

---

## 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，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、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(「本公司」)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、股票經紀或其他代理商，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。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司證券之邀請或要約。

---



### 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 成 立 基 金 之 須 予 披 露 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6至18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19至20頁。載有力高企業融資有限公司致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件載於本通函第21至47頁。

本公司謹訂於二零一八年一月十一日(星期四)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-2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。

二零一七年十二月二十一日

---

# 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事局函件 .....	6
獨立董事委員會函件 .....	19
獨立財務顧問函件 .....	21
附錄一 物業估值報告 .....	I-1
附錄二 一般資料 .....	II-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 號地塊」	指	於土地註冊處註冊為新九龍內地段第 6562 號之一段或一塊土地連同其上所有宅院及樓宇，於最後實際可行日期由德廣持有，總佔地面積約為 8,803 平方米
「6562 管理費」	指	普通合夥人根據經修訂及重列之獲豁免有限合夥協議之條款將自基金收取之年度管理費
「6562 認購」	指	根據經修訂及重列之獲豁免有限合夥協議及認購協議擬進行之交易
「6563 號地塊」	指	位於香港九龍啟德之啟德地區 1L 地盤 2，稱為新九龍內地段第 6563 號之一塊土地，總地盤面積約為 9,482 平方米，由萬瑋持有
「6564 號地塊」	指	位於香港九龍啟德之啟德地區 1L 地盤 1，稱為新九龍內地段第 6564 號之一塊土地，總地盤面積約為 7,318 平方米，由雅晉持有
「6565 號地塊」	指	位於香港九龍啟德之啟德地區 1K 地盤 3，稱為新九龍內地段第 6565 號之一塊土地，總地盤面積約為 11,262 平方米，由 HKICIM Fund II, L.P. 持有
「經調整資產淨值」	指	於退回事項完成時 Sky Hero 集團之綜合資產淨值約 3,188,140,000 港元，該金額乃基於在二零一七年九月三十日 Sky Hero 集團之管理賬目計算之 Sky Hero 集團綜合資產淨值約 6,388,140,000 港元作出調整後達致
「經修訂及重列之獲豁免有限合夥協議」	指	有限合夥人與普通合夥人就 6562 認購訂立之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
「該公告」	指	本公司日期為二零一七年十一月三十日之公告，內容有關成立基金及收取 6562 管理費以及委任獨立財務顧問

---

## 釋 義

---

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「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，本公司之直接全資附屬公司
「董事局」	指	董事局
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「承擔基金規模」	指	各有限合夥人及普通合夥人同意向基金注資之總金額約3,821,000,000港元
「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主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「關連交易」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「代價股份」	指	基金向海實國際配發及發行83.43%權益
「持續關連交易」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「德廣」	指	德廣置業有限公司，一家根據香港法例註冊成立之有限公司，為Sky Hero之全資附屬公司
「董事」	指	本公司董事
「EAL」	指	傑萃有限公司，一家根據英屬處女群島法律註冊成立之有限公司，並為HKIIG之全資附屬公司
「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
「普通合夥人」	指	HKICIM (GP) III，基金之普通合夥人
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

---

## 釋 義

---

「HKIIG」	指	Hong Kong International Investment Group Co., Limited，一家根據香港法例註冊成立之有限公司，為海航實業集團的附屬公司
「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，並為海航實業集團之全資附屬公司
「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
「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，並為本公司之控股股東
「海航實業集團」	指	海航實業集團有限公司，一家根據中國法律註冊成立的公司及HNA Finance I之控股公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	董事局之獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事組成，成立目的為就有關6562認購向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	力高企業融資有限公司，為證券及期貨條例下可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，為本公司委聘之獨立財務顧問，旨在(i)就6562認購向獨立董事委員會及獨立股東提供意見；及(ii)就經修訂及重列之獲豁免有限合夥協議之年期提供意見
「獨立股東」	指	股東(HNA Finance I及其聯繫人除外)
「投資所得款項」	指	經扣除基金之任何債務、所支付款項及開支或稅款後，基金收取之所有現金、證券及其他物業
「最後實際可行日期」	指	二零一七年十二月十八日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「有限合夥人」	指	BDL III及海實國際

---

## 釋 義

---

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「萬璋」	指	萬璋發展有限公司，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
「合夥人」	指	普通合夥人及有限合夥人之統稱，而「該合夥人」單獨指普通合夥人或任何有限合夥人
「百分比率」	指	具有上市規則賦予該詞適用於交易之涵義
「中國」	指	中華人民共和國
「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	本公司將召開之股東特別大會，以於會上提呈決議案考慮及酌情批准(其中包括)6562認購
「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
「Sky Hero」	指	Sky Hero Developments Limited，一家根據英屬處女群島法律註冊成立之有限公司，及為海航實業集團之間接附屬公司。Sky Hero持有德廣全部已發行股本，而德廣為6562號地塊之單獨登記及實益擁有人
「Sky Hero集團」	指	Sky Hero及其附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「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同意向基金現金注資約594,950,000港元

---

## 釋 義

---

「退回事項」	指	已完成之退回事項，據此，EAL退回Sky Hero緊接退回事項完成前已發行股份50.07%，相當於價值約3,200,000,000港元，該金額已抵銷EAL應付Sky Hero之等值金額。經修訂及重列之獲豁免有限合夥協議之完成須待退回事項完成方可作實
「雅晉」	指	雅晉集團有限公司，一家在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
「%」	指	百分比



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)  
馮潮澤先生(副主席)  
劉軍春先生(副主席)  
穆先義先生(行政總裁)  
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：

- (1) 有關成立基金之須予披露及關連交易  
及  
(2) 股東特別大會通告

I. 緒言

茲提述該公告。

註冊辦事處

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

香港主要營業地點：

香港  
黃竹坑  
香葉道2號  
One Island South 20樓

## 董事局函件

於二零一七年十一月三十日(交易時段後)，(i)海實國際、BDL III(本公司直接全資附屬公司)及HKICIM (GP) III(本公司間接全資附屬公司)就成立基金訂立經修訂及重列之獲豁免有限合夥協議；及(ii)就BDL III對基金之出資承擔訂立認購協議。根據經修訂及重列之獲豁免有限合夥協議及認購協議，BDL III及HKICIM (GP) III已有條件同意向基金注資合共約633,160,000港元，佔承擔基金規模約16.57%。

基金之用途主要為(i)投資於6562號地塊以產生收益及獲得資本增值；(ii)管理、監管及出售該等投資；及(iii)根據普通合夥人全權酌情下進行其他附帶或相關之活動。於最後實際可行日期，除於6562號地塊的投資外，基金概無其他投資計劃，且並無預期有任何其他投資計劃。於最後實際可行日期，除於6562號地塊及6565號地塊之投資外，本公司尚未物色到任何特定投資機會。

待獨立股東批准6562認購後，海實國際將向基金轉讓其所持Sky Hero之全部已發行股份，而基金將向海實國際發行及配發代價股份。因此，基金將成為Sky Hero的唯一股東。

根據經修訂及重列之獲豁免有限合夥協議，自初步截止日期至基金期限結束止，普通合夥人每年將從基金收取相當於基金資本承擔總額1.00%之6562管理費，作為其管理基金事務之補償。茲提述本公司日期為二零一七年十月十三日之公告，內容有關成立HKICIM Fund II, L.P. (「**先前6565認購**」)及向HKICIM Fund II, L.P.收取管理費(「**6565管理費**」)。由於根據上市規則6562認購將與先前6565認購合併計算及收取6562管理費根據經修訂及重列之獲豁免有限合夥協議之條款受監管，故有關收取6562管理費及6565管理費之持續關連交易將根據上市規則第14A.83條合併計算。由於有關收取6562管理費及6565管理費總額之最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，故收取該等管理費僅須遵守上市規則第十四A章項下之申報、公告及年度審核規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。收取6562管理費受經修訂及重列之獲豁免有限合夥協議管轄，須待獨立股東於股東特別大會上批准。由於經修訂及重列之獲豁免有限合夥協議之期限超過三年，根據上市規則第14A.52條，本公司已委任一名獨立財務顧問，以解釋需要更長期限之原因並確認此類協議(諸如經修訂及重列之獲豁免有限合夥協議)具有該合約期屬正常商業慣例。有關獨立財務顧問之解釋及確認詳情將載於本通函第21至47頁。

---

## 董事局函件

---

本通函旨在為閣下提供(其中包括)(i) 6562認購之進一步詳情；(ii)獨立董事委員會就6562認購致獨立股東之推薦建議；(iii)獨立財務顧問就6562認購致獨立董事委員會及獨立股東之意見；(iv)獨立財務顧問就經修訂及重列之獲豁免有限合夥協議之期限之解釋及確認；(v) 6562號地塊之物業估值；及(vi)召開股東特別大會之股東特別大會通告及代表委任表格，以於會上提呈普通決議案，以考慮並酌情通過(其中包括)6562認購。

### II. 經修訂及重列之獲豁免有限合夥協議

經修訂及重列之獲豁免有限合夥協議之主要條款載列如下：

#### 日期

二零一七年十一月三十日(交易時段後)

#### 訂約方

- (a) BDL III (作為有限合夥人)；
- (b) 海實國際(作為有限合夥人)；及
- (c) HKICIM (GP) III (作為普通合夥人)

#### 基金用途

基金之用途主要為(i)投資於6562號地塊，旨在賺取收入及獲得資本增值；(ii)管理、監管及處置有關投資；及(iii)根據普通合夥人全權酌情下進行其他附帶或相關之活動。基金將不負責開發6562號地塊，故不用負責6562號地塊之開發成本。

於最後實際可行日期，除投資於6562號地塊外，基金並無其他投資計劃，且預計亦無任何其他投資計劃。

#### 基金開始日及期限

基金於二零一七年十一月二十一日根據初步有限合夥協議的條款成立。根據經修訂及重列之獲豁免有限合夥協議，當(i)有限合夥人簽立認購協議或有關協議並獲普通合夥人接

## 董事局函件

納，及(ii)所有有關訂約方簽立經修訂及重列之獲豁免有限合夥協議(「初步截止日期」)，該有限合夥人將受經修訂及重列之獲豁免有限合夥協議所規限。

根據經修訂及重列之獲豁免有限合夥協議及適用之法律及法規，基金須維持運作，直至初步截止日期起計第五(5)年屆滿為止。本公司預期，6562號地塊之物業發展將於五年內完成並會出售6562號地塊之物業，屆時基金將根據經修訂及重列之獲豁免有限合夥協議之條款向有限合夥人及普通合夥人分派投資所得款項。基金的期限可按普通合夥人全權酌情將期限縮短、延長至最多兩個連續一年期限。倘基金期限於屆滿後延續，本公司將重新遵守適用之上市規則。

### 承擔基金規模

承擔基金規模約為3,821,000,000港元，乃參考(i)Sky Hero集團之經調整資產淨值約3,188,140,000港元；及(ii)6562號地塊之總預計開發成本約3,165,800,000港元(經扣除根據本集團管理層與獨立銀行之間的討論基金在沒有出現未能預見情況下按當時一般市場常規所能取得之銀行融資上限，此上限乃根據二零一七年五月十二日香港金融管理局發給物業發展商之貸款風險管理通知，規定物業按揭貸款之貸款價值比率應不超過物業建築成本之80%計算得出)後釐定。合夥人之承擔額分別如下：

合夥人	承擔額 港元(百萬) 概約	百分比 (%) 概約
BDL III (作為有限合夥人)	594.95	15.57
海實國際(作為有限合夥人)	3,188.14	83.43
HKICIM (GP) III (作為普通合夥人)	38.21	1.00

各有限合夥人須於普通合夥人通知後按普通合夥人認為適當之時間(於通知所指明)向基金注資。該通知須指明相關有限合夥人注資金額及注資時間。

各合夥人須根據經修訂及重列之獲豁免有限合夥協議及相關認購協議條款項下其各自承擔額按比例向基金注資。HKICIM (GP) III須根據經修訂及重列之獲豁免有限合夥協議之條款注資承擔基金規模之1.00%。於最後實際可行日期，除本通函所載根據經修訂及重列

