

香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，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佈全部或任何部分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。

本公佈僅為提供資料之用，並不構成收購、購買或認購保利(香港)投資有限公司證券的邀請。



**保利(香港)投資有限公司**

**Poly (Hong Kong) Investments Limited**

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：119)

## 重大關連交易及持續關連交易

### - 收購深圳保利投資有限公司之全部股權

保利(香港)投資有限公司之財務顧問



#### 買賣協議

董事會公佈，於二零零七年八月三十日，買方(本公司之間接全資附屬公司)與保利南方訂立買賣協議，以按總代價人民幣 13.90 億元(相等於約 14.33 億港元)收購深圳保利全部股權，相當於深圳保利集團經調整資產淨值折讓 5.1%。代價將於完成時由本公司按每股代價股份 6.10 港元向保利南方或其代理人發行及配發約 2.35 億股新股之方式支付。

深圳保利為一間投資控股公司，其附屬公司及聯營公司主要於中國從事物業發展、投資及管理，而於重組完成後，將持有位於中國深圳、廣州、貴陽、南寧、哈爾濱及濟南多個主要城市之多幅土地及多項物業，投資物業實際總樓面面積總數約為 135,000 平方米，發展項目及土地之計劃總樓面面積總數分別約 1,796,000 平方米及約 2,469,000 平方米。深圳保利為一間新成立之控股公司，其成立旨在持有擬轉讓予本公司之資產。深圳保利概無資產將因為重組而被豁除。

由於深圳保利由中國保利全資擁有，而中國保利為擁有本公司已發行股本約 51.71% 權益之控股股東，故保利南方為本公司之關連人士。根據上市規則第 14A.13(1)(a)條，收購構成本公司的關連交易，並須遵守申報、公佈及獨立股東批准之規定。由於深圳保利集團之收益超過本集團截至二零零六年十二月三十一日止財政年度收益之 25% 但不超過 100%，及深圳保利集團之資產超過本集團截至二零零七年六月三十日止六個月資產之 25% 但不超過 100%，故根據上市規則第 14 章，收購構成本公司之重大交易。

## 建築協議

根據本公司與保利南方於完成後將訂立之建築協議，保利南方及其附屬公司將為本集團提供建設工程服務及輔助提供建設工程服務的其他服務。待完成後，深圳保利將成為本公司之全資附屬公司，因此，建築協議將構成本公司之持續關連交易。由於預計建築協議項下擬進行交易的一項或以上的百分比比率將超過 2.5%，因此有關持續關連交易須遵守上市規則第 14A 章所載之申報、公佈及獨立股東批准之規定。

中國保利（即於收購及建築協議項下擬進行之交易中擁有權益之本公司控股股東）及其聯繫人士將於股東特別大會上就批准收購及建築協議項下擬進行之交易之決議案放棄投票。除中國保利及其聯繫人士外，概無股東（或其聯繫人士）於買賣協議及建築協議項下擬進行之交易中擁有任何權益。

本公司將成立獨立董事委員會，就收購及建築協議項下擬進行之交易向獨立股東提供意見。獨立財務顧問將會獲委任就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一份載有（其中包括）(i)買賣協議及建築協議之其他詳情；(ii)估值報告；(iii)獨立董事委員會之推薦建議；(iv)獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見；及(v)股東特別大會通告之通函，將於實際可行情況下盡快寄發予股東。

應本公司之要求，本公司股份已自二零零七年八月二十四日下午三時五十四分起暫停買賣，以待刊發本公佈。本公司已向聯交所申請於二零零七年九月三日上午九時三十分恢復本公司股份之買賣。

