

---

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，應諮詢閣下的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。

閣下如已將名下的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的銀行、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)

主要收購事項

---

\* 僅供識別

二零一一年九月十五日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
<b>董事會函件</b>	
緒言.....	4
臨時協議.....	4
目標公司財務資料 .....	6
該交易的財務影響 .....	6
收購事項的理由及益處.....	7
主要交易及股東批准.....	8
一般資料.....	8
附錄一 — 本集團財務資料.....	I-1
附錄二 — 目標集團財務資料.....	II-1
附錄三 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料.....	III-1
附錄四 — 物業估值報告 .....	IV-1
附錄五 — 一般資料 .....	V-1

---

## 釋 義

---

於本通函，除非文義另有所指，以下詞彙具有以下涵義。

「Asset Plus」	指	Asset-Plus Investments Ltd.，一家由Winfred Ho先生及Elsa Wang Ho女士全資及實益擁有的公司，彼等分別為執行董事吳汪靜宜女士的妹夫及妹妹
「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	該交易的完成
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「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
「Forward Investments」	指	Forward Investments Inc.，一家由全權信託全資擁有的公司，而執行董事吳汪靜宜女士的母親Y.C. Koo女士為該信託的唯一受益人
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「Intercontinental Enterprises」	指	Intercontinental Enterprises Corporation，一家由全權信託全資擁有的公司，而執行董事吳汪靜宜為該信託的唯一受益人
「最後實際可行日期」	指	二零一一年九月九日，即本通函付印前為確定其中所載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

---

## 釋 義

---

「該物業」	指	位於香港上環文咸東街22-26號，一幢建築面積約70,616平方呎的整幢24層高商業物業
「臨時協議」	指	買方與賣方就該交易於二零一一年六月二十二日訂立的臨時協議
「買方」	指	Pine International Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「Rising Crescent」	指	Rising Crescent Enterprises Limited，一家由全權信託全資擁有的公司，而執行董事吳繼泰先生（亦為執行董事吳汪靜宜女士之子）為該信託的唯一受益人
「股東」	指	本公司股份持有人
「股份」	指	本公司普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	AEW VIA Cayman 4, Ltd.，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，為目標附屬公司的法定及實益擁有人
「目標集團」	指	目標公司及目標附屬公司
「目標附屬公司」	指	AEW VIA HK 1 Limited，一家於香港註冊成立的有限公司，即該物業的法定及實益擁有人
「Top Elite」	指	Top Elite Company Limited，一家由執行董事吳繼泰先生全資擁有的公司
「該交易」	指	賣方與買方根據臨時協議買賣目標公司的全部已發行股本連同相關股東貸款（如有）

---

## 釋 義

---

「賣方」	指	AEW Value Investors Asia, L.P.，一家於開曼群島註冊成立的有限合夥公司，其主要業務為投資控股
「Vitality Holdings」	指	Vitality Holdings Limited，一家由執行董事吳汪靜宜女士全資擁有的公司



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：

## 主要收購事項

### 緒言

於二零一一年六月二十二日，買方（一家本公司全資擁有的附屬公司）與賣方訂立臨時協議，以購入目標公司（目標公司擁有目標附屬公司，後者則擁有該物業）的全部已發行股本以及相關股東貸款（如有）。

本通函旨在向股東提供有關該交易的詳情。該交易詳情如下：

### 臨時協議

臨時協議日期：

二零一一年六月二十二日

\* 僅供識別

**賣方：**

AEW Value Investors Asia, L.P.，目標公司的唯一股東，而目標公司的組成純粹為持有目標附屬公司。目標附屬公司為該物業的法定及實益擁有人。

經作出一切合理查詢後，據董事所知、所悉及所信，賣方與其最終實益擁有人各自為獨立於本公司及本公司任何關連人士的第三方，且並非本公司關連人士。

**買方：**

Pine International Limited，一家本公司全資擁有的附屬公司。

**該交易：**

賣方與買方買賣目標公司的全部已發行股本連同相關股東貸款（如有）。

**代價：**

目標公司的全部已發行股本的代價乃按該物業的經協商價值523,000,000港元加目標集團其他資產（(i)遞延資產及(ii)應收租金除外）減目標集團截至完成時的負債（遞延稅項負債以及遞延融資成本除外）而釐定。

根據本通函附錄二所載的目標公司於二零一一年四月三十日的綜合財務狀況表，目標集團的其他資產約為11,600,000港元（遞延資產及應收租金除外）、未償還股東貸款約為203,200,000港元及負債約為177,300,000港元（遞延稅項負債及遞延融資成本除外）。估計該交易的代價總值約為357,300,000港元，即以下金額的總計：(i)目標公司的全部已發行股本的代價，估計約為154,100,000港元，及(ii)股東貸款金額，約為203,200,000港元。

**付款條款：**

買方已向賣方委任的律師支付26,250,000港元作為代價的初步按金。於簽訂正式買賣協議後，將向賣方的律師進一步支付26,050,000港元作為代價的進一步按金。代價餘額須於完成時以現金支付。

完成：

該交易以（其中包括）於完成日期或之前就此取得股東批准為條件。

該交易須於二零一一年十月十四日或自取得股東批准以及向股東發出通函日期起計10個營業日（以較早日期為準）內完成。

### 目標公司財務資料

目標公司自二零零九年九月三日（註冊成立日期）至二零一零年十二月三十一日及自二零一一年一月一日至二零一一年四月三十日期間的綜合財務資料如下：

	自二零一一年 一月一日至 二零一一年 四月三十日期間	自二零零九年 九月三日 （註冊成立日期）至 二零一零年 十二月三十一日期間
收益	5,900,000港元	14,500,000港元
除稅前溢利淨額	71,000,000港元	81,900,000港元
除稅後溢利淨額	59,400,000港元	68,300,000港元
	於二零一一年 四月三十日	於二零一零年 十二月三十一日
總資產	533,200,000港元	461,200,000港元
總負債	405,500,000港元	392,900,000港元
資產淨額	127,700,000港元	68,300,000港元
流動負債淨額	163,900,000港元 <sup>1</sup>	166,700,000港元
股東貸款	203,200,000港元	203,200,000港元

<sup>1</sup> 流動負債淨額包括一項約167,900,000港元的銀行貸款。本公司擬於完成時以一項為期三年的新增銀行貸款償還上述貸款。

目標集團擁有的該物業是一幢建築面積約70,616平方呎的24層高商業樓宇。於二零一一年六月二十二日，其出租率約為94%。

### 該交易的財務影響

於交易完成後，目標公司及目標附屬公司將成為本公司的間接全資附屬公司。其業績、資產及負債將併入本集團賬目。



---

## 董事會函件

---

本通函附錄三載有經擴大集團的未經審核備考財務資料，其中闡明該交易對本集團資產及負債的財務影響（假設交易於二零一一年三月三十一日完成）。

根據本通函附錄三所載經擴大集團的未經審核備考財務資料，本集團總資產將增加約6.0%，由約4,399,100,000港元增加至約4,661,600,000港元，而其總負債將增加約16.8%，由約1,757,800,000港元增加至約2,053,800,000港元。於二零一一年三月三十一日，本集團資產負債比率，即總借貸對其總資產的百分比約為32.4%。假設該交易於二零一一年三月三十一日完成，經擴大集團的資產負債比率將約為36.2%。

根據附錄二的會計師報告，目標集團租金收入及經營溢利（二零一一年一月至四月）分別為5,900,000港元及4,700,000港元。董事認為，於完成後目標集團將會為經擴大集團帶來收入及盈利。

### 收購事項的理由及益處

本集團主要業務為物業及酒店投資與資產管理。收購事項的目的為獲取長期租金收入以及資本增值。該物業於二零一一年六月三十日的市值由獨立估值師環亞物業顧問有限公司評估為540,000,000港元。估值報告載於本通函附錄四。該交易的代價乃按該物業經協定價值523,000,000港元釐定（相當於購買價每平方呎約7,406港元，每年租金回報率3.1%）。董事相信收購事項對本集團而言屬具有可觀潛在回報的寶貴投資，而臨時協議以及該交易的條款屬公平合理，並符合本公司及股東整體的最佳利益。

