
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、註冊證券機構、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，應立即將本通函連同隨附代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，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)

出 售 於 附 屬 公 司 股 權 之 非 常 重 大 出 售 及 股 東 特 別 大 會 通 告

董事局函件載於本通函第7至20頁。

本公司謹訂於二零一八年五月十一日(星期五)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或該大會任何續會，大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁。不論閣下是否有意出席股東特別大會，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該大會任何續會(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該大會任何續會，並於會上投票，而於此情況下，先前遞交之代表委任表格將視為已撤回。

二零一八年四月十九日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事局函件	7
附錄一 本集團財務資料	I-1
附錄二 目標集團財務資料	II-1
附錄三 餘下集團未經審核備考財務資料	III-1
附錄四 估值報告	IV-1
附錄五 該物業之對賬表	V-1
附錄六 一般資料	VI-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：

「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
「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
「經調整資產淨值」	指	於完成日期目標集團之經調整綜合資產淨值總額，即綜合資產總值減綜合負債總額並根據買賣協議之條款作出調整後達致
「約定會計原則」	指	為編製計入備考完成賬目及完成賬目之經調整資產淨值而將予應用之原則，即以下各項毋須予以理會並不應計入為目標集團之負債或資產：(i) 開發中物業；(ii) 股東貸款；(iii) 根據賣方付款責任從餘款中扣除之款項；(iv) 預付開發開支及應收賬款(如有)之未攤銷結餘；(v) 遞延稅項(如有)；及(vi) 遞延稅項資產(如有)
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「經審核完成賬目」	指	經本公司核數師審核之完成賬目
「銀行」	指	上海商業銀行有限公司
「銀行債務」	指	根據目標附屬公司與銀行訂立之日期為二零一七年二月二十日之融資協議(經日期為二零一八年二月二十日之補充協議所補充)目標附屬公司欠付或應付銀行之債務
「具約束力要約」	指	賣方、本公司(作為賣方擔保人)、買方及買方擔保人就(其中包括)交易事項所訂立日期為二零一八年三月八日之具約束力要約
「董事局」	指	董事局

釋 義

「營業日」	指	香港銀行一般開放辦理業務之日子(星期六或星期日、憲報指定公眾假日、上午九時正至下午五時正期間任何時間香港發出8級或以上熱帶氣旋警告信號或黑色暴雨警告信號之日子除外)
「完成」	指	根據買賣協議之條款及條件完成交易事項
「完成賬目」	指	目標集團截至完成時之完成賬目，包括經調整資產淨值報表
「本公司」	指	香港國際建設投資管理集團有限公司，一家於百慕達註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：687)
「先決條件」	指	買賣協議所載之完成之先決條件
「控股股東」或 「HNA Finance I」	指	HNA Finance I Co., Ltd.，一家於安圭拉島註冊成立之有限公司，為海航集團有限公司之附屬公司，於最後實際可行日期持有2,540,222,144股股份，佔已發行股份之約74.66%
「訂金」	指	相當於購買價20%之訂金
「發展項目」	指	6564號地塊之在建發展項目
「董事」	指	本公司董事
「誠意金」	指	以本公司(作為賣方代名人)為受益人之500,000,000港元金額銀行本票
「工程總承包」	指	工程總承包
「託管代理」	指	由本公司與買方共同委任之託管代理
「託管協議」	指	本公司、買方及託管代理訂立之託管協議
「現有擔保」	指	以銀行為受益人而設立之現有擔保
「祥澤」	指	祥澤有限公司，在香港註冊成立之有限公司，由馮先生全資擁有
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

釋 義

「香港銀行同業拆息」	指	香港銀行同業拆息
「香港」	指	中國香港特別行政區
「最後實際可行日期」	指	二零一八年四月十六日，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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後限期」	指	二零一八年六月三十日
「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
「標準守則」	指	上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「馮先生」	指	副主席兼執行董事馮潮澤先生
「中期票據計劃」	指	由 Silverbell 設立之 1,000,000,000 美元有擔保中期票據計劃
「其他文件」	指	買賣協議中所提述賣方為其中訂約方之買賣協議除外之文件
「其他買方文件」	指	買賣協議中所提述買方為其中訂約方之買賣協議除外之文件
「訂約方」	指	賣方、買方、本公司及買方擔保人
「百分比率」	指	具有上市規則第十四章賦予該詞之涵義
「備考完成賬目」	指	目標集團截至完成之按綜合基準及約定會計原則為基礎之備考完成賬目，就其於編製當日可得之資料作出預測
「備考淨資產付款」	指	備考完成賬目載列之經調整資產淨值金額(如為正數)
「備考淨負債付款」	指	備考完成賬目載列之經調整資產淨值金額(如為負數)
「中國」	指	中華人民共和國

釋 義

「該物業」	指	6564 號地塊及發展項目之統稱
「購買價」	指	買方根據買賣協議就購買銷售股份及受讓股東貸款而應付賣方之代價
「買方」	指	Fabulous New Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之公司
「買方擔保人」	指	會德豐地產有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，為買方全部已發行股本之間接實益擁有人
「相關擔保」	指	買賣協議所載，與目標附屬公司擁有該物業之所有權、賣方對銷售股份及股東貸款之業權，以及目標擁有目標附屬公司股份之所有權有關之擔保
「餘款」	指	(i) 購買價 (ii) 減訂金及 (iii)(a) 備考淨資產付款或 (b) 扣除備考淨負債付款
「餘下集團」	指	緊隨完成後之本集團 (不包括目標集團)
「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
「銷售股份」	指	目標之全部已發行股本
「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	本公司將於二零一八年五月十一日 (星期五) 上午十時正假座香港黃竹坑香葉道 2 號 One Island South 20 樓舉行之股東特別大會或其任何續會，大會通告載於本通函第 SGM-1 頁至第 SGM-2 頁
「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
「股東貸款」	指	於完成時目標欠付賣方之任何貸款

釋 義

「Silverbell」	指	Silverbell Asia Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司
「買賣協議」	指	由本公司、賣方、買方及買方擔保人就(其中包括)交易事項所訂立日期為二零一八年三月二十一日之買賣協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「目標」	指	Onwards Asia Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之公司，為賣方之直接全資附屬公司
「目標集團」	指	目標及目標附屬公司
「目標附屬公司」	指	雅晉集團有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，為目標之直接全資附屬公司
「泰昇地基(香港)」	指	泰昇地基(香港)有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「Tides 交易」	指	根據HNA Finance I與Tides Holdings II Ltd.訂立日期為二零一六年四月十九日之買賣協議之條款買賣577,279,496股股份，已於二零一六年六月三十日完成
「帝嘉」	指	帝嘉置業有限公司，在香港註冊成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司
「交易事項」	指	根據買賣協議之條款買賣銷售股份及轉讓股東貸款
「賣方」	指	Omnilink Assets Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之直接全資附屬公司
「賣方付款責任」	指	與發展項目相關或就發展項目而產生之所有成本及開支，以及於完成前產生之所有責任，包括但不限於以下項目：(i)銀行貸款利息；(ii)地基成本及(iii)專業費用
「港元」	指	香港法定貨幣港元

釋 義

「%」 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：

黃琪琚先生(主席)

蒙建強先生(副主席)

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)

李曉明先生

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 HM 11

Bermuda

總部及香港主要營業地點：

香港

黃竹坑香葉道2號

One Island South 20樓

出售於附屬公司股權之
非常重大出售
及
股東特別大會通告

緒言

於二零一八年三月八日(交易時段後)，訂約方訂立具約束力要約，據此(其中包括)買方同意向賣方購買而賣方同意向買方出售銷售股份且賣方同意向買方轉讓股東貸款，總代價為6,359,155,000港元。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一八年三月十二日之公告。

董事局函件

根據具約束力要約，於二零一八年三月二十一日(交易時段前)，訂約方就交易事項訂立買賣協議，反映並充分執行具約束力要約所載之條款，並取代及終止具約束力要約。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一八年三月二十一日之公告。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)買賣協議之進一步詳情；(ii)交易事項及其項下擬進行之交易；(iii)股東特別大會通告；及(iv)上市規則規定之其他資料。

出售事項

買賣協議

買賣協議之主要條款載列如下：

日期

二零一八年三月二十一日(交易時段前)

訂約方

- (a) Omnilink Assets Limited (作為賣方)；
- (b) Fabulous New Limited (作為買方)；
- (c) 本公司(作為賣方擔保人)；及
- (d) 會德豐地產有限公司(作為買方擔保人)。

交易事項

買方同意向賣方購買而賣方同意(i)向買方出售銷售股份；及(ii)向買方轉讓股東貸款。

購買價

購買價為6,359,155,000港元。

購買價乃由訂約方按公平原則經商業磋商後釐定。購買價乃以市況、目標集團之資產淨值及發展項目之前景為基礎。該物業於二零一七年十二月三十一日之經審核賬面淨值約為5,689,610,000港元。購買價超出該物業於二零一七年十二月三十一日之賬面淨值約669,550,000港元。

付款條款

買方應按以下方式向賣方支付購買價：

- (a) 在簽署具約束力要約後，買方向賣方之律師交付誠意金(用作買賣協議簽署後訂金之部分付款)；
- (b) 由於買方並未於簽署買賣協議前向賣方支付訂金，緊隨買賣協議簽署後，買方應向託管代理支付訂金(減誠意金) 771,831,000 港元，透過以賣方(或其代名人)為受益人之銀行本票支付並由託管賬戶持有而受託管協議之條款及條件所規限，或(如簽署買賣協議時尚未開立託管賬戶)買方應向託管代理交付訂金(減誠意金)之銀行本票，託管代理應作為利益相關方安全保管票面額相當於訂金總額之銀行本票，直至託管賬戶開立；及
- (c) 買方須完成時向賣方支付餘款，在買方支付以下款項後，餘款即獲結清及視為已全額結清：
 - (i) 以銀行為受益人發出銀行本票向銀行支付賣方可能於完成前通知買方之餘款中之港元金額，以償還及解除銀行債務。銀行債務金額應由銀行書面確認，而賣方從銀行收到該金額後在切實可行下盡快且最少於完成前三(3)個營業日通知買方；
 - (ii) 以帝嘉為受益人發出銀行本票或透過結算所自動轉帳系統或電匯至賣方指定之銀行賬戶，支付賣方可能於完成前向帝嘉作出書面指示之餘款中之港元金額；及
 - (iii) 以銀行本票或透過結算所自動轉帳系統或電匯至賣方指定之銀行賬戶向賣方支付餘款(經扣除銀行債務、根據上文第(ii)項所作付款以及完成賬目所列並計入經調整資產淨值之賣方付款責任(指並未支付亦未入賬且貿易應付款項及應付保留金以及應計費用(包括保留金)除外者))。

董事局函件

根據目標集團截至二零一八年二月二十八日之未經審核財務狀況，預期從買方收到的餘款約為5,032,160,000港元，其計算方法如下：

	百萬港元
購買價	6,359.16
減：訂金	(1,271.83)
加：目標集團之銀行結存	8.71
減：目標集團之應付款及應計款項	<u>(63.88)</u>
餘款	<u><u>5,032.16</u></u>

餘款之實際金額只能在完成時確定。

賣方應於完成前至少五(5)個營業日向買方交付備考完成賬目並說明對購買價作出增減之相關調整。

於完成時，本公司與買方須向託管代理發出聯合指示，按照託管協議所載形式及根據託管協議之條款各自發出經簽署解除通知，指示託管代理解除託管金額予本公司(作為賣方代名人)。

截至最後實際可行日期，買方已向託管代理支付訂金(減誠意金)771,831,000港元，方式為發出以本公司(作為賣方代名人)為受益人之銀行本票並由託管賬戶持有。

資產淨值調整

賣方應編製根據買賣協議調整之完成賬目。不遲於經審核完成賬目交付日期起計五(5)個營業日，應作出下列調整付款：

- (a) 若經審核完成賬目所載經調整資產淨值超出備考完成賬目之經調整資產淨值，則買方應向賣方支付差額；或
- (b) 倘經審核完成賬目所載經調整資產淨值低於備考完成賬目之經調整資產淨值，則賣方應向買方支付差額。

任一訂約方終止及違約

若完成因賣方未履行或遵守先決條件(因買方違約所致者除外)而並無根據買賣協議發生，或賣方因任何原因而未於重大方面履行或遵守其於買賣協議項下之責任，則買方應有權行使其全權酌情權：

- (a) 以可行方式推進完成或尋求特定履約以完成交易事項(而不影響其於買賣協議下之權利或補救措施或有關法律或衡平法之其他方面)；
- (b) 將完成推遲到較後日期；或
- (c) 透過向賣方發出書面終止通知終止買賣協議，及倘買方如此行事，買賣協議即告終止且不再具有任何效力及影響，在此情況下訂金應解除予買方。

若完成因買方未履行或遵守買賣協議之責任(因賣方或本公司違約所致者除外)而並無根據買賣協議發生，則賣方應有權行使其全權酌情權：

- (a) 以可行方式推進完成或尋求特定履約以完成交易事項(而不影響其於買賣協議下之權利或補救措施或有關法律或衡平法之其他方面)；
- (b) 將完成推遲到較後日期；或
- (c) 倘買方未根據買賣協議履行或遵守其付款責任，可透過向買方發出書面終止通知終止買賣協議，及倘賣方如此行事，買賣協議即告終止且不再具有任何效力及影響，在此情況下訂金應發放予本公司。

在不影響買方之其他權利及補救措施之情況下，倘因相關擔保於完成時在任何方面不真實或不準確或有任何誤導致令賣方違約而導致完成未發生，本公司(賣方代名人)及買方各自隨即按照託管協議所載形式並根據其條款交付經簽署解除通知，以指示託管代理無條件解除託管金額(連同其任何應計利息)予買方。此外，賣方應向買方支付相當於訂金之額外金額，作為算定損害賠償。

在不影響賣方之其他權利及補救措施之情況下，倘因未根據買賣協議履行付款責任致令買方違約而導致完成未發生，賣方有權保留託管金額，作為算定損害賠償，而本公司(作

董事局函件

為賣方代名人)及買方各自隨即按照託管協議所載形式並根據其條款交付經簽署解除通知，以指示託管代理無條件解除託管金額予本公司(作為賣方代名人)。

稅務彌償保證

賣方與本公司訂立以買方(為其本身以及代表目標集團成員及作為其受託人)為受益人之稅務契約，據此賣方與本公司向買方、目標及目標附屬公司提供彌償保證，使其免於(其中包括)由於或參考完成之時或之前發生或生效之任何交易、事件、事項或事宜而致使之任何目標集團或任何目標集團就 6564 號地塊負責之任何及全部稅項金額。

賣方之責任

賣方將悉數負責賣方付款責任，惟有關付款責任須於完成時尚未由目標集團支付(經審核完成賬目所列並計入經調整資產淨值之貿易應付款項及應付保留金以及應計費用(包括保留金額)除外)。

於完成時，賣方須提供收據或書面證據，證明已妥為支付或結算所有與發展項目有關直至完成前之所有費用。

為免生疑問，倘與發展項目相關或有關之任何成本乃於完成前產生，但其發票或繳款通知書乃於完成後發出(經審核完成賬目所列並計入經調整資產淨值之貿易應付款項及應付保留金以及應計費用(包括保留金額)除外)，則賣方須負責悉數支付該相同款項。

賣方擔保

本公司不可撤銷及無條件向買方擔保及承諾，賣方妥善、適當及準時履行賣方之所有責任、契諾、彌償保證及其他承擔以及買賣協議及其他文件之條款及條文。

買方擔保

買方擔保人不可撤銷及無條件向賣方擔保及承諾，買方妥善、適當及準時履行買方之所有責任、契諾、彌償保證及其他承擔以及買賣協議及其他買方文件之條款及條文。

先決條件

完成須待先決條件於最後期限(或賣方與買方書面協定之其他日期)或之前獲達成(或就下文(a)所載先決條件而言由買方豁免)方可作實：

- (a) 銷售股份、股東貸款或該物業(或其任何部分)並無產權負擔，惟將於完成後獲解除之現有擔保除外；
- (b) 本公司作為賣方擔保人就買賣協議及交易事項而須遵守上市規則之所有適用通知，公告，股東批准及其他規定；及
- (c) 買方之控股公司(如適用)就買賣協議及交易事項而須遵守上市規則之所有適用通知，公告及其他規定。