## 買賣協議

### 日期

二零零七年八月三十日

### 訂約方

買方：保利（香港）房地產開發有限公司，本公司之間接全資附屬公司，於二零零七年八月六日註冊成立，除買賣協議項下之深圳保利建議收購外，並無任何其他業務。

賣方：保利南方(中國保利之全資附屬公司)，主要於中國從事投資控股及物業發展。

## 交易

根據買賣協議，買方向保利南方收購深圳保利100%股權。完成後，深圳保利將成為本公司之間接全資附屬公司。深圳保利於二零零七年七月四日成立，為一間投資控股公司，其附屬公司及聯營公司主要於中國從事物業發展、投資及管理，而於重組完成後，將持有位於中國深圳、廣州、貴陽、南寧、哈爾濱及濟南多個主要城市之多幅土地及多項物業。該等物業包括投資物業約135,000平方米、發展中物業約1,796,000平方米（包括地下及地面範圍）及土地約2,469,000平方米。深圳保利為一間新成立之控股公司，其成立旨在持有擬轉讓予本公司之資產。深圳保利概無資產將因為重組而被豁除。下表顯示該等物業以實際或計劃總樓面面積總數計算之地區分析：

發展項目：	總數			深圳保利之應佔權益		
	地盤概約面積 (平方米)	計劃總樓面概約面積 (平方米)	總樓面面積總數概約百分比	計劃總樓面概約面積 (平方米)	概約百分比	應佔總樓面面積總數概約百分比
<u>貴陽：</u>						
保利溫泉新城* (住宅及商業)	461,783	969,000	53.94%	644,385	66.5%	50.61%
<u>深圳：</u>						
海語西灣 (住宅)	34,888	90,575	5.04%	46,193	51%	3.63%
<u>南寧：</u>						
保利鳳翔花園* (住宅)	37,619	145,938	8.12%	109,454	75%	8.60%
保利龍騰上園* (住宅)	80,451	142,425	7.93%	106,819	75%	8.39%
<u>哈爾濱：</u>						
頤和家園南區* (住宅)	72,955	167,757	9.34%	85,556	51%	6.72%
<u>濟南：</u>						
保利興業花園 (住宅)	82,617	280,898	15.64%	280,898	100%	22.06%
總計	770,313	1,796,593	100%	1,273,305		100%

將發展土地：	地盤概約面積	計劃總樓面概約面積	總樓面面積總數概約百分比	計劃總樓面概約面積	概約百分比	應佔總樓面面積總數概約百分比
	(平方米)	(平方米)		(平方米)		
<u>南寧：</u>						
<u>東盟商務區</u> (住宅)	47,342	182,300	7.38%	136,725	75%	8.99%
華桂項目 (住宅)	568,341	485,000	19.64%	363,750	75%	23.92%
<u>廣州：</u>						
陽光新城 (住宅)	248,539	546,304	22.12%	278,615	51%	18.32%
<u>哈爾濱：</u>						
頤和家園北區 (住宅)	77,900	343,000	13.89%	174,930	51%	11.50%
松北低密度項目 (住宅及商業)	566,635	703,921	28.50%	408,274	58%	26.84%
松北文化藝術中心 (商業)	66,975	120,000	4.86%	69,600	58%	4.58%
<u>濟南：</u>						
保利興泉 (住宅)	26,200	89,080	3.61%	89,080	100%	5.86%
總計	1,601,932	2,469,605	100%	1,520,974		100%
<b>投資物業：</b>						
		實際總樓面概約面積	總樓面面積總數概約百分比	實際總樓面概約面積	概約百分比	應佔總樓面面積總數概約百分比
		(平方米)		(平方米)		
<b>深圳：</b>						
保利文化廣場 (商業)		132,866	98.41%	132,866	100%	98.41%
深圳保利城26至28樓 (商業)		2,143	1.59%	2,143	100%	1.59%
總計		135,009	100%	135,009		100%

\* 部份已出售

將寄發予股東之通函將載有估值報告連同該等物業之詳情。

重組涉及轉讓買方根據買賣協議下擬收購之所有附屬公司或聯營公司予深圳保利，費用由保利南方承擔。根據買賣協議，賣方將利用其本身資源於完成日起計六個月內進行重組。

假設重組已完成，深圳保利集團於二零零七年七月三十一日之備考未經審核綜合資產總值及資產淨值分別約為人民幣38.00億元（相等於約39.17億港元）及人民幣8.80億元（相等於約9.07億港元）。保利南方就持有深圳保利全部股權的成本約為人民幣8.80億元，相等於深圳保利的資產淨值。

