

此 乃 要 件 請 即 處 理

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，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倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

閣下如對本通函的任何內容或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商或其他註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有本公司的股份，應立即將本通函及隨附的代表委任表格送交買主或承讓人，或經手出售或轉讓的持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理，以便轉交買主或承讓人。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司任何證券之邀請或要約。



New Sports Group Limited

新體育集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：299)

- (1) 重大收購事項
內容有關收購粵錦亞洲有限公司全部已發行股本
涉及根據特別授權發行代價股份；
(2) 根據特別授權發行新股；
(3) 根據特別授權配售新股；
(4) 建議增加法定股本；
及
(5) 股東大會通告

本公司之財務顧問



CVP Capital Limited

配售代理



中國銀盛
CHINA YINSHENG

中國銀盛證券有限公司

本公司謹訂於二零一六年十二月十九日上午十時三十分假座香港金鐘夏慤道18號海富中心1座18樓1804室舉行股東特別大會(定義見本通函)，大會通告載於本通函第EGM-1頁至第EGM-4頁。無論閣下能否出席大會，務請將隨附的代表委任表格按表格上印備之指示填妥並盡快交回本公司在香港的股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，且無論如何最遲須於大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願出席大會或其任何續會(視情況而定)，並於會上投票。

二零一六年十一月三十日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	9
附錄一：本集團財務資料.....	I-1
附錄二：目標集團會計師報告.....	II-1
附錄三：目標中國集團會計師報告.....	III-1
附錄四：目標集團及目標中國集團管理層討論與分析及其他財務資料	IV-1
附錄五：經擴大集團之未經審核備考資產負債表.....	V-1
附錄六：房地產項目估值報告.....	VI-1
附錄七：有關於業務估值中作出之溢利預測之報告.....	VII-1
附錄八：深圳大鵬遊艇會有限公司估值報告.....	VIII-1
附錄九：深圳大鵬國際教育有限公司估值報告.....	IX-1
附錄十：一般資料.....	X-1
股東特別大會通告.....	EGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	買賣協議項下擬進行之交易
「收購事項特別授權」	指	獨立股東將於股東特別大會上尋求之特別授權，以配發及發行代價股份
「公告」	指	本公司日期為二零一六年九月十九日之公告，內容有關(其中包括)收購事項、認購事項及配售事項
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	新體育集團有限公司，一間根據開曼群島法例註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「完成」	指	根據買賣協議完成買賣目標公司之目標股份以及轉讓賣方於貸款及對貸款享有之權利、所有權、權益及利益
「完成日期」	指	完成及認購事項完成日期，即買賣協議項下先決條件及認購協議項下認購事項先決條件獲達成或豁免後10個營業日內，或買賣協議及認購協議各訂約方可能書面協定之其他日期
「先決條件」	指	買賣協議項下完成之先決條件
「代價」	指	買賣目標股份及分配貸款之總代價，初步為1,000,000,000港元，可根據「保留代價調整」一段予以調整
「代價股份」	指	本公司將按發行價予以發行及配發之股份數目，以結算買賣協議項下之部分代價

釋 義

「晶泉投資有限公司」	指	晶泉投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，為認購股份之投資者
「CVP」	指	CVP Capital Limited，本公司有關收購事項之財務顧問
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司待召開之股東特別大會，以考慮及批准(i)買賣協議及其項下擬進行之收購事項以及收購事項特別授權；(ii)認購協議及其項下擬進行之認購事項以及認購事項特別授權；(iii)配售協議及其項下擬進行之配售事項以及配售事項特別授權；及(iv)增加法定股本
「經擴大集團」	指	本集團連同緊隨完成後之目標集團
「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
「增加法定股本」	指	建議本公司法定股本由100,000,000港元(分拆為40,000,000,000股股份)增至200,000,000港元(分拆為80,000,000,000股股份)，方式為增發40,000,000,000股股份
「獲彌償人士」	指	買方、目標集團各成員公司及彼等各自之所有權繼承人、高級職員、董事、僱員、工人及代理
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之人士
「初步代價」	指	應於完成時結算的部分代價，即850,000,000港元
「發行價」	指	每股股份之價格，初步為每股0.062港元(受發行價調整所規限)，代價股份將按該價格予以發行

釋 義

「發行價調整」	指	具有本通函「發行價調整」一段所賦予其之涵義
「最後實際可行日期」	指	二零一六年十一月二十九日，即本通函付印前確認其中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市批准」	指	聯交所批准代價股份於聯交所上市及買賣
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款」	指	納元發展有限公司(目標集團的成員之一)於完成日期(惟緊接完成前)欠結賣方為數882,000,000港元的貸款
「最後截止日期」	指	二零一七年六月三十日或買方與賣方相互議定之其他日期
「艾青女士」	指	認購股份投資人
「鄭寬健女士」	指	認購股份投資人
「通知申索」	指	買方根據任何交易文件向賣方申索的任何款項
「經營委託協議」	指	深圳粵錦投資有限公司(現稱為深圳粵錦體育有限公司，為目標集團的成員公司)與深圳市大鵬新區管理委員會於二零一四年八月二十七日就深圳市大鵬新區管理委員會委託深圳粵錦投資有限公司或其附屬公司經營深圳海上運動基地暨航海運動學校訂立的協議(經日期為二零一四年十月十三日之補充協議予以補充及修訂)
「期權完成」	指	於認沽期權獲行使後完成買賣期權目標股份
「期權完成日期」	指	期權完成作實之日期

釋 義

「期權股份價格」	指	具有本通函「認沽期權」一段所賦予其之涵義
「期權目標股份」	指	目標公司於期權完成日期股本中全部已發行股份
「普通決議案」	指	於根據本公司組織章程細則召開之股東特別大會上提呈並獲大多數股東以投票表決方式通過的決議案
「始創有限公司」	指	始創有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，為認購股份投資人
「承配人」	指	配售代理或其代表促使任何人士根據配售協議項下配售代理之義務認購配售股份
「配售事項」	指	配售代理或其代表竭力根據配售協議向承配人配售配售股份
「配售代理」	指	中國銀盛證券有限公司，一間根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團，於配售項下擔任本公司之配售代理
「配售協議」	指	中國銀盛證券有限公司與本公司訂立之日期為二零一六年九月十九日之配售協議，內容有關根據配售事項特別授權向不少於六名承配人發行及配發最多4,088,000,000股股份
「配售事項完成」	指	根據配售協議完成新股配售
「配售事項完成日期」	指	配售事項完成日期，即配售協議項下配售事項先決條件獲達成日期後10個營業日內或配售協議各訂約方書面協定之其他日期
「配售事項先決條件」	指	配售協議項下之配售事項完成之先決條件

釋 義

「配售事項最後截止日期」	指	二零一七年六月三十日或本公司與配售代理互相議定之其他日期
「配售價」	指	每股配售股份0.062港元
「配售股份」	指	本公司根據配售協議條款將予發行之4,088,000,000股新股份
「配售事項特別授權」	指	獨立股東將於股東特別大會上尋求之特別授權，以配發及發行配售股份
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括中華人民共和國香港特別行政區及澳門特別行政區及台灣
「買方」	指	New Sports Investment Holding Limited，一間根據英屬處女群島法律註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司
「認沽期權」	指	具有本通函「認沽期權」一段所賦予其之涵義
「房地產項目」	指	位於中國遼寧省瀋陽市于洪區平羅街道瀋于路東之綜合開發物業，由兩幢六層公寓(第1幢及第4幢)及五幢兩層商業大廈(第16幢、第17幢、第18幢、第19幢及第20幢)組成
「保留代價」	指	應於完成後及於保留代價解除日期當日或之前結算部分代價，初步為150,000,000港元，以保留代價調整為準
「保留代價調整」	指	具有本通函「保留代價調整」一段所賦予其之涵義
「保留代價解除日期」	指	二零一九年某一日期，不晚於二零一九年四月三十日
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣

釋 義

「買賣協議」	指	本公司、買方、賣方及賣方擔保人於二零一六年九月十九日就收購目標公司之目標股份及轉讓賣方於貸款及對貸款享有之全部權利、所有權、權益及利益訂立之協議
「培訓業務」	指	在深圳海上運動基地暨航海運動學校的一所學校提供教學服務業務
「賣方」	指	粵錦國際有限公司，一間根據英屬處女群島法律註冊成立之公司，其全部已發行股份由賣方擔保人持有
「賣方擔保人」	指	張振純先生
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.0025港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「深圳海上運動基地暨航海運動學校」	指	位於深圳市龍崗區南澳街道新東路桔釣沙片區之海上運動基地暨航海運動學校
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購人」	指	始創有限公司、晶泉投資有限公司、艾青女士及鄭寬健女士
「認購事項」	指	始創有限公司、晶泉投資有限公司、艾青女士及鄭寬健女士根據其各自認購協議認購認購股份
「認購協議」	指	本公司與始創有限公司、晶泉投資有限公司、艾青女士及鄭寬健女士各方訂立之日期為二零一六年九月十九日之認購協議，內容有關發行及配發合共12,181,629,000股股份

釋 義

「認購事項完成」	指	根據認購協議完成配發及發行新股
「認購事項先決條件」	指	認購協議項下之認購事項完成之先決條件
「認購事項最後截止日期」	指	二零一七年六月三十日或本公司與各認購人相互議定之其他日期
「認購價」	指	每股認購股份0.062港元
「認購股份」	指	認購人根據彼等各自認購協議將予認購之12,181,629,000股新股份
「認購事項特別授權」	指	獨立股東將於股東特別大會上尋求之特別授權，以配發及發行認購股份
「目標公司」	指	粵錦亞洲有限公司，一間根據英屬處女群島法律註冊成立的公司，為賣方之全資附屬公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「目標中國公司」	指	深圳粵錦體育有限公司(前稱為深圳粵錦投資有限公司)，一間根據中國法律註冊成立的公司，並為目標公司的間接全資附屬公司
「目標中國集團」	指	目標中國公司及其附屬公司
「目標股份」	指	賣方將根據買賣協議向買方出售之1股目標公司股份，即目標公司全部已發行股本
「十三五規劃」	指	具有本通函「遊艇會所業務及培訓業務」一段所賦予其之涵義
「學校」	指	唯致國際學校
「交易文件」	指	買賣協議、貸款轉讓及稅項契據
「業務估值」	指	具有本通函「釐定代價之基礎」一段所賦予其之涵義

釋 義

「遊艇會所」 指 大鵬遊艇會，位於深圳海上運動基地暨航海運動學校

「遊艇會所業務」 指 經營遊艇會所之業務



New Sports Group Limited

新體育集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：299)

執行董事：

張曉東先生(主席兼行政總裁)

夏凌捷女士

非執行董事：

劉雲浦先生

獨立非執行董事：

陳澤桐先生

徐文龍先生

何素英女士

鄧麗華博士

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman, KY1-1111

Cayman Islands

總辦事處及香港主要

營業地點：

香港

金鐘

金鐘道89號

力實中心第二座

20樓2001室

敬啟者：

(1) 重大收購事項

內容有關收購粵錦亞洲有限公司全部已發行股本
涉及根據特別授權發行代價股份；

(2) 根據特別授權發行新股；

(3) 根據特別授權配售新股；

(4) 建議增加法定股本；

及

(5) 股東大會通告

緒言

茲提述該公告，於二零一六年九月十九日(交易時段後)，

- (i) 本公司及買方(本公司直接全資附屬公司)與賣方及賣方擔保人訂立買賣協議，據此，待先決條件達成後，
 - (a) 買方同意購買及賣方同意出售目標股份，即目標公司全部已發行股本，及
 - (b) 買方同意接納及賣方同意轉讓賣方於貸款及對貸款享有之全部權利、所有權、權益及利益；
- (ii) 各認購人與本公司訂立一份單獨的認購協議，據此，認購人有條件同意認購，及本公司有條件同意配發及發行合共12,181,629,000股認購股份，認購價為每股認購股份0.062港元；及
- (iii) 本公司與配售代理訂立配售協議，據此，待配售事項先決條件獲達成後，本公司同意透過配售代理竭誠向不少於六名獨立承配人按每股配售股份0.062港元之配售價配售至多4,088,000,000股新股。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)買賣協議及其項下擬進行之收購事項之進一步資料；(ii)認購協議及其項下擬進行之認購事項之進一步資料；(iii)配售協議及其項下擬進行之配售事項之進一步資料；(iv)有關目標集團之財務資料；(v)有關目標中國集團之財務資料；(vi)經擴大集團之備考資產負債表；(vii)房地產項目之估值報告；(viii)深圳大鵬遊艇會有限公司估值報告；(ix)深圳大鵬國際教育有限公司估值報告；及(x)股東特別大會通告。

由於目標公司於二零一六年三月十七日方註冊成立，有關目標集團於二零一六年三月十七日至二零一六年八月三十一日之會計師報告或不足以令股東充分理解目標集團之財務資料。有關目標中國集團於二零一四年七月二十一日(目標中國公司之成立日期)至二零一四年十二月三十一日、截至二零一五年十二月三十一日止年度及截至二零一六年八月三十一日止八個月各期間之會計師報告亦於本通函附錄三載列，以供股東查閱。

買賣協議

買賣協議資料概述如下：

日期

二零一六年九月十九日(交易時段後)

訂約方

買方： 本公司(透過買方)

賣方： 賣方

賣方擔保人： 賣方擔保人(為賣方之唯一法定及實益擁有人)

待收購資產： 目標股份，即目標公司全部已發行股本及賣方於貸款及對貸款享有之全部權利、所有權、權益及利益

董事經作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，賣方及其最終實益擁有人各自為獨立第三方。

於二零一五年十一月，本公司現任主席張曉東先生在深圳遊艇會所舉辦的中國杯帆船賽上，會見了遊艇會所副總經理梁曉東先生。張曉東先生被深圳大鵬灣的祥和寧靜及深圳遊艇會所業務的快速發展所吸引。張曉東先生其後經梁曉東先生介紹予張振純先生(賣方擔保人)，於二零一六年八月，張曉東先生向張振純先生表達本公司收購遊艇會所業務及培訓業務之意向。董事會確認，賣方及其最終實益擁有人與本公司並無過往業務關係。

待收購資產

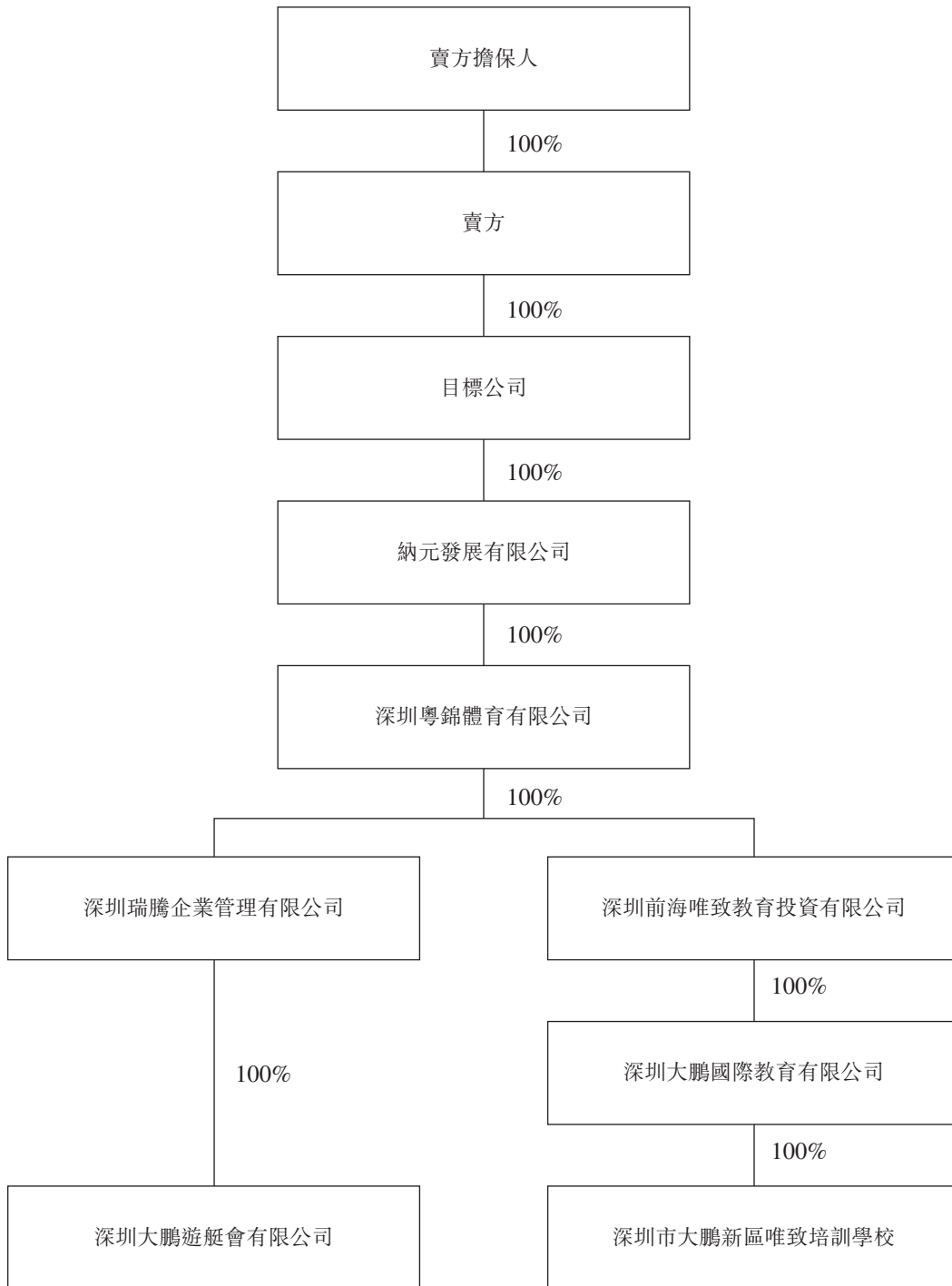
根據買賣協議之條款及條件，待先決條件達成或獲豁免(視情況而定)後，

- (i) 買方已同意購買及賣方已同意出售佔目標公司全部已發行股本的目標股份；及
- (ii) 買方已同意接納及賣方已同意轉讓賣方於貸款及對貸款享有之全部權利、所有權、權益及利益。

根據賣方提供的資料，於最後實際可行日期，目標集團於中國持有(i)遊艇會所業務，(ii)培訓業務及(iii)房地產項目。

董事會函件

下圖顯示於最後實際可行日期，目標集團之股權及公司架構：



代價

根據買賣協議，代價(即1,000,000,000港元)須以下列方式支付：

- (i) 須於完成時支付之初步代價如下：
 - (a) 700,000,000港元須由買方以現金方式向賣方支付；
 - (b) 150,000,000港元須透過本公司按發行價向賣方(或賣方指定之代名人)配發及發行2,419,354,838股代價股份的方式支付；及
- (ii) 受本通函「保留代價調整」一段所載之保留代價調整所規限，於保留代價解除日期當日，保留代價(即初步為150,000,000港元)須透過本公司按發行價向賣方(或賣方指定之代名人)配發及發行有關數目的代價股份的方式支付，倘認沽期權(定義見下文)已獲行使，則買方不再負責支付保留代價。

保留代價調整

保留代價須受以下調整(「保留代價調整」)方式所規限：

- (i) 假設完成按照買賣協議適時作實，倘二零一八年遊艇利潤(定義見下文)低於60,000,000港元，則買方將支付予賣方的保留代價須按下列公式釐定之有關金額而予以減少：

$$\text{保留代價} = 150,000,000 \text{ 港元} - \text{二零一八年遊艇利潤差額} \times 9$$

其中，

- (a) 「二零一八年遊艇利潤差額」=60,000,000港元—二零一八年遊艇利潤；
- (b) 「二零一八年遊艇利潤」=遊艇會所業務截至二零一八年十二月三十一日止財政年度經本公司核數師審核的賬目所述稅後純利，惟倘遊艇會所業務於截至二零一八年十二月三十一日止財政年度並無利潤或錄得淨虧損，則二零一八年遊艇利潤須被視為零，

為免生疑問，倘二零一八年遊艇利潤高於60,000,000港元，則保留代價將毋須調整。

董事會函件

上述比率9乃經本公司與賣方考慮以下因素後公平協商得出：(i)遊艇會所業務之初步估值；(ii)二零一八年遊艇利潤；及(iii)從事與遊艇會所業務類似業務，於其他證券交易所(如黑山共和國證券交易所、紐約證券交易所及薩格勒布證券交易所)上市的其他公司(「遊艇業務可資比較公司」)之歷史市盈率。由於遊艇會所業務之業務範圍寬泛，故香港聯交所並無直接可資比較的上市公司。因此，本公司在考慮以下因素後選擇遊艇業務可資比較公司：1)與遊艇會所業務類似或擁有遊艇會所業務的若干類似業務範圍；及2)交易及營運數據充足。下文列示遊艇業務可資比較公司列表及其詳情：

公司名稱	股份代號	交易地點	業務描述	歷史市盈率
Kiriakoulis Mediterranean Cruises Shipping SA	KYRI.GA	希臘	Kiriakoulis Mediterranean Cruises Shipping SA為一間遊艇公司，出租休閒船隻。該公司出租雙體船及其他帆船。	不適用*
Marina a.d. Bar	MARB.ME	黑山共和國	Marina a.d. Bar提供旅遊服務。該公司於營運碼頭提供服務，作為遊艇和船隻的連接，並出租遊艇、船隻及汽車、供應水、燃料、食物及其他。	8.6x
ClubCorp Holdings, Inc.	MYCC.US	美國	ClubCorp Holdings, Inc.營運會員制休閒業務。該公司在北美擁有並營運私人高爾夫、農莊、商業、體育及校友會所業務。	59.2x
Camper & Nicholsons Marina Investments Limited	CNMI.LN	倫敦	Camper & Nicholsons Marina Investments Limited收購、開發、再開發及營運碼頭及碼頭相關房地產業務。	不適用*
Adriatic Croatia International Club dd Opatija	ACIRA.CZ	克羅地亞	Adriatic Croatia International Club dd Opatija沿著克羅地亞的亞得里亞海岸營運碼頭業務。	27.7x

資料來源：彭博

* Kiriakoulis Mediterranean Cruises Shipping SA及Camper & Nicholsons Marina Investments Limited均公開呈報最近12個月的淨虧損。故該兩間公司的歷史市盈率並不適用。

附註：遊艇業務可資比較公司為本通函附錄八所列獨立估值師羅馬國際評估有限公司所確認之相同可資比較公司。

董事會函件

在並無可資比較之二零一八年遠期市盈率的情況下，本公司將計及遊艇業務可資比較公司於二零一六年八月三十一日之歷史市盈率(介乎約8.6倍至59.2倍之間) (「可資比較遊艇市盈率」)。遊艇會所業務及二零一八年遊艇利潤之初步估值之市盈率約為9倍，位於可資比較遊艇市盈率之較低端。

二零一八年遊艇利潤差額乃由本集團與賣方經公平磋商後按正常商業條款釐定，並已考慮以下因素(以下考慮因素，「遊艇業務潛力」)：

1. 遊艇會所業務之業務模式發展

於最後實際可行日期，遊艇會所業務處於起步階段，在二零一六年方開始營運。隨著業務模式的逐步發展(有關詳情載於本通函「目標集團之業務模式」一節)，董事會認為遊艇會所業務將可盈利。

2. 於最後實際可行日期，二零一七年之預計遊艇會所成員中約58.2%已與遊艇會所簽署會籍認購確認書，並確認彼等將在二零一七年會籍制度推出後加入遊艇會所成為會員。董事會認為，彼等之意向為遊艇會所業務提供基礎並預示未來會員數目的潛在增長。

3. 符合中國國家政策及中國地方政府的發展規劃

a. 《大鵬新區保護與發展綜合規劃(2012–2020)》

深圳市政府計劃將大鵬新區開發成體育休閒海岸旅遊度假區。遊艇會所位於大鵬新區。

b. 《深圳市大鵬新區南澳十二五規劃(2011–2015年)》

專注於將該地區開發成海岸休閒體育區、海濱度假及旅遊區、城鎮文化及綜合配套服務區。

c. 《深圳市大鵬新區產業規劃研究(2012–2016)》

董事會函件

在大運會海上運動基地(現稱為遊艇會所)的支持下,當地政府計劃發展海上運動教學、培訓及比賽事項(包括國際衝浪比賽、帆傘比賽、滑水比賽、帆船航行比賽、舢板航行比賽、小船航行比賽、遊艇航行比賽及摩托艇航行比賽等在內的海上運動賽事)。根據中國杯帆船賽的網站,遊艇會所是二零零七年中國杯帆船賽(一項國際遊艇賽事)的主辦地之一。

d. 《深圳市龍崗403-T2-01號片區(桔釣沙地區)法定圖則》(2006)

將龍崗區桔釣沙地區開發成強調生態保護,並以運動休閒為主題的沿海旅遊及度假區。

e. 《廣東省濱海旅遊發展規劃(2011-2020年)》

廣東政府提倡在廣東省發展沿海旅遊業。政府建議於廣州南沙、生物島、珠海平沙及深圳大鵬灣發展遊艇會所業務。政策亦建議於省內促進及開發水上運動產業。

f. 《國務院關於促進旅遊業改革發展的若干意見》

國務院擬透過簡化遊艇登記程序、降低出遊、靠泊、維護成本以及鼓勵遊艇碼頭的發展,於大眾市場發展遊艇旅遊行業。

g. 深圳市投資推廣署

根據深圳市投資推廣署的網站，於二零一一年十二月三十一日，共有189家名列《財富》世界500強企業的總部設於深圳（註：根據深圳市科工貿信委提供的數據），並於二零一四年九月三十日及二零一五年十二月三十一日分別增加到260家及270家以上，意味著深圳企業管理人員對高級休閒設施的需求日益增長。

- (ii) 假設完成按照買賣協議適時作實，倘二零一八年培訓利潤（定義見下文）低於17,500,000港元，則買方將支付予賣方的保留代價須按下列公式釐定之有關金額而予以減少：

保留代價 = 150,000,000 港元 — 二零一八年培訓利潤差額 × 16

其中，

- (a) 「二零一八年培訓利潤差額」= 17,500,000 港元 — 二零一八年培訓利潤；
- (b) 「二零一八年培訓利潤」= 培訓業務截至二零一八年十二月三十一日止財政年度經本公司核數師審核的賬目所述稅後純利，惟倘培訓業務於截至二零一八年十二月三十一日止財政年度並無利潤或錄得淨虧損，則二零一八年培訓利潤須被視為零，

為免生疑問，倘二零一八年培訓利潤高於17,500,000港元，則保留代價將毋須調整。

上述比率16乃經本公司與賣方考慮以下因素後公平協商得出：(i) 培訓業務之初步估值；(ii) 二零一八年培訓利潤；及(iii) 其他從事與培訓業務類似業務及在其他證券交易所（如紐約證券交易所及上海證券交易所）上市的公司（「培訓業務可資比較公司」）之遠期市盈率。由於培訓業務之業務範圍寬泛，故香港聯交所上並無直接可資比較的上市公司。因此，本公司在考慮以下因素後選擇培訓業務可資

董事會函件

比較公司：1)與培訓業務類似或擁有培訓業務的若干類似業務範圍；及2)交易及營運數據充足。下文列示培訓業務可資比較公司列表及其詳情：

公司名稱	股份代號	交易地點	業務描述	二零一八年遠期市盈率
新東方教育科技集團	EDU.US	美國	新東方教育科技集團提供教育服務，如外語培訓、美國、中國及英聯邦國家的入學考試及評核測試的應試課程、中小學教育、教學內容、軟件及其他科技的開發及分銷以及網上教育。	13.4x
上海新南洋股份有限公司	600661.CH	中國	上海新南洋股份有限公司，透過其附屬公司，製造通訊產品及工業設備，發展有線電視網絡、安全交易及通訊系統，提供網絡集成、教育及精密加工服務。	42.6x
學而思教育集團	XRS.US	美國	學而思教育集團在中國提供K-12課外輔導服務。該公司向K-12學生提供涵蓋核心學科(包括數學、英語、語文、物理、化學及生物)的綜合輔導服務。	23.3x

資料來源：彭博

附註：培訓業務可資比較公司為本通函附錄九所列獨立估值師羅馬國際評估有限公司所確認之可資比較公司，惟並未包括China Bilingual Technology & Education Group, Inc.，乃由於該公司之二零一八年遠期市盈率因研究範圍並不適用。

董事會函件

本公司將計及培訓業務可資比較公司於二零一八年一月至二零一八年十二月期間之遠期市盈率(介乎約13.4倍至42.6倍之間) (「可資比較培訓業務市盈率」)。培訓業務及二零一八年培訓利潤之初步估值之市盈率約為16倍，位於可資比較培訓業務市盈率之較低端。

二零一八年培訓利潤差額乃本集團與賣方經公平磋商後按正常商業條款釐定，並已考慮以下因素(以下考慮因素，「培訓業務潛力」)：

1. 培訓業務之業務模式發展

於最後實際可行日期，培訓業務處於起步階段，在二零一五年方開始營運。隨著業務模式的逐步發展(有關詳情載於「目標集團之業務模式」一節)，董事會認為培訓業務將步入盈利階段。

2. 學校已與兩家教育機構各自訂立代理協議，從而協助學校進行二零一六年、二零一七年及二零一八年招生。

各協議之詳情摘要如下：

學校與教育代理(一間獨立於本公司及目標集團之機構，根據其網站，其相關項目獲香港特區政府教育局批准並予以登記) (「第一代理」) 簽立第一協議。

協議詳情

第一代理(1) 協助學校招收中國學生，每個推薦名額收費人民幣20,000元；及(2) 向報名參加國際中學教育普通證書課程及美國—香港高中課程的學校的學生提供諮詢服務，每個學生就入學香港高等教育機構向第一代理支付服務費人民幣20,000元。

期限

二零一五年七月三十日至二零一八年八月三十日止三十七個月

學校與教育代理(一間獨立於本公司及目標集團之機構，乃華東地區成熟的教育平台) (「第二代理」) 簽立第二協議。

董事會函件

協議詳情 第二代理為上海學校的獨家營銷及招生代理。第二代理就一整年的營銷服務收取人民幣15,000元。就招生服務而言，第二代理將就其推薦給學校的任何學生收取推薦費人民幣20,000元。

期限 二零一六年一月一日至二零一六年十二月三十一日止十二個月

根據目標集團，上述協議乃由學校與第一代理及第二代理經公平磋商後按正常商業條款訂立。

3. 符合中國國家政策

a. 《國家中長期教育改革和發展規劃綱要(2010–2020年)》

按照中國共產黨(「中共」)第十七次全國代表大會「優先發展教育，建設人力資源強國」的戰略安排，中國政府已制定「發展使命」(主題包括但不限於高中階段教育、職業教育、高等教育及持續教育)，加強師資隊伍建設，保證教育投資，以促進教育的科學發展，全面提升全民素質，加快社會主義現代化建設的進程。

b. 《國務院關於加快發展現代職業教育的決定(國發[2014]19號)》

加快現代職業教育的發展是中共中央委員會和國務院制定的核心戰略規劃。

4. 符合統計數據和研究結果

a. 中國最具權威國際研究機構之一中國與全球化智庫(CCG)(www.ccg.org.cn)發佈的中國留學發展報告(2015)4號)

董事會函件

- 中國有超過三分之一的學生計劃到國外高中／大學就讀，這意味著對海外教育預科課程(如各種外國考試的準備課程及外語培訓)有大量需求。
 - 於二零一四年，中國有近350,000名學生參加國際遊學，花費約人民幣90億元，預期中國二零一五年將有近500,000名學生參加國際遊學。
 - 自二零零零年至二零一四年，出國留學的中國學生人數年平均增長率約為22%。
- b. 新學說教育研究平台發佈的新學說研究，該平台專門從事教育行業(尤其是中國國際學校)的調查、分析及研究
- 中國私立國際學校數量的增長率由二零一零年的約8.6%增長至二零一五年的約15.6%。
 - 預期中國未來數年需近1,000所私立國際學校。
- c. 國際教育協會(IIE)發佈的《2015年國際教育交流開放門戶報告》
- 自二零一四年至二零一五年，進入美國高等教育機構學習的中國學生人數由274,439人增加至304,040人，增加10.8%。
- d. 中華人民共和國國家統計局
- 接受私立教育的學生由二零一零年的約11,000,000人增加至二零一四年的約14,000,000人。進入私立院校的高中生由二零一零年的約1,500,000人增加至二零一四年的約1,700,000人。
- (iii) 倘於保留代價解除日期前，買方已知會賣方通知申索事宜，則買方將支付予賣方的保留代價須按通知申索的全部金額予以減少。

董事會函件

倘進行任何保留代價調整，本公司將刊發有關保留代價調整之公告，並將二零一八年遊艇利潤、二零一八年培訓利潤及保留代價調整錄入其年度報告。

發行價調整

於買賣協議日期至代價股份配發及發行日期之間任何時間，倘股份被合併或拆分，則發行價將按照緊接有關修訂前生效之發行價乘以下列分數作出調整：

A/B

其中：

- 「A」為緊接有關修訂前已發行股份總數；及
- 「B」為緊隨有關修訂後已發行股份總數。

有關調整(「發行價調整」)將於修訂生效當日生效。

釐定代價之基礎

該代價乃經買賣協議各訂約方公平磋商後釐定。經參考a)遊艇會所業務；b)培訓業務；及c)獨立估值師羅馬國際評估有限公司於二零一六年八月三十一日對房地產項目的估值分別為496,000,000港元、280,000,000港元及231,000,000港元，買賣協議之買方及賣方協定之代價為1,000,000,000港元，低於預計總價值1,007,000,000港元(如本通函附錄六、八及九載列之估值報告內所述)。因此，董事認為該代價屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。

遊艇會所業務及培訓業務之估值(「業務估值」)乃根據收入法使用貼現現金流法編製。因此，根據上市規則第14.61條，業務估值應被視作溢利預測。

董事會函件

下文載列溢利預測所依據之主要假設(包括商業性假設)之詳情：

- 估值乃採用收入基準法，利用涉及由遊艇會所業務及培訓業務管理層所提供之財務預測(涵蓋期間自估值日期起計約為18年)參考經營委託協議按貼現現金流法編製。根據國際貨幣基金組織之中國最近五年平均長期通脹數據，採用長期增長率2.4%；
- 估值主要以遊艇會所業務及培訓業務管理層所提供之未來現金流預測為基準。所提供財務資料內概述的該等預測屬合理，反映市況及經濟基本元素，並將會實現；
- 有關違反經營委託協議的若干條款，深圳市大鵬新區管理委員會可能(i)起訴深圳粵錦體育有限公司(前稱為深圳粵錦投資有限公司)(或其附屬公司)要求賠償，(ii)終止經營委託協議，及/或(iii)撤銷及取消深圳粵錦體育有限公司(前稱為深圳粵錦投資有限公司)(或其附屬公司)就深圳海上運動基地暨航海運動學校之經營委託(統稱為「該等事項」)。於估值日期，管理層並不知悉任何上述事項，估值乃根據該等事項並未於經營委託協議之合約期間發生的假設進行；
- 估值乃根據遊艇會所業務及培訓業務截至二零一六年八月三十一日之經審核財務報表進行；
- 源自非會員的遊艇會所業務收入於由遊艇會所業務管理層所提供之未來現金流預測中計及；
- 與公眾公司類似權益相比，就私人公司而言，所有權權益並非可隨時買賣。因此，適用於估值結果之市場流動性貼現率為16.1%。獲採納之市場流動性貼現率經參考由FMV Opinions, Inc.於二零一六年出版之FMV Restricted Stock Study Companion Guide之研究；
- 就遊艇會所業務及培訓業務分別獲採納之貼現率16.0%及17.2%乃經參考從事類似業務之可資比較公司之遊艇會所業務及培訓業務之估計加權平均資金成本；

董事會函件

- 營運資金預測乃參考經營遊艇會所業務及培訓業務之可資比較公司之營運資金週轉天數作出估計；
- 遊艇會所業務及培訓業務將按計劃經營及發展；
- 將正式取得遊艇會所業務及培訓業務於所經營或擬經營地區經營業務所需之所有相關法定批文及營業證書或牌照，且於其屆滿時可及時重續；
- 遊艇會所業務及培訓業務所經營行業有充足的技術人員供應，而遊艇會所業務及培訓業務亦將留聘能勝任之管理層、主要人員及技術人員，以支持其持續經營業務及發展；
- 遊艇會所業務及培訓業務所經營或擬經營地區之現行稅務法例不會有重大變動，而其應付稅率將維持不變，且將遵守所有適用法例及法規；
- 遊艇會所業務及培訓業務所經營或擬經營地區之政治、法律、經濟或金融狀況不會出現將對遊艇會所業務及培訓業務所得收益及盈利能力構成不利影響之重大變動；及
- 遊艇會所業務及培訓業務所經營地區之利率及匯率與現行水平不會有重大差異。

本公司財務顧問CVP Capital Limited之函件載於本通函附錄七內，財務顧問確認，彼信納上述溢利預測乃由董事經審慎周詳查詢後作出。本公司核數師中瑞岳華(香港)會計師事務所之函件載於本通函附錄七內，核數師確認彼已審閱上述溢利預測之計算且該溢利預測不涉及採納會計政策。

符合上市規則第5章規定的房地產項目估值報告載於本通函附錄六內。

代價股份限制

未經買方事先書面同意，賣方不得於完成日期後十二個月期間內出售、轉讓、抵押、押記或以其他方式處置任何代價股份或其任何實益或其他權益。

收購事項先決條件

完成須待以下先決條件於最後截止日期當日或之前達成或獲豁免(視情況而定)後方可作實：

- (i) 股東於股東特別大會上通過普通決議案，批准(a)就本公司向賣方配發及發行代價股份向董事授出收購事項特別授權，及(b)上市規則第14章規定的收購事項；
- (ii) 聯交所上市委員會批准代價股份上市及買賣；
- (iii) 合資格提供中國法律諮詢的律師事務所向買方及本公司(以買方及本公司批准的格式及內容)發出法律意見；
- (iv) 已取得有關收購事項的所有必要同意、許可及審批；
- (v) 於買賣協議內向賣方提供之保證於買賣協議日期與完成日期之間的任何時間仍屬真實、準確且不具誤導性；
- (vi) 買方信納對目標集團的盡職調查結果；
- (vii) 賣方已完全遵守及履行買賣協議項下的所有契諾及協議；
- (viii) 自買賣協議日期起，賣方、賣方擔保人及目標集團並無發生任何重大不利變更；
- (ix) 任何政府機關概無建議、頒佈或制定法令或決定，導致合理預期收購事項或目標集團營運會遭禁止、限制或嚴重延遲；及
- (x) 各認購協議項下擬定之認購事項的所有完成條件已達成及／或獲豁免(惟買賣協議成為無條件所規定之先決條件除外)。

上述所有先決條件(除上述第(i)、(ii)、(ix)段外)可由買方以書面形式豁免。

董事會函件

倘先決條件於最後截止日期前，未能根據買賣協議達成或(倘適用)獲豁免，則買方無責任繼續進行收購事項，且買賣協議須停止生效，惟若干條款(包括且不限於保密條款)及因買賣協議之任何先前違反而引起之任何申索除外。

董事確認，於最後實際可行日期，概無先決條件獲達成或豁免。於最後實際可行日期，本公司現時並無意豁免任何先決條件。本公司僅於上述可豁免先決條件屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益，及收購事項的實質在所有重大方面均不會受到該豁免的重大不利影響時，方考慮授出豁免。

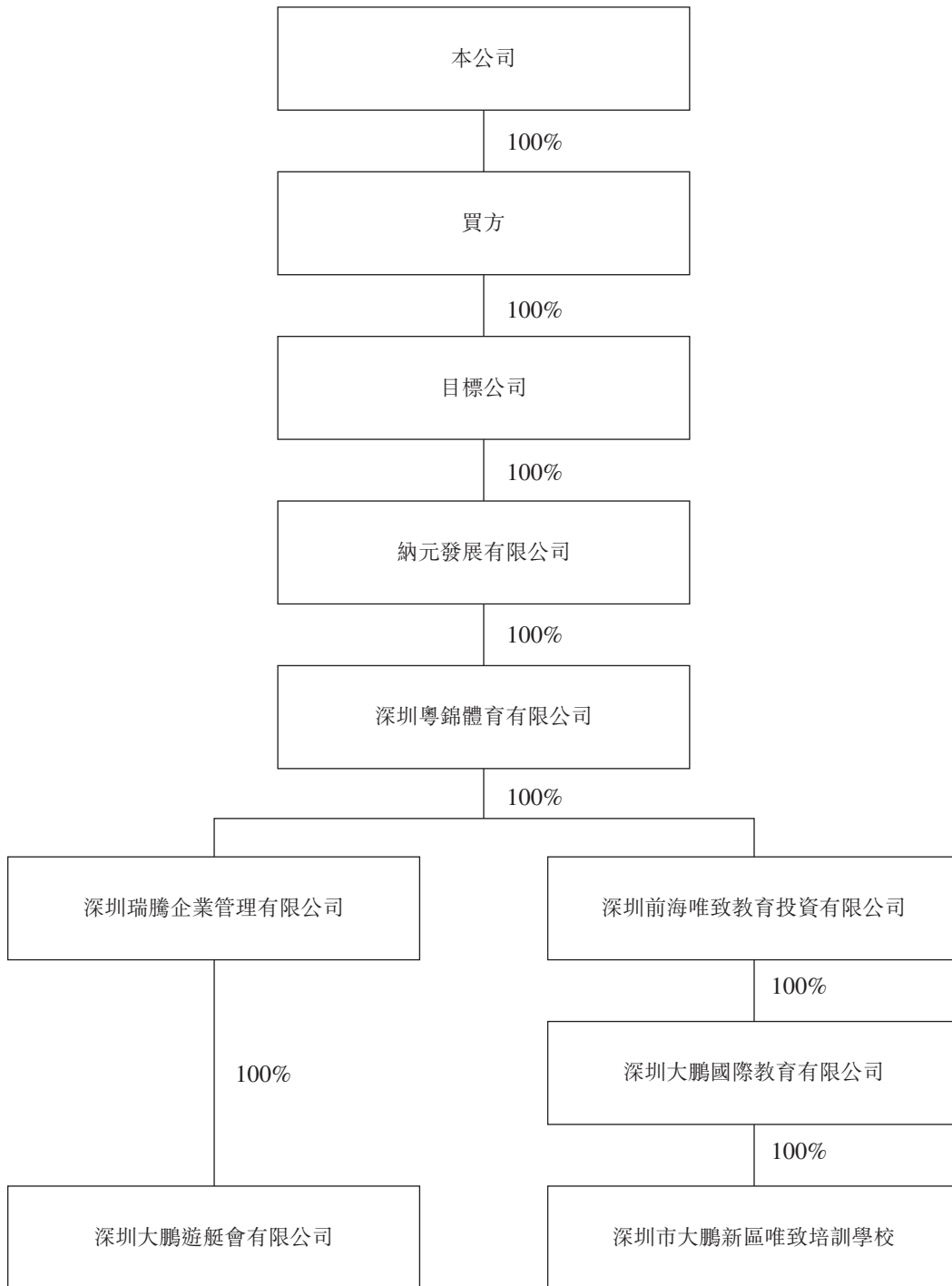
完成

各收購事項及認購事項互為條件。完成將於完成日期與(或於任何情況下緊隨)認購事項完成同時作實。

於完成日期完成後，目標公司將成為本公司間接全資附屬公司，且目標公司賬目將併入本公司財務報表。

董事會函件

下表顯示於完成日期目標集團之股權及公司架構：



擔保

賣方擔保人不可撤回及無條件向買方擔保，賣方能準時履行全部義務並支付交易文件項下全部應付款項。

彌償保證

賣方承諾就各獲彌償人士招致、遭受或承受或向獲彌償人士提出的，或因任何或全部下列事項發生而引致的全部損失(包括相應損失)作出彌償保證(以全額彌償為基準)：

- (i) 解決任何因賣方提供的任何保證屬不真實或不準確或違反交易文件任何條款引致的申索；
- (ii) 對各獲彌償人士因或就目標集團於簽訂買賣協議前進行及完成重組而遭受的損失；
- (iii) 深圳市大鵬新區管理委員會或任何人士或任何機關就目標集團任何成員公司於完成前違反經營委託協議或與此相關事項而作出或擬作出之申索，引致各獲彌償人士遭受的損失；及
- (iv) 各獲彌償人士因或就目標集團於完成前未遵守或違反任何中國及香港之適用法例、規則及法規，或未能於完成前就開展本身業務取得所需之必要牌照、登記、備案、許可、授權、豁免、批文及同意而遭受之任何損失。

認沽期權

於深圳市大鵬新區管理委員會或任何其他相關政府機關因本集團任何成員公司於完成前違反任何經營委託協議而行使其於經營委託協議項下之權利後，買方將擁有於完成後五個歷年內隨時按期權股份價格(定義見下文)向賣方酌情出售期權目標股份之期權(「認沽期權」)。

期權目標股份之代價(「期權股份價格」)將為以下兩者中較高者(i)(a)買方向賣方支付之現金金額，與(b)本公司於認沽期權獲行使日期向賣方發行

董事會函件

之所有代價股份(定義見下文)之價值總和之現金等值物；或(ii)獨立估值師於認沽期權獲行使日期釐定之期權目標股份之公允市值。

其中：

「所有代價股份之價值」=以下兩者中較高者(i)發行價×已發行代價股份數目；及(ii)該等代價股份於認沽期權獲行使日期之收市價×已發行代價股份數目。

代價股份及發行價之資料

待完成作實及收購事項特別授權於股東特別大會上獲批准及取得上市批准後，代價股份在最初將按每股0.062港元發行，以支付：

- (i) 150,000,000港元，即買方於完成時應付之部分初步代價；及
- (ii) 初步150,000,000港元，即保留代價(受保留代價調整所規限)，應由買方於保留代價解除日期當日支付。

發行價每股代價股份0.062港元較：

- (i) 股份於買賣協議日期即二零一六年九月十九日在聯交所所報之收市價每股0.1180港元折讓約47.46%；
- (ii) 股份於最後實際可行日期前最後五個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.0982港元折讓約36.86%；
- (iii) 股份於最後實際可行日期前最後十個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.0998港元折讓約37.88%；及
- (iv) 股份於二零一六年六月三十日(基於本集團於二零一六年六月三十日的綜合淨資產約946,189,000港元及於二零一六年六月三十日之15,363,151,280股已發行股份)未經審核每股資產淨值約0.0616港元溢價約0.65%。

董事會函件

發行價每股代價股份0.062港元乃買方與賣方經公平磋商，及計及以下因素後釐定：

- (i) 於二零一六年六月三十日每股股份之未經審核資產淨值約0.0616港元(基於本集團於二零一六年六月三十日之約946,189,000港元綜合淨資產及於二零一六年六月三十日之15,363,151,280股已發行股份)溢價約0.65%；
- (ii) 本集團於截至二零一五年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日、二零一三年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日止過往四個財政年度之虧損狀況；
- (iii) 本集團遊艇會所業務、培訓業務及房地產項目的盈利潛力；
- (iv) 發行價在二零一五年九月十八日至二零一六年九月十八日(緊接買賣協議日期前最後一個交易日)十二個月期間(「回顧期間」)聯交所報股份的交易價範疇內。於回顧期間，根據聯交所網站，股份的最高價及最低價分別為0.32港元(於二零一五年十一月四日)及0.059港元(於二零一六年一月二十八日)；及
- (v) 認購事項及配售事項。

4,838,709,676股代價股份指(i)於最後實際可行日期本公司已發行股本約31.50%；(ii)經代價股份擴大後本公司已發行股本之約23.95%；(iii)經代價股份及認購股份擴大後本公司已發行股本約14.94%；及(iv)經代價股份、認購股份及配售股份擴大後本公司已發行股本約13.27%。代價股份於發行後將入賬列作繳足股款，並將於各方面與於其配發及發行當日已發行之股份享有同等權益，惟記錄日期在其配發及發行日期前之任何分派或其他企業行動相關之權益除外。

本公司將向聯交所申請批准代價股份上市及買賣。

根據買賣協議發行代價股份將不會導致本公司的控制權發生任何改變。

關於目標集團的資料

根據賣方提供的資料，於最後實際可行日期，目標集團於中國持有(i)遊艇會所業務，(ii)培訓業務及(iii)房地產項目。

遊艇會所業務

遊艇會所業務乃為管理遊艇會所(即深圳大鵬半島大鵬遊艇會)之業務，提供遊艇會所管理、遊艇停泊、遊艇租賃、遊艇駕駛培訓及潛水教學課程以及會員住宿等服務。遊艇會所業務乃於深圳海上運動基地暨航海運動學校所在地內進行營運，該業務乃由深圳市大鵬新區管理委員會根據經營委託協議委託予深圳粵錦投資有限公司(現稱為深圳粵錦體育有限公司)或其附屬公司進行營運。

培訓業務

根據目標集團的網站，培訓業務涉及管理私學教育學院(即深圳唯致國際學校)，提供多項外語考試應試課程，包括美國大學預修課程(Advanced Placement Course)，國際普通中學教育文憑考試(IGCSE)課程、英國高中課程(A-Level)、美國學術能力測試(SAT) I及II、外語培訓以及騎馬及航海等體育相關的其他非常規課程。培訓業務乃於深圳海上運動基地暨航海運動學校所在地內進行營運，該業務乃由深圳市大鵬新區管理委員會根據經營委託協議委託予深圳粵錦投資有限公司(現稱為深圳粵錦體育有限公司)或其附屬公司進行營運。

就培訓業務而言，本集團計劃側重於發展其多樣性，提供不同類型的體育培訓教育項目，藉此將其發展成為在中國傳播及發展體育文化的基地。

房地產項目

該房地產項目位於中國遼寧省瀋陽市于洪區平羅街道瀋于路東，毗鄰蒲河生態景觀長廊及蒲河廣場文化休閒公園。該房地產項目包括2棟6層公寓及5棟2層商業大樓，位於住宅／商業綜合開發區「水岸康城」內。該項目距離瀋陽市中心的一環路(亦稱為中環路)僅30分鐘車程。該房地產項目15分鐘車程範圍內，有遼寧廣告職業學院、遼寧大學—蒲河校區、瀋陽航空航天大學等多個配備運動基礎設施的機構以及商業項目積家購物中心。該項目位於一個發展成熟的住宅區內，該住宅區包括多期住宅開發項目。鄰近配備充足的日常購物及娛樂消遣設施。該地區具備各項公共交通設施，

董事會函件

如公共汽車和計程車。該項目的用戶更可免費使用穿梭巴士服務來往兩個受政府有關《關於加快發展體育產業促進體育消費的若干意見》、《遼寧省人民政府關於加快發展體育產業促進體育消費的實施意見》及《瀋陽市人民政府關於加快發展體育產業促進體育消費的實施意見》等政策支持運動產業的地區。此外，二零一五年至二零二零年內，該區還將引進14條其他公共汽車線路；地鐵2號、3號、6號、9號及10號線亦將貫穿于洪區（「該區」），特別是地鐵2號線已於二零一一年十二月開始營運。地鐵3號、6號、9號及10號線正在建設中，地鐵9號線和10號線以及地鐵3號線和6號線預期將分別於二零一八年及二零二三年完工。其中地鐵2號線和6號線為毗鄰該房地產項目最近的地鐵線，距離該房地產項目分別約為5公里及10公里；該區的北京—瀋陽高鐵站預期將於二零一九年之前完工，該線將連接瀋陽西部的主要城市區域。同時，該區亦為生態宜居中心，擁有約30公里的蒲河河段及丁香湖。參考瀋陽政府於二零一六年三月頒佈的《瀋陽市「十三五」規劃審批發佈工作方案》，未來該區還將發展高端產業，並建設成為遍佈體育中心的高端產業集群。上述發展已在進行中，並將持續至二零二零年。

