

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，並明確表示概不會就本公佈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。



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)

須予披露交易 投資於合營公司

於二零零五年十一月二十三日，本公司之附屬公司HFL訂立股東協議，以收購該合營公司全部已發行股本之50%權益。於同日，該合營公司訂立買方股東協議，以供其收購買方全部已發行股本之50%權益。

買方與PYIP繼而於同日訂立買賣協議，以收購Linkport（該公司則透過全資附屬公司擁有位於香港九龍觀塘鴻圖道51號之保華企業中心）之全部已發行股本。

根據上市規則第14.06(2)條，投資事項構成本公司之須予披露交易。載有（其中包括）投資事項進一步詳情之通函將於可行情況下盡快寄發予股東。

以供HFL投資於該合營公司之股東協議主要條款概要如下：

協議日期： 二零零五年十一月二十三日

- 協議各方：
- (1) HFL，本公司之全資附屬公司，作為該合營公司股東之一。
 - (2) KLI，作為該合營公司之其他股東。KLI為資本策略投資有限公司（其8.3%權益由德祥企業集團有限公司持有）之全資附屬公司。德祥企業集團有限公司持有保華集團有限公司（繼而持有本公司之64.8%權益）之39.8%權益。資本策略投資有限公司及德祥企業集團有限公司均為其證券於聯交所主板上市之公司。KLI乃投資公司，主要業務為物業投資及證券投資。
 - (3) 該合營公司，根據股東協議成立之合營公司。

總投資額：HFL已支付50美元（相等於390港元）以按面值認購該合營公司之50股股份，佔該合營公司全部已發行股本之50%權益。

HFL對該合營公司之總承擔包括(1) 29,250,000港元用作或建議履行該合營公司根據買方股東協議向買方墊付貸款之責任；(2)向該合營公司提供最多750,000港元以滿足該合營公司之初期營運資金需要；及(3)買方之日常行政開支，乃根據買方股東協議屬該合營公司須按合約支付之開支，連同經該合營公司董事會可能批准而向該合營公司或買方提供之進一步資金。對該合營公司之該等承擔須按HFL於該合營公司之股權比例透過股東貸款之方式支付。

條件： HFL履行股東協議項下之責任須受已取得之有關同意及批准（包括股東批准（如有））所約束。

該合營公司之董事會組成方式： 該合營公司之董事會將包括四名董事，HFL及KLI有權各自委任兩名董事。所有事項須由董事之簡單大多數決定，而任何董事會決議案須至少獲得HFL及KLI各自提名之一名董事批准或根據股東協議規定之其他方式批准方可通過。

成立該合營公司之目的： 成立該合營公司之目的為收購及持有其於買方之投資，而買方則繼而訂立買賣協議，以收購Linkport之全部已發行股本。Linkport為該物業登記擁有人之直接控股公司。

於股東協議日期，該合營公司與雷曼兄弟訂立買方股東協議，以供彼等各自投資於買方全部已發行股本之50%權益。買方與PYIP繼而訂立買賣協議，以收購Linkport之全部已發行股本（連同Linkport應付之所有股東貸款（惟不包括透過尚未償還股東貸款之方式而向PYIP支付之任何遞延代價款項）），代價為780,000,000港元。該代價將由銀行融資、第三方借貸及股東貸款撥付。

該物業（位於香港九龍觀塘鴻圖道51號之保華企業中心）為撥作工業及辦公室用途，總樓面面積約為377,443平方呎。

買方股東協議之主要條款概要如下：

協議日期： 二零零五年十一月二十三日

協議各方： (1) 該合營公司，作為買方股東之一。

- (2) 雷曼兄弟，作為買方之其他股東。就董事於作出一切合理查詢後深知及確信，雷曼兄弟及其最終實益擁有人為獨立第三方，與本公司、本公司或其任何附屬公司之董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自之任何聯繫人士(定義見上市規則)並無關連。

股本及承擔： 於買方股東協議完成後，買方持有100股已發行股份，其中50股已發行股份由該合營公司持有，而50股已發行股份則由雷曼兄弟持有。

該合營公司及雷曼兄弟已同意向買方提供最多60,000,000港元之初期股東貸款，並按買方指示之方式支付。

倘買方於採取一切合理努力就其資金需要而籌集外界銀行或第三方借貸後未能獲得有關借貸，則該合營公司及雷曼兄弟須向買方提供額外貸款，款額為按彼等當時各自於買方之權益百分比之比例提供。

管理： 買方之董事會將包括四名董事。該合營公司及雷曼兄弟有權各自委任兩名董事。

除買方股東協議所述之若干保留事項須獲得董事會全體批准外，所有事項須由買方董事之簡單大多數決定。買方、Linkport及其附屬公司及該物業(須待買賣協議完成方可作實)之日常營運及財政管理將由該合營公司提名之董事(即初期為CSAM)進行，而毋須尋求買方之董事會進一步批准。CSAM須向買方之董事會負責，並可由該合營公司或根據買方股東協議之條款所規定之其他方式取代。

