

---

## 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。

閣下如已將名下之國藝娛樂文化集團有限公司(「本公司」)股份全部售出或轉讓，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或受讓人或經手買賣或轉讓之銀行、註冊證券商或其他代理商，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(「聯交所」)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，並明確表示概不就因本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本通函並不構成亦不擬成為購買本公司證券之邀請或要約。

---



# National Arts

## NATIONAL ARTS ENTERTAINMENT AND CULTURE GROUP LIMITED

### 國藝娛樂文化集團有限公司

(於開曼群島註冊成立並於百慕達存續之有限公司)

(股份編號：8228)

#### 有關收購

嶺盈有限公司及太平洋拓展有限公司

全部已發行股本之餘下49%

並涉及發行可換股債券

之非常重大收購及關連交易

本公司之財務顧問

**AmCap**

*Ample Capital Limited*

豐盛融資有限公司

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問

**VEDA | CAPITAL**

智略資本

---

董事會函件載於本通函的第5頁至第29頁內。

本公司謹訂於二零一三年十月二日(星期三)下午二時三十分假座香港九龍觀塘偉業街169號中懋工業大廈2樓B座舉行本公司股東特別大會。召開股東特別大會之通告載於本通函的第220頁至第222頁內。無論閣下是否有意出席股東週年大會，務請將隨附代表委任表格按其上印列之指示填妥，並儘快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，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，惟代表委任表格無論如何最遲須於股東週年大會指定舉行時間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週年大會，並於會上投票。

本通函將由刊發日期起至少七天於創業板網站([www.hkgem.com](http://www.hkgem.com))之「最新公司公告」頁內及於本公司之網站<http://www.nationalarts.hk>登載。

二零一三年九月十四日

---

## 創業板特色

---

創業板的定位，乃為相比起其他在聯交所上市的公司帶有高投資風險的公司提供一個上市的市場。有意投資的人士應了解投資於該等公司的潛在風險，並應經過審慎周詳的考慮後作出投資決定。創業板的較高風險及其他特色表示創業板較適合專業及其他資深投資者。

由於創業板上市公司新興的性質使然，在創業板買賣的證券可能會較於聯交所主板買賣的證券承受較大的市場波動風險，而且無法保證在創業板買賣的證券會有高流通量的市場。

---

## 目 錄

---

|                              | 頁次  |
|------------------------------|-----|
| 釋義 .....                     | 1   |
| 董事會函件 .....                  | 5   |
| 1. 緒言 .....                  | 5   |
| 2. 收購 .....                  | 6   |
| 3. 可換股債券 .....               | 9   |
| 4. 有關目標公司之資料 .....           | 17  |
| 5. 進行收購事項之理由及裨益 .....        | 23  |
| 6. 對股本之影響 .....              | 24  |
| 7. 收購事項的財務影響 .....           | 26  |
| 8. 財務及經營前景 .....             | 27  |
| 9. 創業板上市規則之涵義 .....          | 27  |
| 10. 股東特別大會 .....             | 27  |
| 11. 推薦建議 .....               | 28  |
| 12. 附加資料 .....               | 29  |
| 獨立董事委員會函件 .....              | 30  |
| 智略資本函件 .....                 | 32  |
| 附錄一 — 本集團之財務資料 .....         | 60  |
| 附錄二 — 目標公司之財務資料 .....        | 70  |
| 附錄三 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料 ..... | 183 |
| 附錄四 — 目標公司之物業估值報告 .....      | 198 |
| 附錄五 — 一般資料 .....             | 209 |
| 股東特別大會通告 .....               | 220 |

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義。

|        |   |  |
|--------|---|--|
| 「收購事項」 | 指 | 有條件買方根據收購協議之條款購買收購股份及貸款                          |
| 「收購協議」 | 指 | 賣方與本公司於二零一三年六月二十八日就收購事項訂立之協議(及於二零一三年七月九日簽訂之補充協議) |
| 「收購股份」 | 指 | 根據收購協議有條件買賣各目標公司之49股股份，相當於各目標公司股本中全部已發行股份之49%    |
| 「該公佈」  | 指 | 本公司於二零一三年七月九就收購事項刊發之公佈                           |
| 「關聯人士」 | 指 | 具有創業板上市規則所賦予之涵義                                  |
| 「董事會」  | 指 | 董事會  |
| 「營業日」  | 指 | 在香港銀行於正常營業時間內普遍照常營業之日子(星期六，星期日及公眾假期除外)           |
| 「完成」   | 指 | 收購協議完成   |
| 「本公司」  | 指 | 國藝娛樂文化集團有限公司，於開曼群島註冊成立並於百慕達存續之有限公司，其已發行股份於創業板上上市 |
| 「關連人士」 | 指 | 創業板上市規則所界定之關連人士                                  |
| 「先決條件」 | 指 | 完成收購協議之先決條件                                      |
| 「代價」   | 指 | 收購事項之代價總額550,000,000港元                           |
| 「兌換價」  | 指 | 每股兌換股份兌換價為0.112港元(可根據可換股債券之條文予以調整)               |

---

## 釋 義

---

|                 |   |  |
|-----------------|---|--|
| 「兌換股份」          | 指 | 兌換可換股債券時本公司將予發行之股份   |
| 「可換股債券」         | 指 | 根據收購協議，由本公司將向賣方發行本金額為420,000,000港元之可換股債券，以支付部分代價                     |
| 「按金」            | 指 | 55,000,000港元之可退回按金，以支付部分代價，由買方支付予賣方                                  |
| 「董事」            | 指 | 本公司之董事   |
| 「太平洋拓展」         | 指 | 太平洋拓展有限公司，於香港註冊成立之公司，買方及賣方分別擁有51%及49%之權益                             |
| 「太平洋拓展集團」       | 指 | 太平洋拓展及其附屬公司  |
| 「創業板」           | 指 | 聯交所創業板   |
| 「創業板上市規則」       | 指 | 創業板證券上市規則  |
| 「本集團」           | 指 | 本公司及其附屬公司  |
| 「港元」            | 指 | 港元，香港法定貨幣  |
| 「香港」            | 指 | 中國香港特別行政區  |
| 「嶺盈」            | 指 | 嶺盈有限公司，於香港註冊成立之公司，買方及賣方分別擁有51%及49%之權益                                |
| 「嶺盈集團」          | 指 | 嶺盈及其附屬公司   |
| 「獨立財務顧問」或「智略資本」 | 指 | 智略資本有限公司，根據證券及期貨條例可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之登記持牌機構，為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問 |

---

## 釋 義

---

|             |   |   |
|-------------|---|---|
| 「獨立董事委員會」   | 指 | 由三位獨立非執行董事，陳天立先生，崔志仁先生及黃龍德教授組成的獨立董事委員會，就收購協議及據此擬進行之交易(包括收購事項，發行可換股債券，發行兌換股份及利息兌換股份)提供意見 |
| 「獨立股東」      | 指 | 賣方及其聯繫人士(定義見創業板上市規則)以外之股東   |
| 「利息兌換股份的安排」 | 指 | 可換股債券的持有人可根據可換股債券之條款要求本公司以配發及發行新股份的方式代替以現金支付利息的安排                                       |
| 「利息兌換股份兌換價」 | 指 | 根據利息兌換股份安排下，利息兌換股份之發行及配發的的價格，相當於兌換價   |
| 「利息兌換股份」    | 指 | 根據利息兌換股份的安排所發行之股票   |
| 「最後交易日」     | 指 | 二零一三年六月二十八日，即訂立收購協議前的最後一個交易日  |
| 「最後實際可行日期」  | 指 | 二零一三年九月十二日，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   |
| 「貸款」        | 指 | 於完成日由賣方向目標公司的所發之預提款項，貸款和資助。於最後實際可行日期，金額約110,150,870港元                                   |
| 「最後截止日期」    | 指 | 二零一三年十二月三十一日或各方經書面同意之日期   |
| 「主板」        | 指 | 創業板證券上市規則所定義  |
| 「中國」        | 指 | 中國人民共和國，就本通函而言，不包括香港及澳門特別行政區及台灣   |

---

## 釋 義

---

|            |   |  |
|------------|---|--|
| 「人民幣」      | 指 | 人民幣，中國法定貨幣   |
| 「買方」       | 指 | Glory Max Group Limited，於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，由本公司直接全資擁有的附屬公司                                |
| 「股東特別大會」   | 指 | 本公司將於二零一三年十月二日下午二時三十分召開之股東特別大會，以考慮及認為合適的話批准有關收購協議及據此擬進行之交易(包括收購事項，發行可換股債券，發行兌換股份及利息兌換股份) |
| 「股東」       | 指 | 本公司股東  |
| 「股份」       | 指 | 本公司股本中每股面值0.01港元之普通股   |
| 「聯交所」      | 指 | 香港聯合交易所有限公司  |
| 「收購守則」     | 指 | 香港證券及期貨事務監察委員會批准而不時修訂之收購及合併守則  |
| 「目標公司」     | 指 | 嶺盈及太平洋拓展   |
| 「目標集團」     | 指 | 嶺盈集團及太平洋拓展集團   |
| 「賣方」或「冼先生」 | 指 | 冼國林，為本公司主席兼非執行董事及主要股東  |

除另有指明外，本通函內之人民幣兌港元換算乃按人民幣1.00兌1.25港元之匯率進行，惟僅供說明用途。有關換算不應被詮釋為任何金額已經、可能或可以按此匯率或任何其他匯率兌換之聲明。



# National Arts

## NATIONAL ARTS ENTERTAINMENT AND CULTURE GROUP LIMITED 國藝娛樂文化集團有限公司

(於開曼群島註冊成立並於百慕達存續之有限公司)

(股份編號：8228)

主席兼非執行董事：  
冼國林先生

副主席兼執行董事及行政總裁：  
羅寶兒小姐

副主席兼非執行董事：  
林國興先生

執行董事：  
周啟榮先生  
冼灝怡小姐

非執行董事：  
李鍊洪先生

獨立非執行董事：  
陳天立先生  
崔志仁先生  
黃龍德教授

敬啟者：

香港主要營業地點：  
香港  
九龍觀塘  
偉業街169號  
中懋工業大廈  
2樓B座

註冊辦事處：  
Clarendon House,  
2 Church Street,  
Hamilton HM 11, Bermuda

### 有關收購

嶺盈有限公司及太平洋拓展有限公司  
全部已發行股本之餘下49%  
並涉及發行可換股債券  
之非常重大收購及關連交易

## 1. 緒言

於二零一三年七月九日，董事會欣然宣布，本公司以及買方，與賣方於二零一三年六月二十八日(交易時段後)訂立收購協議(及於二零一三年七月九日簽訂補充協議)。根據該收購協議，待先決條件達成後，賣方同意出售而買方同意購買收購股份，相當於各目標公司全部已發行股本之49%及貸款，總代價為550,000,000港元。

---

## 董事會函件

---

本通函旨在提供(其中包括)：(i)收購協議的進一步的信息及據此擬進行之交易(包括收購事項，發行可換股債券，發行兌換股份及利息兌換股份)；(ii)有關目標公司之財務資料；(iii)獨立董事委員會致獨立股東之函件；(iv)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之函件；及(v)股東特別大會通告。

## 2. 收購事項

### 收購協議

#### 日期

二零一三年六月二十八日(交易時段後)(及於二零一三年七月九日訂立之補充協議)

#### 收購協議的締約方

賣方： 賣方

買方： 買方，為一間由本公司直接擁有的全資附屬公司

公司： 本公司

賣方為本公司主席及非執行董事兼擁有股份權益約佔本公司已發行股本24.07%之主要股東，因此，賣方為本公司之關連人士。

#### 將予收購之資產

根據該收購協議，待先決條件達成後，賣方同意出售而買方同意購買收購股份，相當於各目標公司全部已發行股本之49%及貸款。目前，各目標公司為本公司間接擁有51%權益之附屬公司。於完成後，目標公司將成為本公司的間接擁有的全資附屬公司。

#### 代價

買賣收購股份及貸款之總代價為550,000,000港元。

---

## 董事會函件

---

代價將以下列方式支付：

- (a) 55,000,000港元於收購協議日期後七日內以現金支付予賣方作為按金及支付部分代價；
- (b) 75,000,000港元於完成時以現金支付予賣方；及
- (c) 餘額420,000,000港元於完成時，透過向賣方或其代名人發行本金額為420,000,000港元之可換股債券支付。

代價乃收購協議訂約各方按公平磋商原則釐定，並已考慮多項因素，包括但不限於(i)由獨立估值師永利行評值顧問有限公司初步對目標集團的物業估值，約為1,015,000,000人民幣(相當於1,278,900,000港元)(其中包括一幅土地所節省的租金，約為101,000,000人民幣(相當於127,260,000港元)；(ii)於簽訂收購協議當日之貸款金額，該金額預計與完成時相同；及(iii)「西樵山國藝影視城」項目(原名為「西樵山夢工場」項目)中的電影拍攝基地和酒店之市場潛力。據載於「收購事項之理由及裨益」所指，中國內地的電影行業由中央政府支持，並將有更多來至香港劇組對電影拍攝基地的需求。考慮到中國內地有限的電影拍攝基地，以及西樵山國藝影視城的有利地理位置，董事對於電影拍攝基地的市場潛力持樂觀態度。另一方面，於下文「收購事項之理由及裨益」所指，廣東省的全年旅遊總收入乃全國第一名，總額為7,389億元人民幣。有鑑於西樵山國藝影視城位於國家5A級景區，及又鄰近知名旅遊勝地西樵山，於影視城景點落成之後，董事對於前往影視城參觀的旅客數目，以及由劇組及旅客為西樵山國藝影視城項目下的酒店所帶來的市場潛力持樂觀態度。本公司董事(除獨立非執行董事，其意見將載於通函)認為，收購協議的條款及條件屬公平合理，按正常商業條款訂立，並符合本公司及股東之整體利益。獨立董事委員會之函件載於通函第30頁至第31頁。

現金部份之代價將由本集團內部資源支付。

先決條件

收購股份及貸款之買賣須待下列條件達成後，方告完成：

- (a) 聯交所批准本公司就收購協議及據此擬進行之交易向股東刊發通函；
- (b) 股東根據創業板上市規則及所有適用法律於股東特別大會上通過決議案，以批准：
  - (i) 收購協議及據此擬進行之交易；
  - (ii) 根據收購協議條款向賣方發行可換股債券；
  - (iii) 於可換股債券所附兌換權獲行使時配發及發行兌換股份；及
  - (iv) 配發及發行利息兌換股份。
- (c) 股東根據創業板上市規則及所有適用法律於股東特別大會上通過決議案，批准收購協議及交易的創業板上市規則及所有適用法律項下擬進行之非常重大收購及關連交易或另有規定者聯合交易所或創業板上市規則；
- (d) 聯交所上市科批准於兌換可換股債券及代替以現金支付可換股債券利息，將予發行之兌換股份以及代價股份上市及買賣；
- (e) 本公司符合百慕達任何適用法律，包括取得百慕達金融管理局之任何同意；及
- (f) 收購協議所載之聲明、保證及承諾於完成時仍屬真實及準確，並無誤導成份，猶如於完成時重新作出，且於收購協議日期至完成日期期間所有時間亦如是。

---

## 董事會函件

---

根據收購協議，買方可豁免第(f)項項先決條件，然而，買方無意豁免該先決條件。倘任何先決條件於最後截止日期的下午5時或之前，未能達成或獲豁免(視情況而定)，或以任何理由終止收購協議，收購協議將告終止及決定賣方需於最後截止日期或不論任何原因而終止協議之日期後的10個營業日內，以較早者為準，將按金連同利息退還予買方，利息由實際支付按金的日期至實際悉數償還按金的日期以相當於目前香港港元最優惠貸款利率(報價由香港上海匯豐銀行有限公司之相同或實質上相似的港元金額)加年利率2%計算。收購協議的各方一概不得向其他訂約方作出任何性質之申索，除非其他訂約方先前違反條款。

完成

收購協議將於先決條件達成、獲履行及／或豁免(按情況而定)後三個營業日內完成。

### 3. 可換股債券

根據收購協議，本公司已同意根據其條款及條件向賣方或其代名人發行可換股債券以支付部分代價。

可換股債券之主要條款概述如下：

|      |  |
|------|--|
| 本金額： | 420,000,000港元  |
| 到期日： | 可換股債券發行日期之第三週年當日，或倘當日並非營業日，則為當日之後首個營業日   |
| 利率：  | 年利率4%，利息按365日為基準每日累計，並每年按期末支付方式支付，惟倘本公司未能支付可換股債券項下任何到期應付之金額，則本公司須從到期日至實際全數支付日期按每年8%之違責利率金額支付利息 |

---

## 董事會函件

---

年利率4%及違責利率8%為買方與賣方及本公司按公平基準磋商，並參考本公司於二零一三年五月時發行的可換股債券之年利率及違責利率(有關詳情載於本公司於二零一三年四月二十七日發行之通函)從而釐定的。此向獨立第三者發行的可換股債券之年利率及違責利率分別為7.5%及12%。在此基礎上，董事認為可換股債券之年利率及違責利率為公平而合理的。

可換股債券的持有人將有權在支付利息到期日前給予不少於7個營業日以前書面通知本公司要求以配發及發行新股份的方式以代替現金支付利息。予配發及發行該等股份的數量應等於到期利息金額除以利息到期日之兌換價(按照可換股債券可予調整的規定)規定可換股債券的持有人不得在有關配發及發行後，立即要求本公司配發及發行新股份方式支付利息(i)可換股債券的持有人及其一致行動人士合計將直接或間接控制或擁有本公司投票權30%或以上權益(或收購守則規則可能不時指定為觸發強制性全面要約水平之有關百分比)或以其他方式，如全面收購建議須按照收購守則規則的要求或(ii)股份之公眾流通量將低於創業板上市規則之要求。如果本公司因上述規定而沒有能力向可換股債券的持有人配發及發行兌換股份，相關之利息(根據4%年利率)將會支付現金給可換股債券的持有人。

---

## 董事會函件

---

利息兌換安排只適用於4%的年利率支付利息及不適用於上述8%的違約利息支出。

兌換價： 初步兌換價為每股兌換股份0.112港元(可根據可換股債券之條文予以調整)，兌換價調整的事件如下：

- (i) 每股股份面值因任何合併或拆細而更改；
- (ii) 溢利或儲備資本化(包括任何股份溢價賬或資本贖回儲備基金)，除發行股份以股代現金股息外；
- (iii) 分派資本予股東所引致之資本減少；
- (iv) 透過供股向股東提呈發售新股份以供認購或向股東批授任何購股權或認股權證或其他權利以認購或購買新股份，在價格低於市場價格每股發行或授出的條款公告前的最後一個交易日；
- (v) 透過供股向股東發行任何證券(除股份或購股權或認股權證或其他權利以認購或購買股份外)，或向股東批授任何購股權或認股權證或其他權利以認購任何該等證券(除股份或購股權或認股權證或其他權利以認購或購買股份外)，或向股東授予任何優先權以認購或購買本公司於首次公開發行證券等附屬公司之一間附屬公司的證券，股東的購股權利可以認購或購買價行使，視乎情況可能，這是小於向公眾或任何其他人士提供其證券；

---

## 董事會函件

---

- (vi) 分派(在第(iv)項所述者除外)任何股份(除已發行股份行使可換股債券所附兌換權或兌換成任何其他權利的行使或交換或認購,之股份),或分派或批授(在第(iv)項所述者除外)購股權,認股權證或其他權利以認購或購買股份在價格低於市場價格每股發行或授出的條款公告前的最後一個交易日之90%;
- (vii) 除按照屬於本段(vii)的規定適用於該等證券本身之條款轉換或交換其他證券所產生之發行證券的情況下,由本公司或任何其附屬公司發行之任何證券(除可換股債券)有可轉換或交換或持有認購新股份或證券的權利,每股新股份應收的代價低於市場價格每股發行或授出的條款公告前的最後一個交易日之90%;
- (viii) 於分段(vii)中提到之兌換權,交換權或該等證券所附的修改權,每股代價(可轉換,交換或認購的股份數目根據修改)低於市場價格每股發行或授出的條款於修改建議或該修改日公告前的最後一個交易日之90%;
- (ix) 任何由本公司或任何其附屬公司向股東發行,銷售或分銷證券,股東均有權安排參加籍以收購該等證券;

---

## 董事會函件

---

- (x) 發行收購任何資產的股份之實際總代價每股股份低於市場價格每股發行的條款公告前的最後一個交易日之90%；及
- (xi) 該等股份之市場價格於該股份發行日或當記錄日多於相關現金股息之110%或有關部分透過以股代息方式發行股份並不會構成資本分派。以股代息意味著將會或可能已收到並不會構成資本分派(在不損害任何已發行股份代替全部或任何部分的任何現金股息，有關股東的股息由本公司特別聲明一般性，包括任何股息，以現金或實物資本分派或分派)。在此情況下就股份當前的市場價格超過任何現金股息由本公司或其任何部分特別聲明沒有調整。

兌換期：

自首次發行可換股債券日期起至緊接可換股債券到期日前第七日(包括當日)期間，只要(a)本公司未能於已固定贖回之日期就應提出贖回之可換股債券全數支付款項；或(b)於到期日之前可換股債券因發生構成可換股債券之文書所述之任何違責事件而到期及應付；或(c)未有於到期日贖回可換股債券(在不損害可換股債券持有人收取違責利息之情況下)，有關可換股債券附帶之兌換權將重新有效／或將繼續可獲行使，直至(及包括)可換股債券持有人正式收取就該等可換股債券應付之所有金額(本金及利息)後之結束營業日期為止

---

## 董事會函件

---

- 兌換權：可換股債券持有人有權於兌換期間按兌換價將可換股債券之全部或部分未償還本金額(最低金額為420,000港元或其完整倍數)兌換為股份，只要沒有債券持有人緊隨行使任何兌換權後(i)債券持有人連同其一致行動人士將直接或間接控制或持有本公司投票權30%或以上之權益(或收購守則不時定明觸發強制性全面收購之有關百分比)或根據收購守則規定之其他方式須進行強制性全面收購或(ii)股份之公眾流通量將低於創業板上市規則之要求
- 地位：可換股債券構成本公司之直接、一般、無條件、非後償及無抵債務，而可換股債券各自之間享有及須享有同等地位，以及彼此之間並無任何優先權並將與本公司所有其他及日後無抵押及非後償債務享有同等地位(惟按適用法例之強制性條款須優先替代之責任除外)
- 投票：可換股債券持有人不會僅因彼等身為可換股債券持有人而有權收取本公司任何大會之通知、出席任何大會或於會上投票
- 可轉讓性：可換股債券可整體或部分出讓或轉讓(倘屬部分，則最低金額為420,000港元或其完整倍數)予任何第三方，惟須受以下條件、批准、規定及任何其他條文或其項下所限：
- (a) 聯交所或其規則及規例；及
  - (b) 所有適用規則及規例。
- 未得本公司之事先書面同意，可換股債券(或其任何部分)概不得轉讓或出讓予本公司之關連人士

---

## 董事會函件

---

贖回： 本公司可於可換股債券到期日前，任何時間於最少十(10)個營業日發出書面通知，贖回全部可換股債券本金額之100%連同截至實際贖回日期之應計利息或部分(最低金額為420,000港元或其完整倍數)之可換股債券。受可換股債券之條件所限，可換股債券持有人並無權利要求本公司於可換股債券到期日之前贖回可換股債券

倘悉數以初步兌換價，兌換可換股債券將發行3,750,000,000股兌換一股份，佔本公司於本公告日期之現有已發行股本約92.45%；及經悉數兌換可換股債券擴大之本公司已發行股本約48.04%。兌換股份將根據特別授權於股東特別大會尋求配發及發行。本公司將就兌換股份上市及買賣批准向聯交所提出申請。兌換股份將於各方面與現有股份享有同等權益。

對於利息換股安排，假設所有利息付款以相當於最初換股價之利息換股價配發及發行新股份的方式支付，最多450,000,000利息兌換股份將予發行，相當於在本公告日期本公司已發行股本約11.09%，及發行利息兌換股份而擴大的本公司已發行股本約9.99%。利息兌換股份將根據特別授權於股東特別大會尋求配發及發行。本公司將就利息兌換股份上市及買賣批准向聯交所提出申請。利息換股安排經買方與賣方公平磋商後商定。誠如以下「對股權結構的影響」段落所載，假設按最初換股價全數配發及發行利息兌換股份，公眾股東的持股將由55.26%下降49.74%，相當於攤薄9.99%。董事(除獨立非執行董事外，其意見將載於通函)認為，利息換股安排符合本公司與股東之整體利益，以及其對公眾股東股權的潛在攤薄影響為可接受，當可換股債券持有人要求本公司以配發及發行利息兌換股份之方式支付利息時，本公司因此可節省利息付款的現金。董事(除獨立非執行董事外，其意見將載於通函)就以換股價釐定利息換股價(根據可換股債券的規定可予調整)亦認為公平合理，因為(i)最初換股價較最後交易日每股股份收市價為溢價，及(ii)根據可換股債券支付利息為可換股債券條款的一部分，故利息兌換及本金兌換均以相同之價格亦合乎邏輯。利息兌換股份將於各方面與現有股份享有同等權益。獨立董事委員會函件載於本通函的第30頁至第31頁內。

---

## 董事會函件

---

每股兌換股份的初步兌換價為0.112港元，較：

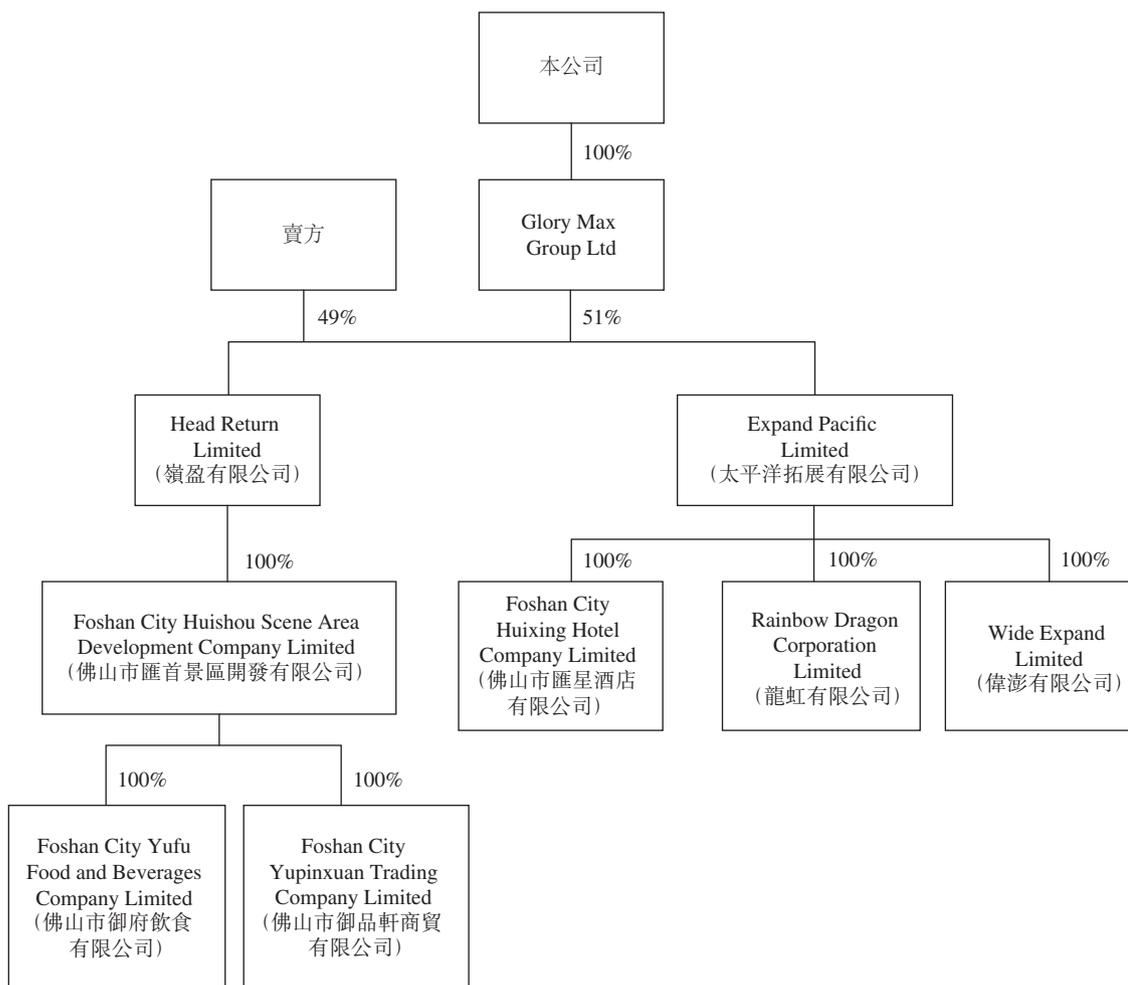
- (a) 股份於二零一三年六月二十八日，即最後交易日在聯交所所報收市價每股0.088港元，溢價約27.27%；
- (b) 股份於截至最後交易日(包括該日)止最後五個連續交易日期間，在聯交所所報之平均收市價每股約0.083港元，溢價約34.94%；
- (c) 股份於截至最後交易日(包括該日)止最後十個連續交易日期間，在聯交所所報之平均收市價每股約0.081港元，溢價約38.27%；及
- (d) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股0.102港元，溢價約9.80%；
- (e) 截至二零一二年十二月三十一日，本集團之每股經審核綜合資產淨值約為0.196港元，折讓約42.86%。

認購價及兌換價乃由買方與賣方及本公司參考近期股份市價後公平磋商釐定。董事認為兌換價屬公平合理。獨立董事委員會函件載於本通函的第30頁至第31頁。

4. 有關目標公司之資料

目標公司之主要業務為透過其中國附屬公司於中國發展及經營影視城及酒店。

目標集團的企業架構載列如下：



目標公司於二零零七年成立。在二零一零年，目標公司與佛山市南海區西樵山森林公園物資公司訂立了兩份有關租賃兩塊土地的土地租賃協議，租賃期由二零一零年十月三日起的二十年，及將自動續期二十年。上述兩塊土地，總面積約444,000平方米，位於國家5A級景區區，中國廣東省佛山市南海區，附近為西樵山一著名旅遊區。自二零一一年年初以來，目標集團一直積極於上述兩塊土地，從事旅遊景點的發展，名為「西樵山夢工場」項目，隨後更將項目名名為「西樵山國藝影視城」。

借鑒世界級影城經驗，以休閒渡假及電影拍攝場地等國際成功的元素，匯集觀光和遊玩設施於一身的獨特影視城。西樵山國藝影視城的主要組成部分如下：

### 1. 電影拍攝基地

電影拍攝基地是整個西樵山國藝影視城的核心項目，也是華南區內最真實細緻、配套設施最優秀完備的電影拍攝基地。拍攝基地佔地約374,000平方米，包括一個120,000平方米的湖泊。其中佔地33,350平方米的香港景區，率先於去年八月落成啟用，重現三十至六十年代舊香港街景。本集團投資的年度鉅片《葉問一終極一戰》，更是首部於香港景區實地取景拍攝的電影。影城已局部開放給已選的製作團隊，包括電視廣播有限公司的製作團隊。影城尚未正式對外開放，但本集團初試水溫，於去年萬聖節、聖誕節及新年期間，局部開放舉行節日派對，三個節日只開放共十天，但已吸引逾10,000名市民進場，反應非常熱烈。集團正考慮定期於影城內舉辦主題派對活動，藉此宣傳西樵山國藝影視城。其他拍攝景區將在今明兩年全面竣工。包括預期於二零一三年下半年落成的上海景區、廣州景區、古大宅及明清宮、預期二零一三年年底落成的御花園、江南水鄉及清明上河圖及預期二零一四年落成的北京老街、四合院及外國街。電影拍攝基地可為中港兩地劇組提供多元化又實用的場景，加上地理位置優越、氣候相宜，相信可以吸引不少內地及香港的影視製作公司。香港景區，廣州景區及明清宮目前已接獲多家影視製作公司確定租用。影城將準備在二零一四年年初對外開放，為本集團帶來另一項收入來源。逐著其它景區陸續完成，本集團預計將會吸引更多遊客前往參觀，成為廣東省短線遊的全新景點。

有一個宿舍相鄰於電影拍攝基地，建設已於二零一二年年中完成並提供了65間客房合共約220個床位，主要提供製作人員的住宿。

### 2. 酒店

影城旁設有兩所酒店，分別名為國藝度假酒店和國藝精品酒店，由豪華套房到標準經濟房，不同價格的房間以滿足遊客的需求。國藝度假酒店將於今年底正式落成啟用。酒店提供353間套房，設計以現代歐陸式為主，並融入希臘色彩元素，將會是區內最豪華、最富特色的酒店。毗鄰的國藝精品酒店，提供約440個房間基礎工作已於今年七月開始，其他建設預計二零一四年下半年落成。

根據所簽訂的土地租賃協議，根據二零一零九月一日年所簽訂的土地租賃協議及二零一零十一月十六日及二零一三年六月二十一日所簽訂的補充協議，太平洋拓展及嶺盈各自須向項目作出不少於300,000,000人民幣的投資，或各自須向地方機關支付4,000,000人民幣作為賠償金。嶺盈及太平洋拓展須於二零一零年簽訂租賃協議日期起計，分別於四年及五年內，以及五年及六年內分別達到項目工程竣工及投入營運。

基於(i)上文所述有關太平洋拓展及嶺盈根據土地租賃協議所須作出之投資需要、(ii)本集團對工程項目之預算以；及(iii)已簽訂之施工協議，西樵山國藝影視城項目之總投資或資本支出估計為600,000,000人民幣(相等於約754,000,000港元)。

於最後實際可行日期，已付之西樵山國藝影視城項目資本支出估計約276,000,000港元，基於上文所述有關太平洋拓展及嶺盈根據土地租賃協議所須作出之投資需要、本集團對工程項目之預算以及已簽訂之施工協議，西樵山國藝影視城項目之尚餘資本支出估計為478,000,000人民幣，將分別以94,000,000港元、202,000,000港元及182,000,000港元於二零一三年、二零一四年及二零一五年支付。除了上面提到的資本開支，預計項目沒有其他的資本開支。尚欠之資本支出將以本集團的內部資源、股本集資或其他借貸支付。然而，本集團目前有沒有具體的集資計劃。集資的規模，時間和方法將取決於多項因素，包括本集團當時的資金需求和市場環境。由於預期現金流將因為西樵山國藝影視城項目的逐步落成而增加，股本集資或其他借貸(如需要)的金額於現階段無法被確定。另外，冼先生已「於最後實際可行日期」以書面承諾在承諾之日期起未來十二個月，若本集團無法安排其他方式集資，而每當本公司要求，會為本公司營運資金提供財政支援由冼先生提供財政支援助的金額將取決於本公司的需求。





明清宮



古大宅



國藝度假酒店



賓館大堂



賓館

## 董事會函件

以下為目標公司截至二零一二年十二月三十一日止兩個年度之經審核之財務資料：

### 太平洋拓展

|         | 截至二零一一年<br>十二月三十一日<br>止年度<br>(港元) | 截至二零一二年<br>十二月三十一日<br>止年度<br>(港元) |
|---------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 營業額     | -                                 | 684,000                           |
| 除稅前(虧損) | (3,836,000)                       | (5,294,000)                       |
| 除稅後(虧損) | (3,836,000)                       | (5,294,000)                       |

### 嶺盈

|       | 截至二零一一年<br>十二月三十一日<br>止年度<br>(港元) | 截至二零一二年<br>十二月三十一日<br>止年度<br>(港元) |
|-------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 營業額   | 436,000                           | 4,843,000                         |
| 除稅前溢利 | 372,694,000                       | 35,490,000                        |
| 除稅後溢利 | 278,110,000                       | 30,636,000                        |

按照經審核綜合賬目，太平洋拓展及嶺盈於二零一三年六月三十日之經審核綜合資產分別約為43,946,000港元及332,441,000港元。

於二零一二年二月，嶺盈與佛山市南海區西樵山森林公園物資公司(「地方政府公司」)，乃與位於西樵山國藝影視城中黃大仙祠(「黃大仙祠」)之興建有所關聯的佛山市南海區西樵鎮人民政府全資擁有之獨立第三方)簽訂了一份施工管理協議。根據該協議，地方政府公司委任嶺盈興建黃大仙祠，而嶺盈須於興建完成後將黃大仙祠移交予地方政府公司。地方政府公司應付之黃大仙祠建設代價為74,700,000人民幣(相等於約92,000,000港元)。地方政府公司承諾嶺盈將有權由轉讓黃大仙祠起計40年內收取黃大仙祠總收入之70%，並每月以現金支付，作為代價及利息之還款。黃大仙祠的建築及移交已於二零一二年完成。截至二零一二年十二月三十一日止年度，嶺盈錄得約有34,995,000港元之建設費用收入，為代價之92,000,000港元及記於嶺盈帳內黃大仙祠帳面值兩者間之差額，嶺

盈的賬目中記錄的黃大仙祠賬面價值為嶺盈代地方政府公司支付黃大仙祠建築成本。與此同時，嶺盈與佛山市南海區西樵黃大仙祠(「宗教團體」，為一獨立第三方)簽訂了營運管理協議，負責提供相關管理服務。據此協議，宗教團體委任嶺盈向黃大仙祠提供期間為40年之宣傳及非宗教性管理及行政服務，而嶺盈有權收取黃大仙祠毛利之10%作為管理費用，黃大仙祠的主要收入是黃大仙祠遊客的香油錢捐贈。

目標公司由賣方於二零零七年成立，其已發行股本為100港元。基於應佔之各目標公司49%權益之收購股份，賣方之收購股份的原有成本，即賣方於目標公司已發行股本之認購成本，為港幣98元。於本公司在二零一一年年初完成購入目標公司51%權益之第一次收購後，洗先生向目標公司注入了約5,700,000港元的資本貢獻。自此，本集團已積極投放資源於西樵山國藝影視城項目的建設工程。於最後實際可行日期，目標集團已付之西樵山國藝影視城項目資本支出估計約276,000,000港元。相當部分之影視城建設已經完成或正在進行中，而大部分之影視城預計將於二零一三年年底完成。兩間酒店之一的建設已進入最後階段，並預計將於二零一三年年底完成。其他酒店的建設才剛剛開始，預計將於二零一四年下半年內完成。

### 5. 進行收購事項之理由及裨益

本集團主要從事電影製作及發行，藝人管理，經營影城及酒店。

自二零一一年年初購入目標公司的51%權益後，本集團已積極投放資源於西樵山國藝影視城項目，經本集團的努力，項目亦已經取得實質性進展的發展。電影拍攝基地部分已經完成，電影拍攝基地亦已產生收入，電影拍攝基地的其他部分將在今年年底或明年完成。項目下的其中一間酒店正在興建中，今年年底將開始運作，而另一間酒店的建設已剛開始，並將在二零一四年下半年完成。各董事認為，西樵山國藝影視城的建設已進入完成階段，且逐步從項目產生回報，據此認為是適當的時機收購項目餘下權益。

## 董事會函件

在中國中央政府的支持下，國內電影業的迅速發展，從而刺激拍攝基地的需求，需求大幅增長。另一方面，據廣東省旅遊局公告的統計數字，二零一二年廣東省全年旅遊總收入約為7,389億元人民幣，比前年增長14.7%，與全國各省的總收入比較，廣東省由二零一一年的第二名，躍升至今年的第一名。各董事相信隨著西樵山國藝影視城各項目的落成，將會吸引更多遊客前往參觀，成為廣東省短線遊的全新景點。鑑於上述情況，各董事對西樵山國藝影視城項目的經濟效益持樂觀態度。

於完成後，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司。因此，收購事項將可讓本公司更有效地控制目標公司的策略和營運，也使本公司進一步把握逐步完成建設項目的回報。因此，各董事(除獨立非執行董事，其意見將載於通函)認為，收購事項及收購協議的條款屬公平合理，並在股東的利益作為一個整體。獨立董事委員會函件載於本通函的第30頁至第31頁內。

### 6. 對股本之影響

下表概述於最後實際可行日期本公司之股權架構(當中假設發行全部兌換股份及利息兌換股份)：

| 股東姓名     | 於本公告日期      |            | 假設可換股債券於初步<br>兌換價悉數轉換<br>(附註2) |               | 假設按初步兌換價悉數<br>配發及發行利息<br>兌換股份(附註3) |               | 假設以初步兌換價悉數<br>兌換可換股債券以及配<br>發及發行利息兌換股份<br>(附註4) |               | 緊隨行使可換股債券兌<br>換股份發行後，賣方及<br>其一致行動的人士總加<br>後，直接或間接地控制<br>本公司的投票權的30%<br>或以下(整數倍金額為<br>420,000港元) |               |
|----------|-------------|------------|--------------------------------|---------------|------------------------------------|---------------|---|---------------|---|---------------|
|          | 股份數目        | 佔已發行<br>股份 | 股份數目                           | 佔經擴大<br>已發行股份 | 股份數目                               | 佔經擴大<br>已發行股份 | 股份數目  | 佔經擴大<br>已發行股份 | 股份數目  | 佔經擴大<br>已發行股份 |
| 賣家(附註1)  | 976,390,000 | 24.07%     | 4,726,390,000                  | 60.54%        | 1,426,390,000                      | 31.65%        | 5,176,390,000                                   | 62.70%        | 1,268,890,000   | 29.18%        |
| 羅寶兒(附註1) | 33,360,000  | 0.82%      | 33,360,000                     | 0.43%         | 33,360,000                         | 0.74%         | 33,360,000                                      | 0.40%         | 33,360,000  | 0.77%         |

## 董事會函件

| 股東姓名 | 於本公告日期        |            | 假設可換股債券於初步<br>兌換價悉數轉換<br>(附註2) |               | 假設按初步兌換價悉數<br>配發及發行利息<br>兌換股份(附註3) |               | 假設以初步兌換價悉數<br>兌換可換股債券以及配<br>發及發行利息兌換股份<br>(附註4) |               | 緊隨行使可換股債券兌<br>換股份發行後，賣方及<br>其一致行動的人士總加<br>後，直接或間接地控制<br>本公司的投票權的30%<br>或以下(整數倍金額為<br>420,000港元) |               |
|------|---------------|------------|--------------------------------|---------------|------------------------------------|---------------|---|---------------|---|---------------|
|      | 股份數目          | 佔已發行<br>股份 | 股份數目                           | 佔經擴大<br>已發行股份 | 股份數目                               | 佔經擴大<br>已發行股份 | 股份數目  | 佔經擴大<br>已發行股份 | 股份數目  | 佔經擴大<br>已發行股份 |
|      |               |            |                                |               |                                    |               |   |               |   |               |
| 謝欣禮  | 805,068,000   | 19.85%     | 805,068,000                    | 10.31%        | 805,068,000                        | 17.87%        | 805,068,000                                     | 9.75%         | 805,068,000   | 18.51%        |
| 公眾股東 | 2,241,452,695 | 55.26%     | 2,241,452,695                  | 28.71%        | 2,241,452,695                      | 49.74%        | 2,241,452,695                                   | 27.15%        | 2,241,452,695   | 51.54%        |
| 總計   | 4,056,270,695 | 100.00%    | 7,806,270,695                  | 100.00%       | 4,506,270,695                      | 100.00%       | 8,256,270,695                                   | 100.00%       | 4,348,770,695   | 100.00%       |

### 附註：

- 於最後實際可行日期，冼先生實益擁有976,390,000股股份且為主要股東。羅小姐(冼先生之配偶)實益擁有33,360,000股股份並被視作於冼先生擁有權益之所有股份中擁有權益。冼先生亦被視作於羅小姐擁有權益之所有股份中擁有權益。冼先生及羅小姐均為本公司董事。
- 股權架構僅作說明用途。根據可換股債券的條款，可換股債券的持有人不得行使任何轉換權，當緊隨有關轉換後：(i)根據收購守則，該持有人的可換股債券，連同一致行動人士，將直接或間接控制或擁有本公司(或收購守則不時指定，而該百分比是觸發強制性全面收購要約有關百分比之) 30%或以上的投票權或其他方式被迫作出全面收購股份的要求，或(ii)根據創業板上市規則的要求無足夠的公眾持股量，除非事先已獲得聯交所批准或豁免，並須妥為遵守在該等批准或豁免任何條件。
- 股權架構僅作說明用途。可換股債券持有人不得要求本公司以配發及發行新股份之形式支付利息，當緊隨有關配發及發行後：(i)根據收購守則，該持有人的可換股債券，連同一致行動人士，將直接或間接控制或擁有本公司(或收購守則不時指定，而該百分比是觸發強制性全面收購要約有關百分比之) 30%或以上的投票權或其他方式被迫作出全面收購股份的要求，或(ii)根據創業板上市規則的要求無足夠的公眾持股量，除非事先已獲得聯交所批准或豁免，並須妥為遵守在該等批准或豁免任何條件。

4. 股權架構僅作說明用途。可換股債券的持有人受附註2和附註3中的限制。

由於行使兌換証及利息兌換股份配發及發行的限制，收購事項將不會導致本公司控制權發生變化。

### 7. 收購事項的財務影響

#### 資產

截至二零一二年十二月三十一日，本集團之經審核之綜合資產總值約為1,007,741,000港元。載於本通函附錄三，假設該完成於二零一二年十二月三十一日發生，本集團之未經審核之備考綜合資產總值約1,023,577,000港元。

#### 負債

截至二零一二年十二月三十一日，本集團之經審核之綜合負債總值約為213,926,000港元。載於本通函附錄三，假設該完成於二零一二年十二月三十一日發生，本集團之未經審核之備考綜合負債總值約584,897,000港元。

#### 收益

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團錄得經審核綜合淨虧損約為2,041,000港元。附錄三所載本通函內，假設該收購事項之完成於二零一二年一月一日發生，本集團之未經審核備考綜合淨虧損於截至二零一二年十二月三十一日約38,203,000港元。

#### 財務影響

鑑於上述數字，目標集團之資產淨值於收購事項後將會立即減少，但鑑於影視城項目的主要建築和設施預計將在二零一四年完成，影視城設施將準備於二零一四年年初對外開放，吾等認為這是一個公平的預期，收購事項將使本公司進一步把握逐步完成建設後西樵山國藝影視城項目的回報。

## 8. 財務及經營前景

雖然國內經濟增長有所放緩，不過中國電影行業於二零一三年仍處高增長期，加上中央政府積極推動一系列的旅遊及文化產業政策，為本集團在電影及娛樂事業構建利好的經營環境，本集團對電影業充滿信心，並會繼續加強發展。

至於旅遊方面，本集團相信隨著西樵山國藝影視城各項目的落成，將會吸引更多遊客前往參觀，成為廣東省短線遊的全新景點。

在「進行收購事項之理由及裨益」一段所提到，收購事項將可讓本公司更有效地控制目標公司的策略和營運，也使本公司進一步把握逐步完成建設項目的回報。由於經營環境有利，以及西樵山國藝影視城項目逐步完成，董事預期收購事項將為本集團未來提供可觀的回報。

## 9. 創業板上市規則之涵義

由於一項或多項適用百分比率超過100%，收購事項構成本公司於創業版上市規則下之非常重大收購事項。由於賣方為本公司主席，非執行董事兼主要股東，因此為本公司之關連人士。於是，收購協議及據此擬進行之交易（包括收購事項，發行可換股債券，發行兌換股份及利息兌換股份），亦構成創業板上市規則項下的關連交易，並須經獨立股東於股東特別大會上批准。

## 10. 股東特別大會

本公司將召開及舉行股東特別大會，以考慮及認為合適的話批准有關收購協議及據此擬進行之交易，包括配發及發行兌換股份及450,000,000利息兌換股份。賣方及其聯繫人士於最後實際可行日期持有1,009,750,000股本（約佔本公司已發利股本總額24.89%之權益），在收購協議中擁有重大權益。任何股東以及他／他／她的聯繫人士於收購事項中擁有重大權益將放棄就批准收購協議及據此擬進行之交易之決議案於股東特別大會上投票。

---

## 董事會函件

---

由於賣方在收購協議中擁有重大權益，他和他的聯繫人士，羅寶兒女士(賣方之配偶)已放棄有關董事會決議案的投票。此外，本公司執行董事冼灝怡女士(亦即賣方之女兒)，也已放棄有關董事會決議案的投票。

本公司將召開股東特別大會以考慮及認為合適的話批准決議案，召開股東特別大會之通告載於本通函的第220頁至第222頁內。

隨函附奉適用於股東特別大會之代表委任表格。無論閣下是否有意出席股東週年大會，務請將隨附代表委任表格按其上印列之指示填妥，並儘快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，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，惟代表委任表格無論如何最遲須於股東週年大會指定舉行時間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週年大會，並於會上投票。

### 11. 推薦建議

董事會認為收購協議的條款及據此擬進行之交易(包括可換股債券，由本公司根據可換股債券所附之轉換權的行使所發行的兌換股份，及根據利息兌換協議所發行的450,000,000利息兌換股份)乃經各方按正常商業條款公平磋商後達至，屬公平合理並符合本公司及其股東之整體利益。

