

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本公告僅供參考，並非收購、購買或認購任何本公司證券之邀請或要約。



高銀地產
GOLDIN PROPERTIES

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)

**建議透過按於記錄日期每持有三股股份
獲發兩份面額為6.00港元
之可換股債券之基準
進行公開發售可換股債券**

本公司之財務顧問



高銀融資有限公司
GOLDIN FINANCIAL LIMITED

公開發售之包銷商



高銀(證券)有限公司
GOLDIN EQUITIES LIMITED

建議公開發售及包銷協議

本公司建議透過按於記錄日期每持有三股現有股份獲發兩份面額為6.0港元之可換股債券之基準進行公開發售。公開發售涉及發行價值不少於約4,894,200,000港元及最高為約5,077,000,000港元之可換股債券。公開發售集資之所得現金淨額（經扣除開支及抵銷股東貸款之全部本金額（不多於300,000,000美元（相等於約2,325,000,000港元））後）預期不少於約2,502,200,000港元但不多於約2,680,500,000港元，將被用於為物業發展及投資及／或所有本集團業務相關的其他物業投資。

公開發售由包銷商全面包銷，且公開發售之條款乃由本公司與包銷商經公平協商後釐定。根據包銷協議，包銷商有條件地同意認購或促使認購人認購所有未被合資格股東認購之可換股債券，並促使就此向本公司支付應付款項。

上市規則涵義

公開發售須待獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准方可作實。根據上市規則第7.24(5)(a)條，潘先生及其聯繫人士(包括高銀集團(投資)及晴翠，均由潘先生全資擁有)，合共於794,781,341股股份中擁有權益，佔本公司於本公告日期已發行股本約65.0%，將放棄投票贊成擬於股東特別大會提呈以考慮及酌情批准公開發售及據此擬進行之交易之決議案。

一般資料

本公司已成立獨立董事委員會(包括所有獨立非執行董事)以就公開發售之條款向獨立股東提供建議。獨立財務顧問已獲委任以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

股東特別大會將獲召開及舉行以考慮並酌情批准公開發售及據此擬進行之交易(包括包銷安排)。通函載有(其中包括)(i)公開發售及包銷協議之詳細資料；(ii)本集團財務資料；(iii)獨立董事委員會致獨立股東之推薦建議函件；(iv)獨立財務顧問就公開發售致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；及(v)召開股東特別大會之通告，將於二零一零年十一月三十日或之前寄發予股東及寄發予現有可換股債券及購股權持有人僅供參考，乃由於需要額外時間以編製載入本通函之資料。

待公開發售及據此擬進行之交易(包括包銷安排)於股東特別大會獲批准後，載有公開發售詳細資料的章程及章程文件(如適用)將於二零一零年十二月二十四日或本公司及包銷商協定的其他日期寄發予股東。

買賣股份之風險警告

公開發售須待(其中包括)[先決條件]分節所載之條件獲達成後,方可作實。尤其是,公開發售須待(其中包括)公開發售由獨立股東於股東特別大會以投票表決方式批准,方可作實。倘發生若干事件(包括但不限於不可抗力事件,相關詳細資料載於[終止包銷協議]分節),包銷商有權根據包銷協議終止包銷協議。公開發售亦須待包銷商並無終止包銷協議後,方可作實。因此,公開發售可能會或可能不會進行。

自本公告日期直至公開發售之全部條件獲達成之日期期間買賣任何股份將須承擔公開發售不一定會成為無條件或不一定會進行之風險。擬進行股份買賣之任何股東或其他人士務請諮詢彼等本身之專業顧問。

調整購股權之行使價及現有可換股債券之兌換價

根據購股權計劃及現有可換股債券之條款,購股權之行使價及現有可換股債券之兌換價將於公開發售成為無條件後按照購股權計劃及現有可換股債券(如有)文據獲調整。本公司將於公開發售成為無條件後另行刊發公告,告知購股權及現有可換股債券持有人有關調整(如有)。

本公司建議透過按於記錄日期每持有三股現有股份獲發兩份面額為6.0港元之可換股債券之基準進行公開發售。假設所有股東悉數認購可換股債券及視乎於記錄日期當日或之前已行使之購股權數目及已兌換之現有可換股債券之金額而定,公開發售將涉及發行價值不少於4,894,200,000港元但最多約5,077,000,000港元之可換股債券。

