
此乃要件 請即處理

香港交易及結算所有限公司以及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下全部太元集團有限公司股份售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格轉交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。



建議主要交易
收購絲路發展有限公司
之全部權益及應付債務

本封面所採用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同之涵義。

太元集團有限公司謹訂於二零一一年六月二十三日上午十時正假座香港九龍九龍灣展貿徑1號九龍灣國際展貿中心7樓會議室6舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第73及74頁。無論閣下能否出席股東特別大會，務請盡快按隨附代表委任表格印列之指示填妥該表格，並最遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前，交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。填妥並交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席大會，並於會上投票。

二零一一年六月八日

目錄表

	頁次
釋義	1
董事會函件	3
附錄一：本集團之財務資料	17
附錄二：絲路集團之會計師報告	19
附錄三：最終產生集團之未經審核備考財務資料	54
附錄四：物業估值報告	61
附錄五：一般資料	65
股東特別大會通告	73

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	根據買賣協議擬進行之建議收購事項
「該公告」	指	本公司於二零一一年四月二十六日就收購事項所發表之公告
「聯繫人士」	指	具上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	太元集團有限公司(股份代號：620)，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「完成」	指	完成買賣協議
「完成日期」	指	完成之日期
「關連人士」	指	具上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	約205,210,000港元(可予調整)，即收購事項之應付代價
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「最後可行日期」	指	二零一一年六月三日，即本通函付印前就確定當中所載若干資料之最後實際可行日期
「香港」	指	中國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「承兌票據」	指	根據買賣協議，買方將向賣方發行用於支付代價之承兌票據

釋 義

「買方」	指	Sunfill Limited，本公司之全資附屬公司
「最終產生集團」	指	假設交易按照其條款完成，緊隨收購事項完成後之本公司及其附屬公司
「買賣協議」	指	買方與賣方於二零一一年四月二十六日就買賣銷售股份及銷售債務訂立之有條件買賣協議
「銷售債務」	指	絲路發展有限公司於完成日期產生或結欠賣方或其其他附屬公司（無論是否為中介控股公司）之所有責任、負債及債務（無論是否實際、或然或遞延及無論是否於完成時到期及應付）
「銷售股份」	指	絲路發展有限公司股本中2股每股面值1.00港元之普通股（相當於絲路發展有限公司之全部已發行股本）
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	股份之持有人
「絲路集團」	指	絲路發展有限公司及敦煌山莊酒店
「股東特別大會」	指	本公司謹訂於二零一一年六月二十三日上午十時正假座香港九龍九龍灣展貿徑1號九龍灣國際展貿中心7樓會議廳6舉行之股東特別大會
「敦煌山莊酒店」	指	甘肅絲路敦煌山莊酒店有限公司，一間於中國甘肅敦煌註冊成立之公司
「賣方」	指	文化資源開發有限公司
「港元」	指	港元
「人民幣」	指	人民幣
「%」	指	百分比



執行董事：

梁悅通先生
梁余愛菱女士
梁緻妍小姐
梁致航先生

註冊辦事處：

Crawford House
4th Floor
50 Cedar Avenue
Hamilton HM11
Bermuda

獨立非執行董事：

浦炳榮先生，太平紳士
袁銘輝教授
謝美霞女士

香港主要營業地點：

香港
觀塘
開源道61號
金米蘭中心
7樓702室

敬啟者：

建議主要交易
收購絲路發展有限公司
之全部權益及應付債務

1. 緒言

茲提述該公告，內容有關建議收購絲路發展有限公司之全部權益及應付債務。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)買賣協議及據此擬進行之交易；(ii)上市規則所規定之其他資料之進一步詳情；及股東特別大會通告及代表委任表格。

2. 買賣協議

日期 : 二零一一年四月二十六日

買方 : Sunfill Limited, 本公司之全資附屬公司

賣方 : 文化資源開發有限公司

將予收購之資產 : 絲路發展有限公司之100% (即銷售股份及銷售債務)

代價 : 約205,210,000港元 (可予調整)

文化資源開發有限公司乃於二零零零年六月三十日在香港註冊成立之有限公司，其主要業務為投資控股。除於絲路發展有限公司持有之權益外，其持有不同業務之權益，包括 (但不限於) 於中國持有及管理文化酒店及度假村。文化資源開發有限公司之最終實益擁有人為王敏剛先生，BBS，JP。

王先生，加州大學伯克利分校畢業生及第十一屆全國人民代表大會之代表，為剛毅 (集團) 有限公司、西北拓展有限公司、文化資源開發有限公司、絲路酒店管理有限公司及絲路旅游管理有限公司之董事長。

王先生乃香港小輪 (集團) 有限公司 (股份代號：50) 及新時代集團控股有限公司 (股份代號：166) 之非執行董事及旭日企業有限公司 (股份代號：393)、香港中旅國際投資有限公司 (股份代號：308)、新鴻基有限公司 (股份代號：86)、信和酒店 (集團) 有限公司 (股份代號：1221)、建業實業有限公司 (股份代號：216) 及遠東發展有限公司 (股份代號：35) 之獨立非執行董事。

就董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司之第三方，與本公司或其任何關連人士概無關連。

代價約為205,210,000港元 (可予調整)，將由買方以發行承兌票據之方式支付。

董事會函件

代價乃經買賣協議之各訂約方按公平原則磋商後達致。代價乃參考(i)絲路發展有限公司於二零一零年十二月三十一日之未經審核資產淨值減絲路發展有限公司之非控股權益(即約32,340,000港元)(包括敦煌山莊酒店土地使用權於二零一零年十二月三十一日之未經審核賬面值)；(ii)銷售債務於二零一零年十二月三十一日之未經審核賬面值(即約82,900,000港元)；及(iii)敦煌山莊酒店(其中80%由絲路發展有限公司所擁有)之土地使用權之價值(即約89,970,000港元,有關土地使用權於二零一零年十二月三十一日之未經審核賬面值為3,900,000港元)而釐定。

根據買賣協議應付之代價於下列情況下須作下調：於二零一一年一月三十一日或另一經議定日期(即完成前不超過四個月)，絲路發展有限公司之經審核資產淨值減非控股權益少於約32,340,000港元或銷售債務之價值少於約82,900,000港元或敦煌山莊酒店(其中80%權益由絲路發展有限公司所擁有)之土地使用權之價值根據有關土地使用權之經審核賬面值計算少於約89,970,000港元。

提述本通函附錄二及四所載之會計師報告及物業估值報告，倘若買賣協議於二零一零年十二月三十一日已完成，則須將代價向下調整。就此，作為說明用途，應付代價應約為185,900,000港元，原因為(i)絲路發展有限公司之經審核資產淨值減非控股權益約為13,030,000港元(參閱第22頁，即108,714,000港元(權益)減82,899,000港元(中介控股公司提供之貸款)及再減12,780,000港元(非控股權益))；(ii)銷售債務之價值約為82,900,000港元(參閱第22頁，即中介控股公司提供之貸款)；及(iii)敦煌山莊酒店(其中80%由絲路發展有限公司擁有)之土地使用權按其經審核賬面值計算之價值約為89,970,000港元(參閱第64頁及第22頁，即人民幣98,660,000元，相等於116,369,000港元(土地市值)減3,902,000港元(預付租賃款項)及再減22,493,000港元(即土地價值淨盈餘之20%非控股權益))。股東應留意，應付代價乃可變動(雖然上限約為205,210,000港元)，原因要視乎絲路集團於完成時之審核之實際結果。

先決條件

倘若買方在完成前根據買賣協議進行之審閱期間內，絲路發展有限公司之資產、負債、營運或事務與賣方於訂立買賣協議前所提供之資料有重大不同，則買方將有權終止買賣協議，且買賣協議之各訂約方概不可向買賣協議之任何其他訂約方提出任何性質之索償，亦無須負上買賣協議項下之任何責任(惟事先違反其條款者除外)。

買賣協議須待股東於本公司股東特別大會上批准有關買賣協議及據此擬進行之交易之普通決議案後，方可作實。

倘若與買賣協議有關之上述條件於二零一一年六月三十日下午五時正或之前並無獲達成，則買賣協議將自該日起終止。

於完成後，絲路發展有限公司將成為本公司之全資附屬公司，而其綜合賬目將綜合計入本集團。

3. 承兌票據

日期 : 完成發生日期

發行人 : 買方

接受者 : 賣方

金額 : 代價，根據買賣協議可予以調整

提早償還 : 買方可絕對酌情選擇於償還日期(其為完成日期後第13個月屆滿之日)前償還全部或部份尚未償還本金額，於此情況下，承兌票據之本金額將減去根據以下公式釐定之數額：

$$R = P*(H+2\%)*D/365$$

而

R = 減去數額

P = 提早償還金額

H = 於完成日期下午五時三十分之隔夜香港銀行同業拆息(HIBOR)

D = 提早償還日期與償還日期之間之曆日數目

可轉讓性 : 若無買方事先書面同意，承兌票據不可轉讓

4. 絲路發展有限公司之資料

絲路發展有限公司乃於一九九三年七月一日在香港註冊成立之公司。絲路發展有限公司乃一間投資控股公司，其擁有中國甘肅敦煌之敦煌山莊酒店之80%股權。

敦煌山莊酒店位於戈壁沙漠滾動沙丘之正中。酒店秉持唐朝精神，具有獨特之建築設計—漢唐風格的大屋頂及長廊，中國西北典型封閉式風格設計之四合院及土牆，以及仿照晚唐、明朝及清朝的家俬。所有這些工作在一起重現古代建築之味道，

董事會函件

設計簡樸，使用天然建築材料。酒店於一九九五年開始營業，擁有172名員工。該物業包括8幢單層至四層高之酒店建築。酒店包括269間客房、一間中餐廳、一間西餐廳、一間休息室、一個業務中心及若干娛樂設施。酒店之總樓面面積約為32,712.76平方米(325,120平方呎)，屹立在一幅地盤面積約200,000平方米(2,152,800平方呎)之土地上。

提述本通函附錄二所載之會計師報告(其採用與本集團大致相同之會計政策編製)，截至二零一零年十二月三十一日止三個年度，絲路集團之經審核綜合溢利／虧損(根據香港財務報告準則編製)如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
營業額	10,286	12,233	17,601
毛利	5,679	6,730	10,571
除所得稅前(虧損)	(4,525)	(3,577)	(1,463)
本年度(虧損)	(4,245)	(3,741)	(2,067)
其他全面收益：			
— 換算一間海外附屬公司之財務報表 產生之匯兌差額	7,079	510	4,807
— 酒店物業重估盈餘淨額	3,716	4,342	1,721
本年度全面溢利總額	6,550	1,111	4,461

提述本通函附錄二所載之會計師報告，於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日，絲路集團之經審核綜合資產總值及綜合資產淨值如下：

	於十二月三十一日		
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
資產總值	163,668	163,894	168,251
負債總額	60,526	59,641	59,537
資產淨值	103,142	104,253	108,714
現金及現金等價物	220	255	179
資本負債率(附註)	22%	19%	16%

附註：資本負債率被界定為借貸淨額除以權益總額。請參閱本通函附錄二所載之絲路集團會計師報告附註5。

董事會函件

以下為本通函附錄四所載之物業於二零一一年三月三十一日之市值與本通函附錄二附註16 b)所載之於二零一零年十二月三十一日之賬面值之對賬。

	人民幣金額	概約港幣金額
本通函附錄四所載之物業於二零一一年三月三十一日之市值	212,900,000	<u>251,116,000</u>
本通函附錄二附註16 b)所載之酒店物業於二零一零年十二月三十一日之賬面值		134,747,000
本通函附錄二附註17所載之預付租賃款項於二零一零年十二月三十一日之賬面值		<u>3,902,000</u>
	小計	138,649,000
物業之公平值增加		112,467,000
	總計：	<u>251,116,000</u>

業務回顧

截至二零零九年十二月三十一日止年度

根據上述絲路集團之會計師報告，於截至二零零九年十二月三十一日止年度，絲路集團錄得經審核綜合營業額約12,230,000港元，較截至二零零八年十二月三十一日止年度之約10,290,000港元增加約18.93%。增加乃由於酒店業務輕微改善所致。

截至二零零九年十二月三十一日止年度之年度虧損約為3,740,000港元，而截至二零零八年十二月三十一日止年度之虧損約為4,250,000港元。

由於換算一間海外附屬公司之財務報表產生之匯兌差額，於截至二零零九年十二月三十一日止年度，其錄得正數差額約510,000港元，而截至二零零八年十二月三十一日止年度，正數差額約為7,080,000港元。由於酒店物業重估盈餘淨額，於截至二零零九年十二月三十一日止年度，其錄得盈餘約4,340,000港元，而截至二零零八年十二月三十一日止年度，盈餘約為3,720,000港元。因有關差額，截至二零零九年十二月三十一日止年度之全面收益總額約為1,110,000港元；而截至二零零八年十二月三十一日止年度，絲路集團錄得全面收益總額約6,550,000港元。

董事會函件

絲路集團於二零零九年十二月三十一日之現金及現金等價物約為260,000港元(二零零八年十二月三十一日：約220,000港元)。

於二零零九年十二月三十一日，根據債務淨額約19,960,000港元(二零零八年：23,070,000港元)及權益總額約104,250,000港元(二零零八年：約103,140,000港元)計算，絲路集團之資本負債率約為19%(二零零八年：約22%)。

截至二零一零年十二月三十一日止年度

根據上述絲路集團之會計師報告，於截至二零一零年十二月三十一日止年度，絲路集團錄得經審核綜合營業額約17,600,000港元，較截至二零零九年十二月三十一日止年度之約12,230,000港元增加約43.88%。增加乃由於酒店業務持續改善所致。

截至二零一零年十二月三十一日止年度之年度虧損約為2,070,000港元，而截至二零零九年十二月三十一日止年度之虧損約為3,740,000港元。虧損縮窄乃由於酒店業務產生之收入改善所致。

由於換算一間海外附屬公司之財務報表產生之匯兌差額，於截至二零一零年十二月三十一日止年度，其錄得正數差額約4,810,000港元，而截至二零零九年十二月三十一日止年度，正數差額約為510,000港元。由於酒店物業重估盈餘淨額，於截至二零一零年十二月三十一日止年度，其錄得盈餘約1,720,000港元，而截至二零零九年十二月三十一日止年度，盈餘約為4,340,000港元。因有關差額，絲路集團於截至二零一零年十二月三十一日止年度錄得全面收益總額約4,460,000港元；而截至二零零九年十二月三十一日止年度，絲路集團錄得全面收益總額約1,110,000港元。

絲路集團於二零一零年十二月三十一日之現金及現金等價物約為180,000港元(二零零九年十二月三十一日：約260,000港元)。

於二零一零年十二月三十一日，根據絲路集團之債務淨額約17,510,000港元(二零零九年：19,960,000港元)及權益總額約108,710,000港元(二零零九年：約104,250,000港元)計算，絲路集團之資本負債率約為16%(二零零九年：約19%)。

流動資金及財政資源

絲路集團於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日之計息借貸之賬面值分別為23,290,000港元、20,210,000港元及17,690,000港元。於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日，絲路集團分別約為21,260,000港元、18,510,000港元及17,690,000港元之借貸以其酒店物業及土地使

董事會函件

用權作抵押及由絲路發展有限公司一名董事王敏剛先生擔保。此等為(i)於一年內到期或按要求償還及(ii)於一年後但於五年內到期償還之有抵押銀行貸款。銀行借貸之詳情分析載於本通函附錄二所載之絲路集團會計師報告附註22。於二零零八年及二零零九年十二月三十一日，絲路集團分別約為2,000,000港元及1,700,000港元之借貸以其機器及設備作抵押，並分別於二零零九年五月及二零一零年五月獲悉數償還。於各自結算日，並無任何其他或然負債及任何資本開支承擔。

資本架構

絲路發展有限公司之法定股本為10,000港元，分為10,000股每股面值1.00港元之股份，自一九九三年七月一日註冊成立日期起及截至本通函刊發日期止已發行其中2股繳足股款股份。

絲路集團管理資本之主要目標為保障其繼續按持續經營基準經營之能力，透過與風險水平相稱之產品及爭取合理成本，以致其能夠為其股東帶來回報。

除上述銀行借貸外，絲路集團主要以內部產生現金流量撥付其營運所需，而其長期投資以與股東及有關連人士之往來賬戶撥付。

銀行借貸以人民幣作出。於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日，絲路集團之銀行借貸之實際利率(其亦相等於合約利率)分別為每年8.83%至9.48%、6.94%至7.43%及6.94%。

於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日，絲路集團之現金及現金等價物約為220,000港元、260,000港元及180,000港元，以人民幣列值。