據本通函附錄二中所述，申報會計師已就嶺盈及太平洋拓展的財務報表發出了已修訂的審核意見。嶺盈、嶺盈集團、太平洋拓展及太平洋拓展集團之有關持續經營的重大不明朗因素為(i)嶺盈、嶺盈集團、太平洋拓展及太平洋拓展集團分別於二零一零年、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持有淨流動負債及(ii)嶺盈、嶺盈集團、太平洋拓展及太平洋拓展集團持有西樵山國藝影視城項目發展之重大資本承諾。進一步詳情列載於本通函附錄二中，嶺盈及太平洋拓展之各會計師報告內標題為「強調事項－有關持續經營假設之重大不確定因素」之段落當中。董事認為有關嶺盈、嶺盈集團、太平洋拓展及太平洋拓展集團之持續經營的重大不明朗因素是由於目標集團之西樵山國藝影視城項目中的影視城及酒店尚處於建設階段，及目標集團的建設物業(被列為長期資產)主要由股東及關聯公司貸款支付，而該些貸款需要時償還並列為短期負債，因而成為目標集團的大量流動負債淨額。於完成後，股東及關聯公司的貸款將全部來自集團旗下公司及於本集團的綜合財務報表抵銷。撇除此些短期負債，由於本公司只會要求在當目標集團有經濟能力時償還，目標集團的淨流動負債狀況將大大降低，預期目標集團之流動負債淨額將減少約336,530,000港元。至於有關西樵山國藝影視城發展的大部份資本承擔，其資本開支將由本集團之內部資源，股本集資或其他借貸支付。然而，本集團目前有沒有具體的集資計劃。集資的規模，時間和方法將取決於多項因素，包括本集團當時的資金需求和市場環境。另外，冼先生已「於最後實際可行日期」以書面承諾在承諾之日期起未來十二個月，若本集團無法安排其他方式集資，而每當本公司要求，會為本公司營運資金提供財政支援。由冼先生提供財政支援助的金額將取決於本公司的需求。另

---

## 董事會函件

---

外，預計影視城及國藝度假酒店的大部分將於二零一三年年底完成。鑑此，董事認為影視城及國藝度假酒店將於二零一四年開始帶來相當的現金流。考慮到(i)目標集團的相關項目仍處於建設階段；(ii)淨流動負債狀況是由本集團旗下公司提供的短期融資所引致；(iii)將從項目產生現金流及為未來的資本開支提供資金；及(iv)載於上文「進行收購事項之理由及裨益」一節有關收購事項的裨益，董事認為有關嶺盈、嶺盈集團、太平洋拓展及太平洋拓展集團之持續經營的重大不明朗因素是可以接受的。

因此，董事會建議獨立股東於股東特別大會中表決贊成提呈普通決議案以准許收購協議及有關據此擬進行之交易(包括可換股債券，由本公司根據可換股債券所附之轉換權的行使所發行的兌換股份，及根據利息兌換協議所發行的450,000,000利息兌換股份)。

務請閣下垂注(i)本通函第30至31頁所載由獨立董事委員會發出的函件，裡面載有該委員會就有關股東特別大會的普通決議案進行表決給予獨立股東的建議；及(ii)本通函第32至59頁所載由獨立財務顧問發出的函件，裡面載有該智略資本就有關股東特別大會的決議案進行表決給予獨立董事委員會及獨立股東的建議。

### 12. 附加資料

務請閣下同時垂注載於本通函內附錄的資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會命  
國藝娛樂文化集團有限公司  
行政總裁  
羅寶兒  
謹啟

二零一三年九月十四日



**NATIONAL ARTS ENTERTAINMENT AND  
CULTURE GROUP LIMITED**  
**國藝娛樂文化集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立並於百慕達存續之有限公司)

(股份編號：8228)

敬啟者：

**有關收購**

**嶺盈有限公司及太平洋拓展有限公司**

**全部已發行股本之餘下49%**

**並涉及發行可換股債券**

**之非常重大收購及關連交易**

謹此提述日期為二零一三年九月十四日致股東之通函(「通函」)，本函件為其中一部分。除文義另有指明者外，通函所界定之詞彙於本函件具有相同涵義。

獨立董事委員會已告成立，以根據吾等之意見，就收購協議及據此擬進行之交易(包括可換股債券，由本公司根據可換股債券所附之轉換權的行使所發行的兌換股份，及根據利息兌換協議所發行的450,000,000利息兌換股份)是否符合本公司及股東之整體利益，以及其條款就獨立股東而言是否公平合理向獨立股東提供意見。智略資本已告委任，負責向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等謹請閣下垂注通函第32頁至第59頁之「智略資本函件」。吾等已考慮交易之條款及條件、智略資本之意見以及通函第5頁至第29頁之「董事會函件」所載之其他因素。

---

## 獨立董事委員會函件

---

吾等認為，就獨立股東而言，通函所載之收購協議及據此擬進行之交易（包括可換股債券，由本公司根據可換股債券所附之轉換權的行使所發行的兌換股份，及根據利息兌換協議所發行的450,000,000利息兌換股份）之條款屬公平合理，及按正常商業條款進行，並符合本公司及其股東之整體利益。因此，吾等推薦獨立股東投票贊成將提呈之普通決議案，批准收購協議及據此擬進行之交易（包括可換股債券，由本公司根據可換股債券所附之轉換權的行使所發行的兌換股份，及根據利息兌換協議所發行的450,000,000利息兌換股份）。

此 致

列位獨立股東 台照

國藝娛樂文化集團有限公司

獨立董事委員會

陳天立先生

崔志仁先生

黃龍德博士

謹啟

二零一三年九月十四日

以下為智略資本有限公司就收購協議致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，乃為載入本通函而編製。

**VEDA | CAPITAL**  
**智 略 資 本**

智略資本有限公司  
香港銅鑼灣  
勿地臣街1號  
時代廣場2座  
37樓3711室

敬啟者：

**有關收購**  
**嶺盈有限公司及太平洋拓展有限公司**  
**全部已發行股本之餘下49%**  
**並涉及發行可換股債券**  
**之非常重大收購及關連交易**

**緒言**

謹此提述吾等獲委任，就收購協議是否公平合理向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，收購協議之詳情載於在二零一三年九月十四日向股東刊發之通函（「通函」）內，即本通函的其中一部分。除文義另有所指者外，本函件所用之詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零一零年十一月十八日，貴公司與賣方訂立收購協議，賣方同意出售而貴公司同意購買目標公司全部已發行股本之51%，代價為300,000,000港元（「前收購協議」），前收購協議的詳情已載於貴公司二零一零年十一月十八日刊發的公佈。於二零一三年七月九日，董事會宣佈，買方，貴公司之直接全資附屬公司，與賣方於二零一三年六月二十八日訂立收購協議（及二零一三年七月九日訂立的補充協議所補充）。根據收購協議，賣方同意出售而貴公司同意購買（須待先決條件達成）收購股份，相當於目標公司全部已發行股本之49%及貸款，總代價為550,000,000港元。

由於一項或多項適用百分比率超過100%，收購事項構成本公司於創業版上市規則下之非常重大收購事項。由於賣方為 貴公司非執行董事及主席兼主要股東，因此為 貴公司之關連人士。於是，收購協議及據此擬進行之交易（包括收購事項，發行可換股債券，發行兌換股份及利息兌換股份）亦構成創業板上市規則項下的關連交易，並須經獨立股東於股東特別大會上批准。

貴公司已成立獨立董事委員會，成員包括三位獨立非執行董事，負責考慮收購協議之條款及據此擬進行之交易（包括收購事項，發行可換股債券，發行換股股份及利息兌換股份），向獨立股東提供意見及建議獨立股東於股東特別大會上應如何投票。

### 吾等意見之基準

於達致吾等之意見及建議時，吾等乃依賴通函所載之資料及陳述以及 貴公司、董事及 貴公司管理層提供予吾等之資料之準確性。吾等假設通函所作出或提述之一切聲明、資料及陳述，以及 貴公司、董事及 貴公司管理層所提供（並由彼等就此獨力承擔全部責任）之一切資料及陳述於作出之時以至於股東特別大會日期乃屬正確無誤。此外，吾等已假設董事於通函所作出有關信念、意見及意向之一切聲明乃經審慎周詳查詢後合理作出，並以誠實發表之意見為依據。

吾等並無理由相信吾等於達致意見時所依賴之任何資料及陳述屬不真實、不準確或含誤導成分，而吾等亦無知悉遺漏任何重大事實，致使向吾等提供之資料及作出之陳述成為不真實、不準確或含誤導成分。然而，吾等並無對 貴集團之商業事務、財務狀況或未來前景進行任何獨立深入調查，亦無對董事及 貴公司管理層提供之資料進行任何獨立核證。

### 主要考慮因素及理由

吾等向獨立董事委員會及獨立股東發表有關收購協議是否公平合理之推薦意見時，已考慮以下因素及理由：

## 1. 有關目標公司之資料

目標集團主要從事電影製作及發行，透過於中國之附屬公司在中國經營影城及酒店。

目標公司均於二零零七年成立。在二零一零年，目標公司與佛山市南海區西樵山森林公園物資公司訂立了兩份有關租賃兩塊土地(「土地」)的土地租賃協議，租賃期由二零一零年十月三日起的二十年，及將自動續期二十年。上述兩塊土地，總面積約444,000平方米，位於國家5A級景區區，中國廣東省佛山市南海區，附近為西樵山一著名旅遊區。自二零一一年年初以來，目標集團一直積極於上述土地，從事旅遊景點的發展，名為「西樵山夢工場」，隨後更將項目名名為「西樵山國藝影視城」(「影視城項目」)。

借鑒世界級影城，以休閒渡假及電影拍攝場地等國際成功的元素，匯集觀光和遊玩設施於一身的獨特影視城。西樵山國藝影視城的主要組成部分如下：

### 1. 電影拍攝基地

電影拍攝基地是整個影視城項目的核心項目，也是華南區內最真實細緻、配套設施最優秀完備的電影拍攝基地。拍攝基地佔地約374,000平方米，包括一個120,000平方米的湖泊。其中佔地33,350平方米的香港景區，率先於去年八月落成啟用，重現三十至六十年代舊香港街景。貴集團投資的年度鉅片《葉問—終極一戰》，更是首部於香港景區實地取景拍攝的電影。影城已局部開放給已選的製作團隊，包括電視廣播有限公司的製作團隊。影城尚未正式對外開放，但貴集團初試水溫，於去年萬聖節、聖誕節及新年期間，局部開放舉行節日派對，三個節日只開放共十天，但已吸引逾10,000名市民進場，反應非常熱烈。集團正考慮定期於影城內舉辦主題派對活動，藉此宣傳西樵山國藝影視城。其他拍攝景區將在今明兩年全面竣工。包括預期於二零一三年下半年落成的上海景區、廣州景區、古大宅及明清宮、預期二零一三年年底落成的御花園、江南水鄉及清明上河圖及預期二零一四年落成的北京老街、四合院及外國街。電影拍攝基地可為中港兩地劇組提供多元化又實用的場景，加上地理位置優越、氣候相宜，相信可以吸引不少內地及香港的影視

製作公司。香港景區、廣州景區及明清宮已獲多間影視製作公司確定租用。影城將準備在二零一四年年年初對外開放，為 貴集團帶來另一項收入來源。逐著其它景區陸續完成， 貴集團預計將會吸引更多遊客前往參觀，成為廣東省短線遊的全新景點。

有一個宿舍相鄰於電影拍攝基地，建設已於二零一二年年中完成並提供了65間客房合共約220個床位，主要提供製作人員的住宿。

## 2. 酒店

影城旁設有兩所酒店，分別名為國藝度假酒店和國藝精品酒店，由豪華套房到標準經濟房，不同價格的房間以滿足遊客的需求。國藝度假酒店將於今年底正式落成啟用。酒店提供353間套房，設計以現代歐陸式為主，並融入希臘色彩元素，將會是區內最豪華、最富特色的酒店。毗鄰的國藝精品酒店，提供約440個房間基礎工作已於今年七月開始，其他建設預計二零一四年下半年落成。

根據二零一零年九月一日所簽訂的土地租賃協議及於二零一零年十一月十六日及二零一三年六月二十一日所簽訂的補充協議，太平洋拓展及嶺盈各自須向項目作出不少於300,000,000人民幣的投資(「投資需要」)，或各自須向地方機關支付4,000,000人民幣作為賠償金。嶺盈及太平洋拓展須於二零一零年簽訂租賃協議日期起計，分別於四年及五年內，以及五年及六年內分別達到項目工程竣工及投入營運。

基於(i)上文所述有關太平洋拓展及嶺盈根據土地租賃協議所須作出之投資需要、(ii) 貴集團對工程項目之預算；及(iii)已簽訂之施工協議，影視城項目之總投資或資本支出估計為600,000,000人民幣(相等於約754,000,000港元)。

承載於本通函董事會函件(「**董事會函件**」)，於最後實際可行日期，已付之西樵山國藝影視城項目資本支出估計約276,000,000港元，基於上文所述有關太平洋拓展及嶺盈根據土地租賃協議所須作出之投資需要、貴集團對工程項目之預算以及已簽訂之施工協議，西樵山國藝影視城項目之尚餘資本支出估計為478,000,000元人民幣(相等於約754,000,000港元)。將分別以94,000,000港元、202,000,000港元及182,000,000港元於二零一三年、二零一四年及二零一五年支付(「**開支計劃**」)。除了上面提到的資本開支，預計項目沒有其他的資本開支。尚欠之資本支出將以貴集團的內部資源、股本集資或其他借貸支付。然而，貴集團目前有沒有具體的集資計劃。集資的規模，時間和方法將取決於多項因素，包括貴集團當時的資金需求和市場環境。由於預期現金流將因為西樵山國藝影視城項目的逐步落成而增加，股本集資或其他借貸(如需要)的金額於現階段無法被確定。在任何情況下，冼先生已「於最後實際可行日期」以書面承諾在承諾之日期起未來十二個月，若貴集團無法安排其他方式集資，而每當貴公司要求，會為貴公司營運資金提供財政支援(「**承諾**」)，由冼先生提供財政支援助的金額將取決於貴公司的需求。

又於董事會函件中提及，於二零一二年二月，嶺盈與佛山市南海區西樵山森林公園物資公司(「**地方政府公司**」)，乃與位於西樵山國藝影視城中黃大仙祠(「**黃大仙祠**」)之興建有所關聯的佛山市南海區西樵鎮人民政府全資擁有之獨立第三方)簽訂了一份施工管理協議。根據該協議，地方政府公司委任嶺盈興建黃大仙祠，而嶺盈須於興建完成後將黃大仙祠移交予地方政府公司。地方政府公司應付之黃大仙祠建設代價為74,700,000人民幣(相等於約92,000,000港元)。地方政府公司承諾嶺盈將有權由轉讓黃大仙祠起計40年內收取黃大仙祠總收入之70%，並每月以現金支付，作為代價及利息之還款，黃大仙祠的建築及移交已於二零一二年完成。截至二零一二年十二月三十一日止年度，嶺盈錄得約有34,995,000港元之建設費用收入，為代價之92,000,000港元及記於嶺盈帳內黃大仙祠帳面值兩者間之差額，嶺盈的賬目中記錄的黃大仙祠賬面價值為嶺盈代地方政府公司支付黃大仙祠建築成本。

## 智略資本函件

與此同時，嶺盈與佛山市南海區西樵黃大仙祠（「宗教團體」，為一獨立第三方）簽訂了營運管理協議，負責提供相關管理服務。據此協議，宗教團體委任嶺盈向黃大仙祠提供期間為40年之宣傳及非宗教性管理及行政服務，而嶺盈有權收取黃大仙祠毛利之10%作為管理費用，黃大仙祠的主要收入是黃大仙祠遊客的香油錢捐贈。

以下為目標公司截至二零一二年十二月三十一日止兩個年度，截至二零一二年六月三十日止六個月及截至二零一三年六月三十日止六個月之財務資料：

太平洋拓展：

|            | 截至<br>二零一一年<br>十二月<br>三十一日<br>止年度<br>(千港元)<br>(經審核) | 截至<br>二零一二年<br>十二月<br>三十一日<br>止年度<br>(千港元)<br>(未經審核) | 截至<br>二零一二年<br>六月<br>三十日<br>止六個月<br>(千港元)<br>(經審核) | 截至<br>二零一三年<br>六月<br>三十日<br>止六個月<br>(千港元)<br>(經審核) |
|------------|---|--|--|--|
| 營業額        | -   | 684  | -  | 201  |
| 除稅前溢利／(虧損) | (3,836)   | (5,294)  | (2,526)  | (6,874)  |
| 除稅前溢利／(虧損) | (3,836)   | (5,294)  | (2,526)  | (6,874)  |

於二零一三年  
六月三十日  
(千港元)

資產淨值 43,946

誠如 貴公司所言，太平洋拓展在二零一二年下半年開始營運，因此在截至二零一一年十二月三十一日止年度及截至二零一二年六月三十日止六個月沒有錄得營業額。太平洋拓展於截至二零一二年十二月三十一日止年度錄得除稅後虧損約5,290,000港元，較截至二零一一年十二月三十一日止年度的虧損約3,840,000港元相比，增加約37.76%。誠如 貴公司所言，有關虧損的增加主要是由於員工成本增加。

太平洋拓展於截至二零一三年六月三十日止六個月錄得除稅後虧損約6,870,000港元，較去年同期的虧損約2,530,000港元相比，增加約171.54%。誠如 貴公司所言，有關虧損的增加主要是由於員工成本及營運成本增加。

請股東參閱通函附錄二，即使申報會計師並無發表其意見，惟由於(包括會計師報告披露之其他事宜)太平洋拓展及其附屬公司(「太平洋拓展集團」)分別於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日有淨流動負債約496,000港元、7,465,000港元、107,067,000港元及137,095,000港元，並分別於截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度及截至二零一三年六月三十日止六個月錄得虧損約456,000港元、3,836,000港元、5,294,000港元及6,874,000港元；太平洋拓展分別於二零一零年、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有淨流動負債約1,061,000港元、14,046,000港元、32,615,000港元及124,251,000港元，以及資本不足金額約473,000港元、3,458,000港元、5,882,000港元及9,518,000港元；而太平洋拓展集團及太平洋拓展於二零一三年六月三十日就於中國之土地及物業租賃付款之經營租賃承擔分別約為70,495,000港元及69,211,000港元，以及就於中國發展酒店及相關旅遊業務之經營資本承擔分別約為193,995,000港元及105,363,000港元及太平洋拓展有一投資附屬之資本承擔約41,256,000港元，因此，核數師已就太平洋拓展之持續經營基準表明重大不確定意見(「太平洋拓展不確定意見」)。

## 智略資本函件

嶺盈：

|            | 截至<br>二零一一年<br>十二月<br>三十一日<br>止年度<br>(千港元)<br>(經審核) | 截至<br>二零一二年<br>十二月<br>三十一日<br>止年度<br>(千港元)<br>(經審核) | 截至<br>二零一二年<br>六月<br>三十日<br>止六個月<br>(千港元)<br>(未經審核) | 截至<br>二零一三年<br>六月<br>三十日<br>止六個月<br>(千港元)<br>(經審核) |
|------------|---|---|---|--|
| 營業額        | 436   | 4,843   | 1,736   | 1,877  |
| 除稅前溢利／(虧損) | 372,694   | 35,490  | 33,540  | (3,900)  |
| 除稅後溢利／(虧損) | 278,110   | 30,636  | 30,859  | (4,220)  |

於二零一三年  
六月三十日  
(千港元)

資產淨值 332,441

誠如上文所述，嶺盈於截至二零一二年十二月三十一日止年度錄得營業額約4,840,000港元，較二零一一年十二月三十一日止年度營業額的440,000港元，增加約1,010.80%。誠如 貴公司所言，營業額的增長主要是因為(i)嶺盈在二零一一年七月開始營運；及(ii)二零一二年嶺盈有租金收入。嶺盈於截至二零一二年十二月三十一日止年度錄得除稅後溢利約30,640,000港元，較二零一一年十二月三十一日止年度除稅後溢利約278,110,000港元增加約88.98%。誠如 貴公司所言，嶺盈於二零一一年錄得投資物業因重估投資物業之公允值轉變之收益約378,330,000港元，而於二零一二年的重估投資物業之公允值轉變的收益約為7,610,000港元。

---

## 智略資本函件

---

嶺盈於截至二零一三年六月三十日止六個月錄得營業額約1,880,000港元，較去年同期營業額的1,740,000港元，增加約7.47%。誠如 貴公司所言，營業額的增長主要是來自電影製作人員租金收入的增加。嶺盈於截至二零一三年六月三十日止六個月錄得除稅後虧損約4,220,000港元，而二零一二年六月三十日止六個月錄得除稅後虧損約30,860,000港元。誠如 貴公司所言，嶺盈於二零一二年六月三十日止六個月錄得工程管理收入約為35,000,000港元，而於二零一三年六月三十日止六個月沒有此收入。

請股東參閱通函附錄二，即使申報會計師並無發表其意見，惟由於(包括會計師報告披露之其他事宜)嶺盈及其附屬公司(「嶺盈集團」)分別於二零一零年、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有淨流動負債約1,324,000港元、93,364,000港元、192,557,000港元及235,327,000港元；嶺盈分別於二零一零年、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有淨流動負債約2,177,000港元、80,943,000港元、200,602,000港元及222,990,000港元；而嶺盈集團及嶺盈於二零一三年六月三十日就於中國之土地及物業租賃付款之經營租賃承擔分別約為1,541,000港元及30,261,000港元，以及就於中國發展酒店及相關旅遊業務之經營資本承擔分別約為150,979,000港元及63,931,000港元及嶺盈有一投資附屬公司之資本承擔約1,657,000港元，因此，核數師已就嶺盈之持續經營基準表示重大不確定意見(「嶺盈不確定意見」)。

有關目標公司財務資料之其他詳情，請股東參閱通函附錄二。

## 2. 貴集團之財務資料

根據 貴集團之二零一一年年報，截至二零一一年十二月三十一日止年度， 貴集團錄得持續經營業務之營業額約16,120,000港元，較二零一零十二月三十一日止年度持續經營業務之營業額的10,510,000港元，增加約53.41%。誠如 貴公司所言，營業額的增長主要是因為截至二零一二年年度錄入來自《競雄女俠－秋瑾》之大部分電影製作版權收入。截至二零一一年十二月三十一日止年度， 貴集團擁有人應佔虧損約11,410,000港元，較二零一零年十二月三十一日止年度 貴集團擁有人應佔虧損的約36,410,000港元，增加約68.66%。誠如 貴公司所言，改善主要是因為投資物業因重估影城之土地及建築導致公允值轉變之收益。

根據 貴集團之二零一二年年報(「二零一二年年報」)，截至二零一二年十二月三十一日止年度， 貴集團錄得持續經營業務之營業額約6,790,000港元，較二零一一年十二月三十一日止年度持續經營業務之營業額的16,120,000港元，減少約57.87%。誠如 貴公司所言，營業額下降主要由於截至二零一一年十二月三十一日年度錄入來自《競雄女俠－秋瑾》之大部分電影製作版權收入。截至二零一二年十二月三十一日止年度， 貴集團擁有人應佔虧損約12,920,000港元，較二零一一年十二月三十一日止年度 貴集團擁有人應佔虧損的約11,410,000港元，減少約13.21%。誠如 貴公司所言，虧損增加的原因經營外收入的減少主要由於其它經營外收入減少。

根據 貴集團之二零一三年中期報告(「二零一三年度中期報告」)，截至二零一三年六月三十日六個月止， 貴集團錄得營業額約2,990,000港元，較二零一二年六月三十日六個月止之營業額的3,110,000港元，減少約3.86%。誠如 貴公司所言，營業額的下降主要是因為電影發行收入減少。截至二零一三年六月三十日六個月止年度， 貴集團擁有人應佔虧損約8,140,000港元，而二零一二年六月三十日六個月止年度 貴集團擁有人應佔溢利的約440,000港元虧損增加約1,740.95%。誠如 貴公司所言，主要因為上期間有(i)一次性來自一間在中國佛山市的地方政府公司之工程管理收入，約為29,200,000港元；及(ii)出售香港物業之收益約2,900,000港元。

### 3. 進行收購事項之理由

貴集團主要從事電影製作及發行，藝人管理，經營影城及酒店。

自二零一一年年初購入目標公司的51%權益後，貴集團已積極投放資源於影視城項目，經貴集團的努力，項目亦已經取得實質性進展的發展。電影拍攝基地部分已經完成，電影拍攝基地亦已產生收入，電影拍攝基地的其他部分將在今年年底或明年完成。項目下的其中一間酒店正在興建中，今年年底將開始運作，而另一間酒店的建設將已剛開始，並將在二零一四年下半年完成。各董事認為，西樵山國藝影視城項目的建設已進入完成階段，且逐步從項目產生回報，據此認為是適當的時機收購項目餘下權益。

誠如董事會函件所載，在中國中央政府的支持下，國內電影業的迅速發展，從而刺激拍攝基地的需求，需求大幅增長。另一方面，據廣東省旅遊局公告的統計數字，二零一二年廣東省全年旅遊總收入約為7,389億元人民幣，比前年增長14.7%，與全國各省的總收入比較，廣東省由二零一一年的第二名，躍升至今年的第一名。各董事相信隨著西樵山國藝影視城各項目的落成，將會吸引更多遊客前往參觀，成為廣東省短線遊的全新景點。鑑於上述情況，各董事對國藝影視城項目的經濟效益持樂觀態度。

於完成後，目標公司將成為貴公司的間接全資附屬公司。因此，收購事項將可讓貴公司更有效地控制目標公司的策略和營運，也使貴公司進一步把握逐步完成建設項目的回報。因此，各董事(除獨立非執行董事，其意見將載於通函)認為，收購事項及收購協議的條款屬公平合理，並在股東的利益作為一個整體。

根據中華人民共和國國家旅游局之網站(<http://big5.cnta.gov.cn>)，於二零一二年，廣東省錄得國際旅遊收入約156.1億萬美元，較去年同期增長約12.2%，二零一一年錄得國際旅遊收入約139.1億美元(「旅遊收入收據統計」)。

誠如德勤於二零一三年四月出版的「中國兩岸三地文化產業研究報告2013」(「**德勤報告**」)，於二零一二年中國票房達約171億元人民幣，較上年同期增長約30%，及誠如德勤報告預期在二零一三年，中國的票房將達到230億元人民幣，較二零一二年的171億元人民幣，增長約34.5%。另外，誠如德勤報告所載，香港的票房已達到16億港元，較二零一一年同期之票房增長約12%。

吾等已與 貴公司討論影視城項目之競爭優勢，並已獲悉相較於中國內地其他主要的影視拍攝基地，如橫店影視城，位於中國浙江省，是中國最大的影視拍攝基地，影視城項目之競爭優勢(「**競爭優勢**」)包括以下幾點：

- 交通便利：西樵山於廣東省擁有優越的地理位置。而橫店影視城則遠離機場，於電影及電視拍攝的靈活性及效率有不利影響；及
- 穩定天氣：相對於橫店影視城，西樵山擁有全年穩定的天氣，有助提高電影拍攝的效率及速度。

考慮到：(i)收購事項將可讓 貴公司更有效地控制目標公司的策略和營運，也使 貴公司進一步把握逐步完成影視城項目的回報；(ii)拍攝基地已經為目標公司產生收入及多間影視製作公司已確定租用；(iii)其他拍攝景區將在今明兩年全面竣工及其中一間將於今年底正式落成啟用；(iv)根據上述旅遊收入收據統計的旅遊業未來發展機會；(v)根據中國及其他亞太地區不斷增長的票房統計，影視城項目中的拍攝基地可帶來的潛在利益；及(vi)收購與貴 貴公司的業務策略一致，吾等同意董事之意見，認為收購事項符合 貴公司及獨立股東之整體利益。

誠如上文所述，於本通函附錄二中披露，申報會計師已對太平洋拓展及嶺盈之財務報表分別發出不確定意見。董事會函件中提及到，董事認為嶺盈、嶺盈集團、太平洋拓展及太平洋拓展集團之有關持續經營的重大不明朗因素主要由於目標集團之影視城項目中的影視城及酒店尚處於建設階段，及目標集團的建設物業(被列為長期資產)主要由股東及關聯公司貸款支付，而該些貸款需要時償還並列為短期負債，因而成為目標集團的大量流動負債淨額。於完成後，股東及關聯公司的貸款將全部來自集團旗下公司及於 貴集團的綜合財務報表抵銷，撇除此些短期負債因 貴公司只會要求在當目標集團有經濟能力時償還，目標集團的淨流動負債狀況將大大降低，誠如 貴公司所言， 貴公司之淨流動負債將預計減至約336,530,000港元。至於有關西樵山國藝影視城發展的大部份資本承擔，其資本開支將由 貴集團之內部資源，股本集資或其他借貸支付。然而， 貴集團目前有沒有具體的集資計劃。集資的規模，時間和方法將取決於多項因素，包括 貴集團當時的資金需求和市場環境。另外，冼先生已「於最後實際可行日期」以書面承諾在承諾之日期起未來十二個月，若 貴集團無法安排其他方式集資，而每當 貴公司要求，會為 貴公司營運資金提供財政支援。由冼先生提供財政支援助的金額將取決於 貴公司的需求。另外，預計影視城的大部分將於二零一三年年底完成，而國藝渡假酒店將於二零一三年年底落成。鑑此，董事認為影視城及國藝渡假酒店將於二零一四年開始帶來相當的現金流。考慮到(i)目標集團的相關項目仍處於建設階段；(ii)淨流動負債狀況是由 貴集團旗下公司提供的短期融資所引致；(iii)將從項目產生現金流及為未來的資本開支提供資金；及(iv)載於董事會函件「進行收購事項之理由及裨益」一節中有關收購事項的裨益，董事認為有關嶺盈，嶺盈集團，太平洋拓展及太平洋拓展集團之持續經營的重大不明朗因素是可以接受的。

吾等明瞭投資需要有潛在流動性風險，以及太平洋拓展及嶺盈之不確定意見，不過，吾等已審閱於二零一二年年報的獨立會計師報告及洗先生的財政支援並考慮到(i)太平洋拓展及嶺盈僅分別於二零一二年下半年度及二零一一年七月開始產生收益，而大部分之影視城將於二零一三年年底完成，及國藝渡假酒店將於二零一三年年底落成，因此，隨著影視城項目逐步完成預期將會帶來持續上升的現金流入；(ii)目標公司已被併入 貴集團截至二零一二年十二月三十一日止的財政年度，於二零一二年年報之獨立核數師報告書中，並無關於 貴集團資產流動性的強調事項；(iii)洗先生已以書面承諾在承諾之日期起未來十二個月，若 貴集團無法安排其他方式集資，而每當 貴公司要求，會為 貴公司營運資金提供財政支援，以作備份計劃；及(iv)儘管預期之資本支出(載於本通函附錄一之支出計劃中)，董事認為，經考慮 貴集團可動用的財政資源，包括內部產生的資金及提供予 貴集團的信貸融資，以及來自洗先生的財政支援，從本通函日起計至少十二個月內，於沒有任何不可預見的情況下， 貴集團有足夠營運資本應付現今需求；由於目標公司已被併入 貴集團的帳目內，吾等認為伴隨於投資需要的潛在流動性風險、以及太平洋拓展及嶺盈之不確定意見是可以接受的。

#### 4. 代價

##### (a) 代價

買賣收購股份及貸款之總代價為550,000,000港元。

誠如董事會函件所載，代價乃收購協議訂約各方按公平磋商原則釐定，並已考慮多項因素，包括但不限於(i)由獨立估值師永利行評值顧問有限公司(「估值師」)初步對目標集團的物業估值，約為1,015,000,000人民幣(相當於1,278,900,000港元)(其中包括一幅土地所節省的租金，約為101,000,000人民幣(相當於127,260,000港元)；(ii)於簽訂收購協議當日之貸款金額，該金額預計與完成時相同；及(iii)國藝影視城項目中的電影拍攝基地和酒店之市場潛力。誠如董事會函件所述，中國內地的電影行業由中央政府支持，並將有更多來至香港劇組對電影拍攝基地的需求。考慮到中國內地有限的電影拍攝基地，以及西樵山國藝影視城的有利地理位置，董事對於電影拍攝基地的市場潛力抱持樂觀態度。另一方面，於董事會函件「收購事項之理由及裨益」一文中所指，廣東省的全年旅遊總收入乃全國第一名，總額為7,389億元人民幣。有鑑於國藝影視城位於國家5A級景區，及又鄰近知名旅遊勝地西樵山，於影視城景點落成之後，董事對於前往影視城參觀的旅客數目，以及由劇組及旅客為國藝影視城項目下的酒店所帶來的市場潛力抱樂觀態度。 貴公司董事(除獨立非執行董事，其意見將載於通函)認為，收購協議的條款及條件屬公平合理，按正常商業條款訂立，並符合 貴公司及股東之整體利益。

吾等已跟估計師進行會面並得知估值師與 貴公司、貴公司之關聯人士以及其他與收購協議有關方並無過往關係。吾等已審閱估值師之委聘書及已評核該估值師之經驗及資格。吾等已審閱目標集團由估值師於二零一三年六月三十日所進行之物業估值(「估值」)以及就該估值(包括第一項物業(按估值所描述)，第二項物業(按估值所描述)和第三項物業估值(按估值所描述))屬估值師之於市場價值的意見進行觀察，市場價值被定義為意指應於估值日由雙方均為願意而為之的買方及賣方，在經過適當的市場推廣後，其中各方均在知情、審慎及不受脅迫的情況下，以公平交易進行交換之一項資產或負債的估計金額。誠如估值中所指，(i)於進行物業1之估值時(如估值中所述)，估值師採用了折舊後重置成本法(「折舊重置成本法」)。此方法是基於土地於現有用途上的估計市場價值，加上裝修重置之現有成本，減去實際損耗及所有相關形式的報廢及優化備抵額。此數值包括了興建期內的

應付費用及財務費用，以及與樓宇施工直接有關的其他相關費用。在缺乏可識別的市場銷售分較下，折舊後重置成本法為擁有特定性質及設計的樓宇估值提供一個可靠的指標；(ii)於進行物業2之估值時(如估值中所述)，估值師採用了直接比較法，假設物業於現時狀態交吉的利益，參考相關市場內可比較的銷售交易，並將所花費的建設成本及將動用以完成發展的成本考慮在內；以及(iii)於進行物業3之估值時(如估值中所述)，由於所需之有關當局的批文及許可證並無提供，估值師判斷該物業並無商業價值。因此，沒有明確應分配的市場價值(除節約租金以外的一幅101,000,000人民幣(相當於127,260,000港元))的土地，吾等明瞭該估值乃根據創業板上市規則第八章及香港測量師學會估值標準2012年版所載之規定編製的。

經考慮(i)估值師之獨立性、資格及經驗；(ii)用於物業1、2及3估值方法之應用(按估值所描述)；及(iii)根據創業板上市規則第17.92(2)條，吾等並無任何理由相信任何估值中的信息是不正確或遺漏重大事實，吾等認為估值已經合理地編制並於本質上符合標準而沒有任何不尋常的假設。因此，吾等認為估值乃為一個公平參考予獨立股東評估代價之公平性及合理性。

550,000,000港元之代價包括收購股份及貸款(於最後實際可行日期，貸款達約110,150,000港元)，收購股份之代價佔各目標公司已發行股本49%，於扣除上述於最後實際可行日期之貸款後將約為439,850,000港元。基於上述各項，目標公司全部股權之總代價將約為897,650,000人民幣(「**引申價值**」)。於比較1,045,000,000人民幣(相當於約1,316,700,000港元)之估值(其中包括一幅土地所節省的租金，約為101,000,000人民幣(相當於127,260,000港元))後，引申價值較估值有約31.83%折讓。

誠如董事會函件中所述，目標公司由賣方於二零零七年成立，其已發行股本為100港元。基於應佔之各目標公司49%權益之收購股份，賣方之收購股份的原有成本，即賣方於目標公司已發行股本之認購成本，為港幣98元。於 貴公司在二零一一年年初完成前收購事項後，冼先生向目標公司注入了約5,700,000港元的資本貢獻。自此， 貴集團已積極投放資源於西樵山國藝影視城項目的建設工程。於最後實際可行日期，目標集團已付之西樵山國藝影視城項目資本支出估計約276,000,000港元。相當部分之影視城建設已經完成或正在進行中，而大部分之影視城預計將於二零一三年年底完成。兩間酒店之一的建設已進入最後階段，並預計將於二零一三年年底完成。其他酒店的建設才剛剛開始，預計將於二零一四年下半年內完成。

吾等亦注意到，收購目標公司51%權益之先前收購事項代價達約300,000,000港元，而根據收購事項收購目標公司49%權益之代價則為550,000,000港元。吾等已獲 貴公司告知，目標公司於先前收購事項(除自目標公司註冊成立起就土地訂立之租約外)時並未開始業務營運，興建酒店及電影拍攝基地於當時亦未展開；相反，於訂立收購協議時，影城項目之電影拍攝基地已部分完成，餘下之景點及一間酒店預期將於二零一四年完成，影城亦將於二零一四年初向公眾開放。

鑒於影城項目進展處於之不同階段，吾等認為代價較收購股份之認購成本存在溢價，而先前收購事項代價之釐定基準不同於收購事項代價之釐定基準於商業上乃屬正當。

鑒於上述各項並考慮到(i)引申價值較估值存在折讓；及(ii)吾等認為估值乃對代價之公平合理參考，吾等認為代價屬公平合理，並符合 貴公司及獨立股東之整體利益。

有關估值之基準及假設，請獨立股東參閱通函附錄四之物業估值報告。

**(b) 可換股債券**

根據收購協議，貴公司已同意根據其條款及條件向賣方或其代名人發行本金總額為420,000,000港元之可換股債券以支付部分代價。

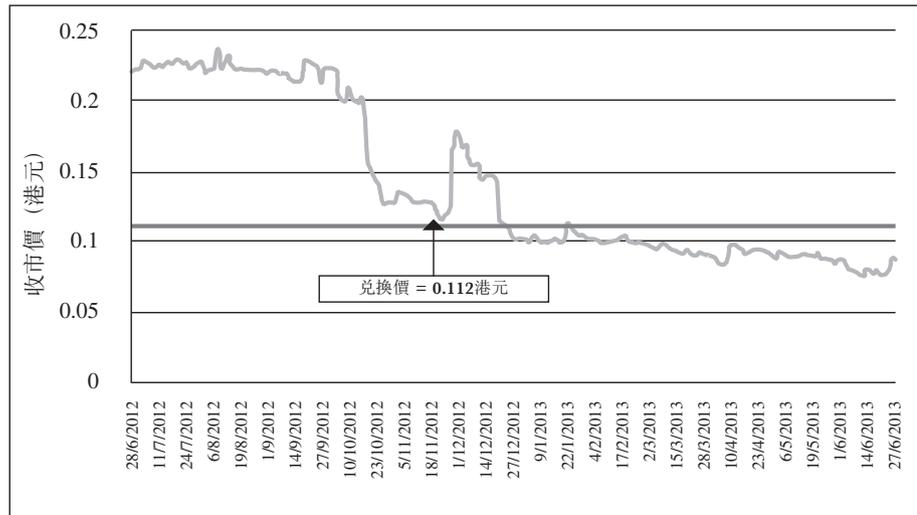
兌換價為0.112港元，較：

- (a) 股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股0.088港元，溢價約27.27%；
- (b) 股份於截至最後交易日(包括該日)止最後五個連續交易日期間，在聯交所所報之平均收市價每股約0.083港元，溢價約34.94%；
- (c) 股份於截至最後交易日(包括該日)止最後十個連續交易日期間，在聯交所所報之平均收市價每股約0.081港元，溢價約38.27%；
- (d) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股0.102港元溢價約9.80%。及
- (e) 截至二零一二年十二月三十一日，貴集團之每股經審核綜合資產淨值約為0.196港元，折讓約42.86%。

誠如董事會函件所載，認購價及兌換價乃由買方與賣方及貴公司參考近期股份市價後公平磋商釐定。董事認為認購價及兌換價以及債券、認股權證、可換股債券與配售及包銷協議之條款及條件誠屬公平合理，並符合貴公司及股東之整體利益。

(i) 過往價格表現

下表顯示股份於二零一二年六月二十八日起(收購協議日期前十二個曆月期間)直至最後交易日期止(「回顧期間」)之收市價水平。



資料來源：聯交所網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))

於回顧期間，股份錄得之最低收市價為於二零一三年六月二十四日錄得之每股股份0.075港元，而最高收市價為於二零一二年八月八日錄得之0.238港元。發行價較股份之有關最低收市價溢價約49.33%，並較有關最高收市價折讓約52.94%。

(ii) 可資比較公司分析

為了評估可換股債券條款之公平性及合理性，據吾等所知，吾等研究了最近在聯交所主板及創業板上市之公司所發行之可換股票據／債券（「比較可換股債券」），此等公司(i)於二零一二年十二月二十八日至二零一三年六月二十八日期間（「比較期間」）內就發行可換股票據／債券以收購資產發出公告；(ii)於以供參考之各公告公佈日前的最後交易日擁有不多於5億港元之市值。雖然在香港並無與 貴公司從事相似業務的上市公司於比較期間內以發行可換股票據收購資產，與 貴公司擁有相似市值（貴公司於最後交易日之市值約有356,950,000港元）之比較可換股債券被挑選出來，另外，考慮到股市情緒可能不時變化，於收購事項前六個月發行之比較可換股債券被認為處於與可換股債券相似之市場狀況及市場情緒，其條款能夠反映最近市場上可換股票據／債券條款之趨向，吾等認為此等比較可換股債券乃是公平及具代表性的樣本。

| 公佈日期            | 公司(股份代號)                 | 最高本金額<br>(百萬港元) | 年期<br>(年) | 年利率<br>(%) | 較相應公佈<br>日期前最後<br>五個交易日 |                     |
|-----------------|--------------------------|-----------------|-----------|------------|-------------------------|---------------------|
|                 |                          |                 |           |            | 溢價/<br>折讓<br>(%)        | 平均數溢價/<br>折讓<br>(%) |
| 二零一三年<br>六月十三日  | 多金控股有限公司<br>(628)        | 14.00           | 1         | 8          | 6.10                    | (0.28)              |
| 二零一三年<br>五月三十日  | 流動電訊網絡(控股)<br>有限公司(8266) | 84.38           | 2         | 4          | 7.69                    | 2.08                |
| 二零一三年<br>五月二十四日 | 中青基業集團有限公<br>司(1182)     | 69.00           | 3         | 3          | (28.60)                 | (32.40)             |
| 二零一三年<br>五月十五日  | 聯合基因科技集團有<br>限公司(399)    | 744.00          | 10        | 0          | (8.05)                  | (8.05)              |
| 二零一三年<br>四月二十九日 | 蒙古投資集團有限公<br>司(402)      | 1,500.00        | 5         | 0          | (1.96)                  | (0.64)              |
| 二零一三年<br>一月七日   | 百威國際控股有限公<br>司(718)      | 320.00          | 5         | 0          | 17.65                   | 17.65               |

## 智略資本函件

| 公佈日期 | 公司(股份代號) | 最高本金額<br>(百萬港元) | 年期<br>(年) | 年利率<br>(%) | 較相應公佈                    | 較相應公佈                            |
|------|----------|-----------------|-----------|------------|--------------------------|----------------------------------|
|      |          |                 |           |            | 日期前最後<br>交易日期溢價/<br>(折讓) | 日期前最後<br>五個交易日<br>平均數溢價/<br>(折讓) |
|      | 最高       |                 |           | 8.00       | 17.65                    | 17.65                            |
|      | 最低       |                 |           | 0.00       | (28.60)                  | (32.40)                          |
|      | 平均       |                 |           | 2.50       | (1.20)                   | (3.61)                           |
|      | 貴公司      | 420.00          | 3         | 4          | 27.27                    | 34.94                            |

資料來源：聯交所網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))

根據上述圖示，各可資比較可換股債券兌換價之溢價／折讓較相應公佈日期前最後交易日股份收市價由溢價約17.65%至折讓約28.60%不等（「最後交易日幅度」）。經比較後，吾等注意到，兌換價之溢價相對最後交易日股份收市價之差價高於上述最後交易日幅度。

各可資比較可換股債券兌換價之溢價／折讓較相應公佈日期前五個連續交易日（直至並包括最後交易日）股份收市價由溢價約17.65%至折讓約32.4%不等（「五日幅度」）。經比較後，吾等注意到，兌換價之溢價相對五個連續交易日（直至並包括最後交易日）股份收市價之差價高於上述五日幅度。

通過上述比擬以比較可換股債券提供予各認購者的兌換價表示之溢價／折讓，吾等認為向賣方所提供之兌換價，相較於比較可換股債券之認購者所得並無更為優利。

(iii) 可換股債券利息及利息兌換安排

誠如董事會函件中所述，可換股債券按每年4%利率，以365日為基準每日累計並每年按期末支付方式支付，惟倘 貴公司未能支付可換股債券項下任何到期應付之金額，則 貴公司須從到期日至實際全數支付日期按每年8%之違責利率金額支付利息。年利率4%及違責利率8%為買方與賣方及 貴公司按公平基準磋商，並參考 貴公司於二零一三年五月時發行的可換股債券之年利率及違責利率(有關詳情載於 貴公司於二零一三年四月二十七日發行之通函)從而釐定的。此向獨立第三者發行的可換股債券(「二零一三年四月之可換股債券」)之年利率及違責利率分別為7.5%及12%。在此基礎上，董事認為可換股債券之年利率及違責利率為公平而合理的。

誠如董事會函件所載，可換股債券的持有人將有權在支付利息到期日前給予不少於7個營業日以前書面通知 貴公司要求以配發及發行新股份的方式以代替現金支付4%利息。予配發及發行該等股份的數量應等於到期利息金額除以利息到期日之兌換價(按照可換股債券可予調整的規定)規定可換股債券的持有人不得在有關配發及發行後，立即要求 貴公司配發及發行新股份方式支付利息(i)可換股債券的持有人及其一致行動人士合計將直接或間接控制或擁有 貴公司投票權30%或以上權益(或收購守則規則可能不時指定為觸發強制性全面要約水平之有關百分比)或以其他方式，如全面收購建議須按照收購守則規則的要求或(ii)股份之公眾流通量將低於創業板上市規則之要求。如果 貴公司因上述規定而沒有能力向可換股債券的持有人配發及發行兌換股份，相關之利息(根據4%年利率)將會支付現金給可換股債券的持有人。

誠如董事會函件進一步所載，利息換股安排經買方與賣方公平磋商後商定。董事認為，利息換股安排符合 貴公司與股東之整體利益，以及其對公眾股東股權的潛在攤薄影響為可接受，當可換股債券持有人要求 貴公司以配發及發行利息兌換股份之方式支付利息時， 貴公司因此可節省利息付款的現金。董事就以換股價釐定利息換股價（根據可換股債券的規定可予調整）亦認為公平合理，因為(i)最初換股價較最後交易日每股股份收市價為溢價，及(ii)根據可換股債券支付利息為可換股債券條款的一部分，故利息兌換及本金兌換均以相同之價格亦合乎邏輯。利息兌換股份將於各方面與現有股份享有同等權益。

吾等注意到，可換股債券的違責利率高於比較可換股債券的利率平均值範圍，然而，吾等認為，利率的本質為資產於有關期間內被使用而產生的損失補償，而逾期付款之違責利率可能包括逾期罰款之部分，因此，將可換股債券之違責利率與比較可換股債券之利率作直接比較乃是不恰當的。儘管上述所指，吾等注意到，可換股債券的違責利率低於向獨立第三方發行的二零一三年四月之可換股債券的違責利率，因此，提供予賣方的可換股債券之違責利率，相較於向獨立第三方發行的二零一三年四月之可換股債券的違責利率並無更為優利。鑑於上述情況，吾等認為可換股債券的違責利率是可以接受。

吾等亦從二零一三年中期報告中留意到，貴集團於二零一三年六月三十日錄得約25,000,000港元借貸及該等借款由兩位獨立第三方提供，乃是無抵押和按固定利率計息，年利率分別為10%和12%（「**借款利率**」）。吾等得悉可換股債券之利息較可資比較為高，但鑑於(i)可換股債券的利率數值在於比較可換股債券之利率範圍內；(ii)可換股債券之利率低於向獨立第三方發行的二零一三年四月之可換股債券的利率，因此，提供予賣方的可換股債券之利率，相較於向獨立第三方發行的二零一三年四月之可換股債券的利率並無更為優利；(iii)可換股債券之利率低於借貸利率；(iv)利息換股價相等於最後交易日收市價溢價以及截至及包括最後交易日之五個連續交易日平均收市價溢價之換股價，而此溢價將超過上述所提及之最後交易日範圍及五日範圍；以及(v)利息換股安排將節省利息支出及減少 貴公司予以發展之現金流出（貴集團於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期間均錄得虧損），吾等認為可換股債券以及利息換股安排下之利率違貴利率屬公平合理，並符合 貴公司及獨立股東之整體利益。

