

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。

本公佈僅供參考，並不構成購入、購買或認購保利（香港）投資有限公司證券之邀請或要約。



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）

主要及關連交易

中投公司旗下一家全資附屬公司 認購新股份

買賣協議

於二零零九年九月十七日，買方（本公司之間接全資附屬公司）與賣方訂立買賣協議，據此買方同意購買而賣方同意出售分別於Big Support及Golden Huge之100%已發行股本（連同其於收購事項完成日期附帶之全部權利，包括收取於收購事項完成日期及其後就有關股份宣派或派付之股息或作出之其他分派之所有權利）及股東貸款。

於收購事項完成後，Big Support及Golden Huge將成為本公司之間接全資附屬公司。Big Support乃一家投資控股公司，其主要資產為透過其直接及間接持有之附屬公司於蘇州獨墅湖項目、佛山順德項目、海南神州半島項目、深圳布吉項目及上海嘉定項目間接持有之權益。Golden Huge乃一家投資控股公司，其主要資產為China Dynasty之60%已發行股本，China Dynasty則擁有中國廣州市中信廣場若干辦公單位。

收購事項之總代價約為2,742,000,000港元。

代價將於收購事項完成時由本公司按每股代價股份6.81港元向保利控股配發及發行約403,000,000股代價股份之方式清償。發行價乃經買方與賣方公平磋商後釐定。

賣方乃中國保利之間接全資附屬公司，而中國保利則為本公司控股股東，於買賣協議日期透過其全資附屬公司持有1,110,205,362股股份（相等於本公司已發行股本總額約51.85%）。因賣方為上市規則所界定之本公司關連人士，收購事項構成本公司之關連交易，並須遵守上市規則第14A章之獨立股東批准規定。此外，由於收購事項之一項或以上適用百分比率超過25%，故訂立買賣協議構成上市規則第14章之主要交易。

中國保利作為本公司之控股股東，於收購事項中擁有權益，其聯繫人士將會就批准買賣協議及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。

認購協議

於二零零九年九月十七日，本公司與認購方訂立認購協議，據此認購方同意認購而本公司同意配發及發行60,000,000股繳足之認購股份，每股認購價為6.81港元，總代價約409,000,000港元。

認購方為中投公司之全資附屬公司，乃一家根據中國法律成立之國有獨資公司之投資機構，宗旨為透過長期投資為股東爭取利益。

認購價乃經本公司與認購方公平磋商後釐定，等同於代價股份之發行價。認購事項受下文所述之若干條件限制。

一般資料

本公司已成立獨立董事委員會，就收購事項向獨立股東提供意見。本公司已委任獨立財務顧問，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。本公司將於實際可行情況下盡快向股東寄發通函，內容有關（其中包括）：(i)買賣協議之其他詳情；(ii)會計師報告；(iii)物業估值報告；(iv)獨立董事委員會之推薦意見；(v)獨立財務顧問之意見；及(vi)股東特別大會通告。

應本公司之要求，股份已由二零零九年九月十四日（星期一）上午九時四十一分起暫停在聯交所買賣，以待發表本公佈。本公司已向聯交所申請股份於二零零九年九月十八日（星期五）上午九時三十分起恢復在聯交所買賣。

買賣協議

日期

二零零九年九月十七日

訂約方

買方： CMIC Property (China) Limited，一家根據英屬處女群島法例註冊成立之投資控股公司，由本公司全資擁有

賣方： Cedar Key，一家根據英屬處女群島法例註冊成立之投資控股公司，由保利控股全資擁有

有關事項

根據買賣協議，買方同意購買而賣方同意出售分別於Big Support及Golden Huge之100%已發行股本（連同其於收購事項完成日期附帶之全部權利，包括收取於收購事項完成日期及其後就有關股份宣派或派付之股息或作出之其他分派之所有權利）及股東貸款，惟須受制於買賣協議之條款及條件。

於收購事項完成後，Big Support及Golden Huge將成為本公司之間接全資附屬公司。Big Support之主要權益乃其透過旗下多家直接及間接附屬公司於各個物業項目中間接擁有之權益，而Golden Huge之主要資產為China Dynasty之60%已發行股本，China Dynasty則擁有中國廣州市中信廣場若干辦公單位。

買方將收購Big Support及Golden Huge之全部已發行股本（連同其於收購事項完成日期附帶之全部權利，包括收取於收購事項完成日期及其後就有關股份宣派或派付之股息或作出之其他分派之所有權利）及相關股東貸款，於收購事項完成時將不附帶任何按揭、抵押、留置權、押記、選擇權及第三方權利或其他產權負擔。

