

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢 閣下之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之民生國際有限公司股份全部出售或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，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依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



**民生國際有限公司**  
(於百慕達註冊成立之有限公司)  
(股份代號：938)

**有關收購目標公司  
全部股權及銷售貸款之  
非常重大收購  
及  
股東特別大會通告**

民生國際有限公司(「本公司」)謹訂於2016年7月15日(星期五)下午4時正假座香港九龍尖沙咀海港城馬哥孛羅香港酒店6樓蓮花廳舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁。無論 閣下能否出席大會，務請將隨附之代表委任表格按照所印列之指示填妥並盡快交回，無論如何必須於大會舉行時間至少48小時前，交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。填妥及交回代表委任表格後， 閣下仍可依願親身出席大會或其任何續會(視乎情況而定)，並於會上表決。

## 目 錄

	頁 次
釋 義 .....	1
董事會函件 .....	4
附 錄 一 一 本 集 團 之 財 務 資 料 .....	I-1
附 錄 二 一 目 標 集 團 之 會 計 師 報 告 .....	II-1
附 錄 三 一 目 標 集 團 之 管 理 層 討 論 與 分 析 .....	III-1
附 錄 四 一 經 擴 大 集 團 之 未 經 審 核 備 考 財 務 資 料 .....	IV-1
附 錄 五 一 該 物 業 之 估 值 報 告 .....	V-1
附 錄 六 一 一 般 資 料 .....	VI-1
股 東 特 別 大 會 通 告 .....	SGM-1

## 釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	根據該協議之條款及條件，本公司向賣方收購銷售股份及銷售貸款
「該協議」	指	本公司、賣方與擔保人就收購事項所訂立日期為2016年4月8日之買賣協議(經修訂契據修訂)
「聯繫人士」	指	具上市規則所賦予涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行開門營業之日子(不包括星期六、星期日或公眾假期或香港於上午9時正至下午5時正任何時間懸掛或仍然懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色暴雨警告信號」之日子)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「本公司」	指	民生國際有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市及買賣(股份代號：938)
「完成」	指	根據該協議之條款及條件完成收購事項
「完成日期」	指	落實完成之日期
「關連人士」	指	具上市規則所賦予涵義
「代價」	指	就全部銷售股份及銷售貸款應付之總代價
「修訂契據」	指	該協議訂約各方所訂立日期為2016年5月19日之修訂契據，以修訂代價之支付條款
「董事」	指	本公司董事
「經擴大集團」	指	完成後之本集團
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

## 釋 義

「獲擔保責任」	指	賣方根據該協議作出之協議、承諾、責任及義務
「擔保人」	指	王茗女士，為獨立第三方
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	與本公司及其關連人士(定義見上市規則)並無關連之獨立第三方
「皇石」	指	重慶皇石置地有限公司，於中國成立之有限公司，為新輝之全資附屬公司
「最後實際可行日期」	指	2016年6月10日，即本通函付印前確定當中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款」	指	根據日期為2015年6月23日之貸款協議，皇石獲一家獨立公司授予本金總額為人民幣800,000,000元之銀行融資
「最後截止日期」	指	2016年9月30日(或賣方與本公司可能書面協定之其他日期)
「新輝」	指	新輝投資(集團)有限公司，於香港註冊成立之有限公司，為目標公司之全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「承兌票據」	指	本公司將向賣方所發行本金額為1,168,000,000港元並按年利率8厘計息之三年期承兌票據，以支付部分代價
「該物業」	指	位於中國重慶市渝中區青年路77號之地塊及其上所建樓宇

## 釋 義

「重新發展」或 「重新發展項目」	指	該物業重新發展為將持作出售及／或租賃之商業／住宅綜合大樓
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「銷售貸款」	指	緊接完成前目標公司應付及結欠賣方之所有款項，於2015年12月31日約為460,000,000港元
「銷售股份」	指	目標公司於完成時之全部已發行股本
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司將召開之股東特別大會，以(其中包括)考慮並酌情批准該協議(包括承兌票據之條款)及其項下擬進行交易
「股份」	指	本公司股本中之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	譽年投資有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「目標集團」	指	本通函「有關目標集團之資料」一節所述目標公司及其附屬公司
「瑞銀上下限衍生工具」	指	瑞士銀行(倫敦分行)與新輝所簽立日期為2015年7月2日之確認函件及雙方簽立之修訂協議所載金融產品
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「賣方」	指	鑫力控股有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由擔保人全資擁有
「%」	指	百分比

於本通函中，除另有所述者外，以人民幣列值之若干金額已按匯率人民幣1.0元兌1.2港元兌換為港元，僅供說明用途。



## 民生國際有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：938)

### 執行董事：

李雄偉先生(主席)  
鄭嘉汶小姐  
張國偉先生  
梁奕曦先生

### 註冊辦事處：

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM11  
Bermuda

### 獨立非執行董事：

陳昌達先生  
喬維明先生  
劉志華先生

### 主要營業地點：

香港  
九龍  
尖沙咀  
廣東道15號港威大廈  
永明金融大樓22樓2201室

### 敬啟者：

## 有關收購目標公司 全部股權及銷售貸款之 非常重大收購

茲提述本公司日期為2016年4月12日及2016年5月19日之公告，內容有關(其中包括)收購事項。

### 緒言

於2016年4月8日，本公司、賣方與擔保人訂立該協議，據此，本公司有條件同意收購而賣方有條件同意出售銷售股份及銷售貸款，總代價為1,468,000,000港元，將以現金結合本公司發行承兌票據形式償付。

於2016年5月19日，該協議訂約各方訂立一份修訂契據，以修訂代價之支付條款。按最初規定，代價其中500,000,000港元將以現金支付，而968,000,000港元

## 董事會函件

則將會以本集團發行承兌票據之方式償付。訂立修訂契據後，代價其中300,000,000港元將以現金支付，而1,168,000,000港元則以本公司發行承兌票據之方式償付。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)收購事項之進一步資料及股東特別大會通告。

### 該協議

日期： 2016年4月8日

### 訂約方

買方： 民生國際有限公司

賣方： 鑑力控股有限公司

擔保人： 王茗女士

於最後實際可行日期，據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，賣方及其最終實益擁有人以及擔保人均為獨立第三方。

### 收購事項主體內容

根據該協議之條款，本公司有條件同意收購而賣方有條件同意出售銷售股份(即目標公司全部已發行股本)及銷售貸款。

### 代價

根據該協議之條款，買賣銷售股份及銷售貸款之代價將合共為1,468,000,000港元(銷售貸款之代價相當於其面值，而銷售股份之代價將為經扣除銷售貸款代價後之代價結餘)，將由本公司按以下方式向賣方或其代名人支付：

- (a) 300,000,000港元可退還按金(「按金」)已於簽訂該協議後七日內以現金支付。倘該協議遭終止或未能完成，按金將於十(10)個營業日內退還及償付予本公司，作為該協議項下可能產生之一切申索之全部及最終付款；
- (b) 餘款1,168,000,000港元將由本公司於完成日期以向賣方發行承兌票據之方式支付。

有關承兌票據之進一步詳情載於下文「承兌票據」一節。

## 代價之釐定基準

代價乃由本公司與賣方公平磋商釐定，並已參考於該協議日期(i)目標集團之未經審核綜合資產淨值；及(ii)獨立專業估值師所編製該物業(經計及重新發展)於2016年2月29日之初步估值人民幣2,000,000,000元(相當於約2,387,000,000港元，乃根據於2016年4月8日簽訂該協議時所採納匯率人民幣1元兌1.1935港元計算得出)。

## 先決條件

買賣銷售股份及銷售貸款須待以下條件達成或獲豁免(倘根據有關條文作出)後方可作實：

- (a) 本公司已根據上市規則之規定就該協議擬進行之購買銷售股份及銷售貸款以及發行承兌票據於股東大會上取得股東相關批准；
- (b) 已取得訂約方訂立或履行該協議項下責任所需一切由任何機關或任何其他人士發出之牌照、許可、同意、授權、允許、批核、保證、確認、證書或批准(「授權」)(如有)，並已就訂立及執行該協議向任何機關及其他相關第三方辦妥一切存檔手續，而有關授權(如有)仍具十足效力及作用，且並無任何顯示有關授權將遭撤銷或不獲延續之聲明、通知或威脅記錄在案；
- (c) 並無任何機關於完成前發出或作出命令或判決，致使向本公司轉讓銷售股份或銷售貸款屬不合法或基於其他原因受禁止或限制；
- (d) 本公司已就與目標集團及重新發展項目有關之全部業務、資產及負債、法律及財務事宜以及本公司視為必需之所有其他事項作出及完成盡職審查(「盡職審查」)，且本公司信納盡職審查結果；
- (e) 本公司已取得合資格中國法律顧問就皇石及重新發展項目發出之中國法律意見，而本公司合理認為形式及內容獲本公司信納；
- (f) 賣方已提供獲本公司合理信納之證據，證明皇石取得可將重新發展項目之土地使用權延長至2053年8月之土地使用權證不會遇上重大法律障礙；

- (g) 本公司信納自緊接完成前一個月之最後一日起至完成止並無出現或發生重大不利變動；
- (h) 賣方並無重大違反其根據該協議之條款所須履行之責任；及
- (i) 並無重大違反該協議所載之保證(且並無發生任何事實、事件或情況使該協議所載保證於完成時在任何重大方面失實或不準確)。

於最後實際可行日期，除條件(d)已達成外，概無其他條件已達成或獲豁免。

本公司可隨時向賣方發出書面通知自行酌情豁免上述條件，惟不得豁免條件(a)、(b)及(c)。

倘：

- (a) 上述其中一項或多項條件(條件(d)除外)於最後截止日期仍未達成，且並無根據該協議於該日或之前獲豁免；
- (b) 上述其中一項或多項條件(條件(d)除外)不可能於最後截止日期之前達成，及倘此乃一項可由一名訂約方豁免之條件，但並無於該項條件成為不可能達成之後三(3)個營業日內獲豁免；或
- (c) 就上述條件(d)而言，本公司於該協議日期後兩(2)個月內向賣方發出書面通知，表示其盡職審查不獲信納，並列明本公司認為盡職審查不獲信納之理據，

則該協議(該協議列明之條款除外)將即時自動終止，而本公司及賣方各自之權利及義務將於終止時立即失效，其後該協議之訂約方均毋須向該協議項下之其他訂約方承擔任何義務及責任，惟任何先前違反該協議條款者除外。在此情況下終止不會影響上述任何訂約方於終止前已存在之權利及義務。

### 完成

完成將於上文所載條件(a)、(b)、(d)、(e)及(f)最後一項條件根據該協議達成或獲豁免之後五(5)個營業日或賣方與本公司可能書面協定之其他時間或日期及／或地點落實。

目標公司將於完成時成為本公司之直接全資附屬公司，而目標集團之財務業績將於本集團之賬目內綜合入賬。

於最後實際可行日期，本公司無意於完成後更換董事(包括委任王茗女士為董事)。

### 擔保人作出之擔保及承諾

擔保人王茗女士為賣方之唯一最終實益擁有人兼董事。

擔保人已不可撤回及無條件地向本公司保證賣方妥善及按時履行獲擔保責任，倘賣方未能按時履行任何獲擔保責任，擔保人須按本公司之書面要求立即自行或促使履行獲擔保責任。

### 彌償

根據該協議條款，除向本公司披露者外及受限於該協議條款，倘違反賣方所作保證及：

- (i) 在並無出現任何違反之情況下，目標集團旗下成員公司或其資產(包括保證存在但尚未存在之資產)之價值低於其於完成時應有之價值；或
- (ii) 目標集團旗下成員公司產生其將不會產生之負債，或負債之款項超過其作出擔保事宜所產生之款額；或
- (iii) 目標集團旗下成員公司及／或本公司因違反而招致損失、費用或開支，

則在不影響本公司其他權利之情況下，賣方應全數或有效地彌償本公司因任何保證不正確或未能全面遵守而招致或承受之損失、費用或開支。

賣方向本公司聲稱及保證，除已披露者外，目標集團各成員公司於2015年12月31日之賬目公平反映目標集團於2015年12月31日之資產、負債及業務狀況。終止開支撥備為就終止皇石酒店營運承擔之合約責任，並無於簽立該協議前在賣方向本公司提供之目標集團賬目披露。因此，根據賣方按該協議向本公司作出之聲明及保證，倘本公司因終止開支而蒙受任何經濟利益外流，本公司有權就有關損失、費用及開支提出申索。

## 董事會函件

除上述一般彌償外，賣方與本公司進一步協定，儘管落實完成，惟於完成後因或就瑞銀上下限衍生工具而招致之任何損失、費用及開支(「該等損失」)將由賣方承擔，而瑞銀上下限衍生工具所產生一切利潤、收益或利息均撥歸賣方所有。故此，賣方明確同意就該等損失不可撤回、無條件、全數或有效地彌償本公司。

### 承兌票據

承兌票據之主要條款如下：

發行人：本公司

本金額：1,168,000,000港元

在承兌票據未獲賣方悉數贖回及轉讓之規限下，本公司於該協議項下須於到期日(定義見下文)向賣方付款之責任，將被視作已按等額基準抵銷賣方須根據該協議向本公司付款之責任。

利息：年息8厘。

到期日：承兌票據日期三週年(「到期日」)。

本公司提早贖回：本公司可選擇(但並非必須)於到期日之前隨時向賣方發出書面通知贖回承兌票據。

轉讓能力：賣方可於到期日前隨時全權酌情決定出讓或轉讓承兌票據全部或部分未償還本金額。承兌票據對本公司及賣方各自之承繼人均具約束力。

### 有關賣方之資料

賣方為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，主要從事投資控股。

擔保人王茗女士為賣方之唯一最終實益擁有人兼董事。

## 有關目標集團之資料

目標公司為於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，於最後實際可行日期由賣方全資擁有。

目標公司之全資附屬公司新輝為於香港註冊成立之投資控股有限公司。

新輝之全資附屬公司皇石為於中國成立之公司，並擁有該物業。

目標集團於最後實際可行日期之股權架構載列如下：



根據本通函附錄二所載目標集團之會計師報告，目標集團截至2014年及2015年12月31日止兩個年度來自其持續經營業務之綜合財務資料載列如下：

	截至2014年 12月31日 止年度 千港元	截至2015年 12月31日 止年度 千港元
營業額	—	—
除稅前虧損	(250,411)	(132,309)
除稅後虧損	(249,414)	(129,322)

於2015年12月31日，經計及該物業之估值人民幣2,000,000,000元(相當於約2,400,000,000港元)後，目標集團之參考資產淨值約為921,000,000港元。

### 賬冊及記錄

目標集團於1998年6月18日至2014年6月30日期間之已終止酒店營運之賬冊及記錄由酒店營運商存置及保存，但於2014年7月清空酒店大樓以便重新發展時遺失(「遺失記錄」)。目標集團管理層無法覓得1998年6月18日至2014年6月30日期間酒店營運之賬冊及記錄。本公司申報會計師無法取得足夠適當審核憑證提供意見基準。因此，本公司申報會計師並無就截至2013年及2014年12月31日止年度之財務資料發表意見。有關申報會計師意見之詳情，請參閱本通函附錄二所載目標集團之會計師報告。

儘管如此，申報會計師已就目標集團截至2015年12月31日止年度之財務資料發表無保留意見(當中一段為持續經營業務之重點事項)。有關目標集團持續經營業務之詳情，已於下文「進行收購事項之原因及裨益—收購事項涉及之潛在風險」一節討論。

### 有關該物業之資料

該物業位於中國重慶市之主要地段，現正重新發展(於2015年第一季開始)，包括將商業服務樓宇翻新(但並無拆毀其建築結構)為持作銷售及／或租賃之商業／住宅綜合大樓。該物業之總建築面積為89,904.06平方米。預期重新發展將於2016年12月前竣工。

該物業目前之土地使用權於2033年8月18日屆滿，而賣方正向中國重慶市土地管理局申請確認函件，將土地使用權延長至2053年8月。賣方已表示，預期於延長土地使用權方面並無任何重大障礙。倘賣方無法提供令本公司合理滿意之證據證明皇石於獲得延長土地使用權方面並無重大法律障礙，則本公司將有權選擇根據該協議不完成有關交易。

根據本通函附錄五所載獨立專業估值師就該物業(經計及重新發展)所編製之估值，該物業於2016年3月31日之市值為人民幣2,000,000,000元(相當於約2,400,000,000港元)。

於2015年6月，該物業之法定擁有人皇石與一家獨立公司訂立貸款協議，據此，皇石獲授貸款，為期3年。該物業已抵押予貸款人作為貸款之抵押。

本公司已委聘本公司中國法律顧問金杜律師事務所進行盡職審查，以及就皇石及該物業(包括重新發展項目)發出有關(其中包括)該物業之所有權、皇石於該物業擁有之權利及皇石是否已取得有關重新發展項目之所有必要批准之法律意見。根據金杜律師事務所日期為2016年6月16日之法律意見，皇石擁有該物業之適當業權。就重新發展項目而言，除規劃許可及建設工程施工許可證外，皇石已取得其他重要批文，包括相關部門之項目備案證書、環保評價批文及防火設計審批。賣方表示，皇石現正申請重新發展所需之許可證。

## 中國稅務風險

目標集團從事物業發展業務。預期於重新發展完成後，該物業部分將可作銷售，而餘下部分將由目標集團持有以賺取租金收入。因此，目標集團須於中國繳納多種稅項，包括企業所得稅、土地增值稅、增值稅、房產稅、土地使用稅，將於重新發展完成後目標集團開始業務營運時產生。

### 土地增值稅(「土地增值稅」)

土地增值稅將就目標集團所開發物業(將於重新發展後出售以獲得利益)徵收。根據相關中國稅務法律法規，轉讓土地使用權及相關房地產物業所得任何增值須按累進稅率30%至60%繳納土地增值稅，有關稅率乃基於物業銷售所得款項減可扣減開支(包括土地使用權成本、借貸成本及所有物業發展開支)計算。

### 企業所得稅(「企業所得稅」)

根據現行法例、詮釋及慣例，有關目標集團於中國之營運之企業所得稅乃按各財政年度之應課稅純利之25%計算。根據相關中國稅務法律法規，於項目完成前，項目發展商須按預收銷售之視作毛利率以暫定基準就未完成項目申報企業所得稅。於建築項目完成後，物業發展商須進行年度企業所得稅對賬，以向中國稅務機關補足基於實際純利計算企業所得稅負債之任何差額。

### 增值税(「增值税」)

自2016年5月1日起對中國房地產行業實施增值税改革以來，不動產之銷售及租賃須繳納增值税。就物業銷售而言，物業發展商須於預售階段就預收款項按暫定基準申報增值税。於物業業權轉讓後，物業發展商須按增值税率11%(或倘採納簡易計稅方法，則為5%)進行增值税對賬。就物業租賃而言，將按11%(或倘選擇簡易計稅方法，則為5%)對租金收入徵收增值税。

### 土地使用税(「土地使用税」)

建設過程中使用土地及直至銷售完成前銷售房地產物業均會徵收土地使用税。土地使用税將按物業發展商使用之實際土地面積計算。每平方米土地之稅率因不同城市中不同地區而異，位於中國重慶市渝中區之物業現時每年每平方米為人民幣20元。

### 房產税(「房產税」)

房產税按房地產70%至90%原始成本之1.2%或租金收入之12%計算。

### 收購事項之財務影響

本集團之主要業務將於完成後維持不變。完成後，目標集團將成為本公司之全資附屬公司，目標集團之財務業績將於本集團之財務業績內綜合入賬。

### 資產及負債

本集團於2016年3月31日之經審核綜合總資產及總負債(摘錄自本公司截至2016年3月31日止年度之已刊發年報)分別約為1,828,000,000港元及約663,800,000港元。根據本通函附錄四所載經擴大集團之未經審核備考財務資料，假設完成已於2016年3月31日落實，經擴大集團之未經審核備考總資產及總負債將分別約為4,108,200,000港元及約2,944,100,000港元。

### 盈利

誠如本通函附錄四所載經擴大集團之未經審核備考財務資料所述，由於年內重新發展該物業，經擴大集團截至2016年3月31日止年度之虧損將約為163,300,000港元，猶如完成已於2015年4月1日落實。鑑於下文「收購事項之理由

及裨益—中國重慶市商住物業及銷售市場」一節所述該物業之未來前景，董事認為，收購事項乃多元化發展本集團投資組合之投資良機，可為股東締造更大回報。

務請注意，上述收購事項之財務影響僅供說明用途。收購事項對經擴大集團之實際財務影響或會有別於本節所呈列金額。

### 進行收購事項之原因及裨益

本集團主要從事物業發展、銷售及租賃。

於2016年2月，本集團訂立協議以出售一家全資附屬公司全部權益，該附屬公司於中國深圳市擁有、管理及經營27幢工業物業（「出售事項」）。出售事項已於2016年3月完成。

出售事項完成後，位於中國諸暨之華東國際珠寶城（「華東國際珠寶城」）將成為本集團唯一項目。於最後實際可行日期，本公司擬繼續營運華東國際珠寶城，且無意將其出售。本公司一直透過潛在併購積極發掘投資機遇，尤其著眼於中國省會城市，務求善用本集團穩健財務狀況及豐富物業相關業務經驗，多元化擴展本集團具備增長潛力之現有業務組合並擴大收入來源，從而為股東締造更大回報。

### 中國重慶市商住物業及銷售市場

該物業位於中國重慶市之主要地段渝中區。

誠如重慶市統計局網站可得統計數據（「統計數據」）所示，(i)截至2015年12月31日止年度，重慶市固定資產投資總幣值約為人民幣15,480億元，按年增長約17.1%；(ii)截至2015年12月31日止年度，重慶市房地產開發資本投資幣值約為人民幣3,751億元，按年增長約3.3%；及(iii)2015年，重慶市已售商品住宅面積約為53,800,000平方米，同比增長約5.5%。誠如全球房地產服務公司仲量聯行所作報告所述，(i)辦公場所空置率由2015年第三季度約0.8%減至2015年第4季度約59.1%；及(ii)2015年第四季度住宅銷售數量約為3,500套，較上一個季度增長近兩倍。鑑於上文所述，董事會認為，重慶市商業及住宅物業市場前景可觀。