發行統計數字

公開發售之基準 : 按合資格股東於記錄日期每持有三股現有股份獲發兩份面額為6.0港元之可換股債券發售

認購價 : 每份可換股債券6.0港元

於本公告日期已發行之
股份數目

: 1,223,558,293 股股份

將予發行之可換股債券之
本金額

: 不少於約4,894,200,000港元但不多於約5,077,000,000港元

包銷安排

: 由高銀證券悉數包銷

於本公告日期，本公司持有(i)使其持有人有權以不同行使價(介乎每股股份1.20港元及每股股份6.56港元，可予調整)認購合共68,171,033股股份之購股權；及(ii)使其持有人有權以每股股份3.5港元之兌換價(可予調整，如有)兌換合共404,944,072股股份之本金額約1,417,300,000港元之現有可換股債券。於68,171,033份購股權中，19,500,033份購股權可於記錄日期當日或之前行使，而其餘購股權將可於歸屬期內行使，因而將不可於記錄日期當日或之前行使。

於本公告日期，潘先生及高銀集團(投資)(由潘先生全資及實益擁有)分別於未償還本金額為7,338,003港元及1,318,268,679港元(本金額合共為1,325,606,682港元)之現有可換股債券中持有權益。根據日期為二零一零年十月十五日之承諾，潘先生、高銀集團(投資)及晴翠合共於794,781,341股股份(佔本公司於本公佈日期已發行股本的65.0%)中擁有權益，彼等已向本公司及包銷商作出不可撤回承諾，即(i)彼及其聯繫人士就本公司現時股權所持股份將分別如該等股份於承諾日期一樣，於記錄日期保持以彼及其聯繫人士之名義登記；及(ii)彼等將於記錄日期或之前不會行使任何及所有現有可換股債券所附帶之兌換權或轉讓現有可換股債券。根據上文所述，使其持有人可於記錄日期當日或之前兌換為新股份之現有可換股債券之本金額將合共約91,700,000港元，而合共26,199,306股新股份將於以兌換價每股3.5港元(可予調整，如有)兌換後獲發行。

於本公告日期，除購股權及現有可換股債券外，本公司並無其他尚未行使之購股權、認股權證、衍生工具或其他可轉換為或交換為股份之證券。

最少815,705,528股股份將於可換股債券所附帶之兌換權以兌換價行使後獲發行，經計及(i)於本公告日期已發行之1,223,558,293股股份；及(ii)假設於本公告日期後及截至記錄日期並無發行新股份。於可換股債券以兌換價悉數行使後，最低數目兌換股份將佔本公司於本公

告日期之已發行股本的66.7%及經發行最低數目之兌換股份擴大後之已發行股本約40.0% (假設購股權及現有可換股債券持有人於記錄日期前概無兌換購股權及現有可換股債券)。該兌換股份之總面值合共約40,800,000港元。

經計及(i)於本公告日期已發行之1,223,558,293股股份；及(ii)假設於記錄日期當日或之前，19,500,033股新股份可能於可行使之購股權獲悉數行使後發行，及26,199,306股新股份可能於現有可換股債券持有人(不包括潘先生及其聯繫人士)悉數轉換後發行於按兌換價行使附於可換股債券之兌換權利後，將發行最多846,171,154股兌換股份。於可換股債券以兌換價悉數兌換後兌換股份之最大數目將佔本公司於本公告日期之已發行股本69.2%及本公司經發行最高數目之兌換股份擴大後之已發行股本40.0%(假設購股權獲悉數行使及現有可換股債券獲悉數兌換)。該最高數目之兌換股份之總面值約42,300,000港元。

可換股債券之條款

本金額	:	不少於約4,894,200,000港元但不多於約5,077,000,000港元
利息	:	年利率8厘，每半年支付
到期日	:	自可換股債券發行當日起計三週年當日
兌換價	:	每股兌換股份6.0港元(於若干情況下(如供股、現金及股份股息、股份拆細、發行紅股及資產分派)可出現一般慣常調整)。

初始兌換價6.0港元乃經本公司與包銷商公平協商並經計及股份之現行市價及於本集團主要從事物業發展之所在地中國天津之樂觀前景後釐定，進一步詳情載於「公開發售之理由及所得款項用途」一節內各段。

兌換價可於發行可換股債券起計六個月及之後每六個月(各「重訂日期」)向下調整至緊接重訂日期前之三十個連續交易日每日股份之交易量加權平均價之算術平均數，惟經調整之兌換價不得低於每股兌換股份4.8港元。

贖回 : 於到期日，本公司將以相等於將予贖回之可換股債券之100%當時未償還本金額與累計未償之所有利息(如有)總和之贖回金額贖回可換股債券

兌換期 : 自可換股債券發行日期(不計當日)起第三十日開始至到期日(不計當日)前十日止期間(包括首尾兩日)

兌換 : 任何兌換須以每次兌換不少於100,000港元之完整倍數作出，惟倘有關可換股債券之未償還本金總額於任何時間均少於100,000港元，則僅可兌換該等可換股債券之全部(而非部分)未償還本金額。

