
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有香港國際建設投資管理集團有限公司股份，應立即將本通函送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函之內容概不負責，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通函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。



香 港 國 際 建 設 投 資 管 理 集 團 有 限 公 司

(於百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號：687)

(1) 有 關 出 售 三 家 項 目 公 司 股 權 之 主 要 及 關 連 交 易 及 (2) 股 東 特 別 大 會 通 告

本公司獨立財務顧問



董事局函件載於本通函第8至25頁。載有獨立董事委員會致獨立股東之推薦意見函件載於本通函第26至27頁。載有獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件載於本通函第28至51頁。

本公司謹訂於二零一七年十二月二十七日(星期三)上午十時正假座香港黃竹坑香葉道2號One Island South 20樓舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-3頁。本通函隨附股東特別大會所用之代表委任表格。不論閣下能否出席股東特別大會，務請盡快按隨附代表委任表格印備之指示填妥該表格，並無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)，並於會上投票，而於此情況下，委任代表之文據將視為已撤回。

二零一七年十二月七日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事局函件	8
獨立董事委員會函件	26
獨立財務顧問函件	28
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 物業估值報告	II-1
附錄三 — 一般資料	III-1
股東特別大會通告	SGM-1

釋 義

在本通函內，除文義另有指示外，下列詞彙具有以下涵義：

「6562 基金」	指	HKICIM Fund III, L.P.，於開曼群島成立之獲豁免有限責任合夥企業
「6562 基金認購協議」	指	BDL III 訂立日期為二零一七年十一月三十日之認購協議，據此，BDL III 同意向 6562 基金現金注資約 594,950,000 港元
「6562 基金認購事項」	指	6562 有限合夥協議及 6562 基金認購協議項下擬進行之交易，其中 BDL III 及 HKICIM GP (III) 分別同意向 6562 基金現金注資約 594,950,000 港元及 38,210,000 港元
「6562 號地塊」	指	位於香港九龍啟德第 1L 區 3 號地盤稱為新九龍內地段第 6562 號之一幅地塊，總地盤面積約為 8,803 平方米，由海航集團的間接附屬公司德廣置業有限公司持有
「6562 有限合夥協議」	指	BDL III 及海實國際(作為有限合夥人) 與 HKICIM (GP) III (作為普通合夥人) 就 6562 基金認購事項訂立日期為二零一七年十一月三十日之經修訂及重列之獲豁免有限合夥協議
「6563 號地塊」	指	位於香港九龍啟德第 1L 區 2 號地盤稱為新九龍內地段第 6563 號之一幅地塊，總地盤面積約為 9,482 平方米，由萬瑋持有
「6564 號地塊」	指	位於香港九龍啟德第 1L 區 1 號地盤稱為新九龍內地段第 6564 號之一幅地塊，總地盤面積約為 7,318 平方米，由雅晉持有
「6565 基金」	指	HKICIM Fund II, L.P.，於開曼群島成立之獲豁免有限責任合夥企業
「6565 基金認購協議」	指	BDL 訂立日期為二零一七年十月十三日之認購協議，據此，BDL 同意向 6565 基金現金注資約 667,700,000 港元

釋 義

「6565 有限合夥協議」	指	BDL 及海實國際(作為有限合夥人)與 HKICIM (GP) II (作為普通合夥人)就 6565 基金認購協議項下擬進行之交易訂立日期為二零一七年十月十三日之經修訂及重列之獲豁免有限合夥協議
「BDL」	指	Benefit Developments Limited，一家根據英屬處女群島法律註冊成立之有限公司，為本公司之直接全資附屬公司及 6565 基金之有限合夥人
「BDL III」	指	Benefit Developments III Limited，一家根據英屬處女群島法律註冊成立之有限公司，為本公司之直接全資附屬公司及 6562 基金的有限合夥人
「董事局」	指	董事局
「佳利威」	指	佳利威有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「長寧頓肯」	指	上海長寧頓肯房地產經紀有限公司，一家於中國成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「本公司」	指	香港國際建設投資管理集團有限公司，一家根據百慕達法律註冊成立之有限公司，其已發行股份在聯交所上市
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	上海出售、瀋陽出售及天津出售
「出售協議」	指	上海出售協議、瀋陽出售協議及天津出售協議
「剛毅」	指	剛毅投資有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

釋 義

「海實國際」	指	海實國際有限公司，一家根據英屬處女群島法律註冊成立之有限公司，為海航集團之附屬公司及6565基金及6562基金之有限合夥人
「HKICIM (GP) II」	指	HKICIM (GP) II Limited，一家根據開曼群島法律註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司及6565基金之普通合夥人
「HKICIM (GP) III」	指	HKICIM (GP) III Limited，一家根據開曼群島法律註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司及6562基金的普通合夥人
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「HNA Finance I」	指	HNA Finance I Co., Ltd.，一家根據安圭拉島法律註冊成立之有限公司，為本公司控股股東
「海航集團」	指	海航集團有限公司，一家根據中國法律成立之公司，為HNA Finance I之控股公司
「海航基礎設施投資」	指	海南海航基礎設施投資集團股份有限公司，一家於中國成立之有限公司，其股份於上海證券交易所上市(股票代碼：600515)，為海航集團之附屬公司
「海航首府投資」	指	海南海航首府投資有限公司，一家於中國成立之有限公司，並為海航集團之附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，為就出售事項向獨立股東提供意見而成立
「獨立財務顧問」	指	力高企業融資有限公司，獲發牌從事證券及期貨條例下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之法團
「獨立股東」	指	除HNA Finance I及其聯繫人以外之股東

釋 義

「最後實際可行日期」	指	二零一七年十二月一日，即本通函付印前確定本通函內所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中期票據計劃」	指	本公司日期為二零一七年四月七日之公告及日期為二零一七年四月十日之上市通告所指之1,000,000,000美元有擔保中期票據計劃
「萬瑋」	指	萬瑋發展有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「萬瑋收購事項」	指	本公司日期為二零一七年三月二十八日之公告及本公司日期為二零一七年四月二十八日之通函所述，萬瑋收購6563號地塊
「萬瑋銀行貸款」	指	本金總額為2,979,000,000港元之計息銀行貸款，由本集團提供擔保及到期日為一年，以為萬瑋收購事項提供資金
「萬瑋銀行貸款協議」	指	由(其中包括)萬瑋(作為借款人)、本公司(作為擔保人)及三間銀行(作為貸款人)就萬瑋銀行貸款所訂立日期為二零一七年六月二日之融資協議及日期為二零一七年六月二十二日之同意函
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「買方」	指	海航首府投資及海航基礎設施投資
「紅光」	指	紅光投資有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「餘下集團」	指	緊隨出售事項完成後之本集團
「供股」	指	按本公司日期為二零一七年五月二十九日之招股章程所載條款進行供股
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「賣方」	指	上海賣方、瀋陽賣方及天津賣方

釋 義

「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司為考慮及酌情批准(其中包括)出售事項而召開之股東特別大會
「上海出售」	指	上海賣方根據上海出售協議向海航首府投資出售泰昇上海之全部股權
「上海出售協議」	指	上海賣方、海航首府投資及泰昇上海就上海出售所訂立日期為二零一七年十一月十三日之股權轉讓協議
「上海賣方」	指	剛毅、長寧頓肯、紅光及佳利威
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「瀋陽出售」	指	瀋陽賣方根據瀋陽出售協議向海航基礎設施投資出售泰昇瀋陽之全部股權
「瀋陽出售協議」	指	瀋陽賣方、海航基礎設施投資及泰昇瀋陽就瀋陽出售所訂立日期為二零一七年十一月十三日之股權轉讓協議
「瀋陽賣方」	指	曜基有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	泰昇上海、泰昇瀋陽及泰昇天津
「天津出售」	指	天津賣方根據天津出售協議向海航首府投資出售泰昇天津之全部股權

釋 義

「天津出售協議」	指	天津賣方、海航首府投資及泰昇天津就天津出售所訂立日期為二零一七年十一月十三日之股權轉讓協議
「天津賣方」	指	興懋有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「雅晉」	指	雅晉集團有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「雅晉收購事項」	指	本公司日期為二零一七年二月七日及二零一七年三月十五日之公告及本公司日期為二零一七年三月十三日之通函所述，雅晉收購 6564 號地塊
「雅晉銀行貸款」	指	本金額為 2,602,000,000 港元之計息銀行貸款，由本集團提供抵押及到期日為一年，以為雅晉收購事項提供部分資金
「雅晉銀行貸款協議」	指	由(其中包括)雅晉(作為借款人)、本公司(作為擔保人)及一間銀行(作為貸款人)就雅晉銀行貸款所訂立日期為二零一七年二月二十日之融資協議
「泰昇地基」	指	泰昇地基(香港)有限公司，一家在香港註冊成立之有限公司，為本公司之直接全資附屬公司
「泰昇上海」	指	泰昇房地產(上海)有限公司，一家於中國成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「泰昇瀋陽」	指	泰昇房地產(瀋陽)有限公司，一家於中國成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「泰昇天津」	指	泰昇房地產開發(天津)有限公司，一家於中國成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司

釋 義

於本通函內，除非文義另有所指，否則「聯繫人」、「緊密聯繫人」、「關連人士」、「附屬公司」及「主要股東」等詞彙具有上市規則所賦予之涵義。

本通函內所載中國實體之英文名稱為其中文名稱之非官方譯名，載於本通函僅供識別。

本通函所載若干數字已作約整調整。因此，以貨幣兌換或百分比等額顯示之數字不一定為該等數字之算術總和。

本通函內任何表格所列總數與個別數額總和之差額乃因約整所致。

就本通函而言，除文義另有規定外，否則人民幣根據人民幣1.00元兌1.18港元的匯率兌換為港元。該匯率及本通函所用匯率僅供說明之用，並不構成任何港元或人民幣金額已經、可能已經或可能會按該匯率或任何其他匯率兌換，甚或完全不能兌換。



香港國際建設投資管理集團有限公司

(於百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號：687)

執行董事：

黃琪珺先生(主席)
趙權先生(副主席兼行政總裁)
馮潮澤先生(副主席)
劉軍春先生(副主席)
穆先義先生
黃泰倫先生
蒙翰廷先生

非執行董事：

鄧竟成先生
鄧傑先生

獨立非執行董事：

范佐浩先生
謝文彬先生
龍子明先生
李傑之先生
梁繼昌先生

敬啟者：

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM11
Bermuda

香港主要營業地點：

香港
黃竹坑
香葉道2號
One Island South 20樓

有關出售三家項目公司股權
之主要及關連交易

I. 緒言

茲提述本公司日期為二零一七年十一月十三日之公告，本公司於該公告內宣佈，於二零一七年十一月十三日，上海賣方、瀋陽賣方及天津賣方(各自為本公司之間接全資附屬

董事局函件

公司)就(其中包括)賣方向買方出售泰昇上海、泰昇瀋陽及泰昇天津之全部股權與(其中包括)海航首府投資及海航基礎設施投資分別訂立上海出售協議、瀋陽出售協議及天津出售協議。上海出售、瀋陽出售及天津出售之總代價分別為人民幣585,800,000元、人民幣762,000,000元及人民幣435,800,000元。

本通函旨在向閣下提供有關出售事項之進一步資料。

II. 出售事項

上海出售協議

日期

二零一七年十一月十三日(交易時段後)

訂約方

賣方： 上海賣方，即：

- (1) 剛毅
- (2) 長寧頓肯
- (3) 紅光
- (4) 佳利威

買方： 海航首府投資

目標： 泰昇上海

所出售之資產

所出售之資產為泰昇上海之全部股權。於最後實際可行日期，泰昇上海由剛毅、長寧頓肯、紅光及佳利威分別持有50%、21.2%、19.9%及8.9%。

泰昇上海為在中國成立之單一項目公司，從事上海之住宅及商業物業開發項目泰欣嘉

董事局函件

園的運營。其收益主要來自住宅物業銷售，其次有小部分來自物業租賃。於二零一七年九月三十日泰欣嘉園之未售出面積詳情載列如下：

- (i) 住宅：約1,046平方米，為兩個空置住宅單位
- (ii) 停車場：11個停車位
- (iii) 商業：約4,761平方米，為(i)13個全部已出租街上零售店舖單位；及(ii)一幢三層高加上地庫的歷史建築物即文化館，其乃作文化與展覽用途之文化館，建築面積約為2,086平方米，已經租出。

於二零一七年九月三十日，該項目並無已預售單位。

根據訂立上海出售協議之前的原來計劃，所有有關未售出的住宅單位及停車位預計於二零一八年年底前售出。

先決條件

上海出售須待以下條件獲達成或(如適用)豁免後，方告完成：

- (i) 上海賣方已根據法律、公司章程及其所訂立之其他協議就訂立上海出售協議及上海出售取得必要內部程序授權及批准，且上海賣方已向海航首府投資遞交證明有關授權及批准之文件副本；
- (ii) 本公司已就上海賣方訂立上海出售協議及其項下擬進行之交易向相關機構(包括聯交所)取得必要批准及於股東特別大會上取得獨立股東批准；
- (iii) 泰昇上海已通過股東決議案及董事局決議案以批准上海出售及委任海航首府投資提名之新董事及法定代表人；
- (iv) 已就上海出售及委任海航首府投資提名之新董事及法定代表人辦理工商登記及備案，已獲頒發新的公司營業執照及向海航首府投資提供新的公司營業執照副本；
- (v) 已就因上海出售導致之企業類型變更向商務部有關部門辦理備案並已向海航首府投資遞交相關確認書副本；

董事局函件

- (vi) 泰昇上海已就訂立上海出售協議及其項下擬進行之交易取得所有第三方同意、監管許可、授權或批准(如適用)，且訂立上海出售協議及其項下擬進行之交易並無導致泰昇上海違反任何適用中國法律；
- (vii) 上海賣方已於各重大方面履行其於上海出售協議項下之責任(包括但不限於完成前的業務經營承諾)；
- (viii) 各項保證於直至上海出售完成日期的每天就當日事實及情況而言於各重大方面屬真實、完整及準確；
- (ix) 上海出售不受中國法律或中國法院、仲裁機構或相關政府部門頒佈之判決、裁決、判定或法庭命令之任何限制、禁制或註銷規限，且不存在對或可能對上海出售造成重大不利影響之未決或潛在訴訟、仲裁、判決、判刑、裁決或法庭命令；及
- (x) 自二零一七年八月三十一日起泰昇上海之業務、財務或其他狀況、運營、業務表現、資產或負債並無重大不利變動。

上海賣方及泰昇上海應盡其所能達成上述條件。海航首府投資可書面豁免以上部分或全部條件(條件(ii)除外)。倘上述條件因上海賣方之行為而無法於二零一七年十二月二十日或之前獲達成或並無獲豁免，海航首府投資可要求上海出售協議之其他訂約方就相關條件進行磋商。除上海出售協議因政府原因終止外，未經協議所有訂約方一致同意，上海出售協議不得終止。

於最後實際可行日期，條件(i)及(vi)已獲達成。

完成

上海出售將於上海出售最後條件獲達成或(如適用)豁免後第三個營業日或協議訂約方(泰昇上海除外)可能協定之有關其他日期完成。

於上海出售完成時，本公司將不再持有泰昇上海之任何權益且泰昇上海將不再為本公司之附屬公司。

代價

海航首府投資根據上海出售協議應付之代價為人民幣585,800,000元(相當於約691,200,000港元)。

董事局函件

上海出售協議項下代價應由海航首府投資按以下方式以現金支付予上海賣方：

- (i) 代價之 50% 應於上海出售完成日期支付予上海賣方；及
- (ii) 剩餘代價應於上海出售完成日期後第 180 日支付予上海賣方(或倘該日為法定假日，則為緊接該日前之營業日)。

上海出售協議之代價及條款乃由訂約方經參考(其中包括)泰昇上海於二零一七年八月三十一日之未經審核資產淨值 456,000,000 港元、泰昇上海所持泰欣嘉園未售物業之估值(即該項目下住宅及商業單位以及停車位的未售出面積)，以及泰昇上海於二零一七年九月三十日之經調整資產淨值(相當於泰昇上海之未經審核資產淨值與泰昇上海所持泰欣嘉園未售出物業之估值盈餘總金額) 558,500,000 港元，按正常商業條款公平磋商釐定。威格斯資產評估顧問有限公司對該物業於二零一七年九月三十日所作估值約為人民幣 298,600,000 元。

瀋陽出售協議

日期

二零一七年十一月十三日(交易時段後)

訂約方

賣方： 瀋陽賣方

買方： 海航基礎設施投資

目標： 泰昇瀋陽

所出售之資產

所出售之資產為泰昇瀋陽之全部股權，於最後實際可行日期，泰昇瀋陽由瀋陽賣方持有。

泰昇瀋陽為在中國成立之單一項目公司，從事瀋陽之住宅及商業物業開發項目泰和龍

董事局函件

庭的運營。其收益主要來自住宅物業銷售。於二零一七年九月三十日泰和龍庭之未售出及已預售面積詳情載列如下：

- (i) 住宅：約44,739平方米，為93個總建築面積為12,083平方米之已預售住宅單位及189個總建築面積為32,656平方米之未售空置住宅單位
- (ii) 停車場：49個已預售停車位及839個未售停車位
- (iii) 商業：約62,344平方米，包括一個已預售儲藏室、一個未售出空置購物商場及一幢未售出11層寫字樓(截至最後實際可行日期，寫字樓並未劃分單位，但計劃每層分為12個每個約120平方米單位，其中約278平方米相當於約3個單位已由泰昇瀋陽佔用作為其寫字樓，另共約1,482平方米相當於約12個單位已經出租)

當銷售協議已簽署單位即被視為已預售單位，而有關單位尚未交付予相關買家。於二零一七年九月三十日，泰和龍庭之所有已預售單位已完成建設，預計所有該等已預售單位將於二零一八年底交付(惟根據相關協議，須待買方全數支付購買價後方可交付)。