於最後實際可行日期，房地產項目的住宅及商業大廈均閒置。據賣方稱，房地產項目住宅大廈的所有權證明預期將在一個月內獲得，而對房地產項目商業大廈的檢查預期將於本歷年末之前完成，商業大廈所有權登記預期將於上述檢查完成六個月後完成。經本集團中國法律顧問告知，所有權證書尚未取得的事實不會對本公司收購房地產項目產生任何重大影響，不會對本集團收購房地產項目構成任何法律障礙，且不會對房地產業權轉讓後本公司的所有權及權利產生不利影響。假設房地產項目住宅大廈的所有權證明可於本歷年末之前完成，則房地產項目住宅大廈和商業大廈預計將於二零一七年二月農曆新年假期後在中國的法律、規則及法規下出租，由此將產生租金收入。本集團擬分別出租其住宅大廈予瀋陽的普通民眾，及出

董事會函件

租商業大廈以用作普通商業活動。於最後實際可行日期，有關物業所有權證明之登記正在進行中，而投資物業之所有權並無轉讓予目標集團。

董事會確認本集團之董事及高級管理層概無了解有關遊艇會所業務及培訓業務之相關知識及並無擁有相關行業經驗。董事會有意保留遊艇會所業務及培訓業務之現有高級管理層，以致力於管理該等業務，並有意為遊艇會所業務及培訓業務各自招募額外專業人士，以適應其未來發展。

經營委託協議

深圳粵錦投資有限公司(現稱為深圳粵錦體育有限公司)為目標集團的成員公司，於二零一四年八月二十七日與深圳市大鵬新區管理委員會訂立經營委託協議(經日期為二零一四年十月十三日之補充協議補充及修訂)。根據經營委託協議，深圳市大鵬新區管理委員會委託深圳粵錦投資有限公司或其附屬公司根據經營委託協議的條款，經營深圳海上運動基地暨航海運動學校。經營委託協議的部分主要條款摘要如下：

- | | |
|-----------|--|
| 委託的資產： | 深圳海上運動基地暨航海運動學校 |
| 委託期： | 由深圳市大鵬新區管理委員會對海上運動基地暨航海運動學校的轉移日期起計二十年 |
| 費用及繳款時間表： | 人民幣785,000,000元，其中： <ul style="list-style-type: none">(i) 深圳粵錦投資有限公司自經營委託協議日期起計三十天內應向深圳市大鵬新區管理委員會支付人民幣392,500,000元，及(ii) 深圳粵錦投資有限公司(或其相關附屬公司)自委託期的第十一年起計於每個歷年一月三十一日或之前應向深圳市大鵬新區管理委員會每年支付人民幣39,250,000元。 |

董事會函件

根據本公司中國法律顧問的意見，深圳市大鵬新區管理委員會於二零一五年三月十一日移交深圳海上運動基地暨航海運動學校予深圳粵錦投資有限公司，而經營委託協議項下的到期應付金額人民幣392,500,000元支付予深圳市大鵬新區管理委員會。

在本公司中國法律顧問對目標集團進行盡職調查期間，深圳粵錦投資有限公司(或其附屬公司)被發現違反經營委託協議的若干條款，使深圳市大鵬新區管理委員會有權進行(i)起訴深圳粵錦投資有限公司(或其附屬公司)要求賠償，(ii)終止經營委託協議，及/或(iii)撤銷及取消深圳粵錦投資有限公司(或其附屬公司)就深圳海上運動基地暨航海運動學校之經營委託。根據本公司目前為止獲得之資料，深圳市大鵬新區管理委員會於最後實際可行日期並未根據經營委託協議提起訴訟。

鑒於上文所述，

- (i) 賣方根據買賣協議同意並承諾，因目標集團之任何成員公司在完成前違反經營委託協議使深圳市大鵬新區管理委員會或任何人士或機關提出或擬提出任何索償而使各獲彌償人士招致、遭受或承受的所有損失(包括相應損失)，向各獲彌償人士作出彌償保證(按悉數彌償基準)；
- (ii) 保留代價的安排亦根據買賣協議而進行，以便倘通知申索由買方通知賣方後，買方支付予賣方之保留代價將減去有關通知申索的總額；及
- (iii) 於深圳市大鵬新區管理委員會或任何其他相關政府機關就本集團任何成員公司於完成前任何違反經營委託協議而行使其於經營委託協議項下之權利後，買方享有認沽期權，可於完成後五個歷年內隨時按期權股份價格向賣方酌情出售期權目標股份。

未遵守公司條例(香港法例第622章) — 納元發展有限公司之財務報表

在對納元發展有限公司進行盡職調查的過程中發現，納元發展有限公司自其註冊成立之日起尚未編製法定財務報表。因未能編製該等報表，納

元發展有限公司可能已違反公司條例第s.430條，該條規定納元發展有限公司至少於股東週年大會日期前21日向各股東寄發財務報告副本。倘納元發展有限公司違反公司條例第s.430條，則納元發展有限公司可被處以50,000港元罰款。鑒於以上情況，賣方同意並承諾根據買賣協議，就各獲彌償人士因目標集團於完成前未遵守或違反中國及香港之任何適用法律、法規及規例而產生、遭受或承受的所有損失(包括間接損失)(以悉數彌償為基準)對每一獲彌償人士作出彌償保證。

目標集團之業務模式

目標集團主要從事遊艇會所業務、培訓業務及房地產項目管理。

遊艇會所業務

在此分部下，目標集團從事遊艇會所的營運及管理，主要提供以下服務：

會籍

遊艇會所將於二零一七年推出六種會籍類別，即水上單泊位會籍、水上雙泊位會籍、陸地乾倉個人會籍、陸地乾倉公司會籍、消費類會籍、商務會籍。

上述六種類型的會籍業務將收取一次性會籍准入費用。水上單泊位會籍、水上雙泊位會籍、陸地乾倉個人會籍、陸地乾倉公司會籍亦將需支付會員年費。

提供泊位及陸上停放區

約43,000平方米的泊位可用於帆船及遊艇，而陸上停放區亦可用於摩托艇。提供泊位將收取費用。

培訓課程

遊艇會所提供遊艇及帆船航海培訓課程。該等培訓課程將於二零一七年推出。各門課程均將收取學費。

保養服務

遊艇會所為遊艇及帆船提供保養服務，並收取保養費。該服務項目將於二零一七年推出。

遊艇租賃

遊艇會提供遊艇租賃服務，並收取租賃費用。於最後實際可行日期，遊艇會擁有一架遊艇，且可供租賃。帆船租賃服務亦將於二零一七年推出。

辦公區域出租

遊艇會所將向於會所內提供遊艇會所業務相關服務(即航海培訓課程、潛水裝備及配件銷售及潛水課程)的公司出租辦公區域。目標集團獲委託根據經營委託協議經營遊艇會所業務。該等辦公室物業並不由目標集團擁有。

帆船賽及活動舉辦

遊艇會所為國際帆船賽的主辦場所。遊艇會所為一項國際帆船賽事——中國杯帆船賽的主辦場地之一。遊艇會所將在賽事舉辦期間向比賽贊助商收取組織活動的服務費。

潛水

遊艇會所將於二零一七年提供包括培訓課程、潛水裝備及配件銷售及潛水設備租賃、保養在內的潛水相關服務，該等服務均為收費項目。

會所大樓

遊艇會所的會所大樓建設工程預期將於二零一七年竣工。完成後，會所大樓可提供包括餐飲及活動舉辦等在內的多項服務。該等服務均為收費項目。目標集團獲委託根據經營委託協議經營遊艇會所業務。該會所大樓並不由目標集團擁有。

酒店住宿

遊艇會所的酒店大樓建設工程預期將於二零一七年竣工。完成後，酒店大樓將向現有會員提供住宿、餐飲及其他賓客服務。該服務為收費項目。目標集團獲委託根據經營委託協議經營遊艇業務。該酒店住宿並不由目標集團擁有。

水上娛樂中心

水上娛樂中心建設工程預期將於二零一七年竣工。完成後，該中心可提供各類水上娛樂活動。該等服務均為收費項目。目標集團獲委託根據經營委託協議經營遊艇會所業務。該水上娛樂中心並不由目標集團擁有。

海灘體育中心

海灘體育中心預期將於二零一七年開始營運。該項目將收取入場費。目標集團獲委託根據經營委託協議經營遊艇會所業務。該海灘體育中心並不由目標集團擁有。

起重機租賃

遊艇會所將於二零一七年開始提供龍門吊租賃服務以幫助客戶搬運遊艇及帆船。該服務為收費項目。

接待中心

遊艇會所接待中心提供休閒飲品服務。該服務為收費項目。

培訓業務

於該分部下，目標集團管理一間培訓學校，即唯致國際學校，該學校主要提供以下服務：

提供應試課程

學校提供多項外語考試應試課程，包括美國大學預修課程(Advanced Placement Course)，國際普通中學教育文憑考試(IGCSE)課程、英國高中課程(A-Level)、美國學術能力測試(SAT) I及II、外語培訓課程，並向學生收取課程註冊費用及學費。

宿舍及相關服務

學校向學生提供宿舍及其相關服務(即餐飲及洗衣)，並向學生收取相關費用。

與中國其他外國國際學校的合作項目

自二零一七年始，唯致國際學校將與中國其他外國國際學校訂立合作協議，據此，該等學校的學生可參與唯致國際學校的多項外語考試應試課

董事會函件

程，提供該等服務將收取學費。於最後實際可行日期，根據目標集團，目標集團正與國內的部分外國國際學校進行初步商討。

國際夏令營／冬令營項目

自二零一七年開始，學校將為其學生組織夏令營／冬令營國際交流項目。學生參與上述項目需繳納相關費用。於最後實際可行日期，根據目標集團，目標集團正與一間在中國擁有逾二十年歷史的知名教育諮詢機構商討該等國際項目的安排事宜，就董事所深知、盡悉及確信，該機構獨立於本公司及目標集團。

外語考試應試

自二零一七年開始，學校將提供協助學生備戰外語考試的服務並將組織應試課程及模擬考試。學生參與上述項目需繳納相關費用。

體育相關的課外活動

自二零一七年開始，學校將提供騎馬及航海等體育相關的課外活動課程。提供該等服務將收取學費。

房地產項目

於最後實際可行日期，房地產項目的住宅及商業大廈均閒置。據賣方稱，房地產項目住宅大廈的所有權證明預期將在一個月內獲得，而對房地產項目商業大廈的檢查預期將於本歷年末之前完成，商業大廈所有權登記預期將於上述檢查完成六個月後完成。假設房地產項目住宅大廈的所有權證明可於本歷年末之前完成，則房地產項目住宅大廈和商業大廈預計將於二零一七年二月農曆新年假期後遵照中國的法律、規則及法規出租，由此將產生租金收入。於最後實際可行日期，有關物業所有權證明之登記正在進行中，而投資物業之所有權並無轉讓予目標集團。

董事會函件

目標中國集團的財務資料

以下載列目標集團旗下中國附屬公司截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止兩個財政年度及截至二零一六年八月三十一日止八個月之遊艇會所業務、培訓業務及房地產項目之綜合財務資料：

	截至 二零一四年 十二月三十一日 止財政年度 (未經審核) 千港元	截至 二零一五年 十二月三十一日 止財政年度 (未經審核) 千港元	截至 二零一六年 八月三十一日 止八個月 (未經審核) 千港元
收益	—	2,454	6,392
除稅前虧損淨額	(346)	(52,632)	(48,097)
除稅後虧損淨額	(342)	(39,863)	(35,951)

於二零一六年八月三十一日，目標公司股東應佔未經審核綜合資產淨值約為54,967,000港元。根據獨立估值師羅馬國際評估有限公司的估值資料，遊艇會所業務、培訓業務及房地產項目於二零一六年八月三十一日之估計總價值為1,007,000,000港元(如本通函附錄六、八及九載列之估值報告內所述)。

目標中國集團之持續淨虧損狀況主要歸因於(1)截至二零一五年十二月三十一日止年度及截至二零一六年八月三十一日止八個月，有關經營委託協議項下經營權之攤銷分別約為23.3百萬港元及18.6百萬港元；(2)截至二零一五年十二月三十一日止年度及截至二零一六年八月三十一日止八個月，有關經營委託協議項下經營權應付代價之應歸利息分別約9.6百萬港元及8.3百萬港元；及(3)遊艇會所業務及培訓業務分別於二零一六年及二零一五年開始營運，因此均仍處於起步階段。

董事會函件

於二零一六年八月三十一日，目標集團錄得流動負債淨額914,942,000港元。該狀況顯示存在重大不明朗因素而可對目標集團之持續經營之能力產生重大懷疑。本集團已審慎考慮目標集團現有及預期日後流動資金，及目標集團於即期及長期自經營業務中產生盈利及取得正現金流量之能力，以及以下措施：

- (i) 本集團已確認於收購事項完成後，其擬為目標集團提供財務援助，以使目標集團可償還於可預見未來到期之債務並繼續經營業務而不會令營運顯著縮減；及
- (ii) 收購事項完成後，應付目標公司之控股公司的款項將轉讓予本集團。

關於賣方及賣方擔保人的資料

根據賣方提供的資料，賣方主要從事投資控股。

根據賣方提供的資料，賣方擔保人為一名經驗豐富之投資人士。經董事作出一切合理查詢後所悉、所知及所信，於最後實際可行日期，賣方及賣方擔保人各為一名獨立第三方。

根據買賣協議進行收購事項之理由及裨益

本公司業務逐漸由軟件開發及移動遊戲開發轉移至體育產業投資及為體育產業開發互聯網平台，特別是由於中國政府於二零一四年九月決定加快體育產業發展，促進公眾對運動及健身的投入所致。已出台各項取消審批要求及優化環境的具體措施。

中國體育產業未來發展的五大趨勢：

1. 體育模式將由政府操控方式向市場導向方式轉變；
2. 價格優勢將向品牌優勢轉變；
3. 精英運動將向全民運動轉變；
4. 國內大型戰略將向國際戰略轉變；及
5. 體育產業將與其他產業進行整合；

董事會函件

以此為契機，本公司將在未來進一步加大其於主要體育產業框架內的投資及營運，如專業遊戲、運動及娛樂健身，以及設備製造、體育娛樂時尚及互聯網運動平台。

根據中國國家體育總局的數據，中國體育產業於二零一五年的附加價值約為人民幣4,000億元，年復合增長率預期達約28.7%。至二零二五年，中國體育產業的規模將達到人民幣70,000億元。中國體育產業將進入一個前所未有的高速發展時期。

九合天下(北京)(定義見本通函附錄一)持續為中國足球協會超級聯賽的唯一互聯網合作夥伴，長期致力於整合中國體育互聯網平台，與本集團對體育產業的整體策略規劃一致。九合天下(北京)的業務到期日頗長。

開心就好(定義見本通函附錄一)從事移動遊戲開發業務，並擁有移動互聯網相關專業知識。憑藉此專業知識，本公司得以透過啟用互聯網或移動互聯網的概念，推動其未來新的業務模式及業務分類。

於最後實際可行日期，本公司

1. 並無收購任何其他新資產或新業務的計劃；及
2. 於二零一六年八月十五日與獨立第三方訂立無法律約束力的諒解備忘錄，內容有關可能出售君禧有限公司全部股權，代價為60,000,000港元(於本公司截至二零一六年六月三十日止期間之中期報告第33頁披露)。於最後實際可行日期並無訂立有關出售君禧有限公司的最終協議。本公司將遵守相關上市規則，且本公司將進一步作出聲明(倘必要)。除所披露者外，於最後實際可行日期，本公司並無計劃出售及/或終止其現有業務及/或主要經營資產。

遊艇會所業務及培訓業務

中國體育產業於二零一六年上半年步入快速發展時期。國家體育總局於二零一六年七月頒佈「體育產業發展十三五規劃」(「**十三五規劃**」)，規定多項發展目標以期擴大體育產業規模，拉動相關消費。目標於二零二零年之前，(i)全國體育產業總規模達致人民幣30,000億元，其增加值佔國內生產總值比重達1%；(ii)人均體育場地面積將達1.8平方米；(iii)國家將針對體育產業設立100項示範項目；及(iv)運動環境將得以改善。十三五規劃亦將競

董事會函件

技表演業、健身休閒業、體育場館服務業、體育中介業、體育培訓業、體育媒體業及體育產品業視為重點發展產業。

隨著公眾愈加注重身體健康，對體育興趣日益濃厚，集體育文化、創業及創新技術為一體之體育文化創意產業正蓬勃興起。為打造多項優質綜合體育文化項目及體育文化品牌活動，造福社會，近年來，中國政府亦於青少年中積極鼓勵及推廣體育教育及培訓，發展體育文化。受惠於中國政府推進體育產業多個領域發展之戰略，企業未來將圍繞「體育+文化」之核心，拓展體育相關業務，預期將推動體育文化創意產業之發展。

根據上述理由，本集團計劃將來專注於開發及拓展其體育相關業務。

中國政府政策近期支持遊艇會所行業。廣東省政府頒佈《廣東省濱海旅遊發展規劃(2011-2020年)》以表示對發展廣東省沿海旅遊的支持。政府建議於廣州南沙、生物島、珠海平沙及深圳大鵬灣發展遊艇會所業務。政策亦建議於省內促進及開發水上運動產業。

二零一五年八月，國務院頒佈《國務院關於促進旅遊業改革發展的若干意見》。國務院擬透過簡化遊艇登記程序、降低出遊、靠泊、維護成本以及鼓勵遊艇碼頭的發展，於大眾市場發展遊艇旅遊行業。

根據大鵬新區保護與發展綜合規劃(2012-2020)，深圳政府計劃將大鵬新區開發成體育休閒海岸旅遊度假區。大鵬遊艇會之遊艇會所業務及深圳唯致國際學校(提供(其中包括)航海及騎馬等體育活動教學課程)之培訓業務均位於大鵬新區。根據經營委託協議，大鵬遊艇會同意每年組織體育活動及競賽，包括中國杯帆船賽(首次也是唯一一個由中國發起的大型帆船賽)。經國家體育總局批准，該項全國性活動可每年舉辦一次，該賽事每年將吸引來自超過33個國家的逾100艘船隻及1,000名船員。

根據中國國家統計局之數據，接受私立教育的學生人數由二零一零年的約11,000,000人增加至二零一四年的約14,000,000人。私立高級中學學生人數由二零一零年的約1,500,000人增加至二零一四年的約1,700,000人。

董事會函件

根據新學說傳媒的研究，二零一四年及二零一五年分別新開設國際學校29所及27所。私立國際學校數目的增長率由二零一零年的約8.6%增加至二零一五年的約15.6%。

就培訓業務而言，本集團計劃側重於發展其多樣性，提供不同類型的體育培訓教育項目，藉此將其發展成為在中國傳播及發展體育文化的基地。

遊艇會所業務及培訓業務均與中國政府及深圳政府之政策及規劃相符。該兩項業務為本集團發展體育相關業務奠定基礎，故可為本集團帶來未來收益。

房地產項目

本集團之業務發展模式正逐步由軟件開發及手機遊戲開發向體育產業、體育相關業務及體育產業的互聯網平台發展轉型。尤其是，根據中國政府於二零一四年十月二十日的決定，國務院頒佈《關於加快發展體育產業促進體育消費的若干意見》後，據此，本集團將致力加快建立有效的競技體育產業，以促進體育產業成為經濟轉型及升級的重要驅動力。

遼寧省及瀋陽市推出《遼寧省人民政府關於加快發展體育產業促進體育消費的實施意見》及《瀋陽市人民政府關於加快發展體育產業促進體育消費的實施意見》，據此，將在十三五規劃期間加強體育設施建設，支持體育產業取得快速發展。在此背景下，瀋陽市憑藉自身的地域及資源優勢成為全國35個體育城市之一。於二零一六年六月，瀋陽市政府設立人民幣100百萬元的體育產業專項資金以支持公眾健康消費。第一屆瀋陽馬拉松比賽於二零一六年九月舉行。

此外，足球是瀋陽體育產業的重心。二零一五年，瀋陽市正式提出將自身建設為「中國足球之城」。於二零一六年七月，二零一六年中國足球協會青少年足球精英賽在瀋陽開賽。二零一六年八月，「哥德杯」(中國)世界青少年足球賽在瀋陽成功舉行。二零一六年九月，國家足球隊在瀋陽舉行的世界杯預選賽對戰伊朗。700個足球場地，超過1,000場國際足球比賽，加上世界唯一的青年足球主題博物館，足球已成為瀋陽的新形象，這將促進傳統工業城市的轉型，擔當振興當地經濟的催化劑。

董事會函件

本集團未來的重心是體育事業及其相關業務，同時致力深圳足球會所的管理及營運。因此，本集團將處於更有利的位置，利用其工業資源優勢，進一步發展瀋陽的體育事業及經濟；同時，依靠城市對體育事業的軟硬件支撐，攫取發展良機，升級本集團體育相關業務組合。

本集團認為房地產投資是其進入瀋陽體育產業的跳板。從中長期來看，隨著瀋陽體育及體育相關業務的逐漸發展，房地產項目中的公寓可用作青年體育發展的宿舍，而房地產項目的商業大樓可出租予體育相關或其他業務。因此，房地產項目的目標客戶群體將逐漸發生改變，就住宅大廈而言，由瀋陽的普通民眾轉變為體育相關之青年發展參與者；就商業大廈而言，由普通商業活動轉變為體育相關業務。

董事認為，瀋陽為中國最為重要且發展穩定之城市之一。隨著樓市新政策1.0出台，瀋陽政府認為，瀋陽房地產市場將繼續朝著積極方向發展。二零一六年上半年瀋陽市房地產市場整體發展良好。據戴德梁行|高緯環球於二零一六年七月十八日刊發的通訊稿中的數據，二零一六年首五個月，瀋陽新建商品住房成交面積約559萬平方米。另外，根據仲量聯行於二零一六年十月十三日刊發的《仲量聯行2016年第三季度瀋陽房地產市場回顧》，瀋陽市高端房地產市場在第三季度錄得11,538宗交易，較第二季度的交易數目增長43%。同一刊物亦指出：(1)受益於政府政策及其他一二線城市購房上升趨勢影響，瀋陽市的高端房地產市場逐漸上揚。地方政府持續推出房地產政策，例如，允許高校及職業中學畢業生使用父母或配偶的公積金購買房產，此舉提高了商品住房的銷售率。在其他一二線城市樂觀的購房狀況帶動下，一些原本持觀望態度的客戶於近期迅速轉為實際購房者，進一步促進了瀋陽房地產市場的成交量；(2)鑒於國內尤其是一線城市及部分主要二線城市的房地產市場價格的快速增長，以及市場需求的進一步回升，瀋陽市高端住房的價格及成交量於二零一六年第三季度均有提升；及(3)未來，瀋陽房地產市場將迎來新項目，住房價格也將穩步增長。受其他一二線城市較好銷售市場以及可觀的土地市場的影響，瀋陽作為地價相對較低的主要二線城市，城市核心地段土地資源逐漸稀缺。預期未來房價將持續上漲。根據中國領先的新聞網站之一每日頭條(<https://kknews.cc>)，房地產項

目所在區于洪區是瀋陽市房地產最受追捧的行政區之一。於二零一六年九月，于洪區錄得住宅物業銷售逾290,000平方米，名列瀋陽市行政區住宅物業銷售量第一位。

董事認為，房地產項目乃為可選擇的投資良機，可為本集團帶來未來收益。

儘管如上文「目標中國集團的財務資料」一節所披露，目標中國集團之淨虧損狀況持續，經考慮上文所探討之收購事項之理由及裨益、遊艇業務潛力及培訓業務潛力以及遊艇會所業務及培訓業務仍處於起步階段，董事會認為收購事項對本公司有利。

買賣協議之條款乃經買賣協議各訂約方公平協商後確定。經考慮上述收購事項之理由及裨益後，董事會認為，就本公司與買方訂立買賣協議而言，買賣協議之條款乃屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

與買賣協議項下擬收購事項有關的風險因素

下述風險因素乃本公司認為與本公司最為相關之因素。該清單並非詳盡無遺，除下文所述者外，可能仍有其他不為本公司所知之風險，或現時影響並非重大但日後可能屬重大之風險。

(i) 違反經營委託協議或會對本集團的未來計劃造成不利影響

有關違反經營委託協議的若干條款，深圳市大鵬新區管理委員會可能(i)起訴目標中國公司(或其附屬公司)要求賠償，(ii)終止經營委託協議，及／或(iii)撤銷及取消目標中國公司(或其附屬公司)就深圳海上運動基地暨航海運動學校之經營委託。倘發生任何上述事項，本集團或須重新規劃，從而或會對本集團的業務營運及財務狀況造成重大影響。

(ii) 相關物業所有權證明登記及房地產項目所有權轉讓的延遲或會對本集團的長期戰略規劃造成不利影響

據賣方稱，房地產項目住宅大廈的所有權證明預期將在一個月內獲得，而對房地產項目商業大廈的檢查預期將於本歷年末之前完成，商業大廈所有權登記預期將於上述檢查完成六個月後完成。目標中國集團無法保證所有權證明及／或檢查能否完成以及完成的時間。假設房地產項目住宅大廈的所有權證明及房地產項目商業大廈的檢查可於本歷年末之前完成，則房地產項目住宅大廈和商業大廈預計將於二零一七年二月農曆新年假期後依照中國法律、規則及法規進行出租，由此將產生租金收入。

取得房地產項目住宅大廈的所有權證明及房地產項目商業大廈檢查的延遲或會對本集團的戰略業務規劃造成不利影響，從而可能對本集團的業務及財務狀況產生不利影響。

(iii) 未正式取得遊艇會所業務及培訓業務所經營或擬經營地區經營業務所需之附帶法定批文及營業證書或牌照，或在該等證書到期時未能及時重續，將對本集團的財務表現產生重大影響

部分遊艇會所附帶業務在取得相關法定批文及營業證書或牌照後，將於二零一六年及二零一七年開始營運。學校亦須於每年重續(其中包括)《民辦學校辦學許可證》。倘目標集團未能取得所有相關法定批文及營業證書或牌照，或未能及時重續，則本集團的業務營運及財務表現將受到不利影響。

(iv) 未能為培訓業務留聘或招聘富有經驗的外籍教師將會對本集團的財務表現產生不利影響

維持富有經驗的外籍教師人數與學生人數之間合適的比率乃確保提供應試及外國語培訓的培訓學校獲得成功的關鍵因素之一。因此，倘學校未能留聘或招聘有經驗的外籍教師，則本集團的財務表現將受到不利影響。

(v) 培訓業務與現有及新的競爭對手之間競爭激烈

儘管中國對教育服務的需求為高，但提供應試課程的市場競爭卻頗為激烈。目標集團現有及潛在競爭對手或會具備較其更優的財務、營銷及其他資源。目標集團或會面臨來自新的競爭對手的競爭壓力。

(vi) 中國勞工成本上升可能對盈利能力產生不利影響

近年來，中國經濟歷經通貨膨脹及勞工成本上升，員工的平均薪酬水準也有所提高。目標集團須根據中國法律法規之規定向指定的政府機構支付各種法定雇員福利，以惠及其雇員。勞工成本，包括工資及僱員福利，預計將繼續增加。除非目標集團可通過提高其所提供服務的價格將該等增加的勞工成本轉嫁予客戶，否則其盈利能力及經營業績可能受到重大不利影響。

(vii) 自然災害、惡劣天氣、運營風險、環境事件及勞資糾紛可能對本集團業務造成重大不利影響

地震、洪水、颱風、斷電、勞資糾紛或類似事件(其中多數超出本集團的控制範圍)可能會影響目標集團的營運。該等事件的發生可能導致服務品質較差、對停靠於遊艇會所的遊艇和帆船造成損壞、停止或暫停營業，從而可能嚴重擾亂其業務營運，導致其產生額外成本，包括但不限於保險成本。此類事件的發生亦會影響其按預期向其客戶提供服務的能力，從而對本集團的業務、財務狀況和經營業績造成不利影響。此外，此類事件可能導致嚴重的財產損失、人身傷害、死亡事故、嚴重損害監管執行程序，或在主張索賠大額損害賠償的訴訟中列為被告，這可能會導致重大負債。

(viii) 目標集團日後會招致損失

由於目標集團之業務處於相對初步階段，故需時間提高目標集團的質素及提升其市場聲譽，以期日後推動銷售。因此，目標集團之營業額可能會維持相對較低水平，甚至在不久之後可能會產生虧損，從而可能對本集團的業務及財務狀況造成重大不利影響。

(ix) 遊艇會所業務及培訓業務之估值假設及因素可能無法實現

估值由獨立估值師根據公司管理層於運營遊艇會所業務及培訓業務時估計的若干因素及假設編製。上述假設及因素可能無法實現，從而可能嚴重影響估值。

(x) 收購事項之完成須待買賣協議所載先決條件達成或獲豁免(視情況而定)方為有效，並不能保證所有先決條件將獲達成或獲豁免(視情況而定)。

完成收購事項之先決條件載於上文「先決條件」一段，其中包括股東於本公司股東特別大會上批准及聯交所上市委員會授出代價股份上市批文。由於能否達成該等先決條件並不在收購事項各參與方的控制範圍內，故不能保證收購事項將按預期及時完成，或根本無法完成。

(xi) 未能保留運營所需之關鍵合資格人員及專業人員可能影響本集團的財務表現

目標集團之業務由具備相關經驗及專業知識的專業團隊運營。然而，收購事項後並無保證經擴大集團可保留專業人士，亦不保證各方將繼續向經擴大集團提供服務或將履行其就業合約之協議條款及條件。任何關鍵人員的流失或未能為日後運營及發展招聘及保留人員可能對業務產生重大不利影響。

(xii) 中國法律法規的變更可能嚴重影響本集團的財務表現

目標集團之業務須受中國政府法規、政策及控制措施規管。概無保證相關政府機構不會變更此類法律法規或實施額外或更嚴格的法律或法規，或在其他方面對遊艇會所及教育行業及中國房地產市場未來發展不利。

買賣協議項下擬進行收購之財務影響

於完成時，目標公司將成為本公司間接全資附屬公司，且目標集團的綜合財務業績將綜合至本集團財務報表中。經擴大集團的未經審核備考財務資料乃按猶如收購事項已於二零一六年六月三十日作實而編製。隨附之經擴大集團未

董事會函件

經審核備考資產負債表乃為闡述收購事項的影響而編製。經擴大之集團未經審核備考資產負債表載於本通函附錄五。

於盈利的影響

於完成後，目標公司將成為本公司之間接全資附屬公司。根據本通函附錄三所載目標中國集團綜合損益表，預計經擴大集團的盈利將因收購事項而下降。儘管如此，經考慮體育文化創意產業的展望、中國政府的支持和發展以及目標集團之前景(如上文所闡明)後，董事預期收購事項將對本集團未來盈利帶來積極影響。

有關目標集團及目標中國集團的財務狀況及財務業績、以及管理層討論與分析及其他財務資料可分別參閱本通函附錄二、附錄三及附錄四。

於資產及負債的影響

誠如本通函附錄五經擴大集團未經審核備考資產負債表一節所載列，假設完成於二零一六年六月三十日作實，則由於收購，經擴大集團的資產總額將由約1,364百萬港元增加至約2,716百萬港元，經擴大集團的負債總額將由約418百萬港元增加至約1,009百萬港元，經擴大集團的資產淨額將由約946百萬港元增加至約1,707百萬港元。

有關經擴大集團未經審核備考資產負債表的進一步詳情載列於本通函附錄五中。

認購協議

認購協議資料概述如下：

日期

二零一六年九月十九日(交易時段後)

訂約方

發行人： 本公司

董事會函件

認購人：始創有限公司(其最終實益擁有人為鄭康豪先生)、晶泉投資有限公司(其最終實益擁有人為唐瑩女士)、艾青女士及鄭寬健女士各方與本公司訂立一份單獨的認購協議

作出一切合理查詢後，就董事所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，(1)各認購人及彼等最終實益擁有人乃獨立第三方及(2)各賣方及其最終實益擁有人以及各認購人及其最終實益擁有人均相互獨立。

認購股份

本公司與各認購人訂立認購協議，據此，本公司有條件同意發行及配發，及：

- (a) 始創有限公司已有條件同意按每股認購股份0.062港元之認購價以現金認購7,840,000,000股入賬列作繳足股款之認購股份，該等股份佔(i)本公司於最後實際可行日期已發行股本約51.03%；(ii)經配發及發行代價股份及認購股份擴大之本公司已發行股本約24.21%；及(iii)經配發及發行代價股份、認購股份及配售股份擴大之本公司已發行股本約21.50%；
- (b) 晶泉投資有限公司已有條件同意按每股認購股份0.062港元之認購價以現金認購1,606,000,000股入賬列作繳足股款之認購股份，該等股份佔(i)本公司於最後實際可行日期已發行股本約10.45%；(ii)經配發及發行代價股份及認購股份擴大之本公司已發行股本約4.96%；及(iii)經配發及發行代價股份、認購股份及配售股份擴大之本公司已發行股本約4.40%；
- (c) 艾青女士已有條件同意按每股認購股份0.062港元之認購價以現金認購1,459,629,000股入賬列作繳足股款之認購股份，該等股份佔(i)本公司於最後實際可行日期已發行股本約9.50%；(ii)經配發及發行代價股份及認購股份擴大之本公司已發行股本約4.51%；及(iii)經配發及發行代價股份、認購股份及配售股份擴大之本公司已發行股本約4.00%；及

董事會函件

- (d) 鄭寬健女士已有條件同意按每股認購股份0.062港元之認購價以現金認購1,276,000,000股入賬列作繳足股款之認購股份，該等股份佔(i)本公司於最後實際可行日期已發行股本約8.31%；(ii)經配發及發行代價股份及認購股份擴大之本公司已發行股本約3.94%；及(iii)經配發及發行代價股份、認購股份及配售股份擴大之本公司已發行股本約3.50%。

認購股份將根據獨立股東於股東特別大會上所批准之認購事項特別授權予以發行。本公司將向聯交所上市委員會申請批准認購股份上市及買賣。

認購股份於配發及發行時在所有方面與當時已發行之現有股份享有同等權益。

認購價

每股認購股份之認購價為0.062港元，較：

- (i) 於認購協議日期(即二零一六年九月十九日)聯交所所報之股份收市價0.1180港元折讓約47.46%；
- (ii) 於最後實際可行日期前之最後五個連續交易日聯交所所報之股份平均收市價0.0982港元折讓約36.86%；
- (iii) 於最後實際可行日期前之最後十個連續交易日聯交所所報之股份平均收市價0.0998港元折讓約37.88%；及
- (iv) 於二零一六年六月三十日每股股份之未經審核資產淨值約0.0616港元(基於本集團於二零一六年六月三十日之約946,189,000港元綜合淨資產及於二零一六年六月三十日之15,363,151,280股已發行股份)溢價約0.65%。

發行價每股認購股份0.062港元乃本公司與各認購方經公平磋商，及計及：

- (i) 於二零一六年六月三十日每股股份之未經審核資產淨值約0.0616港元(基於本集團於二零一六年六月三十日之約946,189,000港元綜合淨資產及於二零一六年六月三十日之15,363,151,280股已發行股份)溢價約0.65%；

董事會函件

- (ii) 本集團於截至二零一五年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日、二零一三年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日止過往四個財政年度之虧損狀況；
- (iii) 本集團遊艇會所業務、培訓業務及房地產項目的盈利潛力；
- (iv) 發行價在二零一五年九月十八日至二零一六年九月十八日(緊接買賣協議日期前最後一個交易日)十二個月期間(「回顧期間」)股份的交易價範疇內。於回顧期間，股份的最高價及最低價分別為0.32港元(於二零一五年十一月四日)及0.059港元(於二零一六年一月二十八日)；及
- (v) 認購事項及配售事項。

認購事項之所得款項總額及淨額分別約為755,260,998港元及約755,260,998港元。認購價由本公司及認購人參照(i)股份之現行市價及當時之市況；及(ii)本公司有關收購事項之融資需求之後公平協商釐定。每股認購股份之價格淨值將約為0.062港元。

董事認為認購價及認購協議之條款乃屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

認購事項先決條件

認購事項完成須待下列認購事項先決條件於認購事項最後截止日期或之前獲達成或豁免(視情況而定)後，方可作實：

- (i) 股東於股東特別大會上通過普通決議案，批准(a)向董事授出認購事項特別授權，以便本公司向認購人配發及發行認購股份；及(b)根據各認購協議及認購協議項下擬進行之交易向認購人發行認購股份；
- (ii) 聯交所上市委員會批准認購股份上市及買賣；
- (iii) 於認購協議及認購事項完成日期，本公司及認購人作出之保證於所有重大方面仍屬真實、準確且不具誤導性；

董事會函件

- (iv) 各訂約方於認購事項完成當日或之前已於所有重大方面遵守並履行各認購協議項下之契諾及協議，且並未違反認購協議項下任何承諾(惟已取得其他訂約方同意者除外)；
- (v) 於認購事項完成日期當日或之前，股份仍處於上市及買賣狀態，本公司並未收到聯交所或證監會任何指示，指明股份於聯交所主板上市一事將因或可能因認購事項完成或認購協議項下擬進行交易而遭到撤回或拒絕(無論是否受限於相關條件)；
- (vi) 買賣協議及認購協議(有疑問之認購協議除外)根據彼等各自條款，成為無條件(惟規定有疑問之認購協議成為無條件之先決條件除外)；及
- (vii) 本公司及相關認購人就認購事項已取得一切必要之同意及批准(包括(倘適用)股東批准(相關股東根據上市規則規定放棄投票))。

各認購人可根據其各自認購協議，隨時以書面通知本公司之方式全權酌情豁免上述第(iii)及(iv)條。本公司可根據其各自認購協議，隨時以書面通知各認購人之方式全權酌情豁免上述第(iii)及(iv)條。倘上述條件第(iii)及(iv)條於認購事項最後截止日期仍未全部或部分達成，則本公司僅於上述可豁免先決條件屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益，及收購事項的實質在所有重大方面均不會受到該等豁免的重大不利影響時，方考慮授出豁免。

倘認購事項先決條件未於認購事項最後截止日期或之前獲達成或豁免，則認購協議須予以終止，且認購協議項下訂約方概不應就此向其他訂約方提起任何申索(惟就先前違反各自認購協議項下之任何義務者除外)。

於最後實際可行日期，概無認購事項先決條件獲達成或豁免。

認購事項完成

收購事項及認購事項互為條件。認購事項完成將於完成日期與完成及認購事項完成同時作實。

董事會函件

認購事項之理由及裨益

本公司擬將認購事項所得款項淨額用於以下方面：

- (1) 700,000,000港元(即認購事項所得款項淨額總額的92.68%)用於收購事項；及
- (2) 餘額55,261,000港元(即認購事項所得款項淨額總額的7.32%)用於一般營運資金。

董事認為，認購事項不會招致額外利息負擔，將增強本集團現金狀況，故乃為收購事項籌集額外資金之有效方式。認購事項亦將為本公司擴寬其股東基礎提供機遇。

鑒於上述因素，董事認為，認購協議乃本公司與各自認購人經公平協商後訂立，且認購協議之條款(包括但不限於認購價)乃屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

配售協議

配售協議資料概述如下：

日期

二零一六年九月十九日(於交易時段後)

訂約方

發行人： 本公司

配售代理： 中國銀盛證券有限公司

就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，配售代理及其最終實益擁有人各為獨立第三方。

承配人

預期承配人不少於六名。該等承配人及彼等各自最終實益擁有人獨立於本公司且並非本公司之關連人士，並與本公司任何關連人士或彼等各自之聯繫人士並無關連或相關。預期緊隨配售事項完成後，概無承配人將成為本公司之主要股東。

董事會函件

配售股份

配售代理已有條件同意竭誠按配售價將最多合共4,088,000,000股配售股份配售予不少於六名承配人。

配售股份佔(i)本公司於最後實際可行日期已發行股本約26.61%；及(ii)經配發及發行代價股份、認購股份及配售股份擴大之本公司已發行股本約11.20%。

配售股份將根據獨立股東於股東特別大會上所批准之配售事項特別授權予以發行。本公司將向聯交所上市委員會申請批准配售股份上市及買賣。

配售股份於配發及發行時在所有方面與當時已發行之現有股份享有同等權益。

配售價

每股配售股份之配售價為0.062港元，較：

- (i) 於配售協議日期(即二零一六年九月十九日)聯交所所報之股份收市價0.1180港元折讓約47.46%；
- (ii) 於最後實際可行日期前之最後五個連續交易日聯交所所報之股份平均收市價0.0982港元折讓約36.86%；
- (iii) 於最後實際可行日期前之最後十個連續交易日聯交所所報之股份平均收市價0.0998港元折讓約37.88%；及
- (iv) 於二零一六年六月三十日每股股份之未經審核資產淨值約0.0616港元(基於本集團於二零一六年六月三十日之約946,189,000港元綜合淨資產及於二零一六年六月三十日之15,363,151,280股已發行股份)溢價約0.65%。

發行價每股配售股份0.062港元乃本公司與配售代理經公平磋商，及計及：

- (i) 於二零一六年六月三十日每股股份之未經審核資產淨值約0.0616港元(基於本集團於二零一六年六月三十日之約946,189,000港元綜合淨資產及於二零一六年六月三十日之15,363,151,280股已發行股份)溢價約0.65%；

董事會函件

- (ii) 本集團於截至二零一五年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日、二零一三年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日止過往四個財政年度之虧損狀況；
- (iii) 本集團遊艇會所業務、培訓業務及房地產項目的盈利潛力；
- (iv) 發行價在二零一五年九月十八日至二零一六年九月十八日(緊接買賣協議日期前最後一個交易日)十二個月期間(「回顧期間」)股份的交易價範疇內。於回顧期間，股份的最高價及最低價分別為0.32港元(於二零一五年十一月四日)及0.059港元(於二零一六年一月二十八日)；及
- (v) 認購事項及配售事項。

配售事項所得款項總額及淨額分別為約253,456,000港元及約250,921,440港元。配售價由本公司及配售代理參照(i)股份之現行市價及當前市況；及(ii)本公司財務狀況及本集團業務前景之後公平協商釐定。

董事認為配售價及配售協議之條款乃屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

配售佣金

配售代理將收取彼根據配售協議本身或代表本公司配售之配售股份之配售總價之1.0%作為配售佣金。該配售佣金乃由本公司與配售代理參照現行市況經公平磋商後釐定。董事認為，配售佣金屬公平合理。每股配售股份之價格淨值將約為0.06138港元。

配售事項先決條件

配售事項完成須待以下配售事項先決條件於配售事項最後截止日期當日或之前獲達成後，方可作實：

- (i) 聯交所上市委員會批准配售股份上市及買賣；
- (ii) 股東於股東特別大會上通過普通決議案，批准(a)配售協議及其項下擬進行之交易；及(b)授予董事配售事項特別授權，以供本公司配發及發行配售股份；及

董事會函件

(iii) 本公司就配售事項已取得一切必要之同意及批准(包括(倘適用)股東批准(相關股東根據上市規則放棄表決))。

上述配售事項先決條件概未獲豁免。

倘配售事項先決條件未於配售事項最後截止日期當日或之前獲達成，則配售代理及本公司於配售協議項下之所有義務將予停止及終止，且配售協議各訂約方概不應就配售事項針對其他訂約方提出任何申索(惟就先前違反配售協議項下之任何義務者除外)。配售事項完成無須待收購事項及認購事項完成後，方可作實。

配售事項完成

配售事項完成將於配售事項完成日期作實。本公司擬於配售協議項下之配售事項先決條件獲達成之日後10個營業日內完成配售事項。倘配售事項完成未於自股東特別大會日期起一個月內作實，則有關配售協議及其項下擬進行之配售事項以及配售事項特別授權之決議案將於本公司將就此召開的另一次股東特別大會上重新提交予股東批准。

配售事項之理由及裨益

配售事項所得款項淨額估計約為250,921,440港元。擬將所得款項淨額100%用作償還(i)本公司於二零一五年六月二十二日發行之本金額為200,000,000港元之尚未償還可換股債券及(ii)本公司於二零一六年十一月八日發行之本金額為95,000,000港元之尚未償還債券。董事認為，配售事項不會招致額外利息負擔，將增強本集團現金狀況，故乃為償還尚未償還債券籌集額外資金之有效方式。配售事項亦將為本公司擴寬其股東基礎提供機遇，並進一步鞏固本集團財務狀況以分散其業務風險。

鑒於上述因素，董事認為，配售協議乃本公司與配售代理經公平磋商後訂立，且配售協議之條款(包括但不限於配售價)乃屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

董事會函件

根據特別授權發行代價股份、認購股份及配售股份以及申請上市

代價股份、認購股份及配售股份將根據待於股東特別大會上提呈之特別授權予以發行。本公司將／已向聯交所上市委員會申請批准代價股份、認購股份及配售股份上市及買賣。

本公司的股權架構

下表載列(i)於最後實際可行日期及(ii)於配售事項完成時(不計及買賣協議及認購協議之影響，並假設下列各股東擁有的股份數目維持不變及本公司已發行股本並無其他變動)的本公司股權架構：

股東姓名	於最後實際可行日期		於配售事項完成時 (不計及買賣協議及 認購協議之影響，並假設 下列各股東擁有的股份數目 維持不變及本公司已發行 股本並無其他變動)	
	股份數目	百分比	股份數目	百分比
董事				
張曉東	2,763,500,000	17.99%#	2,763,500,000	14.20%
劉雲浦	15,000,000	0.10%	15,000,000	0.08%
承配人(不少於六名)	—		4,088,000,000	21.02%
公眾股東	<u>12,584,651,280</u>	<u>81.91%</u>	<u>12,584,651,280</u>	<u>64.70%</u>
總計	<u>15,363,151,280</u>	<u>100%</u>	<u>19,451,151,280</u>	<u>100%</u>

#附註：湊整至最接近2個小數位。

董事會函件

下表載列(i)於最後實際可行日期；待配發及發行代價股份及認購股份後；(ii)於完成日期；及(iii)於保留代價解除日期(假設買賣協議及認購協議項下之完成已作實，下列各股東擁有的股份數目維持不變及本公司已發行股本並無其他變動)的本公司股權架構：

股東姓名	於最後實際可行日期		緊隨代價股份於完成日期配發及發行後		緊隨代價股份於保留代價解除日期配發及發行後	
			(假設完成已作實，下列各股東擁有的股份數目維持不變及本公司已發行股本並無其他變動)		(假設完成已作實，下列各股東擁有的股份數目維持不變及本公司已發行股本並無其他變動)	
董事						
張曉東	2,763,500,000	17.99%	2,763,500,000	9.22%	2,763,500,000	8.53%
劉雲浦	15,000,000	0.10%	15,000,000	0.05%	15,000,000	0.05%
賣方	—	—	2,419,354,838	8.07%	4,838,709,676	14.94%
認購人						
始創有限公司	—	—	7,840,000,000	26.17%	7,840,000,000	24.21%
晶泉投資有限公司	—	—	1,606,000,000	5.36%	1,606,000,000	4.96%
艾青	—	—	1,459,629,000	4.87%	1,459,629,000	4.51%
鄭寬健	—	—	1,276,000,000	4.26%	1,276,000,000	3.94%
公眾股東	<u>12,584,651,280</u>	<u>81.91%</u>	<u>12,584,651,280</u>	<u>42.00%</u>	<u>12,584,651,280</u>	<u>38.86%</u>
總計	<u><u>15,363,151,280</u></u>	<u><u>100%</u></u>	<u><u>29,964,135,118</u></u>	<u><u>100%</u></u>	<u><u>32,383,489,956</u></u>	<u><u>100%</u></u>

董事會函件

下表載列(i)於最後實際可行日期；待配發及發行代價股份、認購股份及配售股份後；(ii)於完成日期；及(iii)於保留代價解除日期(假設買賣協議、認購協議及配售協議(倘所有配售股份均已根據配售協議予以配售)項下之完成已作實，下列各股東擁有之股份數目維持不變及本公司已發行股本並無其他變動)的本公司股權架構：

股東姓名	於最後實際可行日期		緊隨代價股份、認購股份及配售股份於完成日期配發及發行後(假設買賣協議、認購協議及配售協議(倘所有配售股份均已根據配售協議予以配售)項下之完成已作實，下列各股東擁有之股份數目維持不變及本公司已發行股本並無其他變動)		緊隨所有代價股份於保留代價解除日期配發及發行後(假設買賣協議、認購協議及配售協議(倘所有配售股份均已根據配售協議予以配售)項下之完成已作實，下列各股東擁有之股份數目維持不變、本公司已發行股本並無其他變動且並無保留代價調整)	
			股份數目	百分比	股份數目	百分比
董事						
張曉東	2,763,500,000	17.99%	2,763,500,000	8.12%	2,763,500,000	7.58%
劉雲浦	15,000,000	0.10%	15,000,000	0.04%	15,000,000	0.04%
賣方	—	—	2,419,354,838	7.10%	4,838,709,676	13.27%
認購人						
始創有限公司	—	—	7,840,000,000	23.02%	7,840,000,000	21.50%
晶泉投資有限公司	—	—	1,606,000,000	4.72%	1,606,000,000	4.40%
艾青	—	—	1,459,629,000	4.29%	1,459,629,000	4.00%
鄭寬健	—	—	1,276,000,000	3.75%	1,276,000,000	3.50%
承配人(不少於六名)	—	—	4,088,000,000	12.00%	4,088,000,000	11.20%
公眾股東	12,584,651,280	81.91%	12,584,651,280	36.96%	12,584,651,280	34.51%
總計	15,363,151,280	100%	34,052,135,118	100%	36,471,489,956	100%

董事會函件

過往十二個月之股本集資活動

自最後實際可行日期起計過往十二個月內，本公司已開展以下集資活動：

公告日期	集資活動	所得款項淨額	所公佈之 所得款項擬定用途	所得款項實際用途
二零一五年 十月二十八日	配售債券	約97,000,000港元	擬用作為本公司提供充分資金，以把握未來之收購契機。	於最後實際可行日期，為數約97,000,000港元尚未動用。本公司根據先前公佈之具體用途，現時擬將餘下尚未動用的債券配售所得款項淨額用作於為未來之收購契機提供資金。
二零一五年 十一月十一日	配售股份	約157,300,000港元	誠如本公司日期為二零一五年十一月十一日之公告所披露，為數157,000,000港元擬悉數用於未來之收購契機。	根據本公司先前公佈之具體用途，於二零一五年十二月三十一日以約157,300,000港元作為收購君禧有限公司(一間從事提供P2P金融中介服務的公司)之現金代價。
二零一六年 十一月二日	配售債券	約92,150,000港元	為本公司於二零一五年十一月十二日發行之債券再融資。	根據本公司之前公佈之特定用途，已支付約92,150,000港元以為本公司於二零一五年十一月十二日發行之債券再融資。

於最後實際可行日期，本公司並無其他集資計劃。

有關本集團之資料

本集團主要從事以下核心業務(i)體育相關業務及(ii)設計、開發及經營手機及網絡遊戲，及附屬業務(iii)P2P金融中介服務及其他相關諮詢服務。根據本公司日期為二零一六年八月二十九日之中期業績公告，本集團計劃日後專注開發及拓展其體育相關業務，並進一步探尋「互聯網+體育」所呈列之契機。

建議增加法定股本

本公司現時法定股本為100,000,000港元，分拆為40,000,000,000股股份。於最後實際可行日期，已發行15,363,151,280股股份。假設各收購事項、認購事項及配售事項獲成功完成，21,108,338,676股股份將予配發及發行。經計及上述各項因素且透過日後配發及發行新股之方式令本公司具備為未來之投資契機及其他公司目的籌資之靈活性，董事會建議將本公司之法定股本由100,000,000港元(分拆為40,000,000,000股股份)增至200,000,000港元(分拆為80,000,000,000股股份)，方式為增發40,000,000,000股股份，所有增發股份與所有現有股份享有同等權益。增加法定股本之建議須待股東於股東特別大會上通過普通決議案後，方可作實。

