

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，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分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。

本公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購證券之邀請或要約，亦不得視作為促請作出任何該等要約或邀請。尤其是，本公告並不構成且並非是於香港進行證券發售之要約或促使作出購買證券之任何要約。



Paul Y. Engineering Group Limited
保華建業集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：577)

保華建業之
非常重大收購事項
及關連交易



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)

保華集團之
視作非常重大出售事項
及可能進行之須予披露交易

保華建業進行需獲得保華建業股東特別授權
之建議配發及發行股份及發行可換股債券
構成保華集團之視作非常重大出售事項

建議收購FALLONCROFT
構成保華建業之非常重大收購事項及關連交易

保華建業建議實物分派其現有業務之49%權益
連同保華集團提出之現金替代建議
構成保華集團之可能進行之須予披露交易

保華建業建議派發特別現金股息每股0.26港元
連同以股代息選擇

保華建業及保華集團之財務顧問



英高財務顧問有限公司

配售代理



里昂證券有限公司

概述

保華建業董事局欣然宣佈，保華建業已訂立若干協議，並決議進行若干交易，且保華建業董事局相信，此舉將在適當時候帶來強勁的自由現金流量，並最終有利於全體保華建業股東。保華建業建議收購Falloncroft (一間私人公司)，其已訂立諒解備忘錄，收購完成後保華建業將間接擁有新聯生 (一間私人公司)，該公司對位於澳門路氹金光大道之該土地擁有不可撤銷、無條件及獨家代理權，而該土地上擬將興建及營運一間附設零售及娛樂配套設施 (包括但不限於博彩設施) 之五星級酒店。保華建業亦計劃透過向保華建業股東分派其現有建築、土木工程及與物業相關之業務之中介控股公司之49%權益，以降低其承受該等業務之風險及對該等業務之依賴。

配售及或然配售

配售

於二零一二年十一月十九日，保華建業與配售代理訂立有條件配售協議，據此，配售代理有條件地同意，作為保華建業之代理將盡最大努力於配售期內按配售價配售 (已暫時劃分為股份) 1,176,470,588股新股份 (將籌集之所得款項總額為800,000,000港元) 及按票面值配售價最多2,400,000,000港元之可換股債券。此外，保華建業已授予配售代理增發權，據此，配售代理可要求保華建業於配售期內再次按配售價配發及發行 (已暫時劃分為股份) 額外最多588,235,294股新股份 (將籌集之所得款項總額為400,000,000港元) 及按票面值配發及發行價值最多1,200,000,000港元之可換股債券。新股份與可換股債券之間的實際劃分情況，將於就配售完成累計投標後盡快達成及公佈，惟必定會基於：(i)根據配售將予發行之新股份數目最少將為1,176,470,588股新股份 (將籌集之所得款項總額為最少800,000,000港元)；(ii)因行使增發權而將予發行之額外配售股份及額外配售可換股債券之最高數目及金額分別將為588,235,294股新股份及1,200,000,000港元可換股債券；(iii)保華建業將保持上市規則所規定之最低公眾持股量要求；及(iv)保華建業控股權 (定義見收購守則) 不會有所變動 (「**配售參數**」)。因此，本公佈所述保華建業因配售所致其現有及經擴大股本之變動僅供說明用途，並假設新股份與可換股債券之間的劃分將為按配售價發行1,176,470,588股新股份 (將籌集之所得款項總額為最少800,000,000港元) 及按面值發行價值最多2,400,000,000港元之可換股債券。

或然配售

於二零一二年十一月十九日，保華建業與三個或然配售代理分別訂立雙邊或然配售協議。或然配售代理有條件地或然同意，作為保華建業之代理盡合理努力按票面值配售價值總額最多1,600,000,000港元（兩者之間）之可換股債券。或然配售僅於保華建業選擇於或然配售通知期內透過向其中任何一個或全部或然配售代理送達或然配售通知以完成或然配售，方會進行（假設條件獲達成（或（如適用）豁免））。

配售股份及兌換配售可換股債券及或然配售可換股債券時將予發行之股份數目

誠如上文所述，本公告所述保華建業因配售所致其現有及經擴大股本之變動僅供說明用途，並假設新股份與可換股債券之間的劃分將為按配售價發行1,176,470,588股新股份（將籌集之所得款項總額為最少800,000,000港元）及按面值發行價值最多2,400,000,000港元之可換股債券。

配售股份（假設增發權未獲行使）佔於本公告日期保華建業之現有已發行股本606,954,322股股份約193.83%，以及佔保華建業經配售股份擴大之已發行股本總數約65.97%。配售股份總數（假設增發權獲悉數行使）佔於本公告日期保華建業之現有已發行股本約290.75%，以及佔保華建業經配售股份擴大之已發行股本總數約74.41%。

配售可換股債券及或然配售可換股債券獲悉數行使時（假設增發權未獲行使）將予配發及發行之股份總數為5,882,352,940股新股份，佔保華建業現有已發行股本約969.16%，以及佔保華建業經配售可換股債券及或然配售可換股債券獲全數兌換而擴大之已發行股本總數約90.65%。配售可換股債券及或然配售可換股債券獲全數行使時（假設增發權獲悉數行使）將予配發及發行之股份總數為7,647,058,822股新股份，佔保華建業之現有已發行股本約1,259.91%，以及佔保華建業經配售可換股債券及或然配售可換股債券獲全數兌換而擴大之已發行股本總數約92.65%。

收購事項

於二零一二年十一月十九日，保華建業與Pride Wisdom (一間由洪永時先生(建議新董事之一)之子洪澤禮先生間接擁有之私人公司)訂立Falloncroft買賣協議，據此，Pride Wisdom同意出售或促使出售，而保華建業同意購買或促使購買Falloncroft之全部已發行股本，代價為2,000,000,000港元。Falloncroft為一間於英屬處女群島註冊成立之私人公司，已訂立諒解備忘錄，收購事項完成後，其將持有Uni-Dragon (為Manlink及Challenge Shore全部已發行股份之合法及實益擁有人)之全部已發行股本。而Manlink及Challenge Shore分別持有新聯生之60%及40%權益，而於收購事項完成後新聯生將就位於澳門路環島之該土地獲聯生授予不可撤銷、無條件及獨家代理權，該土地上擬將興建及營運一間附設零售及娛樂配套設施(包括但不限於博彩設施)之五星級酒店。

Falloncroft之購股權計劃及交換權

Falloncroft建議於Falloncroft買賣協議完成前採納購股權計劃，並將於有關協議完成前就佔Falloncroft經擴大已發行股本10%之Falloncroft股份向Chief Wise (洪先生之聯屬公司)授予購股權。部分或全部購股權可在適當時候由承授人轉讓予對該項目之發展作出貢獻之其他Falloncroft行政管理人員。所有購股權將根據適用於該項目之績效標準有關之詳盡歸屬時間表授出，且可按每股Falloncroft股份佔Falloncroft股本價值(經根據計劃配發及發行之股份擴大)600,000,000港元之10%之價格行使。

待若干條件(按本公告所述者)達成後，行使購股權認購Falloncroft股份的Falloncroft管理人員將各自有權要求保華建業一次性或不時購買其各自持有之部分或全部Falloncroft股份，以交換配發及發行之新股份，而交換率乃經參考承配人根據配售協議支付之每股價格釐定。因此，交換權獲悉數行使後將予配發及發行之新股份數目最多將為882,352,941股，佔保華建業經配售股份擴大之已發行股本約33.10%(假設增發權未獲行使及並無完成或然配售)；佔約14.24%(假設已全數轉換配售可換股債券，惟並無行使增發權及並無完成或然配售)；佔約10.32%(假設增發權獲全數行使但並無完成或然配售)；佔約8.09%(假設增發權獲全數行使及或然配售已全部完成)。

由於一項或多項百分比率超過100%，因此收購事項將構成保華建業之非常重大收購事項。由於賣方Pride Wisdom將成為洪先生（保華建業之建議董事）之聯繫人，因此收購事項亦構成關連交易。因此，收購事項須遵守上市規則之通知、公告及獨立股東批准之規定。

交換權構成非常重大收購事項之額外組成部分，亦構成保華建業之關連交易。由於交換權之價值於開始時可予計量且將予配發及發行之股份最大總數已固定，故須於保華建業股東特別大會上就交換權徵求保華建業股東之批准，作為特定授權之額外部分。

可換股債券

假設新股份與可換股債券之間的劃分將為按配售價發行1,176,470,588股新股份（將籌集之所得款項總額為800,000,000港元）及按面值發行價值最多2,400,000,000港元之可換股債券，可換股債券包括根據配售將予發行之總面值為2,400,000,000港元之可換股債券（假設增發權未獲行使及並無完成或然配售）；或總面值為3,600,000,000港元之可換股債券（假設增發權獲全數行使但並無完成或然配售）。假設增發權獲全數行使及或然配售全部完成，則可換股債券之總面值將增加至5,200,000,000港元。

隨附於所有可換股債券之兌換權獲全數行使後（假設並無根據可換股債券對兌換價作出任何調整），保華建業將配發及發行5,882,352,940股新股份（假設增發權未獲行使但或然配售已全部完成）；或7,647,058,822股新股份（假設增發權獲全數行使及或然配售已全部完成）。可換股債券之詳情於下文載列。

現有業務、實物分派及現金替代

作為該等交易之其中一部份，並貫徹保華建業董事局決定透過收購事項將保華建業之業務活動焦點重新定位，故保華建業董事局建議實物分派PYE BVI之49%權益。PYE BVI為保華建業之全資附屬公司，並為保華建業集團旗下持有現有業務之公司。

進行實物分派後，並撇除本公告所述保華建業股東接受現金替代之影響，PYE BVI將由保華建業、保華集團及保華建業股東（保華集團除外）分別持有51%、約30.34%及約18.66%之權益。

保華建業董事承認，保華建業股東（保華集團除外）可能不擬持有PYE BVI股份，原因為PYE BVI為於英屬處女群島註冊成立之非上市公司，故PYE BVI之股份並無流通市場。因此，保華集團已承諾（條件為於實物分派生效後），以現金總額約69,340,000港元收購並非由保華建業或保華集團持有之PYE BVI全部18.66%股權，相當於每股PYE BVI股份0.30港元。倘保華集團被要求全面履行其責任收購該18.66%之PYE BVI股權，此舉將構成保華集團之一項須予披露交易。

保華建業將委任獨立財務顧問，就（其中包括）建議實物分派及現金替代向保華建業董事局之獨立董事委員會及獨立保華建業股東提供意見。

保華集團及其聯繫人將於保華建業股東特別大會上就批准實物分派之決議案放棄投票。

現金股息及以股代息選擇

保華建業董事局進一步建議，保華建業將宣派及派付特別現金股息每股股份0.26港元。現金股息將派付予合資格保華建業股東。符合條件之合資格保華建業股東將獲授予選擇權，可選擇收取股份以代替全部或部分現金股息之現金，基準為股份須按每股股份0.68港元配發及繳足股款（使用根據現金股息可予分派現金以外之現金）。現金股息及以股代息選擇之先決條件為：

- (a) 於保華建業股東特別大會上通過決議案批准現金股息及以股代息選擇；及
- (b) 完成收購事項。

建議新董事

保華建業董事局建議，於保華建業股東特別大會上尋求保華建業股東批准委任保華建業董事局之建議新董事，自收購事項完成起生效。建議新董事之履歷詳情載於本公告。

下一步

載有該等交易，分別包括保華建業股東特別大會通告及保華集團股東特別大會通告之通函，將分別寄發予保華建業股東及保華集團股東。

保華建業及保華集團將於適當時候另行刊發公告，內容有關該等交易之詳盡時間表（就保華建業而言，則為記錄日期及相關截止過戶日期之詳情）。保華建業及保華集團現時之最佳估計為，該等交易（包括實物分派、現金股息及以股代息選擇、配售及或然配售（若保華建業進行））應不遲於二零一三年六月三十日前完成。

由於各項該等交易在各情況下須待多項先決條件達成後方告完成，而所有先決條件實際上互為條件（實物分派除外），因此各項該等交易不一定會進行。股東及有意投資人士在買賣保華建業及／或保華集團股份時務請審慎行事。

緒言

保華建業擁有私人公司PYE BVI之全部已發行股本，PYE BVI本身為保華建業集團現有業務之中介控股公司。現有業務包括主要在香港從事樓宇建造及土木工程項目之承建管理分部；物業投資分部；以及物業發展管理分部。保華建業董事局一直努力探索符合保華建業及其全體股東利益之新項目及潛在業務發展，現已決定進行一系列交易，此等交易需要保華建業進行大規模集資，主要目的是為收購事項提供資金，隨後為發展該土地提供資金，該土地上擬將興建及營運一間附設零售及娛樂配套設施（包括但不限於博彩設施）之五星級酒店。

保華建業擬進行實物分派PYE BVI之49%權益，使保華建業股東可維持於現有業務之直接權益及透過彼等於保華建業持有之股權而擁有之權益。倘保華建業股東（保華集團除外）無意持有PYE BVI（於英屬處女群島註冊成立之非上市公司）股份，為向保華建業股東（保華集團除外）提供即時流通性，保華集團已同意向彼等提供現金替代，使彼等可從分派中變現現金。

此外，保華建業建議向保華建業股東派付每股0.26港元之特別現金股息，並授予所有符合條件之合資格保華建業股東以股代息代替現金之權利。

保華建業董事局相信，此連串交易將在適當時候帶來強勁之自由現金流量，最終有利於全體保華建業股東。

**A. 建議根據特別授權(i)配售股份及可換股債券及(ii)或然可換股債券
配售協議**

配售

於二零一二年十一月十九日，保華建業與配售代理訂立有條件配售協議，據此，配售代理有條件地同意，作為保華建業之代理將盡最大努力於配售期內按配售價配售(已暫時劃分為股份) 1,176,470,588股新股份(將籌集之所得款項總額為800,000,000港元)及按票面值配售價最多2,400,000,000港元之可換股債券。此外，保華建業已授予配售代理增發權，據此，配售代理或可要求保華建業於配售期內再次按配售價配發及發行(已暫時劃分為股份)額外最多588,235,294股新股份(將籌集之所得款項總額為400,000,000港元)及按票面值配發及發行價值最多1,200,000,000港元之可換股債券。新股份與可換股債券之間的實際劃分情況，將於就配售完成累計投標後盡快達成及公佈，惟必定會基於：(i)根據配售將予發行之新股份數目最少將為1,176,470,588股新股份(將籌集之所得款項總額為最少800,000,000港元)；(ii)因行使增發權而將予發行之額外配售股份及額外配售可換股債券之最高數目及金額分別將為588,235,294股新股份及1,200,000,000港元可換股債券；(iii)保華建業將保持上市規則所規定之最低公眾持股量要求；及(iv)保華建業控股權(定義見收購守則)不會有所變動。因此，本公告所述保華建業因配售所致其現有及經擴大股本之變動僅供說明用途，並假設新股份與可換股債券之間的劃分將為按配售價發行1,176,470,588股新股份(將籌集之所得款項總額為最少800,000,000港元)及按面值發行價值最多2,400,000,000港元之可換股債券。

