
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分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)

有 關 收 購 香 港 土 地 使 用 權 之 非 常 重 大 收 購 事 項

二零一七年三月十三日

目 錄

	頁次
釋義.....	i
董事局函件.....	1
附錄一—本集團財務資料.....	I-1
附錄二—一般資料.....	II-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，以下詞彙具有以下所界定之涵義：

「收購事項」	指	根據協議備忘錄擬收購該地塊之土地使用權
「銀行貸款」	指	來自上海商業銀行有限公司，本金金額為2,602,000,000港元之計息銀行貸款，利率為香港銀行同業拆息利率加1.6%，由本集團提供抵押，包括本公司作為擔保人提供的擔保、對雅晉所有已發行股份之股份押記、該地塊之按揭及對雅晉資產之固定及浮動押記，到期日為一年，為收購事項提供部分之資金
「銀行貸款協議」	指	其中包括雅晉(作為借方)、本公司(作為擔保人)及上海商業銀行有限公司(作為貸方)就銀行貸款訂立日期為二零一七年二月二十日之融資協議
「董事局」	指	董事局
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「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，其已發行股份於聯交所主板上市
「代價」	指	就該地塊應付之地價5,529,700,000港元
「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全資附屬公司，其於最後實際可行日期持有755,862,228股股份，相當於已發行股份約66.64%
「董事」	指	本公司董事
「地政總署署長」	指	香港政府地政總署署長
「祥澤」	指	祥澤有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，由馮先生全資擁有

釋 義

「地基銷售股份」	指	合共40股泰昇地基(香港)之已發行股份，佔泰昇地基(香港)已發行股份合共40%
「地基買賣協議」	指	本公司、祥澤及馮先生就祥澤出售及本公司購買地基銷售股份所訂立日期為二零一六年四月十九日之買賣協議
「地基交易」	指	根據地基買賣協議之條款及條件並在有關條款及條件之規限下買賣地基銷售股份，其第一階段(與買賣泰昇地基(香港)35股已發行股份有關，佔泰昇地基(香港)已發行股份35%)已於二零一六年七月四日完成；其第二階段(與買賣泰昇地基(香港)5股已發行股份有關，佔泰昇地基(香港)已發行股份5%)於最後實際可行日期尚未完成
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港政府」	指	香港政府
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「該地塊」	指	位於香港九龍啟德第1L區1號地盤稱為新九龍內地段第6564號之一幅地塊，總地盤面積約為7,318平方米
「最後實際可行日期」	指	二零一七年三月十日，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「管理層獎勵計劃」	指	如本公司截至二零一五年三月三十一日止年度年報所述，本公司於截至二零一五年三月三十一日止年度以其執行董事及本集團高級管理層為受益人所採納的管理層獎勵及挽留計劃，向參與者之付款乃參考本公司所宣派的股息以及本公司控制權轉變時的本公司價值而計算，其已於Tides交易完成之日期(即二零一六年六月三十日)終止
「協議備忘錄」	指	雅晉就收購該地塊之土地使用權所簽訂之協議備忘錄

釋 義

「馮先生」	指	馮潮澤先生，為本公司副主席、行政總裁、董事總經理及執行董事之一
「中國」	指	中華人民共和國
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「股東貸款」	指	來自控股股東，本金金額為2,750,000,000港元之免息無抵押貸款，以提供收購事項部分之資金，其初步到期日為一年，而本公司有權選擇延長一年
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「投標」	指	雅晉就收購該地塊遞交之投標
「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私人有限公司，為本公司於最後實際可行日期擁有95%股權及祥澤擁有5%股權之附屬公司
「Tides Holdings II」	指	Tides Holdings II Ltd.，一家於英屬處女群島註冊成立之公司
「Tides 銷售股份」	指	577,279,496股股份，緊接Tides買賣協議完成前佔已發行股份約66%
「Tides 買賣協議」	指	控股股東與Tides Holdings II就Tides交易而於二零一六年四月十九日訂立之買賣協議
「Tides 交易」	指	根據Tides買賣協議條款買賣Tides銷售股份，已於二零一六年六月三十日完成
「雅晉」	指	雅晉集團有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「%」	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

趙權先生(主席)
馮潮澤先生(副主席、行政總裁兼董事總經理)
劉軍春先生(聯席副主席)
趙展鴻先生
劉健輝先生
范寧先生
蒙永濤先生
黃泰倫先生

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

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM11
Bermuda

香港主要營業地點：

香港
黃竹坑
香葉道2號
One Island South 20樓

敬啟者：

1. 緒言

茲提述本公司日期為二零一七年二月七日的公告，內容有關透過公開投標向香港政府收購該地塊。

收購事項構成上市規則項下本公司一項非常重大收購。本通函旨在向閣下提供有關收購事項的進一步資料及本集團的一般資料。

2. 收購事項之詳情

於二零一七年二月七日，雅晉簽訂協議備忘錄，並將協議備忘錄送交香港政府，據此，雅晉將以代價5,529,700,000港元向香港政府收購該地塊之土地使用權。

訂約方

- (1) 香港政府，作為該地塊之賣方及獨立於本公司與其關連人士之第三方；及
- (2) 雅晉，本公司之全資附屬公司，作為該地塊之投標人

該地塊之資料

- 位置： 香港九龍啟德第1L區1號地盤之新九龍內地段第6564號
- 租賃年期： 自協議備忘錄日期起計50年
- 地盤面積： 約7,318平方米
- 最低及最高允許
可發展建築
面積： 分別約23,711平方米及39,517平方米
- 最高建築密度： 不超過該地塊40%之面積
- 允許用途： 私人住宅用途
- 竣工日期： 該地塊將發展成樓宇或須於二零二二年三月三十一日或之前竣工之適合居住之樓宇。
- 轉讓限制： 該地塊及其上所建樓宇僅於達成該地塊之銷售條件令地政總署署長滿意後方可轉讓，除非獲得地政總署署長之事先書面同意且均已達成就准予同意所施行之任何條件。

