

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的內容概不負責，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有關內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本公告只作參考用途，並不構成收購、購買或認購證券的邀請或要約，亦不構成邀請任何該等要約或邀請。尤其本公告並不構成亦並非在香港、美國或其他地方進行證券銷售或招攬證券的要約。

合和香港物業有限公司過往及現時均無意根據一九三三年美國證券法（經修訂，「美國證券法」）辦理本公告所述證券的登記，如並非根據美國證券法辦理登記或根據美國證券法或美國任何相關州分證券法例獲得豁免遵守登記規則，則上述證券不可在美國發售或出售。在美國公開發售任何證券必須刊發招股章程或發售備忘，而有關招股章程或發售備忘可向發行人或出售證券的持有人索取，且當中須載列發行人及管理層的詳盡資料以及財務報表。



HOPEWELL HOLDINGS LIMITED

合和實業有限公司

（於香港註冊成立之有限公司）

（股份代號：54）

可能進行的主要交易

建議分拆

合和香港物業有限公司

在香港聯合交易所有限公司主板獨立上市

被視為出售附屬公司

本公告乃根據上市規則第 13.09 條及第 15 項應用指引刊發。

董事會欣然宣佈，本公司已於二零一三年一月十四日根據第 15 項應用指引就建議分拆向聯交所遞交分拆建議。聯交所已於二零一三年二月六日批准第 15 項應用指引申請，並確認本公司可進行建議分拆。

於二零一三年二月八日，合和香港物業通過聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席保薦人中銀國際亞洲有限公司及瑞士信貸（香港）有限公司（按英文字母順序排列）向聯交所遞交上市申請（A1表格），申請批准合和香港物業股份於聯交所主板上市及買賣。建議分拆須符合第 15 項應用指引之規定及上市規則之其他相關條文。

合和香港物業現時為本公司的全資附屬公司。合和香港物業集團主要經營香港的物業發展與投資、物業相關服務與酒店和餐飲業務。

現建議根據全球發售，合和香港物業股份將在香港以首次公開招股的方式供香港公眾認購，並向專業、機構及其他投資者安排國際配售。預計全球發售所得款項將主要用作合和香港物業集團之發展中項目（包括合和中心二期）及日後其他發展機會的資本性開支。

根據第 15 項應用指引之規定，董事會建議倘該建議分拆得以進行，須充份顧及股東利益，將會通過優先發售向合資格股東提供合和香港物業股份的保證配額。有關保證配額的詳情尚未落實。本公司將適時就此刊發進一步公告。

倘建議分拆得以進行並完成後，本公司所佔合和香港物業已發行股本的百分比將會降低，然而合和香港物業將仍為本公司之附屬公司。根據上市規則第 14.29 條，建議分拆被視為一項出售交易。董事會認為，根據上市規則第 14 章，建議分拆或構成本公司的主要交易。因此，建議分拆將須遵守上市規則的申報、公告及股東批准之規定。本公司將適時向股東寄發載有（其中包括）建議分拆之詳情及其對本公司之影響的通函以及本公司召開股東特別大會以批准建議分拆之通告。本公司將適時遵守上市規則第 14 章所載之適用規定。

建議分拆涉及的合和香港物業股份能否上市，取決於（其中包括）建議分拆是否獲得股東批准、上市批准，以及董事會及合和香港物業董事會的最終決定。因此，本公司股東及潛在投資者應留意，建議分拆及合和香港物業股份獨立上市會否進行及何時進行並無保證。因此，股東及潛在投資者在買賣或投資於本公司的證券時務必審慎行事。

本公司將適時就有關建議分拆刊發進一步的公告。

緒言

本公告乃根據上市規則第 13.09 條及第 15 項應用指引刊發。

董事會欣然宣佈，本公司已於二零一三年一月十四日根據第 15 項應用指引就建議分拆向聯交所遞交分拆建議。聯交所已於二零一三年二月六日批准第 15 項應用指引申請，並確認本公司可進行建議分拆。

於二零一三年二月八日，合和香港物業通過聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席保薦人中銀國際亞洲有限公司及瑞士信貸（香港）有限公司（按英文字母順序排列）向聯交所遞交上市申請（A1 表格），申請批准合和香港物業股份在聯交所主板上市及買賣。建議分拆須符合第 15 項應用指引之規定及上市規則之其他相關條文。

