
此 乃 要 件 請 即 處 理

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

閣下如已售出或轉讓名下所有香港國際建設投資管理集團有限公司(「本公司」)股份，應立即將本通函送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



香 港 國 際 建 設 投 資 管 理 集 團 有 限 公 司

(於百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號：687)

- (1) 關 連 交 易
- (2) 持 續 關 連 交 易
- 及
- (3) 股 東 特 別 大 會 通 告

本 公 司 獨 立 財 務 顧 問



新 百 利 融 資 有 限 公 司

董事局函件載於本通函第6至26頁。載有獨立董事委員會致獨立股東之推薦意見函件載於本通函第27至28頁。載有新百利融資有限公司致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件載於本通函第29至54頁。

本公司謹訂於二零一七年九月四日(星期一)上午十時正假座香港黃竹坑香葉道2號One Island South 20樓舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁。本通函隨附股東特別大會所用之代表委任表格。不論閣下能否出席股東特別大會，務請盡快按隨附代表委任表格印備之指示填妥該表格，並無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)，並於會上投票，而於此情況下，委任代表之文據將視為已撤回。

二零一七年八月十五日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事局函件	6
獨立董事委員會函件	27
獨立財務顧問函件	29
附錄 — 一般資料	55
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：

「二零一四年總協議」	指	泰昇地基、泰昇工程、先進機械工程及泰昇建築就按指定方式於彼等之間全部或部分分包工程而訂立之日期為二零一四年十一月三日之總協議
「6562 號地塊」	指	於土地註冊處註冊為新九龍內地段第 6562 號之一段或一塊土地連同其上所有宅院及樓宇，於最後實際可行日期由德廣持有
「6562 號項目發展協議」	指	德廣(作為擁有人)與浩信(作為代表)就發展 6562 號地塊訂立之日期為二零一七年七月六日之項目發展協議
「6563 號地塊」	指	位於香港九龍啟德第 1L 區 2 號地盤稱為新九龍內地段第 6563 號之一幅地塊，總地盤面積約為 9,482 平方米，於最後實際可行日期由萬璋持有
「6564 號地塊」	指	位於香港九龍啟德第 1L 區 1 號地盤稱為新九龍內地段第 6564 號之一幅地塊，總地盤面積約為 7,318 平方米，於最後實際可行日期由雅晉持有
「6565 號地塊」	指	於土地註冊處註冊為新九龍內地段第 6565 號之一段或一塊土地連同其上所有宅院及樓宇，於最後實際可行日期由香港海島建設持有
「6565 號項目發展協議」	指	香港海島建設(作為擁有人)與浩信(作為代表)就發展 6565 號地塊訂立之日期為二零一七年七月六日之項目發展協議
「年度上限」	指	本通函所載於有關各財政年度就新總協議下將予分包之各類工程合約款項之最高總值
「受委人」	指	本集團或馮氏集團任何成員公司，獲委任人根據新總協議分包彼獲判予或委託之全部或部分工程

釋 義

「委任人」	指	本集團或馮氏集團任何成員公司，根據新總協議獲判予或委託工程合約，而可在其認為適當之情況下向本集團或馮氏集團任何成員公司分包全部或任何部分工程
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事局」	指	董事局
「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，其已發行股份在聯交所主板上市
「有條件出售」	指	香港政府施加有條件出售 6562 號地塊及 6565 號地塊（視乎情況而定），對相關擁有人及香港政府而言具約束力。浩信作為發展之項目管理公司並非所述有條件出售之訂約方
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「關連交易」	指	根據項目發展協議擬進行之不獲豁免關連交易
「持續關連交易」	指	根據新總協議擬進行之不獲豁免持續關連交易及彼等各自年度上限
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「德廣」	指	德廣置業有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，並為海航集團之非全資附屬公司
「發展」	指	透過在所有方面遵守有條件出售 6562 號地塊及／或 6565 號地塊之發展條件及所有其他契據以發展 6562 號地塊及／或 6565 號地塊
「董事」	指	本公司董事
「機電工程」	指	機電工程

釋 義

「馮氏集團」	指	馮先生擁有或控制之公司，包括但不限於泰昇建築及泰昇工程
「浩信」	指	浩信工程有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港海島建設」	指	香港海島建設地產有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，並為海航集團之非全資附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「HNA Finance I」	指	HNA Finance I Co., Ltd.，一家於安圭拉島註冊成立之有限公司，並為海航集團之間接附屬公司
「海航集團」	指	海航集團有限公司，一家於中國註冊成立之公司，並為HNA Finance I之控股公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	本公司之獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事(即由范佐浩先生、謝文彬先生、龍子明先生、李傑之先生及梁繼昌先生)組成
「獨立財務顧問」或 「新百利」	指	新百利融資有限公司，為證券及期貨條例下可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
「獨立股東」	指	除於關連交易及／或持續關連交易(視情況而定)中擁有重大權益(如有)之股東以外之股東
「地塊」	指	6562號地塊及6565號地塊
「最後實際可行日期」	指	二零一七年八月十一日(星期五)，即本通函付印前確定載於本通函內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

釋 義

「萬瑋」	指	萬瑋發展有限公司，一家在香港註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「馮先生」	指	馮潮澤先生，為本集團執行董事、董事局副主席兼營運總裁
「新總協議」	指	本公司(為其本身及代表本集團其他成員公司)與馮先生(為其本身及代表其擁有或控制之公司)就按指定方式於彼等之間全部或部分分包工程而訂立之日期為二零一七年七月六日之總協議
「擁有人」	指	(1) 就6562號地塊及／或6562號項目發展協議而言，指德廣；及 (2) 就6565號地塊及／或6565號項目發展協議而言，指香港海島建設
「中國」	指	中華人民共和國
「指定方式」	指	(1) 馮氏集團成員公司向本集團成員公司分包地基工程；或 (2) 本集團成員公司向馮氏集團成員公司分包建設及建造工程(反之亦然)；或 (3) 本集團成員公司向馮氏集團成員公司分包機電工程；或 (4) 馮氏集團成員公司向本集團成員公司分包塔式起重機租賃及提供工程服務
「先進機械工程」	指	先進機械工程有限公司，一家在香港註冊成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司
「項目發展協議」	指	6562號項目發展協議及6565號項目發展協議
「薪酬」	指	擁有人根據項目發展協議應向浩信支付之薪酬
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例

釋 義

「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行之股東特別大會，會上將提呈決議案以考慮及酌情批准(其中包括)項目發展協議及關連交易
「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
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「雅晉」	指	雅晉集團有限公司，一家在香港註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「泰昇建築」	指	泰昇建築工程有限公司，一家在香港註冊成立之有限公司，為馮先生之間接全資附屬公司
「泰昇工程」	指	泰昇工程(香港)有限公司，一家在香港註冊成立之有限公司，為泰昇工程服務有限公司之全資附屬公司，而泰昇工程服務有限公司由馮先生及本公司高級管理層成員黃琦先生分別擁有78%及22%
「泰昇地基」	指	泰昇地基(香港)有限公司，一家在香港註冊成立之有限公司，為本公司之直接全資附屬公司
「%」	指	百分比



香港國際建設投資管理集團有限公司

(於百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號：687)

執行董事

黃琪珺先生(主席)

趙權先生(副主席兼行政總裁)

馮潮澤先生(副主席)

劉軍春先生(副主席)

穆先義先生

黃泰倫先生

非執行董事

鄧竟成先生

鄧傑先生

獨立非執行董事

范佐浩先生

謝文彬先生

龍子明先生

李傑之先生

梁繼昌先生

敬啟者：

(1) 關連交易
(2) 持續關連交易
及
(3) 股東特別大會通告

I. 緒言

茲提述本公司日期為二零一七年七月六日有關項目發展協議及新總協議之公告。

董事局函件

根據上市規則，項目發展協議及新總協議均構成本公司之關連交易。本通函旨在向閣下提供項目發展協議及新總協議之進一步詳情及本集團之一般資料。

II. 項目發展協議

茲提述本公司日期為二零一七年一月十九日之公告，內容有關(其中包括)浩信與德廣及香港海島建設就德廣及香港海島建設可能委聘浩信提供與6562號地塊及6565號地塊上之一個建議住宅及非工業項目有關之若干工程、採購、建築、設計、項目管理及其他服務訂立之諒解備忘錄。

於二零一七年七月六日，浩信與德廣及香港海島建設分別訂立6562號項目發展協議及6565號項目發展協議，據此，德廣及香港海島建設(各為個別地塊之擁有人)同意獨家委任浩信為彼等各自之獨家代理，以根據項目發展協議及有條件出售之條件分別開發6562號地塊及6565號地塊。

	6562號項目發展協議	6565號項目發展協議
日期：	二零一七年七月六日	二零一七年七月六日
訂約方：	(i) 德廣；及 (ii) 浩信	(i) 香港海島建設；及 (ii) 浩信
地塊：	6562號地塊	6565號地塊

除訂約方、地塊及估計項目成本(如下文定義及詳述)外，6562號項目發展協議及6565號項目發展協議之其他條款基本相同。6562號項目發展協議及6565號項目發展協議之主要條款載列如下。

標的事項： 浩信已同意，為進行發展，其將(由其自身或透過委聘合適之專業團隊(由浩信酌情決定))：

- (a) 促使設計、建造及完成發展，以在各方面遵守(其中包括)項目發展協議、有條件出售及有關發展之任何其他後續補充協議；

- (b) 促使就發展發出估用許可證；
- (c) 促使發出有條件出售項下之一切必要同意及批准(包括但不限於合規證書及(如適用)轉讓同意書)；及
- (d) 促使授予出售或租賃發展單位(包括住宅單位及任何商業區)之同意書，如預售同意書及推廣同意書，以及香港政府批准發展之公契及管理協議。

各項目發展協議項下擬進行之工作範疇不包括出售(不論銷售或預售)、營銷、推廣及租賃相關發展之單位以及已竣工發展之物業管理。浩信進行額外工作之任何規定將有待進一步協商。

浩信(作為擁有人之代理)將擁有權利及權限就執行發展工程選擇、委任及終止專業團隊(如下所定義)。

擁有人已授權浩信(作為代理)以擁有人之名義及代表擁有人訂立建造合約，並施行、管理及監督建造合約以及與所有專業團隊之間之合約。因此，根據項目發展協議，浩信將不會以承建商身份參與項目，除非其選擇者則另作別論。浩信亦有權以其本身名義作為訂約方參與任何建造合約，在有關情況下浩信之身份將限制為擁有人之代理及代表。倘浩信(作為擁有人之代理)選擇作為訂約方參與相關建造合約，浩信將須要求相關擁有人亦作為訂約方參與相關建造合約，並就浩信履行相關建造合約項下的責任提供擔保。

先決條件：

項目發展協議及其條款及條件須達成一項先決條件，即項目發展協議及關連交易獲獨立股東根據上市規則批准以及(如適用)聯交所之其他批准，而倘於二零一七年十二月三十一日(或項目發展協議訂約方可能協定之有關較後日期)或之前未取得有關批准，則項目發展協議將自動終止，且其訂約方不得對另一方提起任何申索。

董事局函件

發展資金： 擁有人僅須對進行發展工程(或其任何部分)或就發展之開工、施工及竣工(「發展工程」)產生或支付之費用、成本、開支及金額負責，包括但不限於：

- (a) 自浩信擁有地塊之日起，有關地塊及其上任何建築之所有經常性開支；
- (b) 應付工程承建商及專業團隊之所有費用；及
- (c) 進行發展工程之所有費用、成本及開支，包括但不限於成本超支以及因延遲進行發展工程而產生之成本及開支，

(統稱「項目成本」)。

項目成本將由擁有人透過浩信支付。為反映支付項目成本之責任實際上由擁有人負上，當發展之建造及開發招標時，本集團將於相關建造及開發合約中加入條件，列明浩信僅須在收取擁有人之相關款項後向承建商及專業團隊支付相關建造及開發費用，及所有付款責任須由擁有人負上，而並非由浩信負上。

擁有人須對發展(包括進行發展工程及任何成本超支以及因延遲進行發展工程而產生之成本及開支)之所有風險負責。

彌償： 根據項目發展協議，擁有人須就浩信擔任擁有人之代理而可能直接或間接承擔或產生之所有訴訟、法律程序、申索、付款要求、成本及開支向浩信作出彌償。相反，浩信須就因浩信違反任何其責任而導致嚴重疏忽、故意失責或欺詐，而令擁有人承擔或產生或與此有關之所有訴訟、法律程序、申索、付款要求、成本及開支向擁有人作出彌償。

薪酬： 各擁有人須向浩信支付等於直至發展實際完成後十二(12)個月止(「保修期」)所產生項目成本百分之五(5%)之款項。

董事局函件

各擁有人須根據各項目發展協議按以下方式向浩信支付薪酬：

- (a) 各擁有人須於項目發展協議之先決條件達成之日向浩信支付金額 15,000,000 港元(即浩信於直至發展之地基完成時就履行其於項目發展協議項下責任而將產生之估計開支及行政成本)作為部分薪酬之預付款項(「預付款項」)。預付款項須根據下文(b)段用於抵銷擁有人應付浩信之任何每月薪酬，直至悉數動用為止；
- (b) 浩信須每月(自就發展委任之授權人士(定義見香港法例第 123 章建築物條例)(「授權人士」)獲委任後首個月屆滿起計)向擁有人提交書面聲明(「書明聲明」)，須由授權人士核實，當中說明(1)浩信於上個月產生之項目成本，(2)參考所產生之有關項目成本而應付浩信之薪酬款項，(3)扣除應付浩信之薪酬款項後之預付款項結餘(如有)及(4)擁有人應付浩信之薪酬淨額(如有)。