(iv) 兌換價調整

誠如董事會函件中指出，可換股債券含與換股價之調整相關的條款（「**調整**」），詳情已刊列於董事會函件中標題為「3.可換股債券」章節之下。吾等已被 貴公司告知，調整之目的在於一旦 貴公司股本出現調整事項時對該調整作出允許。鑑於當 貴公司股本出現調整事項時對換股價作出調整並非不尋常，吾等認為調整乃屬公平而合理的。

經考慮(i)上述吾等對於可換股債券以及利息換股安排下之利率的意見分析；(ii)換股價代表最後交易日股份收市價溢價以及截至及包括最後交易日之五個連續交易日平均收市價溢價；(iii)最後交易日股份收市價之換股價溢價超過最後交易日範圍，以及截至及包括最後交易日之五個連續交易日平均股份收市價之換股價溢價超過五日範圍；及(iv)調整將於 貴公司股本出現調整事項時為該調整作出允許，吾等認為可換股債券及利息換股安排的條款屬公平合理，並符合 貴公司及獨立股東之整體利益。

## 5. 收購事項之財務影響

### (i) 資產淨值

誠如 貴集團二零一二年年報所載， 貴集團截至二零一二年經審核資產淨值約為793,820,000港幣。誠如本通函附錄三經擴大集團之未經審核備考財務資料所載，於收購事項完成後， 貴集團的淨資產將減少約438,680,000港元。

鑑於(i)收購事項使 貴公司更有效地行使其對目標公司的策略和運營的控制，也使 貴公司進一步把握逐步完成的影視城項目的回報及(ii)根據上述部分「3. 進行收購事項之理由」提到因收購事項對 貴集團產生的潛在利益，吾等認為資產淨值減少是可以接受的。

### (ii) 收益

於完成後，目標公司將成為 貴公司的間接全資附屬公司。鑑於影視城項目的主要建築和設施預計將在二零一四年完成，影城將準備於二零一四年年初對外開放，吾等認為這是一個公平的預期，收購事項將使 貴公司進一步把握逐步完成建設項目的回報。

## 6. 潛在攤薄影響

載列收購事項對 貴公司股權架構之影響之列表載於董事會函件「對股本之影響」一節。

誠如股權表所示，於可換股債券獲悉數兌換時，於配發及發行代價股份後，獨立股東之現有股權將由約75.11%減少至約39.02%，並於可換股債券利息獲悉數兌換時進一步減少至約36.90%。

根據可換股債券的條款，沒有債券持有人緊隨行使任何兌換權後(i)債券持有人連同其一致行動人士將直接或間接控制或持有 貴公司投票權30%或以上之權益(或收購守則不時定明觸發強制性全面收購之有關百分比)或根據收購守則規定之其他方式須進行強制性全面收購或(ii)股份之公眾流通量將低於創業板上市規則之要求(「可換股債券轉換限制」)。另外，誠如董事會函件所載，可換股債券持有人不得要求 貴公司以配發及發行新股份之形式支付利息，當緊隨有關配發及發行後：(i)根據收購守則，該持有人的可換股債券，連同一致行動人士，將直接或間接控制或擁有 貴公司(或收購守則不時指定，而該百分比是觸發強制性全面收購要約有關百分比之)30%或以上的投票權或其他方式被迫作出全面收購股份的要求，或(ii)根據創業板上市規則的要求無足夠的公眾持股量，除非事先已獲得聯交所批准或豁免，並須妥為遵守在該等批准或豁免任何條件(「利息轉換限制」)。誠如董事會函件中「對股本之影響」，根據可換股債券轉換限制及利息兌換限制，現有獨立股東的股權將由約75.11%下降至約70.05%當 貴公司按可換股債券轉換限制及利息兌換限制下配發及發行換股。

經考慮：

- (i) 收購事項將讓 貴公司更有效地行使其對目標公司的策略和運營的控制，也使 貴公司進一步把握逐步完成之影視城項目的回報；

- (ii) 電影拍攝基地已經開始為目標公司產生收入，及有影視製作公司已經確定租用；
- (iii) 所有其他拍攝景區將在今年年底或明年完成，及其中一間酒店將會在今年年底將投產開始運作；
- (iv) 根據旅遊收入收據統計提到有關旅遊業未來的機會；
- (v) 中國及其他亞太地區不斷增長的票房統計，影視城項目中的拍攝基地可帶來的潛在利益及影視城項目競爭優勢；
- (vi) 收購事項與 貴公司的業務策略一致；
- (vii) 引申價值較估值存在折讓；
- (viii) 兌換價較最後交易日之收市價存在溢價及高於股份於最後五個連續交易日（直至並包括最後交易日）之平均股份收市價；
- (ix) 兌換價相對最後交易日之股份收市價之溢價高於最後交易日幅度，以及兌換價相對連續五個交易日（直至並包括最後交易日）之五日平均股份收市價之溢價高於五日幅度；
- (x) 利息兌換價相當於兌換價；及
- (xi) 發行可換股債券作為支付部分代價及鑒於 貴集團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均錄得虧損，利息兌換安排將節省利息支出及減少 貴公司現金流出供其發展之用，吾等認為攤薄影響是可以接受。

吾等認為攤薄影響是可以接受。

推薦意見

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為：(i)收購協議之條款屬一般商業條款，就獨立股東而言屬公平合理；及(ii)收購協議符合 貴公司及獨立股東之整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈有關批准收購協議之決議案，並建議獨立董事委員會向獨立股東提供上述推薦意見。

此 致

國藝娛樂文化集團有限公司

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表  
智略資本有限公司

董事總經理  
方敏  
謹啟

二零一三年九月十四日

本集團之截止二零一零年，二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三個年度的財務資料已分別在二零一一年三月三十日出版之二零一零年年報第28頁至第107頁，二零一二年三月二十九日出版之二零一一年年報第33頁至第121頁及二零一三年三月二十八日出版之二零一二年年報第32頁至第121頁中披露及在聯交所網站(www.hkexnews.hk)刊登。

本集團主要從事於電影製作及發行以及藝人管理、經營影城及經營酒店。

## 管理層討論及分析

### (a) 截止二零一二年十二月三十一日止年度

#### 業務及財務回顧

於二零一二年十二月三十一日止年度，本集團錄得營業額約6,800,000港元，較二零一一年持續經營業務之營業額下降58%。營業額主要源自於電影及藝人管理業務，當中部分收入來自中國影城業務。營業額下降主要由於二零一一年年度錄入來自《競雄女俠—秋瑾》之大部分電影製作版權收入。

截至二零一二年十二月三十一日止年度之工程管理收入約為29,200,000港元，收入來自由一間在中國佛山市的地方政府公司，此為二零一二年年度發生之一次性收入。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，投資物業公允值轉變之收益約為8,000,000港元，其產生來自對影城土地及建築之重估。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團錄得虧損約2,000,000港元，而二零一一年度則錄得溢利約29,100,000港元。於本年度，本集團產生個別非現金流之費用項目，包括但不限於購股權費用約5,300,000港元、商譽減值約9,000,000港元及可換股債券折扣解除約8,700,000港元。在加回此等非現金流之費用後，本集團於二零一二年度錄得溢利約21,000,000港元。

## 流動資金，財務資源及資金

|      | 二零一二年<br>千港元   | 二零一一年<br>千港元  |
|------|----------------|---------------|
| 流動資產 | 198,546        | 69,355        |
| 流動負債 | <u>163,943</u> | <u>38,212</u> |
| 流動比率 | <u>121.1%</u>  | <u>181.5%</u> |

於二零一二年十二月三十一日之流動比率為121.1%。於二零一二年十二月三十一日，本集團之總現金結餘約有157,500,000港元。

|          | 二零一二年          |               | 二零一一年          |               |
|----------|----------------|---------------|----------------|---------------|
|          | 金額<br>千港元      | 相對<br>百分比     | 金額<br>千港元      | 相對<br>百分比     |
| 關聯公司之貸款  | 13,400         | 1.6%          | –              | –             |
| 借貸       | 25,000         | 2.9%          | 3,191          | 0.5%          |
| 可換股債券    | –              | –             | 85,287         | 14.1%         |
| 財務租賃承擔   | <u>17,613</u>  | <u>2.1%</u>   | <u>17,280</u>  | <u>2.9%</u>   |
| 借款總額     | 56,013         | 6.6%          | 105,758        | 17.5%         |
| 股東權益     | <u>793,815</u> | <u>93.4%</u>  | <u>500,061</u> | <u>82.5%</u>  |
| 所運用之資本總額 | <u>849,828</u> | <u>100.0%</u> | <u>605,819</u> | <u>100.0%</u> |

於二零一二年十二月三十一日，本集團之負債比率約為6.6%。若撇除上述之可換股債券（負債部分）及財務租賃承擔，期內負債比率僅為4.5%。本年度負債比率下降之原因為本公司向冼國林先生（主席及非執行董事）提早贖回可換股債券。

## 資產抵押

於二零一一年十二月三十一日，本集團之銀行借貸乃由本集團之租賃土地及樓宇合共金額約6,600,000港元作為抵押及由本公司執行公司擔保。於二零一二年，本集團已悉數償還附帶利息之銀行借貸。本公司已於年內取消抵押租賃土地及樓宇及擔保。

### 外匯風險

本集團以港元列為呈報貨幣。於截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團大部分交易、資產及負債均以港元及人民幣結算。截至二零一二年十二月三十一日年度期間，因本集團分別以港元、人民幣收款及付款，故淨人民幣風險並不重大。董事會認為，本集團並無涉及任何重大匯兌風險，故此，本集團在截至二零一二年十二月三十一日止年度，並無進行外匯對沖交易。

### 附屬公司及聯屬公司之重大收購或出售

本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度內並無任何附屬公司及聯屬公司之重大收購或出售。

### 資本承擔

除在二零一二年年報綜合財務報表附註39所披露外，本集團於二零一二年十二月三十一日並無其他資本承擔。

### 或然負債

除在二零一二年年報綜合財務報表附註46所披露外，本集團於二零一二年十二月三十一日並無其他或然負債。

### 僱員及薪酬政策

截至二零一二年十二月三十一日，本集團共聘用99名員工駐守中國及香港。截止二零一二年十二月三十一日止年度之員工成本由去年約20,500,000港元下降至16,900,000港元。員工成本下降約3,600,000港元，主要由於截止二零一二年十二月三十一日止年度內減少向董事及僱員授出購股權所致。

本集團之僱員薪酬乃按工作表現、資歷及當時行業慣例釐定。除基本薪金及強制性公積金外，本集團亦提供員工福利(包括醫療保障計劃及購股權)。本集團與其僱員並無發生任何重大問題，亦無因勞資糾紛而引致營運受到干擾，在招聘及挽留有經驗員工時亦未遇上任何困難。董事相信，本集團與其僱員維持良好工作關係。

## (b) 截止二零一一年十二月三十一日止年度

**業務及財務回顧**

於二零一一年十二月三十一日止年度，本集團錄得營業額約16,100,000港元，較二零一零年持續經營業務之營業額增加53%。營業額主要源自於電影及藝人管理業務，當中部分收入來自二零一一年新開展的中國影城業務。

截至二零一一年十二月三十日止年度之投資物業公允值轉變之收益約129,400,000港元因重估影城之土地及建築所致。

截至二零一一年十二月三十日止本集團錄得溢利約29,100,000港元，而上年度則錄得虧損額約36,400,000港元。

**流動資金，財務資源及資金**

|      | 二零一一年<br>千港元 | 二零一零年<br>千港元 |
|------|--------------|--------------|
| 流動資產 | 69,355       | 205,444      |
| 流動負債 | 38,212       | 13,092       |
| 流動比率 | 181.5%       | 1,569.2%     |

於二零一一年十二月三十一日之流動比率為181.5%。於二零一一年十二月三十一日，本集團之總現金結餘約有21,300,000港元。

|          | 二零一一年     |           | 二零一零年     |           |
|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|          | 金額<br>千港元 | 相對<br>百分比 | 金額<br>千港元 | 相對<br>百分比 |
| 銀行借貸—有抵押 | 3,191     | 0.5%      | 3,735     | 1.7%      |
| 可換股債券    | 85,287    | 14.1%     | —         | —         |
| 財務租賃承擔   | 17,280    | 2.9%      | —         | —         |
| 借款總額     | 105,758   | 17.5%     | 3,735     | 1.7%      |
| 股東權益     | 500,061   | 82.5%     | 218,494   | 98.3%     |
| 所運用之資本總額 | 605,819   | 100.0%    | 222,229   | 100.0%    |

於二零一一年十二月三十一日，本集團之負債比率約為17.5%。若撇除可換股債券（負債部分）85,300,000港元，是期內負債比率僅為3.4%。負債比率上升之原因為本公司向冼國林先生（本公司主席兼非執行董事）發行本金額121,500,000港元之可換股債券，作為收購嶺盈、太平洋拓展及其西樵山夢工場主題公園項目之部分代價。可換股債券之負債部分總金額估計達85,300,000港元。可換股債券須支付的利息以年利率1厘計算，而其中本金額121,500,000港元分為：(i)第一批可換股債券－71,500,000港元於二零一四年二月二十八日到期及(ii)第二批可換股債券－50,000,000港元於二零一七年二月二十八日到期；並全部可按初步兌換價每股1.1港元（根據可換股債券之條款可予調整）兌換為本公司之股份。由於可換股債券之兌換價仍然低於本公司股份目前之市價，債券持有人很大可能於未來將可換股債券兌換為本公司之股份，從而免卻本公司償還可換股債券之責任。

於二零一零年十一月十八日，就本公司購入嶺盈及太平洋拓展各自之51股股份（相當於嶺盈及太平洋拓展各自股本中全部已發行股份之51%）與冼先生（作為賣方）訂立之買賣協議，代價為300,000,000港元，其中30,000,000港元以現金支付、148,500,000港元透過發行135,000,000股新股份支付，以及121,500,000港元透過發行可換股債券支付。本公司於二零一一年三月一日，已發行135,000,000股股份予冼先生，每股股份之發行價為1.1港元，作為完成交易的其中一部份。

### 資產抵押

於二零一一年十二月三十一日，本集團之銀行借貸乃由本集團之租賃土地及樓宇合共金額約6,600,000港元作為抵押及由本公司執行公司擔保。

### 外匯風險

本集團以港元列為呈報貨幣。於截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團大部分交易、資產及負債均以港元及人民幣結算。於截至二零一一年十二月三十一日年度期間，因本集團分別以港元、人民幣收款及付款，故淨人民幣風險並不重大。董事會認為，本集團並無涉及任何重大匯兌風險，故此，本集團在二零一一年並無進行外匯對沖交易。

### 附屬公司及聯屬公司之重大收購或出售

除了收購嶺盈、太平洋拓展及其西樵山國藝影視城項目及出售網絡基建及機電裝置服務業務外，本集團於截至二零一一年十二月三十一日止年度並無收購或出售任何重大投資。

### 資本承擔及重大投資

除於二零一一年年報已披露者外，本集團於截至二零一一年十二月三十日止年度並無任何資本承擔及重大投資。

### 或然負債

除於二零一一年年報已披露者外，於二零一一年，本集團並無任何重大或然負債。

### 僱員及薪酬政策

於二零一一年十二月三十一日，本集團共聘用87名員工駐守中國及香港。截止二零一一年十二月三十一日止年度員工成本由去年約12,500,000港元增至約20,500,000港元，員工成本增加約8,000,000港元，主要由於截止二零一一年十二月三十一日止年度內向董事及僱員授出購股權及員工數目增加所致。

本集團之僱員薪酬乃按工作表現、資歷及當時行業慣例釐定。除基本薪金及強制性公積金外，本集團亦提供員工福利(包括醫療保障計劃及購股權)。本集團與其僱員並無發生任何重大問題，亦無因勞資糾紛而引致營運受到干擾，在招聘及挽留有經驗員工時亦未遇上任何困難。董事相信，本集團與其僱員維持良好工作關係。

### (c) 截止二零一零年十二月三十一日止年度

#### 業務及財務回顧

於二零一零年十二月三十一日止年度，本集團錄得營業額約11,000,000港元，較去年持續經營業務之營業額增加10,000,000港元，營業額主要源自於二零一零年新開展之電影及藝人管理業務。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團之已終止經營附屬公司業務錄得虧損淨額約300,000港元。本年度股東應佔虧損淨額約36,000,000港元，而上年度則錄得純利約20,000,000港元。

#### 流動資金，財務資源及資金

|      | 二零一零年<br>千港元    |
|------|-----------------|
| 流動資產 | 205,444         |
| 流動負債 | <u>13,092</u>   |
| 流動比率 | <u>1,569.2%</u> |

於二零一零年十二月三十一日之流動比率為1,569.2%。於二零一零年十二月三十一日，本集團之總現金結餘約有160,800,000港元。

|          | 二零一零年          |               |
|----------|----------------|---------------|
|          | 金額<br>千港元      | 相對<br>百分比     |
| 銀行借貸—有抵押 | <u>3,735</u>   | <u>1.7%</u>   |
| 借款總額     | 3,735          | 1.7%          |
| 股東權益     | <u>218,494</u> | <u>98.3%</u>  |
| 所運用之資本總額 | <u>222,229</u> | <u>100.0%</u> |

本集團截至二零一零年十二月三十一日之負債資本比率上升至1.7%。負債資本比率按本集團負債總額除以資產總值計算。

#### 資產抵押

於二零一零年十二月三十一日，本集團之銀行借貸乃由本集團之租賃土地及樓宇合共金額約6,789,000港元作為抵押及由本公司執行公司擔保。

### 外匯風險

由於本集團大部分交易以港元或人民幣或美元計值，而有關貨幣之匯率於二零一一年及二零一零一一年度內保持穩定，故董事認為本集團所面對之外幣匯兌風險有限。因此，本集團並無採取減低貨幣風險之對沖或其他安排。

### 附屬公司及聯屬公司之重大收購或出售

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團並無有關附屬公司及聯屬公司之重大收購或出售事項。

### 資本承擔及重大投資

除於二零一零年年報中已披露者外，本集團並無任何資本承擔及重大投資。

### 或然負債

於報告日結束時，本集團於二零一零年十二月三十一日並無任何重大或然負債。

### 重大收購或出售

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，本公司以代價6,600,000港元向一名獨立人士收購位於九龍觀塘偉業街169號2樓A室之物業，並以代價6,480,000港元向冼先生收購另一項位於九龍觀塘偉業街169號2樓B室之物業。

### 僱員及薪酬政策

截至二零一零年十二月三十一日，本集團共聘用27名員工駐守中國及香港。截止二零一零年十二月三十一日止年度員工成本由去年約3,000,000港元增至約12,000,000港元。員工成本增加約9,000,000港元，主要由於截止二零一零年十二月三十一日止年度內向董事及僱員授出購股權及員工數目增加所致。

本集團之僱員薪酬乃按工作表現、資歷及當時行業慣例釐定。除基本薪金及強制性公積金外，本集團亦提供員工福利(包括醫療保障計劃及購股權)。本集團與其僱員並無發生任何重大問題，亦無因勞資糾紛而引致營運受到干擾，在招聘及挽留有經驗員工時亦未遇上任何困難。董事相信，本集團與其僱員維持良好工作關係。

## 債務聲明

於二零一三年七月三十一日(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，除經擴大集團之本金總額為78,775,000港元之債券及本金總額為92,000,000港元之可換股債券外，經擴大集團之未償還貸款包括一無抵押之第三方貸款及一關聯公司貸款，分別約25,000,000及6,400,000港元，及一名董事的貸款約110,151,000港元。

於二零一三年七月三十一日營業時間結束時，經擴大集團之財務租賃承擔約18,731,000港元。

於二零一三年七月三十一日營業時間結束時，經擴大集團有抵押其賬面值約6,172,000港元之物業予銀行作為透支抵押，透支額為7,000,000港元。於二零一三年七月三十一日，並沒有使此透支額。

於二零一三年七月三十一日營業時間結束時，經擴大集團有未償還(i) 7.5%的票面利率債券，本金總額為78,775,000港元及(ii) 7.5%的票面利率可換股債券，本金總額為92,000,000港元及初步兌換價每股0.115港元轉換本公司股份。

根據經擴大集團與中國佛山地方機關簽訂的土地租賃協議(內容涉及租賃土地發展旅遊業以及相關娛樂及酒店業務)，經擴大集團須向項目作出不少於600,000,000人民幣的投資，或經擴大集團須向地方機關支付8,000,000人民幣作為賠償金。項目須分別於嶺盈簽訂租賃協議日期起計四年及五年內及太平洋拓展簽訂租賃協議日期起計五至六年內竣工及投入營運。本公司董事認為應可達成租賃協議所載的條件，因此毋須就負債作出撥備。

除上文所述及經擴大集團內公司間負債以外，於二零一三年七月三十一日營業時間結束時，經擴大集團概無任何按揭、抵押或債權證、貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債務或任何租購承擔、承兌負債或承兌信貸或任何擔保或其他或然負債。

## 營運資金

對於影視城及國藝渡假酒店之建設進度，預計大部分的影視城將於二零一三年年底完成，而國藝渡假酒店將於二零一三年年底落成。鑑此，董事認為影視城及國藝渡假酒店將「於二零一四年開始」帶來相當的現金流。由於將須為國藝影視城項目支付大量資本支出，冼先生已「於最後實際可行日期」以書面承諾在承諾之日期起未來十二個月，若本集團無法安排其他方式集資，而每當本公司要求，會為本公司營運資金提供財政支援。由冼先生提供財政支援助的金額將取決於本公司的需求。

董事認為，經考慮本集團可動用的財政資源，包括內部產生的資金、銀行借款及冼先生的財務支緩，本集團擁有足夠營運資金，在並無不可預計情況下，應付其目前以及由本通函日期起計至少十二個月之需要。

## 重大不利變動

於最後實際可行日期，除本文所披露者外，董事確認本集團之財務或經營狀況自二零一二年十二月三十一日（即本集團最近期經審核財務報表之日期）以來並無出現任何重大不利變動。

## 1. 嶺盈有限公司之會計師報告



Tel : +852 2218 8828  
Fax : +852 2815 2239  
www.bdo.com.hk

25<sup>th</sup> Floor Wing On Centre  
111 Connaught Road Central  
Hong Kong

電話 : +852 2218 8828  
傳真 : +852 2815 2239  
www.bdo.com.hk

香港干諾道中111號  
永安中心25樓

敬啟者：

吾等於下文載列吾等就下文第一及第二節所載嶺盈有限公司(「嶺盈」)及其附屬公司(以下統稱為「嶺盈集團」)之財務資料所作報告，該等財務資料包括於二零一零年、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之綜合財務狀況報表及公司財務狀況報表，由二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度及截至二零一三年六月三十日止六個月(「有關期間」)嶺盈集團之綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及相關附註(以下統稱為「財務資料」)，連同嶺盈集團未經審核之綜合財務資料，包括截至二零一二年六月三十日止六個月嶺盈集團之綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表(二零一二年六月三十日「相應資料」)，編制收錄於由國藝娛樂文化集團有限公司(「本公司」，前稱國藝控股有限公司)於二零一三年九月十四日發出之通函(「通函」)，有關建議由本公司之全資附屬公司收購(i)嶺盈全部已發行股之49%股本，以及(ii)於建議收購事項完成日期由賣方貸予嶺盈之款項(「建議收購」)。於本通函日期，本公司間接持有嶺盈集團51%股本權益。當建議收購事項完成後，本公司會全資擁有嶺盈集團。

嶺盈於二零零七年十月十八日在香港註冊成立為有限責任公司，法定股本為10,000港元分作10,000股普通股，每股面值1港元。自其註冊成立以來，已發行1股面值1港元之股本。99股普通股已於二零一零年十二月三十一日止年度，按面值每股1港元發行及已繳足。嶺盈主要從事投資控股，而其註冊辦事處及主要營業地點是香港九龍觀塘偉業街169號中懋工業大廈2樓B室。

嶺盈之附屬公司之直接及間接權益、名稱及相關核數師，於本報告日期詳情載列於下文第二節之附註1。嶺盈集團旗下所有公司已採用十二月三十一日作為其財政年度結算日。

截至二零一零年十二月三十一日止年度嶺盈之法定財務報表由香港執業會計師陳與陳會計師事務所有限公司負責。而截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度之法定財務報表由吾等審核。

就本報告而言，嶺盈董事已根據下文第二節附註3載列之會計政策及附合由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則，並根據經審核之財務報表，或嶺盈集團現有公司未經審核之管理賬目(如適用)編制嶺盈集團有關期間之綜合財務報表(「相關財務報表」)。

嶺盈董事根據相關財務報表編制財務資料。就編制本財務報表而言，本相關財務報表在有關期間沒有認為必要的調整。

本公司董事有責任根據第二節以下附註3所載之會計政策並附合由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則，香港公司條例之披露要求及香港聯合交易所有限公司創業證券上市規則(「創業板上市規則」)之有關所須披露要求編制本通函之內容及反映真實而公平的財務資料，及落實其認為編製綜合財務報表所必要的內部控制以使財務資料不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

吾等的責任是根據吾等的程序對該等財務資料發表意見，並向閣下匯報吾等之意見。

就本報告而言，吾等已根據由香港會計師公會頒佈之香港核數準則進行了審核程序，並已審查嶺盈之財務資料，並根據香港會計師公會頒佈之核數指引第3.340號「招股章程及申報會計師」進行吾等認為必要之程序。

## 意見

吾等認為，就本報告而言，財務資料根據香港財務報告準則真實而公平地反映嶺盈集團及嶺盈於二零一零年，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之綜合財務狀況，以及嶺盈集團於有關期間之綜合業績及綜合現金流量。

## 強調事項－有關持續經營假設之重大不確定因素

就本報告而言，在不發表保留意見之情況下，吾等謹請閣下注意下文第二節附註3.1所述嶺盈集團於二零一零年、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之流動負債淨額分別為約1,324,000港元、93,364,000港元、192,557,000港元及235,327,000港元，而嶺盈之流動負債淨額分別為約2,177,000港元、80,943,000港元、200,602,000港元及222,990,000港元。於二零一三年六月三十日，嶺盈集團及嶺盈擁有關於中華人民共和國（「中國」）地塊租賃付款之經營租賃承擔分別約1,541,000港元及30,261,000港元（下文第二節附註27），以及於中國發展影視城及主題公園之資本承擔分別約150,979,000港元及63,931,000港元（下文第二節附註28），及嶺盈有一有關投資附屬公司之資本承擔約1,657,000港元。此等狀況連同下文第二節附註3.1所列之其他事宜顯示存在重大不確定因素，可能使嶺盈集團及嶺盈之持續經營能力存有重大疑問。

## 相應財務資料

就於本報告而言，吾等已審閱了按照香港財務報告準則並附合由香港會計師公會按照香港審計業務準則第2410號《實體的獨立核數師執行的中期財務資料審閱》頒佈之會計政策所編制之二零一二年六月三十日之相應資料。嶺盈董事有責任根據第二節以下附註3所載之會計政策並附合香港財務報告準則，公司條例之披露要求及創業板上市規則之有關所須披露要求編制及呈報二零一二年六月三十日之相應資料。吾等之責任是根據吾等審閱之結果，對二零一二年六月三十日相應資料發表結論。審閱二零一二年相應資料包括主要向負責財務及會計事宜之人士作出查詢，以及應用分析及其他審閱程序。審閱範圍遠較根據香港核數準則進行之審核為小，因此不能保證吾等可發現可能於審核中發現之所有重大事宜。因此，吾等並不就相應財務資料發表審核意見。

## 審閱結論

根據吾等之審閱，吾等並無發現任何事宜令吾等相信二零一二年六月三十日相應資料就本報告而言於任何重大方面並無根據香港財務報告準則編製。

## I. 財務資料

## 綜合全面收益表

|                          | 附註  | 截至六月三十日    |          |          |         |         |
|--------------------------|-----|------------|----------|----------|---------|---------|
|                          |     | 截至十二月三十一日止 |          |          | 止六個月    |         |
|                          |     | 二零一零年      | 二零一一年    | 二零一二年    | 二零一三年   | 二零一二年   |
|                          | 千港元 | 千港元        | 千港元      | 千港元      | 千港元     |         |
|                          |     | (未經審核)     |          |          |         |         |
| 收入及營業額                   | 6   | –          | 436      | 4,843    | 1,877   | 1,736   |
| 其他經營收入                   | 6   | 12         | 3,263    | 41,962   | 3,234   | 37,702  |
| 員工成本                     | 8   | (34)       | (1,695)  | (3,232)  | (1,547) | (1,587) |
| 物業、廠房及設備折舊               |     | (1)        | (235)    | (272)    | (161)   | (124)   |
| 其他經營費用                   |     | (587)      | (6,971)  | (13,440) | (6,349) | (3,199) |
| 融資成本                     | 7   | –          | (437)    | (1,984)  | (954)   | (988)   |
| 投資物業公允值轉變之收益             | 12  | –          | 378,333  | 7,613    | –       | –       |
| 除所得稅前(虧損)/溢利             | 8   | (610)      | 372,694  | 35,490   | (3,900) | 33,540  |
| 所得稅開支                    | 9   | –          | (94,584) | (4,854)  | (320)   | (2,681) |
| 嶺盈擁有人本年度/期間應佔<br>(虧損)/溢利 |     | (610)      | 278,110  | 30,636   | (4,220) | 30,859  |
| 其他全面收入                   |     |            |          |          |         |         |
| 期後有可能重列到收益或虧損<br>之項目：    |     |            |          |          |         |         |
| 換算海外業務財務報表時產生<br>之匯兌差額   |     | 24         | 1,588    | 1,976    | 57      | (66)    |
| 嶺盈擁有人本年度/期間應佔<br>其他全面收入  |     | 24         | 1,588    | 1,976    | 57      | (66)    |
| 嶺盈擁有人本年度/期間應佔<br>全面收入總額  |     | (586)      | 279,698  | 32,612   | (4,163) | 30,793  |

## 綜合財務狀況報表

|                | 附註 | 於十二月三十一日     |                |                | 於                     |
|----------------|----|--------------|----------------|----------------|-----------------------|
|                |    | 二零一零年<br>千港元 | 二零一一年<br>千港元   | 二零一二年<br>千港元   | 二零一三年<br>六月三十日<br>千港元 |
| <b>資產及負債</b>   |    |              |                |                |                       |
| <b>非流動資產</b>   |    |              |                |                |                       |
| 物業、廠房及設備       | 11 | 690          | 41,642         | 4,849          | 6,241                 |
| 投資物業           | 12 | –            | 440,775        | 513,426        | 571,272               |
| 其他應收款項         | 16 | –            | –              | 98,097         | 101,441               |
|                |    | <u>690</u>   | <u>482,417</u> | <u>616,372</u> | <u>678,954</u>        |
| <b>流動資產</b>    |    |              |                |                |                       |
| 應收貿易款項         | 14 | –            | 1              | 968            | 795                   |
| 存貨             | 15 | –            | 1,111          | 1,120          | 1,082                 |
| 預付款項、按金及其他應收款項 | 16 | 615          | 8,557          | 2,730          | 4,446                 |
| 集團公司內部貸款       | 20 | –            | 12             | 5,759          | 3,744                 |
| 現金及現金等值項目      | 17 | 732          | 3,486          | 20,033         | 4,078                 |
|                |    | <u>1,347</u> | <u>13,167</u>  | <u>30,610</u>  | <u>14,145</u>         |
| <b>流動負債</b>    |    |              |                |                |                       |
| 應付貿易款項         | 18 | –            | 29             | 50             | 13                    |
| 其他應付款項及應計費用    | 19 | 465          | 8,726          | 27,304         | 27,634                |
| 應付股東款項         | 20 | 2,206        | 87,188         | 161,433        | 184,096               |
| 應付關聯公司款項       | 20 | –            | 8,713          | 29,468         | 30,591                |
| 財務租賃承擔         | 23 | –            | 1,875          | 1,961          | 3,867                 |
| 所得稅撥備          |    | –            | –              | 2,951          | 3,271                 |
|                |    | <u>2,671</u> | <u>106,531</u> | <u>223,167</u> | <u>249,472</u>        |

|             | 附註 | 於十二月三十一日            |                       |                       | 於                     |
|-------------|----|---------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|             |    | 二零一零年<br>千港元        | 二零一一年<br>千港元          | 二零一二年<br>千港元          | 二零一三年<br>六月三十日<br>千港元 |
| 流動負債淨值      |    | <u>(1,324)</u>      | <u>(93,364)</u>       | <u>(192,557)</u>      | <u>(235,327)</u>      |
| 資產總額減流動負債   |    | <u>(634)</u>        | <u>389,053</u>        | <u>423,815</u>        | <u>443,627</u>        |
| 非流動負債       |    |                     |                       |                       |                       |
| 財務租賃承擔      | 23 | –                   | 15,405                | 15,652                | 14,699                |
| 遞延稅項負債      | 24 | –                   | 94,584                | 96,487                | 96,487                |
|             |    | <u>–</u>            | <u>109,989</u>        | <u>112,139</u>        | <u>111,186</u>        |
| 資產(負債)/淨值   |    | <u><u>(634)</u></u> | <u><u>279,064</u></u> | <u><u>311,676</u></u> | <u><u>332,441</u></u> |
| (資本不足)/權益   |    |                     |                       |                       |                       |
| 嶺盈擁有人應佔     |    |                     |                       |                       |                       |
| (資本不足)/權益   |    |                     |                       |                       |                       |
| 股本          | 25 | –                   | –                     | –                     | –                     |
| 儲備          | 26 | <u>(634)</u>        | <u>279,064</u>        | <u>311,676</u>        | <u>332,441</u>        |
| (資本不足)/權益總額 |    | <u><u>(634)</u></u> | <u><u>279,064</u></u> | <u><u>311,676</u></u> | <u><u>332,441</u></u> |

## 財務狀況報表

|               |    | 於十二月三十一日       |                 |                  | 於                |
|---------------|----|----------------|-----------------|------------------|------------------|
|               |    | 二零一零年          | 二零一一年           | 二零一二年            | 二零一三年            |
|               | 附註 | 千港元            | 千港元             | 千港元              | 六月三十日<br>千港元     |
| <b>資產及負債</b>  |    |                |                 |                  |                  |
| <b>非流動資產</b>  |    |                |                 |                  |                  |
| 物業、廠房及設備      | 11 | –              | 25              | 20               | 17               |
| 於附屬公司之權益      | 13 | 1,089          | 79,789          | 134,734          | 153,734          |
| 其他應收款項        | 16 | 588            | 588             | 98,685           | 102,029          |
|               |    | <u>1,677</u>   | <u>80,402</u>   | <u>233,439</u>   | <u>255,780</u>   |
| <b>流動資產</b>   |    |                |                 |                  |                  |
| 預付款項及按金       | 16 | –              | 2,793           | 790              | 790              |
| 應收附屬公司款項      | 21 | –              | 15,161          | –                | –                |
| 現金及現金等值項目     | 17 | 423            | 1,050           | 35               | 523              |
|               |    | <u>423</u>     | <u>19,004</u>   | <u>825</u>       | <u>1,313</u>     |
| <b>流動負債</b>   |    |                |                 |                  |                  |
| 其他應付款項及應計費用   | 19 | 393            | 7,802           | 1,768            | 2,035            |
| 應付股東款項        | 20 | 2,207          | 85,702          | 148,730          | 171,372          |
| 應付關聯公司款項      | 20 | –              | 6,443           | 25,678           | 27,065           |
| 應付附屬公司貸款      | 22 | –              | –               | 22,300           | 20,560           |
| 所得稅撥備         |    | –              | –               | 2,951            | 3,271            |
|               |    | <u>2,600</u>   | <u>99,947</u>   | <u>201,427</u>   | <u>224,303</u>   |
| <b>流動負債淨值</b> |    | <u>(2,177)</u> | <u>(80,943)</u> | <u>(200,602)</u> | <u>(222,990)</u> |

|                         | 附註 | 於十二月三十一日     |              |               | 於                     |
|-------------------------|----|--------------|--------------|---------------|-----------------------|
|                         |    | 二零一零年<br>千港元 | 二零一一年<br>千港元 | 二零一二年<br>千港元  | 二零一三年<br>六月三十日<br>千港元 |
| 資產總額減流動負債／<br>(負債)／資產淨值 |    | <u>(500)</u> | <u>(541)</u> | <u>32,837</u> | <u>32,790</u>         |
| (資本不足)／權益               |    |              |              |               |                       |
| 股本                      | 25 | —            | —            | —             | —                     |
| 儲備                      | 26 | <u>(500)</u> | <u>(541)</u> | <u>32,837</u> | <u>32,790</u>         |
| (資本不足)／權益總額             |    | <u>(500)</u> | <u>(541)</u> | <u>32,837</u> | <u>32,790</u>         |

## 綜合權益變動表

|                             | 嶺盈擁有人應佔(資本不足)/權益 |             |             |                             | 總計<br>千港元 |
|-----------------------------|------------------|-------------|-------------|-----------------------------|-----------|
|                             | 股本<br>千港元        | 換算儲備<br>千港元 | 資本儲備<br>千港元 | (累計<br>虧損)/<br>未分配溢利<br>千港元 |           |
| 於二零一零年一月一日                  | -                | -           | -           | (48)                        | (48)      |
| 發行股份(附註25)                  | -                | -           | -           | -                           | -         |
| 與擁有人進行之交易                   | -                | -           | -           | -                           | -         |
| 本年度虧損                       | -                | -           | -           | (610)                       | (610)     |
| 其他全面收入                      |                  |             |             |                             |           |
| 換算海外業務財務報表時產<br>生之匯兌差額      | -                | 24          | -           | -                           | 24        |
| 本年度全面收入總額                   | -                | 24          | -           | (610)                       | (586)     |
| 於二零一零年十二月三十一日<br>及二零一一年一月一日 | -                | 24          | -           | (658)                       | (634)     |
| 本年度溢利                       | -                | -           | -           | 278,110                     | 278,110   |
| 其他全面收入                      |                  |             |             |                             |           |
| 換算海外業務財務報表時產<br>生之匯兌差額      | -                | 1,588       | -           | -                           | 1,588     |
| 本年度全面收入總額                   | -                | 1,588       | -           | 278,110                     | 279,698   |

|                             | 嶺盈擁有人應佔(資本不足)/權益 |             |             |                             | 總計<br>千港元 |
|-----------------------------|------------------|-------------|-------------|-----------------------------|-----------|
|                             | 股本<br>千港元        | 換算儲備<br>千港元 | 資本儲備<br>千港元 | (累計<br>虧損)/<br>未分配溢利<br>千港元 |           |
| 於二零一一年十二月三十一日<br>及二零一二年一月一日 | -                | 1,612       | -           | 277,452                     | 279,064   |
| 本年度溢利                       | -                | -           | -           | 30,636                      | 30,636    |
| 其他全面收入                      |                  |             |             |                             |           |
| 換算海外業務財務報表時產<br>生之匯兌差額      | -                | 1,976       | -           | -                           | 1,976     |
| 本年度全面收入總額                   | -                | 1,976       | -           | 30,636                      | 32,612    |
| 於二零一二年十二月三十一日<br>及二零一三年一月一日 | -                | 3,588       | -           | 308,088                     | 311,676   |
| 股東資本貢獻                      | -                | -           | 24,928      | -                           | 24,928    |
| 與擁有人進行之交易                   | -                | -           | 24,928      | -                           | 24,928    |
| 本年度虧損                       | -                | -           | -           | (4,220)                     | (4,220)   |
| 其他全面收入                      |                  |             |             |                             |           |
| 換算海外業務財務報表時產<br>生之匯兌差額      | -                | 57          | -           | -                           | 57        |
| 本年度全面收入總額                   | -                | 57          | -           | (4,220)                     | (4,163)   |
| 於二零一三年六月三十日                 | -                | 3,645       | 24,928      | 303,868                     | 332,441   |

|                               | 嶺盈擁有人應佔(資本不足)/權益 |             |             |                             | 總計<br>千港元 |
|-------------------------------|------------------|-------------|-------------|-----------------------------|-----------|
|                               | 股本<br>千港元        | 換算儲備<br>千港元 | 資本儲備<br>千港元 | (累計<br>虧損)/<br>未分配溢利<br>千港元 |           |
| (未經審核)<br>截至二零一二年六月三十日六<br>個月 |                  |             |             |                             |           |
| 於二零一二年一月一日                    | -                | 1,612       | -           | 277,452                     | 279,064   |
| 本期間溢利                         | -                | -           | -           | 30,859                      | 30,859    |
| 其他全面收入                        |                  |             |             |                             |           |
| 換算海外業務財務報表時產<br>生之匯兌差額        | -                | (66)        | -           | -                           | (66)      |
| 本期間全面收入總額                     | -                | (66)        | -           | 30,859                      | 30,793    |
| 於二零一二年六月三十日(未<br>經審核)         | -                | 1,546       | -           | 308,311                     | 309,857   |

## 綜合現金流動表

|                        | 截至十二月三十一日止   |              |              | 截至六月三十日<br>止六個月 |                        |
|------------------------|--------------|--------------|--------------|-----------------|------------------------|
|                        | 二零一零年<br>千港元 | 二零一一年<br>千港元 | 二零一二年<br>千港元 | 二零一三年<br>千港元    | 二零一二年<br>千港元<br>(未經審核) |
| <b>經營業務之現金流量</b>       |              |              |              |                 |                        |
| 除所得稅前(虧損)/溢利           | (610)        | 372,694      | 35,490       | (3,900)         | 33,540                 |
| 調整：                    |              |              |              |                 |                        |
| 融資成本                   | -            | 437          | 1,984        | 954             | 988                    |
| 利息收入                   | -            | (3)          | (7)          | (4)             | (3)                    |
| 金融資產之利息收入              | -            | -            | (5,407)      | (3,197)         | (2,704)                |
| 物業、廠房及設備折舊             | 1            | 235          | 272          | 161             | 124                    |
| 投資物業公允值轉變之收益           | -            | (378,333)    | (7,613)      | -               | -                      |
| 工程管理收入                 | -            | -            | (34,995)     | -               | (34,995)               |
| 營運資金變動前之經營現金流量         | (609)        | (4,970)      | (10,276)     | (5,986)         | (3,050)                |
| 存貨(增加)/減少              | -            | (1,111)      | 12           | 40              | (44)                   |
| 應收貿易款項(增加)/減少          | -            | (1)          | (967)        | 174             | (376)                  |
| 預付款項、按金及其他應收款<br>項增加   | 30           | (615)        | (170)        | (1,712)         | (389)                  |
| 應收關聯款項(增加)/減少          | 30           | -            | (5,711)      | 2,026           | 4                      |
| 應付貿易款項增加/(減少)          | -            | 29           | 20           | (37)            | 27                     |
| 其他應付款項及應計費用增加/<br>(減少) | 30           | 462          | (1,219)      | (2,599)         | (5,718)                |
| 經營業務所用現金淨額             | (762)        | (4,197)      | (18,311)     | (8,094)         | (9,546)                |

| 附註                             | 截至十二月三十一日止   |                 |                 | 截至六月三十日<br>止六個月 |                 |
|--------------------------------|--------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|                                | 二零一零年        | 二零一一年           | 二零一二年           | 二零一三年           | 二零一二年           |
|                                | 千港元          | 千港元             | 千港元             | 千港元             | 千港元<br>(未經審核)   |
| <b>投資活動之現金流量</b>               |              |                 |                 |                 |                 |
| 利息收入                           | -            | 3               | 7               | 4               | 3               |
| 購買物業、廠房及設備                     | (297)        | (1,191)         | (673)           | (551)           | (590)           |
| 在建工程增加                         | 30           | (79,420)        | (12,176)        | (1,000)         | (7,537)         |
| 投資物業增加                         | 30           | (6,143)         | (44,963)        | (26,598)        | (18,678)        |
| <b>投資活動所用現金淨額</b>              | <b>(691)</b> | <b>(86,751)</b> | <b>(57,805)</b> | <b>(28,145)</b> | <b>(26,802)</b> |
| <b>融資活動之現金流量</b>               |              |                 |                 |                 |                 |
| 已付利息                           | -            | -               | (1,984)         | -               | -               |
| 董事之貸款                          | 2,160        | 84,982          | 74,245          | 22,642          | 7,666           |
| 關聯公司之貸款/(還款)                   | -            | 8,713           | 20,419          | (2,390)         | 25,845          |
| 償還財務租賃承擔                       | -            | -               | (64)            | -               | -               |
| <b>融資活動所得現金淨額</b>              | <b>2,160</b> | <b>93,695</b>   | <b>92,616</b>   | <b>20,252</b>   | <b>33,511</b>   |
| <b>現金及現金等值項目增加/(減少)</b>        | <b>707</b>   | <b>2,747</b>    | <b>16,500</b>   | <b>(15,987)</b> | <b>(2,837)</b>  |
| 於一月一日之現金及現金等值項目                | 1            | 732             | 3,486           | 20,033          | 3,486           |
| 外幣匯率變動之影響                      | 24           | 7               | 47              | 32              | 2               |
| <b>於十二月三十一日之現金及現金等<br/>值項目</b> | <b>732</b>   | <b>3,486</b>    | <b>20,033</b>   | <b>4,078</b>    | <b>651</b>      |

## II. 財務資料附註及二零一二年六月三十日之相應資料

## 1. 公司資料及呈報基準

於各報告日期，嶺盈直接或間接擁有權益的附屬公司的詳情載列如下：

| 名稱            | 成立日期及地點        | 已發行及繳足股本／註冊資本   | 應佔股權百分比  | 主要業務       | 核數師名稱           |
|---------------|----------------|---|--|------------|-----------------|
| <u>直接權益</u>   |                |   |  |            |                 |
| 佛山市匯首景區開發有限公司 | 二零一零年十月二十一日，中國 | 註冊／繳足資本<br>於二零一零年十二月三十一日：<br>5,000,000美元／<br>140,000美元<br>於二零一一年十二月三十一日：<br>20,000,000美元／<br>10,255,974美元<br>於二零一二年十二月三十一日：<br>20,000,000美元／<br>17,339,500美元<br>於二零一三年六月三十日：<br>20,000,000美元／<br>19,787,518美元 | 於二零一零年十二月三十一日：100%<br>於二零一一年十二月三十一日：100%<br>於二零一二年十二月三十一日：100%<br>於二零一三年六月三十日：100% | 物業發展及經營影視城 | 佛山市智勤會計師事務所有限公司 |
| <u>間接權益</u>   |                |   |  |            |                 |
| 佛山市御品軒商貿有限公司  | 二零一一年八月十六日，中國  | 註冊／繳足資本<br>100,000人民幣   | 於二零一零年十二月三十一日：無<br>於二零一一年十二月三十一日：100%<br>於二零一二年十二月三十一日：100%<br>於二零一三年六月三十日：100%    | 紀念品銷售      | 佛山市智勤會計師事務所有限公司 |
| 佛山市御府飲食有限公司   | 二零一一年六月二十三日，中國 | 註冊／繳足資本<br>100,000人民幣   | 於二零一零年十二月三十一日：無<br>於二零一一年十二月三十一日：100%<br>於二零一二年十二月三十一日：100%<br>於二零一三年六月三十日：100%    | 暫無         | 佛山市智勤會計師事務所有限公司 |

於有關期間內，嶺盈集團之主要業務性質並沒有重大變化。

本財務資料及二零一二年六月三十日本報告之相應資料乃根據香港財務報告準則，香港會計師公會頒佈之所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則(香港會計準則)及詮釋(詮釋)之統稱，香港公司條例披露要求及創業證券上市規則相關披露所須而編製。

本財務資料及二零一二年六月三十日本報告之相應資料以本公司之功能貨幣港元(「港元」)呈列，除另有指明外，所有金額均已調整至最接近千位數(「千港元」)。

## 2. 採納新訂或經修訂香港財務報告準則

於有關期間內，嶺盈集團已應用所有由香港會計師公會頒佈之新訂或修訂之香港財務報告準則。新香港財務報告準則乃於嶺盈集團自本報告期間開始生效，且與嶺盈集團於上述期間之財務報表有關。

截至本報告日期，香港會計師公會已頒佈一系列新訂或經修訂香港財務報告準則，該等修訂及新準則尚未生效，亦未於本財務報表中採納。

|   |                          |
|---|--------------------------|
| 香港會計準則第32號(修訂本)                                     | 抵銷金融資產及金融負債 <sup>1</sup> |
| 香港財務報告準則第9號   | 金融工具 <sup>2</sup>        |
| 香港財務報告準則第10號之修訂本，<br>第12號之修訂本及香港會計準則第27號<br>(二零一一年) | 投資企業 <sup>1</sup>        |

附註：

<sup>1</sup> 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效

以下關於已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則的信息，可能與嶺盈集團的會計政策有關。

### 香港財務報告準則第9號－金融工具

根據香港財務報告準則第9號，金融資產分類為按公允價或按攤銷成本計量的金融資產取決於實體管理財務資產的業務模式及金融資產的合約現金流量特徵。公允價損益將於損益確認，惟對於若干非貿易股本投資，實體可選擇於其他全面收益表確認損益。香港財務報告準則第9號貫徹香港會計準則第39號有關金融負債確認、分類及計量規定，惟按公允價計入損益的金融負債除外，該負債信貸風險變動應佔的公允價變動金額於其他全面收入確認，除非在其他全面收入呈列該負債的信貸風險變動影響會導致或擴大損益上的會計錯配。此外，香港財務報告準則第9號保留香港會計準則第39號的規定，終止確認金融資產及金融負債。