合和香港物業集團之資料

合和香港物業現時為本公司的全資附屬公司。合和香港物業集團主要經營香港的物業發展與投資、物業相關服務與酒店和餐飲業務。

合和香港物業集團現有的主要物業發展及投資項目如下：

項目	概約建築面積／ 房間數目等	物業地點	性質	附註
<i>香港物業投資</i>				
合和中心 (已落成)	840,000 平方呎	香港灣仔	投資物業，其中的寫字樓、零售樓面及車位供出租或自用	4
QRE Plaza (已落成)	77,000 平方呎	香港灣仔	投資物業，供出租作餐飲、零售樓面及生活消閒服務	4
胡忠大廈 (已落成)	17,670 平方呎	香港灣仔	投資物業，包含多間零售店及車位供出租	4
GardenEast (已落成)	96,500 平方呎	香港灣仔	投資物業，包含服務式住宅及零售店供出租	4
九龍灣國際展貿中心(前稱香港國際展貿中心) (已落成)	1,775,000 平方呎	香港九龍九龍灣	投資物業，屬於商業零售綜合大廈，包含寫字樓、會議及展覽廳、商場及車位供出租	4
悅來坊 (已落成)	229,000 平方呎	香港新界荃灣	投資物業，附屬悅來酒店的商場，有商店及車位供出租	4
悅來酒店 (已落成)	911 間客房及套房、四間餐廳、一個大型宴會廳及兩個會議室、商務中心、健身室、游泳池、康樂室、兒童遊樂場及車位	香港新界荃灣	提供全面服務之酒店	4

項目	概約建築面積／ 房間數目等	物業地點	性質	附註
香港物業發展				
合和中心二期 (發展中)	101,600 平方米／ 1,100,000 平方呎	香港灣仔	計劃興建附設會議室、娛樂設施、商場、餐廳及其他商務設施的酒店，另有非酒店部份的投資物業可供出租之用	3、4
利東街項目 (發展中)	835,000 平方呎 住宅：731,000 平方呎 商業：86,000 平方呎 將交予市建局的面積： 18,000 平方呎	香港灣仔	屬於市區重建局(「市建局」)的重建項目，包括住宅、商業、政府、機構或社區設施，由本公司與信和置業有限公司(「信和」)以各佔一半權益的合營公司共同發展，住宅單位將會出售，而商業樓面將為出租的投資物業／屬於投資物業	1、3、4
樂天峯 (已落成)	25,500 平方呎	香港跑馬地	高級物業，提供豪華住宅單位出售(截至二零一三年二月七日，仍有 19 個單位及 12 個車位尚未出售，其中 8 個單位已出租)	2、4

附註：

- 該等物業由市建局擁有，現時由本公司與信和以各佔一半權益的合營公司(截至建議分拆完成前的兩個合營方為合和香港物業集團的全資附屬公司及信和)共同發展，而根據有關的發展協議，合營公司有權在指定期間屆滿後按照當時市價購買該等物業若干部份。出售住宅物業所得收入，及該等物業的商業部份租金及出售所得收入，將由市建局與合營公司攤分。
- 所有單位(包括截至二零一三年二月七日未售出前已出租的 8 個單位)皆作出售。截至二零一三年二月七日，已售出 57 個單位及 53 個車位(包括買賣完成日期遲於本公告日期的 1 個單位及 2 個車位(「未轉讓單位」))，尚有 19 個單位及 12 個車位待售。25,500 平方呎僅指未售住宅單位的可售面積(沒計及未轉讓單位)。

3. 所示建築面積以現有發展圖則作準。
4. 上表所有建築面積及可售面積均為約數。

建議分拆

現建議根據全球發售，合和香港物業股份將在香港以首次公開招股的方式由香港公眾認購，並向專業、機構及其他投資者安排國際配售。預計全球發售所得款項將主要用作合和香港物業集團之發展中項目（包括合和中心二期）及日後其他發展機會的資本性開支。

倘建議分拆得以進行並完成後，本公司所佔合和香港物業已發行股本的百分比將會降低，然而合和香港物業將仍為本公司之附屬公司。

進行建議分拆的理由及好處

董事會認為建議分拆合乎本公司及股東的整體利益，理由如下：

(i) 業務重點更清晰且資源配置更有效：

合和香港物業獨立上市可確立分拆後集團及合和香港物業集團更具體的業務重點。建議分拆完成後，分拆後集團會集中繼續發展分拆後集團的業務，包括在中國的物業發展與投資、物業相關服務、酒店和餐飲及電力業務，而合和香港物業集團會致力經營合和香港物業集團業務，包括在香港的物業發展與投資、物業相關服務與酒店和餐飲業務。建議分拆可區分分拆後集團與合和香港物業集團的策略，讓分拆後集團與合和香港物業集團各自的管理層可有效調配本身的資源以經營各自的業務。建議分拆有助於合和香港物業建立純粹香港高級物業發展的業務平台，進一步提高在香港物業發展與投資、物業相關服務及酒店和餐飲業務的品牌地位。

