

---

此 乃 要 件 請 即 處 理

---

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

閣下如已將名下之建生國際集團有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人或經手買賣之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函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。

---



**Pioneer**  
**PIONEER GLOBAL GROUP LIMITED**  
**建生國際集團有限公司\***  
(於百慕達註冊成立之有限公司)  
(股份代號：00224)

主要交易：  
收購香港洲際酒店20%權益  
及  
股東特別大會通告

---

建生國際集團有限公司謹訂於二零一七年六月二日(星期五)上午十一時正假座香港銅鑼灣怡和街68號18樓舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第VII-1至VII-2頁。無論閣下能否出席股東特別大會，務請依照印備之指示填妥隨附之代表委任表格，並儘快且無論如何須於股東特別大會指定舉行時間不遲於四十八小時前(即不遲於二零一七年五月三十一日上午十一時正)交回本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會及於會上投票。

\* 僅供識別

二零一七年五月十六日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
<b>董事會函件</b>	
緒言 .....	3
該等協議的主要條款 .....	4
該交易的理由及裨益 .....	5
有關酒店投資公司及酒店表現的資料 .....	5
有關賣方的資料 .....	7
有關本公司的資料 .....	7
該交易的影響 .....	7
上市規則的涵義 .....	7
股東特別大會通告 .....	9
就股東特別大會暫停辦理股東登記 .....	9
推薦建議 .....	9
一般資料 .....	10
附錄一 — 本集團財務資料 .....	I-1
附錄二 — 酒店投資公司之會計師報告 .....	II-1
附錄三 — 對酒店投資公司之管理層討論及分析 .....	III-1
附錄四 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料 .....	IV-1
附錄五 — 該酒店之估值報告 .....	V-1
附錄六 — 一般資料 .....	VI-1
附錄七 — 股東特別大會通告 .....	VII-1

---

## 釋 義

---

就本通函而言，除非文義另有規定，下列詞彙具有以下涵義。

「該等協議」	指	買賣協議及第二份同意書和修訂協議
「董事會」或「董事」	指	本公司董事
「本公司」	指	建生國際集團有限公司，於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市
「完成」	指	該交易的完成，目標完成日期為二零一七年六月三十日或之前（或賣方與買方可能以書面協定的其他日期）
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「股東特別大會」	指	本公司將於二零一七年六月二日（星期五）上午十一時正於香港銅鑼灣怡和街68號18樓舉行的股東特別大會
「經擴大集團」	指	於緊隨完成後經該交易擴大之本集團
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港幣」	指	香港法定貨幣港幣元
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「該酒店」	指	香港洲際酒店，一間位於香港九龍尖沙咀的五星級酒店
「酒店投資公司」	指	Supreme Key Limited，於英屬處女群島註冊成立的公司，為擁有該酒店的合資公司

---

## 釋 義

---

「最後實際可行日期」	指	二零一七年五月十二日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「買賣協議」	指	Uniever與賣方於二零一七年三月二十八日訂立的買賣協議
「第二份同意書及修訂協議」	指	Uniever、賣方、酒店投資公司與本公司於二零一七年三月二十八日訂立的有關認購與合資契約的第二份同意書及修訂
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例（香港法例第571章）
「股東」	指	本公司股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購與合資契約」	指	Uniever、賣方、酒店投資公司與本公司於二零一五年七月十日訂立的最初認購與合資契約
「該交易」	指	買方收購酒店投資公司的額外20%股本權益，以及由賣方將股東貸款轉讓予買方
「Uniever」或「買方」	指	Uniever Link Limited，本公司之全資附屬公司
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元
「賣方」	指	Panorama International Trading Limited，於英屬處女群島註冊成立的公司，主要從事投資控股
「%」	指	百分比



**Pioneer**  
**PIONEER GLOBAL GROUP LIMITED**  
**建生國際集團有限公司\***  
(於百慕達註冊成立之有限公司)  
(股份代號：00224)

執行董事：

吳汪靜宜 (主席)  
吳繼煒 (副主席)  
吳繼泰 (董事總經理)  
吳燕安  
李錦鴻

獨立非執行董事：

張惠彬博士，太平紳士  
陳智文  
葉天賜

敬啟者：

註冊辦事處：

Canon's Court, 22 Victoria Street  
Hamilton HM 12  
Bermuda

香港主要營業地點及

總辦事處：

香港銅鑼灣  
怡和街68號18樓

主要交易：  
收購香港洲際酒店20%權益  
及  
股東特別大會通告

緒言

本公司之全資附屬公司Uniever擁有酒店投資公司的10%股本權益，而酒店投資公司透過其多間附屬公司擁有香港洲際酒店，一間位於香港九龍尖沙咀的五星級酒店。於二零一七年三月二十八日（交易時段後），Uniever與賣方訂立該等協議，以代價118,400,000美元（相等於約港幣918,800,000元）收購酒店投資公司的額外20%股本權益（包括股本及股東貸款）。

本通函旨在向閣下提供有關該交易的進一步資料。

\* 僅供識別

## 該等協議的主要條款

### 日期

二零一七年三月二十八日

### 訂約方

- (i) 買方：本公司之全資附屬公司Uniever；及
- (ii) 賣方：Panorama International Trading Limited

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及本公司任何關連人士的第三方，且並非本公司的關連人士。

### 將予收購的資產

酒店投資公司的20%股本權益（包括股本及股東貸款）。

### 代價

20%股本的代價為16,400,000美元（相等於約港幣127,300,000元），乃於二零一六年十二月底至二零一七年一月初進行磋商時根據酒店投資公司於二零一六年十二月三十一日的資產淨值82,000,000美元（相等於約港幣636,300,000元）而釐定。當該協議於二零一七年三月二十八日簽訂時，即使最終經審核資產淨值為83,600,000美元（相等於約港幣648,700,000元），該代價並無變動。將由賣方轉讓予買方的股東貸款於二零一六年十二月三十一日按面值計算的價值為102,000,000美元（相等於約港幣791,500,000元）。總代價為118,400,000美元（相等於約港幣918,800,000元），將由本公司內部資源撥付，其中包括本公司出售AEW VIA Cayman 4, Ltd.的全部所得款項淨額。該出售事項的詳情載於本公司日期為二零一七年二月十四日的通函。

### 付款條款及完成

總代價的50%作為按金，即59,200,000美元（相等於約港幣459,400,000元），已於二零一七年三月三十一日支付。餘額須於完成時支付。

## 第二份同意書及修訂協議

買賣協議的同日訂立第二份同意書及修訂協議，據此Uniever、賣方、酒店投資公司及本公司同意該交易，並同意更改酒店投資公司的管理層組合。

## 酒店投資公司的管理層

酒店投資公司的董事會有五(5)名董事。於完成後，Uniever有權委任兩(2)名董事加入酒店投資公司的董事會。

## 主要權利

Uniever擁有(a)賣方股份的優先收購權；及(b)當賣方出售其所持酒店投資公司股份時的隨售權。

## 該交易的理由及裨益

由於該酒店為具高盈利潛力的知名國際五星級酒店，本集團相信增持酒店投資公司的股權乃符合本集團的主要業務活動，即物業及酒店投資與管理。於完成後，本公司所擁有酒店投資公司的30%股本權益將當作於聯營公司的投資入賬。

由於該交易的代價乃基於酒店投資公司於二零一六年十二月三十一日的資產淨值及酒店投資公司於二零一六年十二月三十一日的股東貸款面值而釐定，故董事相信，該交易的條款（包括代價）乃按一般商業條款制定，而有關條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

## 有關酒店投資公司及酒店表現的資料

為了於二零一五年九月收購該酒店，酒店投資公司成立多間附屬公司為中介控股公司，作為融資用途，並在香港持有該酒店及該酒店之營運公司。由於該酒店投資公司符合香港財務報告準則下的投資實體定義，因此並未將其附屬公司綜合入賬，而將該等附屬公司確認為按公平值計入損益的金融資產，並按公平值計量。截至二零一六年十二月三十一日止年度，酒店投資公司的資產淨值為港幣648,700,000元（相等於約83,600,000美元）的權益（包括保留盈利及股本）。於二零一六年十二月三十一日，該酒店的公平值（即估值金額）為港幣7,700,000,000元（相等於約992,300,000美元）。

## 董事會函件

酒店投資公司及酒店表現的財務資料載列如下：

### 酒店投資公司

	於十二月三十一日			
	二零一六年		二零一五年	
	(經審核)		(經審核)	
	等值為		等值為	
	百萬美元	港幣百萬元	百萬美元	港幣百萬元
於附屬公司的投資(按公平值)	550.9	4,275.0	474.3	3,680.6
流動資產	39.3	305.0	42.8	332.1
股東貸款	506.5	3,930.4	510.0	3,957.6
保留盈利及股本*(資產淨值)	83.6	648.7	7.1	55.1

\* 面值為10.0美元的股本

	截至十二月三十一日止年度			
	二零一六年		二零一五年	
	(經審核)		(經審核)	
	等值為		等值為	
	百萬美元	港幣百萬元	百萬美元	港幣百萬元
股息收入	-	-	767.0	5,951.9
開支	-	-	2.4	18.6
未變現投資升值/(貶值)的 變動淨額	76.6	594.4	(757.5)	(5,878.2)
除稅前溢利	76.6	594.4	7.1	55.1
除稅後溢利	76.6	594.4	7.1	55.1

### 酒店表現

	以下期間			
	二零一六年一月至十二月		二零一五年十月至十二月	
	(未經審核)		(未經審核)	
	等值為		等值為	
	百萬美元	港幣百萬元	百萬美元	港幣百萬元
酒店及餐廳收入	138.3	1,073.2	41.5	322.0
經營開支	95.0	737.2	29.4	228.1
財務費用	15.1	117.2	3.6	27.9
酒店的公平值增加	51.9	402.7	0.6	4.7
所得稅	3.5	27.2	2.1	16.3
除稅後溢利	76.6	594.4	6.9	53.5



### 有關賣方的資料

賣方為一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。

### 有關本公司的資料

本公司主要從事物業投資與酒店投資，以及其他投資。

### 該交易的影響

#### 對資產及負債的影響

根據截至二零一六年三月三十一日止年度的經審核綜合財務報表，本集團的總資產及負債分別為港幣8,164,400,000元及港幣2,204,600,000元。假設該交易於二零一六年三月三十一日已完成及資金完全來自內部資源，則總資產及總負債將維持不變。

#### 對盈利的影響

根據截至二零一六年三月三十一日止年度的經審核綜合財務報表，本集團溢利為港幣421,000,000元。假設(i)該交易於二零一五年四月一日已完成、(ii)該酒店帶來全年純利港幣191,300,000元（未計該酒店的公平值增加）及(iii)該交易的資金完全來自內部資源（其中所產生的投資收入為每年3%），則本集團所佔聯營公司的業績應增加港幣38,300,000元，而投資收入應減少港幣27,600,000元。因此，本集團溢利應會增加港幣10,700,000元，較本集團截至二零一六年三月三十一日止年度的經審核財務報表所載的金額增加2.5%。

### 上市規則的涵義

該交易構成一項主要交易，須經股東批准。於該交易中擁有重大權益的任何股東及其緊密聯繫人將就批准該交易的決議案放棄投票。

由於基匯資本為賣方的投資經理，因此於基匯資本擁有權益的任何股東將須在股東特別大會上就有關批准該交易的決議案放棄投票。

---

## 董事會函件

---

基匯資本並無擁有賣方的股權。基匯資本作為賣方投資經理的角色包括提供以下服務：

- (1) 資產管理服務，包括：
  - a. 監督及監察該酒店的經營者；
  - b. 就該酒店的任何收購、出售及投資提供意見；及
  - c. 就該酒店的營運提供意見；及
- (2) 發展管理服務，包括策略性項目管理。

