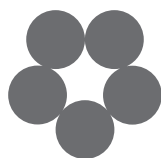


此乃要件 請即處理

閣下對本通函任何方面或應採取之行動如有任何疑問，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。

閣下如已售出或轉讓所有名下之星晨集團有限公司股份，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、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。



星晨集團有限公司*

Morning Star Resources Limited

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：542)

**非常重大出售事項
及
股東特別大會通告**

本公司之財務顧問



金利豐財務顧問有限公司

本公司謹訂於二零一二年十月三十日(星期二)上午十一時正假座香港德輔道中七十七號盈置大廈三樓會議室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，大會通告載於本通函第60至61頁。無論閣下能否親身出席該大會，務請細閱通告內容，並將隨附之代表委任表格按其上印列之指示填妥，並盡快交回本公司之香港股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，惟無論在任何情況下，該表格須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間不少於48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下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。

* 僅供識別

二零一二年十月十二日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	7
附錄一 — 財務資料	25
附錄二A — 目標集團之財務資料	34
附錄二B — 北京星晨旅遊之財務資料	40
附錄三 — 餘下集團之未經審核備考財務資料	45
附錄四 — 一般資料	55
股東特別大會通告	60

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「協定準則」	指	截數管理賬目之編製準則，乃以(其中包括)以下準則為基礎： (a) 遵守香港財務報告準則； (b) 不受不尋常、特殊或非經常性項目影響；及 (c) 就所有已確定之負債提撥適當準備及就所有於二零一二年六月三十日之遞延或或然負債(不論已算定或未算定)、呆壞賬及繁瑣合約提撥適當準備
「該協議」	指	買方與本公司於二零一二年六月二十九日就買賣銷售股份所訂立之有條件買賣協議
「該等公佈」	指	本公司日期為二零一二年七月五日、二零一二年七月二十四日及二零一二年九月二十一日之公佈，內容有關(其中包括)出售事項及買賣協議項下所擬進行交易
「聯繫人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「北京星晨旅遊」	指	北京星晨旅遊有限公司，於中國註冊成立之有限公司，並於最後實際可行日期為目標公司B之非全資附屬公司
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行於其正常辦公時間全面開放營業之日，惟星期六、星期日或公眾假期除外
「本公司」或「賣方」	指	星晨集團有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份在聯交所主板上市

釋 義

「完成」	指	根據買賣協議之條款及條件完成買賣銷售股份
「完成日期」	指	通知已達成或豁免(視適用情況而定)先決條件之後第七個營業日
「先決條件」	指	本通函「先決條件」一節所載根據買賣協議完成交易之先決條件
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「代價」	指	買方根據買賣協議就出售事項所須支付之代價港幣138,000,010元(可予調整)
「截數扣減」	指	根據買賣協議之條款須自代價中扣除之任何金額，有關概要載於本通函「截數扣減或截數付款」分節
「截數管理賬目」	指	根據協定準則編製及將由買方之會計師審閱之目標集團於二零一二年六月三十日之未經審核財務報告
「截數付款」	指	買方根據買賣協議之條款將向本公司支付之任何額外金額，有關概要載於本通函「截數扣減或截數付款」分節
「訂金」	指	買方須於該協議日期起計7個營業日內向本公司支付之現金港幣27,600,000元
「董事」	指	本公司之董事
「出售事項」	指	根據買賣協議出售銷售股份及銷售貸款
「股東特別大會」	指	本公司將就考慮並酌情批准買賣協議及其項下所擬進行之交易而舉行及召開之股東特別大會

釋 義

「託管代理」	指	卓佳登捷時有限公司或本公司與買方可能共同委任之其他託管代理
「託管協議」	指	由託管代理、本公司及買方同意訂立之託管協議
「現有集團」	指	Morning Star Travel International及其於買賣協議日期之附屬公司
「第一份補充協議」	指	買方與本公司於二零一二年七月十七日就補充或修訂該協議若干條款及條件(其中包括列明豁免若干先決條件;更改完成日期及代價之付款安排之權利)所訂立之補充協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「最後實際可行日期」	指	二零一二年十月九日,即本通函付印前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
「最後截止日期」	指	買賣協議日期起計六(6)個月之期限屆滿或本公司與買方可能以書面協定之其他日期
「重大不利變動」	指	目標集團在業務、營業額、盈利能力、財務、經營狀況或建議、經營業績及資產上出現之重大不利轉變,惟在目標集團日常業務過程中出現而並非本集團任何成員公司所能控制之轉變除外
「澳門星晨旅遊」	指	星晨旅遊(澳門)有限公司,於澳門註冊成立之有限公司,並於最後實際可行日期為目標公司B之全資附屬公司


釋 義

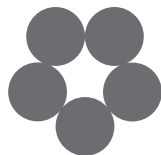
「Morning Star Plaza」	指	Morning Star Plaza Limited，於香港註冊成立之有限公司，誠如本通函「目標集團之架構」一節所述，於轉讓前為目標公司B之全資附屬公司，而於轉讓後及於最後實際可行日期則為Morning Star Travel International之全資附屬公司
「Morning Star Travel International」	指	Morning Star Travel International Limited，於開曼群島註冊成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司，於最後實際可行日期為該等目標公司之直接控股公司
「其他貸款」	指	餘下集團之相關成員公司於二零一二年六月三十日尚欠目標公司B之任何貸款淨額約港幣320,000元
「其他貸款豁免」	指	將由(其中包括)餘下集團相關成員公司與目標公司B於完成時或之前就其他貸款所簽立之豁免契約
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「買方」	指	裕業有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其全部已發行股本由本公司一名獨立第三方合法實益擁有
「買方之會計師」	指	買方將委任之會計師事務所
「買方代表」	指	將由買方委派之最多兩名代表
「餘下集團」	指	於完成時之本集團
「買賣協議」	指	就買賣銷售股份及銷售貸款所訂立之該協議、第一份補充協議及第二份補充協議
「銷售貸款」	指	目標集團公司於完成時尚欠本公司或餘下集團之任何貸款，為便於說明，於第二份補充協議日期約為港幣24,900,000元

釋 義

「銷售股份」	指	以下各項之統稱： <ol style="list-style-type: none">1. 目標公司A每股面值港幣1.00元之股份1,050,000股，相當於其全部已發行股本；2. 目標公司B每股面值港幣100.00元之普通股900,000股及每股面值港幣100.00元之無投票權遞延股100,000股，相當於其全部已發行股本；及3. 目標公司C每股面值港幣1.00元之股份2股，相當於其全部已發行股本
「第二份補充協議」	指	買方與本公司於二零一二年九月二十一日就補充或修訂該協議(經第一份補充協議所補充)若干條款及條件(其中包括重新分類銷售貸款及其他貸款)所訂立之第二份補充協議
「服務協議」	指	目標集團公司將與本集團執行董事兼行政總裁宋衛民先生訂立形式及所載條款均為買方滿意之服務協議
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.01元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「該等目標公司」	指	目標公司A、目標公司B及目標公司C，而「目標公司」則指其中任何一家
「目標公司A」或「星之旅」	指	星之旅有限公司，於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「目標公司B」或「香港星晨旅遊」	指	星晨旅遊有限公司，於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司

釋 義

「目標公司C」或「五星會」	指	星晨旅遊五星會有限公司，於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「目標集團」	指	該等目標公司及澳門星晨旅遊，而「目標集團公司」則指其中任何一家
「目標集團業務」	指	由目標集團提供旅行團、預訂機票、預訂酒店、旅遊及其他相關之服務
「過渡扣減」	指	根據買賣協議之條款買方有權自代價及截數付款中扣減或用以抵銷代價及截數付款之金額，有關概要載於本通函「過渡扣減」分節
「過渡還款」	指	本公司在事先獲買方代表書面批准之情況下於緊隨二零一二年六月三十日之後起計至完成日期止期間向目標集團墊付之金額，以供清償就涉及於二零一二年六月三十日後所提供旅遊及旅遊相關服務之預付款項或負債或撥作本公司與買方代表可能同意之其他目的
「旅遊業務資產」	指	現有集團相關成員公司之資產、業務及知識產權，而買方全權認為此乃該等目標公司及澳門星晨旅遊經營目標集團業務所必需及／或令買方得以透過收購目標集團公司而獨家擁有及在全球使用「Morning Star」、「星晨」、「  」、「MST」、「Morning Star Travel」、「星晨旅遊」及「Luxeworld」等商標、商號名稱、標記及品牌名稱以及據此經營目標集團業務之平台
「港幣」	指	香港法定貨幣港幣
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比



星晨集團有限公司*

Morning Star Resources Limited

(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：542)

執行董事：

宋衛民
季志雄
楊國良

非執行董事：

曹紹基

獨立非執行董事：

陳凱寧
蘇慧琳
宋逸駿

註冊辦事處：

Caledonian Trust (Cayman) Limited
Caledonian House
69 Dr. Roy's Drive
P.O. Box 1043
Grand Cayman KY1-1102
Cayman Islands

香港總辦事處及

主要營業地點：

香港九龍
九龍灣
常悅道9號
企業廣場一座
18樓1803室

敬啟者：

**非常重大出售事項
及
股東特別大會通告**

1. 緒言

茲提述內容有關(其中包括)出售事項及買賣協議項下所擬進行交易之該等公佈。

董事與買方之代表約於二零一二年五月中就出售事項展開磋商。

* 僅供識別

董事會函件

於二零一二年六月二十九日(交易時段後)，本公司與買方訂立該協議(根據第一份補充協議於二零一二年七月十七日及根據第二份補充協議於二零一二年九月二十一日加以補充)，據此，買方有條件同意購買而本公司有條件同意促使出售銷售股份(相當於該等目標公司之全部已發行股本)及銷售貸款，總代價為港幣138,000,010元(可予調整)。

目標集團之主要業務為提供旅行團、預訂機票、預訂酒店、旅遊及其他相關服務。於完成時，目標集團及北京星晨旅遊將不再為本公司之附屬公司，而其業績於完成後將不會併入本集團之綜合財務報告綜合計算。

於完成後，本公司將不再從事旅遊及與旅遊相關業務。餘下集團將主要從事物業發展及物業管理。董事擬將出售事項所得款項淨額撥作本集團之一般營運資金及供本集團把握投資機會為發展物業相關業務及其他潛在業務提供所需資金。

根據上市規則第14章，出售事項構成本公司一項非常重大出售，須待股東於股東特別大會批准方告作實。

此通函旨在向閣下提供(其中包括)有關出售事項之進一步資料；及徵求股東批准本通函股東特別大會通告所載之買賣協議及其項下所擬進行交易。

買賣協議

日期：二零一二年六月二十九日(及根據第一份補充協議於二零一二年七月十七日及根據第二份補充協議於二零一二年九月二十一日加以補充，其主要詳情載於下文)

訂約方：(1) 賣方：星晨集團有限公司
(2) 買方：裕業有限公司

就董事在作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，買方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士且與彼等概無關連之第三方。

補充協議

於二零一二年七月十七日及二零一二年九月二十一日，本公司與買方分別訂立第一份補充協議及第二份補充協議以補充或修訂該協議若干條款及條件，

董事會函件

其中包括列明豁免若干先決條件；更改完成日期及代價之付款安排之權利；及重新分類銷售貸款及其他貸款。


將予出售之資產

根據買賣協議，買方有條件同意購買而本公司有條件同意促使出售(i)銷售股份，相當於該等目標公司之全部已發行股本；及(ii)銷售貸款(包括於完成時目標集團公司尚欠本公司或餘下集團之任何貸款，惟過渡還款除外)。此外，訂約各方同意將豁免其他貸款(即於二零一二年六月三十日餘下集團之相關成員公司尚欠目標公司B之未償還貸款淨額，約為港幣320,000元)，並將會執行其他貸款豁免。為便於說明，於第二份補充協議日期之銷售貸款金額約為港幣24,900,000元。董事預期於完成日期之銷售貸款金額將不會有任何重大變動。