上市規則之涵義

由於收購事項之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過25%，故根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之一項重大交易，因而須遵守上市規則第14章項下申報、公告、通函及股東批准之規定。根據上市規則第14.61條，業務估值被視作溢利預測。符合上市規則第14.62條規定之上述溢利預測資料將載於本通函內。符合上市規則第5章規定的房地產項目估值報告已載入待寄發予股東的本通函內。

股東特別大會

股東特別大會將會舉行，以考慮及適時批准相關普通決議案，內容有關(i)買賣協議及其項下擬進行收購事項，及收購事項特別授權；(ii)認購協議及其項下擬進行認購事項，及認購事項特別授權；(iii)配售協議及其項下擬進行配售事項，及配售事項特別授權；及(iv)增加法定股本。於普通決議案擬進行的有關交易中擁有重大權益的股東及其緊密聯繫人士將於批准已述交易的有關決議案中放棄投票。董事經作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，概無股東於收購事項、認購事項及配售事項中擁有重大權益，故概無股東須於股東特別大會上放棄投票。

本公司股東特別大會通告載列於本通函第EGM-1頁至第EGM-4頁。倘閣下不願親身出席股東特別大會並於大會上投票，則須填妥隨附之代表委任表格並盡快交回(不論屬何情況不得超過大會或其任何續會指定舉行時間前48個小時)至本公司香港股份登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道

董事會函件

東183號合和中心22樓。閣下填妥及交回代表委任表格後，屆時仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並可於會上投票。

投票表決

根據上市規則及本公司之組織章程細則，股東特別大會通告載列的所有決議案將以投票方式進行表決。於投票時，每一位親身出席的股東(或倘股東為法團，則由其正式授權代表)或委派代表出席的股東可就其所持每股繳足股款之股份投一票。親身(或倘股東為法團，則由其正式授權代表)或委派代表出席並有權投一票以上的股東，毋須使用全部投票權或將所有投票權以相同方式投票。表決結果將於股東特別大會結束後刊載於聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.newsportsgp.com。

推薦建議

董事認為，相關協議及增加法定股本各自項下的買賣協議、認購協議及配售協議之條款及其項下擬進行之交易，以及代價股份、認購股份及配售股份之發行皆屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。因此，董事建議獨立股東投票贊成所有將於股東特別大會上提呈之決議案。

一般資料

董事會謹此強調，收購事項、認購事項及配售事項之完成須待買賣協議、認購協議及配售協議所載之先決條件分別達成後，方可作實。

由於收購事項、認購事項及配售事項之完成須待買賣協議、認購協議及配售協議所述之先決條件達成後方可作實，故收購事項、認購事項及／或配售事項各項可能或未必會完成。因此，本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

董事會函件

進一步資料

閣下務請垂注本通函附錄所載其他資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
新體育集團有限公司
執行董事
張曉東
謹啟

二零一六年十一月三十日

本集團財務概要

本集團截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止三個年度各年之經審核綜合財務報表以及截至二零一六年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表分別於以下文件中披露，該等文件已刊載於本公司網站 (www.newsportsgp.com) 及聯交所網站 (www.hkexnews.hk)：

- 於二零一四年四月二十五日發佈的本公司(前稱為中訊軟件集團股份有限公司)截至二零一三年十二月三十一日止年度之年報(第40至102頁)；
- 於二零一五年四月十五日發佈的本公司(前稱為中訊軟件集團股份有限公司)截至二零一四年十二月三十一日止年度之年報(第36至96頁)；
- 於二零一六年四月二十五日發佈的本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度之年報(第59至142頁)；及
- 於二零一六年九月二十三日發佈的本公司截至二零一六年六月三十日止六個月之中期報告(第13至52頁)。

債務

本集團

借款

於二零一六年十月三十一日營業時間結束時(就本債務報表而言，即本通函付印前之最後實際可行日期)，本集團有未償還已抵押銀行借款人民幣18,000,000元(相當於約20,635,000港元)。銀行借款由一間附屬公司之一名董事擁有之物業之押記作為抵押，並由該附屬公司之兩名董事及彼等之配偶擔保。

於二零一六年十月三十一日營業時間結束時，本集團有可動用銀行融資人民幣18,000,000元(相當於約20,635,000港元)。自該等可動用融資中，合共已提取人民幣18,000,000元(相當於約20,635,000港元)並按當前市場利率計息。

可換股債券

於二零一六年十月三十一日營業時間結束時(就本債務報表而言，即本通函付印前之最後實際可行日期)，本集團有本金數額合共為290,000,000港元之無抵押可換股債券，應付利息為15,157,000港元。

或然負債

於二零一六年十月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何重大或然負債。

目標集團

借款

於二零一六年十月三十一日營業時間結束時(就本債務報表而言，即本通函付印前之最後實際可行日期)，目標集團有尚未償還之無抵押及免息股東貸款880,000,000港元。

計入應計款項及其他應付款項內之金額

於二零一六年十月三十一日營業時間結束時(就本債務報表而言，即本通函付印前之最後實際可行日期)，目標集團有計入應計款項及其他應付款項內之無抵押及免息金額人民幣42,630,000元(相當於約48,871,000港元)。

或然負債

於二零一六年十月三十一日營業時間結束時，目標集團並無任何重大或然負債。

免責聲明

除上文所述者及集團間負債以及一般貿易應付款項以外，於二零一六年十月三十一日營業時間結束時，經擴大集團並無任何已發行或同意將予發行的借貸資本、按揭、費用、銀行透支、融資租賃或租購承擔、貸款或其他類似債務、承兌負債(一般貿易應付款項除外)或承兌信貸、債權證、擔保或其他重大或然負債。

外幣金額乃按於二零一六年十月三十一日適用之匯率換算為港元。

經擴大集團財務及貿易前景

根據本公司截至二零一六年六月三十日止六個月的中期報告，國家體育總局於二零一六年七月頒佈「體育產業發展十三五規劃」(「**十三五規劃**」)，規定多項發展目標以期擴大體育產業規模，拉動相關消費。目標於二零二零年之前，(i)全國體育產業總規模達致人民幣30,000億元，其增加值佔國內生產總值比重達1%；(ii)人均體育場地面積將達1.8平方米；(iii)國家將針對體育產業設立100項示範項目；及(iv)運動環境將得以改善。因此，本集團計劃於未來專注發展及拓展體育相關業務。

經考慮遊艇會所業務及培訓業務的潛在增長，詳情披露於本通函「董事會函件」中「收購事項之理由及裨益」一節內，董事會對於體育相關業務及目標集團營運所屬行業的日後發展持樂觀態度，因此會提高經擴大集團的盈利能力。

長期而言，經擴大集團將持續評估合適的具有發展或協同機遇且提供新收入來源的投資項目。

營運資金

董事經審慎周詳查詢後認為，在考慮經擴大集團的內部財務資源、已有信貸融資及收購影響後，經擴大集團將擁有可維持於本通函日期起至少12個月營運的營運資金。

重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉自二零一五年十二月三十一日（即本集團編製最新發佈之經審核財務報表日期）起有關本集團財務及貿易狀況之重大不利變動。

本集團管理層討論與分析

以下載列分別摘錄自本集團截至二零一六年六月三十日止六個月之中期報告及截至二零一五年、二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度年報的管理層討論與分析。

(I) 截至二零一六年六月三十日止六個月

行業及市場概覽

二零一六年上半年，中國體育產業步入快速發展期。中國國家體育總局於二零一六年七月發佈《體育產業發展十三五規劃》（「**十三五規劃**」），提出多項發展目標，以擴大體育產業的規模及刺激相關消費，包括二零二零年前實現全國體育產業總規模達人民幣30,000億元及全國體育產業增加值佔國內生產總值比重達1%、人均體育場地面積達1.8平方米、設立一百個國家體育產業示範項目以及優化體育環境等，並將競技表演業、健身休閒業、體育場館服務業、體育中介業、體育培訓業、體育傳媒業、體育用品業和體育彩票業作為重點發展行業。

推動足球普及化及打造世界級足球隊亦是《十三五規劃》之發展目標。足球發展獲中國政府高度重視，有望帶動中國足球協會超級聯賽（「**中超聯賽**」）於二零一六年的發展更上一層樓。據德勤發佈的《2016科技、傳媒和電

信行業預測》，二零一六年中超聯賽的市值將持續攀升，達人民幣34億元，較去年增長約40%。二零一六年至二零二零年中超聯賽的五年電視直播權，成交價達人民幣80億元。中超聯賽所涉及的門票銷售、賽事轉播、廣告及品牌授權等蘊藏巨大商機。

中國政府近年積極推動「互聯網+體育」，鼓勵企業發展以互聯網技術為支撐的體育服務業務。不少企業為抓住發展契機，開發及營運線上體育平台，務求深化市場滲透。據艾端諮詢的研究，主流線上體育平台於二零一六年三月的月度覆蓋人數達1.36億人，其中足球為最受歡迎的類別之一，逾六成平台用戶曾透過該等平台觀看相關賽事。另外，逾半數平台用戶曾透過該等平台購買門票、正版球隊周邊產品及線上觀賽付費等。由此可見，線上體育平台的發展空間龐大，尤以足球相關之產品及服務為甚。其中移動互聯網結合體育的手機應用程式及線上平台具極高商業潛力。

隨著民眾的健身意識及對體育的興趣不斷增強，以體育文化結合創意及創新技術的體育文化創意產業蓬勃發展。中國政府近年亦積極鼓勵及推動體育教育培訓及青少年體育文化發展，並有意打造一批高質量的體育文化精品工程，以及對社會具顯著效益的體育文化品牌活動。受惠於中國政府促進體育產業各領域發展的策略，企業未來將聚焦以「體育+文化」擴充體育相關業務，有望推動體育文化創意產業發展。

中國手機及網頁遊戲市場於二零一六年上半年繼續蓬勃發展，手機及網頁遊戲用戶人數分別約達4億人及近2.8億人。據中國音像與數字出版協會遊戲出版工作委員會發佈的《中國遊戲產業報告》，手機及網頁遊戲市場之收益分別達人民幣374.8億元及人民幣100.6億元，較去年同期增長79%及微跌2%。受惠於4G技術的普及和移動設備的功能提升，競技類遊戲(包括體育類遊戲)大受玩家歡迎，帶動中重度遊戲持續發展。不過，隨多家傳統主機遊戲開發商加入市場，競爭將進入白熱化階段，以虛擬實境(VR)技術配合移動遊戲，有望吸納更多玩家。

基於上述原因，本集團未來擬專注發展及擴充體育相關業務，尤其是足球相關之業務，並加以利用「互聯網+體育」所帶來的機遇。

業務回顧

體育業務

本公司一直積極物色良機，透過兼併及收購業務，進一步發掘體育產業之商機，特別是足球。為壯大本集團於中國體育產業的勢力，本公司之全資附屬公司深圳寶新體育產業有限公司（「深圳寶新」）已於二零一六年五月十五日，與深圳市引領平安文化傳媒有限公司（「引領平安」）訂立協議，成立一所合營公司深圳寶新足球俱樂部有限公司（「合營公司」），由深圳寶新及引領平安分別注資人民幣68,000,000元及人民幣32,000,000元，各持68%及32%股權。作為支付資本之代價，引領平安以估值為人民幣32,010,000元之深圳平之安足球俱樂部有限公司（「深圳平之安」）（引領平安之全資附屬公司）十五名主要足球運動員（包括一名教練）及六名替補足球運動員之足球俱樂部登記轉至合營公司。據此，合營公司擁有各足球運動員之獨家權，並與球員訂立新僱傭合同，由同年六月六日起效力於合營公司營運之深圳寶新足球俱樂部（「寶新足球俱樂部」）。該俱樂部二零一六年七月成功取得「中國足球協會業餘聯賽」深圳市省市聯賽冠軍，並取得大區賽參賽資格，具備晉身中國頂級聯賽的潛力。

合營公司主要從事體育相關業務，包括投資合營球會及其他體育會、營運及管理體育場地及設施、提供健身服務、體育賽事策劃服務、體育廣告服務、體育賽事培訓、票務代理服務、體育與體育經濟信息相關諮詢服務、銷售體育服及體育設備、電子商務及籌辦展覽。

「互聯網+體育」業務

隨著互聯網經濟於各個消費領域興起，本集團正探索逐步打造「互聯網+體育」為主題的智慧體育垂直產業鏈。為把握互聯網結合體育的發展契機，本集團於二零一五年十二月三十一日完成收購九合天下（北京）科技有限公司（「九合天下（北京）」）。九合天下（北京）於二零一五年六月四日取得開發及營運中國足球協會超級聯賽官方無線平台（包括但不限於微信）及手機應用

程式的獨家許可權。該手機應用程式目前已更新至3.0版本，主要提供中超聯賽賽事資訊及十六支球隊的第一手數據新聞等，為九合天下(北京)之旗艦產品，總下載量達5.65百萬次。

九合天下(北京)同時亦為多支中甲聯賽俱樂部獨家開發及營運官方互聯網服務平台，包括北京國安足球俱樂部、上海綠地申花足球俱樂部、天津泰達足球俱樂部、杭州綠城足球俱樂部、大連一方足球俱樂部、北京人和足球俱樂部，以建構球隊與球迷之間的社交平台，提供俱樂部資訊、票務及電商等綜合服務。九合天下(北京)以足球為切入點的開發及營運經驗，為本集團提供獨一無二的發展優勢，有助推動「互聯網+體育」業務向前邁進。

為配合「互聯網+體育」的發展模式，九合天下(北京)營運之互聯網體育文化服務平台「九合體育」，主要提供賽事直播、視訊互動、電子競技、互動娛樂、體育電商、體育金融、體育培訓及體育旅遊等服務。九合天下(北京)亦積極投入足球培訓服務，於二零一六年四月，出資人民幣490,000元與中超聯賽有限責任公司、德國科隆足球俱樂部(現為德國足球甲級聯賽球隊)合作，為中超俱樂部教練開設培訓班，以培育優質教練。於二零一五年十月二十日，九合天下(北京)與中國福利社會基金會(關心下一代基金)及中國皇家馬德里俱樂部(現為西班牙足球甲級聯賽球隊)訂立緊密合作協議，主要為業餘聯賽及青少年足球球員提供體育培訓。

九合天下(北京)除發揮多年累積的技術優勢，開發及營運互聯網產品外，亦積極向整個體育產業拓展。於二零一五年十二月二十四日，九合天下(北京)與國家體育總局冬季運動管理中心訂立為期十年的合作協議，圍繞滑雪、滑冰、冰球及冰壺等冬季運動，開發及營運中國冰雪運動的互聯網服務及社交平台，以向廣大冰雪愛好者推廣冬季運動，亦會結合培訓、旅遊等熱門業務，提供一站式線上線下的整合行銷及服務。

手機及網頁遊戲業務

手機及網頁遊戲產業增長潛力優厚，本集團已收購具發展潛力的遊戲開發業務，加強遊戲開發的自主研發能力。本集團之附屬公司Heroic Coronet Limited(「**Heroic Coronet**」)擁有北京開心就好科技有限公司(「**開心就好**」)65%股權。開心就好主力從事設計、開發及營運手機及網頁遊戲。開心就好

經驗豐富的自主研發團隊能開發受歡迎的中重度精品遊戲，尤以體育類為主，有助本集團深化市場滲透，並保持高度競爭優勢。本集團於內地擁有一支研究團隊，利用創新思維及敏銳的市場觸覺，設計及開發高質素的體育類中重度遊戲。

展望

看好中國足球產業高速增長的潛力，本集團已成立一間合營公司，並為其營運之寶新足球俱樂部制定三年發展計劃，預期球會於二零一六年取得中國足球協會乙級聯賽(「中乙聯賽」)之出賽資格，並先後於二零一七年前及二零一八年前晉身中國足球協會甲級聯賽(「中甲聯賽」)及超級聯賽。因此，球會之市值有望持續提升。

未來五年，本集團擁有之九合天下(北京)將以體育產業為核心，推進與移動應用程式、門戶網站、微信平台、視訊直播及社區互動等方面之有關工作，建設優質的互聯網體育文化創意服務平台，成為中國知名互聯網體育品牌。足球培訓方面，九合天下(北京)將與皇家馬德里俱樂部等國際知名機構建立緊密合作關係，未來繼續加強體育培訓與體育旅遊等方面之發展，以提升本公司之盈利能力。

九合天下(北京)已與國家體育總局冬季運動管理中心訂立為期十年的合作協議，打造中國冬季運動的互聯網服務及社交平台。合作協議期間適逢二零二二年北京冬奧會舉行，九合天下(北京)將善用自身資源及技術，參與冬奧會有關互聯網產品和營運服務之專案，迎接更大商機。未來，本集團亦有意開發與冬季運動、籃球、網球、棒球及水上運動等有關之無線平台。

為把握體育文化創意產業的未來發展商機，加強本集團於行業的領先地位，本集團有意探索各種兼併及收購機會，業務發展方向包括收購運動中心、興建大型體育運動場館及擴大教育培訓服務業務。為保持競爭力，

本集團亦將積極物色新客戶及實行人力資源共享，以提升整體盈利增長能力。本集團有意投放更多資源，以壯大體育、體育文化、互聯網體育及體育教育培訓等方面之企業實力，並有望為推動國家體育事務發展作出貢獻。

業績及業務回顧

本集團於截至二零一六年六月三十日止六個月（「本期間」）的綜合營業額約為65,795,000港元，較二零一五年同期的284,313,000港元減少約77%，主要由於本期間終止日本市場軟件開發業務，而有關業務佔二零一五年同期總營業額的89%。

此外，源自中國的營業額由截至二零一五年六月三十日止六個月約32,020,000港元增加約105%至本期間約65,795,000港元。儘管本集團於中國提供外包軟件開發服務所得收入由截至二零一五年六月三十日止六個月約3,623,000港元大幅減少約97%至本期間約119,000港元，惟中國線上遊戲服務所產生營業額由二零一五年同期約28,397,000港元增加約131%至約65,676,000港元。

由於二零一五年底新收購的線上遊戲業務所產生毛利率較高，本集團的毛利率由二零一五年約7.2%升至本期間約32.6%。本期間的毛利亦較二零一五年同期的毛利約20,590,000港元增加至約21,418,000港元或增加4%。

因此，本集團於本期間錄得虧損淨額約222,191,000港元，二零一五年同期的虧損淨額則約為200,435,000港元。本集團於本期間的虧損淨額主要包括商譽及其他無形資產的減值虧損分別約90,389,000港元及86,066,000港元。

於本期間錄得經營虧損約192,851,000港元，相對二零一五年同期的經營虧損則約為196,062,000港元。經營虧損減少約3,211,000港元，主要由於本期間終止軟件開發業務所產生經營開支下降。

本期間的所得稅抵免約為3,000港元，相對二零一五年同期的所得稅開支約為3,604,000港元。

本期間的本公司擁有人應佔虧損淨額約為186,277,000港元，而二零一五年同期的本公司擁有人應佔虧損淨額則約為199,119,000港元。

重大投資、重大收購及出售事項

除上文業務回顧中所提及者外，本集團於截至二零一六年六月三十日止六個月並無任何重大投資、重大收購或出售事項。

流動資金及財務資源

於本期間，本集團並無發行任何可換股債券。

於二零一六年六月三十日，本公司維持充裕的現金及銀行結餘，而於期結日的銀行借款約為21,061,000港元。有關借款為須於一年內償還的銀行貸款。本集團銀行借款的賬面值以人民幣計值，並按固定利率安排，令本集團面對公平值利率風險。於二零一六年六月三十日的平均年利率為5.66%。

資產負債比率乃通過總負債(包括銀行借款與可換股債券)除以總資產計算得出，為0.219(於二零一五年十二月三十一日：0.175)。

股本

於二零一六年三月三十一日，本公司向Heroic Coronet的賣方發行及配發750,000,000股每股面值0.0025港元的代價股份，作為收購Heroic Coronet的代價。按於二零一六年三月三十一日的買入價(即每股代價股份0.20港元)計算，750,000,000股新股份的公平值為150,000,000港元。

資產抵押

於二零一六年六月三十日，本集團並無抵押資產。

購股權

購股權計劃於二零一四年三月二十六日採納。於最後實際可行日期，已授出及仍未行使的購股權涉及的股份數目為200,000,000股，相當於最後實際可行日期本公司已發行股份總數的1.30%。

員工及薪酬政策

於二零一六年六月三十日，本集團聘用253名(於二零一五年十二月三十一日：182名)全職員工。員工大多駐守中國，其薪酬、晉升及薪金檢討乃根據各自的工作責任、工作表現、專業經驗及現行行業慣例作評估。本集團為中國全體員工提供退休、失業、工傷及住院的社會保險計劃，亦為中國員工實施住房公積金制度。

外匯及貨幣風險

由於本集團絕大部分收益及開支源自於中國提供在線遊戲服務，故以人民幣計值，於本期間，本集團視外匯風險為微不足道，故並無作出對沖。然而，管理層監察外匯風險，並將於有需要時考慮對沖重大外匯風險。

或然負債

於二零一六年六月三十日，本集團並無任何重大或然負債。

資本承擔

於二零一六年六月三十日，本集團並無任何有關購買物業、廠房及設備的資本承擔(二零一五年十二月三十一日：約1,000,000港元)。

(II) 截至二零一五年十二月三十一日止年度

業績及業務回顧

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團之綜合營業額約502,980,000港元，較二零一四年約582,892,000港元減少約79,912,000港元或13.7%。綜合營業額減少主要由於於二零一五年十月二十八日向NRI出售SinoCom BVI之全部已發行股權所致。移動遊戲業務為二零一五年之營業額貢獻約101,272,000港元，佔年度總營業額約20.1%。來自日本的外包軟件開發業務，營業額由二零一四年約551,277,000港元，下降至二零一五年的約394,414,000港元，減少28.5%。來自中國及日本外包軟件開發服務的營業額分別佔二零一五年總營業額約1.5%及78.4%。最大單一客戶的營業額分別佔二零一五年及二零一四年的總營業額約52.2%及62.5%。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團錄得之毛利約為73,311,000港元，較二零一四年約55,220,000港元增加32.8%。提供在線遊戲服務的毛利約為45,944,000港元，主要來自在線遊戲營運。

外包軟件開發業務則於二零一五年錄得約27,367,000港元之毛利，較二零一四年大幅減少27,853,000港元。毛利顯著減少主因是日本軟件開發毛利因日本外包軟件開發業務營業額減少而減少27,017,000港元。

本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之毛利率由二零一四年約9.5%上升至約14.6%。由於行政開支增加39,524,000港元，研發開支增加13,577,000港元，或然代價公平值虧損增加51,750,000港元及可換股債券利息增加19,590,000港元(部分被於二零一五年出售附屬公司收益76,400,000港元所抵銷)，故本集團於二零一五年度錄得虧損淨額約66,321,000港元，較二零一四年錄得之虧損淨額約56,910,000港元增加9,411,000港元或16.5%。虧損淨額主要包括其他無形資產攤銷52,928,000港元(二零一四年：無)以及或然代價公平值虧損51,750,000港元(二零一四年：無)。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團之行政開支增加至約132,209,000港元，較二零一四年約92,685,000港元，上升約42.6%。行政開支增加乃由於向顧問作出的以股份為基礎的付款增加31,548,000港元(二零一四年：無)。

經營虧損由二零一四年約45,648,000港元，減少至二零一五年約31,503,000港元，虧損減少31.0%。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團之所得稅開支約為15,228,000港元，而二零一四年則約為10,921,000港元，增加4,307,000港元。

本公司持有人應佔虧損淨額約為76,401,000港元，而二零一四年的本公司擁有人應佔虧損淨額則約為56,799,000港元。

編製下表時已摘錄綜合財務報表內若干資料以反映若干重大非現金項目對本公司於截至二零一五年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日止年度的財務業績所產生的影響：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
本年度虧損	(66,321)	(56,910)
重大非現金項目		
於二零一五年一月三十日收購開心		
就好所產生的其他無形資產攤銷 ⁽¹⁾	52,928	—
或然代價的公平值虧損 ⁽²⁾	51,750	—
因授出購股權而支付予顧問的以		
股份為基礎的付款	31,548	—
因授出購股權而支付予董事的以		
股份為基礎的付款	27,383	—
	<u>97,288</u>	<u>(56,910)</u>
未計主要非現金項目前的本年度		
溢利／(虧損)	<u>97,288</u>	<u>(56,910)</u>

(1) 所收購的其他無形資產乃於其估計可使用年期(一至五年)內攤銷。

(2) 或然代價虧損指就根據於二零一四年十二月十日訂立的股份購買協議收購開心就好而將予發行股份的公平值增幅。

本公司於截至二零一五年十二月三十一日止年度所錄得的重大虧損主要來自若干重大非現金項目，包括(1)收購開心就好所產生的其他無形資產攤銷及或然代價的公平值虧損；及(2)於本期間就授予董事及顧問的購股權所確認的以股份為基礎的付款開支。上述非現金項目的總價值163,609,000港元乃根據其估值釐定並已根據相關香港會計準則予以確認。倘撇除上述影響，則截至二零一五年十二月三十一日止年度本公司的溢利為97,288,000港元。

流動資金及財務資源

自成立以來，本集團主要透過股本集資及經營現金流，為業務提供資金。截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團設法維持強勁的現金產生能力，發行可換股債券及新股份所得之款項淨額分別為291,770,000港元及170,339,000港元。於二零一五年十二月三十一日，本公司維持充裕的現金及銀行結餘及初始期限超過三個月的定期存款，約為419,212,000港元，及於年結日取得銀行借款約21,485,000港元。

股本

- (a) 根據於二零一五年九月十五日通過的普通決議案，將本公司已發行及未發行股本中每股面值0.025港元的普通股拆細為十股本公司已發行及未發行股本中每股面值0.0025港元的普通股。
- (b) 年內，因根據本公司二零零四年購股權計劃分別按行使價1.3875港元及1.36港元行使購股權而於股份拆細前發行9,480,000股每股面值0.025港元的普通股以取得總現金代價13,010,000港元。收取的認購代價超過已發行面值的部分為12,773,000港元，已計入股份溢價賬。
- (c) 於二零一五年十月三十日，本公司於股份拆細後按換股價每股換股股份0.25港元向債券持有人發行合共40,000,000股換股股份。
- (d) 於二零一五年十一月十一日，本公司訂立有關以每股0.236港元之價格向一名獨立投資者配售670,000,000股每股0.0025港元普通股股份之配售協議。配售已於二零一五年十一月十九日完成。發行股份之溢價約155,654,000港元(扣除股份發行開支791,000港元)已計入本公司股份溢價賬戶。本公司已於二零一五年十一月十九日發行及配發670,000,000股新股份。
- (e) 於二零一五年十二月三十一日，已完成收購Kingworld Holdings，及根據買賣協議，本公司向Kingworld Holdings的賣方發行650,000,000股每股面值0.0025港元的代價股份，以支付收購Kingworld Holdings的代價。於二零一五年十二月三十一日，根據買入價格(每股代價股份0.226港元)計算，650,000,000股新股份的公平值為146,900,000港元。

集資目的

透過發行新可換股債券及新股份籌集額外資本，其他資金的所得款項將用作一般營運資金及用於進一步開發手機遊戲及運動相關手機應用業務。

購股權

(a) 二零零四年購股權計劃(「舊購股權計劃」)

舊購股權計劃於二零零四年四月二日採納並於二零一四年三月二十六日起終止。然而，根據舊購股權計劃授出的未行使購股權仍可根據其條款行使。於二零一五年十二月三十一日，舊購股權計劃項下的所有未行使購

股權已失效或由承授人悉數行使(二零一四年十二月三十一日：10,080,000股，佔該日本公司已發行股份總數的0.77%)。概無舊購股權計劃項下的購股權未獲行使。

(b) 二零一四年購股權計劃(「新購股權計劃」)

新購股權計劃於二零一四年三月二十六日採納。於二零一五年十二月三十一日，已授出及仍未行使的購股權涉及的股份數目為622,000,000股(股份拆細後)，相當於本公司已發行股份總數的4.26%。

資產之抵押

於二零一五年十二月三十一日，本集團並無任何已抵押的資產。

員工及薪酬政策

於二零一五年十二月三十一日，本集團聘用182名(二零一四年：1,517名)全職員工，減幅為88.0%，員工減少的主要原因是於二零一五年十月二十八日向NRI出售SinoCom BVI之全部已發行股份權益。員工大部分為駐守於中國內地的工程師。員工之薪酬、晉升及薪金檢討乃根據其工作責任、工作表現、專業經驗及當時之行業慣例作評估。本集團為在中國內地的全體員工提供退休、失業、工傷及住院等社會保險計劃，亦為中國內地的員工實施一套住房公積金制度。於日本之員工則根據日本法律的規定，參加退休金及保健計劃。

外匯及貨幣風險

由於本集團的營業額大部分來自於日本提供的軟件開發外包服務，並以日圓計值，但開支則以人民幣支付，故日圓兌人民幣貶值將令本集團以港元計算的收入下降，對本集團的盈利能力帶來不利影響。管理層認為，目前並無適當而有效的對沖工具可用作降低上述匯兌風險。

或然負債

於二零一五年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

資本承擔

本集團於二零一五年及二零一四年報告期末的資本承擔如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
已訂約但未作撥備：		
物業、廠房及設備	1,000	—
收購Heroic Coronet	—	60,000
收購Kingworld Holdings	—	315,000
收購杭州智玩網絡有限公司	—	103,000
	<u>1,000</u>	<u>478,000</u>

就有關Heroic Coronet的收購事項而言，60,000,000港元的代價將以本公司的股份支付。本公司將根據在為考慮和批准特別授權而召開的股東特別大會上獲得的特別授權而發行代價股份。代價股份於發行後將會與已發行股份在各方面享有同等權益。

(III)截至二零一四年十二月三十一日止年度**業績及業務回顧**

本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的綜合營業額約為582,892,000港元，較二零一三年的約481,115,000港元增加約21.2%。綜合營業額增加的主要原因是本集團的服務價格已於二零一四年年初調高，以及日本市場(截至二零一四年十二月三十一日止年度的總營業額有94.6%來自日本市場)的客戶服務訂單增加。來自日本的營業額增加約19.0%，由二零一三年的約463,065,000港元上升至截至二零一四年十二月三十一日止年度的約551,277,000港元。此外，來自中國的營業額上升約75.2%，由二零一三年的約18,050,000港元增加至截至二零一四年十二月三十一日止年度的約31,615,000港元。來自軟件外包開發工作的營業額由二零一三年約479,821,000港元增加約20.8%至約579,771,000港元。提供技術支援服務的營業額上升約141.2%，由二零一三年約1,294,000港元增加至約3,121,000港元。來自軟件外包開發服務及技術支援服務的營業額分別佔截至二零一四年十二月三十一日止年度總營業額約99.5%及0.5%。最大單一客戶的營業額分別佔截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度整體營業額約62.5%及60.9%。

由於日圓大幅貶值，而中國的直接人力資源成本增加，本集團的毛利率由二零一三年的約11.7%下降至二零一四年的約9.5%。日圓持續貶值產生的匯兌虧損對本集團的業績產生不利影響。因此，本集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度錄得虧損淨額約56,910,000港元，而二零一三年則錄得虧損淨額約84,075,000港元。截至二零一四年十二月三十一日止年度的本集團虧損淨額主要包括外匯虧損淨額約31,767,000港元(二零一三年：約73,574,000港元)及出售可供出售金融資產虧損約1,362,000港元(二零一三年：收益約14,251,000港元)。

截至二零一四年十二月三十一日止年度的毛利減少至約55,220,000港元，較二零一三年約56,430,000港元的毛利下降2.1%。

截至二零一四年十二月三十一日止年度錄得經營虧損約45,648,000港元，而二零一三年則錄得經營虧損約79,220,000港元，經營虧損減少約33,572,000港元的主要原因是毛利減少約1,210,000港元，以及外匯虧損淨額減少約41,807,000港元(日圓貶值因計入提早終止辦公室物業租約所得的補償金約10,086,000港元(二零一三年：無)而被抵銷)。

截至二零一四年十二月三十一日止年度的所得稅開支約為10,921,000港元，而二零一三年的所得稅開支則約為2,886,000港元。

截至二零一四年十二月三十一日止年度的本公司擁有人應佔虧損淨額約為56,799,000港元，而二零一三年的本公司擁有人應佔虧損淨額則約為83,518,000港元。

流動資金及財務資源

自成立以來，本集團並無銀行借款，乃透過股本集資及經營現金流為其業務提供資金。於本年度，本集團設法維持強勁的現金產生能力。於二零一四年，本集團透過內部產生的現金流及在二零一四年十二月配售新股份所得的資金為業務及收購事項提供資金。於二零一四年十二月三十一日，本公司維持充裕的現金及銀行結餘及初始期限超過三個月的定期存款，約為196,826,000港元，且於當日並無銀行借款。

股本

於二零一四年十二月三十一日，根據本公司購股權計劃授出但尚未行使的購股權所涉及的股份數目為10,080,000股(二零一三年十二月三十一日：13,580,000股)，相當於本公司於當日已發行股份總數的0.77%(二零一三年十二月三十一日：1.21%)。

於截至二零一四年十二月三十一日止最後一個季度，本公司完成以每股配售股份0.70港元的價格向不少於六名承配人配售200,000,000股新股份(約佔本公司已發行股本總額的15.2%)，成功籌得分別約為140,000,000港元及136,500,000港元的款項總額和所得款項淨額(已扣除涉及配售事項的相關費用與開支)。

資產之抵押

於二零一四年十二月三十一日，本集團並無任何已抵押的資產。

員工及薪酬政策

於二零一四年十二月三十一日，本集團聘用1,517名(二零一三年：1,585名)全職員工，減幅為4.3%，員工減少的主要原因是於二零一四年推行成本控制措施。員工大部分為駐守於中國內地的工程師。本集團於日本亦有172名(二零一三年：160名)員工，大部分為跨系統工程師，在日本客戶處工作。員工的薪酬、晉升及薪金檢討乃根據其工作責任、工作表現、專業經驗及當時的行業慣例而評估。本集團為在中國內地的全體員工提供退休、失業、工傷及住院等社會保險計劃。本集團亦為在中國內地的員工實施一套住房公積金制度。而在日本的員工則根據日本法律的規定參加退休金及保健計劃。

外匯及貨幣風險

由於本集團的營業額大部分來自於日本提供軟件開發外包服務，並以日圓收取，但開支則以人民幣(「人民幣」)支付，故日圓對人民幣貶值將令本集團以港元計算的收入下降，從而對本集團的盈利能力帶來不利影響。由於以日圓計值的營業額為每月經常性性質，因此管理層認為並無適當而有效的對沖工具可用作降低上述匯兌風險。

或然負債

於二零一四年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

資本承擔

本集團於二零一四年及二零一三年報告期末的資本承擔如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
已訂約但未作撥備：		
收購Heroic Coronet	60,000	—
收購Kingworld	315,000	—
收購杭州智玩網絡有限公司	103,000	—
	<u>478,000</u>	<u>—</u>

就有關Heroic Coronet的收購事項而言，60,000,000港元的代價將會以本公司的股份支付。本公司將會根據在為考慮和批准特別授權而召開的股東特別大會上獲得的特別授權而發行代價股份。代價股份於發行後將會與已發行股份在各方面享有同等權益。

(IV) 截至二零一三年十二月三十一日止年度

業績及業務回顧

本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度的綜合營業額約481,115,000港元，較二零一二年的約589,806,000港元減少約18.4%。綜合營業額減少的主要原因是日圓貶值(截至二零一三年十二月三十一日止年度的總營業額有96.2%以日圓計值)。來自日本的營業額減少約18%，由二零一二年的564,546,000港元下降至截至二零一三年十二月三十一日止年度的463,065,000港元。此外，來自中國的營業額下降約28.5%，由二零一二年的25,260,000港元減少至截至二零一三年十二月三十一日止年度的18,050,000港元。來自外包軟件開發工作的營業額由二零一二年的581,624,000港元減少約17.5%至約479,821,000港元。五大客戶營業額佔整體營業額約81.9%。提供技術支援服務的營業額下降約84.2%至約1,294,000港元。來自外包軟件開發服務及技術支援服務的營業額分別佔總營業額約99.7%及0.3%。

由於日圓大幅貶值，而中國的直接人力資源成本增加，本集團的毛利率由二零一二年約22.1%下降至二零一三年的11.7%。日圓貶值產生的匯兌虧損對本集團的業績產生不利影響。因此，本集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度錄得虧損淨額84,075,000港元，而二零一二年則錄得虧損

淨額5,888,000港元。本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度的虧損淨額主要包括外匯虧損淨額約73,574,000港元(二零一二年：35,597,000港元)及出售可供出售金融資產收益約14,251,000港元。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，平均全職生產員工人數為1,598名，較二零一二年的1,566名輕微增加32名。員工人數增加主要歸因於中國吉林省新辦公室的開張。

截至二零一三年十二月三十一日止年度的毛利減少至約56,430,000港元，較二零一二年約130,443,000港元的毛利下降56.7%。

截至二零一三年十二月三十一日止年度錄得經營虧損約79,220,000港元，而二零一二年則錄得經營溢利約13,704,000港元。經營溢利減少主要是由於毛利減少約74,013,000港元，以及日圓貶值導致出現外匯虧損約73,574,000港元。

截至二零一三年十二月三十一日止年度的本公司擁有人應佔虧損淨額約為83,518,000港元，而二零一二年的本公司擁有人應佔虧損淨額則約為6,663,000港元。

流動資金及財務資源

自成立以來，本集團並無銀行借款，乃透過股本集資及經營現金流為業務提供資金。於本年度，本集團設法維持強勁的現金產生能力。於二零一三年，本集團僅透過內部產生的現金流為其業務及投資活動提供資金。於二零一三年十二月三十一日，本公司維持充裕的銀行結餘及現金及初始期限超過三個月的定期存款，約為560,354,000港元，且於當日並無銀行借款。

股本

於二零一三年十二月三十一日，根據本公司購股權計劃授出但尚未行使的購股權所涉及的股份數目為13,580,000股(二零一二年十二月三十一日：16,390,000股)，相當於本公司於當日已發行股份的1.21%(二零一二年十二月三十一日：1.47%)。

資產之抵押

於二零一三年十二月三十一日，本集團並無任何已抵押的資產。

員工及薪酬政策

於二零一三年十二月三十一日，本集團聘用1,585名(二零一二年：1,652名)全職員工，大部分為駐守於中國內地的工程師。本集團於日本亦有160名(二零一二年：169名)員工，大部分為跨系統工程師，在日本客戶處工作。員工的薪酬、晉升及薪金檢討乃根據其工作責任、工作表現、專業經驗及當時的產業慣例而評估。本集團為在中國內地的全體員工提供退休、失業、工傷及住院等社會保險計劃。本集團亦為在中國內地的員工實施一套住房公積金制度。而在日本的員工則根據日本法律的規定參加退休金及保健計劃。

外匯及貨幣風險

由於本集團的營業額大部分來自於日本提供軟件開發外包服務，並以日圓收取，但開支則以人民幣(「人民幣」)支付，故日圓對人民幣貶值將令本集團以人民幣計算的收入下降，從而對本集團的盈利能力造成不利影響。由於以日圓計值的營業額為每月經常性性質，因此管理層認為並無適當而有效的對沖工具可用作降低上述匯兌風險。

或然負債

於二零一三年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

資本承擔

於二零一三年十二月三十一日，本集團並無任何重大資本承擔。

以下為獨立申報會計師中瑞岳華(香港)會計師事務所(香港執業會計師)發出之報告全文，僅為載入本通函而編製。



敬啟者：

以下為吾等就粵錦亞洲有限公司(「目標公司」)及其附屬公司(以下統稱為「目標集團」)自二零一六年三月十七日(註冊成立日期)至二零一六年八月三十一日期間(「有關期間」)的財務資料(「財務資料」)發出的報告，以載入新體育集團有限公司(「貴公司」)於二零一六年十一月三十日刊發的關於建議收購目標公司全部已發行股本(「收購事項」)的通函(「通函」)。

目標公司於二零一六年三月十七日於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立，主要從事投資控股業務。於本報告日期，目標公司於以下附屬公司擁有權益：

附屬公司名稱	註冊/ 成立及營運 地點及日期	股份/ 已註冊及 繳足股本	目標公司 所持所有權 權益之百分比	主要業務
納元發展有限公司 (「納元發展」)	香港 二零一五年 六月四日	10,000,000港元	100%	投資控股
深圳粵錦體育有限公司* (前稱「深圳粵錦 投資有限公司」) (「粵錦體育」)	中國 二零一四年 七月二十一日	人民幣600,000,000元	100%	投資控股
深圳瑞騰企業管理 有限公司* (「深圳瑞騰」)	中國 二零一四年 八月二十六日	人民幣10,000,000元	100%	投資及物業控股
深圳前海唯致教育 投資有限公司* (「前海唯致」)	中國 二零一五年 七月十日	人民幣10,000,000元	100%	投資及物業控股

附屬公司名稱	註冊／ 成立及營運 地點及日期	股份／ 已註冊及 繳足股本	目標公司 所持所有權 權益之百分比	主要業務
深圳大鵬國際教育 有限公司* (「大鵬教育」)	中國 二零一四年 九月三十日	人民幣30,000,000元	100%	提供國際學校 教育服務
深圳大鵬遊艇會 有限公司* (「大鵬遊艇會」)	中國 二零一四年 九月十日	人民幣200,000,000元	100%	經營一間遊艇 會所
深圳市大鵬新區 唯致培訓學校* (「唯致國際學校」)	中國 二零一五年 八月十八日	人民幣5,000,000元	100%	提供國際學校 教育服務

* 英文本的英譯名稱僅供識別，官方名稱以中文為準。

目標集團旗下的所有公司均以十二月三十一日為財政年度結算日。

於中華人民共和國(「中國」)成立之附屬公司於有關期間的法定財務報表尚未經中國註冊執業會計師審核。

目標公司及納元發展自其註冊成立之日起尚未編製任何法定財務報表。

就本報告而言，目標公司的唯一董事已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製目標集團於有關期間的綜合財務報表(「香港財務報告準則財務報表」)。

吾等已按照香港會計師公會頒佈的香港核數準則對香港財務報告準則財務報表進行獨立審核，並根據香港會計師公會頒佈的核數指引第3.340號「招股章程及申報會計師」審閱香港財務報告準則財務報表。

財務資料乃按照香港財務報告準則並根據香港財務報告準則財務報表編製而成。就編製本報告以供載入通函而言毋須作出調整。

目標公司之唯一董事負責編製香港財務報告準則財務報表。貴公司董事負責編製通函(本報告為其中一部分)的內容。吾等負責根據香港財務報告準則財務報表編製本報告所載的財務資料、對財務資料作出獨立意見，並向閣下發表意見。

吾等認為，就本報告及財務資料附註2所載編製基準而言，財務資料真實公平地反映目標公司及目標集團於二零一六年八月三十一日的事務狀況以及目標集團於有關期間的業績及現金流量。

有關持續經營基準之重大不明朗因素

儘管吾等並無保留意見，惟吾等注意到目標集團財務資料附註2，其中指出目標集團於二零一六年八月三十一日錄得流動負債淨額914,942,000港元。該狀況顯示存在重大不明朗因素，而可能會對目標集團之持續經營能力構成重大疑問。

財務資料

A. 綜合損益及其他全面收益表

	附註	自二零一六年 三月十七日 (註冊成立日期) 至二零一六年 八月三十一日 期間 千港元
收益	7	562
服務成本		<u>(2,661)</u>
毛損		(2,099)
議價購買收益	28	68,136
分銷成本		(23)
行政開支		(298)
其他無形資產之減值虧損	18	(13,735)
其他收入	8	<u>128</u>
經營溢利		52,109
融資成本	10	<u>(977)</u>
除稅前溢利		51,132
所得稅抵免	11	<u>4,230</u>
本期間溢利	12	<u>55,362</u>
其他全面收益：		
可重新分類至損益的項目：		
換算海外業務的匯兌差額		<u>(395)</u>
本期間的除稅後其他全面收益		<u>(395)</u>
本期間全面收益總額		<u><u>54,967</u></u>

B. 綜合財務狀況表

	附註	於二零一六年 八月三十一日 千港元
非流動資產		
物業、廠房及設備	17	43,553
其他無形資產	18	880,394
非流動資產已付按金	19	211,396
遞延稅項資產	25	26,357
		<u>1,161,700</u>
流動資產		
預付款項、按金及其他應收款項		1,022
銀行及現金結餘	21	125,872
		<u>126,894</u>
流動負債		
應計款項及其他應付款項	22	52,320
應付控股公司款項	32(a)	118,000
應付代價	24(b)	869,565
遞延收益	23	1,951
		<u>1,041,836</u>
流動負債淨額		<u>(914,942)</u>
總資產減流動負債		<u>246,758</u>
非流動負債		
應付代價	24(a)	88,638
遞延稅項負債	25	103,153
		<u>191,791</u>
資產淨額		<u><u>54,967</u></u>
資本及儲備		
股本	26	—
儲備	27(a)	54,967
		<u>54,967</u>
權益總額		<u><u>54,967</u></u>

C. 財務狀況表

		於二零一六年 八月三十一日 千港元
非流動資產		
於附屬公司之投資	20	<u>10,000</u>
流動負債		
應付一間附屬公司款項	20	<u>10,000</u>
流動負債淨額		<u>(10,000)</u>
總資產減流動負債		<u>—</u>
資產淨額		<u>—</u>
資本及儲備		
股本	26	—
儲備	27(b)	<u>—</u>
權益總額		<u>—</u>

D. 綜合權益變動表

	附註	股本 千港元 (附註27(a))	匯兌儲備 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元
註冊成立後		—	—	—	—
本期間全面收益 總額		<u>—</u>	<u>(395)</u>	<u>55,362</u>	<u>54,967</u>
於二零一六年 八月三十一日		<u>—</u>	<u>(395)</u>	<u>55,362</u>	<u>54,967</u>

E. 綜合現金流量表

		自二零一六年 三月十七日 (註冊成立日期) 至二零一六年 八月三十一日 期間 千港元
	附註	
經營活動現金流量		
除稅前溢利		51,132
經以下各項調整：		
其他無形資產攤銷	18	2,091
物業、廠房及設備折舊	17	221
其他無形資產之減值虧損	18	13,735
融資成本	10	977
議價購買收益	28	(68,136)
營運資金變動前的經營溢利		20
預付款項、按金及其他應收款項減少		147
應計款項及其他應付款項減少		(518)
遞延收益減少		(343)
經營所用現金		(694)
已付所得稅		—
經營活動所用現金淨額		(694)
投資活動現金流量		
收購附屬公司	28	8,341
購買物業、廠房及設備		(78)
投資活動所得現金淨額		8,263
融資活動現金流量		
應付控股公司款項增加		118,000
融資活動所得現金淨額		118,000
現金及現金等值物增加淨額		125,569
匯率變動之影響		303
於八月三十一日之現金及現金等值物		125,872
現金及現金等值物分析		
銀行及現金結餘		125,872

F. 財務資料附註

1. 一般資料

目標公司於二零一六年三月十七日於英屬處女群島註冊成立為有限公司。其註冊辦事處地址為P.O.Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。其於中國的主要營業地點位於中國深圳大鵬新區南澳街道新東路桔釣沙片區深圳海上運動基地。

目標公司乃一間投資控股公司，其附屬公司之主營業務載列於財務資料附註20。

目標公司之唯一董事認為，粵錦國際有限公司（一間於英屬處女群島註冊成立的公司）為目標公司之直接控股公司，且張振純先生為目標公司之最終控股方。

2. 編製基準

財務資料已根據由香港會計師公會頒佈之全部可適用香港財務報告準則編製。香港財務報告準則包括香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋。財務資料亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露條文及香港公司條例（第622章）的披露規定。

於二零一六年八月三十一日，目標集團錄得流動負債淨額914,942,000港元。該狀況顯示存在重大不明朗因素而可對目標集團之持續經營之能力構成重大疑問。目標公司之唯一董事已審慎考慮目標集團現有及預期日後流動資金，及目標集團於即期及長期自經營業務中產生盈利及取得正現金流量之能力，以及以下措施：

- (i) 貴公司已確認於收購事項完成後，其擬為目標集團提供財務援助，以使目標集團可償還於可預見未來到期之債務並繼續經營業務而不會令營運顯著縮減；
- (ii) 最終控股方已同意為目標集團提供足夠資金，以償還到期之負債；
- (iii) 收購事項完成後，應付目標公司之控股公司的款項將轉讓予 貴公司。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則及規定

(a) 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

於有關期間，目標集團已採納與其業務相關之由香港會計師公會頒佈且於二零一六年一月一日開始之會計年度生效之全部新訂及經修訂香港財務報告準則。

(b) 已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

目標集團並無提早應用已頒佈但尚未於二零一六年一月一日開始之財政年度生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。目標公司之唯一董事預期新訂及經修訂香港財務報告準則將於生效後於目標集團之財務資料內採納。目標集團正在評估（倘適用）所

有將於未來期間生效之新訂及經修訂香港財務報告準則之潛在影響，但尚無法確定此等新訂及經修訂香港財務報告準則會否對其經營業績及財務狀況構成重大影響。

香港財務報告準則第9號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益 ¹
香港財務報告準則第16號	租賃 ²
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號之修訂	澄清折舊及攤銷的可接納方法 ³
香港會計準則第1號之修訂	披露計劃 ³
香港會計準則第7號之修訂	現金流量表 ⁴
香港會計準則第27號之修訂	獨立財務報表之權益法 ³
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零一二年至二零一四年 週期之年度改進 ³

¹ 於二零一八年一月一日或以後開始的年度期間生效，可提前應用。

² 於二零一九年一月一日或以後開始的年度期間生效，就於初次應用香港財務報告準則第16號當日或之前應用香港財務報告準則第15號的實體而言可提前應用。

³ 於二零一六年一月一日或以後開始的年度期間生效，可提前應用。

⁴ 於二零一七年一月一日或以後開始的年度期間生效，可提前應用。

4. 重要會計政策

財務資料按歷史成本常規法編製。

編製符合香港財務報告準則之財務資料須使用若干重要會計估計。管理層於應用目標集團會計政策的過程中亦需作出判斷。該等判斷涉及高度的判斷或複雜性，或對財務資料屬重大之假設及估計於附註5中披露。

編製財務資料時所應用之重要會計政策載列於下。

(a) 綜合賬目

財務資料包括目標公司及其附屬公司截至十二月三十一日止之財務報表。附屬公司為目標集團擁有控制權之實體。當目標集團通過參與實體業務而享有或有權享有浮動回報，並有能力通過對實體之權力而影響該等回報時，即控制該實體。當目標集團擁有令其目前能夠指揮相關活動(即對實體回報造成重大影響之活動)之現有權利時，目標集團即對實體擁有權力。

在評估控制權時，目標集團會考慮其潛在投票權以及由其他各方持有之潛在投票權。僅於持有人有實際能力行使潛在投票權時方會考慮該等權利。

附屬公司於控制權轉移至目標集團當日起綜合入賬，並由控制權終止當日起取消綜合入賬。

集團內公司間之交易、結餘及未變現溢利會作對銷。除非交易有證據顯示所轉讓資產出現減值，否則未變現虧損亦會對銷。附屬公司之會計政策已作出必要變動，以確保與目標集團所採納之政策一致。

(b) 業務合併及商譽

於業務合併中收購一間附屬公司乃按收購法列賬。於業務合併時轉移之代價按所給予資產、所發行權益工具、所產生之負債及任何或然代價於收購日期之公平值計量。有關收購之成本於產生成本及獲得服務之期間內確認為開支。在收購中附屬公司之可識別資產及負債按兩者於收購日期之公平值計量。

轉移代價總額超出目標集團所分佔之附屬公司可識別資產及負債之公平淨值之差額乃記作商譽。目標集團所分佔之可識別資產及負債之公平淨值高於轉移代價總額之任何差額，乃於綜合損益內確認為目標集團應佔之議價購買收益。