進一步參閱統計數據，(i)截至2015年12月31日止年度，重慶市本地生產總值約為人民幣15,720億元，按年增長約11.0%；(ii)2015年，重慶市鎮居民之平均開支約為人民幣19,742元，同比增長約8.0%；及(iii)截至2015年12月31日止年度，重慶市零售消費品銷售幣值約為人民幣6,424億元，按年增長約12.5%。

此外，重慶市是長江經濟帶與2013年中國政府所提出「一帶一路」之交匯點，以發展涵蓋亞歐非超過60個國家之聯繫及合作。近年，隨著「一帶一路」之進一步發展，董事認為，重慶市與「一帶一路」多個國家間將建立緊密的業務關係，為重慶市帶來巨大經濟利益。於2016年4月15日，國務院宣佈批准《成渝城市群發展規劃》，旨在綜合發展成都市與重慶市間之城市，以推動「一帶一路」政策。

經考慮重慶市商業及住宅物業及消費市場之正面市場氣氛及「一帶一路」簡介項下重慶市之日後經濟前景，董事對重新發展項目之日後前景抱持樂觀態度。

#### 有關該物業發展、銷售及租賃之業務計劃

該物業位於渝中區解放碑商業區，鄰近解放碑步行街，該步行街為遍布無數零售店之人行道。鑑於該物業之地理位置，本公司認為該物業將得益於鄰近地區之高人流量，冀將該物業發展為渝中區新地標。

該物業現正進行重新發展(於2015年第一季度開始)，包括將商用樓宇翻新為商業／住宅大廈，而並無拆除其建築結構，將持作銷售及／租賃用途。預期重新發展將於2016年12月前完成。重新發展完成後，該物業將包括供銷售及租賃之公寓、零售單位及配套設施／停車位。

於銷售及租賃公寓及零售單位時，按本公司之商業策略，根據公寓及零售單位之估計市值拆分多個批次進行銷售及租賃，最低估計市值為第一批，而最高估計市值為最後一批。本公司預計於2017年第一季度開始銷售及租賃第一批公寓及零售單位。於最後實際可行日期，本公司尚未物色任何潛在租戶。

## 收購事項涉及之潛在風險

### 遺失記錄導致之潛在隱性負債

除目標集團已於2015年12月31日記錄之該等負債外，目標集團或會因遺失記錄招致額外負債，有關詳情於上文「有關目標集團之資料—賬冊及記錄」一節討論。鑑於上文所述，根據該協議，賣方連同擔保人已同意全數或有效地彌償本公司因皇石無法妥善存置與業務相關之賬目、賬冊、押記及其他記錄而招致或承受之損失、費用及開支。換言之，於完成後，儘管本公司可能須於確認目標集團之任何資產負債表外負債後償還額外款項，本公司仍有權向賣方索償及授權相應彌償。因此，即使因遺失記錄而存在隱性負債(並無於目標集團會計記錄列示)，亦不會對經擴大集團之資產淨值構成影響。基於上文所述，本公司認為，遺失記錄之風險屬於可管理範圍。

### 計息負債及利息開支增加

目前，本集團並無尚未償還之銀行或其他借貸。誠如本通函附錄二所載目標集團之會計師報告所述，於2015年12月31日，目標集團有未償還貸款結餘960,000,000港元(即貸款)，按實際年利率8.1厘計息。經計及貸款及承兌票據(按年利率8厘計息)利息，董事估計，於完成後，本集團每年將產生總利息開支約171,200,000港元。

本公司將密切監察及管理其財務狀況，並可能決定是否以內部資源及／或進行集資活動(包括但不限於於適當時進行股權融資及／或債務融資)撥付償還貸款、及／或承兌票據及／或利息開支。

### 目標集團之持續經營業務

鑑於目標集團於截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度之虧損淨額、營運現金流出淨額及負債淨額以及於2015年12月31日之資本承擔約311,500,000港元預計於未來十二個月內支付，目標集團繼續營運之能力或會存在不確定因素。倘目標集團無法於完成後繼續營運，經擴大集團將須為目標集團提供財務資助，或會對經擴大集團產生額外財務負擔。

於審閱目標公司董事所編製目標集團之現金流量預測(其表明目標集團將有充足營運資金履行其於2015年12月31日起計未來12個月到期之財務責任)時，董事謹此強調下列主要基準及假設：

- (i) 基於與主要承判商之共同協議，目標集團僅須於2017年11月30日後就重新發展償還約253,300,000港元；
- (ii) 預期自2017年第一季度起，該物業銷售及／或租賃將產生收益；
- (iii) 賣方及其關連方將為目標集團提供高達300,000,000港元之財務資助(如有必要)，以讓目標集團於到期時履行責任，並讓目標集團於直至完成日期或2017年6月30日(以較早者為準)之期間繼續營運，而毋須大幅削減業務；及
- (iv) 本公司將為目標集團提供財務資助，以讓目標集團於到期時履行責任，並讓目標集團於完成後繼續營運至2017年6月30日，而毋須大幅削減業務。

### 總結

儘管收購事項涉及潛在風險，經考慮本公司採取措施降低有關風險及上文「中國重慶市商住物業及消費市場」分節所分析該物業之未來前景，尤其是(i)該物業之優越位置乃位於中國重慶市中央商業區；(ii)重慶市商住物業市場興旺；(iii)中國重慶市消費力提高；及(iv)實施「一帶一路」為中國重慶市帶來發展機遇，董事認為，收購事項切合本公司發展策略，可為本集團帶來投資良機以受惠於重新發展項目將產生之回報，且與本集團之主要業務一致。

董事認為，該協議之條款(包括承兌票據之條款)及其項下擬進行交易乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

## 上市規則之涵義

由於多於一項有關收購事項之適用百分比率(定義見上市規則)超過100%，收購事項構成本公司之非常重大收購，故須遵守上市規則第14章之申報、公告及股東批准規定。

## 股東特別大會

本公司將召開股東特別大會以供股東考慮及酌情批准該協議(包括承兌票據之條款)及其項下擬進行交易。有關於2016年7月15日(星期五)下午4時正假座香港九龍尖沙咀海港城馬哥孛羅香港酒店6樓蓮花廳舉行之股東特別大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁。

股東就批准該協議(包括承兌票據之條款)及其項下擬進行交易之表決將於股東特別大會以按股數投票方式進行。據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，賣方及其最終實益擁有人、擔保人以及彼等各自之聯繫人士均為獨立第三方。據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東於收購事項中擁有有別於其他股東之重大權益。因此，概無股東須於股東特別大會就批准該協議(包括承兌票據之條款)及其項下擬進行交易所提呈之相關決議案放棄表決。

無論閣下能否出席大會，務請將隨附之代表委任表格按照所印列之指示填妥並盡快交回，無論如何必須於大會舉行時間至少48小時前，交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席大會或其任何續會(視乎情況而定)，並於會上表決。

由於完成須待該協議所載之先決條件達成方可作實，故收購事項不一定落實進行。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

## 推薦意見

董事認為，該協議之條款(包括承兌票據之條款)及其項下擬進行交易乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。因此，董事推薦股東投票贊成將於股東特別大會提呈以批准該協議(包括承兌票據之條款)及其項下擬進行交易之決議案。

董事會函件

其他資料

另敬請 閣下垂注本通函各附錄所載資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
民生國際有限公司  
執行董事兼公司秘書  
梁奕曇  
謹啟

2016年6月16日

## 1. 財務資料

本集團截至2013年、2014年、2015年及2016年3月31日止四個年度各年之財務資料及管理層討論與分析，分別於以下各項內披露：(i)本公司截至2013年3月31日止年度之年報分別第46至144頁及第14至18頁；(ii)本公司截至2014年3月31日止年度之年報分別第43至132頁及第14至18頁；(iii)本公司截至2015年3月31日止年度之年報分別第43至152頁及第12至15頁；及(iv)本公司日期為2016年5月26日之年度業績公告分別第2至22頁及第23至27頁，該等報告已於聯交所網站(<http://www.hkex.com.hk>)及本公司網站(<http://www.man-sang.com>)登載。請參閱下述相關超連結：

### 2013年報：

[http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2013/0710/LTN20130710173\\_C.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2013/0710/LTN20130710173_C.pdf)

<http://msil.man-sang.com/pdf/int/annual/AnnualReport2013c.pdf>

### 2014年報：

[http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2014/0606/LTN20140606353\\_C.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2014/0606/LTN20140606353_C.pdf)

<http://msil.man-sang.com/pdf/int/annual/AnnualReport2014c.pdf>

### 2015年報：

[http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/0603/LTN20150603682\\_C.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/0603/LTN20150603682_C.pdf)

<http://msil.man-sang.com/pdf/int/annual/AnnualReport2015c.pdf>

### 2016年年度業績公告：

[http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0526/LTN20160526786\\_C.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0526/LTN20160526786_C.pdf)

<http://msil.man-sang.com/pdf/int/ann/C20160526.pdf>

## 2. 債務聲明

於2016年4月30日(即本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，債務總額如下：

### 借貸

於2016年4月30日營業時間結束時，經擴大集團有未償還銀行及其他借貸達人民幣800,000,000元(相當於約960,000,000港元)。

### 財務擔保

於2016年4月30日，本公司就其附屬公司獲授之一般銀行融資向一間銀行作出企業擔保。就該等銀行融資而言，本公司或其任何附屬公司並無提取任何借貸。

經擴大集團與中國一間銀行訂立按揭合作協議，據此，倘經擴大集團華東國際珠寶城物業之買家未能在銀行登記業權證作為借貸抵押品前就有關物業償還借貸或利息，經擴大集團同意向銀行作出彌償。於2016年4月30日，經擴大集團最大保證金額約為50,116,000港元。

於2016年4月30日，賬面值約15,669,000港元之若干投資物業已抵押予一間中國銀行，以取得該中國銀行授予一名獨立第三方之貸款。

於2016年4月30日，其他貸款以公允值人民幣2,000,000,000元(相當於約2,400,000,000港元)之物業、廠房及設備以及發展中物業作抵押。其他貸款按8.1厘計息，並以人民幣列值。

### 銀行融資

於2016年4月30日，經擴大集團有可用銀行融資960,000,000港元，已全數動用。

### 免責聲明

除上述者外，以及除集團內公司間之負債及正常貿易應付款項外，於2016年4月30日營業時間結束時，經擴大集團並無任何未償還之銀行透支、貸款、債務證券、借貸或其他類似債務、承兑負債或承兌信貸、債權證、按揭、抵押、融資租賃、租購承擔(有擔保或無擔保、有抵押或無抵押)、擔保或其他重大或然負債。據董事經作出一切合理查詢後所深知，自2016年4月

30日起及直至最後實際可行日期止，經擴大集團之債務或是或然負債概無重大變動。

### 3. 重大不利變動

於最後實際可行日期，除本通函董事會函件所載「進行收購事項之理由及裨益—收購事項涉及之潛在風險」一節項下進一步描述之資料外，董事概不知悉自2016年3月31日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之結算日期)以來，本集團之財務或經營狀況有任何重大不利變動。

### 4. 營運資金

董事經審慎周詳考慮後認為，經計及經擴大集團可供動用之財務資源(包括內部產生之資金及可供動用之銀行融資)，在並無發生不可預見之情況下，經擴大集團將具備充裕營運資金，以應付現時及自本通函日期起計未來十二個月之營運需求。

### 5. 經擴大集團之財務及經營前景

經擴大集團專注於發展、銷售及租賃中國內地物業。於2015年，中國中小城市物業銷售數量及樓價仍然疲弱及繼續有下調壓力。儘管如此，華東國際珠寶城之物業銷售收入錄得大幅增長，源於兩幢住宅公寓及一幢綜合商業樓宇均已竣工，故可於2015年確認相關合約銷售。於2015年，因租金改善，推動經擴大集團之投資物業租金收入持續增長。

經擴大集團計劃發展一間酒店作為華東國際珠寶城第一期之最後一項建設工程，惟目前尚未確定何時動工。此外，經擴大集團亦計劃展開華東國際珠寶城第二期發展工程。經擴大集團現正就發展規劃與地方政府進行磋商，建議收購事項須以競投／招標形式進行。根據初步建議，華東國際珠寶城第二期將包括住宅公寓、商業樓宇及一個交易中心。然而，發展規劃可能作出修改，最終有待經擴大集團與地方政府磋商後達成共識，方可作實。

位於重慶市的該物業現正進行重新發展，包括將商用樓宇翻新為商業／住宅綜合大樓，而並無拆除其建築結構，將持作銷售及／或租賃用途。預期重新發展將於2016年12月前完成。重新發展完成後，該物業將包括供銷售及租賃之公寓、零售單位及配套設施／停車位。

於銷售及租賃公寓及零售單位時，按目標集團之商業策略，根據公寓及零售單位之估計市值拆分多個批次進行銷售及租賃，最低估計市值為第一批，而最高估計市值為最後一批。目標集團預計於2017年第一季度開始銷售及租賃第一批公寓及零售單位。

經擴大集團正積極尋找中國及海外市場機會，透過併購項目補充其現有業務，從而實現經擴大集團投資於物業相關項目的策略。經擴大集團將繼續審慎管理流動資金，以於當前難以預料之金融環境中維持現金靈活性。

以下為本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的報告全文，以供收錄於本通函。



**pwc**

羅兵咸永道

敬啟者：

本所(以下簡稱「我們」)謹此就譽年投資有限公司(「目標公司」)及其附屬公司(統稱「目標集團」)的財務資料作出報告，此等財務資料包括目標集團於2013年、2014年及2015年12月31日的綜合資產負債表以及截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度各年(「有關期間」)的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。此等財務資料由民生國際有限公司(「貴公司」)董事編製，並載於下文第I至III節內以供收錄於 貴公司日期為2016年6月16日就 貴公司建議收購目標公司而刊發的通函(「通函」)附錄二內。

目標公司於2010年7月1日根據英屬處女群島商業公司法(2004年)在英屬處女群島註冊成立為獲豁免有限公司。

於本報告日，目標公司於其附屬公司中擁有的直接及間接權益載於下文第II節附註31。

由於目標公司註冊成立地點並無法定規定，故並沒有編製法定經審計財務報表。於本報告日，現組成目標集團的其他公司的法定經審計財務報表(有法定審計規定)已根據該公司註冊地的相關公認會計原則編製。此等公司的法定核數師詳情載於第II節附註31。

.....  
羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈廿二樓

電話：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888

目標公司董事須負責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(「香港財務準則」)編製目標公司於有關期間的綜合財務報表(「相關財務報表」)，以令相關財務報表作出真實而公平的反映，及落實其認為編製相關財務報表所必要的內部控制，令相關財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。按照我們另行訂立的業務約定書，我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(「香港審計準則」)審計相關財務報表。

財務資料已根據相關財務報表編製且沒有作出任何調整。

### **董事對財務資料的責任**

貴公司董事須負責根據香港財務報告準則以及於 貴公司截至2015年9月30日止期間的中期報告中所載 貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)所採納的會計政策編製財務資料，以令財務資料作出真實而公平的反映。中期報告應用的會計政策與截至2015年3月31日止年度的年度財務報表所用者貫徹一致。

### **申報會計師的責任**

我們的責任是對財務資料發表意見並將我們的意見向閣下報告。我們已按照香港會計師公會頒佈的核數指引第3.340號「招股章程及申報會計師」執行我們的程序。

### **無法就截至2013年及2014年12月31日止年度發表意見的基準**

#### **酒店營運賬冊及記錄不完整**

目標集團的財務資料包括一家酒店營運商自1998年6月18日至2014年6月30日止期間(「期間」)所管理酒店營運的財務資料。如財務資料附註2(a)(i)所載，在終止與該名酒店營運商的酒店營運安排後，該酒店已於2014年6月30日終止營運。酒店營運的賬冊及記錄一直由酒店營運商保存及存置，但於2014年7月清空酒店大樓以便重新發展時遺失。目標公司董事無法覓得酒店營運於該期間的賬冊及記錄，彼等亦無法向我們提供酒店營運的交易及結餘之必要證明文件，且相關交易已於財務資料反映。因此，我們無法取得充足及適當的審核憑證或履行其他審核程序，以釐定酒店營運於2013年12月31日以及截至2013年及2014年12月31日止年度的所記錄交易及結餘是否並無重大錯誤陳述以及所有交易是否已於該期間入賬。因此，我們無法釐定是否須對酒店營運的財務資料與編製

2013年12月31日的綜合資產負債表以及目標集團截至2013年及2014年12月31日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及財務資料之相關附註的要素作出任何調整。

### 無法表示意見

基於無法表示意見的基準一段中描述的重大事宜，我們未能取得充分和適當的審計憑證以為意見提供基準。因此，我們概不就目標集團於及截至2013年及2014年12月31日止年度的財務資料表示意見。

### 就截至2015年12月31日止年度之意見

我們認為，就本報告而言，財務資料已真實而公平地反映目標集團於2015年12月31日的財務狀況，以及目標集團有關期間的財務表現和現金流量。

### 重點事項

我們務請閣下垂注財務資料附註2(a)(iii)，顯示目標集團於截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度產生虧損淨額分別為248,749,000港元、309,799,000港元及129,322,000港元。截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度，其亦錄得經營現金流出淨額分別為395,587,000港元、429,984,000港元及223,302,000港元。此外，於2013年、2014年及2015年12月31日，目標集團的總負債較其總資產分別超出為420,687,000港元、730,486,000港元及839,361,000港元。此等情況連同附註2(a)(iii)所載其他事宜顯示存在重大不明朗因素，或會對目標集團之持續經營能力造成重大疑問。我們並無就此事宜發表保留意見。

## I 目標集團之財務資料

以下為貴公司董事所編製譽年投資有限公司(「目標公司」)及其附屬公司(統稱「目標集團」)於2013年、2014年及2015年12月31日以及截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度各年的財務資料(「財務資料」)。

## (A) 綜合收益表

附註	截至12月31日止年度		
	2013年 千港元	2014年 千港元	2015年 千港元
<b>持續經營業務</b>			
收入	—	—	—
毛利	—	—	—
其他收益	8	—	1,322
其他(虧損)／收入			3,598
—淨額	9	(814)	(36,194)
銷售開支	10	—	(6,053)
行政開支	10	(123,975)	(68,222)
			(21,104)
營運虧損		(124,789)	(109,147)
財務收益	12	1,717	132
財務成本	12	(109,079)	(141,396)
財務成本—淨額		(107,362)	(141,264)
除所得稅前虧損		(232,151)	(250,411)
所得稅抵免	13	1,977	997
			2,987
本年度來自持續經營 業務之虧損		(230,174)	(249,414)
			(129,322)
<b>已終止業務</b>			
本年度來自已終止 業務之虧損	30	(18,575)	(60,385)
本年度虧損		(248,749)	(309,799)
			(129,322)

## (B) 綜合全面收益表

	截至 12 月 31 日止 年度		
	2013 年 千港元	2014 年 千港元	2015 年 千港元
本年度虧損	(248,749)	(309,799)	(129,322)
其他全面(虧損)／收益：			
可能重新分類至損益之項目 換算境外業務之匯兌差額	(157)	—	20,447
本年度全面虧損總額，除稅 淨額	(248,906)	(309,799)	(108,875)
本年度目標公司股東應佔 全面虧損總額產生自：			
持續經營業務	(230,218)	(249,414)	(108,875)
已終止業務	(18,688)	(60,385)	—
	(248,906)	(309,799)	(108,875)

## (C) 綜合資產負債表

附註	於12月31日		
	2013年 千港元	2014年 千港元	2015年 千港元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備 按金及預付款項 預付租賃款項	17 18 16	196,725 — 357,779	47,824 — 89,881
		554,504	137,705
		-----	204,125
<b>流動資產</b>			
存貨 發展中物業 通過損益按公允值列賬之 財務資產 應收貨款及其他應收賬款 應收關連人士款項 應收直接控股公司款項 應收一間附屬公司董事款項 現金及等同現金	15 2(a)(i), 18 28 28 28 28 2(a)(i), 21	5,397 17,239 — 497,424 395,867 8 94,712 61,879	— 387,330 223,387 483,780 289,017 8 101,420 2,860
		1,072,526	1,487,802
		-----	562,350
<b>流動負債</b>			
應付貨款及其他應付賬款 應付關連人士款項 應付一名董事款項 借貸	2(a)(i), 22 28 28 23	178,658 360,231 46,355 29,058	212,015 354,566 207,779 1,535,215
		614,302	2,309,575
		-----	144,220
<b>流動資產／(負債)淨值</b>		<u>458,224</u>	<u>(821,773)</u>
		-----	418,130
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>1,012,728</u>	<u>(684,068)</u>
		-----	622,255

附註	於 12 月 31 日		
	2013 年 千港元	2014 年 千港元	2015 年 千港元
<b>非流動負債</b>			
遞延所得稅負債	20	47,415	46,418
應付一名董事款項	28	—	—
借貸	23	1,386,000	—
		1,433,415	46,418
		<u>1,433,415</u>	<u>46,418</u>
			1,461,616
<b>負債淨額</b>		<b>(420,687)</b>	<b>(730,486)</b>
		<u>(420,687)</u>	<u>(730,486)</u>
			<u>(839,361)</u>
<b>虧絀</b>			
目標公司擁有人應佔虧絀			
股本	24	8	8
儲備	2(a)(i), 25	(420,695)	(730,494)
		<u>(420,695)</u>	<u>(730,494)</u>
			<u>(839,369)</u>
<b>總虧絀</b>		<b>(420,687)</b>	<b>(730,486)</b>
		<u>(420,687)</u>	<u>(730,486)</u>
			<u>(839,361)</u>

