

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名下全部新嶺域(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交予買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行或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。

CENERIC (HOLDINGS) LIMITED 新嶺域(集團)有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：542)

非常重大收購事項 及 股東特別大會通告

本公司之財務顧問



英皇融資有限公司
Emperor Capital Limited

本公司謹訂於二零一三年十一月二十二日(星期五)上午十一時正假座香港德輔道中77號盈置大廈3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EGM-1至EGM-2頁。無論閣下能否親身出席大會，務請細閱本通告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。

二零一三年十一月六日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
緒言	6
買賣協議	7
目標集團之資料	13
進行收購事項之理由及裨益	22
中國酒店行業之行業概覽	23
有關收購事項之風險因素	29
有關目標集團業務營運之監管概覽	33
收購事項之財務影響	37
本公司申報會計師強調之事項	38
於過往十二個月進行股本集資活動	39
股東特別大會	39
推薦建議	40
附錄一 — 本集團財務資料	I-1
附錄二A — 目標公司之會計師報告	
(i) First Max	IIA-1
(ii) 華盈	IIA-34
(iii) Born King	IIA-63
附錄二B — 目標集團之管理層討論及分析	IIB-1
附錄三 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料	III-1
附錄四 — 本集團物業權益之估值報告	IV-1
附錄五 — 目標集團物業權益之估值報告	V-1
附錄六 — 一般資料	VI-1
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

於本通函內，除非文義另有所指，下列詞彙應具有以下涵義：

「威時」	指	威時(中國)有限公司，一間於二零一二年十二月六日在香港註冊成立之有限公司，並由Born King直接全資擁有
「收購事項」	指	買方根據買賣協議向賣方建議收購目標公司已發行股本之100%權益
「聯繫人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	本公司之董事會
「債券」	指	第一批債券及第二批債券
「Born King」	指	Born King Investment Holdings Limited，一間於二零一二年七月十八日在英屬處女群島註冊成立之有限公司，其全部已發行股本由Smart Kind持有
「營業日」	指	香港銀行一般開門營業之日子，不包括星期六或星期日
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「本公司」	指	新嶺域(集團)有限公司，一間在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
「完成」	指	買賣協議項下所有條件達成後第三個營業日
「完成賬目」	指	目標集團於二零一三年一月一日起至完成日期止期間之未經審核綜合管理賬目
「完成日期」	指	完成之日期
「代價」	指	待售股份之代價
「按金」	指	第一筆按金及第二筆按金
「直接租金收入」	指	華盈向酒店商場之銀行及獨立第三方租戶直接收取之任何租金收入

釋 義

「董事」	指	本公司之董事
「股東特別大會」	指	本公司將於二零一三年十一月二十二日(星期五)上午十一時正假座香港德輔道中77號盈置大廈3樓會議室召開之股東特別大會，以考慮及批准(其中包括)收購事項及其項下擬進行之交易
「經擴大集團」	指	經收購事項擴大之本集團
「永邦」/「買方」	指	永邦企業有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，且由本公司全資擁有
「First Max」	指	First Max International Limited.，一間於二零一一年七月十二日在英屬處女群島註冊成立之有限公司，其全部已發行股本由Smart Kind持有
「第一批債券」	指	買方將向賣方發行票息3.5厘之無抵押、不可轉換債券(以文據設立)，本金額為150,000,000港元
「佳祥」	指	佳祥投資有限公司，一間於二零一一年十二月七日在香港註冊成立之有限公司，並由First Max直接全資擁有
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保人」/「馬女士」	指	馬炯女士，為賣方之唯一股東及買賣協議項下賣方之擔保人
「香港」	指	中國香港特別行政區
「酒店」	指	熹龍國際大酒店，為在中國廣東省茂名市茂南區光華南路158號經營之酒店
「酒店管理公司」	指	茂名熹龍國際大酒店有限公司，為酒店之管理公司
「酒店業主」/「華盈」	指	茂名市華盈酒店物業管理有限公司，一間於二零零五年十一月十八日在中國註冊成立之外商獨資企業，由佳祥全資擁有，並為物業之註冊擁有人

釋 義

「獨立股東」	指	毋須根據上市規則於股東特別大會上放棄就批准收購事項之決議案投票之股東
「獨立第三方」	指	與本公司之董事、主要行政人員及主要股東、本公司及其附屬公司或其任何各自聯繫人士概無任何關連(定義見上市規則)且獨立於該等人士之人士或公司
「最後實際可行日期」	指	二零一三年十月三十一日，即本通函付印前為確認本通函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
「截止日期」	指	二零一四年三月三十一日(或賣方與買方可能書面議定之較後日期)
「管理合約」	指	華盈與酒店管理公司以及威時與酒店管理公司於二零一三年六月十三日訂立之兩份管理合約，內容有關酒店之經營、管理及維護
「潘先生」	指	潘日先生，為Born King、佳祥及華盈之前任唯一股東
「經營權」	指	根據華盈與潘先生之間的合作安排經營、管理及維護酒店之權利
「中國」	指	中華人民共和國
「承兌票據」	指	賣方及擔保人以買方為受益人而簽立之承兌票據
「物業」	指	位於中國廣東省茂名市茂南區光華南路158號之土地連同在其上建立之酒店
「買賣協議」	指	買方、賣方及擔保人於二零一三年六月二十七日訂立之買賣協議，內容有關收購事項

釋 義

「待售股份」	指	First Max之一股股份及Born King之一股股份，或First Max及Born King的股份數目，於完成時分別佔First Max及Born King之全部已發行股本
「第二批債券」	指	買方將向賣方發行票息3.5厘之無抵押、不可轉換債券(以文據設立)，最高本金額為175,000,000港元(可予調整)
「股份押記」	指	相關押記人以買方為受益人就各目標集團公司(酒店業主除外)之全部已發行股份於二零一三年八月五日作出各自押記
「股東」	指	股份持有人
「股份抵押」	指	佳祥以買方為受益人就酒店業主全部股權於二零一三年八月五日作出抵押
「股份」	指	本公司股本中每股0.01港元之普通股
「Smart Kind」／「賣方」	指	Smart Kind Group Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為各目標公司全部已發行股本之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「目標公司」	指	First Max及Born King
「目標集團」	指	目標公司及其各自附屬公司
「試營業期間」	指	二零一一年六月九日至二零一三年六月八日期間
「港元」	指	港元，香港法定貨幣

釋 義

「人民幣」 指 人民幣，中國法定貨幣，且就本通函而言，除另有所指外，人民幣兌換為港元之匯率為人民幣1.00元兌1.25港元。並不表示任何人民幣及港元款額可以或原本可以在有關日期按上述兌換率或任何其他兌換率予以兌換

「%」 指 百分比

本通函帶有「*」中文名稱或詞彙的若干英文譯文僅供說明用途，且不應視作該等中文名稱或詞彙的正式英文譯文。倘本通函所提及中國實體的中文名稱與其英文譯文存有任何歧異，概以中文名稱為準。

CENERIC (HOLDINGS) LIMITED

新嶺域(集團)有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：542)

董事：
執行董事：
季志雄先生
楊國良先生
李匡宇先生

獨立非執行董事：
陳凱寧女士
蘇慧琳女士
宋逸駿先生

註冊辦事處：
The Offices of Caledonian
Trust (Cayman) Limited
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
皇后大道中31號
陸海通大廈28樓

敬啟者：

非常重大收購事項 及 股東特別大會通告

緒言

董事會於本公司日期為二零一三年七月十九日之公佈內宣佈，買方(即本公司直接全資附屬公司)、賣方及擔保人訂立買賣協議，據此，買方有條件同意按總代價725,000,000港元購買待售股份，且賣方有條件同意出售前述待售股份。同時擔保人同意(其中包括)根據買賣協議所載列條款為賣方之履約行為作出擔保。目標集團之主要資產為其於物業之間接100%權益。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)收購事項之進一步詳情；(ii)本集團之財務及其他資料；(iii)目標集團之財務及其他資料；(iv)於完成後經擴大集團之備考財務資料；(v)物業之估值報告；及(vi)根據上市規則規定作出之股東特別大會通告。

買賣協議

買賣協議之主要條款載述如下：

日期 二零一三年六月二十七日

訂約各方 永邦(作為買方)
Smart Kind(作為賣方)
馬女士(作為賣方之擔保人)

賣方為一間投資控股公司且由馬女士全資實益擁有。經董事作出一切合理查詢後，據其深知、瞭解及確信，本公司前董事何德邦先生(「何先生」)(於二零一三年九月三十日辭任)與賣方最終實益擁有人馬女士因於過往個人一次性業務交易而相識。於完成一次性業務交易後，何先生或本公司並無與賣方訂立任何當前有效的業務安排或交易。由於何先生與馬女士於過往業務相識，賣方及其最終實益擁有人經何先生向本公司推介。除上述披露者以外，賣方及馬女士為獨立第三方。

根據買賣協議，馬女士向買方就賣方根據買賣協議盡職履約行為作出擔保，並就目標集團及物業於買賣協議內提供保證。

將予收購之資產

待售股份指各目標公司於完成時全部已發行股本。

於完成後，目標集團將成為本公司之全資附屬公司。

代價

根據買賣協議之條款，買方按以下方式向賣方或其代名人(經賣方書面確認)支付代價725,000,000港元：

- (i) 130,000,000港元於簽訂買賣協議時以現金支付，作為不可退還按金(「**第一筆按金**」)，並收取與第一筆按金同等金額之承兌票據；
- (ii) 150,000,000港元於買方在買賣協議日期後滿一個月當日或之前(或訂約各方書面議定之其他日期)收取以下文件時以現金支付，作為第二筆不可退還按金(「**第二筆按金**」)(i)與第二筆按金同等金額之承兌票據；(ii)有關押記人或抵押人(如適用)正式簽立之股份押記及股份抵押；(iii)買方全權酌情信納向有關政府機構正式登記股份押記之憑證；及(iv)買方認可之中國律師事務所編製形式及內容令買方信納之法律意見，當中涉及目標集團及其經營業務以及買方可能要求之任何其他事項；
- (iii) 於完成時支付120,000,000港元現金；
- (iv) 於完成時買方透過向賣方發行第一批債券方式支付150,000,000港元；及
- (v) 於賣方交付完成賬目及釐定目標集團之綜合資產淨值之價值(「**綜合資產淨值**」)後60日以內買方透過向賣方發行第二批債券方式支付餘款最高175,000,000港元(可予調整)。調整詳情載於下文「代價調整」一段。

於最後實際可行日期，上述(i)及(ii)項下之代價已支付。

根據買賣協議，任何已付代價(包括按金)連同利息(其計算方式為於支付按金當日起計至買方接收退還相關金額當日止期間按年息2厘進行計算)於買方要求退還按金後五個營業日內會悉數退還予本公司。

代價乃經賣方與本公司公平磋商後釐定，並計及以下各項：(i)目標集團於二零一二年十二月三十一日之未經審核綜合資產淨值約152,500,000港元；及(ii)

董事會函件

獨立估值師使用市場法評估之物業於二零一三年五月三十一日之初步市值人民幣752,000,000元(相當於約940,000,000港元)。

有關物業最終估值報告之詳情(包括假設、估值基準及方法詳情)，請參閱本通函附錄五。

代價調整

賣方將會於完成日期後30個營業日內在切實可行情況下盡快編製完成賬目以及計算目標集團之綜合資產淨值及代價調整(如有)，並將其交付予買方。根據標準價約712,000,000港元(計及目標集團於二零一二年十二月三十一日之綜合資產淨值連同完成時股東貸款資本化以及獨立估值師對物業於二零一三年五月三十一日作出之初步估值)與目標集團於完成時之綜合資產淨值(連同物業於二零一三年五月三十一日之估值)間之差額(「該差額」)，最終代價將會進行調整(「經調整代價」)。

倘經調整代價高於代價，則毋須作出上調。倘經調整代價低於代價，則代價之尚未支付部份將會按等同經調整代價低於代價之差額之金額(「經調整金額」)扣減，且該經調整部份將為買方向賣方支付之餘款。倘擬將扣減之經調整金額超過175,000,000港元，則賣方將會自任何已付代價(包括按金)中向買方退還等同經調整金額與175,000,000港元之差額之金額(及倘現金退款不足以抵銷相關扣減，則第一批債券之本金額將會按等同任何差額之金額進行抵銷)。

倘經調整代價為零或負數，則買方可終止買賣協議。就此而言，訂約各方不得就費用、損害、彌償或其他對另一方提出任何申索(惟先前違反買賣協議者除外)。就此而言，賣方將會隨即退還任何已付代價(包括按金)連同利息(其計算方式為於支付按金當日起計至退還相關金額當日止期間按年息2厘進行計算)予買方，且買方將不會發行第二批債券及買方將會按零代價向賣方轉交待售股份並撤銷第一批債券。

先決條件

待(其中包括)以下條件達成或由買方豁免(如適用)後,收購事項方告完成:

- A. 上市規則規定必要大部份股東在股東特別大會上通過所有決議案以批准買賣協議及其項下擬進行之交易;
- B. 本公司並無接獲聯交所表示買賣協議項下擬進行之交易視作或將會視作反收購或視作上市規則項下之新上市;
- C. 買方全權酌情信納目標集團及物業之盡職審查及調查結果;
- D. 買方取得(i)中國法律顧問就以下各項出具其形式及內容令買方信納之法律意見,當中涉及(其中包括)目標集團於中國註冊成立成員公司之所有權、正式註冊成立、合法存續、土地使用權證有效性、房屋所有權證或任何涉及物業之物業權利之相關政府證明、酒店之管理權合法性及有效性及負債、酒店之固定資產及可動資產之擁有權以及所有相關政府批准或同意;(ii)香港律師就以下各項出具其形式及內容令買方信納之香港法律意見,當中涉及(包括但不限於)目標集團於香港註冊成立成員公司之正式註冊成立及合法存續;及(iii)英屬處女群島律師就以下各項出具其形式及內容令買方信納之英屬處女群島法律意見,當中涉及(包括但不限於)目標集團於英屬處女群島註冊成立成員公司之正式註冊成立及合法存續;
- E. 向政府及相關機構取得有關物業之一切批准;
- F. 買方向賣方取得確認函,當中確認於完成時,(i)其並無知悉任何違反或偏離任何保證之事項或事件;及(ii)自買賣協議日期以來目標集團之任何成員公司之財務或貿易狀況並無發生任何重大不利變動或蒙受任何重大不利影響;
- G. 於完成前目標集團之任何成員公司並無面臨任何訴訟或申索,惟已披露者除外;
- H. 買方取得其全權酌情信納之憑證,認為目標集團所有成員公司、資產及承諾在完成時並無任何產權負擔;

董事會函件

- I. 買方取得買方所委任之獨立專業估值師出具令買方信納之估值報告，當中載述物業於二零一三年五月三十一日之估值不低於人民幣752,000,000元；
- J. 賣方於買賣協議日期後30個營業日內向買方交付披露函件(其內容由買方合理認定)；
- K. 買方取得其絕對信納之憑證，認為目標集團之任何成員公司並無尚未償還債項，不包括結欠電白縣農村信用合作聯社水東信用社之貸款金額人民幣170,000,000元以及目標集團成員公司之間集團內部餘款；
- L. 買方取得其絕對信納之憑證，認為發生(i)將First Max及／或Born King(如有)結欠賣方之全部及任何尚未償還股東貸款資本化；及(ii)向中國外匯管理局真誠提交申請登記酒店業主結欠佳祥之貸款金額人民幣53,615,040元(相當於66,675,664港元)；及
- M. 買方取得其絕對信納之憑證，認為股份抵押已向相關政府機構進行正式登記。

買方不會豁免條件A及B。倘上述先決條件未達成或由買方於截止日期或之前書面豁免，則買方可終止買賣協議，就此而言，訂約各方不得就費用、損害、彌償或其他向另一方提出任何申索，且賣方於提出要求後5個營業日內退還任何已付代價全額(包括按金)連同利息(其計算方式為於支付按金當日起計至買方接收退還相關金額當日止期間按年息2厘進行計算)予買方。於最後實際可行日期，條件I及J已經達成。

買方現時無意豁免上述任何條件。買賣協議之訂約各方已同意，若干條件能夠予以豁免，惟條件A及B除外。其原因是實用性使然，並為買方提供靈活性實現完成，即便若干條件未能悉數達成。條件A及B涉及本公司須遵守之上市規則要求。根據買賣協議能夠豁免之條件均非適用於本公司之規管或法律要求，因此買賣協議訂約各方可按商業方式議定如何處理該等條件。

於任何情況下，於行使權利豁免條件時，買方僅將豁免一項條件，且僅當買方信納豁免有關條件將不會影響收購事項之內容及／或對本集團之財務狀況或營運造成不利影響時，方會繼續完成。

董事會函件

完成

完成於買賣協議之全部先決條件達成或由買方豁免(如適用)後第三個營業日(或賣方與買方可能釐定之其他日期)作實。

發行債券

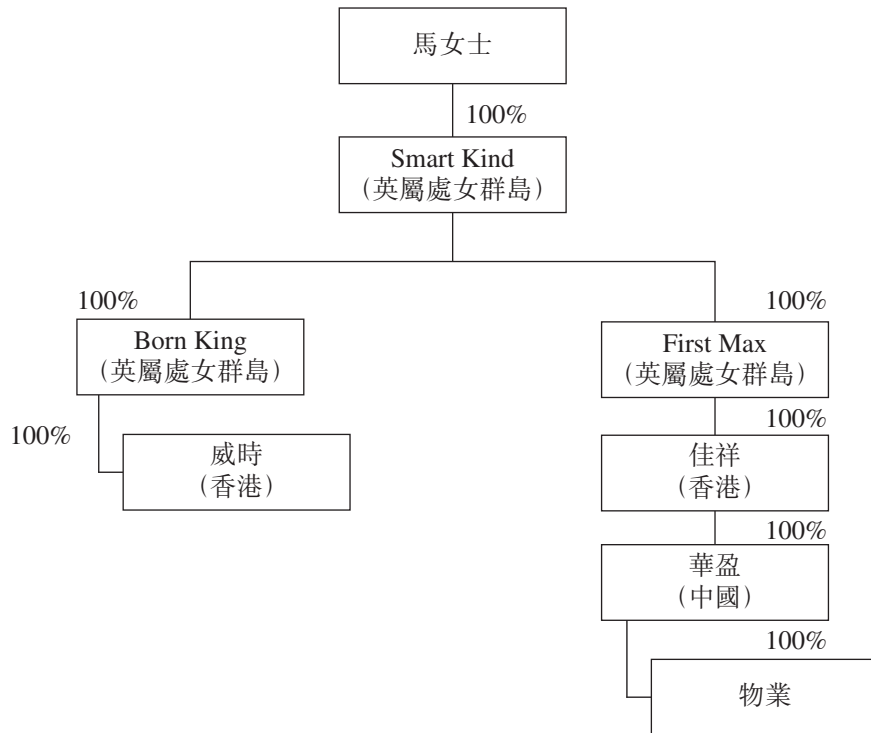
買方向賣方或其代名人擬將發行兩批債券之主要條款概述如下：

發行人	買方
本金額	150,000,000 港元(第一批債券) 最高175,000,000 港元(第二批債券)且可予調整(其詳情載於「代價調整」一段)
到期日	債券初步發行日期起計滿四年當日
利息	債券按年息3.5厘計息。利息自債券發行日期起計並由本公司每年支付
預付款	債券為無抵押、不可轉換且可由買方隨時全部或部份預先支付，且根據各自債券的條款及條件並無溢價或罰款。債券持有人不可要求提早贖回
可轉讓性	債券於獲得買方事先書面同意後可予轉讓或轉售

目標集團之資料

目標公司及其附屬公司

下圖載述目標集團於最後實際可行日期之股權及公司架構：



First Max 為一間投資控股公司。於最後實際可行日期，First Max 並無任何重大業務活動。Born King、佳祥、威時及華盈從事經營、管理及修護酒店。

根據華盈與獨立第三方潘先生(佳祥及Born King之前任股東)訂立之合作安排，潘先生投入建築費用、固定資產、相關技術、於酒店運行之酒店管理法制度及機制，故獲授予經營權，自二零一一年六月九日起至二零二六年六月八日有效。本公司已獲告悉，潘先生與馬女士為業務往來夥伴。根據合作安排，潘先生有權轉授或出售其經營權予第三方。因此，彼轉授其經營權予酒店管理公司，以於試營業期間經營及管理酒店，而彼可於二零一一年六月九日(試營業期間開始日期)至二零一一年十二月三十一日期間每月向酒店管理公司收取固定費用人民幣3,750,000元；於二零一二年一月一日至二零一三年四月三十日期間人民幣5,420,000元；以及於二零一三年五月一日至二零一三年六月八日期間人民幣5,420,000元與酒店所產生經營收益(不包括直接租金收入)之10%特許權費。

董事會函件

自二零一一年六月九日至二零一一年十二月三十一日止期間、自二零一二年一月一日至二零一二年十二月三十一日止期間及自二零一三年一月一日至二零一三年六月八日止期間，潘先生向酒店管理公司收取之合計每月費用如下：

	二零一一年 六月九日至 二零一一年 十二月 三十一日 (港元)	二零一二年 一月一日至 二零一二年 十二月 三十一日 (港元)	二零一三年 一月一日至 二零一三年 六月八日 (港元)
潘先生收取之合計每月費用	31,406,250	81,300,000	37,138,229

於馬女士透過First Max收購佳祥時，佳祥結欠潘先生約58,300,000港元。潘先生與馬女士協定，該債務將由馬女士承擔，以令潘先生將可於某時間點及時獲償還該債務。此外，由於收購佳祥，馬女士將實際負責華盈結欠電白縣農村信用合作聯社水東信用合作聯社之本金額為人民幣170,000,000元(相當於約212,500,000港元)之未償還貸款。鑒於(a)潘先生將解除人民幣170,000,000元之負債，原因為其於交易前為佳祥之唯一擁有人；(b)彼將獲償還最初由佳祥結欠而現時由賣方結欠彼之58,300,000港元；(c)彼已於二零一一年六月九日至二零一三年六月八日間向酒店管理公司收取合共約149,800,000港元之費用；及(d)彼已向酒店投資價值合共約266,800,000港元之固定資產，故潘先生與馬女士已同意佳祥之股份將按面值轉讓。於收購佳祥時，馬女士知悉物業及相關土地使用權由華盈(佳祥之全資附屬公司)擁有，而並不知悉存在酒店之經營權，故而僅收購佳祥。於完成收購佳祥後，馬女士透過佳祥以總代價50,000,000港元向潘先生收購50%經營權。在向馬女士出售Born King前，潘先生轉讓其擁有的50%經營權予Born King。因此，當馬女士於二零一二年十二月十七日收購Born King之全部已發行股本時，馬女士亦收購Born King於當時擁有之酒店之餘下50%經營權。鑒於Born King於二零一二年註冊成立且其當時並無開展重大業務營運，潘先生按1美元之名義金額出售Born King予馬女士。

董事知悉潘先生與馬女士之間的過往交易並對收購事項之益處進行獨立評估。

華盈於二零零五年十一月十八日在中國註冊成立，且註冊為外商獨資企業(「外商獨資企業」)，其註冊資本為10,000,000港元。華盈為物業之註冊擁有人。Born King(透過威時)及佳祥(透過華盈)已轉授經營權予酒店管理公司，由二零一三年六月九日至二零二六年六月八日期間生效。根據管理合約之條款，酒店當前由酒店管理公司經營、管理及維護。酒店管理公司有權收取酒店直接產生

董事會函件

之所有收入，並於試營業期間向潘先生或其代名人每月支付固定收入及酒店所產生經營收益(不包括直接租金收入)之10%特許權費。經本公司之中國法律顧問確認後，目標集團擁有酒店業主所持酒店之有效合法權益(包括但不限於土地使用權證、房地產／樓宇所有權證)。

經董事作出一切合理查詢後，據其深知、瞭解及確信，酒店管理公司、華盈及其各自實益擁有人均為獨立第三方。

於最後實際可行日期，現有以獨立第三方為受益人就Born King、First Max、威時及佳祥各自全部已發行股本增設押記並就華盈全部股權增設抵押。根據買賣協議，於完成時，賣方將會促成上述押記及抵押解除，且目標集團及物業將會免於一切產權負擔。倘賣方未能促成解除上述押記及抵押，則買方有權終止買賣協議並收取按金之全額退款。

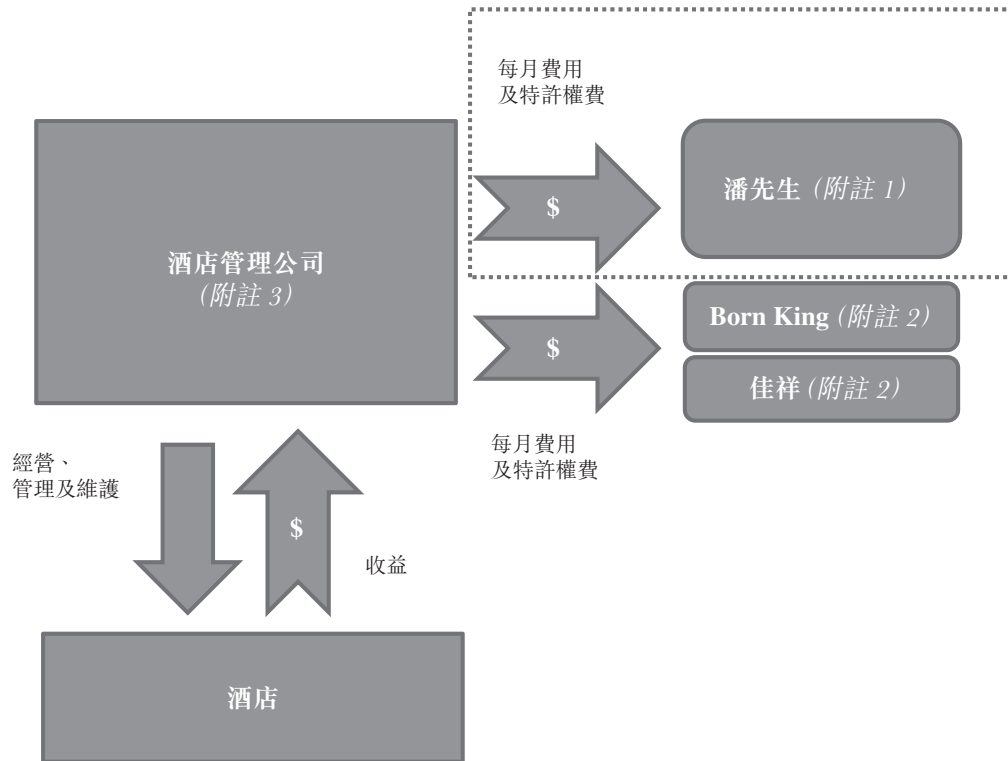
酒店業務模式

華盈為物業之註冊擁有人。物業包括在中國廣東省茂名市茂南區光華南路158號土地上建立之一棟二十層高之主樓以及十七層高副樓，總樓面面積約39,783.06平方米。酒店管理公司於二零一一年六月九日開始經營酒店，且酒店定位為中國廣東省茂名市黃金地段之豪華酒店。

酒店目前擁有299間各種類型之客房，包括但不限於標準商務房、高級商務房、豪華商務房、豪華套房、複式套房及總統套房。除總統套房費用約為人民幣20,000元外，客房的價格範圍介乎約人民幣400元至人民幣4,000元，視乎客房類型而定。酒店配備配套設施，可通過其多個飲食店、多功能室、會議室、健身房、室內泳池、按摩及足療中心以及2層地庫停車場為客戶提供餐飲及康樂服務。

董事會函件

酒店現時由酒店管理公司(獨立第三方)經營及管理。酒店業務模式載列如下：—



附註1： 試營業期間(自二零一一年六月九日起至二零一三年六月八日)：

根據華盈與潘先生之合作安排，於二零一一年六月九日起至二零一一年十二月三十一日期間，彼有權自酒店管理公司收取固定每月費用人民幣3,750,000元；於二零一二年一月一日至二零一三年四月三十日期間人民幣5,420,000元；以及於二零一三年五月一日至二零一三年六月八日期間人民幣5,420,000元與酒店所產生經營收益(不包括直接租金收入)之10%特許權費。

附註2： 自二零一三年六月九日起至二零二六年六月八日：

Born King(透過威時)及佳祥(透過華盈)將經營權轉授予酒店管理公司，於二零一三年六月九日至二零二六年六月八日期間有效。

於二零一三年六月十三日，佳祥隨後向華盈及Born King出售其於經營權之全部權益；及於同日，Born King向威時出售其於經營權之全部權益。因此，華盈及威時將有權每月向酒店管理公司收取合共人民幣5,420,000元之固定費用及特許權費(按酒店每月產生之經營收益(不包括直接租金收入)之10%基準計算)。

附註3： 酒店管理公司收取酒店營運產生的所有收入(直接租金收入除外)及於試營業期間後承擔酒店營運的收益/虧損。

董事會函件

酒店管理公司為於中國成立之公司，其主要業務活動為經營及管理酒店。酒店管理公司高級管理層包括早前於一系列中國廣東省酒店工作之員工。該等高級管理層於酒店營運及管理中擁有豐富經驗。酒店管理公司之高級管理層詳情載於下文「酒店管理公司之高級管理人員」一段。酒店當前並無擁有任何官方酒店評級。酒店之目標客戶主要為企業及政府相關機構。二零一一年六月九日(試營業期間開始日期)至二零一一年十二月三十一日期間、自二零一二年一月一日至二零一二年十二月三十一日期間及自二零一三年一月一日至二零一三年六月八日期間，酒店之平均入住率載列如下：

	二零一一年 六月九日至 二零一一年 十二月 三十一日	二零一二年 一月一日至 二零一二年 十二月 三十一日	二零一三年 一月一日至 二零一三年 六月八日
入住率	55%	81%	86%

酒店之經營權

根據潘先生與華盈之合作安排，經營權已授予潘先生，期限為二零一一年六月九日起至二零二六年六月八日。潘先生隨後轉授經營權期限之首兩年(即二零一一年六月九日起至二零一三年六月八日)予酒店管理公司以經營及管理酒店。於二零一二年十二月十七日，潘先生轉讓其經營權期限之餘下十三年(即二零一三年六月九日起至二零二六年六月八日)予Born King及佳祥，兩者擁有同等份額。佳祥隨後因稅務原因於二零一三年六月十三日將其於經營權之全部權益出售予華盈及Born King，使華盈以抵銷任何將予產生的收入的方式可動用其累計稅項虧損以減少應付稅項，及使華盈能夠確認若干可扣稅開支。佳祥向華盈及Born King出售經營權的概要如下：

- 佳祥出售其於經營權(自二零一三年六月九日起至二零一八年六月八日為期五年)之46%權益(即經營權的23%)予Born King(其已持有經營權的50%)；因此Born King擁有上述五年期限經營權之73%權益。
- 佳祥出售其於經營權(自二零一三年六月九日起至二零一八年六月八日為期五年)之54%權益(即經營權的27%)予華盈；因此華盈擁有上述五年期限經營權之27%權益。
- 佳祥出售其於經營權(自二零一八年六月九日起至二零二六年六月八日為期八年)之90%權益(即經營權的45%)予Born King(其已持有經營權的50%)；因此Born King擁有上述八年期限經營權之95%權益。

董事會函件

- (d) 佳祥出售其於經營權(自二零一八年六月九日起至二零二六年六月八日為期八年)之10%權益(即經營權的5%)予華盈；因此華盈擁有上述八年期限經營權之5%權益。

於二零一三年六月十三日，Born King已出售其於經營權(自二零一三年六月九日起至二零二六年六月八日為期十三年)之全部權益予威時。

鑒於所有上述出售經營權均於目標集團公司間進行，故上述各期間的經營權所有權仍屬於目標集團。

管理合約

根據日期為二零一三年六月十三日之管理合約，華盈及威時同意將經營權(期限為十三年，即二零一三年六月九日起至二零二六年六月八日)授予酒店管理公司且酒店管理公司將每月支付固定費用合共人民幣5,420,000元予華盈及威時。各訂約方進一步同意，酒店管理公司將自二零一三年六月起每月支付額外特許權費。上述額外特許權費將按酒店每個月產生之經營收益(不包括直接租金收入)10%之基準計算。

由於轉讓上文「酒店之經營權」所述之經營權，威時將有權每月向酒店管理公司收取相等於每月固定費用合共人民幣5,420,000元之73%(就二零一三年六月九日至二零一八年六月八日期間而言)及95%(就二零一八年六月九日至二零二六年六月八日期間而言)之費用以及特許權費用(按酒店每月產生之經營收益(不包括直接租金收入)之10%基準計算)。

同時，華盈將有權每月向酒店管理公司收取相等於每月固定費用合共人民幣5,420,000元之27%(就二零一三年六月九日至二零一八年六月八日期間而言)及5%(就二零一八年六月九日至二零二六年六月八日期間而言)之費用以及特許權費(按酒店每月產生之經營收益(不包括直接租金收入)之10%基準計算)。

酒店管理公司之權利及義務

根據管理合約，酒店管理公司將制訂及設立管理酒店之經營標準及模式，包括：

- i. 設立經營管理哲學、政策、推廣戰略及策略以及奢華酒店標準之個性化管理及服務；
- ii. 建立服務質量標準及服務質量控制體系；

董事會函件

- iii. 就市場推廣、家政服務、餐飲、財務、人力資源、工程、安保及總經理辦公室職能界定工作人員、工作責任、職責及服務過程、工作質素標準、規則及法規等；監督及指引經營質量及其職能之員工人數；

酒店管理公司將就酒店之經營、管理及維護支付所有費用，並將負責非固定資產之重置及轉換。

酒店管理公司將有權獨立管理酒店，包括但不限於：

- i. 取得酒店日常營運(包括但不限於酒店客房、餐飲及零售)之所有收入；
- ii. 制訂酒店經營方案、編製年度預算方案以及在諮詢華盈及威時後執行有關方案；
- iii. 確定各項業務單位及所提供服務之定價政策；
- iv. 與外方就酒店內之餐廳、夜總會及商場之租賃及訂約事宜磋商訂約條款並安排簽訂租賃協議；
- v. 訂立市場推廣及廣告合約、貨品及設施購買合約、維護及維修合約、服務合約及與外方經營酒店所需之其他合約；
- vi. 確定信貸政策；收取到期應收款項及提醒酒店客戶支付逾期付款；並開始及處理酒店客戶的法律程序(如有必要)；
- vii. 根據以下順序從酒店賬戶直接支付下列各項：
 - (a) 營運酒店之日常經營開支及成本；
 - (b) 酒店僱員之薪酬及福利以及相應稅項；
 - (c) 華盈及威時應佔之固定每月費用及10%特許權費，將於每月底後三個營業日內劃撥至華盈及威時之指定銀行賬戶；支付所有上述應付款項後之結餘可由酒店管理公司自行酌情使用；

董事會函件

viii. 參照業務需要及預定安排向與酒店擁有業務關係之特定客戶提供免費或貼現住宿、餐飲或使用酒店設施，以促進酒店之業務發展；然而，有關客戶及人員之姓名須經華盈及威時事先批准；

ix. 酒店營運所需之其他工作；

酒店管理公司負責酒店之市場推廣。同時，酒店管理公司有責任向酒店提供集中採購之報價及資料以及業內最新技術發展趨勢，以便酒店得以受惠於規模經濟並減少其成本及開支。

酒店管理公司有責任每月至少安排一次與華盈及威時之定期會議，以報告酒店之經營及管理狀況及就酒店營運取得華盈及威時之意見、建議及指引。

管理合約項下訂約方可於其十三年期限(即二零一三年六月九日至二零二六年六月八日)到期前單方面終止合約，惟須向另一訂約方發出365日之通知，根據管理合約所載述者，儘管提出終止一方須向未提出終止之另一方彌償因提前終止而蒙受之虧損及損失，但管理合約項下並無明確詳述任何彌償(如有)是否會包括管理合約項下餘下期限之每月固定費用及特許權費。本公司認為，倘酒店管理公司於管理合約項下管理期間到期前提前終止，則本公司可利用365日通知期限落實措施，令業務受到之干擾降至最低，當中可能包括物色替代管理公司。管理合約亦可因發生若干違約事件(包括酒店管理公司清盤及無補救拖欠支付每月固定收入及應付華盈／威時之特許權費)以及超過訂約各方控制之事件(如自然災難、罷工、戰爭及暴動、土地徵用及其他政府行為)而提早終止。

酒店管理公司之高級管理人員

單國華先生，為酒店之總經理，自二零一二年七月起負責酒店之整體營運。彼畢業於廣州市財貿管理幹部學院的旅遊及管理專業。在加入酒店管理公司之前，彼曾於東莞長安華禧酒店擔任副總經理及於科爾海悅酒店工作。

黃兆強先生，為酒店之財務總監。黃先生畢業於廣州職工業餘大學經濟及管理專業。

董事會函件

徐永平先生，為酒店之餐飲總監及行政主廚。徐先生曾於廣州半島餐飲管理集團有限公司管理的蓉園食府、幸福鮑滿樓酒家、大連漁港及南海漁村有限公司旗下的酒樓擔任行政主廚。

韋志堅女士，為酒店之客房總監。彼畢業於華南師範大學之法律研究專業，並於酒店客房管理方面擁有逾20年經驗。韋女士於一九八九年至二零一一年在茂名大廈工作並於二零零六年至二零一一年擔任其客房總監。

柯宇華先生，為酒店之副銷售總監。於二零零六年至二零一零年，彼為茂名華海酒店之大堂副經理及銷售經理。

於完成後，本集團預期會留聘酒店管理公司進行經營、管理及維護酒店。本公司董事之一季志雄先生(「季先生」)於二零零五年六月至二零零七年五月為黃金集團有限公司(現稱為金利豐金融集團有限公司，其股份代號：1031.HK)之執行董事。於該期間，黃金集團有限公司透過其擁有權經營兩家酒店(即君怡酒店及皇家金堡酒店)，並於該等酒店進行賭場擴充計劃，同時於君怡酒店著手裝修工程。由於酒店於完成後將會由酒店管理公司經營及管理，故本公司董事及管理層將不會參與酒店之日常經營。鑒於酒店管理公司擁有一支於從事酒店管理業務方面有多年豐富經驗之高級管理層團隊，本公司董事及管理層認為，彼等毋須直接參與，酒店管理公司能夠經營及管理酒店。

涉及直接租金收入之租賃協議

根據華盈與獨立第三方銀行訂立日期為二零一二年四月二十五日之租賃協議，內容有關租賃酒店商場之店舖，其面積為234平方米，期限為二零一二年五月十一日至二零一七年五月十日。於二零一二年五月十一日至二零一五年五月十日期間之租金為每月人民幣70,200元，而二零一五年五月十一日至二零一七年五月十日期間之租金會增至每月人民幣79,560元。每月租金不包括管理費及中央空調費用。

進行收購事項之理由及裨益

本集團主要從事物業開發業務。本公司將繼續從事其現有業務，且當出現有利市場條件及董事認為合適時，將動用本集團位於中國廣東省中山市之土地儲備，以發展星晨花園(第9期)及星晨廣場。董事會認為，收購事項為本公司提供參與中國酒店業務投資之良機，進而令本集團業務更加多元化。同時，通過收購酒店及酒店所在土地，倘及當董事認為發展該土地將較擁有酒店更具潛力，本公司將可於日後靈活發展該土地。土地使用有效期間內，土地使用之任何日後變動將須取得相關中國政府機構批准。鑒於本公司認為中國物業市場於中長期內將會維持強勁增長，且酒店位於廣東省茂名市之黃金地段，故董事會認為，收購事項可以提升本公司之整體價值。另外，由於酒店當前由酒店管理公司經營及管理，故可減少本集團因維護及經營酒店所產生成本之風險。

董事認為，發行債券作為部份代價誠屬公平合理且符合股東之整體最佳利益，是因為此為買方解除使用當前現金資源融資之現金流壓力之優先融資方式。債券附帶之利率低於市場向買方提供之借款利率，因此亦有利本公司之財務狀況。經與賣方進行公平合理磋商後，董事(包括獨立非執行董事)認為代價及買賣協議之條款誠屬公平合理且符合本公司及其股東之整體利益，原因如下：

- 本公司已委聘獨立估值師對物業進行估值，而初步市場價值於二零一三年五月三十一日為人民幣752,000,000元(相當於約940,000,000港元)。經考慮貸款金額人民幣170,000,000元(相當於約212,500,000港元)，代價淨額約為727,500,000港元。因此，代價較酒店價值有所折讓。
- 董事已進行實地走訪，並確認，酒店位於中國廣東省茂名市黃金地段。由於本公司認為中國物業市場將於中長期維持強勁增長及鑒於酒店之地點，董事認為，酒店估值可能存在未來增長潛力。
- 根據賣方提供之資料，酒店之入住率自二零一一年以來不斷上升。鑒於特許權費乃根據酒店管理公司產生之收入而收取，故入住率越高，

董事會函件

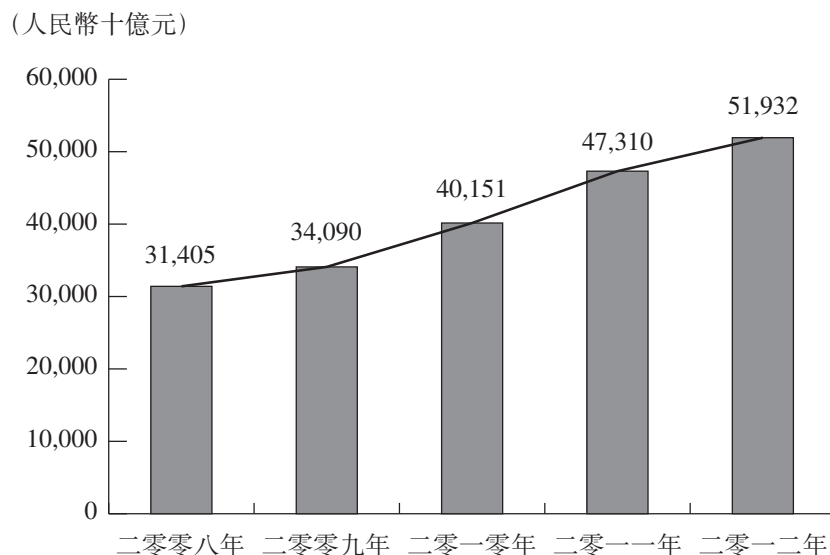
收入越高。除開每月固定管理費人民幣5,420,000元之外，董事認為，將予收取之潛在特許權費可提升本公司之整體盈利水平。