絲路集團並無使用衍生金融工具作對沖用途。

投資、收購及出售附屬公司及聯屬公司之重大事項

除(i)於簽署買賣協議前已經出售且不構成收購事項一部份之絲路酒店管理有限公司及建弘(香港)有限公司之權益；及(ii)絲路發展有限公司為賣方以信託方式持有且不構成收購事項一部份之新疆吐魯番絲路綠洲賓館有限公司54%權益外，絲路集團於截至二零一零年十二月三十一日止三個年度內並無收購或出售附屬公司或聯營公司。

分部評論

由於絲路集團於截至二零一零年十二月三十一日止三個年度營業額主要來自其日常業務(即酒店業務)，故無需披露任何分部資料。除酒店業務外，於截至二零一零年十二月三十一日止三個年度期間內，絲路集團並無推出或公佈任何新產品或服務。

僱員及員工政策

於截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度，僱員薪酬分別約為3,000,000港元、3,700,000港元及4,800,000港元。於截至二零一零年十二月三十一日止三個年度，絲路集團分別有158名、157名及172名全職僱員，彼等常駐中國甘肅敦煌之敦煌山莊酒店。絲路集團僱員之薪酬政策及組合獲定期檢討。日後可能招聘更多員工以切合絲路集團業務之擴展。除固定薪金外，僱員享有社會保險。絲路集團於截至二零一零年十二月三十一日止三個年度並無設有任何購股權計劃及培訓計劃。

資產抵押

於二零一零年十二月三十一日，敦煌山莊酒店之土地及物業已抵押予東亞銀行有限公司西安分行。於二零一零年十二月三十一日貸款之尚未償還金額約為人民幣17,690,000元。貸款合同將於二零一三年底前屆滿。

重大投資或資本資產之未來計劃

並無重大投資或資本資產之未來計劃。

匯率波動風險

絲路集團於中國營運，而絲路集團之收入、開支及現金流量大多數以人民幣列值。絲路集團之資產及負債絕大多數以人民幣列值。港元乃絲路集團財務報告呈列貨幣。人民幣兌港元之任何重大匯率波動可能影響絲路集團財務報表之呈列。然而，有關波動對絲路集團之業務營運影響輕微。

或然負債

除絲路集團之會計師報告所披露者(如有)外，絲路集團並不知悉其他或然負債。

5. 進行收購事項之理由及裨益以及最終產生集團之前景

本集團之主要業務主要涉及提供海事工程、建築及鋼結構工程及相關服務，以及買賣船隻。

董事會函件

截至二零一零年七月三十一日止年度，本集團錄得經審核綜合收入約114,300,000港元，較上個財政年度輕微減少約3,000,000港元。於同期，本集團錄得經審核虧損約48,300,000港元，較截至二零零九年七月三十一日止年度之經審核虧損約28,200,000港元增加約71.3%。本集團將本集團連續虧損歸因於本集團於新加坡之租賃船塢及有關香港政府認可港口工程名單持有之牌照及中國鋼結構工程牌照之減值。

截至二零一一年一月三十一日止六個月，本集團繼續錄得收縮收入約45,600,000港元（二零一零年一月三十一日：約67,600,000港元），而未經審核綜合虧損約11,800,000港元（二零一零年一月三十一日：約5,400,000港元）。本集團將該期間收入繼續減少及虧損連續擴大歸因於本集團業務轉變之影響。

為著捕捉香港及鄰近地區即將啟動之基建及海事工程項目（例如港珠澳大橋項目）及採用該等項目所規定之各種全新／專用工程方法／設備，本集團將繼續努力(i)於該地區尋找可代替地盤以代替已屆滿之新加坡租賃船塢及利用中國工場之現有營運及(ii)採購專用工程設備及／或獨特類型船隻，以切合客戶之需求。此外，本集團將不時探索機會擴大業務範圍及／或收入來源。

隨著香港主要基建工程自二零一零年起開始動工，預期現在及不久將來有更多相關合約簽訂。鑒於本集團於海事工程項目之經驗及具競爭力之定價計劃，相信不久將來於競投更多項目時處於有利地位。

為著有效率及效益地利用財政資源，本集團運用股東貸款融資，以撥付營運及業務發展所需之營運資金。於二零一一年一月三十一日（本集團最近期已刊發之財務資料），本集團之現金及現金等價物約為12,400,000港元，而資本負債率（按負債總額除以資產總值計算）約為21.3%。經考慮基建工程以及其他項目之商機日增，本集團將不時檢討貸款結餘、融資成本、現金狀況及資本負債率，以增強／擴大其融資來源。

於二零一一年至二零一五年第十二個五年計劃中，中國政府已頒佈措施重新平衡經濟增長動力，將更注重國內消費及服務。亦為著支持經濟包容性及可持續增長，中國政府承諾廣泛政策促進（其中包括）文化相關業務及環保生活。

根據世界旅遊組織，按照UNWTO World Tourism Barometer之預發稿，國際旅遊業於二零一零年強勁復甦。國際旅遊入境人次較二零零九年增加6.7%至935百萬人次，而亞洲乃於二零一零年首個復甦及增長最為強勁之地區，而國際旅遊入境人次增加約13%。於二零一一年，UNWTO預測全球範圍之國際旅遊入境人次增加4%至5%，新興旅遊目的地（尤其是亞洲及太平洋）預期引領增長。

董事會函件

中國主要地區(例如敦煌)之文化酒店發展及文化物業發展乃有關業務取得成功之重要因素。鑒於旅遊業及當地經濟增長速度，於中國主要地區開發酒店之前景仍具吸引力。

經考慮(i)來自中國政府二零一一年至二零一五年第十二個五年計劃下之上述政策之增長潛力；(ii)上述旅遊入境統計數字、收購事項相關業務之歷史／聲譽／位置；及(iii)敦煌已開發之運輸基建及相關文化旅遊業務(原因為中國政府於二零零零年已開始西部大開發，投放大量人力物力於當地基建、經濟及生態環境)，董事認為中國(尤其是像敦煌一樣具有歷史背景之地區)快速增長行業及文化旅遊及相關業務有特別吸引力及增長潛力。

於完成後。絲路集團之現有管理團隊及員工將留任，以管理酒店業務之日常營運。此外，視乎酒店營運之表現，本集團將晉升現有管理團隊或招聘更多有經驗之酒店管理員工，以促進業務增長。

儘管本集團現有管理團隊並無酒店業務之特定專長，惟彼等為專業人士(工程師或會計師)或經驗豐富之商人(誠如本集團截至二零一零年七月三十一日止年度最近期刊發之年報所載之彼等各自之履歷所述)，彼等均有能力及善於管理人員／團隊。此外，彼等能夠制定業務策略，以於完成後管理新業務。於完成時，從短期看，本集團擬透過與國內有關旅遊事務部門或旅行代理商聯合推廣，提升敦煌山莊酒店之市場知名度，進一步加強／推動中國西部之文化旅遊。

董事認為，收購事項為本集團提供獨一無二機會，可擁有及營運文化旅遊相關項目；而該項目令本集團能夠多元化至中國西部之物業發展、文化及旅遊相關業務及利用此行業迅速增長所帶來之機會。本集團乃香港少數專注於海事工程項目之公司之一。為著捕捉香港及鄰近地區即將啟動之基建及海事工程項目(例如港珠澳大橋項目)，本集團將繼續進行提供海事工程、建築及鋼結構工程及相關服務，以及買賣船隻之現有業務發展。本集團總是注意成本控制措施，同時利用其現有競爭優勢以確保取得令人滿意之業績。其將繼續努力增強其業務基礎及強化核心能力，以提供更廣泛且可滿足市場不斷變化要求之解決方案。其亦將繼續尋求良機，與市場上志同道合之合作夥伴進行戰略合作，以創造新的協同效應。截至最後可行日期，董事會並無任何處置／終止／縮小其現有業務之協議、安排、諒解、意圖或磋商(已達成或其他)。

董事會函件

儘管截至二零一零年十二月三十一日止三個年度絲路集團連續錄得虧損，惟其收入正按逐年基準增長，隨著業務增加，虧損正在減少（請參閱上文「4. 絲路發展有限公司之資料」一節「業務回顧」段落）。隨著上述合作營銷及推廣事件之實施，預期敦煌山莊酒店之表現進一步提高，而這將提升絲路集團之業績。

建議股東垂注本通函附錄二內之絲路集團之會計師報告，而會計師報告已發出與截至二零一零年十二月三十一日止三個年度各年於結算日之流動負債淨額狀況之記錄有關之強調事項，而流動負債淨額狀況顯示存在重大不明朗因素，這可能導致絲路集團繼續按持續經營基準經營之能力受到重大置疑。亦建議股東垂注本通函附錄二內之絲路集團之會計師報告之附註22，因一年後償還但含有按要求償還條款（現今經常出現於貸款合約之條款）之若干有抵押銀行貸款之會計處理／分類而產生流動負債淨額狀況。儘管若干有抵押銀行貸款於一年後到期償還但含有按要求償還之條款，董事經考慮絲路集團之財務狀況以及該等貸款於過去已按期償還後，認為銀行行使其酌情權要求即時還款之機會不大。

經考慮上述理由及因素，董事認為買賣協議之條款屬公平合理，而藉收購事項相關業務將帶來之潛在利益，其符合本公司及股東之整體利益。

6. 收購事項之財務影響

本通函附錄三載列最終產生集團之未經審核備考財務資料，該資料說明收購事項對本集團之資產及負債之財務影響（假設買賣協議已於二零一一年一月三十一日完成）。概要載列如下：

	本集團於 二零一一年 一月三十一日 千港元	最終 產生集團 (假設於 二零一一年 一月三十一日 完成) 千港元	增加／ (減少) 百分比
非流動資產	185,941	441,059	137.20%
流動資產	132,141	157,741	19.37%
資產總值	318,082	598,800	88.25%
現金及現金等價物	12,366	12,545	1.45%
流動負債	67,886	110,870	63.33%
非流動負債	0	231,378	不適用
負債總額	67,886	342,248	404.15%
資產淨值	250,196	256,552	2.54%
資本負債率(附註)	12.68%	99.83%	

董事會函件

附註：資本負債率被界定為借貸總額除以權益總額。請參閱本通函附錄三所載之資料。

本集團及最終產生集團於二零一一年一月三十一日之資本負債率如下：

	本集團於 二零一一年 一月三十一日 千港元	最終產生集團 (假設於 二零一一年 一月三十一日 完成) 千港元
銀行貸款	0	17,693
承兌票據	0	185,908
融資租約承擔	18	18
欠關連公司之款項	3,717	3,717
欠中介控股公司之款項	0	20,974
關連公司提供之貸款	40,099	40,099
欠一間聯營公司之款項	198	198
欠董事之款項	60	60
債務總額	44,092	268,667
減：現金及現金等價物	12,366	12,545
債務淨額	31,726	256,122
權益總額	250,196	256,552
資本負債率	12.68%	99.83%

誠如上表所列示，就此產生之增加百分比說明收購事項(於完成時)提供本集團之財務狀況以及提高本集團之資本負債率。經考慮上述進行收購事項之理由及裨益及最終產生集團之前景，董事認為最終產生集團之資本負債率儘管高於完成前，然而對預期業務增長及進一步發展之集團而言，可接受。於完成後，本公司之管理層將密切監察最終產生集團(包括絲路發展有限公司)之表現及勤勉地檢討／考慮各種方法降低資本負債率。

於完成後，絲路集團之業績將綜合計入本集團。鑒於絲路集團之收入按逐年基準正在增長及虧損隨著業務增加正在減少，預期日後將提升最終產生集團之收入及盈利潛力。

7. 上市規則含義

根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之一項主要交易，因此，須待股東於本公司股東大會上批准後，方可作實。

由於並無股東於收購事項中擁有與其他股東之權益有所不同之重大權益，故並無股東須放棄於為著批准收購事項而將予召開之股東大會上投票。

8. 股東特別大會

本公司將於二零一一年六月二十三日上午十時正假座香港九龍九龍灣展貿徑1號九龍灣國際展貿中心7樓會議室6舉行股東特別大會，以考慮及酌情批准(其中包括)收購事項。

股東特別大會通告載於本通函第73頁。無論閣下能否出席股東特別大會，務請盡快按隨附代表委任表格印列之指示填妥該表格，並最遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前，交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。填妥並交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席大會，並於會上投票。

9. 推薦意見

經整體考慮上述因素，董事認為買賣協議及據此擬進行之交易屬於本公司之日常業務過程中訂立，買賣協議之條款屬公平合理，訂立買賣協議符合本公司及股東之整體利益。因此，董事推薦股東投票贊成擬於股東特別大會上提呈以批准買賣協議及據此擬進行之交易之普通決議案。

10. 其他資料

務請閣下亦垂注本通函各附錄所載之資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
太元集團有限公司
主席
梁余愛菱
謹啟

二零一一年六月八日

1. 三年財務概要

本集團截至二零一一年一月三十一日止六個月及截至二零一零年、二零零九年及二零零八年七月三十一日止三個年度各年之財務資料分別披露於本公司二零一一年中期報告第1至20頁、二零一零年年報第19至95頁、二零零九年年報第21至97頁及二零零八年年報第23至89頁，該中期報告及該等年報均刊載於聯交所網站 (www.hkexnews.hk) 及本公司網站 (<http://www.udl.com.hk>)。

本公司之核數師陳葉馮會計師事務所有限公司並無就本公司截至二零零八年七月三十一日止年度之財政報表發表保留意見。然而，彼等曾對本公司截至二零零九年七月三十一日止年度之財務報表發表保留審核意見。由於截至二零零九年七月三十一日止年度結轉之有保留金額可能對本集團截至二零一零年七月三十一日止年度之業績產生重大必然影響，核數師亦對本集團截至二零一零年七月三十一日止年度之收益表發表保留意見。

簡言之，保留審核意見乃與核數師無法釐定香港政府認可港口工程名單上之牌照及一項中國內地鋼結構工程牌照（「該等牌照」）於二零零九年七月三十一日之賬面金額是否並無重大錯誤陳述及對截至二零零九年七月三十一日止年度結轉之有關牌照賬面金額之任何調整是否會對本集團截至二零一零年七月三十一日止年度之業績產生重大必然影響有關。

有關保留審核意見之詳情，請參閱本公司截至二零零九年七月三十一日止年度之年報第19及20頁以及本公司截至二零一零年七月三十一日止年度之年報第17及18頁。

由於上述之該等牌照已於截至二零一零年七月三十一日止財政年度內予以悉數減值，故董事預期收購事項將不會對上述保留審核意見之主題事項產生任何影響。

2 最終產生集團之債務聲明

借貸

於二零一一年四月三十日（即於本通函付印前編製本債務聲明而言之最後可行日期）營業時間結束時，最終產生集團之尚未償還借貸約為60,108,000港元（包括以最終產生集團賬面總額約138,649,000港元之酒店物業及土地使用權及絲路集團之王敏剛先生簽署之個人擔保作抵押之有抵押短期銀行貸款約13,596,000港元及關連公司提供之貸款約46,512,000港元）。

債務證券

於二零一一年四月三十日，最終產生集團並無未償還債務證券。

或然負債

除本附錄上文第1節所述本公司二零一零年年報及截至二零一一年一月三十一日止六個月之中期報告及通函附錄二及附錄五所披露者外，於二零一一年四月三十日營業時間結束時，最終產生集團並無重大或然負債。

免責聲明

除上文所述者或本文另有披露者以及集團內公司間之負債外，最終產生集團於二零一一年四月三十日營業時間結束時並無任何未償還債務或任何已發行及未贖回或同意發行之貸款資本、銀行透支、貸款或類似債務、承兌負債（一般貿易票據除外）、承兌信貸、按揭、抵押、債券、債務證券或其他類似債務、融資租約或租購承擔、擔保或其他或然負債。

3. 營運資金

董事認為，經考慮上文「最終產生集團之債務聲明」一節所詳述可動用信貸融資；本集團現有現金及銀行結餘以及可動用之其他內部財政資源，於就代價發行承兌票據後，最終產生集團具備充裕營運資金，足以滿足其現時及自本通函刊發日期起計最少十二個月之需求。

4. 重大不利變動

於最後可行日期，董事並不知悉自本集團最近期刊發之經審核財務報表結算日二零一零年七月三十一日以來，本集團之財務或營運狀況有任何重大不利變動。

以下乃本公司申報會計師陳葉馮會計師事務所有限公司(香港執業會計師)專為收錄於本通函所編製之會計師報告全文。



陳葉馮會計師事務所有限公司
香港 銅鑼灣 希慎道33號
利園廣場34樓

敬啟者：

吾等於下文載列絲路發展有限公司(「Silk Road」)及其附屬公司(此後統稱「絲路集團」)有關之財務資料，包括絲路集團截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止三個年度各年(「有關期間」)之綜合全面收益表、綜合權益變動報表及綜合現金流量表連同其附註，以及於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日之綜合及公司財務狀況表(「財務資料」)，以供載入太元集團有限公司(「貴公司」)就建議收購Silk Road全部股權於二零一一年六月八日刊發之通函(「通函」)內。Silk Road乃於一九九三年七月一日在香港註冊成立之有限公司，並為一間投資控股公司。於第II節附註1所詳述之Silk Road重組(其已於二零一一年四月二十一日完成)(「重組」)後，重組後之Silk Road主要擁有於以下一間附屬公司之投資。