賣方須盡最大努力促使上文(a)及(b)所載列之所有先決條件於最後限期或之前獲達成。買方須盡最大努力促使上文(c)所載列之先決條件於最後限期或之前獲達成。

倘任何先決條件未能於最後限期或之前獲達成或獲買方豁免(如上文所允許)或倘買方證明任何相關擔保於完成時在任何方面不真實或不準確或有誤導，買方可以書面通知賣方終止買賣協議，於此情況下，本公司(作為賣方之代名人)及買方須自該通知日期起計三(3)個營業日內按照託管協議所載形式並根據其條款交付經簽署解除通知，以指示託管代理根據託管協議之條款無條件解除託管金額予買方。

倘上文(b)及(c)所載任何先決條件未能於最後限期或之前獲達成，賣方可以書面通知買方終止買賣協議，於此情況下，本公司(作為賣方之代名人)及買方須自該通知日期起計三(3)個營業日內按照託管協議所載形式並根據其條款交付經簽署解除通知，以指示託管代理根據託管協議之條款無條件解除託管金額予買方。

於最後實際可行日期，買方並未表示有意豁免上文(a)項所載之先決條件。於二零一八年三月八日，買方之母公司會德豐有限公司(股份代號：20)已就交易事項刊發公告。除相關各方就上文(b)及(c)項所載之先決條件刊發公告外，於最後實際可行日期，上文所載之先決條件均並未全面達成。

完成

完成將於所有先決條件根據買賣協議獲達成或獲買方豁免後三(3)個營業日內發生，且須待與交付買賣協議所載完成交付文件相關之所有業務均已辦理方可作實。

進行交易事項之理由及其財務涵義

經考慮交易事項之盈利能力及香港不動產市場之發展，董事相信買賣協議下之交易事項將使本集團更好地調整其業務策略，是為本集團實現可觀回報之良機。交易事項亦將改善本集團之現金狀況，並有助本集團把握可能於未來出現之潛在新投資機會。本公司不時及現時與其他方開拓新之投資機會，可能或可能不會涉及其現有業務，以致使充分利用其資源及提升其投資組合。截至最後實際可行日期，並無就任何新投資機會達成任何協議。

根據目標於二零一七年十二月三十一日之未經審核綜合財務資料，本集團預期將自交易事項錄得約607,390,000港元之收益(除稅前)。該金額乃本公司通過將購買價約6,359,160,000港元與(i)本集團未變現利潤約30,860,000港元(該金額在目標集團之總資產中資本化並在截至二零一七年十二月三十一日之本集團未經審核綜合賬目中反映)相加並扣減(ii)截至二零一七年十二月三十一日之目標集團未經審核綜合賬目中反映之目標集團總資產約5,689,610,000港元；(iii)進一步開發成本約77,560,000港元；及(iv)相關交易成本及開支約15,460,000港元作出之估計。然而，交易事項之實際收益淨額僅可於完成時方可釐定。

根據本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度之未經審核綜合財務資料，本集團於二零一七年十二月三十一日之未經審核綜合資產總值及負債總額分別約為19,769,190,000港元及7,551,190,000港元。根據本通函附錄三所載餘下集團之未經審核備考財務資料，假設完成於二零一七年十二月三十一日發生，餘下集團之未經審核備考綜合資產總值及負債總額分別約為17,772,630,000港元及4,947,250,000港元。

經考慮上述因素後，董事認為，買賣協議(及其項下擬進行之交易)之條款乃按一般商業條款訂立，且屬公平合理，且訂立買賣協議及據此擬進行之交易符合本公司及股東之整體最佳利益。

本集團對所得款項所作用途

根據目標集團於二零一八年二月二十八日之未經審核財務狀況，經扣除目標集團之銀行借款還款、貿易應付款項及應付保留金、其他應付款項還款約1,664,710,000港元(其中賣方須根據買賣協議之條款償還該等負債)及相關交易成本及開支約15,460,000港元後，交易事項所得款項淨額估計約為4,678,990,000港元。交易事項所得款項淨額之實際金額僅可在完成之後釐定。

本公司可視乎實際情況及可獲機會將該所得款項淨額用作下列目的。務請注意所得款項的實際應用可能有別於下文所述，因本公司或會根據未來的實際情況及機會決定以不同的方式應用所得款項，以便符合本公司及其股東整體利益行事：

- (a) 所得款項淨額約90%用於未來三年的業務發展(可予變動以應對實際情況的需求)，其中：
 - (i) 所得款項淨額約30%用於投資在香港、新加坡及其他國家的倉儲物流相關及商業相關不動產項目(經不時識別)，配合中國的「一帶一路」方向；
 - (ii) 所得款項淨額約40%用於投資全球化及市場領先的資產管理公司(經不時識別)，以擴大本集團資產管理規模；加速本集團建立以不動產為核心的金融投資平台；實現本集團轉型為國際金融投資集團；及
 - (iii) 所得款項淨額約20%用於與國際領先的不動產開發公司及基金管理公司合作(經不時識別)，成立或投資私募基金或不動產投資信託基金(REITs)；及
- (b) 所得款項淨額約10%用於一般營運資金，其中：
 - (i) 所得款項淨額約3%用於本公司地基部門的營運；
 - (ii) 所得款項淨額約4%用於本公司物業部門的營運，尤其是撥付6563號地塊的開發成本；及
 - (iii) 所得款項淨額約3%用於本集團的經營成本。

董事局函件

本公司現時及不時與其他方開拓新投資機會。例如，於最後實際可行日期，本公司正探索對新加坡之以資產為基礎之倉儲及物流資產及於美國資產管理平台及物業發展項目之潛在投資。截至最後實際可行日期，並無就任何該等機會達成任何協議；由於討論為初步探索性的，一個或多個該等機會可能會實現或可能會不實現。有關時間表取決於與相關對手方之磋商及達成協議(如有)之時間。本公司將就任何實質機遇根據上市規則適用規定在適當時候作出進一步公告。本公司將按照日後實際情況認為以最佳方式動用資源並符合本公司及其股東整體最佳利益之比例分配上述所得款項淨額。

本公司管理層擁有跨越多個業務分部及國家的相關經驗及專業知識。尤其，本公司的執行董事兼行政總裁穆先義先生於酒店住宿行業擁有豐富經驗。彼於二零一三年四月至二零一六年六月獲委任為NH Hotel Group, S.A. (一家於馬德里證券交易所上市的公司)之董事及於二零一七年六月至二零一八年三月擔任Park Hotels & Resorts Inc. (一家於紐約證券交易所上市的公司，股份代號：PK)之董事。穆先生亦曾擔任海南海航國際酒店管理有限公司副總裁兼財務總監。此外，劉健輝先生為本公司多間附屬公司之董事兼本集團中國部總經理，負責本集團國內不動產發展。在加盟本集團之前，劉先生於工料測量及房屋發展方面有逾24年經驗，並在後期的14年在香港房屋協會工作。劉先生亦為香港測量師學會及英國皇家特許測量師學會之資深會員。此外，本公司有內部物業及投資團隊，在多個國家之不動產相關業務方面擁有豐富經驗。

本公司管理層亦擁有相關資產管理及財務投資經驗及專業知識。尤其，本公司投資管理部董事總經理陳穎傑先生擁有於15年之私募股權、投資銀行及項目融資經驗。陳先生於不動產、保健、金融機構、零售及客戶、餐飲、技術及產業等各行業之投資、槓桿收購、跨境併購及集資項目擁有豐富交易經驗。陳先生曾擔任Audentia Advisors之投資總監並曾任職於Credit Suisse、UBS及BNP Paribas。此外，本公司擁有一支由數名專家組成的專業投資團隊，彼等在與全球金融機構的投資銀行及資產管理相關業務方面均擁有逾10年經驗。本公司將於需要時聘任具有相關專業知識及經驗之專家。

董事局函件

有關目標集團及該物業之資料

目標

目標為一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期為賣方之直接全資附屬公司。目標為目標附屬公司之唯一股東，目標附屬公司為該物業之唯一合法及實益擁有人。完成後，目標將不再為本公司之附屬公司。

目標於二零一五年十一月二十三日(目標註冊成立之日)至二零一六年十二月三十一日期間以及截至二零一七年十二月三十一日止年度之未經審核財務資料(按綜合基準計算)之摘要載列如下：

	於二零一五年 十一月二十三日 (目標註冊 成立之日)	截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度	至二零一六年 十二月三十一日 期間
		港元	港元
除稅及非經常性項目前淨虧損		80,400	12,023
除稅及非經常性項目後淨虧損		80,400	12,023

於二零一七年十二月三十一日，目標之未經審核負債淨額(按綜合基準計算)約為92,422港元。

目標附屬公司

目標附屬公司為一家於香港註冊成立之有限公司，其主要業務為物業發展，並為目標之全資附屬公司。目標附屬公司為該物業之註冊及唯一合法實益擁有人。完成後，目標附屬公司將不再為本公司之附屬公司。

該物業

該物業為6564號地塊及發展項目之統稱。該物業之地盤總面積約7,318平方米，根據本通函附錄四所載由萊坊測計師行有限公司編製之估值報告估值為5,790,000,000港元。

有關本集團及買賣協議訂約方之資料

本公司及本集團

本公司為一家根據百慕達法律註冊成立之有限公司，為投資控股公司。本集團之主要業務包括物業發展及投資、地基打樁以及不動產投資以及資產管理。

賣方

賣方為一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司直接全資附屬公司。賣方之主要業務為投資控股。

買方

買方為一家於英屬處女群島註冊成立之公司，其主要業務為投資控股。

買方擔保人

買方擔保人為一家於香港註冊成立之有限公司，其主要業務為投資控股。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方、買方擔保人及彼等之最終實益擁有人均為獨立於本公司及本公司關連人士(定義見上市規則)之第三方。

上市規則之涵義

根據上市規則第14.07條，由於交易事項一個或以上之相關適用百分比率為75%或以上，故根據上市規則第十四章，交易事項構成本公司一項非常重大出售，須遵守申報、公告及股東批准之規定。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於買賣協議及其項下擬進行之交易中擁有與其他股東有重大差異之權益。因此，概無股東須就擬於股東特別大會上提呈之決議案放棄投票。

股東特別大會

本公司謹訂於二零一八年五月十一日(星期五)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或該大會任何續會(大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁)，會上將提呈普通決議案，以考慮並酌情批准(其中包括)買賣協議及其項下擬進行之交易。

董事局函件

本通函隨附股東特別大會所用之代表委任表格。不論閣下是否有意出席股東特別大會，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該大會任何續會（視情況而定）指定舉行時間48小時前交回本公司於香港之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該大會任何續會，並於會上投票，而於此情況下，先前遞交之代表委任表格將視為已撤回。

股東於股東特別大會上之表決乃根據上市規則第13.39(4)條以投票方式進行，本公司將根據上市規則第13.39(5)條所述方式公佈投票結果。

本公司已收到其有權行使本公司約74.66%投票權之控股股東（定義見上市規則）書面承諾，即其將投票贊成將在股東特別大會上提呈之有關買賣協議及其項下擬進行之交易之決議案。

概無董事在買賣協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益。因此並無董事須在相關董事局決議案表決及／或批准該等決議案中放棄投票。

暫停辦理過戶登記

為釐定股東出席股東特別大會並於大會投票之資格，本公司將於二零一八年五月七日（星期一）至二零一八年五月十一日（星期五）（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記，期間不會辦理任何股份過戶登記手續。就此而言之記錄日期為二零一八年五月十一日（星期五）。

為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有已填妥之過戶表格連同相關股票須不遲於二零一八年五月四日（星期五）下午四時三十分，交回本公司於香港之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。

推薦意見

董事（包括獨立非執行董事）認為買賣協議及其項下擬進行之交易之條款屬公平合理並按一般商業條款訂立，符合本集團及其股東整體利益，因此建議股東投票贊成將在股東特別大會上提呈之有關買賣協議及其項下擬進行之交易之決議案。

董 事 局 函 件

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
黃琪瑛
謹啟

二零一八年四月十九日

1. 本集團財務資料

本集團截至二零一五年及二零一六年三月三十一日止兩個年度各年、二零一六年四月一日至二零一六年十二月三十一日期間及截至二零一七年十二月三十一日止年度的財務資料於下列文件中披露，有關文件已刊發於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(<http://www.hkicimgroup.com>)：

- (i) 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年度之年報(第53至187頁)(可透過網站鏈接

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/0630/LTN20150630162_c.pdf查閱)；

- (ii) 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年度之年報(第65至188頁)(可透過網站鏈接

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0719/LTN20160719010_c.pdf查閱)；

- (iii) 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期間之年報(第52至205頁)(可透過網站鏈接

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0330/LTN20170330142_c.pdf查閱)；及

- (iv) 於二零一八年三月二十三日刊發之本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度之全年業績公佈(第1至30頁)(可透過網站鏈接

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/0325/LTN20180325006_c.pdf查閱)。

2. 餘下集團管理層討論及分析

下文載列餘下集團截至二零一五年及二零一六年三月三十一日止年度、二零一六年四月一日至二零一六年十二月三十一日期間及截至二零一七年十二月三十一日止年度之業績及其他資料的管理層討論及分析，主要分別摘錄自本公司截至二零一五年及二零一六年三月三十一日止年度及二零一六年四月一日至二零一六年十二月三十一日期間之年報，以及本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度之全年業績公佈。除文義另有所指外，本通函所用詞彙分別與本公司截至二零一五年及二零一六年三月三十一日止年度及二零一六年四月一日至二零一六年十二月三十一日期間之年報以及本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度之全年業績公佈所賦予者具有相同涵義。

(i) 截至二零一五年三月三十一日止年度

業務回顧

香港市場

地基打樁

餘下集團地基部門之營業額於回顧年度上升52%至3,752,000,000港元。其貢獻淨額由上年189,000,000港元增加1.7倍至321,000,000港元，乃受建築活動及基建公共開銷增加

所帶動。餘下集團手頭之主要合約包括(其中包括)港珠澳大橋旅檢大樓、東涌39區、白田邨、啟德及前長沙灣副食品批發市場多個公屋發展項目、啟德、將軍澳及觀塘之私人住宅發展項目，以及黃竹坑及鰂魚涌之商業發展項目。地基打樁分部之息稅折舊攤銷前盈利於回顧年內由245,000,000港元增加56%至381,000,000港元。該分部之整體息稅折舊攤銷前盈利利潤率如同往年維持於10%。

中國市場

物業發展¹

泰欣嘉園

於回顧年度，餘下集團在上海之住宅項目泰欣嘉園確認收益569,000,000港元，而上年度同期的收益則為449,000,000港元，貢獻溢利414,000,000港元(二零一四年：258,000,000港元)。

於二零一五年三月三十一日，泰欣嘉園之未售出面積概列如下：

- 住宅：約6,100平方米；
- 泊車位：約73個泊車位；
- 非住宅：約4,800平方米，主要指臨街零售店舖樓面及一棟歷史建築。

住宅市場氣氛於中國政府於二零一五年初放鬆緊縮政策後有所改善。泰欣嘉園為一項獨特發展項目，尚餘庫存較少。本公司預期尚餘單位價格基於供應有限而逐步上升。

泰悅豪庭

餘下集團在天津之住宅項目泰悅豪庭包括總樓面面積(「樓面面積」)約為75,000平方米之六幢大廈。

於回顧年度，確認收益418,000,000港元，上年度同期的收益則為515,000,000港元，而溢利貢獻由上年度的199,000,000港元減至166,000,000港元。該項目著重優質及獨一無二之設計，故餘下集團有信心能維持泰悅豪庭銷售速度及尚餘單位之價格。

¹ 請參閱本公司日期分別為二零一七年十一月十三日、二零一七年十二月四日及二零一七年十二月二十七日之公告及日期為二零一七年十二月七日內容有關出售於中國物業發展項目權益的通函。

於二零一五年三月三十一日，泰悅豪庭之未售面積概列如下：

- 住宅：約25,500平方米；
- 泊車位：約165個泊車位；
- 非住宅：約3,900平方米，主要指臨街零售店舖樓面及泰悅豪庭會所。

泰和龍庭

瀋陽之地盤位於皇姑區，佔地面積約為41,209平方米，樓面面積約為165,000平方米。泰和龍庭同時包括住宅及商業發展項目。建築工程已經進行，並預期將於二零一六年年中竣工。隨著銷售辦事處於二零一五年五月一日開幕後，在市場條件許可下，餘下集團預期於二零一五年至二零一六年財政年度開始預售。