為編製書面聲明，建造成本及前一個月產生之專業費用將獨立計算。就建造成本而言，項目建築師及工料測量師將為前一個月產生之建造成本編製付款證書，並就將收取之建造成本向項目總監、項目經理及一名合約經理提供推薦建議。項目總監、項目經理及合約經理將審閱付款證書，落實及確認將收取之建造成本，並提交予授權人士。就專業費用而言，定額專業顧問費用及付款時間表將於簽立委聘合約時協定。項目總監、項目經理及合約經理將審閱由外聘顧問編製之單據，確認及落實所產生之專業費用，並提交予授權人士。授權人士將審閱並綜合產生之建造成本及專業費用，編製書面聲明草稿，書面聲明草稿將交由項目總監、項目經理及合約經理審閱。各訂約方協定書面聲明後，授權人士將核證並提交書面聲明。有關項目總監、項目經理及合約經理的經驗，請參閱下文「項目發展協議及關連交易之理由及裨益」一節。

擁有人須在收到書面聲明後十四天內支付應付浩信之每月薪酬款項(如有)。

於最後實際可行日期，有關6562號項目發展協議及6565號項目發展協議之估計項目成本分別為1,900,000,000港元及3,100,000,000港元，乃經參考6562號地塊及6565號地塊總樓面面積約36,972平方米及60,814平方米／建築面積約51,761平方米及85,140平方米之倍數，以及本公司代表擁有人所聘請之獨立外聘工料測量師根據其他香港在建高級住宅項目所作出之估計建造成本(例如該等住宅項目所用物料及該等物料的成本)而釐定。就6562號項目發展協議及6565號項目發展協議而言，項目成本主要分配為：地基工程(分別約為300,000,000港元及330,000,000港元)、建設及建造工程(分別約為1,100,000,000港元及2,000,000,000港元)、機電工程(分別約為360,000,000港元及550,000,000港元)及專業費用(分別約為130,000,000港元及210,000,000港元)。

根據發展6562號地塊之估計項目成本1,900,000,000港元以及發展6565號地塊之估計項目成本3,100,000,000港元，擁有人就6562號項目發展協議及6565號項目發展協議應付浩信之薪酬將分別為95,000,000港元及155,000,000港元。倘薪酬超出該金額，本公司將重新符合相關上市規則之公告及股東批准規定(如適用)。

薪酬乃由浩信及擁有人經考慮(i)發展之規模及大小；(ii)浩信將投入發展之資源；及(iii)其他開發商就開發與地塊相比具有類似性質及規模之地塊應付之薪酬比例公平磋商後釐定。

浩信將收取之薪酬(即項目成本之5%)將於本集團收益表中確認為收益，並將令本集團之溢利及資產增加。收益將以總額列示，而有關收益所產生之相關成本，例如員工成本及行政開支則將以本集團收益表中以所產生開支列示。

發展之時間表：

根據現有時間表，擁有人估計發展約需5年完成。預期有關發展之一般興建計劃將於二零一七年第三季提交予香港政府屋宇署審批，而地基及上部建築工程預期將分別於二零一八年第一季及二零一九年第一季展開。地基及上部建築工程招標預期將分別於二零一七年第三季及二零一八年中舉行。

項目發展協議及關連交易之理由及裨益

本集團之主要業務包括在香港從事物業發展、地基打樁及地盤勘查以及物業投資及管理。

香港海島建設為於香港註冊成立之有限公司，主要從事物業開發及物業控股。

德廣為於香港註冊成立之有限公司，主要從事物業開發及物業控股。

誠如本公司日期為二零一七年一月十九日之公告所述，本公司尋求擴大本集團之中國物業發展、投資及管理業務、香港地基打樁及地盤勘查，以至包括香港本地之項目管理及建築相關業務。本集團二零一六年年報亦披露，本集團將於香港發掘更多物業發展及相關項目管理之商機。訂立項目發展協議乃本集團提高長遠增長潛力之機會，符合本集團之發展方向。

經考慮發展之規模及大小，董事認為訂立項目發展協議並提供與發展有關之服務，本集團將能以其在中國之項目管理經驗並應用於香港住宅及非工業項目發展，達致豐富項目管理專業經驗以及日後參與香港其他類似項目之目的。

此外，訂立項目發展協議可為本集團帶來額外收入。根據項目發展協議，各擁有人須向本集團支付相等於所產生項目成本5%之金額，就發展6562號地塊而言約為95,000,000港元及就發展6565號地塊而言約為155,000,000港元。經考慮根據項目發展協議授出之薪酬所帶來之收入，董事認為訂立項目發展協議符合本公司及其股東之整體利益。

誠如本公司日期為二零一七年一月二十五日、二零一七年二月七日、二零一七年三月十五日及二零一七年三月二十八日之該等公告以及本公司日期為二零一七年三月十三日及二零一七年四月二十八日之該等通函所披露，萬瑋及雅晉(均為本集團之間接全資附屬公司)分別收購6563號地塊及6564號地塊之土地使用權。於最後實際可行日期，董事確認概無一併或整體發展6562號地塊、6563號地塊、6564號地塊及6565號地塊之計劃或聯合安排。由於4幅地塊將同時間發展，倘主要僱員或項目管理團隊大部分成員辭任，則本集團承擔並無足夠人手同時發展地塊的風險。然而，本集團將繼續聘請項目管理專業人士，且於過渡時期聘用外聘顧問可減低有關風險。由於6562號地塊、6563號地塊、6564號地塊及6565號地塊均位於啟德，董事相信自行發展6563號地塊及6564號地塊，並同時根據項目

董事局函件

發展協議發展地塊將帶來協同效率，本集團將受惠於規模經濟效益，舉例而言，可攤分若干固定成本(如租賃機械)並用於四個地盤、就各地盤的不同發展階段分工，以及大批採購物料，致使各項目共享項目管理專業知識以提升效率。成本(包括管理成本)將根據相關員工投入的時數分配予各項目。本集團將實施一套系統，記錄在四個項目間的成本分配，包括要求相關人員向項目總監報告時間日誌。項目總監將負責記錄項目管理團隊成員各自投入之時間，以確保可於各項目之間適當分配時間及成本。

本集團已將項目管理團隊由六名成員擴展至二十名成員，當中大部分成員具有項目發展工程不同方面的專業資格，例如建築、結構、電工及機械以及工料測量，團隊的若干成員擁有10至33年之項目發展工程經驗。特別是本集團房地產發展部總監劉健輝先生(「劉先生」)，彼於工料測量、住宅發展及物業發展方面擁有逾33年經驗。彼將擔任項目總監，負責監督本集團將進行之項目發展工程。團隊之其他項目總監擁有15至27年之獲取專業資格後經驗，而所有項目經理及合約經理均擁有9至21年之獲取專業資格後經驗。董事認為，由20位成員及專業人士組成之本集團項目管理團隊有能力同時處理四個項目管理交易。預期劉先生將監督四個項目，一位項目總監將統籌兩個本集團擁有之項目(即6563號地塊及6564號地塊)，另外兩位項目總監將各自統籌一個項目(即6562號地塊及6565號地塊)，而合約經理將參與全部四個項目。根據本集團項目管理團隊之規模及經驗，以及預期之人手分配，董事認為本公司具備足夠人手同時根據項目發展協議發展地塊以及發展6563號地塊及6564號地塊。

於最後實際可行日期，本集團並無訂立任何有關建設地塊之建設合約。然而，本集團成員公司在考慮相關招標之條款及條件後或會就發展之主建設合約參與投標。本集團成員公司與擁有人(以擁有人之名義或透過浩信)訂立之任何有關合約將構成本公司之關連交易，而本公司將遵循相關時候之上市規則。

董事(包括獨立非執行董事，但不包括趙權先生、劉軍春先生、范寧先生、蒙永濤先生及黃泰倫先生(即獲HNA Finance I提名加入董事局之董事及前任董事，惟彼等已就項目發展協議放棄投票，以避免利益衝突之嫌)認為，各項目發展協議及關連交易之條款屬公平合理並符合本公司及其股東之整體利益。在批准項目發展協議及關連交易之董事局會議上，獲HNA Finance I提名加入董事局之董事及前任董事均支持項目發展協議及關連交易，惟已就批准上述事項之決議案放棄投票，以避免利益衝突之嫌。

III. 新總協議

茲提述本公司日期為二零一四年十一月三日之公告及本公司日期為二零一四年十一月二十八日之通函，內容有關(其中包括)二零一四年總協議。

二零一四年總協議已於二零一七年三月三十一日屆滿。預期本集團可能不時進行與二零一四年總協議項下交易性質相若之交易，因此，鑒於上文所述並為滿足各訂約方間進行有關交易之需要，本公司與馮先生(為其本身及代表馮先生所擁有或控制之公司)於二零一七年七月六日訂立新總協議。

新總協議之主要條款載列如下：

日期： 二零一七年七月六日

訂約方： (1) 本公司(為其本身及代表本集團其他成員公司)；及
 (2) 馮先生(為其本身及代表馮先生所擁有或控制之公司)

持續關連交易： 根據新總協議，委任人可酌情將其一般在日常業務過程中已授予或委託予受委人之工程合約下之工程之全部或任何部分分包。委任人可根據新總協議所載原則並受限於年度上限，不時與受委人訂立單獨及最終協議就各項交易訂明詳細條款(須按指定方式)進行上述分包。

各項單獨協議之詳細條款應包括(但不限於)：(1)有關擬承接工程之細節、內容及標準之詳細規格工程範圍及其價格；(2)有關工程之支付及/或結算方式；(3)所供應材料(如有)之規格；及(4)有關提供所涉工程之其他條款及條件，惟(a)有關詳細條款應符合正常商業基準，且本集團所獲之條款不遜於可提供予獨立第三方或獨立第三方可提供者(視情況而定)；(b)有關定價應不遜於當前市價；及(c)有關條款應屬公平合理並符合股東之整體利益。

為免生疑問，視乎情況之不同，新總協議之各訂約方在某種分包情況下可能為委任人，而在另一種情況下則可能為受委人。

董事局函件

先決條件：新總協議及其條款及條件須達成一項先決條件，即新總協議及其條款及條件以及持續關連交易獲得獨立股東根據上市規則授出之批准以及聯交所之批准(如必要)。倘於二零一七年十二月三十一日(或新總協議訂約方可能協定之有關較後日期)或之前未取得有關批准，則新總協議將自動終止，且新總協議訂約方均不得對新總協議下任何其他訂約方提出任何申索。

年期：新總協議之年期自二零一七年七月六日起至二零一九年十二月三十一日止，包括首尾兩日。

過往金額：截至二零一七年三月三十一日止三個年度各年，本集團根據二零一四年總協議進行之持續關連交易之實際交易金額及年度上限載列如下。

	實際金額 (百萬港元)	上限金額 (百萬港元)
<i>截至二零一五年三月三十一日止年度</i>		
1. 地基工程	—	100
2. 建設及建造工程	0.69	100
3. 機電工程	1.80	175
4. 有關塔式起重機之租賃及工程工作	5.61	10
<i>截至二零一六年三月三十一日止年度</i>		
1. 地基工程	—	100
2. 建設及建造工程	—	100
3. 機電工程	0.15	175
4. 有關塔式起重機之租賃及工程工作	1.86	10
<i>截至二零一七年三月三十一日止年度</i>		
1. 地基工程	25.5 ^{附註}	100
2. 建設及建造工程	—	100
3. 機電工程	0.56 ^{附註}	175
4. 有關塔式起重機之租賃及工程工作	6.55 ^{附註}	10

董事局函件

附註：由於本集團之財務年度終結日由三月三十一日改為十二月三十一日，數字包括截至二零一六年十二月三十一日止九個月期間及截至二零一七年三月三十一日止三個月期間之實際交易總額。

由二零一七年四月一日(二零一四年總協議屆滿後)起計直至最後實際可行日期期間，根據上市規則就本集團與馮氏集團之間按指定方式分包工程之實際交易金額計算之所有百分比率(盈利比率除外)均低於5%，而總代價低於3,000,000港元。

年度上限： 根據新總協議，於各有關財政年度新總協議任何訂約方以指定方式向另一訂約方分包各類工程之合約款項之最高總價值不得超過下列所載金額。

	截至下列日期止財政年度		
	二零一七年 十二月 三十一日 (百萬港元)	二零一八年 十二月 三十一日 (百萬港元)	二零一九年 十二月 三十一日 (百萬港元)
1. 地基工程	300	300	300
2. 建設及建造工程	100	1,500	2,000
3. 機電工程	175	500	500
4. 有關塔式起重機之租賃 及工程工作	10	20	20

截至二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止各年之財政年度，指派予新總協議中之任何訂約方以指定方式向另一訂約方分包各類工程之年度上限僅倘項目加快或延期(倘於重新分配前)時重新分配，本公司重新符合相關上市規則當時之規定。各類工程截至二零一九年十二月三十一日止三個年度之年度上限已釐定。倘本集團遇到項目加快或延期，將重新分配年度上限，將構成上市規則第14A.54條之年度上限變動，在此情況下，本公司將重新符合上市規則第十四A章項下之公告及股東批准規定(如適用)。

上文所載年度上限乃經參考下列各項後釐定：(1)本集團於過去三年之營業額及相關部門之營業額；(2)對所要求工程之估計及工程時間安排；(3)本集團之目前、預期及未來項目

董事局函件

(尤其是在香港地基、建設及建造行業)，包括但不限於建設及發展 6564 號地塊及 6563 號地塊；及(4)發展第(3)項所述項目之估計項目成本。

若干於二零一四年總協議項下之年度上限在任何一年內均未動用或幾乎未動用。該等影響本集團業務之異常情況意味著本集團投標之合約及該等合約各組成部分之價值可能有重大差異。例如，截至二零一五年三月三十一日及二零一六年三月三十一日止年度，二零一四年總協議下並無任何地基工程，但截至二零一六年十二月三十一日止九個月期間及截至二零一七年三月三十一日止三個月期間，地基工程約達 25,500,000 港元。同樣地，截至二零一六年三月三十一日止年度，有關塔式起重機之租賃及工程工作之規模很小，而截至二零一五年三月三十一日止年度，有關塔式起重機之租賃及工程工作約達 5,610,000 港元及截至二零一六年十二月三十一日止九個月期間及截至二零一七年三月三十一日止三個月期間，約達 6,550,000 港元。本集團成員公司或馮氏集團成員公司成功獲授之建造項目規模不一且並非遞增。