於初步確認後，商譽按成本減累計減值虧損入賬。就減值測試而言，於業務合併中收購的商譽會分配至預期將受惠於合併所帶來協同效益的現金產生單位（「現金產生單位」）或現金產生單位組別。獲分配商譽之各單位或單位組別為目標集團就內部管理監察商譽的最低層級。每年進行商譽減值審閱，或於有事件或情況變動顯示可能出現減值時作更頻繁的減值審閱。載有商譽的現金產生單位的賬面值將與可收回金額（即使用價值與公平值減出售成本兩者之較高者）作比較。任何減值即時確認為開支，且不會於其後撥回。

(c) 外幣換算**(i) 功能及呈列貨幣**

納入目標集團各實體財務報表之項目乃以該實體經營業務所在之主要經濟環境之貨幣（「功能貨幣」）計量。財務資料以目標公司之呈列及功能貨幣港元（「港元」）呈列。目標集團主要經營附屬公司之功能貨幣為人民幣（「人民幣」）。目標公司之唯一董事認為選用港元作為呈列貨幣最能迎合股東之需要。

(ii) 各實體財務報表之交易及結餘

外幣交易於初步確認時採用交易當日通行之匯率換算為功能貨幣。以外幣列值之貨幣性資產及負債按各報告期末之匯率換算。此換算政策所產生之收益及虧損於損益確認。

以公平值計算之外幣非貨幣性項目以釐定公平值當日之匯率換算。

倘非貨幣性項目之收益或虧損於其他全面收益確認，則有關收益或虧損之任何外幣換算部分亦於其他全面收益確認。倘非貨幣性項目之收益或虧損於損益確認，則有關收益或虧損之外幣換算部分亦於損益確認。

(iii) 於綜合賬目時換算

目標集團旗下實體之功能貨幣如與目標公司之呈列貨幣有別，其業績及財務狀況乃按下列方式換算為目標公司之呈列貨幣：

- 各財務狀況表所列之資產及負債按該財務狀況表當日之收市匯率換算；
- 收入及開支按期內平均匯率換算(除非此平均數並非交易日期當日匯率累計效應之合理概約值，在此情況下收入及開支則按交易日期之匯率換算)；及
- 所產生之所有匯兌差額於其他全面收益中確認並於外幣換算儲備中累計。

綜合賬目時，換算組成於海外實體之投資淨額一部分之貨幣項目產生之匯兌差額乃於其他全面收益中確認並於外幣換算儲備中累計。出售海外業務後，該等匯兌差額於綜合損益重新分類為出售收益或虧損之一部分。

收購海外實體所產生之商譽及公平值調整均按海外實體之資產及負債處理，並以收市匯率進行換算。

(d) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃以成本減後續累計折舊及後續減值虧損(如有)計算並於綜合財務狀況表中列賬。

僅於與項目有關之未來經濟利益很可能流入目標集團以及該項目成本能可靠計算時，後續成本方會計入資產之賬面值或確認為獨立資產(如適用)。所有其他維修及保養成本於產生之期間於損益確認。

物業、廠房及設備折舊乃以直線法基準於其估計可用年期按足以撇銷成本減其剩餘價值之比率計算。主要年率如下：

租賃物業裝修	10% – 25%
辦公室設備	10% – 20%
汽車	25%
遊艇	10%

剩餘價值、可用年期及折舊方法於各報告期末進行檢討及調整(如適用)。

在建工程指正在進行的租賃物業裝修，並以成本減除減值虧損呈列。折舊於有關資產可供使用時開始計算。

出售物業、廠房及設備之收益或虧損為出售所得款項淨額與有關資產賬面值之差額，並於損益內確認。

(e) 其他無形資產**營運海上運動基地暨航海運動學校之經營權**

目標公司之一間附屬公司於二零一四年八月二十七日與深圳市大鵬新區管理委員會訂立協議(「經營委託協議」)，據此，深圳海上運動基地暨航海運動學校之經營將委託予目標公司，委託期限為20年(「經營權」)。根據該經營權，目標集團已發展至經營一間遊艇會所(「遊艇會所業務」)及一所提供國際教育服務的學校(「培訓業務」)。

經營權初步按成本計量，隨後按成本減累計攤銷及減值虧損計量。攤銷乃以直線法基準於首個20年期間計量。

(f) 營業租賃

並無向承租人轉讓資產擁有權之絕大部分風險及回報的租賃列為營業租賃。營業租賃之租金收入於相關租期內按直線基準確認。

(g) 確認及終止確認金融工具

目標集團成為金融工具合約條款之訂約方時，金融資產及金融負債將於綜合財務狀況表內確認。

倘從資產收取現金流之合約權利已到期；目標集團已將其資產擁有權之絕大部分風險及回報轉移；或目標集團並無轉移及保留其於資產擁有權之絕大部分風險及回報但並無保留對資產之控制權，則金融資產將被終止確認。於終止確認金融資產時，資產賬面值與已收代價及已於其他全面收益內確認之累計收益或虧損兩者總和之差額，將於損益內確認。

倘有關合約訂明之責任獲解除、註銷或到期，則金融負債將被終止確認。終止確認之金融負債之賬面值與已付代價之差額於損益內確認。

(h) 金融資產

金融資產於根據合約(有關條款規定須於相關市場制訂之時限內交付金融資產)購買或出售時按交易日基準確認及終止確認，初步按公平值加上直接應佔交易成本計量，惟按公平值透過損益列賬之金融資產則除外。

目標集團將其金融資產分類為貸款及應收款項。分類乃視乎金融資產的收購目的而界定。管理層於初步確認時分類其金融資產。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為具有固定或可釐定付款但並無活躍市場報價之非衍生金融資產。該等資產按以實際利率法(利息屬微不足道的短期應收款項除外)計算之攤銷成本減任何減值或不可收回款項扣減計算。一般而言，貿易及其他應收款項、銀行結餘及現金乃分類為此類別。

(i) 其他應收款項

倘其他應收款項預計將在一年或以內收回(或屬業務正常經營週期(倘較長))，則分類為流動資產。否則，則呈列為非流動資產。

其他應收款項初步按公平值確認，其後按以實際利率法計算的攤銷成本減除減值撥備計算。

(j) 現金及現金等值物

就現金流量表而言，現金及現金等值物指銀行現金及手頭現金、存放於銀行及其他金融機構之活期存款，以及可隨時轉換為可知現金額及價值變動風險甚低之短期高流動性投資。應要求償還且構成目標集團現金管理整體一部分之銀行透支亦列作現金及現金等值物。

(k) 金融負債及股本工具

金融負債及股本工具按所訂立合約安排之內容及香港財務報告準則中金融負債及股本工具之定義分類。股本工具指任何能證明擁有目標集團在扣除所有負債後之資產中之剩餘權益之合約。就特定金融負債及股本工具所採納之會計政策載於下文。

(l) 借款

借款初步按公平值減所涉交易成本確認，其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

除非目標集團有權無條件將債務之清償日期遞延至報告期間後最少12個月，否則借款乃分類為流動負債。

(m) 其他應付款項

其他應付款項初步按其公平值確認，其後以實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現影響甚微，於此情況下，則按成本列賬。

(n) 股本工具

目標公司發行之股本工具以扣除直接發行成本後之已收所得款項列賬。

(o) 收益確認

收益按已收或應收代價之公平值計量，並於經濟利益將會流入目標集團時及收益金額能可靠計量時確認。

學校的學費及寄宿費一般於每學年開始之前提前支付，並初步列為遞延收益。學費及寄宿費為按年度比例確認之收入。已從學生收取但尚未賺得的學費及寄宿付款部分乃列賬為遞延收益並列示為流動負債，原因為該等金額乃目標集團預期於一年內賺得的收益。學年一般自九月開始至次年八月。

遊艇停泊費於租賃期限內按直線基準確認。

租金收入於租賃期限內按直線基準確認。

利息收入使用實際利率法按時間比例基準確認。

(p) 僱員福利

(i) 僱員假期福利

僱員可享有之年假及長期服務假期直至僱員放假時方予確認。目標集團會就僱員提供服務而於截至報告期末止享有之年假及長期服務假期估計責任作出撥備。

僱員可享有之病假及產假直至放假時方予確認。

(ii) 退休金責任

目標集團為全體僱員參與之界定供款退休計劃作出供款。目標集團及僱員對該等計劃之供款乃按照僱員基本薪金之百分比計算。在損益支銷之退休福利計劃成本指目標集團應向基金支付之供款。

(iii) 終止服務福利

終止服務福利於目標集團不能取消提供該等福利時，及目標集團確認重組成本並涉及支付終止服務福利當日(以較早者為準)時，方予確認。

(q) 借款成本

所有借款成本於產生之期間在損益中確認。

(r) 稅項

所得稅是指當前稅項及遞延稅項總和。

當前應付之稅項乃按年度應課稅溢利計算。應課稅溢利有別於在損益確認之溢利，原因為其他年度之應課稅或可扣減之收支項目以及從不應課稅或可扣減之項目。目標集團當前之稅項責任乃以報告期末前已實施或實質上已實施之稅率計算。

遞延稅項乃就財務資料中資產和負債之賬面值與計算應課稅溢利所使用之相應稅基間之差額確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時性差額確認，而遞延稅項資產乃於可能有應課稅溢利可與可扣減暫時性差額、未動用稅務虧損或未動用稅項抵免對銷時確認。倘暫時性差額乃因商譽或初步確認一項不影響應課稅溢利或會計溢利之交易(業務合併除外)中之其他資產及負債而產生，則該等資產及負債不會被確認。

遞延稅項負債乃就於附屬公司之投資所產生之應課稅暫時性差額確認，除非目標集團能控制暫時性差額之轉回，且暫時性差額在可見將來不會被轉回。

遞延稅項資產之賬面值在各報告期末進行審閱，並於不再可能有足夠之應課稅溢利可供收回全部或部分資產之情況時減少。

遞延稅項乃按於償付負債或變現資產之期間預期適用的稅率(以報告期末前已實施或實質上已實施之稅率為基準)計算。遞延稅項乃於損益內確認，惟倘其與於其他全面收益內確認的項目或直接於權益內確認之項目有關者除外，在此情況下，遞延稅項亦分別於其他全面收益內確認或直接於權益內確認。

所計算之遞延稅項資產及負債反映目標集團預期於報告期末收回或償付其資產及負債賬面值之方式所帶來之稅項後果。

當擁有可依法強制執行權利以即期稅項資產抵銷即期稅項負債，且遞延稅項資產及負債與由同一稅務當局徵收之所得稅相關，而目標集團計劃按淨額基準結算其即期稅項資產及負債時，遞延稅項資產及負債會互相抵銷。

(s) 非金融資產減值

非金融資產之賬面值於各報告日期檢討有無減值跡象，倘資產已減值，則透過綜合損益表以開支撇減至其估計可收回金額。可收回金額乃就個別資產釐定，除非資產並無產生大部分獨立於其他資產或資產組合之現金流入，在此情況下，可收回金額就資產所屬之現金產生單位釐定。可收回金額為個別資產或現金產生單位之使用價值與其公平值減出售成本兩者中之較高者。

使用價值為資產／現金產生單位估計未來現金流量之現值。現值按反映貨幣時間值及資產／現金產生單位(已計量減值)之特有風險之稅前貼現率計算。

現金產生單位減值虧損首先就該單位之商譽進行分配，然後按比例在現金產生單位的其他資產之間進行分配。因估計轉變而導致其後可收回金額增加將計入損益，惟以其撥回減值為限。

(t) 金融資產減值

於各報告期末，目標集團均會根據客觀證據(即(一組)金融資產之估計未來現金流量由於初步確認後發生之一項或多項事件而受到影響)評估其金融資產有否減值。

就所有其他金融資產而言，賬面值會直接按減值虧損作出扣減。

就按攤銷成本計量的金融資產而言，倘減值虧損之金額於其後期間減少，而該減少可以客觀地與確認減值後發生之一項事件有關，則先前已確認之減值虧損透過損益撥回(直接或藉著調整貿易應收款項之撥備賬)。然而，撥回不得導致賬面值高於假使並無確認減值該項金融資產於撥回減值當日之攤銷成本。

(u) 撥備及或然負債

當目標集團因過去事項須承擔法律責任或推定責任，而履行該責任很可能需要經濟利益流出並能可靠估計其款項時，則對該等未確定時間或金額之負債作出撥備。倘金錢時間價值屬重大，則按預期履行該責任所需支出之現值列報撥備。

當不大可能需要經濟利益流出，或其款項未能可靠估計，除非經濟利益流出之可能性極小，否則有關責任將披露為或然負債。當潛在責任之存在僅能以一宗或數宗未來事項發生或不發生來證實，除非經濟利益流出之可能性極小，否則有關潛在責任亦披露為或然負債。

(v) 報告期後事項

為目標集團於報告期末之狀況提供額外資料之報告期後事項或表明持續經營假設屬不適當之事項為調整事項，並反映於財務資料。並非調整事項之報告期後事項倘屬重大時，則於財務資料附註內披露。

5. 主要估計

應用會計政策時之關鍵判斷

於應用會計政策的過程中，唯一董事已作出以下對財務資料內確定之金額有最重大影響之判斷(涉及估計的除外，其將於下文討論)。

持續經營基準

財務資料乃按持續經營基準編製，其有效性視乎 貴公司及最終控制方的財務援助而定，其支持力度足以支付目標集團之營運資金需求。詳情請參閱財務資料附註2。

估計不確定性之主要來源

下文載列存在重大風險導致下個財政年度內對資產及負債賬面值作出重大調整之未來主要假設，以及報告期末估計不確定性之其他主要來源之討論。

(a) 物業、廠房及設備及折舊

目標集團確定其物業、廠房及設備之估計使用壽命、剩餘價值及相關折舊費用，該估計乃基於具有類似性質及功能的物業、廠房及設備的實際使用壽命及剩餘價值的歷史經驗作出。目標集團將修訂與先前估計不同，或將予撤銷或撤減之已放棄技術性陳舊或非戰略性資產之使用壽命及剩餘價值之折舊費用。

於二零一六年八月三十一日，物業、廠房及設備之賬面值為43,553,000港元。

(b) 所得稅

目標集團須繳納中國之所得稅。釐定所得稅撥備時需要作出重大估計。倘若該等事項之最終稅項結果有別於最初記錄之金額，則有關差額將影響作出釐定期間之所得稅及遞延稅項撥備。

(c) 其他無形資產減值

確定其他無形資產是否減值需估計其他無形資產已分配到的現金產出單位的使用價值。使用價值計算要求目標集團估計現金產生單位預期產生的未來現金流量及適當的貼現率，以計算現值。於有關期間，其他無形資產之減值虧損確認為13,735,000港元。於有關期間末，其他無形資產之賬面值為880,394,000港元。

6. 財務風險管理

目標集團就其業務承受多種財務風險：外幣風險、信貸風險、利率風險及流動資金風險。目標集團之整體風險管理計劃乃為針對難以預測之金融市場而設，務求盡可能減低對目標集團財務表現之潛在不利影響。

(a) 外幣風險

由於目標集團大部分業務交易、資產及負債主要以目標集團實體之功能貨幣人民幣計值，故目標集團所受外幣風險極小。目標集團現時並無就外幣交易、資產及負債制訂外幣對沖政策。目標集團密切留意外幣風險，並將於有需要時考慮對沖重大外幣風險。

(b) 信貸風險

目標集團無重大集中之信貸風險。

銀行及現金結餘之信貸風險有限，因交易對手為獲國際信用評級機構評為高信貸評級之銀行。

(c) 流動資金風險

目標集團的政策是定期監控現時及預期流動資金需要，以確保維持足夠現金儲備，滿足短期及長期之流動資金需要。

根據目標集團財務負債的訂約未貼現現金流量進行的到期日分析載列如下：

	應要求 償還或				總計
	1年以內 千港元	1至2年 千港元	2至5年 千港元	超過5年 千港元	
於二零一六年八月三十一日					
應計款項及其他應付款項	51,984	—	—	—	51,984
應付控股公司款項	118,000	—	—	—	118,000
應付代價	869,565	—	—	455,072	1,324,637

(d) 利率風險

目標集團現金流量利率風險主要與銀行結餘有關，其浮動利率隨當時市況而變動。

於二零一六年八月三十一日，倘所有其他變數保持不變，而利率下調10個基點，則期內綜合稅後溢利將減少126,000港元，主要由於銀行結餘利息開支減少所致。倘利率上升10個基點，而所有其他變數保持不變，則期內綜合稅後溢利將增加126,000港元，主要由於銀行結餘的利息開支增加所致。

(e) 於有關期間末之金融工具種類

	於二零一六年 八月三十一日 千港元
金融資產：	
貸款及應收款項(包括現金及現金等值物)	126,836
金融負債：	
按攤銷成本計量之金融負債	1,128,186

(f) 公平值

財務資料所列示目標集團金融資產及金融負債之賬面值與其各自之公平值相若。

7. 收益

目標集團之收益如下：

	二零一六年 三月十七日 (註冊成立日) 至二零一六年 八月三十一日 期間 千港元
學費	307
寄宿費	34
遊艇停泊費	221
	<u>562</u>

8. 其他收入

	二零一六年 三月十七日 (註冊成立日) 至二零一六年 八月三十一日 期間 千港元
租金收入	159
其他	(31)
	<u>128</u>

9. 分部資料

目標集團擁有下列兩個經營分部：

- 遊艇會所 — 經營一間遊艇會所
- 教育 — 提供國際教育服務

目標集團之可呈報分部為提供不同產品及服務之策略性業務單位。其獲單獨管理，因為每個業務需要不同之技術及市場推廣策略。

經營分部的會計政策與財務資料附註4所述者相同。分部溢利或虧損不包括不予分配的企業開支、其他收入及融資成本。分部負債不包括不予分配的其他應付款項及遞延稅項負債。分部資產不包括不予分配的銀行及現金結餘、不予分配的其他應收款項及遞延稅項資產。

目標公司的管理層已根據主要經營決策者審閱的用以作出策略決策的報告釐定經營分部。主要經營決策者獲認定為為目標公司之唯一董事。該唯一董事從服務角度考慮業務及根據除所得稅前經調整溢利(除就分配資源及評估表現的不予分配的企業收入/(開支))的計量評估經營分部的表現。該等報告按與此財務資料相同的基準編製。

分部收益及業績

目標集團按經營分部劃分的收益及業績分析如下：

二零一六年三月十七日(註冊成立日)至二零一六年八月三十一日期間

	遊艇會所 千港元	教育 千港元	總計 千港元
收益	221	341	562
服務成本	<u>(1,526)</u>	<u>(1,135)</u>	<u>(2,661)</u>
毛損	(1,305)	(794)	(2,099)
分銷成本	—	(23)	(23)
行政開支	(102)	(193)	(295)
其他無形資產之減值虧損	<u>(4,920)</u>	<u>(8,815)</u>	<u>(13,735)</u>
分部業績	<u>(6,327)</u>	<u>(9,825)</u>	(16,152)
議價購買收益			68,136
其他收入			128
融資成本			(977)
不予分配的企業開支			<u>(3)</u>
除稅前溢利			<u>51,132</u>

分部資產及負債

目標集團按經營分部劃分的資產及負債分析如下：

於二零一六年八月三十一日

	遊艇會所 千港元	教育 千港元	總計 千港元
分部資產	<u>560,145</u>	<u>371,659</u>	931,804
不予分配的資產			<u>356,790</u>
綜合總計			<u>1,288,594</u>
分部負債	<u>30,227</u>	<u>69,037</u>	99,264
不予分配的負債			<u>1,134,363</u>
綜合總計			<u>1,233,627</u>

其他分部資料

二零一六年三月十七日(註冊成立日)至二零一六年八月三十一日期間

	遊艇會所 千港元	教育 千港元	總計 千港元
分部非流動資產之增加	78	—	78
折舊及攤銷	1,305	1,007	2,312

地域資料：

目標集團已在中國單一地區開展業務，且所有資產均位於中國。

來自主要客戶的收益：

目標集團擁有多元化之客戶基礎，且於有關期間並無客戶與目標集團之間的交易額超出目標集團收益的10%。

10. 融資成本

	二零一六年 三月十七日 (註冊成立日) 至二零一六年 八月三十一日 期間 千港元
應付代價之推算利息(附註24(a))	<u>977</u>

11. 所得稅抵免

	二零一六年 三月十七日 (註冊成立日) 至二零一六年 八月三十一日 期間 千港元
即期稅項	
中國企業所得稅	—
遞延稅項(附註25)	(4,230)
	<u>(4,230)</u>

由於目標集團於有關期間並無產生應課稅溢利，故無需作出香港利得稅撥備。

根據自二零零八年一月一日生效的中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)，目標公司之中國附屬公司於有關期間的稅率為25%。

所得稅開支與除稅前溢利乘以中國企業所得稅稅率之對賬如下：

	二零一六年 三月十七日 (註冊成立日) 至二零一六年 八月三十一日 期間 千港元
除稅前溢利	51,132
按中國企業所得稅稅率25%計算的稅項	12,783
毋須課稅收入之稅務影響	(11,242)
未確認之稅務虧損之稅務影響	20
附屬公司不同稅率的影響	(5,791)
所得稅抵免	<u>(4,230)</u>

12. 期內溢利

目標集團於有關期間之溢利已扣除／(計入)下列各項：

	二零一六年 三月十七日 (註冊成立日) 至二零一六年 八月三十一日 期間 千港元
核數師酬金	—
其他無形資產攤銷(計入服務成本)	2,091
物業、廠房及設備折舊	221
其他無形資產之減值虧損	13,735
議價購買收益	(68,136)
	<u> </u> <u> </u>

13. 僱員福利開支

目標集團於有關期間之溢利已扣除下列各項：

	二零一六年 三月十七日 (註冊成立日) 至二零一六年 八月三十一日 期間 千港元
薪金、花紅及津貼	387
退休福利計劃供款	36
	<u> </u> <u> </u>
	423

於有關期間，目標集團五名最高薪僱員並不包括目標公司之董事。該五名最高薪僱員之酬金如下：

	二零一六年 三月十七日 (註冊成立日) 至二零一六年 八月三十一日 期間 千港元
薪金、花紅及津貼	98
退休福利計劃供款	6
	<u> </u> <u> </u>
	104

酬金介乎以下範圍：

人數
二零一六年
三月十七日
(註冊成立日)
至二零一六年
八月三十一日
期間

零至1,000,000港元

5

14. 董事福利及權益

(a) 董事酬金

於有關期間，馬獻文先生為目標公司之唯一董事。

於有關期間，並無向馬獻文先生支付酬金。

(b) 董事於交易、安排或合約之重大權益

於各有關期間末或有關期間的任何時間，並無由 貴公司訂立且 貴公司一名董事及董事之關連人士於其中擁有直接或間接重大權益之與目標集團業務相關之重大交易、安排及合約。

15. 退休福利計劃

目標集團之僱員為由當地市政府營辦的中央退休金計劃的成員。目標集團須按僱員基本薪金及工資的若干百分比向中央退休金計劃供款，以支付有關退休福利。當地市政府承擔該等附屬公司所有現有及未來退休僱員之退休福利責任。該等附屬公司對中央退休金計劃的唯一責任是作出計劃所需之供款。

16. 股息

目標公司唯一董事不建議就有關期間向其股東派付任何股息。

17. 物業、廠房及設備

	租賃 物業裝修 千港元	辦公室 設備 千港元	汽車 千港元	遊艇 千港元	在建工程 千港元	總計 千港元
成本						
收購附屬公司(附註28)	31,488	1,027	392	3,649	7,446	44,002
添置	—	—	—	—	78	78
匯兌差額	(219)	(8)	(3)	(25)	(52)	(307)
於二零一六年 八月三十一日	<u>31,269</u>	<u>1,019</u>	<u>389</u>	<u>3,624</u>	<u>7,472</u>	<u>43,773</u>
累計折舊						
期內開支	196	9	—	16	—	221
匯兌差額	(1)	—	—	—	—	(1)
於二零一六年 八月三十一日	<u>195</u>	<u>9</u>	<u>—</u>	<u>16</u>	<u>—</u>	<u>220</u>
賬面值						
於二零一六年 八月三十一日	<u>31,074</u>	<u>1,010</u>	<u>389</u>	<u>3,608</u>	<u>7,472</u>	<u>43,553</u>

18. 其他無形資產

	經營權 千港元
成本	
收購附屬公司(附註28)	902,401
匯兌差額	(6,278)
於二零一六年八月三十一日	<u>896,123</u>
累計攤銷及減值	
期內攤銷	2,091
減值虧損	13,735
匯兌差額	(97)
於二零一六年八月三十一日	<u>15,729</u>
賬面值	
於二零一六年八月三十一日	<u>880,394</u>

收購附屬公司後基於公平值的經營權成本歸屬於遊艇會所業務和培訓業務，分析如下：

	遊艇會所業務 千港元	培訓業務 千港元	總計 千港元
收購附屬公司	554,449	347,952	902,401
期內攤銷	(1,285)	(806)	(2,091)
減值虧損	(4,920)	(8,815)	(13,735)
匯兌差額	(3,819)	(2,362)	(6,181)
	<u>544,425</u>	<u>335,969</u>	<u>880,394</u>
於二零一六年八月三十一日			

於二零一六年八月三十一日，經營權之平均剩餘攤銷期為18.5年。

目標集團管理層經慮及影響貼現率及資產可收回金額之無風險利率及市場風險溢價變動，於有關期間審閱其其他無形資產之可收回金額。無風險利率及市場風險溢價分別由二零一六年八月十六日之2.68%及9.98%變動至二零一六年八月三十一日之2.81%及10.66%。因此，遊艇會所業務及培訓業務之貼現率分別由二零一六年八月十六日之16.70%及17.70%變動至二零一六年八月三十一日之17.00%及18.20%。

該資產用於目標中國集團經營一間遊艇會所及提供國際教育服務。於有關期間，該項審閱確認於截至二零一六年八月三十一日止八個月因為經營權而經營一間遊艇會所及提供國際教育服務而於損益中確認之減值虧損13,735,000港元。有關資產的可收回金額乃基於其使用價值並根據貼現現金流法而釐定。

19. 非流動資產已付按金

於二零一六年八月二十四日及二零一六年八月三十日，目標公司之兩間附屬公司就收購位於中國遼寧省瀋陽市之投資物業訂立買賣協定，總現金代價人民幣182,329,000元(相等於約211,396,000港元)。於二零一六年八月三十一日，有關物業所有權證明之登記正在進行中，而投資物業之所有權並無轉讓予目標集團。

20. 投資附屬公司

目標公司

於二零一六年
八月三十一日
千港元

投資附屬公司	10,000
應付一間附屬公司的款項	10,000

應付一間附屬公司之款項為無抵押、免息及按要求償還。

於二零一六年八月三十一日，附屬公司之詳情如下：

附屬 公司名稱	註冊／成立及 營業地點及日期	股份／ 已註冊及 繳足股本	目標公司 所持所有權 權益之百分比		主要活動
			直接	間接	
納元發展	香港 二零一五年 六月四日	10,000,000 港元	100%	—	投資控股
粵錦體育	中國 二零一四年 七月二十一日	人民幣 600,000,000 元	—	100%	投資控股
深圳瑞騰	中國 二零一四年 八月二十六日	人民幣 10,000,000 元	—	100%	投資及物業 控股
前海唯致	中國 二零一五年 七月十日	人民幣 10,000,000 元	—	100%	投資及物業 控股
大鵬遊艇會	中國 二零一四年 九月十日	人民幣 200,000,000 元	—	100%	經營一間遊艇 會所
大鵬教育	中國 二零一四年 九月三十日	人民幣 30,000,000 元	—	100%	提供國際教育 服務
唯致國際學校	中國 二零一五年 八月十八日	人民幣 5,000,000 元	—	100%	提供國際教育 服務

21. 銀行及現金結餘

目標集團銀行及現金結餘之賬面值以人民幣計值。人民幣兌換外幣應遵守《中華人民共和國外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》。

22. 應計款項及其他應付款項

於二零一六年
八月三十一日
千港元

應付工資及薪金	690
其他應付稅項	208
其他應付款項	51,422
	52,320

23. 遞延收益

於二零一六年
八月三十一日
千港元

學費	1,951
----	-------

學生可獲退還與尚未提供服務相關的付款。

24. 應付代價

(a) 如財務資料附註18所披露者，於有關期間就經營權應付代價載列如下：

	千港元
於收購日(附註28)	88,281
推算利息支出	977
匯兌差額	(620)
	<u>88,638</u>
於二零一六年八月三十一日	<u>88,638</u>

於初始期，此應付代價之公平值已按13.3%之實際利率貼現未來現金流量計算(第三級公平值計量)。

於有關期間，推算利息支出乃按13.3%之實際利率計算。

(b) 於二零一六年八月十六日，目標公司之一間附屬公司以現金代價人民幣750,000,000元(相等於875,657,000港元)收購粵錦體育之全部股權。於二零一六年八月三十一日，應付代價為人民幣750,000,000元(相等於869,565,000港元)。有關收購事項之詳情載列於目標集團財務資料附註28。

25. 遞延稅項(資產)/負債

由目標集團確認之遞延稅項(資產)/負債如下：

	遞延稅項負債 其他無形資產 千港元	遞延稅項資產 稅務虧損 千港元
收購附屬公司(附註28)	107,566	(25,999)
計入期內之損益	(3,688)	(542)
匯兌差額	(725)	184
	<u>103,153</u>	<u>(26,357)</u>
於二零一六年八月三十一日	<u>103,153</u>	<u>(26,357)</u>

於有關期間末，目標集團有估計未動用稅務虧損約105,485,000港元可用作抵銷未來溢利。一項遞延稅項資產已就該虧損確認105,460,000港元。由於未來盈利流的不可預見性，未確認有關餘下25,000港元的遞延稅項資產。稅務虧損105,460,000港元將於二零二一年屆滿。

26. 股本

	股份數目	金額 千港元
已發行及繳足普通股： 每股1美元之普通股 於註冊成立日期及二零一六年八月三十一日	<u>1</u>	<u>—</u>

目標集團於管理資本時的目標為保障目標集團繼續經營的能力，同時透過優化債務與權益間的平衡為各股東謀求最大回報。

於有關期間，目標集團之策略乃為維持債務與權益之比率處於行業平均水平。

於二零一六年八月三十一日之債務與資本之比率如下：

	於二零一六年 八月三十一日 千港元
總債務(附註)	43,629
減：現金及現金等值物	<u>(125,872)</u>
債務淨值	<u>(82,243)</u>
權益總值	<u>54,967</u>
經調整債務與資本淨值比率	<u>(149.6%)</u>

目標集團毋須遵守任何外在施加的資本規定。

附註：總債務包括計入應計款項及其他應付款項的金額。

27. 儲備

(a) 目標集團

目標集團儲備金額及其變動於綜合損益及其他全面收益表以及綜合權益變動表中呈列。

(b) 目標公司

	累計虧損 千港元
於註冊成立日	—
期內全面收益總額	—
	<hr/>
於二零一六年八月三十一日	—
	<hr/> <hr/>

(c) 法定盈餘儲備

根據中國公司法，目標集團之實體(為國內企業)須將其除稅後溢利的10%(根據有關中國會計準則所釐定)分配予其各自法定盈餘儲備，直至該等儲備達至其各自註冊資本的50%。受中國公司法所載列之若干限制所規限，部分法定盈餘儲備或被轉化為資本，惟在資本化後，餘額不低於已註冊資本的25%。

(d) 外幣換算儲備

外幣換算儲備包括國外業務的財務報表換算產生的所有匯兌差額。儲備按照財務資料附註4(c)所列的會計政策處理。

(e) 學校發展基金

根據中國相關法律法規，對於需要合理報酬的私立學校，必須向發展基金撥款不少於根據中國公認會計準則釐定的相關學校淨收入的25%。發展基金用於學校的建設或維修，或教育設備的採購或升級。

28. 綜合現金流量表附註

收購附屬公司

於二零一六年八月十六日，目標公司之一間附屬公司以現金代價人民幣750,000,000元(相等於875,657,000港元)收購粵錦體育之全部股權。粵錦體育通過其附屬公司主要從事遊艇會所的經營及提供國際教育服務。本次收購旨在由目標公司開發遊艇會所業務及培訓業務。

所收購的粵錦體育及其附屬公司(以下統稱「粵錦體育集團」)可識別資產及負債於收購日期的公平值如下：

	千港元
物業、廠房及設備	44,002
其他無形資產	902,401
非流動資產之已付按金	212,877
遞延稅項資產	25,999
預付款項、按金及其他應收款項	1,169
銀行及現金結餘	8,341
應計款項及其他應付款項	(52,838)
遞延收益	(2,311)
應付代價	(88,281)
遞延稅項負債	(107,566)
	<hr/>
可識別資產及負債淨額	943,793
議價購買收益	(68,136)
	<hr/>
應付代價	875,657
	<hr/> <hr/>
收購產生的現金流入淨額：	
所收購的現金及現金等值物	8,341
	<hr/> <hr/>

於完成收購粵錦體育後，已確認議價購買收益為68,136,000港元。議價購買收益主要歸因於完成後經營權之公平值增加而使粵錦體育集團之可識別資產及負債淨額增加。

所收購之其他應收款項之公平值為1,169,000港元，概無預期為不可收回。

粵錦體育集團對目標集團於收購日期至有關期間末的有關期間利潤造成約2,113,000港元的虧損。

倘收購事項已於二零一六年三月十七日完成，目標集團於有關期間的營業總額將為4,508,000港元，而有關期間的溢利則為30,593,000港元。備考資料僅供說明之用，倘收購事項於二零一六年三月十七日完成，其並不一定表示目標集團實際取得的營業額及經營業績，亦不擬作為未來業績的預測結果。

29. 資本承擔

目標集團

於有關期間末已訂約但仍未產生之資本承擔如下：

於二零一六年
八月三十一日
千港元

已訂約但未撥備之
物業、廠房及設備

2,339

目標中國公司

於二零一六年
八月三十一日
千港元

已訂約但未撥備之
物業、廠房及設備

—

30. 租賃承擔

根據不可撤回經營租約應付之未來最低租金總額如下：

於二零一六年
八月三十一日
千港元

一年內
於第二至第五年內(包括首尾兩年)

139

527

666

31. 或然負債

於有關期間末，目標集團並無任何重大或然負債。

32. 關連方交易

(a) 目標集團於有關期間末有以下未償還結餘：

	於二零一六年 八月三十一日 千港元
應付控股公司款項	<u>118,000</u>

應付直接控股公司之款項為無擔保、免息且於一年內償還。

(b) 目標集團唯一董事及其他主要管理層成員於有關期間之薪酬如下：

	二零一六年 三月十七日 (註冊成立日) 至二零一六年 八月三十一日 期間 千港元
薪金、花紅及其他福利	151
退休福利計劃供款	<u>12</u>
	<u>163</u>

33. 後續財務報表

目標公司或其附屬公司並無就二零一六年八月三十一日後的任何期間編製經審核財務報表。

此 致

新體育集團有限公司
董事會 台照

中瑞岳華(香港)會計師事務所
香港
執業會計師
謹啟

二零一六年十一月三十日

以下為獨立申報會計師中瑞岳華(香港)會計師事務所(香港執業會計師)發出之報告全文，僅供載入本通函而編製。



敬啟者：

以下為吾等就深圳粵錦體育有限公司(前稱為「深圳粵錦投資有限公司」)(「目標中國公司」)及其附屬公司(以下統稱為「目標中國集團」)於二零一四年七月二十一日(成立日)至二零一四年十二月三十一日期間、截至二零一五年十二月三十一日止年度及截至二零一六年八月三十一日止八個月(「有關期間」)各期間之財務資料(「財務資料」)所編製之報告，以供載入新體育集團有限公司(「貴公司」)就貴公司建議收購粵錦亞洲有限公司全部已發行股本(「收購事項」)而刊發之日期為二零一六年十一月三十日之通函(「通函」)內。

目標中國公司為於二零一四年七月二十一日在中華人民共和國(「中國」)成立的有限公司，主要從事投資控股。於本報告日期，目標中國公司於以下附屬公司擁有權益：

附屬公司名稱	成立及營運地點及日期	註冊及繳足股本	目標中國公司持有的所有權益百分比	主要業務
深圳瑞騰企業管理有限公司* (「深圳瑞騰」)	中國 二零一四年 八月二十六日	人民幣 10,000,000元	100%	投資及物業控股
深圳前海唯致教育投資有限公司* (「前海唯致」)	中國 二零一五年七月十日	人民幣 10,000,000元	100%	投資及物業控股
深圳大鵬國際教育有限公司* (「大鵬教育」)	中國 二零一四年 九月三十日	人民幣 30,000,000元	100%	提供國際學校教育服務

附屬公司名稱	成立及營運地點及日期	註冊及繳足股本	目標中國公司持有的所有權益百分比	主要業務
深圳大鵬遊艇會有限公司* (「大鵬遊艇會」)	中國 二零一四年九月十日	人民幣 200,000,000元	100%	經營一間遊艇會所
深圳市大鵬新區唯致培訓學校* (「唯致國際學校」)	中國 二零一五年 八月十八日	人民幣 5,000,000元	100%	提供國際學校教育服務

* 英文本的英譯名稱僅供識別，官方名稱以中文為準。

目標中國集團的所有公司均採納十二月三十一日作為其財政年度結算日。

目標中國公司及其附屬公司之法定財務報表乃根據適用於在中國成立公司的相關會計原則及財務法規編製，並已由下列中國註冊執業會計師審核。

公司名稱	財政年度	核數師名稱
目標中國公司	二零一四年七月二十一日 (成立日)至二零一四年 十二月三十一日期間 截至二零一五年 十二月三十一日止年度	天健會計師事務所* 北京永拓會計師事務所 (特殊普通合夥)*
深圳瑞騰	二零一四年八月二十六日 (成立日)至二零一四年 十二月三十一日期間 截至二零一五年 十二月三十一日止年度	天健會計師事務所* 北京永拓會計師事務所 (特殊普通合夥)*
前海唯致	二零一五年七月十日(成立日) 至二零一五年 十二月三十一日期間	北京永拓會計師事務所 (特殊普通合夥)*

公司名稱	財政年度	核數師名稱
大鵬遊艇會	二零一四年九月十日(成立日)至二零一四年十二月三十一日期間	天健會計師事務所*
大鵬教育	截至二零一五年十二月三十一日止年度 二零一四年九月三十日(成立日)至二零一四年十二月三十一日期間	北京永拓會計師事務所 (特殊普通合夥)* 天健會計師事務所*
唯致國際學校	截至二零一五年十二月三十一日止年度 二零一五年八月十八日(成立日)至二零一五年十二月三十一日期間	北京永拓會計師事務所 (特殊普通合夥)* 北京永拓會計師事務所 (特殊普通合夥)*

* 英文本的英譯名稱僅供識別，官方名稱以中文為準。

就本報告而言，目標中國公司之唯一董事已按照香港會計師公會(「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」)編製目標中國集團於有關期間之綜合財務報表(「相關財務報表」)。

吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則對相關財務報表開展獨立審核，且已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」審查相關財務報表。

財務資料乃根據香港財務報告準則自相關財務報表編製。就編製供載入本通函之報告而言，無須作出調整。

目標中國公司之唯一董事負責編製相關財務報表。貴公司的董事對通函(本報告載列其中)之內容負責。吾等之責任為自相關財務報表編製本報告所載財務資料，並就財務資料達成獨立意見及向閣下報告。

吾等認為，就本報告及財務資料附註2所載編製基準而言，財務資料真實公平反映目標中國公司及目標中國集團於二零一四年及二零一五年十二月三十一日及二零一六年八月三十一日之事務狀況及目標中國集團於有關期間之業績及現金流量。

有關持續經營基準之重大不明朗因素

儘管吾等並無保留意見，惟吾等注意到目標中國集團財務資料附註2，其中指出目標中國集團於有關期間分別產生虧損人民幣295,000元、人民幣34,382,000元及人民幣31,008,000元，及於二零一五年十二月三十一日及二零一六年八月三十一日，目標中國集團之流動負債淨額分別為人民幣19,933,000元及人民幣39,138,000元。該等情況顯示存在重大不明朗因素而可對目標中國集團持續經營之能力構成重大疑問。

比較財務資料

就本報告而言，目標中國公司之唯一董事已按照財務資料採納之相同基準編製目標中國集團截至二零一五年八月三十一日止八個月之比較財務資料（「比較財務資料」）。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2400號（經修訂）「審閱過往財務報表之委聘」審閱比較財務資料。審閱包括主要向負責財務及會計事宜的人士作出查詢，以及應用分析及其他審閱程序。審閱之範圍遠比根據香港審核準則進行之審核小，故不能令吾等可保證吾等將知悉在審核中可能被發現的所有重大事項。因此，吾等不會對比較財務資料發表審核意見。

根據吾等之審閱，吾等並不知悉任何事件會致使吾等認為比較財務資料並無於所有重大方面根據就財務資料採納之相同基準進行編製。

財務資料

A. 綜合損益及其他全面收益表

	附註	二零一四年	截至	截至八月三十一日止八個月	
		七月二十一日 (成立日)至 二零一四年 十二月三十一日 期間 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 人民幣千元
收益	7	—	2,117	—	5,513
服務成本		—	(29,426)	(13,236)	(26,952)
毛損		—	(27,309)	(13,236)	(21,439)
分銷成本		—	(1,282)	(773)	(627)
行政開支		(325)	(8,778)	(6,157)	(4,689)
其他無形資產之 減值虧損	18	—	—	—	(8,929)
其他收入/(虧損)	8	27	215	(40)	1,336
經營虧損		(298)	(37,154)	(20,206)	(34,348)
融資成本	10	—	(8,241)	(4,857)	(7,136)
除稅前虧損		(298)	(45,395)	(25,063)	(41,484)
所得稅抵免	11	3	11,013	6,135	10,476
本期間/年度虧損及 全面收益總額	12	(295)	(34,382)	(18,928)	(31,008)

B. 綜合財務狀況表

	附註	於十二月三十一日		於
		二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	八月三十一日 二零一六年 人民幣千元
非流動資產				
物業、廠房及設備	17	—	29,667	37,566
其他無形資產	18	—	461,889	436,894
非流動資產已付按金	19	392,500	376	182,329
遞延稅項資產	25	3	13,748	22,733
		<u>392,503</u>	<u>505,680</u>	<u>679,522</u>
流動資產				
預付款項、按金及其他應收款項		411,486	252,356	882
應收一間關連公司款項	32(a)	7,930	77,930	—
銀行及現金結餘	21	276	2,929	6,787
		<u>419,692</u>	<u>333,215</u>	<u>7,669</u>
流動負債				
應計款項及其他應付款項	22	392,510	348,856	45,124
遞延收益	23	—	4,292	1,683
		<u>392,510</u>	<u>353,148</u>	<u>46,807</u>
流動資產／(負債)淨值		<u>27,182</u>	<u>(19,933)</u>	<u>(39,138)</u>
資產總值減流動負債		<u>419,685</u>	<u>485,747</u>	<u>640,384</u>
非流動負債				
應付代價	24	—	97,712	104,848
遞延稅項負債	25	—	2,732	1,241
		<u>—</u>	<u>100,444</u>	<u>106,089</u>
資產淨值		<u>419,685</u>	<u>385,303</u>	<u>534,295</u>
資本及儲備				
繳足股本	26	420,000	420,000	600,000
儲備	27(a)	(315)	(34,697)	(65,705)
權益總值		<u>419,685</u>	<u>385,303</u>	<u>534,295</u>

C. 財務狀況表

	附註	於		
		於十二月三十一日 二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	八月三十一日 二零一六年 人民幣千元
非流動資產				
於附屬公司之投資	20	40,600	40,600	20,000
流動資產				
其他應收款項		411,486	252,140	—
應收附屬公司款項	20	362,555	399,605	630,815
銀行及現金結餘	21	61	65	683
		<u>774,102</u>	<u>651,810</u>	<u>631,498</u>
流動負債				
應計款項及其他應付款項	22	392,510	270,220	—
應付一間關連公司款項		2,460	2,460	—
應付附屬公司款項	20	—	—	52,000
		<u>394,970</u>	<u>272,680</u>	<u>52,000</u>
流動資產淨值		<u>379,132</u>	<u>379,130</u>	<u>579,498</u>
資產總值減流動負債		<u>419,732</u>	<u>419,730</u>	<u>599,498</u>
資產淨值		<u>419,732</u>	<u>419,730</u>	<u>599,498</u>
資本及儲備				
繳足股本	26	420,000	420,000	600,000
儲備	27(b)	(268)	(270)	(502)
權益總值		<u>419,732</u>	<u>419,730</u>	<u>599,498</u>

D. 綜合權益變動表

	目標中國公司持有人應佔			非控制性 權益	股本總額 人民幣千元
	繳足股本 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元		
成立後	420,000	—	420,000	—	420,000
非控制性權益持有人的注資	—	—	—	29,400	29,400
收購非控制性權益 (附註28)	—	(20)	(20)	(29,400)	(29,420)
本期間全面收益總額	—	(295)	(295)	—	(295)
於二零一四年 十二月三十一日及 二零一五年一月一日	420,000	(315)	419,685	—	419,685
本年度全面收益總額	—	(34,382)	(34,382)	—	(34,382)
於二零一五年 十二月三十一日及 二零一六年一月一日	420,000	(34,697)	385,303	—	385,303
注資	180,000	—	180,000	—	180,000
本期間全面收益總額	—	(31,008)	(31,008)	—	(31,008)
於二零一六年 八月三十一日	<u>600,000</u>	<u>(65,705)</u>	<u>534,295</u>	<u>—</u>	<u>534,295</u>
於二零一五年一月一日	420,000	(315)	419,685	—	419,685
本期間全面收益總額	—	(18,928)	(18,928)	—	(18,928)
於二零一五年 八月三十一日(未經審核)	<u>420,000</u>	<u>(19,243)</u>	<u>400,757</u>	<u>—</u>	<u>400,757</u>

E. 綜合現金流量表

	二零一四年 七月二十一日 (成立日)至 二零一四年 十二月三十一日 期間		截至 二零一五年 十二月三十一日 止年度		截至八月三十一日止八個月 二零一五年 二零一六年 (未經審核)	
	附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營活動現金流量						
除稅前虧損		(298)	(45,395)	(25,063)		(41,484)
經以下各項調整：						
其他無形資產攤銷	18	—	20,082	12,049		16,066
銀行利息收入	8	(27)	(285)	(3)		(798)
物業、廠房及設備折舊	17	—	1,122	7		2,746
其他無形資產之減值虧損	18	—	—	—		8,929
融資成本	10	—	8,241	4,857		7,136
營運資金變動前 之經營虧損		(325)	(16,235)	(8,153)		(7,405)
預付款項、按金及其他 應收款項增加		—	(216)	(625)		(666)
應計款項及其他應付款項 增加/(減少)		—	8,636	1,377		(11,142)
遞延收益增加/(減少)		—	4,292	4,214		(2,609)
經營活動所用現金		(325)	(3,523)	(3,187)		(21,822)
已收利息		27	285	3		798
已付所得稅		—	—	—		—
經營活動所用現金淨額		(298)	(3,238)	(3,184)		(21,024)

附註	二零一四年 七月二十一日 (成立日)至 二零一四年 十二月三十一日 期間 人民幣千元	截至 二零一五年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至八月三十一日止八個月 二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	
			二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
投資活動現金流量				
非流動資產之已付按金	(392,500)	(376)	—	(182,329)
購買物業、廠房及設備	—	(30,789)	(15,429)	(10,275)
出售物業、廠房及設備 之所得款項	—	—	—	6
其他應收款項(增加)/減少	(411,486)	159,346	(69,534)	252,140
投資活動(所用)/所得 現金淨額	(803,986)	128,181	(84,963)	59,542
融資活動現金流量				
注資	420,000	—	—	180,000
非控制性權益持有人的注資	29,400	—	—	—
應收一間關連公司款項 (增加)/減少	(27,440)	(70,000)	(70,000)	77,930
收購非控制性權益	28 90	—	—	—
其他應付款項減少/(增加)	382,510	(52,290)	169,441	(292,590)
融資活動所得/(所用) 現金淨額	804,560	(122,290)	99,441	(34,660)

	二零一四年 七月二十一日 (成立日)至 二零一四年 十二月三十一日 期間		截至 二零一五年 十二月三十一日 止年度		截至八月三十一日止八個月 二零一五年 二零一六年	
	附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
現金及現金等值物 增加淨額		276	2,653	11,294	3,858	
期/年初現金及現金等值物		—	276	276	2,929	
期/年末現金及現金等值物		276	2,929	11,570	6,787	
現金及現金等值物分析						
銀行及現金結餘		276	2,929	11,570	6,787	

F. 財務資料附註

1. 一般資料

目標中國公司為於二零一四年七月二十一日在中國成立的有限公司。其註冊辦事處及主要營業地點位於深圳市大鵬新區南澳街道新東路桔鈞沙片區深圳海上運動基地。

目標中國公司為一間投資控股公司。其附屬公司之主要業務載於財務資料附註20。

目標中國公司之唯一董事認為，納元發展有限公司(一間於香港註冊成立的公司)為目標中國公司之直接控股公司，張振純先生為目標中國公司之最終控股方。

2. 編製基準

財務資料根據香港會計師公會頒佈的所有適用香港財務報告準則編製。香港財務報告準則包括香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋。財務資料亦遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露規定及香港公司條例(第622章)的披露規定。

於有關期間，目標中國集團分別產生虧損人民幣295,000元、人民幣34,382,000元及人民幣31,008,000元。於二零一五年十二月三十一日及二零一六年八月三十一日，目標中國集團的流動負債淨額分別為人民幣19,933,000元及人民幣39,138,000元。該等情況顯示存在重大不確定因素而可對目標中國集團持續經營之能力構成重大疑問。目標中國公司之唯一董事已審慎考慮目標中國集團現有及預期日後流動資金，及目標中國集團於即期及長期自經營業務中產生盈利及取得正現金流量的能力，以及以下措施：

- (i) 貴公司已確認於收購事項完成後，其擬為目標中國集團提供財務援助，以使目標中國集團可償還於可預見未來到期之債務並繼續經營業務而不會令營運顯著縮減；
- (ii) 最終控股方已同意為目標中國集團提供足夠資金，以償還到期之負債。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則及規定

(a) 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於有關期間，目標中國集團已採納香港會計師公會頒佈的與其業務相關及於二零一六年一月一日開始之會計年度生效之所有新訂及經修訂香港財務報告準則。

(b) 已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

目標中國集團並無提早應用已頒佈但於二零一六年一月一日開始之財政年度尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。目標中國公司之唯一董事預期該等新訂及經修訂香港財務報告準則生效後將於目標中國集團之財務資料內獲採納。目標中國集

團現正評估(倘適用)所有將於未來期間生效之新訂及經修訂香港財務報告準則之潛在影響，但尚無法確定該等新訂及經修訂香港財務報告準則會否對其經營業績及財務狀況構成重大影響。

香港財務報告準則第9號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益 ¹
香港財務報告準則第16號	租賃 ²
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號的修訂	澄清折舊及攤銷的可接納方法 ³
香港會計準則第1號的修訂	披露計劃 ³
香港會計準則第7號的修訂	現金流量表 ⁴
香港會計準則第27號的修訂	獨立財務報表之權益法 ³
香港財務報告準則的修訂	香港財務報告準則二零一二年至二零一四年 週期之年度改進 ³

¹ 於二零一八年一月一日或以後開始的年度期間生效，可提前應用。

² 於二零一九年一月一日或以後開始的年度期間生效，就於初次應用香港財務報告準則第16號之日或之前應用香港財務報告準則第15號的實體而言可提前應用。

³ 於二零一六年一月一日或以後開始的年度期間生效，可提前應用。

⁴ 於二零一七年一月一日或以後開始的年度期間生效，可提前應用。

4. 重大會計政策

財務資料乃按照歷史成本常規法編製。

編製符合香港財務報告準則之財務資料須使用若干重要會計估計。管理層於應用目標中國集團會計政策的過程中亦需要作出判斷。該等判斷涉及高度的判斷或高度複雜性，或對財務資料而言屬重大之假設及估計於附註5中披露。