中國酒店行業之行業概覽

中國經濟概況

中國有利之宏觀經濟環境(按國內生產總值(「國內生產總值」)增長率計)及中國龐大之人口對旅遊及酒店住宿之需求不斷增加作出部份貢獻。根據中國國家統計局之數據，截至二零一二年底，中國總人口較二零一一年底增加約669萬人至約13.5404億人。此外，中國經濟的國內生產總值出現大幅增長，二零零八年至二零一二年產生之複合年增長率(「複合年增長率」)約為10.58%。中國國內生產總值由二零零八年之約人民幣31.405萬億元增加至二零一二年之約人民幣51.932萬億元。下圖列示於二零零八年至二零一二年近幾年度之中國國內生產總值：

中國國內生產總值



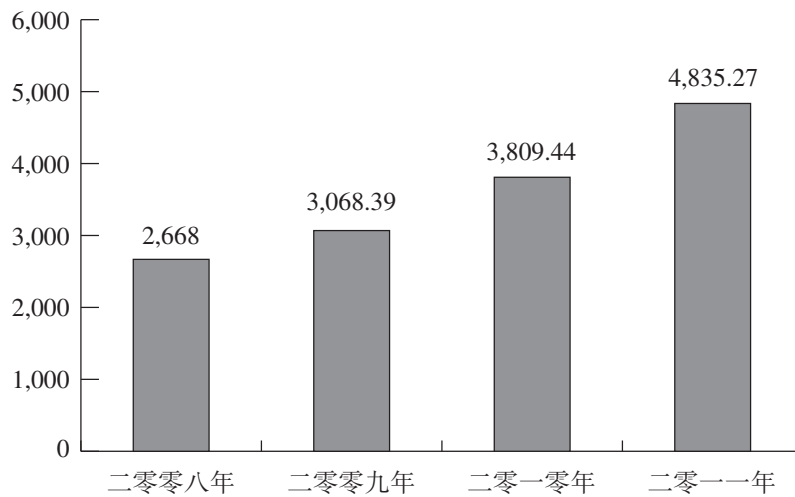
資料來源：中國國家統計局

廣東省遊客支出

作為中國人口最多之省份之一，廣東省於二零一三年之總人口約為1.05億人，被視為廣東省旅遊業需求不斷增長之市場推動因素之一。廣東省旅遊業於二零一一年產生之收入約為人民幣4,835億元，複合年增長率由二零零八年至二零一一年呈增長趨勢，約為16.03%：

廣東省旅遊業收入

(人民幣億元)



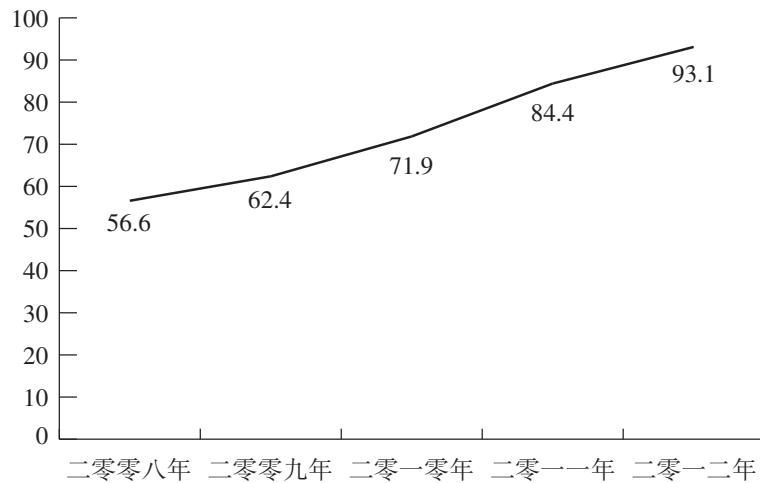
資料來源：廣東省統計年鑒，二零零九年至二零一二年

茂名市旅遊業

作為廣東省主要城市之一，茂名市近年來一直受惠於中國之快速增長率及廣東省旅遊業發展，複合年增長率約為10.47%。根據茂名市人民政府公佈之茂名市服務業發展「十二五」規劃，茂名市地方政府之主要重點之一為發展旅遊業及將茂名市建設成中國自然生態旅遊吸引地之一。根據茂名市統計局統計信息網，茂名市旅遊業之收入由二零零八年之總額約人民幣56.6億元增加至二零一二年之約人民幣93.1億元。下圖說明茂名市旅遊業於二零零八年至二零一二年之收入。

茂名市旅遊業收入

(人民幣億元)



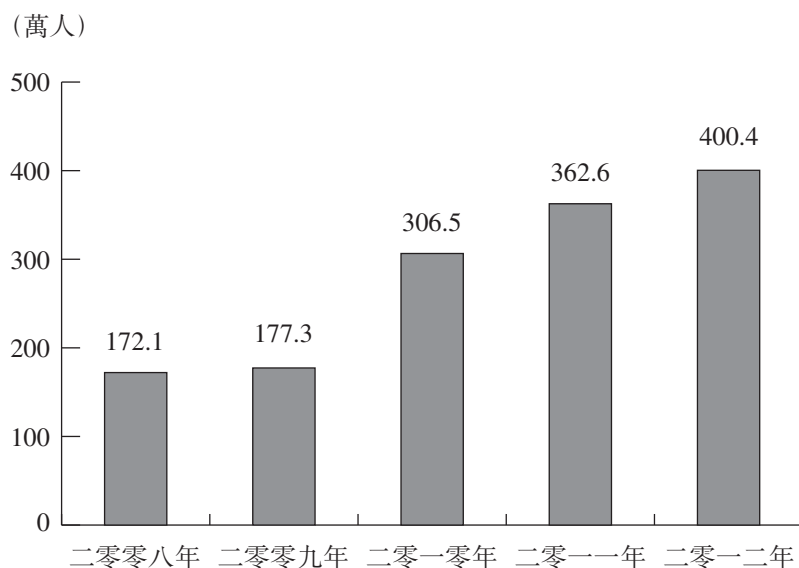
資料來源： 茂名市統計局

董事會函件

茂名市過夜遊客(二零零八年至二零一二年)

過夜遊客人數為地區酒店及住宿需求之主要指標之一。茂名市統計局之數據顯示茂名市過夜遊客人數近年來迅速增加，由二零零八年之約170萬人增加至二零一二年之約400萬人，複合年增長率約為18.40%。

茂名市過夜遊客人數



資料來源： 茂名市統計局

茂名市遊客酒店之住宿設施(二零零八年至二零一一年)

年份	酒店數目 (間)	客房數目 (間)	床位數目 (張)	客房入住率 (%)
二零零八年	31	4320	6145	68.4
二零零九年	20	4518	6338	67.9
二零一零年	392	10780	20155	61.5
二零一一年	411	11460	21837	64.2

資料來源： 廣東省統計年鑒，二零零九年至二零一二年

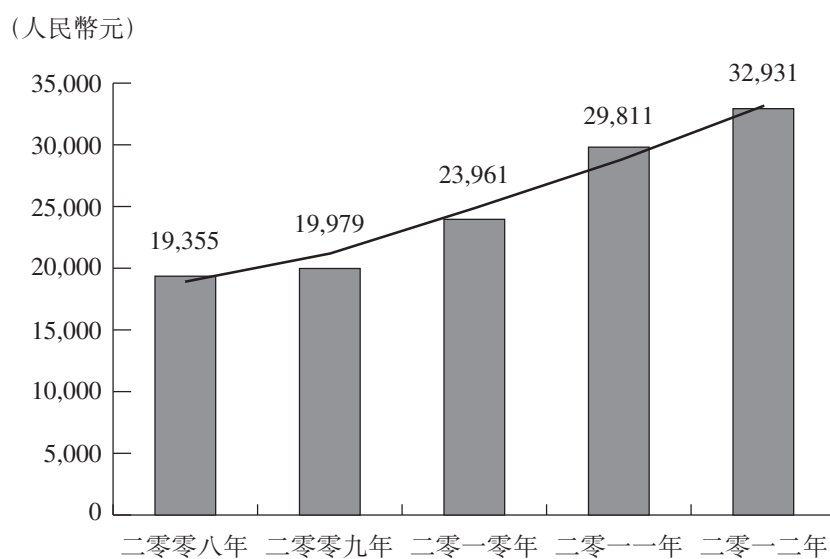
董事會函件

近年來，隨著旅遊業收入增長率愈發顯著，茂名市已發展其酒店及住宿基礎設施以滿足遊客不斷增長之需求。茂名市酒店數目由二零零八年之31間增加至二零一二年之411間酒店。鑒於酒店數目大幅增加，茂名市可供住宿之客房及床位數目於二零一一年分別達至約11,460間客房及21,837張床位。

茂名市房地產市場概覽

茂名市生活水平之提高可通過茂名市人均國內生產總值之增長而反映，根據茂名市統計局之數據，人均國內生產總值由二零零八年之約人民幣19,355元增加至二零一二年之約人民幣32,931元，複合年增長率為約11.21%。下圖列示二零零八年至二零一二年之茂名市人均國內生產總值。

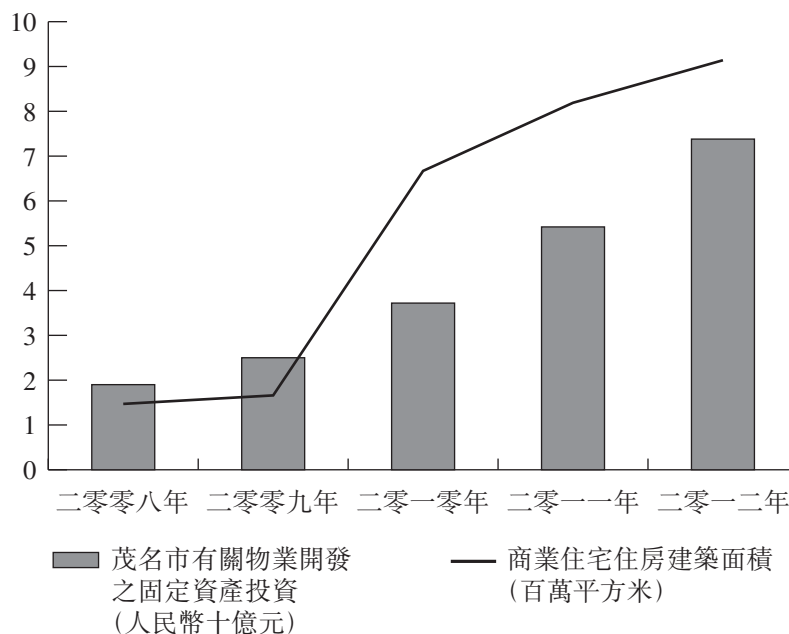
茂名市人均國內生產總值



資料來源： 茂名市統計局

茂名市有關物業開發之固定資產投資

由於茂名市社會發展及生活水平全面提高，有關固定資產投資(如物業開發)迅速增長。憑藉二零一二年約31.18%之複合年增長率，茂名市有關物業開發之固定資產投資總額由二零零八年之約人民幣19億元增加至二零一二年之約人民幣73.8億元。商業住宅住房之建築面積由二零零八年之約147萬平方米擴大至二零一二年之約914萬平方米。



資料來源： 茂名市統計局，二零零八年至二零一二年

有關收購事項之風險因素

有關管理合約之風險

本集團依賴酒店管理公司持有之牌照，而本集團與酒店管理公司關係之任何中斷可能對本集團之酒店投資業務及經營業績造成不利影響

酒店管理公司持有之牌照對酒店之業務營運至關重要。目標集團並無以其名義持有該牌照。經擴大集團之盈利能力極度依賴酒店管理公司根據管理合約經營及管理酒店之努力及能力，是因為應收酒店管理公司之部份款項乃參照酒店經營收益進行計算。無法保證本集團與酒店管理公司受管理合約約束之關係可得到有效保證，以維持酒店於未來之主要業務營運。此外，酒店管理公司於獲取或續新牌照時遭遇困難或無法履行與本集團訂立之管理合約項下之責任，從而將對酒店之業務營運及聲譽以及本集團之盈利能力造成不利影響。

有關管理合約僅在有限範疇內方可於中國強制執行之香港法院判決

管理合約受香港法例規管，且其條款乃根據香港法例作解釋，而任何糾紛最終將通過香港法院解決。鑒於酒店管理公司及酒店之主要業務營運及資產均位於中國，倘酒店管理公司違反管理合約項下之任何責任，本集團將須尋求獲得於中國強制執行香港法院之判決。根據香港與中國之現時安排，此舉僅適用於指定情況下方可執行香港法院有關要求付款之判決，即此舉不適用於香港法院有關勒令具體履行或禁令救濟之判決。此舉可能限制本集團執行管理合約之能力。

酒店經營業務倚賴酒店管理公司及其主要高級管理層人員之不懈努力

預期將由經擴大集團於收購事項後收取的部份收入為按酒店所產的的經營收益(直接租金收入除外)之10%基準計算的特許權費。由於酒店由酒店管理公司經營，其經營業務成功很大程度上倚賴酒店管理公司之管理層人員之技能及經驗。彼等於酒店日常經營業務及提高酒店待客服務質量及酒店聲譽中起著重要作用。

董事會函件

並無保證酒店管理公司於管理合約的整個期限內將取得業務營運成功，或酒店管理公司將可留住其主要管理層人員為其服務。倘酒店管理公司的任何現有主要管理層人員辭任，且未能適當及時填補替代人選，則酒店之經營業務或會蒙受重大不利影響，進而會影響經擴大集團的經營業績及其前景。

管理合約或會落入可能認為本集團結欠額外稅項之中國稅務政策之範圍，從而可能對本集團之盈利能力造成不利影響

由於中國稅務法律及法規可予不時修訂，以及中國稅務部門對稅務制度之詮釋及執行於不同省份及城市而有所不同，本集團無法保證，中國稅務部門不會聲稱本集團結欠管理合約項下擬進行交易之額外稅項。儘管買方、賣方、擔保人及目標公司將(作為完成之條件)以買方為受益人訂立彌償保證契據，內容有關(其中包括)就若干稅務負債向買方作出彌償保證，惟無法保證中國稅務部門不會就管理合約處以重大罰款及其他稅務影響。倘中國稅務部門施加任何額外稅務負債，本集團之盈利能力將會受到不利影響。

有關酒店於中國業務營運之風險

目標集團可能無法成功註冊其商標及充分保護其知識產權

酒店之商標仍在中國相關政府部門註冊過程中。無法保證商標可以成功註冊。酒店之業務表現在一定程度上依賴與商標有關之商譽，因此，商標或任何知識產權之任何挪用或侵權可能對酒店之聲譽造成不利影響。無法保證酒店之商標不會有任何挪用或侵權情況。保護知識產權之努力可能不夠，而本集團可能無法識別其知識產權之任何未授權使用或及時採取適當措施強制執行其權利。倘酒店之聲譽受損，可能對酒店之入住率甚至定價造成負面影響。在此情況下，本集團之盈利能力可能受到不利影響。

酒店業務或會因管理合約提早終止而蒙受不利影響

於最後實際可行日期，經營權根據管理合約之條款授予酒店管理公司，以於二零一三年六月九日至二零二六年六月八日經營酒店。管理合約可於提前365日通知後予以終止，或於發生若干違約事件或超出訂約方控制的事件後予以終止。概不保證管理合約將不會於彼等各自期限結束前予以終止，及倘提前

董事會函件

終止管理合約，不保證經擴大集團可及時按經擴大集團接受之商業條款獲取可替代酒店管理公司所提供之酒店管理服務。任何以不利經擴大集團之條款及條件提早終止管理合約均可能導致酒店業務中斷，且倘若經擴大集團未能於365日期間內物色替代酒店管理公司，或倘若物色替代者，但委任條款未必與管理合約條款類似，則經擴大集團將未能產生任何管理費用及酒店經營特許權費收入或其等同水平之管理費用及特許權費收入，因而此會對經擴大集團之業績或表現造成不利影響。

酒店管理公司未能重續任何有關酒店管理公司經營酒店的批准、授權及許可證，可能對酒店業務及經營業績造成重大不利影響

酒店管理公司已取得酒店經營所需的各項批准、授權及許可證，以按照中國相關法律及法規經營酒店。有關批准，授權及許可證應遵守(其中包括)防火安全、衛生、環保所涉及適用的規定，及取得酒類、食品等零售牌照。該等大部份批准、授權及許可證須經相關政府機構檢驗或核實，且僅於固定期間內有效，其後須重續及認證。

於為酒店取得必要批准、授權及許可證時，出現任何困難或未能取得該等文件時，可能擾亂酒店經營業務。另外，並無保證酒店管理公司於到期後能夠及時重續酒店經營業務所需之全部批准、授權及許可證。酒店管理公司於相關批准、授權或許可證條件方面的任何違規亦可能對酒店的聲譽及酒店的業務表現造成不利影響。

酒店行業競爭激烈

酒店行業市場分散，尤其在茂名，該地區的酒店及住宿供應迅速增長，如「中國酒店行業之行業概覽」一段所述。任何採取競爭性定價策略之市場競爭對手可能導致目標集團收益減少。無法保證新增或現有競爭對手不會大幅調低其客房價格或提供更佳便利、服務或便利設施或擴大或提升設施以便吸引市場中之潛在客戶。為應對市場競爭對手之可能採取之行動，目標集團可能需要採納類似定價策略，繼而因管理合約當前以收入為基礎之特許權費結構將損害目標集團之盈利能力及業務表現。

董事會函件

中國法律、政治或經濟環境之任何變動可能對目標集團業務造成重大不利影響

由於酒店位於中國，而其主要客戶為內地遊客，故業務表現可能受中國經濟或政治變動的不利影響。酒店住宿及多功能室之消費需求對經濟變動尤其敏感，而經濟變動將影響消費者旅遊之意願及客戶偏好。

此外，中國之酒店行業受中國國家及地方政府法規所規管，包括但不限於業務營運、建造及消防安全、銷售食品及飲料以及僱員福利，而該等法規可能經不時修訂。酒店之業務營運可能因該等法規之任何不利變動而受不利影響。未遵守相關法規可能妨礙重續牌照，亦可能導致罰款或其他處罰，倘該等未遵守情況公開，可能導致嚴重損壞經擴大集團之聲譽及將對業務表現造成不利影響。

此外，中國政府對中國土地管理採取嚴格的登記制度。因此，倘本集團考慮出售物業土地使用權或更改土地之商業或住宅用途，中國政府對於土地使用之管理規定將影響完成後本集團於物業土地使用權之權益。

其他風險

本通函所載統計數據乃來自不同官方來源而未必可靠

本通函所呈列之若干事實及統計數據(如有關中國酒店行業之統計數據)乃來自不同政府官方刊物。董事認為，該等資料及統計數據之來源適當，並合理審慎摘錄及轉載有關資料及統計數據，而有關資料及統計數據未經獨立核證。因此，董事及涉及交易之所有人士並無就本通函呈列統計數據之數據收集之正確性或準確性作出聲明。於任何情況下，投資者或股東應考慮所有有關資料及統計數據之可靠性及重要性程度。

有關目標集團業務營運之監管概覽

I. 一般規範

現行的《指導外商投資方向規定》(中華人民共和國國務院令第346號,自二零零二年四月一日起施行)是根據有關外商投資的法律規定和特定產業政策要求制定的。本規定適用於在我國境內投資舉辦中外合資經營企業、中外合作經營企業和外資企業的項目以及其他形式的外商投資項目。該規定具體體現了中國政府對於外商投資的產業政策,將外商投資項目分為鼓勵、允許、限制和禁止四類。鼓勵類、限制類和禁止類的外商投資項目,列入《外商投資產業指導目錄》。不屬於鼓勵類、限制類和禁止類的外商投資項目,為允許類外商投資項目。允許類外商投資項目不列入《外商投資產業指導目錄》。

目前,依據《指導外商投資方向規定》、《外商投資產業指導目錄》(二零零四年)的規定,「高檔賓館、別墅、高檔寫字樓和國際會展中心的建設及經營」是限制類投資項目。

中國加入世貿組織關於旅遊業「飯店(包括公寓樓和餐館服務)」市場准入限制方面的承諾如下:「中國加入WTO後四年內(即二零零五年十一月十日以後),外國服務提供者可以通過中外合營企業的形式在中國建設、改造和經營飯店和餐館,允許外資擁有多數股權。」

《中國旅遊飯店行業規範》由中國旅遊飯店業協會二零零二年四月五日頒佈,二零零二年五月一日起正式實施。該規範內容涉及客人預訂、登記、入住、飯店收費、保護顧客人身和財產安全、顧客貴重物品的保護、顧客一般物品的保護、洗衣服務、停車場管理等九大方面。

II. 有關外資酒店設立及經營規定

根據中國現行法律規定,在中國境內設立高檔酒店涉及項目立項審批與備案、項目用地及建設的審批、消防、環評等項目的審批。

1. 設立的審批與備案

根據國務院《關於貫徹實施國務院投資體制改革決定的意見》及《政府核准的投資項目目錄(二零零四年本)》,非政府投資的項目實行備案管理。外商設立高檔酒店根據《外商投資項目核准暫行管理辦法》,外商投資企業的

設立實行政府逐項審批登記制度。投資總額大小和《外商投資產業指導目錄》的項目分類是劃分中央政府和地方政府審批外商投資企業權限的主要依據。此外，相關審批部門亦包括國家發展和改革委員會、商務主管部門和工商行政管理部門。

2. 酒店用地

根據《中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》第十二條的規定，商業、旅遊、娛樂用地的使用年限是四十年。本項目的酒店用地是通過商品房買賣的方式取得的。

《中華人民共和國城市房地產管理法》由全國人民代表大會常務委員會制定，對土地轉讓、房地產開發、交易和登記制度進行規範。第六十條規定，「國家實行土地使用權和房屋所有權登記發證制度」。

3. 經營許可的有關規定

《中華人民共和國娛樂場所管理條例》是行政性規章條例，由國務院制定。包括總則、設立、經營、監督管理、法律責任和附則共六章58條。是娛樂場所經營管理的法規性文件。第十一條「申請人取得娛樂經營許可證和有關消防、衛生、環境保護的批准文件後，方可到工商行政管理部門依法辦理登記手續，領取營業執照。娛樂場所取得營業執照後，應當在15日內向所在地縣級公安部門備案。」

《娛樂場所管理辦法》由文化部發佈，自二零一三年三月十一日起施行。第四條規定：「縣級以上人民政府文化主管部門負責所在地娛樂場所經營活動的監管，負責娛樂場所提供的文化產品的內容監管，負責指導所在地娛樂場所行業協會工作。國務院令412號《國務院對確需保留的行政審批項目設定行政許可的決定》第36項：由縣級以上地方人民政府公安機關實施的「旅館業特種行業許可證核發。」

《中華人民共和國食品安全法》，由全國人大常委會制定，明確食品安全風險評估結果作為制定、修訂食品安全標準和對食品安全實施監督管理的科學依據。主要內容為：(1)適用於一切食品，食品添加劑，食品容器、包裝材料和食品用工具、設備；也適用於食品的生產經營場所、設施和有關環境；(2)食品生產經營過程必須符合的衛生要求；(3)國家明確禁止生產經營的食品名單；(4)食品添加劑的衛生標準；(5)食品容器、包裝材料和食品用工具、設備的衛生；(6)食品衛生標準和管理辦法的制定；(7)食品衛生管理；(8)食品衛生監督；(9)有關法律責任，等等。

《中華人民共和國消防法》由全國人民代表大會常務委員會制定。主要內容為火災預防、消防組織、滅火救援、法律責任等。第十一條：「國務院公安部門規定的大型的人員密集場所和其他特殊建設工程，建設單位應當將消防設計文件報送公安機關消防機構審核。公安機關消防機構依法對審核的結果負責。」

《中華人民共和國環境保護法》由全國人大常委會制定，主要內容是為保護和改善生活環境與生態環境，防治污染和其他公害，保障人體健康。第二十七條規定：「排放污染物的企業事業單位，必須依照國務院環境保護行政主管部門的規定申報登記。」

《中華人民共和國煙草專賣法》是全國人大常委會制定，規定煙草流通實行專賣許可管理。

根據《中華人民共和國食品安全法》、商務部《酒類流通管理辦法》，有關境內酒類流通實行專賣許可管理制度。

4. 運營與特種設備管理

根據《鍋爐安全技術監察規程》以及《電梯監督檢驗和定期檢驗規則》等規定，鍋爐、電梯屬特種設備，應按照特種設備的登記備案、維護、檢測維修等規定執行。

III. 商標及許可證

1. 商標

酒店管理公司向中國商標局作出申請，以登記註冊商標「熹龍國際大酒店 La Palazzo Hotel 及圖形」，作識別用途。酒店管理公司及華盈簽立商標轉讓申請書並向中國商標局提交該申請書，據此，酒店管理公司申請轉讓前述商標予華盈。

2. 許可證

酒店管理公司負責酒店之經營及管理，本公司中國法律顧問確認，酒店管理公司就中國之酒店經營已自政府主管部門取得所有規定批准及許可證。

除酒店管理公司取得之營業執照及稅務登記證外，下表載列酒店管理公司就中國之酒店經營取得相關中國許可證／批准之詳情：

許可證／批准	許可證／批准屆滿日期
特種行業許可證	不適用 (附註：於酒店管理公司就其營業執照獲通過年度檢查，則特種行業許可證將會維持有效。)
衛生許可證	二零一六年八月三十日
餐飲服務許可證	二零一四年五月二十二日
食品流通許可證	二零一四年五月二十二日
廣東省酒類零售許可證	二零一四年五月三十一日
煙草專賣零售許可證	二零一五年十一月二十七日
廣東省企業產品執行標準登記證 一月餅生產	二零一五年十一月二十七日

董事會函件

許可證／批准

中國商品條碼系統成員證書
娛樂經營許可證

許可證／批准屆滿日期

二零一五年七月二十六日
二零一四年十二月六日

收購事項之財務影響

資產及負債

完成後，目標集團將會成為本公司之全資附屬公司。本集團於二零一三年六月三十日之未經審核綜合資產總值及負債總額(摘自本公司二零一三年中期報告)分別約為658,000,000港元及61,300,000港元。誠如本通函附錄三所載述，假定完成日期為二零一三年六月三十日，經擴大集團之備考資產總值及負債總額將會分別增至約1,319,100,000港元及725,200,000港元。

盈利

完成後，目標集團成員公司將會成為本公司之全資附屬公司，且本集團能夠將目標集團之業績綜合入賬。截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔核純利(摘錄自本公司二零一二年年報)約為102,900,000港元。根據經擴大集團之未經審核備考收益表(猶如收購事項已於二零一二年一月一日完成)，經擴大集團之本公司擁有人應佔備考純利將會約為52,000,000港元。

收購事項之融資

代價將會部份以現金方式及部份透過發行債券進行支付。

代價預期將會由本公司內部資源撥付。本公司於二零一三年六月二十七日擁有約448,000,000港元之現金及現金等值項目，足以支付代價之現金部份400,000,000港元。

兩批債券將於其各自發行日期起四年後到期。擬將發行第一批債券之到期日為完成日期(第一批債券發行當日)第四週年當日。本公司預期，於收購事項後，透過(i)直接租金收入；及(ii)向獨立第三方酒店管理公司收取固定每月費用及按酒店每個月產生之經營收益之10%計算之特許權費(於完成日期後於四年

董事會函件

時間預期合計約為357,000,000港元(除稅後))所產生之現金償還債券。倘本公司須償還債券時現金出現任何短缺，則本公司將會考慮外部融資方式。

於最後實際可行日期，本公司並無討論或商議集資安排(包括股本或債務安排)。然而，本公司或會於其認為必要且日後市況利好時考慮股本或債務融資方式。

本公司申報會計師強調之事項

在彼等不作出保留意見之情況下，本公司的申報會計師謹請閣下垂注其有關目標公司之報告「強調事項」一段(其全文載於本通函附錄二A)，當中列明：

First Max

First Max及其附屬公司於二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日分別產生累計虧損約30,900,000港元及47,800,000港元，及於二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日分別擁有流動負債淨額約271,700,000港元及8,000,000港元。First Max及其附屬公司於二零一二年十二月三十一日擁有負債淨額約31,000,000港元。然而，負債中的一項重大金額為應付金融機構貸款的部份。因此，倘First Max及其附屬公司能夠根據管理合約收取經營權的每月固定收入及特許權費，且First Max及其附屬公司的控股公司Smart Kind已確認向彼等提供持續財務支援以令其可持續經營及結償債務，則First Max及其附屬公司繼續持續經營的能力將不存在重大不明朗因素。

華盈

華盈於二零一一年、二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日分別產生累計虧損約15,300,000港元、43,300,000港元及55,600,000港元，及華盈於二零一一年、二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日分別擁有流動負債淨額約42,000,000港元、88,300,000港元及124,800,000港元。華盈於二零一一年、二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日分別擁有負債淨額約2,900,000港元、30,900,000港元及43,800,000港元。然而，負債中的一項重大金額為來自金融機構貸款部份。因此，倘華盈能夠根據管理合約收取經營權的每月固定收入及特許權費，且華盈的最終控股公司Smart Kind已確認向華盈提供持續財務支援以令其可持續經營及結償債務，則本公司繼續持續經營的能力將不存在重大不明朗因素。

Born King

Born King及其附屬公司於二零一三年六月三十日產生累計虧損約1,600,000港元，及截至該日，Born King及其附屬公司擁有流動負債淨額約32,700,000港元。然而，大部份流動負債為應付予佳祥(其為Born King之關連方)之款項。惟佳祥於Born King及其附屬公司並無充足營運資金償還該款項(因為Born King及佳祥將同時受本公司控制)時不會強制Born King及其附屬公司付款，則不會表示Born King及其附屬公司繼續持續經營的能力存在重大不明朗因素。

於過往十二個月進行股本集資活動

本公司於緊接最後實際可行日期前過往十二個月並無進行任何股本集資活動。

股東特別大會

本公司將會召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准買賣協議及其項下擬進行之交易。概無股東須就於股東特別大會上提呈之決議案放棄投票。

本公司謹訂於二零一三年十一月二十二日(星期五)上午十一時正假座香港德輔道中77號盈置大廈3樓會議室舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。隨函附奉股東特別大會代表委任表格。無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請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。

股東及潛在投資者務請注意，買賣協議須待(其中包括)前述「先決條件」一段所載條件達成後方告作實。無法保證買賣協議之任何條件將會達成或獲豁免，且收購事項未必會進行。股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

董事會函件

推薦建議

董事認為，收購事項之條款及其項下擬進行之交易乃按一般商業條款訂立，且屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。因此，董事建議全體股東投票贊成將於股東特別大會上提呈有關決議案，以批准收購事項及其項下擬進行之交易。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
新嶺域(集團)有限公司
執行董事
季志雄
謹啟

二零一三年十一月六日

1. 財務資料

本集團截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表以及本公司截至二零一三年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表，已分別載於本公司截至二零一二年十二月三十一日止三個年度之年度報告以及截至二零一三年六月三十日止六個月之中期報告，以上報告已刊載於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.cenericholdings.com)。

2. 債項聲明

借貸

於二零一三年九月三十日(即本通函付印前就本債項聲明而言之最後實際可行日期)，經擴大集團就華盈結欠電白縣農村信用合作聯社水東信用社之本金額人民幣170,000,000元(相當於約212,500,000港元)貸款及借款之計息借貸。於二零一三年九月三十日，現有以獨立第三方為受益人就Born King、First Max、威時及佳祥全部已發行股本增設押記並就華盈全部股權增設抵押。本集團於二零一三年九月三十日擁有其他免息借貸16,700,000港元及融資租賃債務700,000港元。

除上文所披露者或本通函其他部份所述者以及於二零一三年九月三十日集團內公司間之負債以及正常業務過程中正常應付賬目外。經擴大集團概無任何已發行及未償付、及獲授權或已增設但未發行之債務證券、及分別為已保證、未保證、已擔保(不論是否由發行人或第三方提供擔保)及未擔保之定期貸款、及具經擴大集團借款性質之其他借款或債務(包括銀行透支及承兌負債(除正常貿易票據)或承兌信貸或租購承擔、分別為已保證、未保證、已擔保及未擔保之借款及債務)、及任何經擴大集團之抵押及押記。

3. 重大不利變動

截至最後實際可行日期，董事不知悉自二零一二年十二月三十一日(即本集團最近刊發經審核賬目之編製日期)以來，本集團財務或經營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)預期完成收購事項；及(iii)完成時酒店所產生之收益後，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. 經擴大集團之財務及經營前景

本集團主要從事物業開發業務。本公司將繼續從事其現有業務，且當出現有利市場條件及董事認為合適時，將動用本集團位於中國廣東省中山市之土地儲備，以發展星晨花園(第9期)及星晨廣場。董事會認為，收購事項為本公司提供參與中國酒店業務投資之良機，進而令本集團業務更加多元化。同時，通過收購酒店及酒店所在土地，倘及當董事認為發展該土地將較擁有酒店更具潛力，本公司將可於日後靈活發展該土地。於土地使用權仍然有效期間內，土地使用之任何日後變動將須取得相關中國政府機構批准。

誠如二零一二年年報所載，本公司於星晨花園及星晨廣場持有之待售發展中物業及已落成待售住宅及商業物業合共約為166,230平方米，成本為94,636,000港元。本公司當下擬繼續專注於銷售未售已落成物業。

鑒於本公司認為中國物業市場於中長期內將會維持強勁增長，且酒店位於廣東省茂名市之黃金地段，故董事會認為，收購事項可以提升本公司之整體價值。另外，由於酒店當前由酒店管理公司經營及管理，故可減少本集團因維護及經營酒店所產生成本之風險。

6. 本集團管理層討論及分析

於二零一二年六月二十九日，本公司訂立一項買賣協議，出售其於星晨旅遊有限公司、星之旅有限公司、星晨旅遊五星會有限公司及星晨旅遊(澳門)有限公司(「出售集團」)，均為本集團當時旗下經營旅遊業務部之間接全資附屬公司，負責本集團之整體旅遊及與旅遊相關業務)所持全部已發行股份(「出售事項」)。於出售事項完成時，出售集團及本公司之間接附屬公司北京星晨旅遊有限公司

將不再為本公司之附屬公司。出售事項已於二零一二年十一月六日完成而本集團已不再從事旅遊及與旅遊相關業務。於出售事項後，本集團主要從事物業開發業務。下文載列管理層經計入出售事項後對本集團財務資料之討論及分析：

(i) 截至二零一三年六月三十日止六個月

業務回顧

截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團之營業額約為1,100,000港元而本集團之除稅前虧損約為19,300,000港元，當中包括物業開發分部虧損3,100,000港元以及營運及其他業務分部虧損(扣除利息收入)16,200,000港元。該等虧損主要由於(i)在出售事項前本集團之旅遊分部為本集團收益之主要貢獻者而令出售事項應佔收益下跌，(ii)本集團物業開發分部之收益相比本集團出售之旅遊部門相對較低，及(iii)行政開支較二零一二年同期有所增加。

流動資金、財務資源及資本架構

於二零一三年六月三十日，本集團之總借貸約為17,500,000港元，當中包括其他免息借貸16,700,000港元及融資租賃債務800,000港元。所有可供本集團使用之銀行信貸已經動用。於二零一三年六月三十日，本集團之權益總額約為596,700,000港元。

於二零一三年六月三十日，本集團之資產負債比率為2.9%。資產負債比率乃按照本集團之借款總額除以權益總額為基準計算。

資本承擔

於二零一三年六月三十日，本集團並無資本承擔。

重大投資、重大收購及出售

於二零一三年六月二十七日，買方(即本公司全資附屬公司)、賣方及擔保人就收購事項訂立買賣協議。收購事項之詳情載於本通函「董事會函件」一節。於本通函日期，收購事項正在進行中且尚未完成。

僱員及薪酬政策

於二零一三年六月三十日，本集團受僱員工總數為61人。作為本集團人力資源政策之一部份，僱員是根據本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，本集團設有僱員購股權計劃。本

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

於二零一三年六月三十日，為數2,400,000港元之非即期銀行結餘已抵押予若干銀行，以取得該等銀行向中國廣東省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。截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團購入融資租賃項下之若干物業、機器及設備，其於二零一三年六月三十日之賬面值800,000港元與其公平值相若。

財政政策

作為財政管理之一部分，本集團集中處理其所有營運之資金。截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團之外匯風險主要涉及人民幣(來自於中國廣東省中山市之物業單位之銷售)。

匯率及利率結構

本集團擁有以美元、馬來西亞零吉、菲律賓披索、澳元及人民幣計值之若干外幣貨幣資產及負債。本集團監察外匯風險，並將於有需要時考慮對沖重大外幣風險。於二零一三年六月三十日，本集團並無訂立任何協議對沖外匯風險。

本集團利率風險主要來自本集團之銀行存款及一間關連公司欠款。除融資租賃債務外，本集團其他借貸及存款按浮動利率計息。

本集團並無利用金融衍生產品來對沖利率風險。然而，管理層密切監察本集團存款淨額(即銀行存款及一間關連公司欠款減計息金融負債)之利率情況。

或然負債

於二零一三年六月三十日，本集團之或然負債為約2,300,000港元。該等或然負債主要涉及向銀行作出之回購擔保，以獲得該等銀行向星晨花園及星晨廣場之物業買家提供按揭貸款。董事認為，該等擔保於初步確認時之公平值不大。

(ii) 截至二零一二年十二月三十一日止十二個月**業務回顧**

截至二零一二年十二月三十一日止十二個月，本集團錄得物業開發分部之持續經營業務(於出售事項後，如下文「重大投資、重大收購及出售」一節所述)營業額約為8,800,000港元，及分部虧損23,200,000港元。本集團來自其持續經營業務之除稅後溢利約為138,200,000港元，主要包括出售事項之一次性收益111,900,000港元。

流動資金、財務資源及資本架構

於二零一二年十二月三十一日，本集團之其他免息借貸約為16,700,000港元。所有可供本集團使用之銀行信貸已經動用。於二零一二年十二月三十一日，本集團之權益總額約為612,100,000港元。

於二零一二年十二月三十一日，本集團之資產負債比率為2.7%。資產負債比率乃按照本集團之借款總額除以權益總額為基準計算。

資本承擔

於二零一二年十二月三十一日，本集團並無資本承擔，但本集團之持續經營業務之租賃承擔為零。

重大投資、重大收購及出售

於二零一二年六月二十九日，本集團就已於二零一二年十一月六日完成之出售事項訂立買賣協議。出售事項錄得收益約111,900,000港元。

本集團於二零一二年一月收購一隻香港上市股票的35,000,000股股份(「該股票」)，成本為9,900,000港元。該股票分類為可供出售金融資產。

另外，本集團借出金額為50,000,000港元(「本金額」)的貸款(「該貸款」)予獨立借款人。該貸款本金額已於二零一二年六月全數償還。

僱員及薪酬政策

於二零一二年十二月三十一日，本集團受僱員工總數為59人。作為本集團人力資源政策之一部份，僱員是根據本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，本集團設有僱員購股權計劃。本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

於二零一二年十二月三十一日，為數約2,400,000港元之非即期銀行結餘已抵押予若干銀行，以取得該等銀行向中國廣東省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。

財政政策

作為財政管理之一部分，本集團集中處理其所有營運之資金。截至二零一二年十二月三十一日止十二個月，本集團之外匯風險主要涉及人民幣(來自於中國廣東省中山市之物業單位之銷售)。

匯率及利率結構

本集團擁有以美元、馬來西亞零吉、菲律賓披索、澳元及人民幣計值之若干外幣貨幣資產及負債。本集團監察外匯風險，並將於有需要時考慮對沖重大外幣風險。於二零一二年十二月三十一日，本集團並無訂立任何協議對沖外匯風險。

本集團利率風險主要來自本集團之銀行存款及一間關連公司欠款。所有借貸及存款按浮動利率計息。本集團並無利用金融衍生產品來對沖利率風險。然而，管理層密切監察本集團存款淨額(即銀行存款及一間關連公司欠款減計息金融負債)之利率情況。

或然負債

於二零一二年十二月三十一日，本集團之或然負債為約3,000,000港元。該等或然負債主要涉及向銀行作出之回購擔保，以獲得該等銀行向星晨花園及星晨廣場之物業買家提供按揭貸款。董事認為，該等擔保於初步確認時之公平值不大。

(iii) 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，本集團持續經營業務之營業額為約33,500,000港元，而除稅前溢利為約3,200,000港元，當中包括物業開發分部虧損100,000港元、營運及其他業務分部溢利5,500,000港元(經扣除利息收入4,500,000港元及未分配開支6,700,000港元)。

流動資金、財務資源及資本架構

於二零一一年十二月三十一日，本集團之其他免息借貸約為16,700,000港元。所有可供本集團使用但尚未動用之銀行信貸已經動用。

於二零一一年十二月三十一日，本集團之資產負債比率為3.2%。資產負債比率乃按照本集團之借款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，本集團並無資本承擔。

重大投資、重大收購及出售

於年內，本集團出售一間全資附屬公司星晨證券有限公司，該公司從事本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，本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重大投資、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，本集團受僱員工總數為89人。作為本集團人力資源政策之一部份，僱員是根據本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，本集團設有僱員購股權計劃。本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，為數約2,300,000港元之非即期銀行結餘已抵押予若干銀行，以取得該等銀行向中國廣東省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。

財政政策

作為財政管理之一部分，本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，本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)。

匯率及利率結構

本集團擁有以美元、馬來西亞零吉、菲律賓披索、澳元及人民幣計值之若干外幣貨幣資產及負債。本集團監察外匯風險，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，本集團並無訂立任何協議對沖外匯風險。

本集團利率風險主要來自本集團之銀行存款及一間關連公司欠款。所有借貸及存款按浮動利率計息。

本集團並無利用金融衍生產品來對沖利率風險。然而，管理層密切監察本集團存款淨額(即銀行存款及一間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，本集團之或然負債為約3,000,000港元。該等或然負債主要涉及向銀行作出之回購擔保，以獲得該等銀行向星晨花園及星晨廣場之物業買家提供按揭貸款。董事認為，該等擔保於初步確認時之公平值不大。

(iv) 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，本集團持續經營業務之營業額為約22,100,000港元，而除稅前虧損為約31,700,000港元，當中主要包括物業開發以及營運及其他業務分部之分部虧損14,200,000港元(經扣除利息收入300,000港元、未分配開支6,800,000港元、非經常性開支12,500,000港元及其他收入1,500,000港元)。