代價及付款條款

收購該地塊土地使用權之代價 5,529,700,000 港元將以下列方式結算：

- (a) 雅晉於提交投標時一併繳付的不可退回按金 25,000,000 港元已當作按金及用作支付部分代價；及
- (b) 於二零一七年二月二十一日已一筆過向香港政府繳付餘額 5,504,700,000 港元。

董事參考該地塊所處區域內之未來業務前景及發展潛力以及香港房地產市場之整體前景釐定代價，即投標項下提交之競投價。根據協議備忘錄，每年將向雅晉收取相當於該地塊不時應課差餉租值 3% 之地租（由香港政府釐定），租期由協議備忘錄日期起計五十年。由於雅晉已於二零一七年二月七日簽署協議備忘錄及已根據協議備忘錄條款於二零一七年二月二十一日已向香港政府繳付餘額 5,504,700,000 港元，雅晉將自香港政府獲得該地塊之擁有權，而該擁有權乃視為自協議備忘錄日期起已授予雅晉。概無其他條件於雅晉獲得該地塊之擁有權前將獲達成。

雅晉之應付代價以下列各項撥付：(a) 本集團內部資源、(b) 銀行貸款及 (c) 股東貸款。

根據銀行貸款協議之條款，雅晉須確保參與銀行承接轉自上海商業銀行有限公司之銀行貸款 50%（為數 1,301,000,000 港元）之相關權利及責任（「轉讓事項」），而有關轉讓事項須於訂立銀行貸款協議日期後之三個月內（即二零一七年五月二十日前）完成。於最後實際可行日期，本集團已覓得一家潛在參與銀行擬承接銀行貸款之若干部分，為數約 1,000,000,000 港元（「轉讓貸款」）。就該交易，潛在參與銀行目前正經由其內部審批。倘潛在參與銀行未能獲取內部審批以承接轉讓貸款，則雅晉將須向上海商業銀行有限公司償還有關金額，致使來自上海商業銀行有限公司之總貸款將不多於 1,300,000,000 港元。基於以上之討論，董事有信心，轉讓貸款之權利及責任將遵照銀行貸款協議進行轉讓。倘需要其他融資，本公司將尋找第三方融資及／或控股股東之持續支持。關於須予轉讓之銀行貸款其餘部分，即約 300,000,000 港元（「未轉讓貸款」），董事正與上海商業銀行有限公司磋商，承接該金額致使從上海商業銀行有限公司借入之總額將為 1,601,000,000 港元。倘上海商業銀行有限公司未能獲取內部審批以承接額外 300,000,000 港元，則本集團將於二零一七年五月以其內部資源償還未轉讓貸款。

由於股東貸款並無以本集團任何資產作抵押且免息，符合一般商業條款或更佳，故控股股東授出股東貸款雖為關連交易，但根據上市規則第14A.90條，是獲全面豁免遵守股東批准、年度審核及所有披露規定。

3. 收購事項之理由及裨益

如本公司二零一五／二零一六年年報所披露，本集團主要業務分部包括(i)在香港之地基打樁及地盤勘查；(ii)在中國之物業發展；及(iii)在中國之物業投資及管理。

除在香港之地基打樁及地盤勘查行業與在中國之物業發展和物業投資及管理外，本公司有意使其業務營運更多元化，並致力擴大其業務，包括在香港發展更重大項目，以捕捉香港潛在之商機及提高本集團長遠之增長潛力。隨著中國物業市場於過去二十年快速發展，眾多中國發展商於物業發展方面取得非常成功之演變。因此，董事局相信，香港發展商之競爭力相較中國發展商為低。此外，倘人民幣持續貶值，香港發展商之收益及利潤或會受損，即使其業務未受中國經濟放緩所影響。因此，本集團已就其物業發展計劃之位置重新考慮其業務策略及未來發展計劃。

此外，鑒於香港之土地儲備供應稀少、住宅物業需求不斷增加(見於啟德、荃灣及元朗新住宅發展項目之近期銷售)以及香港不斷飆升之房價(見於香港政府差餉物業估價署發佈之年度分類價格指數)，董事局對香港住宅物業市場充滿信心。就此而言，本集團已確定該地塊，而該地塊將被規劃及發展成私人住宅物業。該地塊位於黃金地段，預期將有全面交通網絡及基礎設施支援。董事局認為收購事項是將本集團物業發展業務擴展至香港之重要里程碑，亦將提高本集團之收入流及整體競爭力。

就發展計劃而言，本集團計劃於一期內發展該地塊，總建築面積約為39,517平方米，並提供580個單位。預期竣工日期將為二零二二年三月三十一日或之前。

誠如本公司日期為二零一七年一月十九日之公告所披露，本集團與同屬海航集團有限公司非全資附屬公司之香港海島建設地產有限公司(「HIC」)及德廣置業有限公司(「Denco」)訂立一份不具法律約束力之諒解備忘錄，以就發展啟德鄰近該地塊之兩幅地塊提供若干工程及項目管理服務(「建議委聘」)。截至最後實際可行日期，相關方並無就建議

董事局函件

委聘訂立任何正式協議，但磋商仍在進行中。建議委聘與收費提供工程及項目管理服務有關，故預期本集團不會確認任何資產。截至最後實際可行日期，並無計劃與HIC及Denco聯手發展建議委聘及該地塊下的地塊或作出安排。

董事認為，協議備忘錄條款乃一般商業條款，而收購事項屬公平合理，且符合本公司及股東整體利益。

4. 收購事項之財務影響

董事認為收購事項於土地開發、出售及送交買方前將不會對盈利構成任何影響。

由於收購事項由內部資源，銀行融資及股東貸款撥付，本集團資產將因地價金額而增加，惟部分被現金及銀行結餘減少所抵銷，現金及銀行結餘減少為用作撥付收購事項的內部資源金額，而負債將因定期貸款及股東貸款而有所增加。