物業發展分部之息稅折舊攤銷前盈利於回顧年內由449,000,000港元增加34%至603,000,000港元。整體息稅折舊攤銷前盈利利潤率於截至二零一五年三月三十一日止年度由46%增加15%至61%。

物業投資及管理

由於翻新工程已於二零一四年年中完成，故餘下集團於上海之投資物業繼續提供穩定經常性收入。於回顧期內，物業投資分部營業額維持為13,000,000港元。

前景

在公屋項目及私人物業之建設活動強勁帶動下，餘下集團預期香港之地基打樁行業於未來數年將繼續保持穩健。於二零一五年至一六年財政年度，政府於基建方面之資本開支估計約達760億港元，較五年平均數增長約13%。政府持續檢討各種土地用途，物色適合用作住宅用途的地點並增加土地供應量，以應付龐大房屋需求，帶動公屋項目及私人物業之建設活動。正在進行或計劃之主要基建項目及土地開發項目包括活化東九龍、東涌新市鎮擴展、東大嶼都會、飛躍啟德以及推出多個新鐵路項目。餘下集團已作好準備以從大量建設活動中受益，同時保持其於香港之市場領導地位。

儘管餘下集團地基業務於上個財政年度之表現異常出色，但面對之挑戰仍然存在，成本持續攀升且市場競爭格局愈趨激烈。然而，憑藉手上之現有未完成工程，除非出現不可預見之情況，預計該部門將繼續於現有財政年度產生溢利。

隨著中國政府於二零一五年三月初宣佈支持物業市場後，中國物業整體市場氣氛大為改善。當局對首次置業及二次置業的按揭和住房公積金推出新措施、調低利率和銀行準備金率以及撤銷購房滿兩年轉讓須繳交營業稅規定後，均有助刺激市場需求。此外，餘下集團的產品向潛在客戶提供獨特價值方案，將使我們的住宅銷售活動受益。

餘下集團將維持審慎之投資及融資策略，並繼續加強其效率，以及尋求機會盡量提升其股東之利益。

財務回顧

餘下集團繼續採取審慎之理財政策及維持穩健之資本結構，現金流量充沛。於二零一五年三月三十一日，餘下集團持有現金約1,311,000,000港元(二零一四年三月三十一日：1,551,000,000港元)，而資產總值及資產淨值(經扣除非控股股東權益後)分別約為5,568,000,000港元(二零一四年三月三十一日：5,277,000,000港元)及2,742,000,000港元(二零一四年三月三十一日：2,482,000,000港元)。於二零一五年三月三十一日，餘下集團之營運資金為1,100,000,000港元。於二零一五年三月三十一日，餘下集團並無任何淨負債結餘，並錄得淨現金結餘944,000,000港元，而於二零一四年三月三十一日，餘下集團錄得淨現金結餘965,000,000港元。與履約保證擔保有關之或然負債由二零一四年三月三十一日之533,000,000港元減至二零一五年三月三十一日之417,000,000港元。餘下集團賬面值約為183,000,000港元之若干資產已予質押作為餘下集團取得若干銀行融資之抵押。餘下集團之銀行借貸主要以港元為單位，並且有小部分以歐元為單位的貸款融資。貨幣風險已獲監控，並將在必要時考慮遠期合約。

聘用及薪酬政策

於二零一五年三月三十一日，餘下集團，包括其位於香港、澳門及中國之所有附屬公司合共聘用約1,518名僱員。截至二零一五年三月三十一日止年度之人工成本約為504,000,000港元。餘下集團之薪酬政策主要根據現行市場薪金水平及各公司及有關僱員之表現而釐定。餘下集團亦提供其他福利，包括公積金、醫療保險及培訓等。此外，僱員亦可根據餘下集團經批准之購股權計劃條款獲授購股權。

(ii) 截至二零一六年三月三十一日止年度

業務回顧

香港市場

地基打樁

餘下集團地基部門之營業額於回顧年度下降20%至3,018,000,000港元。其貢獻淨額由上年321,000,000港元增加22%至394,000,000港元，乃受建築活動及基建公共開銷增加所

帶動。餘下集團手頭之主要合約包括(其中包括)港珠澳大橋旅檢大樓、白田邨及黃大仙的公屋發展項目、將軍澳及北角之私人住宅發展項目，以及黃竹坑、觀塘、白石角及元朗之商業發展項目。地基打樁分部之息稅折舊攤銷前盈利於回顧年內由381,000,000港元增加19%至455,000,000港元。該分部之整體息稅折舊攤銷前盈利利潤率上升5%，增至截至二零一六年三月三十一日止年度的15%。

中國市場

物業發展¹

泰欣嘉園

於回顧年度，餘下集團在上海之住宅項目泰欣嘉園確認收益466,000,000港元，而上年度同期的收益則為569,000,000港元，貢獻溢利302,000,000港元(二零一五年：414,000,000港元)。

於二零一六年三月三十一日，泰欣嘉園之未售出面積概列如下：

- 住宅：約1,000平方米；
- 泊車位：約31個泊車位；
- 非住宅：約4,800平方米，主要指臨街零售店舖樓面及一棟歷史建築。

於二零一六年三月底，上海市政府頒佈緊縮政策為過熱的物業市場降溫，包括提高購買單位面積少於140平方米的第二套住房之最低首付款，並收緊非當地人士購買住房的資格限制。在該等緊縮政策推出後，住宅市場維持穩定。作為庫存較少的獨特發展項目，本公司預期此等政府政策不會成為額外重大挑戰。

泰悅豪庭

餘下集團在天津之住宅項目泰悅豪庭包括總樓面面積(「樓面面積」)約為75,000平方米之六幢大廈。

於回顧年度，確認收益488,000,000港元，上年度同期的收益則為418,000,000港元，而溢利貢獻由上年度的166,000,000港元增至228,000,000港元。

於二零一六年三月三十一日，泰悅豪庭之未售出面積概列如下：

- 住宅：約7,600平方米；
- 泊車位：約164個泊車位；
- 非住宅：約3,900平方米，主要指臨街零售店舖樓面及泰悅家庭之會所。

於二零一六年初，天津高端市場的市場氣氛樂觀。由於中央政府推出支持不動產市場政策，買家的信心強勁。首次置業及更換物業人士的需求上升，有助於二零一六年第一季維持樂觀的市場氣氛。

泰和龍庭

瀋陽之地盤位於皇姑區，佔地面積約為41,209平方米，樓面面積約為165,000平方米。泰和龍庭同時包括住宅及商業發展項目。住宅單位於二零一五年下半年開始預售，建築工程預期將於二零一六年年中前後竣工。首批售出單位預期將由二零一六年九月開始交付。

於二零一六年三月三十一日，泰和龍庭之未售出面積概列如下：

- 住宅：約96,200平方米；
- 泊車位：約1,049個泊車位；
- 非住宅：約62,665平方米，主要指臨街零售店舖、泰和龍庭之會所及附有平台之一幢商業樓宇。

物業發展分部之息稅折舊攤銷前盈利於回顧年內由603,000,000港元減少12%至528,000,000港元。整體息稅折舊攤銷前盈利利潤率於截至二零一六年三月三十一日止年度減少6%至55%。

由於全國新屋市場的樂觀氣氛及房屋市場的支持政策，買家信心因而增強。瀋陽市政府於二零一六年三月底推出一系列支持政策以刺激新屋需求，例如放寬利用住房公積金購買房屋限制、削減契稅、向大學及中學職業培訓學校的現有學生及新畢業生提供購買房屋津貼。

物業投資及管理

於回顧年度內，餘下集團變現部分投資物業，物業投資分部的營業額由去年的13,000,000港元增加至26,000,000港元。出售位於上海的愛都公寓及華園大廈的服務式住宅業務已分別於二零一五年十二月及二零一六年二月完成。

前景

董事局獲悉於日期為二零一六年四月十九日的聯合公告(「聯合公告」)中，HNA Finance I與本公司聯合宣佈Tides交易。聯合公告中表明，於Tides交易完成後，HNA Finance I將成為本公司的控股股東。內容亦表明HNA Finance I擬讓餘下集團繼續進行餘下集團之現有業務，並視乎市場狀況而定，HNA Finance I亦擬提供資金、人才、技術及其他資源以支持餘下集團投資及發展新項目，並提升項目數量、資產價值及品牌知名度至更高水平，包括在中國及海外積極尋求潛在業務投資及發展項目。HNA Finance I亦表明無意終止僱用餘下集團之任何僱員或對任何僱用情況作出重大變動。有關進一步詳情，請參閱聯合公告、本公司於Tides交易完成後將刊發之公告及／或聯合公告(統稱「該等公告」)，以及HNA Finance I將於Tides交易完成後七日內就強制無條件現金要約而寄發之綜合要約文件(「綜合要約文件」)。

餘下集團預期，近期英國脫離歐盟(「英國脫歐」)的決定不會對其運作構成任何即時影響，但將密切檢討「英國脫歐」的影響。

餘下集團將維持審慎之投資及融資策略，並繼續加強其效率，以及尋求機會盡量提升其股東之利益。

財務回顧

餘下集團繼續採取審慎之理財政策及維持穩健之資本結構，現金流量充沛。於二零一六年三月三十一日，餘下集團持有現金約1,806,000,000港元(二零一五年三月三十一日：1,311,000,000港元)，而資產總值及資產淨值(經扣除非控股股東權益後)分別約為5,608,000,000港元(二零一五年三月三十一日：5,568,000,000港元)及2,688,000,000港元(二零一五年三月三十一日：2,742,000,000港元)。於二零一六年三月三十一日，餘下集團之營運資金為3,013,000,000港元。於二零一六年三月三十一日，餘下集團並無任何淨負債結餘，並錄得淨現金結餘949,000,000港元，而於二零一五年三月三十一日，餘下集團錄得淨現金結餘944,000,000港元。與履約保證擔保有關之或然負債由二零一五年三月三十一日之417,000,000港元減至二零一六年三月三十一日之195,000,000港元，而為買家按揭貸款作出之擔保為14,000,000港元。餘下集團賬面值約為175,000,000港元之若干資產已予質押作為餘下集團取得若干銀行融資之抵押。餘下集團之銀行借款主要以港元計值，並且有少數貸款融資以歐元計值。貨幣風險已獲監控，並將在必要時考慮遠期合約。

聘用及薪酬政策

於二零一六年三月三十一日，餘下集團(包括其位於香港、澳門及中國之所有附屬公司)合共聘用約1,348名僱員。截至二零一六年三月三十一日止年度之人工成本約為549,000,000港元。餘下集團之薪酬政策主要根據現行市場薪金水平及各公司及有關僱員之表現而釐定。餘下集團亦提供其他福利，包括公積金、醫療保險及培訓等。此外，僱員亦可根據餘下集團經批准之購股權計劃條款獲授購股權。

收購控股股東權益及強制性無條件現金要約

Tides交易已於二零一六年六月三十日完成。Tides交易完成後，HNA Finance I成為本公司之控股股東。

根據香港《公司收購及合併守則》規則26.1，Tides交易完成後，HNA Finance I將須以現金就本公司所有已發行股份(HNA Finance I及其一致行動人士已經擁有或獲許於Tides交易完成後收購者除外)提出強制性無條件全面要約。有關詳情，請參閱聯合公告、該等公告及綜合要約文件。

(iii) 二零一六年四月一日至二零一六年十二月三十一日期間(「該期間」)

業務回顧

香港市場

地基打樁

於該期間內，餘下集團之地基打樁分部之營業額為2,115,000,000港元。其純利貢獻(即分部業績減應佔管理層獎勵花紅)為226,000,000港元，而去年則為394,000,000港元。餘下集團手頭之主要合約包括(其中包括)黃大仙、白田邨及粉嶺之公屋發展項目、將軍澳、觀塘、北角及白石角之私人住宅發展項目，以及黃竹坑、觀塘、白石角及元朗之商業發展項目。於該期間內，地基打樁分部之息稅折舊攤銷前盈利為268,000,000港元，而去年則為455,000,000港元。該分部於該期間之整體息稅折舊攤銷前盈利利潤率為13%。

中國市場

物業發展¹

泰欣嘉園

於該期間內，餘下集團在上海之住宅項目泰欣嘉園確認收益30,000,000港元，而去年之收益則為466,000,000港元，純利貢獻為11,000,000港元(截至二零一六年三月三十一日止年度：302,000,000港元)。

於二零一六年十二月三十一日，泰欣嘉園之未售出面積概列如下：

- 住宅：約1,000平方米；
- 泊車位：約12個泊車位；
- 非住宅：約4,800平方米，主要指臨街零售店舖樓面及一棟歷史建築。

由於二零一六年十月及十一月推出日趨從嚴之政策，上海住宅市場按交易量計出現整體下滑，但平均單價保持穩定。由於僅有一套未售出單位，且具有獨特性，故不會大幅降價將其出售。儘管上海零售市場情況並不樂觀，但泰欣嘉園之零售店舖樓面及歷史建築已全部出租。

泰悅豪庭

餘下集團在天津之住宅項目泰悅豪庭包括總樓面面積(「樓面面積」)約為75,000平方米之六幢大廈。

於該期間內，確認收益569,000,000港元，而去年之收益則為488,000,000港元，純利貢獻由上年度的228,000,000港元增至305,000,000港元。

於二零一六年十二月三十一日，泰悅豪庭之未售面積概列如下：

- 住宅：約330平方米；
- 泊車位：約26個泊車位；
- 非住宅：約3,900平方米，主要指臨街零售店舖樓面及泰悅豪庭會所。

天津住宅市場分部於二零一六年表現非常正面，交易量及平均單價均創歷史新高。泰悅豪庭受益於整體樂觀市場氣氛，僅有一個單位未售出。

零售店舖將恢復作租賃或出售用途。

泰和龍庭

泰和龍庭位於瀋陽皇姑區，佔地面積約為41,209平方米，樓面面積約為165,000平方米。泰和龍庭同時包括住宅及商業發展項目。建築工程大體上已完成，並於二零一六年九月中已開始向買家交付單位。由於該等單位可供視察並入住，預期可加強潛在客戶之信心，因而加快二零一七年之銷售。

於該期間內，確認收益286,000,000港元，而純利貢獻約為3,000,000港元。

於二零一六年十二月三十一日，泰和龍庭之未售面積概列如下：

- 住宅：約74,000平方米；
- 泊車位：約972個泊車位；
- 非住宅：約62,665平方米，包括一個商場及一幢辦公大樓。

泰和龍庭之住宅單位銷售亦受益於中央政府有關減少樓房庫存之政策。就瀋陽零售辦公室之整體市場狀況而言，總體供給過剩已產生嚴重不利影響。出售或出租泰和龍庭辦公室及零售店舖仍面臨挑戰。

於該期間內，物業發展分部之息稅折舊攤銷前盈利為330,000,000港元，而往年則為528,000,000港元。該期間之整體息稅折舊攤銷前盈利利潤率為37%。

物業投資及管理

餘下集團變現部分投資物業，物業投資及管理分部之營業額於該期間內為2,000,000港元，而往年則為26,000,000港元。

強制性無條件現金要約、變更公司名稱及財政年結日

於二零一六年六月三十日，HNA Finance I收購本公司約66%權益，而HNA Finance I提出之強制性無條件現金要約於二零一六年七月二十八日截止。於該期間內，本公司成為HNA Finance I之附屬公司，完成公司名稱變更，並將其財政年結日變更為十二月三十一日。

股份配售

於二零一六年八月至十月期間，本公司已經發行259,500,000股股份，並籌得所得款項淨額約1,058,100,000港元。

前景

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，自二零一六年三月三十一日起直至截至二零一六年十二月三十一日止財政期間，利潤率在整體而言受到利潤降低之負面影響。根據於二零一六年三月三十一日(即最近之財政年度年末)後提交之標書，餘下集團觀察到餘下集團或其他方成功中標項目之利潤率相比餘下集團於截至二零一六年三月三十一日止最近之財政年度所錄得之平均利潤率為低，並預期此趨勢將影響餘下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。

