

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)

可能主要交易
收購南通港口集團有限公司
進一步權益

保華集團有限公司之財務顧問



保華已獲國投交通知會，其有意透過公開招標及競價方式，出售其持有的南通港口（目前為保華擁有45%權益之聯營公司）全部12.32%股權。保華擬參與該公開程式；如有需要，則將在出價最高者之價格基礎上行使優先購買權，以收購上述之12.32%股權，使南通港口成為保華之附屬公司。因此，董事局敦請保華股東頒授一項授權，以人民幣10億元（相等於約10.3億港元）之價格為授權上限，使保華能夠進行收購事項。

根據上市規則第十四章，本集團進行之收購事項倘得以落實，可能構成保華一項主要交易，並須（其中包括）取得保華股東之批准。本公司將於切實可行情況下，盡快向保華股東寄發一份通函，當中載有尋求保華股東事先批准收購事項之有關資料。本公司其後將舉行股東特別大會，以考慮及酌情批准收購事項及其項下擬進行之交易。

投資者及保華股東務須注意，收購事項可否落實進行目前尚未能確定，故此，投資者及保華股東在買賣股份時，務須謹慎行事。

* 僅供識別

收購事項

可能收購事項

本公司已獲國投交通知會，其有意透過公開掛牌及交易方式，出售其持有之南通港口（目前為保華擁有**45%**權益之聯營公司）相關權益。保華擬參與相關權益之公開交易程式；如有需要，則將在出價最高者之價格基礎上行使其在合營合同所賦予之優先購買權，以收購相關權益而使南通港口成為本公司之附屬公司。因此，董事局敦請保華股東頒授一項授權，以人民幣**10億元**（相等於約**10.3億港元**）之價格為授權上限（「上限」），使本公司能夠進行收購事項。根據上市規則第十四章，本集團之收購事項倘得以落實，可能構成本公司一項主要交易。

由於南通港口並非本公司附屬公司，且國投交通除其持有之南通港口權益外，於本集團並無持有任何權益或董事職務，故此國投交通及南通港口並非本公司之關連人士。董事確認，就他們作出一切合理諮詢後所深知、盡悉及確信，國投交通及其最終實益擁有人除與收購事項有利益關係及持有南通港口現有權益外，彼等均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

批准及監管規定

根據有關出售國有資產之監管規定，國投交通須透過公開掛牌及交易方式，出售其持有之南通港口相關權益。

根據有關中國法規，掛牌程式由國投交通指定一家產權交易所（「產權交易所」）公開宣布相關權益出售公告來進行。產權交易所將於掛牌公告中訂明出售條件及意向受讓者之資格。於掛牌過程之前或期間內，產權交易所不得與任何意向受讓方簽訂具約束力之協議。掛牌期將由產權交易所釐定，最少為**20**個工作日。倘於掛牌期結束時，有一名以上之合資格意向受讓方提交申請受讓相關權益並登記標書，則相關權益將會由該等意向受讓方進行競價程式，包括以拍賣、招／投標、網上競價等。倘於掛牌期結束時，僅有一名合資格意向受讓方提交申請受讓相關權益並登記標書，則雙方可經協商，按載於掛牌公告之轉讓價格及交易條件的基礎上訂立協議。於本公布發表日期，產權交易所概無就相關權益之交易而發表任何掛牌公布或明確時間表。

由於無法確定產權交易所發布之時間表可照顧到本公司在提交標書前辦妥一切必要監管手續及取得保華股東批准的需要，故此本公司需事先取得保華股東之批准，以便在競價程式成為必要時，可於其將予提交之標書中提出承諾價或行使其優先購買權，並適時進行收購事項。同樣地，基於現時並無相關權益的明確招標／拍賣時間表，而對產權交易所何時發出有關明確時間表亦未能作出有意義的預測，故此董事認為，本公司尋求保華股東頒授一項授權，使本公司在保華股東作出批准之日起計十二個月之期間內進行收購事項，乃屬公平合理，且符合本公司之利益。

達成上限之基準

就取得保華股東之必要授權而言，人民幣10億元（相等於約10.3億港元）之上限乃經考慮多項因素後釐定，包括：

1. 相關權益分佔南通港口集團於2006年12月31日資產淨值之比例，即約人民幣1.283億元（相等於約1.321億港元）；
2. 10間從事類似南通港口集團業務而可與比較之香港上市公司之市賬率，由1.15倍至8.43倍（平均約4倍）；
3. 南通港口集團之業績將於收購事項完成後併入本集團賬目；及
4. 在策略上需要為競投程式制定緩衝額。