倘根據有關兌換發行兌換股份將導致「公眾」(定義見上市規則第8.24條)所持已發行股份低於25%或上市規則規定必須由公眾持有之上市公司之全部已發行股份之有關其他最低百分比，則可換股債券持有人不得行使兌換權。

兌換股份之地位 : 兌換股份須繳足，且無任何留置權、押記、產權負擔、優先購買或其他第三方權利，且在各方面與相關兌換日期之所有其他股份享有同地位，並有權享有記錄日期於相關兌換日期當日或之後之所有股息、紅利及其他分派。

- 可轉讓性 : 可換股債券僅可出讓或轉讓予本公司預先同意(該批准將不會被無理拖延)之承讓人,且每次須經聯交所事先批准(倘有所規定)。受上文所述所限,可換股債券可以其全部或部分未償還本金額出讓或轉讓,惟將予出讓或轉讓之本金額須最少為1,000,000港元及為1,000,000港元之完整倍數,除非未償還可換股債券之本金額少於1,000,000港元,於此情況下,全部有關金額(而非部分)可被出讓及轉讓,且本公司須協助任何該等可換股債券之出讓或轉讓,包括就上述批准向聯交所遞交任何必要之申請。
- 投票權 : 可換股債券之持有人將無權藉由其為可換股債券之持有人而參加本公司之任何會議或於會上投票。
- 申請上市 : 本公司並不會就可換股債券於聯交所或任何股票或證券交易所上市而作出申請。
- 地位 : 本公司於可換股債券下產生之義務構成本公司之直接、無條件、無抵押及非後償義務,且將彼此之間享有同地位,並無優於可換股債券享有但優先於本公司所有其他現有及未來無抵押及非後償債項。

兌換價較 :

- (i) 聯交所於本公告日期所報收市價每股4.68港元溢價約28.2% ;
- (ii) 聯交所於截至本公告日期(包括該日)止連續五個交易日所報平均收市價約每股4.7港元溢價約27.7% ;及
- (iii) 聯交所於截至本公告日期(包括該日)止連續十個交易日所報平均收市價約每股4.8港元溢價約25.0% 。

最低經調整兌換價每股兌換股份4.8港元：

- (iv) 較聯交所於本公告日期所報之收市價每股4.68港元折讓約2.6%；
- (v) 較聯交所於截至本公告日期(包括該日)止連續五個交易日所報之平均收市價約每股4.7港元折讓約2.1%；及
- (vi) 相等於聯交所於截至本公告日期(包括該日)止連續十個交易日所報之平均收市價約每股4.8港元。

董事認為可換股債券之條款屬公平合理。

上市申請

本公司將向聯交所上市委員會申請批准根據兌換可換股債券配發及發行之兌換股份上市及買賣。

合資格股東

為符合資格參與公開發售，股東必須於記錄日期營業時間結束時登記為本公司股東，且必須為合資格股東。

為趕及於記錄日期登記為股東，股東必須於二零一零年十二月二十日(星期一)下午四時三十分前，將任何股份過戶文件(連同有關股票)交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

由於章程文件僅於香港註冊，本公司將僅向合資格股東寄發章程文件。本公司將向不合資格股東寄發章程副本，僅供彼等參考，但不會向不合資格股東寄發申請表格及額外申請表格。

由代名人公司持有股份之股東務請注意，董事會將根據本公司之股東名冊將代名人公司視為單一股東。由代名人公司持有股份之股東宜考慮會否安排於記錄日期前以實益擁有人之名義登記相關股份。

暫停辦理股東登記手續

本公司將於二零一零年十二月二十一日(星期二)至二零一零年十二月二十三日(星期四)(包括首尾兩日)期間暫停辦理股東登記手續，以釐定公開發售配額。期間概不會登記任何股份過戶。

申請額外可換股債券

合資格股東有權申請任何額外配額，申請額外可換股債券須填妥額外申請表格及將表格連同所申請額外可換股債券之應繳款項一併遞交。

董事將以公平基準，並參照每位合資格股東申請額外可換股債券之數目，酌情分配額外可換股債券。

股份由代名人公司持有之股東務須注意，董事將根據本公司之股東名冊而視代名人公司為單一股東。因此，股東務須注意，以上有關分配額外可換股債券之安排，將不會個別擴展至實益擁有人。務請其股份由代名人公司持有之股東，考慮彼等是否擬安排於記錄日期前，以實益擁有人之名義登記有關股份。

可換股債券之證書

待下文「先決條件」一節所載之公開發售條件達成後，預期所有可換股債券之證書將於二零一一年一月二十一日或之前寄發予已申請可換股債券並已付款之人士，郵誤風險由彼等承擔。