誠如上文所解釋，年度上限乃根據本集團現有、潛在及日後項目所作出之預算以及所述項目之估計發展項目成本，特別是 6563 號地塊及 6564 號地塊之建設及發展計算得出。香港物業發展及建造市場競爭激烈及有大量香港建設公司提供分包服務。儘管市場上已經有足夠獨立第三方參與者，惟該等市場參與者的質量及實力懸殊，而分包商交付之工程的質量或會對本集團達致項目時間表的聲譽及能力以及整體項目成本構成重大影響。為確保本集團所選分包商之質量，本集團已制定挑選分包商之程序，並存置經核准分包商名單(「**經核准名單**」)，當中紀錄(共中包括)項目經理連同其他人士，例如工料測量經理，於各項目完結時評核分包商之表現，倘分包商之表現未如理想，則可能從經核准名單中刪除。新分包商僅會在經本集團多個部門之經理評核後，方可被納入經核准名單，評核範圍包括(共中包括)企業架構、管理系統、員工資格及經驗、行業關係以及分包商之可動用資源。於最後實際可行日期，經核准名單上約為 6 家建設及建造工程分包商(其中 1 家公司(佔 16.67%)乃由馮先生擁有及控制)及約 25 家機電工程分包商(其中 2 家公司(佔 8%)乃由馮先生擁有及控制)。泰昇建築及泰昇工程(均由馮先生擁有及控制，並為馮氏集團之一部分)亦名列經核准名單，因此，泰昇建築及泰昇工程交付之工程已被證實為理想且達致標準。董事認為，鑒於招標程序可使本集團物色最合適之分包商承包相關工程，倘經過下文「內部監控」一段所詳述的招標程序(涉及不同級別之審批及將由本集團高級管理層批核)後馮氏集團成員公司獲授有關 6563 號地塊及／或 6564 號地塊之建設及建造工程及／或機電工程之分包工程，向馮氏集團分包有關工程屬公平合理。由於馮氏集團成員公司名列經核准名單，彼等將與提交標書而名列經核准名單之其他人士按同等方式被考慮。本集團有可能向馮氏集團分包有關 6563 號地塊及／或 6564 號地塊之建設及建造工程及／或機電工程。倘尋求之年度上限太

董事局函件

少及不足以支付合約總額，本集團在重新符合上市規則之相關規定前僅可分包少量工作，或向馮氏集團成員公司分包價值較低之工作，導致延誤本集團之營運。本集團概無責任或承諾分包工作予馮氏集團成員公司，而本集團僅會在馮氏集團成功中標之情況下向馮氏集團分包工程。因此，董事認為年度上限之規模應訂於倘本集團需向馮氏集團成員公司分包相關工程時可為本集團提供靈活度之水平，故認為年度上限之規模屬公平合理且符合本公司及其股東之整體利益。

誠如本公司日期為二零一七年一月二十五日、二零一七年二月七日、二零一七年三月十五日及二零一七年三月二十八日之該等公告及本公司日期為二零一七年三月十三日及二零一七年四月二十八日之通函所披露，萬璋及雅晉已分別收購6563號地塊及6564號地塊之土地使用權。預期本集團將分別於二零一八年及二零一九年就6564號地塊及6563號地塊的建設及建造工程以及機電工程簽立主建造合約。根據現有時間表，有關發展之一般興建計劃將於二零一七年第三季提交予香港政府屋宇署審批，而地基及上部建築工程預期將分別於二零一八年第一季及二零一九年第一季展開。地基及上部建築工程招標預期將分別於二零一七年第三季及二零一八年中舉行。

於最後實際可行日期，發展6563號地塊及6564號地塊之估計項目總成本分別為2,900,000,000港元及2,300,000,000港元，乃經參考6563號地塊及6564號地塊各自總樓面面積約51,202平方米及39,517平方米／各自建築面積約74,029平方米及58,330平方米之倍數，以及獨立外聘工料測量師根據其他香港在建高級住宅項目所作出之估計建造成本（例如該等高級住宅項目所用物料及該等物料的成本）而釐定。於最後實際可行日期，本集團擬透過內部資源、銀行貸款及其他籌資活動為6563號地塊及6564號地塊的項目成本撥付資金，而本集團無意透過取得股東貸款為6563號地塊及6564號地塊的項目成本撥付資金。有關6563號地塊及6564號地塊之項目成本總額將分配為：地基工程（分別約為317,000,000港元及262,000,000港元）、建設及建造工程（分別約為1,942,000,000港元及1,511,000,000港元）、機電工程（分別約為431,000,000港元及327,000,000港元）及專業費用（分別約為178,000,000港元及137,000,000港元）。有關6563號地塊及6564號地塊的建設及建造工程以及機電工程的估計成本總額將分別約為2,400,000,000港元及1,850,000,000港元。本集團可能向馮氏集團分包6563號地塊及6564號地塊之若干建設及建造工程以及機電工程，而馮氏集團可能需要本集團提供有關塔式起重機之租賃及工程工作。新總協議的建設及建造工程以及機電工程的年度上限乃經考慮與6563號地塊及6564號地塊的建設及建造工程及機電工程相關的估計成本，以及馮氏集團可能就6563號地塊及6564號地塊需要本集團提供有關塔式起重機之租賃及工程工作的可能性。截至二零一八年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止兩個年度，有關建設及建造工程、機電工程以及有關塔式起重機之租賃

及工程工作之年度上限乃與如上文所述開始建造及發展 6563 號地塊及 6564 號地塊的時間一致，及因此大幅高於二零一四年總協議項下之年度上限。目前，本集團預計，有關建造及發展 6564 號地塊及 6563 號地塊之建設及建造工程以及機電工程之主建造合約將分別於二零一八年及二零一九年簽署，然而建造及發展工程之不同組成部分及階段於啟動後可能會出現無法預料之延期或加速情況。

內部監控

本公司已訂有內部監控程序，以確保新總協議項下個別交易將根據新總協議條款進行。為確保馮氏集團(作為受委人)就新總協議下將予分包之工程所提供之條款符合正常條款或不遜於一名獨立第三方提供之條款，各訂約方將遵循下列建議定價政策。

本集團分包建設及建造工程以及機電工程

就建設及建造工程以及機電工程而言，工料測量師將由本集團存置經核准分包商名單中向最少三名分包商索取報價，而工料測量經理將監督整個招標過程。工料測量師及工料測量經理將通過整理所有文件，包括投標查詢、所提交之報價以及任何討論及協商之成果，編製招標分析報告。倘少於三名分包商向本集團提交報價，工料測量經理亦將於招標分析報告中解釋原因。工料測量經理及工料測量師將根據報價、建設計劃完成工程之能力、達致所需規格、質量、環境、健康及安全規定之能力，以及投標者展示之實力及表現等因素篩選理想分包商。本集團地基工程部總監趙展鴻先生(「趙先生」)、泰昇地基多間附屬公司的董事黎國偉先生(「黎先生」)及／或泰昇地基董事將透過批准招標分析報告甄選分包商。倘趙先生、黎先生及／或泰昇地基董事於相關期間與任何潛在分包商之間出現利益衝突，本集團將就分包商篩選委任有意且與上述事項並無利益衝突之替任人(如本集團主席或執行董事)。

董事局函件

於最後實際可行日期，泰昇地基的董事為馮先生、趙先生及范寧先生。鑒於馮先生於新總協議之利益，為避免利益衝突，倘馮氏集團任何成員公司參與投標程序，則趙先生、黎先生、范寧先生及／或泰昇地基董事將於相關時間挑選分包商及批准招標分析報告。趙先生、黎先生及范寧先生的背景及經歷載列如下：

人員	經歷
趙先生	趙先生於一九九四年七月加入本集團，於二零零三年七月至二零一七年七月擔任執行董事。彼為本公司多間附屬公司之董事及亦為本集團地基工程部總監。趙先生主要負責本集團地基工程部之業務發展及管理，彼於地基設計及建造工程方面擁有逾39年經驗。趙先生為英國土木工程師學會及香港工程師學會資深會員，並為註冊工程師。趙先生自二零零一年起代表泰昇地基為香港建造商會理事。
黎先生	黎先生持有工程學學士學位。彼於一九九四年七月加入本集團，於建造業擁有逾34年經驗。
范寧先生	范先生於二零一六年七月至二零一七年七月擔任執行董事。彼為本集團營運部副總監，負責發展及參與本集團之房地產發展及地基業務。

倘於下列情況下透過招標程序並非合理可行：(i) 僅有相關工程之有限分包商(例如機電工程)可供選擇；(ii) 利潤率低，例如僅需根據合約提供有限度之工作(例如在地盤提供泵及風扇)，而董事認為將局限市場參與者投標之意欲；(iii) 相關工程需要緊急完成；(iv) 相關工程之合約金額為3,000,000港元或以下，被視為細小合約金額及可能局限市場參與者投標之意欲；(v) 相關服務屬監督及一般管理性質；或(vi) 儘管已發出招標邀請但並未收到其他第三方提交之任何報價，則委任人可單獨邀請受委人報價。在這種情況下，工料測量師將初步審閱報價，而具備豐富經驗之工料測量經理將審閱報價並分析招標分析報告。價格及合約條款將由委任人與受委人根據行業經驗、過往進行之類似工程及行業／市場知識按公平磋商基準釐定，以確保該等工程及／或服務之價格及條款不遜於獨立分包商就其他類似項目所提供者，特別是將予產生之成本及開支、來自第三方有關勞工及物料成本之市價、自香港建造商會有限公司取得之合約工程之機械租金、自香港政府屋宇署取得之若干工人

董事局函件

平均日薪。為確保價格及條款不遜於一名獨立分包商可能提供予其他類似項目，工料測量師將比較基於上述因素釐定之估計價格及馮氏集團提供之價格，並與馮氏集團協商，以協定較接近本集團所釐定之價格。

馮氏集團分包地基工程以及建設及建造工程

本集團估價部之工料測量師編製報價時將考慮本集團之實力，及本集團進行所需建設之能力等因素，包括人手、基礎設施及設備資源。就實力而言，工料測量師將考慮工程類型(視合約而定)及本集團進行該類工程的經驗。就實力而言，本集團於相關時期承接的項目數目及資源用途(包括設備及人力)將考慮在內。報價將由估價經理或估價部之董事審閱。視乎報價之合約金額，估價經理或估價部之董事將提供報價(基於成本加利潤計算，而利潤將於參考本公司一系列程序後釐定)予趙先生、黎先生及／或泰昇地基的董事審批。

估價經理持有工料測量理學學士學位及於工料測量師領域擁有逾23年經驗。估價部門主管擁有土木工程高級文憑及法律學士學位，彼於一九九四年六月加入本集團及在建設及建造工程方面擁有逾25年經驗。

馮氏集團分包塔式起重機之租賃以及提供工程服務

先進機械工程之高級職員將根據塔式起重機之類型及型號、所需工程服務範圍、地盤環境、項目規模、塔式起重機之租賃期以及其他所需相關服務編製報價草稿。高級職員隨後將向副總經理呈交報價草稿(基於成本加利潤計算，而利潤將於參考本公司一系列程序後釐定)審閱，彼將考慮是否需要額外資源及分包。副總經理將落實本集團將提供之最終報價，並提交予先進機械工程之董事審批。先進機械工程的董事為馮先生、趙先生、劉先生及黎先生。有關趙先生、黎先生及劉先生的履歷詳情載於上文。助理總經理持有機械工程學士學位，於二零零七年十月加入本集團，擁有逾26年建設廠房管理經驗。

招標程序將通過不同等級之審批，最終由本集團高級管理層批核，彼具備相關範疇之豐富經驗。倘透過招標程序並非合理可行，價格則將根據上述因素而釐定。鑒於上述政策，董事相信根據新總協議擬進行之交易將按照一般商業條款進行，且不會損害本公司及其少數股東之利益。

此外，本集團之營運部將不時跟進新總協議項下分包工程之實際合約金額，以確保有關合約金額之總值不會超過年度上限。在根據新總協議與馮氏集團成員公司進行個別交易前，各訂約方會即時向本公司財務及會計部以及公司秘書部提供有關建議交易(包括相關協議)之詳情供其審閱。除非及直至上述本公司部門已確認新總協議項下合約金額(包括建議交易之合約金額)之總值不會超過年度上限，否則有關建議交易之協議將不會執行。倘預期因進行建議交易而導致將超出年度上限，有關交易將不會進行，直至本公司已重新遵守上市規則下之相關規定為止。

基於上文所述，董事認為本集團已訂有充足之內部監控程序，以確保新總協議項下個別交易根據新總協議之條款進行。

新總協議及持續關連交易之理由及裨益

本集團之主要業務包括在香港從事物業發展、地基打樁及地盤勘查以及物業投資及管理。

馮先生為執行董事、董事局副主席兼本集團營運總裁，且於最後實際可行日期，泰昇建築及泰昇工程(均由馮先生擁有及控制且為馮氏集團之一部分)主要分別從事建設及建造工程以及機電工程。由於本集團並無從事建設工程及機電工程且無相關專業知識，僅局限於若干類別之建設及建造工程，例如地下室及單層或兩層大廈之建設及建造。董事確認，倘有關工程為本集團能力範圍之內，本集團將不會分包任何建設及建造工程。因此，倘本集團為取得包括超出本集團能力範圍之機電工程以及建設及建造工程之合約，則本集團或需分包有關工程。馮氏集團成員公司過往曾就有關地庫或樁帽工程之建設及建造工程進行招標。由於本集團有能力進行該等工程，其曾向馮氏集團提交標書競投有關分包工程。反之，本集團若干成員公司，如泰昇地基及其附屬公司擁有地基、打樁及地盤勘查工程方面之專長，且先進機械工程及其附屬公司擁有塔式起重機及提供工程服務，而馮氏集團本身在此方面不具備內部專長或資源。因此就馮氏集團中標工程之一部分包括地基工程及／或使用塔式起重機及與工程服務相關，馮氏集團不得不將相關工程分包予外部人員。然而新總協議使本集團及馮氏集團透過分包方式利用彼此之專長，將大大提升本集團之業務活動及運營，為本公司提供更佳之競爭優勢及有關項目之控制權。訂約方之共同努力亦將為相關客戶提供更全面、協調及高效之服務，符合本集團及馮氏集團之共同利益。

