論永久與否)；
- (t) 配售代理於獨立配售協議日期後未獲悉有任何會影響保華建業或保華建業集團任何成員公司、交易或配售之任何資料或其他事宜(包括與財務模式及就預測所作相關假設有關於之任何事宜)，而按配售代理之全權判斷與於獨立配售協議日期前其所獲披露之任何該等資料或其他事宜有重大及不利的不符情況，且該不符情況據合理預期將對配售或交易構成損害；

董事局函件

- (u) 於獨立配售協議日期後及配售完成前，保華建業並無建議、進行或完成任何收購或交易(交易公告項下擬進行者除外)而配售代理全權酌情認為將會或可能合理預期會對配售構成損害或造成不利影響或對推銷配售股份或其他方面造成影響而令進行配售成為不智、不宜或實際不可行；
- (v) 配售代理根據獨立配售協議之條款及按配售代理信納之其他方式就配售完成詢價結果；
- (w) 交易公告及保華建業於配售完成前刊發之任何其後公告(有關配售或本通函其他內容)於保華建業刊發前必須經配售代理同意，按協定之方式及時間刊發(配售代理事先書面同意作出之任何修訂者除外)；
- (x) 於獨立配售協議日期後，保華建業並無建議、進行或完成任何資本重整及／或資本重組(本公告披露者除外)；
- (y) 除根據配售及交易外，於獨立配售協議日期後，保華建業將不會建議及／或完成發行新股份或其他證券(包括任何購股權、認股權證或可換股證券)；
- (z) 保華建業就配售及／或該等交易向配售代理作出之所有聲明及向配售代理提供之所有資料均屬準確及完整；及
- (aa) 配售代理(其中包括)接獲由保華建業之百慕達法律顧問發出之已簽署法律意見書正本，就保華建業正式註冊成立及有效存在、企業權力及有權訂立與履行獨立配售協議，以及獨立配售協議對保華建業具法律及約束力及效力。

倘於配售期屆滿或保華建業與配售代理可能協定之較後日期前，上述條件未獲配售代理信納為已達成或經配售代理豁免(以准許者為限)，則獨立配售協議及訂約各方於其項下之責任將即時終止及終結，而除就監管法例及解決爭議規定等事宜外及除任何先前違反該協議所承擔之責任外，保華建業或配售代理毋須向對方承擔獨立配售協議項下之任何責任。

根據滙友資本認購協議，配售配售股份須待以下各項達成後，方可作實：

- (a) 按上文第(b)至(h)、(j)至(u)、(x)及(y)段所述根據獨立配售協議配售配售股份適用之類似條件(倘適用，作出有關修訂，將當中提述之配售代理、獨立配售協議及滙友資本認購協議分別以滙友資本認購方、滙友資本認購協議及獨立配售協議之提述取代)；
- (b) 候任新董事獲委任為保華建業董事，而有關委任於滙友資本認購協議完成時生效；
- (c) 滙友資本成功自其有限責任合夥人取得充裕資金以撥付滙友資本認購方認購彼等於滙友資本認購協議項下之配售股份；

董事局函件

- (d) 保華建業於滙友資本認購協議所作聲明、保證及承諾於任何重大方面均為真確無訛、全面及並無存在誤導，猶如於滙友資本認購協議之配售完成日期時作出，及保華建業在滙友資本認購協議下有關配售及／或交易所向滙友資本認購方提供的所有有關資料於任何重大方面均為真確無訛、全面及並無存在誤導；
- (e) 保華建業集團或**Legendary East**之業務、營運、財務狀況或前景並無重大不利變動或潛在重大不利變動；
- (f) 獨立配售協議根據本通函及保華建業刊發且事先獲滙友資本認購方書面同意之其他相關公告所載之條款(除非事先獲滙友資本認購方事先書面同意，並無作出任何變更、修訂或豁免)同時完成，使根據配售所配發之配售股份最少數目將為**31**億股配售股份，籌集所得款項總額最少為**20.15**億港元(相當於約**2.583**億美元)；及
- (g) 滙友資本認購方接獲由保華建業之百慕達法律顧問出具已簽署法律意見書正本(形式與內容獲滙友資本認購方信納)一份，就保華建業的正式註冊成立及有效存在、企業權力及有權訂立及履行滙友資本認購協議，以及滙友資本認購協議對保華建業具法律及約束力及效力。

倘於配售期屆滿或保華建業與滙友資本認購方可能協定之較後日期前，上述條件未獲滙友資本認購方信納為已達成或經滙友資本認購方豁免(以可獲准許者為限)，則滙友資本認購協議及訂約各方於其項下之責任將即時終止及終結，而除就監管法例及解決爭議規定等事宜外及除任何先前違反滙友資本認購協議所承擔之責任外，保華建業或滙友資本認購方毋須向對方承擔滙友資本認購協議項下之任何責任。

終止

倘保華建業未能或拒絕遵守其適用之獨立配售協議或滙友資本認購協議(視情況而定)之條款，配售代理及滙友資本認購方分別可於配售完成日期前任何時間向保華建業發出書面通知終止獨立配售協議或滙友資本認購協議。

完成配售

配售之完成將於配售完成日期落實。

進行配售之理由

保華建業宣佈其正進行配售以便促進保華建業業務進行重大重整，使保華建業能夠撥付其參與電影合營企業之所需資金。

配售對保華之影響

視作非常重大出售

配售對全部現有保華建業股東於保華建業之股權百分比構成攤薄影響。據保華所知，其於保華建業已發行股本所佔百分比將由約**61.92%**攤薄至約**10.14%**(假設增發權未獲行使)，或攤薄至約**8.93%**(假設增發權獲悉數行使)。根據上市規則，此舉構成視作出售，另基於一

項或多項百分比率超過75%，交易構成保華之視作非常重大出售事項。保華目前無意出售其保華建業股份。

出售之財務影響

出售完成後，在進行實物分派之前提下，保華預期視作出售可實現估計收益約為1.58億港元(扣除交易成本前)，此乃參考配售價並經計及保華建業於2011年3月31日之賬面淨值計算。倘未能進行實物分派，估計保華將就視作出售錄得估計虧損約2,500萬港元(未計交易成本)，計算方法與視作出售之收益的基準相同。上述視作出售之估計收益約1.58億港元(若有進行實物分派)及估計虧損約2,500萬港元(若並無進行實物分派)之間的差異，乃表示保華建業根據實物分派向保華擁有人分派保華建業BVI股本權益之公平價值約1.83億港元。保華綜合收益表中將確認之實際損益金額將會視乎實際交易成本、新股份實際市價以及保華建業及保華建業BVI於完成日期之賬面淨值而定。

按本通函附錄二所載餘下集團之未經審核備考財務資料，視作出售對保華集團之財務影響如下：

- (a) 誠如本通函附錄二所述，保華集團之總資產應由約148.95億港元下降約23.92億港元至約125.03億港元，而保華集團之總負債應由約85.69億港元減少約21.25億港元至約64.44億港元，假設視作出售已於2011年3月31日完成；
- (b) 誠如本通函附錄二附註3所述，視作出售將產生未計交易成本前估算虧損約2,500萬港元，假設視作出售已於2011年3月31日完成(若並無進行實物分派)，若有進行實物分派，將產生未計交易成本前收益淨額約1.58億港元；及
- (c) 誠如本通函附錄二所述，本公司擁有人應佔保華集團截至2011年3月31日止年度溢利應由約2億港元下降至約1.74億港元，其計算基準為(i)排除保華集團應佔保華建業集團於截至2011年3月31日止年度之業績約1,300萬港元；及(ii)計入視作出售所產生未計交易成本前估算虧損約1,300萬港元，假設視作出售已於2010年4月1日完成(若並無進行實物分派)。

餘下集團之未經審核備考財務資料僅供說明，乃以保華董事之判斷及假設為基準，且因其假設性質，不一定能旨在呈列餘下集團所能達到之真實財政狀況(若視作出售於所指日期完成)，或餘下集團之財務業績及現金流量。此外，隨附之未經審核備考財務資料並非旨在預測餘下集團之未來財務狀況、經營業績或現金流量。

完成時，保華建業將不再為保華之附屬公司，而其財務狀況及業績將不會綜合計入保華。保華建業將成為可供出售投資。

作為一項視作非常重大出售事項，配售對保華之影響須待保華股東於股東大會上批准，方可作實。

董事局函件

保華建業之財務資料

於2011年3月31日(即保華建業最近期財政年度結算日)，保華建業股東應佔之綜合資產淨值約605,390,000港元。數據乃摘錄自其2011年年報。

截至2011年3月31日止財政年度及2010年3月31日止財政年度，保華建業除稅及非經常性項目前綜合純利分別約41,660,000港元及47,810,000港元。數據乃摘錄自其2011年年報。

截至2011年3月31日止財政年度及2010年3月31日止財政年度，保華建業除稅及非經常性項目後綜合純利分別約33,760,000港元及46,570,000港元。數據乃摘錄自其2011年年報。

B. LEGENDARY EAST – 電影合營企業

根據總協議而建議訂立之合營企業協議詳情如下：

Legendary East
認購協議
(將於合營企業
完成時或之前訂立)
訂約方包括：

Legendary East Holdings；華誼；Modern Front；
及Legendary East。

Legendary East
股東協議
(將於合營企業
完成時或之前訂立)
訂約方包括：

Legendary East Holdings；華誼；及Modern Front。

據保華建業董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，**Legendary**及華誼(總協議訂約方)以及彼等之最終實益擁有人均為保華建業及其關連人士之獨立第三方。**Legendary East**乃為電影合營企業特殊目的而新註冊成立之公司，目前為**Legendary**之間接附屬公司。

總協議之終止：

合營企業協議乃以總協議為基準，載有總協議(由訂立**Legendary East**認購協議各方終止)全部重大條款。

目的：

- (a) 根據中國歷史、神話及／或文化開發、資助、收購、製作、發行及推廣電影，而電影將主要以英語拍攝並擬於全球各地戲院上映；及
- (b) 共同融資將由**Legendary**(或其聯屬公司)出品或聯合出品之兩套(及可能更多)其他電影，並由一間美國電影製片廠發行(「獲批准共同融資電影」)，有關詳情載於下文。

董事局函件

貢獻：

下文所載注資金額乃由訂約各方公平磋商及經參考(i)各方於**Legendary East**之相關股權；(ii) **Legendary East**開發合資格電影之估計所需金額；及(iii) **Legendary East**未來資金需求而定。

(a) 保華建業 合營企業完成時，保華建業將以現金注資2.205億美元至**Legendary East**。保華建業董事局已委託進行獨立估值，據此，其本身已信納於**Legendary East**權益之公平價值將相等於或超過其於**Legendary East**之現金注資。

(b) **Legendary** 及華誼 **Legendary**及華誼各自將為合營企業帶來(i)技術及行業知識；(ii)電影業內之聯絡／聯繫網絡，包括**Legendary**與一間美國電影製片廠及全球發行商之聯絡／聯繫網絡，以及**Legendary**及華誼與知名導演及其他相關人才之聯繫；及(iii)執行能力。華誼將為合營企業帶來在中國出品及發行之能力。**Legendary**將為合營企業帶來共同融資予由**Legendary** (或其聯屬公司) 出品或聯合出品之兩套 (及可能更多) 其他電影，且由一間美國電影製片廠發行之權利。**Legendary**將會及華誼可能向**Legendary East**注入與上文相關之現正開發中項目。除現正開發中之電影項目之開發成本將由**Legendary East**償付外，**Legendary**或華誼將不會注入其他實質資產。目前不會預期華誼將注入任何現正開發中之電影項目。**Legendary East**估值乃參考**Legendary East**之業務計劃編製。

根據下文所述之總聯合出品協議，華誼 (或華誼集團) 將提供出品服務及每套合資格電影直接製作成本之某一百分比。

合營企業完成時，**Legendary**亦將就**Legendary East**成立及融資獲償付籌組成本、費用及開支 (包括法律、會計及顧問費)。

先決條件：

合營企業完成須待以下各項達成後方告落實，該等事項包括：

- (i) 訂約各方根據總協議確定及訂立合營企業協議；
- (ii) 配售完成；及

董事局函件

(iii) **Legendary East** (或其附屬公司) 訂立以下各項：

- (a) 誠如下文「出品」分節擬與華誼訂立之總聯合出品協議；及
- (b) 誠如下文「發行」分節擬與一間美國電影製片廠或其海外聯屬公司訂立之總發行協議。

股權：

合營企業完成後，於**Legendary East**之股權如下：

- (a) 保華建業： 50.0%
- (b) **Legendary**： 40.1%
- (c) 華誼： 9.9%

合營企業管理層成員可共同獲授**Legendary East**已發行股本合共最多11%股權。有關授出將不會攤薄保華建業或華誼於**Legendary East**之股權（因此**Legendary**須向合營企業管理層成員轉讓其股份或以其他方式削減其擁有權）。預期合營企業管理層成員將包括候任新董事以及**Legendary**主席兼行政總裁及**Legendary East**未來執行主席Thomas Tull先生（可能其中包括其他**Legendary**行政人員），惟全體合營企業管理層成員身分、彼等將持有之**Legendary East**股份實際數目及時間尚未釐定。自配售完成起，候任新董事將為保華建業之關連人士。目前預期任何其他合營企業管理層成員將不會為保華建業（或保華）之關連人士。

向保華建業、**Legendary**及華誼發行之股份相同，惟向保華建業發行之股份將擁有清盤優先權。分派營運現金將根據擁有權百分比進行。清盤時，分派將按以下方式進行：

- (i) 首先向保華建業分派，直至保華建業收取之金額相等於其向**Legendary East**初步注資金額（即2.205億美元）；
- (ii) 其次，**Legendary East**其他成員公司（「其他成員」）將收取追收款項，直至其他成員收取之金額相等於分派予保華建業之金額（即2.205億美元）；及
- (iii) 其後，保華建業及其他成員將按彼等各自之擁有權百分比之比例收取款項。

Legendary East將列作保華建業之聯營公司，因此，**Legendary East**賬目將不會綜合計入保華建業之賬目。然而，保華建業將於接獲之時刊發**Legendary East**提供之年度經審核業績及中期業績。

