

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，並不構成收購、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

### 收購事項

於二零一零年三月十六日，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，(i)賣方同意出售而買方亦同意購買目標股份（即Rapid Bloom全部已發行股份），連同於完成日期其所附帶之一切權利，包括有權收取於完成日期或之後就有關股份所宣派、支付或作出之股息及其他分派；及(ii)賣方同意轉讓而買方亦同意接受轉讓股東貸款，即Rapid Bloom於完成日期結欠賣方之未償還債務、貸款及全部有關利息及開支。

於本公佈日期，Rapid Bloom乃賣方之直接全資附屬公司。緊隨完成後，Rapid Bloom將成為本公司之間接全資附屬公司。Rapid Bloom乃一家投資控股公司，並透過其不同附屬公司持有中國四個物業發展項目之權益，有關項目為上海藝術交流中心項目、深圳龍崗項目、蘇州尹山湖項目及杭州德清項目。

代價為3,983,000,000港元，將於完成時按下列方式全數支付：(i)以現金支付約1,991,500,000港元；及(ii)約1,991,500,000港元以由本公司向賣方（或其代名人）配發及發行218,846,000股代價股份之方式支付，每股代價股份作價9.1港元。

買賣目標股份及轉讓股東貸款之條款，包括總代價及代價股份之發行價，會由買方與賣方按公平原則磋商釐定。

根據上市規則第14章，收購事項構成一項主要交易，原因為收購事項之一項或多項適用百分比率超過25%，但概無任何一項百分比率超過100%。

此外，根據上市規則第14A章之條文，收購事項亦構成本公司一項關連交易。賣方乃保利控股之直接全資附屬公司，而保利控股本身為中國保利之直接全資附屬公司。於簽訂買賣協議當日，中國保利透過其兩家全資附屬公司持有1,512,849,362股股份（相當於本公司已發行股本總額約50.69%）。中國保利乃控股股東，因而為上市規則定

義下之本公司關連人士。根據上市規則，賣方作為中國保利之聯繫人士，亦為本公司之關連人士。因此，收購事項為本公司之關連交易，須遵守上市規則第14A章之獨立股東批准規定。

中國保利作為控股股東，於收購事項中擁有權益，中國保利與其聯繫人士將於股東特別大會上就批准收購事項、買賣協議及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。

### 一般事項

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。本公司已委聘獨立財務顧問，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，當中載有（其中包括）：(i)買賣協議之其他詳情；(ii)目標集團之會計師報告；(iii)物業估值報告；(iv)獨立董事委員會之推薦意見；(v)獨立財務顧問函件；及(vi)股東特別大會通告。

應本公司之要求，股份已由二零一零年三月十五日（星期一）上午九時三十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二零一零年三月十七日（星期三）上午九時三十分起恢復在聯交所買賣。

### 買賣協議

#### 日期

二零一零年三月十六日

#### 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，由保利控股直接全資擁有

### 指涉事項

根據買賣協議，(i)賣方同意出售而買方亦同意購買目標股份（即Rapid Bloom全部已發行股份），連同於完成日期其所附帶之一切權利，包括有權收取於完成日期或之後就有關股份所宣派、支付或作出之股息及其他分派；及(ii)賣方同意轉讓而買方亦同意接受轉讓股東貸款，即Rapid Bloom於完成日期結欠賣方之未償還債務、貸款及全部有關利息及開支，而有關交易乃按買賣協議之條款及條件進行並受其規限。

賣方將會向買方出售目標股份及轉讓股東貸款，而於完成時當中並不附帶任何按揭、抵押、留置權、押記、選擇權及第三方權利或其他產權負擔。

於本公佈日期，Rapid Bloom乃賣方之直接全資附屬公司。緊隨完成後，Rapid Bloom將成為本公司之間接全資附屬公司。Rapid Bloom乃一家投資控股公司，並透過其不同附屬公司持有中國四個物業發展項目之權益，有關項目為上海藝術交流中心項目、深圳龍崗項目、蘇州尹山湖項目及杭州德清項目。

