

---

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，並明確表示概不就本通函全部或任何部份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)

**非常重大收購事項**

---

建生國際集團有限公司謹訂於二零一零年十月十八日(星期一)下午三時正假座香港中環擺花街1號一號廣場20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，務請依照其上印備之指示填妥隨附之代表委任表格，儘快且無論如何須於股東特別大會指定舉行時間四十八小時前交回本公司的香港主要營業地點，地址為香港中環擺花街1號一號廣場20樓。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可依願出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。

\* 僅供識別

二零一零年九月三十日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
<b>董事會函件</b>	
緒言.....	5
該交易.....	6
目標公司的財務資料.....	8
該交易的理由及利益.....	9
該交易的財務影響 .....	9
上市規則的涵義 .....	11
股東特別大會 .....	12
推薦意見.....	12
一般事項.....	12
附錄一 — 本集團的財務資料.....	I-1
附錄二 — 目標公司的會計師報告 .....	II-1
附錄三 — 經擴大集團的未經審核備考財務資料.....	III-1
附錄四 — 本集團及目標集團的管理層討論與分析 .....	IV-1
附錄五 — 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

---

於本通函內，除非文義另有規定，下列詞彙具有以下含義。

「營業日」	指	香港商業銀行營業的日子（星期六除外）
「申索」	指	就物業向物業註冊擁有人（即目標公司的附屬公司）提出的若干現有法律訴訟，申索內容：  (i) 將物業地庫若干面積用作出租用途而違反契約；  (ii) 根據契約於要求時可租用物業地庫內若干泊車位及單位的權利；  (iii) 物業的若干租戶違反租約條款將該等單位用作辦公室以外的用途而違反契約及入伙紙
「本公司」	指	建生國際集團有限公司，一家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	完成該交易
「條件」	指	根據上市規則的要求，由股東批准該交易
「關連人士」	指	具有上市規則賦予的涵義
「代價」	指	就買賣全部銷售股份應支付的總代價
「定金」	指	初步定金及進一步定金
「董事」	指	本公司董事
「經擴大集團」	指	緊隨完成後經該交易擴大的本集團

---

## 釋 義

---

「進一步定金」	指	作為該交易的進一步定金所支付的總額港幣50,000,000元
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「初步定金」	指	作為該交易的初步定金所支付的總額港幣25,000,000元
「最後實際可行日期」	指	二零一零年九月二十八日，即本通函付印前以確定本通函中若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「要約」	指	由Win Plus向賣方發出的有關銷售股份的有條件要約
「要約函件」	指	由Win Plus發出及賣方接受的日期為二零一零年八月二十三日的函件，內容有關買賣全部銷售股份
「物業」	指	位於香港銅鑼灣怡和街68號可出租樓面面積約為227,100平方呎的商業物業
「ROFR定金」	指	ROFR初步定金及ROFR進一步定金
「ROFR進一步定金」	指	港幣20,000,000元，佔進一步定金的40%
「ROFR初步定金」	指	港幣10,000,000元，佔初步定金的40%
「ROFR要約」	指	由賣方按與要約相同的條款及條件向Value Creation提出有關ROFR股份的要約

---

釋 義

---

「ROFR股份」	指	40%的銷售股份，佔目標公司已發行股本的20%
「ROFR交易」	指	賣方與Value Creation買賣ROFR股份
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司將於二零一零年十月十八日（星期一）下午三時正假座香港中環擺花街1號一號廣場20樓舉行的股東特別大會，以考慮及酌情批准要約函件及其項下擬進行的交易
「銷售股份」	指	在要約項下佔目標公司已發行股本50%的銷售股份
「賣方」	指	AG Core Plus II Causeway Bay 68, L.L.C.及AG Core Plus II (AU) Causeway Bay 68, L.L.C.，均為於特拉華州註冊成立的有限公司，且均為目標公司的現時股東
「股東」	指	本公司股份持有人
「股東契據」	指	AG Core Plus II Corp.、AG Core Plus II (AU) Holdings Corp.、Win Plus、Value Creation及目標公司就目標公司而訂立的日期為二零零七年十一月二十三日的股東契據（經其後的協議補充）
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	Causeway Bay 68 Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「該交易」	指	賣方與Win Plus買賣全部銷售股份（或倘若Value Creation完成ROFR交易，則為60%的銷售股份（佔目標公司已發行股本的30%））

---

## 釋 義

---

「美國」	指	美利堅合眾國
「Value Creation」	指	Value Creation Group Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為目標公司的現時股東
「Win Plus」	指	Win Plus Development Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為目標公司的現時股東



**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)

徐季英

註冊辦事處：

Canon's Court, 22 Victoria Street

Hamilton HM 12

Bermuda

獨立非執行董事：

張惠彬博士，太平紳士

陳智文

葉天賜

香港主要營業地點及總辦事處：

香港中環

擺花街1號

一號廣場

20樓

敬啟者：

## 非常重大收購事項

### 緒言

茲提述本公司就該交易而刊發的日期為二零一零年八月三十日的公告及日期為二零一零年九月二十二日的補充公告。

於二零一零年八月二十三日，本公司的全資附屬公司Win Plus向賣方提出要約以購買銷售股份，有關股份佔目標公司已發行股本的50%，而賣方已於同日接納要約。

Win Plus現時持有目標公司已發行股本的30%。除賣方及Win Plus外，持有目標公司20%股權的餘下股東為Value Creation。根據股東契據的條款，賣方已於二零一零年八月二十六日就ROFR股份（佔銷售股份的40%及目標公司已發行股本的20%）向Value Creation提出ROFR要約。於二零一零年九月二十二日，Value Creation正式接納ROFR要約。

\* 僅供識別

---

## 董事會函件

---

於Value Creation接納ROFR要約後，Win Plus將購買60%的銷售股份（佔目標公司已發行股本的30%）。倘Value Creation因Win Plus或賣方違約以外的任何理由而未能完成ROFR交易，則Win Plus有責任完成購買所有銷售股份。

於完成時，倘Value Creation完成ROFR交易，目標公司將成為本公司持有60%股權的附屬公司，或倘Value Creation未能完成ROFR交易，則目標公司將成為本公司持有80%股權的附屬公司。無論於哪一種情況下，目標公司均將成為本公司的附屬公司，其財務業績將由完成日期起於本集團賬目內綜合入賬。

### 該交易

要約函件日期：二零一零年八月二十三日

#### 賣方：

賣方，構成賣方的各個實體的主要業務均為投資控股。

#### 買方：

Win Plus，本公司的全資附屬公司。

#### 要約及ROFR要約：

根據要約函件，Win Plus提出購買而賣方同意出售銷售股份，有關股份佔目標公司股本中已發行及發行在外股份的50%。

目標公司為一間合營公司，其已發行股本現時由賣方、Win Plus及Value Creation分別持有50%、30%及20%，目標公司成立的目的為收購物業控股公司的全部權益（合營公司的成立詳情載於本公司日期為二零零七年十一月二十六日的公告內）。

根據股東契據的條款，賣方已於二零一零年八月二十六日就ROFR股份（佔銷售股份的40%及目標公司已發行股本的20%）向Value Creation提出ROFR要約。於二零一零年九月二十二日，Value Creation正式接納ROFR要約。

於Value Creation接納ROFR要約後，Win Plus將僅購買餘下60%的銷售股份（佔目標公司已發行股本的30%）。



---

## 董事會函件

---

目標公司現時於本集團的財務報表內作為聯營公司入賬。於完成時，倘Value Creation完成ROFR交易，目標公司將成為本公司持有60%股權的附屬公司，或倘Value Creation未能完成ROFR交易，則目標公司將成為本公司持有80%股權的附屬公司。無論於哪一種情況下，目標公司將成為本公司的附屬公司，其財務業績將由完成日期起於本集團賬目內綜合入賬。

### 代價：

代價須相等於根據協定不附負擔的物業（包括物業連帶的所有設備、裝置、廠房及機器）價值港幣1,922,000,000元而計算的目標公司全部已發行股份價值的50%，並可作出調整以反映於完成時目標集團的合併負債及現金與其他資產。物業價值或目標公司與其附屬公司之間任何貸款或債項或任何遞延稅項負債均不須作出調整。

倘於完成時申索仍未結束及未解決，代價將會扣減港幣10,000,000元。有關物業中若干單位的用途及申索人若干租賃權益的申索，預期不會對該交易產生任何重大財務影響。申索仍未解決的事實將不會影響完成。

根據目標公司於二零一零年三月三十一日未經審核管理賬目內的綜合財務狀況表，所有銷售股份的代價估計約為港幣428,500,000元，倘Value Creation完成ROFR交易，則Win Plus應付的代價估計約為港幣257,100,000元。代價的最終金額須視乎完成時所作出的若干調整而定。

### 付款條款：

根據要約函件，賣方已獲支付港幣25,000,000元作為初步定金，並於二零一零年九月二十二日進一步獲支付港幣50,000,000元作為進一步定金。代價餘額須於完成時以現金支付。

於Value Creation接納ROFR要約後，Win Plus及Value Creation須各自分別負責支付代價的60%及40%（包括彼等按比例支付定金的相關部份）。因此，Value Creation已向Win Plus支付港幣10,000,000元作為ROFR初步定金及進一步支付港幣20,000,000元作為ROFR進一步定金（作為Win Plus向賣方支付的初步定金及進一步定金的40%償款）。

完成：

完成須待條件達成後，方可作實。該交易將於條件達成後10日內完成。

雖然Value Creation已接納ROFR要約，但倘Value Creation因Win Plus或賣方違約以外的任何理由而未能完成ROFR交易，則ROFR定金將遭全額被沒收，且Win Plus有責任悉數支付代價餘額以完成購買所有銷售股份（佔目標公司已發行股本的50%），猶如Value Creation並未接納ROFR要約一般。

沒收定金：

倘條件未能於二零一零年十二月二十二日達成，則該交易將不會進行，而要約函件亦將終止。在該情況下，定金中的港幣40,000,000元將完全及悉數被賣方沒收。賣方將有權根據法庭判決或由雙方協議後沒收餘下全部定金最多港幣35,000,000元。

#### 目標公司的財務資料

由二零零七年十月二十三日（註冊成立日期）起至二零零九年十二月三十一日止期間，目標公司的經審核財務資料載列如下：

	截至 二零零九年 十二月三十一日 止年度	二零零七年 十月二十三日 (註冊成立日期) 至二零零八年 十二月三十一日 止期間
收入	港幣70,700,000元	港幣70,000,000元
除稅前溢利／(虧損)淨額	港幣420,200,000元	港幣(221,000,000)元
除稅後溢利／(虧損)淨額	港幣350,100,000元	港幣(191,000,000)元
總資產	港幣1,843,300,000元	港幣1,412,700,000元
總負債	港幣1,084,200,000元	港幣1,003,700,000元
淨資產	港幣759,100,000元	港幣409,000,000元

## 該交易的理由及利益

本集團的主要業務為物業及酒店投資與資產管理。本集團於二零零七年透過Win Plus收購目標公司（其全資附屬公司擁有物業）30%權益並自此開始管理物業。物業是一幢由上部16層辦公室、8層零售樓層及停車場組成的24層高商業大廈，其可租賃樓面面積約為227,100平方呎。於二零一零年七月底，其佔用率為87%。代價乃以物業的協議價值港幣1,922,000,000元釐定，相當於以購買價每平方呎約港幣8,460元另加每年3.65%的租金收益率。

於完成時，倘Value Creation完成ROFR交易，本公司透過持有目標公司60%的股權，或倘Value Creation因Win Plus或賣方違約以外的理由而未能完成ROFR交易，本公司則透過持有目標公司80%的股權，而成為物業的主要擁有人及將控制物業的營運。董事認為，該交易將鞏固本集團於物業的權益，並與本公司的業務策略一致，且屬可為本集團帶來可觀潛在回報的有價值投資。董事擬動用本集團內部資源及／或銀行貸款以支付該交易的代價。

## 該交易的財務影響

於完成時，倘Value Creation完成ROFR交易，目標公司將成為本公司持有60%股權的附屬公司，或倘Value Creation未能完成ROFR交易，則目標公司將成為本公司持有80%股權的附屬公司。無論於哪一種情況下，目標集團的資產、負債及財務業績將由完成日期起於本集團賬目內綜合入賬。該交易可能產生的財務影響乃透過本通函附錄三所載於完成後經擴大集團的未經審核備考合併財務資料予以闡明。

### 對資產及負債的影響：

根據本集團截至二零一零年三月三十一日止年度的經審核綜合財務報表，本集團於二零一零年三月三十一日的總資產及總負債分別約為港幣2,107,700,000元及港幣467,400,000元。

在本集團收購所有銷售股份的基礎上，假設該交易已於二零一零年三月三十一日完成，而目標公司因此成為本公司持有80%股權的附屬公司，則經擴大集團的未經審核備考總資產及總負債將分別增至約港幣3,470,500,000元及港幣1,672,500,000元，較本集團截至二零一零年三月三十一日止年度的經審核綜合財務報表所載總資產及總負債分別增長約64.7%及257.8%。

---

## 董事會函件

---

在本集團收購60%銷售股份的基礎上，假設該交易已於二零一零年三月三十一日完成，而目標公司因此成為本公司持有60%股權的附屬公司，則經擴大集團的未經審核備考總資產及總負債將分別增至約港幣3,611,900,000元及港幣1,672,500,000元，較本集團截至二零一零年三月三十一日止年度的經審核綜合財務報表所載總資產及總負債分別增長約71.4%及257.8%。

### 對經營溢利的影響：

與本集團及目標公司類似的房地產投資公司的盈利對投資物業公平值的全年增加或減少（取決於外部房地產市況）十分敏感。因此，於完成後評估該交易對經營溢利的財務影響更為恰當。根據本集團截至二零一零年三月三十一日止年度的經審核綜合財務報表，本集團的經審核綜合經營溢利約為港幣37,700,000元。

在本集團收購所有銷售股份的基礎上，假設該交易已於二零零九年四月一日完成，而目標公司因此成為本公司持有80%股權的附屬公司，則經擴大集團的未經審核備考經營溢利將增至約港幣76,900,000元，較本集團截至二零一零年三月三十一日止年度的經審核綜合財務報表所載金額增長約104.0%。

在本集團收購60%銷售股份的基礎上，假設該交易已於二零零九年四月一日完成，而目標公司因此成為本公司持有60%股權的附屬公司，則經擴大集團的未經審核備考經營溢利將增至約港幣76,900,000元，較本集團截至二零一零年三月三十一日止年度的經審核綜合財務報表所載金額增長約104.0%。

### 對債務的影響：

於二零一零年三月三十一日，本集團資產負債比率（或總借貸佔總資產的百分比）約為13.2%，本集團總負債佔總資產的百分比約為22.2%。

在本集團收購所有銷售股份的基礎上，假設該交易已於二零一零年三月三十一日完成，而目標公司因此成為本公司持有80%股權的附屬公司，則經擴大集團的資產負債比率（或總借貸佔總資產的百分比）將約為38.5%，經擴大集團總負債佔總資產的百分比將約為48.2%。

---

## 董事會函件

---

在本集團收購60%銷售股份的基礎上，假設該交易已於二零一零年三月三十一日完成，而目標公司因此成為本公司持有60%股權的附屬公司，則經擴大集團的資產負債比率（或總借貸佔總資產的百分比）將約為37.0%，經擴大集團總負債佔總資產的百分比將約為46.3%。

### 對營運資金的影響：

於二零一零年三月三十一日，本集團有現金約港幣86,900,000元、已上市金融資產及可供銷售投資約港幣242,400,000元以及可動用未提取的銀行貸款融資約港幣196,000,000元。假設本集團將購買所有銷售股份，代價估計將為約港幣428,500,000元，故經擴大集團的營運資金將不會受到該交易的影響。

### 對或然負債的影響：

有關物業中若干單位用途及申索人若干權益的申索，預期不會對本集團及經擴大集團產生任何重大財務影響。

### 上市規則的涵義

根據上市規則第14.06(5)條，該交易構成本公司一項非常重大收購，須根據上市規則第14.49條經股東批准。

構成賣方的實體是由以美國為基地的私人股權基金所擁有，各實體的主要業務為投資控股。就董事所知、得悉及所信，經作出一切合理查詢後，構成賣方的各個實體及彼等各自的最終實益擁有人乃獨立於本公司及本公司任何關連人士的第三方，亦非本公司的關連人士。

Value Creation亦為投資控股公司。就董事所知、得悉及所信，經作出一切合理查詢後，Value Creation及其最終實益擁有人乃獨立於本公司及本公司任何關連人士的第三方，亦非本公司的關連人士。

就董事所知、得悉及所信，概無股東在該交易中擁有任何重大利益，因此概無股東須在股東特別大會上就批准要約函件及其項下擬進行交易的決議案放棄投票。

## 股東特別大會

股東特別大會通告載於本通函第VII-1至VII-2頁。隨函附奉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，務請依照其上印備的指示填妥隨附的代表委任表格，儘快且無論如何須於股東特別大會指定舉行時間四十八小時前交回本公司的香港主要營業地點，地址為香港中環擺花街1號一號廣場20樓。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可依願出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。

## 推薦意見

董事認為，要約函件的條款（包括代價及為收購目標公司最多50%已發行股本而擬進行的該交易）乃為一般商業條款並屬公平合理，且符合本公司及股東的整體最佳利益。因此，董事建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的決議案。

## 一般事項

務請閣下垂注本通函各附錄所載的資料。

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

二零一零年九月三十日

## 1. 本集團的財務資料概要

本集團於過去三年的財務資料已刊載於下列年報內：

- (i) 本集團截至二零一零年三月三十一日止年度的財務資料披露於本公司於二零一零年七月三十日刊發的截至二零一零年三月三十一日止年度的年報第23至66頁；
- (ii) 本集團截至二零零九年三月三十一日止年度的財務資料披露於本公司於二零零九年七月三十一日刊發的截至二零零九年三月三十一日止年度的年報第23至62頁；及
- (iii) 本集團截至二零零八年三月三十一日止年度的財務資料披露於本公司於二零零八年七月三十一日刊發的截至二零零八年三月三十一日止年度的年報第23至60頁。

所有該等資料均已於聯交所網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))及本公司網站([www.irasia.com/listco/hk/pioneer/](http://www.irasia.com/listco/hk/pioneer/))發佈。

## 2. 營運資金

經計及預期將於二零一零年十月完成該交易以及經擴大集團目前可用的內部財務資源(包括現金及銀行結餘以及可用銀行融資)，董事認為，經擴大集團擁有充裕的營運資金，可應付其自本通函日期起計未來至少十二個月的營運需求。

## 3. 債務

## 借貸

於二零一零年八月三十一日（即就此債務聲明而言的最後實際可行日期）營業時間結束時，經擴大集團的未償還借貸如下：

	1年內 償還 港幣千元	2至5年內 償還 港幣千元	合計 港幣千元
<b>本集團</b>			
有抵押銀行貸款 (附註1)	25,000	252,100	277,100
有抵押銀行貸款 (附註2)	19,761	—	19,761
	<u>44,761</u>	<u>252,100</u>	<u>296,861</u>
<b>目標集團</b>			
有抵押銀行貸款 (附註3)	<u>10,000</u>	<u>1,045,000</u>	<u>1,055,000</u>

附註：

- (1) 該等款項乃以本集團投資物業的首次法定押記及本公司提供的公司擔保作抵押。
- (2) 該款項乃以本集團所持的若干可供銷售投資作抵押。
- (3) 該款項乃以目標集團投資物業的首次法定押記作抵押。

## 或然負債

於二零一零年八月三十一日（就此債務聲明而言的最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團並無擁有任何重大或然負債。董事認為，申索不會對本集團及經擴大集團產生重大財務影響。



### 免責聲明

除上述者以及集團內公司間的負債及一般貿易應付賬款外，於二零一零年八月三十一日營業時間結束時，經擴大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。

### 結算日後債務的變動

董事確認，自二零一零年八月三十一日以來，經擴大集團債務及或然負債並無出現任何重大變動。

## 4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉自二零一零年三月三十一日（本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表的編製日期）以來本集團的財務或經營狀況有任何重大不利變動。

下文載列本公司獨立申報會計師民信會計師事務所（香港執業會計師）就載於本附錄的目標公司財務資料而編製的報告全文，僅供載入本通函。

**民信會計師事務所**

執業會計師

香港

灣仔

告士打道38號

美國萬通大廈1902室

敬啟者：

下文載列吾等就Causeway Bay 68 Limited（「目標公司」）及其附屬公司（以下統稱「目標集團」）的財務資料（「財務資料」）編製的報告，財務資料包括二零零七年十月二十三日（註冊成立日期）至二零零八年十二月三十一日期間、截至二零零九年十二月三十一日止年度及截至二零一零年三月三十一日止三個月（「有關期間」）的綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及於二零零八年及二零零九年十二月三十一日及於二零一零年三月三十一日的綜合財務狀況表及其附註，連同目標公司的未經審核財務資料（包括截至二零零九年三月三十一日止三個月的綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及於二零零九年三月三十一日的綜合財務狀況表）（「相關財務報表」），以供載入建生國際集團有限公司（「貴公司」）（一間於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司上市）於二零一零年九月三十日刊發的通函（「通函」），內容乃有關 貴公司的全資附屬公司擬分別以代價港幣428,500,000元或港幣257,100,000元（將以現金支付）收購目標公司50%或30%股權的非常重大收購。 貴公司將予收購目標公司股權的百分比取決於目標公司一名現有股東能否完成收購目標公司20%股權。

目標公司乃於二零零七年十月二十三日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，其主要業務為投資控股。

於本報告日期，目標公司擁有以下附屬公司：

公司名稱	註冊成立 地點及日期	已發行 股本詳情	有效持股	主要業務
Soaring Star Investments Limited	英屬處女群島 一九九七年 八月二十二日	1股面值為 1.00美元的 股份	100%直接	投資控股
Treasure Spot Investments Limited (「Treasure Spot」)	英屬處女群島 二零零零年 六月六日	1股面值為 1.00美元的 股份	100%間接	物業租賃
Treasure Spot TRS Limited	英屬處女群島 二零零七年 十一月十五日	1股面值為 1.00美元的 股份	100%間接	提供製冷設備 電力及液晶 電視屏幕

目標公司的財政年度結算日為十二月三十一日，其二零零七年十月二十三日（註冊成立日期）至二零零八年十二月三十一日期間及截至二零零九年十二月三十一日止年度的法定經審核財務報表，乃根據香港會計師公會（「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」）編製，並經羅兵咸永道會計師事務所（香港註冊執業會計師）審核。

Treasure Spot的財政年度結算日為十二月三十一日，其截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度的法定經審核財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製，並經羅兵咸永道會計師事務所審核。

由於英屬處女群島無編製經審核財務報表的法定要求，故Soaring Star Investments Limited及Treasure Spot TRS Limited自其成立日期以來並無編製經審核財務報表。