物業項目及廣州中信廣場之資料如下：

項目名稱	賣方於買賣協議日期持有資產之狀況	計劃發展項目／現有用途	佔地面積（概約）（平方米）	計劃建築面積（概約）（平方米）	應佔權益
蘇州獨墅湖項目	已簽訂土地使用權出讓合同	住宅	292,900	263,610	100%
佛山順德項目	正在收購一家持有土地使用權之公司	住宅及商業	94,685	424,393	100%
海南神州半島項目	正在收購多家有權申請國有土地使用權之公司	住宅、商業及游艇碼頭	418,468	457,050	100%
深圳布吉項目	已訂立框架協議收購一家(i)持有地盤開拓合同並可於完成時獲得土地使用權作為補償及(ii)正就補償土地申請土地使用權之公司	住宅及商業	330,000 (附註1)	825,000 (附註1)	70%
上海嘉定項目	與當地政府單位訂立框架協議提出將若干地塊作公開投標	住宅、商業及酒店	73,635	168,076	100%
小計			1,209,688	2,138,129	
廣州中信廣場	已取得所有物業所有權	辦公單位	不適用	38,369	60%

附註：

- (1) 根據框架協議，佔地面積及總建築面積分別約為330,000平方米及825,000平方米（視乎完成時進行之進一步盡職審查及政府批准而定）。

代價

收購事項之總代價約為人民幣 2,742,000,000 元。

代價由買方與賣方參考(i) Big Support於二零零九年九月十五日之綜合未經審核淨負債62,493港元；(ii) Big Support於二零零九年九月十五日結欠賣方及其聯屬公司之相關股東貸款約2,288,000,000港元（相等於賣方原先購買成本）；(iii)Golden Huge於二零零九年八月三十一日之經調整綜合未經審核淨資產約376,000,000港元折讓8.3%（已計入廣州中信廣場於二零零九年九月十五日之市值）；及(iv) Golden Huge於二零零九年八月三十一日結欠賣方及其聯屬公司之相關股東貸款約109,000,000港元後，經公平磋商而釐定。

代價將於收購事項完成時由本公司按每股代價股份6.81港元向保利控股配發及發行約403,000,000股代價股份之方式清償。發行價乃經買方與賣方公平磋商後釐定。本公司將予發行之每股代價股份之發行價6.81港元較：

- i. 股份於緊接其暫停買賣以待刊發本公佈之日前最後一個交易日在聯交所所報收市價每股股份7.81港元折讓約12.8%；
- ii. 股份於緊接其暫停買賣以待刊發本公佈之日前最後五個交易日在聯交所所報平均收市價每股股份7.27港元折讓約6.3%；
- iii. 股份於緊接其暫停買賣以待刊發本公佈之日前最後十個交易日在聯交所所報平均收市價每股股份6.91港元折讓約1.4%；及
- iv. 股份於緊接其暫停買賣以待刊發本公佈之日前最後十五個交易日在聯交所所報平均收市價每股股份6.79港元溢價約0.2%。

代價股份相等於本公司現有已發行股本約18.8%及本公司經發行代價股份擴大後之已發行股本約15.8%。本公司將於股東特別大會上，尋求獨立股東批准發行及配發代價股份。

代價股份將列作繳足入賬，並在各方面均與於發行代價股份當日之已發行股份享有同等地位。

先決條件

收購事項完成須待達成（或由買方及賣方以書面豁免）以下先決條件後，方可作實：

- (a) 買方及賣方於買賣協議作出之陳述及保證，於買賣協議日期至收購事項完成日期在任何重大方面均為真實、有效、正確及完備；
- (b) 聯交所上市委員會批准代價股份於聯交所上市及買賣，且有關批准買賣及上市其後於根據買賣協議交付代價股份前未被撤回；

- (c) 本公司已就買賣協議及其項下擬進行之交易遵守上市規則下所有適用之披露規定及獨立股東批准規定；
- (d) 獨立股東於股東特別大會上批准特定授權以配發及發行股份，以符合配發及發行代價股份之需要；
- (e) Big Support、Golden Huge或彼等各自之任何附屬公司之業務、營運、財務狀況或重要資產並無重大不利變動或預期出現重大不利變動，而賣方履行或遵守其於買賣協議下之任何義務、契約或承諾之能力亦無重大不利變動或預期出現重大不利變動；及
- (f) 買方要求賣方糾正違約事件後，賣方並無任何有關買賣協議之重大違約事件尚未解決。

買方及賣方將於簽立買賣協議日期起計60天內盡最大努力達成上述條件，否則，買賣協議將自動終止，惟不會影響任何一方就另一方之前之違約行為提出索償之權利。

買賣協議之完成

收購事項完成須於上述所有先決條件獲達成或豁免（視情況而定）起計兩個工作天內或訂約雙方可能協定之其他日期落實。

完成收購 (a)Big Support 100%已發行股本；(b)Golden Huge 100%已發行股本；(c) Big Support結欠之相關股東貸款部份；及(d)Golden Huge結欠之相關股東貸款部份互為條件，並將於同時完成，否則，買賣協議將自動終止，惟不會影響任何一方就另一方之前之違約行為提出索償之權利。