董事擬使用本集團內部資源及借貸撥支為該交易項下的代價付款。於完成時，目標公司連同目標附屬公司將成為本公司的間接全資附屬公司。

於二零一一年九月五日，本公司宣佈透過公開發售籌集約280,800,000港元（未計開支）。此次公開發售之所得款項淨額約278,800,000港元，將不會用作該交易之代價，而是擬用於補充撥作該物業收購資金之內部資源。故此，本公司將有足夠內部資源為建生大廈之改建工程及任何其他商機提供資金。

## 主要交易及股東批准

由於若干適用合計百分比率超過25%但低於100%，根據上市規則第14.06(3)條，該交易構成本公司的主要交易事項，並須經股東批准。就董事所知，由於概無股東於臨時協議中擁有任何權益，倘本公司召開股東大會以批准該交易，概無股東須放棄投票。

一組緊密連繫的股東Forward Investments、Asset Plus、Intercontinental Enterprises、Vitality Holdings、Rising Crescent、Top Elite及吳繼泰先生分別持有181,388,105股、68,076,076股、123,148,701股、15,934,364股、27,537,243股、8,453,375股及1,805,527股股份，合共約佔本通函發佈日期本公司已發行股本的55.42%。根據上市規則第14.44條，本公司已就批准該交易取得Forward Investments、Asset Plus、Intercontinental Enterprises、Vitality Holdings、Rising Crescent、Top Elite及吳繼泰先生的書面批准，以取代股東於股東大會的批准。

就董事所知，該組緊密連繫的股東與彼等各自的最終實益擁有人以及聯繫人概無買賣且知悉彼等不得於有關該交易的資料可供公眾查閱之前買賣本公司證券。

## 一般資料

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

二零一一年九月十五日

## 1. 本集團財務資料概要

本集團過往三個年度的財務資料已如下列方式刊載於年報中：

- (i) 本集團截至二零一一年三月三十一日止年度的財務資料於二零一一年七月二十八日刊發的本公司截至二零一一年三月三十一日止年度年報第22至66頁披露；
- (ii) 本集團截至二零一零年三月三十一日止年度的財務資料於二零一零年七月二十九日刊發的本公司截至二零一零年三月三十一日止年度年報第23至66頁披露；及
- (iii) 本集團截至二零零九年三月三十一日止年度的財務資料於二零零九年七月三十日刊發的本公司截至二零零九年三月三十一日止年度年報第23至62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.irasia.com/listco/hk/pioneer/](http://www.irasia.com/listco/hk/pioneer/))。

## 2. 營運資金

經計及該交易預計於二零一一年九月完成及經擴大集團目前可用的內部財務資源(包括現金、銀行結存及可用的銀行融資)，董事認為，經擴大集團擁有充裕的營運資金，可應付目前，即本通函日期起計至少未來十二個月的需求。

## 3. 債務

## 借貸

於二零一一年七月三十一日（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，經擴大集團尚有以下未償還借貸：

	一年內 應償還 港幣千元	二至五年內 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)	13,500	183,000	196,500
按揭無擔保銀行貸款 (附註2)	11,060	1,034,850	1,045,910
抵押及擔保銀行貸款 (附註3)	111,430	—	111,430
	<u>135,990</u>	<u>1,217,850</u>	<u>1,353,840</u>
<b>目標集團</b>			
按揭無擔保銀行貸款 (附註4)	<u>167,875</u>	<u>—</u>	<u>167,875</u>

附註：

- (1) 該數額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。
- (2) 該數額由本集團投資物業的第一法律押記作抵押。
- (3) 該數額由本集團持有的若干可供出售投資及本公司提供的公司擔保作抵押。
- (4) 該數額由目標集團投資物業的第一法律押記作抵押。

## 或然負債

於二零一一年七月三十一日（即本通函付印前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負債及一般貿易應付賬款外，於二零一一年七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。

## 其後的債務變動

董事確認，經擴大集團的債務及或然負債自二零一一年七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二零一一年三月三十一日（本集團最近刊發經審核綜合財務報表的編製日期）以來的任何重大不利變動。

## 5. 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以及資產管理。目標集團的主要業務則為經營該物業，以獲取租金收入。本集團及目標集團的業務自二零一一年四月一日以來均屬正常。鑑於(i)中國經濟發展積極向好，(ii)香港日漸成為人民幣離岸結算中心，及(iii)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。於該交易的收購事項結束後，經擴大集團的財務狀況及表現將於該物業所帶來的收入及盈利中獲益。

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）就載於本通函的目標集團財務資料而編製的報告全文。

**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AEW VIA Cayman 4, Ltd.（「目標公司」）及其附屬公司AEW VIA HK 1 Limited（以下統稱「目標集團」）的財務資料（「財務資料」）編製的報告，財務資料包括二零零九年九月三日（註冊成立日期）至二零一零年十二月三十一日期間及二零一一年一月一日至二零一一年四月三十日期間（「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，以及於二零一零年十二月三十一日及於二零一一年四月三十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（包括二零一零年一月一日至二零一零年四月三十日的綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及於二零一零年四月三十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」）（一家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主板上市）於二零一一年九月十五日刊發的通函（「通函」），內容乃有關 貴公司的全資附屬公司以523,000,000港元的物業價格加若干營運資金調整的代價（將以現金支付）收購目標公司100%股權的建議主要收購。

目標公司乃於二零零九年九月三日在開曼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，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
AEW VIA HK 1 Limited	香港 二零零九年 九月十一日	10,000股每股 面值1.00港 元的股份	100%直接	物業租賃

目標公司的財政年度結算日為十二月三十一日，其二零零九年九月三日（註冊成立日期）至二零一零年十二月三十一日期間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，並經安永會計師事務所（香港註冊執業會計師）審核。

AEW VIA HK 1 Limited的財政年度結算日為十二月三十一日，其二零零九年九月十一日（註冊成立日期）至二零一零年十二月三十一日期間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，並經安永會計師事務所（香港註冊執業會計師）審核。

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。

就截至二零一零年四月三十日止四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所載符合香港財務報告準則的會計政策編製及呈列財務資料。

## 申報會計師的責任

就截至二零一零年十二月三十一日止期間及截至二零一一年四月三十日止四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。

就二零一零年一月一日至二零一零年四月三十日期間的財務資料而言，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」的規定就截至二零一零年四月三十日止四個月的財務資料進行審閱。審閱包括主要向負責財政及會計事宜的人士作出查詢，並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，吾等不就截至二零一零年四月三十日止四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二零一零年十二月三十一日及二零一一年四月三十日的財務狀況，以及目標集團於二零零九年九月三日（註冊成立日期）至二零一零年十二月三十一日及二零一一年一月一日至二零一一年四月三十日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，致使吾等認為截至二零一零年四月三十日止四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。



## A. 目標公司的財務資料

## 綜合全面收益表

		二零零九年 九月三日 (註冊成立 日期)至 二零一零年 十二月三十一日 期間 港元	截至 二零一零年 四月三十日 止四個月 港元 (未經審核)	截至 二零一一年 四月三十日 止四個月 港元
營業額	5	14,474,607	4,431,137	5,921,915
物業經營開支		(3,403,119)	(888,733)	(1,055,745)
其他開支		(1,204,444)	(131,081)	(188,089)
經營溢利		9,867,044	3,411,323	4,678,081
其他收益	5	78,743	43,125	9,060
財務費用	6	(3,519,159)	(904,656)	(1,127,514)
投資物業公平值之變動	10	75,426,365	37,594,615	67,486,592
除稅前溢利	7	81,852,993	40,144,407	71,046,219
稅項				
本期	8	–	–	–
遞延	8	(13,538,524)	(6,635,475)	(11,657,076)
期內溢利及 期內全面收益總額		<u>68,314,469</u>	<u>33,508,932</u>	<u>59,389,143</u>