根據訂立瀋陽出售協議之前的原來計劃，(i)所有有關未售出的住宅單位及停車位預計分別於二零一八年及二零一九年的年底售出；(ii)寫字樓內所有單位計劃出租(惟有如前述披露泰昇瀋陽預留作寫字樓的面積除外)；及(iii)購物商場的使用則在考慮之中，因應瀋陽零售市場較為疲弱及購物商場供應過剩，預期不會很快開始營業。

泰和龍庭之可銷售總建築面積約為179,561平方米，其中約60,827平方米已於二零一七年九月三十日售出(特澄清說明，不包括任何已預售面積)，售出住宅單位、停車位及儲藏室分別佔57,772平方米、2,135平方米及920平方米。

除了上述物業開發項目，泰昇瀋陽亦於另一個樓盤持有兩個總建築面積約234平方米之住宅單位，由泰昇瀋陽佔用作員工宿舍。

先決條件

瀋陽出售須待以下條件獲達成或(如適用)豁免後，方告完成：

- (i) 瀋陽賣方已根據法律、公司章程及其所訂立之其他協議就訂立瀋陽出售協議及瀋陽出售取得必要內部程序授權及批准，且瀋陽賣方已向海航基礎設施投資遞交證明有關授權及批准之文件副本；

董事局函件

- (ii) 本公司已就瀋陽賣方訂立瀋陽出售協議及其項下擬進行之交易向相關機構(包括聯交所)取得必要批准及於股東特別大會上取得獨立股東批准；
- (iii) 泰昇瀋陽已通過股東決議案及董事局決議案以批准瀋陽出售及委任海航基礎設施投資提名之新董事及法定代表人；
- (iv) 已就瀋陽出售及委任海航基礎設施投資提名之新董事及法定代表人辦理工商登記及備案，已獲頒發新的公司營業執照及向海航基礎設施投資提供新的公司營業執照副本；
- (v) 已就因瀋陽出售導致之企業類型變更向商務部有關部門辦理備案並已向海航基礎設施投資遞交相關確認書副本；
- (vi) 泰昇瀋陽已就訂立瀋陽出售協議及其項下擬進行之交易取得所有第三方同意、監管許可、授權或批准(如適用)，且訂立瀋陽出售協議及其項下擬進行之交易並無導致泰昇瀋陽違反任何適用中國法律；
- (vii) 瀋陽賣方已於各重大方面履行其於瀋陽出售協議項下之責任(包括但不限於完成前的業務經營承諾)；
- (viii) 各項保證於直至瀋陽出售完成日期的每天就當日事實及情況而言於各重大方面屬真實、完整及準確；
- (ix) 瀋陽出售不受中國法律或中國法院、仲裁機構或相關政府部門頒佈之判決、裁決、判定或法庭命令之任何限制、禁制或註銷規限，且不存在對或可能對瀋陽出售造成重大不利影響之未決或潛在訴訟、仲裁、判決、判刑、裁決或法庭命令；及
- (x) 自二零一七年八月三十一日起泰昇瀋陽之業務、財務或其他狀況、運營、業務表現、資產或負債並無重大不利變動。

瀋陽賣方及泰昇瀋陽應盡其所能達成上述先決條件。海航基礎設施投資可書面豁免以上部分或全部條件(條件(ii)除外)。倘上述條件因瀋陽賣方之行為而無法於二零一七年十二

董事局函件

月二十日或之前獲達成或並無獲豁免，海航基礎設施投資可要求瀋陽出售協議之其他訂約方就相關條件進行磋商。除瀋陽出售協議因政府原因終止外，未經協議所有訂約方一致同意，瀋陽出售協議不得終止。

於最後實際可行日期，條件(i)及(vi)已獲達成。

完成

瀋陽出售將於瀋陽出售最後條件獲達成或(如適用)豁免後第三個營業日或協議訂約方(泰昇瀋陽除外)可能協定之有關其他日期完成。

於瀋陽出售完成時，本公司將不再持有泰昇瀋陽之任何權益且泰昇瀋陽將不再為本公司之附屬公司。

代價

海航基礎設施投資根據瀋陽出售協議應付之代價為人民幣762,000,000元(相當於約899,000,000港元)。

瀋陽出售協議項下代價應由海航基礎設施投資按以下方式以現金支付予瀋陽賣方：

- (i) 代價之50%應於瀋陽出售完成日期支付予瀋陽賣方；及
- (ii) 剩餘代價應於瀋陽出售完成日期後第180日支付予瀋陽賣方(或倘該日為法定假日，則為緊接該日前之營業日)。

瀋陽出售協議之代價及條款乃由訂約方經參考(其中包括)泰昇瀋陽於二零一七年八月三十一日之未經審核資產淨值803,000,000港元、泰昇瀋陽所持泰和龍庭未售及已預售物業之估值(即該項目下住宅及商業單位以及停車位的未售及已預售面積)，以及泰昇瀋陽於二零一七年九月三十日之經調整資產淨值(相當於泰昇瀋陽之未經審核資產淨值與泰昇瀋陽所持泰和龍庭未售出及已預售物業之估值盈餘總金額)856,300,000港元，按正常商業條款公平磋商釐定。威格斯資產評估顧問有限公司對該物業於二零一七年九月三十日所作估值約為人民幣1,207,500,000元。

天津出售協議

日期

二零一七年十一月十三日(交易時段後)

訂約方

賣方：天津賣方
買方：海航首府投資
目標：泰昇天津

所出售之資產

所出售之資產為泰昇天津之全部股權，於最後實際可行日期，泰昇天津由天津賣方持有。

泰昇天津為在中國成立之單一項目公司，從事天津之住宅及商業物業開發項目泰悅豪庭的運營。其收益主要來自住宅物業銷售。於二零一七年九月三十日泰悅豪庭之未售出面積詳情載列如下：

- (i) 停車場：24個停車位
- (ii) 商業：約3,945平方米，為泰昇天津持有作其寫字樓之一個商業單位、一個空置零售店舖單位及一個會所。

於二零一七年九月三十日，該項目並無已預售單位。

根據訂立天津出售協議之前的原來計劃，(i)所有有關未售出的停車位預計於二零一八年年底前售出；(ii)尚餘空置零售店舖計劃出租；及(iii)商業單位及會所保留其現有用途。

泰悅豪庭之可銷售總建築面積約為86,684平方米，其中約81,940平方米已於二零一七年九月三十日售出，已售住宅單位及停車位分別佔73,139平方米及8,801平方米。

先決條件

天津出售須待以下條件獲達成或(如適用)豁免後，方告完成：

- (i) 天津賣方已根據法律、公司章程及其所訂立之其他協議就訂立天津出售協議及天津出售取得必要內部程序授權及批准，且天津賣方已向海航首府投資遞交證明有關授權及批准之文件副本；

董事局函件

- (ii) 本公司已就天津賣方訂立天津出售協議及其項下擬進行之交易向相關機構(包括聯交所)取得必要批准及於股東特別大會上取得獨立股東批准；
- (iii) 泰昇天津已通過股東決議案及董事局決議案以批准天津出售及委任海航首府投資提名之新董事及法定代表人；
- (iv) 已就天津出售及委任海航首府投資提名之新董事及法定代表人辦理工商登記及備案，已獲頒發新的公司營業執照及向海航首府投資提供新的公司營業執照副本；
- (v) 已就因天津出售導致之企業類型變更向商務部有關部門辦理備案並已向海航首府投資遞交相關確認書副本；
- (vi) 泰昇天津已就訂立天津出售協議及其項下擬進行之交易取得所有第三方同意、監管許可、授權或批准(如適用)，且訂立天津出售協議及其項下擬進行之交易並無導致泰昇天津違反任何適用中國法律；
- (vii) 天津賣方已於各重大方面履行其於天津出售協議項下之責任(包括但不限於完成前的業務經營承諾)；
- (viii) 各項保證於直至天津出售完成日期的每天就當日事實及情況而言於各重大方面屬真實、完整及準確；
- (ix) 天津出售不受中國法律或中國法院、仲裁機構或相關政府部門頒佈之判決、裁決、判定或法庭命令之任何限制、禁制或註銷規限，且不存在對或可能對天津出售造成重大不利影響之未決或潛在訴訟、仲裁、判決、判刑、裁決或法庭命令；及
- (x) 自二零一七年八月三十一日起泰昇天津之業務、財務或其他狀況、運營、業務表現、資產或負債並無重大不利變動。

天津賣方及泰昇天津應盡其所能達成上述條件。海航首府投資可書面豁免以上部分或全部條件(條件(ii)除外)。倘上述條件因天津賣方之行為而無法於二零一七年十二月二十日

董事局函件

或之前獲達成或並無獲豁免，海航首府投資可要求天津出售協議之其他訂約方就相關條件進行磋商。除天津出售協議因政府原因終止外，未經協議所有訂約方一致同意，天津出售協議不得終止。

於最後實際可行日期，條件(i)及(vi)已獲達成。

完成

天津出售將於天津出售最後條件獲達成或(如適用)豁免後第三個營業日或協議訂約方(泰昇天津除外)可能協定之有關其他日期完成。

於天津出售完成時，本公司將不再持有泰昇天津之任何權益且泰昇天津將不再為本公司之附屬公司。

代價

海航首府投資根據天津出售協議應付之代價為人民幣435,800,000元(相當於約514,200,000港元)。

天津出售協議項下代價應由海航首府投資按以下方式以現金支付予天津賣方：

- (i) 代價之50%應於天津出售完成日期支付予天津賣方；及
- (ii) 天津出售之剩餘代價應於完成日期後第180日支付予天津賣方(或倘該日為法定假日，則為緊接該日前之營業日)。

天津出售協議之代價及條款乃由訂約方經參考(其中包括)泰昇天津於二零一七年八月三十一日之未經審核資產淨值423,000,000港元、泰昇天津所持泰悅豪庭未售物業之估值(即該項目下商業單位及停車位的未售出面積)，以及泰昇天津於二零一七年九月三十日之經調整資產淨值(相當於泰昇天津之未經審核資產淨值與泰昇天津所持泰悅豪庭未售出物業之估值盈餘總金額)477,800,000港元，按正常商業條款公平磋商釐定。威格斯資產評估顧問有限公司對該等物業於二零一七年九月三十日所作估值約為人民幣75,100,000元。

上海出售、瀋陽出售及天津出售毋須待其中一項完成後方能作實。

董事局函件

目標公司之財務資料

泰昇上海、泰昇瀋陽及泰昇天津於二零一七年八月三十一日之未經審核資產淨值分別為456,000,000港元、803,000,000港元及423,000,000港元。

各目標公司於下文所示財務期間應佔之除稅及非經常性項目前及除稅及非經常性項目後未經審核溢利或虧損淨額載列如下：

	泰昇上海 (百萬港元)	泰昇瀋陽 (百萬港元)	泰昇天津 (百萬港元)
截至二零一六年三月三十一日			
止財政年度除稅及非經常性項目 前溢利／(虧損)淨額	391	(17)	233
截至二零一六年三月三十一日			
止財政年度除稅及非經常性項目 後溢利／(虧損)淨額	189	(17)	119
截至二零一六年十二月三十一日			
止九個月除稅及非經常性項目 前溢利／(虧損)淨額(附註)	46	(13)	320
截至二零一六年十二月三十一日			
止九個月除稅及非經常性項目 後溢利／(虧損)淨額(附註)	14	(13)	147

附註：如本公司日期為二零一六年九月二十日之公告所載，本公司之財政年度年結日(及因此其附屬公司)已由三月三十一日變更為十二月三十一日。

出售事項之財務影響

預期本公司將自上海出售錄得除稅前估計收益(未經審核)約294,000,000港元，經計及(其中包括)海航首府投資就上海出售應付之代價與泰昇上海於二零一七年八月三十一日之未經審核資產淨值，以本公司經審核財務報表將錄得之最終收益為準，因泰昇上海之資產淨值自二零一七年八月三十一日以來可能出現變動，或上述估計收益可能出現其他調整。

預期本公司將自瀋陽出售錄得除稅前估計收益(未經審核)約162,000,000港元，經計及(其中包括)海航基礎設施投資就瀋陽出售應付之代價與泰昇瀋陽於二零一七年八月三十一日之未經審核資產淨值，以本公司經審核財務報表將錄得之最終收益為準，因泰昇瀋陽之資產淨值自二零一七年八月三十一日以來可能出現變動，或上述估計收益可能出現其他調整。

預期本公司將自天津出售錄得除稅前估計收益(未經審核)約118,000,000港元，經計及(其中包括)海航首府投資就天津出售應付之代價與泰昇天津於二零一七年八月三十一日之

董事局函件

未經審核資產淨值，以本公司經審核財務報表將錄得之最終收益為準，因泰昇天津之資產淨值自二零一七年八月三十一日以來可能出現變動，或上述估計收益可能出現其他調整。

有關各項出售事項估計收益的計算方法詳情，請參閱下表(附註)：

	上海出售 (千港元)	瀋陽出售 (千港元)	天津出售 (千港元)
相關出售事項之代價	691,244	899,160	514,244
減：相關目標公司於二零一七年 八月三十一日之資產淨值	(456,143)	(803,485)	(423,263)
加：因抵銷綜合入賬而產生之調整	1,489	61,281	476
加：解除匯兌及其他儲備	59,002	6,844	27,917
減：法律及專業費用	(1,344)	(1,344)	(1,344)
估計除稅前收益	<u>294,247</u>	<u>162,456</u>	<u>118,030</u>

附註：估計採用之匯率為人民幣1.00元兌1.18港元。此匯率僅用於估計，並不構成任何金額乃按、應已按或可按上述匯率或任何其他匯率兌換或轉換之聲明。

進行出售事項之理由及裨益

董事局認為，出售事項為本公司有效變現目標公司於中國所持三個物業發展項目之回報及產生現金以支持本集團之增長及發展提供良機。同時，本公司將為了本公司及股東整體利益繼續尋求各種商機。

於二零一七年十月三十一日，本集團有(i)現金及銀行結餘約2,876,500,000港元，其中約53,800,000港元予以質押以獲得銀行融資或用途受限制；(ii)關於本集團物業發展項目的建築工程已訂約資本承擔總額約72,600,000港元；及(iii)銀行借款總額約5,918,700,000港

董事局函件

元，有關詳情載於本通函附錄一。於最後實際可行日期，已訂約資本承擔總額、截至二零一八年十二月三十一日止年度預計資本開支，以及6563號地塊及6564號地塊之預計資本開支總額如下：

	於最後實際 可行日期已 訂約資本 承擔總額 (港元)	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度預計 資本開支 (港元)	於最後實際 可行日期預計 資本開支總額 (港元)
6563號地塊	35,400,000	360,000,000	2,760,000,000
6564號地塊	36,800,000	355,000,000	2,230,000,000

由於本集團並不急需透過出售事項應付其資金需求，本公司認為，經考慮目標公司所持物業之現時市值及中國物業市場前景，為了改善本集團現金狀況、減低其在中國物業投資方面之市場風險，以及增加營運財務之靈活性，將目標公司之項目回報變現乃符合本公司及其股東整體之商業利益。

本公司擬將2,100,600,000港元之估計出售事項所得款項總淨額其中(i)約570,000,000港元用於償還銀行貸款及支付銀行貸款利息及財務費用(本集團擬續新其餘將分別於二零一八年二月、二零一八年三月及二零一八年六月到期之銀行貸款。倘本集團未能續新該等貸款，本公司將會考慮以其他融資來源(包括向其他金融機構借取的再融資貸款)償還該等貸款)；(ii)約350,000,000港元撥作6563號地塊及6564號地塊之物業發展項目之資金；(iii)約630,000,000港元投資於6562號地塊物業發展項目(如本公司日期為二零一七年十一月三十日之公告所披露，透過投資於6562基金)；(iv)約180,000,000港元支付營運開支；及(v)餘額約370,600,000港元撥作日後為促進本集團主要業務所物色之商機之資金。於最後實際可行日期，除6562號地塊之項目外，本公司並無可投資該等所得款項之其他特定商機。

如本公司日期分別為二零一七年十月十三日之公告及二零一七年十一月四日之通函所披露，本集團同意向6565基金注資合共約728,000,000港元。於最後實際可行日期，本集團已動用本集團內部資源，向6565基金全數注入該項資金。

董事(包括獨立非執行董事)認為，出售協議及出售事項之條款屬公平合理、按正常商業條款及於本集團一般及日常業務過程中訂立及符合本公司及其股東之整體利益。

III. 有關本集團之資料

本公司為一家根據百慕達法律註冊成立之有限公司，並為一家投資控股公司。本集團之主要業務包括在香港從事物業發展、地基打樁及地盤勘查以及物業投資及管理。

IV. 有關賣方之資料

剛毅為一家於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司，其主營業務為投資控股。

長寧頓肯為一家於中國成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司，其主營業務為物業諮詢。

紅光為一家於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司，其主營業務為投資控股。

佳利威為一家於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司，其主營業務為投資控股。

瀋陽賣方為一家於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司，其主營業務為投資控股。

天津賣方為一家於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司，其主營業務為投資控股。

本公司目前對於賣方在緊隨出售事項完成以後並無業務計劃，本公司會考慮於出售事項完成當日起 12 個月以後將賣方解散。

V. 有關買方之資料

海航首府投資為一家於中國成立之有限公司，其主營業務為投資管理、投資諮詢、企業管理諮詢、營銷策劃及會展服務(不包括旅行社業務)。

海航基礎設施投資為一家於中國成立之有限公司，其股份於上海證券交易所上市(股票代碼：600515)，其主營業務為建設工程及房地產項目管理及諮詢、投資可行性研究、房地產項目營銷及銷售、房地產銷售及信息諮詢服務、房屋搬遷服務、房地產中介諮詢服務、機場項目投資、機場改造、機場營運管理與國內外航空運輸有關的地面服務、機場管理諮詢服務、倉儲業(非危險品)及國內外航空運輸的技術合作及諮詢服務。

