
此乃要件 請即處理

如閣下對要約、本綜合文件及／或隨附之接納表格的任何方面或對將採取的行動有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下於高銀地產控股有限公司之股份全部售出或轉讓，應立即將本綜合文件及隨附之接納表格送交買主或承讓人或銀行或經手買賣或轉讓之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。本綜合文件應與隨附之接納表格（其內容構成要約之條款及條件之一部分）一併閱讀。

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本綜合文件及隨附之接納表格之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不對因本綜合文件及隨附之接納表格全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



SILVER STARLIGHT LIMITED GOLDIN PROPERTIES HOLDINGS LIMITED

(於英屬處女群島註冊成立的有限公司)

高銀地產控股有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：283)

綜合要約及回應文件 關於透過 創越融資有限公司 代表

SILVER STARLIGHT LIMITED 就合資格股東所持全部已發行股份 提出自願有條件現金要約 進行建議私有化 及

註銷高銀地產控股有限公司的所有尚未行使購股權

Silver Starlight Limited的財務顧問



高銀地產控股有限公司的財務顧問



獨立董事委員會之獨立財務顧問



除文義另有所指外，本綜合文件(包括本封面)所用詞彙與本綜合文件「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

創越融資函件(當中載有(其中包括)要約之條款及條件之詳情)載於本綜合文件第7頁至第22頁。董事會函件載於本綜合文件第23頁至第27頁。獨立董事委員會函件(當中載有其就要約致合資格股東及購股權持有人之推薦建議)載於本綜合文件第28頁及第29頁。天達函件(當中載有其就要約致獨立董事委員會的意見及建議)載於本綜合文件第30頁至第63頁。

要約之接納及結算程序載於本綜合文件「附錄一 — 要約之進一步條款及接納程序」及隨附之接納表格。股份要約之接納及購股權要約之接納須於截止日期二零一七年五月十日(星期三)下午四時正(香港時間)(或要約人根據收購守則可能釐定及公佈之有關較後時間及／或日期)前分別送交過戶登記處及本公司之公司秘書。

將會或有意將本綜合文件及／或隨附之接納表格轉送香港以外任何司法權區之任何人士(包括(但不限於)託管人、代名人及受託人)，在採取任何行動前，務請閱讀載於本綜合文件之創越融資函件內「8. 海外合資格股東及海外購股權持有人」一節所載有關此方面之詳情。欲分別就股份要約及購股權要約採取任何行動之任何海外合資格股東及海外購股權持有人須自行負責全面遵守相關司法權區之有關法律及法規，包括取得所有可能需要之政府、外匯管制或其他同意，並遵守所有必要手續或法律規定，以及該等海外合資格股東或海外購股權持有人就接納要約(如適用)而支付在有關司法權區應付的任何發行、轉讓或其他稅項。建議海外合資格股東及海外購股權持有人就決定是否接納要約(如適用)尋求專業意見。

二零一七年四月十九日

目 錄

	頁次
預期時間表	ii
釋義	1
創越融資函件	7
董事會函件	23
獨立董事委員會函件	28
天達函件	30
附錄一 — 要約之進一步條款及接納程序	64
附錄二 — 本集團的財務資料	75
附錄三 — 本集團的物業估值	155
附錄四(A) — 陳敏怡會計師事務所對溢利預測的報告	196
附錄四(B) — 高銀融資對溢利預測的報告	198
附錄五 — 要約人的一般資料	200
附錄六 — 本集團的一般資料	204
附錄七 — 購股權要約函件式樣	213

預期時間表

預期時間表

以下所載時間表僅屬指示性質及可予變更。如以下時間表有任何變動，將另行作出公告。

事件	香港時間
本綜合文件及隨附的接納表格寄發日期	二零一七年四月十九日 (星期三)
要約開始日期	二零一七年四月十九日 (星期三)
首個截止日期 (附註1).	二零一七年五月十日 (星期三)
於首個截止日期接納要約的最後時限 (附註2)	二零一七年五月十日 (星期三) 下午四時正
在聯交所網站公佈要約於首個截止日期的結果	不遲於二零一七年五月十日 (星期三) 下午七時正
就截至首個截止日期下午四時正前收到的有效接納 (假設要約於首個截止日期成為或被宣佈成為無條件) 而寄發要約項下應付金額的付款支票之最後日期 (附註3)	二零一七年五月十九日 (星期五)
接納要約的最後時限及日期(假設要約於首個截止日期 於所有方面成為或被宣佈成為無條件) (附註4)	二零一七年五月二十四日 (星期三) 下午四時正
要約在接納方面可成為或被宣佈成為無條件之最後時限 及日期 (附註5)	二零一七年六月十九日 (星期一) 下午七時正

附註：

- (1) 除非要約人根據收購守則修訂或延長要約，否則要約將於二零一七年五月十日(星期三)下午四時正停止接納。根據收購守則，要約人有權延長要約直至其依據收購守則可以釐定(或根據收購守則獲執行人員准許)之日期。倘要約於首個截止日期未成為無條件，要約人將刊發公告述明要約是否已失效或已獲修訂或延長

預期時間表

至另一截止日期或直至進一步通知。倘屬後者，則必須於要約截止前向並無接納有關要約之合資格股東或購股權持有人發出最少十四(14)日之書面通知。

- (2) 倘閣下有意接納要約，務請閣下確保正式填妥及簽署之接納表格及有關文件於指定時間之前送達過戶登記處(就股份要約而言)或本公司秘書(就購股權要約而言)。倘閣下選擇郵寄該等文件，務請閣下考慮郵寄所需的時間。

於中央結算系統以投資者戶口持有人直接持有或透過經紀或託管商參與者間接持有要約股份之要約股份實益擁有人，應留意有關根據中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則向中央結算系統作出指示之時間規定。

合資格股東於白色股份要約接納表格及購股權持有人於粉紅色購股權要約接納表格作出之所有接納、指示、授權及承諾應屬不可撤回及不能撤回，惟收購守則所允許者除外。

- (3) 有關根據股份要約就接納提呈的要約股份之代價付款(經扣除賣方從價印花稅後)將以平郵方式寄發予接納股份要約的合資格股東(郵誤風險概由彼等自行承擔)，而根據購股權要約提交以進行註銷的購股權之代價付款將以平郵方式寄發予接納購股權要約的購股權持有人(郵誤風險概由彼等自行承擔)。付款將根據收購守則、本綜合文件及隨附的相關接納表格盡早發出，惟無論如何須於(i)要約在所有方面成為或被宣佈成為無條件之日；及(ii)過戶登記處(就股份要約而言)或本公司秘書(就購股權要約而言)接獲所有有關文件致令有關要約下各項接納為完整及有效之日(以較後者為準)後七(7)個營業日內寄發。
- (4) 根據收購守則規則15.3，最終截止日期不得早於自要約在所有方面成為或被宣佈成為無條件之日後十四(14)天。
- (5) 根據收購守則，除非獲得執行人員同意，否則於本綜合文件寄發之日後第60日下午七時正後，股份要約在接納方面不可成為或被宣佈為無條件。因此，除非要約在接納方面已於之前成為或被宣佈為無條件或已獲執行人員同意延長，否則根據收購守則釋義一節註釋3，要約將於二零一七年六月十九日(星期一)下午七時正失效，即為本綜合文件寄發後第60日之後的下一營業日(二零一七年六月十八日(星期日))。

惡劣天氣對接納要約之最後時限及／或寄發支票之最後日期之影響

倘八號或以上熱帶氣旋警告訊號或黑色暴雨警告於下列期間任何時間內在香港生效：

- (a) 於接納要約的最後日期及／或就有效接納寄發要約項下應付金額的支票的最後日期(視情況而定)中午十二時正前任何時間生效惟於中午十二時正或之後除下，則接納要約之最後時限仍為同一營業日下午四時正及／或寄發支票之最後日期仍為同一營業日；或

預期時間表

- (b) 於接納要約的最後日期及／或就有效接納寄發要約項下應付金額的支票的最後日期(視情況而定)中午十二時正至下午四時正內任何時間生效，則接納要約之最後時限將更改為下一個營業日的下午四時正及／或寄發支票之最後日期將更改為下一個營業日。

釋 義

於本綜合文件內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下所載的涵義：

「一致行動」	指	具有收購守則所賦予的涵義
「經調整資產淨值」	指	本綜合文件「附錄二 — 本集團的財務資料」內「物業權益及經調整資產淨值」一節所載之本集團之經調整未經審核綜合資產淨值
「聯繫人」	指	具有收購守則或上市規則(如適用)所賦予的涵義
「董事會」	指	不時的董事會
「營業日」	指	聯交所開放辦理業務的日子
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「中央結算系統」	指	香港中央結算設立及營運之中央結算及交收系統
「晴翠」	指	晴翠國際有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由潘先生擁有100%權益
「截止日期」	指	二零一七年五月十日(星期三)，即要約之首個截止日期或要約根據收購守則可能延長或修訂的任何其後截止日期
「公司條例」	指	香港法例第622章公司條例
「本公司」	指	高銀地產控股有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：283)
「綜合文件」	指	要約人與本公司根據收購守則就要約聯合刊發之本綜合要約及回應文件(載列(其中包括)要約的進一步詳情，可適當作出修訂或補充)
「強制收購有效期」	指	自本綜合文件日期(二零一七年四月十九日(星期三))起至綜合文件日期後滿四(4)個月當日(或證監會為使要約人達致強制性收購所需的接納水平而可能允許的較後日期)止期間

釋 義

「條件」	指	本綜合文件之創越融資函件內「3.要約之條件」一節載列之要約條件
「董事」	指	本公司董事
「董事購股權」	指	丁先生、周先生及李先生各自於董事承諾日期所持有的購股權
「董事承諾」	指	李先生承諾、丁先生承諾及周先生承諾的統稱
「無利害關係股份」	指	要約人或要約人一致行動人士已擁有股份除外的股份
「出售事項」	指	高銀置地(天津)有限公司(本公司的全資附屬公司)出售高銀地產(天津)有限公司的全部股權以及本公司日期為二零一六年五月十三日的通函及本公司日期為二零一六年五月三十一日及二零一六年八月二十五日的公告所披露的其他有關交易
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或其任何代表
「購股權要約接納表格」	指	本綜合文件隨附之有關購股權要約之 粉紅色 接納及註銷表格
「股份要約接納表格」	指	本綜合文件隨附之有關股份要約之 白色 接納及轉讓表格
「接納表格」	指	股份要約接納表格及購股權要約接納表格之統稱，及「接納表格」應指其中一份表格
「高銀融資」	指	高銀融資有限公司，根據證券及期貨條例可從事第6類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌法團，並為本公司關於要約之財務顧問
「高銀集團(投資)」	指	高銀集團(投資)有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由高銀金融地產全資擁有，而後者由潘先生持有100%權益

釋 義

「高銀金融地產」	指	高銀金融地產控股有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由潘先生擁有100%權益
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	董事會轄下的獨立委員會，由全體獨立非執行董事(即黎志堅先生、吳麗文博士及鄭君威博士)組成，以就要約是否屬公平合理及就接納要約向合資格股東及購股權持有人提供建議
「獨立財務顧問」或「天達」	指	天達融資亞洲有限公司，為根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團，獲委任為關於要約之獨立財務顧問，向獨立董事委員會提供建議
「初步公告」	指	本公司根據收購守則規則3.7於二零一七年三月二十日刊發的公告
「聯合公告」	指	本公司及要約人於二零一七年三月二十九日就(其中包括)要約聯合刊發之公告
「最後交易日」	指	二零一七年三月二十七日，即緊接聯交所暫停股份買賣以待刊發聯合公告前的最後交易日
「最後實際可行日期」	指	二零一七年四月十三日，即本綜合文件付印前為確定當中所載若干資料的最後實際可行日期
「李先生承諾」	指	李先生於二零一七年三月二十七日所作出及簽立的不可撤銷承諾，據此，李先生承諾自不可撤銷承諾日期起直至要約截止時不行使授予其本人可認購4,009,090股新股份的購股權所附的任何認購權

釋 義

「上市規則」	指 聯交所證券上市規則
「李先生」	指 執行董事李華茂先生
「潘先生」	指 潘蘇通先生，本公司之控股股東、執行董事、董事會主席兼行政總裁
「丁先生」	指 執行董事丁廣沅先生
「周先生」	指 執行董事周曉軍先生
「要約期」	指 具有收購守則所賦予的涵義，自二零一七年三月二十日（即初步公告日期）起至截止日期下午四時正（香港時間）止期間
「要約股份」	指 合資格股東所持的任何及全部已發行股份
「要約人」	指 Silver Starlight Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由潘先生合法及實益擁有100%權益
「要約人一致行動人士」	指 根據收購守則與要約人一致行動或假定一致行動的人士
「要約」	指 股份要約及購股權要約，而「要約」指其中任何一者
「創越融資」	指 創越融資有限公司，根據證券及期貨條例可從事第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）、第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團，並為要約人有關要約的財務顧問
「購股權」	指 根據購股權計劃不時授出，且各自與股份相關的尚未行使購股權，不論已歸屬及未歸屬
「購股權持有人」	指 購股權的持有人

釋 義

「購股權要約」	指	創越融資代表要約人遵照收購守則規則13向購股權持有人提出的自願有條件現金要約，以根據將載於本綜合文件及購股權要約接納表格，以及有關要約的任何後續修改或延展的條款註銷購股權持有人所持有的所有尚未行使購股權
「購股權要約價」	指	作出購股權要約的價格，為股份要約價減相關購股權的行使價的「透視」價，以註銷購股權持有人所持有的各份購股權
「中國」	指	中華人民共和國，就本綜合文件而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「合資格股東」	指	潘先生、高銀集團(投資)及晴翠以外的股東
「過戶登記處」	指	本公司股份過戶登記處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓
「相關期間」	指	自二零一七年三月二十日(即要約期開始日期)前六個月當日起至最後實際可行日期止期間
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「第一太平戴維斯」或「估值師」	指	第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司，本公司委任的獨立物業估值師
「證監會」	指	證券及期貨事務監察委員會
「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	本公司的普通股
「股份要約」	指	創越融資代表要約人就根據載於本綜合文件及股份要約接納表格以及有關要約的任何後續修改或延展的條款及條件收購所有要約股份而提出的自願有條件現金要約
「股份要約價」	指	作出股份要約的價格，即每股要約股份9.0港元

釋 義

「購股權計劃」	指	本公司於二零零二年八月二十七日及二零一二年八月二十三日分別採納的兩項購股權計劃
「股東」	指	股份的持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「收購守則」	指	由證監會刊發並由執行人員管理的公司收購及合併守則
「丁先生承諾」	指	丁先生於二零一七年三月二十七日所作出及簽立的不可撤銷承諾，據此，丁先生承諾自不可撤銷承諾日期起直至要約截止時不行使授予其本人可認購4,412,726股新股份的購股權所附的任何認購權
「交易日」	指	證券可於聯交所整個正常交易時段內自由買賣的日子，無論是否實際發生交易
「周先生承諾」	指	周先生於二零一七年三月二十七日所作出及簽立的不可撤銷承諾，據此，周先生承諾自不可撤銷承諾日期起直至要約截止時不行使授予其本人可認購4,009,090股新股份的購股權所附的任何認購權
「%」	指	百分比

附註：

- (1) 本綜合文件及隨附之接納表格所載之所有時間及日期均指香港時間及日期。
- (2) 本綜合文件所載若干金額及百分比數字已作出約整。
- (3) 除文義另有所指外，單數具有複數的涵義，反之亦然。
- (4) 凡對任何附錄、段落及其任何分段之提述，均分別指本綜合文件之附錄及段落以及其任何分段。
- (5) 凡對任何法例或法定條文之提述，均包括經修訂、綜合或取代(不論於本綜合文件日期之前或之後)之法例或法定條文。
- (6) 凡對一種性別之提述，均指所有或任何性別。
- (7) 本綜合文件及隨附之接納表格之中英文版本的詮釋倘有歧義，概以英文版本為準。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈
15樓1501室

敬啟者：

透過
創越融資有限公司
代表
SILVER STARLIGHT LIMITED
就合資格股東所持全部已發行股份
提出自願有條件現金要約
進行建議私有化
及
註銷高銀地產控股有限公司的所有尚未行使購股權

1. 緒言

茲提述初步公告及聯合公告，據此，要約人及公司聯合宣佈，創越融資(代表要約人)將作出一項自願有條件現金要約，以收購所有要約股份；及根據收購守則規則13提出適當要約，以註銷所有尚未行使購股權。

本函件載列(其中包括)要約的條款之詳情、要約的原因及裨益、要約人對 貴集團的意向以及要約人的資料。要約的條款及接納手續之其他詳情載於綜合文件(本函件構成其一部分)「附錄一 — 要約之進一步條款及接納手續」及隨附的接納表格。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與綜合文件所界定者具有相同涵義。

務請合資格股東及購股權持有人就是否接納要約作出決定前，審慎考慮第23至27頁董事會函件、第28至29頁獨立董事委員會函件及第30至63頁天達函件、購股權要約函件(其式

樣載於第213至第218頁綜合文件附錄七)、其他附錄及隨附的接納表格(均構成綜合文件之一部分)所載之資料。

2. 要約

要約由創越融資(代表要約人)遵照收購守則按下文所載的基準作出：

股份要約

每股要約股份 **9.0港元，以現金支付**

股份要約乃根據收購守則向所有合資格股東提出。

購股權要約

註銷每份購股權 **購股權要約價，以現金支付**

購股權要約價即股份要約價與有關購股權行使價之間的差額。視乎每份有關要約的行使價，購股權要約價介乎每份要約2.4991港元至6.31港元。

購股權要約乃根據收購守則向所有購股權持有人提出。

價值比較

股份收市價

股份要約價9.0港元較：

- (i) 股份於初步公告日期前最後交易日在聯交所所報的收市價每股6.58港元溢價約36.8%；
- (ii) 股份於緊接初步公告日期前最後交易日(包括該日)前最後5個交易日在聯交所所報每日收市價每股約6.43港元的平均收市價溢價約40.0%；
- (iii) 股份於緊接初步公告日期前最後交易日(包括該日)前最後10個交易日在聯交所所報每日收市價每股約6.47港元的平均收市價溢價約39.1%；

創越融資函件

- (iv) 股份於緊接初步公告日期前最後交易日(包括該日)前最後30個交易日在聯交所報每日收市價每股約6.72港元的平均收市價溢價約33.9%；
- (v) 股份於緊接初步公告日期前最後交易日(包括該日)前最後60個交易日在聯交所報每日收市價每股約6.90港元的平均收市價溢價約30.4%；
- (vi) 股份於緊接初步公告日期前最後交易日(包括該日)前最後180個交易日在聯交所報每日收市價每股約6.02港元的平均收市價溢價約49.5%；
- (vii) 股份於最後交易日在聯交所報收市價每股約7.88港元溢價約14.2%；
- (viii) 股份於緊接最後交易日(包括該日)前最後5個交易日在聯交所報每日收市價每股約7.12港元的平均收市價溢價約26.4%；及
- (ix) 股份於最後實際可行日期在聯交所報收市價每股約7.89港元的溢價約14.1%。

每股資產淨值

股份要約價9.0港元較：

- (i) 於二零一六年九月三十日每股股份的未經審核綜合資產淨值約4.47港元(乃根據公司截至二零一六年九月三十日止六個月之中期報告所示的集團於二零一六年九月三十日的未經審核綜合權益總額約15,968,800,000港元及於最後實際可行日期的3,573,129,237股已發行股份計算)溢價約101.3%；及
- (ii) 每股股份的經調整資產淨值約7.0港元(詳情載於綜合文件「附錄二 — 本集團的財務資料」中「物業權益及經調整資產淨值」一節)溢價約28.6%。

誠如公司於二零一六年九月三十日的未經審核綜合財務報表所示，集團重大部分資產包括樓宇、酒店及馬球會物業、投資物業、預付租賃款項、發展中物業及已竣工銷售物業。該等資產於有關未經審核綜合財務報表所列的價值可能會或可能不會反映該

等資產的當前市值。此外，出售事項(根據上市規則相關規定構成公司一項非常重大出售事項及關連交易並於二零一六年五月三十一日獲股東批准)於最後實際可行日期尚未完成。出售事項之影響尚未於公司截至二零一六年九月三十日止六個月的未經審核綜合財務報表中悉數反映。有關出售事項的詳情，請參閱公司日期為二零一六年五月十三日的通函以及公司日期為二零一六年五月三十一日及二零一六年八月二十五日的公告。

謹請閣下垂注綜合文件「附錄三 — 本集團的物業估值」根據收購守則規則11所載之第一太平戴維斯物業估值概要，當中提供集團的物業權益於二零一七年一月三十一日的最新估值。另請閣下垂注綜合文件「附錄二 — 本集團的財務資料」所載之「物業權益及經調整資產淨值」一節，當中提供經調整資產淨值(經計及(其中包括)完成出售事項之影響、物業權益估值產生之公平值收益及應佔公平值收益之應付遞延稅項)之詳情。

要約的價值

於最後實際可行日期，公司有(i)3,573,129,237股已發行股份，其中1,271,492,239股股份乃由合資格股東持有；及(ii)51,381,475份根據購股權計劃授出的尚未行使購股權，賦予購股權持有人權利認購合共51,381,475股股份，行使價介乎每份購股權2.69港元至6.5009港元。根據董事承諾，丁先生、周先生及李先生(均為執行董事)各自已向要約人承諾，自董事承諾日期起直至要約截止時不行使彼等的尚未行使購股權，總數為12,430,906份購股權。

根據股份要約項下之股份要約價每股要約股份9.0港元計算，於最後實際可行日期，全部已發行股份的價值約為32,158,200,000港元。

假設概無購股權於要約截止前獲行使及股份要約已獲合資格股東悉數接納，按將有1,271,492,239股要約股份計算，股份要約的價值約為11,443,500,000港元，而滿足註銷所有尚未行使購股權所需的總金額則約為293,000,000港元。匯總計算，要約估值約為11,736,500,000港元。

倘所有尚未行使購股權(董事購股權除外)於要約截止前獲購股權持有人全面行使，公司將須發行38,950,569股新股份，佔經擴大已發行股份約1.08%。

假設股份要約獲合資格股東悉數接納，按將有1,310,442,808股要約股份（包括因行使所有購股權（董事購股權除外）而配發及發行的所有股份）計算，股份要約之價值約為11,794,000,000港元，而滿足註銷所有董事購股權所需的總金額約為72,500,000港元。匯總計算，要約估值約為11,866,500,000港元。

財務資源確認

要約人將以兩家獨立金融機構根據彼等各自的融資協議（「融資協議」）提供的貸款融資支付要約項下的應付現金代價，將以（其中包括）要約人根據股份要約將予收購的全部要約股份押記作抵押。創越融資（作為要約人的財務顧問）信納，要約人具有充足財務資源可供滿足要約獲悉數接納。除上述者外，要約人並無訂立任何安排、協議、諒解，亦無意轉讓、押記或抵押根據股份要約將收購之證券。

結算代價

要約人就接納各項要約應付的代價將會盡快結算，惟無論如何須於(i)收取有關股份要約或購股權要約（按適用者）正式完成及有效接納當日；及(ii)要約於各方面成為或被宣佈為無條件當日（以較後者為準）起計七(7)個營業日內支付。

不足一仙的零碎款額毋須支付，而應支付予接納股份要約或購股權要約（按適用者）的股東或購股權持有人（視情況而定）的現金代價金額將向上湊整至最接近仙位。

3. 要約的條件

股份要約須待達成以下條件後，方可作實：

- (i) 於截止日期下午四時正前（或要約人可能根據收購守則規則釐定的較後時間或日期）接獲股份要約的有效接納（及在准許的情況下並未撤回），而所涉及的股份數目將致使要約人持有至少90%要約股份，並附有進一步條文訂明於所持有的有關股份中，要約人亦將持有至少90%無利害關係股份；
- (ii) 概無發生任何事件而將致使作出任何要約或收購任何要約股份或根據購股權要約註銷購股權無效、不可執行或不合法，或禁止實行任何要約，或將對任何要約或其中任何部份施加任何額外重大條件或責任；

- (iii) 取得根據集團任何現有合約性責任就要約及撤銷股份於聯交所之上市地位而可能需要的所有必要同意(包括相關貸款人的同意)並維持生效；
- (iv) 概無香港或任何其他司法權區的相關政府、政府的、準政府的、法定或監管機構、法院或代理機構已採取或發起任何行動、法律程序、訴訟、調查或查詢(或頒佈、作出或建議任何立法、法規、要求或命令，且並無任何立法、法規、要求或命令持續未落實)將使任何要約或其實行根據其條款成為無效、不可執行、不合法或非實際可行(或根據其條款將就任何要約或其實行施加任何重大及不利條件或責任)；及
- (v) 自聯合公告日期起，集團的業務、資產、財務或經營狀況或前景或情況(不論在營運、法律或其他方面)概無任何重大不利變動(對集團整體而言屬重大的範圍)。

要約人保留全部或部分豁免所有或任何上文所載條件(條件(i)除外)的權利。於最後實際可行日期，就董事所深知及盡悉，截至目前並無確定上文條件(iii)所述的任何必要同意。除上述者外，於最後實際可行日期，概無條件已獲達成。

購股權要約於股份要約於各方面成為或被宣佈為無條件後方可作實，並以此為條件。

要約人保留權利根據收購守則修訂要約的條款。

根據收購守則規則30.1註釋2，除非產生援引任何有關條件的權利的情況就要約而言對要約人構成重大影響，否則要約人不得援引任何或所有該等條件(條件(i)除外)，以致使要約失效。

根據收購守則規則15.3，要約人須於股份要約在接納成為無條件且要約在各方面均成為無條件時刊發公告。要約亦須維持於要約在各方面成為無條件後至少十四(14)日可供接納。股東及購股權持有人務請注意，超過該14日期間後要約人並無任何責任維持要約可供接納。

警告

股東、購股權持有人及公司的有意投資者應注意，要約須待該等條件達成及／或獲豁免(如適用)後，方可作實。因此，發出綜合文件並不表示要約會完成。要約所涉交易可能會或可能不會進行。故此，股東、購股權持有人及公司的有意投資者於買賣公司證券時務請審慎行事，而彼等如對其本身的情況有任何疑問，應諮詢彼等的專業顧問。

4. 可能提出強制收購及撤銷上市地位

倘要約人在強制收購有效期內收購不少於90%的要約股份及不少於90%的無利害關係股份，則其有意行使公司條例下的權利及根據收購守則規則2.11強制收購要約人在股份要約下未收購的所有該等股份。

於完成強制收購程序時(倘行使強制收購權利)，公司將由潘先生實益及最終擁有100%權益，並將作出申請，根據上市規則第6.15條撤銷股份於聯交所的上市地位。

根據收購守則規則15.6，由於要約人在綜合文件中表明其有意利用其強制收購的權力，該等要約維持可供接納的期間由綜合文件日期起計不可超過四(4)個月，除非要約人屆時有權行使強制收購的權力(在此情況下要約人須馬上執行強制收購，不得延誤)。

倘股份要約的接納水平達至公司條例規定進行強制收購的指定水平且已符合收購守則規則2.11的規定，則股份將由截止日期直至根據上市規則第6.15條撤銷股份於聯交所的上市地位為止暫停買賣。

儘管要約人的意向為私有化公司，惟要約人行使有關要約股份的強制收購權利的能力乃取決於接納股份要約的水平是否達至公司條例項下的指定水平，及是否符合收購守則規則2.11的規定。

倘於強制收購有效期內根據股份要約有效交回接納的要約股份少於要約股份的90%或少於無利害關係股份的90%，要約將不會成為無條件，並將告失效，在此情況下，公司將遵守上市規則項下公眾持股量規定而維持在聯交所上市。

5. 公眾持股量

倘因要約導致股份的公眾持股量不足，要約人的唯一董事將採取適當措施盡快恢復上市規則項下適用的最低公眾持股量。

6. 公司的股權架構及要約

於最後實際可行日期，公司有3,573,129,237股已發行普通股。公司股份並無其他類別。

股份要約

下文載列公司緊接要約截止前及緊隨其後的股權結構(假設至少90%的要約股份及至少90%的無利害關係股份持有人接納股份要約，而餘下要約股份(如有)獲要約人強制收購)(僅供說明用途)：

創越融資函件

情形1

假設於要約截止前概無購股權獲行使且公司股權於要約截止前並無其他變動：

股東	於最後實際可行日期及緊接要約 截止前(假設概無購股權獲行使及 公司股權並無其他變動)		緊隨要約截止後 (假設概無購股權獲行使及 公司股權並無其他變動)	
	股份數目	佔已發行股份 概約百分比 (附註1)	股份數目	佔已發行股份 概約百分比 (附註1)
要約人	—	—	1,271,492,239	35.585
要約人一致行動人士				
— 晴翠	117,986,000	3.302	117,986,000	3.302
— 高銀集團(投資)	2,011,741,427	56.302	2,011,741,427	56.302
— 潘先生	<u>171,909,571</u>	<u>4.811</u>	<u>171,909,571</u>	<u>4.811</u>
	2,301,636,998	64.415	3,573,129,237	100.00
其他要約人				
一致行動人士(所持 涉及股份要約但並非 無利害關係股份的一 部分的股份)				
— 周先生	280,000	0.008	—	—
— 丁先生	<u>900,000</u>	<u>0.025</u>	—	—
	1,180,000	0.033	—	—
無利害關係股份持有人	<u>1,270,312,239</u>	<u>35.552</u>	—	—
已發行股份總數	<u>3,573,129,237</u>	<u>100.00</u>	<u>3,573,129,237</u>	<u>100.00</u>
要約股份總數	<u>1,271,492,239</u>	<u>35.585</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

創越融資函件

情形2

假設於要約截止前所有購股權(董事購股權除外)獲悉數行使且公司股權於要約截止前並無其他變動：

股東	於最後實際可行日期及緊接要約截止前(假設所有購股權(董事購股權除外)獲悉數行使且公司股權並無其他變動)		緊隨要約截止後(假設所有購股權(董事購股權除外)獲悉數行使且公司股權於要約完成前並無其他變動)	
	股份數目	佔已發行股份概約百分比 (附註1)	股份數目	佔已發行股份概約百分比 (附註1)
要約人	—	—	1,310,442,808	36.280
要約人一致行動人士				
— 晴翠	117,986,000	3.266	117,986,000	3.266
— 高銀集團(投資)	2,011,741,427	55.695	2,011,741,427	55.695
— 潘先生	<u>171,909,571</u>	<u>4.759</u>	<u>171,909,571</u>	<u>4.759</u>
	2,301,636,998	63.720	3,612,079,806	100.00
其他要約人				
一致行動人士(所持涉及股份要約但並非無利害關係股份的一部分的股份)				
— 周先生	280,000	0.008	—	—
— 丁先生	<u>900,000</u>	<u>0.025</u>	—	—
	1,180,000	0.033	—	—
無利害關係股份持有人	<u>1,309,262,808</u>	<u>36.247</u>	—	—
已發行股份總數	<u>3,612,079,806</u>	<u>100.00</u>	<u>3,612,079,806</u>	<u>100.00</u>
要約股份總數	<u><u>1,310,442,808</u></u>	<u><u>36.280</u></u>	<u><u>—</u></u>	<u><u>—</u></u>

附註：

(1) 上述所有百分比均為約數，可能由於化整而無法相加達致100%。

創越融資函件

購股權要約

於最後實際可行日期，有51,381,475份根據購股權計劃授出之尚未行使購股權，各自均賦予購股權持有人權利以供認購一股新股份。

創越融資(代表要約人)現正根據收購守則規則13，就註銷每份購股權向購股權持有人作出購股權要約。購股權要約於股份要約於各方面成為或被宣佈為無條件後方可作實，並以此為條件。根據購股權要約，要約人現正向購股權持有人就註銷每份彼等持有的購股權按購股權要約價提呈現金而放棄接納購股權要約。

每份購股權適用的相關行使價(載於下表)介乎2.69港元至6.5009港元。

根據公司於二零零二年八月二十七日採納的購股權計劃授出的購股權

購股權行使價 (港元)	購股權要約價 (港元)	全部尚未行使購股權 (全部已歸屬)
6.5009	2.4991	1,009,090
3.2703	5.7297	11,792,762 ^(附註1)
3.1414	5.8586	3,797,867
3.7162	5.2838	565,089
2.69	6.31	6,716,667 ^(附註2)

根據公司於二零一二年八月二十三日採納的購股權計劃授出的購股權

購股權行使價 (港元)	購股權要約價 (港元)	全部尚未行使購股權 (全部已歸屬)
3.354	5.646	27,500,000 ^(附註3)

附註：

- (1) 包括合共3,430,906份董事購股權。
- (2) 包括合共3,000,000份董事購股權。
- (3) 包括合共6,000,000份董事購股權。

倘任何購股權於截止日期前已按購股權計劃的條款獲行使，因行使該等購股權而於截止日期前發行的任何股份將須遵從及符合資格參與股份要約。

根據購股權計劃的條款，倘股份要約在各方面成為或被宣佈為無條件，購股權持有人將有權於(i)股份要約在各方面成為或被宣佈為無條件當日後一(1)個月內或於(ii)截止日期(以較早者為準)隨時悉數行使(以尚未行使者為限)購股權。所有未行使購股權於要約期間屆滿時將告自動失效。

要約人及要約人一致行動人士於股份及購股權的權益

於最後實際可行日期，要約人及要約人一致行動人士合共持有2,302,816,998股股份，佔全部已發行股份約64.45%權益。

除上述及董事購股權外，於最後實際可行日期，要約人及要約人一致行動人士並無持有、控制或指示於任何其他股份或持有任何有關股份的可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。

7. 稅務及獨立意見

倘股東及購股權持有人對接納股份要約或購股權要約的稅務影響存有任何疑問，應諮詢彼等本身的專業顧問。謹此強調，要約人或創越融資或任何彼等各自的董事、高級職員或聯繫人或參與股份要約或購股權要約的任何其他人士概不會就任何人士因接納或拒絕股份要約或購股權要約而產生的任何稅務影響或負債承擔責任。

8. 海外合資格股東及海外購股權持有人

對屬於香港以外其他司法權區的公民、居民或國民的合資格股東及購股權持有人而言，所提出的股份要約及購股權要約可能受到相關司法權區法律的規限。該等海外合資格股東及海外購股權持有人可能受到相關司法權區的法律所禁止或影響，有意分別接納股份要約及購股權要約的每一位海外合資格股東或海外購股權持有人有責任全面遵守相關司法權區的有關法律，包括獲得任何政府、外匯管制或其他方面的同意、遵守所需的申報及登記規定以符合一切必要的手續或者法律或監管要求，以及在該等有關的司法權區內繳付該名海外合資格股東或海外購股權持有人應支付的任何轉讓稅或其他稅項。

任何該名海外合資格股東或海外購股權持有人的任何接納將被視為構成該名合資格股東或購股權持有人對要約人作出聲明及保證，表明其已遵守所有當地法律及要求，而且該名合資格股東及購股權持有人可以分別根據有關的司法權區法律合法接納股份要約及購股權要約。海外合資格股東及海外購股權持有人如有疑問，應諮詢彼等的專業顧問。

9. 要約的其他條款

接納股份要約

任何人士接納股份要約將構成該名人士或該等人士向要約人、創越融資及公司聲明及保證該名人士或該等人士向要約人出售的要約股份不會附帶所有留置權、押記、產權負擔、優先購買權及屬任何性質的任何其他第三方權利，以及連同該等股份於截止日期或其後附帶的所有權利，其中包括全數收取於截止日期或之後宣派、作出或派付的所有股息及其他分派(如有)的權利。

接納購股權要約

購股權持有人接納購股權要約將構成該名人士或該等人士向要約人、創越融資及公司聲明及保證購股權不會附帶所有留置權、押記、產權負擔、優先購買權及屬任何性質的任何其他第三方權利，並將受限於要約在各方面成為或被宣佈為無條件而導致註銷該等相關購股權連同該等股份於截止日期或其後所有隨附權利。

印花稅

接納股份要約的合資格股東須按要約股份的市值或要約人就相關股份要約獲接納而應付的代價(以較高者為準)的0.1%繳付賣方從價印花稅。合資格股東應支付的有關印花稅將於股份要約獲接納時應支付予相關合資格股東的代價中扣除。

要約人將按要約股份的市值或要約人就相關股份要約獲接納而應付的代價(以較高者為準)的0.1%，自行承擔其應支付的買方從價印花稅，同時將代表接納要約的合資格股東安排就接納股份要約及轉讓要約股份支付印花稅。

毋須就接納購股權要約及註銷購股權支付印花稅。

要約截止

要約須受條件規限。倘條件(i)於截止日期或之前未獲達成，要約將失效。倘任何其他條件於截止日期或之前未獲達成及／或豁免，要約可能會失效。根據收購守則，要約人將於截止日期下午七時正前刊發公告，載明要約是否已修訂或延期、到期或成為或被宣佈為無條件(及於此情況下，無論在接納方面或在各方面)。要約人可宣佈股份要約就接納成為無條件的最後時間為寄發綜合文件後第60日下午七時正(或執行人員可能同意的較後日期)。

倘所有條件達成(或獲豁免(按適用者))，則將根據收購守則及上市規則於其後在切實可行情況下儘快透過公告通知合資格股東及購股權持有人。

有關要約的其他條款，其中包括接納及交收手續、接納期限及稅務事宜，均載於綜合文件「附錄一 — 要約之進一步條款及接納手續」及隨附的接納表格。

一份載有購股權要約詳情的函件(其式樣載於綜合文件附錄七)已於二零一七年四月十九日寄發予購股權持有人。

10. 有關要約人的資料

要約人為一家於二零一七年一月二十五日根據英屬處女群島法律註冊成立的投資控股有限公司，由潘先生(公司之控股股東、董事會主席兼行政總裁)合法及實益擁有100%權益。潘先生為要約人的唯一董事。潘先生(作為要約人的唯一董事兼實益擁有人)為與要約人一致行動之人士。潘先生在香港及中國的物業開發及金融業累積多年豐富經驗。潘先生亦為高銀金融(集團)有限公司(一家於百慕達註冊成立的公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：530))的控股股東、董事會主席兼執行董事。

11. 有關集團的資料

有關集團的資料詳情載於綜合文件董事會函件。

12. 要約的理由及裨益

董事會及要約人的唯一董事認為，要約為合資格股東及購股權持有人提供下列裨益。

要約人認為，公司私有化將促進要約人與公司之間的業務整合，從而給予要約人更大靈活度支持公司的未來業務發展，而無須受規管限制束縛及履行公司於聯交所上市的相關義務。因此，待集團私有化後，亦將節省相關上市成本及開支。

要約人認為，要約為合資格股東及購股權持有人提供變現彼等股份或購股權以換取現金的機會。

於最後交易日前六個月期間，股份於聯交所所報的最高收市價為二零一七年三月二十七日的每股股份7.88港元，而股份於聯交所所報的最低收市價為二零一六年十一月七日的每股股份4.8港元。此外，股份自二零一六年一月四日(即二零一六年首個交易日)直至最後交易日在聯交所所報的歷史最高收市價為二零一六年一月五日的每股股份8.6港元。要約人認為，要約的價格較市場對公司估值的價格溢價並已反映公司業務發展在其目前狀況下於未來數年的潛在價值，且為合資格股東及購股權持有人提供立即變現彼等投資的機會。因此，要約給予股東及購股權持有人機會，通過接納要約將資金重新用於彼等認為在當前市場環境下可能更具吸引力的其他投資機會。

13. 要約人對集團的意向

要約人的意向是繼續經營集團的現有主要業務。要約人將對集團業務進行更詳盡的檢討，旨在為集團制定合適的業務策略，並將開拓其他業務機遇，亦會考慮集團是否適合藉任何資產、業務收購及／或投資以促進增長。除上文所述者外，於最後實際可行日期，要約人並無就集團收購或出售任何資產及／或業務的意向或具體計劃，亦無意(i)終止僱用集團任何僱員(董事會成員組成的可能變更除外，其將根據收購守則作出)；(ii)重新部署集團的固定資產(於其一般及日常業務過程中進行的重新部署除外)；或(iii)對集團現有營運及業務進行任何重大變動。然而，要約人保留權利作出其視為就提升集團價值而對集團業務及營運所需及適宜的變動。

14. 一般事項

為確保全體合資格股東獲得公平對待，在切實可行情況下，以代名人身份為多於一名實益擁有人持有要約股份之合資格股東應獨立處理每名實益擁有人之股權。要約股份實益擁有人之投資倘以代名人名義登記，務須向彼等之代名人提供彼等有關要約之意向之指示。

所有文件及付款支票將以平郵方式按照彼等在公司股東名冊所示相應地址寄發予合資格股東，或倘為聯名持有人，則寄發予在公司股東名冊名列首位之合資格股東(按適用者)，郵誤風險概由彼等自行承擔。所有寄發予購股權持有人之文件及就交回以供註銷之購股權之付款支票將由公司送交至購股權持有人各自的最後可知地址或購股權持有人於彼等各自的購股權要約接納表格所填寫的地址，郵誤風險概由彼等自行承擔。要約人、要約人一致行動人士、創越融資、公司、高銀融資、過戶登記處及任何彼等各自之董事或專業顧問或參與要約之任何其他人士概不就任何送遞遺失或延誤或可能因此產生或與此有關之任何其他責任負責。

15. 其他資料

務請閣下垂注各附錄所載之其他資料，其構成綜合文件之一部份。務請閣下仔細閱讀綜合文件所載之董事會函件、獨立董事委員會函件、天達函件以及有關集團的其他資料及隨附的接納表格，然後始行決定是否接納要約。

此 致

列位合資格股東及購股權持有人 台照

代表
創越融資有限公司
董事總經理
龍松媚
謹啟

二零一七年四月十九日



GOLDIN PROPERTIES
高銀地產

GOLDIN PROPERTIES HOLDINGS LIMITED
高銀地產控股有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：283)

執行董事：

潘蘇通先生 (主席兼行政總裁)

周曉軍先生

丁廣沅先生

李華茂先生

註冊辦事處及主要

營業地點：

香港

九龍灣

啟祥道17號

高銀金融國際中心25樓

獨立非執行董事：

黎志堅先生

吳麗文博士

鄭君威博士

敬啟者：

透過

創越融資有限公司

代表

SILVER STARLIGHT LIMITED

就合資格股東所持全部已發行股份

提出自願有條件現金要約

進行建議私有化

及

註銷高銀地產控股有限公司的所有尚未行使購股權

1. 緒言

茲提述初步公告及聯合公告，據此，要約人及本公司聯合宣佈，創越融資(代表要約人)將作出一項自願有條件現金要約，以收購所有要約股份；及根據收購守則規則13提出適當要約，以註銷所有尚未行使購股權。

董事會函件

綜合文件(本函件為其中一部分)旨在向閣下提供(其中包括)：(i)有關本集團、要約人及要約之資料；(ii)創越融資函件，當中載有(其中包括)要約之詳情；(iii)獨立董事委員會函件，當中載有其就要約向合資格股東及購股權持有人提供之推薦建議；及(iv)天達函件，當中載有其就要約向獨立董事委員會提供之意見及推薦建議。

除文義另有所指外，本函件所用詞彙與綜合文件「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

2. 獨立董事委員會及獨立財務顧問

根據收購守則規則2.1及2.8，由於要約無直接或間接權益的全體獨立非執行董事(即黎志堅先生、吳麗文博士及鄭君威博士)組成的獨立董事委員會已告成立，以就要約是否屬公平合理及就接納要約向合資格股東及購股權持有人提供推薦建議。

經獨立董事委員會批准，天達已獲委任為獨立財務顧問，以就要約向獨立董事委員會提供建議。

3. 要約

誠如綜合文件之「創越融資函件」所披露，要約將由創越融資(代表要約人)按以下基準作出：

股份要約

每股要約股份 9.0港元，以現金支付

股份要約乃根據收購守則向所有合資格股東提出。

購股權要約

註銷每份購股權 購股權要約價，以現金支付

購股權要約價即股份要約價與有關購股權行使價之間的差額。視乎每份有關要約的行使價，購股權要約價介乎每份要約2.4991港元至6.31港元。

購股權要約乃根據收購守則向所有購股權持有人提出。

有關要約的進一步詳情可參閱綜合文件之「創越融資函件」及「附錄一 — 要約之進一步條款及接納手續」及隨附的接納表格，該等資料一併載有要約的條款及條件以及若干相關資料。

4. 要約的價值

謹請閣下垂注綜合文件之「創越融資函件」內「2.要約 — 要約的價值」分節所載有關要約的價值。

5. 要約的條件

謹請閣下垂注綜合文件之「創越融資函件」內「3.要約的條件」一節所載有關要約的條件。

6. 要約的理由及裨益

謹請閣下垂注綜合文件之「創越融資函件」內「12.要約的理由及裨益」一節所載有關要約的理由及要約對合資格股東及購股權持有人的裨益。

7. 要約人對本集團的意向

謹請閣下垂注綜合文件之「創越融資函件」內「13.要約人對集團的意向」及「4.可能提出強制收購及撤銷上市地位」各節，當中載有要約人對本集團的意向。

董事會已知悉要約人對本集團的意向，並願意對要約人給予配合及所需支持，以方便本集團順利開展業務經營及管理工作。

8. 有關要約人的資料

謹請閣下垂注綜合文件之「創越融資函件」內「10.有關要約人的資料」一節，內容有關要約人的資料。

9. 有關本集團的資料

本公司為一家於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市。本公司為投資控股公司，而本集團主要從事物業發展、物業投資以及酒店及馬球會業務。本集團為高端物業開發商，策略重點在於中國的高端物業市場，而物業組合遍及高端商業、住宅及酒店開發項目。

亦謹請閣下垂注綜合文件之「附錄二 — 本集團的財務資料」所載本集團的財務資料、「附錄三 — 本集團的物業估值」所載本集團的物業估值、「附錄四(A) — 陳敏怡會計師事務所對溢利預測的報告」所載陳敏怡會計師事務所對本集團溢利預測的報告、「附錄四(B) — 高銀融資對溢利預測的報告」所載高銀融資對本集團溢利預測的報告及「附錄六 — 本集團的一般資料」所載本集團的一般資料。

10. 可能提出強制收購及撤銷上市地位

根據綜合文件所載「創越融資函件」，董事會了解，倘要約人在強制收購有效期內收購不少於90%的要約股份及不少於90%的無利害關係股份，則其有意行使公司條例下的權利及根據收購守則規則2.11強制收購要約人在股份要約下未獲收購的所有該等股份。於完成強制收購程序時（倘行使強制收購權利），本公司將由潘先生實益及最終擁有100%權益，且董事會了解，將作出申請，根據上市規則第6.15條撤銷股份於聯交所的上市地位。

根據收購守則規則15.6，由於要約人在綜合文件中表明其有意利用其強制收購的權力，該等要約維持可供接納的期間由綜合文件日期起計不可超過四(4)個月，除非要約人屆時有權行使強制收購的權力（在此情況下要約人須馬上執行強制收購，不得延誤）。

倘股份要約的接納水平達至公司條例規定進行強制收購的指定水平且已符合收購守則規則2.11的規定，則股份將由截止日期直至根據上市規則第6.15條撤銷股份於聯交所的上市地位為止暫停買賣。

儘管要約人的意向為私有化本公司，惟要約人行使有關要約股份的強制收購權利的能力乃取決於接納股份要約的水平是否達至公司條例項下的指定水平，及是否符合收購守則規則2.11的規定。

倘於強制收購有效期內根據股份要約有效交回接納的要約股份少於要約股份的90%或少於無利害關係股份的90%，要約將不會成為無條件，並將告失效，在此情況下，本公司將維持在聯交所上市，以遵守上市規則項下公眾持股量的規定。