流動資金、財務資源及資本架構

於二零一零年十二月三十一日，本集團之其他免息借貸約為16,700,000港元。所有可供本集團使用但尚未動用之銀行信貸已經動用。

於二零一零年十二月三十一日，本集團之資產負債比率為6.0%。資產負債比率乃按照本集團之借款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，本集團之資本承擔為1,300,000港元。

重大投資、重大收購及出售

於截至二零一零年十二月三十一日止十二個月，本集團並無任何重大投資、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，本集團受僱員工總數為94人。作為本集團人力資源政策之一部份，僱員是根據本集團之薪酬及花紅計劃之一般架構，按本身表現獲得報酬。本集團並無僱員購股權計劃。本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，為數約2,400,000港元之非即期銀行結餘已抵押予若干銀行，以取得該等銀行向中國廣東省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。

財政政策

作為財政管理之一部分，本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，本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)。

匯率及利率結構

本集團擁有以美元、馬來西亞零吉、菲律賓披索、澳元及人民幣計值之若干外幣貨幣資產及負債。本集團監察外匯風險，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，本集團並無訂立任何協議對沖外匯風險。

本集團利率風險主要來自本集團之銀行存款及一間關連公司欠款。所有借貸及存款按浮動利率計息。

本集團並無利用金融衍生產品來對沖利率風險。然而，管理層密切監察本集團存款淨額(即銀行存款及一間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，本集團之或然負債為27,100,000港元。該等或然負債主要涉及向銀行作出之回購擔保，以獲得該等銀行向星晨花園及星晨廣場之物業買家提供按揭貸款。董事認為，該等擔保於初步確認時之公平值不大。

以下為本公司申報會計師暉誼(香港)會計師事務所有限公司編製的目標公司報告全文，以供載入本通函。

(i) FIRST MAX



香港九龍
彌敦道625號
雅蘭中心二期6樓

敬啟者：

吾等載述吾等就有關First Max International Limited(「該公司」)及其附屬公司(統稱「該集團」)於二零一一年七月十二日至二零一一年十二月三十一日止期間及截至二零一二年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年六月三十日止六個月(「相關期間」)的財務資料(「財務資料」)作出的報告，以供載入新嶺域(集團)有限公司(「新嶺域集團」)日期為二零一三年十一月六日有關收購該公司的100%股權的非常重大收購事項的通函(「該通函」)。

該公司於二零一一年七月十二日於英屬處女群島(「英屬處女群島」)根據英屬處女群島二零零四年商業公司法註冊為有限公司。於二零一三年六月二十七日，新嶺域集團與該公司現有唯一股東訂立協議，據此，新嶺域集團將向現有唯一股東收購該公司的全部已發行股本(「收購事項」)。於完成收購事項後，該公司屆時將成為新嶺域集團的全資附屬公司。該集團主要從事酒店投資、經營及管理業務。

就編製吾等供載入該通函的報告而言，該公司董事已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」，其亦包括香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)編製該集團於相關期間的綜合財務報表(「相關財務報表」)。

根據香港財務報告準則及相關財務報表編製的財務資料(當中載有該集團於相關期間的綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表及該集團於二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年六月三十日的綜合

財務狀況表)連同其附註載於本報告。就編製供載入該通函的本報告而言，並無作出被視為必要的調整。

董事及申報會計師各自的責任

該公司董事負責載有本報告的通函內容。該公司董事根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則、香港公司條例的披露規定及香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露條文編製且真實而公允地呈報財務資料，並負責該公司董事釐定為屬必要的有關內部控制，以使財務資料的編製不存在因欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

吾等的責任是就財務資料達致吾等的獨立意見，並向閣下報告。

意見的基準

作為對財務資料表達意見的基礎，就本報告而言，吾等已審查相關財務報表，並根據香港會計師公會頒佈的核數指引第3.340條「招股章程及申報會計師」進行吾等認為必要及適當的有關程序。

意見

吾等認為，按下節所載的編製基準，就本報告而言，財務資料真實而公允地反映該集團於二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年六月三十日的事務狀況以及該集團於相關期間的業績及現金流量。

強調事項

在不作出保留意見之情況下，吾等謹請閣下垂注財務資料附註2，當中列明該集團於二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日分別產生累計虧損30,911,540港元及47,764,950港元，及該集團二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日分別擁有流動負債淨額271,732,141港元及7,981,754港元。該集團於二零一二年十二月三十一日擁有負債淨額30,926,139港元。然而，負債中的一項重大金額為來自金融機構貸款的部份。因此，倘該集團根據綜合財務報表附註16所披露的管理合約收取經營權的授權收入及特許權費，且該集團的控股公司已確認向該集團提供持續財務支援以令其可持續經營及結償債務，則該集團繼續持續經營的能力將不存在重大不明朗因素。

相應財務報表

就本報告而言，吾等亦已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」，以審閱由該集團董事負責的該集團未經審核相應財務資料，當中包括截至二零一二年六月三十日止六個月的綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表連同其附註（「相應財務資料」）。

I. 財務資料

綜合全面收益表

		於二零一一年 七月十二日 (註冊成立日期) 至二零一一年 十二月三十一日 附註 港元	截至 二零一二年 十二月三十一日 止年度 港元	截至六月三十日止六個月 二零一二年 港元 (未經審核)	二零一三年 港元
收入	8	—	356,551	—	2,282,778
收入成本	9	—	(51,274)	—	(2,514,277)
毛利/(毛損)		—	305,277	—	(231,499)
其他收入	29(a)	—	—	—	36,355,769
其他開支	29(a)	—	—	—	(37,288,538)
行政開支	9	—	(4,758,061)	—	(10,149,610)
財務費用	9	—	(4,783,069)	—	(7,754,323)
商譽減值	9及17	—	(27,141,371)	—	—
除稅前(虧損)	9	—	(36,377,224)	—	(19,068,201)
遞延所得稅收入	13	—	5,465,684	—	2,214,791
年/期內(虧損)		—	(30,911,540)	—	(16,853,410)
其他全面(虧損)					
功能貨幣換算為呈列 貨幣的貨幣換算差額		—	(14,607)	—	(619,258)
年/期內全面(虧損)總額		—	(30,926,147)	—	(17,472,668)

綜合財務狀況表

	附註	於十二月三十一日		於六月
		二零一一年	二零一二年	三十日
		港元	港元	港元
非流動資產：				
物業、機器及設備	14	—	359,129,507	349,576,916
租賃土地	15	—	11,179,553	11,197,309
無形資產	16	—	50,000,000	13,375,248
遞延稅項資產	18	—	8,591,442	10,968,298
非流動資產總額		—	<u>428,900,502</u>	<u>385,117,771</u>
流動資產				
應收貿易賬項	19	—	—	1,591,623
預付款項	20	—	—	189,660
應收關連方款項	29(b)	—	—	36,355,769
現金及現金等值項目	21	8	1,784,170	1,410,586
流動資產總值		8	<u>1,784,170</u>	<u>39,547,638</u>
資產總值		8	<u>430,684,672</u>	<u>424,665,409</u>
流動負債				
貸款及借款—即期	22	—	23,317,500	39,512,500
應付一名董事款項	29(c)	—	250,099,324	—
其他應付款項	23	—	99,487	1,172,663
預收款項	24	—	—	6,844,229
流動負債總額		—	<u>273,516,311</u>	<u>47,529,392</u>
淨流動資產／(負債)		8	<u>(271,732,141)</u>	<u>(7,981,754)</u>
總資產減流動負債		8	<u>157,168,361</u>	<u>377,136,017</u>
非流動負債				
貸款及借款	22	—	188,094,500	175,435,500
負債總額		—	<u>461,610,811</u>	<u>222,964,892</u>
淨資產／(負債)		8	<u>(30,926,139)</u>	<u>201,700,517</u>
資本及儲備				
股本	25	8	8	24
儲備	26	—	(30,926,147)	201,700,493
權益總額		8	<u>(30,926,139)</u>	<u>201,700,517</u>

綜合權益變動表

	股本 港元	儲備 港元	累計虧損 港元	總計 港元
於二零一一年七月十二日 註冊成立(附註25)	8	—	—	8
全面收益總額	—	—	—	—
於二零一一年十二月三十一日	<u>8</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>8</u>
期內虧損	—	—	—	—
功能貨幣換算為呈列貨幣的 貨幣換算差額	—	—	—	—
於二零一二年六月三十日	<u>8</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>8</u>
期內虧損	—	—	(30,911,540)	(30,911,540)
功能貨幣換算為呈列貨幣的 貨幣換算差額	—	(14,607)	—	(14,607)
於二零一二年十二月三十一日	<u>8</u>	<u>(14,607)</u>	<u>(30,911,540)</u>	<u>(30,926,139)</u>
期內虧損	—	—	(16,853,410)	(16,853,410)
功能貨幣換算為呈列貨幣的 貨幣換算差額	—	(619,258)	—	(619,258)
資本化貸款(附註26)	16	250,099,308	—	250,099,324
於二零一三年六月三十日	<u>24</u>	<u>249,465,443</u>	<u>(47,764,950)</u>	<u>201,700,517</u>

綜合現金流量表

	於二零一一年 七月十二日 (註冊成立日期)		截至 二零一二年 十二月三十一日	
	至二零一一年 十二月三十一日	十二月三十一日	止年度	十二月三十一日
附註	港元	港元	港元	港元
			截至六月三十日止六個月 二零一二年	二零一三年
			(未經審核)	
經營活動所得現金流量 除稅前虧損	—	(36,377,224)	—	(19,068,201)
調整：				
— 財務費用	—	4,783,069	—	7,754,323
— 物業、機器及設備折舊	—	4,208,547	—	13,257,000
— 無形資產及租賃土地 攤銷	—	82,902	—	253,423
— 出售無形資產虧損	—	—	—	182,692
營運資金變動前的經營 現金流量	—	(27,302,706)	—	2,379,237
營運資金變動：				
應收貿易賬項及其他 應收賬項(增加)	—	—	—	(1,781,283)
預收款增加	—	—	—	6,844,229
應付一名董事款項增加	—	34,318,433	—	—
其他應付款項及 應計費用增加	—	99,487	—	1,073,177
經營活動所得現金淨額	—	7,115,214	—	8,515,360
投資活動所得現金流量 收購附屬公司	—	414,108	—	(1)
投資活動所得/(所用) 現金淨額	—	414,108	—	(1)

	於二零一一年	截至	截至六月三十日止六個月	
	七月十二日 (註冊成立日期)	二零一二年 十二月三十一日	二零一二年	二零一三年
	至二零一一年 十二月三十一日	止年度	二零一二年	二零一三年
附註	港元	港元	港元	港元
			(未經審核)	
融資活動所得現金流量				
發行股份所得款項	8	—	—	—
已付利息	—	(4,783,069)	—	(7,754,323)
	<u>8</u>	<u>(4,783,069)</u>	<u>—</u>	<u>(7,754,323)</u>
融資活動所得(所用)				
現金淨額	8	(4,783,069)	—	(7,754,323)
	<u>8</u>	<u>(4,783,069)</u>	<u>—</u>	<u>(7,754,323)</u>
現金及現金等值項目				
增加淨額	8	2,746,253	—	761,036
	<u>8</u>	<u>2,746,253</u>	<u>—</u>	<u>761,036</u>
年/期初的現金及現金				
等值項目	—	8	8	1,784,170
匯兌變動影響	—	(962,091)	—	(1,134,620)
	<u>—</u>	<u>(962,091)</u>	<u>—</u>	<u>(1,134,620)</u>
年/期末的現金及現金				
等值項目	8	1,784,170	8	1,410,586
	<u>8</u>	<u>1,784,170</u>	<u>8</u>	<u>1,410,586</u>

財務資料附註

1. 一般資料

First Max International Limited (「該公司」) 於二零一一年七月十二日於英屬處女群島 (「英屬處女群島」) 根據英屬處女群島二零零四年商業公司法註冊為有限公司。

註冊辦事處的地址為 3/F., Omar Hodge Building, Wickhams Cay 1, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。

於二零一二年八月四日，該公司由奧特萊斯(中國)有限公司轉讓予馬炯，代價為1美元。

於二零一三年三月七日，該公司由馬炯轉讓予 Smart Kind Group Limited (「Smart Kind」)，代價為1美元。

於相關期間，該公司為一間投資控股公司。該集團包括佳祥投資有限公司 (「佳祥」) (一間於香港註冊成立之有限公司，其擁有位於中國廣東省茂名市的全資附屬公司 茂名市華盈酒店物業管理有限公司 (「華盈」) 的全部權益。該公司連同其附屬公司 (統稱「該集團」) 主要從事酒店投資、經營及管理業務。

2. 編製基準

該集團的財務資料已根據香港會計師公會 (「香港會計師公會」) 頒佈的香港財務報告準則 (「香港財務報告準則」，其亦包括香港財務報告準則、香港會計準則 (「香港會計準則」) 及詮釋) 及香港公司條例的披露規定及香港聯合交易所有限公司證券上市規則 (「主板上市規則」) 的適用披露條文編製。

財務資料已根據歷史成本法編製。該等財務報表以港元呈列及而所有金額均化整至最接近的單位，惟另有指明者除外。

就編製財務資料而言，鑒於該集團於二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日分別產生累計虧損 30,911,540 港元及 47,764,950 港元，及該集團於二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日分別擁有流動負債淨額 271,732,141 港元及 7,981,754 港元。該集團於二零一二年十二月三十一日的負債淨額為 30,926,139 港元。由於該集團的控股公司確認向該集團持續提供財務支援，令其能夠持續經營及於可預見的將來債務到期時償付其負債，且該集團能夠根據綜合財務報表附註 16 所述的管理合約收取有關經營權的授權收入及特許權費，故財務資料已按持續經營基準編製。

3. 已頒佈惟尚未生效的香港財務報告準則及採納新訂及經修訂香港財務報告準則

已頒佈惟尚未生效的香港財務報告準則

該集團尚未應用下列已頒佈惟尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。

	於下列日期或之後 開始的年度期間生效
香港財務報告準則第9號 金融工具(於二零一零年修訂)	二零一五年一月一日
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第9號之 香港財務報告準則第7號 強制生效日期及過渡披露 修訂本	二零一五年一月一日
香港會計準則第32號 抵銷金融資產及金融負債 修訂本	二零一四年一月一日

該公司正在評估該等新訂及經修訂香港財務報告準則於初步應用期間之預計影響。然而，在完成詳盡審閱之前，對該影響作出合理估計並不切實可行。

採納新訂及經修訂香港財務報告準則

香港會計師公會已頒佈多項新訂及經修訂香港財務報告準則。就編製本財務資料而言，該集團已採納相關期間所有適用的新訂及經修訂香港財務報告準則，惟於截至二零一三年六月三十日止會計期間尚未生效的任何新準則或詮釋除外。已頒佈惟尚未於二零一四年一月一日開始的會計期間生效的經修訂及新訂會計準則及詮釋載於上文附註一已頒佈惟尚未生效的香港財務報告準則。

財務資料亦遵守香港公司條例及主板上市規則的適用披露條文。

下文所載的會計政策已於財務資料所示的所有期間一致應用。

截至二零一三年及二零一二年六月三十日止六個月、截至二零一二年十二月三十一日止年度、於二零一一年七月十二日至二零一一年十二月三十一日止期間的相應財務資料已根據財務資料所採納的會計政策編製。

4. 重大會計政策概要

(a) 綜合賬目基準

綜合財務報表包括該公司及其附屬公司於相關期間之財務報表。附屬公司財務報表就與該公司相同之報告期間以一致會計政策編製。附屬公司業績自收購當日起綜合入賬，即該集團取得其控制權當日，並於控制權終止當日起取消綜合入賬。

(i) 業務合併

業務合併於收購日期(為控制權轉移至該集團當日)採用收購法入賬。控制權指監管一家實體的財務及經營政策的權力，以從其業務活動中取得利益。於評估控制權時，該集團會考慮目前可予行使的潛在投票權。

該集團計量收購日期的商譽如下：

- 所轉移代價的公平值；加
- 被收購方任何非控股權益的已確認金額；加
- 若業務合併分階段完成，被收購方預先存在股權的公平值；減
- 已收購可識別資產及所承擔負債的淨確認金額(通常為公平值)。

當差額為負數時，則即時於損益中確認議價購入收益。所轉讓代價並不包括與處理預先存在關係有關的款項。該等款項一般於損益中確認。該集團就業務合併產生的交易成本(與發行債務或股權證券相關的成本除外)於產生時列作開支。

任何應付或然代價於收購日期按公平值計量。倘或然代價分類為權益，則不會預先計量，而結算乃於權益中入賬。否則，或然代價公平值的其後變動於損益中確認。

綜合財務報表包括該公司及該公司控制的實體(包括結構實體)(即其附屬公司)的財務報表。倘該公司承受或享有來自其參與被投資公司而得之可變回報之風險或權利及有能力擁有對被投資公司之權力影響該等回報，則取得控制權。

具體而言，當且僅當公司擁有下列各項時方才控制被投資公司：

- 擁有對被投資公司之權力(即賦予其現有能指引被投資公司的相關活動)；
- 承受或享有來自其參與被投資公司而得之可變回報之風險或權利；及
- 擁有運用其對被投資公司之權力以影響被投資公司回報款項之能力。

當該公司擁有少於被投資公司大多數投票權時，其有關控制被投資公司，前提為投票權足以給予其實際能力最終指引被投資公司的相關活動。於評估該公司的投票權是否足以給予其權力控制被投資公司時，該公司考慮所有相關事實及情況，包括：

- 該公司所持有之投票權數量，相對於其他投票權持有人所持有之投票權數量及分散程度；
- 該公司、其他投票持有人或其他方持有的潛在投票權；
- 其他合約安排產生的權利；及
- 任何其他事實及情況表明，該公司當前已(或並無)具備能力於需作出決策時指引相關活動，包括於以往股東大會上投票。

(ii) 共同控制業務

共同控制業務指各合資者動用其資產以進行共同控制業務的合資。綜合財務報表載入該集團控制的資產及承擔的負債及該集團分佔共同控制業務產生的支出以及於共同控制業務賺取的收入份額。

共同安排

共同安排是由兩個或以上實體共同控制的安排。

共同安排擁有以下特點：

- 控制各方受合約安排約束；及
- 合約安排賦予兩個或以上控制方共同控制的安排。

共同安排可為共同經營或合資公司

共同安排分類為共同經營或合營企業，其取決於訂約各方在安排下的權利及責任。實體按安排涉及的結構及形式、合約安排訂約方協定的條款及其他事實及情況考慮釐定共同安排的類型。

不論安排的目的、結構或形式，共同安排的分類取決於安排產生的訂約方的權利及義務。

共同安排中的資產及負債涉及獨立實體(可為合營企業或共同經營)持有的安排。

並非透過獨立實體架構的共同安排屬共同經營。於此情況下，合約安排制定訂約方的有關安排的資產權利及負債責任，以及訂約方相應收入及開支的權利及責任。

該集團已評估熹龍國際大酒店(「酒店」)的目前權益及與中國附屬公司華盈的安排以及與Born King Investment Holdings Limited(「Born King」)的關係，確實符合共同安排(作為共同經營商)的定義。

共同安排訂約方的財務報表

合作經營

共同經營商應確認其於合作經營中與其權益相關：

- 其資產，包括其於任何共同持有資產中之份額；
- 其負債，包括其於任何共同產生負債中之份額；
- 其來自出售因合作經營所出的份額之收入；
- 其因出售合作經營產生銷售收入中之份額；及

- 其開支，包括其於任何共同產生開支中之份額。

共同經營商根據相關香港財務報告準則(包括香港財務報告準則第11號)入賬其共同經營所涉的資產、負債、收入及開支。

(b) 金融負債

(i) 初步確認及計量

該集團的金融負債屬於香港會計準則第39號金融工具：確認及計量範圍內，並分類為按攤銷成本列值的金融負債。該集團於初步確認時釐定其金融負債的分類。所有金融負債初步按公平值確認，加上直接應佔交易成本。該集團的金融負債包括應付貿易賬項及其他應付款項、其他應計費用及計息借款。

於初步確認後，金融負債隨後使用實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現影響將並不重大，於該情況下，彼等按成本列值。有關盈虧於負債終止確認時以及於按實際利率攤銷過程中於收益表內確認。

金融負債於各報告日期的攤銷成本為扣減以下款項：

- (a) 金融負債按初步確認計量的金額，
- (b) 減任何償還本金，
- (c) 以實際利息法加減最初確認金額與到期金額之間差額的累計攤銷而計算。

實際利息法是計算金融資產或金融負債(或一組金融資產或金融負債)的攤銷成本以及於相關期間分配利息收入或利息開支的方法。實際利率為將估計未來現金應付款項或收入透過金融工具預計年期或(以較短期間為準，如適用)準確折現至金融資產或金融負債的賬面值的利率。實際利率以金融資產或負債於初步確認時的賬面值為基準釐定。根據實際利率法：

- (a) 金融資產(負債)的攤銷成本是按實際利率貼現的未來現金收益(付款)的現值，及
- (b) 於某期間內的利息開支(收入)等於金融負債(資產)於期初的賬面值乘以期內實際利率。

(ii) 取消確認金融負債

當負債項下的責任被解除或註銷或屆滿時，將取消確認金融負債。

當現有金融負債被同一貸款人以與原有負債條款有重大差別的金融負債取代，或現有負債條款經重大修訂時，則上述取代或修訂將視為取消確認原有負債，並確認新負債，而有關賬面值之間的差額在收益表內確認。

(c) 物業、機器及設備以及折舊

物業、機器及設備屬有形項目：

- (a) 持作生產或供應貨品或服務或租賃或行政用途；及
- (b) 預期於一個以上期間內使用。

當且僅當屬以下情況時，物業、機器及設備項目的成本須確認為資產：

- (a) 與該項目有關的未來經濟利益很可能將流入實體時；及
- (b) 項目成本能夠可靠地計量。

物業、機器及設備乃按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。

物業、機器及設備項目合資格確認為一項資產時將按其成本計量。物業、機器及設備項目的成本是於確認日期的現金價格等值。

物業、機器及設備項目開始運作後所產生支出，如保養維修費用，一般於產生期間在損益中扣除。在符合確認條件情況下，大型檢查開支將撥充資本計入資產賬面值作為重置處理。當物業、機器及設備重大部分須按階段重置，本集團會將有關部分確認為具有特定可使用年期及折舊之個別資產。

折舊是系統地於可使用年期內分配資產的折舊金額。折舊金額是資產的成本，或代替成本的其他金額減其剩餘價值。物業、機器及設備項目的各部份成本與須單獨折舊的該項目的總成本有重大關係。各期間的折舊費用將於損益內確認，除非其計入另一資產的賬面值。所使用的折舊方法須反映實體預期消耗該資產的未來經濟利益。

就此所使用之主要年率如下：

樓宇	2% 至 5%
傢俬、裝置及設備	20% 至 33 $\frac{1}{3}$ %
汽車	20%

當一項物業、機器及設備項目的其中部分擁有不同的可使用年期，該項目的成本會以合理原則分攤並將各部分單獨計提折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法將至少於各財政年度末檢討及作出調整(如適用)。初步確認的物業、機器及設備項目及任何重要部分於出售或預期使用或出售有關項目不會產生日後經濟利益時取消確認。於取消確認資產年度在收益表確認的出售或報廢資產的收益或虧損，按有關資產出售所得款項淨額與賬面值兩者間的差額取消確認。

(d) 應收貿易賬項及其他應收賬項

應收款項為非衍生性金融資產，其固定或確定的付款額在活躍的市場中沒有報價。貸款及應收款項(包括應收貿易賬項及其他應收賬項、銀行結餘及現金)使用實際利率法按攤銷成本減任何減值計量。實際利率攤銷於收益表內計入利息收入。減值產生的虧損於收益表內確認。

(e) 現金及現金等值項目

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目包括手頭現金及要求存款及流動性極高的短期投資，而這些投資可即時轉換為已知數額的現金並無需承受顯著的價值變動風險，及在購入後三個月內到期，減須於要求時償還的銀行透支及構成該集團整體部份的現金管理。

就財務狀況表而言，現金及現金等值項目包括手頭及銀行現金(包括定期存款)及具現金類似性質的資產(並無限制用途)。

(f) 收入確認

收入於相關期間提供服務時確認。經營租賃的租金收入按直線基準於相關租賃期限內確認。於磋商及經營租賃安排中產生的初步直接成本加入租賃資產的賬面值並於租賃期限內按直線基準確認。

(g) 稅項

所得稅開支指即期應付稅項及遞延稅項的總和。

即期稅項

現時應繳稅項乃按年內應課稅溢利計算。應課稅溢利不計入其他年度的應課稅或可扣稅收支項目，亦不計入毋須課稅或不獲扣稅項目，故有別於綜合全面收益表所報「除稅前溢利」。該集團即期稅項的負債使用於報告期末或之前已頒佈或實質上已頒佈的稅率計算。

遞延稅項

遞延稅項乃就綜合財務報表內資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所採用相應稅基的暫時差額予以確認。遞延稅項負債通常就所有應課稅暫時差額予以確認。遞延稅項資產一般確認所有可扣減暫時差額，惟以有可用於抵銷可扣減暫時差額的可動用應課稅溢利為限。如為商譽或初步確認(業務合併除外)一項交易中不影響應課稅溢利或會計利潤的其他資產及負債所產生的暫時差額，則有關遞延稅項資產及負債將不予確認。

與於附屬公司、聯營公司及合營企業權益的投資有關的應課稅暫時差額確認為遞延稅項負債，除非該集團能夠控制暫時差額的撥回，而暫時差額在可預見未來很可能不會撥回，則屬例外。與該等投資及權益相關的可扣稅暫時差額所產生的遞延稅項資產僅於可能有足夠應課稅溢利可以使用暫時差額的利益且預計於可見未來可以撥回時確認。

每個報告期末均會檢討遞延稅項資產之賬面值，並於再無足夠應課稅溢利以收回全部或部份資產時作出削減。

遞延稅項資產及負債乃按清償負債或變現資產的期間預期適用的稅率，根據報告期末或之前已頒佈或實質上已頒佈的稅率(及稅法)計量。

遞延稅項負債及資產的計量反映按照該集團預期於報告期末以可收回或結算其資產及負債的賬面值方式計算而得出的稅務結果。

就計量投資物業的遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，利用公平值模式計量的投資物業之賬面值乃假設通過銷售全數收回，除非該假設被推翻則除外。當投資物業可予折舊及於該集團的業務模式(其業務目標是隨時間而非透過銷售消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益)內持有時，有關假設會被推翻。

年／期內即期及遞延稅項

即期及遞延稅項確認為損益，但即期及遞延所得稅在其他全面收益或直接在權益中確認的相關項目除外，在這種情況下，即期及遞延稅項亦分別在其他全面收益或直接在權益中確認。倘對業務合併進行初始會計處理而產生即期及遞延稅項，則稅務影響計入業務合併的會計處理內。

(h) 外幣

財務報表乃以港元(該公司之功能貨幣)呈列。該集團各實體自行釐訂其功能貨幣，載入各實體財務報表內之項目均以該功能貨幣計量。該集團實體之外幣交易初步按交易日期其各自適用之功能貨幣匯率入賬。以外幣計值之貨幣資產及負債按報告期末適用之功能貨幣匯率重新換算。所有差額均列入收益表。

按歷史成本計算之外幣非貨幣項目乃採用首次交易日期之匯率換算。按公平值計算之外幣非貨幣項目則採用釐定公平值日期之匯率換算。

就此產生之匯兌差額於其他全面收益確認並於外幣兌匯儲備累計。出售海外業務時，與該特定海外業務有關之其他全面收益部分於收益表確認。

就綜合現金流量表而言，該公司之現金流量乃按現金流量日期之適用匯率換算為港元。海外附屬公司於整個年度不斷出現之現金流量，按年內加權平均匯率換算為港元。

(i) 撥備

倘因過去事件導致目前存在法律或推定責任，且日後有可能須撥出資源解除有關責任，則會確認撥備，惟必須可對有關責任涉及之金額作出可靠估計。

倘貼現影響重大，確認為撥備之金額乃預期日後就解除有關責任所需開支於報告期末之現值。隨時間過去而產生之經貼現現值金額增加，計入綜合全面收益表之財務費用。

(j) 無形資產

當該集團有權就特許經營權基礎設施的使用收取費用時，該集團確認因服務特許經營權安排而產生的無形資產。

此要求適用於初期產生以收購或由無形資產內部產生及隨後產生以增加，取代或服務於無形資產的成本。

一項資產如果具備以下條件之一，則是可識別的：

- (a) 可分離的，即能夠從實體中分離或劃分出來，並能單獨、或者與相關合同、可識別資產或負債一起出售、轉讓、授予許可、租賃或交換，無論實體是否有意圖進行這些交易；或者
- (b) 源自合同性權利或其它法定權利，無論該等權利是否可從實體或其它權利和責任中轉讓或分離。

無形資產會且僅會於以下條件達成時確認：

- (a) 資產應佔的預期未來經濟效益很可能會流入實體；及
- (b) 資產成本能可靠計算。

使用年期有限的獨立收購的無形資產按成本減累計攤銷及任何累計減值虧損列賬。攤銷在其估計可使用年期內按照直線基準確認。估計可使用年期及折舊方法於各報告期末進行審閱，而任何估計變動的影響按前瞻基準入賬。獨立收購且使用年期不確定的無形資產按成本減累計減值虧損後列賬。

無形資產(即經營權)在其估計可使用年期內按照直線基準在損益賬攤銷，起始日期為其可供使用日期，即該集團獲進一步特許就茂名熹龍國際大酒店有限公司(「酒店管理公司」)向酒店管理公司收取現金的為期13年的合約權利(詳情請參閱附註16)之時。

無形資產在事件或情況變化顯示賬面值可能無法收回時進行減值檢討。

5. 重大會計判斷及估計

編製該集團之財務資料要求管理層作出可能影響於報告期末所呈報收入、開支、資產與負債金額以及或然負債披露之判斷、估計及假設。然而，此等假設及估計之不明朗因素可能會導致日後須對受影響之資產或負債的賬面值作出重大調整。

估計之不明朗因素

以下為有極大風險導致下一個財政年度之資產與負債賬面值須作出重大調整之主要未來假設及於報告期末估計不明朗因素之其他主要來源。

就非流動資產確認的減值虧損

僅在資產賬面值超出其可收回金額之情況下，方會確認減值虧損。評估使用價值時，估計日後現金流量按可反映貨幣時間價值及資產特定風險的現時市場評估之稅前貼現率貼現至現值。減值虧損按與已減值資產之功能一致之開支分類，於產生期間自收益表扣除。

釐定商譽是否減值須估計獲分配商譽之現金產生單位使用價值。計算使用價值時，管理層須估計預期可自現金產生單位產生之未來現金流量及適當貼現率，從而計算現值。

6. 分部資料

(a) 經營分部資料

就該公司董事之角度而言，彼等認為，經營表現乃集中以該集團整體評估，以進行資源分配及表現評估。因此該集團董事認為該集團僅有一個報告分部。

(b) 區域分部資料

該集團外部客戶收入主要來自中國，因而並無載列區域分部資料。

(c) 一名主要客戶資料

收入指透過與該公司一名主要客戶酒店管理公司訂立的管理合約獲授予經營權的特許收入(每月固定金額回報加酒店所產生收入(不包括直接租金收入)10%的特許權費)及來自獨立第三方的租金收入。

7. 合作經營

該集團為擁有及經營酒店的合作安排中擁有權益的一方，而該合作經營的合作經營者及合作安排的另一方則為Born King及其附屬公司。

該集團已經獲得於二零一三年六月九日至二零二六年六月八日經營、管理及維護酒店的分享權利(「經營權」)(附註16)。

該集團就安排相關負債的資產及責任的權利概述如下：

	二零一一年 十二月 三十一日 港元	二零一二年 十二月 三十一日 港元	二零一三年 六月三十日 港元
物業、機器及設備	—	359,129,507	349,576,916
租賃土地	—	11,179,553	11,197,309
該集團就安排相關資產的權利	<u>—</u>	<u>370,309,060</u>	<u>360,774,225</u>
	二零一一年 十二月 三十一日 港元	二零一二年 十二月 三十一日 港元	二零一三年 六月三十日 港元
貸款及借貸(附註22)	—	211,412,000	214,948,000
該集團就安排相關負債的責任	<u>—</u>	<u>211,412,000</u>	<u>214,948,000</u>

8. 收入

	二零一一年 七月十二日 (註冊成立日期) 至二零一一年 十二月三十一日 港元	截至 十二月三十一日 止年度 二零一二年 港元	截至六月三十日止六個月 二零一二年 港元 (未經審核)	二零一三年 六月三十日 港元
收入：				
— 直接租金收入	—	356,551	—	704,246
— 管理費(附註a)	—	—	—	1,578,532
	<u>—</u>	<u>356,551</u>	<u>—</u>	<u>2,282,778</u>

附註a: 管理費指透過與該公司一名主要客戶酒店管理公司訂立的管理合約獲授予經營權的特許收入(每月固定金額回報加酒店所產生收入(不包括直接租金收入)10%的特許權費)。

9. 除稅前虧損

該集團的除稅前虧損已扣除／(計入)：

	二零一一年 七月十二日 (註冊成立日期) 至二零一一年 十二月三十一日 港元	截至 十二月三十一日 止年度 二零一二年 港元	截至六月三十日止六個月 二零一二年 港元 (未經審核)	截至六月三十日止六個月 二零一三年 港元
銷售成本：				
— 銷售稅	—	51,274	—	191,218
— 物業、機器及設備折舊	—	—	—	2,237,474
— 無形資產攤銷	—	—	—	85,585
	—	51,274	—	2,514,277
審核費用	—	185,820	—	—
其他開支	—	280,792	—	77,439
折舊	—	4,208,547	—	11,019,526
租賃土地攤銷	—	82,902	—	167,838
匯率虧損／(收益)	—	—	—	(1,115,193)
財務費用	—	4,783,069	—	7,754,323
商譽減值	—	27,141,371	—	—

財務費用指金融機構貸款利息。

於相關期間，該集團並無員工薪酬。

10. 董事薪酬

於相關期間，該集團並無已付或應付董事薪酬。

11. 股息

於相關期間，董事並無建議支付股息。

12. 每股虧損

每股虧損就本報告而言被認為無意義，因而並無呈列該資料。

13. 所得稅

- (a) 香港利得稅乃根據年內於香港產生之估計應課稅溢利按稅率16.5%作出撥備。中國附屬公司須按25%之稅率繳納中國企業所得稅。其他地區應課稅溢利之稅項乃根據該集團經營業務所在國家(或司法權區)之適用稅率計算。

	二零一一年 七月十二日 (註冊成立日期) 至二零一一年 十二月三十一日 港元	截至 十二月三十一日 止年度 二零一二年 港元	截至六月三十日止六個月 二零一二年 港元 (未經審核)	
			二零一二年 港元	二零一三年 港元
即期稅項				
香港	—	—	—	—
中國	—	—	—	—
其他司法權區	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
過往年度之撥備不足/ (盈餘)				
香港	—	—	—	—
中國	—	—	—	—
其他司法權區	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
遞延稅項				
本年度	—	(5,465,684)	—	(2,214,791)
	<u>—</u>	<u>(5,465,684)</u>	<u>—</u>	<u>(2,214,791)</u>
遞延稅項收入總額已 於損益賬確認	<u>—</u>	<u>(5,465,684)</u>	<u>—</u>	<u>(2,214,791)</u>

- (b) 按該公司及其大部分附屬公司註冊所在國家(或司法權區)法定稅率計算所得除稅前溢利/(虧損)適用稅項支出，與按實際稅率計算之稅項支出對賬如下：

	二零一一年 七月十二日 (註冊成立日期) 至二零一一年 十二月三十一日 港元	截至 十二月三十一日 止年度 二零一二年 港元	截至六月三十日止六個月 二零一二年 港元 (未經審核)	二零一三年 港元
除稅前溢利/(虧損)	—	(36,377,224)	—	(19,068,201)
於有關國家(或司法權區) 就所得溢利/(虧損)按 適用法定稅率計算 之稅項	—	(9,094,306)	—	(4,379,906)
毋須課稅收入	—	—	—	(11,034)
收購一間附屬公司導致 的遞延稅項收入	—	(6,038,952)	—	—
不可扣減開支	—	9,667,574	—	1,413,599
並無確認遞延稅項資產 收入的稅項虧損	—	—	—	762,550
按該集團實際稅率計算 的遞延稅項收入	—	(5,465,684)	—	(2,214,791)

14. 物業、機器及設備

	樓宇 港元	其他設備 港元	汽車 港元	總額 港元
成本值：				
於二零一一年七月十二日	—	—	—	—
添置	—	—	—	—
出售	—	—	—	—
於二零一一年十二月三十一日 及二零一二年一月一日	—	—	—	—
收購附屬公司(附註27)	223,090,500	28,128,245	270,058	251,488,803
添置(附註a)	114,743,140	18,527,184	153,336	133,423,660
出售	—	—	—	—
匯兌調整	864,413	108,989	1,046	974,448
於二零一二年十二月三十一日 及二零一三年一月一日	338,698,053	46,764,418	424,440	385,886,911
添置	—	—	—	—
出售	—	—	—	—
匯兌調整	3,745,788	472,286	4,534	4,222,608
於二零一三年六月三十日	342,443,841	47,236,704	428,974	390,109,519
累計折舊：				
於二零一一年七月十二日	—	—	—	—
期內開支	—	—	—	—
於二零一一年十二月三十一日 及二零一二年一月一日	—	—	—	—
收購附屬公司(附註27)	14,872,700	7,500,865	72,016	22,445,581
年內開支	2,788,632	1,406,412	13,503	4,208,547
匯兌調整	68,432	34,513	331	103,276
於二零一二年十二月三十一日 及二零一三年一月一日	17,729,764	8,941,790	85,850	26,757,404
期內開支	8,514,274	4,700,056	42,670	13,257,000
匯兌調整	343,364	173,171	1,664	518,199
於二零一三年六月三十日	26,587,402	13,815,017	130,184	40,532,603
賬面淨值：				
於二零一三年六月三十日 的賬面淨值	315,856,439	33,421,687	298,790	349,576,916
於二零一二年十二月三十一日 的賬面淨值	320,968,289	37,822,628	338,590	359,129,507
於二零一一年十二月三十一日 的賬面淨值	—	—	—	—

附註a: 物業、機器及設備已於二零一二年十二月十七日由該集團向潘日先生收購，代價為133,423,660港元。

15. 租賃土地

	港元
成本值：	
於二零一一年七月十二日及二零一一年十二月三十一日	—
收購附屬公司(附註27)	11,661,444
添置	—
匯兌調整	<u>45,185</u>
於二零一二年十二月三十一日	<u>11,706,629</u>
添置	—
匯兌調整	<u>195,801</u>
於二零一三年六月三十日	<u>11,902,430</u>
攤銷：	
於二零一一年七月十二日及二零一一年十二月三十一日	—
收購附屬公司(附註27)	442,140
年內開支	82,902
匯兌調整	<u>2,034</u>
於二零一二年十二月三十一日	<u>527,076</u>
期內開支	167,838
匯兌調整	<u>10,207</u>
於二零一三年六月三十日	<u>705,121</u>
於二零一三年六月三十日的賬面淨值	<u><u>11,197,309</u></u>
於二零一二年十二月三十一日的賬面淨值	<u><u>11,179,553</u></u>
於二零一一年十二月三十一日的賬面淨值	<u><u>—</u></u>

租賃土地主要是指酒店所處土地之土地使用權。

16. 無形資產

	港元
成本值：	
於二零一一年七月十二日及二零一一年十二月三十一日	—
添置(附註a)	50,000,000
出售	—
	<hr/>
於二零一二年十二月三十一日	50,000,000
	<hr/>
出售(附註b)	(36,538,462)
匯兌調整	—
	<hr/>
於二零一三年六月三十日	13,461,538
	<hr/>
攤銷：	
於二零一一年七月十二日及二零一一年十二月三十一日	—
年內開支	—
	<hr/>
於二零一二年十二月三十一日	—
	<hr/>
期內開支	85,585
匯兌調整	705
	<hr/>
於二零一三年六月三十日	86,290
	<hr/>
於二零一三年六月三十日的賬面淨值	<u>13,375,248</u>
	<hr/>
於二零一二年十二月三十一日的賬面淨值	<u>50,000,000</u>
	<hr/>
於二零一一年十二月三十一日的賬面淨值	<u>—</u>

該集團無形資產包括27%的經營權。該集團可於二零一三年六月九日至二零二六年六月八日止期間對酒店進行管理及經營。

- (a) 無形資產，即於經營權中的50%權益，已於二零一二年十二月十七日由佳祥向潘日先生收購，代價為50,000,000港元。
- (b) 於二零一三年六月十三日，佳祥將其經營權的50%權益售予Born King及華盈。

Born King及華盈於以下期間收購的經營權比例如下：

	二零一三年 六月九日至 二零一八年 六月八日	二零一八年 六月九日至 二零二六年 六月八日	總代價
Born King	46%	90%	36,355,769 港元
華盈	54%	10%	13,394,231 港元

- (c) 華盈進一步將酒店的管理及維護權特許予另一獨立第三方酒店管理公司(特許持有人)，該特許安排的代價為該集團提供合約權利以收取現金流而無須承擔該特許期間經營及維護酒店的成本。

無形資產合約權利項下的現金流總額包括：

- 每月現金支付的特許權費總額人民幣5,420,000元；加上
- 根據酒店每月產生的經營收益(不包括直接租金收入)的10%計算的特許權費(「授權現金流入總額」)。

該集團作為合作經營者之一，有權按以下百分比收取費用：

- 二零一三年六月九日—二零一八年六月八日：來自授權現金流的27%
- 二零一八年六月九日—二零二六年六月八日：來自授權現金流的5%

17. 商譽

	港元
於二零一一年七月十二日及二零一一年十二月三十一日 收購一間附屬公司—佳祥	— <u>27,141,371</u>
於二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日	<u>27,141,371</u>
累計減值	
於二零一一年七月十二日及二零一一年十二月三十一日 期內確認的減值虧損	— <u>27,141,371</u>
於二零一三年六月三十日及二零一三年六月三十日	<u>27,141,371</u>
於二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日的賬面淨值	<u>—</u>
於二零一一年十二月三十一日的賬面淨值	<u>—</u>

附註：

- (a) 由該集團於二零一二年八月三十一日向一名獨立第三方收購附屬公司佳祥而產生的商譽為27,141,371港元。
- (b) 於二零一二年十二月三十一日，該集團已基於將從被收購方獲得的現金流預測對因收購佳祥而產生的商譽進行了減值測試。該集團董事認為佳祥於二零一二年十二月三十一日的資產淨值為淨虧絀狀態。為謹慎起見，該集團已於二零一二年十二月三十一日就因收購佳祥而產生的商譽確認減值虧損27,141,371港元。