附屬公司名稱	實體成立 地點/形式	註冊及繳足資本	Silk Road直接 應佔權益百分比	主要業務
甘肅絲路敦煌山莊 酒店管理公司 (「甘肅敦煌」)	中華人民共和國 (「中國」)/中外 合資企業	人民幣 25,000,000元	80%	酒店及酒樓營運

於本報告日期，Silk Road並無於附屬公司、共同控制實體及聯營公司中擁有其他直接及間接權益。

現時組成絲路集團之Silk Road及甘肅敦煌已採納十二月三十一日作為彼等之財政年度結算日。Silk Road截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止兩個年度之法定財務報表(其乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」))已經執業會計師李湯陳會計師事務所審核。Silk Road截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止兩個年度之審核意見保留，原因為並無編製絲路集團之綜合財務報表及並無就Silk Road於一間共同控制實體(誠如第II節附註1所詳述，其於重組後已自絲路集團剔除)之權益作出撥備。於本報告日期，Silk Road截至二零一零年十二月三十一日止年度之經審核財務報表尚未刊發。然而，就本報告而言，吾等已審閱Silk Road於二零一零年一月一日至二零一零年十二月三十一日期間之所有交易。Silk Road截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止兩個年度之財務報表有關之保留意見並無對絲路集團有關期間之業績及財務狀況產生重大影響，猶如

重組緊接有關期間前已完成。誠如下文「編製及呈列基準」所載，就本報告而言，Silk Road之董事現已根據香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則編製絲路集團之綜合財務報表。

甘肅敦煌於一九九四年一月二十二日在中國成立為中外合資企業。甘肅敦煌截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止三個年度之法定財務報表乃根據於中國成立企業所適用之有關會計規則及法規編製，並經中國東莞市正德會計師事務所有限公司審核。

編製及呈列基準

Silk Road之董事已根據第II節附註3所載之會計政策（其符合香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則、香港公司條例之適用披露規定及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」））編製絲路集團之綜合財務報表（「相關財務報表」）。截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止三個年度各年之相關財務報表已經吾等根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則審核。

本報告所載之財務資料乃由 貴公司之董事根據相關財務報表編製，相關財務報表乃按反映絲路集團之業績及財務狀況之分割基準編製，猶如重組緊接有關期間開始時已完成。呈列基準之進一步詳情載於第II節附註2(b)。

董事須承擔之責任

Silk Road之董事須負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則、香港公司條例之適用披露規定及上市規則就有關期間編製真實兼公平之相關財務報表。這責任包括對Silk Road董事釐定就編製並無重大錯誤陳述（無論因欺詐或錯誤）之相關財務報表而言屬必要之有關內部監控負責。

貴公司董事負責根據香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則及 貴集團現時所採納之會計政策編製及真實兼公平地呈列有關期間之財務資料，並對載有本報告之通函之內容負責。

申報會計師須承擔之責任

就有關期間之財務資料而言，吾等之責任乃根據吾等之檢查對財務資料發表意見，並向 閣下作出報告。就本報告而言，吾等已檢查財務資料，並根據香港會計師公會頒佈之核數指引第3.340條「招股章程及申報會計師」進行必要之適當程序。

意見基準

吾等認為，就本報告而言，財務資料真實及公平地顯示絲路集團於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日之財務狀況，以及絲路集團於有關期間之綜合業績及現金流量。

強調事項

儘管吾等並無保留意見，惟吾等垂注財務資料第II節附註2(a)，其顯示絲路集團於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日之流動負債淨額分別為18,946,000港元、17,475,000港元及16,584,000港元。該等條件顯示存在重大不明朗因素可能導致絲路集團繼續按持續經營基準經營之能力受到重大置疑。

I. 財務資料

a) 綜合全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
營業額	7	10,286	12,233	17,601
銷售成本		(4,607)	(5,503)	(7,030)
毛利		5,679	6,730	10,571
其他收益及收入	9	355	186	640
行政開支		(10,344)	(10,354)	(12,552)
其他經營開支		(25)	(29)	(45)
經營虧損		(4,335)	(3,467)	(1,386)
融資成本	10(a)	(190)	(110)	(77)
除所得稅前虧損	10	(4,525)	(3,577)	(1,463)
稅項抵免(所得稅)	13(a)	280	(164)	(604)
本年度虧損	14	(4,245)	(3,741)	(2,067)
其他全面收益：				
— 換算一間海外附屬公司 財務報表之匯兌差額		7,079	510	4,807
— 酒店物業重估盈餘	16(a)	4,954	5,790	2,294
減：遞延稅項負債	24	(1,238)	(1,448)	(573)
酒店物業重估盈餘淨額		3,716	4,342	1,721
本年度全面收益總額(稅後)		<u>6,550</u>	<u>1,111</u>	<u>4,461</u>
以下人士應佔本年度收益：				
— Silk Road擁有人		(3,355)	(2,988)	(1,577)
— 非控股權益		(890)	(753)	(490)
		<u>(4,245)</u>	<u>(3,741)</u>	<u>(2,067)</u>
本年度全面虧損總額				
— Silk Road擁有人		5,281	894	3,646
— 非控股權益		1,269	217	815
		<u>6,550</u>	<u>1,111</u>	<u>4,461</u>

b) 綜合財務狀況表

	附註	於十二月三十一日		
		二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
非流動資產				
物業、廠房及設備	16	132,005	133,412	138,749
預付租賃款項	17	3,967	3,870	3,902
		<u>135,972</u>	<u>137,282</u>	<u>142,651</u>
流動資產				
存貨	19	2,553	2,391	2,533
應收賬款及其他應收款項	20	4,484	3,413	1,914
同系附屬公司之欠款	27(c)(i)	20,439	20,553	20,974
現金及現金等價物	21	220	255	179
		<u>27,696</u>	<u>26,612</u>	<u>25,600</u>
流動負債				
銀行貸款	22	23,293	20,210	17,693
應付賬款及其他 應付款項	23	1,977	2,522	3,517
欠中介控股公司之款項	27(c)(ii)	21,372	21,355	20,974
		<u>46,642</u>	<u>44,087</u>	<u>42,184</u>
流動負債淨額		<u>(18,946)</u>	<u>(17,475)</u>	<u>(16,584)</u>
資產總值減流動負債		117,026	119,807	126,067
非流動負債				
遞延稅項負債	24	13,884	15,554	17,353
資產淨值		<u>103,142</u>	<u>104,253</u>	<u>108,714</u>
資本及儲備				
股本	26(a)	—	—	—
中介控股公司提供之貸款	26(b)	82,899	82,899	82,899
儲備	26(c)	8,495	9,389	13,035
Silk Road擁有人應佔權益		91,394	92,288	95,934
非控股權益		11,748	11,965	12,780
權益總額		<u>103,142</u>	<u>104,253</u>	<u>108,714</u>

c) 財務狀況表

		於十二月三十一日		
	附註	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
非流動資產				
於一間附屬公司之投資	18	101,024	101,024	101,024
流動負債				
其他應付款項	23	15	8	8
欠中介控股公司之款項	27(c)(ii)	21,372	21,355	20,974
		21,387	21,363	20,982
流動負債淨額		(21,387)	(21,363)	(20,982)
資產淨值		79,637	79,661	80,042
資本及儲備				
股本	26(a)	—	—	—
中介控股公司提供之貸款	26(b)	82,899	82,899	82,899
儲備	26(c)	(3,262)	(3,238)	(2,857)
權益總額		79,637	79,661	80,042

d) 綜合權益變動報表

	Silk Road擁有人應佔								
	股本 千港元	中介控股 公司提供 之貸款 千港元	儲備				總計 千港元	非控股權益 千港元	權益總額 千港元
			換算儲備 千港元	物業重估 儲備 千港元	累計虧損 千港元	儲備總計 千港元			
於二零零八年一月一日	-	82,899	10,193	43,776	(50,755)	3,214	86,113	10,479	96,592
本年度虧損	-	-	-	-	(3,355)	(3,355)	(3,355)	(890)	(4,245)
其他全面收益									
- 換算一間海外附屬公司財務 報表之匯兌差額	-	-	5,663	-	-	5,663	5,663	1,416	7,079
- 酒店物業重估盈餘淨額	-	-	-	2,973	-	2,973	2,973	743	3,716
本年度全面收益總額(稅後)	-	-	5,663	2,973	(3,355)	5,281	5,281	1,269	6,550
於二零零八年十二月三十一日 及二零零九年一月一日	-	82,899	15,856	46,749	(54,110)	8,495	91,394	11,748	103,142
本年度虧損	-	-	-	-	(2,988)	(2,988)	(2,988)	(753)	(3,741)
其他全面收益									
- 換算一間海外附屬公司財務 報表之匯兌差額	-	-	408	-	-	408	408	102	510
- 酒店物業重估盈餘淨額	-	-	-	3,474	-	3,474	3,474	868	4,342
本年度全面收益總額(稅後)	-	-	408	3,474	(2,988)	894	894	217	1,111
於二零零九年十二月三十一日 及二零一零年一月一日	-	82,899	16,264	50,223	(57,098)	9,389	92,288	11,965	104,253
本年度虧損	-	-	-	-	(1,577)	(1,577)	(1,577)	(490)	(2,067)
其他全面收益									
- 換算一間海外附屬公司財務 報表之匯兌差額	-	-	3,846	-	-	3,846	3,846	961	4,807
- 酒店物業重估盈餘淨額	-	-	-	1,377	-	1,377	1,377	344	1,721
本年度全面收益總額(稅後)	-	-	3,846	1,377	(1,577)	3,646	3,646	815	4,461
於二零一零年十二月三十一日	-	82,899	20,110	51,600	(58,675)	13,035	95,934	12,780	108,714

e) 綜合現金流量表

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
經營業務			
除所得稅前虧損	(4,525)	(3,577)	(1,463)
已就下列各項作出調整：			
預付租賃款項之攤銷	112	113	115
物業、廠房及設備之折舊	5,925	5,794	5,822
出售物業、廠房及設備之虧損	11	2	-
應收賬款之減值虧損	198	15	31
利息收入	(6)	(2)	(2)
利息開支	190	110	77
營運資金變動：			
存貨(增加)／減少	(326)	162	(142)
應收賬款及其他應收款項減少	753	1,056	1,468
應付賬款及其他應付款項 (減少)／增加	(486)	545	995
經營業務產生之現金淨額	1,846	4,218	6,901
已收利息	6	2	2
經營業務所得現金流量淨額	1,852	4,220	6,903
投資活動			
購買物業、廠房及設備	(1,381)	(875)	(3,743)
投資活動所耗現金淨額	(1,381)	(875)	(3,743)
融資活動			
欠中介控股公司之款項增加／ (減少)	581	(17)	(381)
一間同系附屬公司之欠款增加	(9)	(114)	(421)
償還銀行貸款	(1,234)	(3,083)	(2,517)
已付利息	(190)	(110)	(77)
融資活動所耗現金淨額	(852)	(3,324)	(3,396)
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	(381)	21	(236)
年初之現金及現金等價物	454	220	255
匯率之影響	147	14	160
年終之現金及現金等價物	220	255	179

II. 財務資料附註

1. 一般資料及重組

Silk Road乃於一九九三年七月一日在香港註冊成立之有限公司。Silk Road乃文化資源開發有限公司(「文化資源」)(一間於香港註冊成立之公司)之全資附屬公司。Silk Road董事將有關期間之最終控股公司視為剛毅(集團)有限公司(一間於香港註冊成立之公司)。

財務資料以港元(「港元」)呈列，而港元亦為Silk Road之功能貨幣。

Silk Road乃一間投資控股公司，於二零一一年四月二十一日之前，持有絲路酒店管理有限公司及北京絲路酒店管理有限公司之全部股權、甘肅絲路敦煌山莊酒店有限公司之80%股權、建弘(香港)有限公司之50%股權及The Silk Road Turpan Oasis Hotel Limited之54%股權，該等公司於有關期間內從事酒店管理服務以及酒店及酒樓業務。

作為Silk Road重組之一部份，於二零一一年四月二十一日，Silk Road與其直接控股公司文化資源訂立協議，據此，Silk Road將其於絲路酒店管理有限公司、北京絲路酒店管理有限公司、建弘(香港)有限公司及The Silk Road Turpan Oasis Hotel Limited(統稱「除外公司」)之全部股權轉讓予文化資源(其於Silk Road實益擁有人之共同控制下)，並於二零一一年四月二十一日生效，其後，Silk Road僅持有甘肅絲路敦煌山莊酒店有限公司之80%股權。

由於Silk Road之除外公司所從事之酒店管理服務業務在 貴公司收購事項範圍之外，故彼等不載入財務資料，有關進一步詳情，請見下文附註2(b)。

2. 呈列基準

a) 持續經營基準

儘管絲路集團於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日之流動負債淨額分別為18,946,000港元、17,475,000港元及16,584,000港元，惟財務資料乃按持續經營基準編製。直接控股公司Culture Resources Development Limited已同意提供持續財務支援及足夠資金予絲路集團，以應付其到期負債，直至完成收購事項。因此，Silk Road及 貴公司之董事乃按持續經營基準分別編製相關財務報表及財務資料。

b) 編製基準

由於Silk Road之除外公司所從事之酒店管理服務業務在 貴公司收購事項範圍之外，就本報告而言，財務資料乃按反映絲路集團酒店及酒樓業務之營運及財務狀況之業績之分割基準編製。

於二零一一年四月二十一日之前，Silk Road及其附屬公司(即絲路酒店管理有限公司、北京絲路酒店管理有限公司及甘肅絲路敦煌山莊酒店有限公司)及聯營公司(即建弘(香港)有限公司)及共同控制實體The Silk Road Turpan Oasis Hotel Limited主要在中國從事酒店管理服務以及酒店及酒樓業務。作為於二零一一年四月二十一日生效之重組之一部份，Silk Road將其於絲路酒店管理有限公司、北京絲路酒店管理有限公司、建弘(香港)有限公司及The Silk Road Turpan Oasis Hotel Limited(彼等為除外公司)之全部股權轉讓予其直接控股公司文化資源，而甘肅敦煌已成為Silk Road之唯一附屬公司。貴公司董事認為，於財務資料內載入Silk Road之除外公司所進行之酒店管理服務業務將不會提供 貴公司股東有意義之財務資料，因此，為著向 貴公司股東僅提呈Silk Road及甘肅敦煌(為絲路集團)之酒店及酒樓業務(為 貴公司正在收購之業務)之財務資料，已採納分割法。於釐定呈列財務資料採用分割法是否適當時， 貴公司董事已參考英國The Auditing Practices Board頒佈之投資申報準則2000「適用於歷史財務資料之公眾申報委聘工

作之投資申報準則」(經修訂)及認為該方式乃屬適當，原因為(i)Silk Road及其除外公司分別就彼等之酒店及酒樓業務及酒店管理服務業務保存獨立之賬冊及會計記錄，(ii)該等業務乃由Silk Road及其除外公司分開經營，及(iii)Silk Road之董事根據酒店及酒樓業務以及酒店管理服務業務之獨立管理賬目評估表現及分配資源。

貴公司董事相信，(i)與酒店及酒樓業務有關之所有歷史收入及經營成本已反映於財務資料內，及(ii)與酒店管理服務業務有關之收入及開支已自財務資料剔除。

3. 主要會計政策

a) 財務資料之編製基準

本報告所載財務資料乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(該統稱包括所有適用之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)及香港公司條例之披露規定編製。財務資料亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露規定。

絲路集團於編製整個有關期間內之財務資料時已採納香港會計師公會所頒佈於二零一零年一月一日開始之年度會計期間內生效之所有新訂或經修訂香港財務報告準則及詮釋。

絲路集團並無提早應用已頒佈但尚未生效之以下新訂或經修訂準則、修訂或詮釋：

香港財務報告準則(修訂本)	二零一零年頒佈之香港財務報告準則之改進 ¹
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露－財務資產之轉讓
香港財務報告準則第9號	財務工具
香港會計準則第12號(修訂本)	遞延稅項：收回相關資產
香港會計準則第24號 (二零零九年經修訂)	有關連人士披露 ²
香港會計準則第32號(修訂本)	供股之分類 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第14號	最低撥款規定之預付款項 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第19號	以股本工具償還金融負債 ⁵

¹ 於二零零九年七月一日或二零一零年一月一日(視適用情況而定)或其後開始之年度期間生效

² 於二零一零年七月一日或其後開始之年度期間生效

³ 於二零一一年七月一日或其後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一三年一月一日或其後開始之年度期間生效

