
此乃要件 請即處理

閣下對本通函之任何內容或閣下應採取之行動如有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或註冊證券機構、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華星控股有限公司股份，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣之銀行經理、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及聯交所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份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。

Link Holdings Limited

華星控股有限公司*

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：8237)

就收購珠海市康明德投資有限公司42.3%股權之主要交易 及 股東特別大會通告

財務顧問



國泰君安國際
GUOTAI JUNAN INTERNATIONAL

本公司謹訂於二零一六年四月十三日(星期三)上午十一時正假座香港上環干諾道中168-200號信德中心(西翼)35樓3503室舉行本公司股東特別大會，大會通告載於本通函第EGM-1及EGM-2頁。本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下是否計劃出席本公司股東特別大會，務請按隨附之代表委任表格上印列之指示填妥表格，並盡快交回本公司於香港之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，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票，在該情況下，先前遞交之代表委任表格將被視為撤回論。

本通函將於其刊發日期起最少一連七日於創業板網站<http://www.hkgem.com>的「最新公司公告」一頁及本公司網站<http://www.linkholdingslimited.com>刊登。

* 僅供識別

二零一六年三月二十四日

目 錄

	頁次
創業板的特色	ii
釋義	1
董事會函件	6
附錄一 — 本集團財務資料	I-1
附錄二 — 目標集團公司之財務資料	II-1
附錄三 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料	III-1
附錄四 — 物業估值報告	IV-1
附錄五 — 一般資料	V-1
股東特別大會通告	EGM-1

創業板的特色

創業板乃為帶有較聯交所其他上市公司更高投資風險的公司提供一個上市的市場。有意投資的人士應了解投資於該等公司的潛在風險，並應經過審慎周詳的考慮後方作出投資決定。創業板的較高風險及其他特色表示創業板較適合專業及其他資深投資者。

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

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方根據股權轉讓協議的條款向賣方購買待售權益
「該公告」	指	本公司日期為二零一六年二月一日有關收購事項的公告
「聯繫人」	指	具有創業板上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	根據中國法律，除星期六、星期日及公眾假期以外的工作日；以及聯交所的交易日
「本公司」	指	華星控股有限公司（股份代號：8237），一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其已發行股份於創業板上市
「完成」	指	根據股權轉讓協議的條款及條件完成收購事項
「完成日期」	指	完成日期，即股權轉讓協議所訂明最後一項尚未達成條件已達成或獲豁免後第五個營業日內（或賣方與買方可能書面協定的其他日期）之完成日期
「條件」	指	完成的先決條件，其詳情載於本通函「董事會函件－股權轉讓協議－先決條件」分節
「代價」	指	收購事項的代價，即總額人民幣21,150,000元（相當於約25,280,595港元）
「控股股東」	指	Vertic及其實益股東（即顏奕先生、顏奕真女士及顏奕萍女士）

釋 義

「大新明仕」	指	大新明仕旅遊發展有限公司，一間於中國成立的公司且為一間目標集團公司
「大新民宿」	指	大新民宿酒店管理有限公司，一間於中國成立的公司且為一間目標集團公司
「德天旅行」	指	大新縣德天旅行社有限責任公司，一間於中國成立的公司且為一間目標集團公司
「董事」	指	本公司董事
「生效日期」	指	買方（或其代名人）作為待售權益之擁有人已正式於中國工商行政管理局相關部門登記，且目標公司取得中外合資企業新營業執照的日期
「股東特別大會」	指	本公司為考慮及酌情批准股權轉讓協議及其項下擬進行之交易而將予舉行及召開之股東特別大會
「經擴大集團」	指	緊隨完成後的本集團
「股權轉讓協議」	指	賣方與買方就收購事項訂立日期為二零一六年二月一日的有條件股權轉讓協議（經相同訂約方作出的日期為二零一六年三月二十二日之補充協議及修改）
「創業板」	指	聯交所創業板
「創業板上市規則」	指	創業板證券上市規則
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

釋 義

「廣西德天」	指	廣西德天旅遊發展集團有限公司，一間於中國成立的公司且為一間目標集團公司
「廣州花都」	指	廣州市花都綠業發展有限公司，一間於中國成立的公司
「廣西耀通」	指	廣西耀通投資有限公司，一間於中國成立的公司且為一間目標集團公司
「廣西真牛」	指	廣西真牛電子科技有限公司，一間於中國成立的公司且為一間目標集團公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「盧比」	指	印尼法定貨幣印尼盧比
「獨立股東」	指	賣方及其聯繫人以外的股東，毋須於批准股權轉讓協議及其項下擬進行之交易的股東特別大會上放棄投票
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士（定義見創業板上市規則）的第三方，而該等獨立第三方亦應據此詮釋
「最後可行日期」	指	二零一六年三月二十二日，即本通函付印前確定當中所載若干資料之最後可行日期
「最後截止日期」	指	二零一六年七月三十一日，或賣方與買方可能書面協定的有關較後日期

釋 義

「重大不利影響 (或變動)」	指	對目標集團公司整體的財務狀況、業務或前景或經營業績有重大不利影響的任何影響(或變動)
「南寧明仕」	指	南寧明仕旅遊策劃有限公司，一間於中國成立的公司且為一間目標集團公司
「中國」	指	中華人民共和國(就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣)
「中國法律顧問」	指	廣東恒益律師事務所(本公司中國法律顧問)
「買方」	指	星動控股有限公司，一間於二零一五年十月九日在香港註冊成立的公司，本公司間接全資附屬公司
「重組」	指	廣西德天向賣方收購廣西真牛之股權將於完成日期前完成，因此緊隨上述收購事項後及於完成時，目標集團將實現本公告「董事會函件－有關目標公司之資料」分節第二個圖表所載之架構。
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「新加坡元」	指	新加坡法定貨幣新加坡元
「待售權益」	指	目標公司全部股權的42.3%
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.001港元的普通股
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

釋 義

「目標公司」	指	珠海市康明德投資有限公司，一間於二零零零年十二月二十八日在中國成立的公司，且於最後可行日期由賣方及畢志彰分別擁有99.9%及0.1%
「目標集團」	指	本集團（包括於完成時之目標集團公司）
「目標集團公司」	指	目標公司、廣西德天、大新明仕、南寧明仕、大新民宿、廣西真牛、廣西耀通及德天旅行的統稱
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元
「賣方」	指	畢景駿
「Vertic」	指	Vertic Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為控股股東
「%」	指	百分比

除非另有指明，否則於本通函內，以人民幣為單位之金額按人民幣1.00元兌1.1953港元之匯率換算為港元；以新加坡元為單位之金額按1新加坡元兌5.4653港元之匯率換算為港元；以美元為單位之金額按1.00美元兌7.8港元之匯率換算為港元，僅供說明用途。採用該匯率（如適用）乃僅供說明用途，並不表示任何金額已經或可能按該匯率或任何其他匯率兌換。

Link Holdings Limited
華星控股有限公司*

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：8237)

執行董事：

顏奕先生 (主席)

拿督蕭柏濤

陳長征先生

非執行董事：

顏奕萍女士

封曉瑛女士

劉天凜先生

獨立非執行董事：

陳素權先生

湯木清先生

黎瀛洲先生

盧念祖先生

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

PO Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

總辦事處及

香港主要營業地點：

香港

上環

干諾道中168-200號

信德中心 (西翼)

35樓3503室

敬啟者：

就收購珠海市康明德投資有限公司42.3%股權之主要交易

緒言

茲提述該公告。

如該公告所披露，於二零一六年二月一日，買方與賣方訂立股權轉讓協議，據此，買方有條件地同意收購而賣方有條件地同意出售待售權益（佔目標公司股權之42.3%）。收購事項之代價為人民幣21,150,000元（相當於約25,280,595港元），須以現金方式支付。

本通函旨在向閣下提供（其中包括）有關收購事項及目標集團的資料及向閣下發出股東特別大會通告，將向大會提呈決議案以考慮及酌情批准股權轉讓協議及其項下擬進行之交易。

股權轉讓協議

股權轉讓協議之主要條款概要載列如下。

原協議日期： 二零一六年二月一日

補充協議日期： 二零一六年三月二十二日

訂約方： 賣方：畢景駿

買方：星動控股有限公司（本公司間接全資附屬公司）

經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉、所信，賣方為一名獨立第三方。

訂立補充協議旨在將最後截止日期延長至二零一六年七月三十一日。

將予收購之資產

待售權益指賣方於股份轉讓協議日期及直至完成時實益擁有之目標公司42.3%股權，該等權益將由賣方轉讓予買方，且不附帶任何產權負擔，連同自目標公司成立日期起至完成日期止累計之所有未分派股息以及收取於完成日期或之後就目標集團公司作出股息之所有權利。

股權轉讓協議並無就轉讓待售權益規定任何限制。

代價

代價為人民幣21,150,000元（相當於約25,280,595港元），將於完成後5天內及無論如何不遲於生效日期後90天由買方以向賣方指定之中國銀行賬戶轉賬之方式，以現金支付。代價將以本集團之內部資源撥付。

代價之釐定基準

股權轉讓協議之代價乃由股權轉讓協議之訂約方經公平磋商後達致，並根據(i)目標集團所擁有或運營位於度假勝地及旅遊景區之風景之商譽；(ii)目標集團之潛在盈利前景，及(iii)目標公司於截至二零一五年九月三十日之管理賬目所示未經審核資產淨值約人民幣49,000,000元釐定。

董事會函件

目標集團於二零一五年九月三十日之經審核資產淨值為人民幣25,000,000元（相當於約30,000,000港元）（而公告所披露之未經審核資產淨值約人民幣49,000,000元（相當於約59,000,000港元））乃未足額支付社保及住房津貼撥備約人民幣11,000,000元（相當於約13,000,000港元）以及物業、廠房及設備之減值撥備人民幣12,000,000元（相當於約14,000,000港元）所致。