嶺盈董事正在評估該等新訂及經修訂之香港財務報告準則之潛在影響，而董事目前斷定該等新訂及經修訂之香港財務報告準則不會對嶺盈集團之綜合財務報表及二零一二年六月三十日之相應資料造成重大影響。

### 3. 重大會計政策概要

#### 3.1 編製基準

編製此等綜合財務資料及二零一二年六月三十日相應資料所採用之重大會計政策概列如下。除另有指明外，該等政策將於所呈列之有關期間內貫徹應用。

財務資料及二零一二年六月三十日相應資料乃根據歷史成本法編製除投資物業按公允值列呈外。計量基準於下列會計政策內充分說明。

財務資料及二零一二年六月三十日相應資料乃根據持續經營基準編製，當中假設資產及負債將於一般業務過程中分別變現及清償，儘管嶺盈集團於二零一零年、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之流動負債淨額分別為約1,324,000港元、93,364,000港元、192,557,000港元及235,327,000港元，而嶺盈之流動負債淨額分別為約2,177,000港元、80,943,000港元、200,602,000港元及222,990,000港元；並於二零一三年六月三十日，嶺盈集團及嶺盈擁有關於中國地塊租賃付款之經營租賃承擔分別約1,541,000港元及30,261,000港元(附註27)，以及於中國發展影視城及主題公園之資本承擔分別約150,979,000港元及63,931,000港元(附註28)及嶺盈有一投資附屬公司之資本承擔約1,657,000港元。這些情況顯示嶺盈集團及嶺盈之持續經營能力存在重大不明朗因素，因此未必能夠於日常業務中實現其資產及履行其負債。財務資料及二零一二年六月三十日相應資料乃根據在未來十二個月持續經營基準編製，其有效性視乎嶺盈之最終控股公司會否持續提供財務支持，並足以應付嶺盈之資本承擔及營運資金需求而定。嶺盈之最終控股公司已同意向嶺盈集團提供足夠資金以應付其到期負債。

財務資料及二零一二年六月三十日相應資料並不包括倘嶺盈集團及嶺盈未能持續經營所產生之任何調整。倘嶺盈集團及嶺盈未能持續經營業務，則財務資料及二零一二年六月三十日相應資料將須作出調整，以按資產之可收回金額重列資產價值，就可能產生之其他負債作出撥備，並將非流動資產重新分類為流動資產。財務資料及二零一二年六月三十日相應資料並無反映此等潛在調整之影響。

務須注意，編製財務資料及二零一二年六月三十日相應資料時會採用會計估計及假設。儘管此等估計乃基於管理層對現時事件及行動之最佳理解及判斷作出，惟實際結果最終可能與此等估計不同。涉及高度判斷或複雜性之範圍，或假設及估計對財務資料及二零一二年六月三十日相應資料而言屬重大之範圍，於附註4內披露。

### 3.2 綜合基準

財務資料及二零一二年六月三十日相應資料包括本公司及其附屬公司之財務報表。嶺盈集團內公司間交易、結餘及未變現溢利於編製財務資料及二零一二年六月三十日相應資料時全數對銷。未變現虧損亦予以對銷，除非交易中有證據顯示所轉讓之資產出現減值，在此情況下有關虧損會於損益賬中確認。

### 3.3 附屬公司

附屬公司為嶺盈集團擁有控制權的實體。以達到實現控制權，嶺盈(i)有權控制接受投資者；(ii)擁有或擁有權利於與接受投資者之投資的可變回報；及(iii)有能力使用其權力影響其回報。假若事實及情況顯示這三個要素中的一個或多個出現變化，嶺盈則需重新評估它是否控制接受投資者。附屬公司由控制權轉移往嶺盈集團當日起完全合併，並於控制權終止當日起終止合併。

於嶺盈之財務狀況報表中，附屬公司按成本減去減值虧損列賬。嶺盈按於報告日之已收及應收股息將附屬公司之業績入賬。

### 3.4 外幣換算

於綜合實體之個別財務報表中，外幣交易乃按交易日期通用之匯率換算為個別實體之功能貨幣。於各報告日，以外幣計值之貨幣資產與負債乃按該日通用之匯率換算。因結算有關交易及於各報告日重新換算貨幣資產與負債所產生之外匯盈虧，於損益確認。

以公允價入賬且以外幣計值之非貨幣項目，乃按釐定公允價當日之匯率重新換算，並作為公允價損益之一部分呈報。以外幣計值且以歷史成本計算之非貨幣項目概不重新換算。

於財務資料及二零一二年六月三十日相應資料內，所有原先以不同於嶺盈集團呈報貨幣呈報之海外業務之個別財務報表，均已折算為港元。資產及負債均以各報告日之收市匯率換算為港元。收入與開支則按交易日之匯率或申報期之平均匯率折算為港元，惟以該匯率波動不大為條件。該步驟產生之任何差額於其他全面收入中確認，並於權益內之換算儲備中分開累計。

出售海外業務時，此等外匯差額乃由權益重新分類至損益，作為出售收益或虧損之一部分。

### 3.5 收入確認

倘經濟利益將流入嶺盈集團，且收入及成本(如適用)可合理地計量，則按下列基準確認收入：

門券收入按顧客同意及放棄門票時確認。

經營租賃的租金收入在租賃期貨所函蓋的會計期間內以等額確認。或有租金在賺取的會計期間內入賬。

貨品銷售於擁有權之主要風險及回報轉予買家時確認。

管理費收入及提供服務之收益於提供協定之服務時確認。

利息收入以實際利率法按時間比例基準確認。

### 3.6 物業、廠房及設備

除在建工程(「在建工程」)外，物業、廠房及設備按成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。資產之成本包括其購買價及因特定用途將其運送至其目前所在及達致現時狀況之其他直接所屬成本。

物業、廠房及設備乃根據其估計可使用年期，並於考慮到該等項目之估計剩餘價值後按以下年率以直線法計提折舊撥備，以撇銷成本：

|             |      |
|-------------|------|
| 租賃物業裝修      | 視乎租期 |
| 傢俬、裝置及辦公室設備 | 20%  |
| 汽車          | 10%  |

資產之估計可使用年期，經營方法及預計餘值乃於各報告日檢討並調整(如適合)。

在建工程代表在建之廠房及樓宇按成本減累計虧損(不需折舊)列賬。成本包括建築直接成本。成本包括直接建築成本，以及在建造和安裝期間內資本化的借款費用。當幾乎所有需要準備的活動已完成，而令其達到準備使用時，費用需停止資本化及在建工程將轉讓到適當之類別：物業，廠房及設備。當在建工程完成及準備使用時會重新分類列物業，廠房及設備之適當類別。

因棄用或出售所產生之損益乃按出售所得款項與資產賬面值間之差額釐定，並於損益確認。

繼後成本歸入資產賬面值或確認為獨立資產(如適合)，條件是相關未來經濟利益極可能流歸嶺盈集團，且有關項目之成本能可靠地計量。維修保養等所有其他成本於產生所屬財務期間作為開支扣除。

### 3.7 投資物業

投資物業指為賺取租金收入及／或資本增值(而非作為生產或提供貨品或提供貨品或服務或行政管理用途)或為於日常業務過程中銷售而持有之土地及樓宇權益(包括就原應符合投資物業定義之物業根據經營租賃而持有之租賃權益)。該等物業最初按成本(包括交易成本)計算。於首次確認後，投資物業按反映報告期末之市況公允價列賬。投資物業公允價變動產生之收益或虧損於產生年度計入損益表內。報廢或出售物業產生之任何收益或虧損於報廢或出售年度在損益表內確認。

因投資物業之公允價值變動產生之收益或虧損於產生年度／期間計入損益。

報廢或出售投資物業產生之任何收益或虧損於報廢或出售年度／期間在損益確認。

### 3.8 非金融資產減值

下列資產須進行減值測試：

- 物業、廠房及設備；及
- 嶺盈於附屬公司之權益。

這些資產會於有跡象顯示可能不能收回資產賬面值時進行減值測試。

當資產賬面值高於其可收回金額時，有關金額將為減值虧損並會立即確認為開支。可收回金額為公允價（反映市場條件減去銷售成本）與使用價值中之較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量乃以反映金錢時間值及資產特定風險之現行市場評估之稅前貼現率貼現至其現值。

為評估減值，倘資產未能帶來大致上獨立於其他資產之現金流入，則會就可獨立產生現金流入之最小組別資產（即現金產生單位）釐定可收回金額。因此，部分資產個別進行減值測試，部分則在現金產生單位層面進行測試。

減值虧損為按比例自現金產生單位之資產中扣除，惟資產賬面值不可調減至低於其個別公允價減銷售成本或使用價值（如可釐定）。

### 3.9 租賃

如租賃條款將擁有權之絕大部分風險及回報轉移至承租人，有關租賃乃分類為融資租賃。所有其他租賃均列為經營租賃。

倘嶺盈集團有權使用根據經營租賃持有之資產，根據租約所付之款項乃於租期內以直線法作為開支扣除，惟如有更能反映從租賃資產所得利益時間模式之其他基準則作別論。所得之租賃獎勵乃作為所支付淨租賃付款總額之一部分，並在損益中確認。或然租金於產生之會計期間確認為收入。

凡將資產擁有權(法定業權外)之絕大部份回報與風險轉由嶺盈集團承受之租約均列為融資租約。訂立融資租約時,租賃資產之成本按最低租約付款之現值撥充資本,並連同承擔(利息部份除外)入賬,以反映購入及融資情況。根據撥充資本之融資租約持有之資產均列入物業、機器及設備內,並於資產之估計可使年內折舊。該等租約之融資成本乃於損益表中扣除,以便於租期內按固定比率扣除。

### 3.10 金融資產

嶺盈集團金融資產(於附屬公司之投資除外)之會計政策載列如下。

嶺盈集團之金融資產分類為以公允價於損益列賬之金融資產以及貸款及應收款項。

管理層於初步確認時根據購入金融資產之目的釐定金融資產類別,並於許可及適當之情況下,於每個申報日期重新評估有關歸類。

所有金融資產於嶺盈集團成為該工具合約條文訂約方時確認。以一般方式購買之金融資產於交易日確認。金融資產於初步確認時按公允價計量,倘屬並非以公允價於損益列賬之投資,則按公允價加直接應佔之交易成本計量。

倘收取投資產生之現金流量之權利屆滿或已轉讓,且所有權之絕大部分風險及回報已轉移,即終止確認金融資產。

嶺盈集團會於各報告日檢討金融資產,以評估有否客觀證據顯示金融資產出現減值。如有任何上述證據存在,則釐定減值虧損並按金融資產分類確認有關減值虧損。

#### 貸款及應收款項

貸款及應收款項為附帶固定或可釐定付款額、並無活躍市場報價之非衍生性金融資產。貸款及應收款項隨後採用實際利率法按經攤銷成本減任何減值虧損計量。經攤銷成本乃考慮任何收購折讓或溢價計算,並包括屬實際利率及交易成本組成部分之費用。

### 金融資產之減值

嶺盈集團會於各報告日檢討金融資產，以釐定是否有任何客觀減值證據。

個別金融資產之客觀減值證據包括嶺盈集團所獲悉有關下列一項或多項虧損事件之可觀察數據：

- 債務人面臨重大財政困難；
- 違約，例如拖欠或滯納利息或本金；
- 債務人有可能破產或進行其他財務重組；
- 技術、市場、經濟或法律環境出現對債務人有不利影響之重大變動；及
- 於股權工具之投資公允價大幅或長期低於其成本。

金融資產之估計未來現金流量出現可計量之減幅。該等可觀察數據包括但不限於嶺盈集團債務人之付款狀況出現不利變動，以及出現與拖欠嶺盈集團資產有關之國家或當地經濟情況。

如有客觀證據顯示按經攤銷成本列賬之貸款及應收款項出現減值虧損，則虧損金額按資產賬面值與以其原實際利率（即初步確認時計算所用之實際利率）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）現值之差額計算。虧損金額於產生減值期間之損益確認。

倘日後減值虧損之金額減少，而有關減少能客觀地證實與確認減值後發生之事件有關，則可撥回先前確認之減值虧損，惟撥回減值虧損不得導致金融資產賬面值超過撥回減值當日在並無確認減值情況下之經攤銷成本。撥回金額於撥回之期間之損益確認。

組成金融資產之虧損事件包括有可觀察數據組成金融資產之虧損事件包括有可觀察數據顯示該組按攤銷成本列賬之金融資產及應收貿易款項之減值虧損直接對銷相應之資產。倘未能確定能否但並非不大可能收回應收貿易款項，則以撥備金額入賬列為呆賬減值虧損。當嶺盈集團認為應收貿易款項不大可能收回，則被視為不能收回之金額會直接於應收貿易款項中撇銷，並撥回撥備賬內有關該筆應收款項之金額。倘於其後收回之前已於撥備賬扣除之款項，則將之撥回撥備賬內。賬備賬之其他變動及其後收回已直接撇銷之款項，會於損益確認。

### 3.11 存貨

存貨初步按成本確認，其後則按成本與可變現淨值之較低者確認。成本包括所有購買成本、變換成本及將存貨運送至其目前所在及達致現時狀況所涉及之其他成本。成本乃以先進先出法計算。可變現淨值指在日常業務過程中之估計售價減進行銷售之估計所需成本。

### 3.12 所得稅之會計處理

所得稅包括當期及遞延稅項。

當期所得稅資產及／或負債包括就本呈報期間或過往呈報期間向稅務當局繳納稅款之責任或來自稅務當局之索償（乃於各報告日尚未支付）。有關資產及／或負債乃根據本年度應課稅溢利，按有關財務期間之適用稅率及稅法計算。當期稅項資產或負債之所有變動均於損益列作稅務開支之組成部分。

遞延稅項乃使用負債法就於各報告日比較資產及負債於財務報表之賬面值與其各自之稅基之暫時差額計算。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額確認。倘可能出現應課稅溢利（包括現有應課稅暫時差額）用作抵銷可扣減暫時差額、未動用稅項虧損及未動用稅項抵免，則就所有可扣稅暫時差額、可結轉之可動用稅項虧損及其他未動用稅項抵免確認遞延稅項資產。

倘暫時差額來自就對稅務溢利及會計盈虧並無影響之交易初步確認資產與負債（業務合併除外），則不會確認遞延稅項資產及負債。

當投資物業根據香港會計準則第40號「投資物業」按公允價值入賬時，即為釐定計量遞延所得稅金額之合適稅率的一般要求之例外情況。除非假定被駁回，此投資物業之遞延稅項的金額計量將採用以各報告日期的賬面值出售該等投資物業時所適用之稅率。當投資物業折舊及以持續消耗其中幾乎全部經濟利益之商業模式所持有，則此假定將被推翻。

於附屬公司及聯營公司之投資所產生之應課稅暫時差額會確認為遞延稅項負債，惟嶺盈集團可控制暫時差額之撥回及暫時差額大致不會在短期內撥回則除外。

遞延稅項不予貼現，並按預期應用於償還負債或變現資產期間之稅率計算，惟稅率須於報告日為已頒佈或實際上已頒佈。

倘遞延稅項資產或負債與於其他全面收入扣除或計入之項目有關或與直接與權益有關，則有關變動會於損益或其他全面收入或直接於權益確認。

於及僅於下列情況下會以淨額呈列當期稅項資產及當期稅項負債：

- (a) 嶺盈集團有在法律上可強制執行之權利對銷已確認之金額；及
- (b) 有意按淨額基準結算或同時變現淨額及清償負債。

於及僅於下列情況下，嶺盈集團會以淨額呈列遞延稅項資產及遞延稅項負債：

- (a) 該實體有在法律上可強制執行之權利以當期稅項資產對銷當期稅項負債；及
- (b) 遞延稅項資產及遞延稅項負債乃關於同一稅務機關在預期清償或收回大額遞延稅項負債或資產之各個未來期間，就：
  - (i) 同一應課稅實體；或
  - (ii) 不同應課稅實體（該等實體有意按淨額基準結算或同時變現淨額及清償負債）徵收之所得稅，同時在未來期間有關重大遞延所得稅負債或資產將預期被償還或收回。

### 3.13 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目包括銀行及手頭現金，以及原到期日為三個月或以下、且價值變動風險不大之短期銀行存款。

### 3.14 股本

普通股列作權益。股本按已發行股份面值釐定。

### 3.15 退休福利成本及短期僱員福利

#### *退休福利成本*

給予僱員之退休福利透過定額供款計劃提供。嶺盈集團已根據強制性公積金計劃條例，為合資格參與界定供款強制性公積金退休福利計劃（「強積金計劃」）之僱員設立強積金計劃。有關供款乃根據強積金計劃按僱員基本薪金之若干百分比或強制性供款上限計算，並根據強積金計劃之規則在應付該等供款時在全面收益表中扣除。強積金計劃之資產乃由獨立管理基金持有，與嶺盈集團之資產分開持有。按照強積金計劃之規則，嶺盈集團之僱主供款乃於僱主向強積金計劃作出供款時全數撥歸僱員所有，惟嶺盈集團僱主之自願供款則於僱員在供款全數歸屬前離職時退還嶺盈集團。

於中國（不包括香港）經營之本公司附屬公司之僱員必須參與由中國相關地方政府設立之僱員退休計劃，由公司代合資格僱員供款。該附屬公司應付之供款按其合資格僱員薪金及工資之若干百分比計算，並於相關期間之確認為開支。

#### *短期僱員福利*

僱員享有年假之福利於僱員應享時確認。嶺盈集團就僱員於截至報告日止提供服務而產生之年假之估計負債作出撥備。

非累計補假（如病假及產假）於支取時方予確認。

### 3.16 金融負債

金融負債於嶺盈集團成為有關工具合約條文之訂約方時確認。所有相關利息支出均根據嶺盈集團借貸成本之會計政策確認（見附註3.17）。

金融負債於負債項下之責任被解除或註銷或屆滿時終止確認。

倘現有金融負債由同一放債人以條款倘現有金融負債由同一放債人以條款大致上相異之負債所取代，或現有負債之條款作出重大修訂，此類交換或修訂將被視為終止確認原有負債及確認新負債處理，有關賬面值之差額於損益中確認。

金融負債(包括應付貿易款項及其他應付款項、應計費用及應付股東及關聯公司之款項)初步按公允價確認，其後以實際利率法按經攤銷成本計量。

### 3.17 借貸成本

收購、建設或生產任何合資格資產產生之借貸成本，於完成及準備資產作擬定用途所需之期間撥充資本。合資格資產乃需要一定時間準備方可作擬定用途或出售之資產。其他借貸成本於產生時支銷。

當就產生資產開支、借貸成本及進行將資產作擬定用途或出售所需之活動時，借貸成本會撥充為合資格資產成本之一部分。當將合資格資產作擬定用途或出售所需之絕大部分活動完成時，借貸成本將不再撥充資本。

### 3.18 撥備及或然負債

倘嶺盈集團因過去事件引致現時之責任(法律或推定)，而日後履行有關責任時將可能導致經濟利益流出且能可靠地估計有關金額，則確認撥備。倘金錢之時間值重大，則按預期結清責任之支出現值將撥備列賬。

所有撥備於各報告日檢討及調整，以反映當前最佳之估計。

倘不大可能需要付出經濟利益，或其數額未能可靠地估計，除非付出經濟利益之可能性極低，否則須將該項責任披露為或然負債。僅能以一個或數個非嶺盈集團所能全面控制之不確定未來事項有否發生而證實是否存在之潛在義務，除非付出經濟利益之可能性極低，否則亦須披露為或然負債。

**3.19 關連人士**

- (a) 倘屬以下人士，則該人士或該人士的家庭近親屬與嶺盈集團有關聯：
- (i) 控制或共同控制嶺盈集團；
  - (ii) 對嶺盈集團有重大影響；或
  - (iii) 為嶺盈集團或嶺盈之主要管理層成員。
- (b) 倘符合下列任何條件，即一間實體與嶺盈集團有關聯：
- (i) 該實體及嶺盈集團為同一集團之成員公司(即母公司、附屬公司及同系附屬公司互相關聯)。
  - (ii) 一間實體為另一實體之聯營公司或合營企業(或另一實體為成員公司之集團成員公司之聯營公司或合營企業)。
  - (iii) 兩間實體均為同一第三方之合營企業。
  - (iv) 一間實體為第三方實體之合營企業，而另一實體為該第三方實體之聯營公司。
  - (v) 該實體為嶺盈集團或與嶺盈集團有關聯之實體就僱員利益設定之離職後福利計劃。
  - (vi) 實體受(a)所述人士控制或受控同控制。
  - (vii) (a)(i)所述人士對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體之母公司)主要管理層成員。

一名人士之家庭近親屬指預期在與實體之交易中可影響該人士或受該人士影響之家庭成員，包括：

- (i) 該人士之子女及配偶或生活伴侶；
- (ii) 該人士配偶或生活伴侶之子女；及
- (iii) 該人士或該人士之配偶或生活伴侶之受養人。

#### 4. 重要會計估計及判斷

估計及判斷乃經持續評估，並以過往經驗及其他因素(包括在有關情況下相信對於未來事件屬合理之預期)為據。

嶺盈集團就未來作出估計及假設。所達致之會計估計數字因其定義使然，通常有別於相關實際結果。以下論述具有重大風險導致資產與負債賬面值於下一個財政年度出現重大調整之估計及假設：

##### 不能收回之應收款項之撥備及撇銷

嶺盈集團之管理層會定期釐定不能收回之應收款項之撥備。於評估未收回之應收款項最終能否變現時須作出大量判斷。此等估計乃以客戶信貸紀錄及現時市況為基礎。倘嶺盈集團管理層認定有跡象顯示債務人遇到重大財務困難，如逾期或拖欠還款，則會估計應收賬款之撥備。嶺盈集團之管理層於各報告日重新評估有關估計。倘嶺盈集團管理層認定應收賬款不能收回，則會撇銷應收賬款之撥備賬。有關該等應收賬款之撥備賬內持有之任何金額會予以撥回。

##### 非金融資產之減值

嶺盈集團會於各報告日評估是否有跡象顯示所有非金融資產出現減值。倘有跡象顯示該等非金融資產之賬面值可能不能收回，則會作出減值測試。管理層會於計算使用價值時估計資產或現金產生單位之預期日後現金流量，並會釐定合適之貼現率以計算該等現金流量之現值。

##### 投資物業與業主自用物業的區分

嶺盈集團釐定一項物業是否符合資格為投資物業，並對如何判斷訂出一套準則。投資物業為持作賺取租金或資本增值或兼具以上兩種用途的物業。因此，嶺盈集團會考慮該物業所產生的現金流量是否基本不受嶺盈集團持有的其他資產所影響。某些物業其中的一部份是用以賺取租金或作為資本增值用途而持有的，而另一部份則持有作生產或供應貨品或服務或作為行政用途。如該等部份可獨立出售或按融資租賃獨立出租，嶺盈集團會對該等部份獨立記賬。如該等部份不可以獨立出售，該物業只會在其用作生產或供應貨品或服務或作行政用途而持有的部份並不重大時，方算為投資物業。在作出判斷時會獨立考慮每項物業，以決定配套服務是否重大，以致某項物業不符合作為投資物業。

### 投資物業公允值之估計

嶺盈集團估計公允值的主要假設包括與地點及狀況相同的類似物業的現時市場租金、適當的折現率、預計未來市場租金及日後維護成本的假設。在活躍市場上沒有類似物業的現價時，嶺盈集團會考慮於欠活躍成交的市場上類似物業近期的價格，並作出調整以反映自按該等價格進行交易當日起出現的任何經濟狀況變化。

### 長期其他應收款項公允值的估計

長期其他應收款項指與中國地方政府公司(附註16)的工程管理協議所產生之應收款項。嶺盈集團根據獨立專業的評估方法估算轉讓物業的公允值以估算應收代價的公允值。同樣，嶺盈集團根據可靠的未來現金流量估算，按照工程管理協議的還款期，以預計應收代價之未來現金收入。應收代價的公允值和實際代價收入之間的差異意味著一個貼現率，以反映嶺盈集團對現金流量金額和時間的不確定性之評估。這些估算和預測是由嶺盈集團管理層根據他們的經驗和對當前和未來的市場狀況之評估所作出。

## 5. 分部資料

經營分部是指嶺盈集團所從事之可能產生收入業務活動，按內部管理人員向嶺盈之執行董事作出報告以作定期評估並達到資源分配及分部表現評估之基礎上作出劃分。由於嶺盈集團僅從事經營影視城之業務(此乃分配資源及評核表現之基礎)，有關呈遞的年度／期間，嶺盈之執行董事已經確定嶺盈集團只擁有單一業務組成部分／呈報分部。

非流動資產之地理位置為根據該資產的物理所在位置，而涉及物業、廠房及設備之非流動資產，其地理位置則根據該資產營運操作之位置。嶺盈董事認為，嶺盈集團大部分的營運及管理中心為附屬公司所在之中國廣東省佛山市，以此認為嶺盈集團之營運基地位於中國並為單一地理位置所在，於是並無提供業務地區分佈之分析資料。

來自外部客戶之總收入主要源自中國，總收入於下文附註6呈列。

## 6. 收入／營業額及其它經營收入

於有關期間及截至二零一二年六月三十日止六個月內確認來自嶺盈集團主要業務之收入(亦為嶺盈集團之營業額)分析如下：

| 收入／營業額 | 截至十二月三十一日止 |            |              | 截至六月三十日止     |              |
|--------|------------|------------|--------------|--------------|--------------|
|        | 六個月        |            |              | 六個月          |              |
|        | 二零一零年      | 二零一一年      | 二零一二年        | 二零一三年        | 二零一二年        |
|        | 千港元        | 千港元        | 千港元          | 千港元          | 千港元          |
|        | (未經審核)     |            |              |              |              |
| 門券收入   | -          | 299        | 1,991        | 919          | 895          |
| 經營租賃收入 | -          | -          | 1,940        | 498          | 224          |
| 貨品銷售   | -          | 137        | 912          | 460          | 617          |
|        | <u>-</u>   | <u>436</u> | <u>4,843</u> | <u>1,877</u> | <u>1,736</u> |

於有關期間及截至二零一二年六月三十日止六個月內之其他經營收入：

| 其他經營收入                         | 截至十二月三十一日止 |              |               | 截至六月三十日止     |               |
|--------------------------------|------------|--------------|---------------|--------------|---------------|
|                                | 六個月        |              |               | 六個月          |               |
|                                | 二零一零年      | 二零一一年        | 二零一二年         | 二零一三年        | 二零一二年         |
|                                | 千港元        | 千港元          | 千港元           | 千港元          | 千港元           |
|                                | (未經審核)     |              |               |              |               |
| 銀行利息收入                         | -          | 3            | 7             | 4            | 3             |
| 工程管理收入<br>(附註16)               | -          | -            | 34,995        | -            | 34,995        |
| 按攤銷成本列賬金<br>融資產之利息收入<br>(附註16) | -          | -            | 5,407         | 3,197        | 2,704         |
| 收取門票收入之<br>按金                  | -          | 3,200        | -             | -            | -             |
| 其他                             | 12         | 60           | 1,553         | 33           | -             |
|                                | <u>12</u>  | <u>3,263</u> | <u>41,962</u> | <u>3,234</u> | <u>37,702</u> |

## 7. 融資成本

|        | 截至十二月三十一日止 |            |              | 截至六月三十日止   |            |
|--------|------------|------------|--------------|------------|------------|
|        |            |            |              | 六個月        |            |
|        | 二零一零年      | 二零一一年      | 二零一二年        | 二零一三年      | 二零一二年      |
|        | 千港元        | 千港元        | 千港元          | 千港元        | 千港元        |
|        |            |            |              |            | (未經審核)     |
| 財務租賃費用 | <u>—</u>   | <u>437</u> | <u>1,984</u> | <u>954</u> | <u>988</u> |

## 8. 除所得稅前(虧損)/溢利

|                      | 截至十二月三十一日止 |              |              | 截至六月三十日止   |            |
|----------------------|------------|--------------|--------------|------------|------------|
|                      |            |              |              | 六個月        |            |
|                      | 二零一零年      | 二零一一年        | 二零一二年        | 二零一三年      | 二零一二年      |
|                      | 千港元        | 千港元          | 千港元          | 千港元        | 千港元        |
|                      |            |              |              |            | (未經審核)     |
| 除所得稅前(虧損)/溢利已扣除下列各項： |            |              |              |            |            |
| 核數師酬金*               | 11         | —            | —            | —          | —          |
| 計入開支中的存貨成本           | —          | 39           | 344          | 162        | 223        |
| 匯兌虧損淨額               | 7          | 793          | 214          | 467        | 177        |
| 僱員福利開支(包括董事薪酬)       |            |              |              |            |            |
| —薪金及津貼               | 32         | 1,508        | 2,913        | 1,373      | 1,428      |
| —退休福利成本              | 2          | 187          | 319          | 174        | 159        |
| 租借物業在經營租賃之最低租賃付款     | <u>372</u> | <u>2,344</u> | <u>1,223</u> | <u>886</u> | <u>343</u> |

\* 截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度，以及二零一三年六月三十日止六個月內之核數師酬金由嶺盈之最終控股公司所承擔。

## 9. 所得稅開支

|            | 截至十二月三十一日止 |        |       | 截至六月三十日止 |       |
|------------|------------|--------|-------|----------|-------|
|            |            |        |       | 六個月      |       |
|            | 二零一零年      | 二零一一年  | 二零一二年 | 二零一三年    | 二零一二年 |
|            | 千港元        | 千港元    | 千港元   | 千港元      | 千港元   |
| 本期稅項       | -          | -      | 2,951 | 320      | 2,681 |
| 遞延稅項(附註24) | -          | 94,584 | 1,903 | -        | -     |
|            | -          | 94,584 | 4,854 | 320      | 2,681 |

由於嶺盈集團於有關期間及截至二零一二年六月三十日止六個月內均無在香港產生或獲得任何估計應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

由於中國附屬公司於有關期間及截至二零一二年六月三十日止六個月內均錄得稅項虧損，故並無就中國外資企業所得稅作出撥備。於有關期間及截至二零一二年六月三十日止六個月內之中國所得稅為嶺盈就其源自中國境內之收入所得，以10%稅率課稅之稅項。

所得稅開支與按適用稅率計算之會計(虧損)/溢利間之對賬如下：

|               | 截至十二月三十一日止 |         |         | 截至六月三十日止 |         |
|---------------|------------|---------|---------|----------|---------|
|               |            |         |         | 六個月      |         |
|               | 二零一零年      | 二零一一年   | 二零一二年   | 二零一三年    | 二零一二年   |
|               | 千港元        | 千港元     | 千港元     | 千港元      | 千港元     |
| 除所得稅前(虧損)/溢利  | (610)      | 372,694 | 35,490  | (3,900)  | 33,540  |
| 按適用稅率(16.5%)  |            |         |         |          |         |
| 計算之稅項         | (101)      | 61,495  | 5,856   | (644)    | 5,534   |
| 附屬公司不同稅率之稅務影響 | -          | 31,738  | (254)   | (481)    | (431)   |
| 不可扣稅開支之稅務影響   | 101        | 270     | 999     | 640      | 190     |
| 無須課稅收入之稅務影響   | -          | -       | (3,711) | -        | (3,363) |
| 未確認稅項虧損之稅務影響  | -          | 1,081   | 1,964   | 805      | 751     |
| 所得稅開支         | -          | 94,584  | 4,854   | 320      | 2,681   |

## 10. 董事酬金及高級管理人員薪酬

## 10.1 董事薪酬

|      | 截至十二月三十一日止 |          |          | 截至六月三十日止 |          |
|------|------------|----------|----------|----------|----------|
|      |            |          |          | 六個月      |          |
|      | 二零一零年      | 二零一一年    | 二零一二年    | 二零一三年    | 二零一二年    |
|      | 千港元        | 千港元      | 千港元      | 千港元      | 千港元      |
|      | (未經審核)     |          |          |          |          |
| 袍金   | -          | -        | -        | -        | -        |
| 其他薪酬 | -          | -        | -        | -        | -        |
|      | <u>-</u>   | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> |

## 10.2 五位最高薪人士

有關期間內，嶺盈集團之五位最高薪人士於截至二零一零年、二零一一年及二零一二年之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內，並無包括董事(截至二零一二年六月三十日止六個月：無)。於有關期間及截至二零一二年六月三十日止六個月內，應付予五位最高薪人士之薪酬分別如下：

|        | 截至十二月三十一日止 |            |            | 截至六月三十日止   |            |
|--------|------------|------------|------------|------------|------------|
|        |            |            |            | 六個月        |            |
|        | 二零一零年      | 二零一一年      | 二零一二年      | 二零一三年      | 二零一二年      |
|        | 千港元        | 千港元        | 千港元        | 千港元        | 千港元        |
|        | (未經審核)     |            |            |            |            |
| 薪金及津貼  | 32         | 322        | 492        | 313        | 233        |
| 退休福利成本 | 2          | 21         | 28         | 15         | 13         |
|        | <u>34</u>  | <u>343</u> | <u>520</u> | <u>328</u> | <u>246</u> |

已付或應付予五位最高薪人士(包括高級管理層成員)之薪酬可分為以下組別:

| 零港元至<br>1,000,000港元 | 人數         |          |          |                 |                 |
|---------------------|------------|----------|----------|-----------------|-----------------|
|                     | 年內至十二月三十一日 |          |          | 截至六月三十日止<br>六個月 |                 |
|                     | 二零一零年      | 二零一一年    | 二零一二年    | 二零一三年           | 二零一二年<br>(未經審核) |
|                     | <u>5</u>   | <u>5</u> | <u>5</u> | <u>5</u>        | <u>5</u>        |

於有關期間及截至二零一二年六月三十日止六個月內，嶺盈集團概無給予董事或僱員任何薪酬，作為服務提供、加入或於加入嶺盈集團時之獎勵或離職補償。嶺盈集團並無就董事放棄或同意放棄收取任何酬金而於有關期間及截至二零一二年六月三十日止六個月內作出安排。

## 11. 物業、廠房及設備

### 嶺盈集團

|                       | 樓宇租賃<br>物業裝修<br>千港元 | 傢俬、裝置及<br>辦公室設備<br>千港元 | 汽車<br>千港元  | 在建工程<br>千港元 | 總額<br>千港元  |
|-----------------------|---------------------|------------------------|------------|-------------|------------|
| 於二零一零年一月一日            |                     |                        |            |             |            |
| 成本                    | -                   | -                      | -          | -           | -          |
| 累計折舊                  | -                   | -                      | -          | -           | -          |
| 賬面淨值                  | <u>-</u>            | <u>-</u>               | <u>-</u>   | <u>-</u>    | <u>-</u>   |
| 截至二零一零年十二月<br>三十一日止年度 |                     |                        |            |             |            |
| 年初賬面淨值                | -                   | -                      | -          | -           | -          |
| 添置                    | 103                 | 42                     | 152        | 394         | 691        |
| 折舊                    | -                   | (1)                    | -          | -           | (1)        |
| 年終賬面淨值                | <u>103</u>          | <u>41</u>              | <u>152</u> | <u>394</u>  | <u>690</u> |

|                                 | 樓宇租賃<br>物業裝修<br>千港元 | 傢俬、裝置及<br>辦公室設備<br>千港元 | 汽車<br>千港元  | 在建工程<br>千港元   | 總額<br>千港元     |
|---------------------------------|---------------------|------------------------|------------|---------------|---------------|
| 於二零一零年十二月<br>三十一日及二零一一年<br>一月一日 |                     |                        |            |               |               |
| 成本                              | 103                 | 42                     | 152        | 394           | 691           |
| 累計折舊                            | —                   | (1)                    | —          | —             | (1)           |
| 賬面淨值                            | <u>103</u>          | <u>41</u>              | <u>152</u> | <u>394</u>    | <u>690</u>    |
| 截至二零一一年十二月<br>三十一日止年度           |                     |                        |            |               |               |
| 年初賬面淨值                          | 103                 | 41                     | 152        | 394           | 690           |
| 添置                              | 99                  | 362                    | 730        | 79,420        | 80,611        |
| 轉撥至投資物業(附註12)                   | —                   | —                      | —          | (39,456)      | (39,456)      |
| 折舊                              | (143)               | (39)                   | (53)       | —             | (235)         |
| 兌換調整                            | 16                  | 2                      | 4          | 10            | 32            |
| 年終賬面淨值                          | <u>75</u>           | <u>366</u>             | <u>833</u> | <u>40,368</u> | <u>41,642</u> |
| 於二零一一年十二月<br>三十一日及<br>二零一二年一月一日 |                     |                        |            |               |               |
| 成本                              | 218                 | 404                    | 882        | 40,368        | 41,872        |
| 累計折舊                            | (143)               | (38)                   | (49)       | —             | (230)         |
| 賬面淨值                            | <u>75</u>           | <u>366</u>             | <u>833</u> | <u>40,368</u> | <u>41,642</u> |

|                                | 樓宇租賃<br>物業裝修<br>千港元 | 傢俬、裝置及<br>辦公室設備<br>千港元 | 汽車<br>千港元    | 在建工程<br>千港元  | 總額<br>千港元    |
|--------------------------------|---------------------|------------------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>截至二零一二年十二月三十一日止年度</b>       |                     |                        |              |              |              |
| 年初賬面淨值                         | 75                  | 366                    | 833          | 40,368       | 41,642       |
| 添置                             | -                   | 673                    | -            | 13,450       | 14,123       |
| 出售                             | (3)                 | -                      | -            | (50,656)     | (50,659)     |
| 折舊                             | (73)                | (109)                  | (90)         | -            | (272)        |
| 兌換調整                           | 1                   | (6)                    | 15           | 5            | 15           |
| 年終賬面淨值                         | <u>-</u>            | <u>924</u>             | <u>758</u>   | <u>3,167</u> | <u>4,849</u> |
| <b>於二零一二年十二月三十一日及二零一三年一月一日</b> |                     |                        |              |              |              |
| 成本                             | 206                 | 1,088                  | 902          | 3,167        | 5,363        |
| 累計折舊                           | <u>(206)</u>        | <u>(164)</u>           | <u>(144)</u> | <u>-</u>     | <u>(514)</u> |
| 賬面淨值                           | <u>-</u>            | <u>924</u>             | <u>758</u>   | <u>3,167</u> | <u>4,849</u> |
| <b>截至二零一三年六月三十日止六個月</b>        |                     |                        |              |              |              |
| 年初賬面淨值                         | -                   | 924                    | 758          | 3,167        | 4,849        |
| 添置                             | -                   | 551                    | -            | 1,000        | 1,551        |
| 折舊                             | -                   | (116)                  | (45)         | -            | (161)        |
| 兌換調整                           | -                   | 1                      | 1            | -            | 2            |
| 年終賬面淨值                         | <u>-</u>            | <u>1,360</u>           | <u>714</u>   | <u>4,167</u> | <u>6,241</u> |
| <b>於二零一三年六月三十日</b>             |                     |                        |              |              |              |
| 成本                             | 206                 | 1,643                  | 904          | 4,167        | 6,920        |
| 累計折舊                           | <u>(206)</u>        | <u>(283)</u>           | <u>(190)</u> | <u>-</u>     | <u>(679)</u> |
| 賬面淨值                           | <u>-</u>            | <u>1,360</u>           | <u>714</u>   | <u>4,167</u> | <u>6,241</u> |

截至二零一二年十二月三十一日止年度內，嶺盈集團的若干在建工程，賬面金額約50,656,000港元被轉移到一間在中國廣東省佛山市的地方政府公司，詳情於附註16內披露。

## 嶺盈

|                                       | 傢俬、裝置<br>及辦公室設備<br>千港元 |
|---------------------------------------|------------------------|
| 於二零一零年一月一日、二零一零年十二月三十一日及<br>二零一一年一月一日 |                        |
| 成本                                    | —                      |
| 累計折舊                                  | —                      |
| 賬面淨值                                  | <u>—</u>               |
| 截至二零一一年十二月三十一日止年度                     |                        |
| 年初賬面淨值                                | —                      |
| 添置                                    | 27                     |
| 折舊                                    | <u>(2)</u>             |
| 年終賬面淨值                                | <u>25</u>              |
| 於二零一一年十二月三十一日及二零一二年一月一日               |                        |
| 成本                                    | 27                     |
| 累計折舊                                  | <u>(2)</u>             |
| 賬面淨值                                  | <u>25</u>              |
| 截至二零一二年十二月三十一日止年度                     |                        |
| 年初賬面淨值                                | 25                     |
| 添置                                    | —                      |
| 折舊                                    | <u>(5)</u>             |
| 年終賬面淨值                                | <u>20</u>              |

傢俬、裝置  
及辦公室設備  
千港元

|                         |           |
|-------------------------|-----------|
| 於二零一二年十二月三十一日及二零一三年一月一日 |           |
| 成本                      | 27        |
| 累計折舊                    | (7)       |
| 賬面淨值                    | <u>20</u> |
| 截至二零一三年六月三十日止六個月        |           |
| 年初賬面淨值                  | 20        |
| 添置                      | —         |
| 折舊                      | (3)       |
| 期終賬面淨值                  | <u>17</u> |
| 於二零一三年六月三十日             |           |
| 成本                      | 27        |
| 累計折舊                    | (10)      |
| 賬面淨值                    | <u>17</u> |

## 12. 投資物業

### 嶺盈集團

|                                      | 於十二月三十一日     |                |                | 於                     |
|--------------------------------------|--------------|----------------|----------------|-----------------------|
|                                      | 二零一零年<br>千港元 | 二零一一年<br>千港元   | 二零一二年<br>千港元   | 二零一三年<br>六月三十日<br>千港元 |
| 於年度／期間之初始<br>由物業、廠房及設備<br>重新分類(附註11) | —            | —              | 440,775        | 513,426               |
| 增加                                   | —            | 39,456         | —              | —                     |
| 公允價值變動                               | —            | 22,986         | 65,038         | 57,846                |
|                                      | —            | 378,333        | 7,613          | —                     |
| 於年度／期間之終止                            | <u>—</u>     | <u>440,775</u> | <u>513,426</u> | <u>571,272</u>        |

嶺盈集團的投資物業是用作出租用途的電影拍攝基地。嶺盈集團的投資物業之公允價值已被永利行評值有限公司評估為達到市場價值基礎，永利行評值有限公司是獨立估值師，擁有認可和相關的專業資格和投資物業的有價值的經驗。該估值乃參考同類物業市場交易價格的證據。

下表按照公允價架構呈列於財務狀況報表以公允價計算之金融資產。該架構根據計量金融資產公允價時使用之重大輸入值的相對可靠程度，將金融資產分類至三個層級內。公允價架構具有下列層級：

- 第一層：相同資產於活躍市場之報價(未調整)；
- 第二層：第一層之報價以外，該資產之可觀察之直接輸入值(即價格)或間接輸入值(自價格衍生)；及
- 第三層：並非根據可觀察市場數據之資產輸入值(無法觀察之輸入值)。

於各報告日的綜合財務狀況報表以公允價計量之嶺盈投資物於公允價架構之分類如下：

|                   | 第一層<br>千港元 | 第二層<br>千港元 | 第三層<br>千港元 | 總計<br>千港元 |
|-------------------|------------|------------|------------|-----------|
| 於中國佛山之影城          |            |            |            |           |
| 於二零一零年<br>十二月三十一日 | -          | -          | -          | -         |
| 於二零一一年<br>十二月三十一日 | -          | 440,775    | -          | 440,775   |
| 於二零一二年<br>十二月三十一日 | -          | 513,426    | -          | 513,426   |
| 於二零一三年六月三十日       | -          | 571,272    | -          | 571,272   |

於有關期間內並無第一層與第二層轉換。

### 13. 於附屬公司之權益

#### 嶺盈

|            | 於十二月三十一日     |              |              | 於<br>六月三十日   |
|------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|            | 二零一零年<br>千港元 | 二零一一年<br>千港元 | 二零一二年<br>千港元 | 二零一三年<br>千港元 |
| 非上市股份，按成本值 | 1,089        | 79,789       | 134,734      | 153,734      |

於各報告期末，嶺盈董事考慮及審查附屬公司的投資賬面值，認為毋須作出減值虧損。

嶺盈旗下直接或間接附屬公司之詳情載於附註1。

## 14. 應收貿易款項

## 嶺盈集團

|        | 於十二月三十一日 |          |            | 於          |
|--------|----------|----------|------------|------------|
|        | 二零一零年    | 二零一一年    | 二零一二年      | 六月三十日      |
|        | 千港元      | 千港元      | 千港元        | 二零一三年      |
| 應收貿易款項 | <u>-</u> | <u>1</u> | <u>968</u> | <u>795</u> |

嶺盈集團向其貿易客戶提供之信貸期為30至90日。應收貿易款項(扣除呆壞賬撥備)於各報告日之賬齡分析如下：

|         | 於十二月三十一日 |          |            | 於          |
|---------|----------|----------|------------|------------|
|         | 二零一零年    | 二零一一年    | 二零一二年      | 六月三十日      |
|         | 千港元      | 千港元      | 千港元        | 二零一三年      |
| 0至60日   | -        | 1        | 633        | 62         |
| 61至90日  | -        | -        | 100        | 54         |
| 91至180日 | -        | -        | 235        | 219        |
| 超逾180日  | -        | -        | -          | 460        |
|         | <u>-</u> | <u>1</u> | <u>968</u> | <u>795</u> |

於二零一一年及二零一二年之十二月三十一日，以及二零一三年六月三十日，應收貿易款項為分別約1,000港元、733,000港元及116,000港元並未逾期且並無減值。該等結餘乃關於近期並無逾期還款紀錄之若干客戶。

於二零一二年之十二月三十一日及二零一三年六月三十日，有關包括於結餘賬面值之應收款項分別約235,000港元及679,000港元於各報告日已逾期，嶺盈集團並無為該等結餘作減值虧損撥備。已逾期但並未減值之應收貿易款項涉及若干客戶，而董事認為由於該等客戶之信貸質素並無重大變動，該等結餘仍被認為可全數收回，故無須就該等結餘作減值撥備。嶺盈集團並無就該等結餘持有抵押品。

由於嶺盈董事認為應收貿易款項均於產生後短期內到期，故其公允與賬面值並無重大差異。

已逾期但並未減值之應收貿易款項之賬齡如下：

|          | 於十二月三十一日 |          |            | 於          |
|----------|----------|----------|------------|------------|
|          | 二零一零年    | 二零一一年    | 二零一二年      | 六月三十日      |
|          | 千港元      | 千港元      | 千港元        | 二零一三年      |
| 拖欠1日至90日 | -        | -        | 235        | 219        |
| 拖欠超過90日  | -        | -        | -          | 460        |
|          | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>235</u> | <u>679</u> |

## 15. 存貨

### 嶺盈集團

|    | 於十二月三十一日 |       |       | 於     |
|----|----------|-------|-------|-------|
|    | 二零一零年    | 二零一一年 | 二零一二年 | 六月三十日 |
|    | 千港元      | 千港元   | 千港元   | 二零一三年 |
| 商品 | -        | 1,111 | 1,120 | 1,082 |

## 16. 預付款項、按金及其他應收款項

### 嶺盈集團及嶺盈

|               | 嶺盈集團       |              |                |                | 嶺盈         |              |               |                |
|---------------|------------|--------------|----------------|----------------|------------|--------------|---------------|----------------|
|               | 於十二月三十一日   |              |                | 於              | 於十二月三十一日   |              |               | 於              |
|               | 二零一零年      | 二零一一年        | 二零一二年          | 六月三十日          | 二零一零年      | 二零一一年        | 二零一二年         | 六月三十日          |
|               | 千港元        | 千港元          | 千港元            | 千港元            | 千港元        | 千港元          | 千港元           | 千港元            |
| <b>非流動資產</b>  |            |              |                |                |            |              |               |                |
| 租賃押金          | -          | -            | -              | -              | 588        | 588          | 588           | 588            |
| 其他應收款項(註(i))  | -          | -            | 98,097         | 101,441        | -          | -            | 98,097        | 101,441        |
|               | <u>-</u>   | <u>-</u>     | <u>98,097</u>  | <u>101,441</u> | <u>588</u> | <u>588</u>   | <u>98,685</u> | <u>102,029</u> |
| <b>流動資產</b>   |            |              |                |                |            |              |               |                |
| 預付款項          | -          | 2,831        | 736            | 745            | -          | 2,793        | 667           | 667            |
| 其他押金(註(ii))   | 588        | 810          | 1,370          | 1,649          | -          | -            | 123           | 123            |
| 其他應收款項(註(ii)) | 27         | 4,916        | 624            | 2,052          | -          | -            | -             | -              |
|               | <u>615</u> | <u>8,557</u> | <u>2,730</u>   | <u>4,446</u>   | <u>-</u>   | <u>2,793</u> | <u>790</u>    | <u>790</u>     |
|               | <u>615</u> | <u>8,557</u> | <u>100,827</u> | <u>105,887</u> | <u>588</u> | <u>3,381</u> | <u>99,475</u> | <u>102,819</u> |