11. 其他資料

謹請閣下閱讀綜合文件之「創越融資函件」及「附錄一 — 要約之進一步條款及接納手續」及隨附的接納表格，內容有關要約、要約的接納及支付手續、向海外合資格股東及海外購股權持有人作出要約以及稅項之資料。亦謹請閣下垂注綜合文件各附錄所載其他資料。

12. 推薦建議

執行董事(潘先生除外，其為要約人的唯一法定及實益擁有人)認為，要約的條款屬公平合理。

天達已告知獨立董事委員會，其認為要約的條款對合資格股東及購股權持有人而言屬公平合理，因此，其推薦獨立董事委員會建議合資格股東及購股權持有人接納要約。

經獲得上述建議，獨立董事委員會認為要約的條款對合資格股東及購股權持有人而言屬公平合理。因此，推薦合資格股東及購股權持有人接納要約。

獨立董事委員會致合資格股東及購股權持有人之函件全文載於綜合文件第28及29頁。天達致獨立董事委員會之函件全文載於綜合文件第30至63頁。於採取有關要約之任何行動前，務請閣下細閱上述兩份函件及綜合文件所載其他資料。

合資格股東及購股權持有人就接納要約可能產生的稅務影響，應諮詢彼等本身的專業顧問。

此 致

列位合資格股東及購股權持有人 台照

代表董事會
高銀地產控股有限公司

董事
丁廣沅
謹啟

二零一七年四月十九日



GOLDIN PROPERTIES
高銀地產

GOLDIN PROPERTIES HOLDINGS LIMITED
高銀地產控股有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號：283)

敬啟者：

透過
創越融資有限公司
代表
SILVER STARLIGHT LIMITED
就合資格股東所持全部已發行股份
提出自願有條件現金要約
進行建議私有化
及
註銷高銀地產控股有限公司的所有尚未行使購股權

緒言

吾等提述由要約人及本公司於二零一七年四月十九日聯合發佈的綜合文件，而本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與綜合文件「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任成立獨立董事委員會，就吾等認為要約的條款是否對合資格股東及購股權持有人而言屬公平合理及要約之接納向閣下提供推薦建議。

吾等(作為獨立董事委員會成員)已聲明，吾等為獨立人士及就要約並無任何利益衝突，因此能考慮要約的條款並向合資格股東及購股權持有人作出推薦建議。

獨立董事委員會函件

在吾等批准下，天達已獲委任為獨立財務顧問，以就要約的條款以及要約的接納提供意見及向吾等提供推薦建議。其意見及推薦建議及於達致其推薦建議時考慮的主要因素의詳情載於綜合文件所載「天達函件」內。

吾等亦希望閣下垂注「創越融資函件」、「董事會函件」及綜合文件所載其他資料，包括綜合文件各附錄及隨附的接納表格。

推薦建議

經考慮天達之意見及推薦建議，尤其是「天達函件」所載因素、理由及推薦建議後，吾等認同天達之意見及認為：要約的條款對合資格股東及購股權持有人而言屬公平合理，並推薦合資格股東及購股權持有人接納要約。

儘管吾等之推薦建議，強烈建議合資格股東及購股權持有人於決定變現或持有彼等於本公司之投資時，應視乎彼等本身的個人情況及投資目標而定。合資格股東及購股權持有人如有任何疑問，應諮詢彼等本身之專業顧問以徵求專業意見。

此 致

列位合資格股東及購股權持有人 台照

代表

高銀地產控股有限公司

獨立董事委員會

獨立非執行董事

吳麗文博士

獨立非執行董事

黎志堅先生

謹啟

獨立非執行董事

鄭君威博士

二零一七年四月十九日

下文載列天達融資亞洲有限公司就要約致獨立董事委員會、合資格股東及購股權持有人的意見函件全文，以供載入綜合文件。



Investec Capital Asia Ltd
Room 3609, 36/F,
Two International Finance Centre
8 Finance Street, Central, Hong Kong
香港中環金融街8號
國際金融中心二期36樓3609室
Tel/電話: (852) 3187 5000
Fax/傳真: (852) 2501 0171
www.investec.com

敬啟者：

透過
創越融資有限公司
代表
SILVER STARLIGHT LIMITED
就合資格股東所持全部已發行股份
提出自願有條件現金要約
進行建議私有化
及
註銷高銀地產控股有限公司的所有尚未行使購股權

緒言

吾等謹提述吾等就要約獲委任為獨立董事委員會、合資格股東及購股權持有人的獨立財務顧問，有關詳情載於 貴公司及要約人聯合向合資格股東及購股權持有人刊發的日期為二零一七年四月十九日之綜合文件，本函件構成當中一部分。除文義另有所指外，綜合文件所界定詞彙與本函件使用者具有相同涵義。

誠如綜合文件所載，創越融資(代表要約人)正作出一項自願有條件現金要約，以收購所有要約股份；及根據收購守則規則13提出適當要約，以註銷所有尚未行使購股權。

獨立董事委員會

董事會已成立獨立董事委員會，由全部三名獨立非執行董事(即黎志堅先生、吳麗文博士及鄭君威博士)組成，以就要約是否屬公平合理及就是否接納要約向合資格股東及購股權持有人提供推薦意見。吾等已獲董事會委任並經獨立董事委員會批准為有關要約的獨立財務顧問，職責乃就要約條款就合資格股東及購股權持有人而言是否屬公平合理以及合資格股東及購股權持有人是否應該接納要約，向獨立董事委員會、合資格股東及購股權持有人提供獨立意見及推薦建議。

截至最後實際可行日期，吾等獨立於 貴公司、要約人、彼等各自的主要股東及其與彼等任何一方一致行動人士或假定為一致行動人士，且與彼等並無關聯。因此，吾等合乎資格就要約向獨立董事委員會、合資格股東及購股權持有人提供獨立意見。除就吾等獲委任為獨立財務顧問而應付吾等的正常顧問費以外，概不存在其他安排而可令吾等向 貴公司或要約人或彼等各自的主要股東或任何一致行動人士或假定一致行動人士收取任何其他費用或福利。

吾等的意見基準

在達致吾等之意見及推薦意見時，吾等僅依賴綜合文件所載與 貴集團有關之陳述、資料、意見、觀點及聲明以及 貴集團及／或其高級管理人員(「管理層」)及／或董事及／或 貴公司委聘的有關專業方(「專業方」)向吾等提供之資料及聲明。吾等已假設綜合文件所載或提述或由 貴集團及／或管理層及／或董事及／或專業方提供或作出且彼等負全責之所有陳述、資料、意見、觀點及聲明在所有重大方面於作出時屬真實、準確、有效及完整，並於截至綜合文件發出日期仍然在所有重大方面屬真實、準確、有效及完整。吾等假設於綜合文件所載由管理層及／或董事及／或專業方作出或提供之所有有關 貴集團的意見、

觀點及聲明乃經審慎查詢及周詳考慮後合理地作出。吾等亦尋求並得到 貴公司及／或管理層及／或董事及／或專業方確認綜合文件所載或所述資料並無遺漏重大事實，及 貴公司將儘快向股東告知其後任何重大變動。

吾等認為，吾等已獲提供足夠資料及文件，令吾等達致知情意見，且管理層及董事已向吾等保證概無隱瞞任何重大資料，以令吾等合理依賴所提供之資料，從而為吾等之意見提供合理基礎。吾等並無理由懷疑 貴集團及／或管理層及／或董事及彼等各自之顧問向吾等提供的陳述、資料、意見、觀點及聲明是否真實、準確及完整，而對於吾等獲提供或於上述文件所載的資料是否有任何重大事實遭到隱瞞或遺漏，亦無理由提出質疑。然而，吾等並無獨立核查獲提供之資料，亦無對 貴公司、要約人及其股東及附屬公司或聯屬人士之相關業務及事務，以及彼等各自的歷史、經驗及往績記錄，或彼等各自經營所處市場的前景開展獨立調查。

要約的主要條款

要約將由創越融資(代表要約人)遵照收購守則按下文所載的基準作出：

股份要約

每股要約股份 9.0港元，以現金支付

股份要約將根據收購守則向所有合資格股東提出。

購股權要約

註銷每份購股權 購股權要約價，以現金支付

購股權要約價即股份要約價與有關購股權行使價之間的差額。視乎每份有關要約的行使價，購股權要約價介乎每份購股權2.4991港元至6.31港元。購股權要約將根據收購守則向所有購股權持有人提出。

如綜合文件創越融資函件(「**創越融資函件**」)所載，股份要約價每股要約股份9.0港元較：

- (i) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股7.89港元溢價約14.1%；
- (ii) 股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股7.88港元溢價約14.2%；

天達函件

- (iii) 股份於緊接最後交易日(包括該日)前最後5個交易日在聯交所所報每日收市價每股約7.12港元的平均收市價溢價約26.4%；
- (iv) 股份於初步公告日期前最後交易日在聯交所所報收市價每股6.58港元溢價約36.8%；
- (v) 股份於緊接初步公告日期前最後交易日(包括該日)前最後5個交易日在聯交所所報每日收市價每股約6.43港元的平均收市價溢價約40.0%；
- (vi) 股份於緊接初步公告日期前最後交易日(包括該日)前最後10個交易日在聯交所所報每日收市價每股約6.47港元的平均收市價溢價約39.1%；
- (vii) 股份於緊接初步公告日期前最後交易日(包括該日)前最後30個交易日在聯交所所報每日收市價每股約6.72港元的平均收市價溢價約33.9%；
- (viii) 於二零一六年九月三十日每股未經審核綜合資產淨值約4.47港元(乃根據 貴公司截至二零一六年九月三十日止六個月之中期報告所示的 貴集團於二零一六年九月三十日的未經審核綜合權益總額約15,968,800,000港元及於最後實際可行日期的3,573,129,237股已發行股份計算)溢價約101.3%；及
- (ix) 於二零一六年九月三十日每股經調整資產淨值(定義見下文)約7.0港元(乃根據於最後實際可行日期的3,573,129,237股已發行股份計算)溢價約28.6%。

根據綜合文件，於最後實際可行日期， 貴公司有(i)3,573,129,237股已發行股份，其中1,271,492,239股股份乃由合資格股東持有；及(ii)51,381,475份根據購股權計劃授出的尚未行使購股權，賦予購股權持有人權利認購合共51,381,475股股份，行使價介乎每份購股權2.69港元至6.5009港元。

根據董事承諾，丁先生、周先生及李先生(均為執行董事)各自已向要約人承諾，自董事承諾日期起直至要約截止時不行使彼等的尚未行使購股權，總數為12,430,906份購股權。

假設概無購股權於要約截止前獲行使及要約已獲悉數接納，股份要約的價值約為11,443,500,000港元，而滿足註銷所有尚未行使購股權所需的總金額則約為293,000,000港元。匯總計算，要約估值約為11,736,500,000港元。假設所有尚未行使購股權（董事購股權除外）於要約截止前獲悉數行使且股份要約獲悉數接納（包括因行使所有該等購股權而配發及發行的所有股份），股份要約的價值約為11,794,000,000港元，而滿足註銷所有董事購股權所需的總金額約為72,500,000港元。匯總計算，要約估值約為11,866,500,000港元。

於最後實際可行日期，要約人及要約人一致行動人士合共持有2,302,816,998股股份，佔全部已發行股份約64.45%。

要約的條件

誠如綜合文件所載，股份要約須待達成以下條件後，方可作實：

- (i) 於截止日期下午四時正前（或要約人可能根據收購守則規則釐定的較後時間或日期）接獲股份要約的有效接納（及在准許的情況下並未撤回），而所涉及的股份數目將致使要約人持有至少90%要約股份，並附有進一步條文訂明於所持有的有關股份中，要約人亦將持有至少90%無利害關係股份；
- (ii) 概無發生任何事件而將致使作出任何要約或收購任何要約股份或根據購股權要約註銷購股權無效、不可執行或不合法，或禁止實行任何要約，或將對任何要約或其中任何部份施加任何額外重大條件或責任；
- (iii) 取得根據 貴集團任何現有合約性責任就要約及撤銷股份於聯交所之上市地位而可能需要的所有必要同意（包括相關貸款人的同意）並維持生效；
- (iv) 概無香港或任何其他司法權區的相關政府、政府的、準政府的、法定或監管機構、法院或代理機構已採取或發起任何行動、法律程序、訴訟、調查或查詢（或頒佈、作出或建議任何立法、法規、要求或命令，且並無任何立法、法規、要求或命令持續未落實）將使任何要約或其實行根據其條款成為無效、不可執行、不合法或非實際可行（或根據其條款將就任何要約或其實行施加任何重大及不利條件或責任）；
及

- (v) 自聯合公告日期起，貴集團的業務、資產、財務或經營狀況或前景或情況（不論在營運、法律或其他方面）概無任何重大不利變動（對貴集團整體而言屬重大的範圍）。

有關該等條件的更多詳情，請參閱創越融資函件所載「3.要約的條件」一節。此外，股東亦應明白，要約人保留權利全部或部分豁免該節所載所有或任何條件（上述條件(i)除外）。於最後實際可行日期，就董事所深知及盡悉，截至目前並無確定上文條件(iii)所述的任何必要同意。除上文所述者外，概無條件已於最後實際可行日期達成。

除上文所載的該等條件外，提出要約的前提是任何人士如接納股份要約，即表示該名人士或該等人士向要約人保證，其根據股份要約收購的股份乃由該名人士或該等人士售出，且不含任何留置權、押記、產權負擔、優先購買權及任何性質的任何其他第三方權利，並且連同截止日期已附帶或之後附帶的全部權利，包括有權收取截止日期當日或之後宣派、作出或派付的所有股息及其他分派（如有）。

購股權要約將於股份要約於各方面成為或被宣佈為無條件後方可作實，並以此為條件。要約人保留權利根據收購守則修訂要約的條款。

根據收購守則規則30.1註釋2，除非產生援引任何有關條件的權利的情況就要約而言對要約人構成重大影響，否則要約人不得援引任何或所有該等條件（條件(i)除外），以致使要約失效。

所考慮的主要因素及原因

於達致吾等有關要約的意及推薦意見見時，吾等已考慮以下主要因素：

1. 貴集團的背景資料

貴公司為一家於香港註冊成立的有限公司，其股份已於聯交所主板上市。貴公司為投資控股公司，而貴集團主要從事物業發展、物業投資以及酒店及馬球會業務。貴集團為高端物業開發商，策略重點在於中國的高端物業市場，而物業組合遍及高端商業、住宅及酒店開發項目。

天達函件

下表為(i)摘錄自 貴公司截至二零一六年九月三十日止六個月的中期報告的未經審核綜合財務業績(「二零一六／二零一七年中報」)；及(ii)摘錄自 貴公司截至二零一六年三月三十一日止年度的年度報告的經審核綜合財務業績(「二零一五／二零一六年年報」)的概要。

(百萬港元)	截至九月三十日止六個月		截至三月三十一日止年度	
	二零一六年 (未經審核)	二零一五年 (未經審核)	二零一六年 (經審核)	二零一五年 (經審核)
營業額				
— 物業銷售	6.5	27.1	1,123.8	474.8
— 酒店業務	18.1	8.3	34.5	17.6
— 來自馬球比賽之廣告、 貴賓廂房及門票收入	14.4	17.2	23.9	71.1
— 馬球會會籍收入	2.3	3.4	5.0	3.2
— 項目管理費用	1.9	1.3	3.0	2.6
總計	43.2	57.4	1,190.2	569.3
投資物業之公平值變動前之 經營溢利／(虧損)	(209.7)	(208.5)	66.4	(262.7)
投資物業之公平值增加	789.2	779.9	486.7	679.2
轉撥至投資物業後產生之 公平值收益	—	—	—	640.3
除稅前溢利	579.5	571.4	553.1	1,056.8
所得稅項開支	(187.8)	(199.0)	(6.5)	(401.9)
貴公司擁有人應佔本期／年 溢利	<u>391.7</u>	<u>372.4</u>	<u>546.6</u>	<u>654.9</u>

截至二零一六年九月三十日止六個月之財務業績

誠如二零一六／二零一七年中報所載，於截至二零一六年九月三十日止六個月， 貴集團錄得營業額約43,200,000港元，錄得 貴公司擁有人應佔溢利約391,700,000港元，而截至二零一五年九月三十日止六個月， 貴集團錄得營業額及 貴公司擁有人應佔溢利分別約57,400,000港元及372,400,000港元。

天達函件

營業額減少，主要因 貴集團於截至二零一六年九月三十日止六個月出售富國高銀第一期住宅物業所確認之營業額減少。

貴集團於截至二零一六年及二零一五年九月三十日止六個月各期間的除稅前溢利主要來自投資物業之公平值增加，於截至二零一五年及二零一六年九月三十日止六個月各期間分別約為779,900,000港元及789,200,000港元。因此， 貴集團投資物業組合的市值變動或會對其財務業務造成重大影響。就此，吾等已進一步開展物業估值工作，詳情載於本函件「5.4.2 物業估值」一段。

截至二零一五年及二零一六年三月三十一日止年度之財務業績

誠如二零一五／二零一六年年報所載， 貴集團錄得(i)截至二零一五年三月三十一日止年度營業額約569,300,000港元及 貴公司擁有人應佔溢利約654,900,000港元，以及(ii)截至二零一六年三月三十一日止年度營業額約1,190,200,000港元及 貴公司擁有人應佔溢利約546,600,000港元。

截至二零一六年三月三十一日止年度的營業額較截至二零一五年三月三十一日止年度有所增加，主要因 貴集團於截至二零一六年三月三十一日止年度出售富國高銀第一期住宅物業所確認之營業額增加。

相較截至二零一五年三月三十一日止年度， 貴集團於截至二零一六年三月三十一日止年度的除稅前溢利減少，主要因 貴集團於截至二零一五年三月三十一日止年度錄得轉撥至投資物業後產生一次性公平值收益約640,300,000港元。此外，投資物業之公平值於截至二零一五年三月三十一日止年度增加679,200,000港元及於截至二零一六年三月三十一日止年度增加486,700,000港元，亦貢獻 貴集團於回顧年度的大部分除稅前溢利。因此， 貴集團投資物業組合的市值變動或會對其財務業務造成重大影響。

下表為(i)摘錄自二零一六／二零一七年中報的未經審核綜合財務狀況；及(ii)摘錄自二零一五／二零一六年年報的經審核綜合財務狀況的概要。

天 達 函 件

(百萬港元)	於二零一六年 九月三十日 (未經審核)	於三月三十一日	
		二零一六年 (經審核)	二零一五年 (經審核)
非流動資產	12,076.0	25,418.9	23,785.4
— 物業、廠房及設備	2,206.2	2,282.5	2,458.3
— 投資物業	9,615.4	22,866.7	21,027.9
— 其他	254.4	269.7	299.2
流動資產	25,410.2	10,384.8	9,863.5
— 銷售物業	8,985.5	8,991.0	9,516.9
— 應收賬款及其他應收 款項、預付款項及按金	2,476.3	975.0	255.3
— 現金及現金等價物	417.4	354.7	15.3
— 列為持作出售之資產	13,472.2	—	—
— 其他	58.8	64.1	76.0
資產總值	<u>37,486.2</u>	<u>35,803.7</u>	<u>33,648.9</u>
非流動負債	1,809.0	10,044.4	9,307.7
— 其他委托貸款	808.5	—	—
— 關連公司貸款	—	8,508.1	7,473.2
— 遞延稅項負債	908.9	1,414.9	1,651.5
— 其他	91.6	121.4	183.0
流動負債	19,708.5	9,425.2	7,651.1
— 應付賬款及建築成本款項	3,521.2	7,769.7	6,183.1
— 其他應付款項及預提費用	934.9	913.3	884.9
— 應繳稅項	597.4	615.6	463.5
— 委托貸款 — 建議出售事項	6,970.2	—	—
— 遞延收入 — 建議出售事項	6,970.2	—	—
— 與列為持作出售之資產 直接相關之負債	648.9	—	—
— 其他	65.7	126.6	119.6
負債總額	<u>21,517.5</u>	<u>19,469.6</u>	<u>16,958.8</u>
資本及儲備			
股本	10,949.7	10,949.7	10,925.5
儲備	5,019.0	5,384.4	5,764.6
權益總額	<u>15,968.7</u>	<u>16,334.1</u>	<u>16,690.1</u>

天達函件

於二零一六年九月三十日，貴集團總資產達到約37,486,200,000港元，而於二零一六年三月三十一日及二零一五年三月三十一日，分別約為35,803,700,000港元及33,648,900,000港元。

貴集團於二零一六年九月三十日之資產總值主要包括(i)列為持作出售之資產約13,472,200,000港元；(ii)投資物業約9,615,400,000港元；(iii)銷售物業約8,985,500,000港元；(iv)應收賬款及其他應收款項、預付款項及按金約2,476,300,000港元；及(v)物業、廠房及設備約2,206,200,000港元。

貴集團於二零一六年九月三十日的負債總額主要包括(i)委託貸款—擬出售約6,970,200,000港元；(ii)遞延收入—擬出售約6,970,200,000港元；及(iii)應付貿易及建築成本約3,521,200,000港元。

經參照 貴公司日期為二零一六年五月十三日之通函(「**出售事項通函**」)及二零一六／二零一七年中報，於二零一六年三月一日，貴公司與高銀地產(天津)有限公司(貴公司全資附屬公司)、深圳市銀基宏業投資管理有限公司、高銀置地(天津)有限公司及高銀特殊機會有限公司訂立買賣協議，並有條件同意以總代價人民幣180億元(相當於約216億港元)向一家投資公司(由合夥基金與一般合夥人及有限合夥人擁有99%權益，其中一名為 貴公司的關連人士)出售地標建築高銀金融117、一幢37層高之甲級寫字樓大廈、一個高端購物商場、停車位及其他配套設施(估值報告第5項物業)，代價分三期支付(「**建議出售事項**」)。請參閱出售事項通函，以了解建議出售事項的其他詳情，包括估計之財務影響。

建議出售事項於二零一六年五月三十一日獲 貴公司當時的獨立股東批准，而第一期款項的條件已達成且高銀天津已於二零一六年八月悉數收取第一期款項人民幣60億元。於最後實際可行日期，管理層確認雖然第二期及第三期款項的條件尚未完全達成，預期建議出售事項將於二零一七年底前完成，而第二期代價人民幣90億元及第三期人民幣30億元將於有關時間悉數結付。

2. 宏觀經濟及中國商業及住宅物業行業概覽

2.1 宏觀經濟概覽及風險

全球經濟面臨英國預計脫離歐盟、更多美國保護主義政策的潛在涵義、美國財政政策的潛在變動及中國經濟減速等事件引發的不確定性，繼而可能影響投資者情緒及偏好。

此外，美國及香港於近年均經歷低利率環境，聯邦儲備持續考慮進一步加息，可能影響全球金融市場。鑒於香港貨幣與美元掛鉤，以及香港作為領先的國際貿易及金融中心之一的地位，任何有關變動均可能對香港及其資本市場造成巨大衝擊。

2.2 中國政府政策

根據中國國家統計局網站(www.data.stats.gov.cn)公佈的資料，二零一六年的中國國內生產總值年增長率為6.7% (二零一五年：6.9%)。根據中國政府制定的十三五規劃，自二零一六年起未來五年的年度國內生產總值增長目標約6.5%。吾等了解，城市發展仍然為中國政府十三五規劃的焦點之一，其載列中國政府於二零一六年至二零二零年的整體政策方向。

於二零一六年全年及二零一七年首季，中國政府實施多項政策措施(全國及地區層面)促進中國房地產市場的長期可持續發展，包括但不限於(i)中國人民銀行調整基準利率；(ii)調整二套房買家的最低首付款；(iii)實施限購令各地城市的政策不一，例如，購房者若非當地戶籍，則僅限在中國指定城市購買一套住宅物業，而購房者在單一物業開發項目中最多只能購買兩項物業；及(iv)設定轉售前最短持有期。

中國房地產市場面臨中國政府政策變動的同時，一定程度上亦受中國整體經濟發展的波動所影響(全國及地區層面均如此)。

除房地產市場以外，中國政府政策亦對中國資本活動具有重大影響。於二零一六年底，中國政府實施一系列新的資本管控來抑制資本流出。有關資本管控對

在中國經營業務的跨國公司設置額外障礙，如派付境外股息及／或向其中國境外的業務轉撥資金會受到延遲及須遵守新監管規定。就此，倘中國政府政策繼續限制資金流入或政策更嚴謹，管理層認為，貴公司或需更長的時間以處理性質為資金流出中國的交易。

2.3 人民幣波動

誠如二零一五／二零一六年年報所載，貴集團99.9%以上的非流動資產賬面值位於中國(香港除外)。儘管貴集團的功能貨幣為人民幣，其報告貨幣為港元。離岸人民幣兌港元匯率(摘錄自彭博)已由二零一六年三月三十一日的約人民幣1元兌1.200港元降至二零一七年三月三十一日的約人民幣1元兌1.126港元，對貴集團的綜合收入造成不利影響。吾等(i)從二零一六／二零一七年中報所悉，截至二零一六年九月三十日止六個月因換算產生之匯兌差額及其他全面開支總額錄得虧損約762,100,000港元；及(ii)從二零一五／二零一六年年報所悉，截至二零一六年三月三十一日止年度因換算產生之匯兌差額及其他全面開支總額錄得虧損約939,000,000港元，據管理層告知，前述虧損的主要原因為人民幣貶值。

2.4 中國天津市商業及住宅物業行業概覽

誠如綜合文件所載，除深圳之業主自用物業外，該等物業位於天津市。在此基礎上，吾等根據由國家資訊中心營運的國信房地產資訊網(www.realestate.cei.gov.cn)所摘錄的資料載列以下有關天津市物業市場之概覽。

二零一六年，天津市商品房(附註1)銷售總面積約為27,100,000平方米，二零一五年則約為17,700,000平方米，年內增長約53.1%。二零一六年，天津市房產銷售總銷售額達到約人民幣3,478億元，較去年增長約94.3%。此外，二零一六年的全年存量房交易面積(附註2)達到約18,300,000平方米，較去年增加約41.9%。二零一六年，全年存量房交易總面積的交易總值為人民幣2.2萬億元，較去年增長約71.3%。

附註1：包括住宅、商業物業及辦公室物業

附註2：一般指先前未曾入住的物業

於二零一七年四月初，中國政府在其網站(www.gov.cn)宣佈計劃加快雄安新區的發展規劃。於河北省設立雄安新區乃為促進京津冀地區協調發展而採取的部分措施。根據上述公佈，該新區將與深圳特別經濟區及上海浦東新區相似，具有國家意義。該新區包括雄縣、蓉城及安新縣及其周邊地區。其最終將由最初的100平方公里擴張至2,000平方公里。由於雄安新區尚處初期開發階段，評估其將對天津物業市場造成何種實際影響仍屬過早。

3. 有關要約人的資料

要約人為一家於二零一七年一月二十五日根據英屬處女群島法律註冊成立的投資控股公司，由潘先生(貴公司之控股股東、主席兼行政總裁)合法及實益擁有100%權益。潘先生為要約人的唯一董事。潘先生(作為要約人的唯一董事兼實益擁有人)為與要約人一致行動之人士。潘先生在香港及中國的物業開發及金融業累積多年豐富經驗。潘先生亦為高銀金融(集團)有限公司(一家於百慕達註冊成立的公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：530))的控股股東、董事會主席兼執行董事。

4. 要約人對 貴集團的意向

誠如「創越融資函件」所載，倘要約人於是強制收購權益期間收購不少於要約股份的90%及不少於無利害關係股份的90%，其擬行使公司條例項下的權利以及根據收購守則規則2.11強制收購要約人在股份要約下的所有股份。在強制收購過程完成後(倘行使強制收購權)，則 貴公司將有潘先生實益及最終擁有100%， 貴公司亦將根據上市規則第6.15條向聯交所申請撤銷股份的上市地位。在要約人有意將 貴公司私有化之時，要約人就要約股份行使強制收購權的能力乃視乎股份發售的接受程度是否達致公司條例先前訂明的接受水平及收購守則規則2.11是否獲達成而定。

函件亦載有要約人有意讓 貴集團繼續其現有主要業務。要約人將對 貴集團的業務經營進行更為詳盡的審閱，以為 貴集團制定合適之業務策略，同時亦將探索其他業務機會，並考慮 貴集團作出的任何資產或業務收購及／或投資是否適合提升其增

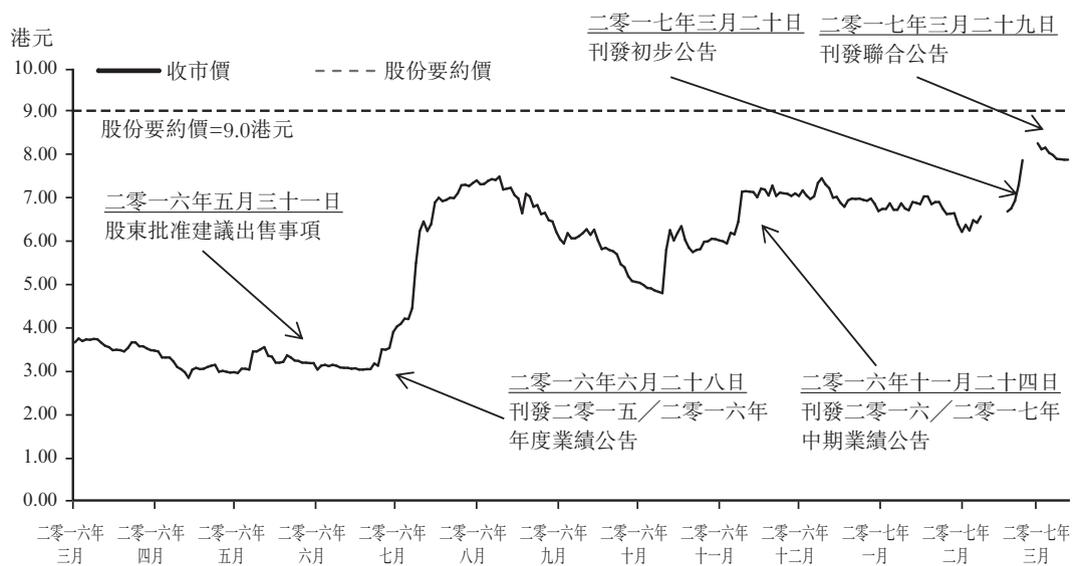
長。除上文所述外，於最後實際可行日期，要約人並無意向或確切計劃安排 貴集團收購或出售任何資產及／或業務，亦無意向(i)終止僱用 貴集團任何僱員(董事會成員組成可能變更除外，有關變更將依據收購守則進行)；(ii)重新部署 貴集團的固定資產(於其一般及日常業務過程中進行的重新部署除外)；或(iii)對 貴集團現有營運及業務進行任何重大變動。然而，要約人保留權利對 貴集團的業務及經營作出其認為屬必要或適當的改變，以提升 貴集團價值。

5. 有關股份要約價的分析

5.1 股份過往價格表現

吾等已審閱並分析股份於緊接初步公告日期前十二個月(二零一六年三月二十一日起至二零一七年三月十日止(刊發初步公告前的最後交易日)) (「首個回顧期」) 以及初步公告刊發日期後首個交易日起直至最後實際可行日期(包括該日)止期間(「第二個回顧期」，與首個回顧期統稱為「回顧期」)的收市價，載列如下：

圖A：股份於回顧期之收市價



資料來源：彭博及聯交所網站

於首個回顧期，股份收市價在2.84港元與7.50港元之間波動。股份於首個回顧期的平均收市價約為5.35港元。

股份於首個回顧期開始時的收市價為3.66港元，於二零一六年六月一日(就批准建議出售事項發佈股東大會結果後之交易日)輕微降至3.45港元，並於二零一六年六月二十九日(發佈日期為二零一六年六月二十八日之年度業績公告後之交易日)進一步降至3.11港元。於二零一六年七月一日至二零一六年八月三十一日，股份收市價大多呈上漲趨勢，在3.03港元(二零一六年七月十二日及十三日)與7.44港元(二零一六年八月三十一日)之間波動。於二零一六年九月一日至二零一六年十一月三十日，股份收市價在7.50港元(二零一六年九月二日)與4.80港元(二零一六年十一月七日)之間波動。中期業績公告於二零一六年十一月二十四日交易時段後刊發，而股份於二零一六年十一月二十五日的收市價為每股6.05港元。

其後於二零一七年三月十三日，股份暫停買賣，待根據收購守則刊發公告。貴公司根據收購守則規則3.7刊發初步公告後，股份於二零一七年三月二十一日恢復買賣。該公告載列(其中包括)董事會獲高銀集團(投資)董事會主席、執行董事及唯一最終實益擁有人潘先生告知，其建議通過作出自願有條件現金要約來收購所有已發行股份(潘先生及其一致行動人士已擁有或同意將收購的股份除外)而將 貴公司私有化。

根據所審閱之資料，股份於緊接初步公告刊發前之最後交易日的每股收市價6.58港元漲至初步公告刊發後之首個交易日的每股收市價6.69港元。

於第二個回顧期，每股收市價介乎6.69港元至8.40港元之間。股份於第二個回顧期的平均收市價約為7.79港元。股份於最後實際可行日期之每股收市價為7.89港元。

股份於第二個回顧期的每股平均收市價約7.79港元大大高於首個回顧期的平均收市價約5.35港元，該顯著增長可能歸因於市場對刊發初步公告及聯合公告的反應，因此，股份當前價格水平能否持續存在不確定性。如上圖A所示，於首個回顧期，股份於初步公告前之收市價始終遠低於股份要約價9.0港元。

股份要約價較：

- (i) 股份於首個回顧期的最高收市價7.50港元溢價約20.0%；
- (ii) 股份於首個回顧期的最低收市價2.84港元溢價約216.9%；
- (iii) 股份於首個回顧期的平均收市價5.35港元溢價約68.2%；及
- (iv) 股份於最後實際可行日期的收市價7.79港元溢價約14.1%。

5.2 股份過往流通性

下表載列股份之月度總成交量、各月的交易日數、股份於各月的最高、最低及平均每日成交量以及股份的平均每日成交量佔回顧期的已發行股份總數之百分比：

月份	交易日數	總成交量 (股份數目)	平均每日 成交量 (股份數目)	平均每日 成交量佔 已發行股份 總數之 概約百分比 (%) (附註1)
二零一六年				
三月 (附註2)	7	54,107,329	7,729,618	0.22%
四月	20	98,307,585	4,915,379	0.14%
五月	21	66,973,522	3,189,215	0.09%
六月	21	39,334,569	1,873,075	0.05%
七月	20	117,094,391	5,854,720	0.16%
八月	22	191,319,915	8,696,360	0.24%
九月	21	63,093,746	3,004,464	0.08%
十月	19	16,343,650	860,192	0.02%
十一月	22	20,818,820	946,310	0.03%
十二月	20	24,192,636	1,209,632	0.03%
二零一七年				
一月	19	10,995,222	578,696	0.02%
二月	20	21,591,210	1,079,561	0.03%
三月 (附註3)	8	5,617,480	702,185	0.02%
三月 (附註4)	8	36,928,093	4,616,012	0.13%
四月 (附註4)	7	8,262,000	1,032,750	0.03%
平均：				
— 首個回顧期		56,137,698	3,126,108	0.09%
— 第二個回顧期		22,595,047	2,824,381	0.08%

資料來源：彭博及聯交所網站

附註：

- (1) 按 貴公司證券變動的月報表所披露的已發行股份計算
- (2) 自二零一六年三月二十一日開始直至二零一六年三月三十一日(包括該日)
- (3) 直至二零一七年三月十日(包括該日)，即首個回顧期末日
- (4) 股份於以下期間暫停買賣由二零一七年三月十三日至二零一七年三月二十日，待刊發初步公告；第二個回顧期於初步公佈(二零一七年三月二十一日)刊發後首個交易日開始直至最後實際可行日期。

如上表所示，於首個回顧期，股份的平均每日成交量佔已發行股份總數的百分比介乎約0.02% (二零一六年十月、二零一七年一月及二零一七年三月) 至0.24% (二零一六年八月)，平均百分比約為0.09%。於第二個回顧期內，股份的平均每日成交量佔已發行股份總數的百分比介乎月0.03% (二零一七年四月，直至最後實際可行日期) 至0.13% (自第二個回顧期間開始)，平均百分比約為0.08%。上述統計數據說明股份於首個回顧期的交易量較為淡薄，且股份於公開市場大致缺乏流通性。股份要約對於考慮於公開市場大幅出售股份的合資格股東而言實屬契機，因為該等股東可在不因其出售股份而對股份市價造成下跌壓力的情況下出售股份。

5.3 市價較資產淨值之歷史折讓

除分析股份過往價格表現及流通性以外，吾等亦將股份的過往收市價(於緊隨刊發各業績公告後之交易日)與 貴集團當時最近期之合併資產淨值相比較，藉以評估股份價格在常規間隔(約每六個月)較每股股份資產淨值的溢價／折讓。吾等已假設一般可自刊發有關業績公告日期起於市場獲得 貴集團當時最近期之合併資產淨值及其後之股價已反映有關資料。

天達函件

	業績公告日期	股東應佔 每股資產淨值 (A) (附註1) 港元	緊隨有關業績 公告日期後 交易日之 每股收市價 (B) (附註2) 港元	收市價較
				每股資產淨值 溢價/(折讓) (「價格相對資產 淨值」) (按(B-A)/A 計算) %
截至二零一五年九月三十日止 六個月之中期業績	二零一五年 十一月二十七日	4.64	6.10	31.5
截至二零一六年三月三十一日止 年度之年度業績	二零一六年 六月二十八日	4.57	3.11	(31.9)
截至二零一六年九月三十日止 六個月之中期業績	二零一六年 十一月二十四日	4.47	6.05	35.3
收市價較每股資產淨值平均溢 價/(折讓) (「平均價格相對 資產淨值」)	—	—	—	11.6

附註：

- (1) 股東應佔每股資產淨值乃按摘錄自 貴公司各年度報告或中期報告之資產淨值除以於相應年度/期間結算日之已發行股份總數計算。
- (2) 基於摘自聯交所及/或彭博網站之資料。

基於上文所載分析，股份要約價較二零一六年九月三十日之股東應佔未經審核資產淨值溢價約101.3% (「股份要約價相對資產淨值」)，顯著高於(i)最高溢價約35.3%；及(ii)平均價格相對資產淨值溢價約11.6% (如上所載)。按此基準，股份要約乃合資格股東按股份要約價 (其較 貴集團最近期公佈之未經審核資產淨值大幅溢價) 變現其於 貴公司之投資之絕佳流通機會。

5.4 資產、估值及經調整資產淨值

5.4.1 資產分析

誠如二零一六／二零一七年中報所載，二零一六年九月三十日之總資產約為37,486,300,000港元，概述如下：

	於二零一六年 九月三十日 百萬港元	佔總資產 概約百分比
物業相關資產		
— 列為持作出售之資產	13,472.2	35.9%
— 投資物業	9,615.4	25.7%
— 銷售物業	8,985.5	24.0%
— 物業、廠房及設備	2,206.2	5.9%
其他資產		
— 現金及現金等價物	417.4	1.1%
— 其他	2,789.5	7.4%
總資產	37,486.2	100.0%

如上文所載，於二零一六年九月三十日，貴集團90.0%以上之資產乃物業相關資產，餘下資產則主要包括應收賬款及其他應收款項、預付款項及按金。

5.4.2 物業估值

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(「估值師」)對貴集團截至二零一七年一月三十一日之物業權益作出之估值報告(「估值報告」)載於綜合文件附錄三。管理層告知，貴集團於二零一七年一月三十一日之物業相關資產主要包括(i)於中國深圳之業主自用物業；(ii)中國天津的一間酒店；(iii)貴集團於中國天津持作待售之物業；(iv)位於中國天津的多項發展中物業或持作未來發展的物業；及(v)貴集團於中國天津租賃之馬球會公園(統稱「該等物業」)。

天達函件

根據摘錄自綜合文件的資料，下文載列 貴集團截至二零一七年一月三十一日之主要物業權益概述：

城市／省份	基於估值報告之描述	總建築面積／ 總規劃建築面積 (概約)	基於估值報告 之估值 (人民幣百萬元)
<i>I. 貴集團持作業主自用之物業</i>			
1. 廣東深圳	位於深圳南澳鎮之奢華低密度住宅發展項目。該物業由一幢兩層樓之住宅樓宇之兩個住宅單位組成，其中一個為複式單位，另一個為單式單位。	527平方米	135
<i>II. 貴集團持作經營之物業</i>			
2. 天津西青區	該物業包括建於三幅土地之上的兩幢五層樓之酒店樓宇。	90,844平方米	1,100
<i>III. 貴集團持作出售之物業</i>			
3. 天津華苑產業園區(外環)	新京津•高銀天下(高檔綜合物業發展項目)住宅部分第一期部分，於二零一三年八月竣工。於估值日期，正在進行內裝工程。	241,922平方米	5,316
<i>IV. 貴集團持作發展中物業</i>			
4. 天津華苑產業園區(外環)	新京津•高銀天下住宅部分第二期。貴集團告知，該物業將打造為集高層公寓、別墅、地下車庫及配套設施為一體。	757,365平方米	17,564
5. 天津華苑產業園區(外環)	新京津•高銀天下商業中心區部分第一期。竣工後，該物業將包括一幢117層之寫字樓／酒店樓宇、一幢37層之甲級寫字樓、一個6層樓(包括地庫)之購物中心及四幢兩層樓之獨立零售大樓、地下車庫及配套設施。	846,943平方米	12,008

天達函件

城市／省份	基於估值報告之描述	總建築面積／ 總規劃建築面積 (概約)	基於估值報告 之估值 (人民幣百萬元)
6. 天津華苑產業園區(外環)	新京津•高銀天下商業中心區第二期及商業中心區第三期部分，竣工後將包括零售區、辦公區、展示中心、歌劇院、電影院、美食廣場、購物中心、地下車庫及配套設施。	1,127,212平方米	7,249
V. 貴集團持作未來發展之物業			
7. 天津華苑產業園區(外環)	新京津•高銀天下商業中心區第三期部分，包括辦公區、地下車庫及配套設施。	189,133平方米	782

貴公司採用估值報告中的物業估值以計算下文「5.4.3經調整資產淨值」分節所示之 貴集團經調整未經審核綜合資產淨值，此乃吾等於評估股份要約價之公平及合理性時所考慮的主要因素之一。就此，吾等已審閱並與估值師討論估值報告所載列之該等物業估值所採用的方法、基準及假設。此外，吾等已與估值師的工作團隊討論其專長及物業估值經驗(進一步詳情載於物業估值報告)。

誠如估值報告所載，該等物業之估值符合收購守則規則11及聯交所證券上市規則第5章及第12項應用指引的規定，並遵守香港測量師學會所刊發的《香港測量師學會估值準則》(二零一二年版)。

就估值而言，估值師已(i)就第一及第二類物業，經參照市場可獲得之可資比較銷售交易而採用直接比較法，並假設物業可即時交吉進行銷售；(ii)就第三類物業，經參照市場可獲得之可資比較銷售交易而採用直接比較法，並計及將就第三類物業支出的裝修成本；(iii)就第四類物業，經參照市場可獲得之可資比較銷售交易而採用直接比較法，並計及為完成發展繼而反映已竣工

發展項目的質量而將支出的成本，並假設已經獲授發展計劃所需的一切有關政府機關的同意書、批文及牌照、並無繁重的條件或拖延；及(iv)就第五類物業，經參照市場可獲得之可資比較市場交易而採用直接比較法。

吾等認為，所採用的方法大致與行業慣例相符。基於前文所述，吾等認為估值師編製之估值報告就計算經調整資產淨值而言屬合適的資料來源。

5.4.3 經調整資產淨值

綜合文件「附錄三—本集團之物業估值」及上文第5.4.2分節所載 貴集團之物業權益估值已經 貴公司用作計算 貴集團之經調整未經審核綜合資產淨值。就達致吾等對股份要約價之意見而言，吾等已比較股份要約價與每股經調整未經審核綜合資產淨值（「經調整資產淨值」）。下文載列摘錄自「附錄二—本集團之財務資料」的 貴公司經調整有形資產淨值的計算。

	百萬港元
貴集團於二零一六年九月三十日之未經審核綜合資產淨值 (附註1)	15,968.8
<i>調整：</i>	
— 根據估值報告， 貴集團於二零一七年一月三十一日在上述物業權益的公平值收益 (附註2)	17,080.0
— 貴集團於二零一七年一月三十一日在上述物業權益的公平值收益的遞延稅項 (附註3)	(8,497.9)
— 出售附屬公司的預計收益 (附註4)	401.6
經調整有形資產淨值	24,952.5
每股股份經調整有形資產淨值 (附註5)	7.0港元

附註：

(1) 該金額乃摘錄自本綜合文件附錄二2(B)節於二零一六年九月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表。

- (2) 公平值收益指物業權益於二零一七年一月三十一日之市值超出其於二零一七年一月三十一日之相應賬面值之部分(即二零一六年九月三十日的賬面值加上於二零一六年十月至二零一七年一月期間產生的建築成本減二零一六年十月至二零一七年一月期間的減值/攤銷(如適用))。
- (3) 有關物業權益的相關中國稅項包括企業所得稅(「**企業所得稅**」)及土地增值稅(「**土地增值稅**」)。有關公平值收益的遞延稅項乃按所有物業權益類別的公平值上升須繳納企業增值稅的基準估計，而土地增值稅的估計僅就持作出售物業的盈餘釐定。根據有關中國稅務法律及法規，企業增值稅乃按25%的稅率計算，而土地增值稅乃按30%至60%的累進稅率計提撥備。
- (4) 誠如日期為二零一六年五月十三日之通函所披露，根據於二零一五年十二月十六日簽訂之框架出售協議及於二零一六年三月一日簽訂之買賣協議，貴公司在有條件下同意促使高銀地產(天津)有限公司(「**高銀天津**」)將若干物業(「**該等物業**」)的擁有權轉讓予貴公司之全資附屬公司高銀置地(天津)有限公司(「**目標公司**」)。於完成轉讓該等物業後，自高銀天津轉讓目標公司之全部股權至深圳市銀基宏業投資管理有限公司(「**投資公司**」)將落實，而投資公司將擁有該等物業之全部權益。投資公司將由高銀特殊機會有限公司或其代名人及中國信達資產管理股份有限公司北京市分公司或透過合夥基金促使之任何獨立投資者分別擁有有50%及50%之權益。按完成基準之出售事項代價為人民幣180.0億元(相當於約204.5億港元)。於最後實際可行日期，出售事項尚未完成。就計算於二零一六年九月三十日之經審核資產淨值而言，是次出售事項之收益併入計算以妥當反映對資產淨值之估計財務影響。出售事項之估計收益乃經扣除該等物業於二零一七年一月三十一日之公平值連同就完成將產生之估計成本及經考慮根據中國有關稅法應付之估計稅項後按合併基準得出。
- (5) 每股經調整資產淨值乃按於最後實際可行日期之3,573,129,237股已發行股份之基準得出。

有關經調整資產淨值的詳情，請參閱綜合文件附錄二「5. 物業權益及經調整資產淨值」一節。

如上表所載，股份要約價9.0港元較經調整資產淨值7.0港元溢價約28.6%。在此基礎上，股份要約價之隱含市賬率(「**市賬率**」)(按股份要約價除以經調整每股資產淨值計算)將約為1.29倍(「**經調整市賬率**」)。