代價

買賣銷售股份及銷售貸款之代價合共為港幣138,000,010元(可作出買賣協議所載及下文所概述之調整)，將由買方按以下方式償付：

- (i) 港幣27,600,000元作為訂金，將由買方於買賣協議日期起計7個營業日內以現金向本公司支付；
- (ii) 倘於完成前買方之會計師完成審閱截數管理賬目，港幣82,800,010元(可就截數扣減或截數付款(視適用情況而定)作出調整)須由買方於完成日期以現金向本公司支付；及
- (iii) 餘額港幣27,600,000元將由買方於完成日期以現金向託管代理支付，有關款項將在託管協議規限下以託管形式持有，並於完成日期後六(6)個月之期限屆滿時扣除過渡扣減(如有)後向本公司支付及發放。

代價由買方與本公司經參考(其中包括)以下各項後公平磋商釐定：(i)目標集團之過往業務表現；(ii)(其中包括)為公眾所熟悉之「Morning Star」、「星辰」、「」、「MST」、「Morning Star Travel」、「星辰旅遊」及「Luxeworld」商標、商號名稱、標記及品牌名稱；及(iii)目標集團已確立之市場地位及營運平台。

董事會函件

經考慮上述各項及下文「進行出售事項之原因及利益」一節所述因素後，董事(包括獨立非執行董事)認為代價屬公平合理並按一般商業條款訂立，而訂立買賣協議符合本公司及股東之整體利益。

代價之調整

根據買賣協議之條款，出售事項之代價可作出以下調整：

1. 截數扣減或截數付款

出售事項之代價可根據於二零一二年六月三十日之截數管理賬目作出截數付款或截數扣減(視適用情況而定)調整，金額按以下方式釐定：

$$\text{調整金額} = A + B + C - D - E$$

其中：

調整金額 = (倘為正數)截數付款或(倘為負數)截數扣減之金額

A = 目標集團公司於二零一二年六月三十日就於二零一二年六月三十日後提供之旅行團及旅遊相關服務所作出未償付預付款項、存貨及其他應收款項(如有)；

B = 目標集團公司於二零一二年六月三十日之應收貿易賬項；

C = 目標集團公司於二零一二年六月三十日之現金及銀行結餘(減銀行透支(如有))；

D = 目標集團公司於二零一二年六月三十日之應付貿易賬項及應繳費用；及

E = 目標集團公司於二零一二年六月三十日就將於二零一二年六月三十日後提供之旅行及旅遊相關服務所收訖之未償客戶訂金

董事會函件

倘上述調整金額為負數(即截數扣減),有關調整金額將自代價中扣除,或由本公司以其他方式支付,反之亦然。截數扣減或截數付款之金額不設上下限。

視乎買方之會計師完成審閱截數管理賬目之時間,截數付款或截數扣減(視適用情況而定)將於完成日期或買方之會計師完成審閱截數管理賬目後7個營業日內償付。根據買賣協議,在買方之會計師就有關審閱獲本公司提供合理所需資料後,買方之會計師須於3個月內完成審閱有關截數管理賬目。

於最行實際可行日期,截數管理賬目仍須待買方之會計師審閱。根據本通函附錄二A所載目標集團截至二零一二年六月三十日止六個月之未經審核財務資料,截數付款約為港幣8,150,000元。董事認為,有關金額對代價而言並不重大。

2. 過渡扣減

代價可作出過渡扣減。

根據買賣協議之條款,本公司將就以下過渡扣減向買方付款或買方將就此扣減或抵銷代價及截數付款:

- (a) 買賣協議或就目標集團申索或支付之任何稅項所訂彌償契據項下有法理依據之申索;
- (b) 因目標集團於完成前在事先未有諮詢買方或買方代表之情況下訂立之任何交易或採取之任何行動致令目標集團蒙受或產生之任何損失、負債、損害、成本及開支(於日常業務過程中產生之任何虧損除外);及
- (c) 目標集團公司於二零一二年六月三十日之任何應收貿易賬項,惟於完成日期後6個月內尚未償付及目標集團公司尚未實際收取,為免疑慮,有關款項不受限於買賣協議項下之任何最高或最低申索限額。

董事會函件

過渡扣減不設上下限。截至最後實際可行日期，於二零一二年六月三十日約99.93%之應收賬款其後已支付並由本集團收取。

經考慮(i)本集團將繼續持有目標集團日常營運之權力，包括於完成日期前收取應收貿易賬項；及(ii)於二零一二年六月三十日尚未償付之應收貿易賬項約港幣5,200,000元對代價而言並不重大，董事會認為有關過渡扣減之條約屬公平合理。

先決條件

完成須受下列條件規限：

- (a) 根據上市規則之規定，股東於本公司之股東特別大會上通過全部所需決議案，批准買賣協議及於其項下擬進行之交易；
- (b) 根據香港法例第218章旅行代理商條例就買賣協議項下擬進行之交易取得旅行代理商註冊處處長授權；
- (c) 簽訂服務協議；
- (d) 概無任何機關於完成前頒佈或作出任何命令或判決(不論屬臨時、初步或永久)，亦無尚未達成之法律或監管規定，而有關命令或判決或規定可導致向買方轉讓銷售股份或進行買賣協議項下擬進行之任何交易成為不合法或因其他理由遭禁止或限制；
- (e) 自買賣協議日期起直至完成日期(包括當日)止期間任何時間概無出現任何重大不利變動；
- (f) 本公司概無於任何重大方面違反買賣協議或當中所列任何交易文件項下之任何責任；及
- (g) 本公司所作出保證於各重大方面仍為真實準確及並無誤導，而於截至完成日期(包括當日)止任何時間內亦無發生任何事實、事件或情況，可導致有關保證在任何方面成為失實或不準確。

根據買賣協議，上述條件(a)、(b)及(d)不可獲豁免。

董事會函件

倘有關條件未能於最後截止日期或之前達成(或獲豁免,視適用情況而定)以致完成無法實現,買賣協議將告終止及停止,此後任何訂約方概毋須就此向另一方承擔任何義務及責任,惟任何先前違反條款者則除外。本公司將向買方退回訂金(連同任何累計利息),而本公司將會及將促使目標集團公司悉數償還買方於二零一二年六月三十日後向目標集團公司所作出任何墊款。

倘條件(a)、(b)及(d)已獲達成,惟交易因買方違約以外之任何理由而未能於最後截止日期或之前完成,則本公司將會:

- (i) 於原定完成日期或最後截止日期(以較早者為準)後7個營業日內向買方退還訂金及任何累計利息;及
- (ii) 於原定完成日期或最後截止日期(以較早者為準)後7個營業日內向買方額外支付港幣27,600,000元。

倘全部先決條件已獲達成或獲買方豁免(視適用情況而定),惟買方未能根據買賣協議完成有關交易,則本公司將沒收全部訂金。

業務審查

買方有權於買賣協議日期起直至完成日期、最後截止日期及買賣協議終止日期(以較早者為準)止期間就現有集團之業務、法律、財務、商務、知識產權及稅務方面進行業務審查。

完成

有關交易將於完成日期完成,即發出達成或豁免(視適用情況而定)先決條件通知當日起計第七個營業日。

本公司之承諾

本公司已承諾或同意(其中包括):

1. 其將促使北京星晨旅遊盡快展開有關清盤及解散程序,而有關程序將根據適用法律於完成日期後12個月內完成;

董事會函件

2. 於買方提出要求後，本公司將向買方或該等目標公司轉讓旅遊業務資產，成本由本公司獨力承擔。倘因任何理由而致轉讓有關旅遊業務資產不可行，則本公司會進行所需重組，將不構成旅遊業務資產其中部分之任何資產移除，並向買方或買方可能指定之該等目標公司轉讓或促使轉讓持有旅遊業務資產之相關現有集團成員公司（「該等旅遊業務公司」）。轉讓任何旅遊業務資產及／或該等旅遊業務公司將於買方提出要求當日起計6個月內或本公司與買方可能協定之較後日期完成；
3. 其將促使於完成前向餘下集團任何成員公司轉讓Morning Star Plaza，成本由本公司承擔；及
4. 其將會及將促使目標集團除外之本集團各成員公司（與目標集團業務無關之若干資產／業務／公司除外，包括但不限於星晨花園及星晨廣場，該等房地產為本集團旗下位於中國廣東省中山市之多用途房地產）更改公司名稱，以停止使用目標集團之知識產權。

就上文第1段而言，董事會認為北京星晨旅遊數年來一直虧損，而轉虧為盈之機會甚微。誠如本通函附錄二B所示，北京星晨旅遊由二零零九年至二零一一年一直虧損，且北京星晨旅遊於同期之資產淨值一直下降。董事會相信，儘管須承擔北京星晨旅遊之清盤成本，終止北京星晨旅遊之業務將可令本公司受惠。

儘管清盤可能於完成後發生，香港星晨旅遊之附屬公司北京星晨旅遊連同目標集團將於完成後脫離本集團，並因此不再為本公司之附屬公司。本公司將獲得及承擔清盤活動產生之任何經濟利益及有關開支。於完成後，餘下集團之指定成員將繼續擔任北京星晨旅遊之管理層，以進行清盤及解散程序。北京星晨旅遊之清盤成本預期將約為港幣1,000,000元。

有關本公司之資料

本公司為於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市。

本集團主要從事旅行及旅遊業務以及物業發展業務。

有關買方之資料

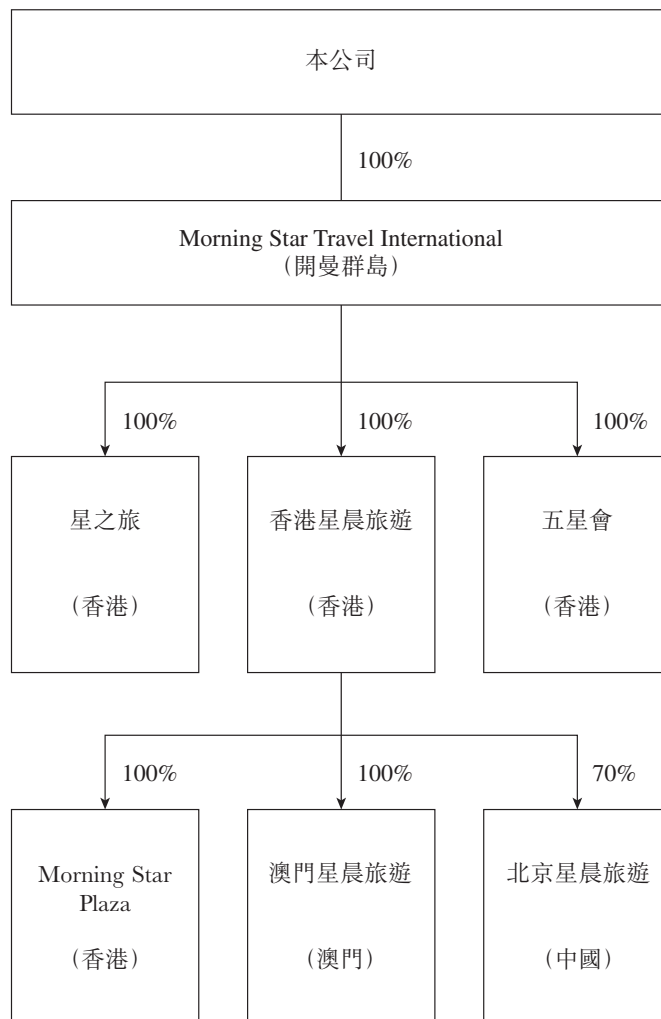
就董事在作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，買方為一家投資控股公司。買方及其最終實益擁有人均為獨立於(i)本公司及其關連人士；(ii)於二零一零年十月七日辭任之本公司前董事；(iii) Bonham Industries Limited、Firstway International Investment Limited及彼等各自之最終實益擁有人；及(iv)於二零一零年十月七日前為董事及本公司主席之丹斯里邱繼炳博士，且與彼等概無關連之第三方。於二零一零年八月五日前，Bonham Industries Limited及Firstway International Investment Limited均為本公司當時之主要股東，且兩家公司均由丹斯里邱繼炳博士實益擁有。於進行出售事項前，買方與本公司及其關連人士概無任何過往業務或其他關係。