不合資格股東之權利

由於章程文件不會根據香港以外任何司法權區適用之證券法例登記及／或存檔，倘任何股東於記錄日期營業時間結束時，在本公司股東名冊上所示地址為香港以外地方，則該海外股東可能不合資格參與公開發售。董事會將就發行可換股債券予海外股東是否抵觸有關海外地區之適用證券法例或有關規管機關或證券交易所根據上市規則第13.36(2)條之規定而尋求法律意見。經作出有關查詢後，倘董事會認為不向海外股東提呈發售股份乃屬必要或權宜，則不會批准海外股東申請可換股債券。因此，將不會向不合資格股東提呈公開發售。

就該等不獲提呈公開發售之海外股東而言，本公司將遵守相關地方法例、規例及要求之規定，向該等不合資格股東寄發章程，僅供參考，惟本公司將不會向該等不合資格股東寄發申請表格及額外申請表格。

先決條件

公開發售於下列條件獲達成後方可作實：

- (a) 獨立股東於股東特別大會通過必要決議案，以批准公開發售及據其擬進行之交易（包括包銷安排）、於行使可換股票據所附之兌換權時增設及發行可換股債券以及配發及發行兌換股份；
- (b) 聯交所上市委員會授出且未撤回或撤銷兌換股份之上市及買賣之批准；
- (c) 向聯交所遞交各章程文件（根據公司條例由或代表董事妥當簽訂或核證）及與公開發售有關之所有其他文件（須根據公司條例及上市規則之規定於章程寄發日期當日或之前存檔或登記）之副本以供香港公司註冊處處長核准及登記；
- (d) 於章程寄發日期當日或之前向合資股東寄發章程文件之副本；
- (e) 包銷商未於最後終止時間或之前根據包銷協議之條款將其終止；
- (f) 聯交所或上市規則項下或另外有關公開發售及據此擬進行之交易實施之所有規定及條件（不包括此種類型交易中一般及合理要求及條件）已獲達成或遵守；
- (g) 遵守及履行包銷項下潘先生、高銀集團（投資）及晴翠所有承諾及責任；及
- (h) 為公開發售及據此擬進行之交易已向相關政府或監管機構取得及達成所有其他必要之豁免、同意及批准（如需要）。

上述條件不能獲豁免。倘於最後終止時間前（或於上述各日期前），或本公司及包銷商可能協定的其他日期前，上述任何公開發售之條件未能全部或部分達成，包銷協議須根據下文「終止包銷協議」一段所載之條款終止且各方不得就成本、損害賠償、補償金或其他方面向任何其他一方提出申索（先行違約除外）。

包銷安排

包銷協議

日期：二零二零年十月十五日

訂約各方：(1) 本公司；及
(2) 包銷商高銀證券

所包銷可換股債券之本金額：不少於本金總額約4,894,200,000港元及不多於約5,077,000,000港元之可換股債券

包銷商為一間於香港註冊成立的公司，由潘先生全部及實益擁有。包銷商為一間根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第2類(就證券提供意見)受規管活動之持牌法團。

根據包銷協議，包銷商有條件同意按悉數銷包銷基準認購或促使認購人認購所有未被合資格股東認購之可換股債券，並促使就此向本公司支付應付款項。

根據承諾以及受承諾之條款所限，高銀集團(投資)同意首先以潘先生、高銀集團(投資)及晴翠根據公開發售須支付之總認購價，其次以高銀集團(投資)就公開發售而須根據任何分包銷協議支付之總認購價，及再其次以包銷商根據包銷協議而須支付之總認購價，以港元等額基準抵銷於接納日期尚未償還之股東貸款。潘先生、高銀集團(投資)及晴翠及／或包銷商須支付之總認購價餘額(如有)將以現金清償。將以潘先生、高銀集團(投資)、晴翠及包銷商須支付總認購價而抵銷於接納日期尚未償還之股東貸款確實股東貸款將取決於(其中包括)彼等各自將予認購之可換股債券數目。

本公司將就所包銷可換股債券之數目向包銷商支付認購價總額2.5%之包銷佣金。應付包銷商佣金乃經本公司及包銷商參考現行市價按公平基準協商釐定。董事認為包銷佣金與市場佣金一致，向包銷商支付之佣金屬公平合理。