儘管如此，賣方已根據股權轉讓協議向買方承諾，其將就主管部門向目標集團徵繳之任何其他稅項、罰款或徵費，以及賣方應承擔之所有其他責任及開支，向買方作出全額賠償。本集團能夠利用此次業務多元化之契機，進軍中國旅遊觀光園區及酒店經營，同時將酒店業務之內部資源及相關資產與目標公司進行重組整合，以將其服務質素提升至世界領先水平，確保本集團之未來收入流。董事認為，股權轉讓協議擬定之代價屬公平合理。

截至二零一五年九月三十日止九個月，目標公司之經審核綜合除稅後溢利為4,463,658港元，較截至二零一四年十二月三十一日止年度之業績（產生綜合除稅前虧損8,845,199港元）錄得大幅改善。目標集團於二零一五年實現業績扭虧為盈，主要因為使用互聯網平台作為新的分銷渠道所致。目標集團於二零一五年開始與四家著名的互聯網旅行社合作，向遊客提供一站式旅遊套餐，提高全球認知度。此外，業績提升歸功於目標公司之營銷團隊，該團隊與影視公司合作，很大程度上提升了公眾知名度。電視連續劇《花千骨》以明仕田園作為拍攝背景，該電視連續劇於二零一五年六月於中國電視台首播。鑒於上述因素持續存在，董事預見，目標公司於隨後數年之業績會穩定增長或保持平穩。此外，本公司視本次收購事項為本集團進軍中國旅遊業之墊腳石，經考慮下文所述目標公司三大主要業務分部之前景，董事認為，收購事項有助於本集團拓展業務範圍及收入流。

目標集團獲大新縣當地政府授予國家4A級旅遊景區德天瀑布及明仕田園的獨家經營權，並擁有明仕田園的所有權及獨家經營權。德天瀑布為亞洲最大的跨國瀑布，也是世界第四大跨國瀑布。明仕田園為國家一級自然風景區。有關景區詳情，請參閱附錄二第(2)部分。

董事會函件

目標集團酒店業務產生之收入於佔目標集團總收入中佔比最大。目標集團目前經營四家酒店，其中明仕山莊及明仕藝術酒店兩家酒店為目標集團建設及擁有。經艾華迪評估諮詢有限公司估算，該兩間酒店於二零一五年十二月三十一日之公平值合共為約人民幣79,790,000元（相當於約95,372,987港元）。有關目標集團經營之酒店詳情，請參閱本通函附錄二第(2)部分。

目標集團之第三大主要業務分部為旅遊及旅遊相關服務。帶酒店住宿及設施使用之旅遊套票（包括門票）及提供於遊客的旅遊服務之銷售備受廣大客戶支持。本公司預期旅遊及旅遊相關服務會透過上述互聯網銷售平台得以進一步推廣。有關目標集團經營之旅遊及旅遊相關服務之詳情，請參閱本通函附錄二第(2)部分。

先決條件

完成須待買方達致或豁免（視情況而定）（其中包括）以下條件後，方可作實：

- (1) 各核心高級管理人員均已與目標公司、大新明仕、大新民宿及廣西德天訂立合法、有效之服務合約；
- (2) 重組已獲中國工商行政管理局相關部門批准且已登記，相關股權轉讓代價及稅項均已悉數結清，且目標集團公司因重組而引致之股權架構得以保持；
- (3) 各目標集團公司及其分支業務機構均已根據適用法律法規就彼等業務活動獲得所有必要之許可及證書；
- (4) 除目標公司結欠賣方之合共人民幣24,694,880元之股東貸款（「股東貸款」）外，各目標集團公司已悉數償還結欠其股東（及彼等各自之聯繫人）之所有款項；所有相關協議及文件均已終止；及除上述股東貸款外，各目標集團公司不對其股東（及彼等各自之聯繫人）須予承擔之任何義務或責任負責；
- (5) 收購事項及股權轉讓協議項下擬進行之所有交易之股東批准已根據創業板上市規則獲得；
- (6) 買方（或其代名人，倘適用）已就收購事項以及簽署及履行股權轉讓協議獲得所有其他必要許可、批准、豁免及授權；

董事會函件

- (7) 買賣待售權益已獲中國相關外商投資批准機構批准並已於工商管理管理局相關部門完成所有變更登記，且買方（或其代名人）已正式登記為目標公司42.3%股權之擁有人，且目標公司已取得中外合資企業新營業執照；
- (8) 賣方、各目標集團公司及所有相關人士（倘適用）均已就收購事項以及簽署及履行股權轉讓協議獲得所有許可、批准、豁免及授權；
- (9) 買方已完成其對業務、資產、負債、活動、經營、前景及其他事項（包括但不限於法律、會計、財務、業務、營運及其他方面）之盡職調查，且買方、其代理人或專業顧問認為，該等盡職調查屬合理必要且適當，對盡職調查結果滿意；
- (10) 買方已獲得其中國法律顧問按買方接納之形式及信納之內容提供之中國法律意見，其中確認（包括但不限於）：(i)各目標集團公司之成立、存續及持牌均符合適用法律、法規、章程及其他適用規則；(ii)目標集團公司之物業權益；(iii)賣方及目標集團公司已就股權轉讓協議之簽立、履行及強制執行（包括但不限於重組）向中國政府部門取得所有必要批文及／或提交並完成在中國政府部門登記及備案，所有行為均為合法及有效；(iv)重組已妥為完成且已辦妥與批准、登記及備案有關之所有必要手續及(v)買方認為必要的所有其他事宜；
- (11) 賣方於股權轉讓協議內作出之聲明及保證在所有方面均為真實、準確且無誤導成份；並無發生任何事件導致賣方違反股權轉讓協議內之任何保證或其他條文；及
- (12) 自股權轉讓協議日期以來及直至完成日期（包括該日）並無出現任何重大不利影響（或變動）。

於最後可行日期，上述條件(2)概無達成。

於最後可行日期，買方擬於上述條件(4)未能於最後截止日期獲達成的情況下豁免該條件。除股東貸款外，於最後可行日期，目標集團結欠賣方之配偶一筆為數人民幣2,900,000元（相當於約3,466,370港元）之債項。據計劃，該筆債務為免息及無確定還款期限，於目標公司擁有充足資金償還債務之前無需償付。

除該條件外，買方無意豁免任何其他條件。

最後截止日期

賣方應盡力於最後截止日期前促使第(1)、(2)、(3)、(4)、(7)、(8)、(11)及(12)項條件達成。買方有權於最後截止日期前任何時間向賣方發出書面通知，全權酌情豁免任何條件及對相關豁免施加額外條件（惟第(5)、(6)、(7)及(8)項條件不能獲豁免）。

倘任何條件於最後截止日期下午四時正前未能達成或獲豁免，則股權轉讓協議將立即無效且不再具有任何效力（有關保密惟規管法律及其他雜項條文的條文除外），而股權轉讓協議之任何訂約方不對另一方承擔任何索賠或責任或義務，惟任何先前違反者除外。

完成

待上述所有條件達成或獲豁免後，完成將於最後一項尚未達成條件達成或獲豁免後第五個營業日（或賣方與買方可能書面協定之其他日期）落實。

彌償保證

賣方已無條件及不可撤回地向買方承諾並保證，其將就買方因賣方或目標集團公司未履行股權轉讓協議及其附屬文件項下之任何協定、責任及承諾而引致之所有損失及損害向買方作出全額賠償。

有關目標公司之資料

於最後可行日期，目標公司之99.9%及0.1%權益分別由賣方及畢志彰實益持有。經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，賣方及畢志彰均為獨立第三方。

目標公司為於二零零零年十二月二十八日在中國成立之有限公司，且其現有實繳資本為人民幣6,000,000元。目標公司主要從事提供管理諮詢服務業務及投資物業作租金收入。於完成時，目標公司之主要資產為於廣西德天之94.6%股權，而廣西德天將全資擁有大新民宿、南寧明仕、廣西真牛及德天旅遊，並擁有大新明仕之92.8%股權以及廣西耀通之20%股權。

董事會函件

有關目標集團公司之若干資料載列如下：

	註冊成立日期	註冊資本	於最後可行日期之 實繳資本	主要業務
廣西德天	一九九九年 九月十五日	人民幣30,000,000元	人民幣1,080,000元	中國旅遊景區瀑布 觀光以及賓館及 餐飲服務
大新明仕	二零零七年 四月二十七日	人民幣10,000,000元	人民幣10,000,000元	中國旅遊景區竹筏 漂流以及賓館及 餐飲服務
南寧明仕	二零零八年 五月二十六日	人民幣500,000元	人民幣500,000元	於中國暫無營業
大新民宿	二零一四年 八月十四日	人民幣5,000,000元	無	中國酒店經營業務
德天旅行	二零零一年 三月一日	人民幣300,000元	人民幣300,000元	於中國經營旅行社 業務
廣西真牛	二零一四年 八月十二日	人民幣5,000,000元	無	中國旅遊信息諮詢 服務
廣西耀通	二零一五年 四月二十三日	人民幣30,000,000元	無	中國旅遊、酒店營 運及餐飲服務

有關目標集團業務的法律及監管規定

除註冊公司營業執照^{附註1}外，目標集團亦須就其所從事的相關業務取得下述主要經營許可證：

序號	行業許可證	適用的業務
1	《餐飲服務許可證》或《食品經營許可證》 ^{附註2}	提供餐飲服務
2	《食品經營許可證》	銷售預包裝食品
3	《煙草專賣零售許可證》	煙草產品零售
4	《公眾聚集場所投入使用、營業前消防安全檢查合格證》	提供住宿服務
5	《衛生許可證》	提供住宿服務
6	《特種行業許可證》	提供住宿服務，根據《廣西壯族自治區特種行業治安管理条例》，其被視為「特種行業」
7	《高危險性體育項目經營許可證》	經營高危險性運動業務，如游泳及攀岩
8	《衛生許可證》	經營桑拿中心（水療吧）、溫泉旅舍、足浴房、人工游泳池（游泳館）
9	《特種設備使用登記證》	使用鍋爐、壓力容器、壓力管道、電梯、起重機械、客運索道、大型遊樂設施及場（廠）內專用機動車輛
10	《中華人民共和國水路運輸許可證》	經營國內水路運輸業務
11	《旅行社業務經營許可證》	經營旅行社業務