配售代理表示，於本公告日期，有若干潛在投資者表明有興趣根據配售協議之條款認購價值約2,400,000,000港元之配售股份及／或配售可換股債券。

待配售協議完成後，配售代理有權根據配售協議，按配售股份總配售價收取4%及按已配發及發行配售可換股債券票面值總額收取4%作為配售佣金，並按保華建業全權酌情支付而收到1,000,000美元之獎勵付款。保華建業董事認為，配售佣金反映市場價格，屬公平合理。

據保華建業董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，配售代理及其最終實益擁有人均為獨立於保華建業及其關連人士之第三方，且與彼等並無關連。

預期將有合共不少於六名承配人認購配售協議項下於配售期內按配售價配售股份及配售可換股債券。概無承配人將為保華建業之關連人士，惟取得聯交所之同意作為先決條件及符合上市規則之情況則不在此限。

保華建業之建議董事洪先生，已表明其擬認購價值200,000,000港元之配售股份及／或配售可換股債券，暫定劃分為73,529,411股配售股份及配售可換股債券獲全數行使時將配發及發行之220,588,235股新股份。

已授予配售代理之增發權乃用作倘配售股份及／或配售可換股債券有充足需求時，擴大配售之規模。增發權並非在任何預期價格穩定計劃下授出。

先決條件

配售須待(其中包括)下列條件達成後，方可作實：

- (a) 已正式訂立Uni-Dragon買賣協議及Falloncroft買賣協議；
- (b) 保華建業已於股東大會上取得其股東批准及所需之任何具管轄權法院或監管機構之批准，以執行該等交易(不包括實物分派)，包括(i)作為非常重大收購事項及關連交易之收購事項(包括交換權)；(ii)特定授權；(iii)現金股息及以股代息選擇及據此發行股份；(iv)如本公告所述增加法定股本；及(v)委任建議新董事加入保華建業董事局，而該等批准並無或擬被撤回；
- (c) 保華集團已於股東大會上取得所需之股東批准及所需之任何具管轄權法院或監管機構之批准，以批准視作出售保華集團於保華建業之非常重大權益及該等交易之其他適用事項，而有關批准並無或擬被撤回；

- (d) 上市委員會批准根據該等交易將予發行之股份(包括根據(i)配售；(ii)兌換可換股債券；(iii)行使以股代息選擇；及(iv)行使交換權將予發行之股份)上市及買賣，而有關上市及批准其後並無被撤回；
- (e) 百慕達金融管理局已就增設、配發及發行根據該等交易將予發行之新股份(如上文所述)授出所有必要之批准及許可，且並無撤回任何該等批准及許可，並已就該等交易無條件取得所有其他適用批准、授權及同意；
- (f) Falloncroft買賣協議及Uni-Dragon買賣協議(不包括完成配售或或然配售之任何條件)根據其條款於所有方面無條件生效；
- (g) 諒解備忘錄仍然有效且其條款保持不變；
- (h) 於配售及(如適用)或然配售完成後，保華建業可籌集之所得款項總額最少為3,200,000,000港元，而配售及或然配售(如適用)之完成不會導致違反上市規則規定之最低公眾持股量之要求；
- (i) 配售代理已就該等交易、保華建業集團、收購事項及配售完成盡職調查，且配售代理滿意調查結果；
- (j) 訂約各方已於配售完成日期或之前簽立構成可換股債券之契據及有關可換股債券之配售及轉換代理協議；
- (k) 於以下日期：(i)配售協議日期；(ii)配售完成日期；(iii)配售協議日期及配售完成日期之間保華建業作出任何公眾公告及發出任何公眾文件之所有日期，以及(iv)開始進行配售之日期，所給予配售協議下之任何聲明、保證或承諾，並無出現違反，亦無出現任何事件導致有關聲明、保證或承諾有任何失實或不準確；
- (l) 於聯交所進行之交易整體並無暫停或受嚴重限制或聯交所、上海證券交易所、東京證券交易所、紐約證券交易所或倫敦證券交易所並無整體暫停或嚴重限制進行交易；

- (m) 保華建業之任何證券並無於聯交所暫停買賣(除任何例行性質之暫停以待刊發有關該等交易之任何公告外)；
- (n) 香港、美國、日本或中國之證券交收、支付或結算服務並無發生重大中斷；
- (o) 香港、中國、日本、聯邦或紐約州之主管部門並無宣佈暫停商業銀行活動；
- (p) 並無發生任何配售代理可合理控制以外之事件或一連串事件(包括但不限於任何敵對事件爆發或升級、宣佈國家進入緊急狀態或宣戰、恐怖主義行為、金融市場、匯率或外匯管制或災難或危機之任何重大事件、發展或變動、任何政府行動、罷工、勞工糾紛、停工、火災、爆炸、水災、地震、海嘯、民眾騷亂、經濟制裁、疫症、流行病、傳染病爆發及天災)，而配售代理全權酌情判斷屬重大及不利，而此等情況單獨出現或與上述任何其他事件同時出現，導致配售代理全權酌情判斷認為倘按照配售協議之條款及所述方式繼續發售、出售或交付配售股份或可換股債券乃屬不切實際、不宜或不智；
- (q) 並無任何新法例或法規或涉及現有法例可能變動或任何法院或其他主管當局對其詮釋或引用之任何變動(不論永久與否)或發展(不論永久與否)，以致配售代理全權認為，對或可能對配售之成功造成重大不利影響或致令進行配售成為不切實際、不智或不宜；
- (r) 並無發生涉及本地、國家或國際貨幣、經濟、軍事、金融、政治、法律、工業、財政、監管、貨幣或市場狀況(包括但不限於本地、國家或國際證券(包括股票及債券)市場狀況或貨幣匯率或外匯匯率或外匯管制或銀行同業市場及信貸市場)之任何變動(不論永久與否)或任何發展(不論永久與否)；
- (s) 並無任何國家、政府、監管或政治機構或組織展開任何針對任何保華建業董事之行動或任何監管或政治機構或組織宣佈有意採取任何該等行動；

- (t) 並無發生(不論是否在正常業務過程中產生)涉及保華建業或保華建業集團之狀況、財務或其他事宜,或盈利或業務狀況或前景之任何潛在重大不利變動之重大不利變動或發展(不論永久與否);
- (u) 配售代理於配售協議日期後並未獲悉有任何會影響保華建業或保華建業集團任何成員公司、該等交易或配售之資料或其他事宜(包括有關財務模型及就預測所作相關假設之任何事宜),而按配售代理之全權判斷與於配售協議日期前其所獲披露之任何有關資料或其他事宜不符且屬重大及不利,或預期將對配售或該等交易構成損害;
- (v) 於配售協議日期後及配售完成前,保華建業並無建議、進行或完成任何收購或交易(本公告項下擬進行之交易除外),而配售代理全權酌情認為將會或可能合理預期會對配售構成損害或造成不利影響或對推銷配售股份或可換股債券或其他事宜造成影響,或令進行配售成為不智、不宜或不切實可行;
- (w) 配售代理滿意其就配售所完成之累計投標;
- (x) 本公告及保華建業於配售完成前刊發之任何其後公開披露(有關配售或本公告其他內容)於保華建業作出刊發前,其格式及時間均經配售代理同意(配售代理事先書面同意作出之任何修訂除外);
- (y) 於配售協議日期後,保華建業並無建議、進行或完成任何資本重整及/或資本重組(本公告披露者除外);
- (z) 除根據配售及該等交易外,於配售協議日期後,保華建業將不會建議及/或完成發行新股份或其他證券(包括任何購股權、認股權證或可換股證券);
- (aa) 保華建業就配售及/或該等交易向配售代理作出之所有聲明及向配售代理提供之所有資料均屬準確及完整;

- (bb) 配售代理接獲(其中包括)由保華建業之百慕達法律顧問發出經簽署之法律意見書正本,就保華建業正式註冊成立及有效存在、公司權力及訂立與履行配售協議之權限,以及配售協議對保華建業具法律效力及約束力及可強制執行提供意見;及
- (cc) 已達成配售參數。

倘於配售期屆滿或保華建業與配售代理可能協定之較後日期前,上述條件未獲配售代理信納為已達成或經配售代理豁免(以許可者為限),則配售協議及訂約各方於其項下之責任屆時將予終止及終結,而除任何先前違反配售協議所承擔之責任外,保華建業或配售代理毋須向對方承擔該協議項下之任何責任。

終止

倘保華建業未能或拒絕遵守其適用之配售協議之條款,配售代理可於配售完成日期前任何時間向保華建業發出書面通知終止配售協議。

完成配售

配售之完成將於配售完成日期落實。

或然配售協議

或然配售

於二零一二年十一月十九日,保華建業與三個或然配售代理分別訂立雙邊或然配售協議。或然配售代理有條件地同意,將盡合理努力按票面值配售價值總額最多1,600,000,000港元(兩者之間)之或然配售可換股債券。或然配售僅於假設保華建業選擇於或然配售通知期內透過向任何一個或全部或然配售代理送達或然配售通知以完成或然配售,方會進行(假設條件獲達成(或(如適用)豁免))。

保華建業已安排或然配售以完成收購事項(取決於市場對配售之反應)及/或作為該項目開發之未來資金來源,以及倘保華建業董事局決定就該項目之融資而言,或然配售與採用銀行借款籌集相同金額之方案比較為更佳之商業建議,則作為減低完成該項目所需銀行借款之方法。

或然配售代理有權根據或然配售協議按已配發及發行之或然配售可換股債券票面值收取佣金(其中2%應於配售完成日期就當時或然配售代理支付,另外2%應於或然配售通知送達時支付)。保華建業董事認為,或然配售佣金反映市場價格,屬公平合理。

假設條件已獲達成(或豁免,如適用),倘於或然配售通知期末,或然配售通知並無予以送達(或已送達唯僅包括籌得款項總額之部分),保華建業須向或然配售代理(就建議認購人之利益而言)支付按向該建議認購人所籌得款項總額但並無用於認購或然配售可換股債券金額之2%,作為手續費。

據保華建業董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信,或然配售代理及其最終實益擁有人均為獨立於保華建業及其關連人士之第三方,且與彼等並無關連。

預期將有合共不少於六名或然承配人根據或然配售協議認購或然配售可換股債券。或然配售代理將可自由(但無責任)認購彼等各自負責配售之或然配售可換股債券。概無或然承配人將為保華建業之關連人士,惟取得聯交所之同意作為先決條件及符合上市規則之情況則不在此限。

先決條件

或然配售協議之格式大致相若,並須待下列條件達成後,方可作實:

- (a) 已正式訂立Uni-Dragon買賣協議及Falloncroft買賣協議;
- (b) 保華建業已於股東大會上取得其股東(或如需要,其獨立股東)批准及任何所需之具管轄權法院或監管機構之批准,以執行該等交易,包括(i)作為非常重大收購事項及關連交易之收購事項(包括交換權);(ii)特定授權;(iii)現金股息及以股代息選擇;(iv)如本公告所述增加法定股本;及(v)委任建議新董事加入保華建業董事局,而該等批准並無或擬被撤回;

- (c) 保華集團已於股東大會上取得所需之股東批准及所需之任何管轄權法院或監管機構之批准，以批准視作出售保華集團於保華建業之非常重大權益及該等交易之其他適用事項(如需要)，而有關批准並無或擬被撤回；
- (d) 上市委員會批准根據該等交易將予發行之股份(包括根據(i)配售；(ii)兌換可換股債券；(iii)行使以股代息選擇及(iv)行使交換權將予發行之股份)上市及買賣，而有關上市及批准其後並無被撤回；
- (e) 百慕達金融管理局已就增設、配發及發行根據該等交易將予發行之所有股份(如上文所述)授出所有必要批准及許可，且並無撤回任何該等批准及許可，並已就該等交易無條件取得所有其他適用批准、授權及同意；
- (f) Falloncroft買賣協議及Uni-Dragon買賣協議(不包括完成配售或或然配售之任何條件)根據其條款於所有方面無條件生效；
- (g) 諒解備忘錄仍然有效且其條款保持不變；
- (h) 完成配售協議之能力(不論是否同時)，致使保華建業連同或然配售協議完成後將籌集之所得款項總額最少為3,200,000,000港元，但不會導致違反上市規則規定之最低公眾持股量之要求；
- (i) 保華建業已於配售完成日期或之前簽立構成可換股債券之契據；
- (j) 於以下日期(i)或然配售協議日期；(ii)或然配售完成日期；(iii)或然配售協議日期及或然配售完成日期之間保華建業作出任何公眾公告或發出任何公眾文件之任何日期；及(iv)開始進行或然配售之日期，所給予或然配售協議下之任何聲明、保證或承諾，並無出現違反，亦無出現任何事件導致有關聲明、保證或承諾在任何重大方面失實或不準確；
- (k) 於聯交所進行之交易整體並無暫停或受嚴重限制或聯交並無整體暫停或嚴重限制進行交易；

