

---

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)

主要交易：  
成立合資公司作酒店投資  
及  
股東特別大會通告

---

建生國際集團有限公司謹訂於二零一五年九月七日（星期一）下午三時正假座香港銅鑼灣怡和街68號3樓維多利亞3號廳舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第V-1至V-2頁。無論閣下能否出席股東特別大會，務請依照印備之指示填妥隨附之代表委任表格，並儘快且無論如何須於股東特別大會指定舉行時間不遲於四十八小時前交回本公司位於香港中環擺花街1號一號廣場20樓之主要營業地點。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會及於會上投票。

二零一五年八月二十一日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	3
附錄一 — 本集團財務資料 .....	I-1
附錄二 — 本集團的未經審核備考財務資料 .....	II-1
附錄三 — 該酒店估值報告 .....	III-1
附錄四 — 一般資料 .....	IV-1
附錄五 — 股東特別大會通告 .....	V-1

---

## 釋 義

---

就本通函而言，除非文義另有規定，下列詞彙具有以下涵義。

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	建生國際集團有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份在聯交所上市
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司訂於二零一五年九月七日（星期一）下午三時正假座香港銅鑼灣怡和街68號3樓維多利亞3號廳舉行之股東特別大會
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港幣」	指	香港法定貨幣港幣元
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「該酒店」	指	香港洲際酒店，位於香港九龍尖沙咀的五星級酒店
「洲際酒店集團」	指	洲際酒店集團有限公司，該酒店目前的經營者
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及本公司關連人士之第三方
「InterContinental HK」	指	InterContinental Hong Kong Limited，該酒店的經營實體，前稱銳麗投資有限公司
「合資公司」或「買方」	指	Supreme Key Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司

---

## 釋 義

---

「合資協議」	指	Uniever Link Limited與合資夥伴於二零一五年七月十日訂立的認購和合資契約
「合資夥伴」	指	Panorama International Trading Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，主要從事投資控股
「最後實際可行日期」	指	二零一五年八月十八日，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
「賣方」	指	Hotel InterContinental London (Holdings) Limited
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例（香港法例第571章）
「股東」	指	本公司股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「Trifaiith」或 「酒店公司」	指	Trifaiith Investments Limited，該酒店的控股公司
「Uniever」	指	Uniever Link Limited，本公司全資附屬公司
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元



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

執行董事：

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

獨立非執行董事：

張惠彬博士，太平紳士  
陳智文  
葉天賜

敬啟者：

主要交易：  
成立合資公司作酒店投資  
及  
股東特別大會通告

註冊辦事處：

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

香港主要營業地點

及總辦事處：

香港中環  
擺花街1號  
一號廣場  
20樓

緒言

於二零一五年七月十日，本公司全資附屬公司Uniever Link Limited (「Uniever」) 與Panorama International Trading Limited訂立合資協議 (「合資協議」)。合資公司其後訂立具約束力協議以收購位於香港九龍尖沙咀的五星級酒店香港洲際酒店 (「該酒店」)。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 (相當於約港幣395,800,000元)。

\* 僅供識別

## 合資協議

### 日期

二零一五年七月十日

### 訂約方

- (i) 本公司全資附屬公司Uniever；
- (ii) Panorama International Trading Limited (「合資夥伴」)。

經作出一切合理查詢後，據董事所知、所悉及所信，合資夥伴及其最終實益擁有人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。

### 合資公司的目的

成立合資公司乃為收購、持有及管理該酒店，以賺取租金收入和資本增值。合資公司的成立無須待合資公司收購該酒店後方可作實。倘收購該酒店未能完成，本公司將考慮終止合資公司。

於二零一五年七月十日，合資公司與獨立第三方Hotel InterContinental London (Holdings) Limited訂立具約束力協議，以938,000,000美元(相當於約港幣7,278,900,000元)收購該酒店的控股公司Trifaiith Investments Limited (「**Trifaiith**」，一家投資控股公司)，其為該酒店的控股公司及經營實體InterContinental Hong Kong Limited (前稱銳麗投資有限公司) (「**InterContinental HK**」) 全部已發行股本的法定及實益擁有人。根據該酒店550,563平方尺的總樓面面積，每平方尺價格約為港幣13,221元。該酒店的控股公司代價的基準乃由合資公司與賣方考慮本通函附錄三所示估值報告及合資公司就該酒店的未來業務計劃後按公平原則磋商釐定。主要的未來業務計劃為於二零一七年對該酒店進行重大翻新，初步包括設計新建築外牆、提升所有客房內部裝修及擴大客房面積、美化入口大堂及創建新天台和露台酒吧。該收購將以合資公司的無追索權銀行貸款及內部資源撥資。