為了方便本集團與馮氏集團成員公司之間之相關分包交易繼續持續進行，新總協議於訂約方之間訂立以規管彼等之間不時之業務關係及持續進行交易。

此外，考慮到正在進行或計劃之主要基礎設施項目及土地發展項目以及香港市況，故董事認為將予訂立之新總協議符合本公司及股東之利益，以方便控制本集團及馮氏集團之業務活動及運營。新總協議旨在設立一個框架，其中馮氏集團可能為本集團外判項目之潛在分包商之一，或本集團可能為馮氏集團外判項目之潛在分包商之一。受新總協議條款規限，訂約方每次可在不必遵守上市規則第十四A章之關連交易規則情況下訂立個別分包合約。根據新總協議，本集團或馮氏集團並無責任或承諾向其他方授出分包合約。倘項目由其中一個訂約方外判，誠如上文「內部監控」一節所述，存在一個競標程序，其中可自至少兩名其他獨立第三方分包商獲得報價以進行比較。即使僅就將自新總協議訂約方尋求報價之較小型工作而言，定價將按公平基準釐定。本集團並無承諾(合約或其他)向任何一方授出合約，及雙方均可自由外判來自行業內其他服務供應商之分包商。因此，董事認為將不會依賴馮氏集團提供新總協議項下之服務。

董事(包括獨立非執行董事惟不包括馮先生(就董事局批准新總協議放棄投票))認為，新總協議之條款、持續關連交易及年度上限屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。由於馮先生為新總協議之訂約方，彼已於相關董事局會議就批准新總協議及據此擬進行交易之相關決議案放棄投票。

董事(包括獨立非執行董事惟不包括馮先生(就董事局批准新總協議放棄投票))認為，新總協議、持續關連交易及年度上限屬於及將屬於按經常和定期基準於本集團內部有關公司之一般及日常業務過程訂立之類型。因此，董事(不包括馮先生(就董事局批准新總協議放棄投票)及獨立非執行董事(其意見將載於通函內之獨立董事委員會函件))認為，根據上市規則規定於新總協議載列規管有關交易之原則及獲得獨立股東對有關持續關連交易之事先批准，更為妥當且符合業務效益。

四、上市規則之涵義

項目發展協議

香港海島建設及德廣均為海航集團之非全資附屬公司，而海航集團為本公司控股股東HNA Finance I之控股公司。香港海島建設及德廣均為HNA Finance I之聯繫人，因此，根

據上市規則第十四A章，亦為本公司之關連人士。根據上市規則第十四A章就關連交易計算(按合計基準)之一項或多項適用百分比率(盈利比率除外)超過5%但低於25%。然而，由於關連交易為本集團一般及日常業務過程中進行之屬收益性質之交易，故關連交易將不會構成上市規則第十四章項下之須予公佈交易，但將構成本公司於上市規則第十四A章項下之關連交易。由於擁有人應付予浩信之估計合共薪酬超過10,000,000港元，各項目發展協議項下擬進行之關連交易將須遵守上市規則第十四A章項下之申報、公告、通函及獨立股東批准之規定。

新總協議

馮先生為執行董事、董事局副主席兼本集團營運總裁。因此，根據上市規則第十四A章，馮先生及其所擁有或控制30%或以上之公司為本公司之關連人士。因而新總協議項下本集團成員公司與馮氏集團成員公司之交易將構成本公司之持續關連交易。根據上市規則第十四A章，年度上限計算之一項或多項適用百分比率(盈利比率除外)超過25%但低於100%。因此，持續關連交易將構成本公司於上市規則第十四A章項下之持續關連交易，並須遵守上市規則第十四A章項下之申報、公告、通函、年度審核及獨立股東批准之規定。

五、其他資料

由全體獨立非執行董事(即范佐浩先生、謝文彬先生、龍子明先生、李傑之先生及梁繼昌先生)組成之獨立董事委員會已告成立，以就項目發展協議(包括關連交易)及新總協議(包括持續關連交易及年度上限)是否符合本公司及股東之整體利益及是否按正常商業條款訂立及就股東而言是否屬公平合理，向獨立股東提供意見。

本公司已委任新百利為獨立財務顧問，就項目發展協議(包括關連交易)及新總協議(包括持續關連交易及年度上限)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

鑒於HNA Finance I於項目發展協議之權益，HNA Finance I及其聯繫人須於股東特別大會上就有關項目發展協議及關連交易之決議案放棄投票。

據董事所知、所悉及所信，概無股東或其聯繫人於新總協議中擁有任何重大權益，因此，倘本公司就批准新總協議、持續關連交易及年度上限召開股東大會，概無股東須根據

董事局函件

上市規則放棄投票。根據上市規則第14A.37條，本公司已取得HNA Finance I(其於最後實際可行日期於2,540,222,144股股份(相當於已發行股份約74.66%)中擁有權益)批准新總協議、持續關連交易及年度上限之書面批准以代替舉行股東大會。鑒於聯交所已根據上市規則第14A.37條向本公司授出豁免，本公司毋須舉行股東大會批准新總協議(包括持續關連交易及年度上限)。然而，本公司將召開及舉行股東特別大會以考慮及酌情通過批准項目發展協議及關連交易。

六、股東特別大會

本公司謹訂於二零一七年九月四日(星期一)上午十時正假座香港黃竹坑香葉道2號One Island South 20樓舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁，藉以考慮及酌情批准項目發展協議及關連交易。

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

七、推薦意見

董事(包括獨立非執行董事)認為，關連交易及持續關連交易屬於及將屬於按經常和定期基準於本集團內部有關公司之一般及日常業務過程訂立之類型。注意到及經考慮「項目發展協議及關連交易之理由及裨益」及「新總協議及持續關連交易之理由及裨益」各節所載理由後，董事(包括獨立非執行董事)經考慮獨立財務顧問之意見後(其意見已載於本通函)認為，項目發展協議(包括關連交易)之條款及新總協議(包括持續關連交易及年度上限)屬公平合理、按一般商業條款及於本集團日常及一般業務過程訂立，符合本公司及其股東整體利益。

因此，董事(包括已考慮獨立財務顧問意見之獨立非執行董事)建議獨立股東投票贊成

董事局函件

將於股東特別大會提呈以批准項目發展協議及關連交易之決議案。謹請閣下於決定如何就擬於股東特別大會提呈之決議案投票前閱讀上述獨立董事委員會函件及新百利函件。

八、其他資料

謹請閣下垂注本通函附錄所載其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事局命
香港國際建設投資管理集團有限公司
主席
黃琪瑤
謹啟

二零一七年八月十五日

獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會函件全文，當中載有其就項目發展協議(包括關連交易)及新總協議(包括持續關連交易及年度上限)致獨立股東之推薦建議。



香港國際建設投資管理集團有限公司

(於百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號：687)

敬啟者：

(1) 關連交易 (2) 持續關連交易

吾等提述本公司日期為二零一七年八月十五日之通函(「通函」)，本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事局委任，以考慮項目發展協議(包括關連交易)及新總協議(包括持續關連交易及年度上限)之條款，並就條款是否屬公平合理、是否屬正常商業條款或更佳條款及於本集團日常及一般業務過程中訂立及是否符合本公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見。

吾等謹請閣下垂注通函第6至26頁所載之董事局函件及通函第29至54頁所載之獨立財務顧問意見函件。

經考慮(其中包括)獨立財務顧問意見函件所載獨立財務顧問考慮之主要因素及理由以及其意見，吾等認為關連交易及持續關連交易均屬正常商業條款，就獨立股東而言屬公平合理。吾等進一步認為訂立項目發展協議(包括關連交易)及新總協議(包括持續關連交易及

獨立董事委員會函件

年度上限)於本集團日常及一般業務過程中訂立，並符合本公司及股東之整體利益。

因此，吾等建議獨立股東投票贊成決議案批准項目發展協議(包括關連交易)，其詳情載於本通函第SGM-1至SGM-2頁之股東特別大會通告。

由於聯交所已根據上市規則第14A.37條向本公司授出豁免，本公司毋須召開股東大會以批准新總協議(包括持續關連交易及年度上限)。

此致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

獨立非執行董事

范佐浩先生 謝文彬先生 龍子明先生

李傑之先生 梁繼昌先生

謹啟

二零一七年八月十五日

獨立財務顧問函件

以下為新百利向獨立董事委員會及獨立股東發出之意見函件全文，經編製以供載入本通函。



新百利融資有限公司
香港
中環皇后大道中29號
華人行
20樓

敬啟者：

關連交易及 持續關連交易

緒言

吾等茲提述吾等獲委任以就(i)項目發展協議(包括關連交易)及(ii)新總協議(包括持續關連交易及年度上限)之條款及條件向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司於二零一七年八月十五日致股東之通函(「通函」，本函件為其中一部分)內。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

香港海島建設及德廣均為海航集團之非全資附屬公司，而海航集團為 貴公司控股股東HNA Finance I之控股公司。因此，香港海島建設及德廣(HNA Finance I之聯繫人)為 貴公司於上市規則第十四A章項下之關連人士。根據上市規則第十四A章就關連交易計算(按合計基準)之一項或多項適用百分比率(盈利比率除外)超過5%但低於25%。然而，由於關連交易為 貴集團一般及日常業務過程中進行之屬收益性質之交易，故關連交易不會構成上市規則第十四章項下之須予公佈交易，但將構成 貴公司於上市規則第十四A章項下之關連交易。因此，各項目發展協議項下擬進行之關連交易將須遵守上市規則第十四A章項下之申報、公告、通函及獨立股東批准之規定。

趙權先生、劉軍春先生、范寧先生、蒙永濤先生及黃泰倫先生(即獲HNA Finance I提名加入董事局之董事)均已於相關董事局會議就批准項目發展協議及關連交易之相關決議案放棄投票。

獨立財務顧問函件

馮先生為執行董事、董事局副主席兼 貴集團營運總裁。因此，根據上市規則第十四A章，馮先生及其所擁有或控制30%或以上之公司(其中包括泰昇建築及泰昇工程)為 貴公司之關連人士，因而新總協議項下 貴集團成員公司與馮氏集團成員公司之交易將構成 貴公司之持續關連交易。根據上市規則第十四A章就年度上限計算之一項或多項適用百分比率(盈利比率除外)超過25%但低於100%。因此，持續關連交易將構成 貴公司於上市規則第十四A章項下之持續關連交易，並須遵守上市規則第十四A章項下之申報、公告、通函、年度審核及獨立股東批准之規定。

由於馮先生為新總協議之訂約方，彼已於相關董事局會議就批准新總協議及據此擬進行交易之相關決議案放棄投票。

如通函內董事局函件所述，倘 貴公司就批准新總協議(包括持續關連交易及年度上限)召開股東大會，概無股東須放棄投票，及就此而言， 貴公司已取得HNA Finance I(於最後實際可行日期持有 貴公司約74.66%權益之直接控股股東)之書面批准。因而 貴公司已申請及聯交所已根據上市規則第14A.37條授出豁免。因此，新總協議(包括持續關連交易及年度上限)已通過書面股東批准代替舉行股東大會之方式獲得批准。然而， 貴公司將召開股東特別大會以考慮項目發展協議(包括關連交易)。

由全體獨立非執行董事(即范佐浩先生、謝文彬先生、龍子明先生、李傑之先生及梁繼昌先生)組成之獨立董事委員會已告成立，以就項目發展協議(包括關連交易)及新總協議(包括持續關連交易及年度上限)是否屬公平合理、是否按正常商業條款於 貴集團一般及日常業務過程中訂立及是否符合 貴公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見。吾等新百利已獲委任就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

獨立財務顧問函件

於過去兩年，吾等並無擔任 貴公司獨立董事委員會及／或獨立股東之獨立財務顧問。於最後實際可行日期，(a) 新百利與 (b) 貴集團、香港海島建設、德廣、馮氏集團及彼等各自之附屬公司及聯繫人之間並不存在可被合理視為影響吾等於上市規則第 13.84 條所界定獨立性之任何關係或利益，以致阻礙吾等擔任獨立財務顧問。

在制訂吾等之意見及推薦建議時，吾等依賴 貴集團董事及管理層所提供資料及事實以及所發表之意見，並假設有關資料、事實及意見於各重大方面均屬真實、準確及完整，且直至寄發通函及股東特別大會日期(視情況而定)仍屬真實、準確及完整。 貴公司已委任獨立於 貴公司及其關連人士(定義見上市規則)之萊坊測計師行有限公司(「萊坊」)評估各項目發展協議，且吾等已與萊坊討論其意見及達致其關於項目發展協議之意見之基準。吾等亦對每幅地塊進行實地視察。吾等已尋求並獲董事確認，吾等已獲提供所有重大相關資料且彼等向吾等提供之資料及發表之意見並無遺漏重大事實。吾等並無理由相信有任何重大資料遭遺漏或隱瞞，亦無理由質疑所提供資料之真實性、準確性或完整性。吾等依賴該等資料，並認為吾等已獲取充分資料以達致知情見解。然而，吾等並無對 貴集團、香港海島建設、德廣、馮氏集團及彼等各自之附屬公司及聯繫人之業務、事務及財務狀況進行任何獨立調查，亦未曾就獲提供之資料進行任何獨立查證。

所考慮主要因素及理由

於達致吾等對項目發展協議及新總協議之意見時，吾等曾考慮下列主要因素及理由：

貴集團之背景及近期發展

貴集團之背景

貴集團主要從事物業發展、地基打樁及地盤勘查以及物業投資及管理。 貴公司之直接全資附屬公司泰昇地基為長久立足於香港地基行業之企業。 貴集團已在中國順利完成多項物業開發項目，尤其專注於住宅物業。 貴公司之股份自一九九一年起於聯交所上市。

獨立財務顧問函件

根據 貴集團之二零一六年年報， 貴集團於截至二零一六年十二月三十一日止九個月錄得收益約3,030.6百萬港元，其中約70%歸於地基打樁分部，而約30%歸於物業開發分部。下文載列 貴集團於上兩個財務期間之分部收益及分部業績：