18. 遞延稅項資產

遞延稅項資產於期內的變化如下：

	稅項虧損 港元	總額 港元
於二零一一年七月十二日及二零一一年十二月三十一日	—	—
收購附屬公司	3,092,597	3,092,597
年內開支	5,465,684	5,465,684
匯兌調整	33,161	33,161
於二零一二年十二月三十一日	8,591,442	8,591,442
期內開支	2,214,791	2,214,791
匯兌調整	162,065	162,065
於二零一三年六月三十日	10,968,298	10,968,298

19. 應收貿易賬項

	於十二月三十一日		於 六月三十日
	二零一一年 港元	二零一二年 港元	二零一三年 港元
應收貿易賬項	—	—	1,591,623
減值撥備	—	—	—
	—	—	1,591,623

應收貿易賬項於報告期末的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日		於 六月三十日
	二零一一年 港元	二零一二年 港元	二零一三年 港元
一個月以內	—	—	1,591,623

管理層認為應收酒店管理公司的金額為可回收，因此無須減值。誠如附註32所披露，此金額已於二零一三年七月末由華盈收取。

20. 預付款項

	於十二月三十一日		於 六月三十日
	二零一一年 港元	二零一二年 港元	二零一三年 港元
預付款項	—	—	189,660

預付款項指已就酒店停車場向城市燃氣公司及停車場管理部門支付的按金。

21. 現金及現金等值項目

	於十二月三十一日		於
	二零一一年 港元	二零一二年 港元	六月三十日 二零一三年 港元
手頭現金	8	35,521	36,114
銀行現金	—	1,748,649	1,374,472
現金及現金等值項目	<u>8</u>	<u>1,784,170</u>	<u>1,410,586</u>

22. 貸款及借款

	於十二月三十一日		於
	二零一一年 港元	二零一二年 港元	六月三十日 二零一三年 港元
來自一間金融機構的貸款			
貸款(本金：人民幣90百萬元)(附註a)	—	111,924,000	113,796,000
貸款(本金：人民幣80百萬元)(附註b)	—	99,488,000	101,152,000
已抵押	—	211,412,000	214,948,000
	<u>—</u>	<u>211,412,000</u>	<u>214,948,000</u>

附註a: 由該集團租賃土地及樓宇的按揭作為抵押(見附註31)，從二零零九年七月二十二日至二零一六年十二月三十一日止期間按0.495%的月息計息。

償還計劃是在二零一三年十二月三十一日末支付人民幣18,750,000元，剩餘人民幣71,250,000元將於二零一四年三月至二零一六年十二月止期間的各季末支付。

附註b: 由該集團租賃土地及樓宇的按揭作為抵押(見附註31)，從二零一一年五月五日至二零一七年五月四日止期間按8.16%的年息計息。

償還計劃是在二零一六年十月三十一日、二零一六年十二月三十一日、二零一七年一月三十一日及二零一七年五月四日分別支付人民幣1,000,000元、人民幣2,000,000元、人民幣2,000,000元及人民幣75,000,000元。

附註c: 來自電白縣農村信用合作聯社水東信用社之貸款及借款用於購置物業、機器及設備用途。

23. 其他應付款項

	於十二月三十一日		於
	二零一一年 港元	二零一二年 港元	六月三十日 二零一三年 港元
其他應付款項	—	99,487	1,172,663

其他應付款項主要是指應付銷售稅(包括營業稅、城市建設稅、教育附加稅及當地教育附加費)，收取租戶按金及應計款項。

重大增幅是因向其附屬公司華盈銷售經營權益之應付中國銷售稅之應計款項所致。

24. 預收款項

	於十二月三十一日		於 六月三十日
	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	港元	港元	港元
按金	—	—	6,844,229

金額6,844,229港元指酒店管理公司於酒店管理公司、華盈及威時(中國)有限公司(「威時」)簽立管理合約前所作出之墊付款項。威時及華盈根據管理合約於二零一三年六月九日至二零二六年六月八日期間向酒店管理公司授出經營權，管理合約帶有收取現金流量之合約權利，且不計及該授權期間酒店之經營及維護成本。

25. 股本

(a) 法定股本

	股份數目	面值	
		美元	港元
於二零一一年七月十二日： 發行最多50,000股每股面值1美元 之股份	50,000	50,000	390,000
於二零一一年、二零一二年十二月 三十一日及二零一三年六月三十日	<u>50,000</u>	<u>50,000</u>	<u>390,000</u>

(b) 已發行及繳足股本

	股份數目	面值	
		美元	港元
於二零一一年七月十二日、 二零一一年及二零一二年 十二月三十一日： 已發行及繳足： 1股面值1美元之普通股	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>8</u>
發行股份	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>16</u>
二零一三年六月三十日	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>24</u>

透過佳祥向First Max發行且其後由First Max向Smart Kind發行兩股普通股之方式對集團間負債250,099,324港元進行資本撥充而有關金額已於該集團權益中撥充資本。

於二零一二年十二月三十一日，該款項原本應付潘日先生(佳祥前任股東)。於二零一二年十二月十七日，潘日先生將其於酒店之權益及酒店之經營權出售，分別作價133,423,660港元及50,000,000港元。未償還應付潘日先生款項仍有66,675,664港元，乃因結欠彼之建築成本合計為250,099,324港元所致。

於二零一三年六月十三日，結欠潘日先生款項250,099,324港元已轉讓予該集團最終控股公司Smart Kind，且該公司結欠Smart Kind的相關款項透過該公司發行2股每股面值1美元之普通股進行資本化，而超過已發行股份面值之資本化已增加該集團之儲備。

於本報告日期，現有以獨立第三方為受益人就該公司及其全資附屬公司佳祥全部已發行股本增設押記並就其間接全資附屬公司華盈全部股權增設抵押。

26. 儲備

	於十二月三十一日		於
	二零一一年 港元	二零一二年 港元	六月三十日 二零一三年 港元
匯兌儲備	—	(14,607)	(633,866)
其他儲備(附註25(b))	—	—	250,099,308
累計虧損	—	(30,911,540)	(47,764,949)
	—	(30,926,147)	201,700,493

27. 於附屬公司的投資

	法定股本	已發行股本	當前持有
佳祥投資有限公司(附註b)	10,000.00港元	3.00港元	3.00港元
茂名市華盈酒店物業管理有限公司 (附註c)	10,000,000.00港元	10,000,000.00港元	10,000,000.00港元

附註a: 於二零一二年八月三十一日，該公司向潘日先生收購佳祥，代價為1港元。

附註b: 佳祥於二零一一年十二月七日註冊成立，其為一間投資控股公司，而華盈為其100%全資附屬公司。

附註c: 華盈於二零零五年十一月十八日註冊成立，其主要從事酒店投資、營運及管理業務。

28. 承擔及或然負債

於二零一二年七月，深圳市藝興坪傢具加工廠(原告)為傢俬供應商，已向該集團一間附屬公司華盈(被告)提起法律訴訟。原告要求華盈償付尚未償還付款人民幣421,714.92元連同其額外利息。

於二零一二年十月八日，一審法院駁回該法律訴訟。

原告就該判決提出上訴。

於二零一三年三月十一日，二審法院撤銷原判並要求案件發回原法院重審。

於二零一三年九月三日，該案於一審法院聆訊。

於本報告日期，一審法院尚未就該案件作出判決。

管理層已評估該案之可能結果，並認為毋須就此或然負債計提撥備。

29. 關連方交易

關連方為與編製其財務報表的實體有關的人士或實體。

倘屬以下人士，則該人士或該人士之近親與報告實體有關連：

- (i) 擁有報告實體的控制權或共同控制權；
- (ii) 對報告實體有重大影響；或
- (iii) 為報告實體或報告實體母公司的管理層要員。

於相關期間，該公司與關連方進行下列重大交易：

(a) 交易

	於十二月三十一日		於
	二零一一年	二零一二年	六月三十日
	港元	港元	二零一三年
			港元
其他收入：			
向關連方—Born King銷售經營權 (附註16(b))	—	—	36,355,769
其他開支：			
關連方—Born King獲得經營權 的費用	—	—	36,538,462

附註a: 上述其他開支與綜合全面收益表內的「其他開支」間的差額指佳祥向華盈銷售經營權的中國銷售稅。

(b) 與關連方的結餘

	於十二月三十一日		於
	二零一一年	二零一二年	六月三十日
	港元	港元	二零一三年
			港元
應收關連方款項：			
Born King	—	—	36,355,769

到期款項以港元列值。由於Born King與該公司受該公司同一最終控股股東共同控制，而Born King於二零一三年六月三十日擁有流動負債淨額約32,723,794港元。除非Born King擁有充足的營運資金償付債務且不會對其業務造成不利影響，否則該公司將不會強制要求Born King還款。

(c) 與董事的結餘

	於十二月三十一日		於
	二零一一年	二零一二年	六月三十日
	港元	港元	二零一三年
			港元
應付一間附屬公司董事潘日先生的款項(附註25)	—	250,099,324	—

30. 財務風險管理目標及政策

(a) 財務風險因素

該集團的主要財務工具包括現金及現金等值項目。該等財務工具的詳情載於各自附註。與該等財務工具有關的風險包括市場風險(貨幣風險)、信貸風險及流動資金風險。有關如何減低該等風險的政策載列如下。管理層管理及監察該等風險，以確保及時及有效實施合適的措施。

(i) 市場風險

貨幣風險

該公司的主要附屬公司華盈的業務以本地貨幣人民幣進行及記錄。由於外匯風險影響並不重大，故管理層並無對沖外幣風險。

利率風險

按固定及浮動利率的財務工具令該集團分別面臨公平值利率風險及現金流量利率風險。該集團的利率風險主要產生自金融機構的借貸。由於中國人民銀行頒佈的基準放貸利率令該集團的人民幣計值借貸浮動，故按浮動利率發行的借貸令該集團面臨現金流量利率風險。

就截至二零一三年六月三十日止六個月、截至二零一二年十二月三十一日止年度及自二零一一年七月十二日至二零一一年十二月三十一日止期間的相應財務資料而言，倘人民幣計值借貸利率上升或下降50個基點，而所有其他變量保持不變，則該集團於相關期間的虧損將分別減少/增加約1,074,740港元、1,057,060港元及零，主要由於浮息借貸利息開支增加或減少所致。

(ii) 流動資金風險

就管理流動資金而言，該集團監控及維持現金及現金等值項目於管理層視為充足的水平，以為該集團營運提供資金及降低現金流量波動的影響。管理層監控借貸的動用及確保遵守貸款契約。

根據合約未貼現付款，該集團財務負債於報告期末的到期狀況為於一年內到期。

(b) 資本風險管理

該集團資本管理的主要目標在於維護該集團持續經營的能力及維持良好的資本比率，以支持其業務發展及為股東創造最大價值。於相關期間內，該集團的整體策略維持不變。

該公司董事定期審閱資本架構。作為審閱的一部份，董事考慮資本成本及與各類別資本相關之風險。該集團將根據董事之建議透過支付股息、發行新股以及發行新債務或贖回現有債務以平衡其整體資本架構。該集團不受任何外部資本需求所限。

(c) 公平值

董事認為該等財務資產及金融負債的賬面值與其公平值相若。

31. 已抵押資產

於相關期間內，其附屬公司華盈的下列資產已抵押予電白縣農村信用合作聯社水東信用社：

	於十二月三十一日		於
	二零一一年	二零一二年	六月三十日
	港元	港元	二零一三年
			港元
樓宇(附註14)	—	206,225,149	203,981,878
租賃土地(附註15)	—	11,179,552	11,197,309
		<u>217,404,701</u>	<u>215,179,187</u>

32. 報告期後事項

附註19所述的有關應收款項已由該公司的附屬公司華盈於二零一三年七月底前收取。

II. 結算日後財務報表

概無編製該集團於二零一三年六月三十日後的任何期間的經審核財務報表。

此 致

新嶺域(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
香港
謹啟

二零一三年十一月六日

(ii) 華盈



香港九龍
彌敦道625號
雅蘭中心二期6樓

敬啟者：

吾等載述吾等就有關茂名市華盈酒店物業管理有限公司(「該公司」)於截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一三年六月三十日止六個月(「相關期間」)的財務資料(「財務資料」)作出的報告，以供載入新嶺域(集團)有限公司(「新嶺域集團」)日期為二零一三年十一月六日有關收購First Max International Limited(「First Max」)的100%股權的非常重大收購事項的通函(「該通函」)。

該公司於二零零五年十一月十八日於中華人民共和國(「中國」)註冊為有限公司。於二零一三年六月二十七日，新嶺域集團與First Max現有唯一股東訂立協議，據此，新嶺域集團將向現有唯一股東收購First Max全部已發行股本(「收購事項」)。於完成收購事項後，該公司(First Max之全資附屬公司)屆時將成為新嶺域集團的全資附屬公司。該公司主要從事酒店投資、營運及管理業務。

就編製吾等供載入該通函的報告而言，該公司董事已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)，其亦包括香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)編製該公司於相關期間的財務報表(「相關財務報表」)。

根據香港財務報告準則及相關財務報表編製的財務資料(當中載有該公司於相關期間的全面收益表、權益變動表及現金流量表及該公司於二零一零年、二零一一年、二零一二年十二月三十一日以及二零一三年六月三十日的財務狀況表)連同其附註載於本報告。就編製供載入該通函的本報告而言，並無作出被視為必要的調整。

董事及申報會計師各自的責任

該公司董事負責載有本報告的通函內容。該公司董事根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則、香港公司條例的披露規定及香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露條文編製且真實而公允地呈報財務資料，並負責該公司董事釐定為屬必要的有關內部控制，以使財務資料的編製不存在因欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

吾等的責任是就財務資料達致吾等的獨立意見，並向閣下報告。

意見的基準

作為對財務資料表達意見的基礎，就本報告而言，吾等已審查相關財務報表，並根據香港會計師公會頒佈的核數指引第3.340條「招股章程及申報會計師」進行吾等認為必要及適當的有關程序。

意見

吾等認為，按下節所載的編製基準，就本報告而言，財務資料真實而公允地反映該公司於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年六月三十日的事務狀況以及該公司於相關期間的業績及現金流量。

強調事項

在不作出保留意見之情況下，吾等謹請閣下垂注財務報表附註2，當中列明該公司於二零一一年、二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日分別產生累計虧損約15,333,117港元、43,259,095港元及55,557,866港元，及該公司於二零一一年、二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日分別擁有流動負債淨額42,037,926港元、88,308,490港元及124,772,543港元。該公司於二零一一年、二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日分別擁有負債淨額2,869,641港元、30,926,148港元及43,844,178港元。然而，負債中的一項重大金額為應付金融機構貸款部份。因此，倘該公司能夠根據財務報表附註16所披露的管理合約收取經營權的授權收入及特許權費，且該公司的最終控股公司已確認向該公司提供持續財務支援以令其可持續經營及結償債務，則該公司繼續持續經營的能力將不存在重大不明朗因素。

相應財務資料財務報表

就本報告而言，吾等亦已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」，以審閱由該公司董事負責的該公司未經審核相應中期財務資料，當中包括截至二零一二年六月三十日止六個月的全面收益表、權益變動表及現金流量表連同其附註（「相應財務資料」）。

I. 財務資料

全面收益表

	附註	截至以下年度止			截至六月三十日 止六個月	
		二零一零年 港元	二零一一年 港元	二零一二年 港元	二零一二年 港元 (未經審核)	二零一三年 港元
收入	8	—	—	837,751	119,445	2,282,778
收入成本	9	—	—	(119,964)	(21,022)	(1,724,407)
毛利		—	—	717,787	98,423	558,371
行政開支	9	—	—	(466,614)	—	(77,438)
折舊	9	—	(9,583,718)	(16,834,186)	(8,357,300)	(7,100,308)
租賃土地之攤銷	9	—	(188,783)	(331,605)	(164,625)	(139,864)
財務費用	9	—	(8,578,819)	(16,477,045)	(8,167,897)	(7,754,323)
除稅前(虧損)/溢利	9	—	(18,351,320)	(33,391,663)	(16,591,399)	(14,513,562)
遞延所得稅收入	13	—	3,018,203	5,465,685	2,779,086	2,214,791
年/期內(虧損)		—	(15,333,117)	(27,925,978)	(13,812,313)	(12,298,771)
其他全面收益/(虧損)						
功能貨幣換算為呈列貨幣的 貨幣換算差額		—	200,788	(130,529)	54,034	(619,259)
年/期內全面(虧損)總額		—	(15,132,329)	(28,056,507)	(13,758,279)	(12,918,030)

財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於六月三十日
		二零一零年 港元	二零一一年 港元	二零一二年 港元	二零一三年 港元
非流動資產：					
物業、機器及設備	14	107,069,212	234,444,099	225,705,846	220,889,886
租賃土地	15	11,145,584	11,423,572	11,179,553	11,197,309
無形資產	16	—	—	—	13,308,371
遞延稅項資產	17	—	3,080,614	8,591,443	10,968,299
非流動資產總額		<u>118,214,796</u>	<u>248,948,285</u>	<u>245,476,842</u>	<u>256,363,865</u>
流動資產					
應收貿易賬項	18	—	—	—	1,591,623
預付款項	19	—	—	—	189,660
現金及現金等值項目	20	8,833,140	6,288,364	1,784,162	1,410,579
流動資產總值		<u>8,833,140</u>	<u>6,288,364</u>	<u>1,784,162</u>	<u>3,191,862</u>
資產總值		<u>127,047,936</u>	<u>255,236,649</u>	<u>247,261,004</u>	<u>259,555,727</u>
流動負債					
貸款及借款—即期	21	—	—	23,317,500	39,512,500
其他應付款項	22	—	—	99,488	422,588
應付一名董事款項	28	8,225,248	48,326,290	66,675,664	—
應付直接控股公司款項	23	—	—	—	81,185,088
預收款項	24	—	—	—	6,844,229
流動負債總額		<u>8,225,248</u>	<u>48,326,290</u>	<u>90,092,652</u>	<u>127,964,405</u>
淨流動資產/(負債)		<u>607,892</u>	<u>(42,037,926)</u>	<u>(88,308,490)</u>	<u>(124,772,543)</u>
總資產減流動負債		<u>118,822,688</u>	<u>206,910,359</u>	<u>157,168,352</u>	<u>131,591,322</u>
非流動負債					
貸款及借款—非即期	21	106,560,000	209,780,000	188,094,500	175,435,500
負債總額		<u>114,785,248</u>	<u>258,106,290</u>	<u>278,187,152</u>	<u>303,399,905</u>
淨資產/(負債)		<u>12,262,688</u>	<u>(2,869,641)</u>	<u>(30,926,148)</u>	<u>(43,844,178)</u>
資本及儲備					
股本	25	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
儲備	26	2,262,688	(12,869,641)	(40,926,148)	(53,844,178)
權益總額		<u>12,262,688</u>	<u>(2,869,641)</u>	<u>(30,926,148)</u>	<u>(43,844,178)</u>

權益變動表

	股本 港元	儲備 港元	累計虧損 港元	總計 港元
於二零一零年一月一日 (附註25)	10,000,000	2,260,617	—	12,260,617
功能貨幣換算為呈列貨幣的 貨幣換算差額	—	2,071	—	2,071
於二零一零年十二月三十一日	<u>10,000,000</u>	<u>2,262,688</u>	<u>—</u>	<u>12,262,688</u>
期內(虧損)	—	—	(15,333,117)	(15,333,117)
功能貨幣換算為呈列貨幣的 貨幣換算差額	—	200,788	—	200,788
於二零一一年十二月三十一日	<u>10,000,000</u>	<u>2,463,476</u>	<u>(15,333,117)</u>	<u>(2,869,641)</u>
期內(虧損)	—	—	(13,812,313)	(13,812,313)
功能貨幣換算為呈列貨幣的 貨幣換算差額	—	(54,034)	—	(54,034)
於二零一二年六月三十日 (未經審核)	<u>10,000,000</u>	<u>2,409,442</u>	<u>(29,145,430)</u>	<u>(16,735,988)</u>
期內(虧損)	—	—	(14,113,665)	(14,113,665)
功能貨幣換算為呈列貨幣的 貨幣換算差額	—	(76,495)	—	(76,495)
於二零一二年十二月三十一日	<u>10,000,000</u>	<u>2,332,947</u>	<u>(43,259,095)</u>	<u>(30,926,148)</u>
期內(虧損)	—	—	(12,298,771)	(12,298,771)
功能貨幣換算為呈列貨幣的 貨幣換算差額	—	(619,259)	—	(619,259)
於二零一三年六月三十日	<u>10,000,000</u>	<u>1,713,688</u>	<u>(55,557,866)</u>	<u>(43,844,178)</u>

現金流量表

附註	截至以下年度止			截至六月三十日 止六個月	
	二零一零年 港元	二零一一年 港元	二零一二年 港元	二零一二年 港元 (未經審核)	二零一三年 港元
經營活動所得現金流量					
除稅前(虧損)	—	(18,351,320)	(33,391,663)	(16,591,399)	(14,513,562)
調整					
— 財務費用	—	8,578,819	16,477,045	8,167,897	7,754,323
— 折舊	—	9,583,718	16,834,186	8,357,300	8,520,370
— 攤銷	—	188,783	331,606	164,625	252,991
營運資金變動：					
應收貿易賬項及其他 應收賬項(增加)	—	—	—	—	(1,766,632)
預收款項增加	—	—	—	—	6,787,934
應付一名董事款項增加	—	5,720,134	11,690,322	8,734,414	—
其他應付款項及 應計費用增加	—	—	—	—	318,793
經營活動所得/(所用) 現金淨額					
	—	5,720,134	11,941,496	8,832,837	7,354,217
投資活動所得現金流量					
購置物業、機器及設備	—	(105,121,424)	(16,477,045)	(14,435,877)	(7,754,323)
投資活動(所用)現金淨額	—	(105,121,424)	(16,477,045)	(14,435,877)	(7,754,323)
融資活動所得現金流量					
新貸款	—	96,720,000	—	—	—
融資活動所得現金淨額					
	—	96,720,000	—	—	—
現金及現金等值項目 (減少)淨額					
	—	(2,681,290)	(4,535,549)	(5,603,040)	(400,106)
年/期初的現金及現金 等值項目					
20	8,473,131	8,833,140	6,288,364	6,288,364	1,784,162
匯兌變動影響					
	360,009	136,514	31,347	(22,168)	26,523
年/期末的現金及現金 等值項目					
20	8,833,140	6,288,364	1,784,162	663,156	1,410,579

財務資料附註

1. 一般資料

茂名市華盈酒店物業管理有限公司(「該公司」)於二零零五年十一月十八日於中華人民共和國(「中國」)註冊為有限公司。

註冊辦事處為中國廣東省茂名市茂南區光華南路158號6樓。

於二零零七年六月十三日，林健生(林先生)及潘日(潘先生)簽訂股份轉讓協議，據此，林先生向潘先生轉讓其於該公司的全部股權。

於二零一二年一月九日，潘先生及佳祥投資有限公司(「佳祥」)簽訂買賣協議，據此，潘先生向佳祥轉讓其於該公司的所有股權(即1股股份)。

該公司主要從事酒店投資、營運及管理業務。

2. 編製基準

該公司的財務資料已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」，其亦包括香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)及香港公司條例的披露規定及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「主板上市規則」)的適用披露條文編製。

財務資料已根據歷史成本法編製。該等財務報表以港元呈列及而所有金額均化整至最接近的單位，惟另有指明者除外。

就編製財務資料而言，鑒於該公司於二零一一年、二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日分別產生累計虧損約15,333,117港元、43,259,095港元及55,557,866港元，及該公司於二零一一年、二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日分別擁有流動負債淨額42,037,926港元、88,308,490港元及124,772,543港元。該公司於二零一一年、二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日分別負債淨額2,869,641港元、30,926,148港元及43,844,178港元。該公司董事已就該公司之未來流動資金狀況作出審慎考慮。由於該公司的最終控股公司確認向該公司持續提供財務支援，令其能夠持續經營及於可預見的將來債務到期時償付其負債，且該公司能夠根據綜合財務報表附註16所述的管理合約收取有關經營權的授權收入及特許權費，故財務資料已按持續經營基準編製。

3. 已頒佈惟尚未生效的香港財務報告準則及採納新訂及經修訂香港財務報告準則

已頒佈惟尚未生效的香港財務報告準則

該公司尚未應用下列已頒佈惟尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。

	於下列日期或之後 開始的年度期間生效
香港財務報告準則第9號 金融工具(於二零一零年修訂)	二零一五年一月一日
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號 強制定效日期及過渡披露修訂本	二零一五年一月一日
香港會計準則第32號 抵銷金融資產及金融負債修訂本	二零一四年一月一日

該公司正在評估該等新訂及經修訂香港財務報告準則於初步應用期間之預計影響。然而，在完成詳盡審閱之前，對該影響作出合理估計並不切實可行。

採納新訂及經修訂香港財務報告準則

香港會計師公會已頒佈多項新訂及經修訂香港財務報告準則。就編製本財務資料而言，該公司已採納相關期間所有適用的新訂及經修訂香港財務報告準則，惟於截至二零一三年六月三十日止會計期間尚未生效的任何新準則或詮釋除外。已頒佈惟尚未於二零一四年一月一日開始的會計期間生效的經修訂及新訂會計準則及詮釋載於附註3。

財務資料亦遵守香港公司條例及主板上市規則的適用披露條文。

下文所載的會計政策已於財務資料所示的所有期間一致應用。

截至二零一三年六月三十日止六個月、截至二零一二年、二零一一年及二零一零年十二月三十一日止年度的相應財務資料已根據財務資料所採納的會計政策編製。

4. 重大會計政策概要

(a) 金融負債

(i) 初步確認及計量

該公司的金融負債屬於香港會計準則第39號金融工具：確認及計量範圍內，並分類為按攤銷成本列值的金融負債。該公司於初步確認時釐定其金融負債的分類。所有金融負債初步按公平值確認，加上直接應佔交易成本。該公司的金融負債包括應付貿易賬項及其他應付款項、其他應計費用及計息借款。

於初步確認後，金融負債隨後使用實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現影響將並不重大，於該情況下，彼等按成本列值。有關盈虧於負債終止確認時以及按實際利率攤銷過程中於收益表內確認。

金融負債於各報告日期的攤銷成本為扣減以下款項：

- (a) 金融負債按初步確認計量的金額，
- (b) 減任何償還本金，
- (c) 以實際利息法加減最初確認金額與到期金額之間差額的累計攤銷而計算。

實際利息法是計算金融資產或金融負債(或一組金融資產或金融負債)的攤銷成本以及於相關期間分配利息收入或利息開支的方法。實際利率為將估計未來現金應付款項或收入透過金融工具預計年期或(以較短期間為準，如適用)準確折現至金融資產或金融負債的賬面值的利率。實際利率以金融資產或負債於初步確認時的賬面值為基準釐定。根據實際利率法：

- (a) 金融資產(負債)的攤銷成本是按實際利率貼現的未來現金收益(付款)的現值，及
- (b) 於某期間內的利息開支(收入)等於金融負債(資產)於期初的賬面值乘以期內實際利率。

(ii) 取消確認金融負債

當負債項下的責任被解除或註銷或屆滿時，將取消確認金融負債。

當現有金融負債被同一貸款人以與原有負債條款有重大差別的金融負債取代，或現有負債條款經重大修訂時，則上述取代或修訂將視為取消確認原有負債，並確認新負債，而有關賬面值之間的差額在收益表內確認。

(b) 物業、機器及設備以及折舊

物業、機器及設備屬有形項目：

- (a) 持作生產或供應貨品或服務或租賃或行政用途；及
- (b) 預期於一個以上期間內使用。

當且僅當屬以下情況時，物業、機器及設備項目的成本須確認為資產：

- (a) 與該項目有關的未來經濟利益很可能將流入實體時；及
- (b) 項目成本能夠可靠地計量。

物業、機器及設備乃按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。

物業、機器及設備項目合資格確認為一項資產時將按其成本計量。物業、機器及設備項目的成本是於確認日期的現金價格等值。

物業、機器及設備項目開始運作後所產生支出，如保養維修費用，一般於產生期間在損益中扣除。在符合確認條件情況下，大型檢查開支將撥充資本計入資產賬面值作為重置處理。當物業、機器及設備重大部分須按階段重置，該公司會將有關部分確認為具有特定可使用年期及折舊之個別資產。

折舊是系統地於可使用年期內分配資產的折舊金額。折舊金額是資產的成本，或代替成本的其他金額減其剩餘價值。物業、機器及設備項目的各部份成本與須單獨折舊的該項目的總成本有重大關係。各期間的折舊費用將於損益內確認，除非其計入另一資產的賬面值。所使用的折舊方法須反映實體預期消耗該資產的未來經濟利益。

就此所使用之主要年率如下：

樓宇	2% 至 5%
傢俬、裝置及設備	20% 至 33 $\frac{1}{3}$ %
汽車	20%

當一項物業、機器及設備項目的其中部分擁有不同的可使用年期，該項目的成本會以合理原則分攤並將各部分單獨計提折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法將至少於各財政年度末檢討及作出調整(如適用)。初步確認的物業、機器及設備項目及任何重要部分於出售或預期使用或出售有關項目不會產生日後經濟利益時取消確認。於取消確認資產年度在收益表確認的出售或報廢資產的收益或虧損，按有關資產出售所得款項淨額與賬面值兩者間的差額取消確認。

(c) 現金及現金等值項目

就現金流量表而言，現金及現金等值項目包括手頭現金及活期存款及流動性極高的短期投資，而這些投資可即時轉換為已知數額的現金並無需承受顯著的價值變動風險，及在購入後三個月內到期，減須於要求時償還的銀行透支及構成該公司整體部份的現金管理。

就財務狀況表而言，現金及現金等值項目包括手頭及銀行現金(包括定期存款)及具現金類似性質的資產(並無限制用途)。

(d) 收入確認

收入於相關期間提供服務時確認。經營租賃的租金收入按直線基準於相關租賃期限內確認。於磋商及經營租賃安排中產生的初步直接成本加入租賃資產的賬面值並於租賃期限內按直線基準確認。

(e) 稅項

所得稅開支指即期應付稅項及遞延稅項的總和。

即期稅項

現時應繳稅項乃按年內應課稅溢利計算。應課稅溢利不計入其他年度的應課稅或可扣稅收支項目，亦不計入毋須課稅或不獲扣稅項目，故有別於全面收益表所報「除稅前溢利」。該公司即期稅項的負債使用於報告期末或之前已頒佈或實質上已頒佈的稅率計算。

遞延稅項

遞延稅項乃就綜合財務報表內資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所採用相應稅基的暫時差額予以確認。遞延稅項負債通常就所有應課稅暫時差額予以確認。遞延稅項資產一般確認所有可扣減暫時差額，惟以有可用於抵銷可扣減暫時差額的可動用應課稅溢利為限。如為商譽或初步確認(業務合併除外)一項交易中不影響應課稅溢利或會計利潤的其他資產及負債所產生的暫時差額，則有關遞延稅項資產及負債將不予確認。

與於附屬公司、聯營公司及合營企業權益的投資有關的應課稅暫時差額確認為遞延稅項負債，除非該公司能夠控制暫時差額的撥回，而暫時差額在可預見未來很可能不會撥回，則屬例外。與該等投資及權益相關的可扣稅暫時差額所產生的遞延稅項資產僅於可能有足夠應課稅溢利可以使用暫時差額的利益且預計於可見未來可以撥回時確認。

每個報告期末均會檢討遞延稅項資產之賬面值，並於再無足夠應課稅溢利以收回全部或部份資產時作出削減。

遞延稅項資產及負債乃按清償負債或變現資產的期間預期適用的稅率，根據報告期末或之前已頒佈或實質上已頒佈的稅率(及稅法)計量。

遞延稅項負債及資產的計量反映按照該公司預期於報告期末以可收回或結算其資產及負債的賬面值方式計算而得出的稅務結果。

就計量投資物業的遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，利用公平值模式計量的投資物業之賬面值乃假設通過銷售全數收回，除非該假設被推翻則除外。當投資物業可予折舊及於該公司的業務模式(其業務目標是隨時間而非透過銷售消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益)內持有時，有關假設會被推翻。

年內即期及遞延稅項

即期及遞延稅項確認為損益，但即期及遞延所得稅在其他全面收益或直接在權益中確認的相關項目除外，在這種情況下，即期及遞延稅項亦分別在其他全面收益或直接在權益中確認。倘對業務合併進行初始會計處理而產生即期及遞延稅項，則稅務影響計入業務合併的會計處理內。

(f) 外幣

財務報表乃以港元呈列。該公司之功能貨幣為人民幣。該公司之外幣交易初步按交易日期其各自適用之功能貨幣匯率入賬。以外幣計值之貨幣資產及負債按報告期末適用之功能貨幣匯率重新換算。所有差額均列入收益表。

按歷史成本計算之外幣非貨幣項目乃採用首次交易日期之匯率換算。按公平值計算之外幣非貨幣項目則採用釐定公平值日期之匯率換算。

就此產生之匯兌差額於其他全面收益確認並於匯兌波動儲備累計。出售海外業務時，與該特定海外業務有關之其他全面收益部分於收益表確認。

就現金流量表而言，該公司之現金流量乃按現金流量日期之適用匯率換算為港元。海外附屬公司於整個期間不斷出現之現金流量，按期內加權平均匯率換算為港元。

(g) 撥備

倘因過去事件導致目前存在法律或推定責任，且日後有可能須撥出資源解除有關責任，則會確認撥備，惟必須可對有關責任涉及之金額作出可靠估計。

倘貼現影響重大，確認為撥備之金額乃預期日後就解除有關責任所需開支於報告期末之現值。隨時間過去而產生之經貼現現值金額增加，計入全面收益表之財務費用。

(h) 共同安排

共同安排是由兩個或以上實體共同控制的安排。

共同安排擁有以下特點：

- 控制各方受合約安排約束；及
- 合約安排賦予兩個或以上控制方共同控制的安排。

共同安排可為共同經營或合資企業

共同安排分類為共同經營或合營企業，其取決於訂約各方在安排下的權利及責任。實體按安排涉及的結構及形式、合約安排訂約方協定的條款及其他事實及情況考慮釐定共同安排的類型。

不論安排的目的、結構或形式，共同安排的分類取決於安排產生的訂約方的權利及義務。

共同安排中的資產及負債涉及獨立實體(可為合營企業或共同經營)持有的安排。

並非透過獨立實體架構的共同安排屬共同經營。於此情況下，合約安排制定訂約方的有關安排的資產權利及負債責任，以及訂約方相應收入及開支的權利及責任。

該公司已評估熹龍國際大酒店(「酒店」)的目前權益及與Born King Investment Holdings Limited(「Born King」)以及佳祥的安排，確實符合共同安排(作為共同經營商)的定義。

共同安排訂約方的財務報表**合作經營**

共同經營商應確認其於合作經營中與其權益相關：

- 其資產，包括其於任何共同持有資產中之份額；
- 其負債，包括其於任何共同產生負債中之份額；
- 其來自出售因合作經營所出的份額之收入；
- 其因出售合作經營產生銷售收入中之份額；及
- 其開支，包括其於任何共同產生開支中之份額。

共同經營商根據相關香港財務報告準則(包括香港財務報告準則第11號)入賬其共同經營所涉的資產、負債、收入及開支。

(i) 無形資產

當該公司有權就特許經營權基礎設施的使用收取費用時，該公司確認因服務特許經營權安排而產生的無形資產。

此要求適用於初期產生以收購或由無形資產內部產生及隨後產生以增加，取代或服務於無形資產的成本。

一項資產如果具備以下條件之一，則是可識別的：

- (a) 可分離的，即能夠從實體中分離或劃分出來，並能單獨、或者與相關合同、可識別資產或負債一起出售、轉讓、授予許可、租賃或交換，無論實體是否有意圖進行這些交易；或者
- (b) 源自合同性權利或其它法定權利，無論該等權利是否可從實體或其它權利和責任中轉讓或分離。

無形資產會且僅會於以下條件被滿足時確認：

- (a) 資產應佔的預期未來經濟效益很可能會流入實體；及
- (b) 資產成本能可靠計算。

使用年期有限的獨立收購的無形資產按成本減累計攤銷及任何累計減值虧損列賬。攤銷在其估計可使用年期內按照直線基準確認。估計可使用年期及折舊方法於各報告期末進行審閱，而任何估計變動的影響按前瞻基準入賬。獨立收購且使用年期不確定的無形資產按成本減累計減值虧損後列賬。

無形資產(即經營權)在其估計可使用年期內按照直線基準在損益賬攤銷，起始日期為其可供使用日期，即該公司獲進一步特許就茂名熹龍國際大酒店有限公司(「酒店管理公司」)向酒店管理公司收取現金的為期13年的合約權利(詳情請參閱附註16)之時。

無形資產在事件或情況變化顯示賬面值可能無法收回時進行減值檢討。

(j) 應收貿易賬項及其他應收賬項

應收款項為非衍生性金融資產，其固定或確定的付款額在活躍的市場中沒有報價。貸款及應收款項(包括應收貿易賬項及其他應收賬項、銀行結餘及現金)使用實際利率法按攤銷成本減任何減值計量。實際利率攤銷於收益表內計入利息收入。減值產生的虧損於收益表內確認。

5. 重大會計判斷及估計

編製該公司之財務資料要求管理層作出可能影響於報告期末所呈報收入、開支、資產與負債金額以及或然負債披露之判斷、估計及假設。然而，此等假設及估計之不明朗因素可能會導致日後須對受影響之資產或負債的賬面值作出重大調整。

估計之不明朗因素

以下為有極大風險導致下一個財政年度之資產與負債賬面值須作出重大調整之主要未來假設及於報告期末估計不明朗因素之其他主要來源。

就物業、機器及設備確認的減值虧損

僅在資產賬面值超出其可收回金額之情況下，方會確認減值虧損。評估使用價值時，估計日後現金流量按可反映貨幣時間價值及資產特定風險的現時市場評估之稅前貼現率貼現至現值。減值虧損按與已減值資產之功能一致之開支分類，於產生期間自收益表扣除。

6. 分部資料

(a) 經營分部資料

就該公司董事之角度而言，彼等認為，經營表現乃集中以該公司整體評估，以進行資源分配及表現評估。因此董事認為該公司僅有一個報告分部。

(b) 區域分部資料

該公司外部客戶收入主要來自中國租戶，因而並無載列區域分部資料。

(c) 一名主要客戶資料

收入指透過與該公司一名主要客戶酒店管理公司訂立的管理合約獲授予經營權的特許收入(每月固定金額回報加酒店所產生收入(不包括直接租金收入)10%的特許權費)及來自獨立第三方的租金收入。

7. 合作經營

該公司為擁有及經營酒店的合作安排中的一方，而該合作經營的合作經營者及其他合作安排人士則為Born King及佳祥。

該公司已經獲得於二零一三年六月九日至二零二六年六月八日經營、管理及維護酒店的分享權利(「經營權」)(附註16)。

該公司就安排相關負債的資產及責任的權利概述如下：

	二零一零年 十二月三十一日 港元	二零一一年 十二月三十一日 港元	二零一二年 十二月三十一日 港元	二零一三年 六月三十日 港元
物業、機器及設備	107,069,212	234,444,099	225,705,846	220,889,886
租賃土地	11,145,584	11,423,572	11,179,553	11,197,309
該公司就安排相關資產的權利	<u>118,214,796</u>	<u>245,867,671</u>	<u>236,885,399</u>	<u>232,087,195</u>
	二零一零年 十二月三十一日 港元	二零一一年 十二月三十一日 港元	二零一二年 十二月三十一日 港元	二零一三年 六月三十日 港元
貸款及借貸(附註21)	106,560,000	209,780,000	211,412,000	214,948,000
該公司就安排相關負債的責任	<u>106,560,000</u>	<u>209,780,000</u>	<u>211,412,000</u>	<u>214,948,000</u>

8. 收入

	截至以下止年度			截至六月三十日 止六個月	
	二零一零年 港元	二零一一年 港元	二零一二年 港元	二零一二年 港元	二零一三年 港元
收入：					
— 直接租金收入	—	—	837,751	119,445	704,246
— 管理費及特許權費10% (附註(a))	—	—	—	—	1,578,532
	—	—	837,751	119,445	2,282,778

附註(a)：收入指向獨立第三方取得租金收入以及透過與該公司一名主要客戶酒店管理公司訂立的管理合約獲授予經營權的特許收入(每月固定金額回報加酒店所產生收入(不包括直接租金收入)10%的特許權費)。

9. 除稅前虧損

該公司的除稅前溢利/(虧損)已扣除/(計入)：

	截至以下止年度			截至六月三十日 止六個月	
	二零一零年 港元	二零一一年 港元	二零一二年 港元	二零一二年 港元	二零一三年 港元
收益成本					
— 銷售稅	—	—	(119,964)	(21,022)	(191,218)
— 折舊及攤銷	—	—	—	—	(1,448,035)
— 無形資產攤銷	—	—	—	—	(85,154)
	—	—	(119,964)	(21,022)	(1,724,407)
審核費用	—	—	(185,820)	—	—
其他行政開支	—	—	(280,794)	—	(77,438)
折舊	—	(9,583,718)	(16,834,186)	(8,357,300)	(7,100,308)
租賃土地攤銷	—	(188,783)	(331,605)	(164,625)	(139,864)
財務費用	—	(8,578,819)	(16,477,045)	(8,167,897)	(7,754,323)

於相關期間，該公司並無員工薪酬。

10. 董事薪酬

於相關期間，該公司並無已付或應付董事薪酬。

11. 股息

於相關期間，董事並無建議支付股息。

12. 每股虧損

每股虧損就本報告而言被認為無意義，因而並無呈列該資料。

13. 所得稅

(a) 年內，中國估計應課稅溢利須按25%之稅率繳納中國企業所得稅。

	截至以下止年度			截至六月三十日 止六個月	
	二零一零年 港元	二零一一年 港元	二零一二年 港元	二零一二年 港元	二零一三年 港元
即期稅項					
中國	—	—	—	—	—
過往年度之撥備 不足/(盈餘)					
中國	—	—	—	—	—
遞延稅項					
本年度	—	(3,018,203)	(5,465,685)	(2,779,086)	(2,214,791)
已於損益賬確認之 遞延稅項收入總額	—	(3,018,203)	(5,465,685)	(2,779,086)	(2,214,791)