## (D) 綜合現金流量表

	附註	截至12月31日止年度		
		2013年 千港元	2014年 千港元	2015年 千港元
經營業務使用之現金	26	(315,125)	(297,860)	(115,217)
已付利息		<u>(80,462)</u>	<u>(132,124)</u>	<u>(108,085)</u>
經營業務使用之現金淨額		<u>(395,587)</u>	<u>(429,984)</u>	<u>(223,302)</u>
來自投資活動之現金流量				
購置物業、廠房及設備		(8,178)	(7,162)	(31,206)
出售物業、廠房及設備				
所得款項	26(a)	55	6,163	—
已收股息		—	1,322	3,598
已收利息		1,717	132	92
向一間關連公司墊款		<u>(179,700)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
投資活動(使用)/產生之現金淨額		<u>(186,106)</u>	<u>455</u>	<u>(27,516)</u>
融資活動產生之現金流量				
借貸所得款項		497,654	107,901	988,640
償還借貸		—	—	(905,580)
應付一名董事款項		39,811	161,424	(12,910)
應付關連人士款項		<u>70,823</u>	<u>101,185</u>	<u>183,213</u>
融資活動產生之現金淨額		<u>608,288</u>	<u>370,510</u>	<u>253,363</u>
現金及等同現金增加/ (減少)之淨額		26,595	(59,019)	2,545
年初之現金及等同現金		34,418	61,879	2,860
匯率變動之影響		<u>866</u>	<u>—</u>	<u>(96)</u>
年終之現金及等同現金		<u>61,879</u>	<u>2,860</u>	<u>5,309</u>

## (E) 綜合權益變動表

		目標公司股東應佔	
	股本	儲備	總計
	千港元	千港元	千港元
於2013年1月1日之結餘	8	(171,789)	(171,781)
本年度虧損	—	(248,749)	(248,749)
其他全面虧損：			
換算境外業務之匯兌差額	—	(157)	(157)
本年度全面虧損總額	—	(248,906)	(248,906)
於2013年12月31日之結餘	<u>8</u>	<u>(420,695)</u>	<u>(420,687)</u>
於2014年1月1日之結餘	8	(420,695)	(420,687)
本年度虧損	—	(309,799)	(309,799)
本年度全面虧損總額	—	(309,799)	(309,799)
於2014年12月31日之結餘	<u>8</u>	<u>(730,494)</u>	<u>(730,486)</u>
於2015年1月1日之結餘	8	(730,494)	(730,486)
本年度虧損	—	(129,322)	(129,322)
其他全面收益：			
換算境外業務之匯兌差額	—	20,447	20,447
本年度全面虧損總額	—	(108,875)	(108,875)
於2015年12月31日之結餘	<u>8</u>	<u>(839,369)</u>	<u>(839,361)</u>

## II 財務資料附註

### 1 一般資料

譽年投資有限公司(「目標公司」)為於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立之有限公司，其註冊辦事處地址為Wickham's Cay II, Road Town, Tortola, the BVI。

目標公司為投資控股公司。目標公司及其附屬公司(統稱「目標集團」)在中華人民共和國(「中國」)從事物業持有及酒店營運。

截至2014年12月31日止年度，目標集團於2014年6月30日終止經營其酒店營運，以便重新發展其位於重慶之物業(「重新發展」)，並於2014年9月29日撤銷註冊其中國重慶之分支辦事處。截至2014年及2013年12月31日止年度，酒店營運之財務表現已分類為已終止業務。

除另有指明外，財務資料以港元(「港元」)列值。

目標公司直接及間接持有之附屬公司詳情載於財務資料附註31。

### 2 主要會計政策概要

編製財務資料應用之主要會計政策載列如下。除另有指明外，該等政策於所呈列之所有年度貫徹應用。

#### (a) 編製基準

目標集團之財務資料乃按照香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。除就通過損益按公允值列賬之財務資產按其公允值入賬而作出修訂外，財務資料按歷史成本法編製。

編製符合香港財務報告準則之財務資料需要使用若干關鍵會計估算，這亦需要管理層在應用目標集團會計政策過程中行使其判斷。涉及高度判斷或高度複雜性之範疇，或涉及對財務資料屬重大假設和估算之範疇，於附註4中披露。

##### (i) 酒店營運賬冊及記錄不完整

目標集團與一名酒店營運商於1998年6月18日訂立管理協議(「管理協議」)。因此，目標集團分為兩個部分，即(i)由目標集團(即物業業主)自行管理之物業持有(「物業持有」)；及(ii)由酒店營運商管理之酒店營運(「酒店營運」)。已設立分支辦事處以開展酒店營運業務。自此，酒店營運商負責存置酒店營運之賬冊及記錄，而目標集團負責存置物業持有分部之賬冊及記錄。

於2014年2月，目標集團要求提早終止管理協議，以便將物業改建為商業／住宅綜合大樓。因此，目標集團與酒店營運商於2014年2月19日訂立終止協議(「終止協議」)。酒店營運已於2014年6月30日終止經營，而分支辦事處亦於2014年9月29日撤銷註冊。

然而，當清空酒店大樓以便重新發展時，遺失了分支辦事處之賬冊及記錄。因此，目標公司董事無法覓得酒店營運之賬冊及記錄，故自2013年1月1日至2014年6月30日止期間之財務資料乃根據目標集團所得不完整賬冊及記錄編製。

有關酒店營運財務表現之相關資料於附註30描述。基於上一段所述原因，財務資料附註指僅與物業持有相關之結餘。於2013年12月31日之綜合資產負債表之酒店營運與物業持有對賬如下：

	於2013年12月31日		
	酒店營運 千港元	物業持有 千港元	抵銷 千港元
			總計 千港元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	—	196,725	—
預付租賃款項	—	357,779	—
	—	554,504	—
	-----	-----	-----
<b>流動資產</b>			
存貨	5,397	—	—
發展中物業	—	17,239	—
應收貨款及其他			
應收賬款	5,668	491,756	—
應收關連人士款項	—	395,867	—
應收直接控股公司 款項	—	8	—
應收一間附屬公司 董事款項	—	94,712	—
應收物業持有款項	5,744	—	(5,744)
現金及等同現金	20,002	41,877	—
	36,811	1,041,459	(5,744)
	-----	-----	-----
			1,072,526
<b>流動負債</b>			
應付貨款及其他			
應付賬款	17,100	161,558	—
應付關連人士款項	—	360,231	—
應付一名董事款項	—	46,355	—
應付酒店營運款項	—	5,744	(5,744)
借貸	—	29,058	—
	17,100	602,946	(5,744)
	-----	-----	-----
			614,302
<b>流動資產淨值</b>	<b>19,711</b>	<b>438,513</b>	<b>—</b>
<b>總資產減流動負債</b>	<b>19,711</b>	<b>993,017</b>	<b>—</b>
	<b>-----</b>	<b>-----</b>	<b>-----</b>
			<b>1,012,728</b>

	於2013年12月31日			
	酒店營運 千港元	物業持有 千港元	抵銷 千港元	總計 千港元
<b>非流動負債</b>				
遞延所得稅負債	—	47,415	—	47,415
借貸	—	1,386,000	—	1,386,000
	—	1,433,415	—	1,433,415
<b>資產／(負債)淨額</b>	<b>19,711</b>	<b>(440,398)</b>	<b>—</b>	<b>(420,687)</b>
<b>權益／(虧損)</b>				
目標公司擁有人				
應佔權益／(虧損)				
股本	—	8	—	8
儲備	19,711	(440,406)	—	(420,695)
<b>總權益／(虧損)</b>	<b>19,711</b>	<b>(440,398)</b>	<b>—</b>	<b>(420,687)</b>

(ii) 已終止業務

由於酒店營運已於2014年6月30日終止，故酒店營運之財務表現於截至2014年及2013年12月31日止年度之綜合收益表呈列為已終止業務。有關酒店營運之資產及負債已於2013年12月31日之各資產負債表項目呈列，而於截至2014年12月31日止年度，酒店營運終止及分支辦事處撤銷註冊後，於2014年12月31日並無有關酒店營運之資產或負債。

(iii) 持續經營

截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度，目標集團產生虧損淨額248,749,000港元、309,799,000港元及129,322,000港元。截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度，其亦錄得經營現金流出淨額395,587,000港元、429,984,000港元及223,302,000港元。此外，於2013年、2014年及2015年12月31日，目標集團之總負債較其總資產分別超出420,687,000港元、730,486,000港元及839,361,000港元。此外，目標集團於2015年12月31日之資本承擔為311,496,000港元，預期於未來十二個月內支付。

上述情況顯示存在重大不明朗因素，或會對目標集團之持續經營能力造成重大疑問。民生國際有限公司(「貴公司」)董事已審閱目標公司董事所編製涵蓋自2015年12月31日起計不少於十二個月期間之目標集團現金流量預測。貴公司董事認為，經計及採取以下措施，目標集團將擁有充足營運資金應付其自2015年12月31日起計未來十二個月內到期之財務責任。

- (1) 於2016年5月，目標集團主要承判商承諾及同意代表目標集團支付有關重新發展之建築成本合共253,267,000港元，當中15,150,000港元已於2015

年12月31日列作應付貨款及其他應付賬款，而餘額238,117,000港元指目標集團於2015年12月31日之資本承擔。根據上述與主要承判商之協議，主要承判商已同意不會於2017年11月30日之前要求目標集團償還上述的款項253,267,000港元(附註33)。

- (2) 重新發展預期於2016年12月前完成，預期屆時物業將可作銷售或租賃，將為目標集團產生經營現金流入。
- (3) 王茗(目標公司之最終股東)之配偶蔡彤與華熙置地有限公司(蔡彤擔任董事之相關公司)已確認為目標集團提供高達300,000,000港元之財務資助，以讓目標集團於到期時履行責任，並讓目標集團於直至 貴公司收購目標集團(「交易」)之完成日期或2017年6月30日(以較早者為準)之期間繼續營運，而毋須大幅削減業務。
- (4) 貴公司已確認為目標集團提供財務資助，以讓目標集團於到期時履行責任，並讓目標集團於交易完成後繼續營運至2017年6月30日，而毋須大幅削減業務。

貴公司董事認為，鑑於上文所述，目標集團將擁有充足營運資金應付其自2015年12月31日起計未來十二個月內到期之財務責任。因此，貴公司董事信納按持續經營基準編製財務資料實屬恰當。

儘管如此，對於目標集團管理層能否達成上述計劃及措施存在重大不明朗因素。目標集團能否持續經營取決於蔡彤及華熙置地有限公司能否於 貴公司收購目標集團之完成日期前為目標集團提供足夠財務資助(如有需要)以及目標集團能否於預期時間表內自重新發展項目銷售及／或租賃產生足夠經營現金流入。倘目標集團無法持續經營，則須作出調整以將目標集團資產之賬面值調低至其可收回金額，以就可能產生之進一步負債計提撥備；並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。此等調整之影響並無於財務資料反映。

**(b) 附屬公司**

**(i) 綜合入賬**

附屬公司為目標集團對其擁有控制權之實體(包括結構實體)。當目標集團就參與實體所產生浮動回報而承受風險或享有權利，且有能力透過對其行使權力而影響有關回報時，則目標集團已控制該實體。附屬公司自控制權轉移至目標集團當日起綜合入賬，及自控制權終止當日起停止綜合入賬。

**業務合併**

目標集團應用收購法將業務合併入賬。收購附屬公司所轉讓代價為所轉讓資產、收購對象前擁有人所產生負債及目標集團所發行股本權益之公

允值。所轉讓代價包括或然代價安排所產生之任何資產或負債之公允值。業務合併所收購之可識別資產以及所承擔之負債及或然負債，均於收購當日按其公允值初步計量。

目標集團按個別收購基準確認於收購對象之任何非控股權益。於收購對象中屬現行擁有權權益並賦予其持有人權利可於清盤時按比例分佔實體資產淨值之非控股權益，乃按收購對象可識別資產淨值已確認金額之公允值或現行擁有權權益比例計量。非控股權益之所有其他部分按其於收購當日之公允值計，除非香港財務報告準則另有計量基準則作別論。

#### 收購相關成本於產生時支銷

倘業務合併分階段進行，則收購方先前持有之收購對象股本權益於收購日之賬面值乃重新計量為收購日之公允值；該重新計量產生之任何收益或虧損乃於損益中確認。

目標集團轉讓之任何或然代價將在收購日按公允值確認。被視為一項資產或負債之或然代價之公允值後續變動，根據香港會計準則第39號於損益中確認。分類為權益之或然代價毋須重新計量，而其後結算於權益入賬。

所轉讓代價、於收購對象之任何非控股權益金額及任何先前於收購對象之股本權益於收購當日之公允值高於所收購可識別資產淨值之公允值時，其差額入賬列作商譽。就議價購買而言，倘所轉讓代價、已確認非控股權益及先前持有之權益總額低於所收購附屬公司資產淨值之公允值，其差額將直接於綜合收益表確認。

集團內公司間交易、結餘及集團公司之間交易之未變現收益予以對銷。除非交易提供憑證證明所轉讓資產出現減值，否則未變現虧損亦予以對銷。附屬公司所呈報金額已按需要調整，以確保與目標集團之會計政策貫徹一致。

#### (ii) 獨立財務報表

於附屬公司之投資按成本扣除減值列賬。成本亦包括投資之直接應佔成本。附屬公司之業績由目標公司按已收及應收股息入賬。

倘所收股息超過宣派股息期內附屬公司之全面收益總額，或倘獨立財務報表之投資賬面值超過財務資料中投資對象資產淨值(包括商譽)之賬面值，則必須就於附屬公司之投資作減值測試。

**(c) 外幣匯兌****(i) 功能及呈報貨幣**

目標集團各實體包含於財務資料中之項目，均使用其所處之主要經濟環境之貨幣（「功能貨幣」）計量。財務資料以港元，即目標公司之功能貨幣及目標集團之呈報貨幣呈列。

**(ii) 交易及結餘**

外幣交易採用交易或項目重新計量估值當日之匯率換算為功能貨幣。結算此等交易產生之匯兌盈虧以及將外幣計值之貨幣資產和負債以年末匯率換算產生之匯兌盈虧在綜合收益表確認。

**(iii) 集團公司**

其功能貨幣與呈報貨幣不同之所有目標集團實體（當中沒有惡性通貨膨脹經濟之貨幣）之業績和財務狀況按如下方法換算為呈報貨幣：

- (a) 每份列報之資產負債表內之資產和負債按該結算日之收市匯率換算；
- (b) 每份收益表內之收支按平均匯率換算（除非此平均匯率並不代表交易日期匯率之累計影響之合理約數；在此情況下，收支項目按交易日期之匯率換算）；及
- (c) 所有由此產生之匯兌差額在其他全面收益中確認。

購買境外實體產生之公允值調整視為該境外實體之資產和負債，並按期末匯率換算。產生之貨幣換算差額於其他全面收益中確認。

**(iv) 出售境外業務及部分出售**

出售境外業務（即出售目標集團於境外業務之全部權益，或出售涉及失去對包括境外業務之附屬公司之控制權、出售涉及失去對包括境外業務之合營企業之聯合控制權或出售涉及失去對包括境外業務之聯營公司之重大影響力）後，就公司擁有人應佔該業務於權益內累積之所有貨幣換算差額重新分類至損益。

倘屬並不引致目標集團失去對包括境外業務之附屬公司控制權之部分出售，累積貨幣換算差額之應佔比例重新歸屬於非控股權益且並未於損益內確認。就所有其他部分出售（即集團於聯營公司或合營企業之所有權權益減少，並不引致集團失去重大影響力或聯合控制權）而言，累積匯兌差額之應佔比例重新分類至損益。

**(d) 物業、廠房及設備**

物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。

物業、廠房及設備項目之成本包括其購買價及任何使有關資產達致其擬定用途狀況及地點之直接應佔成本。只有在該項目相關之未來經濟利益有可能流向目標集團，且該項目成本能可靠地計量，後期成本方會計入資產賬面值或確認為一項獨立資產。所有其他維修及保養均於產生之年度於綜合收益表扣除。

除在建工程外，折舊乃以其成本減累計減值虧損，經減除估計剩餘價值或任何後期可使用年期變動後，按其由可供使用日期起計之估計可使用年期以直線法撇銷，每年折舊率如下：

樓宇	2%
租賃樓宇裝修	25%–33%
廠房及機器	20%–25%
傢俬、裝置及設備	25%
汽車	25%

倘資產賬面值高於其估計可收回金額，則資產賬面值即時撇減至其可收回金額。剩餘價值及可使用年期均於各結算日審閱。

在建工程指在建或有待安裝之物業、廠房及設備，乃按成本減減值虧損(如有)列賬。概無就在建工程項下資產計提折舊，直至相關資產完成並可作其擬定用途之時為止。

出售之盈虧乃於比較所得款項與賬面值後釐定，並在綜合收益表內「其他(虧損)／收入—淨額」中確認。

**(e) 發展中物業**

日後用作持作出售之在建或發展中物業分類為發展中物業，以成本或可變現淨值之較低者入賬。釐定可變現淨值時參考在日常業務過程中出售物業之出售所得款項，減去適用之可變銷售開支及直到完成時之預期成本，或由管理層根據現行市況作出估計後釐定。

物業發展成本包括發展期間產生之建造成本、已撥充資本之借貸成本及專業費用。在竣工時，物業則轉撥入持作出售之竣工物業。

除非完成相關物業發展項目之建設期預計長於正常經營週期，發展中物業在該等物業開始建設時分類為流動資產。

**(f) 預付租賃款項**

預付租賃款項包括收購租賃土地之首期款項及根據經營租賃持有之物業租賃付款。預付租賃款項按成本列賬，並按租期以直線法攤銷。

**(g) 非財務資產之減值**

無使用期限之資產(例如商譽或還未可以使用之無形資產)，每年進行減值測試而不作任何攤銷。如有任何事件或情況變更顯示須予攤銷資產之賬面值可能無法收回，則審閱該資產有否減值。倘估計資產之賬面值超出其可收回金額，則該資產確認減值虧損。可收回金額是指資產之公允值減去銷售成本和使用價值(以較高者為準)。就評估減值而言，資產將以可識別現金流量(現金產生單位)之最小資產組別分類。出現減值之非財務資產(商譽除外)須在各結算日審閱減值回撥之可能性。

**(h) 已終止業務**

已終止業務為目標集團業務之組成部分，其經營及現金流量可與目標集團其他業務清楚區分，並為一項獨立主要業務或營運地區，或為一項出售獨立之主要業務或營運地區之單一經營籌劃之一部分，或為一間擬轉售之獨家收購附屬公司。

倘業務分類為已終止業務，則於收益表呈列一項單一金額，該金額包括已終止業務之除稅後溢利或虧損，及計量公允值減出售成本時已確認之除稅後收益或虧損，或出售構成已終止業務之資產或出售組別時已確認之除稅後收益或虧損。

將棄置資產及負債並無分類為持作出售，原因為其賬面值將透過持續使用收回。

**(i) 財務資產及負債****(i) 分類**

目標集團將其財務資產及負債分類如下：通過損益按公允值列賬之財務資產、貸款及應收賬款以及按攤銷成本列賬之其他財務負債。分類視乎收購有關財務資產及負債之目的而定。管理層於初步確認時決定財務資產類別。

**(a) 通過損益按公允值列賬之財務資產**

通過損益按公允值列賬之財務資產為持作出售財務資產。主要為於短期內出售而收購之財務資產分類為此類資產。在此類別之資產倘預期於12個月內結付，則分類為流動資產，不然，則分類為非流動資產。

**(b) 貸款及應收賬款**

貸款及應收賬款屬非衍生財務資產，其有定額或可確定數額之付款，並無在交投活躍市場報價，須計入流動資產，但在結算日起計12個月之後到期並歸入非流動資產一類者則例外。目標集團貸款及應收賬款包括綜合資產負債表內之按金、應收貨款及其他應收賬款、應收關連人士款項、應收直接控股公司款項、應收一間附屬公司董事款項以及現金及等同現金。

## (c) 按攤銷成本列賬之其他財務負債

按攤銷成本列賬之其他財務負債初步按公允值計算，其後則以實際利率法按攤銷成本計算。目標集團按攤銷成本列賬之其他財務負債包括綜合資產負債表內之應付貨款及其他應付賬款、應付關連人士款項、應付一名董事款項及借貸。

## (ii) 確認及計量

財務資產之常規買賣於買賣日期(即目標集團承諾買賣資產之日期)確認。通過損益按公允值列賬之財務資產初步按公允值確認，而交易成本會於綜合收益表支銷。自投資收取現金流量之權利屆滿或轉讓且目標集團轉讓擁有權絕大部分風險及回報時，將會終止確認財務資產。通過損益按公允值列賬之財務資產其後按公允值列賬。貸款及應收賬款以實際利率法按攤銷成本列賬。

「通過損益按公允值列賬之財務資產」類別項下因公允值變動而產生之盈虧，須計入產生期間之綜合收益表中「其他(虧損)／收入—淨額」內。在確定目標集團有權收取股息後，通過損益按公允值列賬之財務資產之股息收入會作為其他收益之一部分在綜合收益表確認。

## (iii) 財務資產減值

## 按攤銷成本列賬之資產

目標集團於各報告期評估是否有客觀證據顯示一項財務資產或一組財務資產已經減值。一項財務資產或一組財務資產僅存在客觀證據顯示因於初步確認該資產後發生之一項或多項事件(「虧損事件」)而產生減值，且該虧損事件(或該等虧損事件)對財務資產或一組財務資產之估計未來現金流量之影響能夠可靠估計時，方會減值及產生減值虧損。

減值證據可包括有跡象顯示債務人或一組債務人陷入重大財務困難、拖欠或逾期償還利息或本金付款、借款人可能將會破產或進行其他財務重組，以及可觀察數據顯示估計未來現金流量出現可計量減少，例如出現拖欠或與逾期還款相關之經濟狀況變動。