註：

- (i) 二零一二年十二月三十一日止年度，嶺盈集團的若干在建工程(附註11)及其他應收款，其賬面金額分別約50,656,000港元及7,039,000港元，按照於二零一二年二月二十九日所簽署的工程管理協議，以74,700,000人民幣為代價(約92,690,000港元)被轉讓至一間在中國廣東省佛山市的地方政府公司。於年內損益中確認為工程管理費收入金額約34,995,000港元(附註6)。

應收地方政府公司之款項償還期為四十年，並以中國人民銀行多於五年期貸款之基準利率計算利息。於二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日，該筆約92,690,000港元之金額及其於截至二零一二年十二月三十一日止年度及二零一三年六月三十日止六個月內分別約5,407,000港元及3,197,000港元之相關應收利息，以總金額分別約98,097,000港元及101,441,000被確認為非流動資產項下的其他應收款。嶺盈董事認為該賬面價值接近其公允價值。

- (ii) 其他押金主要是指土地及員工宿舍和電力存款的按金。嶺盈集團的其他押金主要是指土地及員工宿舍和電力存款的按金。於二零一一年十二月三十一日其他應收款為代佛山地方政府公司的費用，在二零一二年已全數轉讓為在建工程(附註16(i))。於二零一三年六月三十日其他應收款主要為影視城發展的預付款項。

## 17. 現金及現金等值項目

### 嶺盈集團及嶺盈

現金及現金等值項目代表銀行及手頭現金。

銀行現金存款的利息按基於每日銀行存款利率而定的浮動息率計息。

於二零一零年、二零一一年及二零一二年之十二月三十一日，以及二零一三年六月三十日，嶺盈集團之銀行及手持現金包括以人民幣計值及存放於中國多間銀行之銀行結餘及手頭現金分別為94,000港元、1,605,000港元、676,000港元及261,000港元。人民幣不可自由兌換為外幣。根據中國之外匯管制條例及結匯、售匯及付匯管理規定，嶺盈集團獲許通過獲授權經營外匯業務之銀行以人民幣兌換外幣。

## 18. 應付貿易款項

## 嶺盈集團

嶺盈集團獲其供應商授予30至60日信貸期。應付貿易款項於各報告日之賬齡分析如下：

|        | 於十二月三十一日     |              |              | 於                     |
|--------|--------------|--------------|--------------|-----------------------|
|        | 二零一零年<br>千港元 | 二零一一年<br>千港元 | 二零一二年<br>千港元 | 二零一三年<br>六月三十日<br>千港元 |
| 0至30日  | —            | 5            | 12           | —                     |
| 31至60日 | —            | 19           | 17           | —                     |
| 61至90日 | —            | 5            | 1            | —                     |
| 多於90日  | —            | —            | 20           | 13                    |
|        | <u>—</u>     | <u>29</u>    | <u>50</u>    | <u>13</u>             |

## 19. 其他應付款項及應計費用

## 嶺盈集團及嶺盈

|               | 嶺盈集團         |              |               |                       | 嶺盈           |              |              |                       |
|---------------|--------------|--------------|---------------|-----------------------|--------------|--------------|--------------|-----------------------|
|               | 於十二月三十一日     |              |               | 於                     | 於十二月三十一日     |              |              | 於                     |
|               | 二零一零年<br>千港元 | 二零一一年<br>千港元 | 二零一二年<br>千港元  | 二零一三年<br>六月三十日<br>千港元 | 二零一零年<br>千港元 | 二零一一年<br>千港元 | 二零一二年<br>千港元 | 二零一三年<br>六月三十日<br>千港元 |
| 應計費用          | 20           | 1,708        | 15,601        | 15,227                | —            | 2,624        | 1,101        | 1,368                 |
| 其他應付款項<br>(註) | <u>445</u>   | <u>7,018</u> | <u>11,703</u> | <u>12,407</u>         | <u>393</u>   | <u>5,178</u> | <u>667</u>   | <u>667</u>            |
|               | <u>465</u>   | <u>8,726</u> | <u>27,304</u> | <u>27,634</u>         | <u>393</u>   | <u>7,802</u> | <u>1,768</u> | <u>2,035</u>          |

註： 其他應付款項為應付工程承建商有關影城之工程費用。

## 20. 應收／應付股東／關聯公司款項

## 嶺盈集團及嶺盈

該款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

**21. 應收附屬公司款項**

**嶺盈**

於二零一一年十二月三十一日，嶺盈董事審查應收附屬公司款項的賬面值，認為毋須作出減值虧損。

該款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

**22. 應付附屬公司款項**

**嶺盈**

該款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

## 23. 財務租賃承擔

## 嶺盈集團

產生自投資物業租賃之未來租賃付款如下：

|               | 最低租賃付款<br>千港元 | 利息<br>千港元     | 現值<br>千港元     |
|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 於二零一零年十二月三十一日 |               |               |               |
| 不遲於一年         | -             | -             | -             |
| 遲於一年但不遲於五年    | -             | -             | -             |
| 遲於五年          | -             | -             | -             |
|               | <u>-</u>      | <u>-</u>      | <u>-</u>      |
| 於二零一一年十二月三十一日 |               |               |               |
| 不遲於一年         | 3,756         | 1,881         | 1,875         |
| 遲於一年但不遲於五年    | 7,673         | 7,543         | 130           |
| 遲於五年          | 62,855        | 47,580        | 15,275        |
|               | <u>74,284</u> | <u>57,004</u> | <u>17,280</u> |
| 於二零一二年十二月三十一日 |               |               |               |
| 不遲於一年         | 3,883         | 1,922         | 1,961         |
| 遲於一年但不遲於五年    | 7,796         | 7,648         | 148           |
| 遲於五年          | 62,290        | 46,786        | 15,504        |
|               | <u>73,969</u> | <u>56,356</u> | <u>17,613</u> |
| 於二零一三年六月三十日   |               |               |               |
| 不遲於一年         | 5,784         | 1,917         | 3,867         |
| 遲於一年但不遲於五年    | 8,760         | 7,622         | 1,138         |
| 遲於五年          | 57,684        | 44,123        | 13,561        |
|               | <u>72,228</u> | <u>53,662</u> | <u>18,566</u> |

未來租賃付款之現值分析為：

|       | 於十二月三十一日 |        |        | 於      |
|-------|----------|--------|--------|--------|
|       | 二零一零年    | 二零一一年  | 二零一二年  | 二零一三年  |
|       | 千港元      | 千港元    | 千港元    | 千港元    |
| 流動負債  | –        | 1,875  | 1,961  | 3,867  |
| 非流動負債 | –        | 15,405 | 15,652 | 14,699 |
|       | –        | 17,280 | 17,613 | 18,566 |

## 24. 遞延稅項負債

### 嶺盈集團

遞延稅項乃根據負債方法，使用有關的稅收管轄權的適用稅率計算暫時性差異。

本年度稅項開支可於綜合收益表調整至盈利如下：

|                                 | 公允價值<br>變動投資物業<br>千港元 |
|---------------------------------|-----------------------|
| 於二零一零年一月一日及十二月三十一日，以及二零一一年一月一日  | –                     |
| 收取年度的利潤和虧損(附註9)                 | 94,584                |
| 於二零一一年十二月三十一日及二零一二年一月一日         | 94,584                |
| 收取年度的利潤和虧損(附註9)                 | 1,903                 |
| 於二零一二年十二月三十一日、以及二零一三年一月一日及六月三十日 | 96,487                |

### 嶺盈集團及嶺盈

於二零一一年、二零一二年之十二月三十一日，以及二零一三年六月三十日，嶺盈集團有香港稅務局及中國地方稅務機關同意的估計未使用稅損分別約4,388,000港元、12,244,000港元及15,464,000港元，此稅損可供抵銷未來應課稅溢利。由於未來溢利難以預測，故並無就稅損確認遞延稅項資產。

## 25. 股本

|                 | 股份數目          |               |               |               | 股本            |               |               |               |
|-----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                 | 於十二月三十一日      |               | 於六月三十日        |               | 於十二月三十一日      |               | 於六月三十日        |               |
|                 | 二零一零年         | 二零一一年         | 二零一二年         | 二零一三年         | 二零一零年         | 二零一一年         | 二零一二年         | 二零一三年         |
|                 |               |               |               |               | 港元            | 港元            | 港元            | 港元            |
| 每股面值1港元之<br>普通股 |               |               |               |               |               |               |               |               |
| 法定：             |               |               |               |               |               |               |               |               |
| 年度／期間之<br>初始    | <u>10,000</u> |
| 已發行及繳足：         |               |               |               |               |               |               |               |               |
| 年度／期間之<br>初始    | 1             | 100           | 100           | 100           | 1             | 100           | 100           | 100           |
| 發行股份(註)         | <u>99</u>     | <u>-</u>      | <u>-</u>      | <u>-</u>      | <u>99</u>     | <u>-</u>      | <u>-</u>      | <u>-</u>      |
| 年度／期間之<br>終止    | <u>100</u>    |

註：

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，嶺盈集團為進行重組而按面值發行及繳足每股面值1港元之99普通股。

## 26. 儲備

## 嶺盈集團

嶺盈集團本年度及過往年度／期間之儲備數額及儲備變動於本財務資料第一節之綜合權益變動表內呈列。

資本儲備乃是股東為影視城部份建設而投入的資本貢獻。

## 嶺盈

|                             | (累計虧損)／<br>未分配利潤<br>千港元 |
|-----------------------------|-------------------------|
| 於二零一零年一月一日                  | (48)                    |
| 虧損及本年度全面收入總額                | <u>(452)</u>            |
| 於二零一零年十二月三十一日及<br>二零一一年一月一日 | (500)                   |
| 虧損及本年度全面收入總額                | <u>(41)</u>             |
| 於二零一一年十二月三十一日及<br>二零一二年一月一日 | (541)                   |
| 溢利及本年度全面收入總額                | <u>33,378</u>           |
| 於二零一二年十二月三十一日及<br>二零一三年一月一日 | 32,837                  |
| 虧損及本期間全面收入總額                | <u>(47)</u>             |
| 於二零一三年六月三十日                 | <u><u>(32,790)</u></u>  |

## 27. 經營租賃承擔

## 嶺盈集團

於各報告日，嶺盈集團根據不可撤銷經營租賃有以下未來之最低租賃付款，到期情況如下：

|                   | 於十二月三十一日             |                      |                      | 於六月三十日              |
|-------------------|----------------------|----------------------|----------------------|---------------------|
|                   | 二零一零年<br>千港元         | 二零一一年<br>千港元         | 二零一二年<br>千港元         | 二零一三年<br>千港元        |
| 一年內               | 1,567                | 1,255                | 1,662                | 411                 |
| 第二至第五年<br>(包括尾兩年) | 6,346                | 4,910                | 6,339                | 1,130               |
| 超過五年              | <u>24,287</u>        | <u>48,790</u>        | <u>48,484</u>        | <u>-</u>            |
|                   | <u><u>32,200</u></u> | <u><u>54,955</u></u> | <u><u>56,485</u></u> | <u><u>1,541</u></u> |

嶺盈集團以經營租賃之方式由二零一零年十月三日起承租位於中國佛山市西樵山附近的二片土地二十年，並於到期後自動續約二十年。如附註23中披露，其中一片土地由二零一零年承租及於二零一一年其中一片土地確認為財務租賃承擔。另一片土地由二零一一年承租及於截止二零一三年六月三十日期間終止，嶺盈集團亦有以經營租賃之方式，承租物業並於初期營運了五年。該些租賃不包含或然租金。

## 嶺盈

於各報告日，嶺盈根據不可撤銷經營租賃有以下未來之最低租賃付款，到期情況如下：

|                   | 於十二月三十一日      |               |               | 於             |
|-------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                   | 二零一零年         | 二零一一年         | 二零一二年         | 六月三十日         |
|                   | 千港元           | 千港元           | 千港元           | 二零一三年<br>千港元  |
| 一年內               | 1,567         | 1,671         | 2,114         | 2,117         |
| 第二至第五年(包括尾<br>兩年) | 6,346         | 6,684         | 8,147         | 7,955         |
| 超過五年              | 24,287        | 65,714        | 65,285        | 20,189        |
|                   | <u>32,200</u> | <u>74,069</u> | <u>75,546</u> | <u>30,261</u> |

嶺盈以經營租賃之方式由二零一零年十月三日起承租位於中國佛山市西樵山附近的一片土地二十年，並於到期後自動續約二十年。嶺盈亦有以經營租賃之方式，承租物業並於初期營運了五年。該些租賃不包含或然租金。

## 28. 資本承擔

## 嶺盈集團

於各報告日，嶺盈集團有以下資本承擔：

|            | 於十二月三十一日       |                |                | 於             |
|------------|----------------|----------------|----------------|---------------|
|            | 二零一零年          | 二零一一年          | 二零一二年          | 六月三十日         |
|            | 千港元            | 千港元            | 千港元            | 二零一三年<br>千港元  |
| 已訂約但未計算：   |                |                |                |               |
| 物業興建(註(a)) | <u>-</u>       | <u>48,780</u>  | <u>40,737</u>  | <u>88,715</u> |
| 已批准但未訂約：   |                |                |                |               |
| 物業興建(註(b)) | <u>356,749</u> | <u>231,117</u> | <u>168,485</u> | <u>62,264</u> |

## 嶺盈

於各報告日，嶺盈有以下資本承擔：

|             | 於十二月三十一日       |                |                | 於             |
|-------------|----------------|----------------|----------------|---------------|
|             | 二零一零年          | 二零一一年          | 二零一二年          | 二零一三年         |
|             | 千港元            | 千港元            | 千港元            | 千港元           |
| 已訂約但未計算：    |                |                |                |               |
| 成立附屬公司      |                |                |                |               |
| (附註(c))     | 37,908         | 76,003         | 20,752         | 1,657         |
| 物業興建(附註(d)) | —              | 8,250          | 3,667          | 1,667         |
|             | <u>37,908</u>  | <u>84,253</u>  | <u>24,419</u>  | <u>3,324</u>  |
| 已批准但未訂約：    |                |                |                |               |
| 物業興建(註(b))  | <u>356,749</u> | <u>231,117</u> | <u>168,485</u> | <u>62,264</u> |

註：

- (a) 興建物業資本承擔是關於在中國佛山市興建影視城。
- (b) 有關嶺盈與地方政府所簽定之協議，在中國佛山市用以發展旅遊業及相關娛樂業務之租賃土地之金額，已經嶺盈董事批准及已在附註33中披露。
- (c) 該金額代表嶺盈於各報告日期承諾投資予附屬公司的金額。
- (d) 於二零一一年六月一日，嶺盈與獨立第三方簽訂了一份關於在中國佛山市興建之影視城及景區的施工管理合同，總金額為10,000,000港元。施工管理費用將由嶺盈代表其附屬公司支付。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，尚欠承擔金額分別為8,250,000港元、3,667,000港元及1,667,000港元。

## 29. 關連人士交易

29.1 除本財務資料及二零一二年六月三十日之相關資料所披露外，嶺盈集團於本相關期間及二零一二年六月三十日六個月止曾與關連人士進行下列交易：

|                  | 截至十二月三十一日止 |       |       | 截至六月三十日 |       |
|------------------|------------|-------|-------|---------|-------|
|                  | 二零一零年      | 二零一一年 | 二零一二年 | 二零一三年   | 二零一二年 |
|                  | 千港元        | 千港元   | 千港元   | 千港元     | 千港元   |
| 支付管理費予最終控股公<br>司 | -          | 1,020 | 5,380 | 2,534   | 2,690 |

(未經審核)

註：

支付管理費予最終控股公司乃根據雙方同意之條款。

## 29.2 嶺盈集團主要管理人員之報酬

嶺盈董事認為，主要管理人員為嶺盈董事，彼等之酬金詳情載於附註10.1。

## 30. 綜合現金流量表附註

### 以財務租賃獲得之投資物業

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，約值16,843,000港元之投資物業以財務租賃獲得。

### 應付工程費用

於截至二零一二年十二月三十一日止年度及二零一三年六月三十日止六個月內，有關未付的投資物業的增加金額分別約20,075,000及2,820,000港元，已於綜合財務報表內之其他應付款項及應計費用中確認。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，有關在建工程未付款金額約1,274,000港元，已於綜合財務報表確認為「其他應付款」。

截至二零一三年六月三十日止六個月期間，約24,928,000港元及3,500,000港元為嶺盈股東就添置投資物業作出承諾並由嶺盈集團之同集團附屬公司代為支付，因而分別產生「資本儲備」作為股東資本貢獻及「應付關聯公司款項」。

### 非流動資產其他應收款項

於截至二零一二年十二月三十一日止年度內，應收地方政府公司約92,690,000港元之金額及其相關應收利息之款項，已確認為非流動資產項下的「其他應收款項」及在綜合財務報表中附註16所披露。

## 31. 財務風險管理目標與政策

嶺盈集團因經營、投資及融資活動而承受多種財務風險。嶺盈集團之主要金融工具包括應收貿易款項、按金及其他應收款項、現金及現金等值項目、應付貿易款項、其他應付款項及應計費用、財務租賃承擔以及應收／應付股東／同集團附屬公司款項。該等金融工具詳情於各附註披露。下文載列與該等金融工具有關之風險及嶺盈集團所用降低該等風險之政策。嶺盈董事管理及監控該等風險，以確保及時且有效地採取適當措施。

### 31.1 金融資產及負債類別

嶺盈集團及嶺盈於各報告日確認之金融資產及負債賬面值亦可分類如下。金融工具之類別對其後續計算之影響之說明，請見附註3.10及3.16。

#### 金融資產

|               | 嶺盈集團         |              |                |                | 嶺盈           |               |               |                |
|---------------|--------------|--------------|----------------|----------------|--------------|---------------|---------------|----------------|
|               | 於十二月三十一日     |              | 於六月三十日         |                | 於十二月三十一日     |               | 於六月三十日        |                |
|               | 二零一零年        | 二零一一年        | 二零一二年          | 二零一三年          | 二零一零年        | 二零一一年         | 二零一二年         | 二零一三年          |
|               | 千港元          | 千港元          | 千港元            | 千港元            | 千港元          | 千港元           | 千港元           | 千港元            |
| 貸款及應收款項       |              |              |                |                |              |               |               |                |
| 非流動資產         |              |              |                |                |              |               |               |                |
| – 其他應收款項      | -            | -            | 98,097         | 101,441        | 588          | 588           | 98,685        | 102,029        |
| 流動資產          |              |              |                |                |              |               |               |                |
| – 應收貿易款項      | -            | 1            | 968            | 795            | -            | -             | -             | -              |
| – 按金及其他應收款項   | 615          | 5,726        | 1,994          | 3,701          | -            | -             | 123           | 123            |
| – 應收同集團附屬公司款項 | -            | 12           | 5,759          | 3,744          | -            | -             | -             | -              |
| – 應收附屬公司款項    | -            | -            | -              | -              | -            | 15,161        | -             | -              |
| – 現金及現金等值項目   | 732          | 3,486        | 20,033         | 4,078          | 423          | 1,050         | 35            | 523            |
|               | <u>1,347</u> | <u>9,225</u> | <u>126,851</u> | <u>113,759</u> | <u>1,011</u> | <u>16,799</u> | <u>98,843</u> | <u>102,675</u> |

## 金融負債

|               | 嶺盈集團         |                |                |                | 嶺盈           |               |                |                |
|---------------|--------------|----------------|----------------|----------------|--------------|---------------|----------------|----------------|
|               | 於十二月三十一日     |                | 於六月三十日         |                | 於十二月三十一日     |               | 於六月三十日         |                |
|               | 二零一零年        | 二零一一年          | 二零一二年          | 二零一三年          | 二零一零年        | 二零一一年         | 二零一二年          | 二零一三年          |
|               | 千港元          | 千港元            | 千港元            | 千港元            | 千港元          | 千港元           | 千港元            | 千港元            |
| 按經攤銷成本計量之金融負債 |              |                |                |                |              |               |                |                |
| – 應付貿易款項      | -            | 29             | 50             | 13             | -            | -             | -              | -              |
| – 其他應付款項及應計費用 | 465          | 8,726          | 27,304         | 27,634         | 393          | 7,802         | 1,768          | 2,035          |
| – 應付股東款項      | 2,206        | 87,188         | 161,433        | 184,096        | 2,207        | 85,702        | 148,730        | 171,372        |
| – 應付同集團附屬公司款項 | -            | 8,713          | 29,468         | 30,591         | -            | 6,443         | 25,678         | 27,065         |
| – 應付附屬公司款項    | -            | -              | -              | -              | -            | -             | 22,300         | 20,560         |
| – 財務租賃承擔      | -            | 17,280         | 17,613         | 18,566         | -            | -             | -              | -              |
|               | <u>2,671</u> | <u>121,936</u> | <u>235,868</u> | <u>260,900</u> | <u>2,600</u> | <u>99,947</u> | <u>198,476</u> | <u>221,032</u> |

## 31.2 貨幣風險

貨幣風險指金融工具之公允價或未來現金流量因匯率變動而出現波動之風險。嶺盈集團若干附屬公司擁有以外幣計值之銷售及採購，故使嶺盈集團須承擔外幣風險。嶺盈集團若干應收貿易款項及應付貿易款項乃以人民幣計值。由於嶺盈董事認為港元與人民幣之間的匯率波幅有限，故本集團現時並無外幣對沖政策。然而，本公司董事監察外匯風險，並會於有需要時考慮對沖重大外幣風險。

## 31.3 利率風險

利率風險涉及金融工具之公允價或現金流量因市場利率變動而出現波動之風險。嶺盈集團擁有計息之金融資產（現金及現金等值項目）並參照市場按各報告日之實際利率計量（附註17），故嶺盈集團所面對之現金流量及公允價值利率風險被認為是最小的。

### 31.4 信貸風險

信貸風險指金融工具對手方未能根據金融工具條款履行彼等之責任，令嶺盈集團蒙受財務虧損之風險。為最大限度地降低信貸風險，嶺盈集團管理層已指派一隊人員負責釐訂信貸限額、審批信貸及其他監控程序，以確保採取跟進措施收回逾期債項。此外，嶺盈集團會於各報告日評估每項個別貿易款項之可收回金額，以確保就不可收回金額所作出之減值虧損已足夠。

嶺盈集團之銀行結餘大部分存放於香港及中國之銀行，且嶺盈集團已限制倚賴任何單一財務機構之風險。因對手方均為信貸評級良好之銀行，故流動資金之信貸風險極微。

### 31.5 信貸風險

流動資金風險涉及嶺盈集團無力履行與其金融負債有關之責任之風險。管理流動資金風險時，嶺盈董事監察及維持現金及現金等值項目於足以為嶺盈集團營運提供資金及於債務到期時履行有關責任之水平。嶺盈集團主要以發行股本工具所獲資金撥資應付其營運資金需要，另外，嶺盈之最終控股公司已同意提供足夠資金予嶺盈集團以應付其到期負債。

於各報告日，嶺盈集團及嶺盈之按合約未貼現付款劃分的金融負債到期情況載列如下：

#### 嶺盈集團

|                        | 一年內或<br>按要求<br>千港元 | 多於一年<br>但少於五年<br>千港元 | 多於五年<br>千港元 | 合約未貼現<br>付款總額<br>千港元 | 賬面值<br>千港元   |
|------------------------|--------------------|----------------------|-------------|----------------------|--------------|
| 於二零一零年<br>十二月三十一日      |                    |                      |             |                      |              |
| 應付貿易款項，其他應付<br>款項及應計費用 | 465                | –                    | –           | 465                  | 465          |
| 應付股東款項                 | 2,206              | –                    | –           | 2,206                | 2,206        |
|                        | <u>2,671</u>       | <u>–</u>             | <u>–</u>    | <u>2,671</u>         | <u>2,671</u> |

|               | 一年內或<br>按要求<br>千港元 | 多於一年<br>但少於五年<br>千港元 | 多於五年<br>千港元   | 合約未貼現<br>付款總額<br>千港元 | 賬面值<br>千港元     |
|---------------|--------------------|----------------------|---------------|----------------------|----------------|
| 於二零一一年十二月三十一日 |                    |                      |               |                      |                |
| 應付貿易款項，其他應付   |                    |                      |               |                      |                |
| 款項及應計費用       | 8,755              | -                    | -             | 8,755                | 8,755          |
| 應付股東款項        | 87,188             | -                    | -             | 87,188               | 87,188         |
| 應付關聯公司款項      | 8,713              | -                    | -             | 8,713                | 8,713          |
| 財務租賃承擔        | 3,756              | 7,673                | 62,855        | 74,284               | 17,280         |
|               | <u>108,412</u>     | <u>7,673</u>         | <u>62,855</u> | <u>178,940</u>       | <u>121,936</u> |
| 於二零一二年十二月三十一日 |                    |                      |               |                      |                |
| 應付貿易款項，其他應付   |                    |                      |               |                      |                |
| 款項及應計費用       | 27,354             | -                    | -             | 27,354               | 27,354         |
| 應付股東款項        | 161,433            | -                    | -             | 161,433              | 161,433        |
| 應付關聯公司款項      | 29,468             | -                    | -             | 29,468               | 29,468         |
| 財務租賃承擔        | 3,883              | 7,796                | 62,290        | 73,969               | 17,613         |
|               | <u>222,138</u>     | <u>7,796</u>         | <u>62,290</u> | <u>292,224</u>       | <u>235,868</u> |
| 於二零一三年六月三十日   |                    |                      |               |                      |                |
| 應付貿易款項，其他應付   |                    |                      |               |                      |                |
| 款項及應計費用       | 27,647             | -                    | -             | 27,647               | 27,647         |
| 應付股東款項        | 184,096            | -                    | -             | 184,096              | 184,096        |
| 應付關聯公司款項      | 30,591             | -                    | -             | 30,591               | 30,591         |
| 財務租賃承擔        | 5,784              | 8,760                | 57,684        | 72,228               | 18,566         |
|               | <u>248,118</u>     | <u>8,760</u>         | <u>57,684</u> | <u>314,562</u>       | <u>260,900</u> |

## 嶺盈

|               | 一年內或<br>按要求<br>千港元 | 合約未貼現付<br>款總額<br>千港元 | 賬面值<br>千港元     |
|---------------|--------------------|----------------------|----------------|
| 於二零一零年十二月三十一日 |                    |                      |                |
| 其他應付款項及應計費用   | 393                | 393                  | 393            |
| 應付股東款項        | 2,207              | 2,207                | 2,207          |
|               | <u>2,600</u>       | <u>2,600</u>         | <u>2,600</u>   |
| 於二零一一年十二月三十一日 |                    |                      |                |
| 其他應付款項及應計費用   | 7,802              | 7,802                | 7,802          |
| 應付股東款項        | 85,702             | 85,702               | 85,702         |
| 應付關聯公司款項      | 6,443              | 6,443                | 6,443          |
|               | <u>99,947</u>      | <u>99,947</u>        | <u>99,947</u>  |
| 於二零一二年十二月三十一日 |                    |                      |                |
| 其他應付款項及應計費用   | 1,768              | 1,768                | 1,768          |
| 應付股東款項        | 148,730            | 148,730              | 148,730        |
| 應付關聯公司款項      | 25,678             | 25,678               | 25,678         |
| 應付附屬公司款項      | 22,300             | 22,300               | 22,300         |
|               | <u>198,476</u>     | <u>198,476</u>       | <u>198,476</u> |
| 於二零一三年六月三十日   |                    |                      |                |
| 其他應付款項及應計費用   | 2,035              | 2,035                | 2,035          |
| 應付股東款項        | 171,372            | 171,372              | 171,372        |
| 應付關聯公司款項      | 27,065             | 27,065               | 27,065         |
| 應付附屬公司款項      | 20,560             | 20,560               | 20,560         |
|               | <u>221,032</u>     | <u>221,032</u>       | <u>221,032</u> |

### 31.6 公允值

由於嶺盈集團及嶺盈之金融資產及負債均為即期或短期性質，故其公允值與其賬面值並無重大差異。同樣，嶺盈董事認為嶺盈集團及嶺盈之非流動金融資產之公允值與賬面值並無重大差異。

### 32. 流動資金風險

嶺盈管理資本之目標為：

- (a) 保障嶺盈能夠持續經營，從而繼續為股東提供回報及好處；
- (b) 支持嶺盈之穩定及增長；及
- (c) 提供資本，強化嶺盈之風險管理能力。

嶺盈集團積極定期檢討及管理資本架構，力求達到最理想之資本架構及股東回報；於過程中考慮之因素為嶺盈集團日後之資本需求。為維持或調整資本架構，嶺盈集團可能會調整向股東派付之股息、向股東退還資本或發行新股。嶺盈集團現時並無採納任何正式股息政策。嶺盈集團之資本架構僅包括普通股，於各報告日均為100港元。

### 33. 或然負債

根據嶺盈與中國佛山地方機關簽訂的土地租賃協議（內容涉及租賃土地發展旅遊業以及相關娛樂業務），嶺盈須向項目作出不少於300,000,000人民幣的投資，或嶺盈須向地方機關支付4,000,000人民幣作為賠償金。項目須分別於簽訂租賃協議之二零一零年起計四年及五年內竣工及投入營運。嶺盈董事認為應可達成租賃協議所載的條件，因此毋須就負債作出撥備。

## III. 報告日後事項

於有關二零一三年六月三十日後之任何期間，嶺盈集團概無需受注意的重大事項。

**IV. 期後財務報表**

概無就嶺盈集團或嶺盈編製二零一三年六月三十日後任何期間之經審核財務報表。

此 致

香港九龍  
觀塘偉業街169號  
中懋工業大廈2樓B座  
國藝娛樂文化集團有限公司  
列位董事 台照

香港立信德豪  
會計師事務所有限公司  
香港執業會計師  
李穎賢  
執業證書編號：P05035

謹啓

二零一三年九月十四日

## 2. 太平洋拓展有限公司之會計師報告



Tel : +852 2218 8828  
Fax: +852 2815 2239  
www.bdo.com.hk

25<sup>th</sup> Floor Wing On Centre  
111 Connaught Road Central  
Hong Kong

電話：+852 2218 8828  
傳真：+852 2815 2239  
www.bdo.com.hk

香港干諾道中111號  
永安中心25樓

敬啟者：

吾等於下文載列吾等就下文第一及第二節所載(「太平洋拓展有限公司」)(「太平洋拓展」)及其附屬公司(以下統稱為「太平洋拓展集團」)之財務資料所作報告，該等財務資料包括於二零一零年，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太平洋拓展集團之綜合財務狀況報表及公司財務狀況報表，由二零一零年，二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度及截至二零一三年六月三十日止六個月(「有關期間」)太平洋拓展集團之綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及相關附註(以下統稱為「財務資料」)，連同太平洋拓展集團未經審核之綜合財務資料，包括截至二零一二年六月三十日止六個月太平洋拓展集團之綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表(二零一二年六月三十日「相應資料」)，編制收錄於由國藝娛樂文化集團有限公司(「本公司」，前稱國藝控股有限公司)於二零一三年九月十四日發出之通函(「通函」)，有關建議(一)由本公司之全資附屬公司收購太平洋拓展已發行股本之49%股本，以及(二)於建議收購日期完成日由賣方借出款項予太平洋拓展(「建議收購」)。於本通函日期，本公司間接持有太平洋拓展集團51%股本權益。當建議收購事項完成後，本公司會間接全資擁有太平洋拓展集團。

太平洋拓展於二零零七年八月二十九日在香港註冊成立為有限責任公司，法定股本為10,000港元分作10,000股普通股，每股面值1港元。自其註冊成立以來，已發行1股面值1港元之股本。99股普通股已於二零一零年十二月三十一日止年度，按面值每股1港元發行及已繳足。太平洋拓展主要從事投資控股，而其註冊辦事處及主要營業地點是香港九龍觀塘偉業街169號中懋工業大廈2樓B室。

太平洋拓展之附屬公司直接及間接權益於本報告日期詳情，包括附屬公司及其核數師的名稱載列於第二節之附註1。太平洋拓展集團旗下所有公司已採用十二月三十一日作為其財政年度結算日。

截至二零一零年十二月三十一日止年度太平洋拓展之法定財務報表由香港執業會計師(陳與陳會計師事務所)有限公司負責。而截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度之法定財務報表由吾等審核。

就本報告而言，太平洋拓展之董事已根據下文第二節附註3載列之會計政策及附合由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則，並根據經審核之財務報表，或太平洋拓展集團現有公司未經審核之管理賬目(如適用)編制太平洋拓展集團有關期間之綜合財務報表(「相關財務報表」)。

太平洋拓展之董事根據相關財務報表編制財務資料。就編制本財務報表而言，本相關財務報表在有關期間沒有認為必要的調整。

公司之董事有責任根據第二節以下附註3所載之會計政策並附合由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則，香港公司條例之披露要求及香港聯合交易所有限公司創業證券上市規則(「創業板上市規則」)之有關所須披露要求編制本通函之內容及反映真實而公平的財務資料，及落實其認為編製綜合財務報表所必要的內部控制以使財務資料不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

吾等的責任是根據吾等的程序對該等財務資料發表意見，並向閣下匯報吾等之意見。

就本報告而言，吾等已根據由香港會計師公會頒佈的香港核數準則進行了審核程序，並已審查太平洋拓展集團之財務資料，並根據香港會計師公會頒佈之核數指引第3.340號「招股章程及申報會計師」進行吾等認為必要之程序。

## 意見

吾等認為，就本報告而言，財務資料根據香港財務報告準則真實而公平地反映太平洋拓展集團及太平洋拓展於二零一零年，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之綜合財務狀況，以及太平洋拓展集團於有關期間之綜合虧損及綜合現金流量。

### 強調事項－有關持續經營假設之重大不確定因素

就本報告而言，在不發表保留意見之情況下，吾等謹請閣下注意下文第二節附註3.1所述太平洋拓展集團於二零一零年，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之流動負債淨額分別約為496,000港元、7,465,000港元、107,067,000港元及137,095,000港元；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以及截至二零一三年六月三十日止六個月分別產生虧損456,000港元、3,836,000港元、5,294,000港元以及6,874,000港元；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之流動負債分別約為1,061,000港元、14,046,000港元、32,615,000港元以及124,251,000港元及資本不足分別約為473,000港元、3,458,000港元、5,882,000港元以及9,518,000港元，並於二零一三年六月三十日擁有關於中華人民共和國（「中國」）地塊及物業租賃付款之經營租賃承擔約70,495,000港元及69,211,000港元（第二節附註20下文），以及於中國發展酒店及相關旅遊業之資本承擔約193,995,000港元及105,363,000港元及太平洋拓展有一關於投資附屬公司之資本承擔約41,256,000港元（下文第二節附註21）。此等狀況連同下文第二節附註3.1所列之其他事宜顯示存在重大不確定因素，可能使太平洋拓展集團及太平洋拓展持續經營之能力存有重大疑問。

### 相應財務資料

就於本報告而言，吾等已審閱了按照由香港會計師公會按照香港審計業務準則第2410號《實體的獨立核數師執行的中期財務資料審閱》頒佈之會計政策所編制之二零一二年六月三十日之相應資料。太平洋拓展之董事有責任根據符合香港財務報告準則第二節附註3，公司條例之披露要求及創業板上市規則之有關所須披露要求編制及呈報二零一二年六月三十日之相應資料。吾等之責任是根據吾等審閱之結果，對二零一二年六月三十日相應資料發表結論。審閱二零一二年相應資料包括主要向負責財務及會計事宜之人士作出查詢，以及應用分析及其他審閱程序。審閱範圍遠較根據香港核數準則進行之審核為小，因此不能保證吾等可發現可能於審核中發現之所有重大事宜。因此，吾等並不就相應財務資料發表審核意見。

### 審閱結論

根據吾等之審閱，吾等並無發現任何事宜令吾等相信二零一二年六月三十日相應資料就本報告而言於任何重大方面並無根據香港財務報告準則編製。

## I. 財務資料

## 綜合全面收益表

|                            | 附註 | 截至六月三十日      |              |              |              |                        |
|----------------------------|----|--------------|--------------|--------------|--------------|------------------------|
|                            |    | 截至十二月三十一日止   |              |              | 止六個月         |                        |
|                            |    | 二零一零年<br>千港元 | 二零一一年<br>千港元 | 二零一二年<br>千港元 | 二零一三年<br>千港元 | 二零一二年<br>千港元<br>(未經審核) |
| 收入／營業額                     | 6  | -            | -            | 684          | 201          | -                      |
| 其他經營收入                     | 6  | 1            | 54           | 3            | 17           | 11                     |
| 員工成本                       | 7  | -            | (714)        | (2,323)      | (1,530)      | (1,100)                |
| 物業、廠房及設備折舊                 |    | -            | (6)          | (260)        | (324)        | (18)                   |
| 其他經營費用                     |    | (457)        | (3,170)      | (3,398)      | (5,238)      | (1,419)                |
| 除所得稅前虧損                    | 7  | (456)        | (3,836)      | (5,294)      | (6,874)      | (2,526)                |
| 所得稅開支                      | 8  | -            | -            | -            | -            | -                      |
| 太平洋拓展擁有人本年度／<br>期間應佔虧損     |    | (456)        | (3,836)      | (5,294)      | (6,874)      | (2,526)                |
| 其他全面收入                     |    |              |              |              |              |                        |
| 期後有可能重列到收益或虧損<br>之項目：      |    |              |              |              |              |                        |
| 換算海外業務財務報表時產生<br>之匯兌差額     |    | -            | 279          | 355          | 316          | (1)                    |
| 太平洋拓展擁有人本年度／<br>期間應佔其他全面收入 |    | -            | 279          | 355          | 316          | (1)                    |
| 太平洋拓展擁有人本年度／<br>期間應佔全面收入總額 |    | (456)        | (3,557)      | (4,939)      | (6,558)      | (2,527)                |

## 綜合財務狀況報表

|                                 |    | 於十二月三十一日     |                |                  | 於                |
|---------------------------------|----|--------------|----------------|------------------|------------------|
|                                 |    | 二零一零年        | 二零一一年          | 二零一二年            | 二零一三年            |
|                                 | 附註 | 千港元          | 千港元            | 千港元              | 六月三十日<br>千港元     |
| <b>資產及負債</b>                    |    |              |                |                  |                  |
| <b>非流動資產</b>                    |    |              |                |                  |                  |
| 物業、廠房及設備                        | 10 | —            | 3,412          | 98,075           | 181,041          |
|                                 |    | —            | 3,412          | 98,075           | 181,041          |
| <b>流動資產</b>                     |    |              |                |                  |                  |
| 存貨                              | 12 | —            | —              | 6                | 8                |
| 預付款項、按金及其他應收款項                  | 13 | 588          | 12,188         | 12,490           | 6,511            |
| 應收關聯公司款項                        | 16 | —            | 1,887          | 2,429            | 2,430            |
| 現金及現金等值項目                       | 14 | 501          | 10,085         | 33,158           | 6,744            |
|                                 |    | 1,089        | 24,160         | 48,083           | 15,693           |
| <b>流動負債</b>                     |    |              |                |                  |                  |
| 其他應付款項及應計費用                     | 15 | 373          | 17,783         | 87,446           | 30,942           |
| 應付股東款項                          | 16 | 1,189        | 13,827         | 62,104           | 118,088          |
| 應付關聯公司款項                        | 16 | 23           | 15             | 5,600            | 3,758            |
|                                 |    | 1,585        | 31,625         | (155,150)        | 152,788          |
| <b>流動負債淨值</b>                   |    | <b>(496)</b> | <b>(7,465)</b> | <b>(107,067)</b> | <b>(137,095)</b> |
| <b>資產總額減流動負債／<br/>(負債)／資產淨值</b> |    | <b>(496)</b> | <b>(4,053)</b> | <b>(8,992)</b>   | <b>43,946</b>    |

|             | 於十二月三十一日 |              |                | 於               |
|-------------|----------|--------------|----------------|-----------------|
|             | 二零一零年    | 二零一一年        | 二零一二年          | 二零一三年           |
| 附註          | 千港元      | 千港元          | 千港元            | 六月三十日<br>千港元    |
| (資本不足)／權益   |          |              |                |                 |
| 太平洋拓展擁有人應佔  |          |              |                |                 |
| (資本不足)／權益   |          |              |                |                 |
| 股本          | 18       | -            | -              | -               |
| 儲備          | 19       | <u>(496)</u> | <u>(4,053)</u> | <u>(8,992)</u>  |
|             |          |              |                | <u>(43,946)</u> |
| (資本不足)／權益總額 |          | <u>(496)</u> | <u>(4,053)</u> | <u>(8,992)</u>  |
|             |          |              |                | <u>43,946</u>   |

## 財務狀況報表

|               |    | 於十二月三十一日       |                 |                 | 於              |
|---------------|----|----------------|-----------------|-----------------|----------------|
|               |    | 二零一零年          | 二零一一年           | 二零一二年           | 二零一三年          |
|               | 附註 | 千港元            | 千港元             | 千港元             | 六月三十日<br>千港元   |
| <b>資產及負債</b>  |    |                |                 |                 |                |
| <b>非流動資產</b>  |    |                |                 |                 |                |
| 附屬公司之權益       | 11 | –              | 10,000          | 26,145          | 114,145        |
| 租金按金          | 13 | 588            | 588             | 588             | 588            |
|               |    | <u>588</u>     | <u>10,588</u>   | <u>26,733</u>   | <u>114,733</u> |
| <b>流動資產</b>   |    |                |                 |                 |                |
| 預付款項          | 13 | –              | 2,097           | 1,570           | 761            |
| 應收關聯公司款項      | 16 | –              | –               | 2,438           | 2,442          |
| 應收附屬公司款項      | 17 | –              | –               | 28,338          | –              |
| 現金及現金等值項目     | 14 | 501            | 4,077           | 57              | 249            |
|               |    | <u>501</u>     | <u>6,174</u>    | <u>32,403</u>   | <u>3,452</u>   |
| <b>流動負債</b>   |    |                |                 |                 |                |
| 其他應付款項及應計費用   | 15 | 373            | 4,725           | 6,326           | 5,076          |
| 應付股東款項        | 16 | 1,189          | 13,827          | 58,680          | 114,753        |
| 應付關聯公司款項      | 16 | –              | 12              | 12              | 12             |
| 應付附屬公司款項      | 17 | –              | 1,656           | –               | 7,862          |
|               |    | <u>1,562</u>   | <u>20,220</u>   | <u>65,018</u>   | <u>132,641</u> |
| <b>流動負債淨值</b> |    | <u>(1,061)</u> | <u>(14,046)</u> | <u>(32,615)</u> | <u>127,703</u> |

|                    | 於十二月三十一日 |       |         | 於              |
|--------------------|----------|-------|---------|----------------|
|                    | 二零一零年    | 二零一一年 | 二零一二年   | 二零一三年<br>六月三十日 |
|                    | 附註       | 千港元   | 千港元     | 千港元            |
| 資產總額減流動負債／<br>負債淨值 |          | (473) | (3,458) | (5,882)        |
| 資本不足               |          |       |         |                |
| 股本                 | 18       | -     | -       | -              |
| 儲備                 | 19       | (473) | (3,458) | (5,882)        |
| 資本不足總額             |          | (473) | (3,458) | (5,882)        |

## 綜合權益變動表

|                             | 太平洋拓展擁有人應佔(資本不足)/權益 |             |             |             |           |
|-----------------------------|---------------------|-------------|-------------|-------------|-----------|
|                             | 股本<br>千港元           | 換算儲備<br>千港元 | 資本儲備<br>千港元 | 累計虧損<br>千港元 | 總計<br>千港元 |
| 於二零一零年一月一日                  | -                   | -           | -           | (40)        | (40)      |
| 發行股份(附註18)                  | -                   | -           | -           | -           | -         |
| 與擁有人進行之交易                   | -                   | -           | -           | -           | -         |
| 本年度虧損                       | -                   | -           | -           | (456)       | (456)     |
| 其他全面收入                      |                     |             |             |             |           |
| 換算海外業務財務報表時產<br>生之匯兌差額      | -                   | -           | -           | -           | -         |
| 本年度全面收入總額                   | -                   | -           | -           | (456)       | (456)     |
| 於二零一零年十二月三十一日<br>及二零一一年一月一日 | -                   | -           | -           | (496)       | (496)     |
| 本年度虧損                       | -                   | -           | -           | (3,836)     | (3,836)   |
| 其他全面收入                      |                     |             |             |             |           |
| 換算海外業務財務報表時產<br>生之匯兌差額      | -                   | 279         | -           | -           | 279       |
| 本年度全面收入總額                   | -                   | 279         | -           | (3,836)     | (3,557)   |

|                             | 太平洋拓展擁有人應佔(資本不足)/權益 |             |             |             |           |
|-----------------------------|---------------------|-------------|-------------|-------------|-----------|
|                             | 股本<br>千港元           | 換算儲備<br>千港元 | 資本儲備<br>千港元 | 累計虧損<br>千港元 | 總計<br>千港元 |
| 於二零一一年十二月三十一日<br>及二零一二年一月一日 | -                   | 279         | -           | (4,332)     | (4,053)   |
| 本年度虧損                       | -                   | -           | -           | (5,294)     | (5,294)   |
| 其他全面收入                      |                     |             |             |             |           |
| 換算海外業務財務報表時產<br>生之匯兌差額      | -                   | 355         | -           | -           | 355       |
| 本年度全面收入總額                   | -                   | 355         | -           | (5,294)     | (4,939)   |
| 於二零一二年十二月三十一日<br>及二零一三年一月一日 | -                   | 634         | -           | (9,626)     | (8,992)   |
| 股東資本貢獻                      | -                   | -           | 59,496      | -           | 59,496    |
| 與擁有人進行之交易                   | -                   | -           | 59,496      | -           | 59,496    |
| 本年度虧損                       | -                   | -           | -           | (6,874)     | (6,874)   |
| 其他全面收入                      |                     |             |             |             |           |
| 換算海外業務財務報表時產<br>生之匯兌差額      | -                   | 316         | -           | -           | 316       |
| 本年度全面收入總額                   | -                   | 316         | -           | (6,874)     | (6,558)   |
| 於二零一三年六月三十日                 | -                   | 950         | 59,496      | (16,500)    | 43,946    |

|                        | 太平洋拓展擁有人應佔(資本不足)/權益 |             |             |             |           |
|------------------------|---------------------|-------------|-------------|-------------|-----------|
|                        | 股本<br>千港元           | 換算儲備<br>千港元 | 資本儲備<br>千港元 | 累計虧損<br>千港元 | 總計<br>千港元 |
| (未經審核)                 |                     |             |             |             |           |
| 截至二零一二年六月三十日六<br>個月    |                     |             |             |             |           |
| 於二零一二年一月一日             | -                   | 279         | -           | (4,332)     | (4,053)   |
| 本期間虧損                  | -                   | -           | -           | (2,526)     | (2,526)   |
| 其他全面收入                 |                     |             |             |             |           |
| 換算海外業務財務報表時產<br>生之匯兌差額 | -                   | (1)         | -           | -           | (1)       |
| 本期間全面收入總額              | -                   | (1)         | -           | (2,526)     | (2,527)   |
| 於二零一二年六月三十日(未<br>經審核)  | -                   | 278         | -           | (6,858)     | (6,580)   |