與Hotel InterContinental London (Holdings) Limited的具約束力協議

- (1) 訂約方：
  - (a) Hotel InterContinental London (Holdings) Limited (「賣方」)
  - (b) 合資公司 (「買方」)
  - (c) Six Continents Limited (作為賣方的擔保人)
- (2) 付款條款：
  - (a) 將於具約束力協議日期支付按金93,800,000美元 (相當於約港幣727,900,000元)；及
  - (b) 將於完成日期支付餘額844,200,000美元 (相當於約港幣6,551,000,000元)。
- (3) 完成日期：
  - (a) 二零一五年九月三十日；或
  - (b) 訂約方書面協定的任何日期。
- (4) 先決條件：

完成收購該酒店須待以下事項獲達成後方可作實：

  - (a) 合資公司向賣方支付代價的餘額；
  - (b) 確保任何一方向另一方交付相關之董事會決議案、轉讓文件、股票及雜項文件。

股權架構及資本承諾

合資公司的股權由Uniever及合資夥伴分別持有10%及90%。總出資承諾為510,000,000美元 (相當於約港幣3,957,600,000元)，並應由訂約方根據其持股百分比出資。總出資承諾510,000,000美元的基準乃根據收購價、銀行融資、合資公司就該酒店的未來業務計劃及經營該酒店的預計營運資金。本集團的承諾為51,000,000美元 (相當於約港幣395,800,000元)，將以內部資源港幣25,800,000元及新增銀行借款港幣370,000,000元的組合方式支付。

## 合資公司的管理

合資公司的董事會將由五(5)名董事組成。Uniever將任命一(1)名董事，而合資夥伴將任命四(4)名董事。合資公司將於收購後委聘洲際酒店集團有限公司(「洲際酒店集團」)(即目前酒店經營者)繼續經營該酒店。

InterContinental HK將由合資公司的同一董事會及管理團隊管理。

合資公司與洲際酒店集團的管理協議主要條款如下：

(1) 品牌：

InterContinental及「洲際」

(2) 服務：

洲際酒店集團獲委任為該酒店獨家經理，負責其經營、管理及翻新工程。

(3) 費用：

牌照及技術服務費乃根據該酒店的總收入。管理獎勵費乃根據該酒店的經營毛利。預期收購後首年的總費用將約為8,000,000美元(相當於約港幣62,100,000元)。

(4) 該酒店翻新：

該酒店已承諾進行重大翻新，並預期於二零一七年下旬開始。該酒店於12至18個月的翻新期間將會關閉。酒店翻新初步估計費用約為250,000,000美元(相當於約港幣1,940,000,000元)。

(5) 協議屆滿日期：

二零五二年十一月，洲際酒店集團擁有三個十年延長權。

(6) 提前終止：

倘洲際酒店集團未能達成若干表現測試，則可被提前終止。

## 合資協議其他主要條款

倘若合資夥伴出售其於合資公司的股份，Uniever擁有(a)合資夥伴的股份的優先購買權及(b)出售其股份的隨售權。



## 參與合資公司的理由

由於該酒店為具高盈利潛力的知名國際五星級酒店，本集團相信參與合資公司乃符合本集團的主要業務活動，即物業及酒店投資與管理。

該酒店的估值由獨立物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司進行。於二零一五年六月三十日，該酒店的估值為港幣8,200,000,000元（相當於約1,056,700,000美元），較該酒店的收購價高出約12.7%。估值報告載列於本通函附錄三。

董事認為，合資協議及其項下擬進行之交易乃按一般商業條款作出及有關條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