就貸款及應收賬款類別而言，虧損金額乃按資產賬面值與按財務資產原實際利率貼現之估計未來現金流量(不包括尚未產生之未來信貸虧損)現值間之差額計量。該資產賬面值會予以削減，而虧損金額乃於綜合收益表內確認。倘貸款及應收賬款按浮動利率計息，則計量任何減值虧損之貼現率為根據合約釐定之現有實際利率。在實際應用中，目標集團可能會按工具公允值為基準使用可觀察市價計量減值。

倘於其後期間，減值虧損金額減少，而該減少可與於確認減值後發生之一項事件客觀地有關(如債務人之信貸評級有所改善)，則撥回過往已確認減值虧損乃於綜合收益表內確認。

**(j) 應收貨款及其他應收賬款**

應收貨款為在日常業務過程中就履行服務而應收客戶之款項。如預期於一年或以內(或在正常經營週期中較長時間)收回應收貨款及其他應收賬款，則該等賬款分類為流動資產；否則，該等賬款呈列為非流動資產。

應收貨款及其他應收賬款初步按公允值確認，其後則以實際利率法按攤銷成本扣除減值撥備計算。

當有客觀證據顯示目標集團未能根據應收賬款之原訂條款收回所有到期款項，則會就應收貨款及其他應收賬款作出減值撥備。債務人陷入重大財務困難、債務人可能將會破產或進行重組財務以及拖欠或逾期付款，均被視為應收賬款減值之指標。撥備金額為資產賬面值與按原實際利率貼現之估計未來現金流量現值間之差額。資產賬面值透過使用撥備賬扣減，而虧損金額於綜合收益表確認為行政開支。當未能收回應收賬款，則於應收賬款之撥備賬撇銷。其後收回先前撇銷之金額會計入綜合收益表內行政開支。

**(k) 存貨**

酒店及食肆存貨包括消耗品，乃按成本及可變現淨值之較低者入賬。成本乃按加權平均法計算。可變現淨值指日常業務過程中之估計售價減銷售成本。

**(l) 現金及等同現金**

於綜合現金流量表，現金及等同現金包括手頭現金、存放於銀行之現金存款及其他原訂到期日為三個月或以內之高流通性短期投資。

**(m) 股本**

普通股分類為權益。發行新股份或期權直接應佔之新增成本於權益列為所得款項(扣除稅項)之減少。

**(n) 撥備及或然負債**

倘目標集團因過往事件而承擔現時法定或推定責任，很有可能須流出資源以履行責任，且金額能夠可靠估計之情況下，則確認撥備。

倘承擔若干類似責任，於釐定履行責任是否導致資源流出時，將考慮整類責任類別。即使同類責任當中任何一項導致資源流出可能性甚低，亦會確認撥備。

撥備採用除稅前利率按照預期履行有關責任所需之開支現值計量，該利率反映當時市場對貨幣時間價值及有關責任特有風險之評估。隨著時間過去而增加之撥備確認為利息開支。

**(o) 借貸**

借貸扣除所產生交易成本後初步按公允值確認，其後按攤銷成本列賬；所得款項(扣除交易成本)與贖回價值間之任何差額於借貸期間使用實際利率法於綜合收益表確認。

在貸款將很有可能部分或全部提取之情況下，就設立貸款融資支付之費用乃確認為貸款交易成本。在此情況下，該費用將遞延至提取貸款之時。在並無跡象顯示該貸款將很有可能部分或全部提取之情況下，該費用撥充資本作為流動資金服務之預付款項，並於其相關融資期間內予以攤銷。

借貸乃分類為流動負債，除非目標集團有無條件權利將清償負債之期限遞延至結算日後最少12個月則作別論。

**(p) 借貸成本**

凡直接與購置、建設或生產合資格資產有關之一般及特定借貸成本，均於資產產生開支、產生借貸成本及籌備該資產作其擬定用途或銷售所需之活動時，撥充作該等資產之成本一部分。當此等資產大致上已可作其擬定用途或銷售時，即停止將該等借貸成本撥充資本。當指定借貸尚未用作支付合資格資產開支而用作臨時投資，所賺取之投資收入從可撥充資本之借貸成本中扣除。所有其他借貸成本均於產生期間內在綜合收益表確認。

**(q) 分部報告**

營運分部之報告方法與向首席營運決策者提供之內部報告一致。負責分配資源及評估營運分部表現之首席營運決策者指負責作出策略決定之執行董事。

**(r) 即期及遞延所得稅**

期內稅項支出包括即期及遞延稅項。稅項在綜合收益表內確認，惟與在其他全面收益或直接於權益中確認之項目有關者則除外。在此情況下，稅項亦於其他全面收益或直接於權益中確認。

**(i) 即期所得稅**

即期所得稅費用按結算日在目標公司及其附屬公司經營及產生應課稅收入之國家已實施或實質實施之稅務法律計算。管理層就適用稅務法規詮釋所規限之情況定期評估報稅表之狀況，並在適當情況下按預期將向稅務機關支付之款項作出撥備。

**(ii) 遷延所得稅****內部基準差額**

遞延所得稅乃以負債法按資產與負債之稅基與其於財務資料之賬面值間之暫時差額全面確認。然而，倘遞延所得稅因首次確認一項交易(業務合併除外)之資產或負債而產生，而在交易時並不影響會計及應課稅溢利或虧

損，則遞延所得稅不會入賬。遞延所得稅按於結算日已實施或實質實施且預期將於變現相關遞延所得稅資產或清償遞延所得稅負債時適用之稅率(及法例)釐定。

倘可能有未來應課稅溢利可供抵銷暫時差額，則會確認遞延所得稅資產。

#### 外部基準差額

於附屬公司之投資產生之應課稅暫時差額會作出遞延所得稅負債撥備，惟倘目標集團可控制撥回暫時差額之時間，且該暫時差額不會在可見將來撥回則除外。僅於訂有協議賦予目標集團能力可控制撥回未確認暫時差額。

僅於暫時差額將於日後撥回，且有充足應課稅溢利抵銷可動用暫時差額，則於附屬公司之投資產生之可扣減暫時差額方會確認為遞延所得稅資產。

#### 抵銷

倘有合法執行權利以即期稅項資產抵銷即期稅項負債，以及當遞延所得稅資產和負債涉及由同一稅務機關就應課稅實體或有意以淨額基準結算結餘之不同應課稅實體徵收所得稅，遞延所得稅資產與負債則互相抵銷。

### (s) 收入確認

收入乃按已收或應收代價之公允值計量，指目標集團在日常業務過程中之服務金額。收入經扣除增值稅後列示。當收入金額能夠可靠計量；當未來經濟利益很有可能流入有關實體；及當目標集團各項活動均符合具體條件時，目標集團將確認收入，詳情如下：

#### (i) 租金收入

經營租賃下之租金收入按有關租期以直線法在出租有關物業之期間確認。

#### (ii) 利息收入

源自財務資產之利息收入按未提取本金及適用實際利率，以時間比例基準計算，實際利率乃透過財務資產之預期年期將估計未來現金收入貼現至該資產賬面淨值之利率。

#### (iii) 股息收入

源自投資之股息收入於可收取款項之權利確立時確認。

**(t) 僱員福利**

僱員應享年假及長期服務假期，在僱員應享有該等假期時確認，並就截至結算日因僱員提供服務而可享年假及長期服務假期之估計負債作出撥備。

僱員之病假及產假利益於休假時方確認入賬。

根據中國規則及規例，目標集團之中國僱員參與由中國有關省市政府營辦之多項定額供款退休福利計劃，據此，目標集團與中國僱員須每月按僱員薪金若干百分比向該等計劃作出供款。

省市政府承諾會承擔根據上述計劃應付所有現任及日後退休中國僱員之退休福利責任。除每月供款外，目標集團並無其他支付僱員退休及其他退休後福利之責任。該等計劃之資產由中國政府管理之獨立管理基金持有，並與目標集團之資產分開持有。

目標集團向定額供款退休計劃之供款於產生時支銷。

**(u) 經營租賃**

凡擁有權之絕大部分風險及回報由出租人保留之租賃，均列作經營租賃。根據經營租賃(扣除出租人給予之任何優惠)作出之付款(包括就土地使用權支付首期款項)於租賃期內以直線法於綜合收益表扣除。

**3 會計政策及披露之變動**

已頒佈但並非於2015年1月1日之後開始之財政年度生效而並未提早採納之新訂準則及對準則所作修訂如下：

	於以下日期 或之後開始之 年度期間生效
香港財務報告準則第14號	規管遞延賬目 2016年1月1日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業 間之資產出售或投入 待定
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號 及香港會計準則第28號 (修訂本)	投資實體：應用綜合賬目之 例外情況 2016年1月1日
香港財務報告準則第11號 (修訂本)	收購聯合經營權益之會計處理 2016年1月1日
香港會計準則第1號(修訂本)	披露計劃 2016年1月1日
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號(修訂本)	澄清可接受之折舊及攤銷方法 2016年1月1日
香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號(修訂本)	農業：產花果植物 2016年1月1日
香港會計準則第27號(修訂本) 年度改進項目	獨立財務報表之權益法 2016年1月1日
香港財務報告準則第15號	2012年至2014年週期年度改進 來自客戶合約收益 2016年1月1日
香港財務報告準則第9號	2018年1月1日
香港財務報告準則第16號	財務工具 2018年1月1日
	租賃 2019年1月1日

目標集團現正評估該等準則及修訂之影響，且預期採納該等準則及修訂不會對目標集團之經營業績及財務狀況造成任何重大影響。

目標集團擬於上述準則及修訂生效時加以採納。

#### 4 重要會計估計及判斷

於應用附註2所述目標集團會計政策時，目標公司董事須對未能即時從其他來源取得之資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。有關估計及相關假設乃基於過往經驗及其他被視為相關之因素而作出。實際結果與該等估計可能有所不同。

估計及相關假設乃按持續基準審閱。會計估計之修訂乃於修訂估計之期間(倘修訂只影響當期)或修訂期間及未來期間(倘修訂影響當期及未來期間)內確認。以下為有關未來之主要假設以及其他主要判斷範疇，其可能對釐定資產及負債賬面值造成重大影響。

##### 物業、廠房及設備之估計可使用年期

目標集團管理層釐定其物業、廠房及設備之估計可使用年期及相關折舊開支。此估計乃基於具有類近性質及作用之物業、廠房及設備實際可使用年期之過往經驗而作出。技術創新及競爭對手因應市況而採取之行動可能使該等估計有重大改變。倘可使用年期少於先前估計年期，管理層將增加折舊開支，或將已棄置或出售而技術上屬陳舊之資產或非策略資產予以撇銷或撇減。

##### 應收貨款及其他應收賬款減值

目標集團管理層定期釐定應收貨款及其他應收賬款之減值撥備。此估計乃基於其客戶之信貸記錄及現行市況而作出。管理層於結算日重新評估應收貨款之減值撥備。

##### 發展中物業之可收回性

管理層定期檢討發展中物業之賬面值。根據管理層之檢討，當估計可變現淨值下降至低於其賬面值時，發展中物業將予撇銷。在釐定發展中物業之可變現淨值時，管理層參考當地政府頒佈之最新經濟措施、全球及當地近期之經濟發展、目標集團及其他周邊地區類似物業之近期銷售交易、目標集團現有物業之可銷售性、從獨立物業估值師取得之市場調查報告、內部可獲取之資訊以及管理層對未來銷售之展望。

##### 所得稅

目標集團須繳納多個司法權區之所得稅。目標集團須作出重大判斷以釐定所得稅撥備。多項交易及計算之最終稅款無法確定。目標集團須依據估計會否繳納額外稅項，從而確認對預期稅務審核事宜之責任。倘該等事宜之最終稅務結果有別於初步記錄之金額，有關差額將影響作出釐定之年度之所得稅及遞延稅項撥備。

## 通過損益列賬之非上市金融工具之公允值

並無在活躍市場買賣之通過損益列賬之財務資產(例如場外衍生工具)之公允值利用估值技術釐定。目標集團主要基於各報告期末之現行市況自行選擇多種方法及作出假設。目標集團應用柏力克一舒爾斯模式釐定並無在活躍市場買賣之通過損益列賬之財務資產之公允值。

## 5 資本風險管理

目標集團資本管理之目的為確保目標集團有能力持續經營，以回報股東及為其他權益相關者帶來利益，並維持最佳資本結構以減低資本成本。

目標集團定期檢討資本結構。作為檢討一部分，目標集團考慮資本成本、其對銀行契諾之責任及與已發行股本有關之風險，並可透過提取銀行借貸、償還現有借貸或調整股東之股息而調整其整體資本結構。

一如其他同業，目標集團以資本負債比率監察資本。有關比率按淨債務除總資本計算。淨債務按借貸總額(包括綜合資產負債表所示即期及非即期借貸、應付關連人士款項及應付一名董事款項)減現金及等同現金計算。總資本按綜合資產負債表所示「總虧蝕」加淨債務計算。

	2013年 千港元	2014年 千港元	2015年 千港元
借貸	1,415,058	1,535,215	960,000
應付關連人士款項	360,231	354,566	25
應付一名董事款項	46,355	207,779	460,308
減：現金及等同現金	(61,879)	(2,860)	(5,309)
淨債務	1,759,765	2,094,700	1,415,024
總虧蝕	(420,687)	(730,486)	(839,361)
總資本	1,339,078	1,364,214	575,663
資本負債比率	131%	154%	246%

截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度之資本負債比率出現變動主要由於目標集團於各年產生虧損。

## 6 財務風險管理目標及政策

目標集團之主要金融工具包括通過損益按公允值列賬之財務資產、應收貨款及其他應收賬款、應收關連人士款項、應收直接控股公司款項、應收一間附屬公司董事款項、現金及等同現金、應付貨款及其他應付賬款、應付關連人士款項、應付一名董事款項以及借貸。該等金融工具之詳情於有關附註披露。該等金融工具涉及之風險包括市場風險(外匯風險、利率風險及價格風險)、信貸風險及流動資金風險，而減低該等風險之政策載於下文。目標集團並無書面訂立風險管理政策及指引。然而，董事會定期舉行會議以分析及制訂措施，藉此管理目標集團因使用金融工具而引致之各種風險。一般而言，目標集團就其風險管理採取保守策略。管理層管理及監察該等風險，確保適時有效實行適當之措施。

**(a) 市場風險****(i) 外匯風險**

目標集團之外幣資產、負債及交易主要以人民幣(「人民幣」)計值。目標集團面對該等不同貨幣兌目標集團實體功能貨幣之匯率變動產生的外匯風險。目標集團透過緊密監察匯率變動，管理其外匯風險。大部分資產及負債均以港元及人民幣計值。

就功能貨幣為港元之公司而言，目標集團承受人民幣匯率波動之風險。於2013年、2014年及2015年12月31日，在所有其他變數維持不變下，倘港元兌人民幣貶值／升值5%，本年度除稅後虧損將分別增加／減少零港元、零港元及30,000,000港元，主要源自換算以人民幣計值之應付賬款所產生匯兌虧損。

**(ii) 利率風險**

除持有銀行現金外，目標集團並無其他重大計息資產。目標集團之收益及經營現金流量大致上不受市場利率變動影響。

於2013年、2014年及2015年12月31日，目標集團承受之利率風險主要與浮息借貸分別零港元、107,901,000港元及零港元有關。浮息借貸使目標集團承受現金流量利率風險，部分風險可以浮息持有之現金存款抵銷。

目標集團就財務負債而承受之利率風險於本附註之流動資金風險一節詳述。目標集團之利率風險主要集中於目標集團之借貸所產生市場利率波動風險。

於2013年、2014年及2015年12月31日，在所有其他變數維持不變下，倘利率下降／上升25個基點，除稅後虧損將分別減少／增加約零港元、2,698,000港元及零港元。

**(iii) 價格風險**

目標集團通過損益按公允值列賬之財務資產指證券買賣及衍生工具投資，並於各結算日按公允值計量。因此，目標集團承受股本證券價格風險。管理層透過持有具備不同特性之多元化投資組合管理該項風險。

以下敏感度分析乃供說明目標集團於報告日期所承受之股價風險而編製。內部向管理層報告價格風險時，採用20%之變動為基準。

倘證券買賣之價格上升／下降20%，截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度之除稅後虧損將分別減少／增加約零港元、44,677,000港元及36,000港元。

倘衍生工具之價格下降20%，除稅後虧損將增加，而截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度之虧損將分別增加約零港元、零港元及4,376,000港元。

**(b) 信貸風險**

信貸風險主要源於應收貨款及其他應收賬款、應收關連人士款項、應收直接控股公司款項、應收一間附屬公司董事款項、通過損益按公允值列賬之財務資產以及現金及等同現金。

該等應收貨款及其他應收賬款之賬面值指目標集團承受之財務資產最高風險。

為管理風險，現金及等同現金以及通過損益按公允值列賬之財務資產存於及與獲國際信貸評級機構評為高信貸評級之銀行及金融機構訂立。

目標集團過往均於信貸期內收回應收貨款及其他應收賬款，而董事認為，已於財務資料就無法收回應收貨款作出充足撥備。

管理層認為，考慮到實體之財務狀況及其後償付情況後，關連人士結餘涉及之信貸風險微不足道。管理層已就能否收回結餘作出評估，而管理層預期不會因該等實體不履約而產生任何虧損。

**(c) 流動資金風險**

目標集團對現金及等同現金進行監察，並將其維持於管理層視作足夠之水平，以為目標集團營運提供資金及減輕現金流量波動之影響。倘借貸已獲提取，管理層監察借貸之動用情況，確保符合貸款契諾。

誠如附註2(a)(iii)(3)及(4)進一步詳述，蔡彤與華熙置地有限公司已確認為目標集團提供高達300,000,000港元之財務資助，以讓目標集團於到期時履行責任，並讓目標集團於直至交易完成日期或2017年6月30日(以較早者為準)之期間繼續其業務，而毋須大幅削減業務。此外，貴公司已確認為目標集團提供財務資助，以讓目標集團於到期時履行責任，並讓目標集團於交易完成後繼續營運，而毋須大幅削減業務。

下表顯示於結算日目標集團財務負債之餘下訂約到期時間，此為根據未貼現現金流(包括使用訂約利率或(倘為浮動利率)於結算日之利率計算之利息付款)及目標集團可被要求償還之最早日期計算。

於12個月內到期之結餘相等於其賬面值，原因為其貼現影響並不重大。

	按要求 或一年內 千港元	一年至兩年 千港元	兩年至五年 千港元	總計 千港元
<b>2013年12月31日</b>				
應付貨款及其他應付				
賬款	158,421	—	—	158,421
應付關連人士款項	360,231	—	—	360,231
應付一名董事款項	46,355	—	—	46,355
借貸及利息付款	163,374	1,448,091	—	1,611,465
	<b>728,381</b>	<b>1,448,091</b>	<b>—</b>	<b>2,176,472</b>
<b>2014年12月31日</b>				
其他應付賬款	187,468	—	—	187,468
應付關連人士款項	354,566	—	—	354,566
應付一名董事款項	207,779	—	—	207,779
借貸及利息付款	1,597,306	—	—	1,597,306
	<b>2,347,119</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>2,347,119</b>
<b>2015年12月31日</b>				
其他應付賬款	120,838	—	—	120,838
應付關連人士款項	25	—	—	25
應付一名董事款項	—	460,308	—	460,308
借貸及利息付款	77,760	77,760	997,495	1,153,015
	<b>198,623</b>	<b>538,068</b>	<b>997,495</b>	<b>1,734,186</b>

**(d) 公允值估計**

下表按估值方法分析按公允值列賬之金融工具。不同層級定義如下：

- 相同資產或負債在活躍市場之報價(未經調整)(第1層)。
- 除包含於第1層之報價外，資產或負債之可觀察直接(即價格)或間接(即源自價格)輸入數據(第2層)。
- 並非依據可觀察市場數據而釐定之資產或負債輸入數據(即不可觀察輸入數據)(第3層)。

於2013年12月31日，目標集團並無任何財務資產按公允值計量。

下表呈列目標集團於2014年12月31日按公允值計量之資產。

	第1層 千港元	第2層 千港元	第3層 千港元	總計 千港元
<b>資產</b>				
通過損益按公允值				
列賬之財務資產				
— 證券買賣	<b>223,387</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>223,387</b>

下表呈列目標集團於2015年12月31日按公允值計量之資產。

	第1層 千港元	第2層 千港元	第3層 千港元	總計 千港元
<b>資產</b>				
通過損益按公允值 列賬之財務資產				
— 證券買賣	181	—	—	181
— 非上市衍生工具	—	8,030	—	8,030
	<u>181</u>	<u>8,030</u>	<u>—</u>	<u>8,211</u>

於各年內，公允值層級分類之間並無重大轉撥財務資產。

## 7 分部資料

目標集團根據董事所審閱用於決策之報告釐定其營運分部。

目標集團有兩個可報告營運分部。目標集團按照業務性質分開構架及管理。目標集團各可報告營運分部代表一個業務策略單位，其風險及回報與其他可報告營運分部不同。可報告營運分部詳情如下：