有關經調整有形資產淨值（貴集團的物業權益估值組成其完整部分），吾等已與估值師就彼等所採納的估值方法、基準及假設進行磋商。有關我們所履行的工作詳情，請參閱本函件上文「5.4.2 物業估值」分節。吾等亦已與管理層討論以下兩項的基準：(i)遞延稅項（載於上文經調整有形資產淨值計算表格附註3，並參照有關中國稅務條例）；及(ii)出售附屬公司的預計收益的計算方法。此外，吾等亦已將貴集團於二零一六年九月三十日的未經審核綜合資產淨值與綜合文件附錄二以及二零一六／二零一七年年中期報告再三核對，並根據所提供資料重新計算經調整有形資產淨值及每股股份經調整有形資產淨值。

5.5 與私有化先例及可資比較公司之比較

本節載有(i)股份要約價與私有化先例之成交價及經調整資產淨值之比較；及(ii)股份要約價與貴集團可資比較公司之成交價及市賬率之比較。

5.5.1 與私有化先例之比較

吾等認為，鑒於貴集團乃以資產為基礎之物業集團，評估股份要約價的常規辦法是與貴集團的資產淨值進行對比。因此，於評估股份要約價的公平性時，除股份要約價較股份市價溢價以外，吾等亦認為股份要約價對比每股經調整資產淨值之比率乃更為重要且相關之基準之一。

鑑於從聯交所私有化的地產公司數量有限，吾等在聯交所上市的地產公司中選擇可資比較的先例時已採用相對較大的時間範圍以獲得合理數量的先例個案。為此，吾等找尋自二零一零年一月一日起直至最後實際可行日期所公佈於聯交所上市而主要從事物業發展及／或投資業務的公司（即根據有關綜合文件／計劃文件為有關公司在私有化當時帶來不少於合共50%的收

天達函件

益)的私有化建議(「私有化先例」)，並將較已定價私有化先例的現行市價的溢價與較作出私有化先例時每股綜合經調整資產淨值的折讓／溢價水平(按私有化先例各自的綜合文件／計劃文件)加以比較。吾等認為，私有化先例巨細無遺地列出於有關時間段內涉及所從業務與 貴集團業務相若的公司所進行的私有化建議清單。比較結果載列如下：

公司(股份代號 (現時／曾經))	初步公告日期	主要業務	要約價／ 註銷價	要約價／註銷 價較私有化建 議公告前最後 交易日收市價 的溢價	要約價／註銷價較私有化 建議公告前最後30/90個 交易日收市價的溢價		要約價／ 註銷價較 每股綜合 資產淨值 溢價／ (折讓) (附註1)	要約價／ 註銷價較 每股綜合 經調整資產 淨值溢價／ (折讓) (附註2)	私有化 計劃的 結果
					30個交易日	90個交易日			
大連萬達商業地產股 份有限公司 (「大連萬達」) (3699)	二零一六年 五月三十日	物業租賃及管 理、物業發展及 銷售以及豪華酒 店發展及經營	52.80	3.0%	24.1%	33.2%	13.3%	(10.8)%	成功
新世界中國地產 有限公司(917)	二零一六年 一月六日	於中國從事物業 發展及投資	7.80	25.6%	40.8%	53.8%	14.6%	(29.4)%	成功
新世界中國地產 有限公司(917)	二零一四年 三月十三日	於中國從事物業 發展及投資	6.80	32.3%	53.7%	64.1%	1.8%	(32.5)%	失敗
恒盛地產控股 有限公司(845)	二零一三年 十一月二十一日	物業發展及投資	1.80	45.2%	56.5%	53.8%	(39.0)%	(40.1)%	失敗
星獅地產(中國) 有限公司(535)	二零一二年 五月八日	物業投資、發展 及管理住宅、商 業及商業園項目	0.28	47.4%	62.8%	69.7%	(19.3)%	(46.7)%	失敗
復地(集團)股份 有限公司(2337)	二零一一年 一月二十日	物業發展及投資	3.50	25.4%	31.9% (附註3)	40.6% (附註4)	7.5%	(26.2)%	成功
會德豐地產 有限公司(49)	二零一零年 四月二十七日	擁有待發展及出 租物業以及投資 控股	13.00	143.9%	162.1%	162.1%	(3.3)%	(12.1)%	成功
		已計及成功及失 敗的私有化先例	平均 最低 最高	46.1% 3.0% 143.9%	61.7% 24.1% 162.1%	68.2% 33.2% 162.1%	(3.5)% (39.0)% 14.6%	(28.3)% (46.7)% (10.8)%	
		僅計及成功的私 有化先例	平均 最低 最高	49.5% 3.0% 143.9%	64.7% 24.1% 162.1%	72.4% 33.2% 162.1%	8.0% (3.3)% 14.6%	(19.6)% (29.4)% (10.8)%	
貴公司(283)	二零一七年 三月二十九日	股份要約		36.8% (附註5)	33.9%	36.6%	101.3%	28.6%	

資料來源：聯交所網站、公司的有關公告、綜合文件及／或計劃文件、彭博

附註：

- (1) 要約價／註銷價較各私有化先例每股綜合資產淨值的溢價／(折讓)乃根據摘錄自私有化先例有關綜合要約文件或計劃文件的其權益持有人應佔最近期綜合資產淨值計算。
- (2) 要約價／註銷價較各私有化先例每股綜合經調整資產淨值的折讓乃根據摘錄自私有化先例有關綜合要約文件或計劃文件所披露的資料計算。誠如私有化先例有關文件所載，其中所述各自的每股經調整資產淨值乃根據其權益持有人應佔最近期綜合資產淨值並經就其各自的物業權益、稅項及其他事項而作出與有關估值相關之調整(如有)得出。
- (3) 有關要約較直至及包括復星國際有限公司及復地(集團)股份有限公司日期為二零一一年二月二十五日的綜合文件所載的最後交易日前一個月的平均收市價有隱含溢價。
- (4) 有關要約較直至及包括復星國際有限公司及復地(集團)股份有限公司日期為二零一一年二月二十五日的綜合文件所載的最後交易日前三個月的平均收市價有隱含溢價。
- (5) 按二零一六年三月十日(即刊發初步公告前的最後交易日)之每股收市價6.58港元計算。
- (6) 除大連萬達以外，並無私有化先例已根據收購守則規則3.7於根據收購守則規則3.5發佈私有化建議公告前就彼等的私有化建議發佈任何公告及／或初步提示價。

根據上表，(i)要約價／註銷價較私有化先例私有化公告前有關最後交易日收市價的溢價介於約3.0%至143.9%，平均約為46.1%；(ii)要約價／註銷價較私有化先例私有化公告前30個交易日平均股價的溢價介於約24.1%至162.1%，平均約為61.7%；(iii)要約價／註銷價較私有化先例私有化公告前90個交易日平均股價的溢價介於約33.2%至162.1%，平均約為68.2%；(iv)要約價／註銷價較有關私有化先例權益持有人應佔每股最近期綜合資產淨值的

溢價／折讓介於折讓約39.0%至溢價約14.6%，平均約為折讓3.5%；及(v)私有化先例的所有要約價／註銷價較每股綜合經調整資產淨值的折讓介於約10.8%至46.7%，平均折讓約為28.3%。

據上文所悉，在七個私有化先例中，四個私有化建議獲得成功，並順利從聯交所退市。就此，下文僅載列成功的私有化先例。吾等從此等成功之私有化先例中注意到(i)要約價／註銷價較私有化公告前有關最後交易日收市價的溢價介於約3.0%至143.9%（「**最後交易日範圍**」），平均約為49.5%；(ii)要約價／註銷價較私有化公告前30個交易日平均股價的溢價介於約24.1%至162.1%（「**30個交易日範圍**」），平均約為64.7%；(iii)要約價／註銷價較私有化公告前90個交易日平均股價的溢價介於約33.2%至162.1%（「**90個交易日平均範圍**」），平均約為72.4%；(iv)要約價／註銷價較權益持有人應佔每股最近期綜合資產淨值的溢價／折讓介於折讓約3.3%至溢價約14.6%（「**資產淨值範圍**」），平均約為溢價8.0%；及(v)成功的私有化先例的要約價／註銷價均較每股綜合經調整資產淨值的折讓介於約10.8%至29.4%（「**經調整資產淨值範圍**」），平均折讓約為19.6%。

倘有關最後交易日、30個交易日平均及90個交易日平均乃參考初步公告計算，則股份要約價較(i)最後交易日的收市價溢價約36.8%；(ii)30個交易日的平均收市價溢價約33.9%；及(iii)90個交易日的平均收市價溢價約36.6%，分別屬於(i)最後交易日範圍；(ii)30個交易日範圍；及(iii)90個交易日範圍各項。

此外，股份要約價較(i)二零一六年九月三十日之每股資產淨值溢價約101.3%；及(ii)經調整每股資產淨值溢價約28.6%，分別高於資產淨值範圍及經調整資產淨值範圍。

5.5.2 與可資比較公司之比較

於評估股份要約價的公平及合理性時，吾等已採用市盈率(「**市盈率**」)及市賬率(「**市賬率**」)來考慮於聯交所主板上市且從事的業務與 貴集團相若(即物業發展及物業投資，將為該等可資比較公司帶來不少於彼等各自財務業績公佈的收入的50%)之公司，以供比較。

然而，對於在香港上市且以資產為基礎的公司(如物業投資公司)而言，市賬率分析為估值更常用之方法。另一方面，物業投資公司之盈利可能會因銷售物業項目之時間以及投資物業於相關期間之公平值變動而大幅波動，其可能導致市盈率分析結果失實。此由下述各項證實： 貴集團(i)截至二零一六年九月三十日止六個月之綜合財務業績錄得未經審核除稅後溢利約391,700,000港元，其中包括投資物業公平值增加約789,200,000港元，乃該期間除稅後溢利的兩倍以上；及(ii)截至二零一六年三月三十一日止年度之綜合財務業績錄得除稅後溢利約546,600,000港元，其中包括投資物業公平值增加約486,700,000港元，佔該期間除稅後溢利約89.0%。按此基準，吾等之分析乃主要專注於可資比較公司(定義見下文)之市賬率比較。

就比較分析而言，吾等已根據以下標準確定下述公司為可與 貴公司比較之相關公司：(i)於聯交所主板上市且從事與 貴集團相若之業務，即物業發展及物業投資(即帶來不少於總收入的50%)；(ii)主要於中國產生收益；及(iii)於最後實際可行日期市值不少於20,000,000,000港元及不多於50,000,000,000港元(而 貴公司的隱含市值按股份要約價9.0港元計算則為32,200,000,000港元)。基於上述標準，吾等已識別出十一家可資比較公司之清單(「**可資比較公司**」)，為完整且全面的列表，提供達致要約價的基準。下表載列各可資比較公司之市賬率及 貴公司之經調整市賬率。

天達函件

公司名稱(股份代號)	主要業務 (附註1)	股價 (附註2) 港元	市值 (附註2) 百萬港元	市賬率(概約) (附註3)
雅居樂集團控股有限公司(3383)	物業發展、物業管理、酒店經營及物業投資	7.30	28,594	0.72
中國金茂控股集團有限公司(817)	房地產項目開發、投資及運營，專注於城市及物業開發、酒店經營和商務租賃及零售運營	2.58	27,535	0.77
旭輝控股(集團)有限公司 (「旭輝」)(884)	物業發展、物業投資及物業管理業務	3.08	20,885	1.23
廣州富力地產股份有限公司(2777)	在中國發展優質住宅和商業物業作銷售用途，亦在廣州、北京和其他城市發展酒店、辦公大樓及商場	13.76 (附註4)	44,340 (附註5)	0.90
嘉里建設有限公司(683)	物業發展、投資及管理、酒店所有權及經營、綜合物流及國際貨運代理	30.00	43,295	0.52
龍光地產控股有限公司 (「龍光地產」)(3380)	在中國進行物業發展、物業投資及建築工程	4.64	25,503	1.16
深圳控股有限公司(604)	物業開發；物業投資；物業管理；工業及商業產品之製造及銷售	3.70	28,302	0.86
世茂房地產控股有限公司(813)	在中國進行房地產開發、物業投資及酒店經營	13.26	44,912	0.76
遠洋集團控股有限公司 (「遠洋」)(3377)	房地產開發、建築、裝修及裝飾工程、物業投資、物業管理、酒店經營及房地產金融業務	4.00	30,059	0.60
SOHO中國有限公司(410)	房地產發展、租賃及管理投資	4.32	22,462	0.58
融創中國控股有限公司(1918)	物業發展、物業投資及物業管理服務	11.82	45,827	1.74
			最低	0.52
			最高	1.74
			平均	0.89
貴公司(283)	物業發展及投資；酒店及馬球會業務	9.00 (附註6)	32,158 (附註7)	2.01 (附註8) / 1.29 (附註9)

資料來源：聯交所網站及上市公司各中期／年度報告

附註：

(1) 摘錄自聯交所網站

(2) 於最後實際可行日期可資比較公司之收市價及市值來源於聯交所網站。可資比較公司之市值根據其各自於最後實際可行日期之股份收市價及已發行股份數目計

天達函件

算。權益持有人應佔最近期刊發之綜合資產淨值摘錄自可資比較公司之有關最近期年度／中期報告／公告。

- (3) 可資比較公司之市賬率根據其於最後實際可行日期之市值及權益持有人應佔其最近期刊發之綜合資產淨值計算。為計算市賬率，以人民幣列值的金額已按人民幣1.00元兌1.13港元的匯率(如適用)換算為港元。
- (4) H股價格
- (5) 市值包括H股、A股及內資股(如適用)
- (6) 股份要約價每股要約股份9.00港元
- (7) 為釐定 貴集團之理論市值，吾等已考慮股份要約價及於最後實際可行日期 貴集團之已發行股本3,573,129,237股股份。
- (8) 貴集團之市賬率乃根據股份要約價每股9.00港元除以於二零一六年九月三十日 貴公司擁有人應佔其最近期刊發之未經審核綜合資產淨值按 貴集團之隱含市值計算。
- (9) 貴集團經調整市賬率乃根據股份要約價每股9.00港元除以經調整資產淨值按 貴集團之隱含市值計算。

誠如上表所示，市賬率介乎於約0.52倍至1.74倍之間，平均約為0.90倍。經調整市賬率約1.29倍，屬於可資比較公司之市賬率範圍內並高於其平均值。

吾等注意到，於可資比較公司中，遠洋的市值約30,059,000,000港元最為接近 貴公司於股份要約項下之隱含市值約32,158,000,000港元。股份要約項下之經調整市賬率約1.29倍高於遠洋市賬率約0.60倍。

此外，吾等亦分析可資比較公司股東應佔權益，並注意到旭輝的擁有人應佔權益約16,900,000港元最為接近 貴集團。根據上表，經調整市賬率約1.29倍低於旭輝市賬率約1.23倍。作出進一步分析後，吾等了解到旭輝截至二零一六年十二月三十一日止年度之年報年度業績公告載明，旭輝房地產發展業務覆蓋中國四個主要地區(由旭輝定義)，即中西部地區、環渤海地區(天津

構成其一部分)、華南地區及長江三角洲地區。有鑒於此,尤其是以旭輝的業務覆蓋範圍與 貴集團主要專注於天津地區相比,融創中國的房地產業務與 貴集團之業務並不相同。有見及上文所述,除用於分析用途的可資比較公司外,旭輝被認為並非與 貴集團更為相當。鑒於可資比較公司乃基於彼等的主要業務獲挑選,彼等各自的收入亦主要產生於中國,以及市值與 貴公司的隱含市值(根據股份要約價計算)相當,吾等認為,儘管可資比較公司的物業組合就地理位置而言整體更為多元化而並非如同 貴集團物業組合集中於天津,於評估股份要約價之整體公平及合理性時,可資比較公司乃適合用於比較用途。根據對可資比較公司進行之上述分析,吾等認為,股份要約價屬公平合理。

5.5.3 結論

概述而言,根據本節內吾等就以下各項進行的分析及工作(i) 貴公司的過往股價及股份於首個回顧期及第二個回顧期的收市價一直低於初步公告前的股份要約價9.0港元;(ii)股份於首個回顧期及第二個回顧期的成交量相對淡薄,而股份在公開市場的流通性一般不高;(iii)股份要約價較股東於二零一六年九月三十日的應佔未經審核資產淨值溢價約101.3%被視為高於資產淨值的平均價;(iv)資產、估值及經調整資產淨值;及(v)與私有化先例及可資比較公司之比較,吾等認為股份要約價及 貴公司可能由要約人私有化(須待強制收購程序完成)屬公平且合理。

6. 有關購股權要約價之分析

創越融資正代表要約人作出購股權要約,以根據收購守則規則13註銷所有已歸屬及未歸屬之購股權。購股權要約須待股份要約於各方面成為或被宣佈為無條件以後,方可作實。根據購股權要約,要約人就註銷購股權持有人所持有的各份購股權,以現金向彼等支付購股權要約價。

購股權要約價為股份要約價(每股要約股份9.00港元)與有關購股權行使價之間的差額。視乎各有關購股權行使價而定，購股權要約價介乎每份購股權2.4991港元至6.31港元。註銷各份購股權之代價須為基於股份要約價之透明價。因此，吾等認為購股權要約價屬公平且合理。

於最後實際可行日期，(i)已發行股份為3,573,129,237股，其中1,271,492,239股由合資格股東持有；及(ii)根據購股權計劃授出的尚未行使購股權為51,381,475份，可令購股權持有人以介乎每份購股權2.69港元至6.5009港元不等之行使價合共認購51,381,475股股份。根據董事承諾，丁先生、周先生及李先生(均為執行董事)各自已向要約人承諾，自董事承諾日期起直至要約截止時不會行使彼等的尚未行使購股權(總數為12,430,906份購股權)。

若所有尚未行使購股權(董事購股權除外)由購股權持有人於要約截止前悉數行使，則 貴公司將須發行38,950,569股新股份，佔經擴大之已發行股份約1.08%。

推薦意見

經考慮本函件所載因素及原因(尤其是以下各項)後：

- (i) 「2. 宏觀經濟及中國商業及住宅物業行業概覽」一節所載有關宏觀經濟及中國商業及住宅物業行業的不確定性；
- (ii) 股份要約價較股份於整個首個回顧期及第二個回顧期的收市價大幅溢價；
- (iii) 股份於首個回顧期及第二個回顧期的平均每日成交量普遍淡薄，合資格股東可能難以於公開市場大幅出售股份而不會對股份市價水平造成不利影響。因此，股份要約對於合資格股東而言實屬契機，可令彼等按每股9.00港元之股份要約價出售其全部持股；
- (iv) 「5.5.1 與私有化先例之比較」一節所載對私有化先例所作分析及與之比較；
- (v) 經調整市賬率約1.29倍高於可資比較公司平均市賬率；及

天達函件

(vi) 註銷各份購股權之代價乃基於股份要約價之透明價，

吾等認為，要約條款就合資格股東及購股權持有人而言屬公平且合理。因此，吾等推薦獨立董事會委員會建議合資格股東及購股權持有人接納要約。

合資格股東及購股權持有人，尤其是有意接納要約者，敬請知悉近期股價波動。概不保證股份現行市價將會或將不會維持，亦不保證股份現行市價於接納要約期間及期後將會或將不會高於股份要約價。敬請有意接納要約的合資格股東及購股權持有人密切監視股份於接納要約期間之市價及流通性，並在計及其本身的情況及投資目標情況下考慮於公開市場出售其股份而非接納要約（倘若出售有關股份所得款項淨額高於要約項下之應收款項）。前述人士亦應明白，要約有待該等條件獲達成或豁免後方可作實，包括要約人接獲的要約股份有效接納將令要約人至少持有90%要約股份，並附有進一步條文訂明於所持有的有關股份中，要約人亦將持有無利害關係股份至少90%。因此，要約未必會成為無條件。

然而，誠如創越融資函件所載，倘要約人在強制收購有效期內收購不少於90%的要約股份及不少於90%的無利害關係股份，則其有意行使公司條例下的權利及根據收購守則規則2.11強制收購要約人在股份要約下未收購的所有該等股份。於完成強制收購程序時（倘行使強制收購權利），貴公司將由潘先生實益及最終擁有100%權益，並將作出申請，根據上市規則第6.15條撤銷股份於聯交所的上市地位。

若有意接納要約，合資格股東及購股權持有人應細閱接納要約之程序，有關詳情載於綜合文件、綜合文件附錄及接納表格。

此 致

高銀地產控股有限公司

獨立董事委員會、合資格股東及購股權持有人 台照

代表

天達融資亞洲有限公司

董事總經理

企業融資部主管

戴國良

謹啟

二零一七年四月十九日

天達函件

天達融資亞洲有限公司之戴國良先生為證券及期貨條例下受規管活動第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)的負責人員。彼活躍於企業融資諮詢領域逾20年，廣泛參與並完成多項企業融資諮詢交易。

1. 接納程序

為接納任何要約，閣下應按隨附相關接納表格所印備指示填妥及簽署該表格，有關指示構成相關要約條款的一部分。

1.1 股份要約

- (a) 倘閣下要約股份的股票及／或過戶收據及／或任何其他權證文件(及／或就此所需令人信納的任何彌償保證)乃以閣下名義登記，而閣下欲就閣下的要約股份(無論全部或部分)接納股份要約，則閣下必須盡快將正式填妥及簽署的**白色**股份要約接納表格，連同閣下擬接納股份要約之要約股份數目之有關股票及／或過戶收據及／或任何其他權證文件(及／或就此所需令人信納的任何彌償保證)郵寄或由專人遞交至過戶登記處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，信封註明「高銀地產控股有限公司 — 股份要約」，惟無論如何須在不遲於截止日期下午四時正或要約人根據收購守則可能釐定及公佈的較後時間及／或日期前送抵過戶登記處。
- (b) 倘閣下要約股份的股票及／或過戶收據及／或任何其他權證文件(及／或就此所需令人信納的任何彌償保證)乃以代名人公司名義或並非以閣下本身名義登記，而閣下欲就閣下的要約股份接納股份要約(無論全部或部分)，則閣下必須：
- (i) 將有關閣下擬接納股份要約之要約股份數目之股票及／或過戶收據及／或任何其他權證文件(及／或就此所需令人信納的任何彌償保證)送達該代名人公司或其他代名人，並作出指示授權其代表閣下接納股份要約，並要求其將正式填妥及簽署的**白色**股份要約接納表格，連同閣下要約股份的有關股票及／或過戶收據及／或任何其他權證文件(及／或就此所需令人信納的任何彌償保證)送交過戶登記處；或
- (ii) 透過過戶登記處安排本公司將要約股份登記於閣下名下，並將正式填妥及簽署的**白色**股份要約接納表格，連同有關閣下擬接納股份要約之

要約股份數目之有關股票及／或過戶收據及／或任何其他權證文件（及／或就此所需令人信納的任何彌償保證）送交過戶登記處；或

- (iii) 倘閣下的要約股份已透過中央結算系統存放於閣下的持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行，則於香港中央結算（代理人）有限公司所設定期限或之前，指示閣下的持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行，授權香港中央結算（代理人）有限公司代表閣下接納股份要約。為符合香港中央結算（代理人）有限公司所設定期限，閣下應向閣下的持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行查詢處理閣下指示所需時間，並按閣下的持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行的要求向其提交閣下的指示；或
- (iv) 倘閣下的要約股份已存放於在中央結算系統開立的投資者戶口持有人賬戶，則於香港中央結算（代理人）有限公司所設定期限或之前，透過「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統作出閣下的指示。
- (c) 倘閣下已提交閣下任何要約股份的過戶文件以登記於閣下名下，或倘閣下已行使購股權，惟尚未收到閣下之股票，而閣下欲就該等要約股份接納股份要約，則閣下應先行正式填妥並簽署**白色**股份要約接納表格，連同閣下本人正式簽署的過戶收據（如有）及／或有關購股權的其他權證或權益文件（視情況而定）一併送交過戶登記處。此舉將被視為不可撤銷地授權要約人及／或創越融資及／或彼等各自的代理，代表閣下在有關股票發行時向本公司或過戶登記處領取有關股票，並代表閣下將該等股票送交過戶登記處以及授權及指示過戶登記處持有該等股票，惟須遵守股份要約的條款及條件，猶如該等股票乃連同**白色**股份要約接納表格一併送交過戶登記處。
- (d) 倘閣下要約股份的股票及／或過戶收據及／或任何其他權證文件（及／或就此所需令人信納的任何彌償保證）無法即時提供及／或已遺失（視情況而定），而閣下欲就閣下的任何要約股份接納股份要約，則閣下仍應將正式填妥的**白色**股份要約接納表格，連同聲明閣下已遺失閣下要約股份的一張或多張股票及／或過戶收據及／或任何其他權證文件（及／或就此所需令人信

納的任何彌償保證)或其無法即時提供有關文件的函件一併送交過戶登記處。倘閣下尋回或可提供有關文件,則應在其後盡快將閣下要約股份的有關股票及/或過戶收據及/或任何其他權證文件(及/或就此所需令人信納的任何彌償保證)轉送至過戶登記處。倘閣下已遺失閣下要約股份的股票及/或過戶收據及/或其他權證文件(及/或就此所需令人信納的任何彌償保證),閣下亦應致函過戶登記處索取彌償保證書,並應按指示填妥及簽署後交回過戶登記處。

- (e) 在過戶登記處於接納股份要約的最後時間或之前接獲已正式填妥及簽署的**白色**股份要約接納表格,而過戶登記處已記錄該項接納及收購守則規則30.2註釋1所規定的任何有關文件已就此收訖,並在下列情況下,股份要約的接納方被視為有效:
- (i) 隨附閣下擬接納股份要約之要約股份數目之有關股票及/或過戶收據及/或任何其他權證文件(及/或就此所需令人信納的任何彌償保證)以及倘該等股票及/或過戶收據及/或任何其他權證文件(及/或就此所需令人信納的任何彌償保證)並非以閣下名義登記,則確立閣下成為有關要約股份登記持有人的權利的該等其他文件(例如經登記持有人簽立且妥為加蓋印花的相關股份轉讓文件(空白或以接納人為受益人));或
 - (ii) 由登記合資格股東或其遺產代理人送達(惟最多僅為登記持有的數額,並僅以於本(e)段另一分段未被計入之要約股份有關的接納為限);或
 - (iii) 經過戶登記處或聯交所核證。
- (f) 倘**白色**股份要約接納表格由登記合資格股東以外之人士簽立,則必須出示令過戶登記處信納之適當授權文件憑證(如遺囑認證書或經核證之授權文件副本)。

- (g) 接納股份要約的合資格股東應付的賣方從價印花稅須按要約股份市值或要約人就有關接納股份要約應付的代價(以較高者為準)的0.1%(向上湊整至最接近1.00港元)支付,而有關款項將從要約人應向接納股份要約的有關合資格股東支付的款項中扣除。要約人將代表接納股份要約的合資格股東安排支付賣方從價印花稅,並將支付與接納股份要約及轉讓要約股份有關的買方從價印花稅。
- (h) 倘股份要約無效、被撤回或失效,要約人將盡快惟無論如何於其後十(10)日內以平郵方式將就接納提呈的要約股份之股票及/或過戶收據及/或任何其他權證文件(及/或就此所需令人信納的任何彌償保證)連同正式註銷之**白色**股份要約接納表格退還予有關合資格股東,郵誤風險由閣下自行承擔。
- (i) 概不會就任何**白色**股份要約接納表格及/或閣下就接納提呈的要約股份之股票及/或過戶收據及/或任何其他權證文件(及/或就此所需令人信納的任何彌償保證)發出收訖通知書。

1.2 購股權要約

- (a) 倘閣下為購股權持有人且閣下欲就閣下的購股權接納購股權要約,則閣下必須將正式填妥及簽署的**粉紅色**購股權要約接納表格,連同有關閣下所持之購股權或(如適用)有關不少於閣下擬接納購股權要約之購股權數目之有關購股權之相關證書、權證或權益文件及/或閣下獲授購股權的任何其他證明文件(如適用)(及/或就此所需令人信納的任何彌償保證)盡快郵寄或由專人遞交予本公司的公司秘書,地址為香港九龍灣啟祥道17號高銀金融國際中心25樓,信封註明「高銀地產控股有限公司—購股權要約」,惟無論如何不得遲於截止日期下午四時正(或要約人根據收購守則可能釐定及公佈的較後時間及/或日期)前交回本公司的公司秘書。

- (b) 倘**粉紅色**購股權要約接納表格由登記購股權持有人以外之人士簽立，則必須出示令本公司的公司秘書信納之適當授權文件憑證(如遺囑認證書或經核證之授權文件副本)。
- (c) 概無印花稅將從已付或應付予接納購股權要約的購股權持有人的款項中扣除。
- (d) 倘購股權要約無效、被撤回或失效，要約人將盡快惟無論如何於其後十(10)日內將有關購股權之相關證書、權證或權益文件及／或證明向閣下授出購股權的任何其他文件(如適用)(及／或就此所需令人信納的任何彌償保證)連同正式註銷之**粉紅色**購股權要約接納表格以平郵方式退回閣下，郵誤風險由閣下自行承擔。
- (e) 概不會就任何**粉紅色**購股權要約接納表格及／或有關閣下購股權之相關證書、權證或權益文件及／或證明向閣下授出購股權的任何其他文件(如適用)(及／或就此所需令人信納的任何彌償保證)發出收訖通知書。

2. 根據要約進行交收

2.1 股份要約

待要約於各方面成為或被宣佈為無條件及倘正式填妥之**白色**股份要約接納表格及收購守則規則30.2註釋1規定的有關要約股份的有關股票及／或過戶收據及／或任何其他權證文件(及／或就此所需令人信納的任何彌償保證)屬完備及於各方面有效，且過戶登記處在股份要約結束前接獲，則就根據股份要約提呈的要約股份應付接納股份要約的各合資格股東的款項(經扣除賣方從價印花稅)的支票，將盡快惟無論如何於(i)要約於各方面成為或被宣佈為無條件之日；及(ii)過戶登記處收訖正式填妥之**白色**股份要約接納表格連同一切有關文件令股份要約項下之有關接納為有效之日(以較後者為準)後七(7)個營業日內，以平郵方式寄發予有關合資格股東，郵誤風險概由彼等自行承擔。

任何合資格股東根據股份要約有權收取的代價將按照股份要約的條款悉數結算(惟有關賣方從價印花稅之付款除外)，不論是否存在任何留置權、抵銷權、反申索或要約人可能以其他方式享有或聲稱享有針對該合資格股東的其他類似權利。

毋須支付不足一仙之零碎款額，而應支付予接納股份要約的合資格股東之現金代價金額將向上湊整至最接近仙位。

2.2 購股權要約

待要約於各方面成為或被宣佈為無條件及倘正式填妥及簽署之**粉紅色**購股權要約接納表格及有關購股權之相關證書、權證或權益文件及／或證明向閣下授出購股權的任何其他文件(如適用)(及／或就此所需令人信納的任何彌償保證)屬完備及於各方面有效，且本公司的公司秘書在購股權要約結束前接獲，則就接納購股權要約提呈的購股權應付接納購股權要約的各購股權持有人的款項的支票，將於(i)要約於所有方面成為或被宣佈為無條件之日；及(ii)本公司的公司秘書收訖正式填妥之**粉紅色**購股權要約接納表格連同一切有關文件令購股權要約項下之有關接納、交回及註銷有效之日(以較後者為準)後七(7)個營業日內以平郵方式寄發予接納購股權要約的購股權持有人，郵誤風險概由彼等自行承擔。

任何購股權持有人根據購股權要約有權收取的代價將按照購股權要約的條款悉數結算，不論是否存在任何留置權、抵銷權、反申索或要約人可能以其他方式享有或聲稱享有針對該購股權持有人的其他類似權利。

毋須支付不足一仙之零碎款額，而應支付予接納購股權要約的購股權持有人之現金代價金額將向上湊整至最接近仙位。

3. 接納期間及修訂

除非取得執行人員同意根據收購守則就要約作出修訂或延期，否則**白色**股份要約接納表格須由過戶登記處收取及**粉紅色**購股權要約接納表格須由本公司的公司秘書收取，方為有效，在各情況下，須根據其上印列及本綜合文件的指示於截止日期下午四時正前收取。

倘要約獲修訂或延期，則要約人將須就要約的任何修訂或延期刊發公告，當中將列明下一個截止日期或要約將仍然開放直至另行通知為止的聲明。倘屬後者，則須於要約截止前向尚未接納相關要約的合資格股東及購股權持有人發出至少十四(14)日的書面通知。倘要約人在要約過程中修改要約的條款，則所有合資格股東及購股權持有人(不論彼等是否已接納要約)將有權根據經修訂條款接納經修訂要約。經修訂要約須於寄發經修訂要約文件當日後起計至少十四(14)日內保持開放。

倘截止日期獲延長，則本綜合文件及接納表格中有關截止日期的任何提述(除非文義另有所指)須被視為指其後截止日期。

根據收購守則，除非獲得執行人員同意，否則於本綜合文件寄發後第六十(60)日下午七時正後，股份要約在接納方面不可成為或被宣佈為無條件。因此，除非股份要約在接納方面已於之前成為或被宣佈為無條件或已獲執行人員同意延長，否則要約將於二零一七年六月十九日(星期一)下午七時正失效，而根據收購守則釋義一節註釋3，即為本綜合文件寄發後第六十(60)日之後的下一營業日(二零一七年六月十八日(星期日))。

4. 代名人登記

為確保所有合資格股東獲得同等待遇，作為代名人代表超過一名實益擁有人持有要約股份的合資格股東須於實際可行情況下將各實益擁有人的持股量分開處理。以代名人義登記投資的要約股份實益擁有人有必要向其代名人提供有關彼等對要約的意向的指示。

5. 公告

在截止日期下午六時正(或在特殊情況下執行人員可能准許的較後時間及/或日期)之前，要約人必須知會執行人員及聯交所其有關要約修訂、延期、屆滿及無條件性的決定。要約人須根據上市規則在截止日期下午七時正前於聯交所網站刊登公告，列明要約的結果及要約是否已經修訂、延期、屆滿或已經成為或被宣佈為無條件(無論就接納而言或於各方面)。有關公告須列明下列各項：

- (a) 獲取的要約接納所涉及的要約股份總數及股份的權利(包括購股權)；

- (b) 要約人及要約人一致行動人士於要約期間前持有、控制或擁有指示權的要約股份總數及股份的權利(包括購股權)；
- (c) 要約人及要約人一致行動人士於要約期間已收購或同意將予收購的要約股份總數及股份的權利(包括購股權)；及
- (d) 要約人及其任何要約人一致行動人士已借入或借出的本公司任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)之詳情，惟任何已轉借或售出的借入要約股份除外。

有關公告將載明該等要約股份數目代表的相關類別已發行股本之百分比及投票權百分比。

在計算接納所代表的要約股份及購股權總數時，僅計及已完備、妥當及符合本附錄一所載條件，並已於不遲於截止日期下午四時正(即接納要約的最後時間及日期)由過戶登記處或本公司的公司秘書(視情況而定)接獲的有效接納。

根據收購守則的規定，有關要約的所有公告將根據收購守則及上市規則規定作出。

6. 撤回權利

股份要約須待本綜合文件中創越融資函件所載之條件獲達成後，方可作實，而購股權要約須待股份要約於所有方面成為或被宣佈為無條件後，方可作實。合資格股東及購股權持有人各自交回的要約接納不得撤銷及不可撤回，惟本段及下一段所述情況除外。根據收購守則規則17的規定，如果股份要約在首個截止日期(即二零一七年五月十日(星期三))起的二十一(21)天後，就接納而言仍未成為無條件，任何要約的接納人有權於該日及直至股份要約就接納而言成為或被宣佈為無條件之時及寄發本綜合文件日期起第六十(60)日(即二零一七年六月十九日(星期一)，第六十(60)日之後的下個營業日)(或要約人表明要約將不會延期至超過該日期的任何日子(如適用))下午四時正(以較早者為準)撤回其接納。

根據收購守則規則19.2，倘要約人未能遵守上文「公告」一節所載的規定，執行人員可按照其可以接納的條款，要求提呈接納有關要約之要約股份及購股權之持有人獲授予撤回的權利，直至符合該節所載的規定為止。

7. 香港印花稅

賣方從價印花稅應按要約股份的市值或要約人就股份要約的有關接納應付的代價(以較高者為準)的0.1%計算(向上湊整至最接近1.00港元)，將從就接納股份要約應付相關合資格股東的款項中扣除。要約人將代表接納股份要約的合資格股東就接納股份要約及轉讓要約股份安排支付賣方從價印花稅。

接納購股權要約及註銷購股權無需支付任何印花稅。

8. 一般事項

- (a) 所有通訊、通知、接納表格、有關股票、轉讓收據、有關購股權之權證或權益文件及／或授權憑證文件(及／或就此所需令人信納的任何彌償保證)，倘由合資格股東或購股權持有人或彼等指定的代理送交或向彼等郵寄或由彼等郵寄，則郵誤風險由彼等自行承擔，而要約人、本公司、高銀融資、創越融資及任何彼等各自的董事、過戶登記處及其他參與要約的人士以及任何彼等各自之代理，概不就任何寄失或郵遞延誤或就此可能產生的任何其他責任承擔任何責任。
- (b) 接納表格所載條文構成要約條款及條件的一部分。
- (c) 本綜合文件及／或接納表格或其中之一即使意外地漏寄予任何應獲要約的人士，將不會導致要約在任何方面失效。
- (d) 要約及所有接納均受香港法例監管並按其詮釋。
- (e) 正式簽署接納表格將賦予要約人、創越融資或要約人可能指示的有關人士權利，代表接納要約的人士填妥、修訂及簽署任何文件，及採取可能屬必需或權宜的任何其他行動，以令已接納要約的人士涉及的要約股份歸屬於要約人或其可能指示的有關人士及／或註銷有關人士涉及的購股權。

- (f) 待要約於各方面成為或被宣佈為無條件後，任何人士接納要約將被視為構成該人士：
- (i) 向要約人、本公司及創越融資聲明及保證，該人士向要約人出售之要約股份並無附帶一切優先購買權、購股權、留置權、申索、衡平權、押記、產權負擔及屬任何性質的任何其他第三方權利，惟連同其於截止日期所附帶或其後附帶的所有權利(包括悉數收取於截止日期或之後宣派、作出或派付的所有股息及其他分派(如有)之權利)；及
 - (ii) 向要約人、本公司及彼等各自之顧問(包括要約人就有關要約之財務顧問創越融資)聲明及保證，倘接納股份要約／購股權要約的有關合資格股東／購股權持有人為香港以外司法權區公民、居民或國民，其已就接獲及接納股份要約／購股權要約及其任何修訂遵守有關海外合資格股東／購股權持有人須遵守之所有適用法律及規定並獲准如此行事，及其已根據所有必要手續及監管或法律規定取得所有必要的政府、外匯管制或其他同意並進行所需的所有登記或備案，並已支付其就有關接納、交回及／或註銷於任何司法權區應付之所有發行、轉讓或其他稅項或其他規定付款，其亦無進行或不進行任何行為，而將或可能導致要約人、本公司或彼等各自之顧問(包括要約人之財務顧問創越融資)或任何其他人士就要約或其接納違反任何司法權區之法律或監管規定，或有關接納、交回及／或註銷根據所有適用法律及規定應屬有效及具約束力。
- (g) 根據股份要約之條款，要約股份將連同其於截止日期所附帶之一切權利或其於之後附帶權利獲收購，包括全數收取於截止日期或之後宣派、作出或派付之全部股息及其他分配(如有)之權利，亦無附帶任何優先購買權、購股權、留置權、申索、衡平權、押記、產權負擔及任何其他第三方權利。
- (h) 待股份要約於各方面成為或被宣佈為無條件後，購股權持有人接納購股權要約將導致註銷相關購股權連同其附帶之所有權利。
- (i) 於本綜合文件及於接納表格提述之任何要約應包括其任何延期及／或修訂。

- (j) 於彼等作出有關要約之決定時，合資格股東及購股權持有人應倚賴彼等自身對要約人、本集團及要約條款(包括所涉及之好處及風險)之研究。本綜合文件之內容(包括其所載之任何一般意見或推薦建議)連同接納表格不應詮釋為本公司、要約人及／或創越融資提呈之任何法律或商業意見。合資格股東及購股權持有人應向彼等本身之專業顧問諮詢專業意見。

1. 本集團的財務資料概要

下文為本集團截至二零一六年三月三十一日止三個年度各年的經審核財務業績及截至二零一六年九月三十日止六個月的未經審核財務業績概要，乃摘錄自截至二零一六年三月三十一日止三個年度的年報內所載的本集團各自經審核綜合財務報表及本公司已刊發截至二零一六年九月三十日止六個月的中期報告。

本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行並無就本集團截至二零一六年三月三十一日止三個年度的財務報表發出任何保留意見。截至二零一六年三月三十一日止三個年度各年，本集團概無因規模、性質或情況而被視為特殊的項目。

	截至九月 三十日止 六個月		截至三月三十一日止年度	
	二零一六年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元 (經審核)	二零一五年 千港元 (經審核)	二零一四年 千港元 (經審核)
營業額	43,188	1,190,235	569,350	2,793,413
除稅前溢利	579,581	553,124	1,056,776	1,401,327
所得稅項開支	(187,847)	(6,499)	(401,910)	(545,739)
本公司擁有人應佔期間／年度溢利	391,734	546,625	654,866	855,588
少數權益應佔溢利 (附註1)	不適用	不適用	不適用	不適用
每股基本盈利 (港仙)	10.96	15.31	18.36	23.99
每股攤薄盈利 (港仙)	10.84	14.93	18.14	22.86
每股股息	—	—	—	—

附註：

- (1) 於截至二零一六年三月三十一日止三個年度各年及截至二零一六年九月三十日止六個月，本集團並無錄得少數權益應佔溢利。

2. (A) 截至二零一六年三月三十一日止年度本集團經審核綜合財務報表

下文載列摘錄自本集團截至二零一六年三月三十一日止年度已刊發經審核財務報表的本集團財務資料。

綜合損益及其他全面收益報表

截至二零一六年三月三十一日止年度

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
營業額	7	1,190,235	569,350
銷售成本		<u>(623,798)</u>	<u>(178,556)</u>
毛利		566,437	390,794
其他收入	9	24,853	629
市場銷售成本		(30,134)	(76,487)
酒店及馬球會其他經營開支		(216,344)	(252,684)
行政費用		(259,553)	(291,602)
外匯虧損淨額		(4,157)	(12,361)
財務費用	11	(14,659)	(20,962)
投資物業之公平值增加	18	486,681	679,155
轉撥為投資物業之公平值收益	18	<u>—</u>	<u>640,294</u>
除稅前溢利	12	553,124	1,056,776
所得稅項開支	13	<u>(6,499)</u>	<u>(401,910)</u>
本公司擁有人應佔年度溢利		<u>546,625</u>	<u>654,866</u>
其他全面(開支)收益			
其後可能重新分類至損益之項目：			
折算海外業務所產生匯兌差額及本年度其他全面(開支)收益總額		<u>(938,964)</u>	<u>16,718</u>
本公司擁有人應佔年度全面(開支)收益總額		<u><u>(392,339)</u></u>	<u><u>671,584</u></u>
每股盈利	15		
— 基本		<u>15.31港仙</u>	<u>18.36港仙</u>
— 攤薄		<u>14.93港仙</u>	<u>18.14港仙</u>

綜合財務狀況報表

於二零一六年三月三十一日

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	16	2,282,484	2,458,285
馬匹	17	29,393	42,650
投資物業	18	22,866,713	21,027,933
預付租賃款項	19	222,868	238,973
無形資產	20	90	90
購置物業、廠房及設備及馬匹之已付按金	21	<u>17,353</u>	<u>17,441</u>
		<u>25,418,901</u>	<u>23,785,372</u>
流動資產			
存貨	22	56,417	67,918
銷售物業	23	8,991,019	9,516,883
預付租賃款項	19	6,127	6,394
應收賬款及其他應收款項、預付款項 及按金	24	975,029	255,271
應收一間關連公司款項	27	1,498	1,716
現金及現金等價物	25	<u>354,733</u>	<u>15,318</u>
		<u>10,384,823</u>	<u>9,863,500</u>
流動負債			
應付賬款及建築成本款項	26	7,769,691	6,183,075
其他應付款項及預提費用	26	913,326	884,894
應付關連公司款項	27	72,616	63,288
應繳稅項		615,576	463,525
銀行借款	28	53,906	56,255
融資租賃債務			
— 一年內到期款項	29	<u>95</u>	<u>87</u>
		<u>9,425,210</u>	<u>7,651,124</u>
流動資產淨值		<u>959,613</u>	<u>2,212,376</u>
資產總值減流動負債		<u>26,378,514</u>	<u>25,997,748</u>

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
非流動負債			
銀行借款	28	121,287	182,827
融資租賃債務			
— 一年後到期款項	29	68	163
關連公司貸款	30	8,508,114	7,473,247
遞延稅項負債	31	<u>1,414,937</u>	<u>1,651,510</u>
		<u>10,044,406</u>	<u>9,307,747</u>
		<u>16,334,108</u>	<u>16,690,001</u>
股本及儲備			
股本	32	10,949,655	10,925,483
儲備	33	<u>5,384,453</u>	<u>5,764,518</u>
權益總額		<u>16,334,108</u>	<u>16,690,001</u>

綜合權益變動報表

截至二零一六年三月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔					總計 千港元
	股本 千港元	股份 酬金儲備 千港元	換算儲備 千港元	股本 參與人儲備 千港元	保留溢利 千港元	
於二零一四年四月一日	10,923,728	191,561	929,436	15,942	3,904,454	15,965,121
本年度溢利	—	—	—	—	654,866	654,866
折算海外業務所產生匯兌差額	—	—	16,718	—	—	16,718
本年度全面收益總額	—	—	16,718	—	654,866	671,584
確認以股本結算及以股份為基礎之付款	—	52,175	—	—	—	52,175
行使購股權	1,755	(634)	—	—	—	1,121
購股權失效	—	(3,575)	—	—	3,575	—
於二零一五年三月三十一日	10,925,483	239,527	946,154	15,942	4,562,895	16,690,001
本年度溢利	—	—	—	—	546,625	546,625
折算海外業務所產生匯兌差額	—	—	(938,964)	—	—	(938,964)
本年度全面(開支)收益總額	—	—	(938,964)	—	546,625	(392,339)
確認以股本結算及以股份為基礎之付款	—	21,324	—	—	—	21,324
行使購股權	24,172	(9,050)	—	—	—	15,122
購股權失效	—	(2,744)	—	—	2,744	—
於二零一六年三月三十一日	10,949,655	249,057	7,190	15,942	5,112,264	16,334,108

綜合現金流量報表

截至二零一六年三月三十一日止年度

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
經營活動		
除稅前溢利	553,124	1,056,776
作出下列調整：		
投資物業之公平值增加	(486,681)	(679,155)
轉撥為投資物業之公平值收益	—	(640,294)
物業、廠房及設備折舊	98,415	104,871
馬匹折舊	9,389	9,253
財務費用	14,659	20,962
銀行存款之利息收入	(60)	(443)
出售物業、廠房及設備之虧損	28	281
馬匹撇銷	2,384	883
預付租賃款項攤銷	6,220	6,394
以股份為基礎付款之費用	21,324	52,175
未變現匯兌差額	(147)	54
未計營運資金變動前之經營現金流量	218,655	(68,243)
存貨減少	9,289	7,714
銷售物業減少(增加)	340,203	(1,653,212)
應收賬款及其他應收款項、預付款項及按金增加	(729,591)	(97,759)
應收一間關連公司款項減少(增加)	218	(1,716)
應付賬款及建築成本款項、其他應付款項及預提費用 增加(減少)	1,684,831	(390,891)
應付關連公司款項增加	194	425
經營所得(所用)現金	1,523,799	(2,203,682)
已付稅項	(567)	(5,820)
經營活動所得(所用)現金淨額	<u>1,523,232</u>	<u>(2,209,502)</u>
投資活動		
購置物業、廠房及設備	(9,403)	(75,434)
購置馬匹	—	(11,814)
購置物業、廠房及設備及馬匹之已付按金	—	(12,362)
就在建投資物業已付建築成本	(1,524,119)	(1,076,794)
銀行存款之已收利息	60	443
投資活動所用現金淨額	<u>(1,533,462)</u>	<u>(1,175,961)</u>