有關BIG SUPPORT及GOLDEN HUGE之資料

Big Support

Big Support乃一家根據英屬處女群島法例註冊成立之有限責任公司，由保利控股間接全資擁有。Big Support亦是一家投資控股公司，其主要資產為透過其成立之五家控股公司及其直接及間接持有之附屬公司，於蘇州獨墅湖項目、佛山順德項目、海南神州半島項目、深圳布吉項目及上海嘉定項目間接持有之權益。

蘇州獨墅湖項目

蘇州獨墅湖項目位於吳中經濟開發區，該區為江蘇省政府認可之首批省級經濟開發區之一，項目佔地面積為292,900平方米，計劃總建築面積為263,610平方米。項目位於獨墅湖畔，自然景色秀麗。該區亦為吳中區之核心開發區之一，交通便利。本公司擬將項目發展為高檔低密度住宅小區，以別墅為主。項目預期於二零一零年開始動工。

現況

Big Support一家直接全資附屬公司根據與蘇州國土資源局簽訂之出讓合同，已取得就上述選址國有土地使用權之權利，有關土地使用權證尚未發出。土地使用權之總代價約為人民幣1,990,000,000元（相等於約2,259,000,000港元），而於簽訂買賣協議當日，賣方已支付約人民幣1,194,000,000元（相等於約1,357,000,000港元）。待收購事項完成後，買方將根據國有土地使用權出讓合同之條款支付餘款人民幣796,000,000元（相等於約902,000,000港元）。

佛山順德項目

佛山順德項目位於佛山市順德區龍江。順德是佛山之主要發展區，距離省會廣州市50公里，地理位置優越，受惠於廣東省持續城市化及經濟發展，項目佔地面積約94,685平方米，計劃總建築面積約為424,393平方米。項目位處鄰近龍江鎮政府，是基建及公共設施完善之已發展社區，商業活動頻繁。項目擬發展為高檔住宅區，預期於二零一零年開始動工。

現況

Big Support一家直接全資附屬公司已訂立轉讓協議收購一家公司，而該公司擁有上述選址之國有土地使用權。收購代價約為人民幣465,000,000元（相等於約529,000,000港元），已於簽訂買賣協議當日由賣方悉數支付。物業估值師於二零零九年九月十五日對該土地之估值為人民幣487,000,000元（相等於約553,000,000港元）。

海南神州半島項目

海南神州半島項目是萬寧市南岸名為神州半島之大型發展項目之一部份。神州半島是海南島東岸之新發展度假區，可飽覽罕有之自然海岸景色。項目位於半島之西部，由五塊土地組成，合併面積為418,468平方米，計劃建築面積為457,050平方米。項目將發展為大型綜合臨海度假區，包括高層住宅及商業發展項目，並設有游艇碼頭。項目預期於二零一零年開始動工。

現況

Big Support已透過兩家直接全資附屬公司訂立兩份轉讓協議收購兩家公司，而該兩家公司有權申請上述五塊土地之土地使用權。獲授予該五塊土地之兩家公司就收購支付之總代價約為人民幣822,000,000元（相等於約933,000,000港元）（可予調整）。於簽訂買賣協議當日，賣方已支付按金約人民幣165,000,000元（相等於約188,000,000港元）。待收購事項完成後，買方須支付餘款約人民幣657,000,000元（相等於約745,000,000港元）（可予調整）。於買賣協議日期，五塊土地之土地使用權證尚未發出。

深圳布吉項目

深圳布吉項目位於深圳市龍崗布吉。項目交通方便，位於深圳地鐵五號線沿線地區，距離羅湖約10公里，由福田區中心駕車約20分鐘即可到達。根據現有規劃，項目會發展為多用途商住項目。

現況

Big Support一家擁有70%權益之間接附屬公司已訂立框架協議，收購一家目標公司之100%已發行股本。該目標公司擁有位於深圳布吉之石場群東南片區之地盤開拓權。根據框架協議，地盤開拓工作將於二零一零年十二月三十一日完成。作為補償，深圳國土局龍崗分局將會向該目標公司授出一塊在開拓地區內之土地，建築面積約為300,000平方米。此外，目標公司正就一塊建築面積約525,000平方米作為土地補償之獨立土地申請土地使用權，現正待政府審批。根據框架協議，對目標公司完成進一步盡職審查後將訂立正式買賣協議，而總代價將根據每平方米約人民幣3,200元（可予調整）之土地成本釐定。因此，於買賣協議日期尚未釐定最終代價，而深圳布吉項目項下所述之土地收購未必進行。於簽訂買賣協議當日，賣方已支付100,000,000港元作為收購之按金。

上海嘉定項目

上海嘉定項目位於長江三角洲核心地區——嘉定，鄰近上海保利家園（本公司在嘉定新城核心地區進行之現有物業發展項目）。根據上海嘉定市政府之現有土地用途規劃，項目之佔地面積約為73,635平方米，而計劃總建築面積則約為168,076平方米。根據現有規劃，該項目會發展為混合用途綜合項目，包括住宅及商業物業，以及五星級酒店。項目預期於二零一零年動工，惟須視乎公開投標程序而定。