有關目標集團於簽訂買賣協議當日在各物業項目之權益詳情載於下表及「有關Rapid Bloom之資料」一節：

物業項目	目標集團於簽訂買賣協議當日所持有權益之概況	計劃發展項目	佔地面積 (概約) (平方米)	總計劃建築 面積 (概約) (平方米)	建議應佔權益
上海藝術交流中心項目	已就標書支付訂金，以購買將承建發展該項目之目標公司之51%至65%股本權益	綜合商業及文化綜合大樓	89,000	340,000	51% - 65%
深圳龍崗項目	已訂立股份轉讓協議，以收購一家公司之全部股權，而該公司現正收購一項目公司之全部股本權益；前述項目公司正在申請該項目選址地皮之土地使用權	住宅及商業	70,000	270,000	100%
蘇州尹山湖項目	已經就構成該項目選址地皮之三幅土地與蘇州市國土資源局簽訂三份土地使用權競價投標確認函	住宅及商業	369,000	811,000	100%
杭州德清項目	已經就構成該項目部份地皮之兩幅土地與德清縣國土資源局簽訂兩份土地使用權競價投標確認函	住宅、商業及酒店	993,000 <sup>(附註)</sup>	1,288,000 <sup>(附註)</sup>	100%
總計			1,521,000	2,709,000	

附註：

已成功投得項目第一期之選址地皮，佔地面積約為165,000平方米，而計劃建築面積最多約為420,000平方米。本公司會分階段再競投數幅土地。

買賣協議亦規定：

- (i) 倘目標集團在完成前就任何物業項目支付之任何款項須根據任何安排、規則或規例須退回予目標集團，但並無據此退回，則賣方承諾就有關付款向目標集團退回全數款項；及
- (ii) 賣方承諾就目標集團在完成時或之前因目標集團任何成員公司違反任何適用法律或法規或任何合約或物業項目業權欠妥或其有關風險而產生之全部損失及負債向買方作出全數彌償。

## 代價

代價為3,983,000,000港元，將於完成時按下列方式全數支付：(i)以現金支付約1,991,500,000港元；及(ii)約1,991,500,000港元以由本公司向賣方（或其代名人）配發及發行218,846,000股代價股份之方式支付，每股代價股份作價9.1港元。

買賣目標股份及轉讓股東貸款之條款，包括代價及代價股份之發行價，會由買方與賣方按公平原則磋商釐定。

代價乃參考下列各項後釐定：(i)目標集團於二零一零年三月十二日之綜合未經審核淨負債約583,000港元；及(ii)Rapid Bloom於二零一零年三月十二日結欠賣方之未償還款項約3,984,000,000港元。

買賣協議規定：倘獲買家事先同意，賣方可於簽訂買賣協議至完成期間隨時向目標集團提供任何額外資金，總代價將會作出調整，以計入買方將以現金償付之有關額外資金。倘發生該情況，本公司將會在有需要情況下另行作出公佈及／或採取有關行動，以符合上市規則之所有適用規定。

發行價每股代價股份9.1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9.49港元折讓約4.1%；
- 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9.62港元折讓約5.4%；
- 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9.66港元折讓約5.8%；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9.49港元折讓約4.1%。

代價股份相等於本公司現有已發行股本約7.3%及本公司經發行代價股份擴大後之已發行股本約6.8%。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

完成須待達成以下先決條件後，方可作實：

- (a) 本公司已就收購事項、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；

- (b) 根據上市規則，獨立股東已於股東特別大會上批准配發及發行代價股份；及
- (c) 聯交所上市委員會批准代價股份於聯交所上市及買賣，且有關批准於完成前未被撤回。

賣方及買方已同意於實際可行情況下盡快且無論如何在不遲於簽訂買賣協議當日後120日內各自盡最大努力促使達成(a)至(c)段所載條件。倘任何條件未能於簽訂買賣協議當日後120日內達成，則除非訂約方另行以書面協定，否則買賣協議將告終止，而各訂約方亦無權向任何其他訂約方索償，且毋須對其負責，惟於終止前任何訂約方應有之任何權利概不受任何影響並將繼續有效。