就本報告而言，貴公司董事已根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製有關期間的財務資料。

## 董事的責任

目標公司的董事須負責根據香港財務報告準則編製及真實公平地呈列有關期間的相關財務報表。貴公司董事須負責編製及真實公平地呈列有關期間的財務資料及通函（本報告亦收錄於其中）的內容。該責任包括設計、實施及維護與編製及真實公平地呈列相關財務報表及財務資料相關的內部控制，以使相關財務報表及財務資料不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇及應用適當的會計政策；及按情況作出合理的會計估計。

就截至二零零九年三月三十一日止三個月的財務資料而言，目標公司的董事須負責根據下文附註2所載的會計政策（符合香港財務報告準則）編製及呈列財務資料。

## 申報會計師的責任

就截至二零零八年十二月三十一日止期間及截至二零零九年十二月三十一日止年度及截至二零一零年三月三十一日止三個月的財務資料而言，吾等的責任為根據吾等的調查，就財務資料表達意見並向閣下報告吾等的意見。吾等已檢查財務資料，並已按照香港會計師公會頒佈的核數指引第3.340條「招股章程及申報會計師」的規定進行吾等認為所需的額外程序。

就截至二零零九年三月三十一日止三個月的財務資料而言，吾等的責任乃根據吾等的審閱結果，就財務資料達成獨立結論並將結論向閣下報告。吾等已按照香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2400號「審閱財務報表聘約」的規定就財務資料進行審閱。審閱包括主要向負責財政及會計事宜的人士作出查詢，亦進行分析及其他審閱程序。由於審閱涵蓋範圍遠較根據香港核數準則進行審核的範圍為小，故不能保證吾等將知悉須進行審核方能發現的所有重大事項。因此，吾等不就截至二零零九年三月三十一日止三個月的財務資料發表審核意見。

## 意見及審閱結論

吾等認為，就本報告而言，財務資料真實及公平地呈列目標集團於二零零八年及二零零九年十二月三十一日及二零一零年三月三十一日的財務狀況，以及目標集團於截至上述日期止年度及期間的業績及現金流量。

根據吾等的審閱（審閱不構成審核），就本報告而言，吾等並無發現任何事項，致使吾等認為截至二零零九年三月三十一日止三個月的財務資料並未在所有重大方面按下文附註2所載的會計政策（符合香港財務報告準則）編製。

此致

香港  
中環  
擺花街1號  
一號廣場20樓  
建生國際集團有限公司  
董事會 台照

民信會計師事務所  
香港執業會計師  
謹啟

二零一零年九月三十日

## A. 目標公司的財務資料

## 綜合財務狀況表

	附註	於 二零零八年 十二月 三十一日 港幣千元	於 二零零九年 十二月 三十一日 港幣千元	於 二零零九年 三月 三十一日 (未經審核) 港幣千元	於 二零一零年 三月 三十一日 港幣千元
<b>資產</b>					
<b>非流動資產</b>					
投資物業	5	1,375,000	1,770,000	1,600,000	1,920,000
<b>流動資產</b>					
已抵押銀行存款	6	22,465	63,049	32,486	16,245
現金及現金等值物	7	3,126	3,114	3,125	3,738
其他資產	8	12,128	7,108	15,253	8,933
		37,719	73,271	50,864	28,916
<b>總資產</b>		<b>1,412,719</b>	<b>1,843,271</b>	<b>1,650,864</b>	<b>1,948,916</b>
<b>權益</b>					
股本	9	8	8	8	8
股本溢價	9	599,992	599,992	599,992	449,992
留存盈餘/ (累計虧損)		(191,026)	159,063	8,226	292,407
<b>權益總額</b>		<b>408,974</b>	<b>759,063</b>	<b>608,226</b>	<b>742,407</b>
<b>負債</b>					
<b>非流動負債</b>					
銀行貸款	10	955,083	—	955,708	1,046,997
遞延所得稅負債	11	25,767	95,886	62,892	120,493
租務按金		11,509	11,513	9,472	17,993
其他負債	12	—	2,733	683	3,416
		992,359	110,132	1,028,755	1,188,899
<b>流動負債</b>					
銀行貸款	10	—	957,583	—	10,000
租務按金		5,142	10,024	7,062	3,576
其他負債	12	6,244	6,469	6,821	4,034
		11,386	974,076	13,883	17,610
<b>總負債</b>		<b>1,003,745</b>	<b>1,084,208</b>	<b>1,042,638</b>	<b>1,206,509</b>
<b>總權益及負債</b>		<b>1,412,719</b>	<b>1,843,271</b>	<b>1,650,864</b>	<b>1,948,916</b>

## 綜合全面收益表

		二零零七年 十月二十三日 (註冊成立 日期)至 二零零八年 十二月 三十一日期間	截至 二零零九年 十二月 三十一日 止年度	截至 二零零九年 三月三十一日 止三個月 (未經審核)	截至 二零一零年 三月三十一日 止三個月
	附註	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
收入	14	70,028	70,744	20,298	20,717
利息收入		518	8	1	2
資產管理費	21	(8,200)	(8,200)	(2,050)	(2,050)
電費		(6,895)	(6,554)	(988)	(1,403)
維修		(2,904)	(2,888)	(712)	(655)
其他直接物業營運費用		(8,242)	(9,428)	(2,132)	(2,578)
行政費用		(2,369)	(2,441)	(524)	(127)
應收租金減值撥備	8	—	(2,101)	—	—
<b>經營溢利</b>		41,936	39,140	13,893	13,906
投資物業公平值調整					
收益／(虧損)淨額	5	(185,000)	390,124	225,000	149,136
商譽減值	17	(47,010)	—	—	—
財務費用	15	(30,915)	(9,056)	(2,516)	(5,091)
<b>稅前溢利／(虧損)</b>		(220,989)	420,208	236,377	157,951
稅項(支出)／抵免	16	29,963	(70,119)	(37,125)	(24,607)
<b>年／期內全面 收益／(虧損)總額</b>		<u>(191,026)</u>	<u>350,089</u>	<u>199,252</u>	<u>133,344</u>

## 綜合權益變動表

	附註	股本 港幣千元	股本溢價 港幣千元	留存盈餘／ (累計虧損) 港幣千元	權益總額 港幣千元
於二零零七年 十月二十三日 (註冊成立日期) 之結餘					
發行股本	9	8	599,992	—	600,000
期內全面虧損總額		—	—	(191,026)	(191,026)
於二零零八年 十二月三十一日 之結餘		8	599,992	(191,026)	408,974
於二零零九年 一月一日之結餘		8	599,992	(191,026)	408,974
年內全面收益總額		—	—	350,089	350,089
於二零零九年 十二月三十一日 之結餘		8	599,992	159,063	759,063
於二零零九年 一月一日之結餘		8	599,992	(191,026)	408,974
期內全面收益總額 (未經審核)		—	—	199,252	199,252
於二零零九年 三月三十一日 之結餘 (未經審核)		8	599,992	8,226	608,226
於二零一零年 一月一日之結餘		8	599,992	159,063	759,063
削減股本溢價	9	—	(150,000)	—	(150,000)
期內全面收益總額		—	—	133,344	133,344
於二零一零年 三月三十一日 之結餘		8	449,992	292,407	742,407



## 綜合現金流量表

		二零零七年 十月二十三日 (註冊成立日期) 至二零零八年 十二月三十一日 止期間 附註 港幣千元		截至二零零九年 三月三十一日 止三個月 (未經審核) 港幣千元		截至二零一零年 三月三十一日 止三個月 港幣千元	
		截至二零零九年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	截至二零零九年 三月三十一日 止三個月 港幣千元	截至二零零九年 三月三十一日 止三個月 港幣千元	截至二零一零年 三月三十一日 止三個月 港幣千元		
<b>經營業務之現金流量</b>							
經營業務所得現金淨額	20	37,520	52,027	11,910	10,359		
<b>投資業務之現金流量</b>							
已抵押銀行存款 (增加)/減少		(22,465)	(40,583)	(10,021)	46,804		
投資物業資本開支		-	(4,876)	-	(864)		
收購附屬公司 (扣除所獲現金)	18	(1,536,678)	-	-	-		
已收利息		518	8	1	2		
投資業務(所用)/ 所得現金淨額		(1,558,625)	(45,451)	(10,020)	45,942		
<b>融資業務之現金流量</b>							
已付利息		(28,269)	(6,588)	(1,891)	(1,939)		
發行股本所得款項		600,000	-	-	-		
削減股本溢價		-	-	-	(150,000)		
籌集銀行貸款		992,500	-	-	1,056,262		
償還銀行貸款		(40,000)	-	-	(960,000)		
融資業務(所用)/ 所得現金淨額		1,524,231	(6,588)	(1,891)	(55,677)		
<b>現金及現金等值物之 (減少)/增加淨額</b>							
年/期初之現金 及現金等值物		-	3,126	3,126	3,114		
年/期終之現金 及現金等值物		3,126	3,114	3,125	3,738		

## 綜合財務資料附註

### 1 一般資料

Causeway Bay 68 Limited (「目標公司」) 及其附屬公司 (統稱「目標集團」) 乃一物業投資集團。該集團的主要業務為根據經營租賃出租香港一項單一投資物業。目標集團並無僱員。

目標公司為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，其註冊辦事處的地址為Trident Chambers, P.O. Box 146, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。

財務資料均以與目標公司功能貨幣相同的貨幣港幣 (「港幣」) 呈列。

### 2 主要會計政策摘要

編製財務資料所採用的主要會計政策載列如下。除另有列明外，該等政策於有關期間內貫徹應用。

#### 2.1 編製基準

目標公司的財務資料乃根據香港財務報告準則 (「香港財務報告準則」) 編製。財務資料乃按照歷史成本法編製，並就按公平值重估的投資物業作出修訂。

編製符合香港財務報告準則的財務資料需要使用若干會計估計，這亦需要董事於應用目標集團的會計政策過程中運用判斷。假設事項倘有變動，亦可能對該段假設事項發生變動期間的財務資料產生重大影響。有關涉及高度判斷或高度複雜性的範疇，或其假設和估計對財務資料有重大效應的範疇，將於下文附註4中披露。

#### *採納新訂及經修訂的香港財務報告準則*

於有關期間，目標公司已採納由香港會計師公會 (「香港會計師公會」) 頒佈的多項已生效的新訂或經修訂準則、修訂本及詮釋 (「新香港財務報告準則」)。採納新香港財務報告準則對本會計期間或過往會計期間編製及呈報的業績及財務狀況並無任何重大影響。故此，目標公司毋須作出前期調整。

目標公司並無提早採納由香港會計師公會頒佈但尚未生效的新訂或經修訂準則、修訂本或詮釋。目標公司董事預期採納該等新訂或經修訂準則、修訂本或詮釋不會對目標集團的業績及財務狀況產生重大影響。

#### 2.2 綜合賬目

附屬公司是指目標集團有權監控其財務及營運政策的所有實體 (包括特殊用途實體)，且一般擁有其過半數投票權的股權，以從其業務中獲得利益。於評估目標集團是否控制另一實體時，會考慮現時可行使或可轉換潛在投票權之存在及其影響。

對於符合業務定義的收購，乃採用會計收購法為目標集團收購附屬公司入賬。收購成本按於交易日所轉讓資產、已發行股本工具及所產生或承擔的負債的公平值計量。在業務合併過程中所收購的可識別資產、承擔的負債及或然負債，首先按其於收購當日的公平值計量，惟不考慮任何少數股東權益的數額。倘若收購成本超出目標集團應佔所收購的可識別資產淨值公平值，其差額將列作商譽。

附屬公司於其控制權轉移至目標集團之日起全面納入綜合賬目。附屬公司於控制權終止之日起停止納入綜合賬目。

目標集團內公司之間的交易，交易的結餘及未變現收益均予以對銷。除非該項交易有證據證明轉讓資產出現減值，否則未變現虧損亦予以對銷。

### 2.3 商譽

商譽指於收購日的收購成本超出集團在被收購附屬公司應佔的可識別淨資產的公平值的數額。收購附屬公司所產生的商譽會計入無形資產中。商譽將每年進行減值測試，並按成本減累計減值虧損列賬。商譽的減值虧損不可撥回。已出售實體的商譽賬面值計入該項出售實體的盈虧。

為便於進行減值測試，商譽會被分配至現金產生單位。預期因業務合併而受惠的該等現金產生單位或現金產生單位組別將獲分配從業務合併所產生的商譽。

### 2.4 投資物業

投資物業是指目標集團公司為賺取長期租金收入或資本增值或兩者兼備而持有，且並非由目標集團佔用的物業。

投資物業包括擁有人持有的樓宇、以經營租賃持有的土地及以財務租賃持有的樓宇。

以經營租賃持有的土地，如符合投資物業其他定義，則按投資物業分類及記賬。該等經營租賃可視為財務租賃入賬。

投資物業及相關交易成本及借款成本初步按成本值入賬。

於初步確認後，投資物業按公平值列賬。公平值乃按交投活躍的市場價格計算，並於必要時就該項特定資產的性質、位置或條件的任何差異作出調整。倘無法獲得此項資料，則目標集團會使用可替代估值法，如較不活躍市場的近期價格或進行貼現現金流量預測。估值乃由持有公認及相關專業資格並對被估值投資物業所在位置及所屬類別有近期經驗的專業估值師進行。該等估值乃財務資料所列賬面值的基準。當被重新發展及持續用作投資物業或市場活躍度降低時，投資物業繼續以公平值計量。

投資物業公平值並未反映將會改善及提升物業的未來資本開支，亦未反映來自該物業未來資本開支所產生的相關未來收益（理智市場參與者於釐定該物業價值時將會考慮者除外）。

後續開支僅會在與該資產有關的未來經濟利益可能會流入目標集團，而該資產的成本能可靠計量時，才計入資產的賬面值中。所有其他維修及保養成本乃於其產生的財務期間內在綜合全面收益表支銷。當投資物業部分被取代，則被取代部分的賬面值會被終止確認。

公平值變動乃於綜合全面收益表內列賬。

### 2.5 租賃

以經營租賃出租的物業乃於綜合財務狀況表內入賬列作投資物業。

## 2.6 非金融資產減值

無限定可使用年期的資產無需予以攤銷，但會每年進行減值測試。需要攤銷的資產每當有事項或情況轉變導致該資產賬面值不可收回時會檢討是否需要減值。當資產賬面值超過其可收回金額，則有關差額會被確認為減值虧損。可收回金額乃資產的公平值減出售成本之淨額與該資產可使用金額的較高者。於評估減值時，資產按可分開確認現金流量的最低水平（現金產出單位）分類評估。商譽以外的非金融資產所出現的減值，會於報告日期進行檢討撥回有關減值的可能。

## 2.7 已抵押銀行存款

已抵押銀行存款不入賬列作現金及現金等值物。此等存款初步按公平值確認，其後則以實際利率法按已攤銷成本減去減值撥備計量。

## 2.8 應收租金及其他應收款項

應收款項初步按公平值確認，其後則以實際利率法按已攤銷成本扣除減值撥備計量。倘若有客觀證據證明目標集團將無法按原定的應收款項條款收回所有應收數額時，則會作出應收款項減值撥備。當減值債務被評估為不可收回時，將終止予以確認。倘若債務人面對主要財務困難、債務人可能破產或進行財務重組以及無法還款或延遲還款均顯示應收款項已有減值的跡象。撥備數額為按資產賬面值與估計未來現金流量的現值兩者的差額（但不包括尚未發生的未來估計信貸虧損），並按原始實際利率（即初步確認時用於計算該等資產的實際利率）貼現。該等資產的賬面值則會使用撥備賬抵減，虧損數額於綜合全面收益表內確認。倘於隨後期間內，減值虧損金額減少，而是項減少客觀上與減值虧損確認後發生的事項相關聯，則先前確認的減值虧損可予撥回，惟該資產於撥回時的賬面值不得超過其於撥回日期的攤銷成本。隨後撥回的減值虧損於綜合全面收益表確認。

## 2.9 現金及現金等值物

現金及現金等值物包括手持現金及原定於三個月或以內到期的銀行活期存款。現金及現金等值物不包括已抵押銀行存款。

## 2.10 股本

當並無須轉讓現金或其他資產的責任時，普通股乃列為權益。

發行新股本的直接應佔成本於權益中於扣除稅項後列為所得款項的扣減項目。

## 2.11 借款

包括銀行貸款等借款於扣除借款交易成本後初步按公平值確認。借款其後按攤銷成本列賬；所得款項（扣除交易成本）與贖回價值間的差額，乃以實際利率法於借款期間在綜合全面收益表確認為財務費用。

除非目標集團有權無條件將債項的結算延長至財務狀況表日期後最少十二個月後清償，否則借款分類為流動負債。

## 2.12 本期所得稅

稅項支出由本期稅項及遞延所得稅項組成。

本期所得稅支出乃按目標公司及其附屬公司經營業務及產生應課稅收入的司法權區於財務狀況表結算日已頒佈或實際頒佈的稅法計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限的情況定期評估報稅表的稅務狀況，並於適當時按預期須向稅務機關繳納的稅項金額設定撥備。

遞延所得稅乃採用負債法，就按資產及負債稅基與其供財務申報用途的賬面金額間的差異所產生的暫時性差額作確認。然而，若遞延所得稅項來自交易（不包括業務合併）中對資產或負債的初步確認，而該交易如不影響會計損益或應課稅盈虧，則遞延所得稅不予確認。遞延所得稅採用在財務狀況表結算日前已頒佈或實際頒佈，並預期在有關遞延所得稅項資產變現或遞延所得稅項負債結算時預期適用的稅率（及稅法）釐定。

目標集團投資物業的賬面值通常透過組合收入（使用期間內的租金流）及資本性收益（終止使用時的銷售代價）來變現。對收入及資本增值採用不同稅率的司法權區，目標集團須考慮資產擬作出的收回及其對計算遞延稅項時所用稅率的影響。物業持有年期的長短乃根據目標集團的近期計劃及類似物業的近期出售經驗釐定。所用資本增值稅率乃按照直接出售該項已計入綜合財務狀況表的物業釐定，而不考慮目標集團會否透過出售持有該項資產的附屬公司等應用不同稅率的方式來組織出售資產。遞延稅項其後乃按各自暫時性差額以及透過使用收回及透過銷售收回所引致的稅務後果計算。

## 2.13 其他應付款項

應付款項初步以公平值確認，其後採用實際利率法按經攤銷成本計量。

## 2.14 收入確認

收入主要包括來自投資物業的租金收入及管理費。

經營租賃下的租金收入乃以直線法於相關租期確認計入綜合全面收益表。如目標集團向其租戶提供優惠，優惠成本將於租期內以直線法確認為租金收入減項。

管理費乃於提供服務的會計期間內按總額基準確認。

## 2.15 借款成本

因收購、建造或生產一項合資格資產所產生的借款成本會被資本化為該資產的成本部分。借款成本乃於積極收購或建造資產時被資本化並列作資產成本，並於建造資產大致完成時停止撥作資產成本，或於資產發展暫停時中止撥作資產成本。其他借款成本乃列為利息開支。

## 2.16 利息開支

借款的利息開支乃使用實際利率法於綜合全面收益表入賬列作財務費用，惟與合資格資產相關的借款成本則除外。

實際利率法乃計算金融資產或金融負債的攤銷成本及攤分有關期間利息開支的方法。實際利率是將估計未來現金付款透過金融工具的預期年期或較短期間（倘適用）準確貼現為金融負債賬面淨值的利率。於計算實際利率時，目標集團乃經考慮金融工具的合約年期估計現金流量。是項計算包括支付予訂約方構成實際利率一部份的所有費用及利率差價、交易成本及一切其他溢價或折讓。

### 2.17 開支

開支包括法律、會計、審計及其他費用，乃於其產生期間內（按應計制基準）在損益確認為開支。

## 3 財務風險管理

### 3.1 財務風險因素

目標集團的業務面臨多種財務風險：市場風險（包括貨幣風險、價格風險及利率風險）、信貸風險及流動資金風險。

董事確定、評估及減低與目標集團營運業務相關的財務風險，以進行風險管理。

### 3.2 市場風險

#### (a) 貨幣風險

目標集團的交易、資產及負債均以港幣計值。因此，董事認為目標集團所面對的匯率變動風險微小，故不於本附註呈列貨幣風險的敏感度分析。

#### (b) 價格風險

目標集團須面對物業價格及物業租金價格風險。由於目標集團並無持有任何按公平值計量的金融工具，故其就金融工具所面對的價格風險並不重大。

#### (c) 利率風險

除銀行結存及已抵押銀行存款外，目標集團並無持有重大計息資產，故其收入及營運現金流大致上不受市場利率變動影響。所有銀行存款均屬三個月內到期的短期存款。應收款項及應付款項均為免息及須於一年內償還。

目標集團的利率風險主要來自銀行貸款。浮息借款令目標集團面對利率風險。

管理層定期監察目標集團的利率風險。目標集團須承受現行市場利率水平波動對其財務狀況及現金流量影響的風險。利息成本或會因有關變動而增加。倘出現無法預計的變動，則可能使利息成本減少或產生虧損。目標集團考慮再融資、更新現時持倉、其他融資及對沖等多個模擬情況。根據該等模擬情況，目標集團計算界定利率調整對損益的影響。

於二零一零年三月三十一日，若銀行結存、已抵押銀行存款及銀行貸款的利率上升／下降25個基點而其他變量維持不變，則除稅後溢利將減少／增加約港幣2,593,000元，主要因浮動利率借款的利息開支增加／減少所致。

### 3.3 信貸風險

目標集團並無重大信貸集中風險。信貸風險主要來自存放於金融機構的銀行結餘，已抵押銀行存款以及來自租戶所帶來的信貸風險（包括尚未償還應收款項）。現金交易一般僅限於董事認為具備合理信用評級的金融機構。目標集團只與具有適當信用記錄的租戶訂立租賃合同。此外，租戶一般須預先支付租賃保證金。此外，目標集團並沒有有關應收租金的信貸集中風險，因目標集團擁有眾多租戶。

於財務狀況表日，就已抵押銀行存款及銀行結餘的金融機構的外部信貸評級載列如下：

	於二零零八年 十二月三十一日 港幣千元	於二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	於二零零九年 三月三十一日 (未經審核) 港幣千元	於二零一零年 三月三十一日 港幣千元
AA (標準普爾)	-	-	-	16,245
A- (標準普爾)	25,580	66,154	35,601	3,730
	<u>25,580</u>	<u>66,154</u>	<u>35,601</u>	<u>19,975</u>

目標集團按金融資產類別劃分的最高信貸風險如下：

	於二零零八年 十二月三十一日 港幣千元	於二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	於二零零九年 三月三十一日 (未經審核) 港幣千元	於二零一零年 三月三十一日 港幣千元
已抵押銀行存款	22,465	63,049	32,486	16,245
現金及現金等值物	3,115	3,105	3,115	3,730
墊款及按金	1,788	2,451	1,690	1,839
應收租金，扣除減值撥備	5,476	2,238	7,991	2,230
其他應收款項	17	6	15	4
	<u>32,861</u>	<u>70,849</u>	<u>45,297</u>	<u>24,048</u>