## 董事局函件

之獲豁免有限合夥協議以及相關認購協議之條款作出之資本承擔外，BDL III (作為有限合夥人)及HKICIM (GP) III (作為普通合夥人)對基金並無任何其他資本承擔。

海實國際將作出的資本承擔乃參照 Sky Hero 集團之經調整資產淨值約 3,188,140,000 港元後經公平磋商釐定。

BDL III 及 HKICIM (GP) III 向基金作出之資本承擔，乃經參考 6562 號地塊之總預計開發成本約 3,165,800,000 港元 (經扣除根據本集團管理層與獨立銀行之間的討論基金在沒有出現未能預見情況下按當時一般市場常規所能取得之銀行融資上限，此上限乃根據二零一七年五月十二日香港金融管理局發給物業發展商之貸款風險管理通知，規定物業按揭貸款之貸款價值比率應不超過物業建築成本之 80% 計算得出) 後經公平磋商後釐定。本公司擬以本集團內部資源、從外部融資人獲得資金及／或利用本公司出售三個物業項目股權所得款項淨額 (詳情載於本公司日期為二零一七年十二月七日之通函) 其中部分支付 BDL III 及 HKICIM(GP) III 之資本承擔。

本公司於二零一七年十一月三十日的現金及銀行結餘約為 2,169,600,000 港元，其中 (i) 約 41,400,000 港元為本集團若干銀行融資抵押的銀行結餘；及 (ii) 約 2,128,200,000 港元為純流動現金，其中約 407,500,000 港元為期限不超過 92 天的定期存款及約 1,720,700,000 港元為手頭現金。於二零一七年十一月，本集團已就先前 6565 認購以內部資源撥付承擔 728,000,000 港元。本公司將繼續密切監視其現金及銀行結餘，並將就發展 6563 號地塊及 6564 號地塊有任何資金及經營需要時考慮所有融資方案。於最後實際可行日期，本公司認為就 6562 認購而言並無任何融資需求，就 6563 號地塊及 6564 號地塊而言，本集團擬就發展該等地塊以內部資源及從外部融資人獲得資金撥付其資本開支。

本公司擬就將於二零一八年二月、二零一八年三月及二零一八年六月到期之現有銀行貸款，於各到期日前重續該等貸款。在約 5,805,434,000 港元之有抵押銀行貸款中，2,600,100,000 港元將於二零一八年二月到期、229,000,000 港元將於二零一八年三月到期而約 2,976,334,000 港元將於二零一八年六月到期。倘本集團未能重續該等銀行貸款，本集團將考慮其他融資來源 (包括其他金融機構的再融資貸款) 以償還該等貸款。然而，於最後實際可行日期，本公司尚未收到向本集團提供融資之機構發出任何指示或通知終止與本集團合作，而董事深信，在沒有不可預料之情況下，本集團將可於該等銀行貸款各自到期日前重續該等銀行貸款。

## 董事局函件

於最後實際可行日期，於二零一七年至二零二二年期間，發展 6563 號地塊及 6564 號地塊的資本開支總額預計分別約為 2,760,000,000 港元及 2,230,000,000 港元。於最後實際可行日期，二零一七年及二零一八年度發展 6563 號地塊及 6564 號地塊的預期資本開支載列如下：

	預期資本開支	
	截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 (港元)	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 (港元)
6563 號地塊	29,000,000	383,000,000
6564 號地塊	25,000,000	362,000,000

### 分派

普通合夥人可全權酌情決定，於任何時間及根據經修訂及重列之獲豁免有限合夥協議之條款不時讓基金向合夥人分派現金、證券及其他物業。雖有前文所述，普通合夥人應盡商業上合理努力，使基金於有關處置後及時分派處置投資之所得現金淨額全額，惟須於收款後 90 天內分派，惟在各情況下須視乎於支付基金開支後及就基金之預期負債、義務及承諾(包括支付 6562 管理費)撥出適當儲備後之可用現金而定。

6562 號地塊任何投資之投資所得款項會按合夥人適用投資出資額之相應分佔比例，於彼等之間作初步分配。分配予任何合夥人之金額一般應按如下方式於普通合夥人及該合夥人之間分派(視乎經修訂及重列之獲豁免有限合夥協議之條款而定)：

- (a) 首先，100% 分配予該合夥人，直至該合夥人已取得之累積分派等於該合夥人就基金作出、保持或出售任何投資之注資總額。
- (b) 第二，100% 分配予該合夥人，直至該合夥人已就(a)中所述其出資總額取得每年 6% 之複合內部回報率。
- (c) 第三，隨後，(i)20% 分配予普通合夥人及(ii)80% 分配予該合夥人。

自基金運營整個財政年度之首年起各財政年度結束後 90 天內，普通合夥人應向各有限合夥人提供該年度之基金財務報表(經普通合夥人所選定具有國際認可資格之獨立執業會計師事務所審計並按照國際財務報告準則編製)。

### 普通合夥人之角色

普通合夥人負責基金之日常運作及管理工作(包括但不限於執行基金運作所需之管理及行政服務、開立、維護及關閉與銀行、經紀及託管商之賬戶，以及就與基金運作有關必要服務保留第三方)。根據經修訂及重列之獲豁免有限合夥協議之條款，普通合夥人(直接或通過其正式委任之代理人)就基金之管理擁有全權，且普通合夥人應負責經營基金之業務、資產及事務，且普通合夥人有權代表基金及以基金之名義踐行基金之任何及所有目標及目的。

有限合夥人不得以其身份參與管理、領導或運營基金事務，或參與處理基金事務，且無權約束基金。合夥人之權利及義務受經修訂及重列之獲豁免有限合夥協議監管(包括持有承諾總額至少75%之有限合夥人要求清盤及解散基金之權利，以及有限合夥人批准普通合夥人轉讓於基金之普通合夥人權益(向其中一間聯屬公司轉讓除外)的權利)。

### 6562 管理費

自初步截止日期起，該基金將於各曆年十二月三十一日向普通合夥人支付年度6562管理費，相等於基金承諾注資總額1.00%，作為管理基金事宜之補償。

根據經修訂及重列之獲豁免有限合夥協議之條款，基金期限內每年6562管理費建議年度上限將不會超過38,220,000港元。有關詳情請參閱該公告。

### 轉讓基金權益

根據經修訂及重列之獲豁免有限合夥協議之條款，有限合夥人轉讓任何基金權益須獲普通合夥人全權酌情同意。

## III. 基金管理

本公司執行董事穆先義先生(「穆先生」)負責本集團企業融資及投資政策的企業規劃及發展，彼將負責監察基金投資。穆先生亦於二零一六年二月至二零一六年十二月出任海航實業集團財務總監，及自二零一六年十二月起擔任海航實業集團投資總裁。穆先生於法律、金融及投資領域具體豐富知識及工作經驗。於最後實際可行日期，由於(i)穆先生僅負責監督基金及HKICIM Fund II, L.P.之投資，而不會負責6562號地塊及6565號地塊之開

發；(ii) 基金及 HKICIM Fund II, L.P. 之運作所產生之其他工作由本公司之獨立專業人員團隊處理；及 (iii) 穆先生於投資領域擁有豐富工作經驗，本公司信納穆先生將有充裕時間去監督基金及 HKICIM Fund II, L.P. 之投資。本公司將於必要時招募更多專業人員以支持基金及 HKICIM Fund II, L.P. 之運作及管理。

#### IV. 認購協議

認購協議之主要條款載列如下：

日期

二零一七年十一月三十日(交易時段後)

認購人

#### BDL III

根據認購協議，BDL III 須 (i) 不可撤銷地認購及契諾從基金購買權益，以作為基金之有限合夥人，其基金資本承擔額為 594,950,000 港元，佔承擔基金規模約 15.57%；(ii) 於接納後契諾成為基金之有限合夥人；及 (iii) 契諾受經修訂及重列之獲豁免有限合夥協議及認購協議之條款及條文約束。

#### 先決條件

普通合夥人接納認購協議、BDL III 加入為有限合夥人以及 BDL III 根據認購協議及經修訂及重列之獲豁免有限合夥協議向基金支付或注資的任何責任，須於普通合夥人及 BDL III 雙方同意達成或豁免(雖則截至最後實際可行日期普通合夥人或 BDL III 無意豁免任何該等條件)下列條件後，方可作實：

- (a) BDL III 及海實國際簽立及交付相關認購協議及經修訂及重列之獲豁免有限合夥協議；及
- (b) 本集團任何成員公司須就認購協議、經修訂及重列之獲豁免有限合夥協議及其項下擬進行的交易(包括於本公司股東大會上已獲批准及仍具有十足效力及作用)取得股東、金融機構、主管政府部門或監管機構之一切必要同意及批准。

## V. 有關本集團以及經修訂及重列之獲豁免有限合夥協議及認購協議訂約方之資料

本公司為一家根據百慕達法律註冊成立之有限公司及投資控股公司。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。本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、天津及瀋陽之物業開發（「中國發展項目」）。根據本公司日期為二零一七年十二月七日之通函，本集團將出售其於中國發展項目之權益，惟須待（其中包括）獨立股東批准及達成其他先決條件後，方告作實。本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。

BDL III為一家根據英屬處女群島法律註冊成立之有限公司，及為投資控股公司。其為本公司之直接全資附屬公司。

HKICIM (GP) III為一家根據開曼群島法律註冊成立之有限公司，及為基金之普通合夥人，其主要從事管理基金之運作。其為本公司之間接全資附屬公司。

海實國際為一家根據英屬處女群島法律註冊成立之有限公司。其為海航實業集團之全資擁有附屬公司，及為一家投資控股公司。

在基金完成於Sky Hero之投資後，基金緊隨其於Sky Hero之投資完成後將成為持有6562號地塊之Sky Hero唯一股東。地塊發展將需要不同專家及專業人士作出之貢獻及彼等之協同作用，而該等專家及專業人士可能屬於或不屬於與該地塊投資者之同一集團。本公司認為，本集團同時作為基金的投資者（而基金將不負責6562號地塊之發展）及作為就6562號地塊提供地基服務之潛在投標者將不會有任何利益衝突。6562認購完成後，基金之股權將由BDL III（作為有限合夥人）、海實國際（作為有限合夥人）及HKICIM (GP) III（作為普通合夥人）分別擁有約15.57%、83.43%及1.00%。因此，基金之財務業績將不會納入本集團之財務報表。

## VI. 進行6562認購之理由及裨益

基金之用途主要為(i)投資6562號地塊以產生收益及獲得資本增值；(ii)管理、監管及出售該等投資；及(iii)根據普通合夥人全權酌情下進行其他附帶或相關之活動。於最後實際可行日期，除於6562號地塊的投資外，基金並無其他投資計劃亦不預期有任何其他投資計劃。

---

## 董事局函件

---

董事相信，6562認購將改善本集團盈利及其資本利用率。作為普通合夥人，本集團將收取相等於基金承諾注資總額1.00%之年度6562管理費。此外，倘基金有超額所得款項可供分派，本集團亦將收取額外分派。年度6562管理費將為本集團提供穩定的收入，並將提升基金投資期間內本集團之盈利。作為有限合夥人，6562認購將有助於本公司分享發展6562號地塊產生之收益及資本增值。

由於海實國際及本公司同屬海航實業集團的附屬公司，本公司獲得6562認購機會，且本集團擁有毗鄰6562號地塊之6563號地塊及6564號地塊，並擁有6565號地塊之權益。考慮到(i)增強之累積品牌效應；及(ii)銷售策略之有效性及加強同一地理區域三幅相鄰地塊發展之定價能力，海實國際及本集團認為，此為共同投資以增加發展四幅地塊利益之良機。有HKICIM (GP) III作普通合夥人管理基金之營運，董事局相信該安排將產生地塊發展協同效應及額外收益，並提升本集團之整體回報。於最後實際可行日期，本集團並無意增加其於資金之利益。為增加本公司及股東整體利益，本公司將繼續探索並考慮任何投資機遇。