- (l) 保華建業任何證券並無於聯交所暫停買賣(除任何例行性質之暫停以待刊發有關該等交易及其他事項之任何公告外)；
- (m) 香港之證券交收、支付或結算服務並無發生重大中斷；
- (n) 香港主管部門並無宣佈暫停商業銀行活動；
- (o) 並無發生任何或然配售代理可合理控制以外之事件或一連串事件(包括但不限於任何敵對事件爆發或升級、宣佈國家進入緊急狀態或宣戰、恐怖主義行為、金融市場、匯率或外匯管制或災難或危機之任何重大事件、發展或變動、任何政府行動、罷工、勞工糾紛、停工、火災、爆炸、水災、地震、海嘯、民眾騷亂、經濟制裁、疫症、流行病、傳染病爆發及天災)，而或然配售代理全權酌情判斷屬重大及不利，而此等情況單獨出現或與上述任何其他事件同時出現，導致或然配售代理全權酌情判斷認為倘按照或然配售協議之條款及所述方式繼續發售、出售或交付或然配售可換股債券乃屬不切實際、不宜或不智；
- (p) 並無任何新法例或法規或涉及現有法例可能變動或任何法院或其他主管當局對其詮釋或引用之任何變動(不論永久與否)或發展(不論永久與否)，以致或然配售代理全權酌情認為，對或可能對或然配售之成功造成重大不利影響或致令進行或然配售成為不切實際、不宜或不智；
- (q) 並無發生涉及本地、國家或國際貨幣、經濟、軍事、金融、政治、法律、工業、財政、監管、貨幣或市場狀況(包括但不限於本地、國家或國際證券(包括股票及債券)市場狀況或貨幣匯率或外匯匯率或外匯管制或銀行同業市場及信貸市場)之任何變動(不論永久與否)或任何發展(不論永久與否)；

- (r) 並無任何國家、政府、監管或政治機構或組織展開任何針對任何保華建業董事之行動或任何監管或政治機構或組織宣佈有意採取任何該等行動；
- (s) 並無發生（不論是否在正常業務過程中產生）保華建業或保華建業集團之狀況、財務或其他事宜，或盈利或業務狀況或前景之任何重大不利變動或發展包括潛在重大不利變動（不論永久與否）；
- (t) 或然配售代理於或然配售協議日期後並未獲悉有任何會影響保華建業或保華建業集團任何成員公司、該等交易或或然配售之資料或其他事宜（包括有關財務模型及就預測所作相關假設之任何事宜），而按或然配售代理之全權判斷與於或然配售協議日期前其所獲披露之任何該等資料或其他事宜不符，或合理預期將對或然配售或該等交易構成損害；
- (u) 於或然配售協議日期後及或然配售完成前，保華建業並無建議、進行或完成任何收購或交易（本公告項下擬進行之交易除外）而或然配售代理全權酌情認為將會或可能合理預期會對或然配售構成損害或造成不利影響或對推銷或然配售可換股債券或其他事宜造成影響，或令進行或然配售成為不智、不宜或不切實可行；
- (v) 於或然配售協議日期後，保華建業並無建議、進行或完成任何資本重整及／或資本重組（本公告披露者除外）；
- (w) 除根據或然配售及該等交易外，於或然配售協議日期後，保華建業將不會建議及／或完成發行新股份或其他證券（包括任何購股權、認股權證或可換股證券）；及
- (x) 保華建業就或然配售及／或該等交易向或然配售代理作出之所有聲明及向或然配售代理提供之所有資料均屬準確及完整。

倘上述條件未獲或然配售代理信納為已達成或經或然配售代理豁免（以許可者為限），則保華建業將無權送達或然配售通知且或然配售將不予進行。在該等情況下，上文所述之佣金或手續費無須支付予或然配售代理。相應地，或然配售協議及訂約各方於其項下之責任將予終止及終結，而除任何先前違反或然配售協議所承擔之責任外，保華建業或或然配售代理毋須向對方承擔該協議項下之任何責任。

或然配售之完成

倘保華建業選擇完成或然配售，該配售將於或然配售完成日期落實。

可換股債券之主要條款

可換股債券之主要條款概述如下：

- | | |
|--------------|--|
| (1) 本金額 | 根據配售及或然配售（如適用）發行（假設新股份與可換股債券之間的劃分將為按配售價發行1,176,470,588股新股份（將籌集之所得款項總額為最少800,000,000港元）及按面值發行價值最多2,400,000,000港元之可換股債券）：

2,400,000,000港元（倘增發權未獲行使及假設並無完成或然配售）；或3,600,000,000港元（倘增發權獲全數行使但假設並無完成或然配售）；或5,200,000,000港元（倘增發權獲全數行使及或然配售全部完成）。 |
| (2) 形式、面值及認購 | 可換股債券將按記名方式發行，每份面值為100,000港元，並按其本金額之100%認購。 |
| (3) 利息／票息 | 免息／零票息。 |

- (4) 到期日及贖回
- 發行可換股債券日期第十二週年日(「到期日」)。
- 除非保華建業按下文所述事先贖回或轉換或購買及註銷，各可換股債券將由保華建業於到期日以其未償還本金額予以贖回。
- (5) 保華建業選擇贖回
- 發行可換股債券日期第五週年日或其後任何時間，保華建業在向可換股債券持有人發出不少於三十日且不多於六十日之通知後，按照彼等之提早贖回金額，贖回全部或部份可換股債券。
- 「提早贖回金額」指參照相關可換股債券之本金額計算之金額，與於鎖定提早贖回日期直至到期日止期間餘下金額相比有每年5%之總回報率(按半年基準計算)。
- (6) 除牌贖回
- 若股份不再於聯交所或其他合適交易所上市(「除牌」)，可換股債券持有人有權(「除牌認沽權」)按照其意願要求於通知提交予可換股債券持有人有關除牌事宜後第二十個營業日，贖回全數(唯不得少於全數)可換股債券持有人之債券，或倘並無作出通知，則可於除牌後第二十個營業日按本金額贖回。
- (7) 轉換
- 可換股債券所附帶之轉換權僅可由可換股債券持有人行使，惟必須維持股份充足之公眾持股量(見上市規則規定)，並以此為限。
- 若轉換會導致保華建業控制權(定義見收購守則)出現變動，則不得轉換可換股債券。

可換股債券可由可換股債券發行日期至到期日前七天之營業時間結束時期間(包括首尾兩日)任何時間予以轉換，或倘可換股債券已被保華建業於到期日前要求贖回，則直至鎖定贖回日期當日前七天之營業時間結束時期間(包括首尾兩日)。

(8) 轉換價

初步轉換價(可予調整)將為0.68港元，與配售價相同。

(9) 轉換價之調整

轉換價將會於發生若干訂明事件時予以調整，包括(其中包括)股份的合併、拆細或重新分類；就股份、股份或其他證券之期權進行供股；按低於當時市價90%的價格發行股份或認購股份的購股權或可轉換或交換為股份的其他證券；修訂任何可能不時發行之該等可轉換或可交換證券附有之權利，致使該修訂令股份按低於當時市價90%的價格發行；及向保華建業之股東作出其他要約。轉換價不得向下調整，以致換股股份按低於面值的價格發行。

倘因(i)根據任何按照上市規則獲採納之僱員股份計劃或方案向保華建業集團或保華建業之任何聯營公司之僱員(包括董事)；或(ii)行使交換權發行股份或其他證券，則不會對轉換價作出調整。

(10) 保華建業之轉換選擇權

於任何時間若少於10%原發行量仍未予行使，保華建業可選擇將可換股債券(在上文(7)所述之轉換限制下)強制性轉換成股份。

(11) 分派

可換股債券不計利息，惟

- (i) 就已發行股份而言，倘及無論何時保華建業向保華建業股東派付或作出任何現金股息或任何實物分派或任何實物資產分派（就此而言不包括以股代息股息（見下文））（「分派」），保華建業在遵守香港及百慕達相關法律及適用上市規則、規則、規例及規定下，應同時向各可換股債券持有人派付或分派現金或分派標的事項之其他資產，金額相等於(i)保華建業股東根據分派可收取之每股股份之現金或分派標的事項之其他資產，乘以(ii) 假設可換股債券持有人當時未行使之或然可換股債券已於釐定分派權利之相關記錄日期作出兌換下，可換股債券持有人原應持有之股份數目；或
- (ii) 就已發行股份而言，倘及無論何時保華建業須從溢利或儲備（包括任何股份溢價賬、繳入盈餘或資本贖回儲備）或以將其溢利或儲備資本化之方式發行任何入賬列為繳足股份，包括以可分派溢利或儲備及／或股份溢價賬繳付股本並發行以代替全部或部分現金股息（不論由保華建業選擇或強制性發行）（「以股代息」），保華建業在遵守香港及百慕達相關法律、規則、規例及規定及適用上市規則下，可選擇向各可換股債券持有人發行以下數目之股份、債權證或證券：(a)相等於(i) 保華建業股東就其持有之每

股已發行股份根據以股代息應收取之股份數目，乘以(ii)假設有關於可換股債券持有人當時未行使之可換股債券已於釐定以股代息之權利之相關記錄日期行使下，可換股債券持有人原應持有之股份數目；或(b)按與可換股債券相同之條款及條件於記錄日期獲進一步發行可換股債券(以釐定獲得已發行繳足股份之權利(包括以股代息)，而數目為於該等可換股債券兌換時賦予該等可換股債券持有人權利兌換為相等於以下數目之股份：

(i) 保華建業股東就其持有之每股已發行股份根據以股代息應收取之股份數目，乘以(ii)倘可換股債券持有人當時未行使之可換股債券已於釐定以股代息之權利之相關記錄日期兌換下，該可換股債券持有人原應持有之股份數目。

(12) 等級

於兌換可換股債券時將予發行之新股份在所有方面將與有關轉換通知日期已發行之股份具有同等等級。兌換可換股債券時將予發行之新股份之持有人將無權獲得實物分派、現金股息或以股代息選擇。

(13) 可換股債券之地位

可換股債券將構成保華建業之直接、優先、無條件、不附屬及無擔保責任，應在任何時間享同地位，且並無任何優先處理權或優先權。

(14) 可轉讓性

可換股債券可由其持有人出讓或轉讓，惟須事先通知保華建業。倘保華建業知悉任何建議向保華建業關連人士出讓或轉讓可換股債券，其將就此通知聯交所，而該出讓或轉讓須受聯交所不時訂立之規定

(倘有)規限。將予出讓或轉讓之可換股債券本金總額必須至少為100,000港元或為100,000港元之完整倍數。

(15) 投票權

可換股債券並不附有可於保華建業任何會議上投票之權利。

(16) 可換股債券條款之修訂

除下文所規定者外，可換股債券之條款可予修訂，條件為須獲超過50%之可換股債券持有人以書面同意該修訂，或該修訂須經超過50%出席可換股債券持有人會議並於會上就批准該修訂之決議案投票表決之可換股債券持有人批准。

在任何情況下，未經保華建業股東於股東大會上事先批准，不可對可換股債券作任何重大修訂，惟倘相關修訂根據可換股債券當時既有之條款自動生效，則作別論。

(17) 不上市

可換股債券將不會申請於聯交所上市。將向上市委員會申請批准因行使可換股債券所附兌換權而將予配發及發行之新股份上市及買賣。

(18) 特定授權

倘獲保華建業股東批准，可換股債券及可換股債券獲兌換時將予發行之股份將根據特定授權配發及發行。

配售股份及兌換配售可換股債券及或然配售可換股債券時將予發行之股份數目

誠如上文所述，本公佈所述保華建業因配售所致其現有及經擴大股本之變動僅供說明用途，並假設新股份與可換股債券之間的劃分將為按配售價發行1,176,470,588股新股份(將籌集之所得款項總額為最少800,000,000港元)及按面值發行價值最多2,400,000,000港元之可換股債券。

配售股份(假設增發權未獲行使)，佔於本公告日期保華建業之現有已發行股本606,954,322股股份約193.83%，以及佔保華建業經配售股份擴大之已發行股本總數約65.97%。配售股份總數(假設增發權獲全數行使)佔於本公告日期保華建業之現有已發行股本約290.75%，以及佔保華建業經配售股份擴大之已發行股本總數約74.41%。

配售可換股債券及或然配售可換股債券獲全數行使時(假設增發權未獲行使)將予配發及發行之股份總數為5,882,352,940股新股份，佔保華建業現有已發行股本約969.16%，以及佔保華建業經配售可換股債券及或然配售可換股債券獲全數兌換而擴大之已發行股本總數約90.65%。配售可換股債券及或然配售可換股債券獲全數行使時(假設增發權獲全數行使)將予配發及發行之股份總數為7,647,058,822股新股份，佔保華建業之現有已發行股本約1,259.91%，以及佔保華建業經配售可換股債券及或然配售可換股債券獲全數兌換而擴大之已發行股本總數約92.65%。

配售價

每股股份之配售價0.68港元較：

- (i) 每股股份於二零一二年十一月十九日(即配售協議日期之交易日)在聯交所所報之收市價0.83港元折讓約18.07%；
- (ii) 每股股份於配售協議日期前最後五個交易日在聯交所所報之平均收市價約0.80港元折讓約15.00%；
- (iii) 經計及因保華建業派付現金股息後如上文(i)項所述之價格溢價約19.30%；
及
- (iv) 經計及因保華建業派付現金股息後如上文(ii)項所述之價格溢價約25.93%；

扣除配售協議下之配售佣金後，每股配售股份之淨配售價約為0.65港元。

保華建業董事認為，配售價以及配售及或然配售之條款乃經保華建業、配售代理及或然配售代理公平磋商，並參考股份於最近數月之市價以及考慮到下文所載列之實物分派及現金股息之影響後協定，屬公平合理，且符合保華建業及保華建業股東之整體利益。

配售股份之等級

配售股份倘獲發行及繳足，將於所有方面與於配售完成日期已發行之其他股份享有同等等級，而承配人將有權行使配售股份附帶或應計之所有權利(包括獲得於發行日期後任何時間所宣派、作出或派付之所有股息及其他分派或任何股本返還之權利)，但不包括任何實物分派及現金股息或以股代息選擇(各項之詳情載於下文)之權利。

特定授權

配售股份、配售可換股債券及或然配售可換股債券將根據特定授權配發及發行，就有關證券而言，其建議有效期為自保華建業股東特別大會日期起計九個月。特定授權亦將涵蓋配售可換股債券附帶之兌換權獲行使時配發及發行之新股份、或然配售可換股債券及因行使交換權而配發及發行之新股份。

由於配售尚未開始，且配售及或然配售(倘適用)之完成須待多項先決條件達成後，方可作實，故配售及或然配售不一定會進行。股東及有意投資者買賣保華建業及／或保華集團股份時務須審慎行事。

進行配售及或然配售之理由以及所得款項之用途

保華建業進行配售及或然配售，以使保華建業可為收購事項及其後發展該土地(詳情載於下文)籌集資金。

配售(假設增發權未獲行使)將令保華建業可籌集所得款項總額最多3,200,000,000港元，或所得款項淨額(經扣除配售佣金)最多約3,072,000,000港元。倘保華建業進行或然配售，其將可籌集額外所得款項總額最多1,600,000,000港元，或所得款項淨額最多約1,536,000,000港元(經扣除佣金)。