### 買方之終止權利

倘於完成前，賣方於買賣協議作出之陳述、保證及承諾於任何方面遭違反、屬不實、不準確、不完備或含有誤導成份，或賣方以其他方式違反買賣協議，而有關違約行為在非違約方送達書面通知要求賣方糾正違約行為當日起計30日後仍未被糾正，則買方有權向賣方作出書面通知而即時終止買賣協議。

### 完成

完成須於上述所有先決條件獲達成後兩個工作日內或訂約方可能協定之其他日期落實。

完成收購(i)目標股份；及(ii)股東貸款會同時落實，若然有誤，則其訂約方概無任何責任落實完成。倘買方或賣方未能或無法於完成日期或之前履行其於買賣協議下之完成責任，則另一方可（除了其擁有之任何其他權利或補償之外）：

- (a) 延遲完成日期，但不得超出原訂完成日期後30日；
- (b) 在實際可行情況下盡量令完成落實；或
- (c) 視買賣協議已被終止（惟無損非違約方於終止前應有之任何權利）

### 有關RAPID BLOOM之資料

於本公佈日期，Rapid Bloom乃賣方之直接全資附屬公司。緊隨完成後，Rapid Bloom將成為本公司之間接全資附屬公司。Rapid Bloom乃一家投資控股公司，並透過其不同附屬公司持有中國四個物業發展項目之權益，有關項目為上海藝術交流中心項目、深圳龍崗項目、蘇州尹山湖項目及杭州德清項目。

#### 上海藝術交流中心項目

上海藝術交流中心項目位於上海浦東中心商業區之核心位置，鄰近浦東市政府總部。項目佔地面積約89,000平方米，而計劃建築面積約為340,000平方米。該地皮會發展為世界級文化中心，以國際藝術交流、當代城市藝術及國際金融服務為主題。

## 現況

爲了競投收購由浦東土地成立之項目公司之51%至65%股本權益（該項目公司將持有上海藝術交流中心項目選址地皮之土地使用權），賣方已透過目標集團向浦東土地支付可退回訂金人民幣200,000,000元（相等於約228,000,000港元）。Rapid Bloom將透過其旗下一家全資附屬公司提交標書。收購事項會否落實須視乎投標結果而定。應付最終代價將於投標過程中釐定。倘Rapid Bloom之附屬公司成功投得項目公司之股本權益，項目建設時間表將由浦東土地確定。

## 深圳龍崗項目

深圳龍崗項目位於深圳龍崗中心商業區之心臟地段，策略性地處於深圳地鐵3號綫沿綫，所在社區之設施及基建發展完善。該項目與龍崗市政府總部相距約500米，距離深圳羅湖商業區中心約30分鐘車程，而由香港及廣州出發則分別約需一小時及兩小時車程。項目佔地面積約爲70,000平方米，總計劃建築面積約270,000平方米。土地平整工程已大致完成並正進行規劃，該土地將發展爲綜合用途住宅及商業項目。建設工程預期於二零一零年底展開。

## 現況

Rapid Bloom已透過其旗下一家全資附屬公司與一名獨立第三方訂立股份轉讓協議，以收購一家公司之全部股權。該公司現正透過其附屬公司收購一項目公司之全部股本權益；而該項目公司則正在申請深圳龍崗項目選址地皮之土地使用權。Rapid Bloom之附屬公司進行收購之先決條件爲成功收購該項目公司及該項目公司已取得深圳龍崗項目選址地皮之土地使用權。

Rapid Bloom之附屬公司就進行收購而應付之總代價約爲人民幣1,558,000,000元（相等於約1,772,000,000港元，當中約人民幣1,238,000,000元（相等於約1,408,000,000港元）爲該項目公司全部股權之代價及就該項目選址地皮所支付之地價，而約人民幣320,000,000元（相等於約364,000,000港元）則爲該項目公司之銀行貸款及若干其他未償還負債。