董事局函件

- 債務融資：** **Legendary East**將透過其附屬公司，盡商業上合理之努力不遲於發行首套合資格電影後30日，取得優先有抵押循環信貸融資，本金額最多約2.25億美元。保華建業、**Legendary**或華誼不擬就此債務融資須提供擔保或任何形式之抵押。
- 管理及企業管治：** **Legendary East**董事局初步將由五名成員組成，其中兩名成員由**Legendary**委任、一名成員由華誼委任及兩名成員由保華建業委任。
- Legendary East**股東協議將詳列若干事宜（例如訂立若干新業務範疇或對**Legendary East**組織章程文件作出若干修訂）（「**極大多數票表決事宜**」），須以大多數票表決通過，在部分情況下，須董事局以大多數票表決通過（包括獲保華建業委任之最少一名董事批准），而在其他情況下，須董事局以大多數票表決通過（包括獲**Legendary**委任之最少一名董事批准），而就部分事宜而言，須獲保華建業及**Legendary**各自委任之一名董事批准。
- 排外事項：**
- (a) 保華建業 – 於合營企業持有期間內，保華建業不得投資於主要業務為從事高成本中國聯合製作產品出品及／或融資業務之任何實體。
 - (b) **Legendary** – 除**Legendary East**外，**Legendary**不得從事任何高成本中國聯合製作產品融資或出品。
 - (c) 華誼 – 除**Legendary East**外，華誼及其若干聯屬公司不得從事任何高成本中國聯合製作產品融資或出品。華誼獲准在中國發行由第三方開發及出品之任何電影（包括高成本中國聯合製作產品），惟華誼或其聯屬公司不得參與其開發、融資或出品。
 - (d) 合營企業管理層成員 – 於合營企業持有期間內，合營企業管理層成員不得投資於主要業務為從事高成本中國聯合製作產品出品及／或融資業務之任何實體。
- 最低持股量：** 於合營企業持有期間內，**Legendary East**之成員公司將無權出售、轉讓或以其他方式出讓彼等於**Legendary East**之權益（受有限例外情況所限），然而，各成員公司（合營企業管理層成員除外）獲准抵押其於**Legendary East**之股本權益予其放款人（或如為保華建業，則為其聯屬公司之放款人），以其信貸融資或其他債務協議（或如為保華建業，則為其聯屬公司者）所需為限。

董事局函件

開發、出品及發行合資格電影

- 合資格準則：** **Legendary East**將尋求每年製作並發行一至兩部合資格電影以供全球發行。該等電影將主要以英語拍攝並改編自中國歷史、神話或文化，並將製作為符合中國政府適用規例之中國聯合製作產品，其中包括劇本獲適當監管機構批准。
- 開發：** **Legendary East**將成立開發委員會，負責作出全部重大開發決策，包括是否開發特定項目。開發委員會將由五名成員組成。**Legendary**有權委任三名成員、華誼有權委任一名成員及保華建業有權委任一名成員。開發委員會全部決策將以大多數票表決。
- 審批：** **Legendary East**將成立審批委員會，負責評估各項目以釐定該項目現時(或將會)為合資格電影，並就該項目是否獲准出品作最終決定。
- 審批委員會將由五名成員組成。**Legendary**有權委任三名成員、華誼有權委任一名成員及保華建業有權委任一名成員。倘未能獲全體成員一致同意，則以過半數審批委員會成員批准者為準，惟不符合合資格電影規定之審批項目須獲審批委員會全體成員一致同意。
- 出品：** 於合營企業完成之時或之前，**Legendary East**及華誼(或華誼集團內其中一方)之附屬公司將訂立總聯合出品協議，據此，訂約各方將同意聯合出品合資格電影，以符合資格作為獲批中國聯合製作產品。**Legendary**(或其聯屬公司)及華誼(或華誼集團內其中一方)各自有權就各合資格電影收取固定費用，而**Legendary**(或其聯屬公司)有權就各合資格電影收取總收入之某一百分比，以作為出品費。
- 發行：** 於合營企業完成之時或之前，**Legendary East**之一間或多間附屬公司與一間美國電影製片廠或其海外聯屬公司(「製片發行商」)將訂立一項或多項總發行協議，以於全球(華誼獲特許之地區除外)發行合資格電影，有關條款及條件尚待落實(及可能就個別影片與其他美國電影製片廠(或其海外聯屬公司)另行訂立一項或多項其他發行協議)。
- 華誼(或華誼集團內其中一方)將在中國發行各合資格電影(而就部分或全部在香港、澳門、台灣、馬來西亞及／或新加坡發行則須待**Legendary**及製片發行商批准)。華誼(或華誼集團內其中一方)有權收取華誼來自開發合資格電影權利所得總收入之某一百分比，以作為發行費。
- 獲批准共同融資電影：** **Legendary East**可共同融資兩套(及可能更多)獲批准共同融資電影之直接製作成本最多25%。實際電影將由**Legendary**與**Legendary East**透過上述審批委員會互相協定甄選，就此，該委員會批准必須包括獲該委員會之保華建業代名人批准。

Legendary East於任何獲批准共同融資電影之權益可能限於來自開發獲批准共同融資電影所得款項淨額之經濟利益，與其直接製作成本貢獻相符。

交換新股份之權利

待交換條件(定義見下文)達成後，於交換權期間(定義見下文)之任何時間：

- **Legendary East**之成員公司(保華建業除外)各自每次及不時均有權(「投資者認沽權」)要求保華建業接受彼等全體各自所持有**Legendary East**股份之全部(以許可之最多數額為限，且不會觸發下文所述強制性全面收購建議責任，並受限於下文所述交換權上限)或部分(數額於各情況不少於彼等各自持股量之10%)，以交換保華建業之新股份；及
- 保華建業每次及不時將有權(「保華建業認購權」)要求**Legendary East**之成員公司(保華建業除外)將彼等各自持有**Legendary East**股份之全部(以許可之最多數額為限，且不會觸發下文所述強制性全面收購建議責任，並受限於下文所述交換權上限)或部分(數額於各情況不少於彼等各自持股量之10%)轉讓予保華建業(倘僅為部分，則於**Legendary East**該等成員公司間按比例轉讓)，以交換保華建業之新股份，

(統稱「交換權」)，於兩種情況下，均按交換率(定義見下文)進行。

倘行使交換權導致**Legendary East**成員公司(保華建業除外)有責任根據收購守則，個別或共同就彼等及其一致行動人士並未擁有之保華建業股份提出強制性全面收購建議，行使有關交換權所涉及股份數目將予削減，而**Legendary East**成員公司(保華建業除外)將有機會按比例參與行使交換權(而將予交換股份數目將按比例削減以免須提出強制性全面收購建議)。

交換權期間： 交換權可自(i)合營企業完成後30個月及(ii)達成最後一項交換權條件(以較遲者為準)起，直至有關開始日期起計36個月止期間(「交換權期間」)內隨時行使。

交換條件： 交換權將待下列達成後，方可作實(「交換條件」)：

- (i) 保華建業股東批准交換(作為批准合營企業協議一部分)；
- (ii) 上市委員會批准因交換權行使將予配發之所有新股份上市及買賣；
- (iii) 行使交換權不會導致保華建業股份遭除牌或被視作構成保華建業新上市；
- (iv) **Legendary East**股份(保華建業所持有股份除外，惟於考慮保華建業之**Legendary East**股份清盤時所享優先權效果後)必須相等於或超過2.205億美元，就其後交換而言，2.205億美元上限將根據先前交換之股份數目按比例調整；及

董事局函件

- (v) 僅就保華建業認購權而言，須進一步遵守上市規則第14章及14A章的相關規定，包括在需要時須遵守取得獨立股東批准。

交換率：

Legendary East股份將於行使交換權時按保華建業及Legendary East之相對公平市值交換為新股份，基準為：

- (i) 保華建業及Legendary East各自之公平市值將經訂約各方或其他人士根據協定獨立估值師所作評估估值協定；
- (ii) 釐定保華建業及Legendary East各自之公平市值後，各自之每股公平市值（於考慮保華建業之Legendary East股份清盤時所享優先權效果後），因而釐定交換率；及
- (iii) 就限制交換權上限而言，訂約各方同意，將予配發及發行之新股份數目上限無論如何不得超過3,706,954,322股新股份（或視乎任何一項或兩項增發權之行使情況而定，於配售完成後發行在外之較高股份數目，且倘新股份面值因合併、分拆或其他原因改變，則可予調整）。

現金選擇：

按投資者認沽權各持有人之選擇（於保華建業行使保華建業認購權）及按保華建業之選擇（於投資者各持有人行使投資者認沽權時），將予交換股份最多50%將由保華建業按所交換股份公平價值計算，以現金支付代替保華建業發行等同價值之新股份之方式償付。

Legendary East股東協議之持續狀況：

倘Legendary及華誼終止擁有Legendary East股份若干百分比，若干Legendary及華誼之同意及其他權利以及責任將告失效，惟合資格電影若干相關開發、製作及發行（包括開發委員會及審批委員會之成員及職責）將繼續具完整效力及生效。

特別授權：

投資者認沽權行使時將發行之新股份將根據特別授權，有關授權將維持有效，直至交換權期間結束。交換權行使時發行之新股份毋須受其後銷售所限。

下表顯示投資者認沽權行使時一個排列，僅作說明。所呈列資料乃按以下假設作出：(i) 假設概無增發權獲行使時之配售所得款項；(ii) 概無保華建業股東根據以股代息選擇，選擇收取新股份；(iii) 於配售完成後至投資者認沽權行使時配發新股份完成期間任何時間概無配發或發行額外新股份；(iv) Legendary East公平市值定為4.41億美元，故Legendary、華誼及全體合營企業管理層成員就可行使投資者認沽權而言於Legendary East擁有價值2.205億美元之股本權益；(v) 每股新股份之保華建業公平市值定為每股新股份0.65港元；及(vi) 所有Legendary East成員（保華建業除外）選擇行使其各自根據投資者認沽權收購保華建業發行在外股份合共29.99%之權利，且假設保華建業不會選擇藉現金選擇替代新股份償付任何發行新股份責任。在該等情況下，保華建業將須配發及發行15.88億股額外新股份（按每股新股份

董事局函件

0.65港元計算，總值約為10.322億港元，相當於約1.323億美元），而Legendary、華誼及全體合營企業管理層成員將保留其於Legendary East價值約8,820萬美元（2.205億美元減1.323億美元，相當於Legendary East約20%餘下權益）之股本權益。

保華建業股東名稱	配售完成後 於保華建業之股權 (假設概無增發權獲行使)		投資者認沽權完成後 於保華建業之股權 (假設概無增發權獲行使)	
	新股份數目	概約百分比	新股份數目	概約百分比
保華	375,826,317	10.14	375,826,317	7.10
滙友資本認購方	360,000,000	9.71	360,000,000	6.80
獨立承配人	2,740,000,000	73.92	2,740,000,000	51.75
其他保華建業股東	231,128,005	6.23	231,128,005	4.36
Legendary ¹	無	無	924,216,000	17.45
華誼 ¹	無	無	314,424,000	5.94
合營企業管理層成員 ¹	無	無	349,360,000	6.60
	<u>3,706,954,322</u>	<u>100.00</u>	<u>5,294,954,322</u>	<u>100.00</u>

附註：

- ¹ 資料乃假設合營企業管理層成員於投資者認沽權集體行使時將擁有Legendary East已發行股本11%而呈列，因此，Legendary於Legendary East權益應減少至Legendary East當時已發行股本29.1%。

有關LEGENDARY之資料

Legendary為一間特拉華州之有限公司。Legendary之主要業務為合資及製作電影。Legendary以加州Burbank為基地。

夥拍Warner Bros.，Legendary之製作包括很多矚目國際賣座鉅片，如《醉爆伴郎團2》、《蝙蝠俠之黑夜之神》、《潛行凶間》、《人•神•魔戰》、《醉爆伴郎團》、《戰狼300》、《超人—強戰回歸》及《蝙蝠俠：俠影之謎》等。Warner Bros.於北美市場長期最暢銷的10套影片當中，三套為Legendary影片，包括《蝙蝠俠之黑夜之神》，該片於美國名列榜首，逾533,000,000美元票房。Legendary擁有一支由Thomas Tull、Jon Jashni及Lawrence S. Clark領導的精英管理團隊。於成立Legendary前，Tull先生為The Convex Group之主席兼董事，於荷李活備受尊重。Jashni先生為製片及融資公司Hyde Park Entertainment之前任主席，亦於20th Century Fox出任高級製片。Clark先生擁有向媒體及娛樂客戶提供財務及企業發展顧問服務之經驗豐富，彼為Creative Artists Agency之前任財務總裁及Sony Pictures Entertainment之企業發展高級副總裁。

由候任新董事全資擁有的AID Partners Media L.P.及滙友資本(透過彼等各自之投資公司)均為Legendary之投資者。於最後實際可行日期，彼等共同持有Legendary之股權少於5%。

有關華誼之資料

華誼為於香港註冊成立之公司，並為華誼兄弟傳媒股份有限公司之附屬公司。華誼集團以北京為基地，主要從事製作與發行電影及相關業務、製作與發行電視節目與劇集及相關業務、與演藝人士有關的代理及相關業務。華誼集團亦於中國從事在線及流動遊戲、音樂及戲院業務。

董事局函件

華誼集團於中國製作多項賣座影片，包括《大腕》、《手機》、《功夫》、《天下無賊》、《寶貝計劃》、《功夫之王》、《非誠勿擾》、《唐山大地震》及《非誠勿擾2》。於二零一零年，華誼集團製作之影片錄得票房銷售逾人民幣15億元，佔當地製作影片票房銷售約30%。

C. 保華建業建議進行實物分派導致保華可能進行之須予披露交易

緒言

作為交易其中一環，於保華建業董事局決定透過成立電影合營企業以重整保華建業業務後，保華建業董事局宣佈保華建業建議實物分派保華建業BVI之49%權益。保華建業BVI於2011年6月8日註冊成立並於2011年6月29日成為保華建業之全資附屬公司，其現有業務乃持作實物分派。於最後實際可行日期，保華建業擁有保華建業BVI所有普通股。保華建業BVI現時已發行股本為1,238,682,291股股份，每股0.10港元，即保華建業已發行股份之約兩倍，藉以使實物分派可按一股股份獲派一股股份之基準進行。

誠如保華建業2011年年報所公佈，截至2011年3月31日止財政年度，保華建業股東應佔綜合純利約為30,080,000港元，於2011年3月31日保華建業股東應佔資產淨值則約為605,390,000港元，該等金額亦代表保華建業BVI之綜合純利及綜合資產淨值。

實物分派要求保華建業進行資本削減，該兩項行動均需經保華建業股東於保華建業股東特別大會批准。意識到保華建業股東(保華除外)未必擬於保華建業BVI持有股份，保華已同意向保華建業股東提供現金替代以助彼等自分派中變現現金。此外，保華建業建議向保華建業股東派付現金股息，並提供全體符合條件之合資格保華建業股東權利根據以股代息選擇收取新股份之權利。交易之該等方面於交易公告闡述。