吳繼泰先生及吳燕安女士均為基匯資本的股東。彼等分別擁有本公司合共10%及1.17%權益，將於股東特別大會上放棄投票：

- (1) Rising Crescent Enterprises Limited由RGK Trust（作為全權信託）全資擁有，吳繼泰先生（本公司的執行董事）為該信託的唯一受益人，該公司擁有本公司41,305,864股股份(3.58%)；
- (2) Top Elite Company Limited由吳繼泰先生（本公司的執行董事）全資擁有，該公司擁有本公司12,725,857股股份(1.10%)；
- (3) 吳繼泰先生（本公司的執行董事）擁有本公司61,418,428股股份(5.32%)；及
- (4) Eternity Rich Investments Ltd.由吳燕安女士（本公司的執行董事）全資擁有，該公司擁有本公司19,699,216股股份(1.71%)。

本公司已取得一組合共持有超過50%本公司股份面值且並無於基匯資本擁有權益，亦毋須在股東特別大會上放棄投票的股東之書面承諾，承諾於股東特別大會上投票贊成有關批准該交易的決議案。

該組本公司股東包括以下股東：

- (1) Forward Investments Inc.由YCK Trust（作為全權信託）全資擁有，吳汪靜宜女士（本公司的執行董事）的母親顧亦珍女士為該信託的唯一受益人，該公司擁有本公司283,200,215股股份(24.54%)；
- (2) Intercontinental Enterprises Corporation由KYC 1991 Trust（作為全權信託）全資擁有，吳汪靜宜女士（本公司的執行董事）為該信託的唯一受益人，該公司擁有本公司215,768,260股股份(18.70%)；

- (3) Vitality Holdings Limited由吳汪靜宜女士（本公司的執行董事）全資擁有，該公司擁有本公司25,174,731股股份(2.18%)；
- (4) 吳汪靜宜女士（本公司的執行董事）擁有本公司100,000股股份(0.009%)；及
- (5) Asset-Plus Investments Ltd.由Winfred Ho先生及Elsa Wang Ho女士全資及實益擁有，彼等為夫婦及分別為吳汪靜宜女士（本公司的執行董事）的妹夫及妹妹，該公司擁有本公司115,403,866股股份(10.00%)。

### 股東特別大會通告

股東特別大會通告載於本通函第VII-1至VII-2頁。隨函亦附上股東特別大會適用的代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請依照印備之指示填妥隨附之代表委任表格，並儘快且無論如何須於股東特別大會指定舉行時間不遲於四十八小時前（即不遲於二零一七年五月三十一日上午十一時正）交回本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會及於會上投票。

### 就股東特別大會暫停辦理股東登記

本公司之股東特別大會謹訂於二零一七年六月二日（星期五）舉行。為釐定出席股東特別大會及於會上投票之資格，本公司將於二零一七年五月二十九日至二零一七年六月二日（包括首尾兩日）暫停辦理股份轉讓及股東登記，期間不會辦理股份過戶登記手續。

為符合資格出席股東特別大會及於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票須於二零一七年五月二十六日（星期五）下午四時三十分前送交本公司之香港股份過戶登記分處中央證券登記有限公司辦理股份過戶登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

### 推薦建議

董事認為，該交易的條款為正常商業條款，屬公平合理，且有利於本公司及股東並符合彼等之整體最佳利益。因此，董事建議股東投票贊成將會在股東特別大會上提呈之決議案。

---

董事會函件

---

一般資料

謹請閣下垂注本通函附錄所載之資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會  
建生國際集團有限公司  
董事總經理  
吳繼泰  
謹啟

二零一七年五月十六日

僅供說明及除另有指定外，本通函內美元兌換港幣乃按港幣7.76元兌1美元之匯率換算。該換算不應理解為任何金額經已、應已或可以按此匯率或任何其他匯率進行兌換。

## 1. 本集團財務資料概要

本集團過往三個年度及過往六個月的財務資料已如下列方式分別刊載於年報及中期報告中：

- (i) 本集團截至二零一六年九月三十日止六個月的財務資料於二零一六年十二月二十九日刊發的本公司截至二零一六年九月三十日止六個月的中期報告第2至22頁披露；
- (ii) 本集團截至二零一六年三月三十一日止年度的財務資料於二零一六年七月二十八日刊發的本公司截至二零一六年三月三十一日止年度年報第33至82頁披露；
- (iii) 本集團截至二零一五年三月三十一日止年度的財務資料於二零一五年七月三十日刊發的本公司截至二零一五年三月三十一日止年度年報第30至82頁披露；及
- (iv) 本集團截至二零一四年三月三十一日止年度的財務資料於二零一四年七月三十日刊發的本公司截至二零一四年三月三十一日止年度年報第27至80頁披露。

所有有關資料均刊載於聯交所網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))及本公司網站([www.pioneerglobalgroup.com](http://www.pioneerglobalgroup.com)或[www.irasia.com/listco/hk/pioneer/index.htm](http://www.irasia.com/listco/hk/pioneer/index.htm))。

## 2. 營運資金

經考慮該交易預期於二零一七年六月完成及經擴大集團可用之現有內部財務資源(包括現金及銀行結存以及可用的銀行融資)後,董事認為經擴大集團可用之營運資金足以應付經擴大集團自本通函刊發日期起至少十二個月的需求。

### 3. 債務

#### 借貸

於二零一七年三月三十一日（即就本債務聲明而言的最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團尚有以下未償還借貸：

	一年內 應償還 港幣千元	一至兩年內 應償還 港幣千元	三至五年內 應償還 港幣千元	合計 港幣千元
<b>本集團</b>				
按揭及擔保銀行貸款 (附註1)	863,500	1,017,500	400,000	2,281,000

附註：

- (1) 銀行貸款由本集團投資物業的第一法律押記及本公司提供的公司擔保作抵押。

#### 或然負債

於二零一七年三月三十一日（即就本債務聲明而言的最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團並無重大或然負債。

#### 免責聲明

除上述者以及集團內公司間之負債及一般貿易應付款項外，於二零一七年三月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何尚未償還的按揭、抵押、債券或其他貸款資本、銀行透支、貸款、債務證券或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、融資租賃或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

#### 其後的債務變動

董事確認本集團的債務及或然負債自二零一七年三月三十一日以來並無重大變動。

#### 4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團的財務或貿易狀況自二零一六年三月三十一日（本集團最近刊發經審核綜合財務報表的編製日期）以來有任何重大不利變動。

#### 5. 本集團的財務及貿易前景

於二零一六年六月，本集團出售其位於廣州市越秀區解放大廈的50%權益，代價淨額為港幣68,800,000元。該出售實現了約四倍的投資回報率。

於二零一六年八月，本集團出售其於亞洲金融集團（控股）有限公司長期持有的股份，產生銷售所得款項港幣156,000,000元及收益港幣79,800,000元。本集團相信亞洲金融集團（控股）有限公司為一間管理極其完善的公司，並持續相信其長遠前景，該出售事項為本集團提供變現非核心資產的機會。

於二零一六年十月，本集團簽訂一份具約束力協議，按協定物業價值港幣648,000,000元收購持有位於香港西營盤皇后大道西115至119號僑發大廈面積為56,740平方呎的商業平台的控股公司。該項交易已於二零一七年二月完成。隨著港鐵線伸延至香港島西區，於該等地區的鄰近舊區不斷改善，因此本集團對西營盤的長遠前景保持樂觀態度。本集團擬將該物業作為一項長期投資持有並將進行翻新以改善租戶結構。

於二零一七年二月，本集團出售持有位於香港上環的一幢24層商業物業柏廷坊的控股公司，所得款項淨額約為港幣757,700,000元。

上述出售事項使本集團可(i)變現已屆成熟的投資項目的回報及(ii)收購具吸引力的投資項目，包括位於香港西營盤的商業平台及將該酒店的權益由20%增持至30%。

雖然最近全球各地發生多宗恐怖活動對歐洲的旅遊業造成打擊，但由於香港不大可能遭受恐怖襲擊，故董事相信香港旅遊業將可復甦。此外，受惠於「滬港通」及「內地與香港基金互認安排」，香港的商業辦公室租金之上升趨勢持續。基於該等利好趨勢，董事對本集團來年之財務及經營前景樂觀。

儘管美國利率開始進入上升周期，但預期升幅應屬溫和，並會跟隨經濟增長而穩定調升。董事相信，利率正常化對香港商業房地產行業不會有負面影響，因此對本集團來年的財務及經營前景樂觀。

下文為獨立申報會計師安永會計師事務所（香港執業會計師）發出之酒店投資公司會計師報告全文，僅為載入本通函而編製。



香港中環  
添美道1號  
中信大廈22樓

敬啟者：

下文載列吾等就Supreme Key Limited（「酒店投資公司」）的財務資料編製的報告，有關財務資料包括按下文第II節附註2.1所載呈列基準編製的截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止三個年度各年（「有關期間」）的損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及酒店投資公司於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日的財務狀況表連同有關附註（「財務資料」），以供載入建生國際集團有限公司（「貴公司」）的附屬公司收購酒店投資公司股份（「收購事項」）日期為二零一七年五月十六日的通函（「通函」）。

酒店投資公司於二零一一年一月五日於英屬處女群島註冊成立為有限公司。酒店投資公司之主要業務為投資控股。

酒店投資公司董事（「酒店投資公司董事」）已按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製酒店投資公司於有關期間的財務報表（「相關財務報表」）。

本報告所載的財務資料乃基於酒店投資公司截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度之經審核財務報表而編製。



吾等已按照香港會計師公會頒佈的香港核數準則審核酒店投資公司截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度各年的財務報表。酒店投資公司於截至二零一四年十二月三十一日止年度並無營業活動，故未有編製該年度之經審核財務報表。

本報告所載財務資料乃根據相關財務報表編製，並無作出調整。

### 酒店投資公司董事之責任

酒店投資公司董事須負責按照香港財務報告準則編製真實而公平的相關財務報表及財務資料，以及就酒店投資公司董事認為對編製財務報表而言屬必要的內部監控負責，以使相關財務報表及財務資料不存在因欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

### 申報會計師之責任

吾等之責任為對財務資料發表獨立意見，並向閣下匯報吾等的相關意見。

就本報告而言，吾等已按照香港會計師公會頒佈之核數指引第3.340號「招股章程及申報會計師」對財務資料執执行程序。

### 有關財務資料之意見

吾等認為，就本報告而言及根據下文第II節附註2.1所載的編製基準，財務資料真實而公平地反映酒店投資公司於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日的財務狀況以及於各有關期間的財務表現及現金流量。

## I. 財務資料

## (A) 損益及其他全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零一四年 美元	二零一五年 美元	二零一六年 美元
<b>收入</b>				
股息收入	10(a)	–	767,000,000	–
利息收入		–	1,226	16,729
		–	767,001,226	16,729
<b>開支</b>				
核數師酬金		–	(10,000)	(10,200)
法律及專業費用		(710)	(2,377,697)	(15,374)
一般及行政費用		–	(64,943)	(71,755)
匯兌 (虧損) / 收益淨額		–	(3,384)	50
投資之未變現 (貶值) / 升值變動淨額	7	–	(757,461,253)	76,634,920
除稅前 (虧損) / 溢利		(710)	7,083,949	76,554,370
所得稅開支	6	–	–	–
年內 (虧損) / 溢利及年內全面 (虧損) / 收益總額		(710)	7,083,949	76,554,370