經綜合此等募資後，假設所籌集之最低所得款項總額為3,200,000,000港元，經扣除配售佣金後，保華建業將獲得之所得款項淨額約為3,072,000,000港元。保華建業擬將2,000,000,000港元用於收購事項（詳情見下文）。就餘額約1,072,000,000港元（假設配售（但不計及增發權）全部完成及並無完成或然配售）而言，其中約778,000,000港元將用於興建酒店及發展該項目之其他事宜；約44,000,000港元將用作交易開支；餘款約250,000,000港元將用作一般營運資金用途。

倘增發權獲全數行使，保華建業將獲得額外所得款項總額1,600,000,000港元，或扣除佣金後所得款項淨額約1,536,000,000港元。額外資金亦將用於該項目發展，以及相應減低完成該項目所需之銀行借款。

倘保華建業進行或然配售，其將獲得額外所得款項總額1,600,000,000港元，或扣除佣金後所得款項淨額約1,536,000,000港元。額外資金亦將用於該項目之發展，因此亦將減少完成該項目所需之銀行借款。

因進行配售及或然配售導致保華建業現有已發行股本出現之變動

誠如上文所述，本公佈所述保華建業因配售所致其現有及經擴大股本之變動僅供說明用途，並假設新股份與可換股債券之間的劃分將為按配售價發行1,176,470,588股新股份（將籌集之所得款項總額為最少800,000,000港元）及按面值發行價值最多2,400,000,000港元之可換股債券。

下表載列保華建業於(i)本公告日期；(ii)緊隨配售完成後；(iii)緊隨配售可換股債券獲兌換後；及(iv)緊隨配售可換股債券及或然配售可換股債券獲全數兌換後之已發行股本。表1假設增發權未獲行使。表2假設增發權獲全數行使。為供說明，各情況均假設概無保華建業股東將根據以股代息選擇而選擇收取新股份。

表1－假設增發權未獲行使：

股東身份	於本公告日期 於保華建業之股權		配售完成後 於保華建業之股權		配售可換股債券全數兌換後 於保華建業之股權		配售可換股債券及或然配售 可換股債券全數兌換後 於保華建業之股權	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
	保華集團 ¹ 於本公告日期之其他 保華建業股東	375,826,317	61.92	375,826,317	21.07	375,826,317	7.07	375,826,317
承配人	無	無	1,176,470,588	65.97	4,705,882,352	88.58	4,705,882,352	61.39
或然承配人	無	無	無	無	無	無	2,352,941,176	30.69
	<u>606,954,322²</u>	<u>100.00</u>	<u>1,783,424,910</u>	<u>100.00</u>	<u>5,312,836,674</u>	<u>100.00</u>	<u>7,665,777,850</u>	<u>100.00</u>

附註：

- 1 保華集團於股份之權益乃其於間接全資附屬公司Paul Y. Investments Limited所持股份之間接權益。
- 2 於本公告日期，保華建業概無根據其於二零零五年九月七日採納之購股權計劃授出且尚未行使之購股權。

表2—假設增發權獲全數行使：

股東身份	於本公告日期		配售完成後		配售可換股債券全數兌換後		配售可換股債券及或然配售	
	於保華建業之股權		於保華建業之股權		於保華建業之股權		可換股債券全數兌換後	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
保華集團 ¹	375,826,317	61.92	375,826,317	15.85	375,826,317	4.90	375,826,317	3.75
於本公告日期之其他								
保華建業股東	231,128,005	38.08	231,128,005	9.74	231,128,005	3.02	231,128,005	2.30
承配人	無	無	1,764,705,882	74.41	7,058,823,528	92.08	7,058,823,528	70.46
或然承配人	無	無	無	無	無	無	2,352,941,176	23.49
	<u>606,954,322²</u>	<u>100.00</u>	<u>2,371,660,204</u>	<u>100.00</u>	<u>7,665,777,850</u>	<u>100.00</u>	<u>10,018,719,026</u>	<u>100.00</u>

附註：

- 1 保華集團於股份之權益乃其於間接全資附屬公司Paul Y. Investments Limited所持股份之間接權益。
- 2 於本公告日期，保華建業概無根據其於二零零五年九月七日採納之購股權計劃授出且尚未行使之購股權。

保華建業於過去十二個月內進行之股本集資活動

保華建業於緊接本公告日期前過去十二個月並無進行任何股本集資活動。

如保華建業及保華集團於日期為二零一一年十二月二十九日之聯合公告所披露，保華建業於二零一一年八月二十一日訂立一項配售協議及一項認購協議，以配發及發行合共最多3,600,000,000股股份。然而，兩項協議均於二零一一年十二月三十一日終止。

配售及或然配售對保華集團之影響

視作非常重大出售事項

根據配售及或然配售發行之任何可換股債券獲兌換時配售、配發及發行之股份，將對所有現有保華建業股東於保華建業之股權百分比構成攤薄影響。就保華集團而言，其於保華建業已發行股本所佔之百分比將由約61.92%攤薄至

約21.07% (假設增發權未獲行使及並無完成或然配售)；或攤薄至約15.85% (假設增發權獲全數行使及並無完成或然配售)；及於可換股債券 (包括根據或然配售所發行者) 獲兌換後，攤薄至約4.90% (假設增發權未獲行使)，或攤薄至約3.75% (假設增發權獲全數行使)。

根據上市規則，不論可換股債券是否獲兌換，均會構成視作出售事項，且由於一項或多項百分比率超逾75%，該交易構成保華集團之視作非常重大出售事項。在進行實物分派之前提下，保華集團視作出售其於保華建業股本權益之估計收益預期約為164,000,000港元 (扣除交易成本前)，此乃參考配售價並經計及保華建業於二零一二年九月三十日之賬面淨值計算。倘不進行實物分派，估計保華集團將就視作出售錄得估計虧損約35,000,000港元，計算方法與視作出售之收益之基準相同。將於保華集團綜合收益表中確認之損益實際金額將視乎實際交易成本、股份之實際市價以及保華建業及PYE BVI於完成日期之賬面淨值而定。

完成後，保華建業將不再為保華集團之附屬公司，而其財務狀況及業績將不會綜合計入保華集團之財務狀況及業績。保華建業將按聯營公司或可供出售投資入賬，視乎保華集團於保華建業之最終控股權益而定。

作為一項視作非常重大出售事項，配售及或然配售對保華集團之影響須待保華集團股東於股東大會上批准後，方可作實。

保華建業之財務資料

於二零一二年三月三十一日 (即保華建業最近一個財政年度之結算日)，保華建業股東應佔之綜合資產淨值約為639,430,000港元。此數據乃摘錄自其二零一二年年報。於二零一二年九月三十日 (即保華建業最近期中期業績)，保華建業股東應佔之未經審核綜合資產淨值約為654,400,000港元。

截至二零一二年三月三十一日止財政年度及截至二零一一年三月三十一日止財政年度，保華建業之除稅及非經常項目前綜合純利分別約為34,520,000港元及41,660,000港元。此等數據乃摘錄自其二零一二年年報。此外，於截至二零一二年九月三十日止六個月，保華建業之未經審核除稅及非經常項目前綜合純利則約為24,250,000港元。

截至二零一二年三月三十一日止財政年度及截至二零一一年三月三十一日止財政年度，保華建業之除稅及非經常項目後綜合純利分別約為33,000,000港元及33,760,000港元。此數據摘自其二零一二年年報。此外，於截至二零一二年九月三十日止六個月，保華建業之未經審核除稅及非經常項目後綜合純利則約為21,190,000港元。

B. 收購FALLONCROFT

Falloncroft買賣協議之主要條款如下：

日期： 二零一二年十一月十九日

訂約方： (a) 保華建業；及

(b) Pride Wisdom

Pride Wisdom為一間由洪先生之子洪澤禮先生間接擁有之私人公司。由於Pride Wisdom因收購事項將成為洪先生(保華建業之建議董事)之聯繫人，因此根據上市規則第14A.13(b)(i)條亦構成保華建業之關連交易。

Pride Wisdom目前並非保華建業之關連人士，但在洪先生獲委任為保華建業之董事(自收購事項完成之日起生效)後將成為洪先生之聯繫人，因此收購事項完成後將成為保華建業之關連人士。

標的事項： Pride Wisdom同意出售或促使出售，而保華建業同意購買或促使購買Falloncroft之全部已發行股本。Falloncroft為一間於英屬處女群島註冊成立之私人公司，Uni-Dragon買賣協議完成後，其將持有Uni-Dragon(為Manlink及Challenge Shore全部已發行股份之合法及實益擁有人)之全部已發行股本。而Manlink及Challenge Shore分別持有新聯生之60%及40%權益，而於收購事項完成後新聯生將就該土地獲新聯生授予不可撤銷及獨家代理權，該土地上擬將興建

及營運一間附設零售及娛樂配套設施(包括但不限於博彩設施)之五星級酒店。授出代理權乃Falloncroft買賣協議及Uni-Dragon買賣協議項下之完成義務，不得按照有關條款予以豁免。

根據地契條文：(i)該土地之業權僅可於在該土地上落成該等樓宇及獲相關當局發出使用證明書後方可轉讓；及(ii)即使該土地尚未獲完全開發，經澳門政府事先批准，業權仍可予轉讓。鑒於該等地契條文，聯生將向新聯生授出不可撤回及獨家授權書，使Falloncroft集團可開發該土地。

Falloncroft已與一間澳門博彩經營權持牌人或分包博彩經營權持牌人之聯屬公司簽訂諒解備忘錄。諒解備忘錄載列就建議管理及營運將於該土地上興建之酒店將開設之賭場所協定之一般原則。

代價：

保華建業將就收購Falloncroft之全部已發行股本向Pride Wisdom支付之代價為2,000,000,000港元，乃按下述方式清付：

- (i) 以現金支付30,000,000港元，作為簽署Falloncroft買賣協議之按金；及
- (ii) 餘額於完成後以現金支付。

代價經雙方公平磋商及經保華建業董事局尋求及取得(就內部而言)該土地之獨立物業估值(以及盡職審查以就代價金額達至其意見)及該項目之獨立專業估值後釐定。

保華建業信納應付代價公平合理(就下文所述將由Uni-Dragon就土地使用權支付之900,000,000港元而言)，因為收購Falloncroft代表保華建業集團收購諒解備忘錄(娛樂場所需)、興建意向書(興建酒店所需)之附增利益，以及該項目之所需管理層。

先決條件：

完成須待下述條件於最後完成日期或之前獲達成或根據Falloncroft買賣協議之條款獲豁免後，方告落實：

- (i) 已正式訂立Uni-Dragon買賣協議；
- (ii) 保華建業已於股東大會上取得其股東(或(如需要)其獨立股東)批准及所需之任何具管轄權法院或監管機構批准，以執行該等交易，包括(i)作為非常重大收購事項及關連交易之收購事項(包括交換權)；(ii)特定授權；(iii)現金股息及以股代息選擇；(iv)如本公告所述增加法定股本；及(v)向保華建業董事局委任建議新董事，洪先生及Coker先生獲建議委任為保華建業之執行董事及聯席主席，而Power先生獲建議委任為保華建業之執行董事及行政總裁，且有關批准並未或被建議撤回；
- (iii) 保華集團已於股東大會上取得所需之股東批准及所需之任何具管轄權法院或監管機構之批准，以批准視作出售保華集團於保華建業之非常重大權益及該等交易之其他適用事項(如需要)，而有關批准並無或擬被撤回；

- (iv) 上市委員會批准根據該等交易將予發行之股份(包括根據(i)配售；(ii)兌換可換股債券；(iii)行使以股代息選擇及(iv)行使交換權將予發行之股份)上市及買賣，而有關上市及批准其後並無被撤回；
- (v) 百慕達金融管理局已就增設、配發及發行根據該等交易將予發行之股份(如上文所述)授出所有必要批准及許可，且並無撤回任何批准及許可，並已就該等交易無條件取得所有其他適用批准、授權及同意；
- (vi) 配售及(如適用)或然配售之完成將籌集之所得款項總額最少為3,200,000,000港元，但不會導致違反上市規則規定之最低公眾持股量之要求；
- (vii) 諒解備忘錄仍然有效且其條款保持不變；
- (viii) 保華建業信納各Falloncroft集團公司於或將於完成後擁有之資產及負債為零，惟直接或間接與該土地、諒解備忘錄及興建意向書相關之資產及負債除外；
- (ix) Falloncroft已採納購股權計劃，從而可於認購600,000,000港元時賦予Chief Wise權利認購新Falloncroft股份，佔保華建業注入新資金後Falloncroft之經擴大已發行股本之10%(基準為Falloncroft之100%已發行股本價值(包括因行使購股權而發行之股份)將為6,000,000,000港元)；及

- (x) Pride Wisdom所作出之聲明、保證及承諾於完成日期（及猶如於完成日期作出）及於Falloncroft買賣協議日期至完成日期之間之任何時間在任何重大方面乃真實、正確、完整及並無任何誤導，以及Pride Wisdom向保華建業提供之有關Falloncroft及／或該土地之全部資料在任何重大方面均屬真實、正確、完整及並無任何誤導。

倘於最後完成日期或之前相關條件並無全部達成或根據Falloncroft買賣協議獲豁免，Falloncroft買賣協議將會失效及成為無效，而雙方應解除於Falloncroft買賣協議下之所有責任，惟下列情況例外：(i)按金30,000,000港元將退還予保華建業；(ii)持續責任，例如規管法律、保密及費用條文；(iii)任何有關先前違反Falloncroft買賣協議應承擔之責任；及(iv)全部先決條件（上文(viii)分段之條件除外）於二零一三年二月十四日或各訂約方可能協定之較後日期達成，而各訂約方已準備好於二零一三年二月十四日或之前（或各訂約方可能協定之較後日期）完成收購事項，惟倘上文(viii)分段之條件為唯一未達成之條件，並導致Falloncroft買賣協議失效，則Pride Wisdom將向保華建業支付一筆最高20,000,000港元之款額，以償付保華建業就該等交易所產生之專業費用及開支。