⁵ 於二零一二年一月一日或其後開始之年度期間生效

⁶ 於二零一一年一月一日或其後開始之年度期間生效

⁷ 於二零一零年二月一日或其後開始之年度期間生效

該等新準則、經修訂準則及現有準則之修訂及詮釋不大可能會對絲路集團及Silk Road之營運業績及財務狀況產生重大影響。

財務資料乃按歷史成本法編製，並經酒店建築修訂，酒店建築乃按公平值列賬。

編製符合香港財務報告準則之財務資料要求使用若干關鍵會計估計，亦要求管理層於應用絲路集團之會計政策過程中行使其判斷。涉及較高程度判斷或複雜性之方面，或假設及估計對財務資料而言屬重大之方面披露於附註6。

b) 附屬公司及非控股權益

附屬公司指本集團控制之實體。倘絲路集團有權支配實體之財務及經營政策，藉此從其活動取得利益，則絲路集團便擁有該實體控制權。評估控制權時，現時可行使之潛在表決權亦考慮在內。

於附屬公司之投資自取得控制權當日起在財務資料綜合計算，直至控制權終止當日為止。集團內公司間結餘及交易以及集團內公司間交易所產生任何未變現溢利，均在編製財務資料時全數抵銷。集團內公司間交易所產生未變現虧損之抵銷方法與未變現收益相同，惟僅限於並無證據顯示減值跡象之部分。

非控股權益乃於財務資料內呈列，指並非由Silk Road直接或間接應佔之附屬公司之權益，而就此，絲路集團並無就任何額外條款與該等權益之持有人達成協議，這導致絲路集團作為整體就該等權益擁有合約責任，其符合財務負債之定義。就各業務合併而言，絲路集團可選擇按公平值或按彼等根據比例分佔之附屬公司可識別資產淨值計量任何非控股權益。

非控股權益乃於綜合財務狀況表內呈列，與Silk Road權益股東應佔之權益分開。絲路集團業績中之非控股權益乃於綜合全面收益表內列為本年度溢利或虧損於Silk Road非控股權益及權益股東間之分配。

於Silk Road之財務狀況表內，於一間附屬公司之投資乃按成本減減值虧損列賬（附註3(e)(ii)）。

c) 物業、廠房及設備

酒店建築乃按重估金額列賬，即於估值日之公平值減任何其後累計折舊。

定期進行充分重估，以確保賬面值與於報告期末採用公平值釐定者並無重大差異。

重估酒店建築產生之變動一般於其他全面收益內處理，並於物業重估儲備內獨立列於權益下。

- 當重估產生虧絀時，其將會於全面收益表內扣除，惟以其超過緊接重估前就同一資產於儲備內持有之金額；及
- 當重估產生盈餘時，其將會計入全面收益表，惟以同一資產之重估虧絀先前已於全面收益表內扣除為限。

物業、廠房及設備之其他項目按成本減累計折舊及減值虧損於財務狀況表內列賬（見附註3(e)(ii)）。

棄用或出售物業、廠房項目所產生之損益乃於棄用或出售日期在損益表中確認為出售所得款項淨額與項目賬面值間之差額。

折舊乃按物業、廠房及設備項目之估計可使用年期以直線法撇銷其成本減彼等之估計剩餘價值(如有)計算：

酒店物業	相關土地租期或50年(以較短者為準)
傢具及裝置	10%至33 $\frac{1}{3}$ %
汽車	20%至25%
機器及設備	5%至10%

倘物業、廠房及設備項目之各部分有不同可使用年期，則該項目之成本按合理基準於各部分間分配，而每個部分會分開折舊。資產之可使用年期及其剩餘價值(如有)均會每年審閱。

d) 預付租賃款項

預付租賃款項按成本減累計攤銷及減值虧損列賬(見附註(3)(e)(ii))。攤銷按各自期限以直線基準計提，於撇銷土地使用權之成本。

e) 資產減值

i) 應收賬款及其他應收款項之減值

於各報告期完結日檢討按公平值列賬或按攤銷成本列賬之應收賬款及其他應收款項，以釐定是否有減值之客觀證據。減值之客觀證據包括絲路集團所知悉以下一項或多項虧損事件之可觀察數據：

- 債務人出現重大財務困難；
- 違反合約，例如拖欠或怠慢利息或本金付款；
- 債務人將可能面臨破產或其他財務重組；及
- 因技術、市場、經濟或法律環境出現重大改變而對債務人構成負面影響。

如有關證據存在，則減值虧損計量為資產賬面值與按財務資產之原實際利率(即於初步確認資產時計算之實際利率)貼現之估計未來現金流量之現值間之差額，而貼現影響重大。倘若按攤銷成本列賬之財務資產分享類似風險特徵，例如類似逾期狀況，及並無被個別地評估為減值，則此評估乃共同作出。共同評估減值之財務資產之未來現金流量乃基於具有與共同組別類似之信貸風險特徵之資產之過往虧損經驗。

倘若於其後期間，減值虧損金額減少及減值能夠客觀地與減值虧損確認後發生之事件掛鉤，則減值虧損透過損益予以撥回。減值虧損之撥回不得引致資產之賬面值超過倘若減值虧損於過往年度並無獲確認原應釐定之金額。

就應收賬款確認之減值乃計入應收賬款及其他應收款項，其可收回性被認為屬呆賬但並非微乎其微。於此情況下，呆賬之減值虧損乃採用撥備賬目予以記錄。當絲路集團信納該收回性微乎其微時，於撥備賬目內持有之任何金額予以撥回，以抵銷撥備賬。撥備賬目之其他變動及先前直接撤銷之金額其後撥回乃於損益中確認。

ii) 其他資產之減值

於每個報告期完結日檢討內部及外部來源之資料，以識別以下資產可能出現之減值或原先確認之減值虧損是否不再存在或可能已經減少之跡象：

- 物業、廠房及設備
- 預付租賃款項；及
- 於一間附屬公司之投資

倘任何該跡象存在，則估計資產之可收回金額。

— 計算可收回款額

資產之可收回款額乃其公平值與使用價值兩者之較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量乃以反映現時市場對貨幣之時間價值及有關資產特定風險的評定之除稅前折讓率折算至彼等之現價。如果資產並不產生現金流入及現金流入在頗大程度上獨立於其他資產所產生之現金流入，則以能獨立產生現金流入之最小資產類別（即產生現金單位）來釐定可收回數額。

— 減值虧損之確認

當一項資產或該項資產所屬之產生現金單位之賬面值超過其可收回數額，則減值虧損於損益內予以確認。就產生現金單位確認之減值虧損分配用於按比例基準削減產生現金單位（或一組單位）其他資產之賬面金額，惟倘可確定，一項資產之賬面值將不會削減至低於其個別公平值減銷售成本或使用價值。

— 撥回減值虧損

倘若用於釐定可收回金額之估計出現有利變動，則減值虧損予以撥回。減值虧損之撥回受限於為倘若過往年度並無確認減值虧損原應釐定之資產賬面值。減值虧損撥回於確認撥回年度計入損益。

f) 應收賬款及其他應收款項

應收賬款及其他應收款項初步按公平值確認，其後按攤銷成本減呆賬減值準備（見附註3(e)(i)），惟倘應收款項為提供予關連人士且並無任何固定付款期限或折讓之影響將微不足道之免息貸款則除外。於此情況下，應收款項乃按成本減呆賬減值準備列賬。

g) 存貨

存貨按成本及可變現淨值以較低者列賬。成本（即購買成本）乃按加權平均基準釐定。可變現淨值按正常業務過程中之估計銷售價格減適用之可變銷售開支估計。

h) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行及手頭現金、銀行及其他金融機構之活期存款及可隨時轉換為可知數額之現金及價值變動風險微不足道且於購入後三個月內到期之短期高流動性投資。

i) 應付賬款及其他應付款項

應付賬款及其他應付款項初步按公平值確認，其後按攤銷成本列賬，除非折讓之影響不重大，於此情況下，彼等乃按成本值列賬。

j) 利息－計息借貸

計息借貸乃初步按公平值減應佔交易成本確認。於初步確認後，計息借貸乃按攤銷成本列賬，成本與贖回價值之間的任何差額，連同任何應付利息及費用，採用實際利率法於借貸的年期內在損益內予以確認。

k) 借貸成本

凡直接與購置、興建或生產某項資產（該資產必須經過頗長時間籌備以作預定用途或出售）有關之借貸成本，均資本化為資產之部份成本。其他借貸成本均於產生之期內支銷。

屬於合資格資產成本一部份的借貸成本在資產產生開支、借貸成本產生及將資產投入擬定用途或銷售所需準備工作進行期間開始資本化。將合資格資產投入擬定用途或銷售所需絕大部分準備工作中止或完成時，借貸成本便會暫停或停止資本化。

l) 準備及或然負債

倘絲路集團須就已發生事件承擔法律或推定義務，而履行有關責任可能導致含有經濟利益的資源外流，且能可靠估計，則會就該時間或數額不定的負債計提準備。倘貨幣時間值重大，則按履行責任預計所需支出的現值計列準備。

倘含有經濟利益的資源外流之可能性較低，或無法可靠估計有關數額，便會將該責任披露為或有負債，惟倘須撥付經濟利益之可能性極低則除外。須視乎一項或以上未來事件發生與否方可確定之有關責任，亦會披露為或有負債，惟倘使含有經濟利益的資源外流之可能性極低則除外。

m) 僱員福利**i) 短期僱員福利**

薪金、年終花紅及員工福利成本計入僱員提供有關服務之年度。倘付款或結算有所延誤，並構成重大影響，則該等款項按現值列賬。

ii) 向定額供款退休計劃供款

根據中國有關勞動法及法規向定額供款退休計劃供款於產生期間支銷，惟以彼等計入尚未確認為一項開支之存貨成本為限。

n) 所得稅

所得稅開支包括即期稅項及遞延稅項。所得稅開支於綜合全面收益表內確認。

即期稅項為本年度按於報告期完結日已制定或實質上已制定之稅率並就過往年度之應付稅項作出調整而就應課稅收入預期應付之稅項。

遞延稅項資產及負債分別源自可扣稅及應課稅暫時差額，即作財務申報用途之資產及負債之賬面值與彼等之稅基間之差額。遞延稅項資產亦源自未動用稅項虧損及未動用稅項進項。

除若干少數例外情況外，所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產於可能有日後應課稅溢利抵銷遞延稅項資產時確認。可引證確認源自可扣稅暫時差額之遞延稅項資產之日後應課稅溢利，包括該等源自回撥現有應課稅暫時差額，惟差額須與相同稅務機關及相同稅務實體有關，並預期於回撥可扣稅差額之同一期間或源自遞延稅項資產之稅項虧損可回撥或結轉之期間回撥。倘若該等差額與相同稅務機關及相同稅務實體有關，並預期可於動用稅項虧損或進項期間撥回，則釐定現有應課稅暫時差額是否足以確認源自未動用稅項虧損及進項之遞延稅項資產時，亦採納相同準則。

確認遞延稅項資產及負債之少數例外情況為源自不可扣稅之商譽、初步確認不影響會計或應課稅溢利（惟並非業務合併之其中一部分）之資產或負債，以及有關投資於附屬公司之暫時差額，而倘出現應課稅差額，則為本集團可控制回撥時間，且於可見將來不會回撥差額。倘出現可扣稅差額，則除非有關差額將於日後回撥。

已確認遞延稅項金額根據預期資產及負債之賬面值變現或清付之方式，按報告期完結日之現行或實質稅率計算。遞延稅項資產及負債不予貼現。

於每個報告期完結日檢討遞延稅項資產之賬面值，並於再無足夠應課稅溢利以動用有關稅項利益時作出減值。任何有關減值於不再可能有足夠應課稅溢利時予以回撥。

源自股息分派之額外所得稅，於派付有關股息之責任獲確認時予以確認。

即期稅項結餘及遞延稅項結餘以及有關變動均獨立呈列，不予對銷。倘絲路集團具備合法權力可以即期稅項負債撇銷即期稅項資產，且符合以下額外條件，則可以即期稅項負債撇銷即期稅項資產，而以遞延稅項負債撇銷遞延稅項資產：

- 就即期稅項資產及負債而言，公司擬按淨值基準結算或同時將資產變現及清付負債；或
- 就遞延稅項資產及負債而言，倘與相同稅務機構徵收之所得稅有關：
 - 相同稅務實體；或

- 於預期清付或收回遞延稅項負債或資產之重大金額之各個日後期間，不同課稅實體擬按淨值基準將即期稅項資產變現及清付即期稅項負債或同時變現及清付。

o) 外幣換算

於有關期間內外幣交易按交易當日之匯率換算。以外幣計值之貨幣資產及負債均按報告期完結日之匯率換算。匯兌盈虧於損益確認。

按外幣歷史成本計量之非貨幣資產及負債按交易當日之匯率換算。

香港境外業務之業績按與交易當日匯率相若之匯率換算為港元。財務狀況表項目乃按報告期完結日之匯率換算為港元。所產生匯兌差額會直接於其他全面收益確認及單獨於匯兌儲備之權益累計。

p) 經營租賃

倘若干所有權之風險及回報之重大部份由出租人保留，則該等租約分類為經營租約。根據經營租約支付之款項(扣除自出租人收取之任何獎勵)按租約期限以直線法於損益扣除。

當資產根據經營租賃出租時，該資產根據其性質計入財務狀況表。經營租賃之租賃收入按租賃期限以直線法予以確認。

q) 收入確認

收入按已收或應收代價之公平值予以計量。如經濟利益可能流入絲路集團，以及收入及成本(如適用)得以可靠計算，收入乃按下列方式於損益表中確認：

- i) 來自房租、食物及飲料銷售及其他配套服務之酒店收入於提供服務時予以確認。
- ii) 利息收入於以實際利率法計算時確認。
- iii) 物業租金收入乃按各租約之租期以直線法予以確認。

r) 有關連人士

倘若出現下列情況，則各方被視為與絲路集團有關連：

- i) 該方有能力直接或間接透過一名或多名中介人控制絲路集團或於作出財務及營運政策決策時對絲路集團行使重大影響力或共同控制絲路集團；
- ii) 絲路集團或該方受到共同控制；
- iii) 該方為絲路集團或絲路集團為投資方之合營企業之聯營公司；

- iv) 該方為絲路集團或其母公司之主要管理人員之一，或該人士之近親，或為受該等人士控制、共同控制或重大影響之實體；
- v) 該人士為(i)所述之任何人士之近親或為受該等人士控制、共同控制或重大影響之實體；或
- vi) 該方為以絲路集團之僱員或身為絲路集團關連人士之任何實體為受益人之離職後福利計劃。

近親為身為於與該實體買賣時預期可能會影響該人士或受該人士影響之該等家族成員之人士。

s) 分部報告

經營分部及於財務報表內呈報的各分部項目金額自定期提供予絲路集團最高行政管理人員就資源分配及評估絲路集團的業務及按資產所在地分類之地理位置的表現的財務資料中識別出來。

4. 財務風險管理及公平值

絲路集團須承受於日常業務過程中產生之信貸、流動資金、利率及貨幣風險。絲路集團承受之該等風險以及絲路集團管理該等風險所採用之財務風險管理政策及常規詳述如下。

a) 信貸風險

絲路集團並無重大集中之信貸風險。管理層已制定適當政策，以確保銷售房間予批發商乃向具有適當信貸歷史之客戶作出。向零售客戶銷售乃大部份透過信用卡作出。向企業客戶銷售乃向具有良好信貸歷史之客戶作出。現金及銀行存款主要存放於主要國際及當地銀行。

b) 流動資金風險

絲路集團鑒於其流動負債狀況而面臨流動資金風險。由於絲路集團於二零二零年十二月三十一日之後將能夠自絲路集團之潛在收購方獲得外部融資，故所面臨之流動資金風險大為減少。

下表載列絲路集團及Silk Road金融負債於報告期完結日之餘下合約期限，該等餘下期限乃根據合約未貼現現金流量及絲路集團及Silk Road可能須支付之最早日期計算：

特別就含有銀行可全權酌情行使之按要求償還條款之銀行貸款而言，分析顯示基於實體可能須支付之最早期間之現金流出（即倘放款人援用彼等要求即時償還貸款之無條件權利）。其他銀行借貸之到期日分析乃基於計劃還款日期編製。