5. 上市規則之涵義

由於有關獲得該地塊之土地使用權之一項或多項適用百分比率為100%或以上，故根據上市規則第十四章，收購事項構成本公司之一項非常重大收購。因收購事項涉及透過公開投標向香港政府收購香港土地，所以根據上市規則第14.04(10C)條，收購事項為一項合資格地產收購。本公司在其一般日常業務過程中單獨進行收購事項。因此，根據上市規則第14.33A(1)條，收購事項須遵守申報及公告之規定，惟獲豁免遵守股東批准之規定。

因此，本公司將不會為批准收購事項召開股東大會；且根據上市規則第14.33B(3)條，毋須為該地塊估值。

6. 額外資料

務請注意本通函附錄所載的額外資料。

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
趙 權
謹啟

二零一七年三月十三日

1. 本集團財務資料

本集團截至二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日止三個年度各年以及截至二零一六年九月三十日止六個月的財務資料已於下列文件中披露，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/>) 以供參考：

- (i) 於二零一四年七月九日刊發之本公司截至二零一四年三月三十一日止年度之年報 (第 46 至 175 頁) (可透過網站連接

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2014/0709/LTN20140709180_C.pdf 查閱)；

- (ii) 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) (可透過網站連接

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/0630/LTN20150630162_C.pdf 查閱)；

- (iii) 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) (可透過網站連接

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0719/LTN20160719010_C.pdf 查閱)；

- (iv) 於二零一六年十二月二日刊發之本公司截至二零一六年九月三十日止六個月之中期報告 (第 9 至 27 頁) (可透過網站連接

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/1202/LTN20161202050_C.pdf 查閱)。

2. 本集團管理層討論及分析

下文載列本集團截至二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日止年度及截至二零一六年九月三十日止六個月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二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日止年度之年報，以及本公司截至二零一六年九月三十日止六個月之中期報告。除文義另有所指外，本通函所用詞彙分別與本公司截至二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日止年度之年報及截至二零一六年九月三十日止六個月之中期報告所界定者具有相同涵義。

- (i) 截至二零一四年三月三十一日止年度

業務回顧

香港市場

地基打樁

本集團地基部門之營業額於回顧年度減少 15% 至 2,471,000,000 港元。其貢獻淨額由上年 80,000,000 港元增加 2.3 倍至 189,000,000 港元。本集團手頭之主要合約包括 (其中包括)

東涌39區一個公屋發展項目、啟德及將軍澳之私人住宅發展項目，以及沙田九肚一個住宅發展項目之地盤平整及地基工程。

其他建築相關業務

於回顧年度，本集團機電工程部門營業額為21,000,000港元，該部門作出淨貢獻約700,000港元。本集團預期該部門於來年將繼續維持目前趨勢。於回顧年度，機械租賃及貿易部門的營業額維持在32,000,000港元，且該部門錄得虧損約500,000港元。本集團預期該部門來年將轉虧為盈。

中國市場

物業發展

泰欣嘉園

於回顧年度，本集團在上海之住宅項目泰欣嘉園確認收益449,000,000港元，而上年度同期的收益則為224,000,000港元，貢獻溢利258,000,000港元(二零一三年：140,000,000港元)。於二零一四年三月三十一日，泰欣嘉園之未售出面積概列如下：

- 住宅：約11,800平方米；
- 泊車位：99個泊車位；
- 非住宅：約4,800平方米，主要指臨街零售樓面及一棟歷史建築。

於二零一四年四月至五月，還出售了該項目的2,046平方米。

由於政府持續推行緊縮政策，預期市場氣氛仍為謹慎及保守。然而，由於泰欣嘉園為一種獨特產品，尚餘庫存較少，因此我們預期價格仍將保持穩定。

泰悅豪庭

本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。於二零一四年三月三十一日，泰悅豪庭之未售面積概列如下：

- 住宅：約34,200平方米；
- 泊車位：185個泊車位；

- 非住宅：約4,000平方米，主要指臨街零售樓面及泰悅豪庭會所。

於二零一四年四月至五月，還出售了該項目的1,765平方米。

於回顧年度，確認收益515,000,000港元，上年度同期的收益則為535,000,000港元，而溢利貢獻由上年度的199,000,000港元減至170,000,000港元。該項目著重優質及獨一無二之設計，故本集團有信心能維持其銷售速度及尚餘單位之價格。

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。泰和龍庭將同時包括住宅及商業發展項目。住宅大廈之建築工程已經開始。所有座數(第7及8座除外)將於二零一四年底封頂。視乎市況，本集團預期於二零一五年至二零一六年財政年度開始預售。

物業投資及管理

為獲取更高回報，本集團自二零一三年十月起已分階段進行翻新工程以提升華園大廈及愛都公寓之質素。於回顧期內，已逐步騰空租戶以便進行翻新工程。物業投資部門之營業額減至13,000,000港元，而整體估值則增加45,000,000港元。於二零一四年下半年翻新工程完成後，預計此等位於上海之投資物業將為本集團提供穩定之經常性收入。

前景

在公屋項目及私人物業之建設活動強勁帶動下，本集團預期香港之地基行業於未來數年將繼續保持穩健。於二零一四年至一五年財政年度，政府於基建方面之資本開支估計達780億港元，按年增長2%及較五年平均數增長22%。政府亦加大供應住宅用地，導致私人物業開發項目增加。正在進行或計劃之主要基建項目及土地開發項目包括啟德發展區、觀塘綫延綫、中九龍幹綫、將軍澳－藍田隧道及將軍澳跨灣連接路，多間醫院的建築或重建項目以及第三條跑道。本集團已作好準備以從該等開發項目中受益。