FALLONCROFT購股權計劃及交換權

Falloncroft建議於Falloncroft買賣協議完成前採納購股權計劃，並將於有關協議完成前授出購股權，從而可因認購最多600,000,000港元時賦予Chief Wise（洪先生之聯屬公司）權利認購新Falloncroft股份之權利。倘獲全數行使，將於完成Falloncroft買賣協議以促成該項目後，相當於經注入新資金擴大後Falloncroft已發行股本之10%，此舉合計將導致Falloncroft擁有價值6,000,000,000港元之已發行股本及／或股東貸款，計算方式為Falloncroft之收購成本2,000,000,000港元，加上保華建業以股份及／或股東貸款方式作出之最多3,400,000,000港

元，以及購股權持有人於行使購股權時以股本方式作出之最多600,000,000港元之額外注資計算。部分或全部購股權可在適當時候由承授人出讓予對該項目之發展作出貢獻之其他Falloncroft行政管理人員。所有購股權將根據適用於該項目之績效標準有關之詳盡歸屬時間表授出，且可按每股Falloncroft股份佔Falloncroft股本之10%之價格行使，基準為保華建業向Falloncroft作出資本承擔之比例（按購入成本及額外出資成本之和計算），而該10%之成本上限為600,000,000港元。

實際上，購股權計劃乃用作容許Falloncroft管理層按保華建業自身將支付之相同「入場價」（該入場價相當於保華建業就其於Falloncroft之權益將向Pride Wisdom支付之價格及保華建業向Falloncroft增資之價格合併計算）收購於Falloncroft之權益。鑑於6,000,000,000港元乃該項目總成本之公平合理估算，故保華建業董事相信，此乃公平合理之基準，從而設定購股權之入場價。保華建業董事並不預期會出現購股權持有人會在僅須注資600,000,000港元而取得最多10%並收取利益，而保華建業則須就其90%花費超過5,400,000,000港元之情況，基準為保華建業董事相信，若Falloncroft須按6,000,000,000港元之限度資本化，該項目之額外資金可隨時以銀行借貸方式取得（從而避免以購股權持有人為受益人（費用由保華建業承擔）之Falloncroft股權之相對百分比出現不成比例之變化）。

Falloncroft購股權計劃之進一步詳情將載於保華建業就該等交易將會刊發之通函內。該計劃之架構將使購股權持有人於行使時不可能購入Falloncroft超過10%股權。

Chief Wise為一間由洪澤禮先生（洪先生之子）間接擁有之私人公司。洪先生為Chief Wise之董事，而Chief Wise為一間慣常按洪先生之指示行事之公司。除上文所述者外，Chief Wise與該等交易之其他各方並無關連。Chief Wise現時並非保華建業之關連人士，但當洪先生獲委任為保華建業董事時（自收購事項完成開始生效）將成為洪先生之聯繫人。因此，於收購事項完成後Chief Wise將成為保華建業之關連人士。Chief Wise可在其認為合適之情況下將購股權轉讓予洪先生之外之Falloncroft管理層人員。購股權之所有權、權利及利益均屬於Chief Wise，直至其選擇出讓部分或全部購股權為止。

待交換條件(定義見下文)達成後，行使購股權認購Falloncroft股份之Falloncroft管理人員，將各自有權要求保華建業按下文所載之基準一次性或不時購買其各自持有之部分或全部Falloncroft股份，以交換配發及發行新股份。

交換條件： 交換權須待下列條件達成後，方可作實(「交換條件」)：

- (i) 保華建業股東批准交換(作為批准收購事項之一部分)；
- (ii) 上市委員會批准因行使交換權將予配發及發行之所有股份上市及買賣；
- (iii) 交換權僅可於緊隨行使後，將有根據上市規則規定足夠之股份公眾持股量下方可獲行使；及
- (iv) 倘於緊隨行使後其控股權(定義見收購守則)並無變動，方可行使交換權，並以此為限。

交換率： 倘行使交換權時保華建業之資本結構發生任何變化，則可予調整，而Falloncroft股份將根據下列公式交換為新保華建業股份：

$$a = \frac{b \times c}{d}$$

其中：

- a = 已配發及發行新股份之數目(向下調整至最接近之整數)；
- b = 將予交換之Falloncroft股份數目；
- c = 已支付之每股Falloncroft股份認購價；及

d = 配售價。

按此算式，「b x c」必將相等於購股權持有人就其Falloncroft股份所付之實際認購額（上限為600,000,000港元）。因此，倘交換權獲全數行使，將予配發及發行之新股份總數最多為882,352,941股股份。相等於保華建業為購買Falloncroft經擴大已發行股本之10%而發行價值600,000,000港元股份（乃基於每股股份之發行價為0.68港元計算）（按相同總款額計算價值）。

特別授權： 行使交換權時將予發行之股份應根據特別授權配發及發行，有關授權之權限將永久有效。行使交換權時發行之股份不受保華建業對其後銷售所施加之任何限制所規限。

下表載列保華建業於以下情況之已發行股本：(i)緊隨配售完成後；(ii)交換權獲全數行使（假設並無兌換可換股債券）；(iii)交換權獲行使（假設配售可換股債券獲全數兌換）；及(iv)交換權獲行使（假設所有可換股債券（包括根據或然配售發行之可換股債券）獲全數兌換）。表一假設增發權未獲行使。表二假設增發權獲全數行使。各種情況下均假設根據Falloncroft購股權計劃發行之全部購股權已獲行使。為供說明，各情況均假設概無保華建業股東將根據以股代息選擇而選擇收取新股份。

誠如上文所述，本公告所述保華建業因配售所致其現有及經擴大股本之變動僅供說明用途，並假設新股份與可換股債券之間的劃分將為按配售價發行1,176,470,588股新股份（將籌集之所得款項總額為最少800,000,000港元）及按面值發行價值最多2,400,000,000港元之可換股債券。

表1－假設增發權未獲行使：

股東身份	配售完成後		行使交換權後		行使交換權後		行使交換權後	
	於保華建業之股權		於保華建業之股權		於保華建業之股權		於保華建業之股權	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
保華集團 ¹	375,826,317	21.07	375,826,317	14.10	375,826,317	6.07	375,826,317	4.40
承配人	1,176,470,588	65.97	1,176,470,588	44.13	4,705,882,352	75.96	4,705,882,352	55.05
其他保華建業股東	231,128,005	12.96	231,128,005	8.67	231,128,005	3.73	231,128,005	2.70
Falloncroft管理層人員	無	無	882,352,941	33.10	882,352,941	14.24	882,352,941	10.32
或然承配人	無	無	無	無	無	無	2,352,941,176	27.53
	<u>1,783,424,910</u>	<u>100.00</u>	<u>2,665,777,851</u>	<u>100.00</u>	<u>6,195,189,615</u>	<u>100.00</u>	<u>8,548,130,791</u>	<u>100.00</u>

附註：

1. 保華集團於股份中之權益乃於其間接全資附屬公司Paul Y. Investments Limited所持股份之間接權益。

表2—假設增發權獲全數行使：

股東身份	配售完成後		行使交換權後		行使交換權後		行使交換權後	
	於保華建業之股權		於保華建業之股權		於保華建業之股權		於保華建業之股權	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
保華集團 ¹	375,826,317	15.85	375,826,317	11.55	375,826,317	4.40	375,826,317	3.45
承配人	1,764,705,882	74.41	1,764,705,882	54.23	7,058,823,528	82.58	7,058,823,528	64.75
其他保華建業股東	231,128,005	9.74	231,128,005	7.10	231,128,005	2.70	231,128,005	2.12
Falloncroft管理層人員	無	無	882,352,941	27.12	882,352,941	10.32	882,352,941	8.09
或然承配人	無	無	無	無	無	無	2,352,941,176	21.59
	<u>2,371,660,204</u>	<u>100.00</u>	<u>3,254,013,145</u>	<u>100.00</u>	<u>8,548,130,791</u>	<u>100.00</u>	<u>10,901,071,967</u>	<u>100.00</u>

附註：

1. 保華集團於股份中之權益乃其於間接全資附屬公司Paul Y. Investments Limited所持股份之間接權益。

收購事項之理由

保華建業董事相信，收購事項將在適當時候為保華建業帶來強勁之現金流，為全體保華建業股東帶來利益。保華建業建議在約65,000平方英尺之地盤上興建尊尚豪華酒店及娛樂綜合設施，此項目為澳門路環之大型混合用途發展計劃之一部份。該綜合建築之總體設計為一個別具獨特色彩之圓形浮雕建築，預期其將成為澳門之地標。該發展項目計劃包括約584,000平方英尺之酒店，酒店內所有房間之面積介乎約2,200平方英尺至15,000平方英尺，均為單獨套房，每間套房均擁有本身之電梯大堂。此外，酒店亦有兩層賭廳，設有約66張賭桌、多間餐廳及商店。博彩業務將由其中一位澳門博彩經營權持牌人或分包博彩經營權持牌人經營。賭場、大廳、餐廳及商店店舖佔地約96,000平方英尺，發展項目餘下約164,000平方英尺之面積將用作停車場及避火層。根據規劃，該綜合項目將按國際最高標準設計及配置設備，其將提供現時在澳門無與倫比之服務及奢華。為吸引富豪賓客及提供尊享之住宿及服務，最低賭

注將定於較高水平。保華建業董事相信，澳門對可提供最高水準之質素及服務之尊貴酒店及娛樂設施有巨大之需求，因此項目竣工後（預期將於二零一六年落成），其將為保華建業帶來強勁之自由現金流量，並最終有利於全體保華建業股東。

此發展項目之總成本（包括該土地之成本）預期將約為6,000,000,000港元。透過配售（假設增發權未獲行使）籌集之所得款項淨額約3,072,000,000港元中，約2,778,000,000港元將為此發展項目提供資金，餘下發展資金將由銀行借款提供（有關條款仍未磋商）。若增發權獲全數行使，將額外籌集所得款項淨額1,536,000,000港元，該筆資金亦將運用於該項目，從而減少完成該項目所需之銀行借款。倘保華建業進行或然配售，將額外籌集所得款項淨額1,536,000,000港元，該筆資金亦將運用於該項目，從而減少完成該項目所需之銀行借款。

此外，Falloncroft已與Paul Y. Construction訂立興建意向書，Paul Y. Construction乃保華建業及PYE BVI之全資間接附屬公司，其將擔任發展項目之項目及建築經理。

保華建業董事認為，收購事項及Falloncroft買賣協議之條款屬公平合理，且符合保華建業股東之整體利益。

上市規則對交易之影響

由於一項或多項百分比率超過100%，因此收購事項將構成保華建業之非常重大收購事項，且須遵守上市規則第14章之通知、公告及股東批准之規定。由於Pride Wisdom因收購事項將成為洪先生（保華建業之建議董事）之聯繫人，因此根據上市規則第14A.13(b)(i)條，收購事項亦構成保華建業之關連交易。因此，收購事項須遵守上市規則之申報、公告及獨立股東批准之規定。就保華建業董事所深知，於本公告日期，Pride Wisdom、洪先生及其各自之聯繫人概無持有保華建業任何股份。於任何情況下，彼等均無權於保華建業股東特別大會上投票。

此外，倘受交換權限制之Falloncroft股份由Chief Wise擁有，交換權構成非常重大收購事項之額外組成部分及關連交易。鑒於交換權之價值可於開始時作出計算，且將予配發及發行之股份最大總數經已固定，故將於保華建業股東特別大會上就交換權徵求保華建業股東之批准。

有關FALLONCROFT集團、PRIDE WISDOM及聯生之資料

Falloncroft乃一間於英屬處女群島註冊成立之私人投資控股公司，並為諒解備忘錄之訂約方。如上文所述，收購事項完成後，Falloncroft將持有Uni-Dragon (Manlink及Challenge Shore全部已發行股份之合法及實益擁有人) 之全部已發行股本。而Manlink及Challenge Shore將分別持有新聯生之60%及40%股權，於收購事項完成後，新聯生將獲聯生就該土地授出不可撤銷及獨家代理權。

迄今，Falloncroft集團並無編製綜合賬目。截至二零一一年十二月三十一日，Falloncroft按獨立基準計算之經審核負債淨額約為212,040,270港元。截至二零一零年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日止年度，Falloncroft之除稅及非經常項目前之經審核虧損總額分別約為47,656,878港元及45,481,211港元。

截至二零一零年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日止年度，Falloncroft之除稅及非經常項目後之經審核虧損總額分別約為47,656,878港元及45,481,211港元。

Falloncroft於上述兩年所錄得之虧損乃關於一般行政開支及融資費用(即其可換股債券之利息，有關可換股債券將於收購事項完成後註銷，而Falloncroft無須承擔其他成本或責任)。

截至二零一二年八月三十一日，Uni-Dragon之未經審核綜合資產淨值為零。

截至二零一一年三月三十一日及二零一二年三月三十一日止年度，Uni-Dragon之除稅及非經常項目前之未經審核綜合溢利總額均為零。

截至二零一一年三月三十一日及二零一二年三月三十一日止年度，Uni-Dragon之除稅及非經常項目後之未經審核綜合溢利總額均為零。

由於Uni-Dragon, Manlink, Challenge Shore及新聯生為非營業空殼公司，因此於截至二零一一年三月三十一日及二零一二年三月三十一日止年度，該等公司概無錄得任何溢利。收購事項完成後，Falloncroft集團將從聯生向新聯生授予有關該土地之代理權中獲得利益，這將構成Falloncroft集團之主要資產。

收購事項完成後，Falloncroft集團將作為保華建業之附屬公司入賬，而Falloncroft集團之業績將於保華建業之賬目綜合入賬。

Falloncroft乃一間由Pride Wisdom成立作為進行投資之控股公司，以認購新股份之方式作出之名義原購買成本約為80,000港元。

Pride Wisdom為一間於英屬處女群島註冊成立之私人投資控股公司。

聯生為一間於澳門註冊成立之私人公司，主要從事房地產發展，主要負責發展毗鄰該土地之多幅土地作住宅用途。聯生決定授出所需之代理權，以使新聯生可進行該項目，此為聯生之一項商業決定，保華建業董事相信，此乃由於其有意與該土地同時進行發展，加上五星級酒店及相關之設施，將會整體提高該地區之吸引力，因此作出此決定。根據Uni-Dragon買賣協議，聯生為擔保人，據此，Falloncroft將以總代價900,000,000港元收購Uni-Dragon及發展該土地之權利。德祥地產（德祥企業之聯繫人而德祥企業乃保華集團之股東）間接持有聯生之約35.5%權益，而聯生及Concordia均為德祥地產之聯繫人。