絲路集團

	於二零零八年十二月三十一日		
	賬面值 千港元	合約 非貼現	一年內 或按要求
		現金流量 千港元	千港元
應付賬款及其他應付款項	1,977	1,977	1,977
受按要求償還條款規限之銀行貸款	18,431	20,057	20,057
其他銀行貸款	4,862	5,305	5,305
欠中介控股公司之款項	21,372	21,372	21,372
	<u>46,642</u>	<u>48,711</u>	<u>48,711</u>
	於二零零九年十二月三十一日		
	賬面值 千港元	合約 非貼現	一年內 或按要求
		現金流量 千港元	千港元
應付賬款及其他應付款項	2,522	2,522	2,522
受按要求償還條款規限之銀行貸款	17,031	18,213	18,213
其他銀行貸款	3,179	3,408	3,408
欠中介控股公司之款項	21,355	21,355	21,355
	<u>44,087</u>	<u>45,498</u>	<u>45,498</u>
	於二零一零年十二月三十一日		
	賬面值 千港元	合約 非貼現	一年內 或按要求
		現金流量 千港元	千港元
應付賬款及其他應付款項	3,517	3,517	3,517
受按要求償還條款規限之銀行貸款	11,795	12,614	12,614
其他銀行貸款	5,898	6,307	6,307
欠中介控股公司之款項	20,974	20,974	20,974
	<u>42,184</u>	<u>43,412</u>	<u>43,412</u>

下表概述含有按要求償還條款之銀行貸款之到期日分析(基於貸款協議所載之議定還款時間表)。經考慮絲路集團之財務狀況，Silk Road之董事認為銀行將不可能行使其酌情權要求即時還款。Silk Road之董事相信，有關銀行貸款將根據貸款協議所載之計劃還款日期償還。

	賬面值 千港元	合約	一年內 千港元	超過一年 但少於兩年 千港元	超過兩年 但少於五年 千港元	超過五年 千港元
		非貼現現金 流量總額 千港元				
於二零零八年 十二月三十一日	21,258	23,135	3,078	1,600	18,457	-
於二零零九年 十二月三十一日	18,507	19,791	1,578	6,071	12,142	-
於二零一零年 十二月三十一日	17,693	18,921	6,307	4,793	7,821	-

Silk Road

	於二零零八年十二月三十一日		
	賬面值 千港元	合約未貼現 現金流量總額 千港元	一年內 或應要求 千港元
其他應付款項	15	15	15
欠中介控股公司之款項	21,372	21,372	21,372
	<u>21,387</u>	<u>21,387</u>	<u>21,387</u>

	於二零零九年十二月三十一日		
	賬面值 千港元	合約未貼現 現金流量總額 千港元	一年內 或應要求 千港元
其他應付款項	8	8	8
欠中介控股公司之款項	21,355	21,355	21,355
	<u>21,363</u>	<u>21,363</u>	<u>21,363</u>

	於二零一零年十二月三十一日		
	賬面值 千港元	合約未貼現 現金流量總額 千港元	一年內 或應要求 千港元
其他應付款項	8	8	8
欠中介控股公司之款項	20,974	20,974	20,974
	<u>20,982</u>	<u>20,982</u>	<u>20,982</u>

c) 利率風險

除具有穩定利率之銀行存款外，絲路集團並無其他計息資產。因此，絲路集團之收入及營運現金流量重大獨立於市場利率之變動。銀行存款之實際利率詳情披露於附註21。

絲路集團之固定利率銀行借貸使絲路集團面臨公平值利率風險。絲路集團並無採用衍生金融工具對沖其利率風險。

倘利率升高／降低100基點，而所有其他變量保持不變，則絲路集團除稅後之虧損將增加／減少以下金額：

	於十二月三十一日		
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
增加／減少100基點	211	183	176

上述敏感度分析乃經假設利率已於報告期完結日產生變動予以釐定。

d) 貨幣風險

貨幣風險指金融工具之未來現金流量之公平值將因外匯匯率變動而波動之風險。

絲路集團所面臨之貨幣風險非常小，原因為絲路集團於中國之附屬公司大多數交易以人民幣列值及結算，人民幣為附屬公司之功能貨幣。因此，絲路集團並無使用衍生金融工具對沖其外幣風險。此外，並無以外幣作出之購買及付款。Silk Road董事認為，人民幣兌外幣之匯率波動預期不會對絲路集團之業績產生重大影響。

e) 公平值

於二零零八年及二零零九年及二零一零年十二月三十一日，所有金融工具乃按與彼等之公平值並無重大差異之金額列賬。

採用以下方法及假設估計每類金額工具之公平值：

- 現金、其他應收款項及其他應付款項

因該等工具之短期性質，賬面值與彼等之公平值相若。

- 銀行貸款

採用貼現現金流量法採用絲路集團就類似債務可獲得之利率估計公平值。

公平值估計乃於特定時點作出，並基於金融工具之有關市場信息。該等工具屬主觀性質，並涉及不明朗因素及重大判斷事項，因此，不可精確估計。假設之變動可能對估計產生重大影響。

5. 資本管理

絲路集團資本管理之目標為保障絲路集團按持續經營基準經營之能力，使其能夠繼續為股東帶來回報，方法是使價格定價與風險水平相稱及以合理成本獲得融資。

絲路集團積極及定期檢討及管理其資本架構，以維持較高股東回報（其可能帶有高借貸水平）與穩健資本狀況所帶來之優勢及安全間之平衡，並因應經濟狀況之變動對資本架構作出調整。

絲路集團按資本負債率基準監察其資本架構，絲路集團將資本負債率界定為借貸淨額除以權益總額。

絲路集團之資本負債率如下：

	於十二月三十一日		
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
銀行貸款	23,293	20,210	17,693
減：現金及現金等價物	(220)	(255)	(179)
債務淨額	23,073	19,955	17,514
權益總額	103,142	104,253	108,714
資本負債率	22%	19%	16%

絲路集團或其附屬公司不受外部施加之資本規定所規限。

6. 會計估算及判斷

絲路集團相信，於編製財務資料時所採用之以下關鍵會計政策涉及最重大判斷及估計。

a) 折舊及攤銷

經考慮估計殘值後以直線法按物業、廠房及設備及土地使用權之估計可使用年期折舊／撇銷物業、廠房及設備及土地使用權。管理層每年定期檢討資產之估計可使用年期，以釐定將於任何報告期間內予以記錄之折舊及攤銷費用金額。可使用年期乃根據絲路集團對類似資產之過往經驗，並考慮預測技術變動。倘若先前估計有重大變動，則根據未來適用法調整未來期間之折舊及攤銷費用。

b) 酒店物業之折舊

絲路集團酒店物業於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日之賬面值分別約為128,041,000港元、129,220,000港元及134,747,000港元。絲路集團按租約之餘下未屆滿期限以直線法折舊酒店物業。其反映董事對各期間之估計，即絲路集團擬自使用絲路集團酒店物業獲得經濟利益。於有關期間，酒店物業之可使用年期已經檢討，而該等估計被認為適當。絲路集團已獲得50年經營及管理中國酒店物業之權利，並受甘肅敦煌將履行之若干條件所規限。倘若該等條件並無獲履行，則酒店物業之折舊期間會調整。於有關期間內，該等酒店物業50年之估計可使用年期已經檢討，而該等估計被認為屬適當。

c) 應收賬款及其他應收款項之減值

絲路集團透過根據信貸歷史及現行市況評估可收回性估計應收賬款及其他應收款項之減值撥備。這要求使用估計及判斷。倘若有事件或情況變動顯示結餘可能無法收回，則對應收賬款及其他應收款項應用撥備。倘若預期與原有估計有所不同，則有關差額將影響應收賬款及其他應收款項之賬面值，因此影響估計變動期間之減值虧損。絲路集團於每個報告期完結日重新評估減值撥備。

d) 物業、廠房及設備以及土地使用權之減值

絲路集團每年按照附註3(e)(ii)所述之會計政策評估物業、廠房及設備以及土地使用權是否已遭受減值。以根據使用價值計算，釐定物業、廠房及設備以及土地使用權之可收回金額。該等計算要求使用估計，例如未來收入及貼現率。於有關期間，並無計提減值撥備。

e) 所得稅及遞延稅項

絲路集團須於香港及中國繳納所得稅。於釐定所得稅撥備金額及有關稅項之支付時間時要求作出重大判斷。倘若該等事項之最終稅項結果與初步記錄之金額有所不同，則有關差額將對有關釐定作出期間之所得稅及遞延稅項撥備產生影響。

與若干暫時差額有關之遞延稅項資產及若干稅項虧損獲確認，原因為管理層認為未來應課稅溢利將可獲得，就此，暫時差額將影響有關估計變動期間之遞延稅項及稅項之確認。

f) 於附屬公司之投資之估計減值

絲路集團於附屬公司之投資之相關可收回金額參考分佔之附屬公司資產淨值估計少於其賬面值時對於附屬公司之投資作出減值撥備。

g) 酒店物業之公平值

於各報告期完結日，絲路集團之酒店物業乃基於獨立合資格專業估值師進行之估值按公平值列賬。公平值乃根據市值基準釐定，當中涉及(其中包括)若干估計，包括適當資本化率、複歸可能性及可比較銷售交易。於依賴估值時，管理層已行使彼等之判斷，並信納估值方法反映現時之市況。

h) 功能貨幣

Silk Road現以港元進行其經營業務及作出管理決定，即以港元進行融資及擁有來自中國附屬公司之重大程度自主權，籍此方式管理其業務。Silk Road之董事認為，Silk Road之功能貨幣為港元，而中國附屬公司之功能貨幣為人民幣。釐定功能貨幣要求作出重大判斷，而採納絲路集團之功能貨幣已影響絲路集團之業績及會計處理之應用。

7. 營業額

絲路集團擁有及經營酒店及酒樓業務。於有關期間內確認之銷售額如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
酒店及酒樓經營：			
房租	7,034	8,372	12,008
食品及飲料	2,982	3,491	5,061
其他	270	370	532
	<u>10,286</u>	<u>12,233</u>	<u>17,601</u>

8. 分類資料

已識別主要經營決策者為Silk Road之董事，而彼等根據對綜合全面收益表及綜合財務狀況表之審閱評估業務表現。

絲路集團來自外界客戶之收入絕大部份來自中國，其絕大部份資產位於中國。絲路集團之客戶基礎多樣化，並無與之交易超過絲路集團有關期間內之營業額之10%之客戶。

9. 其他收入及收益

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
銀行利息收入	6	2	2
租金收入	129	142	241
匯兌收益	220	42	397
	<u>355</u>	<u>186</u>	<u>640</u>

10. 除所得稅前虧損

所得稅前虧損已扣除以下各項：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
a) 融資成本：			
須於五年內償還之銀行借貸利息	190	110	77
b) 員工成本：			
薪金、工資及福利	2,666	3,175	4,235
向退休福利計劃供款	379	486	564
	<u>3,045</u>	<u>3,661</u>	<u>4,799</u>
c) 其他項目：			
已售存貨成本	1,071	1,353	1,861
核數師之酬金	22	22	22
預付租賃款項攤銷	112	113	115
物業、廠房及設備折舊	5,925	5,794	5,822
應收賬款減值虧損	198	15	13
出售物業、廠房及設備之虧損	11	2	-
物業稅(附註)	540	530	553
	<u>540</u>	<u>530</u>	<u>553</u>

附註：於記錄期間適用於甘肅敦煌對酒店物業徵收之物業稅(限於酒店物業成本之70%)為1.2%。

11. 董事之酬金

所有董事於整個有關期間內並無收取任何酬金。

絲路集團概無董事於有關期間內放棄或同意放棄任何酬金。

12. 五名最高薪人士

五名最高薪人士之酬金總額如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
薪金及實物福利	203	232	277
退休福利計劃供款	78	91	109
	<u>281</u>	<u>323</u>	<u>386</u>

於有關期間內，最高薪僱員之酬金介乎人民幣1元至人民幣881,000元(相當於1港元至1,000,000港元)。

於有關期間內，絲路集團並無已或應向任何董事或五名最高薪人士支付任何酬金，以作為加盟絲路集團或加盟絲路集團時之獎勵或離職之補償。

13. 所得稅

a) 綜合全面收益表內之稅項

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
中國企業所得稅			
—本年度	—	—	—
遞延稅項(附註24)			
—本年度	280	(164)	(604)
稅項抵免(所得稅)	<u>280</u>	<u>(164)</u>	<u>(604)</u>

- i) 香港利得稅乃按有關期間之估計應課稅溢利之16.5%計算。並無作出香港利得稅撥備，原因為絲路集團於有關期間內並無產生須繳納香港利得稅之應課稅溢利。
- ii) 中國法定所得稅率於二零零八年一月一日之前及當日起分別為33%及25%。
- iii) 根據新稅法及其相關法規，就二零零八年一月一日開始之累計盈利而言，非中國企業居民自中國企業應收之股息須繳納10%之預扣稅，除非由稅項優惠待遇或協議削減。

b) 按適用稅率計算稅項(抵免)／開支及會計虧損對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
除所得稅前虧損	<u>(4,525)</u>	<u>(3,577)</u>	<u>(1,463)</u>
按有關稅務管轄權區虧損所適用 之稅率計算之除所得稅前虧損 之名義稅項	(1,149)	(896)	(398)
非應課稅收入之稅務影響	(36)	(7)	(65)
已確認遞延稅項資產之稅務影響	903	1,064	1,065
未確認稅項虧損之稅務影響	<u>2</u>	<u>3</u>	<u>2</u>
稅項(抵免)／開支	<u>(280)</u>	<u>164</u>	<u>604</u>

14. SILK ROAD擁有人應佔虧損

截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度，絲路集團之綜合虧損分別包括溢利207,000港元、24,000港元及381,000港元，已於Silk Road之財務報表內處理。

15. 股息

於有關期間並無向Silk Road擁有人分派股息。

誠如附註2(b)所披露，除外公司(即絲路酒店管理有限公司、北京絲路酒店管理有限公司、建弘(香港)有限公司及The Silk Road Turpan Oasis Hotel Limited)所進行之酒店管理服務業務被分割及自財務資料剔除。於有關期間內就於該等被分割除外公司之股權作出之出資被當作向Silk Road擁有人作出之視為分派。

16. 物業、廠房及設備

絲路集團

	酒店物業 千港元	機器 及設備 千港元	傢具及 固定裝置 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
成本或估值					
於二零零八年一月一日	120,013	15,096	6,395	1,809	143,313
添置	918	267	196	–	1,381
出售	–	–	(61)	–	(61)
重估盈餘	4,954	–	–	–	4,954
重估折舊撇銷	(5,090)	–	–	–	(5,090)
匯兌調整	7,246	913	387	109	8,655
	<u>128,041</u>	<u>16,276</u>	<u>6,917</u>	<u>1,918</u>	<u>153,152</u>
於二零零八年十二月三十一日	<u>128,041</u>	<u>16,276</u>	<u>6,917</u>	<u>1,918</u>	<u>153,152</u>
指：					
成本	–	16,276	6,917	1,918	25,111
估值—二零零八年	128,041	–	–	–	128,041
	<u>128,041</u>	<u>16,276</u>	<u>6,917</u>	<u>1,918</u>	<u>153,152</u>
於二零零九年一月一日	128,041	16,276	6,917	1,918	153,152
添置	–	331	363	181	875
出售	–	(16)	(22)	–	(38)
重估盈餘	5,790	–	–	–	5,790
重估折舊撇銷	(5,143)	–	–	–	(5,143)
匯兌調整	532	68	29	9	638
	<u>129,220</u>	<u>16,659</u>	<u>7,287</u>	<u>2,108</u>	<u>155,274</u>
於二零零九年十二月三十一日	<u>129,220</u>	<u>16,659</u>	<u>7,287</u>	<u>2,108</u>	<u>155,274</u>

	酒店物業 千港元	機器 及設備 千港元	傢具及 固定裝置 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
指：					
成本	-	16,659	7,287	2,108	26,054
估值—二零零九年	129,220	-	-	-	129,220
	<u>129,220</u>	<u>16,659</u>	<u>7,287</u>	<u>2,108</u>	<u>155,274</u>
於二零一零年一月一日	129,220	16,659	7,287	2,108	155,274
添置	3,482	62	138	61	3,743
出售	-	(130)	(40)	-	(170)
重估盈餘	2,294	-	-	-	2,294
重估折舊撇銷	(5,370)	-	-	-	(5,370)
匯兌調整	5,121	645	286	84	6,136
	<u>134,747</u>	<u>17,236</u>	<u>7,671</u>	<u>2,253</u>	<u>161,907</u>
於二零一零年十二月三十一日	<u>134,747</u>	<u>17,236</u>	<u>7,671</u>	<u>2,253</u>	<u>161,907</u>
指：					
成本	-	17,236	7,671	2,253	27,160
估值—二零一零年	134,747	-	-	-	134,747
	<u>134,747</u>	<u>17,236</u>	<u>7,671</u>	<u>2,253</u>	<u>161,907</u>
累計折舊及減值虧損					
於二零零八年一月一日	-	12,563	5,177	1,406	19,146
年內折舊	5,037	535	261	92	5,925
出售時撥回	-	-	(50)	-	(50)
重估時撥回	(5,090)	-	-	-	(5,090)
匯兌調整	53	763	314	86	1,216
	<u>-</u>	<u>13,861</u>	<u>5,702</u>	<u>1,584</u>	<u>21,147</u>
於二零零八年十二月三十一日 及二零零九年一月一日	-	13,861	5,702	1,584	21,147
年內折舊	5,132	298	262	102	5,794
出售時撥回	-	(14)	(22)	-	(36)
重估時撥回	(5,143)	-	-	-	(5,143)
匯兌調整	11	58	24	7	100
	<u>-</u>	<u>14,203</u>	<u>5,966</u>	<u>1,693</u>	<u>21,862</u>
於二零零九年十二月三十一日 及二零一零年一月一日	-	14,203	5,966	1,693	21,862
年內折舊	5,218	302	218	84	5,822
出售時撥回	-	(130)	(40)	-	(170)
重估時撥回	(5,370)	-	-	-	(5,370)
匯兌調整	152	557	237	68	1,014
	<u>-</u>	<u>14,932</u>	<u>6,381</u>	<u>1,845</u>	<u>23,158</u>
於二零一零年十二月三十一日	<u>-</u>	<u>14,932</u>	<u>6,381</u>	<u>1,845</u>	<u>23,158</u>