	地基打樁 (百萬港元)	物業開發 (百萬港元)	其他 (百萬港元)	總計 (百萬港元)
於截至二零一六年				
十二月三十一日止九個月				
分部收益	2,116	886	29	3,031
分部業績	275	322	(78)	519
於截至二零一六年				
三月三十一日止年度				
分部收益	3,018	960	79	4,057
分部業績	395	515	38	948

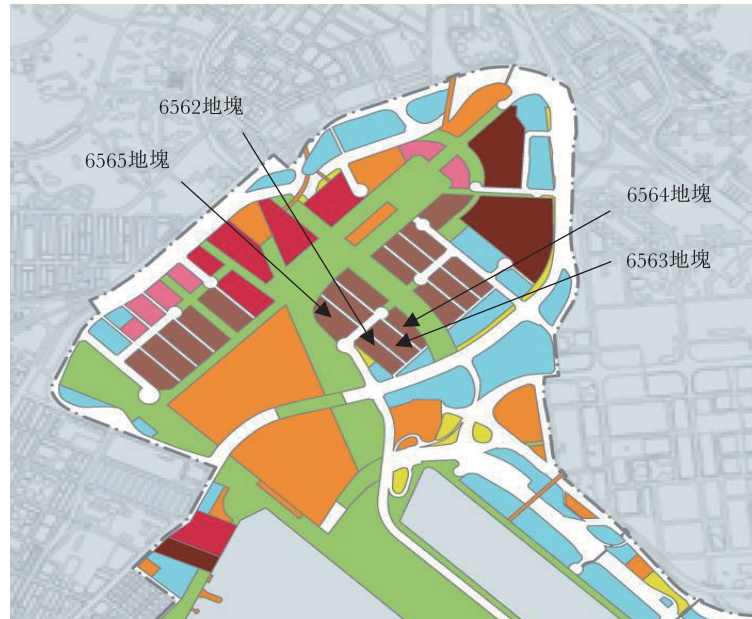
海航集團透過其附屬公司於二零一六年六月三十日收購 貴公司之控股權益。根據美國「財富」雜誌於二零一七年發佈之財富世界500強排行榜，海航集團排名第170，年收益約53,000,000,000美元。 貴公司亦於二零一六年七月四日將其於泰昇地基之股權由60%增至95%，其後於二零一七年四月二十七日進一步由95%增至100%。

近期發展

如上文所述， 貴集團一直從事地基打樁及物業開發。自HNA Finance I於二零一六年成為 貴公司之控股股東起， 貴集團連同海航集團已推行一項策略，以擴大其在香港物業開發行業之業務。尤其是， 貴集團已成功投得位於香港九龍啟德之兩幅地塊(即6563號地塊及6564號地塊)，合共代價約13,000,000,000港元。

此外，海航集團已成功投得位於啟德之兩幅其他地塊(即6562號地塊及6565號地塊)，合共代價約14,200,000,000港元。

下圖載列上段所提述位於香港九龍啟德之地塊位置：



資料來源：貴公司

自一九九八年香港機場搬遷起，啟德地區呈現出香港市中心附近重大發展之機遇，並代表香港政府「起動九龍東」項目之重要一環，將該地區轉變為重要經濟中心。啟德地區亦是近年內香港少數已經可被利用作開發用途之大規模地塊之一。貴集團及海航集團已取得該地區內合共四幅地塊，將能夠從四個場地之未來發展潛力中獲益。

關連交易

1. 項目發展協議之理由及裨益

誠如 貴集團二零一六年年報所載，貴集團已議決探索香港更多物業開發及相關物業管理之機遇，並參考現時市況按各項目自身優點考慮其可行性。如通函中董事局函件所載，透過尋求擴大業務至香港本地之項目管理及建築相關業務，訂立項目發展協議乃為 貴集團提高其長期增長潛力提供了商機。

獨立財務顧問函件

6562 號地塊及 6565 號地塊之詳情

6562 號地塊及 6565 號地塊分別位於香港九龍啟德區第 1L 區 3 號地盤及啟德區第 1K 區 3 號地盤。香港政府已接受海航集團有關 6562 號地塊及 6565 號地塊分別於二零一六年十二月十九日及二零一六年十一月二日之投標，其溢價分別約為 5,400,000,000 港元及 8,800,000,000 港元。下文載列兩幅地塊之地盤面積及最大可發展總建築面積（「建築面積」）：

6562 號地塊	地盤面積	94,755 平方呎（「平方呎」）
	最大可發展總建築面積	397,967 平方呎
6565 號地塊	地盤面積	121,224 平方呎
	最大可發展總建築面積	654,602 平方呎

這兩幅地塊在九龍啟德彼此毗鄰，九龍啟德前身為香港機場及目前正進行大量再發展。其預期於未來數年將由一套全面交通網絡及其他基礎設施項目支持。貴集團自擁有人了解到，現行發展計劃旨在將 6562 號地塊及 6565 號地塊分別發展成高層及／或低層住宅大廈構成之私人住宅綜合體，包括會所平台及地下停車場空間，可分別提供約 174 個及 523 個單位供銷售。6565 號地塊亦包含約 2,253 平方米之商業區。

發展 6562 號地塊及 6565 號地塊之時間表

根據現行時間表，擁有人估計發展之項目期限約為 5 年。總建築計劃預期於二零一七年第三季度上交香港政府之屋宇署審批，而地基及上層結構工程預期分別於二零一八年第一季及二零一九年第一季前展開。地基工程及上層結構之招標程序預期分別於二零一七年第三季及二零一八年年中進行。

理由及裨益

董事已在本通函董事局函件中表明，經考慮發展之規模大小，彼等認為訂立項目發展協議及提供發展相關服務，貴集團將能憑藉其在中國之項目管理經驗及應用其在香港住宅及非工業項目發展經驗，達致豐富項目管理專業經驗以及日後參與香港其他類似項目之目的。如貴集團二零一六年年報所載，貴集團將繼續現有業務（即物業發展、地基打樁及地盤勘查、物業投資及管理），及亦將為未來發展繼續探索合適業務機遇，包括利用與股東之協同效應。發展之擁有人為海航集團的附屬公司，而海航集團為貴公司控股股東之控

股公司，及透過委聘浩信擔任項目管理人，吾等認為 貴集團有機會在香港市場促使其項目管理業務之增長，並涵蓋大型物業發展項目管理、以及其香港之現有物業發展業務及成熟業務線、地基打樁及地盤勘查等。吾等從與 貴集團管理層及萊坊的討論中了解，擁有少數或並無香港物業建造行業經驗的土地擁有人(例如房地產投資基金或如擁有人般的新晉物業參與者)聘請項目管理公司，以分開物業發展主要承包商的角色管理香港物業發展項目乃屬慣例。

與 貴集團擁有之附近地塊之關係

於「貴集團之背景及近期發展」一節所載，本年度初期 貴集團就 6563 號地塊及 6564 號地塊之投標已分別獲香港政府接納。董事確認 6563 號地塊及 6564 號地塊將分別進行獨立發展及不計入項目發展協議。但是， 貴集團在香港承接之所有項目管理及建造相關業務將共享 貴集團之項目管理經驗。亦請參考下文「與項目發展協議相關之其他代價」一節「貴集團之技術」一段。

2. 項目發展協議之主要條款

於二零一七年七月六日，浩信與德廣及香港海島建設分別訂立 6562 號項目發展協議及 6565 號項目發展協議，據此德廣及香港海島建設(各自作為擁有人)同意獨家委聘浩信分別擔任其獨家代理，以根據項目管理協議及有條件出售之條件分別發展 6562 號地塊及 6565 號地塊。除協議之訂約方、地塊及估計項目成本外，6562 號項目發展協議及 6565 號項目發展協議之其他條款基本相同。

下文載列項目發展協議主要條款之概要，吾等僅此提請獨立股東注意：

標的事項

浩信已同意，為進行發展，其將(由其自身或透過委聘合適之專業團隊(由浩信酌情決定))：

- (a) 在各方面遵守(其中包括)項目發展協議、有條件出售及有關發展之任何其他後續補充協議，促使設計、建造及完成發展；
- (b) 促使就發展發出佔用許可證；

獨立財務顧問函件

- (c) 促使發出有條件出售項下之一切必要同意及批准(包括但不限於合規證書及(如適用)轉讓同意書); 及
- (d) 促使授予出售或租賃發展單位(包括住宅單位及任何商業區)之同意書, 如預售同意書及推廣同意書, 以及香港政府批准發展之公契及管理協議。

浩信(作為擁有人之代理)將擁有權利及權限就執行發展工程選擇、委任及終止專業團隊。

發展資金

擁有人僅須對進行發展工程(或其任何部分)或就發展之開工、施工及竣工產生或支付之費用、成本、開支及金額負責。項目成本將由擁有人透過浩信支付。為反映支付項目成本之責任基本上由擁有人負上, 為發展之建造及開發招標時, 貴集團將於相關建造及開發合約中加入條件, 列明浩信僅須在收取擁有人之相關款項後向承建商及專業團隊支付相關建造及開發費用, 及所有付款責任須由擁有人負上, 而並非由浩信負上。倘浩信(作為擁有人之代理)選擇作為訂約方參與相關建造合約, 浩信將須要求相關擁有人亦作為訂約方參與相關建造合約, 並就浩信履行相關建造合約項下的責任提供擔保。

薪酬

各擁有人須向浩信支付等於直至發展實際完成後12個月止所產生項目成本5%之款項。浩信之各擁有人須於項目發展協議之先決條件達成之日支付金額15,000,000港元作為部分薪酬之預付款項。擁有人須基於每月書面聲明(須由授權人士核實)支付應付浩信之每月薪酬款項。書面聲明載有(其中包括)參考上月所產生之項目成本而應付浩信之薪酬款項。吾等自 貴集團之管理層了解到授權人士負責釐定所有應付專業人士、服務供應商及承建商之項目成本。

委任為代理

擁有人授權浩信擔任其代理以擁有人之名義及代表擁有人訂立建造合約, 及擁有人委聘及授權浩信擔任其代理以監管、管理及監督建造合約及委聘專業人士團隊所有成員之合

獨立財務顧問函件

約。因此，根據項目發展協議，貴集團本身並不作為承建商參與其中，除非其選擇(見下文)參與。此外，浩信有權以其自身名義加入擔任任何建造合約之訂約方。就此，浩信之職責及責任將無論如何限定於不超出其作為擁有人之代理及代表所承擔之職責及責任。

建造合約

貴集團已確認，浩信將本質上擔任發展6562號地塊及6565號地塊之項目管理人。但是，貴集團之成員公司有權競投任何建造合約。貴集團任何該等參與行為將受單獨協議管治。吾等認為該選擇權有利於貴集團，因其或會從承接例如地基工程合約(可能規模重大)中獲益。

主建造合約應透過公開招標授出。倘浩信或貴公司之某附屬公司準備及意欲達到主建造合約之最低出價投標(可能被接納)，浩信將諮詢及考慮擁有人對於授出主建造合約之意見，主建造合約應在取得聯交所上市規則項下之必要批文(如適用)後授予該附屬公司，前提為該附屬公司原先即為主建造合約之競標人之一。根據吾等與貴公司的討論，預計主建造合約的招標乃開放予香港的合資格承包商。只要貴集團一個或以上的成員公司具有作為承包商的相關資歷，貴集團認為允許貴集團成員公司參與投標程序乃合理做法，而吾等亦認為此將有利於貴集團(如上文提及)。

於最後實際可行日期，貴集團並無訂立任何有關建設地塊之建設合約。貴集團成員公司與擁有人(以擁有人之名義或透過浩信)訂立之任何有關合約將構成貴公司之關連交易，而貴公司將遵循相關時候之上市規則。

專業之彌償覆蓋及保險

浩信將要求各承建商、諮詢師及顧問就其於發展工程之責任及職責維持足以償付正當申索(不論針對合約、侵權或其他)之保險覆蓋，以此作為一項委聘條件。此外，浩信應就或促使工程承建商就承建商就發展之建設及發展工程在香港之所有風險及第三方責任險投保。吾等從貴集團管理層了解到，除就貴集團之項目管理人外，浩信本身將就其項目管理團隊於發展中之項目管理角色保持相關保險覆蓋。

彌償

擁有人應就浩信擔任擁有人代理相關直接或間接承受或產生之所有行為、程序、申索、需求、成本及開支對浩信進行彌償。浩信應就其重大過失、故意違約或浩信這方之欺詐導致之任何違反其職責事件相關使擁有人承受或產生之所有行為、程序、申索、需求、成本及開支進行彌償。

3. 評估項目發展協議

浩信之角色及向其提供之保護

吾等已與 貴集團之管理層討論項目發展協議之主要條款，董事認為其符合一般市場條款。如「項目發展協議之主要條款」一節所載，浩信將擔任擁有人之獨家代理以發展 6562 號地塊及 6565 號地塊，包括促進發展之設計、建設及竣工，及發行及授出相關同意及許可。吾等注意到所有項目成本乃由擁有人承擔。此外，擁有人應根據項目發展協議負責承擔發展之所有風險。如「彌償」一節所載，擁有人應就浩信擔任擁有人之代理相關事宜對浩信進行彌償。浩信以擁有人為受益人作出之彌償限於浩信就其重大過失、故意違約或浩信這方之欺詐導致之任何違反其職責事件。

基於吾等與 貴集團管理層之討論，浩信作為項目管理人之角色本質涉及聯絡參與發展之不同專業人士，及管理整個發展流程直至竣工。擁有人承擔成本超支及時間表延誤等項目風險。就此而言，浩信僅對上文所述因其重大過失、故意違約或浩信這方之欺詐導致之任何違反其於項目發展協議項下職責事件負責。