建議實物分派

保華建業董事局建議，進行實物分派，據此各符合資格之合資格保華建業股東將有權按彼於記錄日期所持每一股新股份換一股保華建業BVI股份之基準收取。配售股份將不合資格作實物分派。

於實物分派後，保華建業將繼續持有保華建業BVI之51%股本權益。因此，保華建業BVI將繼續作為保華建業之附屬公司，且保華建業BVI及現有業務之業績將繼續綜合計入保華建業之綜合財務報表。誠如其2011年年報所披露，保華建業董事局將維持現有業務之經營，保華建業董事局亦確認，並無有關進一步出售其於保華建業BVI之餘下51%股本權益或出售或終止或縮減現有業務之安排、共識、意向或磋商(不論為正式或非正式、明示或隱含、已落實或以其他方式)。

實物分派之條件

實物分派須待下列條件達成後，方可作實：

- (a) 批准資本削減及實物分派之所有必要決議案均各自於保華建業股東特別大會以所需大多數通過；
- (b) 資本削減完成；

董事局函件

- (c) 保華建業集團自任何政府或其他有權監管機關，及／或根據保華建業集團成員公司訂立之融資協議自任何銀行，及／或根據保華建業集團成員公司訂立之合約自任何其他對手方取得一切相關同意、授權或批准(包括但不限於百慕達金融管理局之批准)；及
- (d) 配售協議完成。

倘上述條件並未達成，則實物分派(及下述之現金替代)將不予進行。

現金替代

由於進行實物分派，撇除保華建業股東接受現金替代之結果，保華建業BVI之股份將由保華建業、保華及保華建業股東(保華除外)分別持有51%、約30.34%及約18.66%。根據2011年3月31日股東應佔保華建業綜合資產淨值計算，有關18.66%權益之賬面值相當於每股保華建業BVI股份約0.49港元之價值。

保華已根據保華建業BVI股份承諾契據，承諾待實物分派生效後，收購非由保華建業或保華持有之保華建業BVI全部18.66%股權(相當於約231,128,005股保華建業BVI股份)，現金總額約69,340,000港元，價格相當於：

每股保華建業BVI股份0.30港元

每股保華建業BVI股份0.30港元之現金替代乃按照保華建業股份就現金股息經調整之截至2011年8月19日(即緊接配售協議日期前之最後交易日)止期間在聯交所所報三十日平均收市價0.76港元49%計算(即0.76港元減0.25港元後乘以49%，相當於約0.25港元)，較股份之三十日平均收市價每股保華建業股份0.76港元(扣除建議現金股息每股保華建業股份0.25港元後乘以49%)有溢價約20.05%。保華董事認為，現金替代計算基準每股保華建業BVI股份0.30港元屬公平合理。

現金替代將適用於所有填妥現金替代選擇表格之合資格保華建業股東(保華除外)。此外，並非符合條件之合資格保華建業股東之所有合資格保華建業股東將自動獲授現金替代權利。

可能額外收購保華建業BVI股份對保華之影響

須予披露交易

誠如上文所述，保華已承諾根據保華建業BVI股份承諾契據，待實物分派生效後，以現金總額約69,340,000港元，收購非由保華建業或保華持有之最多額外18.66%保華建業BVI股權。

倘保華被要求履行其於保華建業BVI股份承諾契據項下所有責任，將根據上市規則構成保華一項須予披露交易，原因為一項或以上適用於保華之百分比率超過5%(但全部少於25%)。

保華董事局確認，保華手頭擁有必需之現金，以完成購買額外18.66%之保華建業BVI股權。

保華建業BVI為私人公司及現有業務之控股公司。透過認購18.66%保華建業BVI股權，保華將會購入現有業務應佔權益之18.66%。

保華建業BVI之財務資料

根據於2011年3月31日保華建業股東應佔之綜合資產淨值計算，於2011年3月31日，保華建業BVI綜合資產淨值之18.66%權益相等於約112,970,000港元。

根據截至2011年3月31日止財政年度及2010年3月31日止財政年度保華建業除稅及非經常性項目前綜合純利計算，截至2011年3月31日止財政年度及2010年3月31日止財政年度，18.66%權益應佔之保華建業BVI除稅及非經常性項目前綜合純利分別相等於約7,770,000港元及8,920,000港元。

根據截至2011年3月31日止財政年度及2010年3月31日止財政年度保華建業除稅及非經常性項目後綜合純利計算，截至2011年3月31日止財政年度及2010年3月31日止財政年度，18.66%權益應佔之保華建業BVI除稅及非經常性項目後綜合純利分別相等於約6,300,000港元及8,690,000港元。

進行交易之原因及好處

保華提出進行可能額外收購保華建業BVI股份，基準為其願意收購超出其透過於保華建業之股權繼續持有間接應佔權益之保華建業BVI直接權益，及其將會於實物分派上以按比例配額收取之直接權益。

保華董事相信，保華股東將繼續受惠保華直接及間接持有之現有業務權益，該等業務於近年來持續獲利。透過實物分派及可能額外收購保華建業BVI股份而獲取之股份將使保華維持其於現有業務之權益，而保華於其日常業務過程中就提供工程及管理服務進行交易之同時又能減少其從事新製片業務，從而專注其現時主要業務。

保華董事相信，保華建業BVI股份承諾契據之條款屬公平合理，且符合保華股東整體利益。

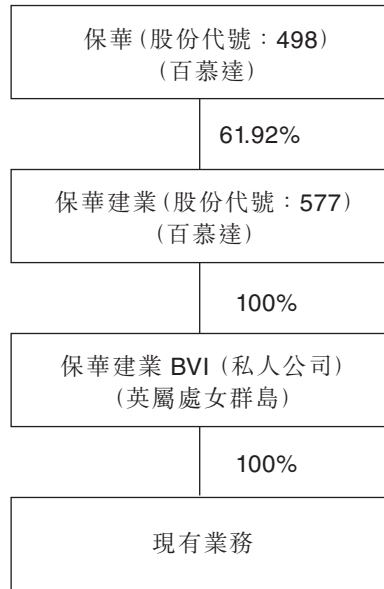
保華及其聯繫人士承諾投票及交易互為條件

保華及其聯繫人士持有保華建業股份，已向Legendary承諾，彼等將投票贊成所有決議案，以進行交易，惟批准實物分派之決議案除外，保華及其聯繫人士將會放棄表決。然而，倘批准實物分派之決議案(將會為在保華建業股東特別大會上首項提呈表決之決議案)不獲通過，保華及其聯繫人士將有權投票贊成或反對將於該會上提呈之所有餘下決議案。倘任何此等決議案不獲通過，交易概不會進行。另一方面，除實物分派外，倘所有決議案獲通過，而配售之所有其他條件達成，則除實物分派外，所有交易將予進行。因此，除實物分派外，所有交易互為條件。

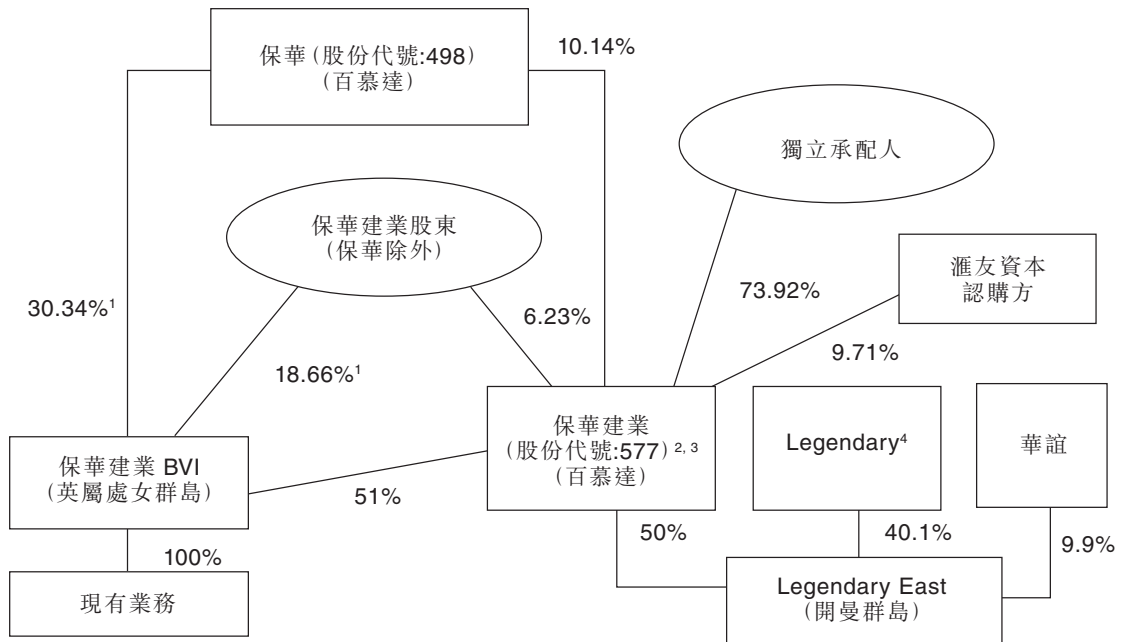
交易前後之權益結構

下文載列於交易及配售完成前後(假設增發權並無獲行使)，保華建業及保華之權益結構簡圖。該等圖表並無顯示任何行使交換權之影響。

現行結構：



建議結構：



董事局函件

附註

- 1 此圖假設實物分派乃嚴格地按比例進行。於所有保華建業股東(保華除外)收取現金替代之情況下,保華建業BVI將分別由保華建業及保華持有51%及49%。
- 2 此圖顯示,在保華建業股東概無根據以股代息選擇收取新股份之假設下,保華建業之相關股權。
- 3 倘增發權獲悉數行使,獨立承配人及滙友資本認購方將分別持有保華建業經增發權擴大之已發行股本75.59%及9.98%。
- 4 合營企業管理層成員或會共同獲授合共最多為Legendary East已發行股本11%之股權。此授予不會攤薄保華建業或華誼於Legendary East之股權。

有關保華建業的資料

保華建業集團乃一間為香港、中國及國際市場提供服務之國際工程服務集團,具有60年專業經驗。透過其附屬公司保華建業BVI擁有三項核心業務範疇,分別為:承建管理、物業發展管理及物業投資。

於完成交易後,保華建業集團透過其於電影合營企業之投資亦將從事發展及製作電影業務。

有關保華及其附屬公司的資料

於完成交易後,保華及其附屬公司之主要業務將保持不變,而保華及其附屬公司仍將主要從事港口發展與投資及其他基建項目、土地及物業投資、庫務投資,並透過其於保華建業BVI直接及間接權益提供全面工程及物業相關服務。

一般事項

由於各項交易在各情況下須待多項先決條件達成後方告完成,而多項先決條件實際上互為條件(實物分派除外),各項交易不一定可進行。保華股東及有意投資人士在買賣保華股份時務請審慎行事。

股東特別大會

保華股東特別大會通告載於本通函第65至66頁,將於大會上提呈決議案,以批准(其中包括)視作出售。

根據上市規則第13.39(4)條,股東於股東大會上所作的任何表決必須以投票方法進行。

就保華董事所知、所悉及所信,於作出一切合理查詢後,概無保華股東於視作出售及其項下擬進行之交易中擁有與其他保華股東所擁有者不同之重大權益,故並無保華股東須於保華股東特別大會上就批准視作出售及其項下擬進行之交易之相關決議案放棄投票。

隨附保華股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下是否有意出席大會,務請按印列之指示填妥代表委任表格,盡快及無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司之股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司,地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。填妥及交回代表委任表格後,閣下仍可依願出席股東特別大會或其任何續會,並於會上投票。

董事局函件

推薦建議

保華董事認為，視作出售屬公平合理，交易之影響最終亦符合保華股東之整體利益。因此，保華董事局建議保華股東投票贊成保華股東特別大會之決議案，以批准本通函所述之視作出售。

其他資料

務請閣下垂注載於本通函附錄之其他資料及保華股東特別大會通告。

此致

列位保華股東 台照
及列位購股權持有人 參照

代表
保華集團有限公司
副主席兼總裁
劉高原
謹啟

2011年9月23日

保華建業集團之財務資料概要

下文載列保華建業集團於截至2009年、2010年及2011年3月31日止各年度之綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及保華建業集團於2009年、2010年及2011年3月31日之綜合財務狀況表。

保華建業集團截至2009年、2010年及2011年3月31日止各財政年度之財務資料已經本公司核數師香港德勤•關黃陳方會計師行依據香港會計師公會頒布之香港審閱項目準則第2410號「由實體之獨立核數師執行之中期財務資料審閱」進行審閱。根據彼等之審閱，彼等概不知悉到任何事項致使彼等相信，財務資料於各重大方面並無根據保華集團於各相關期間（定義見本通函附錄一保華建業集團之財務資料之附註2）之全年綜合財務報表所採納之會計政策及保華建業集團財務資料附註2所載之編製基準編製。

綜合收益表

截至2009年、2010年及2011年3月31日止各年度

	截至3月31日止年度		
	2009年 千港元	2010年 千港元	2011年 千港元
營業額	4,427,216	3,644,873	4,333,791
銷售成本	(4,230,966)	(3,449,549)	(4,141,601)
毛利	196,250	195,324	192,190
其他收入	31,213	22,894	12,889
其他收益及虧損	—	(2,482)	(74)
行政費用	(170,462)	(152,195)	(155,611)
融資成本	(18,924)	(13,561)	(10,076)
攤佔聯營公司業績	149	3,072	(552)
攤佔共同控制機構業績	743	(5,241)	2,892
除稅前溢利	38,969	47,811	41,658
稅項	(2,960)	(1,240)	(7,895)
年度溢利	<u>36,009</u>	<u>46,571</u>	<u>33,763</u>
以下人士應佔年度溢利：			
保華建業擁有人	40,218	44,688	30,083
非控股權益	(4,209)	1,883	3,680
	<u>36,009</u>	<u>46,571</u>	<u>33,763</u>

綜合全面收益表

截至2009年、2010年及2011年3月31日止各年度

	截至3月31日止年度		
	2009年 千港元	2010年 千港元	2011年 千港元
年度溢利	36,009	46,571	33,763
其他全面收益			
換算海外業務產生之匯兌差額	979	437	9,842
可供出售投資之公平價值變動之(虧損)收益	(2)	96	-
出售可供出售投資時重新分類之調整	-	-	(48)
出售一間聯營公司時轉撥匯兌儲備	-	-	(4)
年度其他全面收益	977	533	9,790
年度全面收益總額	<u>36,986</u>	<u>47,104</u>	<u>43,553</u>
以下人士應佔年度全面收益(開支)總額：			
保華建業擁有人	41,195	45,221	39,873
非控股權益	(4,209)	1,883	3,680
	<u>36,986</u>	<u>47,104</u>	<u>43,553</u>