現況

Big Support一間直接全資附屬公司已與上海嘉定新城發展有限公司（由上海嘉定市政府全資擁有）簽訂框架協議。根據框架協議，上海嘉定新城發展有限公司將嘗試爭取上海嘉定市國土局（負責上海市嘉定土地投標之地方政府單位）將上海嘉定項目所述之土地公開投標。賣方已支付可退回按金人民幣100,000,000元（相等於約114,000,000港元）予上海嘉定新城發展有限公司。

框架協議之有效期為自框架協議日期起計六個月，並可續期三個月。於框架協議終止及／或倘已收購附屬公司未能在投標程序中取得土地時，按金將予退還。否則，按金會用作支付土地之部份代價。於簽訂買賣協議當日，收購土地之代價仍未釐定，而須視乎公開投標程序而定。因此，收購上海嘉定項目所述之土地或不會進行。

Big Support於二零零九年九月十五日之未經審核綜合總資產及淨負債分別約為2,288,000,000港元及62,493港元。Big Support自其於二零零九年八月六日註冊成立日期起至二零零九年九月十五日止並無營業額，且錄得綜合除稅前及除稅後虧損淨額62,501港元，相等於該期間產生之註冊成立費用。

Golden Huge

Golden Huge乃一家於英屬處女群島註冊成立之有限責任公司，由保利控股間接全資擁有。Golden Huge乃一家投資控股公司，其主要資產為China Dynasty已發行股本之60%權益。China Dynasty擁有中國廣州市廣州中信廣場若干辦公單位，總建築面積為38,369平方米。賣方成立Golden Huge之成本為6,716港元。

廣州中信廣場

中信廣場位於廣州市天河中心商業區，乃一座零售面積約38,000平方米及甲級寫字樓面積153,000平方米之商業綜合項目，當中包括兩幢高層住宅樓宇。中信廣場是當地地標，位處廣州市交通及商業樞紐中心。地鐵三號線貫通該項目，而廣州火車站亦在毗鄰。於二零零二年，賣方透過其全資附屬公司成立合營公司China Dynasty，並持有其60%權益，成本約為3,400港元。

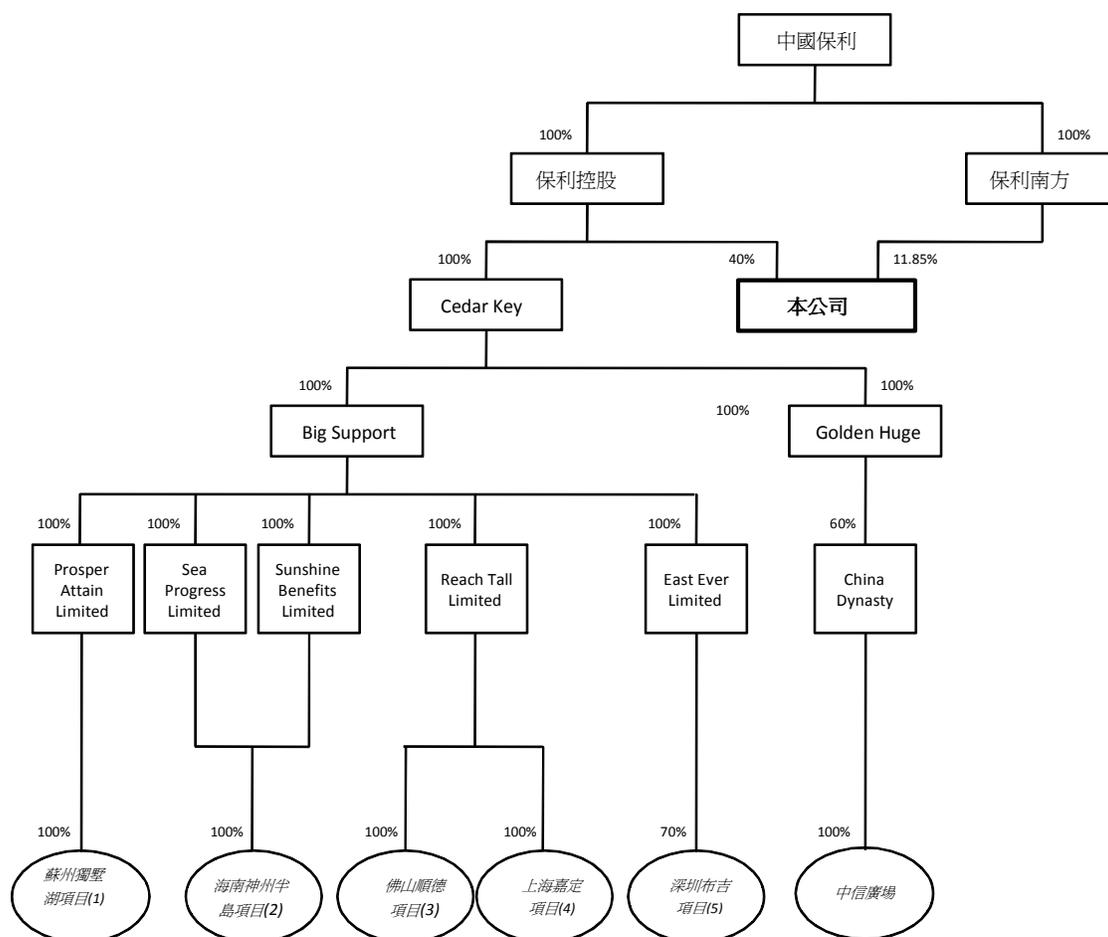
以下為Golden Huge根據香港財務報告準則編製截至二零零八年十二月三十一日止兩個年度以及截至二零零九年八月三十一日止八個月之未經審核綜合業績概要。