## (B) 財務狀況表

	附註	於十二月三十一日		
		二零一四年 美元	二零一五年 美元	二零一六年 美元
<b>非流動資產</b>				
投資：				
按公平值計入損益之金融資產	7	–	181,673,881	258,308,801
應收附屬公司款項	10(b)	–	5,590,995	5,607,620
應收一家附屬公司款項	10(c)	–	287,000,000	287,000,000
非流動資產總值		–	474,264,876	550,916,421
<b>流動資產</b>				
預付款項		–	69,680	–
已抵押存款	8	–	42,759,393	39,270,698
現金及現金等值物	8	386	386	–
流動資產總值		386	42,829,459	39,270,698
<b>流動負債</b>				
其他應付款項及應計費用		(2,300)	(12,301)	(12,501)
應付股東款項	10(d)	–	(28,153,224)	(24,691,438)
流動負債總額		(2,300)	(28,165,525)	(24,703,939)
<b>非流動負債</b>				
應付股東款項	10(d)	–	(481,846,766)	(481,846,766)
(負債淨額)／資產淨值		(1,914)	7,082,044	83,636,414
<b>權益</b>				
股本	9	1	10	10
(累計虧損)／保留溢利		(1,915)	7,082,034	83,636,404
(虧絀淨額)／權益總額		(1,914)	7,082,044	83,636,414

## (C) 權益變動表

	附註	股本 美元	(累計虧損)／ 保留溢利 美元	總計 美元
於二零一四年一月一日		1	(1,205)	(1,204)
年內虧損及年內全面虧損總額		—	(710)	(710)
於二零一四年十二月三十一日及 二零一五年一月一日		1	(1,915)	(1,914)
年內溢利及年內全面收益總額		—	7,083,949	7,083,949
發行股份	9	9	—	9
於二零一五年十二月三十一日及 二零一六年一月一日		10	7,082,034	7,082,044
年內溢利及年內全面收益總額		—	76,554,370	76,554,370
於二零一六年十二月三十一日		10	83,636,404	83,636,414

## (D) 現金流量表

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零一四年 美元	二零一五年 美元	二零一六年 美元
<b>經營業務之現金流量</b>				
除稅前(虧損)/溢利		(710)	7,083,949	76,554,370
就以下項目作調整：				
投資之未變現貶值/(升值)淨額	7	–	757,461,253	(76,634,920)
股息收入		–	(767,000,000)	–
利息收入		–	(1,226)	(16,729)
		(710)	(2,456,024)	(97,279)
其他應付款項及應計費用增加		710	10,001	200
預付款項(增加)/減少		–	(69,680)	69,680
應付股東款項減少		–	–	(3,461,786)
經營業務所用之現金流量淨額		–	(2,515,703)	(3,489,185)
<b>投資業務之現金流量</b>				
收購一家附屬公司		–	(928,135,134)	–
向附屬公司貸款		–	(5,590,995)	(16,625)
已收利息		–	1,226	16,729
已抵押存款(增加)/減少		–	(42,759,393)	3,488,695
投資業務(所用)/所得之 現金流量淨額		–	(976,484,296)	3,488,799
<b>融資業務之現金流量</b>				
新增股東貸款		–	509,999,990	–
來自附屬公司之貸款		–	469,000,000	–
發行股份所得款項	9	–	9	–
融資業務所得之 現金流量淨額		–	978,999,999	–
現金及現金等值物變動淨額		–	–	(386)
年初之現金及現金等值物		386	386	386
年終之現金及現金等值物	8	<u>386</u>	<u>386</u>	<u>–</u>
現金及現金等值物結餘分析				
現金及現金等值物	8	<u>386</u>	<u>386</u>	<u>–</u>

## 非現金交易

附註：於二零一五年，酒店投資公司從一家附屬公司收取股息767,000,000美元（附註10(a)）。該金額乃透過轉讓兩項承兌票據的實益權益而結算，其中包括本金額為480,000,000美元的承兌票據A（「承兌票據A」）及本金額為287,000,000美元的承兌票據B（附註10(c)）。

於二零一五年，酒店投資公司以承兌票據A來償還所欠一家附屬公司的公司間貸款469,000,000美元。多出的還款11,000,000美元（附註11）當作為向附屬公司的注資。

## II. 財務資料附註

### 1. 公司資料

Supreme Key Limited（「酒店投資公司」）為一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司。於二零一五年及二零一六年十二月三十一日，酒店投資公司透過其附屬公司（附註7）持有香港一項投資物業及一家酒店營運公司。於二零一四年，酒店投資公司並無營業活動。其註冊辦事處地址為Palm Grove House, P.O. Box 438, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。

酒店投資公司的主要業務為投資控股，於有關期間並無變動。

### 2.1 編製基準

財務資料乃按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（包括所有香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）及一般香港接受之會計原則編製。除按公平值計入損益的金融資產按公平值計量外，財務資料乃根據歷史成本基準編製。財務資料以美元呈列，而美元亦為酒店投資公司的功能貨幣。

董事認為，酒店投資公司符合附註4所披露的投資實體定義，因此酒店投資公司於附屬公司的投資按公平值計入損益。

### 2.2 會計政策變動及披露

酒店投資公司已就本年度的財務資料首次採納以下適用於酒店投資公司的經修訂香港財務報告準則。

香港會計準則第1號（修訂本） *披露計劃*

採納該等修訂對財務資料並無重大影響。

### 2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

酒店投資公司尚未於財務資料中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*<sup>2</sup>  
香港會計準則第7號（修訂本） *披露計劃*<sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

預期適用於酒店投資公司的香港財務報告準則的進一步資料如下：

於二零一四年九月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第9號最終版本，將金融工具項目的所有階段集於一起以取代香港會計準則第39號及香港財務報告準則第9號的全部先前版本。該準則引入分類及計量、減值及對沖會計處理的新規定。酒店投資公司預期自二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第9號。酒店投資公司目前正評估該準則於採納時的影響。

香港會計準則第7號修訂本規定實體作出披露，讓財務報表的使用者可評估因融資活動所產生的負債變動，包括現金流量及非現金流量所產生的變動。應用修訂本將導致須於財務報表作出額外披露。酒店投資公司預期自二零一七年一月一日起採納該等修訂。

### 3. 主要會計政策概要

#### 附屬公司

附屬公司乃酒店投資公司直接或間接控制的實體（包括結構性實體）。取得控制權是指當酒店投資公司因參與投資實體業務而承擔浮動回報之風險或享有獲得浮動回報之權利，並能透過其對投資實體的權力（即酒店投資公司獲賦予現有能以主導投資實體相關活動的既存權利）影響該等回報時。

倘酒店投資公司直接或間接擁有少於投資實體大多數投票權或類似權利，則酒店投資公司於評估其是否對投資實體擁有權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- 與投資實體其他投票權力持有人所訂之合約安排；
- 其他合約安排所產生的權利；及
- 酒店投資公司的投票權及潛在投票權。

按附註4披露，酒店投資公司符合投資實體的定義，因此酒店投資公司於附屬公司的投資按公平值計入損益。除附註7披露的附屬公司及間接附屬公司外，酒店投資公司並無任何其他附屬公司或間接附屬公司。

#### 公平值計量

酒店投資公司於各有關期間結算日按公平值計量股本投資。公平值指於計量日市場參與者之間的有序交易中，就出售資產所收取的價格或轉讓負債所支付的價格。計量公平值時假設出售資產或轉讓負債的交易於資產或負債的主要市場進行或（在未有主要市場的情況下）最有利市場進行。主要或最有利市場必須為酒店投資公司能參與的市場。資產或負債之公平值乃按假設市場參與者於資產或負債定價時會以最佳經濟利益行事計量。

非金融資產的公平值計量會考慮市場參與者將資產用於最高增值及最佳用途，或將該資產售予會將資產用於最高增值及最佳用途的另一名市場參與者所產生的經濟利益。

酒店投資公司針對不同情況使用不同估值方法，確保有足夠數據計量公平值，並盡量利用相關可觀察輸入數據，減少使用不可觀察輸入數據。

所有以公平值計量或在財務資料中披露的資產和負債，均基於對計量公平值整體而言屬重要的最低層輸入數據按下述公平值級別分類：

- 第一級別 — 按相同資產或負債於活躍市場中所報未調整價格計算

- 第二級別 — 按估值方法計算（計量公平值的重要最低層輸入數據可直接或間接觀察）
- 第三級別 — 按估值方法計算（計量公平值的重要最低層輸入數據不可觀察）

對於在財務資料以持續基準確認的資產及負債，酒店投資公司於各有關期間結算日重新評估分類（基於對公平值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據），確定有否在不同級別之間出現轉移。

#### 關連人士

在下列情況下，有關人士將被視為酒店投資公司的關連人士：

(a) 有關人士為下述人士或與該下述人士關係密切的家庭成員，而該人士：

- (i) 控制或共同控制酒店投資公司；
- (ii) 可對酒店投資公司發揮重大影響力；或
- (iii) 為酒店投資公司或其母公司的主要管理人員；

或

(b) 如該實體滿足以下任何一項條件，則被視為關聯實體：

- (i) 該實體與酒店投資公司屬同一集團的成員公司；
- (ii) 該實體為另一實體之聯營公司或合營公司（或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司的聯營公司或合營公司）；
- (iii) 該實體與酒店投資公司為同一第三方的合營公司；
- (iv) 一間實體為第三方的合營公司，而另一實體為同一第三方的聯營公司；
- (v) 該實體為酒店投資公司或屬酒店投資公司關連人士的實體就僱員福利設立之退休福利計劃；
- (vi) 該實體為(a)項所提述人士控制或共同控制；
- (vii) 於(a)(i)項所提述人士對實體有重大影響力或屬該實體（或該實體之母公司）主要管理層成員；及
- (viii) 該實體或該實體作為集團任何成員公司其中一部分向酒店投資公司或其母公司提供主要管理人員服務。

#### 金融工具

酒店投資公司視乎所購入資產及產生負債之目的，於開始時將其金融工具分類為以下類別。

(a) **按公平值計入損益的金融資產**

酒店投資公司將其於附屬公司的股本投資分類為按公平值計入損益的金融資產或負債。



如持有金融資產持作買賣用途或於初始確認時，資產分類為按公平值計入損益，倘若符合下列任何條件，金融資產分類為此類別：(i)該項指定撤銷或大幅減低因按不同基準而計量金融資產或確認其收益及虧損而引起的不一致處理方法；或(ii)資產乃一組金融資產的一部分，而該等金融資產乃根據已訂明的風險管理策略及按公平值評定表現；或(iii)該金融資產包含須獨立記錄的嵌入式衍生工具。

按上述原則列賬的金融資產起初按公平值確認，而交易成本直接計入損益，其後則以公平值重新計量。有關金融資產一經指定以公平值列賬後即不可更改。

因該等金融資產公平值變動而產生的收益及虧損，連同相關利息收入及開支以及股息，於其產生時在損益內確認。

**(b) 貸款及應收款項**

貸款及應收款項，是指在活躍市場中並無報價、付款固定或可議定的非衍生金融資產。貸款及應收款項最初以公平值加上任何直接應佔交易成本列賬，並以使用實際利率法計算的攤銷成本扣除減值撥備進行後續計量。

倘有客觀跡象顯示貸款或貸款組合出現減值，酒店投資公司會迅速就減值貸款確認虧損。減值撥備乃就個別重大貸款個別作出評估，或就具有類似信貸風險特性之貸款組合（包括該等個別作出評估而並無按個別基準作出減值撥備之結餘）共同作出評估。