上限與本集團資產總值及本公司市值比較

上限僅相當於本集團於2007年3月31日約76.214億港元之經審核資產總值約13.5%，或根據本公司於本公布發表日期在聯交所所報收市價計算的市值約20%。

以市賬率為釐定上限之基準

雖然參考現金流量／盈利及賬面值之通用分析基準可作指引用途，但是，由於本集團對南通港口集團現有45%股權之注資僅於2006年9月才完成，故南通港口集團2006年之過往財務數據僅反映其初始階段之營運表現。在此情況下，董事認為以傳統用作評估營運已成熟之港口業務的現金流量／盈利為基準，可能不適用於這次情況，惟市賬率則可被視為一個合理的評估基準。

上限相當於相關權益應佔之基本賬面值約7.8倍，雖然較為接近參照上市的港口集團賬面值所得出之可與比較估值的上限，但仍在該估值範圍之內。南通港口集團並非上市公司，故其可變現能力或會較上述可資比較公司為低；惟另一方面，收購事項將使南通港口合併為本集團之附屬公司，本集團可能就此錄得溢價，且上限亦為招標程式給予若干調節。有關方面將於下文詳述。

設定上限之理由

鑑於本公布將以公開形式發表，董事局認為提述任何建議投標價實屬不宜，且會為任何競投者製造不公平之優勢。倘保華股東批准，董事局將行使其判斷，以南通港口集團之資產淨值以及其財務數據及未來盈利潛力等作為參考，釐定出價格以進行收購事項，董事局認為此舉符合本公司及保華股東之整體最佳利益。

現時這個機會對本集團在多方面來說可算十分獨特。本集團於2005年8月公布其早着先機投資南通港口以取得其45%權益，故此本集團在這兩年時間對南通港口集團已相當熟悉，從而減低本集團作進一步收購之風險，而其他競投者將僅以有限時間以評估有關情況。

考慮到本集團之獨特地位，本公司希望於拍賣會可靈活設定上限，據此可有效地回應其他競投者採取之策略。當然，本公司並無理由、亦不會於進行拍賣時支付高於其所須之金額。儘管如此，董事局相信本集團今次的策略性機會實屬千載難逢。假若本公司於拍賣會上作出選擇性的決定時受到不必要之局限，而導致本公司錯失是次機會，將有損本公司之利益。因此，董事局相信，對本集團而言，上限是一個公平合理之數。

投標機制

本公司可參與競投活動，直接競投相關權益，或(如適當)本公司亦可在出價最高者之價格基礎上，行使其於合營合同所賦予之優先購買權，以收購相關權益。倘本公司選擇行使優先購買權及(i)出現一名以上的競投者，而南通港口之其他股東(即南通國資)不行使其優先購買權以收購相關權益，則本公司可按出價最高之競投者所出之相同價格(「最高價格」)收購全部相關權益；或(ii)出現一名以上的競投者，而南通國資亦選擇行使其優先購買權以收購相關權益，則本公司僅可與南通國資以各自之應付代價(以最高價格為基準按各自於南通港口之持股百分比比例計算)收購部分相關權益；或(iii)倘並無競投者，本集團應付之代價則將會由本公司及國投交通協定。

本公司確認，本公司僅會於董事認為最高價格符合本公司及其股東之整體利益時，方會以最高價格行使其優先購買權以收購相關權益。

代價將以本集團的內部資源及(如有需要)銀行融資撥付。

收購事項之原因及裨益

本集團主要從事港口及其他基建項目之開發與投資、與港口設施有關之土地及物業開發與投資、財務投資及透過其附屬公司保華建業集團有限公司從事綜合工程及物業相關服務之業務。

完成收購事項(不論是否全部或與另一股東按比例收購)後，南通港口將成為本公司之間接附屬公司，而南通港口集團之業績將會併入在本集團賬目內。由於收購事項將使本集團可攤佔南通港口集團未來收益之較大份額，而鑑於南通港口集團近期業務表現及盈利能力，董事預期本集團之盈利能力將會因收購事項完成而在未來進一步提升。