	截至 二零零七年 十二月三十一日 止年度	截至 二零零八年 十二月三十一日 止年度	截至 二零零九年 八月三十一日 止八個月
	千港元	千港元	千港元
營業額	61,957	68,676	47,267
除稅前溢利	212,501	83,941	46,218
年／期內除稅及 少數股東權益後溢利	172,929	70,686	41,840
Golden Huge應佔 年／期內除稅後溢利	103,757	42,412	25,101

於二零零九年八月三十一日，Golden Huge之未經審核綜合總資產及淨資產分別約為959,000,000港元及約376,000,000港元。物業估值師於二零零九年九月十五日對辦公單位之估值為人民幣836,000,000元。

Big Support 及 Golden Huge 緊接收購事項完成前後之公司架構

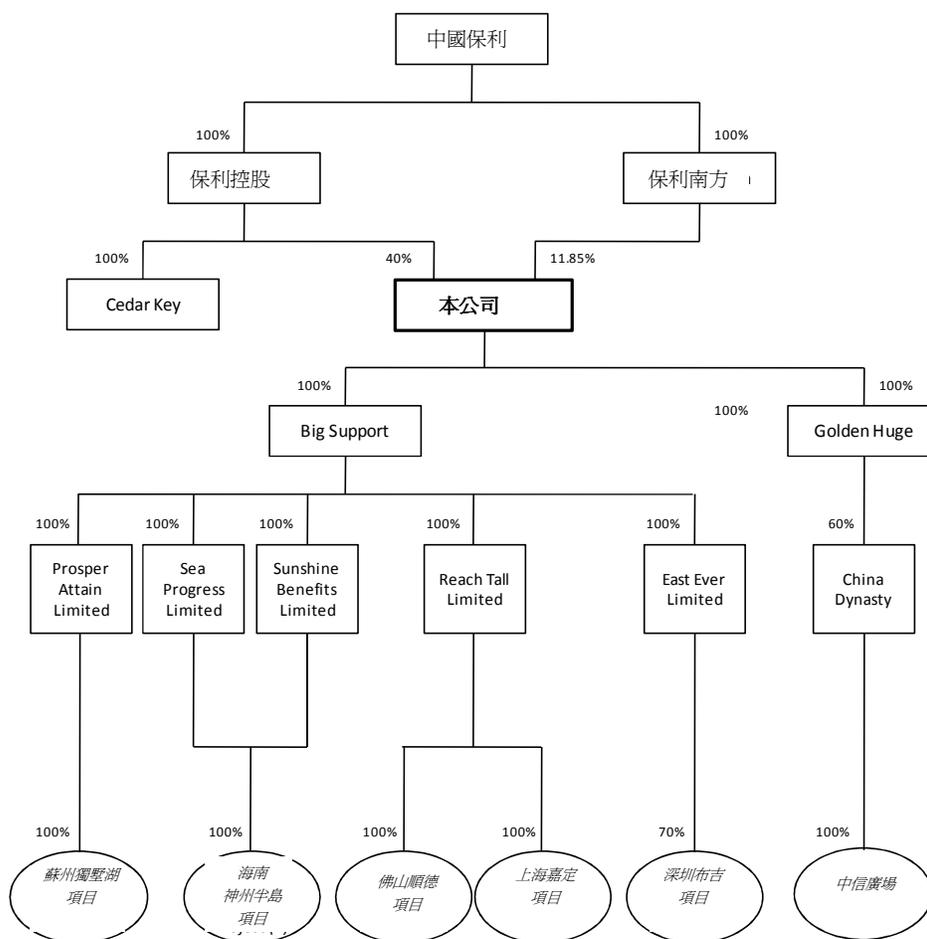
於簽訂買賣協議當日及緊接收購事項完成前



附註：於簽訂買賣協議當日，賣方於各物業項目之狀況如下：

- (1) 已簽訂國有土地使用權出讓合同
- (2) 現正收購多間公司，而該等公司均有權申請相關國有土地使用權
- (3) 現正收購一間公司，而該公司擁有相關土地使用權
- (4) 已與地方政府之負責部門訂立框架協議，將若干地塊作公開投標
- (5) 已訂立框架協議收購一間公司，而該公司持有一份地盤開拓合同，於完成時可取得土地使用權作為補償，現正就另一塊補償土地申請土地使用權