C. 保華建業建議實物分派及建議現金股息

緒言

作為該等交易之一部分，保華建業董事局建議實物分派PYE BVI之49%權益。PYE BVI於二零一一年六月八日註冊成立並於二零一一年六月二十九日成為保華建業之全資附屬公司，持有現有業務作實物分派。於本公告日期，保華建業擁有PYE BVI之100%普通股。PYE BVI現時之已發行股本為1,238,682,291股股份，每股面值0.10港元，約為保華建業已發行股份之兩倍，因此實物分派可按一股股份獲派一股股份之基準進行。

誠如保華建業二零一二年年報所公佈，截至二零一二年三月三十一日止財政年度，保華建業股東應佔綜合純利約為30,300,000港元，於二零一二年三月三十一日保華建業股東應佔綜合資產淨值約為639,430,000港元。此外，截至二零一二年九月三十日止六個月，保華建業股東應佔未經審核綜合純利約為20,970,000港元，於二零一二年九月三十日保華建業股東應佔未經審核綜合資產淨值約為654,400,000港元。有關數字亦代表PYE BVI之綜合純利及綜合資產淨值。

實物分派須經保華建業股東於保華建業股東特別大會上批准。因意識到保華建業股東(保華集團除外)或會無意持有PYE BVI之股份，因此保華集團同意向保華建業股東提供現金替代，使彼等可自分派變現現金。此外，保華建業建議向保華建業股東派付特別現金股息，並授予全體符合條件之合資格保華建業股東可根據以股代息選擇收取股份之權利。有關該等交易之詳情載於下文。

建議實物分派

保華建業董事局建議，在下文所載條件規限下進行實物分派，據此，各符合條件之合資格保華建業股東將有權按彼於記錄日期所持每一股股份獲分派一股PYE BVI股份。

保華建業將於適當時候公佈記錄日期，該日將會是保華建業股東特別大會日期之後但於配售完成日期及或然配售完成日期之前。因此，配售股份將不合資格獲得實物分派。

於實物分派後，保華建業將繼續持有PYE BVI之51%股本權益。因此，PYE BVI將繼續是保華建業之附屬公司，而PYE BVI及現有業務之業績將繼續於保華建業之綜合財務報表內綜合入賬。誠如其二零一二年年報所披露，保華建業董事局將維持現有業務之經營，保華建業董事局亦確認，並無有關進一步出售其於PYE BVI之餘下51%股本權益或出售或終止或縮減現有業務之安排、諒解、意向或磋商(不論為正式或非正式、明示或暗示、已落實或以其他方式)。

現金替代及現金股息(連以股代息選擇)乃為兩項不同目的而設。現金替代乃實物分派架構之一部分，為不願持有PYE BVI股份之符合條件之合資格保華建業股東提供收取現金之選擇。

現金股息(連以股代息選擇)乃由保華建業向全體符合條件之合資格保華建業股東支付，此舉為符合條件之合資格保華建業股東在以現金方式支付或以新保華建業股份方式支付之間提供選擇(即給予股東再投資至經擴大保華建業集團之機會)。

進行實物分派之理由

在尋求通過收購事項重新定位保華建業之商業活動及減低保華建業於現有業務之經濟權益時，保華建業董事局擬確保於配售及任何可換股債券獲兌換而配發及發行股份，導致彼等在現有業務之權益受到攤薄前，全體保華建業股東有機會，透過保華建業保留PYE BVI之51%股權之間接權益之方式，以及透過根據實物分派彼等將按比例獲分派而持有PYE BVI之49%之直接權益之方式，保留其於現有業務之權益及投資於現有業務。鑒於現有業務將繼續由仍是保華建業附屬公司之實體經營，故將繼續獲得有力支持，而保華建業仍將為現有業務之控制方。保華建業經濟利益之減少，乃為使更多資源可集中於收購事項(即其後之該項目)。此外，根據潛在額外PYE BVI股份收購，保華集團將成為PYE BVI之第二大股東。由於保華集團現時為現有業務之最終控股公司，故其對該等業務之營運及要求非常熟悉，其將與保華建業合作透過該等業務持續創造輝煌佳績。

實物分派之條件

實物分派須待下列條件達成後，方可作實：

- (a) 批准實物分派之所有必要決議案均各自於保華建業股東特別大會以所需之大多數票通過；
- (b) 批准潛在額外PYE BVI股份收購之所有必要決議案均各自於保華集團股東特別大會以所需之大多數票通過(如需要)；
- (c) 保華建業集團自任何政府或其他主管監管機關(包括但不限於百慕達金融管理局之批准)，及／或根據保華建業集團成員公司訂立之融資協議自任何銀行，及／或根據保華建業集團成員公司訂立之合約自任何其他對手方取得一切相關同意、授權或批准；及
- (d) 收購事項完成。

倘上述條件並未達成，則實物分派(及下述之現金替代)將不予進行。

保華建業將在適當時候公佈實物分派之具體時間表詳情。

建議增加法定股本

為創設足夠數目之股份以落實配售及(如適用)或然配售，並可能為履行保華建業於上文所述之交換權項下之責任，保華建業建議增加法定股本，由2,000,000,000港元(分為10,000,000,000股每股面值0.20港元之股份)增加至3,000,000,000港元(分為15,000,000,000股每股面值0.20港元之股份)。將於保華建業股東特別大會上提呈按該基準增加保華建業法定股本之決議案。

現金替代

由於進行實物分派，撇除保華建業股東接受現金替代之影響，PYE BVI之股份將由保華建業、保華集團及保華建業股東(保華集團除外)分別持有51%、約30.34%及約18.66%。根據二零一二年三月三十一日及二零一二年九月三十日保華建業股東應佔之保華建業綜合資產淨值計算，有關18.66%權益之賬面值相當於每股PYE BVI股份分別約0.52港元及0.53港元之價值。

保華建業董事承認，保華建業股東(保華集團除外)可能不擬持有PYE BVI股份，原因為PYE BVI乃於英屬處女群島註冊成立之非上市公司，故PYE BVI之股份並無流通市場。因此，保華集團已承諾(先決條件為實物分派生效)，根據PYE BVI股份承諾契據收購並非由保華建業或保華集團持有之PYE BVI全部18.66%股權(相當於約231,128,005股PYE BVI股份)，現金總額約69,340,000港元，相當於：

每股PYE BVI股份0.30港元之價格。

每股PYE BVI股份0.30港元之現金替代，乃按照保華建業股份截至二零一二年十一月十九日(即配售協議日期之交易日)止期間在聯交所所報三十日平均收市價0.78港元之49%計算，並就現金股息作出調整，即0.78港元減0.26港元後乘以49%(相當於約0.25港元)。就潛在可供收購，最多18.66%少數股東權益而言，保華建業股份之成交價被認為屬適當估值準則。有關成交價較股份之三十日平均收市價每股股份0.78港元(扣除建議特別現金股息每股股份0.26港元後乘以49%)溢價約20%。務請注意，各股份持有人最終將持有該等現有股份(相

當於保華建業保留之PYE BVI已發行股本之51%)及一股PYE BVI股份(相當於並非由保華建業持有之PYE BVI已發行股本之49%)。保華集團董事及保華建業董事均認為，現金替代之計算基準每股PYE BVI股份0.30港元屬公平合理。就可供收購的最多18.66%少數股東權益而言，保華建業股份之成交價(而非賬面值)被認為屬適當估值基準，因為就收購業務少數股東權益而言，預期會按成交價計算代價價格，而非在清盤之前不可予以實現之賬面值。此外，事實上保華建業股份並非按賬面值買賣，可見賬面值並非並成交價之基準。

現金替代將適用於所有填妥現金替代選擇表格之合資格保華建業股東(保華集團除外)。此外，並非符合條件之所有合資格保華建業股東將自動獲得現金替代之權利。所有須接受或選擇接受現金替代之合資格股東將獲寄發支票，郵誤風險概由其自行承擔，惟須分派予有關人士之金額少於100港元則除外，在此情況下，有關款項將撥歸PYE BVI所有。

額外申請

儘管部份合資格保華建業股東可能須收取現金或可能選擇收取現金，以代替根據現金替代彼等對PYE BVI股份之按比例配額，但可能有其他合資格保華建業股東(前提為彼等為符合條件之合資格保華建業股東)可能不單有意根據實物分派收取彼等就PYE BVI股份之按比例配額，亦有意收購額外PYE BVI股份並支付股款。

因此，保華建業建議為符合條件之合資格保華建業股東作出安排，以給予彼等機會，申請購買額外PYE BVI股份。

倘出現一個不大可能出現之情況，即實物分派導致嚴格按比例向全體保華建業股東轉讓全部49%PYE BVI股份，則將不會有任何PYE BVI股份可供符合條件之合資格保華建業股東購買。

然而，倘合資格保華建業股東堅持收取現金替代，則PYE BVI股份將以每股PYE BVI股份0.30港元之價格供購買，即保華集團所提出每股PYE BVI股份之股價。

符合條件之合資格保華建業股東可利用額外申請表格申請認購額外PYE BVI股份。倘有效額外申請涉及之PYE BVI股份數目超過可供額外申請之PYE BVI股份數目，則額外申請會以公平公正基準予以削減，致使每名符合條件之合資格保華建業股東可根據彼等於記錄日期各自所持有保華建業股權之比例提出申請，而保華集團將分享相關數目之可供認購PYE BVI股份。於該等情況下，保華集團毋須購買其根據PYE BVI股份承諾契據原應承諾購買之全數18.66%PYE BVI權益。因此，根據現金替代，符合條件之合資格保華建業股東對PYE BVI股份提出有效額外申請之影響為減低保華集團根據現金替代全數承購PYE BVI股份18.66%權益之責任。

就此，保華集團就實物分派之權利及權益在所有重大方面與所有其他保華建業股東一致。

有關實物分派及現金替代之獨立意見

保華建業將委任獨立財務顧問，就(其中包括)建議實物分派及現金替代向保華建業董事局之獨立董事委員會以及獨立保華建業股東提供意見。

現金股息

保華建業董事局進一步建議，在下文之條件規限下，保華建業將宣派及派發特別現金股息每股股份0.26港元。現金股息將派付予合資格保華建業股東。

以股代息選擇

符合條件之合資格保華建業股東將獲授予選擇權，可藉填妥以股代息選擇表格，選擇收取股份，以代替現金股息之全部或部分現金，基準為股份須按每股股份0.68港元配發及繳足股款(使用根據現金股息作出分派之現金以外之現金)。因此，符合條件之合資格保華建業股東將就於記錄日期以彼等名義登記之股份，收取按以下方式計算之有關數目股份：

$$\begin{array}{l} \text{將予配發及} \\ \text{發行} \\ \text{股份數目} \end{array} = \begin{array}{l} \text{於記錄日期所持且就} \\ \text{此作選擇之股份數目} \end{array} \times \frac{0.26\text{港元}}{0.68\text{港元}} \begin{array}{l} \text{(每股股份} \\ \text{之現金股息)} \\ \text{(配售價)} \end{array}$$

以股代息選擇並非配售之一部分，乃由保華建業董事建議，使符合條件之合資格保華建業股東再投資於經擴大保華建業及可增加彼等於保華建業之股本權益（儘管彼等於保華建業之相關股權將因配售而攤薄）。根據以股代息選擇將予配發及發行之股份將按配售股份之相同市價折讓率之價格配發及發行（見上文）。

根據以股代息選擇將予配發及發行之股份與當時其他已發行股份在所有方面享有同等地位（惟不可參與實物分派及現金股息）。將向各填妥以股代息選擇表格之符合條件之合資格保華建業股東發行之股份數目將會向下調整至最接近整數。股份之零碎配額將不會發行予該等保華建業股東。

現金股息及以股代息選擇之條件

現金股息及以股代息選擇須待以下各項條件達成後，方可作實：

- (a) 於保華建業股東特別大會上通過決議案批准現金股息及以股代息選擇；及
- (b) 收購事項完成。

倘上述條件未能達成，現金股息及以股代息選擇將不會進行。

保華集團可能額外收購PYE BVI股份之影響

須予披露交易

如上文所述，保華集團已承諾（先決條件為實物分派生效），根據PYE BVI股份承諾契據，以現金總額約69,340,000港元，收購並非由保華建業或保華集團持有PYE BVI之額外最多18.66%股權。

倘保華集團被要求履行其於PYE BVI股份承諾契據之所有責任，根據上市規則將構成保華集團之須予披露交易，原因為一項或多項適用於保華集團之百分比率超過5%（但均低於25%）。

保華集團董事局確認，保華集團手頭擁有完成購買PYE BVI額外18.66%股權所需之現金。

PYE BVI為私人公司及現有業務之控股公司。透過收購PYE BVI之18.66%股權，保華集團將會購入現有業務之18.66%應佔權益。

PYE BVI之財務資料

根據保華建業股東應佔之綜合資產淨值計算，於二零一二年三月三十一日及二零一二年九月三十日，PYE BVI綜合資產淨值之18.66%權益分別相等於約119,320,000港元及122,110,000港元。保華建業之現有業務全部置於PYE BVI內。PYE BVI之綜合資產淨值實質上與保華建業之綜合資產淨值相同。

根據截至二零一二年三月三十一日止財政年度及二零一一年三月三十一日止財政年度保華建業之除稅及非經常項目前綜合純利計算，截至二零一二年三月三十一日止財政年度及截至二零一一年三月三十一日止財政年度，PYE BVI之除稅及非經常項目前綜合純利之18.66%應佔權益分別相等於約6,440,000港元及7,770,000港元。另外，截至二零一二年九月三十日止六個月，保華建業之除稅及非經常項目前未經審核綜合純利之18.66%應佔權益相等於約4,530,000港元。

根據截至二零一二年三月三十一日止財政年度及截至二零一一年三月三十一日止財政年度保華建業之除稅及非經常項目後綜合純利計算，截至二零一二年三月三十一日止財政年度及截至二零一一年三月三十一日止財政年度，PYE BVI之除稅及非經常項目後綜合純利之18.66%應佔權益分別相等於約6,160,000港元及6,300,000港元。另外，截至二零一二年九月三十日止六個月，保華建業之除稅及非經常項目後未經審核綜合純利之18.66%應佔權益相等於約3,950,000港元。

進行交易之理由及裨益

保華集團已建議進行潛在額外PYE BVI股份收購，基準為其願意收購之PYE BVI直接權益，乃超出其透過於保華建業之股權繼續持有之間接應佔權益，以及其將以實物分派按比例配額之方式收取之直接權益。