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
融資活動		
已付利息及財務費用	(14,659)	(20,962)
償還融資租賃債務	(87)	(80)
償還銀行貸款	(54,729)	(56,255)
因行使購股權發行股份所得款項	15,122	1,121
關連公司墊支貸款	566,444	4,608,227
償還關連公司貸款	<u>(154,095)</u>	<u>(2,583,409)</u>
融資活動所得現金淨額	<u>357,996</u>	<u>1,948,642</u>
現金及現金等價物之增加(減少)淨額	347,766	(1,436,821)
年初之現金及現金等價物	15,318	1,453,579
外幣匯率變動之影響	<u>(8,351)</u>	<u>(1,440)</u>
年終之現金及現金等價物	<u><u>354,733</u></u>	<u><u>15,318</u></u>

綜合財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

1. 總則

本公司為一間於香港註冊成立之上市有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司之母公司為高銀集團（投資）有限公司（「高銀集團（投資）」）（於英屬處女群島註冊成立之私人有限公司），而其最終母公司為高銀金融地產控股有限公司（「高銀金融地產」），高銀金融地產為於英屬處女群島註冊成立之私人有限公司，由本公司董事兼主席潘蘇通先生（「潘先生」）最終擁有，而潘先生於本公司擁有控制權益。本公司註冊辦事處及主要營業地點之地址於年報「公司資料」內披露。

綜合財務報表以港元呈列，而非以本公司功能貨幣人民幣（「人民幣」）呈列，此乃由於本公司為一間於香港註冊成立之公眾公司，其股份於聯交所上市，且大部份投資者位於香港，故董事認為以港元呈列本集團經營業績及財務狀況會比較有利。本公司大部份附屬公司於中華人民共和國（「中國」）經營，其功能貨幣為人民幣。

本公司為一間投資控股公司，其主要附屬公司於二零一六年三月三十一日之業務載於附註39。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

於本年度，本集團已應用以下由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則及一項香港會計準則（「香港會計準則」）修訂本：

香港會計準則第19號（修訂本）	定額福利計劃：僱員供款
香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則之年度改進（二零一零年至二零一二年週期）
香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則之年度改進（二零一一年至二零一三年週期）

於本年度應用上述香港財務報告準則及香港會計準則修訂本並無對本集團於本年度及過往年度之財務表現及狀況及／或本集團綜合財務報表所載披露資料構成重大影響。

本集團並無提前應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號	金融工具 ²
香港財務報告準則第15號	客戶合同收入 ²
香港財務報告準則第16號	租賃 ³
香港會計準則第1號(修訂本)	披露改進計劃 ¹
香港財務報告準則第15號(修訂本)	香港財務報告準則第15號「客戶合同收入」之闡明 ²
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號(修訂本)	折舊及攤銷可接受方法之闡明 ¹
香港會計準則第16號 及香港會計準則 第41號(修訂本)	農業：生產性植物 ¹
香港會計準則第27號(修訂本)	獨立財務報表之權益法 ¹
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資實體：應用綜合入賬之例外情況 ¹
香港財務報告準則第10號及香港會計 準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間 出售或投入資產 ⁴
香港財務報告準則第11號(修訂本)	收購聯合營運權益之會計 ¹
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則之年度改進(二零一二年至二零一四年週期) ¹

¹ 於二零一六年一月一日或之後開始之會計期間生效，可提前應用。

² 於二零一八年一月一日或之後開始之會計期間生效，可提前應用。

³ 於二零一九年一月一日或之後開始之會計期間生效，可提前應用，前提為同時應用香港財務報告準則第15號。

⁴ 生效日期待定。

香港財務報告準則第9號「金融工具」

於二零零九年頒佈的香港財務報告準則第9號引進有關金融資產分類及計量之新規定。香港財務報告準則第9號其後於二零一零年經修訂，以包括金融負債分類及計量及終止確認之規定，並於二零一三年進一步修訂，以包括一般對沖會計之新規定。於二零一四年頒佈了香港財務報告準則第9號之另一經修訂版本，主要包括了a) 金融資產的減值規定及b) 藉為若干簡單債務工具引入「按公平值於其他全面收益計算」之計量類別，對分類及計量規定作出有限修訂。

香港財務報告準則第9號之主要規定描述如下：

所有屬香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範疇內之已確認金融資產，其後須按攤銷成本或公平值計量。尤其是，按業務模式持有而目的為收取合約現金流量之債務投資，以及僅為支付本金及未償還本金之利息之合約現金流量之債務投資，一般均於其後會計期末按攤銷成本計量。在目的同時為收回合約現金流及出售金融資產之業務模式內持有之債務工具，以及其金融資產合同條款以致於指定日期產生之現金流量僅為支付尚未償還本金額之本金和利息之債務工具，乃按公平值於其他全面收益計量。所有其他債務投資及股本投資均於其後報告期末按其公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可作出不可撤回的選擇，於其他全面收益呈列股本投資(並非持作買賣)之其後公平值變動，而一般僅於損益內確認股息收入。

就指定為透過損益按公平值計算之金融負債之計量而言，香港財務報告準則第9號規定因金融負債信貸風險有變而導致其公平值變動之款額乃於其他全面收益呈列，除非於其他全面收益呈列該負債信貸風險變動之影響會產生或增加於損益之會計錯配，則作別論。因金融負債信貸風險之變動而導致金融負債之公平值變動其後不會重新分類至損益。根據香港會計準則第39號，指定為透過損益按公平值計算之金融負債之公平值變動全部款額均於損益中呈列。

就金融資產減值而言，與香港會計準則第39號項下按已產生信貸虧損模式計算相反，香港財務報告準則第9號規定按預期信貸虧損模式計算。預期信貸虧損模式規定實體於各報告日期將預期信貸虧損及該等預期信貸虧損之變動入賬，以反映信貸風險自首次確認以來之變動。換言之，毋須再待發生信貸事件即可確認信貸虧損。

新一般對沖會計規定保留香港會計準則第39號目前提供的三類對沖會計機制。根據香港財務報告準則第9號，該新規定向可作對沖會計之各類交易引入更大靈活度，尤其是擴闊合資格作為對沖工具之工具類別及可作對沖會計之非金融項目之風險成份類別。此外，追溯計量成效測試已被移除。新規定亦已引入有關實體風險管理活動之優化披露規定。

根據本集團於二零一六年三月三十一日之金融工具分析，本公司董事預期，日後採納香港財務報告準則第9號將不會對本集團金融資產及金融負債呈報金額產生重大影響。

香港財務報告準則第15號「客戶合同收入」

香港財務報告準則第15號經已於二零一四年七月頒佈，當中制定一項單一全面模式供實體用作將來自客戶合同之收入入賬。香港財務報告準則第15號生效後，將會取代香港會計準則第18號「收入」、香港會計準則第11號「建築合同」及相關詮釋等現行收入確認指引。

香港財務報告準則第15號之核心原則為實體按向客戶轉讓已承諾貨品或服務之描述所確認之收入金額，應反映該實體預期就交換該等貨品或服務有權獲得之代價。具體而言，該準則引入確認收入之五個步驟：

步驟1：識別與客戶訂立之合同

步驟2：識別合同之履約責任

步驟3：釐定交易價格

步驟4：按合同之履約責任分配交易價格

步驟5：當(或於)實體履行履約責任時確認收入

根據香港財務報告準則第15號，實體當(或於)履行履約責任時確認收入，即當特定履約責任下之相關貨品或服務之「控制權」轉移至客戶時。香港財務報告準則第15號已就特別情況之處理方法加入更明確之指引。此外，香港財務報告準則第15號要求作出詳盡之披露。

本公司董事預期，日後應用香港財務報告準則第15號可能對本集團綜合財務報表內呈報之金額及作出之披露造成重大影響。然而，在本集團進行詳細檢討前，對香港財務報告準則第15號之影響作出合理估計並不切實可行。

香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號於二零一六年五月頒佈，為租賃安排之識別及其承租人及出租人於財務報表內的處理提供全面的模式。香港財務報告準則第16號運用控制模式來識別租賃，並根據是否由客戶控制特定資產來區分租賃合同與服務合同。根據香港財務報告準則第16號，對承租人會計帶來大量改動，經營與融資租賃之間的區別會被撤除，並就所有租賃確認資產及負債(短期租賃及低價值資產的租賃有若干例外情況)。相對而言，香港財務報告準則第16號並無大幅更改出租人會計規定。香港財務報告準則第16號生效時將取替香港會計準則第17號「租賃」及其相關詮釋，包括香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第4號「釐定安排是否包括租賃」、香港(常設詮釋委員會) — 詮釋第15號「經營租賃 — 優惠」及香港(常設詮釋委員會) — 詮釋第27號「評估牽涉租賃的法律形式的交易的內容」。

香港財務報告準則第16號引入單一承租人會計模式，要求承租人就十二個月以上的所有租賃所產生的權利及責任確認資產及負債，除非相關資產的價值極低則作另論。承租人須確認使用權資產，指其使用相關租賃資產的權利，以及租賃負責，指其作出租賃付款的責任。承租人計量使用權資產的方式與其他非金融資產(例如物業、廠房及設備)類似，而計量租賃負債的方式與其他金融負債類似。因此，承租人應確認使用權資產折舊及租賃負債利息，並將租賃負債的現金還款分類為本金部分及利息部分，按香港會計準

則第7號「現金流量報表」在現金流量報表中呈列。租賃產生的資產及負債始初按現值基準計量。計量包括不可註銷租賃付款(包括與通脹掛鉤付款)，亦包括在承租人合理肯定會行使選擇權延續租賃，或不行使選擇權而中止租賃的情況下，將於選擇權期間內作出的付款。

此外，香港財務報告準則第16號大部分承傳香港會計準則第17號出租人會計規定。因此，出租人繼續將其租賃分類為經營租賃或融資租賃，及以不同方式將該兩類租賃入賬。

另外，香港財務報告準則第16號亦要求出租人與承租人於其財務報表內提供更多披露，以為財務報表的使用者在評估租賃對出租人及承租人的財務狀況、財務表現及現金流量的影響時提供基礎。

本公司董事預期，日後應用香港財務報告準則第16號可能對本集團綜合財務報表內呈報之金額及作出之披露造成若干影響。然而，在本集團進行詳細檢討前，對香港財務報告準則第16號之影響作出合理估計並不切實可行。

香港財務報告準則之年度改進(二零一二年至二零一四年週期)

「香港財務報告準則之年度改進(二零一二年至二零一四年週期)」包括若干香港財務報告準則之修訂，其概述如下。

香港財務報告準則第5號(修訂本)於內文引入了對實體將資產(或出售組合)由持作銷售重新分類為持作向擁有人分派(反之亦然)時之具體指引。

該等修訂釐清有關變動應視為原有出售計劃之延續，因此，香港財務報告準則第5號所載有關出售計劃變動之規定並不適用。該等修訂亦澄清終止以持作分派方式入賬時之指引。

香港財務報告準則第7號(修訂本)提供額外指引，闡明服務合同於資產轉移中是否屬於持續參與(就有關資產轉移所要求之披露而言)。

香港會計準則第19號(修訂本)澄清用於將離職後福利責任貼現之比率應參考優質公司債券於報告期末之市場收益而釐定。優質公司債券之市場深度應於貨幣(即用於支付福利之同一貨幣)層面進行評估。若相關貨幣並無有關優質公司債券之深度市場，則應轉而使用以該貨幣計值之政府債券於報告期末之市場收益。

本公司董事預期，應用該等修訂本將不會對在本集團之綜合財務報表確認之金額產生重大影響。

本公司董事預期，採納其他新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對綜合財務報表產生重大影響。

3. 主要會計政策

綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。另外，綜合財務報表載有聯交所證券上市規則及香港公司條例規定之適用披露。

綜合財務報表已按歷史成本基準編製，惟誠如下文所載會計政策所闡釋，於各報告期末按公平值計算之若干物業除外。歷史成本一般以就交換貨品及服務而給予之代價之公平值為基準。

公平值乃指市場參與者之間在計量日進行的有序交易中出售一項資產所收取的價格或轉移一項負債所支付的價格，無論該價格乃直接觀察到的結果，或是採用其他估值技術作出的估計。在對資產或負債的公平值作出估計時，本集團考慮了市場參與者在計量日為該資產或負債進行定價時將會考慮的該等特徵。於本綜合財務報表中計量及／或披露的公平值均按此基準予以釐定，惟香港財務報告準則第2號範圍內的以股份為基礎之支付交易、香港會計準則第17號範圍內的租賃交易及與公平值類似但並非公平值的計量（例如香港會計準則第2號中的可變現淨值或香港會計準則第36號中的使用價值）除外。

此外，就財務報告而言，公平值計量根據公平值計量的輸入數據可觀察程度及公平值計量的輸入數據對其整體的重要性分類為第一級、第二級及第三級，詳情如下：

- 第一級輸入數據是實體於計量日期可以取得的相同資產或負債於活躍市場之報價（未經調整）；
- 第二級輸入數據是就資產或負債直接或間接地可觀察之輸入數據（第一級所包括的報價除外）；及
- 第三級輸入數據是資產或負債的不可觀察輸入數據。

主要會計政策如下。

綜合賬目基準

綜合財務報表包括本公司及本公司所控制實體及其附屬公司之財務報表。倘屬以下情況，則本公司獲得控制權：

- 可對被投資方行使權力；
- 因參與被投資方之業務而可獲得或有權獲得可變回報；及
- 有能力藉行使其權力而影響該等回報。

倘有事實或情況顯示上述三項控制因素中，有一項或以上出現變數，本集團會重新評估其是否控制被投資方。

本集團於獲得附屬公司控制權時將附屬公司綜合入賬，並於失去附屬公司控制權時終止入賬。具體而言，於本年度內購入或出售之附屬公司之收入及開支，按自本集團獲得控制權當日起至本集團失去附屬公司控制權當日止，計入綜合損益及其他全面收益報表內。

附屬公司之財務報表會應需要作出調整，使其與本集團之會計政策一致。

所有集團內成員間資產及負債、權益、收入、支出及現金流(與本集團成員公司間之交易有關)均於綜合賬目時悉數抵銷。

業務合併

收購業務採用收購法入賬。業務合併中所轉讓代價按公平值計量，而計算方法為本集團所轉讓資產、本集團所承擔對被收購方前擁有人之負債及本集團為換取被收購方控制權所發行股權於收購日期之公平值總額。有關收購成本一般於產生時在損益確認。

於收購日期，所收購可識別資產及所承擔負債乃按公平值確認，惟以下情況除外：

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排相關之負債或資產分別按香港會計準則第12號「所得稅」及香港會計準則第19號「僱員福利」確認及計量；
- 與被收購方以股份為基礎之付款安排有關或以本集團以股份為基礎之付款安排取代被收購方以股份為基礎之付款安排有關之負債或股本工具，乃於收購日期按香港財務報告準則第2號「以股份為基礎之付款」計量(見下文會計政策)；及
- 根據香港財務報告準則第5號「持作銷售非流動資產及已終止經營業務」分類為持作銷售資產(或出售組別)根據該準則計量。

商譽是以所轉讓代價、任何非控股權益於被收購方中所佔金額及收購方先前持有被收購方股權之公平值(如有)之總和，超出所收購可識別資產及所承擔負債於收購日期之淨額之差額計量。倘經過重新評估後，所收購可識別資產與所承擔負債於收購日期之淨額高於所轉讓代價、任何非控股權益於被收購方中所佔金額及收購方先前持有被收購方權益之公平值(如有)之總和，則差額即時於損益內確認為議價收購收益。

倘本集團於業務合併之轉讓代價中含有因或然代價安排所產生之資產或負債，此或然代價須按收購日期之公平值計量並計入業務合併轉讓代價之一部分。凡合資格計入計量期調整之或然代價公平值變動乃作追溯調整，並對商譽作出相應調整。「計量期」(不得超過收購日期起計一年)調整於計量期因取得有關於收購日期已存在事實及情況之額外資料所作出之調整。

不合資格作為計量期調整之或然代價公平值變動其後會計處理將取決於或然代價如何分類。被歸類為權益之或然代價不會在其後報告日期重新計量，其隨後之結算將計入權益內。被歸類為資產或負債之或然代價須按照香港會計準則第39號在其後報告日期重新計量，並在損益中確認相應之收益或虧損。

倘當業務合併分階段實現，本集團先前持有之被收購方股權須按於收購日期(即本集團取得控制權當日)之公平值重新計量，而由此產生之收益或虧損(如有)須於損益中確認。於收購日期前產生自被收購方權益並在先前已計入其他全面收益之金額須按過往出售權益適用之處理方法重新分類至損益。

收益確認

收益按已收或應收代價之公平值計量，為正常業務過程中就所出售物業及所提供服務已收及應收之金額(扣除折讓及銷售相關稅項)。

銷售物業

來自於日常業務中銷售物業之收益乃於達成以下全部準則時確認：

- 物業擁有權的重大風險與回報已轉移至買家；
- 不再保留對物業施加通常如有擁有權一樣的持續參與管理，亦不再保留對已售物業的實際控制權；
- 收益金額能可靠計量；
- 與交易相關的經濟利益很可能流入本集團；及
- 與交易相關的已產生或將產生的成本能可靠計量。

考慮到上述準則，來自於日常業務中銷售物業之收益於有關物業完工並交付買家時確認。於符合上述收益確認之準則前自買家收取之按金及分期付款計入綜合財務狀況報表之流動負債項下。

酒店業務

酒店住宿、餐飲銷售及其他配套服務之收益於提供相關服務時確認。

馬球會業務

來自馬球比賽之廣告及貴賓廂房收入以及門票收入，於馬球比賽舉行時確認。

銷售馬球會會籍之收益於會籍預期使用年期內按直線法基準確認。

項目管理費用

項目管理費用於提供服務時確認。

利息收入

當經濟利益可能流入本集團且收入金額能可靠計量時，即確認金融資產之利息收入。利息收入按時間基準，參考未償還本金及適用之實際利率計算，實際利率為按金融資產之預計年期準確貼現估計未來現金收入至該資產首次確認時之賬面淨值之利率。

投資物業

投資物業指持有作賺取租金及／或資本增值之物業(包括為有關目的之在建物業)。

未來用作投資物業之在建或開發中物業乃分類為在建投資物業。

投資物業於首次確認時按成本(包括任何直接應佔費用)計量。於首次確認後，投資物業使用公平值計量。因投資物業公平值變動所產生之收益或虧損已於產生期間計入損益中。

在建投資物業產生之建築成本已資本化作為在建投資物業之部分賬面值。

當出售或永久停止使用投資物業及預期不會從出售該項物業中獲得未來經濟利益時，該項投資物業取消確認。取消確認該資產所產生之任何收益或虧損(按出售所得款項淨額與該資產賬面值之差額計算)於取消確認該項物業期間計入損益。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備，包括持有用於生產貨物或提供服務或作行政用途之建築按成本減去其後之累計折舊及其後之累計減值虧損(如有)後於綜合財務狀況報表入賬。

物業、廠房及設備乃於其估計可使用年期內經扣減其剩餘價值後，以直線法撇銷成本確認折舊。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法將於各報告期末經審閱，有關估計變動之影響按未來適用基準入賬。

根據融資租賃持有之資產於其估計可使用年期按與自置資產相同之基準計算折舊。然而，當擁有權未能在租賃期末合理地確定，則資產須以其租賃期與可使用年期兩者中較短者折舊。

物業、廠房及設備於出售時或預期持續使用該資產不再帶來未來經濟利益時取消確認。因出售或報廢物業、廠房及設備項目產生之任何收益或虧損按出售所得款項與資產賬面值之差額釐定並於損益中確認。

馬匹

持有作提供馬球會相關服務之馬匹乃按成本減其後之累計折舊及其後之減值虧損(如有)入賬。

馬匹於其估計可使用年期內經扣減其剩餘價值後，以直線法撇銷成本確認折舊。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法將於各報告期末經審閱，有關估計變動之影響按未來適用基準入賬。

馬匹於出售時或預期持續使用馬匹不再帶來未來經濟利益時取消確認。因出售或報廢馬匹產生之任何收益或虧損按出售所得款項與馬匹賬面值之差額釐定並於損益中確認。

預付租賃款項

收購經營租賃項下土地之成本按直線法於租賃年期攤銷，惟分類及入賬列為公平值模式項下之投資物業、其他資產及銷售物業除外。

無形資產

獨立購入之無形資產

獨立購入且具明確可使用年期之無形資產按成本減去累計攤銷及任何累計減值虧損入賬。具明確可使用年期之無形資產攤銷按其估計可使用年期以直線法基準撥備。估計可使用年期及撇銷法於各報告期末經審閱，而任何估計變動之影響則按未來適用基準入賬。獨立收購且不具明確可使用年期之無形資產，則按成本減去任何隨後累計減值虧損後入賬（見下文有關有形及無形資產減值虧損之會計政策）。

取消確認無形資產之收益或虧損以出售所得款項淨額與資產賬面值之差額計量，並在取消確認資產期間在損益中確認。

銷售物業

倘已竣工銷售物業及發展中待售物業於日常業務過程中持作銷售，應按成本與可變現淨值兩者中之較低值入賬，並列作流動資產。成本包括土地成本、建築成本及其他發展支出以及其他應佔開支。該等發展中待售物業於竣工後轉為已竣工銷售物業。

可變現淨值為銷售物業之估計售價減去所有估計竣工成本以及進行銷售所需之成本。

有形及無形資產之減值虧損

於各報告期末，本集團會審閱其有形及無形資產之賬面值以確定有否任何跡象顯示該等資產已出現減值虧損。倘有任何該等跡象，則估計資產之可收回金額以釐定減值虧損金額（如有）。倘不能估計個別資產可收回金額，則本集團會估計該資產所屬現金產生單位之可收回金額。於可按合理及一貫分配基準識別情況下，企業資產亦會被分配至個別現金產生單位，或另行被分配至可按合理及一貫分配基準識別之最小現金產生單位組別。

不具明確可使用年期之無形資產或尚未可供使用之無形資產，則最少每年或在可能出現減值跡象時測試其減值情況。可收回金額為公平值減銷售成本與使用價值之較高者。在評估在用價值時，估計未來現金流量採用稅前貼現率貼現至其現值，以反映估計未來現金流量並未調整之貨幣時值及該資產特定風險之當前市場評估。

倘資產可收回金額估計少於其賬面值，則資產賬面值將減至其可收回金額。減值虧損即時在損益中確認。

倘其後出現減值虧損撥回，則該資產之賬面值增至經修訂之估計可收回金額，惟增加後之賬面值數額不得超過倘於過往年度未就該資產(或現金產生單位)確認減值虧損之原應獲確定之賬面值。減值虧損撥回即時在損益中確認。

存貨

存貨按成本及可變現淨值中之較低者入賬。存貨成本使用加權平均法計算。可變現淨值為存貨之估計售價減去所有估計完工成本及進行銷售所需之成本。

金融工具

金融資產及金融負債乃當集團實體成為工具合約條文之訂約方時，在綜合財務狀況報表確認。

金融資產及金融負債於首次確認時按公平值計量。因收購或發行金融資產及金融負債而直接產生之交易成本於首次確認時增至金融資產公平值或自金融負債之公平值扣除(如適用)。

實際利率法

實際利率法為計算金融資產／負債之攤銷成本及按有關期間攤分利息收入／開支之方法。實際利率指按金融資產／負債之預計年期或較短期間(如適用)內準確貼現估計未來現金收入／付款(包括構成實際利率不可或缺部分已付或已收之一切費用、交易成本及其他溢價或貼現)至首次確認時之賬面淨值之利率。

利息收入／開支按實際利率基準確認。

金融資產

本集團之金融資產歸入貸款及應收款項。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為並無於活躍市場報價但具有固定或可釐定付款之非衍生金融資產。於首次確認後，貸款及應收款項(包括應收賬款及其他應收款項及按金、應收一間關連公司款項以及現金及現金等價物)均採用實際利率法按攤銷成本減去任何已識別減值虧損入賬(見下文金融資產減值之會計政策)。

金融資產減值

金融資產均會於報告期末評估有否減值跡象。倘金融資產於首次確認後發生一項或以上事件導致存在客觀證據顯示已影響金融資產之估計未來現金流量，則有關金融資產被視作減值。

減值之客觀證據可包括：

- 發行人或交易對手出現重大財政困難；或
- 違約，如未能繳付或延遲償還利息或本金；或
- 借款人有可能面對破產或進行財務重組；或
- 因財政困難導致金融資產失去活躍市場。

就按攤銷成本值列賬之金融資產而言，已確認減值虧損之數額為資產賬面值與估計未來現金流量按金融資產初始實際利率貼現值間之差額。

所有金融資產之減值虧損會直接扣減其金融資產賬面值，惟應收賬款及應收一間關連公司款項除外，該等金融資產賬面值會透過使用撥備賬作出扣減。撥備賬內之賬面值變動會於損益中確認。當應收賬款及應收一間關連公司款項被視為不可收回時，其將於撥備賬內撇銷。其後收回之先前已撇銷款項，均計入損益內。

就按攤銷成本計量金融資產而言，倘在隨後期間，減值虧損金額減少，而有關減少在客觀上與確認減值虧損後發生之事件有關，則先前已確認之減值虧損將透過損益予以撥回，惟該資產於減值被撥回當日之賬面值，不得超過未確認減值時之攤銷成本。

金融負債及股本工具

集團實體發行之金融負債及股本權益工具乃根據所訂立合約安排之性質及金融負債及股本工具之定義而分類為金融負債或股本權益。

股本權益工具

股本權益工具為證明於本集團扣除其所有負債後之資產剩餘權益之任何合約。本集團發行之股本權益工具於扣減直接發行成本後按已收所得款項確認。

金融負債

融負債(包括應付賬款及建築成本款項、其他應付款項、應付關連公司款項、銀行借款及關連公司貸款)採用實際利率法於其後按攤銷成本計量。

取消確認

僅當資產現金流量之合約權利屆滿時，或將其金融資產或該等資產擁有權之絕大部分風險及回報轉移至另一實體時，本集團方會取消確認金融資產。

於全面取消確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價及已於其他全面收益確認並於權益累計之累計收益或虧損總和之差額，將於損益中確認。

本集團當且僅當其債務解除、取消或到期時取消確認金融負債。取消確認之金融負債賬面值與已付及應付代價之差額於損益中確認。

外幣

於編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外之貨幣(外幣)進行之交易按以交易日期之匯率換算之功能貨幣(即該實體經營所在之主要經濟環境之貨幣)入賬。於報告期末，以外幣計值之貨幣項目按該日之匯率重新換算。以外幣計值按公平值入賬之非貨幣項目按釐定公平值日期之匯率重新換算。按外幣歷史成本計量之非貨幣項目毋須重新換算。

貨幣項目結算及貨幣項目重新換算產生之匯兌差額於產生期間在損益中確認。以公平值入賬之非貨幣項目重新換算後產生之匯兌差額於該期間計入損益中。

就呈列綜合財務報表而言，本集團實體之資產及負債按報告期末之匯率換算為本集團之呈列貨幣(即港元)，而收入及開支項目則按年度平均匯率換算，惟倘期內出現重大匯率波動則除外，於此情況下，則採用交易日期之匯率。所產生匯兌差額(如有)於其他全面收益確認並於換算儲備之權益中累計。

租賃

倘租賃條款將擁有權附帶之絕大部分風險及回報轉移至承租人，則有關租賃分類為融資租賃。所有其他租賃分類為經營租賃。

本集團作為承租人

根據融資租賃持有之資產按租賃期開始時之公平值或最低租賃款項現值(以較低者為準)確認為本集團資產。出租人相應之債務列作融資租賃債務計入綜合財務狀況報表內。

租賃款項按比例於財務費用及租賃債務減少之間分配，從而就該等債務之餘額計算出一個定額利率。財務費用即時於損益中確認，除非直接計入合資格資產內，於此情況下，財務費用根據本集團之一般

借貸成本政策(見下文會計政策)予以資本化。或然租金於產生期間確認為開支。

經營租賃款項以直線法於租賃期內確認為開支。經營租賃所產生之或然租金於產生期間確認為開支。

租賃土地及樓宇

倘租賃包括土地及樓宇部分，則本集團會按評估各部分擁有權附帶之風險與回報是否絕大部分轉移至本集團而將各部分分別分類為融資租賃或經營租賃。除非兩個部分被清楚確定為經營租賃外，於此情況下，整份租約歸類為經營租賃。尤其是，最低租賃款項(包括任何一次性預付款)在租賃期開始時，須按土地部分及樓宇部分之租賃權益之相對公平值比例於土地及樓宇部分間分配。

倘租賃款項能夠可靠分配，作為經營租賃入賬之租賃土地權益在綜合財務狀況報表中列為「預付租賃款項」，並按直線法在租賃期內攤銷，惟分類及入賬列為公平值模式項下之投資物業及發展中待售物業除外。倘租賃款項無法在土地與樓宇部分間作出可靠分配，則整份租約通常分類為融資租賃，併入賬列為物業、廠房及設備。

退休福利成本

向定額供款退休福利計劃、國家管理退休金計劃及強制性公積金計劃付款均在僱員提供供款相關之服務時確認為開支。

借貸成本

收購、建造或生產合資格資產(即需要一段較長時間方可達致擬定用途或出售之資產)直接應佔之借貸成本會加入該等資產之成本，直至資產大致上可作擬定用途或出售時為止。

所有其他借貸成本於產生期間在損益中確認。

政府補助

政府補助直至可合理確保本集團將遵守所附帶條件及收取補助時方予以確認。

政府補助於本集團將擬用作補償之補助相關成本確認為開支之期間內按一個有系統的基準在損益中確認。具體而言，以本集團購買、建造或以其他方式獲得非流動資產為主要條件之政府補助，於綜合財務狀況報表中確認為遞延收入／相關資產賬面值之剔除部分，並於相關資產可使用年期內按一個有系統及合理的基準轉撥至損益。

作為已產生開支或虧損之補償或向本集團提供即時財務資助(並無日後相關成本)而可收取之政府補助,乃於其成為可收取期間在損益中確認。

稅項

所得稅項開支指目前應付稅項及遞延稅項之總額。

目前應付稅項按年內之應課稅溢利計算。由於應課稅溢利不包括其他年度應課稅收入或可扣稅開支項目,亦不包括永不課稅或可扣稅項目,故應課稅溢利與綜合損益及其他全面收益報表所報告之「除稅前溢利」並不相同。本集團之即期稅項負債採用於報告期末已頒佈或大致上已頒佈之稅率計算。

遞延稅項按綜合財務報表所載資產及負債之賬面值與計算應課稅溢利所用之相應稅基兩者之暫時差額確認。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產通常在可能出現可利用可扣減暫時差額抵銷應課稅溢利時就所有可扣減暫時差額確認。倘交易中因商譽或因業務合併以外原因首次確認其他資產及負債而產生之暫時差額並不影響應課稅溢利或會計溢利時,則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債按於附屬公司投資產生之應課稅暫時差額確認,惟倘本集團可控制暫時差額撥回但暫時差額可能不會於可見將來撥回之情況除外。

遞延稅項資產之賬面值於報告期末經審閱,並於不再有足夠應課稅溢利收回全部或部分資產時作調減。

遞延稅項資產及負債按預期於清償負債或變現資產之期間應用之稅率計量,並以於報告期末已頒佈或大致已頒佈之稅率(及稅法)為基準。

遞延稅項負債及資產之計量反映本集團預期於報告期末收回或結算其資產及負債賬面值之方式所帶來之稅務結果。

就計量投資物業(採用公平值模式計量)之遞延稅項負債或遞延稅項資產而言,有關物業之賬面值乃假設透過銷售可全數收回,除非該假設被推翻則除外。當投資物業可予折舊及其目標為隨時間(而非透過銷售)消耗投資物業所包含之絕大部分經濟利益之業務模式內持有時,有關假設會被推翻。倘有關假設被推翻,則上述投資物業之遞延稅項負債及遞延稅項資產根據香港會計準則第12號所載之上述一般原則(即根據將如何收回有關物業之預期方式)計量。

即期及遞延稅項於損益中確認,惟遞延稅項與於其他全面收益或直接於權益確認之項目有關則除外,於此情況下,即期及遞延稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益確認。倘因業務合併之初步會計處理產生即期稅項或遞延稅項,有關稅務影響計入業務合併之會計處理內。

以股份為基礎之付款交易

向本公司董事及僱員及提供類似服務之其他人士授出購股權

已獲取服務之公平值(參照於授出日期所授出購股權之公平值釐定)，於歸屬期間以直線法支銷，且於權益(股份酬金儲備)作出相應增加，或於授出日期在授出購股權即時歸屬情況下全數確認為開支。

於報告期末，本集團修訂其對預期最終歸屬之購股權數目之估計。於歸屬期間修訂原先估計之影響(如有)於損益中確認，使累計支出反映出經修訂估計，且亦對股份酬金儲備作出相應調整。

購股權獲行使時，先前於股份酬金儲備中確認之款項將轉撥至股本。當購股權於歸屬後被沒收或於屆滿日仍未行使，先前於股份酬金儲備確認之款項將轉撥至保留溢利。

4. 重大會計判斷及估計不明朗因素之主要來源

於應用本集團之會計政策(如附註3所述)時，本公司董事須對未能透過其他來源確定之資產及負債之賬面值作出判斷、估計及假設。該等估計及相關假設以過往經驗及其他被視為相關之因素為基準。實際結果可能與該等估計有異。

估計及相關假設按持續基準審閱。倘修訂會計估計僅影響作出修訂之期間，則於該期間確認，或倘修訂會影響目前及未來期間，則於修訂期間及未來期間確認。

應用會計政策之重大判斷

除涉及估計之判斷外(見下文)，以下為董事於應用本集團會計政策時已作出且對綜合財務報表中已確認金額構成最重大影響之重大判斷。

投資物業之遞延稅項

就採用公平值模式計量投資物業之遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，本公司董事認為，就建議出售一間附屬公司涉及之本集團投資物業(附註40中定義之「該等物業」)而言，其並非按目標為隨時間經過消耗該等物業所包含之絕大部分經濟利益之業務模式持有。然而，就該等物業以外之本集團所持餘下投資物業，本公司董事認為有關投資物業於完成後仍然持作租賃以賺取租金，並按目標為隨時間經過(而非出售)消耗該等投資物業所包含之絕大部分經濟利益之業務模式持有。

因此，於計量本集團投資物業之遞延稅項時，本集團確定採用公平值模式計量之該等物業賬面值透過銷售悉數收回之假設未被推翻，而就該等物業以外之餘下投資物業而言，採用公平值模式計量之該等投資物業賬面值透過銷售悉數收回之假設已被推翻。

估計不明朗因素之主要來源

以下為涉及未來之主要假設及於報告期末估計不明朗因素之其他主要來源，其具有導致於下個財政年度對資產及負債賬面值作出重大調整之重大風險。

公平值計量及估值過程

本集團若干資產乃按公平值計量以用於財務報告目的。本集團管理層就公平值計量釐定適用估值方法及輸入數據。

估計資產之公平值時，本集團視乎其可提供程度使用市場可觀察數據。倘未能提供第一級之輸入數據，則本集團會委聘獨立合資格估值師進行估值。本集團管理層會與合資格外聘估值師緊密合作，制訂合適之估值方法及輸入至模型之數據。為說明資產公平值波動之原因，調查結果會每半年向董事會呈報。

附註18提供用於釐定若干資產之公平值的有關估值方法、輸入數據及關鍵假設之詳細資料。

投資物業之公平值

本集團投資物業根據獨立專業估值師進行之估值以公平值列賬。本集團在建投資物業之估值，乃參考有關素地之公平值加所引致之建築成本釐定。有關素地之公平值採用比較法及參考市場上可得之市場交易，並就多項因素包括物業之地理位置、所具備的交通系統及公共設施及本集團在建投資物業之預計發展期作出調整而得出。估值師還會考慮以本集團在建投資物業將會按最新開發計劃以進行開發及竣工這個基礎，並計及發展項目竣工將花費的建築成本及可以反映已竣工發展項目質量之發展商利潤率而釐定。於釐定公平值時，估值師根據涉及市況若干估計之估值方法進行估值。於依賴獨立專業估值師之估值報告時，管理層已運用其判斷力並信納估值方法及於估值中使用之假設可反映於各報告期末的現時市況。任何市況轉變致使可能改變估值方法及於估值中使用之假設將會影響本集團投資物業之公平值。於二零一六年三月三十一日，投資物業之公平值為22,866,713,000港元(二零一五年：21,027,933,000港元)。

所得稅

由於日後溢利來源之不可預測性，並無就稅項虧損2,057,272,000港元(二零一五年：1,690,728,000港元)確認任何遞延稅項資產。遞延稅項資產之變現能力，主要視乎日後有否足夠未來溢利或應課稅暫時差額而定。倘日後所產生實際溢利超過預期，或須額外確認遞延稅項資產，並將於出現期間之損益內確認。

中國土地增值稅之估計

中國土地增值稅乃按土地價值之增值額以30%至60%之累進稅率計算，增值額為銷售物業所得款項減可扣減撥備及開支(包括銷售費用、借貸成本及所有物業發展開支)之餘額。

本集團須在中國繳納土地增值稅。實施詳情已由中國天津市地方稅務局公佈。本集團尚未根據相關地方稅務法規與天津市地方稅務局就其土地增值稅計算及繳付達到落實階段。因此，於釐定土地增值額及其相關稅項金額時須作出重大判斷。本集團按管理層對稅務條例理解而得出之最佳估計確認該等負債。倘該等事項之最終稅務結果與初始錄得之金額不同，則該等差額將影響作出該等決定期間之所得稅撥備。

發展中物業建築成本之確認及分配

物業開發成本於工程進行階段入賬列為發展中待售物業，及將轉至已竣工銷售物業並於確認物業銷售時計入至綜合損益及其他全面收益報表。於開發成本及有關物業銷售之其他成本作最終結算前，該等成本由本集團按管理層之最佳估計計提。開發物業時，本集團一般將開發項目分為數個階段。各階段之共同成本會按每階段按可出售面積／建築面積分配。倘最終結算成本及相關成本分配與初始估計不同，則開發成本及其他成本之任何增加或減少將影響未來年度之損益。

物業、廠房及設備減值

本集團根據其會計政策，定期評估物業、廠房及設備有否存在任何減值跡象。本集團按使用價值與公平值減銷售成本兩者中之較高者，釐定物業、廠房及設備之可收回金額。年內，董事已檢閱本集團之酒店及馬球會物業，並經考慮對酒店及馬球會市場發展及因整個項目(包括本集團在同一地區開發之住宅及商用物業)落成後對業務增長之預期後，確定該等資產並無減值需要。因此，年內毋須就本集團酒店及馬球會物業確認減值虧損。本集團於報告期末之酒店及馬球會物業賬面值約為2,190,523,000港元(二零一五年：2,332,922,000港元)。

釐定發展中待售物業及已竣工銷售物業之可變現淨值

發展中待售物業及已竣工銷售物業按成本與可變現淨值兩者中之較低者入賬，總賬面值約為8,991,019,000港元(二零一五年：9,516,883,000港元)。成本包括土地成本、建築成本及其他發展支出以及其他應佔開支，按可出售面積／建築面積分配至每階段之每個單位。可變現淨值為估計售價減去按照最可靠的資料釐定之估計銷售開支及估計竣工成本(如有)。倘若中國物業市場狀況發生任何變動導致估計售價下降，則可能會就發展中待售物業及已竣工銷售物業確認減值虧損。

5. 資本風險管理

本集團管理資本旨在確保本集團內之實體可持續經營，同時透過優化債務及權益結餘為股東謀求最大回報。本集團之整體策略與上一年度並無變化。

本集團之資本架構包括權益總額，由分別於附註32及33以及綜合權益變動報表內披露之已發行股本、儲備及保留溢利組成。

本公司董事定期審閱資本架構。作為檢閱一環，本公司董事編製年度預算案，當中已考慮資金撥備。按照建議年度預算案，本公司董事考慮資本成本及各資本類別所附帶之風險。按照本集團管理層之建議，本集團將於有需要時透過派付股息、發行新股及發行新債或贖回現有債務平衡其整體資本架構。

6. 金融工具

本集團之主要金融工具包括應收賬款及其他應收款項及按金、應收一間關連公司款項、現金及現金等價物、應付賬款及建築成本款項、其他應付款項、應付關連公司款項、銀行借款及關連公司貸款。與該等金融工具相關之風險包括市場風險(利率風險及外幣風險)、信貸風險及流動資金風險。下文載列減低該等風險之政策。管理層管理及監察該等風險，以確保適時採取適當及有效措施。

本集團所面對之該等類別風險或其管理及計量之方式並無變動。

(a) 金融工具類別

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
金融資產		
貸款及應收款項(包括現金及現金等價物)	<u>1,260,559</u>	<u>139,605</u>
金融負債		
攤銷成本	<u>17,327,091</u>	<u>14,743,042</u>

(b) 利率風險

本集團面對與關連公司之固定利率貸款有關之公平值利率風險(貸款詳見附註30)。

本集團亦面對與銀行浮動利率借款有關之現金流量利率風險(借款詳見附註28)。本集團之政策為使用浮動利率借貸以盡量減少公平值利率風險。

本集團面對現金流量利率風險，乃來自銀行存款現行市場利率之波動。本集團現時並無使用任何衍生工具合約以對沖利率風險。然而，管理層將於有需要時考慮對沖其重大利率風險。

敏感度分析

下文之敏感度分析，乃按浮動利率銀行存款及銀行浮動利率借貸於報告期末之利率風險釐定。編製分析乃假設於報告期末之未償還資產及負債金額於全年內均未償還。上升10個基點(二零一五年：上升10個基點)乃用作供管理層評估利率之合理可能變動。預計自報告期末起計未來十二個月內利率不會下降。

倘利率上升10個基點(二零一五年：上升10個基點)且所有其他變數維持不變，則本集團於截至二零一六年三月三十一日止年度之溢利將增加135,000港元(二零一五年：減少165,000港元)。

(c) 外幣風險

本集團及本公司之若干其他應收款項、銀行結存、應付關連公司款項、應付賬款及其他應付款項以及關連公司貸款均以外幣計值。本集團現時並無正式貨幣對沖政策。然而，管理層監察外幣風險並將於有需要時考慮對沖重大外幣風險。

於報告日期，本集團之貨幣資產及貨幣負債賬面值計值幣種如下(相關集團實體所使用之各自功能貨幣除外)：

	資產		負債	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
港元(「港元」)	15,373	15,954	3,002	14,424
美元(「美元」)	<u>5,770</u>	<u>1,629</u>	<u>8,581,831</u>	<u>7,537,975</u>

敏感度分析

下表詳述本集團於相關功能貨幣兌相關外幣上升及下降5%(二零一五年：5%)時之敏感度。5%(二零一五年：5%)為管理層用於評估外幣匯率合理可能變動之敏感度比率。敏感度分析僅包括以外幣計值之尚未償付貨幣項目，及於年終按外幣匯率5%(二零一五年：5%)之變動調整換算。敏感度分析包括對外應收款項及應付款項，而應收款項及應付款項以貸方或借方功能貨幣以外之貨幣計值。

以下之正數(負數)表示各功能貨幣兌相關外幣升值5%(二零一五年：5%)時，本集團年度溢利之增加(減少)。

各功能貨幣兌相關外幣貶值5%(二零一五年:5%)時,將對本集團年度溢利構成等額及相反影響。

	年度溢利之假設上升(下降)	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
港元	(533)	(109)
美元	<u>358,037</u>	<u>314,596</u>

管理層認為,由於年終之風險並不反映年內之風險,故敏感度分析不可代表金融資產及金融負債內固有外匯風險。

(d) 信貸風險

於二零一六年三月三十一日及二零一五年三月三十一日,本集團所面對之最大信貸風險為交易對手方未能履行來自綜合財務狀況報表所述各項已確認金融資產之賬面值之責任,導致本集團蒙受財務損失。

為盡量降低信貸風險,本集團管理層負責確保採取跟進措施收回逾期債務。此外,本集團於報告期末審閱各個別債務之可收回金額,以確保就無法收回之金額作出足夠減值虧損撥備。就此,本公司董事認為本集團之信貸風險已顯著降低。

本集團面對若干高信貸評級銀行存放流動資金之信貸風險集中。於二零一六年三月三十一日,本集團超過99%(二零一五年:80%)之銀行存款存放於內地的兩家國營銀行。本公司董事考慮到這些銀行的財務狀況及信貸評級,相信這些銀行存款能被全面收回。另外,從這些銀行提取存款是不會受到任何特別限制。

於二零一六年三月三十一日及二零一五年三月三十一日,本集團所面對應收賬款及其他應收款項之信貸風險主要集中在中國。

除於若干高信貸評級銀行存放流動資金之信貸風險集中及應收賬款與其他應收賬款之信貸風險主要集中在中國外,本集團並無面對任何其他重大信貸風險集中。

(e) 流動資金風險

流動資金風險管理之最終責任在於董事會,而董事會已就管理本集團短期、中期及長期資金及流動資金管理需要建立合適流動資金風險管理框架。本集團透過維持足夠儲備及銀行信貸管理流動資金風險。

下表詳述本集團金融負債(包括應付賬款及建築成本款項、其他應付款項、應付關連公司款項、銀行借款及關連公司貸款)及融資租賃債務之剩餘合約有效期。該表根據金融負債及融資租賃債務於本集團須最早還款日期之未貼現現金流量而編製。此表包括利率及本金現金流量。

	加權平均 利率	按要求償還					未貼現現金 流量總額 千港元	於二零一六年 三月三十一日 之賬面值 千港元
		或三個月		六個月至				
		以下 千港元	三至六個月 千港元	一年 千港元	一至二年 千港元	二至五年 千港元		
二零一六年								
應付賬款及建築成本款項及其他應付款項	—	6,874,535	—	—	—	1,696,633	8,571,168	8,571,168
應付關連公司款項	—	9,415	63,201	—	—	—	72,616	72,616
銀行借款	5.6%	15,999	15,805	30,963	59,687	70,289	192,743	175,193
融資租賃債務	4.7%	26	26	53	69	—	174	163
關連公司貸款	8.0%	—	275,989	343,122	9,082,470	—	9,701,581	8,508,114
		<u>6,899,975</u>	<u>355,021</u>	<u>374,138</u>	<u>9,142,226</u>	<u>1,766,922</u>	<u>18,538,282</u>	<u>17,327,254</u>
	加權平均 利率	按要求償還					未貼現現金 流量總額 千港元	於二零一五年 三月三十一日 之賬面值 千港元
		或三個月		六個月至				
		以下 千港元	三至六個月 千港元	一年 千港元	一至二年 千港元	二至五年 千港元		
二零一五年								
應付賬款及建築成本款項及其他應付款項	—	5,477,576	—	—	—	1,489,849	6,967,425	6,967,425
應付關連公司款項	—	9,471	53,817	—	—	—	63,288	63,288
銀行借款	6.8%	18,209	17,965	35,122	67,390	137,490	276,176	239,082
融資租賃債務	4.7%	26	26	53	105	69	279	250
關連公司貸款	8.0%	—	242,420	301,387	7,979,380	—	8,523,187	7,473,247
		<u>5,505,282</u>	<u>314,228</u>	<u>336,562</u>	<u>8,046,875</u>	<u>1,627,408</u>	<u>15,830,355</u>	<u>14,743,292</u>