緊隨收購事項完成後



進行收購事項之理由及裨益

本公司乃中國保利之海外上市物業發展旗艦。本公司之增長戰略為獨立收購物業以作發展。然而，遇有合適商機，本公司亦將在合適情況下考慮向中國保利購入資產。

近期，本公司之發展中物業銷售表現強勁。於截至二零零九年八月三十一日止八個月，本公司錄得之合同銷售額達人民幣55億元。鑑於銷售成績令人鼓舞，本公司冀能把握機會補充及擴大土地儲備。此外，本公司之政策為繼續擴充土地儲備，以維持增長。具體而言，董事相信本公司可透過收購事項擴大其營運規模，尤其是在長江三角洲及珠江三角洲之一線城市及其周邊地區。進行收購事項繼而完成土地收購程序（如有需要）後，如上文「有關Big Support及Golden Huge之資料」一節所述，本公司土地儲備之建築面積將會增加約2,100,000平方米至約11,500,000平方米。本公司所涉足之城市亦將由12個增至14個，進一步鞏固本公司作為其中一個中國主要物業發展商之地位。

其中四個物業項目位於長江三角洲及珠江三角洲地區之主要城市，即佛山、上海、深圳及蘇州。長江三角洲及珠江三角洲地區之經濟持續迅速增長，預期會令相關城市對房地產有龐大需求。董事認為該等物業項目均位處戰略位置，可受惠於長江三角洲及珠江三角洲地區之迅速增長。另一方面，在海南島萬寧市之物業項目可讓本公司涉足中國快速增長之旅遊熱點及度假區，亦可豐富本公司之物業組合，使其使多元化。

同時，廣州中信廣場使本公司可直接進軍廣東省省會及中國一線城市——廣州最具代表性之商業區。該物業現已有現金收入，並為本公司帶來經常性租金收入。

代價約2,742,000,000港元會以按每股6.81港元發行約403,000,000股代價股份之方式支付。於收購事項完成時，中國保利於本公司之股權將由51.85%增至59.47%，並於認購事項完成後增至58.1%。發行代價股份將鞏固本公司之資本基礎，並反映中國保利就本公司增長持續提供之支援。

董事（不包括獨立非執行董事，彼等會在聽取獨立財務顧問意見後就收購事項之條款發表意見）認為，買賣協議在本公司之一般及日常業務過程中訂立。董事相信，買賣協議之條款乃一般商業條款，屬公平合理，而收購事項亦符合本公司及股東之整體利益。

展望將來，本公司深信其具備所需基建及資源、技術、專業知識及能力，可自行取得及進行重大物業發展項目。然而，在中國保利進行土地收購會更為有利之情況下，中國保利會繼續尋求有關機會，並於日後在適當時候將相關資產注入本公司。

認購協議

日期

二零零九年九月十七日

訂約方

本公司及認購方

緒言

於二零零九年九月十七日，本公司與認購方訂立認購協議，據此認購方同意認購而本公司同意配發及發行60,000,000股繳足之認購股份，每股認購價為6.81港元。

認購方

認購方為中投公司之全資附屬公司，乃一家根據中國公司法成立為國有獨資公司之投資機構，宗旨為透過長期投資為股東爭取利益。

董事於作出一切合理查詢後確認，就其所知悉、深知及確信，認購方及其各自之最終實益擁有人並非本公司之關連人士，乃獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）之第三方。

認購股份

根據認購協議發行之60,000,000股認購股份，相等於(i)本公司現有已發行股本約2.8%；(ii)本公司經發行代價股份擴大後之已發行股本總額約2.4%；及(iii)本公司經發行代價股份及認購股份擴大後之已發行股本總額約2.3%。認購股份合計面值為30,000,000港元。

認購股份於發行及繳足後，將彼此間並與於本公佈日期所有已發行股份享有同等地位。

董事於二零零九年五月二十六日舉行之股東週年大會上獲授予一般授權，以配發及發行最多382,209,409股股份。截至買賣協議日期，根據一般授權已配發及發行230,000,000股股份。認購股份將根據上述一般授權配發及發行。

認購價

認購價乃經本公司與認購方公平磋商後釐定，等同於代價股份之發行價，即每股股份6.81港元。淨價格亦為每股股份6.81港元。董事認為，認購價對本公司而言乃公平合理。

禁售承諾

根據認購協議，認購方已向本公司承諾，自認購事項完成日期起至首六個月屆滿期間，除非獲得本公司事前書面同意，否則將不會出售或訂立任何協議出售任何認購股份或其任何實益或其他權益，或就任何認購股份或其任何實益或其他權益另行設立任何購股權、權利、權益或產權負擔。