董事會函件

目標集團之架構

下圖顯示目標集團(i)於最後實際可行日期及於完成前；及(ii)於緊隨完成後之架構：

於最後實際可行日期及於完成前：



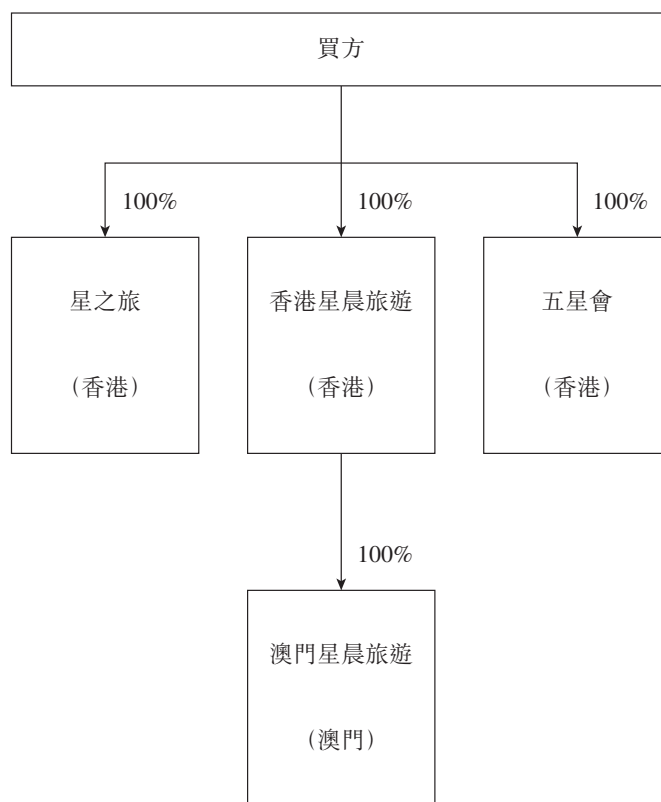
附註：

- (1) 根據買賣協議及誠如本通函「本公司之承諾」一節所述：
 - (a) 過往由香港星晨旅遊擁有之Morning Star Plaza將於完成前轉讓予餘下集團，成本由本公司承擔；及
 - (b) 本公司須於完成日期後12個月內完成北京星晨旅遊之清盤程序。
- (2) 儘管北京星晨旅遊或會於完成後清盤，作為香港星晨旅遊之附屬公司，北京星晨旅遊將於完成後連同目標集團自本集團中分離。

董事會函件

於最後實際可行日期，已完成向餘下集團轉讓Morning Star Plaza之全部權益。

緊隨完成後：



有關目標集團之資料

目標集團包括星之旅、五星會、香港星晨旅遊及其附屬公司澳門星晨旅遊。目標集團之主要業務為提供旅行團、預訂機票、預訂酒店、旅遊及相關服務，目前以「Morning Star Travel」、「星晨旅遊」、「MST」及「Luxeworld」等商號名稱在香港及澳門經營14間分行。


目標公司A(或稱星之旅)為一家於香港註冊成立之有限公司，主要業務為提供旅遊及與旅遊相關之服務。

目標公司B(或稱香港星晨旅遊)為一家於香港註冊成立之有限公司，主要業務為提供旅遊及與旅遊相關之服務。

董事會函件

目標公司C(或稱五星會)為一家於香港註冊成立之有限公司，主要業務為提供旅遊及與旅遊相關之服務。

澳門星晨旅遊為一家於澳門註冊成立之有限公司，主要業務為提供旅遊及與旅遊相關服務。

香港星晨旅遊為「Morning Star」、「星晨」、「」、「MST」、「Morning Star Travel」及「星晨旅遊」等商標、商號名稱、標記及品牌名稱之專有權利及權益之全球註冊擁有人，並已申請將涉及「Luxeworld」之商標及標記在香港註冊。

有關目標集團之財務資料

以下所載為目標集團於截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止兩個年度以及截至二零一二年六月三十日止六個月之合併財務資料：

	截至十二月三十一日 止年度		截至 二零一二年 六月三十日 止六個月
	二零一零年 港幣千元 (未經審核)	二零一一年 港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)
營業額	423,590	476,547	256,441
除稅前純利／(虧損)	11,648	4,984	(53,416)
除稅後純利／(虧損)	9,715	4,984	(53,416)
	於十二月三十一日		於 二零一二年 六月三十日
	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	港幣千元
資產／(負債)淨值	45,303	50,577	(4,107)

董事會函件

北京星晨旅遊之財務資料

以下所載為北京星晨旅遊於截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止兩個年度以及截至二零一二年六月三十日止六個月之財務資料：

	截至十二月三十一日		截至
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)
營業額	114,016	91,539	42,920
除稅前(虧損)淨額	(593)	(996)	(647)
除稅後(虧損)淨額	(618)	(1,030)	(675)
			於
	於十二月三十一日	二零一一年	二零一二年
	二零一零年	港幣千元	六月三十日
	港幣千元		港幣千元
資產淨值	4,133	3,277	2,569

進行出售事項之原因及利益

本集團主要從事兩項主要業務，即旅行及旅遊業務以及物業發展業務。儘管本集團一向經營其旅行及旅遊業務，亦在可為本集團提供穩定回報之物業發展業務方面發掘機遇。

董事會不時檢討本集團之業務營運及財政狀況，以為本公司及股東爭取最佳利益。鑒於全球經濟正面對通脹上升趨勢，且復甦機會渺茫，本集團面對經營成本上漲及旅行及旅遊業發展前景有限之困局。

旅行及旅遊業務本質上屬於勞工密集行業，易受通脹及全球經濟動盪等因素影響。本公司相信，旅行及旅遊分部需求更多資金及管理資源。董事會預期旅行及旅遊分部將因經營成本上漲、需求呆滯及競爭加劇而受到沉重打擊。誠如本公司之二零一一年年報所載，旅行及旅遊分部之溢利由二零一零年之港幣12,600,000元減少至二零一一年之港幣3,600,000元。

另一方面，本公司非常看好香港及中國之物業市場，並預料具有可觀之增長前景。儘管地區經濟面對來自歐洲債務危機、中國經濟增長放緩以及香港及

董事會函件

中國政府頒佈之若干緊縮政策之重重挑戰，董事會仍對香港及中國房地產市場之潛力及商機感到樂觀。於香港，政府推出限制性政策逐漸受市場消化後，商住物業市場展現強勁復甦動力。預計持續低利率環境及與中國的緊密經濟關係，亦被視為將為香港房地產市場帶來正面影響。另一方面，中國的緊縮政策有助冷卻過熱的需求並穩定價格水平，被認為長遠有利於在中國發展可持續及健康的房地產市場。

本公司自一九九零年代開始已參與多項物業發展項目。根據過往經驗，物業發展為本公司其中一項有利可圖之業務，其經營溢利較旅遊分部為高。儘管自二零零七年至二零零九年連續三年獲得正數回報後，本集團房地產部於截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止財政年度分別錄得約港幣14,200,000元及港幣100,000元之虧損，惟董事會注意到，截至二零一零年十二月三十一日止財政年度之虧損主要由於非經常性撇賬約港幣12,500,000元所致，而本集團亦於下一年度收窄分部虧損。董事會相信，分部表現能透過實施有效成本控制措施而進一步改善，例如(i)利用具成本效益的市場推廣工具網上社交媒體平台；(ii)修訂本集團銷售團隊之獎勵組合；(iii)精簡營運流程；及(iv)刪減餘下集團內若干並無營運之公司以節省營運成本。

本集團就出售事項可收取之所得款項淨額估計約為港幣136,000,000元。董事擬將出售事項所得款項淨額撥作本集團之一般營運資金及供本集團把握投資機會為發展物業相關業務及其他潛在業務提供所需資金。

本公司擬動用收購物業之部分所得款項淨額作長遠投資。所審查之目標物業為商業用途，當中包括店舖及辦公室。有關目標物業位於香港及中國。董事認為，鑒於現行市場前景，擴大其物業投資組合乃適當策略，而透過收購具利好商業價值之物業，將可為本公司帶來穩定之經常性租金收入。於最後實際可行日期，董事會尚未決定所得款項特定部分之用途。

截至最後實際可行日期，本公司並無就收購或合營或投資訂立任何協議、安排、諒解備忘錄、意向書或進行磋商(不論落實與否)。董事會將繼續物色投資機會擴展本集團業務。

董事認為代價之市盈率相對較高及高於目標集團之資產淨值，而出售事項乃本集團變現其於目標集團所持投資及鞏固本集團財政狀況之良機，並為本公

董事會函件

司帶來流動資金及擴展旗下物業相關分部之機會以及可為本公司及股東爭取更佳回報之其他投資機會。基於上述因素，董事(包括獨立非執行董事)認為買賣協議之條款實屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

餘下集團之業務

於完成後，本公司將不再從事旅遊及與旅遊相關業務。作為其中一項先決條件，本集團執行董事兼行政總裁宋衛民先生須就彼繼續服務目標集團而與目標集團公司訂立服務協議。因此，宋先生擬於完成時離開餘下集團及辭任本集團執行董事兼行政總裁。董事會認為，宋先生之呈辭將不會對餘下集團之持續營運帶來任何不利影響，因彼於任內之主要職務為監督本集團之旅行及旅遊業務，而物業發展業務、企業及其他業務則主要由其他高級管理層管理。宋先生呈辭後，本公司執行董事季志雄先生將履行本公司行政總裁之職務。除上文所述者外，於最後實際可行日期，董事並無計劃於出售事項完成後作出董事會成員變動。

餘下集團將主要從事物業發展及物業管理業務。

為便於說明，就截至二零一二年六月三十日止六個月而言，本集團就下列各項錄得一般及行政開支之平均每月現金流出：(i)就本集團房地產部錄得港幣520,000元；及(ii)就房地產部以外餘下集團之業務錄得約港幣630,000元。

此外，為便於參考，餘下集團於二零一一年十二月三十一日之主要資產(以本公司之二零一一年年報為依據)之明細分析如下：

	港幣
非流動資產	36,000,000
持作出售物業	35,000,000
持作出售發展中物業	66,000,000
存貨以及應收貿易賬項及其他應收賬項	21,000,000
現金及現金等值項目	396,000,000

董事會函件

誠如二零一一年年報所載，本公司於星晨花園及星晨廣場持有約167,333平方米之持作出售發展中物業及已落成持作出售住宅及商用物業，成本值合共為港幣101,458,000元。本公司擬於短期內繼續專注於銷售已落成持作出售物業，並擬在其認為適合作長遠發展時，動用本集團於中國之土地儲備約159,000平方米作未來發展及擴充。於最後實際可行日期，本公司並無就本集團於中國土地儲備之發展訂有任何具體計劃或預期成本。