合和香港物業獨立上市亦可明確劃一管理層在營運及財務表現方面的責任與權責，相信可讓管理層更專注，因而有利於決策、能更快速應對市場變化及提高營運效率。合和香港物業的高級管理層將受到投資者更嚴格的監察，並可通過比較合和香港物業與聯交所上市同業的股價表現而衡量其工作表現，亦可以將其表現與管理層的獎勵掛鉤，因而提高管理層的動力及承擔。

(ii) 合和香港物業集團更易於在資本市場集資及增加融資靈活性：

通過建議分拆，分拆後集團與合和香港物業集團將於股本及債務市場擁有各自的集資平台，均可增加兩個集團的融資靈活性。此項靈活性將令合和香港物業集團以其獨立的資產負債表建立更穩健的資本架構，亦可以配合發展需要自行集資，進行持續的內部擴充及收購（比方說通過這次可能進行的全球發售集資）。在聯交所上市後，合和香港物業將有清晰的信用狀況，有利於評級機構進行評級，亦有利於財務機構基於香港物業發展與投資、物業相關服務及酒店和餐飲業務營運商的評級作出借貸。

(iii) 釐清合和香港物業集團業務的股權結構及建立本身的投資者基礎：

通過建議分拆，合和香港物業集團業務可獨立估值，且投資者將可獲得更多合和香港物業集團及分拆後集團經營表現的詳情，以便更深入分析合和香港物業集團及分拆後集團的各自業務。

建議分拆有助擴大本公司的整體股東基礎，且合和香港物業集團可吸引有意投資香港物業發展與投資、物業相關服務與酒店和餐飲行業的新投資者，建立本身的投資者基礎及市場支持者。

(iv) **更明確界定及建立合和香港物業集團的價值而為股東創造更大價值：**

董事會認為，合和香港物業集團業務獨立上市有助更明確界定及建立合和香港物業集團業務的公平值，為股東增加價值。鑑於預期建議分拆完成後本公司仍為合和香港物業的控權股東，持有其不少於 51% 的已發行股本，而本公司將可直接受惠於合和香港物業的發展，因此董事會認為本公司上市的現有價值亦將增加。合和香港物業集團業務獨立上市，使日後利潤預測更有依據，可以直接研究，並可按香港物業發展與投資、物業相關服務與酒店和餐飲業務的特色與適當投資者配對，提高其市場價值的透明度。董事會亦認為，合和香港物業之建議分拆標誌着本公司企業品牌發展邁向一個新的里程碑。

分拆後集團資料

分拆後集團的主要現有項目如下：

項目	概約建築面積／ 發電量	物業地點	性質	附註
合和新城(部份已竣工並出售，部份仍在分階段發展)(「合和新城項目」)	1,110,000 平方米 (不包括 450,000 平方米的地庫停車場) (住宅：908,100 平方米 商業：201,900 平方米(包括約 150,000 平方米的商業帶))	中國廣州花都	根據現時規劃，此乃多階段綜合發展項目，包括可供出售的住宅部份（洋房及聯排別墅）以及用作投資的商業部份（商業區及娛樂設施）	1、3

項目	概約建築面積／ 發電量	物業地點	性質	附註
獵德綜合商業(營業租約)項目 (「獵德項目」)	230,000 平方米 (包括地庫停車場)	中國廣州 CBD 珠江新城	計劃中的優質綜合商業設施	1、2、3
河源電廠	2 x 600 兆瓦	中國廣東省河源市	配備兩個 600 兆瓦發電組的燃煤發電廠	3

附註：

1. 所示建築面積以現有發展圖則作準。
2. 發展項目的業主負責地基及結構建設工程，有關工程仍在進行。分拆後集團負責發展項目的裝修及設備購置安裝（包括相關機電工程）。發展項目竣工後，將根據營業租約向本公司相關附屬公司租出。
3. 上表所有建築面積／發電量均為約數。

分拆後集團的未來策略

建議分拆完成後，分拆後集團計劃實行下列策略：

- (i) 分拆後集團計劃通過下列措施，集中發展中國物業發展與投資、物業相關服務及酒店和餐飲業務：
 - 持續出售合和新城項目的住宅部份以增加短期利潤；
 - 為合和新城項目的商業部份推出並實施新計劃，與住宅部份將產生重大協同效益。預期合和新城項目的商業部份將帶來增加及持續的收入，有助推動日後發展；及

- 在中國物色更多新項目，增加分拆後集團的項目儲備，以及持續發展獵德項目。
- (ii) 分拆後集團計劃持續投資及經營能源業務，把握中國廣東省電力需求殷切的機會。
- (iii) 分拆後集團擬繼續於中國及海外物色新項目，推動日後發展。
- (iv) 分拆後集團擬保持對兩家上市附屬公司（即合和香港物業及合和公路）的主要控制權，並持續自該等公司收取股息收入。
- (v) 分拆後集團、合和香港物業集團及合和公路集團均擁有獨立財政資源支持各自日後發展。
- (vi) 分拆後集團擬為股東實行穩定股息政策。