綜合財務狀況表

於2009年、2010年及2011年3月31日

	於3月31日		
	2009年 千港元	2010年 千港元	2011年 千港元
非流動資產			
物業、機械及設備	42,019	67,741	148,956
預付租賃款項	21,411	20,836	20,261
商譽	64,343	61,646	61,646
其他無形資產	7,565	7,570	7,570
聯營公司權益	68,019	71,262	82,178
共同控制機構權益	2,730	–	4,065
可供出售投資	341	437	–
其他應收款 – 非流動部分	–	129,486	153,211
	<u>206,428</u>	<u>358,978</u>	<u>477,887</u>
流動資產			
預付租賃款項	575	575	575
一年內到期之應收貸款	30,000	77,500	8,148
應收聯營公司款項	58,373	26,672	43,760
應收共同控制機構款項	4	4	22,956
應收同系附屬公司款項	97,937	137,518	126,845
應收客戶合約工程款項	196,776	203,794	258,350
貿易及其他應收賬款、訂金及預付款項	1,361,200	1,421,148	1,426,020
持有買賣投資	199	116	–
已抵押銀行存款	65,299	31,569	75,026
短期銀行存款	176,698	127,183	177,513
銀行結存及現金	199,827	163,833	154,568
	<u>2,186,888</u>	<u>2,189,912</u>	<u>2,293,761</u>
流動負債			
應付客戶合約工程款項	737,098	962,813	947,938
貿易及其他應付賬款及應計開支	778,231	663,446	848,426
應付聯營公司款項	2,573	1,003	57,557
應付一間共同控制機構款項	–	–	45,000
應付非控股權益款項	35	64	61
應付關連公司款項	1,613	1,940	131
應付稅項	7,889	7,837	14,344
一年內到期之銀行借款	268,225	317,402	244,667
	<u>1,795,664</u>	<u>1,954,505</u>	<u>2,158,124</u>
流動資產淨值	391,224	235,407	135,637
總資產減流動負債	597,652	594,385	613,524
非流動負債			
一年後到期之銀行借款	47,964	4,972	9,203
	<u>549,688</u>	<u>589,413</u>	<u>604,321</u>
資本及儲備			
股本	301,339	303,000	303,477
儲備	235,476	271,657	301,916
保華建業擁有人之應佔權益	536,815	574,657	605,393
非控股權益	12,873	14,756	(1,072)
總權益	<u>549,688</u>	<u>589,413</u>	<u>604,321</u>

綜合權益變動表

截至2009年、2010年及2011年3月31日止各年度

	保華建業擁有人應佔							非控股權益 千港元	總計 千港元	
	股本 千港元	股份溢價 千港元	特別儲備 千港元	投資重估 儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	以股份支付 款項儲備 千港元	保留溢利 千港元			小計 千港元
於2008年4月1日	298,649	273,113	(153,767)	(46)	3,089	5,280	97,445	523,763	14,183	537,946
換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	-	-	979	-	-	979	-	979
可供出售投資公平價值變動之虧損	-	-	-	(2)	-	-	-	(2)	-	(2)
年度溢利	-	-	-	-	-	-	40,218	40,218	(4,209)	36,009
年度全面收益總額	-	-	-	(2)	979	-	40,218	41,195	(4,209)	36,986
確認以股份為基礎之付款權益結算開支	-	-	-	-	-	436	-	436	-	436
根據以股代息計劃發行股份	683	(683)	-	-	-	-	-	-	-	-
因行使購股權而發行股份	2,007	2,266	-	-	-	(584)	-	3,689	-	3,689
已失效購股權之影響	-	-	-	-	-	(4,291)	4,291	-	-	-
以股代息產生之進賬	-	-	-	-	-	-	804	804	-	804
已宣派股息	-	-	-	-	-	-	(33,072)	(33,072)	-	(33,072)
收購一間附屬公司之額外權益	-	-	-	-	-	-	-	-	(795)	(795)
非控股權益出資	-	-	-	-	-	-	-	-	3,694	3,694
於2009年3月31日	301,339	274,696	(153,767)	(48)	4,068	841	109,686	536,815	12,873	549,688
換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	-	-	437	-	-	437	-	437
可供出售投資變動之收益	-	-	-	96	-	-	-	96	-	96
年度溢利	-	-	-	-	-	-	44,688	44,688	1,883	46,571
年度全面收益總額	-	-	-	96	437	-	44,688	45,221	1,883	47,104
根據以股代息計劃發行股份	1,661	(1,661)	-	-	-	-	-	-	-	-
已失效購股權之影響	-	-	-	-	-	(841)	841	-	-	-
以股代息產生之進賬	-	-	-	-	-	-	1,661	1,661	-	1,661
已宣派股息	-	-	-	-	-	-	(9,040)	(9,040)	-	(9,040)
於2010年3月31日	303,000	273,035	(153,767)	48	4,505	-	147,836	574,657	14,756	589,413
換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	-	-	9,842	-	-	9,842	-	9,842
出售一間聯營公司時轉撥匯兌儲備	-	-	-	-	(4)	-	-	(4)	-	(4)
出售可供出售投資時重新分類之調整	-	-	-	(48)	-	-	-	(48)	-	(48)
年度溢利	-	-	-	-	-	-	30,083	30,083	3,680	33,763
年度全面收益總額	-	-	-	(48)	9,838	-	30,083	39,873	3,680	43,553
根據以股代息計劃發行股份	477	(477)	-	-	-	-	-	-	-	-
以股代息產生之進賬	-	-	-	-	-	-	559	559	-	559
已宣派股息	-	-	-	-	-	-	(9,696)	(9,696)	-	(9,696)
償還非控股權益出資	-	-	-	-	-	-	-	-	(19,508)	(19,508)
於2011年3月31日	303,477	272,558	(153,767)	-	14,343	-	168,782	605,393	(1,072)	604,321

綜合現金流量表

截至2009年、2010年及2011年3月31日止各年度

	截至3月31日止年度		
	2009年 千港元	2010年 千港元	2011年 千港元
經營業務			
除稅前溢利	38,969	47,811	41,658
就下列項目進行調整：			
物業、機械及設備之折舊	9,401	10,754	16,330
融資成本	18,924	13,561	10,076
轉撥預付土地租賃款項	575	575	575
出售可供出售投資之收益	—	—	(48)
持作買賣投資之變動之(收益)虧損	(33)	83	(70)
出售一間聯營公司之收益	—	(25)	—
出售一間附屬公司之收益	—	(185)	—
撤銷一間附屬公司註冊之虧損	—	5	—
利息收入	(31,213)	(22,894)	(12,889)
以股份為基礎付款之開支	436	—	—
攤佔聯營公司業績	(149)	(3,072)	552
攤佔共同控制機構業績	(743)	5,241	(2,892)
出售物業、機械及設備之(收益)虧損	(200)	37	1
出售其他無形資產之虧損	45	—	—
貿易應收款項之已確認減值虧損	745	711	—
確認商譽之減值虧損	—	2,692	74
未計營運資金變動前之經營業務現金流量	36,757	55,294	53,367
應收(付)客戶合約工程款項變動，並扣除			
應計利息開支及折舊	(59,552)	221,203	(67,810)
貿易及其他應收款項、訂金及預付款項減少(增加)	364,838	(190,761)	6,432
應收聯營公司款項(增加)減少	(14,611)	31,701	(17,088)
應收共同控制機構款項增加	—	—	(22,952)
應收同系附屬公司款項(增加)減少	(88,802)	(26,674)	20,556
持作買賣投資(增加)減少	(166)	—	186
貿易及其他應付款項及應計開支(減少)增加	(261,600)	(119,734)	186,589
應付關連公司款項增加(減少)	1,580	327	(1,809)
應付聯營公司款項增加(減少)	1,964	(1,570)	56,554
應付同系附屬公司款項減少	(5,098)	—	—
應付非控股權益款項(減少)增加	(1,006)	29	(3)
(用於)來自經營業務之現金	(25,696)	(30,185)	214,022
已付海外稅項	(8,636)	(1,292)	(1,645)
香港利得稅退款	1,653	—	—
(用於)來自經營業務之現金淨額	(32,679)	(31,477)	212,377

綜合現金流量表－續

截至2009年、2010年及2011年3月31日止各年度

	截至3月31日止年度		
	2009年 千港元	2010年 千港元	2011年 千港元
投資業務			
添置物業、機械及設備	(20,493)	(38,498)	(99,158)
就潛在項目已付之可退還按金	—	—	(50,000)
已抵押銀行存款(增加)減少	(31,160)	33,730	(43,457)
應收貸款增加	(54,000)	(112,500)	(10,500)
向一間聯營公司額外出資	(2,310)	—	(9,300)
向一間共同控制機構出資	—	—	(4,600)
收回應收貸款	24,000	65,000	79,852
就潛在項目已退還之可退還按金	—	—	25,000
已收利息	8,799	7,424	6,336
出售可供出售投資所得款項	—	—	437
出售物業、機械及設備所得款項	365	340	335
出售其他無形資產所得款項	30	—	—
收購附屬公司(淨額)	—	—	234
收購一間附屬公司之額外權益	(800)	—	—
收購附屬公司之經調整代價	(369)	—	—
已收聯營公司股息	5,762	—	81
收購一間聯營公司權益之應付代價	(20,071)	—	—
添置其他無形資產	(400)	(5)	—
收回應收遞延代價	—	4,000	—
出售一間共同控制機構所得款項	—	916	—
出售一間附屬公司所得款項淨額	—	328	—
用於投資業務之現金淨額	(90,647)	(39,265)	(104,740)
融資活動			
償還銀行借款	(191,546)	(211,140)	(303,499)
償還非控股權益出資	—	—	(19,508)
已付利息	(19,272)	(12,855)	(8,855)
已付股息	(32,268)	(7,379)	(9,137)
新造銀行借款	300,078	216,425	226,022
一間共同控制機構墊款	—	—	45,000
來自非控股權益出資	3,694	—	—
因行使購股權而發行股份之所得款項	3,689	—	—
來自(用於)融資活動之現金淨額	64,375	(14,949)	(69,977)
現金及與現金等值項目(減少)增加淨額	(58,951)	(85,691)	37,660
匯率變動之影響	263	182	3,405
現金及與現金等值項目承前	435,213	376,525	291,016
現金及與現金等值項目結轉	376,525	291,016	332,081
現金及與現金等值項目結餘分析			
短期銀行存款	176,698	127,183	177,513
銀行結餘及現金	199,827	163,833	154,568
	376,525	291,016	332,081

財務資料附註

截至2009年、2010年及2011年3月31日止各年度

1. 一般事項

於2011年8月21日，保華建業訂立兩份有條件協議，配發合共3,100,000,000股配售股份，而增發權為配發最多額外500,000,000股配售股份。配售構成保華視作非常重大出售，而保華所佔保華建業已發行股本之百分比權益將由約61.92%攤薄至約10.14%或至約8.93%（假設發行額外500,000,000股配售股份）。

財務資料以港元呈列，港元乃保華建業集團經營業務所在主要經濟環境之貨幣（保華建業之功能貨幣）。

2. 編製基準

保華建業集團之財務資料乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第14章第68(2)(a)(i)段之規定編製，僅供載入保華就視作出售事項而刊發之通函。

財務資料已按歷史成本法編製，惟若干金融工具乃按公平價值衡量。截至2011年3月31日止三年度（「有關期間」）財務資料所載金額，乃使用保華集團編製有關期間內各年度保華集團之綜合財務報表時所採用之會計政策編製，該等會計政策符合香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則。

於有關期間之綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表包括保華建業集團於截至2009年、2010年及2011年3月31日止三年度各年之業績及現金流量。於2009年、2010年及2011年3月31日之綜合財務狀況表包含保華建業集團於該等報告期終結日之資產及負債。

餘下集團之未經審核備考財務資料

編製下文所呈列之未經審核備考財務資料旨在闡明(a)倘視作出售事項已於2011年3月31日完成，餘下集團之財務狀況；及(b)倘出售事項已於2010年4月1日完成，餘下集團之業績及現金流量。所編製之未經審核備考財務資料乃僅作說明用途，且由於其假設性質使然，其未必能真實反映本集團於2011年3月31日或日後任何日期(假設視作出售事項已於2011年3月31日完成)之財務狀況或本集團截至2011年3月31日止年度或日後任何期間(假設視作出售事項已於2010年4月1日完成)之業績及現金流量。

未經審核備考財務資料乃根據上市規則第4.29及14.68(2)(a)(ii)條按照本集團於2011年3月31日之經審核綜合財務狀況表、本集團於截至2011年3月31日止年度之經審核綜合收益表及經審核綜合現金流量表(摘錄自本集團經審核綜合財務報表)及保華建業集團之該等財務資料(載於本通函附錄一)而編製，並計入所附附註所述之備考調整。

I. 餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團 千港元	千港元 (附註1)	備考調整 千港元 (附註2)	千港元 (附註3)	餘下集團 千港元
非流動資產					
物業、機械及設備	1,369,085	(148,956)	(931)(b)		1,219,198
投資物業	727,811		(190,024)(b)		537,787
發展中項目	490,121				490,121
預付租賃款項	312,864	(20,261)			292,603
商譽	61,646	(61,646)			-
其他無形資產	171,990	(7,570)			164,420
聯營公司權益	1,132,027	(82,178)	57,046 (b)		1,106,895
共同控制機構權益	4,065	(4,065)	57,047 (b)		57,047
可供出售投資	1,270			244,287	245,557
其他應收賬款－非流動部分	196,319	(153,211)			43,108
	4,467,198	(477,887)	(76,862)	244,287	4,156,736

I. 餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表—續

	本集團 千港元	千港元 (附註1)	備考調整 千港元 (附註2)	千港元 (附註3)	餘下集團 千港元
流動資產					
物業存貨	1,098,800				1,098,800
預付租賃款項	4,229	(575)			3,654
商品存貨	29,240				29,240
一年內到期之應收貸款	113,147	(8,148)			104,999
應收聯營公司款項	42,929	(43,760)	831(b)		-
應收共同控制機構款項	22,956	(22,956)			-
應收同系附屬公司款項	-	(126,845)	126,845(a)		-
應收非控股權益款項	1,188				1,188
應收客戶合約工程款項	258,350	(258,350)			-
貿易及其他應收賬款、訂金 及預付款項	1,651,066	(1,426,020)	(454)(b)		224,592
持作買賣投資	46,942				46,942
可供出售投資	91				91
可退回稅款	2				2
已抵押銀行存款	83,532	(75,026)			8,506
短期銀行存款	371,277	(177,513)			193,764
銀行結存及現金	657,799	(154,568)	(8,644)(b)	93,957	588,544
	4,381,548	(2,293,761)	118,578	93,957	2,300,322
分類為持作出售之資產	6,046,209				6,046,209
	10,427,757	(2,293,761)	118,578	93,957	8,346,531
流動負債					
應付客戶合約工程款項	947,938	(947,938)			-
貿易及其他應付賬款及應計開支	1,230,931	(848,426)	1,630(b)		384,135
預售物業之已收訂金	237,048				237,048
應付聯營公司款項	66,268	(57,557)	(6,869)(b)		1,842
應付共同控制機構款項	45,000	(45,000)			-
應付非控股權益款項	24,276	(61)			24,215
應付關連公司款項	233	(131)			102
應付稅項	20,213	(14,344)			5,869
一年內到期之銀行及其他借款	1,255,304	(244,667)	(2,850)(b)		1,007,787
應付保華建業款項	-		126,845(a)		126,845
	3,827,211	(2,158,124)	118,756	-	1,787,843
與分類為持作出售之資產相關之負債	3,301,463				3,301,463
	7,128,674	(2,158,124)	118,756	-	5,089,306