各買方均為海航集團之附屬公司，而海航集團乃由海南交管控股有限公司擁有70%權益。海南交管控股有限公司乃由盛唐發展(洋浦)有限公司擁有50%權益而盛唐發展(洋浦)有限公司乃由海南省慈航公益基金會(「基金會」)擁有65%權益。基金會委員會成員由基金會之業務主管單位(即海南省民政廳)、理事會、發起人及主要捐贈人(即海南航空股份有限公司工會委員會)共同提名。

VI. 上市規則之涵義

由於根據上市規則有關出售事項(合併計算)之一項或多項適用百分比率超過25%但該等百分比率均非75%或以上，根據上市規則第十四章，出售協議項下擬進行之交易構成本公司之一項主要交易，因此須遵守申報、公告及股東批准規定。

於出售協議日期，各買方均為海航集團之附屬公司，海航集團則為本公司控股股東HNA Finance I之控股公司。因此，根據上市規則第十四A章，各買方均為本公司之關連人士且出售協議項下擬進行之交易構成本公司之關連交易，須遵守申報、公告及獨立股東批准規定。

VII. 其他資料

由全體獨立非執行董事(即范佐浩先生、謝文彬先生、龍子明先生、李傑之先生及梁繼昌先生)組成之獨立董事委員會已告成立，以就出售事項是否符合本公司及股東之整體利益及是否按正常商業條款及於本集團一般及日常業務過程中訂立及就股東而言是否屬公平合理向獨立股東提供意見。

力高企業融資有限公司已獲本公司委任為獨立財務顧問，以就出售事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

HNA Finance I向董事局提名之董事黃琪琚先生、趙權先生、劉軍春先生、穆先義先生、黃泰倫先生、蒙翰廷先生、鄧竟成先生及鄧傑先生各自應就考慮及批准出售事項之董事局決議案放棄投票，以避免利益衝突之嫌。於考慮及批准出售事項之董事局會議上，HNA Finance I向董事局提名之董事已就批准出售事項之決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無其他董事於出售事項擁有任何重大權益，且無其他董事須就考慮及批准出售事項之董事局決議案放棄投票。

董事局函件

本公司將召開股東特別大會以考慮及酌情批准出售事項。HNA Finance I及其聯繫人(其於最後實際可行日期合共持有2,540,222,144股股份之權益，佔已發行股份約74.66%)應於股東特別大會上就與出售事項有關之決議案放棄投票。除上文所披露者外，經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東於出售事項擁有重大權益或須於股東特別大會上就批准出售事項之決議案放棄投票。

VIII. 股東特別大會

本公司謹訂於二零一七年十二月二十七日(星期三)上午十時正假座香港黃竹坑香葉道2號One Island South 20樓舉行股東特別大會以考慮及酌情批准出售事項，大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-3頁。

本通函隨附股東特別大會所用之代表委任表格。不論閣下能否出席股東特別大會，務請盡快按隨附代表委任表格印備之指示填妥該表格，並無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)，並於會上投票，而於此情況下，委任代表之文據將視為已撤回。

IX. 推薦意見

注意到及經考慮「出售事項之理由及裨益」一節所載理由後，董事(包括獨立非執行董事(其經考慮獨立財務顧問之意見後之意見已載於本通函))認為，出售事項之條款屬公平合理，而出售事項乃按正常商業條款及於本集團一般及日常業務過程中訂立，符合本公司及其股東之整體利益。

因此，董事(包括已考慮獨立財務顧問之意見之獨立非執行董事)建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈以批准出售事項之決議案。謹請閣下於決定如何就擬於股東特別大會提呈之決議案投票前閱讀上述獨立董事委員會函件及獨立財務顧問函件。

董 事 局 函 件

X. 其他資料

謹請閣下垂注本通函附錄所載其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事局命
香港國際建設投資管理集團有限公司
主席
黃琪瑯
謹啟

二零一七年十二月七日

以下為獨立董事委員會函件全文，當中載有其就出售事項致獨立股東之推薦建議。



香港國際建設投資管理集團有限公司

(於百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號：687)

敬啟者：

有關出售三家項目公司股權之主要及關連交易

吾等提述本公司日期為二零一七年十二月七日之通函(「通函」)，本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事局委任，以考慮出售事項及就出售事項之條款是否屬公平及合理、是否按正常或更佳商業條款及於本集團一般及日常業務過程中訂立及是否符合本公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見。

吾等謹請閣下垂注本通函第8至25頁所載董事局函件及本通函第28至51頁所載獨立財務顧問意見函件。

經考慮(其中包括)獨立財務顧問意見函件所載獨立財務顧問考慮之主要因素及理由以及其意見，吾等認為出售事項之條款對獨立股東而言屬公平及合理，及出售事項乃按正常商業條款及於本集團一般及日常業務過程中訂立，符合本公司及股東之整體利益。

獨立董事委員會函件

因此，吾等建議獨立股東投票贊成批准出售事項之決議案，其詳情載於通函第SGM-1至SGM-3頁之股東特別大會通告。

此致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

獨立非執行董事

范佐浩先生 謝文彬先生

龍子明先生 李傑之先生 梁繼昌先生

謹啟

二零一七年十二月七日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問力高企業融資有限公司向獨立董事委員會及獨立股東發出之意見函件全文，經編製以供載入本通函，載列其就出售事項條款及其項下擬進行交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見。



敬啟者：

有關出售三家項目公司股權 之主要及關連交易

緒言

吾等茲提述吾等就出售事項及其項下擬進行之交易獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，有關詳情載於 貴公司於二零一七年十二月七日致股東之通函（「**通函**」，本函件為其中一部分）所載「董事局函件」（「**董事局函件**」）內。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零一七年十一月十三日（交易時段後），上海賣方、瀋陽賣方及天津賣方（各自為 貴公司之全資附屬公司）就（其中包括）賣方向買方出售泰昇上海、泰昇瀋陽及泰昇天津之全部股權與海航首府投資及海航基礎設施投資（視情況而定）分別訂立上海出售協議、瀋陽出售協議及天津出售協議。上海出售、瀋陽出售及天津出售之總代價分別為人民幣 585,800,000 元、人民幣 762,000,000 元及人民幣 435,800,000 元（「**代價**」）。

獨立財務顧問函件

由於根據上市規則有關出售事項(合併計算)之一項或多項適用百分比率超過25%但該等百分比率均非75%或以上，根據上市規則第十四章，出售協議項下擬進行之交易構成 貴公司之一項主要交易，因此須遵守申報、公告及股東批准規定。

於最後實際可行日期，各買方均為海航集團之附屬公司，海航集團則為 貴公司控股股東HNA Finance I之控股公司。因此，根據上市規則第十四A章，各買方均為 貴公司之關連人士且出售協議項下擬進行之交易構成 貴公司之關連交易，須遵守申報、公告及獨立股東批准規定。

由全體獨立非執行董事(即范佐浩先生、謝文彬先生、龍子明先生、李傑之先生及梁繼昌先生)組成之獨立董事委員會已告成立，以就出售事項之條款是否屬正常商業條款及於 貴集團一般及日常業務過程中訂立，及就獨立股東而言是否公平合理，及出售事項是否符合 貴公司及股東之整體利益，向獨立股東提供意見，並就將於股東特別大會上提呈以批准出售事項及其項下擬進行之交易之相關決議案進行投票向獨立股東提供意見。作為獨立財務顧問，吾等之職責為就此向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

於最後實際可行日期，除為有關成立6565基金及6562基金的須予披露交易及關連交易擔任 貴公司獨立財務顧問(「該等委聘」)(有關詳情載於 貴公司日期為二零一七年十月十三日、二零一七年十月十六日及二零一七年十一月三十日之公告內)，力高企業融資有限公司與 貴公司或買方及彼等各自之任何聯繫人之間並無可合理視作與力高企業融資有限公司之獨立性有關之任何關係或利益。於過去兩年，除該等委聘外， 貴集團與力高企業融資有限公司並無任何委聘關係。除因本次委任吾等作為獨立財務顧問及該等委聘而已付或應付予吾等之正常專業費用外，概無使吾等曾經從 貴公司或買方收取任何費用或利益之安排。因此，吾等符合資格就出售事項及其項下擬進行之交易提供獨立意見。

意見基準

於達致吾等之意見及建議時，吾等倚賴(i)通函所載或提述之資料及事實；(ii) 貴集團及其顧問所提供之資料；(iii)董事及 貴集團管理層(「管理層」)所發表之意見及聲明；及(iv)吾等對相關公開資料之審閱。吾等已假設吾等獲提供之一切資料及向吾等發表或通函所載或提述之聲明及意見，於通函日期在各方面均為真實、準確及完整，並可加以依賴。吾

獨立財務顧問函件

等亦已假設通函所載之一切陳述及所作出或提述之聲明於作出時直至最後實際可行日期均屬真實，且董事及管理層之信念、意見及意向之所有該等陳述及通函所載或提述之該等陳述乃經審慎適當查詢後合理作出。吾等並無理由懷疑董事、管理層及／或 貴公司顧問向吾等提供之資料及聲明之真實性、準確性及完整性。吾等亦已向董事尋求，並獲確認通函所提供及提述之資料並無隱瞞或遺漏任何重大事實，且董事及管理層向吾等提供之所有資料或聲明於作出時在各方面均為真實、準確、完整及並無誤導成份，且直至通函日期為止仍繼續如此。

吾等認為，吾等已審閱目前可供查閱之充足資料，以達致知情意見，並為吾等依賴通函所載資料之準確性提供合理依據，從而為吾等之推薦意見提供合理基礎。然而，吾等並無對董事以及管理層所提供之資料、所作出之聲明或所表達之意見進行任何獨立核實，亦無對 貴公司、買方或任何其附屬公司及聯繫人之業務、事務、營運、財務狀況或未來前景以及根據出售事項及其項下擬進行之交易將予出售之公司及資產進行任何形式之深入調查。

所考慮主要因素及理由

於達致吾等之推薦意見時，吾等曾考慮下列主要因素及理由：

1. 進行出售事項之背景及理由

1.1 有關 貴集團之資料

貴公司為一家根據百慕達法律註冊成立之有限公司，並為一家投資控股公司。 貴集團之主要業務包括在香港從事物業發展、地基打樁及地盤勘查以及物業投資及管理。 貴集團為長久立足於香港地基打樁行業之企業，並在中國參與位於上海、天津及瀋陽之住宅項目之物業開發。 貴集團亦推行利用其在中國物業發展業務之經驗擴大其香港物業發展業務之策略。股份自一九九一年起於聯交所上市。海航集團透過其附屬公司於二零一六年六月三十日收購 貴公司之控股權益。

獨立財務顧問函件

財務分析

下表概述 貴公司截至二零一六年三月三十一日止年度及截至二零一六年十二月三十一日止九個月以及截至二零一六年九月三十日及二零一七年六月三十日止六個月之綜合收益表及分部業務(摘錄自其截至二零一六年十二月三十一日止九個月之年報(「二零一六年年報」))以及其截至二零一七年六月三十日止六個月之中期報告(「二零一七年中期報告」):

	截至		截至	截至
	二零一七年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)	二零一六年 九月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)	二零一六年 十二月 三十一日 止九個月 (附註) 千港元 (經審核)	二零一六年 三月 三十一日 止年度 千港元 (經審核)
收益	1,834,973	1,966,962	3,030,560	4,057,316
毛利	142,519	425,528	575,517	924,973
貴公司普通股股東應佔溢利	54,440	46,018	134,050	396,874
			中國	
	地基打樁 千港元	物業發展 千港元	其他 千港元	總計 千港元
截至二零一七年六月三十日				
止六個月(未經審核)				
分部收益	1,465,360	354,613	27,147	1,847,120
分部溢利/(虧損)	120,973	44,242	(49,688)	115,527
截至二零一六年九月三十日				
止六個月(未經審核)				
分部收益	1,289,719	666,628	18,625	1,974,972
分部溢利/(虧損)	191,616	258,765	(53,288)	397,093
截至二零一六年十二月三十一日				
止九個月(附註)(經審核)				
分部收益	2,125,395	892,896	30,521	3,048,812
分部溢利/(虧損)	274,707	322,172	(78,305)	518,574
截至二零一六年三月三十一日				
止年度(經審核)				
分部收益	3,023,767	963,859	195,253	4,182,879
分部溢利	394,605	515,014	38,439	948,058

附註：自二零一六年十二月三十一日起，貴公司之財政年度年結日已由三月三十一日變更為十二月三十一日。

獨立財務顧問函件

截至二零一六年十二月三十一日止九個月之分部收益總額約為3,049,000,000港元，較截至二零一六年三月三十一日止年度約4,183,000,000港元減少約27.1%。據管理層所告知，減少主要是由於財政年結日由三月三十一日變更為十二月三十一日後截至二零一六年十二月三十一日止九個月之業績及截至二零一六年三月三十一日止年度出售 貴公司附屬公司之一次性收益約115,000,000港元所致。截至二零一六年十二月三十一日止九個月及截至二零一六年三月三十一日止年度，地基打樁分部是 貴集團之最大分部，分別貢獻 貴集團分部收益總額約69.7%及72.3%，而中國物業發展分部分別貢獻約29.3%及23.0%。

截至二零一七年六月三十日止六個月之分部收益總額約為1,847,000,000港元，儘管地基打樁分部所得收益增加約13.6%，但較截至二零一六年九月三十日止六個月略微減少約6.5%。該減少主要歸因於物業發展所得收益減少約46.8%。截至二零一七年六月三十日及二零一六年九月三十日止六個月，地基打樁分部仍為 貴集團之最大分部，分別貢獻 貴集團分部收益總額約79.3%及65.3%，而物業發展分部分別貢獻約19.2%及33.8%。吾等注意到中國物業發展分部的分部收益及分部溢利自截至二零一六年三月三十一日止年度起均一直呈下跌趨勢。

下表概述於二零一六年三月三十一日、二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日之綜合財務狀況表(摘錄自二零一六年年報及二零一七年中期報告)：

	於二零一七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一六年 十二月三十一日 千港元 (經審核)	於二零一六年 三月三十一日 千港元 (經審核)
總資產	19,264,302	5,526,957	5,608,055
總負債	7,064,055	2,567,227	2,830,863
流動資產淨值	11,855,520	2,830,351	3,012,621
貴公司普通股股東應佔權益	12,200,233	2,949,371	2,688,403

總資產由二零一六年十二月三十一日約5,500,000,000港元大幅增至二零一七年六月三十日19,300,000,000港元。於二零一七年上半年， 貴集團已多元化其業務營運，並透過以合共代價約13,000,000,000港元收購位於香港啟德之6563號地塊及6564號地塊，將其業務擴大至包括在香港進行更重大物業投資及發展。其後於二零一七年六月， 貴公司已

完成供股，所得款項淨額約為9,250,000,000港元，其中約6,931,000,000港元用於抵銷來自HNA Finance I之股東貸款及約312,000,000港元用於償還 貴集團截至二零一七年六月三十日之銀行貸款。因此，於二零一七年六月三十日， 貴公司普通股股東應佔權益增至約12,200,000,000港元。

1.2 有關目標公司之資料

根據出售事項予以出售之資產為泰昇上海、泰昇瀋陽及泰昇天津之全部股權，有關該等公司的背景資料載列如下：

泰昇上海

泰昇上海為在中國成立之單一項目公司，主要從事上海之住宅及商業物業開發項目泰欣嘉園的運營。其收益主要來自住宅物業銷售，其次是物業租賃。

泰昇上海於二零零三年購入用作開發其物業項目之土地，並已於二零零六年取得有關物業之預售批准。物業項目於二零零八年至二零一零年期間分階段竣工。

泰欣嘉園可售單位總數載列如下：

- (i) 住宅： 約142,571平方米
- (ii) 停車場： 404個停車位
- (iii) 商業： 約4,761平方米，為(i)13個全部已出租街上零售店舖單位；及(ii)一幢三層高加上地庫的歷史建築物，其乃作文化與展覽用途之文化館，建築面積約為2,086平方米

根據管理層的意見，由預售起至上海出售協議日期期間，泰昇上海一直進行銷售可售住宅單位及停車位的推銷工作。管理層有意通過上海出售實現剩餘可售單位的收益。

於二零一七年九月三十日泰欣嘉園之未售面積詳情載列如下：

- (i) 住宅： 約1,046平方米，為兩個空置單位
- (ii) 停車場： 11個停車位
- (iii) 商業： 約4,761平方米，為(i)13個全部已出租街上零售店舖單位；及(ii)一幢三層高加上地庫的歷史建築物，其乃作文化與展覽用途之文化館，建築面積約為2,086平方米，已經租出

於二零一七年九月三十日，該項目並無已預售單位。

獨立財務顧問函件

於二零一七年九月三十日，所有商業面積已經出租。根據泰昇上海截至二零一七年九月三十日止九個月的管理層賬目，每月租金收入約為人民幣520,000元，已折算為年率化租金收入約人民幣6,300,000元。

根據訂立上海出售協議以前的原來計劃，所有有關未售出的住宅單位及停車位預計於二零一八年年底前售出。

於最後實際可行日期，泰昇上海由剛毅、長寧頓肯、紅光及佳利威分別持有50%、21.2%、19.9%及8.9%

泰昇瀋陽

泰昇瀋陽為在中國成立之單一項目公司，主要從事瀋陽之住宅及商業物業開發項目泰和龍庭的運營。其收益主要來自住宅物業銷售。

泰昇瀋陽於二零一一年購入用作開發其物業項目之土地，並已於二零一五年取得有關物業之預售批准。物業項目於二零一六年竣工。

泰和龍庭可售單位總數載列如下：

- (i) 住宅： 約102,510平方米
- (ii) 停車場： 1,033個停車位
- (iii) 商業： 約63,264平方米，包括一個購物商場、一幢寫字樓及87間儲藏室

