

---

**此 乃 要 件 請 即 處 理**

---

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，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的內容概不負責，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的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\***

(於百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號：00224)

**主要交易：出售物業**

---

\* 僅供識別

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
<b>董事會函件</b>	
緒言.....	3
臨時買賣協議 .....	3
該等物業的資料 .....	5
該交易的影響及所得款項用途 .....	6
該交易的理由及好處.....	6
主要交易及股東批准.....	6
上市規則的涵義 .....	7
附錄一 — 本集團的財務資料.....	I-1
附錄二 — 估值報告 .....	II-1
附錄三 — 一般資料 .....	III-1

---

## 釋 義

---

於本通函內，除非文義另有規定，下列詞彙具有以下涵義。

「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
「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
「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
「最後實際可行日期」	指	二零一零年十二月十六日，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
「Nice Fortune」	指	Nice Fortune Limited，一家於香港註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「該等物業」	指	由Supreme Success及Nice Fortune持有的物業單位
「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
「Supreme Success」	指	Supreme Success Limited，一家於香港註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「該交易」	指	賣方及買方買賣該等物業的交易

---

釋 義

---

「賣方」 指 Supreme Success Limited及Nice Fortune Limited，  
均為本公司的全資附屬公司



**Pioneer**  
**PIONEER GLOBAL GROUP LIMITED**  
**建生國際集團有限公司\***

(於百慕達註冊成立的有限公司)

(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：

**主要交易：出售物業**

**緒言**

於二零一零年十一月二十九日，本公司的全資附屬公司Supreme Success及Nice Fortune與買方訂立臨時協議，據此買方同意收購該等物業，總代價為190,000,000港元，以現金支付。

本通函旨在向股東提供有關該交易的進一步資料。該交易詳情載列如下：

**臨時買賣協議（「臨時協議」）**

臨時協議日期：

二零一零年十一月二十九日

\* 僅供識別

賣方：

Supreme Success及Nice Fortune，本公司的全資附屬公司

買方：

美加樂聯合實業有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，其主要業務為投資控股。

經作出一切合理查詢後，據董事所知、所悉及所信，美加樂聯合實業有限公司及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其任何關連人士的第三方，且並非本公司的關連人士。

將予出售的該等物業：

*Supreme Success*所持有的物業單位

- (1) 香港電器道233號城市花園第1、2及3座商場地庫部份1-33號單位、34A、34B、36A、36B號單位及38-45號單位（「地庫單位」）；
- (2) 香港電器道233號城市花園第1、2及3座商場地下部份1號單位、2號單位及外牆部份的招牌；及
- (3) 香港電器道233號城市花園第1、2及3座商場一樓部份1號單位、87號單位及外牆部份的招牌。

*Nice Fortune*所持有的物業單位

- (4) 香港電器道233號城市花園第1、2及3座商場一樓部份47號單位、59號單位及外牆部份的招牌。

代價：

該等物業的總代價為190,000,000港元，須以現金支付，其中150,000,000港元為Supreme Success所持有的物業單位的代價，而40,000,000港元則為Nice Fortune所持有的物業單位的代價。代價乃訂約方參考鄰近地區類似物業的可資比較市值後經公平磋商而釐定。

付款條款：

總代價的4.7%已於簽訂臨時協議時支付。總代價的4.9%須於二零一零年十二月十七日或之前簽訂正式買賣協議時支付。代價的餘額須於二零一一年二月二十八日或之前該交易完成時支付。

## 董事會函件

完成日期：

該交易須於二零一一年二月二十八日或之前完成。

特別條文：

- (1) 該等物業須全部購買及出售；及
- (2) 無論交付的狀況（實際及／或佔用情況）及賣方對現任地庫單位租客所作出的訴訟如何，賣方及買方須根據臨時協議完成該交易。

### 該等物業的資料

該等物業為本集團於二零零五年購入的零售物業，總建築面積為63,840平方呎。於截至二零零九年三月三十一日及二零一零年三月三十一日止年度，該等物業的收益、重估投資物業的公平值收益／（虧損）及除稅前及除稅後應佔溢利／（虧損）淨額如下：