有關應收租金的賬齡分析，請參閱下文附註8。

### 3.4 流動資金風險

審慎流動資金風險管理包括維持足夠的現金、由足額的已承諾信貸額提供可用的資金及有能力結算市場持倉。目標集團通過保持充足現金維持撥付資金的靈活性。

租賃業務所賺取之現金通常存放為已抵押銀行存款，目標集團於需要時提取。目標集團預留充足現金及銀行結餘以用作日常營運及行政開支，有關租賃收入的應收款項預期於向租戶提供發票後一個月內收取。目標集團利用已抵押銀行存款、現金及銀行結餘以及應收租金以應付流動資金管理需求。

下表顯示目標集團按照相關的到期組別分類之財務負債，根據從財務狀況表日至合約到期日的剩餘期間進行分析。表中所披露的金額均為合約未貼現現金流量。由於貼現的影響不大，故到期結餘的公平值與其賬面值相若。

	一年內或按要求 港幣千元	一至兩年內 港幣千元	二年以上 港幣千元
<b>於二零零八年十二月三十一日</b>			
銀行貸款	8,640	968,330	–
租務按金	5,142	7,202	4,307
其他負債	6,244	–	–
	<u>20,026</u>	<u>975,532</u>	<u>4,307</u>
<b>於二零零九年十二月三十一日</b>			
銀行貸款	965,830	–	–
租務按金	10,024	2,978	8,535
其他負債	6,469	2,733	–
	<u>982,323</u>	<u>5,711</u>	<u>8,535</u>
<b>於二零零九年三月三十一日 (未經審核)</b>			
銀行貸款	–	955,708	–
租務按金	7,062	5,165	4,307
其他負債	6,821	683	–
	<u>13,883</u>	<u>961,556</u>	<u>4,307</u>
<b>於二零一零年三月三十一日</b>			
銀行貸款	10,000	–	1,046,997
租務按金	3,576	4,960	13,033
其他負債	4,034	3,416	–
	<u>17,610</u>	<u>8,376</u>	<u>1,060,030</u>

由於與銀行貸款有關的已訂約未貼現現金流量金額乃按照浮息而非定息計算，已披露金額乃參考報告日期的現況釐定，即採用於二零零八年十二月三十一日、二零零九年三月三十一日、二零零九年十二月三十一日及二零一零年三月三十一日生效的實際即期利率釐定相關未貼現現金流量。

### 3.5 資本風險管理

目標集團資本管理的宗旨為確保其能夠延續及維持穩健的資本比率，以支持其業務並使股東價值達到最大化。

為維持或調整資本架構，目標集團或會調整派付予股東的股息，返還資本予股東、發行新股或出售資產以減少負債。



目標集團的策略為監控其資產負債比率（即負債除以總資產）。於財務狀況表日期，目標集團的資產負債比率如下：

	於二零零八年 十二月三十一日 港幣千元	於二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	於二零零九年 三月三十一日 (未經審核) 港幣千元	於二零一零年 三月三十一日 港幣千元
借貸總額	<u>955,083</u>	<u>957,583</u>	<u>955,708</u>	<u>1,056,997</u>
總資產	<u>1,412,719</u>	<u>1,843,271</u>	<u>1,650,864</u>	<u>1,948,916</u>
資產負債比率	67.6%	51.9%	57.9%	54.2%

### 3.6 公平值估計

目標集團並無持有任何按公平值計量的金融工具。

賬面值減應收款項及應付款項減值撥備與其公平值相若。就披露而言，金融負債公平值乃按未來合約現金流量以目標集團就類似金融工具可得的現有市場利率貼現計算。

## 4 關鍵會計估計及判斷

目標集團持續對估計及假設進行評估，並就當前市況、其他因素及過往所累積的經驗而調整。

管理層對未來作出估計及假設。所得出的會計估計難免偏離相關實際結果。對於有頗大風險導致下個財政期間對資產及負債賬面值造成重大調整的估計及假設現概述如下。

### 4.1 投資物業的公平值估計

公平值的最佳憑證為類似租賃及其他合約於活躍市場中的現行價格。在未能取得該等資料的情況下，目標集團會將金額釐定在一個合理公平值估計的範圍內。於作出判斷時，目標集團會考慮來自多方面的資料，包括：

- (a) 不同性質、狀況或位處不同地點（或訂有不同租賃或其他合約）的物業於活躍市場的現行價格（須就反映上述差異作出調整）；
- (b) 類似物業於交投較淡靜市場中的近期價格（須就反映自以該等價格進行交易之日後的任何經濟狀況變動作出調整）；及
- (c) 根據未來現金流量的可靠估算而預測的貼現現金流量，此項預測源自任何現有租賃及其他合約的條款，及（在可行情況下）外部憑證（如地點及狀況相同的類似物業現時的市場租金），並採用能反映現金流量金額及時間的不確定性的現行市場評估的貼現率。

### 4.2 所得稅

目標集團須繳納其營運所在司法權區的所得稅，在釐定所得稅撥備時，須作出估計。有多項交易及計算均難以明確作出最終之稅務釐定。目標集團估計有否預期繳納的額外稅項，及確認有關預期稅務事宜的債務。倘該等事宜的最終稅務結果與初步入賬的金額不同，該等差額將影響本期稅項及遞延稅項撥備。

## 5 投資物業

	二零零七年 十月二十三日 (註冊成立日期) 至二零零八年 十二月三十一日 期間 港幣千元	截至二零零九年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	截至二零零九年 三月三十一日 止三個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零一零年 三月三十一日 止三個月 港幣千元
年／期初	-	1,375,000	1,375,000	1,770,000
收購附屬公司	1,560,000	-	-	-
添置－有關投資物業的後續支出	-	4,876	-	864
投資物業公平值調整的 收益／(虧損) 淨額	(185,000)	390,124	225,000	149,136
年／期末	<u>1,375,000</u>	<u>1,770,000</u>	<u>1,600,000</u>	<u>1,920,000</u>

目標集團的投資物業為位於香港銅鑼灣怡和街68號的一幢24層高商業樓宇。

獨立專業合資格估值師：萊坊測計師行有限公司、環亞物業顧問有限公司、萊坊測計師行有限公司及環亞物業顧問有限公司分別於二零零八年十二月三十一日、二零零九年三月三十一日、二零零九年十二月三十一日及二零一零年三月三十一日對該物業進行重估。估值乃綜合採用比較法及投資法進行及根據香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會物業估值準則》(二零零五年第一版)編製。於二零零八年十二月三十一日、二零零九年三月三十一日、二零零九年十二月三十一日及二零一零年三月三十一日，重估金額分別為港幣1,375,000,000元、港幣1,600,000,000元、港幣1,770,000,000元及港幣1,920,000,000元。

在通函附錄五中，上述投資物業已於二零一零年七月三十一日作出重估，重估金額為港幣2,050,000,000元。

下表列示上述物業於二零一零年三月三十一日的賬面值與於二零一零年七月三十一日(即附錄五所述的實際估值日期)的賬面值的對賬情況：

	港幣千元
於二零一零年三月三十一日的賬面值	1,920,000
添置－有關投資物業的後續支出	26
投資物業公平值調整的收益淨額	<u>129,974</u>
附錄五所載於二零一零年七月三十一日的賬面值	<u><u>2,050,000</u></u>

## 6 已抵押銀行存款

	於 二零零八年 十二月 三十一日 港幣千元	於 二零零九年 十二月 三十一日 港幣千元	於 二零零九年 三月 三十一日 (未經審核) 港幣千元	於 二零一零年 三月 三十一日 港幣千元
已抵押銀行存款	<u>22,465</u>	<u>63,049</u>	<u>32,486</u>	<u>16,245</u>

於二零零八年十二月三十一日、二零零九年三月三十一日及二零零九年十二月三十一日，根據中國銀行(香港)有限公司(「銀行」)與目標集團訂立的日期為二零零七年十二月十九日的貸款協議(「協議」)，已抵押銀行存款被限制使用。

於二零一零年三月三十一日，根據香港上海滙豐銀行有限公司（「銀行」）與目標集團訂立的日期為二零一零年二月二十六日的貸款協議（「協議」），已抵押銀行存款被限制使用。

根據協議所載條款，有關投資物業的所有租金或銷售所得款項及任何其他盈利須存入指定銀行賬戶以擔保銀行授出的貸款本金及利息付款。目標公司不得自指定銀行賬戶提款，惟提取經准許經營開支付款或經銀行同意則除外。

## 7 現金及現金等值物

	於 二零零八年 十二月 三十一日 港幣千元	於 二零零九年 十二月 三十一日 港幣千元	於 二零零九年 三月 三十一日 (未經審核) 港幣千元	於 二零一零年 三月 三十一日 港幣千元
手持現金	11	9	10	8
銀行現金	3,115	3,105	3,115	3,730
	<u>3,126</u>	<u>3,114</u>	<u>3,125</u>	<u>3,738</u>

## 8 其他資產

	於 二零零八年 十二月 三十一日 港幣千元	於 二零零九年 十二月 三十一日 港幣千元	於 二零零九年 三月三十一日 (未經審核) 港幣千元	於 二零一零年 三月 三十一日 港幣千元
應收租金	5,476	4,339	7,991	4,331
減：應收租金減值撥備	–	(2,101)	–	(2,101)
遞延應收租金	4,799	2,375	5,535	4,839
墊款、預付款項及按金	1,836	2,489	1,712	1,860
其他應收款項	17	6	15	4
	<u>12,128</u>	<u>7,108</u>	<u>15,253</u>	<u>8,933</u>

應收款項的估計公平值為預期可收取並與其賬面值相若的估計未來現金流量的貼現額。預期現金流量乃按現行市場價格貼現以釐定公平值。

於二零零八年十二月三十一日、二零零九年三月三十一日、二零零九年十二月三十一日及二零一零年三月三十一日，已逾期但未減值的應收租金分別為港幣5,475,719元、港幣7,991,280元、港幣2,238,267元及港幣2,230,388元。該等應收款項與若干最近無拖欠記錄的獨立租戶有關。以下為該等應收款項的賬齡分析：

	於 二零零八年 十二月 三十一日 港幣千元	於 二零零九年 十二月 三十一日 港幣千元	於 二零零九年 三月 三十一日 (未經審核) 港幣千元	於 二零一零年 三月 三十一日 港幣千元
0至1個月	1,677	1,539	3,315	2,227
1至3個月	3,596	6	2,736	3
3個月以上	203	693	1,940	-
	<u>5,476</u>	<u>2,238</u>	<u>7,991</u>	<u>2,230</u>

目標集團的應收租金減值撥備變動如下：

	二零零七年 十月二十三日 (註冊成立 日期) 至二零零八年 十二月 三十一日 期間 港幣千元	截至 二零零九年 十二月 三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零零九年 三月三十一日 止三個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零一零年 三月三十一日 止三個月 港幣千元
年／期初 減值撥備	-	-	-	2,101
	<u>-</u>	<u>2,101</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
年／期末	-	2,101	-	2,101
	<u>-</u>	<u>2,101</u>	<u>-</u>	<u>2,101</u>

## 9 股本及股本溢價

	股本數目	股本 港幣千元	股本溢價 港幣千元	總計 港幣千元
於二零零七年十月二十三日 (註冊成立日期) 發行股份	1,000	8	599,992	600,000
於二零零八年十二月三十一日、 二零零九年三月三十一日 (未經審核) 及二零零九年 十二月三十一日	<u>1,000</u>	<u>8</u>	<u>599,992</u>	<u>600,000</u>
於二零一零年一月一日 削減股本溢價	1,000	8	599,992	600,000
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(150,000)</u>	<u>(150,000)</u>
於二零一零年三月三十一日	<u>1,000</u>	<u>8</u>	<u>449,992</u>	<u>450,000</u>

	於 二零零八年 十二月 三十一日 港幣千元	於 二零零九年 十二月 三十一日 港幣千元	於 二零零九年 三月 三十一日 (未經審核) 港幣千元	於 二零一零年 三月 三十一日 港幣千元
法定				
50,000股每股面值 1美元的普通股	<u>390</u>	<u>390</u>	<u>390</u>	<u>390</u>
已發行及繳足				
1,000股每股面值 1美元的普通股	8	8	8	8
股本溢價	<u>599,992</u>	<u>599,992</u>	<u>599,992</u>	<u>449,992</u>
	<u>600,000</u>	<u>600,000</u>	<u>600,000</u>	<u>450,000</u>

## 10 銀行貸款

目標集團的銀行貸款按浮動利率計息並以投資物業作抵押。

銀行貸款的到期情況如下：

	於 二零零八年 十二月 三十一日 港幣千元	於 二零零九年 十二月 三十一日 港幣千元	於 二零零九年 三月 三十一日 (未經審核) 港幣千元	於 二零一零年 三月 三十一日 港幣千元
即期：一年內到期	–	957,583	–	10,000
非即期：二至五年內到期	<u>955,083</u>	<u>–</u>	<u>955,708</u>	<u>1,046,997</u>
	<u>955,083</u>	<u>957,583</u>	<u>955,708</u>	<u>1,056,997</u>

於財務狀況表日期的實際利率如下：

	於 二零零八年 十二月 三十一日	於 二零零九年 十二月 三十一日	於 二零零九年 三月 三十一日 (未經審核)	於 二零一零年 三月 三十一日
銀行貸款	<u>0.79%</u>	<u>0.33%</u>	<u>0.8%</u>	<u>1.1%</u>

於二零零八年十二月三十一日、二零零九年三月三十一日、二零零九年十二月三十一日及二零一零年三月三十一日，銀行貸款的本金額分別為港幣960,000,000元、港幣960,000,000元、港幣960,000,000元及港幣1,060,000,000元。

## 11 遞延所得稅

於下列年度／期間，於同一稅務司法權區內的結餘抵銷後的遞延稅項變動如下：

	遞延所得稅負債		遞延所得稅資產	總計 港幣千元
	加速稅項折舊 港幣千元	公平值變動 港幣千元	稅項虧損 港幣千元	
於二零零七年十月二十三日 (註冊成立日期)	-	-	-	-
收購附屬公司	5,954	80,552	(30,776)	55,730
於綜合全面收益表扣除／(計入)	<u>5,986</u>	<u>(35,220)</u>	<u>(729)</u>	<u>(29,963)</u>
於二零零八年十二月三十一日	11,940	45,332	(31,505)	25,767
於綜合全面收益表扣除	<u>2,883</u>	<u>64,126</u>	<u>3,110</u>	<u>70,119</u>
於二零零九年十二月三十一日	14,823	109,458	(28,395)	95,886
於綜合全面收益表扣除	<u>-</u>	<u>24,607</u>	<u>-</u>	<u>24,607</u>
於二零一零年三月三十一日	<u>14,823</u>	<u>134,065</u>	<u>(28,395)</u>	<u>120,493</u>
於二零零九年一月一日	11,940	45,332	(31,505)	25,767
於綜合全面收益表 扣除(未經審核)	<u>-</u>	<u>37,125</u>	<u>-</u>	<u>37,125</u>
於二零零九年三月三十一日 (未經審核)	<u>11,940</u>	<u>82,457</u>	<u>(31,505)</u>	<u>62,892</u>

當有法定可執行權力將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延所得稅資產及負債涉及同一稅務機關對該應課稅實體或不同應課稅實體徵收的所得稅，且有意按淨額基準結算結餘，則可將遞延所得稅資產及負債互相抵銷。

於二零零八年十二月三十一日、二零零九年三月三十一日、二零零九年十二月三十一日及二零一零年三月三十一日。大部份遞延所得稅資產將於超過12個月後收回及大部份遞延所得稅負債將於超過12個月後結算。

## 12 其他負債

	於 二零零八年 十二月 三十一日 港幣千元	於 二零零九年 十二月 三十一日 港幣千元	於 二零零九年 三月 三十一日 (未經審核) 港幣千元	於 二零一零年 三月 三十一日 港幣千元
非即期				
其他應付款項及應計費用	—	2,733	683	3,416
即期				
預收的租金收入	554	1,575	556	783
其他應付款項及應計費用	5,690	4,894	6,265	3,251
	<u>6,244</u>	<u>6,469</u>	<u>6,821</u>	<u>4,034</u>
	<u>6,244</u>	<u>9,202</u>	<u>7,504</u>	<u>7,450</u>

## 13 按類別劃分的金融工具

於綜合財務狀況表列示的金融資產(包括已抵押銀行存款、現金及現金等值物及其他資產)分類為貸款及應收款項。

於綜合財務狀況表列示的金融負債(包括銀行貸款、租務按金及其他負債)按攤銷成本分類為其他金融負債。

## 14 收入

	二零零七年 十月 二十三日 (註冊成立 日期)至 二零零八年 十二月 三十一日期間 港幣千元	截至 二零零九年 十二月 三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零零九年 三月三十一日 止三個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零一零年 三月 三十一日 止三個月 港幣千元
租金收入	55,080	52,689	16,460	16,833
管理費	14,244	17,360	3,682	3,700
許可費	704	695	156	184
	<u>70,028</u>	<u>70,744</u>	<u>20,298</u>	<u>20,717</u>

目標集團根據經營租約將其投資物業出租，租期為兩年或兩年以上，或按暫時安排按月續租。

根據不可撤銷經營租約，未來最低應收租金總額如下：

	於 二零零八年 十二月 三十一日 港幣千元	於 二零零九年 十二月 三十一日 港幣千元	於 二零零九年 三月 三十一日 (未經審核) 港幣千元	於 二零一零年 三月 三十一日 港幣千元
不超過一年	62,498	47,086	59,138	57,492
超過一年但不超過五年	78,079	89,858	81,356	134,263
超過五年	113,125	30,934	96,249	28,387
	<u>253,702</u>	<u>167,878</u>	<u>236,743</u>	<u>220,142</u>

## 15 財務費用

	二零零七年 十月 二十三日 (註冊成立 日期)至 二零零八年 十二月 三十一日期間 港幣千元	截至 二零零九年 十二月 三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零零九年 三月 三十一日 止三個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零一零年 三月 三十一日 止三個月 港幣千元
須於五年內全數償還的銀行 貸款的利息	28,190	6,406	1,891	1,939
銀行貸款成本	2,725	2,650	625	3,152
	<u>30,915</u>	<u>9,056</u>	<u>2,516</u>	<u>5,091</u>

## 16 稅項支出／(抵免)

香港利得稅(如有)乃根據有關期間的稅率16.5%作出撥備。截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止兩個年度及截至二零零九年及二零一零年三月三十一日止三個月，並無計提香港利得稅，乃因結轉過往年度的稅項虧損所致。

	二零零七年 十月 二十三日 (註冊成立 日期)至 二零零八年 十二月 三十一日期間 港幣千元	截至 二零零九年 十二月 三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零零九年 三月 三十一日 止三個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零一零年 三月 三十一日 止三個月 港幣千元
遞延稅項				
稅項支出／(抵免)	(29,963)	70,119	37,125	24,607
	<u>(29,963)</u>	<u>70,119</u>	<u>37,125</u>	<u>24,607</u>



目標集團除稅前溢利的稅項與假若採用目標集團適用稅率而計算的理論稅額之差額如下：

	二零零七年 十月 二十三日 (註冊成立 日期)至 二零零八年 十二月 三十一日期間 港幣千元	截至 二零零九年 十二月 三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零零九年 三月 三十一日 止三個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零一零年 三月 三十一日 止三個月 港幣千元
除稅前溢利／(虧損)	(220,989)	420,208	236,377	157,951
按本地稅率16.5%計算的稅項	(36,463)	69,334	39,002	26,062
不可扣稅支出的稅務影響	7,757	-	-	-
香港稅率變動影響	(3,185)	-	-	-
其他	1,928	785	(1,877)	(1,455)
稅項支出／(抵免)	(29,963)	70,119	37,125	24,607

## 17 商譽

	二零零七年 十月 二十三日 (註冊成立 日期)至 二零零八年 十二月 三十一日期間 港幣千元	截至 二零零九年 十二月 三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零零九年 三月 三十一日 止三個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零一零年 三月 三十一日 止三個月 港幣千元
年／期初	-	-	-	-
收購一家附屬公司	47,010	-	-	-
減值	(47,010)	-	-	-
年／期末	-	-	-	-

## 18 業務合併

於二零零七年十二月十九日，目標公司收購Treasure Spot Investments Limited（一家於香港從事出租投資物業的物業投資公司）100%股權。於截至二零零八年十二月三十一日止期間，該項收購業務貢獻港幣70,027,834元的收入，及錄得淨虧損港幣144,252,593元。

商譽之詳情如下：

	二零零八年 港幣千元
購買代價	
－ 支付現金	1,543,116
－ 與收購有關的直接成本	399
	<u>1,543,515</u>
總購買代價	1,543,515
收購淨資產的公平值	<u>(1,496,505)</u>
商譽	<u><u>47,010</u></u>

商譽來自目標集團完成收購Treasure Spot Investments Limited後，投資物業公平值的潛在收益及租金收入的潛在增長。

於二零零七年十二月十九日，因收購導致其公平值相等於其賬面值的資產及負債如下：

	二零零八年 港幣千元
投資物業	1,560,000
現金及現金等值物	6,837
其他資產	14,531
遞延稅項負債	(55,730)
租務按金	(15,621)
其他應付款項及應計費用	<u>(13,512)</u>
收購資產淨值	<u><u>1,496,505</u></u>
以現金支付的收購代價	1,543,515
收購附屬公司所持現金及現金等值物	<u>(6,837)</u>
收購的現金流出	<u><u>1,536,678</u></u>

## 19 或然負債

於二零一零年三月三十一日，目標集團一間附屬公司（「附屬公司」）與租戶Cityability Limited（「Cityability」）有以下未決訴訟：

- (a) Cityability起訴附屬公司因允許將物業的多個樓層出租予租戶作辦公以外用途而違反日期為一九九二年五月十三日的契諾契約及通行權及地役權批授書及管理協議（「批授契約」）的一項條款及入伙紙規定。根據附屬公司法律顧問的意見，董事認為是項訴訟須有待闡釋批授契約條款及入伙紙的定義。現階段並不確定會否出現對附屬公司不利的結果，以及不確定解決是項訴訟的所需金額。
- (b) Cityability指出，根據批授契約的一項條款，其有權要求附屬公司將其投資物業的停車位及地庫某單位出租予Cityability。根據附屬公司法律顧問的意見，董事認為是項訴訟須有待闡釋批授契約條款的定義，現階段並不確定會否出現對附屬公司不利的結果，以及不確定解決是項訴訟的所需金額。
- (c) 先前，Cityability指控附屬公司違反批授契約，更改地庫粉色有陰影線區域。於二零一零年二月，法院判決駁回是項申索。然而，Cityability隨後遞交上訴通知。上訴的聆訊排期於二零一一年一月進行。