截至二零一四年三月三十一日，本集團之地基部門業務保持穩健發展。獲得管道之承包工程後，預計該部門將繼續於新財政年度產生溢利。

中國之地產行業開始放緩。然而，本集團相信對市中心地段(如我們的上海及天津項目)的影響不太明顯。此外，本集團的產品向潛在客戶提供獨特價值方案，我們相信這將使本集團有效抵禦來自競爭對手之價格競爭。

本集團將採取審慎之投資及融資策略，並繼續致力改善及加強其效率，以及尋求機會盡量提升全體股東之利益。

於 Tides Holdings II Ltd. 提出的全面要約於二零一四年一月三日成為無條件後，本公司已成為 The Blackstone Group L.P. 及其聯屬人之附屬公司。本集團將繼續專注於其主營業務，即物業發展、物業投資及管理以及地基打樁。

財務回顧

本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。於二零一四年三月三十一日，本集團持有現金約 1,551,000,000 港元(二零一三年三月三十一日：1,079,000,000 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 5,277,000,000 港元(二零一三年三月三十一日：5,074,000,000 港元)及 2,482,000,000 港元(二零一三年三月三十一日：2,339,000,000 港元)。於二零一四年三月三十一日，本集團之營運資金為 1,538,000,000 港元，而銀行借款總額為 586,000,000 港元。於二零一四年三月三十一日，本集團並無任何淨負債結餘¹，並錄得淨現金結餘² 965,000,000 港元，而於二零一三年三月三十一日，本集團錄得淨現金結餘 243,000,000 港元。與履約保證擔保有關之或然負債由二零一三年三月三十一日之 378,000,000 港元增加至二零一四年三月三十一日之 533,000,000 港元。本集團賬面值約為 222,000,000 港元之若干資產已予質押作為本集團取得若干銀行融資之抵押。本集團之銀行借貸大部分以港元為單位，並且有小部分以歐元及日圓為單位的貸款融資。貨幣風險已獲得監控，並將在有需要時考慮遠期合約。

聘用及薪酬政策

於二零一四年三月三十一日，本集團，包括其位於香港、澳門及中國之所有附屬公司合共聘用約 1,448 名僱員。本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。本集團亦提供其他福利，包括公積金、醫療保險及培訓等。此外，僱員並可根據本集團經批准之購股權計劃條款獲授購股權。

¹ 淨負債結餘 = 銀行借款總額減定期存款、受限制現金及現金及銀行結餘之總額

² 淨現金結餘 = 定期存款、受限制現金及現金及銀行結餘之總額減銀行借款總額

(ii) 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

本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。本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區多個公屋發展項目、白田邨、啟德及前長沙灣副食品批發市場、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。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

泰欣嘉園

於回顧年度，本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。我們預期尚餘單位價格基於供應有限而逐步上升。

泰悅豪庭

本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，故本集團有信心能維持泰悅豪庭銷售速度及尚餘單位之價格。

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，本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，故本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，本集團預期香港之地基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，從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。本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。

儘管本集團地基業務於對上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、調低利率和銀行儲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，本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。

本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

本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，本集團持有現金約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，本集團之營運資金為1,100,000,000港元，而銀行借款總額為368,000,000港元。於二零一五年三月三十一日，本集團並無任何淨負債結餘⁽¹⁾，並錄得淨現金結餘⁽²⁾ 944,000,000港元，而於二零一四年三月三十一日，本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。本集團賬面值約為183,000,000港元之若干資產已予質押作為本集團取得若干銀行融資之抵押。本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。貨幣風險已獲得監控，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，本集團，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。本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。本集團亦提供其他福利，包括公積金、醫療保險及培訓等。此外，僱員並可根據本集團經批准之購股權計劃條款獲授購股權。

(iii) 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

本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。本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

泰欣嘉園

於回顧年度，本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，我們預期此等政府政策不會成為額外重大挑戰。

泰悅豪庭

本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豪庭之會所。

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房地產市場政策，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，例如利用住房公積金購買房屋、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，本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 Co., Ltd.(「HNA Finance I」)與本公司聯合宣佈HNA Finance I已與Tides Holdings II Ltd.訂立協議以收購本公司約66%已發行股份(「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擬讓本集團繼續進行本集團之現有業務，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本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本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」)。

本集團預期，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。

本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

本集團繼續採取審慎之理財政策及維持穩健之資本結構與現金流量充沛。於二零一六年三月三十一日，本集團持有現金約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，本集團之營運資金為3,013,000,000港元，而銀行貸款總額為857,000,000港元。於二零一六年三月三十一日，本集團並無任何淨負債結餘⁽¹⁾，並錄得淨現金結餘⁽²⁾ 949,000,000港元，而於二零一五年三月三十一日，本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。本集團賬面值約為175,000,000港元之若干資產已予質押作為本集團取得若干銀行融資之保證。本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，本集團(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。本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。本集團亦提供其他福利，包括公積金、醫療保險及培訓等。此外，僱員亦可根據本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

本公司接獲通知，HNA Finance I擬於二零一六年六月三十日完成Tides交易。Tides交易完成後，HNA Finance I將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。

(iv) 截至二零一六年九月三十日止六個月

業務回顧

地基打樁

於回顧期內，本集團之地基部門之營業額減少26.4%至1,289,000,000港元，而對溢利之貢獻亦較去年同期減少15.8%至143,000,000港元。該分部之息稅折舊攤銷前盈利較去年同期減少15%至172,000,000港元(二零一五年九月三十日：201,000,000港元)。於回顧期內，該分部之整體息稅折舊攤銷前盈利利潤率由11%增加2%至13%。手頭上之主要合約包括(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

上海泰欣嘉園

於回顧期內，本集團在上海之住宅項目泰欣嘉園錄得28,000,000港元收益，而去年同期收益為318,000,000港元。尚有兩個住宅單位仍未售出，該等單位為已全面裝修及配備傢具之複式單位。