本公司對於物業相關業務及物業市場之未來前景抱樂觀態度，並擬參與類似星晨花園及星晨廣場之其他物業發展項目。本公司日後擬進一步拓展中山之市場、在中國一、二線城市之物業市場尋求發展機會及擴展物業發展業務。除物業相關業務外，本公司亦將物色投資機會，以加強本集團之資產組合及盡量提升股東之利益。

截至最後實際可行日期，除出售事項及買賣協議項下所擬進行交易外，董事會目前並無任何有關出售或終止或縮減本公司主要餘下業務或資產之意向、進行磋商(不論落實與否)、諒解、安排或協議。

出售事項之財務影響

就目標集團於二零一二年六月三十日之未經審核合併資產淨值及出售事項之代價而言，預期出售事項將為本公司帶來估計收益約港幣112,700,000元。計算估計收益時已參考(a)代價港幣138,000,000元(可予調整)及出售事項之估計交易成本約港幣2,000,000元；(b)目標集團於二零一二年六月三十日之未經審核合併負債淨額約港幣4,100,000元；(c)目標公司B於北京星晨旅遊所持股權應佔其於二零一二年六月三十日之未經審核資產淨值之70%約港幣1,800,000元及本公司承諾將北京星晨旅遊清盤所產生之估計清盤成本約港幣1,000,000元；(d)其他貸款豁免產生之估計收益約港幣300,000元；及(e)餘下集團因銷售貸款將產生之估計虧損約港幣24,900,000元。然而，出售事項最終帶來之實際收益須取決於(其中包括)相關時間目標集團及北京星晨旅遊之資產淨值、出售事項之實際交易成本及實際清盤成本。

除出售事項帶來之估計收益外，董事會預期，倘出售事項順利完成，按目標集團與北京星晨旅遊於二零一二年六月三十日之未經審核資產／負債淨值及出售事項所得未經審核收益計算，本集團之財務狀況將得到整體改善。

董事會函件

於完成時，目標集團及北京星晨旅遊將不再為本公司之附屬公司，而其業績於完成後將不會併入本集團之綜合財務報告綜合計算。

根據本通函附錄三所載餘下集團之未經審核備考綜合損益表，本集團之溢利將由虧損約港幣400,000元增至溢利約港幣166,400,000元，猶如出售事項於二零一二年一月一日進行。根據本通函附錄三所載餘下集團之未經審核備考綜合資產負債表，本集團之資產總值將由約港幣654,100,000元增至約港幣684,500,000元，而本集團之負債總額將由約港幣123,800,000元降至約港幣41,300,000元，猶如出售事項已於二零一二年六月三十日進行。

上市規則之涵義

由於出售事項涉及之相關百分比率超過75%，根據上市規則，出售事項構成本公司之非常重大出售事項，故須遵守上市規則第14章項下有關公告及獲股東於股東特別大會上批准之規定。

就董事在作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於最後實際可行日期，並無股東於出售事項中擁有重大權益。因此，並無股東須於股東特別大會上就批准買賣協議及其項下所擬進行交易之相關決議案放棄表決。

完成須待先決條件達成或(倘適用)獲豁免後方可作實，其中包括須獲股東批准，故出售事項可能付諸實行，亦有可能告吹。股東及有意投資者在買賣股份時宜審慎行事。

股東特別大會

股東特別大會將於二零一二年十月三十日(星期二)上午十一時正假座香港德輔道中七十七號盈置大廈三樓會議室舉行，藉以讓股東考慮及酌情批准買賣協議及其項下所擬進行交易。

股東特別大會通告載於本通函第60至61頁。股東特別大會上之決議案將以按股數投票方式表決。

隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否親身出席該大會，務請細閱通告內容，並將代表委任表格按其上印列之指示填妥，並盡快交回本公司之香港股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，惟無論在任何情況下，該表格須於股東特別大會或其任

董事會函件

何續會指定舉行時間不少於48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下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。

推薦意見

經考慮「進行出售事項之原因及利益」一節所載有關出售事項之因素後，董事(包括獨立非執行董事)認為，買賣協議及出售事項之條款屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。因此，董事會推薦股東投票贊成將於股東特別大會提呈之決議案。

其他資料

敬請 閣下垂注載於本通函之各附錄及股東特別大會通告的其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
星農集團有限公司
執行董事
季志雄
謹啟

二零一二年十月十二日

1. 財務資料

本集團截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報告以及本集團截至二零一二年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報告，已分別於本公司二零零九年(第27至73頁)、二零一零年(第25至85頁)及二零一一年(第22至74頁)年報以及二零一二年(第3至17頁)中期報告內披露，以上報告已刊載於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.msr.com.hk)。

2. 債項聲明

借貸

於二零一二年八月三十一日(即本通函付印前就本債項聲明而言之最後實際可行日期)，本集團之其他免息無抵押借貸合共約為港幣16,700,000元。

免責聲明

除上文所披露者以及於二零一二年八月三十一日集團內公司間之負債外，本集團於二零一二年八月三十一日並無任何已發行及尚未償還或同意將發行之貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似負債、承兌債項或可承兌信貸、債券、按揭、押記、租購承諾、擔保或其他重大或然負債。

3. 重大不利變動

截至最後實際可行日期，董事不知悉自二零一一年十二月三十一日(即本集團最近刊發經審核綜合財務報告之結算日)以來，本集團財務或營業狀況有任何重大不利變動。

4. 營運資金報表

董事認為，在計及(i)本集團目前之財務資源；(ii)出售事項之所得款項；及(iii)本集團日後經營業務產生之其他內部資源後，假設並無不可預見之情況(即戰爭及自然災害等不可抗力事件)，本集團自本通函日期起計12個月期間將備有足夠營運資金。

5. 餘下集團之財務及業務前景

於出售事項完成後，餘下集團將終止從事旅遊及與旅遊相關業務，並將繼續從事物業發展及物業管理業務。

誠如二零一一年年報所載，本公司持有星晨花園及星晨廣場待售發展中物業及已落成待售住宅及商用物業合共約167,333平方米，成本為港幣101,458,000元。本公司擬於不久將來繼續專注出售尚未出售之已落成物業，並於其認為適合作長遠發展時動用本集團於中國之土地儲備約159,000平方米作日後發展及擴張之用。

本公司對香港及中國之物業市場前景感到樂觀，並預期錄得高增長。根據過往記錄，本公司有從事物業發展業務之經驗，有關業務為本公司帶來較高溢利率。董事會相信，香港及中國之物業市場呈現穩定趨勢，鑑於目前市場前景，擴充其物業投資組合屬適當策略，而透過收購具有高商業價值之物業將可為本公司帶來穩定之經常性租金收入。

本公司擬動用部分出售事項所得款項淨額以收購物業作長期投資。所審視之目標物業乃作商業用途，包括位於香港及中國之商舖及辦公室。除物業相關業務外，本公司亦將物色其他投資機會，務求加強本集團之資產組合，盡力提升股東之利益。

6. 餘下集團之管理層討論及分析

餘下集團主要從事物業發展業務，並一直尋求物業發展及管理業務之拓展機會。

以下為餘下集團之管理層討論及分析：

(i) 截至二零一二年六月三十日止六個月

業務回顧

截至二零一二年六月三十日止六個月，餘下集團之營業額約為港幣1,800,000元，餘下集團之除稅前溢利約為港幣53,600,000元，此乃主要由於豁免欠目標集團款項所產生之收益港幣55,400,000元。

流動資金、財務資源及股本結構

於二零一二年六月三十日，餘下集團之其他免息借貸為港幣16,700,000元。可供餘下集團使用但尚未動用之銀行信貸總額為零。

於二零一二年六月三十日，餘下集團之資產負債比率為3.1%。資產負債比率乃按照餘下集團之借貸總額除以權益總額為基準計算。

資本承擔

於二零一二年六月三十日，餘下集團並無任何資本承擔。

主要投資、重大收購及出售

於二零一二年六月二十九日，本公司訂立一項協議以出售其於全資附屬公司(即星晨旅遊有限公司、星之旅有限公司及星晨旅遊五星會有限公司)全部股份，該等公司從事本集團旗下旅行團及與旅遊相關業務。於本通函時間，出售仍在進行中。

於回顧期間，餘下集團以成本港幣9,900,000元收購於香港上市之股份35,000,000股。有關股份被分類為可供出售金融資產。於二零一二年六月三十日，該等股份之市值為港幣23,100,000元。

此外，餘下集團向一名獨立借款人借出一筆為數港幣50,000,000元(「本金額」)之貸款(「貸款」)。貸款之本金額於二零一二年六月已全數被償還。

僱員及薪酬政策

於二零一二年六月三十日，餘下集團受僱員工總數為90人。作為餘下集團人力資源政策之一部分，僱員是根據餘下集團之薪酬及花紅計劃之一般架構，按本身表現獲得報酬。現時，餘下集團設有僱員購股權計劃。餘下集團繼續推行其整體人力資源培訓及發展計劃，協助僱員學習所需知識、技能及經驗，應付現有及未來之要求及挑戰。

資產抵押

於二零一二年六月三十日，為數港幣2,300,000元之非流動銀行結餘已抵押予若干銀行，以取得該等銀行向中國中山市星晨花園(「星晨花園」)及星晨廣場(「星晨廣場」)項目之物業買家提供之按揭貸款融資。

財務政策

作為財政管理之一部分，餘下集團集中處理其所有營運之資金。截至二零一二年六月三十日止六個月，餘下集團之外匯風險主要涉及人民幣(來自於中國中山市之物業單位之銷售)。

貨幣及利率結構

餘下集團有若干外幣貨幣資產及負債，主要包括美元、馬來西亞零吉、菲律賓披索、澳元及人民幣。餘下集團監察外匯風險，並將於有需要時考慮對沖重大外幣風險。於二零一二年六月三十日，餘下集團並無訂立任何協議以對沖外匯風險。

餘下集團利率風險主要來自餘下集團之銀行存款及關連公司欠款。所有借貸及存款按浮動利率計息。

餘下集團並無利用金融衍生產品對沖利率風險。然而，管理層密切監察餘下集團存款淨額(即銀行存款及關連公司欠款減計息金融負債)之利率情況。

或然負債

於二零一二年六月三十日，餘下集團之或然負債為港幣2,700,000元。該等或然負債主要涉及向銀行作出回購擔保，以獲得該等銀行向星晨花園及星晨廣場項目之物業買家提供按揭貸款。董事認為，該等擔保於其初步確認時之公平值實屬微不足道。

(ii) 截至二零一一年十二月三十一日止十二個月

業務回顧

截至二零一一年十二月三十一日止十二個月，餘下集團之營業額約為港幣33,500,000元，餘下集團之除稅後溢利約為港幣3,200,000元。

流動資金、財務資源及股本結構

於二零一一年十二月三十一日，餘下集團之其他免息借貸為港幣16,700,000元。可供餘下集團使用但尚未動用之銀行信貸總額為零。

於二零一一年十二月三十一日，餘下集團之資產負債比率為3.6%。資產負債比率乃按照餘下集團之借貸總額除以權益總額為基準計算。

資本承擔

於二零一一年十二月三十一日，餘下集團並無任何資本承擔。

主要投資、重大收購及出售

年內，餘下集團出售一間全資附屬公司星晨證券有限公司(「星晨證券」)，該公司從事餘下集團近乎所有財務服務業務。該出售已於二零一一年二月二十八日完成。除上述者外，餘下集團於截至二零一一年十二月三十一日止十二個月並無任何主要投資、重大收購或出售。