倘於往後期間估計減值虧損金額由於減值確認之後發生的事項增加或減少，則透過調整撥備賬增加或減少先前確認的減值虧損。倘於其後收回撤銷，則該項收回將計入損益內。

當從金融資產收取現金流的權利屆滿時；或倘酒店投資公司已轉讓其收取金融資產的現金流之合約權利並已轉移絕大部分風險及擁有權的回報，即取消確認金融資產。

**(c) 金融負債**

酒店投資公司的金融負債包括其他應付款項及應計費用以及應付股東款項。金融負債於酒店投資公司成為金融工具合約條款的訂約方時確認。

金融負債最初按公平值扣除交易成本後確認，其後使用實際利率法按攤銷成本計量。當合約內指定的責任獲履行或取消或屆滿時，即取消確認金融負債。

**現金及現金等值物**

就現金流量表而言，現金及現金等值物包括用途並無限制的銀行結餘及手頭現金。

就財務狀況表而言，現金及現金等值物包括用途並無限制的銀行結餘及銀行存款。

## 撥備

如因過往事件導致現有債務（法定或推定）及日後可能需要有資金流出以償還債務，若可以可靠地估計該債務金額，則確認撥備。

## 所得稅

所得稅包括當期及遞延稅項。與在損益以外確認的項目有關的所得稅，乃於其他全面收益或直接於權益內確認。

即期稅項資產及負債，乃根據於有關期間完結時已頒佈或實質頒佈的稅率（及稅法），經計及酒店投資公司經營所在國家的現行詮釋及慣例，按預期可向稅務機關收回或向其繳付的金額計算。

## 收入確認

當經濟利益可能流入酒店投資公司並能可靠地計算收入時，按下列基準確認收入：

- (a) 指定為按公平值計入損益的投資的公平值變動淨額於產生的期間內確認；
- (b) 股息收入於收取股息的權利確定時確認；及
- (c) 利息收入使用實際利率法確認。

## 外幣

以外幣進行的交易使用交易日期通行的匯率換算為酒店投資公司的功能貨幣。結算該等交易及按年終時的匯率重新換算以外幣計值的貨幣資產及負債所產生之匯兌差額於損益內確認。

## 4. 重大會計判斷及估計

酒店投資公司的財務資料的編製要求管理層作出判斷及假設，而此等判斷及假設將影響收入、費用、資產和負債的呈報金額及相關披露以及或然負債披露。該等假設及估計的不確定性因素可能導致須於日後對資產或負債的賬面值作出重大調整。

## 判斷

### 評估為投資實體

酒店投資公司的投資目標是達致資本升值。於酒店投資公司的擁有權權益以已發行普通股的形式持有，並因酒店投資公司的資產淨值的公平值變動而取得可變回報。由於符合以下條件，酒店投資公司被視為符合香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」的投資實體定義：

- 酒店投資公司從一名或以上投資者取得資金，以向該等投資者提供投資服務；
- 酒店投資公司已向其投資者承諾，其業務目的僅是從資本升值、投資收入或兩者中獲取回報；及
- 酒店投資公司按公平值基準計量及評估其絕大部分投資的表現。

酒店投資公司的董事認為，酒店投資公司已符合以上全部三項條件。董事亦已評估酒店投資公司的業務目的、投資策略、從其投資所得任何盈利的性質以及以公平值為基準的表現計量，並認為酒店投資公司屬於香港財務報告準則第10號所界定的投資實體。

該等結論將每年重新評估。

#### 估計的不確定性

#### 非上市股本投資的公平值

投資乃按其公平值在財務狀況表內列賬。推算非上市股本投資的公平值時，需作出重大假設。該等假設的有利或不利變動會導致投資的公平值變動。非上市股本投資於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日的公平值分別為零美元、181,673,881美元及258,308,801美元。進一步詳情載於財務資料附註7。

#### 5. 董事酬金

於有關期間，概無董事因向酒店投資公司提供服務而收取任何袍金或酬金。

#### 6. 所得稅開支

酒店投資公司以英屬處女群島為註冊地。根據英屬處女群島現時法律，酒店投資公司於有關期間內並無應付的收入、遺產稅、註冊成立、資本增值或其他稅項。

#### 7. 按公平值計入損益的金融資產

	附註	二零一四年 美元	二零一五年 美元	二零一六年 美元
非上市股本投資，按公平值	11	—	181,673,881	258,308,801

二零一四年及二零一五年的股本投資未變現虧損淨額分別為零美元及757,461,253美元，而二零一六年的股本投資未變現收益淨額為76,634,920美元。未變現收益及虧損已於損益中確認。

酒店投資公司成立多家附屬公司，作為作融資用途的居間控股公司，並持有香港一項房地產投資項目及一家酒店營運公司。由於酒店投資公司符合投資實體的定義，故並無將其附屬公司綜合入賬，而將該等附屬公司確認為按公平值計入損益的金融資產並按公平值計量。因此，該等附屬公司的貸款、房地產投資及酒店營運的資產及負債以及其他資產及負債列作整體公平值的其中一部分。

該等按公平值計量的附屬公司的公平值主要包括：

	二零一四年 美元	二零一五年 美元	二零一六年 美元
<b>資產／(負債)</b>			
投資物業	—	938,000,000	993,548,387
現金	—	24,516,616	45,606,330
銀行貸款	—	(480,000,000)	(480,000,000)
應付Supreme Key Limited的款項	—	(292,590,995)	(292,607,620)
其他流動負債淨額	—	(8,251,740)	(8,238,296)
	—	181,673,881	258,308,801

酒店投資公司曾於二零一五年九月收購一項投資物業及其營運公司。該等附屬公司於二零一四年、二零一五年及二零一六年分別賺取酒店收入零美元、41,471,507美元及138,266,488美元。於二零一五年，酒店投資公司獲支付股息767,000,000美元。上述所有金額均反映為二零一四年及二零一五年的股本投資未變現貶值淨額分別為零美元及757,461,253美元的其中部分，以及二零一六年的股本投資未變現升值淨額76,634,920美元的其中部分。

於二零一五年及二零一六年，非綜合入賬的直接附屬公司及間接附屬公司名列如下：

#### 非綜合入賬直接附屬公司

名稱	主要營業地點	擁有權比例	
		二零一五年	二零一六年
Trifaiht Investment Limited	英屬處女群島	100%	100%
Leadway Silver Limited	英屬處女群島	100%	100%
Famous Attempt Limited	香港	100%	100%

#### 非綜合入賬間接附屬公司

名稱	主要營業地點	擁有權比例	
		二零一五年	二零一六年
Favor Treasure Limited	香港	100%	100%
Peak Hotel Holdings Limited	香港	100%	100%

#### 限制

將資金從該等實體轉撥至酒店投資公司並無重大限制。

#### 支持

於有關期間，酒店投資公司向其附屬公司及間接附屬公司提供財務支持。

#### 8. 現金及現金等值物及已抵押存款

	附註	二零一四年 美元	二零一五年 美元	二零一六年 美元
現金及銀行結餘		386	386	–
已抵押存款		–	42,759,393	39,270,698
		386	42,759,779	39,270,698
減：				
就附屬公司獲授的信貸所作抵押	13	–	(42,759,393)	(39,270,698)
現金及現金等值物		386	386	–
以下列貨幣計值：				
港元		257	2,111	2,254
美元		129	42,757,668	39,268,444
		386	42,759,779	39,270,698

## 9. 股本

	二零一四年 美元	二零一五年 美元	二零一六年 美元
法定：			
50,000股（二零一五年：50,000股； 二零一四年：50,000股） 每股面值1美元的普通股	50,000	50,000	50,000
已發行及繳足的10股（二零一五年： 10股；二零一四年：1股）普通股	1	10	10

酒店投資公司的已發行股本之變動概述如下：

	已發行 股份數目	股本 美元
於二零一四年一月一日、二零一四年十二月三十一日及 二零一五年一月一日	1	1
發行股份	9	9
於二零一五年十二月三十一日、二零一六年一月一日及 二零一六年十二月三十一日	10	10

於二零一五年七月十日，酒店投資公司按現金代價每股1美元向一名股東發行9股股份。

## 10. 關連人士交易及與關連人士的結餘

除財務資料其他部分披露的交易外，酒店投資公司於有關期間曾與關連人士進行以下重大交易：

	二零一四年 美元	二零一五年 美元	二零一六年 美元
從一家附屬公司收取的股息	-	767,000,000	-

- (a) 於二零一五年，酒店投資公司以轉讓承兌票據的實益權益之形式，從附屬公司Trifith Investment Limited收取股息767,000,000美元。酒店投資公司於二零一四及二零一六年度並無收取股息收入。
- (b) 應收附屬公司款項為無抵押、免息及於要求時償還。由於二零一五年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日的未償還金額是因向附屬公司提供墊款作為營運業務而產生，因此酒店投資公司無意於各有關期間結束後起計12個月內要求結算有關金額。
- (c) 於二零一五年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日，酒店投資公司為承兌票據B的實益擁有人。根據協議，附屬公司Favor Treasure Limited須向受益人（即酒店投資公司）支付本金額287,000,000美元。

該結餘為免息、無抵押及須於要求時償還。酒店投資公司無意於各有關期間結束後起計12個月內要求結算有關金額。

- (d) 根據日期為二零一五年七月十日之認購及合資契據，酒店投資公司獲股東以股東貸款509,999,990美元及酒店投資公司的10美元已發行股份之方式轉讓合共510,000,000美元，以收購一家附屬公司。非流動部分指股東就該項收購支付的股東貸款。流動部分指股東就該項收購作出的剩餘注資，以支持酒店投資公司的營運。

非流動部分為無抵押、免息、於股東一致同意時償還。股東已確認，彼等無意於各有關期間結束後起計12個月內要求結算有關金額。

流動部分為無抵押、免息及須於要求時償還。

## 11. 金融工具之公平值及公平值層級

於二零一四年十二月三十一日、二零一五年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日，酒店投資公司的金融資產及金融負債賬面值與其公平值相若。

管理層已評估計入投資項目的應收附屬公司款項、應收一家附屬公司款項、已抵押存款，以及計入其他應付款項及應計費用的金融負債及應付股東款項之公平值，而主要由於該等金融工具均於短期內到期，因此其公平值與其賬面值相若。

金融資產及負債之公平值計入有關工具在自願買賣雙方在現時交易中（被迫或平倉銷售除外）轉手之金額內。

### 公平值層級

下表說明酒店投資公司的金融工具之公平值計量層級：

#### 按公平值計量的資產：

於二零一四年十二月三十一日

	使用以下數據所作的公平值計量			總計 美元
	活躍市場	重大可觀察	重大不可觀察	
	報價	輸入數據	輸入數據	
	(第一級)	(第二級)	(第三級)	
	美元	美元	美元	
按公平值計入損益的 金融資產	-	-	-	-

於二零一五年十二月三十一日

	使用以下數據所作的公平值計量			總計 美元
	活躍市場	重大可觀察	重大不可觀察	
	報價	輸入數據	輸入數據	
	(第一級)	(第二級)	(第三級)	
	美元	美元	美元	
按公平值計入損益的 金融資產	-	-	181,673,881	181,673,881

於二零一六年十二月三十一日

	使用以下數據所作的公平值計量			總計 美元
	活躍市場	重大可觀察	重大不可觀察	
	報價	輸入數據	輸入數據	
	(第一級)	(第二級)	(第三級)	
	美元	美元	美元	
按公平值計入損益的 金融資產	-	-	255,557,740	255,557,740