根據附屬公司法律顧問的意見，目標集團董事認為，毋須就上述與Cityability的未了結訴訟作出撥備。

## 20 經營業務產生的現金淨額

	二零零七年 十月 二十三日 (註冊成立 日期)至 二零零八年 十二月 三十一日期間 港幣千元	截至 二零零九年 十二月 三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零零九年 三月 三十一日 止三個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零一零年 三月 三十一日 止三個月 港幣千元
年／期內全面收入／ (虧損)總額	(191,026)	350,089	199,252	133,344
就下列各項作出調整：				
－投資物業公平值調整的 (收益)／虧損淨額	185,000	(390,124)	(225,000)	(149,136)
－利息收入	(518)	(8)	(1)	(2)
－商譽減值	47,010	－	－	－
－財務費用	30,915	9,056	2,516	5,091
－稅項支出／(抵免)	(29,963)	70,119	37,125	24,607
營運資金變動：				
－其他資產	2,402	5,019	(3,125)	(1,825)
－其他負債(包括租務按金)	(6,300)	7,876	1,143	(1,720)
經營業務產生的現金淨額	<u>37,520</u>	<u>52,027</u>	<u>11,910</u>	<u>10,359</u>

## 21 關連人士交易

目標公司由AG Core Plus II Causeway Bay 68, L.L.C. (於美利堅合眾國特拉華州註冊成立) 擁有其46.81%股份、由AG Core Plus II (AU) Causeway Bay 68, L.L.C. (於美利堅合眾國特拉華州註冊成立) 擁有其3.19%股份、由Win Plus Development Limited (於英屬處女群島註冊成立) 擁有其30%股份並由Value Creation Group Limited (於英屬處女群島註冊成立) 擁有其餘下20%股份。

資產經理Pioneer Industries (Holdings) Limited (「資產經理」) 有權就所提供的物業及資產管理服務收取資產管理費。自二零零九年一月一日起，應付資產經理的每年最高資產管理費金額為港幣8,200,000元。該資產管理費分為兩部分：(a)應付最高資產管理費金額的三分之二須於每月末支付；及(b)最高資產管理費餘下的三分之一款項以應計費用入賬，若符合由Treasure Spot Investments Limited、Pioneer Industries (Holdings) Limited、AG Core Plus II Causeway Bay 68, L.L.C.及AG Core Plus II (AU) Causeway Bay 68, L.L.C.之間於二零零九年五月十三日訂立的對資產管理協議的修訂的相關規定及條件，該應計費用可於日後得到一次性支付，但該金額並不計入應付利息。自二零一零年一月一日起，Pioneer Industries (Holdings) Limited將其於資產管理協議下的所有權利、義務及責任轉讓予新資產經理Supreme Success Limited。

於截至二零一零年三月三十一日止三個月，資產管理費總額為港幣2,050,000元 (截至二零零九年三月三十一日止三個月：港幣2,050,000元)。截至二零零九年十二月三十一日止年度，資產管理費總額為港幣8,200,000元 (二零零七年十月二十三日 (註冊成立日期) 至二零零八年十二月三十一日期間：港幣8,200,000元)。於二零零八年十二月三十一日、二零零九年三月三十一日、二零零九年十二月三十一日及二零一零年三月三十一日，尚未支付的資產管理費金額分別為港幣683,333元、港幣2,050,000元、港幣3,188,889元及港幣3,872,222元。

目標公司並無進行其他關連人士交易，亦無尚未支付關連人士的結餘。

## 22 董事酬金

自Causeway Bay 68 Limited註冊成立以來，董事於有關期間內並沒有收取董事酬金。

## 23 附屬公司列表

公司名稱	主要業務	註冊成立 所在國	已發行 股份數目	面值	持股百分比
Soaring Star Investments Limited	投資	英屬處女 群島	1	1美元	100
Treasure Spot Investments Limited	房地產	英屬處女 群島	1	1美元	100
Treasure Spot TRS Limited	服務	英屬處女 群島	1	1美元	100

## B. 結算日後財務報表

並無就二零一零年三月三十一日後任何期間編製目標公司、目標集團或目標集團內任何其他實體的經審核財務報表。

建生國際集團有限公司（「本公司」）及其附屬公司（以下統稱「本集團」）以及 Causeway Bay 68 Limited（「目標公司」）及其附屬公司（「目標集團」）（連同本集團以下統稱「經擴大集團」）的隨附未經審核備考財務資料經已編製，旨在說明本公司附屬公司 Win Plus Development Limited（「Win Plus」）建議向 AG Core Plus II Causeway Bay 68, L.L.C. 及 AG Core Plus II (AU) Causeway Bay 68, L.L.C.（統稱「賣方」，均為獨立第三方）收購目標公司額外最多50%股權（「收購事項」）的影響。於收購事項前，目標公司20%股權乃由 Value Creation Group Limited（「Value Creation」）持有，Value Creation 亦為獨立第三方。Value Creation 已接納賣方要約，並同意向賣方購買目標公司20%的股權（「VC收購事項」）。倘 Value Creation 完成 VC 收購事項，則 Win Plus 將僅向賣方購買目標公司餘下的30%股權。倘 Value Creation 因 Win Plus 或賣方違約以外的理由而未能完成 VC 收購事項，則 ROFR 定金將遭全額被沒收，且 Win Plus 有責任完成向賣方購買全部50%股權。

於收購事項前，本集團擁有目標公司30%的股權經已分類為於聯營公司的權益。於收購事項完成後，本集團將擁有目標公司60%股權（倘 Value Creation 完成 VC 收購事項），或擁有目標公司80%股權（倘 Value Creation 未能完成 VC 收購事項）。在上述兩種情況下，目標集團的資產、負債及財務業績均將自收購事項完成日期起綜合計入本集團的賬目。

在A節中，經擴大集團未經審核備考合併財務狀況表乃假設收購事項已於二零一零年三月三十一日完成，並按本集團收購目標公司50%股權，故目標公司成為本公司持有其80%股權的附屬公司的基準而編製，且基於(i)本集團於二零一零年三月三十一日的經審核綜合財務狀況表（摘錄自本公司截至二零一零年三月三十一日止年度的年報）；及(ii)目標公司的經審核綜合財務狀況表（摘錄自本通函附錄二所載目標公司截至二零一零年三月三十一日止期間的會計師報告），並就收購事項作出屬(i)直接因該交易而引起；及(ii)具有事實依據的備考調整。經擴大集團於截至二零一零年三月三十一日止年度的未經審核備考合併全面收益表及現金流量表乃假設收購事項已於二零零九年四月一日完成，並按本集團收購目標公司50%股權，故目標公司成為本公司持有其80%股權的附屬公司的基準而編製，且基於(i)本集團截至二零一零年三月三十一日止年度

的經審核綜合全面收益表及現金流量表（摘錄自本公司截至二零一零年三月三十一日止年度的年報）；及(ii)目標公司的經審核綜合全面收益表及現金流量表（摘錄自本通函附錄二所載目標公司截至二零零九年十二月三十一日止年度的會計師報告）而編製，並就收購事項作出屬(i)直接因該交易而引起；及(ii)具有事實依據的備考調整。

在B節中，經擴大集團未經審核備考合併財務狀況表乃假設收購事項已於二零一零年三月三十一日完成，並按本集團收購目標公司30%股權，故目標公司成為本公司持有其60%股權的附屬公司的基準而編製，且基於(i)本集團於二零一零年三月三十一日的經審核綜合財務狀況表（摘錄自本公司截至二零一零年三月三十一日止年度的年報）；及(ii)目標公司的經審核綜合財務狀況表（摘錄自本通函附錄二所載目標公司截至二零一零年三月三十一日止期間的會計師報告），並就收購事項作出屬(i)直接因該交易而引起；及(ii)具有事實依據的備考調整。經擴大集團於截至二零一零年三月三十一日止年度的未經審核備考合併全面收益表及現金流量表乃假設收購事項已於二零零九年四月一日完成，並按本集團收購目標公司30%股權，故目標公司成為本公司持有其60%股權的附屬公司的基準而編製，且基於(i)本集團截至二零一零年三月三十一日止年度的經審核綜合全面收益表及現金流量表（摘錄自本公司截至二零一零年三月三十一日止年度的年報）；及(ii)目標公司的經審核綜合全面收益表及現金流量表（摘錄自本通函附錄二所載目標公司截至二零零九年十二月三十一日止年度的會計師報告）而編製，並就收購事項作出屬(i)直接因該交易而引起；及(ii)具有事實依據的備考調整。

編製未經審核備考財務資料僅作說明用途，並非表示其可以真實反映本集團於收購事項完成後的業績、現金流量或財務狀況。

## A節

經擴大集團於二零一零年三月三十一日的未經審核備考合併財務狀況表（假設收購額外50%股權）

	本集團於 二零一零年 三月三十一日 港幣千元 (附註1)	目標集團於 二零一零年 三月三十一日 港幣千元 (附註1)	合併總額於 二零一零年 三月三十一日 港幣千元	備考 調整 港幣千元 (附註2、3及7)	備考 調整 港幣千元 (附註4及9)	經擴大 集團之 備考總額 港幣千元
<b>資產</b>						
<b>非流動資產</b>						
投資物業	508,800	1,920,000	2,428,800			2,428,800
租賃物業	427,707	–	427,707			427,707
聯營公司	710,449	–	710,449	(183,723)		526,726
可供銷售投資	361,279	–	361,279			361,279
物業、機器及設備	2,322	–	2,322			2,322
其他資產	1,447	–	1,447			1,447
	<u>2,012,004</u>	<u>1,920,000</u>	<u>3,932,004</u>			<u>3,748,281</u>
<b>流動資產</b>						
應收賬款、墊款及預付款	5,146	8,933	14,079		(3,872)	10,207
按公平值列賬之金融資產	3,604	–	3,604			3,604
現金及銀行結存	86,930	19,983	106,913	(428,500)	30,000	(291,587)
	<u>95,680</u>	<u>28,916</u>	<u>124,596</u>			<u>(277,776)</u>
<b>總資產</b>	<u>2,107,684</u>	<u>1,948,916</u>	<u>4,056,600</u>			<u>3,470,505</u>
<b>權益</b>						
股本	76,935	8	76,943	(8)		76,935
股份溢價	307,687	449,992	757,679	(449,992)		307,687
儲備	1,239,763	292,407	1,532,170	(292,407)		1,239,763
重新計量先前持有 目標集團30%權益之 收益及商譽淨額	–	–	–	(20,798)		(20,798)
沒收ROFR定金之收益	–	–	–		30,000	30,000
股東資金	1,624,385	742,407	2,366,792			1,633,587
少數股東權益	15,933	–	15,933	148,482		164,415
<b>權益總額</b>	<u>1,640,318</u>	<u>742,407</u>	<u>2,382,725</u>			<u>1,798,002</u>
<b>負債</b>						
<b>非流動負債</b>						
有抵押銀行貸款	271,100	–	271,100			271,100
有抵押銀行貸款（無追索權）	–	1,046,996	1,046,996			1,046,996
租務按金	–	17,993	17,993			17,993
遞延付款	102,500	3,417	105,917		(3,417)	102,500
遞延稅項	61,105	120,493	181,598			181,598
	<u>434,705</u>	<u>1,188,899</u>	<u>1,623,604</u>			<u>1,620,187</u>
<b>流動負債</b>						
應付賬款及應計費用	22,620	7,610	30,230	2,500	(455)	32,275
有抵押銀行貸款	8,173	–	8,173			8,173
有抵押銀行貸款（無追索權）	–	10,000	10,000			10,000
稅項負債	1,868	–	1,868			1,868
	<u>32,661</u>	<u>17,610</u>	<u>50,271</u>			<u>52,316</u>
<b>總負債</b>	<u>467,366</u>	<u>1,206,509</u>	<u>1,673,875</u>			<u>1,672,503</u>
<b>總權益及負債</b>	<u>2,107,684</u>	<u>1,948,916</u>	<u>4,056,600</u>			<u>3,470,505</u>

經擴大集團截至二零一零年三月三十一日止年度的未經審核備考合併收益表  
(假設收購額外50%股權)

	本集團 於截至 二零一零年 三月三十一日 止年度 港幣千元 (附註1)	目標集團 於截至 二零零九年 十二月三十一日 止年度 港幣千元 (附註1)	合併 總額 港幣千元	備考 調整 港幣千元 (附註3及5)	備考 調整 港幣千元 (附註6及9)	經擴大 集團之 備考總額 港幣千元
本公司及附屬公司						
營業額	68,515	70,744	139,259		(8,200)	131,059
物業經營開支	(10,969)	(29,171)	(40,140)		8,200	(31,940)
僱員成本	(12,065)	-	(12,065)			(12,065)
折舊及攤銷	(4,470)	-	(4,470)			(4,470)
其他開支	(3,299)	(2,433)	(5,732)			(5,732)
	<u>(30,803)</u>	<u>(31,604)</u>	<u>(62,407)</u>			<u>(54,207)</u>
經營溢利	37,712	39,140	76,852			76,852
應佔聯營公司之溢利	145,859	-	145,859	(102,634)		43,225
投資物業公平值之變動	71,000	390,124	461,124			461,124
其他收益及虧損	15,890	-	15,890			15,890
重新計量先前持有 目標集團30%權益之 收益及商譽淨額	-	-	-	(20,798)		(20,798)
沒收ROFR定金之收益	-	-	-		30,000	30,000
財務費用	(4,611)	(9,056)	(13,667)			(13,667)
除稅前溢利	265,850	420,208	686,058			592,626
稅項						
本期	(1,144)	-	(1,144)			(1,144)
遞延	(10,888)	(70,119)	(81,007)			(81,007)
年內溢利	253,818	350,089	603,907			510,475
少數股東權益	565	-	565	70,018		70,583
股東應佔溢利	<u>253,253</u>	<u>350,089</u>	<u>603,342</u>			<u>439,892</u>



經擴大集團截至二零一零年三月三十一日止年度的未經審核備考合併全面收益表（假設收購額外50%股權）

	本集團 於截至 二零一零年 三月三十一日 止年度 港幣千元 (附註1)	目標集團 於截至 二零零九年 十二月三十一日 止年度 港幣千元 (附註1)	合併總額 港幣千元	備考調整 港幣千元 (附註5)	備考調整 港幣千元 (附註9)	經擴大 集團之 備考總額 港幣千元
年內溢利	253,818	350,089	603,907	(123,432)	30,000	510,475
其他全面收入						
可供銷售投資之公平值變動						
— 附屬公司	84,876	—	84,876			84,876
— 聯營公司	35,536	—	35,536			35,536
換算之匯兌差額						
— 附屬公司	3	—	3			3
— 聯營公司	7,514	—	7,514			7,514
年內其他全面收益，除稅後	127,929	—	127,929			127,929
年內全面收益總額	<u>381,747</u>	<u>350,089</u>	<u>731,836</u>			<u>638,404</u>
應佔全面收益總額：						
本公司股東	379,036	350,089	729,125	(193,450)	30,000	565,675
少數股東權益	<u>2,711</u>	—	<u>2,711</u>	70,018		<u>72,729</u>
	<u>381,747</u>	<u>350,089</u>	<u>731,836</u>			<u>638,404</u>

經擴大集團截至二零一零年三月三十一日止年度的未經審核備考合併現金流量表（假設收購額外50%股權）

	本集團 於截至 二零一零年 三月三十一日 止年度 港幣千元 (附註1)	目標集團 於截至 二零零九年 十二月三十一日 止年度 港幣千元 (附註1)	合併 總額 港幣千元	備考 調整 港幣千元 (附註2)	備考 調整 港幣千元 (附註7及9)	備考 調整 港幣千元 (附註8)	經擴大 集團之 備考總額 港幣千元
經營業務之現金流量							
除稅前溢利	265,850	420,208	686,058			(102,634)	583,424
應佔聯營公司溢利淨額	(145,859)	-	(145,859)			102,634	(43,225)
其他收益及虧損	(15,890)	-	(15,890)				(15,890)
投資物業公平值增加	(71,000)	(390,124)	(461,124)				(461,124)
折舊及攤銷	4,470	-	4,470				4,470
利息收入	(10,441)	(8)	(10,449)				(10,449)
利息開支	4,611	9,056	13,667				13,667
股息收入							
- 上市	(1,689)	-	(1,689)				(1,689)
- 非上市	(3,546)	-	(3,546)				(3,546)
未計營運資金變動前之 經營業務現金流量	26,506	39,132	65,638				65,638
應收賬款、墊款及預付款減少	833	5,019	5,852				5,852
應付賬款及應計費用增加	8,161	7,876	16,037				16,037
經營業務所得現金	35,500	52,027	87,527				87,527
已付香港利得稅	(3,267)	-	(3,267)				(3,267)
已付海外利得稅	(22)	-	(22)				(22)
經營業務所得現金淨額	32,211	52,027	84,238				84,238
投資業務之現金流量							
已收利息	10,944	8	10,952				10,952
已收股息	5,235	-	5,235				5,235
投資物業：							
出售投資物業所得款項	57,870	-	57,870				57,870
投資物業之資本開支	-	(4,876)	(4,876)				(4,876)
租賃物業：							
購入租賃物業	(327,987)	-	(327,987)				(327,987)
聯營公司：							
來自聯營公司墊款	1,017	-	1,017				1,017
聯營公司之分派	69,967	-	69,967				69,967
可供銷售投資：							
購入可供銷售投資	(157,039)	-	(157,039)				(157,039)
購入可供銷售投資退還之定金	12,649	-	12,649				12,649
可供銷售投資之分派	758	-	758				758
出售可供銷售投資所得款項	36,893	-	36,893				36,893
物業、機器及設備：							
購入物業、機器及設備	(999)	-	(999)				(999)
已抵押銀行存款增加	-	(40,583)	(40,583)				(40,583)
按公平值列賬之金融資產：							
出售金融資產所得款項	29,360	-	29,360				29,360
投資項目撇銷	(656)	-	(656)				(656)
於一間附屬公司（目標集團）之 新增投資(50%)	-	-	-	(428,500)	(2,500)		(431,000)
沒收ROFR定金之收益	-	-	-		30,000		30,000
投資業務所用現金淨額	(261,988)	(45,451)	(307,439)				(708,439)

經擴大集團截至二零一零年三月三十一日止年度的未經審核備考合併現金流量表（假設收購額外50%股權）

	本集團 於截至 二零一零年 三月三十一日 止年度 港幣千元 (附註1)	目標集團 於截至 二零零九年 十二月三十一日 止年度 港幣千元 (附註1)	合併 總額 港幣千元	備考 調整 港幣千元 (附註2)	備考 調整 港幣千元 (附註7及9)	備考 調整 港幣千元 (附註8)	經擴大 集團之 備考總額 港幣千元
融資業務之現金流量							
已付利息	(4,485)	(6,588)	(11,073)				(11,073)
分派予少數股東	(553)	-	(553)				(553)
已付股東股息	(19,234)	-	(19,234)				(19,234)
籌集銀行貸款	205,173	-	205,173				205,173
償還銀行貸款	(26,100)	-	(26,100)				(26,100)
融資業務所得/(所用)							
現金淨額	154,801	(6,588)	148,213				148,213
現金及現金等值物之							
減少淨額	(74,976)	(12)	(74,988)				(475,988)
年初之現金及現金等值物	161,902	3,126	165,028				165,028
匯率變動之影響	4	-	4				4
年終之現金及現金等值物	86,930	3,114	90,044				(310,956)

## 未經審核備考財務資料附註（假設收購額外50%股權）

## 附註 1

本集團之財務資料乃摘錄自本集團截至二零一零年三月三十一日止年度之年報。

目標集團之財務資料乃摘錄自本通函附錄二。

## 附註 2

假設本集團將收購目標公司50%股權，則代價估計為港幣428,500,000元，乃依據目標公司於二零一零年三月三十一日之綜合財務狀況表計得（該物業之價值已調整至港幣1,922,000,000元）。預計該代價將以本集團內部資源及／或外部銀行借貸支付。

## 附註 3

目標公司為一間本集團自二零零七年十二月起擁有30%權益之聯營公司。根據香港財務報告準則第3號（經修訂）「業務合併」，向賣方收購目標公司額外50%股權須作為購買資產及負債進行會計處理。

就編製未經審核備考財務資料而言，已假設目標集團可識別淨資產的公平值等於本通函附錄二所載於二零一零年三月三十一日的賬面值。本集團先前於收購事項中持有的30%股權乃根據購買額外50%股權的估計代價按公平值重新計量。少數股東權益的公平值指於二零一零年三月三十一日應佔目標集團20%的可識別淨資產。

商譽調整估計如下：

	港幣千元
50%股權的現金代價	428,500
相關收購成本撥備	2,500
先前所持有30%股權的公平值	257,100
20%少數股東權益的公平值	148,482
	<u>836,582</u>
減：	
可識別淨資產的公平值	742,407
	<u>94,175</u>

對本集團先前所持有30%股權的公平值收益作出的調整估計如下：

	港幣千元
先前所持有30%股權的公平值	257,100
減：	
30%股權的賬面值	183,723
	<u>73,377</u>

**未經審核備考財務資料附註（假設收購額外50%股權）**

是次收購產生的商譽已於備考財務報表內確認，乃由於香港物業市場起伏不定導致無法確定其潛在經濟利益能否於未來變現所致。商譽及重新計量先前所持有目標集團30%股權而產生的公平值收益的淨影響約為港幣20,798,000元，已於備考財務報表內確認。

於完成日期，將予收購目標集團的可識別資產及負債以及本集團先前所持有30%股權將根據香港財務報告準則第3號（經修訂）按公平值列賬。因此，完成時的實際商譽及公平值收益將與上文所呈列的數額有所不同。

**附註 4**

公司之間應收／應付款項的抵銷。

**附註 5**

該調整指目標集團應佔聯營公司溢利的抵銷及確認少數股東權益應佔目標集團的20%溢利。

**附註 6**

該調整指公司之間費用的抵銷。

**附註 7**

相關收購成本撥備包括印花稅、法律及專業費用等。

**附註 8**

該調整指聯營公司（目標集團）溢利的抵銷。

**附註9**

基於本集團有可能購買目標公司額外50%股權，而假設Value Creation未能完成VC收購事項，則其港幣30,000,000元之定金將被本集團沒收並確認為一項收益。