根據管理層的意見，由預售起至瀋陽出售協議日期期間，泰昇瀋陽一直進行銷售可售單位的推銷工作。管理層有意通過瀋陽出售實現剩餘可售單位的收益。

於二零一七年九月三十日泰和龍庭之未售及已預售面積詳情載列如下：

- (i) 住宅： 約44,739平方米，為93個總建築面積為12,083平方米之已預售住宅單位及189個總建築面積為32,656平方米之未售空置住宅單位
- (ii) 停車場： 49個已預售停車位及839個未售停車位
- (iii) 商業： 約62,344平方米，包括一個已預售儲藏室、一個未售出空置購物商場及一幢未售出11層寫字樓(截至最後實際可行日期，寫字樓並未劃分單位，但計劃每層分為12個每個約120平方米單位，其中約278平方米相當於約3個單位已由泰昇瀋陽佔用作為其寫字樓，另共約1,482平方米相當於約12個單位已經出租)

獨立財務顧問函件

當銷售協議已簽署單位即被視為預售單位，而有關單位尚未交付予相關買家。於二零一七年九月三十日，泰和龍庭之所有預售單位已完成建設，預計所有該等預售單位將於二零一八年底前交付(惟根據相關協議，須待買方全數支付購買價後方可交付)。

根據訂立瀋陽出售協議以前的原來計劃，(i)所有有關未售出的住宅單位及停車位預計分別於二零一八年及二零一九年的年底前售出；(ii)寫字樓內單位計劃出租；及(iii)購物商場的使用則在考慮之中，因應瀋陽零售市場較為疲弱及購物商場供應過剩，預期不會很快開始營業。

泰和龍庭之可銷售總建築面積約為179,561平方米，其中約60,827平方米已於二零一七年九月三十日售出(特澄清說明，不包括任何已預售面積)，售出住宅單位、停車位及儲藏室分別佔57,772平方米、2,135平方米及920平方米。

除了上述物業開發項目，泰昇瀋陽亦於另一個樓盤持有兩個總建築面積約234平方米之住宅單位，由泰昇瀋陽佔用作員工宿舍。

於最後實際可行日期，泰昇瀋陽由瀋陽賣方全資擁有。

泰昇天津

泰昇天津為在中國成立之單一項目公司，主要從事天津之住宅及商業物業開發項目泰悅豪庭的運營。其收益主要來自住宅物業銷售。

泰昇天津於二零零四年購入用作開發其物業項目之土地，並已於二零一零年成功取得有關物業之預售批准。物業項目於二零一二年竣工。

泰悅豪庭可售單位總數載列如下：

- (i) 住宅： 約73,139平方米
- (ii) 停車場： 294個停車位
- (iii) 商業： 約3,945平方米，為泰昇天津持有作其寫字樓之一個商業單位、一個空置零售店舖單位及一個會所

根據管理層的意見，由預售起至天津出售協議日期期間，泰昇天津一直進行銷售可售住宅單位及停車位的推銷工作。管理層有意通過天津出售實現剩餘可售單位的收益。

獨立財務顧問函件

於二零一七年九月三十日泰悅豪庭之未售面積詳情載列如下：

- (i) 停車場： 24個停車位
- (ii) 商業： 約3,945平方米，為一個泰昇天津持作為其辦公室之商業單位、一個空置零售商舖單位及一個會所

於二零一七年九月三十日，該項目並無已預售單位。

根據訂立天津出售協議以前的原來計劃，(i)所有有關未售出的停車位預計於二零一八年年底前售出；(ii)尚餘空置零售店舖計劃出租；及(iii)商業單位及會所保留其現有用途。

泰悅豪庭之可銷售總建築面積約為86,684平方米，其中約81,940平方米已於二零一七年九月三十日售出，已售住宅單位及停車位分別佔73,139平方米及8,801平方米。

於最後實際可行日期，泰昇天津由天津賣方全資擁有。

目標公司之財務資料

泰昇上海、泰昇瀋陽及泰昇天津於二零一七年八月三十一日之未經審核資產淨值分別約為456,000,000港元、803,000,000港元及423,000,000港元。泰昇上海、泰昇瀋陽及泰昇天津於二零一七年九月三十日之未經審核資產淨值分別約為445,000,000港元、798,000,000港元及422,000,000港元。

泰昇上海、泰昇瀋陽及泰昇天津主要從銷售物業賺取收入，收入一少部分來自商業樓宇租賃。各目標公司於下文所示財務期間應佔之除稅及非經常性項目前及除稅及非經常性項目後未經審核溢利或虧損淨額載列如下：

	泰昇上海 (百萬港元)	泰昇瀋陽 (百萬港元)	泰昇天津 (百萬港元)
截至二零一六年三月三十一日			
止財政年度除稅及非經常性項目 前溢利／(虧損)淨額	391	(17)	233
截至二零一六年三月三十一日			
止財政年度除稅及非經常性項目 後溢利／(虧損)淨額	189	(17)	119
截至二零一六年十二月三十一日			
止九個月除稅及非經常性項目 前溢利／(虧損)淨額(附註)	46	(13)	320
截至二零一六年十二月三十一日			
止九個月除稅及非經常性項目 後溢利／(虧損)淨額(附註)	14	(13)	147

附註：如 貴公司日期為二零一六年九月二十日之公告所載， 貴公司之財政年度年結日(及因此其附屬公司)已由三月三十一日變更為十二月三十一日。

1.3 有關買方之資料

海航首府投資為一家於中國成立之有限公司，其主營業務為投資管理、投資諮詢、企業管理諮詢、營銷策劃及會展服務(不包括旅行社業務)。

海航基礎設施投資為一家於中國成立之有限公司，其股份於上海證券交易所上市(股票代碼：600515)，其主營業務為建設工程及房地產項目管理及諮詢、投資可行性研究、房地產項目營銷及銷售、房地產銷售及信息諮詢服務、房屋搬遷服務、房地產中介諮詢服務、機場項目投資、機場改造、機場運營管理與國內外航空運輸有關的地面服務、機場管理諮詢服務、倉儲業(非危險品)及國內外航空運輸業務的技術合作及諮詢服務。

買方之財務資料

下表概述買方截至二零一七年九月三十日止九個月之綜合收益表及綜合財務狀況表，乃分別摘錄自海航首府投資之管理賬目及海航基礎設施投資二零一七年第三季度報告：

截至二零一七年九月三十日止九個月

	海航首府投資 人民幣千元 (未經審核)	海航基礎 設施投資 人民幣千元 (未經審核)
收益	—	7,698,665
貴公司普通股股東應佔溢利／(虧損)	(140)	1,500,291

於二零一七年九月三十日

	海航首府投資 人民幣千元 (未經審核)	海航基礎 設施投資 人民幣千元 (未經審核)
總資產	220,538	90,456,623
現金及等同現金項目	53	16,090,288
資產淨值	219,841	44,328,122

吾等注意到，海航基礎設施投資於截至二零一七年九月三十日止九個月錄得溢利，並有足夠的現金及等同現金項目支付瀋陽出售的代價。就上海出售及天津出售而言，根據管理層的意見，海航實業集團有限公司為海航首府投資之間接控股公司，於二零一六十二月三十一日之資產總值約為人民幣252,000,000,000元，已確認其將於有需要時為海航首府投資提供財務支援。

1.4 目標公司主要業務地點的房地產市場展望

吾等已對上海、瀋陽及天津房地產市場進行了研究，並得知上海、瀋陽及天津政府已就該等中國房地產市場實施各種降溫措施，包括但不限於限制購買、限制房貸及限制銷售。

(i) 上海

限制當地戶籍居民家庭只能購買和擁有最多兩個住房物業，而單身成年人則只有資格購買和擁有一個住房物業。此外，上海市政府已分別就首次購房者及非首次購房者設立了35%及50%的最低購房首付款比例要求。

(ii) 瀋陽

瀋陽政府對非首次購房者實行限制銷售。在瀋陽主要地區購買額外住房的當地戶籍居民家庭限於5年內出售或轉讓住房。

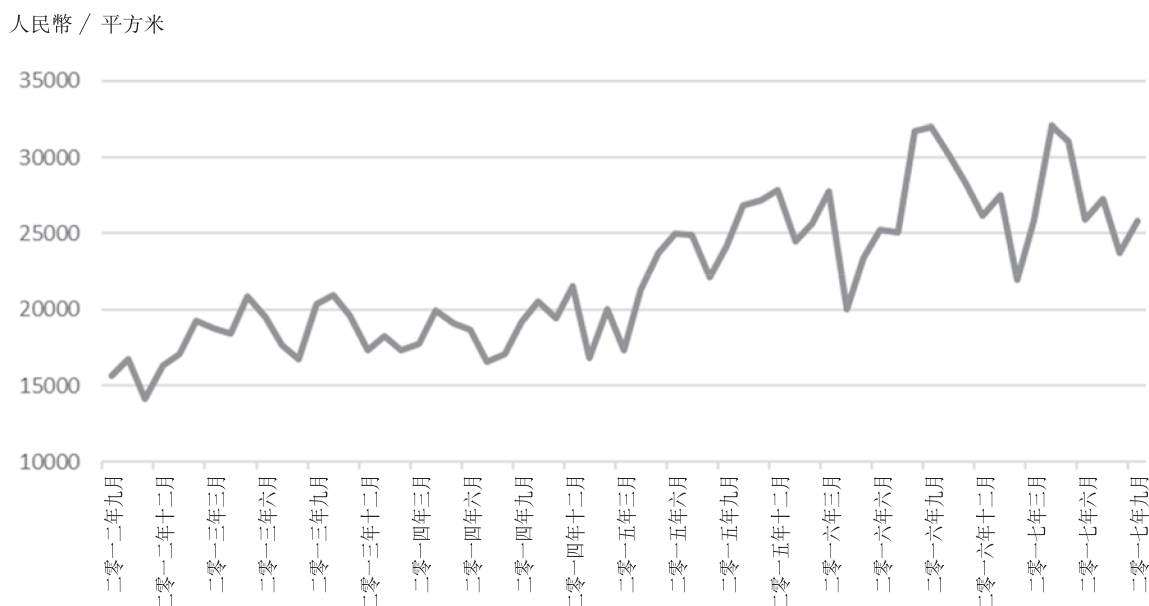
(iii) 天津

天津政府已分別就天津主要地區的首次購房者及非首次購房者設立了35%及50%的最低購房首付款比例要求。如非當地戶籍居民家庭已擁有一套住房，則僅限於天津主要地區購買住房。

以下所載為上海、瀋陽及天津於二零一二年九月至二零一七年九月的房價走勢：

(i) 上海

上海平均房價

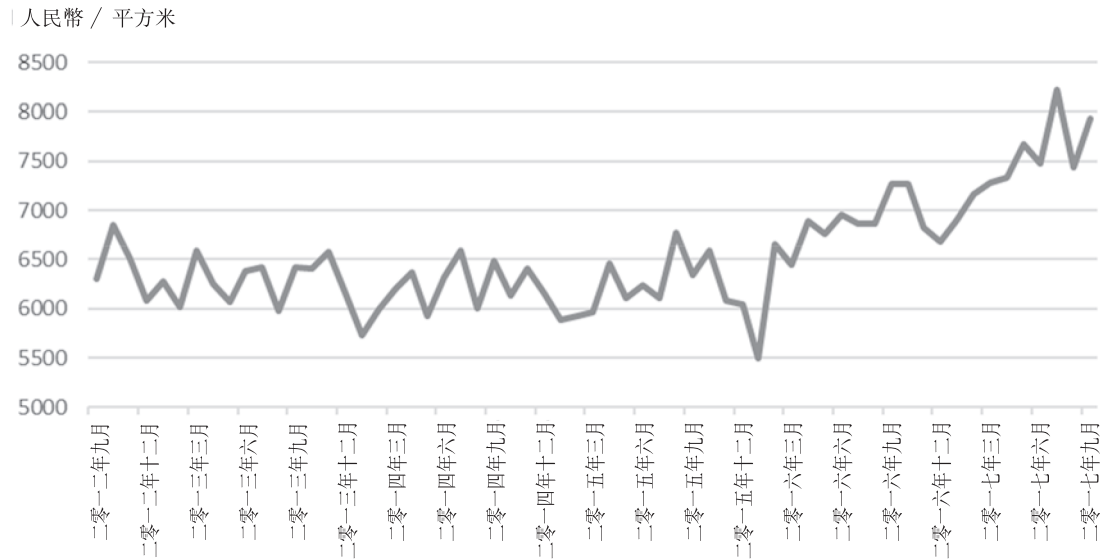


資料來源：湯森路透

如上圖所示，二零一七年，上海平均房價經歷大幅波動，二零一七年四月錄得最高房價每平方米人民幣32,091元，而二零一七年二月錄得最低房價每平方米人民幣21,922元，相當於兩個月內房價由底位回升約46.4%。二零一七年九月的房價進一步跌至每平方米人民幣25,793元，較二零一七年四月下跌19.6%。與二零一六年平均房價每平方米人民幣26,666元及二零一七年一月平均房價約每平方米人民幣27,509元相比，二零一七年九月約每平方米人民幣25,793元的房價亦分別下跌約3.3%及6.2%。

(ii) 瀋陽

瀋陽平均房價

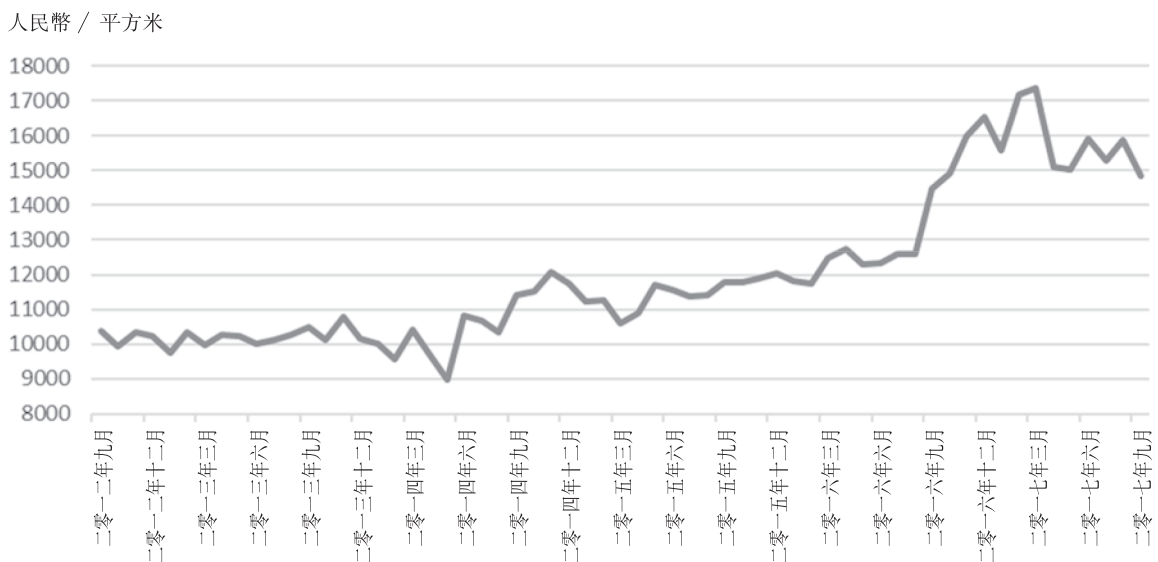


資料來源：湯森路透

與上海的房價比較，二零一七年瀋陽的房價相對穩定，二零一七年七月錄得最高房價每平方米人民幣8,215元，而二零一七年一月錄得最低房價每平方米人民幣6,901元。房價由二零一六年的平均價格每平方米人民幣6,749元及二零一七年一月的平均價格每平方米人民幣6,901元逐步上升至二零一七年九月的每平方米人民幣7,934元，分別上升約17.6%及15.0%。

(iii) 天津

天津平均房價



資料來源：湯森路透

獨立財務顧問函件

二零一七年天津的房價亦相對穩定，二零一七年三月錄得最高房價每平方米人民幣17,366元，而二零一七年九月錄得最低房價每平方米人民幣14,825元。與二零一六年的平均房價每平方米人民幣13,378元及二零一七年一月的平均房價約每平方米人民幣15,572元比較，二零一七年九月的房價約為每平方米人民幣14,825元，分別上升約10.8%及下跌4.8%。

近年中國房地產市場呈現增長趨勢。然而，上海、瀋陽及天津二零一七年的房價數據及中國政府就房地產市場採取的降溫措施為房地產市場帶來不確定性。因此，吾等認為上海、瀋陽及天津之房地產市場前景保持謹慎態度。

1.5 進行出售事項之理由及裨益

誠如董事局函件所披露，董事局認為，出售事項為 貴公司有效變現目標公司於中國所持三個物業發展項目之回報及產生現金以支持 貴集團之增長及發展提供良機。同時， 貴公司將為了 貴公司及股東整體利益繼續尋求各種商機。於二零一七年十月三十一日， 貴集團有(i)現金及銀行結餘約2,876,500,000港元，其中約53,800,000港元予以質押以獲得銀行融資或用途受限制；(ii)關於 貴集團物業發展項目的建築工程已訂約資本承擔總額約72,600,000港元；及(iii)銀行借款總額約5,918,700,000港元，有關詳情載於通函附錄一。於最後實際可行日期，已訂約資本承擔總額、截至二零一八年十二月三十一日止年度預計資本開支，以及6563號地塊及6564號地塊之預計資本開支總額如下：

	於最後實際 可行日期已 訂約資本 承擔總額 (港元)	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度預計 資本開支 (港元)	於最後實際 可行日期 預計資本 開支總額 (港元)
6563號地塊	35,400,000	360,000,000	2,760,000,000
6564號地塊	36,800,000	355,000,000	2,230,000,000

鑒於(i) 貴集團於二零一七年十月三十一日有現金及銀行結餘約2,876,500,000港元；(ii)如本通函附錄一「營運資金充足率」一段所披露， 貴公司並無接獲向 貴集團提供融資之機構指示或知會終止與 貴集團合作，且董事深信，如無不可預見之情況， 貴集團將能夠於總額達5,581,000,000港元之雅晉銀行貸款及萬瑋銀行貸款各自到期日前續新該等貸款；(iii)據管理層所告知，於最後實際可行日期，如 貴公司日期為二零一七年十月十三日之公告所詳述，向基金之注資約728,000,000港元(「6565投資」)已完成及結清；及(iv)於二

