
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

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：687)

**出售於附屬公司
全部股權之主要交易**

董事局函件載於本通函第7至17頁。

根據上市規則第14.44條，本公司已就買賣協議及其項下擬進行之交易自控股股東(其持有本公司已發行股本(賦予權利出席股東大會及於會上投票)逾50%)取得書面批准。因此，根據上市規則第14.44條，本公司將不會就批准買賣協議及其項下擬進行之交易召開股東大會。本通函僅寄發予股東作參考之用。

二零一九年二月二十五日

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 — 物業估值報告	II-1
附錄三 — 一般資料	III-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，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1L地區2號地盤，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1L地區1號地盤，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，即綜合資產總值減目標集團綜合負債總額並根據買賣協議之條款作出調整後達致
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事局」	指	董事局
「完成」	指	完成交易事項(於完成日期落實)
「完成賬目」	指	目標集團截至完成日期之未經審核完成賬目，應呈示目標集團緊接完成前按綜合基準及所有適用香港財務報告準則編製之財務狀況
「完成日期」	指	二零一九年二月十五日
「本公司」	指	香港國際建設投資管理集團有限公司，一家根據百慕達法例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	於買賣協議所載列之完成之先決條件
「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2,340,904,131股股份，佔已發行股份約69.54%

釋 義

「發展項目」	指	6563號地塊之在建發展項目
「董事」	指	本公司董事
「託管代理」	指	第三方託管代理
「託管協議」	指	買方、本公司及託管代理於二零一九年二月十三日訂立之託管協議
「現有安排」	指	目標集團成員公司訂立或作出之合約、協議、安排、承諾或保證(包括6563號地塊之相關開發及/或銷售及推廣及/或管理)，更具體說明載列於買賣協議內
「現有銀行貸款」	指	於買賣協議日期現有融資文件項下未償還本金總額為2,977,000,000港元的定期貸款融資
「現有銀行擔保」	指	根據現有融資文件條款所規定之所有按揭、轉讓、抵押、擔保及所有其他抵押品
「現有融資文件」	指	融資協議連同所有與現有銀行貸款有關或關連之其他融資及抵押文件，而有關文件可能不時經修訂或補充
「融資協議」	指	目標附屬公司(作為借款人)與若干銀行機構訂立之融資協議
「最終經調整資產淨值報表」	指	根據買賣協議調整之目標集團經調整資產淨值報表
「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
「地基合約」	指	其中包括目標附屬公司(作為僱主)與泰昇(作為承建商)就發展項目之地基、挖掘、側向支撐工程、樁帽及地庫地坪工程訂立之合約文件
「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
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則
「香港」	指	中國香港特別行政區
「最後實際可行日期」	指	二零一九年二月二十二日，即本通函付印前為確定本通函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
「最後期限」	指	二零一九年五月二十八日
「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	董事局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
「資產淨值」	指	目標集團資產淨值金額
「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
「人民銀行」	指	中國人民銀行
「百分比率」	指	具有上市規則第十四章賦予該詞之涵義

釋 義

「備考完成賬目」	指	目標集團截至完成日期按綜合基準編製之備考完成賬目(應呈示目標集團緊接完成前之財務狀況)，由賣方根據所有適用香港財務報告準則編製且包括按編製當日可得資料作出預測之目標集團經調整資產淨值報表
「中國」	指	中華人民共和國
「該物業」	指	6563號地塊及發展項目之統稱
「購買價」	指	根據買賣協議就購買銷售股份及受讓股東貸款之代價
「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，為買方之間接唯一股東
「餘下集團」	指	緊隨完成後之本集團(不包括目標集團)
「必需股東批准」	指	在本公司股東特別大會上就買賣協議及完成買賣協議項下擬進行之交易根據上市規則規定取得股東批准或根據上市規則第14.44條取得控股股東之書面批准
「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	目標公司之全部已發行股本
「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

釋 義

「股東貸款」	指	目標公司於完成時欠付賣方之任何貸款(無論是本金、利息或其他款項)
「Silverbell」	指	Silverbell Asia Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之公司，為本公司之直接全資附屬公司
「買賣協議」	指	賣方、買方、本公司及買方擔保人於二零一九年二月一日就買賣銷售股份及股東貸款訂立之協議
「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
「目標公司」	指	Twinpeak Assets Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為賣方之直接全資附屬公司
「目標集團」	指	目標公司及目標附屬公司
「目標附屬公司」	指	萬璋發展有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，為目標公司之直接全資附屬公司
「租賃協議」	指	目標附屬公司及一名第三方業主訂立之租賃協議
「終止協議」	指	賣方、本公司、目標附屬公司將與現有安排(除租賃協議外)各訂約方訂立之終止協議或確認函(視情況而定)，證明相關現有安排正式終止或確認(視情況而定)
「泰昇」	指	泰昇地基土力工程有限公司，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
「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，為本公司之直接全資附屬公司

釋 義

「交易事項」	指	根據買賣協議之條款買賣銷售股份及股東貸款
「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
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「%」	指	百分比