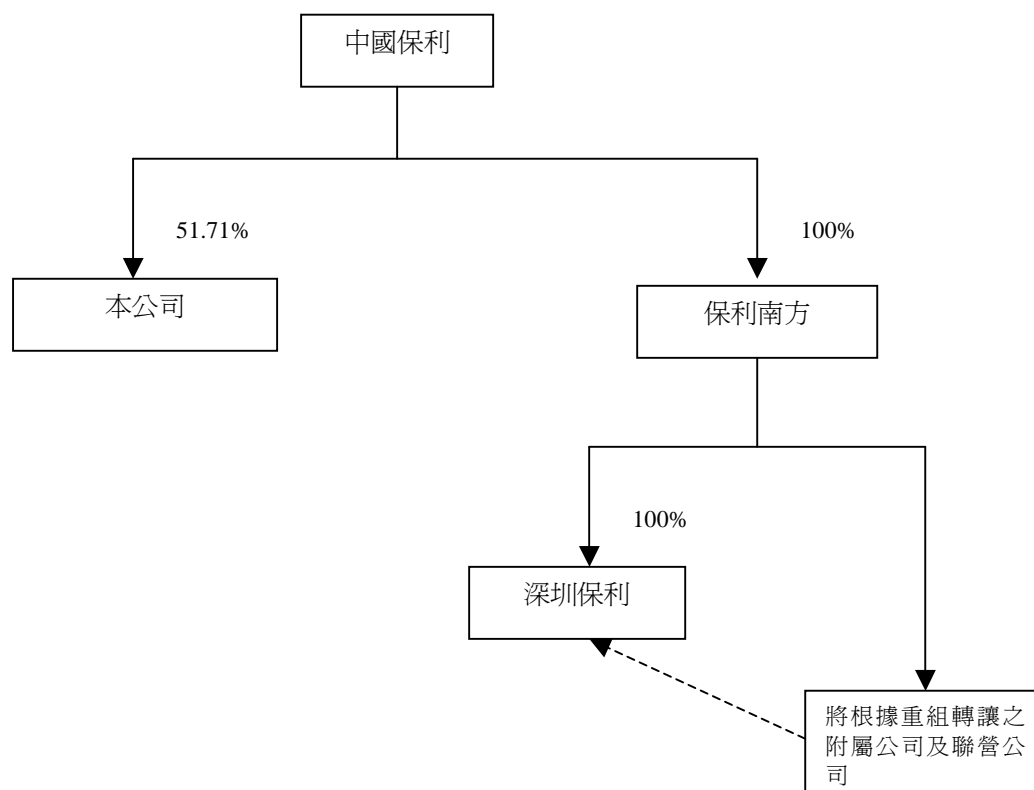
下表載列深圳保利集團截至二零零六年十二月三十一日止兩個財政年度各年及截至二零零七年七月三十一日止七個月之備考營業額、除稅及少數股東權益前後溢利，全部乃根據香港會計準則編製之初始未經審核賬目及假設已經完成重組而編製：

	截至十二月三十一日止財政年度				截至二零零七年七月三十一日	
	二零零五年		二零零六年		止七個月	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
營業額	7,862	8,105	387,268	399,245	1,113,254	1,147,685
除稅及少數股東權益前溢利／ （虧損）	(7,582)	(7,816)	(14,111)	(14,547)	299,292	308,548
除稅及少數股東權益後溢利／ （虧損）	(3,510)	(3,619)	(21,212)	(21,868)	269,833	278,178