獨立財務顧問函件

零一七年十月三十一日之現金及銀行結餘(扣除6565投資後)仍能夠滿足下文所述所得款項擬定用途，貴集團並不急需為應付其資金需求而進行出售事項。貴公司認為，經考慮目標公司所持物業之現時市值及中國物業市場前景，為了減低貴公司在中國物業投資方面之市場風險、改善貴集團之現金狀況及增加營運財務之靈活性，將目標公司之項目回報變現乃符合貴公司及其股東整體之商業利益。

如董事局函件所披露及據管理層所告知，貴公司擬將2,100,600,000港元之估計出售事項所得款項總淨額其中(i)約570,000,000港元用於償還銀行貸款及支付銀行貸款利息及財務費用(貴集團擬續新其餘將分別於二零一八年二月、二零一八年三月及二零一八年六月到期之銀行貸款。倘貴集團未能續新該等貸款，貴公司將會考慮以其他融資來源(包括向其他金融機構借取的再融資貸款)償還該等貸款)；(ii)約350,000,000港元撥作6563號地塊及6564號地塊之物業發展項目之資金；(iii)約630,000,000港元投資於6562號地塊物業發展項目(如貴公司日期為二零一七年十一月三十日之公告所披露，透過投資於6562基金)；(iv)約180,000,000港元支付營運開支；及(v)餘額約370,600,000港元撥作日後為促進貴集團主要業務所物色之商機之資金。於最後實際可行日期，除6562號地塊之項目外，貴公司並無可投資該等所得款項之其他特定商機。就吾等與管理層之進一步討論，吾等注意到，上述所得款項擬定用途之分配特意為了應付貴集團之財務需要(包括償還銀行貸款、就發展6563號地塊及6564號地塊之資本開支、為發展6562號地塊及結付即將產生之營運開支而注資於6562基金)，而從代價所得之款項將可進一步改善貴集團之現金狀況及財力，使貴集團擁有更雄厚財務資源可撥付在這方面業務運作之資金。

誠如二零一七年年中期報告所述，貴集團將繼續進行其現有業務發展，亦將繼續維持審慎投資策略並致力加強其股東回報。誠如董事所確認，在考慮有關潛在回報及風險後，貴公司將繼續在中國尋求其他物業發展機會。吾等已就進行出售事項之理由及裨益與管理層進行討論，並且經考慮(i)貴集團分別於二零一零年、二零一二年及二零一六年竣工位於上海、天津及瀋陽之房地產開發項目之前景；(ii)對上海、天津及瀋陽之房地產市場前景保持謹慎態度；(iii)於出售事項完成後所實現之除稅前估計收益約為575,000,000港元；(iv)代價所得款項將改善貴集團之整體流動資金及資本資源；及(v)貴集團近期在香港房地產開發市場的發展，吾等認同董事之意見，認為出售事項及據此擬進行之交易將為貴集團提供即時從位於該等地點之房地產開發業務實現收益，以及消除市場風險之機會。因此，吾等認為出售事項符合貴公司及股東之整體利益。

2. 出售協議之主要條款

於二零一七年十一月十三日(交易時段後)，上海賣方、瀋陽賣方及天津賣方(各自為貴公司之全資附屬公司)就(其中包括)賣方向買方出售泰昇上海、泰昇瀋陽及泰昇天津之全部股權與(其中包括)海航首府投資及海航基礎設施投資分別訂立上海出售協議、瀋陽出售協議及天津出售協議。上海出售、瀋陽出售及天津出售之代價分別為人民幣585,800,000元、人民幣762,000,000元及人民幣435,800,000元。

2.1 代價

出售協議項下代價應由買方按以下方式以現金支付予賣方：

- (i) 代價之50%應於完成日期支付予賣方；及
- (ii) 剩餘代價應於完成日期後第180日支付予賣方(或倘該日為法定假日，則為緊接該日前之營業日)。

出售協議之代價及條款乃由訂約方經參考(其中包括)目標公司於二零一七年八月三十一日之資產淨值、目標公司所持物業開發項目未售及已預售物業估值及目標公司於二零一七年九月三十日之經調整資產淨值(「估值」)後根據正常商業條款公平磋商釐定。

我們已就釐定代價之相關基準與管理層進行討論，吾等了解到，上海出售、瀋陽出售及天津出售各自之代價乃由賣方與買方經參考各個開發項目未售及已預售物業各自之資產淨值及經估值調整後之資產淨值後公平磋商釐定。

誠如董事局函件所披露，泰昇上海、泰昇瀋陽及泰昇天津於二零一七年八月三十一日之未經審核資產淨值分別約為456,000,000港元、803,000,000港元及423,000,000港元，主要包括開發項目之尚未出售部分、自行佔用物業及投資物業(「物業」)的成本分別約人民幣204,600,000元(相等於約242,800,000港元)、人民幣1,361,900,000元(相等於約1,615,900,000港元)及人民幣34,100,000元(相等於約40,500,000港元)。目標公司之資產淨值與物業之成本之間之差額主要指與有關公司之現金及現金等值項目及往來賬目。

鑑於目標公司之主要資產為物業及目標公司之歷史收益及溢利並不能反映其日後業績表現，為評估代價是否公平合理，吾等之分析側重於目標公司所持有之物業之市值，乃以

估值師(定義見下文)編製日期為二零一七年九月三十日之估值為依據,並於經計及估值與目標公司之開發項目於二零一七年九月三十日之成本之間之差額後重新評估目標公司之資產淨值(「重估資產淨值」)。

估值

吾等已審閱通函附錄一所載有關就目標公司所持有之物業權益(「標的物業」)進行估值而編製之估值報告(「估值報告」)。標的物業乃由 貴公司所委任之獨立物業估值師(「估值師」)威格斯資產評估顧問有限公司進行估值。下文載列摘錄自估值報告之若干主要資料概要。

(i) 估值師之經驗及委聘

吾等已就其在評估中國相似房地產權益方面之經驗及獨立性與估值師進行會談。根據吾等與估值師之會談,吾等了解到估值師是一家知名獨立物業估值公司,已為在(其中包括)中國擁有物業權益的多間上市公司完成大量估值任務。吾等亦了解到,估值師之估值團隊的總估值師在中國估值方面擁有逾23年取得資格後的工作經驗,以及相關估值團隊成員擁有6至30年不等的估值經驗。

吾等亦已審閱估值師委聘函的條款,並注意到其委聘目的為就標的物業編製一份估值報告,並向 貴公司提供估值意見。委任函亦載有獨立估值師進行的估值典型的標準估值範圍。估值師亦確認其並無擁有會引起利益衝突之任何重大關連或牽連關係並提供客觀公正之估值。工作範圍並無受到可能對估值師在估值報告中作出保證的程度構成不利影響的任何限制。吾等得知估值師主要透過管理層查詢進行其盡職審查且開展其自身研究,並已依賴透過其自身研究取得之公開資料以及管理層提供之財務資料。吾等獲估值師告知其已假設該等資料屬真實、完整及準確,並已在未予核實的情況下採納該等資料。估值師已於二零一七年十一月十四日及十五日透過其專業估值師團隊視察標的物業。

基於上述者,吾等信納就估值報告而言,估值師負責人已具備進行估值之相關資格及充足經驗,且委聘乃按正常商業條款進行且估值師之工作範圍對進行估值而言屬恰當。

(ii) 估值方法

如估值報告所披露,估值師已假設相關政府部門已經或將會在並無繁苛條件或不適當時間延誤的情況下就發展計劃授出一切同意、批准及許可,且發展項目的設計及建造均符

合當地規劃規定，並已經獲得相關部門批准。於達致估值師之意見時，估值師已採納直接比較法，對有關市場上可取得的可資比較銷售證據的資料進行參考，亦已考慮到所增加的建設成本以及完成發展項目以反映已完成開發項目的質量所需增加的成本。如與估值師所討論，估值師確認上述估值方法屬釐定持有中國房地產權益之項目公司之價值之公認方法。

基於上述者，吾等已與估值師討論採用直接比較法對標的物業進行估值之理據。根據估值師之意見，直接比較法是評估中國房地產權益市值最為恰當之估值方法。同時，吾等已與估值師討論對標的物業估值時之其他方法(包括成本法及收入法)。根據估值師之意見，(i) 成本法僅在並無市場參數時使用，但本例並非如此；及(ii) 收入法須對現金流時間作出部份假設及預測，受不確定因素影響。吾等從估值師獲悉，參考市場上可資比較情況而對相似類別之中國房地產權益進行評估屬市場慣例。因此，吾等同意估值師意見，即直接比較法對標的物業進行估值屬恰當。

經考慮估值師就標的物業估值選擇採納估值方法的理由後，吾等認為，所採用估值方法以確定標的物業於二零一七年九月三十日之市值屬合理及可接受。

(iii) 估值基準及假設

估值師採用直接比較法得出標的物業之市值。

誠如估值師所告知，其通過收集及分析位於標的物業鄰近地區之市場可比較近期交易來開始估值過程。已收集可比較案例屆時會作出調整以反映可資比較案例與標的物業在(其中包括)地點、交易日期、土地用途、土地使用期限、土地面積及鄰近基礎設施方面之差別。

吾等已與估值師討論彼等就市場可比較案例進行之選擇工作。吾等認為市場可比較案例之選擇基準(包括就反映所選擇可比較案例與目標公司持有之物業之間差別而考慮之各項因素)就確定評估價值而言屬合理及相關。此外，估值師亦已告知，於進行各標的物業之估值時，彼等已遵守(i) 香港測量師學會刊發之「香港測量師學會物業估值標準(二零一二年版本)」及特許測量師學會刊發之「特許測量師學會估價—二零一七年全球標準」；及(ii) 上市規則第五章及第12項應用指引所載規定。經計及上述者，吾等認為上文所討論估值師就標的物業估值採用之估值方法連同基準及假設屬合理且符合市場慣例。

獨立財務顧問函件

(iv) 評估代價

下表載列有關目標公司於二零一七年九月三十日之資產淨值及標的物業於二零一七年九月三十日之估值盈餘以及代價之詳情：

	標的物業於		經調整 資產淨值	代價	溢價／(折讓) (%)
	於二零一七年 九月三十日 之資產淨值 (人民幣百萬元) (a)	二零一七年 九月三十日 之估值盈餘 (人民幣百萬元) (b)			
			(c) = (a) + (b)	(d)	((d) - (c))/(c)
泰昇上海	379.2	94.0	473.3	585.8	23.8
泰昇瀋陽	680.4	45.3	725.7	762	5.0
泰昇天津	359.5	45.4	404.9	435.8	7.6
合計	1,419.1	184.7	1,603.9	1,783.6	11.2

如上文所述，代價約人民幣1,783,600,000元較目標公司之經調整資產淨值約人民幣1,603,900,000元有約11.2%之溢價。鑒於(i)代價較目標公司之經調整資產淨值有溢價；及(ii)如上文所討論，估值師在確定標的物業之公平值時所採納之估值方法及基準及假設合理可行，吾等認為釐定基準及因而代價屬公平合理。

2.2 市場可比較分析

為就出售協議之條款(尤其是付款期限)之公平性及合理性,吾等已(據吾等所知及所悉)找出二零一七年八月一日至出售協議日期(即出售協議訂立前約三個月期間)(吾等認為屬適當,可反映可資比較交易之近期市場統計數字)主要從事物業開發行業之聯交所上市公司(「可資比較對象」)所進行有關涉及中國物業權益交易之42份公告(吾等認為此屬詳盡及完整)。吾等分析之詳情載於下表:

公告日期	公司(股份代號)	概約代價 (百萬港元) (附註)	付款期限
二零一七年 十月三十日	新嶺域(集團)有限公司(542)	175	完成後或公告日期 起2個月
二零一七年 十月二十七日	New World Development Company Limited (新世界發展有限公司)(17)	2,183	完成後
二零一七年 十月二十三日	SOHO中國有限公司(410)	3,486	完成後
二零一七年 十月二十日	中國海外發展有限公司(688)	224	完成後15日
二零一七年 十月十七日	Jingrui Holdings Limited (景瑞控股有限公司)(1862)	203	公告日期後75日
二零一七年 十月十一日	裕田中國發展有限公司(313)	270	並無披露
二零一七年 十月十一日	中民築友科技集團有限公司(726)	41	公告日期後15日
二零一七年 九月三十日	瑞安房地產有限公司(272)	3,471	完成後15日
二零一七年 九月二十九日	Jingrui Holdings Limited (景瑞控股有限公司)(1862)	35	完成後5個營業日
二零一七年 九月二十九日	首創置業股份有限公司(2868)	18	簽訂協議後 5個營業日
二零一七年 九月二十七日	正恒國際控股有限公司(185)	1,061	完成後
二零一七年 九月二十七日	合生創展集團有限公司(754)	4,325	完成後2個營業日
二零一七年 九月二十七日	Jingrui Holdings Limited (景瑞控股有限公司)(1862)	1,576	公告日期後64日
二零一七年 九月二十六日	雅居樂集團控股有限公司(3383)	4,366	完成後180日
二零一七年 九月二十六日	萬達酒店發展有限公司(169)	878	完成後365日

獨立財務顧問函件

公告日期	公司(股份代號)	概約代價 (百萬港元) (附註)	付款期限
二零一七年 九月二十二日	天山發展(控股)有限公司(2118)	117	完成後2個營業日
二零一七年 九月二十一日	中國奧園地產集團股份 有限公司(3883)	931	完成後2個營業日
二零一七年 九月二十日	毅德國際控股有限公司(1396)	581	簽訂協議後6個月
二零一七年 九月十七日	辰興發展控股有限公司(2286)	173	完成後3個營業日
二零一七年 九月十五日	當代置業(中國)有限公司(1107)	1,829	於公告日期前 已支付
二零一七年 九月十五日	建發國際投資集團有限公司(1908)	2,032	公告日期後7日
二零一七年 九月十一日	上海證大房地產有限公司(755)	258	完成後10個營業日
二零一七年 九月十一日	Jingrui Holdings Limited (景瑞控股有限公司)(1862)	683	完成後5個營業日
二零一七年 九月八日	招商局置地有限公司(978)	380	並無披露
二零一七年 九月七日	尖沙咀置業集團有限公司(247)	10,510	協議日期後150日
二零一七年 八月三十一日	越秀地產股份有限公司(123)	235	協議生效日期 起15個營業日
二零一七年 八月三十一日	國瑞置業有限公司(2329)	276	完成後30日
二零一七年 八月三十日	綠地香港控股有限公司(337)	794	公告日期後30日
二零一七年 八月二十五日	中國金茂控股集團有限公司(817)	2,604	完成後15個營業日
二零一七年 八月二十四日	建發國際投資集團有限公司(1908)	970	完成後
二零一七年 八月二十三日	建業地產股份有限公司(832)	713	公告日期後495日
二零一七年 八月十八日	珠光控股集團有限公司(1176)	31	公告日期後28日
二零一七年 八月十七日	建發國際投資集團有限公司(1908)	517	完成後5個工作日
二零一七年 八月十六日	當代置業(中國)有限公司(1107)	553	公告日期後318日
二零一七年 八月十五日	萊蒙國際集團有限公司(3688)	12,593	首次完成條件日期 後6個月

獨立財務顧問函件

公告日期	公司(股份代號)	概約代價 (百萬港元) (附註)	付款期限
二零一七年 八月十四日	朗詩綠色地產有限公司(106)	314.4	完成後1個營業日
二零一七年 八月十四日	朗詩綠色地產有限公司(106)	1,276.8	協議日期後5個營業日
二零一七年 八月十一日	新嶺域(集團)有限公司(542)	175	完成後
二零一七年 八月十日	毅德國際控股有限公司(1396)	234	公告日期後233日
二零一七年 八月七日	中國奧園地產集團股份有限公司 (3883)	925	完成後10個營業日
二零一七年 八月三日	建發國際投資集團有限公司(1908)	162	並無披露
二零一七年 八月一日	Jingrui Holdings Limited (景瑞控股有限公司)(1862)	837	公告日期後3日
		最長	公告日期後495日
		最短	於公告日期前 已支付
二零一七年 十一月十三日	貴公司	2,104.6	完成後180日

資料來源：聯交所網站

附註：為作說明，已就可資比較對象之公告內並非以港元計值之承擔基金規模採用人民幣1.00元兌1.18港元及1.00美元兌7.75港元之匯率(倘適用)。

如上表所述，吾等注意到中國物業權益交易之付款期限介乎於公告日期前已支付之最短期限至公告日期後495日之最長期限。代價全額支付日期為完成後180日，屬於上述範圍內。吾等亦注意到，可資比較對象各自之付款期限與延期付款期限為簽訂協議後六個月或更長時間之7個可資比較對象不同，這表明延期付款六個月或更長時間就涉及中國物業權益之交易而言屬常見情況。

經考慮(i)估值反映標的物業可於二零一七年九月三十日售出的公平市值；(ii)代價相對於目標公司之經調整資產淨值呈現溢價；(iii)延期付款六個月或更長時間於涉及中國物業權益之交易並非罕見；(iv)出售事項可即時從位於該等地點之房地產開發業務實現收益，以及消除該業務面臨之市場風險；(v)標的物業之尚餘未售單位在取得有關預售批准後持續銷售，而並無保證目標公司可以在六個月內售出尚餘未售單位，兼且以較延期付款為早的時間長度內獲得現金流入並確認收益及溢利，又或者是否售出尚餘單位兼獲得現金流入並

確認收益及溢利；(vi) 基於截至二零一七年九月三十日止九個月的管理層賬目，泰昇上海年率化租金收入約人民幣6,800,000元，相對於上海出售之代價約人民幣585,500,000元並非顯著；及(vii) 就瀋陽出售而言，吾等注意到泰和龍庭之發展項目最近於二零一六年方才完成，然而，事實上泰和龍庭自二零一五年開始預售，截至二零一七年九月三十日，其住宅單位約102,510平方米中，約32,656平方米尚未售出。鑒於未能確定沽清所有餘下未售住宅單位之時間以及餘下住宅單位售價之市場風險，瀋陽出售意味著 貴集團肯定可以按目前市價出售泰昇瀋陽所有未售出單位，因此，董事認為，透過瀋陽出售將 貴集團之投資變現，從而完全消除有關市場風險及存貨風險，將有利於 貴集團，且讓 貴集團可重新分配資源至 貴集團其他持續進行之發展項目；及(viii) 據管理層告知，買方擁有穩健財務狀況可支付代價，吾等認為出售協議之條款乃按一般商業條款訂立並就此方面而言公平合理。