香港國際建設投資管理集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：687)

執行董事：

陳超先生(聯席主席)
孫乾皓先生(聯席主席)
何家福先生(副主席兼行政總裁)
馮潮澤先生(副主席)
劉軍春先生(副主席)
黃琪珺先生
郭可先生
張佩華先生

非執行董事：

鄧竟成先生
楊涵翔先生

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
莊健豪先生

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
全部股權之主要交易

緒言

於二零一九年二月一日，賣方(本公司之全資附屬公司)、買方、本公司(作為賣方之擔保人)及買方擔保人訂立買賣協議，據此，(其中包括)買方同意購買而賣方同意(i)出售銷售股份及(ii)轉讓股東貸款，總代價為3,912,225,000港元。目標集團擁有該物業，即6563號地塊以及發展項目之統稱。

董事局函件

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；及(iii)上市規則規定之其他資料。

買賣協議

日期

二零一九年二月一日

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

買方同意購買而賣方同意(i)出售銷售股份及(ii)轉讓股東貸款。

購買價

3,912,225,000港元(可予調整(如有))。

購買價乃由訂約方按公平原則經商業磋商後釐定，主要考慮到：(i)該物業的價格經訂約方商業協定為6,889,225,000港元(「協定價」)；及(ii)現有銀行貸款(於買賣協議日期未償還本金額為2,977,000,000港元)。

根據本通函附錄二所載威格斯資產評估顧問有限公司編製之估值報告(「估值報告」)，該物業於二零一八年十二月三十一日之估值為7,476,000,000港元(「估值」)，較協定價高出586,775,000港元。估值指該物業現有狀況的市值，經考慮估值報告附註6所載截至二零一八年十二月三十一日該物業已產生建築成本約596,000,000港元。在未經考慮該等已產生建築成本的情況下，該物業於二零一八年十二月三十一日若是空地狀況下的市值約為6,880,000,000港元(如估值報告附註6所載)，大致與協定價相若。

董事局函件

本公司認為協定價(低於估值)及因此之購買價屬商業合理，主要因誠如本通函「進行交易事項之理由及裨益」一節所載列，董事局認為，全球近期不穩定的市況及香港普遍轉疲弱的物業價格及交易量導致香港物業發展業務未來前景具有越來越多不確定因素。經評估該物業之開發前景、市場競爭情況及開發該物業之相關成本、投入及涉及之風險後，董事局認為，交易事項提供良機，令本集團得以變現其投資並以更審慎的方式重新調配其資源。尤其是，本公司估計倘進行至發展項目建築完工，將須進一步花費大量建築成本。鑒於以上(包括完成發展項目之建築須耗費大量建築成本)，本公司認為於現階段出售該物業對本公司而言更為有利。

付款條款

買方支付購買價的條款載於下文：

(a) 支付訂金

買方於緊隨簽立買賣協議後向賣方支付1,377,845,000港元(「訂金」)。

(b) 完成付款

於完成時，買方向賣方支付3,259,698,721.52港元，即金額相當於購買價：

- (i) 減訂金及託管金額(定義見下文)；及
- (ii) 加上備考完成賬目所載的經調整資產淨值(即1,285,318,721.52港元)。

(c) 託管安排

餘款560,000,000港元(「託管金額」)於完成時根據託管協議之條款及條件以本公司(作為賣方的代名人)為受益人由買方支付予託管代理且須根據買賣協議之條款解除予本公司(作為賣方的代名人)。託管金額應視為保證金，作為賣方履行其於買賣協議所訂明義務之擔保。託管金額(或其中一部分，如有)應在扣除(i)目標集團任何成員公司根據終止協議及協定承包商決算應付之所有款項；及(ii)承包商賬目付款(定義見下文)(如有)(其餘額，「餘款」)後於以下時間中較早者解除並支付予賣方：

- (i) 完成後的六個月期限屆滿後十(10)個營業日內；或
- (ii) 於買方收到(i)所有現有安排(租賃協議除外)的正式簽立終止協議；及(ii)賣方書面通知，確認所有現有安排(租賃協議除外)的決算或結算金額(視

情況而定)已由目標附屬公司及其所有承包商及／或顧問及／或服務提供商發出及同意(或根據相關終止協議被視為最終結果)(「**協定承包商決算**」)後十(10)個營業日內，

惟：

- (A) 倘餘款金額為正數，則餘款付款須僅於扣除買賣協議中規定的若干賣方未履行責任(但尚未全數支付或入賬)後作出；或
- (B) 倘餘款為零或負數，在不影響買賣協議中規定的若干賣方責任的一般性情況下，賣方將不再就無協定承包商決算的相關現有安排承擔任何責任。

於完成後六個月期限屆滿後五(5)個營業日內或於買方收到上文(c)(ii)所述所有文件後五(5)個營業日內(以較早者為準)，本公司與買方須向託管代理發出聯合指示，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(或作出扣除後的部分)予本公司(作為賣方代名人)。