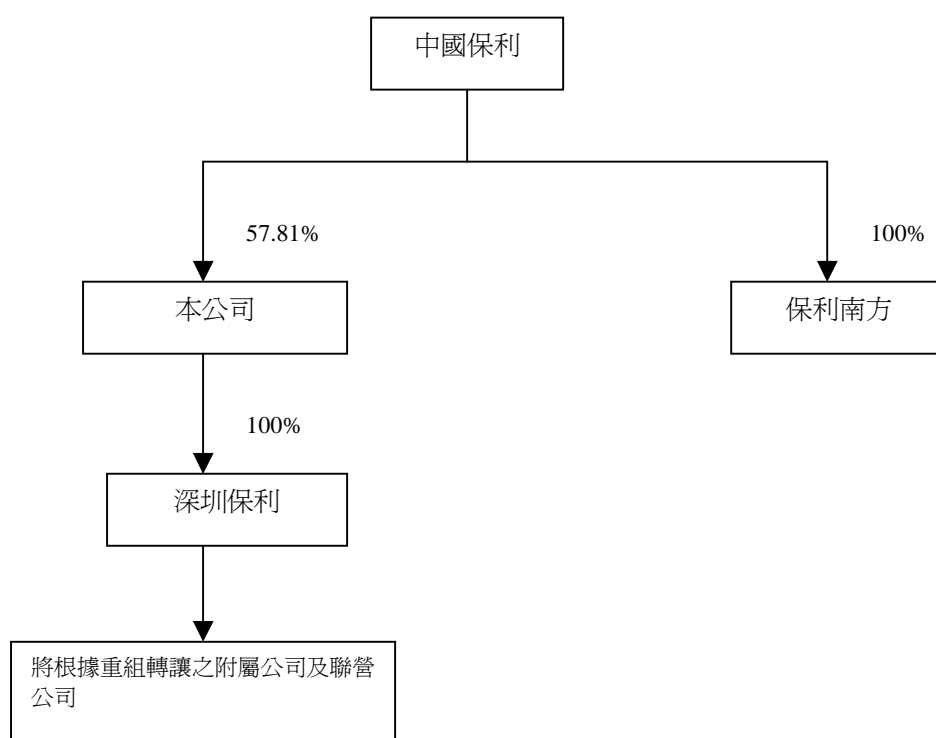
## 完成前後之持股架構

下圖闡述於完成前後之持股架構：

(i) 完成前



(ii) 完成及重組後



## 代價

深圳保利全部股權之代價人民幣13.90億元（相等於約14.33億港元）乃於訂約雙方公平磋商後，經參考深圳保利集團經調整資產淨值約人民幣14.65億元（相等於約15.10億港元）釐定，並按深圳保利集團於二零零七年七月三十一日之備考未經審核資產淨值而計算，及該等物業價值調整約人民幣5.85億元（相等於約6.03億港元）乃按該等物業於二零零七年七月三十一日之初步估值而計算。就此，代價較深圳保利集團經調整資產淨值折讓約5.1%。深圳保利集團之現有銀行信貸已經就緒，可應付該等發展項目之未償付建築費，因此，本公司毋須額外出資。

代價將於完成時由本公司按每股代價股份6.10港元向保利南方或其代理人發行及配售約2.35億股新股之方式清償。該價格乃經公平磋商後而釐定。將予發行代價股份之總數將參考中國人民銀行於完成前三個營業日所報之港元及人民幣匯率報價中位數計算。根據股份於二零零七年八月二十四日之收市價（7.70港元）計算，代價股份之市值約為18.10億港元。

本公司將予發行之每股代價股份之發行價6.10港元較：

- (i) 股份於緊接買賣協議日期前最後一個交易日在聯交所所報收市價每股7.70港元折讓約20.78%；
- (ii) 股份於緊接買賣協議日期前最後五個交易日在聯交所所報平均收市價每股6.74港元折讓約9.5%；及
- (iii) 股份於緊接買賣協議日期前最後十個交易日在聯交所所報平均收市價每股6.374港元折讓約4.3%。

代價股份相當於本公司之現有已發行股本約14.45%及本公司經發行代價股份而擴大之已發行股本約12.63%。本公司將於股東特別大會上，向獨立股東尋求特別授權，以發行及配發代價股份。本公司將向聯交所上市委員會申請批准代價股份於聯交所主板上市及交易。