董事會函件

序號	行業許可證	適用的業務
12	《廣西陸生野生動物及其產品經營利用許可證》	在餐館提供可食用陸地野生動物

附註1： 根據《國務院辦公廳關於加快推進「三證合一」登記制度改革意見》，將由工商行政管理部門、品質技術監督部門及稅務部門分別核發不同證照，改為由工商行政管理部門統一核發載入法人統一社會信用代碼的營業執照，即「一照一碼」登記模式。實施「三證合一」登記制度改革後，將不再頒發組織機構代碼證及稅務登記證。

附註2： 根據國家食品藥品監督管理總局於二零一五年九月三十日頒佈之《關於啟用食品經營許可證的公告》，原食品流通許可證及餐飲服務許可證有效期未屆滿的將繼續有效。食品經營者在原食品流通許可證及餐飲服務許可證有效期內申請更換為食品經營許可證的，許可機關應按照有關規定予以更換。原食品流通許可證及餐飲服務許可證有效期屆滿，由原發證機關予以註銷。

下表列示目標集團目前所持有之相關營運許可證、批准、證書及／或授權：

編號	許可證	發證單位	有效期	獲發放許可證的公司
1	《旅行社業務經營許可證》 (桂旅審[2009]255號)	廣西壯族自治區 旅遊局	無記錄	德天旅行
2	《中華人民共和國水路運輸許可證》 (編號：桂XK06-0205)	崇左市港航 管理處	自二零一二年一月一日至 二零一六年十二月三十一日	廣西德天
3	《食品經營許可證》 (許可證編號：JY24514240000214)	大新縣食品藥品 監督管理局	截至二零二零年十二月十日	廣西德天之德天餐廳
4	《餐飲服務許可證》 (桂餐證字2013451424000142)	大新縣食品藥品 監督管理局	自二零一三年七月十九日至 二零一六年七月十八日	大新明仕之倚翠山堂
	《煙草專賣零售許可證》 (編號：451424250017)	大新縣煙草 專賣局	自二零一五年一月一日至 二零一九年二月二十八日	大新明仕之明仕山莊
	《廣西陸生野生動物及其產品經營利用許可證》 (桂野動經(201501)號)	大新縣林業局	截至二零一七年一月二十八日	大新明仕之倚翠山堂

董 事 會 函 件

編號	許可證	發證單位	有效期	獲發放許可證的公司
5	《公眾聚集場所投入使用、營業前消防安全檢查合格證》 (新公消安檢許字[2012]第33號)	大新縣公安 消防大隊	無記錄	廣西德天之 德天山莊
	《公眾聚集場所投入使用、營業前消防安全檢查合格證》 (新公消安檢許字[2012]第31號)	大新縣公安 消防大隊	無記錄	廣西德天之 德天賓館
	《公眾聚集場所投入使用、營業前消防安全檢查合格證》 (新公消安檢許字[2012]第32號)	大新縣公安 消防大隊	無記錄	大新明仕之明仕山莊
	《公眾聚集場所投入使用、營業前消防安全檢查合格證》 (新公消安、檢許字[2014]第0028號)	大新縣公安 消防大隊	無記錄	大新民宿
6	《衛生許可證》 (新衛環字[2013]第79號)	大新縣衛生局	自二零一三年四月二十六日至 二零一七年四月二十五日	廣西德天之德天山莊
	《衛生許可證》 (新衛環字[2013]第47號)	大新縣衛生局	自二零一三年四月二十五日至 二零一七年四月二十四日	廣西德天之德天賓館
	《衛生許可證》 (新衛環字[2012]第419號)	大新縣衛生局	自二零一二年十月十八日至 二零一六年十月十七日	大新明仕
	《衛生許可證》 (新衛環字[2014]第002號)	大新縣衛生局	自二零一四年一月十五日至 二零一八年一月十四日	大新民宿
	《衛生許可證》 (新衛環字[2013]第84號)	大新縣衛生局	自二零一三年四月二十四日至 二零一七年四月二十三日	大新明仕之明仕山莊
7	《特種行業許可證》 (新公特2009字第14號)	大新縣公安局	無記錄	廣西德天之德天山莊
	《特種行業許可證》 (新公特2009字第16號)	大新縣公安局	無記錄	廣西德天之德天賓館
	《特種行業許可證》 (新公特2009字第01號)	大新縣公安局	無記錄	大新明仕之明仕山莊

董事會函件

編號	許可證	發證單位	有效期	獲發放許可證的公司
	《特種行業許可證》 (新公特2014字第04號)	大新縣公安局	無記錄	大新民宿

誠如中國法律顧問所告知，相關中國法律並未對更新上述許可證之條件做出明確規定。一般而言，倘符合取得該等許可證的條件，相關中國機關將批准許可證持有人的更新申請。

於最後可行日期，相關目標集團公司尚未取得以下許可證：

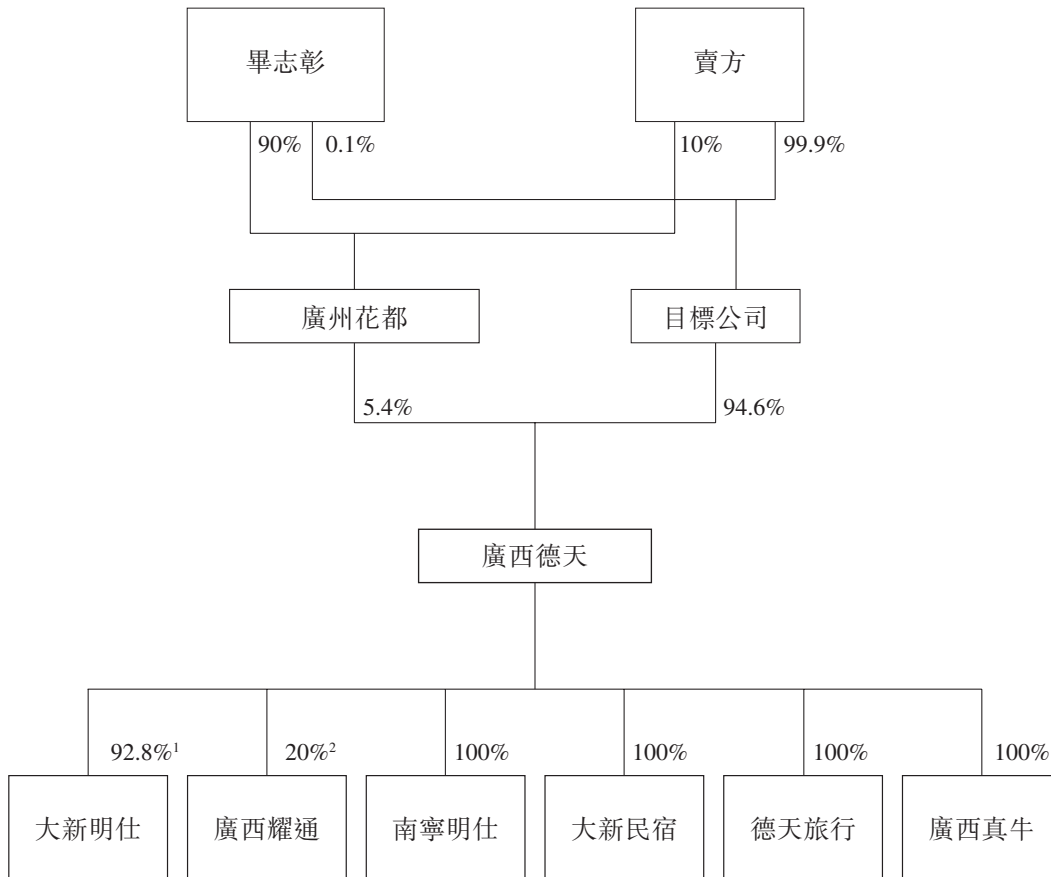
序號	公司	尚未簽發之許可證
1	廣西德天之德天餐廳	《營業執照》(三合一版)
2	廣西德天之德天賓館	《營業執照》(三合一版)
3	大新明仕	《特種設備使用登記證》 《高危險性體育項目經營許可證》 《公眾聚集場所投入使用、 營業前消防安全檢查合格證》 《衛生許可證》

關於上述許可證，鑒於相關中國法律法規有關從事相關業務之相應許可證及申請相關許可證之必備條件的規定，中國法律顧問預見，只要相關目標集團公司符合條件或遵守相關中國法律法規之規定，取得該等許可證並無任何法律障礙。當前正在辦理上述許可證之申請程序，目標公司預期取得許可證並無任何障礙。

本公司接獲得相關目標集團公司之確認，確認彼等正彼等各自業務之開展取得或承諾取得上述許可證。董事會認為，有關申請人滿足全部申請條件，因此目前並無預見相關目標集團公司獲授有關許可證存在任何障礙。