僱員及薪酬政策

於二零一一年十二月三十一日，餘下集團受僱員工總數為89人。作為餘下集團人力資源政策之一部分，僱員是根據餘下集團之薪酬及花紅計劃之一般架構，按本身表現獲得報酬。餘下集團設有僱員購股權計劃。餘下集團繼續推行其整體人力資源培訓及發展計劃，協助僱員學習所需知識、技能及經驗，應付現有及未來之要求及挑戰。

資產抵押

於二零一一年十二月三十一日，為數港幣2,300,000元之非流動銀行結餘已抵押予若干銀行，以取得該等銀行向中國中山市星晨花園(「星晨花園」)及星晨廣場(「星晨廣場」)項目之物業買家提供之按揭貸款融資。

財務政策

作為財政管理之一部分，餘下集團集中處理其所有營運之資金。截至二零一一年十二月三十一日止十二個月，餘下集團之外匯風險主要涉及人民幣(來自於中國中山市之物業單位之銷售)。

貨幣及利率結構

餘下集團有若干外幣貨幣資產及負債，主要包括美元、馬來西亞零吉、菲律賓披索、澳元及人民幣。餘下集團監察外匯風險，並將於有需要時考慮對沖重大外幣風險。於二零一一年十二月三十一日，餘下集團並無訂立任何協議以對沖外匯風險。

餘下集團利率風險主要來自餘下集團之銀行存款及關連公司欠款。所有借貸及存款按浮動利率計息。

餘下集團並無利用金融衍生產品對沖利率風險。然而，管理層密切監察餘下集團存款淨額(即銀行存款及關連公司欠款減計息金融負債)之利率情況。

或然負債

於二零一一年十二月三十一日，餘下集團之或然負債為港幣3,000,000元。該等或然負債主要涉及向銀行作出回購擔保，以獲得該等銀行向星晨花園及星晨廣場項目之物業買家提供按揭貸款。董事認為，該等擔保於其初步確認時之公平值實屬微不足道。

(iii) 截至二零一零年十二月三十一日止十二個月

業務回顧

截至二零一零年十二月三十一日止十二個月，餘下集團之營業額約為港幣22,100,000元，餘下集團之除稅後虧損約為港幣31,700,000元。

流動資金、財務資源及股本結構

於二零一零年十二月三十一日，餘下集團之其他免息借貸為港幣16,700,000元。可供餘下集團使用但尚未動用之銀行信貸總額為零。

於二零一零年十二月三十一日，餘下集團之資產負債比率為7.2%。資產負債比率乃按照餘下集團之借貸總額除以權益總額為基準計算。

資本承擔

於二零一零年十二月三十一日，餘下集團有港幣1,300,000元之資本承擔。

主要投資、重大收購及出售

餘下集團於截至二零一零年十二月三十一日止十二個月並無任何主要投資、重大收購或出售。

僱員及薪酬政策

於二零一零年十二月三十一日，餘下集團受僱員工總數為94人。作為餘下集團人力資源政策之一部分，僱員是根據餘下集團之薪酬及花紅計劃之一般架構，按本身表現獲得報酬。餘下集團設有僱員購股權

計劃。餘下集團繼續推行其整體人力資源培訓及發展計劃，協助僱員學習所需知識、技能及經驗，應付現有及未來之要求及挑戰。

資產抵押

於二零一零年十二月三十一日，為數港幣2,400,000元之非流動銀行結餘已抵押予若干銀行，以取得該等銀行向中國中山市星晨花園及星晨廣場項目之物業買家提供按揭貸款。

財務政策

作為財政管理之一部分，餘下集團集中處理其所有營運之資金。截至二零一零年十二月三十一日止十二個月，餘下集團之外匯風險主要涉及人民幣(來自於中國中山市之物業單位之銷售)。

貨幣及利率結構

餘下集團有若干外幣貨幣資產及負債，主要包括美元、馬來西亞零吉、菲律賓披索、澳元及人民幣。餘下集團監察外匯風險，並將於有需要時考慮對沖重大外幣風險。於二零一零年十二月三十一日，餘下集團並無訂立任何協議以對沖外匯風險。

餘下集團之利率風險主要來自餘下集團之銀行存款及關連公司欠款產生。所有借貸及存款按浮動利率計息。

餘下集團並無利用金融衍生產品對沖利率風險。然而，管理層密切監察餘下集團存款淨額(即銀行存款及關連公司欠款減計息金融負債)之利率情況。

或然負債

於二零一零年十二月三十一日，餘下集團之或然負債為港幣27,100,000元。該等或然負債主要涉及向銀行作出回購擔保，以獲得該等銀行向星晨花園及星晨廣場項目之物業買家提供按揭貸款。董事認為，該等擔保於其初步確認時之公平值實屬微不足道。

(iv) 截至二零零九年十二月三十一日止十二個月**業務回顧**

截至二零零九年十二月三十一日止十二個月，餘下集團之營業額約為港幣40,300,000元，餘下集團之除稅後虧損約為港幣1,000,000元。

流動資金、財務資源及股本結構

於二零零九年十二月三十一日，餘下集團之其他免息借貸為港幣16,700,000元。可供餘下集團使用但尚未動用之銀行信貸總額為零。

於二零零九年十二月三十一日，餘下集團之資產負債比率為6.4%。資產負債比率乃按照餘下集團之借貸總額除以權益總額為基準計算。

資本承擔

於二零零九年十二月三十一日，餘下集團並無資本承擔。

主要投資、重大收購及出售

於二零零八年十月二十九日，餘下集團訂立股權轉讓協議，以收購於中國註冊成立之中外合資合營公司北京星晨旅遊之額外21%股權。於訂立上述協議前，餘下集團持有北京星晨旅遊49%股權。於二零零九年三月，前述收購事項完成後，北京星晨旅遊的70%股權由餘下集團持有，並自此被確認為餘下集團之附屬公司。

年內，餘下集團亦以代價總額約港幣11,200,000元(包含經紀佣金、印花稅和結算費用)購入合共27,200,000股馬聯工業有限公司(「馬聯」)普通股，佔馬聯全部已發行股本約1.4%。

僱員及薪酬政策

於二零零九年十二月三十一日，餘下集團受僱員工總數為100人。作為餘下集團人力資源政策之一部分，僱員是根據餘下集團之薪酬及花紅計劃之一般架構，按本身表現獲得報酬。餘下集團並無僱員購股權計劃。餘下集團繼續推行其整體人力資源培訓及發展計劃，協助僱員學習所需知識、技能及經驗，應付現有及未來之要求及挑戰。

資產抵押

於二零零九年十二月三十一日，為數港幣3,400,000元之非流動銀行結餘已抵押予若干銀行，以取得該等銀行向中國中山市星晨花園及星晨廣場項目之物業買家提供按揭貸款。

財務政策

作為財政管理之一部分，餘下集團集中處理其所有營運之資金。截至二零零九年十二月三十一日止十二個月，餘下集團之外匯風險主要涉及人民幣(來自於中國中山市之物業單位之銷售)。

貨幣及利率結構

餘下集團有若干外幣貨幣資產及負債，主要包括美元、馬來西亞零吉、菲律賓披索、澳元及人民幣。餘下集團監察外匯風險，並將於有需要時考慮對沖重大外幣風險。於二零零九年十二月三十一日，餘下集團並無訂立任何協議以對沖外匯風險。

餘下集團利率風險主要來自餘下集團之銀行存款及關連公司欠款產生。所有借貸及存款按浮動利率計息。餘下集團並無利用金融衍生產品來對沖利率風險。然而，管理層密切監察餘下集團存款淨額(即銀行存款及關連公司欠款減計息金融負債)之利率情況。

或然負債

於二零零九年十二月三十一日，餘下集團之或然負債為港幣50,600,000元。該等或然負債主要涉及向銀行作出回購擔保，以獲得該等銀行向星晨花園及星晨廣場項目之物業買家提供按揭貸款。董事認為，該等擔保於其初步確認時之公平值實屬微不足道。

以下載列目標集團於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日以及二零一二年六月三十日之未經審核合併資產負債表、截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一一年及二零一二年六月三十日止六個月之相關未經審核合併損益表、權益變動表及現金流量表及若干解釋附註，上述資料已由本公司核數師暉誼(香港)會計師事務所有限公司(香港執業會計師)根據香港會計師公會頒佈之香港審閱工作準則第2410號「由實體之獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱。核數師出具之審閱報告並無保留意見及修訂。

未經審核合併損益表

截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度以及截至二零一一年及二零一二年六月三十日止六個月

	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元	二零一一年 六月三十日 港幣千元	二零一二年 六月三十日 港幣千元
營業額	349,625	423,590	476,547	231,691	256,441
銷售成本	(303,392)	(367,038)	(415,334)	(202,582)	(220,697)
毛利	46,233	56,552	61,213	29,109	35,744
其他收入	5,961	5,442	7,505	3,564	3,787
銷售及宣傳開支	(4,241)	(5,618)	(7,868)	(3,281)	(2,976)
行政開支	(45,253)	(44,728)	(55,866)	(27,399)	(89,971)
經營業務溢利/(虧損)	2,700	11,648	4,984	1,993	(53,416)
財務費用	(3)	—	—	—	—
除稅前溢利/(虧損)	2,697	11,648	4,984	1,993	(53,416)
所得稅開支	—	(1,933)	—	—	—
年度內溢利/(虧損)	2,697	9,715	4,984	1,993	(53,416)

未經審核合併資產負債表

於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日以及二零一一年及二零一二年六月三十日

	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元	二零一一年 六月三十日 港幣千元	二零一二年 六月三十日 港幣千元
非流動資產					
物業、機器及設備	585	376	5,869	3,366	6,030
於一間附屬公司之投資	3,500	3,500	3,500	3,500	—
遞延稅項資產	8,542	6,624	6,624	6,624	6,624
	<u>12,627</u>	<u>10,500</u>	<u>15,993</u>	<u>13,490</u>	<u>12,654</u>
流動資產					
一間最終控股公司欠款	8,720	8,778	4,102	9,351	—
一間直接控股公司欠款	49,070	52,255	51,954	51,623	—
同系附屬公司欠款	182	366	351	361	—
一間附屬公司欠款	140	—	—	—	—
一間關連公司欠款	214	11	8	19	—
存貨	227	265	652	309	534
待售物業	600	600	—	—	—
應收貿易賬項	527	562	2,131	3,228	5,246
其他應收賬項、預付款項 及已付按金	16,874	22,243	29,123	25,106	22,060
銀行及現金結餘	10,242	17,097	33,809	32,068	54,402
	<u>86,796</u>	<u>102,177</u>	<u>122,130</u>	<u>122,065</u>	<u>82,242</u>
流動負債					
欠集團公司款項	14,542	17,823	17,188	16,927	24,914
應付貿易賬項、其他應付賬項 及應繳費用	49,293	49,537	70,358	71,027	74,089
稅項撥備	—	14	—	15	—
	<u>63,835</u>	<u>67,374</u>	<u>87,546</u>	<u>87,969</u>	<u>99,003</u>
流動資產/(負債)淨額	<u>22,961</u>	<u>34,803</u>	<u>34,584</u>	<u>34,096</u>	<u>(16,761)</u>
資產/(負債)淨額	<u>35,588</u>	<u>45,303</u>	<u>50,577</u>	<u>47,586</u>	<u>(4,107)</u>
股本及儲備					
股本	102,021	102,021	102,312	102,312	101,050
匯兌儲備	(1)	(1)	(2)	(2)	(8)
累計虧損	(66,432)	(56,717)	(51,733)	(54,724)	(105,149)
權益總額	<u>35,588</u>	<u>45,303</u>	<u>50,577</u>	<u>47,586</u>	<u>(4,107)</u>