## 合資公司的資料

於簽立合資協議後，合資公司將被視為本集團的聯營公司。於二零一五年七月十日前，合資公司為空殼公司且尚未開始其業務，故並無呈報任何營業額及溢利。

## 該酒店的資料

InterContinental HK於截至二零一四年十二月三十一日止三個年度及截至二零一五年四月三十日止四個月的財務資料如下：

	截至 二零一二年 十二月三十一日 止年度 (港幣百萬元) (經審核)	截至 二零一三年 十二月三十一日 止年度 (港幣百萬元) (經審核)	截至 二零一四年 十二月三十一日 止年度 (港幣百萬元) (經審核)	截至 二零一五年 四月三十日 止四個月 (港幣百萬元) (未經審核)
收益	1,066.1	1,092.6	1,081.3	365.8 <sup>附註a</sup>
除稅前溢利	312.4	325.3	288.4	94.7
除稅後溢利	255.8	265.1	233.9	79.1
總資產	2,953.3	2,949.2	2,850.3	1,850.5 <sup>附註b</sup>
總負債	308.1	259.1	210.4	164.1 <sup>附註c</sup>
淨資產	2,645.2	2,690.1	2,639.9	1,686.4

附註a：

所有收益乃由該酒店營運產生，主要為客房租賃及餐飲服務。

附註b：

於二零一五年四月三十日，InterContinental HK的總資產包括：

- 酒店物業、機器及設備港幣1,583,900,000元（此賬面值乃以歷史成本港幣3,052,100,000元減累計折舊記賬）；
- 應收賣方款項港幣149,900,000元；
- 退休金資產盈餘港幣25,700,000元；及
- 現金、應收賬款、存貨及預付款項港幣91,100,000元。

附註c：

於二零一五年四月三十日，InterContinental HK的總負債包括：

- 應付賬款、應計費用及客戶按金港幣124,100,000元；
- 應付賣方款項港幣5,200,000元；及
- 遞延稅項負債港幣34,800,000元。

## 交易對本集團的財務影響

### 對資產及負債的影響

根據截至二零一五年三月三十一日止年度的經審核綜合財務報表，本集團的總資產及負債分別為港幣7,485,700,000元及港幣1,857,600,000元。假設於二零一五年三月三十一日，合資公司已成立及資本承諾已全面履行（部分以新銀行借款港幣370,000,000元撥資），總資產及總負債均會增加港幣370,000,000元，即本集團截至二零一五年三月三十一日止年度的經審核綜合財務報表所載列之總資產及總負債分別增加4.9%及19.9%。

### 對盈利的影響

根據截至二零一五年三月三十一日止年度的經審核綜合財務報表，本集團的溢利為港幣895,500,000元。假設於二零一四年四月一日，(1)合資公司已成立及資本承諾已全面履行（部分以年利率為2%的新銀行借款港幣370,000,000元撥資）及(2)合資公司已以年利率為3%的銀行融資480,000,000美元（相當於約港幣3,724,800,000元）完成收購該酒店，本集團聯營公司的業績將增加港幣14,100,000元，而融資成本將增加港幣7,400,000元。因此，本集團溢利將增加港幣6,700,000元，即本集團截至二零一五年三月三十一日止年度的經審核綜合財務報表所載列之金額增加0.7%。

## 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。

## 合資夥伴的資料

合資夥伴為一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司。合資夥伴主要從事投資控股，並由外資企業擁有。

## 豁免嚴格遵守上市規則第14.67(6)(a)(i)及14.67(7)條

聯交所已授出就本通函內須嚴格遵守上市規則第14.67(6)(a)(i)及14.67(7)條而作出若干披露的豁免。尋求豁免的詳情載於本公司日期為二零一五年八月十七日的公告。

## 股東特別大會

成立合資公司構成主要交易，須得到股東批准。由於合資夥伴或會委聘基匯資本為其於合資公司投資的資產管理人，故任何於基匯資本擁有權益的本公司股東將須放棄於股東特別大會上投票批准有關成立合資公司的相關決議案。

以下於基匯資本擁有權益的本公司股東將須於股東特別大會放棄投票：

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

---

## 董事會函件

---

本公司已接獲一組合共持有超過50%面值的本公司股份，且概無於基匯資本擁有權益，亦毋須於股東特別大會上放棄投票的股東的書面承諾，承諾彼等於會上投票贊成相關決議案以批准有關交易。