倘於完成後六個月期限屆滿或之前，任何一項或多項現有安排(租賃協議除外)並無協定承包商決算，相當於所有該等並無協定承包商決算的現有安排的總合約金額20%之金額(「**承包商賬目付款**」)應由買方絕對沒收並保留，據此，賣方應不再就該等現有安排承擔任何責任。

資產淨值付款

(a) 備考完成賬目

賣方須編製反映緊接完成前目標集團財務狀況的備考完成賬目。

(b) 完成賬目

賣方須編製完成賬目(將由核數師審核)及最終經調整資產淨值報表。賣方及買方應盡各自合理努力，於審閱及考慮經審核完成賬目提供的資料後協定最終經調整資產淨值報表所載的經調整資產淨值(如此協定的最終經調整資產淨值報表稱為「**協定報表**」)。

倘協定報表所載的經調整資產淨值與備考完成賬目所載的經調整資產淨值不同，則賣方或(視情況而定)買方的付款須作相應調整，並須於自協定報表日期起五(5)個營業日內作出。

任何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買賣協議所訂明之責任，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)；或
- (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(連同任何應計利息)應退還予買方。

若完成因買方未履行或遵守買賣協議所訂明之責任(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(包括履行買方交付買賣協議項下所有交付文件的責任)(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)；或
- (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(連同任何應計利息)應由賣方保留。

在不影響買方之其他權利及補救措施之情況下，倘因買賣協議項下任何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，應隨即將訂金(連同任何應計利息)退還予買方。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，倘因買方未根據買賣協議履行其付款責任而違約導致完成未發生，賣方應有權保留訂金，作為算定損害賠償。

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(或由賣方與買方書面協定的有關其他日期)或之前獲達成(或由買方根據買賣協議豁免)，惟載於下文(e)及(f)之先決條件可獲達成(或由買方於完成或之前根據買賣協議豁免)：

- (a) 本公司就買賣協議及其項下擬進行之交易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(如適用)(包括必需股東批准)(倘根據上市規則第14.44條尋求必需股東批准，則上市規則項下有關本公司刊發及向其股東寄發通函之規定除外)；
- (b) 買方之控股公司(如適用)就買賣協議及其項下擬進行之交易而須遵守上市規則之所有適用通知、公告及其他規定；
- (c) 地基合約已按買方合理信納的方式終止，有關終止之相關終止協議已由訂約方妥為簽立並交付予買方；
- (d) (i) 建築師根據地基合約為地基合約項下之全部工程簽發實質竣工證書，且證書之核証副本已交付予買方；及(ii) 泰昇已簽署表格BA14(無建成新建築物的建築工程或街道工程竣工證明書)，以匯報樁帽、繫樑、幕牆及地庫地坪工程竣工或(視情況而定)部分竣工，且證書之核証副本已交付予買方；
- (e) 銷售股份、股東貸款或該物業(或其任何部分)於完成時並無產權負擔，惟現有銀行擔保除外；
- (f) 取得現有融資文件就買賣協議項下擬進行之交易所需之現有承押人、任何其他銀行、金融機構及有關第三方的所有同意、批准及/或授權，而若受條

件規限，則相關條件應為於最後期限之前已按現有承押人(作為代理)信納的方式達成的條件，而相關同意、批准及授權於完成時具十足效力及作用且未被撤銷；及

- (g) 租賃協議已由目標附屬公司正式轉讓予本公司或其任何附屬公司(目標集團成員公司除外)(作為替代租戶)；及有關替代租戶與目標附屬公司(作為前租戶)已正式簽立租賃轉讓契約且目標附屬公司正式簽署之轉讓通知書已妥為送達業主。

賣方須盡最大努力促使上文(a)、(c)至(g)所載列之所有先決條件於最後期限或之前獲達成及上文(e)及(f)所載列之先決條件於完成時獲達成。買方須盡最大努力促使上文(b)所載列之先決條件於最後期限或之前獲達成。

倘(i)任何先決條件未能於最後期限或之前獲達成或獲買方豁免(就上文(c)至(g)所載列之先決條件(或其任何部分)而言)或上文(e)及(f)所載列之先決條件並未於完成或之前獲達成或獲買方豁免；或(ii)倘買方證明買賣協議項下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，應向買方退還訂金及利息。

倘上文(a)及(b)所載之任何先決條件未能於最後期限或之前獲達成，賣方或(視情況而定)買方可以書面通知另一方終止買賣協議，於此情況下，應向買方退還訂金及利息。

完成

誠如本公司日期為二零一九年二月十五日之公告所披露，完成已於二零一九年二月十五日發生，及於完成時，上文所載的所有先決條件均已達成或獲豁免。

有關目標集團及該物業之資料

目標公司

目標公司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。目標公司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。於完成後，目標公司已不再為本公司之附屬公司。

董事局函件

目標公司於二零一七年二月八日(即註冊成立日期)至二零一七年十二月三十一日期間及截至二零一八年十二月三十一日止年度之財務資料(按綜合基準計算)之摘要載列如下:

	二零一七年二月八日 截至(即註冊成立日期)至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 (未經審核) 千港元		二零一七年 十二月三十一日 期間 (未經審核) 千港元
除稅及非經常性項目前淨虧損	566,315		102
除稅及非經常性項目後淨虧損	566,315		102

於二零一八年十二月三十一日,目標公司之未經審核負債淨額(按綜合基準計算)約為566,417,000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,並為目標公司之全資附屬公司。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,目標附屬公司已不再為本公司之附屬公司。

該物業

該物業為位於新九龍內地段第6563號之在建發展項目。該物業之地盤總面積約9,482平方米,而根據本通函附錄二所載由威格斯資產評估顧問有限公司編製之估值報告,截至二零一八年十二月三十一日估值為7,476,000,000港元。於二零一八年十二月三十一日,該物業之未經審核賬面淨額為7,476,000,000港元。

有關本集團及買賣協議訂約方之資料

本公司、本集團及賣方

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地基打樁及地盤勘查以及物業發展及投資與投資業務。

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

買方及買方擔保人

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。買方擔保人為一家於香港註冊成立之有限公司，其主要業務活動為投資控股。買方及買方擔保人各自為會德豐有限公司之全資附屬公司。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方、買方擔保人及彼等各自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。

進行交易事項之理由及裨益

董事局認為，全球近期不穩定的市況及香港普遍轉疲弱的物業價格及交易量導致香港物業發展業務未來前景具有越來越多不確定因素。經評估該物業之開發前景、市場競爭情況及開發該物業之相關成本、投入及涉及之風險後，董事局認為，交易事項提供良機，令本集團得以變現其投資並以更審慎的方式重新調配其資源。董事局將繼續觀察市場氣氛及評估本集團的發展策略，同時專注於本集團地基打樁及地盤勘查之其他主要業務以及繼續探索本集團其他主要業務的業務機會及其他投資機會，務求實現本集團整體持續增長及發展。

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，且訂立買賣協議及交易事項符合本公司及股東之整體利益。

本公司預期來自交易事項之所得款項淨額約為3,600,000,000港元(待落實)。於最後實際可行日期，本公司已將部分有關所得款項用於償還本集團銀行借款229,000,000港元。儘管董事局於最後實際可行日期尚未作出最終決定，董事局或會將剩餘所得款項在機會出現時用於適當投資及/或用作本集團之一般營運資金。尤其是，於最後實際可行日期，本公司考慮購買香港若干商業房地產作投資用途(可能不會按擬定計劃落實或根本不會落實)。於最後實際可行日期，本公司並無就有關房地產訂立任何最終買賣協議。本公司將於需要時根據上市規則規定作出進一步公告。

此外，董事局將審視本集團之財務狀況以及截至二零一八年十二月三十一日止年度之全年業績(預期將於二零一九年三月底前刊發)，並將考慮是否建議派付任何股息予股東。股息之任何有關建議及宣派將須遵守所有適用法律法規及本公司章程細則項下之規定。除潛在現金股息外，本公司或會考慮進一步償還現有債務以降低資產負

債比率及維持更審慎的整體財務狀況。來自交易事項之所得款項淨額之實際用途須視當時情況及董事局的決定而定。

交易事項的財務影響

根據(i)目標公司於二零一八年十二月三十一日之未經審核綜合財務資料；(ii)截至完成就開發該物業所產生之預計成本；及(iii)其他估計相關交易成本及開支估計，本公司目前預期將自交易事項錄得虧損(稅前)約740,000,000港元(待落實及可予調整)。交易事項的任何有關虧損將於本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之財務資料中確認，而其實際金額有待落實及可予調整。此外，本公司預期，撇減目標集團發展中物業亦將影響本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之純利。誠如本公司日期為二零一八年八月二十七日之中期業績公告所披露，本公司錄得本公司普通股股東應佔未經審核溢利1,054,000,000港元。然而，預期截至二零一八年十二月三十一日止年度之相應數據將大幅減少，主要由於上述撇減約450,000,000港元(待落實)以及二零一八年下半年本公司授出購股權產生之購股權開支約160,000,000港元(待落實)。

根據本公司的當前估計，交易事項之完成預期不會導致本集團非流動資產總值出現任何變動，同時預期本集團流動資產總值及本集團負債總額分別減少約3,800,000,000港元及約3,060,000,000港元。

經計及目標集團發展中物業撇減約450,000,000港元(待落實)以及本公司於二零一八年下半年授出購股權產生之購股權開支約160,000,000港元(待落實)(誠如本公司日期為二零一九年二月一日之公告所披露)，根據本公司之未經審核綜合管理賬目，於二零一八年十二月三十一日，本集團擁有手頭現金總額約4,900,000,000港元(包括定期存款及非抵押銀行結餘約3,430,000,000港元、已抵押銀行結餘約40,000,000港元及受限制現金約1,430,000,000港元)以及借款總額約3,830,000,000港元，而本集團於二零一八年十二月三十一日之未經審核資產淨值為約12,190,000,000港元。