於有關期間，各層級之間並無轉撥。

就酒店投資公司的按公平值計入損益的金融資產所應用的估值技巧如下：

酒店投資公司於非上市股本投資項目的投資並不在活躍市場上報價。在計量股本投資的整體公平值時，股本投資的資產淨值乃作出調整（如需要）以反映預測的未來經濟狀況。有可能應用重大判斷以釐定投資項目的資產淨值。因此，酒店投資公司將其於非上市股本投資項目的投資歸類為第三層級。

於二零一五年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日，股本投資的資產淨值受到所投資的相關投資物業及一間位於香港的酒店的經營業績所帶動。酒店投資公司已聘用一名獨立估值師評估投資物業之價值。該獨立物業估值師採用收入法，使用折現現金流分析以達致投資物業於二零一六年十二月三十一日之估值。對酒店物業進行的折現現金流分析，乃根據對歷史數據的分析及有關影響供求、收入、開支及潛在風險的未來市場狀況的假設而確立。該等假設釐定酒店物業的盈利能力，從而推算收入及開支的模式，以確定一名合理有效的經營者於10年投資期內每年可公平地維持的溢利；而其後預計應收的經營收入淨額按合適的資本化率撥充資本，並調整至現值以反映之後年度的資本價值。

歸類為公平值層級第三級的公平值計量之對賬：

	美元
於二零一四年一月一日、二零一四年十二月三十一日及 二零一五一月一日的賬面值	-
收購一家附屬公司	928,135,134
向一家附屬公司注資	11,000,000
投資的未變現貶值的變動淨額	<u>(757,461,253)</u>
於二零一五年十二月三十一日及二零一六一月一日的賬面值	181,673,881
投資的未變現升值的變動淨額	<u>76,634,920</u>
於二零一六年十二月三十一日的賬面值	<u>258,308,801</u>

於二零一五年，投資物業的公平值乃根據最初收購成本而釐定。於二零一四年，酒店投資公司並無持有任何投資項目。

以下為於二零一六年十二月三十一日的投資物業估值所使用的估值技巧及重大不可觀察輸入數據，以及量化敏感度分析之概要：

	估值技巧	重大不可觀察輸入數據	加權平均數額	公平值對於輸入數據的敏感度
酒店物業	折現現金流分析	折現率	8.6%	上升／下跌50個基點會導致公平值減少／增加38,710,000美元
		房租	342美元	房租輕微下跌不會導致公平值重大變動

由於二零一五年的投資物業公平值乃參考最初收購成本而釐定，因此並無進行敏感度分析。於二零一四年，由於酒店投資公司並無持有任何投資項目，因此並無進行估值。

## 12. 金融風險管理目標及政策

酒店投資公司的主要金融工具包括按公平值計入損益的金融資產、投資所包括的應收附屬公司款項、應付一家附屬公司款項、已抵押存款、應付股東款項及計入其他應付款項及應計費用的金融負債。

來自酒店投資公司的金融工具的主要風險為外匯風險、利率風險、信貸風險及流動性風險。

董事會檢討及協定有關管理上述風險的政策，並概述如下。

### (a) 外匯風險

外匯風險於未來商業交易或已確認資產或負債以實體的功能貨幣以外的貨幣計值時，因未來商業交易、已確認資產及負債及於海外業務的淨投資而產生。

酒店投資公司因其以港元為單位的收入及開支而承受交易外匯風險。由於港元與美元掛鈎，因此酒店投資公司承受的外匯風險很低。因此，並無進行有關外匯風險的敏感度測試。

### (b) 利率風險

利率風險為因市場利率變動而導致金融工具的價值與來自可變利率金融工具的利息收入波動之風險。

酒店投資公司所承受的市場利率變動風險主要與酒店投資公司按浮動利率賺取利息的已抵押存款有關。由於利率仍維持平穩，而於有關期間內賺取的利息收入不大，因此酒店投資公司所承受的利率風險被認為很低，故並無呈列敏感度分析。

### (c) 信貸風險

信貸風險乃關於交易對手未有履行責任而導致於有關期間完結時從手頭金融資產流向酒店投資公司的未來現金流量減少之風險。



酒店投資公司的信貸風險主要因計入投資的應收附屬公司款項、應收一家附屬公司款項及已抵押存款而產生，而承受的最大風險相等於該等工具的賬面值。酒店投資公司於每個有關期間完結時檢討計入投資的應收附屬公司款項及應收一家附屬公司款項之可收回金額，以確保已就呆壞賬作出適當的減值撥備（如有）。酒店投資公司的已抵押存款在位於香港的主要金融機構持有，而董事相信該等金融機構具有優良的信貸質素。

因此，酒店投資公司於各有關期間完結時並無承受重大信貸風險。

(d) 流動性風險

流動性風險是酒店投資公司在籌措資金以滿足有關金融工具的承擔時遇到困難之風險。

酒店投資公司設有政策來維持充足現金及資金的持續性，從而履行其債務責任。董事認為，酒店投資公司具有穩健財務狀況，而所承受的流動性風險很低。

根據合約未折現付款，酒店投資公司的金融負債於各有關期間完結時的到期狀況如下：

二零一四年十二月三十一日

	按要求 美元	一年內 美元	其他 美元	總計 美元
其他應付款項及應計費用	-	2,300	-	2,300

二零一五年十二月三十一日

	按要求 美元	一年內 美元	其他 美元	總計 美元
其他應付款項及應計費用	-	12,301	-	12,301
應付股東款項	28,153,224	-	481,846,766	509,999,990
	<u>28,153,224</u>	<u>12,301</u>	<u>481,846,766</u>	<u>510,012,291</u>

二零一六年十二月三十一日

	按要求 美元	一年內 美元	其他 美元	總計 美元
其他應付款項及應計費用	-	12,501	-	12,501
應付股東款項	24,691,438	-	481,846,766	506,538,204
	<u>24,691,438</u>	<u>12,501</u>	<u>481,846,766</u>	<u>506,550,705</u>

13. 資產抵押

酒店投資公司就Famous Attempt Limited獲授的中期信貸，而將若干銀行賬戶以及其於Favour Treasure Limited及Peak Hotel Holdings Limited的實際擁有權抵押予一間銀行。

安永會計師事務所  
香港  
執業會計師  
謹啟

此致

建生國際集團有限公司  
列位董事 台照

二零一七年五月十六日

以下為對酒店投資公司的管理層討論及分析。

## 截至二零一五年十二月三十一日止年度

### (a) 業務回顧及財務業績

酒店投資公司於二零一五年九月三十日前並無任何業務活動，而酒店投資公司於當日透過其附屬公司按代價938,000,000美元（相等於約港幣7,278,900,000元）收購該酒店，並於報告期內才營運該酒店。酒店投資公司根據香港財務報告準則入賬列作投資實體。該公司並無將其附屬公司綜合入賬，而將其附屬公司確認為按公平值計入損益的金融資產。於二零一五年十二月三十一日，其於附屬公司的投資之公平值錄得474,300,000美元（相等於約港幣3,680,600,000元），自收購以來增加了7,100,000美元（相等於約港幣55,100,000元）。上述增加，是由於該酒店的公平值增加600,000美元（相等於約港幣4,700,000元）及自收購以來酒店營運錄得純利6,400,000美元（相等於約港幣49,700,000元）所致。該酒店於二零一五財政年度的平均入住率為84.1%。該酒店的全年總收入為港幣1,079,400,000元。洲際酒店集團有限公司自收購起獲聘任為該酒店的管理人，負責該酒店的營運及管理。

酒店投資公司於整個報告期內並無聘用任何僱員。

酒店投資公司並無有關下一個財政期間的任何未來重大投資／撤資計劃。

### (b) 財務資源、流動資金、資本架構、資產負債比率及資產抵押

於二零一五年九月，收購該酒店的資金來自股東貸款510,000,000美元（相等於約港幣3,957,600,000元）以及酒店投資公司的一家附屬公司取得的無追索權三年期銀行貸款480,000,000美元（相等於約港幣3,724,800,000元）。於二零一五年十二月三十一日，酒店投資公司及其附屬公司有現金儲備67,300,000美元（相等於約港幣522,200,000元）。綜合流動比率（流動資產／流動負債）約為3.5倍。綜合資產負債比率（貸款對總資產的比率）約為46.8%。銀行貸款由該酒店的按揭作抵押。

**(c) 匯兌風險及或然負債**

雖然按揭貸款以美元計值，但匯率風險以自一九八三年香港實行的貨幣發行局制度所制定的港元與美元聯繫匯率來控制。

於報告期內，酒店投資公司並無任何或然負債。

**截至二零一六年十二月三十一日止年度****(a) 業務回顧及財務業績**

於整個報告期內，酒店投資公司連同其附屬公司只營運該酒店。於二零一六年十二月三十一日，其於附屬公司的投資之公平值錄得550,900,000美元（相等於約港幣4,275,000,000元），較上一個年度增加了76,600,000美元（相等於約港幣594,400,000元）。上述增加，是由於該酒店的物業的公平值增加51,900,000美元（相等於約港幣402,700,000元）及酒店營運錄得純利24,700,000美元（相等於約港幣191,700,000元）所致。該酒店於二零一六財政年度的平均入住率為84.7%，而於二零一五財政年度則為84.1%。該酒店於年內的總收入為港幣1,073,200,000元，與上年度（二零一五年：港幣1,079,400,000元）比較減少0.57%。然而，考慮到香港酒店行業受到內地旅客持續減少的不利影響，該酒店的業績已較香港酒店行業的平均表現堅挺。於該財政年度內並無進行重大收購或出售。

**(b) 財務資源、流動資金、資本架構、資產負債比率及資產抵押**

於二零一六年十二月三十一日，酒店投資公司及其附屬公司有現金儲備84,900,000美元（相等於約港幣658,800,000元）。綜合流動比率（流動資產／流動負債）約為4.6倍。綜合資本架構包括(a)股東貸款506,500,000美元（相等於約港幣3,930,400,000元）及(b)銀行貸款480,000,000美元（相等於約港幣3,724,800,000元）。綜合資產負債比率（貸款對總資產的比率）約為43.8%。銀行貸款由該酒店的按揭作抵押。

酒店投資公司於整個報告期內並無聘用任何僱員。

**(c) 匯兌風險及或然負債**

雖然按揭貸款以美元計值，但匯率風險以自一九八三年香港實行的貨幣發行局制度所制定的港元與美元聯繫匯率來控制。

於報告期內，酒店投資公司並無任何或然負債。

**(d) 有關主要重大投資的計劃**

該酒店正計劃進行重大翻新工程，預期於二零一八年底或二零一九年初開始動工。該酒店於翻新期內將會關閉，為期約14至18個月。估計成本約為250,000,000美元（相等於約港幣1,940,000,000元），將以內部資源及銀行貸款提供所需資金。

## 1. 經擴大集團未經審核備考資產負債表緒言

以下為經擴大集團的未經審核備考綜合資產負債表（「未經審核備考財務資料」），已按照上市規則第四章第29段編製，以供說明倘收購酒店投資公司（「收購事項」）已於二零一六年九月三十日完成對經擴大集團資產及負債的影響。

經擴大集團於二零一六年九月三十日的未經審核備考財務資料已根據下列所載資料編製：

- (a) 本集團於二零一六年九月三十日的未經審核綜合財務狀況表，乃摘錄自本公司截至二零一六年九月三十日止六個月的已刊發中期業績；
- (b) 經考慮未經審核備考調整（與收購事項直接有關及確實可作依據）後，如其附註所述說明倘收購事項已於二零一六年九月三十日完成，則收購事項可能對本集團過往財務資料的影響。