	酒店物業 千港元	機器 及設備 千港元	傢具及 固定裝置 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
賬面值					
於二零零八年十二月三十一日	<u>128,041</u>	<u>2,415</u>	<u>1,215</u>	<u>334</u>	<u>132,005</u>
於二零零九年十二月三十一日	<u>129,220</u>	<u>2,456</u>	<u>1,321</u>	<u>415</u>	<u>133,412</u>
二零一零年十二月三十一日	<u>134,747</u>	<u>2,304</u>	<u>1,290</u>	<u>408</u>	<u>138,749</u>

a) 重估酒店物業

酒店物業於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日經獨立專業合資格估值師參考可比較物業之市場交易以直接比較法重估。估值乃由第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司進行，第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司具有近期於被估物業所在地對該類物業進行估值之經驗。

於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日，分別為4,954,000港元、5,790,000港元及2,294,000港元之重估盈餘已於其他全面收益表內確認，並於絲路集團之物業重估儲備內累計。

倘若該等酒店物業按成本減累計折舊列賬，賬面值於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日應分別為47,981,000港元、45,169,000港元及47,138,000港元。

b) 酒店物業之賬面值分析如下：

	於十二月三十一日		
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
香港境外，按公平值列賬			
— 中期租約	<u>128,041</u>	<u>129,220</u>	<u>134,747</u>

c) 已抵押物業

於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日，賬面值分別為128,041,000港元、129,220,000港元及134,747,000港元之全部酒店物業已作為絲路集團之借貸之抵押物抵押予銀行。

17. 預付租賃款項

絲路集團

	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
成本			
於一月一日	5,332	5,654	5,677
匯兌調整	<u>322</u>	<u>23</u>	<u>221</u>
於十二月三十一日	<u>5,654</u>	<u>5,677</u>	<u>5,898</u>
累計折舊			
於一月一日	1,511	1,687	1,807
年內折舊	112	113	115
匯兌調整	<u>64</u>	<u>7</u>	<u>74</u>
於十二月三十一日	<u>1,687</u>	<u>1,807</u>	<u>1,996</u>
賬面值			
於十二月三十一日	<u><u>3,967</u></u>	<u><u>3,870</u></u>	<u><u>3,902</u></u>

預付租賃款項指收購位於中國之土地之權利作自用酒店物業之土地使用權(如附註16所述)。

根據敦煌市土地管理局於一九九五年三月十八日發出之土地使用權證敦政土撥國用(1993)字第8號，地盤面積200,000平方米之物業土地使用權已授予甘肅敦煌，為期50年，於二零四五年三月十八日屆滿，作酒店及餐飲業用途。

於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日，賬面值分別為3,967,000港元、3,870,000港元及3,902,000港元之土地使用權作為絲路集團借貸之抵押品抵押予銀行。

18. 於一間附屬公司之投資

Silk Road

	二零零八年 千港元	於十二月三十一日 二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
非上市投資，按成本	<u>101,024</u>	<u>101,024</u>	<u>101,024</u>

Silk Road附屬公司之詳情載列如下：

附屬公司名稱	成立地點/ 實體形式	註冊及繳足資本	Silk Road 直接應佔之 權益百分比	主要業務
甘肅絲路敦煌山莊酒店管理公司	中國/中外合資企業	人民幣25,000,000元	80%	酒店及酒樓營運

19. 存貨

絲路集團

	於十二月三十一日		
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
原材料	83	104	155
低價值消費品	2,470	2,287	2,378
	<u>2,553</u>	<u>2,391</u>	<u>2,533</u>

20. 應收賬款及其他應收款項

絲路集團

	於十二月三十一日		
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
應收賬款	4,249	2,721	2,193
減：呆賬撥備	(408)	(423)	(454)
	<u>3,841</u>	<u>2,298</u>	<u>1,739</u>
預付款項	173	1,027	102
其他應收款項	470	88	73
	<u>4,484</u>	<u>3,413</u>	<u>1,914</u>

預期應收賬款及其他應收款項於一年內收回。

並無有關應收賬款之集中風險，原因為絲路集團擁有大量分散於世界各地之客戶。

a) 應收賬款於扣除減值撥備後根據發票日期之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日		
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
0 – 30日	22	138	51
31 – 60日	230	154	74
61 – 90日	1,076	549	282
91 – 180日	1,925	1,003	990
181以上	588	454	342
	<u>3,841</u>	<u>2,298</u>	<u>1,739</u>

絲路集團銷售額大部份以信用卡支付或以支付按金形式進行。餘下金額一般有180日之信貸期。絲路集團有界定信貸政策。

b) 應收賬款及其他應收款項之減值

應收賬款之減值虧損採用撥備賬記錄，除非絲路集團信納該款額收回之可能性微乎其微，於此情況下，減值虧損直接與應收賬款及其他應收賬款抵銷（見附註3(e)(i)）。

於有關期間呆賬撥備（包括特定及集體之虧損部份）之變動如下：

	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
於一月一日	210	408	423
已確認之減值虧損	198	15	31
於十二月三十一日	<u>408</u>	<u>423</u>	<u>454</u>

於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日，絲路集團之應收賬款分別約為408,000港元、423,000港元及454,000港元，乃個別予以釐定。個別減值應收款項與出現財政虧損之客戶有關，管理層評估該等應收款項無法收回。絲路集團並無對該等結餘持有任何抵押品。

c) 無減值之應收賬款及其他應收款項

	二零零八年 千港元	於十二月三十一日 二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
並無逾期或減值	3,253	1,844	1,397
逾期少於180日	296	400	316
逾期180日以上	292	54	26
	<u>3,841</u>	<u>2,298</u>	<u>1,739</u>

並無逾期或減值之應收款項與近期並無違約歷史之廣泛客戶有關。

逾期但並無減值之應收款項與同絲路集團有良好往績記錄之若干獨立客戶有關。根據過往經驗，管理層相信，無需就該等結餘作出減值撥備，原因為信貸質素並無重大變動，該等結餘仍被認為可悉數收回。Silk Road之董事認為無需作出減值符合行業慣例。絲路集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

21. 現金及現金等價物

絲路集團

	二零零八年 千港元	於十二月三十一日 二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
銀行現金	187	157	101
手頭現金	33	98	78
	<u>220</u>	<u>255</u>	<u>179</u>

於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日，分別合計222,000港元、225,000港元及179,000港元之銀行及手頭現金以人民幣定值。人民幣為不可自由兌換之貨幣，把資金匯出中國受中國政府所施加之限制所規限。

於二零零八年及二零零九年及二零一零年十二月三十一日，銀行存款之實際年利率分別為0.36%至0.72%、0.36%及0.36%。

22. 銀行貸款

絲路集團

a) 計息借貸之賬面值分析如下：

	於十二月三十一日		
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
有抵押銀行貸款			
—一年內到期或按要求償還	4,862	3,179	5,898
—一年後應付，其含有按要求 還款之條款	18,431	17,031	11,795
	<u>23,293</u>	<u>20,210</u>	<u>17,693</u>

b) 於每個報告期完結日，按各自貸款協議所規定銀行貸款之應付情況如下：

	於十二月三十一日		
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
一年內或按要求	4,862	3,179	5,898
一年後但兩年內	1,471	5,677	4,482
兩年後但五年內	16,960	11,354	7,313
	<u>23,293</u>	<u>20,210</u>	<u>17,693</u>

c) 於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日，絲路集團分別為21,258,000港元、18,507,000港元及17,693,000港元之借貸以酒店物業及土地使用權(附註16及17)及Silk Road一名董事王敏剛先生提供之擔保作抵押。

於二零零八年及二零零九年十二月三十一日，絲路集團之借貸2,035,000港元及1,703,000港元以其機器及設備作抵押，並分別於二零零九年五月及二零一零年五月悉數償還。

d) 所有銀行信貸須待履行契諾後方可作實。倘若絲路集團違反契諾，則提取之信貸變成須按要求支付。此外，絲路集團若干銀行貸款協議含有賦予放款人權利於任何時間可全權酌情要求即時還款而無論絲路集團是否已遵守契諾及履行計劃還款責任之條款。

絲路集團定期監察遵守該等契諾之情況，直至定期貸款之計劃還款日期，並認為，只要絲路集團繼續符合該等要求，則銀行將不會行使其酌情權要求還款。絲路集團之流動資金風險管理之進一步詳情載於附註4(b)。於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日，概無違反與提取信貸有關之契諾。

e) 於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日，絲路集團銀行貸款之實際利率(其亦相等於合約利率)分別為每年8.83%至9.48%、6.94%至7.43%及6.94%。

23. 應付賬款及其他應付款項

絲路集團

	於十二月三十一日		
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
應付賬款	735	1,287	858
應計費用	290	270	482
其他應付稅項	409	304	376
已收按金	164	192	205
其他應付款項	379	469	1,596
	<u>1,977</u>	<u>2,522</u>	<u>3,517</u>

Silk Road

	於十二月三十一日		
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
其他應付款項	<u>15</u>	<u>8</u>	<u>8</u>

預期絲路集團及Silk Road之所有應付賬款及其他應付款項於一年內結算。

24. 綜合財務狀況表內之所得稅

絲路集團

已確認遞延稅項資產／(負債)

於綜合財務狀況表內確認之遞延稅項資產／(負債)之各部份及有關變動如下：

	遞延 稅項負債－ 酒店物業重估 千港元	遞延 稅項資產－ 稅項虧損 千港元	遞延稅項 負債淨額 千港元
於二零零八年一月一日	(18,240)	6,046	(12,194)
於其他全面收益中扣除	(1,238)	–	(1,238)
計入損益(附註13(a))	–	280	280
匯兌調整	(1,100)	368	(732)
於二零零八年十二月三十一日及 二零零九年一月一日	(20,578)	6,694	(13,884)
於其他全面收益中扣除	(1,448)	–	(1,448)
於損益中扣除(附註13(a))	–	(164)	(164)
匯兌調整	(86)	28	(58)
於二零零九年十二月三十一日及 二零一零年一月一日	(22,112)	6,558	(15,554)
於其他全面收益中(扣除)	(573)	–	(573)
於損益中扣除(附註13(a))	–	(604)	(604)
匯兌調整	(859)	237	(622)
於二零一零年十二月三十一日	<u>(23,544)</u>	<u>6,191</u>	<u>(17,353)</u>

25. 退休福利計劃

Silk Road根據香港強制性公積金計劃條例為所有根據香港僱傭條例之司法權區僱用之僱員設立強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃乃一項定額供款退休計劃，以受託人控制之基金方式，與絲路集團分開持有。根據強積金計劃，僱主及僱員須按僱員有關收入之5%向該計劃作出供款，惟有關每月收入之上限為20,000港元。向該計劃作出之供款即時歸屬於僱員。

根據中國有關勞動法規，甘肅敦煌之僱員須參與當地市政府管理及運作之定額供款退休計劃。絲路集團須按截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度僱員薪金之34%向該計劃作出供款，以便為僱員退休福利提供資金。

除上述之供款外，絲路集團並無與該計劃有關之其他重大退休福利付款責任。

26. 資本及儲備

a) 股本

	於十二月三十一日		
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
法定：			
10,000股每股面值1港元之股份	10	10	10
已發行及繳足：			
2股每股面值1港元之股份	-	-	-

Silk Road於註冊成立日期發行2股每股面值1港元之股份，代價為2港元。

- (b) 於根據香港會計準則第32號「財務工具：披露及呈列」及香港會計準則第39號「財務工具：確認及計量」詳細評估中介控股公司提供之貸款之性質後，Silk Road之董事認為該等墊款乃中介控股公司西北拓展有限公司實質上為向Silk Road提供資本而作出之出資。該等墊款乃無抵押、免息及將不會被要求償還。因此，該等墊款已入賬列為Silk Road有關期間權益之一部份。

(c) 儲備

i) 絲路集團

絲路集團之儲備變動載於財務資料第I節附註d綜合權益變動報表內。

ii) Silk Road

	累計虧損 千港元
於二零零八年一月一日	(3,469)
本年度溢利	207
本年度全面收益總額	207
於二零零八年十二月三十一日及二零零九年一月一日	(3,262)
本年度溢利	24
本年度全面收益總額	24
於二零零九年十二月三十一日及二零一零年一月一日	(3,238)
本年度溢利	381
本年度全面收益總額	381
於二零一零年十二月三十一日	(2,857)

(d) 儲備性質及用途*i) 換算儲備*

換算儲備包括換算海外業務財務報表產生之所有外匯差額。該儲備根據附註3(o)所載之會計政策處理。

ii) 物業重估儲備

物業重估儲備已建立，並根據附註3(c)內物業所採納之會計政策處理。

e) 可分派儲備

Silk Road之董事認為，於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日，並無可供分派予Silk Road擁有人之儲備。

27. 重大有關連人士交易

於有關期間內，Silk Road之董事認為以下公司為絲路集團之有關連人士：

a) 有關連人士提供之擔保

誠如附註22(c)所披露，絲路集團於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日分別約21,258,000港元、18,507,000港元及17,693,000港元之銀行借貸乃由Silk Road董事王敏剛先生提供擔保。Silk Road之董事認為，於有關期間內，擔保之公平值並不重大。

b) 主要管理人員薪酬

絲路集團主要管理人員之薪酬(包括附註11所披露已向絲路集團董事支付之金額及附註12所披露向若干最高薪僱員支付之金額)如下：

	於十二月三十一日		
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
短期僱員福利	203	232	277
退休福利計劃供款	78	91	109
	281	323	386
	281	323	386

c) 與有關連人士之結餘

(i) 一間同系附屬公司之欠款

絲路集團

	於十二月三十一日		
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
北京絲路酒店管理有限公司	20,439	20,553	20,974

一間同系附屬公司之欠款乃無抵押、免息及須按要求償還。

中介控股公司西北拓展有限公司已同意向Silk Road承諾償還北京絲路酒店管理有限公司應付之未償還結餘。

(ii) 欠中介控股公司之款項

絲路集團及Silk Road

	於十二月三十一日		
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
西北拓展有限公司	21,372	21,355	20,974

欠中介控股公司之款項乃無抵押、免息及須按要求償還。

III. 期後財務報表

並無就絲路集團二零一零年十二月三十一日後任何期間編製任何經審核財務報表。此外，除報告所披露者外，絲路集團並無就二零一零年十二月三十一日之後任何期間宣派、派付或支付任何股息或分派。

此致

九龍
觀塘開源道61號
金米蘭中心7樓702室
太元集團有限公司
董事會 台照

陳葉馮會計師事務所有限公司
執業會計師
香港

梁振華
執業證書編號：P04963
謹啟

二零一一年六月八日

A. 最終產生集團未經審核備考財務資料

未經審核備考財務資料之緒言

隨附太元集團有限公司(「本公司」)及其附屬公司(「本集團」)連同絲路發展有限公司(「Silk Road」)及其附屬公司(「絲路集團」)(統稱「最終產生集團」)未經審核備考財務資料(「未經審核備考資料」)，以說明本公司建議收購Silk Road(「收購事項」)之影響，猶如收購事項已於二零一一年一月三十一日完成。

最終產生集團之未經審核備考財務資料乃根據本集團於二零一一年一月三十一日之已刊發中期報告及本通函附錄二所載之絲路集團於二零一零年十二月三十一日之經審核財務資料於納入隨附附註所述之未經審核備考調整後編製。收購事項未經審核備考調整之敘述性描述(即(i)直接歸屬於有關交易及與未來事件或決定無關；(ii)預期對最終產生集團產生持續性影響；及(iii)有事實支持)概述於隨附附註。