- (b) 按該公司所在國家(或司法權區)法定稅率計算所得除稅前溢利/(虧損)適用稅項支出，與按實際稅率計算之稅項支出對賬如下：

	截至以下止年度			截至六月三十日 止六個月	
	二零一零年 港元	二零一一年 港元	二零一二年 港元	二零一二年 港元	二零一三年 港元
除稅前溢利/ (虧損)	—	(18,351,320)	(33,391,663)	(16,591,399)	(14,513,562)
於有關國家(或 司法權區)就 所得溢利/ (虧損)按適用 法定稅率計算 之稅項	25%	(4,587,830)	(8,347,916)	(4,147,850)	(3,628,390)
就稅務不可扣減 之開支： 不可扣減開支	—	1,569,627	2,882,231	1,368,764	1,413,599
按該公司實際 稅率計算的 遞延稅項收入	—	<u>(3,018,203)</u>	<u>(5,465,685)</u>	<u>(2,779,086)</u>	<u>(2,214,791)</u>

14. 物業、機器及設備

	樓宇 港元	其他設備 港元	汽車 港元	總額 港元
成本值：				
於二零一零年一月一日	102,701,439	—	—	102,701,439
添置	—	—	—	—
出售	—	—	—	—
匯兌調整	4,367,773	—	—	4,367,773
於二零一零年十二月三十一日	107,069,212	—	—	107,069,212
於二零一一年一月一日	107,069,212	—	—	107,069,212
添置：	102,233,008	27,451,605	263,562	129,948,175
出售：	—	—	—	—
匯兌調整	6,635,503	567,651	5,450	7,208,604
於二零一一年十二月三十一日	215,937,723	28,019,256	269,012	244,225,991
於二零一二年一月一日	215,937,723	28,019,256	269,012	244,225,991
添置：	6,312,825	—	—	6,312,825
出售：	—	—	—	—
匯兌調整	1,704,364	217,978	2,092	1,924,434
於二零一二年十二月三十一日	223,954,912	28,237,234	271,104	252,463,250
於二零一三年一月一日	223,954,912	28,237,234	271,104	252,463,250
添置：	—	—	—	—
出售：	—	—	—	—
匯兌調整	3,745,788	472,286	4,535	4,222,609
於二零一三年六月三十日	227,700,700	28,709,520	275,639	256,685,859
累計折舊：				
於二零一零年一月一日	—	—	—	—
年內開支	—	—	—	—
匯兌調整	—	—	—	—
於二零一零年十二月三十一日	—	—	—	—
於二零一一年一月一日	—	—	—	—
年內開支：	6,350,282	3,202,687	30,749	9,583,718
匯兌調整	131,312	66,226	636	198,174
於二零一一年十二月三十一日	6,481,594	3,268,913	31,385	9,781,892
於二零一二年一月一日	6,481,594	3,268,913	31,385	9,781,892
年內開支：	11,154,525	5,625,649	54,012	16,834,186
匯兌調整	93,645	47,229	452	141,326
於二零一二年十二月三十一日	17,729,764	8,941,791	85,849	26,757,404
於二零一三年一月一日	17,729,764	8,941,791	85,849	26,757,404
期內開支：	5,645,695	2,847,338	27,337	8,520,370
匯兌調整	343,364	173,171	1,664	518,199
於二零一三年六月三十日	23,718,823	11,962,300	114,850	35,795,973
賬面淨值：				
於二零一三年六月三十日的 賬面淨值	203,981,877	16,747,220	160,789	220,889,886
於二零一二年十二月三十一日 的賬面淨值	206,225,148	19,295,443	185,255	225,705,846
於二零一一年十二月三十一日 的賬面淨值	209,456,129	24,750,343	237,627	234,444,099
於二零一零年十二月三十一日 的賬面淨值	107,069,212	—	—	107,069,212

15. 租賃土地

	港元
於二零一零年一月一日之成本	10,690,912
添置	—
出售	—
匯兌調整	454,672
於二零一零年十二月三十一日	<u>11,145,584</u>
於二零一一年一月一日	11,145,584
添置：	—
出售：	—
匯兌調整	470,675
於二零一一年十二月三十一日	<u>11,616,259</u>
於二零一二年一月一日	11,616,259
添置：	—
出售：	—
匯兌調整	90,370
於二零一二年十二月三十一日	<u>11,706,629</u>
於二零一三年一月一日	11,706,629
添置：	—
出售：	—
匯兌調整	195,800
於二零一三年六月三十日	<u>11,902,429</u>
攤銷：	
於二零一零年一月一日	—
年內開支	—
匯兌調整	—
於二零一零年十二月三十一日	<u>—</u>
於二零一一年一月一日	—
年內開支：	188,783
匯兌調整	3,904
於二零一一年十二月三十一日	<u>192,687</u>
於二零一二年一月一日	192,687
年內開支：	331,605
匯兌調整	2,784
於二零一二年十二月三十一日	<u>527,076</u>
於二零一三年一月一日	527,076
期內開支：	167,837
匯兌調整	10,207
於二零一三年六月三十日	<u>705,120</u>
於二零一三年六月三十日的賬面淨值	<u>11,197,309</u>
於二零一二年十二月三十一日的賬面淨值	<u>11,179,553</u>
於二零一一年十二月三十一日的賬面淨值	<u>11,423,572</u>
於二零一零年十二月三十一日的賬面淨值	<u>11,145,584</u>

租賃土地主要為酒店所處土地之土地使用權。

16. 無形資產

	港元
於二零一三年一月一日之成本值	—
添置	13,394,231
出售	—
匯兌調整	—
	<hr/>
於二零一三年六月三十日	<u>13,394,231</u>
攤銷：	
於二零一三年一月一日	—
期內開支	85,154
匯兌調整	706
	<hr/>
於二零一三年六月三十日	<u>85,860</u>
於二零一三年六月三十日的賬面淨值	<u><u>13,308,371</u></u>

該公司無形資產包括酒店的部份經營權。無形資產已於二零一三年六月十三日由該公司向佳祥收購，代價為13,394,231港元。

該公司可於二零一三年六月九日至二零二六年六月八日止期間對酒店進行管理及經營。該公司進一步將酒店的經營及管理權特許予另一獨立第三方酒店管理公司(特許持有人)，該特許安排的代價為該公司提供合約權利以收取現金流而無須承擔該特許期間經營及管理酒店的成本。

無形資產之合約權利項下現金流總額包括以下：

- 每月現金支付的特許權費總額人民幣5,420,000元；加上
- 根據酒店每月產生的經營收益(不包括直接租金收入)的10%計算的特許權費(「授權現金流入總額」)。

華盈作為經營權擁有一者之一，有權於授權期間參照以下百分比收取現金流量：

- 二零一三年六月九日—二零一八年六月八日：來自授權現金流的27%
- 二零一八年六月九日—二零二六年六月八日：來自授權現金流的5%

17. 遞延稅項資產

遞延稅項資產於期內的變化如下：

	稅項虧損 港元	總額 港元
於二零一零年一月一日	—	—
年內開支	—	—
匯兌調整	—	—
於二零一零年十二月三十一日	—	—
年內開支	3,018,203	3,018,203
匯兌調整	62,411	62,411
於二零一一年十二月三十一日	3,080,614	3,080,614
期內開支	5,465,685	5,465,685
匯兌調整	45,144	45,144
於二零一二年十二月三十一日	8,591,443	8,591,443
期內開支	2,214,791	2,214,791
匯兌調整	162,065	162,065
於二零一三年六月三十日	10,968,299	10,968,299

18. 應收貿易賬項

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一零年 港元	二零一一年 港元	二零一二年 港元	二零一三年 港元
應收貿易賬項	—	—	—	1,591,623

應收貿易賬項於報告期末的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一零年 港元	二零一一年 港元	二零一二年 港元	二零一三年 港元
一個月以內	—	—	—	1,591,623

管理層認為應收第三方酒店管理公司的金額為可回收，因此無須減值。誠如附註31所披露，此金額已於二零一三年七月末由該公司收取。

19. 預付款項

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一零年 港元	二零一一年 港元	二零一二年 港元	二零一三年 港元
預付款項	—	—	—	189,660

預付款項指已向城市燃氣公司及停車場管理部門支付的按金。

20. 現金及現金等值項目

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一零年 港元	二零一一年 港元	二零一二年 港元	二零一三年 港元
手頭現金	4,150,447	31,880	35,513	36,107
銀行現金	4,682,693	6,256,484	1,748,649	1,374,472
現金及現金等值項目	<u>8,833,140</u>	<u>6,288,364</u>	<u>1,784,162</u>	<u>1,410,579</u>

21. 貸款及借款

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一零年 港元	二零一一年 港元	二零一二年 港元	二零一三年 港元
來自一間金融機構的貸款：				
貸款(本金：人民幣 90,000,000元)(附註I)	106,560,000	111,060,000	111,924,000	113,796,000
貸款(本金：人民幣 80,000,000元)(附註II)	—	98,720,000	99,488,000	101,152,000
已抵押	<u>106,560,000</u>	<u>209,780,000</u>	<u>211,412,000</u>	<u>214,948,000</u>
	<u>106,560,000</u>	<u>209,780,000</u>	<u>211,412,000</u>	<u>214,948,000</u>

附註I 由該公司租賃土地及樓宇的按揭作為抵押(見附註30)，從二零零九年七月二十二日至二零一六年十二月三十一日止期間按0.495%的月息計息。

償還計劃是在二零一三年十二月三十一日結束時支付人民幣18,750,000元，剩餘人民幣71,250,000元將於二零一四年三月至二零一六年十二月止期間的各季末支付。

附註II 由該公司租賃土地及樓宇的按揭作為抵押(見附註30)，從二零一一年五月十一日至二零一七年五月四日止期間按8.16%的年息計息。

償還計劃是在二零一六年十月三十一日、二零一六年十二月三十一日、二零一七年一月三十一日及二零一七年五月四日分別支付人民幣1,000,000元、人民幣2,000,000元、人民幣2,000,000元及人民幣75,000,000元。

附註III 來自電白縣農村信用合作聯社水東信用社之貸款及借款用於購置物業、機器及設備。

22. 其他應付款項

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一零年 港元	二零一一年 港元	二零一二年 港元	二零一三年 港元
核數費用	—	—	99,488	69,542
其他	—	—	—	353,046
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>99,488</u>	<u>422,588</u>

其他應付款項為無抵押且按要求償還。

其他應付款項主要是指應付銷售稅(包括營業稅、城市建設稅、教育附加稅及當地教育附加稅)，收取租戶按金及應計款項。

23. 應付直接控股公司款項

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一零年 港元	二零一一年 港元	二零一二年 港元	二零一三年 港元
佳祥投資有限公司	—	—	—	81,185,088

應付直接控股公司的款項主要為應付潘日先生(即轉讓予佳祥)的款項67,790,857港元及支付予佳祥投資有限公司轉讓經營權的代價13,394,231港元。該結餘為無抵押、免息及於要求時償還。

24. 預收款項

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一零年 港元	二零一一年 港元	二零一二年 港元	二零一三年 港元
按金	—	—	—	6,844,229

金額6,844,229港元指酒店管理公司於酒店管理公司、該公司及威時(中國)有限公司(「威時」)簽立管理合約前所作出之墊付款項。管理合約帶有收取現金流量之合約權利，且不計及經營成本並於二零一三年六月九日至二零一六年六月八日之授權期間管理酒店管理公司，故根據該管理合約，威時及該公司向酒店管理公司授出於該授權期間之經營權。二零一三年六月之授權收入已於二零一三年七月取得。

25. 股本

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一零年 港元	二零一一年 港元	二零一二年 港元	二零一三年 港元
法定、已發行及繳足：	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000

於本報告日期，已以獨立第三方為受益人就該公司全部已發行股本增設押記。

26. 儲備

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一零年 港元	二零一一年 港元	二零一二年 港元	二零一三年 港元
匯兌儲備	2,262,688	2,463,476	2,332,947	1,713,688
累計虧損	—	(15,333,117)	(43,259,095)	(55,557,866)
	<u>2,262,688</u>	<u>(12,869,641)</u>	<u>(40,926,148)</u>	<u>(53,844,178)</u>

27. 承擔及或然負債

於二零一二年七月，深圳市藝興坪傢具加工廠(原告)為傢俬供應商，已向該集團一間附屬公司華盈(被告)提起法律訴訟。原告要求華盈償付尚未償還付款人民幣421,714.92元連同其額外利息。

於二零一二年十月八日，一審法院駁回該法律訴訟。

原告就該判決提出上訴。

於二零一三年三月十一日，二審法院撤銷原判並要求案件發回原法院重審。

於二零一三年九月三日，該案於一審法院聆訊。

於本報告日期，一審法院尚未就該案件作出判決。

管理層已評估該案之可能結果，並認為毋須就此或然負債計提撥備。

28. 關連方交易

關連方為與編製其財務報表的實體有關的人士或實體。

倘屬以下人士，則該人士或該人士之近親與報告實體有關連：

- (i) 擁有報告實體的控制權或共同控制權；
- (ii) 對報告實體有重大影響；或
- (iii) 為報告實體或報告實體母公司的管理層要員。

於相關期間，該公司與關連方進行下列重大交易：

(a) 交易

於相關期間內，佳祥已轉讓其部份經營權予該公司，代價為13,394,231港元。

(b) 與關連方的結餘

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一零年 港元	二零一一年 港元	二零一二年 港元	二零一三年 港元
應付直接控股公司 款項： 購買經營權	—	—	—	13,394,231

(c) 與董事的結餘

於相關期間，潘日先生(即該公司董事之一及直接控股公司佳祥的前董事)已與該公司進行交易。該公司應付潘先生的酒店建築費用66,675,664港元已轉讓予Smart Kind Group Limited(「Smart Kind」)，其後轉讓予First Max，最後轉讓予佳祥。

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一零年 港元	二零一一年 港元	二零一二年 港元	二零一三年 港元
應付一名董事之款項： 潘日	8,225,248	48,326,290	66,675,664	—

29. 財務風險管理目標及政策

(a) 財務風險因素

該公司的主要財務工具包括現金及現金等值項目。該等財務工具的詳情載於各自附註。與該等財務工具有關的風險包括市場風險(貨幣風險)、信貸風險及流動資金風險。有關如何減低該等風險的政策載列如下。管理層管理及監察該等風險，以確保及時及有效實施合適的措施。

(i) 市場風險

貨幣風險

該公司的業務以本地貨幣人民幣進行及記錄。由於外匯風險影響並不重大，故管理層並無對沖外幣風險。

利率風險

按固定及浮動利率的財務工具令該公司分別面臨公平值利率風險及現金流量利率風險。該公司的利率風險主要產生自金融機構的借貸。由於中國人民銀行頒佈的基準放貸利率令該公司的人民幣計值借貸浮動，故按浮動利率發行的借貸令該公司面臨現金流量利率風險。

就截至二零一三年六月三十日止六個月、截至二零一二年十二月三十一日、二零一一年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日止三個年度的相應財務資料而言，倘人民幣計值借貸利率上升或下降50個基點，而所有

其他變量保持不變，則該公司於相關期間的虧損將分別增加／減少約1,074,740港元、1,057,060港元、1,048,900港元及532,800港元，主要由於浮息借貸利息開支增加／減少所致。

(ii) 流動資金風險

就管理流動資金而言，該公司監控及維持現金及現金等值項目於管理層視為充足的水平，以為該公司營運提供資金及降低現金流量波動的影響。管理層監控借貸的動用及確保遵守貸款契約。

根據合約未貼現付款，該公司財務負債於報告期末的到期狀況為於一年內到期。

(b) 資本風險管理

該公司資本管理的主要目標在於維護該公司持續經營的能力及維持良好的資本比率，以支持其業務發展及為股東創造最大價值。於相關期間內，該公司的整體策略維持不變。

該公司董事定期審閱資本架構。作為審閱的一部份，董事考慮資本成本及與各類別資本相關之風險。該公司將根據董事之建議透過支付股息、發行新股以及發行新債務或贖回現有債務以平衡其整體資本架構。該公司不受任何外部資本需求所限。

(c) 公平值

董事認為該等財務資產及金融負債的賬面值與其公平值相若。

30. 已抵押資產

於相關期間內，該公司的下列資產已抵押予電白縣農村信用合作聯社水東信用社：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一零年 港元	二零一一年 港元	二零一二年 港元	二零一三年 港元
樓宇(附註14)	107,069,212	209,456,129	206,225,148	203,981,877
租賃土地(附註15)	11,145,584	11,423,572	11,179,553	11,197,309
	<u>118,214,796</u>	<u>220,879,701</u>	<u>217,404,701</u>	<u>215,179,186</u>

31. 報告期後事項

附註18所述的有關應收款項已由該公司於二零一三年七月底收取。

II. 結算日後財務報表

概無編製該公司於二零一三年六月三十日後的任何期間的經審核財務報表。

此 致

新嶺域(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
香港
謹啟

二零一三年十一月六日

(iii) BORN KING



香港九龍
彌敦道625號
雅蘭中心二期6樓

敬啟者：

吾等載述吾等就有關Born King Investment Holdings Limited(「該公司」)及其附屬公司(統稱「該集團」)於二零一二年七月十八日至二零一二年十二月三十一日期間以及截至二零一三年六月三十日止六個月(「相關期間」)的財務資料(「財務資料」)作出的報告，以供載入新嶺域(集團)有限公司(「新嶺域集團」)日期為二零一三年十一月六日有關收購Born King的100%股權的非常重大收購事項的通函(「該通函」)。

該公司於二零一二年七月十八日於英屬處女群島(「英屬處女群島」)根據英屬處女群島二零零四年商業公司法註冊為有限公司。於二零一三年六月二十七日，新嶺域集團與該公司現有唯一股東訂立協議，據此，新嶺域集團將向現有唯一股東收購該公司的全部已發行股本(「收購事項」)。於完成收購事項後，該公司屆時將成為新嶺域集團的全資附屬公司。該集團主要從事酒店投資、營運及管理業務。

就編製吾等供載入該通函的報告而言，該公司董事已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」，其亦包括香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)編製該公司於相關期間的綜合財務報表(「相關財務報表」)。

根據香港財務報告準則及相關財務報表編製的財務資料(當中載有該集團於相關期間的綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表及該集團於二零一二年十二月三十一日以及二零一三年六月三十日的綜合財務狀況表)連同其附註載於本報告。就編製供載入該通函的本報告而言，並無作出被視為必要的調整。

董事及申報會計師各自的責任

該公司董事負責載有本報告的通函內容。該公司董事根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則、香港公司條例的披露規定及香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露條文編製且真實而公允地呈報財務資料，並負責該公司董事釐定為屬必要的有關內部控制，以使財務資料的編製不存在因欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

吾等的責任是就財務資料達致吾等的獨立意見，並向閣下報告。

意見的基準

作為對財務資料表達意見的基礎，就本報告而言，吾等已審查相關財務報表，並根據香港會計師公會頒佈的核數指引第3.340條「招股章程及申報會計師」進行吾等認為必要及適當的有關程序。

意見

吾等認為，按下節所載的編製基準，就本報告而言，財務資料真實而公允地反映該集團於二零一二年十二月三十一日以及二零一三年六月三十日的事務狀況以及該集團於截至相關期間止當時的業績及現金流量。

強調事項

在不作出保留意見之情況下，吾等謹請閣下垂注財務報表附註2，當中列明該集團於二零一三年六月三十日產生累計虧損約1,670,726港元，及截至該日，該集團擁有流動負債淨額約32,723,794港元，然而，大部份流動負債為結欠該公司現時以及於完成通函(收錄於本報告)項下擬進行的交易後的關連方佳祥的款項。倘關連方於該集團並無充足營運資金償還該款項時並無向該集團強制付款(原因為該集團及佳祥將由新嶺域集團控制)，則並無顯示該集團繼續持續經營的能力存在重大不明朗因素。

I. 財務資料

綜合全面收益表

		於二零一二年 七月十八日 (註冊成立 日期)至 二零一二年 十二月 三十一日 港元	截至 二零一三年 六月三十日 止六個月 港元
	附註		
收入	8	—	4,267,883
收入成本	9	—	(1,580,086)
毛利		—	2,687,797
其他收入		—	35,396
行政開支	9	(24,000)	(3,943,131)
除稅前(虧損)	9	(24,000)	(1,219,938)
所得稅	13	—	(426,788)
年/期內虧損		(24,000)	(1,646,726)
其他全面收益		—	—
功能貨幣換算為呈列貨幣的貨幣 換算差額		—	—
年/期內全面(虧損)總額		(24,000)	(1,646,726)

綜合財務狀況表

		於二零一二年 十二月 三十一日 港元	於二零一三年 六月 三十日 港元
	附註		
非流動資產：			
物業、機器及設備	14	133,423,660	128,698,530
無形資產	15	50,000,000	85,802,206
非流動資產總額		<u>183,423,660</u>	<u>214,500,736</u>
流動資產			
應收貿易賬項	16	—	4,303,278
現金及現金等值項目	17	8	8
流動資產總值		<u>8</u>	<u>4,303,286</u>
資產總值		<u>183,423,668</u>	<u>218,804,022</u>
流動負債			
其他應付款項	18	—	240,983
應付關連方款項	19	—	36,355,769
應付所得稅	13	—	430,328
流動負債總額		<u>—</u>	<u>37,027,080</u>
淨流動資產／(負債)		<u>8</u>	<u>(32,723,794)</u>
總資產減流動負債		<u>183,423,668</u>	<u>181,776,942</u>
負債總額		<u>—</u>	<u>37,027,080</u>
淨資產		<u>183,423,668</u>	<u>181,776,942</u>
資本及儲備			
股本	20	8	8
儲備	21	183,423,660	181,776,934
權益總額		<u>183,423,668</u>	<u>181,776,942</u>

綜合權益變動表

	股本 港元	儲備 港元	累計虧損 港元	總計 港元
於二零一二年七月十八日 (註冊成立日期)(附註20)	8	—	—	8
期內虧損	—	—	(24,000)	(24,000)
資本化貸款(附註21)	—	183,447,660	—	183,447,660
於二零一二年 十二月三十一日	8	183,447,660	(24,000)	183,423,668
期內虧損	—	—	(1,646,726)	(1,646,726)
於二零一三年六月三十日	<u>8</u>	<u>183,447,660</u>	<u>(1,670,726)</u>	<u>181,776,942</u>

綜合現金流量表

	於二零一二年 七月十八日 (註冊成立 日期)至 二零一二年 十二月 三十一日 附註 港元	截至 二零一三年 六月三十日 止六個月 港元
經營活動所得現金流量		
除稅前虧損	(24,000)	(1,219,938)
調整：		
— 物業、機器及設備折舊	—	4,725,130
— 無形資產攤銷	—	553,563
— 非透過現金支付的開支	24,000	—
營運資金變動前的經營現金流量	<u>—</u>	<u>4,058,755</u>
應收貿易賬項(增加)	—	(4,303,278)
其他應付款項及應計費用增加	—	240,983
經營活動(所用)現金淨額	<u>—</u>	<u>(3,540)</u>
融資活動所得現金流量		
發行股本	8	—
融資活動所得現金淨額	<u>8</u>	<u>—</u>
現金及現金等值項目增加/(減少)淨額	<u>8</u>	<u>(3,540)</u>
年/期初的現金及現金等值項目	—	8
匯兌變動影響	—	3,540
年/期末的現金及現金等值項目	<u>17</u> <u>8</u>	<u>8</u>

財務資料附註

1. 一般資料

Born King Investment Holdings Limited (「該公司」) 於二零一二年七月十八日於英屬處女群島 (「英屬處女群島」) 根據英屬處女群島二零零四年商業公司法註冊為有限公司。

註冊辦事處的地址為 OMC Chambers, Wickhams Cay 1, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。

於二零一二年十二月十七日，該公司連同其全資附屬公司威時(中國)有限公司(「威時」) 由 Smart Kind Group Limited (「Smart Kind」) 向潘日先生收購，作價 1.00 美元。

該公司連同其附屬公司(統稱「該集團」) 主要從事酒店投資、營運及管理業務。

2. 編製基準

該集團的財務資料已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」) 頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」，其亦包括香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」) 及詮釋) 及香港公司條例的披露規定及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「主板上市規則」) 的適用披露條文編製。

財務資料已根據歷史成本法編製。該等財務報表以港元呈列及而所有金額均化整至最接近的單位，惟另有指明者除外。

就編製財務資料而言，鑒於該公司在二零一三年六月三十日產生累計虧損約 1,670,726 港元，及截至該日該公司擁有流動負債淨額約 32,723,794 港元，該公司的董事已審慎考慮該公司的未來現金流量。由於該公司的最終控股公司確認向該公司持續提供財務支援，令其能夠持續經營及於可預見的將來債務到期時償付其負債，且關連公司確認其將不會強制該公司付款，除非該公司擁有充足營運資金於未對業務造成任何不利影響前提下償付責任。

3. 已頒佈惟尚未生效的香港財務報告準則及採納新訂及經修訂香港財務報告準則

(a) 已頒佈惟尚未生效的香港財務報告準則

該集團尚未應用下列已頒佈惟尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。

	於下列日期或之後 開始的年度期間生效
香港財務報告準則第9號 金融工具(於二零一零年修訂)	二零一五年一月一日
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第9號之 香港財務報告準則第7號 強制生效日期及過渡披露 修訂本	二零一五年一月一日
香港會計準則第32號 抵銷金融資產及金融負債 修訂本	二零一四年一月一日

該公司正在評估該等新訂及經修訂香港財務報告準則於初步應用期間之預計影響。然而，在完成詳盡審閱之前，對該影響作出合理估計並不切實可行。

(b) 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

香港會計師公會已頒佈多項新訂及經修訂香港財務報告準則。就編製本財務資料而言，該公司已採納相關期間所有適用的新訂及經修訂香港財務報告準則，惟於截至二零一三年六月三十日止會計期間尚未生效的任何新準則或詮釋除外。已頒佈惟尚未於二零一四年一月一日開始的會計期間生效的經修訂及新訂會計準則及詮釋載於附註3(a)。

財務資料亦遵守香港公司條例及主板上市規則的適用披露條文。

下文所載的會計政策已於財務資料所示的所有期間一致應用。

4. 重大會計政策概要

(a) 綜合賬目基準

綜合財務報表包括該公司及其附屬公司於相關期間之財務報表。附屬公司財務報表就與該公司相同之報告期間以一致會計政策編製。附屬公司業績自收購當日起綜合入賬，即該集團取得其控制權當日，並於控制權終止當日起取消綜合入賬。

(i) 業務合併

業務合併於收購日期(為控制權轉移至該集團當日)採用收購法入賬。控制權指監管一家實體的財務及經營政策的權力，以從其業務活動中取得利益。於評估控制權時，該集團會考慮目前可予行使的潛在投票權。

該集團計量收購日期的商譽如下：

- 所轉移代價的公平值；加
- 被收購方任何非控股權益的已確認金額；加

- 若業務合併分階段完成，被收購方預先存在股權的公平值；減
- 已收購可識別資產及所承擔負債的淨確認金額(通常為公平值)。

當差額為負數時，則即時於損益中確認識價購入收益。所轉讓代價並不包括與處理預先存在關係有關的款項。該等款項一般於損益中確認。該集團就業務合併產生的交易成本(與發行債務或股權證券相關的成本除外)於產生時列作開支。

任何應付或然代價於收購日期按公平值計量。倘或然代價分類為權益，則不會重新計量，而結算乃於權益中入賬。否則，或然代價公平值的其後變動於損益中確認。

綜合財務報表包括該公司及該公司控制的實體(包括結構實體)(即其附屬公司)的財務報表。倘該公司承受或享有來自其參與被投資公司而得之可變回報之風險或權利及有能力擁有對被投資公司之權力影響該等回報，則取得控制權。

具體而言，當且僅當該公司擁有下列各項時方才控制被投資公司：

- 擁有對被投資公司之權力(即賦予其現有能指引被投資公司的相關活動)；
- 承受或享有來自其參與被投資公司而得之可變回報之風險或權利；及
- 擁有運用其對被投資公司之權力以影響被投資公司回報款項之能力。

當該公司擁有少於被投資公司大多數投票權時，其有關控制被投資公司，前提為投票權足以給予其實際能力最終指引被投資公司的相關活動。於評估該公司的投票權是否足以給予其權力控制被投資公司時，該公司考慮所有相關事實及情況，包括：

- 該公司所持有之投票權數量，相對於其他投票權持有人所持有之投票權數量及分散程度；
- 該公司、其他投票持有人或其他方持有的潛在投票權；
- 其他合約安排產生的權利；及
- 任何其他事實及情況表明，該公司已(或並無)具備能力於需作出決策時指引相關活動，包括於以往股東大會上投票。

(ii) 共同控制業務

共同控制業務指各合資者動用其資產以進行共同控制業務的合資。綜合財務報表載入該集團控制的資產及於共同經營過程中所承擔的負債及該集團分佔共同控制業務產生的支出以及於共同經營賺取的收入份額。

共同安排

共同安排是由兩個或以上實體共同控制的安排。

共同安排擁有以下特點：

- 控制各方受合約安排約束；及
- 合約安排賦予兩個或以上控制方共同控制的安排。

共同安排可為共同經營或合資公司

共同安排分類為共同經營或合營企業，其取決於訂約各方在安排下的權利及責任。實體按安排涉及的結構及形式、合約安排訂約方協定的條款及其他事實及情況考慮釐定共同安排的類型。

不論安排的目的、結構或形式，共同安排的分類取決於安排產生的訂約方的權利及義務。

共同安排中的資產及負債涉及獨立實體(可為合營企業或共同經營)持有的安排。

並非透過獨立實體架構的共同安排屬共同經營。於此情況下，合約安排制定訂約方的有關安排的資產權利及負債責任，以及訂約方相應收入及開支的權利及責任。

該集團已評估熹龍國際大酒店(「酒店」)的目前權益及與茂名市華盈酒店物業管理有限公司(「華盈」)的安排，確實符合共同安排(作為共同經營商)的定義。

共同安排訂約方的財務報表

合作經營

共同經營商應確認其於合作經營中與其權益相關：

- 其資產，包括其於任何共同持有資產中之份額；
- 其負債，包括其於任何共同產生負債中之份額；
- 其來自出售因合作經營所出的份額之收入；
- 其因出售合作經營產生銷售收入中之份額；及
- 其開支，包括其於任何共同產生開支中之份額。

共同經營商根據相關香港財務報告準則(包括香港財務報告準則第11號)入賬其共同經營所涉的資產、負債、收入及開支。

(b) 金融負債**(i) 初步確認及計量**

該集團的金融負債屬於香港會計準則第39號金融工具：確認及計量範圍內，並分類為按攤銷成本列值的金融負債。該集團於初步確認時釐定其金融負債的分類。所有金融負債初步按公平值確認，加上直接應佔交易成本。該集團的金融負債包括應付貿易賬項及其他應付款項及其他應計費用。

於初步確認後，金融負債隨後使用實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現影響將並不重大，於該情況下，彼等按成本列值。有關盈虧於負債終止確認時以及於按實際利率攤銷過程中於收益表內確認。

金融負債於各報告日期的攤銷成本為扣減以下款項：

- (a) 金融負債按初步確認計量的金額，
- (b) 減任何償還本金，
- (c) 以實際利息法加減最初確認金額與到期金額之間差額的累計攤銷而計算。

實際利息法是計算金融資產或金融負債(或一組金融資產或金融負債)的攤銷成本以及於相關期間分配利息收入或利息開支的方法。實際利率為將估計未來現金應付款項或收入透過金融工具預計年期或(以較短期間為準，如適用)準確折現至金融資產或金融負債的賬面值的利率。實際利率以金融資產或負債於初步確認時的賬面值為基準釐定。根據實際利率法：

- (a) 金融資產(負債)的攤銷成本是按實際利率貼現的未來現金收益(付款)的現值，及
- (b) 於某期間內的利息開支(收入)等於金融負債(資產)於期初的賬面值乘以期內實際利率。

(ii) 取消確認金融負債

當負債項下的責任被解除或註銷或屆滿時，將取消確認金融負債。

當現有金融負債被同一貸款人以與原有負債條款有重大差別的金融負債取代，或現有負債條款經重大修訂時，則上述取代或修訂將視為取消確認原有負債，並確認新負債，而有關賬面值之間的差額在收益表內確認。

(c) 物業、機器及設備以及折舊

物業、機器及設備屬有形項目：

- (a) 持作生產或供應貨品或服務或租賃或行政用途；及

(b) 預期於一個以上期間內使用。

當且僅當屬以下情況時，物業、機器及設備項目的成本須確認為資產：

(a) 與該項目有關的未來經濟利益很可能將流入實體時；及

(b) 項目成本能夠可靠地計量。

物業、機器及設備乃按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。

物業、機器及設備項目合資格確認為一項資產時將按其成本計量。物業、機器及設備項目的成本是於確認日期的現金價格等值。

物業、機器及設備項目開始運作後所產生支出，如保養維修費用，一般於產生期間在損益中扣除。在符合確認條件情況下，大型檢查開支將撥充資本計入資產賬面值作為重置處理。當物業、機器及設備重大部分須按階段重置，本公司會將有關部分確認為具有特定可使用年期及折舊之個別資產。

折舊是系統地於可使用年期內分配資產的折舊金額。折舊金額是資產的成本，或代替成本的其他金額減其剩餘價值。物業、機器及設備項目的各部份成本與須單獨折舊的該項目的總成本有重大關係。各期間的折舊費用將於損益內確認，除非其計入另一資產的賬面值。所使用的折舊方法須反映實體預期消耗該資產的未來經濟利益。

就此所使用之主要年率如下：

樓宇	2% 至 5%
傢俬、裝置及設備	20% 至 33 $\frac{1}{3}$ %
汽車	20%

當一項物業、機器及設備項目的其中部分擁有不同的可使用年期，該項目的成本會以合理原則分攤並將各部分單獨計提折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法將至少於各財政年度末檢討及作出調整(如適用)。初步確認的物業、機器及設備項目及任何重要部分於出售或預期使用或出售有關項目不會產生日後經濟利益時取消確認。於取消確認資產年度在收益表確認的出售或報廢資產的收益或虧損，按有關資產出售所得款項淨額與賬面值兩者間的差額取消確認。

(d) 應收貿易賬項及其他應收賬項

應收款項為非衍生性金融資產，其固定或確定的付款額在活躍的市場中沒有報價。貸款及應收款項(包括應收貿易賬項及其他應收賬項、銀行結餘及現金)使用實際利率法按攤銷成本減任何減值計量。

應收款項是指於活躍市場並無呈報的帶固定或可釐定付款的非衍生金融資產。貸款及應收款項(包括應收貿易賬項及其他應收賬項、銀行結餘及現金)採用實際利率法按攤銷成本計量，並扣減任何減值。

(e) 現金及現金等值項目

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目包括手頭現金及要求存款及流動性極高的短期投資，而這些投資可即時轉換為已知數額的現金並無需承受顯著的價值變動風險，及在購入後三個月內到期，減須於要求時償還的銀行透支及構成該集團整體部份的現金管理。

就綜合財務狀況表而言，現金及現金等值項目包括手頭及銀行現金(包括定期存款)及具現金類似性質的資產(並無限制用途)。

(f) 收入確認

收入於相關期間該公司有權收取管理費及特許權費時確認。

(g) 稅項

所得稅開支指即期應付稅項及遞延稅項的總和。

即期稅項

現時應繳稅項乃按年內應課稅溢利計算。由於收入或開支項目為其他年度內屬應課稅或可抵扣及從不課稅或不可抵扣的收入或開支項目，故有別於綜合全面收益表所報「除稅前溢利」。該集團即期稅項的負債使用於報告期末或之前已頒佈或實質上已頒佈的稅率計算。

遞延稅項

遞延稅項乃就綜合財務報表內資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所採用相應稅基的暫時差額予以確認。遞延稅項負債通常就所有應課稅暫時差額予以確認。遞延稅項資產一般確認所有可扣減暫時差額，惟以有可用於抵銷可扣減暫時差額的可動用應課稅溢利為限。如為商譽或初步確認(業務合併除外)一項交易中不影響應課稅溢利或會計利潤的其他資產及負債所產生的暫時差額，則有關遞延稅項資產及負債將不予確認。

與於附屬公司、聯營公司及合營企業權益的投資有關的應課稅暫時差額確認為遞延稅項負債，除非該集團能夠控制暫時差額的撥回，而暫時差額在可預見未來很可能不會撥回，則屬例外。與該等投資及權益相關的可扣稅暫時差額所產生的遞延稅項資產僅於可能有足夠應課稅溢利可以使用暫時差額的利益且預計於可見未來可以撥回時確認。

每個報告期末均會檢討遞延稅項資產之賬面值，並於再無足夠應課稅溢利以收回全部或部份資產時作出削減。

遞延稅項資產及負債乃按清償負債或變現資產的期間預期適用的稅率，根據報告期末或之前已頒佈或實質上已頒佈的稅率(及稅法)計量。

遞延稅項負債及資產的計量反映按照該集團預期於報告期末以可收回或結算其資產及負債的賬面值方式計算而得出的稅務結果。

就計量投資物業的遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，利用公平值模式計量的投資物業之賬面值乃假設通過銷售全數收回，除非該假設被推翻則除外。當投資物業可予折舊及於該集團的業務模式(其業務目標是隨時間而非透過銷售消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益)內持有時，有關假設會被推翻。

年/期內即期及遞延稅項

即期及遞延稅項於損益中確認，但即期及遞延所得稅在其他全面收益或直接在權益中確認的相關項目除外，在這種情況下，即期及遞延稅項亦分別在其他全面收益或直接在權益中確認。倘對業務合併進行初始會計處理而產生即期及遞延稅項，則稅務影響計入業務合併的會計處理內。

(h) 外幣

財務報表乃以港元(該公司之功能貨幣)呈列。該公司各實體自行釐訂其功能貨幣，載入各實體財務報表內之項目均以該功能貨幣計量。該公司實體之外幣交易初步按交易日期其各自適用之功能貨幣匯率入賬。以外幣計值之貨幣資產及負債按報告期末適用之功能貨幣匯率重新換算。所有差額均列入收益表。

按歷史成本計算之外幣非貨幣項目乃採用首次交易日期之匯率換算。按公平值計算之外幣非貨幣項目則採用釐定公平值日期之匯率換算。

就此產生之匯兌差額於其他全面收益確認並於外幣兌匯儲備累計。出售海外業務時，與該特定海外業務有關之其他全面收益部分於收益表確認。

就綜合現金流量表而言，該公司之現金流量乃按現金流量日期之適用匯率換算為港元。海外附屬公司於整個期間不斷出現之現金流量，按期內加權平均匯率換算為港元。

(i) 撥備

倘因過去事件導致目前存在法律或推定責任，且日後有可能須撥出資源解除有關責任，則會確認撥備，惟必須可對有關責任涉及之金額作出可靠估計。

倘貼現影響重大，確認為撥備之金額乃預期日後就解除有關責任所需開支於報告期末之現值。隨時間過去而產生之經貼現現值金額增加，計入綜合全面收益表之財務費用。

(j) 無形資產

當該集團有權就特許經營權基礎設施的使用收取費用時，該集團確認因服務特許經營權安排而產生的無形資產。

此要求適用於初期產生以收購或由無形資產內部產生及隨後產生以增加，取代或服務於無形資產的成本。

一項資產如果具備以下條件之一，則是可識別的：

- (a) 可分離的，即能夠從實體中分離或劃分出來，並能單獨、或者與相關合同、可識別資產或負債一起出售、轉讓、授予許可、租賃或交換，無論實體是否有意圖進行這些交易；或者
- (b) 源自合同性權利或其它法定權利，無論該等權利是否可從實體或其它權利和責任中轉讓或分離。

無形資產會且僅會於以下條件被滿足時確認：

- (a) 資產應佔的預期未來經濟效益很可能會流入實體；及
- (b) 資產成本能可靠計算。

使用年期有限的獨立收購的無形資產按成本減累計攤銷及任何累計減值虧損列賬。攤銷在其估計可使用年期內按照直線基準確認。估計可使用年期及折舊方法於各報告期末進行審閱，而任何估計變動的影響按前瞻基準入賬。獨立收購且使用年期不確定的無形資產按成本減累計減值虧損後列賬。

無形資產(即經營權)在其估計可使用年期內按照直線基準在損益賬攤銷，起始日期為其可供使用日期，即該集團獲進一步特許就茂名熹龍國際大酒店有限公司(「酒店管理公司」)向酒店管理公司收取現金的為期13年的合約權利(詳情請參閱附註15)之時。

無形資產在事件或情況變化顯示賬面值可能無法收回時進行減值檢討。

5. 重大會計判斷及估計

編製該集團之財務資料要求管理層作出可能影響於報告期末所呈報收入、開支、資產與負債金額以及或然負債披露之判斷、估計及假設。然而，此等假設及估計之不明朗因素可能會導致日後須對受影響之資產或負債的賬面值作出重大調整。

估計之不明朗因素

以下為有極大風險導致下一個財政年度之資產與負債賬面值須作出重大調整之主要未來假設及於報告期末估計不明朗因素之其他主要來源。

就非流動資產確認的減值虧損

僅在資產賬面值超出其可收回金額之情況下，方會確認減值虧損。評估使用價值時，估計日後現金流量按可反映貨幣時間價值及資產特定風險的現時市場評估之稅前貼現率貼現至現值。減值虧損按與已減值資產之功能一致之開支分類，於產生期間自收益表扣除。

6. 分部資料

(a) 經營分部資料

就該公司董事之角度而言，彼等認為，經營表現乃集中以該集團整體評估，以進行資源分配及表現評估。因此董事認為該集團僅有一個報告分部。

(b) 區域分部資料

收益主要來自管理費及按位於中國之酒店所產生收益(不包括直接租金收入)之10%特許權費。

(c) 一名主要客戶資料

收入指透過與該公司一名主要客戶酒店管理公司訂立的管理合約獲授予經營權的特許收入(每月固定費用加酒店所產生收入(不包括任何租金收入)10%的特許權費)。

7. 合作經營

該集團為擁有及經營酒店的合作安排中擁有權益的一方，而該合作經營的合作經營者及合作安排的另一方則為佳祥投資有限公司(「佳祥」)及華盈。

該集團已經獲得於二零一三年六月九日至二零二六年六月八日經營、管理及維護酒店的分享權利(「經營權」)(附註15)。

該集團就安排相關負債的資產及責任的權利概述如下：

	二零一二年 十二月三十一日 港元	二零一三年 六月三十日 港元
物業、機器及設備	<u>133,423,660</u>	<u>128,698,530</u>
該集團就安排相關資產的權利	<u>133,423,660</u>	<u>128,698,530</u>
該集團就安排相關負債的責任	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