## 綜合財務狀況表

	附註	於 二零一零年 十二月三十一日 港元	於 二零一零年 四月三十日 港元 (未經審核)	於 二零一一年 四月三十日 港元
<b>資產</b>				
<b>非流動資產</b>				
投資物業	10	451,700,000	400,000,000	520,000,000
<b>流動資產</b>				
應收貿易賬款及其他應收款項	11	971,701	348,409	1,616,122
現金及現金等值物	12	8,558,470	8,760,641	11,612,850
		9,530,171	9,109,050	13,228,972
<b>總資產</b>		<b>461,230,171</b>	<b>409,109,050</b>	<b>533,228,972</b>
<b>權益</b>				
股本	13	–	–	–
留存盈餘		68,314,469	33,392,482	127,703,612
<b>總權益</b>		<b>68,314,469</b>	<b>33,392,482</b>	<b>127,703,612</b>
<b>負債</b>				
<b>非流動負債</b>				
遞延所得稅負債	14	13,538,524	6,635,475	25,195,600
控股公司貸款	15	203,192,663	197,133,045	203,192,663
		216,731,187	203,768,520	228,388,263
<b>流動負債</b>				
銀行貸款	16	167,874,671	167,807,102	167,875,483
應付貿易賬款及其他應付款項	17	8,309,844	4,140,946	9,261,614
		176,184,515	171,948,048	177,137,097
<b>總負債</b>		<b>392,915,702</b>	<b>375,716,568</b>	<b>405,525,360</b>
<b>總權益及負債</b>		<b>461,230,171</b>	<b>409,109,050</b>	<b>533,228,972</b>

## 綜合權益變動表

	股本 港元	留存盈餘 港元	合計 港元
於二零零九年九月三日 (註冊成立日期) 發行股份	-	-	-
期內全面收益總額	<u>-</u>	<u>68,314,469</u>	<u>68,314,469</u>
於二零一零年十二月三十一日的結餘	<u>-</u>	<u>68,314,469</u>	<u>68,314,469</u>
於二零一一年一月一日的結餘	-	68,314,469	68,314,469
期內全面收益總額	<u>-</u>	<u>59,389,143</u>	<u>59,389,143</u>
於二零一一年四月三十日的結餘	<u>-</u>	<u>127,703,612</u>	<u>127,703,612</u>
於二零一零年一月一日的結餘 (未經審核)	-	(116,450)	(116,450)
期內全面收益總額 (未經審核)	<u>-</u>	<u>33,508,932</u>	<u>33,508,932</u>
於二零一零年四月三十日的結餘 (未經審核)	<u>-</u>	<u>33,392,482</u>	<u>33,392,482</u>

## 綜合現金流量表

	附註	二零零九年 九月三日 (註冊成立 日期)至 二零一零年 十二月三十一日 期間 港元	截至 二零一零年 四月三十日 止四個月 港元 (未經審核)	截至 二零一一年 四月三十日 止四個月 港元
<b>經營業務之現金流量</b>				
除稅前溢利		81,852,993	40,144,407	71,046,219
就下列各項作出調整：				
財務費用		3,519,159	904,656	1,127,514
抵押存款現值攤銷		(88,185)	(19,292)	(40,300)
利息收入		(604)	(163)	(230)
投資物業的公平值收益		(75,426,365)	(37,594,615)	(67,486,592)
<b>未計營運資金變動前 之經營溢利</b>		<b>9,856,998</b>	<b>3,434,993</b>	<b>4,646,611</b>
應收貿易賬款及其他				
應收款項(增加)/減少		(971,701)	96,243	(604,121)
應收貿易賬款及其他				
應收款項增加/(減少)		8,311,057	(3,521,239)	951,770
<b>經營業務所得現金</b>		<b>17,196,354</b>	<b>9,997</b>	<b>4,994,260</b>
已收利息		604	163	230
已付利息		(3,212,583)	(904,656)	(1,063,410)
<b>經營業務之現金 流入/(流出)淨額</b>		<b>13,984,375</b>	<b>(894,496)</b>	<b>3,931,080</b>
<b>投資業務之現金流量</b>				
購入投資物業		(376,273,635)	-	-
後續開支付款		-	(1,029,154)	(813,408)
<b>投資業務之現金流出淨額</b>		<b>(376,273,635)</b>	<b>(1,029,154)</b>	<b>(813,408)</b>
<b>未計融資業務前之現金 (流出)/流入淨額</b>		<b>(362,289,260)</b>	<b>(1,923,650)</b>	<b>3,117,672</b>

	附註	二零零九年 九月三日 (註冊成立 日期)至 二零一零年 十二月三十一日 期間 港元	截至 二零一零年 四月三十日 止四個月 港元 (未經審核)	截至 二零一一年 四月三十日 止四個月 港元
<b>融資業務之現金流量</b>				
遞延融資費用付款		(344,933)	(450,852)	(63,292)
新銀行貸款		168,000,000	–	–
控股公司貸款增加		203,192,663	77,244	–
<b>融資業務之現金</b>				
流入／(流出) 淨額		370,847,730	(373,608)	(63,292)
<b>現金及現金等值物</b>				
增加／(減少) 淨額		8,558,470	(2,297,258)	3,054,380
期初之現金及現金等值物		–	11,057,899	8,558,470
期終之現金及現金等值物	12	8,558,470	8,760,641	11,612,850

## 綜合財務資料附註

### 1. 一般資料

AEW VIA Cayman 4, Ltd. (「目標公司」) 及其附屬公司 AEW VIA HK 1 Limited (統稱「目標集團」) 乃一物業投資集團。目標集團之主要業務為根據經營租賃出租香港一幢投資物業。目標集團並無僱員。

目標公司為一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其註冊辦事處的地址為 89 Nexus Way, Camana Bay, P.O. Box 31106, Grand Cayman, KY1-1205, Cayman Islands。

財務資料均以與目標集團功能貨幣相同的貨幣港元(「港元」)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，與本公司之主要會計政策並無重大偏差。除另有列明外，該等政策於有關期間內貫徹應用。

#### 2.1 財務資料的編製基準

##### (a) 遵例聲明

目標集團的財務資料乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及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。財務資料亦遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露規定。

##### (b) 持續經營基準

於截至二零一零年四月三十日、二零一零年十二月三十一日及二零一一年四月三十日止各期間，根據香港會計師公會頒佈之香港詮釋第5號財務報表之呈列－借款人對載有可隨時要求償還條款之定期貸款之分類，目標集團將其載有可隨時要求償還條款之銀行貸款分類為流動負債，故目標集團存在流動負債淨額。此類銀行貸款由目標集團的投資物業作抵押。此投資物業之公平值於二零一一年四月三十日及二零一一年六月三十日分別為520,000,000港元及540,000,000港元。目標集團董事認為，目標集團財力雄厚，故銀行不大可能於來年行使隨時要求償還條款以要求目標集團償還銀行貸款。此外，若有必要，目標集團之控股公司將向目標集團繼續提供原本或額外的財務支持，用以維持其業務營運。因此，依照目標集團的財務狀況，流動負債淨額於未來12個月內不會對其業務營運產生重大影響。目標集團及本公司董事已按持續經營基準編製相關財務報表及財務資料。

##### (c) 新訂及經修訂香港財務報告準則的影響

###### (i) 於有關期間生效的準則、詮釋及修訂

於有關期間，目標集團已採納香港會計師公會所頒佈有關目標集團並於二零一零年一月一日開始的會計期間已生效的所有新訂或經修訂準則、修訂及詮釋(「新香港財務報告準則」)。採納新香港財務報告準則對有關期間的業績及財務狀況並無任何重大影響。

## (ii) 尚未採納準則、修訂及詮釋的影響

截至財務資料刊發日期，香港會計師公會已頒佈下列於截至二零一零年十二月三十一日及二零一一年四月三十日止期間尚未生效亦無由目標集團提早採納的修訂、新訂／經修訂準則及新詮釋：