編製財務資料時所應用之重要會計政策載於下文。

(a) 綜合賬目

財務資料包括目標中國公司及其附屬公司截至十二月三十一日止之財務報表。附屬公司為目標中國集團擁有控制權之實體。當目標中國集團通過參與實體業務而享有或有權享有浮動回報，並有能力通過對實體之權力而影響該等回報時，即控制該實體。當目標中國集團擁有令其目前能夠指揮相關活動(即對實體回報造成重大影響之活動)之現有權利時，目標中國集團即對實體擁有權力。

在評估控制權時，目標中國集團會考慮其潛在投票權以及由其他各方持有之潛在投票權。僅於持有人有實際能力行使潛在投票權時方會考慮該權利。

附屬公司於控制權轉移至目標中國集團當日起綜合入賬，並由控制權終止當日起取消綜合入賬。

集團內公司間之交易、結餘及未變現溢利會作對銷。除非交易有證據顯示所轉讓資產出現減值，否則未變現虧損亦會對銷。附屬公司之會計政策已作出必要變動，以確保與目標中國集團所採納之政策一致。

非控制性權益指附屬公司權益中並非由目標中國公司直接或間接應佔之部分。非控制性權益乃於綜合財務狀況表及綜合權益變動表之股本內呈列。非控制性權益於綜合損益表及綜合損益及其他全面收益表呈列為目標中國公司非控股股東與持有人間之年度溢利或虧損及全面收益總額之分配。

溢利或虧損以及各其他全面收益部分乃歸屬予目標中國公司持有人及非控股股東，即使此舉會導致非控制性權益錄得虧絀結餘。

目標中國公司於一間附屬公司之擁有權權益之變動如並未導致失去控制權，乃作為股本交易(即與持有人(以持有人身份)之交易)入賬。控制性與非控制性權益之賬面值已予調整，以反映兩者於附屬公司相對權益之變動。非控制性權益調整金額與已付或已收代價公平值間之任何差額，乃直接於股本內確認及歸屬於目標中國公司持有人。

(b) 外幣換算

(i) 功能及呈列貨幣

納入目標中國集團各實體財務報表之項目乃以該實體經營業務所在之主要經濟環境之貨幣(「功能貨幣」)計量。財務資料以目標中國公司之功能及呈列貨幣人民幣(「人民幣」)呈列。

(ii) 各實體財務報表之交易及結餘

外幣交易於初步確認時採用交易當日通行之匯率換算為功能貨幣。以外幣列值之貨幣性資產及負債按各報告期末之匯率換算。此換算政策所產生之收益及虧損於損益確認。

以公平值計算之外幣非貨幣性項目以釐定公平值當日之匯率換算。

倘非貨幣性項目之收益或虧損於其他全面收益確認，則有關收益或虧損之任何換算部分亦於其他全面收益確認。倘非貨幣性項目之收益或虧損於損益確認，則有關收益或虧損之換算部分亦於損益確認。

(c) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃以成本減後續累計折舊及後續累計減值虧損(如有)於綜合財務狀況表內列賬。

僅於與項目有關之未來經濟利益很可能流入目標中國集團以及該項目成本能可靠計算時，其後成本方會計入資產之賬面值或確認為獨立資產(如適用)。所有其他維修及保養成本於產生期間之損益內確認。

物業、廠房及設備折舊乃以直線法基準於其估計可用年期按足以撇銷成本減其剩餘價值之比率計算。主要年率如下：

租賃物業裝修	10%–25%
辦公室設備	10%–20%
汽車	25%
遊艇	10%

剩餘價值、可用年期及折舊方法於各報告期末進行檢討及調整(如適用)。

在建工程指正在進行的租賃物業裝修，並以成本減除減值虧損呈列。折舊於相關資產可供使用時開始計算。

出售物業、廠房及設備之收益或虧損為出售所得款項淨額與有關資產賬面值之差額，並於損益確認。

(d) 其他無形資產

營運海上運動基地暨航海運動學校之經營權

目標中國公司於二零一四年八月二十七日與深圳市大鵬新區管理委員會訂立協議(「經營委託協議」)，據此，深圳海上運動基地暨航海運動學校之經營將委託予目標中國公司，委託期限為20年(「經營權」)。根據該經營權，目標中國集團已發展至經營一間遊艇會所(「遊艇會所業務」)及一所提供國際教育服務的學校(「培訓業務」)。

經營權初步按成本計量，隨後按成本減累計攤銷及減值虧損計量。攤銷乃以直線法基準於首個20年期間計量。

(e) 營業租賃

並無向承租人轉讓資產擁有權之絕大部分風險及回報的租賃列為營業租賃。營業租賃之租金收入於相關租期內按直線基準確認。

(f) 確認及終止確認金融工具

目標中國集團成為金融工具合約條款之訂約方時，金融資產及金融負債將於綜合財務狀況表內確認。

倘從資產收取現金流之合約權利已到期；目標中國集團已將其資產擁有權之絕大部分風險及回報轉移；或目標中國集團並無轉移及保留其於資產擁有權之絕大部分風險及回報但並無保留對資產之控制權，則金融資產將被終止確認。於終止確認金融資產時，資產賬面值與已收代價金額及已於其他全面收益內確認之累計盈虧兩者總和之差額，將於損益內確認。

倘有關合約訂明之責任獲解除、註銷或到期，則金融負債將被終止確認。終止確認之金融負債之賬面值與已付代價之差額於損益內確認。

(g) 金融資產

金融資產於根據合約(有關條款規定須於相關市場制定之時限內交付金融資產)購買或出售時按交易日基準確認及終止確認,初步按公平值加上直接應佔交易成本計量,惟按公平值透過損益列賬之金融資產除外。

目標中國集團將其金融資產分類為貸款及應收款項。分類乃視乎金融資產的收購目的而界定。管理層於初步確認時分類其金融資產。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為具有固定或可釐定付款但並無活躍市場報價之非衍生金融資產。該等資產按以實際利率法(利息屬微不足道的短期應收款項除外)計算之攤銷成本減任何減值或不可收回款項扣減計算。一般而言,貿易及其他應收款項、銀行及現金結餘乃分類為此類別。

(h) 其他應收款項

倘其他應收款項預計將在一年或以內收回(或屬業務正常經營週期(倘較長)),則分類為流動資產。否則,則呈列為非流動資產。

其他應收款項初步按公平值確認,其後按以實際利率法計算的攤銷成本減除減值撥備計算。

(i) 現金及現金等值物

就現金流量表而言,現金及現金等值物指銀行現金及手頭現金、存放於銀行及其他金融機構之活期存款,以及可隨時轉換為可知現金額且價值變動風險甚低之短期高流動性投資。應要求償還且構成目標中國集團現金管理整體一部分之銀行透支亦列作現金及現金等值物之一部分。

(j) 金融負債及股本工具

金融負債及股本工具按所訂立合約安排之內容及香港財務報告準則中金融負債及股本工具之定義分類。股本工具指任何能證明於目標中國集團在扣除其所有負債後之資產中擁有剩餘權益之合約。特定金融負債及股本工具所採納之會計政策載於下文。

(k) 借款

借款初步按公平值減所涉交易成本確認,其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

除非目標中國集團有權無條件將債務之清償遞延至報告期後最少12個月,否則借款乃分類為流動負債。

(l) 其他應付款項

其他應付款項初步按其公平值確認,其後使用實際利率法按攤銷成本計量,除非貼現影響甚微,於此情況下,則按成本列賬。

(m) 股本工具

目標中國公司發行之股本工具以扣除直接發行成本後之已收所得款項列賬。

(n) 收益確認

收益按已收或應收代價之公平值計量，並於經濟利益將可能流入目標中國集團時及收益金額能可靠計量時確認。

學校的學費及寄宿費一般於每學年開始之前提前支付，並初步列為遞延收益。學費及寄宿費為按年度比例確認之收入。已從學生收取但尚未賺得的學費及寄宿付款部分乃列賬為遞延收益並列示為流動負債，原因為該等金額乃目標中國集團預期於一年內賺得的收益。學年一般自九月開始至次年八月。

遊艇停泊費於租賃期限內按直線基準確認。

租金收入於租賃期限內按直線基準確認。

利息收入使用實際利率法按時間比例基準確認。

(o) 僱員福利*(i) 僱員假期福利*

僱員可享有之年假及長期服務假期乃於應計予僱員時確認。目標中國集團會就僱員提供服務而於截至報告期末享有之年假及長期服務假期估計責任作出撥備。

僱員可享有之病假及產假直至放假時方予確認。

(ii) 退休金責任

目標中國集團為全體僱員參與之界定供款退休計劃作出供款。目標中國集團及僱員對該等計劃之供款乃按照僱員基本薪金之百分比計算。在損益支銷之退休福利計劃成本指目標中國集團應向基金支付之供款。

(iii) 終止服務福利

終止服務福利於目標中國集團不能取消提供該等福利時，及目標中國集團確認重組成本並涉及支付終止服務福利當日(以較早者為準)時，方予確認。

(p) 借款成本

所有借款成本於產生之期間在損益中確認。

(q) 稅項

所得稅是指當前稅項及遞延稅項的總和。

當前應付之稅項乃按年度應課稅溢利計算。應課稅溢利有別於在損益中確認之溢利，原因為其他年度之應課稅或可扣減之收支項目以及從不應課稅或可扣減之項目。目標中國集團當前之稅項責任乃以報告期末前已實施或實質上已實施之稅率計算。

遞延稅項乃就財務資料中資產及負債之賬面值與計算應課稅溢利所使用之相應稅基間之差額確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時性差額確認，而遞延稅項資產乃於可能有應課稅溢利可與可扣減暫時性差額、未動用稅務虧損或未動用稅項抵免對銷時確認。倘暫時性差額乃因商譽或初步確認一項不影響應課稅溢利或會計溢利之交易(業務合併除外)中之其他資產及負債而產生，則該等資產及負債不會被確認。

遞延稅項負債乃就於附屬公司之投資所產生之應課稅暫時性差額確認，除非目標中國集團能控制暫時性差額之轉回，且暫時性差額於可見將來可能不會被轉回。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末進行審閱，並於不再可能有足夠之應課稅溢利可供收回全部或部分資產之情況時減少。

遞延稅項乃按於償付負債或變現資產之期間預期適用的稅率(以報告期末前已實施或實質上已實施之稅率為基準)計算。遞延稅項乃於損益內確認，惟倘其與於其他全面收益內確認的項目或直接於權益內確認之項目有關者除外，在此情況下，遞延稅項亦於其他全面收益內確認或直接於權益內確認。

所計算之遞延稅項資產及負債反映目標中國集團預期於報告期末收回或償付其資產及負債賬面值之方式所帶來之稅項後果。

當擁有可依法強制執行權利以即期稅項資產抵銷即期稅項負債，且遞延稅項資產及負債與由同一稅務當局徵收之所得稅相關，而目標中國集團計劃按淨額基準結算其即期稅項資產及負債時，遞延稅項資產及負債會互相抵銷。

(r) 非金融資產減值

非金融資產之賬面值於各報告日期檢討有無減值跡象，倘資產已減值，則透過綜合損益表以開支撇減至其估計可收回金額。可收回金額乃就個別資產釐定，除非資產並無產生大部分獨立於其他資產或資產組合之現金流入，在此情況下，可收回金額就資產所屬之現金產生單位釐定。可收回金額為個別資產或現金產生單位之使用價值與其公平值減出售成本兩者中之較高者。

使用價值為資產／現金產生單位估計未來現金流量之現值。現值按反映貨幣時間值及資產／現金產生單位(已計量減值)之特有風險之稅前貼現率計算。

現金產生單位減值虧損首先就該單位之商譽進行分配，然後按比例在現金產生單位的其他資產之間進行分配。因估計轉變而導致其後可收回金額增加將計入損益，惟以其撥回減值為限。

(s) 金融資產減值

於各報告期末，目標中國集團均會根據客觀證據(即(一組)金融資產之估計未來現金流量由於初步確認後發生之一項或多項事件而受到影響)評估其金融資產有否減值。

就所有其他金融資產而言，賬面值會直接按減值虧損作出扣減。

就按攤銷成本計量的金融資產而言，倘減值虧損之金額於其後期間減少，而該減少可以客觀地與確認減值後發生之一項事件有關，則先前已確認之減值虧損透過損益撥回(直接或藉著調整貿易應收款項之撥備賬)。然而，撥回不得導致賬面值高於假使並無確認減值該項金融資產於撥回減值當日之攤銷成本。

(t) 撥備及或然負債

當目標中國集團因過去事項須承擔法律責任或推定責任，而履行該責任很可能需要經濟利益流出並能可靠估計其款項時，則對該等未確定時間或金額之負債作出撥備。倘金錢時間價值屬重大，則按預期履行該責任所需支出之現值列報撥備。

當不大可能需要經濟利益流出，或其款項未能可靠估計，除非經濟利益流出之可能性極小，否則有關責任將披露為或然負債。當潛在責任之存在僅能以一宗或數宗未來事項發生或不發生來證實，除非經濟利益流出之可能性極小，否則有關潛在責任亦披露為或然負債。

(u) 報告期後事項

為目標中國集團於報告期末之狀況提供額外資料之報告期後事項或表明持續經營假設屬不適當之事項為調整事項，並反映於財務資料。並非調整事項之報告期後事項倘屬重大時，則於財務資料附註內披露。

5. 關鍵判斷及主要估計**應用會計政策時之關鍵判斷**

於應用會計政策的過程中，唯一董事已作出以下對財務資料內確定之金額有最重大影響之判斷(涉及估計的除外，其將於下文討論)。

持續經營基準

財務資料乃按持續經營基準編製，其有效性視乎 貴公司及最終控制方的財務援助而定，其支持力度足以支付目標中國集團之營運資金需求。詳情請參閱財務資料附註2。

估計不確定性之主要來源

下文載列存在重大風險導致下個財政年度內對資產及負債賬面值作出重大調整之未來主要假設，以及報告期末估計不確定性其他主要來源之討論。

(a) 物業、廠房及設備及折舊

目標中國集團確定其物業、廠房及設備之估計使用壽命、剩餘價值及相關折舊費用，該估計乃基於具有類似性質及功能的物業、廠房及設備的實際使用壽命及剩餘價值的歷史經驗作出。目標中國集團將修訂與先前估計不同，或將予撇銷或撇減之已放棄技術性陳舊或非戰略性資產之使用壽命及剩餘價值之折舊費用。

於二零一四年、二零一五年十二月三十一日及二零一六年八月三十一日，物業、廠房及設備之賬面值分別為零、人民幣29,667,000元及人民幣37,566,000元。

(b) 所得稅

目標中國集團須繳納中國之所得稅。釐定所得稅撥備時需要作出重大估計。倘若該等事項之最終稅項結果有別於最初記錄之金額，則有關差額將影響作出釐定期間之所得稅及遞延稅項撥備。

(c) 其他無形資產減值

確定其他無形資產是否減值需估計其他無形資產已分配到的現金產生單位的使用價值。使用價值計算要求目標中國集團估計現金產生單位預期產生的未來現金流量和適當的貼現率，以計算現值。於有關期間，對其他無形資產已確認之減值虧損分別為零、零及人民幣8,929,000元。於二零一四年、二零一五年十二月三十一日及二零一六年八月三十一日，其他無形資產之賬面值分別為零、人民幣461,889,000元及人民幣436,894,000元。

6. 財務風險管理

目標中國集團就其業務承受多種財務風險：外幣風險、信貸風險、利率風險及流動資金風險。目標中國集團之整體風險管理計劃乃為針對難以預測之金融市場而設，務求盡可能減低對目標中國集團財務表現之潛在不利影響。

(a) 外幣風險

由於目標中國集團大部分業務交易、資產及負債主要以目標中國集團實體之功能貨幣人民幣計值，故目標中國集團所受外幣風險極小。目標中國集團現時並無就外幣交易、資產及負債制訂外幣對沖政策。目標中國集團密切留意外幣風險，並將於有需要時考慮對沖重大外幣風險。

(b) 信貸風險

目標中國集團無重大集中之信貸風險。

銀行及現金結餘之信貸風險有限，因交易對手為獲國際信用評級機構評為高信貸評級之銀行。

(c) 流動資金風險

目標中國集團的政策是定期監控現時及預期流動資金需要，以確保維持足夠現金儲備，滿足短期及長期之流動資金需要。

根據目標中國集團財務負債的訂約未貼現現金流量進行的到期日分析載列如下：

	應要求償還				總計
	或1年以內	1至2年	2至5年	超過5年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一四年 十二月三十一日					
應計款項及其他					
應付款項	392,510	—	—	—	392,510
於二零一五年 十二月三十一日					
應計款項及其他					
應付款項	348,720	—	—	—	348,720
應付代價	—	—	—	392,500	392,500
於二零一六年 八月三十一日					
應計款項及其他					
應付款項	44,834	—	—	—	44,834
應付代價	—	—	—	392,500	392,500

(d) 利率風險

有關銀行結餘之現金流量利率風險被視為不重要。因此，並無呈列敏感度分析。目標中國集團之現金流量利率風險主要集中於中國人民銀行公佈之現行利率波動。

(e) 於各有關期間末之金融工具種類

	於十二月三十一日		於
	二零一四年	二零一五年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
金融資產：			
貸款及應收款項			
(包括現金及現金等值物)	419,692	333,215	7,619
金融負債：			
按攤銷成本計量之金融負債	392,510	446,432	149,682

(f) 公平值

財務資料所列示目標中國集團金融資產及金融負債之賬面值與其各自之公平值相若。

7. 收益

目標中國集團之收益分析如下：

	二零一四年 七月二十一日 (成立日)至 二零一四年 十二月三十一日 期間 人民幣千元	截至 二零一五年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至八月三十一日止八個月 二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 人民幣千元
學費	—	1,961	—	3,986
寄宿費	—	156	—	448
遊艇停泊費	—	—	—	1,079
	—	2,117	—	5,513

8. 其他收入／(虧損)

	二零一四年 七月二十一日 (成立日)至 二零一四年 十二月三十一日 期間 人民幣千元	截至 二零一五年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至八月三十一日止八個月 二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 人民幣千元
銀行利息收入	27	285	3	798
租金收入	—	—	—	438
考試費用	—	32	—	120
其他	—	(102)	(43)	(20)
	27	215	(40)	1,336

9. 分部資料

目標中國集團擁有下列兩個經營分部：

遊艇會所	— 經營一間遊艇會所
教育	— 提供國際教育服務

目標中國集團之可呈報分部為提供不同產品及服務之策略性業務單位。其獲單獨管理，因為每個業務需要不同之技術及市場推廣策略。

經營分部的會計政策與財務資料附註3所述者相同。分部溢利或虧損不包括其他收入／(虧損)、融資成本及不予分配的企業開支。分部負債不包括不予分配的其他應付款項及遞延稅項負債。分部資產不包括不予分配的銀行及現金結餘、不予分配的其他應收款項及遞延稅項資產。

目標中國公司的管理層已根據主要經營決策者所審閱用以作出策略決策的報告確定經營分部。主要經營決策者獲認定為目標中國公司之唯一董事。該唯一董事從服務角度考慮業務及根據除所得稅前經調整溢利(除就分配資源及評估表現的不予分配的企業收入/(開支))的計量評估經營分部的表現。該等報告按與財務資料相同的基準編製。

分部收益及業績

目標中國集團按經營分部劃分的收益及業績分析如下：

二零一四年七月二十一日(成立日)至二零一四年十二月三十一日期間

	遊艇會所 人民幣千元	教育 人民幣千元	總計 人民幣千元
收益	—	—	—
服務成本	—	—	—
毛損	—	—	—
分銷成本	—	—	—
行政開支	(19)	(18)	(37)
分部業績	<u>(19)</u>	<u>(18)</u>	(37)
其他收入/(虧損)			27
不予分配的企業開支			<u>(288)</u>
除稅前虧損			<u>(298)</u>

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	遊艇會所 人民幣千元	教育 人民幣千元	總計 人民幣千元
收益	—	2,117	2,117
服務成本	(8,200)	(21,226)	(29,426)
毛損	(8,200)	(19,109)	(27,309)
分銷成本	(298)	(984)	(1,282)
行政開支	(1,932)	(6,586)	(8,518)
分部業績	<u>(10,430)</u>	<u>(26,679)</u>	(37,109)
其他收入/(虧損)			215
融資成本			(8,241)
不予分配的企業開支			<u>(260)</u>
除稅前虧損			<u>(45,395)</u>

截至二零一五年八月三十一日止八個月(未經審核)

	遊艇會所 人民幣千元	教育 人民幣千元	總計 人民幣千元
收益	—	—	—
服務成本	<u>(4,578)</u>	<u>(8,658)</u>	<u>(13,236)</u>
毛損	(4,578)	(8,658)	(13,236)
分銷成本	(298)	(475)	(773)
行政開支	<u>(1,545)</u>	<u>(4,605)</u>	<u>(6,150)</u>
分部業績	<u>(6,421)</u>	<u>(13,738)</u>	(20,159)
其他收入/(虧損)			(40)
融資成本			(4,857)
不予分配的企業開支			<u>(7)</u>
除稅前虧損			<u>(25,063)</u>

截至二零一六年八月三十一日止八個月

	遊艇會所 人民幣千元	教育 人民幣千元	總計 人民幣千元
收益	1,079	4,434	5,513
服務成本	<u>(7,679)</u>	<u>(19,273)</u>	<u>(26,952)</u>
毛損	(6,600)	(14,839)	(21,439)
分銷成本	(154)	(473)	(627)
行政開支	(1,003)	(3,381)	(4,384)
其他無形資產之減值虧損	<u>—</u>	<u>(8,929)</u>	<u>(8,929)</u>
分部業績	<u>(7,757)</u>	<u>(27,622)</u>	(35,379)
其他收入/(虧損)			1,336
融資成本			(7,136)
不予分配的企業開支			<u>(305)</u>
除稅前虧損			<u>(41,484)</u>

分部資產及負債

目標中國集團按經營分部劃分的資產及負債分析如下：

於二零一四年十二月三十一日

	遊艇會所 人民幣千元	教育 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部資產	<u>159,517</u>	<u>263,014</u>	422,531
不予分配的資產			<u>389,664</u>
綜合總計			<u>812,195</u>
分部負債	<u>—</u>	<u>—</u>	—
不予分配的負債			<u>392,510</u>
綜合總計			<u>392,510</u>

於二零一五年十二月三十一日

	遊艇會所 人民幣千元	教育 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部資產	<u>185,510</u>	<u>339,099</u>	524,609
不予分配的資產			<u>314,286</u>
綜合總計			<u>838,895</u>
分部負債	<u>32,438</u>	<u>77,955</u>	110,393
不予分配的負債			<u>343,199</u>
綜合總計			<u>453,592</u>

於二零一六年八月三十一日

	遊艇會所 人民幣千元	教育 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部資產	<u>160,681</u>	<u>320,556</u>	481,237
不予分配的資產			<u>205,954</u>
綜合總計			<u>687,191</u>
分部負債	<u>35,442</u>	<u>78,571</u>	114,013
不予分配的負債			<u>38,883</u>
綜合總計			<u>152,896</u>

其他分部資料

二零一四年七月二十一日(成立日)至二零一四年十二月三十一日期間

	遊艇會所 人民幣千元	教育 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部非流動資產之增加	—	—	—
折舊及攤銷	—	—	—

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	遊艇會所 人民幣千元	教育 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部非流動資產之增加	2,378	28,411	30,789
折舊及攤銷	6,627	14,577	21,204

截至二零一五年八月三十一日止八個月(未經審核)

	遊艇會所 人民幣千元	教育 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部非流動資產之增加	1,500	13,929	15,429
折舊及攤銷	3,977	8,079	12,056

截至二零一六年八月三十一日止八個月

	遊艇會所 人民幣千元	教育 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部非流動資產之增加	7,344	3,307	10,651
折舊及攤銷	5,432	13,380	18,812

地域資料：

目標中國集團已在中國單一地區開展業務，且所有資產均位於中國。

來自主要客戶的收益：

目標中國集團擁有多元化之客戶基礎，且於有關期間並無客戶與目標中國集團之間的交易額超出目標中國集團收益的10%。

10. 融資成本

	二零一四年 七月二十一日 (成立日)至 二零一四年 十二月三十一日 期間 人民幣千元	截至 二零一五年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至八月三十一日止八個月 二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 人民幣千元
應付代價之推算利息(附註24)	—	8,241	4,857	7,136

11. 所得稅抵免

	二零一四年 七月二十一日 (成立日)至 二零一四年 十二月三十一日 期間 人民幣千元	截至 二零一五年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至八月三十一日止八個月 二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 人民幣千元
即期稅項				
中國企業所得稅	—	—	—	—
遞延稅項(附註25)	(3)	(11,013)	(6,135)	(10,476)
	<u>(3)</u>	<u>(11,013)</u>	<u>(6,135)</u>	<u>(10,476)</u>

由於目標中國集團於有關期間並無產生應課稅溢利，故並無作出香港利得稅撥備。

根據於二零零八年一月一日生效的中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)，目標中國公司及其附屬公司於有關期間的稅率為25%。

所得稅開支與除稅前虧損乘以中國企業所得稅稅率之對賬如下：

	二零一四年 七月二十一日 (成立日)至 二零一四年 十二月三十一日 期間 人民幣千元		截至 二零一五年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元		截至八月三十一日止八個月 二零一五年 人民幣千元 (未經審核)		二零一六年 人民幣千元	
除稅前虧損	(298)	(45,395)	(25,063)	(41,484)				
按中國企業所得稅稅率 25%計算的稅項	(74)	(11,348)	(6,266)	(10,372)				
毋須課稅收入之稅務影響	—	—	—	(117)				
未作扣稅開支之稅務影響	—	334	130	7				
未確認之稅務虧損之稅務影響	71	1	1	6				
所得稅抵免	(3)	(11,013)	(6,135)	(10,476)				

12. 本期間／年度虧損

目標中國集團於有關期間之虧損已扣除／(計入)下列各項：

	二零一四年 七月二十一日 (成立日)至 二零一四年 十二月三十一日 期間 人民幣千元		截至 二零一五年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元		截至八月三十一日止八個月 二零一五年 人民幣千元 (未經審核)		二零一六年 人民幣千元	
核數師酬金	—	10	10	40				
其他無形資產攤銷 (計入服務成本)	—	20,082	12,049	16,066				
物業、廠房及設備折舊	—	1,122	7	2,746				
其他無形資產之減值虧損	—	—	—	8,929				

13. 僱員福利開支

目標中國集團於有關期間的虧損已扣除下列各項：

	二零一四年 七月二十一日 (成立日)至 二零一四年 十二月三十一日 期間 人民幣千元	截至 二零一五年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至八月三十一日止八個月 二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 人民幣千元
薪金、花紅及津貼	—	9,884	6,276	5,242
退休福利計劃供款	—	532	304	454
	—	10,416	6,580	5,696

於有關期間，目標中國集團五名最高薪僱員並不包括目標中國公司之唯一董事。該五名最高薪僱員之酬金如下：

	二零一四年 七月二十一日 (成立日)至 二零一四年 十二月三十一日 期間 人民幣千元	截至 二零一五年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至八月三十一日止八個月 二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 人民幣千元
薪金、花紅及津貼	—	2,695	1,484	1,299
退休福利計劃供款	—	145	99	82
	—	2,840	1,583	1,381

酬金介乎以下範圍：

	人數			
	二零一四年 七月二十一日 (成立日)至 二零一四年 十二月三十一日 期間	截至 二零一五年 十二月三十一日 止年度	截至八月三十一日止八個月 二零一五年 (未經審核)	二零一六年
零至1,000,000港元	—	5	5	5

14. 董事福利及權益

(a) 董事酬金

下表載列目標中國公司董事於有關期間的若干資料：

姓名	職位	委任日期	離職日期
王秀芹女士	董事	二零一四年七月二十一日	二零一六年二月一日
馬獻文先生	董事	二零一六年二月一日	二零一六年七月二十七日
林立超先生	董事	二零一六年七月二十七日	—

於有關期間並無向王秀芹女士及馬獻文先生支付酬金。

於有關期間向林立超先生(作為一名董事)支付的酬金如下：

	二零一四年 七月二十一日 (成立日)至 二零一四年 十二月三十一日 期間 人民幣千元		截至 二零一五年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元		截至八月三十一日止八個月 二零一五年 人民幣千元 (未經審核)		二零一六年 人民幣千元	
薪金	—	—	—	—	—	—	—	21
其他福利	—	—	—	—	—	—	—	3
退休福利計劃供款	—	—	—	—	—	—	—	3
	—	—	—	—	—	—	—	27

(b) 董事於交易、安排或合約中的重大權益

有關目標中國集團業務的重要交易、安排及合約(目標中國公司是該業務的一方，且目標中國公司的一名董事及該董事的關連人士於該業務中直接或間接擁有重大權益)，概無於各有關期間末或於有關期間內任何時間存續。

15. 退休福利計劃

目標中國集團的僱員均為當地市政府營辦的中央退休金計劃的成員。目標中國集團須按僱員基本薪金及工資的若干百分比向中央退休金計劃供款，以支付有關退休福利。當地市政府承擔目標中國集團所有現已退休及未來將退休僱員的退休福利責任。目標中國集團就中央退休金計劃的唯一責任是作出計劃所需之供款。

16. 股息

目標中國公司的唯一董事並不建議於有關期間向其權益股東派付任何股息。

17. 物業、廠房及設備

	租賃 物業裝修 人民幣千元	辦公室設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	遊艇 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本						
於二零一四年十二月三十一日 及二零一五年一月一日	—	—	—	—	—	—
添置	27,523	888	—	—	2,378	30,789
於二零一五年十二月三十一日 及二零一六年一月一日	27,523	888	—	—	2,378	30,789
添置	2,885	150	336	3,214	4,066	10,651
出售	—	(8)	—	—	—	(8)
於二零一六年八月三十一日	30,408	1,030	336	3,214	6,444	41,432
累計折舊						
於二零一四年十二月三十一日 及二零一五年一月一日	—	—	—	—	—	—
年內開支	1,081	41	—	—	—	1,122
於二零一五年十二月三十一日 及二零一六年一月一日	1,081	41	—	—	—	1,122
期內開支	2,525	119	—	102	—	2,746
出售	—	(2)	—	—	—	(2)
於二零一六年八月三十一日	3,606	158	—	102	—	3,866
賬面值						
於二零一四年十二月三十一日	—	—	—	—	—	—
於二零一五年十二月三十一日	26,442	847	—	—	2,378	29,667
於二零一六年八月三十一日	26,802	872	336	3,112	6,444	37,566

18. 其他無形資產

	經營權 人民幣千元
成本	
於二零一四年十二月三十一日及二零一五年一月一日	—
添置	481,971
	<hr/>
於二零一五年十二月三十一日、二零一六年一月一日 及二零一六年八月三十一日	481,971
	<hr/>
累計攤銷及減值	
於二零一四年十二月三十一日及二零一五年一月一日 年內攤銷	— 20,082
	<hr/>
於二零一五年十二月三十一日及二零一六年一月一日 期內攤銷	20,082 16,066
減值虧損	8,929
	<hr/>
於二零一六年八月三十一日	45,077
	<hr/>
賬面值	
於二零一四年十二月三十一日	—
	<hr/> <hr/>
於二零一五年十二月三十一日	461,889
	<hr/> <hr/>
於二零一六年八月三十一日	436,894
	<hr/> <hr/>

於二零一四年八月二十七日，目標中國公司與深圳市大鵬新區管理委員會訂立經營委託協議，據此，深圳海上運動基地暨航海運動學校的營運將委託予目標中國公司，委託期限為期二十年，總現金代價為人民幣785,000,000元，其中50%即人民幣392,500,000元於二零一四年支付，餘下人民幣392,500,000元將於第十一年開始每年於資產獲轉讓日期支付人民幣39,250,000元，分10年付清。資產的轉讓於二零一五年三月十一日完成。

經營權出現初期的成本包括首次支付人民幣392,500,000元及公平值為人民幣89,471,000元的遞延代價，其中遊艇會所業務及培訓業務應佔成本如下：

	遊艇會所 業務 人民幣千元	培訓業務 人民幣千元	總計 人民幣千元
初期	159,050	322,921	481,971
截至二零一五年十二月三十一日 止年度攤銷	(6,627)	(13,455)	(20,082)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於二零一五年十二月三十一日	152,423	309,466	461,889
截至二零一六年八月三十一日 止八個月攤銷	(5,302)	(10,764)	(16,066)
其他無形資產減值虧損	—	(8,929)	(8,929)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於二零一六年八月三十一日	147,121	289,773	436,894
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

於二零一六年八月三十一日，餘下經營權攤銷期限為18.5年。

目標中國集團管理層經慮及影響貼現率及資產可收回金額之無風險利率及市場風險溢價變動，於有關期間末審閱其其他無形資產之可收回金額。無風險利率及市場風險溢價分別由二零一五年十二月三十一日之2.86%及10.23%變為二零一六年八月三十一日之2.81%及10.66%。因此，遊艇會所業務及培訓業務之貼現率分別由二零一五年十二月三十一日之17.04%及16.59%變為二零一六年八月三十一日之17.00%及18.20%。

該資產用於目標中國集團經營一間遊艇會所及提供國際教育服務。於有關期間，該項審閱確認於截至二零一六年八月三十一日止八個月因為經營權提供國際教育服務而於損益中確認之減值虧損為人民幣8,929,000元。有關資產的可收回金額乃基於使用價值根據貼現現金流法而釐定。

19. 非流動資產已付按金

- (a) 根據附註18所披露之經營委託協議，目標中國集團已於二零一四年十二月三十一日支付首次費用人民幣392,500,000元。
- (b) 於二零一六年八月二十四日及二零一六年八月三十日，目標中國集團附屬公司(「買方」)就收購位於中國遼寧省的投資物業訂立買賣協議，總現金代價為人民幣182,329,000元。於二零一六年八月三十一日，有關物業所有權證明之登記正在進行中，而投資物業之所有權並無轉讓予買方。

20. 投資附屬公司

目標中國公司

	於十二月三十一日		於
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	八月三十一日 二零一六年 人民幣千元
投資附屬公司，按成本計	40,600	40,600	20,000
應收附屬公司款項	362,555	399,605	630,815
應付附屬公司款項	—	—	52,000

應收／應付附屬公司款項為無抵押、免息及按要求償還。

附屬公司之詳情如下：

附屬公司名稱	成立及 營運地點及日期	註冊資金	目標中國公司持有之所有權權益百分比			主要活動
			於十二月三十一日 二零一四年	於 二零一五年	於 八月三十一日 二零一六年	
直接						
深圳瑞騰	中國 二零一四年 八月二十六日	人民幣10,000,000元	100%	100%	100%	投資及物業控股
前海唯致	中國 二零一五年 七月十日	人民幣10,000,000元	—	100%	100%	投資及物業控股
大鵬教育	中國 二零一四年 九月三十日	人民幣30,000,000元	100%	100%	—	提供國際教育服務
大鵬遊艇會	中國 二零一四年 九月十日	人民幣200,000,000元	100%	100%	—	經營一間遊艇會所
間接						
大鵬遊艇會	中國 二零一四年 九月十日	人民幣200,000,000元	—	—	100%	經營一間遊艇會所
大鵬教育	中國 二零一四年 九月三十日	人民幣30,000,000元	—	—	100%	提供國際教育服務
唯致國際學校	中國 二零一五年 八月十八日	人民幣5,000,000元	—	100%	100%	提供國際教育服務

於二零一六年三月二十五日及二零一六年五月二十三日，深圳瑞騰及前海唯致分別進行重組，其後分別成為大鵬遊艇會及大鵬教育的直接控股公司。

21. 銀行及現金結餘

目標中國公司及目標中國集團的銀行及現金結餘賬面值以人民幣計值。人民幣兌換外幣應遵守《中華人民共和國外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》。

22. 應計款項及其他應付款項

目標中國集團

	於十二月三十一日		於
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	八月三十一日 二零一六年 人民幣千元
應付工資及薪金	—	1,333	595
其他應付稅項	—	89	179
其他應付款項	392,510	347,434	44,350
	<u>392,510</u>	<u>348,856</u>	<u>45,124</u>

目標中國公司

	於十二月三十一日		於
	二零一四年	二零一五年	八月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	二零一六年
			人民幣千元
其他應付款項	392,510	270,220	—

23. 遞延收益

	於十二月三十一日		於
	二零一四年	二零一五年	八月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	二零一六年
			人民幣千元
學費	—	3,959	1,683
寄宿費	—	333	—
	—	4,292	1,683

學生可獲退還與尚未提供相應服務相關的付款。

24. 應付代價

如財務資料附註18所披露者，於有關期間就經營權應付代價載列如下：

	人民幣千元
起初應付代價之公平值	89,471
推算利息支出	8,241
於二零一五年十二月三十一日及二零一六年一月一日	97,712
推算利息支出	7,136
於二零一六年八月三十一日	104,848

起初應付代價之公平值已按10.62%之實際利率貼現未來現金流量計算(第三級公平值計量)。

於有關期間，推算利息支出乃按10.62%之實際利率計算。

25. 遞延稅項

由目標中國集團確認之遞延稅項負債及資產如下：

	遞延稅項負債 其他無形資產 人民幣千元	遞延稅項資產 稅務虧損 人民幣千元
於成立日	—	—
計入期內之損益	—	(3)
於二零一四年十二月三十一日及二零一五年一月一日 扣除／(計入)本年度之損益	2,732	(13,745)
於二零一五年十二月三十一日及二零一六年一月一日 計入期內之損益	2,732 (1,491)	(13,748) (8,985)
於二零一六年八月三十一日	1,241	(22,733)

於各有關期間末，目標中國集團有可用作抵銷未來溢利之估計未動用稅務虧損分別約為人民幣318,000元、人民幣54,995,000元及人民幣90,981,000元。已分別就有關虧損人民幣13,000元、人民幣54,980,000元及人民幣35,940,000元確認遞延稅項資產。由於未來盈利流的不可預見性，故並無就有關餘下人民幣305,000元、人民幣2,000元及人民幣22,000元確認遞延稅項資產。稅務虧損人民幣13,000元、人民幣54,980,000元及人民幣35,966,000元將分別於二零一九年、二零二零年及二零二一年屆滿。

26. 繳足股本

	金額 人民幣千元
已註冊及繳足：	
於成立日、二零一四年十二月三十一日、 二零一五年一月一日、二零一五年十二月三十一日及 二零一六年一月一日	420,000
注資	180,000
於二零一六年八月三十一日	600,000

目標中國集團於管理資本時的目標為保障目標中國集團繼續經營的能力，同時透過優化債務與權益間的平衡為各權益持有者謀求最大回報。

目標中國集團按債務與權益之比率監管資本。此比率乃按債務淨值除以權益總值而得出。債務淨值以總債務減現金及現金等值物計算。權益總值包括權益之所有組成部分(即股本、累計虧損及其他儲備)。

於有關期間，目標中國集團之策略(與過往年度相比並無變動)乃維持債務與權益之比率處於行業平均水平。

於二零一四年及二零一五年十二月三十一日及二零一六年八月三十一日之債務與資本之比率如下：

	於十二月三十一日		於
	二零一四年	二零一五年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
總債務(附註)	382,510	330,220	37,630
減：現金及現金等值物	<u>(276)</u>	<u>(2,929)</u>	<u>(6,787)</u>
債務淨值	<u>382,234</u>	<u>327,291</u>	<u>30,843</u>
權益總值	<u>419,685</u>	<u>385,303</u>	<u>534,295</u>
經調整債務與資本淨值比率	<u>91.1%</u>	<u>84.9%</u>	<u>5.8%</u>

目標中國集團毋須遵守任何外在施加的資本規定。

附註：總債務包括計入應計款項及其他應付款項的金額。

27. 儲備

(a) 目標中國集團

目標中國集團儲備金額及其變動於綜合損益及其他全面收益表以及綜合權益變動表中呈列。

(b) 目標中國公司

	累計虧損 人民幣千元
於成立日	—
本年度全面收益總額	<u>(268)</u>
於二零一四年十二月三十一日及二零一五年一月一日	(268)
本年度全面收益總額	<u>(2)</u>
於二零一五年十二月三十一日及二零一六年一月一日	(270)
本期間全面收益總額	<u>(232)</u>
於二零一六年八月三十一日	<u>(502)</u>

(c) 法定盈餘儲備

根據中國公司法，目標中國集團之實體(為國內企業)須將其除稅後溢利的10%(根據有關中國會計準則所釐定)分配予其各自法定盈餘儲備，直至該等儲備達至其各自註冊資本的50%。受中國公司法所載列之若干限制所規限，部分法定盈餘儲備或被轉化為股本，惟在資本化後，餘額不低於已註冊資本的25%。

(d) 學校發展基金

根據中國相關法律法規，對於需要合理報酬的私立學校，必須向發展基金撥款不少於根據中國公認會計準則釐定的相關學校淨收入的25%。發展基金用於學校的建設或維修，或教育設備的採購或升級。

28. 綜合現金流量表附註**收購非控制性權益**

於二零一四年十月十三日，目標中國公司以現金代價人民幣10,000,000元收購深圳瑞騰之全部股權。深圳瑞騰主要從事投資及物業控股，其當時分別持有大鵬遊艇會及大鵬教育49%及49%的股權。於收購事項後，大鵬遊艇會及大鵬教育成為目標中國公司的間接全資附屬公司。該收購事項旨在使目標中國公司完全控制大鵬遊艇會及大鵬教育。

	人民幣千元
非控制性權益之賬面值	29,400
其他假定應付款項	(19,510)
已收購銀行及現金結餘	<u>90</u>
	9,980
已付收購非控制性權益之代價	<u>(10,000)</u>
收購直接於股本內確認之非控制性權益產生之虧損	<u><u>(20)</u></u>

29. 資本承擔**目標中國集團**

於各有關期間末已訂約但仍未產生之資本承擔如下：

	於十二月三十一日	於 八月三十一日
	二零一四年	二零一五年
	人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
已訂約但未撥備之 物業、廠房及設備	<u>—</u>	<u>8,122</u>
		<u>2,017</u>

目標中國公司

	於十二月三十一日		於
	二零一四年	二零一五年	八月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	二零一六年
			人民幣千元

已訂約但未撥備：
物業、廠房及設備

	—	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

30. 租賃承擔

根據不可撤回經營租約應收之未來最低租金總額如下：

	於十二月三十一日		於
	二零一四年	二零一五年	八月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	二零一六年
			人民幣千元

一年內	—	—	120
於第二至第五年(包括首尾兩年)	—	—	454
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>574</u>

31. 或然負債

於各有關期間末，目標中國集團並無任何重大或然負債。

32. 關連方交易

(a) 除財務資料其他地方所披露之該等關連方交易及結餘外，目標中國集團於各有關期間末有以下未償還結餘：

	於十二月三十一日		於
	二零一四年	二零一五年	八月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	二零一六年
			人民幣千元

應收一間關連公司款項(附註)	7,930	77,930	—
	<u>7,930</u>	<u>77,930</u>	<u>—</u>

於有關期間之最高未償還金額分別為人民幣497,960,000元、人民幣105,000,000元及零元。

附註：目標中國公司的法律代表亦為關連公司的法律代表。應收關連公司款項為無抵押、免息及按要求償還。

(b) 董事及其他主要管理層成員於有關期間之薪酬如下：

	二零一四年 七月二十一日 (成立日)至 二零一四年 十二月三十一日 期間 人民幣千元	截至 二零一五年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至八月三十一日止八個月 二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	
			二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
薪金、花紅及其他福利	—	3,620	2,322	1,871
退休福利計劃供款	—	189	131	137
	<u>—</u>	<u>3,809</u>	<u>2,453</u>	<u>2,008</u>

33. 後續財務報表

目標中國公司或其附屬公司並無就二零一六年八月三十一日後的任何期間編製經審核財務報表。

此 致

新體育集團有限公司
董事會 台照

中瑞岳華(香港)會計師事務所
香港
執業會計師
謹啟

二零一六年十一月三十日

以下載列於二零一六年三月十七日(目標公司註冊成立日期)至二零一六年八月三十一日期間目標集團之管理層討論與分析。以下財務資料乃基於本通函附錄二所載目標集團財務資料。

(I) 於二零一六年三月十七日(目標公司註冊成立日期)至二零一六年八月三十一日期間

業務回顧及營運財務回顧

收入及毛損

二零一六年三月十七日(註冊成立日期)至二零一六年八月三十一日期間，目標集團錄得收入約562,000港元，產生於遊艇會所業務及培訓業務。此外，目標集團錄得毛損約2.1百萬港元，此乃主要由於遊艇會所業務於期內方開始營運及培訓業務仍處於發展初期。

期內溢利

於二零一六年三月十七日(註冊成立日期)至二零一六年八月三十一日期間，目標集團錄得期內溢利約55.4百萬港元，此乃主要由於目標集團於期內收購一間附屬公司而獲得議價收購收益約68.1百萬港元。

於二零一六年八月十六日，目標公司之一間附屬公司以現金代價人民幣750,000,000元(相等於875,657,000港元)收購粵錦體育之全部股權。目標中國公司通過其附屬公司主要從事遊艇會所的經營及提供國際教育服務。本次收購旨在由目標公司開發遊艇會所業務及培訓業務。

所收購的目標中國集團可識別資產及負債於收購日期的公平值如下：

	千港元
物業、廠房及設備	44,002
其他無形資產	902,401
非流動資產之已付按金	212,877
遞延稅項資產	25,999
預付款項、按金及其他應收款項	1,169
銀行及現金結餘	8,341
應計款項及其他應付款項	(52,838)
遞延收益	(2,311)
應付代價	(88,281)
遞延稅項負債	(107,566)
	<hr/>
可識別資產及負債淨額	943,793
議價購買收益	(68,136)
	<hr/>
應付代價	<u>875,657</u>
收購產生的現金流入淨額：	
所收購的現金及現金等值物	<u>8,341</u>

於完成收購粵錦體育後，已確認識價購買收益為68,136,000港元。議價購買收益主要歸因於完成後經營權之公平值增加而使粵錦體育集團之可識別資產及負債淨額增加。

遊艇會所業務

於二零一六年三月十七日(註冊成立日期)至二零一六年八月三十一日期間，遊艇會所業務方開始營運。收入主要為遊艇停泊費。

培訓業務

於二零一六年三月十七日(註冊成立日期)至二零一六年八月三十一日期間，培訓業務仍處於發展初期。收入主要為外語考試應試課程(如AP課程、A級課程(國際中學教育普通證書及英國普通教育高級水平證書課程)及美國一香港高中課程)的學費及向學生收取的住宿費。

其他無形資產

其表明有關經營委託協議項下經營權根據公平值減攤銷及減值計算有關於二零一六年八月十六日收購目標中國公司之賬面值約880.4百萬港元。

非流動資產之已付按金

其表明購買房地產項目之已付按金約211.4百萬港元。於最後實際可行日期，有關物業所有權證明之登記正在進行中，而投資物業之所有權並無轉讓予目標集團。

應付目標公司之控股公司款項

其表明應付賣方款項約118百萬港元。

應付代價

其表明有關目標集團收購一間附屬公司之應付款項約869.6百萬港元。

流動資金及財務資源

流動負債淨額

於二零一六年八月三十一日，目標集團的流動負債淨額約為915百萬港元，主要為目標集團期內就收購一間附屬公司的應付代價約870百萬港元。流動比率(即流動資產除以流動負債)約為0.12。

於二零一六年八月三十一日，目標集團並無錄得任何借款。

於二零一六年三月十七日(註冊成立日期)至二零一六年八月三十一日期間，目標集團通常透過內部資金籌措其營運資金。為管理流動資金風險，目標集團管理層密切監督流動資金狀況，以確保目標集團的資產、負債及承擔的流動資金架構可滿足其集資要求。

資產費用

於二零一六年八月三十一日，目標集團資產概無抵押。

或然負債

於二零一六年八月三十一日，目標集團無任何重大或然負債。

資本承擔

於二零一六年八月三十一日，目標集團資本承擔約為2,339,000港元。

員工

於二零一六年八月三十一日，目標集團擁有52名員工。

於二零一六年三月十七日(註冊成立日期)至二零一六年八月三十一日期間，向目標集團員工支付的薪酬約為423,000港元。

外幣風險

由於目標集團的收入產生於中國境內，因此認為貨幣風險較小。目標集團的功能貨幣為人民幣。

重要投資、重大收購及出售事項

除上文披露之目標集團於二零一六年八月十六日收購粵錦體育外，於二零一六年三月十七日(註冊成立日期)至二零一六年八月三十一日期間，目標集團並無任何其他重要投資、重大收購或出售事項。

以下載列目標中國集團(i)於二零一四年七月二十一日(目標中國公司成立日期)至二零一四年十二月三十一日期間、(ii)截至二零一五年十二月三十一日止年度及(iii)截至二零一六年八月三十一日止八個月之管理層討論與分析。以下財務資料乃基於本通函附錄三所載目標中國集團之財務資料編製。

(II) 於二零一四年七月二十一日(目標中國公司成立日期)至二零一四年十二月三十一日期間

業務回顧及營運財務回顧

收入

於二零一四年七月二十一日(成立日期)至二零一四年十二月三十一日期間，目標中國集團並無錄得收入，原因為遊艇會所業務及培訓業務於期內處於籌備階段。

淨虧損

目標中國集團於期內錄得淨虧損約人民幣295,000元，此乃主要由於公司開支約人民幣288,000元所致。

遊艇會所業務

於二零一四年七月二十一日(成立日期)至二零一四年十二月三十一日期間，遊艇會所業務仍處於籌備階段，因此於期內並無產生收入或有關服務成本。

培訓業務

於二零一四年七月二十一日(成立日期)至二零一四年十二月三十一日期間，培訓業務仍處於籌備階段，因此於期內並無產生收入或有關服務成本。

非流動資產已付按金

其表明有關經營委託協議已付之首次費用約人民幣392.5百萬元。

預付款項、按金及其他應收款項

其主要指應收獨立第三方深圳創航企業管理有限公司(「深圳創航」)款項約人民幣401.2百萬元。該款項乃目標中國集團、深圳創航與寶能控股(中國)(定義見下文)之間轉移的免息資金，用作目標中國集團的一般營運資金。該款項已於二零一六年五月悉數結清。

應計款項及其他應付款項

其主要指應付獨立第三方寶能控股(中國)有限公司(「寶能控股(中國)」)款項約人民幣382.5百萬元。該款項乃目標中國集團、寶能控股(中國)與深圳創航之間轉移的免息資金，用作目標中國集團的一般營運資金。該款項已於二零一五年七月悉數結清。

附註：

自深圳粵錦投資有限公司取得遊艇會所及學校的經營權後，其一直積極尋求與其他公司的合作與投資機會，以發展經營委託協議範圍內的業務。自此，深圳粵錦投資有限公司與深圳創航及寶能控股(中國)建立良好業務關係，其中各方願意為彼此提供短期無息無擔保資金週轉，以滿足各自的短期流動資金需求。然而，其後該三家公司間並無建立具體的業務計劃，其各自間之上述未償還結餘已於二零一六年五月前悉數結清。

流動資金及財務資源

於二零一四年十二月三十一日，目標中國集團流動資產淨額約為人民幣27.2百萬元。流動比率(即流動資產除以流動負債)約為1.07。

於二零一四年十二月三十一日，目標中國集團並無錄得借款。

於二零一四年七月二十一日(成立日期)至二零一四年十二月三十一日期間，目標中國集團通常透過內部資金籌措其營運資金。為管理流動資金風險，目標中國集團管理層密切監督流動資金狀況以確保目標中國集團的資產、負債及承擔的流動資金架構可滿足其集資要求。