- (i) 物業發展—發展、銷售及租賃物業
- (ii) 酒店營運—提供酒店營運及管理服務

經營分部損益及資產之計量與主要會計政策概要所述者一致。董事根據收益及收益減所有直接應佔成本之計量評估可報告分部之表現。

本年度分部虧損包括銷售成本、銷售及行政開支、其他(虧損)／收益淨額及分配於各營運分部之融資成本淨額。

就總資產向董事提供之款項按與財務資料一致之方式計量。該等資產乃根據分部之營運作出分配。

分部資產包括物業、廠房及設備、預付租賃款項、按金及預付款項、發展中物業、存貨、應收貨款及其他應收賬款以及現金及等同現金。

有關該等業務之分部資料如下：

截至 2013 年 12 月 31 日止年度：

	持續經營 業務— 物業發展 千港元	已終止 業務— 酒店營運 千港元	總計 千港元
<b>溢利及虧損項目</b>			
分部收入	—	131,874	131,874
跨分部之收入	—	—	—
來自外部客戶之收入	—	<u>131,874</u>	<u>131,874</u>
分部營運虧損	(124,757)	(18,554)	(143,311)
財務收益	1,717	—	1,717
財務成本	(109,079)	(21)	(109,100)
除所得稅前分部虧損	(232,119)	(18,575)	(250,694)
所得稅抵免	1,977	—	1,977
本年度分部虧損	<u>(230,142)</u>	<u>(18,575)</u>	<u>(248,717)</u>
<b>於 2013 年 12 月 31 日 資產負債表項目</b>			
分部資產總值	<u>613,279</u>	<u>31,067</u>	<u>644,346</u>
分部資產總值包括： 非流動資產之增加 (除長期存款及預付款項外)	<u>8,178</u>	—	<u>8,178</u>
其他資料：			
折舊	98,699	41,157	139,856
土地使用權攤銷	—	<u>11,941</u>	<u>11,941</u>

截至 2014 年 12 月 31 日止年度：

	持 續 經 營 業 務 — 物 業 發 展 千 港 元	已 終 止 業 務 — 酒 店 營 運 千 港 元	總 計 千 港 元
<b>溢利及虧損項目</b>			
分部收入	—	51,689	51,689
跨分部之收入	—	—	—
來自外部客戶之收入	—	51,689	51,689
分部營運虧損	(69,431)	(60,323)	(129,754)
財務收益	132	—	132
財務成本	(136,396)	(62)	(136,458)
除所得稅前分部虧損	(205,695)	(60,385)	(266,080)
所得稅抵免	997	—	997
本年度分部虧損	(204,698)	(60,385)	(265,083)
<b>於 2014 年 12 月 31 日 資產負債表項目</b>			
分部資產總值	526,276	—	526,276
分部資產總值包括： 非流動資產之增加 (不包括長期存款及預付款項)	7,162	—	7,162
其他資料：			
折舊	49,912	20,923	70,835
攤銷	—	6,042	6,042

截至 2015 年 12 月 31 日止年度：

	持 續 經 營 業 務 — 物 業 發 展 千 港 元	已 終 止 業 務 — 酒 店 營 運 千 港 元	總 計 千 港 元
<b>溢利及虧損項目</b>			
分部收入	—	—	—
跨分部之收入	—	—	—
來自外部客戶之收入	—	—	—
分部營運溢利	40,947	—	40,947
財務收益	92	—	92
財務成本	(96,368)	—	(96,368)
除所得稅前分部虧損	(55,329)	—	(55,329)
所得稅開支	2,987	—	2,987
本年度分部虧損	(52,342)	—	(52,342)
<b>於 2015 年 12 月 31 日 資產負債表項目</b>			
分部資產總值	676,569	—	676,569
分部資產總值包括： 非流動資產之增加 (不包括長期存款及預付款項)	39,543	—	39,543
其他資料： 折舊	162	—	162
可報告分部虧損與目標集團本年度虧損之對賬如下：			
	2013 年 千 港 元	2014 年 千 港 元	2015 年 千 港 元
本年度除所得稅前分部虧損	(250,694)	(266,080)	(55,329)
通過損益按公允值列賬之 財務資產公允值變動	—	(40,976)	(74,792)
股息收益	—	1,322	3,598
公司財務成本	—	(5,000)	(5,545)
公司開支	(32)	(62)	(241)
來自已終止業務之除所得稅前虧損	18,575	60,385	—
來自持續經營業務之本年度 除所得稅前虧損	(232,151)	(250,411)	(132,309)

可報告分部資產與目標集團資產總值之對賬如下：

	2013年 千港元	2014年 千港元	2015年 千港元
分部資產總值	644,346	526,276	676,569
未分配：			
應收貨款及其他應收賬款	491,756	483,780	9,457
應收關連人士款項	395,867	289,017	70,011
應收一間附屬公司董事款項	94,712	101,420	—
通過損益按公允值列賬之財務資產	—	223,387	8,211
其他公司資產	349	1,627	2,227
目標集團資產總值	<u>1,627,030</u>	<u>1,625,507</u>	<u>766,475</u>

目標集團之收入主要來自中國客戶。兩個營運分部於中國營運及所有非流動資產位於中國。因此，並無提供按地理分部劃分之分析。截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度，概無單一外部客戶貢獻目標集團收入超過10%。

## 8 其他收益

持續經營業務

	2013年 千港元	2014年 千港元	2015年 千港元
通過損益按公允值列賬之 財務資產產生之股息收益	—	1,322	3,598

## 9 其他(虧損)／收入—淨額

持續經營業務

	2013年 千港元	2014年 千港元	2015年 千港元
通過損益按公允值列賬之 財務資產公允值虧損	—	(40,976)	(74,792)
出售發展中物業之收入	—	—	78,992
出售物業、廠房及設備之收入	—	6,163	—
其他	(814)	(1,381)	(1,848)
	<u>(814)</u>	<u>(36,194)</u>	<u>2,352</u>

## 10 按性質分類之開支

## 持續經營業務

	2013年 千港元	2014年 千港元	2015年 千港元
折舊	98,699	49,912	162
差旅	7,853	7,452	8,289
娛樂	4,886	7,312	7,936
廣告開支	—	—	4,865
顧問費	5,879	1,218	3,628
核數師酬金	172	359	216
僱員福利開支(包括董事酬金)(附註11)	4,809	5,243	8,711
辦公室開支	969	1,291	632
其他稅務相關開支	150	185	590
其他	558	1,303	1,409
銷售及行政開支總額	<u>123,975</u>	<u>74,275</u>	<u>36,438</u>

## 11 僱員福利開支(包括董事酬金)

## 持續經營業務

	2013年 千港元	2014年 千港元	2015年 千港元
薪金、工資和其他福利	4,087	4,509	7,227
養老金定額供款計劃及社會保險成本	722	734	1,484
	<u>4,809</u>	<u>5,243</u>	<u>8,711</u>

## 五名最高薪酬人士

截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度，目標集團五名最高薪酬人士並無包括目標公司任何董事。該等人士之酬金如下：

	2013年 千港元	2014年 千港元	2015年 千港元
薪金、工資和其他福利	1,413	1,052	2,751
養老金定額供款計劃及社會保險成本	173	290	123
	<u>1,586</u>	<u>1,342</u>	<u>2,874</u>

屬於下列薪酬幅度之其餘人士人數如下：

	僱員人數 2013年	僱員人數 2014年	僱員人數 2015年
零港元至1,000,000港元	4	5	4
1,000,001港元至1,500,000港元	1	—	1

## 12 財務收益及成本

## 持續經營業務

	2013年 千港元	2014年 千港元	2015年 千港元
財務收益			
銀行利息收益	1,717	132	92
財務收益			
借貸利息開支	(109,499)	(144,318)	(108,085)
合資格資產之資本化金額	420	2,922	6,172
	(109,079)	(141,396)	(101,913)
財務成本—淨額	(107,362)	(141,264)	(101,821)

截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度，借貸成本分別按資本化比率9%、9%及8%於物業、廠房及設備以及發展中物業中撥充資本。

## 13 所得稅抵免

## 持續經營業務

	2013年 千港元	2014年 千港元	2015年 千港元
即期稅項	—	—	—
遞延稅項(附註20)	1,977	997	2,987
所得稅抵免	1,977	997	2,987

目標公司為於英屬處女群島註冊成立之稅項豁免公司。目標公司之附屬公司於香港及中國註冊成立，須分別繳納香港利得稅及中國企業所得稅。

截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度，香港利得稅率為16.5%。由於目標集團及 貴公司於呈報年度並無於香港產生及源自香港之應課稅收益，故毋須繳納任何香港利得稅。

截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度，目標公司於中國註冊成立之附屬公司須就於中國產生及源自中國之應課稅溢利，按一般稅率25%繳稅。由於目標集團於呈報年度並無於中國產生及源自中國應課稅收益，故毋須繳納任何企業所得稅。

目標集團除所得稅前虧損之稅項與按目標公司虧損適用之稅率將得出之理論金額分別如下：

	2013年 千港元	2014年 千港元	2015年 千港元
除所得稅前虧損	(232,151)	(250,411)	(132,309)
按各實體虧損適用之			
本地所得稅率計算之稅項	(58,033)	(58,801)	(26,533)
一不可扣稅之開支	34,104	32,886	23,836
一並無確認遞延所得稅資產之			
稅項虧損	25,906	26,912	5,684
所得稅抵免	1,977	997	2,987

截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度，加權平均適用稅率分別為25%、23%及20%。有關變動主要由於各司法權區附屬公司之盈利能力出現變動。

截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度，目標集團並無就稅項虧損389,054,000港元、417,283,000港元及348,668,000港元確認遞延所得稅資產97,264,000港元、104,321,000港元及87,167,000港元，此乃由於不可能有未來應課稅收入可用作抵銷暫時性差額。虧損44,657,000港元、79,535,000港元、99,878,000港元、102,520,000港元及22,078,000港元將分別於截至2016年、2017年、2018年、2019年及2020年12月31日止年度到期。

#### 14 股息

董事不建議就截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度派付末期股息。

#### 15 發展中物業

持作流動資產之發展中物業是以日後銷售為目的而發展之物業。

	2013年 千港元	2014年 千港元	2015年 千港元
於年初	—	17,239	387,330
添置	16,724	20,085	110,868
利息資本化	310	2,154	4,549
轉撥自預付租賃款項(附註16)	—	260,285	—
轉撥自物業、廠房及設備(附註17)	—	87,567	—
出售	—	—	(11,948)
匯兌差額	205	—	(21,445)
於年末	17,239	387,330	469,354

發展中物業全部位於中國，預期於報告期後超過十二個月落成及可供銷售。

於2013年、2014年及2015年12月31日，發展中物業已就目標集團獲授之借貸融資作為抵押品(附註23)。

## 16 預付租賃款項

	2013年 千港元	2014年 千港元	2015年 千港元
於年初	361,058	357,779	89,881
轉撥至發展中物業(附註15)	—	(260,285)	—
攤銷	(11,941)	(7,613)	(3,080)
匯兌差額	8,662	—	(4,193)
於年末	357,779	89,881	82,608

於2013年、2014年及2015年12月31日，在建工程資本化並於綜合收益表扣除之攤銷如下：

	2013年 千港元	2014年 千港元	2015年 千港元
在建工程資本化(附註17)	—	1,571	3,080
於已終止業務之行政開支扣除(附註30)	11,941	6,042	—
總計	11,941	7,613	3,080

## 17 物業、廠房及設備

	酒店大樓 千港元	租賃 樓宇裝修 千港元	廠房及機器 千港元	傢俬、裝置及 設備 千港元	汽車 千港元	在建工程 千港元	總計 千港元
<b>於2013年1月1日</b>							
成本	221,643	405,518	392,693	111,286	2,329	—	1,133,469
累計折舊	(99,711)	(336,812)	(274,202)	(99,632)	(1,034)	—	(811,391)
賬面淨值	121,932	68,706	118,491	11,654	1,295	—	322,078
<b>截至2013年12月31日止年度</b>							
年初賬面淨值	121,932	68,706	118,491	11,654	1,295	—	322,078
添置	—	2,213	—	—	—	5,965	8,178
利息資本化	—	—	—	—	—	110	110
折舊	(4,033)	(47,838)	(79,957)	(7,865)	(163)	—	(139,856)
出售	—	—	—	—	(55)	—	(55)
匯兌差額	2,925	1,126	1,927	191	28	73	6,270
年末賬面淨值	120,824	24,207	40,461	3,980	1,105	6,148	196,725
<b>於2013年12月31日</b>							
成本	227,048	417,648	402,271	114,001	1,835	6,148	1,168,951
累計折舊	(106,224)	(393,441)	(361,810)	(110,021)	(730)	—	(972,226)
賬面淨值	120,824	24,207	40,461	3,980	1,105	6,148	196,725

	酒店大樓 千港元	租 賃 樓宇裝修 千港元	廠 房及 機 器 千港元	傢 俬、裝 置及 設 備 千港元	汽 車 千港元	在 建 工 程 千港元	總 計 千港元
<b>截至2014年12月31日止年度</b>							
年初賬面淨值	120,824	24,207	40,461	3,980	1,105	6,148	196,725
添置	—	—	—	—	—	7,162	7,162
利息資本化	—	—	—	—	—	768	768
攤銷資本化	—	—	—	—	—	1,571	1,571
折舊	(2,023)	(24,207)	(40,461)	(3,980)	(164)	—	(70,835)
轉撥	(118,801)	—	—	—	—	31,234	(87,567)
年末賬面淨值	—	—	—	—	941	46,883	47,824
<b>於2014年12月31日</b>							
成本	—	—	—	—	1,835	46,883	48,718
累計折舊	—	—	—	—	(894)	—	(894)
賬面淨值	—	—	—	—	941	46,883	47,824
<b>截至2015年12月31日止年度</b>							
年初賬面淨值	—	—	—	—	941	46,883	47,824
添置	—	—	—	—	—	39,543	39,543
利息資本化	—	—	—	—	—	1,623	1,623
攤銷資本化	—	—	—	—	—	3,080	3,080
折舊	—	—	—	—	(162)	—	(162)
匯兌差額	—	—	—	—	(40)	(3,515)	(3,555)
年末賬面淨值	—	—	—	—	739	87,614	88,353
<b>於2015年12月31日</b>							
成本	—	—	—	—	1,748	87,614	89,362
累計折舊	—	—	—	—	(1,009)	—	(1,009)
賬面淨值	—	—	—	—	739	87,614	88,353

於2013年、2014年及2015年12月31日，若干物業、廠房及設備已就目標集團獲授之借貸抵押作擔保(附註23)。

截至2014年12月31日止年度，目標集團已分別撇銷租賃樓宇裝修成本及累計折舊417,648,000港元、廠房及機器402,271,000港元以及傢俬、裝置及設備114,001,000港元。

## 18 按金、預付款項及其他應收賬款

	2013年 千港元 附註2(a)(i)	2014年 千港元	2015年 千港元
<b>即期</b>			
按金	—	—	7,200
其他應收賬款—第三方	491,756	483,780	2,257
	491,756	483,780	9,457
<b>非即期</b>			
土地使用權按金	—	—	13,284
建設預付款項	—	—	19,880
	—	—	33,164

按金及其他應收賬款之公允值與其賬面值相若。按金及其他應收賬款之賬面值以下列貨幣計值：

	2013年 千港元 附註2(a)(i)	2014年 千港元	2015年 千港元
人民幣	491,748	483,780	22,737
港元	8	—	4
	<u>491,756</u>	<u>483,780</u>	<u>22,741</u>

於報告日期所承受最大信貸風險為上述各類應收賬款之賬面值。

於各結算日，目標集團之按金及其他應收賬款之可收回性是根據債務人之信用記錄、財務狀況及目前市況評估。根據過往經驗及目標集團之評估，管理層認為，由於有關應收賬款之信貸質量並無重大變動且有關結餘被視為可全數收回，毋須就按金及其他應收賬款計提減值撥備。目標集團並無持有任何抵押品作為擔保。

## 19 通過損益按公允值列賬之財務資產

	2013年 千港元	2014年 千港元	2015年 千港元
證券買賣，按公允值：			
香港上市股票投資	—	223,387	181
非上市衍生工具	—	—	8,030
	<u>—</u>	<u>223,387</u>	<u>8,211</u>

通過損益按公允值列賬之財務資產於綜合現金流量表以經營活動列賬，作為營運資金變動之一部分。通過損益按公允值列賬之財務資產公允值變動於綜合收益表列作「其他(虧損)/收益一淨額」。

上市股票投資之公允值乃參照於活躍市場已公佈之報價直接釐定。其屬於公允值層級第1級。

非上市衍生工具之公允值乃基於估值日期之相關證券價格、預期波幅、無風險利率及股息率，按柏力克—舒爾斯模式釐定。其屬於公允值層級第2級。

## 20 遲延所得稅

遞延稅項根據負債法，使用相關司法權區於報告期末頒佈或實際頒佈之稅率就暫時差額全數計算。

以下為目標集團於截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度確認之遞延所得稅負債及有關變動。

	於收購時 重估預付 租貸款項以及 物業、廠房及 設備所產生 公允值收益 千港元
於2013年1月1日 計入綜合收益表 匯兌差額	48,239 (1,977) 1,153
於2013年12月31日 計入綜合收益表	47,415 (997)
於2014年12月31日 計入綜合收益表 匯兌差額	46,418 (2,987) (2,123)
於2015年12月31日	41,308

遞延所得稅負債預期於超過12個月後收回。

## 21 現金及等同現金

	2013年 千港元 附註2(a)(i)	2014年 千港元	2015年 千港元
銀行現金	41,826	2,854	5,308
手頭現金	51	6	1
	41,877	2,860	5,309

現金及等同現金之賬面值與其公允值相若。現金及等同現金之賬面值以下列貨幣計值：

	2013年 千港元 附註2(a)(i)	2014年 千港元	2015年 千港元
人民幣 港元	41,549 328	1,263 1,597	3,111 2,198
	41,877	2,860	5,309

於2013年、2014年及2015年12月31日，目標集團有銀行及手頭現金分別達41,536,000港元、1,241,000港元及3,090,000港元，乃以人民幣計值並於中國持有。該等現金及銀行結餘須遵守中國政府就外匯管制頒佈之相關規則及法規。

## 22 其他應付賬款

	2013年 千港元 附註2(a)(i)	2014年 千港元	2015年 千港元
已收按金	1,056	630	600
建設應計費用	—	9,822	75,052
其他應付賬款及應計費用	160,502	201,563	68,543
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	161,558	212,015	144,195
	<hr/>	<hr/>	<hr/>

其他應付賬款之賬面值與其公允值相若。其他應付賬款之賬面值以下列貨幣計值：

	2013年 千港元 附註2(a)(i)	2014年 千港元	2015年 千港元
人民幣			
港元	161,476	211,890	144,043
	82	125	152
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	161,558	212,015	144,195
	<hr/>	<hr/>	<hr/>

## 23 借貸

	2013年 千港元	2014年 千港元	2015年 千港元
<b>即期</b>			
銀行借貸(附註(a))			
— 本金	—	107,901	—
其他貸款(附註(b))			
— 本金	—	1,386,000	—
— 應付利息	29,058	41,314	—
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	29,058	1,535,215	—
<b>非即期</b>			
其他貸款(附註(b))			
— 本金	1,386,000	—	960,000
借貸總額	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	1,415,058	1,535,215	960,000

目標集團之借貸須於下列期限償還：

	2013年 千港元	2014年 千港元	2015年 千港元
一年內	29,058	1,535,215	—
一年至兩年內	1,386,000	—	—
兩年至五年內	—	—	960,000
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	1,415,058	1,535,215	960,000
	<hr/>	<hr/>	<hr/>

於2013年、2014年及2015年12月31日，銀行借貸及其他貸款之賬面值分別1,415,058,000港元、1,535,215,000港元及960,000,000港元須按實際年利率9厘、9厘及8.1厘計息。

**(a) 銀行借貸**

於2014年12月31日，目標集團之銀行借貸以賬面值為223,387,000港元之香港上市股票投資作抵押。借貸已於2015年12月31日結清。

銀行借貸之賬面值與其公允值相若。銀行借貸按香港銀行同業拆息加年利率7.5厘計息，以港元計值。

**(b) 其他貸款**

於2013年、2014年及2015年12月31日，目標集團與若干財務機構(「信託人」)簽訂多項資金安排。根據此資金安排，信託人籌集以人民幣計值之信託資金分別合共人民幣1,100,000,000元、人民幣1,100,000,000元及人民幣800,000,000元(分部相當於約1,386,000,000港元、1,386,000,000港元及960,000,000港元)，並將整筆款項墊付予目標集團以撥付重新發展。資金安排於其他貸款中確認。

於2013年及2014年12月31日，部分其他貸款882,000,000港元及882,000,000港元以物業、廠房及設備以及發展中物業126,972,000港元及46,883,000港元以及發展中物業17,239,000港元及387,330,000港元作抵押。其他貸款按7.8厘計息。

餘下其他貸款504,000,000港元及504,000,000港元分別以下列各項作抵押／擔保並按年利率13厘計息：

- (i) 物業、廠房及設備以及位於中國之發展中物業之賬面值於2013年12月31日分別為126,972,000港元及17,239,000港元，而於2014年12月31日分別為46,883,000港元及387,330,000港元。
- (ii) 目標公司之附屬公司重慶皇石有限公司(「皇石」)之10%股權。
- (iii) 皇石之直接控股公司所持投資至少13%之保證回報。

其他貸款之賬面值與其公允值相若，以人民幣計值。

於2015年12月31日，其他貸款以物業、廠房及設備以及發展中物業分別87,614,000港元及469,354,000港元作抵押。其他貸款之賬面值與其公允值相若。其他貸款按8.1厘計息並以人民幣計值。

**24 股本**

	股份數目			股本		
	2013年	2014年	2015年	2013年 千港元	2014年 千港元	2015年 千港元
法定：						
每股面值1美元之股份	50,000	50,000	50,000	390	390	390
已發行及繳足：	1,000	1,000	1,000	8	8	8

## 25 儲備—目標集團

	匯兌儲備 千港元	累計虧損 (附註) 千港元	總計 千港元
於 2013 年 1 月 1 日之結餘	1,718	(173,507)	(171,789)
本年度虧損	—	(248,749)	(248,749)
其他全面收益：			
換算境外業務之匯兌差額	(157)	—	(157)
本年度全面收益／(虧損)總額	(157)	(248,749)	(248,906)
於 2013 年 12 月 31 日之結餘	<u>1,561</u>	<u>(422,256)</u>	<u>(420,695)</u>
於 2014 年 1 月 1 日之結餘	1,561	(422,256)	(420,695)
本年度虧損及全面虧損總額	—	(309,799)	(309,799)
於 2014 年 12 月 31 日之結餘	<u>1,561</u>	<u>(732,055)</u>	<u>(730,494)</u>
於 2015 年 1 月 1 日之結餘	1,561	(732,055)	(730,494)
本年度虧損	—	(129,322)	(129,322)
其他全面收益：			
換算境外業務之匯兌差額	20,447	—	20,447
本年度全面收益／(虧損)總額	20,447	(129,322)	(108,875)
於 2015 年 12 月 31 日之結餘	<u>22,008</u>	<u>(861,377)</u>	<u>(839,369)</u>