預期基金之投資所得款項將於二零二二年分派予有限合夥人，並將進一步增加本集團之資本收益及盈利。

鑒於香港物業市場之前景依然樂觀，尤其是東九龍前景向好，董事相信，6562認購將擴大本集團於香港之物業業務，增加發展之地塊數目，有助於本集團之物業發展業務。6562認購將令本集團探索及擴大額外盈利來源。

鑒於上述情況，董事認為6562認購符合本集團之整體發展策略，並有利於本公司之物業發展業務。儘管經修訂及重列之獲豁免有限合夥協議之條款並無最低保證投資所得款項，考慮到(i)香港政府將九龍東轉型為香港另一個優質核心商業區之措施(如過去多份施政報告中重申)及並於二零一一年公佈首個「活力九龍東概念總體計劃」；(ii)香港物業市場之樂觀前景並尤其是東九龍區之正面前景；(iii) 6562地塊的發展潛能；(iv)經計入6562號地塊之市值約5,833,000,000港元(由萊坊測計師行有限公司於二零一七年十一月十七日估值)，相較6562號地塊於二零一七年九月三十日之相應賬面值約5,484,000,000港元(基於Sky Hero集團之管理賬目)，Sky Hero集團之經調整資產淨值將增至約3,537,000,000港

元，較海實國際之資本承擔出現溢價，故對本集團有利；(v)上述 6562 認購利益；及(vi)獨立財務顧問之意見，董事認為，6562 認購項下擬進行之交易屬公平合理及按一般商業條款訂立，並符合本公司及股東之整體利益。

### VII. 上市規則之涵義

於最後實際可行日期，海實國際為海航實業集團之全資附屬公司，而海航實業集團則為本公司控股股東 HNA Finance I 之控股公司。因此，海實國際及基金均為 HNA Finance I 之聯繫人，故根據上市規則第十四 A 章為本公司之關連人士。因此，6562 認購及收取 6562 管理費分別構成上市規則第十四 A 章項下之關連交易及持續關連交易。

鑒於 (i)6562 認購於先前 6565 認購完成後 12 個月內訂立；及 (ii) 先前 6565 認購及 6562 認購由本集團一間成員公司及同一關連人士及／或其聯繫人訂立，故 6562 認購及先前 6565 認購須根據上市規則第 14.22 條及 14A.81 條合併計算。由於有關 6562 認購及先前 6565 認購合併計算後之最高適用百分比率超過 5% 但低於 25%，故 6562 認購及先前 6565 認購合併計算構成 (i) 上市規則第十四章項下本公司之須予披露交易，故須遵守上市規則第十四章項下之申報及公告規定；及 (ii) 上市規則第十四 A 章項下本公司之關連交易，故交易須遵守上市規則第十四 A 章項下之申報、公告及獨立股東批准規定。

由於根據上市規則 6562 認購將與先前 6565 認購合併計算及收取 6562 管理費根據經修訂及重列之獲豁免有限合夥協議受監管，故有關收取 6562 管理費及 6565 管理費之持續關連交易將根據上市規則第 14A.83 條合併計算。由於有關收取 6562 管理費及 6565 管理費總額之最高適用百分比率超過 0.1% 但低於 5%，故收取僅須遵守上市規則第十四 A 章項下之申報、公告及年度審核規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。收取 6562 管理費受經修訂及重列之獲豁免有限合夥協議(須由獨立股東於股東特別大會上批准)約束。有關收取 6562 管理費及其上市規則涵義之詳情，請參閱該公告。

根據上市規則第 14A.52 條，其規定監管發行人進行持續關連交易的協議的期限不得超過三年，除非特別情況下因為交易的性質而需要有較長之合約期。由於經修訂及重列之獲豁免有限合夥協議之期限超過三年，本公司已委任力高企業融資有限公司為其獨立財務顧

---

## 董事局函件

---

問，以解釋需要更長期限之原因並確認此類協議(諸如經修訂及重列之獲豁免有限合伙協議)具有該合約期屬正常商業慣例。有關獨立財務顧問之解釋及確認詳情載於本通函第21至47頁。

### VIII. 董事及獨立股東批准

為維持本公司良好企業管治常規，黃琪珺先生、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(即由HNA Finance I提名加入董事局之董事)應各自就考慮及批准6562認購之董事局決議案放棄投票，以避免利益衝突之嫌。於審議及批准6562認購的董事局會議上，由HNA Finance I向董事局提名的董事已就批准上述事項之決議案放棄投票。除以上所披露者外，並無其他董事於6562認購中擁有任何重大權益，亦無其他董事須就考慮及批准6562認購之董事局決議案放棄投票。

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6562認購向獨立股東提供意見，且力高企業融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就6562認購向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

根據上市規則，於6562認購中擁有重大權益之任何股東及其聯繫人均須就6562認購放棄投票。於最後實際可行日期，HNA Finance I於2,540,222,144股股份(相當於已發行股份約74.66%)中擁有權益。海航實業集團為HNA Finance I之控股公司，而海實國際為海航實業集團之全資附屬公司。鑒於HNA Finance I於6562認購之權益，HNA Finance I及其聯繫人須於股東特別大會上就與6562認購相關之決議案放棄投票。據本公司所知，除HNA Finance I及其聯繫人外，並無股東須於股東特別大會上就與6562認購相關之決議案放棄投票。

### IX. 股東特別大會

董事局函件載於本通函第6至18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19至20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21至47頁。

本公司謹訂於二零一八年一月十一日(星期四)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-2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

---

## 董事局函件

---

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，委任代表之文據將被視為已撤回。

### X. 推薦意見

董事(包括獨立非執行董事，惟不包括獲HNA Finance I提名進入董事局之董事(其已就考慮及批准6562認購之董事局決議案放棄投票))經考慮獨立財務顧問之意見後(其意見已載於本通函)認為，儘管6562認購按一般商業條款但並非於日常及一般業務過程訂立，其屬公平合理，符合本公司及其股東整體利益。

因此，董事(包括已考慮獨立財務顧問意見之獨立非執行董事，惟不包括獲HNA Finance I提名進入董事局之董事(其已就考慮及批准6562認購之董事局決議案放棄投票))建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈以批准6562認購之決議案。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。

### XI. 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  
黃琪瑤  
謹啟

二零一七年十二月二十一日

以下為獨立董事委員會函件全文，當中載有其就 6562 認購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：

### (1) 有關成立基金之須予披露及關連交易 及 (2) 股東特別大會通告

吾等提述本公司日期為二零一七年十二月二十一日之通函(「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 6562 認購之條款，並就條款是否屬公平合理、是否屬正常商業條款或更佳條款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。

吾等謹請閣下垂注通函第 6 至 18 頁所載之董事局函件及通函第 21 至 47 頁所載之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，儘管 6562 認購並非於一般及日常業務過程中訂立，惟其乃按正常商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理，並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決議案批准 6562 認購，其詳情載於本通函第 SGM-1 至 SGM-2 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

二零一七年十二月二十一日

---

## 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6562認購條款致獨立董事委員會及獨立股東之意見。



敬啟者：

### 有關成立基金之 須予披露及關連交易

#### 緒言

吾等茲提述吾等就6562認購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二十一日致股東之通函（「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三十日（交易時段後），(i)海實國際、BDL III（ 貴公司之直接全資附屬公司）及HKICIM (GP) III（ 貴公司之間接全資附屬公司）就成立基金訂立經修訂及重列之獲豁免有限合伙協議；及(ii)就BDL III對基金之出資承擔訂立認購協議。根據經修訂及重列之獲豁免有限合伙協議及認購協議，BDL III及HKICIM (GP) III已有條件同意承諾向基金注資合共約633,160,000港元，佔承擔基金規模約16.57%。

---

## 獨立財務顧問函件

---

待獨立股東批准 6562 認購後，海實國際將向基金轉讓其所持 Sky Hero 之全部已發行股份，而基金將向海實國際發行及配發代價股份。因此，基金將成為 Sky Hero 的唯一股東。

於最後實際可行日期，海實國際為海航實業集團之全資附屬公司，而海航實業集團則為 貴公司控股股東 HNA Finance I 之控股公司。因此，海實國際為及基金將為 HNA Finance I 之聯繫人，故根據上市規則第十四 A 章為 貴公司之關連人士。因此，6562 認購及收取 6562 管理費分別構成上市規則第十四 A 章項下之關連交易及持續關連交易。

茲提述 貴公司日期為二零一七年十月十三日之公告，內容有關成立 HKICIM Fund II, L.P. 及收取 6565 管理費（「**先前 6565 認購**」）。鑒於 (i) 6562 認購乃於先前 6565 認購完成後 12 個月內訂立；及 (ii) 先前 6565 認購及 6562 認購均由 貴集團一間成員公司與同一關連人士及／或其聯繫人訂立，故 6562 認購及先前 6565 認購均須根據上市規則第 14.22 條及第 14A.81 條合併計算。由於根據上市規則有關 6562 認購及先前 6565 認購之最高適用百分比率合共超過 5% 但低於 25%，故 6562 認購構成 (i) 上市規則第十四章項下 貴公司之須予披露交易，故須遵守上市規則第十四章項下之申報及公告規定；及 (ii) 上市規則第十四 A 章項下 貴公司之關連交易，故交易須遵守上市規則第十四 A 章項下之申報、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 6562 認購之條款是否屬正常商業條款、就獨立股東而言是否公平合理及 6562 認購是否符合 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 6562 認購及其項下擬進行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。

由於根據上市規則 6562 認購將與先前 6565 認購合併計算及收取 6562 管理費根據經修訂及重列之獲豁免有限合夥協議之條款受監管，故有關收取 6562 管理費及 6565 管理費之持續關連交易將根據上市規則第 14A.83 條合併計算。由於有關收取 6562 管理費及 6565 管理費之最高適用百分比率超過合共 0.1% 且低於 5%，故收取管理費僅須遵守上市規則第十四 A 章項下之申報、公告及年度審核規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。收取 6562 管理費

---

## 獨立財務顧問函件

---

根據經修訂及重列之獲豁免有限合夥協議受監管，須獲獨立股東於股東特別大會上批准。根據上市規則第14A.52條，其規定監管發行人進行持續關連交易的協議的期限不得超過三年，除非特別情況下因為交易的性質而需要較長之合約期。由於經修訂及重列之獲豁免有限合夥協議之期限超過三年，吾等獲委任就經修訂及重列之獲豁免有限合夥協議及收取6562管理費之期限超過三年的原因以及期限超過三年是否屬上市規則規定之正常商業慣例向 貴公司提供意見（「**期限意見**」）。

於最後實際可行日期，除作為 貴公司有關成立基金之須予披露及關連交易（詳情載於 貴公司日期為二零一七年十一月四日之通函）之獨立財務顧問及作為 貴公司有關出售三間項目公司權益之主要及關連交易（詳情載於 貴公司日期為二零一七年十二月七日之通函）之獨立財務顧問（「**先前委聘**」）外，力高企業融資有限公司與 貴公司或海實國際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，除先前委聘外， 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先前委聘已付或應付予吾等之正常專業費用外，概無使吾等曾經從 貴公司或海實國際收取任何費用或利益之安排。因此，吾等符合資格就6562認購（包括期限意見）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。

---

## 獨立財務顧問函件

---

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、海實國際或其任何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6562認購將予收購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6562認購之背景及理由

##### 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及投資控股公司。 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。股份自一九九一年起於聯交所上市。海航集團有限公司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。