未經審核備考財務資料應與本通函附錄一所載「本集團財務資料」、本通函附錄二所載「酒店投資公司之會計師報告」及本通函其他部分所載的其他財務資料一併閱讀。

經擴大集團的未經審核備考財務資料已由本公司董事編製，僅供說明用途，並基於若干假設、估計、不確定因素及目前所得資料而作出。鑑於其假設性質，未經審核備考財務資料未必能反映經擴大集團於二零一六年九月三十日或任何未來日期的真實綜合財務狀況。

## 經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表

	本集團	備考調整		備考	經擴大
	於二零一六年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元 附註1	(未經審核) 港幣千元 附註2	(未經審核) 港幣千元 附註3、4、5	調整總計 (未經審核) 港幣千元	集團的 備考數據 (未經審核) 港幣千元
<b>資產</b>					
<b>非流動資產</b>					
投資物業	6,483,300		(780,000)	(780,000)	5,703,300
聯營公司	1,020,627	918,888		918,888	1,939,515
可供銷售投資	472,945				472,945
物業、機器及設備	1,326				1,326
其他資產	300				300
	<u>7,978,498</u>				<u>8,117,386</u>
<b>流動資產</b>					
應收賬款、墊款及預付款	103,751		(4,004)	(4,004)	99,747
可供銷售投資	68,913				68,913
按公平值列賬之金融資產	1,219				1,219
現金及現金等值物	233,469	(918,888)	757,747	(161,141)	72,328
	<u>407,352</u>				<u>242,207</u>
<b>總資產</b>	<u>8,385,850</u>				<u>8,359,593</u>
<b>負債</b>					
<b>非流動負債</b>					
應付賬款及應計費用	54,706		(7,051)	(7,051)	47,655
有抵押銀行貸款	1,252,752		(240,000)	240,000	1,012,752
遞延稅項	58,775		(14,547)	(14,547)	44,228
	<u>1,366,233</u>				<u>1,104,635</u>
<b>流動負債</b>					
應付賬款及應計費用	34,536		(2,275)	(2,275)	32,261
有抵押銀行貸款	763,500				763,500
稅項負債	7,464		(483)	(483)	6,981
	<u>805,500</u>				<u>802,742</u>
<b>總負債</b>	<u>2,171,733</u>				<u>1,907,377</u>
<b>總資產減負債</b>	<u>6,214,117</u>				<u>6,452,216</u>

## 經擴大集團的未經審核備考財務資料附註

- (1) 有關結餘摘錄自本公司截至二零一六年九月三十日止六個月的已刊發中期報告所載本集團於二零一六年九月三十日的未經審核綜合財務狀況表。
- (2) 該調整指本集團將按總代價118,413,381美元（相等於約港幣918,888,000元）進行的交易。本集團將以內部資源及附註(3)所述的出售事項所得款項淨額（港幣757,700,000元）支付代價。
- (3) 該調整指出售本公司全資附屬公司AEW VIA Cayman 4, Ltd.全部已發行股本的財務影響。於二零一七年三月二十二日，本公司完成出售AEW VIA Cayman 4, Ltd.全部已發行股本，並已收取所得款項淨額港幣757,700,000元。該所得款項淨額已用作支付該交易之代價。出售詳情於本公司日期為二零一七年二月十四日的通函內披露。
- (4) 本集團已於二零一七年二月二十八日完成收購西營盤物業的控股公司。該收購的代價主要由銀行借款撥付。該收購並非直接與該交易有關，因此不會影響經擴大集團的備考調整。
- (5) 除上文披露外，並無作出調整以反映本集團於二零一六年九月三十日後的任何經營業績或所訂立的任何交易。



以下為由經擴大集團的申報會計師鄭鄭會計師事務所有限公司（香港執業會計師）發出的經擴大集團的會計師報告全文，供載入本通函而編製。



**CHENG & CHENG LIMITED**

CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

鄭 鄭 會 計 師 事 務 所 有 限 公 司

10/F., Allied Kajima Building,  
138 Gloucester Road, Wanchai, Hong Kong

敬啟者：

吾等已完成受聘進行之核證工作，以就編製建生國際集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）之備考財務資料（「未經審核備考財務資料」）作出報告，而未經審核備考財務資料由 貴公司董事（「董事」）編製，僅供說明之用。未經審核備考財務資料包括載於 貴公司日期為二零一七年五月十六日刊發之通函（「通函」）第IV-2至IV-3頁所載 貴集團於二零一六年九月三十日之未經審核備考資產及負債報表及相關附註。董事編製未經審核備考財務資料所依據之適用準則載述於通函附錄四第IV-1頁。

未經審核備考財務資料由董事編製，以說明建議收購Supreme Key Limited的20%股本權益（包括股本及股東貸款）（「所建議交易」）對 貴集團於二零一六年九月三十日之資產及負債之影響，猶如所建議交易已於二零一六年九月三十日發生。作為此過程之一部分，有關 貴集團資產及負債之資料乃由董事摘錄自 貴集團截至二零一六年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務狀況表（並無就此刊發核數師報告或審閱結論）。

#### **董事就未經審核備考財務資料須承擔之責任**

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29段之規定，並參考香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之會計指引第7號「編製供載入投資通函內之備考財務資料」（「會計指引第7號」），編製未經審核備考財務資料。

## 吾等之獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈之「職業會計師道德守則」中對獨立性及其他道德之規定，有關要求乃基於誠信、客觀、專業勝任能力及應有審慎、保密及專業行為之基本原則而制定。

本事務所應用香港會計師公會頒佈之香港質量控制準則第1號「有關進行財務報表審核及審閱以及其他核證及相關服務業務的公司的質量控制」，並相應設有全面質量控制體系，包括有關遵從道德規範、專業標準及適用法律法規之成文政策及程序。

## 申報會計師之責任

吾等之責任為根據上市規則第4.29(7)段之規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下匯報吾等之意見。對於就編製未經審核備考財務資料所採用之任何財務資料而由吾等於過往發出之任何報告，除於刊發報告當日對該等報告之發出對象所承擔之責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等乃根據香港會計師公會頒佈之香港查證準則第3420號「受聘查證以就招股章程所載備考財務資料之編製作報告」進行受聘查證工作。該準則要求申報會計師須遵守道德要求，並規劃及實程序，以就董事是否已根據上市規則第4.29(7)段之規定並參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製未經審核備考財務資料，取得合理查證。

通函所載之未經審核備考財務資料，僅旨在說明重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料之影響，猶如該事件或交易已於經選定較早日期發生或進行，以供說明。故此，吾等概不就該事件或交易於二零一六年九月三十日之實際結果會否與呈列者相同作出任何保證。

就是次委聘而言，吾等概不負責就於編製未經審核備考財務資料時所用之任何歷史財務資料更新或重新發出任何報告或意見，吾等於受聘進行查證之過程中亦無就編製未經審核備考財務資料所用之財務資料進行審核或審閱。

就未經審核備考財務資料是否已按適當準則妥善編製而作出報告之合理受聘查證，涉及進程序評估董事在編製未經審核備考財務資料時所用之適用準則有否提供合理基準，以顯示直接歸因於該事件或交易之重大影響，以及就下列各項取得充分而適當之憑證：

- 相關備考調整是否恰當應用該等準則；及
- 未經審核備考財務資料是否反映該等調整恰當應用於未經調整財務資料。

所選程序視乎申報會計師之判斷，當中已考慮到申報會計師對 貴集團性質之理解、與未經審核備考財務資料之編製有關之事件或交易，以及其他相關受聘查證狀況。

是次委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體呈列情況。

吾等相信，吾等所得之憑證充分及恰當，可為吾等之意見提供基準。

#### 意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由董事按所述基準妥善編製；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就 貴集團的未經審核備考財務資料而言，根據上市規則第4.29(1)段披露之該等備考調整均屬恰當。

此致

建生國際集團有限公司  
董事會 台照

鄭鄭會計師事務所有限公司  
香港  
執業會計師  
謹啟

二零一七年五月十六日

以下為由獨立估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就本集團將收購的該酒店於二零一七年三月三十一日之估值編製的函件全文及估值證書，以供載入本通函。本附錄所界定的詞彙僅適用於本附錄。



香港中環  
交易廣場二期23樓  
第一太平戴維斯  
估值及專業顧問有限公司

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：

**關於：香港九龍尖沙咀梳士巴利道18號香港洲際酒店（「該物業」）**

吾等謹遵照閣下的指示，對部分由建生國際集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）持有以作投資用途的該物業進行估值。吾等確認曾進行視察、作出相關查詢及查冊，並獲得吾等認為必要的有關進一步資料，以便向閣下提供吾等就該物業於二零一七年三月三十一日市場價值的意見，以供載入貴公司將刊發的通函內。

### 估值基準

吾等的估值乃代表吾等對該物業的市場價值作出的意見，所謂市場價值，就吾等所下定義而言，是指「自願買方與自願賣方達成公平交易，在經過適當市場推廣，雙方均具備相關知識，謹慎交易並且沒有受到脅迫的條件下，資產或負債在估價日預計可交易的金額」。

市場價值被理解為所估計的資產或負債之價值，並無考慮買賣（或交易）成本，亦無抵銷任何有關稅項或潛在稅項。

吾等的估值乃根據香港測量師學會頒佈的「香港測量師學會估值準則（二零一二年版）」編製及遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章的規定。吾等獨立於貴公司及 貴集團，並已獨立和中肯地進行估值。

該物業為一間經營中的酒店，並已獲旅館業監督根據旅館業條例（第349章）授予酒店／旅館牌照。鑒於該物業的性質，吾等已按作為營運酒店持續經營的基準對該物業進行估值，因此，吾等的估值已計入土地、樓宇、傢俱、經營裝置及設施以及營運設備。

根據 閣下的指示，吾等的估值並未計及酒店的翻新計劃／未來業務計劃。吾等之估值乃參照其現行狀況下的用途，並按該物業在全面遵照且並無違反任何條例（除另有註明者外）之情況下建設、佔用及使用的基準進行估值。吾等進一步假設，就吾等進行估值而言，該物業已取得所有所需牌照、許可證、證書及授權（除另有註明者外）以持續使用該物業。

## 估值方法

在達致吾等對該物業的估值意見時，吾等已考慮相關的整體及經濟因素，並已特別調查近期可資比較物業的銷售情況。在吾等的估值過程中，吾等主要採納折現現金流量分析法，此乃酒店物業普遍採用的估值方法，並以直接比較法對此進行複查。

### 折現現金流量分析（「折現現金流量分析」）

由於該物業乃持有作為長期投資，吾等已在折現現金流量分析中採用10年預測時間框架。該10年投資期限可讓投資者對該物業可能產生的長期回報作出評估。

於編製折現現金流量分析時，會計及（其中包括）該物業於二零一四年度、二零一五年度、二零一六年度及二零一七年首兩個月的實際經營賬目、收支的預期增長（或下降）後逐項列出並預測自估值日起計未來10年每年的收支。

10年期之現金流量淨額按折現率折現。於進行這項分析時，吾等依賴由 貴公司所提供之過往損益賬目，進行對相關之整體及經濟狀況以及對該物業之商業前景之分析。

該物業假設將於10年期滿時出售。該物業自第11年起之現金流量淨額按預期該類別物業投資於市場上之最終資本化率予以資本化。政府租約於屆滿後續期之期望已予審慎考慮。此最終回報率乃經參考酒店物業之經分析市場銷售所實現之收益率及吾等透過與物業投資者之日常接觸而了解有關酒店之市場預期收益率而釐定。此預期回報其中包含投資質素、預期未來收入增長及資本增值潛力、風險因素及類似因素。經資本化之最終價值按折現率予以折現。