下表為本公司於完成前後之持股量：

股東	現有持股量		於完成後之持股量	
	股數	%	股數	%
中國保利集團公司	841,201,116	51.71%	1,076,201,116	57.81%
榮智健	269,000,000	16.54%	269,000,000	14.45%
公眾	516,472,684	31.75%	516,472,684	27.74%
<b>總計</b>	<b>1,626,673,800</b>	<b>100%</b>	<b>1,861,673,800</b>	<b>100%</b>

代價股份將入賬列作繳足，並於發行及配發代價股份日期，在各方面均與已發行股份享有同地位。代價股份之最終發售並無任何限制。

## 先決條件

完成須待達成／豁免以下先決條件後，方可作實：

- (a) 獨立股東於本公司之股東大會特別上，批准買賣協議及其項下擬進行之任何交易；
- (b) 所有相關政府機關及任何其他第三方批准第一階段重組（定義見買賣協議），以及第一階段重組之完成；
- (c) 買方已就第一階段重組之完成、深圳保利及根據重組將予收購之任何公司之存在，以及該等物業之合法性，取得一間中國律師事務所出具之法律意見，其形式及內容令買方信納，費用由買方自行承擔。
- (d) 保利南方已取得併購顧問出具的併購顧問報告，其形式及內容令保利南方接納，費用由保利南方自行承擔。
- (e) 所有相關政府機關批准買賣協議項下擬進行之交易，而深圳保利已取得批准證書、新商業執照及外匯登記證書（所有均標有附註）；
- (f) 保利南方已取得境外投資批准證書；
- (g) 買方接納對深圳保利集團之盡職審查；及
- (h) 有關買賣協議之陳述及保證均為真實及正確，且於買賣協議日期及完成期間在任何重大方面並無出現誤導成分。

訂約雙方須促使由簽訂買賣協議日期起計60天內達成有關先決條件。倘任何上述條件未能於上述期間內達成（除非訂約雙方另行書面協定），買賣協議將會失效及終止（之前已違反者除外）。

## 買賣協議之完成

買賣協議須於由上述先決條件獲達成／豁免（視情況而定）起計7個工作天內或訂約雙方可能協定之其他日期完成。

## 訂立協議之原因及益處

本公司為一家投資控股公司，其主要附屬公司主要於中國從事物業發展。董事認為收購具有盈利潛力之中國物業項目（包括發展及投資）之權益屬於本公司的日常一般業務過程之一。

具體而言，透過是項收購，董事認為本公司將能夠顯著提升其營運規模，並能清晰展示物業發展作為本公司未來核心業務的策略重點。收購後本公司之土地儲備總建築面積（包括發展中及未來用作發展用途之土地）將由約200萬平方米大幅增加至超過600



萬平方米，本公司在各城市之據點亦將由4個增加至10個，進一步鞏固本公司作為中國領先物業發展商之地位。

受到買賣協議規限之物業項目地域分佈廣闊，分別位於中國5個1級和2級城市（包括深圳、廣州、貴陽、南寧和濟南），而每個物業項目在收購時均處於不同之發展階段。2級城市（尤其是）之本土經濟及收入水平增長預期將令有關之2級城市之房地產需求上升。鑑於中國2級城市房地產目前之市場價格（根據中國統計年鑑，二零零三年至二零零五年三年，上述三個2級城市之房屋價格均錄得介乎5.5%至16.0%不等之複合增長年率）及供求趨勢（上述三個2級城市之新住宅總樓面面積之整體供應大致上保持一樣或下跌，對一般市場價格造成正面影響），董事預期本公司之物業發展業務可望有樂觀的前景，並將於未來數年取得快速增長。此外，地域分佈廣闊和該等物業處於不同發展階段亦有助本公司降低各種發展風險以及減輕整體收益之波動性。