##### 貴集團物業發展業務之近期發展

貴集團一直在中國從事物業開發，並在上海、天津及瀋陽擁有住宅項目。誠如 貴公司日期為二零一七年十一月十三日之公告所披露， 貴集團建議向海南海航基礎設施投資集團股份有限公司及海南海航首府投資有限公司(均為海航實業集團之附屬公司)出售泰昇房地產(上海)有限公司、泰昇房地產(瀋陽)有限公司及泰昇房地產開發(天津)有限公司(均為 貴公司全資附屬公司，主要在中國從事物業開發業務)之所有權益，合共代價為人民幣1,783,600,000元(「出售事項」)。誠如 貴公司日期為二零一七年十二月七日之通函所披露，出售事項為 貴公司提供良機有效變現中國三項物業開發項目之回報並產生所得款項，支持 貴集團持續增長及發展並改善 貴公司之流動資金。

---

## 獨立財務顧問函件

---

貴集團憑藉其於中國物業發展業務之經驗，推行擴大其香港物業發展業務之策略。尤其是，貴集團已成功投得6563號地塊及6564號地塊，合共代價約13,000,000,000港元。同時，海航實業集團透過其附屬公司亦已成功投得位於啟德之兩幅其他地塊(即6562號地塊及6565號地塊)，合共代價約14,200,000,000港元。

如二零一七年中期報告(定義見下文)所披露，儘管香港物業發展業務之競爭激烈，但貴公司認為與競爭極為劇烈之中國市場相比，香港住宅市場仍然提供較佳機會。貴集團將會於香港探求更多物業發展及相關項目管理商機，並參考現行市況及基於各個項目之優點考慮其可行性。

於二零一七年七月六日，貴集團透過浩信工程有限公司(「浩信」)，貴公司之全資附屬公司)與海航集團有限公司之附屬公司訂立項目發展協議，獨家委任浩信為獨家代理，開發6562號地塊及6565號地塊。如貴公司日期為二零一七年八月十五日之通函所披露，透過尋求擴大業務至香港本地之項目管理及建築相關業務，訂立項目發展協議是貴集團提高其長期增長潛力之商機，並令貴集團可收取等於直至發展項目實際完成後12個月止6562號地塊及6565號地塊開發所產生項目成本總額5%之薪酬。據管理層告知，有關6562號地塊之項目發展協議於6562認購及向基金轉讓Sky Hero之全部已發行股本完成後將仍然有效。

於二零一七年十月十三日，貴集團透過其附屬公司與海實國際就發展6565號地塊而與海實國際成立承擔資金約728,000,000港元之基金(「6565基金」)訂立經修訂及重列之獲豁免有限合夥協議及認購協議。貴集團為6565基金之普通合夥人及有限合夥人，於6565基金合共擁有12.07%權益。倘6565基金有超額所得款項可供分派，貴集團作為普通合夥人有權收取相當於6565基金承諾注資總額1%之年度管理費及額外分派。貴集團作為有限合夥人亦將受惠於發展6565號地塊將予產生之收益及資本增值。

根據管理層所告知的現行發展時間表，四幅地塊將按類似時間表同時開發。6562號地塊之一般興建計劃已於二零一七年十月二十三日獲批，而另外三幅地塊之一般興建計劃已提交予香港政府屋宇署審批。地基工程預期已於二零一七年十一月動工。預售審批預期將於二零一九年底前後授出，物業預期將於二零二二年上半年前後交付。

## 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 二零一七年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零一六年 九月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零一六年 十二月 三十一日 止九個月 (附註) 千港元 (經審核)	截至 二零一六年 三月 三十一日 止年度 千港元 (經審核)
	地基打樁 千港元	物業發展 千港元	其他 千港元	總計 千港元
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
<b>截至二零一七年六月三十日 止六個月(未經審核)</b>				
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
<b>截至二零一六年九月三十日 止六個月(未經審核)</b>				
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
<b>截至二零一六年 十二月三十一日止九個月 (附註)(經審核)</b>				
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
<b>截至二零一六年三月 三十一日止年度(經審核)</b>				
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：如 貴公司日期為二零一六年九月二十日的公告所載列， 貴公司(及因此其附屬公司)的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72.2%，而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%。

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
現金及銀行結存及定期存款	2,762,365	1,858,448	1,806,419
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13,000,000,000港元收購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。收購上述地塊已透過 貴集團內部資源、銀行借貸及來自HNA Finance I之股東貸款撥付。於二零一七年六月後， 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。於二零一七年六月三十日， 貴集團擁有現金及銀行結存約2,800,000,000港元(當中約2,200,000,000港元為定期存款，到期日為7至32日)以及銀行借貸約5,300,000,000港元。

### 1.2 有關6562號地塊之資料

如通函附錄一所載萊坊測計師行有限公司(「估值師」)所編製6562號地塊之估值報告(「估值報告」)所披露，6562號地塊位於香港九龍啟德第1L區3號地盤，位於啟德河西南側及啟德城中心東南側。

九龍東包括觀塘、九龍灣及啟德區(6562號地塊位於該地區)，為政府主導的重塑活動「起動九龍東」所在地區。該活動旨在把該地區轉型成另一個核心商業區(CBD)，以滿足當地金融及服務業對優質辦公室之需求以及作為跨國公司之區域總部和區域辦事處。在啟德區320公頃土地中，已規劃約200萬平方米總樓面面積作商用／辦公室用途。大量標誌性商業建築(包括啟德雙子塔)預期將於中短期內完工。

除商業建築區外，政府旨在將啟德打造成「香港文化體育和旅遊綠茵樞紐」。憑藉約49,900個公營和私營房屋單位、國際郵輪碼頭、體育和旅遊設施，香港政府相信啟德區開發將增加該區的活力，並注入多元發展。

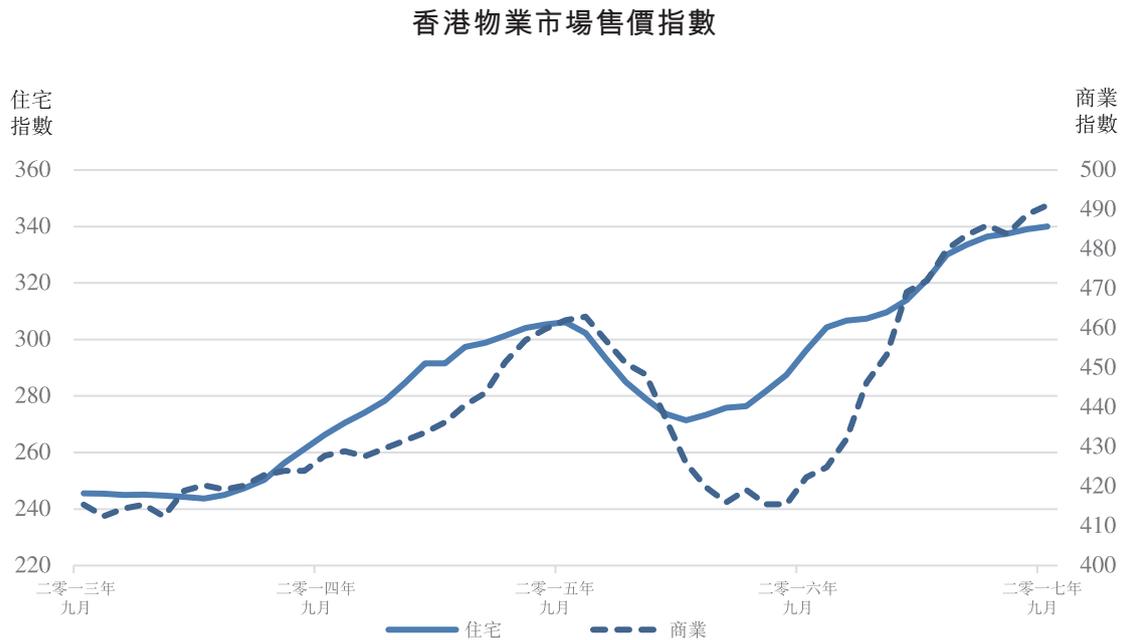
二零一九年至二零二一年，沙田至中環綫上啟德及土瓜灣港鐵站連同道路、環保鐵路交通系統、連接觀塘的橋樑以及連接土瓜灣、九龍城、新蒲崗、彩虹、九龍灣及觀塘之多條通道預期將改善該區的交通。

根據管理層告知的現行發展計劃， 貴集團擬進行配備有停車設施之高端住宅發展項目，包括一幢約31層之高層大廈及兩幢約5層之低密度公寓樓及四幢獨立屋。擬開發項目之總樓面面積約為397,967平方呎。據管理層告知，開發6562號地塊之開發成本擬由 貴集團之出資633,160,000港元及基金之債務融資撥付。

## 1.3 香港住宅物業發展市場前景

根據香港政府差餉物業估價署之統計數字，過去幾年內，香港住宅及商業物業市場、樓價及租金急劇上升，反映出對物業之強勁潛在需求。

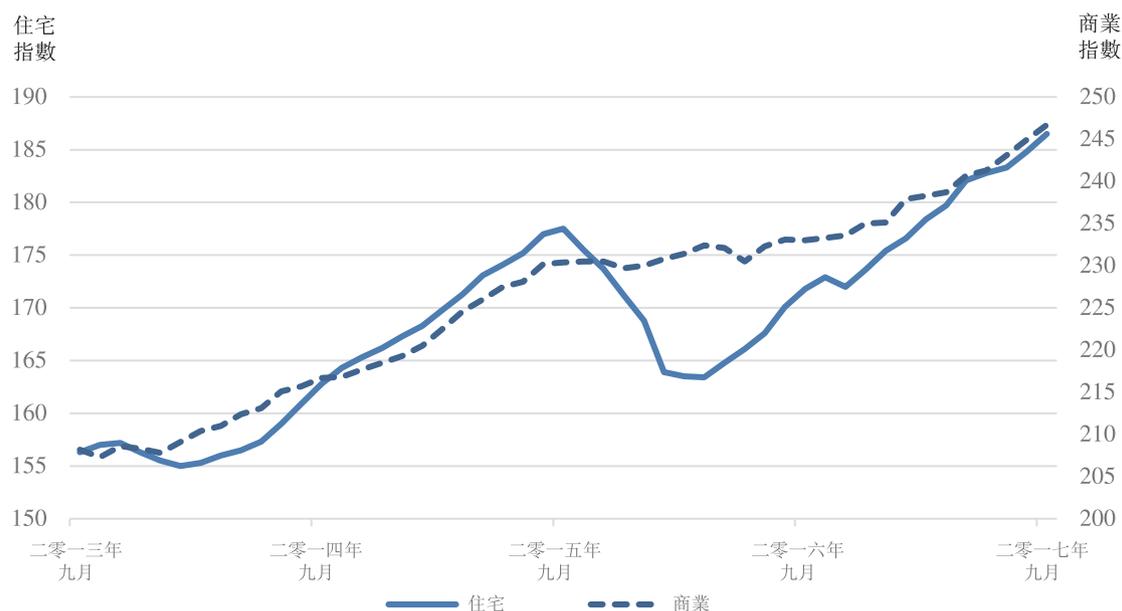
如下表售價指數所示，住宅物業售價指數由二零一三年九月的245.5升至二零一七年九月的340.0，複合年增長率約為8.5%；而商業物業售價指數由二零一三年九月的415.4升至二零一七年九月的491.1，複合年增長率約為4.3%。



資料來源：香港政府差餉物業估價署

從下表租金指數可進一步注意到，住宅物業租金指數由二零一三年九月的156.3升至二零一七年九月的186.5，複合年增長率約為4.5%；而商業物業租金指數由二零一三年九月的208.2升至二零一七年九月的246.7，複合年增長率約為4.3%。

香港物業市場租金指數



資料來源：香港政府差餉物業估價署

此外，根據估值師的意見，九龍東(6562號地塊位於該地區)正在快速轉型為該市之另一個核心商業區(CBD)以及全新社區。主要基礎設施及政府主導的開發項目為九龍東物業市場之發展打好基礎並維持該地區之土地價值。