## B節

## 經擴大集團二零一零年三月三十一日的未經審核備考合併財務狀況表（假設收購額外30%股權）

	本集團於 二零一零年 三月三十一日 港幣千元 (附註1)	目標集團於 二零一零年 三月三十一日 港幣千元 (附註1)	合併總額於 二零一零年 三月三十一日 港幣千元	備考 調整 港幣千元 (附註2、3及7)	備考 調整 港幣千元 (附註4)	經擴大 集團之 備考總額 港幣千元
<b>資產</b>						
<b>非流動資產</b>						
投資物業	508,800	1,920,000	2,428,800			2,428,800
租賃物業	427,707	-	427,707			427,707
聯營公司	710,449	-	710,449	(183,723)		526,726
可供銷售投資	361,279	-	361,279			361,279
物業、機器及設備	2,322	-	2,322			2,322
其他資產	1,447	-	1,447			1,447
	<u>2,012,004</u>	<u>1,920,000</u>	<u>3,932,004</u>			<u>3,748,281</u>
<b>流動資產</b>						
應收賬款、墊款及預付款	5,146	8,933	14,079		(3,872)	10,207
按公平值列賬之金融資產	3,604	-	3,604			3,604
現金及銀行結存	86,930	19,983	106,913	(257,100)		(150,187)
	<u>95,680</u>	<u>28,916</u>	<u>124,596</u>			<u>(136,376)</u>
<b>總資產</b>	<u><u>2,107,684</u></u>	<u><u>1,948,916</u></u>	<u><u>4,056,600</u></u>			<u><u>3,611,905</u></u>
<b>權益</b>						
股本	76,935	8	76,943	(8)		76,935
股份溢價	307,687	449,992	757,679	(449,992)		307,687
儲備	1,239,763	292,407	1,532,170	(292,407)		1,239,763
重新計量先前持有 目標集團30%權益之 收益及商譽淨額	-	-	-	2,121		2,121
股東資金	1,624,385	742,407	2,366,792			1,626,506
少數股東權益	15,933	-	15,933	296,963		312,896
<b>權益總額</b>	<u>1,640,318</u>	<u>742,407</u>	<u>2,382,725</u>			<u>1,939,402</u>
<b>負債</b>						
<b>非流動負債</b>						
有抵押銀行貸款	271,100	-	271,100			271,100
有抵押銀行貸款（無追索權）	-	1,046,996	1,046,996			1,046,996
租務定金	-	17,993	17,993			17,993
遞延付款	102,500	3,417	105,917		(3,417)	102,500
遞延稅項	61,105	120,493	181,598			181,598
	<u>434,705</u>	<u>1,188,899</u>	<u>1,623,604</u>			<u>1,620,187</u>
<b>流動負債</b>						
應付賬款及應計費用	22,620	7,610	30,230	2,500	(455)	32,275
有抵押銀行貸款	8,173	-	8,173			8,173
有抵押銀行貸款（無追索權）	-	10,000	10,000			10,000
稅項負債	1,868	-	1,868			1,868
	<u>32,661</u>	<u>17,610</u>	<u>50,271</u>			<u>52,316</u>
<b>總負債</b>	<u>467,366</u>	<u>1,206,509</u>	<u>1,673,875</u>			<u>1,672,503</u>
<b>總權益及負債</b>	<u><u>2,107,684</u></u>	<u><u>1,948,916</u></u>	<u><u>4,056,600</u></u>			<u><u>3,611,905</u></u>

經擴大集團截至二零一零年三月三十一日止年度的未經審核備考合併收益表  
(假設收購額外30%股權)

	本集團 於截至 二零一零年 三月三十一日 止年度 港幣千元 (附註1)	目標集團 於截至 二零零九年 十二月三十一日 止年度 港幣千元 (附註1)	合併 總額 港幣千元	備考 調整 港幣千元 (附註3及5)	備考 調整 港幣千元 (附註6)	經擴大 集團之 備考總額 港幣千元
本公司及附屬公司						
營業額	68,515	70,744	139,259		(8,200)	131,059
物業經營開支	(10,969)	(29,171)	(40,140)		8,200	(31,940)
僱員成本	(12,065)	-	(12,065)			(12,065)
折舊及攤銷	(4,470)	-	(4,470)			(4,470)
其他開支	(3,299)	(2,433)	(5,732)			(5,732)
	<u>(30,803)</u>	<u>(31,604)</u>	<u>(62,407)</u>			<u>(54,207)</u>
經營溢利	37,712	39,140	76,852			76,852
應佔聯營公司之溢利	145,859	-	145,859	(102,634)		43,225
投資物業公平值之變動	71,000	390,124	461,124			461,124
其他收益及虧損	15,890	-	15,890			15,890
重新計量先前持有 目標集團30%權益之 收益及商譽淨額	-	-	-	2,121		2,121
財務費用	(4,611)	(9,056)	(13,667)			(13,667)
除稅前溢利	265,850	420,208	686,058			585,545
稅項						
本期	(1,144)	-	(1,144)			(1,144)
遞延	(10,888)	(70,119)	(81,007)			(81,007)
年內溢利	253,818	350,089	603,907			503,394
少數股東權益	565	-	565	140,036		140,601
股東應佔溢利	<u>253,253</u>	<u>350,089</u>	<u>603,342</u>			<u>362,793</u>

經擴大集團截至二零一零年三月三十一日止年度的未經審核備考合併全面收益表（假設收購額外30%股權）

	本集團 於截至 二零一零年 三月三十一日 止年度 港幣千元 (附註1)	目標集團 於截至 二零零九年 十二月三十一日 止年度 港幣千元 (附註1)	合併總額 港幣千元	備考調整 港幣千元 (附註5)	經擴大 集團之 備考總額 港幣千元
年內溢利	253,818	350,089	603,907	(100,513)	503,394
其他全面收入					
可供銷售投資之公平值變動					
— 附屬公司	84,876	—	84,876		84,876
— 聯營公司	35,536	—	35,536		35,536
換算之匯兌差額					
— 附屬公司	3	—	3		3
— 聯營公司	7,514	—	7,514		7,514
年內其他全面收益，除稅後	127,929	—	127,929		127,929
年內全面收益總額	<u>381,747</u>	<u>350,089</u>	<u>731,836</u>		<u>631,323</u>
應佔全面收益總額：					
本公司股東	379,036	350,089	729,125	(240,549)	488,576
少數股東權益	<u>2,711</u>	—	<u>2,711</u>	140,036	<u>142,747</u>
	<u>381,747</u>	<u>350,089</u>	<u>731,836</u>		<u>631,323</u>



經擴大集團截至二零一零年三月三十一日止年度的未經審核備考合併現金流量表（假設收購額外30%股權）

	本集團 於截至 二零一零年 三月三十一日 止年度 港幣千元 (附註1)	目標集團 於截至 二零零九年 十二月三十一日 止年度 港幣千元 (附註1)	合併 總額 港幣千元	備考 調整 港幣千元 (附註2)	備考 調整 港幣千元 (附註7)	備考 調整 港幣千元 (附註8)	經擴大 集團之 備考總額 港幣千元
經營業務之現金流量							
除稅前溢利	265,850	420,208	686,058			(102,634)	583,424
應佔聯營公司溢利淨額	(145,859)	-	(145,859)			102,634	(43,225)
其他收益及虧損	(15,890)	-	(15,890)				(15,890)
投資物業公平值增加	(71,000)	(390,124)	(461,124)				(461,124)
折舊及攤銷	4,470	-	4,470				4,470
利息收入	(10,441)	(8)	(10,449)				(10,449)
利息開支	4,611	9,056	13,667				13,667
股息收入							
— 上市	(1,689)	-	(1,689)				(1,689)
— 非上市	(3,546)	-	(3,546)				(3,546)
未計營運資金變動前之 經營業務現金流量	26,506	39,132	65,638				65,638
應收賬款、墊款及預付款減少	833	5,019	5,852				5,852
應付賬款及應計費用增加	8,161	7,876	16,037				16,037
經營業務所得現金	35,500	52,027	87,527				87,527
已付香港利得稅	(3,267)	-	(3,267)				(3,267)
已付海外利得稅	(22)	-	(22)				(22)
經營業務所得現金淨額	32,211	52,027	84,238				84,238
投資業務之現金流量							
已收利息	10,944	8	10,952				10,952
已收股息	5,235	-	5,235				5,235
投資物業：							
出售投資物業所得款項	57,870	-	57,870				57,870
投資物業之資本開支	-	(4,876)	(4,876)				(4,876)
租賃物業：							
購入租賃物業	(327,987)	-	(327,987)				(327,987)
聯營公司：							
來自聯營公司墊款	1,017	-	1,017				1,017
聯營公司之分派	69,967	-	69,967				69,967
可供銷售投資：							
購入可供銷售投資	(157,039)	-	(157,039)				(157,039)
購入可供銷售投資退還之定金	12,649	-	12,649				12,649
可供銷售投資之分派	758	-	758				758
出售可供銷售投資所得款項	36,893	-	36,893				36,893
物業、機器及設備：							
購入物業、機器及設備	(999)	-	(999)				(999)
已抵押銀行存款增加	-	(40,583)	(40,583)				(40,583)
按公平值列賬之金融資產：							
出售金融資產所得款項	29,360	-	29,360				29,360
投資項目撇銷	(656)	-	(656)				(656)
於一間附屬公司（目標集團）之 新增投資(30%)	-	-	-	(257,100)	(2,500)		(259,600)
投資業務所用現金淨額	(261,988)	(45,451)	(307,439)				(567,039)

經擴大集團截至二零一零年三月三十一日止年度的未經審核備考合併現金流量表（假設收購額外30%股權）

	本集團 於截至 二零一零年 三月三十一日 止年度 港幣千元 (附註1)	目標集團 於截至 二零零九年 十二月三十一日 止年度 港幣千元 (附註1)	合併 總額 港幣千元	備考 調整 港幣千元 (附註2)	備考 調整 港幣千元 (附註7)	備考 調整 港幣千元 (附註8)	經擴大 集團之 備考總額 港幣千元
融資業務之現金流量							
已付利息	(4,485)	(6,588)	(11,073)				(11,073)
分派予少數股東	(553)	-	(553)				(553)
已付股東股息	(19,234)	-	(19,234)				(19,234)
籌集銀行貸款	205,173	-	205,173				205,173
償還銀行貸款	(26,100)	-	(26,100)				(26,100)
融資業務所得／(所用)							
現金淨額	154,801	(6,588)	148,213				148,213
現金及現金等值物之							
減少淨額	(74,976)	(12)	(74,988)				(334,588)
年初之現金及現金等值物	161,902	3,126	165,028				165,028
匯率變動之影響	4	-	4				4
年終之現金及現金等值物	86,930	3,114	90,044				(169,556)

## 未經審核備考財務資料附註（假設收購額外30%股權）

## 附註 1

本集團之財務資料乃摘錄自本集團截至二零一零年三月三十一日止年度之年報。

目標集團之財務資料乃摘錄自本通函附錄二。

## 附註 2

假設本集團將收購目標公司30%股權，則代價估計為港幣257,100,000元，乃依據目標公司於二零一零年三月三十一日之綜合財務狀況表計得（該物業之價值已調整至港幣1,922,000,000元）。預計該代價將以本集團內部資源及／或外部銀行借貸支付。

## 附註 3

目標公司為一間本集團自二零零七年十二月起擁有30%權益之聯營公司。根據香港財務報告準則第3號（經修訂）「業務合併」，向賣方收購目標公司額外30%股權須作為購買資產及負債進行會計處理。

就編製未經審核備考財務資料而言，已假設目標集團可識別淨資產的公平值等於本通函附錄二所載於二零一零年三月三十一日的賬面值。本集團先前於收購事項中持有的30%股權乃根據購買額外30%股權的估計代價按公平值重新計量。少數股東權益的公平值指於二零一零年三月三十一日應佔目標集團40%的可識別淨資產。

商譽調整估計如下：

	港幣千元
30%股權的現金代價	257,100
相關收購成本撥備	2,500
先前所持有30%股權的公平值	257,100
40%少數股東權益的公平值	296,963
	<u>813,663</u>
減：	
可識別淨資產的公平值	742,407
	<u>71,256</u>

對本集團先前所持有30%股權的公平值收益作出的調整估計如下：

	港幣千元
先前所持有30%股權的公平值	257,100
減：	
30%股權的賬面值	183,723
	<u>73,377</u>

**未經審核備考財務資料附註（假設收購額外30%股權）**

是次收購產生的商譽已於備考財務報表內確認，乃由於香港物業市場起伏不定導致無法確定其潛在經濟利益能否於未來變現所致。商譽及重新計量先前所持有目標集團30%股權而產生的公平值收益的淨影響約為港幣2,121,000元，已於備考財務報表內確認。

於完成日期，將予收購目標集團的可識別資產及負債以及本集團先前所持有30%股權將根據香港財務報告準則第3號（經修訂）按公平值列賬。因此，完成時的實際商譽及公平值收益將與上文所呈列的數額有所不同。

**附註 4**

公司之間應收／應付款項的抵銷。

**附註 5**

該調整指目標集團應佔聯營公司溢利之抵銷及確認少數股東權益應佔目標集團的40%溢利。

**附註 6**

該調整指公司之間費用的抵銷。

**附註 7**

相關收購成本撥備包括印花稅、法律及專業費用等。

**附註 8**

該調整指聯營公司（目標集團）溢利的抵銷。

下文載列獨立申報會計師民信會計師事務所（香港執業會計師）就載於本附錄的經擴大集團的未經審核備考財務資料而發出的報告全文，僅供載入本通函。

民信會計師事務所

執業會計師

香港

灣仔

告士打道38號

美國萬通大廈1902室

敬啟者：

**致建生國際集團有限公司董事的  
未經審核備考財務資料會計師報告**

吾等就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」）的未經審核備考財務資料（該等財務資料由董事編製，僅供說明之用）作出報告，旨在為貴公司建議收購於Causeway Bay 68 Limited的股權如何影響所呈列的財務資料而提供資料，以供作為附錄三載入日期為二零一零年九月三十日的通函（「通函」）。編製未經審核備考財務資料的基準載於通函第III-8至第III-9及第III-15至第III-16頁。

### 貴公司董事及申報會計師各自的責任

貴公司董事須對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段並經參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」而編製的未經審核備考財務資料負全責。

吾等的責任為按照上市規則第4.29(7)段的規定就未經審核備考財務資料達成意見，並向閣下匯報吾等的意見。對於吾等過往就編製未經審核備考財務資料所用的任何財務資料而發出的任何報告，除對吾等於發出日期所指明的收件人負責外，吾等概不承擔任何責任。

### 意見基準

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港投資通函申報聘約準則第300號「投資通函備考財務資料的會計師報告」進行工作。吾等的工作主要包括比較未經調整財務資料與來源文件、考慮用以支持調整之憑證以及就備考財務資料與貴公司董事進行討論。此項委聘並不涉及對任何相關財務資料進行獨立審查。

吾等已策劃及開展有關工作，以取得吾等認為必要的資料及解釋，從而獲提供足夠證據以便合理確保未經審核備考財務資料已由貴公司董事按所述基準妥為編撰，且該基準與貴集團的會計政策一致及所作調整就根據上市規則第4.29(1)段披露的未經審核備考財務資料而言屬合適。

未經審核備考財務資料乃按照貴公司董事所作的判斷及假設編製，僅供說明之用，而由於其假設性質使然，不能作為日後將發生任何事項的任何保證或指標，亦未必能為貴集團於二零一零年三月三十一日或日後任何日期的財務狀況；或者貴集團截至二零一零年三月三十一日止年度或日後任何期間的業績及現金流量提供指標。

意見

吾等認為：

- a. 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事根據上述基準妥為編製；
- b. 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- c. 就根據上市規則第4.29(1)段所披露的未經審核備考財務資料而言，有關調整乃屬恰當。

此致

香港  
中環  
擺花街1號  
一號廣場20樓  
建生國際集團有限公司  
董事會 台照

民信會計師事務所  
執業會計師  
謹啟

二零一零年九月三十日

## 本集團

以下有關本集團表現的管理層討論與分析乃摘錄自本公司於截至二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日止三個年度各年的年報。

### 截至二零零八年三月三十一日止年度

#### 業務回顧

於截至二零零八年三月三十一日止年度，本集團的總營業額（包括應佔聯營公司部份）為港幣110,200,000元（二零零七年：港幣132,300,000元）。於同期，本集團的淨溢利為港幣149,800,000元（二零零七年：港幣190,200,000元）。雖然與上一年度的營業額及淨溢利相比分別下降16.7%及21.2%，但應注意於二零零七財政年度本集團因持有亞洲金融集團（控股）有限公司（「亞洲金融」）的權益而獲得港幣51,400,000元的特別股息。另一方面，本集團於二零零八年的業績亦得益於投資物業的公平值增長、出售投資收益以及來自顧問服務及資產管理服務的收入增長。

#### 物業投資

於二零零七年十二月，本集團與兩家策略投資者集團合作成立一間合營公司，以港幣1,560,000,000元收購位於香港銅鑼灣怡和街68號的整幢物業。該幢物業的建築面積為229,200平方呎，包括16層高的辦公樓及8層高的零售商場及停車場。其截至二零零八年三月三十一日的出租率約為99%。本集團共向合營公司投資港幣180,000,000元，佔其股權的30%，同時亦向合營公司提供資產管理服務。由於本集團亦擁有賣方集團（一間由本集團、Morgan Stanley Real Estate Funds及PamFleet Investments Limited於二零零四年成立的合營公司）5%權益，故從出售所得款項淨額中獲得港幣55,000,000元的現金分派。賣方集團隨後於二零零八年六月以港幣1,470,000,000元出售其剩餘物業，即位於九龍城的九龍城廣場。

於二零零七年七月，本集團與一位策略投資者按50：50股權合組合營公司，以人民幣85,000,000元收購解放大廈（一幢位於中國廣州建築面積為11,500平方米的商業大廈）。本集團的資本投資為港幣20,700,000元。截至二零零八年三月三十一日，該物業的出租率約為90%。

位於澳門的友邦廣場乃一幢建築面積為437,000平方呎的商業大廈，為本集團與Morgan Stanley Real Estate Funds及Wachovia Development Corporation成立的一間合營公司所擁有。自主要翻新工程完成後及以現時名稱重新開幕以來，該物業在租戶組合及租金方面已成為澳門其中一幢有領先地位的甲級辦公室大廈。於本呈報期末，約74%大廈面積已出租，物業重估值為港幣1,100,000,000元（較當初投資成本增值約57%）。因此，該項投資作為聯營公司為本集團貢獻港幣27,000,000元的溢利。



上海嘉華中心乃本集團透過一間聯營公司持有，是一幢位於上海建築面積為750,000平方呎的商業大廈，其於年內為本集團貢獻港幣30,400,000元的溢利。該物業乃上海有領先地位的甲級辦公大廈之一，於競爭激烈的租賃市場上仍取得近乎全部出租的佳績。

其他由本集團直接擁有的物業亦表現良好。截至二零零八年三月三十一日，位於九龍觀塘的建生大廈租金收益為港幣16,800,000元，持續享有高達90.9%的出租率；此外，該物業亦向本集團貢獻港幣28,000,000元的公平值增長。

本集團位於北角城市花園中心商場的物業（建築面積為63,840平方呎）亦帶來港幣4,700,000元的租金收入及港幣7,300,000元的公平值增長。

本集團亦擁有位於香港灣仔的天樂廣場，建築面積約21,000平方呎的分層單位。於截至二零零八年三月三十一日止年度，該物業共帶來港幣2,600,000元的收益及港幣11,000,000元的公平值增長。於二零零七年九月，本集團訂立買賣協議，以港幣78,600,000元出售本集團於天樂廣場的權益。該項交易隨後於二零零八年四月三十日完成。

本集團一間聯營公司投資於Gateway China Fund I，該基金為一個總值198,900,000美元的房地產基金，主要投資中國、香港及澳門的房地產項目。於本呈報期末，該基金已全額完成其資本投資，並根據合約以人民幣943,800,000元出售Shama Luxe新天地服務式公寓。該項銷售隨後於二零零八年四月完成，並為該基金帶來約136%的項目內部回報率。基金中其他資產的價值亦呈滿意的增長趨勢。

#### 酒店業投資

於截至二零零七年十二月三十一日止年度，位於泰國芭堤雅的Aisawan Resort & Spa錄得收益351,700,000泰銖，較二零零六年增長16.9%（二零零六年：300,900,000泰銖）。同期經營毛利為216,400,000泰銖，較二零零六年的164,900,000泰銖大幅增長31.2%。該渡假村明顯得益於本集團自二零零三年收購以來實施的重新定位計劃及芭堤雅作為一個渡假勝地持續的改善及增長。雖然二零零八年首三個月較上一年度呈現持續強勁的增長趨勢，但本集團已開始預見到夏季淡季月份的價格壓力及較低的入住率。此乃由於芭堤雅新推出產品以及泰國及區內其他渡假村競爭的結果。因此，雖然本集團對芭堤雅作為渡假勝地抱樂觀態度，並對該渡假村的業績極為滿意，但管理層將繼續努力確保該渡假村未來保持其市場競爭力。

本集團擁有50%股權的聯營公司持有泰國著名酒店擁有人及營運商Dusit Thani Public Company Limited（「Dusit Thani」）10.3%權益。Dusit Thani於截至二零零七年十二月三十一日止財政年度錄得收益3,310,000,000泰銖（二零零六年：3,220,000,000泰

銖)及淨溢利121,900,000泰銖(二零零六年:229,300,000泰銖(重列))。淨溢利減少乃由於營銷及促銷費用上升、中央訂房系統的實施及發展、本公司品牌重新定位及於泰國及海外的業務擴張費用上升所導致。於上一年度, Dusit Thani在取得新酒店的管理權方面獲得重大的進展, 尤其在中東地區的新酒店。因此, 大部份額外的費用用於支持新酒店物業順利運作。由於新酒店在未來數年內營業, 由該等新物業所帶來的管理收入將足夠抵銷有關費用的增長。

### 其他投資

於二零零七年十二月, 本集團以每股港幣5.0元的價格出售10,000,000股亞洲金融的股份。該項出售為本集團帶來港幣50,000,000元的所得款項及港幣23,400,000元的溢利。出售該等股份後, 本集團繼續持有該公司32,000,000股股份。出售股份的目的乃將部份投資收益變現及將資源重新分配至本集團的物業及酒店投資等核心業務。

### 前景

於二零零八年三月二十八日, Pioneer Hospitality Siam (GBR) Limited (本集團擁有49.5%權益的泰國聯營公司, 亦即管理Aisawan Resort & Spa的同一間公司) 成立一間合營公司, 購入位於泰國布吉島東岸Cape Nga的一幅79英畝的土地, 合共成本為1,060,000,000泰銖(約港幣261,900,000元)。該幅土地為三面環海的半島, 擁有私人海灘。Pioneer Hospitality Siam (GBR) Limited擁有該合營公司37.5%權益, 將為該合營公司提供資產管理及項目管理服務。該合營公司計劃在該地盤上發展低密度的豪華渡假村連住宅。目前, 管理層正與若干酒店營運商磋商為渡假村訂定品牌, 並正就初步設計與建築師/設計師進行磋商。

於二零零七年下半年由美國資本市場引發的全球信貸危機進一步惡化, 導致美國聯儲局在期內大幅調低息率。由於港幣與美元掛鈎, 港幣息率亦跌至接近歷史新低。此外, 香港亦面對近十年最嚴重的通脹情況。低息率加上高通脹導致不尋常的實質負利率高企環境。而香港上一次出現實質負利率情況乃於一九九七年回歸前夕, 當時香港經歷重大資產泡沫。與此同時, 中國政府實施嚴厲政策收緊流動資金, 最終使國內經濟放緩。在政府政策帶動下的價格調整導致銀行收緊房地產市場信貸, 加上監管規限, 使外國私人投資者產生集資困難。再加上以美國為首的流動資金緊拙, 使香港首次公開招股市場崩潰。另一方面, 中國宏觀經濟的利好因素, 例如城市化、中產人口增加帶動國內消費上升、國內經濟增長抵銷出口增長放緩等, 均未影響經濟。