於二零一六年九月三十日，泰欣嘉園之未售出面積概述如下：

- 住宅：約1,000平方米；
- 泊車位：約13個泊車位；
- 非住宅：約4,800平方米，主要為臨街商舖及一幢歷史建築。

非住宅面積已全部租出，剩餘之複式單位已推出市場，以供追求高質城市生活之客戶選購。

天津泰悅豪庭

本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。

於回顧期內，泰悅豪庭錄得465,000,000港元收益，而去年同期收益為193,000,000港元。尚有兩個住宅單位仍未售出，預計整個項目將於短期內全部售出。

於二零一六年九月三十日，泰悅豪庭之未售出面積概述如下：

- 住宅：約490平方米；
- 泊車位：約26個泊車位；
- 非住宅：約3,900平方米，主要為臨街商舖及泰悅豪庭之會所。

瀋陽泰和龍庭

本集團於瀋陽之項目位於皇姑區，佔地面積為41,209平方米，由住宅及商業發展項目組成，總樓面面積約為165,000平方米。於回顧期內，泰和龍庭錄得166,000,000港元收益。

建築工程大體上已於二零一六年九月初完成，並於二零一六年九月中已開始向買家交付單位。由於買家可以即時入住，預期可加強潛在客戶之信心，因而加快二零一七年之銷售。

於二零一六年九月三十日，泰和龍庭之未售出面積概述如下：

- 住宅：約84,100平方米；
- 泊車位：約991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。

於回顧期內，物業發展分部之息稅折舊攤銷前盈利由295,000,000港元減少27%至214,000,000港元以及整體息稅折舊攤銷前盈利利潤率由58%減少26%至32%。

物業投資及管理

於回顧期內，本集團物業投資及管理部門之營業額由去年同期之16,000,000港元減少至1,000,000港元，主要由於本集團分別於二零一五年十二月及二零一六年二月出售兩間各持有愛都公寓及華園之物業投資附屬公司。

強制性無條件現金要約、變更公司名稱及財政年結日

HNA Finance I Co., Ltd. (「HNA Finance I」) 提出之強制性無條件現金要約(「要約」)於二零一六年七月二十八日截止後，本公司成為HNA Finance I之附屬公司。

為更好地反映本公司與HNA Finance I之關係，本公司於二零一六年九月完成其名稱及財政年結日之更改。本公司下一個財政年結日將為二零一六年十二月三十一日。

股份配售

於二零一六年八月及九月，本公司已經發行202,500,000股股份，並籌得所得款項淨額約825,538,000港元。本公司擬在任何投資機會出現時將上述所得款項用於為有關機會融資及用作本集團之一般營運資金。

前景

政府擬供應最多460,000個公屋及私人住宅單位作為未來十年之房屋供應目標，預期該目標可支持中期對建築行業服務之需求。「一帶一路」沿線地區對專業及基礎設施服務需

求殷切。由於市場參與者數目持續增加，預計短期內香港地基打樁行業之間將維持激烈競爭。本集團預期香港整體地基打樁及建築業務之利潤率將受到勞動人手短缺、營運成本不斷上升及競爭加劇等市場因素之負面影響。根據其於二零一六年三月三十一日(其最近期之財政年結日)後之投標，本集團觀察到，與本集團截至二零一六年三月三十一日止最近期財政年度之平均利潤率相比，本集團或其他投標者之成功投標之利潤率均有所下跌，而這趨勢可能於短期內持續。

在中國，由於「房地產去庫存」乃中央政府於二零一六年五大主要工作之一，中央政府推出的各項寬鬆政策支持物業市場，令二零一六年第一季度之整體物業市場氛圍顯著改善。寬鬆措施提高了買家信心。儘管在超過20個城市重新推行緊縮措施以穩定住宅市場，令中國整體市場氛圍自十月起轉弱，但由於我們之產品在質量及價值均具有獨特性，故預期我們剩餘住宅物業之銷售維持穩定。然而，本集團預期瀋陽之物業發展項目利潤率未必如中國一線城市上海及天津之項目般高。

本集團將繼續經營其現有業務，即地基打樁及地盤勘探、物業發展以及物業投資及管理，並將維持審慎之投資及融資策略，繼續加強其效率，以及尋求機會盡量提升其股東之回報。本集團亦將為其未來發展繼續開拓合適之商機，包括發揮與股東之間的協同效益，以提升本集團之長遠增長潛力。

財務回顧

本集團繼續採納審慎之財政政策，並保持具有穩健現金流量之資本架構。於二零一六年九月三十日，本集團持有現金約2,008,000,000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(扣除非控股股東權益後)分別約為5,709,000,000港元(二零一六年三月三十一日：5,608,000,000港元)及2,702,000,000港元(二零一六年三月三十一日：2,688,000,000港元)。於二零一六年九月三十日，本集團之營運資金達2,656,000,000港元(二零一六年三月三十一日：3,013,000,000港元)，而銀行借款總額為566,000,000港元。於二零一六年九月三十日，本集團並無任何淨負債結餘⁽¹⁾，並錄得淨現金結餘⁽²⁾ 1,442,000,000港元，而本集團於二零一六年三月三十一日之淨現金結餘為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港元增加至二零一六年九月三十日之357,000,000港元，而為買家按揭貸款作出之擔保為27,000,000港元(二零一六年三月三十一日：14,000,000港元)。本集團賬面值約為171,000,000港元之若干資產已予質押作為本集團取得若干銀行融資之抵押。本集團之銀行借貸以港元為單位。貨幣風險已予監控，並將在有需要時考慮訂立遠期合約。

聘用及薪酬政策

於二零一六年九月三十日，本集團，包括其位於香港、澳門及中國之所有附屬公司合共聘用1,296名僱員。本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。本集團亦提供其他福利，包括公積金、醫療保險及培訓等。此外，僱員並可根據本集團經批准之購股權計劃條款獲授購股權。