附註：

中國公司須將其公司純利之10%分配至儲備金，直至該基金達致公司註冊資本之50%。法定儲備金可於相關機關批准後動用，以抵銷累計虧損或增加公司註冊資本，前提為有關基金維持佔公司註冊資本最少25%。於2013年、2014年及2015年12月31日，由於錄得累計虧損，故並無設有儲備金。

## 26 綜合現金流量表附註

	截至12月31日止年度		
	2013年 千港元	2014年 千港元	2015年 千港元
除所得稅前虧損(包括已終止業務) 就下列各項作出之調整：	(250,726)	(310,796)	(132,309)
—利息收入	(1,717)	(132)	(92)
—利息開支	109,100	141,458	101,913
—持續經營業務之物業、廠房及設備折舊	98,699	49,912	162
—已終止業務之物業、廠房及設備折舊	41,157	20,923	—
—已終止業務之預付租賃款項攤銷	11,941	6,042	—
—通過損益按公允值列賬之財務資產 公允值虧損	—	40,976	74,792
—出售物業、廠房及設備之收入	—	(6,163)	—
—股息收益	—	(1,322)	(3,598)
營運資金變動前之經營現金流量	8,454	(59,102)	40,868
營運資金變動：			
—通過損益按公允值列賬之財務資產	—	(264,363)	32,483
—發展中物業	(16,724)	(20,085)	(82,508)
—存貨	355	5,397	—
—應收貨款及其他應收賬款	(124,425)	13,644	(100,911)
—應收一間附屬公司董事之款項	(3,313)	(6,708)	—
—應付貨款及其他應付賬款	(179,472)	33,357	(5,149)
經營業務使用之現金	(315,125)	(297,860)	(115,217)

(a) 於綜合現金流量表中，出售物業、廠房及設備以及發展中物業所得款項包括：

	2013年 千港元	2014年 千港元	2015年 千港元
賬面淨值	55	—	—
出售物業、廠房及設備之收入	—	6,163	—
出售物業、廠房及設備所得款項	55	6,163	—

(b) 主要非現金交易乃就應付關連人士之結餘與目標公司一名董事訂立之轉讓協議(附註28)。

## 27 資本承擔

於2013年、2014年及2015年12月31日，尚未償還之資本承擔如下：

	2013年 千港元	2014年 千港元	2015年 千港元
建設物業 已訂約但未撥備	37,357	70,625	311,496

## 28 關連人士交易

倘一方有能力直接或間接控制另一方或對另一方作出財務及經營決策時發揮重大影響力，則雙方被視作有關連。倘有關人士受共同控制或聯合控制，則有關人士亦被視作有關連。目標集團主要管理層成員及彼等之近親亦被視作關連人士。

於2015年12月31日，目標公司由鑫力控股有限公司全資擁有，而鑫力控股有限公司為於英屬處女群島註冊成立並由王茗全資擁有之公司。

下列公司為於目標集團有結餘及／或與目標集團有交易之目標集團關連人士。

關連人士名稱	與目標集團之關係
華熙置地有限公司	一間附屬公司董事擁有之公司
北京鴻佳利佳工程諮詢服務有限公司	同一股東控制之公司
鑫力控股有限公司	直接控股公司
廣微控股有限責任公司	同一股東控制之公司

### (a) 關連人士交易

辦公室物業由華熙置地有限公司向目標集團免費提供。

除財務資料另有披露者外，截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度，概無與關連人士進行重大交易。

### (b) 與關連人士之結餘

	2013年 千港元	2014年 千港元	2015年 千港元
應收關連人士款項(附註i)			
華熙置地有限公司	232,067	125,217	70,011
北京鴻佳利佳工程諮詢服務有限公司	163,800	163,800	—
	<u>395,867</u>	<u>289,017</u>	<u>70,011</u>
應收直接控股公司款項(附註ii)	8	8	8
應收一間附屬公司董事款項 (附註iii)	94,712	101,420	—
應付關連人士款項(附註iv)			
華熙置地有限公司	(288,120)	(288,120)	—
廣微控股有限責任公司	(72,111)	(66,446)	(25)
	<u>(360,231)</u>	<u>(354,566)</u>	<u>(25)</u>
應付一名董事款項(附註v)	(46,355)	(207,779)	(460,308)

## (b) 與關連人士之結餘(續)

**附註i** 有關結餘主要指墊付關連人士之資金。有關結餘為無抵押、免息及須按要求償還。由於期限短，該等結餘之賬面值與其公允值相若。有關結餘以人民幣計值。

**附註ii** 應收直接控股公司之結餘乃無抵押、免息及須按要求償還。由於期限短，有關結餘之賬面值與其公允值相若。有關結餘以港元計值。

**附註iii** 有關結餘主要指墊付附屬公司一名董事之資金。有關結餘為無抵押、免息及須按要求償還。由於期限短，有關結餘之賬面值與公允值相若。有關結餘以人民幣計值。有關結餘已於2015年12月30日轉讓予目標公司一名董事(附註v)。

**附註iv** 有關結餘主要指來自關連人士之資金墊款。有關結餘為無抵押、免息及須按要求償還。由於期限短，有關結餘之賬面值與公允值相若。有關結餘以人民幣計值。

**附註v** 於2013年及2014年12月31日，有關結餘為無抵押、免息及須按要求償還。於2015年12月30日，目標集團與目標公司一名董事訂立協議，當中應付關連人士之結餘306,731,000港元已轉讓予該名董事。於2015年12月31日，有關結餘為無抵押、免息及直至結算日起計十二個月後償還。該結餘之賬面值與其公允值相若。

該等結餘之賬面值以下列貨幣計值：

	2013年 千港元	2014年 千港元	2015年 千港元
人民幣	45,990	45,990	40,120
港元	365	161,789	420,188
	<hr/> 46,355	<hr/> 207,779	<hr/> 460,308

## (c) 主要管理人員之薪酬

截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度，主要管理人員之薪酬相當於董事之福利，於附註32披露。

## 29 目標公司之資產負債表及儲備變動

	於 12 月 31 日		
	2013 年 千港元	2014 年 千港元	2015 年 千港元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
於附屬公司之權益	10	10	306,695
	10	10	306,695
<b>流動資產</b>			
應收直接控股公司款項	8	8	8
現金及等同現金	26	126	30
	34	134	38
<b>流動負債</b>			
應付一間附屬公司款項	10	10	—
應付一名董事款項	30	131	—
應付一名關連人士款項	15	20	25
	55	161	25
流動(負債)／資產淨值	(21)	(27)	13
資產總值減流動負債	(11)	(17)	306,708
<b>非流動負債</b>			
應付一名董事款項	—	—	306,731
負債淨額	(11)	(17)	(23)
<b>虧絀</b>			
目標公司擁有人應佔虧絀			
股本	8	8	8
儲備(附註(a))	(19)	(25)	(31)
總虧絀	(11)	(17)	(23)

附註(a)：目標公司之儲備

	累計虧損 千港元
於 2013 年 1 月 1 日	(13)
本年度虧損	(6)
	<u>(19)</u>
於 2013 年 12 月 31 日	(19)
本年度虧損	(6)
	<u>(25)</u>
於 2014 年 12 月 31 日	(25)
本年度虧損	(6)
	<u>(31)</u>

### 30 已終止業務

誠如財務資料附註2(a)(ii)所載，酒店營運已於2014年6月30日終止。自2014年1月1日至2014年6月30日止期間以及截至2013年12月31日止年度，來自已終止業務之虧損分析如下：

	自 2014 年 1 月 1 日至 截至 2013 年 12 月 31 日 止年度 千港元	2014 年 6 月 30 日 止期間 千港元
收入	131,874	51,689
銷售成本	<u>(59,139)</u>	<u>(28,850)</u>
毛利	72,735	22,839
其他收入／(虧損) — 淨額	6,950	(34,116)
銷售開支	(4,996)	(2,338)
行政開支 — 折舊	(41,157)	(20,923)
行政開支 — 摊銷	(11,941)	(6,042)
行政開支 — 其他	<u>(40,145)</u>	<u>(19,743)</u>
營運虧損	<u>(18,554)</u>	<u>(60,323)</u>
財務成本	<u>(21)</u>	<u>(62)</u>
除所得稅前虧損	<u>(18,575)</u>	<u>(60,385)</u>
所得稅開支	—	—
本年度／期間虧損	<u>(18,575)</u>	<u>(60,385)</u>

自2014年1月1日至2014年6月30日止期間以及截至2013年12月31日止年度，來自已終止業務之現金流量分析如下：

	自2014年 1月1日至 截至2013年 12月31日 止年度 千港元	2014年 6月30日 止期間 千港元
經營現金流量	164	(6,005)
現金流量總額	164	(6,005)

### 31 於附屬公司之權益—目標公司

	2013年 千港元	2014年 千港元	2015年 千港元
非上市股份，按成本 應收一間附屬公司款項	10 —	10 —	10 306,685
	10	10	306,695

於2013年、2014年及2015年12月31日，目標公司於下列附屬公司有直接及間接權益：

附屬公司名稱	成立地點/ 主要經營地點	註冊成立/ 成立日期	已發行股本/註冊資本面值	目標公司所持股本權益						主要業務	附註		
				直接			間接						
				2013年	2014年	2015年	2013年	2014年	2015年				
新輝投資(集團)有限公司	香港	2007年10月15日	普通股100,000港元	100%	100%	100%	—	—	—	投資控股	(i)		
重慶皇石置地有限公司	中國	1997年10月10日	註冊資本 2013年：29,000,000美元 2014年：67,689,400美元 2015年：67,689,400美元	—	—	—	100%	100%	100%	物業發展	(ii)、(iii)、 (iv)		

#### 附註：

- (i) 截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度並無委任核數師。
- (ii) 根據北京國際信托有限公司(「北京信托」)之信託計劃，目標公司於皇石之股本權益由100%削減至2013年12月31日之10%，並進一步削減至2014年12月31日之4.3%。鑑於安排之實質內容，董事認為此乃貸款安排，目標集團繼續綜合計入皇石100%權益，而北京信托之注資將視作財務負債，應用實際利率法按攤銷成本計量(附註23)。
- 於2015年9月23日終止信託安排後，目標公司於皇石之股本權益增至2015年12月31日之100%。
- (iii) 附屬公司截至2013年及2014年12月31日止年度之法定財務報表由天健會計師事務所審核。

**32 董事福利及利益(香港公司條例(第622章)第383條、公司(披露董事利益資料)規例(第622G章)及香港上市規則規定之披露)**

**(a) 董事及主要行政人員酬金**

各董事之酬金載列如下：

截至2013年12月31日止年度：

姓名	就身為董事(不論目標公司或其附屬公司業務)之個人服務已付或應收之酬金								總計 千港元
	袍金 千港元	薪金 千港元	酌情花紅 千港元	住房津貼 千港元	金錢價值 千港元	其他福利 之估計	僱主對退休 福利計劃	就接納董事 之供款	
<b>董事</b>									
涂建華*	—	—	—	—	—	—	—	—	—
王茗	—	—	—	—	—	—	—	—	—
徐立*	—	—	—	—	—	—	—	—	—
<b>總計</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>

\* 於2013年9月13日辭任之目標公司董事。

截至2014年12月31日止年度：

姓名	就身為董事(不論目標公司或其附屬公司業務)之個人服務已付或應收之酬金								總計 千港元
	袍金 千港元	薪金 千港元	酌情花紅 千港元	住房津貼 千港元	金錢價值 千港元	其他福利 之估計	僱主對退休 福利計劃	就接納董事 之供款	
<b>王茗</b>									
王茗	—	—	—	—	—	—	—	—	—
<b>總計</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>

截至2015年12月31日止年度：

姓名	就身為董事(不論目標公司或其附屬公司業務)之個人服務已付或應收之酬金								總計 千港元
	袍金 千港元	薪金 千港元	酌情花紅 千港元	住房津貼 千港元	其他福利 之估計 千港元	僱主對退休 福利計劃 之供款 千港元	就接納董事 一職已付或 應收之酬金 千港元	業務之董事 其他服務已付 或應收之酬金 千港元	
王茗	—	—	—	—	—	—	—	—	—
總計	—	—	—	—	—	—	—	—	—

附註：

截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度，王茗亦為目標集團之主要行政人員。

(b) 董事退休福利

截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度，概無董事已收取任何退休福利。

(c) 董事離職福利

截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度，概無董事已收取任何離職福利。

(d) 就提供董事服務向第三方提供代價

截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度，目標公司並無就提供董事服務向任何第三方支付代價。

(e) 有關以董事、董事之受控法團及關連實體為受益人之貸款、準貸款及其他交易之資料

截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度，概無以董事、董事之受控法團及關連實體為受益人之貸款、準貸款及其他交易安排。

(f) 董事於交易、安排或合約之重大權益

除財務資料附註28所披露，目標公司董事概無於目標公司所訂立於年末或截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度任何時間存續且與目標公司業務有關之重要交易、安排及合約中直接或間接擁有重大權益。

**33 結算日後事項**

於2016年5月，目標集團一名主要承判商承諾及同意代表目標集團支付有關重新發展之建築成本合共253,267,000港元，有關款項將由目標集團支付予其分判商，其中15,150,000港元已於2015年12月31日入賬列作應付貨款及其他應付賬款，餘額238,117,000港元相當於目標集團於2015年12月31日之資本承擔。根據上述與主要承判商之協議，主要承判商同意不會要求目標集團於2017年11月30日前向主要承判商償還上述應付款項253,267,000港元。

**III 結算日後財務報表**

概無就2015年12月31日後直至本報告日期止任何期間為目標公司或其附屬公司編製經審核財務報表。除本報告所披露者外，目標公司或其附屬公司並無就2015年12月31日後任何期間宣派、作出或派付任何股息或分派。

此 致

民生國際有限公司  
列位董事 台照

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師  
香港  
謹啟

2016年6月16日

下文載列目標集團截至2013年、2014年及2015年12月31日止三個年度之管理層討論與分析，乃根據本通函附錄二所載目標集團之會計師報告編製。

## 一般資料

目標公司為於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司。目標公司之全資附屬公司新輝為於香港註冊成立之投資控股有限公司。新輝之全資附屬公司皇石為於中國成立之公司，擁有該物業。

於1998年6月18日，目標集團與一名酒店營運商訂立管理協議。因此，目標集團分為兩個部分，即(i)由目標集團(即物業業主)自行管理之物業持有(「物業發展」)；及(ii)由酒店營運商管理之酒店營運(「酒店營運」)。於2014年6月30日，目標集團終止經營其酒店營運，以開始重新發展。截至2013年及2014年12月31日止年度，酒店營運已分類為已終止業務。

## 業務回顧

**截至2014年12月31日止年度(「14財年」)與截至2013年12月31日止年度(「13財年」)之比較**

### 持續經營業務

於13財年及14財年，物業發展業務並無產生任何收入。

其他虧損由13財年約800,000港元增至14財年約36,200,000港元。14財年之結餘主要指(i)通過損益按公允值列賬之財務資產之公允值虧損約41,000,000港元及(ii)出售物業、廠房及設備之收益約6,200,000港元之結餘淨額。13財年並無錄得有關收益／虧損。

銷售及行政開支由13財年約124,000,000港元減至14財年約74,300,000港元，按年下跌約40.1%。銷售及行政開支主要包括折舊、差旅開支、酬酢及僱員福利開支。有關結餘大幅減少之主要原因乃相關物業、廠房及設備於重新發展項目開展後於2014年6月悉數折舊，導致折舊開支由13財年約98,700,000港元下降至14財年約49,900,000港元。

財務成本指銀行及其他借貸之利息開支。財務成本由13財年約109,100,000港元增至14財年約141,400,000港元，按年增加約29.6%，乃歸因於14財年之平均銀行及其他借貸相對較高。

13財年及14財年之本年度虧損分別約為230,200,000港元及249,400,000港元。14財年之相對較高結餘乃主要由於(i)其他虧損較高及(ii)利息開支較高(由折舊開支下跌部分抵銷)之淨影響。

#### 已終止業務

收入指於13財年及14財年提供酒店營運及管理服務所產生收入。由於進行重新發展項目，酒店營運於2014年6月停止，導致收入由13財年約131,900,000港元大幅減至14財年約51,700,000港元，按年下跌約60.8%。

14財年之銷售及行政開支較13財年減少約50%，乃由於2014年6月停止酒店營運。

本年度虧損由13財年約18,600,000港元增至14財年約60,400,000港元，乃主要由於(i)於2014年6月停止酒店營運導致收入減少約60.8%及(ii)因提早終止酒店營運向酒店營運商支付賠償約23,200,000港元，於酒店業務終止後向皇石僱員支付遣散費約7,100,000港元，及因提早終止而向承租人支付賠償3,700,000港元。有關金額列作其他虧損。

#### 截至2015年12月31日止年度(「15財年」)與14財年之比較

##### 持續經營業務

於14財年及15財年，物業持有業務並無產生任何收入。

15財年之其他虧損主要包括(i)通過損益按公允值列賬之財務資產之公允值虧損約74,800,000港元(14財年：41,000,000港元)及(ii)出售發展中物業之收益約79,000,000港元(14財年：出售物業、廠房及設備之收益約6,200,000港元)。

銷售及行政開支由14財年約74,300,000港元減至15財年約36,400,000港元，按年下跌約51.0%。銷售及行政開支主要包括折舊、差旅開支、酬酢及僱員福利開支。有關結餘大幅減少之主要原因乃相關物業、廠房及設備於重新發展項目開展後於2014年6月悉數折舊，導致折舊開支由14財年約49,900,000港元下降至15財年約200,000港元。

財務成本指銀行及其他借貸之利息開支。財務成本由14財年約141,400,000港元減至15財年約101,900,000港元，按年減少約27.9%，乃歸因於15財年之平均銀行及其他借貸相對較低。

14財年及15財年之本年度虧損分別約為249,400,000港元及129,300,000港元。15財年之相對較低結餘乃主要由於(i)15財年錄得其他收益淨額，而14財年錄得虧損淨額；(ii)15財年之銷售及行政開支大幅下跌及(iii)所產生利息開支較低。

## 流動資金及財務資源

於2013年、2014年及2015年12月31日，目標集團之流動資產分別約為1,072,500,000港元(主要包括應收貨款及其他應收賬款以及應收關連人士款項)、1,487,800,000港元(主要包括發展中物業、應收貨款及其他應收賬款以及應收關連人士款項)及562,400,000港元(主要包括發展中物業及應收關連人士款項)。於2013年、2014年及2015年12月31日，目標集團之流動負債分別約為614,300,000港元(主要包括應付關連人士款項以及應付貨款及其他應付賬款)、2,309,600,000港元(主要包括應付關連人士款項及銀行貸款)及144,200,000港元(主要包括重新發展之建築成本所產生應付貨款及其他應付賬款)。

於2013年、2014年及2015年12月31日，目標集團分別有流動資產淨值約458,200,000港元、流動負債淨額約821,800,000港元及流動資產淨值418,100,000港元。於2013年、2014年及2015年12月31日，目標集團按流動資產除以流動負債之流動比率分別約為174.6%、64.4%及390.0%。

## 資本結構

目標集團資本管理之主要目標為保障目標集團之營運能力，為股東提供回報及為其他股東提供利益，並維持最佳資本架構，以降低資本開支。

於2013年、2014年及2015年12月31日，銀行借貸之賬面值分別為零、約107,900,000港元及零。於2014年12月31日之銀行借貸須於一年內償還並以港元計值。於2013年、2014年及2015年12月31日，其他貸款之賬面值約1,415,100,000港元、1,427,300,000港元及960,000,000港元分別須於兩年內、一年內及兩至五年間償還。於2013年、2014年及2015年12月31日之其他貸款均以人民幣計值。於2013年、2014年及2015年12月31日，銀行借貸及其他貸款之賬面值合共約1,415,100,000港元、1,535,200,000港元及960,000,000港元須分別按實際年利率9厘、9厘及8.1厘計息。

於2013年、2014年及2015年12月31日，目標集團之現金及等同現金分別約為61,900,000港元、2,900,000港元及5,300,000港元，當中包括目標集團所持手頭及銀行現金。

於2013年、2014年及2015年12月31日，目標集團之已發行普通股總數為1,000股，每股面值1美元。

年內，目標集團透過借貸為其營運提供資金。

### 資本負債比率

於2013年、2014年及2015年12月31日，目標集團按資本總額(即虧蝕總額減負債淨額)除以負債淨額(即借貸總額(包括即期及非即期借貸、應付關連人士款項及應付一名董事款項)減現金及等同現金)計算之資產負債比率分別約為131%、154%及246%。有關計算詳情，請參閱本通函附錄二所載目標集團之會計師報告附註5。

### 資產抵押

於2013年及2014年12月31日，目標集團部分貸款分別882,000,000港元及882,000,000港元以(i)物業、廠房及設備以及發展中物業約127,000,000港元及46,900,000港元及(ii)發展中物業分別17,200,000港元及387,300,000港元作抵押，而餘下目標集團之貸款分別504,000,000港元及504,000,000港元以下列各項作抵押／擔保：

- (i) 於2013年12月31日賬面值分別為127,000,000港元及17,200,000港元以及於2014年12月31日賬面值分別為46,900,000港元及387,300,000港元之物業、廠房及設備以及位於中國之發展中物業；
- (ii) 於皇石之10%股權；及
- (iii) 新輝所持投資之至少13%之保證回報。