3. 出售事項對 貴公司之財務影響

出售事項完成後，目標公司將不再為 貴公司之附屬公司，而目標公司之財務業績將不再被合併入 貴公司之財務報表。

3.1 盈利

吾等注意到，目標公司於截至二零一六年十二月三十一日止九個月及截至二零一七年九月三十日止九個月錄得除稅後溢利約147,800,000港元及57,500,000港元。完成後，目標公司之收益及溢利將不會被合併入 貴公司之財務報表。

誠如董事局函件所披露，預期 貴集團將會自出售事項錄得除稅前估計收益約575,000,000港元。儘管於完成後目標公司之收益及溢利將不會於 貴公司之財務報表中反映，但經計及出售事項之除稅前收益約575,000,000港元，出售事項可能對 貴集團盈利帶來正面影響。

3.2 資產淨值

根據二零一七年年中期報告， 貴集團於二零一七年六月三十日之未經審核資產淨值約為12,200,200,000港元。誠如董事局函件所披露，預期 貴集團將自出售事項錄得除稅前估計收益約575,000,000港元。因此， 貴集團之資產淨值有可能相應增加。

3.3 營運資金及現金流量

根據二零一七年年中期報告，貴集團於二零一七年六月三十日之未經審核現金及等同現金項目約為2,761,700,000港元，其中約521,000,000港元由目標公司持有。出售事項所得款項淨額(已扣除與出售事項有關之一切相關開支)約為2,100,600,000港元，將用作一般營運資金及／或於適當時候為其商機撥付資金。預期出售事項有可能對貴集團之營運資金及現金流量帶來正面影響。

鑑於上文所述，特別是出售事項之估計收益將為貴集團之盈利、資產淨值及營運資金帶來正面影響，吾等認同董事之意見，認為出售事項將不會對貴集團造成重大不利影響。

推薦意見

經考慮上述主要因素，吾等認為(i)出售協議之條款及條件屬公平合理及按正常商業條款訂立；及(ii)出售事項及其項下擬進行之交易乃於貴集團之日常及一般業務過程中進行，且符合貴公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立股東並建議獨立董事委員會向獨立股東建議，在股東特別大會上投票贊成批准出售事項及其項下擬進行之交易之決議案。

此致

香港國際建設投資管理集團有限公司
香港
黃竹坑
香葉道2號
One Island South 20樓

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
力高企業融資有限公司
董事總經理
吳肇軒
謹啟

二零一七年十二月七日

吳肇軒先生乃於證券及期貨事務監察委員會註冊之持牌人士，並為力高企業融資有限公司之負責人員，可進行香港法例第571章證券及期貨條例項下第6類(就企業融資提供意見)受規管活動。彼於審計及投資銀行行業擁有逾12年經驗。

本公司之三年財務資料

本公司須於本通函內以比較表格之形式載述或提述最近三個財政年度有關損益、財務記錄及狀況之資料、最近期刊發之經審核資產負債表連同本集團最近一個財政年度之年度賬目附註。本集團之財務資料於以下文件內披露，有關文件已刊發於聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk>) 及本公司網站 (<http://www.hkicimgroup.com>)：

- 於二零一四年七月九日刊發之本公司截至二零一四年三月三十一日止年度之年報(第48至175頁)(可透過網站連接http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2014/0709/LTN20140709180_C.pdf查閱)
- 於二零一五年六月三十日刊發之本公司截至二零一五年三月三十一日止財政年度之年報(第55至187頁)(可透過網站連接http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/0630/LTN20150630162_C.pdf查閱)
- 於二零一六年七月十九日刊發之本公司截至二零一六年三月三十一日止財政年度之年報(第67至188頁)(可透過網站連接http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0719/LTN20160719010_C.pdf查閱)
- 於二零一七年三月三十日刊發之本公司截至二零一六年十二月三十一日止九個月之年報(第61至205頁)(可透過網站連接http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0330/LTN20170330142_C.pdf查閱)
- 於二零一七年九月十三日刊發之本公司截至二零一七年六月三十日止六個月之中期報告(第11至30頁)(可透過網站連接http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0913/LTN20170913024_C.pdf查閱)

債務

截至二零一七年十月三十一日(即本通函刊發前就編製本聲明而言之最後實際可行日期)，本集團之未經審核銀行借款及其他借款分別約為5,918,715,000港元及211,698,000港元，詳情載列如下：

	千港元
銀行借款	
<i>即期</i>	
無抵押銀行貸款	38,000
有抵押銀行貸款	5,805,434
有抵押分期貸款	4,232
	<u>5,847,666</u>
<i>非即期</i>	
有抵押分期貸款	<u>71,049</u>
總計	<u><u>5,918,715</u></u>
其他借款	
<i>非即期</i>	
有擔保票據	<u><u>211,698</u></u>

於二零一七年十月三十一日，在約5,805,434,000港元之即期有抵押銀行貸款總額中，5,576,434,000港元由本集團位於6563號地塊及6564號地塊、賬面總值約13,105,680,000港元之發展中物業以及雅晉及萬瑋的全部已發行股份作抵押，浮動抵押銀行結餘約18,941,000港元，並獲本公司提供公司擔保支持。

於二零一七年十月三十一日，本集團之即期有抵押銀行貸款229,000,000港元及有抵押分期貸款75,281,000港元由本集團位於香港黃竹坑One Island South 20樓、總建築面積為29,526平方呎、賬面值約162,580,000港元之辦公室物業作為抵押，並獲本公司提供公司擔保支持。

所有無抵押銀行及其他借款分別由來自本公司及本公司若干附屬公司之公司擔保所支持。

無抵押銀行貸款38,000,000港元(年利率為香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)另加1.5%)已於二零一七年十一月十七日到期日償還。約5,805,434,000港元之有抵押銀行貸款當中，2,600,100,000港元將於二零一八年二月二十日到期、229,000,000港元將於二零一八年三月十四日到期而約2,976,334,000港元將於二零一八年六月七日期到期。於二零一七年十月三十一日，與該等銀行貸款有關的應付利息分別約為1,121,000港元、212,000港元及3,388,000港元。

銀行借款之年利率介乎香港銀行同業拆息另加1.3%至香港銀行同業拆息另加2.25%。保證票據之年利率為7%。

或然負債

於二零一七年十月三十一日：

- (a) 本集團就若干附屬公司獲授之履約保證向若干銀行提供約276,434,000港元之擔保，當中約41,414,000港元履約保證由銀行結餘41,414,000港元作抵押支持；
- (b) 本集團就瀋陽住房公積金管理中心所授與安排用於購買本公司之一家附屬公司所開發之若干物業有關之按揭融資提供擔保及該等擔保項下之尚未償還按揭貸款約為37,134,000港元；
- (c) 本公司向本公司一家附屬公司所發行總額約220,000,000港元之有擔保中期票據之持有人提供擔保；及
- (d) 本公司就其若干附屬公司獲授之銀行貸款及一般信貸融資向若干銀行提供合共約6,422,881,000港元之擔保。

免責聲明

除上文所披露者外及除日常業務過程中應付之集團內公司間負債及正常賬目外，於二零一七年十月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何已發行及流通在外或同意發行之借貸資本、任何借貸資本、銀行透支及承兌負債或其他類似債務、債權證、按揭、抵押或貸款或租購承擔或擔保或其他或然負債。

營運資金充足率

根據雅晉銀行貸款協議及萬瑋銀行貸款協議，雅晉銀行貸款及萬瑋銀行貸款將分別於二零一八年二月及二零一八年六月到期，而本公司計劃於各自到期日前與現有銀行續新雅晉銀行貸款及萬瑋銀行貸款。由本通函日期起計未來十二個月本集團之營運資金充足率，

將取決於成功續新雅晉銀行貸款及萬瑋銀行貸款而定。倘本集團未能續新雅晉銀行貸款及萬瑋銀行貸款，本集團之營運資金將不足以應付目前所需。儘管如此，截至最後實際可行日期，本公司並無接獲向本集團提供融資之機構之指示或知會終止與本集團合作，董事深信，如無不可預見之情況，本集團將能夠於雅晉銀行貸款及萬瑋銀行貸款各自到期日前續新該等貸款。

董事認為，倘無出現未能預見之情況，經計及(i)本集團之內部資源；(ii)本集團目前可供動用貸款融資；(iii)出售事項所得現金款項；及(iv)預期現有銀行融資到期時可獲得再融資後，本集團已具備充足之營運資金供其現時所需(即本通函日期起至少12個月)。

無重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉自二零一六年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)起，本集團之財務或業務狀況或展望出現任何重大不利變動。

餘下集團之財務及業務前景

地基打樁及建築

就地基打樁及建築業務而言，由於市場參與者增加以及可供選擇項目減少，預期短期內之競爭仍屬激烈。鑒於勞工短缺、營運成本上升及競爭加劇等市場因素，利潤率在整體而言受到負面影響。這對本集團之地基打樁業務分部業績造成影響，與截至二零一六年三月三十一日止財政年度比較，截至二零一六年十二月三十一日止九個月之分部業績利潤率顯示輕微下跌約0.1%。截至二零一七年六月三十日止六個月，本業務分部之營業額增加13%至1,460,000,000港元，而純利貢獻則較上年度同期(截至二零一六年九月三十日止六個月)減少15%至121,000,000港元。該分部之除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利(「EBITDA」)較上年度同期減少15%至146,000,000港元。截至二零一七年六月三十日止六個月，該分部之整體EBITDA率下降3%至10%。預期此趨勢將影響本集團截至二零一七年十二月三十一日止財政年度之財務業績。於二零一七年十月三十一日，本集團有18份手頭合約，包括兩份本集團附屬公司之間發展6563號地塊及6564號地塊之合約、兩份與本公司關連人士訂立之合約及14份與獨立第三方訂立之合約。

物業發展

香港政府擬供應最多460,000個公營及私營單位作為未來十年之房屋供應目標，這預期將會在中期上支持對建築行業服務之需求。「一帶一路」沿線地區對專業及基建服務亦存在強勁需求。另一方面，本集團注意到，香港房地產行業競爭異常激烈並可能因任何未來政府土地供應政策及措施實施而進一步加劇。任何減溫之政府法規及宏觀調控措施可能對本集團物業發展業務造成不利影響。儘管競爭激烈，鑒於住房需求預期增長，本集團將在香港尋求更多物業發展及相關項目管理機會，並參考現行市場狀況，按照各項目自身之優點考慮其可行性。6563號地塊及6564號地塊以上發展項目的地基工程已於二零一七年十月展開。根據本集團最新發展計劃，發展6563號地塊及6564號地塊預期將提供約1,200個單位，並可於二零一九年底開始預售。

於最後實際可行日期，發展6563號地塊及6564號地塊之資本開支總額預期分別為2,760,000,000港元及2,230,000,000港元。於最後實際可行日期，預期截至二零一七年十二月三十一日止年度發展6563號地塊及6564號地塊之資本開支分別約為33,800,000港元及26,500,000港元，而本集團有意以內部資源及建築貸款撥付發展6563號地塊及6564號地塊之資本開支。

本集團將繼續進行其現有業務(即物業發展、地基打樁及地盤勘查，及物業投資與管理)。其亦將繼續維持審慎之投資及融資策略並致力加強其效率，同時尋求機會以在最大程度增加股東回報。其亦將繼續為其未來發展探求合適之業務機會，包括利用與股東之協同效應以提升本集團之長期增長潛力。

以下為獨立估值師威格斯資產評估顧問有限公司就物業權益於二零一七年九月三十日之估值編製之函件全文及估值證書，以供載入本通函。

威格斯資產評估顧問有限公司
國際物業顧問



香港
九龍
觀塘道398號
嘉域大廈10樓

敬啟者：

吾等謹遵照香港國際建設投資管理集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)之指示，對位於中華人民共和國(「中國」)之物業權益進行估值，吾等確認已進行視察、作出相關查詢及取得吾等認為必要之有關其他資料，藉以向閣下提供吾等對該等物業權益於二零一七年九月三十日(「估值日」)之市值之意見，以供載入通函。

吾等之估值乃吾等對物業權益之市值之意見。所謂市值，就吾等所下之定義而言，指「在自願買方與自願賣方達成公平交易，經過適當市場推廣，雙方均具備相關知識，謹慎交易並且沒有受到脅迫的條件下，資產或負債在估價日預計可交換的金額」。

在對該等物業權益進行估值時，吾等採用直接比較法並參考鄰近地區類似物業之近期成交個案。吾等已就可資比較物業與該等物業於交易日期、樓齡、建築面積等方面之差異作出調整。

吾等並無就物業權益於中國相關政府機關進行業權查冊。吾等已獲提供有關物業權益之所有權文件之若干節錄部分。然而，吾等並無檢查文件正本以核實擁有權、產權負擔或是否存在可能未有出現於提交予吾等之副本之任何其後修訂。在對物業權益進行估值時，吾等依賴 貴公司之中國法律顧問君合律師事務所提供之法律意見(「中國法律意見」)。

吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供之資料，並已接納 貴集團給予吾等有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、佔用、租賃、地盤及建築面積等有關事宜，以及識別該等物業及其他相關事宜之意見。吾等亦已獲 貴集團告知，吾等獲提供之資料並無遭隱瞞或遺漏重大事實。所有文件僅供參考用途。

載於估值證書之所有尺寸、量度及面積均以 貴集團提供予吾等之文件所載之資料為依據，故僅為約數。吾等並無進行實地測量。吾等已視察有關物業之外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行結構測量，亦無視察木工或構築物被遮蓋、隱藏或不可到達之其他部分，故吾等無法呈報有關物業之任何有關部分是否並無缺陷。吾等並無對任何設施進行測試。

吾等之估值並無考慮物業權益之任何押記、按揭或欠款，亦無考慮進行出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設物業權益並無可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等乃根據香港測量師學會(香港測量師學會)所頒佈之《香港測量師學會估值準則》(二零一二年版)及上市規則第五章以及第十二項應用指引所載規定進行估值。

除另有說明外，所有呈列之金額均為人民幣(人民幣)。於二零一七年九月三十日在對位於中國之物業權益進行估值時所用之匯率為人民幣1.00元兌1.18港元。人民幣兌港元(港元)之匯率自該日至本函件日期期間並無重大波動。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

香港國際建設投資管理集團有限公司
香港
黃竹坑
香葉道2號
One Island South 20樓
董事局 台照

代表
威格斯資產評估顧問有限公司
董事總經理
何繼光
註冊專業測量師(產業測量組)
MRICS MHKIS MSc (e-com)
中國房地產估值師
謹啟

二零一七年十二月七日

附註：特許測量師何繼光先生擁有MRICS MHKIS MSc(e-com)資格，於進行香港物業估值方面擁有逾三十年經驗，且於進行中國物業估值方面擁有逾二十三年經驗。

估值概要

貴集團在中國持作自用之物業權益

物業	於二零一七年 九月三十日 現況下之市值
1. 中國遼寧省瀋陽市皇姑區北陵大街之2個住宅單位	人民幣 2,230,000元 (相當於約 2,631,000港元)
小計	人民幣 2,230,000元 (相當於約 2,631,000港元)

貴集團在中國持作投資之物業權益

物業	於二零一七年 九月三十日 現況下之市值
2. 中國上海市普陀區鎮坪路泰欣嘉園13個店舖單位(第258、262、264、266、268、270、272、274、276、280、282、284及286號店舖)	人民幣 133,770,000元 (相當於約 157,849,000港元)
3. 中國上海市普陀區光復西路165號泰欣嘉園之歷史建築	人民幣 56,630,000元 (相當於約 66,823,000港元)
小計	人民幣 190,400,000元 (相當於約 224,672,000港元)

貴集團在中國持作出售之物業權益

物業	於二零一七年 九月三十日 現況下之市值
4. 中國遼寧省瀋陽市皇姑區黃河南大街西側泰和龍庭之未售部分及預售部分	人民幣 1,205,250,000 元 (相當於約 1,422,195,000 港元)
5. 中國上海市普陀區光復西路 165 號泰欣嘉園之 2 個住宅單位及 11 個停車位	人民幣 108,220,000 元 (相當於約 127,700,000 港元)
6. 中國天津市河西區瓊州道 19 號泰悅豪庭之 2 個商業單位、24 個停車位及會所	人民幣 75,120,000 元 (相當於約 88,642,000 港元)
小計	人民幣 1,388,590,000 元 (相當於約 1,638,537,000 港元)
總計	人民幣 1,581,220,000 元 (相當於約 1,865,840,000 港元)

貴集團在中國持作自用之物業權益

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年 九月三十日 現況下之市值
1. 中國遼寧省瀋陽市皇姑區北陵大街之2個住宅單位	該物業包括位於一幢在二零一一年落成之44層住宅樓宇18樓及19樓之2個住宅單位。 該物業之總建築面積約233.68平方米。	該物業現時由貴集團佔用作住宅用途。	人民幣 2,230,000元 (相當於約 2,631,000港元)

附註：

1. 根據一項房屋所有權證(文件編號：瀋房權證皇姑字第N040072686號)，建築面積約116.84平方米之該物業之房屋所有權及土地使用權已授予泰昇瀋陽。
2. 根據一項房屋所有權證(文件編號：瀋房權證皇姑字第N040072687號)，建築面積約116.84平方米之該物業之房屋所有權及土地使用權已授予泰昇瀋陽。
3. 中國法律意見指出(其中包括)以下事項：
 - (i) 泰昇瀋陽已取得該物業之房屋所有權證及土地使用權，有權佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業；及
 - (ii) 該物業並無附帶任何按揭及受到扣押。
4. 根據中國法律意見及貴集團提供之資料，業權狀況及主要批文及許可之審批狀況如下：
 - (i) 房屋所有權證 有
5. 中國房地產估值師劉芳敏女士已於二零一七年十一月十五日視察該物業。