未經審核合併權益變動表

截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度以及截至二零一一年及二零一二年六月三十日止六個月

	已發行股本 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	累計虧損 港幣千元	總計 港幣千元
於二零零九年一月一日之結餘	102,021	(1)	(69,129)	32,891
年度內全面收益總額	—	—	2,697	2,697
於二零零九年十二月三十一日 之結餘	102,021	(1)	(66,432)	35,588
年度內全面收益總額	—	—	9,715	9,715
於二零一零年十二月三十一日 之結餘	102,021	(1)	(56,717)	45,303
發行新股	291	—	—	291
年度內全面收益總額	—	(1)	4,984	4,983
於二零一一年十二月三十一日 之結餘	<u>102,312</u>	<u>(2)</u>	<u>(51,733)</u>	<u>50,577</u>
於二零一零年十二月三十一日 之結餘	102,021	(1)	(56,717)	45,303
發行新股	291	—	—	291
期間內全面收益總額	—	(1)	1,993	1,992
於二零一一年六月三十日 之結餘	<u>102,312</u>	<u>(2)</u>	<u>(54,724)</u>	<u>47,586</u>
於二零一一年十二月三十一日 之結餘	102,312	(2)	(51,733)	50,577
目標集團重組	(1,262)	—	—	(1,262)
期間內全面收益總額	—	(6)	(53,416)	(53,422)
於二零一二年六月三十日 之結餘	<u>101,050</u>	<u>(8)</u>	<u>(105,149)</u>	<u>(4,107)</u>

未經審核合併現金流量表

截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度以及截至二零一一年及二零一二年六月三十日止六個月

	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元	二零一一年 六月三十日 港幣千元	二零一二年 六月三十日 港幣千元
經營業務產生之現金流量					
除稅前溢利/(虧損)	2,697	11,648	4,983	1,993	(53,416)
調整：					
折舊	849	558	1,557	518	1,483
財務費用	4	—	—	—	—
投資一間附屬公司之成本					
減值撥備	—	—	—	—	3,500
撇銷物業、機器及設備	—	1	1	—	19
出售物業、機器及設備之虧損	1,521	—	—	—	—
豁免公司間結餘	—	—	—	—	55,397
利息收入	(262)	(235)	(210)	(104)	(63)
營運資金變動前之經營溢利	4,809	11,972	6,331	2,407	6,920
集團公司欠款減少/(增加)	12,531	(3,287)	4,993	72	(252)
關連公司欠款減少/(增加)	(174)	203	3	(17)	8
應收貿易賬項增加	(204)	(35)	(1,569)	(2,666)	(3,115)
其他應收賬項、預付款項及 已付按金減少/(增加)	(3,610)	(5,369)	(6,880)	(2,863)	7,063
存貨減少/(增加)	(29)	(38)	(387)	(43)	118
待售物業減少	—	—	600	600	—
欠集團公司款項(減少)/增加	(574)	3,281	(635)	(896)	7,726
應付貿易賬項、其他應付賬項及 應繳費用增加	1,120	244	20,821	21,490	3,731
經營業務產生之現金淨額	13,869	6,971	23,277	18,084	22,199
已繳稅項	—	—	(14)	—	—
已付利息	(4)	—	—	—	—
經營業務產生之現金淨額	13,865	6,971	23,263	18,084	22,199

	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元	二零一一年 六月三十日 港幣千元	二零一二年 六月三十日 港幣千元
投資活動產生之現金流量					
購入物業、機器及設備	(162)	(351)	(7,051)	(3,508)	(1,663)
收購一間附屬公司	(1,188)	—	—	—	—
已收利息	262	235	210	104	63
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
投資活動所用之現金淨額	(1,088)	(116)	(6,841)	(3,404)	(1,600)
融資活動產生之現金流量					
股本增加	—	—	291	291	—
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
融資活動之現金流入淨額	—	—	291	291	—
現金及現金等值項目之增加淨額	12,777	6,855	16,713	14,971	20,599
於一月一日之現金及 現金等值項目	(2,535)	10,242	17,097	17,097	33,809
匯率變動影響之淨額	—	—	(1)	—	(6)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於十二月三十一日/六月三十日 之現金及現金等值項目	<u>10,242</u>	<u>17,097</u>	<u>33,809</u>	<u>32,068</u>	<u>54,402</u>

目標集團之財務資料附註

截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度以及截至二零一一年及二零一二年六月三十日止六個月

1. 一般事項

於二零一二年六月二十九日(交易時段後)，本公司與買方訂立該協議(根據第一份補充協議於二零一二年七月十七日及根據第二份補充協議於二零一二年九月二十一日加以補充)，據此，買方有條件同意購買及本公司有條件同意促使出售銷售股份(相當於該等目標公司全部已發行股本之100%)及銷售貸款，總代價為港幣138,000,010元(可予調整)。

於出售事項完成後，目標集團將不再為本公司之附屬公司。

2. 編製基準

目標集團截至二零一一年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一一年及二零一二年六月三十日止六個月之未經審核財務資料，已根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第14章第68(2)(a)(i)段編製，僅供載入本公司就出售事項所刊發之通函內。

未經審核財務資料乃根據編製本公司之未經審核財務報告時，就有關年度或期間本公司採納之相關會計政策而編製。未經審核財務資料並無包含足夠解釋附註，以構成由香港會計師公會頒佈之香港會計準則第1號「財務報告之呈列」所界定之完整財務報告，或香港會計準則第34號「中期財務報告」所界定之簡明財務報告。

以下載列北京星晨旅遊於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日以及二零一一年及二零一二年六月三十日之未經審核資產負債表，以及截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一一年及二零一二年六月三十日止六個月之相關未經審核損益表、權益變動表及現金流量表以及若干解釋附註，上述資料已由本公司核數師暉誼(香港)會計師事務所有限公司(香港執業會計師)根據香港會計師公會頒佈之香港審閱準則第2410號「由實體之獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。核數師出具之審閱報告並無保留意見及修訂。

未經審核損益表

截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度以及截至二零一一年及二零一二年六月三十日止六個月

	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元	二零一一年 六月三十日 港幣千元	二零一二年 六月三十日 港幣千元
營業額	116,920	114,016	91,539	39,587	42,920
銷售成本	(115,209)	(112,379)	(90,151)	(39,124)	(42,393)
毛利	1,711	1,637	1,388	463	527
其他收入	9	106	149	3	116
行政開支	(2,113)	(2,336)	(2,533)	(1,148)	(1,290)
經營業務溢利/(虧損)	(393)	(593)	(996)	(682)	(647)
所得稅開支	(15)	(25)	(34)	—	(28)
年度內溢利/(虧損)	(408)	(618)	(1,030)	(682)	(675)

未經審核資產負債表

於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日以及二零一一年及二零一二年六月三十日

	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元	二零一一年 六月三十日 港幣千元	二零一二年 六月三十日 港幣千元
非流動資產					
物業、機器及設備	258	236	217	232	226
其他資產	91	95	247	241	244
遞延稅項資產	81	60	28	61	—
	<u>430</u>	<u>391</u>	<u>492</u>	<u>534</u>	<u>470</u>
流動資產					
應收貿易賬項	10,505	7,787	3,680	7,534	5,970
其他應收賬項、預付款項及 已付按金	745	588	611	576	635
銀行及現金結餘	3,215	2,307	3,920	1,033	3,616
	<u>14,465</u>	<u>10,682</u>	<u>8,211</u>	<u>9,143</u>	<u>10,221</u>
流動負債					
應付貿易賬項、其他應付賬項及 應繳費用	10,300	6,926	5,415	6,146	8,117
稅項撥備	36	14	11	10	5
	<u>10,336</u>	<u>6,940</u>	<u>5,426</u>	<u>6,156</u>	<u>8,122</u>
流動資產/(負債)淨額	<u>4,129</u>	<u>3,742</u>	<u>2,785</u>	<u>2,987</u>	<u>2,099</u>
資產/(負債)淨額	<u>4,559</u>	<u>4,133</u>	<u>3,277</u>	<u>3,521</u>	<u>2,569</u>
股本及儲備					
股本	4,719	4,719	4,719	4,719	4,719
匯兌儲備	1,232	1,424	1,598	1,494	1,565
累計虧損	(1,392)	(2,010)	(3,040)	(2,692)	(3,715)
權益總額	<u>4,559</u>	<u>4,133</u>	<u>3,277</u>	<u>3,521</u>	<u>2,569</u>

未經審核權益變動表

截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度以及截至二零一一年及二零一二年六月三十日止六個月

	已發行股本 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	累計虧損 港幣千元	總計 港幣千元
於二零零九年一月一日之結餘	4,719	1,220	(984)	4,955
年度內全面收益總額	—	12	(408)	(396)
於二零零九年十二月三十一日 之結餘	4,719	1,232	(1,392)	4,559
年度內全面收益總額	—	192	(618)	(426)
於二零一零年十二月三十一日 之結餘	4,719	1,424	(2,010)	4,133
年度內全面收益總額	—	174	(1,030)	(856)
於二零一一年十二月三十一日 之結餘	<u>4,719</u>	<u>1,598</u>	<u>(3,040)</u>	<u>3,277</u>
於二零一零年十二月三十一日 之結餘	4,719	1,424	(2,010)	4,133
期間內全面收益總額	—	70	(682)	(612)
於二零一一年六月三十日 之結餘	<u>4,719</u>	<u>1,494</u>	<u>(2,692)</u>	<u>3,521</u>
於二零一一年十二月三十一日 之結餘	4,719	1,598	(3,040)	3,277
期間內全面收益總額	—	(33)	(675)	(708)
於二零一二年六月三十日 之結餘	<u>4,719</u>	<u>1,565</u>	<u>(3,715)</u>	<u>2,569</u>

未經審核現金流量表

截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度以及截至二零一一年及二零一二年六月三十日止六個月

	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元	二零一一年 六月三十日 港幣千元	二零一二年 六月三十日 港幣千元
經營業務產生之現金流量					
除稅前虧損	(393)	(593)	(996)	(683)	(647)
調整：					
折舊	31	42	43	22	21
撇銷物業、機器及設備	—	—	—	—	66
利息收入	(9)	(6)	(12)	(3)	(4)
營運資金變動前之經營虧損	(371)	(557)	(965)	(664)	(564)
應收貿易賬項減少/(增加)	2,179	3,158	4,437	386	(2,327)
其他應收賬項、其他資產、 預付款項及已付按金 減少/(增加)	654	189	(146)	(123)	(30)
應付貿易賬項、其他應付賬項及 應繳費用增加/(減少)	(1,316)	(3,807)	(1,805)	(898)	2,757
經營業務(所用)/產生之 現金淨額	1,146	(1,017)	1,521	(1,299)	(164)
已繳稅項	(10)	(23)	(4)	(4)	(6)
經營業務(所用)/產生之 現金淨額	1,136	(1,040)	1,517	(1,303)	(170)
投資活動產生之現金流量					
購入物業、機器及設備	—	(9)	(14)	(13)	(98)
已收利息	9	6	12	3	4
投資活動(所用)/產生之 現金淨額	9	(3)	(2)	(10)	(94)
現金及現金等值項目之 增加/(減少)淨額	1,145	(1,043)	1,515	(1,313)	(264)
於一月一日之現金及 現金等值項目	2,070	3,215	2,307	2,307	3,920
匯率變動影響之淨額	—	135	98	39	(40)
於十二月三十一日/六月三十日 之現金及現金等值項目	<u>3,215</u>	<u>2,307</u>	<u>3,920</u>	<u>1,033</u>	<u>3,616</u>