目標集團之集團架構

下圖顯示於最後可行日期目標集團之股權架構：



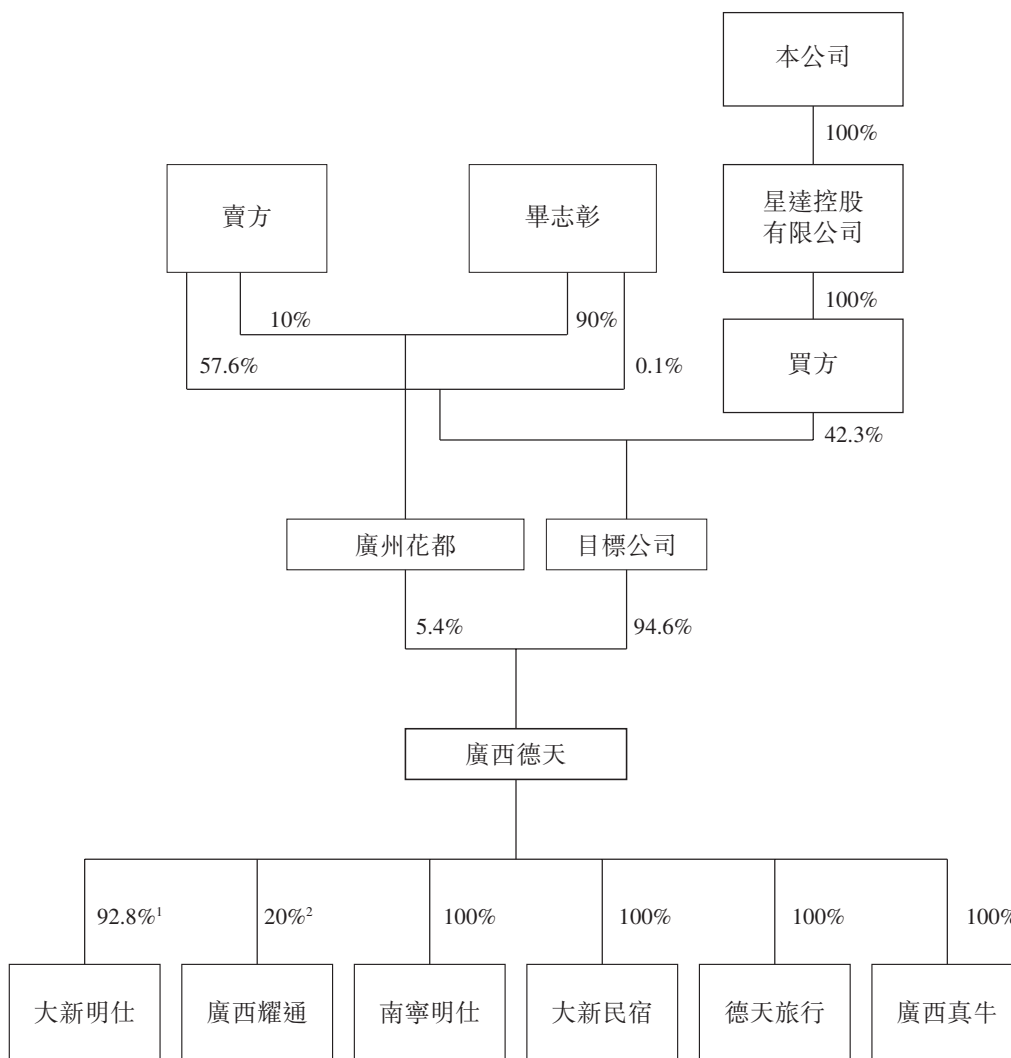
附註：

1. 大新明仕之7.2%股權為獨立第三方持有。
2. 廣西耀通之80%股權為獨立第三方持有。

廣西德天收購廣西真牛40%股權

於二零一六年二月二十九日，賣方以零代價向廣西德天轉讓廣西真牛40%股權。代價為零是因為，儘管廣西真牛自二零一五年一月開始於中國開展旅遊信息諮詢服務，但截至轉讓當日並無產生收入，並為目標集團帶來小額債務。根據廣西真牛的公司章程，其註冊資本應於二零一六年六月三十日前悉數繳足。直至最後可行日期，廣西真牛尚未獲得資金注入。考慮收購廣西真牛時，目標集團擬利用廣西真牛（已與多個互聯網在線旅行社平台訂立服務協議）拓寬其銷售渠道。有關目標集團未來計劃之詳情，請參閱本通函附錄二第(2)部分「目標集團的開發計劃」一節。

下圖顯示緊隨完成後目標集團之股權架構：



附註：

1. 大新明仕之7.2%股權為獨立第三方持有。
2. 廣西耀通之80%股權為獨立第三方持有。

有關目標集團部分物業權益的監管違規

中國法律法規規定：

- (i) 倘在未領取建設工程規劃許可證或未按該許可證的規定進行一項建設工程，政府相關規劃部門將下令建築商停止工程。倘建築商仍可採取措施減低對實施相關機關城鎮規劃的影響，有關規劃部門將責令建築商於指定限

期內作出修正及處以介乎建築成本5%至10%的罰款。倘不可能採取措施減低影響，有關規劃部門將責令建築商於指定限期內完成樓宇或建築物清拆，及於無法清拆時充公建築物或產生之非法收益，並可處以最高達建築成本10%的罰款；

- (ii) 倘建築商在未有取得相關建築工程施工許可證情況下施工，有關部門將責令建築商停止施工並於指定限期內採取補救措施，及處以介乎建築合約訂明價格1%至2%的罰款。
- (iii) 倘建築商在未通過竣工驗收的情況下交付項目供使用，有關部門將責令建築商作出修正並罰款，金額不少於建築合約訂明價格2%但不超過4%。建築商還須承擔有關建築的所有損失賠償責任。

若引致任何損失，建築商須按相關法例承擔賠償的法律責任。

根據中國法律顧問之意見，本通函附錄四所披露的由大新明仕建設之大新縣堪圩鄉明仕村1號、7號及19號住宅樓宇（「該等樓宇」）之建設未遵守相關中國法律：(i)該等樓宇之建設未取得建設工程規劃許可證；(ii)該等樓宇之建設未取得建築工程施工許可證；及(iii)該等樓宇未經相關政府部門的竣工驗收即交付使用或佔用。鑒於上述違規行為，大新明仕因此面臨的最大法律後果可能為：(1)相關部門要求拆除該等樓宇；及／或(2)繳納相應罰款。經目標集團確認，於最後可行日期，該等樓宇建設工程造價及建築合約內訂明之總價分別為人民幣2,526,098元及人民幣420,300元，因此，所涉及的最高罰款金額應為約人民幣277,828元。

於最後可行日期，大新明仕正就達成糾正違規的解決方案與相關政府部門（即大新縣住房和城鄉建設局，中國法律顧問認為其為監管相關事項的主管機構）商談。倘政府如此要求，大新明仕將考慮拆除該等樓宇。

董事會函件

中國法律顧問認為，根據上述中國法律規定，相關政府部門或會就該等樓宇向大新明仕採取任何或所有下述措施：

- (1) 對於可進行修正以減低規劃實施影響的建築項目，責令於限期內修正；或
- (2) 對於不能通過修正減低規劃實施影響的建築項目，責令於限期內清拆；及
- (3) 同時，相關政府部門可能會對大新明仕處以最高人民幣277,828元的罰款。

賣方確認，截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一五年九月三十日止九個月，該等樓宇產生的收入僅分別約為人民幣2,000,000元、人民幣2,000,000元、人民幣1,700,000元及人民幣1,500,000元，佔相關期間總收入的約2-3%，故對目標集團的營運並不重大。

如前一段之披露，鑒於該等建築於施工過程中違反相關法律法規，該等建築或會被責令清拆，該等建築之擁有人大新明仕可能會被處以最高人民幣277,828元之罰款。該等建築為目標集團資產的組成部分，於截至二零一四年十二月三十一日止三個年度及截至二零一五年九月三十日止九個月分別為目標集團貢獻收入約人民幣2,000,000元、人民幣2,000,000元、人民幣1,700,000元及人民幣1,500,000元；鑒於賣方向買方承諾，會就任何損失（包括該等建築清拆過程中產生之成本及開支，必要的安置成本及開支，目標公司可能繳納之罰款及其他經濟損失）對買方進行彌償，董事認為，上述不合規事項不會於完成後為本集團帶來任何重大風險。

目標集團之若干財務資料

目標公司於二零一五年九月三十日之經審核合併資產總值及資產淨值分別為128,227,993港元及25,701,546港元。目標公司截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止兩個年度以及截至二零一五年九月三十日止九個月之經審核綜合財務資料如下：

	截至 二零一三年 十二月 三十一日 止年度 港元	截至 二零一四年 十二月 三十一日 止年度 港元	截至 二零一五年 九月 三十日 止九個月 港元
收入	99,128,070	97,494,741	92,882,662
稅前純利／淨（虧損）	1,968,933	(5,579,612)	8,855,263
稅後純利／淨（虧損）	(1,453,201)	(8,845,199)	4,463,658

截至二零一五年十二月三十一日止年度，目標公司之未經審核收入、除稅前溢利及稅後溢利分別為約人民幣114,068,000元（約136,345,480港元）、人民幣13,095,000元（約15,652,454港元）及人民幣9,494,000元（約11,348,178港元）。目標集團於二零一五年九月三十日之後並無發生重大不利變動。

目標集團截至二零一四年十二月三十一日止三個年度及截至二零一五年九月三十日止九個月之財務資料之進一步詳情載於本通函附錄二。

如獨立物業估值師艾華迪評估諮詢有限公司所編製之估值報告所披露，於二零一五年十二月三十一日，目標公司應佔目標集團公司所持物業權益之公平值（包括市值及參考價）為人民幣84,709,000元（相當於約101,091,721港元）。

6. 收購事項之影響

於完成後，目標公司將由本公司擁有42.3%。本通函附錄三所載乃經擴大集團未經審核備考財務資料，以說明收購事項對本集團的財務影響（假設收購事項已於二零一五年六月三十日（就未經審核備考綜合財務狀況表而言）或於二零一四年一月一日（就未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表而言）完成）。

資產

根據本通函附錄三所載之經擴大集團未經審核備考財務資料，於完成後，本集團未經審核備考綜合總資產將維持不變。

負債

根據本通函附錄三所載之經擴大集團未經審核備考財務資料，於完成後，本集團未經審核備考綜合總負債將維持不變。

盈利

由於目標公司將不會成為本公司之附屬公司，目標集團之財務業績將不會與本集團財務業績進行合併，且本集團於目標集團之權益將僅入賬列為本集團之聯營公司。本集團於其綜合財務報表中將於一間聯營公司的投資按權益法入賬。

進行收購事項的理由及裨益

本集團主要於東南亞地區從事酒店服務及物業租賃業務。

董事會認為，收購事項有助於本集團拓展業務至中國旅遊觀光、園林及酒店業，亦可擴大本集團之利潤流。

完成後，目標公司將由買方擁有42.3%，進而成為本集團之聯營公司。為提升整體財務表現，本集團竭力將酒店業務之內部資源及相關資產與目標公司進行重組及整合，以將其服務質素提升至世界領先水平。

鑑於以上所述，董事（包括獨立非執行董事）認為，股權轉讓協議的條款乃按一般商業條款進行，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