先決條件

認購方完成認購認購股份之義務，須以於認購事項完成之前或同時達成下列條件為條件，而認購方可能豁免以下任何一項或多項條件（(c)及(d)項除外）：

- (a) 認購協議所載之保證於認購事項完成日期在所有重大方面繼續為真確及正確；
- (b) 本公司已履行及遵守認購協議內所有協議及義務之所有重大方面，而有關協議及義務須於認購事項完成或之前履行或遵守；
- (c) 聯交所上市委員會批准認購股份上市及買賣（而有關上市及批准其後於交付代表認購股份之最終股票前並未遭撤回），或批准將認購股份按認購方之指示記存入香港中央結算有限公司營運之中央結算系統之有關參與者賬戶；
- (d) 本公司按照上市規則第14章及第14A章，就買賣協議及收購事項取得獨立股東之批准；及
- (e) 本公司或其任何附屬公司之財務狀況、業務或營運並無發行任何重大變動，導致本公司及其附屬公司整體受到重大不利影響。

本公司完成向認購方配發及發行認購股份之義務，須以認購方於認購事項完成之前或同時達成下列條件為條件，而本公司可能豁免以下任何一項或多項條件：

- (a) 認購協議所載之保證於認購事項完成日期在所有重大方面繼續為真確及正確；及
- (b) 認購方已履行及遵守認購協議內所有協議及義務之所有重大方面，而有關協議及義務須於認購事項完成或之前履行或遵守。

認購事項之完成

倘若上述條件於認購協議日期後90日內或本公司與認購方可能同意之較後日期尚未達成或獲豁免，則本公司及認購方有關認購事項之義務及責任將予終止，而本公司或認購方概不應向對方提出任何索償，除非本公司與認購方另行協定，否則將不會影響任何一方就認購協議終止前之任何違約提出申索之權利。

訂立認購協議之理由及裨益與所得款項用途

認購方乃中投公司之全資附屬公司，乃中國財政部就發行特別債券而成立之國有獨資投資機構。中投公司之宗旨為透過長期投資方式，為股東爭取能夠平衡風險之最高財務回報。其依據完善構建之原則與價值觀挑選投資對象，並由私營及公營界別之資深專業人士管理。本公司從認購方得悉，其有意持有根據認購事項配發之股份作為長期投資。

董事認為，認購方（作為長期投資者）可加強及擴闊本公司之股東基礎。認購事項將為本公司提供長遠資金，從而鞏固其財務狀況。

基於上文所述，董事認為認購協議之條款乃公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

認購事項所得款項總額將約為409,000,000港元。本公司有意將認購事項所得款項淨額用作本公司之一般營運資金。

緊接本公佈日期前過去十二個月之集資活動

本公司於二零零九年六月十七日進行一項配售，按發行價每股3.45港元配售230,000,000股股份，所得款項淨額約為776,000,000港元。所得款項淨額擬用於為本公司日後之投資商機（包括建立其土地儲備）提供資金，並用作一般企業用途。於本公佈日期，約240,000,000港元已用於償還貸款，餘下金額則以現金保存作為一般營運資金用途。

本公司之股權架構

下表載列本公司之現有股權架構、緊隨收購事項完成後之股權架構及緊隨收購事項完成及認購事項完成後之股權架構：

	現有股權狀況		緊隨收購事項完成後之股權狀況		緊隨收購事項及認購事項完成後之股權狀況	
	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%
中國保利	1,110,205,362	51.85	1,512,849,362	59.47	1,512,849,362	58.10
董事權益	4,700,000	0.22	4,700,000	0.18	4,700,000	0.18
認購方	-	-	-	-	60,000,000	2.30
其他公眾股東	1,026,441,684	47.93	1,026,441,684	40.35	1,026,441,684	39.42
總計	2,141,347,046	100.00	2,543,991,046	100.00	2,603,991,046	100.00

有關本公司、中國保利、保利控股、認購方及賣方之資料

本公司乃中國保利之海外上市旗艦。本公司及其附屬公司主要在中國從事物業發展、投資及管理。

中國保利乃一家國有企業，由中國國務院國有資產監督管理委員會監管。中國保利之主要業務為物業發展、文化業務、礦產資源及貿易。

保利控股乃一家投資控股公司，由中國保利全資擁有。

認購方乃由中投公司全資擁有之投資控股公司。

賣方乃由保利控股全資擁有之投資控股公司。

上市規則之含義

本公司將向聯交所上市委員會申請批准在收購事項完成時發行之代價股份及在認購事項完成時發行之認購股份上市及買賣。

由於收購事項之一項或以上適用百分比率超過25%，故訂立買賣協議構成上市規則第14章之主要交易。

賣方乃中國保利之間接全資附屬公司，而中國保利則為本公司控股股東，於買賣協議日期透過其全資附屬公司持有1,110,205,362股股份（相等於本公司已發行股本總額約51.85%）。賣方因而為上市規則所界定之本公司關連人士。因此，收購事項構成本公司之關連交易，並須遵守上市規則第14A章之獨立股東批准規定。

中國保利作為本公司之控股股東，於收購事項中擁有權益，其聯繫人士將會就批准買賣協議及其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）於買賣協議項下擬進行之交易中擁有任何權益。