香港財務報告準則第7號（修訂本）	披露－轉撥金融資產 <sup>(1)</sup>
香港會計準則第12號（修訂本）	遞延稅項：收回相關資產 <sup>(2)</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>(3)</sup>
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 <sup>(3)</sup>
香港財務報告準則第11號	共同安排 <sup>(3)</sup>
香港財務報告準則第12號	於其他實體權益之披露 <sup>(3)</sup>
香港財務報告準則第13號	公平值計量 <sup>(3)</sup>
香港會計準則第27號（二零一一年）	單獨財務報表 <sup>(3)</sup>
香港會計準則第28號（二零一一年）	於聯營公司及合營公司之投資 <sup>(3)</sup>

(1) 於二零一一年七月一日或以後開始之年度期間生效

(2) 於二零一二年一月一日或以後開始之年度期間生效

(3) 於二零一三年一月一日或以後開始之年度期間生效

董事正在評估的過程中，尚未能釐定該等新訂／經修訂準則、修訂及新詮釋於獲採納時對目標集團之業績及財務狀況所作出之影響。

## 2.2 綜合基準

財務資料載有目標公司以及目標公司及其附屬公司所控制實體（包括特殊用途實體）的財務報表。當目標公司有權管控一間實體的財務及營運政策以便從其業務中獲得利益時，則實現控制。

於年內所收購或出售附屬公司的業績於收購生效日期或截至出售生效日期止（如適用）計入綜合全面收益表。

所有集團內之交易、結餘、收入及支出於綜合賬目時對銷。如有需要，會對附屬公司之財務報表作出調整，以令其會計政策與集團所用者一致。

附屬公司的損益乃於該實體的控股權益與非控股權益之間按比例分配，即便導致非控股權益出現虧絀結餘。

集團於附屬公司的擁有權權益變動如不導致集團對其喪失控制權，將作股權交易列賬。集團持有的權益與非控股權益的賬面值應予調整以反映附屬公司中相關權益的變動。經調整非控股權益的金額與支付或收取代價的公平值之間差額直接於權益確認並歸屬於目標公司的擁有人所有。

當集團喪失對附屬公司的控制權時，出售產生的損益計算為(i)所收取代價的公平值與任何保留權益的公平值總額與(ii)附屬公司資產（包括商譽）和負債以及任何非控股權益的原賬面值之間的差額。如附屬公司若干資產乃按重估金額或公平值計量，而相關的累計收益或虧損已於其他全面收益確認並於權益累計，此前於其他全面收益確認及於權益累計的金額，應採用如同 貴公司已直接出售相關資產的方式列賬，即重新分類至損益或直接轉撥至保留盈餘。

### 2.3 資產減值

內部及外部資料來源乃於各報告日檢討，以確定資產有否出現減值跡象，或過往確認的減值虧損是否不再存在或已減少。倘存在任何該等跡象，則會估計該資產的可收回金額。資產的可回收金額為其淨售價與使用價值的較高者。當資產的賬面值超過其可回收金額時則確認減值虧損。

倘用以釐定可收回金額之估計有所變動，則撥回減值虧損。所撥回之減值虧損不得超過資產之賬面值，而此賬面值以過往年度從未確認減值虧損之數額為準。所撥回之減值虧損計入確認撥回年度之綜合全面收益表。

### 2.4 附屬公司

附屬公司為集團控制的所有實體。當集團有權直接或間接管控該實體之財務及營運政策以便從其業務獲得利益，即存在控制權。於評估控制權時，會考慮現時可行使或可轉換潛在投票權。

### 2.5 投資物業

為賺取長期租金或資本增值或兩者兼備而持有之物業乃分類為投資物業。

投資物業（包括相關交易成本及借款成本）初步按成本值計量。

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。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。

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。

投資物業公平值變動所產生的收益或虧損乃計入綜合全面收益表。

### 2.6 所得稅

所得稅開支乃指本期應付稅項及遞延稅項之總額。

本期應付稅項根據本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利不同於全面收益表所呈報之溢利，因為其不包括於其他年度應課稅或可扣減之收入或開支項目且亦不包括從未應課稅或可扣減的項目。集團的本期稅項負債乃按報告日已制定或實際制定的稅率計算。

遞延稅項乃就財務報表資產及負債賬面值及計算應課稅溢利相應稅基差額而預期須支付或可收回之稅項。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差額確認，而遞延稅項資產在可能出現可動用暫時差額扣減之應課稅溢利時確認。

遞延稅項資產之賬面值乃於各報告日進行檢討，並予以相應扣減，直至不可能有足夠應課稅溢利以收回全部或部分資產為止。

遞延稅項乃根據預期負債償還或資產變現時之稅率計算。遞延稅項於綜合全面收益表中列入或回撥。

遞延稅項資產及負債在與相同稅務機關徵收之所得稅有關時予以對銷，而集團計劃按淨值基準結算現時之稅項資產與負債。



## 2.7 應收貿易賬款及其他應收款項

應收貿易賬款及其他應收款項乃按預計可變現價值列賬。呆壞賬估計乃經審閱報告日之未償還金額後作出。當呆壞賬獲確定時，則於綜合全面收益表作出撥備並確認。

## 2.8 現金及現金等值物

現金等值物為短期高流通性投資，可隨時兌換為已知現金金額，而所承受價值變動的風險不大。現金及現金等值物包括現金及銀行存款。

## 2.9 銀行貸款

銀行貸款扣除所產生的交易成本後初步按公平值確認。交易成本為籌集銀行貸款直接產生之邊際成本。該等成本其後按攤銷成本列賬。成本與贖回價值之間的任何差額於銀行貸款期間使用實際利率法於綜合全面收益表中確認。

## 2.10 應付貿易賬款及其他應付款項

應付款項初步按公平值確認，其後使用實際利率法按攤銷成本列賬，惟在貼現影響不重大的情況下按成本值列賬。

## 2.11 借貸成本

收購、興建及生產因需要相當時間作準備方可作擬定用途或銷售之資產直接產生的借貸成本乃資本化為該資產成本的一部分。其他借貸成本於產生之年度扣除。

## 2.12 租賃

資產擁有權的大部分風險及回報撥歸出租人保留的租賃，均分類為經營租賃。經營租賃之收入乃於租賃期間按直線法計入綜合全面收益表。

## 2.13 收益確認

經營租賃下物業的租金收入於租賃期間按直線法確認。

樓宇管理費收入乃於提供服務時按總額確認。

利息收入乃以時間基準按未償還本金及適用利率累計。

## 2.14 關連人士

倘一方有能力直接或間接控制另一方或通過作出財務或營運決策而對另一方施加重大影響力，則雙方被視為關連人士。受共同控制或共同重大影響的雙方亦被視為關連人士。

主要管理人員如為直接或間接擁有權力及責任制定計劃、管理及控制實體業務之人士（包括該實體之任何執行董事或其他董事），亦被視作關連人士。

## 3. 財務風險管理及政策

### 3.1 財務風險因素

目標集團業務面臨利率風險、信貸風險及流動資金風險。目標集團整體風險管理計劃側重於金融市場之不可預測性及波動性並旨在最大程度減少該等風險所帶來的潛在不利影響。概無採用衍生金融工具對沖該等風險。

## (a) 利率風險

目標集團收入及營運現金流大致上不受市場利率變動影響。目標集團並無重大計息資產及負債，惟利息按浮動利率計算之銀行貸款除外。利率風險來自於目標集團計息金融負債之變動。

下表詳述目標集團於報告日的利率情況。

利率		於	於	於
		二零一零年 十二月三十一日 港元	二零一零年 四月三十日 港元 (未經審核)	二零一一年 四月三十日 港元
銀行貸款	按香港銀行同業拆息加年率1.75%	168,000,000	168,000,000	168,000,000

董事於報告日對利率風險敏感性分析後估計，於有關期間，倘利率上升／下降100個基點而其他變量維持不變，除稅後溢利及保留溢利將減少／增加約1,680,000港元。利率風險敏感性分析乃假設利率變動乃發生於報告日。董事估計之基點上升／下降乃基於管理層對期間直至下一年度報告日之間利率發生合理可能變動之估計。分析乃按有關期間相同基準進行。