貴集團在中國持作投資之物業權益

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年 九月三十日 現況下之市值
2. 中國上海市普陀區鎮坪路泰欣嘉園13個店舖單位(第258、262、264、266、268、270、272、274、276、280、282、284及286號店舖)	<p>泰欣嘉園(下稱「發展項目」)包括建於面積36,562平方米之土地之6幢高層住宅樓及3幢中層住宅樓、店舖、會所及停車場。</p> <p>發展項目為鋼筋混凝土建造之獨立住宅小區，於二零零八年至二零一零年期間落成。</p> <p>該物業包括發展項目之13個店舖單位。</p>	<p>該物業現時按多項租約租出，其中最遲到期之租約期限為二零二二年六月三十日。於估值日，年收入總額為人民幣4,365,348元。</p>	<p>人民幣 133,770,000元 (相當於約 157,849,000港元)</p>

下列為該物業之概約建築面積：

店舖	概約建築面積 (平方米)
258	140.84
262	79.09
264	203.82
266	224.18
268	142.24
270	144.57
272	569.30
274	35.17
276	210.54
280	239.39
282	224.14
284	232.91
286	228.39
總計：	2,674.58

該物業以土地使用權持有，年期至二零七三年一月七日屆滿。

附註：

1. 根據上海市房屋土地資源管理局發出日期為二零零八年八月二十七日之上海市房地產權證(文件編號：滬房地普字(2008)第019642號)，第258、262、266、268、270、274、276、280、282、284及286號店舖已歸屬於泰昇房地產(上海)有限公司(下稱「泰昇上海」)，年期由二零零三年一月八日至二零七三年一月七日屆滿。
2. 根據上海市普陀區房地產登記處發出日期為二零一二年六月十五日之上海市房地產權證(文件編號：滬房地普字(2012)第008785號)，第264及272號店舖已歸屬於泰昇上海，年期由二零零三年一月八日至二零七三年一月七日屆滿。

根據同一項房地產權證，第264及272號店舖之總建築面積為773.12平方米，作店舖用途。

3. 根據於二零零八年發出之房屋土地權屬調查報告書，第258、262、266、268、270、274、276、280、282、284及286號店舖之詳情如下：

店舖	樓層	樓宇用途	概約建築面積 (平方米)
第258號店舖	1層	店舖	140.84
第262號店舖	1層	店舖	79.09
第266號店舖	1層	店舖	224.18
第268號店舖	1層	店舖	142.24
第270號店舖	1層	店舖	144.57
第274號店舖	1層	店舖	35.17
第276號店舖	1層	店舖	210.54
第280號店舖	1層	店舖	239.39
第282號店舖	1層	店舖	224.14
第284號店舖	1層	店舖	232.91
第286號店舖	1層	店舖	228.39

4. 據 貴集團所告知，第264號店舖及第272號店舖之建築面積分別為203.82平方米及569.3平方米。
5. 中國法律意見指出(其中包括)以下事項：
 - (i) 泰昇上海已取得該物業之房屋所有權證及土地使用權，有權佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業；及
 - (ii) 該物業並無附帶任何按揭及受到扣押。

6. 根據中國法律意見及 貴集團提供之資料，業權狀況及主要批文及許可之審批狀況如下：

(i) 上海市房地產權證 有

7. 中國房地產估值師金廣為先生已於二零一七年十一月十四日視察該物業。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年 九月三十日 現況下之市值
3. 中國上海市普陀區光復西路165號泰欣嘉園之歷史建築	<p>該物業為一幢3層連地庫之歷史建築。該幢建築物已於二零一三年翻新。</p> <p>該物業之建築面積約2,086.05平方米。</p> <p>該物業以土地使用權持有，年期由二零一一年一月二十四日起至二零一六年一月二十三日屆滿。</p>	<p>該物業現時按一項租約租出，於估值日，每年租金為人民幣3,045,636元，租期至二零一一年九月三十日屆滿。</p>	<p>人民幣 56,630,000元 (相當於約 66,823,000港元)</p>

附註：

- 根據日期為二零一四年八月二十八日之上海市房地產權證(文件編號：滬房地普字(2014)第018301號)，佔地約1,023平方米之該物業之土地使用權已授予泰昇上海，作文化娛樂用途，年期由二零一一年一月二十四日起至二零一六年一月二十三日屆滿。
- 根據同一項房地產權證，建築面積2,086.05平方米之該物業已歸屬於泰昇上海。附錄內有一項備註列明該物業為保留建築。然而，該證書副本內並無列明樓宇用途。
- 根據從普陀區房地產登記處取得之業權查冊資料，佔地約1,023平方米之該物業之土地使用權已授予泰昇上海，年期由二零一一年一月二十四日至二零一六年一月二十三日屆滿，作文化娛樂用途。建築面積約2,086.05平方米之該物業之房屋所有權已歸屬於泰昇上海，作文化展覽用途。有一項備註列明該物業為保留建築。
- 中國法律意見指出(其中包括)以下事項：
 - 泰昇上海已取得該物業之房屋所有權證及土地使用權，有權佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業；及
 - 該物業並無附帶任何按揭及受到扣押。
- 根據中國法律意見及 貴集團提供之資料，業權狀況及主要批文及許可之審批狀況如下：
 - 上海市房地產權證 有
- 中國房地產估值師金廣為先生已於二零一七年十一月十四日視察該物業。

貴集團在中國持作出售之物業權益

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年 九月三十日 現況下之市值										
4. 中國遼寧省瀋陽市皇姑區黃河南大街西側泰和龍庭之未售部分及預售部分	<p>該物業於二零一六年九月落成，包括建於地盤面積約41,209.2平方米之地塊上之商業裙樓(由零售部分及地庫停車場組成)上之8幢住宅樓(第1至8座)及一幢寫字樓(第9座)。</p> <p>泰和龍庭之未售及預售單位之總建築面積概約如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>44,738.82平方米</td> </tr> <tr> <td>購物商場</td> <td>46,093.03平方米</td> </tr> <tr> <td>寫字樓</td> <td>16,238.51平方米</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>107,070.36平方米</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業包括839個未售地下停車位及49個預售地下停車位及一個已預售儲物室。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途之年期為50年，至二零六一年六月二十六日屆滿，而作商業用途之年期為40年，至二零五一年六月二十六日屆滿。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	44,738.82平方米	購物商場	46,093.03平方米	寫字樓	16,238.51平方米	總計：	107,070.36平方米	<p>該物業之住宅部分目前空置。該物業寫字樓之若干部分及購物商場之裝修工程尚未動工。預期裝修工作將於4個月內完成。</p> <p>該物業辦公室部分多個部分(總建築面積約1,482.40平方米)須受多項租約所限，年期最遲於二零二二年十一月三十日屆滿，於最後實際可行日期總每月收入為人民幣101,120元。</p>	<p>人民幣 1,205,250,000元 (相當於約 1,422,195,000港元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)												
住宅	44,738.82平方米												
購物商場	46,093.03平方米												
寫字樓	16,238.51平方米												
總計：	107,070.36平方米												

附註：

- 根據由瀋陽市規劃和國土資源局(下稱「瀋陽規劃資源局」)於二零一一年八月八日發出的國有土地使用證(文件編號：瀋陽國用(2011)第0141號)，佔地約41,209.2平方米之該物業之土地使用權已授予泰昇房地產(瀋陽)有限公司(下稱「泰昇瀋陽」)，作住宅用途之年期為50年，至二零六一年六月二十六日屆滿，而作商業用途之年期為40年，至二零五一年六月二十六日屆滿。
- 根據瀋陽市城鄉建設委員會於二零一六年九月十二日及二零一六年九月二十一日發出之六項竣工證，建於由零售部分及地庫停車場組成之商業裙樓上之8幢住宅樓(第1至8座)及一幢寫字樓(第9座)已竣工。

3. 根據一項不動產權證(文件編號：遼(2017)瀋陽市不動產權第0181164號)，建築面積約16,238.51平方米之該物業之土地使用權及房屋所有權已授予泰昇瀋陽，作寫字樓用途，年期至二零五一年六月二十六日屆滿。
4. 根據一項不動產權證(文件編號：遼(2017)瀋陽市不動產權第0207047號)，建築面積約46,093.03平方米之該物業之土地使用權及房屋所有權已授予泰昇瀋陽，作商業用途，年期至二零五一年六月二十六日屆滿。
5. 根據 貴集團提供之資料，總建築面積約12,083.14平方米之93個公寓單位已按總代價約人民幣142,110,000元預售。吾等於估值過程中已計入該代價。
6. 吾等在對該物業進行估值時，並無賦予尚未取得不動產權證之839個未售停車位、49個已預售停車位及1個已預售儲物室商業價值。吾等並無給予該等停車位及儲物室商業價值。僅供參考，吾等認為，假設已取得不動產權證且該等停車位及儲物室可予自由轉讓，於估值日，該等停車位及儲物室之價值應為人民幣177,993,000元(相當於約210,032,000港元)。為免生疑問，該等停車位及儲物室之價值人民幣177,993,000元並未包括在該物業市場價值人民幣1,205,250,000元內。根據 貴集團提供之資料，49個停車位及1個儲物室已按總代價約人民幣10,193,000元預售。吾等於估值過程中已計入該代價。
7. 中國法律意見指出(其中包括)以下事項：
 - (i) 泰昇瀋陽已取得該物業未出售住宅部分之房屋所有權證，有權佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業未出售住宅部分；
 - (ii) 泰昇瀋陽已取得該物業寫字樓及購物商場之房屋所有權證及土地使用權，有權佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業，惟不包括停車位；
 - (iii) 泰昇瀋陽有權使用及租賃該物業的未出售停車位；
 - (iv) 泰昇瀋陽不得出售、出租及按揭該物業之預售部分；及
 - (v) 該物業並無附帶任何按揭及受到扣押。
8. 根據中國法律意見及 貴集團提供之資料，業權狀況及主要批文及許可之審批狀況如下：

(i) 國有土地使用證	有
(ii) 竣工證	有
(iii) 不動產權證	有
9. 中國房地產估值師劉芳敏女士已於二零一七年十一月十五日視察該物業。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年 九月三十日 現況下之市值
5. 中國上海市普陀區光復西路165號泰欣嘉園之2個住宅單位及11個停車位	<p data-bbox="515 410 932 559">泰欣嘉園(下稱「發展項目」)包括建於面積36,562平方米之土地上之6幢高層住宅樓及3幢中層住宅樓、店舖、會所及停車場。</p> <p data-bbox="515 612 932 719">發展項目為鋼筋混凝土建造之獨立住宅小區，於二零零八年至二零一零年期間落成。</p> <p data-bbox="515 772 932 878">該物業包括位於11樓及12樓之複式住宅單位及37樓之一個住宅單位及11個停車位。</p> <p data-bbox="515 932 932 1038">根據 貴集團提供之資料，該物業之總建築面積約1,046平方米及發展項目之11個停車位。</p> <p data-bbox="515 1091 932 1200">該物業以土地使用權持有作住宅用途，年期由二零零三年一月八日起至二零七三年一月七日屆滿。</p>	該物業目前空置。	<p data-bbox="1238 410 1404 474">人民幣 108,220,000元</p> <p data-bbox="1187 527 1404 597">(相當於約 127,700,000港元)</p>

附註：

1. 根據日期為二零零九年五月二十七日之上海市房地產權證(文件編號：滬房地普字(2009)第013271號)，建築面積約747.92平方米之第8座3701室之土地使用權及房屋所有權已授予泰昇上海作住宅用途，年期由二零零三年一月八日至二零七三年一月七日屆滿。
2. 根據日期為二零一二年十二月三十一日之上海市房地產權證(文件編號：滬房地普字(2012)第024088號)，第33座1133室之土地使用權及房屋所有權已授予泰昇上海，年期由二零零三年一月八日起至二零七三年一月七日屆滿，作住宅用途。
3. 根據於二零一零年發出之房屋土地權屬調查報告書，第33座1133室之建築面積約298.08平方米。
4. 根據日期為二零零八年十一月二十四日之上海市房地產權證(文件編號：滬房地普字(2008)第024782號)，第102、130、506、507及757號停車位之土地使用權及房屋所有權授予泰昇上海。
5. 根據日期為二零一零年九月二十一日之上海市房地產權證(文件編號：滬房地普字(2010)第023415號)，第900、901、902、903、914及917號停車位之土地使用權及房屋所有權授予泰昇上海。

6. 中國法律意見指出(其中包括)以下事項：
- (i) 泰昇上海已取得該物業之房屋所有權證及土地使用權，有權佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業；及
 - (ii) 該物業並無附帶任何按揭及受到扣押。
7. 根據中國法律意見及 貴集團提供之資料，業權狀況及主要批文及許可之審批狀況如下：
- (i) 上海市房地產權證 有
8. 中國房地產估值師金廣為先生已於二零一七年十一月十四日視察該物業。

估值證書

			於二零一七年 九月三十日 現況下之市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
6. 中國天津市河西區瓊州道19號泰悅豪庭之2個商業單位、24個停車位及會所	<p>泰悅豪庭(下稱「發展項目」)包括建於地盤面積15,160平方米之土地之上之6幢高層住宅樓、店舖、會所及停車場。</p> <p>發展項目為鋼筋混凝土建造之獨立住宅小區，於二零一二年期間落成。</p> <p>該物業包括2個商業單位、一個會所及24個停車位。</p> <p>根據 貴集團提供之資料，該物業之總建築面積約3,945.48平方米及發展項目之24個停車位。</p> <p>該物業以土地使用權持有作住宅用途，年期至二零七四年四月三十日屆滿。</p>	<p>目前一個建築面積564.02平方米之商業單位由泰昇房地產開發(天津)有限公司用作寫字樓。目前，會所之用途為提供會所服務。該物業其餘部分目前空置。</p>	<p>人民幣 75,120,000元 (相當於約 88,642,000港元)</p>

附註：

- 根據日期為二零一四年二月二十八日之房地產權證(文件編號：房地證津字第103051400007號)，佔地約15,160.1平方米之發展項目之土地使用權已授予泰昇房地產開發(天津)有限公司(下稱「泰昇天津」)，年期至二零七四年四月三十日屆滿，作城鎮住宅用途。
- 根據日期為二零一三年四月十八日之房地產權證(文件編號：房地證津字第103051367357號)，一個建築面積約1,281.57平方米之非住宅單位之土地使用權及房屋所有權已授予泰昇天津作非住宅用途。
- 根據日期為二零一四年七月十五日之房地產權證(文件編號：房地證津字第1030814001259號)，一個建築面積約564.02平方米之非住宅單位之土地使用權及房屋所有權已授予泰昇天津作非住宅用途。
- 根據日期為二零一三年四月十九日之房地產權證(文件編號：房地證津字第103011304204號)，地庫停車場之土地使用權及房屋所有權已授予泰昇天津作非住宅用途。
- 根據日期為二零一四年七月十五日之房地產權證(文件編號：房地證津字第1030814001260號)，一個建築面積約2,099.89平方米之非住宅單位所之土地使用權及房屋所有權已授予泰昇天津，年期至二零七四年四月三十日屆滿，作非住宅用途。

6. 中國法律意見指出(其中包括)以下事項：
- (i) 泰昇天津已取得該物業之房屋所有權證及土地使用權，有權佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業；及
 - (ii) 該物業並無附帶任何按揭及受到扣押。
7. 根據中國法律意見及 貴集團提供之資料，業權狀況及主要批文及許可之審批狀況如下：
- (i) 房地產權證 有
8. 中國房地產估值師李爽女士已於二零一七年十一月十五日視察該物業。

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則而提供有關本公司之資料，董事願就此共同及個別承擔全責。董事於作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成份，亦無遺漏任何其他事宜，以致本通函所載任何聲明或本通函有誤導成份。

2. 於本公司及其相聯法團證券之權益及淡倉

(a) 董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團之權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員概無於本公司及其相聯法團(按證券及期貨條例第XV部所指)之股份、相關股份或債權證中，擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視為擁有之權益及淡倉)；(b)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條例所指之股東名冊內之權益或淡倉；或(c)根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

(b) 主要股東權益之披露

於最後實際可行日期，按照本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊及就董事所知，以下人士(董事及本公司最高行政人員除外)或實體於本公司之股份或相關股份中擁有或被當作或視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部規定須向本公司披露之權益或淡倉；或直接或間接擁有可於任何情況下在本公司或本集團任何其他成員公司股東大會上享有投票權之任何類別股本面值之5%或以上，或該等股本之任何購股權如下：

於股份及相關股份之權益

名稱	身份	擁有權益之 股份數目	佔本公司 已發行股本之 百分比(%)
海南省慈航公益基金會 ⁽¹⁾	受控制法團權益	2,540,222,144	74.66
盛唐發展(洋浦)有限公司 ⁽¹⁾	受控制法團權益	2,540,222,144	74.66
海南交管控股有限公司 ⁽¹⁾	受控制法團權益	2,540,222,144	74.66
海航集團 ⁽¹⁾	受控制法團權益	2,540,222,144	74.66
海航實業集團有限公司 ⁽¹⁾	受控制法團權益	2,540,222,144	74.66
海航投資控股有限公司 ⁽¹⁾	受控制法團權益	2,540,222,144	74.66
北京海航金融控股有限公司 ⁽¹⁾	受控制法團權益	2,540,222,144	74.66
海航金控國際有限公司 ⁽¹⁾	受控制法團權益	2,540,222,144	74.66
香港海航實業集團有限公司 ⁽¹⁾	受控制法團權益	2,540,222,144	74.66
HNA Finance I	實益擁有人	2,540,222,144	74.66
中央匯金投資有限責任公司 ⁽²⁾	股份抵押權益	265,000,000	5.44
中國建設銀行股份有限公司 ⁽²⁾	股份抵押權益	265,000,000	5.44
中國交通建設股份有限公司	實益擁有人	171,000,000	5.03