有關南通港口之資料

南通港口集團主要在南通港(位於中國江蘇省南通市)從事提供貨物裝卸、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、船舶供應服務及引航等業務。南通港口之註冊資本為人民幣966,004,400元(相等於約9.95億港元)，其中約人民幣4.35億元乃本集團為認購其現時之45%股權而出資。有關本集團就南通港口45%股權投資之詳情，已載列於本公司在2005年8月12日刊登之公布及在2005年8月22日刊發之通函內。

於本公布發表日期，南通港口分別由本集團持有45%，由南通國資持有42.68%，另由國投交通則持有12.32%。假設本集團成功收購國投交通以競投方式出售之全部相關權益，本集團將會擁有南通港口之57.32%股權。然而，假若南通國資行使其優先購買權，而本集團僅按比例收購部分相關權益，則本集團將擁有南通港口之51.32%股權。

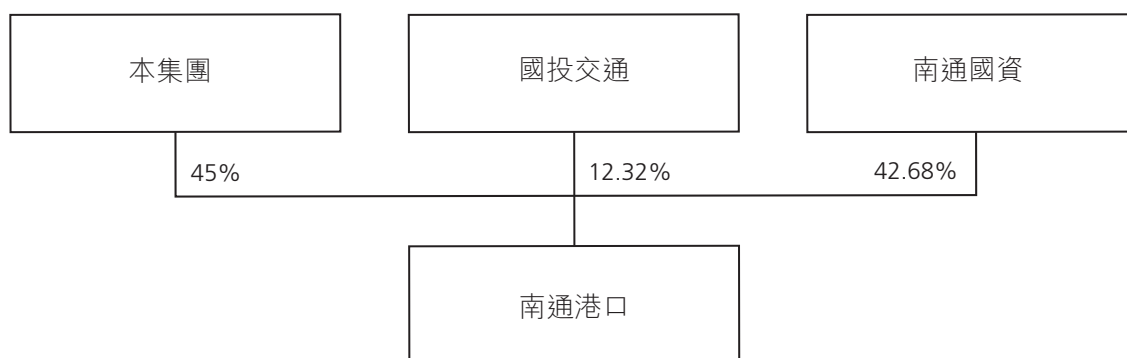
以下為南通港口集團按照中國公認會計原則編製截至2006年12月31日止兩個財政年度之經審核綜合財務業績概要：

	截至12月31日止年度	
	2006 人民幣千元	2005 人民幣千元
營業額	541,414	545,676
除稅前溢利／(虧損)	52,638	(45,501)
除稅後溢利／(虧損)	52,352	(57,398)