於簽訂買賣協議當日，賣方已透過目標集團支付合共人民幣958,000,000元（相等於約1,089,000,000港元），款項存放於聯名銀行戶口（Rapid Bloom作爲其簽署人可控制該戶口）作爲訂金。倘Rapid Bloom之附屬公司並無完成收購，則該筆訂立可連帶利息獲全數退還。於完成後，代價餘款人民幣600,000,000元（相等於約683,000,000港元）將由本集團承擔。

## 蘇州尹山湖項目

蘇州尹山湖項目位於江蘇省蘇州吳中經濟開發區，是獲江蘇省政府批准之首批經濟開發區之一。該項目選址地皮坐落於尹山湖北面，乃一天然景區，佔地面積約爲369,000平方米，而總計劃建築面積約爲811,000平方米。該項目將發展爲綜合用途住宅及商業社區。建設工程預期於二零一一年展開。

## 現況

Rapid Bloom已透過其旗下一家全資附屬公司成功投得蘇州尹山湖項目下三幅土地，並已與蘇州市國土資源局簽訂相關土地使用權競價投標確認函，據此，其有權收購相關土地使用權，惟須待完成必需監管手續後方可作實。於簽訂買賣協議當日，仍有待獲發各幅土地之土地使用權證。

總地價為人民幣4,414,000,000元（相等於約5,021,000,000港元）。於簽訂買賣協議當日，賣方已透過目標集團支付人民幣2,047,000,000元（相等於約2,328,000,000港元）。待完成後，地價餘款人民幣2,367,000,000元（相等於約2,693,000,000港元）將由本集團承擔。

## 杭州德清項目

杭州德清項目位於浙江省德清縣，鄰近杭州。德清與杭州相距約45公里。待規劃中之高速鐵路建成後，由德清前往杭州只需約15分鐘。項目佔地面積約為993,000平方米，而總計劃建築面積約為1,288,000平方米。目前計劃會分階段收購有關地皮。

## 現況

Rapid Bloom已透過其旗下一家全資附屬公司成功投得構成杭州德清項目第一期選址地皮之兩幅土地，並已與德清縣國土資源局簽訂相關土地使用權競價投標確認函，據此，其有權收購有關土地使用權，惟須待完成必需監管手續後方可作實。第一期之佔地面積及最高計劃建築面積分別約為165,000平方米及約420,000平方米。於簽訂買賣協議當日，仍有待獲發各幅土地之土地使用權證。根據現行規劃，項目第一期將包括一間五星級酒店及商業及住宅發展項目。第一期之建設工程預期於二零一一年展開。