於2014年12月31日，目標集團之銀行借貸約107,900,000港元以賬面值約223,400,000港元之香港上市股票投資作抵押。

於2015年12月31日，貸款960,000,000港元以物業、廠房及設備以及發展中物業分別87,600,000港元及469,400,000港元作抵押。

## 重大投資、附屬公司重大收購及出售

截至2013年、2014年及2015年12月31日止三個年度，目標集團並無任何附屬公司及聯營公司重大收購及出售。於2013年、2014年及2015年12月31日，除重新發展項目外，目標集團並無持有任何重大投資或計劃於未來期間進行重大投資或資本資產。

## 匯兌風險及對沖

截至2013年、2014年及2015年12月31日止三個年度，目標集團大部分交易、資產及負債均以人民幣及港元計值。目標集團於換算該等不同貨幣至目標集團實體之功能貨幣時，承受匯率變動之外匯風險。目標集團透過緊密監察匯率變動，管理其外匯風險。因此，目標集團並無使用任何財務工具作對沖用途。

## 或然負債

於2013年、2014年及2015年12月31日，目標集團並無任何或然負債。

## 僱員及薪酬政策

於2013年、2014年及2015年12月31日，目標集團自持續經營業務錄得僱員福利開支(包括薪金、工資及其他福利以及退休金成本)分別約4,800,000港元、5,200,000港元及8,700,000港元。全體僱員均派駐中國。僱員薪酬、晉升及加薪乃根據個人表現、專業程度與工作經驗評估，並依照現行行業慣例釐定。

## 有關重大投資或資本資產之未來計劃

於2013年、2014年及2015年12月31日，目標集團有關該物業建設之已訂約但未撥備資本承擔分別約為37,400,000港元、70,600,000港元及311,500,000港元。

除上述者外，於2013年、2014年及2015年12月31日，目標集團並無有關重大投資或資本資產之未來計劃。

## 經擴大集團之未經審核備考財務資料

以下為經擴大集團之未經審核備考財務資料(「未經審核備考財務資料」)，包括經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表、未經審核備考綜合收益表、未經審核備考綜合全面收益表以及未經審核備考綜合現金流量表，乃根據下文所載附註編製以反映收購事項之影響，猶如就未經審核備考綜合資產負債表而言收購事項已於2016年3月31日進行，及就未經審核備考綜合收益表、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而言收購事項已於2015年4月1日進行。

未經審核備考財務資料乃由本公司董事(「董事」)編製，僅供說明用途，而基於其假設性質，未必能真實反映經擴大集團在收購事項已於2016年3月31日或2015年4月1日(視乎適用情況)或任何未來日子完成之假設下之財務狀況。

未經審核備考財務資料應與本通函其他章節所載其他財務資料一併閱覽。

## (I) 經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表

				備 考 調 整	
本集團 於 2016 年 3 月 31 日 之 經 審 核 綜 合 資 產 負 債 表 千 港 元 (附 註 1)	目標集團 於 2015 年 12 月 31 日 之 經 審 核 綜 合 資 產 負 債 表 千 港 元 (附 註 2)		其他備 考 調 整	經擴大 集團之 未 經 審 核 備 考 綜 合 資 產 負 債 表 千 港 元 (附 註 5)	
<b>資產及負債</b>					
<b>非流動資產</b>					
投資物業	736,680	—			736,680
在建投資物業	63,360	—		1,339,958	1,403,318
物業、廠房及設備	179	88,353		246,127	334,659
預付款項、按金及 其他應收賬款	2,931	33,164			36,095
預付租賃款項	—	82,608		232,064	314,672
	803,150	204,125			2,825,424
<b>流動資產</b>					
發展中物業	38,553	469,354		(21,438)	486,469
持作出售之竣工物業	296,745	—			296,745
應收貨款及其他 應收賬款	226,447	79,476	22,064		327,987
通過損益按公允值 列賬之財務資產	—	8,211			8,211
受限制現金	703	—			703
現金及等同現金	462,378	5,309		(305,000)	162,687
	1,024,826	562,350			1,282,802
<b>流動負債</b>					
應付貨款及其他 應付賬款	354,279	144,220	8,030		506,529
即期所得稅負債	136,868	—			136,868
	491,147	144,220			643,397
<b>流動資產淨值</b>	<u>533,679</u>	<u>418,130</u>			<u>639,405</u>
<b>資產總值減 流動負債</b>	<u>1,336,829</u>	<u>622,255</u>			<u>3,464,829</u>

## 備 考 調 整

本集團 於 2016 年 3 月 31 日 之 經 審 核 綜 合 資 產 負 債 表 千 港 元 (附 註 1)	目標集團 於 2015 年 12 月 31 日 之 經 審 核 綜 合 資 產 負 債 表 千 港 元 (附 註 2)	其他備 考 調 整 千 港 元 (附 註 3)	千 港 元 (附 註 4)	千 港 元 (附 註 5)	經 擴 大 集 團 之 未 經 審 核 備 考 綜 合 資 產 負 債 表 千 港 元
<b>非流動負債</b>					
遞延所得稅負債	172,696	41,308		(41,308)	172,696
承兌票據	—	—		1,168,000	1,168,000
借貸	—	960,000			960,000
應付一名董事款項	—	460,308		(460,308)	—
	172,696	1,461,616			2,300,696
<b>資產／(負債)淨額</b>	<u>1,164,133</u>	<u>(839,361)</u>			<u>1,164,133</u>
<b>權益／(虧損)</b>					
<b>本公司股東應佔 權益／(虧損)</b>					
股本	158,864	8		(8)	158,864
儲備	849,187	<u>(839,369)</u>	(8,030)	22,064	825,335
	1,008,051	<u>(839,361)</u>			1,008,051
<b>非控股權益</b>	<u>156,082</u>	—			<u>156,082</u>
<b>總權益／(虧損)</b>	<u>1,164,133</u>	<u>(839,361)</u>			<u>1,164,133</u>

## (II) 經擴大集團之未經審核備考綜合收益表

	備考調整			
	本集團 截至 2016 年 3 月 31 日	目標集團 截至 2015 年 12 月 31 日	其他備考調整	經擴大 集團之 未經審核 備考綜合 收益表 千港元 (附註 1)
		千港元 (附註 3)	千港元 (附註 6)	
收入	190,698	—		190,698
銷售成本	(83,082)	—		(83,082)
毛利	107,616	—		107,616
其他收益	1,264	3,598		4,862
其他收入一淨額	22,769	2,352	(8,030)	17,091
銷售開支	(4,981)	(15,334)		(20,315)
行政開支	(28,652)	(21,104)		(49,756)
投資物業及在建投資 物業之公允值增加	5,938	—		5,938
經營溢利/(虧損)	103,954	(30,488)		65,436
財務收益	4,305	92		4,397
財務成本	(2,170)	(101,913)	(93,440)	(197,523)
財務收益/(成本)一淨額 應佔聯營公司溢利	2,135 15	(101,821) —		(193,126) 15
除所得稅前溢利/(虧損) 所得稅(開支)/抵免	106,104 (38,623)	(132,309) 2,987		(127,675) (35,636)
本年度溢利/(虧損)	67,481	(129,322)		(163,311)

## (III) 經擴大集團之未經審核備考綜合全面收益表

		備 考 調 整			經擴大 集團之 未經審核 備考綜合 全面收益表 千港元 (附註6)
本集團 截至 2016 年 3 月 31 日止 年度之 經審核 綜合全面 收益表 千港元 (附註1)	目標集團 截至 2015 年 12 月 31 日止 年度之 經審核綜合 全面收益表 千港元 (附註2)	其他備考調整 千港元 (附註3)	全面收益表 千港元 (附註4)		
本年度溢利/(虧損)	<u>67,481</u>	<u>(129,322)</u>	<u>(8,030)</u>	<u>(93,440)</u>	<u>(163,311)</u>
其他全面(虧損)/收益：					
可能重新分類至損益 之項目					
換算境外業務之 匯兌差額	(42,201)	20,447			(21,754)
出售附屬公司後撥回 之匯兌儲備	<u>(20,349)</u>	<u>—</u>			<u>(20,349)</u>
本年度其他全面 (虧損)/收益	<u>(62,550)</u>	<u>20,447</u>			<u>(42,103)</u>
本年度全面收益/(虧損) 總額，扣除稅項	<u>4,931</u>	<u>(108,875)</u>			<u>(205,414)</u>
以下人士應佔全面 收益/(虧損)總額：					
本公司股東	278	(108,875)			(210,067)
非控股權益	<u>4,653</u>	<u>—</u>			<u>4,653</u>
	<u>4,931</u>	<u>(108,875)</u>			<u>(205,414)</u>

## (IV) 經擴大集團之未經審核備考綜合現金流量表

		備 考 調 整		經擴大集團 之未經審核 備考綜合 現金流量表 千港元 (附註5)
本集團 截至2016年 3月31日止 年度之 經審核綜合 現金流量表 千港元 (附註1)	目標集團 截至2015年 12月31日止 年度之 經審核綜合 現金流量表 千港元 (附註2)	其他 備考調整 千港元 (附註5)		
<b>來 自 經 營 活 動 之 現 金 流 量</b>				
營運產生／(使用)現金	53,736	(115,217)		(61,481)
已付利息	(3,461)	(108,085)		(111,546)
已付所得稅	(9,445)	—		(9,445)
<b>經 營 活 動 產 生／(使 用)</b>				
<b>現 金 淨 額</b>	<b>40,830</b>	<b>(223,302)</b>		<b>(182,472)</b>
<b>來 自 投 資 活 動 之 現 金 流 量</b>				
購置物業、廠房及設備	(448)	(31,206)		(31,654)
通過損益按公允值列賬之 財務資產所得款項，淨額	11,667	—		11,667
出售附屬公司後現金流出淨額	(57,034)	—		(57,034)
已收股息	—	3,598		3,598
已收利息	4,305	92		4,397
收購目標集團	—	—	(305,000)	(305,000)
受限制現金減少	99,297	—		99,297
<b>投 資 活 動 產 生／(使 用)</b>				
<b>現 金 淨 額</b>	<b>57,787</b>	<b>(27,516)</b>		<b>(274,729)</b>

備 考 調 整			
本集團	目標集團		經擴大集團
截至 2016 年 3 月 31 日止 年度之 經審核綜合 現金流量表	截至 2015 年 12 月 31 日止 年度之 經審核綜合 現金流量表	其他 備考調整	之未經審核 備考綜合 現金流量表
千港元 (附註 1)	千港元 (附註 2)	千港元 (附註 5)	千港元
<b>來自融資活動之現金流量</b>			
發行新股份	279,692	—	279,692
借貸所得款項	—	988,640	988,640
償還借貸	(173,250)	(905,580)	(1,078,830)
應付一名董事款項	—	(12,910)	(12,910)
應付關連人士款項	—	183,213	183,213
<b>融資活動產生現金淨額</b>	<b>106,442</b>	<b>253,363</b>	<b>359,805</b>
<b>現金及等同現金增加／(減少)</b>			
淨額	205,059	2,545	(97,396)
年初之現金及等同現金	264,265	2,860	267,125
外匯匯率變動影響	(6,946)	(96)	(7,042)
<b>年終之現金及等同現金</b>	<b>462,378</b>	<b>5,309</b>	<b>162,687</b>

## (V) 經擴大集團未經審核備考財務資料之附註

1. 本集團於2016年3月31日之未經調整經審核綜合資產負債表、截至2016年3月31日止年度之未經調整經審核綜合收益表、未經調整經審核綜合全面收益表及未經調整綜合現金流量表乃摘錄自本公司截至2016年3月31日止年度之已刊發年報。
2. 目標集團於2015年12月31日之經審核綜合資產負債表、目標集團截至2015年12月31日止年度之經審核綜合收益表、經審核綜合全面收益表及經審核綜合現金流量表乃摘錄自本通函附錄二所載目標集團之財務資料。
3. 根據日期為2016年4月8日之買賣協議(「該協議」)，本公司與賣方已同意，衍生工具所產生任何收益或虧損(已於2015年12月31日確認為通過損益按公允值列賬之財務資產)須支付予賣方或由賣方承擔。於2015年12月31日，衍生工具價值8,030,000港元，已於目標集團綜合資產負債表中確認為通過損益按公允值列賬之財務資產，而所產生相同金額之公允值收益已計入目標集團截至該日止年度之綜合收益表。有關調整指衍生工具所產生公允值收益，須於收購事項完成後支付予賣方。
4. 有關調整指有關終止酒店營運之終止開支撥備22,064,000港元，有關金額已由目標集團於截至2015年12月31日止年度確認，獲賣方根據該協議作出彌償。

5. 就編製未經審核備考財務資料而言，本公司董事認為，收購事項之實質為資產收購。因此，已付代價與所收購淨資產現行賬面值兩者間之差額確認為就發展中物業、物業、廠房及設備、預付土地租賃以及在建投資物業之賬面值根據其相關公允值作出之公允值盈餘調整。有關交易或事件並不會產生商譽。

千港元

收購事項之代價(附註(i))	
現金	300,000
承兌票據	1,168,000
直接應佔成本(附註(ii))	5,000
	<hr/>
	1,473,000
已收購可識別資產及負債：	
目標集團之負債淨額	(839,361)
應付一名董事款項(附註(i))	460,308
就目標集團所持通過損益按公允值列賬之	
財務資產應付賣方之款項(附註3)	(8,030)
就獲賣方彌償之終止開支所作撥備(附註4)	22,064
撥回遞延稅項負債(附註(iii))	41,308
發展中物業、物業、廠房及設備、預付土地租賃以及	
在建投資物業之公允值調整(附註(iv))	1,760,424
發展中物業、物業、廠房及設備、預付土地租賃以及	
在建投資物業之公允值盈餘調整分配(附註(iv))	36,287
	<hr/>
	1,473,000

- (i) 根據該協議，收購目標公司全部已發行股本及目標集團於收購事項完成時結欠賣方之所有款項之代價為1,468,000,000港元，將以現金300,000,000港元結合承兌票據1,168,000,000港元之方式支付。於2015年12月31日，目標集團有應付一名董事款項460,308,000港元。
- (ii) 有關調整指本公司應付之估計法律及專業費用以及其他開支約5,000,000港元，為收購事項之直接應佔成本，視作收購事項之部分成本。
- (iii) 有關調整指撥回目標集團於2015年12月31日就收購事項前發展中物業、物業、廠房及設備以及預付土地租賃所產生應課稅暫時差額確認之遞延稅項負債。根據香港會計準則第12號所得稅，倘遞延稅項負債乃產生自初始確認一項交易中之資產而非業務合併，且於交易之時並無影響會計溢利或應課稅溢利，則毋須就所有應課稅暫時差額確認遞延稅項負債。

(iv) 發展中物業、物業、廠房及設備、預付土地租賃以及在建投資物業之備考調整計算如下：

	於2015年			於2015年		
	12月31日	公允值	重新分類	12月31日	公允值盈餘	總調整
	之賬面值	調整 (附註(a))	(附註(b))	之公允值	調整分配 (附註(c))	千港元
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(A)	(B)	(B)	(C)	(A)+(B)+(C)	
發展中物業	469,354	1,291,891	(1,320,000)	441,245	6,671	(21,438)
物業、廠房及設備 (附註(d))	87,614	241,156	—	328,770	4,971	246,127
預付土地租賃	82,608	227,377	—	309,985	4,687	232,064
在建投資物業	—	—	1,320,000	1,320,000	19,958	1,339,958
	<u>639,576</u>	<u>1,760,424</u>	<u>—</u>	<u>2,400,000</u>	<u>36,287</u>	<u>1,796,711</u>

- (a) 董事已參考獨立估值師亞太資產評估及顧問有限公司編製之估值報告，釐定該物業之價值為人民幣2,000,000,000元(相當於約2,400,000,000港元)。
- (b) 於未經審核備考財務資料中，根據香港會計準則第40號投資物業，發展中物業已重新分類為在建投資物業，原因為本公司董事尚未決定其日後用作銷售抑或租賃。
- (c) 公允值盈餘調整36,287,000港元已根據其相關公允值分配予發展中物業、物業、廠房及設備、預付土地租賃以及在建投資物業。
- (d) 於2015年12月31日，目標集團物業、廠房及設備之賬面值為87,614,000港元，不包括汽車739,000港元。

由於目標集團於完成日期之資產及負債之公允值或會與編製本經擴大集團之未經審核備考財務資料所用公允值有重大差異，將就收購事項確認之可識別淨資產之最終金額或會有別於所呈列金額且有關差額重大。

有關調整亦包括抵銷目標集團之投資成本、股本及儲備之綜合入賬項目。

就未經審核備考財務資料而言，董事參考香港會計準則第36號「資產減值」之原則評估資產是否有任何減值跡象。基於董事之評估，董事認為資產並無減值跡象。

6. 就收購事項所發行本金額1,168,000,000港元之承兌票據按年利率8厘計息，將於承兌票據日期起計三年到期。有關調整指將於未經審核備考綜合收益表中扣除之利息開支93,440,000港元。
7. 除上述調整外，並無作出調整以反映任何交易結果或本集團與目標集團於2016年3月31日後訂立之其他交易。

以下為香港執業會計師羅兵咸永道會計師事務所發出之報告全文，以供載入本通函。

**pwc****羅兵咸永道**

### 獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料的鑑證報告

致民生國際有限公司  
列位董事

本所(以下簡稱「我們」)已對民生國際有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)以及譽年投資有限公司及其附屬公司(「目標集團」)(統稱「經擴大集團」)的未經審核備考財務資料(由董事編製，並僅供說明用途)完成鑑證工作並作出報告。未經審核備考財務資料包括 貴公司就建議收購目標集團(「該項交易」)所刊發日期為2016年6月16日的通函中第IV-2至IV-10頁內所載有關於2016年3月31日的未經審核備考綜合資產負債表、截至2016年3月31日止年度的未經審核備考綜合收益表、截至2016年3月31日止年度的備考綜合全面收益表及備考綜合現金流量表以及相關附註(「未經審核備考財務資料」)。董事用於編製未經審核備考財務資料的適用標準載於第IV-8至IV-10頁。

未經審核備考財務資料由董事編製，以說明該項交易對 貴集團於2016年3月31日的財務狀況以及截至2016年3月31日止年度 貴集團的財務表現和現金流量可能造成的影響，猶如該項交易分別於2016年3月31日及2015年4月1日已經發生。在此過程中，董事從 貴集團截至2016年3月31日止年度的財務報表中摘錄有關 貴集團財務狀況、財務表現和現金流量的資料，而上述財務報表已公佈審計報告。

### 董事對未經審核備考財務資料的責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段及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載入投資通函內」(「會計指引第7號」)，編製未經審核備考財務資料。

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈廿二樓

電話 : +852 2289 8888，傳真 : +852 2810 9888

## 我們的獨立性和品質控制

我們已遵守香港會計師公會頒佈的職業會計師道德守則中對獨立性及其他道德的要求，有關要求是基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有的審慎、保密及專業行為的基本原則而制定的。

本所應用香港會計師公會頒佈的香港質量控制準則第1號，因此維持全面的質量控制制度，包括將有關遵守道德要求、專業準則以及適用的法律及監管要求的政策和程序記錄為書面文件。

## 申報會計師的責任

我們的責任是根據上市規則第4.29(7)段的規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告。與編製未經審核備考財務資料時所採用的任何財務資料相關的由我們曾發出的任何報告，我們除對該等報告出具目的報告收件人負責外，我們概不承擔任何其他責任。

我們根據香港會計師公會頒佈的香港鑑證業務準則第3420號「就編製招股章程內備考財務資料作出報告的鑑證業務」執行我們的工作。該準則要求我們計劃和實施程序以對董事是否根據上市規則第4.29段及參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料獲取合理保證。

就本業務而言，我們沒有責任更新或重新出具就在編製未經審核備考財務資料時所使用的歷史財務資料而發出的任何報告或意見，且在本業務過程中，我們也不對在編製未經審核備考財務資料時所使用的財務資料進行審核或審閱。

將未經審核備考財務資料載入通函中，目的僅為說明某一重大事項或交易對該實體未經調整財務資料的影響，猶如該事項或交易已在為說明目的而選擇的較早日期發生。因此，我們不對該項交易於2016年3月31日或2015年4月1日的實際結果是否如同呈報一樣發生提供任何保證。

就未經審核備考財務資料是否已按照適用標準適當地編製的合理保證的鑑證業務，涉及實施程式以評估董事用以編製未經審核備考財務資料的適用標準

是否提供合理基準，以呈列該事項或交易直接造成重大影響，並須就以下事項獲取充分適當的證據：

- 相關備考調整是否適當地按照該等標準編製；及
- 未經審核備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料作出的適當調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對該公司性質的了解、與編製未經審核備考財務資料有關的事項或交易以及其他相關業務情況的了解。

本業務也包括評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

我們相信，我們獲取的證據是充分、適當的，為發表意見提供了基礎。

#### 意見

我們認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按照所述基準適當編製；
- (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)段所披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整是適當的。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2016年6月16日

以下為獨立專業估值師亞太資產評估及顧問有限公司就其對該物業(經計及重新發展)於2016年3月31日之市值之意見而編製之函件及估值證書全文，以供載入本通函。



### 亞太資產評估及顧問有限公司

香港德輔道中267至275號龍記大廈17樓07-08室

電話：(852) 2357 0059

傳真：(852) 2951 0799

敬啟者：

吾等遵照民生國際有限公司(「貴公司」)之指示，對重慶皇石置地有限公司(「皇石」)持有之物業權益進行估值，詳情載於隨附之估值證書。吾等確認已進行視察、作出相關查詢並取得吾等認為必需之進一步資料，以向閣下提供吾等對有關物業權益於2016年3月31日(「估值日期」)之市值之意見，以供載入有關建議收購之公開通函。

### 估值基準

吾等之估值乃吾等對市值之意見。根據香港測量師學會(「香港測量師學會」)估值準則之定義，市值指「經過適當推銷後，自願買家及自願賣家在雙方知情、審慎及自願之情況下於估值日期就資產或負債達成公平易手交易之估計金額」。