I. 餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表—續

	本集團 千港元	千港元 (附註1)	備考調整 千港元 (附註2)	千港元 (附註3)	餘下集團 千港元
流動資產淨值	3,299,083	(135,637)	(178)(b)	93,957	3,257,225
總資產減流動負債	7,766,281	(613,524)	(77,040)(b)	338,244	7,413,961
非流動負債					
一年後到期之銀行及其他借款	738,585	(9,203)	(61,283)(b)		668,099
應付非控股權益款項	19,002				19,002
遞延稅項負債	484,377		(15,757)(b)		468,620
遞延收入	25,181				25,181
其他應付款項	173,576				173,576
	1,440,721	(9,203)	(77,040)	–	1,354,478
	<u>6,325,560</u>	<u>(604,321)</u>	<u>–</u>	<u>338,244</u>	<u>6,059,483</u>
資本及儲備					
股本	452,913				452,913
儲備	4,047,700			(34,228)	4,013,472
本公司之擁有人應佔權益	4,500,613	–	–	(34,228)	4,466,385
非控股權益	1,824,947	1,072		(232,921)	1,593,098
總權益	<u>6,325,560</u>	<u>1,072</u>	<u>–</u>	<u>(267,149)</u>	<u>6,059,483</u>

II. 餘下集團之未經審核備考綜合收益表

	本集團		備考調整		餘下集團 千港元
	千港元	千港元 (附註4)	千港元 (附註5)	千港元 (附註6)	
營業額	5,357,200	(4,333,791)	(39,805)(a)(b)		983,604
銷售成本	(4,916,287)	4,141,601	33,185 (a)(b)		(741,501)
毛利	440,913	(192,190)	(6,620)		242,103
其他收入	52,408	(12,889)	9,859 (a)(b)		49,378
其他收益及虧損	3,682	74			3,756
行政費用	(295,415)	155,611	1,955 (a)(b)		(137,849)
分銷及銷售費用	(91,014)				(91,014)
其他費用	(14,172)				(14,172)
融資成本	(86,282)	10,076	(1,120)(a)(b)		(77,326)
投資物業公平價值變動之收益	316,214		(9,977)(b)		306,237
攤佔聯營公司業績	136,814	552	4,548(b)		141,914
攤佔共同控制機構業績	2,892	(2,892)	4,548(b)		4,548
除稅前溢利	466,040	(41,658)	3,193		427,575
稅項	(166,852)	7,895	2,399(b)		(156,558)
除稅後溢利	299,188	(33,763)	5,592		271,017
視作出售附屬公司之虧損	—			(12,749)	(12,749)
年內溢利	<u>299,188</u>	<u>(33,763)</u>	<u>5,592</u>		<u>258,268</u>
以下人士應佔年內溢利：					
本公司擁有人	200,104	(30,083)	17,034	(12,749)	174,306
非控股權益	99,084	(3,680)	(11,442)		83,962
	<u>299,188</u>	<u>(33,763)</u>	<u>5,592</u>		<u>258,268</u>

III. 餘下集團之未經審核備考簡明綜合現金流量表

	本集團 千港元	千港元 (附註7)	備考調整 千港元 (附註8)	千港元 (附註9)	餘下集團 千港元
來自經營業務之現金淨額	459,877	(281,729)	16,829(a)(b)		194,977
投資業務					
物業、機械及設備增加	(306,603)	99,158	57 (b)		(207,388)
聯營公司權益增加	(160,696)	9,300	(9,300)(b)		(160,696)
發展中項目增加	(157,685)				(157,685)
已抵押銀行存款增加	(83,532)	43,457			(40,075)
就潛在項目之已付可退回按金	(50,000)	50,000			-
投資物業增加	(38,356)				(38,356)
預付租賃款項增加	(8,175)				(8,175)
向一間共同控制機構注資	(4,600)	4,600	(9,300)(b)		(9,300)
可供出售投資增加	(632)				(632)
已收聯營公司股息	55,599	(81)			55,518
已收可供出售投資股息	-		6,014 (a)		6,014
調撥已抵押銀行存款	33,582				33,582
出售投資物業所得款項	30,279				30,279
就潛在項目已退回之可退回按金	25,000	(25,000)			-
已收利息	7,762	(6,336)	(5)(b)		1,421
收取遞延收入	7,010				7,010
出售預付租賃款項及相關其他無形資產所得款項	6,361				6,361
出售物業、機械及設備所得款項	4,120	(335)			3,785
出售可供出售投資所得款項	436	(437)	1 (a)		-
已收持作買賣投資股息	245				245
收購附屬公司，淨額	234	(234)			-
視作出售附屬公司	-			(203,323)	(203,323)
用於投資業務之現金淨額	(639,651)	174,092	(12,533)		(681,415)
融資活動					
新籌措銀行及其他借款	1,982,550	(226,022)			1,756,528
來自非控股權益出資	154,990				154,990
應付一間共同控制機構之款項增加	45,000	(45,000)			-
償還銀行及其他借款	(1,629,245)	303,499	16,999 (b)		(1,308,747)
已付利息	(153,123)	8,855	3,171 (b)		(141,097)
償還應付非控股權益之款項	(28,469)				(28,469)
償還非控股權益之出資	(19,508)	19,508			-
償還來自一間關連公司之貸款	(18,000)				(18,000)
已付附屬公司非控股權益之股息	(3,123)	9,137	(6,014)(a)		-
償還應付保華建業之款項	-		(20,556)(a)		(20,556)
來自融資活動之現金淨額	331,072	69,977	(6,400)		394,649

III. 餘下集團之未經審核備考簡明綜合現金流量表—續

	本集團 千港元	千港元 (附註7)	備考調整 千港元 (附註8)	千港元 (附註9)	餘下集團 千港元
現金及與現金等值項目增加(減少)淨額	151,298	(37,660)	(2,104)(b)		(91,789)
外幣匯率改變影響	7,087	(3,405)	(276)(b)		3,406
現金及與現金等值項目承前	999,032				999,032
現金及與現金等值項目結轉	<u>1,157,417</u>				<u>910,649</u>
現金及與現金等值項目結餘分析					
短期銀行存款	371,277				193,764
銀行結存及現金	<u>786,140</u>				<u>716,885</u>
	<u>1,157,417</u>				<u>910,649</u>

附註：

1. 該等調整代表按保華建業集團於2011年3月31日之經審核綜合財務報表剔出保華建業集團之資產及負債。
2. 標示(a)之調整代表重置餘下集團與保華建業集團於2011年3月31日之結餘，假設視作出售事項已於2011年3月31日進行。標示(b)之調整乃關於由保華及保華建業共同控制(以保華附屬公司方式入賬)之若干公司。該等共同控制機構之被剔除綜合入賬，彼等之資產及負債從餘下集團中剔除。而餘下集團應佔彼等權益之資產及負債已重新分類為於共同控制機構之權益(已假設共同控制機構之公平價值與彼等於2011年3月31日之賬面值相若)，及餘下集團與共同控制機構之結餘已作重置，假設視作出售事項已於2011年3月31日進行。
3. 該等調整反映倘若視作出售事項已於2011年3月31日進行，由視作出售事項產生之估計虧損，假設現金股息每股0.25港元(配售其中一項先決條件)已於2011年3月31日進行。

計算視作出售虧損(備註i)：	千港元
確認由保華(持有375,826,317保華建業股份)保留及分類為可供出售投資於保華建業之權益*	244,287
保華擁有人於2011年3月31日應佔保華建業集團之資產淨值 (即保華建業集團於2011年3月31日之資產淨值約6.05億港元 減非控股權益之賬面值約2.33億港元及保華建業派付保華擁有人 應佔現金股息(每股0.25港元)約9,400萬港元)	(278,515)
扣除交易成本及撥回應佔儲備前視作出售事項之估計虧損	(34,228)
保華擁有人應佔保華建業匯兌儲備之重新分類調整	8,881
扣除交易成本前視作出售事項之估計虧損(備註ii)	<u>(25,347)</u>

- * 就此未經審核備考財務資料而言，是假設於完成視作出售事項後，餘下集團對保華建業再無控制權或重大影響力以及假設配售價0.65港元與每股保華建業股份於2011年3月31日之公平價值相若。餘下集團將基於視作出售時或之後之相關事實及狀況，於視作出售事項後進行是否對保華建業存有控制權或重大影響力之評估。由保華保留於保華建業之10.14%權益之估值釐定將於視作出售事項完成日進行，而金額於完成時可予以調整。

備註：

- i) 由於增發權之行使價與配售價相同，而將配售予保華以外之人士之配售股份並不享有現金股息，假設行使保華建業之增發權將對確認由保華保留之保華建業權益及上述計算概無影響，因此上述計算並不考慮增發權。

附註：續

- ii) 若將實物分派考慮在內，保華將於損益中確認淨額約158,340,000港元(包括視作出售之估計虧損約25,347,000港元及實物分派收入約183,687,000港元)。實物分派收入即保華將持有保華建業BVI之30.34%權益之公平價值，乃根據參考於2011年3月31日以保華建業所分派於保華建業BVI之49%權益之賬面值約2.97億港元，而保華擁有人應佔保華建業BVI其中30.34%權益而釐定，並假設實物分派已於2011年3月31日完成。就此未經審核備考財務資料而言，保華將持有於保華建業BVI之權益之公平價值乃假設為與於2011年3月31日之賬面值相若。保華將持有於保華建業BVI之30.34%權益將於實物分派之完成日期釐定，金額可於完成時更改。
4. 該等調整代表剔出保華建業集團截至2011年3月31日止年度之業績(摘錄自截至2011年3月31日止年度保華建業集團之經審核綜合財務報表)，假設視作出售事項已於2010年4月1日進行。
5. 標示(a)之調整代表重置餘下集團與保華建業集團截至2011年3月31日止年度之交易，假設視作出售事項已於2010年4月1日進行。標示(b)之調整乃關於由保華及保華建業共同控制(以保華附屬公司方式入賬)之若干公司。該等共同控制機構已被剔除綜合入賬，彼等之業績從餘下集團中剔除，而彼等應佔餘下集團權益之業績已重新分類為攤佔共同控制機構之權益，假設視作出售事項已於2010年4月1日進行。
6. 該等調整反映倘若視作出售事項已於2010年4月1日進行，由視作出售事項產生之估計虧損，假設現金股息每股0.25港元(配售其中一項先決條件)已於2010年4月1日進行。

計算視作出售虧損(備註i)：	千港元
確認由保華(持有375,826,317保華建業股份)保留及分類為可供出售投資於保華建業之權益*	244,287
保華擁有人於2010年4月1日應佔保華建業集團之資產淨值(即保華建業集團於2010年4月1日之資產淨值約5.75億港元減非控股權益之賬面值約2.21億港元及保華擁有人應佔保華建業所派付現金股息(每股0.25港元)約9,400萬港元)	(259,830)
保華擁有人應佔保華建業匯兌儲備之重新分類調整	2,794
扣除交易成本前視作出售事項之估計虧損(備註ii)	<u>(12,749)</u>

- * 就此未經審核備考財務資料而言，是假設於完成視作出售事項後，餘下集團對保華建業再無控制權或重大影響力以及假設配售價0.65港元與每股保華建業股份於2010年4月1日之公平價值相若。餘下集團將基於視作出售時或之後之相關事實及狀況，於視作出售事項後進行是否對保華建業存有控制權或重大影響力之評估。由保華保留於保華建業之10.14%權益之估值釐定將於視作出售事項完成日進行，而金額於完成時可予以調整。

附註：續

備註：

- i) 由於增發權之行使價與配售價相同，而將配售予保華以外之人士之配售股份並不享有現金股息，假設行使保華建業之增發權將對確認由保華保留之保華建業權益及上述計算概無影響，因此上述計算並不考慮增發權。
 - ii) 若將實物分派考慮在內，保華將於損益中確認淨額約161,889,000港元（包括視作出售之估計虧損約12,749,000港元及實物分派收入約174,638,000港元）。實物分派收入即保華將持有保華建業BVI之30.39%權益之公平價值，乃根據參考於2010年4月1日保華建業所分派於保華建業BVI之49%權益之賬面值約2.82億港元，而保華擁有人應佔保華建業BVI其中30.39%權益而釐定，並假設實物分派於2010年4月1日完成。就此未經審核備考財務資料而言，保華將持有於保華建業BVI之權益之公平價值假設為與於2010年4月1日之賬面值相若。保華將持有於保華建業BVI之30.39%權益將於實物分派之完成日期釐定，金額可於完成時更改。
7. 該等調整代表剔出保華建業集團之現金流量（摘錄自截至2011年3月31日止年度保華建業集團之經審核綜合財務報表），假設視作出售事項已於2010年4月1日進行。保華建業集團若干有關增加及償還應收貸款之投資活動（淨額約6,900萬港元）已按照餘下集團綜合現金流量表之分類重列為經營活動。
 8. 標示(a)之調整代表重置餘下集團與保華建業集團截至2011年3月31日止年度之交易，假設視作出售事項已於2010年4月1日進行。標示(b)之調整乃關於由保華及保華建業共同控制（以保華附屬公司方式入賬）之若干公司。該等共同控制機構已被剔除綜合入賬，彼等之現金流量從餘下集團中剔除及重新分類為共同控制機構之交易，假設視作出售事項已於2010年4月1日進行。
 9. 該等調整代表視作出售產生之現金流量約9,400萬港元（保華擁有人應佔保華建業所派付現金股息），於2010年4月1日從剔除由保華建業及保華與保華建業共同持有之若干保華附屬公司之現金及現金等值項目之現金流出淨額分別為約2.91億港元及600萬港元，假設視作出售事項已於2010年4月1日進行。
 10. 附註5及8標示(b)之調整（與由保華及保華建業共同控制之若干公司有關）及附註8標示(a)之調整（與已收取可供銷售投資之股息有關）預期對本集團會有持續影響。於附註4、5（與若干保華及保華建業共同控制之公司有關者除外）、6、7、8(a)（與已收取可供銷售投資之股息有關者除外）及9之其他備考調整預期對本集團不會有持續影響。

Deloitte.