經考慮上述者及香港目前處於相對較低的利率環境，管理層對香港物業開發市場尤其是東九龍前景持樂觀態度。

#### 1.4 進行6562認購之理由及裨益

吾等已與管理層討論進行6562認購之理由及裨益並已審閱管理層提供之相關發展計劃。如董事局函件所披露，6562認購符合 貴集團的整體發展策略，並有利於 貴公司之物業發展業務。下文所載概述經管理層考慮進行6562認購之主要理由及裨益：

- (i) 6562認購將允許 貴集團投資於6562號地塊並享有開發6562號地塊將產生之經濟利益

6562認購完成後， 貴集團將持有基金約16.6%權益，而基金將間接持有6562號地塊之全部權益。根據經修訂及重列之獲豁免有限合夥協議之條款，在HKICIM (GP) III (作為基金之普通合夥人)的酌情下，BDL III (作為基金之有限合夥人)預期將按每年

6%之複合內部回報率(「內部回報率」)收取基本分派並根據其出資總額按超過6%之內部回報率收取80%之任何超額分派(「超額分派」)。貴集團將能把握6562號地塊開發之上行潛力及經濟利益以及啟德地區物業市場之整體市場潛力並將繼而提升貴集團之盈利能力及股東價值。

(ii) 6562認購將改善 貴集團盈利及其資本利用率

根據經修訂及重列之獲豁免有限合伙協議之條款，作為普通合夥人，貴集團將收取相等於基金承諾注資總額1%之年度管理費。此外，倘基金在6%內部回報率之基本分派範圍外擁有可供分派之超額投資所得款項，貴集團作為普通合夥人亦將有權收取20%之超額分派及根據貴集團注資有權收取80%之超額分派。1%之年度管理費將為貴集團提供穩定收入，而超額分派將為貴集團產生額外收入。基金之投資所得款項預期將在基金於二零二二年前後終止時或之前分派予合夥人，這將進一步增加貴集團之資本收益、資本利用率及盈利。

(iii) 香港物業市場之前景樂觀

董事認為香港物業市場之前景依然樂觀並相信6562認購將擴大貴集團於香港之物業開發業務，有助於貴集團之物業發展業務。如上文1.3節所進一步討論，近年來物業價格指數普遍呈上升趨勢且維持相對較低利率環境，尤其是，隨著開發項目不斷接近落成，啟德區內之基礎設施、社區、生活及交通環境將逐步同時發展，並帶來更大活力，包括商業、住宅、旅遊及運動元素，此乃為東九龍一帶物業市場前景之積極因素。

(iv) 開發6562號地塊與 貴集團擁有之6563號地塊及6564號地塊及由6565基金擁有之6565號地塊共同帶來之協同效應

普通合夥人負責基金之日常運作及管理。貴公司之全資附屬公司HKICIM (GP) III獲委任為普通合夥人。因此，貴集團可對基金就6562號地塊之投資及發展發揮影響力。6562號地塊與貴集團或6565基金於啟德區擁有之其他三幅地塊(即6563號地塊、6564號地塊及6565號地塊)緊鄰將讓貴集團更高效地管理地塊之開發以及共享

開發過程中之成本和資源，包括但不限於(i)增強之累積品牌效應；及(ii)銷售策略之有效性，加強同一地理區域四幅相鄰地塊發展之定價能力，因此將增加 貴集團之整體回報。

儘管不能保證內部回報率(基金投資之常見情況)並預期於二零二二年進行分派，惟考慮到上文所述及(i)啟德區房地產市場之潛在推動因素以及「起動九龍東」項目；及(ii)將於6562號地塊發展之物業之總發展價值(有關發展乃假設於二零一七年十一月十七日落成)約為10,050,000,000港元，董事對6562號地塊之發展前景及基金投資回報充滿信心。因此，董事認為而吾等認同認購日後可能為 貴集團貢獻額外收益、創造協同效應以達致成本節約、提高盈利能力並擴大股東之回報，且屬公平合理及符合 貴公司及股東整體之利益。

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。經考慮(i) 貴集團在香港物業開發市場之近期發展以及 貴集團和海航實業集團在啟德區之地塊中標；(ii)6562號地塊緊鄰 貴集團及6565基金持有之地塊以及同時開發該等地塊產生之預期協同效應；(iii)香港(尤其是啟德區)住宅市場之積極市場潛力以及行業前景，吾等同意董事之看法，6562認購及其項下擬進行之交易儘管並非於 貴公司之現有一般及正常業務中進行，其將讓 貴集團享有發展6562號地塊將予產生之經濟利益、產生額外收入及盈利並與 貴集團擴大香港物業開發業務之業務計劃相一致，因此符合 貴公司及股東之整體利益。

## 2. 經修訂及重列之獲豁免有限合夥協議之主要條款

### 2.1 基金用途

基金之用途主要為(i)投資於6562號地塊，以產生收益及獲得資本增值，(ii)管理、監管及出售該等投資，及(iii)根據普通合夥人全權酌情下進行其他附帶或相關之活動。

### 2.2 基金開始日及期限

基金於二零一七年十一月二十一日根據初步有限合夥協議的條款成立。根據經修訂及重列之獲豁免有限合夥協議，當(i)該有限合夥人簽立認購協議或其副本並獲普通合夥人

## 獨立財務顧問函件

接納，及(ii)所有有關訂約方簽立經修訂及重列之獲豁免有限合伙協議之時(「初步截止日期」)，有限合夥人須受經修訂及重列之獲豁免有限合伙協議所規限。

根據經修訂及重列之獲豁免有限合伙協議及適用之法律及法規，基金須維持運作，直至初步截止日期起計第五(5)年屆滿為止(「初步期限」)。基金的期限可按普通合夥人全權酌情將期限縮短、延長最多兩個連續一年期限。

### 2.3 承擔基金規模

承擔基金規模約為3,821,000,000港元。合夥人各自承擔額載列如下：

合夥人	承擔額 港元(百萬) 概約	百分比 (%) 概約
BDL III (作為有限合夥人)	594.95	15.57
海實國際(作為有限合夥人)	3,188.14	83.43
HKICIM (GP) III (作為普通合夥人)	38.21	1.00
總計	<b>3,821.30</b>	<b>100.00</b>

各有限合夥人須於普通合夥人通知後按普通合夥人認為適當之時間(於通知所指明)向基金注資。該通知須指明相關有限合夥人注資金額及注資時間。

各合夥人須根據經修訂及重列之獲豁免有限合伙協議及各別認購協議條款項下其各自承擔額按比例向基金注資。

據管理層告知，吾等得知，待獨立股東批准6562認購後，貴集團將以現金滿足基金承擔，而海實國際將透過向基金轉讓其所持Sky Hero之全部已發行股份滿足其承擔，而基金將向海實國際發行及配發代價股份。貴公司擬以貴集團內部資源支付其資本承擔。

---

## 獨立財務顧問函件

---

海實國際所作出資本承擔乃經參考 Sky Hero 集團之經調整資產淨值約 3,188,140,000 港元後按公平原則釐定，經調整資產淨值主要包括 6562 號地塊之賬面值約 5,484,000,000 港元及其他應收款項約 1,139,000,000 港元（扣除銀行借款約 3,202,000,000 港元及其他應付款項約 235,000,000 港元）。

貴集團所作出資本承擔乃參照 6562 號地塊之預計開發成本總額約 3,165,800,000 港元扣減基金根據 貴集團管理層與獨立銀行之間進行討論按當時一般市場慣例及在無不可預見情況下可取得之最高銀行融資，並經公平磋商後釐定。根據二零一七年五月十二日香港金融管理局（「金管局」）發給物業發展商之貸款風險管理通知（「金管局通知」），物業按揭貸款之貸款價值比率不應超過物業建築成本之 80%。

吾等已審閱 6562 號地塊之發展規劃及獨立銀行就基金按一般市場常規所能取得之銀行融資上限（有關規劃及銀行融資上限均與上文一致）發出之通信。吾等亦已審閱金管局通知，並得悉金管局應用於認可機構之物業按揭貸款之貸款價值比率應不超過地價成本之 40% 和物業建築成本之 80%，整體上限低於物業完成後預期價值之 50%。考慮到上述 貴集團及海實國際各自之資本承擔基準、 貴集團及海實國際於基金之各自權益乃按各自對基金之資本承擔比例，吾等同意董事之意見，認為承擔基金規模及 貴集團資本承擔之百分比乃屬公平合理。

### **貴集團作出之資本承擔**

如董事局函件所披露， 貴集團向基金作出的資本承擔乃根據經修訂及重列之獲豁免有限合夥協議由訂約方經公平磋商後釐定，其乃經參考 6562 號地塊之預計開發成本總額扣減基金根據管理層與獨立銀行之間進行討論按當時一般市場慣例及在無不可預見情況下可取得之最高銀行融資，並經公平磋商後釐定。

吾等已與管理層討論上述者且吾等得知 貴公司亦已評估（其中包括）(i) 貴集團之現金狀況以及營運資金狀況；及 (ii) 6562 號地塊之發展規劃及融資計劃。如董事局函件所載， 貴集團將提取內部資源以滿足其於經修訂及重列之獲豁免有限合夥協議及認購協議項下 633,160,000 港元之承擔額。鑒於 (i) 貴集團於二零一七年六月三十日及二零一七年十一月三十日已維持現金及銀行結餘和定期存款約 2,800,000,000 港元及 2,200,000,000

港元；(ii) 貴集團已於二零一七年十一月向6565基金支付728,000,000港元，且在獲得當時獨立股東批准的規限下，貴集團預期所收取現金代價於出售事項完成後為人民幣891,800,000元(相當於約1,052,300,000港元)及其後六個月為人民幣891,800,000元(相當於約1,052,300,000港元)；(iii)據管理層告知，貴公司並無收到向貴集團提供融資的機構終止與貴集團合作的任何跡像或通知，而董事深信，在無不可預見情況下，貴集團將能夠在6563號地塊及6564號地塊各自的到期日前續新有關該等地塊的現有銀行融資；(iv)據管理層告知，除上述者外，貴公司並無留意到二零一七年六月三十日其後之現金狀況及營運資金狀況有任何重大不利變動；及(v)經計入上述現有銀行融資於到期後的預期再融資，董事相信且吾等同意貴集團將擁有充足資源，可滿足其於經修訂及重列之獲豁免有限合夥協議及認購協議項下之承擔。據董事確認，貴集團633,160,000港元之資本承擔將運用作6562號地塊之部份開發成本，而餘下結餘將以銀行借款撥付。普通合夥人目前並無意向現有合夥人籌集額外資金或在開發時間內為基金引入額外有限合夥人。然而，倘按普通合夥人釐定合夥人須投入更多資金，鑒於(i)各合夥人須根據其各自承擔額按比例向基金注資且貴集團在6562認購完成後將僅持有基金之約16.57%股權；(ii)普通合夥人為貴公司的全資附屬公司，董事認為且吾等同意，貴集團將擁有絕對酌情權及靈活性，根據貴集團之可用財務資源管理其未來出資之時間及金額。經計及上述者，董事認為且吾等同意，基金之未來出資(如必要)將由貴集團控制並將按符合貴公司及股東整體利益之方式釐定。

#### **海實國際作出之承擔**

如上文所討論，吾等得知海實國際將透過向基金轉讓Sky Hero之全部已發行股份滿足其承擔。

據管理層告知，Sky Hero為一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於經修訂及重列之獲豁免有限合夥協議及認購協議日期由EAL及海實國際分別持有約50.07%及49.93%。Sky Hero持有德廣之全部已發行股本，而德廣為6562號地塊之唯一註冊及實益擁有人。據管理層告知，除持有6562號地塊外，Sky Hero集團並無擁有重大業務及收益且自其註冊成立以來僅產生極少行政開支。

據管理層告知，EAL已完成退回事項，據此其退回緊接退回事項完成前Sky Hero之50.07%已發行股份，相當於價值約3,200,000,000港元，該金額將抵銷EAL應付Sky Hero之等值金額。截至最後實際可行日期，退回事項已經完成，海實國際持有Sky Hero之全部已發行股本。