就中國之物業發展業務而言，鑒於減少樓房庫存為中央政府定於二零一六年之五大主要工作之一，中央政府推出一系列之紓緩政策以支持物業市場，使二零一六年首季度之整體物業市場情況得以大幅改善。紓緩措施加強了買家之信心。儘管於逾20個城市重新引入緊縮措施以穩定住宅市場，使中國之整體市場情況自二零一六年十月起轉弱，仍預期餘下集團剩餘住宅物業之銷售將維持穩定，原因是餘下集團產品在質素及價值方面具有獨特性。瀋陽物業發展項目建設大致上已於二零一六年九月完工，並已開始進行交付部分先前已售出單位。自二零一六年九月起，餘下集團持續交付已售出單位。由於該等單位可供視察並入住，預期可加強餘下集團潛在客戶之信心，因而加快二零一七年之銷售。來自物業銷售之收益及毛利僅於交付完成後確認。根據於二零一七年二月底之單位交付(佔該發展項目所有住宅單位約31%)，瀋陽發展項目之利潤率自二零一六年九月起維持相對穩定。作為背景資料，來自瀋陽發展項目物業銷售之利潤率並不及餘下集團於上海及天津(均為中國一線城市)之發展項目般高。

就香港之物業發展業務而言，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。餘下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。

餘下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餘下集團之長期增長潛力。截至二零一六年十二月三十一日，除於一般及正常業務過程中銷售其物業發展項目及進行之其他交易以及餘下集團另行披露者外，本公司並未物色到任何潛在目標，且並無就任何潛在收購達成任何協議、安排、諒解或進行任何磋商，亦無有關出售或縮減餘下集團現有資產或業務規模之計劃、安排、諒解、意向、磋商(不論是已達成協議或正進行中)。

財務回顧

餘下集團繼續採取審慎之理財政策及維持穩健之資本結構，現金流量充沛。於二零一六年十二月三十一日，餘下集團持有現金約1,858,000,000港元(二零一六年三月三十一日：1,806,000,000港元)，而資產總值及資產淨值(經扣除非控股股東權益後)分別約為5,527,000,000港元(二零一六年三月三十一日：5,608,000,000港元)及2,949,000,000港元(二零一六年三月三十一日：2,688,000,000港元)。於二零一六年十二月三十一日，餘下集團之流動資產淨值為2,830,000,000港元。於二零一六年十二月三十一日，餘下集團並無任何淨負債，並錄得淨現金結餘1,383,000,000港元，而於二零一六年三月三十一日，餘下集團錄得淨現金結餘949,000,000港元。與履約保證擔保有關之或然負債由二零一六年三月三十一日之195,000,000港元增至二零一六年十二月三十一日之344,000,000港元，而為買家按揭貸款作出之擔保為42,000,000港元。餘下集團賬面值約169,000,000港元之若干資產已予質押作為餘下集團取得若干銀行融資之抵押。餘下集團之銀行借款主要以港元計值。貨幣風險已獲監控，並將在必要時考慮遠期合約。

聘用及薪酬政策

於二零一六年十二月三十一日，餘下集團(包括其位於香港、澳門及中國之所有附屬公司)合共聘用約1,270名僱員。截至二零一六年十二月三十一日止九個月期間之人工成本約為564,000,000港元。餘下集團之薪酬政策主要根據現行市場薪金水平及各公司及有關僱員之表現而釐定。餘下集團亦提供其他福利，包括公積金、醫療保險及培訓等。此外，僱員亦可根據餘下集團經批准之購股權計劃條款獲授購股權。

(iv) 截至二零一七年十二月三十一日止年度

業務回顧

香港市場

地基打樁

於回顧年內，餘下集團地基打樁分部之營業額為2,494,000,000港元，其純利貢獻(即分部業績及應佔管理層獎勵花紅)為147,000,000港元，而往期則為226,000,000港元。於回顧年內，地基打樁分部之息稅折舊攤銷前盈利為189,000,000港元，而往期則為268,000,000港元。該分部於回顧年內之整體息稅折舊攤銷前盈利利潤率為8%。餘下集團手頭之主要合約包括(其中包括)黃大仙、白田邨及粉嶺之公屋發展項目、將軍澳、觀塘、北角及白石角之私人住宅發展項目，以及黃竹坑、觀塘、白石角及元朗之商業發展項目。

物業發展及投資

香港住宅物業市場仍然蓬勃，物業價格穩步向上。二零一七年，餘下集團於啟德一帶、新九龍內地段第6563、6564號之土地，連同同區兩個工程總承包工程、採購及建築項目、新九龍內地段第6562、6565號之土地之住宅項目的發展及建造如期進行。餘下集團對啟德發展區的發展及建造項目充滿信心，並相信在未來年度可帶來穩定回報。

中國市場

物業發展¹

泰欣嘉園

於回顧年內，餘下集團在上海之住宅項目泰欣嘉園確認收益8,000,000港元，而上一期間之收益則為30,000,000港元，純利貢獻為4,000,000港元(截至二零一六年十二月三十一日止期間：11,000,000港元)。於回顧年內，餘下集團亦就其於泰欣嘉園之投資物業錄得公平值盈利23,000,000港元(截至二零一六年十二月三十一日止期間：23,000,000港元)。

泰悅豪庭

餘下集團在天津之住宅項目泰悅豪庭包括總樓面面積(「樓面面積」)約為75,000平方米之六幢大廈。於回顧年內，確認收益57,000,000港元，上一期間之收益則為569,000,000港元，而純利貢獻為15,000,000港元(截至二零一六年十二月三十一日止期間：305,000,000港元)。

泰和龍庭

於回顧年內，餘下集團位於瀋陽皇姑區之物業發展項目確認收益666,000,000港元，上一期間之收益為286,000,000港元，而純利貢獻約為49,000,000港元(截至二零一六年十二月三十一日止期間：3,000,000港元)。於回顧年內，物業發展及投資分部之息稅折舊攤銷前盈利為89,000,000港元，而往期則為330,000,000港元。回顧年內之整體息稅折舊攤銷前盈利利潤率為12%。

出售持有泰欣嘉園、泰悅豪庭及泰和龍庭之附屬公司

於二零一七年十一月十三日，剛毅投資有限公司、上海長寧頓肯房地產經紀有限公司、紅光投資有限公司及佳利威有限公司(各為本公司之全資附屬公司)，與海南海航首府投資有限公司(「海航首府投資」，為海航集團有限公司(「海航集團」)之附屬公司)訂立股權轉讓協議，以現金代價人民幣585,800,000元出售泰昇房地產(上海)有限公司(持有泰欣嘉園)之全部股權(「上海出售」)。

於二零一七年十一月十三日，本公司之全資附屬公司曜基有限公司與海南海航基礎設施投資集團股份有限公司(「海航基礎設施投資」，現稱海航基礎設施投資集團股份有限公司，為海航集團之附屬公司，其股份於上海證券交易所上市)訂立股權轉讓協議，以現金代價人民幣762,000,000元出售泰昇房地產(瀋陽)有限公司(持有泰和龍庭)之全部股權(「瀋陽出售」)。

於二零一七年十一月十三日，本公司之全資附屬公司興懋有限公司與海航首府投資訂立股權轉讓協議，以現金代價人民幣435,800,000元出售泰昇房地產開發(天津)有限公司(持有泰悅豪庭)之全部股權(「天津出售」)。

海航首府投資與海航基礎設施投資均為海航集團之附屬公司，海航集團為本公司控股股東HNA Finance I之控股公司。

上海出售、瀋陽出售及天津出售預期於二零一八年上半年完成。上海出售、瀋陽出售及天津出售之詳細資料，分別載於本公司日期為二零一七年十一月十三日、二零一七年十二月四日及二零一七年十二月二十七日之公告及二零一七年十二月七日之通函內。

不動產投資及資產管理

餘下集團不動產投資及資產管理業務始於二零一七年底推出兩項分別名為HKICIM Fund II, L.P. 及HKICIM Fund III, L.P. 之開曼群島投資基金(統稱「該等基金」)，於二零一七年十二月三十一日兩項基金管理之資產總值為9,851,000,000港元，產生之總管理費約為6,443,000港元。

HKICIM Fund II, L.P. 之成立

於二零一七年十月十三日，海實國際有限公司（「海實國際」，為海航實業集團有限公司之全資附屬公司，而海航實業集團有限公司為本公司控股股東HNA Finance I之控股公司）、Benefit Developments Limited（「BDL」，本公司之全資附屬公司）及HKICIM (GP) II Limited（「HKICIM (GP) II」，本公司之全資附屬公司）就成立HKICIM Fund II, L.P.（「基金II」）訂立經修訂及重列之獲豁免有限合夥協議（「基金II合夥協議」）；並就BDL對基金II的出資承擔訂立認購協議（「基金II認購協議」）。根據基金II合夥協議及基金II認購協議，BDL及HKICIM (GP) II有條件同意向基金II合共注資約728,000,000港元，佔承擔基金規模約12.07%（「基金II認購」）。

根據基金II合夥協議，HKICIM (GP) II作為基金II之普通合夥人（「普通合夥人II」），負責基金II之日常運作及管理工作，並將收取相當於基金II於各曆年十二月三十一日承諾注資總額1%的年度管理費，作為管理基金II事宜之報酬。年內，HKICIM (GP) II向基金II收取管理費約6,443,000港元。

基金II之用途主要為(i)投資於一塊稱為新九龍內地段第6565號之土地（「6565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II全權酌情進行其他附帶或相關之活動。

基金II詳細資料載於本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、二零一七年十一月三日及二零一七年十一月二十一日之公告以及二零一七年十一月四日之通函內。

HKICIM Fund III, L.P. 之成立

於二零一七年十一月三十日，海實國際、Benefit Developments III Limited（「BDL III」，本公司之全資附屬公司）及HKICIM (GP) III Limited（「HKICIM (GP) III」，本公司之全資附屬公司）就成立HKICIM Fund III, L.P.（「基金III」）訂立經修訂及重列之獲豁免有限合夥協議（「基金III合夥協議」）；並就BDL III對基金III的出資承擔訂立認購協議（「基金III認購協議」）。根據基金III合夥協議及基金III認購協議，BDL III及HKICIM (GP) III有條件同意向基金III合共注資約633,160,000港元，佔承擔基金規模約16.57%（「基金III認購」）。

根據基金III合夥協議，HKICIM (GP) III作為基金III之普通合夥人（「普通合夥人III」），負責基金III之日常運作及管理工作，並將收取相當於基金III於各曆年十二月三十一日承諾注資總額1%的年度管理費，作為管理基金III事宜之報酬。

基金 III 之用途主要為 (i) 投資於一塊稱為新九龍內地段第 6562 號之土地 (「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 III 全權酌情進行其他附帶或相關之活動。

基金 III 詳細資料載於本公司日期為二零一七年十一月三十日及二零一八年一月十一日之公告以及二零一七年十二月二十一日之通函內。

透過該等基金出售 6565 號地塊及 6562 號地塊

於二零一八年二月十二日，該等基金就出售自各於 Sky Hero Developments Limited 及 Total Thrive Holdings Limited (該兩家公司透過中間控股公司分別持有 6562 號地塊及 6565 號地塊) 之全部股權，與 Easco Investment Limited 及 Shibo Investment Limited (兩者同為恒基兆業地產有限公司之全資附屬公司) 訂立獨立買賣協議，初始代價約為 15,959,410,000 港元。出售事項於二零一八年二月十四日完成。

本公司透過其全資附屬公司分別對基金 II 及基金 III 出資 12.07% 及 16.57%。根據該等基金各自之合夥協議，該等基金將於出售事項完成後隨即向其有限合夥人及普通合夥人分派所得全部現金淨額全額。截至本公司日期為二零一八年三月二十三日之業績公告，該等基金已向餘下集團返還資本總額 1,361,160,000 港元。

出售事項詳情載於本公司日期為二零一八年二月十二日之公告內。

於二零一八年二月十二日出售該等基金於 6565 號地塊及 6562 號地塊之間接權益後，將根據餘下集團於該等基金的權益作出本金及回報分派，而該等基金將予清盤。由於該等基金進行之出售較收購價獲得溢利，餘下集團預期在管理費收入之外可獲得正面投資回報。

集資活動

供股

於二零一七年，本公司透過購入新九龍內地段第 6563 號及新九龍內地段第 6564 號之兩幅土地多元化其業務，將業務擴展至包括更多香港大型物業投資及發展。收購上述地塊的資金透過餘下集團的內部資源、銀行貸款以及向本公司控股股東 HNA Finance I 作股東借貸撥付。鑑於本公司的融資需求，董事局考慮了多種籌資方案。本公司進行了供股 (「供股」)。根據供股，本公司按於二零一七年五月二十六日每股已發行現有股份獲發兩股供股股份的基準，以認購價每股供股股份 4.08 港元發行 2,268,331,806 股供股股份。供股所得款項淨額 9,250,000,000 港元中，約 6,931,000,000 港元用以抵銷本公司於二零一七年六月供股完成時欠 HNA Finance I 的等值款項，約 958,000,000 港元用於償還餘下集團截至本公司日期為二零一八年三月二十三日之業績公告之銀行貸款，而約 1,361,000,000 港元用於投資該

等基金。有關供股之詳情，請參閱本公司日期為二零一七年三月二十八日、二零一七年四月二十七日及二零一七年六月十九日之公告，以及日期為二零一七年四月二十九日之通函及日期為二零一七年五月二十九日之供股章程。

中期票據計劃

於二零一七年，Silverbell Asia Limited（「發行人」，本公司之全資附屬公司）根據其於二零一七年四月七日設立之1,000,000,000美元中期票據計劃（「中期票據計劃」），向專業投資者發行本金總額305,000,000港元之擔保票據（「擔保票據」）。擔保票據的固定年息票率為7%，每半年派息一次，到期日為二零二零年七月二十六日。根據中期票據計劃，發行人可不時發行擔保票據，擔保票據由本公司無條件及不可撤回地擔保。

擔保票據所得款項總額已用於餘下集團的一般公司用途。

法定股本之增加

於二零一七年五月十八日，本公司透過額外增加4,000,000,000股普通股，將其法定股本由200,000,000港元（分為2,000,000,000股每股面值0.10港元之普通股）增至600,000,000港元（分為6,000,000,000股每股面值0.10港元之普通股）。

財務回顧

餘下集團繼續採取審慎之理財政策及維持穩健之資本結構，現金流量充沛。於二零一七年十二月三十一日，餘下集團持有現金約2,369,000,000港元（二零一六年十二月三十一日：1,858,000,000港元），而資產總值及資產淨值（扣除非控股股東權益後）分別約為19,769,000,000港元（二零一六年十二月三十一日：5,527,000,000港元）及12,218,000,000港元（二零一六年十二月三十一日：2,949,000,000港元）。於二零一七年十二月三十一日，餘下集團之流動資產淨值達12,432,000,000港元（二零一六年十二月三十一日：2,830,000,000港元）。於二零一七年十二月三十一日，餘下集團的淨負債結餘及淨負債對權益（包括非控股股東權益）比率分別為3,806,000,000港元及31%，而餘下集團於二零一六年十二月三十一日之淨現金結餘為1,383,000,000港元。與履約保證擔保有關之或然負債由二零一六年十二月三十一日之344,000,000港元減少至二零一七年十二月三十一日之256,000,000港元，而為買家按揭貸款作出之擔保為22,000,000港元（二零一六年十二月三十一日：42,000,000港元）。餘下集團賬面總值約為13,376,000,000港元之若干資產已予抵押作為餘下集團取得若干銀行融資之抵押。餘下集團之銀行借貸主要以港元為單位。貨幣風險已獲監控，並將在必要時考慮遠期合約。

聘用及薪酬政策

於二零一七年十二月三十一日，餘下集團(包括其位於香港、澳門及中國之所有附屬公司)合共聘用約1,051名僱員。截至二零一七年十二月三十一日止年度之人工成本約為481,000,000港元。餘下集團之薪酬政策主要根據現行市場薪金水平及各公司及有關僱員之表現而釐定。餘下集團亦提供其他福利，包括公積金、醫療保險及培訓等。此外，僱員亦可根據餘下集團經批准之購股權計劃條款獲授購股權。

3. 債務

於二零一八年二月二十八日(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4,880,425,000港元及595,892,000港元，詳情載列如下：

	千港元
銀行借款	
<i>即期</i>	
有抵押銀行貸款	4,806,164
有抵押分期貸款	4,280
	<u>4,810,444</u>
<i>非即期</i>	
有抵押分期貸款	<u>69,981</u>
總計	<u><u>4,880,425</u></u>
其他借款	
<i>非即期</i>	
有擔保票據	295,892
其他貸款	300,000
	<u>595,892</u>
總計	<u><u>595,892</u></u>

於二零一八年二月二十八日，在約4,806,164,000港元之即期有抵押銀行貸款總額中，4,577,164,000港元由本集團位於6563號地塊及6564號地塊、賬面總值約13,355,248,000港元之發展中物業以及雅晉集團有限公司及萬璋發展有限公司之全部已發行股份作抵押，浮動抵押銀行結餘約15,458,000港元，並獲本公司提供公司擔保支持。