終止包銷協議

包銷商保留權利，可於最後終止時限前任何時間以書面方式通知本公司終止包銷協議所述之包銷安排：

- (a) 包銷商全權認為公開發售之成功將受下列各項重大不利影響：
 - (i) 推出任何新法例或規例或現行法例或規例(或其司法詮釋)出現任何變動或發生任何性質之其他事宜，而包銷商全權認為，可能重大不利影響本集團就公開發售而言之整體業務或財務或貿易狀況或前景；或
 - (ii) 出現政治、軍事、金融、經濟或其他性質之任何本地、國家或國際事件或變動(不論是否構成於本公告協議日期前及／或後發生或持續之一連串事件或變動之一部分)，或爆發任何屬本地、國家或國際性質之敵對或武裝衝突升級，或事件足以影響本地證券市場，而包銷商全權認為，可能重大不利影響本集團整體之業務或財務或貿易狀況或前景；或對公開發售之成功產生重大不利影響或繼續進行公開發售為不宜或不智；或
- (b) 市況發生任何不利變動(包括但不限於財政或貨幣政策或外匯或貨幣市場之變動、暫停或限制買賣證券)，而包銷商全權認為可能對公開發售之成功產生重大不利影響或繼續進行公開發售為不宜或不智；或
- (c) 本公司或本集團任何成員公司之狀況出現任何變動，致使包銷商全權認為將對本公司之前景構成不利影響，包括(但不限於上文之一般性原則)就本集團任何成員公司清盤或解散或類似事件提交申請書或通過決議案，或本集團任何重大資產損毀；或
- (d) 任何不可抗力事件，包括但不限於在不損害其一般性原則下，任何天災、戰爭、暴亂、擾亂公共秩序、內亂、火災、水災、爆炸、疫症、恐怖主義活動、罷工或停工；或
- (e) 有關本集團整體業務或財務或營運狀況或前景之任何重大不利變動(不論是否與上述任何一項類同)；或

- (f) 於緊接章程寄發日期前出現或發現並無於章程披露之任何事項，而包銷商全權認為有關事項就公開發售而言構成重大遺漏；或
- (g) 聯交所全面暫停證券買賣或暫停本公司證券買賣，為時超過連續十個營業日(因審批通函連同股東特別大會所用代表委任表格或章程文件或與公開發售有關之其他公告或通函而暫停則除外)；或
- (h) 包銷商得悉包銷協議內所載本公司作出之任何陳述、擔保或承諾遭任何重大違反，
- 則包銷商可於最後終止時間前，向本公司發出書面通知終止包銷協議。

倘於最後終止時間前上文所提及之任何相關通告已由包銷商發出，包銷協議項下各方之責任應即時終止且各方不得就成本、損害賠償、補償金或其他方面向任何其他一方提出申索(先行違約除外)，惟本公司須向包銷商支付就公開發售之合理法律費用及其他合理實付開支。

倘若包銷商於最後終止時間或之前終止包銷協議或包銷協議並無成為無條件，公開發售將不會進行，

預期時間表

公開發售之預期時間表載列如下：

二零一零年

寄發通函及股東特別大會通告	十一月三十日(星期二)
按連權基準買賣股份之最後日期	十二月十六日(星期四)
按除權基準買賣股份之首日	十二月十七日(星期五)
交回股份過戶文件以符合公開發售資格之 最後時間	十二月二十日(星期一)下午四時三十分
暫停辦理股東登記以釐訂公開發售之 權利(首尾兩日包括在內)	十二月二十一日(星期二)至 十二月二十三日(星期四)

交回股東特別大會適用之委任代表表格

之截止時間	十二月二十一日(星期二)上午九時三十分
記錄日期	十二月二十三日(星期四)
召開股東特別大會	十二月二十三日(星期四)
章程寄發日期	十二月二十四日(星期五)
恢復辦理股份過戶登記手續	十二月二十四日(星期五)
可換股債券接納期開始	十二月二十八日(星期二)

二零一一年

接納及支付可換股債券之最後時間	一月十七日(星期一)下午四時正
預期公開發售成為無條件	一月十九日(星期三)下午四時正或之前
刊載之公開發售結果之公告	一月二十日(星期四)
寄發全部及部分未獲接納申請之超額可換股債券 申請之退款支票及信函	一月二十一日(星期五)
寄發可換股債券證書	一月二十一日(星期五)

惡劣天氣對接納及繳付可換股債券之最後時限之影響

倘於下列情況下懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號，或發出「黑色」暴雨警告信號，則接納及支付可換股債券之最後時限將不會生效：

- (a) 在接納日期中午十二時正前任何當地時間於香港生效，並在中午十二時正前取消。在此情況下，接納及支付可換股債券之最後時限將順延至同一個營業日下午五時正；
- (b) 在接納日期中午十二時正至下午四時正之任何當地時間於香港生效。在此情況下，接納及支付可換股債券之最後時限將順延至下一個營業日(於上午九時正至下午四時正期間任何時間並無懸掛任何該等警告訊號之日)之下午四時正。

倘接納及支付可換股債券之最後時限並無於接納日期發生，則上文「預期時間表」一節所述之日期可能受到影響。本公司將於可行情況下盡快刊發公告，通知股東預期時間表之任何更改。

