

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告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告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。



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)

非常重大出售事項
有關出售江蘇洋口港投資開發有限公司之50.1%權益
及
恢復買賣

財務顧問



PricewaterhouseCoopers
Corporate Finance Limited

出售事項

董事局宣佈，於2011年1月31日，創華(保華之全資附屬公司)與日泰訂立該協議，據此，日泰有條件同意向創華收購洋口港公司之50.1%股本權益，代價為人民幣15.07億元(17.73億港元)，以現金分期支付。

洋口港公司為一家於中國成立之中外合資公司，主要從事發展及經營位於洋口港之一個散貨裝卸海港及相關土地與其他設施。

完成時，創華於洋口港公司之股本權益將由60%減少至9.9%。

上市規則涵義

根據上市規則第14章，出售事項構成本公司一項非常重大出售事項，故須遵守上市規則項下之通知、刊發及股東批准規定。

* 僅供識別

載有(其中包括)出售事項詳情、保華集團於完成出售事項後之財務資料及洋口港公司財務資料連同股東特別大會通告之通函將於2011年2月24日或之前寄發予保華股東。

暫停及恢復買賣

應本公司之要求，股份已由2011年1月31日上午10時57分起暫停於聯交所買賣，以待刊發本公告。本公司已向聯交所申請由2011年2月2日上午9時30分起恢復股份買賣。

該協議

日期： 2011年1月31日

- 訂約方：
- i. 創華(保華之間接全資附屬公司)作為賣方；及
 - ii. 日泰(一家於中國成立之有限公司，主要從事基建投資及資產管理)作為買方

就董事所知、所悉及所信，並於作出一切合理查詢後，於本公告日期，日泰及其最終實益擁有人乃獨立於保華及其關連人士(按照上市規則所界定)之第三者。

將予出售資產

出售權益，即創華實益擁有洋口港公司之50.1%股本權益。

代價

出售權益之代價為人民幣15.07億元(17.73億港元)，將由日泰以現金按下列分期支付：

- (i) 人民幣1億元(1.177億港元)(「按金」)於股權轉讓協議簽訂日期起計30日內支付；
- (ii) 人民幣6.535億元(7.688億港元)(「第二筆付款」)(連同按金佔代價約50%)於股權轉讓協議簽訂日期起計90日內支付；

- (iii) 人民幣1.507億元 (1.773億港元) (佔代價約10%) 於2011年12月31日或之前支付；
- (iv) 人民幣3.014億元 (3.546億港元) (佔代價約20%) 於2012年12月31日或之前支付；及
- (v) 人民幣3.014億元 (3.546億港元) (佔代價約20%) 於2013年12月31日或之前支付。

由股權轉讓協議簽訂日期起至實際付款日期止，第(iii)至(v)期款項按中國人民銀行不時所公告之人民幣借貸利率計息，於支付相關分期款項時到期支付。董事認為，該利率與市場利率一致。此外，倘拖欠任何分期款項或任何其部分達90日或以上，則除上述應付利息外，日泰須按利率每日0.03%向創華支付額外賠償。此項延遲付款安排乃出售事項之一部分及日泰與創華經公平磋商後之其中一項條款。誠如下文題為「股權質押」一節所述，為確保到期準時繳付上述第(iii)至(v)期款項，及解除保華所給予之公司擔保，日泰將以創華為受益人簽立股權質押。考慮到日泰就延遲付款須支付利息、日泰支付額外賠償(倘拖欠款項)及向本公司提供有關上述股權質押之擔保，董事認為上述安排乃公平合理，亦符合保華及保華股東之整體利益。

倘日泰未能支付第二筆付款，創華有權終止該協議，且於不損害其應有之其他權利及補償之情況下沒收按金。

代價乃訂約方經公平磋商達成，並已參考洋口港公司按照香港公認會計原則編製，於2010年9月30日之未經審核帳面淨值及股權持有人由2010年10月1日起至該協議日期止之出資合共約人民幣27億元(32億港元)。代價亦為：

- (a) 洋口港公司於該協議日期註冊資本之50.1% (即1.3665億美元 (10.66億港元)) 約332%。
- (b) 保華於2010年9月30日之股東資金約40%；及
- (c) 保華於該協議日期之市值約94%。