薪酬

如本通函董事局函件所載，各擁有人須向浩信支付等於直至發展實際完成後 12 個月止所產生項目成本 5% 之款項。截至最後實際可行日期，有關 6562 項目發展協議及 6565 項目發展協議之估計項目成本分別為 1,900,000,000 港元及 3,100,000,000 港元。就 6562 號項目發展協議及 6565 號項目發展協議而言，項目成本主要分配為：地基工程(分別約為 300,000,000 港元及 330,000,000 港元)、建設及建造工程(分別約為 1,100,000,000 港元及 2,000,000,000 港元)、機電工程(分別約為 360,000,000 港元及 550,000,000 港元)及專業費用(分別約為 130,000,000 港元及 210,000,000 港元)。吾等已審閱 貴集團經參考外部工料測量師的成本預算的發展 6562 號地塊及 6565 地塊之預算計劃，並與 貴集團的管理層進

獨立財務顧問函件

行討論。根據吾等對成本估計的審閱，吾等注意到外部工料測量師已基於估計單位成本及有關面積或數量對發展的個別元素進行估算，並就發展的各项要素準備獨立的時間表，如基地建設、基礎及子結構、上層建築、裝修工程、門面、機電工程及配套工程。根據吾等與 貴公司的討論，發展元素的單位估算成本乃按香港類似的高級住宅項目而準備，反映按高級標準發展地塊的現有方向。吾等亦注意到，外部工料測量師在香港擁有就多項物業及其他建築項目提供諮詢服務的經驗。經參考由一名具經驗的外部工料測量師作出之成本估計後，吾等認為預算計劃按上述基準編製乃合理。

根據上述者，擁有人根據項目發展協議應付浩信之估計應付薪酬總額將為 250,000,000 港元，而有關薪酬預期將由 貴集團於來年根據相關建造工程之完成百分比確認為收益。即使 貴公司須重新遵守上市規則下的公告及股東批准規定，倘項目成本過高，浩信仍將享有等於實際項目成本 5% 之費用。吾等認為按月支付薪酬可讓 貴集團在項目成本已產生後相對迅速地獲得酬勞。

薪酬乃由浩信及擁有人經考慮 (i) 發展之規模及大小；(ii) 浩信將投入發展之資源；及 (iii) 其他發展商就發展與地塊相比具有類似性質及規模之地塊應付之薪酬比例公平磋商後釐定。

吾等亦已審閱 貴集團因承接項目發展協議可能產生之估計成本。該等成本主要包括應付 貴集團自身項目管理人、技術及支持人員之薪酬。基於 貴集團管理層提供之估計，承接項目發展協議預期將為 貴集團之未來盈利作出正面貢獻。

來自萊坊之獨立意見

吾等已搜索與項目發展協議性質類似、可資比較、公開可得之項目管理協議，以參考可比合約分析項目發展協議之條款。然而，因該等協議之細節條款一般不對外公佈， 貴公司已委聘萊坊就各項目發展協議(包括項目管理人之各自薪酬)是否符合正常商業條款且屬公平及合理條款達致獨立專業意見。萊坊為一家香港主要房地產顧問公司，擁有於香港市場提供物業項目管理服務之經驗，過往曾於香港就不同物業發展項目擔任授權人士、註冊結構工程師及項目經理。吾等已審閱萊坊之觀點及就此與其進行討論。

經審閱各份項目發展協議，並經對比香港住宅或商用物業發展項目之相關類似項目發展服務，萊坊認為，各份項目發展協議(包括應付項目管理人各自之薪酬)符合正常商業條款及公平及合理條款。據萊坊告知，根據與香港住宅或商用物業有關的類似項目管理服務，萊坊已基於其過往曾接觸或知悉或承包之類似項目發展服務審閱，以及其物業發展及服務交易之專屬數據庫，從過去約七年中挑選14個可資比較項目(當中9個乃挑選自二零一四年起期間)。萊坊亦已參考香港測量師學會於二零一五年一月發佈之最新版本「建築測量服務專業收費」刊物，當中載列對項目管理服務之建議收費比率，介乎總項目成本之1.5%至3.0%。萊坊注意到項目發展協議項下總項目成本5%之薪酬，與其他可資比較項目發展服務之定價相若。

另外，萊坊獨立認為項目發展協議並無明確涵蓋暫停或閒置之項目。然而，萊坊注意到根據項目發展協議，相關擁有人須承擔發展之風險(包括進行發展工程、任何成本超支以及因延遲進行發展工程而產生之成本及開支)。此舉將為 貴集團提供若干程度的保障。

吾等已與討論其就項目發展協議工作研究之適當性及相關度，鑒於萊坊乃根據過往類似項目管理服務協議，而萊坊為其中一份協議之項目經理，吾等認為合理。吾等亦與萊坊討論其就項目發展協議所進行之工作及基礎或達成之結論，及就項目發展協議有關萊坊及其工作根據上市規則第13.80條附註(1)(d)所規定須進行之工作。

與項目管理協議相關之其他代價

貴集團之技術

過去十年， 貴集團並無作為項目管理人在香港進行物業發展，而是在上海、天津及瀋陽等中國大型城市專注物業發展。董事認為，透過訂立項目管理協議及提供發展相關服務， 貴集團將能憑藉其在中國之項目管理經驗及應用其在香港住宅及非工業項目發展經驗，達致豐富項目管理專業經驗以及日後參與香港其他類似項目之目的。 貴集團管理層已向吾等確認 貴集團現已招聘到位一支由20名專業人士組成之團隊，大部分成員擁有物業發展工程不同方面的專業資格，團隊將被特定指派予發展及發展6563號地塊及6564號地

塊之項目管理。貴集團認為核心專業人士擁有承擔項目管理協議項下工作所需之相關項目管理經驗。在高級管理層面進行項目監督方面，吾等注意到項目發展協議載列，劉健輝先生(彼為貴集團房地產發展部部長)已獲委聘為兩個項目董事之一。彼於工料測量、房屋發展及物業發展方面已有逾33年經驗，包括在香港房屋協會工作14年。本通函中的董事局函件亦載列，團隊中其他項目總監擁有15至27年之獲取專業資格後經驗，而所有項目經理及合約經理均擁有9至21年獲取專業資格後之經驗。吾等進一步獲貴集團告知，上述項目董事、一般項目董事及合約董事均於香港物業發展市場上擁有充足的經驗。吾等認同董事之觀點，認為項目管理團隊有能力應付啟德相關地塊之項目管理。

成本超支及項目延誤

根據項目發展協議，擁有人應獨家負責有關進行發展建設之工程或有關發展建設之開工、進行、竣工而產生或支付之費用、成本、開支及金額(「項目成本」)。項目成本包括延誤進行發展工程導致產生之成本及開支。儘管擁有人應向浩信支付直至發展實際竣工後12個月止產生之項目成本之5%，倘成本超支及／或項目延誤，適用薪酬將支付予貴集團，惟視乎項目管理協議之條款而定。

此外，項目發展協議包括載明擁有人應負責所有發展風險(包括進行發展工程及任何延誤進行發展工程導致產生之任何成本超支及成本及開支)之條款，吾等認為該條款為貴集團提供了額外保護。

貴集團將承擔之責任

根據項目發展協議，貴集團將發展6562號地塊及6565號地塊，其中將包括促使設計、建造及完成發展。此或會使得貴集團可能因其於協議下之責任產生法律及其他責任。

根據項目發展協議，擁有人授權浩信擔任其代理以擁有人之名義及代表擁有人訂立相關建造合約，及擁有人委聘及授權浩信擔任其代理以監管、管理及監督委聘專業人士團隊所有成員之合約。擁有人應就浩信擔任擁有人代理相關可能承受或產生之所有行為、程序、申索、需求、成本及開支對浩信進行彌償。吾等進一步注意到，倘浩信已採取所有合理努力促使相關工程合約及／或專業人士團隊成員履行或實現相關標的事項，其責任應完全解除。

結論

基於上文所述，吾等認為項目發展協議讓 貴集團有機會作為擁有人之代理參與香港兩項大型住宅發展項目。該兩幅土地乃位於預期將於未來數年見證重大再開發之香港地區，及政府於該地區之近期土地銷售已獲市場接納良好。如「評估項目發展協議」一節所載，鑒於萊坊對協議之意見(包括薪酬)及項目發展協議對浩信提供若干保護，吾等認為該薪酬乃適當。雖然 貴集團在香港住宅發展項目管理方面經驗有限，但 貴集團已落實一組由管理層進行監督之專業項目經理團隊。項目發展協議讓 貴集團有機會參與香港大型項目管理，將連同其現有業務線一道擴大及提升 貴集團實力，以在未來承接類似項目。

持續關連交易

1. 新總協議之背景及理由

貴集團之業務乃由不同附屬公司承接，包括泰昇地基及先進機械工程，如上文「貴集團之背景及近期發展」一節所述，泰昇地基為香港地基行業之老牌參與者，及地基打樁業務近年來為 貴集團貢獻大部分之收益。先進機械工程擁有塔式起重機供上層結構建設租賃使用。

馮先生擁有及控制之馮氏集團從事(其中包括)建設及建造工程以及機電工程。馮先生(i)於二零一四年收購 貴集團於泰昇建築(主要從事建設及建造工程)之49%之權益，餘下51%權益已由馮先生控制，及(ii)於二零一四年收購 貴集團於泰昇工程(主要從事機電工程)70%之權益。上述兩項出售完成後， 貴集團不再從事建設及建造工程(有關地庫及最高為兩層之樓宇之工程除外)或機電工程。

下文載列 貴集團及馮氏集團之主要能力：

	貴集團之成員公司／馮氏集團	相關能力
貴集團	泰昇地基 先進機械工程	地基工程 塔式起重機相關租賃及工程
馮氏集團	泰昇建築 泰昇工程 泰昇項目管理有限公司	建設及建造工程 機電工程 機電工程

獨立財務顧問函件

除上文所述 貴集團承接小型樓宇及建造工程之有限能力外， 貴集團及馮氏集團各自擁有不同能力。因此， 貴集團向具備進行有關工程之專業知識之分包商分包建設及建造工程以及機電工程屬慣例。於二零一四年總協議期間，由於 貴集團並無相關專業知識及進行有關工程之能力， 貴集團已分包所有建設及建造工程以及機電工程。 貴集團管理層已確認，如有關工程屬 貴集團之能力範圍以內， 貴集團將不會分包任何建設及建造工程以及機電工程。根據上述基準，吾等認為兩個集團之間並無競爭。

如上文概述， 貴集團與馮氏集團在不同領域擁有技術及實力。授予一個集團之合約及中標可能涉及承接另一集團技術範圍內之工程。董事認為，在專精該等工程兩個集團分包地基工程、建設及建造工程、機電工程及塔式起重機相關租賃及工程(視情況而定)將最大限度擴大 貴集團之業務活動及營運，及將為 貴公司帶來更大之競爭優勢及控制相關項目。此外，雙方對持續關連交易之共同努力將為客戶提供符合 貴集團利益之更全面更協調之服務。

此外，上文「貴集團之背景及近期發展」一節載述， 貴集團已成功投得兩幅地塊。鑒於相關建造工程預計不久將來即可動工，建造過程中很可能將會需要與建設及建造工程和機電工程有關的專業知識。

鑒於各訂約方之間的潛在未來分包安排可能實現及證實對 貴集團有利，二零一四年總協議於二零一七年三月三十一日失效後，新總協議已予訂立以繼續各訂約方之間的上述分包關係。

2. 新總協議

主要條款

根據新總協議，當 貴集團或馮氏集團任何成員公司(「訂約方公司」)獲授工程合約時，倘其認為該合約適合在一般及日常業務過程中將有關工程分包予另一訂約方公司，則委任人可向受委人分包以下工程：

- (i) 馮氏集團成員公司向 貴集團成員公司分包地基工程；
- (ii) 貴集團成員公司向馮氏集團成員公司分包建設及建造工程或者相反；
- (iii) 貴集團成員公司向馮氏集團成員公司分包機電工程；及

(iv) 馮氏集團成員公司向 貴集團成員公司分包塔式起重機租賃及提供工程服務。

新總協議的年期自二零一七年七月六日至二零一九年十二月三十一日。根據新總協議將予進行的分包工程須遵守年度上限，有關進一步詳情論述於「年度上限」一節。有關新總協議的進一步詳情，請參閱本通函董事局函件。將予承接的工程及價格將按正常商業基準及以不遜於 貴集團可向或可獲獨立第三方所提供者的條款設定，且該等條款應屬公平合理及符合股東的整體利益。

招標程序

根據新總協議， 貴集團有權但無義務向馮氏集團分包工程。當 貴集團獲授主合約及中標時，若其包括 貴集團並不具備的能力或專業知識，則通常會考慮分包工程的有關部分。一般而言，篩選分包商會透過招標程序完成。 貴集團(作為委任人)已就此制定書面招標政策。

倘 貴集團獲授其認為該合約適合分包的工程合約，則該 貴集團(委任人)將向多名分包商尋求報價。 貴集團存有一份認可分包商名單。倘分包商的表現未達標準，其將從認可名單中移除。新分包商僅可在經 貴集團各部門經理評估(其中包括)分包商的組織結構、管理制度、員工質素及經驗、勞資關係及現有資源後，方可獲納入認可名單。

倘馮氏集團為潛在分包商之一，則 貴集團將向至少三名分包商(其中兩名為獨立第三方)取得報價。 貴集團將考慮各投標人的報價、其按照施工進度完成工程的能力及其符合所需規格的能力。所有投標資料均會與投標人核對並與其討論報價，有關內容將概述於招標分析報告。 貴集團將評估收到的報價及投標人提供的條款，並決定分包工程的中標人。

倘 貴集團作為相關分包工程之委任人，其將評估投標者之規格、進行所需工程之能力(包括人手、基礎設施及設備資源)。 貴集團決定提交標書時，將參考(i) 貴集團數據庫中可資比較服務類別或現時或過往曾與獨立第三方進行類似項目之條款；(ii) 貴集團之能力；及(iii)工程之複雜性編製報價。就馮氏集團分包地基工程及建設及建造工程而言，為準備報價， 貴集團估算部門的工料測量師將考慮 貴集團的能力及進行所要求工程的能力等因素。有關報價將由估算部門的估算經理或董事所檢閱。取決於合約、報價的金額，