該組本公司股東由以下股東組成：

- (1) Forward Investments Inc.由YCK Trust (作為全權信託) 全資擁有，吳汪靜宜女士(本公司的執行董事)的母親Y.C. Koo女士為該信託的唯一受益人，該公司擁有本公司283,200,215股股份(24.54%)；
- (2) Intercontinental Enterprises Corporation由KYC 1991 Trust (作為全權信託) 全資擁有，吳汪靜宜女士(本公司的執行董事)為該信託的唯一受益人，該公司擁有本公司215,768,260股股份(18.70%)；
- (3) Asset-Plus Investments Ltd.由Winfred Ho先生及Elsa Wang Ho女士夫婦全資實益擁有，彼等分別為吳汪靜宜女士(本公司的執行董事)的妹夫及妹妹。該公司擁有本公司115,403,866股股份(10.00%)。

### 股東特別大會通告

股東特別大會通告載於本通函第V-1至V-2頁。隨函附上股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請依照印備之指示填妥隨附之代表委任表格，並儘快且無論如何須於不遲於股東特別大會指定舉行時間四十八小時前交回本公司位於香港中環擺花街1號一號廣場20樓之主要營業地點。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會及於會上投票。

### 推薦意見

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

一般資料

務請閣下垂注本通函各附錄所載資料。

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

二零一五年八月二十一日

除另有指明外，於本通函內，美元兌港幣乃按港幣7.76元兌1美元的匯率換算，僅供說明用途。此換算不應詮釋為任何金額已經、可能已經或可以按此匯率或任何其他匯率兌換。

## 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的年報第30至82頁披露；
- (ii) 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的年報第27至80頁披露；及
- (iii) 本集團截至二零一三年三月三十一日止年度的財務資料於二零一三年七月三十日刊發的本公司截至二零一三年三月三十一日止年度的年報第27至74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/](http://www.irasia.com/listco/hk/pioneer/))。

## 2. 營運資金

經計及出資51,000,000美元(相當於約港幣395,800,000元)預計於二零一五年九月達成及本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，本集團擁有充裕的營運資金，可應付目前(即本通函日期起計未來至少十二個月)的需求。

## 3. 債務

### 借貸

於二零一五年七月三十一日(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，本集團尚有以下未償還借貸：

	須於 一年 內償還 港幣千元	須於 二至五年 內償還 港幣千元	合計 港幣千元
已抵押銀行貸款(附註1)	83,000	635,459	718,459
已抵押銀行貸款(附註2)	1,017,500	—	1,017,500
已抵押銀行貸款(附註3)	990	—	990
	<u>1,101,490</u>	<u>635,459</u>	<u>1,736,949</u>

附註：

- (1) 該金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) 該金額由本集團投資物業的第一法律押記作抵押。
- (3) 該金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。

## 或然負債

於二零一五年七月三十一日（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，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，於二零一五年七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二零一五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二零一五年三月三十一日（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

本集團的主要業務為物業及酒店投資，以及其他投資。本集團的業務（投資物業及酒店）自二零一五年四月一日以來均屬正常。受惠於「滬港股票市場交易互聯互通機制（滬港通）」及「內地與香港基金互認安排」，香港的商業辦公室租金重回升勢，而泰國及緬甸兩地的旅遊業亦均有持續穩定的增長。儘管有以上利好跡象，但中國經濟增長放緩以及美國聯邦儲備局可能加息均被視為影響本集團的不利因素。董事對本集團的財務及貿易前景抱持審慎樂觀的態度，並對本集團於本財政年度餘下月份保持警覺。

## A. 本集團的未經審核備考財務資料

隨附的本公司及其附屬公司（以下統稱「本集團」）的未經審核備考財務資料乃為說明本集團建議成立合資公司的影響而編製。

未經審核備考財務資料乃假設合資公司已於二零一五年三月三十一日成立而編製，且以(i)本集團於二零一五年三月三十一日的經審核綜合財務狀況表（摘錄自本公司截至二零一五年三月三十一日止年度的年報）；(ii)合資公司已成立及資本承諾部分已以新銀行借款港幣370,000,000元撥資）；及(iii)合資公司已成立及資本承諾已由本集團於二零一五年三月三十一日全面達成為依據。

