

---

**此乃要件 請即處理**

---

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

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

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

---



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

**主要交易：**  
**出售AEW VIA CAYMAN 4, LTD.的全部已發行股本**

---

# 目 錄

---

頁次

釋義 .....	1
<b>董事會函件</b>	
緒言 .....	3
買賣協議 .....	4
買方、賣方、AEW CAYMAN及AEW HK的資料 .....	6
出售事項的影響 .....	7
出售事項的理由及裨益、所得款項用途及本公司的資料 .....	7
上市規則的涵義 .....	7
一般資料 .....	8
附錄一 — 本集團財務資料 .....	I-1
附錄二 — 物業估值報告 .....	II-1
附錄三 — 一般資料 .....	III-1

---

## 釋 義

---

於本通函內，除非文義另有所指，下列詞彙具有以下涵義。

「AEW Cayman」	指	AEW VIA Cayman 4, Ltd.，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「AEW HK」	指	AEW VIA HK 1 Limited，一家於香港註冊成立的有限公司，即物業的法定及實益擁有人，為本公司的間接全資附屬公司
「董事會」	指	董事會
「本公司」或 「賣方擔保人」	指	建生國際集團有限公司，於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	須於二零一七年三月三十一日（或訂約方以書面方式同意的其他日期）或之前作實，惟所有條件均須達成或獲豁免
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據買賣協議條款建議出售銷售股份連同股東貸款
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港幣」	指	香港法定貨幣港幣元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「最後實際可行日期」	指	二零一七年二月八日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

---

## 釋 義

---

「物業」	指	一棟建築面積約為70,616平方呎的24層商業物業，坐落於香港上環文咸東街22-26號
「買方」	指	Famous Spirit Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司
「買賣協議」	指	賣方、本公司與買方就出售事項訂立日期為二零一六年十二月二十三日的買賣協議
「銷售股份」	指	AEW Cayman的全部已發行股本，即一(1)股每股面值為0.01美元的股份
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例（香港法例第571章）
「股東貸款」	指	AEW Cayman於完成時結欠賣方的貸款
「股東」	指	本公司股份持有人
「平方呎」	指	平方呎
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	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
「%」	指	百分比



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

執行董事：

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

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：  
香港銅鑼灣  
怡和街68號18樓

敬啟者：

主要交易：

**出售AEW VIA CAYMAN 4, LTD.的全部已發行股本**

緒言

於二零一六年十二月二十三日，賣方（本公司之全資附屬公司）及本公司（作為賣方擔保人）與買方訂立買賣協議。根據買賣協議，物業的協定價值為港幣10億元。買方同意於完成時償還AEW HK的現有銀行貸款港幣240,000,000元，並以代價約港幣760,000,000元購買銷售股份及AEW Cayman的股東貸款利益。

本通函旨在向股東提供有關出售事項的進一步資料。

\* 僅供識別

## 買賣協議

### 日期

二零一六年十二月二十三日

### 訂約方

- (i) 賣方：Pine International Limited (本公司之全資附屬公司)；
- (ii) 賣方擔保人：本公司；及
- (iii) 買方：Famous Spirit Limited

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

### 將予出售的資產

賣方同意出售AEW Cayman的全部已發行股本，包括一(1)股AEW Cayman普通股及於完成時AEW Cayman結欠賣方的貸款利益。AEW Cayman持有AEW HK的全部已發行股本，而AEW HK直接持有物業。

完成後，AEW Cayman及AEW HK將不再為本公司附屬公司。

### 代價

總代價約港幣760,000,000元包括下列各項的總和：

- (a) 股東貸款的代價，金額相等於完成時股東貸款的票面值。於二零一六年十二月三十一日，股東貸款的金額為港幣45,300,000元；及
- (b) 銷售股份的代價，為物業的協定價值港幣10億元減股東貸款代價及AEW HK的現有銀行貸款港幣240,000,000元，再加上／減去若干營運資金調整(有關金額將於完成時根據AEW HK於二零一七年二月二十八日的財務資料計算)。若干營運資金調整包括買方除物業、股東貸款及銀行貸款外須收購的其他資產(應收租金、現金及銀行結存)及負債(租賃按金、賬款及其他應付款項)。於二零一六年十二月三十一日，營運資金調整錄得負債淨額港幣1,800,000元。