於過去6個月期間，本公司曾進行重組過程，將其業務焦點重新定位為物業發展。尤其本公司已於二零零七年七月將其由本公司當時的全資附屬公司CMIC-NCHK Energy Holdings持有之電力及燃氣業務出售予GCL-Poly Energy Holdings。出售後，本公司90%以上資產將與物業相關。此外，本公司近期收購上海物業發展項目，以及訂立買賣協議，均顯示中國保利集團對本公司往後物業發展業務的持續支持。

董事認為，買賣協議乃於本集團一般及日常業務中按正常商業條款訂立，條款屬公平合理，且訂立買賣協議符合本公司及股東之整體利益。

## 建築協議

根據深圳保利集團與保利建設之前訂立之各項建築協議，保利建設同意進行深圳保利集團部分發展項目之建築工程。於二零零七年七月三十一日，保利建設就深圳保利集團的項目應付之未償付建築總額約為人民幣3.50億元（約3.608億港元）。

待完成後，本公司及保利南方將訂立建築協議，據此，保利南方及其附屬公司將為本集團提供建設工程服務及輔助提供建設工程服務的其他服務，詳細條款包括服務範圍、質量及費用將根據個別的交易協議不時協定。建築協議亦有一項條款列明保利南方及其附屬公司不會按遜於向第三方提供的條款為本集團提供服務。建築協議的年期由建築協議日期起計至二零零九年十二月三十一日，在各訂約方同意並遵守一切適用法例及法規（包括上市規則）的情況下，可自動續期三年。截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度每年應付建築費用之擬設年度上限金額為人民幣4.00億元（約4.124億港元）。

擬設年度上限參照完成深圳保利集團發展項目的未償付合約金額及預計建設成本及建築材料增加而釐定。

待完成後，深圳保利將成為本公司之全資附屬公司，因此，建築協議將構成本公司的持續關連交易。由於預計建築協議項下擬進行交易的一項或以上百分比比率將超過2.5%，因此，有關持續關連交易須遵守上市規則第14A章所載之申報、公佈及獨立股東批准之規定。

董事認為，建築協議乃於本集團一般及日常業務中按正常商業條款訂立，條款屬公平合理，且因保利南方及其附屬公司擁有進行上述具高質素標準的服務所需的資格及經驗，故訂立建築協議乃符合本公司及股東之整體利益。董事亦確認擬設年度上限屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

## 一般事項

本公司為一家投資控股公司，其附屬公司主要於中國從事物業發展及投資。

保利南方為中國保利之全資附屬公司，其主要業務為於中國從事投資控股及物業發展。

## 關連交易

由於保利南方乃由中國保利全資擁有，因而間接擁有本公司841,201,116股股份（佔本公司全部已發行股本約51.71%），故收購構成本公司之關連交易，且待完成後，訂立建築協議及其項下擬進行交易將構成本公司的持續關連交易，故全部均須申報及公佈，及經獨立股東以投票表決之方式批准。

## 主要交易

由於深圳保利集團之收益超過本集團截至二零零六年十二月三十一日止財政年度收益之25%但不超過100%，及深圳保利集團之資產超過本集團於二零零七年六月三十日資產之25%但不超過100%，故根據上市規則第14章，收購構成本公司之重大交易。

## 獨立董事委員會

由全體獨立非執行董事（姚剛太平紳士、林德城先生及蔡澍鈞先生）組成之獨立董事委員會將予成立，以就買賣協議及建築協議項下擬進行之交易向獨立股東提供意見。本公司將委任獨立財務顧問就買賣協議及建築協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

## 通函

一份載有（其中包括）(i)買賣協議及建築協議之其他詳情；(ii)估值報告；(iii)獨立董事委員會之推薦建議；(iv)獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見；及(v)股東特別大會通告之通函，將於實際可行情況下盡快寄發予股東。

## 投票

中國保利（即於收購及建築協議項下擬進行之交易中擁有權益之本公司控股股東）及其聯繫人士將於股東特別大會上就批准收購及建築協議項下擬進行之交易之決議案放棄投票。除中國保利及其聯繫人士外，概無股東（或其聯繫人士）於買賣協議及建築協議項下擬進行之交易中擁有任何權益。