上述數據僅依據本公司之初步估計及參考其管理賬目及目前可得資料(仍待落實及調整，如需要)而作出，並未經本公司核數師或審核委員會審閱或審核。此外，最終數據或會受仍待確定及落實的若干項目所影響。本公司仍在落實其截至二零一八年十二月三十一日止年度之全年業績。本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之財務資料及其他詳情將根據上市規則的規定於其全年業績公告中披露。

股東及其他投資者應仔細閱讀本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之全年業績公告，預期公告將根據上市規則規定於二零一九年三月底前刊發。

上市規則之涵義

根據上市規則第14.07條，由於交易事項之一個或多個相關適用百分比率為超過25%但所有適用百分比率低於75%，故根據上市規則第十四章，交易事項構成本公司一項主要交易，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，倘本公司召開股東特別大會以批准買賣協議及買賣協議項下擬進行之交易，概無股東須放棄投票。

由於倘本公司召開股東特別大會以便股東批准買賣協議及買賣協議項下擬進行之交易，概無股東須放棄投票，且本公司已就買賣協議及買賣協議項下擬進行之交易獲得HNA Finance I(持有2,340,904,131股股份(約佔本公司於最後實際可行日期已發行股本約69.54%)之控股股東)之書面批准，故本公司毋需根據上市規則第14.44條召開亦將不會召開股東特別大會以批准買賣協議及買賣協議項下擬進行之交易。

概無董事於買賣協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益。因此，概無董事須放棄投票及/或通過有關董事局決議案。

推薦意見

儘管本公司不會召開股東特別大會以批准交易事項，董事(包括獨立非執行董事)認為，買賣協議之條款及其項下擬進行之交易屬公平合理，屬一般商業條款，並符合本集團及股東之整體利益。因此，倘本公司召開股東特別大會以批准交易事項，董事(包括獨立非執行董事)將會建議股東投票贊成交易事項。

其他資料

謹請閣下垂注本通函各附錄所載之其他資料。

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
聯席主席
孫乾皓

二零一九年二月二十五日

1. 債務聲明

於二零一八年十二月三十一日(即本通函刊發前就編製本聲明而言之最後實際可行日期)，本集團之未經審核銀行借款及其他借款分別約為3,234,292,000港元及933,605,000港元，詳情載列如下：

	千港元
銀行借款	
<i>流動</i>	
有抵押銀行貸款	229,000
有抵押分期貸款	<u>3,952</u>
	<u>232,952</u>
<i>非流動</i>	
有抵押銀行貸款	2,934,628
有抵押分期貸款	<u>66,712</u>
	<u>3,001,340</u>
總計	<u><u>3,234,292</u></u>
其他借款	
<i>流動</i>	
來自一家關連公司的貸款	<u>163,958</u>
<i>非流動</i>	
來自一家關連公司的貸款	170,790
有擔保票據	298,857
其他貸款	<u>300,000</u>
	<u>769,647</u>
總計	<u><u>933,605</u></u>

於二零一八年十二月三十一日，本集團約2,934,628,000港元之非流動有抵押銀行貸款由本集團位於6563號地塊、賬面值7,476,000,000港元之發展中物業以及萬璋發展有限公司之全部已發行股份作抵押，固定抵押銀行結餘約37,469,000港元、浮動抵押銀行結餘約1,437,492,000港元及其他資產約4,840,000港元，並獲本公司提供公司擔保支持。

於二零一八年十二月三十一日，本集團之流動有抵押銀行貸款229,000,000港元及有抵押分期貸款70,664,000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153,505,000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。

於二零一八年十二月三十一日，來自一家關連公司泰昇房地產開發(天津)有限公司的流動貸款為無抵押，並按人民銀行公佈的利率計息，及須於二零一九年十二月二十一日償還，而來自一家關連公司泰昇房地產(上海)有限公司的非流動貸款為無抵押，並按人民銀行公佈的利率計息，及須於二零二零年九月二十九日償還。兩項來自關連公司的貸款均歸類為本集團綜合財務狀況表流動負債項下「與分類為待出售之資產直接有關之負債」。

於二零一八年十二月三十一日，本集團的有擔保票據及其他貸款由本公司的公司擔保支持。

流動有抵押銀行貸款229,000,000港元已於二零一九年二月二十一日提前償還。於二零一八年十二月三十一日，與該銀行貸款有關之應付利息約為296,000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2.75%。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%。

2. 或然負債

於二零一八年十二月三十一日：

- (a) 本集團就若干附屬公司獲授之履約保證向若干銀行提供約325,219,000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家附屬公司所開發之若干物業按揭貸款有關之按揭融資提供擔保，該等擔保項下之尚未償還按揭貸款約為4,645,000港元；
- (c) 本公司向本公司一家附屬公司所發行總額為305,000,000港元之有擔保中期票據之持有人提供擔保；
- (d) 本公司就本公司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3,585,246,000港元之擔保。

3. 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，於二零一八年十二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、債務證券、抵押或貸款或租購承擔、擔保或其他或然負債。