#### *Supreme Success*所持有的物業單位：

	截至下列日期止年度	
	二零一零年 三月三十一日	二零零九年 三月三十一日
收益	5,500,000港元	4,500,000港元
重估投資物業的公平值收益／（虧損）	16,100,000港元	(8,200,000)港元
除稅前溢利／（虧損）淨額	11,800,000港元	(9,200,000)港元
除稅後溢利／（虧損）淨額	8,400,000港元	(7,300,000)港元

#### *Nice Fortune*所持有的物業單位：

	截至下列日期止年度	
	二零一零年 三月三十一日	二零零九年 三月三十一日
收益	1,100,000港元	1,300,000港元
重估投資物業的公平值收益／（虧損）	4,400,000港元	(4,400,000)港元
除稅前溢利／（虧損）淨額	4,800,000港元	(3,700,000)港元
除稅後溢利／（虧損）淨額	4,000,000港元	(3,000,000)港元

於二零一零年九月三十日，專業獨立估值師環亞物業顧問有限公司就Supreme Success及Nice Fortune所持有的物業單位的賬面值所作出的估值分別為112,200,000港元及30,000,000港元。

### 該交易的影響及所得款項用途

該交易將對本集團有以下影響：(i)資產淨額減少31,400,000港元；(ii)負債減少78,100,000港元；(iii)每年經營溢利減少2,400,000港元；及(iv)每年財務成本減少1,300,000港元。

待完成出售后，本集團將錄得總資本收益約54,600,000港元，其中7,900,000港元已於以往財政年度呈報，而46,700,000港元將於截至二零一一年三月三十一日止財政年度呈報。此金額乃由代價扣除該等物業的賬面值及若干銷售及法律成本後所得。

償還該等物業現有的按揭貸款後，出售所得款項淨額約110,800,000港元將用作償還本集團的銀行貸款。

### 該交易的理由及好處

本集團主要業務為物業及酒店投資與資產管理。由於該交易將實現本集團已獲取的資本收益，而所得款項淨額將用作減低本集團的負債，故該交易對本集團有利。董事認為臨時協議及擬進行該交易的條款屬一般商業條款且公平合理，並符合本公司及股東整體的最佳利益。

### 主要交易及股東批准

根據上市規則，出售構成主要交易，須遵守股東批准的規定。本公司已取得一組緊密聯繫的股東的書面批准，該等股東合共持有超過50%證券面值，並有權出席股東大會就批准該交易進行投票：

- (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Y.C. Koo女士為該信託的唯一受益人。該公司擁有本公司181,388,105股股份(23.58%)；
- (2) Asset-Plus Investments Ltd.由Winfred Ho及Elsa Wang Ho夫婦全資實益擁有，彼等分別為吳汪靜宜(本公司的執行董事)的妹夫及妹妹。該公司擁有本公司68,076,076股股份(8.85%)；
- (3) 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123,148,701股股份(16.01%)；



---

## 董事會函件

---

- (4) 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15,934,364股股份(2.07%)；
- (5) Rising Crescent Enterprises Limited由RGK Trust（作為全權信託）全資擁有，吳汪靜宜（本公司的執行董事）的兒子吳繼泰（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27,537,243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8,453,375股股份(1.10%)；及
- (7) 吳繼泰（本公司的執行董事）擁有本公司1,805,527股股份(0.23%)。

該組緊密聯繫的股東已成為股東逾八年，自彼等成為股東以來，一直按相同方式就所有決議案投票，包括前兩項主要交易：於二零零九年七月二十一日收購物業及於二零零五年二月十八日收購城市花園商場物業。根據收購守則，彼等均被視為「一致行動人士」。彼等於是項主要交易中並無擁有與其他股東不同的權益。