資產費用

截至二零一四年十二月三十一日，目標中國集團資產概無抵押。

或然負債

於二零一四年十二月三十一日，目標中國集團無任何重大或然負債。

資本承擔

於二零一四年十二月三十一日，目標中國集團無任何資本承擔。

員工

於二零一四年十二月三十一日，目標中國集團無任何員工，此乃由於目標中國集團成立於二零一四年七月，期內仍處於籌備階段。

因此，於二零一四年七月二十一日(成立日期)至二零一四年十二月三十一日期間，並無向目標中國集團員工支付薪酬。

外幣風險

由於目標中國集團的收入產生於中國境內，因此認為貨幣風險較小。目標中國集團的功能貨幣為人民幣。

重要投資、重大收購及出售事項

於二零一四年七月二十一日(成立日期)至二零一四年十二月三十一日期間，目標中國集團並無任何重要投資、重大收購或出售事項。

(III)截至二零一五年十二月三十一日止年度

業務回顧及營運財務回顧

收入

截至二零一五年十二月三十一日止年度，目標中國集團開始錄得收入，約人民幣2.1百萬元，該收入全部產生於培訓業務。此外，目標中國集團錄得毛損約人民幣27.3百萬元，此乃主要由於期內遊艇會所業務處於籌備階段，而培訓業務方開始營運。

淨虧損

目標中國集團錄得截至二零一五年十二月三十一日止年度之淨虧損約人民幣34.4百萬元，而二零一四年七月二十一日(成立日期)至二零一四年十二月三十一日止期間之淨虧損約人民幣0.3百萬元，此乃主要由於期內遊艇會所業務處於籌備階段，而培訓業務方開始營運。

遊艇會所業務

截至二零一五年十二月三十一日止年度，遊艇會所業務因處於籌備階段，並無錄得任何收入。毛損約人民幣8.2百萬元，此乃主要由於攤銷其他有形資產約人民幣6.6百萬元所致。

培訓業務

截至二零一五年十二月三十一日止年度，培訓業務錄得收入約人民幣2.1百萬元。該收入乃主要為AP課程、A級課程(國際中學教育普通證書及英國普通教育高級水平證書課程)及美國—香港高中外語培訓的應試課程學費及向學生收取的住宿費。毛損約人民幣19.1百萬元，乃主要由於期內培訓業務方開始營運。

其他無形資產

其表明有關經營委託協議項下經營權之賬面值約人民幣461.9百萬元。

預付款項、按金及其他應收款項

其主要指應收深圳創航款項約人民幣196.6百萬元及應收寶能控股(中國)款項約為人民幣55.6百萬元。該等款項於二零一六年五月悉數結清，自此與目標中國集團之間概無進一步的資金轉賬活動。

應收一間關連公司款項

其表明應收一間關連公司款項約人民幣77.9百萬元。

應計款項及其他應付款項

其主要指應付獨立第三方深圳建業工程集團股份有限公司款項約人民幣260.2百萬元。該款項於二零一六年五月悉數結清，自此概無進一步的資金轉賬活動。

應付代價

其表明有關經營委託協議項下經營權之應付款項約人民幣97.7百萬元。

流動資金及財務資源

於二零一五年十二月三十一日，目標中國集團的流動負債淨額約為人民幣19.9百萬元。流動比率(即流動資產除以流動負債)約為0.94。

於二零一五年十二月三十一日，目標中國集團並無錄得任何借款。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，目標中國集團通常透過內部資金籌措其營運資金。為管理流動資金風險，目標中國集團管理層密切監督流動資金狀況以確保目標中國集團資產、負債及承擔的流動架構可滿足其集資要求。

資產費用

截至二零一五年十二月三十一日，目標中國集團資產概無抵押。

或然負債

於二零一五年十二月三十一日，目標中國集團無任何重大或然負債。

資本承擔

於二零一五年十二月三十一日，目標中國集團擁有資本承擔約人民幣8,122,000元。

員工

於二零一五年十二月三十一日，目標中國集團擁有50名員工。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，向目標中國集團員工支付的薪酬總額約為人民幣10.4百萬元。

員工人數於二零一四年十二月三十一日為零名，而於二零一五年十二月三十一日增至50名。員工人數增加與遊艇會所業務及培訓業務的發展一致。

外幣風險

由於目標中國集團的收入產生於中國境內，因此認為貨幣風險較小。目標中國集團的功能貨幣為人民幣。

重要投資、重大收購及出售事項

截至二零一五年十二月三十一日止年度，目標中國集團並無任何重要投資、重大收購或出售事項。

(IV) 截至二零一六年八月三十一日止八個月**業務回顧及營運財務回顧****收入**

截至二零一六年八月三十一日止八個月，目標中國集團錄得收入約人民幣5.5百萬元，較截至二零一五年十二月三十一日止年度的約人民幣2.1百萬元增加約160% (按年增長約2.91倍)。目標中國集團截至二零一六年八月三十一日止八個月的毛損約人民幣21.4百萬元，此乃主要由於期內遊艇會所業務方開始營運，而培訓業務仍處於發展初期。

淨虧損

截至二零一六年八月三十一日止八個月，目標中國集團錄得淨虧損約人民幣31百萬元，較截至二零一五年十二月三十一日止年度的約人民幣34.4百萬元按年增長至約35.2%，此乃主要由於期內遊艇會所業務方開始營運。

遊艇會所業務

期內，遊艇會所業務開始錄得收入約人民幣1.1百萬元，主要為遊艇停泊費。期間，遊艇會所業務產生毛損約人民幣6.6百萬元，此乃主要由於攤銷其他有形資產約人民幣5.3百萬元所致。

培訓業務

期內，培訓業務產生的收入由截至二零一五年十二月三十一日止年度的約人民幣2.1百萬元增加至截至二零一六年八月三十一日止八個月的約人民幣4.4百萬元，增長約109% (按年增長約2.14倍)。該收入乃主要為AP課程、A級課程 (國際中學教育普通證書及英國普通教育高級水平證書課程) 及美國 — 香港高中外語培訓的應試課程學費及住宿費。截至二零一六年八月三十一日止八個月，培訓業務造成的毛損約人民幣14.8百萬元，此乃主要由於(1)攤銷其他有形資產約人民幣10.8百萬元，及(2)培訓業務仍處於發展初期。

其他無形資產

其表明有關根據與當地政府部門訂立之經營委託協議按成本減攤銷所列經營權之賬面值約人民幣436.9百萬元。

非流動資產已付按金

其表明購買房地產項目已付按金約人民幣182.3百萬元。於二零一六年八月三十一日，有關物業所有權證明之登記正在進行中，而投資物業之所有權並無轉讓予目標中國集團。

應付代價

其表明有關經營委託協議項下經營權之應付款項約人民幣104.8百萬元。

流動資金及財務資源

於二零一六年八月三十一日，目標中國集團的流動負債淨額約為人民幣39.1百萬元。流動比率(即流動資產除以流動負債)為0.16。

於二零一六年八月三十一日，目標中國集團並無錄得任何借款。

截至二零一六年八月三十一日止八個月，目標中國集團通常透過內部資金籌措其營運資金。為管理流動資金風險，目標中國集團管理層密切監督流動資金狀況以確保目標中國集團資產、負債及承擔的流動資金架構可滿足其集資要求。

資產費用

截至二零一六年八月三十一日，目標中國集團資產概無抵押。

或然負債

於二零一六年八月三十一日，目標中國集團無任何重大或然負債。

資本承擔

於二零一六年八月三十一日，目標中國集團資本承擔約為人民幣2,017,000元。

員工

於二零一六年八月三十一日，目標中國集團擁有52名員工。員工人數增加與遊艇會所業務及培訓業務的發展一致。

截至二零一六年八月三十一日止八個月，向目標中國集團員工支付的薪酬總額約為人民幣5.7百萬元。

外幣風險

由於目標中國集團的收入產生於中國境內，因此認為貨幣風險較小。目標中國集團的功能貨幣為人民幣。

重要投資、重大收購及出售事項

截至二零一六年八月三十一日止八個月，目標中國集團並無任何重要投資、重大收購或出售事項。

A. 經擴大集團之未經審核備考資產負債表

隨附本集團未經審核備考資產負債表(「報表」)乃為說明收購粵錦亞洲有限公司及其附屬公司(統稱「目標集團」)(「收購事項」)之影響而編製，假設交易已於二零一六年六月三十日完成，可能會對本集團財務狀況產生影響。

報表乃根據本集團於二零一六年六月三十日之未經審核綜合財務狀況表(摘錄自本集團截至二零一六年六月三十日止六個月之中期報告)、目標集團於二零一六年八月三十一日之經審核綜合財務狀況表(摘錄自本通函附錄二所載之會計師報告)，在作出若干因收購事項產生之備考調整後編製。

報表乃基於多項假設、估計、不明朗因素及現有資料而編製，僅供說明用途。因此，由於報表性質使然，其未必能真實反映倘收購事項於二零一六年六月三十日實際發生而本集團可能達致之實際財務狀況。此外，報表並非對本集團未來財務狀況的預測。

報表應與本集團截至二零一六年六月三十日止六個月之已刊發中期報告所載之本集團歷史財務資料一併閱讀。

附錄五

經擴大集團之未經審核備考資產負債表

	本集團 於二零一六年 六月三十日 (未經審核) 附註1 千港元	目標集團 於二零一六年 八月三十一日 (經審核) 附註2 千港元	總計 千港元	備考調整 千港元	附註	經擴大集團 於二零一六年 六月三十日 千港元
非流動資產						
物業、廠房及設備	4,622	43,553	48,175	—		48,175
投資物業	—	—	—	231,000	5(a)	231,000
商譽	608,167	—	608,167	55,330	4、5(d)	663,497
其他無形資產	100,223	880,394	980,617	—		980,617
其他按金	47,123	—	47,123	—		47,123
非流動資產已付按金	20,695	211,396	232,091	(211,396)	5(a)	20,695
衍生金融資產	—	—	—	38,902	5(b)	38,902
遞延稅項資產	—	26,357	26,357	—		26,357
	<u>780,830</u>	<u>1,161,700</u>	<u>1,942,530</u>	<u>113,836</u>		<u>2,056,366</u>
流動資產						
貿易及其他應收款項	415,448	1,022	416,470	—		416,470
即期稅項資產	1,252	—	1,252	—		1,252
銀行及現金結餘	166,424	125,872	292,296	(50,304)	9	241,992
	<u>583,124</u>	<u>126,894</u>	<u>710,018</u>	<u>(50,304)</u>		<u>659,714</u>
流動負債						
借款	21,061	—	21,061	—		21,061
可換股債券	277,919	—	277,919	—		277,919
貿易應付款項及其他應付款項	84,053	52,320	136,373	5,000	6	141,373
應付控股公司款項	—	118,000	118,000	(118,000)	5(c)	—
應付代價	—	869,565	869,565	(869,565)	5(c)	—
或然代價	—	—	—	335,000	4	335,000
遞延收益	3,739	1,951	5,690	—		5,690
即期稅項負債	21,071	—	21,071	—		21,071
	<u>407,843</u>	<u>1,041,836</u>	<u>1,449,679</u>	<u>(647,565)</u>		<u>802,114</u>
流動資產/(負債)淨值	<u>175,281</u>	<u>(914,942)</u>	<u>(739,661)</u>	<u>597,261</u>		<u>(142,400)</u>
資產淨值減流動負債	<u>956,111</u>	<u>246,758</u>	<u>1,202,869</u>	<u>711,097</u>		<u>1,913,966</u>

	本集團 於二零一六年 六月三十日 (未經審核) 附註1 千港元	目標集團 於二零一六年 八月三十一日 (經審核) 附註2 千港元	總計 千港元	備考調整 千港元	附註	經擴大集團 於二零一六年 六月三十日 千港元
非流動負債						
應付代價	—	88,638	88,638	—		88,638
遞延收益	638	—	638	—		638
遞延稅項負債	9,284	103,153	112,437	4,901	5(a)	117,338
	9,922	191,791	201,713	4,901		206,614
資產淨值總額	946,189	54,967	1,001,156	706,196		1,707,352
資本及儲備						
股本	38,408	—	38,408	36,502	4、7	74,910
儲備	853,774	54,967	908,741	669,694	4、5(a)、 5(d)、6、7	1,578,435
本公司擁有人應佔權益	892,182	54,967	947,149	706,196		1,653,345
非控制性權益	54,007	—	54,007	—		54,007
權益總值	946,189	54,967	1,001,156	706,196		1,707,352

附註：

1. 本集團之財務資料乃摘錄自本公司截至二零一六年六月三十日止六個月之已刊發中期報告所載之於二零一六年六月三十日之未經審核綜合財務狀況表。
2. 目標集團之財務資料乃摘錄自本通函附錄二所載之目標集團經審核綜合財務資料。為編製未經審核備考財務資料，除另有說明外，綜合財務資料內之所有數值約整至最接近千位(千港元)。
3. 根據買賣協議，1,000,000,000港元之收購總代價(「代價」)須以下列方式支付：
 - (i) 700,000,000港元之代價須以現金方式支付；
 - (ii) 150,000,000港元須透過本公司按每股面值0.062港元配發及發行2,419,354,838股代價股份的方式支付；

(iii) 受附註(iii)(a)及(iii)(b)所載之保留代價調整所規限，於保留代價解除日期當日，保留代價(即初步為150,000,000港元)須透過本公司按發行價向賣方(或賣方指定之代名人)配發及發行有關數目的代價股份的方式支付，惟倘認沽期權已獲行使，則買方不再負責支付保留代價。

- (a) 保留代價調整假設完成按照買賣協議適時發生，倘二零一八年遊艇利潤(定義見下文)低於60,000,000港元，則買方將支付予賣方的保留代價須按下列公式釐定之有關金額而予以減少：

$$\text{保留代價} = 150,000,000 \text{ 港元} - \text{二零一八年遊艇利潤差額} \times 9$$

$$\text{二零一八年遊艇利潤差額} = 60,000,000 \text{ 港元} - \text{二零一八年遊艇利潤}$$

$$\text{二零一八年遊艇利潤} = \text{遊艇會所業務截至二零一八年十二月三十一日止財政年度稅後純利}$$

- (b) 保留代價調整假設完成按照買賣協議適時發生，倘二零一八年培訓利潤(定義見下文)低於17,500,000港元，則買方將支付予賣方的保留代價須按下列公式釐定之有關金額而予以減少：

$$\text{保留代價} = 150,000,000 \text{ 港元} - \text{二零一八年培訓利潤差額} \times 16$$

$$\text{二零一八年培訓利潤差額} = 17,500,000 \text{ 港元} - \text{二零一八年培訓利潤}$$

$$\text{二零一八年培訓利潤} = \text{培訓業務截至二零一八年十二月三十一日止財政年度稅後純利}$$

4. 香港會計師公會(「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」)第3號(經修訂)「業務合併」規定，業務合併中轉讓的代價於收購日期按公平值計量。假設收購事項已於二零一六年六月三十日作實，則收購事項之總估計成本之分析載列如下：

	附註	面值 千港元	於 二零一六年 六月三十日 之公平值 千港元
現金		700,000	700,000
代價股份	(a)	150,000	338,710
應付保留代價	(b)	150,000	335,000
總計		<u>1,000,000</u>	<u>1,373,710</u>

附註：

- (a) 就報表而言，代價股份於完成日期的公平值假定為0.14港元，即本公司於二零一六年六月三十日每股代價股份之市價。由於代價股份於完成日期之公平值可能與本公司股份於二零一六年六月三十日之收市價大為不同，故收購事項代價之實際公平值可能與報表所呈列者不同。

於本公司就收購事項發行2,419,354,838股代價股份(價值為338,710,000港元)後，本公司之股本及儲備將分別增加約6,048,000港元及332,662,000港元。

- (b) 就報表而言，根據於二零一六年六月三十日各種情況下或然代價的概率評估，應付保留代價指本公司於二零一六年六月三十日之股份市價0.14港元乘以保留代價項下將予發行之代價股份數目(2,393,323,250股股份)。由於代價股份於完成日期之公平值可能與本公司股份於二零一六年六月三十日之收市價大不相同，而於完成日期保留代價項下將予發行之代價股份數目可能與於二零一六年六月三十日各種情況下或然代價的概率評估大不相同。因此，保留代價於完成日期之公平值可能與報表內所呈列者不同。應付保留代價之公平值約335,000,000港元乃由獨立估值師羅馬國際評估有限公司根據於二零一六年六月三十日各種情況下或然代價的概率評估作出估計。於完成時，應付保留代價之公平值將於完成日期予以重新評估。
5. 本集團收購的目標集團可識別資產及負債乃按照香港財務報告準則第3號(經修訂)(亦將由本集團於完成後採用)根據收購法以公平值於報表內入賬。

	附註	千港元
代價之假設公平值	4	<u>1,373,710</u>
呈列方式：		
已收購資產淨值之公平值	(a)	69,670
認沽期權	(b)	38,902
應付控股公司之款項分配	(c)	<u>882,000</u>
商譽	(d)	<u><u>383,138</u></u>
(a) 待收購資產淨值之公平值指：		千港元
目標集團於二零一六年八月三十一日之經審核資產淨值		<u>54,967</u>
公平值調整：		
投資物業		19,604
遞延稅項負債		<u>(4,901)</u>
		<u><u>69,670</u></u>

上述於二零一六年六月三十日之公平值調整乃參考由具有專業資格及相關經驗的獨立估值師羅馬國際評估有限公司發出之估值報告釐定。

其他無形資產指經營權之公平值。其他無形資產之公平值透過貼現其他無形資產預期產生之預期現金流量淨值釐定。現金流量預測乃基於現金產生單位預期產生之未來現金流量及適當的貼現率作出，以計算現值。其他無形資產於二零一六年八月三十一日的賬面值為880,394,000港元。

就報表而言，董事已根據香港財務報告準則第36號「資產減值」評估其他無形資產減值。管理層已根據於二零一六年八月三十一日之公平值減出售成本與相關現金產生單位使用價值之間較高者估計可收回金額。根據可收回金額，並無減值虧損獲確認，猶如該交易已於二零一六年六月三十日完成。

非流動資產已付按金將於完成時重新分類為投資物業。於二零一六年八月三十一日，投資物業之所有權證明之登記正在進行，且投資物業之所有權並未轉讓予目標集團。投資物業之公平值乃參考具有專業資格及相關經驗的獨立估值師羅馬國際評估有限公司發出之估值報告，按公開市值釐定。

遞延稅項負債根據上述公平值調整之25%稅率計算。

- (b) 根據買賣協議，待深圳市大鵬新區管理委員會或任何其他相關政府機構對目標集團任何成員公司於完成前對經營委託協議的任何違反行使其於經營委託協議項下之權利後，本集團可按認沽期權於完成後五個歷年任何時間內酌情向賣方出售目標公司全部已發行股份。認沽期權的公平值乃參考由具有專業資格及相關經驗的獨立估值師羅馬國際評估有限公司發出之估值報告釐定。
- (c) 應付控股公司之款項分配指目標公司之控股公司向目標集團就結算收購目標中國公司全部股權之代價（「中國代價」）墊付的資金。於二零一六年八月三十一日，因中國代價而應付賣方之代價（「應付中國代價」）為869,565,000港元，而目標公司之控股公司已向目標集團墊付之金額為118,000,000港元。目標公司之控股公司向目標集團進一步墊付用以結算應付中國代價之總額為762,000,000港元，並將額外墊付2,000,000港元。根據買賣協議，應付目標公司之控股公司之款項882,000,000港元（118,000,000港元+762,000,000港元+2,000,000港元）將於完成日期分配予本公司。猶如該交易已於二零一六年六月三十日完成，墊付款764,000,000港元、結算款869,565,000港元及分配款882,000,000港元已支付。
- (d) 調整指收購事項產生之商譽乃根據於完成日期目標集團可識別資產及負債之公平值、代價股份及保留代價之公平值暫時釐定。就報表而言，收購事項產生之商譽383,138,000港元（購買代價超過待收購目標集團可識別資產及負債之公平值的金額）乃假設該交易已於二零一六年六月三十日完成而計算。

根據本集團之會計政策，初步確認後，商譽將按成本減任何累計減值虧損予以計量。倘事件或情況變化表明賬面值可能出現減值，則將每年或更頻繁地對商譽進行減值測試。為進行減值測試，商譽自完成日期起分配予本集團之現金產生單位，不論本集團之其他資產或負債是否分配予該等單位或單位組別。此外，透過評估商譽相關的現金產生單位的可收回金額確定減值。當現金產生單位的可收回金額低於單位賬面值時，則將於最初透過減少分攤至該等單位的任何商譽的賬面值確認減值虧損。

就報表而言，董事已根據香港財務報告準則第36號「資產減值」評估商譽減值。管理層根據公平值減出售成本及於二零一六年八月三十一日之相關現金產生單位之使用價值中之較高者估計可收回金額。根據可收回金額，327,808,000港元之商譽減值虧損(1,334,808,000港元，不包括認沽期權之公平值，減1,007,000,000港元)已計入報表。減值虧損乃因本公司於買賣協議中訂定之代價股份之發行價相較猶如完成已於二零一六年六月三十日發生之股價發生變動所致。發行價為0.062港元之代價股份及保留代價乃經本公司之全資附屬公司與賣方公平磋商後釐定，並已考慮多項因素，包括認購事項、配售事項、現行股價及現行市況。董事認為，該發行價乃屬公平合理。於二零一六年六月三十日，本公司股份之市價為0.14港元，明顯高於買賣協議所釐定之本公司發行價0.062港元。代價股份、保留代價及目標集團可識別淨資產之公平值將於完成日期重新評估，因此，商譽金額及商譽減值虧損(如有)可能與報表所呈列之金額不同。

經參考獨立估值師羅馬國際評估有限公司發出之估值報告，目標集團經營公司之100%股權之可收回金額加上投資物業之公平值於二零一六年八月三十一日為1,007,000,000港元。

本公司將採用一致之會計政策及主要假設，以評估未來經擴大集團財務報表中的資產及商譽的減值。

6. 與收購事項及編製本通函有關的審計、法律、估值及其他專業服務的直接費用估計為5,000,000港元。
7. 於二零一六年九月十九日，始創有限公司、晶泉投資有限公司、艾青女士及鄭寬健女士各方與本公司訂立一份單獨的認購協議，據此，認購人有條件同意認購，及本公司有條件同意配發及發行合共12,181,629,000股認購股份，認購價為每股認購股份0.062港元。

各收購事項及認購事項互為條件。完成將於完成日期與(或於任何情況下緊隨)認購事項完成同時作實。

於本公司就認購事項發行價值755,261,000港元之12,181,629,000股認購股份後，本公司之股本及儲備將分別增加約30,454,000港元及724,807,000港元。

8. 調整指以發行認購股份所得款項結算700,000,000港元之現金代價，猶如該項交易已於二零一六年六月三十日完成。
9. 銀行及現金結餘之備考調整對賬：

	附註	千港元
目標公司之控股公司之進一步墊款	5(c)	764,000
於二零一六年九月償還應付中國代價	5(c)	(869,565)
發行認購股份	7	755,261
結算現金代價	8	<u>(700,000)</u>
基於備考調整		<u><u>(50,304)</u></u>

B. 未經審核備考財務資料之會計師報告

以下為獨立申報會計師香港執業會計師中瑞岳華(香港)會計師事務所編製之報告全文，僅供載入本通函。



香港
銅鑼灣
恩平道28號
利園二期
29樓

敬啟者：

吾等已完成受聘進行之查證工作，以就新體育集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱為「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(「董事」)編製，僅供說明之用。備考財務資料包括 貴公司刊發之投資通函第V-1至V-8頁所載之於二零一六年六月三十日之備考資產負債表(「報表」)。董事編製報表所依據之適用準則載於附錄五第V-1頁。

報表乃由董事編製，以說明建議收購粵錦亞洲有限公司及其附屬公司全部權益對 貴集團於二零一六年六月三十日之財務狀況之影響，猶如交易已於二零一六年六月三十日進行。作為此過程之一部分，有關 貴集團財務狀況之資料乃由董事摘錄自 貴集團截至二零一六年六月三十日止六個月之中期報告所載之簡明財務報表，惟概無就此刊發審核或審閱報告。

董事對報表之責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4章第29段及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以載入投資通函內」(「會計指引第7號」)編製報表。

吾等之獨立性及品質控制

吾等已遵守香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之專業會計師操守準則內有關獨立性及其他操守方面之規定，有關準則乃根據誠信、客觀、專業能力及應有審慎態度、保密及專業行為之基本原則而制定。

本所應用香港品質控制準則第1號，因此設有一套全面之品質控制制度，其中包括涉及遵守道德規範、專業標準及適用法律及監管規定之成文政策及程序。

申報會計師之責任

吾等之責任是根據上市規則第4章第29(7)段之規定，對報表發表意見並向閣下報告吾等之意見。就吾等先前所作出有關編製報表所使用之任何財務資料之任何報告而言，吾等除對該等報告出具日期之報告收件人負責外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港核證聘用準則則第3420號「就招股章程內之備考財務資料編備提交報告的審驗應聘服務」執行吾等的工作。該準則要求申報會計師計劃及實施程序，以對董事是否根據上市規則第4章第29段及參考香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製報表獲取合理保證。

就本受聘而言，吾等並無責任更新或重新出具就在編製報表時所使用之任何歷史財務資料而發出之任何報告或意見，且在本受聘之過程中，吾等亦不對在編製報表時所使用之財務資料進行審核或審閱。

於投資通函載入報表之目的僅為說明某一重大事宜或交易對貴集團之未經調整財務資料之影響，猶如該事項或交易已在為說明目的而選擇之較早日期發生或進行。因此，吾等不對該事項或交易於二零一六年六月三十日之實際結果是否與所呈報者一致提供任何保證。

對報表是否已按照適用準則妥善編製作出報告之合理查證工作，涉及實施程序以評估董事用以編製報表所使用之適用準則是否提供合理基準，以呈列該事項或交易直接造成之重大影響，並須就以下事項獲取充分適當之證據：

- 相關備考調整是否對該等準則產生適當影響；及
- 報表是否反映已對未經調整財務資料作出之適當調整。

所選定之程序取決於申報會計師之判斷，並考慮申報會計師對 貴集團性質、與編製報表有關之事項或交易以及其他相關受聘情況之了解。

本聘約亦涉及評估報表之整體呈列方式。

吾等相信，吾等所得之憑證充分及恰當，可作為吾等意見之基準。

意見

吾等認為：

- (a) 報表已按照所述基準適當編製；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4章第29(1)段所披露之報表而言，該等調整屬適當。

此 致

新體育集團有限公司
董事會 台照

中瑞岳華(香港)會計師事務所
香港
執業會計師
謹啟

二零一六年十一月三十日

以下為羅馬國際評估有限公司(獨立估值師)就其對新體育集團有限公司將收購的房地產項目於二零一六年八月三十一日的估值所編製，以供載於本通函的函件及估值證書全文。



香港灣仔港灣道26號
華潤大廈38樓3806室
電話：(852) 2529 6878 傳真：(852) 2529 6806
電子郵件：info@romagroup.com
<http://www.romagroup.com>

敬啟者：

關於：位於中華人民共和國遼寧省瀋陽市于洪區平羅街道瀋于路東一處綜合開發項目中第1、4、16、17、18、19及20幢的物業估值

根據閣下向吾等作出對新體育集團有限公司(「貴公司」)及／或其附屬公司(連同貴公司稱為「貴集團」)擬於中華人民共和國(「中國」)收購之物業進行估值之指示，吾等確認吾等已進行視察、作出相關查詢，並取得吾等認為必要之有關其他資料，以便向閣下提供吾等對於二零一六年八月三十一日(「估值日」)之該物業市值之意見，以作公告用途。

1. 估值基準

吾等對該物業之估值乃吾等對有關物業市值之意見，就吾等所下定義而言，市值有意指「自願買方與自願賣方於適當市場推廣後基於公平原則，在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日交易資產或負債之估計金額」。

市值為一項資產或負債的估計價值，並無考慮買賣(或交易)成本，亦未抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

2. 估值方法

吾等對物業進行估值時採用直接比較法，假設物業按現狀交吉出售並已參考有關市場現有之可資比較交易。

3. 業權調查

就位於中國之物業而言，吾等已獲得多份業權文件之摘要，貴集團亦表示並無編製其他相關文件。然而，吾等並無查證文件正本以核實該物業之現有業權，亦無法確定有否任何修訂未有載於吾等所獲之文件副本中。吾等概不負責就該等資料進行任何詮釋，諮詢閣下之法律顧問更為適當。於對中國物業進行估值之過程中，吾等在很大程度上依賴貴集團及其中國法律顧問錦天城律師事務所就中國物業之業權所提供之資料。所有文件僅供參考。

吾等依賴貴集團所提供之意見，即貴集團擁有可自由轉讓該等物業之有效及可執行業權，在整個未屆滿年期內可自由及不受干預地使用物業，惟須每年支付地租／土地使用費，而所有必須繳付之土地出讓金／應付購買代價已全數繳付。

4. 估值假設

吾等之估值乃假設業主將該等物業以其現況於市場出售，且並無附有任何可影響該等物業價值之遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排。

此外，吾等於估值時並無計及任何有關或影響出售該等物業之選擇權或優先購買權，亦並無就大批或向單一買家出售該等物業提供折扣。

5. 資料來源

於估值過程中，吾等在很大程度上依賴貴集團所提供之資料，並接納提供予吾等有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、該等物業之識別、佔用詳情、地盤／佔地面積、樓齡及所有其他有關可影響該等物業價值事宜之意見。所有文件僅供參考。

吾等並無理由懷疑吾等獲提供資料之真實及準確性。吾等亦獲悉所獲提供之資料並無遺漏任何重要事實。吾等認為已獲提供充分資料以達致知情見解，且無理由懷疑有任何重要資料被隱瞞。

6. 估值考慮因素

吾等已視察若干物業之外部，並於可能情況視察該等物業之內部。吾等並無為該物業進行結構測量。然而，於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等未能匯報該物業是否並無腐朽、蟲蛀或任何其他結構上之損壞。吾等亦無對任何屋宇設備進行測試。

吾等並無進行實地測量以核實有關物業之地盤／佔地面積，惟吾等已假設吾等所獲文件所示之地盤／佔地面積均屬正確。除另有註明者外，載於估值證書之所有尺寸、量度及面積均以 貴集團提供予吾等之文件內所載之資料為依據，故僅為約數。

吾等之估值並無考慮該等物業之任何抵押、按揭或拖欠款項以及出售時可能引致之任何開支或稅項。除另有註明者外，吾等假設該等物業並無任何可能影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等之估值乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及應用指引第12項所載之規定編製，並符合香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會評估準則(二零一二年版本)》。

7. 備註

除另有註明者外，吾等估值所載之所有貨幣金額均以人民幣(「人民幣」)及港元(「港元」)為單位。倘適用，吾等於估值日期採納之匯率為1.1617港元兌人民幣1元。

隨函附奉吾等之估值證書。

此 致

新體育集團有限公司
香港
金鐘
金鐘道89號
力實中心第二座
20樓2001室

代表
羅馬國際評估有限公司

董事
李偉健博士
BCom(Property) MFin PhD(BA)
MHKIS RPS(GP) AAPI CPV CPV(Business)

高級經理
陳美斯
BSc (Hons) MHKIS MRICS

謹啟

二零一六年十一月三十日

附註：

李偉健博士是註冊專業測量師(產業測量)，並為香港測量師學會會員及澳洲房地產學會會員。彼於香港、澳門、中國、亞太地區及歐洲國家擁有超過十二年之估值經驗。

陳美斯女士為香港測量師學會會員及皇家特許測量師學會會員。彼於香港、澳門、中國、新加坡、英國及其他海外國家房地產業以及物業及資產方面擁有超過六年之估值經驗。

估值證書

貴集團擬收購的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年八月三十一日現況下的市值																		
中國 遼寧省 瀋陽市 于洪區 平羅街道 瀋于路東 之一個綜合發展項目 中第1、4、16、17、 18、19及20幢	<p>該物業包括大約於二零一五年至二零一六年期間竣工的住宅／商業綜合發展區「水岸康城」內的2幢6層公寓及5幢2層商業大廈，建於2幅總地盤面積約71,756.40平方米的土地上。</p> <p>該物業的總樓面面積(「總樓面面積」)約為18,848.85平方米。詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓號</th> <th>總樓面面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>3,270.40</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>3,247.32</td> </tr> <tr> <td>16</td> <td>3,648.32</td> </tr> <tr> <td>17</td> <td>1,280.82</td> </tr> <tr> <td>18</td> <td>1,280.82</td> </tr> <tr> <td>19</td> <td>2,837.92</td> </tr> <tr> <td>20</td> <td>3,283.25</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>18,848.85</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的2幅土地獲授土地使用權，作混合及市區住宅用途，期限將於二零八二年十二月六日屆滿。該物業商業部分的土地使用權已獲授40年之期限，將於二零五二年十二月六日屆滿。</p>	樓號	總樓面面積 (平方米)	1	3,270.40	4	3,247.32	16	3,648.32	17	1,280.82	18	1,280.82	19	2,837.92	20	3,283.25	總計	<u>18,848.85</u>	據 貴集團告知，該物業現空置。	231,000,000 港元。
樓號	總樓面面積 (平方米)																				
1	3,270.40																				
4	3,247.32																				
16	3,648.32																				
17	1,280.82																				
18	1,280.82																				
19	2,837.92																				
20	3,283.25																				
總計	<u>18,848.85</u>																				

附註：

1. 根據瀋陽市人民政府頒發的日期為二零一三年一月二十四日的兩份土地使用權證書，瀋陽國用(2013)第0000006及0000007號，該物業(總地盤面積約71,756.40平方米)已授予瀋陽市寶能置業有限公司，作混合及市區住宅用途，期限將於二零八二年十二月六日屆滿。該物業商業部分的土地使用權已獲授40年之期限，將於二零五二年十二月六日屆滿。
2. 根據瀋陽市規劃和國土資源局于洪分局頒發的日期為二零一三年一月二十三日的建設用地規劃許可證地字第210114201300002號，該物業(總地盤面積約114,446.02平方米)的規劃許可證已授予瀋陽市寶能置業有限公司。

3. 根據瀋陽市規劃和國土資源局于洪分局頒發的日期分別為二零一三年四月十日及二零一三年六月二十五日的兩份建設工程規劃許可證，建字第210114201300026及210114201300040號，該物業(總建築面積約149,973.15平方米)的規劃許可證已授予瀋陽市寶能置業有限公司。
4. 根據瀋陽市城鄉建設委員會于洪分部頒發的日期分別為二零一三年四月二十二日及二零一三年八月三十日的兩份建設工程施工許可證第210100201304221201號及第210100201308301301號，該物業(總建築面積約149,973.15平方米)的施工許可證已授予瀋陽市寶能置業有限公司。
5. 根據瀋陽市房產局頒發的五份商品房預售許可證，總樓面面積約12,331.13平方米及72,803.17平方米之發展項目(包括物業)已分別准予預售作商業用途及住宅用途。
6. 根據日期分別為二零一六年八月二十四日及二零一六年八月三十日的48份商品房買賣合同，該物業的住宅部分(總樓面面積約6,517.72平方米)根據合約規定由目標中國公司(即深圳粵錦體育有限公司)之全資附屬公司深圳前海唯致教育投資有限公司向瀋陽市寶能置業有限公司購買，總代價為人民幣34,351,386元。
7. 根據日期均為二零一六年八月三十日的29份商品房買賣合同，該物業(總樓面面積約12,331.13平方米)的商業部分根據合約規定由目標中國公司全資附屬公司深圳瑞騰企業管理有限公司向瀋陽市寶能置業有限公司購買，總代價為人民幣147,977,877元。
8. 根據 貴集團向吾等提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：

土地使用權證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
商品房買賣合同	有
9. 陳美斯女士(香港測量師學會會員、英國皇家特許測量師學會會員、測量學學士)於二零一六年八月進行視察。
10. 吾等獲 貴集團中國法律顧問錦天城律師事務所提供其就該物業業權所出具的法律意見，其中包括下列資料：
 - a. 深圳瑞騰企業管理有限公司及深圳前海唯致教育投資有限公司已於二零一六年七月十三日根據商品房買賣合同履行支付義務，並與瀋陽市寶能置業有限公司協定，基於已錄入的商品房買賣合同註冊房地產合法業權轉讓。
 - b. 瀋陽市寶能置業有限公司已於二零一六年六月取得48項住宅物業之初始登記所有權。經目標集團內公司深圳粵錦體育有限公司告知，該等48項住宅物業正在進行房地產合法業權轉讓登記程序。29項商用物業的竣工證書尚未取得，因此該等物業並無條件取得初始登記所有權。然而，該等29項商用物業已於二零一六年十月完成註冊通知。因此，深圳瑞騰企業管理有限公司及深圳前海唯致教育投資有限公司就取得該物業的適當合法產權並無法律障礙。

- c. 於二零一六年八月二十四日及二零一六年八月三十日，瀋陽市寶能置業有限公司與深圳前海唯致教育投資有限公司及深圳瑞騰企業管理有限公司(各自為目標中國公司之附屬公司)簽訂買賣協議，據此：
- i. 瀋陽市寶能置業有限公司同意出售及深圳前海唯致教育投資有限公司同意購買住宅／商業綜合發展區「水岸康城」內的2幢6層公寓；及
 - ii. 瀋陽市寶能置業有限公司同意出售及深圳瑞騰企業管理有限公司同意購買住宅／商業綜合發展區「水岸康城」內的5幢2層商業大廈。
- d. 根據賣方，房地產項目公寓的所有權證書預期於二零一六年十二月之前取得，而房地產項目商業大廈的調查預期於二零一六年年底前完成，商業大廈的業權登記預期於上述調查後六個月完成。

以下為獨立申報會計師中瑞岳華(香港)會計師事務所(香港執業會計師)發出之報告全文，僅供載入本通函而編製。



有關計算大鵬遊艇會及大鵬教育之100%股本權益於二零一六年八月三十一日估值的獨立核證報告

敬啟者：

我們已審查羅馬國際評估有限公司於二零一六年十一月三十日編製的深圳大鵬遊艇會有限公司(「大鵬遊艇會」)及深圳大鵬國際教育有限公司(「大鵬教育」)(統稱為「目標經營公司」)於二零一六年八月三十一日的估值(「估值」)所依據的貼現未來估計現金流的計算方式。以貼現未來估計現金流作為依據的估值被視為根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第14.61段的溢利預測，並將載於新體育集團有限公司(「貴公司」)將於二零一六年十一月三十日刊發的通函(「該通函」)。

董事對貼現未來估計現金流所負的責任

貴公司董事負責根據董事釐定並載於該通函附錄八和九的基準及假設(「該等假設」)編製貼現未來估計現金流。該責任包括執行為估值而編製的貼現未來估計現金流有關的適當程式並應用適當的編製基準，以及作出在有關情況下合理的估計。

我們的獨立性和質量控制

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

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

申報會計師事務所的責任

我們的責任為按上市規則附錄1B第29(2)段規定就估值依據的貼現未來估計現金流的計算方式的算術準確性制定意見並僅向閣下整體匯報，且別無其他目的。我們不會就我們的工作向任何其他人士負責或向任何其他人士承擔因我們的工作導致或與我們的工作有關的責任。我們並非就估值依據的該等假設的適當性及有效性作出報告，而我們的工作亦不構成目標經營公司的任何估值。

我們根據香港會計師公會頒佈的香港核證聘用準則第3000號(經修訂)「非審核或審閱歷史財務資料的核證委聘工作」進行我們的工作。該準則規定我們計劃及履行核證委聘工作，以就貼現未來估計現金流(就計算方式而言)是否已根據該等假設妥為編纂取得合理核證。我們根據該等假設已審閱貼現未來估計現金流的算術計算及編纂方式。

由於估值與貼現估計未來現金流有關，故在其編製時並無採用貴公司的會計政策。該等假設包括有關未來事件及管理層行動的假定假設，該等未來事件及管理層行動不能以過往業績的相同方式來確認及核實，亦可能會或可能不會發生。即使預料的事件及行動真的發生，但實際結果仍可能會有別於在估值中所採用者，當中的差別亦可能重大。因此，我們並無就該等假設的完整性、合理性及有效性作出審閱、考慮或進行任何工作，亦無就當中任何事項發表任何意見。

意見

我們認為，根據以上所述，貼現未來估計現金流(就計算方式而言)在各重大方面已根據貴公司董事作出的該等假設妥為編纂。

此 致

新體育集團有限公司
董事 台照

中瑞岳華(香港)會計師事務所
香港
執業會計師
謹啟

二零一六年十一月三十日

以下為本公司財務顧問CVP Capital Limited為供載入本通函而編製的報告全文。



CVP Capital Limited

香港灣仔
告士打道56號
東亞銀行港灣中心28樓

敬啟者：

我們查閱羅馬國際評估有限公司就深圳大鵬國際教育有限公司及深圳大鵬遊艇會有限公司於二零一六年八月三十一日之全部股權的公平值(「總公平值」)而編製的業務估值。除本報告文義另有要求外，本報告內專有詞彙將與 貴公司日期為二零一六年十一月三十日之通函(「通函」)所界定的涵義相同。

我們察悉，基於貼現現金流分析而產生的總公平值在上市規則第14章下被視為溢利預測。

我們已審查預測(總公平值乃根據預測制定)並與 貴公司、目標集團及羅馬國際評估有限公司討論 閣下提供的資料及檔案，該等資料及檔案構成擬備預測的基準及假設之一部分。我們已考慮載於本通函附錄七的中瑞岳華(香港)註冊會計師事務所於二零一六年十一月三十日遞至 閣下處的獨立審計報告(有關作出預測所依據的計算)。

基於前述內容，我們信納估值(閣下作為貴公司及目標集團董事均須就此負全責)相關預測乃 閣下在作出審慎周詳查詢後得出。

此 致

新體育集團有限公司
列位董事 台照

香港金鐘
金鐘道89號
力寶中心第二座
20樓2001室

代表
CVP Capital Limited
董駿暉
執行董事
謹啟

二零一六年十一月三十日



香港灣仔港灣道26號
華潤大廈38樓3806室
電話：(852) 2529 6878 傳真：(852) 2529 6806
電子郵件：info@romagroup.com
<http://www.romagroup.com>

個案參考編號：AK/BVFIPPARE3431/APR16(a)

敬啟者：

關於：深圳大鵬遊艇會有限公司100%股權之估值

按照新體育集團有限公司(下稱「貴公司」)的指示，吾等已對深圳大鵬遊艇會有限公司(下稱「業務企業1」)100%之股權進行業務估值。吾等欣然匯報，為向閣下提呈吾等對業務企業1於二零一六年八月三十一日(下稱「估值日期」)100%股權市值之意見，吾等已作出相關查詢及取得我們認為屬相關之其他資料。

本報告列明估值目的、工作範圍、經濟及行業概覽、業務企業1概覽、估值基準、調查與分析、估值方法、主要假設、已審閱資料、限制條件、備註以及估值意見。本次估值所用假設及估計載於本報告附錄。

1. 估值目的

本報告僅為供貴公司之董事及管理層使用的目的而編製。此外，羅馬國際評估有限公司(下稱「羅馬國際評估」)確認，本報告僅供貴公司用作編製公共文件用途。

羅馬國際評估概不對貴公司以外之任何人士承擔與本報告內容有關或因本報告內容而產生之任何責任。倘其他人士仍選擇以任何形式倚賴本報告之內容，則有關風險概由彼等全部自行承擔。

2. 工作範圍

吾等之估值結論乃基於本報告所述之假設及 貴公司管理層、業務企業1管理層及／或彼等的代表(統稱為「管理層」)提供的資料。

於編製本報告時，吾等曾與管理層就中國遊艇會所行業的發展及前景以及業務企業1的發展、營運及其他相關資料進行討論。作為吾等分析的一部分，吾等已審閱由管理層向吾等提供的有關業務企業1的財務資料及其他相關數據，並認為該等資料及數據乃屬可取得及合理。

吾等並無理由相信吾等遭隱瞞任何重大事實。然而，吾等並不保證吾等之調查已反映所有須經審核或深入查核方能披露的事宜。

吾等並無就業務企業1業務營運之實際業績會否符合預期發表意見，因為有關未來事件之假設因其性質而不能獨立證實。

吾等於業務企業1的估值中應用該等預測，概不代表業務擴張將會成功，或市場增長及滲透將得以實現。

3. 經濟概覽

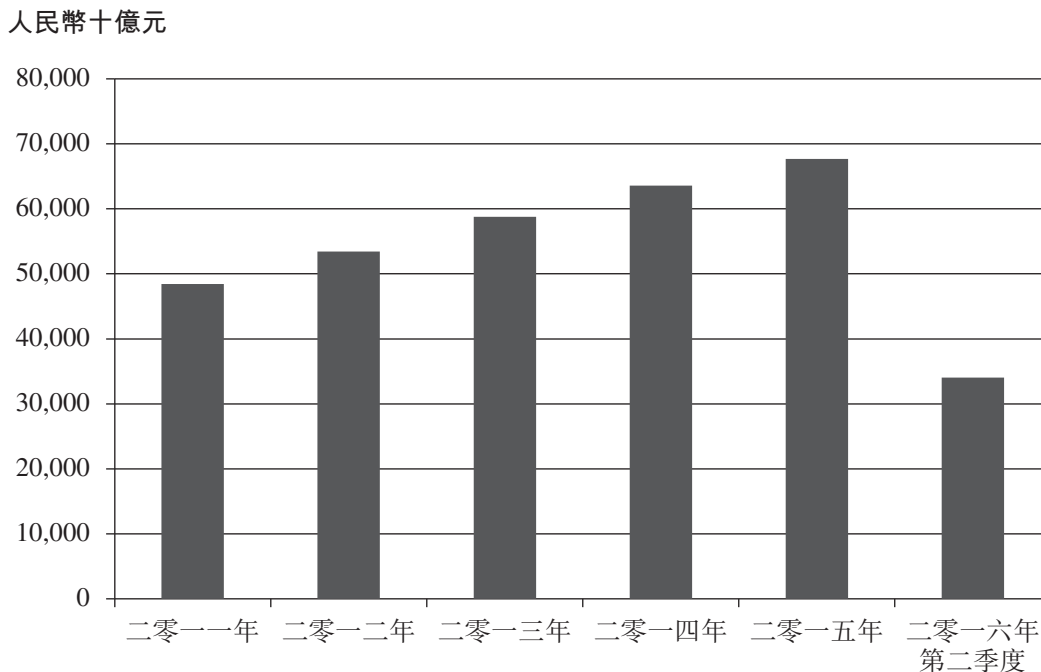
3.1 中國經濟概覽

根據中國國家統計局數據，二零一六年第二季度中國名義國內生產總值(「國內生產總值」)為人民幣340,637億元，較二零一五年六月按年增長8.5%。按國際貨幣基金組織(「國際貨幣基金組織」)於二零一四年計量之名義國內生產總值計，中國為全球第三大經濟體，排名僅次於歐盟及美國。儘管二零零八年年底爆發全球金融危機，但中國政府透過投資於基建設施及房地產繼續支持中國經濟。

綜觀二零零九年，全球經濟衰退令外國對中國出口的需求多年以來首次出現下降。政府堅決表示將繼續推動經濟改革，強調必須擴大內需，從而減少中國對出口的依賴。中國經濟於二零一零年快速反彈，國內生產總值增長強勁，領先所有其他主要經濟體，自二零一一年以來經濟一直維持強勁增長。

於二零一一年至二零一五年過往五年期間，中國名義國內生產總值之複合年增長率為11.0%，而中國政府於二零一一年至二零一五年期間的目標年增長率為7.0%左右。圖1顯示二零一一年至二零一六年第二季度中國的名義國內生產總值。

圖1 — 二零一一年至二零一六年第二季度中國的名義國內生產總值

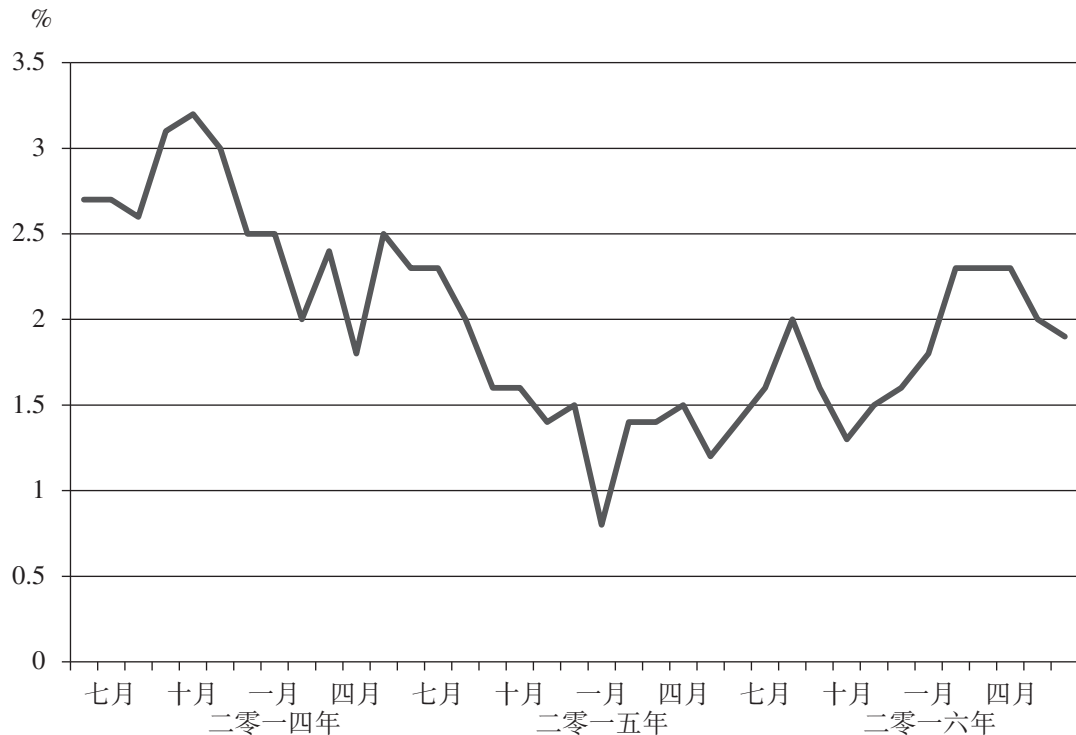


資料來源：中國國家統計局，摘錄自二零一六年十月十九日中國國家統計局的官方網站

3.2 中國的通脹

一直以來，應對通脹是中國政府的首要任務，因為物價高企被視為社會不穩定的原因之一。隨著經濟快速增長，中產階級對食品及商品的需求持續增長。中國的通脹主要由食品價格所推動，而食品價格於二零一一年居高不下。根據中國國家統計局的數據，消費者價格指數(「消費者價格指數」)於二零一一年上半年呈現升勢。得益於政府出台的抑制商品價格的政策，消費者價格指數通脹於二零一一年下半年及二零一二年上半年有所放緩，並於二零一三年維持在2.0%至3.2%左右。二零一四年，消費者價格指數下跌並於二零一四年十二月達1.5%。二零一五年上半年，消費者價格指數維持在0.8%至1.5%左右，並於二零一五年下半年在1.3%至2.0%左右波動。二零一六年，消費者價格指數由2.3%跌至1.9%。圖2顯示二零一三年六月至二零一六年六月中國消費者價格指數的按年變動。