收購一間附屬公司之額外權益

於二零一六年四月十九日，本公司、祥澤及馮先生訂立買賣協議，據此，本公司同意購買及祥澤同意出售泰昇地基(香港)40%股權。祥澤為泰昇地基(香港)40%已發行股份之非控股股東。

地基交易分兩個階段進行。地基交易第一階段於二零一六年七月四日完成，本公司支付現金約732,192,000港元以收購泰昇地基(香港)35%股權(「第一階段交易」)。緊隨第一階段交易完成後，本公司於泰昇地基(香港)之股權由60%增至95%。該交易已入賬為權益交易，而732,192,000港元之代價與非控股股東權益之賬面值37,273,000港元之間之借方差額694,919,000港元於權益內之保留溢利中列賬。地基交易之第二階段將於二零一七年六月三十日或之前進行，本公司將支付現金104,598,000港元以收購泰昇地基(香港)餘下5%股權。地基交易之第二階段列作收購非控股股東於附屬公司所持股份之遠期合約。應付代價約104,598,000港元已獲確認為其他應付款項，而相應借項乃記入權益之遠期股本權益合約。

有關地基交易之進一步詳情載於本公司日期為二零一六年四月十九日、二零一六年六月三十日及二零一六年七月四日之公告以及日期為二零一六年五月二十三日之通函。

3. 債務

於二零一七年一月三十一日(即本通函刊發前就編製本聲明而言之最後實際可行日期)，本集團的銀行及其他借款分別約為614,959,000港元及454,520,000港元，詳情載列如下：

下表說明本集團於二零一七年一月三十一日之債項：

	千港元
銀行借款	
<i>即期</i>	
無抵押銀行貸款	263,522
有抵押分期貸款	4,309
	<u>267,831</u>
<i>非即期</i>	
無抵押銀行貸款	272,770
有抵押分期貸款	74,358
	<u>347,128</u>
總計	<u>614,959</u>
其他借款	
<i>即期</i>	
中間控股公司的貸款	<u>454,520</u>

於二零一七年一月三十一日，本集團之銀行借款由其若干賬面值約168,413,000港元之土地及樓宇作為抵押。所有銀行借款分別由來自本公司及其若干附屬公司之公司擔保所支持。馮先生(透過祥澤為本公司若干附屬公司之實益股東)亦就該等附屬公司獲授之借款融資提供個人擔保。

本集團之資產負債比率，按銀行借款總額除以股東權益計，於二零一四年三月三十一日為22%，於二零一五年三月三十一日為13%，於二零一六年三月三十一日為31%，於二零一六年九月三十日為21%。

4. 或然負債

於二零一七年一月三十一日：

- (a) 本集團就若干附屬公司獲授之履約保證書向若干銀行提供約328,916,000港元之擔保；

- (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間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50,054,000港元；及
- (c) 本公司就其若干附屬公司獲授之一般信貸融資向若干銀行提供合共約1,051,856,000港元之擔保。

免責聲明

除上文所披露者外及除日常業務過程中應付之集團內公司間負債及正常賬目外，於二零一七年一月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何已發行及流通在外或同意發行之借貸資本、任何借貸資本、銀行透支及承兌負債或其他類似債務、債權證、按揭、抵押或貸款或租購承擔、擔保或其他或然負債。

5. 營運資金

根據銀行貸款協議之條款，雅晉須確保參與銀行承接轉自上海商業銀行有限公司之銀行貸款50%（為數1,301,000,000港元）之相關權利及責任（「轉讓事項」），而有關轉讓事項須於訂立銀行貸款協議日期後之三個月內（即二零一七年五月二十日前）完成。於最後實際可行日期，本集團已覓得一家潛在參與銀行擬承接銀行貸款之若干部分，為數約1,000,000,000港元（「轉讓貸款」）。就該交易，潛在參與銀行目前正經由其內部審批。倘潛在參與銀行未能獲取內部審批以承接轉讓貸款，則雅晉將須向上海商業銀行有限公司償還有關金額，致使來自上海商業銀行有限公司之總貸款將不多於1,300,000,000港元。基於以上之討論，董事有信心，轉讓貸款之權利及責任將遵照銀行貸款協議進行轉讓。倘需要其他融資，本公司將尋找第三方融資及／或控股股東之持續支持。關於須予轉讓之銀行貸款其餘部分，即約300,000,000港元（「未轉讓貸款」），董事正與上海商業銀行有限公司磋商，承接該金額致使從上海商業銀行有限公司借入之總額將為1,601,000,000港元。倘上海商業銀行有限公司未能獲取內部審批以承接額外300,000,000港元，則本集團將於二零一七年五月以其內部資源償還未轉讓貸款。因此，由本通函日期起三個月，本集團營運資金的充足供應，有賴於轉讓貸款的成功達成。

此外，根據銀行貸款協議，銀行貸款將於二零一八年二月到期。因此，由本通函日期起12個月，本集團營運資金的充足供應，有賴於銀行貸款成功再融資。董事亦有信心，本集團將能夠於銀行貸款之最終到期日前獲得再融資。

董事認為，倘無出現未能預見的情況，經計及(i)收購事項完成；(ii)本集團的內部資源；(iii)股東貸款；(iv)本集團目前可供動用貸款融資、預期將轉讓貸款的權利及責任轉讓予潛在參與銀行，及預期現有銀行融資到期時可獲得再融資後，本集團已具備充足的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

董事確認，除以下事項外，自二零一六年三月三十一日(即本集團最新刊發經審核賬目之結算日)起至最後實際可行日期(包括該日)，本集團之財務或業務狀況或展望並無出現任何重大變動：