於2006年12月31日，南通港口集團按照中國公認會計原則編製之經審核綜合資產淨值約為人民幣10.415億元(相等於約10.727億港元)。

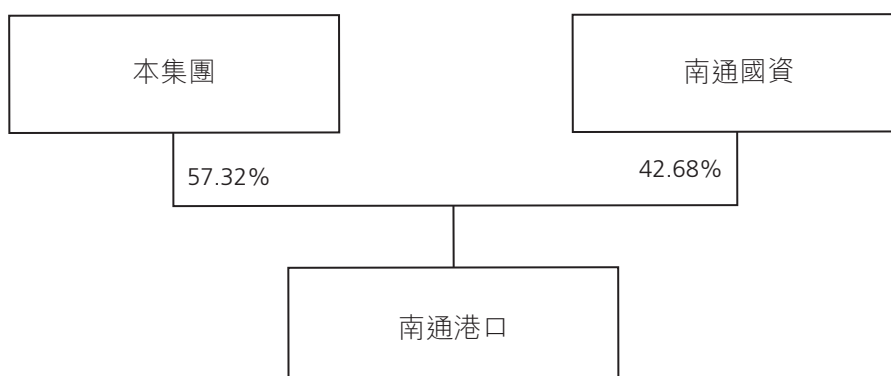
下圖為緊接收購事項完成前及緊隨收購事項完成後之南通港口股權結構：

收購事項完成前

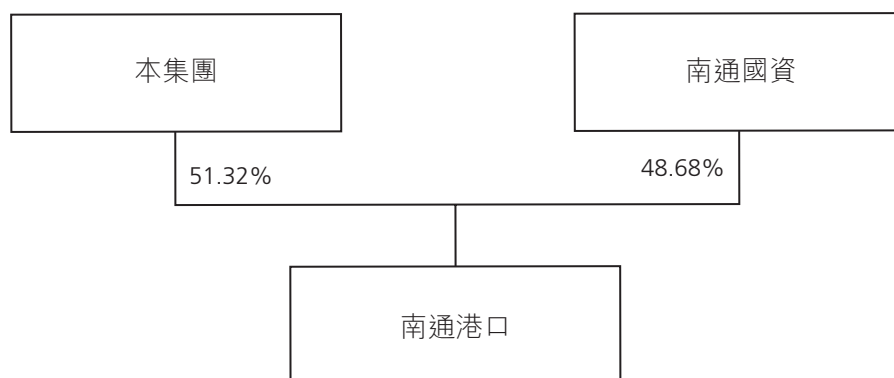


緊隨收購事項完成後

(假設本集團收購全部國投交通之權益)



緊隨收購事項完成後
(假設按持股比例收購國投交通之權益)



有關國投交通之資料

國投交通乃根據中國法律註冊成立，並為國家開發投資公司(一家國有之投資控股公司)之全資附屬公司。國投交通之主要經營業務包括港口、收費道路及橋樑之投資、管理及興建，以及於其他運輸相關項目之投資。

可能主要交易

本公司目前就買賣協議或有關可能收購事項將予達成之協議概無明確時間表。然而，根據上市規則第十四章，收購事項倘得以落實，可能構成本公司一項主要交易，因此，將須根據上市規則取得保華股東批准。基於上文所述的特殊情況，最終代價於現階段仍未落實，故本公司已經向聯交所申請豁免嚴格遵守第14.34條。儘管如此，收購事項之最終代價倘於競投活動後得以落實，本公司將另行發表公布。

董事局認為，尋求保華股東事先批准上文所述的可能收購事項，將符合本公司及保華股東之整體利益，此舉將會為本集團提供彈性，可按董事局所釐定之一個符合本公司及保華股東整體利益之價格(無論如何不會超過上限)收購全部或部分相關權益。

一般資料

根據上市規則第十四章，收購事項倘得以落實，可能構成本公司一項主要交易，而必須(其中包括)在股東特別大會上取得保華股東之批准。

本公司將舉行股東特別大會，以考慮及酌情批准收購事項及其項下擬進行之交易。

本公司將於切實可行之情況下，盡快向保華股東寄發一份通函，當中載有(其中包括)收購事項之詳情、南通港口集團之財務資料、本集團因收購事項產生之備考資產及負債以及股東特別大會通告。

投資者及保華股東務須注意，收購事項可否落實進行目前尚未能確定，故此，投資者及保華股東在買賣股份時，務須謹慎行事。

釋義

「收購事項」	指	本公司建議收購(不論是否收購全部或與南通國資按各自權益比例應佔之部份)現時由國投交通持有之南通港口 12.32% 權益之事項
「董事局」	指	董事局
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「本公司」或「保華」	指	保華集團有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「合營合同」	指	南通國資、國投交通及保華集團有限公司(一間本公司全資附屬公司)於 2005年11月1日 訂立之合資經營合同
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「南通港口」	指	南通港口集團有限公司(Nantong Port Group Limited)，一間於中國註冊成立之公司，本集團持有其 45% 股權

「南通國資」	指	南通國有資產投資控股有限公司(Nantong State-owned Assets Investment Holdings Limited)(前稱南通眾和控股有限公司(Nantong Zhonghe Holdings Limited))，一間於中國註冊成立之有限公司，並由南通市人民政府國有資產監督管理委員會全資擁有
「南通港口集團」	指	南通港口及其附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國，就本公布而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「保華股東」	指	股份持有人
「相關權益」	指	國投交通現時持有之南通港口12.32%股權
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「國投交通」	指	國投交通公司(SDIC Communications Co.)，一間於中國註冊成立之公司，為國家開發投資公司(State Development & Investment Corp.)之全資附屬公司
「股東特別大會」	指	將予召開及舉行之本公司股東特別大會，讓保華股東考慮及酌情批准可能收購事項及其項下擬進行之交易
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比

代表董事局
保華集團有限公司
 副主席兼董事總經理
劉高原

香港，2007年11月2日

本公布採用人民幣1.00元兌1.03港元之匯率，僅供說明。

倘於本公布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。

於本公布發表日期，董事局成員如下：

周明權博士 <i>OBE, JP</i>	:	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 <i>GBS, JP</i>	:	獨立非執行董事
李昌安先生	:	獨立非執行董事