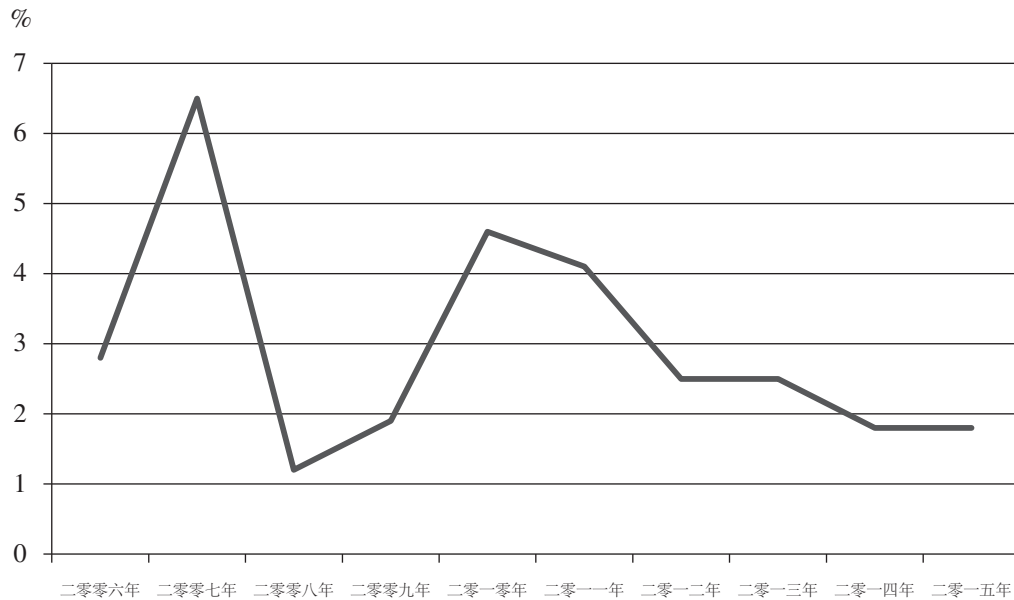
圖2 二零一三年六月至二零一六年六月中國消費者價格指數的按年變動



資料來源：彭博，摘錄於二零一六年十月十九日

中國的通脹率於過去十年波動較大。根據國際貨幣基金組織的數據，中國的通脹率由二零零六年的2.8%升至二零零七年的6.5%，隨後又分別降至二零零八年及二零零九年的1.2%及1.9%。通脹率於二零一零年反彈，升至4.6%，並於二零一一年維持在4.1%。二零一二年及二零一三年通脹率再現回落，降至2.5%，並於二零一四年進一步降至1.8%。最終，通脹率於二零一五年維持在1.8%。圖3顯示二零零六年至二零一五年中國通脹率的過往走勢。

圖3—二零零六年至二零一五年中國的通脹率



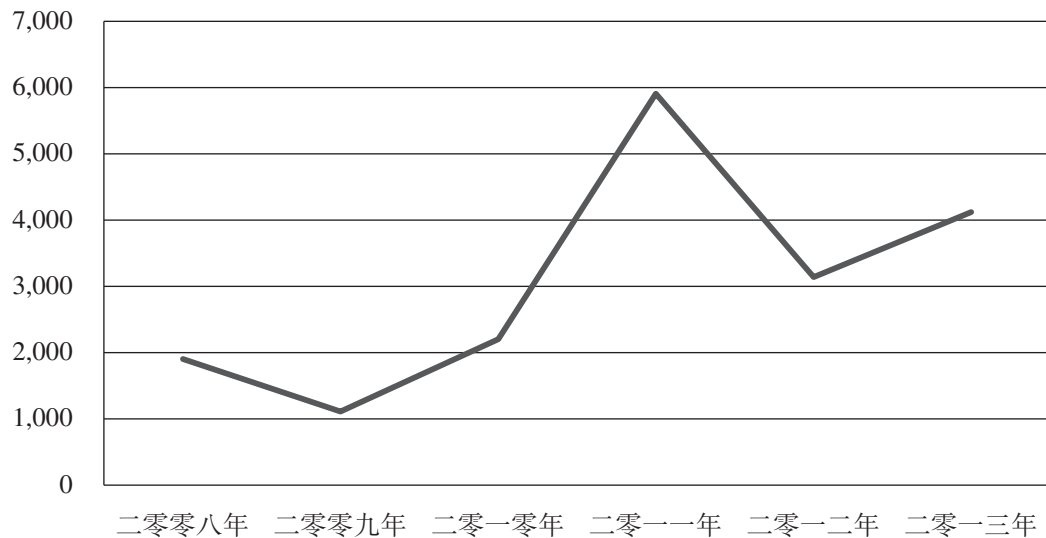
資料來源：國際貨幣基金組織，摘錄自二零一六年十月十九日彭博

4. 行業概覽

4.1 中國遊艇會所行業

遊艇會所業務與提供服務的遊艇數量相關。根據財富品質研究院(Fortune Character Institute)的研究，與5年前相比，進口到中國的遊艇數量顯著增加。圖4顯示二零零八年到二零一三年進口到中國的遊艇數量。

圖4—二零零八年到二零一三年進口到中國的遊艇數量



資料來源：財富品質研究院，二零一四年

附註：財富品質研究院乃一間中國的研究、培訓及諮詢集團。其提供有關中國富人生活方式的研究以及奢侈品行業的諮詢服務。除發佈二零一四年中國遊艇報告外，其亦曾發佈紅酒、手錶、汽車、航空、健康、藝術、房地產、珠寶及投資領域的研究。

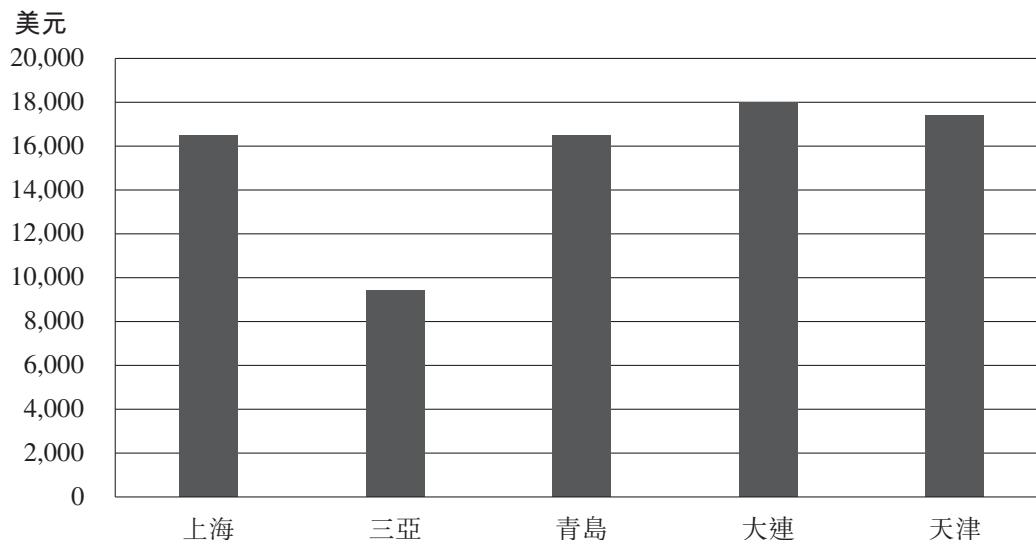
根據財富品質研究院二零一四年研究顯示，中國擁有128家遊艇會所，且大多位於人均國內生產總值逾8,000美元的沿海城市。圖5及圖6顯示二零一四年中國五大城市的遊艇會所分佈情況及其各自的人均國內生產總值。

圖5—二零一四年中國五大城市的遊艇會所分佈情況

	上海	三亞	青島	大連	天津
遊艇會所數量	24	15	15	11	7

資料來源：財富品質研究院，二零一四年

圖6 二零一五年中國五大城市的人均國內生產總值



資料來源：www.phbang.cn，摘錄自二零一六年十月十九日

4.2 政策支持

遊艇會所行業近期受到中國政府政策的支持。廣東省政府頒佈《廣東省濱海旅遊發展規劃(2011-2020年)》以表示對發展廣東省沿海旅遊的支持。政府建議於廣州南沙、生物島、珠海平沙及深圳大鵬灣發展遊艇會所業務。政策亦建議於省內促進及開發水上運動產業。

二零一五年八月，國務院頒佈《國務院關於促進旅遊業改革發展的若干意見》。國務院擬透過簡化遊艇登記程序、降低出遊、靠泊、維護成本以及鼓勵遊艇碼頭的發展，於大眾市場發展遊艇旅遊行業。

5. 業務企業1

業務企業1從事遊艇會所(即位於深圳大鵬半島的大鵬遊艇會)管理，該會所提供遊艇會所管理、遊艇靠泊、遊艇出租、遊艇駕駛培訓課程、潛水及會員住宿等服務。業務企業1於深圳海上運動基地暨航海運動學校內經營一間遊艇會所。

深圳粵錦投資有限公司(現稱為深圳粵錦體育有限公司，為業務企業1的間接投資控股公司)與深圳市大鵬新區管理委員會於二零一四年八月二十七日就深圳市大鵬新區管理委員會委託深圳粵錦投資有限公司或其附屬公司經營深

圳海上運動基地暨航海運動學校訂立一份協議(下稱「經營委託協議」)(經日期為二零一四年十月十三日之補充協議予以補充及修訂)。

根據經營委託協議，深圳海上運動基地暨航海運動學校之經營已由深圳市大鵬新區管理委員會委託予深圳粵錦投資有限公司或其附屬公司，委託期限為20年。

6. 估值基準

吾等根據市值基準進行估值。根據國際評估準則理事會於二零一一年頒佈的國際估值準則，**市值**定義為「自願買方與自願賣方在進行適當市場推廣後基於公平交易原則，在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日期交易資產之估計金額」。

7. 調查與分析

吾等之調查包括與管理層成員就業務企業1的發展、營運及其他相關資料之討論。此外，吾等已作出有關查詢，並取得吾等認為就估值而言屬必要之有關中國遊艇會所行業的進一步資料及統計數字。

作為吾等分析的一部分，吾等已審閱由管理層向吾等提供之有關業務企業1的財務資料及其他相關數據，並認為該等資料及數據屬可取得及合理。

對業務企業1進行估值，須考慮可能會或可能不會對其業務營運及產生未來投資回報能力造成影響的所有相關因素。吾等估值所考慮的因素包括但不必限於下列各項：

- 業務企業1的性質及前景；
- 業務企業1的財務狀況；
- 整體經濟展望及影響業務、行業及市場的特定經濟環境及市場因素；
- 相關許可證及協議；
- 業務企業1的業務風險，例如維持得力技術及專業人員的能力；及

- 從事類似業務的實體之投資回報及市場交易。

8. 估值方法

一般而言，取得業務企業1的市值有三種公認方法，即市場基準法、收入基準法及資產基準法。該等方法各自適用於一種或多種情況，有時則可同時使用兩種或多種方法。是否採用某種特定方法，取決於就類似性質商業實體進行估值時的最常用方法。

8.1 市場基準法

市場基準法透過比較類似性質的其他商業實體於公平交易中轉手的價格而對商業實體進行估值。此方法的相關理論為一方不會支付超出其會對其他具同等吸引力之選擇而須付的金額。採納此方法，估值師首先須掌握近期售出的其他類似商業實體的價格，作為估值指標。

分析估值指標時採用之適當交易須按公平基準出售，並假設買賣雙方均屬充分知情，並無特別動機或受脅迫而進行買賣。

8.2 收入基準法

收入基準法注重商業實體的收入產生能力帶來的經濟效益。該方法的相關理論為，商業實體的價值可按商業實體於可用年期內將取得的經濟利益的現值來計量。根據該估值原則，收入基準法估計未來經濟利益，並按適用於變現該等利益時所附帶風險的貼現率，將該等利益貼現至其現值。

或者，現值可透過按適用資本化比率資本化下個期間將取得的經濟效益的方法來計算。此計算方法須假設商業實體將繼續維持穩定的經濟利益及增長率。

8.3 資產基準法

資產基準法乃基於商業實體的盈利能力主要來自其現有資產的一般概念。該方法之假設為當對營運資金、有形及無形資產等各項要素進行獨立估值時，

其總和相當於商業實體的價值，並與其已投資資本價值(「股權及長期債務」)相等。換言之，商業實體的價值即購買所需業務資產之可動用資金。

該筆款項來自購買商業實體股票(「股權」)的投資者及借款予商業實體(「債務」)的投資者。自股權及債務籌集有關款項總額並將其轉換為商業實體不同種類的資產供其營運後，其總和相等於商業實體的價值。

8.4 業務估值

在對業務企業1進行估值的過程中，吾等已計及業務企業1的營運及財務資料，並與管理層進行討論以了解業務企業1及其所參與的遊艇會所行業的狀況及前景。此外，於選擇估值方法時，吾等亦已計及可用數據及相關市場交易是否可以取得。

市場基準法並未在該案例中被採用，因為可資比較交易之大多數重要假設(如交易價格或代價之折讓或溢價)並不可用。此外，由於業務企業1於過往財務年度錄得淨虧損且僅於二零一六年開始營運，其於估值日期仍處於發展階段，往績記錄不足，並且倘採納市場基準法之指標上市公司法下的價格倍數(如市銷率、市盈率及市賬率)，其過往財務表現對業務企業1市值而言不具指示性。因此，市場基準法並未獲採用。資產基準法亦因其不能捕捉未來盈利潛力以反映業務企業1之市值而未獲採納。

吾等認為採納收入基準方法將考慮業務企業1的日後發展及資本開支，以及鑒於管理層告知遊艇會所行業行業發展快速，獲取潛在增長。因此，吾等認為收入基準方法乃計算業務企業1市值的最佳方法。

8.4.1 貼現現金流

根據收入基準法，吾等已採用貼現現金流(「貼現現金流」)方法，此乃基於簡單的逆轉計算，將所有未來現金流重列為現有現金流。預期自由現金流乃於報告期間業務營運所產生現金的變動淨額，可通過向其純利加回非現金項目，

減同期內營運資金之現金支出及資本開支計算。每年的預期自由現金流釐定方法如下：

預期自由現金流 = 純利 + 折舊 - 營運資金淨額變動 - 資本開支

預期自由現金流之現值計算方法如下：

$$PVCF = \frac{CF_1}{(1+r)^1} + \frac{CF_2}{(1+r)^2} + \dots + \frac{CF_n}{(1+r)^n}$$

其中

$PVCF$ = 預期自由現金流的現值；

CF = 預期自由現金流；

r = 貼現率；及

n = 年份數。

為採用此方法，吾等已取得業務企業1的加權平均資金成本（「加權平均資金成本」）作為基本貼現率。業務企業1的加權平均資金成本乃業務企業1必須賺取的最低規定回報，以令各資金提供者（包括股東及債務持有人）滿意。計算加權平均資金成本時已計及債務及股權之相對比重，其採用以下公式計算：

$$WACC = W_e \times R_e + W_d \times R_d \times (1 - T_c)$$

其中

R_e = 股權成本；

R_d = 債務成本；

W_e = 權益價值相對於企業價值的比重；

W_d = 債務價值相對於企業價值的比重；及

T_c = 企業稅率。

8.4.2 債務成本

債務成本乃根據業務企業1的預期借貸利率釐定。由於已付債務利息費用對業務企業1而言屬可減免稅款，因此業務企業1獲得債務資金的成本低於債務資本提供者的規定回報率。除稅後債務成本乃由一減企業稅率乘以債務成本計算。

8.4.3 權益成本

權益成本乃採用資本資產定價模型(「資本資產定價模型」)釐定，該模型描述業務企業1的風險及投資者預期回報之間的關係。其計算公式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times MRP + ORP + SP$$

其中

R_e = 權益成本；

R_f = 無風險利率；

β = 貝塔系數；

MRP = 市場風險溢價；

ORP = 其他風險溢價；及

SP = 規模溢價。

8.4.4 貼現率

在釐定加權平均資金成本的過程中，吾等採用與業務企業1的業務範圍及營運類似的數間上市公司作為可資比較公司。可資比較公司主要參考以下甄選標準選出：

- 該等公司主要參與遊艇業務；
- 該等公司擁有足夠的交易及營運歷史；及
- 該等公司之財務資料可供公眾查閱。

由於中國或亞洲在香港上市且擁有類似業務經營的可資比較公司不足，吾等將選擇標準擴大至全球主要從事遊艇業務的公司。

儘管根據前述標準選擇的可資比較公司可能與業務企業1經營所在的地域分部不同，吾等認為業務企業1與該等可資比較公司承受相若行業風險。吾等亦注意到，業務企業1現處於初步營運階段，與可資比較公司不同；因此，在計算加權平均資金成本時已考慮其他風險溢價。

根據上述甄選標準並按竭誠基準，甄選並採用五間可資比較公司。所採用的可資比較公司之詳盡清單詳情列示如下：

公司名稱	股份代號	交易地點	業務描述
Kiriakoulis Mediterranean Cruises Shipping SA	KYRI.GA	希臘	Kiriakoulis Mediterranean Cruises Shipping SA，一間遊艇公司，出租休閒船隻。該公司出租Gibert Marine及Fontaine Pajot製造的雙體船及其他帆船。
Marina a.d. Bar	MARB.ME	黑山共和國	Marina a.d. Bar提供旅遊服務。該公司於營運碼頭提供服務，作為遊艇和船隻的連接，並出租遊艇、船隻及汽車、供應水、燃料、食物及其他。
ClubCorp Holdings, Inc.	MYCC.US	美國	ClubCorp Holdings, Inc.營運會員制休閒業務。該公司在北美擁有並營運私人高爾夫、農莊、商業、體育及校友會所業務。
Camper & Nicholsons Marina Investments Limited	CNMI.LN	倫敦	Camper & Nicholsons Marina Investments Limited收購、開發、再開發及營運碼頭及碼頭相關房地產業務。
Adriatic Croatia International Club dd Opatija	ACIRA.CZ	克羅地亞	Adriatic Croatia International Club dd Opatija沿着克羅地亞的亞得里亞海岸營運碼頭業務。

資料來源：彭博

吾等認為於估值中採用上述五間可資比較公司清單乃為公平及具代表性。

業務企業1估值日期所採用的加權平均資金成本的主要參數概述如下：

主要參數	於二零一六年 八月三十一日
(a) 無風險利率	2.81%
(b) 市場風險溢價	10.66%
(c) 貝塔系數	1.01
(d) 規模溢價	3.58%
(e) 其他風險溢價	7.00%
(f) 權益成本 = (a) + (b) × (c) + (d) + (e)	24.16%
(g) 債務成本	11.90%
(h) 權益價值相對企業價值的比重	46.39%
(i) 債務價值相對企業價值的比重	53.61%
(j) 企業稅率	25.00%
	<hr/>
加權平均資金成本(已湊整)	16.00%
	<hr/> <hr/>

附註：

- (a) 所採納的無風險利率為中國十年期政府債券於估值日期的孳息率，有關資料乃摘錄自彭博。
- (b) 所採納的市場風險溢價為估值日期中國市場預期回報與所採納的無風險利率之間的差額，有關資料均摘錄自彭博。
- (c) 所採納的貝塔系數為可資比較公司的經調整貝塔值中位數，有關資料乃摘錄自彭博。
- (d) 所採納的規模溢價乃參考Duff & Phelps, LLC出版的規模溢價研究而獲採納。
- (e) 所採納的其他風險溢價旨在反映業務企業1的業務風險，包括中國國際培訓行業內的未來競爭及財務預測中的不明朗因素。諸多遊艇會所位於業務企業1所經營之遊艇會所的毗鄰區域。鑒於業務企業1仍處於較初步經營階段，其可能面臨競爭，易受價格、品牌認可度、可用性及甄選等因素影響，從而可能會對其利潤率及經營業績造成不利影響。由於業務企業1的往績記錄不足，而管理層在經營業務過程中估計的假設可能不會按預期實現，因此財務預測中亦存在不明朗因素。
- (f) 參考本報告第8.4.3節，權益成本乃基於資本資產定價模型釐定。
- (g) 所採納的債務成本為中國五年期以上基準貸款利率(摘錄自彭博)另加(e)項內考慮的其他風險溢價。

- (h) 所採納的權益價值相對於企業價值的比重乃來自可資比較公司於估值日期的債務對權益比率中位數，有關資料乃摘錄自彭博。
- (i) 所採納的債務價值相對於企業價值的比重乃來自可資比較公司於估值日期的債項對權益比率中位數，有關資料乃摘錄自彭博。
- (j) 所採納的企業稅率乃中國企業稅率。

因此，於估值日期，吾等採納加權平均資金成本16.00%作為業務企業1的折讓率。

8.4.5 市場流動性折讓

市場流動性折讓乃每股私人配售價與每股市場成交價之間的百分比差額。與上市公司的類似權益比較，封閉式持有公司的擁有權權益並非可隨時買賣。因此，私人持有公司股票的價值一般低於公眾持有公司的其他類似股份。吾等已參考FMV Opinions, Inc. (一間全國領先的公司，向私人及上市公司提供廣泛的財務諮詢服務)的二零一六年版FMV Restricted Stock Study Companion Guide (「指南」)，據此，一九八零年七月至二零一五年九月總計有736宗由上市公司所發行之未註冊普通股的私人配售交易。經參照該指南，吾等於估值日期達至業務企業1的市值時已採用該等736宗交易市場流動性折讓之中位數16.11%。

9. 主要假設

吾等於估值時已採用若干特定假設，主要假設如下：

- 估值乃採用收入基準法，利用由管理層所提供之財務預測(涵蓋期間自估值日期起計約為18年)參考經營委託協議按貼現現金流法進行。2.4%的長期增長率乃根據來源於國際貨幣基金組織之中國最近五年平均長期通脹而獲採納。吾等認為基於財務預測(其涵蓋期間自估值日期起計18年)之估值乃屬公平合理，理由如下：
 - (a) 因有關經營委託協議之業務企業1的經營權將於二零三四年止屆滿，故對業務企業1的股本權益進行估值時，吾等認為按持續經營基準採用五年預測的終端價值並不恰當。

- (b) 基於吾等對遊艇會所業務的業務／經營週期的整體了解，遊艇會所擁有18年或以上經營歷史的情況並非罕見。
- (c) 儘管財務預測的涵蓋期間約18年，而吾等注意到管理層就自二零二二年起之財務預測已採用穩定增長率2.4%，吾等認為此做法屬公平審慎。
- (d) 估值乃遵照公認程序進行。所採用基準及估值方法被認定為公平合理。
- 估值乃主要依據管理層所提供的未來現金流預測。財務資料中載列的預測屬合理，可反映市況及經濟基礎，並將會實現；
 - 有關違反經營委託協議的若干條款，深圳市大鵬新區管理委員會可能(i)起訴深圳粵錦投資有限公司(或其附屬公司)要求賠償，(ii)終止經營委託協議，及／或(iii)撤銷及取消深圳粵錦投資有限公司(或其附屬公司)就深圳海上運動基地暨航海運動學校之經營委託(統稱為「該等事項」)。於估值日期，管理層並不知悉任何上述事項，估值乃根據該等事項並未於經營委託協議之合約期間發生的假設進行；
 - 估值乃根據業務企業1於二零一六年八月三十一日之經審核財務報表進行；
 - 管理層提供之未來現金流預測計及業務企業1來自非成員公司的收入；
 - 與上市公司類似權益相比，就私人公司而言，所有權權益並非可隨時買賣。因此，適用於估值結果之市場流動性折讓率為16.11%。市場流動性折讓率經參考由FMV Opinions, Inc.於二零一六年出版之FMV Restricted Stock Study Companion Guide之研究而獲採納；
 - 就業務企業1獲採納之折讓率16.00%乃經參考從事類似業務之可資比較公司之業務企業1之估計加權平均資金成本；
 - 營運資金預測乃參考業務企業1之可資比較公司的營運資金週轉天數作出估計；
 - 業務企業1之業務將按計劃營運及發展；

- 將正式取得業務企業1於所經營或擬經營地區經營業務所需之所有相關法定批文及營業證書或牌照，且於其屆滿時可重續；
- 業務企業1所經營行業有充足的技術人員供應，而業務企業1亦將留聘能勝任之管理層、主要人員及技術人員，以支持其持續經營業務及發展；
- 業務企業1所經營或擬經營地區之現行稅法不會有重大變動，而其應付稅率將維持不變，且將遵守所有適用法律及法規；
- 業務企業1所經營或擬經營地區之政治、法律、經濟或金融狀況不會出現將對業務企業1所得收益及盈利能力構成不利影響之重大變動；及
- 業務企業1所經營地區之利率及匯率與現行水平不會有重大差異。

10. 已審閱資料

吾等之意見需要考慮影響業務企業1市值之相關因素。所考慮因素包括但不必限於以下各項：

- 業務企業1於二零一六年八月三十一日之經審核財務報表；
- 業務企業1之財務預測；
- 業務企業1之營業牌照；
- 業務企業1於二零一四年及二零一五年之經審核財務報表；
- 中國遊艇會所行業的市場趨勢；及
- 有關業務企業1之一般描述。

吾等已與管理層討論當中詳情。吾等亦已從多個來源進行研究以核實獲提供之資料是否公平合理，而吾等相信有關資料為合理可靠。吾等假設獲提供資料之準確性並在達致吾等之估值意見時已頗為倚賴有關資料。

11. 限制條件

本估值反映於估值日期存在的事實及狀況。吾等並無考慮其後發生的事件或情況，亦毋須就有關事件及情況更新吾等的報告。

吾等謹此特別指出，吾等的估值乃根據吾等獲提供的資料作出，例如業務企業1的公司背景、業務性質及市場份額。

就吾等所深知，本報告所載一切數據均屬合理，且準確釐定。制定是次分析時所採用由其他人士提供的數據、意見或估計均源自可靠來源，然而，吾等不會就其準確性作出任何保證或承擔任何責任。

吾等於達致估值意見時，在頗大程度上倚賴管理層及其他第三方向吾等提供的過往及／或前瞻性資料。吾等並無審核或編製有關資料。吾等不便核實吾等所獲提供一切資料的準確性。然而，吾等並無理由懷疑吾等獲提供資料的真實性及準確性，亦無理由懷疑所獲提供資料遺漏任何重大事實。吾等不會就並無提供予吾等的任何營運及財務資料承擔任何責任。

吾等假設管理層能勝任及根據公司規章履行職務。此外，除本報告另有註明外，業務企業1的擁有權由負責任的人士所擁有。管理層質素可能直接影響業務企業1的業務可行性及市值。

吾等並無調查業務企業1的所有權或任何法律責任，並不會就所評估業務企業1的所有權承擔責任。

吾等市值的結論乃從公認估值程序及慣例中作出，而該等程序及慣例在頗大程度上倚賴各項假設並考慮眾多不明朗因素，而並非全部均可予以量化或確定。結論及多項估計不能劃分成多個部分，及／或不能斷章取義，及／或與任何其他估值或研究一併應用。

除董事及管理層外，吾等概不就或因本報告的內容而產生的問題向任何人士承擔責任。如有其他人士選擇以任何方式依賴本報告內容，須自行承擔所有風險。

是次估值的工作文件及模型由吾等保存並可供進一步參考。在有需要時，吾等可為估值提供支持。在悉數支付所有專業費用前，本報告的所有權不得轉交予 貴公司。

12. 備註

除另有訂明外，本估值報告所載一切貨幣金額均以港元(港元)呈列。於估值日期，適用於估值之匯率人民幣1元兌1.1617港元乃源自彭博。

吾等謹此確認，吾等於 貴公司、業務企業1及其聯營公司或本報告中所報告估值中概無持有現時或預期權益。

13. 估值意見

根據上述調查及分析，以及按照所採用估值方法，吾等認為業務企業1之100%股權於估值日期之市值可合理估計為**496,000,000港元(港幣肆億玖仟陸佰萬元整)**。

此 致

新體育集團有限公司
香港
金鐘
金鐘道89號
力寶中心第二座
20樓2001室

代表
羅馬國際評估有限公司
董事
陸紀仁
ICVS
謹啟

二零一六年十一月三十日

附註：

陸先生乃國際企業價值評估分析師協會(IACVA)的會員。彼於評估及諮詢行業擁有逾十年的經驗，且已參與並監督多個估值項目，涉及多家於聯交所上市並與深圳大鵬遊艇會有限公司及深圳大鵬國際教育有限公司從事相似業務領域的公司的多項資產。

附錄一 假設及估計

以下為管理層估計之假設：

1. 業務模式

- 業務企業1的主要收益來源如下：
 - 會藉有關收入；
 - 會所及住宿；
 - 租賃服務；
 - 體育活動；及
 - 其他。
- 現金流之預測假定涵蓋自估值日期至二零三四年期間，與業務企業1經營權終止期限契合。
- 誠如管理層所告知，業務企業1之發展將自二零二二年起趨於穩定。因業務企業1於中國營運，為預測自二零二二年起之發展情況，已採納國幣貨幣基金組織有關中國過往5年平均通脹率2.4%。

2. 收益

- 預測收益來自會藉有關收入、會所及住宿、租賃服務、體育活動及其他。

2.1. 會藉相關收入

- 於二零一七年約70%的收益來自會藉相關收入，包括會籍費、會籍管理費、遊艇停泊費及保養費。
- 會籍費向4類會員收取，即(a)水上泊位會籍、(b)陸地乾倉會籍、(c)消費卡會籍及(d)商務會籍。會籍費乃根據估計的會員數量和各類會員之會籍費估計金額計算。各類會員之會籍費乃基於管理層提供之合約草案得出，於二零一七年、二零一八年、二零一九年、二零二零年及二零二一年，其估計分別約為人民幣49,400,000元、人民幣55,900,480元、人民幣149,742,364元、人民幣38,700,022元及人民幣31,935,688元。

- 根據管理層進行的研究，周邊遊艇會所，即萬科浪騎遊艇會、大梅沙灣遊艇會、深圳灣遊艇會及七星灣遊艇會的會籍費通常介於人民幣50,000元至人民幣3,000,000元之間，此乃取決於會員享有的權限及會籍年份等因素而定。
- 業務企業1各類別會員的預期會籍費乃由管理層按上述類似類別遊艇會所的會籍費後釐定。

業務企業1不同類別會籍於二零一七年的預期費用

	(a)水上 泊位會員 (人民幣元)	(b)陸地 乾倉會員 (人民幣元)	(c)消費卡 會員 (人民幣元)	(d)商務 會員 (人民幣元)
費用	880,000	100,000	60,000 (5年會籍)	80,000 (5年會籍)
參考與業務企業1 具有相似類別會籍 權限的周邊遊艇會所 之費用範圍	720,000–3,000,000	80,000–200,000	50,000–100,000 (3年會籍)	280,000(2年會籍)– 380,000(3年會籍)
會籍特點	會員有權在海上 靠泊彼等之遊艇 並使用設施。	會員有權停放彼 等之遊艇並使用 設施。	會員可與家人一 同使用設施，但 無權停泊彼等之 遊艇。	會員可與僱員一 同使用設施，但無 權停泊彼等之遊 艇。

資料來源：管理層

誠如管理層所告知，所採納之會籍費乃處於可資比較公司的費用範圍內，且假定其將會低於部分可資比較公司以吸引遊艇會所預期增加之會員人數。

不同類別會員預期人數

年份	水上泊位會員累計人數	陸地乾倉會員累計人數	消費卡會員累計人數	商務會員累計人數
二零一七年	40	50	70	60
二零一八年	80	100	170	160
二零一九年	185	200	470	360
二零二零年	185	200	770	560
二零二一年	185	200	1,020	710
二零二二年	185	200	1,206	798
二零二三年	185	200	1,336	858
二零二四年	185	200	1,376	878
二零二五年	185	200	1,396	878
二零二六年	185	200	1,396	898
二零二七年	185	200	1,395	918
二零二八年	185	200	1,399	936
二零二九年	185	200	1,381	942
二零三零年	185	200	1,367	952
二零三一年	185	200	1,357	958
二零三二年	185	200	1,346	965
二零三三年	185	200	1,112	787
二零三四年	185	200	790	561

誠如管理層所告知，根據彼等對遊艇會所行業之理解，水上泊位會員人數對水上泊位數目之行業比率約為1.8。由於業務企業1將提供103個水上泊位，因此水上泊位會員之預期人數為185名。陸地干倉會員對陸地干倉數目之行業比率約為1.0。由於業務企業1將提供200個陸地干倉，因此業務企業1預期將招待200名陸地干倉會員。預期該等會員之預期人數將於二零一八年達到。

關於消費卡會員及商務會員，會員預期人數乃根據管理層經驗及彼等對未來幾年遊艇會所行業之預期得出。

- 水上泊位會員、消費卡會員及商務會員之會籍費將於二零一七年後每年增長2.4%，參照來源於國際貨幣基金組織之中國過往五年平均通脹率為每年2.4%。

- 陸地乾倉會員之會籍費將於二零一九年增至人民幣150,000元，並於二零二二年後每年增長2.4%，參照來源於國際貨幣基金組織之中國過往五年平均通脹率為每年2.4%。
- 會籍管理費為向水上泊位會員及陸地乾倉會員收取的費用。誠如管理層所告知，於二零一七年，每位水上泊位會員每年會籍管理費為人民幣12,000元，每位陸地乾倉會員每年會籍費為人民幣3,600元。經參考國際貨幣基金組織之中國過往5年平均通脹率，會籍費預計此後按2.4%的通脹率增長。
- 遊艇停泊費乃基於水上泊位會員及陸地乾倉會員擁有之遊艇尺寸，並根據水上泊位費、陸地乾倉費及坡道使用費之總額估算。
- 保養費收益與水上泊位會員相關，其根據遊艇及帆船之保養費總額估算。於二零一七年、二零一八年、二零一九年、二零二零年及二零二一年，收益估計分別為人民幣3,900,000元、人民幣8,040,000元、人民幣19,147,500元、人民幣19,702,500元及人民幣20,257,500元。

2.2. 會所及住宿

- 會所及住宿收益包括自飲料、餐飲、會議、小型活動、接待中心及住宿的收益。
- 誠如管理層所告知，遊艇會所住宿服務預計將於二零一六年十月開始營運。住宿服務將僅提供予會員。

2.3. 租賃服務

- 租賃服務收益包括自場地租賃及資產租賃的收益。
- 場地租賃收益為辦公區域租賃、電影拍攝、活動場地租賃、婚紗拍攝及汽車駕駛之總收益。

- 資產租賃收益為遊艇及帆船租賃、龍門起重機及碼頭起重機租賃以及指定駕駛之總收益。

2.4. 體育活動

- 誠如管理層所告知，體育活動收益包括自潛水俱樂部、水上運動中心及海灘體育中心的收益。
- 潛水俱樂部收益包括自潛水試驗、潛水訓練、場地及設備租賃、潛水旅遊，娛樂潛水及設備銷售及保養的收益。
- 水上運動中心預計將於二零一七年開始營運。
- 海灘體育中心收益包括海灘入場費及淋浴房使用費。

2.5. 其他

- 誠如管理層所告知，其他收益包括自培訓服務、展覽及比賽以及直升機租賃服務的收益。
- 培訓服務收益包括自遊艇、帆船、OP帆船及帆板駕駛課程之收益。
- 展覽及比賽收益包括自夏令營、冬令營、中國杯、遊艇及水上運動設備展覽及其他比賽的收益。
- 直升機租賃服務預期將於二零一七年開始首月營運。

3. 生產成本

- 生產成本包括薪金開支、綜合經營開支、會所經營開支、培訓課程開支、遊艇及船員服務開支及其他活動開支。
- 於二零一七年、二零一八年、二零一九年、二零二零年及二零二一年之生產成本估計分別約為人民幣17,960,000元、人民幣28,610,000元、人民幣36,910,000元、人民幣43,660,000元及人民幣45,250,000元。
- 經參考國際貨幣基金組織之中國過往5年平均通脹率，管理層估計自二零二二年起收益將按2.4%增長。

4. 經營開支

- 經營開支包括經營委託協議項下的銷售及分銷開支、行政開支、資本開支折舊及經營權攤銷。
- 因業務企業1將處於發展階段，假定二零一七年至二零二一年銷售及分銷開支將增加，且假定自二零二二年起按2.4%增長。
- 因業務企業1將處於發展階段，假定二零一七年至二零二一年行政開支將增加，且假定自二零二二年起按2.4%增長。

5. 企業所得稅

- 25%的中國企業稅率乃參考於估值日期之中國稅法而獲採納。

6. 營運資金淨額

- 營運資金淨額乃基於應收款項、存貨及應付款項的預期週轉天數(分別為44.9天、7.9天及42.4天，乃自可資比較公司數據所得的週轉天數中位數)而估計。營運資金淨額變動乃透過本年度營運資金淨額減去年營運資金淨額達至。

7. 資本開支及折舊

- 因業務企業1將處於發展階段，故二零一七年的資本開支較高，資本開支自二零一八年起將保持相對穩定。資本開支將可能與碼頭、遊艇培訓學校之接待中心、淋浴房、會所、潛水俱樂部、住宿、水上運動中心、花園及其他戶外設施的資本投資相關。
- 有關現有固定資產和資本開支的折舊費用乃依據資產的性質，按使用年期為5年、10年及20年的直線折舊基準估計。
- 經營權折舊乃按使用年期為20年的直線折舊基準估計。

8. 其他

根據本估值報告所披露之假設及估計，截至二零一八年十二月三十一日止財政年度，經本公司核數師審核的賬目所載業務企業1產生之稅後純利60,000,000港元(「二零一八年遊艇利潤」)可獲實現。然而，吾等並無發表任何表示業務企業1之財務預測將獲實現之聲明。



香港灣仔港灣道26號
華潤大廈38樓3806室
電話：(852) 2529 6878 傳真：(852) 2529 6806
電子郵件：info@romagroup.com
<http://www.romagroup.com>

個案參考編號：AK/BVFIPPARE3431/APR16(b)

敬啟者：

關於：深圳大鵬國際教育有限公司之100%股權估值

吾等遵照新體育集團有限公司(下稱「貴公司」)的指示，對深圳大鵬國際教育有限公司(下稱「業務企業2」)的100%股權進行業務估值。吾等欣然報告，吾等已作出相關查詢，並取得吾等認為相關的其他資料，以便向閣下提供吾等對業務企業2於二零一六年八月三十一日(下稱「估值日期」)之100%股權市值之意見。

本報告列明估值目的、工作範圍、經濟及行業概覽、業務企業2概覽、估值基準、調查及分析、估值方法、主要假設、已審閱資料、限制條件、備註以及估值意見。是次估值所用之假設及估計載於本報告附錄內。

1. 估值目的

本報告僅為供貴公司之董事及管理層使用而編製。此外，羅馬國際評估有限公司(下稱「羅馬國際評估」)得悉，本報告僅供貴公司用作公開文件用途。

羅馬國際評估概不對貴公司以外的任何人士承擔與本報告內容有關或因本報告內容而產生的任何責任。倘其他人士仍選擇以任何形式依賴本報告的內容，則彼等須自行承擔全部有關風險。

2. 工作範圍

吾等之估值結論乃基於本報告所述之假設及 貴公司管理層、業務企業2管理層及／或彼等的代表(統稱為「管理層」)提供的資料。

於編製本報告時，吾等曾與管理層就中國的國際培訓行業的發展及前景以及業務企業2的發展、營運及其他相關資料進行討論。作為吾等分析的一部分，吾等已審閱由管理層向吾等提供的有關業務企業2的財務資料及其他相關數據，並認為該等資料及數據屬可取得及合理。

吾等並無理由相信吾等遭隱瞞任何重大事實。然而，吾等概不保證吾等之調查已反映所有須經審核或深入查核方能披露的事宜。

吾等並無就業務企業2業務營運之實際業績會否符合預期發表意見，因為有關未來事件之假設因其性質而不能獨立證實。

吾等於對業務企業2的估值中應用該等預測，概不代表業務擴張將會成功，或市場增長及滲透將得以實現。

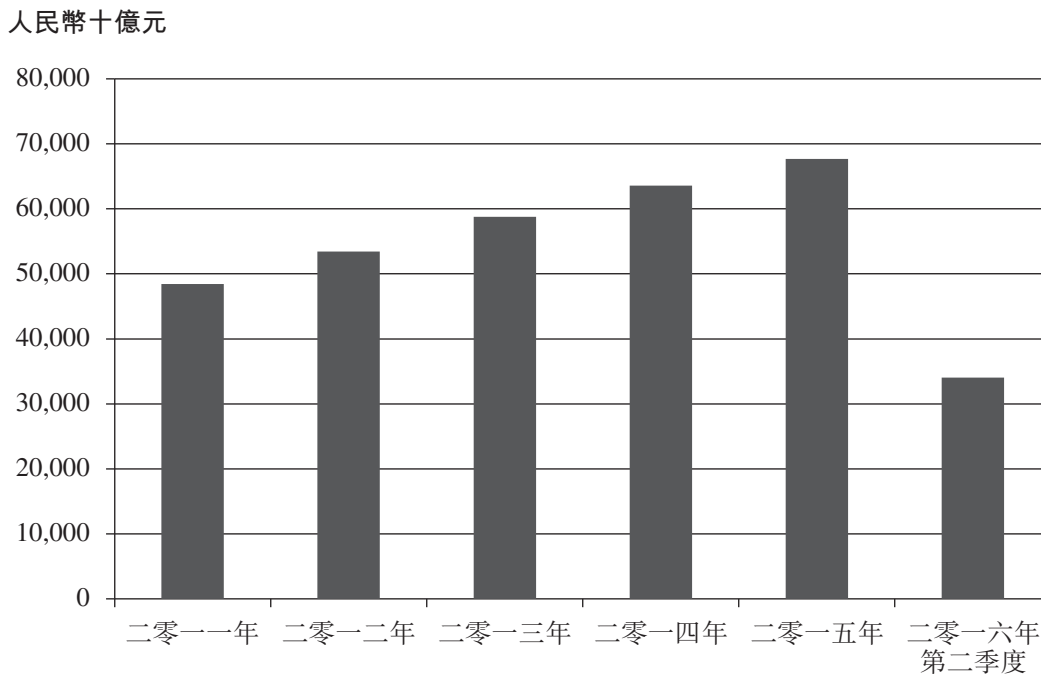
3. 經濟概覽

根據中國國家統計局數據，二零一六年第二季度中國名義國內生產總值(「國內生產總值」)為人民幣340,637億元，較二零一五年六月按年增長8.5%。按國際貨幣基金組織(「國際貨幣基金組織」)於二零一四年計量之名義國內生產總值計，中國為全球第三大經濟體，排名僅次於歐盟及美國。儘管二零零八年底爆發全球金融危機，但中國政府透過投資於基建設施及房地產繼續支持中國經濟。

縱觀二零零九年，全球經濟衰退令外國對中國出口的需求多年以來首次出現下降。政府堅決表示將繼續推動經濟改革，強調必須擴大內需，從而減少中國對出口的依賴。中國經濟於二零一零年快速反彈，國內生產總值增長強勁，領先所有其他主要經濟體，自二零一一年以來經濟一直維持強勁增長。

於二零一一年至二零一五年過往五年期間，中國名義國內生產總值之複合年增長率為11.0%，而中國政府計劃於二零一一年至二零一五年期間的目標年增長率為7.0%左右。圖1顯示二零一一年至二零一六年第二季度中國的名義國內生產總值。

圖1 — 二零一一年至二零一六年第二季度中國的名義國內生產總值

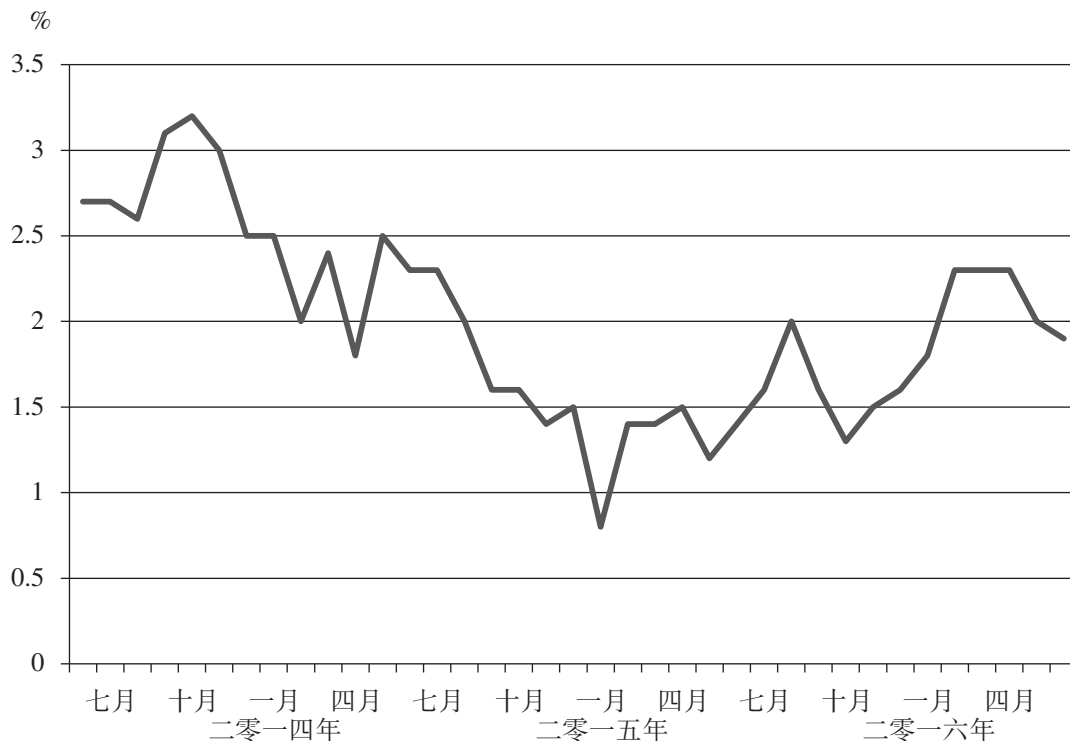


資料來源：中國國家統計局，摘錄自二零一六年十月十九日中國國家統計局的官方網站

3.1 中國的通脹

一直以來，應對通脹問題是中國政府的首要任務，因為物價高企被視為社會不穩定的原因之一。隨著經濟快速增長，中產階級對食品及商品的需求持續增長。中國的通脹主要由食品價格所推動，而食品價格於二零一一年居高不下。根據中國國家統計局的數據，消費者價格指數(「消費者價格指數」)於二零一一年上半年呈上升趨勢。得益於政府出台的抑制商品價格的政策，消費者價格指數通脹於二零一一年下半年及二零一二年上半年有所放緩，並於二零一三年維持在2.0%至3.2%左右。二零一四年，消費者價格指數下跌並於二零一四年十二月達1.5%。二零一五年上半年，消費者價格指數維持在0.8%至1.5%左右，並於二零一五年下半年在1.3%至2.0%左右波動。二零一六年，消費者價格指數由2.3%跌至1.9%。圖2顯示二零一三年六月至二零一六年六月中國消費者價格指數的按年變動。

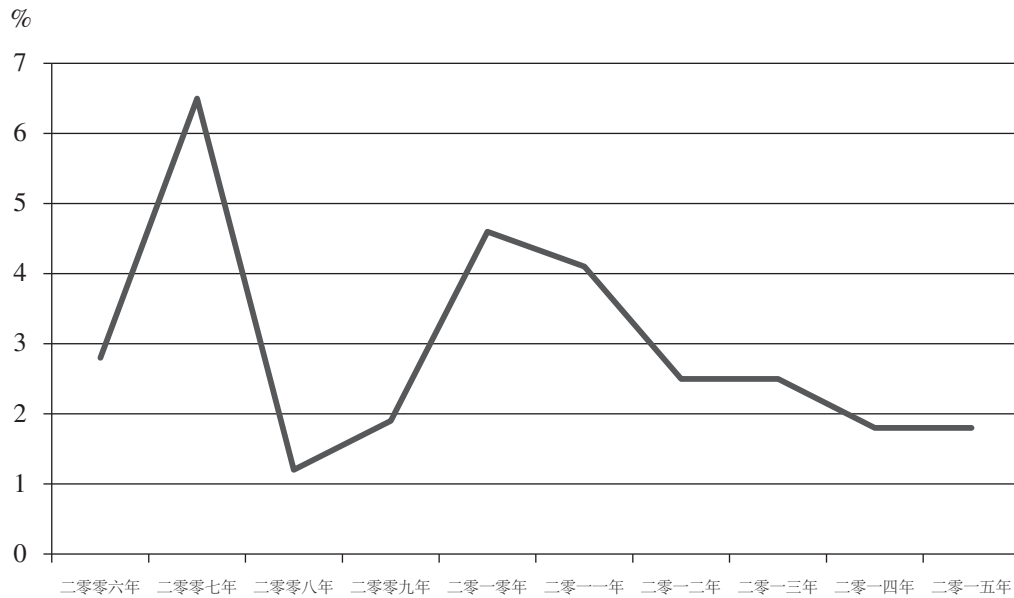
圖2 二零一三年六月至二零一六年六月中國消費者價格指數的按年變動



資料來源：彭博，摘錄於二零一六年十月十九日

中國的通脹率於過去十年波動較大。根據國際貨幣基金組織的數據，中國的通脹率由二零零六年的2.8%升至二零零七年的6.5%，隨後又分別降至二零零八年及二零零九年的1.2%及1.9%。通脹率於二零一零年反彈，升至4.6%，並於二零一一年維持在4.1%。二零一二年及二零一三年通脹率再現回落，降至2.5%，並於二零一四年進一步降至1.8%。最終，通脹率於二零一五年維持在1.8%。圖3顯示二零零六年至二零一五年中國通脹率的過往走勢。

圖3—二零零六年至二零一五年中國的通脹率



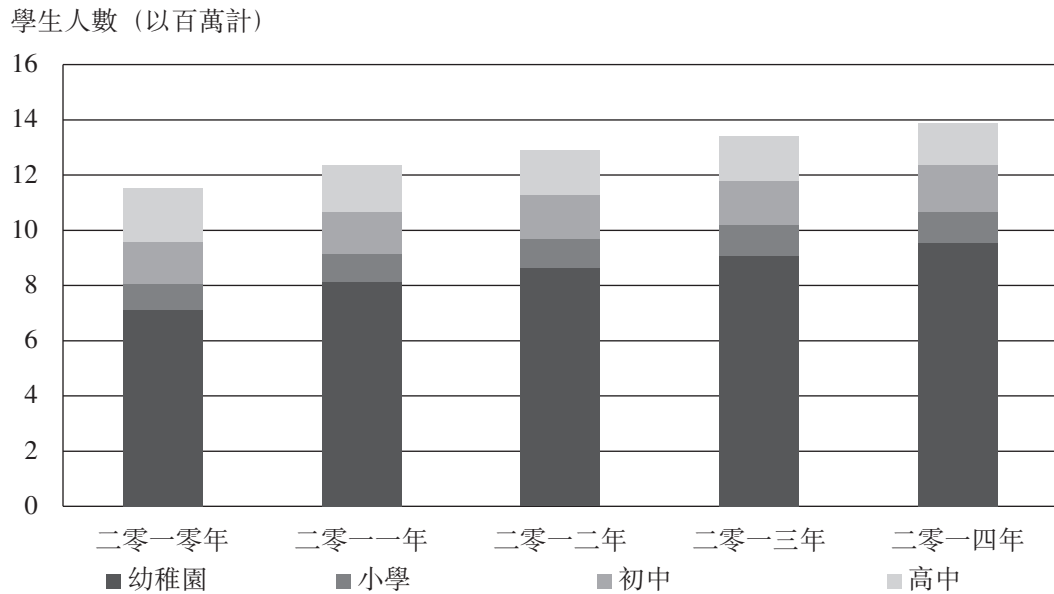
資料來源：國際貨幣基金組織，摘錄自二零一六年十月十九日彭博

4. 行業概覽

4.1 於中國接受私立基礎教育的學生

根據中國國家統計局之數據，接受私立教育的學生人數由二零一零年的11百萬人增加至二零一四年的14百萬人。私立高中學生人數由二零一零年的1.5百萬人增加至二零一四年的1.7百萬人。圖4顯示二零一零年至二零一四年在中國接受私立基礎教育的學生人數。