## 獨立財務顧問函件

吾等已與管理層討論海實國際承擔額之相關釐定基準，且吾等得知3,188,140,000港元之承擔額乃經普通合夥人與海實國際參考Sky Hero集團之經調整資產淨值後經公平磋商釐定。

如董事局函件所披露，於二零一七年九月三十日，基於Sky Hero集團之管理層賬目，Sky Hero集團之綜合資產淨值達約6,388,140,000港元。於退回事項完成後，Sky Hero集團之綜合資產淨值已調整至約3,188,140,000港元（「經調整資產淨值」），主要包括6562號地塊之賬面值約5,484,000,000港元及其他應收款項約1,139,000,000港元，經扣除銀行借款約3,202,000,000港元及其他應付款項約235,000,000港元。

鑒於Sky Hero集團之主要資產為6562號地塊，為評估海實國際透過向基金轉讓其所持Sky Hero之全部已發行股份方式出資之公平性及合理性，吾等之分析集中在以估值師於二零一七年十一月十七日所編製估值為依據之6562號地塊市值（「估值」）和計及估值與6562號地塊之賬面值（基於Sky Hero集團截至二零一七年九月三十日之管理層賬目）之間差額後的經調整資產淨值。

### 估值

吾等已審閱通函附錄一所載有關6562號地塊估值之估值報告（「估值報告」）。6562號地塊乃由 貴公司所委任之獨立物業估值師萊坊測計師行有限公司進行估值。根據估值報告，6562號地塊於二零一七年十一月十七日之公平值約為5,833,000,000港元。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

吾等已就其在評估香港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）香港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香港的物業估值方面擁有逾14年取得資格後的工作經驗，以及相關估值團隊成員擁有12至17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6562號地塊編製一份物業估值報告，並向 貴公司提供估值意見。委任函亦載有獨立物業估值師進行的物業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

自身專有研究，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十七日透過其專業估值師團隊視察 6562 號地塊。

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質及充足經驗，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及其他相關規定，並已經或將會獲得相關部門批准。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土地銷售交易的資料進行參考。估值師亦已考慮該物業權益的開發潛力，假設於估值日按照相關發展計劃完成並在參照市場上可取得的銷售證據後考慮採用直接比較法，亦考慮到所增加的建設成本以及完成發展項目所需增加的成本。如與估值師所討論，估值師確認上述估值方法屬釐定物業權益價值之公認方法。

基於上述者，吾等已與估值師討論採用直接比較法對 6562 號地塊進行估值之理據。根據估值師之意見，直接比較法是評估物業權益市值最為恰當之估值方法，以得出標的物業(猶如其已竣工)之市值，然後扣除相關估計建造成本以及其他開支來達致標的物業之最終市值。同時，吾等已與估值師討論對 6562 號地塊估值時之其他方法(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，參考市場上現有可資比較銷售及考慮發展支出的成本而對相似類別地產物業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 6562 號地塊進行估值屬恰當。

經考慮估值師就6562號地塊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6562號地塊於二零一七年十一月十七日之市值屬合理及可接受。

### (iii) 估值基準及假設

估值師首先採用直接比較法得出標的物業(猶如其已竣工)之市值，然後扣除相關建造成本以及其他開支來達致標的物業之最終市值。

吾等注意到估值師通過收集及分析位於6562號地塊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6562號地塊在(其中包括)地點、交易日期、土地用途、土地使用期限、地積比率、土地面積及鄰近基礎設施方面之差別。在上述情況下，自標的物業(猶如其已竣工)市值扣除以達致標的物業評估價值之相關建造成本及其他開支為完成標的物業之估計相關建造成本及開支。估值師確認彼等已依據Sky Hero集團管理層提供之相關預算以及估值師有關類似物業開發項目歷史建造開支之內部數據庫，來評估相關物業開發項目將產生之相關建造成本以及其他開支的合理性。

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6562號地塊之間差別而考慮的各項因素)就確定6562號地塊評估價值而言屬合理及相關。此外，估值師亦已告知，於進行6562號地塊之估值時，彼等已遵守(i)香港測量師學會刊發的「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的「特許測量師學會估價—二零一七年全球標準」；及(ii)上市規則第五章所載規定。經計及上述者，吾等認為上文所討論估值師就6562號地塊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) 評估海實國際之承擔

下表載列 Sky Hero 集團之經重估經調整資產淨值與海實國際對基金之承擔的比較：

	百萬港元
Sky Hero 集團於二零一七年九月三十日之經調整資產淨值 (經計及退回事項之影響)	3,188
加：6562 號地塊之估值較其賬面值之增值(附註)	349
經重估經調整資產淨值	3,537
海實國際之承擔	3,188.14
經重估經調整資產淨值較承擔之溢價	10.9%

附註：即基於估值報告所述於二零一七年十一月十七日估值 5,833,000,000 港元與基於 Sky Hero 集團管理賬目之二零一七年九月三十日 6562 號地塊之賬面值約 5,484,000,000 港元之間的差額。

如上文所述，經重估經調整資產淨值 3,537,000,000 港元較海實國際之承擔約 3,188,140,000 港元有約 10.9% 之溢價。鑒於 (i) 經重估經調整資產淨值較海實國際之承擔有溢價，而吾等認為此乃物業投資及開發公司評估代價是否公平通常採納之方法；及 (ii) 如上文所討論，估值師在確定 6562 號地塊之公平值時所採納之估值方法及基準及假設合理可行，就此而言吾等認為釐定基準及因而海實國際對基金之承擔公平合理。

### 2.4 基金管理及管理費

普通合夥人負責基金之日常運營及管理(包括但不限於執行基金運作所需的管理及行政服務、開立、維護及關閉與銀行、經紀及託管商的賬戶，以及就與基金運作有關必要服務保留第三方)。根據經修訂及重列之獲豁免有限合夥協議之條款，普通合夥人(直接或通過其正式委任之代理人)就基金之管理擁有全權，且普通合夥人應負責經營基金之業務、資產及事務，且普通合夥人有權代表基金及以基金之名義踐行基金之任何及所有目標及標的。 貴公司之全資附屬公司 HKICIM (GP) III 獲委任為普通合夥人。

有限合夥人不得以其身份參與管理、領導或運營基金事務，或參與處理基金事務，且無權約束基金。合夥人之權利及義務受經修訂及重列之獲豁免有限合夥協議監管(包括持有承諾總額至少75%之有限合夥人要求清盤及解散基金之權利，以及有限合夥人批准普通合夥人轉讓於基金之普通合夥人權益(向其中一間聯屬公司轉讓除外)之權利)。

自初步截止日期起，基金將於各曆年十二月三十一日向普通合夥人支付年度管理費，金額相當於基金資本承擔總額之1%，作為管理基金事務之報酬。6562管理費乃由經修訂及重列之獲豁免有限合夥協議各訂約方參考(i)基金所作投資之性質，(ii)普通合夥人於基金期限內所需管理活動之預期水平，及(iii)其他基金發起人所收取管理費之市場範圍，經公平磋商後釐定。

### 2.5 分派

普通合夥人可全權酌情決定，於任何時間及根據經修訂及重列之獲豁免有限合夥協議之條款不時促使基金向合夥人分派現金、證券及其他財產。雖有前文所述，普通合夥人應盡商業上合理努力，使基金於有關處置後及時分派處置投資之所得現金淨額全額，惟須於收款後90天內分派，惟在各情況下須視乎於支付基金開支後及就基金之預期負債、義務及承諾(包括支付6562管理費)撥出適當儲備後之可用現金而定。

6562號地塊投資之投資所得款項應按合夥人之適用投資分佔百分比，於彼等之間按比例作初步分配。按此分配予任何合夥人之金額一般應按如下方式於普通合夥人及該合夥人之間分派(視乎經修訂及重列之獲豁免有限合夥協議之條款而定)：

- (a) 第一，100%分派予該合夥人，直至該合夥人已取得之累計分派等於該合夥人就基金作出、保持或出售任何投資之出資總額。
- (b) 第二，100%分派予該合夥人，直至該合夥人已就(a)中所述其出資總額取得每年6%之年複合內部回報率。
- (c) 第三，其後，(i) 20%分派予普通合夥人及(ii) 80%分派予該合夥人。

鑒於(i)投資所得款項將由普通合夥人全權酌情分派；(ii)投資所得款項將按照各自合夥人之出資總額同時按相同比率分派予所有合夥人；(iii)普通合夥人將進一步收取超額分派之20%，董事認為及吾等同意分派條款公平合理及對貴集團有益。

## 2.6 基金轉讓

根據經修訂及重列之獲豁免有限合夥協議之條款，有限合夥人轉讓任何基金權益須獲普通合夥人全權酌情同意。

## 2.7 市場可比較分析

為就基金架構之共同特徵評估經修訂及重列之獲豁免有限合夥協議之條款(尤其是6562管理費及基金初步期限)之公平性及合理性，吾等已(據吾等所知及所悉)找出由二零一七年五月二十七日至經修訂及重列之獲豁免有限合夥協議之日期(即經修訂及重列之獲豁免有限合夥協議訂立前約六個月期間)聯交所有關土地或物業發展之上市公司有關成立基金之兩份公告(包括 貴公司日期為二零一七年十月十三日有關6565基金之公告，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)。由於聯交所上市公司(其投資目的被認為可與基金之投資目的作比較)成立基金之數目有限，吾等已擴大研究範圍及(據吾等所知及所悉)找出二零一七年五月二十七日至經修訂及重列之獲豁免有限合夥協議日期聯交所上市公司(「可資比較對象」)所發佈有關成立基金之19份公告(吾等認為此屬詳盡及完整)。鑒於在僅一位普通合夥人及兩位有限合夥人之基金架構相對簡單，吾等並不認為基金之複雜性為可資比較對象之主要識別因素。吾等分析之詳情載於下表：

公告日期	公司(股份代號)	基金之目的	概約承擔 基金規模 (百萬港元)		基金初步 期限(年)	保證 回報
			(附註)	每年管理費		
二零一七年 十一月十九日	啟迪國際 有限公司(872)	推動密西根 大學之研發項目 的商業化進程	8	未披露	3	無
二零一七年 十一月十七日	洛陽樂川鋁業 集團股份 有限公司(3993)	自然資源及 產業鏈上下游等 相關領域的 投資併購	7,750	1%	5	無
二零一七年 十一月八日	華潤醫藥集團 有限公司(3320)	中國醫藥行業 企業股權投資	2,937	1.5%	5	無
二零一七年 十一月七日	中國天然氣集團 有限公司(931)	投資於液化天然 氣相關業務/ 項目	5,912	未披露	未披露	未披露
二零一七年 十一月六日	上海昊海生物 科技股份 有限公司(6826)	按照協議約定的 方式投資	1,062	1.5%	3	無

## 獨立財務顧問函件

公告日期	公司(股份代號)	基金之目的	概約承擔 基金規模 (百萬港元) (附註)	每年管理費	基金初步 期限(年)	保證 回報
二零一七年 十一月一日	中電光谷聯合 控股有限公司 (798)	投資於將予開發 之產業園內的 優質科技企業	588	未披露	未披露	未披露
二零一七年 十月十三日	香港國際建設 投資管理集團 有限公司(687)	投資於基金擁 有的地塊以及 管理、監管及 出售該等投資	6,030	1%	5	無
二零一七年 十月十日	萊蒙國際集團 有限公司(3688)	投資於旅遊、 文化及/或 房地產相關項目	5,904	有限合夥人 向該基金作出 的注資結餘的 2%	7	無
二零一七年 九月十八日	非凡中國控股 有限公司(8032)	投資於體育 社區發展項目	1,770	首五年有限 合夥人實際 出資額之2%， 及於其後每年 按有限合夥人 未收回出資 總額之2%	8	無
二零一七年 九月十四日	北京北大青島 環宇科技股份 有限公司(8095)	投資於目標半導 體產業鏈項目	413	1.08%	5	無
二零一七年 九月一日	浙江永安融通 控股股份 有限公司(8211)	投資金融 科技領域	354	首四年按全體 合夥人出資 總金額扣除 已退出項目的 投資金額後 2%，而其後按 相同相同條款 為1.5%	7	無
二零一七年 八月十七日	大悅城地產有 限公司(207)	收購物業項目	13,110	未披露	8	無
二零一七年 八月十五日	山東晨鳴紙業 集團股份 有限公司(1812)	投資於首次 公開發售前企業	590	2%	5	無
二零一七年 八月九日	北控水務集團 有限公司(371)	投資於水務、 水環境項目以及 基礎設施項目	27,778	未披露	30	無