### 直接比較

於估值日前後進行的可資比較酒店銷售交易已予收集，並按每房房價進行分析。所收集的比較銷售交易其後會作出調整，藉以計及該物業與可資比較項目的各種差異。然而，由於近期概無類似該物業的著名高端酒店交易，直接比較法被視為不理想，原因是將需就近期進行交易酒店與該物業的差異作出大量調整。因此，吾等認為倚賴折現現金流量分析法以及採用可資比較銷售交易作為複查參考較為合適。

### 業權調查

在編製估值時，吾等已向香港土地註冊處進行土地查冊。然而，吾等並無查閱文件正本以核實擁有權，及無確定是否存在未出現在提交予吾等的文件上之任何修訂。吾等並不知悉有任何業權缺陷、地役權或通行權會對該物業構成影響，及吾等的估值假設概不存在任何上述情況（除另有註明者外）。據 貴公司告知，該物業並無涉及任何調查、通知、待決訴訟、違反法例或業權缺失問題。

### 估值考量及假設

吾等在頗大程度上依賴 貴公司所提供的資料，並已接納就有關規劃批准或法定通告、地役權、土地年期、租務情況、建築圖則、樓面面積、收支報表及所有其他相關事宜而向吾等提供的意見。估值證書所載尺寸、量度及面積乃基於吾等獲提供文件內所載的資料，因此僅屬約數。吾等並無進行實地測量，以核證該物業樓面面積的準確性。吾等並無理由懷疑 貴公司提供予吾等的資料的真確性，或懷疑其隱瞞任何重大資料。

吾等曾視察所估物業的外觀，並在可行情況下視察該物業的內部。然而，吾等並無進行結構測量，而在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重缺損，惟吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或在任何其他結構缺損。吾等亦無就上述任何設施進行測試。吾等並無對該物業進行環境調查。

吾等進行估值時，乃假設該物業可在市場上出售，而不會因影響其價值之遞延定期合約、售後租回、合營安排、租賃或任何類似安排而獲益或受不利影響。吾等之估值並無考慮該物業之任何抵押、按揭或欠款，或銷售時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假定該物業並無可影響其價值之繁重產權負擔、限制及繁瑣支銷。

隨函附奉吾等的估值證書，以供閣下垂注。

此致

香港  
銅鑼灣  
怡和街68號18樓  
建生國際集團有限公司  
董事會 台照

代表

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司

董事總經理

陳超國

*MSc FRICS FHKIS MCI Arb RPS (GP)*

謹啟

二零一七年五月十六日

附註：陳超國先生為專業測量師，擁有超過32年香港物業估值經驗。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年 三月三十一日 現況下的市場價值																																		
香港 九龍 尖沙咀 梳士巴利道18號 香港洲際酒店	<p>該物業為一幢19層(包括地庫一層及地庫二層)甲級高價酒店,該物業於一九八三年落成,並已於二零零五年至二零零七年進行大幅翻新及整修。</p> <p>該物業位於尖沙咀區,而該區為主要商業、購物及旅遊區。該區範圍內的發展項目包括商業樓宇、商業/住宅綜合大廈、多層商場、酒店及服務式住宅。</p> <p>該物業目前包括合共503間酒店客房及套房,附設餐飲店舖、宴會場地、會議設施、休閒和娛樂設施及其他酒店設施。</p> <p>酒店客房配置詳情如下:</p>	該物業為一間營運中的酒店。	港幣7,700,000,000元  (港幣七十七億元)																																		
九龍內地段第 9844號509,520份 中之48,797份業 權分數																																					
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>客房類別</th> <th>客房數目</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2"><u>套房</u></td> </tr> <tr> <td>高級小型套房</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>豪華小型套房</td> <td>26</td> </tr> <tr> <td>高級海景套房</td> <td>12</td> </tr> <tr> <td>行政海景套房</td> <td>14</td> </tr> <tr> <td>豪華海景套房</td> <td>12</td> </tr> <tr> <td>花園套房</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>CEO套房</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>總統套房</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><u>客房</u></td> </tr> <tr> <td>高級城景客房</td> <td>137</td> </tr> <tr> <td>高級海景客房</td> <td>175</td> </tr> <tr> <td>豪華城景客房</td> <td>43</td> </tr> <tr> <td>豪華海景客房</td> <td>39</td> </tr> <tr> <td>行政池景客房</td> <td>22</td> </tr> <tr> <td>總計:</td> <td><u><u>503</u></u></td> </tr> </tbody> </table>	客房類別	客房數目	<u>套房</u>		高級小型套房	20	豪華小型套房	26	高級海景套房	12	行政海景套房	14	豪華海景套房	12	花園套房	1	CEO套房	1	總統套房	1	<u>客房</u>		高級城景客房	137	高級海景客房	175	豪華城景客房	43	豪華海景客房	39	行政池景客房	22	總計:	<u><u>503</u></u>		
客房類別	客房數目																																				
<u>套房</u>																																					
高級小型套房	20																																				
豪華小型套房	26																																				
高級海景套房	12																																				
行政海景套房	14																																				
豪華海景套房	12																																				
花園套房	1																																				
CEO套房	1																																				
總統套房	1																																				
<u>客房</u>																																					
高級城景客房	137																																				
高級海景客房	175																																				
豪華城景客房	43																																				
豪華海景客房	39																																				
行政池景客房	22																																				
總計:	<u><u>503</u></u>																																				



## 估值證書

### 概況及年期

主要餐飲店舖詳情如下：

名稱	樓層
欣圖軒	地下
The Steak House	地下
港畔餐廳	地下
大堂酒廊	一層
Spoon	一層
Nobu	二層

活動、會議及宴會設施詳情如下：

場地名稱	樓層／ (宴會廳數目)
榆樹廳、松樹廳、 柏樹廳、楓樹廳 及棕櫚廳	一層 (5個宴會廳)
柳樹廳、櫻樹廳、 桃樹廳、梓樹廳 及樺樹廳	二層 (6個宴會廳)
大禮堂宴會廳及迎賓區	二層

該物業亦提供娛樂設施，包括水療中心、泳池露台、健身中心、俱樂部設施、商務中心及零售店舖。

根據 貴公司所提供的資料，該物業的總建築面積約為51,148.53平方米(550,563平方尺)。

九龍內地段第9844號乃根據換地條件第UB11172號從政府持有，由一九零二年十一月三日起為期150年。該地段每年應付政府地租為港幣3,508,546元。

- 附註：(1) 根據從土地註冊處所得的土地登記冊，Favor Treasure Limited (酒店投資公司間接控制之全資附屬公司) 透過日期為二零一五年十月六日的轉讓契約而成為該物業現有登記持有人，該轉讓契約註冊摘要編號為15102002620025。
- (2) 該物業位於尖沙咀分區計劃大綱圖被劃為「商業(7)」的區域內。
- (3) 該物業獲旅館業監督根據旅館業條例(第349章)授予酒店／旅館牌照。
- (4) 該物業已登記以下產權負擔：
- (a) 日期為一九七八年五月二日的批約修訂書(參見註冊摘要編號UB1523763)；
- (b) 以中華電力有限公司為受益人訂立日期為一九七八年十月十八日的地庫空間租約(參見註冊摘要編號UB1602551)；
- (c) 日期為一九八零年一月三十一日的批約修訂書(參見註冊摘要編號UB1844320)；
- (d) 日期為一九九六年七月二十五日的批約修訂書(參見註冊摘要編號UB6699985)；
- (e) 日期為一九九八年十月十日的批約修訂書(參見註冊摘要編號UB7587182)；
- (f) 日期為二零零一年五月十八日的通行權批約(參見註冊摘要編號UB8411863)；
- (g) 日期為二零零一年五月十八日的公契(參見註冊摘要編號UB8411864)；
- (h) 以僑樂服務管理有限公司為受益人訂立日期為二零零一年五月十八日的管理協議(參見註冊摘要編號UB8411865)；
- (i) 以僑樂服務管理有限公司為受益人訂立日期為二零零一年八月二十九日的補充協議(參見註冊摘要編號UB8478794)；
- (j) 日期為二零零八年四月十八日的批約修訂書(參見註冊摘要編號08042201770017)；
- (k) 以大華銀行有限公司為受益人的日期為二零一五年十月六日的按揭(參見註冊摘要編號15102002620034)；
- (l) 以Peak Hotel Holdings Limited(前稱Intercontinental Hong Kong Limited)為受益人訂立日期為二零一五年十月六日的租約(參見註冊摘要編號15110202060033)；及
- (m) 以Peak Hotel Holdings Limited(前稱Intercontinental Hong Kong Limited)為受益人訂立日期為二零一五年十月六日的租約備忘錄(參見註冊摘要編號15110202060045)。
- (5) 根據閣下的指示，吾等的估值並無考慮日期為二零一五年十月六日的租約及日期為二零一五年十月六日的租約備忘錄。
- (6) 蘇志鈞先生, MRICS,MHKIS已於二零一六年十二月六日對該物業進行視察。該物業維持符合其樓齡及用途的合理狀況，並備有正常樓宇設施。
- (7) 吾等的10年期折現現金流量分析法的主要參數載列如下：
- |            |               |
|------------|---------------|
| 平均每日房租*：   | 第一年－約港幣2,850元 |
| 每日房租年度增長：  | 穩定於3.9%       |
| 出租率*：      | 第一年－83%       |
|            | 穩定於83%        |
| 折現率**：     | 約8.6%         |
| 最終資本化率***： | 約4.7%         |

- \* 平均每日房租及出租率乃經參考過往年度的經營賬目釐定。平均每日房租及出租率的穩定增長乃根據吾等預期酒店業於長期而言將穩定發展並審慎考慮如具競爭力酒店即將竣工、所在地點改善及策略性基建竣工等因素。
- \*\* 折現率乃經參考十年期香港外匯基金票據的現行收益率後得出的無風險利率及持有物業所承受的風險溢價（經考慮物業的性質及特性）。
- \*\*\* 最終資本化率乃參考經分析後於酒店銷售市場所實現的收益率及吾等瞭解投資者對該類型物業的市場預期而作出。

## 1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則刊載，旨在提供本公司的資料，董事願就本通函所載的內容共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後，確認就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重大方面均準確及完整，無誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事項，以致當中任何聲明或本通函有所誤導。

## 2. 董事權益披露

於最後實際可行日期，下列董事擁有或被視作擁有(a)須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所；或(b)根據證券及期貨條例第352條的規定須記錄於存置的登記冊內；或(c)根據本公司採納的上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所的本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券長倉及淡倉。

### 本公司股份長倉

董事名稱	個人權益	普通股數目		合計	%
		受控法團 持有的權益	家族信託 持有的權益		
吳汪靜宜	100,000	25,174,731 <sup>1</sup>	215,768,260 <sup>2</sup>	241,042,991	20.89
吳繼泰	61,418,428	12,725,857 <sup>3</sup>	41,305,864 <sup>4</sup>	115,450,149	10.00
吳燕安	–	19,699,216 <sup>5</sup>	–	19,699,216	1.71
陳智文	–	4,440,754 <sup>6</sup>	–	4,440,754	0.38