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在合資公司已成立的情況下本集團於二零一五年三月三十一日或日後任何日期的財務狀況。

	港幣千元 (附註1)	港幣千元 (附註2)	港幣千元 (附註3及4)	港幣千元
<b>資產</b>				
<b>非流動資產</b>				
投資物業	6,121,100			6,121,100
聯營公司	765,925		395,760	1,161,685
可供出售投資	321,653			321,653
物業、機器及設備	1,817			1,817
其他資產	300			300
	<u>7,210,795</u>			<u>7,606,555</u>
<b>流動資產</b>				
應收賬款、墊款及預付款	26,204			26,204
可供出售投資	2,189			2,189
按公平值列賬之金融資產	1,614			1,614
現金及銀行結存	244,906	370,000	(395,760)	219,146
	<u>274,913</u>			<u>249,153</u>
<b>總資產</b>	<u><u>7,485,708</u></u>			<u><u>7,855,708</u></u>



	港幣千元 (附註1)	港幣千元 (附註2)	港幣千元 (附註3及4)	港幣千元
<b>負債</b>				
<b>非流動負債</b>				
應付賬款及應計費用	53,299			53,299
有抵押銀行貸款	635,242	370,000		1,005,242
遞延稅項	47,772			47,772
	<u>736,313</u>			<u>1,106,313</u>
<b>流動負債</b>				
應付賬款及應計費用	19,191			19,191
有抵押銀行貸款	1,100,433			1,100,433
稅務負債	1,712			1,712
	<u>1,121,336</u>			<u>1,121,336</u>
<b>總負債</b>	<u>1,857,649</u>			<u>2,227,649</u>
<b>資產淨值</b>	<u>5,628,059</u>			<u>5,628,059</u>

*附註1*

本集團的財務資料乃摘錄自本集團截至二零一五年三月三十一日止年度的年報。

*附註2*

假設本集團已於二零一五年三月三十一日借入銀行定期貸款港幣370,000,000元為其於合資公司的資本承諾作部份撥資。

*附註3*

假設本集團已於二零一五年三月三十一日為其於合資公司的資本承諾(51,000,000美元或港幣395,800,000元)作全數撥資。

本集團於合資公司的投資被視為本集團的聯營公司，並按權益法入賬。

## 附註4

合資公司將根據香港財務報告準則第10號被視為投資實體，其附屬公司不會綜合入賬。假設收購於二零一五年三月三十一日完成，而無追索權銀行貸款為480,000,000美元（相當於約港幣3,724,800,000元），合資公司的資產負債表將如下：

	百萬美元	相當於港幣百萬元
<b>資產</b>		
投資	938.0	7,278.9
現金	52.0	403.5
	<u>          </u>	<u>          </u>
總計	<u>990.0</u>	<u>7,682.4</u>
<b>負債及權益</b>		
銀行貸款	480.0	3,724.8
股東貸款及／或權益	510.0	3,957.6
	<u>          </u>	<u>          </u>
總計	<u>990.0</u>	<u>7,682.4</u>

本公司所佔的權益為51,000,000美元（相當於約港幣395,800,000元）。

**B. 致董事會的未經審核備考財務資料會計師報告**

以下為由獨立申報會計師民信會計師事務所（香港執業會計師）就載於本附錄的本集團未經審核備考財務資料而編製的報告全文，僅供載入本通函。

敬啟者：

吾等已完成核證委聘，就建生國際集團有限公司（「貴公司」）董事（「董事」）編製之貴公司及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）之備考財務資料作出報告，僅供說明之用。備考財務資料包括貴公司日期為二零一五年八月二十一日所刊發之通函（「該通函」）附錄二第1至3頁所載之二零一五年三月三十一日備考綜合資產及負債表及相關附註。董事編製備考財務資料所遵循之適用準則於該通函附錄二第1頁載述。

董事已編製備考財務資料，旨在說明建議收購合資公司10%股本參與（「收購事項」）對貴集團於二零一五年三月三十一日之財務狀況（猶如收購事項已於二零一五年三月三十一日進行）之影響。作為該程序之一部份，董事已從貴集團截至二零一五年三月三十一日止年度之財務報表（已就此刊發獨立核數師報告）摘錄有關貴集團之財務狀況。