4. 營運資金

董事認為，倘無出現未能預見之情況，經計及(i)交易事項的所得款項；(ii)本集團之內部資源；及(iii)本集團目前可供動用之貸款融資後，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)。

5. 重大不利變動

除本公司日期為二零一九年二月一日的公告所載的盈利警告或董事局函件「交易事項的財務影響」一節所披露者外，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前景出現任何重大不利變動。

6. 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，本公司將繼續探索合適的投資機會，務求在風險及收益方面保持平衡，實現本公司的長遠發展目標。

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。這對本集團之地基打樁業務分部業績造成影響。

於最後實際可行日期，本集團手頭有21個地基打樁項目。本公司將繼續鞏固發展地基打樁業務，在持續保持本公司於港澳市場行業的龍頭地位之同時，進一步提升在行業內之影響力，為本公司之長遠發展做出貢獻。

物業發展及投資

就目前的物業開發及投資業務而言，董事局將繼續檢討其業務策略，同時繼續探索合適的投資機會。

投資業務

董事局將繼續監察市場情緒及評估本集團的投資策略，務求實現可持續增長及發展，以構建現金流量穩定且具升值潛力之投資組合。

以下為獨立估值師威格斯資產評估顧問有限公司就6563號地塊於二零一八年十二月三十一日的估值發出的估值報告，以供載入本通函而編製。

威格斯資產評估顧問有限公司
國際資產評估顧問
香港
九龍
觀塘道388號
創紀之城一期
渣打中心27樓



敬啟者：

吾等謹遵照香港國際建設投資管理集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)的指示，對位於中華人民共和國香港特別行政區(「香港」)的物業權益進行估值。吾等確認曾進行視察及作出有關查詢，並已搜集吾等認為必要的進一步資料，以就該等物業權益於二零一八年十二月三十一日(「估值日」)的市值，向閣下提供吾等的意見，以供載入通函內。

吾等的估值為吾等對物業權益市值的意見。所謂市值，就吾等所下的定義而言，乃指「在自願買方與自願賣方達成公平交易，經過適當市場推廣，雙方均具備相關知識，謹慎交易並且沒有受到脅迫的條件下，資產或負債在估值日預計可交換的金額」。

於評估物業權益時，吾等的物業估值乃按照於估值日吾等可得之最新發展計劃開發及完工程度。吾等假設該計劃已獲批准。在達致吾等的市場估值意見時，吾等採用直接比較法，參考有關市場上可資比較的銷售例子，並計入已產生的建築成本及完成開發項目估計將動用的建築成本。

吾等進行估值時乃假設業主將物業權益在市場求售而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以提高物業權益的價值而獲益。此外，吾等的估值假設並無任何方式的強迫出售情況。

吾等進行估值時，並無考慮任何所估物業權益所欠負的任何押記、按揭或款項，亦無考慮在出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設物業權益概無涉及任何可能影響其價值的繁重性質產權負擔、限制及支銷。

吾等已就該物業的業權在香港土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無詳細檢查業權文件正本以核證擁有權，或核證任何未必在交予吾等之副本上出現的任何修訂。

在對位於香港及根據官地租契持有將於二零四七年六月三十日前屆滿之物業權益進行估值時，吾等已考慮到由大不列顛及北愛爾蘭聯合王國與中華人民共和國政府就香港及《一九八八年新界土地契約(續期)條例》事宜簽訂之聯合聲明之附表三所載陳述，而該等租賃在二零四七年六月三十日前將毋須支付地價而可予續期，且物業應課差餉租值的百分之三之年租將自續期日期起收取。

吾等已在頗大程度上依賴 貴公司在法定通知、地役權、年期、佔用詳情、樓面面積、物業鑑別以及所有其他相關事宜上提供的資料，並已接納 貴公司就此給予吾等的建議。吾等並沒有理由懷疑 貴公司向吾等提供的資料的真實性及準確性。吾等已依賴 貴公司確認，所提供資料並無遺漏重大事實。所有文件僅作參考用途。所有尺寸、量度及面積均為約數。概無進行實地測量。

吾等已視察該物業的外貌，並於可行情況下視察該物業內部，吾等獲提供進行估值所需而有關該物業內部的資料。然而，吾等並無進行結構測量，亦不可能視察被遮蓋、非外露或不可觸及之木工及結構的其他部分。因此，吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何結構損毀。吾等並無進行任何設施測試。

於對物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司所頒佈的證券上市規則第5章及香港測量師學會(「香港測量師學會」)頒佈的香港測量師學會估價準則(二零一七年版)所載的規定。

除另有所指外，估值中的所有數額均為港元。

隨函附奉吾等所作之估值證書。

此 致

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

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

二零一九年二月二十五日

附註：何繼光先生為特許測量師，MRICS MHKIS MSc (e-com)，於進行香港物業估值方面擁有逾三十二年經驗，並於進行中國物業估值方面擁有逾二十五年經驗。