## 建議增加法定股本

於本公佈日期，本公司之法定股本為1,000,000,000港元，分為2,000,000,000股股份，其中1,626,673,800股股份已經發行及繳足或入賬列作繳足。董事建議透過增設額外2,000,000,000股股份（在各方面均與現有股份享有同等地位），將本公司之法定股本由1,000,000,000港元增加至2,000,000,000港元。

建議增加本公司之法定股本須待股東於股東特別大會上通過一項普通決議案方可作實，概無股東須就該項決議案放棄投票。

應本公司之要求，本公司股份已自二零零七年八月二十四日下午三時五十四分起暫停買賣，以待刊發本公佈。本公司已向聯交所申請於二零零七年九月三日上午九時三十分恢復本公司股份之買賣。

## 釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購」	指	買方根據買賣協議收購深圳保利全部股權
「聯繫人士」	指	按上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「中國保利」	指	中國保利集團公司，一家於中國成立之國營企業，為持有本公司全部已發行股本約51.71%之本公司控股股東
「本公司」	指	保利（香港）投資有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	完成收購
「代價股份」	指	將按發行價每股6.10港元發行之2.35億股新股，以償付根據買賣協議收購深圳保利應付之代價
「建築協議」	指	由保利南方及其附屬公司就提供建設工程服務及其他輔助提供建設工程服務的其他服務而將訂立之建築協議，形式大致上與買賣協議的增補相同
「關連人士」	指	按上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事

「股東特別大會」	指	本公司將予召開之股東特別大會，以考慮及批准（倘認為適合及／或必要）各買賣協議、建築協議及其項下擬進行之交易
「總樓面面積」	指	總樓面面積
「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
「獨立董事委員會」	指	獨立董事委員會，由姚剛太平紳士、林德城先生及蔡澍鈞先生（全部均為獨立非執行董事）組成，以就買賣協議及建築協議項下擬進行之交易向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	中國保利及其聯繫人士以外之股東
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「百分比比率」	指	上市規則第14.07條項下之百分比比率
「保利南方」或「賣方」	指	保利南方集團有限公司，一家於中國成立之有限公司，由中國保利全資擁有
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，並不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「該等物業」	指	深圳保利集團於重組完成後擁有之多幅土地及多項物業
「買方」	指	保利(香港)房地產開發有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「重組」	指	保利南方之重組，以將根據買賣協議買方擬收購之所有保利南方附屬公司及聯營公司轉讓予深圳保利或其附屬公司
「買賣協議」	指	由買方與保利南方於二零零七年八月三十日就買方收購深圳保利全部股權訂立之買賣協議
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股0.50港元之股份

「深圳保利」	指	深圳保利投資有限公司，一家於中國成立之有限公司，由深圳保利全資擁有
「深圳保利集團」	指	深圳保利、其附屬公司及買方將予收購之聯營公司
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「估值報告」	指	獨立專業測量師及物業估值師環亞物業顧問有限公司就該等物業發出之估值報告
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「%」	指	百分比

於本公佈內，以人民幣表示之若干數額乃以1.00港元兌人民幣0.97元之匯率換算為港元，並僅供參考之用。此等換算並不表示有關數額已按、曾經可按或可能按上述匯率或任何其他匯率換算。

僅供參考而言，於本公佈內，中國實體、機關或設施之中文名稱已翻譯為英文。倘該等中國實體、機關或設施之中文名稱與其各自之英文翻譯出現任何分歧，概以中文為準。

承董事會命  
**保利（香港）投資有限公司**  
 董事總經理  
**張振高**

香港，二零零七年八月三十一日

於本公佈日期，本公司之執行董事為王軍先生、賀平先生、陳洪生先生、張振高先生、雪明先生、葉黎聞先生及陳德志先生；非執行董事為葉振忠先生；以及獨立非執行董事為姚剛太平紳士、林德城先生及蔡澍鈞先生。