於二零一八年二月二十八日，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74,261,000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159,987,000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。

所有其他借款由來自本公司之公司擔保所支持。

在約4,806,164,000港元之即期有抵押銀行貸款總額當中，約1,600,830,000港元將於二零一九年二月二十日到期、229,000,000港元將於二零一九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到期。於二零一八年二月二十八日，與該等銀行貸款有關之應付利息分別約為1,235,000港元、199,000港元及3,143,000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2.4%。有擔保票據及其他貸款之年利率分別為7%及香港銀行同業拆息另加4.75%。

本集團之資產負債比率按銀行借款及有擔保票據總額除以股東權益計算，於二零一五年三月三十一日、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十二月三十一日分別為13%、31%、16.1%及50.5%。

4. 或然負債

於二零一八年二月二十八日：

- (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370,856,000港元之擔保，當中約36,980,000港元由二零一八年二月二十八日相同金額之銀行結餘作抵押支持；
- (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19,141,000港元；
- (c) 本公司向本公司一家附屬公司所發行總額約305,000,000港元之有擔保中期票據之持有人提供擔保；
- (d) 本公司就其一家附屬公司獲授之其他貸款向一名獨立第三方提供300,000,000港元之擔保；及
- (e) 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5,347,349,000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，於二零一八年二月二十八日營業結束時，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。

5. 營運資金

由本通函日期起計未來12個月本集團之營運資金充足率，將取決於成功完成交易或成功續新二零一八年六月到期之銀行貸款而定。

董事認為，倘無出現未能預見之情況，經計及(i)成功完成交易之所得款項；(ii)本集團之內部資源；(iii)本集團目前可供動用貸款融資；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)。

6. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉自二零一七年十二月三十一日(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。

7. 餘下集團之財務及業務前景

本公司將繼續以創造股東價值最大化為核心目標，在繼續鞏固發展已有核心業務之同時，大力拓展不動產投資和資產管理業務，實現公司發展轉型，在風險及收益方面保持平衡，實現公司長遠發展目標。餘下集團之發展策略載列如下：

地基打樁

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。這對餘下集團之地基打樁業務分部業績造成影響。預期此趨勢將影響餘下集團截至二零一八年十二月三十一日止財政年度之表現。

於最後實際可行日期，本集團手頭有17個地基打樁項目。本公司將繼續鞏固發展地基打樁業務，在持續保持港澳市場行業龍頭地位之同時，進一步提升在行業內之影響力，為本公司長遠發展做出貢獻。於最後實際可行日期，本公司無意對現有地基打樁業務作出重大變動。

物業發展及投資

地產業務方面，本公司將持續提升地產開發業務之效益水準，拓展地產開發產品，結合宏觀調控環境，尋找以粵港澳大灣區以及一帶一路重點地區之地產開發業務機會，著力發展工程總承包業務，以輕資產重品牌之模式，引進合資格投資者資金共同參與地產開發業務。

於最後實際可行日期，除位於啟德地區，新九龍內地段第6563號之項目(其建築圖則於二零一八年一月十九日獲批)外，本公司於香港並無於任何物業發展項目擁有權益。6563號地塊之發展於二零一七年十月中開始進行，預計將於二零二二年中完成。於最後實際可行日期，本公司無意出售其於6563號地塊的權益。本公司目前正就6563號地塊的建築貸款與銀行磋商及正在磋商共同投資機會。本公司對6563號地塊的前景感到樂觀，原因是未來的交通網絡、6563號地塊的周邊及位置、交通方便程度及鄰近建議中的啟德港鐵站，未來的商業前景及具潛力在6563號地塊所在地區發展各種體育休閒基礎設施。

於最後實際可行日期，本公司已訂約出售其於中國的物業發展項目的所有權益。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一七年十一月十三日、二零一七年十二月四日及二零一七年十二月二十七日的公告及日期為二零一七年十二月七日的通函。於最後實際可行日期，除上述者外本公司並無任何物業發展項目，亦無增加其擁有權益的物業發展項目數目的計劃。於最後實際可行日期本公司無意削減物業投資業務。

不動產投資及資產管理

本公司的不動產投資及資產管理業務包括管理Fund II、Fund III及HKICIM Fund V, L.P. (「Fund V」) (Fund II、Fund III及Fund V合稱為「該等基金」)，截至最後實際可行日期分別管理總資產約59億港元、18億港元及15億港元。本集團三間全資附屬公司為該等基金的普通合夥人。根據該等基金各自的經修訂及經重列獲豁免有限合夥協議，自基金初步截止起直至基金年期屆滿，普通合夥人將收取年度管理費。董事局相信管理費將為本集團提供穩定收入，而該等收入將為本集團的財務表現作出貢獻。

Fund II及Fund III為分別投資於6565號地塊及6562號地塊之專項基金。於透過Fund II及Fund III出售6565號地塊及6562號地塊後，Fund II及Fund III將進行清算程序，且並無其他投資計劃。對於Fund V，HKICIM (GP) V Limited (為Fund V之普通合夥人，本公司之全資附屬公司)已訂約向Fund V提供管理服務且並無對Fund V作出任何出資。於最後實際可行日期，Fund V已完成私募股權投資，該投資與不動產無關。有關進一步詳情載於上文及本公司日期為二零一八年三月六日之公告。

誠如上文所述，本公司將大力拓展不動產投資和資產管理業務，重點尋求物流倉儲、商業等領域之投資機會，以構建現金流穩定且具升值潛力之不動產資產組合，實現公司發展轉型。

目標集團財務資料

以下為目標集團於二零一六年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日之未經審核綜合財務狀況表，以及目標集團於二零一五年十一月二十三日（即目標之註冊成立日期）至二零一六年十二月三十一日期間以及截至二零一七年十二月三十一日止年度之未經審核綜合損益表、未經審核綜合全面收益表、未經審核綜合權益變動表及未經審核綜合現金流量表，和若干說明附註（「財務資料」）。

財務資料乃根據財務資料附註之附註2所載基準呈列，並根據財務資料附註3所載本公司採納之會計政策及上市規則第十四章第14.68(2)(a)(i)條編製。財務資料乃由董事就交易事項編製，僅供載入本通函。本公司之申報會計師已獲委聘，根據香港會計師公會頒佈之香港審閱工作準則第2410號「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」並參照實務說明第750號「根據香港上市規則就非常重大出售事項審閱財務資料」審閱本通函附錄二第1至12頁所載之目標集團財務資料。審閱範圍遠較根據香港核數準則進行之審核為小，故無法使申報會計師保證其可獲悉於審核中可能發現之所有重大事項。因此，申報會計師不發表審核意見。根據彼等對目標集團財務資料之意見，彼等並無注意到任何事項而足以令彼等相信財務資料在各重大方面並無根據下文附註2所載之編製基準編製。

未經審核綜合損益表

		二零一五年 十一月二十三日 至二零一六年 十二月三十一日	截至 二零一七年 十二月三十一日
	附註	期間 港元	止年度 港元
其他收入		—	27,711
行政支出	4	(12,023)	(108,111)
除稅前虧損		(12,023)	(80,400)
所得稅開支		—	—
本期間／年度虧損		<u>(12,023)</u>	<u>(80,400)</u>

未經審核綜合全面收益表

		二零一五年 十一月二十三日 至二零一六年 十二月三十一日	截至 二零一七年 十二月三十一日
		期間 港元	止年度 港元
本期間／年度虧損及本期間／年度全面開支總額		<u>(12,023)</u>	<u>(80,400)</u>

未經審核綜合財務狀況表

		二零一六年 十二月三十一日 港元	二零一七年 十二月三十一日 港元
流動資產			
發展中物業		—	5,689,608,117
母公司之欠款		1	1
銀行結存		—	1,003,681
總流動資產		<u>1</u>	<u>5,690,611,799</u>
流動負債			
應付貿易賬款及應付保固金及應計款項		—	70,396,143
來自一間同系附屬公司之貸款	5	—	229,000,000
一間中間控股公司之欠款		—	7,467
同系附屬公司之欠款		—	3,700,611
付息銀行借貸	6	—	2,600,100,000
總流動負債		<u>—</u>	<u>2,903,204,221</u>
流動資產淨值		<u>1</u>	<u>2,787,407,578</u>
非流動負債			
來自母公司之貸款	7	<u>12,023</u>	<u>2,787,500,000</u>
負債淨額		<u>(12,022)</u>	<u>(92,422)</u>
權益			
目標集團普通股股東應佔權益			
股本		1	1
累計虧損		<u>(12,023)</u>	<u>(92,423)</u>
資產虧絀		<u>(12,022)</u>	<u>(92,422)</u>

未經審核綜合權益變動表

	股本 港元	累計虧損 港元	總計 港元
註冊成立時發行股份	1	—	1
期內虧損及期內全面開支總額	—	(12,023)	(12,023)
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	1	(12,023)	(12,022)
年內虧損及年內全面開支總額	—	(80,400)	(80,400)
於二零一七年十二月三十一日	<u>1</u>	<u>(92,423)</u>	<u>(92,422)</u>

未經審核綜合現金流量表

	二零一五年 十一月二十三日 至二零一六年 十二月三十一日 期間 港元	截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 港元
來自經營業務之現金流量		
除稅前虧損	(12,023)	(80,400)
已就下列各項作出調整：		
利息收入	—	(27,711)
	(12,023)	(108,111)
發展中物業增加	—	(5,630,091,312)
應付貿易賬款及應付保固金及應計款項增加	—	69,395,058
同系附屬公司之欠款增加	—	372,355
一間中間控股公司之欠款增加	—	7,467
用於經營業務之現金及用於經營業務之現金流量淨額	(12,023)	(5,560,424,543)
來自投資業務之現金流量		
已收利息	—	27,711
來自投資業務之現金流量淨額	—	27,711
來自融資業務之現金流量		
新批銀行借貸	—	2,600,100,000
來自一間同系附屬公司之貸款	—	229,000,000
來自直接控股公司之貸款	12,023	2,787,487,977
已付利息	—	(55,187,464)
來自融資活動之現金流量淨額	12,023	5,561,400,513
現金及等同現金項目增加淨額及於期／年終之 現金及等同現金項目	—	1,003,681
現金及等同現金項目結存分析		
於未經審核綜合財務狀況表所列之銀行結存	—	1,003,681

目標集團財務資料附註

二零一五年十一月二十三日(即目標之註冊成立日期)至二零一六年十二月三十一日期間以及截至二零一七年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

Onwards Asia Limited 為一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司。Onwards Asia Limited 及其附屬公司(統稱「目標集團」)主要在香港從事物業發展業務。

於二零一八年三月八日及二零一八年三月二十一日，賣方分別訂立具約束力要約及買賣協議，據此，賣方同意向買方出售銷售股份及轉讓股東貸款。於交易事項完成後，目標集團將不再為本公司附屬公司。

2. 編製基準

目標集團之財務資料乃純粹根據上市規則第14.68(2)(a)(i)條為載入本公司就交易事項刊發之通函，而按附註3所載本公司採納之有關會計政策而編製，而有關會計政策符合香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則。

目標集團之財務資料乃根據歷史成本法編製。除另有註明外，目標集團之財務資料以港元為單位。

目標集團之財務資料並不包含足夠資料以構成香港會計師公會所頒佈之香港會計準則第1號(經修訂)「財務報表之呈列」所界定之一套完整財務報表，亦不構成香港會計準則第34號「中期財務報告」所界定之中期財務報告。

3. 主要會計政策

綜合賬目基準

綜合財務資料包括目標集團自二零一五年十一月二十三日至二零一六年十二月三十一日止期間及截至二零一七年十二月三十一日止年度之財務資料。附屬公司指受目標直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。倘目標集團透過參與被投資方業務而享有或有權取得被投資方的可變回報，且有能力對被投資方行使權力影響有關回報，則目標集團擁有該實體的控制權(即現時賦予目標集團指導被投資方相關活動的能力)。

倘目標直接或間接擁有的被投資方投票權或類似權利不及大半，則評估目標對被投資方是否擁有權力時，目標集團會考慮所有相關事實及情況，包括：

- (a) 與該被投資方其他投票權擁有人的合約安排；
- (b) 根據其他合約安排所享有的權利；及
- (c) 目標集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司與目標之財務資料的報告期間相同，並採用一致會計政策編製。附屬公司之業績由目標集團獲取控制權當日起綜合賬目，直至該控制權終止之日為止。

目標普通股股東及非控股股東權益應佔損益及其他全面收益各組成部分，即使由此引致非控股股東權益結餘為負數。目標集團成員公司之間交易所產生的集團內部資產及負債、權益、收入、開支及現金流均在綜合賬目時全數對銷。

倘事實及情況顯示上述的三項控制因素之一項或多項出現變動，目標集團會重新評估其是否控制被投資公司。附屬公司的所有權權益變動(沒有失去控制權)，按權益交易入賬。

倘目標集團失去於附屬公司之控股權，則終止確認(i)附屬公司之資產(包括商譽)及負債，(ii)任何非控股股東權益之賬面值及(iii)於權益列賬之累計匯兌差額；並確認入賬(i)已收代價之公平值，(ii)任何保留之投資之公平值及(iii)計入損益之盈餘或虧絀。目標集團過往於其他全面收益確認之所佔部分重新分類至損益或保留溢利，視何者適用而定，倘目標集團已直接出售相關資產及負債則須以同一基準確認。

關連人士

在下列情況下，任何一方則被視為目標集團之關連人士：

- (a) **該方為一名人士或該人士之家屬且該人士**
 - (i) 控制或共同控制目標集團；
 - (ii) 對目標集團有重大影響；或
 - (iii) 為目標或目標集團母公司之主要管理人員其中一名成員；

或

(b) 該方為符合下列任何一項條件之實體：

- (i) 該實體與目標集團屬同一集團之成員公司；
- (ii) 一實體為另一實體(或另一實體之母公司、附屬公司或同系附屬公司)之聯營公司或合營企業；
- (iii) 該實體與目標集團為同一第三方之合營企業；
- (iv) 一實體為第三方實體之合營企業及另一實體為第三方實體之聯營公司；
- (v) 該實體為目標集團或一家與目標集團有關連之實體就僱員的福利而設的僱用後福利計劃；
- (vi) 該實體受(a)所指人士控制或共同控制；
- (vii) (a)(i)所指人士對實體有重大影響或屬該實體(或該實體母公司)主要管理人員的其中一名成員；及
- (viii) 該實體或該實體所屬集團之任何成員公司為目標集團提供主要管理人員服務。

發展中物業

發展中物業乃指在日常業務中開發之物業並列入流動資產內，以成本值與估計可變現淨值兩者之較低值入賬。

發展中物業之成本包括土地成本、建築成本、專業費用、根據目標集團之政策而撥充成本之借貸成本及於發展期間直接產生之其他支出。可變現淨值指基於現行市況計算之估計售價，減估計落成成本及將於銷售物業時產生之成本。

建成後物業轉至持有供銷售之物業。

非金融資產減值

當有跡象顯示出現減值，或須就資產(金融資產除外)進行年度減值測試時，則資產之可收回金額為資產使用價值與其公平值減出售成本兩者中之較高者，並就個別資產釐定，除非有關資產並無產生大致獨立於其他資產或資產類別之現金流入。在此情況下，可收回金額乃就資產所屬現金產生單位釐定。

減值虧損僅於資產賬面值超逾可收回金額時確認。評估使用價值時，估計未來現金流量按可反映現時市場評估之貨幣時間價值及資產特定風險之稅前貼現率貼現至現值。減值虧損於產生期間自損益表中扣除。

資產乃於各報告期結束時進行評估，以決定有否跡象顯示先前已確認之減值虧損是否不再存在或已減少。倘出現該等跡象，會對可收回金額作出估計。先前確認之資產減值虧損僅會於用以釐定該資產可收回金額之估計改變時撥回，惟撥回後之數額不得高於假設過往年度並無就資產確認減值虧損而應釐定之賬面值(扣除任何折舊)。減值虧損之撥回於產生期間計入損益表內。