## 獨立財務顧問函件

公告日期	公司(股份代號)	基金之目的	概約承擔 基金規模 (百萬港元) (附註)	每年管理費	基金初步 期限(年)	保證 回報
二零一七年 八月一日	第一視頻集團 有限公司(82)	投資於具高增長 潛力的非上市 公司以及從事 互聯網、人工 智能以及醫療 保健的創新行業	581	2%	7	無
二零一七年 七月六日	東江環保股份 有限公司(895)	投資於環保行業	649	2%	5	無
二零一七年 六月十六日	華融國際金融 控股有限公司 (993)	投資於金融產品	1,000	0%	3	無
二零一七年 六月十六日	中國國際金融 股份有限公司 (3908)	投資於高科技 行業	470	2%	8	無
二零一七年 六月九日	China Gas Holdings Limited (中國燃氣控股 有限公司*)(384)	投資能源項目	11,801	0.02%	7	無
			最高	2%	30	
			最低	0%	3	
二零一七年 十一月三十日	基金	發展 6562 號地塊	3,821.3	1%	5	無

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）。

### 根據第 14A.52 條對初步期限之看法

在評估初步期限為何需要長於三年之期間的理由時，吾等已考慮通函所載及管理層所提供之資料以及與管理層之討論。吾等自管理層了解到，初步期限乃參考 6562 號地塊之預期開發時間表釐定。如上文 1.1 分節所討論，6562 號地塊之將予開發物業預期於二零二二年上半年前後交付。吾等注意到，基金初步期限 5 年與 6562 號地塊之預期開發完成時間表一致。

此外，在評估與經修訂及重列之獲豁免有限合夥協議性質類似之協議具有如此期限是否為正常商業慣例時，吾等已將經修訂及重列之獲豁免有限合夥協議之條款與上文所詳述可資比較對象之條款作比較。吾等注意到，可資比較對象之初步期限介於 3 年至 30 年。基金初步期限 5 年介於這一範圍之內。

經考慮上文所述，吾等認為初步期限5年屬公平合理，如此期限之經修訂及重列之獲豁免有限合夥協議及6562管理費付款為正常商業慣例。

### 對6562管理費及無保證回報條款分派的公平性及合理性之看法

如上表所述，可資比較對象各自之管理費介於每年0%至2%（平均約為1.4%）。鑒於(i)每年1%之6562管理費略低於平均管理費但介於該範圍；及(ii)大部分可資比較對象之回報並不保證，因此，吾等認為就此而言基金之6562管理費及無保證回報條款屬公平合理。

### 2.8 經修訂及重列之獲豁免有限合夥協議之其他主要條款

吾等亦已審閱經修訂及重列之獲豁免有限合夥協議之其他主要條款，包括但不限於普通合夥人及有限合夥人之權利及義務、基金解散及合夥資產估值，而並無發現任何條款有悖正常市場慣例。

### 2.9 結語

根據上文所述，吾等認為經修訂及重列之獲豁免有限合夥協議之條款乃按正常商業條款訂立且屬公平合理。

### 3. 認購協議之主要條款

根據認購協議，BDL III應(i)不可撤銷地認購及契諾從基金中購買權益，以作為基金之有限合夥人，其基金資本承擔額約594,950,000港元，佔承擔基金規模之約15.57%；(ii)契諾於獲接納後成為基金之有限合夥人；及(iii)契諾受經修訂及重列之獲豁免有限合夥協議及認購協議之條款及條文的約束。吾等注意到，認購協議之條款與經修訂及重列之獲豁免有限合夥協議之條款一致，屬管理性質。因此，吾等認為認購協議之條款乃按正常商業條款訂立及屬公平合理。

### 4. 6562認購之財務影響

6562認購完成後，出資及基金股權將由BDL III（作為有限合夥人）、海實國際（作為有限合夥人）及HKICIM (GP) III（作為普通合夥人）分別擁有約15.57%、83.43%及1.0%。因此，基金之財務業績將不會併入 貴集團之財務報表。

### 4.1 盈利

據管理層告知，緊隨完成後，除6562認購之交易成本外，預期對 貴集團之盈利並無任何重大不利影響。完成後， 貴集團將有權每年收取承擔基金規模1%之6562管理費(相當於每年約38,200,000港元)，假設普通合夥人並未全權酌情於基金終止前對其資本承諾總額及基金分派作出任何變動。於收到有關6562管理費收入後， 貴集團之盈利將會增加。

### 4.2 資產淨值

基金將入賬列作投資。因此，管理層認為緊隨完成後其對 貴集團之資產淨值將無任何重大不利影響。

### 4.3 營運資金

根據經修訂及重列之獲豁免有限合夥協議， 貴集團將承擔之基金資本承擔為633,160,000港元。據管理層告知，承擔將以 貴集團內部資源撥付資金。如二零一七年年中期報告所披露， 貴集團於二零一七年六月三十日之現金及銀行結餘及定期存款約為2,800,000,000港元。據董事確認， 貴集團將有充足營運資金應對其自通函日期起計未來十二個月之需求，彼等預計基金承擔付款不會對 貴集團之營運資金產生重大不利影響。

此外，吾等已與管理層進行討論，並獲悉， 貴集團於二零一七年十一月二十三日就有關6565號地塊的基金作出的承資本承擔結算後，於二零一七年十一月三十日，現金及銀行結餘約為2,200,000,000港元，足以為6563號地塊及6564號地塊之若干部分預期開發成本(將由內部資源撥付之部分)及 貴集團根據6562認購事項作出之資本承擔提供資金。

6563號地塊及6564號地塊預期開發成本之餘下部分將由銀行借款撥付，據管理層告知，根據管理層與獨立銀行之討論， 貴集團預期能按一般市場常規取得有關銀行借款。

如董事局函件所披露，於最後實際可行日期，就二零一七年至二零二二年期間，發展6563號地塊及6564號地塊的資本開支總額預計分別約為2,800,000,000港元及2,200,000,000港元。 貴集團擬以內部資源為6563號地塊及6564號地塊的若干部分預期開發成本提供資金，且按正常市場慣例及在無法預見的情況下為其餘部分獲取外部融資。根

## 獨立財務顧問函件

據金管局通知，其餘部分之物業按揭貸款之貸款價值比率不應超過物業建築成本之80%，而截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度發展6563號地塊及6564號地塊之預期資本開支載列如下：

	預期資本開支	
	截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 (港元)	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 (港元)
6563號地塊	29,000,000	383,000,000
6564號地塊	25,000,000	362,000,000

管理層進一步告知，於二零一七年十一月三十日，貴集團有(i)現金及銀行結餘約2,169,600,000港元，其中約41,400,000港元已就銀行融資予以抵押；(ii)與貴集團物業發展項目有關之建築工程總合約資本承擔約69,200,000港元；及(iii)銀行借款總額約5,923,400,000港元及於二零二零年到期擔保票據約211,900,000港元。據管理層告知，貴集團計劃於二零一八年二月、三月及六月的相關到期日或之前，續新三筆有抵押銀行借款約5,417,300,000港元。

經考慮上述情況後，及(i)於二零一七年十一月三十日，貴公司現金及銀行結餘約為2,200,000,000港元；(ii)根據金管局通知，其表明金管局應用於認可機構之物業按揭貸款之貸款價值比率應不超過地價成本之40%及物業建築成本之80%，整體上限低於物業完成後預期價值之50%；及(iii)據管理層告知，貴公司並無收到向貴集團提供融資的機構終止與貴集團合作的任何跡像或通知，而董事深信，在無不可預見情況下，貴集團將能夠在6563號地塊及6564號地塊各自的到期日前續新有關該等地塊之現有銀行融資，吾等同意董事的看法，認為貴集團將有足夠營運資金來滿足其未來十二個月之需求。

#### 4.4 現金流量

根據經修訂及重列之獲豁免有限合夥協議，貴集團將支付之基金資本承擔為633,160,000港元，而貴集團日之現金及銀行結餘將於完成後減少。按二零一七年年中期報告所載，貴集團於二零一七年六月三十日之現金及銀行結餘約為2,800,000,000港元，因此，吾等同意管理層之意見，認為6562認購不會對貴集團之現金流量產生重大不利影響。

---

## 獨立財務顧問函件

---

由於上文所述，尤其是 貴公司對 6562 認購及 6562 管理費潛在收入及基金分派之相關會計處理，吾等同意管理層之看法，認為 6562 認購不會對 貴集團產生重大不利影響。

### 推薦意見

經考慮上述主要因素，吾等認為 (i) 經修訂及重列之獲豁免有限合夥協議及認購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) 6562 認購及其項下擬進行之交易（雖並非於其現有日常及一般業務過程中進行）與 貴集團之業務策略一致且符合 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 6562 認購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

二零一七年十二月二十一日

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（就機構融資提供意見）受規管活動。彼於審計及投資銀行行業擁有逾 12 年經驗。

\* 僅供識別

以下為獨立物業估值師萊坊測計師行有限公司就6562號地塊於二零一七年十一月十七日的估值發出的估值報告，以供載入本通函而編製。



萊坊測計師行有限公司  
香港灣仔  
港灣道6-8號  
瑞安中心4樓

敬啟者：

### 有關九龍啟德之啟德地區1L地盤3新九龍內地段第6562號(「該物業權益」)的估值

吾等遵照香港國際建設投資管理集團有限公司(下稱「貴公司」)的指示對其全資附屬公司(以下統稱「貴集團」)所持有的該物業權益進行估值，吾等確認曾作出相關查詢及進行查冊，並取得吾等認為必要的有關其他資料，以向閣下提供吾等對該物業權益於二零一七年十一月十七日(「估值日」)作為發展地盤現況下的市值的意見，以作公開披露之用。

### 估值基準

於達成吾等對市值的意見時，吾等遵照香港測量師學會(「香港測量師學會」)頒佈的《香港測量師學會估值準則(二零一二年版)》、皇家特許測量師學會(「皇家特許測量師學會」)頒佈的《皇家特許測量師學會估值—二零一七年全球標準》。根據上述準則，市值的定義如下：

「經適當市場推廣後，自願買方及自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日按公平原則進行資產或負債交易的估計金額」。

市值被理解為資產或負債的估計價值，當中不會考慮買賣(或交易)成本，亦不會抵扣任何相關稅項或潛在稅項。

市值亦為賣方可在市場上合理取得的最佳價格，亦為買方可在市場上合理取得的最好價格。此估計指明已剔除因特別條款或情況而導致估計價格出現升值或貶值的情況，例如非典型融資、售後租回安排、與出售有關的人士所給予的特殊考慮或優惠，或任何特別價值元素。

吾等的估值符合香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會物業估值準則(二零一二年版)》、皇家特許測量師學會(「皇家特許測量師學會」)頒佈的《皇家特許測量師學會估值—二零一七年全球標準》及香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章所載的規定。

## 估值方法

於達致吾等對該物業權益價值的意見時，吾等已採納直接比較法，對有關市場上可取得的可資比較土地銷售交易的資料進行參考。吾等通過對合適的可資比較銷售交易進行整理及分析作出評估，並以所涉物業周邊的需求為評估提供支持。透過有關交易，吾等隨後已應用該等資料至標的物業，當中會考慮物業地點、時間、年限、契約及其他重要因素。