有關本集團的資料

本集團主要於東南亞地區從事酒店服務及物業租賃業務。

股東特別大會

將於二零一六年四月十三日（星期三）上午十一時正假座香港上環干諾道中168-200號信德中心（西翼）35樓3503室召開股東特別大會之通告載於本通函EGM-1及EGM-2。

本通函隨附股東特別大會之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請按照隨附之代表委任表格上印列之指示填妥表格，並盡快交回本公司之香港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，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親自出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票，在該情況下，先前遞交之代表委任表格將被視為撤回論。

經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，賣方及其聯繫人持有合共115,872,000股股份，佔本公司於最後可行日期已發行股本約3.32%。由於賣方於收購事項中擁有重大權益，故賣方及其聯繫人將就於股東特別大會上提呈之有關股權轉讓協議及其項下擬進行交易之相關決議案放棄投票。除所披露者外，概無股東將須就股東特別大會上提呈之決議案放棄投票。

就董事所知、所悉及所信，於最後可行日期，(i)概無任何股東訂有或受約束於任何表決信託或其他協議或安排或諒解備忘錄；及(ii)概無任何股東於最後可行日期擁有任何責任或權利，據此彼等已經或可能已經向第三方暫時性或永久性交出行使其股份表決權的控制權，不論屬全面性質或按個別情況而定。

本公司將於股東特別大會結束後根據創業板上市規則就股東特別大會的結果作出公告。

推薦意見

董事會認為，股權轉讓協議之條款屬公平合理，訂立股權轉讓協議符合本公司及股東之整體利益。因此，董事建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成決議案，藉以批准股權轉讓協議及其項下擬進行之交易。

合規顧問權益

據本公司合規顧問國泰君安融資有限公司（「合規顧問」）通知，於最後可行日期，除本公司與合規顧問於二零一四年四月七日訂立的合規顧問協議及就收購事項擔任本公司財務顧問有關的專業服務費外，合規顧問及其董事、僱員或聯繫人概無於本公司或本集團任何成員公司擁有任何須根據創業板上市規則第6A.32條通知本集團的權益。

此致

列位股東 台照

代表董事會
華星控股有限公司
主席兼執行董事
顏奕

二零一六年三月二十四日

1. 本公司財務資料

本集團截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度經審核綜合財務報表(包括其相關附註)已刊載於本公司日期為二零一四年六月三十日之招股章程內(第I-1至I-46頁),於本公司網站<http://www.linkholdingslimited.com>及聯交所網站<http://www.hkgem.com>可供查閱,其以提述方式載入本通函。本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度經審核綜合財務報表(包括其相關附註)已刊載於本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度之年報內(第27至90頁),於本公司網站<http://www.linkholdingslimited.com>及聯交所網站<http://www.hkgem.com>可供查閱,其以提述方式載入本通函。本集團截至二零一五年九月三十日止九個月之未經審核綜合財務報表(包括其相關附註)已刊載於本公司截至二零一五年九月三十日止九個月第三季報內(第12至21頁),於本公司網站<http://www.linkholdingslimited.com>及聯交所網站<http://www.hkgem.com>可供查閱,其以提述方式載入本通函。

2. 債務聲明

借款、證券及擔保

於二零一六年一月三十一日(即本通函付印前為確定本債務聲明所載資料之最後可行日期)營業時間結束時,本集團之計息銀行貸款及其他借款為259,605,875港元,包括(i)計息銀行貸款38,566,420新加坡元(相等於約210,777,055港元), (ii)無抵押及無擔保之應付非控股權益款項3,902,589新加坡元(相等於約21,328,820港元), (iii)無抵押及無擔保之應付一名董事款項500,000港元及(iv)來自一名股東之無抵押及無擔保貸款27,000,000港元。所有計息銀行貸款均由(i)本公司及本公司附屬公司的公司擔保, (ii)抵押若干物業、廠房及設備, (iii)本集團所有資產及承擔的固定及浮動押記,及(iv)本公司附屬公司經營賬目的押記作抵押。

或然負債

於二零一六年一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。

除上述或本通函另行披露外,及除集團內公司間負債以及日常業務過程中的一般貿易及其他應付款項外,於二零一六年一月三十一日,本集團並無任何已發行或同意將發行的借入資本、銀行透支、貸款、已發行且未償還以及已授權或以其他方式增設但未發行的債務證券與有期貸款或其他借款、借款性質的債務、承兌負債(正常貿易票據除外)或承兌信貸、債券、按揭、抵押、融資租賃或租購承擔(有擔保、無擔保、有抵押或無抵押)、擔保或其他重大尚未償還的或然負債。

3. 營運資金

經考慮股權轉讓協議項下擬進行之交易預期會完成及本集團目前可用之財務資源後，董事認為，在無不可預見之情況下，本集團有充足營運資金應付其目前（即自本通函日期起計至少未來十二個月內）的資金需要。

4. 重大不利變動

於最後可行日期，董事確認自二零一四年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期）起，本集團財務或經營狀況並無重大不利變動。

5. 財務及經營前景

鑒於二零一六年不明朗經濟前景，本公司採取樂觀的態度來應付挑戰並主動把握機遇，且對其未來增長充滿信心。為實現穩步發展，本公司始終致力於提升品質及提高效率。具體而言，其側重於調整股東結構，加強在電子商務平臺的營銷活動，並優化其酒店之營運效率。

目前，於二零一五年年初開始在新加坡華星酒店進行的翻新及室內裝修工程已經完成。董事會預期本公司於二零一六年能收取較高房租和吸引更多來自世界各地的賓客入住，從而增加客房收入。

於二零一五年十月八日，本公司就建議認購本公司股份及可換股債券與CMI Financial Holding Company Limited（「CMI Hong Kong」，中國民生投資股份有限公司的間接全資附屬公司）訂立一份認購協議。本公司已達成認購協議項下之全部先決條件，且完成於二零一五年十一月三十日發生。因此，690,000,000股本公司認購股份乃按每股認購股份0.33港元的認購價認購，並向CMI Hong Kong發行本金額為25,278,000港元的本公司可換股債券。董事會認為在全球經濟不穩定的現狀下，此舉將為印尼民丹島項目提供可持續發展資金，改善財務狀況，同時加強本集團的整體投資能力，從而加強本集團的整體投資能力。

於二零一五年十二月三十日，PT. Hang Huo International (「合營公司」) (即建議買方) 與Tjiagus Thamrin、Siti Maryam Mucti、Verdy Veriady Thamrin、Ira Karmila Thamrin、Yeo Bing Hong、Pretty Ariestawati、Novita、Tri Noviardhi Thamrin及Agus Setiawan (即建議賣方) 有條件地同意按2,000,000新加坡元 (於協議日期約10,987,400港元) 之代價向建議賣方購買位於印度尼西亞民丹Gunung Kijang District之Gunung Kijang Village總面積約86,757平方米之共10幅土地 (包括其上之所有宅院建築及樓宇)。建議收購事項旨在擴大民丹資產之地盤面積 (定義見本公司日期為二零一四年六月三十日之招股章程)。同時，我們加快了民丹資產的總發展計劃並加快了階段地盤建設，以實現民丹資產的快速增值及發展旅遊酒店業務。民丹資產開發完成後，預計該資產產生之收入將成為本集團的新增長動力。我們將抓住不斷增長市場帶來的每一次機會，從而為股東創造最佳回報。

此外，收購事項有助於本公司抓住「一帶一路」之契機，進一步增強其於亞洲酒店行業的品牌影響及核心競爭力，以及鞏固其於亞洲市場的地位。

本公司正於旅遊市場大力進行推廣及營銷活動，以提升其競爭力及提高其效率。本公司將充分利用其於酒店專業化方面的優勢來鞏固酒店及旅遊行業的產業鏈，亦會盡全力完成所有併購方面項目之任務。透過提升其管理層水準及核心競爭力，本集團將竭力擴大其國內外的地理覆蓋區域並提高其跨國經營能力。本集團亦將盡可能提高其資產整體回報率及其企業價值，力爭成為東南亞具有國際競爭實力的酒店及旅遊行業領導者。

6. 於二零一四年十二月三十一日 (即本集團最近期刊發之經審核綜合賬目之編製日期) 後的收購事項或建議收購事項

如本公司日期為二零一五年五月十四日之公告所披露，Mandale Globe Ltd (本公司全資附屬公司) 與Tjiagus Thamrin (本公司附屬公司層面之關連人士) 於二零一五年五月十四日訂立合營協議。據此，Mandale Globe Ltd將以225,000美元 (約1,755,000港元) 之現金代價 (由本集團內部資源提供) 認購90%股權，而Tjiagus Thamrin將以25,000美元 (約195,000港元) 之現金代價認購合營公司 (其隨後於二零一五年五月二十九日在印尼成立) 之10%股權。成立合營公司旨在於印尼民丹島提供住宿服務以及購買土地及樓宇。

如本公司日期為二零一五年十二月三十日之公告所披露，合營公司已訂立土地購買協議，據此，合營公司已有條件地同意按2,000,000新加坡元 (於協議日期約10,987,400港元) 之代價購買印尼的若干土地。

如本公司日期為二零一六年三月十一日之公告所披露，Duchess Global Ltd. (本公司之直接全資附屬公司) (作為建議買方) 與Tjiagus Thamrin先生 (作為建議賣方) 訂立買賣協議，據此，Duchess Global Ltd.有條件同意收購而Tjiagus Thamrin先生有條件同意出售PT Hang Huo Investment繳足股本中之360,000股每股面值為9,867印尼盾之股份，以及PT Hang Huo Investment結欠Tjiagus Thamrin先生之一筆總額為2,358,000新加坡元 (於協議日期約12,969,000港元) 之股東貸款，現金代價為2,820,000新加坡元 (於協議日期約15,510,000港元)，須由買方於完成時向賣方支付。