金融工具

目標集團根據購入資產或產生負債時之原定用途，初步將金融工具分類以下各類。購買及出售金融資產按交易日會計法確認。

(a) 應收款項

目標集團之金融資產包括應收直接控股公司款項及銀行結餘，分類及入賬列作應收款項。

應收款項乃固定或可釐定付款金額而在活躍市場中並無報價之非衍生金融資產。其初步按公平值加任何直接應佔交易成本記錄，隨後以實際利率法按攤銷成本減任何減值撥備計量。

倘有客觀跡象顯示一項或一組應收款項發生減值，本公司立即確認應收款項減值虧損。減值撥備乃就個別重大應收款項個別作出評估，或就具有類似信貸風險特性之應收款項組合(包括該等個別作出評估而並無按個別基準作出減值撥備之結餘)共同作出評估。

倘在其後期間估計減值虧損金額由於減值確認之後發生的事項增加或減少，則透過調整撥備賬增加或減少先前確認之減值虧損。倘於其後收回撇銷，該項收回將計入損益表內。

(b) 金融負債

金融負債包括應付中間控股公司及同系附屬公司款項、應付貿易賬款及應付保固金、來自同系附屬公司及中間控股公司之貸款以及附息銀行借款。金融負債初始按已收代價公平值減直接應佔交易成本確認。初始確認後，彼等其後按攤銷成本以實際利率法計量。

金融資產主要在下列情況終止確認(即自目標集團財務狀況表移除)：收取該項資產所得現金流量之權利經已屆滿；或目標集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量之權利，並已轉讓該項資產之絕大部分風險及回報；或並無保留該項資產之控制權。金融負債於清償時(即責任解除或註銷或屆滿時)終止確認。

收益確認

當經濟利益很可能流入目標集團，且收益能可靠地計量時，確認收益。利息收入按應計基準以實際利率法採用將金融工具在預計可用年期期間估計在日後收取之現金精確折現至金融資產賬面淨值之利率確認。

所得稅

所得稅包括當前所得稅和遞延所得稅。與並非於損益表確認之項目有關之所得稅於其他全面收益或直接於權益中確認。

當前稅項資產及負債以預期可予收回或支付予稅務機關之金額計算，計算之基準為於報告期末前已經生效或實際上已生效之稅率(及稅務法例)，亦考慮目標集團經營所在國家現行之詮釋及慣例。

遞延稅項使用負債法就報告期末資產及負債之稅基與其作財務申報用途之賬面值之間產生之一切暫時性差異作出撥備。遞延稅項乃按於報告期末已頒佈或實質上已頒佈之稅率釐定。

遞延稅項負債按一切應課稅暫時性差異悉數作出撥備，而遞延稅項資產之確認惟以將未來應課稅溢利用作抵銷可動用暫時性差異為限。

現金及等同現金項目

就現金流量表而言，現金及等同現金項目包括手上現金及活期存款，以及可於收購之日起計之短到期日(一般為三個月內)即時轉換為確實數額現金及面對不重大之價值變動風險之短期高度流動投資項目。

4. 行政支出

	二零一五年 十一月二十三日 至二零一六年 十二月三十一日 期間 港元	截至 二零一七年 十二月三十一日 年度 港元
核數師酬金	—	80,000
法律及專業費用	12,012	14,654
銀行手續費	—	10,800
商業登記費	—	2,650
其他	11	7
行政支出總額	<u>12,023</u>	<u>108,111</u>

5. 來自一間同系附屬公司之貸款

於二零一七年十二月三十一日，來自帝嘉置業有限公司(目標的同系附屬公司)之貸款是無抵押的貸款，貸款年利率為香港銀行同業拆息另加1.3%，原於二零一八年三月十四日到期歸還，及後將到期日順延至二零一九年三月十四日。

6. 附息銀行借貸

	實際利率 (%)	到期 還款日	二零一七年 港元
即期：			
有抵押銀行借貸	<u>2.81</u>	<u>2018</u>	<u>2,600,100,000</u>

於二零一七年十二月三十一日，銀行借貸由以下來作抵押：

- 雅晉集團有限公司(目標的全資子公司)之賬面總值為5,689,608,117港元之發展中物業之按揭；
- 雅晉集團有限公司之股份之押記；

(c) 雅晉集團有限公司之銀行結存 1,003,681 港元之浮動押記；及

(d) 由香港國際建設投資管理集團有限公司(目標的一間中間控股公司)提供公司擔保。

於二零一七年十二月三十一日，銀行借款以港元計值及以浮動利率計算利息。

7. 來自母公司之貸款

來自 Onmilink Assets Limited (目標的母公司)之貸款是無抵押，免息及預期於報告期末起計一年內不會歸還之貸款。

A. 有關未經審核備考財務資料之獨立申報會計師核證報告

以下為申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)就餘下集團之未經審核備考財務資料發出之報告全文，乃為載入本通函而編製。

有關未經審核備考財務資料之獨立申報會計師核證報告**致香港國際建設投資管理集團有限公司董事**

我們已完成有關香港國際建設投資管理集團有限公司(「**貴公司**」)董事(「**董事**」)就 貴公司及其附屬公司(下文統稱「**貴集團**」)編製未經審核備考財務資料僅供說明用途之核證工作報告。未經審核備考財務資料包括截至二零一七年十二月三十一日的未經審核備考綜合財務狀況表以及截至二零一七年十二月三十一日止年度的未經審核備考綜合損益表、未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表以及相關附註(「**未經審核備考財務資料**」)，載於 貴公司發出日期為二零一八年四月十九日的通函(「**通函**」)附錄三。有關董事編製未經審核備考財務資料的基準所適用的準則於通函附錄三內載述。

未經審核備考財務資料由董事編製，以說明建議出售 貴集團於 Onwards Asia Limited 及其附屬公司的全部權益(「**出售事項**」)，對 貴集團截至二零一七年十二月三十一日財務狀況以及 貴集團截至二零一七年十二月三十一日止年度財務表現及現金流量的影響，猶如出售事項已分別於二零一七年十二月三十一日、二零一七年一月一日及二零一七年一月一日完成。作為本程序一部分，有關 貴集團財務狀況、財務表現及現金流量的資料乃董事摘錄自己刊發年度業績公佈中 貴集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的綜合財務報表。

董事對未經審核備考財務資料的責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段並參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)發出的會計指引(「會計指引」)第7號(編製備考財務資料以供載入投資通函)編製未經審核備考財務資料。

我們的獨立性及質量控制

我們已遵守香港會計師公會發出的專業會計師職業道德守則有關獨立性及其他道德操守的規定，有關規定乃建基於誠信、客觀、專業勝任能力及適當審慎、保密及專業行為的基本原則。

本行採用香港質量控制標準第1號(有關對執行審核及審閱財務報表以及受聘進行其他核證及相關服務的公司的質量控制)，因此維持質量控制的全面系統，包括有關遵守道德規定、專業標準及適用法律及監管規定的政策及程序文件。

申報會計師的責任

我們的責任是根據上市規則第4.29(7)段就未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下報告我們的意見。編製未經審核備考財務資料所用的任何財務資料，如屬我們過往所發表任何報告中所載者，我們概不會對該等報告於刊發日期的負責對象以外的任何人士承擔任何責任。

我們根據香港會計師公會發出的香港核證工作準則第3420號(有關編製備考財務資料以供載入招股章程的核證工作報告)執行我們受聘的工作。該項準則規定申報會計師應計劃及履程序以取得關於董事是否已遵守上市規則第4.29段並參考香港會計師公會發出的會計指引第7號以編製未經審核備考財務資料的合理證明。

就此項受聘工作而言，我們概不負責就編製未經審核備考財務資料所用的任何過往財務資料作出更新或重新發出任何報告或意見，且在此項工作過程中，並無對編製未經審核備考財務資料所採用的財務資料進行審核或審閱。

編製未經審核備考財務資料以供載入通函之目的，單純為說明出售事項對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如出售事項已於就說明目的所選定之較早日期已完成。因此，我們不會提供任何保證，出售事項的實際結果將與呈列結果一致。

就未經審核備考財務資料是否已根據適用準則適當編製之合理核證工作，涉及履行政序以評估董事編製未經審核備考財務資料所用的適用準則，是否提供合理基準以呈列由出售事項直接產生的重大影響，並取得充足適當證據以證明：

- 相關備考調整是否促使該等準則產生適當效果；及
- 未經審核備考財務資料是否反映適當應用該等調整至未經調整財務資料。

選定程序取決於申報會計師的判斷，並計及申報會計師對 貴集團性質、編製未經審核備考財務資料的出售事項及其他相關工作情況的了解。

此項受聘工作亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體呈報狀況。

我們相信已取得充分及適當的證據，作為我們提出意見的基礎。

意見

我們認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按照上述基準適當編製；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 根據上市規則第4.29(1)段就披露未經審核備考財務資料目的而言，調整屬適當。

此致

執業會計師

香港

二零一八年四月十九日

謹啟

B. 餘下集團未經審核備考財務資料之緒言

隨附餘下集團的未經審核備考綜合財務狀況表、未經審核備考綜合損益表、未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表(「未經審核備考財務資料」)乃本公司董事根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段並基於本附錄下文C部分附註5所載附註編製，旨在說明出售事項(「交易事項」)對本公司財務資料的影響，交易事項包括(1)向買方(「買方」)出售 Onwards Asia Limited(「目標」)及其附屬公司雅晉集團有限公司(「目標附屬公司」)(統稱「目標集團」)的全部已發行股本；及(2)向買方轉讓目標欠付 Omnilink Assets Limited(「賣方」)的貸款。

餘下集團的未經審核備考綜合財務狀況表乃根據本公司、其附屬公司及聯營公司(統稱「本集團」)截至二零一七年十二月三十一日的經審核綜合財務狀況表(摘錄自本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的已刊發年度業績公佈)編製，當中已計及隨附附註所闡述就交易事項作出(i)明確列示及解釋；(ii)直接歸屬於交易事項且與日後事項或決定並無關係；及(iii)有事實依據的備考調整，猶如交易事項已於二零一七年十二月三十一日完成。

餘下集團的未經審核備考綜合損益表、未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表乃根據本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的經審核綜合損益表、經審核綜合全面收益表及經審核綜合現金流量表(摘錄自本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的已刊發年度業績公佈)編製，當中已計及隨附附註所闡述就交易事項作出(i)明確列示及解釋；(ii)直接歸屬於交易事項且與日後事項或決定並無關係；及(iii)有事實依據的備考調整，猶如交易事項已於二零一七年一月一日完成。

隨附餘下集團的未經審核備考財務資料乃本公司董事以多項假設、估計、不確定因素及現有資料為依據而編製，以提供餘下集團於交易事項完成時的資料。未經審核備考財務資料僅為說明用途而編製，且由於其假設性質使然，未必能真實反映於交易事項完成後餘下集團的財務狀況及業績，亦不擬說明餘下集團在交易事項於本通函所示日期完成時的實際經營業績、財務狀況及現金流量。此外，隨附餘下集團的未經審核備考財務資料不擬預測餘下集團於交易事項完成後的未來財務狀況、經營業績或現金流量。

C. 餘下集團未經審核備考財務資料

1. 未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團於 二零一七年 十二月三十一日 的綜合財務 狀況表 千港元 附註1	備考調整 千港元 附註2	備考調整 千港元 附註3	餘下集團的 未經審核 備考綜合 財務狀況表 千港元
非流動資產				
物業、機器及設備	244,120	—	—	244,120
預付款項、訂金及其他應收款項	899	—	—	899
一間聯營公司權益	—	—	—	—
其他資產	1,080	—	—	1,080
遞延稅項資產	1,128	—	—	1,128
總非流動資產	247,227			247,227
流動資產				
發展中物業	13,214,929	(5,689,608)	30,862	7,556,183
存貨	28,369	—	—	28,369
客戶有關合約工程之欠款	279,411	—	—	279,411
應收貿易賬款及應收保固金	638,810	66,552	—	705,362
預付款項、訂金及其他應收款項	39,448	—	—	39,448
按公平值計入損益之金融資產	738,865	—	—	738,865
目標附屬公司之欠款	—	3,708	(3,328)	380
目標附屬公司之貸款	—	229,000	(229,000)	—
預繳稅項	29,302	—	—	29,302
已抵押銀行結存	41,414	—	—	41,414
現金及等同現金項目	2,327,460	(1,004)	3,596,259	5,922,715
	17,338,008			15,341,449
分類為持有供銷售出售組別資產	2,183,957	—	—	2,183,957
總流動資產	19,521,965			17,525,406

	本集團於 二零一七年 十二月三十一日 的綜合財務 狀況表 千港元 附註1	備考調整 千港元 附註2	備考調整 千港元 附註3	餘下集團的 未經審核 備考綜合 財務狀況表 千港元
流動負債				
應付貿易賬款及應付保固金及應計款項	581,468	(3,844)	—	577,624
其他應付款項、已收訂金及預收款項	34,395	—	—	34,395
欠客戶有關合約工程之款項	247,027	—	—	247,027
付息銀行借貸	5,809,375	(2,600,100)	—	3,209,275
應付稅項	1,954	—	—	1,954
	<u>6,674,219</u>			<u>4,070,275</u>
與分類為持有供銷售資產 直接相關之負債	<u>416,209</u>	—	—	<u>416,209</u>
總流動負債	<u>7,090,428</u>			<u>4,486,484</u>
流動資產淨值	<u>12,431,537</u>			<u>13,038,922</u>
總資產減流動負債	<u>12,678,764</u>			<u>13,286,149</u>
非流動負債				
付息銀行借貸	70,642	—	—	70,642
有擔保票據	295,343	—	—	295,343
目標之股東提供之貸款	—	(2,787,500)	2,787,500	—
遞延稅項負債	94,778	—	—	94,778
總非流動負債	<u>460,763</u>			<u>460,763</u>
資產淨值	<u>12,218,001</u>			<u>12,825,386</u>

	本集團於 二零一七年 十二月三十一日 的綜合財務 狀況表 千港元 附註1	備考調整 千港元 附註2	備考調整 千港元 附註3	餘下集團的 未經審核 備考綜合 財務狀況表 千港元
權益				
本公司普通股股東應佔權益				
已發行股本	340,249	—	—	340,249
儲備	11,877,742	92	607,293	12,485,127
	<u>12,217,991</u>			<u>12,825,376</u>
非控股股東權益	10	—	—	10
	<u>12,218,001</u>			<u>12,825,386</u>
總權益	<u>12,218,001</u>			<u>12,825,386</u>

2. 未經審核備考綜合損益表

	本集團截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度的				餘下集團的 未經審核 備考綜合 損益表
	綜合損益表	備考調整	備考調整	備考調整	
	千港元 附註1	千港元 附註4	千港元 附註5	千港元 附註6	千港元
收益	3,290,156	—	—	55,990	3,346,146
銷售成本	(3,090,007)	86	—	(50,918)	(3,140,839)
毛利	200,149				205,307
其他收入及盈利，淨額	56,847	(28)	707,470	3,328	767,617
銷售支出	(39,590)	—	—	—	(39,590)
行政支出	(90,946)	11	—	—	(90,935)
投資物業公平值之變動	23,175	—	—	—	23,175
其他支出，淨額	(35,677)	11	—	—	(35,666)
融資成本	(18,490)	—	—	(3,328)	(21,818)
除稅前溢利	95,468				808,090
所得稅開支	(90,035)	—	—	—	(90,035)
本年度溢利	5,433				718,055
下列各項應佔：					
本公司普通股股東	6,004	80	707,470	5,072	718,626
非控股股東權益	(571)	—	—	—	(571)
	5,433				718,055

3. 未經審核備考綜合全面收益表

	本集團截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度的 綜合全面 收益表				餘下集團的 未經審核 備考綜合 全面收益表
	千港元 附註1	備考調整 千港元 附註4	備考調整 千港元 附註5	備考調整 千港元 附註6	
本年度溢利	5,433	80	707,470	5,072	718,055
其他全面收益					
於後續期間重新分類至損益					
之其他全面收益：					
滙兌差額：					
換算海外營運產生之滙兌差額	118,634	—	—	—	118,634
於後續期間重新分類至損益的 其他全面收益淨額	118,634				118,634
年內其他全面收益，扣除稅項	118,634				118,634
年內全面收益總額	124,067				836,689
下列各項應佔：					
本公司普通股股東	124,638	80	707,470	5,072	837,260
非控股股東權益	(571)	—	—	—	(571)
	124,067				836,689