## (b) 信貸風險

目標集團之信貸風險主要來自於租金收入及銀行存款。董事相信彼等之租戶乃具有高信譽質素且有製訂之政策以確保物業乃出租予具有適當信用記錄之租戶。此外，租戶一般須預先支付租賃保證金。目標集團並無集中信貸風險且於期終概無租戶結欠重大未償還結餘。由於交易對手為信譽良好之銀行，故銀行結存之信貸風險乃屬有限。因此，整體信貸風險被視為有限。

## (c) 流動資金風險

目標集團執行審慎流動資金及現金流量風險管理政策，旨在隨時維持充足流動資金及現金流量。下表列載目標集團於報告日合約到期後餘下之金融負債。償還金額乃以未貼現現金流量及最早償還日期為基準。

	賬面值 港元	已訂約 未貼現現金 流量總額 港元	一年內 或於要求時 償還 港元	於一年以上 但五年以內 償還 港元
於二零一一年四月三十日				
銀行貸款	167,875,483	167,875,483	167,875,483	—
應付貿易賬款及其他應付款項	9,261,614	9,261,614	9,261,614	—
控股公司貸款	203,192,663	203,192,663	—	203,192,663
	<u>380,329,760</u>	<u>380,329,760</u>	<u>177,137,097</u>	<u>203,192,663</u>

	賬面值 港元	合約 未貼現現金 流量總額 港元	一年內 或按要求 償還 港元	於一年以上 但五年以內 償還 港元
於二零一零年十二月三十一日				
銀行貸款	167,874,671	167,874,671	167,874,671	—
應付貿易賬款及其他應付款項	8,309,844	8,309,844	8,309,844	—
控股公司貸款	203,192,663	203,192,663	—	203,192,663
	<u>379,377,178</u>	<u>379,377,178</u>	<u>176,184,515</u>	<u>203,192,663</u>

	賬面值 港元	已訂約 未貼現現金 流量總額 港元	一年內 或於要求時 償還 港元	於一年以上 但五年以內 償還 港元
於二零一零年四月三十日(未經審核)				
銀行貸款	167,807,102	167,807,102	167,807,102	—
應付貿易賬款及其他應付款項	4,140,946	4,140,946	4,140,946	—
控股公司貸款	197,133,045	197,133,045	—	197,133,045
	<u>369,081,093</u>	<u>369,081,093</u>	<u>171,948,048</u>	<u>197,133,045</u>

#### 4. 關鍵會計估計及判斷

編製符合香港財務報告準則之財務資料需要使用若干關鍵會計估計並於應用會計政策時作出判斷。該等估計及判斷乃持續進行評估，並根據過往之經驗及其他因素作出，包括確信於該等情況下屬合理之預期未來事項。以下為編製財務資料之重大會計估計及判斷。

##### 4.1 應用目標集團會計政策時之關鍵判斷

###### 所得稅

目標集團須繳納香港所得稅。於釐定所得稅撥備時，須運用重大判斷。於日常業務過程中未能準確釐定最終須繳納稅項之交易及計算相當繁多。倘任何預期稅項乃以營運附屬公司所在司法權區之稅收規定為基準，則目標集團須確認負債。倘有關稅務事項的最終結果與原先之出款額不同，該差異將影響作出有關釐定期間之所得稅及遞延稅項。

## 5. 營業額及其他收益

	二零零九年 九月三日 (註冊成立日期) 至二零一零年 十二月三十一日 期間 港元	截至 二零一零年 四月三十日 止四個月 港元 (未經審核)	截至 二零一一年 四月三十日 止四個月 港元
<b>營業額</b>			
租金收入	11,914,389	3,627,507	4,840,246
管理費收入	2,560,218	803,630	1,081,669
	<u>14,474,607</u>	<u>4,431,137</u>	<u>5,921,915</u>
<b>其他收益</b>			
銀行利息收入	604	163	230
許可費	47,797	33,032	–
雜項收入	30,342	9,930	8,830
	<u>78,743</u>	<u>43,125</u>	<u>9,060</u>
<b>總計</b>	<u><u>14,553,350</u></u>	<u><u>4,474,262</u></u>	<u><u>5,930,975</u></u>

## 6. 財務費用

	二零零九年 九月三日 (註冊成立日期) 至二零一零年 十二月三十一日 期間 港元	截至 二零一零年 四月三十日 止四個月 港元 (未經審核)	截至 二零一一年 四月三十日 止四個月 港元
須於五年內全數償還之銀行 貸款利息	3,212,583	904,656	1,063,410
銀行貸款融資開支	306,576	–	64,104
	<u>3,519,159</u>	<u>904,656</u>	<u>1,127,514</u>

## 7. 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除：

	二零零九年 九月三日 (註冊成立日期) 至二零一零年 十二月三十一日 期間 港元	截至 二零一零年 四月三十日 止四個月 港元 (未經審核)	截至 二零一一年 四月三十日 止四個月 港元
核數師酬金	315,000	–	78,750

## 8. 稅項

	二零零九年 九月三日 (註冊成立 日期)至 二零一零年 十二月三十一日 期間 港元	截至 二零一零年 四月三十日 止四個月 港元 (未經審核)	截至 二零一一年 四月三十日 止四個月 港元
本期間稅項	-	-	-
轉入期間遞延稅項	13,538,524	6,635,475	11,657,076
	<u>13,538,524</u>	<u>6,635,475</u>	<u>11,657,076</u>

由於集團於各有關期間持續錄得稅項虧損，故無須作出香港利得稅撥備。

除稅前溢利與所得稅開支對賬情況如下：

	二零零九年 九月三日 (註冊成立 日期)至 二零一零年 十二月三十一日 期間 港元	截至 二零一零年 四月三十日 止四個月 港元 (未經審核)	截至 二零一一年 四月三十日 止四個月 港元
除稅前溢利	81,852,993	40,144,407	71,046,219
按香港利得稅率16.5%計算之稅項	13,505,744	6,623,827	11,722,626
非應課稅收入之稅務影響	(100)	(27)	(38)
不可扣稅開支之稅務影響	3,757	3,757	-
其他	29,123	7,918	(65,512)
所得稅開支	<u>13,538,524</u>	<u>6,635,475</u>	<u>11,657,076</u>

## 9. 董事酬金

概無董事就彼等於有關期間提供之服務收取任何酬金。

## 10. 投資物業

	二零零九年 九月三日 (註冊成立 日期)至 二零一零年 十二月三十一日 期間 港元	截至 二零一零年 四月三十日 止四個月 港元 (未經審核)	截至 二零一一年 四月三十日 止四個月 港元
期初	—	361,376,231	451,700,000
添置－有關投資物業之成本 及後續支出	376,273,635	1,029,154	813,408
重估公平值收益	75,426,365	37,594,615	67,486,592
期終	<u>451,700,000</u>	<u>400,000,000</u>	<u>520,000,000</u>

目標集團之投資物業位於香港，並根據長期契約持有。

投資物業已於二零一零年十二月三十一日由獨立合資格估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司及於二零一零年及二零一一年四月三十日由獨立合資格估值師環亞物業顧問有限公司按公開市值基準重估，該重估乃考慮類似物業於相同位置及類似條件之可資比較之市場交易。

於通函附錄四所載，上述投資物業於二零一一年六月三十日重新估值，重估金額為540,000,000港元。

上述物業於二零一一年四月三十日及二零一一年六月三十日(附錄四所述估值之實際日期)之賬面值對賬載於下表。

	港元
於二零一一年四月三十日之賬面值	520,000,000
投資物業公平值調整之淨收益	<u>20,000,000</u>
於二零一一年六月三十日之賬面值(如附錄四所述)	<u>540,000,000</u>