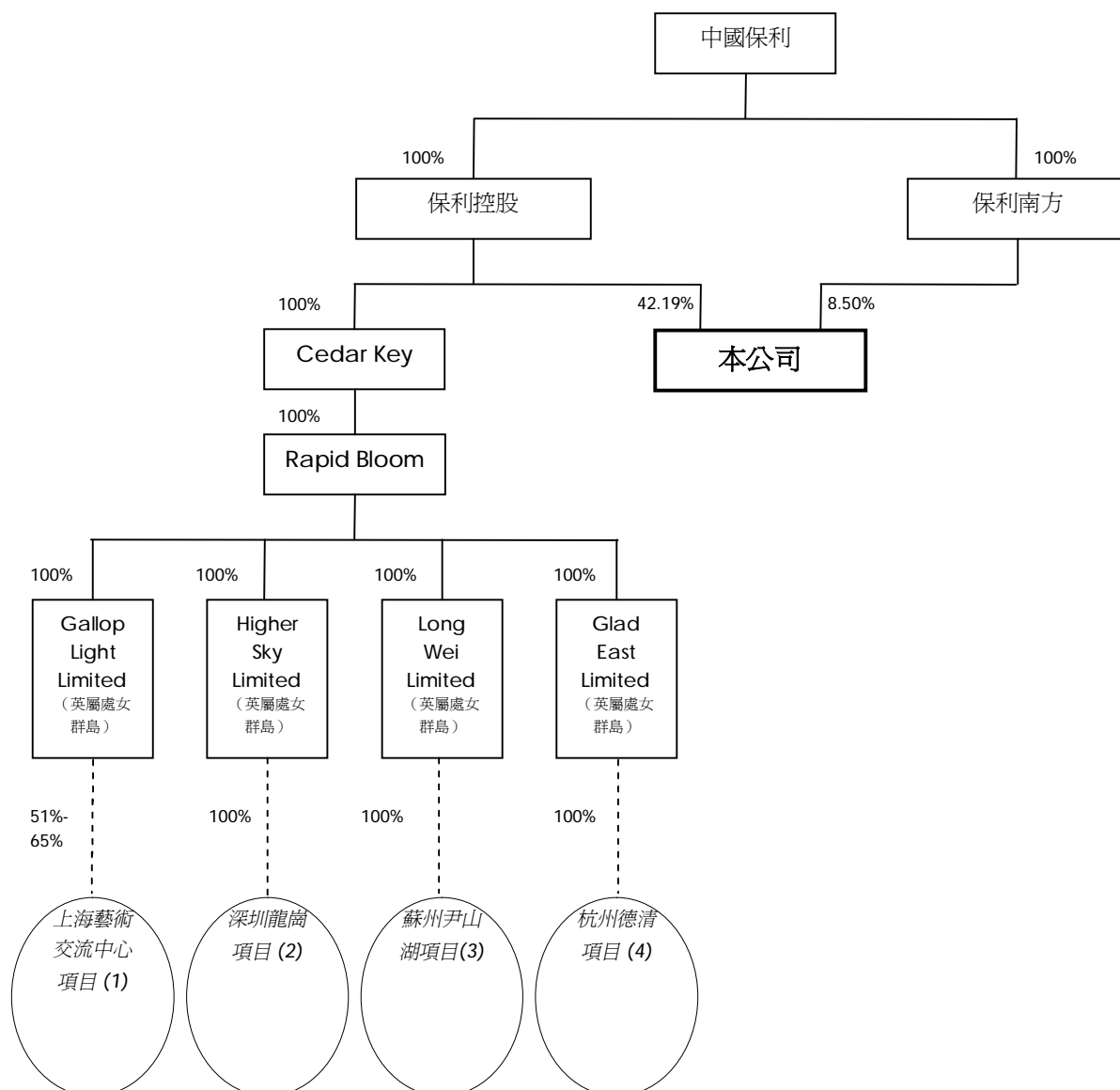
總地價為人民幣271,000,000元（相等於約308,000,000港元）。於簽訂買賣協議當日，賣方已透過目標集團支付20,000,000美元（相等於約人民幣137,000,000元及156,000,000港元）。待完成後，地價餘款約人民幣134,000,000元（相等於約152,000,000港元）將由本集團承擔。目標集團擬競投地皮餘下部份，而有關部份將於日後進行招標。因此，目標集團未必可收購餘下土地之土地使用權。

## 有關目標集團之財務資料

於二零一零年三月十二日，目標集團之未經審核綜合總資產及淨負債分別約為3,983,000,000港元及583,000港元。由二零零九年十一月十七日（即目標集團首家成員成司之註冊成立日期）至二零零九年十二月三十一日，目標集團並無任何營業額，但擁有未經審核除稅前及除稅後綜合淨虧損567,000港元，即目標集團成員公司之註冊成立成本及期內產生之其他行政開支。由二零一零年一月一日至二零一零年三月十二日期間，目標集團亦無營業額，但擁有未經審核除稅前及除稅後綜合淨虧損16,000港元，即目標集團成員公司之註冊成立成本及期內產生之其他行政開支。