德勤

未經審核備考財務資料之會計師報告

致：保華集團有限公司列位董事

吾等就保華集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）之未經審核備考財務資料作出報告。貴公司之董事編製該等未經審核備考財務資料僅供說明用途，旨在提供有關視作出售保華建業集團有限公司之51.78%權益（假設增發權並無獲行使）或52.99%權益（假設增發權已獲悉數行使）可能對已呈報財務資料所造成影響之資料，以供載入貴公司所刊發日期為2011年9月23日之通函（「通函」）附錄二。未經審核備考財務資料之編製基準載於通函第37頁。

貴公司董事及申報會計師各自之責任

貴公司董事須就根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4章第29段及參考香港會計師公會頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編撰未經審核備考財務資料負全責。

吾等之責任為按照上市規則第4章第29(7)段之規定，就未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下呈報。除對於報告發出當日獲發報告之人士外，吾等不會對用於編撰未經審核備考財務資料的任何財務資料之前發出之任何報告負責。

意見之基礎

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港投資通函申報委聘準則第300號「投資通函備考財務資料之會計師報告」進行有關工作。吾等之工作主要包括比對來源文件與未經調整財務資料；考慮支持調整之憑證及與貴公司董事討論未經審核備考財務資料。有關委聘並不涉及獨立驗證任何相關財務資料。

吾等計劃及進行工作，以取得吾等認為需要之資料及闡釋，從而向吾等提供足夠憑證作出合理保證，確保貴公司董事已按所述基準妥為編製未經審核備考財務資料，有關基準符合貴集團會計政策，而根據上市規則第4章第29(1)段規定披露未經審核備考財務資料之調整乃屬恰當。

未經審核備考財務資料僅作說明用途。由於貴公司董事作出之判斷及假設，且基於其假設性質，有關資料並不提供任何保證或反映日後發生之任何事件或未必能反映貴集團於2011年3月31日或日後任何日期或本集團截至2011年3月31日止年度或日後任何期間業績及現金流量之財務狀況。

意見

吾等認為：

- a) 貴公司董事已根據既定基準妥為編撰未經審核備考財務資料；
- b) 有關基準與 貴集團之會計政策一致；及
- c) 就根據上市規則第4章第29(1)段規定披露未經審核備考財務資料之調整乃屬恰當。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港

2011年9月23日

1. 餘下集團之管理層討論及分析

截至2011年3月31日止年度

與餘下集團有關之分部資料

於截至2011年3月31日止年度，餘下集團錄得營業額約9.84億港元，主要來自餘下集團之港口及物流業務約5.38億港元及物業業務約3.79億港元。

餘下集團之作報告分部溢利貢獻為(i)港口發展業務之收益淨額約3.29億港元；(ii)港口與物流業務之收益淨額約1.55億港元；(iii)物業業務之收益淨額約7,600萬港元；及(iv)庫務業務之收益淨額約600萬港元。

倘進行實物分派，撇除保華建業股東接受現金替代之影響，保華將作為聯營公司持有於保華建業BVI約30.34%權益。於保華建業BVI約30.34%權益於截至2011年3月31日止年度為餘下集團帶來之溢利貢獻為約900萬港元。若保華建業股東悉數接納現金替代，保華將額外收購保華建業BVI之18.66%權益，於保華建業BVI之權益達49%。於保華建業BVI約49%權益於截至2011年3月31日止年度為餘下集團帶來之溢利貢獻為約1,500萬港元。

港口發展業務為餘下集團帶來之溢利貢獻主要來自對位於洋口港臨港工業區佔地約6.3平方公里土地儲備之重估收益約2.83億港元以及洋口港基礎設施使用及管理之收入。

港口與物流業務之表現受惠於因餘下集團增持江陰蘇南國際集裝箱碼頭有限公司（「江陰蘇南」）15%之權益而產生之議價收購收益約9,000萬港元。南通港口集團有限公司（「南通港口集團」）及宜昌港務集團有限責任公司（「宜昌港務集團」）之表現理想而散貨及集裝箱之吞吐量皆有增加。民生液化石油氣的液化石油氣業務之季度利潤因受維持競爭力之定價策略，以在武漢車用液化石油氣市場取得更大份額而受到損害，隨後於2010年7月已回復至健康水平。

於截至2011年3月31日止年度，受惠於鄰近洋口港之住宅物業「萬華紫金花苑」之出售單位、南通市之商業及辦公室發展項目「南通國際貿易中心」、位於杭州之投資物業「先鋒科技大廈」以及透過宜昌港務集團收購佔地5,000平方米之若干商業物業之貢獻收入，物業業務已取得盈利。

於2011年3月31日，於小洋口之12平方公里供開發土地儲備中有約2平方公里達至已平整及有設施階段。於2011年3月31日，餘下集團之買賣證券組合總值約4,700萬港元，而應收高息貸款組合約1.13億港元。

除上述披露外，餘下集團於2011年3月31日並沒持有其他重大投資。

餘下集團之資本架構、流動資金與資本來源

於2011年3月31日，餘下集團資產總值達124.09億港元，乃以股東資金及多項信貸融資。餘下集團主要以港元及人民幣產生收入及發生支出，而於截至2011年3月31日止年度並沒有相關之對沖。另沒有以對沖為使用目的之金融工具。餘下集團採納審慎之資金及財務政策，管理特定交易之匯率及利率波動風險。

於2011年3月31日，餘下集團之銀行結存及現金約達8.25億港元(包括約1.28億港元重新分類為持作出售)，當中約7.21億港元以人民幣為單位，約1.04億港元以港元為單位。約900萬港元已抵押予銀行以取得餘下集團所獲給予之一般信貸融資。於2011年3月31日，餘下集團借款共達約29.80億港元(包括重新分類為持作出售之金額約12.83億港元)，其中約14.20億港元(包括約4.10億港元重新分類為持作出售)須隨時按要求或於一年內償還，另約15.60億港元(包括約8.73億港元重新分類為持作出售)須於一年後償還。以港元為單位之借款中有約4.91億港元按浮動利率計息。以人民幣為單位之借款中有約23.20億港元(包括約12.83億港元重新分類為持作出售)按浮動利率計息，另有約1.69億港元按固定利率計息。餘下集團之資本負債比率為0.72，該項比率乃根據餘下集團有約29.80億港元之總借款及有約41.28億港元之股東資金計算。

資產抵押

於2011年3月31日，餘下集團若干物業權益、物業、機械及設備、存貨、應收貿易賬款及銀行結餘，總值約17.93億港元，連同餘下集團於若干附屬公司之投資約1.40億港元，已抵押予銀行及財務機構以取得對餘下集團所給予之一般信貸融資。

重大收購及出售

於截至2011年3月31日止年度，餘下集團透過注資約1.348億人民幣予江陰蘇南之已擴大註冊股本，增持其15%之權益(由25%增加至40%)。除上述者外，於截至2011年3月31日止年度，本集團並無其他重大收購或出售附屬公司及聯營公司之事項。

或然負債

於2011年3月31日，餘下集團就第三方獲授之銀行信貸給予銀行之擔保，有約6,500萬港元之或然負債。

承擔

於2011年3月31日，餘下集團就收購若干物業權益及物業、機械及設備有約1.86億港元之已簽訂但並未撥備之開支，主要由股東資金及借貸額度融資。除以上所提及外，餘下集團並沒有重大投資或資本性資產之未來計劃。

僱員數目及薪酬政策

於2011年3月31日，餘下集團聘用1,935名全職僱員(包括餘下集團之董事)。薪金包括薪金及與表現掛鉤之花紅及股份形式花紅。此外，本公司已實行三項與股份相關之獎勵計劃，為推動員工努力工作及提高歸屬感提供更多選擇方案，該等計劃使香港及中國內地之本集團員工同時受惠。於2011年3月31日，根據本公司購股權計劃授出購股權之可發行股份數目為128,455,237股。於截至2011年3月31日止年度，餘下集團之員工成本為1.19億港元。

截至2010年3月31日止年度

與餘下集團有關之分部資料

於截至2010年3月31日止年度，餘下集團錄得營業額約6.41億港元，主要來自餘下集團之港口及物流業務約3.71億港元。

餘下集團之作報告分部溢利貢獻為(i)港口發展業務之收益淨額約4.05億港元；(ii)港口與物流業務之收益淨額約6,700萬港元；(iii)物業業務之收益淨額約2,000萬港元；及(iv)庫務業務之收益淨額約38,000港元。

倘進行實物分派，撇除保華建業股東接受現金替代之影響，保華將作為聯營公司持有於保華建業BVI約30.34%權益。於保華建業BVI約30.34%權益於截至2010年3月31日止年度為餘下集團帶來之溢利貢獻為約1,400萬港元。若保華建業股東悉數接納現金替代，保華將額外收購保華建業BVI之18.66%權益，於保華建業BVI之權益達49%。於保華建業BVI約49%權益於截至2010年3月31日止年度為餘下集團帶來之溢利貢獻為約2,200萬港元。

港口發展業務為餘下集團帶來之溢利貢獻主要來自對位於洋口港臨港工業區佔地約5.2平方公里土地儲備之重估收益約3.25億港元以及洋口港基礎設施使用及管理之收入。

港口與物流業務之表現受惠於南通港口集團因鐵礦石進口量和內需上升而帶動之出色貢獻。此外，餘下集團於年內新收購之港口(分別為持有25%權益之江陰蘇南及持有51%權益之宜昌港務集團)均產生貢獻。民生液化石油氣的液化石油氣業務之利潤因受維持競爭力之定價策略，以在武漢車用液化石油氣市場取得更大份額而受到損害，隨後於2010年7月已回復至健康水平。

於截至2010年3月31日止年度，受惠於鄰近洋口港之住宅物業「萬華紫金花苑」之出售單位及位於杭州之投資物業「先鋒科技大廈」之貢獻收入，物業業務已取得盈利。位於南通市之商業及辦公室發展項目「南通國際貿易中心」於2010年3月31日時已預售達到35%之可售面積。

於2010年3月31日，於小洋口之12平方公里供開發土地儲備中有約2平方公里達至已平整及有設施階段。於2010年3月31日，餘下集團之買賣證券組合總值約4,400萬港元，而應收高息貸款組合約2.67億港元。

除上述披露外，餘下集團於2010年3月31日並沒持有其他重大投資。

餘下集團之資本架構、流動資金與資本來源

於2010年3月31日，餘下集團資產總值達113.93億港元，乃以股東資金及多項信貸融資。餘下集團主要以港元及人民幣產生收入及發生支出，而於截至2010年3月31日止年度並沒有相關之對沖。另沒有以對沖為使用目的之金融工具。餘下集團採納審慎之資金及財務政策，管理特定交易之匯率及利率波動風險。

於2010年3月31日，餘下集團之銀行結存及現金約達7.04億港元，當中約5.49億港元以人民幣為單位，約1.55億港元以港元為單位。約200萬港元已抵押予銀行以取得餘下集團所獲給予之一般信貸融資。於2010年3月31日，餘下集團借款共達約26.49億港元，其中約12.30億港元須隨時按要求或於一年內償還，另約14.19億港元須於一年後償還。以港元為單位之借款中有約3.49億港元按浮動利率計息，另有約1.38億港元按固定利率計息。以人民幣為單位之借款中有約18.95億港元按浮動利率計息，另有約2.67億港元按固定利率計息。餘下集團之資本負債比率為0.70，該項比率乃根據餘下集團有約26.49億港元之總借款及有約37.76億港元之股東資金計算。

於截至2010年3月31日止年度，本公司完成供股，以於2009年6月9日每持有一股本公司股份可認購兩股供股股份之基準，按認購價每股供股股份0.12港元進行供股，發行及配發3,019,350,218股供股股份，所得款項淨額約為3.5億港元。

資產抵押

於2010年3月31日，餘下集團若干物業權益、物業、機械及設備、應收貿易賬款及銀行結餘，總值約17.60億港元，已抵押予銀行及財務機構以取得對餘下集團所給予之一般信貸融資。

重大收購及出售

於截至2010年3月31日止年度，餘下集團以代價約1.3億港元收購宜昌港務集團之51%權益，及以總代價約人民幣3億元出售江蘇洋口港投資開發有限公司（「洋口港公司」）之15%權益。於2010年3月31日，餘下集團仍持有洋口港公司60%股權。除上述者外，於截至2010年3月31日止年度，本集團並無其他重大收購或出售附屬公司及聯營公司之事項。

或然負債

於2010年3月31日，餘下集團就第三方獲授之銀行信貸給予銀行之擔保，有約4,600萬港元之或然負債。

承擔

於2010年3月31日，餘下集團就收購若干物業權益及物業、機械及設備有約9,400萬港元之已簽訂但並未撥備之開支，主要由股東資金及借貸額度融資。除以上所提及外，餘下集團並沒有重大投資或資本性資產之未來計劃。

僱員數目及薪酬政策

於2010年3月31日，餘下集團聘用1,797名全職僱員（包括餘下集團之董事）。薪金包括薪金及與表現掛鉤之花紅及股份形式花紅。此外，本公司已實行三項與股份相關之獎勵計劃，為推動員工努力工作及提高歸屬感提供更多選擇方案，該等計劃使香港及中國內地之本集團員工同時受惠。於2010年3月31日，根據本公司購股權計劃授出購股權之可發行股份數目為187,779,569股。於截至2010年3月31日止年度，餘下集團之員工成本為7,500萬港元。

截至2009年3月31日止年度

與餘下集團有關之分部資料

於截至2009年3月31日止年度，餘下集團錄得營業額約5.17億港元，主要來自餘下集團之港口及物流業務約3.46億港元。

餘下集團之作報告分部溢利貢獻為(i)港口發展業務之收益淨額約3.75億港元；(ii)港口與物流業務之收益淨額約3,900萬港元；(iii)物業業務之收益淨額約3.22億港元；及(iv)庫務業務之虧損淨額約5,400萬港元。

倘進行實物分派，撇除保華建業股東接受現金替代之影響，保華將作為聯營公司持有於保華建業BVI約30.34%權益。於保華建業BVI約30.34%權益於截至2009年3月31日止年度為餘下集團帶來之溢利貢獻為約1,200萬港元。若保華建業股東悉數接納現金替代，保華將額外收購保華建業BVI之18.66%權益，於保華建業BVI之權益達49%。於保華建業BVI約49%權益於截至2009年3月31日止年度為餘下集團帶來之溢利貢獻為約2,000萬港元。