公開發售之理由及所得款項用途

本集團主要從事物業發展及物業投資。

本集團於天津市從事物業發展項目，即高銀Metropolitan。高銀Metropolitan之總計劃建築面積約為1,890,000平方米，將被用作發展商業中心區的甲級標準辦公室、住宅區(包括高檔住宅樓宇、低密度住宅樓房)及一間擁有馬球場及會所的馬球會。

於過去五年天津的經濟發展強勁，國內生產總值及房地產投資大幅增加。於二零零九年，天津的國內生產總值增加約18.0%，達約人民幣7,501億元。根據中國商務部的資料，天津於二零一零年上半年利用外商直接投資約59億美元，較去年同期增加約20%。隨著外商資本流入的增加，預期更多的跨國公司將於城內建立辦事處，此將增加對辦公空間的需求。鑒於天津人口的增加(二零零九年增加約4.4%)，預期對住宅樓宇的需求亦將增加。

考慮到天津經濟發展前景明朗，董事對天津物業發展的前景樂觀。鑒於本集團主要從事的物業發展業務本質上屬資本密集，董事(不包括獨立非執行董事，其意見將於計及獨立財務顧問之意見後在通函發表)認為公開發售是為本集團提供營運資本及鞏固其財務狀況之一項恰當途徑，且符合本公司及股東整體利益。

股東貸款按年息率8.5%計息。透過承諾之安排，部份或全部股東貸款之本金額可在本集團並無現金流出情況下償還。鑑於可換股息債券以年息率8%計息，預期本集團之利息開支將減少。因此，董事認為有關安排對本公司及股東整體有利。

公開發售最低所得現金款項總額將約為2,569,200,000港元，乃(i)根據公開發售項下將予發行的最低本金額約為4,894,200,000港元的可換股債券；及(ii)假設不超過300,000,000美元的全部股東貸款(相等於約2,325,000,000港元)將由潘先生、高銀集團(投資)、晴翠及／或包銷商將予認購的可換股債券的總認購價抵銷計算。公開發售最高所得現金款項總額將約為2,752,000,000港元，並(i)根據公開發售將予發行本金最高5,077,000,000港元之可換股債券；及(ii)假設全部不超過300,000,000美元(相等於約2,325,000,000港元)之股東貸款將抵銷潘先生、高銀集團(投資)、晴翠及／或包銷商所認購之可換股債券之總認購價計算。預期公開發售所得現金款項淨額(扣除開支及抵銷股東貸款後之全部本金額(不多於300,000,000美元(相等於約2,325,000,000港元))後)將不少於約2,502,200,000港元及不多於約2,680,500,000港元，將被用於為物業發展及投資及／或本集團業務相關所有其他物業投資。

假設於記錄日期或之前購股權持有人並無行使購股權及可換股債券持有人並無兌換現有可換股債券，於按兌換價兌換可換債券後每股兌換股份之價格(扣除開支)將為5.9港元。

於過往十二個月涉及發行證券的集資活動

於本公告日期前十二個月，本公司並無進行任何股本集資活動。

股權架構變動

經董事作出合理查詢且假設自本公告日期後本公司並無其他股權架構變動後，下表描述本公司於本公告日期的可能股權架構及完成公開發售後的可能變動：

股東	完成公開發售後及悉數兌換可換股債券後									
	於最後實際可行日期		假設並無行使購股權及兌換現有可換股債券				假設購股權及現有可換股債券持有人 (不包括潘先生及高銀集團(投資))悉數行使購股權及 兌換現有可換股債券			
			股東並無認購 (附註1)		股東悉數認購 (附註2)		股東並無認購 (附註1)		股東悉數認購 (附註2)	
股份數目	百分比	股份數目	百分比	股份數目	百分比	股份數目	百分比	股份數目	百分比	
潘先生	92,637,000	7.57	92,637,000	4.54	154,395,000	7.57	92,637,000	4.38	154,395,000	7.30
高銀集團(投資)(附註3)	659,134,341	53.87	659,134,341	32.32	1,098,557,235	53.87	659,134,341	31.16	1,098,557,235	51.93
晴翠(附註4)	43,010,000	3.52	43,010,000	2.11	71,683,333	3.52	43,010,000	2.03	71,683,333	3.39
小計	794,781,341	64.96	794,781,341	38.97	1,324,635,568	64.96	794,781,341	37.57	1,324,635,568	62.62
黃孝建	244,210	0.02	244,210	0.01	407,016	0.02	424,210	0.02	707,016	0.03
周曉軍	280,000	0.02	280,000	0.01	466,667	0.02	580,000	0.03	966,666	0.05
其他董事	—	—	—	—	—	—	1,260,000	0.06	2,100,000	0.10
Atlantis Investment Management Limited	114,000,000	9.32	114,000,000	5.59	190,000,000	9.32	119,142,857	5.63	198,571,428	9.39
包銷商	—	—	815,705,528	40.00	—	—	846,171,754	40.00	—	—
公眾股東	314,252,742	25.68	314,252,742	15.42	523,754,570	25.68	353,069,225	16.69	588,448,709	27.81
總計	1,223,558,293	100.00	2,039,263,821	100.00	2,039,263,821	100.00	2,115,429,387	100.00	2,115,429,387	100.00