**董事就備考財務資料須承擔之責任**

董事須負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29段，並參照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之會計指引第7號（「會計指引第7號」）「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製備考財務資料。

## 申報會計師之責任

根據上市規則第4.29(7)段之規定，吾等之責任乃就備考財務資料發表意見，並向閣下匯報。對於吾等過往就編製備考財務資料所採用任何財務資料發表之任何報告，除於發出日期之報告收件人外，吾等概不會對任何人士承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則第3420號「就編製載入章程文件之備考財務資料作出報告之核證委聘」進行委聘工作。此準則規定申報會計師遵循道德規定，並規劃及執执行程序，從而合理確定董事有否根據上市規則第4.29段及參照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。

就是項委聘而言，吾等並無責任更新或重新發出有關編製備考財務資料所採用任何過往財務資料之任何報告或意見，吾等亦無於工作過程中對編製備考財務資料所採用之財務資料進行審核或審閱。

投資通函所載備考財務資料純粹旨在說明重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料之影響，猶如該事件或交易已於選定作說明用途之較早日期發生或進行。因此，吾等不會保證該事件或交易於二零一五年三月三十一日之實際結果將一如所呈列者。

報告備考財務資料是否已按照適用準則妥為編製之合理核證委聘工作涉及多項程序，旨在評估董事於編製備考財務資料時採用之適用準則有否提供就呈列事件或交易直接應佔重大影響而言屬合理之基礎，以及取得有關下列各項之足夠適當憑證：

- 相關備考調整是否適當反映該等準則；及
- 備考財務資料反映未經調整財務資料是否已妥為應用該等調整。

經選定程序取決於申報會計師之判斷，當中考慮到申報會計師對貴集團性質之理解、編製備考財務資料所涉及事件或交易，以及其他相關委聘情況。

委聘工作亦涉及評估備考財務資料之整體呈列方式。

吾等相信已取得足夠適當憑證，為吾等之意見提供基礎。

**意見**

吾等認為：

- (a) 備考財務資料已按所列基準妥為編製；
- (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  
列位董事 台照

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19樓  
謹啟

二零一五年八月二十一日

以下為由獨立物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就該酒店的估值編製的函件全文及估值證書，以供載入本通函。



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

電話：(852) 2801 6100

傳真：(852) 2530 0756

地產代理牌照號碼：C-023750

savills.com

敬啟者：

### 關於：香港九龍尖沙咀梳士巴利道18號香港洲際酒店

吾等謹遵照閣下的指示，對建生國際集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）將收購以作投資用途的上述物業進行估值。吾等確認曾進行視察、作出相關查詢及查冊，並獲得吾等認為必要的有關進一步資料，以便向閣下提供吾等就該物業於二零一五年六月三十日市值的意見，以供載入通函。

### 估值基準

吾等的估值乃代表吾等對該物業的市值作出的意見，所謂市值，就吾等所下定義而言，是指「在進行適當市場推廣後，由自願買方及自願賣方經公平磋商，在知情、審慎及非強逼的情況下於估值日進行一項資產或負債交易的估計金額」。

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

吾等的估值乃根據香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則（二零一二年版）及遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章的規定編製。

吾等已將市值定義應用於該物業。鑒於該物業的性質，吾等已按營運酒店持續經營的基準對該物業進行估值，因此，吾等的估值已計入土地、樓宇、傢俱、經營裝置及設施及營運設備。吾等的估值並未計及酒店的翻新計劃／未來業務計劃。

## 估值方法

該物業為一間經營酒店，並已獲旅館業監督根據旅館業條例第349章授予酒店／旅館牌照。吾等之估值乃參照其現行狀況下的用途，並按該物業在全面遵照且並無違反任何條例（除另有註明者外）之情況下建設、佔用及使用的基準進行估值。吾等進一步假設，就吾等進行估值而言，該物業已取得所有所需牌照、許可證、證書及授權（除另有註明者外）以持續使用該物業。

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

## 折現現金流量分析（「折現現金流量分析」）

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

於編製折現現金流量分析時，會計及（其中包括）該物業於二零一三年度、二零一四年度及二零一五年第一季度的實際經營賬目、收支的預期增長（或下降）後逐項列出並預測自估值日起計未來十年每年的收支。