## 目標集團緊接完成前後之公司架構

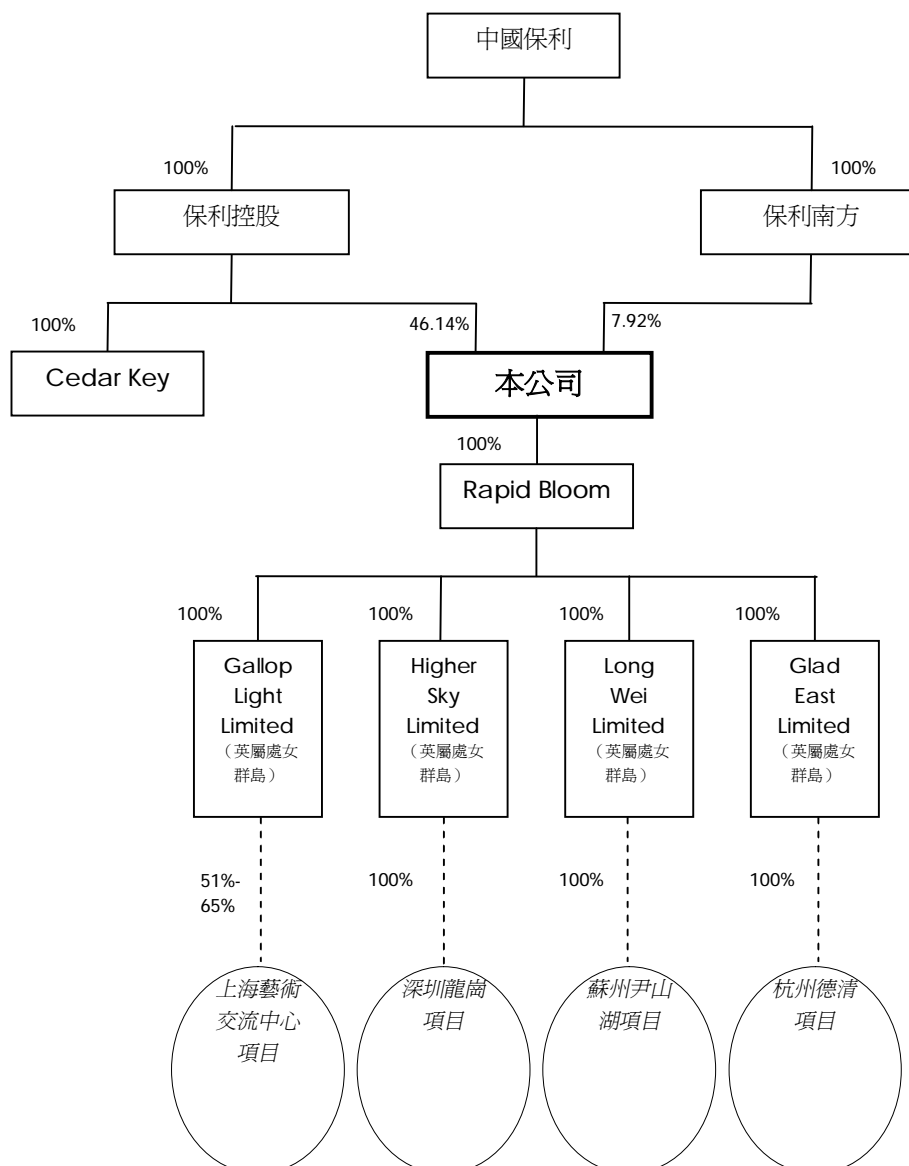
於簽訂買賣協議當日及緊接完成前



附註：於簽訂買賣協議當日，目標集團於各物業項目之狀況如下：

- (1) 已就標書支付訂金，以購買將承建發展該項目之目標公司之51%至65%股本權益
- (2) 已訂立股份轉讓協議，以收購一家公司之全部股權，而該公司現正收購一項目公司之全部股本權益；前述項目公司正在申請該項目選址地皮之土地使用權
- (3) 已經就構成該項目選址地皮之三幅土地與蘇州市國土資源局簽訂三份土地使用權競價投標確認函
- (4) 已經就構成該項目部份地皮之兩幅土地與德清縣國土資源局簽訂兩份土地使用權競價投標確認函