### 付款條款

銷售股份及股東貸款的總代價約港幣760,000,000元由買方按以下方式向賣方支付：

- (i) 訂金港幣100,000,000元已由買方於簽訂買賣協議時支付；及
- (ii) 代價餘額將由買方於完成時支付。

代價乃由賣方及買方參考二零一六年三月三十一日分別為港幣700,700,000元及港幣59,300,000元的銷售股份及股東貸款的賬面值後，經公平磋商而釐定。

### 主要條件

買賣協議的完成須待下列條件獲達成或豁免後方可作實：

- (a) 買方須於完成時償還AEW HK的現有銀行貸款港幣240,000,000元；
- (b) 賣方並無違反買賣協議項下的任何責任、承諾、聲明及保證；及
- (c) 買方並無違反買賣協議項下的任何責任、承諾、聲明及保證。

### 完成

待所有條件獲達成或豁免後，交易將於二零一七年三月三十一日（或訂約方可以書面協定的有關其他日期）或之前完成。

由於完成須待買賣協議的先決條件獲達成及／或豁免後方可作實，因此或許未必會進行。股東及有意投資者於買賣股份時務請審慎行事。

買方、賣方、AEW CAYMAN及AEW HK的資料

買方為於英屬處女群島註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。

賣方、AEW Cayman及AEW HK各自主要從事投資控股並分別為本公司的直接、間接及間接全資附屬公司。

AEW Cayman是AEW HK的法定及實益擁有人，而AEW HK直接擁有物業。

除物業外，AEW Cayman及AEW HK均並無持有任何其他重大資產。物業為一棟建築面積約為70,616平方呎的24層商業物業，坐落於香港上環文咸東街22-26號。該物業現時作商業用途，且於二零一六年十二月三十一日已全部租出。

AEW Cayman及AEW HK於截至二零一五年及二零一六年三月三十一日止兩個財政年度的財務資料載列如下：

**AEW Cayman：**

	截至三月三十一日止年度	
	二零一五年 (未經審核) 港幣百萬元	二零一六年 (未經審核) 港幣百萬元
收入	—	—
除稅前溢利	(0.03)	(0.03)
除稅後溢利	(0.03)	(0.03)
資產淨值	(0.34)	(0.37)
股東貸款	70.6	59.3

**AEW HK：**

	截至三月三十一日止年度	
	二零一五年 (經審核) 港幣百萬元	二零一六年 (經審核) 港幣百萬元
收入	27.4	28.2
除稅前溢利	55.5	37.5
除稅後溢利	52.5	34.4
資產淨值	400.6	435.0
股東貸款	70.2	58.9

概無就AEW Cayman及其附屬公司過去兩個財政年度編製綜合財務資料。



## 出售事項的影響

經計入出售事項及根據截至二零一六年三月三十一日止年度的財務報表，本集團將錄得(i)資產增加港幣9,500,000元；(ii)負債減少港幣262,800,000元；(iii)收入減少港幣28,200,000元；(iv)經營溢利減少港幣23,600,000元；及(v)財務費用減少港幣5,100,000元。

## 出售事項的理由及裨益、所得款項用途及本公司的資料

本公司主要從事物業投資與酒店投資，以及其他投資。物業乃於二零一一年九月以港幣523,000,000元收購。物業於二零一六年九月的市場估值為港幣780,000,000元。就出售事項而言，經公平磋商後，買方已同意物業價值為港幣10億元。本集團將錄得公平值增加及資本收益總額約港幣470,200,000元，其中港幣220,500,000元已於以往財政年度確認而港幣249,700,000元將於截至二零一七年三月三十一日止財政年度內呈報。本集團將自出售事項收取的所得款項總額及淨額將分別約為港幣760,000,000元及港幣752,000,000元。

董事會認為該出售事項將落實變現物業投資的資本增值。同時，董事（包括全體獨立非執行董事）認為出售事項乃按一般商業條款訂立及有關條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。代價將用於收購未來的新潛在物業及／或酒店投資。本公司預期於未來二十四個月內動用出售事項的全部所得款項。於最後實際可行日期，本公司正在考慮一項於香港的可能投資。