(f) 金融工具之公平值計量

金融資產及金融負債之公平值釐定方法如下：

- 金融資產及金融負債之公平值根據以貼現現金流量分析為基準之公認定價模式釐定。

本公司董事認為，綜合財務報表中按攤銷成本列賬之金融資產及金融負債賬面值與其各自公平值相若。

7. 營業額

營業額指年內來自銷售物業、酒店業務、馬球會業務及項目管理之收益，而本集團於年內之收益分析如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
物業銷售	1,123,751	474,788
來自馬球比賽之廣告、貴賓廂房及門票收入	23,928	71,133
酒店業務	34,513	17,631
馬球會會籍收入	4,984	3,175
項目管理費用	<u>3,059</u>	<u>2,623</u>
	<u>1,190,235</u>	<u>569,350</u>

8. 分部資料

為分配資源及評估分部表現而向本公司執行董事(即主要經營決策者)提供之資料集中於所交付或提供之物業或服務種類。其亦為本集團之組織基準，管理層選擇藉此以不同經營業務組織本集團。

根據香港財務報告準則第8號，具體而言，本集團之可報告及經營分部如下：

1. 物業發展 — 發展及出售物業及項目管理
2. 物業投資 — 租賃投資物業
3. 酒店及馬球會業務 — 提供酒店住宿及相關服務、餐飲銷售以及馬球會相關服務及活動

分部收益及業績

本集團之營業額及業績按可報告及經營分部分析如下：

	物業發展		物業投資		酒店及馬球會業務		總計	
	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
營業額								
外部收益	1,126,810	477,411	—	—	63,425	91,939	1,190,235	569,350
分部間收益	—	—	—	—	—	17,725	—	17,725
分部收益	<u>1,126,810</u>	<u>477,411</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>63,425</u>	<u>109,664</u>	<u>1,190,235</u>	<u>587,075</u>
分部溢利(虧損)	<u>487,617</u>	<u>255,013</u>	<u>454,130</u>	<u>1,282,200</u>	<u>(231,298)</u>	<u>(258,283)</u>	710,449	1,278,930
利息收入							60	443
未分配公司費用							(142,726)	(201,635)
財務費用							(14,659)	(20,962)
除稅前溢利							<u>553,124</u>	<u>1,056,776</u>

可報告及經營分部之會計政策與附註3所述本集團之會計政策相同。分部溢利(虧損)指每個分部之溢利/虧損，中央行政費用、董事薪金、利息收入及財務費用未有分配其中。此乃向主要經營決策者(即本公司執行董事)呈報以作資源分配及表現評估之基準。

分部間收益按現行市場費率收取。

分部資產及負債

本集團之資產及負債按可報告及經營分部分析如下：

	物業發展		物業投資		酒店及馬球會業務		總計	
	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
分部資產								
分部資產	9,904,480	9,709,714	22,896,245	21,059,420	2,622,099	2,835,928	35,422,824	33,605,062
未分配公司資產							380,900	43,810
							<u>35,803,724</u>	<u>33,648,872</u>
分部負債								
分部負債	(1,186,193)	(1,102,139)	(7,158,145)	(5,613,764)	(337,282)	(351,119)	(8,681,620)	(7,067,022)
未分配公司負債							(10,787,996)	(9,891,849)
							<u>(19,469,616)</u>	<u>(16,958,871)</u>

為監察分部表現及分配資源至各分部：

- 除本集團總部之公司資產、無形資產以及現金及現金等價物外，所有資產已分配至可報告及經營分部。可報告及經營分部共同使用之資產按個別可報告及經營分部將興建之估計建築面積分配；及
- 除本集團總部之公司負債、應付關連公司款項、銀行借款、應繳稅項、融資租賃債務、關連公司貸款及遞延稅項負債外，所有負債已分配至可報告及經營分部。可報告及經營分部共同承擔之負債按分部資產比例分配。

其他分部資料

計入分部損益或分部資產之款項：

	物業發展		物業投資		酒店及馬球會業務		未分配		總計	
	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
添置物業、廠房及設備	3	203	6	474	8,240	80,205	1,154	768	9,403	81,650
添置馬匹	—	—	—	—	—	11,814	—	—	—	11,814
預付租賃款項攤銷	—	—	—	—	6,220	6,394	—	—	6,220	6,394
物業、廠房及設備折舊	599	726	1,398	1,693	91,609	98,788	4,809	3,664	98,415	104,871
馬匹折舊	—	—	—	—	9,389	9,253	—	—	9,389	9,253
處置物業、廠房及設備之虧損	—	—	—	—	4	235	24	46	28	281
馬匹撇銷	—	—	—	—	2,384	883	—	—	2,384	883
投資物業之公平值增加	—	—	486,681	679,155	—	—	—	—	486,681	679,155
轉撥為投資物業之公平值收益	—	—	—	640,294	—	—	—	—	—	640,294

地區資料

本集團物業發展、物業投資及酒店及馬球會業務之業務營運主要位於中國，不包括香港。

有關本集團來自外部客戶之收益資料根據營運地區呈列。有關本集團非流動資產之賬面值資料乃根據資產所在地區呈列。

	來自外部客戶之收益		非流動資產之賬面值	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
香港	3,059	2,623	3,518	5,431
中國其他地區	<u>1,187,176</u>	<u>566,727</u>	<u>25,415,383</u>	<u>23,779,941</u>
	<u>1,190,235</u>	<u>569,350</u>	<u>25,418,901</u>	<u>23,785,372</u>

截至二零一六年三月三十一日止年度，佔本集團10%以上之收益乃來自物業發展分部之收益，其金額為1,097,043,000港元(二零一五年：474,788,000港元)。

9. 其他收入

年內之其他收入包括：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
銀行存款收取之利息	60	443
政府補助(附註)	24,689	—
其他	<u>104</u>	<u>186</u>
	<u>24,853</u>	<u>629</u>

附註：金額指從中國內地地方政府部門獲得之補貼，以鼓勵於該區之發展。就獲得該補助而言，這並沒有任何未滿足的附帶條件和其他或有事項。

10. 董事、行政總裁及五名最高薪僱員酬金

(i) 董事及行政總裁之利益及權益

根據香港公司條例第383(1)-(4)條及第622G章《公司(披露董事利益資料)規例》第2部及適用上市規則，本公司董事及行政總裁之酬金詳情如下：

已付或應付九名(二零一五年：九名)本公司董事(包括行政總裁)每名之酬金如下：

	袍金及其他酬金				小計 千港元 (附註1)	以股份為 基礎付款 之費用 千港元 (附註2)	酬金總額 千港元
	袍金 千港元	薪金及 其他福利 千港元	花紅 千港元	退休福利 成本 千港元			
執行董事							
潘先生	—	22,500	—	18	22,518	—	22,518
丁廣沅先生	—	3,967	—	18	3,985	945	4,930
周曉軍先生	—	2,185	113	112	2,410	945	3,355
李華茂先生	—	1,500	69	98	1,667	945	2,612
黃孝恩先生*	—	1,015	—	8	1,023	389	1,412
陳秀賢女士	—	4,440	—	18	4,458	472	4,930
獨立非執行董事							
黎志堅先生	410	—	—	—	410	—	410
吳麗文博士	341	—	—	—	341	—	341
鄭君威博士	273	—	—	—	273	—	273
二零一六年總額	<u>1,024</u>	<u>35,607</u>	<u>182</u>	<u>272</u>	<u>37,085</u>	<u>3,696</u>	<u>40,781</u>

	袍金及其他酬金				小計 千港元 (附註1)	以股份為 基礎付款 之費用 千港元 (附註2)	酬金總額 千港元
	袍金 千港元	薪金及 其他福利 千港元	花紅 千港元	退休福利 成本 千港元			
執行董事							
潘先生	—	22,500	—	18	22,518	—	22,518
丁廣沅先生	—	3,798	312	18	4,128	2,040	6,168
周曉軍先生	—	2,110	152	109	2,371	2,040	4,411
李華茂先生	—	1,460	92	95	1,647	2,040	3,687
黃孝恩先生	—	2,378	195	18	2,591	2,040	4,631
陳秀賢女士	—	4,440	259	18	4,717	924	5,641
獨立非執行董事							
黎志堅先生	410	—	—	—	410	—	410
吳麗文博士	341	—	—	—	341	—	341
鄭君威博士	273	—	—	—	273	—	273
二零一五年總額	1,024	36,686	1,010	276	38,996	9,084	48,080

* 於二零一五年八月二十八日退任董事一職

附註：

- 所有應付本公司執行董事之薪金及其他福利、花紅及退休計劃供款乃關於彼等就本公司及／或其附屬公司管理事務之服務；
 - 所有應付本公司獨立非執行董事之酬金乃關於彼等擔任本公司董事之服務。
- 指根據本公司購股權計劃授予董事之購股權之估計價值。該等購股權之價值乃根據附註3所載本集團有關以股份為基礎之付款交易之會計政策計量。

該等實物利益之詳情(包括已授出購股權之主要條款及數目)於董事會報告內「購股權」一段及附註34披露。

潘先生亦為本公司行政總裁，上文所披露酬金包括其作為行政總裁所提供服務之酬金。

除附註40所載建議出售附屬公司交易外，於年末或年內任何時間，任何本公司董事並無在本公司參與訂立之任何與本集團業務有關之其他重要交易、安排及合約中直接或間接擁有重大權益。

(ii) 僱員酬金

在本集團五名最高薪人士中，四名(二零一五年：四名)為本公司董事，彼等之酬金於上文披露。餘下一名(二零一五年：一名)人士為本集團僱員，其酬金詳情如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
薪金及其他福利	1,800	2,400
花紅	—	200
退休福利成本	7	9
小計	1,807	2,609
以股份為基礎付款之費用	1,156	2,499
	<u>2,963</u>	<u>5,108</u>

彼等之酬金介乎下列範圍：

	二零一六年	二零一五年
2,500,001港元至3,000,000港元	1	—
5,000,001港元至5,500,000港元	—	1
	<u>1</u>	<u>1</u>

於該兩個年度，本集團並無支付酬金予本公司董事或本集團五名最高薪人士作為加入本集團時或吸引加入本集團之獎金或作為離職賠償。於兩年內亦無本公司董事放棄或同意放棄任何酬金。

11. 財務費用

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
下列各項之利息：		
— 融資租賃	(18)	(25)
— 銀行借款	(14,641)	(20,937)
— 關連公司貸款	(633,012)	(448,423)
	(647,671)	(469,385)
減：在建投資物業之資本化金額	563,381	376,675
銷售物業之資本化金額	69,631	71,748
	<u>(14,659)</u>	<u>(20,962)</u>

附註：所有資本化財務費用與指定借款有關。

12. 除稅前溢利

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
除稅前溢利已扣除以下各項：		
核數師酬金	4,836	4,748
預付租賃款項攤銷	6,220	6,394
物業、廠房及設備折舊	98,415	104,871
馬匹折舊	9,389	9,253
處置物業、廠房及設備之虧損	28	281
馬匹撇銷	2,384	883
租賃物業之經營租賃租金	15,811	17,862
員工成本(包括董事酬金)		
薪金、花紅及津貼	246,742	270,521
退休福利成本(附註35)	22,212	23,601
以股份為基礎付款之費用	21,324	52,175
	290,278	346,297
減：在建投資物業之資本化金額	(51,454)	(44,263)
銷售物業之資本化金額	(14,711)	(22,977)
	<u>224,113</u>	<u>279,057</u>

13. 所得稅項開支

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
所得稅項開支包括：		
即期稅項		
— 中國企業所得稅	(92,367)	(44,754)
— 中國土地增值稅	(84,302)	(27,294)
	(176,669)	(72,048)
遞延稅項(附註31)	<u>170,170</u>	<u>(329,862)</u>
年度所得稅開支	<u>(6,499)</u>	<u>(401,910)</u>

由於在香港營運的各集團公司於兩個年度並無任何應課稅溢利，故並無計提香港利得稅撥備。

中國企業所得稅按適用於各附屬公司的稅率計算。根據中國企業所得稅法及企業所得稅法實施條例，自二零零八年一月一日起適用於中國境內附屬公司之稅率為25%。

中國土地增值稅之撥備乃按有關中國稅務法例及條例所載之規定估計。中國土地增值稅已按增值額之累進稅率範圍及若干可扣減項目計提。

本年度所得稅項開支可與綜合損益及其他全面收益報表之除稅前溢利對賬如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
除稅前溢利	<u>553,124</u>	<u>1,056,776</u>
按本地所得稅率25% (二零一五年：25%)計算之稅項支出	(138,281)	(264,194)
在其他司法權區營運之附屬公司面對不同稅率之影響	(16,697)	(18,303)
就課稅而言毋須課稅收入之稅務影響	161	759
就課稅而言不得扣減開支之稅務影響	(5,167)	(10,897)
並無確認之稅項虧損之稅務影響	(86,947)	(93,634)
中國土地增值稅	(84,302)	(27,294)
中國土地增值稅之稅務影響	21,075	6,824
因報告期末後實際上已頒佈之中國稅務法律及法規之變更所產生之 遞延稅項負債減少 (附註)	272,223	—
其他	<u>31,436</u>	<u>4,829</u>
年度稅項支出	<u>(6,499)</u>	<u>(401,910)</u>

附註：該金額指於二零一六年五月一日起生效對房地產行業實行中國增值稅徵收所帶來之稅務影響，因此對計算遞延稅項時之稅基造成變動，其導致二零一六年三月三十一日之遞延稅項負債減少。

14. 股息

本公司董事並無派付或建議派付兩個年度之股息，自報告期末以來亦無建議派付任何股息。

15. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃根據下列數據計算：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
盈利		
用於計算每股基本及攤薄盈利之盈利(本公司擁有人應佔年度溢利)	<u>546,625</u>	<u>654,866</u>

	二零一六年 股份數目	二零一五年 股份數目
股份數目		
用於計算每股基本盈利之普通股加權平均數	3,569,740,089	3,567,565,421
潛在攤薄普通股之影響：		
— 購股權	<u>92,313,931</u>	<u>41,804,478</u>
用於計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>3,662,054,020</u>	<u>3,609,369,899</u>

由於行使價高於截至二零一五年三月三十一日止年度每股股份之平均市價，故計算截至二零一五年三月三十一日止年度之每股攤薄盈利時並無假設本公司若干購股權獲行使。

16. 物業、廠房及設備

	樓宇 千港元	酒店及 馬球會物業 千港元 (附註)	機器及設備 千港元	租賃物業裝修 千港元	傢俬、裝置及 設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
成本							
於二零一四年四月一日	13,018	2,546,472	757	5,549	158,496	65,112	2,789,404
匯兌調整	11	1,947	1	—	129	46	2,134
增加	31,151	31,748	—	—	18,751	—	81,650
出售	—	—	—	—	(908)	—	(908)
於二零一五年三月三十一日	44,180	2,580,167	758	5,549	176,468	65,158	2,872,280
匯兌調整	(1,846)	(93,820)	(32)	—	(6,593)	(2,166)	(104,457)
增加	54	7,710	—	128	1,511	—	9,403
出售	—	—	—	—	(983)	—	(983)
於二零一六年三月三十一日	<u>42,388</u>	<u>2,494,057</u>	<u>726</u>	<u>5,677</u>	<u>170,403</u>	<u>62,992</u>	<u>2,776,243</u>
折舊							
於二零一四年四月一日	559	179,000	757	5,549	85,391	38,240	309,496
匯兌調整	—	158	1	—	68	28	255
年度撥備	185	68,087	—	—	24,555	12,044	104,871
出售時抵銷	—	—	—	—	(627)	—	(627)
於二零一五年三月三十一日	744	247,245	758	5,549	109,387	50,312	413,995
匯兌調整	(71)	(11,342)	(32)	—	(4,428)	(1,823)	(17,696)
年度撥備	2,645	67,631	—	5	19,374	8,760	98,415
出售時抵銷	—	—	—	—	(955)	—	(955)
於二零一六年三月三十一日	<u>3,318</u>	<u>303,534</u>	<u>726</u>	<u>5,554</u>	<u>123,378</u>	<u>57,249</u>	<u>493,759</u>
賬面值							
於二零一六年三月三十一日	<u>39,070</u>	<u>2,190,523</u>	<u>—</u>	<u>123</u>	<u>47,025</u>	<u>5,743</u>	<u>2,282,484</u>
於二零一五年三月三十一日	<u>43,436</u>	<u>2,332,922</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>67,081</u>	<u>14,846</u>	<u>2,458,285</u>

該等樓宇及酒店物業位於中國之土地上。

馬球會物業位於天津新技術產業園區管理委員會擁有之土地上。截至二零零九年三月三十一日止年度，天津新技術產業園區管理委員會向本集團授出該等土地之使用權，為期四十年，前提為本集團承諾興建馬球會，最低投資額人民幣160,000,000元(相等於180,800,000港元)。於截至二零一零年三月三十一日止年度，本集團已達致承諾最低投資額。

本集團名下以融資租賃持有之傢俬、裝置及設備之賬面值為零(二零一五年：78,000港元)。

上述物業、廠房及設備以直線法按下列年率折舊：

樓宇	二十年之估計可使用年期或尚餘有關租賃期內(以較短期者為準)
酒店及馬球會物業	四十年之估計可使用年期或尚餘有關租賃期內(以較短期者為準)
機器及設備	10%-20%
租賃物業裝修	五年之估計可使用年期或尚餘有關租賃期內(以較短期者為準)
傢俬、裝置及設備	10%-33 ¹ / ₃ %
汽車	20%

附註：於二零一六年三月三十一日，本集團酒店物業之賬面值約為1,442,477,000港元(二零一五年：1,536,593,000港元)，而本集團馬球會物業之賬面值則約為748,046,000港元(二零一五年：796,329,000港元)。

年內，董事已檢閱本集團之酒店及馬球會物業，並經考慮對酒店及馬球會市場發展及因本集團將於同一地區開發之住宅及商用物業落成後對業務增長之預期後，確定該等資產並無減值需要。因此，年內毋須就本集團酒店及馬球會物業確認減值虧損。

17. 馬匹

千港元

成本

於二零一四年四月一日	63,088
匯兌調整	51
增加	11,814
撇銷	<u>(1,348)</u>

於二零一五年三月三十一日	73,605
匯兌調整	(2,820)
撇銷	<u>(4,698)</u>

於二零一六年三月三十一日	<u>66,087</u>
--------------	---------------

折舊

於二零一四年四月一日	22,150
匯兌調整	17
年度撥備	9,253
撇銷時抵銷	<u>(465)</u>

於二零一五年三月三十一日	30,955
匯兌調整	(1,336)
年度撥備	9,389
撇銷時抵銷	<u>(2,314)</u>

於二零一六年三月三十一日	<u>36,694</u>
--------------	---------------

賬面值

於二零一六年三月三十一日	<u><u>29,393</u></u>
--------------	----------------------

於二零一五年三月三十一日	<u><u>42,650</u></u>
--------------	----------------------

馬匹以直線法按每年14.3%之折舊率折舊。

18. 投資物業

	千港元
於二零一四年四月一日	14,823,132
匯兌調整	12,639
所產生之建築成本及資本化開支	4,514,766
轉撥自其他資產	357,947
於損益確認之公平值增加	679,155
其他資產轉撥為投資物業之公平值收益	<u>640,294</u>
於二零一五年三月三十一日	21,027,933
匯兌調整	(870,004)
所產生之建築成本及資本化開支	2,222,103
於損益確認之公平值增加	<u>486,681</u>
於二零一六年三月三十一日	<u><u>22,866,713</u></u>

本集團投資物業於二零一六年三月三十一日及二零一五年三月三十一日之公平值，乃根據由與本集團概無關連之獨立合資格專業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司於該等日期所作出之估值計算，該估值師於相關地區就類似物業估值方面具備合適資格及近期經驗。

於估計本集團投資物業的公平值時，該等物業的最高價值及最佳用途為其現時用途。

本集團在建投資物業之估值，乃參考有關素地之公平值加所引致之建築成本釐定。有關素地之公平值採用比較法及參考市場上可得之市場交易，並就多項因素包括物業之地理位置、所具備的交通系統及公共設施及本集團在建投資物業之預計發展期作出調整而得出。估值師還會考慮以本集團在建投資物業將會按最新開發計劃以進行開發及竣工這個基礎，並計及發展項目竣工將花費的建築成本及可以反映已竣工發展項目質量之發展商利潤率而釐定。

年內估值方法並無變動。

本集團根據經營租賃持有作收租用途之所有物業權益，均以公平值模式計量，並分類及列作投資物業。

本集團全部投資物業仍在建中及均位於中國之租賃土地。

下表載列有關該等投資物業的公平值如何釐定(包括所用輸入數據)以及公平值計量分類的公平值等級(第一級至三級)的資料。有關分類乃基於公平值計量的輸入數據可觀察程度及輸入數據對公平值計量屬重大。

綜合財務狀況報表所列本集團持有的投資物業	公平值等級	主要輸入數據	重要的不可觀察的輸入數據	不可觀察的輸入數據與公平值的關係	敏感度
於二零一六年三月三十一日 及二零一五年三月三十一日					
位於天津的在建投資物業按公平值計量	第三級	主要輸入數據 (1) 素地價值之單價 (2) 花費之建築成本	素地價值之單價(考慮到同類物業之位置及個別因素如物業之地理位置、所具備的交通系統及公共設施)為每平方米(總樓面面積)人民幣8,426元(二零一五年：人民幣7,583元)。 花費之建築成本(考慮到物業之興建進度)為每平方米(總樓面面積)人民幣8,600元(二零一五年：人民幣7,421元)。	素地價值之單價越高，公平值越大。 花費之建築成本越高，公平值越大。	素地價值之單價大幅上升將導致公平值大幅上升，反之亦然。 由於花費之建築成本乃衍生自於估值日期已發生的建築成本，因此無需為此作敏感度分析。

19. 預付租賃款項

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
就報告目的作出分析：		
流動部分	6,127	6,394
非流動部分	<u>222,868</u>	<u>238,973</u>
	<u>228,995</u>	<u>245,367</u>

於二零一六年三月三十一日及二零一五年三月三十一日，供酒店業務使用之土地使用權賬面值約為人民幣127,716,000元(相等於152,991,000港元)(二零一五年：人民幣131,491,000元(相等於164,377,000港元))。

20. 無形資產

	會所債券 千港元
成本	
於二零一四年四月一日、二零一五年三月三十一日及二零一六年三月三十一日	610
攤銷及減值	
於二零一四年四月一日、二零一五年三月三十一日及二零一六年三月三十一日	<u>520</u>
賬面值	
於二零一五年三月三十一日及二零一六年三月三十一日	<u><u>90</u></u>

該金額為會所債券，擁有無限可使用年期，原因為有關債券預期可無限期產生經濟利益。會所債券按年參考市值進行減值測試。

21. 購置物業、廠房及設備及馬匹之已付按金

於二零一六年三月三十一日，本集團已付按金約17,353,000港元(二零一五年：17,441,000港元)主要與就酒店及馬球會業務購置物業、廠房及設備及馬匹有關。

22. 存貨

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
食物、酒類及飲料以及一般存貨	47,761	58,010
馬球產品	<u>8,656</u>	<u>9,908</u>
	<u><u>56,417</u></u>	<u><u>67,918</u></u>

23. 銷售物業

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
已竣工銷售物業	2,090,046	2,626,458
發展中待售物業	<u>6,900,973</u>	<u>6,890,425</u>
	<u><u>8,991,019</u></u>	<u><u>9,516,883</u></u>

本集團之銷售物業位於中國。所有銷售物業乃按成本與可變現淨值的較低者入賬。

24. 應收賬款及其他應收款項、預付款項及按金

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
應收賬款	797,405	69,048
其他應收款項及預付款項	167,011	171,209
按金	<u>10,613</u>	<u>15,014</u>
應收賬款及其他應收款項、預付款項及按金總額	<u>975,029</u>	<u>255,271</u>

於二零一六年三月三十一日及二零一五年三月三十一日，其他應收款項及預付款項主要包括(i)就天津海泰房地產開發有限公司(「天津海泰房地產」)因於收購天津華鼎置業有限公司(「華鼎」，一間於截至二零零九年三月三十一日止年度收購之附屬公司)之資產及負債時同意承擔放棄股東貸款而已付及應付之相應稅項負債而應收天津海泰房地產之款項人民幣42,929,000元(相等於51,425,000港元)(二零一五年：人民幣42,929,000元(相等於53,666,000港元))。該款項為無抵押、免息及按要求償還；及(ii)建築物料預付款項42,099,000港元(二零一五年：44,205,000港元)。

於二零一六年三月三十一日，本集團的應收賬款及其他應收款項、預付款項及按金包括應收賬款(扣除呆賬撥備)797,405,000港元(二零一五年：69,048,000港元)，其中796,604,000港元(二零一五年：68,217,000港元)將根據已銷售竣工物業之買賣協議的條款於二零一六年九月三十日或之前結算。

本集團就其提供之若干服務給予客戶平均三十日之信貸期。於報告期末，本集團經扣除呆賬撥備之酒店及馬球會業務的應收賬款根據發票日期(與各收益確認日期相若)之賬齡均於六十日內。

本集團維持明確信貸政策，以評估各交易方的信貸質素。收款乃受到嚴密監控，以降低與該等應收款項有關的任何信貸風險。

釐定應收賬款收回之機率時，本集團考慮應收賬款由初次授出日期直至報告期末之信貸質素任何變化。因此，本公司董事相信毋須計提撥備。

以相關集團實體之功能貨幣以外之貨幣為單位之本集團應收賬款及其他應收款項、預付款項及按金如下：

	美元 千港元	港元 千港元
於二零一六年三月三十一日	—	14,278
於二零一五年三月三十一日	<u>8</u>	<u>14,278</u>

25. 現金及現金等價物

本集團現金及現金等價物包括現金、銀行結存及原到期日為三個月內之定期存款。本集團以相關集團實體功能貨幣人民幣元以外之貨幣計值之現金及現金等價物載列如下：

	澳元 千港元	美元 千港元	港元 千港元
現金及現金等價物			
於二零一六年三月三十一日	44	5,770	1,095
於二零一五年三月三十一日	<u>44</u>	<u>1,621</u>	<u>1,676</u>

本集團銀行結存按市場年利率介乎0.01%至0.35% (二零一五年：0.01%至0.35%) 計息。

26. 應付賬款及其他應付款項

於報告期末，應付賬款根據發票日期呈報之賬齡分析載列如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
0至90日	<u>409,916</u>	<u>438,605</u>
應付賬款總額	409,916	438,605
應付建築成本款項 (附註a)	5,663,142	4,254,621
應付保留工程款項 (附註b)	<u>1,696,633</u>	<u>1,489,849</u>
應付賬款及建築成本款項	<u>7,769,691</u>	<u>6,183,075</u>
應付股息	1,102	1,102
其他應付款項 (附註c)	454,186	426,255
預收按金 (附註d)	392,706	387,591
預收馬球會會籍費用	64,173	68,736
其他	<u>1,159</u>	<u>1,210</u>
其他應付款項及預提費用	<u>913,326</u>	<u>884,894</u>
	<u>8,683,017</u>	<u>7,067,969</u>

附註：

- (a) 應付建築成本款項指投資物業以及酒店及馬球會物業發展所產生之應付建築成本。
- (b) 應付保留工程款項預期將由報告期末起計十二個月後保留期根據各合約到期時支付。
- (c) 於二零一六年三月三十一日及二零一五年三月三十一日，本集團有關金額主要為於截至二零零九年三月三十一日止年度內就收購一間全資附屬公司之應付代價人民幣89,912,000元 (相等於107,706,000)

港元)(二零一五年：人民幣89,912,000元(相等於112,399,000港元))；該間附屬公司其後已於截至二零一一年三月三十一日止年度內與高銀地產(天津)有限公司合併。該款項為無抵押及須按要求償還。

- (d) 結餘主要指有關於截至二零零九年三月三十一日止年度就建議出售租賃土地(「出售事項」)從天津海泰控股集團有限公司(「天津海泰控股」)收取之按金之款項連同應計利息，金額為人民幣276,038,000元(相等於330,666,000港元)(二零一五年：人民幣270,000,000元(相等於337,527,000港元))。出售事項其後於截至二零一五年三月三十一日止年度終止，根據截至二零一五年三月三十一日止年度與天津海泰控股訂立之終止協議，相關按金應於二零一五年十月三十一日或之前退還予天津海泰控股。此外，根據終止協議，天津海泰控股與本集團需要在二零一五年十月三十一日或之前訂立個別的補充協議，以解決有關本集團於之前年度從天津海泰控股及／或其關聯單位收購附屬公司時之未決事項(「結算補充協議」)，特別是已被本集團確認之應付天津海泰控股及其關聯單位之淨額人民幣68,316,000元(相等於81,836,000港元)(二零一五年：人民幣68,316,000元(相等於85,402,000港元))。

截至二零一六年三月三十一日止年度，人民幣6,000,000元(相等於7,187,000港元)之款項已退還予天津海泰控股，並已根據終止協議就自二零一五年十一月一日起尚未退還予天津海泰控股之餘額按每日0.03%計提人民幣12,038,000元(相等於14,420,000港元)之利息。於二零一六年四月二十一日，本集團與天津海泰控股其後訂立附加協議，以延長按金餘額之還款日期至二零一六年七月三十日。

於二零一六年三月三十一日，本集團並未與天津海泰控股及／或其關聯單位達成任何結論及因此尚未簽署結算補充協議。倘若本集團未能履行其於終止協議中所訂明的責任及如與天津海泰控股及／或其關聯單位達成任何結論時發生任何糾紛或爭議的話，根據終止協議，各方應首先積極協商達成協議，不然，這可通過法律程序以解決這些糾紛或爭議。然而，本集團已根據終止協議於綜合財務報表確認所有應欠天津海泰控股及／或其關聯單位之負債。此外，董事認為當前天津海泰控股及／或其關聯單位作出任何進一步潛在挑戰的機會很小。

餘額主要指從物業銷售之潛在買家及未來馬球比賽之贊助商收取的訂金，款項為無抵押及免息。

以相關集團實體功能貨幣以外之貨幣為單位之本集團應付賬款及其他應付款項如下：

	美元 千港元	港元 千港元
於二零一六年三月三十一日	1,712	3,002
於二零一五年三月三十一日	<u>1,723</u>	<u>14,424</u>

本集團設有財務風險管理政策，以確保全部應付款項於信貸期內償還。

27. 應收(應付)關連公司款項

應收一間關連公司款項

關連公司名稱	二零一六年	二零一五年
	千港元	千港元
賜譽有限公司	<u>1,498</u>	<u>1,716</u>

賜譽有限公司為高銀金融(集團)有限公司(「高銀金融」)之附屬公司，潘先生則為高銀金融之非執行董事、主席兼控股股東。

應收一間關連公司款項屬貿易性質、無抵押及免息，其於報告期末按發票日期之賬齡為三十日內，即與收益確認日期相約。於二零一六年三月三十一日之結餘已於截至二零一六年三月三十一日止年度後獲全數償付。

應付關連公司款項

應付關連公司(即本公司董事兼主席潘先生擁有實益權益之公司)款項為無抵押、免息及按要求償還，惟高銀特殊機會有限公司(「高銀特殊機會」)向本集團授予貸款之應付利息63,201,000港元(二零一五年：53,817,000港元)則須按合約日期償還。

以相關集團實體功能貨幣以外之貨幣為單位之本集團應付關連公司款項如下：

	美元
	千港元
於二零一六年三月三十一日	72,005
於二零一五年三月三十一日	<u>63,005</u>

28. 銀行借款

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
應償還賬面值*：		
一年內	53,906	56,255
超過一年但少於兩年	53,906	56,255
超過兩年但少於五年	<u>67,381</u>	<u>126,572</u>
	175,193	239,082
減：流動負債項下所示一年內到期之款項	<u>(53,906)</u>	<u>(56,255)</u>
非流動負債項下所示款項	<u><u>121,287</u></u>	<u><u>182,827</u></u>
* 該到期款項以貸款協議所載預定還款日期為基準。		
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
無抵押銀行貸款	<u><u>175,193</u></u>	<u><u>239,082</u></u>

於二零一六年三月三十一日，本集團之無抵押銀行貸款為人民幣146,250,000元(相等於175,193,000港元)(二零一五年：人民幣191,250,000元(相等於239,082,000港元))。該銀行貸款按市場年利率5.64%(二零一五年：6.79%)計息，並須於截至二零一九年止七年期間內分期償還。所得款項用於撥付酒店及馬球會之日常營運。

年內，本集團按照約定還款日償還人民幣45,000,000元(相等於54,729,000港元)(二零一五年：人民幣45,000,000元(相等於56,255,000港元))。

本集團之銀行借款以人民幣計值，亦即相關集團實體之功能貨幣。

29. 融資租賃債務

	最低租賃款項		最低租賃款項現值	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
根據融資租賃應付之金額：				
一年內	105	105	95	87
第二至第五年(包括首尾兩年)	<u>69</u>	<u>174</u>	<u>68</u>	<u>163</u>
	174	279	163	250
減：未來融資費用	<u>(11)</u>	<u>(29)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
租賃債務之現值	<u><u>163</u></u>	<u><u>250</u></u>	163	250
減：一年內到期償還款額			<u>(95)</u>	<u>(87)</u>
一年後到期償還款額			<u><u>68</u></u>	<u><u>163</u></u>

租賃債務租賃期為五年。利率於合約日期確定。所有租賃均採用固定還款基準，並無訂立任何有關支付或然租金之安排。

30. 關連公司貸款

本集團自一間關連公司高銀特殊機會(潘先生於當中擁有實益權益)取得本金額不多於20億美元(相等於15,507,000,000港元(二零一五年：15,509,000,000港元))之無抵押貸款。該貸款為無抵押、按年利率8%計息及須於二零一六年十二月三十一日或之前償還。年內，該貸款的屆滿日延長至二零一七年十二月三十一日，該金額列作非流動類別。

高銀特殊機會是一間私人投資公司，其主要業務為投資實體資產及金融工具(包括房地產、股票、權益掛鈎產品及固定收益債券)。該公司亦參與有關併購上市公司或私人公司的投資。

本集團之關連公司貸款以美元而非人民幣(相關集團實體之功能貨幣)計值。

31. 遞延稅項負債

年內已確認之主要遞延稅項負債變動如下：

	投資物業重估 千港元
於二零一四年四月一日	1,320,485
匯兌調整	1,163
於損益中扣除 (附註13)	<u>329,862</u>
於二零一五年三月三十一日	1,651,510
匯兌調整	(66,403)
於損益中計入 (附註13)	<u>(170,170)</u>
於二零一六年三月三十一日	<u><u>1,414,937</u></u>

於二零一六年三月三十一日，本集團未動用之稅項虧損2,057,272,000港元(二零一五年：1,690,728,000港元)可供抵銷未來溢利。由於未來溢利來源不可預測，故並無就稅項虧損確認任何遞延稅項資產。稅項虧損包括將自報告期末起計五年內屆滿之虧損1,015,060,000港元(二零一五年：815,518,000港元)。其他虧損可無限期結轉。年內或於報告期末並無產生其他重大暫時差異。

未屆滿稅項虧損包括尚未經有關稅務機關評估之稅項虧損1,059,956,000港元(二零一五年：863,536,000港元)。

於截至二零一六年三月三十一日止年度內確認之遞延稅項抵免，主要指由於在報告期末後實際上已頒佈之中國稅務法律及法規之變更(詳情見附註13)所產生之遞延稅項負債減少。

32. 股本

	股份數目		股本	
	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年
附註			千港元	千港元
已發行及繳足：				
於四月一日	3,567,747,535	3,567,380,426	10,925,483	10,923,728
因行使購股權發行新股份	(a) <u>5,017,978</u>	<u>367,109</u>	<u>24,172</u>	<u>1,755</u>
於三月三十一日	<u>3,572,765,513</u>	<u>3,567,747,535</u>	<u>10,949,655</u>	<u>10,925,483</u>

附註：

- (a) 截至二零一六年三月三十一日止年度，分別於二零零九年八月三日、二零一零年四月二十一日、二零一零年八月十日、二零一二年三月二十七日及二零一四年三月二十八日授出之購股權(二零一五年：分別於二零零九年八月三日、二零一零年四月二十一日、二零一零年八月十日及二零一二年三月二十七日授出之購股權)獲行使時，按每股3.27港元、3.14港元、3.72港元、2.69港元及3.35港元(二零一五年：3.27港元、3.14港元、3.72港元及2.69港元)之價格發行本公司5,017,978股(二零一五年：367,109股)新股份。

所有已發行新股份於各方面與本公司當時現有已發行股份享有同等權益。

33. 儲備

本集團及本公司之儲備變動詳情已分別載於綜合權益變動報表第64頁及附註41。

股本參與人儲備指於二零零八年十一月二十四日授予本公司一名現有股東之放棄收益以及出售部分資產／負債予本公司一名董事及控股股東之收益／虧損部分。

34. 以股份為基礎之付款

本公司運作一項購股權計劃(「計劃」)，以鼓勵或嘉許參與者。

根據購股權計劃，本公司董事會可向選定參與者(包括董事及其附屬公司)授出購股權作為鼓勵。選定參與者可按董事釐定之價格認購本公司股份，惟有關價格不可低於以下較高者(i)本公司股份於授出日期在聯交所之收市價；及(ii)本公司股份於緊接授出日期前五個交易日前在聯交所之平均收市價。根據計劃授出之購股權所涉及之股份最高數目不可超逾於採納計劃日期時本公司股份總數10%。於接納時支付1港元後，購股權可在授出日期起計十年內任何時間行使。

根據計劃授出購股權之建議可於建議日期起計二十八日內由承授人接納。已授出購股權之歸屬期及行使期由董事會全權酌情釐定，但行使期不得超逾緊隨接納授出後十年期間。

下表披露年內本公司購股權詳情及有關持有量變動：

由本公司僱員(董事除外)持有之購股權詳情如下：

授出日期	每股認購價			行使期	購股權數目					
	二零零七年		二零一二年		於二零一五年	由「僱員」	購股權數目			於二零一六年
	調整前	調整後	調整後		四月一日尚未	重新分類至	年內已授出	年內已行使	年內已失效	三月三十一日
	港元	港元	港元		行使	「其他參與者」				尚未行使
	(附註1及2)	(附註1及2)	(附註1及2)							
28.9.2005	1.43	1.32	1.31	28.9.2005至27.9.2015	1,968	—	—	—	(1,968)	—
27.11.2007	—	6.56	6.50	27.11.2007至26.11.2017	8,072,727	—	—	—	—	8,072,727
3.8.2009	—	3.30	3.27	3.8.2010至2.8.2019	943,305	—	—	(152,372)	—	790,933
3.8.2009	—	3.30	3.27	3.8.2011至2.8.2019	1,710,405	—	—	(196,772)	—	1,513,633
3.8.2009	—	3.30	3.27	3.8.2012至2.8.2019	2,280,572	—	—	(262,364)	—	2,018,208
21.4.2010	—	3.17	3.14	21.4.2011至20.4.2020	1,155,465	—	—	(196,772)	(30,272)	928,421
21.4.2010	—	3.17	3.14	21.4.2012至20.4.2020	1,235,113	—	—	(196,772)	(30,272)	1,008,069
21.4.2010	—	3.17	3.14	21.4.2013至20.4.2020	1,687,220	—	—	(87,746)	(40,365)	1,559,109
10.8.2010	—	3.75	3.72	10.8.2011至9.8.2020	305,753	—	—	(90,818)	—	214,935
10.8.2010	—	3.75	3.72	10.8.2012至9.8.2020	305,753	—	—	(50,000)	—	255,753
10.8.2010	—	3.75	3.72	10.8.2013至9.8.2020	407,672	—	—	(60,545)	—	347,127
27.3.2012	—	—	2.69	27.9.2012至26.3.2022	6,699,982	(16,666)	—	—	(353,332)	6,329,984
27.3.2012	—	—	2.69	27.12.2013至26.3.2022	6,699,982	(16,666)	—	—	(353,332)	6,329,984
27.3.2012	—	—	2.69	27.3.2015至26.3.2022	6,700,036	(16,668)	—	—	(353,336)	6,330,032
28.3.2014	—	—	3.35	28.3.2015至27.3.2024	8,160,000	—	—	—	(270,000)	7,890,000
28.3.2014	—	—	3.35	28.3.2016至27.3.2024	8,160,000	—	—	—	(270,000)	7,890,000
28.3.2014	—	—	3.35	28.3.2017至27.3.2024	10,880,000	—	—	—	(360,000)	10,520,000
					<u>65,405,953</u>	<u>(50,000)</u>	<u>—</u>	<u>(1,294,161)</u>	<u>(2,062,877)</u>	<u>61,998,915</u>
可行使購股權數目										<u>51,478,915</u>
加權平均行使價					<u>3.52港元</u>	<u>2.69港元</u>	<u>—</u>	<u>3.29港元</u>	<u>3.00港元</u>	<u>3.55港元</u>

由董事持有之購股權詳情如下：

授出日期	每股認購價			行使期	購股權數目					
	二零零七年		二零一二年		於二零一五年	由「董事」	購股權數目			於二零一六年
	調整前	調整後	調整後		四月一日	重新分類至	年內已授出	年內已行使	年內已失效	三月三十一日
	港元	港元	港元		尚未行使	「其他參與者」				尚未行使
	(附註1及2)	(附註1及2)	(附註1及2)							
3.8.2009	—	3.30	3.27	3.8.2010至2.8.2019	605,454	—	—	—	—	605,454
3.8.2009	—	3.30	3.27	3.8.2011至2.8.2019	1,210,908	—	—	—	—	1,210,908
3.8.2009	—	3.30	3.27	3.8.2012至2.8.2019	2,011,639	(397,095)	—	—	—	1,614,544
27.3.2012	—	—	2.69	27.9.2012至26.3.2022	999,999	—	—	—	—	999,999
27.3.2012	—	—	2.69	27.12.2013至26.3.2022	1,333,332	(333,333)	—	—	—	999,999
27.3.2012	—	—	2.69	27.3.2015至26.3.2022	1,333,336	(333,334)	—	—	—	1,000,002
28.3.2014	—	—	3.35	28.3.2015至27.3.2024	2,700,000	(600,000)	—	—	—	2,100,000
28.3.2014	—	—	3.35	28.3.2016至27.3.2024	2,700,000	(600,000)	—	—	—	2,100,000
28.3.2014	—	—	3.35	28.3.2017至27.3.2024	3,600,000	(800,000)	—	—	—	2,800,000
					<u>16,494,668</u>	<u>(3,063,762)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>13,430,906</u>
可行使購股權數目										<u>10,630,906</u>
加權平均行使價					<u>3.19港元</u>	<u>3.20港元</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3.18港元</u>

由本公司其他參與者持有之購股權詳情如下：

授出日期	每股認購價			行使期	購股權數目						
	二零零七年		二零一二年		於二零一五年	由「董事」	由「僱員」	購股權數目			於二零一六年
	調整前	調整後	調整後		四月一日尚	重新分類至	重新分類至	年內已授出	年內已行使	年內已失效	三月三十一日
	港元	港元	港元		未行使	「其他參與者」	「其他參與者」				尚未行使
	(附註1及2)	(附註1及2)	(附註1及2)								
3.8.2009	—	3.30	3.27	3.8.2010至2.8.2019	2,123,305	—	—	—	—	—	2,123,305
3.8.2009	—	3.30	3.27	3.8.2011至2.8.2019	2,346,132	—	—	—	(181,636)	—	2,164,496
3.8.2009	—	3.30	3.27	3.8.2012至2.8.2019	3,128,182	397,095	—	—	(242,181)	—	3,283,096
21.4.2010	—	3.17	3.14	21.4.2011至20.4.2020	3,394,091	—	—	—	—	(36,324)	3,357,767
21.4.2010	—	3.17	3.14	21.4.2012至20.4.2020	3,560,042	—	—	—	—	(36,324)	3,523,718
21.4.2010	—	3.17	3.14	21.4.2013至20.4.2020	4,746,802	—	—	—	—	(48,440)	4,698,362
10.8.2010	—	3.75	3.72	10.8.2011至9.8.2020	605,454	—	—	—	—	—	605,454
10.8.2010	—	3.75	3.72	10.8.2012至9.8.2020	605,454	—	—	—	—	—	605,454
10.8.2010	—	3.75	3.72	10.8.2013至9.8.2020	807,273	—	—	—	—	—	807,273
27.3.2012	—	—	2.69	27.9.2012至26.3.2022	10,716,656	—	16,666	—	(799,999)	—	9,933,323
27.3.2012	—	—	2.69	27.12.2013至26.3.2022	10,716,656	333,333	16,666	—	(799,999)	—	10,266,656
27.3.2012	—	—	2.69	27.3.2015至26.3.2022	10,716,688	333,334	16,668	—	(800,002)	—	10,266,688
28.3.2014	—	—	3.35	28.3.2015至27.3.2024	4,650,000	600,000	—	—	(900,000)	—	4,350,000
28.3.2014	—	—	3.35	28.3.2016至27.3.2024	4,650,000	600,000	—	—	—	—	5,250,000
28.3.2014	—	—	3.35	28.3.2017至27.3.2024	6,200,000	800,000	—	—	—	—	7,000,000
					<u>68,966,735</u>	<u>3,063,762</u>	<u>50,000</u>	<u>—</u>	<u>(3,723,817)</u>	<u>(121,088)</u>	<u>68,235,592</u>
可行使購股權數目											<u>61,235,592</u>
加權平均行使價					<u>3.01港元</u>	<u>3.20港元</u>	<u>2.69港元</u>	<u>—</u>	<u>2.92港元</u>	<u>3.14港元</u>	<u>3.02港元</u>

附註：

1. 根據上市規則第17.03(13)條之規定及聯交所於二零零五年九月五日發出之補充指引，購股權數目及行使價已因本公司於二零零七年八月二十二日公開發售股份及於二零一二年三月二十日進行供股而作出調整。

2. 本公司股份於緊接授出日期二零零五年九月二十八日、二零零七年十一月二十七日、二零零九年八月三日、二零一零年四月二十一日、二零一零年八月十日、二零一二年三月二十七日及二零一四年三月二十八日之前之收市價分別為1.43港元、6.56港元、3.25港元、3.15港元、3.71港元、2.69港元及3.34港元。

歸屬期於購股權行使期間開始日期結束。

授出購股權之歸屬期為授出日期起一至三年。此外，就於二零一零年四月二十一日、二零一零年八月十日及二零一四年三月二十八日授出之若干購股權而言，其有條件獲授予本公司若干合資格參與者，惟須待達致董事會所定之表現目標後，方可作實。

就年內已行使之購股權而言，於行使日期之加權平均股價為6.89港元(二零一五年：4.74港元)。

由於該等其他參與者提供之服務與僱員所提供者相近，故向其他參與者授出之購股權按授出之購股權公平值計量。

35. 退休福利計劃

退休福利計劃供款

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
強制性公積金計劃(「強積金計劃」)供款	1,802	1,919
中國國家管理退休金計劃供款	<u>20,410</u>	<u>21,682</u>
從綜合損益及其他全面收益報表扣除之款額	<u>22,212</u>	<u>23,601</u>

本集團不再運作根據職業退休計劃條例註冊之界定供款計劃。該計劃之資產與本集團之資產分開處理，並以基金形式持有及交由獨立託管人管理。本集團現時僅參與為所有香港僱員而設之強積金計劃，強積金計劃乃按照強制性公積金計劃條例而於強制性公積金管理局註冊。強積金計劃之資產與本集團之資產分開處理，並以基金形式持有及交由獨立託管人管理。根據強積金計劃之規則，僱主及其僱員雙方須按有關規則指定之比率向該計劃供款。本集團有關強積金計劃之唯一責任為根據計劃作出規定之供款。現時並無已沒收供款可供用作抵銷於未來年度應付之供款。