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

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

### 直接比較

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

### 業權調查

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

### 估值考量及假設

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

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



吾等之報告並無考慮該物業之任何抵押、按揭或欠款，或銷售時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假定該物業並無可影響其價值之繁重產權負擔、限制及繁瑣支銷。

隨函附奉吾等的估值證書，以供閣下垂注。

此致

香港中環  
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

代表  
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司  
董事總經理  
陳超國  
*MSc FRICS FHKIS MCI Arb RPS(GP)*  
謹啟

二零一五年八月二十一日

附註：陳超國先生為特許產業測量師，擁有約31年香港物業估值經驗。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 六月三十日 現況下的市值
香港 九龍 尖沙咀 梳士巴利道18號 香港洲際酒店	該物業為一幢19層（包括地庫一層及地庫二層）甲級高價酒店，該物業於一九八三年落成，並已於二零零五年至二零零七年進行大幅翻新及整修。	該物業為一間營運中的酒店。	港幣 8,200,000,000元
九龍內地段第9844號509,520份中之48,797份業權分數	該物業目前包括合共503間酒店客房及套房，附設餐飲店舖、宴會場地和會議設施、休閒和娛樂設施及其他酒店設施。		

酒店客房配置詳情如下：

客房類別	客房數目
<i>套房</i>	
高級小型套房	20
豪華小型套房	26
高級海景套房	12
行政海景套房	14
豪華海景套房	12
花園套房	1
行政人員套房	1
總統套房	1
<i>客房</i>	
高級城景客房	137
高級海景客房	175
豪華城景客房	43
豪華海景客房	39
行政池景客房	22
總計：	<u>503</u>

主要餐飲店舖詳情如下：

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

功能、會議及宴會設施詳情如下：

場地名稱	樓層／ (功能廳數目)
榆樹廳、松樹廳、柏樹廳、楓樹廳及棕櫚廳	一層 (5個功能廳)
白楊廳、柳樹廳、櫻樹廳、桃樹廳、梓樹廳及樺樹廳	二層 (6個會議室)
宴會廳及迎賓區	二層

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

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

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

附註：

- (1) 該物業的登記業主為銳麗投資有限公司。
- (2) 該物業位於尖沙咀分區計劃大綱圖被劃為「商業(7)」的區域內。
- (3) 該物業獲旅館業監督根據旅館業條例第349章授予期限由二零零九年九月一日起至二零一六年八月三十一日止的酒店／旅館牌照。
- (4) 該物業已登記以下產權負擔：
  - (a) 日期為一九七八年五月二日的修訂函件(參見註冊摘要編號UB1523763)；
  - (b) 以中華電力有限公司為受益人訂立日期為一九七八年十月十八日的地庫空間租約(參見註冊摘要編號UB1602551)；
  - (c) 日期為一九八零年一月三十一日的修訂函件(參見註冊摘要編號UB1844320)；
  - (d) 日期為一九九六年七月二十五日的修訂函件(參見註冊摘要編號UB6699985)；
  - (e) 日期為一九九八年十月十日的修訂函件(參見註冊摘要編號UB7587182)；
  - (f) 日期為二零零一年五月十八日的通行權批約(參見註冊摘要編號UB8411863)；
  - (g) 日期為二零零一年五月十八日的公契(參見註冊摘要編號UB8411864)；
  - (h) 以僑樂服務管理有限公司為受益人訂立日期為二零零一年五月十八日的管理協議(參見註冊摘要編號UB8411865)；
  - (i) 以僑樂服務管理有限公司為受益人訂立日期為二零零一年八月二十九日的補充協議(參見註冊摘要編號UB8478794)；及

- (j) 日期為二零零八年四月十八日的修訂函件（參見註冊摘要編號08042201770017）。
- (5) 陳超國MSc FRICS FHKIS MCIArb RPS(GP)已於二零一五年六月三日進行視察。該物業維持合理狀況，符合其樓齡及用途，並備有正常樓宇設施。
- (6) 吾等的10年期折現現金流量分析法的主要參數載列如下：

平均每日房租*：	第一年－約港幣3,000元
每日房租年度增長：	穩定於4.1%
出租率*：	第一年－75%
	穩定於83%
折現率**：	8.8%
最終資本化率***：	4.7%