## 上市規則的涵義

根據上市規則，出售事項構成本公司的一項主要交易，須獲得股東批准。根據規則第14.44(2)條，本公司已取得以下一組密切聯繫的股東的書面批准，而該等股東合共持有55.43%的證券面值，並有權出席股東大會及就批准交易進行投票：

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

---

## 董事會函件

---

- (3) Vitality Holdings Limited由吳汪靜宜（本公司的執行董事）全資擁有，該公司擁有本公司25,174,731股股份(2.18%)；
- (4) 吳汪靜宜（本公司的執行董事）擁有本公司100,000股股份(0.009%)；
- (5) Rising Crescent Enterprises Limited由RGK Trust（作為全權信託）全資擁有，吳繼泰（本公司的執行董事及吳汪靜宜（本公司的執行董事）的兒子）為該信託的唯一受益人，該公司擁有本公司41,305,864股股份(3.58%)；
- (6) Top Elite Company Limited由吳繼泰（本公司的執行董事）全資擁有，該公司擁有本公司12,725,857股股份(1.10%)；及
- (7) 吳繼泰（本公司的執行董事）擁有本公司61,418,428股股份(5.32%)。

此組密切聯繫的股東自彼等成為股東以來，一直按相同方式就所有決議案投票。彼等已成為股東逾十年。該等股東及彼等各自的聯繫人士於此主要交易中並無擁有與其他股東不同的權益。本公司確認，此組密切聯繫的股東及彼等的最終實益擁有人及彼等各自的聯繫人士並無買賣本公司證券，且注意到不得在有關此交易的資料向公眾披露前買賣本公司證券。倘本公司須就批准交易召開股東大會，概無股東須放棄投票。此組密切聯繫的股東的書面批准將代替舉行實際股東大會。

### 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

二零一七年二月十四日

## 1. 本集團財務資料概要

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

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

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

## 2. 營運資金

經考慮出售事項之影響及本集團可用之現有內部財務資源（包括現金及銀行結存以及可用的銀行融資）後，董事認為本集團可用之營運資金足以應付本集團自本通函刊發日期起至少十二個月的需求。

### 3. 債務

#### 借貸

於二零一六年十二月三十一日（即就本債務聲明而言的最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團尚有以下未償還借貸：

	一年內 應償還 港幣千元	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	763,500	1,257,500	2,021,000

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

#### 或然負債

於二零一六年十二月三十一日（即就本債務聲明而言的最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團並無重大或然負債。

#### 免責聲明

除上述者以及集團內公司間負債及一般貿易應付款項外，於二零一六年十二月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何尚未償還的按揭、抵押、債券或其他貸款資本、銀行透支、貸款、債務證券或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、融資租賃或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

#### 其後的債務變動

董事確認本集團的債務及或然負債自二零一六年十二月三十一日以來並無重大變動。

### 4. 重大不利變動

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

## 5. 本集團的財務及貿易前景

於二零一六年六月，本集團出售其位於廣州市越秀區解放大廈的50%權益，代價淨額為港幣68,800,000元。該出售實現了約四倍的投資回報率。於二零一六年八月，本集團出售其於亞洲金融集團（控股）有限公司長期持有的股份，產生銷售所得款項港幣156,000,000元及收益港幣79,800,000元。本集團相信亞洲金融集團（控股）有限公司為一間管理極其完善的公司，並持續相信其長遠前景，出售事項為本集團提供變現非核心資產的機會。

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

待出售事項完成後，本集團將自出售事項收取所得款項淨額約港幣752,000,000元。董事對本集團的未來前景持樂觀態度，因上述出售事項的所得款項淨額已顯著增強其整體財務狀況並令本集團得以於全球市場具吸引力的投資機會出現時利用該等機會。

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對本集團出售的物業於二零一六年十二月三十一日的估值編製的函件全文及估值證書。本附錄所界定之詞彙僅適用於本附錄。



## 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其附屬公司（下稱「貴集團」）將予出售位於香港的物業權益進行估值。吾等確認已於二零一七年一月十四日進行視察、作出相關查詢，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二零一六年十二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就資產或負債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。