本公司設於中國之附屬公司合資格僱員為中國地方政府運作之退休金計劃成員。該等附屬公司須按照該等僱員之有關基本薪金成本之若干百分比向該退休金計劃供款，作為福利資金。本集團有關退休福利計劃之唯一責任為作出規定之供款。

36. 經營租賃安排

本集團作為承租人

於報告期末，本集團根據不可撤銷經營租賃承諾於日後支付最低租金之支付期如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
一年內	12,849	12,529
第二至第五年(包括首尾兩年)	<u>50</u>	<u>9,282</u>
	<u>12,899</u>	<u>21,811</u>

租賃年期磋商為介乎一至五年。

37. 承擔

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
已訂約但未於綜合財務報表內作出撥備之開支：		
購入物業、廠房及設備及馬匹	14,208	14,100
在建中投資物業之發展開支(附註)	7,737,916	11,456,210
銷售物業之發展開支(附註)	<u>4,679,941</u>	<u>5,243,773</u>
	<u>12,432,065</u>	<u>16,714,083</u>

附註： 已承諾將於二零一八年前發生之未來資本開支。

38. 關連人士交易

本集團與關連人士之交易如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
與最終控股股東擁有實益權益之關連公司之交易：		
— 關連公司貸款之利息開支*	633,012	448,423
— 項目管理費用收入*(附註)	3,059	2,623
— 購買酒類產品*	934	1,107
— 購買智能手機產品*	<u>—</u>	<u>272</u>

* 該等交易構成上市規則第14A章所界定之關連交易或持續關連交易。

年內，本集團與潘先生間接擁有之公司訂立框架出售協議（詳情請參閱附註40）亦構成上市規則第14A章所界定之關連交易。

附註：

於截至二零一二年三月三十一日止年度，本公司全資附屬公司 — 高銀物業(建築工程管理)有限公司(「高銀物業建築工程管理」或「項目管理人」)與高銀金融(由潘先生最終控制)之附屬公司 — 賜譽有限公司(「賜譽」或「發展商」)訂立項目管理協議(「項目管理協議一」)，內容有關發展商委任項目管理人，代表發展商管理一幅位於香港之地塊(「該項目」)之建設及發展，由二零一一年十一月一日起至該項目之最後賬款結付日期(預計不遲於二零一七年二月底)止。發展商根據項目管理協議一已付及應付予項目管理人之估計項目管理費用合共約為11,700,000港元。

根據截至二零一五年三月三十一日止年度訂立之補充協議，該項目之最後賬款結付日期延長至不遲於二零一八年六月底，以及發展商已付及應付之估計項目管理費用總額將相應增加至約為14,820,000港元。

年內，高銀物業建築工程管理與賜譽訂立另一份項目管理協議(「項目管理協議二」)，內容有關發展商委任項目管理人，代表發展商管理該項目辦公室及餐廳建設工程，由二零一五年十一月一日起至該項目之最後賬款結付日期(預計不遲於二零一七年九月底)止。發展商根據項目管理協議二已付及應付予項目管理人之估計項目管理費用合共約為2,500,000港元。

有關本集團關連人士款項餘額之詳情於綜合財務狀況報表及相關附註披露。

主要管理人員之薪酬

董事於年內之薪酬如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
短期福利	40,509	47,804
離職後福利	272	276
	<u>40,781</u>	<u>48,080</u>

董事薪酬由薪酬委員會經計及個別人士之表現及市場走勢後釐定。

39. 主要附屬公司詳情

於二零一六年三月三十一日及二零一五年三月三十一日，本公司之主要附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	成立/註冊/ 營運地點	繳足已發行/ 註冊普通股本	本公司所持股權百分比				主要業務
			二零一六年		二零一五年		
			直接	間接	直接	間接	
高銀地產集團有限公司	香港	1港元	100%	—	100%	—	提供行政服務
保萬國際有限公司	香港	1港元	—	100%	—	100%	投資控股
高銀地產(天津)有限公司	中國*	人民幣5,248,621,842元	—	100%	—	100%	投資控股、物業發展及投資
天津華鼎置業有限公司	中國	人民幣100,000,000元	—	100%	—	100%	物業發展
天津高銀國際俱樂部有限公司	中國*	173,840,000美元	100%	—	100%	—	酒店及馬球會業務
高銀置地(天津)有限公司	中國	人民幣60,000元	—	100%	不適用	不適用	物業投資
銀基宏業酒店集團管理有限公司	香港	1港元	—	100%	—	100%	提供酒店管理服務
高銀地產代理有限公司	香港	1港元	—	100%	—	100%	提供銷售及市場推廣服務
環亞馬球會俱樂部管理有限公司	香港	1港元	—	100%	—	100%	為馬球會業務提供諮詢服務
高銀環亞國際馬球會(香港)有限公司	香港	1港元	—	100%	—	100%	提供馬球會會籍服務
高銀物業(建築工程管理)有限公司	香港	1港元	—	100%	—	100%	提供項目管理服務

* 該等公司以外商獨資企業形式在中國成立。

附註：

- (a) 於二零一六年三月三十一日或年內任何時間，各附屬公司並無任何債務證券。
- (b) 本公司董事認為，上表列舉之本公司附屬公司為主要影響本集團年內業績或佔本集團資產相當比重之公司。董事認為列舉其他附屬公司之詳情會令篇幅過於冗長。

40. 建議出售附屬公司

於二零一五年十二月十六日，本公司與高銀特殊機會及中國信達資產管理股份有限公司北京市分公司（「中國信達」）（於中國註冊成立之有限公司，並為獨立第三方）訂立框架出售協議（「框架出售協議」），以將高銀置地（天津）有限公司（「目標公司」）（本公司全資附屬公司）的股份從其直接控股公司高銀地產（天津）有限公司（「高銀天津」）銷售予深圳市銀基宏業投資管理有限公司（「投資公司」）（於中國註冊成立之公司，將由高銀特殊機會或其代名人與中國信達或將透過合夥基金招覽的任何獨立投資者共同控制）（「建議出售事項」），按完成基準之代價為人民幣180.0億元（相等於約215.9億港元）。目標公司於高銀天津根據框架出售協議及股權轉讓協議（定義見下文）之條款擬進行之該等物業轉移並根據包括相關協議下擬進行之交易後將予登記為該等物業（「該等物業」）之實益擁有人，而該等物業（作為本集團於中國天津大型物業發展項目（「新京津 高銀天下」）下由高銀天津所建設之發展項目一部分）位於新京津 高銀天下之商業中心區。該等物業主要由高銀金融117、一座甲級寫字樓大廈、一座大型高端購物商場，以及停車位及其他配套設施組成，全部正在興建。

於二零一六年三月一日，本公司、高銀天津、投資公司、目標公司及高銀特殊機會已訂立買賣協議（「股權轉讓協議」），其載列有關建議出售事項之額外條款及條件，而該等額外條款及條件主要包括有關結算建議出售事項之代價之詳情。除該等額外條款及條件外，股權轉讓協議之所有其他主要條款及條件與框架出售協議所訂明者大致相同。

建議出售事項構成上市規則第14A章所界定的關連交易，以及需要獨立股東於本公司股東大會上批准。於二零一六年三月三十一日，建議出售事項尚未完成，建議出售事項須待獨立股東於本公司在二零一六年五月三十一日舉行的股東大會上批准。於二零一六年五月三十一日，建議出售事項已於本公司股東大會上獲批，完成建議出售事項後，目標公司將不再為本公司附屬公司。

41. 本公司財務狀況報表及儲備變動

本公司財務狀況報表

	於三月三十一日	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
非流動資產		
物業、廠房及設備	227	397
無形資產	90	90
附屬公司投資(附註)	3,280,243	2,913,782
應收附屬公司款項	<u>15,693,786</u>	<u>15,905,207</u>
	<u>18,974,346</u>	<u>18,819,476</u>
流動資產		
其他應收款項、預付款項及按金	26	21
現金及現金等價物	<u>1,182</u>	<u>1,631</u>
	<u>1,208</u>	<u>1,652</u>
流動負債		
其他應付款項	1,288	1,657
應付一間關連公司款項	63,201	53,817
應付附屬公司款項	139,839	140,605
應繳稅項	<u>1,996</u>	<u>1,996</u>
	<u>206,324</u>	<u>198,075</u>
流動負債淨值	<u>(205,116)</u>	<u>(196,423)</u>
資產總值減流動負債	<u>18,769,230</u>	<u>18,623,053</u>
非流動負債		
關連公司貸款	<u>8,508,114</u>	<u>7,473,247</u>
	<u>10,261,116</u>	<u>11,149,806</u>
股本及儲備		
股本	10,949,655	10,925,483
儲備	<u>(688,539)</u>	<u>224,323</u>
權益總額	<u>10,261,116</u>	<u>11,149,806</u>

附註： 附屬公司投資按成本減去任何已識別減值虧損後計入本公司財務狀況報表。本公司按已收及應收股息將附屬公司之業績入賬。

本公司儲備變動

	股份酬金儲備 千港元	股本參與人 儲備 千港元	換算儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零一四年四月一日	191,561	(53,700)	675,193	(294,192)	518,862
本年度虧損	—	—	—	(353,801)	(353,801)
本年度其他全面收益	—	—	7,721	—	7,721
本年度全面收益(開支)總額	—	—	7,721	(353,801)	(346,080)
確認以股本結算及以股份為基礎之付款	52,175	—	—	—	52,175
行使購股權	(634)	—	—	—	(634)
購股權失效	(3,575)	—	—	3,575	—
於二零一五年三月三十一日	239,527	(53,700)	682,914	(644,418)	224,323
本年度虧損	—	—	—	(468,924)	(468,924)
本年度其他全面開支	—	—	(456,212)	—	(456,212)
本年度全面開支總額	—	—	(456,212)	(468,924)	(925,136)
確認以股本結算及以股份為基礎之付款	21,324	—	—	—	21,324
行使購股權	(9,050)	—	—	—	(9,050)
購股權失效	(2,744)	—	—	2,744	—
於二零一六年三月三十一日	249,057	(53,700)	226,702	(1,110,598)	(688,539)

於二零一六年三月三十一日，本公司之可供分派儲備包括累計虧損約1,110,598,000港元(二零一五年：644,418,000港元)。

(B) 未經審核綜合中期財務報表

下文載列摘錄自本集團截至二零一六年九月三十日止六個月已刊發未經審核綜合財務報表的本集團財務資料。

簡明綜合損益及其他全面收益報表

截至二零一六年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一六年 千港元 (未經審核)	二零一五年 千港元 (未經審核)
營業額	3	43,188	57,392
銷售成本		<u>(17,076)</u>	<u>(23,179)</u>
毛利		26,112	34,213
其他收入	4	28,259	12,461
市場銷售成本		(5,341)	(15,169)
酒店及馬球會其他經營開支		(87,322)	(110,355)
行政費用		(123,377)	(124,042)
外匯(虧損)收益淨額		(42,798)	2,717
財務費用	5	(5,199)	(8,284)
投資物業之公平值增加		<u>789,247</u>	<u>779,878</u>
除稅前溢利	6	579,581	571,419
所得稅項開支	7	<u>(187,847)</u>	<u>(198,980)</u>
本公司擁有人應佔本期溢利		<u>391,734</u>	<u>372,439</u>
其他全面開支			
其後可能重新分類至損益之項目：			
折算海外業務所產生匯兌差額及本期其他			
全面開支總額		<u>(762,145)</u>	<u>(518,404)</u>
本公司擁有人應佔本期全面開支總額		<u><u>(370,411)</u></u>	<u><u>(145,965)</u></u>
每股盈利	9		
基本		<u>10.96港仙</u>	<u>10.44港仙</u>
攤薄		<u>10.84港仙</u>	<u>10.15港仙</u>

簡明綜合財務狀況報表

於二零一六年九月三十日

	附註	二零一六年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一六年 三月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		2,206,171	2,282,484
馬匹		23,905	29,393
投資物業	10	9,615,391	22,866,713
預付租賃款項		213,162	222,868
無形資產		90	90
購置物業、廠房及設備及馬匹之已付按金		17,293	17,353
		<u>12,076,012</u>	<u>25,418,901</u>
流動資產			
存貨		50,605	56,417
銷售物業		8,985,454	8,991,019
預付租賃款項		5,942	6,127
應收賬款及其他應收款項、預付款項及按金	11	2,476,325	975,029
應收關連公司款項		2,294	1,498
現金及現金等價物		417,394	354,733
		<u>11,938,014</u>	<u>10,384,823</u>
列為持作出售之資產	20	<u>13,472,235</u>	<u>—</u>
		<u>25,410,249</u>	<u>10,384,823</u>
流動負債			
應付賬款及建築成本款項	12	3,521,198	7,769,691
其他應付款項及預提費用	12	934,926	913,326
應付關連公司款項		8,697	72,616
應繳稅項		597,424	615,576
銀行借款	13	52,276	53,906
委托貸款 — 建議出售事項	14	6,970,200	—
其他委托貸款	14	4,647	—
融資租賃債務 — 一年內到期款項		99	95
		<u>12,089,467</u>	<u>9,425,210</u>
遞延收入 — 建議出售事項	20	6,970,200	—
與列為持作出售之資產直接相關之負債	20	648,869	—
		<u>19,708,536</u>	<u>69,425,210</u>
流動資產淨值		<u>5,701,713</u>	<u>3,959,613</u>
資產總值減流動負債		<u>17,777,725</u>	<u>26,378,514</u>

	附註	二零一六年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一六年 三月三十一日 千港元 (經審核)
非流動負債			
銀行借款	13	91,484	121,287
其他委托貸款	14	808,543	—
融資租賃債務 — 一年後到期款項		17	68
關連公司貸款	15	—	8,508,114
遞延稅項負債		<u>908,930</u>	<u>1,414,937</u>
		<u>1,808,974</u>	<u>10,044,406</u>
		<u>15,968,751</u>	<u>16,334,108</u>
股本及儲備			
股本	16	10,949,655	10,949,655
儲備		<u>5,019,096</u>	<u>5,384,453</u>
權益總額		<u>15,968,751</u>	<u>116,334,108</u>

簡明綜合權益變動報表

截至二零一六年九月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔					
	股份 千港元	股本 酬金儲備 千港元	換算儲備 千港元	股本 參與人儲備 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元
於二零一六年四月一日(經審核)	10,949,655	249,057	7,190	15,942	5,112,264	16,334,108
本期溢利	—	—	—	—	391,734	391,734
折算海外業務所產生匯兌差額	—	—	(762,145)	—	—	(762,145)
本期全面(開支)收益總額	—	—	(762,145)	—	391,734	(370,411)
確認以股本結算及以股份為 基礎之付款	—	5,054	—	—	—	5,054
購股權失效	—	(69,616)	—	—	69,616	—
於二零一六年九月三十日 (未經審核)	<u>10,949,655</u>	<u>184,495</u>	<u>(754,955)</u>	<u>15,942</u>	<u>5,573,614</u>	<u>15,968,751</u>
於二零一五年四月一日(經審核)	10,925,483	239,527	946,154	15,942	4,562,895	16,690,001
本期溢利	—	—	—	—	372,439	372,439
折算海外業務所產生匯兌差額	—	—	(518,404)	—	—	(518,404)
本期全面(開支)收益總額	—	—	(518,404)	—	372,439	(145,965)
確認以股本結算及以股份為 基礎之付款	—	10,804	—	—	—	10,804
行使購股權	4,516	(1,823)	—	—	—	2,693
購股權失效	—	(443)	—	—	443	—
於二零一五年九月三十日 (未經審核)	<u>10,929,999</u>	<u>248,065</u>	<u>427,750</u>	<u>15,942</u>	<u>4,935,777</u>	<u>16,557,533</u>

簡明綜合現金流量報表

截至二零一六年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零一六年 千港元 (未經審核)	二零一五年 千港元 (未經審核)
經營活動		
經營(所用)所得現金	(2,047,363)	687,563
已付稅項	<u>(222)</u>	<u>(577)</u>
經營活動(所用)所得現金淨額	<u>(2,047,585)</u>	<u>686,986</u>
投資活動		
已收取有關建議出售事項的遞延收入之分期款項	7,030,800	—
就在建投資物業之已付建築成本	(3,799,921)	(853,584)
投資活動引起之其他現金流	<u>(26,555)</u>	<u>(4,035)</u>
投資活動所得(所用)現金淨額	<u>3,204,324</u>	<u>(857,619)</u>
融資活動		
關連公司墊支貸款	80,288	277,350
償還關連公司貸款	(8,591,694)	(81,447)
新增委托貸款	7,851,060	—
融資活動引起之其他現金流	<u>(302,511)</u>	<u>(33,452)</u>
融資活動(所用)所得現金淨額	<u>(962,857)</u>	<u>162,451</u>
現金及現金等價物之增加(減少)淨額	193,882	(8,182)
期初之現金及現金等價物	354,733	15,318
外幣匯率變動之影響	<u>(131,221)</u>	<u>(1,908)</u>
期終之現金及現金等價物	<u><u>417,394</u></u>	<u><u>5,228</u></u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零一六年九月三十日止六個月

1. 編製基準

簡明綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十六之適用披露規定而編製。中期業績已由本公司審核委員會(「審核委員會」)審閱，並獲董事會批准於二零一六年十一月二十四日發佈。

於本二零一六年中期報告中載有有關截至二零一六年三月三十一日止年度之比較數字，這些財務資料雖不構成本公司於該年度之法定年度綜合財務報告，惟皆來自於該些財務報告。根據香港公司條例第436條規定下披露有關這些法定財務報告的進一步資料如下：

本公司已根據香港公司條例第662(3)條及附表6第3部的要求遞交截至二零一六年三月三十一日止年度之財務報告予公司註冊處。

本公司之核數師已就該財務報告出具報告。該核數師報告為無保留；並沒有包含核數師以強調方式而沒有對其報告作出保留意見下所帶出的關注事項之參照；及並沒有載有根據香港公司條例第406(2)條、第407(2)或(3)條下之聲明。

2. 主要會計政策

簡明綜合財務報表乃根據歷史成本法編製，惟按公平值計量之若干物業(倘適用)除外。

截至二零一六年九月三十日止六個月的簡明綜合財務報表所採納之會計政策及計算方法，與編製截至二零一六年三月三十一日止年度之本集團年度經審核財務報表所用者一致，惟下文所述者除外。

持作出售之非流動資產

非流動資產及出售組合之賬面值倘若主要通過出售交易而非通過持續使用而收回，則會歸類為持作出售類別。此條件僅於資產(或出售組合)可按其現時情況出售，出售條件僅屬出售該資產(或出售組合)之一般慣常條款，且極有可能出售時，方告符合。管理層須承諾進行有關出售，而預期應可於歸類日起計一年內符合確認為已完成出售。

當本集團承諾進行涉及失去附屬公司控制權之出售計劃時，倘若符合上述條件，該附屬公司之全部資產及負債均會歸類為持作出售類別，而無論本集團是否將於出售後保留其於前附屬公司之非控股權益。

歸類為持作出售之非流動資產(及出售組合)按照於編製本集團截至二零一六年三月三十一日止年度之年度經審核財務報表時用於本集團投資物業之相關計量方法以公平值計量。

於本期間，本集團首次採納以下由香港會計師公會頒佈並與編製本集團簡明綜合財務報表有關之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）修訂本：

香港會計準則第1號(修訂本)	披露改進計劃
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號(修訂本)	折舊及攤銷可接受方法之闡明
香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號(修訂本)	農業：生產性植物
香港會計準則第27號(修訂本)	獨立財務報表之權益法
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資實體：應用綜合入賬之例外情況
香港財務報告準則第11號(修訂本)	收購聯合營運權益之會計
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則之年度改進(二零一二年至二零一四年週期)

於本中期期間，應用以上香港財務報告準則修訂本對該等簡明綜合財務報表所呈報之金額及／或該等簡明綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

3. 營業額及分部資料

	截至九月三十日止六個月	
	二零一六年 千港元 (未經審核)	二零一五年 千港元 (未經審核)
物業銷售	6,533	27,149
酒店業務	18,069	8,338
來自馬球比賽之廣告、貴賓廂房及門票收入	14,369	17,246
馬球會會籍收入	2,307	3,401
項目管理費用	1,910	1,258
	<u>43,188</u>	<u>57,392</u>

本集團之營業額及業績按可報告及經營分部分析如下：

	截至九月三十日止六個月							
	物業發展		物業投資		酒店及馬球會業務		總計	
	二零一六年 千港元 (未經審核)	二零一五年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元 (未經審核)	二零一五年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元 (未經審核)	二零一五年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元 (未經審核)	二零一五年 千港元 (未經審核)
營業額								
外部收益	8,443	28,407	—	—	34,745	28,985	43,188	57,392
分部間收益	—	—	—	—	2,695	—	2,695	—
分部收益	<u>8,443</u>	<u>28,407</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>37,440</u>	<u>28,985</u>	<u>45,883</u>	<u>57,392</u>
分部(虧損)溢利	<u>(17,691)</u>	<u>(572)</u>	<u>783,928</u>	<u>771,191</u>	<u>(85,358)</u>	<u>(121,971)</u>	680,879	648,648
利息收入							711	16
未分配公司費用							(96,810)	(68,961)
財務費用							(5,199)	(8,284)
除稅務溢利							<u>579,581</u>	<u>571,419</u>

本集團之資產按可報告及經營分部分分析如下：

	二零一六年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一六年 三月三十一日 千港元 (經審核)
物業發展	10,691,513	9,904,480
物業投資	23,798,349	22,896,245
酒店及馬球會業務	<u>2,522,136</u>	<u>2,622,099</u>
分部資產總值	37,011,998	35,422,824
未分配資產總值	<u>474,263</u>	<u>380,900</u>
本集團資產總值	<u><u>37,486,261</u></u>	<u><u>35,803,724</u></u>

4. 其他收入

	截至九月三十日止六個月	
	二零一六年 千港元 (未經審核)	二零一五年 千港元 (未經審核)
銀行存款收取之利息	711	16
政府補助	26,802	12,363
其他	<u>746</u>	<u>82</u>
	<u><u>28,259</u></u>	<u><u>12,461</u></u>

5. 財務費用

	截至九月三十日止六個月	
	二零一六年 千港元 (未經審核)	二零一五年 千港元 (未經審核)
下列各項之利息：		
— 融資租賃	5	10
— 銀行借款	5,194	8,274
— 委托貸款	18,409	—
— 關連公司貸款	<u>189,353</u>	<u>306,139</u>
	212,961	314,423
減：在建投資物業之資本化金額	(2,078)	(235,727)
列為持作出售之在建投資物業之資本化金額	(159,976)	—
銷售物業之資本化金額	<u>(45,708)</u>	<u>(70,412)</u>
	<u><u>5,199</u></u>	<u><u>8,284</u></u>

附註： 所有資本化財務費用與指定借款有關。

6. 除稅前溢利

	截至九月三十日止六個月	
	二零一六年 千港元 (未經審核)	二零一五年 千港元 (未經審核)
除稅前溢利已扣除以下各項：		
預付租賃款項攤銷	2,997	3,162
物業、廠房及設備折舊	45,572	49,352
馬匹折舊	4,621	5,144
	<u>4,621</u>	<u>5,144</u>

7. 所得稅項開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零一六年 千港元 (未經審核)	二零一五年 千港元 (未經審核)
所得稅項開支包括：		
即期稅項		
— 中國企業所得稅	21	1,872
— 中國土地增值稅	593	2,139
	<u>614</u>	<u>4,011</u>
遞延稅項	187,233	194,969
	<u>187,847</u>	<u>198,980</u>

由於在香港營運的各集團公司於該兩個期間並無任何應課稅溢利，故並無計提香港利得稅撥備。

截至二零一六年九月三十日止六個月，本公司於中國境內附屬公司之相關稅率為25%（二零一五年九月三十日：25%）。

中國土地增值稅之撥備乃按有關中國稅務法例及條例所載之規定計算。中國土地增值稅已按增值額之累進稅率範圍及若干可扣減項目計提。

8. 股息

董事會不建議派發截至二零一六年九月三十日止六個月之中期股息（二零一五年九月三十日：無）。

9. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃根據下列數據計算：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一六年 千港元 (未經審核)	二零一五年 千港元 (未經審核)
盈利		
用於計算每股基本及攤薄盈利之盈利(本公司擁有人應佔本期溢利)	<u>391,734</u>	<u>372,439</u>
	二零一六年 股份數目	二零一五年 股份數目
股份數目		
用於計算每股基本盈利之普通股加權平均股數	3,572,765,513	3,567,846,720
潛在攤薄普通股之影響：		
— 購股權	<u>40,436,540</u>	<u>101,794,466</u>
用於計算每股攤薄盈利之普通股加權平均股數	<u>3,613,202,053</u>	<u>3,669,641,186</u>

計算截至二零一六年九月三十日止六個月之每股攤薄盈利時，由於行使價高於每股股份之平均市價，故並無假設本公司若干購股權獲行使。

10. 投資物業

	千港元
於二零一五年四月一日(經審核)	21,027,933
匯兌調整	(870,004)
所產生之建築成本及資本化開支	2,222,103
於損益確認之公平值增加	<u>486,681</u>
於二零一六年三月三十一日及二零一六年四月一日(經審核)	22,866,713
匯兌調整	(540,189)
轉撥至列為持作出售之資產(附註20)	(13,169,860)
所產生之建築成本及資本化開支	3,336
於損益確認之公平值增加	<u>455,391</u>
於二零一六年九月三十日(未經審核)	<u>9,615,391</u>

本集團投資物業於二零一六年九月三十日及二零一六年三月三十一日之公平值，乃根據由與本集團概無關連之獨立合資格專業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司於該等日期所作出之估值計算，該估值師於相關地區就類似物業估值方面具備合適資格及近期經驗。

於估計本集團投資物業的公平值時，該等物業的最高價值及最佳用途為其現時用途。

本集團在建投資物業之估值，乃參考有關素地之公平值加所引致之建造成本釐定。有關素地之公平值採用比較法及參考市場上可得之市場交易，並就多項因素包括物業之地理位置、所具備的交通系統及公共設施及本集團在建投資物業之預計發展期作出調整而得出。估值師還會考慮以本集團在建投資物業將會按最新開發計劃以進行開發及竣工這個基礎，並計及發展項目竣工將花費的建築成本及可以反映已竣工發展項目質量之發展商利潤率而釐定。

於本期間估值方法並無變動。

本集團根據經營租賃持有作收租用途之所有物業權益，均以公平值模式計量，並分類及列作投資物業。

本集團全部投資物業仍在建中及均位於中國之租賃土地。

於二零一六年四月十五日，作為建議出售事項(附註20中定義)下安排之一，本集團與第一間銀行(附註14中定義)及投資公司(附註20中定義)訂立抵押協議(「**第一份抵押協議**」)，就本集團某些投資物業(由高銀金融117、六座甲級寫字樓大廈、雙子大樓 — 北樓、一座大型高端購物商場、停車位及其他配套設施組成(統稱為「**發展項目**」))作為從投資公司透過第一間銀行向本集團提供委托貸款甲(附註14中定義)之抵押品。委托貸款甲用於償還就發展本集團新京津 — 高銀天下項目(附註20中定義)所結欠金額為人民幣60億元之本集團貸款。

於二零一六年四月十五日，作為建議出售事項下安排之一，本集團與第二間銀行及合夥基金(附註20中定義)訂立另一份抵押協議(「**第二份抵押協議**」)，就發展項目作第二次抵押以作為合夥基金透過第二間銀行提供投資公司用作償付建議出售事項中金額為人民幣60億元之部份代價的委托貸款(「**投資公司貸款**」)之抵押品。

發展項目之抵押將於建議出售事項完成時被解除。於二零一六年九月三十日，發展項目的公平值為人民幣14,541,178,000元(相等於16,892,487,000港元)，其中公平值為人民幣11,597,000,000元(相等於13,472,235,000港元)之物業歸類為持作出售(附註20中定義為「該等物業」)，而餘下則繼續在簡明綜合財務報表中於本集團之投資物業項下確認。

11. 應收賬款及其他應收款項、預付款項及按金

	二零一六年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一六年 三月三十一日 千港元 (經審核)
應收賬款	776,940	797,405
其他應收款項及預付款項	1,688,508	167,011
按金	10,877	10,613
應收賬款及其他應收款項、預付款項及按金總額	<u>2,476,325</u>	<u>975,029</u>

於二零一六年九月三十日，本集團的應收賬款及其他應收賬款、預付款項及按金包括應收賬款(扣除呆賬撥備) 776,940,000港元(二零一六年三月三十一日：797,405,000港元)，其中776,596,000港元(二零一六年三月三十一日：796,604,000港元)將根據已竣工銷售物業之買賣協議的條款而結算。本集團就其提供之若干服務給予客戶平均六十日之信貸期。於報告期末，本集團經扣除呆賬撥備之酒店及馬球會業務的應收賬款根據發票日期(與各收益確認日期相若)之賬齡均於六十日內。

於二零一六年九月三十日，其他應收款項及預付賬款主要指建築物料預付款項1,540,210,000港元(二零一六年三月三十一日：42,099,000港元)。

所有應收賬款並未受減值及本集團維持明確信貸政策，以評估各交易方的信貸質素。收款乃受到嚴密監控，以降低與該等應收款項有關的任何信貸風險。

12. 應付賬款及建築成本款項、其他應付款項及預提費用

於本報告期末，根據發票日期呈報之應付賬款賬齡分析載列如下：

	二零一六年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一六年 三月三十一日 千港元 (經審核)
0至90日	<u>132,922</u>	<u>409,916</u>
應付賬款總額	132,922	409,916
應付建築成本款項	1,629,867	5,663,142
應付保留工程款項	<u>1,758,409</u>	<u>1,696,633</u>
應付賬款及建築成本款項	<u>3,521,198</u>	<u>7,769,691</u>
應付股息	1,102	1,102
其他應付款項	462,492	454,186
預收按金	409,080	392,706
預收馬球會會籍費用	61,250	64,173
其他	<u>1,002</u>	<u>1,159</u>
其他應付款項及預提費用	<u>934,926</u>	<u>913,326</u>
	<u>4,456,124</u>	<u>8,683,017</u>

13. 銀行借款

於二零一六年九月三十日，本集團之無抵押銀行貸款為人民幣123,750,000元(相等於143,760,000港元)(二零一六年三月三十一日：人民幣146,250,000元(相等於175,193,000港元))。該銀行借款按市場利率年利率5.64%(二零一六年三月三十一日：5.64%)計息，並須於至二零一九年止七年期間內分期償還。所得款項用作撥付酒店及馬球會之日常營運。

於本期間，本集團已按照約定還款日償還人民幣22,500,000元(相等於26,366,000港元)(二零一六年三月三十一日：人民幣45,000,000元(相等於54,729,000港元))。

14. 委托貸款

委托貸款 — 建議出售事項

於本期間，作為建議出售事項下安排之一，根據委托貸款安排中銀行(「第一間銀行」)作為投資公司之受托人下，本集團取得人民幣6,000,000,000元(相等於6,970,200,000港元)的新銀行借款(「委托貸款甲」)。委托貸款甲按固定年利率2%計息，並須於截至二零一七年止一年間償還，該金額列作流動類別。根據本集團與投資公司訂立之利息返還協議，本集團就委托貸款甲所產生之利息開支將全數由投資公司返還，因此預期利息開支之淨影響為零。委托貸款甲所得款項用於償還就本集團發展新京津 高銀天下項目所結欠金額為人民幣60億元之貸款。根據第一份抵押協議，發展項目作為委托貸款甲之抵押品。

其他委托貸款

於本期間，根據委托貸款安排中銀行作為委托人(一名獨立第三方)之受托人下，本集團取得人民幣700,000,000元(相等於813,190,000港元)的另一筆新銀行借款(「委托貸款乙」)。委托貸款乙按固定年利率7.15%計息，並須於截至二零一九年止三年期間分期償還。委托貸款乙所得款項用於支付本集團工程款項及項目開發。

15. 關連公司貸款

本集團自一間關連公司，高銀特殊機會有限公司(「高銀特殊機會」)，其中潘先生擁有實益權益)取得本金額不多於2,000,000,000美元(相等於15,513,000,000港元(二零一六年三月三十一日：15,507,000,000港元))之無抵押貸款。該貸款為無抵押、按年利率8%計息及須於二零一七年十二月三十一日或之前償還。於本期間，該結餘已悉數償還。

16. 股本

	股份數目	股本 千港元
已發行及繳足：		
於二零一五年四月一日(經審核)	3,567,747,535	10,925,483
因行使購股權發行新股份	<u>5,017,978</u>	<u>24,172</u>
於二零一六年三月三十一日及二零一六年四月一日(經審核)及 二零一六年九月三十日(未經審核)	<u>3,572,765,513</u>	<u>10,949,655</u>

17. 以股份為基礎之付款交易

概無購股權於本期間已獲行使(二零一六年三月三十一日：5,017,978份)，而36,023,346份(二零一六年三月三十一日：2,183,965份)購股權已於本期間失效。

於本期間，就二零零二年購股權計劃及二零一二年購股權計劃以股份為基礎之付款的總金額5,054,000港元(二零一五年九月三十日：10,804,000港元)獲確認為開支。

18. 承擔

於二零一六年九月三十日，本集團的承擔約為12,497,383,000港元(二零一六年三月三十一日：12,432,065,000港元)。

承擔中，主要為有關銷售物業及在建中投資物業(直至二零一八年)已承諾於未來發生的資本開支分別為5,019,724,000港元(二零一六年三月三十一日：4,679,941,000港元)及7,361,789,000港元(二零一六年三月三十一日：7,737,916,000港元)。

19. 關連人士交易

本集團與關連人士之交易如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一六年 千港元 (未經審核)	二零一五年 千港元 (未經審核)
與最終控股股東擁有實益權益之關連公司之交易：		
— 關連公司貸款之利息開支	189,353	306,139
— 項目管理費用收入	1,910	1,258
— 辦公室租金及管理費開支	<u>1,108</u>	<u>—</u>

所有該等交易均構成上市規則第14A章所界定之關連交易或持續關連交易。

於截至二零一六年九月三十日止六個月，主要管理人員之薪酬約為15,672,000港元(二零一五年九月三十日：18,759,000港元)。

20. 建議出售附屬公司

於二零一五年十二月十六日，本公司與高銀特殊機會及中國信達資產管理股份有限公司北京市分公司（「中國信達」）（於中國註冊成立之有限公司，並為獨立第三方）訂立框架出售協議（「框架出售協議」），以將高銀置地（天津）有限公司（「目標公司」）（本公司全資附屬公司）的股份從其直接控股公司高銀地產（天津）有限公司（「高銀天津」）銷售予深圳市銀基宏業投資管理有限公司（「投資公司」）（於中國註冊成立之公司，將由高銀特殊機會或其代名人與中國信達或將透過合夥基金（「合夥基金」）招覽的任何獨立投資者共同控制）（「建議出售事項」），按完成基準之代價為人民幣180億元（相等於約215.9億港元）。目標公司於高銀天津根據框架出售協議及股權轉讓協議（定義見下文）之條款擬進行之該等物業轉移並根據包括相關協議下擬進行之交易後將予登記為該等物業（「該等物業」）之實益擁有人，而該等物業（作為本集團於中國天津大型物業發展項目（「新京津 高銀天下」）下由高銀天津所建設之發展項目一部分）位於新京津 高銀天下之商業中心區。該等物業主要由高銀金融117、一座甲級寫字樓大廈、一座大型高端購物商場，以及停車位及其他配套設施組成，全部正在興建。

於二零一六年三月一日，本公司、高銀天津、投資公司、目標公司及高銀特殊機會已訂立買賣協議（「股權轉讓協議」），其載列有關建議出售事項之額外條款及條件，而該等額外條款及條件主要包括有關結算建議出售事項之代價之詳情。除該等額外條款及條件外，股權轉讓協議之所有其他主要條款及條件與框架出售協議所訂明者大致相同。

建議出售事項構成上市規則第14A章所界定的關連交易，以及需要獨立股東於本公司股東大會上批准。於二零一六年五月三十一日，建議出售事項已於本公司股東大會上獲批，完成建議出售事項後，目標公司將不再為本公司附屬公司。董事認為該建議出售事項是極有可能及將於批准建議出售事項之股東大會當日起計一年內完成，因此於二零一六年九月三十日該等物業及其相關負債歸類為持作出售及流動類別。該等物業於二零一六年九月三十日及二零一六年三月三十一日列示於物業投資分部之中。

於本期間，第一期代價之條件已達成及高銀天津已從投資公司收取人民幣6,000,000,000元（相等於6,970,200,000港元）之第一期代價並已於二零一六年九月三十日之簡明綜合財務狀況報表中確認為遞延收入。

於二零一六年九月三十日，於流動類別下分別列為持作出售之資產及與列為持作出售之資產相關負債的資產及負債如下：

	二零一六年 九月三十日 港元 (未經審核)
列為持作出售之資產	
投資物業	<u>13,472,235</u>
列為持作出售之資產相關之負債	
遞延稅項負債	<u>648,869</u>

列為持作出售之投資物業之公平值乃根據由獨立合資格專業估值師作出之估值。詳情已載列於附註10。

於二零一六年九月三十日，根據於附註10及附註14所述之第一份抵押協議及第二份抵押協議，列為持作出售之投資物業(作為發展項目其中一部分)已作抵押。

21. 資產抵押

於二零一六年九月三十日，本集團的若干投資物業及銷售物業賬面值合共約為23,600,000,000港元(二零一六年三月三十一日：無)已予抵押作為本集團獲授之信貸的擔保。其主要作為本期間內建議出售事項的交易安排。

3. 債務、或然負債及承擔

於二零一七年一月三十一日(即本綜合文件付印前就本債項聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時,本集團有以下債務:

(a) 銀行借款

於二零一七年一月三十一日,本集團之銀行借款約為人民幣113,000,000元(相當於128,000,000港元)。該款項為無抵押及由本公司全資附屬公司高銀地產(天津)有限公司擔保。

(b) 委託貸款 — 建議出售事項

於二零一七年一月三十一日,作為有關建議出售高銀置地(天津)有限公司(「建議出售事項」)的安排之一,本集團根據委託貸款安排(其中銀行作為受託人,代表建議出售事項的受讓人深圳市銀基宏業投資管理有限公司)取得人民幣6,000,000,000元(相等於6,818,000,000港元)的銀行借款。該款項並無擔保及以新京津 高銀天下項目下之發展包括高銀金融117、六座甲級寫字樓大廈、雙子大樓 — 北樓、一座大型高端購物商場、停車位及其他配套設施作為抵押。

(c) 其他委託貸款

於二零一七年一月三十一日,本集團根據委託貸款安排(其中銀行作為受託人,代表一名獨立第三方之委託方)取得另一筆人民幣698,000,000元(相等於793,000,000港元)的銀行貸款。該款項並無擔保及以本集團的若干發展中銷售物業作抵押。

(d) 應付關連公司款項

於二零一七年一月三十一日,本集團之應付關連公司款項約為人民幣7,000,000元(相當於8,000,000港元)及500,000港元。該款項為無抵押及無擔保。

(e) 融資租賃

於二零一七年一月三十一日，本集團有融資租賃下之未履行責任約為84,000港元，該款項並無擔保及以本集團於二零一七年一月三十一日並無賬面值之物業、廠房及設備作為抵押。

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未償付或同意發行之貸款資本、銀行透支及承兌負債、承兌信貸或其他類似債務、債券、按揭、抵押或貸款或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

4. 重大變動

董事確認，除以下事項外，自二零一六年三月三十一日（即編製本集團最新刊發經審核綜合財務報表之日）起直至最後實際可行日期（包括該日），本集團的財務或業務狀況或展望並無出現任何重大變動：

- (i) 本集團截至二零一七年一月三十一日止十個月期間錄得收入較截至二零一六年三月三十一日止年度有所下降，主要由於期間內推售富國高銀第一期住宅物業（本集團推出的唯一住宅物業）所得經確認收入下降；
- (ii) 本集團截至二零一七年一月三十一日止十個月期間錄得淨利潤較截至二零一六年三月三十一日止年度有所下降，主要由於期間內推售富國高銀第一期住宅物業所得毛利下降；及
- (iii) 本附錄下節「物業權益及經調整資產淨值」附註5所披露的預計確認的出售事項收益。

5. 物業權益及經調整資產淨值

本集團於二零一七年一月三十一日的物業權益已由本公司委派的獨立專業估值師第一太平戴維斯負責估值。於二零一七年一月三十一日，本集團就以下物業權益類別應佔上述物業權益的市值為約50,172,191,000港元(人民幣44,154,000,000元)：

	千港元 (附註1)	人民幣千元
持作自用的物業	153,401	135,000
持作營運物業 — 酒店物業	1,249,930	1,100,000
持作銷售物業	6,040,571	5,316,000
持有發展中物業		
— 發展中待售物業	19,957,973	17,564,000
— 投資物業(CBD第一期)	13,644,690	12,008,000
— 投資物業(CBD第二期及部分CBD第三期)	8,237,039	7,249,000
持作未來發展物業	<u>888,587</u>	<u>782,000</u>
	<u>50,172,191</u>	<u>44,154,000</u>

上述物業權益的詳情及第一太平戴維斯編製的估值報告概要載於本綜合文件的「附錄三一 本集團的物業估值」(「估值報告」)。

經考慮因對上述物業權益進行估值產生的公平值收益後，下文載列本集團經調整資產淨值的計算：

	百萬港元
本集團於二零一六年九月三十日的未經審核綜合資產淨值(「資產淨值」) (附註2)	15,968.8
調整：	
— 根據估值報告，本集團於二零一七年一月三十一日就上述 物業權益的公平值收益(附註3)	17,080.0
— 本集團於二零一七年一月三十一日就上述物業權益的 公平值收益的遞延稅項(附註4)	(8,497.9)
— 出售事項的預計收益(附註5)	<u>401.6</u>
經調整資產淨值	<u>24,952.5</u>
經調整每股股份資產淨值(附註6)	<u>7.0港元</u>

附註：

1. 以人民幣呈列的金額已按匯率人民幣1.00元兌1.1363港元換算為港元。
2. 該金額乃摘錄自本綜合文件附錄二第2(B)節於二零一六年九月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況報表。
3. 公平值收益指物業權益於二零一七年一月三十一日之市值超出其於二零一七年一月三十一日之相應賬面值之部分，而賬面值指於二零一六年九月三十日的賬面值加於二零一六年十月至二零一七年一月期間產生的建築成本減去於二零一六年十月至二零一七年一月期間的折舊／攤銷(如適用)。
4. 有關物業權益的相關中國稅項包括企業所得稅(「**企業所得稅**」)及土地增值稅(「**土地增值稅**」)。有關公平值收益的遞延稅項乃按所有物業權益類別的公平值上升須繳納企業增值稅的基準估計，而土地增值稅的估計僅就持作出售物業的盈餘釐定。根據相關中國稅務法律及法規，企業增值稅乃按25%的稅率計算，而土地增值稅乃按30%至60%的累進稅率計提撥備。
5. 誠如日期為二零一六年五月十三日之通函所披露，根據於二零一五年十二月十六日簽訂之框架出售協議及於二零一六年三月一日簽訂之股權轉讓協議，本公司在有條件下同意促使高銀地產(天津)有限公司(「**高銀天津**」)將若干物業(「**該等物業**」)的擁有權轉移至本公司之全資附屬公司高銀置地(天津)有限公司(「**目標公司**」)。於完成轉移該等物業後，自高銀天津轉讓目標公司之全部權益至深圳市銀基宏業投資管理有限公司(「**投資公司**」)將落實，而投資公司將擁有該等物業之全部權益。投資公司將由高銀特殊機會有限公司或其代名人及中國信達資產管理股份有限公司北京市分公司或透過合夥基金促使之任何獨立投資者分別擁有50%及50%之權益。按完成基準之出售事項代價為人民幣180.0億元(相當於約204.5億港元)。於最後實際可行日期，出售事項尚未完成。就計算經調整資產淨值而言，出售事項之收益須併入計算以妥當反映對資產淨值之估計財務影響。出售事項之預計收益乃代價經扣除該等物業於二零一七年一月三十一日之公平值連同就完成將產生之估計成本及經考慮根據中國相關稅法應付之估計稅項後之基準得出。
6. 經調整每股股份資產淨值乃按於最後實際可行日期之3,573,129,237股已發行股份之基準得出。

以下為獨立估值師第一太平戴維斯就本集團該等物業於二零一七年一月三十一日之估值所持意見而編製之函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本綜合文件。



第一太平戴維斯
估值及專業顧問有限公司
香港中環
交易廣場二期23樓

電話：(852) 2801 6100
傳真：(852) 2530 0756

地產代理牌照號碼：C-023750
savills.com

敬啟者：

指示

吾等遵照閣下指示對高銀地產控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）持有的物業進行估值。吾等確認曾視察物業、作出相關查詢並取得吾等認為必需的該等進一步資料，以向閣下提供吾等對該等物業於二零一七年一月三十一日（「估值日期」）的估值的意見，以供載入本公司刊發的綜合文件。

估值基準

吾等對各物業的估值指市場價值，而市場價值吾等界定為「資產或負債經過適當的推銷後，由自願買方及自願賣方公平磋商，在知情、審慎及自願情況下於估值日進行交易的估計款額」。

市場價值理解為一項資產或負債的估計價值，而不考慮買賣（或交易）成本並無抵銷任何相關或潛在稅項。

吾等遵照香港證券及期貨事務監察委員會公佈的收購及合併守則第11條及香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引和香港測量師學會發佈的香港測量師學會估值準則（二零一二年版）所載的規定編製吾等估值。

物業類別及估值方法

在對 貴集團持作自用的第一組物業及 貴集團在中國持作營運的第二組物業估值時，吾等使用直接比較法對物業進行估值，乃參考市場內所得的可資比較銷售交易進行，並假定交吉出售。

在對 貴集團在中國持作出售的第三組物業估值時，吾等使用直接比較法按現況對物業估值，並參考市場內所得的可資比較銷售交易進行並已計入將會支銷的裝修成本。

在對 貴集團在中國持作發展中的第四組物業估值時，吾等按照該等物業將會按照向吾等提供的最新發展建議發展及竣工的基準對該等物業進行估值。吾等假定已向有關政府當局取得發展建議的所有同意、批文及執照而無繁重產權負擔的狀況或延誤。在達成吾等估值意見時，吾等已採用直接比較法，並參考市場內所得的可資比較銷售交易進行及同時亦計入為完成發展項目將會支銷的成本，以反映已落成發展項目的質素。

在對由 貴集團持作未來發展的第五組物業估值時，吾等已採納直接比較法，參考市場內所得的可資比較市場交易進行。

在對由 貴集團在中國運營的第六組物業估值時，吾等對該物業並無賦予商業價值，乃由於其不可轉讓。

業權調查

吾等已獲提供有關該等物業業權的文件副本。然而，吾等並無查冊文件正本以核實所有權或是否存在吾等所獲副本未有顯示的任何修訂。吾等在估值過程中很大程度上倚賴 貴集團提供的資料及 貴集團中國法律顧問中倫律師事務所就中國物業的業權發表的法律意見。

資料來源

在吾等估值過程中，吾等在相當程度上已倚賴 貴集團就該等事項所提供有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、佔用詳情、發展建議、建築總成本及未償付建築成本、裝修成本、估計竣工日期、佔地及建築面積和其他一切相關事項的資料並接受有關意見。估值證書所載尺寸、量度及面積均按吾等獲提供的文件內所載資料呈列，故僅為約數。概無進行實地測量。吾等概無理由懷疑 貴集團向吾等所提供對估值屬重要的資料是否真實準確。 貴集團亦向吾等表示，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為，吾等已獲提供充足資料以達致知情意見。