港口發展業務為餘下集團帶來之溢利貢獻主要來自對位於洋口港臨港工業區佔地約5.2平方公里土地儲備之重估收益約3.34億港元以及洋口港基礎設施使用及管理之收入。

縱使經營環境自全球金融危機以來一直充滿挑戰，因南通港口集團之貢獻使港口與物流業務有滿意之表現。民生石油的液化石油氣業務亦由於分銷量及碼頭和儲備設施吞吐量自2008年第三季起回升而得到改善。

於截至2009年3月31日止年度，於小洋口之12平方公里土地儲備中有約2平方公里達至已平整及有設施階段，並對餘下集團貢獻投資物業公允值增值利益。於截至2009年3月31日止年度，受惠於鄰近洋口港之住宅物業「萬華紫金花苑」之出售單位及位於杭州之投資物業「先鋒科技大廈」之貢獻，使物業業務取得盈利。位於南通市之商業及辦公室發展項目「南通國際貿易中心」於2009年3月31日時已平頂及進行預售活動。

於2009年3月31日，餘下集團之買賣證券組合總值約1,300萬港元，而應收高息貸款組合約3.53億港元。

除上述披露外，餘下集團於2009年3月31日並沒持有其他重大投資。

餘下集團之資本架構、流動資金與資本來源

於2009年3月31日，餘下集團資產總值達98.36億港元，乃以股東資金及多項信貸融資。餘下集團主要以港元及人民幣產生收入及發生支出，而於截至2009年3月31日止年度並沒有相關之對沖。另沒有以對沖為使用目的之金融工具。餘下集團採納審慎之資金及財務政策，管理特定交易之匯率及利率波動風險。

於2009年3月31日，餘下集團之銀行結存及現金約達4.79億港元，當中約4.47億港元以人民幣為單位，約3,200萬港元以港元為單位。約1.18億港元已抵押予銀行以取得餘下集團所獲給予之一般信貸融資。於2009年3月31日，餘下集團借款共達約26.34億港元，其中約9.31億港元須隨時按要求或於一年內償還，另約17.03億港元須於一年後償還。以港元為單位之借款中有約4.23億港元按浮動利率計息，另有約1.29億港元按固定利率計息。以人民幣為單位之借款中有約19.47億港元按浮動利率計息，另有約1.35億港元按固定利率計息。餘下集團之資本負債比率為0.79，該項比率乃根據餘下集團有約26.34億港元之總借款及有約33.15億港元之股東資金計算。

資產抵押

於2009年3月31日，餘下集團若干物業權益、物業、機械及設備及銀行結餘，總值約14.37億港元，已抵押予銀行及財務機構以取得對餘下集團所給予之一般信貸融資。

重大收購及出售

於截至2009年3月31日止年度，餘下集團並無其他重大收購或出售附屬公司及聯營公司之事項。

或然負債

於2009年3月31日，餘下集團就第三方獲授之銀行信貸給予一間銀行之擔保，有約2,300萬港元之或然負債。

承擔

於2009年3月31日，餘下集團就收購若干物業權益、物業、機械及設備及一間非全資附屬公司有約5.4億港元之已簽訂但並未撥備之開支，主要由股東資金及借貸額度融資。除以上所提及外，餘下集團並沒有重大投資或資本性資產之未來計劃。

僱員數目及薪酬政策

於2009年3月31日，餘下集團聘用553名全職僱員（包括餘下集團之董事）。酬金包括薪金及與表現掛鉤之花紅及股份形式花紅。此外，本公司已實行三項與股份相關之獎勵計劃，為推動員工努力工作及提高歸屬感提供更多選擇方案，該等計劃使香港及中國內地之本集團員工同時受惠。於2009年3月31日，根據本公司購股權計劃授出購股權之可發行股份數目為147,318,833股。於截至2009年3月31日止年度，餘下集團之員工成本為5,800萬港元。

2. 餘下集團之財務及貿易前景

保華集團主要從事港口及其他基建項目之開發及投資、土地及物業之開發及投資、庫務投資，以及通過其附屬公司保華建業進行之綜合性工程建設及相關物業服務。

視作出售完成時，保華所佔保華建業已發行股本之百分比將由約61.92%攤薄至約10.14%（假設增發權並無獲行使），或至約8.93%（假設增發權獲悉數行使）。保華建業因而將成為保華之可供出售投資，並將持有保華建業BVI之51%權益（若進行實物分派）及Legendary East之50%權益（若進行收購事項）。

假設並無進行實物分派

倘未能進行實物分派，於視作出售完成時，餘下集團變成主要從事於宜昌港、江陰港、南通港及嘉興港之港口及相關港口業務、湖北民生之液化石油氣及物流業務、土地及物業開發及投資，有關詳情見下文。

假設進行實物分派

倘進行實物分派，撇除保華建業股東接受現金替代之結果，保華（作為聯營公司）將持有保華建業BVI之30.34%權益。若保華建業股東悉數接受現金替代，保華將收購保華建業BVI之額外18.66%權益，使於保華建業BVI之權益達49%。

在此等情況下及視作出售完成時，餘下集團將變成主要從事於宜昌港、江陰港、南通港及嘉興港之港口及相關港口業務、湖北民生之液化石油氣及物流業務、土地及物業開發及投資、通過其聯營公司保華建業BVI進行之綜合性工程建設及相關物業服務（若進行實物分派），有關分部資料載列如下：

(1) 港口發展與投資業務

洋口港

今年5月出售於洋口港公司之50.1%權益後，洋口港公司已成為保華之可供出售投資。保華董事認為保華將繼續透過於洋口港公司餘下9.9%權益得享洋口港日後增長之良機。

(2) 經營港口及物流業務

在保華的長江策略下，已於長江沿綫建立港口網絡：

南通港口集團

餘下集團佔45%權益的南通港口集團，主要在南通港（位於中國江蘇省南通市）從事貨物裝卸、堆存、貨運代理、理貨業務、港口船舶服務、船舶航修、海港機械修造、船舶供應服務、引航等業務。因鐵礦石進口量和內需上升、貨種組合加強及提高收費，其業務得以持續穩定增長。於2010年，南通港口集團之全年貨物吞吐量約55,000,000噸，而集裝箱吞吐量約392,000個標準箱，分別按年增長0.4%及14%。南通港口集團於截至2011年3月31日止年度為餘下集團之經營溢利帶來約5,000萬港元貢獻。保華董事對視作出售後南通港口集團之表現及對餘下集團盈利之持續貢獻充滿信心。

宜昌港務集團

餘下集團持有51%權益的宜昌港務集團，主要在宜昌港從事運輸物流及房地產投資，提供運輸、港口裝卸、倉儲服務、港口船舶代理、貨運代理、港口物流及港口設備租賃服務。宜昌港位於長江流域，臨近湖北省宜昌市三峽大壩。宜昌港抓緊長江中上游地區的物流運輸服務需求上升所帶來的機遇，一直致力擴充其規模。雲池港區已在2011年年初展開第二期工程。落成後將設17個泊位，其年吞吐能力將達1,000萬噸及40萬個標準箱。

宜昌港務集團於截至2011年3月31日止年度為餘下集團之經營溢利帶來約2,100萬港元貢獻。鑑於截至2011年3月31日止年度全年貨物吞吐量表現上升8%有所改善，及雲池港區碼頭之吞吐量有上升之潛力，保華董事相信於視作出售後，宜昌港務集團將繼續為餘下集團帶來貢獻。

江陰蘇南

餘下集團擁有江陰蘇南40%權益，而江陰蘇南主要從事集裝箱裝卸、儲存、維修、清洗及租賃集裝箱，其2010年集裝箱吞吐量為每年554,000個標準箱。江陰蘇南經營之集裝箱碼頭乃中國江蘇省江陰市唯一的集裝箱碼頭。江陰蘇南於截至2011年3月31日止年度為餘下集團之經營溢利帶來約9,400萬港元貢獻，其中約9,000萬港元乃因為年內議價收購江陰蘇南額外15%權益而產生。保華董事相信，江陰蘇南在視作出售後將繼續為餘下集團作出貢獻。

嘉興港

餘下集團佔90%權益的嘉興內河國際集裝箱碼頭有限公司，主要從事開發經營嘉興港（位於中國浙江省嘉興市）。嘉興港泊位岸線總長570米，總佔地32.6萬平方米。10個泊位建成時每年吞吐量達250萬噸。碼頭已於2010年年中初步通航，港區內設有海關、檢疫及其他政府機關，方便一站式遞運、通關和報檢。正因港口的優越位置，加上與上海國際港務集團結盟，保華董事對此發展項目之潛質感到樂觀。

民生液化石油氣

餘下集團的液化石油氣業務，由其全資附屬公司湖北民生經營，該公司自2010年7月起已成功提升其液化氣之銷售利潤，預期可於2011年底為餘下集團的經營溢利作出貢獻。

(3) 工程業務

假設進行實物分派，餘下集團將持續透過擁有保華建業可能30.34%至49%權益提供綜合性工程建設及相關物業服務而獲益。倘進行實物分派（不論是否進行可能額外收購保華建業BVI股份），保華董事目前並不打算於不久將來出售或轉讓保華在保華建業BVI之權益。

(4) 物業業務

餘下集團在中國擁有四個主要物業投資項目，即小洋口、南通國際貿易中心、萬華紫金花苑及先鋒科技大廈。物業業務於截至2011年3月31日止年度分別為餘下集團帶來約8,600萬港元貢獻。

小洋口佔地12平方公里的土地儲備中，於2011年3月31日已有約2平方公里達至已平整及有設施階段，約有1.9平方公里，並歸入投資物業，按公平價值計量約4.68億港元。

萬華紫金花苑為鄰近洋口港之住宅物業，總建築面積達65,000平方米，於截至2011年3月31日止年度為餘下集團的經營溢利貢獻約1,800萬港元。

南通國際貿易中心位於南通市中心，是一座商業及辦公室發展項目，總建築面積約80,000平方米。辦公室綜合大樓於2010年10月落成，商用底座預計於2011年底落成。截至2011年3月31日止年度為餘下集團之經營溢利帶來3,800萬港元貢獻，預計視作出售之後仍會繼續帶來貢獻。

餘下集團於杭州持有一項投資物業先鋒科技大廈，此乃辦公室大樓，總建築面積約20,000平方米，截至2011年3月31日止年度，租金收入約800萬港元，於2011年3月31日，出租率為95%。預期餘下集團將於日後繼續持有該物業作租金收入用途。

保華預期上述業務分部將繼續為餘下集團提供穩定收入。此外，亦會伺機物色新投資機會。在財務狀況有所增強之情況下，保華董事相信保華已準備就緒把握新增長點，進一步提升保華股東價值。

3. 營運資金

保華董事認為，計及預期建議視作出售之完成、保華建業擬派現金股息、現金替代及現有可動用內部財政資源，加上信貸融資，如無任何意料之外的情況，本集團將有足夠營運資金應付本通函日期起計未來十二個月所需。

4. 負債

於2011年7月31日（即本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團之未償還借貸約為25.84億港元。借貸總額包括銀行貸款約24.58億港元（其中約17.31億港元由本集團若干資產（包括物業權益、應收貿易賬款、銀行存款及本公司若干投資於附屬公司之股份抵押）抵押），以及無抵押其他貸款約1.26億港元。

此外，於2011年7月31日，本集團之或然負債為就授予第三方、聯營公司及共同控制機構之銀行信貸向銀行作出約1.13億港元之擔保。

除上文及本通函其他章節所載者以及集團內部債務外，本集團於2011年7月31日營業時間結束時概無擁有任何已發行並流通在外或同意發行之債務資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債權證、按揭、押記、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關保華集團之資料，保華董事願就本通函的資料共同及個別承擔全部責任。各保華董事在作出一切合理查詢後，確認就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項，致使本通函或其所載任何陳述有所誤導。

2. 保華董事權益披露

於最後實際可行日期，保華董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中持有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部（包括根據證券及期貨條例之有關規定及標準守則被認為或被視作擁有之權益及淡倉）必須向保華及聯交所申報，及必須列入本公司根據證券及期貨條例第352條予以存置之登記冊內之權益及淡倉如下：

(1) 股份權益

保華董事／ 最高行政人員姓名	身份	好倉／淡倉	持有股份數目	佔本公司現有 已發行股本 概約百分比
劉高原	實益擁有人	好倉	14,237,475	0.31%
	家屬實益及 受控法團權益 (附註1)	好倉	146,863,544	3.24%
陳國強	實益擁有人	好倉	35,936,031	0.79%
	受控法團權益(附註2)	好倉	1,213,537,695	26.79%
郭少強	實益擁有人	好倉	3,900,000	0.09%

附註：

- 該等權益透過一家由劉高原先生及其配偶以均等比例50%與50%所擁有之公司間接持有。
- 該等權益由ITC Investment Holdings Limited（「ITC Investment」，即德祥企業集團有限公司（「德祥企業」）之全資附屬公司）之全資附屬公司Hollyfield Group Limited（「Hollyfield」）持有。而由陳國強博士間接全資擁有之公司Galaxyway Investments Limited（「Galaxyway」）擁有德祥企業已發行股本約26.89%。陳國強博士亦以個人名義持有德祥企業已發行股本約6.76%。由於陳國強博士擁有德祥企業合共約33.65%權益，故被視為於Hollyfield持有之股份中擁有權益。

(2) 可認購股份之購股權

保華董事／ 最高行政 人員姓名	授出日期	行使期	每股股份 行使價 港元	購股權涉及 之相關 股份數目	佔本公司現有 已發行股本 概約百分比
劉高原	28.12.2004	28.12.2004至26.08.2012	0.43762	18,416,666	0.41%
	28.12.2004	28.12.2004至26.08.2012	0.52940	18,416,666	0.41%
陳樹堅	28.12.2004	28.12.2004至26.08.2012	0.43762	1,841,666	0.04%
	28.12.2004	28.12.2004至26.08.2012	0.52940	1,841,666	0.04%
梁寶榮	08.09.2006	08.09.2006至26.08.2012	0.85762	3,683,334	0.08%
李昌安	06.02.2007	06.02.2007至26.08.2012	1.05881	3,683,334	0.08%

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，保華董事或本公司最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團（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任何根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉，或須記入本公司根據證券及期貨條例第352條而存置之登記冊之權益及淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