北京星晨旅遊之財務資料附註

截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度以及截至二零一一年及二零一二年六月三十日止六個月

1. 一般事項

於二零一二年六月二十九日，本公司與買方訂立該協議(根據第一份補充協議於二零一二年七月十七日及根據第二份補充協議於二零一二年九月二十一日加以補充)，據此，買方有條件同意購買及本公司有條件同意促使出售銷售股份(相當於該等目標公司全部已發行股本之100%)及銷售貸款，總代價為港幣138,000,010元(可予調整)。根據買賣協議，本公司承諾促使香港星晨旅遊之附屬公司北京星晨旅遊清盤。

於出售事項完成後，目標集團連同北京星晨旅遊將不再為本公司之附屬公司。

2. 編製基準

北京星晨旅遊截至二零一一年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一一年及二零一二年六月三十日止六個月之未經審核財務資料，已根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第14章第68(2)(a)(i)段編製，僅供載入本公司就出售事項所刊發之通函內。未經審核財務資料乃根據編製本公司之未經審核財務報告時，就有關年度或期間北京星晨旅遊採納之相關會計政策而編製。未經審核財務資料並無包含足夠解釋附註，以構成由香港會計師公會頒佈之香港會計準則第1號「財務報告之呈列」所界定之完整財務報告，或香港會計準則第34號「中期財務報告」所界定之簡明財務報告。

A. 未經審核備考財務資料之緒言

編製餘下集團未經審核備考綜合損益表、未經審核備考綜合資產負債表及未經審核備考綜合現金流量表，旨在說明出售事項之影響，猶如出售事項已於二零一二年六月三十日(就未經審核備考綜合資產負債表而言)及於二零一二年一月一日(就未經審核備考綜合損益表及未經審核備考綜合現金流量表而言)發生。

餘下集團之未經審核備考綜合資產負債表乃根據本集團於二零一二年六月三十日之未經審核綜合資產負債表(摘錄自本集團截至二零一二年六月三十日止期間之未經審核綜合財務報告)編製。餘下集團截至二零一二年六月三十日止期間之未經審核備考綜合損益表及未經審核備考綜合現金流量表乃分別根據本集團截至二零一二年六月三十日止期間之未經審核綜合損益表及未經審核綜合現金流量表編製。

有關餘下集團之未經審核備考綜合損益表及未經審核備考綜合現金流量表之未經審核備考調整之概述(i)乃直接因進行出售事項而須作出且與未來事件或決定無關；(ii)預期對餘下集團不會構成持續影響；及(iii)有事實支持。

由於未經審核備考財務資料僅供說明而編製，亦由於其假設性質使然，故其未必能真實顯示餘下集團在出售事項於二零一二年一月一日或二零一二年六月三十日或未來任何日期完成後之財務業績、現金流量及財務狀況。

餘下集團之未經審核備考綜合損益表

截至二零一二年六月三十日止期間

	本集團 港幣千元 (附註1)	出售目標 集團之 備考調整 港幣千元 (附註2)	北京星晨 旅遊業務 終止前之 餘下集團 港幣千元	北京星晨 旅遊業務 終止之 備考調整 港幣千元 (附註3)	備考調整 港幣千元 (附註4)	備考調整 港幣千元 (附註5)	北京星晨 旅遊業務 終止後之 餘下集團 港幣千元
營業額	300,380	(256,441)	43,939	(42,920)	815	—	1,834
銷售成本	(263,388)	220,697	(42,691)	42,393	(815)	—	(1,113)
毛利	36,992	(35,744)	1,248	(527)	—	—	721
其他收入	9,188	(3,787)	5,401	(116)	—	—	5,285
銷售及宣傳開支	(3,811)	2,976	(835)	—	—	—	(835)
行政開支	(42,747)	34,574	(8,173)	1,290	—	—	(6,883)
豁免公司間結餘	—	55,397	55,397	—	—	—	55,397
出售收益	—	—	—	—	—	112,717	112,717
經營業務溢利/(虧損)	(378)	53,416	53,038	647	—	112,717	166,402
稅項	(28)	—	(28)	28	—	—	—
除稅後溢利/(虧損)	(406)	53,416	53,010	675	—	112,717	166,402

餘下集團之未經審核備考綜合資產負債表

於二零一二年六月三十日

	本集團 港幣千元 (附註1)	出售 目標集團之 備考調整 港幣千元 (附註6)	北京星晨 旅遊業務 終止前之 餘下集團 港幣千元	北京星晨 旅遊業務 終止之 備考調整 港幣千元 (附註7)	備考調整 港幣千元 (附註8及11)	北京星晨 旅遊業務 終止後之 餘下集團 港幣千元
非流動資產						
物業、機器及設備	20,905	(6,030)	14,875	(226)	—	14,649
土地使用權預付租賃款	2,967	—	2,967	—	—	2,967
發展中物業	3,806	—	3,806	—	—	3,806
於聯營公司之投資	—	—	—	—	—	—
其他資產	8,569	—	8,569	(244)	—	8,325
可供出售金融資產	23,100	—	23,100	—	—	23,100
已抵押銀行結餘及定期存款	2,322	—	2,322	—	—	2,322
遞延稅項資產	10,014	(6,624)	3,390	—	—	3,390
	71,683	(12,654)	59,029	(470)	—	58,559
流動資產						
待售物業	34,041	—	34,041	—	—	34,041
待售發展中物業	66,651	—	66,651	—	—	66,651
按公平值列賬及在損益賬處理 之金融資產	—	—	—	—	—	—
存貨	697	(534)	163	—	—	163
應收貿易賬項	11,286	(5,246)	6,040	(5,970)	—	70
其他應收賬項	38,905	(22,060)	16,845	(635)	—	16,210
關連公司欠款	8,585	—	8,585	—	—	8,585
聯營公司欠款	449	—	449	—	—	449
現金及現金等值項目	421,801	(54,402)	367,399	(3,616)	136,000	499,783
	582,415	(82,242)	500,173	(10,221)	136,000	625,952
資產總額	654,098	(94,896)	559,202	(10,691)	136,000	684,511

	本集團 港幣千元 (附註1)	出售 目標集團之 備考調整 港幣千元 (附註6)	北京星晨 旅遊業務 終止前之 餘下集團 港幣千元	北京星晨 旅遊業務 終止之 備考調整 港幣千元 (附註7)	備考調整 港幣千元 (附註8及11)	北京星晨 旅遊業務 終止後之 餘下集團 港幣千元
流動負債						
應付稅項	3,910	—	3,910	(5)	—	3,905
應付貿易賬項、其他應付賬項 及應繳費用	100,805	(74,089)	26,716	(8,117)	(322)	18,277
欠關連公司/集團公司款項	2,279	—	2,279	—	—	2,279
欠聯營公司款項	129	—	129	—	—	129
欠集團公司款項	—	(24,914)	(24,914)	—	24,914	—
其他免息借貸	16,710	—	16,710	—	—	16,710
負債總額	123,833	(99,003)	24,830	(8,122)	24,592	41,300
資產淨額	530,265	4,107	534,372	(2,569)	111,408	643,211
股本及儲備						
股本	19,316	—	19,316	—	—	19,316
儲備	510,949	4,107	515,056	(2,569)	111,408	623,895
權益總額	530,265	4,107	534,372	(2,569)	111,408	643,211

餘下集團之未經審核備考綜合現金流量表

截至二零一二年六月三十日止期間

	本集團 港幣千元 (附註1)	出售 目標集團之 備考調整 港幣千元 (附註9)	北京星晨 旅遊業務 終止前之 餘下集團 港幣千元	北京星晨 旅遊業務 終止之 備考調整 港幣千元 (附註10)	備考調整 港幣千元 (附註8)	備考調整 港幣千元 (附註11)	北京星晨 旅遊業務 終止後之 餘下集團 港幣千元
經營業務產生之現金淨額	1,117	(22,199)	(21,082)	170	—	—	(20,912)
豁免之虧損淨額	—	—	—	—	(24,592)	—	(24,592)
集團公司欠款減少	—	—	—	—	24,914	—	24,914
應付貿易賬項、其他應付賬項及 應繳費用減少	—	—	—	—	(322)	—	(322)
	1,117	(22,199)	(21,082)	170	—	—	(20,912)
投資活動(所用)/產生之現金淨額	(7,773)	1,600	(6,173)	94	—	—	(6,079)
出售事項之所得款項淨額	—	—	—	—	—	136,000	136,000
現金及現金等值項目之(減少)/增加 淨額	(6,656)	(20,599)	(27,255)	264	—	136,000	109,009
於一月一日之現金及現金等值項目	429,647	(33,809)	395,838	(3,920)	—	—	391,918
匯率變動影響之淨額	(1,190)	6	(1,184)	40	—	—	(1,144)
於六月三十日之現金及現金等值項目	421,801	(54,402)	367,399	(3,616)	—	136,000	499,783
現金及現金等值項目結餘分析	421,801	(54,402)	367,399	(3,616)	—	136,000	499,783

餘下集團之未經審核財務資料

附註：

附註1：該等金額乃摘錄自本集團截至二零一二年六月三十日止期間已刊發之中期報告。

附註2：該等調整反映並無計入目標集團截至二零一二年六月三十日止期間之業績，假設出售事項已於二零一二年六月三十日完成。該等金額乃摘錄自本通函附錄二A所載目標集團截至二零一二年六月三十日止期間之未經審核財務資料，惟以下金額除外：

	港幣千元	港幣千元
附錄二A所示之行政開支包括：		89,971
(1) 備考綜合損益表所示之行政開支	34,574	
(2) 豁免餘下集團欠款之虧損*	<u>55,397</u>	

* 該金額已計入附錄二A之行政開支。然而，為便於說明，豁免公司間結餘已於備考綜合損益表獨立披露。

此備考調整將不會對餘下集團構成持續影響。

附註3：該等調整反映並無計入北京星晨旅遊截至二零一二年六月三十日止期間之業績，假設出售事項已於二零一二年六月三十日完成。該等金額乃摘錄自本通函附錄二B所載北京星晨旅遊截至二零一二年六月三十日止期間之未經審核財務資料。

此備考調整將不會對餘下集團構成持續影響。

附註4：該調整指抵銷北京星晨旅遊與香港星晨旅遊間之交易。

此備考調整將不會對餘下集團構成持續影響。

附註5：出售收益將計算下列各項：

	港幣千元
代價(可予調整)	138,000
減：估計出售之交易成本	(2,000)
加：目標集團於二零一二年六月三十日之(負債)淨額	4,107
減：北京星晨旅遊(其70%權益由香港星晨旅遊持有) 於二零一二年六月三十日之資產淨值	(1,798)
減：北京星晨旅遊之估計清盤成本	(1,000)
加：於完成或之前豁免欠目標集團款項之收益(見附註8)	322
減：於完成或之後之銷售貸款虧損(見附註8)	<u>(24,914)</u>
	<u>112,717</u>

此備考調整將不會對餘下集團構成持續影響。

附註6：該等調整反映並無計入目標集團之資產及負債，假設出售事項已於二零一二年六月三十日完成。該等金額乃摘錄自本通函附錄二A所載目標集團截至二零一二年六月三十日止期間之未經審核財務資料。