物業權益主要採用投資法進行估值，據此，物業應收租金收入淨額將按適當回報率予以資本化並適當計入復歸租金收入。

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。吾等已獲告知，並無任何有關該物業建設、翻新、裝修或發展的計劃，亦無任何有關改變該物業用途的計劃。

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（二零一二年版）。本估值報告已編製，以供載入建生國際集團有限公司於二零一七年二月十四日就出售物業權益刊發的通函。

隨函附奉吾等的估值證書。

此致

香港  
銅鑼灣  
怡和街68號  
18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

二零一七年二月十四日

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估值師，並對位於香港、澳門及中華人民共和國的物業估值具20年以上經驗。黎先生為名列於香港測量師學會根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則所頒佈就註冊成立或引薦以及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。

## 估值證書

持作銷售的物業：

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年十二月三十一日現況下的資本值
香港上環文咸東街22-26號  (內地段第7667號其餘部分)	<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約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>該地段不得作工業用途，且在其上不得建立任何廠房。</p> <p>內地段第7667號每年應繳政府地租為港幣74元。</p>	<p>於二零一六年十二月三十一日，該物業已根據多份租約出租，大部分為期兩至三年，總月租約為港幣2,294,290元，不包括管理費及差餉。</p> <p>於二零一六年十二月三十一日，該物業已全數出租，並無空置空間。</p> <p>該物業作商業及辦公室用途。</p>	港幣950,000,000元

附註：

1. 該物業的登記業主為建生國際集團有限公司間接全資附屬公司AEW VIA HK 1 Limited。
2. 該物業須受以下產權負擔所規限：
  - a. 日期為二零一一年一月七日以Confiserie Benji Limited為受益人備忘錄編號為11011902770315之租賃(有關：3樓)，所涉租金為每月港幣120,000元(備註：租賃年期為自二零一一年一月三日起至二零一六年一月二日止的五年，可選擇再續期三年)。
  - b. 日期為二零一一年一月七日以Zen International Limited為受益人備忘錄編號為11011902770525之租賃(有關：7樓)(備註：租賃年期為自二零一一年一月三日起至二零一六年一月二日止的五年，可選擇再續期三年)。
  - c. 日期為二零一一年二月十五日以Fortune Hwa Investments Limited為受益人備忘錄編號為11030802910686之租賃(有關：地下)，所涉租金為每月港幣65,000元(備註：租賃年期為自二零一一年二月十四日起計並於二零一五年二月十三日屆滿的四年，可選擇再續期三年)。



- d. 該物業須受日期為二零一一年一月四日由建築事務監督根據建築物條例第24C(1)條頒佈編號為WNZ/U02-09/0001/09的通告(備忘錄編號:12072500620092)所規限。
- e. 日期為二零一二年八月七日以Alchemy Asia Limited為受益人備忘錄編號為12122002660084之租賃協議(備註:協議年期為自二零一二年五月二十六日起至二零一五年五月二十五日止的三年,可選擇再續期一年)。
- f. 該物業須受日期為二零一六年四月二十九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:16050502130289)所規限。
3. 該物業位於二零一六年十月二十一日公佈之西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號S/H3/30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。
5. 該物業受多份租約限制,主要租戶如下:

樓層	租戶	租期
11樓	Xerxes Holdings Limited	自二零一五年十二月一日至二零一八年十一月三十日止三年,月租為港幣87,234元,免租期為二零一五年十二月一日至二零一六年一月三十一日,不包括管理費及差餉。
12樓	Xerxes Holdings Limited	自二零一五年十二月一日至二零一八年十一月三十日止三年,月租為港幣87,234元,免租期為二零一五年十二月一日至二零一五年十二月三十一日,不包括管理費及差餉。
17樓	Aeso Limited	自二零一四年二月一日至二零一七年一月三十一日止三年,月租為港幣74,571元,不包括管理費及差餉。
18樓	Aeso Limited	自二零一六年六月一日至二零一九年五月三十一日止三年,月租為港幣87,234元,免租期為二零一六年六月一日至二零一六年六月三十日,不包括管理費及差餉。