8. 收入

收入指透過與該公司一名主要客戶酒店管理公司訂立的管理合約獲授予經營權的特許收入(每月固定金額回報加分佔管理費及酒店所產生收入(不包括任何租金收入)10%的特許權費)。

9. 除稅前虧損

	於二零一二年 七月十八日 (註冊成立日期) 至二零一二年 十二月三十一日 港元	截至 二零一三年 六月三十日 止六個月 港元
折舊	—	4,725,130
經營權攤銷	—	553,563
銷售稅	—	239,001
註冊成立費	24,000	—
匯兌虧損	—	5,523
	<u> </u>	<u> </u>

於相關期間，該集團並無員工薪酬。

10. 董事薪酬

於相關期間，該集團並無已付或應付董事薪酬。

11. 股息

於相關期間，董事並無支付或建議支付股息。

12. 每股虧損

每股虧損就本報告而言被認為無意義，因而並無呈列該資料。

13. 所得稅

於損益確認的所得稅

	於二零一二年 七月十八日 (註冊成立日期) 至二零一二年 十二月三十一日 港元	截至 二零一三年 六月三十日 止六個月 港元
即期稅項		
香港	—	—
中國	—	426,788
其他司法權區	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>
		426,788
過往年度之撥備不足/(盈餘)		
香港	—	—
中國	—	—
其他司法權區	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>
		—
遞延稅項		
本年度	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>
		—
於損益確認的所得稅總額	<u>—</u>	<u>426,788</u>

年內開支與除稅前溢利對賬如下：

	於二零一二年 七月十八日 (註冊成立日期) 至二零一二年 十二月三十一日 港元	截至 二零一三年 六月三十日 止六個月 港元
除稅前(虧損)	(24,000)	(1,219,938)
按適用稅率計量(16.5%)	(3,960)	(201,290)
其他國家不同稅率的影響	—	(277,412)
毋須繳稅收入	—	(5,840)
不可扣稅開支	—	131,684
	<u>—</u>	<u>131,684</u>
並無確認遞延所得稅資產的稅項虧損	3,960	779,646
	<u>3,960</u>	<u>779,646</u>
按該集團實際稅率計算的所得稅	<u>—</u>	<u>426,788</u>

所得稅開支與應付所得稅的差額為匯兌差額。

14. 物業、機器及設備

	樓宇 港元	其他設備 港元	總額 港元
成本值：			
於二零一二年七月十八日	—	—	—
添置：(附註a)	114,896,476	18,527,184	133,423,660
於二零一二年十二月三十一日	114,896,476	18,527,184	133,423,660
添置：	—	—	—
於二零一三年六月三十日	114,896,476	18,527,184	133,423,660
累計折舊：			
於二零一二年七月十八日	—	—	—
期內開支：	—	—	—
於二零一二年十二月三十一日	—	—	—
期內開支：	2,872,412	1,852,718	4,725,130
於二零一三年六月三十日	2,872,412	1,852,718	4,725,130
賬面淨值：			
於二零一三年六月三十日的賬面淨值	112,024,064	16,674,466	128,698,530
於二零一二年十二月三十一日的賬面淨值	114,896,476	18,527,184	133,423,660
於二零一二年七月十八日的賬面淨值	—	—	—
附註(a)：物業、機器及設備已於二零一二年十二月十七日由該公司向潘日先生收購，代價為133,423,660港元。			

15. 無形資產

	港元
成本值：	
於二零一二年七月十八日	—
添置(附註a)	50,000,000
於二零一二年十二月三十一日	<u>50,000,000</u>
添置：(附註b)	36,355,769
於二零一三年六月三十日	<u>86,355,769</u>
攤銷：	
於二零一二年七月十八日	—
期內開支：	—
於二零一二年十二月三十一日	<u>—</u>
期內開支：	553,563
於二零一三年六月三十日	<u>553,563</u>
賬面淨值：	
於二零一三年六月三十日的賬面淨值	<u>85,802,206</u>
於二零一二年十二月三十一日的賬面淨值	<u>50,000,000</u>
於二零一二年七月十八日的賬面淨值	<u>—</u>

該集團無形資產包括部份經營權。該集團可於二零一三年六月九日至二零二六年六月八日止期間對酒店進行管理及經營。

- (a) 無形資產，即於經營權的50%權益，已於二零一二年十二月十七日由該公司向潘日先生收購，代價為50,000,000港元。
- (b) 於二零一三年六月十三日，該公司向佳祥收購部份經營權，代價為36,355,769港元。根據合約，該公司於以下期間所收購部份經營權如下：

	部份佳祥 經營及管理權
二零一三年六月九日至二零一八年六月八日	23%
二零一八年六月九日至二零二六年六月八日	<u>22%</u>
	<u>45%</u>

- (c) 當時該公司向其附屬公司威時出售其全部73%經營權。根據合約，於二零一八年六月九日，該公司將會向其全資附屬公司威時出售相關經營權的22%。
- (d) 威時進一步將酒店的經營權特許予另一獨立第三方酒店管理公司(「特許持有人」)管理及維持酒店，同時考慮到該特許安排為該集團提供合約權利以收取現金流而無須承擔該特許期間經營及管理酒店的成本。

無形資產合約權利項下的現金流總額包括：

- 每月現金支付的特許權費總額人民幣5,420,000元；加上
- 根據酒店每月產生的經營收益(不包括直接租金收入)的10%計算的特許權費(「授權現金流入總額」)。

該集團作為合作經營者之一，有權於授權期間參照以下百分比收取現金流入：

- 二零一三年六月九日—二零一八年六月八日：來自授權現金流的73%
- 二零一八年六月九日—二零二六年六月八日：來自授權現金流的95%

16. 應收貿易賬項

	於二零一二年 十二月三十一日 港元	於二零一三年 六月三十日 港元
應收貿易賬項	—	4,303,278
減值撥備	—	—
	<u>—</u>	<u>4,303,278</u>

應收貿易賬項之賬齡分析如下：

	於二零一二年 十二月三十一日 港元	於二零一三年 六月三十日 港元
0至30日	<u>—</u>	<u>4,303,278</u>

管理層認為應收第三方酒店管理公司的金額為可回收，因此無須減值。誠如附註26所披露，此金額已於二零一三年七月末由共同安排的另一名共同經營商(受共同控制)收取。

17. 現金及現金等值項目

	於二零一二年 十二月三十一日 港元	於二零一三年 六月三十日 港元
手頭現金	8	8
銀行現金	—	—
	<u>8</u>	<u>8</u>
現金及現金等值項目	<u>8</u>	<u>8</u>

18. 其他應付款項

	於二零一二年 十二月三十一日 港元	於二零一三年 六月三十日 港元
其他應付稅項	—	240,983

其他應付稅項主要是指營業稅、城市建設稅、教育附加稅及當地教育附加稅。

19. 應付關連方款項

	於二零一二年 十二月三十一日 港元	於二零一三年 六月三十日 港元
佳祥投資有限公司	—	36,355,769

該結餘指於二零一三年六月十三日收購23%經營權而應付佳祥款項。該結餘無抵押、免息及按要求償還。佳祥為共同安排項下的共同經營商之一並受該公司共同控制。

20. 股本

(a) 法定股本

	股份數目	面值 美元	面值 港元
於二零一二年七月十八日： 發行最多50,000股每股面值1美元 之股份	50,000	50,000	390,000
於二零一二年十二月三十一日及 二零一三年六月三十日	<u>50,000</u>	<u>50,000</u>	<u>390,000</u>

(b) 已發行及繳足股本

	股份數目	面值 美元	面值 港元
於二零一二年七月十八日及 二零一二年十二月三十一日以及 二零一三年六月三十日 已發行及繳足： 1股面值1美元之普通股	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>8</u>

於本報告日期，現有就該公司及其全資附屬公司威時全部已發行股本增設押記。

21. 儲備

	於二零一二年 十二月三十一日 港元	於二零一三年 六月三十日 港元
其他儲備	183,447,660	183,447,660
保留盈利	(24,000)	(1,670,726)
	<u>183,423,660</u>	<u>181,776,934</u>

儲備金額183,447,660港元是指該公司根據潘日先生及該公司作出貸款資本化決定進行資本化金額，而潘日先生為該公司唯一股東及董事。該金額視作應付股東潘先生款項的資本化(實際上為股東貸款的資本化)作為其股東進行股本注資，乃因當時控制該公司的股東豁免貸款所致，其將會列入該公司股東權益部分「儲備」項下。潘先生同意毋須該公司承擔債項，且潘先生已放棄向該公司提出申索，而該公司將應付股東款項進行撇銷。

22. 於附屬公司的投資

	法定股本	發行股本	當前持有
威時(中國)有限公司(附註1)	10,000 港元	1.00 港元	1.00 港元

附註1：威時於二零一二年十二月六日註冊成立，其主要從事酒店投資、營運及管理業務。

23. 承擔及或然負債

於各有關期間末，該集團並無任何重大承擔及或然負債。

24. 關連方

關連方為與編製其財務報表的實體有關的人士或實體。

倘屬以下人士，則該人士或該人士之近親與報告實體有關連：

- (i) 擁有報告實體的控制權或共同控制權；
- (ii) 對報告實體有重大影響；或
- (iii) 為報告實體或報告實體母公司的管理層要員。

於二零一二年七月十八日至二零一二年十二月十七日，潘日先生為該集團的關連方(該集團於出售予Smart Kind Group Limited前)。

佳祥為共同安排項下的共同經營商之一，並受該公司同一最終控股股東共同控制。

該集團與關連方的交易詳情如下：

- (a) 金額原本應付潘日先生(該公司前任股東)。而潘日先生已於二零一二年十二月十七日出售其於酒店的權益及酒店的管理權，分別作價133,423,660港元及50,000,000港元，同日隨後將該金額資本化作儲備。
- (b) 該公司於二零一三年六月十三日向佳祥收購23%經營及管理權，作價36,355,769港元。
- (c) 與關連方的結餘如下：

	於二零一二年 十二月三十一日 港元	於二零一三年 六月三十日 港元
佳祥	—	36,355,769

25. 財務風險管理目標及政策

(a) 財務風險因素

該集團的主要財務工具包括現金及現金等值項目。該等財務工具的詳情載於各自附註。與該等財務工具有關的風險包括市場風險(貨幣風險)、信貸風險及流動資金風險。有關如何減低該等風險的政策載於下文。管理層管理及監察該等風險，以確保及時及有效實施合適的措施。

(i) 市場風險

貨幣風險

該集團的業務以本地貨幣港元進行及記錄。由於外匯風險影響並不重大，故管理層並無對沖外幣風險。

(ii) 流動資金風險

就管理流動資金而言，該集團監控及維持現金及現金等值項目於管理層視為充足的水平，以為該集團營運提供資金及降低現金流量波動的影響。管理層監控借貸的動用及確保遵守貸款契約。

根據合約未貼現付款，該集團財務負債於報告期末的到期狀況為於一年內到期。

(b) 資本風險管理

該集團資本管理的主要目標在於維護該集團持續經營的能力及維持良好的資本比率，以支持其業務發展及為股東創造最大價值。於相關期間內，該集團的整體策略維持不變。

該公司董事定期審閱資本架構。作為審閱的一部份，董事考慮資本成本及與各類別資本相關之風險。該公司將根據董事之建議透過支付股息、發行新股以及發行新債務或贖回現有債務以平衡其整體資本架構。該集團不受任何外部資本需求所限。

(c) 公平值

董事認為該等財務資產及金融負債的賬面值與其公平值相若。

26. 報告期後事項

附註16所述的有關應收款項4,303,278港元已由First Max International Limited (「First Max」) 之附屬公司華盈(受該公司同一最終控股股東控制並為共同安排的另一共同經營商)於二零一三年七月底向酒店管理公司收取每月固定費用及特許權費之10%。

II. 結算日後財務報表

概無編製該集團於二零一三年六月三十日後的任何期間的經審核財務報表。

此 致

新嶺域(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
香港
謹啟

二零一三年十一月六日

目標公司

目標公司包括(i) First Max；及(ii) Born King及彼等各自之附屬公司：

I. (A) FIRST MAX

自二零一一年七月十二日(First Max註冊成立日期)至二零一一年十二月三十一日期間、自二零一二年一月一日至二零一二年十二月三十一日期間及自二零一三年一月一日至二零一三年六月三十日期間

財務及業務回顧

以下為First Max自二零一一年七月十二日(First Max註冊成立日期)至二零一一年十二月三十一日期間、自二零一二年一月一日至二零一二年十二月三十一日期間及自二零一三年一月一日至二零一三年六月三十日期間之綜合財務資料，乃摘錄自First Max根據香港財務報告準則編製之經審核財務報表：

	二零一一年 七月十二日至 二零一一年 十二月 三十一日 (港元)	二零一二年 一月一日至 二零一二年 十二月 三十一日 (港元)	二零一三年 一月一日至 二零一三年 六月三十日 (港元)
營業額	—	356,551	2,282,778
除稅前溢利／(虧損)	—	(36,377,224)	(19,068,201)
除稅後溢利／(虧損)	—	(30,911,540)	(16,853,410)

於回顧期內，First Max為一間投資控股公司，並於二零一二年八月三十一日收購佳祥後透過佳祥間接持有華盈100%股權。由於First Max自其註冊成立以來並無進行任何業務活動，故其收購佳祥前之截至二零一一年十二月三十一日止年度並無產生收益。截至二零一二年十二月三十一日止年度及於二零一三年一月一日至二零一三年六月三十日期間，First Max分別錄得收益約400,000港元及2,300,000港元。截至二零一二年十二月三十一日止年度及於二零一三年一月一日至二零一三年六月三十日期間之虧損淨額分別約為30,900,000港元及16,900,000港元。收益及虧損淨額主要為華盈之財務業績所致。

於二零一一年、二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日，First Max之資產總值分別約為8港元、430,700,000港元及424,700,000港元，其主要指透過其附屬公司佳祥及華盈於酒店權益及經營權。

於二零一一年、二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日，First Max之負債總額分別為零、約461,600,000港元及223,000,000港元，

負債主要指華盈本金額為人民幣170,000,000元之借貸。就於二零一二年十二月三十一日約461,600,000港元之負債而言，應付佳祥及華盈之前股東潘先生之款項約為250,100,000港元，(已於二零一三年六月十三日透過First Max發行2股每股1美元的普通股悉數資本化)。

於二零一二年十二月三十一日，First Max之負債淨額約為30,930,000港元，而於二零一三年六月三十日，First Max之資產淨值約為201,700,000港元。於二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日，資產負債比率(按負債總額除以資產總值界定)分別約為107.2%及52.5%。

於二零一一年及二零一二年十二月三十一日，First Max擁有法定、已發行及繳足股本50,000股每股面值1.00美元之股份，其中，1股面值1.00美元之股份已發行及繳足。於二零一三年六月三十日，First Max擁有法定股本50,000股每股面值1.00美元的股份，當中3股每股1.00美元股份已獲發行及繳足。

主要收入表項目詳情

收益

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，First Max的收益為約400,000港元，是因為於First Max於二零一二年八月三十一日收購佳祥後之直接租金收入所致。於截至二零一三年六月三十日止六個月，First Max的收益約為2,300,000港元是因為自二零一三年六月九日起至二零一三年六月三十日期間約700,000港元的直接租金收入及來自酒店管理公司的管理費及10%特許權費收入約1,600,000港元所致。

收益成本

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，First Max的收益成本約為50,000港元。於截至二零一三年六月三十日止六個月，First Max的收益成本約2,500,000港元包括銷售稅、物業、機器及設備折舊及無形資產攤銷。

其他收入

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，First Max並無產生其他收入。於截至二零一三年六月三十日止六個月，First Max產生其他收入達約36,400,000港元，即向Born King出售經營權的收入。

其他開支

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，First Max並無產生其他開支。於截至二零一三年六月三十日止六個月，First Max產生其他開支達約37,300,000港元，主要指佳祥向潘先生收購經營權的成本。

行政開支

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，First Max的行政開支達約4,800,000港元，主要指物業、機器及設備折舊約4,200,000港元、審核費約200,000港元及其他開支約300,000港元及攤銷租賃土地約80,000港元。於截至二零一三年六月三十日止六個月，First Max的行政開支達約10,100,000港元，其主要為物業、機器及設備折舊約11,000,000港元、其他開支約80,000港元及攤銷租賃土地約200,000港元及由匯兌收益約1,100,000港元部份抵銷所致。

融資成本

融資成本指自金融機構的貸款利息，First Max於截至二零一二年十二月三十一日止年度及截至二零一三年六月三十日止六個月的融資成本分別約為4,800,000港元及7,800,000港元。

商譽減值

於二零一二年八月三十一日，First Max收購佳祥後產生商譽，而First Max於二零一二年十二月三十一日就收購事項確認減值虧損約27,100,000港元。

遞延稅項收入

其他地方溢利應課稅項是按First Max及其附屬公司所經營國內或司法權區現行稅率進行計算。年內，香港所產生估計應課稅溢利是按香港利得稅稅率16.5%進行撥備。中國附屬公司華盈須按中國企業所得稅25%進行繳納。於截至二零一二年十二月三十一日止年度及截至二零一三年六月三十日止六個月，First Max之遞延稅項收入分別約為5,500,000港元及2,200,000港元。

主要資產負債表項目之概況

物業、機器及設備

於二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日，物業、機器及設備之賬面淨值分別為359,100,000港元及349,600,000港元。物業、機器及設備主要包括酒店、其他設備及汽車。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，First Max於二零一二年十二月十七日向潘先生收購物業、機器及設備，其代價約133,400,000港元。

租賃土地

於二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日，租賃土地之賬面淨值約為11,200,000港元及11,200,000港元。租賃土地主要為酒店所處土地之土地使用權。

無形資產

於二零一二年十二月三十一日，First Max無形資產為50,000,000港元，佔佳祥於二零一二年十二月十七日向潘先生收購經營權之50%權益，代價50,000,000港元。First Max之無形資產於二零一三年六月三十日約為13,400,000港元，佔經營權之27%權益。於二零一三年六月十三日，佳祥將其於經營權之50%權益出售予Born King及華盈。

遞延稅項資產

First Max之遞延稅項資產於二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日分別為8,600,000港元及11,000,000港元。遞延稅項資產乃由於未動用稅項虧損所致。

應收貿易賬項

於二零一二年十二月三十一日，並無任何應收貿易賬項。於二零一三年六月三十日，First Max應收貿易賬項約為1,600,000港元，包括應向酒店管理公司收取之每月固定費用及特許權費之10%。

預付款項

於二零一二年十二月三十一日，並無任何預付款項。於二零一三年六月三十日，First Max之預付款項約為200,000港元，即就酒店之停車場向城市燃氣公司及停車場管理部門支付之按金。

應收關連方款項

於二零一二年十二月三十一日，並無任何應收關連方款項。於二零一三年六月三十日，來自First Max之應收關連方款項約為36,400,000港元，即向Born King銷售之經營權。

貸款及借款－即期

First Max之即期貸款及借款於二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日分別約為23,300,000港元及40,000,000港元，主要包括於一年內償還本金額以及來自電白縣農村信用合作聯社水東信用社之貸款及借款所產生之利息，而相關款項涉及購買物業、機器及設備。

應付董事款項

於二零一二年十二月三十一日，應付董事款項約為250,100,000港元。於截至二零一二年十二月三十一日止年度，潘先生於二零一二年十二月十七日已將其於酒店及經營權之權益出售，作價分別為133,400,000港元及50,000,000港元。就酒店建築成本而言，應付潘先生尚未償還款項約為66,700,000港元，合計總額約為250,100,000港元。於二零一三年六月三十日，並無任何應付董事款項。

其他應付款項

其他應付款項主要為應繳付銷售稅、收取承租人之按金以及應計款項，於二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日分別約為100,000港元及1,200,000港元。

預收款項

於二零一二年十二月三十一日，並無預收款項。於二零一三年六月三十日，預收款項金額約為6,800,000港元，即酒店管理公司為與威時及華盈合作而支付之按金。

貸款及借款—非即期

於二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日，First Max之非即期貸款及借款分別為188,100,000港元及175,400,000港元，主要包括電白縣農村信用合作聯社水東信用社就購買物業、機器及設備所提供之貸款及借款，其本金額為人民幣170,000,000元。

資本架構、流動資金及財務資源

經營活動

First Max於經營活動所得現金淨額反映為年內虧損，有關項目已作調整，如融資成本、折舊、攤銷，以及營運資本之變動影響，如貿易及其他應收賬項、預收款項、應付董事款項、其他應付款項及應計款項增加。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，經營活動所得現金淨額約為7,100,000港元，主要是因應付董事款項約34,300,000港元所致。

於截至二零一三年六月三十日止六個月，經營活動所得現金淨額約為8,500,000港元。現金淨流入主要是因預收款項增加約6,800,000港元以及其他應付款項及應計款項增加約1,100,000港元，且部份抵銷(i)貿易及其他應收賬項增加約1,800,000港元所致。

投資活動

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，投資活動所得現金淨額約為400,000港元，主要是因收購佳祥及其附屬公司華盈所致。

於截至二零一三年六月三十日止六個月，投資活動所用現金淨額為1港元，主要是因按1港元之代價收購佳祥所致。

融資活動

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，融資活動所用現金淨額約為4,800,000港元，主要是因為本金額為人民幣170,000,000元之貸款支付利息所致。

於截至二零一三年六月三十日止六個月，融資活動所用現金淨額約為7,800,000港元，主要是因為本金額人民幣170,000,000元貸款支付利息所致。

資產抵押

於二零一一年及二零一二年十二月三十一日，概無押記。於二零一三年六月三十日，以獨立第三方為受益人就First Max全部已發行股本增設押記。於二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日，已以獨立第三方為受益人就佳祥(First Max全資附屬公司)全部已發行股本增設押記。

重大投資、重大收購及出售附屬公司

於回顧期內，First Max進行之重大收購為於二零一二年八月三十一日收購佳祥之100%股權。First Max並無任何其他重大投資或出售附屬公司。

或然負債

於二零一二年七月，深圳市藝興坪傢具加工廠(作為原告，傢俱供應商之一)啟動一項針對華盈(作為被告，First Max附屬公司之一)的法律程序。原告要求華盈償還拖欠付款人民幣421,714.92元及額外利息。於二零一二年十月八日，一審法院駁回該法律訴訟。原告就該判決提出上訴。於二零一三年三月十一日，二審法院撤銷原判並要求案件發回原法院重審。於二零一三年九月三日，該案於一審法院聆訊。

於最後實際可行日期，一審法院尚未對該案件作出判決。

外匯風險

於回顧期內，First Max(投資控股公司)並無進行任何業務活動，故其可能面臨匯率波動之重大風險。

僱員及薪酬政策

於回顧期內，鑒於其單一架構及業務，First Max(投資控股公司)並無僱員。

股息

於回顧期內，First Max並無宣派或支付任何股息。

(B) 華盈

截至二零一二年十二月三十一日止三個年度及自二零一三年一月一日至二零一三年六月三十日期間

財務及業務回顧

以下為華盈截至二零一二年十二月三十一日止三個年度及自二零一三年一月一日至二零一三年六月三十日期間之經審核財務資料，乃摘錄自華盈根據香港財務報告準則編製之經審核財務報表：

	二零一零年 一月一日至 二零一零年 十二月 三十一日 (港元)	二零一一年 一月一日至 二零一一年 十二月 三十一日 (港元)	二零一二年 一月一日至 二零一二年 十二月 三十一日 (港元)	二零一三年 一月一日至 二零一三年 六月三十日 (港元)
營業額	—	—	837,751	2,282,778
除稅前溢利(虧損)	—	(18,351,320)	(33,391,663)	(14,513,562)
除稅後溢利(虧損)	—	(15,333,117)	(27,925,978)	(12,298,771)

根據本通函「董事會函件」一節內「目標公司及其附屬公司」一段所述之合營安排，酒店於試營業期間之經營收益支付予潘先生，而非酒店業主。因華盈除為酒店之註冊業主外，於回顧期內並無其他業務活動，於試營業期間，華盈所產生之收入為直接租金收入(主要包括自二零一二年五月十一日以來之固定月租人民幣70,200元以及固定每月物業管理費人民幣23,400元)。由於租賃協議僅於二零一二年訂立，故華盈於截至二零一一年十二月三十一日止兩個年度並無產生收入。截至二零一二年十二月三十一日止年度，收益金額約為800,000港元，乃由於來自上述直接租金收入。而於二零一三年一月一日至二零一三年六月三十日期間，收益金額約為2,300,000港元，乃由於二零一三年六月九日至二零一三年六月三十日來自直接租金收入及管理費以及來自酒店管理公司之10%特許權費。華盈於回顧期內產生之主要開支為折舊及融資費用，即華盈本金額為人民幣170,000,000元之借貸之利息開支。截至二零一二年十二月三十一日止兩個年度之虧損淨額分別約為15,300,000港元及27,900,000港元；而於二零一三年一月一日至二零一三年六月三十日則約為12,300,000港元。

於二零一零年、二零一一年、二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日，華盈之資產總值分別約為127,000,000港元、255,200,000港元、247,300,000港元及259,600,000港元，其主要指華盈於物業中之權益。

於二零一零年、二零一一年、二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日，華盈之負債總額分別約為114,800,000港元、258,100,000港元、約278,200,000港元及303,400,000港元。華盈於二零一零年十二月三十一日的負債總額包括應付潘先生款項約8,200,000港元及本金額為人民幣90,000,000元之借貸。華盈於二零一一年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日之負債總額分別指華盈本金額為人民幣170,000,000元之借貸及於二零一一年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日應付潘先生款項約48,300,000港元及66,700,000港元。華盈於二零一三年六月三十日之總負債主要指華盈本金額為人民幣170,000,000元之借貸及結欠佳祥(華盈之直接控股公司)之款項約為81,200,000港元。

於二零一零年十二月三十一日，華盈之資產淨值約為12,300,000港元。於二零一一年、二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日，華盈之負債淨額分別約為2,900,000港元、30,900,000港元及43,800,000港元。於二零一零年、二零一一年、二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日，資產負債比率(按負債總額除以資產總值界定)分別約為90.3%、101.1%、112.5%及116.9%。

於二零一零年、二零一一年、二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日，華盈擁有註冊資本10,000,000港元。

主要收益表項目之概況

收益

截至二零一二年十二月三十一日止年度，華盈之收益約為800,000港元，全部因為自二零一二年五月十一日起之直接租金收入所致。截至二零一三年六月三十日止六個月，華盈之收益約為2,300,000港元，因為自二零一三年六月九日起至二零一三年六月三十日期間約700,000港元的直接租金收入及來自酒店管理公司的管理費及10%特許權費收入約1,600,000港元所致。

收益成本

截至二零一二年十二月三十一日止年度，華盈之收益成本約為100,000港元，包括銷售稅。截至二零一三年六月三十日止六個月，華盈之收益成本約為1,700,000港元，包括銷售稅、物業、機器及設備折舊以及無形資產攤銷。

行政開支

截至二零一二年十二月三十一日止年度，華盈之行政開支約為500,000港元，主要為審核費用約200,000港元及其他行政開支約300,000港元。截至二零一三年六月三十日止六個月，華盈之行政開支約為80,000港元。

折舊

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度，有關物業、機器及設備之折舊分別約為9,600,000港元、16,800,000港元及7,100,000港元。由於折舊開支僅於截至二零一一年十二月三十一日止七個月而非全年入賬以及於截至二零一二年十二月三十一日止年度收購設備，折舊於截至二零一二年十二月三十一日止年度大幅增加。

租賃土地攤銷

截至二零一一年、二零一二年十二月三十一日止年度及截至二零一三年六月三十日止六個月，租賃土地攤銷分別約為200,000港元、300,000港元及100,000港元。由於攤銷開支僅於截至二零一一年十二月三十一日止七個月而非全年入賬，租賃土地攤銷於截至二零一二年十二月三十一日止年度大幅增加。

融資成本

融資成本指自金融機構的貸款利息，華盈於截至二零一一年、二零一二年十二月三十一日止年度及截至二零一三年六月三十日止六個月的融資成本分別約為8,600,000港元、16,500,000港元及7,800,000港元。由於二零一一年取得新貸款，融資成本於截至二零一二年十二月三十一日止年度大幅增加。

遞延稅項收入

華盈須按25%的稅率繳納中國企業所得稅。截至二零一一年、二零一二年十二月三十一日止年度及截至二零一三年六月三十日止六個月，華盈之遞延稅項收入分別約為3,000,000港元、5,500,000港元及2,200,000港元。

主要資產負債表項目之概況

物業、機器及設備

於二零一零年、二零一一年、二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日，物業、機器及設備之賬面淨值分別約為107,100,000港元、234,400,000港元、225,700,000港元及220,100,000港元。物業、機器及設備主要包括酒店、其他設備及汽車。

於截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度，華盈收購物業、機器及設備，其金額分別約為130,000,000港元及6,300,000港元。

租賃土地

於二零一零年、二零一一年、二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日，租賃土地之賬面淨值分別約為11,100,000港元、11,400,000港元、11,200,000港元及11,200,000港元。租賃土地主要為酒店所處土地之土地使用權。

無形資產

華盈之無形資產於二零一三年六月三十日約為13,300,000港元，佔經營權之27%權益。於二零一三年六月十三日，佳祥將其於經營權之50%權益出售予Born King及華盈。

遞延稅項資產

於二零一一年、二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日，華盈之遞延稅項資產分別約為3,100,000港元、8,600,000港元及11,000,000港元。遞延稅項資產乃因未動用稅項虧損所致。

應收貿易賬項

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，並無任何應收貿易賬項。於二零一三年六月三十日，華盈之應收貿易賬項約為1,600,000港元，包括應向酒店管理公司收取之每月固定費用及特許權費之10%。

預付款項

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，並無任何預付款項。於二零一三年六月三十日，華盈之預付款項約為200,000港元，即就酒店之停車場向城市燃氣公司及停車場管理部門支付之按金。

貸款及借款—即期

華盈之即期貸款及借款於二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日分別約為23,300,000港元及40,000,000港元，主要包括應於一年內償還之本金額以及來自電白縣農村信用合作聯社水東信用社之貸款及借款所產生之利息，而相關款項涉及購買物業、機器及設備。

應付董事款項

於二零一零年、二零一一年、二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日，應付董事款項分別約為8,200,000港元、48,300,000港元、66,700,000港元及零港元。於二零一二年十二月三十一日，就酒店建築成本而言，應付潘先生尚未償還款項約為66,700,000港元，該款項當時轉讓予Smart Kind，其後轉讓予First max及佳祥。因此，於二零一三年六月三十日，並無任何應付董事款項。

其他應付款項

其他應付款項主要為應繳付銷售稅、收取承租人之按金以及應計款項，於二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日分別約為100,000港元及400,000港元。

應付直接控股公司款項

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，並無應付華盈直接控股公司之款項。於二零一三年六月三十日，應付直接控股公司之款項約為81,200,000港元，包括應付潘先生之款項約67,800,000港元，該款項其後轉讓予佳祥，並就銷售經營權向佳祥支付代價約13,400,000港元。

預收款項

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，並無預收款項。於二零一三年六月三十日，預收款項金額約為6,800,000港元，即酒店管理公司為與威時及華盈合作而支付之按金。

貸款及借款—非即期

於二零一零年、二零一一年、二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日，華盈之非即期貸款及借款分別約為106,600,000港元、209,800,000港元、188,100,000港元及175,400,000港元，主要包括電白縣農村信用合作聯社水東信用社就購買物業、機器及設備所提供之貸款及借款，其本金額為人民幣170,000,000元。

資本架構、流動資金及財務資源

華盈過往透過結合董事貸款、內部產生現金流量及金融機構之借貸撥付其營運。

經營活動

華盈於經營活動所得現金淨額反映為年內虧損，有關項目已作調整，如融資成本、折舊、攤銷，以及營運資本之變動影響，如貿易及其他應收賬項、預收款項、應付董事款項、其他應付款項及應計款項增加。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，經營活動所得現金淨額約為5,700,000港元，其主要來自應付董事款項約5,700,000港元。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，經營活動所得現金淨額約為11,900,000港元，主要是因應付董事款項約12,000,000港元所致。

於截至二零一三年六月三十日止六個月，經營活動所得現金淨額約為7,400,000港元。現金淨流入主要是因預收款項增加約6,800,000港元以及其他應付款項及應計款項增加約300,000港元，且部份抵銷(i)貿易及其他應收賬項增加約1,800,000港元所致。

投資活動

截至二零一零年、二零一一年、二零一二年十二月三十一日止年度及截至二零一三年六月三十日止六個月，投資活動所用現金淨額分別約為105,100,000港元、16,500,000港元、14,400,000港元及7,800,000港元，主要是由於收購物業、機器及設備所致。

融資活動

截至二零一一年十二月三十一日止年度，融資活動所得現金淨額約為96,700,000港元，乃由於本金額為人民幣80,000,000元之新貸款所致。

截至二零一零年、二零一二年十二月三十一日止年度及截至二零一三年六月三十日止六個月概無融資活動。

資產抵押

於二零一零年十二月三十一日，華盈之物業權益以獨立第三方為受益人所增設現有按揭與華盈之貸款本金額人民幣90,000,000元有關。於二零一一年、二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日，華盈之物業權益以獨立第三方為受益人所增設現有按揭與華盈之貸款本金額人民幣170,000,000元有關。

重大投資、重大收購及出售附屬公司

於回顧期內，華盈並無任何重大投資、重大收購或出售附屬公司。

或然負債

於二零一二年七月，深圳市藝興坪傢具加工廠(作為原告，傢俱供應商之一)啟動一項針對華盈(作為被告，First Max附屬公司之一)的法律程序。原告要求華盈償還拖欠付款人民幣421,714.92元及額外利息。於二零一二年十月八日，一審法院駁回該法律訴訟。原告就該判決提出上訴。於二零一三年三月十一日，二審法院撤銷原判並要求案件發回原法院重審。於二零一三年九月三日，該案於一審法院聆訊。

於最後實際可行日期，一審法院並未就該案件作出裁決。

外匯風險

於回顧期內，華盈之業務活動乃以人民幣進行及列賬，但外匯風險之影響不大。

僱員及薪酬政策

鑒於酒店管理公司負責酒店之營運、管理及維護，故於回顧期內，華盈並無支付僱員薪酬。

股息

於回顧期內，華盈並無宣派或支付任何股息。

II. BORN KING

自二零一二年七月十八日(Born King註冊成立日期)至二零一二年十二月三十一日期間及自二零一三年一月一日至二零一三年六月三十日期間

財務及業務回顧

以下為二零一二年七月十八日(Born King註冊成立日期)至二零一二年十二月三十一日期間、自二零一二年一月一日至二零一二年十二月三十一日期間及自二零一三年一月一日至二零一三年六月三十日期間之綜合財務資料，乃摘錄自Born King根據香港財務報告準則編製之經審核財務報表：

	二零一二年 七月十八日至 二零一二年 十二月 三十一日 (港元)	二零一三年 一月一日至 二零一三年 六月三十日 (港元)
營業額	—	4,267,883
除稅前溢利／(虧損)	(24,000)	(1,219,938)
除稅後溢利／(虧損)	(24,000)	(1,646,726)

於回顧期內，Born King為一間投資控股公司。Born King及全資附屬公司威時自其註冊成立日期至二零一三年六月八日止期間並無進行任何其他業務活動，故二零一二年七月十八日至二零一二年十二月三十一日止期間並無產生收益。金額約為4,300,000港元的收入主要為二零一三年六月九日至二零一三年六月三十日止期間來自酒店管理公司的管理費及10%的特許收入。自二零一二年七月十八日至二零一二年十二月三十一日期間產生之開支為有關成立Born King及威時之行政費用。Born King於二零一三年一月一日至二零一三年六月三十日期間產生之開支主要為物業、機器及設備折舊。

於二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日，Born King之資產總值分別約為183,400,000港元及218,800,000港元，其主要為Born King於該物業及該經營權的權益。

於二零一三年六月三十日，Born King的負債金額約為37,000,000港元，主要包括應付佳祥金額約36,400,000港元，即威時於二零一三年六月十三日收購23%經營權的代價。

於二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日，Born King之經審核綜合資產淨值分別約為183,400,000港元及181,800,000港元。

於二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日，Born King擁有包括50,000股每股面值1.00美元之法定股本以及分別於二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日每股面值1.00美元之已發行及繳足股份。

主要收入表項目詳情

收益

截至二零一二年十二月三十一日止年度，Born King所產生收益為零。截至二零一三年六月三十日止六個月，Born King的收益約為4,300,000港元，乃自二零一三年六月九日起至二零一三年六月三十日期間來自酒店管理公司的管理費及10%特許收入所致。

收益成本

截至二零一二年十二月三十一日止年度，Born King所產生收益成本為零。截至二零一三年六月三十日止六個月，Born King的收益成本約為1,600,000港元，主要包括銷售稅、於二零一三年六月八日後之物業、機器及設備折舊及無形資產攤銷。

其他收入

截至二零一二年十二月三十一日止年度，Born King產生其他收入為零。截至二零一三年六月三十日止六個月，Born King產生其他收入達約40,000港元，即來自匯兌收益之收入。

行政開支

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，Born King產生的行政開支為零。於截至二零一三年六月三十日止六個月，Born King的行政開支約為3,900,000港元，即於二零一三年六月九日前的物業、機器及設備折舊。

所得稅

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，Born King並無產生所得稅。於截至二零一三年六月三十日止六個月，所得稅約為400,000港元，即中國預提稅之10%。

主要資產負債表項目之概況

物業、機器及設備

於二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日，物業、機器及設備之賬面淨值分別約為133,400,000港元及128,700,000港元。物業、機器及設備主要包括酒店及其他設備。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，Born King於二零一二年十二月十七日向潘先生收購物業、機器及設備，其代價約133,400,000港元。

無形資產

於二零一二年十二月三十一日，Born King之無形資產為50,000,000港元，佔Born King於二零一二年十二月十七日向潘先生收購經營權之50%權益，代價50,000,000港元。First Max之無形資產於二零一三年六月三十日約為85,800,000港元，佔經營權之73%權益。於二零一三年六月十三日，佳祥將其於經營權之50%權益出售予Born King及華盈。

應收貿易賬項

於二零一二年十二月三十一日，並無任何應收貿易賬項。於二零一三年六月三十日，Born King應收貿易賬項約為4,300,000港元，包括應向酒店管理公司收取之每月固定費用及特許權費之10%。

其他應付款項

於二零一二年十二月三十一日，並無其他應付款項。其他應付款項主要為應繳付銷售稅，於二零一三年六月三十日約為200,000港元。

應付關連方款項

於二零一二年十二月三十一日，並無應付關連方款項。於二零一三年六月三十日，來自Born King之應付關連方款項約為36,400,000港元，即向Born King銷售之經營權。

應付所得稅

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，Born King並無產生任何所得稅。於截至二零一三年六月三十日止六個月，所得稅約為400,000港元，即中國預提稅之10%。

資本架構、流動資金及財務資源

經營活動

於截至二零一三年六月三十日止六個月，Born King於經營活動所用之現金淨額反映為年內虧損約1,200,000港元，有關項目已作調整，如折舊約4,700,000港元、攤銷約600,000港元，以及營運資本之變動影響，如應收貿易賬項增加約4,300,000港元及其他應付款項及應計款項約200,000港元。

投資活動

於回顧期間，投資活動並無動用／產生任何現金。

融資活動

於回顧期間，融資活動並無動用／產生任何現金。

資產抵押

於二零一二年十二月三十一日，概無押記。於二零一三年六月三十日，已以獨立第三方為受益人就Born King及其全資附屬公司威時全部已發行股本增設押記。

重大投資、重大收購及出售附屬公司

於回顧期內，Born King進行之重大收購為於二零一二年十二月十七日收購威時之100%股權。Born King並無任何其他重大投資或出售附屬公司。

或然負債

於回顧期內，Born King並無任何重大或然負債。

外匯風險

於回顧期內，Born King(投資控股公司)並無進行任何業務活動，故其可能面臨匯率波動之重大風險。

僱員及薪酬政策

於回顧期內，鑒於其單一架構及經營業務，Born King (投資控股公司)並無僱員。

股息

於回顧期內，Born King並無宣派或支付任何股息。

目標集團

以下為目標集團於二零一一年七月十二日至二零一一年十二月三十一日期間、於二零一二年一月一日至二零一二年十二月三十一日期間及於二零一三年一月一日至二零一三年六月三十日期間之經審核綜合財務資料，乃摘錄自目標集團根據香港財務報告準則編製之經審核財務報表：

	二零一一年 七月十二日至 二零一一年 十二月 三十一日 (港元)	二零一二年 一月一日至 二零一二年 十二月 三十一日 (港元)	二零一三年 一月一日至 二零一三年 六月三十日 (港元)
營業額	—	356,551	6,550,661
除稅前溢利／(虧損)	—	(36,401,224)	(20,288,139)
除稅後溢利／(虧損)	—	(30,935,540)	(18,500,136)

目標集團於試營業期間(即二零一一年六月九日至二零一三年六月八日)之營業額僅指First Max之間接全資附屬公司華盈產生之直接租金收入，主要包括固定月租人民幣70,200元及固定物業管理費每月人民幣23,400元。Born King及其全資附屬公司威時於試營業期間並無產生任何收入。試營業期間之後，除來自直接租金收入外，目標集團的收入亦包括管理費及該酒店經營收益10%的特許權費。

目標集團於二零一一年七月十二日至二零一一年十二月三十一日期間、於二零一二年一月一日至二零一二年十二月三十一日期間及於二零一三年一月一日至二零一三年六月三十日期間之主要開支性質及金額載列如下：

	二零一一年 七月十二日至 二零一一年 十二月 三十一日 (港元)	二零一二年 一月一日至 二零一二年 十二月 三十一日 (港元)	二零一三年 一月一日至 二零一三年 六月三十日 (港元)
融資成本	—	(4,783,069)	(7,754,323)
商譽減值	—	(27,141,371)	—
行政開支	—	(4,782,061)	(14,092,741)
總計	—	(36,706,501)	(21,847,064)

目標集團之主要開支為物業、機器及設備折舊及融資成本(指華盈本金額人民幣170,000,000元借貸之利息開支)。

於二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日，目標集團之經審核資產淨值分別約為152,500,000港元及383,500,000港元。於完成時，計及獨立估值師對物業於二零一三年五月三十一日之最終估值約人民幣752,000,000元(相等於約940,000,000港元)，目標集團之綜合資產淨值將會不低於712,000,000港元。