先決條件

出售事項待以下先決條件獲達成後方可達成：

- (a) 保華股東於股東特別大會上通過普通決議案，以批准該協議及據此擬進行之交易；
- (b) 日泰就收購出售權益取得一切必須同意、批准及授權；
- (c) 授予洋口港公司之財團貸款人民幣9.6億元之貸款人(或貸款人所需人數或部份人數或彼等之獲授權代理)發出同意書，取消保華所提供作為抵押品之公司擔保；
- (d) 洋口港公司之其他股東就向日泰轉讓出售權益一事發出同意書，並放棄彼等有關該轉讓之優先購買權；及
- (e) 洋口港公司董事局批准轉讓出售權益。

完成

待先決條件獲達成，訂約方須就洋口港公司簽訂交易文件(即股權轉讓協議)、新合資協議及新章程文件。於日泰支付代價之50%後10個工作日內，訂約方就向日泰轉讓出售權益一事進行過戶行政程序。完成時，創華於洋口港公司之股本權益將由60%減少至9.9%，而洋口港公司將不再為保華之附屬公司，其財務業績亦將不再與保華帳目綜合計算。日泰支付50%代價後，創華將向洋口港公司董事局指派之董事應減少至3名(董事局人數最多為10名)。日泰支付全數款項後，創華仍然有權向洋口港公司董事局指派1名董事。

股權質押

為確保到期準時繳付上述第(iii)至(v)期款項，及解除上文所述保華給予之公司擔保，待相關中國行政部門就股權更改發出批覆後，日泰將以創華為受益人簽立股權質押，將全部出售權益抵押予創華。若第(iii)至(v)期款項有任何部份過期未付超過180日，創華有權強制執行該項股權質押。

出售事項之理由

洋口港之發展進入重大里程碑，主要基建設施及大量土地之平整工程已基本完成。洋口港已宣佈初步通航。中石油擁有及營運之液化天然氣進口設施亦預計於2011年上半年開始運作。然而，誠如保華2010年年報所載，與洋口港相關之高速公路、鐵路、水道及其他接駁基建及公用設施均正待開發，仍需大量資金投資。為與中國政府規劃及政策一致，同時因應市場需求，洋口港已進入加快發展階段。故此，需要大量資金撥作持續資本開支計劃。董事相信，洋口港公司之盈利及現金流量在中短期不會轉至保華及保華股東。

此乃保華重新評估其發展洋口港承擔之大好時機。考慮到手上之財務資源，進一步撤出於洋口港公司之投資對保華而言較為恰當。出售事項將進一步加深中國政府對洋口港公司之參與，而洋口港公司無疑亦將因財力及政治背景之加強而受惠。出售事項之所得款項將加強保華之財務狀況，而遞延代價將使保華得以於中短期內保留與人民幣有關之匯兌聯繫。另一方面，保華將繼續通過其餘9.9%權益分享洋口港之未來成長，並擬持有作長期投資用途。

考慮到上文所述，董事認為出售事項乃保華進一步實現彼於洋口港之投資價值，並在日後將資源集中營運及發展長江沿岸其他港口及相關港口業務之良機。董事認為，該協議之條款(包括代價之延遲付款)屬正常商業條款、公平合理，並符合保華及保華股東之整體利益。

所得款項用途

扣除中國稅項、專業費用及其他因出售事項而引致之開支後，所得款項淨額中約20%將用作減少保華公司債項、約20%撥作投資其他業務範圍，及餘額用作一般營運資金及於收取部份或全部遞延代價後撥作可能向保華股東退回股本及／或購回股份，視乎董事根據保華集團之財務狀況及資本需求而決定。

出售事項之財務影響

完成及結付50%代價後，保華於2010年9月30日之財務狀況將因增加約人民幣5.77億元(6.79億港元)現金以及剔除約人民幣9.95億元(11.71億港元)銀行借貸及約人民幣3.94億元(4.64億港元)公司擔保而有所改善。保華預期可因出售事項實現約2,300萬港元估計收益(未計及與洋口港公司有關之儲備之撥回)，乃按代價及按香港公認會計原則編製洋口港公司於2010年9月30日之未經審核帳面淨值計算，並按其股本持有人由2010年10月1日至該協議日期期間之出資額，以及達至完成之估計成本而調整。務請留意，保華將錄得之實際出售收益或虧損，將視乎洋口港公司於完成日期之帳面淨值，以及有關撥回相關儲備之會計處理而定。