## 綜合現金流動表

|                       | 截至六月三十日止   |              |                |                 |                 |                |
|-----------------------|------------|--------------|----------------|-----------------|-----------------|----------------|
|                       | 截至十二月三十一日止 |              |                | 六個月             |                 |                |
|                       | 二零一零年      | 二零一一年        | 二零一二年          | 二零一三年           | 二零一二年           |                |
| 附註                    | 千港元        | 千港元          | 千港元            | 千港元             | 千港元             |                |
|                       |            |              |                |                 | (未經審核)          |                |
| <b>經營業務之現金流量</b>      |            |              |                |                 |                 |                |
| 除所得稅前虧損               |            | (456)        | (3,836)        | (5,294)         | (6,874)         | (2,526)        |
| 調整：                   |            |              |                |                 |                 |                |
| 利息收入                  |            | –            | (2)            | (1)             | (3)             | (1)            |
| 物業、廠房及設備折舊            |            | –            | 6              | 260             | 324             | 18             |
|                       |            | <u>–</u>     | <u>4</u>       | <u>259</u>      | <u>321</u>      | <u>17</u>      |
| 營運資金變動前之經營現金流量        |            | (456)        | (3,832)        | (5,035)         | (6,553)         | (2,509)        |
| 存貨增加                  |            | –            | –              | (6)             | (2)             | (1)            |
| 預付款項、按金及其他應收款項(增加)/減少 | 23         | (588)        | (2,200)        | (3,300)         | (213)           | 747            |
| 應收關聯公司內部款項減少          |            | –            | (1,887)        | (518)           | –               | (2,348)        |
| 其他應付款項及應計費用增加         | 23         | 333          | 8,289          | 5,064           | 5,488           | 2,886          |
|                       |            | <u>–</u>     | <u>6,102</u>   | <u>1,240</u>    | <u>5,273</u>    | <u>513</u>     |
| 經營業務(所用)/所得現金淨額       |            | <u>(711)</u> | <u>370</u>     | <u>(3,795)</u>  | <u>(1,280)</u>  | <u>(1,225)</u> |
| <b>投資活動之現金流量</b>      |            |              |                |                 |                 |                |
| 利息收入                  |            | –            | 2              | 1               | 3               | 1              |
| 購買物業、廠房及設備            |            | –            | (138)          | (1,947)         | (15)            | (562)          |
| 在建工程增加                | 23         | –            | (3,280)        | (25,036)        | (79,250)        | (6,863)        |
|                       |            | <u>–</u>     | <u>(3,416)</u> | <u>(26,982)</u> | <u>(79,262)</u> | <u>(7,424)</u> |
| 投資活動所用現金淨額            |            | <u>–</u>     | <u>(3,416)</u> | <u>(26,982)</u> | <u>(79,262)</u> | <u>(7,424)</u> |

|                              | 截至六月三十日止     |               |               |               |              |
|------------------------------|--------------|---------------|---------------|---------------|--------------|
|                              | 截至十二月三十一日止   |               |               | 六個月           |              |
|                              | 二零一零年        | 二零一一年         | 二零一二年         | 二零一三年         | 二零一二年        |
| 附註                           | 千港元          | 千港元           | 千港元           | 千港元           | 千港元          |
|                              |              |               |               |               | (未經審核)       |
| <b>融資活動之現金流量</b>             |              |               |               |               |              |
| 應付最終控股公司款項增加／<br>(減少)        | 23           | (8)           | 5,456         | (1,856)       | 35           |
| 董事之貸款／(償還)                   | <u>1,189</u> | <u>12,638</u> | <u>48,277</u> | <u>55,979</u> | <u>(550)</u> |
| <b>融資活動所得／(所用)</b>           |              |               |               |               |              |
| 現金淨額                         | <u>1,212</u> | <u>12,630</u> | <u>53,733</u> | <u>54,123</u> | <u>(515)</u> |
| <b>現金及現金等值項目增加／<br/>(減少)</b> |              |               |               |               |              |
| 於一月一日之現金及現金等值<br>項目          | 501          | 9,584         | 22,956        | (26,419)      | (9,164)      |
| 外幣匯率變動之影響                    | <u>—</u>     | <u>—</u>      | <u>117</u>    | <u>5</u>      | <u>—</u>     |
| 於十二月三十一日之現金及現<br>金等值項目       | <u>501</u>   | <u>10,085</u> | <u>33,158</u> | <u>6,744</u>  | <u>921</u>   |

## II. 財務資料附註及二零一二年六月三十日之相應資料

### 1. 公司資料及呈報基準

於本報告日期，太平洋拓展直接擁有權益的附屬公司的詳情載列如下：

| 名稱          | 成立日期及地點         | 已發行及繳足股本/<br>註冊資本   | 應佔股權百分比  | 主要業務 | 核數師之名稱          |
|-------------|-----------------|---|--|------|-----------------|
| 佛山市匯星酒店有限公司 | 二零一零年十月二十八日，中國  | 註冊/繳足資本<br>於二零一零年十二月三十一日：<br>5,000,000美元/無<br>於二零一一年十二月三十一日：<br>5,000,000美元/<br>1,283,477美元<br>於二零一二年十二月三十一日：<br>5,000,000美元/<br>3,365,829美元<br>於二零一三年六月三十日：<br>20,000,000美元/<br>14,710,828美元 | 於二零一零年十二月三十一日：100%<br>於二零一一年十二月三十一日：100%<br>於二零一二年十二月三十一日：100%<br>於二零一三年六月三十日：100% | 酒店營運 | 佛山市智勤會計師事務所有限公司 |
| 龍虹有限公司      | 二零一二年十一月三日，香港   | 普通股150港元  | 於二零一零年十二月三十一日：無<br>於二零一一年十二月三十一日：無<br>於二零一二年十二月三十一日：100%<br>於二零一三年六月三十日：100%       | 無    | (註)             |
| 偉澎有限公司      | 二零一二年十二月二十一日，香港 | 普通股100港元  | 於二零一零年十二月三十一日：無<br>於二零一一年十二月三十一日：無<br>於二零一二年十二月三十一日：100%<br>於二零一三年六月三十日：100%       | 無    | (註)             |

註：成立日期以來，並無編制任何經審核財務報表。

於本相關期間，太平洋拓展集團的主要業務性質並無出現重大變動

本財務資料及二零一二年六月三十日本報告之相應資料乃根據香港財務報告準則，香港會計師公會頒佈之所有適用個別香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)、香港會計準則(「香港財務準則」)及詮釋(「詮釋」)之統稱，香港公司條例的披露要求及創業證券的相關披露所須而編製。

本財務資料及二零一二年六月三十日本報告之相應資料以太平洋拓展之功能貨幣港元(「港元」)呈列，除另有指明外，所有金額均已調整至最接近千位數(「千港元」)。

## 2. 採納新訂或經修訂香港財務報告準則

於有關期間，太平洋拓展集團已應用所有由香港會計師公會頒佈之新訂或修訂之香港財務報告準則。新香港財務報告準則乃於太平洋拓展集團自本報告期間開始生效，且與太平洋拓展集團於上述期間之財務報表有關。

截至本報告日期，香港會計師公會已頒佈一系列新訂或經修訂香港財務報告準則，該等修訂及新準則尚未生效，亦未於本財務報表中採納。

|   |                          |
|---|--------------------------|
| 香港會計準則第32號(修訂本)                                     | 抵銷金融資產及金融負債 <sup>1</sup> |
| 香港財務報告準則第9號   | 金融工具 <sup>2</sup>        |
| 香港財務報告準則第10號之修訂本，<br>第12號之修訂本及香港會計準則第27號<br>(二零一一年) | 投資企業 <sup>1</sup>        |

附註：

<sup>1</sup> 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效

以下關於已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則的信息，可能與太平洋拓展集團的會計政策有關。

### 香港財務報告準則第9號－金融工具

根據香港財務報告準則第9號，金融資產分類為按公允價或按攤銷成本計量的金融資產取決於實體管理財務資產的業務模式及金融資產的合約現金流量特徵。公允價損益將於損益確認，惟對於若干非貿易股本投資，實體可選擇於其他全面收益表確認損益。香港財務報告準則第9號貫徹香港會計準則第39號有關金融負債確認、分類及計量規定，惟按公允價計入損益的金融負債除外，該負債信貸風險變動應佔的公允價變動金額於其他全面收入確認，除非在其他全面收入呈列該負債的信貸風險變動影響會導致或擴大損益上的會計錯配。此外，香港財務報告準則第9號保留香港會計準則第39號的規定，終止確認金融資產及金融負債。

太平洋拓展集團正在評估該等新訂及經修訂之香港財務報告準則之潛在影響，而董事目前斷定該等新訂及經修訂之香港財務報告準則不會對太平洋拓展集團之財務資料及二零一二年六月三十日之相關資料造成重大影響。

### 3. 重大會計政策概要

#### 3.1 編製基準

編製此等綜合財務資料及二零一二年六月三十日相應資料所採用之重大會計政策概列如下。除另有指明外，該等政策將於所呈列之有關期間內貫徹應用。

財務資料及二零一二年六月三十日相應財務資料乃根據歷史成本法編製。計量基準於下列會計政策內充分說明。

財務資料及二零一二年六月三十日相應資料乃根據持續經營基準編製，當中假設資產及負債將於一般業務過程中分別變現及清償，儘管太平洋拓展集團於二零一零年，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之流動負債淨額分別為496,000港元、7,465,000港元、107,067,000港元及137,095,000港元及截至二零一零年，二零一一年及二零一二止三個年度以及截至二零一三年六月三十日止六個月分別產生虧損456,000港元、3,836,000港元、5,294,000港元及6,874,000港元；太平洋拓展之流動負債淨額分別為1,061,000港元、14,046,000港元、32,615,000港元、124,251,000港元以及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之資本虧絀分別為473,000港元、3,458,000港元、5,882,000港元及9,518,000港元，並於二零一三年六月三十日擁有關於中國地塊及物業租賃付款之經營租賃承擔分別約為70,495,000港元及69,211,000港元(附註20)，以及有關於中國之酒店及相關旅遊業務之資本承擔約為193,995,000港元及105,363,000港元及太平洋拓展有一關於投資附屬公司之資本承擔約41,256,000港元(附註21)。這些情況顯示太平洋拓展集團及太平洋拓展之持續經營能力存在不明朗因素，因此未必能夠於日常業務中實現其資產及履行其負債。財務資料及二零一二年六月三十日相應資料乃根據在未來十二個月持續經營基準編製，其有效性視乎太平洋拓展之最終控股公司會否持續提供財務支持，並足以應付太平洋拓展集團之承擔及營運資金需求而定。太平洋拓展之最終控股公司已同意向太平洋拓展集團提供足夠資金以應付其到期負債。

財務資料及二零一二年六月三十日相應資料並不包括倘太平洋拓展集團未能持續經營所產生之任何調整。倘太平洋拓展集團未能持續經營業務，則財務資料將須作出調整，以按資產之可收回金額重列資產價值，就可能產生之其他負債作出撥備，並將非流動資產重新分類為流動資產。財務資料及二零一二年六月三十日相應資料並無反映此等潛在調整之影響。

務須注意，編製財務資料及二零一二年六月三十日相應資料時會採用會計估計及假設。儘管此等估計乃基於管理層對現時事件及行動之最佳理解及判斷作出，惟實際結果最終可能與此等估計不同。涉及高度判斷或複雜性之範圍，或假設及估計對財務資料及二零一二年六月三十日相應資料而言屬重大之範圍，於附註4內披露。

### 3.2 綜合基準

財務資料及二零一二年六月三十日相應資料包括本公司及其附屬公司之財務報表。太平洋拓展集團內公司間交易、結餘及未變現溢利於編製財務資料及二零一二年六月三十日相應資料時全數對銷。未變現虧損亦予以對銷，除非交易中有證據顯示所轉讓之資產出現減值，在此情況下有關虧損會於損益賬中確認。

### 3.3 附屬公司

附屬公司為太平洋拓展集團擁有控制權的實體。以達到實現控制權，太平洋拓展(i)有權控制接受投資者；(ii)擁有或擁有權利於與接受投資者之投資的可變回報；及(iii)有能力使用其權力影響其回報。假若事實及情況顯示這三個要素中的一個或多個出現變化，嶺盈則需重新評估它是否控制接受投資者。附屬公司由控制權轉移往嶺盈集團當日起完全合併，並於控制權終止當日起終止合併。

於太平洋拓展公司之財務狀況報表中，附屬公司按成本減去減值虧損列賬。太平洋拓展按於報告日之已收及應收股息將附屬公司之業績入賬。

### 3.4 外幣換算

於綜合實體之個別財務報表中，外幣交易乃按交易日期通用之匯率換算為個別實體之功能貨幣。於報告日，以外幣計值之貨幣資產與負債乃按該日通用之匯率換算。因結算有關交易及於報告日重新換算貨幣資產與負債所產生之外匯盈虧，於損益確認。

以公允價入賬且以外幣計值之非貨幣項目，乃按釐定公允價當日之匯率重新換算，並作為公允價損益之一部分呈報。以外幣計值且以歷史成本計算之非貨幣項目概不重新換算。

於財務資料及二零一二年六月三十日相應資料內，所有原先以不同於太平洋拓展集團呈報貨幣呈報之海外業務之個別財務報表，均已折算為港元。資產及負債均以報告日之收市匯率換算為港元。收入與開支則按交易日之匯率或申報期之平均匯率折算為港元，惟以該匯率波動不大為條件。該步驟產生之任何差額於其他全面收入中確認，並於權益內之換算儲備中分開累計。

出售海外業務時，此等外匯差額乃由權益重新分類至損益，作為出售收益或虧損之一部分。

### 3.5 收入確認

倘經濟利益將流入太平洋拓展集團，且收入及成本(如適用)可合理地計量，則按下列基準確認收入：

經營租賃的租金收入在租賃期貨所函蓋的會計期間內以等額確認。或有租金在賺取的會計期間內入賬。

利息收入以實際利率法按時間比例基準確認。

### 3.6 物業、廠房及設備

除在建工程(「在建工程」)外，物業、廠房及設備按成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。資產之成本包括其購買價及因特定用途將其運送至其目前所在及達致現時狀況之其他直接所屬成本。

物業、廠房及設備乃根據其估計可使用年期，並於考慮到該等項目之估計剩餘價值後按以下年率以直線法計提折舊撥備，以撇銷成本：

|             |      |
|-------------|------|
| 租賃土地        | 視乎租期 |
| 樓宇租期或       | 視乎租期 |
| 租賃物業裝修      | 視乎租期 |
| 傢俬、裝置及辦公室設備 | 20%  |
| 汽車          | 10%  |

資產之估計可使用年期，經營方法及預計餘值乃於各報告日檢討並調整(如適合)。

在建工程代表在建之廠房及樓宇按成本減累計虧損(不需折舊)列賬。成本包括建築直接成本。成本包括直接建築成本，以及在建造和安裝期間內資本化的借款費用。當幾乎所有需要準備的活動已完成，而令其達到準備使用時，費用需停止資本化及在建工程將轉讓到適當之類別：物業，廠房及設備。當在建工程完成及準備使用時會重新分類物業，廠房及設備之適當類別。

因棄用或出售所產生之損益乃按出售所得款項與資產賬面值間之差額釐定，並於損益確認。

其後成本歸入資產賬面值或確認為獨立資產(如適合)，條件是相關未來經濟利益極可能流歸太平洋拓展集團，且有關項目之成本能可靠地計量。維修保養等所有其他成本於產生所屬財務期間作為開支扣除。

### 3.7 非金融資產減值

下列資產須進行減值測試：

- 物業、廠房及設備；及
- 太平洋拓展於附屬公司之權益。

這些資產會於有跡象顯示可能不能收回資產賬面值時進行減值測試。

當資產賬面值高於其可收回金額時，有關金額將為減值虧損並會立即確認為開支。可收回金額為公允價(反映市場條件減去銷售成本)與使用價值中之較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量乃以反映金錢時間值及資產特定風險之現行市場評估之稅前貼現率貼現至其現值。

為評估減值，倘資產未能帶來大致上獨立於其他資產之現金流入，則會就可獨立產生現金流入之最小組別資產(即現金產生單位)釐定可收回金額。因此，部分資產個別進行減值測試，部分則在現金產生單位層面進行測試。

任何剩餘之減值虧損按比例自現金產生單位之資產中扣除，惟資產賬面值不可調減至低於其個別公允價減銷售成本或使用價值(如可釐定)。

### 3.8 租賃

如租賃條款將擁有權之絕大部分風險及回報轉移至承租人，有關租賃乃分類為融資租賃。所有其他租賃均列為經營租賃。

倘太平洋拓展集團有權使用根據經營租賃持有之資產，根據租約所付之款項乃於租期內以直線法作為開支扣除，惟如有更能反映從租賃資產所得利益時間模式之其他基準則作別論。所得之租賃獎勵乃作為所支付淨租賃付款總額之一部分，並在損益中確認。或然租金於產生之會計期間確認為收入。

### 3.9 金融資產

太平洋拓展集團金融資產(於附屬公司及聯營公司之投資除外)之會計政策載列如下。

太平洋拓展集團之金融資產分類為以公允價於損益列賬之金融資產以及貸款及應收款項。

管理層於初步確認時根據購入金融資產之目的釐定金融資產類別，並於許可及適當之情況下，於每個申報日期重新評估有關歸類。

所有金融資產於太平洋拓展集團成為該工具合約條文訂約方時確認。以一般方式購買之金融資產於交易日確認。金融資產於初步確認時按公允價計量，倘屬並非以公允價於損益列賬之投資，則按公允價加直接應佔之交易成本計量。

倘收取投資產生之現金流量之權利屆滿或已轉讓，且所有權之絕大部分風險及回報已轉移，即終止確認金融資產。

太平洋拓展集團會於各報告日檢討金融資產，以評估有否客觀證據顯示金融資產出現減值。如有任何上述證據存在，則釐定減值虧損並按金融資產分類確認有關減值虧損。

#### 貸款及應收款項

貸款及應收款項為附帶固定或可釐定付款額、並無活躍市場報價之非衍生性金融資產。貸款及應收款項隨後採用實際利率法按經攤銷成本減任何減值虧損計量。經攤銷成本乃考慮任何收購折讓或溢價計算，並包括屬實際利率及交易成本組成部分之費用。

### 金融資產之減值

太平洋拓展集團會於各報告日檢討金融資產，以釐定是否有任何客觀減值證據。

個別金融資產之客觀減值證據包括太平洋拓展集團所獲悉有關下列一項或多項虧損事件之可觀察數據：

- 債務人面臨重大財政困難；
- 違約，例如拖欠或滯納利息或本金；
- 債務人有可能破產或進行其他財務重組；
- 技術、市場、經濟或法律環境出現對債務人有不利影響之重大變動；及
- 於股權工具之投資公允價大幅或長期低於其成本。

組成金融資產之虧損事件包括有可觀察數據組成金融資產之虧損事件包括有可觀察數據顯示該組金融資產之估計未來現金流量出現可計量之減幅。該等可觀察數據包括但不限於太平洋拓展集團債務人之付款狀況出現不利變動，以及出現與拖欠太平洋拓展集團資產有關之國家或當地經濟情況。

如有客觀證據顯示按經攤銷成本列賬之貸款及應收款項出現減值虧損，則虧損金額按資產賬面值與以其原實際利率（即初步確認時計算所用之實際利率）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）現值之差額計算。虧損金額於產生減值期間之損益確認。

倘日後減值虧損之金額減少，而有關減少能客觀地證實與確認減值後發生之事件有關，則可撥回先前確認之減值虧損，惟撥回減值虧損不得導致金融資產賬面值超過撥回減值當日在並無確認減值情況下之經攤銷成本。撥回金額於撥回之期間之損益確認。

按攤銷成本列賬之金融資產之減值虧損直接對銷相應之資產。倘未能確定能否但並非不大可能收回應收貿易款項，則以撥備金額入賬列為呆賬減值虧損。當太平洋拓展集團認為應收貿易款項不大可能收回，則被視為不能收回之金額會直接於應收貿易款項中撇銷，並撥回撥備賬內有關該筆應收款項之金額。倘於其後收回之前已於撥備賬扣除之款項，則將之撥回撥備賬內。賬備賬之其他變動及其後收回已直接撇銷之款項，會於損益確認。

### 3.10 存貨

存貨初步按成本確認，其後則按成本與可變現淨值之較低者確認。成本包括所有購買成本、變換成本及將存貨運送至其目前所在及達致現時狀況所涉及之其他成本。成本乃以先進先出法計算。可變現淨值指在日常業務過程中之估計售價減進行銷售之估計所需成本。

### 3.11 所得稅之會計處理

所得稅包括當期及遞延稅項。

當期所得稅資產及／或負債包括就本呈報期間或過往呈報期間向稅務當局繳納稅款之責任或來自稅務當局之索償（乃於報告日尚未支付）。有關資產及／或負債乃根據本年度應課稅溢利，按有關財務期間之適用稅率及稅法計算。當期稅項資產或負債之所有變動均於損益列作稅務開支之組成部分。

遞延稅項乃使用負債法就於報告日比較資產及負債於財務報表之賬面值與其各自之稅基之暫時差額計算。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額確認。倘可能出現應課稅溢利（包括現有應課稅暫時差額）用作抵銷可扣減暫時差額、未動用稅項虧損及未動用稅項抵免，則就所有可扣稅暫時差額、可結轉之可動用稅項虧損及其他未動用稅項抵免確認遞延稅項資產。

倘暫時差額來自就對稅務溢利及會計盈虧並無影響之交易初步確認資產與負債（業務合併除外），則不會確認遞延稅項資產及負債。

於附屬公司及聯營公司之投資所產生之應課稅暫時差額會確認為遞延稅項負債，惟太平洋拓展集團可控制暫時差額之撥回及暫時差額大致不會在短期內撥回則除外。

遞延稅項不予貼現，並按預期應用於償還負債或變現資產期間之稅率計算，惟稅率須於報告日為已頒佈或實際上已頒佈。

倘遞延稅項資產或負債與於其他全面收入扣除或計入之項目有關或與直接與權益有關，則有關變動會於損益或其他全面收入或直接於權益確認。

於及僅於下列情況下會以淨額呈列當期稅項資產及當期稅項負債：

- (a) 太平洋拓展集團有在法律上可強制執行之權利對銷已確認之金額；及
- (b) 有意按淨額基準結算或同時變現淨額及清償負債。

於及僅於下列情況下，太平洋拓展集團會以淨額呈列遞延稅項資產及遞延稅項負債：

- (a) 該實體有在法律上可強制執行之權利以當期稅項資產對銷當期稅項負債；及
- (b) 遞延稅項資產及遞延稅項負債乃關於同一稅務機關在預期清償或收回大額遞延稅項負債或資產之各個未來期間，就：
  - (i) 同一應課稅實體；或
  - (ii) 不同應課稅實體（該等實體有意按淨額基準結算或同時變現淨額及清償負債）徵收之所得稅，同時在未來期間有關重大遞延所得稅負債或資產將預期被償還或收回。

### 3.12 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目包括銀行及手頭現金，以及原到期日為三個月或以下、且價值變動風險不大之短期銀行存款。

### 3.13 股本

普通股列作權益。股本按已發行股份面值釐定。

### 3.14 退休福利成本及短期僱員福利退休福利成本

#### 退休福利成本

給予僱員之退休福利透過定額供款計劃提供。太平洋拓展集團已根據強制性公積金計劃條例，為合資格參與界定供款強制性公積金退休福利計劃（「強積金計劃」）之僱員設立強積金計劃。有關供款乃根據強積金計劃按僱員基本薪金之若干百分比或強制性供款上限計算，並根據強積金計劃之規則在應付該等供款時在全面收益表中扣除。強積金計劃之資產乃由獨立管理基金持有，與太平洋拓展集團之資產分開持有。按照強積金計劃之規則，太平洋拓展集團之僱主供款乃於僱主向強積金計劃作出供款時全數撥歸僱員所有，惟太平洋拓展集團僱主之自願供款則於僱員在供款全數歸屬前離職時退還太平洋拓展集團。

於中國（不包括香港）經營之本公司附屬公司之僱員必須參與由中國相關地方政府設立之僱員退休計劃，由公司代合資格僱員供款。該附屬公司應付之供款按其合資格僱員薪金及工資之若干百分比計算，並於相關期間之確認為開支。

#### 短期僱員福利

僱員享有年假之福利於僱員應享時確認。太平洋拓展集團就僱員於截至報告日止提供服務而產生之年假之估計負債作出撥備。

非累計補假（如病假及產假）於支取時方予確認。

### 3.15 金融負債

金融負債於太平洋拓展集團成為有關工具合約條文之訂約方時確認。

金融負債於負債項下之責任被解除或註銷或屆滿時終止確認。

倘現有金融負債由同一放債人以條款倘現有金融負債由同一放債人以條款大致上相異之負債所取代，或現有負債之條款作出重大修訂，此類交換或修訂將被視為終止確認原有負債及確認新負債處理，有關賬面值之差額於損益中確認。

金融負債(包括其他應付款項及應計費用及應付股東及關聯公司款項)初次按公允值確認及其後按攤銷成本使用實際利率法計量。

### 3.16 撥備及或然負債

倘太平洋拓展集團因過去事件引致現時之責任(法律或推定),而日後履行有關責任時將可能導致經濟利益流出且能可靠地估計有關金額,則確認撥備。倘金錢之時間值重大,則按預期結清責任之支出現值將撥備列賬。

所有撥備於各報告日檢討及調整,以反映當前最佳之估計。

倘不大可能需要付出經濟利益,或其數額未能可靠地估計,除非付出經濟利益之可能性極低,否則須將該項責任披露為或然負債。僅能以一個或數個非太平洋拓展集團所能全面控制之不確定未來事項有否發生而證實是否存在之潛在義務,除非付出經濟利益之可能性極低,否則亦須披露為或然負債。

太平洋拓展集團會於分配購買價至於業務合併中收購之資產及負債時確認或然負債。或然負債會初步按收購當日之公允價計量,其後則按上述可比較撥備中確認之金額或初步確認之金額減去任何累計攤銷(如適用)(以較高者為準)計量。

### 3.17 關連人士

- (a) 倘屬以下人士,則該人士或該人士的家庭近親屬與太平洋拓展集團有關聯:
- (i) 控制或共同控制太平洋拓展集團;
  - (ii) 對太平洋拓展集團有重大影響;或
  - (iii) 為太平洋拓展集團或太平洋拓展母公司之主要管理層成員。
- (b) 倘符合下列任何條件,即一間實體與太平洋拓展集團有關聯:
- (i) 該實體及太平洋拓展集團為同一集團之成員公司(即母公司、附屬公司及同系附屬公司互相關聯)。
  - (ii) 一間實體為另一實體之聯營公司或合營企業(或另一實體為成員公司之集團成員公司之聯營公司或合營企業)。
  - (iii) 兩間實體均為同一第三方之合營企業。
  - (iv) 一間實體為第三方實體之合營企業,而另一實體為該第三方實體之聯營公司。

- (v) 該實體為太平洋拓展集團或與太平洋拓展集團有關聯之實體就僱員利益設定之離職後福利計劃。
- (vi) 實體受(a)所述人士控制或受控同控制。
- (vii) (a)(i)所述人士對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體之母公司)主要管理層成員。

一名人士之家庭近親屬指預期在與實體之交易中可影響該人士或受該人士影響之家庭成員，包括：

- (i) 該人士之子女及配偶或生活伴侶；
- (ii) 該人士配偶或生活伴侶之子女；及
- (iii) 該人士或該人士之配偶或生活伴侶之受養人。

#### 4. 重要會計估計及判斷

估計及判斷乃經持續評估，並以過往經驗及其他因素(包括在有關情況下相信對於未來事件屬合理之預期)為據。

太平洋拓展集團就未來作出估計及假設。所達致之會計估計數字因其定義使然，通常有別於相關實際結果。以下論述具有重大風險導致資產與負債賬面值於下一個財政年度出現重大調整之估計及假設：

##### 不能收回之應收款項之撥備及撇銷

太平洋拓展集團之管理層會定期釐定不能收回之應收款項之撥備。於評估未收回之應收款項最終能否變現時須作出大量判斷。此等估計乃以客戶信貸紀錄及現時市況為基礎。倘太平洋拓展集團管理層認定有跡象顯示債務人遇到重大財務困難，如逾期或拖欠還款，則會估計應收賬款之撥備。太平洋拓展集團之管理層於每個報告日重新評估有關估計。倘太平洋拓展集團管理層認定應收賬款不能收回，則會撇銷應收賬款之撥備賬。有關該等應收賬款之撥備賬內持有之任何金額會予以撥回。

### 非金融資產之減值

太平洋拓展集團會於各報告日評估是否有跡象顯示所有非金融資產出現減值。倘有跡象顯示該等非金融資產之賬面值可能不能收回，則會作出減值測試。管理層會於計算使用價值時估計資產或現金產生單位之預期日後現金流量，並會釐定合適之貼現率以計算該等現金流量之現值。

### 5. 分部資料

經營分部是太平洋拓展集團從其有可能產生收入及費用之業務的一個組成部份，及按照太平洋拓展集團執行董事經常審閱內部管理層報告資訊而確定以分配資源及評估各分部表現。於本年度／期間，太平洋拓展之執行董事確定太平洋拓展集團只有單一的業務組件／呈報分部作為分配資源及評估各分部表現，這是由於太平洋拓展集團只從事酒店之營運業務。

指定非流動資產之地理位置乃根據資產之實際位置（倘屬物業、廠房及設備）及經營地點而釐定。太平洋拓展之董事認為太平洋拓展集團之營運及管理中心的大部分來自其位於佛山（中國）之附屬公司，考慮到本集團的營運基地是位於中國乃只有一個地理位置，因此沒有地理資料分析提供。

來自外來客戶的總收入主要源自中國，該總收入披露於附註6。

### 6. 收入／營業額及其他經營收入

於有關期間及截至二零一二年六月三十日止六個月內確認來自太平洋拓展集團主要業務之收入（亦為太平洋拓展集團之營業額）分析如下：

| 收入／營業額 | 截至十二月三十一日 |       |       | 截至六月三十日止 |       |
|--------|-----------|-------|-------|----------|-------|
|        | 六個月       |       |       | 六個月      |       |
|        | 二零一零年     | 二零一一年 | 二零一二年 | 二零一三年    | 二零一二年 |
|        | 千港元       | 千港元   | 千港元   | 千港元      | 千港元   |
| 經營租賃收入 | —         | —     | 642   | 191      | —     |
| 貨品銷售   | —         | —     | 42    | 10       | —     |
|        | —         | —     | 684   | 201      | —     |

於有關期間及截至二零一二年六月三十日止六個月內之其它經營收入：

|        | 截至十二月三十一日 |           |          | 截至六月三十日止<br>六個月 |           |
|--------|-----------|-----------|----------|-----------------|-----------|
|        | 二零一零年     | 二零一一年     | 二零一二年    | 二零一三年           | 二零一二年     |
|        | 千港元       | 千港元       | 千港元      | 千港元             | 千港元       |
| 其他經營收入 |           |           |          |                 |           |
| 銀行利息收入 | -         | 2         | 1        | 3               | 1         |
| 淨兌換收益  | 1         | -         | -        | -               | 10        |
| 其他     | -         | 52        | 2        | 14              | -         |
|        | <u>1</u>  | <u>54</u> | <u>3</u> | <u>17</u>       | <u>11</u> |

#### 7. 除所得稅前虧損

|                          | 截至十二月三十一日  |              |              | 截至六月三十日止<br>六個月 |            |
|--------------------------|------------|--------------|--------------|-----------------|------------|
|                          | 二零一零年      | 二零一一年        | 二零一二年        | 二零一三年           | 二零一二年      |
|                          | 千港元        | 千港元          | 千港元          | 千港元             | 千港元        |
| 除所得稅前虧損已                 |            |              |              |                 |            |
| 扣除下列各項：                  |            |              |              |                 |            |
| 核數師酬金*                   | 11         | -            | -            | -               | -          |
| 淨兌換虧損                    | -          | 299          | 115          | 1,130           | -          |
| 僱員福利開支(包<br>括董事酬金)       |            |              |              |                 |            |
| —薪金及津貼                   | -          | 698          | 2,215        | 1,431           | 1,068      |
| —退休福利及<br>成本             | -          | 16           | 108          | 99              | 32         |
| 租借物業在經營<br>租賃之最低租<br>賃付款 | <u>352</u> | <u>1,319</u> | <u>1,724</u> | <u>884</u>      | <u>831</u> |

\* 截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止以及截至二零一三年六月三十日止六個月之核數師酬金由太平洋拓展之最終控股公司承擔。

## 8. 所得稅開支

|  | 截至六月三十日止  |       |       |       |        |
|--|-----------|-------|-------|-------|--------|
|  | 截至十二月三十一日 |       |       | 六個月   |        |
|  | 二零一零年     | 二零一一年 | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一二年  |
|  | 千港元       | 千港元   | 千港元   | 千港元   | 千港元    |
|  |           |       |       |       | (未經審核) |

|      |          |          |          |          |          |
|------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 本期稅項 | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> |
|------|----------|----------|----------|----------|----------|

由於太平洋拓展集團於有關期間及截至二零一二年六月三十日止六個月內均無在香港產生或獲得任何估計應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

由於中國附屬公司於有關期間及截至二零一二年六月三十日止六個月內均錄得稅項虧損，故並無就中國外資企業所得稅作出撥備。

所得稅開支與按適用稅率計算之會計虧損間之對賬如下：

|  | 截至六月三十日止  |       |       |       |        |
|--|-----------|-------|-------|-------|--------|
|  | 截至十二月三十一日 |       |       | 六個月   |        |
|  | 二零一零年     | 二零一一年 | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一二年  |
|  | 千港元       | 千港元   | 千港元   | 千港元   | 千港元    |
|  |           |       |       |       | (未經審核) |

|              |              |                |                |                |                |
|--------------|--------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 除所得稅前虧損      | <u>(456)</u> | <u>(3,836)</u> | <u>(5,294)</u> | <u>(6,874)</u> | <u>(2,526)</u> |
| 按適用稅率(16.5%) |              |                |                |                |                |
| 計算之稅項        | (75)         | (633)          | (874)          | (1,134)        | (417)          |
| 附屬公司不同稅率     |              |                |                |                |                |
| 之稅務影響        | -            | -              | (243)          | (275)          | (113)          |
| 不可扣稅開支之稅     |              |                |                |                |                |
| 務影響          | 75           | 633            | 490            | 600            | 198            |
| 未確認稅項虧損之     |              |                |                |                |                |
| 稅務影響         | -            | -              | 627            | 809            | 332            |
| 所得稅開支        | <u>-</u>     | <u>-</u>       | <u>-</u>       | <u>-</u>       | <u>-</u>       |

二零一二年十二月三十一日以及二零一三年六月三十日，太平洋拓展集團有須待的香港稅務局及於中國之地方稅務機關之同意估計未使用稅項虧損約2,508,000港元及5,744,000港元，此稅項可抵銷未來應課稅溢利。由於未來溢利來源難以預測，故並無確認遞延稅項資產。

於每個報告日，本集團並無重大未確認遞延所得稅資產或負債產生的應納稅暫時性差異。

## 9. 董事酬金及高級管理人員薪酬

### 9.1 董事薪酬

|      | 截至十二月三十一日止 |          |          | 截至六月三十日止 |          |
|------|------------|----------|----------|----------|----------|
|      |            |          |          | 六個月      |          |
|      | 二零一零年      | 二零一一年    | 二零一二年    | 二零一三年    | 二零一二年    |
|      | 千港元        | 千港元      | 千港元      | 千港元      | 千港元      |
|      | (未經審核)     |          |          |          |          |
| 袍金   | -          | -        | -        | -        | -        |
| 其他酬金 | -          | -        | -        | -        | -        |
|      | <u>-</u>   | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> |

### 9.2 五位最高薪人士

有關期間內，太平洋拓展集團五位最高薪人士於截至二零一零年、二零一一年及二零一二年之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，並無(截至二零一二年六月三十日止六個月：無)董事薪酬包括在內。於相關期間內以及截至二零一二年六月三十日止六個月內分別應付予五位最高薪人士之薪酬如下：

|        | 截至十二月三十一日止 |            |              | 截至六月三十日止   |            |
|--------|------------|------------|--------------|------------|------------|
|        |            |            |              | 六個月        |            |
|        | 二零一零年      | 二零一一年      | 二零一二年        | 二零一三年      | 二零一二年      |
|        | 千港元        | 千港元        | 千港元          | 千港元        | 千港元        |
|        | (未經審核)     |            |              |            |            |
| 薪金及津貼  | -          | 546        | 1,228        | 683        | 608        |
| 退休福利成本 | -          | 8          | 24           | 13         | 12         |
|        | <u>-</u>   | <u>554</u> | <u>1,252</u> | <u>696</u> | <u>620</u> |

已付或應付予最高薪人士(包括高級管理成員)之薪酬可分為以下組別：

|                   | 人數        |       |       |          |                 |
|-------------------|-----------|-------|-------|----------|-----------------|
|                   | 截至十二月三十一日 |       |       | 截至六月三十日止 |                 |
|                   | 二零一零年     | 二零一一年 | 二零一二年 | 二零一三年    | 二零一二年<br>(未經審核) |
| 無至1,000,000<br>港元 | -         | 5     | 5     | 5        | 5               |

於有關期間及截至二零一二年六月三十日止六個月內，太平洋拓展集團概無給予董事或僱員任何薪酬，作為服務提供、加入或於加入太平洋拓展時之獎勵或離職補償。太平洋拓展並無就董事放棄或同意放棄收取任何酬金而於有關期間及截至二零一二年六月三十日止六個月內作出安排。

## 10. 物業、廠房及設備

### 太平洋拓展集團

|   | 租賃土地及<br>樓宇<br>千港元 | 樓宇租賃<br>物業裝修<br>千港元 | 傢俬、裝置及<br>辦公室設備<br>千港元 | 汽車<br>千港元 | 在建工程<br>千港元 | 總額<br>千港元 |
|---|--------------------|---------------------|------------------------|-----------|-------------|-----------|
| 於二零一零年一月一日，<br>二零一零年十二月<br>三十一日及二零一一年<br>一月一日 |                    |                     |                        |           |             |           |
| 成本  | -                  | -                   | -                      | -         | -           | -         |
| 累計折舊  | -                  | -                   | -                      | -         | -           | -         |
| 賬面淨值  | -                  | -                   | -                      | -         | -           | -         |
| 截至二零一一年十二月<br>三十一日止年度                         |                    |                     |                        |           |             |           |
| 年初賬面淨值  | -                  | -                   | -                      | -         | -           | -         |
| 添置  | -                  | -                   | -                      | 138       | 3,280       | 3,418     |
| 折舊  | -                  | -                   | -                      | (6)       | -           | (6)       |
| 年終賬面淨值  | -                  | -                   | -                      | 132       | 3,280       | 3,412     |

|                                 | 租賃土地及<br>樓宇<br>千港元 | 樓宇租賃<br>物業裝修<br>千港元 | 傢俬、裝置及<br>辦公室設備<br>千港元 | 汽車<br>千港元 | 在建工程<br>千港元 | 總額<br>千港元 |
|---------------------------------|--------------------|---------------------|------------------------|-----------|-------------|-----------|
| 於二零一一年十二月<br>三十一日及二零一二年<br>一月一日 |                    |                     |                        |           |             |           |
| 成本                              | -                  | -                   | -                      | 138       | 3,280       | 3,418     |
| 累計折舊                            | -                  | -                   | -                      | (6)       | -           | (6)       |
| 賬面淨值                            | -                  | -                   | -                      | 132       | 3,280       | 3,412     |
| 截至二零一二年十二月<br>三十一日止年度           |                    |                     |                        |           |             |           |
| 年初賬面淨值                          | -                  | -                   | -                      | 132       | 3,280       | 3,412     |
| 添置                              | -                  | 208                 | 1,570                  | 169       | 92,935      | 94,882    |
| 重新分配                            | 8,525              | -                   | -                      | -         | (8,525)     | -         |
| 折舊                              | (105)              | (7)                 | (120)                  | (28)      | -           | (260)     |
| 兌換調整                            | (2)                | 2                   | 11                     | 4         | 26          | 41        |
| 年終賬面淨值                          | 8,418              | 203                 | 1,461                  | 277       | 87,716      | 98,075    |
| 於二零一二年十二月<br>三十一日及二零一三年<br>一月一日 |                    |                     |                        |           |             |           |
| 成本                              | 8,524              | 209                 | 1,582                  | 310       | 87,716      | 98,341    |
| 累計折舊                            | (106)              | (6)                 | (121)                  | (33)      | -           | (266)     |
| 賬面淨值                            | 8,418              | 203                 | 1,461                  | 277       | 87,716      | 98,075    |
| 截至二零一三年六月三十<br>日止六個月            |                    |                     |                        |           |             |           |
| 年初賬面淨值                          | 8,418              | 203                 | 1,461                  | 277       | 87,716      | 98,075    |
| 添置                              | -                  | -                   | 15                     | -         | 83,342      | 83,357    |
| 折舊                              | (146)              | (10)                | (152)                  | (16)      | -           | (324)     |
| 兌換調整                            | 5                  | -                   | 3                      | -         | (75)        | (67)      |
| 年終賬面淨值                          | 8,277              | 193                 | 1,327                  | 261       | 170,983     | 181,041   |
| 於二零一三年六月三十日                     |                    |                     |                        |           |             |           |
| 成本                              | 8,529              | 209                 | 1,600                  | 310       | 170,983     | 181,631   |
| 累計折舊                            | (252)              | (16)                | (273)                  | (49)      | -           | (590)     |
| 賬面淨值                            | 8,277              | 193                 | 1,327                  | 261       | 170,983     | 181,041   |

上所列之租賃土地及樓宇賬面淨值為位於中國之中期租約土地及樓宇。

## 11. 於附屬公司之權益

### 太平洋拓展

|            | 於十二月三十一日     |              |              | 於                     |
|------------|--------------|--------------|--------------|-----------------------|
|            | 二零一零年<br>千港元 | 二零一一年<br>千港元 | 二零一二年<br>千港元 | 六月三十日<br>二零一三年<br>千港元 |
| 非上市股份，按成本值 | —            | 10,000       | 26,145       | 114,145               |

於截至本報告日之有關期間，太平洋拓展董事考慮和審查附屬公司的賬面值，認為沒有重大的減值虧損。

太平洋拓展旗下直接附屬公司之詳情載於附註1。

## 12. 存貨

### 太平洋拓展集團

|    | 於十二月三十一日     |              |              | 於                     |
|----|--------------|--------------|--------------|-----------------------|
|    | 二零一零年<br>千港元 | 二零一一年<br>千港元 | 二零一二年<br>千港元 | 六月三十日<br>二零一三年<br>千港元 |
| 商品 | —            | —            | 6            | 8                     |

## 13. 預付款項、按金及其他應收款項

### 太平洋拓展集團及太平洋拓展

|               | 太平洋拓展集團      |              |              |              | 太平洋拓展        |              |              |              |
|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|               | 於十二月三十一日     |              | 於            |              | 於十二月三十一日     |              | 於            |              |
|               | 二零一零年<br>千港元 | 二零一一年<br>千港元 | 二零一二年<br>千港元 | 二零一三年<br>千港元 | 二零一零年<br>千港元 | 二零一一年<br>千港元 | 二零一二年<br>千港元 | 二零一三年<br>千港元 |
| <b>非流動資產</b>  |              |              |              |              |              |              |              |              |
| 租賃押金          | —            | —            | —            | —            | 588          | 588          | 588          | 588          |
| <b>流動資產</b>   |              |              |              |              |              |              |              |              |
| 預付款項          | —            | 2,182        | 4,067        | 4,404        | —            | 2,097        | 1,570        | 761          |
| 其他押金(註)       | 588          | 588          | 1,847        | 1,486        | —            | —            | —            | —            |
| 其他應收款項<br>(註) | —            | 9,418        | 6,576        | 621          | —            | —            | —            | —            |
|               | 588          | 12,188       | 12,490       | 6,511        | —            | 2,097        | 1,570        | 761          |
|               | 588          | 12,188       | 12,490       | 6,511        | 588          | 2,685        | 2,158        | 1,349        |

註： 其他押金主要是指土地及員工宿舍和電力存款的按金。截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日的其他應收款主要為代第三方支付的费用。於二零一一年及二零一二年十二月三十一日的其他應收款項為來自獨立第三方的非貿易應收賬款，無抵押，免息及須應要求償還，截至二零一三年六月三十日已全數清還。

#### 14. 現金及現金等值項目

##### 太平洋拓展集團及太平洋拓展

現金及現金等值項目代表銀行及手頭現金。

銀行現金存款的利息按基於每日銀行存款利率而定的浮動息率計息。

於二零一一年及二零一二年之十二月三十一日，以及二零一三年六月三十日，太平洋拓展集團之銀行及手持現金包括以人民幣（「人民幣」）計值及存放於中國多間銀行之銀行結餘及手頭現金分別為897,000港元、153,000港元、687,000港元。人民幣不可自由兌換為外幣。根據中國之外匯管制條例及結匯、售匯及付匯管理規定，太平洋拓展集團獲許通過獲授權經營外匯業務之銀行以人民幣兌換外幣。

#### 15. 其他應付款項及應計費用

##### 太平洋拓展集團及太平洋拓展

|               | 太平洋拓展集團    |               |               |               | 太平洋拓展      |              |              |              |
|---------------|------------|---------------|---------------|---------------|------------|--------------|--------------|--------------|
|               | 於十二月三十一日   |               | 於六月三十日        |               | 於十二月三十一日   |              | 於六月三十日       |              |
|               | 二零一零年      | 二零一一年         | 二零一二年         | 二零一三年         | 二零一零年      | 二零一一年        | 二零一二年        | 二零一三年        |
|               | 千港元        | 千港元           | 千港元           | 千港元           | 千港元        | 千港元          | 千港元          | 千港元          |
| 應計費用          | -          | 829           | 1,447         | 298           | -          | 771          | 1,307        | 57           |
| 其他應付款項<br>(註) | 373        | 16,954        | 85,999        | 30,644        | 373        | 3,954        | 5,019        | 5,019        |
|               | <u>373</u> | <u>17,783</u> | <u>87,446</u> | <u>30,942</u> | <u>373</u> | <u>4,725</u> | <u>6,326</u> | <u>5,076</u> |

註： 其他應付款項主要是指拖欠建築公司的酒店建築費用。

#### 16. 應收／應付股東／關聯公司款項

##### 太平洋拓展集團及太平洋拓展

該應付款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

## 17. 應收／應付附屬公司款項

## 太平洋拓展

於截至本報告日之期間，太平洋拓展董事審查應收附屬公司款項的賬面值，認為沒有重大的減值虧損。

有關應收款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

## 18. 股本

|                 | 股份數目     |        |        |        | 股本       |        |        |        |
|-----------------|----------|--------|--------|--------|----------|--------|--------|--------|
|                 | 於十二月三十一日 |        | 於六月三十日 |        | 於十二月三十一日 |        | 於六月三十日 |        |
|                 | 二零一零年    | 二零一一年  | 二零一二年  | 二零一三年  | 二零一零年    | 二零一一年  | 二零一二年  | 二零一三年  |
|                 |          |        |        |        | 港元       | 港元     | 港元     | 港元     |
| 每股面值1港元之<br>普通股 |          |        |        |        |          |        |        |        |
| 法定：             |          |        |        |        |          |        |        |        |
| 年度／期間之<br>初始    | 10,000   | 10,000 | 10,000 | 10,000 | 10,000   | 10,000 | 10,000 | 10,000 |
| 已發行及繳足：         |          |        |        |        |          |        |        |        |
| 年度／期間之<br>初始    | 1        | 100    | 100    | 100    | 1        | 100    | 100    | 100    |
| 發行股份(註)         | 99       | -      | -      | -      | 99       | -      | -      | -      |
| 年度／期間之<br>終止    | 100      | 100    | 100    | 100    | 100      | 100    | 100    | 100    |

註：

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，集團為進行重組而按面值發行及繳足每股面值1港元之99普通股。

## 19. 儲備

## 太平洋拓展集團

太平洋拓展集團本年度及過往年度／期間之儲備數額及儲備變動載於本財務資料第I節之綜合權益變動表上。

資本儲備代表由股東出資有關承擔若干的酒店建設成本。

## 太平洋拓展

|                         | 總計<br>千港元             |
|-------------------------|-----------------------|
| 於二零一零年一月一日              | (40)                  |
| 虧損及本年度全面收入總額            | <u>(433)</u>          |
| 於二零一零年十二月三十一日及二零一一年一月一日 | (473)                 |
| 虧損及本年度全面收入總額            | <u>(2,985)</u>        |
| 於二零一一年十二月三十一日及二零一二年一月一日 | (3,458)               |
| 虧損及本年度全面收入總額            | <u>(2,424)</u>        |
| 於二零一二年十二月三十一日及二零一三年一月一日 | (5,882)               |
| 虧損及本期間全面收入總額            | <u>(3,636)</u>        |
| 於二零一三年六月三十日             | <u><u>(9,518)</u></u> |

## 20. 經營租賃承擔

## 太平洋拓展集團

於報告日，太平洋拓展集團根據不可撤銷經營租賃有以下未來之最低租賃付款，到期情況如下：

|        | 於十二月三十一日             |                      |                      | 於                    |
|--------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|        | 二零一零年<br>千港元         | 二零一一年<br>千港元         | 二零一二年<br>千港元         | 二零一三年<br>千港元         |
| 一年內    | 1,484                | 1,602                | 1,763                | 1,766                |
| 第二至第五年 | 6,011                | 6,331                | 7,051                | 7,062                |
| 超過五年   | <u>23,006</u>        | <u>62,246</u>        | <u>62,448</u>        | <u>61,667</u>        |
|        | <u><u>30,501</u></u> | <u><u>70,179</u></u> | <u><u>71,262</u></u> | <u><u>70,495</u></u> |

## 太平洋拓展

於報告日，太平洋拓展根據不可撤銷經營租賃有以下未來最低租賃付款情況，到期情況如下：

|        | 於十二月三十一日      |               |               | 於             |
|--------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|        | 二零一零年         | 二零一一年         | 二零一二年         | 二零一三年         |
|        | 千港元           | 千港元           | 千港元           | 千港元           |
| 一年內    | 1,484         | 1,583         | 1,613         | 1,616         |
| 第二至第五年 | 6,011         | 6,331         | 6,454         | 6,464         |
| 超過五年   | 23,006        | 62,246        | 61,840        | 61,131        |
|        | <u>30,501</u> | <u>70,160</u> | <u>69,907</u> | <u>69,211</u> |