成立買方之
目的：

成立買方之目的為訂立買賣協議，內容為收購Linkport及持有該物業作長期投資。

資金來源

HFL於該合營公司之投資將從內部資源撥付。就編製本集團之綜合財務報表而言，該合營公司預期將被當作共同控制機構。

進行投資事項之理由及利益

本公司為一家國際工程服務集團，核心業務涵蓋四個範疇：建築管理、項目管理、設施管理及建築材料貿易。本公司業務遍及香港、中國及東南亞。透過投資事項，本公司將為應佔該物業25%權益之擁有人。

該物業於過去兩年之使用率極高。截至二零零五年三月三十一日及二零零四年三月三十一日止年度，使用率分別為97%及94%。截至二零零五年三月三十一日及二零零四年三月三十一日止年度自該物業錄得之租金收入分別為49,000,000港元及48,000,000港元。鑒於自該物業錄得極高之租金收入，故董事相信，由於本公司可分享從該物業產生之經常性租金收入及資本增值，故投資事項將為本公司提供財務回報。投資事項之回報預期將增加每股盈利，亦將增強本公司之資產基礎。本公司亦預期可受惠於釐定目前所使用辦公室物業之租金，以抗衡可能增加之租務開支。

董事認為，股東協議之條款乃公平合理及符合本公司及股東之整體利益。

一般事項

於二零零五年一月十七日，本公司之全資附屬公司與該物業之登記擁有人訂立租約。本公司已於二零零四年十一月三十日公佈租約為持續關連交易，並經由股東於二零零四年十二月二十二日舉行之本公司股東特別大會上批准。於買賣協議完成時，租約各方將訂立終止協議以終止租約。隨後，本集團與該物業之登記擁有人將繼而於同日就該等處所訂立若干租約。於訂立租約後，本公司將於需要時遵守上市規則。

根據上市規則第14.06(2)條，投資事項構成本公司之須予披露交易。載有（其中包括）投資事項進一步詳情之通函將於可行情況下盡快寄發予股東。

釋義：

於本公佈內，下列詞語具有下列涵義：

「董事會」	指	本公司董事會；
「CSAM」	指	Capital Strategic Assets Management Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司及資本策略投資有限公司之全資附屬公司；
「本公司」	指	保華建業集團有限公司，於百慕達註冊成立之公司，其證券於聯交所主板上市；
「董事」	指	本公司董事；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「HFL」	指	High Focus Limited，本公司之全資附屬公司，於英屬處女群島註冊成立；
「港元」	指	香港元，香港之法定貨幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；

「獨立第三方」	指	就董事於作出一切合理查詢後深知及確信，為與本公司及其附屬公司、彼等之董事、主要行政人員及主要股東或彼等各自之聯繫人士（該詞彙之定義見上市規則）並無關連之獨立第三方，亦並非本公司之關連人士（該詞彙之定義見上市規則）；
「投資事項」	指	根據股東協議投資於該合營公司；
「該合營公司」	指	Favor Win Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，為根據股東協議成立之合營公司；
「KLI」	指	Kwok Luen International Limited，為資本策略投資有限公司（於百慕達註冊成立之公司及其證券於聯交所主板上市）之全資附屬公司；
「雷曼兄弟」	指	於紐約證券交易所上市之環球投資銀行 Lehman Brothers Holdings Inc 所成立之特定用途企業；
「Linkport」	指	Linkport Holding Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，為保華集團有限公司（於百慕達註冊立之公司及其證券於聯交所主板上市）之全資附屬公司；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「中國」	指	中華人民共和國；

「該等處所」	指	該物業11樓、12樓、16樓、17樓及31樓全層之工場／辦公室、15樓1508-12室、20樓2013室、21樓2105室、2樓234號停車位、3樓2個非固定停車位、5樓501號停車位及地下至6樓31個非固定停車位；
「該物業」	指	位於香港九龍觀塘鴻圖道51號之保華企業中心；
「買方」	指	Gain Resources Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，為根據買方股東協議成立之合營公司；
「買方股東協議」	指	該合營公司、雷曼兄弟及買方於二零零五年十一月二十三日訂立之股東協議，據此該合營公司及雷曼兄弟各自投資於買方全部已發行股本之50%權益；
「PYIP」	指	PYI Properties Group Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司及保華集團有限公司(其證券於聯交所主板上市)之全資附屬公司；
「買賣協議」	指	PYIP與買方於二零零五年十一月二十三日訂立之有條件買賣協議，以收購Linkport之全部已發行股本(連同Linkport應付之所有股東貸款(惟不包括透過尚未償還股東貸款之方式而向PYIP支付之任何遞延代價款項))；
「股東」	指	本公司股東；

「股東協議」	指	該合營公司、KLI及HFL於二零零五年十一月二十三日就KLI及HFL投資於該合營公司訂立之股東協議；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「美元」	指	美國元，美國之法定貨幣；
「%」	指	百分比。

承董事會命
保華建業集團有限公司
公司秘書
梅靜紅

香港，二零零五年十一月二十四日

於本公佈發表日期，本公司之董事如下：

詹伯樂先生， <i>OBE, JP</i>	:	主席（獨立非執行）
劉高原先生	:	副主席（非執行）
黃永灝先生， <i>JP</i>	:	董事總經理
李漢潮先生	:	執行董事
李焯芬教授， <i>SBS, JP</i>	:	獨立非執行董事
Iain Ferguson Bruce先生	:	獨立非執行董事

* 僅供識別

請同時參閱本公布於香港經濟日報刊登的內容。