一般資料

本公司已成立獨立董事委員會，成員包括所有獨立非執行董事，分別為姚剛太平紳士、林德城先生及蔡澍鈞先生，以在考慮獨立財務顧問之推薦意見後，就買賣協議項下擬進行之交易向獨立股東提供意見。本公司已委任獨立財務顧問，以就買賣協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司將於實際可行情況下盡快向股東寄發通函，內容有關（其中包括）：(i)買賣協議之其他詳情；(ii)會計師報告；(iii)物業估值報告；(iv)獨立董事委員會之推薦意見；(v)獨立財務顧問之意見；及(vi)股東特別大會通告。

本公司已就收購事項及認購事項委任佑星資本有限公司為財務顧問。

暫停及恢復股份買賣

應本公司之要求，股份已由二零零九年九月十四日（星期一）上午九時四十一分起暫停於聯交所買賣，以待發表本公佈。本公司已向聯交所申請股份於二零零九年九月十八日（星期五）上午九時三十分起恢復在聯交所買賣。

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：

「收購事項」	指	根據買賣協議分別收購Big Support及Golden Huge之100%股本權益及股東貸款
「收購事項完成」	指	完成收購事項
「聯繫人士」	指	上市規則所賦予之涵義
「Big Support」	指	Big Support Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限責任公司，由賣方全資擁有
「董事會」	指	董事會
「Cedar Key」或「賣方」	指	Cedar Key Limited，根據英屬處女群島法例註冊成立之有限責任公司，由保利控股直接全資擁有
「中投公司」	指	中國投資有限責任公司，根據中國公司法成立為國有獨資公司之投資機構
「Golden Huge」	指	Golden Huge Limited，根據英屬處女群島法例成立之有限責任公司，由賣方全資擁有

「China Dynasty」	指	China Dynasty Development Limited，根據英屬處女群島法例成立之有限責任公司，Golden Huge擁有其60%權益
「中國保利」	指	中國保利集團公司，根據中國法律成立之國有企業，為本公司之最終控股股東
「本公司」	指	保利（香港）投資有限公司，根據香港法例註冊成立之有限責任公司，其股份於聯交所主板上市
「代價」	指	2,742,005,640港元，即買方就收購事項應付之總代價
「代價股份」	指	根據買賣協議按每股6.81港元發行402,644,000股新股份，以償還代價
「關連人士」	指	上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司之董事
「股東特別大會」	指	本公司將召開之股東特別大會，以考慮及批准買賣協議及其項下擬進行之交易
「建築面積」	指	建築面積
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	董事會成立之獨立委員會，成員包括姚剛太平紳士、林德城先生及蔡澍鈞先生（全部均為獨立非執行董事），以就買賣協議項下擬進行之交易向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	股東，不包括中國保利及其聯繫人士
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「百分比率」	指	上市規則第14.07條項下之百分比率
「保利控股」	指	保利（香港）控股有限公司，於香港成立之有限公司，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
「物業項目」	指	蘇州獨墅湖項目、佛山順德項目、海南神州半島項目、深圳布吉項目及上海嘉定項目之統稱

「物業估值報告」	指 物業估值師編製之估值報告
「物業估值師」	指 環亞物業顧問有限公司，就物業項目（如適用）及廣東中信廣場之獨立專業測量師及物業估值師
「買方」	指 CIMC Property (China) Limited，根據英屬處女群島法例註冊成立之有限責任公司，由本公司間接全資擁有
「股東貸款」	指 Big Support於二零零九年九月十五日及Golden Huge於二零零九年八月三十一日結欠賣方及其聯屬公司之債項、貸款及全部相關累計利息及所產生開支之總額
「買賣協議」	指 買方與賣方就收購事項於二零零九年九月十七日訂立之買賣協議
「股東」	指 股份之持有人
「股份」	指 本公司股本中每股面值0.50港元之股份
「平方米」	指 平方米
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「認購股份」	指 本公司將向認購方發行及配發之60,000,000股本公司股份
「認購方」	指 Best Investment Corporation，由中投公司全資擁有之有限責任公司
「認購事項」	指 認購方根據認購協議之條款及條件並受其規限下認購認購股份
「認購協議」	指 本公司與認購方於二零零九年九月十七日訂立之協議
「認購事項完成」	指 完成認購事項
「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，以人民幣報價之若干款項按參考匯率1.00港元兌人民幣0.881元換算為港元，惟僅供說明用途。有關換算不應被詮釋為表示相關金額已經、應可或可以按該匯率或其他匯率換算。

本公佈英文版本中有關中國實體、機關或場所中文名稱之英譯文僅供參考。如該等中國實體、機關或場所與其各自之英譯文有任何歧義，概以中文版本為準。

代表董事會
保利（香港）投資有限公司
董事總經理
雪明

香港，二零零九年九月十七日

於本公佈日期，執行董事為賀平先生、陳洪生先生、王旭先生、雪明先生、韓清濤先生、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。