附註：

(1) 假設並無股東認購可換股債券且所有未認購可換股債券由包銷商認購。

此方案僅作說明用途，假定倘根據兌換可換股債券發行兌換股份將導致「公眾」(定義見上市規則第8.24條)持有的已發行股份低於25%或上市規則項下規定的一間上市公司已發行股本總數須保留於公眾手中的最低百分比，可換股債券持有人不會行使任何兌換權。

(2) 假設所有股東認購彼等有權認購的全部可換股債券。

(3) 高銀集團(投資)由高銀金融地產控股有限公司擁有100%權益，而高銀金融地產控股有限公司則由潘先生擁有100%權益。

(4) 晴翠由潘先生擁有100%權益。

上市規則涵義

公開發售及據此擬進行之交易(包括包銷安排)須待獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准方可作實。根據上市規則第7.24(5)(a)條，潘先生及其聯繫人士(包括高銀集團(投資)及晴翠，均由潘先生全資擁有)，合共於794,781,341股股份中擁有權益，佔本公司於本公告日期已發行股本約65.0%，將放棄投票贊成擬於股東特別大會提呈以考慮及酌情批准公開發售及據此擬進行之交易(包括包銷安排)之決議案。

一般資料

本公司已成立獨立董事委員會(包括所有獨立非執行董事)以就公開發售之條款向獨立股東提供建議。獨立財務顧問已獲委任以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

股東特別大會將獲召開及舉行以考慮並酌情批准公開發售及據此擬進行之交易(包括包銷安排)。通函載有(其中包括)(i)公開發售及包銷協議之詳細資料；(ii)本集團財務資料；(iii)獨立董事委員會致獨立股東之推薦建議函件；(iv)獨立財務顧問就公開發售致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；及(v)召開股東特別大會之通告，將於二零一零年十一月三十日或之前寄發予股東及現有可換股債券及購股權持有人(僅供參考)，乃由於需要額外時間以編製載入本通函之資料。

待公開發售及據此擬進行之交易(包括包銷安排)於股東特別大會獲批准後，載有公開發售詳細資料的章程及章程文件(如適用)將於二零一零年十二月二十四日或本公司及包銷商協定的其他日期寄發予股東。

買賣股份之風險警告

公開發售須待(其中包括)「先決條件」分節所載之條件獲達成後，方可作實。尤其是，公開發售須待(其中包括)公開發售由獨立股東於股東特別大會以投票表決方式批准，方可作實。倘發生若干事件(包括但不限於不可抗力事件，相關詳細資料載於上文「終止包銷協

議」分節)，包銷商有權根據包銷協議終止包銷協議。公開發售亦須待包銷商並無終止包銷協議後，方可作實。因此，公開發售可能會或可能不會進行。

自本公告日期直至公開發售之全部條件獲達成之日期期間買賣任何股份將須承擔公開發售不一定會成為無條件或不一定會進行之風險。擬進行股份買賣之任何股東或其他人士務請諮詢彼等本身之專業顧問。

調整購股權之行使價及現有可換股債券之兌換價

根據購股權計劃及現有可換股債券之條款，購股權之行使價及現有可換股債券之兌換價將於公開發售成為無條件後按照購股權計劃及現有可換股債券(如有)之條款及條件獲調整。本公司將於公開發售成為無條件後另行刊發公告，告知購股權及現有可換股債券持有人有關調整(如有)。

釋義

在本公告內，除文義另有所之外，下列詞彙具有以下涵義：

「接納日期」	指	二零一一年一月十七日或本公司及包銷商就接納及支付可換股債券可能協定之其他最後日期
「申請表格」	指	合資格股東於申請可換股債券時適用本公司及包銷商可能批准之一般格式之申請表格
「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行正常受理銀行業務之日期(除星期六、星期天、公眾假期及任何懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號且於早上九點至中午十二點之間繼續懸掛並於中午十二點或之前並無減弱之日期或於早上九點至中午十二點之間懸掛「黑色」暴雨警告信號或仍然生效並不會於中午十二點或之前取消之日期)