太平洋拓展以由二零一零年十月三日起承租位於中國佛山西樵山附近的一片土地二十年，並於到期後自動續約二十年。太平洋拓展集團承租物業，初步為期十年。該些租賃不包含或然租金。

## 21. 資本承擔

## 太平洋拓展集團

於各個報告日，太平洋拓展集團有以下資本承擔：

|            | 於十二月三十一日       |                |                | 於              |
|------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|            | 二零一零年          | 二零一一年          | 二零一二年          | 二零一三年          |
|            | 千港元            | 千港元            | 千港元            | 千港元            |
| 已訂約但未計算：   |                |                |                |                |
| 物業興建(註(a)) | <u>—</u>       | <u>16,122</u>  | <u>151,987</u> | <u>88,632</u>  |
| 已批准但未訂約：   |                |                |                |                |
| 物業興建(註(b)) | <u>357,143</u> | <u>346,452</u> | <u>124,747</u> | <u>105,363</u> |

## 太平洋拓展

於每個報告日，太平洋拓展集團有以下資本承擔：

|            | 於十二月三十一日       |                |                | 於              |
|------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|            | 二零一零年          | 二零一一年          | 二零一二年          | 二零一三年          |
|            | 千港元            | 千港元            | 千港元            | 千港元            |
| 已訂約但未計算：   |                |                |                |                |
| 成立附屬公司     |                |                |                |                |
| (註(c))     | 39,000         | 29,000         | 12,747         | 41,256         |
| 物業興建(註(d)) | —              | 3,750          | —              | —              |
|            | <u>39,000</u>  | <u>32,750</u>  | <u>12,747</u>  | <u>41,256</u>  |
| 已批准但未訂約：   |                |                |                |                |
| 物業興建(註b)   | <u>357,143</u> | <u>346,452</u> | <u>124,747</u> | <u>105,363</u> |

註：

- (a) 興建物業資本承擔是關於在中國佛山酒店。
- (b) 有關太平洋拓展與地方政府所簽定之協議，在中國佛山市用以發展酒店業及相關旅遊業務之租賃土地之金額，已經太平洋拓展董事批准及已在附註26中披露。
- (c) 該金額代表太平洋拓展於各報告日期承諾投資予附屬公司的金額。
- (d) 於二零一一年六月一日，太平洋拓展與獨立第三方簽訂了一份關於在中國佛山市興建之影視城及景區的施工管理合同，總金額為5,000,000港元。施工管理費用將由太平洋拓展代表其附屬公司支付。於二零一一年十二月三十一日，尚欠承擔金額為3,750,000港元。

## 22. 關連人士交易

22.1 除本財務資料及二零一二年六月三十日之相關資料所披露外，太平洋集團於本相關期間及二零一二年六月三十日六個月止曾與關連人士進行下列交易：

|                  | 截至十二月三十一日止   |              |              | 截至六月三十日止六個月  |                        |
|------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|------------------------|
|                  | 二零一零年<br>千港元 | 二零一一年<br>千港元 | 二零一二年<br>千港元 | 二零一三年<br>千港元 | 二零一二年<br>千港元<br>(未經審核) |
| 支付管理費予最終<br>控股公司 | -            | 1,010        | 70           | 2,468        | 35                     |

註：

支付管理費予最終控股公司乃根據雙方同意之條款。

## 22.2 太平洋拓展集團主要管理人員之報酬

太平洋拓展董事認為，主要管理人員為太平洋拓展之董事，彼等之酬金詳情載於附註9.1。

## 23. 綜合現金流量表附註

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，於綜合財務報表其他應收款表中的非現金項目分別包括約9,400,000，6,400,000及200,000抵銷相關的其他應付款。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度以及二零一三年六月三十日止六個月，有關尚未支付的在建工程添置金額分別約67,899,000港元，並已記錄於綜合財務狀況表內之其他應付款項及應計費用。

截至二零一三年六月三十日止六個月期間，約59,496,000港元為太平洋拓展股東就在建工程作出承諾並由太平洋拓展集團之同集團附屬公司代為支付，因而於綜合資產負債表產生「資本儲備」作為股東資本貢獻，因而產生「增加在建工程」約4,092,000港元及「其他應付款項及應計費用」約55,404,000港元。

## 24. 財務風險管理目標與政策

太平洋拓展集團因經營、投資及融資活動而承受多種財務風險。太平洋拓展集團之主要金融工具包括按金及其他應收款項、現金及現金等值項目、其他應付款項及應計費用、以及應收／應付股東／關聯公司款項。該等金融工具詳情於各附註披露。下文載列與該等金融工具有關之風險及太平洋拓展集團所用降低該等風險之政策。太平洋拓展董事管理及監控該等風險，以確保及時且有效地採取適當措施。

## 24.1 金融資產及負債類別

太平洋拓展集團及太平洋拓展於每個報告日確認之金融資產及負債賬面值亦可分類如下。金融工具之類別對其後續計算之影響之說明，請見附註3.9及3.15。

## 金融資產

|             | 太平洋拓展集團      |               |               |               | 太平洋拓展        |              |               |              |
|-------------|--------------|---------------|---------------|---------------|--------------|--------------|---------------|--------------|
|             | 於十二月三十一日     |               | 於六月三十日        |               | 於十二月三十一日     |              | 於六月三十日        |              |
|             | 二零一零年        | 二零一一年         | 二零一二年         | 二零一三年         | 二零一零年        | 二零一一年        | 二零一二年         | 二零一三年        |
|             | 千港元          | 千港元           | 千港元           | 千港元           | 千港元          | 千港元          | 千港元           | 千港元          |
| 貸款及應收款項     |              |               |               |               |              |              |               |              |
| 非流動資產       |              |               |               |               |              |              |               |              |
| – 租賃押金      | -            | -             | -             | -             | 588          | 588          | 588           | 588          |
| 流動資產        |              |               |               |               |              |              |               |              |
| – 按金及其他應收款項 | 588          | 10,006        | 8,423         | 2,107         | -            | -            | -             | -            |
| – 應收關聯公司款項  | -            | 1,887         | 2,429         | 2,430         | -            | -            | 2,438         | 2,442        |
| – 應收集團公司貸款  | -            | -             | -             | -             | -            | -            | 28,338        | -            |
| – 現金及現金等值項目 | 501          | 10,085        | 33,158        | 6,744         | 501          | 4,077        | 57            | 249          |
|             | <u>1,089</u> | <u>21,978</u> | <u>44,010</u> | <u>11,281</u> | <u>1,089</u> | <u>4,665</u> | <u>31,421</u> | <u>3,279</u> |

## 金融負債

|               | 太平洋拓展集團      |               |                |                | 太平洋拓展        |               |               |                |
|---------------|--------------|---------------|----------------|----------------|--------------|---------------|---------------|----------------|
|               | 於十二月三十一日     |               | 於六月三十日         |                | 於十二月三十一日     |               | 於六月三十日        |                |
|               | 二零一零年        | 二零一一年         | 二零一二年          | 二零一三年          | 二零一零年        | 二零一一年         | 二零一二年         | 二零一三年          |
|               | 千港元          | 千港元           | 千港元            | 千港元            | 千港元          | 千港元           | 千港元           | 千港元            |
| 按經攤銷成本計量之金融負債 |              |               |                |                |              |               |               |                |
| – 其他應付款項及應計費用 | 373          | 17,783        | 87,446         | 30,942         | 373          | 4,725         | 6,326         | 5,076          |
| – 應付股東款項      | 1,189        | 13,827        | 62,104         | 118,088        | 1,189        | 13,827        | 58,680        | 114,753        |
| – 應付關聯公司款項    | 23           | 15            | 5,600          | 3,758          | -            | 12            | 12            | 12             |
| – 應付附屬公司款項    | -            | -             | -              | -              | -            | 1,656         | -             | 7,862          |
|               | <u>1,585</u> | <u>31,625</u> | <u>155,150</u> | <u>152,788</u> | <u>1,562</u> | <u>20,220</u> | <u>65,018</u> | <u>127,703</u> |

## 24.2 貨幣風險

貨幣風險指金融工具之公允價或未來現金流量因匯率變動而出現波動之風險。太平洋拓展集團若干附屬公司擁有以外幣計值之銷售及採購，故使太平洋拓展集團須承擔外幣風險。太平洋拓展集團若干應收款項及應付款項乃以人民幣計值。由於本公司董事認為港元與人民幣之間之匯率波幅有限，故本集團現時並無外幣對沖政策。然而，本公司董事監察外匯風險，並會於有需要時考慮對沖重大外幣風險。

## 24.3 利率風險

利率風險涉及金融工具之公允價或現金流量因市場利率變動而出現波動之風險。於每個報告日，太平洋拓展集團有按參照市場計息之金融資產（現金及現金等值項目）（附註14）。太平洋拓展集團承受的現金流及公允值之利率風險很微。

## 24.4 信貸風險

信貸風險指金融工具對手方未能根據金融工具條款履行彼等之責任，令太平洋拓展集團蒙受財務虧損之風險。為最大限度地降低信貸風險，太平洋拓展集團管理層已指派一隊人員負責釐訂信貸限額、審批信貸及其他監控程序，以確保採取跟進措施收回逾期債項。此外，太平洋拓展集團會於各報告日評估每項個別貿易款項之可收回金額，以確保就不可收回金額所作出之減值虧損已足夠。

太平洋拓展集團之銀行結餘大部分存放於香港及中國之銀行，且太平洋拓展集團已限制倚賴任何單一財務機構之風險。因對手方均為信貸評級良好之銀行，故流動資金之信貸風險極微。

## 24.5 信貸風險

流動資金風險涉及太平洋拓展集團無力履行與其金融負債有關之責任之風險。管理流動資金風險時，太平洋拓展之董事監察及維持現金及現金等值項目於足以為太平洋拓展集團營運提供資金及於債務到期時履行有關責任之水平。太平洋拓展集團主要以發行股本工具所獲資金撥資應付其營運資金需要以及太平洋拓展之最終控股公司已同意提供充足資金以應付太平洋拓展集團到期之負債。

於報告日，太平洋拓展集團及本公司金融負債按合約未貼現付款劃分之到期情況載列如下：

太平洋拓展集團

|               | 一年內或<br>按要求<br>千港元 | 合約未貼現<br>付款總額<br>千港元 | 賬面值<br>千港元     |
|---------------|--------------------|----------------------|----------------|
| 於二零一零年十二月三十一日 |                    |                      |                |
| 其他應付款項及應計費用   | 373                | 373                  | 373            |
| 應付股東款項        | 1,189              | 1,189                | 1,189          |
| 應付關聯公司款項      | 23                 | 23                   | 23             |
|               | <u>1,585</u>       | <u>1,585</u>         | <u>1,585</u>   |
| 於二零一一年十二月三十一日 |                    |                      |                |
| 其他應付款項及應計費用   | 17,783             | 17,783               | 17,783         |
| 應付股東款項        | 13,827             | 13,827               | 13,827         |
| 應付關聯公司款項      | 15                 | 15                   | 15             |
|               | <u>31,625</u>      | <u>31,625</u>        | <u>31,625</u>  |
| 於二零一二年十二月三十一日 |                    |                      |                |
| 其他應付款項及應計費用   | 87,446             | 87,446               | 87,446         |
| 應付股東款項        | 62,104             | 62,104               | 62,104         |
| 應付關聯公司款項      | 5,600              | 5,600                | 5,600          |
|               | <u>155,150</u>     | <u>155,150</u>       | <u>155,150</u> |
| 於二零一三年六月三十日   |                    |                      |                |
| 其他應付款項及應計費用   | 30,942             | 30,942               | 30,942         |
| 應付股東款項        | 118,088            | 118,088              | 118,088        |
| 應付關聯公司款項      | 3,758              | 3,758                | 3,758          |
|               | <u>152,788</u>     | <u>152,788</u>       | <u>152,788</u> |

## 太平洋拓展

|               | 一年內或<br>按需要<br>千港元 | 合約未貼現<br>付款總額<br>千港元 | 賬面值<br>千港元     |
|---------------|--------------------|----------------------|----------------|
| 於二零一零年十二月三十一日 |                    |                      |                |
| 其他應付款項及應計費用   | 373                | 373                  | 373            |
| 應付股東款項        | 1,189              | 1,189                | 1,189          |
|               | <u>1,562</u>       | <u>1,562</u>         | <u>1,562</u>   |
| 於二零一一年十二月三十一日 |                    |                      |                |
| 其他應付款項及應計費用   | 4,725              | 4,725                | 4,725          |
| 應付股東款項        | 13,827             | 13,827               | 13,827         |
| 應付關聯公司款項      | 12                 | 12                   | 12             |
| 應付附屬公司款項      | 1,656              | 1,656                | 1,656          |
|               | <u>20,220</u>      | <u>20,220</u>        | <u>20,220</u>  |
| 於二零一二年十二月三十一日 |                    |                      |                |
| 其他應付款項及應計費用   | 6,326              | 6,326                | 6,326          |
| 應付股東款項        | 58,680             | 58,680               | 58,680         |
| 應付關聯公司款項      | 12                 | 12                   | 12             |
|               | <u>65,018</u>      | <u>65,018</u>        | <u>65,018</u>  |
| 於二零一三年六月三十日   |                    |                      |                |
| 其他應付款項及應計費用   | 5,076              | 5,076                | 5,076          |
| 應付股東款項        | 114,753            | 114,753              | 114,753        |
| 應付關聯公司款項      | 12                 | 12                   | 12             |
| 應付附屬公司款項      | 7,862              | 7,862                | 7,862          |
|               | <u>127,703</u>     | <u>127,703</u>       | <u>127,703</u> |

#### 24.6 公允值

由於太平洋拓展集團及太平洋拓展之金融資產及負債均為即期或短期性質，故其公允值與其賬面值並無重大差異。太平洋拓展之董事亦認為非流動金融資產，其賬面值與公允價值之間的差異並不重大。

#### 25. 流動資金風險

太平洋拓展管理資本之目標為：

- (a) 保障太平洋拓展能夠持續經營，從而繼續為股東提供回報及好處；
- (b) 支持太平洋拓展之穩定及增長；及
- (c) 提供資本，強化太平洋拓展之風險管理能力。

太平洋拓展集團積極定期檢討及管理資本架構，力求達到最理想之資本架構及股東回報；於過程中考慮之因素為太平洋拓展集團日後之資本需求。為維持或調整資本架構，太平洋拓展集團可能會調整向股東派付之股息、向股東退還資本或發行新股。太平洋拓展集團現時並無採納任何正式股息政策。太平洋拓展集團之資本架構僅包括普通股，於每個報告日分別為數100港元。

#### 26. 或然負債

根據太平洋拓展集團與中國佛山地方機關簽訂的土地租賃協議(內容涉及租賃土地發展旅遊業以及相關娛樂及酒店業務)，太平洋拓展集團須向項目作出不少於人民幣300,000,000人民幣的投資，或太平洋拓展集團須向地方機關支付4,000,000人民幣作為賠償金。項目須分別於二零一零年簽訂租賃協議日期起計起計五年及六年內竣工及投入營運。太平洋拓展董事認為應可達成租賃協議所載的條件，因此毋須就負債作出撥備。

### III. 報告日後事項

於有關二零一三年六月三十日後之任何期間，太平洋拓展集團概無需受注意的重大事項。

**IV. 期後財務報表**

概無就太平洋拓展編製二零一三年六月三十日後任何期間之經審核財務報表。

此 致

香港九龍  
觀塘偉業街169號  
中懋工業大廈2樓B座  
國藝娛樂文化集團有限公司  
列位董事 台照

香港立信德豪  
會計師事務所有限公司  
註冊會計師  
李穎賢  
執業證書編號：P05035  
香港

謹啓

二零一三年九月十四日

### 3. 目標公司之管理層討論及分析

下文載列截至二零一零年、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期間目標集團之管理層討論與分析。下列財務資料以本通函附錄二所載目標集團之財務資料為基礎。

#### (i) 截止二零一三年六月三十日止六個月

##### 業務及財務回顧

太平洋拓展集團截至二零一三年六月三十日止六個月的總收入約200,000港元，主要一間宿舍所提供服務之收入。嶺盈集團截至二零一三年六月三十日止六個月的總收入約1,900,000港元，主要包括門票收入約900,000港元，劇組及餐廳租賃收入約500,000港元以及出售商品之收入約500,000港元。

太平洋拓展集團於二零一二年上半年並無產生收入。於二零一三年上半年總收入增加了200,000港元，收入增加是由於太平洋拓展集團由二零一二年下半年開始營運宿舍。嶺盈集團之總收入增加了約8.1%，由二零一二年約1,700,000港元上升至二零一三上半年年約1,900,000港元，收入增加是由於劇組租賃收入增加。

截至二零一三年六月三十日止六個月期間，太平洋拓展集團錄得虧損約6,900,000港元，主要原因為於國藝度假酒店開業前產生的員工成本及其他初期經營費用。而截至二零一三年六月三十日止六個月期間之嶺盈集團錄得虧損約4,200,000港元，主要原因為於影視城全面開放前所產生的員工成本，初期經營費用及財務費用。

##### 資本結構、流動資金及財務資源

於二零一三年六月三十日，太平洋拓展集團之流動資產約15,700,000港元及流動負債約152,800,000港元，其流動資產主要包括現金及現金等值項目約6,700,000港元、預付款項、按金及其他應收款項約6,500,000港元及應收關聯公司款項約2,400,000港元；而太平洋拓展集團流動負債主要包括應付股東款項約118,100,000港元及其他應付款項及應計費用約30,900,000港元。

於二零一三年六月三十日，太平洋拓展集團之淨流動資產約43,900,000港元，現金及銀行結餘由二零一二年十二月三十一日之約33,200,000港元上上升至二零一三年六月三十日之約6,700,000港元。於二零一三年六月三十日，太平洋拓展集團並無任銀行借貸，因此，太平洋拓展集團之負債比率(以總銀行借貸與總資產相對之百分比表示)為零。

於二零一三年六月三十日，嶺盈集團之流動資產約14,100,000港元及流動負債約249,500,000港元，其流動資產主要包括預付款項、按金及其他應收款項約4,400,000港元、現金及現金等值項目約4,100,000港元及應收關聯公司款項約3,700,000港元；而流動負債主要包括應付股東款項約184,100,000港元及應付關聯公司款項約30,600,000港元。

於二零一三年六月三十日，嶺盈集團之淨流動資產約332,400,000港元，現金及銀行結餘由二零一二年十二月三十一日之約20,000,000港元下降至二零一三年六月三十日之約4,100,000港元。於二零一三年六月三十日，嶺盈集團並無任銀行借貸，因此，嶺盈集團之負債比率(以總銀行借貸與總資產相對之百分比表示)為零。

### **重大收購及出售**

截至二零一三年六月三十日止六個月期間，太平洋拓展集團及嶺盈集團概無任何有關附屬公司及聯營公司之重大收購及出售。

### **重要投資**

截至二零一三年六月三十日止六個月期間，太平洋拓展集團及嶺盈集團概無任何重要投資。

### **目標集團之資產抵押**

於二零一三年六月三十日，太平洋拓展集團及嶺盈集團概無任何固定或浮動之資產抵押。

### **資本承擔**

除載於本通函附錄二太平洋拓展集團及嶺盈集團之財務資料附註21及附註28中披露的資本承擔，於二零一三年六月三十日，太平洋拓展集團及嶺盈集團概無重大資本承擔。

### 外匯風險

太平洋拓展集團及嶺盈集團大部分交易、資產及負債均以人民幣結算，故此並無涉及重大匯兌風險。

### 或然負債

於二零一三年六月三十日，太平洋拓展集團及嶺盈集團概無重大或然負債。

### 僱員及薪酬政策

於二零一三年六月三十日，太平洋拓展集團及嶺盈集團總共有87位僱員。太平洋拓展集團及嶺盈集團於二零一三年上半年之員工成本，包括董事酬金，總額分別約1,500,000港元及1,500,000港元。員工的薪酬乃參考其工作表現、經驗及當時的行業慣例而訂立。

### 前景

西樵山國藝影視城項目之建設正逐步完成，預計此項工程計劃將能增加目標集團之收入。於未年一年內，目標集團並無重大投資或資本資產的未來計劃。

## (ii) 截至二零一二年十二月三十一日止年度

### 業務及財務回顧

太平洋拓展集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的總收入約700,000港元，主要包括由太平洋拓展集團經營之宿舍房務收入約4,800,000港元。嶺盈集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的總收入約4,800,000港元，主要包括門票收入約2,000,000港元以，劇組及餐廳租賃收入約1,900,000港元及商品出售收入約900,000港元。

太平洋拓展集團於二零一二年上半年並無產生收入，於二零一二年總收入為700,000港元，收入增加是由於由太平洋拓展集團經營之宿舍於二零一二年下半年開始經營。嶺盈集團之總收入增加了約1010.8%，由二零一一年約400,000港元上升至二零一二年約4,800,000港元，收入增加是由於業務於二零一一年仍處於初步階段。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，太平洋拓展集團錄得虧損約5,300,000港元，主要因為於國藝度假酒店開業前所產生員工成本及其他初步經營費用。而同期之嶺盈集團錄得溢利約30,600,000港元，主要原因為有出售物業、廠房及設備之利益。

#### 資本結構、流動資金及財務資源

於二零一二年十二月三十一日，太平洋拓展集團之流動資產約48,100,000港元及流動負債約155,200,000港元，其流動資產主要包括現金及現金等值約33,200,000港元，預付款項、按金及其他應收款項約12,500,000港元及應收關聯公司款項約2,400,000港元；而太平洋拓展集團流動負債主要包括其他應付款項及應付計費用約87,400,000港元，應付股東款項約62,100,000港元及應付關聯公司款項約5,600,000港元。

於二零一二年十二月三十一日，太平洋拓展集團之資產虧絀約900,000港元，現金及銀行結餘由二零一一年十二月三十一日之約10,100,000港元上升至二零一二年十二月三十一日之約33,200,000港元。於二零一二年十二月三十一日，太平洋拓展集團並無任銀行借貸，因此，太平洋拓展集團之負債比率(以總銀行借貸與總資產相對之百分比表示)為零。

於二零一二年十二月三十一日，嶺盈集團之流動資產約30,600,000港元及流動負債約223,200,000港元，其流動資產主要現金及現金等值約20,000,000港元，應收關聯公司款項約5,800,000港元及預付款項、按金及其他應收款項約2,700,000港元，而嶺盈集團流動負債主要包括應付股東款項約161,400,000港元，應付關聯公司款項約29,500,000港元及其他應付款項及應計費用約27,300,000港元。

於二零一二年十二月三十一日，嶺盈集團之淨流動資產約311,700,000港元，現金及銀行結餘由二零一一年十二月三十一日之約3,500,000港元上升至二零一二年十二月三十一日之約20,000,000港元。於二零一二年十二月三十一日，嶺盈集團並無任銀行借貸，因此，嶺盈集團之負債比率(以總銀行借貸與總資產相對之百分比表示)為零。

### 重大收購及出售

截至二零一二年十二月三十一日止年度，太平洋拓展集團及嶺盈集團概無任何有關附屬公司及聯營公司之重大收購及出售。

### 重要投資

截至二零一二年十二月三十一日止年度，太平洋拓展集團及嶺盈集團概無任何重要投資。

### 目標集團之資產抵押

於二零一二年十二月三十一日，太平洋拓展集團及嶺盈集團概無任何固定或浮動之資產抵押。

### 資本承擔

除載於本通函附錄二太平洋拓展集團及嶺盈集團之財務資料附註21及附註28中披露的資本承擔，於二零一二年十二月三十一日，太平洋拓展集團及嶺盈集團概無重大資本承擔。

### 外匯風險

太平洋拓展集團及嶺盈集團大部分交易、資產及負債均以人民幣結算，故此並無涉及重大匯兌風險。

### 或然負債

於二零一二年十二月三十一日，太平洋拓展集團及嶺盈集團概無重大或然負債。

### 僱員及薪酬政策

於二零一二年十二月三十一日，太平洋拓展集團及嶺盈集團總共有84位僱員。太平洋拓展集團及嶺盈集團於二零一二年之員工成本，包括董事酬金，總額分別約2,300,000港元及3,200,000港元。員工的薪酬乃參考其工作表現、經驗及當時的行業慣例而訂立。

**(iii) 截至二零一一年十二月三十一日止年度****業務及財務回顧**

太平洋拓展集團於二零一一年並無產生收入。嶺盈集團截至二零一一年十二月三十一日止年度的總收入約400,000港元，主要包括門票收入約300,000港元以及出售商品收入約100,000港元。

太平洋拓展集團於二零一零年及二零一一年並無產生收入，由於太平洋拓展於二零一一年及二零一零年尚未營運。嶺盈集團於二零一零年並無產生收入，收入於二零一一年增加至400,000港元是由於嶺盈集團於二零一一年年中開始營運。

太平洋拓展集團於二零一一年之毛利維持約3,800,000港元，這主要是由於於國藝渡假酒店開業前所產生員工成本及其他營業費用。而嶺盈集團二零一一年毛利維持約278,100,000港元，主要是由於投資物業重估之收益。

**資本結構、流動資金及財務資源**

於二零一一年十二月三十一日，太平洋拓展集團之流動資產約24,200,000港元及流動負債約31,600,000港元，其流動資產主要包括預付款項、按金及其他應收款項約12,200,000港元，現金及現金等值約10,100,000港元及應收關聯公司款項約1,900,000港元；而太平洋拓展集團流動負債主要包括其他應付款項及應計費用約17,800,000港元及應付股東款項約13,800,000港元。

於二零一一年十二月三十一日，太平洋拓展集團之資本虧絀約4,100,000港元，現金及銀行結餘由二零一零年十二月三十一日之約500,000港元上升至二零一一年十二月三十一日之約10,100,000港元。於二零一一年十二月三十一日，太平洋拓展集團並無任銀行借貸，因此，太平洋拓展集團之負債比率(以總銀行借貸與總資產相對之百分比表示)為零。

於二零一一年十二月三十一日，嶺盈集團之流動資產約13,200,000港元及流動負債約106,500,000港元，其流動資產主要包括預付款項、按金及其他應收款項約8,600,000港元及現金及現金等值約3,500,000港元；而嶺盈集團流動負債主要包括應付股東款項約87,200,000港元，其他應付款項及應計費用約8,700,000港元及應付關聯公司款項約8,700,000港元。

於二零一一年十二月三十一日，嶺盈集團之淨流動資產約279,100,000港元，現金及銀行結餘由二零一零年十二月三十一日之約700,000港元上升至二零一一年十二月三十一日之約3,500,000港元。於二零一一年十二月三十一日，嶺盈集團並無任銀行借貸，因此，嶺盈集團之負債比率(以總銀行借貸與總資產相對之百分比表示)為零。

### **重大收購及出售**

截至二零一一年十二月三十一日止年度，太平洋拓展集團及嶺盈集團概無任何有關附屬公司及聯營公司之重大收購及出售。

### **重要投資**

截至二零一一年十二月三十一日止年度，太平洋拓展集團及嶺盈集團概無任何重要投資。

### **目標集團之資產抵押**

於二零一一年十二月三十一日，太平洋拓展集團及嶺盈集團概無任何固定或浮動之資產抵押。

### **資本承擔**

除載於本通函附錄二太平洋拓展集團及嶺盈集團之財務資料附註21及附註28中披露的資本承擔，於二零一一年十二月三十一日，太平洋拓展集團及嶺盈集團概無重大資本承擔。

### **外匯風險**

太平洋拓展集團及嶺盈集團大部分交易、資產及負債均以人民幣結算，故此並無涉及重大匯兌風險。

### 或然負債

於二零一一年十二月三十一日，太平洋拓展集團及嶺盈集團概無重大或然負債。

### 僱員及薪酬政策

於二零一一年十二月三十一日，太平洋拓展集團及嶺盈集團總共有65位僱員。太平洋拓展集團及嶺盈集團於二零一一年之員工成本，包括董事酬金，總額分別約700,000港元及1,700,000萬元。員工的薪酬乃參考其工作表現、經驗及當時的行業慣例而訂立。

#### (iv) 截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 業務及財務回顧

太平洋拓展集團及嶺盈集團於二零一零年並無產生收入，因為太平洋拓展集團及嶺盈集團尚未開始營運。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，太平洋拓展集團錄得虧損約500,000港元，主要因為太平洋拓展集團於國藝渡假酒店開業前所產生的其他營業費用。而同期之嶺盈集團錄得虧損約600,000港元，主要因為嶺盈集團於影視城全面開業前所產生員工成本及其他經營費用。

### 資本結構、流動資金及財務資源

於二零一零年十二月三十一日，太平洋拓展集團之流動資產約1,100,000港元及流動負債約1,600,000港元，太平洋拓展集團流動資產主要包括預付款項、按金及其他應收款項約600,000港元及現金及現金等值約500,000港元；而流動負債主要包括應付股東款項約1,200,000港元及其他應付款項及應計費用約400,000港元。

於二零一零年十二月三十一日，太平洋拓展集團之資產虧絀約500,000港元，太平洋集團之現金及銀行結餘約500,000港元。因太平洋拓展集團並無任銀行借貸，故此負債比率(以總銀行借貸與總資產相對之百分比表示)為零。

於二零一零年十二月三十一日，嶺盈集團之流動資產約1,300,000港元及流動負債約2,700,000港元，嶺盈集團流動資產主要包括現金及現金等值約700,000港元及預付款項、按金及其他應收款項約600,000港元；而嶺盈集團流動負債主要包括應付股東款項約2,200,000港元及其他應付款項及應計費用約500,000港元。

於二零一零年十二月三十一日，嶺盈集團之淨流動資產虧絀約600,000港元。嶺盈集團現金及銀行結餘約700,000港元。於二零一零年十二月三十一日，嶺盈集團並無任銀行借貸，故此負債比率(以總銀行借貸與總資產相對之百分比表示)為零。

### **重大收購及出售**

截至二零一零年十二月三十一日止年度，太平洋拓展集團及嶺盈集團概無任何有關附屬公司及聯營公司之重大收購及出售。

### **重要投資**

截至二零一零年十二月三十一日止年度，太平洋拓展集團及嶺盈集團概無任何重要投資。

### **目標集團之資產抵押**

於二零一零年十二月三十一日，太平洋拓展集團及嶺盈集團概無任何固定或浮動之資產抵押。

### **資本承擔**

除載於本通函附錄二太平洋拓展集團及嶺盈集團之財務資料附註21及附註28中披露的資本承擔，於二零一零年十二月三十一日，太平洋拓展集團及嶺盈集團概無重大資本承擔。

### **外匯風險**

太平洋拓展集團及嶺盈集團大部分交易、資產及負債均以人民幣結算，故此並無涉及重大匯兌風險。

**或然負債**

於二零一零年十二月三十一日，太平洋拓展集團及嶺盈集團概無重大或然負債。

**僱員及薪酬政策**

於二零一零年十二月三十一日，太平洋拓展集團及嶺盈集團總共有6位僱員。嶺盈集團於二零一零年之員工成本，包括董事酬金，總額分別約34,000港元，太平洋拓展集團於二零一零年並無產生員工成本。員工的薪酬乃參考其工作表現、經驗及當時的行業慣例而訂立。

以下為申報會計師香港立信德豪會計師事務所有限公司(香港註冊會計師)之集團由於收購事項而擴大之(「擴大集團」)之未經審核備考財務資料及報告全文，以供載入本通函。

## 經擴大集團之未經審核備考財務資料

### 1.1 緒言

以下為 貴公司之董事根據創業板上市規則第7章之第.31段編製經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表，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動表(以下統稱為未經審核備考財務資料)，僅供說明之用，於下文附註載列乃為僅供說明建議收購每間目標公司已發行股本之49%及由本集團提供的貸款(「建議收購」)對於 貴集團於二零一二年十二月三十一日之財務狀況表及截至二零一二年十二月三十一日止之本集團的業績及現金流。

經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表乃 貴集團按照香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)下之會計政策，根據於二零一二年十二月三十一日經審核綜合財務狀況表(摘錄自 貴集團截至二零一二年十二月三十一日止公佈之年度報告)，猶如該建議收購已於二零一二年十二月三十一日完成。

經擴大集團之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動表編製乃 貴集團按照香港財務報告準則下之會計政策，根據於二零一二年十二月三十一日經審核綜合財務狀況表(摘錄自 貴集團截至二零一二年十二月三十一日止公佈之年度報告)，猶如該建議收購已於二零一二年一月一日完成。

未經審核備考財務資料乃根據上述之歷史數據經隨附附註所述之備考調整。建議收購之備考調整為(i)直接歸屬的交易；(ii)事實支持之說明描述乃綜述於隨附之附註。

由 貴公司董事編製隨附之未經審核備考財務資料乃以一定的假設、估計、不明朗因素和目前所掌握之資料為依據，其目的僅作為說明用途。因此，由於未經審核備考財務資料之性質使然，或者未能如實全面地反映建議收購完成後，(假設收購已經於其中顯示之日期實際發生)經擴大集團之財務狀況、經營業績及現金流量。再者，經擴大集團之未經審核備考財務資料亦並非旨在預測經擴大集團日後之財務狀況、經營業績或現金流量。

## 1.2 經擴大集團未經審核備考綜合財務狀況表

|                | 貴集團於<br>二零一二年<br>十二月<br>三十一日<br>(經審核)<br>千港元 | 備考調整<br>(未經審核)<br>千港元 | 附註 | 備考經<br>擴大集團<br>(未經審核)<br>千港元 |
|----------------|--|-----------------------|----|------------------------------|
| <b>資產及負債</b>   |  |                       |    |                              |
| <b>非流動負債</b>   |  |                       |    |                              |
| 物業、廠房及設備       | 112,920                                      |                       |    | 112,920                      |
| 投資物業           | 513,426                                      |                       |    | 513,426                      |
| 預付土地租賃         | 84,752                                       |                       |    | 84,752                       |
| 其他應收款項         | 98,097                                       |                       |    | 98,097                       |
| 衍生金融資產         | —  | 145,836               | 3  | 145,836                      |
|                | <u>809,195</u>                               |                       |    | <u>955,031</u>               |
| <b>流動資產</b>    |  |                       |    |                              |
| 在製電影           | 19,398                                       |                       |    | 19,398                       |
| 應收貿易款項         | 1,162  |                       |    | 1,162                        |
| 存貨             | 1,126  |                       |    | 1,126                        |
| 預付款項、按金及其他應收款項 | 19,343                                       |                       |    | 19,343                       |
| 現金及現金等值項目      | 157,517                                      | (130,000)             | 3  | 27,517                       |
|                | <u>198,546</u>                               |                       |    | <u>68,546</u>                |
| <b>流動負債</b>    |  |                       |    |                              |
| 應付貿易款項         | 79   |                       |    | 79                           |
| 其他應付款項及應計費用    | 119,401                                      | 1,520                 | 6  | 120,921                      |
| 應付董事款項         | 1,151  | (1,151)               | 4  | —                            |
| 關聯公司之貸款        | 13,400                                       |                       |    | 13,400                       |
| 借貸             | 25,000                                       |                       |    | 25,000                       |
| 財務租賃承擔         | 1,961  |                       |    | 1,961                        |
| 所得稅撥備          | 2,951  |                       |    | 2,951                        |
|                | <u>163,943</u>                               |                       |    | <u>164,312</u>               |
| <b>流動資產淨值</b>  | <u>34,603</u>                                |                       |    | <u>(95,766)</u>              |

|            | 貴集團於<br>二零一二年<br>十二月<br>三十一日<br>(經審核)<br>千港元 | 備考調整<br>(未經審核)<br>千港元 | 附註 | 備考經<br>擴大集團<br>(未經審核)<br>千港元 |
|------------|--|-----------------------|----|------------------------------|
| 資產總額減流動負債  | 843,798                                      |                       |    | 859,265                      |
| 非流動負債      |  |                       |    |                              |
| 可換股債券      | –  | 370,602               | 3  | 370,602                      |
| 財務租賃承擔     | 15,652                                       |                       |    | 15,652                       |
| 遞延稅項負債     | 34,331                                       |                       |    | 34,331                       |
|            | 49,983                                       |                       |    | 420,585                      |
| 資產淨值       | 793,815                                      |                       |    | 438,680                      |
| 權益         |  |                       |    |                              |
| 本公司擁有人應佔權益 |  |                       |    |                              |
| 股本         | 40,562                                       |                       |    | 40,562                       |
| 儲備         | 530,932                                      | (132,814)             | 5  | 398,118                      |
|            | 571,494                                      |                       |    | 438,680                      |
| 非控股權益      | 222,321                                      | (222,321)             | 4  | –                            |
| 權益總額       | 793,815                                      |                       |    | 438,680                      |

## 1.3 經擴大集團未經審核備考綜合全面收益表

|              | 貴集團<br>截至<br>二零一二年<br>十二月<br>三十一日止<br>(經審核)<br>千港元 | 備考調整<br>(未經審核)<br>千港元 | 附註 | 備考<br>經擴大集團<br>(未經審核)<br>千港元 |
|--------------|--|-----------------------|----|------------------------------|
| 收入／營業額       | 6,789  |                       |    | 6,789                        |
| 其他經營收入       | 41,048   |                       |    | 41,048                       |
| 電影製作成本       | (311)  |                       |    | (311)                        |
| 員工成本         | (16,904)   |                       |    | (16,904)                     |
| 物業、廠房及設備折舊   | (1,915)  |                       |    | (1,915)                      |
| 預付土地租賃攤銷     | (2,257)  |                       |    | (2,257)                      |
| 商譽減值         | (8,974)  |                       |    | (8,974)                      |
| 其他經營費用       | (12,979)   |                       |    | (12,979)                     |
| 融資成本         | (9,550)  | (36,162)              | 7  | (45,712)                     |
| 投資物業公允值轉變之收益 | 7,950  |                       |    | 7,950                        |
| 除所得稅前溢利／(虧損) | 2,897  |                       |    | (33,265)                     |
| 所得稅開支        | (4,938)  |                       |    | (4,938)                      |
| 本年度虧損        | <u>(2,041)</u>                                     |                       |    | <u>(38,203)</u>              |
| 應佔本年度虧損      |  |                       |    |                              |
| 本公司擁有人       | (12,917)   | (36,162)              | 7  | (38,203)                     |
|              |  | 10,876                | 8  |                              |
| 非控股權益        | <u>10,876</u>                                      | (10,876)              | 8  | <u>—</u>                     |
| 本年度虧損        | <u>(2,041)</u>                                     |                       |    | <u>(38,203)</u>              |

## 1.4 經擴大集團之未經審核備考綜合現金流動表

|                          | 截至<br>二零一二年<br>十二月<br>三十一日止<br>年度之本集團<br>(經審核)<br>千港元 | 備考調整<br>(未經審核)<br>千港元 | 附註 | 備考<br>經擴大集團<br>(未經審核)<br>千港元 |
|--------------------------|---|-----------------------|----|------------------------------|
| <b>經營業務之現金流量</b>         |   |                       |    |                              |
| 除所得稅前溢利／(虧損)             | 2,897   | (36,162)              | 7  | (33,265)                     |
| 調整：                      |   |                       |    |                              |
| 融資成本                     | 9,550   | 36,162                | 7  | 45,712                       |
| 利息收入                     | (13)  |                       |    | (13)                         |
| 按攤銷成本列賬金融資產之利息<br>收入     | (5,407)   |                       |    | (5,407)                      |
| 股息收入                     | (313)   |                       |    | (313)                        |
| 預付土地租賃攤銷                 | 2,257   |                       |    | 2,257                        |
| 物業、廠房及設備折舊               | 1,915   |                       |    | 1,915                        |
| 商譽減值                     | 8,974   |                       |    | 8,974                        |
| 金融資產公允值之變動               | (7,950)   |                       |    | (7,950)                      |
| 出售以公允值於損益表列賬之金<br>融資產之收益 | (1,861)   |                       |    | (1,861)                      |
| 出售物業、廠房及設備之收益            | (3,928)   |                       |    | (3,928)                      |
| 提早贖回可換股債券之收益             | (224)   |                       |    | (224)                        |
| 工程管理收入                   | (29,245)  |                       |    | (29,245)                     |
| 按權益結算以股份為基準之開支           | 5,303   |                       |    | 5,303                        |
| <b>營運資金變動前之經營現金流量</b>    | (18,045)  |                       |    | (18,045)                     |
| 存貨增加                     | (15)  |                       |    | (15)                         |
| 在製電影增加                   | (15,308)  |                       |    | (15,308)                     |
| 應收貿易款項減少                 | 5,820   |                       |    | 5,820                        |
| 預付款項、按金及其他應收款項減少         | 4,770   |                       |    | 4,770                        |
| 收取公允值於損益表列帳之金融資<br>產     | 13,472  |                       |    | 13,472                       |
| 應付貿易款項減少                 | (257)   |                       |    | (257)                        |
| 其他應付款項及應計費用減少            | (3,688)   | 1,520                 | 6  | (2,168)                      |
| <b>經營業務所用現金淨額</b>        | (13,251)  |                       |    | (11,731)                     |

|                           | 截至<br>二零一二年<br>十二月<br>三十一日止<br>年度之本集團<br>(經審核)<br>千港元 | 備考調整<br>(未經審核)<br>千港元 | 附註 | 備考<br>經擴大集團<br>(未經審核)<br>千港元 |
|---------------------------|---|-----------------------|----|------------------------------|
| <b>投資活動之現金流量</b>          |   |                       |    |                              |
| 利息收入                      | 13  |                       |    | 13                           |
| 股息收入                      | 313   |                       |    | 313                          |
| 購買物業、廠房及設備                | (2,979)   |                       |    | (2,979)                      |
| 在建工程增加                    | (36,380)  |                       |    | (36,380)                     |
| 投資物業增加                    | (44,626)  |                       |    | (44,626)                     |
| 出售物業、廠房及設備所得款項            | 11,994  |                       |    | 11,994                       |
| <b>投資活動所用現金淨額</b>         | <b>(71,665)</b>                                       |                       |    | <b>(71,665)</b>              |
| <b>融資活動之現金流量</b>          |   |                       |    |                              |
| 已付利息                      | (7,355)   |                       |    | (7,355)                      |
| 董事之貸款                     | (3,031)   |                       |    | (3,031)                      |
| 收取短期借貸                    | 60,000  |                       |    | 60,000                       |
| 償還短期借貸                    | (38,191)  |                       |    | (38,191)                     |
| 關聯公司之貸款                   | 13,400  |                       |    | 13,400                       |
| 償還財務租賃承擔                  | (64)  |                       |    | (64)                         |
| 償還可換股債券                   | (121,500)   |                       |    | (121,500)                    |
| 配售新股及根據公開發售發行股份<br>所得款項   | 324,502   |                       |    | 324,502                      |
| 行使認股權證所發行之股份所得款<br>項      | 3,400   |                       |    | 3,400                        |
| 股份發行開支                    | (10,219)  |                       |    | (10,219)                     |
| 收購目標公司的49%股本權益的現<br>金流出淨額 | –   | (130,000)             | 3  | (130,000)                    |
| 建議收購事項之交易成本               | –   | (1,520)               | 6  | (1,520)                      |
| <b>融資活動所用現金淨額</b>         | <b>220,942</b>  |                       |    | <b>89,422</b>                |
| 現金及現金等值項目增加               | 136,026   |                       |    | 6,026                        |
| 年初之現金及現金等值項目              | 21,327  |                       |    | 21,327                       |
| 淨外幣匯率變動之影響                | 164   |                       |    | 164                          |
| <b>年終之現金及現金等值項目</b>       | <b>157,517</b>  |                       |    | <b>27,517</b>                |

## 1.5 經擴大集團之未經審核備考財務資料附註

1. 於二零一三年六月二十八日，本公司之直接全資附屬公司(買方)與賣方訂立收購協議。根據該收購協議，買方有條件地同意收購(i)各目標公司已發行股本之49%，及(ii)貸款為550,000,000港元之代價，部份將以現金130,000,000港元支付，其餘部份則由本公司向賣方發行420,000,000港元之可換股債券支付(「建議收購事項」)。

於本通函日期，本集團擁有各目標公司及旗下附屬公司(統稱為「目標集團」) 51%之股本權益，在二零一一年之收購完成後，目標集團已被本集團控制並視為旗下附屬公司。本集團已將目標集團之51%股本權益合併於其截至二零一二年十二月三十一日止年度之綜合財務報表中。當建議收購事項完成後(「完成」)，目標集團將成為本集團之間接全資擁有公司。

2. 建議收購事項之代價將以下列方式支付：

|                     | 千港元                   |
|---------------------|-----------------------|
| 執行收購協議時支付之可退還按金：    |                       |
| 現金                  | 55,000                |
| 完成後：                |                       |
| 現金                  | 75,000                |
| 發行可換股債券(「可換股債券」)(註) | <u>420,000</u>        |
| 總代價                 | <u><u>550,000</u></u> |

註：

可換股債券之本金額為420,000,000港元，年利率4%，利息每日累計並須每年按期末支付方式支付。惟倘本公司未能支付可換股債券項下任何到期應付之金額，則本公司須從到期日至實際全數支付日期按每年8%之違責利率金額支付利息。

可換股債券將於發行日期之第三週年當日(「到期日」)到期。可換股債券之兌換價，經反攤薄一般調整後，為每兌換股份0.112港元。自首次發行可換股債券日期起至緊接可換股債券到期日前第七日(包括當日)期間，未償還之可換股債券之本金(最低金額為420,000港元或其完整倍數)可全部或部份轉換成兌換股份，從可換股債券發行日期的優秀本金金額可換股債券可轉換為換股股份全部或任何部分(最低金額為420,000港元或其完整倍數)，除非該轉換將導致：(1)債券持有人連同其一致行動人士將直接或間接控制或持有本公司投票權30%或以上之權益(或收購守則不時定明觸發強制性全面收購之有關百分比)或根據收購守則規定之其他方式須進行強制性全面收購或(2)股份之公眾流通量將低於創業板上市規則之要求。

可換股債券的持有人將有權向本公司要求以支付利息到期日之兌換價以配發及發行新股份的方式，以代替現金支付利息。如果本公司因上述規定而不能向可換股債券的持有人配發及發行兌換股份，相關利息將會支付現金給可換股債券的持有人。此利息兌換安排只適用於4%的年利率支付利息及不適用於上述8%的違約利息支出。

本公司可於可換股債券到期日前任何時間贖回全部或部分可換股債券之本金額(最低金額為420,000港元或其完整倍數)，連同截至實際贖回日期之應計利息。可換股債券持有人並無權利要求本公司於可換股債券到期日之前贖回可換股債券。

3. 完成時之代價公允值將以下列方式支付：

|          | 千港元         |
|----------|-------------|
| 現金代價     | 130,000     |
| 可換股債券(註) | 477,465     |
|          | <hr/>       |
| 代價公允值    | 607,465     |
|          | <hr/> <hr/> |

註：

根據香港會計準則第32號「金融工具：展示」，可換股債券為複合金融工具。本公司需確認複合金融工具之成分為分別(i)構成一間實體之金融負債，及(ii)給予工具持有人轉換該工具為實體的權益工具之轉換權。

原本之換股權及利息換股權，由於可換股債券之利息換股安排，符合本公司的權益工具定義，因此將被歸類為權益並從可換股債券的負債部分當中分別呈列。其他嵌入式衍生工具（即本公司由於贖回權而產生的認購期權）則因其經濟特徵和風險並非與主債務有密切聯繫而從主債務當中分開，並通過以公允值於損益表中入帳以金融資產／負債呈列。

可換股債券於二零一二年十二月三十一日之公允值由羅馬國際評估有限公司估值，該公司為一間獨立專業的合資格估值公司。經與羅馬國際評估有限公司討論，董事了解到貼現現金流通常用於可換股債券之負債部份之估值，而二項式期權定價模型通常用於認購期權及可換股債券之轉換部份之估值。另一方面，貼現現金流不能用於認購期權及轉換部份之估值，而二項式期權定價模型不能用於可換股債券之負債部份之估值。經審閱及與羅馬國際評估有限公司討論其用於可換股債券估值所使用之方法、假設及參數，董事了解到(i)所使用之方法通常用於市場內類似財務工具之估值；(ii)所採納之假設及參數屬公平合理，因此，董事認為羅馬國際評估有限公司對有關該公允價值估計是公平和合理的。可換股債券的債務部分之公允值以其現金流之現值計算，所使用之估計平均貼現率為8.61%（貼現率=即期利率(0.10%)+息差(6.13%)+其他風險溢價(2%)+國家風險(0.38%)。即期利率乃參考香港政府債券和庫券與到期條款相對應之收益率。息差及其他風險溢價及國家風險之數值乃參考本公司的信貸評級及所在國家而釐定。經審閱市場信貸分析及貴公司之財務表現，羅馬國際評估有限公司估算出適用於貴公司之信貸評級。信貸息差為收益率以外之溢價，並考慮有必要發行之無違約債券（政府債券）以補償債券關連的風險。為估算信貸息差，羅馬國際評估有限公司已考慮一些比較於美國發達市場交易之債券，具有可換股債券類似信貸評級及到期日以訂信貸息差為6.13%，即代表可比債券的平均收益率高於政府債券收益率，資料來自彭博。採納2%作為其他風險溢價以計及可換股債券缺乏流通性，因為貴公司將不會申請可換股債券上市以及並不存在供可換股債券買賣之活躍市場，根據羅馬國際評估有限公司的經驗和專業判斷，採用2%以考慮可換股債券流動性不足的風險。國家風險0.38%乃根據Aswath Damodaran進行之研究及分析（摘錄自Damodaran Online）釐定，以反映與美國有關之香港之違約風險，因上述用以估算即期利率、信貸息差及其他風險溢價之資料乃摘錄自彭博之美國市場數據。Aswath Damodaran現為紐約大學斯特恩商學院財經教授(Kerschner Family Chair in Finance Education)，專攻企業融資及股權估值。彼因作為一些廣泛應用之有關估值、企業融資及投資管理之學術及執業人員文章之作者而聞名。