Born King(透過威時)及佳祥(透過華盈)將經營權轉授予酒店管理公司，於二零一三年六月九日至二零二六年六月八日期間有效。因此，威時及華盈於二零一三年六月九日至二零二六年六月八日期間有權向酒店管理公司每月收取固定費用人民幣5,420,000元及按酒店每個月經營收益(不包括直接租金收入)之10%計算之特許權費。於完成後，本集團預期會留聘酒店管理公司經營、管理及維護酒店。

(A) 經擴大集團的未經審核備考財務資料

以下為新嶺域(集團)有限公司(前稱「星晨集團有限公司」, (「本公司」))及其附屬公司(下文統稱「本集團」)連同First Max International Limited (「First Max」)及Born King Investments Holding Limited (「Born King」) (下文統稱「經擴大集團」)的未經審核備考財務資料, 以供說明用途, 乃根據下文所載附註而編製, 旨在說明建議收購First Max及Born King的100%股權(「收購事項」)對未經審核備考綜合財務狀況表(猶如收購事項已於二零一三年六月三十日完成)及對未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表(猶如收購事項已於二零一二年一月一日完成)的影響。

編製未經審核備考財務資料僅供說明用途, 且由於其假設性質, 故未必能真實反映經擴大集團的財務狀況、財務業績及現金流量(倘收購事項已於二零一三年六月三十日或二零一二年一月一日完成)。

未經審核備考財務資料應與本通函其他部分所載的其他財務資料一併閱讀。

經擴大集團於二零一三年六月三十日的未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團於 二零一三年 六月三十日 (未經審核) 千港元 (附註1)	Born King於 二零一三年 六月三十日 (經審核) 千港元 (附註2)	First Max於 二零一三年 六月三十日 (經審核) 千港元 (附註3)	小計 千港元	備考調整 千港元	附註	經擴大集團 (未經審核) 千港元
非流動資產							
物業、機器及設備	21,648	128,699	349,577	499,924	409,333	5	909,257
租賃土地	—	—	11,197	11,197	52,023	5	63,220
預付土地租賃款項	2,988	—	—	2,988	—		2,988
可供出售金融資產	23,576	—	—	23,576	—		23,576
其他資產	8,042	—	—	8,042	—		8,042
已抵押銀行結餘	2,408	—	—	2,408	—		2,408
無形資產	—	85,802	13,375	99,177	183	6	99,360
投資成本	—	—	—	—	725,000	5	—
					(725,000)	5	
遞延稅項資產	—	—	10,968	10,968	—		10,968
	58,662	214,501	385,117	658,280	461,539		1,119,819
流動資產							
持作發展待售物業	66,930	—	—	66,930	—		66,930
持作待售物業	28,200	—	—	28,200	—		28,200
存貨	330	—	—	330	—		330
應收貿易賬項	41	4,303	1,592	5,936	—		5,936
應收關連公司款項	—	—	36,356	36,356	(36,356)	6	—
預付款項、按金及其他應收賬項	154,666	—	190	154,856	(130,000)	5	24,856
現金及現金等值項目	349,158	—	1,411	350,569	(270,000)	5	73,069
					(7,500)	7	
	599,325	4,303	39,549	643,177	(443,856)		199,321
資產總值	657,987	218,804	424,666	1,301,457	17,683		1,319,140
流動負債							
應付關連方款項	2,279	36,356	—	38,635	(36,356)	6	2,279
應付聯營公司款項	182	—	—	182	—		182
應付稅項	6,526	430	—	6,956	—		6,956
應付貿易賬項、其他應付款項 及應計費用	34,747	241	8,016	43,004	—		43,004
融資租賃債務	386	—	—	386	—		386
貸款及借款—即期	—	—	39,513	39,513	—		39,513
不計息借款	16,710	—	—	16,710	—		16,710
	60,830	37,027	47,529	145,386	(36,356)		109,030

	本集團於 二零一三年 六月三十日 (未經審核) 千港元 (附註1)	Born King於 二零一三年 六月三十日 (經審核) 千港元 (附註2)	First Max於 二零一三年 六月三十日 (經審核) 千港元 (附註3)	小計 千港元	備考調整 千港元	附註	經擴大集團 (未經審核) 千港元
非流動負債							
應付債券	—	—	—	—	325,000	5	325,000
貸款及借款	—	—	175,436	175,436	—		175,436
遞延稅項負債	—	—	—	—	115,339	5	115,339
融資租賃債務	441	—	—	441	—		441
	441	—	175,436	175,877	440,339		616,216
負債總額	61,271	37,027	222,965	321,263	403,983		725,246
流動資產(負債)淨值	538,495	(32,724)	(7,980)	497,791	(407,500)		90,291
資產(負債)淨額	596,716	181,777	201,701	980,194	(386,300)		593,894
資本及儲備							
股本	19,316	—	—	19,316	—		19,316
儲備	529,167	181,777	201,701	912,645	(386,300)	5/6/7	526,345
本公司擁有人應佔權益	548,483	181,777	201,701	931,961	(386,300)		545,661
非控股權益	48,233	—	—	48,233	—		48,233
權益總額	596,716	181,777	201,701	980,194	(386,300)		593,894

未經審核備考綜合財務狀況表附註：

1. 該結餘摘錄自本集團提供之截至二零一三年六月三十日止六個月的未經審核綜合財務狀況表。
2. 該結餘摘錄自Born King的經審核綜合財務狀況表。
3. 該結餘摘錄自First Max的經審核綜合財務狀況表。
4. Born King及First Max統稱為目標集團。
5. 於收購事項完成後，根據香港財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」(「香港財務報告準則第3號」)，目標集團的可資識別資產及負債將根據會計購買法按公平值計入經擴大集團的綜合財務報表。

誠如經擴大集團於二零一三年六月三十日之未經審核備考綜合財務狀況表所披露，經擴大集團之淨流動資產及淨資產分別為約90,000,000港元及約594,000,000港元。此外，根據管理合約，目標集團有權收取經營權所產生的現金流，包括每月固定費用人民幣5,420,000元，另加酒店所產生經營收益之10%特許權費。因此，董事認為，本公司有足夠營運資金供經擴大集團使用，且並無預見經擴大集團之任何持續經營問題。

就經擴大集團的未經審核備考綜合財務狀況表而言，目標集團於二零一三年六月三十日的可資識別資產及負債按其於二零一三年六月三十日的公平值列值。

物業、機器及設備以及租賃土地的公平值由董事參考保柏國際評估有限公司發行的估值報告釐定。如該通函附錄五所披露，於評估物業、機器及設備及租賃土地之公平值所用之估值法為市場法，在此情況下，估值乃參照相關市場可得之可比較銷售證明及(如適用)按照租金收入淨額撥充資本而對該物業複歸收入潛力作出適當撥備之基準而達致。

無形資產包括經營權(定義見該通函)，乃為根據華盈與潘先生訂立之合作安排經營、管理及維護酒店之合約權利(經單獨識別及可靠計量)。

就未經審核備考財務資料而言，並無進行無形資產估值。無形資產的公平值可透過估計現金流入(即管理費收入及其他收入)及現金流出(即償還應付金融機構貸款)的現值獲得。為審慎起見，有關目標集團的中國附屬公司償還應付金融機構的貸款而獲取的其他資金來源的可能性及對此依賴之不確定性，本公司董事認為，賬面值指無形資產的公平值。

由於無形資產於完成日期的公平值可能與上述編製本未經審核備考財務資料所釐定的公平值存在巨大差異，故收購事項產生的實際財務影響可能與本附錄呈列的金額存在差異，且差異可能巨大。

負商譽金額約為4,495,000港元，指收購成本超出本集團分佔目標集團可資識別資產淨值的公平值，其分析如下：

	(千港元)
代價(附註a)	
— 現金	400,000
— 債券	325,000
	<hr/> 725,000
減：所收購資產淨值的賬面值	
— Born King	181,777
— First Max	201,701
減：公平值調整	
— 物業、機器及設備	409,333
— 租賃	52,023
加：因公平值調整而導致的遞延稅項負債	115,339
	<hr/> 商譽
	<u>(4,495)</u>

附註

- a. 並無就未經審核備考財務資料而對代價債券進行估值，原因為本公司董事認為，參考買賣協議呈列購買成本分配更具意義。

由於目標集團的可資識別資產及負債的公平值及收購事項於完成日期的代價公平值可能與彼等各自於編製上述經擴大集團的未經審核備考綜合財務狀況表所用的公平值有所差異，故商譽的實際金額可能與本附錄所示的估計金額有所差異，且差異可能巨大。

- b. 就本未經審核備考財務資料而言，本公司已確保於評估商譽及無形資產的減值中已按照香港會計準則第36號「資產減值」妥為採取有關步驟，其與本公司的會計政策相符。

- (i) 就商譽而言

按照香港財務報告準則第3號第34段編製未經審核備考財務資料時，負商譽獲計量並初步確認為收購方於可識別資產的公平值之權益與所收購負債減收購代價的公平值之全面差額。董事已參考保柏國際評估有限公司編製之估值報告，就可識別資產的公平值及所收購負債進行評估。董事亦就收購代價的公平值進行評估，有關詳情披露於上文附註5(a)。負商譽於收購日期在損益中確認。

申報會計師已審閱上述計算及基準，並參考相關估值報告，申報會計師同意本公司有關負商譽之處理方式。由於負商譽於收購日期在損益中確認，故毋須任何減值代價。

(ii) 就無形資產而言

按照香港會計準則第38號第8段所載，「無形資產是無實物形態的可識別非貨幣性資產」。就有關管理合約之相關經營權而言，本公司將經營權確認為無形資產。

按照香港會計準則第36號第8段所載，「在資產賬面值超出其可收回金額之情況下，方會將資產予以減值」。本公司乃參考管理合約計量可收回金額，而目標集團有權根據該合約收取經營權所產生的現金流量每月固定費用人民幣5,420,000元，另加酒店所產生經營收益之10%特許權費。本公司作出之評估指出可收回金額超出其賬面值，因此董事認為無須進行減值。

申報會計師已評估無形資產價值之可收回性，與經營權相關及受合約支持之預計現金流量淨額，亦審閱目標集團根據該安排收取的現金金額，而申報會計師信納無形資產之價值超出其賬面值，而相關假設亦如本公司管理層所呈列屬合理及具有支持性。

在此基礎上，本公司得出結論，概無商譽及無形資產之減值被視為有必要。

經本公司申報會計師確認，就未經審核備考財務資料及任何未來評估而言，彼等將採用一致的會計政策、主要假設及估值方法進行商譽及無形資產之減值測試。

6. 調整指First Max與Born King間的集團內部公司間結餘與交易的撇銷。
7. 該調整指收購事項產生的估計交易成本7,500,000港元。

截至二零一二年十二月三十一日止年度的未經審核備考綜合全面收益表

	本集團 (經審核) 千港元 (附註1)	Born King (經審核) 千港元 (附註2)	First Max (經審核) 千港元 (附註3)	小計 千港元	備考調整 千港元	附註	經擴大集團 (未經審核) 千港元
收益	8,754	—	357	9,111	—		9,111
收益成本	(8,385)	—	(51)	(8,436)	—		(8,436)
毛利	369	—	306	675	—		675
其他收入	192,584	—	—	192,584	4,495	5	197,079
銷售開支	(463)	—	—	(463)	—		(463)
行政開支	(51,706)	(24)	(4,758)	(56,488)			(86,577)
					(21,084)	6	
					(1,505)	6	
					(7,500)	4	
經營溢利/(虧損)	140,784	(24)	(4,452)	136,308	(25,594)		110,714
融資成本	—	—	(4,783)	(4,783)	—		(4,783)
商譽減值	—	—	(27,141)	(27,141)	—		(27,141)
除稅前溢利/(虧損)	140,784	(24)	(36,376)	104,384	(25,594)		78,790
所得稅開支	(2,554)	—	5,466	2,912	5,647	6	8,559
來自持續經營業務之 年內溢利/(虧損)	138,230	(24)	(30,910)	107,296	(19,947)		87,349
已終止持續經營業務： 已終止持續經營業務之年內(虧損)	(52,025)	—	—	(52,025)	—		(52,025)
年內溢利/(虧損)	86,205	(24)	(30,910)	55,271	(19,947)		35,324
以下各項應佔：							
本公司擁有人	94,927	(24)	(30,910)	63,993	(19,947)		44,046
非控股權益	(8,722)	—	—	(8,722)	—		(8,722)
其他全面收入：							
可供出售金融資產的公平值變動	15,728	—	—	15,728	—		15,728
換算海外業務產生的匯兌差額	(7,775)	—	(15)	(7,790)	—		(7,790)
年內其他全面收入/(虧損)	7,953	—	(15)	7,938	—		7,938
年內全面收入/(虧損)總額	94,158	(24)	(30,925)	63,209	(19,947)		43,262
以下各項應佔：							
本公司擁有人	102,880	(24)	(30,925)	71,931	(19,947)		51,984
非控股權益	(8,722)	—	—	(8,722)	—		(8,722)

未經審核備考綜合收益表附註：

1. 該金額摘錄自本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度刊發的財務報表所披露的經審核綜合全面收益表。
2. 該金額摘錄自Born King的經審核綜合全面收益表。
3. 該金額摘錄自First Max的經審核綜合全面收益表。
4. 該調整指收購事項產生的估計交易成本7,500,000港元。
5. 該調整指於未經審核備考綜合收益表內確認的負商譽。
6. 該調整指因上文未經審核備考結餘附註5所披露目標集團於收購事項完成後的可資識別資產公平值盈餘而引致的額外折舊及攤銷及相關遞延稅項。額外折舊及攤銷乃根據資產各自的餘下使用年期計算。有關分析如下：

	行政開支 (千港元)
租賃土地	1,505
物業、機器及設備	21,084
	<hr/>
	22,589
	<hr/> <hr/>

相關遞延稅項根據稅基與目標集團的可資識別資產的公平值調整導致的賬面值產生的暫時差額，並使用適用於目標集團附屬公司的稅率計算。

該等調整預期擁有持續影響。由於目標集團於收購事項於完成日期的的可資識別資產的公平值可能與彼等各自於編製上述經擴大集團的未經審核備考綜合全面收益表所用的公平值有所差異，故額外折舊及攤銷及相關遞延稅項的實際金額可能與本附錄所示的估計金額有所差異。

截至二零一二年十二月三十一日止年度的未經審核備考綜合現金流量表

	本集團 (經審核) 千港元 (附註1)	Born King (經審核) 千港元 (附註2)	First Max (經審核) 千港元 (附註2)	小計 千港元	備考調整 千港元	附註	經擴大集團 (未經審核) 千港元
經營活動所得現金流量							
除稅前(虧損)/溢利							
已終止持續經營業務	(51,996)	—	—	(51,996)	—		(51,996)
持續經營業務	140,784	(24)	(36,376)	104,384			78,790
					4,495	4	
					(21,084)	5	
					(1,505)	5	
					(7,500)	3	
	88,788	(24)	(36,376)	52,388	(25,594)		26,794
調整：							
融資成本	—	—	4,783	4,783	—		4,783
利息收入	(6,414)	—	—	(6,414)	—		(6,414)
折舊	3,585	—	4,209	7,794	21,084	5	28,878
預付土地租賃付款攤銷	73	—	83	156	1,505	5	1,661
負商譽	—	—	—	—	(4,495)	4	(4,495)
出售物業、機器及設備的虧損	166	—	—	166	—		166
出售附屬公司的收益	(111,946)	—	—	(111,946)	—		(111,946)
出售可供出售金融資產的收益	(12,176)	—	—	(12,176)	—		(12,176)
開發物業的撥備	3,806	—	—	3,806	—		3,806
收購附屬公司	—	—	—	—	7,500		7,500
	(34,118)	(24)	(27,301)	(61,443)	—		(61,443)
持作銷售物業減少/(增加)	7,405	—	—	7,405	—		7,405
存貨(增加)/減少	(111)	—	—	(111)	—		(111)
應收貿易賬項(增加)/減少	(2,911)	—	—	(2,911)	—		(2,911)
預付款、按金及其他應收賬項 (增加)/減少	(50,418)	—	—	(50,418)	—		(50,418)
應收關連公司款項增加/(減少)	8,788	—	—	8,788	—		8,788
應付貿易賬項、其他應付款項 及應計費用增加/(減少)	42,236	—	99	42,335	—		42,335
應付董事款項減少/(增加)	—	—	34,318	34,318	—		34,318
應付聯營公司款項增加/(減少)	53	—	—	53	—		53
應收聯營公司款項減少/(增加)	921	—	—	921	—		921
經營所得(所用)現金淨額	(28,155)	(24)	7,116	(21,063)	—		(21,063)
已付海外稅項	(492)	—	—	(492)	—		(492)
經營活動所得(所用)現金淨額	(28,647)	(24)	7,116	(21,555)	—		(21,555)

	本集團 (經審核) 千港元	Born King (經審核) 千港元	First Max (經審核) 千港元	小計 千港元	備考調整 千港元	附註	經擴大集團 (未經審核) 千港元
投資活動所得現金流量							
已收利息	6,414	—	—	6,414	—		6,414
出售物業、機器及設備所得款項	140	—	—	140	—		140
出售可供出售金融資產所得款項	16,424	—	—	16,424	—		16,424
出售附屬公司的淨流入	75,680	—	—	75,680	—		75,680
購買物業、機器及設備	(2,518)	—	—	(2,518)	—		(2,518)
抵押銀行結餘減少	(19)	—	—	(19)	—		(19)
購買可供出售金融資產	(9,899)	—	—	(9,899)	—		(9,899)
收購附屬公司的現金增加	10	—	414	424	—		424
收購附屬公司	—	—	—	—	(277,500)	3	(277,500)
投資活動所得(所用)現金淨額	86,232	—	414	86,646	(277,500)		(190,854)
融資活動所得現金流量							
已付利息	—	—	(4,783)	(4,783)	—		(4,783)
貸款資本化	—	24	—	24	—		24
融資活動所得(所用)現金淨額	—	24	(4,783)	(4,759)	—		(4,759)
現金及現金等值項目							
增加/(減少)淨額	57,585	—	2,747	60,332	(277,500)		(217,168)
匯率變動的淨影響	(9,888)	—	(963)	(10,851)	—		(10,851)
	47,697	—	1,784	49,481	(277,500)		(228,019)
於期初的現金及現金等值項目	429,647	—	—	429,647	—		429,647
於期末的現金及現金等值項目	477,344	—	1,784	479,128	(277,500)		201,628

未經審核備考綜合現金流量表附註：

1. 該金額摘錄自本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度刊發的財務報表所披露的經審核綜合現金流量表。
2. 該金額乃摘錄自First Max與Born King各自的綜合現金流量表。
3. 該調整指以現金支付的代價及於完成時的交易成本。
4. 該調整指於未經審核備考綜合收益表確認的負商譽。
5. 該調整指因上文未經審核備考結餘附註5所披露目標集團於收購事項完成後的可資識別資產公平值盈餘而引致的額外折舊及攤銷。

(B) 經擴大集團的未經審核備考財務資料報告

以下為本公司申報會計師暉誼(香港)會計師事務所有限公司(香港執業會計師)編製的報告全文，以供載入本通函。



香港
九龍
彌敦道625號
雅蘭中心二期6樓

敬啟者：

吾等就新嶺域(集團)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(下文統稱「貴集團」)連同First Max International Limited(「First Max」)及Born King Investments Holding Limited(「Born King」)的未經審核備考財務資料編製報告，該財務資料由貴公司董事編製僅供說明用途，旨在提供有關收購First Max及Born King的100%股權的非常重大收購事項如何影響所呈列的財務資料的有關資料，以供載入貴公司日期為二零一三年十一月六日的通函(「該通函」)附錄三。未經審核備考財務資料的編製基準載於本通函附錄三。

董事及申報會計師各自的責任

董事全權負責按照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，並參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」以編製未經審核備考財務資料。

吾等的責任為按上市規則第4.29(7)段所規定，對未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下匯報吾等的意見。對於吾等先前就編製未經審核備考財務資料所用的任何財務資料而出具的任何報告而言，除對於該等報告收件人在有關報告發出日期的責任外，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的香港投資通函申報委聘準則第300號「投資通函內備考財務資料的會計師報告」進行吾等的工作。吾等的工作主要包括將未經調整財務資料與來源文件進行比較、考慮支持調整的證據及與貴公司董事討論未經審核備考財務資料。該項工作並不涉及對任何相關財務資料進行獨立審查。

吾等策劃及執行吾等的工作以取得吾等認為必需的資料及解釋，從而為吾等提供足夠憑證，以合理保證未經審核備考財務資料已由貴公司董事按所述基準妥為編撰，而有關基準與貴集團的會計政策一致及有關調整就根據上市規則第4.29(1)段披露的未經審核備考財務資料而言乃屬恰當。

未經審核備考財務資料乃根據貴公司董事的判斷及假設而編製，僅作說明用途，而基於其假設性質，其並不就任何事項將於日後發生提供任何保證及未必能指示以下各項：

- 經擴大集團於二零一三年六月三十日或任何未來日期的財務狀況；或
- 經擴大集團截至二零一二年十二月三十一日止年度或任何未來期間的業績及現金流量。

意見

吾等認為：

- a. 貴公司董事已按所述基準妥為編撰未經審核備考財務資料；
- b. 該基準與貴集團的會計政策一致；及
- c. 就根據上市規則第4.29(1)段披露的未經審核備考財務資料而言所作調整乃屬恰當。

此 致

新嶺域(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
司徒文輝
執業證書編號：P05229
香港

二零一三年十一月六日

以下為接獲自獨立估值師保柏國際評估有限公司就 貴集團於二零一三年七月三十一日持有的物業權益的估值而編製的估值報告，以供載入本通函之用。



B.I. Appraisals Limited 保柏國際評估有限公司

Registered Professional Surveyors, Valuers & Property Consultants

香港灣仔告士打道109-111號東惠商業大廈13樓1301室

電話：(852) 21277762 傳真：(852) 21379876

電郵：info@biappraisals.com

網址：www.bigroupchina.com

敬啟者：

有關：新嶺域(集團)有限公司及／或其附屬公司所持位於中華人民共和國(「中國」)
廣東省中山市之多項物業

吾等按照新嶺域(集團)有限公司(下稱「貴公司」)之指示，對 貴公司及／或其附屬公司(以下統稱「貴集團」)所持位於中國廣東省中山市之多項物業(有關詳情於本報告隨附之估值概要中詳述(「下稱「該等物業」))進行估值。吾等確認已進行視察、作出相關查詢及取得吾等認為必須之其他資料，以就各項該等物業於二零一三年七月三十一日(下稱「估值日期」)之價值，向 閣下提供吾等之意見。

據吾等所知，本估值文件將由 貴公司用作披露用途。吾等亦知悉吾等之估值及／或估值報告其後或會載入 貴公司將就建議非常重大收購事項刊發之通函內。

本函件構成吾等估值報告之一部分，以指明指示範圍，並識別所估物業、闡釋估值之基準及方法、列明吾等於估值中所作出假設及所進行業權調查以及限制條件。

估值基準

吾等對各項物業之估值乃指對其市值之意見，所謂市值，就吾等所下定義，指「自願買方與自願賣方於公平交易中，在知情、審慎及概無脅迫的情況下，經過適當推銷後，於估值日期進行物業交易之估計金額。」

吾等按每項物業作個別考慮之基準進行估值。吾等向單獨人士出售物業時從未給予任何折扣，亦無考慮有關假設將該等物業作為組合形式同時出售時對價值之影響。

吾等之估值乃根據香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則(二零一二年版)及普遍採納之估值程序及慣例進行，並遵從香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引所載規定。

估值假設

吾等之估值乃假設該等物業在公開市場出售，當中並無因任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而受惠，從而影響該等物業之價值。此外，吾等於估值中並無計及任何有關或影響該等物業出售之任何選擇權或優先購買權，亦假設並無任何方式之強迫出售情況。

除另行說明外，吾等假設，該等物業已全面遵照所有條例興建、佔用及使用，且並無違反該等條例。吾等進一步假設，除另有註明外，該等物業任何用途(吾等的估值基準)之所有同意、批准、必要牌照、許可證、證明及授權已經得到。

吾等於估值中並無就所估值任何物業權益結欠之任何押記、按揭或欠款或在出售成交時可能產生之任何費用或稅項，計提任何撥備。除另有註明外，吾等假設該等物業概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支出。

估值方法

於達致吾等對該等物業(持作投資)之估值意見時，吾等已通過參考相關市場可取得之可資比較之銷售憑證採納直接比較法，或(如適用)透過考慮該等物業之即時租金水平及潛在可能歸還收入採納投資方法。

業權調查

吾等已獲 貴公司提供有關該等物業之業權文件副本及 貴公司中國法律之法律顧問廣東正日律師事務所(下文稱為「中國法律顧問」)所編製日期為二零一三年十月三十一日有關該等物業之業權及權益之法律意見。所有文件及契約乃僅用於參考用途。

於吾等之估值中，就該等物業之業權及權益而言，吾等依賴 貴公司給予之意見以及中國法律顧問之法律意見。吾等概不就任何具法律性質的事項承擔任何責任，亦不會就該等物業被假設為良好及可予出售之業權提供任何意見。

限制條件

吾等已於二零一三年八月視察該等物業之外觀及(倘可能)內部。於吾等之視察過程中，吾等並無發現有任何嚴重缺陷。吾等並無進行任何結構測量，亦無測試該等物業任何樓宇設備。因此，吾等未能報告該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。

吾等並無進行任何實地測量，以核實該等物業地盤及樓面面積之準確性，惟已假設交付吾等之文件所示面積為準。隨附估值證書所載尺寸、計量及面積乃根據 貴公司向吾等提供之文件所載資料編製，因此僅為約數。

此外，吾等並無進行實地調查，以確定地面狀況是否適當、是否存在污染情況，以及有否提供適當設施等以供未來發展。吾等編製估值時乃假設此等方面之情況均令人滿意，且於任何日後發展情況下不會產生任何非經常開支或延誤。該等物業其他可能發展方案及有關經濟的研究不屬吾等估值的範圍。

吾等在頗大程度上依賴 貴公司就規劃批文、法定通告、地役權、年期、樓宇完成日期、佔用詳情、租賃概況、地盤及樓面面積及就識別該等物業之所有其他相關事項向吾等提供之資料及意見。

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供之資料真實性及準確性。吾等亦已獲 貴公司確認，所提供資料並無遺漏任何重要事實。吾等認為，吾等已獲提供充足資料以達致知情見解，亦無理由懷疑有任何重大資料遭到隱瞞。

本報告及其各部分乃就上文所述用途而編製，擬供 貴公司專用。本報告一經接納，即 貴公司明確同意，未經吾等事先書面同意，不會就任何其他用途使用或依賴本報告或其任何部分。

貨幣

除另有說明外，吾等估值證書所載全部貨幣金額均以人民幣為單位。

備註

吾等謹此確認，吾等現時或日後於 貴集團、該等物業或本報告所報價值中概無任何權益。

吾等之估值概要如下，並隨函附奉估值證書。

此 致

香港
皇后大道中31號
陸海通大廈28樓
新嶺域(集團)有限公司
董事會 台照

代表
保柏國際評估有限公司

執行董事
岑志強
註冊專業測量師(產業測量組)
中國房地產估值師
MRICS, MHKIS, MCIREA
謹啟

二零一三年十一月六日

附註：

- (1) 岑志強先生為合資格估值師，名列香港測量師學會刊發可進行估值以供載入或引述於上市資料及有關收購及合併通函及估值之核准物業估值師名單(List of Property Valuers for Undertaking Valuation for Incorporation or Reference in Listing Particulars and Circulars and Valuations in Connection with Takeovers and Mergers)。岑先生在評估香港物業方面積逾30年經驗，並在評估中華人民共和國及亞太區物業方面積逾15年經驗。
- (2) 助理經理曾煥智先生曾於二零一三年八月視察該等物業，彼於香港及中華人民共和國物業估值方面具備逾13年經驗。

估值概要

物業	於 二零一三年 七月三十一日 現況下之市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團於 二零一三年 七月三十一日 應佔之價值 (人民幣元)
第一類—貴集團於中國持作待售物業			
1. 位於中國廣東省中山市港口鎮 星晨花園之未出售住宅單位	4,580,000	55	2,519,000
2. 位於中國廣東省中山市港口鎮 星晨廣場之未出售住宅及商業 單位、停車位、摩托車停車位、 車庫以及單車房	23,770,000	55	13,073,500
第二類—貴集團於中國持有及佔用之物業			
3. 位於中國廣東省中山市港口鎮 星晨花園之會所	21,000,000	55	11,550,000
第三類—貴集團於中國持作未來發展物業			
4. 位於中國廣東省中山市港口鎮 西街社區居民委員會南九片星 晨花園九塊土地餘下部份	327,800,000	55	180,290,000
5. 位於中國廣東省中山市港口鎮 西區後山村民委員會星晨廣場 一塊土地餘下部份	7,200,000	55	3,960,000
	總計：		
	384,350,000		211,392,500

估值證書

第一類 — 貴集團於中國持作待售物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 七月三十一日 現況下的市值																								
1. 位於中國廣東省 中山市港口鎮 星晨花園之 未出售住宅單位 (見下文附註1)	<p>星晨花園為大型住宅連輔助商業及娛樂設施之開發項目，分期開發，其地盤位於中山市港口鎮星晨路。</p> <p>該物業於一九九九年至二零零六年期間完成，按指涉開發項目之一、二、五、六及八期劃分為12處住宅單位。</p> <p>該物業總建築面積約為1,251.11平方米(13,647平方呎)。按期劃分之總建築面積如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>期數</th> <th colspan="2">概約總建築面積</th> </tr> <tr> <td></td> <th>(平方米)</th> <th>(平方呎)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一期</td> <td>232.42</td> <td>2,502</td> </tr> <tr> <td>第二期</td> <td>92.72</td> <td>998</td> </tr> <tr> <td>第五期</td> <td>60.59</td> <td>652</td> </tr> <tr> <td>第六期</td> <td>163.14</td> <td>1,756</td> </tr> <tr> <td>第八期</td> <td>702.24</td> <td>7,559</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td><u>1,251.11</u></td> <td><u>13,467</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該指涉開發項目獲授土地使用權按不同期限劃分，最晚期限於二零七零年九月二十日屆滿，作商業商及住宅用途。</p>	期數	概約總建築面積			(平方米)	(平方呎)	第一期	232.42	2,502	第二期	92.72	998	第五期	60.59	652	第六期	163.14	1,756	第八期	702.24	7,559	合計	<u>1,251.11</u>	<u>13,467</u>	該物業現時空置。	人民幣4,580,000元 (貴集團應佔55% 權益：人民幣 2,519,000元)
期數	概約總建築面積																										
	(平方米)	(平方呎)																									
第一期	232.42	2,502																									
第二期	92.72	998																									
第五期	60.59	652																									
第六期	163.14	1,756																									
第八期	702.24	7,559																									
合計	<u>1,251.11</u>	<u>13,467</u>																									

附註：

- (1) 誠如 貴公司告悉，該物業由合計12處住宅單位組成。吾等獲 貴公司告悉，8處單位為未出售單位(以下統稱為「未出售單位」)，而餘下4處單位已由原有買方回收(以下統稱為「回收單位」)。該等單位之詳情概述如下：

期數	座數	樓層	單位	性質
一	G9座	1	A	未出售
一	G9座	1	B	未出售
二	C1座	2	A	回收
五	32座	4	A	回收
六	DC17座	3	A	未出售
六	DF9座	5	A	回收
八	20座	1	A	回收
八	C05座	4至5	A	未出售
八	C05座	4至5	B	未出售
八	C49座	4至5	A	未出售
八	C49座	4至5	B	未出售
八	C50座	4至5	B	未出售

- (2) 根據中山市人民政府出具之四份商品房產權權屬證明書，未出售單位之總建築面積965.00平方米，其所有權已歸屬中山星晨花園房地產發展有限公司(以下統稱為「星晨花園公司」)。
- (3) 吾等獲 貴公司告悉，星晨花園公司為 貴公司間接擁有55%權益之附屬公司。
- (4) 吾等獲進一步告悉，回收單位之總建築面積約為286.11平方米，其所有權現時登記於個人物業擁有人之名義下。
- (5) 中國法律顧問之意見概述如下：
- 星晨花園公司根據法律註冊成立及登記，擁有經營房地產開發業務之資格。現時，星晨花園公司合法及有效存在。
 - 星晨花園公司已就開發「星晨花園項目」取得適當土地使用權之業權，故根據法律有權佔有、使用及開發。另外，星晨花園公司根據法律就指涉項目之第一期至第八期銷售取得有關預售許可，故可根據法律從事銷售指涉項目。
 - 星晨花園公司擁有未出售單位之適當法律業權，該等項目之有關所有權註冊程序已完成並取得相應商品房產權權屬證明書。未出售單位並無受制於按揭或任何其他產權負擔。星晨花園公司根據法律有權享有轉讓、抵押或以其他方式出售未出售單位之權利。
 - 回收單位之所有權現時以個人物業擁有人之名義登記。該等個人物業擁有人合法擁有該等資產。星晨花園公司透過訴訟享有追索權，並取得有效民事判決以確認申索，且有可能透過回收單位之公開拍賣方式收回債項。然而，由於個人物業

擁有人及 貴公司存有債務關係，故星晨花園公司可取得相當於債項金額之購回款項，而非房地產物業所有權。因此，星晨花園公司未必能夠透過未來公開拍賣方式取得房地產物業所有權。因此，法律顧問認為，回收單位之合法擁有人維持為個人物業擁有人，而星晨花園公司於透過法律途徑收回回收單位前並不得作出任何相關出售。

- (6) 於吾等作出估值時，吾等根據前述法律意見已定義回收單位並無任何商業價值。吾等認為，回收單位於估值日期之市值(假設彼等可自由出售情況下)將會為人民幣1,320,000元(貴集團應佔55%權益：人民幣726,220元)，惟作參考用途。
- (7) 根據 貴公司提供之資料以及前述法律意見，業權狀況及授出主要批文、同意書或許可證如下：

國有土地使用證
商品房產權權屬證明書

已取得
已取得

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 七月三十一日 現況下的市值																								
2. 位於中國廣東省 中山市港口鎮 星晨廣場之 未出售住宅及商 業單位、 停車位、 摩托車停車位、 車庫以及 單車房	<p>星晨廣場於一九九九年至二零零八年期間分期完成，為一分期開發之綜合型商業及住宅開發項目，其地盤位於中山市港口鎮岐港路西北邊。</p> <p>該物業由指涉開發項目中322處未出售單位／項目組成，當中包括第二棟1處住宅單位及第一及二層之28個商舖，連同第一層124個單車房(「單車房」)、34個車庫(「車庫」)及9個小車位(「停車場」)及地下層126個摩托車車位(「摩托車停車場」)。</p> <p>該物業總建築面積約為5,940.02平方米(63,939平方呎)。按用途劃分之總建築面積如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>期數</th> <th colspan="2">概約總建築面積 (平方米) (平方呎)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>109.68</td> <td>1,181</td> </tr> <tr> <td>商舖</td> <td>1,621.91</td> <td>17,458</td> </tr> <tr> <td>單車房</td> <td>1,149.86</td> <td>12,377</td> </tr> <tr> <td>車庫</td> <td>2,383.37</td> <td>25,655</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>98.84</td> <td>1,064</td> </tr> <tr> <td>摩托車 停車場</td> <td><u>576.36</u></td> <td><u>6,204</u></td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td><u>5,940.02</u></td> <td><u>63,939</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該指涉開發項目獲授土地使用權之期限於二零六七年十一月十五日屆滿，作商業商及住宅用途。</p>	期數	概約總建築面積 (平方米) (平方呎)		住宅	109.68	1,181	商舖	1,621.91	17,458	單車房	1,149.86	12,377	車庫	2,383.37	25,655	停車場	98.84	1,064	摩托車 停車場	<u>576.36</u>	<u>6,204</u>	合計	<u>5,940.02</u>	<u>63,939</u>	該物業現時空置。	人民幣23,770,000元 (貴集團應佔55% 權益：人民幣 13,073,500元)
期數	概約總建築面積 (平方米) (平方呎)																										
住宅	109.68	1,181																									
商舖	1,621.91	17,458																									
單車房	1,149.86	12,377																									
車庫	2,383.37	25,655																									
停車場	98.84	1,064																									
摩托車 停車場	<u>576.36</u>	<u>6,204</u>																									
合計	<u>5,940.02</u>	<u>63,939</u>																									

附註：

- 根據中山市人民政府出具之十三份商品房產權權屬證明書，該物業287個單位／項目之總建築面積3,541.28平方米，其所有權已歸屬中山星晨廣場房地產發展有限公司(以下稱為「星晨廣場公司」)。
- 吾等獲 貴公司告悉，星晨廣場公司為 貴公司間接擁有55%權益之附屬公司。

- (3) 吾等獲 貴公司進一步告悉，總建築面積約2,398.74平方米的餘下35項單位／項目的擁有權登記(不審地延遲)正在進行中。預期登記程序將於二零一三年十二月三十一日或之前完成。
- (4) 中國法律顧問之意見概述如下：
- (a) 星晨廣場公司根據法律註冊成立及登記，擁有經營房地產開發業務之資格。現時，星晨廣場公司合法及有效存在。
 - (b) 星晨廣場公司已就開發「星晨廣場項目」取得適當土地使用權之業權，故根據法律有權佔有、使用及開發。另外，星晨廣場公司根據法律就指涉開發項目之指涉項銷售取得有關預售許可，故可根據法律從事銷售指涉項目。
 - (c) 指涉開發項目於星晨廣場公司妥當完成取得建設規劃、建設施工及竣工驗收許可證之相關程序後興建及完成。
 - (d) 星晨廣場公司擁有該物業322個單位／項目當中287個之適當法律業權，該等項目之有關所有權註冊程序已完成並取得相應商品房產權權屬證明書。該物業之相關項目並無受制於按揭或任何其他產權負擔。星晨廣場公司根據法律有權使用及享有轉讓、抵押或以其他合法方式出售該等項目之權利。
 - (e) 星晨廣場公司於完成擁有權登記手續後將能夠出售或處置餘下35項單位／項目。
- (5) 吾等根據 貴公司提供之資料及前述法律意見，並於編製吾等估值時假設該等35個單位／項目(如附註3所述)之擁有權登記已於估值日期完成。
- (6) 根據 貴公司提供之資料以及前述法律意見，業權狀況及授出主要批文、同意書或許可證如下：

國有土地使用證
商品房產權權屬證明書

已取得
已取得

估值證書

第二類 — 貴集團於中國持有及佔用之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 七月三十一日 現況下的市值
3. 位於中國廣東省 中山市港口鎮星 晨花園之會所	<p>指涉樓宇於一九九六年前後完成，為一棟2層高綜合會所及商業樓宇，其地下層設有娛樂設施，建於土地面積約5,000.00平方米(53,820平方呎)之地盤上。</p> <p>指涉樓宇之總建築面積約為7,668平方米(82,538平方呎)，當中約1,730.00平方米(18,622平方呎)為已出售之商舖。該物業包括指涉樓宇未出售部份。</p> <p>該物業之總建築面積約為5,938.00平方米(63,917平方呎)。</p> <p>指涉開發項目獲授土地使用權按不同期限劃分，最晚期限於二零七零年九月二十日屆滿，作商業及住宅用途。</p>	<p>該物業當前空置或持作自用，惟兩部份總建築面積約35平方米(376平方呎)由租戶根據兩份租約佔用，每月總租金為人民幣3,425元，分別於二零一四年四月三十日及二零一六年八月三十一日到期。</p>	<p>人民幣21,000,000元</p> <p>(貴集團應佔55%權益：人民幣11,550,000元)</p>

附註：

- (1) 根據中山市人民政府於二零零三年七月一日發出註冊編號為2003-605之商品房產權權屬證明書，指涉樓宇之總建築面積為7,668平方米，其所有權歸屬星晨花園公司。
- (2) 吾等獲 貴公司告悉，星晨花園公司為 貴公司間接擁有55%權益之附屬公司。
- (3) 中國法律顧問之意見概述如下：
 - (a) 星晨花園公司根據法律註冊成立及登記，擁有經營房地產開發業務之資格。現時，星晨花園公司合法及有效存在。
 - (b) 星晨花園公司擁有該物業之適當法律業權，該物業之有關所有權註冊程序已完成並取得相應商品房產權權屬證明書。
 - (c) 該物業之物業所有權根據法律由星晨花園公司享有及可予出售。

- (4) 根據 貴公司提供之資料以及前述法律意見，業權狀況及授出主要批文、同意書或許可證如下：

國有土地使用證
商品房產權權屬證明書

已取得
已取得

估值證書

第三類一貴集團於中國持作未來發展物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 七月三十一日 現況下的市值
4. 位於中國廣東省 中山市港口鎮西 街社區居民委員 會南九片星晨花 園九塊土地餘下 部份	該物業由九塊總土地面積約為 250,939.20平方米(2,701,110平方呎) 之土地餘下部份組成，且構成星晨 花園開發項目部份。指涉開發項目 位於中國廣東省中山市港口鎮西 街社區居民委員會南九片。	該物業現時為 空置土地。	人民幣327,800,000元 (貴集團應佔55% 權益：人民幣 180,290,000元)
	該物業之總土地面積約為 157,530.81平方米(1,695,662平方呎)。		
	該物業獲授土地使用權按不同期 限劃分，最晚於二零七零年九月 二十日屆滿，作商業及住宅用途。		

附註：

- (1) 根據中山市國土資源局發出之九份國有土地使用證，指涉開發項目部份之總土地面積為250,939.20平方米(該物業構成其一部份)，其土地使用權已授予星晨花園公司，作商業及住宅用途。前述證書詳情概述如下：

證書編號	出證日期	概約土地面積 (平方米)	終止日期
中府國用(2002)第110763號	二零零二年 六月十四日	32,755.50	二零六四年 六月七日
中府國用(2002)第110764號	二零零二年 六月十四日	32,221.30	二零六四年 四月七日
中府國用(2002)第110765號	二零零二年 六月十四日	30,172.90	二零六六年 六月二十九日
中府國用(2002)第110766號	二零零二年 六月十四日	2,804.00	二零七零年 九月二十日
中府國用(2002)第110767號	二零零二年 六月十四日	32,205.00	二零六六年 六月二十九日