市值乃理解為並無考慮買賣(或交易)成本，亦無扣減任何有關稅項或可能稅項之資產或負債之價值。

吾等於估值時乃遵從香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則(2012年版)。吾等亦已遵從香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第5章及應用指引第12項所載之一切規定。

## 估值假設

根據有關皇石之買賣協議(「該協議」)之條件，買賣其銷售股份及銷售貸款須待皇石取得可將該物業之土地使用權延長至2053年8月之土地使用權證不會遇上重大法律障礙時，方可作實。因此，根據 貴公司之指示，吾等於估值時已假設該物業之土地使用權已延長至2053年8月。

根據該協議第9.3條，「倘於完成日期前取得之估值報告顯示該土地之價值低於人民幣20億元，則訂約方有權終止該協議」。按皇石指示，假設已取得適當業權，估值證書附註3所述該物業部分屬於估值範圍。因此，吾等對該物業部分進行估值時假設皇石已收購該物業部分，且所有代價及相關費用已結清。

吾等於估值時假設業主於公開市場上出售物業，而並無得益於或受累於影響該物業價值之任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協定或任何類似安排。

吾等進行估值時並無就物業權益之任何抵押、按揭或欠款或出售時可能產生之任何開支或稅項計提撥備。除另有說明外，吾等假設物業並無附帶可影響其價值之產權負擔、限制、繁重支銷及公開資料。

倘任何該等假設或事實出現變動，吾等之估值結果將會有所不同。

## 估值方法

吾等根據物業將會依照吾等獲提供之最新開發建議書開發及落成而對其作出估值。吾等假設該等建議書均已獲得相關政府部門之所有同意、批文及牌照，並無繁苛條件或延誤。於達致吾等之估值意見時，吾等已採用直接比較法，參考有關市場可用之可資比較出售交易及詢價，或採納收入撥充資本法，將源於可資比較市場租金之收入淨額撥充資本以及就該物業直至2053年8月(假設土

地使用期屆滿日)之復歸收入計提撥備。經考慮同區類似可資比較物業(服務式公寓)之總收益率後採納總收益率約8%。吾等亦計入已支出建築成本及就完成開發將須支出之成本，從而反映完成開發之質素。

## 業權及假設

吾等已獲提供有關該物業業權文件摘要之副本。然而，吾等並無於中國相關政府部門就物業權益進行業權調查，而吾等並無查閱文件正本以核實業權、產權負擔或任何未載於吾等所獲副本之後續修訂。就位於中國之物業權益進行吾等之估值時，吾等依賴 貴公司之中國法律顧問金杜律師事務所提供之法律意見(「中國法律意見」)。

## 資料來源

吾等在相當程度上依賴由 貴公司提供之資料，尤其是但不限於規劃批文、發展計劃及時間表、所產生及未償付開發費用、法定通告、地役權、地盤及樓面面積(包括但不限於建築面積、可銷售面積及可出租面積等)、以往營運數據。吾等並無進行實地量度。估值證書所載之尺寸、量度及面積僅為約數。吾等已採取一切合理審慎措施，包括核查提供予吾等之資料及作出相關查詢。吾等並無理由懷疑 貴公司提供予吾等之資料之真實性及準確性，而該等資料之真實性及準確性對吾等之估值至關重要。吾等亦已獲 貴公司告知提供予吾等之資料並無遺漏任何重大事實。

## 實地視察

該物業之實地視察由李均泉先生(於包括香港、中國、台灣在內之亞太區物業方面具有逾10年估值經驗)於2016年3月23日進行。吾等已視察該物業之外貌，以及在可能情況下視察其內部。吾等並無視察該物業被覆蓋、未暴露或無法進入之部分，並假設該等部分乃處於合理狀況。吾等並無進行詳細測量以核實該物業面積正確與否，然而，吾等假設提交予吾等之業權文件及正式工地平面圖所顯示面積為正確。所有文件及合約僅作參考用途，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

於吾等之視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行結構測量，故吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或有任何其他結構損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。吾等亦無進行實地調查以判斷地面情況或設施是否適合進行任何物業開發。吾等並無進行結構測量，故無法視察木工及構築物被覆蓋、未暴露或無法進入之其他部分，因此無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或有任何結構損壞。吾等並無對任何樓宇設施進行測試。

吾等進行估值時並無就物業權益之任何抵押、按揭或欠款或出售時可能產生之任何開支或稅項計提撥備。除另有說明外，吾等假設物業權益並無附帶可影響其價值之產權負擔、限制及繁重支銷。

## 責任範圍

本報告乃基於一項理解出具：閣下於截至估值日期所知悉有關該物業之一切事宜已告知吾等，因該等事宜有可能對吾等之報告產生影響。吾等並無責任於估值日期後就吾等評估完成日期後發生之事件及出現之情況更新本報告，然而，於有需要時吾等樂意討論進一步之指示。

## 管理層確定事實

本報告之草擬本及吾等之計算已送呈 貴公司管理層。彼等已審閱及口頭向吾等確認，本報告所列事實及計算於所有重大方面均屬準確，彼等並不知悉有關吾等之委聘之任何重大事項尚未載入。

## 貨幣及匯率

除另有指明者外，於吾等之估值所列全部金額均以人民幣(「人民幣」)為單位。

隨函附奉吾等之估值證書。

此致

香港九龍  
尖沙咀  
廣東道15號  
港威大廈  
永明金融大樓  
22樓2201室  
民生國際有限公司  
列位董事 台照

代表  
亞太資產評估及顧問有限公司  
MHKIS, MCIREA, 註冊專業測量師(產業測量)  
董事  
王良堅  
謹啟

2016年6月16日

附註：王良堅先生為香港測量師學會產業測量之註冊專業測量師，於亞太地區(包括香港、台灣及中國)擁有逾16年物業估值經驗。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2016年3月31日 現況下之市值						
中國重慶市 渝中區青年路77號 萬豪行政公寓之部分	該物業包括萬豪行政公寓之部分，分佔地盤面積約4,410.04平方米。該物業位於名為解放碑之區域，乃重慶市中央商業區，步行15分鐘可至重慶市軌道交通臨江門站及較場口站。	該物業現正進行翻新。	人民幣2,000,000,000元 (請參閱附註8及9)						
根據獲提供之最新發展計劃，該物業包括萬豪行政公寓B5樓至3樓及5樓至40樓，總建築面積約為89,904.06平方米，包括166個車位。該物業於1999年左右落成，而該物業之翻新工程預計於2016年12月完成。面積之詳情如下：									
<table> <thead> <tr> <th>建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>MEA公寓 21,243.29</td> </tr> <tr> <td>ONE公寓 17,504.81</td> </tr> <tr> <td>零售 31,935.94</td> </tr> <tr> <td>配套設施 19,220.02</td> </tr> <tr> <td> <u>89,904.06</u></td> </tr> </tbody> </table>				建築面積 平方米	MEA公寓 21,243.29	ONE公寓 17,504.81	零售 31,935.94	配套設施 19,220.02	 <u>89,904.06</u>
建築面積 平方米									
MEA公寓 21,243.29									
ONE公寓 17,504.81									
零售 31,935.94									
配套設施 19,220.02									
 <u>89,904.06</u>									

該物業之土地使用權已獲授至2033年8月18日屆滿，作商業及金融用途。吾等已假設該物業之土地使用權已延長至2053年8月18日屆滿，作商業及金融用途。(請參閱附註8)

## 附註：

- 根據四份房地產權證—101房地證2015字第11674號、11676號、11678號及11681號，該物業(地盤面積4,567.1平方米及總建築面積94,264.5平方米)之土地使用權已授予皇石，年期直至2033年8月18日屆滿，作商業及金融用途。
- 根據2015年5月20日發出之重慶市土地和礦業權交易中心國有建設用地使用權成交確認書，該物業之土地使用年期已延長至2053年5月18日屆滿，補地價為人民幣55,330,000元。該文件有效期直至2015年6月20日止。據告知，皇石於2015年4月14日已支付部分補地價(即人民幣11,070,000元)。

3. 根據日期為2015年12月11日之最終報價確認書，該樓宇1樓一個商舖單位(建築面積541.41平方米)已售予皇石，代價為人民幣27,350,000元。皇石須於三個工作日內支付餘下代價人民幣21,357,000元及競價服務費人民幣1,367,850元。據告知，皇石尚未支付為數人民幣21,357,000元及人民幣1,367,850元之款項。
4. 該物業已作出抵押，金額為人民幣800,000,000元。
5. 根據日期為2014年12月2日之關於解放碑萬豪行政公寓改造項目相關事宜的紀要，相關部門已基本同意皇石提交之翻新計劃。
6. 據告知，於估值日期，該物業已產生及未支付之建築成本分別約為人民幣125,000,000元及人民幣343,000,000元。吾等已於估值中計及有關金額。
7. 吾等獲提供有關該物業業權之中國法律意見，當中包括(其中包括)以下各項：
  - (i) 誠如上文附註1所述，皇石為該物業部分之土地使用權及樓宇之法定擁有人；
  - (ii) 皇石無法提供足夠文件證明其於2008年完成辦理竣工驗收備案手續。然而，其已取得附註1所述房地產權證，遭相關部門罰款之風險為低；
  - (iii) 根據日期為2002年5月21日之建設工程規劃驗收合格證—重規建驗(2002)字第0048號，發展之許可建築面積為89,000平方米，而完成建築面積為98,160平方米。皇石表示，其已就超出面積支付有關部門處罰之相關罰款。然而，皇石無法提供有關支付罰款之證據。由於已取得建設工程規劃驗收合格證，且相關部門並無就建造超出允許面積處罰皇石，故皇石獲頒令拆除超出面積或恢復原狀之風險為低。倘皇石未悉數支付上述罰款，其將可能被要求結清有關罰款，並可能對取得翻新工程之建設工程規劃驗收合格證構成影響；
  - (iv) 皇石尚未就建築外觀向相關部門取得任何許可證。然而，根據附註5所述文件，遭相關部門罰款之風險為低；及
  - (v) 皇石尚未就翻新工程取得任何建設工程施工許可證，故存在遭相關部門罰款及翻新工程將遭勒令停止之風險。
8. 根據有關皇石之該協議之條款，買賣其銷售股份及銷售貸款須待皇石取得可將該物業之土地使用權延長至2053年8月之土地使用權證不會遇上重大法律障礙時，方可作實。因此，於估值過程中，吾等已假設該物業之土地使用權已延長至2053年8月18日。
9. 根據該協議第9.3條，「倘於完成日期前取得之估值報告顯示該土地之價值低於人民幣20億元，則訂約方有權終止該協議」。按皇石指示，假設已取得適當業權，上文附註3所述該物業部分屬於估值範圍。因此，吾等對該物業部分進行估值時假設皇石已收購該物業部分，且所有代價及相關費用已結清。
10. 僅供參考，倘該物業於估值日期落成，則該物業之市值約為人民幣2,760,000,000元。

## 1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則之規定提供有關本公司之資料，各董事願就本通函所載資料共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在所有重大方面屬真確完整，並無誤導或欺詐成份，亦無遺漏其他事項，致使其中任何聲明或本通函有所誤導。

## 2. 董事及主要行政人員之證券權益

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有：(a)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所(包括根據證券及期貨條例有關條文董事或本公司主要行政人員被視作或當作擁有之權益及淡倉)；或(b)須根據證券及期貨條例第352條記入該條文所指登記冊；或(c)須根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

### 於股份之好倉

董事姓名	身份／權益性質	直接權益	擁有權益	總權益	佔本公司 於最後實際 於最後實際可行日期所持股份數目 視作 可行日期 已發行股本 概約百分比
張國偉先生	受控法團權益	—	256,038,041 (附註)	256,038,041	16.12%
李雄偉先生	受控法團權益	—	256,038,041 (附註)	256,038,041	16.12%
梁奕曦先生	實益擁有人	1,800,000	—	1,800,000	0.11%

附註：該等股份由Twin Success International Limited(「Twin Success」)直接擁有，而Twin Success則(i)由張國偉先生及張國勳先生各佔均等股權之Silver Pacific Development Limited(「SP Development」)擁有50%，及(ii)由李雄偉先生全資擁有之Silver Pacific International Limited(「SP International」)擁有50%。

### 3. 主要股東之證券權益

除下文所披露者外，據董事所知，於最後實際可行日期，除董事或本公司主要行政人員及(就本集團其他成員公司而言)本公司外，概無其他人士於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分部向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，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上投票之任何類別股本面值10%或以上權益。

股東名稱／姓名	身份／權益性質	直接權益	擁有權益	總權益	佔本公司 於最後實際 可行日期 已發行股本 概約百分比
鄭松興先生	實益擁有人及 受控法團權益	11,773,453	368,781,655 (附註1)	380,555,108	23.95%
Rich Men Limited	實益擁有人	368,781,655 (附註1)	—	368,781,655	23.21%
Twin Success	實益擁有人	256,038,041 (附註2)	—	256,038,041	16.12%
SP Development	受控法團權益	—	256,038,041 (附註2)	256,038,041	16.12%
SP International	受控法團權益	—	256,038,041 (附註2)	256,038,041	16.12%
張國勳先生	受控法團權益	—	256,038,041 (附註2)	256,038,041	16.12%

#### 附註：

1. 該等股份由Rich Men Limited直接擁有。鄭松興先生擁有Rich Men Limited全部已發行股本。
2. 該等股份由Twin Success直接擁有，而Twin Success則(i)由張國偉先生及張國勳先生各佔均等股權之SP Development擁有50%，及(ii)由李雄偉先生全資擁有之SP International擁有50%。

#### 4. 其他權益披露

##### (i) 競爭業務權益

據董事所深知，於最後實際可行日期，概無董事或其各自之緊密聯繫人士於對本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭之任何業務中擁有權益而須根據上市規則第8.10條予以披露，猶如董事為控股股東。

##### (ii) 資產權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自2016年3月31日(即本公司最近期刊發經審核賬目之結算日期)以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

##### (iii) 合約或安排權益

於最後實際可行日期，概無董事於對本集團業務而言屬重要之合約或安排中擁有重大權益。

#### 5. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司已簽訂或擬簽訂服務合約(不包括一年內到期或僱主可於一年內終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)之合約)。

#### 6. 重大合約

經擴大集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內訂立之重大或可能屬重大合約(並非於日常業務過程中訂立之合約)如下：

- (a) 本公司與民生控股所訂立日期為2014年6月17日之購回協議，據此，民生控股購回由本公司持有之一股民生控股股份，代價為1.00美元；
- (b) 本公司與匯寶豐英屬處女群島所訂立日期為2014年6月17日之購回協議，據此，民生控股購回由本公司持有之一股匯寶豐英屬處女群島股份，代價為1.00美元；

- (c) 本公司、鄭松興先生、阿仕特朗資本管理有限公司與Rich Men Limited所訂立日期為2014年12月5日之包銷協議，內容有關涉及公開發售之包銷安排，基準為按合資格股東於記錄日期每持有兩股現有股份獲發一股新股份，作價每股新股份0.638港元；
- (d) 本公司附屬公司民生興業有限公司與GTC Vision Limited所訂立日期為2015年2月17日之買賣協議，內容有關買賣連逸有限公司全部已發行股本；
- (e) 本公司(作為發行人)與Twin Success(作為認購方)所訂立日期為2015年6月11日之認購協議，據此，本公司同意配發及發行而Twin Success同意按認購價每股認購股份1.09港元認購合共256,038,041股認購股份；
- (f) 本公司之全資附屬公司民生資本有限公司(「民生資本」，作為買方)與華銀控股有限公司(「華銀」，股份代號：628，作為賣方)所訂立日期為2015年7月15日之買賣協議，據此，買方同意購買而賣方同意出售Best Volume Investments Limited之全部股權，總代價為400,000,000港元；
- (g) 民生資本與華銀所訂立日期為2015年7月28日之終止契據，內容有關終止日期為2015年7月15日之買賣協議；
- (h) 本公司之全資附屬公司民生企業有限公司(作為賣方)、Hua Yang Global Limited(作為買方)與鄭松興先生(作為擔保人)所訂立日期為2016年2月3日之買賣協議，據此，賣方同意出售而買方同意購買民生珠寶有限公司之全部已發行股本及民生珠寶有限公司結欠賣方之貸款，總代價約為184,600,000港元；及
- (i) 該協議。

## 7. 訴訟

於最後實際可行日期，據董事所知，經擴大集團成員公司概無牽涉任何針對經擴大集團任何成員公司之尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或申索。

## 8. 專家及同意書

以下為本通函載有其意見或建議之專家資格：

名稱	資格
----	----

羅兵咸永道會計師事務所	香港執業會計師
-------------	---------

亞太資產評估及顧問 有限公司	獨立專業估值師
-------------------	---------

金杜律師事務所	中國法律顧問
---------	--------

上述各專家已就本通函之刊行發出同意書，表示同意按本通函所載形式及涵義轉載其報告及／或引述其名稱或意見，且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，上述專家並無於本集團任何成員公司之股本中擁有實益權益，亦無擁有任何認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利（無論可否依法強制執行）。

於最後實際可行日期，上述專家概無於本集團任何成員公司自2016年3月31日(即本公司最近期刊發經審核賬目之結算日期)以來所收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

## 9. 其他事項

- (a) 本公司之秘書為梁奕曦先生，彼為香港會計師公會資深會員及澳洲會計師公會會員。
- (b) 本通函之中英文本如有任何歧義，概以英文本為準。

## 10. 備查文件

由本通函日期起至股東特別大會日期(包括該日)止期間，以下文件之文本可於一般辦公時間內在本公司之香港主要營業地點供查閱，地址為香港九龍尖沙咀廣東道15號港威大廈永明金融大樓22樓2201室：

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至2014年及2015年3月31日止兩個財政年度之年報以及本公司日期為2016年5月26日之截至2016年3月31日止年度全年業績公告；
- (c) 羅兵咸永道會計師事務所所發出目標集團之會計師報告，全文載於本通函附錄二；
- (d) 羅兵咸永道會計師事務所就經擴大集團之未經審核備考財務資料所發出之報告，全文載於本通函附錄四；
- (e) 亞太資產評估及顧問有限公司所發出有關該物業之函件及估值證書，全文載於本通函附錄五；
- (f) 金杜律師事務所就皇石及該物業所發表日期為2016年6月16日之中國法律意見；
- (g) 本附錄「8. 專家及同意書」一段所述同意書；
- (h) 本附錄「6. 重大合約」一段所述重大合約；及
- (i) 自2016年3月31日(即最近期刊發經審核賬目之結算日期)起根據上市規則第14及／或14A章所載規定刊發之各份通函(包括本通函)之文本。



**民生國際有限公司**  
(於百慕達註冊成立之有限公司)  
(股份代號：938)

茲通告民生國際有限公司(「本公司」)謹訂於2016年7月15日(星期五)下午4時正假座香港九龍尖沙咀海港城馬哥孛羅香港酒店6樓蓮花廳舉行股東特別大會，藉以考慮及酌情通過以下決議案(不論有否修訂)為本公司普通決議案：

**普通決議案**

「動議：

- (a) 批准本公司按本公司日期為2016年6月16日之通函(「通函」，一份註有「A」字樣之通函已提交大會並由大會主席簡簽以資識別)詳列之條款收購(i)譽年投資有限公司全部已發行股本；(ii)譽年投資有限公司於完成收購譽年投資有限公司時應付及結欠賣方(鑫力控股有限公司)之所有款項(「收購事項」)；
- (b) 批准本公司於收購事項完成時發行1,168,000,000港元之承兌票據以支付部分代價(於通函進一步詳述)；及
- (c) 授權任何一名或多名董事進行彼／彼等認為對執行收購事項及／或使之生效而言屬必要、適當或合宜之一切行動及事宜並簽立所有文件，包括加蓋公司印鑑(如適用)。」

承董事會命  
**民生國際有限公司**  
執行董事兼公司秘書  
**梁奕曇**

香港，2016年6月16日

## 股東特別大會通告

附註：

- (1) 於本公司股東特別大會(「股東特別大會」)，股東特別大會主席將根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則就上述決議案提請大會按股數投票方式表決。
- (2) 凡有權出席股東特別大會(或其任何續會)並於會上表決之本公司股東，均有權委任其他人士為其代表代其出席及表決。持有本公司股本中股份兩股或以上之股東可委任超過一位代表出席同一場合及表決。所委任之代表毋須為本公司股東。
- (3) 指定格式之代表委任表格連同授權簽署該表格之授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明之授權書或其他授權文件副本，必須於股東特別大會(或其任何續會)指定舉行時間48小時前，送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，方為有效。交回代表委任表格後，本公司股東仍可親身出席所召開大會，並於會上表決，而在此情況下，代表委任表格將被視作已撤回論。
- (4) 為釐定股東出席股東特別大會並於會上表決之權利，本公司股東名冊將由2016年7月13日(星期三)至2016年7月15日(星期五)(首尾兩天包括在內)封冊，期間將不會辦理股份過戶登記。為符合資格出席股東特別大會並於會上表決，所有過戶文件連同有關股票，必須於2016年7月12日(星期二)下午4時30分前，送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (5) 倘屬本公司任何股份之聯名持有人，則任何一名聯名持有人可就該股份親身或委派代表於股東特別大會上表決，猶如其為唯一有權之人士，若超過一名聯名持有人出席股東特別大會，則排名較先之聯名持有人，不論親身或委派代表所作之表決將獲接納，而其他持有人之表決一概無效。就此而言，排名先後以本公司股東名冊上有關該等聯名股份之持有人排名次序為準。
- (6) 載有有關收購譽年投資有限公司全部股權之詳情之通函已寄發予本公司股東。
- (7) 於本通告日期，本公司執行董事為李雄偉先生(主席)、鄭嘉汶小姐、張國偉先生及梁奕曦先生；以及本公司獨立非執行董事為陳昌達先生、喬維明先生及劉志華先生。