## 11. 應收貿易賬款及其他應收款項

	於 二零一零年 十二月三十一日 港元	於 二零一零年 四月三十日 港元 (未經審核)	於 二零一一年 四月三十日 港元
應收貿易賬款	24,384	75,607	3,318
預付款項、按金及其他應收款項	947,317	272,802	1,612,804
	<u>971,701</u>	<u>348,409</u>	<u>1,616,122</u>

該應收貿易賬款於報告日尚未逾期。

應收貿易賬款及其他應收款項賬面值與其公平值相若。

## 12. 現金及現金等值物

	於 二零一零年 十二月三十一日 港元	於 二零一零年 四月三十日 港元 (未經審核)	於 二零一一年 四月三十日 港元
銀行存款及現金	8,558,470	8,760,641	11,612,850

於二零一零年十二月三十一日、二零一零年四月三十日及二零一一年四月三十日，銀行儲蓄賬戶現金總額分別為4,353,619港元、4,168,762港元及4,353,763港元，根據每日銀行存款利率釐定之浮動利率計息。

## 13. 股本

	於 二零一零年 十二月三十一日 港元	於 二零一零年 四月三十日 港元 (未經審核)	於 二零一一年 四月三十日 港元
法定 5,000,000股每股面值0.01美元之普通股			
期初	-	-	390,000
註冊成立時	390,000	390,000	-
期終	390,000	390,000	390,000
已發行及繳足 1股面值0.01美元之普通股			
期初及期終	-	-	-

目標公司於二零零九年九月三日註冊成立，法定股本為50,000美元，拆分為5,000,000股每股面值0.01美元的普通股，同日，一股股份按面值配發及發行以換取現金。

管理資本之主要目標為保障目標集團繼續按持續經營基準經營之能力，以為股東帶來最大的回報並維持最佳的資本架構。

董事將資產負債比率維持在一個合理範圍內。於二零一零年十二月三十一日、二零一零年四月三十日及二零一一年四月三十日，銀行借貸除以資產總額之資產負債比率分別為36%、41%及31%。

## 14. 遞延所得稅負債

	於 二零一零年 十二月三十一日 港元	於 二零一零年 四月三十日 港元 (未經審核)	於 二零一一年 四月三十日 港元
期初	-	-	13,538,524
期間扣除	13,538,524	6,635,475	11,657,076
期終	13,538,524	6,635,475	25,195,600

遞延所得稅負債乃分析如下：

	加速 稅項折舊 港元	投資物業 公平值變動 港元	稅項虧損 港元	總計 港元
於二零零九年九月三日 (註冊成立日期)	-	-	-	-
於綜合全面收益表扣除	<u>2,126,060</u>	<u>12,445,350</u>	<u>(1,032,886)</u>	<u>13,538,524</u>
於二零一零年十二月三十一日	2,126,060	12,445,350	(1,032,886)	13,538,524
於綜合全面收益表扣除	<u>642,547</u>	<u>11,135,288</u>	<u>(120,759)</u>	<u>11,657,076</u>
於二零一一年四月三十日	<u>2,768,607</u>	<u>23,580,638</u>	<u>(1,153,645)</u>	<u>25,195,600</u>
	加速 稅項折舊 港元	投資物業 公平值變動 港元	稅項虧損 港元	總計 港元
於二零一零年一月一日 (未經審核)	-	-	-	-
於綜合全面收益表扣除 (未經審核)	<u>678,423</u>	<u>6,203,111</u>	<u>(246,059)</u>	<u>6,635,475</u>
於二零一零年四月三十日 (未經審核)	<u>678,423</u>	<u>6,203,111</u>	<u>(246,059)</u>	<u>6,635,475</u>

## 15. 控股公司貸款

控股公司貸款為無抵押、免息，並於一年之後償還。該貸款賬面值與其公平值相若。

## 16. 銀行貸款

	於 二零一零年 十二月三十一日 港元	於 二零一零年 四月三十日 港元 (未經審核)	於 二零一一年 四月三十日 港元
即期部分			
按要求償還之長期 銀行貸款－有抵押	<u>167,874,671</u>	<u>167,807,102</u>	<u>167,875,483</u>

銀行貸款應付款項如下：

	於 二零一零年 十二月三十一日 港元	於 二零一零年 四月三十日 港元 (未經審核)	於 二零一一年 四月三十日 港元
按要求	<u>167,874,671</u>	<u>167,807,102</u>	<u>167,875,483</u>

載有按要求償還條款之銀行貸款乃分類為流動負債。



未償還銀行貸款之條款及條件如下：

貨幣	利率	到期日	於 二零一零年 十二月三十一日 港元	於 二零一零年 四月三十日 港元 (未經審核)	於 二零一一年 四月三十日 港元
港元	按香港銀行同業 拆息加年率1.75%	二零一四年十二月	<u>167,874,671</u>	<u>167,807,102</u>	<u>167,875,483</u>

(1) 於二零一零年十二月三十一日、二零一零年四月三十日及二零一一年四月三十日，目標集團公平值分別為451,700,000港元、400,000,000港元及520,000,000港元之投資物業用作抵押；

(2) 轉讓目標集團投資物業之租金。

銀行貸款之賬面值與其公平值相若。

#### 17. 應付貿易賬款及其他應付款項

	於 二零一零年 十二月三十一日 港元	於 二零一零年 四月三十日 港元 (未經審核)	於 二零一一年 四月三十日 港元
應付貿易賬款	254,649	155,610	472,862
租戶按金	3,939,417	3,799,667	5,010,846
應計費用	4,115,778	185,669	3,777,906
	<u>8,309,844</u>	<u>4,140,946</u>	<u>9,261,614</u>

應付貿易賬款及其他應付款項之到期情況分析載列於上文流動資金風險一節(附註3.1(c))。

應付貿易賬款及其他應付款項之賬面值與其公平值相若。

#### 18. 經營租賃安排

於報告日，以下各期間根據不可撤銷經營租賃，未來最低租賃收入總額如下：

	於 二零一零年 十二月三十一日 港元	於 二零一零年 四月三十日 港元 (未經審核)	於 二零一一年 四月三十日 港元
不超過一年	11,028,720	8,749,959	11,878,373
超過一年及不超過五年	6,055,080	7,421,844	14,204,991
	<u>17,083,800</u>	<u>16,171,803</u>	<u>26,083,364</u>

#### 19. 附屬公司列表

公司名稱	主要業務	註冊成立地點	已發行 股份數目	面值 港元	持股 百分比
AEW VIA HK 1 Limited	物業租賃	香港	10,000	10,000	100%

#### 20. 最終控股公司

董事認為於開曼群島註冊成立之有限合作公司AEW Value Investors Asia, L.P.為最終控股公司。

**B. 結算日後財務報表**

並無就二零一一年四月三十日後編製目標公司、其附屬公司或目標集團之經審核財務報表。

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

二零一一年九月十五日

### C. 目標集團之管理層討論與分析

以下為二零零九年九月三日（註冊成立日期）至二零一零年十二月三十一日期間及二零一一年一月一日至二零一一年四月三十日期間有關目標集團表現之管理層討論與分析。

#### 二零零九年九月三日（註冊成立日期）至二零一零年十二月三十一日期間

##### (a) 業務回顧及財務業績

目標公司及目標附屬公司均於二零零九年九月註冊成立，旨在以361,400,000港元收購該物業。收購該物業已於二零零九年十二月完成。該物業位於香港上環文咸東街22-26號。該物業為一幢建築面積約70,616平方呎的24層高商業樓宇。目標集團的主要業務為經營該物業，以獲取租金收入。於期內，該物業的平均出租率為77.1%。目標集團概無就重大投資或資本資產作出未來計劃。於報告期內，目標集團亦無僱用任何僱員。

於報告期內，目標集團錄得收益約14,500,000港元及淨溢利約68,300,000港元。該溢利乃由於(i)經營溢利約9,900,000港元、(ii)物業之公平值增加約75,400,000港元、(iii)財務費用約3,500,000港元及(iv)稅項約13,500,000港元所致。