1. 吳汪靜宜女士擁有Vitality Holdings Limited全部已發行股本，而Vitality Holdings Limited實益擁有25,174,731股股份的權益。
2. 吳汪靜宜女士為唯一受益人的家族信託，持有合共215,768,260股股份。
3. 吳繼泰先生擁有Top Elite Company Limited全部已發行股本，而Top Elite Company Limited實益擁有12,725,857股股份的權益。
4. 吳繼泰先生為唯一受益人的家族信託，持有合共41,305,864股股份。
5. 吳燕安女士擁有Eternity Rich Investments Limited全部已發行股本，而Eternity Rich Investments Limited實益擁有19,699,216股股份的權益。
6. 陳智文先生及其配偶共同擁有香泰貿易有限公司0.59%已發行股本，而香泰貿易有限公司實益擁有4,440,754股股份的權益。陳智文先生為香泰貿易有限公司的主席，並可行使對董事會的控制權。

## 相聯法團股份長倉

公司名稱	董事名稱	受控法團持有的	
		普通股數目	%
Pioneer Hospitality Siam (GBR) Ltd.	吳汪靜宜	30,300,000*	50.5
Pioneer Hospitality Siam (GBR) Ltd.	吳繼泰	30,300,000*	50.5
Keencity Properties Ltd.	吳汪靜宜	5,019,205*	50.5
Keencity Properties Ltd.	吳繼泰	5,019,205*	50.5

\* 吳汪靜宜女士及吳繼泰先生擁有之權益為相同之權益，因此該兩名董事之權益就證券及期貨條例而言屬重複。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事擁有或被視作擁有(a)須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所；或(b)根據證券及期貨條例第352條規定須記錄於存置的登記冊內；或(c)根據本公司採納的標準守則須知會本公司及聯交所的本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券長倉及淡倉。

### 3. 主要股東權益披露

於最後實際可行日期，據董事所知，下列人士（不包括本公司董事或主要行政人員）於本公司的股份及相關股份擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉。

股東名稱	普通股數目	%
Asset-Plus Investments Ltd.	115,403,866	10.00
Forward Investments Inc.	283,200,215	24.54
Intercontinental Enterprises Corporation	215,768,260 <sup>1</sup>	18.70
Prosperous Island Limited	97,324,936	8.43

1. 吳汪靜宜女士為唯一受益人的家族信託，持有合共215,768,260股股份，與「本公司股份長倉」所披露者相同。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，就董事所知，概無任何其他人士（不包括本公司董事或主要行政人員）於本公司的股份及相關股份擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉。

#### 4. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或本集團任何成員公司訂有或擬訂立服務合約（不包括於一年內終止而毋須作出賠償（法定賠償除外）之合約）。

#### 5. 重大合約

於緊接本通函日期前兩年內至最後實際可行日期（包括該日）止，本集團已訂立下列屬重大或可能屬重大的合約（並非於本公司正常業務過程中訂立的合約）：

- (1) Uniever與賣方於二零一五年七月十日訂立的認購和合資契約，以成立合資公司收購位於香港九龍尖沙咀的五星級酒店香港洲際酒店。本集團於合資公司的股本參與為10%，且承諾出資51,000,000美元（相等於約港幣395,800,000元）；
- (2) 本公司全資附屬公司Kind Regent Holdings Limited、Prestige Goal Limited、Center Link Limited、PIA 2015 Investments (Singapore) Pte. Ltd.、PREP Alliance Limited及CFIC-2014 NV Family Investments, LLC（統稱「所有買方」）與Advance System Limited及Elite Sino Investments Limited（統稱「所有賣方」）於二零一五年十月七日訂立的買賣協議，內容有關收購True Partner Investments Limited（「True Partner」）已發行股份之79.73%，代價為人民幣983,600,000元（相等於約港幣1,199,500,000元），其中，Kind Regent Holdings Limited將購買True Partner已發行股份之4%，代價為人民幣49,300,000元（相等於約港幣60,100,000元）；
- (3) 本公司全資附屬公司Pine International Limited與True Light Enterprises Limited於二零一六年五月九日訂立的買賣協議，以出售Network Success Limited之全部已發行股本及相關股東貸款港幣4,700,000元，現金代價為港幣68,800,000元；

- (4) 本公司全資附屬公司Chance Advance Limited與永興電器貿易有限公司、黃永強先生及鉅海投資有限公司（統稱「賣方」）及郭永猷先生及陳永基先生（統稱「擔保人」）於二零一六年十月十八日訂立的股份購買協議，以收購創立投資有限公司（即香港西營盤皇后大道西115-119號僑發大廈全部地下低層、全部地下、全部1樓及全部2樓的控股公司）的全部已發行股本，現金代價為港幣648,000,000元；及
- (5) 本公司全資附屬公司Pine International Limited（作為賣方）、本公司（作為擔保人）與Famous Spirit Limited（作為買方）於二零一六年十二月二十三日訂立的買賣協議，以按代價約港幣760,000,000元出售AEW VIA Cayman 4, Ltd.（為一幢位於香港上環文咸東街22-26號總建築面積約為70,616平方呎的24層商業物業之中介控股公司）全部已發行股本及相關股東貸款。

## 6. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或索償，且董事並不知悉任何尚待解決或對本集團構成威脅的重大訴訟或索償。

## 7. 競爭權益

於最後實際可行日期，就董事所知，概無董事或彼等各自的聯繫人於任何與本集團業務構成競爭或有可能構成競爭之業務中擁有權益。

## 8. 董事於本集團資產／合約之權益

於最後實際可行日期，就董事所知，自二零一六年三月三十一日（即編製最近期刊發的經審核賬目的日期）以來，概無董事於本集團任何成員公司所收購、出售或租賃，或擬收購、出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

就董事所知，除下文所披露者外，於本通函日期，概無董事於對本集團業務屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益：

- (1) Gaw Capital Advisors Limited (由本公司執行董事吳繼焯先生、吳繼泰先生及吳燕安女士擁有及控制，作為租戶) 與本公司非全資附屬公司Treasure Spot Investments Limited (作為業主) 訂立租賃協議，以租賃寫字樓，為期三年及兩個可供延長租賃三年的選擇權，每月租金港幣732,584元，不包括差餉、政府地租及管理費；及
- (2) Advance System Limited由(i)吳繼焯先生、吳繼泰先生及吳燕安女士(均為本公司之執行董事) 所控制之投資基金所擁有；及(ii)吳汪靜宜女士(本公司之執行董事) 為擁有Advance System Limited之投資基金之一名投資者。Advance System Limited為與本公司全資附屬公司Kind Regent Holdings Limited訂立的買賣協議中之其中一名賣方。有關合約詳情載於本附錄「重大合約」一節。

## 9. 專業人士及同意書

下列為專業人士之專業資格，彼等之意見已刊載於本通函內：

名稱	專業資格
鄭鄭會計師事務所有限公司	執業會計師
安永會計師事務所	執業會計師
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司	獨立物業評估師

於最後實際可行日期，鄭鄭會計師事務所有限公司、安永會計師事務所及第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司均無持有經擴大集團任何成員公司之任何股權，亦無權利（不論可否在法律上強制執行）認購或提名他人認購經擴大集團任何成員公司之證券。自二零一六年三月三十一日（即編製最近期刊發之本公司經審核賬目的日期）以來，彼等亦無於經擴大集團任何成員公司所收購、出售或租賃，或擬收購、出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

鄭鄭會計師事務所有限公司、安永會計師事務所及第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司已就刊發本通函發出同意書，同意按本通函所載之形式及內容轉載彼等之報告、函件及引述彼等之名稱，且至今並無撤回同意書。



## 10. 一般資料

- (i) 本公司之公司秘書為羅翠欣小姐，彼為香港特許秘書公會及特許秘書及行政人員公會之會員。
- (ii) 本公司之註冊辦事處之地址為Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM 12, Bermuda。
- (iii) 本公司香港總辦事處及主要營業地點之地址為香港銅鑼灣怡和街68號18樓。
- (iv) 本公司之百慕達股份過戶登記處為MUFG Fund Services (Bermuda) Limited，地址為The Belvedere Building, 69 Pitts Bay Road, Pembroke HM 08, Bermuda。
- (v) 本公司之香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17M樓。
- (vi) 本通函倘出現歧義，應以英文本為準。

## 11. 備查文件

下列文件副本直至二零一七年六月二日（包括該日）於一般辦公時間內，於本公司香港主要營業地點（地址為香港銅鑼灣怡和街68號18樓）可供查閱：

- (a) 本通函；
- (b) 日期為二零一七年二月十四日的通函，內容有關出售AEW VIA Cayman 4, Ltd.全部已發行股本的主要出售事項；
- (c) 日期為二零一六年十二月二十二日的通函，內容有關收購擁有西營盤物業的公司的主要收購事項；
- (d) 本公司之公司細則；
- (e) 本集團截至二零一五年三月三十一日及二零一六年三月三十一日止年度之綜合經審核財務報表及本集團截至二零一六年九月三十日止六個月之未經審核財務報表；
- (f) 安永會計師事務所發出之酒店投資公司會計師報告，其全文載於本通函附錄二；
- (g) 鄭鄭會計師事務所有限公司就經擴大集團的未經審核財務資料發出之函件，其全文載於附錄四；

- (h) 第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司所編製之函件及估值證書，其全文載於本通函附錄五；
- (i) 本附錄「專業人士及同意書」一節所述之同意書；及
- (j) 本附錄「重大合約」一節所述之重大合約。



**Pioneer**  
**PIONEER GLOBAL GROUP LIMITED**  
**建生國際集團有限公司\***  
(於百慕達註冊成立之有限公司)  
(股份代號：00224)

茲通告建生國際集團有限公司（「本公司」）謹訂於二零一七年六月二日（星期五）上午十一時正假座香港銅鑼灣怡和街68號18樓舉行股東特別大會（「股東特別大會」），以考慮及酌情通過下文所載普通決議案：

「動議：

- (a) 批准、確認及追認本公司全資附屬公司Uniever Link Limited（「買方」）與Panorama International Trading Limited（「賣方」）訂立日期為二零一七年三月二十八日有關買賣Supreme Key Limited（「酒店投資公司」）的20%股份的買賣協議（「買賣協議」）；及
- (b) 批准、確認及追認賣方、買方、酒店投資公司與本公司之間訂立日期為二零一七年三月二十八日有關合資企業的同意書及修訂協議（「修訂協議」）；及
- (b) 確認及追認買賣協議及修訂協議（統稱為「該等協議」）的簽立，並授權本公司任何一名董事就該等協議所述事項及為使該等協議生效，而批准及簽署所有文件並採取一切彼認為屬必要或適當之行動及事宜以及其他步驟。」

承董事會命  
建生國際集團有限公司  
秘書  
羅翠欣

香港，二零一七年五月十六日

附註：

1. 本公司已接獲一組合共持有超過50%面值的本公司股份，且概無於基匯資本擁有權益，亦毋須於股東特別大會上放棄投票的股東的書面承諾，承諾彼等將於會上投票贊成提呈的相關決議案以批准有關交易。
2. 凡有資格出席及投票的本公司股東，均可委派一名或多名委任代表代替其出席及投票。委任代表毋須為本公司股東。
3. 代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件（如有）或經公證人簽署核實證明的授權書副本，須於大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前（即不遲於二零一七年五月三十一日上午十一時正）交回本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。
4. 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

於本通告日期，本公司執行董事為：吳汪靜宜女士、吳繼煒先生、吳繼泰先生、吳燕安女士及李錦鴻先生，而本公司獨立非執行董事為：張惠彬博士，太平紳士、陳智文先生及葉天賜先生。