至於亞洲其他地方，泰國繼二零零七年底大選後原可望於今年取得較大經濟增長。然而，近來其政局再次重現不穩定因素，大大降低經濟強勁增長的可能性。

考慮到市場上的騷亂，本公司相信未來12至18個月本公司的核心物業及酒店行業將出現眾多有趣及吸引的商機。隨著環球經濟出現的通脹壓力顯示步入高息週期，本集團將繼續維持低槓桿、高流動資金狀況及繼續物色新投資機會。

## 財務回顧

### 資本架構、流動資金及財務資源

有關於二零零八年三月三十一日的借貸詳情，請參閱本公司於截至二零零八年三月三十一日止年度的年報附註20。於二零零八年三月三十一日，本集團的總債務佔總資產的比率為10.9%（二零零七年：10.6%），而其總負債佔總資產的比率為16.1%（二零零七年：15.4%）。

### 資產抵押

於結算日，本集團賬面值分別約為港幣459,800,000元、港幣121,500,000元及港幣18,700,000元（二零零七年：港幣432,000,000元、港幣162,400,000元及港幣13,000,000元）的物業、可供銷售投資及銀行結存已作抵押，以擔保取得銀行及其他貸款融資達港幣306,500,000元（二零零七年：港幣310,900,000元），其中港幣182,600,000元（二零零七年：港幣148,500,000元）已於該日動用。

### 資金管理

本集團資金管理的主要目標為確保本集團持續經營業務及維持穩健資本比率的能力，以支持其業務發展及實現股東價值最大化。

本集團管理資本架構並根據經濟狀況變動及相關資產的風險特點加以調整。為維持或調整資本架構，本集團或會調整派付予股東的股息、返還股本予股東或發行新股。本集團不受任何外界施加的資本規定所限制。於截至二零零八年三月三十一日止年度，本集團的目標、政策或處理程序並無任何變動。

## 或然負債

於二零零八年三月三十一日，本集團並無任何或然負債。

## 人力資源及薪酬政策

於二零零八年三月三十一日，控股公司的受薪僱員人數為17人（二零零七年：19人）。本集團確保其僱員薪酬待遇具競爭力。本集團的薪酬與花紅制度乃按僱員工作表現釐定。

## 截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 業務回顧

二零零八年毫無疑問是全球經濟自「大蕭條」以來最為動盪的一年。在短短一年時間內，我們見證了巨大商品泡沫在二零零八年夏季將油價推高至每桶147美元，接著雷曼兄弟破產，以及幾乎所有西方各國主要銀行機構急需大規模財政援助，經濟瀕臨全面崩潰。自二零零八年第四季以來，全球各國央行向金融體系注入空前巨額的流動資金，以避免金融系統全面崩潰。儘管於二零零九年上半年，金融系統回穩似乎初見端倪，但這種所謂「大地回春」復甦並不牢固，西方國家的實體經濟仍然因破產增加、消費者需求下降及失業率上升而持續惡化。

在此艱難時期，本集團的表現仍令人十分滿意。於截至二零零九年三月三十一日止年度，本集團出售澳門友邦廣場及九龍城廣場，並完成天樂廣場物業的銷售。於截至二零零九年三月底止財政年度，本集團的收益較二零零八年的港幣110,200,000元增加49.9%至港幣165,200,000元。收益增加乃由於資產管理費收入增加、出售澳門友邦廣場所得的應計利益金額以及出售九龍城廣場所得款項所致。期內的純利為港幣84,600,000元，而二零零八年則為港幣149,800,000元。期內純利下降主要由於投資物業的公平值減少港幣24,800,000元，而上一年度則錄得公平值收益港幣53,700,000元所致。

## 物業投資

於二零零八年九月五日，面積為437,000平方呎的澳門友邦廣場以作價港幣1,200,000,000元售出。該物業於二零零五年以港幣600,000,000元首次購入時為空置樓宇。於二零零六年經翻新工程及以其現有名稱重新推出市場後，友邦廣場在租戶組合及租金方面已成為澳門其中一幢具領先地位的甲級辦公室大廈。在出售時，該大廈已租出逾90%。此項交易為合營公司帶來總溢利港幣349,600,000元。作為合營公司的管理夥伴，本集團獲支付按夥伴所得溢利計算的應計利益金額港幣27,900,000元。此外，本集團亦因擁有合營公司25%權益而獲得溢利港幣87,400,000元（此溢利中的港幣70,400,000元已於先前的報告期內確認為重估收益）。

於二零零八年六月，本集團及其合營公司夥伴以代價港幣1,470,000,000元出售面積為640,000平方呎的九龍城廣場。因此，合營公司向本集團支付股息港幣35,100,000元。

本集團管理並擁有面積為229,200平方呎的香港銅鑼灣怡和街68號物業30%權益。於本報告期末，該物業出租率為96.0%。儘管經濟下滑，本集團確信該物業的租賃需求仍然殷切，並對其長期價值持樂觀態度。

本集團應佔一半權益的合營公司擁有解放大廈，該大廈位於中國廣州，是一幢面積為11,500平方米的商業物業。按本集團的購買價計算，目前的租金收益率為8.7%。該大廈現正進行主要翻新工程，其大部份面積將被改建為酒店。

上海嘉華中心乃本集團透過一家聯營公司持有，是一幢位於上海建築面積為750,000平方呎的商業大廈，為本集團貢獻港幣13,800,000元的溢利。

位於九龍觀塘的建生大廈租金收益為港幣17,500,000元，並繼續保持98.2%的高出租率。本集團位於北角城市花園中心商場的零售物業（建築面積為63,840平方呎）亦帶來港幣5,800,000元的租金收入。

## 酒店業投資

截至二零零八年十二月三十一日止十二個月，位於泰國芭堤雅的Aisawan Resort & Spa錄得收益272,900,000泰銖，較去年下跌22.4%（二零零七年：351,700,000泰銖）。同期經營毛利為148,600,000泰銖，而二零零七年則為216,400,000泰銖。年內泰國政局動盪，反政府示威者曾一度強佔曼谷國際機場，致使Aisawan Resort & Spa（以及泰國整體旅遊業）經營極其困難。曼谷機場長達一週的封鎖所造成的破壞尤其嚴重，因為封鎖中斷了東南亞其中一個最繁忙的航空樞紐的空運，而且導致大批遊客在傳統旅遊旺季來臨之際紛紛取消行程。

儘管泰國政治動盪，但國際級酒店卻繼續在泰國的主要旅遊目的地擴張。尤其是芭堤雅更吸納了大量投資，數家國際級酒店（如喜來登，希爾頓，假日酒店）已開業或定於明年開業。這些新酒店的開業，一如本公司在二零零三年收購並重整該物業品牌時所預期，意味著芭堤雅重拾最佳度假勝地的美譽。為了充分利用該旅遊景點持續轉好的形勢，並增強該渡假村的長期競爭力，本集團決定完成餘下的翻新計劃（本公司自二零零三年收購以來一直分階段進行），推出新客房、宴會廳及會議設施，以及新建海灘會所和游泳池。該渡假村在二零零九年第四季完成翻新計劃後，將由一家國際酒店營運商以國際五星級品牌管理。經過重整品牌後，本公司深信該渡假村將保持作為其中一項在芭堤雅市場有領導地位的物業。

本集團擁有50%權益的聯營公司持有泰國著名酒店擁有人及營運商Dusit Thani 10.3%權益。截至二零零八年十二月三十一日止十二個月，Dusit Thani錄得收益3,730,000,000泰銖（二零零七年：3,310,000,000泰銖），及純利216,600,000泰銖（二零零七年：121,900,000泰銖）。二零零八年錄得的純利主要由於出售土地獲得收益170,200,000泰銖。作為泰國著名酒店管理公司，Dusit Thani亦因政局動盪而受到沉重打擊。

Pioneer Hospitality Siam (GBR) Limited（本集團擁有49.5%權益的泰國聯營公司）擁有泰國布吉Cape Nga一幅79英畝土地的37.5%權益。該土地計劃發展為豪華渡假村連品牌住宅大廈。目前，本公司正與主要建築師／設計師及其他發展顧問落實合同，以開展規劃工作及物色豪華渡假村的酒店營運商。

## 前景

於二零零九年四月二十四日，本集團訂立一項臨時協議出售位於香港灣仔鷹君中心的物業單位（總建築面積約6,630平方呎），售價為港幣48,900,000元。該物業於二零零五年以港幣34,000,000元購入。因此，出售將為整個物業持有期間產生除稅前歷史性溢利港幣14,900,000元，其中港幣11,800,000元將於下一個財政年度確認。

如前文所述，雖然全球金融體系似乎在今年上半年趨於穩定，但本公司認為，西方國家實體經濟仍在惡化，若斷言危機已結束實為時尚早。

再看本港，情況似乎較為樂觀。一方面，本公司對最近股市的升幅有所疑慮，但另一點無容置疑的是中國政府將不惜一切代價持續實施積極貨幣及財政刺激政策，以確保達到8%的經濟增長目標。最新數據顯示，中國銀行體系的貸款增長在二零零九年首六個月將突破人民幣6萬億元。隨著最近市場情緒的轉變，及全球投資者已接受低盈

利預期，只要不發生任何災害，全球市場就會更趨樂觀，預期未來12個月經濟可以見底。經過長時間暫停的A股及H股招股活動的重新啟動亦令人充滿憧憬，因為等候上市的公司眾多，使監管機構能夠從中篩選最佳的公司上市。如果事實如此，則對中國及香港更屬利好。目前，中國及香港的物業市場已呈現復甦跡象。

泰國自二零零六年軍事政變以來一直飽受政局不穩之苦，當時他信總理被逐下台，造成日後反對他信的「黃衫軍」與支持他信的「紅衫軍」不斷展開鬥爭。在民眾強佔曼谷機場及兩名支持他信的總理在二零零八年底相繼辭任後，「黃衫軍」似乎暫時取得勝利。但最近「紅衫軍」又製造騷亂，顯示根本問題仍未解決。這些抗議活動導致原定於四月在芭堤雅召開的東盟首腦會議被取消以及其後曼谷的示威者遊行遭到鎮壓。所有這些事件都對泰國作為一個穩定與和平民主國家的美名造成損害。

儘管全球各地都存在諸多不確定因素，惟本公司的核心市場卻出現具吸引力的投資。由於去年及時售出本公司部份物業，本集團現時具備充裕財政能力抓緊該等商機。

## 財務回顧

### 資本架構、流動資金及財務資源

有關於二零零九年三月三十一日的借貸詳情，請參閱本公司截至二零零九年三月三十一日止年度的年報附註20。於二零零九年三月三十一日，本集團的總債務佔總資產的比率為6.9%（二零零八年：10.9%），而其總負債佔總資產的比率為11.6%（二零零八年：16.1%）。本公司的現金及現金等值物高於其外部負債，故目前為淨現金狀況。

### 資產抵押

於結算日，總賬面值約為港幣439,700,000元的物業（二零零八年：港幣459,800,000元的物業、港幣121,500,000元的可供銷售投資及港幣18,700,000元的銀行結存）已作抵押，以擔保取得銀行及其他貸款融資達港幣296,600,000元（二零零八年：港幣306,500,000元），其中港幣100,200,000元（二零零八年：港幣182,600,000元）已於該日動用。

### 資金管理

請參閱上文二零零八年部份中有關資金管理政策的相應段落，該政策於截至二零零九年三月三十一日止年度維持不變。

### 或然負債

於二零零九年三月三十一日，本集團並無任何或然負債。

## 人力資源及薪酬政策

於二零零九年三月三十一日，控股公司的受薪僱員人數為16人（二零零八年：17人）。本集團確保其僱員薪酬待遇具競爭力。本集團的薪酬與花紅制度乃按僱員工作表現釐定。

### 截至二零一零年三月三十一日止年度

## 業務回顧

於整個二零零九／二零一零財政年度，由於全球各國中央政府合力推行前所未有但協調一致的挽救經濟計劃，全球經濟出現回穩跡象。在中央政府成功推行大規模刺激經濟計劃下，中國經濟及房地產市場強勁復甦，令全球媒體以及著名經濟學家早前紛紛提出「泡沫經濟」之說。同樣地，香港經濟及資產價格亦受到美國寬鬆貨幣政策所產生的歷史性低利率以及中國經濟強勁反彈帶動而作出正面反應。

然而，近月的情況顯示，世界經濟尚未完全脫離困境。歐元區主權債務及貨幣危機已清楚說明由流動資金推動的復甦十分脆弱，並再次帶來對經濟出現雙底衰退的隱憂。

於二零零九／二零一零財政年度，本集團表現非常強勢。於截至二零一零年三月三十一日止年度，本集團錄得收益港幣111,500,000元，二零零九年則為港幣165,200,000元。該差額乃由於二零零九財政年度出售澳門友邦廣場及九龍城廣場物業有關的收入及股息所致。另一方面，本年度溢利由二零零九年的港幣84,600,000元大幅增加至港幣253,800,000元。溢利大幅增加乃由於直接或透過聯營公司持有的投資物業強勁升值所致。



## 物業投資

於二零零九年四月，本集團以港幣48,900,000元出售其位於香港灣仔鷹君中心的物業單位（總建築面積為6,630平方呎）。該物業於二零零五年以港幣34,000,000元購入。因此，該項出售為整個物業持有期間產生溢利淨額港幣12,500,000元。

於二零零九年九月，本集團購入位於香港中環雪廠街16號西洋會所大廈（Club Lusitano Building）的80年租賃權益，總代價為港幣410,000,000元（其中港幣102,500,000元可延期至五年內支付）。西洋會所大廈建築面積為80,100平方呎，於收購當時的全年租金收入為港幣22,700,000元。自購入該物業以來，本集團自行管理該項資產，並大幅提高重續或新訂租賃合約的租金水平。於二零一零年三月三十一日，該物業的出租率為92.3%。誠如先前的報告所述，本集團對此項收購深感滿意，並計劃將該物業持作長線投資，以獲取租金收入及資本增值。

位於九龍觀塘的建生大廈於年內錄得租金收入港幣20,800,000元，於二零一零年三月的出租率為95.7%。本集團位於北角城市花園中心商場的零售物業（總建築面積為63,840平方呎）亦帶來港幣5,900,000元的租金收入。該兩項物業亦分別錄得港幣40,000,000元及港幣20,500,000元的公平值增長。整體而言，本集團的直接投資物業組合在年內貢獻港幣71,000,000元的公平值增長。

本集團管理並擁有面積為229,200平方呎，位於香港銅鑼灣怡和街68號物業的30%權益。於二零一零年三月三十一日，該物業出租率為86.7%，而該物業的公平市場估值由港幣1,375,000,000元回升至港幣1,770,000,000元，使本集團錄得港幣98,900,000元的公平值收益。期內，3名新租戶（2名食肆租戶及1名零售租戶）已取代之前租用47,019平方呎零售平台的長期租戶（GOD/Delay No Mall）。除承租場地外，三名新租戶將支付的租金亦較GOD/Delay No Mall租約大幅提高，且附有租金遞增條款。本集團欣見此發展，因為該等新租約不僅能帶來大幅增加的現金流量，同時亦會提升樓宇的長期價值。

期內，上海嘉華中心（一幢透過聯營公司持有，位於上海的商業大廈，建築面積為750,000平方呎）的租金收入保持穩定，其估值上升，亦為本集團貢獻公平值收益港幣32,700,000元。

## 酒店業投資

於二零零九年十一月，位於泰國芭堤雅的Aisawan Resort & Spa完成大規模翻新計劃，推出新客房、宴會廳及會議設施，以及一個新建海灘會所及游泳池。經翻新後，該物業重新命名為Pullman Pattaya Aisawan Resort，目前由法國雅高集團以其「Pullman」五星級品牌進行管理。本集團深信，是次品牌重整可使該物業在芭堤雅的主要品牌渡假村中更具競爭力。

另一方面，泰國旅遊業遭受國內外雙重危機打擊。首先，全球經濟危機已影響了二零零九年全球遊客的消費開支。其次，泰國政治危機（曾導致二零零八年十一月曼谷機場被封閉）於二零零九年繼續升級，迫使二零零九年四月在芭堤雅召開的東盟國家首腦會議中斷。該等事件使泰國旅遊業遭受重創。這些因素的影響，加上年內進行裝修所造成的干擾，對Aisawan Resort的表現造成重大不利影響。截至二零一零年三月三十一日止十二個月，該渡假村錄得收入154,400,000泰銖，較上一年度（二零零九年：206,900,000泰銖）減少25.4%。期內經營毛利為15,100,000泰銖，二零零九年則為86,400,000泰銖。

本集團擁有50%權益的聯營公司持有泰國著名酒店擁有人及營運集團Dusit Thani 10.3%權益。作為泰國領先的酒店管理公司，Dusit Thani亦未能倖免受上段所述宏觀經濟及政治困難的影響。然而，隨著在中東、印度及中國簽訂新管理合約，該公司的客房數量及管理收入於未來數年內將大幅增加。截至二零零九年十二月三十一日止十二個月，Dusit Thani錄得收益3,050,000,000泰銖（二零零八年：3,730,000,000泰銖），及淨虧損108,000,000泰銖（二零零八年：溢利216,600,000泰銖）。

Pioneer Hospitality Siam (GBR) Limited（本集團擁有49.5%權益的泰國聯營公司）擁有泰國布吉Cape Nga一幅79英畝土地的37.5%權益。該土地計劃發展為世界一流的豪華渡假村連品牌住宅大廈。該項目第一期規劃為100套全別墅式的渡假村及豪華住宅。誠如先前的報告所述，本公司已與一間全球頂尖豪華酒店營運商簽訂意向書，以管理該渡假村及住宅。目前，該項目正處於設計及規劃階段，建設工程預計於二零一一年下半年展開。

## 展望

香港政府於二零零九年十月公佈新政策，准許合資格工業大廈更改作商業用途而毋須補地價。本集團歡迎此新政策，並深信此政策將極有利於工業大廈類別及鄰近社區。於過往六個月，本集團詳細研究該政策並審視多個根據該計劃更改本集團位於觀塘的建生大廈的方案。現在，本集團正與建築師密切合作，以確定最佳更改方案，務求大幅提高該物業的長遠價值。

儘管受到二零零八年及二零零九年政治危機的不利影響，但實際上泰國於二零一零年年初開始有正面增長。今年首三個月，經濟數據出人意料般強勁，旅遊業亦重現復甦。然而，近年的政治危機第三度來襲。在本次危機中，曼谷市中心區遭受長達兩個月的圍困，造成史無前例的暴力及流血衝突。雖然民眾現已疏散，但泰國政局仍然僵持，未見明朗。本集團認為泰國經濟於來年仍面臨諸多挑戰。

由於全球都認為經濟正在復甦，中國政府密切注意「泡沫」跡象，並於二零一零年四月縮減其大規模刺激經濟計劃。此後不久，歐洲主權債務及貨幣危機接踵而至。即使經濟並無出現很多人所擔憂的雙底衰退，但很明顯經濟復甦的根基並不穩固，世界金融體系仍處於失衡狀態。因此，我們認為未來十二個月將存在諸多不確定因素。然而，該等不確定因素或會帶來新的契機。本集團將憑藉充裕的財政能力，繼續把握可能出現的商機。

## 財務回顧

### 資本架構、流動資金及財務資源

有關於二零一零年三月三十一日的借貸詳情，請參閱本公司於截至二零一零年三月三十一日止年度的年報附註20。於二零一零年三月三十一日，本集團的總債務佔總資產的比率為18.1%（二零零九年：6.9%），而其總負債佔總資產的比率為22.2%（二零零九年：11.6%）。

### 資產抵押

於年結日，總賬面值約為港幣879,900,000元的物業（二零零九年：港幣439,700,000元）已作抵押，以擔保取得銀行及其他貸款融資達港幣475,700,000元（二零零九年：港幣296,600,000元），其中港幣279,300,000元（二零零九年：港幣100,200,000元）已於該日動用。

### 資金管理

請參閱上文二零零八年部份中有關資金管理政策的相應段落，該政策於截至二零一零年三月三十一日止年度維持不變。

### 或然負債

於二零一零年三月三十一日，本集團並無任何或然負債。

## 人力資源及薪酬政策

於二零一零年三月三十一日，控股公司的受薪僱員人數為16人（二零零九年：16人）。本集團確保其僱員薪酬待遇具競爭力。本集團的薪酬與花紅制度乃按僱員工作表現釐定。

## 目標集團

以下為於二零零七年十月二十三日（目標公司的註冊成立日期）起至二零零八年十二月三十一日止期間、於截至二零零九年十二月三十一日止年度及於二零一零年一月一日起至二零一零年三月三十一日止期間有關目標集團表現的管理層討論與分析。

自二零零七年十月二十三日（註冊成立日期）起至二零零八年十二月三十一日止期間

## 業務回顧

目標公司乃於二零零七年十月註冊成立，並於二零零七年十二月收購物業控股公司的全部權益。該物業由Treasure Spot Investments Limited持作投資，乃一幢由一座零售商場及一幢辦公樓組成的24層高商業大廈，其可出租總面積約為227,100平方呎。該物業位於銅鑼灣，是香港島最繁華的零售區域。於該期間，平均佔用率約為95%。為提供服務，Treasure Spot Investments Limited成立附屬公司Treasure Spot TRS Limited。Treasure Spot TRS Limited並無重大資產及負債，而其運營及業績對目標集團而言不屬重大。

## 業績概要

於該期間，目標集團錄得營業額約為港幣70,000,000元，股東應佔虧損約為港幣191,000,000元。除稅前虧損乃主要由於(a)物業的公平值下降約港幣185,000,000元（遞延稅項調整前），(b)經營溢利約港幣41,900,000元，(c)財務費用約港幣30,900,000元，及(d)撇銷因收購產生的商譽約港幣47,000,000元（香港物業市場起伏不定，因此無法確定該商譽的潛在經濟利益能否於未來變現）所致。

**資本架構、流動資金、財務資源及資產負債比率**

目標公司於該期間發行股份，以將其繳足股本增加至港幣600,000,000元。於二零零八年十二月三十一日，目標集團錄得資產淨值約為港幣409,000,000元及一筆重大銀行貸款港幣955,100,000元（須按香港銀行同業拆息基準利率計息）。抵押物業取得的貸款僅須於該期間支付利息並須於二零一零年十二月悉數償還。目標集團的資產負債比率（或借貸總額佔總資產的百分比）約為67.6%。目標集團總負債佔總資產的百分比約為71.0%。