##### (b) 財務資源、流動資金、資本架構、資產負債比率及資產抵押

目標集團為收購該物業所動用之財務資源由(i)203,200,000港元之股東貸款；及(ii)167,900,000港元之銀行貸款撥資。有關銀行貸款為只付利息貸款，悉數還款時間預定為二零一四年十二月，惟借款人可按隨時要求償還條款行事。有關年率按香港銀行同業拆息加1.75%釐定。銀行貸款由該物業之抵押及租金轉讓作擔保。目標集團的資產負債比率（即銀行借貸與總資產比率）約為36.4%。目標集團之日常營運由租金收入撥資。於二零一零年十二月三十一日，目標集團的現金及股權價值分別為8,600,000港元及68,300,000港元。

##### (c) 外匯風險及或然負債

於報告期內，目標集團並無面臨外匯風險，因為其所有的交易及銀行借貸均以港元計值。於二零一零年十二月三十一日，目標集團概無任何重大或然負債。

二零一一年一月一日至二零一一年四月三十日期間

(a) 業務回顧及財務業績

於報告期內，目標集團概無作出任何重大投資，亦無出售任何附屬公司／重大資產。目標集團的主要業務為經營該物業，以獲取租金收入。該物業平均出租率增加至約92.8%（二零一零年同期：76.7%）。目標集團概無就重大投資或資本資產作出未來計劃。於報告期內，目標集團亦無僱用任何僱員。

於報告期內，目標集團錄得收益約5,900,000港元及溢利淨額約59,400,000港元（二零一零年同期：分別為4,400,000港元及33,500,000港元）。該溢利乃由於(i)經營溢利約4,700,000港元、(ii)物業之公平值增加約67,500,000港元、(iii)財務費用約1,100,000港元及(iv)稅項約11,700,000港元所致。

(b) 財務資源、流動資金、資本架構、資產負債比率及資產抵押

目標集團之財務資源由(i)203,200,000港元之股東貸款及(ii)167,900,000港元之銀行貸款（同期：分別為197,100,000港元及167,800,000港元）撥資。有關銀行貸款為只付利息貸款，悉數還款時間預定為二零一四年十二月，惟借款人可按隨時要求償還條款行事。有關年率按香港銀行同業拆息加1.75%釐定。銀行貸款由該物業之抵押及租金轉讓作擔保。目標集團的資產負債比率（即銀行借貸與總資產比率）約為31.5%（二零一零年同期：41.0%）。目標集團之日常營運由租金收入撥資。於二零一一年四月三十日，目標集團的現金及股權價值分別為11,600,000港元及127,700,000港元（同期：分別為8,800,000港元及33,400,000港元）。

(c) 外匯風險及或然負債

於報告期內，目標集團並無面臨外匯風險，因為其所有的交易及銀行借貸均以港元計值。於二零一一年四月三十日，目標集團概無任何重大或然負債。

**A. 經擴大集團之未經審核備考財務資料**

隨附之本公司及其附屬公司（以下統稱「本集團」）及目標公司及其附屬公司、目標附屬公司（連同本集團以下統稱「經擴大集團」）之未經審核備考財務資料乃為說明本集團建議收購目標公司（「該交易」）之影響而編製。

未經審核備考財務資料乃假設該交易已於二零一一年三月三十一日完成而編製，且以(i)本集團於二零一一年三月三十一日之經審核綜合財務狀況表（摘錄自本公司截至二零一一年三月三十一日止年度之年報）；及(ii)目標公司之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二零一一年四月三十日止期間之會計師報告）為依據，並已就該交易作出屬(a)直接因該交易而引起；及(b)具有事實依據之備考調整。

由於未經審核備考財務資料僅為說明用途而編製，其並非旨在真實反映於二零一一年三月三十一日或日後任何日期該交易完成後經擴大集團之財務狀況。

	本集團 於二零一一年 三月三十一日 港幣千元 (附註1)	目標集團 於二零一一年 四月三十日 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3)	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>非流動資產</b>							
投資物業	3,282,800	520,000	3,802,800				3,802,800
聯營公司	625,371	-	625,371				625,371
可供銷售投資	353,348	-	353,348				353,348
物業、機器及設備	2,607	-	2,607				2,607
其他資產	1,447	-	1,447				1,447
	<u>4,265,573</u>	<u>520,000</u>	<u>4,785,573</u>				<u>4,785,573</u>
<b>流動資產</b>							
應收賬款、墊款 及預付款	23,810	1,616	25,426				25,426
可供銷售投資	48,970	-	48,970				48,970
按公平值列賬 之金融資產	5,887	-	5,887				5,887
現金及銀行結存	54,884	11,613	66,497	(357,351)	93,625	(7,000)	(204,229)
	<u>133,551</u>	<u>13,229</u>	<u>146,780</u>				<u>(123,946)</u>
<b>流動負債</b>							
應付賬款及應計費用	20,648	9,262	29,910				29,910
有抵押銀行貸款	102,044	167,875	269,919		(167,875)		102,044
稅項負債	1,516	-	1,516				1,516
	<u>124,208</u>	<u>177,137</u>	<u>301,345</u>				<u>133,470</u>
<b>流動資產淨額</b>	<u>9,343</u>	<u>(163,908)</u>	<u>(154,565)</u>				<u>(257,416)</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u>4,274,916</u>	<u>356,092</u>	<u>4,631,008</u>				<u>4,528,157</u>
<b>非流動負債</b>							
應付賬款及應計費用	29,272	-	29,272				29,272
有抵押銀行貸款	1,221,997	-	1,221,997		261,500		1,483,497
股東貸款	-	203,193	203,193	(203,193)			-
遞延付款	102,500	-	102,500				102,500
遞延稅項	279,816	25,195	305,011				305,011
	<u>1,633,585</u>	<u>228,388</u>	<u>1,861,973</u>				<u>1,920,280</u>
<b>資產淨額</b>	<u>2,641,331</u>	<u>127,704</u>	<u>2,769,035</u>				<u>2,607,877</u>
<b>權益總額</b>							
股本	76,935	-	76,935				76,935
儲備	2,122,756	127,704	2,250,460	(127,704)		(7,000)	2,115,756
商譽	-	-	-	(26,454)			(26,454)
股東資金	2,199,691	127,704	2,327,395				2,166,237
非控股權益	441,640	-	441,640				441,640
<b>總權益</b>	<u>2,641,331</u>	<u>127,704</u>	<u>2,769,035</u>				<u>2,607,877</u>

## 經擴大集團之未經審核備考財務資料附註

## 附註1

本集團之財務資料乃摘錄自本集團截至二零一一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

根據香港財務報告準則第3號（經修訂）「業務合併」，收購目標公司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資產淨值之公平值相等於本通函附錄二所載於二零一一年四月三十日之賬面值。

商譽調整估計如下：

	港幣千元
現金代價	357,351
減：	
可識別資產淨值之公平值	<u>330,897</u>
商譽	<u><u>26,454</u></u>

收購產生之商譽已於未經審核備考收益表中確認，乃由於香港物業市場波動不定導致無法確定其潛在經濟利益能否於未來變現。

於完成日期，將予收購目標集團之可識別資產及負債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，完成時的實際商譽將與上文所呈列之數額有所不同。

## 附註3

完成時，目標集團之現有按揭貸款將進行再融資並增加至261,500,000港元。

## 附註4

結算成本（佣金、法律及專業費用等）估計約為7,000,000港元，將計入未經審核備考收益表。

**B. 致董事會之未經審核備考財務資料會計師報告**

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。

**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之未經審核備考財務資料之會計師報告**

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」）之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，旨在就貴公司建議收購於AEW VIA Cayman 4, Ltd.之股權如何影響所呈列之財務資料而提供資料，以載入建生國際集團有限公司日期為二零一一年九月十五日之投資通函附錄三。未經審核備考財務資料之編製基準載於通函第III-3頁。