緊隨完成後



## 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。本公司為於香港上市之其中一家中國領先物業發展商，其增長戰略為獨立收購中國一線及二線城市內富增長潛力之土地及物業以作發展。然而，倘遇有合適商機，本公司亦將在合適情況下考慮向中國保利購入資產。於二零零九年，本公司之土地儲備增加約5,600,000平方米，當中約2,100,000平方米乃向中國保利購入。

本公司近期宣佈其二零零九年財政年度之業績令人鼓舞。與二零零八年相比，本公司之營業額增加116.5%至7,197,000,000港元，而股東應佔純利則增加196.9%至662,000,000港元。本公司於二零零九年取得重大增長，主要是由於物業發展項目錄得強勁銷售，增加134.5%至6,642,000,000港元。於二零一零年首兩個月，本公司之已簽約銷售建築面積約為280,000平方米，價值為人民幣2,100,000,000元（相等於約2,400,000,000港元）。鑑於銷售表現亮麗，本公司有意增添及擴大其土地儲備以推動增長。

具體而言，董事認為本公司可透過收購事項提升其於長江三角洲及珠江三角洲地區之市場佔有率。繼收購事項完成後，並以本公司可完成上文「有關Rapid Bloom之資料」一節所述各物業項目下之全部土地收購為基準計算，本公司之土地儲備將增加約2,700,000平方米建築面積至約17,000,000平方米，使本公司有足夠土地供應以供未來三至四年之發展。此措施可讓本公司之業務擴展至中國16個城市，進一步鞏固本公司作為中國領先物業發展商之地位。

全部四個物業項目均位於長江三角洲及珠江三角洲地區之主要城市，即上海、深圳、蘇州及杭州毗鄰之德清縣。長江三角洲及珠江三角洲地區之可持續高速經濟增長預期有助推動該等城市對房地產資產之強勁需求。董事認為，物業項目之策略位置得宜，可受惠於長江三角洲及珠江三角洲地區之迅速增長。此外，上海藝術交流中心項目計劃建為世界級之藝術及文化中心，該項目將有助壯大本公司之發展項目組合。

代價約為3,983,000,000港元，其中約1,991,500,000港元會以按每股股份9.1港元發行218,846,000股代價股份之方式支付，而另外約1,991,500,000港元（可根據買賣協議進行任何調整）以現金支付。於完成時，中國保利於本公司之股權將由50.69%增加至54.06%。發行代價股份將加強本公司之資本基礎，並反映中國保利持續支援本公司增長。另一方面，現金代價將有助本公司優化現金及資本管理。

董事（不包括獨立非執行董事，彼等將於聽取獨立財務顧問之意見後就收購事項條款發表意見）認為，買賣協議乃於本公司日常及一般業務過程中訂立。董事認為，買賣協議條款為一般商業條款，屬公平合理，而收購事項亦符合本公司及股東之整體利益。

董事認為透過內部增長及中國保利於不久前所注入之不同資產，其業務規模及所涉範疇足以令其躋身為中國房地產行業之主要企業。本公司目前已具備所需基建、資源、技術、專業知識和能力，可自行物色及承接大型物業發展項目。然而，倘若由中國保利進行土地收購會更為有利，則董事認為中國保利將會繼續善用有關機會，並考慮在合適情況下再向本公司注入資產。

## 本公司之股權架構

下表載列本公司之現有股權架構及緊隨完成後之股權架構：

現有股權			緊隨完成後之股權	
	股份數目	%	股份數目	%
中國保利	1,512,849,362	50.69	1,731,695,362	54.06
董事權益	4,500,000	0.15	4,500,000	0.14
其他公眾股東	1,466,941,684	49.16	1,466,941,684	45.80
<b>總計</b>	<b>2,984,291,046</b>	<b>100.00</b>	<b>3,203,137,046</b>	<b>100.00</b>