估值證書

貴集團持作開發的該物業

該物業	概況及年期	佔用情況	於二零一八年 十二月三十一日 現況下的市值
九龍 啟德之啟德地區1L 地盤2	該物業包括一幅地盤面積為9,482平方米(102,064平方呎)的地塊。	於吾等視察時，物業為正在進行地基工程的建築工地。	7,476,000,000港元
新九龍 內地段第6563號 (「6563號地塊」)	該物業為位於啟德河西南側及擬建設之啟德站東南側的發展地盤。	具 貴集團告知，該物業的建設計劃將於二零二一年七月底完成。	
	該物業規劃發展成配備有停車設施的住宅發展項目。該物業的最大總建築面積約為51,202平方米(551,138平方呎)。6563號地塊乃根據賣地條件第20300號持有，自二零一七年四月十二日起計為期50年，年租為該物業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20300號，該物業已於二零一七年三月十五日的招標中以地價7,440,500,000港元獲批出。
2. 根據土地註冊處獲得的記錄，該物業的註冊擁有人為萬瑋發展有限公司(貴公司之全資附屬公司)。
3. 於估值日，該物業已向星展銀行有限公司訂立建築按揭。請見日期為二零一八年六月七日的備忘(編號：18061302450257)。
4. 根據最新的分區計劃大綱圖，根據啟德分區計劃大綱核准圖編號S/K22/6，該物業被劃為「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及啟德其他地盤的最大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. 該物業的用途及發展受賣地條件第20300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) 該物業之上已建的或將建任何樓宇的總建築面積不少於30,722平方米(330,692平方呎)且不超過51,202平方米(551,138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 貴公司可得資料，該物業於估值日所耗用之建築成本約3,052,000,000港元，截至二零一八年十二月三十一日該物業已產生建築成本約596,000,000港元。在釐定該物業之市值時，吾等已計及該等估計竣工的建築成本。吾等認為，該物業於二零一八年十二月三十一日若是為空地狀況下的市價為6,880,000,000港元。
7. 該物業完成後的預計資本價值約為13,432,000,000港元。
8. 據 貴集團告知，於估值日，一套一般建築圖則已於二零一八年八月十六日獲屋宇署批准。
9. 該物業由特許測量師賴家賢先生於二零一九年二月八日視察。

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. 董事及最高行政人員之權益披露

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

除下文所披露者外，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或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證中，擁有或被視為擁有(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：

於股份及相關股份的好倉：

董事姓名	身份	股份數目	相關股份數目	佔本公司已發行股本之概約百分比 (附註1)
孫乾皓先生	實益擁有人	—	33,630,000 (L) (附註3)	1.00
何家福先生	實益擁有人	—	15,000,000 (L) (附註3)	0.45
馮潮澤先生	實益擁有人	—	20,000,000 (L) (附註2)	0.59
劉軍春先生	實益擁有人	—	20,000,000 (L) (附註2)	0.59
黃琪珺先生	實益擁有人	—	34,000,000 (L) (附註2)	1.01
郭可先生	實益擁有人	—	15,000,000 (L) (附註3)	0.45
鄧竟成先生	實益擁有人	—	8,000,000 (L) (附註2)	0.24
楊涵翔先生	實益擁有人	—	8,000,000 (L) (附註3)	0.24

董事姓名	身份	股份數目	相關股份 數目	佔本公司 已發行股本之 概約百分比 (附註1)
范佐浩先生	實益擁有人	—	3,400,000 (L) (附註2)	0.10
謝文彬先生	實益擁有人	—	3,400,000 (L) (附註2)	0.10
龍子明先生	實益擁有人	—	3,400,000 (L) (附註2)	0.10
李傑之先生	實益擁有人	—	3,400,000 (L) (附註2)	0.10

L : 好倉

附註：

1. 根據於最後實際可行日期之3,366,035,709股已發行股份計算。
2. 所有相關股份均為本公司於二零一八年七月二十日根據本公司之購股權計劃按行使價每股股份1.75港元授出的購股權。
3. 所有相關股份均為本公司於二零一八年十月十八日根據本公司之購股權計劃按行使價每股股份1.90港元授出的購股權。

除下文所披露者外，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	公司	職位
陳超先生	海航集團有限公司	副總裁
孫乾皓先生	HNA Finance I	董事
何家福先生	海航集團有限公司 海航實業集團有限公司 海南海航實業控股有限公司	非執行董事 董事及董事長 董事及董事長
黃琪珺先生	海航集團有限公司 海航實業集團有限公司 海航投資控股有限公司	董事 董事長 董事
張佩華先生	HNA Finance I	董事

3. 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。

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。

4. 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)。

5. 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。

6. 重大合約

本公司成員公司於緊接本通函日期前兩年內已訂立以下重大合約(並非於本集團日常業務過程中訂立之合約):

- (a) 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);
- (b) 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;
- (c) 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,內容有關為目標附屬公司收購6563號地塊提供資金之免息無抵押貸款2,700,000,000港元;