### 貴公司董事及申報會計師各自之責任

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之會計指引第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)段之規定就未經審核備考財務資料達成意見，並向閣下匯報吾等之意見。對於吾等過往就編製未經審核備考財務資料所用之任何財務資料而發出之任何報告，除對吾等於發出日期所指明之收件人負責外，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之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之會計師報告」進行工作。吾等之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之資料及解釋，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製，且該基準與貴集團之會計政策一致及所作調整就根據上市規則第4.29(1)段披露之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之判斷及假設編製，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之任何保證或指標，亦未必能為貴集團於二零一一年三月三十一日或日後任何日期之財務狀況，又或貴集團截至二零一一年三月三十一日止年度或日後任何期間之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. 該等基準與 貴集團之會計政策一致；及
- c. 就根據上市規則第4.29(1)段所披露之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  
香港  
執業會計師  
謹啟

二零一一年九月十五日

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本集團收購的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及／或其附屬公司（下稱「貴集團」）收購位於香港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二零一一年六月三十日的市值的意見。

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進行交易的估計金額」。

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。

物業權益主要按公開市場基準進行估值，假設按市價計算法以交吉進行銷售，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，且計及潛在復歸收益之基準進行估值。

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。

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有關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。

吾等已就正在審議的物業權益向有關的土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無細察正本文件以核實所有權及查證是否存在任何未列於吾等所獲副本上的租賃修訂。所有文件及租約僅供參考之用，而一切尺寸、量度及面積僅為約數。吾等並無進行實地測量。

吾等已視察隨附的估值證書中所載的物業，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，但於吾等視察過程中，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。

於編製物業權益估值中，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章所載的所有規定；及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）。該估值報告已編製，以供載入建生國際集團有限公司於二零一一年九月十五日就有關收購物業權益刊發的通函。

隨函附奉吾等的估值證書。

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, MCIArb., RPS  
謹啟

二零一一年九月十五日

附註：黎華枝先生為皇家特許測量師協會的特許估值測量師、香港註冊專業測量師及中國房地產估值師。彼自一九九一年起為環亞物業顧問有限公司合資格測量師，並對位於香港、澳門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。

## 估值證書

## 持作投資的物業：

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年六月三十日現況下的資本值
香港 上環文咸東街 22-26號 (內地段 第7667號其餘 部份)	<p>該物業包括一幢23層高商業／辦公樓加一層機房。</p> <p>該物業於一九八四年落成及於二零零六年及二零一零年翻新。</p> <p>該物業的總建築面積約為6,560平方米(或約70,616平方呎)。</p> <p>該物業的總實用面積約為4,100平方米(或約44,132平方呎)加天台約160平方米(或約1,722平方呎)。</p> <p>該物業以第UB6383號換地條件持有，年期由一八四三年六月二十六日起計為期999年。</p> <p>內地段第7667號每年應繳政府地租為74港元。</p>	<p>於二零一一年六月三十日，該物業的高層地下整層空置。</p> <p>於二零一一年六月三十日，該物業其餘部份已根據多份租約出租，最遲屆滿日期為二零一六年一月二日，總月租為1,343,986港元，不包括管理費及差餉。</p> <p>於二零一一年六月三十日，該物業已根據多項燈箱廣告牌空間牌照出租，最遲屆滿日期為二零一五年二月十三日，總月租為12,500港元。該物業作商業及辦公室用途。</p>	540,000,000港元

## 附註：

1. 該物業的登記業主為AEW VIA HK 1 Limited。
2. 該物業須受以下產權負擔所規限：
  - a. 日期為二零零九年十二月十六日以中國工商銀行(亞洲)有限公司為受益人的按揭(備忘錄編號：10010502360126)。
  - b. 日期為二零零九年十二月十六日以中國工商銀行(亞洲)有限公司為受益人的租賃轉讓契(備忘錄編號：10010502360133)。
3. 該物業位於二零一一年七月八日公佈之西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號S/H3/26中圈作商業用途之地帶。
4. 根據 貴集團提供的資料，該物業的總建築面積約為6,560平方米(或約70,616平方呎)，其中約2,300平方米(或約24,762平方呎)設計作公共樓梯、公共升降機門廊、頂層平台、機電樓層、機房、泵房、升降機室及其他公共區域。

## 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	–	30,315,816 <sup>1</sup>	234,258,607 <sup>2</sup>	264,574,423	22.93 <sup>6</sup>
吳繼泰	2,708,290 <sup>3</sup>	27,884,558 <sup>4</sup>	41,305,864 <sup>5</sup>	71,898,712	6.23 <sup>6</sup>
徐季英	600,750	–	–	600,750	0.08 <sup>7</sup>

<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股股份並根據二零一一年九月五日公佈的有關公开发售的包銷協議中而被視作擁有14,381,452股股份的權益。

<sup>2</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股股份並根據二零一一年九月五日公佈的有關公开发售的包銷協議中而被視作擁有111,109,906股股份的權益。

<sup>3</sup> 吳繼泰先生根據二零一一年九月五日公佈的有關公开发售的包銷協議中而被視作擁有902,763股股份的權益。

<sup>4</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，並根據二零一一年九月五日公佈的有關公开发售的包銷協議中而被視作擁有19,431,183股股份的權益。

<sup>5</sup> 吳繼泰先生為唯一受益人之家族信託，持有合共27,537,243股股份並根據二零一一年九月五日公佈的有關公开发售的包銷協議中而被視作擁有13,768,621股股份的權益。

- 6 按公開發售（詳情請參閱日期為二零一一年九月五日之公告）完成後發行之1,154,038,656股股份計算。
- 7 按目前已發行之796,359,104股股份計算。

### 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.	129,499,508 <sup>1</sup>	11.22 <sup>4</sup>
Forward Investments Inc.	345,050,300 <sup>2</sup>	29.90 <sup>4</sup>
Intercontinental Enterprises Corporation	123,148,701 <sup>3</sup>	16.01 <sup>5</sup>
Prosperous Island Limited	65,939,293	8.57 <sup>5</sup>

<sup>1</sup> 包括根據二零一一年九月五日公佈的有關公開發售的包銷協議中被視為擁有61,423,432股股份的權益。

<sup>2</sup> 包括根據二零一一年九月五日公佈的有關公開發售的包銷協議中被視為擁有163,662,195股股份的權益。

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

<sup>4</sup> 按公開發售（詳情請參閱日期為二零一一年九月五日之公告）完成後發行之1,154,038,656股股份計算。

<sup>5</sup> 按目前已發行之796,359,104股股份計算。

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

以下為經擴大集團於緊接本通函日期前兩年內訂立且屬或可能屬重大之合約（並非於日常業務過程中所訂立者）：

- 本公司與包銷商之間就本公司之公開發售所訂立之日期為二零一一年九月五日之包銷協議

## 6. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司或其附屬公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，且董事並不知悉任何尚待解決或對經擴大集團構成威脅之重大訴訟、仲裁或索償。

## 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，自二零一一年三月三十一日（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。

於最後實際可行日期，就董事所知，截至本通函日期，概無董事於對經擴大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
環亞物業顧問有限公司	專業物業估值師
民信會計師事務所	執業會計師

於最後實際可行日期，環亞物業顧問有限公司及民信會計師事務所並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。自二零一一年三月三十一日（即編製最近期刊發之本公司經審核賬目之日期）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。

環亞物業顧問有限公司及民信會計師事務所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

- (a) 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。
- (b) 本公司之註冊辦事處之地址為Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM 12, Bermuda。
- (c) 本公司之百慕達股份過戶登記處為Butterfield Fund Services (Bermuda) Limited，地址為Rosebank Centre, 11 Bermudiana Road, Pembroke, Bermuda。
- (d) 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。
- (e) 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二零一一年十月六日（包括當日）止期間於一般辦公時間內，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) 本公司之公司細則；
- (c) 本集團截至二零一零年三月三十一日及二零一一年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表；
- (d) 目標集團的會計師報告，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所編製之函件，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四；
- (g) 本附錄中「重大合約」一節所述之重大合約；及
- (h) 本附錄「專業人士及同意書」一段所述之同意書。