估值假設

吾等在對中國物業估值的過程中，除非另有指明，否則假設該等物業在支付象徵性土地使用年費後於指定期限獲授可轉讓土地使用權，且已全數支付地價。除非另有指明，否則吾等亦假設物業業主對該等物業擁有良好的合法業權並於所獲授土地使用期限相關未屆滿的整段期間，在不受干擾情況下自由佔用、使用、轉讓、租賃或按揭該等物業

吾等的估值並無考慮有關任何物業所產生的任何抵押、按揭或欠款或在出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除非另有指明，否則吾等假設該等物業並無任何可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支出。

實地考察

吾等已考察物業的外觀，在可行情況下亦已考察物業的內部情況。在考察過程中，吾等並無注意到任何嚴重缺陷。然而，吾等並無對結構作出考察及因而吾等無法就該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他缺陷作出報告，亦無測試任何設施。吾等亦無進行任何實地調查以釐定地面狀況及作任何未來發展的設施的合適性。吾等之估值乃假設該等方面均為滿意

及於發展期間不會產生特別開支或延誤。於二零一七年二月四日至二零一七年二月七日期間及於二零一七年三月十三日由下列專業估值師進行實地考察：

李永春	中國註冊房地產估價師
劉子鳴	高級估值師，於中國物業估值有逾2年經驗
孫雪敬	估值師，於中國物業估值有逾3年經驗

潛在稅項負債

就遵守收購及合併守則第11.3條而言及誠如 貴集團所告知，在出售中國物業時將會產生的潛在稅項負債主要包括5.65%的增值稅及其他附加稅、按累進稅率30%至60%的土地增值稅、0.05%的印花稅及25%的企業所得稅。

誠如 貴集團所告知，就第1、2、6、7及8號物業而言， 貴集團目前無意出售該等物業及有關潛在稅項負債不會變現。就第3及5號物業而言，潛在稅項負債在出售後可能會變現。

根據吾等已建立的慣例，在吾等估值過程中，吾等並無核實亦無考慮有關稅項負債。

貨幣

除非另有指明，否則全部金額均以人民幣（「人民幣」）列示。

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此 致

高銀地產控股有限公司
香港
九龍灣
啟祥道17號
高銀金融國際中心
25樓

列位董事 台照

代表
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司
董事
劉振權
MRICS MHKIS RPS (GP)
謹啟

二零一七年四月十九日

附註： 劉振權先生為專業測量師，在香港及中國物業估值方面擁有逾24年經驗。

估值概要

編號	物業	於二零一七年 一月三十一日 現況下的 市場價值 (人民幣)
第一組 — 由 貴集團於中國持作自用的物業		
1.	中國 廣東省 深圳市 龍崗區 南澳鎮 洋疇灣花園 15棟複式住宅A單元及B單元	135,000,000元
		<hr/>
	小計：	<u>135,000,000元</u>
第二組 — 由 貴集團於中國持作營運的物業		
2.	位於 中國 天津 濱海高新區 華苑產業區(環外) 海泰華科九路北側的一間酒店	1,100,000,000元
		<hr/>
	小計：	<u>1,100,000,000元</u>
第三組 — 由 貴集團於中國持作銷售的物業		
3.	中國 天津 濱海高新區 華苑產業區(環外) 海泰華科九路北側與 海泰內環北路西側 新天津 高銀天下住宅區一期部分 (地塊號08R及09R)	5,316,000,000元
		<hr/>
	小計：	<u>5,316,000,000元</u>

編號	物業	於二零一七年 一月三十一日 現況下的 市場價值 (人民幣)
第四組 — 由 貴集團於中國持作發展中物業		
4.	中國 天津 濱海高新區 華苑產業區(環外) 海泰創新六路與海泰南北大街 新天津 高銀天下住宅區二期 (地塊號：10R、11R及R)	17,564,000,000元
5.	中國 天津 濱海高新區 華苑產業區(環外) 海泰內環二路 新天津 高銀天下中央商務區一期 (參閱土地地塊第D及E號部分)	12,008,000,000元
6.	中國 天津 濱海高新區 華苑產業區(環外) 海泰內環二路與海泰東西大街 新天津 高銀天下中央商務區二期及中央商務區三期部分 (土地地塊第C、G、H號及土地地塊第D及E號部分)	7,249,000,000元
小計：		<u>36,821,000,000元</u>

編號	物業	於二零一七年 一月三十一日 現況下的 市場價值 (人民幣)
第五組 — 由 貴集團於中國持作未來發展的物業		
7.	中國 天津 濱海高新區 華苑產業區(環外) 海泰內環二路與海泰東西大街 新天津 高銀天下中央商務區三期部分 (土地地塊第D及E號餘下部分)	782,000,000元
		小計： <u>782,000,000元</u>
第六組 — 由 貴集團於中國運營的物業		
8.	位於 中國 天津 濱海高新區 華苑產業區(環外) 華科大道以南、海泰創新大街以北、海泰大道以東、 住宅用地以西的馬球俱樂部公園	無商業價值
		小計： <u>無商業價值</u>
		總計： <u><u>44,154,000,000元</u></u>

估值證書

第一組 — 由 貴集團於中國持作自用的物業

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一七年 一月三十一日 現況下的市場價值
1.	中國 廣東省 深圳市 龍崗區 南澳鎮 洋疇灣花園 15棟複式住宅A單 元及B單元	洋疇灣花園(「該發展項目」)為位於 深圳市南澳鎮的豪華低密度住宅發 展項目。該發展項目位於深圳市的東 部。該發展項目離深圳市中心約70至 80分鐘的車程，離羅湖口岸65至75 分鐘車程及離寶安國際機場100至 110分鐘的車程。 該物業為由兩個住宅單元組成的兩 層高住宅樓，一個是複式單元及一個 是單層單元。該物業總建築面積約 527.11平方米。該物業於二零一零年 竣工。 該物業獲授的土地使用權年期於二 零六三年十二月二十八日屆滿為期 70年，作住宅用途。	該物業由 貴集團 估用作住宅。	人民幣 135,000,000元

附註：

- (1) 根據深圳市人民政府簽發的深房地字第6000443921號及6000443942號的兩份房地產權證，總建築面積約527.11平方米的該物業的房屋所有權由本公司全資附屬公司松日通訊控股研發(深圳)有限公司(「松日研發」)持有，年期於二零六三年十二月二十八日屆滿為期70年，作住宅用途。
- (2) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問簽發的物業業權的法律意見，其載有(其中包括)下列資料：
 - i. 松日研發已取得房地產權證；
 - ii. 該物業並無附帶任何抵押；及
 - iii. 松日研發有權於土地使用期內佔有、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他合法途徑處置樓宇及該物業的相關土地使用權。

第二組 — 由 貴集團於中國持作營運的物業

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一七年										
				一月三十一日 現況下的市場價值										
2.	位於 中國 天津 濱海高新區 華苑產業區 (環外) 海泰華科九路北 側的一間酒店	<p>新天津 高銀天下(「該發展項目」)為一個高端綜合物業發展項目。該發展項目將於二零一七年分期竣工，已規劃地上總建築面積約1,888,333平方米。該發展項目的主要組成包括中央商務區、一個豪華住宅區及天津環亞國際馬球會。</p> <p>該發展項目位於濱海高新區華苑產業區(環外)海泰南北大街沿線。該發展項目周圍是住宅樓宇、大學及國際學校。該發展項目離天津南站約5至8分鐘車程，離天津站約20至25分鐘車程，離天津機場約35至45分鐘車程及離天津市中心約20至25分鐘車程。</p> <p>該物業由在三幅土地上建造的兩棟5層高酒店大廈組成，總地盤面積46,872.20平方米。誠如 貴集團所告知，該物業於二零一一年竣工。</p> <p>該物業總建築面積約90,844.12平方米，其細目如下：</p>	於估值日期，該物業由 貴集團用作酒店營運。	人民幣 1,100,000,000元										
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>主體大樓</td> <td>43,596.43</td> </tr> <tr> <td>附屬大樓</td> <td>12,335.93</td> </tr> <tr> <td>地庫配套設施</td> <td><u>34,911.76</u></td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td><u>90,844.12</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約總建築面積 (平方米)	主體大樓	43,596.43	附屬大樓	12,335.93	地庫配套設施	<u>34,911.76</u>	合計	<u>90,844.12</u>		
用途	概約總建築面積 (平方米)													
主體大樓	43,596.43													
附屬大樓	12,335.93													
地庫配套設施	<u>34,911.76</u>													
合計	<u>90,844.12</u>													
		<p>該物業獲授的土地使用權年期為於二零五零年二月七日屆滿為期40年，作文化、體育及娛樂用途。</p>												

附註：

- (1) 根據天津市人民政府簽發的三份房地產權證，總建築面積約90,844.12平方米的該物業的房屋所有權由本公司全資附屬公司天津高銀國際俱樂部有限公司（「天津高銀國際俱樂部」）持有，年期於二零五零年二月七日屆滿為期40年，作文化、體育及娛樂用途。上述證書詳情如下：

證書編號	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	簽發日期
房地證津字第116011500132號	32,736.6	69,130.20	二零一五年一月二十一日
房地證津字第116011500212號	7,448.7	5,751.33	二零一五年一月二十六日
房地證津字第116011500372號	<u>6,686.9</u>	<u>15,962.59</u>	二零一五年二月三日
總計	<u>46,872.2</u>	<u>90,844.12</u>	

- (2) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問簽發的物業業權的法律意見，其載有(其中包括)下列資料：

- i. 國有土地使用權出讓合同為合法、有效及具法律約束力。所有土地出讓金已悉數結清。
- ii. 天津高銀國際俱樂部已取得房地產權證；
- iii. 該物業並無附帶任何抵押；及
- iv. 天津高銀國際俱樂部於土地使用期內有權佔有、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他合法途徑處置樓宇及該物業的相關土地使用權。

第三組 — 由 貴集團於中國持作銷售的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年 一月三十一日 現況下的市場價值
3.	中國 天津 濱海高新區 華苑產業區(環外) 海泰華科九路北側與 海泰內環北路西側 新天津 高銀天下 住宅區一期部分 (地塊號08R及09R)	<p data-bbox="507 410 831 697">新天津 高銀天下(「該發展項目」)為一個高端綜合物業發展項目。該發展項目將於二零一七年分期竣工,已規劃地上總建築面積約1,888,333平方米。該發展項目的主要組成包括中央商務區、一個豪華住宅區及天津環亞國際馬球會。</p> <p data-bbox="507 746 831 1070">該發展項目位於濱海高新區華苑產業區(環外)海泰南北大街沿線。該發展項目周圍是住宅樓宇、大學及國際學校。該發展項目離天津南站約5至8分鐘車程,離天津站約20至25分鐘車程,離天津機場約35至45分鐘車程及離天津市中心約20至25分鐘車程。</p> <p data-bbox="507 1119 831 1330">該發展項目的住宅部分將會分兩期竣工。該物業包括發展項目的住宅部分一期的未出售部分。該物業在兩幅土地上建造,總地盤面積約162,017.50平方米。</p>	於估值日期,該物業內部裝修工程正在進行中。	人民幣5,316,000,000元

於二零一七年
一月三十一日
現況下的市場價值

編號 物業

概況及年期

佔用詳情

誠如 貴集團所告知，該物業包括高層公寓、別墅、聯排式住宅、地庫停車場及配套设施。該物業總建築面積約241,921.56平方米，其細目如下：

用途	概約建築 面積 平方米
公寓	83,307.62
別墅	23,634.33
聯排式住宅	3,807.29
地庫停車場、 自行車停放處 及公共區域	129,077.40
配套设施	<u>2,094.92</u>
總計	<u>241,921.56</u>

誠如 貴集團所告知，該物業於二零一三年竣工及內部裝修工程正式進行中。

該物業獲授的土地使用權年期於二零七七年四月十七日屆滿為期70年，作住宅用途。

附註：

- (1) 根據天津市國土資源和房屋管理局(「甲方」)與天津海泰新星房地產開發有限公司(「新星房地產」)(本公司之一間全資附屬公司)分別於二零零七年三月二十日及二零零九年六月十四日訂立的編號：CR2007074國有土地使用權出讓合同及其補充合同，甲方同意向新星房地產授出總地盤面積約275,644.20平方米的四幅

土地的土地使用權。誠如 貴集團所告知，新星房地產已於估值日期更名為高銀地產(天津)有限公司(「高銀天津」)(本公司的一間全資附屬公司)。上述合同載有(其中包括)下列主要條件：

土地出讓金	:	人民幣903,000,000元(包括土地地塊號08R、09R、01C及01-1C)
用途	:	住宅及商業金融業
土地使用期	:	住宅：70年；及 商業金融業：40年
總地盤面積	:	275,644.20平方米
建築密度	:	住宅：不超過25%
綠化率	:	住宅：不少於45%

- (2) 根據天津市人民政府於二零一四年四月十四日簽發的房地證津字第116051400025號房地產權證，地盤面積約50,160.50平方米的08R號地塊的土地使用權已授予高銀天津，於二零七七年四月十七日屆滿年期70年，作住宅用途。
- (3) 根據天津市人民政府於二零一四年四月十四日簽發的房地證津字第116051400026號房地產權證，地盤面積約111,857.00平方米的09R號地塊的土地使用權已授予高銀天津，於二零七七年四月十七日屆滿年期70年，作住宅用途。
- (4) 根據天津新技術產業園區規劃處於二零一二年二月十七日簽發的編號：2007園區地證0026建設用地規劃許可證，地盤面積約162,018.50平方米的一幅土地被許可用作住宅用途。
- (5) 根據天津新技術產業園區規劃處簽發的八份建設工程規劃許可證，該物業經批准的總建設規模約341,182.74平方米。上述許可證詳情如下：

編號	樓牌號	許可證號	建設規模 (平方米)		簽發日期	地塊號
			地上	地下		
(i)	T2、T3、T4、T5、 T6及2號公共樓宇	2010園區住證 0001	82,567.44	—	二零一二年 七月二十六日	09R
(ii)	B2-2、C-2、A-5、 B1-6、B1-7、 B-1、B-2、C-3、 C-4、E-2、E-3、 E-4、E-5、F及 TH6	2010園區住證 0002	16,570.76	14,036.50	二零一二年 七月二十六日	09R
(iii)	T1、T7、T8及3號 公共樓宇	2010園區住證 0003	37,564.58	69,964.00	二零一二年 七月二十六日	09R
(iv)	B2-3、B1-5、A-6、 B1-8、B-3、C-5、 A-7、A-8及TH5	2010園區住證 0004	6,725.54	5,480.42	二零一二年 七月二十六日	09R
(v)	C-6及B1-2	2010園區住證 0005	1,388.88	1,165.63	二零一二年 七月二十七日	08R

編號	樓牌號	許可證號	建設規模 (平方米)		簽發日期	地塊號
			地上	地下		
(vi)	T12	2010園區住證 0006	11,263.09	36,130.00	二零一二年 七月二十七日	08R
(vii)	D-1、D-2、E-1、 A-1、A-2、A-3、 A-4、B1-3及B1-4	2010園區住證 0007	6,638.80	5,601.47	二零一二年 七月二十七日	08R
(viii)	T9、T10、T11及 1號公共樓宇	2010園區住證 0008	46,085.63	—	二零一二年 七月二十七日	08R
總計			<u>208,804.72</u>	<u>132,378.02</u>		

- (6) 根據天津濱海高新技術產業開發區建設和交通局於二零一二年八月六日簽發的編號：1212121201008002 建築工程施工許可證，總建設規模約341,028.16平方米的該發展項目的住宅部分一期建築工程獲准施工。
- (7) 根據天津市國土資源和房屋管理局簽發的所有八份銷售許可證，總建築面積約169,581.54平方米的該物業部分獲准許可銷售。上述許可證詳情如下：

編號	許可證號	物業	預售規模 (平方米)	用途	地塊號	簽發日期
(i)	津國土房售許字第[2013] 0405-001號	富舜園11號樓	10,525.09	住宅	08R	二零一三年六月六日
(ii)	津國土房售許字第[2013] 0404-001號	富舜園14號樓	12,490.86	住宅	08R	二零一三年六月六日
(iii)	津國土房售許字第[2013] 0669-001號	富舜園12號樓	14,096.90	住宅	08R	二零一三年八月二十日
(iv)	津國土房售許字第[2013] 0670-001號	富舜園13號樓	16,638.86	住宅	08R	二零一三年八月二十日
(v)	津國土房售許字第[2014] 0831-001-002號	富御園1及2號樓	41,396.90	住宅	09R	二零一四年九月十一日

編號	許可證號	物業	預售規模 (平方米)	用途	地塊號	簽發日期
(vi)	津國土房售許字第[2014]0832-001-003號	富御園3、17及18號樓	35,738.11	住宅	09R	二零一四年九月十一日
(vii)	津國土房售許字第[2014]0833-001-003號	富御園4、29及30號樓	32,072.45	住宅	09R	二零一四年九月十一日
(viii)	津國土房售許字第[2014]0830-001號	富御園7號樓	6,622.37	住宅公寓	09R	二零一四年九月十一日
總計			<u>169,581.54</u>			

- (8) 根據天津新技術產業園區規劃處簽發的八份建設工程規劃驗收合格證，總建築面積約341,580.30平方米的該發展項目的住宅部分一期的建築工程已經竣工。上述證書的詳情如下：

編號	樓牌號	證號	建設規模 (平方米)		簽發日期	地塊號
			地上	地下		
(i)	C-6及B1-2	2013園區建驗證0009	1,375.12	1,165.63	二零一三年 四月二日	08R
(ii)	D-1、D-2、E-1、 A-1、A-2、A-3、 A-4、B1-3及B1-4	2013園區建驗證0008	6,683.61	5,601.47	二零一三年 四月二日	08R
(iii)	T9、T10、T11及1號 公共樓宇	2013園區建驗證0011	46,337.85	—	二零一三年 四月十八日	08R
(iv)	T12及地庫	2013園區建驗證0015	11,324.34	36,130.00	二零一三年 六月六日	08R
(v)	B2-2、C-2、A-5、 B1-6、B1-7、 B-1、B-2、C-3、 C-4、E-2、E-3、 E-4、E-5、F、 TH6	2013園區建驗證0040	16,512.67	14,036.50	二零一三年 十月二十二日	09R
(vi)	B2-3、B1-5、A-6、 A-7、A-8、B1-8、 B-3、C-5、TH5	2013園區建驗證0037	6,684.35	5,480.42	二零一三年 九月十六日	09R

編號	樓牌號	證號	建設規模 (平方米)		簽發日期	地塊號
			地上	地下		
(vii)	T1、T7、T8及 3號公共樓宇	2013園區建驗證0052	37,475.07	69,964.00	二零一三年 十二月十一日	09R
(viii)	T2、T3、T4、T5、 T6及2號公共樓宇	2013園區建驗證0049	82,809.27	—	二零一三年 十一月 二十五日	09R
總計			<u>209,202.28</u>	<u>132,378.02</u>		

(9) 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的建築及裝修總成本為約人民幣1,796,000,000元及該物業竣工的估計未發生建築及裝修成本將為人民幣1,181,000,000元。在吾等估值中已計入上述金額。

(10) 該物業的市場價值(猶如於估值日期內部裝修工程已竣工)為合計人民幣7,970,000,000元。

(11) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問簽發的物業業權的法律意見，其載有(其中包括)下列資料：

- i. 國有土地使用權出讓合同及其補充合同合法、有效及具法律約束力。所有土地出讓金已悉數結清；
- ii. 高銀天津已取得房地產權證；
- iii. 高銀天津已就該物業的建築工程狀況取得必要的許可證、批文及證書；
- iv. 該物業的土地使用權及部份樓宇附帶抵押；及
- v. 高銀天津於土地使用期內有權佔有、使用、租賃、抵押或以其他合法途徑處置樓宇及該物業的相關土地使用權。在取得抵押權人的同意後，高銀天津有權處置該物業。

第四組 — 由 貴集團於中國持作發展中的物業

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一七年 一月三十一日 現況下的市場價值
4.	中國 天津 濱海高新區 華苑產業區(環外) 海泰創新六路與海泰 南北大街 新天津 高銀天下 住宅區二期 (地塊號：10R、11R 及R)	<p>新天津 高銀天下(「該發展項目」)為一個高端綜合物業發展項目。該發展項目將於二零一七年分期竣工，已規劃地上總建築面積約1,888,333平方米。該發展項目的主要組成包括中央商務區、一個豪華住宅區及天津環亞國際馬球會。</p> <p>該發展項目位於濱海高新區華苑產業區(環外)海泰南北大街沿線。該發展項目周圍是住宅樓宇、大學及國際學校。該發展項目離天津南站約5至8分鐘車程，離天津站約20至25分鐘車程，離天津機場約35至45分鐘車程及離天津市中心約20至25分鐘車程。</p> <p>該發展項目的住宅部分將會分兩期竣工。該物業包括發展項目的住宅部分二期。該物業在三幅土地上建造，總地盤面積約332,626.40平方米。</p>	於估值日期， 該物業正在建設 中。	人民幣 17,564,000,000元

於二零一七年
一月三十一日
現況下的市場價值

編號 物業

概況及年期

佔用詳情

誠如 貴集團所告知，該物業包括高層公寓、別墅、地庫停車場及配套设施。於竣工後，該物業總建築面積約757,364.75平方米，其細目如下：

用途	概約建築 面積 平方米
公寓	443,017.17
別墅	52,152.89
地庫停車場、自行車停放處及公共區域	257,875.91
配套设施	<u>4,318.78</u>
總計	<u>757,364.75</u>

誠如 貴集團告知，該物業預計於二零一七年末竣工。

該物業獲授的土地使用權年期於二零七七年三月二十五日屆滿及於二零七七年四月十七日屆滿為期70年，作住宅用途。

附註：

- (1) 根據天津市國土資源和房屋管理局(「**甲方**」)與天津海泰新星投資有限公司(「**新星投資**」)(本公司之一間全資附屬公司)分別於二零零七年三月二日及二零零九年六月十四日訂立的編號：CR2007054國有土地使用權出讓合同及其補充合同，甲方同意向新星投資授出總地盤面積約194,276.00平方米的四幅土地的土地使用權。誠如 貴集團所告知，新星投資已於截至二零一一年三月三十一日止年度與高銀地產(天津)有限公司(「**高銀天津**」)(本公司的一間全資附屬公司)合併。上述合同載有(其中包括)下列主要條件：

土地出讓金	:	人民幣422,000,000元(包括第03C、04C、06C及10R號地塊)
用途	:	住宅、文化娛樂及商業金融業
土地使用期	:	住宅：70年；及 文化娛樂及商業金融業：40年
總地盤面積	:	194,276.00平方米
第10R號地塊的地盤面積	:	104,351.80平方米
第10R號地塊的總規劃建築面積	:	128,280.00平方米(包括總建築面積約2,200.00平方米作幼兒及學前班用途)
第10R號地塊的建築密度	:	不超過25%
第10R號地塊的綠化率	:	不少於45%

- (2) 根據天津市國土資源和房屋管理局(以下稱為「**甲方**」)與天津海泰陽光投資有限公司(「**陽光投資**」)分別於二零零七年三月二日及二零零九年六月十四日訂立的編號：CR2007055國有土地使用權出讓合同及其補充合同，甲方同意向陽光投資授出總地盤面積約221,045.30平方米的三幅土地的土地使用權。誠如 貴集團所告知，陽光投資已於截至二零一一年三月三十一日止年度與高銀天津合併。上述合同載有(其中包括)下列主要條件：

土地出讓金	:	人民幣760,000,000元(包括第05C、07C及11R號地塊)
用途	:	住宅及商業金融業
土地使用期	:	住宅：70年； 商業金融業：40年
總地盤面積	:	221,045.30平方米 (包括總地盤面積約1,500.00平方米用作35KV變電站用途及總地盤面積約10,000.00平方米用作小學用途)
第11R號地塊的地盤面積	:	126,847.90平方米
第11R號地塊的總規劃建築面積	:	261,991.00平方米 (包括陽台、閣樓、附屬公共設施，合計建築面積約1,500平方米用作35KV變電站用途及合計建築面積約6,000平方米用作小學用途)
第11R號地塊的建築密度	:	住宅：不超過30%
第11R號地塊的綠化率	:	住宅：不少於45%
其他要求	:	在第11R號地塊內的配套公共設施內要求地盤面積約2,000.00平方米用作農貿市場

- (3) 根據天津市國土資源和房屋管理局(「甲方」)與天津華鼎置業有限公司(「天津華鼎」)(本公司之一間全資附屬公司)分別於二零零七年二月五日及二零零九年六月十四日訂立的編號：CR2006104國有土地使用權出讓合同及其補充合同，甲方同意向天津華鼎授出地盤面積約101,428.50平方米的一幅土地的土地使用權。上述合同載有(其中包括)下列主要條件：

土地出讓金	:	人民幣148,240,000元
用途	:	住宅
土地使用期	:	70年
總地盤面積(第R號地塊)	:	101,428.50平方米
建築地積率	:	不超過1.2倍(包括陽台、閣樓及設施)
建築密度	:	不超過25%
綠化率	:	不少於45%

- (4) 根據天津市人民政府簽發的所有三份房地產權證，總地盤面積約332,626.40平方米的三幅土地的土地使用權已授予高銀天津及天津華鼎。上述證書之詳情如下：

編號	證書編號	地盤面積 (平方米)	土地使用期	所有權權人	簽發日期	地塊號
(i)	房地證津字第 116051400024號	104,351.00	於二零零七年 四月十七日屆滿為期 70年，作住宅用途	高銀天津	二零一四年 四月九日	10R
(ii)	房地證津字第 116051200025號	126,847.40	於二零零七年 四月十七日屆滿為期 70年，作住宅用途	高銀天津	二零一二年 九月五日	11R
(iii)	房地證津字第 116051200037號	101,428.00	於二零零七年 三月二十五日屆滿為 期70年，作住宅用途	天津華鼎	二零一二年 九月 二十四日	R
總計		<u>332,626.40</u>				

- (5) 根據天津新技術產業園區規劃處簽發的三份建設用地規劃許可證，總地盤面積約332,628.20平方米的三幅土地獲准發展。上述許可證詳情如下：

編號	許可證編號	地盤面積 (平方米)	簽發日期	地塊號
(i)	2007園區地證0014	104,351.80	二零一二年六月一日	10R
(ii)	2007園區地證0015	126,847.90	二零一二年六月一日	11R
(iii)	2010園區地證0025	<u>101,428.50</u>	二零一零年十二月二十四日	R
總計		<u>332,628.20</u>		

(6) 根據天津新技術產業園區規劃處簽發的所有十份建設工程規劃許可證，該物業的總的經批准建設規模為約752,513.54平方米。上述許可證詳情如下：

編號	物業	許可證編號	建設規模 (平方米)		簽發日期	地塊號
			地上	地下		
(i)	住宅區第10R號地塊 土地之塔樓及地庫	2014園區住證0002	81,408.34	49,644.79	二零一四年 五月五日	10R
(ii)	住宅區第10R號地塊 土地之低層	2014園區住證0003	19,024.07	23,706.93	二零一四年 五月五日	10R
(iii)	住宅區第10R號地塊 土地之高層	2014園區住證0001	22,851.43	—	二零一四年 五月五日	10R
(iv)	住宅區第R號地塊 土地之低層	2014園區住證0004	16,211.82	20,384.28	二零一四年 六月九日	R
(v)	住宅區第R號地塊 土地之高層	2014園區住證0005	40,292.64	—	二零一四年 八月十八日	R
(vi)	住宅區第R號地塊 土地之塔樓及地庫	2014園區住證0006	45,070.04	48,832.43	二零一四年 九月九日	R
(vii)	住宅區第R號地塊 土地之設施及 公共樓宇	2014園區住證0007	20,139.50	—	二零一四年 九月二十六日	R
(viii)	住宅區第11R號地塊 土地之塔樓及地庫	2014園區住證0008	181,457.23	95,940.06	二零一四年 十月三十日	11R

編號	物業	許可證編號	建設規模 (平方米)		簽發日期	地塊號
			地上	地下		
(ix)	住宅區第11R號地塊 土地之高層	2014園區住證0009	52,323.61	—	二零一四年 十一月 二十一日	11R
(x)	住宅區第11R號地塊 土地之低層	2015園區住證0001	15,858.95	19,367.42	二零一五年 四月十四日	11R
總計			<u>494,637.63</u>	<u>257,875.91</u>		

(7) 根據天津濱海高新技術產業開發區建設和交通局於二零一二年七月四日簽發的編號：12121021201207003及編號：12121021201207002建築工程施工許可證，該物業的打樁工程獲准施工及總的經批准建設規模為約273,565.00平方米。

(8) 根據天津濱海高新技術產業開發區建設和交通局簽發的三份建築工程施工許可證，建設規模為約763,940.62平方米的該物業的建築工程獲准施工。所述許可證詳情如下：

編號	許可證編號	建設規模 (平方米)		簽發日期	地塊號
		地上	地下		
(i)	1212111201308002(證前)	255,491.00	116,598.73	二零一三年 八月九日	11R
(ii)	1212111201308003(證前)	126,280.00	74,642.98	二零一三年 八月九日	10R
(iii)	1212111201308004(證前)	121,714.20	69,213.71	二零一三年 八月九日	R
總計		<u>503,485.20</u>	<u>260,455.42</u>		

(9) 根據天津濱海高新技術產業開發區建設和交通局簽發的三份建築工程施工許可證，建設規模為約732,374.04平方米的該物業的建築工程獲准施工。許可證詳情如下：

編號	許可證編號	建設規模 (平方米)		簽發日期	地塊號
		地上	地下		
(i)	12121021201408001	123,283.84	73,351.72	二零一四年八月六日	10R
(ii)	12121091201409001	101,574.50	69,216.71	二零一四年九月 二十二日	R
(iii)	211212015051201121	249,639.79	115,307.48	二零一五年五月 十二日	11R
總計		<u>474,498.13</u>	<u>257,875.91</u>		

(10) 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的建築總成本為約人民幣3,620,000,000元及該物業竣工的估計未發生建築成本將為人民幣7,178,000,000元。在吾等估值中已計入上述金額。

(11) 該物業的市場價值(猶如於估值日期已竣工)為合計人民幣33,800,000,000元。

(12) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問簽發的物業業權的法律意見，其載有(其中包括)下列資料：

- i. 國有土地使用權出讓合同及其補充合同合法、有效及具法律約束力，所有土地出讓金已悉數結清；
- ii. 高銀天津及天津華鼎已取得房地產權證；
- iii. 高銀天津及天津華鼎已就該物業的建築工程狀況取得必要的許可證、批文及證書；
- iv. 該物業的土地使用權及部份樓宇附帶抵押；及
- v. 高銀天津及天津華鼎於土地使用期內有權佔有、使用、租賃、抵押或以其他合法途徑處置樓宇及該物業的相關土地使用權。在取得抵押權人的同意後，高銀天津及天津華鼎有權處置該物業。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年 一月三十一日 現況下的市場價值
5.	中國 天津 濱海高新區 華苑產業區(環外) 海泰內環二路 新天津 高銀天下中 央商務區一期 (參閱土地地塊第 D&E號部分)	<p>新天津 高銀天下(「該發展項目」)為一個高端綜合物業發展項目。該發展項目將於二零一七年分期竣工，已規劃地上總建築面積約1,888,333平方米。該發展項目的主要組成包括中央商務區、一個豪華住宅區及天津環亞國際馬球會。</p> <p>該發展項目位於濱海高新區華苑產業區(環外)海泰南北大街沿線。該發展項目周圍是住宅樓宇、大學及國際學校。離天津南站約5至8分鐘車程，離天津站約20至25分鐘車程，離天津機場約35至45分鐘車程及離天津市中心約20至25分鐘車程。</p> <p>該發展項目的中央商務區部分將會分三期竣工。該物業包括發展項目的中央商務區部分一期。該物業在一幅土地上建造，總地盤面積約183,782.70平方米。</p>	於估值日期， 該物業正在建設 中。	人民幣 12,008,000,000元

於二零一七年
一月三十一日
現況下的市場價值

編號 物業

概況及年期

佔用詳情

該物業將包括117層高寫字樓／酒店大樓(「高銀金融117」)、37層高甲級寫字樓、一個六層高(包括地庫)商場及四座2層高獨立的零售大廈、地庫停車場及配套設施。於竣工後，該物業將會提供總建築面積約846,943平方米，其細目如下：

用途	概約建築 面積 平方米
高銀金融117	369,380
甲級寫字樓	72,172
零售	112,377
地庫停車場、自行車停放處及公共區域	291,895
其他	<u>1,119</u>
總計	<u>846,943</u>

誠如 貴集團所告知，該物業預計於二零一七年末竣工。

該物業獲授的土地使用權年期於二零四七年四月十七日屆滿為期40年，作商業金融業用途。

附註：

- (1) 根據天津市國土資源和房屋管理局(「甲方」)與天津海泰新星房地產開發有限公司(「新星房地產」)(本公司之一間全資附屬公司)分別於二零零七年三月二十日及二零零九年六月十四日訂立的編號：CR2007074國有土地使用權出讓合同及其補充合同，甲方同意向新星房地產授出總地盤面積約275,644.20平方米的四幅土地的土地使用權。誠如 貴集團所告知，新星房地產已於估值日期更名為高銀地產(天津)有限公司(「高銀天津」)(本公司的一間全資附屬公司)。上述合同載有(其中包括)下列主要條件：

土地出讓金	:	人民幣903,000,000元(包括土地地塊號08R、09R、01C及01-1C)
用途	:	住宅及商業金融業
土地使用期	:	住宅：70年；及 商業金融業：40年
總地盤面積	:	275,644.20平方米
第01C及01-1C號地塊的地盤面積	:	113,625.70平方米
建築密度	:	商業金融業：不超過50%
綠化率	:	商業金融業：不少於30%

- (2) 根據甲方與天津海泰新星投資有限公司(「新星投資」)(本公司之一間全資附屬公司)分別於二零零七年三月二日及二零零九年六月十四日訂立的編號：CR2007054國有土地使用權出讓合同及其補充合同，甲方同意向新星投資授出總地盤面積約194,276.00平方米的四幅土地的土地使用權。誠如 貴集團所告知，新星投資已於截至二零一一年三月三十一日止年度與高銀天津合併。上述合同載有(其中包括)下列主要條件：

土地出讓金	:	人民幣422,000,000元(包括第03C、04C、06C及10R號地塊)
用途	:	住宅、文化娛樂及商業金融業
土地使用期	:	住宅：70年；及 文化娛樂及商業金融業：40年
總地盤面積	:	194,276.00平方米(包括總地盤面積約2,200.00平方米作幼兒及學前班用途)
第03C、04C及06C號地塊的總地盤面積	:	87,724.20平方米
建築密度	:	商業金融業：不超過50%
綠化率	:	商業金融業：不少於30%
其他	:	除標準規則外，第04C號地塊須提供額外250個停車位

- (3) 根據甲方與天津海泰陽光投資有限公司(「陽光投資」)(本公司之一間全資附屬公司)分別於二零零七年三月二日及二零零九年六月十四日訂立的編號：CR2007055國有土地使用權出讓合同及其補充合同，甲方同意向陽光投資授出總地盤面積約221,045.30平方米的三幅土地的土地使用權。誠如 貴集團所告知，陽光投資已於截至二零一一年三月三十一日止年度與高銀天津合併。上述合同載有(其中包括)下列主要條件：

土地出讓金	:	人民幣760,000,000元(包括第05C、07C及11R號土地地塊)
用途	:	住宅及商業金融業
土地使用期	:	住宅：70年； 商業金融業：40年
總地盤面積	:	221,045.30平方米(包括總地盤面積約1,500.00平方米用作35KV變電站用途及總地盤面積約10,000.00平方米用作小學用途)
第05C及07C號地塊的地盤面積	:	82,697.40平方米
建築密度	:	商業金融業：不超過50%
綠化率	:	商業金融業：不少於30%
其他要求	:	在第07C號地塊內的總樓面面積約5,000.00平方米用作電信局

- (4) 根據天津市人民政府簽發的房地證津字第116051200045號房地產權證，總地盤面積約183,782.70平方米的地塊號D及E(先前地塊號為01C、01-1C、04C及05C)土地的土地使用權已於二零一二年十月十七日授予高銀天津，於二零四七年四月十七日屆滿年期40年，作商務金融用途。

- (5) 根據天津新技術產業園區規劃處於二零一二年六月一日簽發的編號：2010園區地證0022建設用地規劃許可證，地盤面積約337,492.40平方米的該發展項目的中央商務區的一幅土地獲准用作商業金融業用途。

- (6) 根據天津新技術產業園區規劃處簽發的四份建設工程規劃許可證，該物業的總的經批准建設規模為約845,824.00平方米。上述許可證詳情如下：

編號	許可證編號	建設規模 (平方米)	簽發日期
(i)	2014園區建證0003	72,172.00	二零一四年四月十七日
(ii)	2014園區建證0005	6,916.00	二零一四年一月十三日
(iii)	2014園區建證0004	349,787.00	二零一四年一月十三日
(iv)	2015園區建證0008	416,949.00	二零一五年七月十五日
	總計	845,824.00	

- (7) 根據天津濱海高新技術產業開發區建設發展與環境保護局於二零一一年七月十四日簽發的編號：12121071201107002建築工程施工許可證，該發展項目的中央商務區部分的打樁工程獲准施工及經批准建設規模為約835,600.00平方米。

- (8) 根據天津濱海高新技術產業開發區建設發展與環境保護局及天津濱海高新技術產業開發區建設和交通局簽發的四份建築工程施工許可證，該物業部分的建築工程獲准施工及經批准的建設規模為約839,697.00平方米。上述許可證詳情如下：

編號	許可證編號	建設規模 (平方米)	簽發日期
(i)	1212181201204001	207,389.50	二零一二年四月二十五日
(ii)	1212181201208006	136,311.50	二零一二年八月二十日
(iii)	12121071201403001	79,047.00	二零一四年三月四日
(iv)	1211212015121801161	416,949.00	二零一五年十二月十八日
	總計	839,697.00	

- (9) 根據於二零一五年十二月十六日簽署的框架出售協議及於二零一六年三月一日簽署的股權轉讓協議，本公司有條件同意促使高銀天津將物業的所有權轉移予高銀置地(天津)有限公司(「目標公司」)(本公司的一間全資附屬公司)。於轉移物業完成後，高銀天津將會向深圳市銀基宏業投資管理有限公司(「投資公司」)轉讓目標公司的全部權益及投資公司將會擁有物業的全部權益。投資公司將由高銀特殊機會有限公司或其代名人及中國信達資產管理股份有限公司北京市分公司(「第二訂約方」)或將由合夥人基金促使的任何獨立投資者分別實益擁有50%及50%。出售項目代價按完成基準將為人民幣180億元。
- (10) 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的建築總成本為約人民幣7,209,000,000元及該物業竣工的估計未發生建築成本將為人民幣4,372,000,000元。在吾等估值中已計入上述金額。
- (11) 經考慮附註9所提述的框架出售協議及股權轉讓協議，該物業的市場價值(猶如於估值日期已竣工)為合計人民幣18,000,000,000元。
- (12) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問簽發的物業業權的法律意見，其載有(其中包括)下列資料：
- 國有土地使用權出讓合同及其補充合同合法、有效及具法律約束力，所有土地出讓金已悉數結清；
 - 高銀天津已取得房地產權證；
 - 高銀天津已就該物業的建築工程狀況取得必要的許可證、批文及證書；
 - 該物業的土地使用權及建設附帶抵押；及
 - 高銀天津於土地使用期內有權佔有、使用、租賃、抵押或以其他合法途徑處置樓宇及該物業的相關土地使用權。在取得抵押權人同意後，高銀天津有權處置該物業。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年 一月三十一日 現況下的市場價值
6.	中國 天津 濱海高新區 華苑產業區(環外) 海泰內環二路與 海泰東西大街 新天津 高銀天下 中央商務區二期及 中央商務區三期部分 (土地地塊第C、G、 H號及土地地塊第D 及E號部分)	<p>新天津 高銀天下(「該發展項目」)為一個高端綜合物業發展項目。該發展項目將於二零一七年分期竣工，已規劃地上總建築面積約1,888,333平方米。該發展項目的主要組成包括中央商務區、一個豪華住宅區及天津環亞國際馬球會。</p> <p>該發展項目位於濱海高新區華苑產業區(環外)海泰南北大街沿線。該發展項目周圍是住宅樓宇、大學及國際學校。離天津南站約5至8分鐘車程，離天津站約20至25分鐘車程，離天津機場約35至45分鐘車程及離天津市中心約20至25分鐘車程。</p>	於估值日期， 該物業正在建設 中。	人民幣 7,249,000,000元
		<p>該發展項目的中央商務區部分將會分三期竣工。該物業包括發展項目的中央商務區部分的二期及三期的發展部分。該物業在四幅土地上建造，總地盤面積約337,490.60平方米。</p>		

於二零一七年
一月三十一日
現況下的市場價值

編號 物業

概況及年期

佔用詳情

誠如 貴集團所告知，該物業將包括零售區域、寫字樓區域、會展中心、劇院、電影院、食肆、商場、地庫停車場及配套设施。於竣工後，該物業將會提供總建築面積約1,127,212.17平方米，其細目如下：

用途	概約建築 面積 平方米
雙子大樓	153,800.00
地上零售	57,938.47
特色寫字樓	20,050.00
會展中心	21,089.00
精品酒店	26,000.00
服務式公寓	36,000.00
娛樂大樓	11,642.00
總部寫字樓大廈	205,029.10
地庫零售	11,808.00
地庫停車場、自行車停放區及公共區域	578,407.60
其他	<u>5,448.00</u>
總計	<u>1,127,212.17</u>

誠如 貴集團所告知，該物業預計於二零一七年末竣工。

該物業獲授的土地使用權年期為於二零四七年四月十七日屆滿及二零四五年十二月三十一日屆滿為期40年，作商業金融、文化娛樂及商業及服務業用途。(詳情參閱附註5)

附註：

- (1) 根據天津市國土資源和房屋管理局(「甲方」)與天津海泰新星房地產開發有限公司(「新星房地產」)(本公司之一間全資附屬公司)分別於二零零七年三月二十日及二零零九年六月十四日訂立的編號：CR2007074國有土地使用權出讓合同及其補充合同，甲方同意向新星房地產授出總地盤面積約275,644.20平方米的四幅土地的土地使用權。誠如 貴集團所告知，新星房地產已於估值日期更名為高銀地產(天津)有限公司(「高銀天津」)(本公司的一間全資附屬公司)。上述合同載有(其中包括)下列主要條件：

土地出讓金	:	人民幣903,000,000元(包括土地地塊號08R、09R、01C及01-1C)
用途	:	住宅及商業金融業
土地使用期	:	住宅：70年；及 商業金融業：40年
總地盤面積	:	275,644.20平方米
第01C及01-1C號地塊的地盤面積	:	113,625.70平方米
建築密度	:	商業金融業：不超過50%
綠化率	:	商業金融業：不少於30%

- (2) 根據甲方與天津海泰新星投資有限公司(「新星投資」)(本公司之一間全資附屬公司)分別於二零零七年三月二日及二零零九年六月十四日訂立的編號：CR2007054國有土地使用權出讓合同及其補充合同，甲方同意向新星投資授出總地盤面積約194,276.00平方米的四幅土地的土地使用權。誠如 貴集團所告知，新星投資已於截至二零一一年三月三十一日止年度與高銀天津合併。上述合同載有(其中包括)下列主要條件：

土地出讓金	:	人民幣422,000,000元(包括第03C、04C、06C及10R號地塊)
用途	:	住宅、文化娛樂及商業金融業
土地使用期	:	住宅：70年；及 文化娛樂及商業金融業：40年
總地盤面積	:	194,276.00平方米(包括總地盤面積約2,200.00平方米作幼兒及學前班用途)
第03C、04C及06C號地塊的總地盤面積	:	87,724.20平方米
建築密度	:	商業金融業：不超過50%
綠化率	:	商業金融業：不少於30%
其他	:	除標準規則外，第04C號地塊須提供額外250個停車位

- (3) 根據甲方與天津海泰陽光投資有限公司(「陽光投資」)(本公司的一間全資附屬公司)分別於二零零七年三月二日及二零零九年六月十四日訂立的編號：CR2007055國有土地使用權出讓合同及其補充合同，甲方同意向陽光投資授出總地盤面積約221,045.30平方米的三幅土地的土地使用權。誠如 貴集團所告知，陽光投資已於截至二零一一年三月三十一日止年度與高銀天津合併。上述合同載有(其中包括)下列主要條件：

土地出讓金	:	人民幣760,000,000元(包括第05C、07C及11R號地塊土地)
用途	:	住宅及商業金融業
土地使用期	:	住宅：70年； 商業金融業：40年
總地盤面積	:	221,045.30平方米(包括總地盤面積約1,500.00平方米用作35KV變電站用途及地盤面積約10,000.00平方米用作小學用途)
第05C及07C號地塊的地盤面積	:	82,697.40平方米
建築密度	:	商業金融業：不超過50%
綠化率	:	商業金融業：不少於30%
其他要求	:	在第07C號地塊內的總樓面面積約5,000.00平方米用作電信局

- (4) 根據甲方與天津海泰房地產開發有限公司(「海泰房地產」)於二零零五年十二月二十二日訂立的國有土地使用權出讓合同，甲方同意向海泰房地產授出地盤面積約53,445.10平方米的一幅土地的土地使用權。上述合同載有(其中包括)下列主要條件：

土地出讓金	人民幣96,810,000元
用途	商業金融業
土地使用期	40年
總地盤面積	53,445.10平方米
建築密度	不超過50%
綠化率	不少於30%
停車場	需要250個停車位

根據天津海泰高銀投資有限公司(「海泰高銀」)(本公司的一間全資附屬公司)、甲方及海泰房地產於二零零八年十月二十八日訂立的補充協議，上述土地的土地使用權已由海泰房地產轉讓予海泰高銀。誠如 貴集團所告知，於截至二零一一年三月三十一日止年度海泰高銀已與高銀天津合併。

- (5) 根據天津市人民政府簽發的所有四份房地產權證，總地盤面積約337,490.60平方米的四幅土地的土地使用權已授予高銀天津。上述證書詳情如下：

編號	證書編號	地盤面積 (平方米)	土地使用期		簽發日期	地塊號	原有地塊號
			屆滿日期				
(i)	房地產證津字第 116051200044號	21,591.90	於二零四七年四月 十七日屆滿年期 40年，作文體娛 樂用途		二零一二年 十月十七日	C	03C
(ii)	房地產證津字第 116051200045號	183,782.70 [#]	於二零四七年四月 十七日屆滿年期 40年，作商務金 融用途		二零一二年 十月十七日	D & E	01C、01-1C、 04C及05C
(iii)	房地產證津字第 116051200043號	22,624.70	於二零四七年四月 十七日屆滿年期 40年，作商業及 服務業用途		二零一二年 十月十七日	G	06C
(iv)	房地產證津字第 116051200046號	109,491.30	於二零四五年十二 月二十一日屆滿 年期40年，作商 務金融用途		二零一二年 十月十七日	H	07C及C
總計		<u>337,490.60</u>					

[#] 誠如 貴集團所告知，該物業包括房地證津字第116051200045號的房地產權證的部分土地。

- (6) 根據天津新技術產業園區規劃局於二零一二年六月一日簽發的編號：2010園區地證0022建設用地規劃許可證，地盤面積約337,492.40平方米的該發展項目的中央商務區部分的一幅土地獲准用作商業及金融用途。
- (7) 根據天津新技術產業園區規劃局簽發的四份建設工程規劃許可證，該物業的總的經批准建設規模約414,404.74平方米。上述許可證詳情如下：