應付收購公司董事的薪酬總額及彼等應收的實物利益並無且將不會因收購事項而出現變動。

(1) 有關目標公司之會計師報告

以下為本公司申報會計師香港立信德豪會計師事務所有限公司（香港執業會計師）就目標公司之財務資料編製之報告全文，僅為載入本通函而編製。



Tel : +852 2218 8288
Fax: +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

25th Floor Wing On Centre
111 Connaught Road Central
Hong Kong

電話：+852 2218 8288
傳真：+852 2815 2239
www.bdo.com.hk

香港干諾道中111號
永安中心25樓

敬啟者：

以下乃吾等就珠海市康明德投資有限公司（「目標公司」）及其附屬公司（統稱為「目標集團公司」）之財務資料編製的報告，有關財務資料包括目標集團公司於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年九月三十日之綜合財務狀況表、目標集團公司截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止各年度以及截至二零一五年九月三十日止九個月（「有關期間」）之綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及重大會計政策概要及其他附註解釋資料（「財務資料」），連同目標集團公司之比較財務資料（包括截至二零一四年九月三十日止九個月之綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表）（「比較財務資料」）收錄於華星控股有限公司（「貴公司」）所刊發日期為二零一六年三月二十四日有關其建議收購目標公司42.3%股權之通函（「通函」）內。

目標公司於二零零零年十二月二十八日根據中華人民共和國（「中國」）公司法在中國註冊成立為有限公司。

於本報告日期，目標公司於附屬公司中所擁有的直接及間接權益載列於下文第II節附註28。自目標公司成立以來並無編製其任何經審核財務報表。廣西德天旅遊發展集團有限公司（「廣西德天」）、大新明仕旅遊發展有限公司（「大新明仕」）、南寧明仕旅

游策劃有限公司（「南寧明仕」）、大新縣德天旅行社有限責任公司（「德天旅行」）截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度之法定財務報表、大新民宿酒店管理有限公司（「大新民宿」）及廣西真牛電子科技有限公司（「廣西真牛」）截至二零一四年十二月三十一日止期間之法定財務報表已由一間中國註冊之執業會計師事務所廣東中乾會計師事務所（普通合夥）審核。所有該等法定財務報表乃根據適用於中國成立企業之相關會計原則及會計規則編製。

就本報告而言，目標公司董事已根據國際會計準則委員會（「國際會計準則委員會」）頒佈的國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）編製目標公司及其附屬公司於有關期間之財務報表（「相關財務報表」）。財務資料已由目標公司董事基於相關財務報表編製，且並無就此作出任何調整。

董事責任

目標公司董事須負責根據國際財務報告準則、香港公司條例的披露規定及香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則（「創業板上市規則」）的適用披露條文編製可真實而公平地反映情況的財務資料，目標公司董事所採取的該等內部監控須確保編製財務資料不存在因欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

目標公司董事亦須負責根據與財務資料所採納之相同基準編製及呈列比較財務資料。

申報會計師責任

吾等之責任乃根據吾等之程序對財務資料發表意見，並向閣下匯報吾等的意見。

就本報告而言，吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則對相關財務報表進行審核程序及審查目標集團公司之財務資料，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」進行吾等認為必要的適當程序。

就本報告而言，吾等亦已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號「實體獨立核數師對中期財務資料的審閱」對比較財務資料進行審閱。吾等之責任乃根

據審閱之結果，對比較財務資料作出結論。對比較財務資料進行審閱包括主要向負責財務及會計事務之人員查詢，以及應用分析及其他審閱程序。審閱之工作範圍遠小於根據香港核數準則進行之審核工作，因不能讓吾等就所有可能於審核中發現之重大事宜作出保證。因此，吾等不會對比較財務資料發表審核意見。

就財務資料發表的意見

吾等認為，就本報告而言，按照國際財務報告準則，財務資料真實而公平反映目標集團公司於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年九月三十日之財務狀況，以及目標集團公司於有關期間之業績及現金流量。

就比較財務資料發表之審閱結論

就本報告而言，根據審閱結果，吾等並無發現任何事宜會導致吾等認為比較財務資料在所有重大方面未有根據財務資料所採納之相同基準編製。

I. 財務資料

綜合全面收入表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
		二零一二年 港元	二零一三年 港元	二零一四年 港元	二零一四年 港元 (未經審核)	二零一五年 港元
收入	7	94,866,031	99,128,070	97,494,741	69,179,474	92,882,662
銷售成本		(38,410,717)	(37,683,417)	(33,997,096)	(24,659,165)	(31,879,383)
毛利		56,455,314	61,444,653	63,497,645	44,520,309	61,003,279
其他收益	8	971,814	64,577	811,026	290,061	117,360
銷售開支		(33,258,028)	(37,704,465)	(44,378,894)	(33,259,601)	(33,465,988)
行政開支		(15,840,180)	(19,186,692)	(22,591,796)	(16,134,961)	(16,675,137)
財務成本	9	(3,507,910)	(2,143,313)	(2,917,593)	(2,389,638)	(1,878,966)
在建工程減值虧損		(15,115,510)	-	-	-	-
投資物業公平值變動虧損		-	(505,827)	-	-	-
分佔一間聯營公司虧損		-	-	-	-	(245,285)
除所得稅開支前溢利／(虧損)	10	(10,294,500)	1,968,933	(5,579,612)	(6,973,830)	8,855,263
所得稅開支	12	(3,833,092)	(3,422,134)	(3,265,587)	(1,732,293)	(4,391,605)
年／期內溢利／(虧損)		(14,127,592)	(1,453,201)	(8,845,199)	(8,706,123)	4,463,658
隨後可重新分類至損益的 其他全面收入：						
換算外國業務的匯兌差額		403,483	984,400	(113,193)	317,646	(873,521)
年／期內全面收入總額		<u>(13,724,109)</u>	<u>(468,801)</u>	<u>(8,958,392)</u>	<u>(8,388,477)</u>	<u>3,590,137</u>
以下各方應佔(溢利)／虧損：						
目標公司擁有人		(7,087,362)	(507,159)	(7,073,771)	(6,617,008)	5,316,141
非控股權益		(7,040,230)	(946,042)	(1,771,428)	(2,089,115)	(852,483)
		<u>(14,127,592)</u>	<u>(1,453,201)</u>	<u>(8,845,199)</u>	<u>(8,706,123)</u>	<u>4,463,658</u>
以下各方應佔全面收入總額：						
目標公司擁有人		(6,698,832)	618,237	(7,207,212)	(6,330,190)	4,176,160
非控股權益		(7,025,277)	(1,087,038)	(1,751,180)	(2,058,287)	(586,023)
		<u>(13,724,109)</u>	<u>(468,801)</u>	<u>(8,958,392)</u>	<u>(8,388,477)</u>	<u>3,590,137</u>

綜合財務狀況表

		於十二月三十一日			於二零一五年 九月三十日
	附註	二零一二年 港元	二零一三年 港元	二零一四年 港元	港元
非流動資產					
物業、廠房及設備	14	81,337,282	99,368,850	100,004,988	91,953,658
在建工程		4,279,070	3,110,298	990,869	1,731,116
投資物業	15	–	341,211	341,211	341,211
預付土地租賃付款	16	2,666,239	2,636,076	2,479,781	2,288,626
就收購一間聯營公司支付的按金		–	–	1,390,118	–
於聯營公司之權益	29	–	–	–	1,348,011
		<u>88,282,591</u>	<u>105,456,435</u>	<u>105,206,967</u>	<u>97,662,622</u>
非流動資產總額					
		88,282,591	105,456,435	105,206,967	97,662,622
流動資產					
酒店存貨	17	1,152,445	1,106,848	1,126,840	878,791
貿易及其他應收款項	18	41,590,748	43,584,273	11,206,669	9,101,942
應收非控股權益款項	19	2,324,680	2,582,180	2,992,544	3,114,174
應收一名股東款項	19	2,658,482	2,667,014	1,273,853	1,229,568
現金及現金等價物	20	5,440,835	2,997,787	5,221,168	16,240,896
		<u>53,167,190</u>	<u>52,938,102</u>	<u>21,821,074</u>	<u>30,565,371</u>
流動資產總額					
		53,167,190	52,938,102	21,821,074	30,565,371
流動負債					
貿易及其他應付款項	21	42,932,096	41,060,430	41,934,880	34,382,381
應付一名股東款項	19	55,849	10,747,968	10,512,225	24,162,210
計息銀行貸款及其他借款	22	13,221,361	14,722,681	22,241,880	15,247,621
稅項撥備		2,152,626	1,504	276,933	2,874,269
		<u>58,361,932</u>	<u>66,532,583</u>	<u>74,965,918</u>	<u>76,666,481</u>
流動負債總額					
		58,361,932	66,532,583	74,965,918	76,666,481
流動負債淨值					
		<u>(5,194,742)</u>	<u>(13,594,481)</u>	<u>(53,144,844)</u>	<u>(46,101,110)</u>
資產總值減流動負債					
		<u>83,087,849</u>	<u>91,861,954</u>	<u>52,062,123</u>	<u>51,561,512</u>
非流動負債					
計息銀行貸款及其他借款	22	38,754,921	49,625,587	15,164,918	17,687,241
應付一家關聯方款項	19	12,794,326	11,166,566	14,785,796	8,172,725
		<u>51,549,247</u>	<u>60,792,153</u>	<u>29,950,714</u>	<u>25,859,966</u>
非流動負債總額					
		51,549,247	60,792,153	29,950,714	25,859,966
資產淨值					
		<u>31,538,602</u>	<u>31,069,801</u>	<u>22,111,409</u>	<u>25,701,546</u>
權益					
股本	23	5,653,444	5,653,444	5,653,444	5,653,444
儲備		29,957,514	30,575,751	23,368,539	27,544,699
		<u>35,610,958</u>	<u>36,229,195</u>	<u>29,021,983</u>	<u>33,198,143</u>
非控股權益					
		<u>(4,072,356)</u>	<u>(5,159,394)</u>	<u>(6,910,574)</u>	<u>(7,496,597)</u>
權益總額					
		<u>31,538,602</u>	<u>31,069,801</u>	<u>22,111,409</u>	<u>25,701,546</u>