## 有關本公司、中國保利、保利控股及賣方之資料

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、天然資源及貿易。

保利控股乃一家投資控股公司，由中國保利全資擁有。

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

根據上市規則第14章，收購事項構成一項主要交易，原因為收購事項之一項或多項適用百分比率超過25%，但概無任何一項百分比率超過100%。

此外，根據上市規則第14A章之條文，收購事項亦構成本公司一項關連交易。賣方乃保利控股之直接全資附屬公司，而保利控股本身為中國保利之間接全資附屬公司。於簽訂買賣協議當日，中國保利透過其兩家全資附屬公司持有1,512,849,362股股份（相當於本公司已發行股本總額約50.69%）。中國保利乃控股股東，因而為上市規則定義下之本公司關連人士。根據上市規則，賣方作為中國保利之聯繫人士，亦為本公司之關連人士。因此，收購事項為本公司之關連交易，須遵守上市規則第14A章之獨立股東批准規定。

中國保利作為控股股東，於收購事項中擁有權益，中國保利與其聯繫人士將於股東特別大會上就批准收購事項、買賣協議及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。

本公司將向聯交所上市委員會申請批准將於完成時發行之代價股份上市及買賣。

## 一般事項

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，當中載有（其中包括）：(i)收購事項之其他詳情；(ii)目標集團之會計師報告；(iii)物業估值報告；(iv)獨立董事委員會之推薦意見；(v)獨立財務顧問函件；及(vi)股東特別大會通告。

本公司已就收購事項委任佑星資本有限公司為本公司財務顧問。

## 暫停及恢復股份買賣

應本公司之要求，股份已由二零一零年三月十五日（星期一）上午九時三十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二零一零年三月十七日（星期三）上午九時三十分起恢復在聯交所買賣。

## 釋義

除文義另有所指外，下列詞彙於本公佈內具有以下涵義：

「收購事項」	指 根據買賣協議收購目標股份及股東貸款
「聯繫人士」	指 上市規則所賦予之涵義
「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，為最終控股股東
「中國保利集團」	指 中國保利及其附屬公司
「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
「完成」	指 完成收購事項
「代價」	指 3,983,000,000港元，買方應就收購事項支付之總代價
「代價股份」	指 根據買賣協議按每股9.1港元發行218,846,000股新股份，以償還部份代價
「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，以考慮及批准收購事項、買賣協議及其項下擬進行之交易
「建築面積」	指 建築面積
「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	由董事會成立之獨立董事委員會，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	除中國保利及其聯繫人士以外之股東
「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
「保利南方」	指	保利南方集團有限公司，於中國成立之有限公司，為中國保利之全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「物業項目」	合指	上海藝術交流中心項目、深圳龍崗項目、蘇州尹山湖項目及杭州德清項目
「物業估值報告」	指	由物業估值師就目標集團於二零一零年三月十二日之物業權益編製之估值報告
「物業估值師」	指	環亞物業顧問有限公司，獨立專業測量師及物業估值師
「浦東土地」	指	上海市浦東土地發展（控股）公司，根據中國法律成立之獨立第三方
「買方」	指	CMIC Property (China) Limited，一家根據英屬處女群島法例註冊成立之有限公司，由本公司間接全資擁有
「Rapid Bloom」	指	Rapid Bloom Limited，一家根據英屬處女群島法例成立之有限公司，由賣方全資擁有
「買賣協議」	指	買方與賣方就收購事項於二零一零年三月十六日訂立之買賣協議
「股東貸款」	指	Rapid Bloom於完成日期結欠賣方之未償還債務、貸款及全部有關利息及開支總額
「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
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標集團」	指	Rapid Bloom及其附屬公司
「目標股份」	指	Rapid Bloom全部已發行股本
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「平方米」	指	平方米
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣
「%」	指	百分比

於本公佈內，若干以人民幣報價之金額已按參考匯率1.00港元兌人民幣0.879元兌換為港元且反之亦然，並已按參考匯率1.00美元兌人民幣6.83元兌換為美元且反之亦然，惟僅供參考之用。有關換算不應用以詮釋為有關金額應可或可以按該匯率或任何其他匯率進行兌換。

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

二零一零年三月十六日

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。