附註：

- (1) 該等各方因彼等於HNA Finance I之股本權益而被視為於2,540,222,144股股份中擁有權益。基於海南省慈航公益基金會於二零一七年六月二十一日之權益披露通知，HNA Finance I乃由香港海航實業集團有限公司全資擁有；香港海航實業集團有限公司乃由海航金控國際有限公司全資擁有；海航金控國際有限公司乃由北京海航金融控股有限公司全資擁有；北京海航金融控股有限公司乃由海航投資控股有限公司全資擁有；海航投資控股有限公司乃由海航實業集團有限公司全資擁有；海航實業集團有限公司乃由海航集團全資擁有；海航集團乃由海南交管控股有限公司擁有70%權益；海南交管控股有限公司乃由盛唐發展(洋浦)有限公司擁有50%權益及盛唐發展(洋浦)有限公司乃由海南省慈航公益基金會擁有65%權益。因此，上述實體各自根據證券及期貨條例被視為於2,540,222,144股股份(包括(i) HNA Finance I以建銀國際金融有限公司之一名聯繫人為受益人抵押之321,000,000股股份(按照本公司根據證券及期貨條例第336條存置

之登記冊，於最後實際可行日期，建銀國際金融有限公司之有關聯繫人持有265,000,000股股份之抵押權益)；(ii) HNA Finance I 以洛陽銀行一間分行為受益人抵押之244,180,000股股份；及(iii) HNA Finance I 根據一份總貸款協議、一份總抵押協議及一份控制權協議以一名貸款人(一名獨立第三方)為受益人抵押之16,318,013股股份，據此該貸款人可在有關協議之條款之規限下出售、轉讓、抵押或以其他方式處置有關證券)中擁有權益。

- (2) 中央匯金投資有限責任公司透過其於中國建設銀行股份有限公司之權益及中國建設銀行股份有限公司透過其於建銀國際海外有限公司之權益，被視為於建銀國際海外有限公司擁有抵押權益之265,000,000股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，就董事所知，於最後實際可行日期，概無任何人士於股份或相關股份中擁有或被當作或視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部規定須向本公司披露之權益或淡倉；或直接或間接擁有可於任何情況下在本公司或本集團任何其他成員公司股東大會上享有投票權之任何類別股本面值之5%或以上，或該等股本之任何購股權。

於最後實際可行日期，下列董事為於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部規定須向本公司披露之權益或淡倉之公司之董事或僱員：

董事	公司	職位
黃琪珺先生	海航集團	董事
	海航實業集團有限公司	董事、董事長兼首席執行官
趙權先生	北京海航金融控股有限公司	董事
	海航集團	董事
穆先義先生	海航實業集團有限公司	投資總裁

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事為於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部規定須向本公司披露之權益或淡倉之公司之董事或僱員。

3. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，董事與本集團或本集團任何其他成員公司並無現有或擬訂立之任何服務合約(不包括於一年內期滿或可由公司終止合約時而無須作出任何賠償(法定賠償除外)之合約)。

4. 董事於資產及合約之權益及競爭權益

除馮潮澤先生(「馮先生」)於本公司(作為買方)、祥澤有限公司(「祥澤」)(馮先生全資擁有之公司，作為賣方)及馮先生(作為擔保人)就買賣泰昇地基40股已發行股份所訂立日期為二零一六年四月十九日之買賣協議以及本公司(為其本身及代表本集團其他成員公司)與馮先生(為其本身及代表其所擁有或控制之公司)就分包若干工程類別所訂立日期為二零一七年七月六日之總協議之權益外，自二零一六年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核賬目之編製截止日期)以來，概無董事於就本集團業務而言屬重大之任何存續合約或安排中擁有重大權益，亦無董事於本集團任何成員公司自本公司最近期刊發經審核賬目之日期以來所收購或出售或租用，或擬收購或出售或租用之任何資產中擁有任何權益。

於最後實際可行日期，概無董事及彼等各自之緊密聯繫人於與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭之業務中擁有根據上市規則第8.10條須予披露之任何權益。

5. 重大合約

於最後實際可行日期，本集團於最後實際可行日期前兩年內已訂立以下重大合約(並非於日常業務過程中訂立之合約)：

- (a) 本公司(作為買方)、祥澤(作為賣方)及馮先生(作為擔保人)所訂立日期為二零一六年四月十九日之買賣協議(「**地基買賣協議**」)，內容有關該協議項下祥澤之責任、承擔及承諾，總代價836,790,400港元；
- (b) 本公司(作為發行人)及中建資本(香港)有限公司(作為認購人)所訂立日期為二零一六年八月二十二日之認購協議，內容有關以每股認購股份4.08港元之價格認購57,000,000股股份；
- (c) 本公司(作為發行人)及北京建工國際(香港)有限公司(作為認購人)所訂立日期為二零一六年八月二十二日之認購協議，內容有關以每股認購股份4.08港元之價格認購57,000,000股股份；
- (d) 本公司(作為發行人)及香港海事建設有限公司(「**香港海事**」)(作為認購人)所訂立日期為二零一六年八月二十二日之認購協議，內容有關以每股認購股份4.08港元之價格認購57,000,000股股份；

- (e) 本公司(作為發行人)及華寶信託有限責任公司(「華寶信託」)(作為深圳市特藝達裝飾設計工程有限公司之受託人以及代表深圳市特藝達裝飾設計工程有限公司(「深圳市特藝達」)並為其利益)(作為認購人)所訂立日期為二零一六年九月五日之認購協議，內容有關以每股認購股份4.08港元之價格認購10,500,000股股份；
- (f) 本公司(作為發行人)及中鐵香港發展有限公司(作為認購人)所訂立日期為二零一六年九月九日之認購協議，內容有關以每股認購股份4.08港元之價格認購57,000,000股股份；
- (g) 本公司(作為發行人)及華寶信託(作為蘇州金螳螂企業(集團)有限公司之受託人以及代表蘇州金螳螂企業(集團)有限公司並為其利益)(作為認購人)所訂立日期為二零一六年九月九日之認購協議，內容有關以每股認購股份4.08港元之價格認購10,500,000股股份；
- (h) 本公司(作為發行人)及華寶信託(作為海南生達實業有限公司(「海南生達」)之受託人以及代表海南生達並為其利益)(作為認購人)所訂立日期為二零一六年九月九日之認購協議，內容有關以每股認購股份4.08港元之價格認購10,500,000股股份；
- (i) 本公司(作為借款人)及HNA Finance I(作為貸款人)所訂立日期為二零一七年二月二十日之股東貸款協議，內容有關為雅晉收購事項提供資金之免息無抵押貸款2,750,000,000港元；
- (j) 本公司及建銀國際金融有限公司(「建銀國際」)及HNA Finance I(作為包銷商)就供股所訂立日期為二零一七年三月二十八日之包銷協議(經日期為二零一七年四月二十日及二零一七年四月二十五日之單邊保證函修訂及補充)；
- (k) HNA Finance I就供股所作以本公司及建銀國際為受益人之日期為二零一七年三月二十八日之不可撤銷承諾；
- (l) 本公司(作為借款人)及HNA Finance I(作為貸款人)所訂立日期為二零一七年四月五日之股東貸款協議，內容有關為萬瑋收購事項提供資金之免息無抵押貸款2,700,000,000港元；
- (m) 本公司(作為借款人)及HNA Finance I(作為貸款人)所訂立日期為二零一七年四月七日之股東貸款協議，內容有關為萬瑋收購事項提供資金之免息無抵押貸款3,700,000,000港元；

- (n) Silverbell Asia Limited (「**Silverbell**」，本公司之直接全資附屬公司)(作為發行人)、本公司(作為擔保人)及名列其中之交易商所訂立日期為二零一七年四月七日之計劃協議，內容有關根據中期票據計劃 Silverbell 不時同意發行及任何交易商不時同意認購票據之基準，該計劃由本公司提供無條件及不可撤銷擔保；
- (o) 本公司、Silverbell 及紐約梅隆銀行倫敦分行(「**受託人**」)所訂立日期為二零一七年四月七日之信託契據，內容有關受託人就中期票據計劃下發行之任何票據之權利及責任，以及中期票據計劃下將予發行之任何票據須據此成立；
- (p) 本公司、Silverbell、受託人、紐約梅隆銀行倫敦分行(作為主要支付代理)及名列協議之其他代理所訂立日期為二零一七年四月七日之代理協議(「**代理協議**」)，內容有關該等代理就中期票據計劃下將予發行之任何票據之權利及責任；
- (q) 由現有股東深圳市特藝達作出日期為二零一七年四月十日之不可撤銷承諾，據此深圳市特藝達承諾將承購及支付 21,000,000 股供股股份，該等股份構成根據其作出承諾時實益擁有股份之供股獲得之供股股份暫定配額；
- (r) 由現有股東海南生達作出日期為二零一七年四月十日之不可撤銷承諾，據此海南生達承諾其將承購及支付 21,000,000 股供股股份，該等股份構成根據其作出承諾時實益擁有股份之供股獲得之供股股份暫定配額；
- (s) 由現有股東香港海事作出日期為二零一七年四月十八日之不可撤銷承諾，據此香港海事承諾其將根據供股承購及支付 114,000,000 股供股股份，該等股份構成根據其作出承諾時實益擁有股份之供股獲得之供股股份暫定配額；
- (t) 本公司、泰昇地基(本公司之全資附屬公司)及祥澤所訂立日期為二零一七年四月二十七日之解除契據，內容有關於地基買賣協議完成後，解除各方於日期為二零一四年一月十七日之泰昇地基股東協議項下義務及／或責任；

- (u) 本公司與馮先生就分包地基工程、建設及建造工程、機電工程及／或塔式起重機租賃及提供工程服務所訂立日期為二零一七年七月六日之總協議；
- (v) Silverbell (作為發行人) 與本公司(作為擔保人) 在中期票據計劃下就面值130,000,000港元於二零二零年到期年息7.0%之若干有擔保票據之定價詳情所訂立日期為二零一七年七月二十一日之定價補充協議；
- (w) Silverbell (作為發行人) 與本公司(作為擔保人) 就確認委任國泰君安證券(香港)有限公司為上文(v)項所述之有擔保票據之交易商所訂立日期為二零一七年七月二十一日之確認函；
- (x) Silverbell (作為發行人) 與本公司(作為擔保人) 在中期票據計劃下就面值90,000,000港元於二零二零年到期之若干有擔保票據(有待與上文(v)項提述之有擔保票據合併並組成單一系列)之定價詳情所訂立日期為二零一七年八月十日之定價補充協議；
- (y) Silverbell (作為發行人) 與本公司(作為擔保人) 就確認委任國泰君安證券(香港)有限公司為上文(x)項所述之有擔保票據之交易商所訂立日期為二零一七年八月十日之確認函；
- (z) 裕島投資有限公司(作為認購人)及時和全球投資基金SPC(「時和基金」)(作為發行人)所訂立日期為二零一七年九月四日之認購協議，內容有關認購時和基金合共200,000,000美元之股份；
- (aa) 泰昇地基與德廣置業有限公司及香港海島建設地產有限公司就本集團成員公司向海航集團成員公司提供地基工程所訂立日期為二零一七年九月二十二日之總協議；
- (bb) 本公司與海南海建工程管理總承包有限公司就海航集團成員公司向本集團成員公司提供BIM(建築信息模型)模型服務及BIM平台所訂立日期為二零一七年九月二十二日之總協議；
- (cc) 6565有限合夥協議；
- (dd) 6565基金認購協議；
- (ee) 上海出售協議；

- (ff) 瀋陽出售協議；
- (gg) 天津出售協議；
- (hh) 6562有限合夥協議；
- (ii) 6562基金認購協議；
- (jj) Silverbell (作為發行人) 與本公司(作為擔保人) 在中期票據計劃下就面值85,000,000港元於二零二零年到期年息7.0%之若干有擔保票據之定價詳情所訂立日期為二零一七年十二月一日之定價補充協議；及
- (kk) Silverbell (作為發行人) 與本公司(作為擔保人) 就確認委任國泰君安證券(香港)有限公司為上文(jj)項所述之有擔保票據之交易商所訂立日期為二零一七年十二月一日之確認函。

6. 訴訟

於最後實際可行日期，董事並無知悉本集團任何其他成員公司之待決或面臨之重大訴訟或申索。

7. 專家資格及同意書

以下為於本通函中提供其觀點、函件或意見之專家之資格：

名稱	資格
力高企業融資有限公司	根據證券及期貨條例可進行第6類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌法團
威格斯資產評估顧問有限公司	註冊專業測量師及中國房地產估值師
君合律師事務所	關於中國法律之法律顧問

各專家已就刊發本通函發出同意書，並同意按所載之形式及涵義載入其函件及／或報告或引述其名稱，且並無撤回其同意書。

截至最後實際可行日期，並無專家於本集團之任何成員公司中直接或間接擁有任何股權，亦無擁有任何權利(無論是否可依法強制執行)以認購或提名他人認購本集團任何成員

公司之任何證券，及並無專家於自二零一六年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核財務報表之編製截止日期)起已收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

8. 一般資料

- (a) 本公司之註冊辦事處之地址為 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- (b) 本公司之總辦事處及香港主要營業地點為香港黃竹坑香葉道2號One Island South 20樓。
- (c) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (d) 本公司之公司秘書為黃淑嫻女士。彼獲香港高等法院授予律師資格，並為香港律師會會員。
- (e) 本通函之中，概以各自英文本為準。

9. 備查文件

下列文件由本通函日期起至本通函日期起第14日(包括該日)止期間內上午九時正至下午五時三十分之一般辦公時間內(不包括星期六及公眾假期)，在位於香港黃竹坑香葉道2號One Island South 20樓之本公司總辦事處及香港主要營業地點可供查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及細則；
- (b) 本附錄「重大合約」一段所提述之重大合約；
- (c) 本公司截至二零一六年三月三十一日止財政年度及截至二零一六年十二月三十一日止九個月之經審核綜合財務報表；
- (d) 本通函附錄二所載威格斯資產評估顧問有限公司編製之物業估值報告；
- (e) 獨立財務顧問函件；
- (f) 本附錄「專家資格及同意書」一段所提述之力高企業融資有限公司及威格斯資產評估顧問有限公司之同意書；

- (g) 本通函附錄二所提述君合律師事務所發表之中國法律意見；
- (h) 本公司日期為二零一七年三月十三日、二零一七年四月二十八日、二零一七年八月十五日、二零一七年十月二十六日及二零一七年十一月四日之通函；及
- (i) 本通函。



香港國際建設投資管理集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：687)

股東特別大會通告

茲通告香港國際建設投資管理集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零一七年十二月二十七日(星期三)上午十時正假座香港黃竹坑香葉道2號One Island South 20樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮並酌情通過(不論有否修訂)下列決議案為本公司普通決議案：

普通決議案

1. 「動議

- (a) 批准、確認及追認剛毅投資有限公司、上海長寧頓肯房地產經紀有限公司、紅光投資有限公司、佳利威有限公司、海南海航首府投資有限公司及泰昇房地產(上海)有限公司於二零一七年十一月十三日就出售泰昇房地產(上海)有限公司之全部股權訂立之股權轉讓協議(「上海出售協議」，其註有「A」字樣之副本已提交大會，並由大會主席簡簽以資識別)，及項下相關擬進行之所有其他交易及任何其他附屬文件；及
- (b) 僅此授權本公司任何董事作出其全權酌情認為屬上海出售協議所附帶、附屬或與之有關之一切行動、行為及事宜以及簽署及簽立一切文件。」

2. 「動議

- (a) 批准、確認及追認曜基有限公司、海南海航基礎設施投資集團股份有限公司及泰昇房地產(瀋陽)有限公司於二零一七年十一月十三日就出售泰昇房地產(瀋陽)有限公司之全部股權訂立之股權轉讓協議(「瀋陽出售協議」，其註有「B」字樣之副本

股東特別大會通告

已提交大會，並由大會主席簡簽以資識別)，及項下相關擬進行之所有其他交易及任何其他附屬文件；及

- (b) 僅此授權本公司任何董事作出其全權酌情認為屬瀋陽出售協議所附帶、附屬或與之有關之一切行動、行為及事宜以及簽署及簽立一切文件。」

3. 「動議

- (a) 批准、確認及追認興懋有限公司、海南海航首府投資有限公司及泰昇房地產開發(天津)有限公司於二零一七年十一月十三日就出售泰昇房地產開發(天津)有限公司之全部股權訂立之股權轉讓協議(「天津出售協議」，其註有「C」字樣之副本已提交大會，並由大會主席簡簽以資識別)，及項下相關擬進行之所有其他交易及任何其他附屬文件；及

- (b) 僅此授權本公司任何董事作出其全權酌情認為屬天津出售協議所附帶、附屬或與之有關之一切行動、行為及事宜以及簽署及簽立一切文件。」

承董事局命

香港國際建設投資管理集團有限公司

主席

黃琪瑯

香港，二零一七年十二月七日

註冊辦事處：

Clarendon House,
2 Church Street,
Hamilton HM 11,
Bermuda

總辦事處及香港主要營業地點：

香港
黃竹坑
香葉道2號
One Island South 20樓

附註：

1. 凡有資格出席上述股東特別大會並投票之股東，均有權委派其他人士代表其出席股東特別大會及代其投票。受委任代表毋須為股東。股東可僅就其所持部分股份委任代表。

股東特別大會通告

2. 代表委任表格連同任何經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經簽署證明之授權文件副本，須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，方為有效。
3. 填妥及交回隨附之代表委任表格後，本公司股東仍可按其意願親身出席大會(或其任何續會)及在會上投票。
4. 上述各普通決議案將以按股數投票方式表決。

於本通告日期，執行董事為黃琪珺先生、趙權先生、馮潮澤先生、劉軍春先生、穆先義先生、黃泰倫先生及蒙翰廷先生；非執行董事為鄧竟成先生及鄧傑先生；及獨立非執行董事為范佐浩先生、謝文彬先生、龍子明先生、李傑之先生及梁繼昌先生。