保華集團董事相信，保華集團股東將繼續受惠於保華集團在現有業務之直接及間接權益，現有業務近年持續獲利。透過實物分派及潛在額外PYE BVI股份收購而獲取之股份，將使保華集團可維持其於現有業務之權益，而保華集團於其日常業務過程中就提供工程及管理服務與現有業務進行交易之同時，亦能減少其發展該土地之風險，從而專注於其現時之主要業務。

保華集團董事相信，PYE BVI股份承諾契據之條款屬公平合理，符合保華集團股東之整體利益。保華集團董事認為，該等交易之條款(就適用於保華集團之範圍內)屬公平合理，符合保華集團股東之整體利益。

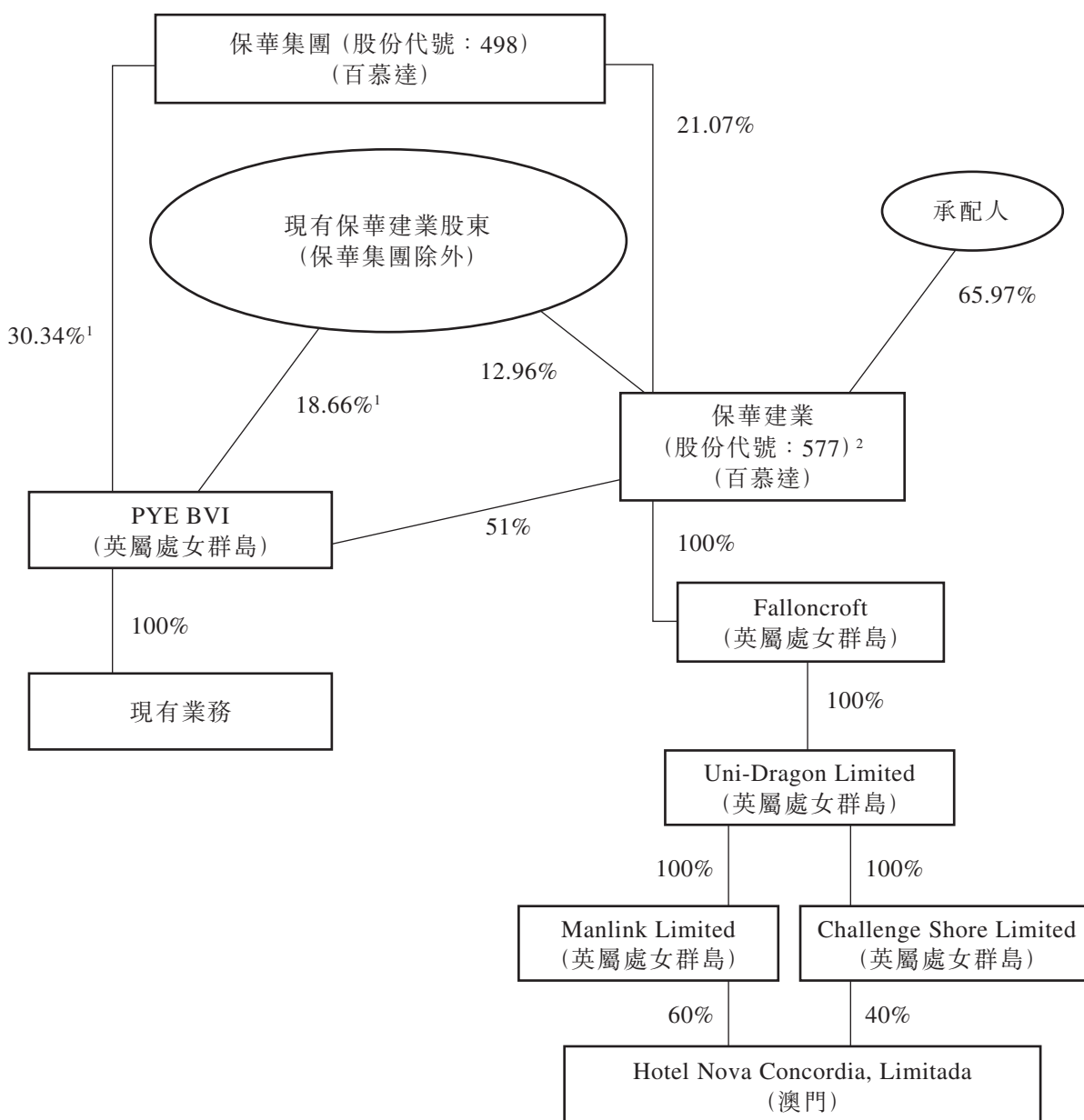
該等交易之前及之後之權益結構

下表載列於該等交易完成之前及之後(假設增發權未獲行使)，保華建業及保華集團之權益結構簡圖。該等圖表並未說明行使任何根據Falloncroft將予採納之購股權計劃而將予授出之購股權或行使因有關購股權獲行使而配發及發行之Falloncroft股份適用之交換權之影響。該等圖表亦未說明任何可換股債券獲兌換時配發及發行任何股份之影響。

目前結構：



建議結構：



附註

- 1 此圖假設實物分派乃嚴格按比例進行。於所有保華建業股東(保華集團除外)收取現金替代之情況下，PYE BVI將分別由保華建業及保華集團持有51%及49%權益。
- 2 此圖顯示於保華建業之相關股權，假設概無保華建業股東選擇根據以股代息選擇收取股份，且增發權未獲行使。

D. 建議新董事

保華建業董事局建議委任建議新董事進入保華建業董事局，於收購事項完成時生效，惟須獲保華建業股東於保華建業股東特別大會上批准。由於保華建業集團之業務動態將於收購事項完成後出現重大變動，趙雅各工程師擬於收購事項完成後卸任保華建業主席，而Coker先生及洪先生將接任為保華建業之聯席主席。下文載列建議新董事之履歷詳情：

洪永時先生（「洪先生」），54歲

建議職位

保華建業之執行董事兼聯席主席。

經驗

洪先生於金融及投資業擁有逾30年之經驗。彼為Falloncroft及The Taipan Investment Group之主席，並為Rio Entertainment Group（於澳門營運澳門利澳酒店及賭場之控股公司）之副主席。洪先生曾擔任美林銀行亞洲投資銀行之聯席主管，隨後成立其自身之投資銀行公司Amida Capital Group，並於一九九二年至一九九九年擔任主席兼董事總經理。自二零零零年至二零零二年，洪先生擔任豐德麗控股有限公司（香港股份代號：571）之副主席。自二零零零年至二零零四年，彼亦擔任光亞有限公司（香港股份代號：8061）之非執行董事。洪先生於一九八一年畢業於洛杉磯南加州大學，持有工商管理碩士學位。

與保華建業董事、高級管理層、主要或控股股東之關係

洪先生與保華建業之任何董事、高級管理層、主要或控股股東概無關係。

於股份及Falloncroft股份之權益

於本公告日期，洪先生於或被視作於(i)相當於Falloncroft經擴大已發行股本10%之Falloncroft股份，該等股份將於Falloncroft採納之購股權計劃授出之購股權獲行使時配發及發行（或交換權獲行使時將予配發及發行之882,352,941股股份）；及(ii)已表明其擬認購價值200,000,000港元之配售股份及／或配售可換股債券，暫定劃分為73,529,411股配售股份及配售可換股債券獲全數行使時將配發及發行之220,588,235股新股份中擁有權益。

服務合約

建議洪先生將與保華建業訂立董事服務合約。根據保華建業股東不時於股東大會上授予之權限，並參照彼於保華建業之職務與職責以及當時之市況，洪先生將收取由保華建業董事局釐定之董事袍金。洪先生之服務合約之進一步詳情將載於保華建業通函內。

除上文所披露者外，概無有關洪先生之其他事宜需提請保華建業股東垂注，亦無根據上市規則第13.51(2)條之規定須予披露之資料。

Peter Coker先生（「Coker先生」），43歲

建議職位

保華建業之執行董事兼聯席主席。

經驗

Coker先生於金融及投資業擁有逾22年經驗。彼為Pacific Advisers之管理合夥人，亦為TDR Capital Investment Ltd（一間設於深圳之私募股權投資公司）之合夥人。自一九九二年至二零零一年，Coker先生擔任Bridge Companies之高級職員。彼曾擔任E-Bridge之亞洲區董事總經理兼行政總裁以及Bridge Trading Company Asia之董事總經理，負責日本及東南亞／澳洲之公司股權投資業務。自一九九九年至二零零一年，Coker先生擔任IRESS Market Technology Limited（前稱BridgeDFS）（澳洲證交所：IRE）之主席。自二零零二年至二零零五年，Coker先生擔任Wellington Securities（新西蘭）之主席。自二零零六年至二零零九年，Coker先生擔任Global Trading Offshore Pte（新加坡）之主席。Coker先生於一九九零年畢業於美國Lehigh University，持有文學士學位。

與保華建業董事、高級管理層、主要或控股股東之關係

Coker先生與保華建業之任何董事、高級管理層、主要或控股股東概無關係。

於股份及Falloncroft股份之權益

Coker先生並無於股份或保華建業相關股份中擁有任何根據證券及期貨條例第XV部須予披露之權益。Coker先生並無擁有Falloncroft股份之任何權益。

服務合約

建議Coker先生將與保華建業訂立董事服務合約。根據保華建業股東不時於股東大會授予之權限，並參照彼於保華建業之職務與職責以及當時之市況，Coker先生將收取由保華建業董事局釐定之董事袍金。Coker先生之服務合約之進一步詳情將載於保華建業通函內。

除上文所披露者外，概無有關Coker先生之其他事宜需提請保華建業股東垂注，亦無根據上市規則第13.51(2)條之規定須予披露之資料。

Walt Power先生（「Power先生」），58歲

建議職位

保華建業之執行董事兼行政總裁。

經驗

Power先生為澳門博彩業中從業時間最長之外籍賭場行政人員。Power先生於二零零三年一月到達澳門，於New Cotai Entertainment（澳門星麗門項目之投資人兼發展商）擔任行政總裁一職，並擔任威尼斯人（澳門）股份有限公司之高級營運副總裁。Power先生對澳門首家西方賭場金沙之成功發展、開業及營運起著關鍵性作用。彼於金沙任職期間，負責賭場營運、酒店營運、所有食肆及保安運作。彼亦為合規及信貸委員會成員。Power先生為首批進入澳門博彩市場之西方行政人員之一，在澳門工作逾九年，彼對澳門博彩業之廣博知識（包括賭場中介人、貴賓及大眾市場營運），令彼於國際上享有知名度。作為一名於博彩業擁有20年經驗之資深人士，除在澳門積累之工作經驗外，Power先生亦透過於美國、阿根廷、南非及菲律賓賭場擔任行政營運職務積累了豐富之國際博彩經驗。Power先生為前美國海軍陸戰隊少校及海軍飛行員，於密歇根大學獲得文學士學位及工商管理碩士學位。彼亦修畢University of Nevada/Reno開設之博彩業行政人員發展課程。

與保華建業董事、高級管理層、主要或控股股東之關係

Power先生與保華建業之任何董事、高級管理層、主要或控股股東概無關係。

於股份及Falloncroft股份之權益

Power先生並無於股份或保華建業相關股份擁有任何根據證券及期貨條例第XV部須予披露之權益。Power先生並無於Falloncroft股份擁有任何權益。

服務合約

建議Power先生將與保華建業訂立董事服務合約。根據保華建業股東不時於股東大會授予之權限，並參照彼於保華建業之職務與職責以及當時之市況，Power先生將收取由保華建業董事局釐定之董事袍金。Power先生之服務合約之進一步詳情將載於保華建業通函內。

除上述披露者外，概無有關Power先生之其他事項需提請保華建業股東垂注，亦無根據上市規則第13.51(2)條之規定須予披露之任何資料。

有關保華建業之資料

保華建業集團乃一個服務香港、中國及國際市場之國際工程服務集團，擁有60年專業經驗。透過其附屬公司PYE BVI擁有三大核心業務，分別為：承建管理、物業發展管理及物業投資。

有關保華集團及其附屬公司之資料

交易完成後，保華集團及其附屬公司之主要業務將保持不變，而保華集團及其附屬公司仍將主要從事港口及基建發展與投資、港口及物流設施營運及與港口及基建發展相關之土地及物業投資、財資投資，並透過其於PYE BVI之直接及間接權益提供全面之工程及物業相關服務。

一般事項

載有(其中包括)有關該等交易之進一步詳情(倘適用於保華建業)、獨立財務顧問就收購事項、交換權、實物分派及現金替代發出之意見函件，以及保華建業股東特別大會通告之通函，將在切實可行之情況下盡快(但不遲於二零一二年十二月三十一日)寄發予保華建業股東。該期間較上市規則訂定之15個營業日為長，並反映訂約各方認為保華建業之會計師編製所需之Falloncroft集團報告，以及保華建業獲取該土地之最新物業估值並取得獨立財務顧問就收購事項、交換權、實物分派及現金替代之意見所需之時間。

載有(其中包括)有關該等交易之進一步詳情(倘適用於保華集團)及保華集團股東特別大會通告之通函,將在切實可行之情況下盡快(但不遲於二零一二年十二月三十一日)寄發予保華集團股東。該期間較上市規則訂定之15個營業日為長,並反映訂約各方認為編製所需保華建業集團報告所需之時間,而事實上,保華集團通函之內容在若干方面取決於編製保華建業通函內容以及協調一致披露內容所需之時間。

由於全體保華集團股東(德祥企業及其聯繫人除外)之權益就該等交易而言在所有重大方面均為一致,故保華集團董事預期,全體保華集團股東(德祥企業及其聯繫人除外)將合資格就於保華集團股東特別大會上提呈之每項決議案投票。

德祥企業及其聯繫人將不合資格於保華集團股東特別大會上投票,原因為其聯繫人之一德祥地產分別於Concordia(已訂立合同擬將Uni-Dragon出售予Falloncroft之實體);及聯生(將就該土地向新聯生授予不可撤銷及獨家代理權之實體)間接持有約35.5%應佔權益。因此德祥企業及其聯繫人將就於保華集團股東特別大會上提呈有關該等交易之所有決議案放棄投票。