日泰、洋口港公司及保華集團之資料

日泰主要從事市政、交通、水務及港口業務等基礎設施建設的籌資、投資及經營。

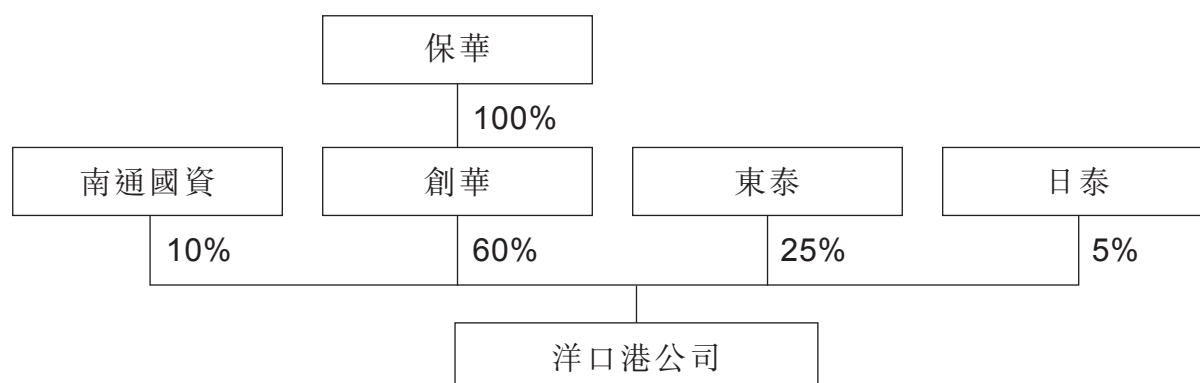
洋口港公司為一家於中國成立之中外合資公司，並為本公司擁有60%權益之附屬公司。洋口港公司乃成立以興建及經營位於洋口港之一個散貨裝卸海港及相關土地與其他設施。截至2009年3月31日止年度，按照香港公認會計原則，洋口港公司之未經審核稅前及稅後溢利分別約為3.90億港元(其中3.34億港元乃來自土地重估收益)及2.18億港元。截至2010年3月31日止年度，按照香港公認會計原則，洋口港公司之未經審核稅前及稅後溢利分別約為4.02億港元(其中3.41億港元乃來自土地重估收益)及2.27億港元。於2010年9月30日，按照香港公認會計原則，洋口港公司之未經審核帳面淨值(連同其股本持有人由2010年10月1日至該協議日期期間之出資額)約為人民幣27億元(32億港元)。於截至2010年3月31日止三年及截至2010年9月30日止六個月，洋口港公司已計入之稅前土地重估收益總額約為人民幣14.48億元。

保華集團主要從事港口及其他基建項目之開發及投資、與港口設施相關之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集團有限公司進行之綜合性工程建設及相關物業服務。

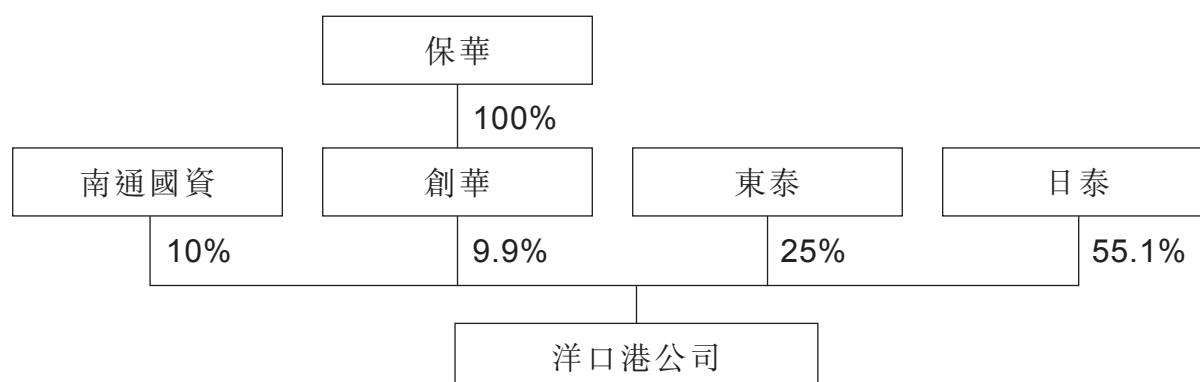
出售事項後，保華集團之主要業務活動將維持不變，仍主要從事於宜昌港、江陰港、南通港及嘉興港之港口及相關港口業務、湖北民生之液化石油氣及物流業務，以及通過保華建業集團有限公司提供綜合性工程建設及相關物業服務，於2010年9月30日之總帳面值約達20億港元。鑑於保華集團於出售事項後仍持有該等重大權益，董事局認為保華集團仍有足夠營運水平，保證其證券可按上市規則第13.24條持續上市。