證書編號	出證日期	概約土地面積 (平方米)	終止日期
中府國用(2002)第110768號	二零零二年 六月十四日	33,247.50	二零六四年 五月七日
中府國用(2002)第110938號	二零零二年 九月六日	26,709.40	二零六四年 六月八日
中府國用(2002)第110940號	二零零二年 九月六日	31,926.70	二零六七年 十一月十五日
中府國用(2002)第110987號	二零零二年 九月二十四日	28,896.90	二零六四年 四月二十七日

- (2) 吾等獲 貴公司告悉，星晨花園公司為 貴公司間接擁有55%權益之附屬公司。
- (3) 吾等獲進一步告悉，該物業開發項目准許之最大容積率為2.06，且該物業之開發規劃尚未釐定。於吾等進行估值時，吾等考慮該物業之最大容積率為2.06。
- (4) 中國法律顧問之意見概述如下：
- (a) 星晨花園公司根據法律註冊成立及登記，擁有經營房地產開發業務之資格。現時，星晨花園公司合法及有效存在。
- (b) 星晨花園公司已就該物業土地使用權擁有適當之法律業權，並根據法律有權使用及享有轉讓、抵押或以其他合法方式出售該物業之權利。
- (c) 該物業不受制於抵押或任何其他產權負擔。
- (5) 根據 貴公司提供之資料以及前述法律意見，業權狀況及授出主要批文、同意書或許可證如下：

國有土地使用證

已取得

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 七月三十一日 現況下的市值
5. 位於中國廣東省 中山市港口鎮西 區後山村民委員 會星晨廣場一塊 土地餘下部份	該物業由一塊總土地面積約為 58,783.64平方米(632,747平方呎) 土地餘下部份組成，且構成星晨 廣場開發項目部份。指涉開發項 目位於中國廣東省中山市港口鎮 西區後山村民委員會。	該物業現時為 空置土地。	人民幣7,200,000元 (貴集團應佔55% 權益：人民幣 3,960,000元)
	該物業之土地面積約為7,343.08平 方米(79,041平方呎)。		
	該物業獲授土地使用權，其期限 於二零六五年四月二十七日屆滿， 作商業及住宅用途。		

附註：

- (1) 根據中山市國土資源局發出日期為二零零二年三月二十九日之國有土地使用證中府國用(2002)第203132號，一塊土地之土地面積為58,783.64平方米(該物業構成其一部份)，其土地使用權已授予星晨廣場公司，作商業及住宅用途，其期限於二零六五年四月二十七日屆滿。
- (2) 吾等獲 貴公司告悉，星晨廣場公司為 貴公司間接擁有55%權益之附屬公司。
- (3) 吾等獲進一步告悉，該物業開發項目准許之最大容積率為0.7，且該物業之開發規劃尚未釐定。於吾等進行估值時，吾等考慮該物業之最大容積率為0.7。
- (4) 中國法律顧問之意見概述如下：
 - (a) 星晨廣場公司根據法律註冊成立及登記，擁有經營房地產開發業務之資格。現時，星晨廣場公司合法及有效存在。
 - (b) 星晨廣場公司已就該物業土地使用權擁有適當之法律業權，並根據法律有權使用及享有轉讓、抵押或以其他合法方式出售該物業之權利。
 - (c) 該物業不受制於抵押或任何其他產權負擔。

- (5) 根據 貴公司提供之資料以及前述法律意見，業權狀況及授出主要批文、同意書或許可證如下：

國有土地使用證

已取得



B.I. Appraisals Limited 保柏國際評估有限公司

Registered Professional Surveyors, Valuers & Property Consultants

香港灣仔告士打道109-111號東惠商業大廈13樓1301室
電話：(852) 2127762 傳真：(852) 21379876
電郵：info@biappraisals.com
網址：www.bigroupchina.com

敬啟者：

有關：位於菲律賓共和國(「菲律賓」)馬尼拉市(「馬尼拉」)1324 Padre Faura corner Leon Guinto Streets, Barangay 676, Zone 73, Ermita District的土地(前身為Hotel Enrico)

根據新嶺域(集團)有限公司(下稱「貴公司」)向吾等作出的指示，對所述物業(下稱「該物業」)進行估值，該物業由 貴公司及／或其附屬公司(下稱「貴集團」)持作未來發展用途，吾等確認，吾等曾現場視察，作出相關查詢，並獲得吾等認為必要的其他相關資料，從而向 閣下提出吾等對該物業於二零一三年七月三十一日(下稱「估值日期」)的估值的意見。

吾等瞭解，本估值文件將由 貴公司用作披露用途。吾等進一步瞭解，吾等之估值及／或估值報告可能隨後載入 貴公司就建議非常重大收購事項刊發之通函內。

本函件構成吾等估值報告其中部分，以指明指示範圍，並識別所估物業、闡釋估值之基準及方法、列明吾等於估值中所作出假設及所進行業權調查以及限制條件。

估值基準

吾等對該物業之估值乃指對其市值之意見，所謂市值，就吾等所下定義，指「自願買方與自願賣方於公平交易中，在知情、審慎及概無脅迫的情況下，經過適當推銷後，於估值日期進行資產交易之估計金額」。

根據指示，吾等須按空置場地基準及現有樓宇之拆除將會於估值日期完成之假設對該物業進行估值。

吾等之估值乃根據香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則(二零一二年版)及菲律賓估值準則以及普遍採納之估值程序及慣例進行，並遵從香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引所載規定。

估值假設

吾等之估值乃假設該物業在公開市場上銷售，並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資合營、管理協議或任何類似安排而受惠，從而影響該物業之價值。此外，吾等之估值中並無計及任何有關或影響該物業出售之任何選擇權或優先購買權，亦假設並無任何方式之強迫出售情況。

除估值報告載明、界定及考慮的沒遵守情況外，吾等假設已遵守所有適用的分區及用途規例。吾等已進一步假設，除另有註明外，該物業的任何用途(吾等的估值基準)的所有必需的牌照、佔用證書、同意或其他法律或行政機關或私人實體或組織已經或可以得到或可以重續。

吾等於估值中並無就所估物業結欠之任何押記、按揭或欠款或在出售成交時可能產生之任何費用或稅項，計提任何撥備。除另有註明外，吾等假設該物業概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支出。

估值方法

於達致吾等對該物業(持作未來發展)之估值意見時，吾等已通過參考可資比較之銷售憑證及／或相關市場中類似物業之售價，採納直接比較法。

業權調查

吾等已獲 貴公司提供業權文件副本及由 貴公司有關菲律賓法律的法律顧問Gatmaytan Yap Patacsil Gutierrez & Protacio(下稱「法律顧問」)就該物業之業權及權益所編製日期為二零一三年十月三十一日之法律意見。所有文件及契約乃僅用於參考用途。

於吾等之估值中，就該物業之業權及權益而言，吾等依賴 貴公司給予之意見以及法律顧問之法律意見。吾等概不就任何具法律性質的事項承擔任何責任，亦不會就該物業被假設為良好及可予出售之業權提供任何意見。

限制條件

吾等曾於二零一三年八月視察該物業之外觀及(倘可能)內部情況。於吾等之視察過程中，吾等並無發現有任何嚴重缺陷。吾等並無進行結構測量，亦無測試該物業任何樓宇設備，故此，吾等無法報告該物業是否確無腐朽、蟲蛀或其他結構損壞。

吾等並無進行任何實地測量，以核實該等物業之土地面積，但已假設交予吾等之文件所示面積為準。隨附之估值證書所載尺寸、量度及面積乃按 貴公司提供予吾等之文件所載資料計算所得，因此僅為約數。

此外，吾等並無進行實地調查，以確定地面狀況是否適當、是否存在污染情況，以及有否提供適當設施等以供未來發展。吾等編製估值時乃假設此等方面之情況均令人滿意，且於任何日後發展情況下不會產生任何非經常開支或延誤。該物業的其他可能發展方案及有關經濟的研究不屬於吾等估值的範圍。

並無向吾等提供有關該物業氬氣滲漏的資料或曾經用作或部分用作衛生堆填區或有毒廢物放置區。

除另有註明者外，該物業可能或不可能存在有害物質及氣體及其他有毒排放物，而吾等未能覺察。吾等並不知悉存在影響該物業的有關物質或氣體。然而，吾等並無資格檢測有關物質。使用統一建築規範目前不建議的石棉建材、脞甲醛泡沫絕緣體和聚氯化聯苯填充變壓器、鋁基電線或其他因素潛在有害物質，可能會影響該物業的價值。

吾等的估值乃基於該物業概無存在將導致價值損失的有關材料。概不就發現彼等的任何有關條件或任何專業或工程知識負責。

吾等在頗大程度上依賴 貴公司就規劃批文、法定通告、地役權、年期、估用詳情、土地面積及就識別該物業之所有其他相關事項向吾等提供之資料及意見。

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供之資料真實性及準確性。吾等亦已獲 貴公司確認，所提供資料並無遺漏任何重要事實。吾等認為，吾等已獲提供充足資料以達致知情見解，亦無理由懷疑有任何重大資料遭到隱瞞。

本報告及其各部分乃就上文所述用途而編製，擬供 貴公司專用。本報告一經接納，即 貴公司明確同意，未經吾等事先書面同意，不會就任何其他用途使用或依賴本報告或其任何部分。

貨幣

除另有說明外，本估值證書所載全部貨幣金額均以菲律賓披索為單位。於估值日期對該物業進行估值所採納之匯率為1披索兌0.18港元。於估值日期與本函件日期之間，匯率並無重大波動。

備註

吾等謹此確認，吾等現時及日後均無於 貴集團、該物業或所報告之估值中擁有權益。

隨函附奉吾等之估值證書。

此致

香港
皇后大道中31號
陸海通大廈28樓
新嶺域(集團)有限公司
董事會 台照

代表
保柏國際評估有限公司

執行董事
岑志強
註冊專業測量師(產業測量組)
中國房地產估值師
MRICS, MHKIS, MCIREA
謹啟

二零一三年十一月六日

附註：

- (1) 岑志強先生為合資格估值師，名列香港測量師學會刊發可進行估值以供載入或引述於上市資料及有關收購及合併通函及估值之核准物業估值師名單(List of Property Valuers for Undertaking Valuation for Incorporation or Reference in Listing Particulars and Circulars and Valuations in Connection with Takeovers and Mergers)。岑先生在評估香港物業方面積逾30年經驗，並在評估中華人民共和國及亞太區物業方面積逾15年經驗。
- (2) Engr. Alex R. Barcarse, Consultant於二零一三年八月十二日對該物業進行視察。其為菲律賓持牌大地測量工程師及持牌房地產評估師，並於菲律賓擁有逾30年物業估值經驗。
- (3) 本估值報告參考由菲律賓合資格房地產評估公司Crown Property Appraisal Corporation發行的估值報告編製。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 七月三十一日 的市值
位於菲律賓馬尼拉 Ermita District, Zone 73, Barangay 676, 1324 Padre Faura corner Leon Guinto Streets 前「Hotel Enrico」的土地	<p>該物業由位於菲律賓馬尼拉 Ermita District, Zone 73, Barangay 676, Padre Faura and Leon Guinto Streets 之東南角的地塊2、地塊4-A、地塊9-A及地塊9-B四幅相連地塊構成。</p> <p>該物業的總土地面積約為2,370.50平方米(25,526平方呎)。</p> <p>該物業根據第8119條條例或二零零六年馬尼拉綜合土地使用計劃及區域條例(下稱「第8119條條例」)所附的官方區域地圖分類為「高密度商業/混合使用區」。然而，根據馬尼拉市估稅辦公室，該物業目前屬「一般商業(Commercial Regular)」區。</p> <p>該物業按永久業權費持有。</p>	<p>該物業發展作酒店(前身為「Hotel Enrico」)，其於一九八零年受火災損毀。目前，坐落於該物業上的樓宇有待拆除，預期於二零一三年底竣工。</p> <p>於完成拆除工程後，該物業將為等待具體規劃之空置場地。</p>	<p>140,000,000披索 (或25,200,000港元)</p> <p>(貴集團應佔40%權益： 56,000,000披索 (或10,080,000港元))</p>

附註：

- (1) 根據菲律賓馬尼拉市契約註冊處頒發的三份業權轉讓證書，該物業(合共擁有約2,370.50平方米)的擁有權歸屬於Land Traders Properties and Development Company, Inc. (下稱「Land Traders」)，而貴公司附屬公司間接擁有其40%權益。該物業的組成地段的技术鑑定如下：

地段編號	業權編號	調查計劃編號	地段面積 (平方米)	註冊日期
地塊2	190644	—	960.50	一九八九年十二月十五日
地塊4-A	189441	(LRC) Psd-21677	450.00	一九八九年十一月三日
地塊9-A	189440	(LRC) Psd-21677	480.00	一九八九年十一月三日
地塊9-B	189440	(LRC) Psd-21677	480.00	一九八九年十一月三日

- (2) 法律顧問的意見概述如下：

- (a) Land Traders擁有該物業的合法業權，並根據該物業所處位置的現有法律及區域條例有權佔用、使用、開發、租賃、出售及處理該物業。

- (b) 正在進行的現存樓宇拆除工作已獲馬尼拉市批准。於二零一三年八月十六日(拆除承包商最近期報告之日期)，拆除工作已達致樓宇之第十層(原先處於15層)。
 - (c) 該物業可於高密度商業/混合使用區作任何物業或備用物業用途。
 - (d) 該物業的使用及開發受第8119條條例的條文及其他菲律賓法律(如國家建築守則、公共衛生守則、防火守則、建築結構守則及空中運輸規則)所限。合約下該物業的使用及開發並無限制。
 - (e) 該物業受Land Traders與Titan Ikeda Construction and Development Corporation(下稱「Titan Ikeda」)之間的一系列協議所規限。於一九九五年二月六日某一時間，馬尼拉契據註冊處就該物業之各項業權轉讓證書(「業權轉讓證書」)提出不利申索通知，所依據基準為Titan Ikeda聲稱其根據與Land Traders之間之協議理應於該物業中擁有合法權益。於二零零九年三月十八日，Land Traders於馬尼拉地區審判法庭提出取消不利申索申請書。於議決日期二零一一年十二月一日，馬尼拉地區審判法庭(i)授出取消不利申索之Land Traders申請書；及(ii)指示契據註冊處「取消根據條目第3614號/第69卷所載編號為189440、189441及190644之業權轉讓證書的不利申索通知」。馬尼拉地區審判法庭於二零一二年三月九日發出一份最終議決證明。馬尼拉地區審判法庭之議決或會執行且根據Land Traders就其擁有人之業權轉讓證書副本向契據註冊處之陳述，業權轉讓證書之不利申索通知或會取消。於二零一二年九月二十日，上訴法庭拒絕Titan Ikeda就地區審判法庭之議決提出之上訴且肯定地區審判法庭之判決(i)宣佈Land Traders有權擁有該物業；(ii)命令Titan Ikeda自二零零二年三月一日起直至二零零三年五月十三日每月支付30,000.00披索(相當於約5,400港元)，及最終判決之12%利息，直至悉數償付；及(iii)命令Titan Ikeda支付20,000.00披索(相當於約3,600港元)作為律師費用及訴訟費用。於二零一三年九月十日，上訴法庭發出一份議決書宣佈其二零一二年九月二十日議決為最終決定及於二零一三年四月二十六日執行。
 - (f) Land Traders應向馬尼拉市支付該物業的房地產稅。該等房地產稅構成該物業之留置權，其超過任何種類事項之任何其他留置權、按揭或產權負擔，並應僅於支付拖欠稅款後方予取消。最近，馬尼拉市頒佈草擬條例第7525號(「草擬條例」)，其解除納稅人於二零一二年及過往年度就彼等拖欠房地產稅應支付之利息、罰金及附加費用。於二零一三年十月七日，草擬條例尚未獲馬尼拉市議會批准。
 - (g) 除法院已下令註銷不良申索通知及馬尼拉市的房地產扣押稅外，該土地概無任何產權負擔。
- (3) 於吾等的估值過程中，吾等並未計及拆除現有樓宇的價值及成本(其估計將透過銷售拆除產生的建築廢棄物悉數抵銷)。

以下為接獲自獨立估值師保柏國際評估有限公司就目標集團於二零一三年七月三十一日持有的物業權益的估值而編製的估值報告，以供載入本通函之用。



B.I. Appraisals Limited 保柏國際評估有限公司

Registered Professional Surveyors, Valuers & Property Consultants

香港灣仔告士打道109-111號東惠商業大廈13樓1301室

電話：(852) 21277762 傳真：(852) 21379876

電郵：info@biappraisals.com

網址：www.bigroupchina.com

敬啟者：

關於：位於中華人民共和國（「中國」）廣東省茂名市茂南區光華南路158號之熹龍國際大酒店之土地及樓宇

吾等按照新嶺域(集團)有限公司(下文稱為「貴公司」)之指示，就上述物業(下文稱為「該物業」)進行估值。吾等確認已進行視察、作出相關查詢及取得吾等認為必須之其他資料，以就該物業於二零一三年七月三十一日(下文稱為「估值日期」)之價值，向閣下提供意見。

據吾等所知，本估值文件就可能收購該物業而言，乃用於參考用途。吾等亦知悉吾等之估值及／或估值報告其後或會載入貴公司將就建議收購刊發之公佈及／或通函內。

本函件構成吾等估值報告之一部分，以識別所估物業、闡釋估值之基準及方法、列明吾等於估值中所作出假設及所進行業權調查以及限制條件。

估值基準

吾等對該物業之估值乃指其市值之意見，所謂市值，就吾等所下定義，指「自願買方與自願賣方於公平交易中，在知情、審慎及概無脅迫的情況下，經過適當推銷後，於估值日期進行物業交易之估計金額」。

吾等之估值乃根據香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則(二零一二年版)及普遍採納之估值程序及慣例進行，並遵從香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引所載規定。

估值假設

吾等之估值乃假設該物業於估值日期在公開市場出售，當中並無因任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而受惠，從而影響該物業之價值。此外，吾等於估值中並無計及任何有關或影響該物業出售之任何選擇權或優先購買權，亦假設並無任何方式之強迫出售情況。

吾等於估值中並無就所估物業結欠之任何押記、按揭或欠款或在出售成交時可能產生之任何費用或稅項，計提任何撥備。除另有註明外，吾等假設該物業概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支出。

估值方法

於該物業(將由 貴公司於收購後用於投資)之估值中，吾等已採納市場法。吾等參考有關市場現有之可資比較銷售憑證及(如適用)根據該物業淨租金資本化及就復歸收入潛力作出適當考慮而對該物業進行估值。

業權調查

吾等已獲 貴公司提供有關該物業之業權文件副本及 貴公司中國法律之法律顧問廣東天勝律師事務所(下文稱為「中國法律顧問」)所編製日期為二零一三年七月二十九日有關該物業之業權及權益之法律意見。所有文件及契約乃僅用於參考用途。

於吾等之估值中，就該物業之業權及權益而言，吾等依賴 貴公司給予之意見以及中國法律顧問之法律意見。吾等概不就任何具法律性質的事項承擔任何責任，亦不會就該物業被假設為良好及可予出售之業權提供任何意見。

限制條件

吾等已於二零一三年五月十四日視察該物業之內部，惟吾等並無進行任何結構測量，亦無測試該物業任何樓宇設備。因此，吾等未能報告該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。然而，於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。

吾等並無進行任何實地測量，以核實該物業土地及樓面面積之準確性，惟已假設交付吾等之文件所示面積為準確。隨附估值證書所載尺寸、計量及面積乃根據 貴公司向吾等提供之文件所載資料編製，因此僅為約數。

此外，吾等並無進行實地調查，以確定地面狀況是否適當、是否存在污染情況，以及有否提供適當設施等以供未來發展。吾等編製估值時乃假設此等方面之情況均令人滿意，且於任何日後發展情況下不會產生任何非經常開支或延誤。

吾等在頗大程度上依賴 貴公司就規劃批文、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、土地及建築面積及就識別該物業之所有其他相關事項向吾等提供之資料及意見。吾等並無查閱原有規劃批文，亦已假設該物業乃根據該等批文建成、佔用及使用。

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供之資料真實性及準確性。吾等亦已獲 貴公司確認，所提供資料並無遺漏任何重要事實。吾等認為，吾等已獲提供充足資料以達致知情見解，亦無理由懷疑有任何重大資料遭到隱瞞。

本報告及其各部分乃就上文所述用途而編製，擬供 貴公司專用。本報告一經接納，即 貴公司明確同意，未經吾等事先書面同意，不會就任何其他用途使用或依賴本報告或其任何部分。

貨幣

除另有說明外，本報告所載全部貨幣金額均以人民幣為單位。

備註

吾等謹此確認，吾等現時或日後於 貴公司、該物業、其擁有人或本報告所報價值中概無任何權益。

謹請 閣下留意隨附之估值證書。

此 致

香港
皇后大道中31號
陸海通大廈28樓
新嶺域(集團)有限公司
列位董事 台照

代表
保柏國際評估有限公司

執行董事
岑志強
註冊專業測量師(產業測量組)
中國房地產估值師
MRICS, MHKIS, MCIREA
謹啟

二零一三年十一月六日

附註：

- (1) 岑志強先生為合資格估值師，名列香港測量師學會刊發可進行估值以供載入或引述於上市資料及有關收購及合併通函及估值之核准物業估值師名單(List of Property Valuers for Undertaking Valuation for Incorporation or Reference in Listing Particulars and Circulars and Valuations in Connection with Takeovers and Mergers)。岑先生在評估香港物業方面積逾30年經驗，並在評估中華人民共和國及亞太區物業方面積逾15年經驗。
- (2) 助理經理曾煥智先生曾於二零一三年五月十四視察該物業，彼於香港及中華人民共和國物業估值方面具備逾13年經驗。

估值證書

於二零一三年
七月三十一日
現況下之市值

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下之市值
位於中國廣東省茂名市茂南區光華南路158號之熹龍國際大酒店之土地及樓宇	<p>該物業包括座落於土地面積約4,842.10平方米(52,120平方呎)之土地上之酒店綜合項目之土地及樓宇。其位於茂名市茂南區光華南路西側，與新福一街交匯處。</p> <p>該物業按照豪華酒店標準建造，並於二零一一年前後全面竣工，包括20層高主樓及17層高副樓，容納總共299間客房／套房及酒店設施，包括多個餐飲場地、多功能室、會議室、健身房、室內泳池、按摩及足療中心以及2層地庫停車場。</p> <p>該物業之總建築面積約為39,783.06平方米(428,225平方呎)，包括地庫面積約3,293.00平方米(35,446平方呎)。</p> <p>該物業獲授之土地使用權期限於二零四六年八月二十八日屆滿，作商業及住宅／綜合用途。</p>	<p>該物業的一樓部份(指名為01店舖)由租戶根據為期五年之租賃合同佔用作銀行用途(見下文附註6)。</p> <p>該物業剩餘部份佔用作酒店用途。</p>	人民幣752,000,000元

附註：

- 根據茂名市人民政府於二零零六年七月十七日發出之國有土地使用證(茂國用(2006)第01101號)，土地面積為4,842.10平方米之標的土地之土地使用權已授予由佳祥投資有限公司(下文稱為「佳祥」)全資擁有的茂名市華盈酒店物業管理有限公司(「華盈」)，期限於二零四六年八月二十八日屆滿，作商業及住宅／綜合用途。
- 根據茂名市人民政府於二零零九年四月二十一日發出之房地產權證(粵房地證字第C4132778號)，該物業主樓(建築面積為23,220.52平方米)之所有權已授予華盈。
- 根據於二零一一年十二月二十九日在茂名市房產管理局登記之房地產權證(粵房地權證茂字第0900037149號)，該物業副樓(建築面積為16,562.54平方米)之所有權已授予華盈。

- (4) 根據於二零零九年十月二十四日在茂名市房產管理局登記之一份房地產他項權證(粵房地他證字第C2019769號)，該物業已抵押予電白縣農村信用合作聯社水東信用社，代價為人民幣50,000,000元，期限由二零零九年七月二十二日起至二零一五年七月二十二日止。
- (5) 根據於二零一二年二月二十三日在在茂名市房產管理局登記及獲其發出之兩份房地產他項權證(粵房地他項權證茂字第0200011490號及第0200011491號)，該物業之副樓已抵押予電白縣農村信用合作聯社水東信用社，代價為人民幣120,000,000元。
- (6) 根據華盈(「業主」)與滙豐銀行(中國)有限公司廣州分行(「租戶」)於二零一二年四月二十五日訂立之租賃合同，該物業一樓之01店舖(面積為234平方米)已租賃予租戶，期限由二零一二年五月十一日起至二零一七年五月十日止。二零一二年五月十一日起至二零一五年五月十日止期間之租金為每月人民幣70,200元及二零一五年五月十一日起至二零一七年五月十日止期間之租金為每月人民幣79,560元。該月租不包括管理費及中央空調費用。
- (7) 根據日期為二零一三年六月十三日之合作協議確認書，華盈已授予潘日先生(下文稱為「潘先生」)經營、管理及維護標的酒店之權利(下文稱為「酒店經營權」)，期限由二零一一年六月九日起至二零二六年六月八日止。
- (8) 根據日期為二零一三年六月十三日之試行期安排協議確認書，潘先生已向茂名熹龍國際大酒店有限公司(下文稱為「茂名熹龍」或「酒店管理公司」)授出首個兩年期(即由二零一一年六月九日至二零一三年六月八日)之酒店經營權。
- (9) 根據日期均為二零一三年六月十三日之兩份協議，潘先生已將餘下13年期(即由二零一三年六月九日至二零二六年六月八日)之酒店經營權之各50%權益分別轉讓予Born King Investment Holdings Limited(下文稱為「Born King」)及佳祥。
- (10) 吾等已獲告知，佳祥隨後已出售其於酒店經營權之全部權益予華盈及Born King。出售詳情概述如下：
- (a) 佳祥已出售其於二零一三年六月九日起至二零一八年六月八日止期間(即五年)之酒店經營權之46%予Born King；故此，Born King於上述五年期酒店經營權中擁有73%權益。
- (b) 佳祥已出售其於二零一三年六月九日至二零一八年六月八日(即五年)之酒店經營權之54%予華盈；故此，華盈於上述五年期酒店經營權中擁有27%權益。
- (c) 佳祥已出售其於二零一八年六月九日至二零二六年六月八日(即八年)之酒店經營權之90%予Born King；故此，Born King於上述八年期酒店經營權中擁有95%權益。
- (d) 佳祥已出售其於二零一八年六月九日至二零二六年六月八日期間(即八年)之酒店經營權之10%予華盈；故此，華盈於上述八年期酒店經營權中擁有5%權益。
- (11) 吾等已進一步獲告知，Born King已隨後出售其於二零一三年六月九日至二零二六年六月八日之13年期酒店經營權予威時(中國)有限公司(下稱「威時」，由Born King直接全資擁有)。

- (12) 根據威時與茂名熹龍及華盈與茂名熹龍分別於二零一三年六月十三日訂立之兩份管理合約，所有訂約方同意酒店經營權授予茂名熹龍，期限為二零一三年六月九日至二零二六年六月八日，而茂名熹龍將向威時及華盈支付合計固定每月費用人民幣5,420,000元。所有訂約方進一步同意，茂名熹龍將於二零一三年五月起支付額外每月特許權費。上述額外特許權費將按標的酒店每月產生經營收益(不包括華盈直接收取之任何租金收入)之10%計算。
- (13) 中國法律顧問之意見概述如下：
- (a) 茂名華盈已根據中國法律妥當註冊成立及合法存續。
 - (b) 茂名華盈擁有該物業土地及樓宇之正當合法業權，受中國法律保護。
 - (c) 除就該物業登記之抵押外，並無獲知有關轉讓限制之其他登記資料。
 - (d) 於抵押期間，茂名華盈不得轉讓或進行對該物業價值有負面影響之任何其他處置行為。
 - (e) 管理合約屬有效並對所涉及之所有訂約方具有法律約束力。
 - (f) 潘先生轉讓酒店經營權及其他有關權利屬合法。然而，轉讓僅待取得華盈之批准及確認後方可進行。華盈已在有關出售酒店經營權之所有確認上背書。
- (14) 根據 貴公司提供之資料以及上述法律意見，業權狀況及主要批文及許可證之批授情況如下：
- | | |
|---------|-----|
| 國有土地使用證 | 已取得 |
| 房地產權證 | 已取得 |
| 租賃協議 | 已簽署 |
| 管理合約協議 | 已簽署 |

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則載列有關本集團之資料，董事願就本通函之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，就彼等所深知及確信，本通函所載之資料於各主要方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成份，亦無遺漏任何其他事項以致本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

2. 權益披露

董事及主要行政人員的權益

於最後實際可行日期，各董事及本公司主要行政人員概無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、相關股份或債權證中持有任何根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有之權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條文所述之登記冊之權益或淡倉，或根據上市規則之上市公司董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

於最後實際可行日期，概無本公司董事或僱員於本公司股份及相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司披露之權益或淡倉。

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作出合理查詢後確認，下列人士直接或間接於本公司股份及相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司披露之權益或淡倉，或

直接或間接擁有可於任何情況下在本集團任何其他成員公司股東大會投票的任何類別股本面值10%或以上的權益，連同有關股本之任何購股權詳情如下：

股東名稱	附註	所持股份 及相關 股份數目 (好倉)	佔本公司 已發行股本 之概約 百分比
Star Advance International Limited (「Star Advance」)	1	560,000,000	28.99%
方承光先生(「方先生」)	2	560,000,000	28.99%

附註：

- (1) 此指Star Advance所持有之560,000,000股股份。
- (2) 方承光先生被視為透過其於Star Advance之100%權益擁有該等股份之權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事或本公司主要行政人員並不知悉任何人士(本公司及主要行政人員除外)於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司披露之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有之權益或淡倉)，或彼等直接或間接擁有可於任何情況下在本集團任何其他成員公司股東大會投票的任何類別股本面值10%或以上的權益。

3. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司已訂立或擬訂立不作賠償(法定賠償除外)則不可於一年內到期或由本集團終止之服務。

4. 董事於資產之權益

於最後實際可行日期，概無董事擁有自二零一二年十二月三十一日(本集團最新刊發之經審核賬目之編製日期)以來已收購或出售或租賃予經擴大集團任何成員公司，或擬收購或出售或租賃予經擴大集團任何成員公司之任何資產中任何直接或間接權益。

5. 董事於合約中之權益

於最後實際可行日期，概無董事於經擴大集團任何成員公司訂立並於最後實際可行日期仍然存續且對經擴大集團業務而言屬重大之任何合約或安排中直接或間接擁有任何重大權益。

6. 董事於競爭業務中之權益

於最後實際可行日期，據董事所知，概無董事或彼等各自之聯繫人士於任何與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有任何業務或權益。

7. 訴訟

據董事所知，於最後實際可行日期，經擴大集團成員公司概無涉及任何重大訴訟或索償，而就董事所知，亦無任何尚未了結或經擴大集團任何成員公司面臨威脅之重大訴訟或索償。

8. 重大合約

以下為經擴大集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內訂立且可能屬重大之合約(並非於正常業務過程中訂立之合約)：

- (a) 新嶺域(集團)有限公司(前稱星晨集團有限公司)(作為賣方)及裕業有限公司(作為買方)訂立日期為二零一二年六月二十九日之買賣協議(及分別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兩份協議補充)，內容有關本公司出售星之旅有限公司、星晨旅遊有限公司及星晨旅遊五星會有限公司(彼等主要從事旅遊及其他相關服務)之全部已發行股本，總代價為138,000,000港元，可就截數扣減或截數付款而作出調整；
- (b) 星晨外幣找換有限公司(作為貸方)與STI Wealth Management (Cayman) Limited(作為借方)於二零一二年三月二十一日就提供50,000,000港元之貸款訂立之貸款協議；
- (c) 潘先生與華盈就有關酒店合作安排之若干條款而於二零一三年六月十三日訂立之確認函；
- (d) 潘先生、華盈及酒店管理公司就有關潘先生與酒店管理公司就酒店於試營業期間經營安排之若干條款而於二零一三年六月十三日訂立的確認函；

- (e) 潘先生與華盈就有關酒店於協議日期至二零二六年六月八日(包括首尾兩日)之合作安排而於二零一三年六月十三日訂立的協議；
- (f) 潘先生、華盈、佳祥及Born King就有關銷售酒店的管理權、經營權及維護權之若干條款而於二零一三年六月十三日訂立的確認函；
- (g) 潘先生與佳祥就潘先生以代價50,000,000港元向佳祥出售其於酒店自二零一三年六月九日起計至二零二六年六月八日(包括首尾兩日)止為期13年的管理權、經營權及維護權之50%及「茂名熹龍國際大酒店」及「La Palazzo Hotel」的品牌名稱而於二零一三年六月十三日訂立的協議；
- (h) 潘先生與Born King於二零一三年六月十三日訂立之協議，內容有關潘先生向Born King出售其於酒店自二零一三年六月九日起計至二零二六年六月八日(包括首尾兩日)止為期13年的管理權、經營權及維護權之50%及有關酒店之若干技術訣竅，代價為50,000,000港元；
- (i) 佳祥與Born King於二零一三年六月十三日訂立之協議，內容有關佳祥向Born King出售其自二零一三年六月九日至二零一八年六月八日(包括首尾兩日)於酒店的管理權、經營權及維護權之23%，另加自二零一八年六月九日至二零二六年六月八日(包括首尾兩日)於酒店的管理權、經營權及維護權之22%，代價合共約為36,400,000港元，於二零一四年至二零二六年指定年度期數分期付款；
- (j) 佳祥與華盈於二零一三年六月十三日訂立之協議，內容有關佳祥向華盈出售其於二零一三年六月九日至二零一八年六月八日(包括首尾兩日)於酒店的管理權、經營權及維護權之27%及其於二零一八年六月九日至二零二六年六月八日(包括首尾兩日)於酒店的管理權、經營權及維護權之5%，代價合共約為13,400,000港元，於二零一四年至二零二六年指定年度期數分期付款；
- (k) Born King與威時於二零一三年六月十三日訂立之協議，內容有關Born King向威時出售其於二零一三年六月九日至二零一八年六月八日(包括首尾兩日)於酒店的管理權、經營權及維護權之73%及其於二零一八年六月九日至二零二六年六月八日(包括首尾兩日)於酒店的管理權、經營權及維護權之95%，代價為威時應付Born King合共約86,400,000港元；
- (l) 潘先生、華盈及廣東新偉業企業集團有限公司於二零一三年六月十三日之確認函，內容有關安排，據此潘先生及廣東新偉業企業集團有限

- 公司共同及個別承擔償還若干賣方的責任，彼等提供有關酒店設計、建築及翻修的動產及／或服務；
- (m) 管理合約；
- (n) (i) Smart Kind與First Max；及(ii) Smart Kind與佳祥分別於二零一三年六月十三日訂立之協議，內容有關Smart Kind向First Max出售由佳祥欠付Smart Kind為數約183,400,000港元之若干債務，代價為First Max將於十個營業日內支付Smart Kind前述同等金額；
- (o) First Max與佳祥於二零一三年六月十三日訂立之協議，內容有關資本化約183,400,000港元，作為佳祥向First Max配發及發行1股股份之代價；
- (p) Smart Kind與First Max於二零一三年六月十三日訂立之協議，內容有關資本化約183,400,000港元之First Max欠付Smart Kind款項，作為First Max向Smart Kind配發及發行1股股份之代價；
- (q) Smart Kind與First Max於二零一三年六月十三日訂立之協議，內容有關Smart Kind向First Max出售由華盈欠付Smart Kind為數約66,700,000港元之若干債務，代價為First Max將於協議日期後五年內向Smart Kind支付前述同等金額；
- (r) First Max與佳祥於二零一三年六月十三日訂立之協議，內容有關First Max向佳祥出售由華盈欠付First Max為數約66,700,000港元之若干債務，代價為佳祥將於協議日期後五年內向First Max支付前述同等金額；
- (s) Smart Kind與First Max於二零一三年六月十三日訂立之協議，內容有關資本化First Max欠付Smart Kind款項約66,700,000港元，作為First Max向Smart Kind配發及發行1股股份之代價；
- (t) First Max與佳祥於二零一三年六月十三日訂立之協議，內容有關資本化佳祥欠付First Max款項約66,700,000港元，作為佳祥向First Max配發及發行1股股份之代價；
- (u) 潘先生、華盈、佳祥及Born King於二零一三年六月十三日訂立之確認函，內容有關潘先生出售其於酒店若干資產中同等份額的公平權益予佳祥及Born King，代價為佳祥及Born King應各向潘先生支付合共約133,400,000港元的款項；

- (v) 佳祥、Smart Kind及潘先生於二零一三年六月十三日訂立的債務替代契據，內容有關由Smart Kind替代及代償佳祥欠付潘先生合共約183,400,000港元的債務；
- (w) 陳土現(「陳先生」)、Smart Kind及華盈於二零一三年六月十三日訂立的債務替代契據，內容有關由Smart Kind替代及代償華盈欠付陳先生合共約66,700,000港元的債務；
- (x) 潘先生與Born King於二零一三年六月十三日訂立的確認函，內容有關潘先生豁免Born King金額約183,400,000港元債務的條款，該債務來自潘先生向Born King出售其於酒店若干資產中的部份公平權益及酒店的管理權、經營權及維護權；
- (y) 潘先生與佳祥於二零一三年六月十三日訂立的確認函，內容有關潘先生豁免佳祥金額約58,300,000港元債務的條款，該債務來自潘先生向佳祥出售其於華盈的權益；及
- (z) 於二零一二年八月三十一日的轉讓文據及買賣單據，內容有關潘先生以1港元代價轉讓其於佳祥的1股股份予First Max。

9. 專家資格

以下為載於本通函之意見或建議之專家資格：

保柏國際評估有限公司	獨立物業估值師
廣東天勝律師事務所	中國法律顧問
暉誼(香港)會計師事務所有限公司 (統稱「專家」)	執業會計師

10. 同意書

於最後實際可行日期，各專家已確認，彼概無於經擴大集團任何成員公司擁有任何直接或間接股權或認購或提名他人認購經擴大集團任何成員公司證券之任何權利(不論可否依法強制執行)。

各專家已發出書面同意書，同意刊發本通函，並以本通函現時所載各自形式及涵義轉載彼等之函件及引述彼等之名稱，而且迄今並無撤回有關同意書。

於最後實際可行日期，各專家概無於經擴大集團任何成員公司於自二零一二年十二月三十一日(即最近期刊發之經擴大集團經審核賬目之編製日期)起收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

11. 備查文件

以下文件副本將於本通函日期直至股東特別大會日期(包括該日)上午九時正至下午五時正(星期六及公眾假期除外)於正常營業時間內在本公司辦事處(地址為香港皇后大道中31號陸海通大廈28樓)可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止兩個年度之年報；
- (c) 董事會函件，其全文載於本通函第6至40頁；
- (d) 目標公司之會計師報告，其全文載於本通函附錄二A；
- (e) 經擴大集團之未經審核備考財務資料之報告，其全文載於本通函附錄三；
- (f) 專家同意書；
- (g) 本集團物業權益之估值報告，其全文載於本通函附錄四；
- (h) 經擴大集團物業權益之估值報告，其全文載於本通函附錄五；及
- (i) 本附錄「重大合約」一節所提述之重大合約。

12. 一般資料

- (a) 本公司之香港總辦事處及主要營業地點為香港皇后大道中31號陸海通大廈28樓。
- (b) 本公司之註冊辦事處為Caledonian Trust (Cayman) Limited之辦事處(地址為P.O. Box 1043, Grand Cayman KY1-1102, Cayman Islands)。
- (c) 本公司之香港股份過戶登記分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) 中英文版本如有歧義，概以英文版本為準，惟中文術語之英文翻譯除外，彼等僅為識別用途而提供，在此情況下，中文術語與其英文翻譯如有任何有歧義，概以中文術語為準。

CENERIC (HOLDINGS) LIMITED
新嶺域(集團)有限公司

(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

茲通告新嶺域(集團)有限公司(「本公司」)謹訂於二零一三年十一月二十二日(星期五)上午十一時正假座香港德輔道中77號盈置大廈3樓會議室舉行之股東特別大會，藉以考慮及酌情通過(不論有否作出修訂)以下決議案：

普通決議案

「動議：

- (1) 批准本公司全資附屬公司永邦企業有限公司(作為買方)(「買方」)與 Smart Kind Group Limited(作為賣方)(「賣方」)及馬炯(作為賣方之擔保人)於二零一三年六月二十七日訂立之有條件買賣協議(「協議」，註有「A」字樣之副本已呈交大會，並由大會主席簽署以資識別)項下擬進行之交易，內容有關(其中包括)賣方及買方買賣 First Max International Limited 及 Born King Investment Holdings Limited 之全部已發行股本，初始最大代價(可根據協議予以調整)為 725,000,000 港元(將以現金及買方向賣方發行之債券(「債券」)支付)；及
- (2) 授權本公司任何一位或全部董事在其認為屬合宜、必要或權宜之情況下，為使協議生效及就其有關事宜行使本公司一切權力及進行一切行動，包括但不限於：
 - (a) 簽立、修訂、補充、交付、提交及/或執行有關協議之任何其他文件或協議及發行債券；及

股東特別大會通告

(b) 採取所有必要措施進行協議項下擬進行之交易。」

承董事會命
新嶺域(集團)有限公司
執行董事
季志雄

香港，二零一三年十一月六日

附註：

- (1) 凡有權出席本公司大會及於會上投票之本公司股東，均有權委任另一名人士作為其受委代表。本公司股東可委任一名以上代表出席同一大會。受委代表毋須為本公司股東。
- (2) 委任代表之文據須由委任人或其正式書面授權代表親筆簽署。倘該委任人為公司，則須加蓋公司印鑑或由獲正授權代表公司高級職員親筆簽署。
- (3) 委任受委代表之文據及授權簽署該文據之授權書或其他授權文件(如有)，或經公證人核證之授權書或授權文件副本，最遲須於名列該文據人士擬投票之大會指定舉行時間不少於四十八(48)小時前送達本公司之香港股份過戶登記分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，否則代表委任表格則屬無效。
- (4) 如屬任何股份之聯名持有人，則其中任何一名持有人均可親身或委派代表就有關股份在會上投票，猶如彼為唯一有權投票之人士；惟倘超過一名聯名持有人親身或委派代表出席大會，則只有在本公司股東名冊就有關聯名股權排名首位之聯名持有人方有權就有關聯名股權投票。
- (5) 凡有權投一票以上本公司股東毋須使用全部票數，亦毋須以同一方式將其全部票數投票。
- (6) 決議案以投票表決方式進行表決。
- (7) 隨附委任代表文據。