- (d) 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，內容有關為目標附屬公司收購6563號地塊提供資金之免息無抵押貸款3,700,000,000港元；
- (e) 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；
- (f) 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；
- (g) 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；
- (h) 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；
- (i) 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；
- (j) 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；

- (k) 本公司、泰昇地基(香港)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，內容有關於買賣協議完成(由本公司(作為買方)、祥澤(作為賣方)及馮先生(作為擔保人)於二零一六年四月十九日訂立，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)後，解除各方於日期為二零一四年一月十七日之泰昇地基(香港)股東協議項下義務及／或責任；
- (l) 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；
- (m) 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；
- (n) 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)有限公司為第(m)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；
- (o) 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(有待與第(m)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；
- (p) 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)有限公司為第(o)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；
- (q) 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；
- (r) 泰昇地基(香港)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；

- (s) 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；
- (t) 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，本公司之間接全資附屬公司)就(u)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；
- (u) 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；
- (v) 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；
- (w) 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；
- (x) (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；
- (y) 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；

- (z) 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；
- (aa) 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；
- (bb) 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，本公司之間接全資附屬公司)就(cc)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；
- (cc) 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；
- (dd) 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；
- (ee) 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(dd)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；
- (ff) 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；

- (gg) 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；
- (hh) HKICIM (GP) V Limited (作為普通合夥人，本公司之間接全資附屬公司)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. (「Fund V」)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；
- (ii) 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Fund V有限合夥人身份向Fund V作出非現金出資15億港元；
- (jj) 由(其中包括)(i)賣方，(ii)本公司(作為賣方之擔保人)及(iii)買方就(其中包括)按總代價6,359,155,000港元(x)買賣Onwards Asia Limited (「Onwards Asia」)(一家於英屬處女群島註冊成立之公司)之全部已發行股本及(y)向買方轉讓於第(kk)項所述之買賣協議完成時Onwards Asia結欠賣方之股東貸款(「Onwards Asia股東貸款」)所訂立日期為二零一八年三月八日之具約束力要約；
- (kk) 由(其中包括)本公司、賣方及買方就(其中包括)按總代價6,359,155,000港元(i)買賣Onwards Asia之全部已發行股本及(ii)向買方轉讓Onwards Asia股東貸款所訂立日期為二零一八年三月二十一日之買賣協議；
- (ll) 賣方(出讓方)、買方(受讓方)及Onwards Asia訂立的日期為二零一八年五月十六日的轉讓契據，內容有關轉讓Onwards Asia欠付賣方貸款約5,820,000,000港元；
- (mm) 賣方、本公司及買方訂立的日期為二零一八年五月十六日的稅務契約契據，內容有關Onwards Asia及雅晉集團有限公司的若干稅務事宜；
- (nn) 海口新城區股權投資基金管理有限公司(作為普通合夥人)與上海長寧頓肯房地產經紀有限公司(作為有限合夥人，為本公司間接全資附屬公司)(「上海長寧頓肯」)就成立橫琴眾航股權投資基金合夥企業(有限合夥)所訂立日期為二零一八年六月六日之合夥協議，上海長寧頓肯承擔現金代價人民幣300,000,000元；

- (oo) Holistic Capital Investment Limited與HKICIM Fund VI, L.P. (一家間接全資附屬公司)訂立日期為二零一八年六月十三日之認購協議，內容有關認購及發行，於二零二一年到期，本金總額為800,000,000港元之百分之八(8%)可換股債券；
- (pp) 本公司與Shinhan Creative Finance 3rd Co.就終止(ff)項所指之條款書訂立日期為二零一八年六月二十九日之協議；
- (qq) 買賣協議；
- (rr) 賣方(出讓方)、買方(受讓方)及目標公司訂立的日期為二零一九年二月十五日的轉讓契據，內容有關股東貸款；及
- (ss) 賣方、本公司及買方訂立的日期為二零一九年二月十五日的稅務契約契據，內容有關目標集團的若干稅務事宜。

7. 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

威格斯資產評估顧問有限公司

專業估值師

- (a) 於最後實際可行日期，威格斯資產評估顧問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，威格斯資產評估顧問有限公司並無於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財務報表之編製截止日期)起已收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃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) 威格斯資產評估顧問有限公司已就刊發本通函發出書面同意書，並同意按所載之形式及涵義載入其報告及/或引述其名稱，且並無撤回其書面同意書。

8. 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。

9. 備查文件

下列文件由本通函日期起計14天內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) 本附錄三「重大合約」一段所述之重大合約；
- (c) 本附錄三「專家資格及同意書」一段所述之威格斯資產評估顧問有限公司之書面同意書；
- (d) 估值報告，其全文載於本通函附錄二；
- (e) 本公司截至二零一六年三月三十一日止年度之年報；
- (f) 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；
- (g) 本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度之年報；
- (h) 本公司截至二零一八年六月三十日止六個月期間之中報；
- (i) 本公司日期為二零一八年四月十九日之通函；
- (j) 本公司日期為二零一八年七月二十四日之通函；及
- (k) 本通函。