「通函」	指	本公司就(其中包括)公開發售而將案發行股東以及現有可換股債券及購股權持有人(僅供參考)之通函
「晴翠」	指	晴翠國際有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由潘先生全資實益擁有
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「本公司」	指	高銀地產控股有限公司，一間於香港註冊成立之有限責任公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「兌換價」	指	每股兌換股份6.0港元(可予調整)
「兌換股份」	指	根據可換股債券而行使兌換權益而將予發行之新股份
「可換股債券」	指	根據公開發售而將予發行本金額不低於約4,894,200,000港元但不高於約5,077,000,000港元之可換股債券
「董事」	指	本公司董事
「額外申請表格」	指	擬向合資格股東發行額外可換股債券之額外申請表格
「股東特別大會」	指	將予召開以考慮並批准公開發售及據此進行之交易(包括包銷安排)之本公司股東特別大會
「現有可換股債券」	指	本公司於二零零七年八月發行於二零一二年八月二十八日到期之一系列本金額總額為1,417,304,254港元之7.5%票息可換股票據
「國內生產總值」	指	國內生產總值
「高銀證券」或「包銷商」	指	高銀(證券)有限公司，一間於香港註冊成立之有限責任公司並為可進行根據證券及期貨條例第一類(證券交易)及第二類(期貨合約交易)受規管活動之持牌法團

「高銀集團(投資)」	指	高銀集團(投資)有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由潘先生全資實益擁有
「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」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	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)就公開發售向獨立股東提供推薦建議而組成之本公司獨立董事委員會
「獨立股東」	指	除潘先生及其聯繫人士以及須根據上市規則於股東特別大會上棄權投票及於包銷協議有重大權益(如有)之人士以外之股東
「最後終止時間」	指	接納日期後第二個營業日下午四時正，或本公司與包銷商協定之較後日期，即終止包銷協議之最終時間
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款協議」	指	日期為二零一零年七月一日之協議(經日期為二零一零年十月十四日之補充貸款協議所修訂及補充)，據此，高銀集團(投資)已向本公司提供本金額不超過300,000,000美元之貸款融資，年息率為8.5%，須於二零一一年六月三十日償還及本公司有權提前償還任何此等欠款
「潘先生」	指	潘蘇通先生，本公司董事及主席
「不合資格股東」	指	基於由法律顧問所提供之法律意見，董事認為因受相關地區法律之法律限制或當地相關監管部門或證券交易所規定，無須或不適合向該等股東發行可換股債券之海外股東

「公開發售」	指	根據章程文件所載條款並受其條件所限下，按於記錄日期每持有3股股份獲發兩份本金額6.0港元之可換股債券而以認購價認購可換股債券之建議公開發售
「海外股東」	指	其名字於記錄日期營業時間結束時名列本公司股東名冊上而其於股東名冊上所示之地址為香港以外之股東
「中國」	指	中華人民共和國，就公告而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「章程」	指	向股東刊發載有有關於公開發售詳情之章程
「章程文件」	指	章程、申請表格及額外申請表格
「章程寄發日期」	指	二零一零年十二月二十四日或經包銷商與本公司可能以書面協定之其他日期，即寄發章程文件之日期
「合資格股東」	指	其名字於記錄日期營業時間結束時於本公司股東名冊之股東（不合資格股東除外）
「記錄日期」	指	二零一零年十二月二十三日，即根據公開發售釐定有關權利之參考日期
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.05港元之股份
「購股權」	指	根據購股權計劃授出以認購股份之購股權
「股東」	指	股份持有人
「股東貸款」	指	根據貸款協議而本公司不時結欠高銀集團（投資）本金總額
「購股權計劃」	指	本公司於二零零二年八月二十七日採納之購股權計劃
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「認購價」	指	可換股債券之認購價，即每份可換股債券6港元
「承諾」	指	由控股股東及本公司主席潘先生、高銀集團(投資)及晴翠(均由潘先生全資擁有)於二零一零年十月十五日向本公司及包銷商作出之不可撤回承諾，內容有關(其中包括)(i)彼等就本公司現時股權所持股份將如該等股份於承諾日期一樣，於記錄日期保持以彼及其聯繫人士之名義登記；及(ii)彼等將於記錄日期或之前不會行使任何及全部現有可換股債券所附之兌換權益或轉讓可換股債券
「包銷協議」	指	本公司與包銷商就公開發售而於二零一零年十月十五日訂立之包銷協議
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「%」	指	百分比

承董事會命
高銀地產控股有限公司
主席
潘蘇通

香港，二零一零年十月十五日

就本公告而言，除另有註明外，美元乃按1美元兌7.75港元之概約匯率兌換為港元。此匯率僅供說明之用，並不表示任何金額已按、應按或可按此匯率或任何其他匯率兌換。

於本公告日期，董事會包括執行董事潘蘇通先生(主席)、王伍仁先生(副主席)、黃孝建教授、周曉軍先生、丁廣沅先生、李華茂先生及黃孝恩先生，以及獨立非執行董事黎志堅先生、吳麗文博士及鄭君威博士。