**截至二零零九年十二月三十一日止年度****業務回顧**

於二零零九年，物業的平均佔用率約為92%（截至二零零八年十二月三十一日止期間：95%）。佔用率輕微下降主要由於若干辦公室租戶未有續期所致。

**業績概要**

於二零零九年，目標集團錄得營業額約為港幣70,700,000元，股東應佔溢利約為港幣350,100,000元。除稅前溢利乃主要由於(a)物業的公平值增加約港幣390,100,000元（遞延稅項調整前），(b)經營溢利約港幣39,100,000元，及(c)財務費用約港幣9,100,000元所致。

**資本架構、流動資金、財務資源及資產負債比率**

目標集團於該年度並無任何收購或出售事項。於二零零九年十二月三十一日，目標集團錄得資產淨值約為港幣759,100,000元。抵押物業取得的按揭銀行貸款約為港幣957,600,000元（須按香港銀行同業拆息基準利率計息）須於二零一零年十二月悉數償還。目標集團的資產負債比率（或借貸總額佔總資產的百分比）約為52.0%。目標集團總負債佔總資產的百分比約為58.8%。

**自二零一零年一月一日起至三月三十一日止期間****業務回顧**

於該期間，物業的平均佔用率約為86%（二零零九年同期：96%）。佔用率下降主要因若干零售及辦公室租戶遷出所致。不過，主要零售租戶(Delay No Mall)已由兩家新食肆租戶（鼎太豐及富聲魚翅海鮮酒家）所取代。鼎太豐為一間國際知名的台灣連鎖餐廳而富聲魚翅海鮮酒家則為一間本地知名中餐廳。該等新租約的條款遠較先前Delay No Mall的租約條款優勝。該等租約不僅會為目標集團帶來更多的現金流量，亦會提升物業的長期價值。

## 業績概要

截至二零一零年三月三十一日止期間，目標集團錄得營業額約為港幣20,700,000元，股東應佔溢利約為港幣133,300,000元。除稅前溢利主要由於(a)物業的公平值增加約港幣149,100,000元（遞延稅項調整前），(b)經營溢利約港幣13,900,000元，及(c)財務費用約港幣5,100,000元所致。截至二零零九年三月三十一日止同期，目標集團的營業額約為港幣20,300,000元，而股東應佔溢利約為港幣199,300,000元。

## 資本架構、流動資金、財務資源及資產負債比率

目標集團於該期間並無任何收購或出售事項。由於與銀行再融資，目標集團於二零一零年三月透過削減股本向股東分發港幣150,000,000元。截至二零一零年三月三十一日，目標集團錄得資產淨值約港幣742,400,000元。再融資按揭銀行貸款為港幣1,057,000,000元（須按香港銀行同業拆息基準利率計息）。抵押物業取得的貸款須於每季度償還港幣2,500,000元，而餘額須於二零一三年二月悉數償還。目標集團的資產負債比率（或借貸總額佔總資產的百分比）為54.2%。總負債佔總資產的百分比為61.9%。

## 或然負債

於二零一零年三月三十一日，有若干項針對物業登記擁有人（即目標公司的附屬公司）提出有關物業的申索。董事認為申索對目標集團不會產生重大財務影響。

## 經擴大集團的財務及貿易前景

本集團的主要業務為物業及酒店投資及資產管理。目標集團的主要業務為經營物業，以獲取租金收入。本集團及目標公司的業務自二零一零年四月一日以來均屬正常。鑑於(a)中國經濟發展積極向好，(b)香港日漸成為人民幣離岸結算中心，及(c)中國大陸遊客呈增加趨勢，董事認為香港商業物業市場前景樂觀。於收購事項後，經擴大集團的財務狀況及表現將透過成為目標公司的主要股東，從而於控制物業經營及發展中受益。

以下為獨立物業估值師環亞物業顧問有限公司就載入本通函而編製有關經擴大集團物業的估值函件全文及估值證書。



**AA Property Services Ltd.**

**環亞物業顧問有限公司**

Valuation . Agency . Auction . Investment Consultancy . Project & Building Management

香港  
九龍  
尖沙咀東  
麼地道61號  
冠華中心602室

敬啟者：

吾等遵照 閣下指示，就建生國際集團有限公司（下稱「貴公司」）及／或其附屬公司（統稱「貴集團」）位於香港及中華人民共和國上海的物業權益進行估值。吾等確認已進行視察、作出有關查詢，並取得吾等認為必要的有關進一步資料，以便向 閣下提供吾等對物業權益於二零一零年七月三十一日的市值的意見。

吾等的估值乃吾等對市值的意見，就吾等所下定義而言，市值指「自願買方與自願賣方於適當市場推廣後基於公平原則，在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日交換物業的估計金額」。

除第9項物業外，物業權益主要已按公開市場基準估值，假設按市場法的交吉利益銷售，據此，銷售與該物業種類及性質相似的物業作為對照及分析，以達致適合物業權益的價值，並在適當時將應收收入淨額資本化，且計及復歸潛力作出撥備。為達致適合物業權益的價值，已就有關物業與相對可比較物業的不同位置、規模及性質作出比較。

第9項物業乃屬租賃權益，已採用投資法按公開市場基準進行估值，據此，計及租金收入的歸復潛力，將物業的應收租金收入淨額按餘下租賃期限的適當回報率進行資本化。採用投資法時，假設歸復時應收的租金淨額即經參考香港相類性質物業的租金證據後所評估的市場租金，而適當回報率則經參考香港類似性質物業投資的市場收益率所達致。

吾等的估值乃假設擁有人於公開市場上出售物業權益，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以提高有關物業權益的價值而獲益。此外，吾等於估值時並無計及任何有關或影響出售物業權益的選擇權或優先購買權，亦並無就一次過出售或售予單一購買者的物業權益提供折扣。

對位於香港新界的物業（政府租契於一九九七年六月三十日屆滿）進行估值過程中，吾等已考慮一九八八年《新界土地契約（續期）條例》第6條的規定，即該等租約的租期將延長至二零四七年六月三十日，而毋須支付額外費用，惟須支付按物業權益的應課差餉租值的某一比率計算的政府地租。

對位於中華人民共和國上海的物業進行估值時，吾等已假設土地使用權（物業權益按其持有）於所授予剩餘年期為可予轉讓。吾等已進一步假設該等物業權益於其在公開市場的現況可自由出售及轉讓予本地及海外買方。

吾等在很大程度上依賴 貴集團所提供的資料，並接納提供予吾等有關規劃批准或法定通告、地役權、年期、物業辨識、佔用詳情、佔地及建築面積、樓齡及所有其他有關可影響物業權益價值事宜的意見。

吾等並無進行實地測量以核實在建物業的佔地及建築面積。吾等已假設吾等獲提供或吾等所獲的文件所示的佔地及建築面積屬正確。吾等並無理由懷疑吾等獲提供的資料的真實性及準確性。吾等亦獲悉有關資料並無遺漏任何重要事實。吾等認為吾等已獲充足資料以達致知情見解，且無理由懷疑任何重要資料被隱瞞。

對於位於香港的物業權益，吾等已向相關土地註冊處進行調查以確認所有權。對於位於中華人民共和國的物業權益，吾等已獲提供有關在建物業權益的買賣協議或業權文件副本。然而，對於隨附估值證書所載列的所有物業權益，吾等並無細閱文件正本或對該等物業權益的有關業權註冊辦事處進行調查以核實所有權或確定吾等所獲的業權文件副本可能未有載列的任何修訂是否存在。吾等依賴有關中華人民共和國法律



的法律顧問Shanghai M&A Law Firm對 貴集團的業權及其各自位於中華人民共和國的物業權益及其他有關法律事宜而給予的法律意見。於達致位於中華人民共和國的物業權益的價值時，吾等依賴法律顧問就有關中華人民共和國法律的法律意見。所有文件及業權契約僅供參考。所有尺寸、量度及面積乃為約數。

吾等已視察隨附的估值證書中所載的物業外部及內部（倘適用），就此吾等已獲提供吾等估值所需的資料。

吾等並無就物業進行結構測量。然而，於吾等視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該物業分層是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性缺陷。吾等並無對任何樓宇設施進行測試。

吾等的估值並無考慮物業權益的任何抵押、按揭或拖欠的款項以及出售時可能引致的任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設物業權益並無任何可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支出。

於是項估值中，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章及應用指引第12項所載的所有規定；及香港測量師學會頒佈的自二零零五年一月一日起生效的香港測量師學會物業估值準則（第一版）。

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此致

香港  
中環  
擺花街1號  
一號廣場  
20樓  
建生國際集團有限公司  
列位董事 台照

代表  
環亞物業顧問有限公司  
執行董事  
黎華枝  
MRICS, MHKIS, MCI Arb., RPS  
謹啟

二零一零年九月三十日

附註：黎華枝先生為特許估值測量師及自一九九一年起為環亞物業顧問有限公司合資格測量師。彼對位於香港及中華人民共和國的物業估值具15年以上經驗。黎先生為根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則上市事宜的註冊成立或引薦以及香港測量師學會頒佈有關收購與合併的通函與估值所進行估值工作的物業估值師名冊上的估值師

## 估值概要

	於二零二零年 七月三十一日 現況下的資本值
持作投資物業	
1. 九龍 觀塘 偉業街213號 建生大廈(又名建生工業大廈) 觀塘內地段第294號	港幣317,000,000元
2. 新界 葵涌 梨木道4-30號 億萬工業中心12樓A車間及B車間連同部份 天台及地下第24及第25號泊車位	港幣19,500,000元
3. 香港 中環 德輔道中25、27及27號A 安樂園大廈6樓辦公室單位連同相關走廊部份 及6樓與7樓之間的大廈樓梯後側的全部兩個衛生間	港幣14,000,000元
4. 香港 北角 電器道233號 城市花園 第1、2及3座商場地庫部份1-34B、36A-36B及38-45號單位	港幣55,000,000元

	於二零二零年 七月三十一日 現況下的資本值
持作投資物業	
5. 香港 北角 電器道233號城市花園 第1、2及3座商場1樓部份第47及59號單位	港幣30,000,000元
6. 香港 北角 電器道233號城市花園 第1、2及3座商場地下部份第1-2號單位 及1樓部份第1及87號單位	港幣57,200,000元
7. 中華人民共和國 上海 肇嘉濱路388號 華泰大廈19樓A單位及B單位	人民幣8,000,000元
8. 九龍 觀塘偉業街209及211號 富合工廠大廈1樓	港幣14,400,000元
9. 香港 中環 雪廠街16號 西洋會所大廈	港幣550,000,000元
10. 香港 銅鑼灣 怡和街68號 (前稱百利保廣場)	港幣2,050,000,000元

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年七月三十一日現況下的資本值
1. 九龍 觀塘 偉業街213號 建生大廈(又名 建生工業大廈)  觀塘內地段第294號	<p>該物業為11層高工業樓宇。</p> <p>該樓宇約於一九七三年落成。</p> <p>該物業總樓面面積約為22,824平方米(或約245,678平方呎)。</p> <p>該物業的總實用面積約為17,837.24平方米(或約192,000平方呎)。</p> <p>根據一九八八年新界土地契約(續期)條例第6條,該物業的租期獲延長至二零四七年六月三十日屆滿。</p> <p>該物業每年政府地租相等於該物業應課差餉租值的3%。</p> <p>根據日期為二零零八年九月十二日的觀塘南分區計劃大綱圖編號S/K14S/16,該物業位於被劃為「其他指定用途(商貿)」用途的區域內。</p>	<p>於二零一零年七月三十一日,除1樓C單位及7樓A1及A2單位空置外,該物業餘下部份已根據不同租約出租,最遲屆滿日期為二零一二年十二月三十一日。</p> <p>於二零一零年七月三十一日,租出部份的應收月租總額約為港幣1,600,507元。</p> <p>該物業主要佔用作工業用途。</p>	港幣317,000,000元

## 附註：

1. 該物業的登記業主為 貴公司全資附屬公司建生置業有限公司。
2. 該物業須受日期為一九八一年四月二十八日以渣打銀行為受益人的按揭(備忘錄編號：UB2088874)所規限,以取得為數港幣20,000,000元的融資。
3. 該物業須受另外兩份日期分別為一九八二年一月八日及一九八八年五月二十七日以渣打銀行為受益人的押記(備忘錄編號：分別為UB2210891及UB3745159)所規限,以取得分別為數港幣15,000,000元及港幣13,000,000元的融資。
4. 該物業須受一份轉換契約及日期為一九八八年十二月十五日以渣打銀行為受益人的另一份押記(備忘錄編號：UB3931971)所規限。
5. 該物業1樓須受由建築事務監督根據建築物條例第24(1)條發出的日期為一九八五年八月二十八日的第C&E K1043/85號取代令(備忘錄編號：UB2871721)所規限。

該物業須受由建築事務監督根據建築物條例第24(1)條發出的日期為二零零五年五月四日的第C/TC/002793/05/K號取代令(備忘錄編號：05061001740050)所規限。

該物業須受由建築事務監督根據建築物條例第24(1)條發出的日期為二零零九年一月六日的第C/TC/005421/08/K號取代令(備忘錄編號：09022400510017)所規限。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 七月三十一日 現況下的資本值
2. 新界葵涌梨木道4-30號億萬工業中心12樓A車間及B車間連同部份天台及地下第24及第25號泊車位  葵涌地段第302號餘段之98/1,210份	<p>該物業包括一幢14層高工業樓宇12樓的整個工業用樓層，連同部份天台及地下的兩個泊車位。</p> <p>該樓宇約於一九七九年落成。</p> <p>該物業總樓面面積約為2,596平方米（或約27,940平方呎）另加天台部份約2,174平方米（或約23,400平方呎），總實用面積約為2,362平方米（或約25,425平方呎）另加天台部份約2,141平方米（或約23,046平方呎）。</p> <p>根據一九八八年新界土地契約（續期）條例第6條，該物業的租期獲延長至二零四七年六月三十日屆滿。</p> <p>該物業每年政府地租相等於該物業應課差餉租值的3%。</p> <p>根據日期為二零零九年十二月二十九日的葵涌分區計劃大綱圖編號S/KC/23，該物業位於被劃為「其他指定用途（商貿）」用途的區域內。</p>	<p>A車間分為兩個單位，即A及A1單位。</p> <p>於二零一零年七月三十一日，A單位的天台部份及第24號泊車位乃空置。</p> <p>於二零一零年七月三十一日，該物業空置部份的實用面積約為10,000平方呎（或約929平方米）。</p> <p>於二零一零年七月三十一日，該物業的餘下單位根據不同租約出租，最遲屆滿日期為二零一二年一月三十一日，總月租為港幣69,900元。</p> <p>該物業主要佔用作工業用途。</p>	港幣19,500,000元

## 附註：

1. 該物業的登記業主為 貴公司全資附屬公司Gamolon Investments Limited。
2. 該物業並無登記任何重大產權負擔。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 七月三十一日 現況下的資本值
3. 香港中環德輔道中 25、27及27號A安樂 園大廈6樓辦公室單 位連同相關走廊部 份及6樓與7樓之間 的大廈樓梯後側的 全部兩個衛生間  內地段第2178號之 5/81份	<p data-bbox="544 353 895 417">該物業包括一幢17層高商業／辦公室樓宇6樓的整個辦公室樓層。</p> <p data-bbox="544 463 895 491">該樓宇約於一九六一年落成。</p> <p data-bbox="544 538 895 602">該物業的實用面積約為255平方米（或約2,745平方呎）。</p> <p data-bbox="544 649 895 755">該物業乃根據一份政府租契持有，年期由一八九九年十二月六日起計為期999年。</p> <p data-bbox="544 802 895 866">整個地段應繳政府地租為每年港幣72元。</p> <p data-bbox="544 912 895 1051">根據日期為二零一零年七月十六日的現有中環分區計劃大綱圖編號S/H4/13，該物業位於被劃為「商業」用途的區域內。</p>	<p data-bbox="927 353 1134 755">於二零一零年七月三十一日，該物業已根據一份租約出租，租期由二零零七年十一月七日起至二零一零年十一月六日止為期三年，月租為港幣75,000元（不包括管理費、差餉及政府地租）。</p> <p data-bbox="927 802 1134 866">該物業已佔用作辦公用途。</p>	港幣14,000,000元

## 附註：

1. 該物業的登記業主為 貴公司全資附屬公司Dragon Phoenix Land Investment Limited。
2. 該物業並無登記任何重大產權負擔。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 七月三十一日 現況下的資本值
4. 香港北角電器道233號城市花園第1、2及3座商場地庫部份1-34B、36A-36B及38-45號單位  內地段第8580號之1,135/100,180份	<p data-bbox="544 353 895 417">該物業包括一幢4層高綜合商業大樓地庫內45個商業單位。</p> <p data-bbox="544 459 895 491">該物業約於一九八三年落成。</p> <p data-bbox="544 534 895 640">該物業的總實用面積約為2,164.62平方米（或約23,300平方呎）。</p> <p data-bbox="544 683 895 832">該物業以第11652號換地條件持有，年期由一九一四年八月三十一日起計為期75年，並可續期75年。</p> <p data-bbox="544 874 895 938">整個地段每年應繳政府地租為港幣7,676,722元。</p> <p data-bbox="544 981 895 1127">根據日期為二零一零年三月十九日的現有北角分區計劃大綱圖編號S/H8/23，該物業位於被劃為「住宅（甲類）1」用途的區域內。</p>	<p data-bbox="924 353 1118 715">於二零一零年七月三十一日，該物業已根據一份租約出租，租期由二零一零年一月一日起至二零一零年十二月三十一日止，月租為港幣450,000元，包括差餉、政府地租及管理費。</p> <p data-bbox="924 757 1118 832">該物業已佔用作商業用途。</p>	港幣55,000,000元

## 附註：

1. 該物業的登記業主為 貴公司全資附屬公司Supreme Success Limited。
2. 該物業（第9及10號單位除外）須受日期為二零零五年三月三十日以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人的按揭（備忘錄編號：05042002130629）所規限。該物業第9及10號單位須受日期為二零零五年四月七日以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人的按揭（備忘錄編號：05042500600167）所規限。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 七月三十一日 現況下的資本值
5. 香港北角電器道233號城市花園第1、2及3座商場1樓部份第47及59號單位	該物業包括一幢4層高綜合商業大樓1樓的兩個商業單位。 該物業約於一九八三年落成。	於二零一零年七月三十一日，該物業乃空置。	港幣30,000,000元
內地段第8580號之1,635/100,180份之5,688/24,247份	該物業的總實用面積約為709.77平方米(或約7,640平方呎)。  該物業以第11652號換地條件持有，年期由一九一四年八月三十一日起計為期75年，並可續期75年。	該物業佔用作商業用途。	
	整個地段每年應繳政府地租為港幣7,676,722元。		
	根據日期為二零一零年三月十九日的現有北角分區計劃大綱圖編號S/H8/23，該物業位於被劃為「住宅(甲類)1」用途的區域內。		

## 附註：

1. 該物業的登記業主為 貴公司全資附屬公司Nice Fortune Limited。
2. 該物業須受日期為二零零五年四月八日以集友銀行有限公司為受益人的按揭(備忘錄編號：05042901990090)所規限。



物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年七月三十一日現況下的資本值
6. 香港北角電器道233號城市花園第1、2及3座商場地下部份第1-2號單位及1樓部份第1及87號單位	該物業包括分別位於一幢4層高綜合商業大樓地下及1樓的合共四個商業單位。	於二零一零年七月三十一日，位於地下的2A號單位乃空置。	港幣57,200,000元
位於該物業地下的單位包括內地段第8580號之2,541/100,180份之2,063/23,043份	該物業約於一九八三年落成。 位於該物業地下的單位的總實用面積約為198.81平方米（或約2,140平方呎）。	於二零一零年七月三十一日，該物業餘下部份根據不同租約及牌照出租，最遲屆滿日期為二零一二年七月三十一日，於二零一零年七月三十一日，總月租為港幣227,375元。	
位於該物業1樓的單位包括內地段第8580號之1,635/100,180份之4,303/24,247份	位於該物業1樓的單位的總實用面積約為450.58平方米（或約4,850平方呎）。	該物業已估用作商業用途。	
	該物業以第11652號換地條件持有，年期由一九一四年八月三十一日起計為期75年，並可續期75年。		
	整個地段每年應繳政府地租為港幣7,676,722元。		
	根據日期為二零一零年三月十九日的現有北角分區計劃大綱圖編號S/H8/23，該物業位於被劃為「住宅（甲類）1」用途的區域內。		

## 附註：

1. 該物業的登記業主為 貴公司全資附屬公司Supreme Success Limited。
2. 該物業須受日期為二零零五年四月七日以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人的按揭（備忘錄編號：05042500600167）所規限。

物業	概況	佔用詳情	於二零一零年七月三十一日現況下的資本值
7. 中華人民共和國 上海肇嘉濱路388號 華泰大廈19樓 A單位及B單位	<p>該物業包括位於一幢多層公寓大樓19樓的兩個住宅單位。</p> <p>該樓宇於二十世紀九十年代中期落成。</p> <p>有兩部客梯及2條樓梯通往樓上各層。</p> <p>該物業的總樓面面積約為487.56平方米(或約5,248平方呎)。</p> <p>該物業獲授的土地使用權的年期由一九九六年五月二十七日起至二零六三年三月三十一日止。</p>	<p>於二零一零年七月三十一日，位於19樓的A單位已根據一份租約出租，年期由二零一零年四月一日至二零一零年十月三十一日止，月租為人民幣15,950元。</p> <p>於二零一零年七月三十一日，位於19樓的B單位已根據一份租約出租，年期由二零一零年四月一日至二零一零年十月三十一日止，月租為人民幣15,950元。</p> <p>該物業已佔用作住宅用途。</p>	人民幣8,000,000元

## 附註：

- 根據上海市房屋土地管理局於一九九七年六月十日發出的房屋所有權證(滬房地市字1997第003207號)，該物業19A單位的總樓面面積為243.78平方米，並已授予東榮有限公司，年期由一九九六年五月二十七日起至二零六三年三月三十一日屆滿，作住宅用途。
- 根據上海市房屋土地管理局於一九九七年六月十日發出的房屋所有權證(滬房地市字1997第003209號)，該物業19B單位的總樓面面積為243.78平方米，並已授予金萬里有限公司，年期由一九九六年五月二十七日起至二零六三年三月三十一日屆滿，作住宅用途。
- 根據於一九九三年十一月三十日頒佈的註冊成立細則，東榮有限公司乃根據利比里亞共和國法律而成立。
- 根據於一九九四年一月十日頒佈的註冊成立細則，金萬里有限公司乃根據利比里亞共和國法律而成立。
- 根據 貴集團提供予吾等的法律意見，吾等獲悉以下意見：
  - 貴公司的附屬公司東榮有限公司已按利比里亞共和國法律註冊成立，而該公司的營業執照為有效及具有全面效力。
  - 貴公司的附屬公司金萬里有限公司已按利比里亞共和國法律註冊成立，而該公司的營業執照為有效及具有全面效力。
- 根據 貴集團的中華人民共和國法律顧問Messrs. Shanghai M & A Law Firm於二零一零年九月十三日提供的法律意見，吾等獲悉以下意見：
  - 東榮有限公司擁有該物業權益19A單位的正當法定業權，並擁有完整法律權利，可在該項物業權益獲授土地使用權的剩餘年期內根據中國法律法規及在承租人及承接人的若干法定權利的規限下將該項物業權益的業權轉讓予當地及合資格海外買家，而毋須支付額外地價或政府機關可收取的其他繁苛款項；及