- (a) 於二零一六年七月四日支付地基交易一期之732,190,000港元代價，並就地基交易二期(預期於二零一七年六月三十日或之前進行)將支付代價104,600,000港元入賬為其他應付款項後；本集團之資產淨值減少836,790,000港元；
- (b) 於二零一六年六月三十日(即Tides交易完成日期)根據管理層獎勵計劃之付款後，本集團之資產淨值減少192,410,000港元；
- (c) 截至二零一六年三月三十一日止年度內錄得的出售附屬公司收益約126,000,000港元，預計不會於截至二零一六年十二月三十一日止期間再出現，加上(ii)有見於在Tides交易完成(於二零一六年六月三十日發生)後管理層獎勵計劃項下支付約197,980,000港元，其中約192,410,000港元在截至二零一六年十二月三十一日止期間綜合損益表中扣除，本集團截至二零一六年九月三十日止六個月及截至二零一六年十二月三十一日止期間的財務業績受到顯著及負面的影響；
- (d) 自二零一六年三月三十一日直至最後實際可行日期，香港地基打樁及建築業務的利潤率在整體而言因勞工短缺、營運成本上升及競爭加劇等市場因素導致的利潤率下降而造成受負面影響。根據其於二零一六年三月三十一日(作為其最新的財政年度結束日期)後提交的標書，本集團有見本集團或其他的成功投標個案與本集團截至二零一六年三月三十一日止最近之財政年度的平均利潤率相比乃處於有所下降的利潤率水平，預期此趨勢將影響本集團截至二零一七年十二月三十一日止財政年度的財務業績；及
- (e) 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，本集團持續交付已售出單位。來自物業銷售的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的單位交付(佔發展項目所有住宅單位約31%)，瀋陽發展項目的利潤率自二零一六年九月起維持

相對穩定。然而，本集團截至二零一六年三月三十一日止年度物業發展分部的營業額及溢利，來自銷售同屬中國一線城市之上海及天津的物業發展項目。自二零一六年三月三十一日起期間，較多部分的收益來自銷售瀋陽的物業，相反，上海及天津的總貢獻下降，原因是二零一六年三月三十一日以後上海及天津尚餘可供銷售的單位數目有限。銷售上海及天津物業的利潤率高於銷售在瀋陽發展物業所錄得者。總體而言，截至二零一六年十二月三十一日止期間，預期物業發展分部的利潤率(因此以至整體溢利)將會下降。

本公司已自本集團的內部資源支付地基交易的代價及管理層獎勵計劃的款項。本公司擁有足夠現金及銀行結餘及資金的短期定期存款以支付各款項。

7. 本集團的前景

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，預期短期內的競爭仍屬激烈。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最後實際可行日期，利潤率在整體而言受到利潤降低的負面影響。根據於二零一六年三月三十一日(即最近之財政年度年末)後提交的標書，本集團觀察到本集團或其他方成功中標項目的利潤率相比本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的平均利潤率為低，並預期此趨勢將影響本集團截至二零一七年十二月三十一日止財政年度的財務業績。

就中國之物業發展業務而言，鑒於減少樓房存貨為中央政府定於二零一六年的五大主要工作之一，中央政府推出一系列的紓緩政策以支持物業市場，使二零一六年首季度的整體物業市場情況得以大幅改善。紓緩措施加強了買家的信心。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的整體市場情況自二零一六年十月起轉弱，仍預期我們剩餘住宅物業之銷售將維持穩定，原因是我們的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，本集團持續交付已售出單位。來自物業銷售的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的單位交付(佔發展項目所有住宅單位約

31%)，瀋陽發展項目的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的利潤率並不及本集團於上海及天津(均為中國一線城市)的發展項目般高。

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。本集團將在香港尋求更多物業發展機會，並參考現行市場狀況，按照各項目自身的優點考慮其可行性。

本集團將繼續進行其現有業務(即地基打樁及地盤勘查、物業發展、及物業投資與管理。其亦將繼續維持審慎的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的業務機會，包括利用與股東的協同效應以提升本集團的長期增長潛力。截至最後實際可行日期，除於一般及正常業務過程中銷售其物業發展項目及其他交易以及本集團另行披露者外，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本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)。

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) 董事及高級行政人員於本公司及其相聯法團之權益及淡倉

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事及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。

於本公司相聯法團之權益

董事姓名	相聯法團名稱	所持普通股數目	佔相聯法團	
			權益性質	股本之百分比(%)
馮先生	泰昇地基(香港)	5 ⁽¹⁾	法團	5%

附註：

(1) 於最後實際可行日期，該等泰昇地基(香港)股份由祥澤(一家馮先生全資擁有之公司)持有。

(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(本公司董事及最高行政人員除外)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	所持股份數目	佔本公司 已發行股本 之百分比(%)
海南省慈航公益基金會 ⁽¹⁾	受控制法團權益	755,862,228	66.64
海南交管控股有限公司 ⁽¹⁾	受控制法團權益	755,862,228	66.64
盛唐發展(洋浦)有限公司 ⁽¹⁾	受控制法團權益	755,862,228	66.64
海航集團有限公司 ⁽¹⁾	受控制法團權益	755,862,228	66.64
HNA Finance I	實益擁有人	755,862,228	66.64
Blackstone Group Management L.L.C. ⁽²⁾	受控制法團權益	78,719,931	6.94
Blackstone Holdings IV GP L.P. ⁽²⁾	受控制法團權益	78,719,931	6.94
Blackstone Holdings IV GP Management (Delaware) L.P. ⁽²⁾	受控制法團權益	78,719,931	6.94
Blackstone Holdings IV GP Management L.L.C. ⁽²⁾	受控制法團權益	78,719,931	6.94
Blackstone Holdings IV L.P. ⁽²⁾	受控制法團權益	78,719,931	6.94
Blackstone Real Estate Associates Asia-NQ L.P. ⁽²⁾	受控制法團權益	78,719,931	6.94
Blackstone Real Estate Partners Asia Holding (NQ) L.P. ⁽²⁾	受控制法團權益	78,719,931	6.94