吾等亦已考慮該物業權益的開發潛力。吾等在物業將會被開發並根據 貴集團的最新發展計劃落成的基礎上交叉檢查估值。吾等假設相關政府部門已經或將會在並無繁苛條件或延誤的情況下就發展計劃授出一切同意、批准及許可。吾等亦假設發展項目的設計及建造均符合當地規劃及其他相關規定，並已經或將會獲得相關部門批准。吾等已在參照市場上可取得的銷售證據後考慮採用直接比較法，亦考慮到所增加的建設成本以及完成發展項目所需增加的成本。假設該物業權益於估值日按照相關發展計劃完成的價值，代表吾等對假設開發完成的總銷售價格的意見。

## 估值假設及條件

吾等的估值受限於以下假設及條件：

### 業權文件及產權負擔

於吾等的估值中，吾等已假設業權良好及可予轉售，且所有文件均已妥善地草擬。吾等亦已假設該物業權益並無受限於任何不尋常或繁重的契約、限制、產權負擔或支銷。

### 出售成本及負債

吾等的報告並無考慮該物業權益的任何押記、按揭或欠款，以及在進行銷售時可能產生的任何開支或稅項。

### 資料來源

吾等很大程度上依賴 貴集團提供的資料。吾等接納就規劃批文、法定通告、地役權、年期、地盤面積、樓面面積及停車位數量等事宜以及所有其他有關事宜提供予吾等的意見。吾等並無核實 閣下、閣下的代表或 閣下的法律或專業顧問或該物業權益的任何(或任何表面)佔用人向吾等所提供(不論為以書面或口頭方式)或業權登記冊上所載與該物業權益有關的任何資料(包括其翻譯)。吾等假設該資料為完備及正確。

### 視察

該物業權益的外部視察由估值及諮詢部董事黃嘉詠女士(皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員註冊專業測量師(產業測量)、皇家特許測量師學會註冊估值師)於二零一七年十一月十七日進行。

### 識別將予估值的該物業權益

吾等已採取合理謹慎態度及技巧以確保該物業權益為吾等所視察及載於吾等估值報告中的該物業權益。若就該物業地址，或將予估值的該物業權益範圍產生歧義，則 閣下應於指示或緊隨接獲吾等的報告後提示吾等注意。

### 物業保險

吾等在進行物業估值時已假設該物業權益在所有方面均可就所有一般風險(包括恐怖襲擊、水災及水位上升)按一般商業可接受保費投保。

### 地盤範圍

吾等未能確切劃定該物業權益的範圍，亦未能進行詳細的地盤測量以核實該物業權益地盤面積是否正確。儘管如此，吾等在編製估值時乃基於政府記錄所得的該物業權益地盤面積。

### 面積及樓齡

於估值時，吾等依賴所獲提供的面積。吾等亦已假設吾等獲提供的文件所載的地盤面積、量度及尺寸屬正確及僅為約數。

### 結構及設施狀況

吾等並無進行任何結構測量、設施測試或安排任何調查以確定該物業權益的興建過程中有否使用有害物料。因此吾等的估值乃假設該物業權益的設施(包括但不限於排水渠、水路或水道、總水管、下水道、電纜、電線管道及其他公用設施等)已獲得批准及相連，且設施運作正常。

### 土地狀況

吾等已假設並無未發現不良土地或土壤狀況，且該物業權益地盤的承重質素足以支撐已建或即將建造的樓宇；並且有關設施適用於任何現有或未來發展。因此，吾等的估值乃基於就此不會產生額外開支或延誤而編製。

### 環境事宜

吾等並不是環保專家，故吾等並無對地盤或已建現存的建築物進行任何環境污染的科學調查，亦無研究公開資料以尋找可能造成潛在污染的過往活動證據。在並無進行適當調查且並無明顯理由質疑潛在污染的情況下，吾等在編製估值時乃假設該物業權益未受影響。當懷疑或確認存在污染，但仍未進行充分的調查及知會吾等前，該估值將仍然有效。

### 遵守相關條例及規例

除另有說明外，吾等假設該物業權益的興建、佔用及使用已完全遵守及並無違反任何條例、法定規定及通知。除另有說明外，吾等進一步假設已取得本報告所依據就使用該物業權益所需的任何及一切牌照、許可證、證書、同意書、批准及授權。

### 地價

吾等已假設特業權益的地價已於估值日期悉數支付。

### 責任限制

根據吾等的標準守則，吾等必須聲明本估值為僅供收件方使用，概不就其全部或任何部份內容向任何第三方負責。吾等概不就本估值所導致的任何直接或間接損失或溢利損失向任何第三方負責。

萊坊已根據吾等於估值日可得的資料及數據編製估值。貴公司須明白房地產市場受市場波動影響，而政策方向及社會環境可能會出現即時變動並對房地產市場造成大範圍影響。因此，閣下應注意於估值日後的任何市場波動、政策及社會變動或其他意外事件均可能對該物業權益的價值造成影響。

## 貨幣

除另有指明外，本估值報告內所有貨幣數字均以港元計值。

## 面積轉換

本報告內的面積轉換如下：

1 平方米 = 10.764 平方呎

隨函附奉吾等的估值報告。

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

萊坊測計師行有限公司

林浩文

皇家特許測量師學會資深會員、  
香港測量師學會資深會員、皇家特許測量師  
學會註冊估值師  
高級董事，估值及諮詢部主管  
謹啟

代表

萊坊測計師行有限公司

黃嘉詠

皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會  
會員註冊專業測量師(產業測量)、  
皇家特許測量師學會註冊估值師  
估值及諮詢部董事  
謹啟

二零一七年十二月二十一日

附註：林浩文為合資格估值師，擁有17年的中國、香港、澳門及亞太區市場研究、估值及顧問經驗。

黃嘉詠為合資格估值師，擁有約12年香港物業估值經驗。

## 估值

## 貴集團持作開發的該物業權益

該物業權益	概況及年期	佔用情況	於二零一七年十一月十七日作為發展地盤現況下的市值
1. 九龍啟德之啟德地區1L地盤3	該物業權益包括一幅地盤面積約8,803平方米(94,755平方呎)的地塊。	根據吾等的視察，該物業權益為空置發展地盤，規劃作發展之用。	5,833,000,000 港元 五十八億三千三百萬港元
新九龍內地段第6562號 (「6562號地塊」)	該物業權益為位於啟德河西南側及啟德城中心東南側的發展地盤。啟德城中心正在轉型為住宅、商業及休閒用途的綜合發展區。		
	該物業權益規劃發展成配備有停車設施的高端住宅發展項目。總建築面積約為36,972平方米(397,967平方呎)。		
	6562號地塊乃根據賣地條件第20290號持有，自二零一七年一月十六日起計為期50年，年租為該物業權益不時應課差餉租值的3%，惟最低租金為每年1港元(如要求)。		

## 附註：

- (1) 根據賣地條件第20290號，該物業權益已於二零一六年十二月十九日的招標中以地價5,412,346,000港元獲批出。

- (2) 根據土地註冊處獲得的記錄，該物業權益的註冊擁有人為德廣置業有限公司(Sky Hero Developments Limited之全資附屬公司)，而Sky Hero Developments Limited則為海航實業集團之間接附屬公司。
- (3) 於估值日，該物業權益已向興業銀行股份有限公司香港分行訂立建築按揭。請見日期為二零一七年一月十六日的備忘(編號：17021002710243)。
- (4) 根據最新的分區計劃大綱圖，根據於二零一七年二月十七日展示的啟德分區計劃大綱草圖第S/K22/5號，該物業權益被劃為「住宅(乙類)3」用途地帶。

根據《城市規劃條例》第16條申請略為放寬該物業權益及啟德其他地盤的地積比率及建築物高度限制的城市規劃委員會規劃許可(申請編號A/K22/16)已於二零一五年四月十七日授出。規劃許可須受限於若干條件及於二零二一年四月十七日前有效。

- (5) 該物業權益的用途及發展受賣地條件第20290號管轄。雖然須留意整份賣地條件，但有關用途及發展限制的主要條件概述如下：
  - I. 其上已建或將建的任何樓宇或其部分樓宇不得用作私人住宅用途以外的任何用途。
  - II. 該物業權益之上已建或將建任何樓宇的總建築面積不少於22,184平方米(238,789平方呎)且不超過36,972平方米(397,967平方呎)。
  - III. 已建或將建的任何樓宇總地盤面積不超過地塊面積的40%。
- (6) 根據由 貴集團提供及由質量考察公司編製的最新成本估計，估計建造成本總額約為2,352,810,000港元。據 貴集團告知，於估值日已產生的成本極少。該發展項目預期於二零二一年完成。
- (7) 吾等認為，於該物業權益將開發的發展項目的總發展價值(假設其於估值日已完成)約為10,050,000,000港元。
- (8) 據 貴集團告知，於估值日，該物業權益的建築圖則已於二零一七年十月二十三日獲批。

## 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的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 <sup>(1)</sup>	受控制法團權益	2,540,222,144	74.66

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
盛唐發展(洋浦)有限公司 <sup>(1)</sup>	受控制法團權益	2,540,222,144	74.66
海南交管控股有限公司 <sup>(1)</sup>	受控制法團權益	2,540,222,144	74.66
海航集團有限公司 <sup>(1)</sup>	受控制法團權益	2,540,222,144	74.66
海航實業集團 <sup>(1)</sup>	受控制法團權益	2,540,222,144	74.66
海航投資控股有限公司 <sup>(1)</sup>	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 <sup>(1)</sup>	受控制法團權益	2,540,222,144	74.66
海航金控國際有限公司 <sup>(1)</sup>	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 <sup>(1)</sup>	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 <sup>(2)</sup>	股份抵押權益	365,000,000	10.73
中國建設銀行股份有限公司 <sup>(2)</sup>	股份抵押權益	365,000,000	10.73
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的權益披露通知，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全資擁有；海航實業集團乃由海航集團有限公司全資擁有；海航集團有限公司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365,000,000股股份；(ii) HNA Finance I以洛陽銀行一間支行為受益人抵押之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) 於最後實際可行日期，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365,000,000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
黃琪璿先生	海航集團有限公司	董事
	海航實業集團	董事、董事長兼首席執行官
穆先義先生	海航實業集團	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成員公司並無或擬訂立任何服務合約(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(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(香港)有限公司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日期為二零一七年七月六日由本公司(為

其本身及代表本集團其他成員公司)與馮先生(為其本身及代表馮先生擁有或控制之公司)就分包若干類別工程訂立之總協議之權益外,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經審核綜合財務報表之編製截止日期)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。

## 6. 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(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
萊坊測計師行有限公司	專業估值師

於最後實際可行日期,上述專家各自並無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。

於最後實際可行日期,上述專家各自並無於自二零一六年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核賬目之編製截止日期)起已收購或出售或租賃,或擬收購或出售或租賃本集團任何成員公司之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

上述專家各自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引述其名稱,且並無撤回其同意書。

**7. 一般資料**

本通函之中、英文版本如有歧義，概以英文本為準。

**8. 備查文件**

下列文件可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) 經修訂及重列之獲豁免有限合夥協議；及
- (b) 認購協議。



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)

茲通告香港國際建設投資管理集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零一八年一月十一日(星期四)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，且除本通告另有界定者外，本通告所用詞彙與日期為二零一七年十二月二十一日致本公司股東通函所界定者具有相同涵義：

普通決議案

1. 「動議

- (a) 批准、確認及追認經修訂及重列之獲豁免有限合夥協議及認購協議以及其項下擬進行之交易；及
- (b) 授權本公司任何董事作出其全權酌情認為屬6562認購所附帶、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  
黃琪珺

香港，二零一七年十二月二十一日

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

---

## 股東特別大會通告

---

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。
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，本公司執行董事為黃琪珺先生、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；本公司非執行董事為鄧竟成先生及鄧傑先生及本公司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。

公司網站：[www.hkicimgroup.com](http://www.hkicimgroup.com)