3. 股東之權益及淡倉

於最後實際可行日期，根據本公司按照證券及期貨條例第336條存置之權益登記冊所載，且就保華董事所知，根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露所擁有之股份及相關股份之權益或淡倉，或直接或間接擁有可於任何情況下在保華集團任何其他成員公司之股東大會上具有投票權之任何類別股本（包括就該股本而設之任何購股權）面值10%或以上權益之人士（不包括保華董事或本公司最高行政人員）之詳細資料如下：

(A) 本公司**(1) 主要保華股東**

保華股東姓名／名稱	身份	好倉／淡倉	持有股份／ 相關股份數目	佔本公司現有 已發行股本 概約百分比
陳國強	實益擁有人	好倉	35,936,031	0.79%
	受控法團權益(附註1)	好倉	1,213,537,695	26.79%
伍婉蘭	配偶權益(附註2)	好倉	1,249,473,726	27.58%
德祥企業	受控法團權益(附註1)	好倉	1,213,537,695	26.79%
ITC Investment	受控法團權益(附註1)	好倉	1,213,537,695	26.79%
Hollyfield	實益擁有人(附註1)	好倉	1,213,537,695	26.79%
Third Avenue Management LLC(「Third Avenue LLC」)	投資經理(附註3)	好倉	485,314,668 (附註4)	10.72%
Third Avenue Small Cap Value Fund(「Third Avenue Fund」)	實益擁有人(附註3)	好倉	485,270,668 (附註5)	10.71%

(2) 其他保華股東

保華股東姓名／名稱	身份	好倉／淡倉	持有股份／ 相關股份數目	佔本公司現有 已發行股本 概約百分比
Daniel Saul Och	受控法團權益(附註6)	好倉	452,152,467	9.98%
Och-Ziff Capital Management Group LLC(「Och-Ziff Capital」)	受控法團權益(附註6)	好倉	452,152,467	9.98%
Och-Ziff Holding Corporation (「Och-Ziff Holding」)	受控法團權益(附註6)	好倉	452,152,467	9.98%
OZ Management, L.P. (「OZ Management」)	投資經理(附註6)	好倉	452,152,467	9.98%
Hof Hoomeman Bankiers NV (前稱VPV Bankiers NV)	投資經理	好倉	227,603,803	5.03%
CIM Investment Management Limited	投資經理	好倉	228,000,000	5.03%

附註：

- (1) ITC Investment (即德祥企業之全資附屬公司) 之全資附屬公司Hollyfield擁有1,213,537,695股股份。據此，ITC Investment及德祥企業被視為於Hollyfield持有之上述1,213,537,695股股份中擁有權益。而由陳國強博士間接全資擁有之公司Galaxyway則擁有德祥企業已發行股本約26.89%。陳國強博士亦以個人名義持有德祥企業已發行股本約6.76%。由於陳國強博士擁有德祥企業合共約33.65%權益，故被視為於Hollyfield持有之該等股份中擁有權益。
- (2) 陳國強博士之配偶伍婉蘭女士則被視為於Hollyfield持有上述之1,213,537,695股股份中及陳國強博士直接持有之35,936,031股股份中擁有權益。
- (3) Third Avenue LLC透過其受控實體(包括Third Avenue Fund) 持有485,314,668股股份／相關股份之權益。因此，Third Avenue LLC被視為於Third Avenue Fund及Third Avenue LLC所控制之另一實體所持有之上述485,314,668股股份／相關股份中享有同等權益。
- (4) 該等權益包括475,758,107股股份及由本公司發行賦予持有人權利以認購本公司新股份之認股權證所涉及之9,556,561股相關股份。

就保華董事及本公司最高行政人員所知，本公司發行之認股權證已於2009年9月25日下午4時正後期限屆滿。撇除該9,556,561股相關股份，上述475,758,107股股份權益佔本公司已發行股本約10.5%。

- (5) 該等權益包括475,714,107股股份及由本公司發行賦予持有人權利以認購本公司新股份之認股權證所涉及之9,556,561股相關股份。

就保華董事及本公司最高行政人員所知，本公司發行之認股權證已於2009年9月25日下午4時正後期限屆滿。撇除該9,556,561股相關股份，上述475,714,107股股份權益佔本公司已發行股本約10.5%。

- (6) Och-Ziff Holding (即由Och-Ziff Capital單獨擁有之實體) 所控制之實體OZ Management通過其不同之聯屬基金持有452,152,467股股份，而Daniel Saul Och先生在Och-Ziff Capital的股東大會上控制約77.4%的表決權。故此，Daniel Saul Och先生、Och-Ziff Capital、Och-Ziff Holding及OZ Management被視作與OZ Management的聯屬基金在股份中享有同等權益。

於最後實際可行日期，陳國強博士為德祥企業之主席兼執行董事。德祥企業於本公司之股權詳情載於上文一段。除本文所披露者外，概無保華董事為一間公司之董事或僱員，而該公司擁有或被視為擁有本公司股份或相關股份之權益或短倉，並需根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文向本公司及聯交所作出披露。

(B) 本集團其他成員公司

附屬公司名稱	股東姓名／名稱	佔現行已發行股本／註冊資本概約百分比
江蘇洋通開發投資有限公司	如東縣東泰社會發展投資有限責任公司	25.0%
嘉興內河國際集裝箱碼頭有限公司	嘉興市港航建設開發有限責任公司	10.0%
宜昌港務集團	(1) 宜昌市人民政府國有資產監督管理委員會 (2) 宜昌市夷陵國有資產經營有限公司	16.714% 32.286%
宜昌中理外輪理貨有限責任公司	中國外輪理貨總公司	20.0%
Paul Y. – Concentric Joint Venture	協力建業有限公司	49.0%
保華中鐵工程有限公司	中國鐵路工程(香港)有限公司	30.0%
Paul Y. – CREC Joint Venture	中國鐵路工程總公司	30.0%
Paul Y. – CREC(HK) Joint Venture	中國鐵路工程總公司	40.0%
Paul Y. ISG Joint Venture	ISG Asia (Macau) Limited	40.0%
保華上建JV有限公司	上海建工集團(香港)有限公司	49.0%
南方－保華上海建工JV有限公司	南方建築置業有限公司	26.6%

除上文所披露者外，保華董事並不知悉任何人士於最後實際可行日期，於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文必須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有可於任何情況下可在保華集團任何其他成員公司之股東大會上具有投票權之任何類別股本面值10%或以上權益或持有該等股份之任何購股權。

4. 服務合約

於最後實際可行日期，各保華董事概無與保華集團任何成員公司訂立任何現時仍然有效，且並非在一年內屆滿或不可由該等保華集團成員公司在一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)之服務合約，亦不擬訂立類似服務合約。

5. 訴訟

於最後實際可行日期，保華集團各成員公司概無牽涉任何屬重大之訴訟或索償要求，而就保華董事所知，亦無任何尚未了結或威脅保華集團任何成員公司之重大訴訟或索償要求，惟一份傳訊令狀於2011年7月28日送達保華建業及其兩間附屬公司，索償(其中包括)約人民幣780,000,000元之損失。該傳訊令狀指稱保華建業及其兩間附屬公司違反一份所聲稱之口頭協議內的某些條款

(此被否定)。保華為法律程序之一方之有關之事宜已於保華建業截至2011年3月31日止年度之年報內綜合財務報表附註22，以及保華截至2011年3月31日止年度之年報內綜合財務報表附註32(c)內披露。傳訊令狀內之指稱索償基本上是源自該披露事宜。

6. 競爭權益

於最後實際可行日期，就保華董事所知，並無保華董事或彼等各自之聯繫人士被認為於任何與保華集團業務構成或可能構成直接或間接競爭之業務中擁有權益。

7. 保華董事於合約及資產之權益

於最後實際可行日期，保華董事並無於與保華集團業務有重大關係之合約或安排中擁有重大權益。於最後實際可行日期，概無保華董事於自2011年3月31日(保華集團編製最近期刊發之經審核賬目之結算日)起經保華集團任何成員公司收購、出售或承租或保華集團任何成員公司建議收購、出售或承租之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

8. 專業人士及同意書

本通函載有其函件及報告之專業人士之資格如下：

名稱	專業資格
德勤•關黃陳方會計師行(「德勤」)	執業會計師

德勤已就刊發本通函發出同意書，同意按其所載之形式及內容載列彼等之函件或報告及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，德勤概無直接或間接擁有保華集團任何成員公司之股權，或任何認購或提名他人認購保華集團任何成員公司證券之權利(不論在法律上是否可予行使)。

於最後實際可行日期，德勤概無於自2011年3月31日(保華集團編製最近期刊發之經審核會計之結算日)起經保華集團任何成員公司收購、出售或承租或保華集團任何成員公司建議收購、出售或承租之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

9. 重大合約

於緊接最後實際可行日期前兩年內，保華集團成員公司已訂立下列重大或可能屬重大之合約(並非於日常業務過程中訂立之合約)：

- (i) 創華有限公司(「創華」，保華之一家間接全資附屬公司)、南通國有資產投資控股有限公司(「南通國資」)、如東縣日泰基礎設施建設投資有限公司(「日泰」)及如東縣東泰社會發展投資有限責任公司(「東泰」)於2009年11月30日訂立協議，據此，創華同意出售洋口港公司合共15%之權益，其中10%予南通國資，代價為現金人民幣2億元，另5%予日泰，代價為現金人民幣1億元；

- (ii) 江陰臨港新城開發建設有限公司、上海國際港務(集團)股份有限公司、江蘇江陰港口集團股份有限公司及保華集團有限公司(保華之間接全資附屬公司)於2010年6月29日訂立增資協議,據此,江陰蘇南之註冊資本由1,250萬美元(相當於約人民幣1.007億元)增加至人民幣4億元及保華集團有限公司於江陰蘇南之股本權益已由25%增加至40%,代價為現金人民幣1.348億元;
- (iii) 創華(為賣方)與日泰(為買方)就出售洋口港公司50.1%權益於2011年1月31日訂立有條件協議,代價為現金人民幣15.07億元,以分期付款形式支付(「出售洋口港」);
- (iv) 創華、南通國資、日泰及東泰就出售洋口港於2011年3月28日訂立股份轉讓協議;
- (v) 創華、南通國資、日泰及東泰就出售洋口港於2011年3月28日訂立合資經營企業合同;
- (vi) 為確保日泰到期準時繳付出售洋口港之代價之餘下分期款項,及解除保華就財團貸款人民幣9.6億元所給予之公司擔保,日泰以創華為受益人簽立以其於洋口港公司50.1%權益作為抵押的股權質押;及
- (vii) 保華建業BVI股份承諾契據。

10. 重大不利轉變

於最後實際可行日期,保華董事確定本集團之財務或業務狀況自2011年3月31日(即本集團最近期已刊發之經審核綜合財務報表之結算日)以來未曾出現任何重大不利轉變。

11. 其他事項

- (a) 公司註冊辦事處為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda.
- (b) 本公司之總部及香港主要營業地點位於香港九龍觀塘鴻圖道51號保華企業中心33樓。
- (c) 本公司股份過戶登記總處為Butterfield Fulcrum Group (Bermuda) Limited, 地址為Rosebank Centre, 11 Bermudiana Road, Pembroke HM 08, Bermuda, 而本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳秘書商務有限公司, 地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (d) 本公司之公司秘書為高曉峰先生, 法律學士(LLB), 香港、英國及威爾斯合資格大律師。
- (e) 除倘於本通函內所述之中國實體之中文名稱與彼等之英文翻譯存有歧義,應以中文為準外,本通函、保華股東特別大會通告及隨附之代表委任表格,概以英文版本為準。

12. 備查文件

下列文件之副本由本通函日期起直至及包括保華股東特別大會日期止，於一般營業時間內在本公司之總部及香港主要營業地點（地址為香港九龍觀塘鴻圖道51號保華企業中心33樓）內可供查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至2010年3月31日及2011年3月31日止兩個財政年度之年報；
- (c) 本附錄題為「重大合約」一段所述之重大合約；
- (d) 本附錄題為「專業人士及同意書」一段所述之同意書；
- (e) 保華建業集團之財務資料，全文載於本通函附錄一；
- (f) 餘下集團之未經審核備考財務資料，全文載於本通函附錄二；
- (g) 本公司自2011年3月31日起根據上市規則第14及／或14A章規定刊發之各通函。

股東特別大會通告



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)

茲通告保華集團有限公司(「本公司」)謹訂於2011年10月17日(星期一)上午10時30分，假座香港灣仔港灣道18號中環廣場35樓雷格斯會議中心舉行股東特別大會，藉以考慮並酌情通過下列決議案(不論修訂與否)為本公司之普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 批准視作出售本公司於保華建業集團有限公司之重大權益，有關事宜載於2011年9月23日致本公司股東之通函，本通告為其一部份(「視作出售」)；及
- (b) 授權本公司任何一名董事代表本公司行使、完善及交付一切有關文件及作出一切有關行動及事情，並授權任何兩名董事或任何一名董事及本公司公司秘書於一切有關文件加蓋本公司印鑑及將其以本公司契據交付，在任何情況下均為就實行視作出售及其項下擬訂立任何附帶協議或文件或使之生效而可能必需或適宜者(包括但不限於簽立任何契據及／或文件及行使或執行其項下之任何權力)，並對與此有關事宜作出或同意作出其絕對酌情可能認為適宜、適當或必需及符合本公司利益之有關改動、修訂或事項豁免。」

承董事局命
保華集團有限公司
公司秘書
高曉峰

註冊辦事處：
Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

總部及香港主要營業地點：
香港
九龍觀塘
鴻圖道51號
保華企業中心33樓

香港，2011年9月23日

附註：

1. 凡有權出席大會及於上述大會上投票之本公司股東，有權委任一名人士為其代表代其出席大會及於會上投票。股東可僅就其持有之本公司股份中的某部份委任代表。受委代表無須為本公司股東。
2. 隨附大會所用之代表委任表格。代表委任表格連同簽署人之授權書或其他授權文件(如有)，或經由公證人簽署證明之授權書或其他授權文件副本，最遲須於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達本公司在香港之股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓)，如未能如期送達，則委任代表之文據將被視為無效。

* 僅供識別

股東特別大會通告

3. 填妥及交回代表委任表格後，本公司股東仍可依願親身出席大會或其任何續會（視情況而定），並於會上投票。在此情況下，委任代表之文據將會作廢。
4. 凡任何股份屬聯名登記持有人，則任何一名該等持有人均可就有關股份親身或委派代表在會上投票，猶如彼為唯一擁有人；惟倘超過一名聯名持有人親身或委派代表出席大會，則僅在股東名冊上就該股本排名首位之聯名持有人方有權就名下股份投票。

於本通告日期，本公司董事局成員如下：

劉高原先生	:	副主席兼總裁
陳國強博士	:	非執行董事
(陳耀麟先生為其替任董事)		
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
李昌安先生	:	獨立非執行董事