獨立財務顧問函件

估算部門的估算經理或董事將向趙展鴻先生(彼為 貴集團地基工程部總監)(「趙先生」)、及/或黎國偉先生(彼為泰昇地基多間附屬公司的董事)(「黎先生」)及/或泰昇工程董事提交報價(按成本加標價計算)作審批。就馮氏集團分包塔式起重機租賃及提供工程服務而言,先進機械工程的高級員工將根據塔式起重機的類型及型號、所須工程服務的範圍、工地情況、項目範圍、塔式起重機租賃期及其他所須的服務準備報價草案。高級員工將向助理總經理展示報價草案(按成本加標價計算),並由助理總經理檢閱並考慮是否需要額外的資源及分包。助理總經理將釐定 貴集團將提交的最終報價,並交由先進機械工程董事所批准。

倘 貴集團擔任委任人,工料測量師將由 貴集團存置經核准分包商名單中向最少三名分包商索取報價,而工料測量經理(於工料測量界具有逾30年相關經驗)將監督整個招標過程。工料測量師及工料測量經理將整理所有文件,包括投標查詢、所提交之報價以及任何討論及協商之成果,編製招標分析報告。倘少於三名分包商向 貴集團提交報價,工料測量經理亦將於招標分析報告中解釋原因。工料測量經理及工料測量師將根據報價、根據建設計劃完成工程之能力、達致所需規格、質量、環境、健康及安全規定之能力,以及投標者展示之能力及表現等因素篩選理想分包商。趙先生及/或黎先生及/或泰昇地基董事將透過批准招標分析報告甄選分包商。倘趙先生及/或黎先生及/或泰昇地基董事於相關期間與任何潛在分包商之間出現利益衝突, 貴集團將委任合適之替任人進行分包商篩選。

上述招標程序在下列情況下未必會使用:(i)僅有相關工程之有限分包商(例如機電工程)可供選擇;(ii)利潤率低,例如僅需根據合約提供有限度之工作(例如在地盤提供泵及風扇),而董事認為將局限市場參與者投標之意欲;(iii)相關工程需要緊急完成;(iv)相關工程之合約金額為3,000,000港元或以下,被視為細小合約金額及可能局限市場參與者投標之意欲;(v)相關服務屬監督及一般管理性質;或(vi)已發出招標邀請但並未收到其他第三方提交之任何報價。在該等情況下, 貴集團可向唯一投標者(可能為馮氏集團)取得報價。工料測量師將初步審閱報價,而具備豐富經驗之工料測量經理將審閱報價並分析招標分析報告。價格及合約條款將由委任人與受委人根據行業經驗及過往進行之類似工程按公平磋商

獨立財務顧問函件

基準釐定，以確保有關工程及／或服務的價格(尤其為接近 貴集團所釐定的價格)及條款不遜於獨立第三方就類似項目所提供者。委任人及受委人(如適用)具有市場經驗並透過其日常經營獲得市場上有關分包工程條款的資訊。有關條款將參考彼等不時可用的市場數據磋商，以確保條款符合市場收費。

吾等認同 貴公司誠如上文所解釋之觀點，並認為上述已制訂之政策就持續關連交易而言處理招標程序為適當方式，尤其是鑒於委任人向至少三名分包商(其中兩名為獨立第三方)取得報價，惟在上文所界定若干有限情況下進行招標程序並不可行則除外。吾等已與 貴公司討論不會進行招標程序的情況。吾等注意到， 貴公司已參考第三方及過往交易中有關勞工及材料成本的市場價格。可供參考的資料來源包括香港建造商協會有限公司(合約工程的機械費率)、香港政府發展局(就若干平均每日勞工工資)，以及與同業中的分包商討論。吾等已檢閱並與 貴公司討論與將予分包的工程預計成本有關的資料。吾等認為在上文所載不會進行招標程序的有限情況下，引用該類市場數據(歷史交易數據除外)釐定價格當屬合理。

定價政策

貴集團已就其附屬公司作為委任人制定書面定價政策。委任人與受委人之間分包服務的價格應透過招標程序或透過委任人與受委人公平磋商(倘如上文所述不會進行招標程序)釐定。在磋商分包金額過程中，委任人與受委人將會考慮彼等各自在協商分包條款時所產生的成本及開支。一旦協定分包金額及進行分包工程，通常不會對協定分包金額作出任何調整，惟分包條款發生變動(如由於工程變更)則除外。

吾等已審閱有關招標及定價政策的內部控制政策，並已收到 貴集團管理層確認該等政策已經並將繼續得以遵循。吾等亦已抽樣審閱二零一四年總協議項下(i)截至二零一七年三月三十一日止年度約值24,400,000港元之地基工程項目(貴集團作為受委人由馮氏集團分包工程)；(ii)截至二零一五年三月三十一日止年度約值700,000港元之建設及建造工程項目(貴集團作為委任人將工程分包給馮氏集團)；(iii)截至二零一五年三月三十一日止年度約值1,800,000港元之機電工程項目(貴集團作為委任人將工程分包給馮氏集團)；及(iv)截至二零一七年三月三十一日止年度約值4,000,000港元之塔式起重機租賃項目(貴集團作為受委人由馮氏集團分包此項工作)(「過往持續關連交易」)的實際定價，包括記錄不同投標人的定價與其他詳情之間對比的招標分析文件，或若干已受邀潛在投標人拒絕投標的情況。吾等亦注意到，吾等審閱的過往持續關連交易的定價乃在委任人初始預算成本未有作出重大調整的情況下釐定。吾等亦獲告知，委任人概無向受委人收取佣金付款等其他費

獨立財務顧問函件

用。此外，就 貴集團作為受委人的上述(i)及(iv)項而言，吾等已審閱有關提交投標的內部準備及批准文件，而就 貴集團作為委任人的上述(ii)及(iii)項而言，吾等已審閱選擇分包商的相關內部招標分析文件。根據上述已審閱的樣本，吾等並無留意到任何偏離內部控制政策項下相關合規規定的情形，亦無留意到上述樣本中的任何其他違規行為。吾等亦注意到， 貴公司核數師安永會計師事務所已根據上市規則第14A.56條就截至二零一五年三月三十一日、二零一六年三月三十一日及二零一六年十二月三十一日止財政年度的過往持續關連交易(其規定於「申報規定及持續關連交易的條件及內部控制措施」一節進一步詳述)作出確認。

3. 年度上限

新總協議項下擬進行的交易須遵守建議年度上限，討論如下。

(a) 歷史數字回顧

截至二零一七年三月三十一日止三個財政年度各年，根據二零一四年總協議進行的分包工程如下：

	實際金額 (百萬港元)	上限金額 (百萬港元)
截至二零一五年三月三十一日止財政年度		
地基工程	—	100
建設及建造工程	0.69	100
機電工程	1.80	175
有關塔式起重機的租賃及工程工作	5.61	10
截至二零一六年三月三十一日止財政年度		
地基工程	—	100
建設及建造工程	—	100
機電工程	0.15	175
有關塔式起重機的租賃及工程工作	1.86	10
截至二零一七年三月三十一日止年度 (附註)		
地基工程	25.5	100
建設及建造工程	—	100
機電工程	0.56	175
有關塔式起重機的租賃及工程工作	6.55	10

附註：由於 貴集團之財務年度終結日由三月三十一日改為十二月三十一日，數字包括截至二零一六年十二月三十一日止九個月期間及截至二零一七年三月三十一日止三個月期間之實際交易金額

獨立財務顧問函件

就全部四項分包類別而言，於所有上述期間的整體利用水平低，惟下列各項除外：(i) 截至二零一七年三月三十一日止年度約為25,500,000港元的地基合約，由泰昇建築分包予泰昇地基土力工程有限公司(泰昇地基的直接全資附屬公司)；及(ii) 截至二零一五年三月三十一日止財政年度約5,600,000港元及截至二零一七年三月三十一日止年度約6,600,000港元的有關塔式起重機的租賃及工程工作，均由泰昇建築分包予先進機械工程的一家全資附屬公司。吾等已獲 貴公司告知，利用率低乃由於 貴集團成員公司或馮氏集團成員公司未贏得相關招標，而有關招標為訂約方之間分包工程提供機會。然而，利用率於部分期間相對較高乃由於獲授重大分包工程。這突顯了將予分包工程的不穩定性質及在設定年度上限時調節有關波動的必要性。

二零一四年總協議已於二零一七年三月三十一日屆滿。如董事局函件所載，自二零一四年總協議屆滿起及直至最後實際可行日期，就馮氏集團與 貴集團以指定方式的分包工程的實際交易金額根據上市規則計算的所有百分比率(利潤率除外)均低於5%，總代價低於3,000,000港元。

(b) 年度上限評估

鑒於是獨立第三方或是訂約方公司中標存在重大不確定性及分包工程可能規模龐大， 貴集團管理層根據過往交易及訂約方公司未來分包相關工程的可能性對年度上限作出估計。誠如董事局函件所載， 貴集團概無責任或承諾授出合約予馮氏集團成員公司，然而，董事認為年度上限之規模應訂於倘 貴集團需向馮氏集團成員公司分包相關工程時可為本集團提供靈活度之水平，故認為年度上限之規模屬公平合理且符合 貴公司及其股東之整體利益。

新總協議項下的建議年度上限如下：

	截至下列日期止財政年度的上限金額		
	二零一七年 十二月三十一日 (百萬港元)	二零一八年 十二月三十一日 (百萬港元)	二零一九年 十二月三十一日 (百萬港元)
地基工程	300.0	300.0	300.0
建設及建造工程	100.0	1,500.0	2,000.0
機電工程	175.0	500.0	500.0
有關塔式起重機的租賃及工程工作	10.0	20.0	20.0

如董事局函件所載，上述年度上限乃由 貴集團參考下列各項釐定：(i) 於過往三年 貴集團的營業額及相關部門的營業額；(ii) 對所需工程及工程時間安排的估計；

(iii) 貴集團之目前、預期及未來項目，特別是有關6563號地塊及6564號地塊之建造及發展工程；及(iv)上述第(iii)項所述項目開發項目的估計項目成本。吾等注意到，貴集團的業務與香港的建造活動密切相關。根據香港政府統計處發佈的《建築產量季度調查報告》(二零一七年第一季度)，二零一七年第一季度主承包商進行的建造工程總值約為60,200,000,000港元，較去年同期增長約7.7%。根據二零一七年施政報告，香港未來五年間公共房屋供應量估計約為94,500個單位，較過去五年已完成單位數目超出50%以上。雖然貴集團任何未來業務將高度依賴相關招標程序的結果，但上述對於未來幾年房屋供應量的預期大體支持建築行業活動增加，從而為貴集團及馮氏集團帶來更好的業務前景以及兩個集團之間更大的合作機會。

如「貴集團之背景及近期發展」一節所載，貴集團已取得6563號地塊及6564號地塊，並有意將其各自發展為私人住宅綜合體。於最後實際可行日期，分包潛在建設及建造工程以及機電工程(將不會由貴集團承擔)之估計成本總額將分別約2,400,000,000港元及1,800,000,000港元(就6563號地塊及6564號地塊而言)，有關金額乃參考6563號地塊及6564號地塊總樓面面積／建築面積之倍數，以及獨立外聘工料測量師根據其他香港在建高級住宅項目所作出之估計建造成本而釐定。貴集團預期發展兩幅地塊可產生若干分包工程，而建議年度上限已將其計入其中。貴集團管理層確認，根據現有時間表，兩幅地塊的上蓋工程預期於二零一九年第一季動工。相關上部建築工程招標預期將於二零一八年中舉行。

(i) 分包地基工程

未來三年各年的建議年度上限300,000,000港元較過往年度上限增長兩倍。在制定建議年度上限時，貴集團已考慮貴集團已向馮氏集團提供之三份潛在投標。吾等已獲並已審閱馮氏集團提供過往一年之地基工程投標名單，當中包括上述三份投標。彼等涉及住宅發展、商業項目及酒店物業。所有投標包括馮氏集團將分包之地基工程。該投標名單展示貴集團日後將分包之分包機會及地基工程之潛在規模。貴集團已取得馮氏集團過往招標之部分工程，吾等認為假設貴集團將於日後成功中標屬合理，鑒於過往投標之規模，日後招標可能規模龐大。

獨立財務顧問函件

吾等已與 貴集團管理層討論地基工程的性質，注意到預測相關地基合約何時可用及其規模存在固有挑戰。吾等認為，鑒於地基工程為 貴集團之其中一個核心能力，馮氏集團向 貴集團分包地基工程一般對 貴集團有利。年度上限應訂為可向 貴集團提供靈活度而不限制因投標馮氏集團之地基工程產生之潛在日後收益及盈利能力。基於上述情況，吾等經參考過往交易、潛在投標者，及交易量將於新總協議年內維持水平的合理假設後認為，年度上限估計屬合理且並非過高。鑒於 貴集團截至二零一六年十二月三十一日止九個月及截至二零一六年三月三十一日止年度分別自地基打樁錄得約2,115,500,000港元及3,018,400,000港元的收益，吾等獨立認為，未來三年各年的建議年度上限300,000,000港元不會導致 貴集團的地基業務過度依賴馮氏集團。

(ii) 分包建設及建造工程

截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度，建議年度上限分別為100,000,000港元、1,500,000,000港元及2,000,000,000港元。與分包地基工程類似，吾等同意 貴集團管理層的看法，由於建築行業的性質，貴集團未來將會獲授的業務合約及因而馮氏集團參與並中標建設及建造工程相關分包工程的機會存在不確定性。就二零一八年及二零一九年而言，建議年度上限僅參考上文所述由獨立外聘工料測量師取得有關6563號地塊及6564號地塊之建設及建造工程的估計成本，總額約3,500,000,000港元，有關工程的相關招標程序預期於同期進行。於評估有關年度上限的金額及根據預期進展情況分配未來財政年度的年度上限時，吾等已(i)與 貴集團討論建設及建造工程分包的預期時間安排，連同吾等獲提供各地塊的發展時間表，及(ii)審閱由外聘工料測量師(吾等注意到其就香港各項物業項目擁有提供諮詢服務的經驗)編製的發展6563號地塊及6564號地塊的預算計劃。預算計劃列出(其中包括)發展估計成本的明細，並參考香港類似的在建高級住宅項目。據 貴集團管理層告知，馮氏集團已表示有意參與上述招標。二零一八年及二零一九年的相關年度上限大幅增加反映馮氏集團承接兩幅地塊建設及建造工程的可能性，其佔項目成本總額的大部分。鑒於馮氏集團授出投標與否之兩部分性質，年度上限合理反映馮氏集團承接兩幅地塊建設及建造工程之潛力。