\* 平均每日房租（「平均每日房租」）及出租率乃經參考過往年度的經營賬目釐定。平均每日房租及出租率的穩定增長乃根據吾等預期酒店業於長期而言將穩定發展並審慎考慮如具競爭力酒店即將竣工、所在地點改善及策略性基建竣工等因素。

\*\* 折現率乃經參考十年期香港外匯基金票據的現行收益率後得出的無風險利率及持有物業所承受的風險溢價（經考慮物業的性質及特性）。

\*\*\* 最終資本化率乃參考經分析後於酒店銷售市場所實現的收益率及吾等瞭解投資者對該類型物業的市場預期而作出。

## 1. 責任聲明

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

## 2. 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)根據本公司採納的董事進行證券交易的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

董事姓名	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	–	24,894,731 <sup>1</sup>	215,768,260 <sup>2</sup>	240,662,991	20.85
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

<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24,894,731股股份的權益。

<sup>2</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。

<sup>3</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12,725,857股股份的權益。

<sup>4</sup> 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。

<sup>5</sup> 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。

<sup>6</sup> 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) Limited	吳汪靜宜	30,300,000*	50.5
Pioneer Hospitality Siam (GBR) Limited	吳繼泰	30,300,000*	50.5
Keencity Properties Limited	吳汪靜宜	5,019,205*	50.5
Keencity Properties Limited	吳繼泰	5,019,205*	50.5
Pioneer iNetwork Limited	吳汪靜宜	1*	50.0
Pioneer iNetwork Limited	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)根據本公司採納的董事進行證券交易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

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

本集團成員公司已於緊接本通函日期前兩年內訂立且屬或可能屬重大的合資協議。

#### 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任何成員公司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. 於本集團資產的權益

於最後實際可行日期，就董事所知，自二零一五年三月三十一日（即編製本公司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。

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的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
第一太平戴維斯估值及 專業顧問有限公司	獨立物業估值師
民信會計師事務所	執業會計師

於最後實際可行日期，第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司及民信會計師事務所均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。自二零一五年三月三十一日（即編製最近期刊發之本公司經審核賬目的日期）以來，彼等亦無於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。

第一太平戴維斯估值及專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

- (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。
- (iv) 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。
- (v) 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二零一五年九月七日（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) 合資協議；
- (d) 本集團截至二零一四年三月三十一日及二零一五年三月三十一日止年度之綜合經審核財務報表；
- (e) 民信會計師事務所就本集團之未經審核備考財務資料發出的函件，全文載於本通函附錄二；
- (f) 第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司所編製之函件及估值證書，全文載於本通函附錄三；及
- (g) 本附錄「專業人士及同意書」一節所述之同意書。



**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」)謹訂於二零一五年九月七日(星期一)下午三時正假座銅鑼灣怡和街68號3樓維多利亞3號廳舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過下文所載普通決議案：

「動議：

- (a) 批准、確認及追認本公司全資附屬公司Uniever Link Limited(「股東A」)、Panorama International Trading Limited(「股東B」)、Supreme Key Limited(「合資公司」)與本公司訂立日期為二零一五年七月十日的合資協議(「合資協議」)，據此，股東A及股東B擬成立合資公司，並按10:90的基準持有、管理及經營香港洲際酒店；及
- (b) 批准、確認及追認合資協議的簽立，並授權本公司任何一名董事批准及簽署所有文件，採取一切彼認為就合資協議內擬進行的事宜及使之生效而言屬必要或適當之行動及事宜以及其他步驟。」

承董事會命  
建生國際集團有限公司  
秘書  
羅翠欣

香港，二零一五年八月二十一日

附註：

1. 本公司已接獲一組合共持有超過50%面值的本公司股份，且概無於基匯資本擁有權益，亦毋須於股東特別大會上放棄投票的股東的書面承諾，承諾彼等將於會上投票贊成提呈的相關決議案以批准有關交易。
2. 凡有資格出席及投票的本公司股東，均可委派一名或多名委任代表代替其出席及投票。委任代表毋須為本公司股東。
3. 代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件（如有）或經公證人簽署核實證明的授權書副本，須於大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前交回香港中環擺花街1號一號廣場20樓，方為有效。
4. 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

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