## 1. 責任聲明

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

## 2. 董事權益披露

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

### 本公司股份長倉

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

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

## 相聯法團股份長倉

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

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

### 3. 主要股東權益披露

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

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

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

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

#### 4. 董事服務合約

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

#### 5. 重大合約

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

- (1) 本公司全資附屬公司Uniever Link Limited與Panorama International Trading Limited於二零一五年七月十日訂立的認購和合資契約，以成立合資公司收購位於香港九龍尖沙咀的五星級酒店香港洲際酒店。本集團於合資公司的股本參與為10%，且承諾出資51,000,000美元（相等於約港幣395,800,000元）。
- (2) 本公司全資附屬公司Kind Regent Holdings Limited、Prestige Goal Limited、Center Link Limited、PIA 2015 Investments (Singapore) Pte. Ltd.、PREP Alliance Limited及CFIC-2014 NV Family Investments, LLC（統稱「所有買方」）與Advance System Limited及Elite Sino Investments Limited（統稱「所有賣方」）於二零一五年十月七日訂立的買賣協議，內容有關收購True Partner Investments Limited（「True Partner」）已發行股份之79.73%，代價為人民幣983,600,000元（相等於約港幣1,199,500,000元），其中，Kind Regent Holdings Limited將購買True Partner已發行股份之4%，代價為人民幣49,300,000元（相等於約港幣60,100,000元）。
- (3) 本公司全資附屬公司Pine International Limited與True Light Enterprises Limited於二零一六年五月九日訂立的買賣協議，以出售Network Success Limited之全部已發行股本及相關股東貸款港幣4,700,000元，現金代價為港幣68,800,000元。
- (4) 本公司全資附屬公司Chance Advance Limited與永興電器貿易有限公司、黃永強先生及鉅海投資有限公司（統稱「賣方」）及郭永猷先生及陳永基先生（統稱「擔保人」）於二零一六年十月十八日訂立的股份購買協議，以收購創立投資有限公司（即香港西營盤皇后大道西115-119號僑發大廈全部地下低層、全部地下、全部1樓及全部2樓的控股公司）的全部已發行股本，現金代價為港幣648,000,000元。

## 6. 訴訟

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

## 7. 競爭權益

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

## 8. 董事於本集團資產／合約之權益

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

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

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

## 9. 專業人士及同意書

下列為專業人士之專業資格，彼等之意見已刊載於本通函內：

名稱	專業資格
環亞物業顧問有限公司	專業物業評估師

於最後實際可行日期，環亞物業顧問有限公司並無持有本集團任何成員公司之任何股權，亦無權利（不論可否在法律上強制執行）認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券。自二零一六年三月三十一日（即編製最近期刊發之本公司經審核賬目的日期）以來，其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

- (i) 本公司之公司秘書為羅翠欣小姐，彼為香港特許秘書公會及特許秘書及行政人員公會之會員。
- (ii) 本公司之註冊辦事處之地址為Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM 12, Bermuda。
- (iii) 本公司香港總辦事處及主要營業地點之地址為香港銅鑼灣怡和街68號18樓。
- (iv) 本公司之百慕達股份過戶登記處為MUFG Fund Services (Bermuda) Limited，地址為The Belvedere Building, 69 Pitts Bay Road, Pembroke HM 08, Bermuda。
- (v) 本公司之香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心46樓。
- (vi) 本通函倘出現歧義，應以英文本為準。

**11. 備查文件**

下列文件副本直至二零一七年三月六日（包括該日）於一般辦公時間內，於本公司香港主要營業地點（地址為香港銅鑼灣怡和街68號18樓）可供查閱：

- (a) 本通函；
- (b) 日期為二零一六年十二月二十二日的通函，內容有關收購擁有西營盤物業的公司的主要收購事項；
- (c) 本公司之公司細則；
- (d) 本集團截至二零一五年三月三十一日及二零一六年三月三十一日止年度之綜合經審核財務報表及本集團截至二零一六年九月三十日止六個月之未經審核財務報表；
- (e) 環亞物業顧問有限公司所編製之函件及估值證書，其全文載於本通函附錄二；
- (f) 本附錄「專業人士及同意書」一節所述之同意書；及
- (g) 本附錄「重大合約」一節所述之重大合約。