綜合權益變動表

	股本 港元	法定盈餘 公積金 港元 (附註a)	貴公司擁有人應佔權益			總計 港元	非控股 權益 港元	權益總額 港元
			其他儲備 港元 (附註b)	換算儲備 港元 (附註c)	保留盈利 港元			
於二零一二年一月一日	5,653,444	8,113,887	1,229,448	6,619,717	20,693,294	42,309,790	2,952,921	45,262,711
年內虧損	-	-	-	-	(7,087,362)	(7,087,362)	(7,040,230)	(14,127,592)
— 其他全面收入	-	-	-	-	-	-	-	-
— 換算外國業務產生的 匯兌差額	-	-	-	388,530	-	388,530	14,953	403,483
年內全面收入總額	-	-	-	388,530	(7,087,362)	(6,698,832)	(7,025,277)	(13,724,109)
轉撥至法定盈餘公積金	-	236,933	-	-	(236,933)	-	-	-
於二零一二年十二月三十一日 及二零一三年一月一日	5,653,444	8,350,820	1,229,448	7,008,247	13,368,999	35,610,958	(4,072,356)	31,538,602
年內虧損	-	-	-	-	(507,159)	(507,159)	(946,042)	(1,453,201)
— 其他全面收入	-	-	-	-	-	-	-	-
— 換算外國業務產生的 匯兌差額	-	-	-	1,125,396	-	1,125,396	(140,996)	984,400
年內全面收入總額	-	-	-	1,125,396	(507,159)	618,237	(1,087,038)	(468,801)
轉撥至法定盈餘公積金	-	214,610	-	-	(214,610)	-	-	-
於二零一三年十二月三十一日 及二零一四年一月一日	5,653,444	8,565,430	1,229,448	8,133,643	12,647,230	36,229,195	(5,159,394)	31,069,801
年內虧損	-	-	-	-	(7,073,771)	(7,073,771)	(1,771,428)	(8,845,199)
— 其他全面收入	-	-	-	-	-	-	-	-
— 換算外國業務 產生的匯兌差額	-	-	-	(133,441)	-	(133,441)	20,248	(113,193)
年內全面收入總額	-	-	-	(133,441)	(7,073,771)	(7,207,212)	(1,751,180)	(8,958,392)
轉撥至法定盈餘公積金	-	1,488	-	-	(1,488)	-	-	-
於二零一四年十二月三十一日 及二零一五年一月一日	5,653,444	8,566,918	1,229,448	8,000,202	5,571,971	29,021,983	(6,910,574)	22,111,409
期內溢利/(虧損)	-	-	-	-	5,316,141	5,316,141	(852,483)	4,463,658
— 其他全面收入	-	-	-	-	-	-	-	-
— 換算外國業務 產生的匯兌差額	-	-	-	(1,139,981)	-	(1,139,981)	266,460	(873,521)
期內全面收入總額	-	-	-	(1,139,981)	5,316,141	4,176,160	(586,023)	3,590,137
轉撥至法定盈餘公積金	-	748,126	-	-	(748,126)	-	-	-
於二零一五年九月三十日	<u>5,653,444</u>	<u>9,315,044</u>	<u>1,229,448</u>	<u>6,860,221</u>	<u>10,139,986</u>	<u>33,198,143</u>	<u>(7,496,597)</u>	<u>25,701,546</u>
(未經審核)								
於二零一四年一月一日	5,653,444	8,565,430	1,229,448	8,133,643	12,647,230	36,229,195	(5,159,394)	31,069,801
期內虧損	-	-	-	-	(6,617,008)	(6,617,008)	(2,089,115)	(8,706,123)
— 其他全面收入	-	-	-	-	-	-	-	-
— 換算外國業務 產生的匯兌差額	-	-	-	286,818	-	286,818	30,828	317,646
期內全面收入總額	-	-	-	286,818	(6,617,008)	(6,330,190)	(2,058,287)	(8,388,477)
轉撥至法定盈餘公積金	-	-	-	-	-	-	-	-
於二零一四年九月三十日	<u>5,653,444</u>	<u>8,565,430</u>	<u>1,229,448</u>	<u>8,420,461</u>	<u>6,030,222</u>	<u>29,899,005</u>	<u>(7,217,681)</u>	<u>22,681,324</u>

(a) 法定盈餘公積金

根據中國公司法，於中國註冊的目標集團公司須將年度法定除稅後淨利潤（抵銷以往年度的任何虧損後）的10%撥入法定公積金。當法定公積金的結餘達到該實體註冊資本的50%時，可選擇是否繼續撥付任何資金。法定公積金可用以抵銷以往年度的虧損或註冊資本增資。然而，法定公積金在作上述用途後的有關結餘，必須維持在至少相當於註冊資本的50%的水平。

(b) 其他儲備

其他儲備指（倘為收購附屬公司的額外非控股權益）收購成本與所收購非控股權益之間的差額或（倘為向非控股股東出售附屬公司的部份股權）出售所得款項與所出售非控股權益之間的差額。

(c) 匯兌儲備

匯兌儲備包括換算功能貨幣有別於 貴集團呈列貨幣的海外經營業務的財務報表時所產生的全部匯兌差額。該賬目的變動載於綜合權益變動表。

綜合現金流量表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
		二零一二年 港元	二零一三年 港元	二零一四年 港元	二零一四年 港元 (未經審核)	二零一五年 港元
經營活動所得現金流量						
除所得稅開支前溢利／(虧損)		(10,294,500)	1,968,933	(5,579,612)	(6,973,830)	8,855,263
就下列各項作出調整：						
財務成本	9	3,507,910	2,143,313	2,917,593	2,389,638	1,878,966
利息收入	8	(19,914)	(64,179)	(57,710)	(37,117)	(107,627)
物業、廠房及設備折舊	10	8,361,427	9,357,961	9,268,658	6,951,494	6,859,086
物業、廠房及設備撇銷	10	242,198	-	1,059,832	1,059,832	-
在建工程減值虧損	10	15,115,510	-	-	-	-
分佔一間聯營公司虧損	10	-	-	-	-	245,285
投資物業公平值變動虧損	10	-	505,287	-	-	-
出售物業、廠房及設備的虧損		57,803	-	1,063,542	1,063,542	-
預付租賃付款攤銷	10	118,359	130,210	144,812	103,197	108,277
		<u>17,088,793</u>	<u>14,041,525</u>	<u>8,817,115</u>	<u>4,556,756</u>	<u>17,839,250</u>
營運資金變動前經營溢利／(虧損)		17,088,793	14,041,525	8,817,115	4,556,756	17,839,250
存貨(增加)／減少		(381,813)	45,597	(19,992)	(126,139)	248,049
貿易及其他應收款項(增加)／減少		(5,346,127)	(1,039,382)	21,613,088	24,082,074	2,135,205
貿易及其他應付款項增加／(減少)		2,171,045	(1,871,666)	(874,450)	(2,321,744)	(7,552,499)
		<u>13,531,898</u>	<u>11,176,074</u>	<u>29,535,761</u>	<u>26,190,947</u>	<u>12,670,005</u>
經營所得現金		13,531,898	11,176,074	29,535,761	26,190,947	12,670,005
已付所得稅		(3,516,752)	(5,612,809)	(2,990,449)	(2,990,449)	(1,701,929)
		<u>10,015,146</u>	<u>5,563,265</u>	<u>26,545,312</u>	<u>23,200,498</u>	<u>10,968,076</u>
經營活動產生現金流量淨額		10,015,146	5,563,265	26,545,312	23,200,498	10,968,076
投資活動所得現金流量						
已收利息		19,914	64,179	57,710	37,117	107,627
應收一名股東款項(增加)／減少		-	(8,532)	1,393,161	-	44,285
應收關聯公司款項(增加)／減少		(329,829)	(257,500)	(407,364)	(407,364)	(121,630)
收購一間聯營公司按金		-	-	(1,390,118)	-	-
收購投資物業		-	(836,169)	-	-	-
購置物業、廠房及設備		(8,527,167)	(23,063,826)	(12,274,463)	(7,845,585)	(1,050,884)
		<u>(8,837,082)</u>	<u>(24,101,848)</u>	<u>(12,621,074)</u>	<u>(8,215,832)</u>	<u>(1,020,602)</u>
投資活動所用現金淨額		(8,837,082)	(24,101,848)	(12,621,074)	(8,215,832)	(1,020,602)
融資活動所得現金流量						
(償還)／墊付自應付股東款項		(1,468,994)	10,692,119	(23,743)	(23,743)	13,649,985
墊付自／(償還)應付一家關聯方款項		12,183,041	(1,627,760)	3,663,230	(3,053,512)	(6,613,071)
銀行貸款的所得款項		984,565	22,359,920	15,148,487	-	3,775,537
償還銀行貸款		(6,219,592)	(11,768,220)	(27,267,276)	(9,022,485)	(7,047,670)
已付利息		(5,875,452)	(3,700,785)	(3,180,889)	(2,587,107)	(2,155,616)
		<u>(396,432)</u>	<u>15,955,274</u>	<u>(11,660,191)</u>	<u>(14,686,847)</u>	<u>1,609,165</u>
融資活動所得／(所用)現金淨額		(396,432)	15,955,274	(11,660,191)	(14,686,847)	1,609,165
現金及現金等價物增加／(減少)淨額		781,632	(2,583,309)	2,264,047	297,819	11,556,639
年初現金及現金等價物		4,639,474	5,440,835	2,997,787	2,997,787	5,221,168
匯率變動對現金及現金等價物的影響		19,729	140,261	(40,666)	(10,457)	(536,911)
		<u>5,440,835</u>	<u>2,997,787</u>	<u>5,221,168</u>	<u>3,285,149</u>	<u>16,240,896</u>
年／期末現金及現金等價物	20	5,440,835	2,997,787	5,221,168	3,285,149	16,240,896