可換股債券的認購期權部分及換股部分(包括利息換股權)之公允值則以二項式期權定價模型來估定。利息換股權之公允值乃根據含有利息換股權和非含有利息換股權之可換股債券中負債部分之公允值差異而釐定。二項式期權定價模式(或二項式模式)為靈活、直觀及普遍之期權定價方法，其基準為於為時極短之單一期間內，相關資產僅可按既定概率自原有價格上升或下降之簡化法。透過增加期間數目可規劃二項式點陣／系表。此二項式系表代表相關資產於期間內之可能未來價格走勢。二項式模式納入期權之條款及結構，從而運用相關資產之二項式點陣。由於二項式系表提供各期間之當時可能未來價格及相應可能性，因此可釐定相關資產於各時間點之期權價值。於計算估值時，羅馬國際評估有限公司已應用以下關鍵參數建立二項式系表：

- 0.108%之無風險利率，乃參考二零一二年十二月三十一日香港政府債券及國庫券收益率；
- 87.895%之波幅，乃參考二零一二年十二月三十一日 貴公司之歷史波幅；
- 0%之股息率，乃以 貴公司之過往歷史股息率為基準；及
- 現貨價0.103港元，經參考 貴公司於二零一二年十二月三十一日之股價。

認購期權部分之公允值乃以類似方法(與無對比法)釐定，然而該計算模型並無將利息換股權考慮在內。同樣，換股部分之公允值是以與無對比法(並無將利息換股權及認購期權考慮在內)釐定的。於二零一二年十二月三十一日，各部分之公允值如下：

|            | 千港元                   |
|------------|-----------------------|
| 債務部分       | 370,602               |
| 認購期權部分     | (145,836)             |
| 換股部分       | <u>252,699</u>        |
| 可換股債券之總公允值 | <u><u>477,465</u></u> |

可換股債券之認購期權部分，即本公司之贖回權，由於本公司董事為該期權不會在二零一二年十二月三十一日起計十二個月內被行使，因此該部分於本集團綜合財務報表中被確認為非流動資產項目下的衍生金融資產。可換股債券之公允值將於建議收購事項完成當日重新評估，而當中的認購期權部分之公允值將於各報告日重新計量。

4. 於二零一二年十二月三十一日，本集團完成收購各目標公司之51%股本權益。過往收購詳情刊列於本公司在二零一一年二月八月發行之通函內。目標集團之49%股本權益以非控股權益（「現有非控股權益」）呈列於二零一二年十二月三十一日之本集團綜合財務報表中。為說明建議收購事項的影響，需要假設建議收購事項於二零一二年十二月三十一日完成並作出調整，以收購目標集團49%股本權益之代價公允值抵消本集團現有非控股權益之全部帳面值。

建議收購事項構成本集團於目標集團擁有權權益之變動但不導致其所控權喪失。根據香港會計準則第27號（修訂本）綜合及獨立財務報表，建議收購事項被列作股權交易。非控股權益之調整金額和支付代價的公允值之間任何差額應直接在權益中確認並歸屬於本公司擁有人。

於本公司擁有人應佔權益當中扣除之金額與償還貸款（為呈列於本集團之綜合財務報表中的應付董事款項）如下：

|                  | 千港元                   |
|------------------|-----------------------|
| 代價公允值(附註3)       | 607,465               |
| 減：償還貸款(註)        | (1,151)               |
| 將被收購之現有非控股權益帳面值  | <u>(222,321)</u>      |
| 因交易而產生並於權益中歸屬之金額 | <u><u>383,993</u></u> |

完成後，本集團之現有非控股權益將被全部抵消。

註：

根據收購協議，目標集團應付賣方之貸款將於收購股份轉移時由賣方轉移往買方。由賣方給予目標集團之預借款項（呈列於本集團綜合財務報表中的「應付董事款項」）將假設建議收購事項於二零一二年十二月三十一日完成而被全部抵銷。

5. 為反映因建議收購事項而引致的交易對儲備之影響，所作出的調整如下：

|                         | 千港元       |
|-------------------------|-----------|
| 發行可換股債券－換股部分(附註3)       | 252,699   |
| 與附屬公司非控股權益持有人交易所產生(附註4) | (383,993) |
| 建議收購事項之交易成本(附註6)        | (1,520)   |
|                         | (132,814) |

6. 該調整為直接與建議收購事項相關之交易成本，以估計專業費用及其他有關建議收購事項之直接成本作為參考，預計為約1,520,000港元。本公司董事認為，交易成本之估計是公平而合理的。由於建議收購事項被列為股權交易(上文附註4中提及)，此交易成本將於權益中扣除；而為編制未經審核備考財務資料及被假定為未付並計入「其他應付款項」當中。

7. 該調整為可換股債券之估算利息開支，假定建議收購事項已於二零一二年一月一日完成，為約36,162,000港元。董事假設8.61%之實際年利率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並沒有重大變化。此等利息費用將對隨後數年之經擴大集團財務報表有持續影響。估算利息之實際金額將隨可換股債券之實際利率變動並於完成後重新評估。

據上文附註3中提及，可換股債券認購期權部分之公允值將於各報告日重新計量。董事假設認購期權之公允值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並沒有重大變化。此等認購期權之公允值變動將對隨後數年之經擴大集團財務報表有持續影響。公允值變動之實際金額將隨可換股債券認購期權部分之公允值變動並於完成後重新評估。

8. 該調整為重新分配目標集團之非控股權益至本集團未經審核備考綜合全面收益表中，假設建議收購事項於二零一二年一月一日已完成。
9. 並無作出調整以反映本集團於二零一二年十二月三十一日以後進行之任何交易結果或其他交易。

以下為獨立申報會計師香港立信德豪會計師事務所有限公司(香港執業會計師)就經擴大集團之未經審核備考財務資料彙編之會計師鑒證報告全文，僅為載入本通函而編製。



敬啟者：

### 國藝娛樂文化集團有限公司

吾等已完成受聘進行之查證工作，以就國藝娛樂文化集團有限公司(「貴公司」)，前稱國藝控股有限公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)之備考財務資料之編製作報告。備考財務資料由 貴公司董事編撰，僅供說明之用。該備考財務資料包括於 貴公司所刊發日期為二零一三年九月十四日之通函(「通函」)附錄三第183至第194頁內所載於二零一二年十二月三十一日之備考綜合財務狀況表，截至二零一二年十二月三十一日止之備考綜合全面收益表及截至二零一二年十二月三十一日止之備考綜合現金流動表，以及有關附註。 貴公司之董事編製該備考財務資料所採用之適用準則於本通函附錄三第183至第194頁「經擴大集團未經審核備考財務資料」一節中。

備考財務資料由 貴公司董事編製，以說明建議由本公司的全資附屬公司收購嶺盈有限公司及太平洋拓展有限公司(「目標公司」)之已發行股本的49%(「建議收購」)對 貴集團於二零一二年十二月三十一日之財務狀況表以及 貴集團截至二零一二年十二月三十一日止之財務表現及現金流量之影響，猶如該收購建議分別已於二零一二年十二月三十一日及二零一二年一月一日發生。作為此過程之一部份， 貴集團財務狀況，財務表現及現金流量之資料乃 貴公司之董事摘錄自 貴集團截至二零一二年十二月三十一日止期間之財務報表。

### 董事於備考財務資料之責任

貴公司之董事負責根據香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則(「創業板上市規則」)第7.31段之規定，並參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第7號「編製供載入投資通函內之備考財務資料」，編製備考財務資料。

### 申報會計師之責任

吾等之責任為根據創業板上市規則第7.31(7)段之規定，對備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於就編製備考財務資料所採用之任何財務資料而由吾等於過往發出之報告，除於刊發報告當日對該等報告之發出對象所承擔之責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等乃根據香港會計師公會頒佈之香港查證準則第3420號「受聘查證以就招股章程所載備考財務資料之編製作報告」進行查證工作。該準則要求申報會計師須遵守職業道德規範，並規劃並實程序，以就貴公司董事是否已根據創業板上市規則第7.31段之規定並參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號「編製供載入投資通函內之備考財務資料」編製備考財務資料，取得合理查證。

就是次聘約而言，吾等概不負責就於編製備考財務資料時所用之任何歷史財務資料更新或重新發出任何報告或意見，吾等於受聘進行查證之過程中，亦無就編製備考財務資料所時用之財務資料進行審核或審閱。

通函所載之備考財務資料，僅旨在說明一次重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料之影響，猶如該事件或交易已於經選定較早日期進行，以便說明。故此，吾等概不就於二零一二年十二月三十一日該事件或交易之實際結果會否如所呈列者發生作出任何擔保。

就備考財務資料是否已按適當準則妥善編製而作出報告之合理受聘查證，涉及進行程序評估 貴公司之董事在編製備考財務資料時所用之適用準則，有否提供合理準則，以顯示直接歸因於該事件或交易之重大影響，以及就下列各項提供充份而適當之憑證：

- 相關備考調整是否就該等因素帶來恰當影響；及
- 備考財務資料是否反映未經調整財務資料之調整之適當應用。

所選程序視乎申報會計師之選擇，當中已考慮到申報會計師對 貴集團性質之理解、與備考財務資料之編製有關之事件或交易，以及其他相關受聘查證狀況。

此查證聘約亦涉及評估備考財務資料之整體呈列情況。

吾等相信，吾等所得之憑證充份及恰當，可為吾等之意見提供基準。

## 意見

吾等認為：

- (a) 備考財務資料已按所述基準妥善編製；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就備考財務資料而言，根據創業板上市規則第4.29(1)段披露之該等調整均屬恰當。

此 致

香港  
九龍  
觀塘偉業街169號  
中懋工業大廈  
2樓B座  
國藝娛樂文化集團有限公司  
列位董事 台照

香港立信德豪會計師事務所有限公司  
香港執業會計師  
李穎賢  
執業證書編號：P05035  
謹啟

二零一三年九月十四日

以下為獨立估值師永利行評值顧問有限公司就國藝娛樂文化集團有限公司及其附屬公司將收購之物業權益於二零一三年六月三十日之估值發出之函件全文及估值證書，乃為載入本通函而編製。



永利行評值顧問有限公司  
**RHL Appraisal Limited**  
Corporate Valuation & Advisory

T +852 2730 6212  
F +852 2736 9284

香港尖沙咀  
星光行10樓1010室

敬啟者：

### 指示

吾等茲遵照閣下之指示，對國藝娛樂文化集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司，嶺盈有限公司（「嶺盈」）及太平洋拓展有限公司（「太平洋拓展」）（統稱「目標集團」），（統稱「貴集團」）將收購位於中華人民共和國（「中國」）之物業權益進行估值。吾等確認已進行物業視察、作出相關查詢，並取得吾等認為必要之進一步資料，以向閣下提供吾等對該物業權益於二零一三年六月三十日（「估值日期」）之市值之意見。

## 估值基準

吾等對物業之估值乃吾等對其市值之意見。吾等將市值界定為自願買方與自願賣方按公平原則經適當市場推廣後於估值日期各自在知情、審慎及不受威逼之情況下進行物業交易之估值。

市值乃賣方可於市場上合理取得之最佳價格，亦為買方可於市場上合理取得之最優越價格。此估計尤其不包括因特別條款或情況而抬高或貶低之估價，特別條款或情況例如非常規融資、售後租回安排、合資經營、管理協議、與銷售有關之任何人士給予之特殊代價或優惠，或任何特殊價值元素。市場價值之估值並不將銷貨成本或進貨考慮在內，亦並未抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

## 估值方法

於進行物業1的估值時，吾等採用折舊後重置成本法。此方法是基於土地於現有用途上的估計市場價值，加上裝修重置之現有成本，減去實際損耗及所有相關形式的報廢及優化備抵額。此數值包括了興建期內的應付費用及財務費用，以及與樓宇施工直接有關的其他相關費用。在缺乏可識別的市場銷售分較下，折舊後重置成本法為擁有特定性質及設計的樓宇估值提供一個可靠的指標。

於進行物業2的估值時，吾等採用直接比較法，假設物業於現時狀態交吉的利益，參考相關市場內可比較的銷售交易，並將所花費的建設成本及將動用以完成發展的成本考慮在內。

於進行物業3的估值時，由於無獲得有關當局的批文及許可證，吾等判斷該物業並無商業價值，因此沒有明確應分配的市場價值。

## 估值考慮因素

吾等對該物業權益進行估值時，已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第5章及應用指引第12項所載全部規定以及《香港測量師學會物業估值標準》(2012版)。

## 估值假設

在吾等的估值中，除非另有說明，我們假設：

- a. 按指定年期支付名義年度土地使用費之物業已獲授可轉讓土地使用權，亦已結清任何應付地價；
- b. 物業權益擁有人擁有該物業權益之可強制執行業權，有權於各獲批年期屆滿前之整段期間內自由及不受干預地使用、佔用、租賃或出讓該物業權益；
- c. 興建物業中，沒有使用有毒或有害的材料或技術；
- d. 物業連接到在正常的條件是可用的主要服務和下水道；及
- e. 於進行正在建設中的物業之估值時，吾等假設該物業將據 貴公司提供于吾等之最新發展計劃書發展及完成。

## 業權調查

吾等已獲提供多份有關物業權益之文件之副本。吾等並無查閱文件正本，以核實物業權益之現有業權或任何於吾等獲提供之副本上並無載列之修訂。吾等在頗大程度上依賴 貴集團及 貴公司之中國法律顧問，盈科律師事務所，就 貴集團對該物業權益業權之有效性所提供之資料。

## 限制條件

吾等已視察該物業。在視察過程中，吾等沒有注意到任何嚴重缺陷。然而，吾等並無結構調查，吾等無法呈報物業是否腐爛蟲蛀或任何其他損壞。沒有進行任何服務的測試。此外，吾等並無進行實地調查，以決定地表狀況及設施等是否適合用作未來發展。吾等之估值乃按該等方面均令人滿意及在發展期間不會產生非經常開支或延誤之假設而編製。

吾等並無進行任何詳細實地測量以核實該物業面積之真確性，惟吾等假設吾等獲提供之文件所示面積準確無誤。所有尺寸、量度及面積僅為約數。吾等並無進行任何實地測量。

吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供之資料，並接納就(尤其但不限於)年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、大小及建築面積等事項以及辨識該物業之所有其他相關事宜給予吾等之意見。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等所提供資料之真實性及準確性。吾等亦已獲 貴集團告知，所提供資料並無遺漏任何重要事實。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情觀點，且無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

吾等報告沒有包括任何可能影響銷售之收費、抵押貸款或物業權益的欠款，亦無任何費用或稅收。除非另有說明，物業權益假定是無抵押權、限制及可能影響到其價值繁重支出。

報告的市場值僅適用於整個複雜體或發展為一獨特的權益，並假定沒有分割整個複雜體或發展的交易。

### 備註

吾等之物業權益估值以人民幣(「人民幣」)計值。

於二零一三年六月，劉詩韻(FHKIS, AAPI, MRICS, RPS(GP), MBA(HKU))已進行實地視察。

隨函附奉吾等之價值概要及估值證書。

此 致

九龍觀塘  
偉業街169號  
中懋工業大廈  
2樓B座  
國藝控股有限公司  
董事會 台照

代表

永利行評值顧問有限公司

劉詩韻

FHKIS, AAPI, MRICS, RPS(GP), MBA(HKU)

董事總經理

黎玉燕

MHKIS, MRICS, RPS(GP), BSC

高級聯席董事

謹 啟

劉詩韻為註冊專業測量師(產業組)，於香港特別行政區、澳門特別行政區、中國內地及亞太地區之物業估值方面擁有逾19年經驗。劉女士為英國皇家特許測量師學會專業會員、澳洲產業學會會員、香港測量師學會資深會員及註冊中國房地產估價師。

黎玉燕為註冊專業測量師(產業組)，於香港特別行政區、澳門特別行政區、英國、加拿大、中國內地及亞太地區之物業估值方面擁有逾18年經驗。黎女士為英國皇家特許測量師學會專業會員、香港測量師學會資深會員及註冊中國房地產估價師。

二零一三年六月三十日

## 價值概要

## 擬收購本集團於中國之物業權益

|  | 於二零一三年<br>六月三十日<br>現況下之市值<br>人民幣 |
|--|----------------------------------|
| 1. 建議西樵山影視城<br>位於<br>中國<br>廣東省<br>佛山市<br>南海區<br>西樵鎮<br>環山路南面 | 459,000,000                      |
| 2. 建議西樵山酒店<br>位於<br>中國<br>廣東省<br>佛山市<br>南海區<br>西樵鎮<br>環山路北面  | 485,000,000                      |
| 3. 建議三星酒店<br>位於<br>中國<br>廣東省<br>佛山市<br>南海區<br>西樵鎮<br>環山路北面   | 無商業價值                            |
|  | <hr/>                            |
|  | 總額： <u><u>944,000,000</u></u>    |

## 估值證書

## 擬收購本集團於中國之物業權益

| 物業   | 概況及年期詳情   | 佔用詳情          | 於二零一三年<br>六月三十日<br>現況下之市值<br>人民幣    |
|--|---|---------------|-------------------------------------|
| 1. 建議西樵山影視城<br>位於<br>中國<br>廣東省<br>佛山市<br>南海區<br>西樵鎮<br>環山路南面 | <p data-bbox="544 646 938 768">該物業包括一幅土地，總佔地面積約為248,206.10平方米(約2,671,690平方呎)</p> <p data-bbox="544 827 938 949">該物業計劃發展為影視城及其他配套設施，並計劃在二零一三年第四季度全面完成。</p> <p data-bbox="544 1008 938 1268">該物業現時租予嶺盈將向佛山市南海區西樵山森林公園物資公司收購之公司，由二零一零年十月三日起至二零二零年十月二日止為期四十年。(詳情請參閱附註1)</p> | 該物業正在<br>與建中。 | 459,000,000<br><br>(人民幣<br>四億五千九百萬) |

附註：

1. 根據佛山市南海區西樵山森林公園物資公司(「西樵山公司」)與嶺盈訂立之租賃協議，佔地面積約381畝(約254,001平方米)之該土地現時租予嶺盈，租期由二零一零年十月三日起至二零五零年十月二日止。詳情如下：

| 租期                  | 租約詳情            |
|---------------------|-----------------|
| 二零一零年十月三日至二零一一年十月二日 | 免租期             |
| 二零一一年十月三日至二零一五年十月二日 | 年租人民幣1,333,500元 |
| 二零一六年十月三日至二零二零年十月二日 | 按前期租金加5%        |
| 二零二一年十月三日至二零二五年十月二日 | 按前期租金加5%        |
| 二零二六年十月三日至二零三零年十月二日 | 按前期租金加5%        |
| 二零三零年十月三日至二零五零年十月二日 | 租約屆滿後自動延期二十年。   |

吾等對該物業進行估值是以上述應付租金為基礎。

2. 據 貴公司所言，於估值日所用及尚未付款建築成本分別總額約為人民幣135,100,000及人民幣157,700,000。在吾等的估值中，吾等已經考慮到該成本。該物業之資本價值於估值日期假設完成約人民幣616,000,000。
3. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問，盈科律師事務所，發出有關該物業權益法律效力之法律意見，當中載有(其中包括)：
- i. 此租賃協議為有效及具有法律約束力；
  - ii. 嶺盈有權將土地使用權分租及次按(須徵得西樵山公司同意)；
  - iii. 嶺盈已取得興建物業許可及批准。

## 估值證書

| 物業  | 概況及年期詳情  | 佔用詳情      | 於二零一三年<br>六月三十日<br>現況下之市值<br>人民幣    |
|---|--|-----------|-------------------------------------|
| 2. 建議西樵山酒店<br>位於<br>中國<br>廣東省<br>佛山市<br>南海區<br>西樵鎮<br>環山路北面 | <p>西樵山酒店是在一幅土地總佔地面積約26,381.64平方米(約283,972平方呎)上的五星酒店</p> <p>完成後,該物業將提供353間客房及各種多功能活潑室,總建築面積約37,227.43平方米(約400,716平方呎),加上地下停車場面積約10,964.36平方米(約118,020平方呎)。該物業預計將於二零一三年第四季度全面完成。</p> <p>該物業現時租予太平洋拓展將向西樵山公司收購之公司,由二零一零年十月三日起至二零一五年十月二日止為期四十年。(詳情請參閱附註1。)</p> | 該物業正在興建中。 | 485,000,000<br><br>(人民幣<br>四億八千五百萬) |

附註：

1. 根據西樵山公司與太平洋拓展訂立之租賃協議，佔地面積約105.26畝（約70,174平方米）之該土地現時租予太平洋拓展，租期由二零一零年十月三日起至二零五零年十月二日止。詳情如下：

| 租期                  | 租約詳情            |
|---------------------|-----------------|
| 二零一零年十月三日至二零一一年十月二日 | 免租期             |
| 二零一一年十月三日至二零一五年十月二日 | 年租人民幣1,263,120元 |
| 二零一六年十月三日至二零二零年十月二日 | 按前期租金加5%        |
| 二零二一年十月三日至二零二五年十月二日 | 按前期租金加5%        |
| 二零二六年十月三日至二零三零年十月二日 | 按前期租金加5%        |
| 二零三零年十月三日至二零五零年十月二日 | 租約屆滿後自動延期二十年。   |

吾等對該物業進行估值是以上述應付租金為基礎。

2. 根據建設用地規劃許可證地積編號：440605201100188，該物業已獲准施工，發展規模為64,540.20平方米。
3. 根據建設工程規劃許可證地積編號：440605201200390，該物業之計劃施工已獲批准。
4. 根據建設工程施工許可證地積編號：440622201210260100，該物業之施工已獲批准開始。
5. 據 貴公司所言，尚未付款的建築成本分別總額約為人民幣130,800,000。在吾等的估值中，吾等已經考慮到該成本。該物業之資本價值於估值日期假設完成約人民幣706,000,000。
6. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問，盈科律師事務所，發出有關該物業權益法律效力之法律意見，當中載有(其中包括)：
- i. 此租賃協議為有效及具有法律約束力；
  - ii. 太平洋拓展有權將土地使用權分租及次按(須徵得西樵山公司同意)；
  - iii. 太平洋拓展已獲得建設該物業所需之許可證及批准。

## 估值證書

| 物業   | 概況及年期詳情   | 佔用詳情             | 於二零一三年<br>六月三十日<br>現況下之市值<br>人民幣 |
|--|---|------------------|----------------------------------|
| 3. 建議三星酒店<br>位於<br>中國<br>廣東省<br>佛山市<br>南海區<br>西樵鎮<br>環山路北面 | <p data-bbox="544 555 927 683">該物業包括一幅土地，總佔地面積約為38,158.56平方米(約410,739平方呎)。</p> <p data-bbox="544 740 927 906">按照計劃，該物業計劃發展為酒店及其他配套設施，物業的總規劃建築面積約72,840.89平方米。(約784,059平方呎)。</p> | 該物業目前空置，計劃作發展用途。 | 無商業價值<br>(詳情請參閱附註2)              |
|  | <p data-bbox="544 963 927 1178">該物業現時租予太平洋拓展將向西樵山公司收購之公司，由二零一零年十月三日起至二零五零年十月二日止為期四十年。(詳情請參閱附註1)。</p>  |                  |                                  |

附註：

1. 根據西樵山公司與太平洋拓展訂立之租賃協議，佔地面積約105.26畝（約70,174平方米）之該土地現時租予太平洋拓展有限公司，租期由二零一零年十月三日起至二零五零年十月二日止。詳情如下：

| 租期                  | 租約詳情            |
|---------------------|-----------------|
| 二零一零年十月三日至二零一一年十月二日 | 免租期             |
| 二零一一年十月三日至二零一五年十月二日 | 年租人民幣1,263,120元 |
| 二零一六年十月三日至二零二零年十月二日 | 按前期租金加5%        |
| 二零二一年十月三日至二零二五年十月二日 | 按前期租金加5%        |
| 二零二六年十月三日至二零三零年十月二日 | 按前期租金加5%        |
| 二零三零年十月三日至二零五零年十月二日 | 租約屆滿後自動延期二十年。   |

2. 由於並無獲得有關當局的批文及許可證，吾等判斷該物業並無商業價值，因此沒有明確應分配的市場價值。
3. 僅供參考，假設該物業可發展成面積約72,840.89平方米，容納440間客房的酒店，並已考慮上述應付租金，貴集團有關土地租期的節約租金約為人民幣101,000,000。
4. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問，盈科律師事務所，發出有關該物業權益法律效力之法律意見，當中載有(其中包括)：
- i. 此租賃協議為有效及具有法律約束力；
  - ii. 太平洋拓展有權將土地使用權分租及次按(須徵得西樵山公司同意)；

## 1. 責任聲明

本通函乃遵照創業板上規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料；各董事願就本通函之資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事項，足以令致本通函或所載任何陳述產生誤導。

## 2. 股本

於最後實際可行日期，當悉數可換股債券全部轉換以及利息兌換股份分別按初步兌換價及利率轉換價悉數發行，本公司的法定及已發行股本的情況如下：

|                        |                                  |                    |
|------------------------|----------------------------------|--------------------|
| 法定股本                   |                                  | 港元                 |
| <u>60,000,000,000股</u> |                                  | <u>600,000,000</u> |
| 已發行繳足及<br>入賬列為繳足       |                                  | 港元                 |
| 4,056,270,695          | 股本於最後實際可行日期發行                    | 40,562,707         |
| 3,750,000,000          | 可換股債券悉數轉後發行的兌換股份                 | 37,500,000         |
| 450,000,000            | 假設所有利息支出以新股配發及發行形式<br>支付後的利息兌換股份 | 4,500,000          |
| <u>8,256,270,695股</u>  |                                  | <u>82,562,707</u>  |

## 3. 權益披露

## (a) 董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事、本公司主要行政人員及彼等各自之聯繫人士於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份及債券擁有之權益及淡倉（根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部之規定，該等權益及淡倉須知會本公司及聯交所（包括上述人士根據該等證券及期貨條例條文被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或根據證券及期貨條例第352條之規定，須登記於所述之登記冊內；或根據創業板上市規則第5.46條至5.67條之規定，須知會本公司及聯交所）如下：

## 於本公司股份之好倉

| 董事姓名                       | 身份／權益性質 | 股票數量        | 於受控制公司之權益 | 總數          | 佔本公司已發行股本之概約百分比 |
|----------------------------|---------|-------------|-----------|-------------|-----------------|
| (a) 本公司(普通股每股0.01港元)       |         |             |           |             |                 |
| 冼國林先生(附註1)                 | 實益擁有人   | 976,390,000 | -         | 976,390,000 | 24.07%          |
|                            | 配偶權益    | 33,360,000  | -         | 33,360,000  | 0.82%           |
| 羅寶兒小姐(「羅小姐」)(附註1)          | 實益擁有人   | 33,360,000  | -         | 33,360,000  | 0.82%           |
|                            | 配偶權益    | 976,390,000 | -         | 976,390,000 | 24.07%          |
| (b) 嶺盈有限公司(普通股每股0.01港元)    |         |             |           |             |                 |
| 冼國林先生                      | 實益擁有人   | 49          | -         | 49          | 49%             |
| 羅寶兒小姐(附註2)                 | 配偶權益    | 49          | -         | 49          | 49%             |
| (c) 太平洋拓展有限公司(普通股每股0.01港元) |         |             |           |             |                 |
| 冼國林先生                      | 實益擁有人   | 49          | -         | 49          | 49%             |
| 羅寶兒小姐(附註2)                 | 配偶權益    | 49          | -         | 49          | 49%             |

附註1： 冼先生及羅小姐實益擁有1,009,750,000股股份，相當於本公司已發行股本約24.89%。根據證券及期貨條例，羅小姐(冼先生之配偶)被視為於冼先生擁有權益之所有股份中擁有權益。

附註2： 羅小姐為冼先生之配偶，且被視為於冼先生根據證券及期貨條例被視為或當作擁有的股份中擁有權益。

## 購買本公司股份之權利

## i. 首次公開招股後購股權計劃

| 承授人詳情 | 授出日期            | 每股行使價<br>(港元) | 行使期間                              | 購股權數目              |      |      |      | 於最後實際<br>可行日期<br>尚未行使 |
|-------|-----------------|---------------|-----------------------------------|--------------------|------|------|------|-----------------------|
|       |                 |               |                                   | 於<br>二零一三年<br>一月一日 | 期內授出 | 期內行使 | 期內失效 |                       |
| 洗先生   | 二零一零年<br>九月二十九日 | 0.30          | 二零一零年<br>九月二十九日至<br>二零二零年<br>九月二日 | 76,800,000         | -    | -    | -    | 76,800,000            |
| 羅小姐   | 二零一零年<br>九月二十九日 | 0.30          | 二零一零年<br>九月二十九日至<br>二零二零年<br>九月二日 | 38,400,000         | -    | -    | -    | 38,400,000            |
| 林國興先生 | 二零一零年<br>五月十三日  | 0.38          | 二零一零年<br>五月十三日至<br>二零二零年<br>五月十二日 | 2,407,894          | -    | -    | -    | 2,407,894             |
|       | 二零一零年<br>九月二十九日 | 0.30          | 二零一零年<br>九月二十九日至<br>二零二零年<br>九月二日 | 5,200,000          | -    | -    | -    | 5,200,000             |
| 周啟榮先生 | 二零一零年<br>九月二十九日 | 0.30          | 二零一零年<br>九月二十九日至<br>二零二零年<br>九月二日 | 240,000            | -    | -    | -    | 240,000               |
| 李鏡洪先生 | 二零一零年<br>五月二十日  | 0.35          | 二零一零年<br>五月二十日至<br>二零二零年<br>五月十九日 | 241,714            | -    | -    | -    | 241,714               |
| 崔志仁先生 | 二零一零年<br>五月十三日  | 0.38          | 二零一零年<br>五月十三日至<br>二零二零年<br>五月十二日 | 321,053            | -    | -    | -    | 321,053               |
| 陳天立先生 | 二零一零年<br>五月二十日  | 0.35          | 二零一零年<br>五月二十日至<br>二零二零年<br>五月十九日 | 322,286            | -    | -    | -    | 322,286               |
| 黃龍德教授 | 二零一零年<br>五月二十日  | 0.35          | 二零一零年<br>五月二十日至<br>二零二零年<br>五月十九日 | 322,286            | -    | -    | -    | 322,286               |

## ii. 新購股權計劃

| 承授人詳情 | 授出日期            | 每股行使價<br>(港元) | 行使期間                            | 購股權數目              |      |      | 於最後實際<br>可行日期<br>尚未行使 |
|-------|-----------------|---------------|---------------------------------|--------------------|------|------|-----------------------|
|       |                 |               |                                 | 於<br>二零一三年<br>一月一日 | 期內授出 | 期內行使 |                       |
| 洗先生   | 二零一一年<br>三月二十八日 | 0.79          | 二零一二年三月二十八日<br>至二零一一年<br>三月二十七日 | 32,405,063         | -    | -    | - 32,405,063          |
|       | 二零一二年<br>三月三十一日 | 0.58          | 二零一二年三月三十一日<br>至二零一七年<br>三月三十日  | 1,296,552          | -    | -    | - 1,296,552           |
| 羅小姐   | 二零一一年<br>三月二十八日 | 0.79          | 二零一二年三月二十八日<br>至二零一一年<br>三月二十七日 | 32,405,063         | -    | -    | - 32,405,063          |
|       | 二零一二年<br>三月三十一日 | 0.58          | 二零一二年三月三十一日<br>至二零一七年<br>三月三十日  | 1,296,552          | -    | -    | - 1,296,552           |
| 林國興先生 | 二零一一年<br>三月二十八日 | 0.79          | 二零一二年三月二十八日<br>至二零一一年<br>三月二十七日 | 18,146,834         | -    | -    | - 18,146,834          |
|       | 二零一二年<br>三月三十一日 | 0.58          | 二零一二年三月三十一日<br>至二零一七年<br>三月三十日  | 648,276            | -    | -    | - 648,276             |
| 周啟榮先生 | 二零一一年<br>三月二十八日 | 0.79          | 二零一二年三月二十八日<br>至二零一一年<br>三月二十七日 | 567,089            | -    | -    | - 567,089             |
|       | 二零一二年<br>三月三十一日 | 0.58          | 二零一二年三月三十一日<br>至二零一七年<br>三月三十日  | 648,276            | -    | -    | - 648,276             |
| 洗灝怡小姐 | 二零一一年<br>三月二十八日 | 0.79          | 二零一二年三月二十八日<br>至二零一一年<br>三月二十七日 | 12,962,025         | -    | -    | - 12,962,025          |
|       | 二零一二年<br>三月三十一日 | 0.58          | 二零一二年三月三十一日<br>至二零一七年<br>三月三十日  | 486,207            | -    | -    | - 486,207             |
| 李錄洪先生 | 二零一一年<br>三月二十八日 | 0.79          | 二零一二年三月二十八日<br>至二零一一年<br>三月二十七日 | 81,013             | -    | -    | - 81,013              |
|       | 二零一二年<br>三月三十一日 | 0.58          | 二零一二年三月三十一日<br>至二零一七年<br>三月三十日  | 162,069            | -    | -    | - 162,069             |
| 崔志仁先生 | 二零一一年<br>三月二十八日 | 0.79          | 二零一二年三月二十八日<br>至二零一一年<br>三月二十七日 | 324,051            | -    | -    | - 324,051             |
|       | 二零一二年<br>三月三十一日 | 0.58          | 二零一二年三月三十一日<br>至二零一七年<br>三月三十日  | 648,276            | -    | -    | - 648,276             |
| 陳天立先生 | 二零一一年<br>三月二十八日 | 0.79          | 二零一二年三月二十八日<br>至二零一一年<br>三月二十七日 | 324,051            | -    | -    | - 324,051             |
|       | 二零一二年<br>三月三十一日 | 0.58          | 二零一二年三月三十一日<br>至二零一七年<br>三月三十日  | 648,276            | -    | -    | - 648,276             |
| 黃龍德教授 | 二零一一年<br>三月二十八日 | 0.79          | 二零一二年三月二十八日<br>至二零一一年<br>三月二十七日 | 324,051            | -    | -    | - 324,051             |
|       | 二零一二年<br>三月三十一日 | 0.58          | 二零一二年三月三十一日<br>至二零一七年<br>三月三十日  | 648,276            | -    | -    | - 648,276             |

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司各董事或主要行政人員概無(或被視為擁有)於本公司及其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之任何股份、相關股份或債券擁有任何權益或淡倉(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部之規定，該等權益或淡倉須知會本公司及聯交所(包括上述人士根據該等證券及期貨條例條文被當作或視為擁有之權益或淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條規定，須登記於所述登記冊內；或(iii)根據創業板上市規則第5.46條至第5.67條之規定，須知會本公司及聯交所。

## (b) 主要股東

就本公司的任何董事或主要行政人員所知，於最後實際可行日期，除本公司董事或主要行政人員，以下人士(根據"證券及期貨條例"第XV部第2及3分部需向本公司作出披露，或根據"證券及期貨條例"第336條被記錄於本公司備存的登記冊中，或直接或間接擁有附有於股東大會上投票之權利之任何類別股本面值10%或以上權益)擁有股份或相關股份的權益或淡倉：

### 於本公司股份之好倉

#### 本公司普通股

| 股東姓名 | 身份    | 持有股份數目      | 佔本公司已發行股本之 |
|------|-------|-------------|------------|
|      |       |             | 概約百分比      |
| 謝欣禮  | 實益擁有人 | 805,068,000 | 19.85%     |

除上文所披露者外，本公司董事及主要行政人員並不知悉任何人(除本公司董事或主要行政人員)於最後實際可行日期在本公司股份或相關股份中擁有任何權益或淡倉(根據"證券及期貨條例"第XV部第2及3分部需向本公司作出披露，或根據"證券及期貨條例"第336條被記錄於本公司備存的登記冊中，或直接或間接擁有任何附有於股東大會所有情況的投票權之股本類別面值10%或以上)。

## 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有任何現有或建議服務合約(不包括於一年內屆滿或僱主可於一年內終止而毋須支付賠償之合約(法定賠償除外))。

## 6. 於合約及資產之權益

除本通函上文所披露者外，自二零一二年十二月三十一日起，即本公司最新公佈經審計的財務報表日期，至最後實際可行日，本公司董事並無在本集團任何成員公司收購或出售資產，或租賃資產予本集團任何成員公司，或於由本集團成員公司收購或出售資產，或租賃資產予本集團任何成員公司中，擁有任何直接或間接的權益。

除本通函上文所披露者外，概無董事於最後實際可行日期，擁有任何與本集團業務有重大關連的任何合約或安排中的重大權益。

## 7. 競爭業務

於最後實際可行日期，據董事所知悉，本公司董事，控股股東，主要股東或彼等各自之聯繫人士概無根據創業板上市規則中擁有任何本集團業務以外的業務以使不論直接或簡接對本集團之業務構成競爭或可能構成競爭。

## 8. 訴訟

於最後實際可行日期，就董事所知，本集團任何成員公司並沒有牽涉任何尚未了結或面臨指控之重大訴訟。

## 9. 專家及同意

以下為本通函載有其發表之意見及建議之專家(「專家」)之資格：

| 名稱                   | 資格                                    |
|----------------------|---------------------------------------|
| 智略資本                 | 根據證券及期貨條例獲准從事第6類(就企業融資提供意見)受規管活動的持牌法團 |
| 香港立信德豪會計師<br>事務所有限公司 | 執業會計師                                 |
| 永利行評值顧問有限公司          | 專業物業估值師                               |

上述專家已分別就刊發本通函，並以現時格式及涵義載入彼等之函件及報告以及引述彼等之名稱及函件及報告發出同意書，且迄今並無撤回有關同意書。

於最後實際可行日期，概無專家擁有本集團任何成員公司之任何股權，亦無可認購或提名他人認購本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)。

於最後實際可行日期，上述專家均無於本集團任何成員公司自二零一二年十二月三十一日(即本公司最近期公佈之經審核財務報表之結算日)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擁有任何直接或間接權益。

## 10. 重大合約

以下合同(非日常業務之合同)由本集團成員公司於緊接最後實際可行日期前兩年內簽訂，且屬或可能屬重大：

- (a) 收購協議；
- (b) 本公司與英皇證券(香港)有限公司於二零一三年四月十六日訂立有關本金總額為78,775,000港元的配售債券以及本金總額為92,000,000港元的可換股債券配售及包銷協議；
- (c) 於二零一二年十月十八日宣佈有關供股之包銷協議，本公司與英皇證券(香港)有限公司於二零一二年十月十八日訂立該包銷協議；及
- (d) 於二零一二年二月二十九日由嶺盈與佛山市南海區西樵山森林公園物資公司簽訂有關一座位於西樵國藝影視城的寺廟的建設管理之施工管理協議。

**11. 公司資料**

|                        |  |
|------------------------|--|
| 註冊辦事處                  | Clarendon House,<br>2 Church Street,<br>Hamilton HM 11,<br>Bermuda                                 |
| 總辦事處及主要營業地點            | 香港九龍觀塘<br>偉業街169號<br>中懋工業大廈2樓B座  |
| 主要往來銀行                 | 恒生銀行   |
| 股份過戶及登記處<br>主要股份過戶及登記處 | Codan Services Limited<br>Clarendon House<br>2 Church Street<br>Hamilton HM 11<br>Bermuda          |
| 香港股份過戶及登記分處            | 卓佳秘書商務有限公司<br>香港灣仔<br>皇后大道東28號<br>金鐘匯中心26樓   |
| 授權代表                   | 羅寶兒小姐及周啟榮先生  |
| 監察主任                   | 羅寶兒小姐  |
| 公司秘書                   | 陳文鴻先生<br>香港九龍觀塘<br>偉業街169號<br>中懋工業大廈2樓B座<br><br>陳文鴻先生於一九九六年十月成為香港認可律師。<br>陳先生於法律及公司秘書事務上擁有超過十五年經驗。 |

### 13. 審核委員會

本公司已根據由香港會計師公會建議指引的書面條款以及創業板上市規則的企業管治常規守則的的強制性條文成立了審核委員會。審計委員會的主要職責是審閱公司的年度報告及賬目，中期報告及季度報告，以及向董事會提供建議及意見。審核委員會亦負責審閱集團採用的會計原則及慣例以及審計，內部控制及財務報告事宜。

審核委員會現時成員包括三名獨立非執行董事，分別為崔志仁先生(主席)、黃龍德教授及陳天立先生。

陳天立先生，53歲，於香港出生，並從事法律專業超過20年。陳先生於英國獲得其法律學士學位資格，並於英國伍爾佛漢普頓大學取得法律深造文憑(法律實踐課程)。此外，陳先生亦持有中國文學及歷史學士學位資格。在從事法律專業以前，陳先生曾於法律援助署訴訟科清盤破產小組及刑事組服務12年。在公共服務方面，陳先生現時為香港市政人員協會(荃灣福利部)之榮譽主席兼法律顧問。陳先生亦為聖馬可中學家長教師協會前主席。陳先生有兩篇著作《缺席裁決》及《盜用他人名字—假冒訴訟》曾於香港律師月刊及香港經濟日報上刊登。陳先生為一名負責普通事務之律師，主要從事民事訴訟、刑事訴訟、司法覆核、出入境條例及公司法有關事宜。陳先生亦為太陽國際集團有限公司(股份代號：8029)之獨立非執行董事。陳先生於二零零九年五月獲委任為獨立非執行董事。

崔志仁先生，56歲，持有商學士(主修會計)學位，亦為香港執業會計師。崔先生為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會之資深會員。崔先生亦為謝瑞麟珠寶(國際)有限公司(股份代號：417)及21控股有限公司(股份代號：1003)之獨立非執行董事。崔先生於二零零九年五月獲委任為獨立非執行董事，直至二零一一年九月離任。彼亦為交通諮詢委員會、道路安全及交通管理小組委員會成員，以及交通投訴組小組委員會主席，均為香港特別行政區運輸及房屋局屬下之委員會。彼亦為多間私人公司及協會的董事。

黃龍德教授，銅紫荊星章，太平紳士，65歲，於二零一零年二月三日獲委任為本公司獨立非執行董事。黃教授乃香港執業會計師，並為黃龍德會計師事務所有限公司、黃林梁郭會計師事務所有限公司及香港鵬城會計師事務所有限公司之首席執業董事。黃教授於會計專業擁有30多年經驗。黃教授取得商業哲學博士學位，於一九九三年獲英女皇頒發榮譽獎章，於一九九八年獲委任為太平紳士，並於二零一零年獲香港特別行政區政府頒授銅紫荊星章。彼自二零零二年起獲香港理工大學會計及金融學院委任為兼任教授。黃教授參與多項社區服務，並於多個官方組織及委員會及志願機構擔任職務。黃教授為中國貴金屬資源控股有限公司、中渝置地控股有限公司、奧思集團有限公司、中國油氣控股有限公司、銀河娛樂集團有限公司、廣州藥業股份有限公司、瑞年國際有限公司及盈利時控股有限公司之獨立非執行董事，該等公司均於聯交所主板上市。

#### 14. 備查文件

以下文件之副本可由本通函日期起計14日內正常營業時間，在香港觀塘偉業街169號中懋工業大廈2樓B座可供查閱：

- (a) 本公司之存續大綱及公司細則；
- (b) 本公司截至二零一一及二零一二年十二月三十一日止年度之年報、截至二零一二年六月三十日止六個月之中期報告及截至二零一三年三月三十一日止三個月之第一季度報告；
- (c) 董事委員會，全文載於本通函第30至31頁；
- (d) 由獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東發出的函件，全文載於本通函第32至59頁；
- (e) 目標集團截至二零一零年，二零一一年，二零一二十二月三十一日止三年及二零一三年六月三十日六個月止的香港立信德豪會計師事務所有限公司的會計師報告，載於本通函附錄三，其未經審核本集團的備考財務資料的函件載於本通函附錄三；
- (f) 永利行評值顧問有限公司的物業估值報告，其全文載於本通函附錄四；

- (g) 於「重大合約」標題下的段落所披露的重大合約載於附錄中。
- (h) 本附錄「專家及同意」一節所述之專家同意書；
- (i) 本通函。

## 15. 其他事項

如有不一致的情況，以本通函的英文版文本為準。



**NATIONAL ARTS ENTERTAINMENT AND  
CULTURE GROUP LIMITED**  
**國藝娛樂文化集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立並於百慕達存續之有限公司)

(股份編號：8228)

茲通告國藝娛樂文化集團有限公司(「本公司」)將於二零一三年十月二日(星期三)下午二時三十分在香港九龍觀塘偉業街169號中懋工業大廈2樓B座舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及認為合適的話通過(不論有否修訂)下列決議案作為本公司之普通決議案。除另有所指外，本通告所用詞彙應與本公司於二零一三年九月十四日所發的通函(「通函」)具有相同涵義。

**普通決議案**

「動議：

- (i) 批准、追認及確認由本公司以及買方，與賣方簽立日期為二零一三年六月二十八日之收購協議(二零一三年七月九日訂立的補充協議所補充)(其註有「A」字樣之副本已提交股東特別大會並由股東特別大會主席簽署以資識別，據此，本公司有條件同意買方，一英屬維爾京群島成立的有限責任公司並由本公司全資擁有之附屬公司，有條件同意所載之條款，以總代價550,000,000港元收購嶺盈及太平洋拓展各自剩餘的49股股份(相當於嶺盈及太平洋拓展全部已發行股本之49%)及貸款，以使嶺盈及太平洋拓展由買方全資擁有，以及據此擬進行之所有交易；
- (ii) 批准本公司根據配售及包銷協議之條款及條件構成及發行誠如收購協議所載之可換股債券；
- (iii) 批准按每股0.112港元(可予調整)之兌換價發行及配發最多3,750,000,000股本公司股本中每股0.01港元入賬列作繳足之新普通股，該等股份將於可換股債券附帶之兌換權獲行使時發行；

---

## 股東特別大會通告

---

- (iv) 批准按每股0.112港元(可予調整)之兌換價發行及配發最多450,000,000股本公司股本中每股0.01港元入賬列作繳足之新普通股，根據利息兌換安排，在可換股債券持有人要求下該等股份將於可換股債券附帶之兌換權獲行使時發行；
- (v) 授權董事採取一切彼等認為就實施收購協議之條款以及其項下擬進行之一切交易及附帶或與之相關的所有其他事宜，(包括但不限於簽訂、簽立(親筆或蓋章)、完成及交付一切協議、文件及文書)，並就任何有關或相關事宜協定及作出董事認為對收購協議之條款及其項下擬進行之一切交易(包括收購事項，發行可換股債券，發行兌換股份及利息兌換股份)而言並不重大且對本集團有利之有關修改、修訂及豁免。」

承董事會命  
國藝娛樂文化集團有限公司  
行政總裁  
羅寶兒

香港，二零一三年九月十四日

註冊辦事處：  
Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

總辦事處及主要營業地點：  
香港九龍觀塘  
偉業街169號  
中懋工業大廈2樓B座

---

## 股東特別大會通告

---

附註：

- (1) 股東特別大會使用之代表委任表格已連同本通告一併寄發予股東。
- (2) 每位有權出席上述通告所召開之大會並於大會上投票之股東，均可委任他人(必須為個人)為其受委代表代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。
- (3) 代表委任表格須以書面形式經委任人或其正式書面授權代表簽署，或倘委任人為法團，則須蓋上法團印鑑或經負責人、授權代表或其他獲妥為授權人士簽署。
- (4) 代表委任表格連同(倘董事局要求)已簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經公證之該等文件之副本，須盡快存放本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓，惟無論如何按照印備之指示最遲須於委任文件所示姓名人士擬投票之大會及其任何續會之指定舉行前不少於四十八(48)小時交回，方為有效。
- (5) 於交回代表委任表格後，股東仍可親身出席所召開之大會並於大會上投票。在此情況下，代表委任表格將被視作已撤回論。
- (6) 倘屬股份之聯名登記持有人，則任何一名該等人士均可親身或透過委派代表於任何大會上就有關股份投票，猶如彼為唯一有權投票者；惟倘超過一名該等聯名持有人親身或透過委派代表出席大會，則上述人士中僅排名首位或(視情況而定)排名較先者方有權就有關聯名持有股份投票。排名先後乃按聯名持有人於本公司股東名冊上就有關聯名持有股份之排名次序而定。
- (7) 於股東特別大會上之任何表決將以投票方式表決。