保證配額及進一步公告

根據第 15 項應用指引之規定，董事會建議倘該建議分拆得以進行，須充份顧及股東利益，將會通過優先發售向合資格股東提供合和香港物業股份的保證配額。有關保證配額的詳情尚未落實。本公司將適時就此刊發進一步公告。

可能進行的主要交易及股東批准

倘建議分拆得以進行並完成後，本公司所佔合和香港物業已發行股本的百分比將會降低，然而合和香港物業將仍為本公司之附屬公司。根據上市規則第 14.29 條，建議分拆被視為一項出售交易。董事會認為，根據上市規則第 14 章，建議分拆或構成本公司的主要交易。因此，建議分拆將須遵守上市規則的申報、公告及股東批准之規定。

本公司將適時向股東寄發載有（其中包括）建議分拆之詳情及其對本公司之影響的通函以及本公司召開股東特別大會以批准建議分拆之通告。本公司將適時遵守上市規則第 14 章所載之適用規定。

一般事項

本集團現時主要從事集團業務，包括在香港及中國的物業發展與投資、物業相關服務與酒店和餐飲業務、電力及公路基建業務。本集團通過附屬公司合和公路及共同控制實體從事公路基建業務。合和公路於二零零三年八月自本公司分拆並於聯交所主板獨立上市。

建議分拆涉及的合和香港物業股份能否上市，取決於（其中包括）建議分拆是否獲得股東批准、上市批准，以及董事會及合和香港物業董事會的最終決定。因此，本公司股東及潛在投資者應留意，建議分拆及合和香港物業股份獨立上市會否進行及何時進行並無保證。因此，股東及潛在投資者在買賣或投資於本公司的證券時務必審慎行事。

本公司將適時就有關建議分拆刊發進一步公告。

釋義

「董事會」	指 本公司董事會
「本公司」	指 合和實業有限公司，於香港註冊成立的有限責任公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：54)
「全球發售」	指 根據建議分拆，建議發行及發售合和香港物業股份由香港公眾認購，及向專業、機構及其他投資者安排國際配售合和香港物業股份，詳情有待落實

「本集團」	指	本公司及本公司不時的附屬公司(包括合和香港物業集團及合和公路集團)
「本集團業務」	指	本集團的主要業務，包括在香港及中國的物業發展與投資、物業相關服務與酒店和餐飲、電力及公路基建業務
「港幣」	指	香港之法定貨幣 - 港幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「合和公路」	指	合和公路基建有限公司，在開曼群島註冊成立的豁免有限責任公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：737(港幣櫃檯)及 80737(人民幣櫃檯))
「合和公路集團」	指	合和公路及其不時的附屬公司及共同控制個體
「合和香港物業」	指	合和香港物業有限公司，於二零一三年一月二十三日於開曼群島註冊成立的豁免有限責任公司
「合和香港物業董事會」	指	合和香港物業的董事會
「合和香港物業集團」	指	合和香港物業及其不時的附屬公司
「合和香港物業集團業務」	指	合和香港物業集團的主要業務，包括在香港的物業發展與投資、物業相關服務、酒店和餐飲業務

「合和香港物業股份」	指	合和香港物業股本中的普通股
「上市批准」	指	聯交所上市委員會批准合和香港物業股份上市及買賣
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「第 15 項應用指引」	指	上市規則第 15 項應用指引
「第 15 項應用指引申請」	指	本公司根據第 15 項應用指引向聯交所遞交申請
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「建議分拆」	指	建議透過將合和香港物業股份在聯交所主板獨立上市以分拆合和香港物業
「分拆後集團」	指	不包括合和香港物業集團及合和公路集團的本集團
「分拆後集團業務」	指	分拆後集團的主要業務，包括在中國的物業發展與投資、物業相關服務、酒店餐飲及電力業務
「股份」	指	本公司每股面值港幣 2.50 元的普通股
「股東」	指	本公司的股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

承董事會命
合和實業有限公司
公司秘書
羅左華

香港，二零一三年二月八日

於本公告日期，本公司之董事會由 8 名執行董事胡應湘爵士（主席）、何炳章先生（副主席）、胡文新先生（董事總經理）、郭展禮先生（董事副總經理）、楊鑑賢先生、何榮春先生、王永霖先生及梁國基工程師；2 名非執行董事胡爵士夫人郭秀萍女士及李嘉士先生；以及 5 名獨立非執行董事胡文佳先生、陸勵荃女士、陳祖恒先生、嚴震銘博士及中村亞人先生組成。