由於所有保華建業股東之權益(下文所述者除外)就該等交易而言在所有重大方面均為一致,故保華建業董事預期,所有保華建業股東將合資格就於保華建業股東特別大會上提呈之每項決議案投票(下文所述者除外)。鑒於保華集團已有條件地同意根據PYE BVI股份承諾契據收購PYE BVI之額外18.66%權益,保華集團於保華建業股東特別大會上提呈之任何有關實物分派之決議案中之利益與其他保華建業股東之利益略有差異(儘管彼等亦有權通過額外申請收購PYE BVI之額外股份)。因此,保華集團及其聯繫人將就有關實物分派之任何決議案放棄投票。此外,為免生疑問,鑒於收購事項(包括交換權)因上文所述之原因構成保華建業之關連交易,倘洪先生、Pride Wisdom或彼等各自任何聯繫人持有股份,彼等將失去就有關收購事項之任何決議案作出投票之權利。

除有關實物分派之決議案外,保華集團(間接擁有保華建業約61.92%權益)已不可撤回地向Pride Wisdom承諾(只要彼或彼等並無根據上市規則或其他規定失去投票權),待實物分派獲保華建業股東於保華建業股東特別大會上批准後,其將投票贊成或促使其於保華建業持有股份之附屬公司投票贊成於保華

建業股東特別大會就該等交易而提呈之所有決議案(前提為本公告所述之該等交易並無發生任何重大變動)。

保華建業及保華集團將於適當時候另行刊發公告，內容有關該等交易之詳盡時間表(就保華建業而言，則為記錄日期及相關截止過戶日期之詳情)。然而，保華建業及保華集團現時之最佳估計為，該等交易(包括實物分派、現金股息及以股代息選擇、配售(倘保華建業進行)及或然配售應不遲於二零一三年六月三十日完成。

由於各項該等交易在各情況下須待多項先決條件達成後方告完成，而所有先決條件實際上互為條件(實物分派除外)，因此各項該等交易不一定會進行。股東及有意投資者在買賣保華建業及／或保華集團股份時務請審慎行事。

將於適當時候向聯交所申請批准配售股份、根據以股代息選擇將予配發及發行之股份、行使交換權時將予配發及發行之股份及行使附於可換股債券之兌換權時將予配發及發行之股份在聯交所上市及買賣。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，本公告所用下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	收購Falloncroft之全部已發行股本
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予之涵義
「營業日」	指	香港銀行一般開門營業之任何日子(不包括星期六、星期日或公眾假期)
「現金替代」	指	根據實物分派收取PYE BVI股份之現金替代，金額為每股PYE BVI股份0.30港元，適用於所有合資格保華建業股東(保華集團除外)

「現金替代選擇表格」	指	於記錄日期後寄發予保華建業股東之選擇表格，據此，各符合條件之合資格保華建業股東可選擇根據現金替代收取現金，以代替收取其根據實物分派於PYE BVI股份之按比例配額
「現金股息」	指	保華建業擬將宣派及派付之有條件現金股息，金額為合資格保華建業股東於記錄日期所持每股股份獲派0.26港元
「Challenge Shore」	指	Challenge Shore Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之私人公司
「Chief Wise」	指	Chief Wise Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之私人公司
「Concordia」	指	Concordia Property Development Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之私人公司
「關連人士」	指	具有上市規則第1章賦予之涵義
「興建意向書」	指	Paul Y. Construction與Falloncroft就於該土地上興建酒店發展項目所訂立日期為二零一二年十一月十九日之意向書
「或然承配人」	指	或然配售代理或其代表所選定及招攬之專業、機構及其他投資者，以根據及按或然配售協議所載條款及條件認購或然配售可換股債券
「或然配售」	指	根據或然配售協議之條款建議或然配售或然配售可換股債券
「或然配售代理」	指	Chrystal Capital Partners LLP及Kilometre Capital Management Cayman及TDR Investment Holdings Corporation的統稱，且「或然配售代理」亦指其中任何一個

「或然配售協議」	指	保華建業與各或然配售代理就或然配售可換股債券之或然配售所訂立日期為二零一二年十一月十九日之三份雙邊或然配售協議
「或然配售完成日期」	指	任何一名或全部或然配售代理收到或然配售通知後第五個營業日(前提為相關或然配售協議之所有先決條件(倘未獲豁免)於或然配售完成日期仍屬已達成)
「或然配售可換股債券」	指	根據或然配售可予認購價值最多1,600,000,000港元之可換股債券
「或然配售通知」	指	保華建業全權決定向任何一名或全部或然配售代理送達之通知，以根據或然配售協議完成或然配售
「或然配售通知期」	指	由配售完成日期(經保華建業及或然配售代理協定)起計四個月期間
「可換股債券」	指	保華建業建議根據配售(及(倘完成)根據或然配售)將予發行之零票息可換股債券：即總金額為2,400,000,000港元之可換股債券(假設增發權未獲行使及並無完成或然配售)；總金額為3,600,000,000港元之可換股債券(假設增發權獲全數行使但並無完成或然配售)；總金額為5,200,000,000港元之可換股債券(假設增發權獲全數行使及或然配售全部完成)
「可換股債券持有人」	指	可換股債券之持有人
「實物分派」	指	保華建業建議之實物分派，合資格保華建業股東於記錄日期每持有一股股份可獲分派一股PYE BVI股份

「符合條件之合資格保華建業股東」	指	合資格保華建業股東，不包括保華建業董事於作出相關查詢後，認為必要或適宜不予根據實物分派轉讓股份，及／或根據以股代息選擇配發及發行股份之任何海外保華建業股東，於以上任何一種情況下，乃由於該等海外保華建業股東地址所在之司法權區適用之任何法律限制或任何相關監管機構之規定所導致
「聯生」	指	Empresa De Fomento Industrial E Comercial Concórdia, S.A. (聯生發展股份有限公司)，一間於澳門註冊之公司
「額外申請表格」	指	於記錄日期後將寄發予保華建業股東之額外申請表格，據此，各符合條件之合資格保華建業股東可申請購買可供購買之額外PYE BVI股份（倘該等屬於實物分派之PYE BVI股份並非全部須按嚴格比例基準向保華建業股東分派）
「交換權」	指	將由Falloncroft管理人員認購之Falloncroft股份交換為保華建業股份之權利，有關詳情載於本公告內
「現有業務」	指	保華建業集團之現有業務，由保華建業之全資附屬公司PYE BVI擁有，由承建管理分部、物業發展管理分部及物業投資分部組成
「Falloncroft」	指	Falloncroft Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之私人公司
「Falloncroft集團」	指	Falloncroft、Uni-Dragon、Manlink、Challenge Shore及新聯生之統稱，而「Falloncroft集團公司」指其中任何一間公司

「Falloncroft股份」	指	Falloncroft股本中每股1.00美元之普通股
「Falloncroft買賣協議」	指	保華建業及Pride Wisdom就Falloncroft全部已發行股本所訂立日期為二零一二年十一月十九日之買賣協議
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「德祥企業」	指	德祥企業集團有限公司(香港股份代號:372),一間於百慕達註冊成立之公司,其已發行股本於聯交所主板上市
「德祥地產」	指	德祥地產集團有限公司(香港股份代號:199),一間於百慕達註冊成立之公司,其已發行股本於聯交所主板上市
「該土地」	指	位於澳門路環石排灣路Concórdia地段編號為1號之一幅地塊,誠如本公告所述,擬將於該土地上興建酒店及相關設施
「上市委員會」	指	具有上市規則第1章所賦予之涵義
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後完成日期」	指	二零一三年三月一日或保華建業與Pride Wisdom互相協定之其他延展日期
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「Manlink」	指	Manlink Limited,一間於英屬處女群島註冊成立之私人公司

「諒解備忘錄」	指	Falloncroft與一名澳門博彩經營權持牌人或分包博彩經營權持牌人之聯屬公司所訂立日期為二零零八年四月十六日之諒解備忘錄，內容有關管理及營運將於該土地上興建之酒店將開設之賭場，並經日期為二零一零年十一月三日之確認函補充
「Coker先生」	指	Peter Coker先生
「洪先生」	指	洪永時先生
「Power先生」	指	Walt Power先生
「新聯生」	指	Hotel Nova Concórdia, Limitada (新聯生酒店有限公司)，一間於澳門註冊之股額有限公司
「海外保華建業股東」	指	於記錄日期，保華建業股份登記冊或股份登記分冊所示其所在地在香港境外之保華建業股東
「Paul Y. Construction」	指	PY Construction (Macau) Limited，一間於澳門註冊成立之私人有限公司，為PYE BVI之全資附屬公司
「承配人」	指	配售代理或其代表選定及招攬之專業、機構及其他投資者，以根據及按配售協議所載條款及條件認購配售股份及配售可換股債券
「配售」	指	根據配售協議之條款建議配售配售股份及配售可換股債券
「配售代理」	指	里昂證券有限公司
「配售協議」	指	保華建業與配售代理就配售股份及配售可換股債券之有條件配售所訂立日期為二零一二年十一月十九日之配售協議

「配售完成日期」	指	所有相關先決條件達成(而該等條件之達成並無獲配售代理豁免)後第五個營業日,或保華建業與配售代理可能協定之其他日期(前提為所有先決條件(倘未獲豁免)於配售完成日期仍屬已達成)
「配售可換股債券」	指	根據配售暫定建議發行價值2,400,000,000港元之可換股債券(假設增發權未獲行使)或價值3,600,000,000港元之可換股債券(假設增發權獲全數行使)
「配售參數」	指	本公佈概要欄內題為「配售」一節所界定之涵義
「配售期」	指	自簽立配售協議之日起至二零一三年三月一日(包括該日)止之期間
「配售價」	指	每股配售股份之配售價0.68港元
「配售股份」	指	根據配售建議暫定將予發行之1,176,470,588股新股份(假設增發權未獲行使);或1,764,705,882股新股份(假設增發權獲全數行使)
「潛在額外PYE BVI股份收購」	指	保華集團之有條件責任,以向有責任收取或選擇收取現金替代之符合條件之合資格保華建業股東購買最多231,128,005股PYE BVI股份(相當於PYE BVI已發行股本約18.66%)之分派配額
「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

「Pride Wisdom」	指	Pride Wisdom Group Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之私人公司
「該項目」	指	建議在該土地上興建及營運一間五星級酒店以及零售及娛樂配套設施(包括但不限於博彩設施)
「建議新董事」	指	洪先生、Coker先生及Power先生
「保華建業」	指	保華建業集團有限公司(香港股份代號：577)，一間於百慕達註冊成立之公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「保華建業董事局」	指	保華建業之董事局
「PYE BVI」	指	Paul Y. Engineering (BVI) Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之私人公司，為保華建業之全資附屬公司
「PYE BVI股份」	指	PYE BVI已發行股本中之股份
「PYE BVI股份承諾契據」	指	保華集團所簽立日期為二零一二年十一月十九日之平邊契據，據此，保華集團承諾(先決條件為實物分派生效)完成潛在額外PYE BVI股份收購
「保華建業董事」	指	保華建業之董事
「保華建業集團」	指	保華建業及其附屬公司
「保華建業股東特別大會」	指	將予召開之保華建業股東特別大會，以考慮並酌情批准進行該等交易之相關決議案
「保華建業股東」	指	保華建業之股東
「保華集團」	指	保華集團有限公司(香港股份代號：498)，一間於百慕達註冊成立之公司，其已發行股份於聯交所主板上市

「保華集團董事局」	指	保華集團之董事局
「保華集團董事」	指	保華集團之董事
「保華集團股東特別大會」	指	將予召開之保華集團股東特別大會，以考慮並酌情批准進行該等交易之相關決議案
「保華集團股東」	指	保華集團之股東
「合資格保華建業股東」	指	於記錄日期登記在保華建業股東名冊或股東名冊分冊上之全體保華建業股東
「記錄日期」	指	確定保華建業股東於實物分派或現金替代及／或現金股息或以股代息選擇配額之權利之記錄日期，即保華建業於適當時間宣佈於保華建業股東特別大會舉行後之日期
「以股代息選擇」	指	保華建業建議之以股代息安排，據此，符合條件之合資格保華建業股東有權按本公告進一步所述選擇權收取股份代替現金股息
「以股代息選擇表格」	指	將於記錄日期後寄發予保華建業股東之選擇表格，據此，各符合條件之合資格保華建業股東可選擇根據以股代息選擇收取股份
「股份」	指	保華建業股本中每股面值0.20港元之普通股
「特別授權」	指	將於保華建業股東特別大會上徵求保華建業股東批准之特別授權，以配發及發行(i)配售股份及配售可換股債券；(ii)或然配售可換股債券；(iii)附於配售可換股債券及或然配售可換股債券之兌換權獲行使時發行之股份；及(iv)交換權獲行使時發行之股份

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「該等交易」	指	收購事項；配售；或然配售；交換權；實物分派及現金替代；現金股息及以股代息選擇；以及所有有關事項
「Uni-Dragon買賣協議」	指	Concordia、聯生與Falloncroft就Uni-Dragon全部已發行股本及相關股東貸款所訂立日期為二零一二年十月三十日之買賣協議
「Uni-Dragon」	指	Uni-Dragon Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之私人公司
「增發權」	指	保華建業根據配售協議向配售代理授出之購股權，據此，配售代理暫定可要求保華建業向承配人按配售價配發及發行額外最多588,235,294股配售股份（總價格為400,000,000港元）及價值1,200,000,000港元之配售可換股債券
「美元」	指	美國法定貨幣美元

附註：就本公告而言，所使用匯率為1美元兌7.8港元。

香港，二零一二年十一月十九日

承董事局命
保華建業集團有限公司
公司秘書
梅靜紅

承董事局命
保華集團有限公司
公司秘書
高曉峰

於本公告日期，保華建業董事局成員如下：

趙雅各工程師， <i>OBE</i> ， <i>JP</i>	：主席（獨立非執行董事）
劉高原先生	：副主席（非執行董事）
陳佛恩先生	：副主席（執行董事）
黃錦昌博士，工程師	：執行董事兼行政總裁
李焯芬教授， <i>SBS</i> ， <i>JP</i>	：獨立非執行董事
布魯士先生	：獨立非執行董事

於本公告日期，保華董事局成員如下：

劉高原先生	：主席兼總裁
陳耀麟先生	：執行董事
陳國強博士	：非執行董事
（陳耀麟先生為替任董事）	
陳樹堅先生	：獨立非執行董事
梁寶榮先生， <i>GBS</i> ， <i>JP</i>	：獨立非執行董事
李昌安先生	：獨立非執行董事
黃麗堅女士	：獨立非執行董事

* 僅供識別