(iii) 分包機電工程

截至二零一七年十二月三十一日止年度的建議年度上限為175,000,000港元，與二零一四年總協議所訂者相同。在達致該年度上限時，貴集團已考慮二零一六年 貴集團向馮氏集團的投標及於二零一七年其他潛在機電工程投標(據 貴集團告知，其乃參考二零

一七年與 貴集團相關的未來潛在機電工程投標而制定)。截至二零一九年十二月三十一日止兩個年度各年， 貴公司建議將年度上限提高至 500,000,000 港元，乃參考 6563 號地塊及 6564 號地塊機電工程的估計成本(總額約 800,000,000 港元)以及馮氏集團將會獲授的預期分包工程，包括合約金額變動及其他未來交易撥備。在評估機電工程項下的相關年度上限金額時，吾等已 (i) 與 貴集團討論機電工程分包的預期時間安排，連同吾等獲提供各地塊的發展時間表，及 (ii) 審閱由外聘工料測量師編製的發展 6563 號地塊及 6564 號地塊的預算計劃，特別是有關機電工程的估計成本。吾等認為， 貴集團可能向馮氏集團分包與兩幅地塊相關的機電工程屬合理。

(iv) 分包塔式起重機租賃及提供工程服務

截至二零一七年十二月三十一日止年度之建議年度上限為 10,000,000 港元，而截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度之建議年度上限為 20,000,000 港元。 貴集團管理層已量化已向馮氏集團提交之二零一七年投標。二零一八年及二零一九年的建議年度上限乃參考馮氏集團成員公司中標 6563 號地塊及 6564 號地塊的建設及建造工程和機電工程(馮氏集團承接該等工程將須租賃塔式起重機)以及就可能獲授的其他潛在合約計提撥備而設定。吾等已獲提供並已審閱馮氏集團過往一年之塔式起重機投標，當中包括 貴集團已提交之塔式起重機租賃投標，結果尚未公佈，並已考慮 貴集團或會於二零一八年及二零一九年獲馮氏集團授出有關 6563 號地塊及 6564 號地塊的投標。

吾等的觀點

貴集團管理層估計，於最後實際可行日期，6563 號地塊及 6564 號地塊的項目成本總額約為 5,000,000,000 港元，且吾等已與其討論上述估計預算的詳情及發展兩幅地塊的預期時間表。 貴集團在從事地基工程方面具有專業知識及良好往績記錄，視乎上述兩幅地塊的項目發展規劃，可能選擇自行承擔部分相關工程，而其他發展部分則可能提供予分包商，例如透過公開招標程序。在此情況下，馮氏集團可能潛在成為受委人。年度上限滿足這種可能性。吾等自 貴集團管理層了解到，馮氏集團一直參與 貴集團進行的相關招標程序，其未來很可能繼續參與。現時 貴集團已組成在香港物業開發行業方面經驗豐富的專業團隊， 貴集團有能力於日後承接類似項目，從而令到將項目的相關工程分包給其他分包商(包括馮氏集團)的機會增加。根據「新總協議－招標程序」一節所述的招標程序，倘馮氏集團任何成員公司根據新總協議被確認為受委人，則將獲分包的標的事項將限於與建設及

建造工程和機電工程有關的領域。如「新總協議」一節所載，建設及建造工程亦可能由馮氏集團分包予 貴集團。雖然目前 貴集團並不承接此類工程，但吾等認為新總協議所提供的靈活性有利於 貴集團。

就地基工程、塔式起重機租賃及提供工程服務而言，鑒於預期投標在進行中及未來投標因建築行業的性質而存在固有不確定性，吾等認為 貴集團獲授靈活性以於日後自馮氏集團取得其他創收業務當屬合理。

吾等認為，整體而言，以能夠適應 貴集團業務潛在增長的方式釐定年度上限符合 貴集團及股東的利益。就持續關連交易而言，雖然相關年度上限的以往利用率低，但 貴集團的近期發展(即取得啟德區域地塊)意味著將有大量分包機會(考慮到項目規模)，預示著需要更高年度上限以配合最終可能根據慣常招標程序與馮氏集團作出若干分包安排。除與 貴集團所取得兩幅地塊有關的工程外，未來幾年香港房屋建造活動預期增多對 貴集團及馮氏集團而言意味著更好的業務前景，從而帶動兩個集團之間的合作機會。倘若持續關連交易根據上市規則規定須經 貴公司獨立非執行董事及核數師年度審核(概述見下文)，則如年度上限契合未來業務活動， 貴集團將有適當的靈活性開展業務。在評估年度上限的合理性時，吾等已與 貴公司管理層討論本節前文所述已計及之因素。吾等認為 貴公司在釐定年度上限時使用上述因素當屬合理。

4. 申報規定及持續關連交易的條件及內部控制措施

根據上市規則第 14A.55 至 14A.59 條，持續關連交易須遵守以下年度審核規定：

- (a) 獨立非執行董事每年均須審核持續關連交易，並在年報中確認持續關連交易是否：
 - (i) 在 貴集團的一般及日常業務過程中訂立；
 - (ii) 按照正常商業條款或更佳條款訂立；及
 - (iii) 根據規管交易的協議進行，條款公平合理，並符合股東的整體利益；

獨立財務顧問函件

- (b) 貴公司每年均須委聘核數師就持續關連交易作出報告。貴公司核數師須致函董事局(副本須於貴集團年報批量印刷前至少十個營業日提交予聯交所)，確認是否注意到任何事宜使彼等認為持續關連交易：
- (i) 並無取得董事局批准；
 - (ii) 倘持續關連交易涉及由貴集團提供貨品或服務，在各重大方面沒有按照貴集團的定價政策進行；
 - (iii) 在各重大方面沒有根據規管持續關連交易的相關協議進行；及
 - (iv) 超出年度上限；
- (c) 貴公司須容許(並確保持續關連交易的對手方容許)貴公司核數師充分查核其記錄，以如上文(b)段所載就持續關連交易作出報告；
- (d) 倘貴公司獨立非執行董事及／或核數師未能按規定確認有關事宜，則貴公司須盡快通知聯交所並刊登公告。

除上市規則項下上述申報規定外，貴集團已落實多項保障措施以確保持續關連交易按照新總協議的條款及年度上限進行：

- (a) 有關貴集團成員公司的書面招標及定價政策，概述於「招標程序」及「定價政策」兩節；及
- (b) 書面內部控制政策，載列(其中包括)確保相關訂約方就持續關連交易所提供之條款符合年度上限的程序，包括由貴公司財務及會計部以及貴公司公司秘書部作出評估。

鑒於申報規定及持續關連交易所附條件，尤其是(i)透過年度上限限制持續關連交易價值；及(ii)貴公司獨立非執行董事及核數師持續審核持續關連交易的條款及年度上限不被超出，以及考慮到貴公司已落實內部保障措施，吾等認為，適當措施將會落實到位以監控持續關連交易的進行及協助保障股東的利益。

意見

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為，關連交易及持續關連交易乃按正常商業條款訂立且就獨立股東而言屬公平合理。吾等亦認為，項目發展協議(包括關連交易)及新總協議(包括持續關連交易及年度上限)乃在 貴集團的一般及日常業務過程中訂立，且符合 貴公司及股東的整體利益。

因此，吾等建議獨立董事委員會建議，且吾等本身亦建議獨立股東投票贊成將在股東特別大會上提呈的普通決議案，以批准項目發展協議(包括關連交易)。

此 致

獨立董事委員會及
列位獨立股東 台照

代表
新百利融資有限公司
董事
王思峻
謹啟

二零一七年八月十五日

王思峻先生為在證監會註冊的持牌人士，且為新百利的負責人員，而新百利獲發牌可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動。彼於企業融資界積逾九年經驗。

1. 責任聲明

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

2. 於本公司及其相聯法團證券之權益及淡倉

(a) 董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團之權益及淡倉

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

(b) 主要股東權益之披露

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

於股份及相關股份之權益

名稱	身份	擁有權益之 股份數目	佔本公司 已發行股本之 百分比(%)
海南省慈航公益基金會 ⁽¹⁾	受控制法團權益	2,540,222,144	74.66
盛唐發展(洋浦)有限公司 ⁽¹⁾	受控制法團權益	2,540,222,144	74.66

名稱	身份	擁有權益之 股份數目	佔本公司 已發行股本之 百分比(%)
海南交管控股有限公司 ⁽¹⁾	受控制法團權益	2,540,222,144	74.66
海航集團 ⁽¹⁾	受控制法團權益	2,540,222,144	74.66
海航實業集團股份有限公司 ⁽¹⁾	受控制法團權益	2,540,222,144	74.66
海航投資控股有限公司 ⁽¹⁾	受控制法團權益	2,540,222,144	74.66
北京海航金融控股有限公司 ⁽¹⁾	受控制法團權益	2,540,222,144	74.66
海航金控國際有限公司 ⁽¹⁾	受控制法團權益	2,540,222,144	74.66
香港海航實業集團有限公司 ⁽¹⁾	受控制法團權益	2,540,222,144	74.66
HNA Finance I	實益擁有人	2,540,222,144	74.66
中央匯金投資有限責任公司 ⁽²⁾	股份抵押權益	185,000,000	5.44
中國建設銀行股份有限公司 ⁽²⁾	股份抵押權益	185,000,000	5.44

附註：

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

185,000,000 股股份，及 (ii) HNA Finance I 根據一份總貸款協議、一份總抵押協議及一份控制權協議以一名貸款人(一名獨立第三方)為受益人抵押之 16,318,013 股股份，據此該貸款人可在有關協議之條款之規限下出售、轉讓、抵押或以其他方式處置有關證券)中擁有權益。

- (2) 中央匯金投資有限責任公司透過其於中國建設銀行股份有限公司之權益及中國建設銀行股份有限公司透過其於建銀國際海外有限公司之權益，被視為於建銀國際海外有限公司擁有抵押權益之 185,000,000 股股份中擁有權益。

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

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

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

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

3. 董事之服務合約

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

4. 董事於資產及合約之權益及競爭權益

除馮先生於本公司(作為買方)、祥澤有限公司(馮先生全資擁有之公司,作為賣方)及馮先生(作為擔保人)就買賣泰昇地基40股已發行股份所訂立日期為二零一六年四月十九日之買賣協議以及新總協議之權益外,自二零一六年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核賬目之編製截止日期)以來,概無董事於就本集團業務而言屬重大之任何存續合約或安排中擁有重大權益,亦無董事於本集團任何成員公司自本公司最近期刊發經審核賬目之日期以來所收購或出售或租用,或擬收購或出售或租用之任何資產中擁有任何權益。

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

5. 重大不利變動

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

6. 專家資格及同意書

以下為於本通函中提供其觀點、函件或意見之專家之資格:

名稱	資格
新百利融資有限公司	根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團

於最後實際可行日期,新百利並無於本集團之任何成員公司中直接或間接擁有任何股權,亦無擁有任何權利(無論是否可依法強制執行)以認購或提名他人認購本集團任何成員公司之任何證券。

於最後實際可行日期,新百利並無於自二零一六年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核賬目之編製截止日期)起已收購或出售或租賃,或擬收購或出售或租賃本集團任何成員公司之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

新百利已就刊發本通函發出同意書,並同意按所載之形式及涵義載入其函件及引述其名稱,且並無撤回其同意書。

7. 一般資料

本通函之中、英文版本如有歧義，概以英文本為準。

8. 備查文件

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

- (a) 6562號項目發展協議；
- (b) 6565號項目發展協議；及
- (c) 新總協議。



香港國際建設投資管理集團有限公司

(於百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號：687)

股東特別大會通告

茲通告香港國際建設投資管理集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零一七年九月四日(星期一)上午十時正假座香港黃竹坑香葉道2號One Island South 20樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮並酌情通過(不論有否修訂)下列決議案為本公司普通決議案：

普通決議案

1. 「動議

- (a) 批准、確認及追認德廣置業有限公司(作為擁有人)與浩信工程有限公司(「浩信」，作為代表)於二零一七年七月六日就發展於土地註冊處註冊為新九龍內地段第6562號之一段或一塊土地連同其上所有宅院及樓宇所訂立之項目發展協議(「**6562號項目發展協議**」，其註有「A」字樣之副本已提交大會，並由大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行或與之有關之所有其他交易及任何其他附屬文件；
- (b) 批准、確認及追認香港海島建設地產有限公司(作為擁有人)與浩信(作為代表)於二零一七年七月六日就發展於土地註冊處註冊為新九龍內地段第6565號之一段或一塊土地連同其上所有宅院及樓宇所訂立之項目發展協議(「**6565號項目發展協議**」，其註有「B」字樣之副本已提交大會，並由大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行或與之有關之所有其他交易及任何其他附屬文件；及

股東特別大會通告

- (c) 授權本公司任何董事作出其全權酌情認為屬6562號項目發展協議及6565號項目發展協議擬定事宜及6562號項目發展協議及6565號項目發展協議之完成所附帶、附屬或與之有關之一切行動、行為及事宜以及簽署及簽立一切文件。」

承董事局命
香港國際建設投資管理集團有限公司
主席
黃琪瑀

香港，二零一七年八月十五日

註冊辦事處：

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

總辦事處及香港主要營業地點：

香港
黃竹坑
香葉道2號
One Island South 20樓

附註：

1. 凡有資格出席上述股東特別大會並投票之股東，均有權委派其他人士代表其出席股東特別大會及代其投票。受委任代表毋須為股東。股東可僅就其所持部分股份委任代表。
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二零一七年八月二十九日(星期二)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二零一七年八月三十日(星期三)至二零一七年九月四日(星期一)(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. 上述各普通決議案將以按股數投票方式表決。

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