圖4—二零一零年至二零一四年在中國接受私立基礎教育的學生人數



資料來源：中國國家統計局，摘錄自二零一六年十月十九日中國國家統計局的官方網站

4.2 中國的國際培訓行業

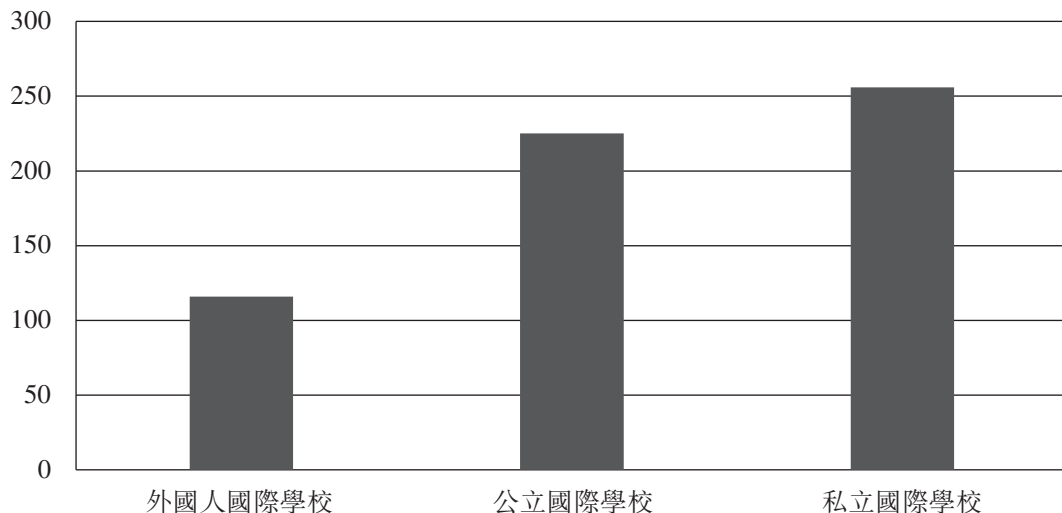
中國的國際學校分為三類：

- 由國外機構或個人經營的國際學校，其僅接收外國學生(下稱「外國人國際學校」)；
- 由本地公立學校與國外學校共同經營的學校，其使用中文及英語作為學習媒介(下稱「公立國際學校」)；及
- 由本地教育機構經營或由本地與國外教育機構聯合經營的學校，其接收中國及外國學生(下稱「私立國際學校」)。

外國人國際學校及私立國際學校可開辦K-12教育。公立國際學校因政策限制僅可開辦高中教育。

於二零一五年，中國擁有597所國際學校。圖5顯示二零一五年中國國際學校的分佈情況。

圖5 — 二零一五年中國國際學校的分佈情況

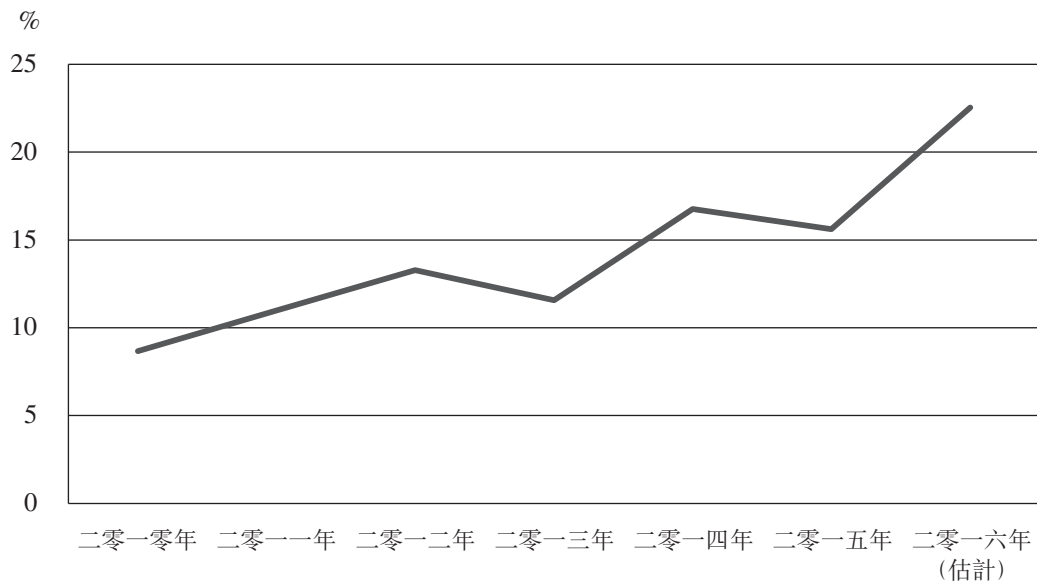


資料來源：新學說傳媒，摘錄於二零一六年十月十九日

中國的國際學校集中於一線城市。根據新浪教育的研究，擁有最多國際學校的城市相應為上海、北京及廣東。該三個城市總共擁有256所國際學校，佔中國國際學校總數的42%。

根據新學說傳媒的研究，中國於二零一四年及二零一五年分別新開設國際學校29所及27所。中國私立國際學校數目的增長率由二零一零年的8.6%增加至二零一五年的15.6%。圖6顯示中國私立國際學校數目的增長率。

圖6 — 中國私立國際學校數目的增長率



資料來源：新學說傳媒，摘錄於二零一六年十月十九日

5. 業務企業2

業務企業2涉及管理私學教育學院(即深圳唯致國際學校)，提供多項外語考試應試課程，包括IGCSE課程、A級課程、SATI及SATII、外語培訓以及騎馬及航海等體育相關的其他非常規課程。業務企業2乃於深圳海上運動基地暨航海運動學校所在地內進行營運。

深圳粵錦投資有限公司(現稱為深圳粵錦體育有限公司，為業務企業2的投資控股公司)與深圳市大鵬新區管理委員會於二零一四年八月二十七日就深圳市大鵬新區管理委員會委託深圳粵錦投資有限公司或其附屬公司經營深圳海上運動基地暨航海運動學校訂立一份協議(下稱「經營委託協議」)(經日期為二零一四年十月十三日之補充協議予以補充及修訂)。

根據經營委託協議，深圳海上運動基地暨航海運動學校之經營已由深圳市大鵬新區管理委員會委託予深圳粵錦投資有限公司或其附屬公司，委託期限為20年。

6. 估值基準

吾等根據市值基準進行估值。根據國際評估準則理事會於二零一一年頒佈的國際估值準則，**市值**定義為「自願買方與自願賣方在進行適當市場推廣後基於公平交易原則，在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日期交易資產之估計金額」。

7. 調查及分析

吾等之調查包括與管理層成員就業務企業2的發展、營運及其他相關資料之討論。此外，吾等已作出有關查詢並取得吾等認為就估值而言屬必要之有關中國國際培訓行業的進一步資料及統計數字。

作為吾等分析的一部分，吾等已審閱管理層向吾等提供之有關業務企業2的財務資料及其他相關數據，並認為該等資料及數據屬可取得及合理。

對業務企業2進行估值，須考慮可能會或可能不會對其業務營運及產生未來投資回報能力造成影響的所有相關因素。吾等估值所考慮的因素包括但不必限於下列各項：

- 業務企業2的性質及前景；
- 業務企業2的財務狀況；
- 整體經濟展望及影響業務、行業及市場的特定經濟環境及市場因素；
- 相關許可證及協議；
- 業務企業2的業務風險，例如維持得力技術及專業人員的能力；及
- 從事類似業務的實體之投資回報及市場交易。

8. 估值方法

一般而言，取得業務企業2的市值有三種公認方法，即市場基準法、收入基準法及資產基準法。該等方法各自適用於一種或多種情況，有時則可同時使用兩種或多種方法。是否採用某種特定方法，取決於就類似性質商業實體進行估值時的最常用方法。

8.1 市場基準法

市場基準法透過比較類似性質的其他商業實體於公平交易中轉手的價格而對商業實體進行估值。此方法的相關理論為一方不會支付超出其會對其他具同等吸引力之選擇而須付的金額。採納此方法，估值師首先須掌握近期售出的其他類似商業實體的價格，作為估值指標。

分析估值指標時採用之適當交易須按公平基準出售，並假設買賣雙方均屬充分知情，並無特別動機或受脅迫而進行買賣。

8.2 收入基準法

收入基準法注重商業實體的收入產生能力帶來的經濟利益。該方法的相關理論為，商業實體的價值可按商業實體於可用年期內將取得的經濟利益的現值來計量。根據該估值原則，收入基準法估計未來經濟利益，並按適用於變現該等利益時所附帶風險的貼現率，將該等利益貼現至其現值。

或者，現值可透過按適用資本化比率資本化下個期間將取得的經濟利益的方式計算。此計算方法須假設商業實體將繼續維持穩定的經濟利益及增長率。

8.3 資產基準法

資產基準法乃基於商業實體的盈利能力主要來自其現有資產的一般概念。該方法之假設為當對營運資金、有形及無形資產等各項要素進行獨立估值時，其總和相當於商業實體的價值，並與其已投資資本價值（「股權及長期債項」）相等。換言之，商業實體的價值即購買所需業務資產之可動用資金。

該筆款項來自購買商業實體股票(「股權」)的投資者及借款予商業實體(「債務」)的投資者。自股權及債項籌集有關款項總額並將其轉換為商業實體不同種類的資產供其營運後，其總和相等於商業實體的價值。

8.4 業務估值

在對業務企業2進行估值的過程中，吾等已計及業務企業2的營運及財務資料，並與管理層進行討論以了解業務企業2及其所參與之國際培訓行業的狀況及前景。此外，於選擇估值方法時，吾等亦已計及可用數據及相關市場交易是否可以取得。

市場基準法並未在該案例中被採納，因為可資比較交易之大多數重要假設(如交易價格或代價之折讓或溢價)並不可用。同時，因業務企業2於過往財務年度錄得淨虧損且僅於二零一五年開始經營，於估值日期其處於發展階段，故往績記錄有限，且倘採用市場基準法之指標上市公司法下的價格倍數(如市銷率、市盈率及市賬率)，則其過往財務表現就業務企業2之市值而言不具指示性。因此，市場基準法未獲採納。

資產基準法亦因其不能捕捉未來盈利潛力以反映業務企業2之市值而未獲採納。

採用收入基準法時，吾等認為需考慮業務企業2的日後發展及資本開支，以及鑒於管理層告知國際培訓行業發展快速，獲取潛在增長。因此，吾等認為收入基準方法於達至業務企業2市值時乃為最恰當之方法。

8.4.1 貼現現金流

根據收入基準法，吾等已採用貼現現金流(「貼現現金流」)法，此乃基於簡單的逆轉計算，將所有未來現金流重列為現有現金流。預期自由現金流乃報告

期間業務營運所產生的現金變動淨額，此乃透過反加非現金項目至其純利，減同期營運資金現金支出及資本開支計算得出。每年的預期自由現金流釐定方法如下：

預期自由現金流 = 純利 + 折舊 - 營運資金淨額變動 - 資本開支

預期自由現金流之現值計算方法如下：

$$PVCF = \frac{CF_1}{(1+r)^1} + \frac{CF_2}{(1+r)^2} + \dots + \frac{CF_n}{(1+r)^n}$$

當中

$PVCF$ = 預期自由現金流的現值；

CF = 預期自由現金流；

r = 貼現率；及

n = 年份數。

為採用此方法，吾等已取得業務企業2的加權平均資金成本（「加權平均資金成本」）作為基本貼現率。業務企業2的加權平均資金成本為業務企業2必須賺取的最低規定回報，以令各資金提供者（包括股東及債項持有人）滿意。計算加權平均資金成本時已計及債項及股權之相對比重，其採用以下公式計算：

$$WACC = W_e \times R_e + W_d \times R_d \times (1 - T_c)$$

當中

R_e = 股權成本；

R_d = 債務成本；

W_e = 權益價值相對於企業價值的比重；

W_d = 債務價值相對於企業價值的比重；及

T_c = 企業稅率。

8.4.2 債務成本

債務成本乃根據業務企業2的預期借貸利率釐定。由於已付債務利息費用對業務企業2而言屬可減免稅款，故業務企業2獲得債務資金的成本低於債務資本提供者的規定回報率。除稅後債務成本乃由一減企業稅率乘以債務成本計算。

8.4.3 權益成本

權益成本乃採用資本資產定價模型(「資本資產定價模型」)釐定，該模型描述業務企業2之風險與投資者的預期回報之間的關係，其計算公式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times MRP + ORP + SP$$

當中

R_e = 權益成本；

R_f = 無風險利率；

β = 貝塔系數；

MRP = 市場風險溢價；

ORP = 其他風險溢價；及

SP = 規模溢價。

8.4.4 貼現率

釐定加權平均資金成本時，吾等採用與業務企業2的業務範圍及營運類似的數間上市公司作為可資比較公司。可資比較公司主要參考下列甄選標準選出：

- 該等公司主要於中國從事教育業務；
- 該等公司擁有充足的交易及經營歷史；及
- 該等公司的財務資料可供公眾查閱。

儘管符合上述標準的可資比較公司可能並無與業務企業2完全相同的交易地點，但其在中國經營所有的教育業務，吾等認為業務企業2可能會遭受與該等可資比較公司類似的行業風險。吾等亦注意到業務企業2與可資比較公司不同，現時處於初步經營階段，因此於達至業務企業2的加權平均資金成本時已考慮其他風險溢價。

根據上述甄選標準及按竭誠基準，已甄選及採納四間可資比較公司。獲採納的可資比較公司的詳盡清單之詳情概述如下：

公司名稱	股份代號	交易地點	業務描述
China Bilingual Technology & Education Group, Inc.	CBLY.US	美國	China Bilingual Technology & Education Group, Inc. 於中國經營學校。該公司經營雙語寄宿學校，包括幼稚園、中小學及高中，以及一所實驗性寄宿高中。
新東方教育科技集團	EDU.US	美國	新東方教育科技集團提供教育服務。該公司提供外語培訓、美國、中國及英聯邦國家的入學考試及評核測試的應試課程、中小學教育、教育內容、軟件及其他科技的開發及分銷以及網上教育。
上海新南洋股份有限公司	600661.CH	中國	上海新南洋股份有限公司，透過其附屬公司，製造通訊產品及工業設備，發展有線電視網絡、安全交易及通訊系統，提供網絡集成、教育及精密加工服務。(附註1)

公司名稱	股份代號	交易地點	業務描述
學而思教育集團	XRS.US	美國	學而思教育集團在中國提供K-12課外輔導服務。該公司向K-12學生提供涵蓋核心學科(包括數學、英語、語文、物理、化學及生物)的綜合輔導服務。

資料來源：彭博

附註1：根據彭博資料顯示，上海新南洋股份有限公司(600661.CH)來自教育服務之收益佔該公司於二零一五年總收益的75%以上。因此吾等認為該公司為一間合適的業務企業2之可資比較公司。

吾等認為於估值時採納四間可資比較公司的上述清單乃屬公平並具代表性。

附註2：中國楓葉教育集團有限公司(1317.HK)及成實外教育有限公司(1565.HK)因其上市時間不足，故未獲採納為可資比較公司。彼等之首次公開發售日期分別為二零一四年十一月二十八日及二零一六年一月十五日。由於上市時間過短，彼等之有限財務數據或無法反映行業表現。

至於香港教育(國際)投資集團有限公司(1082.HK)，由於其所提供之主要服務為私人補習服務，與業務企業2所提供之私立教育服務不同，因此吾等並無採納該公司為可資比較公司。

業務企業2於估值日期所採用的加權平均資金成本的主要參數概述如下：

主要參數	於二零一六年 八月三十一日
(a) 無風險利率	2.81%
(b) 市場風險溢價	10.66%
(c) 貝塔系數	0.87
(d) 規模溢價	3.58%
(e) 其他風險溢價	2.00%
(f) 權益成本 = (a) + (b) × (c) + (d) + (e)	17.61%
(g) 債務成本	6.90%
(h) 權益價值相對於企業價值的比重	96.99%
(i) 債務價值相對於企業價值的比重	3.01%
(j) 企業稅率	25.00%
加權平均資金成本(已湊整)	17.20%

附註：

- (a) 所採納的無風險利率為中國十年期政府債券於估值日期的孳息率，有關資料乃摘錄自彭博。
- (b) 所採納的市場風險溢價為估值日期中國市場預期回報與所採納的無風險利率之間的差額，有關資料均摘錄自彭博。
- (c) 所採納的貝塔系數為可資比較公司的經調整貝塔值中位數，有關資料乃摘錄自彭博。
- (d) 所採納的規模溢價乃參考Duff & Phelps, LLC出版的規模溢價研究而獲採納。
- (e) 所採納的其他風險溢價旨在反映業務企業2的業務風險，包括中國國際培訓行業內的未來競爭及財務預測中的不明朗因素。諸多國際學校位於業務企業2所經營國際學校的毗鄰區域。鑒於業務企業2仍處於較初步經營階段，其可能面臨競爭，易受價格、品牌認可度、可用性及甄選等因素影響，從而可能會對其利潤率及經營業績造成不利影響。由於業務企業2的往績記錄不足，而管理層在經營業務過程中估計的假設可能不會按預期實現，因此財務預測中亦存在不明朗因素。
- (f) 參考本報告第8.4.3節，權益成本乃依據資本資產定價模式釐定。
- (g) 所採納的債務成本為中國五年期以上基準貸款利率(摘錄自彭博)另加(e)項內考慮的其他風險溢價。
- (h) 所採納的權益價值相對於企業價值的比重乃來自可資比較公司於估值日期的債務對權益比率中位數，有關資料乃摘錄自彭博。
- (i) 所採納的債務價值相對於企業價值的比重乃來自可資比較公司於估值日期的債項對權益比率中位數，有關資料乃摘錄自彭博。
- (j) 所採納的企業稅率為中國企業稅率。

因此，於估值日期，吾等採納加權平均資金成本17.20%作為業務企業2的折讓率。

8.4.5 市場流動性折讓

市場流動性折讓乃每股私人配售價與每股市場成交價之間的百分比差額。與上市公司的類似權益比較，封閉式持有公司的擁有權權益並非可隨時買賣。因此，私人持有公司股票的价值一般低於公眾持有公司的其他類似股份。吾等已參考FMV Opinions, Inc. (一間全國領先的公司，向私人及上市公司提供廣泛的財務諮詢服務)的二零一六年版FMV Restricted Stock Study Companion Guide (「指南」)，據此，一九八零年七月至二零一五年九月總計有736宗由上市公司所發行之未註冊普通股的私人配售交易。經參照該指南，吾等於估值日期達至業務企業2的市值時已採用該等736宗交易市場流動性折讓之中位數16.11%。

9. 主要假設

吾等於估值時已採用若干特定假設，主要假設如下：

- 估值乃採用收入基準法，利用由管理層所提供之財務預測(涵蓋期間自估值日期起計約為18年)參考經營委託協議按貼現現金流法進行。2.4%的長期增長率乃根據來源於國際貨幣基金組織之中國最近五年平均長期通脹而獲採納。吾等認為基於財務預測(涵蓋期間自估值日期起計為18年)之估值乃屬公平合理，理由如下：
 - (a) 由於有關經營委託協議之業務企業2的經營權將於二零三四年屆滿，故對業務企業2的股本權益進行估值時，吾等認為按持續經營基準採用五年預測的終端價值並不恰當。
 - (b) 基於吾等對國際學校業務的業務／經營週期的整體了解，國際學校擁有18年或以上經營歷史的情況並非罕見。
 - (c) 儘管財務預測涵蓋期間約18年，吾等注意到管理層就自二零二二年起之財務預測採用穩定增長率2.4%，而吾等認為此做法屬公平審慎。

- (d) 估值乃遵照公認程序進行。所採用的基準及估值方法被認定為公平合理。
- 估值乃主要依據管理層所提供的未來現金流預測。財務資料中載列的預測屬合理，可反映市況及經濟基礎，並將會實現；
 - 有關違反經營委託協議的若干條款，深圳市大鵬新區管理委員會可能(i)起訴深圳粵錦投資有限公司(或其附屬公司)要求賠償，(ii)終止經營委託協議，及／或(iii)撤銷及取消深圳粵錦投資有限公司(或其附屬公司)就深圳海上運動基地暨航海運動學校之經營委託(統稱為「該等事項」)。於估值日期，管理層並不知悉任何上述事項，估值乃根據該等事項並未於經營委託協議之合約期間發生的假設進行；
 - 估值乃根據業務企業2於二零一六年八月三十一日之經審核財務報表進行；
 - 與上市公司類似權益相比，就私人公司而言，所有權權益並非可隨時買賣。因此，適用於估值結果之市場流動性折讓率為16.11%。市場流動性折讓率經參考由FMV Opinions, Inc.於二零一六年出版之FMV Restricted Stock Study Companion Guide之研究而獲採納；
 - 就業務企業2獲採納之折讓率17.20%乃經參考從事類似業務之可資比較公司之業務企業2之估計加權平均資金成本；
 - 營運資金預測乃參考業務企業2之可資比較公司之營運資金週轉天數作出估計；
 - 業務企業2之業務將按計劃經營及發展；
 - 將正式取得業務企業2於所經營或擬經營地區經營業務所需之所有相關法定批文及營業證書或牌照，且於其屆滿時可重續；
 - 業務企業2所經營行業有充足的技術人員供應，而業務企業2亦將留聘能勝任之管理層、主要人員及技術人員，以支持其持續經營業務及發展；

- 業務企業2所經營或擬經營地區之現行稅法不會有重大變動，而其應付稅率將維持不變，且將遵守所有適用法律及法規；
- 業務企業2所經營或擬經營地區之政治、法律、經濟或金融狀況不會出現將對業務企業2所得收益及盈利能力構成不利影響之重大變動；及
- 業務企業2所經營地區之利率及匯率與現行水平不會有重大差異。

10. 已審閱資料

吾等之意見需要考慮影響業務企業2市值之相關因素。所考慮因素包括但不必限於以下各項：

- 業務企業2於二零一六年八月三十一日之經審核財務報表；
- 業務企業2之財務預測；
- 業務企業2之營業牌照；
- 業務企業2於二零一四年及二零一五年之經審核財務報表；
- 中國國際學校的市場趨勢；及
- 有關業務企業2之一般描述。

吾等已與管理層討論當中詳情。吾等亦已從多個來源進行研究以核實獲提供之資料是否公平合理，而吾等相信有關資料為合理可靠。吾等假設獲提供資料之準確性並在達致吾等之估值意見時已頗為倚賴有關資料。

11. 限制條件

本估值反映於估值日期存在的事實及狀況。吾等並無考慮其後發生的事件或情況，亦毋須就有關事件及情況更新吾等的報告。

吾等謹此特別指出，吾等的估值乃根據吾等獲提供的資料作出，例如業務企業2的公司背景、業務性質及市場份額。

就吾等所深知，本報告所載一切數據均屬合理，且準確釐定。制定是次分析時所採用由其他人士提供的數據、意見或所識別估計均源自可靠來源，然而，吾等不會就其準確性作出任何保證或承擔任何責任。

吾等於達致估值意見時，在頗大程度上倚賴管理層及其他第三方向吾等提供的過往及／或前瞻性資料。吾等並無審核或編製有關資料。吾等不便核實吾等所獲提供一切資料的準確性。然而，吾等並無理由懷疑吾等獲提供資料的真實性及準確性，亦無理由懷疑所獲提供資料遺漏任何重大事實。吾等不會就並無提供予吾等的任何營運及財務資料承擔任何責任。

吾等假設管理層能勝任及根據公司規章履行職務。此外，除本報告另有註明外，業務企業2的擁有權由負責任的人士所擁有。管理層質素可能直接影響業務企業2的業務可行性及市值。

吾等並無調查業務企業2的所有權或任何法律責任，並不會就所評估業務企業2的所有權承擔責任。

吾等市值的結論乃從公認估值程序及慣例中作出，而該等程序及慣例在頗大程度上倚賴各項假設並考慮眾多不明朗因素，而並非全部均可予以量化或確定。結論及多項估計不能劃分成多個部分，及／或不能斷章取義，及／或與任何其他估值或研究一併應用。

除董事及管理層外，吾等概不就或因本報告的內容而產生的問題向任何人士承擔責任。如有其他人士選擇以任何方式依賴本報告內容，須自行承擔所有風險。

是次估值的工作文件及模型由吾等保存並可供進一步參考。在有需要時，吾等可為估值提供支持。在悉數支付所有專業費用前，本報告的所有權不得轉交予 貴公司。

12. 備註

除另有訂明外，本估值報告所載一切貨幣金額均以港元(港元)呈列。於估值日期，適用於估值之匯率人民幣1元兌1.1617港元乃源自彭博。

吾等謹此確認，吾等於 貴公司、業務企業2及其聯營公司或本報告中所報告估值中概無持有現時或預期權益。

13. 估值意見

根據上述調查及分析，以及按照所採用估值方法，吾等認為業務企業2之100%股本權益於估值日期之市值可合理估計為**280,000,000**港元(港幣貳億捌仟萬元整)。

此 致

新體育集團有限公司

香港

金鐘

金鐘道89號

力寶中心第二座

20樓2001室

代表

羅馬國際評估有限公司

董事

陸紀仁

ICVS

謹啟

二零一六年十一月三十日

附註：

陸先生乃國際企業價值評估分析師協會(IACVA)的會員。彼於評估及諮詢行業擁有逾十年的經驗，且已參與並監督多個估值項目，涉及多家於聯交所上市並與深圳大鵬遊艇會有限公司及深圳大鵬國際教育有限公司從事相似業務領域的公司的多項資產。

附錄一 假設及估計

以下為管理層估計之假設：

1 業務模式

- 業務企業2的主要收益來源為國際高中的學費、國際遊學費用及服務收入。學費來自於為AP課程、A級課程及美國—香港高中提供教育。另一個收益來源為國際遊學，為在校學生組織美國露營活動。第三個主要收益來源為服務收入，其中業務企業2透過向學生提供培訓及膳食以及經營考試中心取得收入。
- 假設現金流量預測涵蓋期間為自估值日期至二零三四年，與業務企業2的經營權屆滿時間一致。

2 收益

- 預計收益源自國際高中的學費、國際遊學費用及服務收入。

2.1 來自國際高中的學費

- 來自學費的收益包括向3類學生收取的費用(其分別為AP課程、A級課程(國際中學教育普通證書及英國普通教育高級水平證書課程)及美國—香港高中學生)的費用。學費乃按學生的估計數量及每門課程的估計學費進行估計。此外，收益還包括學生的寄宿費、登記費、面試培訓費及與其他學校合作項目的溢利攤分。來自學費的收益於二零一七年、二零一八年、二零一九年、二零二零年及二零二一年分別估計約為人民幣39,145,000元、人民幣82,875,250元、人民幣88,233,935元、人民幣95,795,977元及人民幣108,364,951元。

不同課程學生估計人數乃根據建議班級數目及各班級學生預期數目得出。

預期唯致國際學校之班級及學生預期數目將於二零一八年達到。假定AP課程將有9個班級，每個班級32名學生；A級課程將有4個班級，每個班級24.5名學生；及美國—香港高中將有2個班級，每個班級32名學生。

不同課程學生預期人數

年份	AP 課程學生 累計人數	A級 課程學生 累計人數	美國—香港 高中學生 累計人數
二零一七年	166	40	32
二零一八年及以後	288	98	64

二零一七年，AP課程每名學生的估計學費分為兩個級別。根據翠園中學與自翠園中學轉入唯致國際學校的學生之間的協議，自翠園中學轉入的學生將收取人民幣108,000元的學費。就新報名參加課程的唯致國際學校的其他學生而言，AP課程、A級課程及美國一香港高中的預計學費為每名學生人民幣148,000元。誠如管理層所告知，由於業務企業2的議價能力提升，各門課程的學費將由二零一七年的人民幣148,000元增至二零二一年的人民幣189,000元(自翠園中學轉入，學費為人民幣108,000元的學生除外)。學費自二零二一年之後預期每年將增長5%。

2.2 國際遊學費用

- 據管理層所告知，國際高中的每名學生均有機會參加遊學。來自國際遊學的收益於二零一七年、二零一八年、二零一九年、二零二零年及二零二一年分別估計約為人民幣1,190,000元、人民幣4,500,000元、人民幣4,725,000元、人民幣4,840,290元及人民幣4,958,393元。

2.3 服務收入

- 服務收入乃透過來自學生培訓課程及膳食以及考試中心營運的整體收益進行估計。來自服務收入的收益於二零一七年、二零一八年、二零一九年、二零二零年及二零二一年分別估計約為人民幣2,317,445元、人民幣4,981,379元、人民幣5,195,682元、人民幣5,397,439元及人民幣5,607,867元。
- 體育相關的非常規課程所得收益及學費已計入來自培訓課程的收益。誠如管理層所告知，於二零一七年每人預計服務收入人民幣850元為來自各類非常規課程之預計平均收益。預計30%的學生將使用培訓服務，及預計於二零一七年至二零二一年間年增長率為5%，以及二零二一年後年增長率為2.4%。
- 管理層估計學費及寄宿費將自二零二二年起按5%的速度增長。就其他收益來源而言，參照來源於國際貨幣基金組織之中國過往五年平均通脹率，費用預期自二零二二年起按2.4%的速度增長。

3 增值稅及附加費

- 國際學校的增值稅及附加費估計為總收益的6.72%。

4 經營開支

- 經營開支包括薪金開支、課程材料開支、其他開支、推廣開支、與海知音教育(「海知音」)的溢利攤分、遠播教育集團(「遠播」)等外部機構及倫敦卓越書院(「卓越書院」)的佣金、保險開支及維護開支。
- 薪金開支包括教師及員工的薪金及福利。由於業務企業2將處於發展階段，故薪金開支自二零一六年至二零一八年大幅增加，並自二零一九年起趨於穩定。

- 由於業務企業2將處於發展階段，故課程材料開支自二零一六年至二零一八年大幅增加，並自二零一九年起趨於穩定。
- 其他開支將假定為薪金開支的15%。
- 參照國際貨幣基金組織之中國過往五年平均通脹率，推廣開支將自二零二二年起按2.4%的速度增長，相關資料源自彭博。
- 與海知音的溢利攤分可能為於二零一七年所產生的一次性開支。
- 遠播等的佣金預期產生於二零一七年及二零一八年，而卓越書院的佣金預期自二零一七年至二零一八年增長並將自二零一九年起為持續開支。
- 業務企業2的固定資產產生保險開支。
- 固定資產及設備的維護採用維護開支。維護開支預期自二零一六年至二零二零年按10%的速度增長並自二零二一年起按5%的速度增長。

5 企業所得稅

- 於估值日期，25%的中國企業稅率乃參考中國稅法採納。

6 營運資金淨額

- 營運資金淨額乃基於應收款項及應付款項的預期週轉天數(分別為20.6天及16.8天，乃自可資比較公司數據所得的週轉天數中位數)而估計。營運資金淨額變動乃透過本年度營運資金淨額減去年營運資金淨額達致。

7 資本開支及折舊

- 由於業務企業2將處於發展階段，故資本開支於二零一六年居高不下，資本開支將自二零一七年起相對穩定。
- 有關現有固定資產的折舊開支乃按使用年期為十年的直線折舊基準而估計。
- 有關新購設備的折舊開支乃按使用年期為五年的直線折舊基準而估計。
- 有關學校樓宇翻新的折舊開支乃按使用年期為二十年的直線折舊基準而估計。

8 其他

根據本報告所披露之假設及估計，截至二零一八年十二月三十一日止財政年度，經貴公司核數師審核的賬目所載業務企業2產生之稅後純利17,500,000港元(「二零一八年培訓利潤」)可獲實現。然而，吾等並無發表任何表示業務企業2之財務預測將獲實現之聲明。

責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本集團之資料；各董事願就本通函之資料共同及個別地承擔全部責任。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，足以令致本通函所載任何陳述產生誤導。

股本

法定股本	面值(港元)
增加法定股本前	
40,000,000,000股 股份	100,000,000
增加法定股本後	
80,000,000,000股 股份	200,000,000
已發行股本	
於最後實際可行日期已發行股份數量	
15,363,151,280股 股份	38,407,878
買賣協議項下將予配發及發行的代價股份	
4,838,709,676股 代價股份	12,096,774
認購協議項下將予配發及發行的認購股份	
12,181,629,000股 認購股份	30,454,072
配售協議項下將予配發及發行的配售股份	
4,088,000,000股 配售股份	10,220,000
於完成收購事項、認購事項及配售事項後	
36,471,489,956股 股份	91,178,724

全部現時已發行股份在各方面均享有同等權益，包括股息、投票權及資本等方面。

權益披露

(a) 本公司董事及主要行政人員之權益

於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員各自在本公司及其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)股份、相關股份及債權證中根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例該等條文董事及主要行政人員被視為或當作擁有之權益及淡倉)(如有)，或須記入或載於本公司根據證券及期貨條例第352條之規定須置存的登記名冊內的權益及淡倉，或須根據本公司採納的上市公司董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於股份及相關股份中之好倉

董事姓名	權益持有身份	股份/相關股份數目		總權益	於最後實際
		股份權益	股本衍生工具 (購股權)		本公司已發行
張曉東	公司權益	2,750,000,000	—	2,763,500,000	17.98%
	實益擁有人	13,500,000	—		
劉雲浦	配偶權益	15,000,000	—	15,000,000	0.09%
徐文龍	實益擁有人	—	11,000,000	11,000,000	0.07%

附註：

1. 樂和有限公司(「樂和」)持有2,750,000,000股股份。樂和的全資實益擁有人為本公司主席、行政總裁兼執行董事張曉東先生。就證券及期貨條例而言，張曉東先生被視為擁有由樂和所擁有的2,750,000,000股股份的權益。
2. 於二零一六年六月十六日，樂和(作為借款人)、宏基信貸有限公司(「宏基信貸」)(作為貸款人)及張曉東先生(作為擔保人)就提供本金金額為300百萬港元之貸款訂立貸款協議(「貸款協議」)。貸款由樂和以本公司2,750,000,000股股份(「抵押股份」)抵押之股份押記作為抵押。張曉東先生(擔保人)亦已提供個人擔保(以宏基信貸為受益人)作為宏基信貸根據貸款協議及時履行借款人義務之擔保。有關貸款詳情，請參閱中國金洋集團有限公司(股份代號：1282)於二零一六年六月十六日公佈之公告。

3. 雷詠珊女士實益擁有15,000,000股股份，彼為劉雲浦先生之配偶。據此，根據證券及期貨條例，劉先生被視為於雷詠珊女士擁有權益的全部股份中擁有權益。
4. 於最後實際可行日期，本公司全部已發行股本為15,363,151,280股股份。

除以上所披露外，於最後實際可行日期，概無本公司董事或主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的任何股份、相關股份及債權證中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所的(包括根據證券及期貨條例該等條文董事及主要行政人員被視為或當作擁有的)或須記入及已計入本公司根據證券及期貨條例第352條之規定須置存的登記名冊內的或須根據標準守則知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

(b) 主要股東

就本公司董事或主要行政人員所知，於最後實際可行日期，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司披露的股份及相關股份之權益或淡倉，或擁有須記入本公司根據證券及期貨條例第336條須置存的登記冊內的權益或淡倉的公司及人士如下：

於股份及相關股份中之好倉

股東姓名	權益持有身份	股份／相關 股份數目	於最後實際可 行日期權益佔		附註
			本公司已發行 股本百分比		
張曉東	實益擁有人	13,500,000	17.98%		2、3
	公司權益	2,750,000,000			
樂和有限公司	實益擁有人	2,750,000,000	17.90%		2、3
宏基信貸有限公司	股份保證權益	2,750,000,000	17.90%		3、4
姚建輝	股份保證權益	2,750,000,000	17.90%		3、4

股東姓名	權益持有身份	股份／相關 股份數目	於最後實際可 行日期權益佔	附註
			本公司已發行 股本百分比	
Tinmark Development Limited	股份保證權益	2,750,000,000	17.90%	3、4
中國金洋集團有限公司	股份保證權益	2,750,000,000	17.90%	3、4
Great Sphere Developments Limited	股份保證權益	2,750,000,000	17.90%	3、4
China Foresea Finance Group Limited	股份保證權益	2,750,000,000	17.90%	3、4
Stellar Result Limited	股份保證權益	2,750,000,000	17.90%	3、4
中國銀盛證券有限公司	託管人	3,012,660,000	19.61%	5

附註：

- 根據證券及期貨條例第336條，倘符合若干條件，本公司股東須呈交權益披露表格（「**權益披露表格**」）存檔，有關規定之詳情可於聯交所官方網站上查閱。倘本公司股東之持股量變動，除非符合若干條件，否則毋須知會本公司及聯交所。因此，主要股東於本公司之最新持股量可能與呈交本公司及聯交所存檔者不同。以上有關主要股東權益之陳述乃根據本公司所收到相關權益披露表格所載的資料而編製。本公司未必擁有該等相關權益明細的足夠資料，因此無法核實權益披露表格所載資料之準確性。因此，部分主要股東於股份或淡倉之權益未必列明其相關權益之明細。
- 樂和持有2,750,000,000股股份。樂和為本公司董事張曉東先生全資實益擁有之公司。就證券及期貨條例而言，張先生被視為擁有由樂和擁有權益的股份權益。
- 於二零一六年六月十六日，樂和、宏基信貸及張曉東先生就提供本金金額為300百萬港元以抵押股份為擔保之貸款訂立貸款協議。有關詳情，請參閱本附錄「本公司董事及主要行政人員之權益」一節項下附註2。
- 宏基信貸由Stellar Result Limited（「**Stellar Result**」）全資擁有，Stellar Result則由China Foresea Finance Group Limited（「**China Foresea**」）全資擁有。China Foresea由Great Sphere Developments Limited（「**Great Sphere**」）實益擁有70%權益。Great Sphere由中國金洋集團有限公司（「**中國金洋**」）全資擁有，中國金洋為香港上市公司（股份代號：1282）。Tinmark

Development Limited (「**Tinmark**」) 為中國金洋主要股東之一，持有中國金洋 49.99% 權益。姚建輝先生擁有 Tinmark 全部權益。根據證券及期貨條例，宏基信貸、Stellar Result、China Foresea、Great Sphere、中國金洋、Tinmark 及姚先生被視為於 2,750,000,000 股股份中擁有抵押權益。

- 3,012,660,000 股股份中 2,750,000,000 股股份由中國銀盛證券有限公司持有，其為樂和的託管人，被視為擁有權益。
- 於最後實際可行日期，本公司已發行股本合共為 15,363,151,280 股股份。

除以上所披露者外，就本公司董事或主要行政人員所知，於最後實際可行日期，並無其他人士(除本公司一名董事或主要行政人員外)擁有或被視為或當作於根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及第 3 分部條文須披露予本公司的股份或相關股份中擁有權益或淡倉。

除如本通函所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或提名候選董事為一間於根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及第 3 分部條文須披露之股份及相關股份中擁有權益之公司的董事或僱員。

董事之服務合約

張曉東先生，執行董事，與本公司訂立服務合約，由二零一六年四月一日開始為期三(3)年。張先生每年可獲 1,200,000 港元之酬金，由本公司薪酬審核委員會審核，並由董事會參照現行市場利率及彼於本公司之職責及責任釐定。彼並未自本集團獲取任何非固定酬金。

夏凌捷女士，執行董事，與本公司訂立服務合約，由二零一六年八月十七日開始為期三(3)年。夏女士每年可獲 240,000 港元之酬金，由本公司薪酬審核委員會審核，並由董事會參照現行市場利率及彼於本公司之職責及責任釐定。夏女士亦為深圳寶新足球俱樂部有限公司之副總經理，可獲取每月酬金人民幣 18,600 元及酌情花紅。

劉雲浦先生，非執行董事，與本公司訂立服務合約，由二零一六年十一月十八日開始為期三(3)年。劉先生每年可獲 300,000 港元之酬金，由本公司薪酬審核委員會審核，並由董事會參照現行市場利率及彼於本公司之職責及責任釐定。彼並未自本集團獲取任何非固定酬金。

於最後實際可行日期，除以上所披露之服務合約外，概無董事與本集團任何成員公司訂立任何服務協議，且任何其他擬訂服務協議均將會於一年內到期或將可由本集團成員公司終止而毋須支付補償(法定補償除外)。

董事於資產／合約中的權益及其他權益

於資產中的權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零一五年十二月三十一日(本公司最新刊發的經審核綜合財務報表編製日期)收購或出售或租賃予其，或受建議收購或出售或租賃予其的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於合約中的權益

於最後實際可行日期，概無董事於與本集團業務有重要關聯的存續合約或安排中擁有重要權益。

董事於競爭業務中的權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自的聯繫人士於與本集團業務存在或可能存在直接或間接競爭的任何業務中擁有權益。

訴訟

於最後實際可行日期，除本通函所披露者外，概無經擴大集團成員公司涉及任何重大訴訟或仲裁，且就董事所知，經擴大集團成員公司亦無任何未了結或面臨威脅的任何重大訴訟或申索。

專家的資歷及同意

以下為名列本通函或其見解及建議載於本通函的專家之資歷：

姓名

資歷

羅馬國際評估有限公司

獨立專業估值師(物業估值及商業估值)

中瑞岳華(香港)會計師事務所

執業會計師

CVP Capital Limited

一間根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌法團，就收購事項擔任本公司財務顧問

於最後實際可行日期，除CVP持有20,000,000股股份(佔本公司已發行股本之0.13%)外，羅馬國際評估有限公司、中瑞岳華(香港)會計師事務所及CVP各自均無於本集團任何成員公司中持股，亦無權利(不論可否依法強制執行)認購或指派他人認購本集團任何成員公司的證券，亦無於本集團任何成員公司自二零一五年十二月三十一日(即本集團最新刊發的經審核財務報表編製日期)收購或出售或租賃予其或獲建議收購或出售或租賃予其的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

羅馬國際評估有限公司、中瑞岳華(香港)會計師事務所及CVP各自均已發出書面同意書，同意發佈本通函並按本通函所載形式及涵義發佈其函件及/或引述其名稱，且並無撤回該等書面同意書。

重大合約

以下重大合約並非經擴大集團日常業務過程中訂立之合約，乃由經擴大集團成員公司於緊接本公告日期前兩年內及截至最後實際可行日期訂立，乃屬或可能屬重大合約：

- (a) 深圳中訊實華軟件有限公司、北京共創萬博投資管理有限公司及徐強軍先生就以90,000,000港元之代價收購杭州智玩網絡有限公司所訂立的日期為二零一四年十二月三十一日的購股協議；
- (b) 劉威先生、SinoCom Investment Holding Limited(買方)、Prime Castle Holdings Limited(賣方)及Heroic Coronet Limited就以260,000,000港元的代價收購Heroic Coronet Limited訂立的日期為二零一四年十二月十日的買賣協議；
- (c) 本公司(發行人)及平安證券有限公司(配售代理)就以200,000,000港元的本金額配售本公司已發行債券而訂立的日期為二零一五年六月五日的配售協議(經由相同訂約方於二零一五年六月十一日訂立的補充配售協議補充及修訂)；

- (d) SinoCom Investment Holding Limited(買方)、本公司、世鋒國際有限公司(賣方)、Kingworld Holdings Limited、徐蓉及周旭就以450,000,000港元的代價收購Kingworld Holdings Limited而訂立的日期為二零一五年七月二十八日的買賣協議；
- (e) SinoCom Holdings (BVI) Limited、本公司及Nomura Research Institute, Ltd.就出售SinoCom Development Holdings Limited的全部發行股本予Nomura Research Institute, Ltd.而訂立的日期為二零一五年六月十七日的買賣協議；
- (f) SinoCom Holdings (BVI) Limited、本公司及Nomura Research Institute, Ltd.就出售日本中訊株式會社的全部發行股份予Nomura Research Institute, Ltd.而訂立的日期為二零一五年六月十七日的買賣協議；
- (g) SinoCom Holdings (BVI) Limited及時崇明博士就自時崇明博士收購日本中訊株式會社8%已發行股本而訂立的日期為二零一五年九月一日的買賣協議；
- (h) 本公司與CVP Capital Limited於二零一五年十月二十七日訂立的配售協議(經由日期為二零一五年十一月五日之經修訂及經重列配售協議修訂及重列)，內容有關本公司通過CVP Capital Limited配售非上市債券一年5%的禮券與嵌入式股票期權，本金數額合共為100,000,000港元；
- (i) 本公司與CVP Capital Limited於二零一五年十一月十一日訂立的配售協議，內容有關本公司通過CVP Capital Limited配售最高達670,000,000股新股；
- (j) 本公司與恒明珠證券有限公司於二零一六年十一月二日訂立配售協議，內容有關本公司透過恒明珠證券有限公司配售三個月可續期之10厘年票息非上市公司債券，本金總額上限為95,000,000港元；
- (k) 本公司與無錫新游網絡科技有限公司於二零一五年十一月十七日訂立的諒解備忘錄，內容有關本公司可能收購無錫新游網絡科技有限公司全部股權；
- (l) 深圳寶新體育產業有限公司(本公司全資附屬公司)與深圳市引領平安文化傳媒有限公司於二零一六年五月十五日訂立的合營公司協議，內容有關建立一間合營公司；

- (m) 本公司全資附屬公司New Sports Investment Holding Limited (作為潛在買方)、粵錦國際有限公司(作為潛在賣方)及張振純先生(作為潛在賣方擔保人)於二零一六年九月二日就收購事項訂立的諒解備忘錄；
- (n) 買賣協議；
- (o) 認購協議；
- (p) 配售協議；
- (q) 日期分別為二零一四年八月二十七日及二零一四年十月十三日之經營委託協議及其補充協議；
- (r) 日期為二零一四年十月十五日之股權轉讓協議，內容有關粵錦投資收購深圳瑞騰企業管理有限公司100%之股本權益；及
- (s) 日期為二零一六年七月二十九日之股權轉讓協議，內容有關納元發展收購粵錦投資100%之股本權益。

備查文件

以下文件副本可於(i)上午九時十五分至下午十二時三十分及下午一時三十分至五時三十分於香港金鐘金鐘道89號力寶中心第二座20樓2001室及(ii)自本通函日期起至股東大會日期(包括當日)於本公司網站www.newsportsgp.com內查閱以下內容：

- (a) 本公司備忘錄及組織章程細則；
- (b) 董事會函件，其全本載於本通函第9頁至第64頁；
- (c) 本附錄內「專家的資歷及同意」一段中所指之書面同意書；
- (d) 本公司截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止兩個年度各年之年報；
- (e) 本公司截至二零一六年六月三十日止六個月之中期報告；
- (f) 中瑞岳華(香港)會計師事務所於二零一六年十一月三十日就本集團未經審核備考財務資料發出的報告，其全本載於本通函附錄五；
- (g) 本附錄「重大合約」一段中所指的重大合約；

- (h) 載於本通函附錄八及九之業務估值之估值報告；
- (i) 載於本通函附錄七之中瑞岳華(香港)會計師事務所日期為二零一六年十一月三十日之業務估值報告；
- (j) 日期為二零一六年十一月三十日之CVP函件，內容有關業務估值相關之貼現未來現金流，其全文載於本通函附錄七；
- (k) 載於本通函附錄六有關房地產項目估值的日期為二零一六年十一月三十日的物業估值報告；
- (l) 本附錄「董事之服務合約」一段所指之董事服務合約；及
- (m) 本通函。

其他事項

- (a) 本公司之公司秘書為傅曼儀女士。彼為香港特許秘書公會會員。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands，而香港主要營業地點位於香港金鐘金鐘道89號力寶中心第二座20樓2001室。
- (c) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓。
- (d) 本通函之中英文本如有歧義，概以英文本為準。



New Sports Group Limited
新體育集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：299)

股東特別大會通告

茲通告新體育集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零一六年十二月十九日上午十時三十分假座香港金鐘夏慤道18號海富中心1座18樓1804室舉行股東大會(「大會」)，藉以考慮及酌情通過下列決議案(不論是否修改)：

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認本公司、News Sports Investment Holding Limited (作為買方(「買方」))，粵錦國際有限公司(作為賣方(「賣方」))與張振純先生(作為賣方擔保人)就(i)收購粵錦亞洲有限公司(「目標公司」)全部已發行股本及(ii)轉讓賣方於納元發展有限公司(目標公司之附屬公司)中擁有的權利、所有權、權益及利益及納元發展有限公司結欠賣方的貸款及買賣協議項下擬進行交易於二零一六年九月十九日訂立的買賣協議(「買賣協議」)；
- (b) 待下文第2號普通決議案通過及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)批准代價股份(定義見下文)於聯交所上市及買賣後，謹此批准授予本公司董事特別授權(「收購事項特別授權」)以行使本公司權力，按每股0.062港元(可根據買賣協議之條款予以調整)發行及配發若干股新股(「代價股份」)以初步結清300,000,000港元，即本通函批准之買賣協議項下擬買賣目標公司全部已發行股本代價之一部分；

股東特別大會通告

- (c) 謹此授權本公司任何一名或多名董事作出彼認為必要、恰當或適宜的任何行動及簽署有關其他文件，以執行、落實或以其他方式發行收購事項特別授權項下之代價股份；及
- (d) 謹此授權本公司任何董事就以下各項作出其認為必需、恰當或適宜的一切有關行動及事項及簽立與交付所有其認為必需、恰當或適宜的有關文件(包括任何補充協議)(不論是否加蓋本公司印鑒)：(i) 執行或實施買賣協議項下擬進行之任何或全部交易(包括但不限於延長買賣協議項下的最後截止日期)及／或(ii)在各情況下，按有關董事認為合適的方式保護本公司及買方有關買賣協議或其項下擬進行之部分或全部交易的權益。

2. 動議：

- (a) 待上文第1號普通決議案通過及聯交所批准認購股份(定義見下文)於聯交所上市及買賣後，授予本公司董事特別授權(「**認購事項特別授權**」)以行使本公司權力，謹此批准根據本公司分別與晶泉投資有限公司、始創有限公司、艾青女士及鄭寬健女士訂立的日期為二零一六年九月十九日的各認購協議，按每股0.062港元發行及配發本公司12,181,629,000股新股(「**認購股份**」)；及
- (b) 謹此授權本公司任何一名或多名董事作出彼認為必要、恰當或適宜的任何行動及簽署有關其他文件，以執行、落實或以其他方式發行認購事項特別授權項下之認購股份。

3. 動議：

- (a) 待聯交所批准配售股份(定義見下文)於聯交所上市及買賣後，謹此批准授予本公司董事特別授權(「**配售事項特別授權**」)以執行本公司權力，在本公司與中國銀盛證券有限公司(「**配售代理**」)訂立的日期為二零一六年九月十九日的配售協議項下，按每股0.062港元發行及配發本公司4,088,000,000股新股(「**配售股份**」)，該等配售股份將由配售代理配售予不少於六名承配人；及

股東特別大會通告

- (b) 謹此授權本公司任何一名或多名董事作出彼認為必要、恰當或適宜的任何行動及簽署其他有關文件，以執行、落實或以其他方式發行配售事項特別授權項下之配售股份。

4. 動議：

- (a) 透過新增額外40,000,000,000股每股面值0.0025港元的普通股，本公司法定股本由100,000,000港元(拆分為40,000,000,000股每股面值0.0025港元的普通股)增加至200,000,000港元(拆分為80,000,000,000股普通股) (「增加法定股本」)；及
- (b) 謹此授權本公司任何或更多董事作出彼認為必要、恰當或適宜的任何行動及事項並簽署一切有關文件，以執行及落實增加法定股本。」

承董事會命
新體育集團有限公司
主席
張曉東

香港，二零一六年十一月三十日

香港主要營業地點：

香港
金鐘
金鐘道89號
力寶中心第二座
20樓2001室

註冊辦事處：

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman, KY1-1111
Cayman Islands

附註：

- 1) 凡有權出席股東特別大會並於會上投票之股東，均有權委任一名或多名受委代表(倘其為兩股或以上股份之持有人)出席股東特別大會，並於投票表決時代其投票。委任須列明與所委任代表相關的股份數目及類別。受委代表毋須為本公司股東。
- 2) 代表委任表格及授權書或簽署表格的其他授權文檔(如有)，或該授權書或授權文檔經公證人簽署證明的副本，最遲須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前送達本公司在香港的股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，方為有效。
- 3) 彼等填妥及交回代表委任表格後，屆時仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)，並可於會上投票，而於該情況下，代表委任表格將會視作被撤回。

股東特別大會通告

- 4) 倘為任何股份之聯名登記持有人，則任何一位聯名持有人均可親身或通過受委代表就該等股份投票，猶如其為唯一有權投票者，惟倘超過一名聯名持有人出席大會(不論親身或通過受委代表)，則出席的聯名持有人中，只有在本公司股東名冊內就有關股份名列首位者之投票將被接納，而其他登記持有人之投票將不予計算。

於本通告日期，本公司執行董事為張曉東先生及夏凌捷女士；非執行董事劉雲浦先生；及獨立非執行董事為陳澤桐先生、徐文龍先生、何素英女士及鄧麗華博士。