### 上市規則的涵義

根據上市規則第14.06(3)條，該交易構成本公司一項主要交易，並須經股東批准。就董事所知、所悉及所信，由於概無股東（包括該組緊密聯繫的股東）於該交易中擁有任何重大權益，因此，倘本公司召開股東大會以批准該交易，亦概無股東須放棄投票。本公司將透過取得該組緊密聯繫的股東的書面批准以代替舉行實際股東大會。

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

二零一零年十二月二十二日

## 1. 營運資金

董事認為，經計及本集團目前可用財務資源及出售事項所得的款項，於並無不可預見的情況下，本集團擁有充裕的營運資金，可應付目前及本通函日期起計十二個月期間的需求。

## 2. 債務

### 借貸

於二零一零年十一月三十日（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，本集團的尚未償還銀行借貸合共約1,213,500,000港元。本集團於二零一零年十一月三十日的銀行借貸以賬面總值約3,178,000,000港元的公司擔保、若干投資物業、租賃物業及可供銷售投資作抵押。

### 或然負債

於二零一零年十一月三十日（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之負債及一般貿易應付款項外，於二零一零年十一月三十日營業時間結束時，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。

## 3. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團之財務或經營狀況自二零一零年三月三十一日（本集團最近刊發的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。

## 4. 本集團的財務及貿易前景

本集團之主要業務為物業及酒店投資以及資產管理。於進行該交易項下的出售事項後，隨著償還銀行債務約176,500,000港元，本集團的財務狀況將進一步加強。據此，本集團將能尋求新的投資機會，以擴大其整體物業組合。

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物業於二零一零年九月三十日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」）兩家附屬公司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二零一零年九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」。

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。

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

二零一零年十二月二十二日

*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

	於二零一零年 九月三十日 現況下的資本值
持作投資物業	
1. 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	55,000,000港元
2. 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	30,000,000港元
3. 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	57,200,000港元

## 估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 九月三十日 現況下的資本值
1. 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號的1,135/100,180份	<p>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>該物業約於一九八三年落成。</p> <p>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>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>整個地段每年應繳政府地租為7,676,722港元。</p>	<p>於二零一零年九月三十日，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450,000港元，包括差餉、政府地租及管理費。</p> <p>該物業已估用作商業用途。</p>	55,000,000港元

## 附註：

- 該物業的登記業主為 貴公司全資附屬公司Supreme Success Limited。
- 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 九月三十日 現況下的資本值
2. 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  內地段第8580號的1,635/100,180份的5,688/24,247份	<p data-bbox="568 353 874 453">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。</p> <p data-bbox="568 502 874 566">該物業約於一九八三年落成。</p> <p data-bbox="568 614 874 715">該物業的總實用面積約為709.77平方米(或約7,640平方呎)。</p> <p data-bbox="568 763 874 906">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="568 955 874 1015">整個地段每年應繳政府地租為7,676,722港元。</p>	<p data-bbox="911 353 1137 453">於二零一零年九月三十日，該物業乃空置。</p> <p data-bbox="911 502 1137 566">該物業佔用作商業用途。</p>	30,000,000港元

## 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。



			於二零一零年 九月三十日 現況下的資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
3. 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	該物業合共包括四個商業單位，分別位於一幢4層高綜合商業大樓地下及1樓。  該物業約於一九八三年落成。	於二零一零年九月三十日，位於地下的2A號單位乃空置。  於二零一零年九月三十日，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八月三十一日，總月租為228,375港元。	57,200,000港元
位於該物業地下的單位包括內地段第8580號的2,541/100,180份的2,063/23,043份	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)。		
位於該物業1樓的單位包括內地段第8580號的1,635/100,180份的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。	該物業已佔用作商業用途。	
	整個地段每年應繳政府地租為7,676,722港元。		

## 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。

## 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> 吳繼泰先生為受益人之家族信託，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「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，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本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

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二零一一年一月十日（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) 日期為二零一零年九月三十日，有關收購Causeway Bay 68 Limited已發行股本最多50%之通函；

- (c) 公司細則；
- (d) 本集團截至二零零九年三月三十一日及二零一零年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表；
- (e) 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二；  
及
- (f) 本附錄「專業人士及同意書」一段所述之同意書。