4. 未經審核備考綜合現金流量表

	本集團截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度的 綜合現金 流量表				餘下集團的 未經審核 備考綜合 現金流量表
	千港元 附註1	備考調整 千港元 附註6	備考調整 千港元 附註7	備考調整 千港元 附註8	
來自經營業務之現金流量					
除稅前溢利	95,468	5,072	80	707,470	808,090
已就下列各項作出調整：					
融資成本	18,490	3,328	—	—	21,818
出售附屬公司之收益	—	—	—	(707,470)	(707,470)
利息收入	(15,844)	—	28	—	(15,816)
出售物業、機器及設備項目之收益	(7,308)	—	—	—	(7,308)
折舊	61,388	—	—	—	61,388
按公平值計入損益之金融資產					
之公平值盈利	(10,865)	—	—	—	(10,865)
按公平值計入損益之投資基金					
之公平值盈利	(11,163)	—	—	—	(11,163)
衍生金融工具之公平值虧損	33,057	—	—	—	33,057
投資物業公平值之變動	(23,175)	—	—	—	(23,175)
其他應收款項減值	1,029	—	—	—	1,029
一間聯營公司之欠款之減值	13	—	—	—	13
	141,090				149,598

	本集團截至				餘下集團的 未經審核 備考綜合 現金流量表
	二零一七年				
	十二月三十一日				
	止年度的 綜合現金 流量表				
	備考調整	備考調整	備考調整		
	千港元	千港元	千港元	千港元	
	附註1	附註6	附註7	附註8	
發展中物業及持有供銷售					
之物業增加，淨額	(12,570,514)	(30,862)	5,630,091	—	(6,971,285)
存貨增加	(11,858)	—	—	—	(11,858)
客戶有關合約工程之欠款減少	16,482	—	—	—	16,482
應收貿易賬款及應收保固金減少	158,572	(66,552)	—	—	92,020
預付款項、訂金及其他應收款項減少	21,399	—	—	—	21,399
應付貿易賬款及應付保固金及					
應計款項減少	(129,287)	66,552	(69,395)	—	(132,130)
其他應付款項、已收訂金及					
預收款項增加	28,594	—	—	—	28,594
欠客戶有關合約工程之款項減少	(172,277)	25,790	—	—	(146,487)
目標集團欠款增加	—	(3,328)	(379)	—	(3,707)
已收訂金減少	(43,839)	—	—	—	(43,839)
經營所用現金	(12,561,638)				(7,001,213)
已繳中華人民共和國(「中國」)稅項：					
香港	(136,679)	—	—	—	(136,679)
其他地區	(268,169)	—	—	—	(268,169)
已退回中國稅項：					
香港	1,777	—	—	—	1,777
其他地區	2,444	—	—	—	2,444
外匯匯率變動之影響，淨額	(10,721)	—	—	—	(10,721)
用於經營業務之現金流量淨額	(12,972,986)				(7,412,561)

	本集團截至				餘下集團的 未經審核 備考綜合 現金流量表
	二零一七年				
	十二月三十一日				
	止年度的 綜合現金 流量表				
	備考調整	備考調整	備考調整		
	千港元	千港元	千港元	千港元	
	附註1	附註6	附註7	附註8	
來自投資業務之現金流量					
已收利息	15,844	—	(28)	—	15,816
購入物業、機器及設備項目	(11,397)	—	—	—	(11,397)
收購物業、機器及設備項目已付訂金	(41)	—	—	—	(41)
出售物業、機器及設備項目所得款項	8,234	—	—	—	8,234
收購一間附屬公司之額外權益	(104,598)	—	—	—	(104,598)
來自己出售附屬公司的所得款項	—	—	—	707,470	707,470
一間聯營公司之欠款增加	(13)	—	—	—	(13)
向按公平值計入損益之金融資產注資	(728,000)	—	—	—	(728,000)
購買按公平值計入損益之投資基金	(600,600)	—	—	—	(600,600)
出售按公平值計入損益之					
投資基金所得款項	611,763	—	—	—	611,763
衍生金融工具增加	(2,351)	—	—	—	(2,351)
贖回衍生金融工具	7,767	—	—	—	7,767
訂立時原定於三個月後到期					
之無抵押定期存款減少	34,237	—	—	—	34,237
	<u>(769,155)</u>				<u>(61,713)</u>
用於投資業務之現金流量淨額					

	本集團截至				餘下集團的 未經審核 備考綜合 現金流量表
	二零一七年				
	十二月三十一日				
	止年度的 綜合現金 流量表				
	備考調整	備考調整	備考調整		
	千港元	千港元	千港元	千港元	
	附註1	附註6	附註7	附註8	
來自融資業務之現金流量					
發行股份所得款項	2,323,624	—	—	—	2,323,624
股份發行開支	(4,174)	—	—	—	(4,174)
發行擔保票據所得款項	305,000	—	—	—	305,000
擔保票據發行開支	(10,849)	—	—	—	(10,849)
已付利息	(106,992)	—	55,187	—	(51,805)
新批銀行借貸	6,983,434	—	(2,600,100)	—	4,383,334
償還銀行借貸	(1,579,304)	—	—	—	(1,579,304)
來自非控股股東權益的貸款	2,506	—	—	—	2,506
來自控股公司的貸款	9,150,000	—	—	—	9,150,000
來自一間中間控股公司的貸款	460,040	—	—	—	460,040
目標附屬公司之貸款	—	—	(229,000)	—	(229,000)
目標之股東貸款	—	—	(2,787,488)	—	(2,787,488)
向控股公司償還貸款	(2,218,830)	—	—	—	(2,218,830)
向一間中間控股公司償還貸款	(460,040)	—	—	—	(460,040)
向一位非控股股東權益償還貸款	(2,506)	—	—	—	(2,506)
向非控股股東權益支付股息	(3,000)	—	—	—	(3,000)
已付股息	(113,416)	—	—	—	(113,416)
來自融資業務之現金流量淨額	14,725,493				9,164,092

	本集團截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度的 綜合現金 流量表				餘下集團的 未經審核 備考綜合 現金流量表
	千港元 附註1	備考調整 千港元 附註6	備考調整 千港元 附註7	備考調整 千港元 附註8	
現金及等同現金項目增加淨額	983,352				1,689,818
於年初之現金及等同現金項目	1,824,211				1,824,211
外幣匯率變動之影響，淨額	9,648				9,648
於年終之現金及等同現金項目	<u>2,817,211</u>				<u>3,523,677</u>
現金及等同現金項目結存分析					
現金及銀行結存	2,077,460	—	(1,004)	707,470	2,783,926
無抵押定期存款	<u>250,000</u>	—	—	—	<u>250,000</u>
於綜合財務狀況表所列之現金 及等同現金項目	2,327,460	—	—	—	3,033,926
加：有抵押銀行結存	41,414	—	—	—	41,414
加：歸屬於出售類別的現金 及等同現金項目	<u>448,337</u>	—	—	—	<u>448,337</u>
於綜合現金流量表所列之現金 及等同現金項目	<u>2,817,211</u>				<u>3,523,677</u>

5. 未經審核備考財務資料附註

- (1) 本集團於二零一七年十二月三十一日的綜合財務狀況表、以及本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的綜合損益表、綜合全面收益表以及綜合現金流量表乃摘錄自本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度的已刊發年度業績公告。
- (2) 調整反映剔除目標集團的資產及負債，猶如交易事項已於二零一七年十二月三十一日發生。目標集團於二零一七年十二月三十一日的資產及負債摘錄自通函附錄二所載目標集團的綜合財務狀況表，惟與下文所示對賬的下列項目除外：

	千港元
附錄三中應收貿易賬款及應收保固金	66,552
附錄三中應付貿易賬款及應付保固金及應計款項	<u>3,844</u>
附錄二中應付貿易賬款及應付保固金及應計款項	<u><u>70,396</u></u>
	千港元
附錄二中欠一間中間控股公司款項	7
附錄二中欠同系附屬公司款項	<u>3,701</u>
附錄三中目標附屬公司欠款	<u><u>3,708</u></u>

- (3) 調整反映(i)所得款項總額6,359,155,000港元；及(ii)交易事項完成時的估計收益607,293,000港元，猶如交易事項已於二零一七年十二月三十一日發生。將於餘下集團損益表中確認的交易事項估計收益的計算方式(猶如交易事項已於二零一七年十二月三十一日發生)如下：

	附註	千港元
所得款項總額	(i)	6,359,155
加：銀行結存	(ii)	1,004
減：銀行債務	(iii)	(2,600,100)
減：股東貸款	(iv)	(2,787,500)
減：來自同系附屬公司的貸款及應付利息	(v)	(232,328)
減：估計開發成本	(vi)	(148,340)
加：未變現溢利	(vii)	30,862
減：交易成本及專業費	(viii)	(15,460)
交易事項的估計收益(猶如交易事項已於二零一七年十二月三十一日發生，假設無稅務影響)		<u>607,293</u>

附註：

- (i) 結餘指根據買方與賣方所簽署日期為二零一八年三月二十一日之買賣協議(「買賣協議」)之交易事項總代價6,359,155,000港元。
- (ii) 根據買賣協議，於交易事項完成日期的任何現金及銀行結存屬於賣方。結存指目標集團於二零一七年十二月三十一日的銀行結存。
- (iii) 根據買賣協議，賣方負責於交易事項完成日期的未結清銀行貸款。結存指於二零一七年十二月三十一日目標附屬公司的未結清銀行貸款本金總額2,600,100,000港元。
- (iv) 結存指於二零一七年十二月三十一日欠控股公司的貸款2,787,500,000港元，將根據買賣協議在交易事項完成時由賣方轉讓予買方。
- (v) 結存指於二零一七年十二月三十一日欠同系附屬公司的貸款本金229,000,000港元及應付利息3,328,000港元，將由買方向餘下集團結清，這將根據買賣協議在交易事項完成時視作買方償付的相同金額所得款項總額的一部分。

- (vi) 根據買賣協議，買方負責直至交易事項完成日期前的物業開發項目產生的所有開發成本。於二零一七年十二月三十一日，已產生156,580,000港元開發成本，其中70,776,000港元尚未結清。根據二零一八年一月一日至二零一八年二月二十八日的實際成本，進一步開發成本為77,564,000港元。

結存指估計未結清開發成本148,340,000港元，包括於二零一七年十二月三十一日的應付開發成本70,776,000港元及進一步開發成本77,564,000港元。

- (vii) 結存指截至二零一七年十二月三十一日餘下集團的一間附屬公司為目標附屬公司物業開發項目進行地基工程的未變現溢利並已於目標集團二零一七年十二月三十一日的綜合財務狀況表中資本化為發展中物業。

- (viii) 結存指本公司董事對交易事項的交易成本及專業費的最佳估計15,460,000港元。

對交易事項(猶如交易事項已於二零一七年十二月三十一日發生)的所得款項淨額分析如下：

	千港元
所得款項總額	6,359,155
加：銀行結存	1,004
減：銀行債務	(2,600,100)
減：估計開發成本	(148,340)
減：交易成本及專業費	(15,460)
	<u>3,596,259</u>
交易事項的估計所得款項淨額(猶如交易事項已於 二零一七年十二月三十一日發生，假設無稅務影響)	<u><u>3,596,259</u></u>

交易事項產生的實際收益及所得款項淨額視乎對代價的最終調整、目標集團資產淨值的實際金額、直至交易事項完成日期前產生的實際銀行結存、銀行債務、欠控股公司及同系附屬公司的貸款(包括貸款利息)、開發成本、交易成本及專業費而定。因此，實際收益及所得款項淨額將有別於上表所計算的金額。

- (4) 調整反映剔除目標集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的業績，猶如交易事項已於二零一七年一月一日發生，該等業績乃摘錄自通函附錄二所載目標集團的未經審核綜合損益表以及未經審核全面收益表。調整預期不會對餘下集團造成持續影響。

	附錄二中截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 千港元	重新分類調整 千港元	附錄三中截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 千港元
收益	—	—	—
銷售成本	—	(86)	(86)
毛損	—		(86)
其他收入	28	—	28
行政支出	(108)	97	(11)
其他支出，淨額	—	(11)	(11)
除稅前虧損	(80)		(80)
所得稅開支	—	—	—
本年度虧損	<u>(80)</u>		<u>(80)</u>

- (5) 調整反映剔除交易完成時的估計收益707,470,000港元，猶如交易事項已於二零一七年一月一日發生。調整預期不會對餘下集團造成持續影響。將於損益表中確認的交易事項估計收益的計算方式(猶如交易事項已於二零一七年一月一日發生)如下。

	附註	千港元
所得款項總額	(i)	6,359,155
加：目標集團於二零一七年一月一日的負債淨額	(ii)	12
減：股東貸款	(iii)	(12)
減：土地收購成本及估計開發成本	(iv)	(5,636,225)
減：交易成本及專業費	(v)	<u>(15,460)</u>
交易事項的估計收益及所得款項總額 (猶如交易事項已於二零一七年一月一日發生， 假設無稅務影響)		<u>707,470</u>

附註：

- (i) 結存指根據買賣協議的交易事項總代價6,359,155,000港元。
- (ii) 目標集團的負債淨額金額乃摘錄自通函附錄二所載目標集團於二零一六年十二月三十一日的未經審核綜合財務狀況表。
- (iii) 結存指於二零一七年一月三十一日欠控股公司的貸款12,000港元(猶如交易事項已於二零一七年一月一日發生)，將根據買賣協議在交易事項完成時由賣方轉讓予買方。
- (iv) 結存指土地收購成本5,529,700,000港元及估計開發成本106,525,000港元。
- (v) 結存指本公司董事對交易事項的交易成本及專業費的最佳估計15,460,000港元。

交易事項產生的實際收益及所得款項淨額視乎對代價的最終調整、目標集團資產淨值的實際金額、直至交易事項完成日期前產生的實際銀行結存、銀行債務、欠控股公司及同系附屬公司的貸款(包括貸款利息)、開發成本、交易成本及專業費而定。因此，實際收益及所得款項淨額將有別於上表所計算的金額。

- (6) 調整反映剔除(i)於截至二零一七年十二月三十一日止年度餘下集團的一間附屬公司為目標附屬公司所擁有的物業開發項目進行地基工程的公司間收益55,990,000港元及銷售成本50,918,000港元；及(ii)餘下集團一間附屬公司截至二零一七年十二月三十一日止年度自目標附屬公司產生的利息收入3,328,000港元。調整預期不會對餘下集團造成持續影響。
- (7) 調整反映剔除目標集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的現金流量，猶如交易事項已於二零一七年一月一日發生。目標集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的現金流量摘錄自通函附錄二所載目標集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的未經審核綜合現金流量表，惟與下文所示對賬的下列項目除外：

	千港元
附錄二中欠同系附屬公司款項增加	372
附錄二中欠一間中間控股公司款項增加	<u>7</u>
附錄三目標集團欠款增加	<u><u>379</u></u>

調整預期不會對餘下集團造成持續影響。

- (8) 調整反映餘下集團待確認的現金所得款項，猶如交易事項根據附註(5)所載基準已於二零一七年一月一日發生。調整預期不會對餘下集團造成持續影響。

以下為獨立物業估值師萊坊測計師行有限公司就6564號地塊於二零一八年一月二十五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1新九龍內地段第6564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」)的指示作為獨立物業估值師對其全資附屬公司(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二零一八年一月二十五日(「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《香港測量師學會物業估值準則(二零一七年)》、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。

市值亦為賣方於估值日可在市場上合理取得的最佳價格，亦為買方於估值日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，或任何僅特定擁有人或買方可得的價值元素。

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(二零一七年)》及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》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，吾等已採納市場法，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市場法，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合資格測量師黃嘉詠女士於二零一八年一月二十五日進行。

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

代表萊坊測計師行有限公司對該報告負責的估值師是林浩文先生(皇家特許測量師學會資深會員、香港測量師學會資深會員、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，擁有17年的中國、香港、澳門及亞太區市場研究、估值及顧問的豐富經驗的合資格估值師)及黃嘉詠女士(皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員、皇家特許測量師學會註冊估值師，擁有約12年香港物業估值經驗的合資格估值師)。吾等確認，此

等估值師符合《香港測量師學會物業估值準則》及《皇家特許測量師學會估值－全球標準》的規定，具備足以勝任估值工作的特定市場現狀認知、技能及了解。

吾等的估值由具備作為獨立物業估值師的相關經驗的合資格估值師進行。吾等的估值以不偏不倚的專業態度編製。

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、
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
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、
皇家特許測量師學會註冊估值師
估值及諮詢部董事
謹啟