最終產生集團未經審核備考財務資料乃基於若干假設、估計、不明朗因素及現時可得資料。由於該等假設、估計及不明朗因素，隨附最終產生集團之未經審核備考財務資料並非旨在描述倘若收購事項已於二零一一年一月三十一日或任何未來日期完成最終產生集團應有之實際財務狀況。此外，隨附最終產生集團未經審核備考財務資料並非旨在反映最終產生集團之財務狀況，亦非旨在預測最終產生集團之財務狀況或預測最終產生集團未來之財務狀況。

最終產生集團之未經審核備考財務資料應與本通函附錄一所載之本集團財務資料、本通函附錄二所載之絲路集團財務資料及本通函其他地方所載之其他財務資料一併閱讀。

於二零一一年一月三十一日之未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團 於二零一一年 一月三十一日 千港元 (附註1)	絲路集團於 二零一零年 十二月 三十一日 千港元 (附註2)	合併總額 千港元	備考調整 千港元	附註	最終產生集團之 未經審核 備考綜合 財務狀況表 千港元
非流動資產						
物業、廠房及設備	119,841	138,749	258,590			258,590
預付租賃款項	59,057	3,902	62,959	112,467	3	175,426
會籍	200	-	200			200
於聯營公司之權益	6,843	-	6,843			6,843
	<u>185,941</u>	<u>142,651</u>	<u>328,592</u>			<u>441,059</u>
流動資產						
存貨	62,092	2,533	64,625			64,625
應收賬款及其他應收款項	35,658	1,914	37,572			37,572
合約工程客戶之欠款	17,677	-	17,677			17,677
一間同系附屬公司之欠款	-	20,974	20,974			20,974
關連公司之欠款	4,348	-	4,348			4,348
現金及銀行結餘	12,366	179	12,545			12,545
	<u>132,141</u>	<u>25,600</u>	<u>157,741</u>			<u>157,741</u>
流動負債						
銀行貸款	-	17,693	17,693			17,693
融資租約承擔	18	-	18			18
應付賬款及其他應付款項	21,779	3,517	25,296	800	4	26,096
欠關連人士之款項	3,717	-	3,717			3,717
欠中介控股公司之款項	-	20,974	20,974			20,974
關連公司提供之貸款	40,099	-	40,099			40,099
欠聯營公司之款項	198	-	198			198
欠董事之款項	60	-	60			60
稅項準備	2,015	-	2,015			2,015
	<u>67,886</u>	<u>42,184</u>	<u>110,070</u>			<u>110,870</u>
流動資產/(負債)淨額	<u>64,255</u>	<u>(16,584)</u>	<u>47,671</u>			<u>46,871</u>
總資產減流動負債	<u>250,196</u>	<u>126,067</u>	<u>376,263</u>			<u>487,930</u>

	本集團 於二零一一年 一月三十一日 千港元 (附註1)	絲路集團於 二零一零年 十二月 三十一日 千港元 (附註2)	合併總額 千港元	備考調整 千港元	附註	最終產生集團之 未經審核 備考綜合 財務狀況表 千港元
非流動負債						
承兌票據	-	-	-	185,908	3	185,908
遞延稅項負債	-	17,353	17,353	28,117	3	45,470
	<u>-</u>	<u>17,353</u>	<u>17,353</u>			<u>231,378</u>
資產淨值	<u>250,196</u>	<u>108,714</u>	<u>358,910</u>			<u>256,552</u>
資本及儲備						
股本	101,909	-	101,909			101,909
股東貸款	-	82,899	82,899	(82,899)	3	
儲備	148,287	13,035	161,322	(13,035)	5	124,993
				(800)	4	
				(22,494)	3	
	<u>250,196</u>	<u>95,934</u>	<u>346,130</u>			<u>226,902</u>
非控股權益	-	12,780	12,780	16,870	3(b)	29,650
	<u>250,196</u>	<u>108,714</u>	<u>358,910</u>			<u>256,552</u>

最終產生集團未經審核備考資料之附註

- (1) 本集團資產及負債之結餘乃摘錄自本集團於二零一一年一月三十一日之未經審核綜合財務狀況表(載於本集團截至二零一一年一月三十一日止六個月之已刊發中期報告)。
- (2) 絲路集團之資產及負債之結餘乃摘錄自本通函附錄二所載之絲路集團於二零一零年十二月三十一日之經審核綜合財務狀況表。
- (3) 誠如本通函「董事會函件」一節所述,本公司透過其全資附屬公司Sunfill Limited(「買方」)已與文化資源開發有限公司(「賣方」)訂立一份協議(「協議」),以約205,214,000港元之代價(受董事會函件第5頁所詳述之向下調整機制所規限)收購絲路發展有限公司之全部股權,而該代價將以於收購事項完成時向賣方發行承兌票據之方式支付。根據協議,賣方將豁免絲路集團於收購事項完成日期應付及結欠當時股東之所有債務(「股東貸款」)。

根據本通函附錄二及四所載之會計師報告及物業估值報告,倘若買賣協議於二零一零年十二月三十一日已完成,則須將代價向下調整,而應付代價應約為185,908,000港元。這是由於(i)絲路發展有限公司之經審核資產淨值減非控股權益約為13,030,000港元(參閱第22頁,即108,714,000港元(權益)減82,899,000港元(中介控股公司提供之貸款)及再減12,780,000港元(非控股權益));(ii)銷售債務之價值約為82,899,000港元(參閱第22頁,即中介控股公司提供之貸款);及(iii)敦煌山莊酒店(其中80%由絲路發展有限公司擁有)之土地使用權按其經審核賬面值計算之價值約為89,974,000港元(參閱第64頁及第22頁,即人民幣98,660,000元,相等於116,369,000港元(土地市值)減3,902,000港元(預付租賃款項)及再減22,493,000港元(即土地價值淨盈餘之20%非控股權益))。股東應留意,應付代價乃可變動(雖然上限約為205,214,000港元),原因要視乎絲路集團於完成時之審核之實際結果。

- (a) 收購事項產生商譽詳情如下:

	千港元
以發行承兌票據方式支付之代價之公平值	185,908
非控股權益按比例分佔之絲路集團可識別資產淨值(附註3(b))	29,650
	<u>215,558</u>
減: 絲路集團可識別資產淨值之公平值(附註3(b))	193,064
	<u>22,494</u>

(b) 收購事項產生之資產及負債之賬面值於二零一零年十二月三十一日之公平值如下：

	絲路集團之 賬面值 千港元	公平值 調整 千港元	絲路集團之 公平值 千港元
物業、廠房及設備	138,749		138,749
預付租賃款項	3,902	112,467	116,369
存貨	2,533		2,533
應收賬款及其他應收款項	1,914		1,914
現金及現金等價物	179		179
一間同系附屬公司之欠款	20,974		20,974
應付賬款及其他應付款項	(3,517)		(3,517)
銀行貸款	(17,693)		(17,693)
欠中介控股公司之款項	(20,974)		(20,974)
遞延稅項負債	(17,353)	(28,117)	(45,470)
所收購之資產淨值	108,714	84,350	193,064
非控股權益			
—甘肅絲路敦煌山莊酒店有限公司 之20%	12,780	16,870	29,650

(c) 預付租賃款項之調整指租賃土地獲配發之公平值調整人民幣112,467,000元(即土地市值116,369,000港元(相當於人民幣98,660,000元)減絲路集團之預付租賃款項賬面值3,902,000港元)。按預付租賃款項公平值調整之25%(即中國所得稅稅率)確認遞延稅項負債之公平值調整28,117,000港元。預付租賃款項之公平值調整乃由本公司參考本通函附錄四所載之獨立估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司編製之估值報告釐定,所採納之估值基準為直接比較法,方式是參考市場上可獲得之可比較銷售憑證。

(d) 於備考財務資料內,公平值調整僅對租賃土地作出,而物業之樓宇部份之市值(誠如本通函附錄四所載之物業估值報告所估值)及相關調整已計入本通函附錄二所載之會計師報告內(見會計師報告附註16)。因此,於備考財務資料內無需就樓宇部份作公平值調整。

- (4) 調整指就收購事項產生之法律及專業費用以及其他開支之估計金額合計約800,000港元。預期此調整不會於其後年度對最終產生集團之財務報表產生持續性影響。
- (5) 調整指絲路集團於二零一零年十二月三十一日之收購事項前儲備及非控股權益之撇銷。
- (6) 就備考調整而言,以人民幣列值之結餘乃按1.00港元兌人民幣0.84782元之匯率換算為港元。

B. 最終產生集團未經審核備考財務資料之會計師報告**CCIF**

陳葉馮會計師事務所有限公司

香港 銅鑼灣 希慎道33號
利園廣場34樓

敬啟者：

吾等謹此就太元集團有限公司（「貴公司」）於二零一一年六月八日刊發之通函（「通函」）附錄三第54頁至第58頁所載之 貴公司及其附屬公司（「貴集團」）連同絲路發展有限公司（「Silk Road」）及其附屬公司（統稱「最終產生集團」）之未經審核備考報表（「未經審核備考財務資料」）作出報告。未經審核備考財務資料由 貴公司董事編製，僅作說明用途，以提供建議收購Silk Road全部股權一事可能如何影響已呈列之財務資料。最終產生集團未經審核備考財務資料之編製基準載於通函第54頁。

貴公司董事及申報會計師各自之責任

按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29段之規定及參考香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之會計指引第7號「編製供載入投資通函的備考財務資料」編製未經審核備考財務資料純為 貴公司董事之責任。

吾等之責任為，根據上市規則第4.29(7)段之規定，就未經審核備考財務資料達致意見，並向閣下報告吾等之意見。吾等概不會對吾等先前於編撰未經審核備考財務資料所採用之任何財務資料而發出之任何報告承擔任何責任，惟在此等報告發出當日吾等指明之報告收件人則除外。

意見基準

吾等按照香港會計師公會所頒佈之香港投資通函呈報準則第300號「有關投資通函內備考財務資料的會計師報告」進行吾等之工作。吾等之工作主要包括將未經調整之財務資料與原始文件作比較、考慮支持調整之憑證，及與 貴公司董事討論未經審核備考財務資料。是項工作並不涉及對任何相關財務資料進行獨立核實。

吾等已計劃及履行吾等之工作，以取得吾等認為必要之資料及解釋，從而為吾等提供足夠證據，以合理確定未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按所呈列之基準妥為編撰，有關基準與 貴集團之會計政策一致，而有關調整就根據上市規則第4.29(1)段所披露之未經審核備考財務資料而言乃屬恰當。

未經審核備考財務資料乃根據 貴公司董事作出之判斷及假設而編製，僅作說明用途，因其假設性質使然，並不作為任何事項將會於日後發生之保證及指標，亦未必能作為最終產生集團於二零一一年一月三十一日或任何未來日期之財務狀況之指標。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按所述基準妥為編撰；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 有關調整就根據上市規則第4.29(1)段之規定所披露之未經審核備考財務資料而言乃屬恰當。

此致

九龍
觀塘開源道61號
金米蘭中心7樓702室
太元集團有限公司
董事會 台照

陳葉馮會計師事務所有限公司
執業會計師
香港

梁振華
執業證書號碼：P04963

二零一一年六月八日

以下為獨立物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就彼等對本集團將收購之物業權益於二零一一年三月三十一日之估值編製之函件及估值證書全文，以供載入本通函。



香港中環
交易廣場二期 23 樓
第一太平戴維斯
估值及專業顧問有限公司

電話：(852) 2801 6100
傳真：(852) 2530 0756

地產代理牌照號碼：C-023750
savills.com

敬啟者：

有關：中華人民共和國甘肅省敦煌敦月路敦煌山莊酒店（「該物業」）

根據閣下之指示，就太元集團有限公司（「貴公司」）及／或其附屬公司（此後統稱「貴集團」）將收購之位於中華人民共和國（「中國」）該物業進行估值，吾等確認曾進行視察，作出有關調查及查詢，並取得吾等認為必要之進一步資料，以便向貴公司提供吾等對有關該物業於二零一一年三月三十一日之價值之意見，以供載入貴公司所發出之通函。

吾等對該物業之估值乃吾等對其市值之意見，所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「某項物業於估值日經適當市場推銷後，自願買方及自願賣方在知情、審慎及並無強迫之情況下，按公平原則進行交易而交換之估計金額」。

市值為賣方於市場上可合理取得之最佳價格及買方於市場上可合理取得之最有利價格。此估計尤其不會考慮特別條款或情況（如非典型融資、售後租回安排、合資經營、管理協議、由任何與該銷售有關人士授出之特殊報酬或優惠，或任何特殊價值要素）而有所增減之估計價格。此外，估計物業市值時並無考慮買賣成本，且並無抵銷任何相關稅項。

貴公司將持有該物業作自己經營。於對位於中國之該物業進行估值時，吾等已參考市場所得之可資比較出售採用直接比較法。

除非另有指明，對位於中國該物業估值之過程中，吾等已假設與該物業有關之特定年期之可轉讓土地使用權已按象徵式土地使用費出讓，並已全數支付任何應付土地補價。吾等亦假設業主對該物業擁有可執行業權，於所授整個未屆滿年期內擁有自由不受干擾地使用、佔用或出讓物業的權利。吾等已獲提供有關中國物業業權文件摘要之副本。然而，吾等並未審閱文件正本，以核實業權，亦未查核可能未載於交予吾等之副本中的任何修訂條款。吾等倚賴 貴集團及文化資源開發有限公司之法律顧問廣大律師事務所就位於中國之該物業業權所提供之中國法律意見。

吾等在極大程度上依賴 貴集團提供的資料，亦已接納向吾等提供有關規劃批文、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、物業辨識、地盤及樓面面積以及一切其他有關事項之意見。估值證書所載之尺寸、量度及面積乃按吾等獲提供之文件所載資料計算，故僅為約數。吾等並無進行實地測量。吾等無理由懷疑 貴集團向吾等提供對估值而言屬重要之資料之真實性及準確性。吾等亦已獲 貴集團告知，表示所提供資料並無遺漏任何重大事實。

吾等曾視察該物業之外貌。於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等並無進行任何結構測量，故無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損毀。吾等並無測試任何設施。此外，吾等亦無進行實地調查以確定地面狀況及設施是否適合作任何日後發展。吾等之估值乃假設此等方面之情況理想，且於建築期間內將不會產生預期外開支或延誤而編製。

吾等之估值並無考慮該物業之任何抵押、按揭或欠款或於進行銷售時可能產生之費用或稅項。除另有指明外，吾等假設該物業並無附帶可影響其價值之繁重負擔、限制及支銷。

吾等乃遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第十二項應用指引及香港測量師學會刊發之物業估值準則(二零零五年第一版)所載規定編製估值。

除另有說明外，所有款項均以人民幣(「人民幣」)列值。

隨函附奉吾等之估值證書。

此致

太元集團有限公司
香港
九龍
觀塘
開源道61號
金米蘭中心7樓
702室

代表
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司
劉振權
MRICS MHKIS RPS(GP)
董事
謹啟

二零一一年六月八日

附註：劉振權先生為合資格估值師，並擁有超過18年香港及中國物業估值經驗。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 三月三十一日 現況下之市值
中國甘肅省敦煌敦月 路敦煌山莊酒店	<p data-bbox="501 449 767 625">該物業包括8幢約於一九九五年落成單層至四層高酒店建築，而其命名為敦煌山莊酒店（「酒店」）。</p> <p data-bbox="501 672 767 851">該酒店包括269間客房、一間中餐廳、一間西餐廳、一間休息室、一個業務中心及若干娛樂設施。</p> <p data-bbox="501 898 767 1151">酒店之總建築面積約為32,712.76平方米（352,120平方呎），屹立於一幅地盤面積約為200,000平方米（2,152,800平方呎）之土地上。</p> <p data-bbox="501 1198 767 1261">酒店部份土地現時空置。</p> <p data-bbox="501 1308 767 1451">酒店之土地使用權於二零四三年二月二十五日屆滿，以作旅遊服務用途。</p>	該物業現時作為酒店經營。	人民幣 212,900,000元

附註：

- (1) 根據國有土地使用證敦國用(2002)字第4300號，地盤面積200,000.00平方米之酒店土地使用權乃授予甘肅絲路敦煌山莊酒店有限公司(「絲路敦煌」)，於二零四三年二月二十五日屆滿，作旅遊服務用途。
- (2) 根據房屋所有權證敦房權證港商投資房地產字第20522號，樓面面積32,712.76平方米之酒店房屋所有權歸屬於絲路敦煌。
- (3) 根據絲路敦煌之合營協議，絲路敦煌乃由甘肅廣達實業總公司(佔20%股份)及香港絲路發展有限公司(佔80%股份)成立，註冊資本為人民幣25,000,000元。絲路敦煌之溢利分享乃根據股份比率。
- (4) 吾等已獲法律顧問廣大律師事務所發出之有關該物業業權之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 絲路敦煌合法擁有該物業之土地使用權及建築物所有權；
 - (ii) 該物業受以東亞銀行有限公司西安分行為受益人之按揭所規限；及
 - (iii) 絲路敦煌有權使用該物業，但租賃、轉讓及按揭該物業須事先取得東亞銀行有限公司西安分行之書面同意。
- (5) 按照閣下之指示，吾等亦認為該物業於二零零七年十二月三十一日、二零零八年十二月三十一日、二零零九年十二月三十一日、二零一零年十二月三十一日及二零一一年三月三十一日各自之市值連同土地及樓宇部份之名義分攤如下：