附註7：該等調整反映並無計入北京星辰旅遊之資產及負債，假設出售事項已於二零一二年六月三十日完成。該等金額乃摘錄自本通函附錄二B所載目標集團截至二零一二年六月三十日止期間之未經審核財務資料。

附註8：該調整指：

	港幣千元
於完成或之前豁免欠目標集團款項(見附註5)	322
於完成或之後之銷售貸款(見附註5)	(24,914)
	(24,592)
	(24,592)

就未經審核備考綜合損益表及未經審核備考綜合現金流量表而言，此備考調整將不會對餘下集團構成持續影響。

附註9：該等調整反映並無計入目標集團之現金流量，假設出售事項已於二零一二年六月三十日完成。該等金額乃摘錄自本通函附錄二A所載目標集團截至二零一二年六月三十日止期間之未經審核財務資料。

此備考調整將不會對餘下集團構成持續影響。

附註10：該等調整反映並無計入北京星辰旅遊之現金流量，假設出售事項已於二零一二年六月三十日完成。該等金額乃摘錄自本通函附錄二B所載目標集團截至二零一二年六月三十日止期間之未經審核財務資料。

此備考調整將不會對餘下集團構成持續影響。

附註11：出售事項之所得款項淨額為經扣除出售事項估計交易成本後之總代價(可予調整)。

就未經審核備考綜合損益表及未經審核備考綜合現金流量表而言，此備考調整將不會對餘下集團構成持續影響。

B. 未經審核備考財務資料之報告

以下為獨立核數師暉誼(香港)會計師事務所有限公司(香港執業會計師)出具之報告全文，以供載入本通函。



敬啟者：

星晨集團有限公司(「貴公司」)

吾等就日期為二零一二年十月十二日之通函(「通函」)附錄三所載餘下集團之未經審核備考財務資料(「備考財務資料」)作出報告。備考財務資料由貴公司董事編製，僅供說明用途，旨在提供有關出售事項如何影響所呈列財務資料之資料。未經審核備考財務資料之編製基準載於通函附錄三。

責任

貴公司董事須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段及參考香港會計師公會(「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」全權負責編製未經審核備考財務資料。

吾等之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發表意見，並向閣下呈報。就編製未經審核備考財務資料所採用任何過往由吾等就任何財務資料所發出之報告而言，除對該等報告於發出日期之報告對象外，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委聘準則（「香港投資通函申報委聘準則」）第300號「投資通函備考財務資料之會計師報告」進行有關工作。吾等之工作主要包括比對來源文件與未經調整財務資料、考慮支持調整之憑據及與 貴公司董事討論未經審核備考財務資料。有關委聘並不涉及獨立驗證任何相關財務資料。

由於吾等之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則或香港審閱工作準則進行之審核或審閱，故吾等並無對未經審核備考財務資料發表任何審核或審閱保證。

吾等計劃及進行有關工作，以取得吾等認為必要之資料及闡釋，從而向吾等提供足夠憑證作出合理保證，確保 貴公司董事已按所述基準妥為編製未經審核備考財務資料，有關基準符合 貴集團之會計政策及就根據上市規則第4.29(1)段規定披露之未經審核備考財務資料而言，有關調整乃屬恰當。

未經審核備考財務資料乃以 貴公司董事之判斷及假設為依據，僅作說明用途，且由於其假設性質使然，有關資料並不保證或表示任何事件將於日後發生及未必能反映：

- 貴集團於二零一二年六月三十日或日後任何日期之財務狀況；或
- 貴集團於截至二零一二年六月三十日止六個月或日後任何期間之業績。

意見

吾等認為：

- (a) 貴公司董事已根據所述基準妥為編製未經審核備考財務資料；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策一致；及

- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段規定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

香港九龍
九龍灣
常悅道9號
企業廣場一座
18樓1803室
星晨集團有限公司
列位董事 台照

暉誼(香港)會計師事務所有限公司
執業會計師
司徒文輝
執業證書號碼：P05229
香港
謹啟

二零一二年十月十二日

1. 責任聲明

本通函(各董事願共同及個別對此負全責)乃遵照上市規則之規定而提供有關本集團之資料。各董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成份，而本通函並無遺漏任何其他事實，致使本通函所載任何內容產生誤導。

2. 權益披露

董事權益

於最後實際可行日期，概無任何董事及本公司主要行政人員於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、相關股份及債券中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括彼根據證券及期貨條例該等條文被當作或視為擁有之權益及淡倉)，或須根據證券及期貨條例第352條於該條所述登記冊登記之權益及淡倉，或須根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易的標準守則知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

於最後實際可行日期，概無董事為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及第3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉的公司董事或僱員。

主要股東

於最後實際可行日期，據董事或本公司主要行政人員所知或於作出合理查詢後確定，以下人士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及第3分部條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接視為擁有在任何情況下可於本公司任何其他成員公司之股東大會表

決之任何類別股本面值10%或以上權益每名人士於有關證券之權益金額，連同有關該股本之任何購股權之詳情如下：

股東姓名／名稱	附註	持有股份及 相關股份 數目(好倉)	佔本公司 已發行股本 概約百分比
Star Advance International Limited (「Star Advance」)	1	560,000,000	28.99%
方承光(「方先生」)	2	560,000,000	28.99%

附註：

- (1) 相當於Star Advance所持有560,000,000股股份。
- (2) 方先生被視為透過彼於Star Advance之100%權益而於該等股份中享有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事並不知悉任何其他人士(董事及本公司主要行政人員除外)於股份或相關股份(包括有關股本之任何購股權權益)中，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及聯交所披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有在任何情況下可於本公司股東大會投票之任何類別股本面值10%或以上之權益。

3. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司訂立或擬訂立不得在一年內毋須支付賠償(法定賠償除外)而予以終止之服務合約。

4. 董事於資產之權益

於最後實際可行日期，董事概無於本集團任何成員公司自二零一一年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核財務報告之結算日)以來所收購或出售或租用，或建議由本集團任何成員公司收購或出售或租用之任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

5. 董事於合約之權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司參與訂立及於最後實際可行日期仍然有效，且對本集團業務屬重大的任何合約或安排中直接或間接擁有重大權益。

6. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，就董事所知，董事或彼等各自之聯繫人士並無擁有與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭的任何業務或任何業務權益。

7. 訴訟

就各董事所知，於最後實際可行日期，本集團各成員公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，且就董事所知，本集團任何成員公司概無涉及任何尚未了結或面臨之重大訴訟或索償。

8. 重大合約

以下為本集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內訂立屬或可能屬重大之合約(並非於一般業務過程中訂立)：

- (a) 本公司與金利豐證券有限公司就本公司之公開發售及紅利發行所訂立日期為二零一零年十一月十九日之包銷協議(根據日期為二零一一年四月七日之補充協議加以補充)；
- (b) 星晨財務有限公司及普恒受託有限公司(作為賣方)與VMS Investment Group Limited(作為買方)就賣方以代價港幣13,528,311元向買方出售星晨證券有限公司全部已發行股本所訂立日期為二零一零年十二月三日之買賣協議；
- (c) 星晨外幣找換有限公司(作為貸款人)與STI Wealth Management (Cayman) Limited(作為借款人)就提供一筆為數港幣50,000,000元之貸款所訂立日期為二零一二年三月二十一日之貸款協議；及
- (d) 日期為二零一二年六月二十九日之買賣協議、日期為二零一二年七月十七日之第一份補充協議及日期為二零一二年九月二十一日之第二份補充協議。

9. 專家資格

以下為於本通函內提供意見或建議之專家資格：

名稱	資格
暉誼(香港)會計師事務所 有限公司	執業會計師

暉誼(香港)會計師事務所有限公司提供之報告乃於本通函日期發出，以供載入本通函。

10. 同意書

暉誼(香港)會計師事務所有限公司已就刊發本通函給予書面同意，同意以現時所示之形式及文義載入其報告(如有)及引述其名稱，且並未有撤回其書面同意。

於最後實際可行日期，暉誼(香港)會計師事務所有限公司並無擁有本集團任何成員公司之股權，亦無擁有可以認購或提名其他人士認購本集團任何成員公司之證券之權利(不論在法律上是否可予行使)。

於最後實際可行日期，暉誼(香港)會計師事務所有限公司概無於本集團任何成員公司自二零一一年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核財務報告之結算日)以來所收購或出售或租用，或建議由本集團任何成員公司收購或出售或租用之任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

11. 備查文件

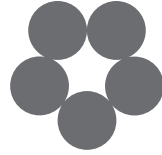
下列文件之文本由本通函日期起至股東特別大會日期(包括該日)之一般辦公時間上午九時正至下午五時正(星期六及公眾假期除外)，在本公司位於香港九龍九龍灣常悅道9號企業廣場一座18樓1803室之辦事處可供查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止兩個年度之年報；
- (c) 暉誼(香港)會計師事務所有限公司就餘下集團之未經審核備考財務資料發出之報告，全文載於本通函附錄三；
- (d) 本附錄「同意書」一段所指暉誼(香港)會計師事務所有限公司發出之同意書；

- (e) 本附錄「重大合約」一節所指之重大合約；及
- (f) 本通函。

12. 一般資料

- (a) 本公司之香港總辦事處及主要營業地點位於香港九龍九龍灣常悅道9號企業廣場一座18樓1803室。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於Caledonian Trust (Cayman) Limited，地址為Caledonian House, 69 Dr. Roy's Drive, P.O. Box 1043, Grand Cayman KY1-1102, Cayman Islands。
- (c) 本公司之香港股份過戶登記處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (d) 本公司之公司秘書為梁麗嫦小姐*F.C.I.S.*。
- (e) 本通函之中、英文版本如有歧義，概以英文版為準。



星晨集團有限公司*

Morning Star Resources Limited

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：542)

股東特別大會通告

茲通告星晨集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零一二年十月三十日(星期二)上午十一時正假座香港德輔道中七十七號盈置大廈三樓會議室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮並酌情通過(不論有否作出修訂)下列決議案為本公司之普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (A) 謹此批准、追認及確認本公司(作為賣方)與裕業有限公司(作為買方)所訂立日期為二零一二年六月二十九日之買賣協議(經日期為二零一二年七月十七日及二零一二年九月二十一日之補充協議所補充)(統稱「買賣協議」)(一份註有「A」字樣之副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別)，內容有關(其中包括)買賣星之旅有限公司、星晨旅遊有限公司及星晨旅遊五星會有限公司(「該等目標公司」)之全部已發行股本及目標集團公司於完成時尚欠本公司及/或其附屬公司之貸款以及其項下所擬進行之交易；及
- (B) 授權本公司董事(「董事」)就落實買賣協議及買賣協議項下所擬進行之任何其他交易以及使之生效，簽立所有其他文件，並進行董事認為屬必需、適當或合宜之所有其他行動及事宜。」

承董事會命
星晨集團有限公司
公司秘書
梁麗嫦

香港，二零一二年十月十二日

* 僅供識別

股東特別大會通告

總辦事處及香港
主要營業地點：
香港九龍
九龍灣
常悅道9號
企業廣場一座
18樓1803室

註冊辦事處：
Caledonian Trust (Cayman) Limited
Caledonian House
69 Dr. Roy's Drive
P.O. Box 1043
Grand Cayman KY1-1102
Cayman Islands

附註：

1. 凡有權出席本通告召開之大會及於會上投票之本公司股東，均有權委任一名或多名代表出席大會並代為投票。所委任之代表毋須為本公司股東。
2. 代表委任表格及(如有需要)簽署表格之授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明之該等授權書或其他授權文件副本，最遲須於大會或其任何續會指定召開時間48小時前送達本公司在香港之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，方為有效。