編號	許可證編號	建設規模 (平方米)		簽發日期
		地上	地下	
(i)	2013園區建部申字0005	76,620.00	6,258.74	二零一三年三月二十二日
(ii)	2013園區建部申字0006	76,620.00	3,050.00	二零一三年三月二十二日
(iii)	2013園區建部申字0023	96,350.00	72,614.00	二零一三年十二月二十四日
(iv)	2014園區建部申字0002	<u>30,970.00</u>	<u>51,922.00</u>	二零一四年四月十七日
總計		<u>280,560.00</u>	<u>133,844.74</u>	

- (8) 根據天津新技術產業園區規劃局簽發的三份建設工程規劃許可證，該物業的總的經批准建設規模約494,167.80平方米。上述許可證詳情如下：

編號	許可證編號	建設規模 (平方米)		簽發日期
		地上	地下	
(i)	2014園區建證0027	77,449.00	57,164.00	二零一四年十二月十五日
(ii)	2014園區建證0028	77,449.00	56,579.00	二零一四年十二月二十九日
(iii)	2015園區建證0001	<u>46,665.00</u>	<u>178,861.80</u>	二零一五年三月十一日
	總計	<u>201,563.00</u>	<u>292,604.80</u>	

誠如 貴集團所告知，總樓面面積約209,928平方米的部分物業尚未獲得建設工程規劃許可證。高銀天津將會於二零一七年八月取得建設工程規劃許可證。

- (9) 根據天津濱海高新技術產業開發區建設發展與環境保護局於二零一一年七月十四日簽發的編號：12121071201107002建築工程施工許可證，該發展項目的中央商務區部分的打樁工程獲准施工及經批准建設規模為約835,600.00平方米。
- (10) 根據天津濱海高新技術產業開發區建設和交通局簽發的兩份建築工程施工許可證，該物業部分的建築工程獲准施工及經批准的建設規模為約491,806.80平方米。上述許可證詳情如下：

編號	許可證編號	建設規模 (平方米)	簽發日期
(ii)	1212181201507002(證前)	<u>225,526.80</u>	二零一五年七月十五日
	總計	<u>491,806.80</u>	

誠如 貴集團所告知，總建築面積約200,465平方米的部分物業的建築工程施工許可證正在申請重續，而總建築面積約336,531平方米的部分物業尚未獲得建築工程施工許可證。高銀天津將會分別於二零一七年五月及十月取得建築工程施工許可證。

- (11) 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的建築總成本為約人民幣2,560,000,000元及該物業竣工的估計未發生建築成本將為人民幣10,622,000,000元。在吾等估值中已計入上述金額。
- (12) 該物業的市場價值(猶如於估值日期已竣工)為合計人民幣22,370,000,000元。

(13) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問簽發的物業業權的法律意見，其載有(其中包括)下列資料：

- i. 國有土地使用權出讓合同及其補充合同合法、有效及具法律約束力。所有土地出讓金已悉數結清；
- ii. 高銀天津已取得房地產權證；
- iii. 就附註8及10而言，高銀天津取得上述其餘許可證並無法律障礙。除此之外，高銀天津已就該物業的建築工程狀況取得必要的許可證、批文及證書；
- iv. 位於土地地塊號D及E的物業的土地使用權及建設附帶抵押；及
- v. 高銀天津於土地使用期內有權佔有、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他合法途徑處置樓宇及該物業的相關土地使用權。在取得抵押權人的同意後，高銀天津有權出售附帶抵押的部分物業。

第五組 — 由 貴集團於中國持作未來發展的物業

				於二零一七年 一月三十一日 現況下的市場價值
編號	物業	概況及年期	估用詳情	
7.	中國 天津 濱海高新區 華苑產業區(環外) 海泰內環二路與 海泰東西大街 新天津 高銀天下 中央商務區三期部分 (土地地塊第D及E號 餘下部分)	新天津 高銀天下(「該發展項目」)為一個高端綜合物業發展項目。該發展項目將於二零一七年分期竣工，已規劃地上總建築面積約1,888,333平方米。該發展項目的主要組成包括中央商務區、一個豪華住宅區及天津環亞國際馬球會。 該發展項目位於濱海高新區華苑產業區(環外)海泰南北大街沿線。該發展項目周圍是住宅樓宇、大學及國際學校。離天津南站約5至8分鐘車程，離天津站約20至25分鐘車程，離天津站約20至25分鐘車程，離天津機場約35至45分鐘車程及離天津市中心約20至25分鐘車程。 該發展項目的中央商務區部分將會分三期竣工。該物業包括發展項目的中央商務區部分的三期的空地部分。	於估值日期，該物業為空地及已規劃作未來發展。	人民幣 782,000,000元

於二零一七年
一月三十一日
現況下的市場價值

編號 物業 概況及年期 估用詳情

誠如 貴集團所告知，該物業將包括寫字樓區域、地庫停車場及配套设施。於竣工後，該物業將會提供總建築面積約189,132.50平方米，其細目如下：

用途	概約建築 面積 平方米
總部寫字樓大廈	86,115.50
地庫停車場、自行車停放區及公共區域	102,042.00
其他	<u>975.00</u>
總計	<u>189,132.50</u>

該物業在一幅土地上建造，地盤面積約183,782.70平方米。

該物業獲授的土地使用權年期於二零一七年四月十七日屆滿為期40年，作商業金融業用途。

附註：

- (1) 根據天津市國土資源和房屋管理局(「甲方」)與天津海泰新星房地產開發有限公司(「新星房地產」)(本公司之一間全資附屬公司)分別於二零零七年三月二十日及二零零九年六月十四日訂立的編號：CR2007074國有土地使用權出讓合同及其補充合同，甲方同意向新星房地產授出總地盤面積約275,644.20平方米的四幅土地的土地使用權。誠如 貴集團所告知，新星房地產已於估值日期更名為高銀地產(天津)有限公司(「高銀天津」)(本公司的一間全資附屬公司)。上述合同載有(其中包括)下列主要條件：

土地出讓金	:	人民幣903,000,000元(包括土地地塊號08R、09R、01C及01-1C)
用途	:	住宅及商業金融業
土地使用期	:	住宅：70年；及 商業金融業：40年
總地盤面積	:	275,644.20平方米
第01C及01-1C號地塊的地盤面積	:	113,625.70平方米
建築密度	:	商業金融業：不超過50%
綠化率	:	商業金融業：不少於30%

- (2) 根據甲方與天津海泰新星投資有限公司(「**新星投資**」)(本公司之一間全資附屬公司)分別於二零零七年三月二日及二零零九年六月十四日訂立的編號：CR2007054國有土地使用權出讓合同及其補充合同，甲方同意向新星投資授出總地盤面積約194,276.00平方米的四幅土地的土地使用權。誠如 貴集團所告知，新星投資已於截至二零一一年三月三十一日止年度與高銀天津合併。上述合同載有(其中包括)下列主要條件：

土地出讓金	:	人民幣422,000,000元(包括第03C、04C、06C及10R號地塊)
用途	:	住宅、文化娛樂及商業金融業
土地使用期	:	住宅：70年；及 文化娛樂及商業金融業：40年
總地盤面積	:	194,276.00平方米(包括總地盤面積約2,200.00平方米作幼兒及學 前班用途)
第03C、04C及06C號地塊的總 地盤面積	:	87,724.20平方米
建築密度	:	商業金融業：不超過50%
綠化率	:	商業金融業：不少於30%
其他	:	除標準規則外，第04C號地塊須提供額外250個停車位

- (3) 根據甲方與天津海泰陽光投資有限公司(「**陽光投資**」)(本公司之一間全資附屬公司)分別於二零零七年三月二日及二零零九年六月十四日訂立的編號：CR2007055國有土地使用權出讓合同及其補充合同，甲方同意向陽光投資授出總地盤面積約221,045.30平方米的三幅土地的土地使用權。誠如 貴集團所告知，陽光投資已於截至二零一一年三月三十一日止年度與高銀天津合併。上述合同載有(其中包括)下列主要條件：

土地出讓金	:	人民幣760,000,000元(包括第05C、07C及11R號地塊土地)
用途	:	住宅及商業金融業
土地使用期	:	住宅：70年；及 商業金融業：40年
總地盤面積	:	221,045.30平方米(包括總地盤面積約1,500.00平方米用作35KV 變電站用途及總地盤面積約10,000.00平方米用作小學用途)
第05C及07C號地塊的地盤面積	:	82,697.40平方米
建築密度	:	商業金融業：不超過50%
綠化率	:	商業金融業：不少於30%
其他要求	:	在第07C號地塊內的總樓面面積約5,000.00平方米用作電信局

- (4) 根據天津市人民政府簽發的房地證津字第116051200045號房地產權證，總地盤面積約183,782.70平方米的地塊號D及E(先前地塊號為01C、01-1C、04C及05C)土地的土地使用權已於二零一二年十月十七日授予高銀天津，於二零四七年四月十七日屆滿年期40年，作商務金融用途。

- (5) 根據天津新技術產業園區規劃處於二零一二年六月一日簽發的第2010園區地證0022號建設用地規劃許可證，地盤面積約337,492.40平方米的該發展項目的中央商務區的一幅土地獲准用作商業金融業用途。

- (6) 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的建築總成本為約人民幣7,000,000元及該物業竣工的估計未發生建築成本將為人民幣1,726,000,000元。在吾等估值中已計入上述金額。

(7) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問簽發的物業業權的法律意見，其載有(其中包括)下列資料：

- i. 國有土地使用權出讓合同及其補充合同合法、有效及具法律約束力。所有土地出讓金已悉數結清。
- ii. 高銀天津已取得房地產權證；
- iii. 該物業的土地使用權(土地地塊第D及E號)附帶抵押；及
- iv. 高銀天津於土地使用期內有權佔用、使用、租賃、抵押或以其他合法途徑處置該物業的相關土地使用權。在取得抵押權人的同意後，高銀天津有權處置該物業。

第六組 — 由 貴集團於中國運營的物業

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一七年 一月三十一日 現況下的市場價值
8.	位於 中國 天津 濱海高新區 華苑產業區(環外) 華科大道以南、 海泰創新大街以北、 海泰大道以東、住宅 用地以西的 馬球俱樂部公園	<p>新天津 高銀天下(「該發展項目」)為一個 高端綜合物業發展項目。該發展項目將於 二零一七年分期竣工，已規劃地上總建築 面積約1,888,333平方米。該發展項目的主 要組成包括中央商務區、一個豪華住宅區 及天津環亞國際馬球會。</p> <p>該發展項目位於濱海高新區華苑產業區(環 外)海泰南北大街沿線。該發展項目周圍是 住宅樓宇、大學及國際學校。離天津南站 約5至8分鐘車程，離天津站約20至25分鐘 車程，離天津機場約35至45分鐘車程及離 天津市中心約20至25分鐘車程。</p>	<p>於估值日期， 該物業由天津高 銀國際俱樂部用 作經營馬球俱樂 部公園。</p>	無商業價值
		<p>該物業為一個馬球俱樂部公園，包括兩個 馬球場、餐廳、寫字樓大廈及其他配套設 施，在一幅土地上建造，總地盤面積約 860,000平方米。</p>		
		<p>誠如 貴集團所告知，該物業總建築面積 約35,904.00平方米。誠如 貴集團所告 知，其於二零一零年至二零一四年竣工。</p>		
		<p>此外，有一個馬術體育場正在建設，總建 築面積約1,564平方米。誠如 貴集團所告 知，該物業預計於二零一七年竣工。</p>		
		<p>該物業的土地使用權為於該物業竣工後為 期30年，作公園項目建設用途。</p>		

附註：

- (1) 根據天津濱海高新技術產業開發區管委會(「甲方」)與天津高銀國際俱樂部有限公司(「天津高銀國際俱樂部」)(本公司的一間全資附屬公司)之間訂立的土地經營協議，甲方同意將地盤面積約860,000平方米的一幅土地的土地使用權劃撥予天津高銀國際俱樂部，年期為該物業竣工後為期30年，作公園項目建設用途。
- (2) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問簽發的物業業權的法律意見，其載有(其中包括)下列資料：
 - i. 土地經營協議合法、有效及具法律約束力；及
 - ii. 該物業的土地使用權由甲方持有，而建築物所有權、建設權、經營權及收益權由天津高銀國際俱樂部持有。天津高銀國際俱樂部於約定的期限內對該物業有佔有、使用、經營、收益的權利。

以下為本公司顧問會計師陳敏怡會計師事務所就溢利估計(定義見下文)所持意見而編製報告全文，以供載入本綜合文件。



陳敏怡會計師事務所
香港
上環
蘇杭街19-25號
永昌商業大廈
22樓C室

敬啟者：

截至二零一七年一月三十一日止十個月的溢利估計

吾等謹此聲明，高銀地產控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(連同 貴公司統稱「貴集團」)預期於截至二零一七年一月三十一日止十個月期間較截至二零一六年三月三十一日止年度錄得純利下跌(「溢利估計」)，如Silver Starlight Limited與 貴公司於二零一七年四月十九日聯合公佈的綜合要約及回應文件(「綜合文件」)附錄二「4.重大變動」一節內所載。

董事的責任

溢利估計乃由 貴公司董事(「董事」)根據 貴集團截至二零一七年一月三十一日止十個月的管理賬目編製的未經審核綜合業績而編製。董事僅對溢利估計負責。

吾等之獨立性及質量監控

吾等已符合香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的專業會計師道德守則所規定的獨立性及其他道德規定，其基本原則為完整性、客觀性、專業能力及適當審慎、保密性及專業行為。

吾等公司應用香港會計師公會頒佈的香港質量控制準則1，及因而保持全面的質量控制系統，包括有關遵守道德規定、專業準則及適用法律及監管要求的已製作文件的政策及程序。

顧問會計師的責任

吾等責任為根據吾等程序對會計政策及溢利估計計算發表意見。

吾等按照香港有關投資通函報告委聘準則第500號「有關溢利預測、營運資金充足性聲明及債項聲明的報告」並參照香港會計師公佈頒佈的香港鑑證委聘第3000號(經修訂)「過往財務資料的審核及審閱以外的鑑證委聘」進行吾等之委聘工作。該等準則要求吾等規劃及履行吾等工作以就會計政策及計算而言董事是否已按照董事採納之基準妥為編製溢利估計及是否溢利估計在所有重大方面按與 貴集團一般採納的會計政策保持一致的基準而呈列取得合理保證。吾等之工作範圍較按照香港會計師公會頒佈的香港審核準則進行審核的範圍大致要小。因此，吾等並不發表審核意見。

意見

吾等認為，就會計政策及計算而言，溢利估計已按照如綜合文件附錄二「4.重大變動」一節內所載的董事所採納的基準妥為編製及在所有重大方面與 貴集團一般採納的會計政策(如 貴公司截至二零一六年三月三十一日止年度的年報內所載)貫徹一致的基準呈列。

此 致

高銀地產控股有限公司
香港
九龍灣
啟祥道17號
高銀金融國際中心
25樓
列位董事 台照

陳敏怡會計師事務所
執業會計師

陳敏怡
執業證書號P06008
謹啟

二零一七年四月十九日

以下為高銀融資就溢利估計(定義見下文)所持意見而編製報告全文，以供載入本綜合文件。



GOLDIN FINANCIAL LIMITED
高銀融資有限公司

高銀融資有限公司
香港
中環
金融街8號
國際金融中心二期
22樓2202-2209室

敬啟者：

謹此提述Silver Starlight Limited與高銀地產控股有限公司(「本公司」)於二零一七年四月十九日聯合公佈的綜合要約及回應文件(「綜合文件」)。除文義另有所指外，本文所使用的詞彙與綜合文件內所界定的詞彙具有相同涵義。

吾等謹此提述綜合文件附錄二「4.重大變動」一節，該節聲明(其中包括) 貴集團於截至二零一七年一月三十一日止十個月較截至二零一六年三月三十一日止年度錄得純利下跌，主要由於該期間富國高銀一期的住宅物業銷售貢獻的的毛利下跌所致(「溢利估計」)。

溢利估計構成收購守則規則10的溢利預測，必需由財務顧問及核數師或 貴公司的顧問會計師匯報。本報告乃遵照收購守則規則10.4及規則10.1及規則10.2的附註1(c)而刊發。

吾等已審閱溢利估計及其他相關資料及文件(尤其是 貴集團截至二零一七年一月三十一日止十個月的未經審核綜合管理賬目(「管理賬目」))，該等資料董事全權負責，並與 閣下及 貴公司高級管理層討論形成作出溢利估計所依據的主要基準(即管理賬目)的由 閣下提供的資料及文件(尤其是管理賬目)。就作出溢利估計所依據的會計政策及計算而言，吾

等已倚賴由 貴公司顧問陳敏怡會計師事務所致董事會的綜合文件附錄四(A)內所載的報告。陳敏怡會計師事務所認為，就會計政策及計算而言，溢利估計已按照董事作出的基準妥為編製及在所有重大方面按與 貴集團一般採納的會計政策貫徹一致的基準呈列。

基於以上所述，吾等認為，董事全權負責的溢利估計乃經適當審慎及考慮而作出。

此 致

高銀地產控股有限公司
香港
九龍灣
啟祥道17號
高銀金融國際中心
25樓

董事會 台照

代表
高銀融資有限公司

董事
鄧振輝
敬啟

二零一七年四月十九日

1. 責任聲明

要約人的唯一董事願就本綜合文件所載資料(有關本集團的資料除外)準確性承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就其所深知，於本綜合文件表達的意見(董事表達的意見除外)乃經仔細周詳考慮後作出，本綜合文件概無遺漏其他事實而致使本綜合文件任何陳述有所誤導。

2. 市價

下表列示(i)於相關期間各曆月進行買賣的最後一日；(ii)於緊接初步公告日期前的最後營業日；(iii)最後交易日；及(iv)最後實際可行日期聯交所所報股份收市價。

日期	股份收市價 (港元)
二零一六年九月三十日	6.07
二零一六年十月三十一日	4.99
二零一六年十一月三十日	5.95
二零一六年十二月三十日	7.18
二零一七年一月二十七日	6.87
二零一七年二月二十八日	6.64
二零一七年三月十日(即緊接初步公告日期前的最後營業日)(附註)	6.58
二零一七年三月二十七日(即最後交易日期)(附註)	7.88
二零一七年三月三十一日	8.27
二零一七年四月十三日(即最後實際可行日期)	7.89

附註： 股份暫停買賣，(i)自二零一七年三月十三日至二零一七年三月二十日，以待刊發初步公佈；及(ii)自二零一七年三月二十八日上午九時正至二零一七年三月二十九日下午一時正，以待刊發聯合公佈。

於相關期間聯交所所報股份最高及最低收市價分別為於二零一七年三月三十日每股股份8.4港元及於二零一六年十一月七日每股股份4.8港元。

3. 披露權益及其他安排

就本附錄五第3段而言，「擁有權益」具有證券及期貨條例第XV部所賦予的相同涵義。

- (a) 於最後實際可行日期(除創越融資函件內「6.公司的股權架構及要約」一節及「附錄六 — 本集團的一般資料」內「3.披露權益及其他安排」一節所披露者外)，要約人、要約人的董事或要約人一致行動人士概無於本公司有關證券(定義見收購守則規則22附註4)中擁有任何權益。
- (b) 除上文(a)段，創越融資函件內「2.要約 — 財務資源確認」分節中所披露的要約股份押記及董事承諾所披露者外，於最後實際可行日期：
- (i) 要約人及／或要約人一致行動人士並無收到任何接納或拒絕要約的不可撤銷承諾；
 - (ii) 要約人或要約人一致行動人士概無訂立收購守則規則22附註8所述種類的任何安排(不論以購股權、彌償保證或其他形式)；
 - (iii) 要約人或要約人一致行動人士概無借入或貸出本公司任何有關證券(定義見收購守則規則22附註4，包括股份、認股權證、購股權、衍生工具或可換股證券)；
 - (iv) 概不會就失去職位或與要約有關的其他方面對任何董事給予或將給予利益作為補償；
 - (v) 要約人或要約人一致行動人士與任何董事、近期董事、股東或近期股東概無任何與要約相關或視要約而定的現存協議、安排或諒解備忘錄(包括任何補償安排)；
 - (vi) 要約人概無訂立有關要約人可能會或可能不會援引或尋求援引要約條件的情況的協議或安排；
 - (vii) 概無可使根據股份要約收購的證券被轉讓、押記或質押予任何其他人士的協議、安排或諒解備忘錄；及
 - (viii) 要約人或其聯繫人或任何要約人一致行動人士與任何其他人士之間概無訂立收購守則規則22附註8第三段所述類別的安排。

4. 證券買賣及與買賣有關的安排

(a) 於相關期間，潘先生有價買賣股份如下：

日期	購買／出售	股份數目	每股股份 最高價 (港元)
二零一七年一月四日	購買	20,000	7.120
二零一六年十二月二十一日	購買	54,000	7.000
二零一六年十二月十九日	購買	180,000	7.300
二零一六年十二月十三日	購買	250,000	7.360
二零一六年十月二十四日	購買	40,000	5.410
二零一六年十月十九日	購買	44,000	5.700
二零一六年十月十七日	購買	138,000	5.800
二零一六年十月三日	購買	14,000	6.120

(b) 除上文(a)段所披露者外，於相關期間，

- (i) 要約人的董事、要約人或要約人一致行動人士概無有價買賣本公司任何有關證券(定義見收購守則規則22附註4)；
- (ii) 概無人士已不可撤銷地承諾接納或拒絕要約；
- (iii) 要約人或要約人一致行動人士概無與任何人士訂立收購守則規則22附註8所述類別的任何安排；及
- (iv) 概無要約人或要約人一致行動人士已借入或貸出本公司有關證券(定義見收購守則規則22附註4)。

5. 專業顧問的同意書及資格

以下為本綜合文件載入或提述其函件、意見或建議的要約人的專業顧問的名稱及資格：

名稱	資格
創越融資	根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受監管活動的持牌法團

創越融資已就刊發本綜合文件發出其同意書，同意以本綜合文件所載形式及內容載入其函件、意見或建議及引述其名稱，且迄今並未撤回其同意書。

於最後實際可行日期，創越融資概無於本集團任何成員公司擁有任何股權或認購或提名人士認購本集團任何成員公司證券的權利。

6. 其他事項

- (a) 要約人的一致行動集團主要成員包括(i)要約人的唯一董事及唯一股東(即潘先生)；(ii)晴翠(一家由潘先生實益擁有其100%權益的公司)；及(iii)高銀集團(投資)(一家由潘先生實益擁有其100%權益的公司)。
- (b) 要約人的註冊辦事處位於Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, BVI。
- (c) 創越融資代表要約人作出要約，並為要約人有關要約事項的財務顧問。創越融資的註冊辦事處位於香港中環康樂廣場1號怡和大廈15樓1501室。
- (d) 潘先生的通訊地址為香港九龍灣啟祥道17號高銀金融國際中心25-27樓。
- (e) 晴翠的通訊地址位於Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, BVI，且其唯一董事為潘先生。
- (f) 高銀集團(投資)的通訊地址位於Portcullis TrustNet Chambers, P.O. Box 3444, Road Town, Tottola, BVI，且其唯一董事為潘先生。
- (g) 本綜合文件及隨附的接納表格的中英文版本倘有歧義，概以英文版本為準。

1. 責任聲明

全體董事願就本綜合文件所載資料(有關要約人及要約人一致行動人士的資料除外)準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，於本綜合文件表達的意見(要約人的唯一董事所表達的意見除外)乃經仔細周詳考慮後作出，本綜合文件概無遺漏其他事實而致使本綜合文件任何陳述有所誤導。

2. 股本

於最後實際可行日期，本公司的已發行股本為10,941,172,077.52港元，為3,573,129,237股已發行股份。

所有已發行股份在各方面均享有同等待地位，包括資本、股息及投票的權利。

於二零一六年三月三十一日(即本公司最近期經審核財務報表的編製日期)，已發行股份數目為3,572,765,513股。自二零一六年三月三十一日及直至最後實際可行日期，根據本公司於二零零二年八月二十七日採納的購股權計劃授出的合共363,724份購股權獲行使後而配發及發行合共363,724股股份。

於最後實際可行日期，存有51,381,475份尚未行使購股權，每份尚未行使購股權授予購股權持有人認購一股新股的權利。誠如載列出本綜合文件「創越融資函件」內「6.公司的股權結構及要約」項下「購股權要約」分節適用於各份購股權的行使價的表格所載，倘任何購股權於截止日期前已按購股權計劃的條款獲行使，因行使有關購股權而於截止日期前發行的任何股份將須遵從及符合資格參與股份要約。根據購股權計劃的條款，倘股份要約在各方面成為或被宣佈為無條件，購股權持有人將有權於(i)股份要約在各方面成為或被宣佈為無條件當日後一(1)個月內隨時或於(ii)截止日期前(以較早者為準)悉數行使(以尚未行使者為限)購股權。任何未行使購股權於要約期間屆滿時將告自動失效。除上文所述者外，於最後實際可行日期，並無其他已發行而尚未行使的認股權證、購股權、衍生工具、可換股票據或可賦予其持有人任何權利認購、兌換或交換為股份的其他證券。

3. 披露權益及其他安排

(a) 於最後實際可行日期，董事於本公司的股權中持有按證券及期貨條例第XV部所述方式詮釋的權益如下：

(i) 股份權益

董事姓名	好倉／淡倉	身份	所持股份數目	佔股權的概約百分比 (附註2)
潘先生	好倉	透過受控法團作為實益擁有人持有的 權益	2,301,636,998 (附註1)	64.415%
周先生	好倉	實益擁有人	280,000	0.008%
丁先生	好倉	實益擁有人	900,000	0.025%

(ii) 購股權權益

董事姓名	授出日期	每股行使價 港元	行使期	所持相關 股份數目	佔股權的 概約百分比 (附註2)
周先生	二零零九年八月三日	3.2703	二零一零年八月三日至二零一九年八月二日	302,727	0.11%
	二零零九年八月三日	3.2703	二零一一年八月三日至二零一九年八月二日	302,727	
	二零零九年八月三日	3.2703	二零一二年八月三日至二零一九年八月二日	403,636	
	二零一二年三月二十七日	2.69	二零一二年九月二十七日至二零二二年三月二十六日	333,333	
	二零一二年三月二十七日	2.69	二零一三年十二月二十七日至二零二二年三月二十六日	333,333	
	二零一二年三月二十七日	2.69	二零一五年三月二十七日至二零二二年三月二十六日	333,334	
	二零一四年三月二十八日	3.354	二零一五年三月二十八日至二零二四年三月二十七日	600,000	
	二零一四年三月二十八日	3.354	二零一六年三月二十八日至二零二四年三月二十七日	600,000	
	二零一四年三月二十八日	3.354	二零一七年三月二十八日至二零二四年三月二十七日	800,000	
			<u>4,009,090</u>		
丁先生	二零零九年八月三日	3.2703	二零一一年八月三日至二零一九年八月二日	605,454	0.12%
	二零零九年八月三日	3.2703	二零一二年八月三日至二零一九年八月二日	807,272	
	二零一二年三月二十七日	2.69	二零一二年九月二十七日至二零二二年三月二十六日	333,333	
	二零一二年三月二十七日	2.69	二零一三年十二月二十七日至二零二二年三月二十六日	333,333	
	二零一二年三月二十七日	2.69	二零一五年三月二十七日至二零二二年三月二十六日	333,334	
	二零一四年三月二十八日	3.354	二零一五年三月二十八日至二零二四年三月二十七日	600,000	
	二零一四年三月二十八日	3.354	二零一六年三月二十八日至二零二四年三月二十七日	600,000	
	二零一四年三月二十八日	3.354	二零一七年三月二十八日至二零二四年三月二十七日	800,000	
				<u>4,412,726</u>	
李先生	二零零九年八月三日	3.2703	二零一零年八月三日至二零一九年八月二日	302,727	0.11%
	二零零九年八月三日	3.2703	二零一一年八月三日至二零一九年八月二日	302,727	
	二零零九年八月三日	3.2703	二零一二年八月三日至二零一九年八月二日	403,636	
	二零一二年三月二十七日	2.69	二零一二年九月二十七日至二零二二年三月二十六日	333,333	
	二零一二年三月二十七日	2.69	二零一三年十二月二十七日至二零二二年三月二十六日	333,333	
	二零一二年三月二十七日	2.69	二零一五年三月二十七日至二零二二年三月二十六日	333,334	
	二零一四年三月二十八日	3.354	二零一五年三月二十八日至二零二四年三月二十七日	600,000	
	二零一四年三月二十八日	3.354	二零一六年三月二十八日至二零二四年三月二十七日	600,000	
	二零一四年三月二十八日	3.354	二零一七年三月二十八日至二零二四年三月二十七日	800,000	
			<u>4,009,090</u>		

附註：

- 於最後實際可行日期，171,909,571股股份由潘先生以個人身份持有，2,011,741,427股股份由本公司直接控股公司高銀集團(投資)持有，而117,986,000股股份由晴翠持有。晴翠由潘先生擁有100%，高銀集團(投資)由本公司最終控股公司高銀金融地產擁有100%，而高銀金融地產則由潘先生擁有100%。因此，潘先生被視為擁有高銀集團(投資)持有之2,011,741,427股股份及晴翠持有之117,986,000股股份之權益。高銀集團(投資)為本公司的控股公司，亦為證券及期貨條例第XV部所界定的本公司相聯法團。
- 於最後實際可行日期，已發行股份的總數為3,573,129,237股股份。

- (b) 於最後實際可行日期，(除要約人的唯一股東潘先生外)本公司或任何董事概無於要約人的有關證券(定義見收購守則規則22附註4)擁有任何權益。
- (c) 除上文(a)所披露者及董事的承諾外，於最後實際可行日期：
- (i) 董事概無在本公司有關證券(定義見收購守則規則22附註4)擁有任何權益；
 - (ii) 本公司的附屬公司、本公司或本集團任何成員公司的退休基金或本公司的任何顧問(於收購守則項下「聯繫人」定義的第(2)類所指明，但不包括獲豁免自營買賣商(定義見收購守則))概無擁有或控制本公司任何有關證券(定義見收購守則規則22附註4)；
 - (iii) 概無人士與本公司或與因收購守則項下「聯繫人」定義的第(1)、(2)、(3)及(4)類而屬於本公司聯繫人的任何人士訂立收購守則規則22附註8所述種類的任何安排；
 - (iv) 本公司有關證券(定義見收購守則規則22附註4)概非由與本公司有關連的基金經理(獲豁免基金經理除外)全權管理；
 - (v) 實益持有股份或有關股份的董事概均有意就於本公司有關證券(定義見收購守則規則22附註4)的實益擁有權接納股份要約及／或購股權要約；及
 - (vi) 除已轉借或出售之任何已借入股份外，本公司及任何董事概無借入或借出本公司任何有關證券(定義見收購守則規則22附註4)。

4. 買賣證券及與買賣有關的安排

- (a) 除本綜合文件「附錄五 — 要約人的一般資料」內「4. 證券買賣及與買賣有關的安排」一節所披露者外，於有關期間內，本公司及任何董事概無有價買賣本公司有關證券(定義見收購守則規則22附註4)。

- (b) 除潘先生在有關期間內於二零一七年二月八日以1.00美元認購一股要約人股份外，本公司及任何董事概無有價買賣要約人的有關證券(定義見收購守則規則22附註4)。
- (c) 除上文(a)及(b)所披露者外，於有關期間：
- (i) 本公司的附屬公司、本公司或本集團任何成員公司的退休基金或本公司的任何顧問(按收購守則項下「聯繫人」定義的第(2)類所指明者，但不包括獲豁免自營買賣商(定義見收購守則))概無有價買賣本公司任何有關證券(定義見收購守則規則22附註4)；
 - (ii) 概無人士與本公司或按收購守則項下「聯繫人」定義的第(1)、(2)、(3)及(4)類而屬於本公司聯繫人的任何人士訂立收購守則規則22附註8所述種類的任何安排；及
 - (iii) 概無由與本公司關聯的基金經理酌情管理的本公司有關證券(定義見收購守則規則22附註4)，亦概無有關人士有價買賣本公司的有關證券(定義見收購守則規則22附註4)。

5. 影響董事的安排

於最後實際可行日期：

- (a) 概無將向任何董事提供利益(法定賠償除外)以作為離職補償或與要約有關的其他補償；
- (b) 任何董事與任何其他人士概無訂立以該等要約的結果為先決條件或取決於該等要約的結果或在其他方面與該等要約有關的任何協議或安排(綜合文件中創越融資函件「2. 要約 — 財務資源確認」分節所披露的融資協議及要約股份押記以及董事承諾除外)；及
- (c) 要約人概無訂立任何董事(潘先生以要約人的唯一股東的身份擁有的融資協議(綜合文件中創越融資函件「2. 要約 — 財務資源確認」分節所披露者)除外)於其中擁有重大個人權益的重大合約。

6. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或其任何其附屬公司或聯營公司訂立任何服務合約，而有關合約：(i) (包括持續及固定期限合約) 乃於要約期間開始前六個月內訂立或修訂；(ii) 為擁有十二個月或以上通知期的持續合約；或(iii) 為除通知期外尚有超過十二個月有效期的固定期限合約。

7. 重大合約

本集團的成員公司於要約期間開始前兩年的當日後及直至最後實際可行日期(包括該日)已訂立以下屬於或可能屬於重大的合約(並非於本集團的任何成員公司所開展或擬開展日常業務過程中訂立的合約)：

- (a) 由本公司、高銀特殊機會有限公司及中國信達資產管理股份有限公司北京分公司就出售事項(總代價為人民幣18,000,000,000元(相當於約21,590,000,000港元))所訂立日期為二零一五年十二月十六日的框架協議(「**框架出售協議**」)；
- (b) 由本公司、高銀地產(天津)有限公司(「**高銀天津**」)、深圳市銀基宏業投資管理有限公司(「**投資公司**」)、高銀置地(天津)有限公司及高銀特殊機會有限公司所訂立日期為二零一六年三月一日的買賣協議，以通過載列就及為進行出售事項(總代價為人民幣18,000,000,000元(相當於約21,590,000,000港元))的額外條款及條件補充框架出售協議(「**股權轉讓協議**」)；
- (c) 高銀天津(作為借款人)、投資公司及中國光大銀行股份有限公司北京交大分行(「**第一間銀行**」)就委託貸款額人民幣6,000,000,000元(相當於約7,200,000,000港元)(由支取日期起計為期十二個月)(「**委託貸款**」)所訂立日期為二零一六年四月十五日的委託貸款協議；
- (d) 高銀天津、投資公司及第一間銀行所訂立日期為二零一六年四月十五日的抵押協議，內容有關高銀天津向第一間銀行抵押中國天津一幅土地(「**該土地**」)(位於中國

天津市天津濱海高新技術產業園區華苑產業園區(環外))的一部分上新京津 高銀天下項目下建成或正在興建的開發項目(包括該地塊所有改善工程的底層結構及上蓋建築)(「發展項目」)，作為悉數償付委託貸款及其應計利息的抵押；及

- (e) 高銀天津、深圳市國威股權投資中心(有限合夥)(「合夥基金」)及南洋商業銀行(中國)有限公司北京分行(「第二間銀行」)所訂立日期為二零一六年四月十五日的抵押協議，內容有關向第二間銀行抵押發展項目，作為悉數償還合夥基金通過第二間銀行給予投資公司所提供的貸款金額人民幣6,000,000,000元(相當於約7,200,000,000港元)的抵押；及
- (f) 股權轉讓協議訂約方所訂立日期為二零一六年五月十日的補充協議，以(其中包括)延遲取得股東批准框架出售協議、股權轉讓協議及其項下擬進行交易的最後時限。

8. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司並無涉及任何重大訴訟、仲裁，且董事並不知悉本公司及其任何附屬公司有任何待決或面臨的重大訴訟或索償。

9. 專業顧問的同意書及資格

以下為各專家的資格，本綜合文件載有或提述其報告、意見及／或建議：

名稱	資格
高銀融資	根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
天達	根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受監管活動的持牌法團
第一太平戴維斯	獨立物業估值師
中倫律師事務所	中國法律顧問
陳敏怡會計師事務所	執業會計師

高銀融資、天達、第一太平戴維斯、中倫律師事務所及陳敏怡會計師事務所各自已就刊發本綜合文件發出書面同意書，同意以分別所示的形式及內容，在本綜合文件轉載其意見、報告及／或函件及／或引述其名稱及／或意見、報告及／或函件，且迄今並無撤回其同意書。

10. 備查文件

以下文件的副本將於本綜合文件日期起直至(i)最終截止日期；及(ii)要約撤回或失效當日中較早者，(i)於任何營業日自上午九時正至下午五時三十分的一般辦公時間內在本公司於香港的主要營業地點香港九龍灣啟祥道17號高銀金融國際中心25樓，(ii)在證監會網站<http://www.sfc.hk>上；及(iii)在本公司網站<http://www.goldinppt.com/>上可供查閱：

- (a) 本公司的組織章程細則；
- (b) 要約人的組織章程大綱及細則；
- (c) 本公司截至二零一五年及二零一六年三月三十一日止兩個年度的年報及本公司截至二零一六年九月三十日止六個月的中期報告；
- (d) 「創越融資函件」，其全文載於本綜合文件第7至22頁；
- (e) 「董事會函件」，其全文載於本綜合文件第23至27頁；
- (f) 「獨立董事委員會函件」，其全文載於本綜合文件第28至29頁；
- (g) 「天達函件」，其全文載於本綜合文件第30至63頁；
- (h) 本綜合文件「附錄三 — 本集團的物業估值」所載的本集團的物業估值報告；
- (i) 本綜合文件「附錄四(A) — 陳敏怡會計師事務所對溢利預測的報告」所載的陳敏怡會計師事務所對本集團溢利預測的報告；
- (j) 本綜合文件「附錄四(B) — 高銀融資對溢利預測的報告」所載的高銀融資對本集團溢利預測的報告；

- (k) 本綜合文件附錄五「5.專業顧問的同意書及資格」一段及附錄六「9.專業顧問的同意書及資格」一段所述的書面同意書；
- (l) 本附錄六「7.重大合約」一段所述的重大合約；及
- (m) 董事承諾。

11. 其他事項

獨立財務顧問天達的註冊辦事處位於香港中環金融街8號國際金融中心二期36樓3609室。

下文為就購股權要約寄發予購股權持有人的購股權要約函件式樣。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈
15樓1501室

敬啟者：

有關
透過創越融資有限公司
代表
SILVER STARLIGHT LIMITED
就合資格股東所持全部已發行股份
提出自願有條件現金要約
進行建議私有化
及
註銷高銀地產控股有限公司的
所有尚未行使購股權
之購股權要約

隨同本函件附奉由Silver Starlight Limited(「要約人」)及高銀地產控股有限公司(「本公司」)聯合刊發日期與本函件日期相同的綜合要約及回應文件(「綜合文件」)。本函件所用但未有界定的詞彙，與綜合文件所界定者具相同涵義及解釋。本函件應與綜合文件及粉紅色購股權要約接納表格一併閱覽。

要約人及本公司發佈日期為二零一七年三月二十九日的聯合公告(「聯合公告」)，其中載有(其中包括)，吾等(代表要約人)擬作出自願有條件現金要約，以收購所有要約股份。誠如聯合公告所述，作為要約的一部分，要約人將根據收購守則規則13向購股權持有人作出適當要約(即購股權要約)，以註銷所有尚未行使購股權。購股權要約須待股份要約於各方面成為或被宣佈為無條件後方可作實。

本函件闡明閣下就閣下的尚未行使購股權可以採取的行動。閣下在作出考慮時，請參閱綜合文件及粉紅色購股權要約接納表格。

另請閣下垂注購股權計劃的條款及條件。

購股權要約之條款

吾等代表要約人根據收購守則規則13，按下列基準向閣下提出購股權要約。

為註銷根據本公司於二零零二年八月二十七日採納的購股權計劃

所授出而行使價如下的每份購股權

— 每份購股權6.5009港元	現金2.4991港元
— 每份購股權3.2703港元	現金5.7297港元
— 每份購股權3.1414港元	現金5.8586港元
— 每份購股權3.7162港元	現金5.2838港元
— 每份購股權2.69港元	現金6.31港元

為註銷根據本公司於二零一二年八月二十三日採納的購股權計劃

所授出而行使價為3.354港元的每份購股權 現金5.646港元

上述購股權要約價指尚未行使購股權的「透視」價，即股份要約價超過相關尚未行使購股權行使價的金額。

購股權要約須待股份要約於各方面成為或被宣佈為無條件後方可作實。條件載於綜合文件之創越融資函件內「要約之條件」一節。此外，購股權要約價之所有付款將以港元支票支付。

根據購股權計劃的條款，倘股份要約在各方面成為或被宣佈為無條件，閣下將有權於(i)股份要約在各方面成為或被宣佈為無條件當日或(ii)截止日期(以較早者為準)後一(1)個月內(「購股權最後行使日期」)隨時悉數行使(以尚未行使者為限)閣下的購股權。未有於該要約期屆滿前獲行使的購股權將告失效。閣下可透過於截止日期前遞交一份已正式填妥及簽署的粉紅色購股權要約接納表格及相關文件以接納購股權要約，而倘要約於所有方面成為無條件，則閣下將有權收取購股權要約價。

閣下亦請參閱綜合文件之創越融資函件內「8.合資格海外股東及海外購股權持有人」及「7.稅務及獨立意見」等章節以及綜合文件的「附錄一 — 要約之進一步條款及接納程序」內「4.代名人登記」一節。

閣下務請垂注綜合文件所載致合資格股東及購股權持有人之獨立董事委員會函件以及綜合文件所載天達函件，當中分別載有獨立董事委員會及天達就要約提出之推薦建議。

購股權持有人可採取之行動

概括而言，閣下就閣下的尚未行使購股權可作出如下選擇：

- (a) 倘閣下之任何尚未行使購股權於購股權最後行使日期或之前未獲行使，閣下可透過使該等未獲行使之尚未行使購股權在購股權最後行使日期維持未獲行使，並盡快及於任何情況下不遲於截止日期下午四時正(香港時間)前，交回隨附已正式填妥及簽署之**粉紅色**購股權要約接納表格連同相關文件，以根據購股權要約之條款(如綜合文件及**粉紅色**購股權要約接納表格所載)接納購股權要約並收取購股權要約價(倘要約於各方面成為無條件)；
- (b) 閣下可於本函件日期後至截至購股權最後行使日期為止的任何時間，透過向本公司的公司秘書提交行使購股權之通知書，以根據購股權計劃之條款行使閣下所有尚未行使的購股權(以尚未行使者為限)或閣下之行使通知書所指定之部分數目。任何因上文所述尚未行使購股權獲行使而發行之股份將受股份要約約束，並符合資格參與股份要約。就此而言，有關股份要約的詳情請參閱綜合文件；或
- (c) 不採取任何行動，在此情況下，倘要約於各方面成為無條件，閣下之尚餘未獲行使購股權將於要約期屆滿後自動失效，而閣下將不會獲得購股權要約價。

閣下所持每份尚未行使購股權均屬獨立，閣下應就每份購股權作出個別決定。

進一步詳情請參閱本函件其餘章節、綜合文件、**粉紅色**購股權要約接納表格及購股權計劃之條款及條件。

於最後實際可行日期持有之尚未行使購股權

有關閣下於最後實際可行日期持有之尚未行使購股權之資料，可向本公司的公司秘書索取。倘於最後實際可行日期後行使閣下之任何尚未行使購股權，閣下僅可就該等於接納購股權要約之時仍未獲行使之尚未行使購股權，於要約期屆滿前接納購股權要約。

已失效之購股權

務請注意，本函件或綜合文件概無任何部分旨在延長根據購股權計劃之條款而失效、將會失效或已經失效之購股權之年期。閣下不得行使根據其條款已告失效的購股權或就該等購股權接納購股權要約。

專業意見

本函件所提供的資料旨在向閣下提供事實詳情，閣下可根據此等資料決定擬採取的行動。

閣下如對本函件、綜合文件任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商、註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

一般事項

- (a) 倘由閣下(作為購股權持有人)或閣下之指定代理以郵寄方式交付或接收或發出一切通訊、通告、**粉紅色**購股權要約接納表格、支票、證書及任何性質的其他文件，郵誤風險概由閣下自行承擔，而要約人、本公司、創越融資、高銀融資及任何彼等各自之董事、過戶登記處及涉及要約的其他人士及任何彼等各自之代理概不就可能由此引致的任何損失或郵遞延誤或任何其他責任承擔任何責任。
- (b) 綜合文件及**粉紅色**購股權要約接納表格所載條文構成購股權要約條款的一部分。
- (c) 購股權要約及所有接納將受香港法例規管及按其詮釋。
- (d) 妥為簽署有關購股權要約的**粉紅色**購股權要約接納表格將構成向要約人、創越融資或彼等可能指示之任何人士授權(i)代表接納購股權要約的購股權持有人填妥及簽署**粉紅色**購股權要約接納表格及任何文件及(ii)進行就註銷購股權持有人的有關

未行使購股權的所有權利而言可能屬必要及適宜的任何其他行動，惟須待有關接納後，方可進行上述行為。

- (c) 就特定未行使購股權填妥**粉紅色**購股權要約接納表格，即表示閣下不可撤回地授權要約人、創越融資及／或彼等各自的代理以平郵方式將支票寄發予閣下，郵誤風險概由閣下自行承擔。

接納購股權要約應採取的行動

為接納購股權要約，閣下必須盡快就閣下持有之全部購股權或就不少於閣下擬接納購股權要約之購股權數目將正式填妥及簽署的**粉紅色**購股權要約接納表格連同有關購股權之相關證書、權證或權益文件，及／或向閣下授出購股權的任何其他證明文件(如適用)(及／或就此所需令人信納的任何彌償保證)，惟於任何情況下不得遲於截止日期下午四時正(香港時間)或要約人可能根據收購守則釐定及公佈之有關較後時間及／或日期，一併以郵寄方式或由專人交回至本公司的公司秘書，地址為香港九龍灣啟祥道17號高銀金融國際中心25樓，於信封上註明「高銀地產控股有限公司 — 購股權要約」。倘閣下未交回正式填妥及簽署的**粉紅色**購股權要約接納表格或行使閣下之購股權，待要約於所有方面成為無條件後及以此為條件，閣下的尚未行使購股權將於要約期屆滿後自動失效。

在向本公司的公司秘書交回**粉紅色**購股權要約接納表格前，請確保閣下已於見證下簽署**粉紅色**購股權要約接納表格。

預期有關購股權要約價的付款將於(i)要約於所有方面成為或被宣佈為無條件之日；及(ii)本公司的公司秘書收到正式填妥的**粉紅色**購股權要約接納表格及一切有關文件令購股權要約項下之有關接納、交回及註銷為有效當日(以較後者為準)後的七(7)個營業日內支付。

概不會就收到任何**粉紅色**購股權要約接納表格及／或購股權的相關證書(如適用)及／或證明授出未行使購股權的任何其他文件及／或任何其他權證文件(及／或就此所需令人信納的任何彌償保證)發出收訖通知書。

責任聲明

要約人的唯一董事對本函件所載資料的準確性承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就其所深知，在本函件所表達的意見乃經審慎周詳考慮後作出，且本函件並無遺漏任何其他事實，致使本函件中的任何陳述產生誤導。

此 致

列位購股權持有人 台照

代表
創越融資有限公司
董事總經理
龍松媚
謹啟

二零一七年四月十九日