部份	於二零零七年 十二月三十一日 之市值 (人民幣)	於二零零八年 十二月三十一日 之市值 (人民幣)	於二零零九年 十二月三十一日 之市值 (人民幣)	於二零一零年 十二月三十一日 之市值 (人民幣)	於二零一一年 三月三十一日 之市值 (人民幣)
土地	58,160,000	70,360,000	83,690,000	98,660,000	98,660,000
樓宇	112,540,000	113,240,000	113,810,000	114,240,000	114,240,000
總計：	170,700,000	183,600,000	197,500,000	212,900,000	212,900,000

1. 責任聲明

本通函載有按照上市規則提供有關本公司之資料。董事共同及個別就本通函所載資料承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料於一切重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成份，且並無遺漏其他事實致使當中所載任何陳述或本通函產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事

於最後可行日期，各董事及本公司行政總裁於本公司及其任何相聯法團之股份、相關股份及債券中，擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部而須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例之有關條文被視為或當作擁有之權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條而須列入該條文所指登記冊之權益及淡倉；或(c)根據標準守則而須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於股份及相關股份之好倉

董事／行政總裁姓名	附註	所持有股份及相關股份數目、身份及權益性質		佔本公司已發行股本之百分比
		個人	其他	
梁悅通	1, 3, 4, 6	100,900,674	6,204,084,634	61.75%
梁余愛菱	1, 3, 4, 6	800,000	6,304,185,308	61.75%
梁緻妍	1, 2, 3	22,239,200	6,203,004,634	60.97%
梁致航	1, 2, 3	16,506,774	6,203,004,634	60.91%
袁銘輝	5	-	4,800	0.00%

附註：

1. Harbour Front Limited以單位信託之信託人身分持有6,202,833,221股股份。單位信託所有單位由一項全權信託之受託人Infiniti Trust (Asia) Limited持有，受益人為梁余愛菱女士及彼之子女，即梁緻妍小姐、梁致航先生及梁啟航先生。梁悅通先生為該項全權信託之創立人。
2. Y. T. Leung Trading Company Limited (由梁緻妍小姐及梁致航先生實益擁有) 持有120,000股股份。
3. Vital Strategic Corporate Consultancy Limited (分別由Harbour Front Limited、梁余愛菱女士、梁緻妍小姐、梁致航先生及梁啟航先生實益擁有18%、20%、22%、20%及20%權益) 持有51,413股股份。
4. 400,000股股份由Top Union Investments Limited (其100%權益由梁余愛菱女士實益擁有) 持有。
5. 4,800股股份由Yuen Chiu Yin May, May太太持有。袁太太為袁銘輝教授之配偶。
6. 100,900,674股股份由梁余愛菱女士之配偶梁悅通先生持有。

除上文披露者外，於最後可行日期，概無董事或行政總裁或彼等各自聯系人士於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之任何股份、相關股份或債券中，擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司或聯交所任何權益或淡倉(包括彼根據證券及期貨條例之有關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須列入該條文所指登記冊之權益或淡倉；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

於最後可行日期，概無董事於自本公司最近期刊發之經審核財務報表結算日二零一零年七月三十一日以來由本集團任何成員公司收購或出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中，直接或間接擁有任何權益。概無董事於對本集團整體業務而言屬重大且於最後可行日期存在之任何合約或安排中擁有重大權益。

(b) 主要股東

於最後可行日期，據任何董事或本公司行政總裁所知，以下人士（董事或本公司行政總裁除外）於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利在任何情況下可於本集團任何其他成員公司之股東大會投票的任何類別股本面值10%或以上權益：

於股份及相關股份之好倉

名稱	所持股份數目	佔本公司已發行股本之百分比
Harbour Front Limited	6,202,833,221	60.75%

附註：

Harbour Front Limited以單位信託之信託人身分持有6,202,833,221股股份。單位信託所有單位由一項全權信託之受託人Infiniti Trust (Asia) Limited持有，受益人為梁余愛菱女士及彼之子女，即梁緻妍小姐、梁致航先生及梁啟航先生。梁悅通先生為該項全權信託之創立人。

除上文所披露者外，據任何董事或本公司行政總裁所知，於最後可行日期，概無其他人士（其並非董事或本公司行政總裁）於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或於本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊內記錄之權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利在任何情況下可於本集團任何其他成員公司之股東大會投票的任何類別股本面值10%或以上權益或持有該等資本之任何期權。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無董事為於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉之公司（或其附屬公司）之董事或僱員。

3. 服務合約

於最後可行日期，概無董事與本公司或本集團之任何其他成員公司訂有或擬訂立於一年內將不會屆滿或僱主不可於一年內免付補償（不包括法定賠償）予以終止之服務合約。

4. 專家資格及同意書

以下為其建議或意見載於本通函之專家之資格：

名稱	資格
陳葉馮會計師事務所有限公司 (「陳葉馮會計師」)	執業會計師
第一太平戴維斯估值及專業顧問 有限公司(「第一太平戴維斯」)	專業測量師

於最後可行日期，陳葉馮會計師及第一太平戴維斯概無於本集團任何成員公司中擁有任何股權或認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利(不論是否可依法執行)。

於最後可行日期，陳葉馮會計師及第一太平戴維斯概無於本集團任何成員公司自本公司最近期刊發之經審核綜合財務報表結算日二零一零年七月三十一日以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

陳葉馮會計師及第一太平戴維斯各自就刊發本通函發出同意書，表示同意按本通函所載格式及涵義轉載其意見或函件及／或引述其名稱、意見或函件，且迄今並無撤回同意書。

5. 董事於競爭業務之權益

於最後可行日期，就董事於作出一切合理查詢後所深知及確信，概無董事及彼等各自之聯繫人士被認為於直接或間接與本集團業務構成或可能構成競爭之任何業務中擁有權益。

6. 重大合約

於緊接本通函刊發日期前兩年內，本集團訂立下列重大合約(並非於日常業務過程中訂立之合約)：

- 買賣協議

7. 訴訟

- (a) 於二零零二年七月三十一日，呈請人之一Charterbase Management Limited向本公司及梁余愛菱女士、陳劍樑先生、梁緻妍小姐、浦炳榮太平紳士及黃培輝先生（彼等於二零零一年四月舉行認購股東特別大會之時均為本公司之董事）發出百慕達令狀，而黃培輝先生及陳劍樑先生其後分別於二零零二年四月二十八日及二零零二年九月二十七日辭任本公司董事。百慕達令狀重申呈請人有關Charterbase Management Limited之投訴的根據，包括認購通函中錯誤描述計劃管理人根據該計劃所持股份之投票權力。百慕達令狀指稱於有關認購通函中錯誤描述計劃管理人之投票權力一事，實屬本公司疏忽，而其董事則屬疏忽及／或違反作為受信人之職責。百慕達令狀提出索償港幣3,000,000元（即Charterbase Management Limited估計有關呈請人投訴之費用）。本公司於二零零二年八月十五日就百慕達令狀應訊，其後於二零零二年九月十二日提交答辯書。本公司接獲其百慕達律師意見，指本公司具備有力理據推翻百慕達令狀。Charterbase Management Limited自本公司提交答辯書以來，並無就法律程序採取進一步行動。

本公司於二零零二年八月就呈請發出傳票，以剔除整項呈請，或剔除清盤令狀之申索。誠如本公司日期為二零零二年十一月二十日之公佈及日期分別為二零零二年十一月十一日及二零零二年十二月二十三日之通函所載，傳票之聆訊原訂於二零零二年十一月十八日及十九日，惟因呈請人律師未能應訊而重新排期至二零零二年十二月十六日及十七日。由於呈請人表示擬修訂呈請，故本公司之剔除申請亦押後處理。經修訂呈請（「經修訂呈請」）已正式於二零零三年四月三日呈交存案。

呈請人新增United People Assets Limited、Hung Ngai Holdings Limited及Value Partners Investment Limited三名。除原呈請申訴之事宜外，經修訂呈請投訴本公司不接納Hung Ngai Holdings Limited之有條件信貸融資方案及二零零二年十一月之供股（「二零零二年供股」），尤其關於向Harbour Front配發二零零二年供股股份，以及其他有關指稱本公司有損他人之行為。

聯合呈請人提出，或於經修訂呈請有效聆訊前，頒令委任臨時清盤人及頒令將本公司清盤。本公司已就經修訂呈請提出訟費保證申請。法院已於二零零三年八月二十八日進行聆訊，惟未有判決。其後，於二零零四年四月十四日，法院作出判決，裁定聯合呈請人提出將本公司清盤及／或委任清盤人實屬濫用法院程序。因此，法院認為無理由容許呈請人繼續上述不可

接受之呈請申索。於二零零四年五月，聯合呈請人向法院申請重新修訂呈請（「重新修訂呈請」）。當時，百慕達法院頒發命令，批准重新修訂呈請，並於庭審時應呈請人律師所請，刪除其中將公司清盤之要求。此外，於重新修訂呈請中，呈請人不再要求法院在重新修訂呈請有裁決結果之前頒令提出委任臨時清盤人。

訟費保證申請仍未有裁決。在訟費保證申請有裁決結果前，法院保留本公司對經修訂呈請的責任。

本公司已於二零零三年八月二十二日舉行之股東特別大會通過有關股份合併和增設及發行優先股建議（「該建議」）之決議案。然而，由於本公司不擬進行有關建議，因此該建議並無實行。

- (b) 本公司與本集團就日期為二零零五年九月二十八日高院民事訴訟案件二零零五年第624號之申索陳述書之訴訟尚未了結。本集團律師認為，三項申索之間部分相同：豐凡有限公司（「豐凡」）向索償港幣19,568,644.66元連同利息及費用，Money Facts Limited（「Money Facts」）索償港幣13,334,211.42元（當中港幣12,874,121.48元乃由Money Facts就其於豐凡所持7,900／12,008份權益所蒙受損失及虧損作出）連同利息及費用，而梁悅強先生則索償港幣15,190,409.54元（港幣6,667,105.71元乃由梁悅強先生就彼於Money Facts所持3,950／7,900份權益所蒙受損失及虧損作出）連同利息及費用。誠如原告抗辯(a)本公司大股東Harbour Front Limited持有豐凡12,008股已發行普通股當中3,958股以及Money Facts 7,900股已發行普通股當中3,950股；(b) Money Facts持有豐凡12,008股已發行普通股當中7,900股；及(c)梁悅強先生持有Money Facts 7,900股已發行普通股當中3,950股。根據法律意見，本公司董事並不相信法院將會對本公司及本集團下判決，故此本公司並無就該等申索作出撥備。
- (c) 本公司全資附屬公司太元承建有限公司（「太元承建」）於二零零七年六月八日根據HCA 1209 of 2007向兩名被告就太元承建所進行之興建一間印刷車間採取法律行動。法院於二零零七年六月二十七日以太元承建為受益人發出為數約港幣162,000,000元之違約裁決。然而，一被告發出傳票申請取消違約裁決，該事項已獲太元承建同意。律師認為，除法律成本外，太元承建不大可能產生任何負債。首被告之法律成本已於其索償等待仲裁時悉數清償。次

被告並無採取重大行動。太元承建現正考慮就案件採取進一步行動。概無就此索償確認資產，而收回索償乃一項計劃資產。根據Harbour Front Limited所提供日期為二零零八年十月二十三日之不可撤回承諾書，太元承建有權獲償還計劃資產收回成本。

- (d) 本公司之全資附屬公司太元濬海有限公司（「太元濬海」）於二零一零年三月十七日根據仲裁向一名承包商Leighton Contractors (Asia) Limited提出索償，以就有關向香港一處航空燃料設施提供之建造工程服務收回款項約港幣14,600,000元。太元濬海亦根據HCCT 54 of 2010向該承包商提出索償，以就向同一項目提供之其他服務收回款項約港幣4,800,000元。該訴訟其後獲同意等待仲裁。太元濬海正就該等索償擬定進一步行動。

8. 一般資料

- (a) 本公司之註冊辦事處位於Crawford House, 4th Floor, 50 Cedar Avenue, Hamilton HM11, Bermuda。
- (b) 本公司之總辦事處及香港主要營業地點為香港九龍觀塘開源道61號金米蘭中心7樓702室。
- (c) 本公司之法定代表為：

(i) 梁余愛菱女士

梁余愛菱女士，57歲，於一九九一年六月加入本集團，現任本集團主席。梁太現時負責本集團之整體管理、業務發展及市場推廣工作。梁太畢業於英國李斯特理工學院，加入本集團前曾經營室內設計公司，具備豐富經驗。

(ii) 梁緻妍小姐

梁緻妍小姐，30歲，於二零零二年九月轉任執行董事。梁小姐畢業於加拿大安大略省金斯頓Queen's University，修讀商科，並修畢倫敦經濟及政治科學學院法律及會計理學碩士學位。梁小姐負責本集團之財務管理及行政工作。

- (d) 本公司之公司秘書為袁穎欣女士，彼為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會會員。

- (e) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (f) 本通函之中英文版本如有歧異，概以英文為準。

9. 備查文件

下列文件將於本通函刊發日期至股東特別大會舉行日期(包括該日)止期間之任何週日(公眾假期除外)一般營業時間，於本公司主要營業地點(地址為香港觀塘開源道61號金米蘭中心7樓702室)可供查閱：

- (a) 本公司之公司組織章程大綱及公司細則；
- (b) 本公司截至二零零九年及二零一零年七月三十一日止兩個年度之年報；
- (c) 本公司截至二零一一年一月三十一日止六個月之中期報告；
- (d) 絲路發展有限公司截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止三個年度之會計師報告，其全文載於本通函附錄二；
- (e) 會計師有關最終產生集團未經審核備考財務資料之報告，其全文載於本通函附錄三；
- (f) 有關絲路集團物業權益之物業估值報告，其全文載於本通函附錄四；
- (g) 「專家資格及同意書」一段所述之書面同意書；
- (h) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約。

10. 同意書

陳葉馮會計師及第一太平戴維斯就刊發本通函發出同意書，表示同意按本通函所載格式及涵義轉載其意見或函件及／或引述其名稱、意見或函件，且迄今並無撤回同意書。

股東特別大會通告



股東特別大會通告

茲通告太元集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零一一年六月二十三日上午十時正假座香港九龍九龍灣展貿徑1號九龍灣國際展貿中心7樓會議室6舉行股東特別大會(「大會」)，以考慮及酌情通過(無論修訂與否)本公司以下決議案：

普通決議案

「動議

- (a) 謹此批准本公司全資附屬公司Sunfill Limited(作為買方)與文化資源開發有限公司(作為賣方)於二零一一年四月二十六日就買賣絲路發展有限公司全部已發行股本及應付債務訂立之有條件買賣協議(「買賣協議」)，其註有「A」字樣之副本已送呈大會，並由大會主席簡簽，以資識別；及
- (b) 謹此授權董事在彼等全權酌情認為有關或致使買賣協議或任何依據該協議擬進行之交易生效屬必須、合適、適宜或權宜之情況下，作出一切行動及事宜；簽署及簽立所有進一步文件(包括(但不限於)Sunfill Limited以買賣協議所載之金額及形式向賣方發行承兌票據)以及採取有關步驟。」

承董事會命
太元集團有限公司
主席
梁余愛菱

香港，二零一一年六月八日

股東特別大會通告

附註：

- (a) 凡有權出席大會及於會上投票之股東可委任一名代表出席大會，並在以按股數方式投票表決時代其投票。受委任代表毋須為本公司股東。本通函隨附大會適用之代表委任表格。
- (b) 代表委任表格連同任何簽署表格之授權書或授權文件或由公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本，最遲須於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前，交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，方為有效。
- (c) 填妥及交回代表委任表格後，本公司股東仍可親身出席大會或其任何續會並於會上投票，屆時代表委任表格將被視作已撤回論。
- (d) 如屬任何股份之聯名持有人，則任何一名有關聯名持有人均可親身或委派代表就該股份投票，猶如其為唯一有權投票者，但如多於一名有關聯名持有人出席大會，則排名首位人士（不論親身或委派代表）之投票將被接納，而其他聯名持有人概不得投票。就此而言，排名先後次序乃按本公司股東名冊內就有關聯名持有股份之排名次序而言。
- (e) 於本通告日期，本公司執行董事為梁悅通先生、梁余愛菱女士、梁緻妍小姐、梁致航先生；本公司獨立非執行董事為浦炳榮太平紳士、袁銘輝教授及謝美霞女士。