洋口港公司之股權

以下載列於本公告日期及緊接出售事項完成前洋口港公司之股權架構：



以下載列緊隨出售事項完成後洋口港公司之股權架構：



上市規則涵義

由於上市規則第14.07條項下之適用百分比率超過75%，根據上市規則第14章，出售事項構成本公司一項非常重大出售事項，故須遵守上市規則項下之通知、刊發及股東批准規定。

一般事項

載有(其中包括)出售事項詳情、保華集團於完成出售事項後之財務資料及洋口港公司財務資料連同股東特別大會通告之通函將於2011年2月24日或之前寄發予保華股東。

暫停及恢復買賣

應本公司之要求，股份已由2011年1月31日上午10時57分起暫停於聯交所買賣，以待刊發本公告。本公司已向聯交所申請由2011年2月2日上午9時30分起恢復股份買賣。

釋義

於本公告，除文義另有所指外，下述詞彙具下文所列明之涵義：

「該協議」	指	日期為2011年1月31日有關出售事項之有條件協議，其中創華為賣方，日泰為買方
「聯繫人士」	指	上市規則所賦予之相同涵義
「董事局」	指	董事局
「完成」	指	創華轉讓出售權益予日泰之行政程序之完成
「先決條件」	指	出售事項之先決條件，有關詳情載於題為「先決條件」一段
「代價」	指	日泰根據該協議就有關出售權益應付創華之代價人民幣15.07億元(17.73億港元)
「董事」	指	保華之董事
「出售事項」	指	創華根據該協議擬出售出售權益一事

「東泰」	指	如東縣東泰社會發展投資有限責任公司，洋口港公司 25% 權益之主要股東，為中國國有企業
「創華」	指	創華有限公司，於香港註冊成立之公司，為保華之間接全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港公認會計原則」	指	香港公認會計原則
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「湖北民生」	指	湖北民生石油液化氣有限公司，本公司之一家間接全資附屬公司
「江陰港」	指	由本公司擁有 40% 權益之聯營公司經營，位於中國江蘇省江陰市之港口
「嘉興港」	指	由本公司擁有 85.14% 權益之附屬公司開發經營，位於中國浙江省嘉興市之港口
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「南通港」	指	由本公司擁有 45% 權益之聯營公司經營，位於中國江蘇省南通市之港口
「南通國資」	指	南通國有資產投資控股有限公司，於中國成立之有限責任公司，由南通市人民政府國有資產監督管理委員會全資擁有

「中國」	指	中華人民共和國，其就本公告而言不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「保華」或「本公司」	指	保華集團有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份在聯交所上市
「保華集團」	指	保華及其不時之附屬公司
「保華股東」	指	保華股份持有人
「日泰」	指	如東縣日泰基礎設施建設投資有限公司，洋口港公司5%權益之股東，為如東縣政府控制之實體
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「出售權益」	指	於本公告日期由創華實益持有於洋口港公司之50.1%股本權益
「股東特別大會」	指	保華就考慮及酌情批准該協議及該協議項下擬進行之交易而將召開及舉行之股東特別大會
「股份」或「保華股份」	指	保華已發行股本中每股面值0.10港元之普通股股份
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「洋口港」	指	由洋口港公司開發經營，位於中國江蘇省南通市之港口
「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公司

「宜昌港」 指 由本公司擁有51%權益之附屬公司經營，位於中國湖北省宜昌市之港口

「%」 指 百分比

承董事局命
保華集團有限公司
副主席兼總裁
劉高原

香港，2011年2月1日

於本公告日期，董事局成員如下：

周明權博士 _{OBE,JP}	:	主席(獨立非執行董事)
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

就本公告而言，除另有指示者外，人民幣金額乃按1.00港元兌人民幣0.85元之概約匯率換算為港元，而美元金額則按1.00美元兌7.8港元之概約匯率換算為港元。此等匯率僅供參考，概不構成任何金額已經、應可或可以按此匯率或其他匯率兌換之陳述。