- (b) 金萬里有限公司擁有該物業權益19B單位的正當法定業權，並擁有完整法律權利，可在該項物業權益獲授土地使用權的剩餘年期內根據中國法律法規及在承租人及承按人的若干法定權利的規限下將該項物業權益的業權轉讓予當地及合資格海外買家，而毋須支付額外地價或政府機關可收取的其他繁苛款項；及

7. 根據吾等獲提供的資料以及中華人民共和國法律顧問的意見，業權狀況及主要批文如下：

文件

狀況

房屋所有權證

已取得

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 七月三十一日 現況下的資本值
8. 九龍觀塘偉業街209 及211號 富合工廠大廈1樓  觀塘內地段第293號 之8/112份	<p data-bbox="544 351 895 414">該物業為一幢13層高工業大廈的1樓。</p> <p data-bbox="544 463 895 491">該物業約於一九六六年落成。</p> <p data-bbox="544 540 895 640">該物業的總實用面積約為1,031.22平方米（或約11,100平方呎）。</p> <p data-bbox="544 689 895 832">根據新界土地契約（續期）條例（香港法例第150章）第6條，該物業的租期獲延長至二零四七年六月三十日屆滿。</p> <p data-bbox="544 880 895 938">該物業每年政府地租相等於該物業應課差餉租值的3%。</p> <p data-bbox="544 987 895 1164">根據日期為二零零八年九月十二日的觀塘南分區計劃大綱圖編號S/K14S/16，該物業位於被劃為「其他指定用途（商貿）」用途的區域內。</p>	<p data-bbox="927 351 1145 676">於二零一零年七月三十一日，該物業已根據兩份租約出租，屆滿日期均為二零一一年十二月三十一日，總月租為港幣61,200元，不包括管理費、差餉及政府地租。</p> <p data-bbox="927 725 1145 789">該物業已佔用作工業用途。</p>	港幣14,400,000元

## 附註：

1. 該物業的登記業主為 貴公司全資附屬公司All Success Holdings Limited。
2. 該物業並無登記任何重大產權負擔。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 七月三十一日 現況下的資本值
9. 香港中環 雪廠街16號 西洋會所大廈	該物業為整幢25層高辦公室／商業樓宇，另加3層服務樓層，地庫及低層地下為兩層停車場。	於二零一零年七月三十一日，該物業8樓整層為空置，其餘部份已根據多份租約及牌照出租，年期多數為期2或3年，最遲屆滿日期為二零一三年六月十五日。	港幣550,000,000元
內地段第339號餘段	該物業的總樓面面積約為80,140平方呎（或約7,445.21平方米）。	該物業的總實用面積約為53,770平方呎（或約4,995.35平方米）。	
	該發展項目約於二零零一年落成。	於二零一零年七月三十一日，該物業餘下部份的應收月租總額為港幣2,337,907元。	
	該物業乃根據一份政府租契持有，年期由一八四九年五月十一日起計為期999年。	該物業已佔用作辦公室／商業用途。	
	整個地段應繳的政府地租為每年港幣82元。		
	根據日期為二零一零年七月十六日的現有中區分區計劃大綱圖編號S/H4/13，該物業位於被劃為「商業」用途的區域內。		

## 附註：

1. 根據從市區土地註冊處所獲得的資料，該物業權益的登記業主為西洋會所（以下稱「業主」）。依據吾等獲提供的租賃文件，業主與 貴公司全資附屬公司Dynamic Business Limited（以下稱「承租人」）按照有關條款及條件訂立一份長期租約（「該租約」）。該租約包括（其中包括）以下條款及條件：

- 「1.3 該地塊 在土地註冊處登記之整塊或整幅土地，為內地段339號之餘段。
- 1.4 該樓宇 名為西洋會所之樓宇，位於香港中環雪廠街16號並座落於該幅地塊上，包括兩層地庫停車場、三層零售商場、十七層辦公樓層及五層會所及該幢樓宇的每個部份。
- 1.5 該物業 該地塊連同其上興建的整幢樓宇。

- 1.6 租期 自二零零九年九月二十四日起至二零八九年九月二十三日止八十(80)年(包括首尾兩日)。
- 1.7 許可用途 將遵照政府租契、適用入伙紙及適用法例、法規及規定(包括規劃法例)使用。
- 3.6 「代價」為港幣四億一千萬元整(港幣410,000,000元)。
5. 批租
- 5.1 鑒於承租人已向業主支付代價及承租人已作出契諾，業主有意在租期內向承租人批租該物業，包括業主於租賃物業的全部權利及權益，連同於首個附表所規定的權利，惟第二附表所指明的業主權利則須按照政府租契中的免除及保留情形予以免除及保留，且須受可影響物業的一切權利、地役權、特權、限制、契諾及任何性質的規定規限及／或受現有租約的規限且有關利益不變。
- 5.2 (i) 受該租約明文規定應免除權利及明文規定業主應保留權利的規限，承租人應擁有按其絕對酌情個人自由支配不受限制的權利，在法律允許範圍內且在政府租契規限下，在租期內隨時及不時，如同業主(以該物業業主身份)一般，作出彼認為適合的一切或任何行動及事情。同時，承租人在法律允許的範圍內，在租期內有權行使業主(以該物業業主身份)所享有的同樣權利及權力，包括(但不限於)享受政府租契許可的權益及利益。為避免生疑，承租人行使上述權利或權力時，不得安排超出租期的事宜，且行使該等權利及權力亦不可以任何方式損害業主於訂立租約時預期收回的產權。承租人可隨時出租、分租或授權使用該物業或其任何一部份，或轉讓、抵押、質押或以任何方式處置承租人名下的全部權益及／或其任何部份權益，或就上述活動訂立有關協議，惟須遵守本租約條款及尤其是第6.7.2條、6.7.3條及第6.7.5(2)條的規定。
- 5.3 在不影響上述一般性原則的前提下，雙方同意並確認，承租人將承擔現有租約下的一切權利、利益及義務，而業主須向承租人轉讓根據現有租約現時歸屬於業主的一切訴訟權(惟就本租約日期前根據現有租約應計或應付的租金、許可費及／或其他中間收益或付款而根據租戶契諾所保留追討現有租約下的租金、許可費及／或其他中間收益或付款的權利除外)。
6. 轉讓
- 6.1 除非根據第6.7.2條的規定以獲准承租人轉讓書方式進行，否則承租人的全部權益或部份權益(及承租人的股本或其部份股本)不得依據本租約條款向任何人(不包括業主)(以下稱「第三方」)出售，或訂立(或允許訂立)任何協議以處置該等權益。在本租約條款及尤其是第6.7.2條規定的規限下，承租人可絕對酌情(a)出租、分租或授權使用該物業或其任何部份，或(b)轉讓、抵押、質押或以任何方式處置承租人名下的全部權益及／或其任何部份權益，或訂立協議以處置該等權益。

6.7 本第6.7.2條的下列條文適用於承租人未製備獲准承租人轉讓書前的情況：

- (i) 倘若承租人欲向任何第三方出售承租人全部權益（或其任何部份），或承租人的控股公司欲向任何第三方出售任何承租人股本（不論是否為承租人的全部已發行股本或其任何部份），承租人須立即向業主發出表明有意出售承租人全部權益（或部份權益）或（視情況而定）承租人股本（任何一者均稱為「擬出售權益」）的通知書（「承租人出售通知書」），當中列明出售的代價、主要條款及條件（「承租人出售條款」），業主擁有優先購買權（「業主優先購買權」），據此，業主可要求承租人放棄承租人全部權益（或相關部份），或（視情況而定）根據承租人出租條款將承租人出售通知書所規定的承租人股本轉讓予業主，而非向任何第三方出售擬出售權益。
- (ii) 於收到承租人出售通知書後，倘業主欲行使業主優先購買權，則業主須於收到承租人出售通知書日期起計三十(30)日內，透過向承租人發出書面通知（「業主行使通知書」）行使業主優先購買權（就此而言，時間至關重要）。業主與承租人須就上述承租人出售通知書所放棄的承租人全部權益（或相關部份）訂立一份具約束力的放棄協議（「放棄協議」），或業主可於收到業主行使通知書日期起計三十(30)日內選擇訂立承租人股本買賣協議（「股份協議」）。」

此外，該租約進一步規定：

「6.7 (iii) 倘業主與承租人由於承租人違約以外之其他原因而未能於上述業主行使通知書日期起計三十(30)日內訂立放棄協議或（視情況而定）股份協議（就此而言，時間至關重要，且訂約方須採取合理行動及盡力達成放棄協議或（視情況而定）股份協議的其他條款），或(i)倘業主未能根據本第6.7.2條的規定妥善行使業主優先購買權；(ii)或業主不論任何原因未能完成交易及／或未能於完成日期向承租人支付承租人出售條款所述的代價，則在不影響承租人的所有其他權利及補救措施的情況下，承租人有權於出現任何上述事件／違約事件後九(9)個月內，按不低於承租人出售條款中業主提供的價格及按與承租人出售條款相同的條款向任何第三方出售擬出售權益，……」

「6.7 倘僅出售承租人全部權益的一部分及隨後作出的所有出售，則該出售須按逐層基準進行。」

6.7.4 倘承租人的控股公司向業主或第三方出售承租人股本，則該出售須為出售承租人已發行股本的全部而非一部份。」

2. 根據來自城市土地註冊處的土地註冊資料，該物業於估值日期受以下產權負擔所約束：

- (a) 日期為二零零四年七月二十三日的租賃協議，受益人為Axon Scanning Centre Limited，備忘錄編號：UB9286643（關於：1樓，租期由二零零四年八月十六日起至二零一零年八月十五日止）。
- (b) 日期為二零零七年五月十日的租賃協議，受益人為Y.S. Lau & Partners，備忘錄編號：07052901330029（關於：10樓）。
- (c) 日期為二零零七年八月三日的租賃協議，受益人為Emerald Hill Capital Partners Limited，備忘錄編號：07081401690021（關於：19樓(西洋會所)）。

- (d) 日期為二零零七年八月二日的租賃協議，受益人為Best Circle Limited，備忘錄編號：07081401690031（關於：13樓(西洋會所)）。
- (e) 日期為二零零七年九月六日的租賃協議，受益人為China Rare Earth Trading Limited，備忘錄編號：07091201500017（關於：15樓(西洋會所)）。
- (f) 日期為二零零八年四月二十一日的租賃協議，受益人為以Bryan Cave名義進行合夥的Swartz Kristi Lynn及Chow Teck Ern Peter，備忘錄編號：08051902520127（關於：7樓(西洋會所)）。
- (g) 日期為二零零八年四月二十一日的租賃協議，受益人為以Bryan Cave名義進行合夥的Swartz Kristi Lynn及Chow Teck Ern Peter，備忘錄編號：08051902520134（關於：11樓(西洋會所)）。
- (h) 日期為二零零九年六月十九日的租賃協議，受益人為Sofaer Administration Limited，備忘錄編號：09062901510034（關於：16樓）。
- (i) 日期為二零零九年六月十九日的租賃協議，受益人為Debt Consultant Limited，備忘錄編號：09062901510045（關於：4樓）。
- (j) 日期為二零零九年九月二十四日的債券及按揭，受益人為香港上海滙豐銀行有限公司，備忘錄編號：09101602760486。
- (k) 日期為二零零九年九月二十四日的租約，受益人為Dynamic Business Limited，備忘錄編號：09102102910268（備註：租期由二零零九年九月二十四日起至二零八九年九月二十三日止為期80年）。
- (l) 日期為二零零九年九月二十四日的分租租約，受益人為西洋會所，備忘錄編號：09102301130017（關於：23及24樓(西洋會所)）。
- (m) 日期為二零零九年九月二十四日的分租租約，受益人為西洋會所，備忘錄編號：09102301130023（備註：由Dynamic Business Limited訂立。租期：由二零零九年九月二十四日至二零一二年九月二十三日止為期三年，可連續續期，每次續期3年，直至合共年期達80年減最後3年。租金為每年港幣1.00元）。
- (n) 日期為二零一零年二月二日的租賃協議，受益人為Pine Capital Limited，備忘錄編號：10022302250020（關於：2樓(西洋會所)）。



物業	概況	佔用詳情	於二零一零年七月三十一日現況下的資本值
10. 香港銅鑼灣怡和街68號（前稱百利保廣場）	該物業包括整幢24層高商業／辦公室樓宇，包括2層機房樓層及一個地庫停車場。	於二零一零年七月三十一日，該物業的商業及辦公室單位已根據多份租約出租，最遲屆滿日期為二零二二年三月一日。	港幣2,050,000,000元
內地段第1408號K段整段	該發展項目第一期及第二期分別約於一九八四年及一九八九年間落成。		
	第一期包括一個多層商業及停車場平台，總樓面面積約為64,210平方呎（或約5,965.235平方米），總實用面積約為52,640平方呎（或約4,890.38平方米）。	於二零一零年七月三十一日，該物業的泊車位及其他配套設施已根據多份牌照許可使用，大部份按月出租，最遲屆滿日期為二零二二年二月二十八日。	
	第二期包括14層辦公樓層，總樓面面積約為133,583平方呎（或約12,410.14平方米），總實用面積約為116,100平方呎（或約10,785.95平方米）。	於二零一零年七月三十一日，該物業出租部分的應收月租總額約為港幣5,816,509元。	
	該物業乃根據一份政府租契持有，年期由一八八四年十二月二十五日起計為期999年。		
	整個地段應繳的政府地租為每年港幣4.34元。	於二零一零年七月三十一日，該物業空置部份的實用面積約為23,000平方呎（或約2,136.75平方米）。	
	根據日期為二零一零年九月十七日的現有銅鑼灣分區計劃大綱圖編號S/H6/15，該物業位於被劃為「商業」用途的區域內。	該物業已佔用作辦公室／商業用途。	

## 附註：

1. 該物業的登記業主為Treasure Spot Investments Limited，該公司於二零零七年十二月十九日由目標公司收購，現金代價乃假設物業價值為港幣1,560,000,000元而釐定。截至二零一零年七月三十一日，該物業產生的後續資本開支約為港幣5,800,000元。
2. 根據從市區土地註冊處取得的土地登記冊，該物業須受下列產權負擔規限：
  - (a) 日期為二零零七年三月二十一日以G.O.D. Retail Limited為受益人的租約（關於：地下部份、一樓及二樓）（備忘錄編號：07041901690018）（備註：自二零零八年五月一日起計13年）。
  - (b) 日期為二零零七年七月二十四日涉及Cityability Limited（原告）及Treasure Spot Investments Limited（被告）的香港高等法院傳票二零零七年第1604號經修訂傳訊令狀（於二零零七年九月三日修訂）的蓋印副本（備忘錄編號：07072502570014）。

- (c) 日期為二零零七年十月二十三日涉及Cityability Limited (原告) 及Treasure Spot Investments Limited (被告) 的香港高等法院傳票二零零七年第2214號傳訊令狀的蓋印副本 (備忘錄編號: 07102302950012)。
- (d) 日期為二零零八年一月三十一日涉及Cityability Limited (原告) 及Treasure Spot Investments Limited (被告) 的香港高等法院傳票二零零八年第183號傳訊令狀的蓋印副本 (備忘錄編號: 08020402990529)。
- (e) 日期為二零一零年一月二十一日以Best Luck International Investment Limited為受益人的租約 (關於: 20樓) 副本 (備忘錄編號: 10022201470013)。
- (f) 日期為二零一零年一月二十一日以Upwide Corporation Limited為受益人的租約 (關於: 21樓至22樓) 副本 (備忘錄編號: 10022201470027)。
- (g) 日期為二零一零年二月二十六日以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人的債券及按揭 (備忘錄編號: 10030902630446)。
- (h) 日期為二零一零年三月一日以Rich Star Hong Kong Group Limited為受益人的租約 (關於: 商舖105-117室) (備忘錄編號: 10040802710067)。
- (i) 日期為二零一零年三月一日以Best Harvest Inc. Limited為受益人的租約 (關於: 地下商舖G03-G11室及1樓商舖101-104室) (備忘錄編號: 10050701070018)。
- (j) 日期為二零一零年三月一日以Best Harvest Inc.為受益人的租約 (關於: 9樓901室) (備忘錄編號: 10050701070024)。
- (k) 日期為二零一零年三月一日以Best Harvest Inc.為受益人的租約 (關於: 9樓905室) (備忘錄編號: 10050701070035)。
- (l) 日期為二零一零年二月十二日以Favour Link International Limited為受益人旨在修訂富豪香港酒店第2號租賃協議的第一補充協議 (備忘錄編號: 10052602510109)。

## 1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則載有本公司的資料，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. 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條之規定須記錄於存置之登記冊內；或(c)根據本公司採納之董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券長倉及淡倉。

### 本公司股份長倉

	個人權益	受控法團 持有之權益	家族信託 持有之權益	合計	%
吳汪靜宜	–	15,934,364 <sup>1</sup>	123,148,701 <sup>3</sup>	139,083,065	18.08
吳繼泰	1,805,527	8,453,375 <sup>2</sup>	27,537,243 <sup>4</sup>	37,796,145	4.91
徐季英	600,750	–	–	600,750	0.08

<sup>1</sup> 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15,934,364股股份。

<sup>2</sup> 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8,453,375股股份。

<sup>3</sup> 吳汪靜宜女士為唯一受益人之家族信託，持有合共123,148,701股股份。

<sup>4</sup> 吳繼泰先生為實益擁有人之家族信託，持有合共27,537,243股股份。

## 相聯法團股份長倉

公司名稱	董事名稱	受控法團	
		持有股份數目	%
Grandsworth Pte. Ltd.	吳汪靜宜	1*	50.0
Grandsworth Pte. Ltd.	吳繼泰	1*	50.0
Pioneer Hospitality Siam (GBR) Ltd.	吳汪靜宜	475,000*	47.5
Pioneer Hospitality Siam (GBR) Ltd.	吳繼泰	475,000*	47.5
Keencity Properties Ltd.	吳汪靜宜	4,721,034*	47.5
Keencity Properties Ltd.	吳繼泰	4,721,034*	47.5
Pioneer iNetwork Ltd.	吳汪靜宜	1*	50.0
Pioneer iNetwork Ltd.	吳繼泰	1*	50.0

\* 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覆。

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條之規定須記錄於存置之登記冊內；或(c)根據本公司採納之董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券長倉及淡倉。

### 3. 主要股東

於最後實際可行日期，就董事所知，以下人士（不包括本公司董事或主要行政人員）於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露之權益或淡倉。

股東名稱	股份數目	%
Asset-Plus Investments Ltd.	68,076,076	8.85
Forward Investments Inc.	181,388,105	23.58
Intercontinental Enterprises Corporation	123,148,701 <sup>1</sup>	16.01
Prosperous Island Limited	65,939,293	8.57

<sup>1</sup> 吳汪靜宜女士為唯一受益人之家族信託，持有合共123,148,701股股份，該股份與載於「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，概無其他人士（不包括本公司董事或主要行政人員）於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須予披露之權益或淡倉。

#### 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

於最後實際可行日期前兩年內，本集團任何成員公司並無訂立任何重大合約（不包括於正常業務過程中訂立之合約）。

#### 6. 訴訟

於最後實際可行日期，董事並不知悉任何尚待解決或對本集團任何成員公司構成威脅之重大訴訟或索償。

#### 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之聯繫人士於任何與本集團業務構成競爭或可能有構成競爭之業務中擁有權益。

#### 8. 董事於資產／合約之權益

於最後實際可行日期，就董事所知，自二零一零年三月三十一日（即編製最近期刊發之經審核賬目之日期）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。

於最後實際可行日期，就董事所知，截至本通函日期，概無董事於對本集團業務屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

## 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
民信會計師事務	執業會計師
環亞物業顧問有限公司	專業物業估值師

於最後實際可行日期，民信會計師事務所及環亞物業顧問有限公司概無持有本集團任何成員公司之任何股份，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本集團任何成員公司之證券。自二零一零年三月三十一日（即編製最近期刊發之經審核賬目之日期）以來，彼等亦無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。

民信會計師事務所及環亞物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其各自之報告、函件及引述其名稱，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) 本公司之香港股份過戶登記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46樓。
- (iv) 本通函倘出現歧義，應以英文本為準。

**11. 備查文件**

下列文件由即日起至二零二零年十月十八日（包括當日）止期間於一般辦公時間內，在本公司香港主要營業地點（地址為香港中環擺花街1號一號廣場20樓）可供查閱：

- (a) 本通函；
- (b) 本公司細則；
- (c) 本集團截至二零零九年三月三十一日及二零二零年三月三十一日止年度之綜合經審核財務報表；
- (d) 有關目標公司之會計師報告，其全文載於本通函附錄二；
- (e) 民信會計師事務所就經擴大集團未經審核備考財務資料發出之函件，全文載於本通函附錄三；
- (f) 環亞物業顧問有限公司編製之函件及估值證書，全文載於本通函附錄五；  
及
- (g) 本附錄「專業人士及同意書」一段所述之同意書。



**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」）謹訂於二零一零年十月十八日下午三時正假座香港中環擺花街1號一號廣場20樓（本公司香港主要營業地點）舉行股東特別大會，以考慮並酌情通過下列普通決議案：

**普通決議案**

「動議：

- (a) 批准、確認及追認本公司全資附屬公司Win Plus Development Limited（作為買方）（「買方」）與AG Core Plus II Causeway Bay 68, L.L.C.及AG Core Plus II (AU) Causeway Bay 68, L.L.C.（統稱為賣方）（「賣方」）訂立的日期為二零一零年八月二十三日的要約函件（「要約函件」，註有「A」字樣的副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別，據此，買方同意向賣方收購Causeway Bay 68 Limited最多50%已發行股本）及其項下擬進行的交易；及
- (b) 批准、確認及追認買方簽署及委派代表簽署要約函件，授權本公司任何一位董事批准及簽署所有文件，並就要約函件生效或其擬定的事項作出一切彼認為必要或適宜的行動及事宜以及採取一切其他步驟。」

承董事會命  
建生國際集團有限公司  
秘書  
羅翠欣

香港，二零一零年九月三十日

\* 僅供識別



附註：

1. 凡有權出席大會並於會上投票的本公司股東，均可委任一名或多名代表代其出席及投票。代表毋須為本公司股東。
2. 代表委任表格連同簽署人的授權書或其他授權文件（如有），或經由公證人簽署核實證明的該等授權書副本，須於大會或其任何續會舉行時間四十八小時前交回香港中環擺花街1號一號廣場20樓，方為有效。
3. 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可親身出席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、吳繼泰先生及徐季英女士，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。