名稱	身份	所持股份數目	佔本公司 已發行股本 之百分比 (%)
Blackstone Real Estate Partners Asia-NQ L.P. ⁽²⁾	受控制法團權益	78,719,931	6.94
BREP Asia Holdings (NQ) Pte. Ltd. ⁽²⁾	受控制法團權益	78,719,931	6.94
BREP Asia-NQ L.L.C. ⁽²⁾	受控制法團權益	78,719,931	6.94
Schwarzman Stephen A. ⁽²⁾	受控制法團權益	78,719,931	6.94
The Blackstone Group L.P. ⁽²⁾	受控制法團權益	78,719,931	6.94
Tides Holdings I Ltd. ⁽²⁾	受控制法團權益	78,719,931	6.94
Tides Holdings II	實益擁有人	78,719,931	6.94
China State Construction Engineering Corporation ⁽³⁾	受控制法團權益	57,000,000	5.03
中國建築股份有限公司 ⁽³⁾	受控制法團權益	57,000,000	5.03
中建資本(香港)有限公司	實益擁有人	57,000,000	5.03
北京市國有資產 監督管理委員會 ⁽⁴⁾	受控制法團權益	57,000,000	5.03
中國交通建設股份有限公司 ⁽⁵⁾	受控制法團權益	57,000,000	5.03
中國鐵建股份有限公司 ⁽⁶⁾	受控制法團權益	57,000,000	5.03
中國鐵道建築總公司 ⁽⁶⁾	受控制法團權益	57,000,000	5.03
中央匯金投資有限責任公司 ⁽⁷⁾	股份證券權益	135,000,000	11.90

名稱	身份	所持股份數目	佔本公司 已發行股本 之百分比(%)
中國建設銀行股份有限公司 ⁽⁷⁾	股份證券權益	135,000,000	11.90

附註：

- (1) 該等各方因彼等於HNA Finance I之股本權益而被視為於755,862,228股股份中擁有權益。
- (2) 該等各方因彼等於Tides Holdings II之股本權益而被視為於78,719,931股股份中擁有權益。
- (3) 該等各方因彼等於中建資本(香港)有限公司(日期為二零一六年八月二十二日之認購協議下57,000,000股股份之認購人)之股本權益而被視為於57,000,000股股份中擁有權益。
- (4) 該方因其於北京建工國際(香港)有限公司(日期為二零一六年八月二十二日之認購協議下57,000,000股股份之認購人)之股本權益而被視為於57,000,000股股份中擁有權益。
- (5) 該方因其於香港海事建設有限公司(日期為二零一六年八月二十二日之認購協議下57,000,000股股份之認購人)之股本權益而被視為於57,000,000股股份中擁有權益。
- (6) 該等各方因彼等於中鐵香港發展有限公司(日期為二零一六年九月九日之認購協議下57,000,000股股份之認購人)之股本權益而被視為於57,000,000股股份中擁有權益。
- (7) 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135,000,000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(本公司董事及最高行政人員除外)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。

3. 服務合約

由於地基交易，於二零一六年七月四日，本公司及泰昇地基(香港)與馮先生訂立服務協議，據此，馮先生獲委任為本公司行政總裁兼執行董事，並會繼續留任泰昇地基(香港)董事(須受服務協議之條款規限)，由二零一六年七月四日起計為期18個月(或馮先生及本公司可能同意之較長期間)。根據服務協議，馮先生可獲得月薪747,500港元，與其於二零一六年四月一日生效之薪酬比較，增幅為15%。在馮先生仍為本公司僱員或並無向馮先生發出任何終止僱用通知之情況下，馮先生於截至二零一六年十二月三十一日止曆年將可獲得金額為13,800,000港元之花紅，而於截至二零一七年十二月三十一日止曆年則可獲得一筆酌情花紅。馮先生於受僱期間亦可入住員工宿舍，費用由本公司承擔，並可使用公司汽車，以及參與本公司或本集團任何成員公司可能不時採納之獎勵計劃及本集團之醫療保險計劃。除上文所載列者外，本集團聘任馮先生之委任條款大部分維持相同。

除上文所披露者外，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. 於資產及合約之權益及競爭權益

除馮先生於地基買賣協議之權益外，自二零一六年三月三十一日(即本公司最近期已刊登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. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司及其附屬公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁或申索，而本公司或本集團任何其他成員公司亦無待決或可能提出或面臨之重大訴訟或申索。

6. 重大合約

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

- (a) 本公司（作為買方）、祥澤（作為賣方）及馮先生（作為擔保人）所訂立日期為二零一六年四月十九日之地基買賣協議，內容有關地基買賣協議項下祥澤之責任、承擔及承諾，總代價836,790,400港元；
- (b) 本公司（作為發行人）及中建資本（香港）有限公司（作為認購人）所訂立日期為二零一六年八月二十二日之認購協議，內容有關以每股認購股份4.08港元之價格認購57,000,000股股份；
- (c) 本公司（作為發行人）及北京建工國際（香港）有限公司（作為認購人）所訂立日期為二零一六年八月二十二日之認購協議，內容有關以每股認購股份4.08港元之價格認購57,000,000股股份；
- (d) 本公司（作為發行人）及香港海事建設有限公司（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為及代表深圳市特藝達裝飾設計工程有限公司並以其為受益人）（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為及代表蘇州金螳螂企業（集團）有限公司並以其為受益人）（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為及代表海南生達實業有限公司並以其為受益人）（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；及

- (i) 本公司(作為借款人)及控股股東(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，內容有關免息無抵押貸款2,750,000,000港元。

7. 一般資料

- (a) 本公司之註冊辦事處為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

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

- (a) 本公司組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至二零一六年三月三十一日止兩個財政年度之年報；
- (c) 本附錄二第6段所指之重大合約；
- (d) 有關收購泰昇地基(香港)40%已發行股份之日期為二零一六年五月二十三日之通函；及
- (e) 本通函。