二零一八年四月十九日

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	於二零一八年 一月二十五日作為 發展地盤現況下 的市值
1. 九龍啟德之 啟德地區 1L地盤1	該物業權益包括一幅地盤面積約7,318平方米(78,771平方呎)的地塊。	於吾等視察時，該物業權益為正在進行地基工程的建築工地。	5,790,000,000 港元 五十七億 九千萬港元
新九龍內地段 第6564號 (「6564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39,517平方米(425,361平方呎)。		
	6564號地塊乃根據賣地條件第20295號持有，自二零一七年二月二十四日起計為期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20295號，該物業權益已於二零一七年一月二十五日的招標中以地價5,529,700,000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雅晉集團有限公司(貴公司全資附屬公司)。
- (3) 於估值日，該物業權益已向上海商業銀行有限公司訂立建築按揭。請見日期為二零一七年二月二十四日的備忘(編號：17031702670504)。
- (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)2」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 20295 號管轄。然而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 23,711 平方米 (255,225 平方呎) 且不超過 39,517 平方米 (425,361 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 貴集團提供及由工料測量公司編製的最新成本估計，估計建造成本總額約為 2,178,000,000 港元。據 貴集團告知，於估值日已產生的成本極少。該發展項目預期於二零二二年完成。
- (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 10,220,000,000 港元。
- (8) 據 貴集團告知，於估值日，一套建築圖則已於二零一八年一月十一日獲屋宇署批准而該物業權益的地基工程正在進行中。

本通函附錄四所披露該物業的價值與該物業的賬面淨值(反映於目標集團於二零一七年十二月三十一日的綜合財務狀況表)之對賬列示如下：

	千港元
該物業於二零一七年十二月三十一日的賬面值	5,689,608
公允值變動	<u>100,392</u>
於二零一八年一月二十五日估值	<u><u>5,790,000</u></u>

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. 權益披露

(a) 董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債權證中之權益及淡倉

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、相關股份及債權證中，擁有 (i) 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)；或 (ii) 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 (iii) 根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

(b) 主要股東於股份或相關股份之權益

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：

名稱	身份	所持股份數目 (好倉(「L」)／ 淡倉(「S」))	佔本公司 已發行股本 之百分比
Hainan Cihang Charity Foundation Inc. ⁽¹⁾	受控制法團權益	2,540,222,144(L)	74.66
	其他權益	1,394,214,012(S)	40.98

名稱	身份	所持股份數目 (好倉(「L」)／ 淡倉(「S」))	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 (L)	74.66
	其他權益	1,394,214,012 (S)	40.98
盛唐發展有限公司 ⁽¹⁾	受控制法團權益	2,540,222,144 (L)	74.66
	其他權益	1,394,214,012 (S)	40.98
盛唐發展(洋浦)有限公司 ⁽¹⁾	受控制法團權益	2,540,222,144 (L)	74.66
	其他權益	1,394,214,012 (S)	40.98
海南交管控股有限公司 ⁽¹⁾	受控制法團權益	2,540,222,144 (L)	74.66
	其他權益	1,394,214,012 (S)	40.98
海航集團有限公司 ⁽¹⁾	受控制法團權益	2,540,222,144 (L)	74.66
	其他權益	1,394,214,012 (S)	40.98

名稱	身份	所持股份數目 (好倉(「L」)／ 淡倉(「S」))	佔本公司 已發行股本 之百分比
海航實業集團有限公司 ⁽¹⁾	受控制法團權益	2,540,222,144 (L)	74.66
	其他權益	1,394,214,012 (S)	40.98
海南海航實業控股有限公司 ⁽¹⁾	受控制法團權益	2,540,222,144 (L)	74.66
	其他權益	1,394,214,012 (S)	40.98
Pan-American Aviation Holding Company ⁽¹⁾	受控制法團權益	2,540,222,144 (L)	74.66
	其他權益	1,394,214,012 (S)	40.98
海航投資控股有限公司 ⁽¹⁾	受控制法團權益	2,540,222,144 (L)	74.66
	其他權益	1,394,214,012 (S)	40.98
北京海航金融控股有限公司 ⁽¹⁾	受控制法團權益	2,540,222,144 (L)	74.66
	其他權益	1,394,214,012 (S)	40.98
海航金控國際有限公司 ⁽¹⁾	受控制法團權益	2,540,222,144 (L)	74.66
	其他權益	1,394,214,012 (S)	40.98
香港海航實業集團有限公司 ⁽¹⁾	受控制法團權益	2,540,222,144 (L)	74.66
	其他權益	1,394,214,012 (S)	40.98
HNA Finance I Co., Ltd.	實益擁有人	2,540,222,144 (L)	74.66
	其他權益	1,394,214,012 (S)	40.98
PAG Holdings Limited ⁽²⁾	股份抵押權益	1,394,359,960 (L)	40.98
	其他權益	1,394,214,012 (L)	40.98

名稱	身份	所持股份數目 (好倉(「L」)／ 淡倉(「S」))	佔本公司 已發行股本 之百分比
Pacific Alliance Group Limited ⁽²⁾	股份抵押權益	1,394,359,960 (L)	40.98
	其他權益	1,394,214,012 (L)	40.98
Pacific Alliance Investment Management Limited ⁽²⁾	股份抵押權益	1,394,359,960 (L)	40.98
	其他權益	1,394,214,012 (L)	40.98
Pacific Alliance Group Asset Management Limited ⁽²⁾	股份抵押權益	1,394,359,960 (L)	40.98
	其他權益	1,394,214,012 (L)	40.98
Pacific Alliance Asia Opportunity Fund L.P. ⁽²⁾	股份抵押權益	1,394,359,960 (L)	40.98
	其他權益	1,394,214,012 (L)	40.98
PA Glamorous Opportunity X Limited	股份抵押權益	1,394,359,960 (L)	40.98
	其他權益	1,394,214,012 (L)	40.98
中央匯金投資有限責任公司 ⁽³⁾	股份抵押權益	662,000,000 (L)	19.46
中國建設銀行股份有限公司	股份抵押權益	662,000,000 (L)	19.46
中國交通建設股份有限公司	實益擁有人	171,000,000 (L)	5.03

L: 好倉

S: 淡倉

附註：

1. 該等各方因彼等於HNA Finance I之股本權益而被視為於股份中擁有權益。
2. 該等各方因彼等於PA Glamorous Opportunity X Limited之股本權益而被視為於股份中擁有權益。
3. 該等各方因彼等於建銀國際海外有限公司之股本權益而被視為於股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無任何人士(董事或本公司最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有按照本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊所記錄或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及聯交所披露之權益或淡倉。

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	海航集團有限公司	董事
	海航實業集團有限公司	董事兼董事長
穆先義先生	海航實業集團有限公司	董事

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。

董事於資產及合約之權益及競爭權益

除本公司(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，自二零一七年十二月三十一日(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，亦無董事或專家(以名列本通函者為準)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。

各董事均知悉其作為董事的受信責任，彼須(其中包括)為本公司利益及符合本公司最佳利益而行事，且避免彼作為董事的責任與其個人利益之間出現任何衝突。

於最後實際可行日期，除上文所披露者外，概無董事及彼等各自之緊密聯繫人(定義見上市規則)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。

3. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，董事與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本集團有關成員公司終止合約而無須作出任何賠償(法定賠償除外)之合約)。

4. 訴訟

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

5. 重大合約

本集團成員公司於緊接最後實際可行日期前兩年內已訂立以下重大合約(並非本集團於開展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，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(「地基買賣協議」)；
- (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(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(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)及華寶信託有限責任公司(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)及華寶信託有限責任公司(作為海南生達實業有限公司之受託人以及代表海南生達實業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；
- (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，內容有關為目標附屬公司收購6564號地塊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金融有限公司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6563號地塊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6563號地塊提供資金之免息無抵押貸款3,700,000,000港元；
- (n) Silverbell(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，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裝飾設計工程有限公司作出日期為二零一七年四月十日之不可撤銷承諾，據此深圳市特藝達裝飾設計工程有限公司承諾將承購及支付

- 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實業有限公司作出日期為二零一七年四月十日之不可撤銷承諾，據此海南生達實業有限公司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建設有限公司作出日期為二零一七年四月十八日之不可撤銷承諾，據此香港海事建設有限公司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) 裕雋投資有限公司 (作為認購人) 及時和全球投資基金 SPC (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，內容有關認購時和全球投資基金 SPC 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有限公司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有限公司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) Benefit Developments Limited (「BDL」，本公司之全資附屬公司) 及海實國際有限公司 (作為有限合夥人) 與 HKICIM (GP) II Limited (作為普通合夥人，本公司之全資附屬公司) 就 (dd) 項所述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；
- (dd) 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 HKICIM Fund II, L.P. (於開曼群島成立之獲豁免有限責任合夥企業) (「Fund II」) 現金注資約 667,700,000 港元；
- (ee) 本公司、Forestar Assets Limited (本公司之全資附屬公司) (「Forestar Assets」)、Best Feast Limited、張偉瑄先生及王恒女士訂立日期為二零一七年十月十八日之有條件買賣協議 (「Best Feast 買賣協議」)，以買賣盛世企業有限公司 (於新加坡註冊成立的有限公司，其已發行股份於新加坡證券交易所有限公司主板上市) 約 10.63% 已發行股本，將以本公司向 Best Feast Limited 按發行價每股 4.08 港元發行及配發最多 24,871,074 股代價股份的方式結清；
- (ff) 本公司、Forestar Assets 與歐睿有限公司訂立日期為二零一七年十月十八日的有條件買賣協議 (「歐睿買賣協議」)，以買賣盛世企業有限公司已發行股本約 17.33%，將以本公司向歐睿有限公司按發行價每股 4.08 港元發行及配發最多 40,547,103 股代價股份的方式結清；

- (gg) (i) 本公司、Forestar Assets、Best Feast Limited、張偉瑄先生及王恒女士訂立日期為二零一八年一月二十九日之終止協議，以終止Best Feast買賣協議；及(ii) 本公司、Forestar Assets與歐睿有限公司訂立日期為二零一八年一月二十九日之終止協議，以終止歐睿買賣協議；
- (hh) 剛毅投資有限公司、上海長寧頓肯房地產經紀有限公司、紅光投資有限公司及佳利威有限公司(「上海賣方」)、海南海航首府投資有限公司(「海航首府投資」)與泰昇房地產(上海)有限公司(「泰昇上海」)訂立日期為二零一七年十一月十三日之股權轉讓協議，內容有關上海賣方向海航首府投資出售泰昇上海之全部股權，現金代價為人民幣585,800,000元；
- (ii) 曜基有限公司(「曜基」)、海南海航基礎設施投資集團股份有限公司(「海航基礎設施投資」，現稱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(「泰昇瀋陽」)訂立日期為二零一七年十一月十三日之股權轉讓協議，內容有關曜基向海航基礎設施投資出售泰昇瀋陽之全部股權，現金代價為人民幣762,000,000元；
- (jj) 興懋有限公司(「興懋」)、海航首府投資及泰昇房地產開發(天津)有限公司(「泰昇天津」)訂立日期為二零一七年十一月十三日之股權轉讓協議，內容有關興懋向海航首府投資出售泰昇天津之全部股權，現金代價為人民幣435,800,000元；
- (kk) Benefit Developments III Limited(「BDL III」，本公司之全資附屬公司)及海實國際有限公司(作為有限合夥人)與HKICIM (GP) III Limited(作為普通合夥人，本公司之全資附屬公司)就(ii)項所述認購協議項下擬進行之交易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；
- (ll) 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已同意向HKICIM Fund III, L.P.(於開曼群島成立之獲豁免有限責任合夥企業)(「Fund III」)作出現金注資約594,950,000港元；
- (mm) 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；

- (nn) 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(mm)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；
- (oo) 本公司與Shinhan Creative Finance 3rd Co.訂立日期為二零一八年一月十九日之條款書，內容有關本公司向Shinhan Creative Finance 3rd Co. (一家僅為發行目的而於大韓民國成立的特殊目的公司)發行本金總額不少於50,000,000美元(相當於約390,000,000港元)及不超過85,000,000美元(相當於約663,000,000港元)之可換股債券；
- (pp) 由(其中包括)(i)Fund II與Shibo Investment Limited及(ii) Fund III與Easco Investment Limited就出售Fund II及Fund III於Total Thrive Holdings Limited及Sky Hero Developments Limited之權益訂立日期為二零一八年二月十二日之買賣協議；
- (qq) HKICIM (GP) V Limited (作為普通合夥人，本公司之全資附屬公司)與穆先義先生及香港國際投資集團有限公司(「香港國際投資集團」)(作為有限合夥人)就成立HKICIM Fund V, L.P.訂立日期為二零一八年三月六日之經修訂及重列之獲豁免有限合夥協議；
- (rr) 香港國際投資集團訂立日期為二零一八年三月六日之認購協議，據此，香港國際投資集團同意以HKICIM Fund V, L.P.有限合夥人身份向HKICIM Fund V, L.P.作出非現金出資15億港元；
- (ss) 具約束力要約；及
- (tt) 買賣協議。

6. 專家資格及同意書

以下為名列本通函或於本通函中提供其觀點或意見之專家之資格：

名稱	資格
安永會計師事務所	執業會計師
萊坊測計師行有限公司	專業估值師

- (a) 於最後實際可行日期，安永會計師事務所或萊坊測計師行有限公司並無於本集團之任何成員公司中直接或間接擁有任何權益，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證券。

- (b) 於最後實際可行日期，安永會計師事務所或萊坊測計師行有限公司並無於自二零一七年十二月三十一日(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。
- (c) 安永會計師事務所及萊坊測計師行有限公司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報告及／或引述其名稱，且並無撤回其同意書。

7. 其他事項

- (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。
- (d) 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。
- (e) 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

下列文件由最後實際可行日期起直至股東特別大會日期(包括該日)止期間任何營業日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) 本附錄六「重大合約」一段所提述之重大合約；
- (c) 本附錄六「專家資格及同意書」一段所提述之安永會計師事務所及萊坊測計師行有限公司各自之同意書；
- (d) 目標集團之財務資料，其全文載於本通函附錄二；

- (e) 安永會計師事務所就餘下集團未經審核備考財務資料出具之報告，其全文載於本通函附錄三；
- (f) 估值報告，其全文載於本通函附錄四；
- (g) 本公司截至二零一五年三月三十一日止年度之年報；
- (h) 本公司截至二零一六年三月三十一日止年度之年報；
- (i) 本公司截至二零一六年十二月三十一日止九個月期間之年報；
- (j) 本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度之年度業績公佈；
- (k) 本公司日期為二零一七年十二月二十一日之通函；
- (l) 本公司日期為二零一七年十二月七日之通函；
- (m) 本公司日期為二零一七年十一月四日之通函；
- (n) 本公司日期為二零一七年十月二十六日之通函；
- (o) 本公司日期為二零一七年八月十五日之通函；
- (p) 本公司日期為二零一七年五月二十九日之供股章程；
- (q) 本公司日期為二零一七年四月二十九日之通函；
- (r) 本公司日期為二零一七年四月二十八日之通函；
- (s) 本公司日期為二零一七年三月十三日之通函；及
- (t) 本通函。



香港國際建設投資管理集團有限公司

(於百慕達註冊成立的有限公司)

(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」)謹訂於二零一八年五月十一日(星期五)上午十時正假座香港黃竹坑香葉道2號One Island South 20樓或任何有關續會舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮並酌情通過下列決議案(不論有否修訂)為本公司普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 批准、確認及追認本公司、Omnilink Assets Limited、Fabulous New Limited及會德豐地產有限公司就出售Onwards Asia Limited全部股權及Onwards Asia Limited欠Omnilink Assets Limited的股東貸款及與其相關的所有其他交易於二零一八年三月二十一日訂立的銷售及購買協議(「買賣協議」，其註有「A」字樣的副本已於大會前提交，並由大會主席簡簽以資識別)以及任何其他附屬文件；及
- (b) 茲授權本公司任何執行董事或由本公司董事會授權的任何高級職員在其全權酌情下竭盡其能採取一切行動及簽署一切文件，惟前提是該等行動及文件被視為附帶、附屬於或有關買賣協議及其下所涉交易。」

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

香港，二零一八年四月十九日

股東特別大會通告

總部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本公司股東(「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之本公司普通股(「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. 就股東特別大會而言，為符合資格出席股東特別大會並在會上投票，填妥之過戶表格連同有關股票必須於不遲於二零一八年五月四日(星期五)下午四時三十分前，送交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。本公司股份過戶登記分處將於二零一八年五月七日(星期一)至二零一八年五月十一日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記，該期間將不會辦理股份過戶登記手續。
4. 上述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、蒙建強先生、馮潮澤先生、劉軍春先生、穆先義先生、李曉明先生、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。