財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於二零一五年
		二零一二年 港元	二零一三年 港元	二零一四年 港元	九月三十日 港元
非流動資產					
物業、廠房及設備		120,861	124,680	124,146	119,829
投資物業	15	–	341,211	341,211	341,211
於附屬公司之權益	28	2,060,778	2,125,904	2,116,770	2,043,181
		<u>2,181,639</u>	<u>2,591,795</u>	<u>2,582,127</u>	<u>2,504,221</u>
流動資產					
其他應付款項		412,567	41,158	34,306	35,784
應收非控股權益款項	19	119,956	307,780	727,916	928,275
應收附屬公司款項	28	5,407,300	5,958,946	5,806,968	22,967,009
現金及現金等價物		737,713	517,789	83,512	6,132,331
		<u>6,677,536</u>	<u>6,825,673</u>	<u>6,652,702</u>	<u>30,063,399</u>
流動負債					
其他應付款項		40,023	12,163	29,433	168,892
應付一名股東款項		–	856,555	852,875	24,162,210
		<u>40,023</u>	<u>868,718</u>	<u>882,308</u>	<u>24,331,102</u>
流動資產淨值		<u>6,637,513</u>	<u>5,956,955</u>	<u>5,770,394</u>	<u>5,732,297</u>
資產淨值		<u>8,819,152</u>	<u>8,548,750</u>	<u>8,352,521</u>	<u>8,236,518</u>
權益					
股本	23	5,653,444	5,653,444	5,653,444	5,653,444
儲備		3,165,708	2,895,306	2,699,077	2,583,074
權益總額		<u>8,819,152</u>	<u>8,548,750</u>	<u>8,352,521</u>	<u>8,236,518</u>

II. 目標公司財務資料附註

1. 公司資料

目標公司之主要業務為於中國進行投資控股。目標集團公司之核心業務包括有關國家級4A景區之經營及管理合約、租賃自有物業及經營酒店（主要服務於景區遊客）。

目標公司乃一間於中國註冊成立之有限責任公司，其註冊辦事處地址為中國廣州市花都區新華鎮龍珠路15號C座13號。

2. 採納新訂及經修訂國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）

國際會計準則委員會（「國際會計準則委員會」）已頒布多項新訂及經修訂國際財務報告準則，該等準則與目標集團公司相關並於有關期間內生效。於編製財務資料及比較財務資料時，目標集團公司已於有關期間內，貫徹地採納所有該等新訂及經修訂國際財務報告準則。

於授權刊發財務資料及比較財務資料之日，以下與目標集團公司財務報表潛在相關之新訂／經修訂國際財務報告準則已經頒布但尚未生效，目標集團公司並未提早採納。

國際財務報告準則修訂本	二零一二年至二零一四年週期之年度改進 ¹
國際會計準則第1號之修訂本	披露計劃 ¹
國際會計準則第16號及國際會計準則第38號之修訂本	可接受之折舊及攤銷方式之澄清 ¹
國際會計準則第27號之修訂本	獨立財務報表之權益法 ¹
國際財務報告準則第9號（二零一四年）	金融工具 ²
國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號之修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資*
國際財務報告準則第10號、國際財務報告準則第12號及國際會計準則第28號之修訂本	投資實體：應用合併豁免 ¹
國際財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入 ²
國際財務報告準則第16號	租賃 ³

¹ 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

* 尚未釐定強制生效日期，惟可供即時採納

董事預計，採納該等公告不會對目標集團公司之財務報表產生重大影響。

3. 呈列基準

(i) 合規聲明

財務資料及比較財務資料乃根據下文所載之會計政策編製，而該等會計政策與國際會計準則委員會頒佈之國際財務報告準則（包括所有國際財務報告準則、國際會計準則及詮釋）一致。謹請注意編製財務資料及比較財務資料時使用之會計估算及假設。雖然此等估算乃基於管理層對目前事件及行動之全悉及判斷，惟實際結果最終或會與該等估算有差別。財務資料及比較財務資料中涉及高度判斷或複雜程度的範疇，或有重要假設及估計的範疇於附註5中披露。

(ii) 計量基準及持續經營假設

財務資料及比較財務資料乃根據歷史成本法編製，惟投資物業除外，其以公平值計量（如下文載列的會計政策所解釋）。用於編製該等財務資料的重大會計政策於附註4披露。

於編製綜合財務報表時，目標公司董事已因應目標集團於二零一五年九月三十日的流動負債超過其流動資產46,101,110港元而謹慎考慮目標集團公司日後的流動資金。經考慮目標集團公司的估計未來現金流，目標公司董事信納目標集團公司將擁有足夠財務資源應付於可見將來到期的財務責任。因此，綜合財務報表已按持續基準編製。

因此，目標公司董事認為，如無發生不可預見之情況，儘管目標集團公司的淨流動負債狀況，惟目標集團公司將擁有足夠財務資源撥付自報告日期起計十二個月的營運資金需求，而按持續基準編製截至二零一五年九月三十日止年度之綜合財務報表乃屬恰當。

綜合財務報表並不包括倘目標集團公司無法持續經營時可能導致的任何調整。倘目標集團公司無法持續經營，可能必須作出調整以反映可能需要以有關資產現時於綜合財務狀況表錄得金額以外的金額變現資產的情況。此外，目標集團公司或須就可能產生的進一步負債撥備及重新劃分非流動資產及負債為流動資產及負債。

(iii) 功能及呈列貨幣

財務資料及比較財務資料均以港元（「港元」）呈列。目標公司各附屬公司之財務報表所列項目均採用有關公司營業所在之主要經濟環境之貨幣計量。目標公司之功能貨幣為人民幣（「人民幣」）。由於 貴公司使用港元作為呈列貨幣收購目標集團公司，呈列貨幣不同於功能貨幣。

4. 重大會計政策概要**4.1 業務合併及綜合基準**

財務資料包括目標公司及其附屬公司於有關期間的財務報表。集團公司之間進行之公司間交易及結餘以及未變現利潤乃於編製財務資料時全數對銷。未變現虧損亦予以對銷，除非該交易提供有關所轉讓資產之減值證據，於此情況下，虧損於損益內確認。

收購附屬公司或業務採用收購法入賬。收購成本乃按所轉讓資產、所產生負債及目標集團公司（作為收購方）發行之股權於收購日期之公平值總額計量。所收購可識別資產及所承擔負債主要按收購日期之公平值計量。目標集團公司先前所持收購對象之股權以收購日期之公平值重新計量，而所產生之收益或虧損則於損益確認。目標集團公司可按每宗交易選擇以公平值或應佔收購對象之可識別資產淨值比例計算非控股權益（即現時於附屬公司之擁有權權益）。除非香港財務報告準則規定使用其他計量基準，否則所有其他非控股權益均按公平值計量。所產生之收購相關成本均列作開支，除非該等成本乃於發行股本工具時產生，在該情況下，有關成本則自權益中扣除。

所收購或出售附屬公司之業績乃自收購日期起或直至出售日期為止（按適用情況）計入全面收益表。倘有必要，將對附屬公司之財務報表作出調整，以令彼等之會計政策與目標集團公司其他成員公司所採用者一致。

收購方將予轉讓之任何或然代價按收購日期之公平值確認。其後對代價之調整僅於調整源自於計量期（最長為收購日期起計十二個月）內所取得有關收購日期之公平值之新資料時，方於商譽確認。所有其他分類為資產或負債之或然代價之其後調整均於損益確認。

倘目標集團公司於附屬公司之權益變動並無導致喪失控制權，則以權益交易入賬。目標集團公司之權益與非控股權益之賬面值均予以調整，以反映其於附屬公司相對權益之變動。非控股權益之經調整數額與已付或已收代價公平值之間之任何差額，均直接於權益確認，並歸屬於目標公司擁有人。

當目標集團公司喪失附屬公司控制權，出售損益乃按以下兩者之差額計算：(i)已收代價公平值與任何保留權益公平值之總和；及(ii)附屬公司資產（包括商譽）與負債及任何非控股權益之過往賬面值。過往於其他全面收益確認與附屬公司有關之金額按出售相關資產或負債時所規定之相同方式入賬。

收購後，非控股權益（即現有現時於附屬公司之擁有權權益）之賬面值為該等權益於初步確認時之金額加上非控股權益應佔權益其後變動之部份。即使會導致非控股權益出現虧絀結餘，全面收益總額仍歸屬於該等非控股權益。

4.2 附屬公司

倘目標公司對一個投資對象擁有控制權，則該投資對象被分類為附屬公司。倘具備以下全部三項因素，目標公司即對投資對象擁有控制權：對投資對象擁有權力、就投資對象可變回報承受風險，以及投資者利用其權力影響該等可變回報之能力。倘有事實及情況顯示任何此等控制權因素可能有變，則會重新評估控制權。

於目標公司的財務狀況表內，於附屬公司之投資乃按成本減減值虧損（如有）呈列。附屬公司之業績由目標公司按已收及應收股息之基準入賬。

4.3 聯營公司

聯營公司指目標集團公司擁有重大影響力之實體，既非附屬公司，亦非合營安排。重大影響力指有權力參與投資對象之財務及營運政策決定，而不是控制或聯合控制其政策。

聯營公司乃採用權益法入賬，據此聯營公司按成本初步確認，此後其賬面值於聯營公司的資產淨值內調整以反映目標集團公司應佔收購後變動，惟超過目標集團公司於聯營公司的權益的虧損不會確認，除非有責任彌補該等虧損。

目標集團公司與其聯營公司之間的交易產生的損益僅於不相關投資人於聯營公司擁有權益時方才確認。該等交易產生的投資者分佔溢利及虧損與聯營公司的賬面值對銷。若未實現虧損提供所轉讓資產減值的憑證，則會即時於損益確認。

聯營公司已付任何溢價高於已收購目標集團公司應佔可識別資產、負債及或然負債的公平價值撥充資本，計入聯營公司的賬面值。如有聯營公司投資已經減值的客觀憑證，則按與其他非金融資產相同的方式就投資的賬面值進行減值測試。

4.4 物業、廠房及設備以及折舊

物業、廠房及設備按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目的成本包括其購買價以及任何將資產達致其運作狀況及運送至其擬定用途地點的直接應佔成本。物業、廠房及設備項目投入運作後產生的開支（如維修及保養）一般於其產生的期間內自綜合收益表扣除。

在符合確認準則的情況下，用於重大檢修的開支將撥充資本，作為重置成本計入該資產的賬面值。倘物業、廠房及設備的重要部份需不時重置，貴集團會將該等部份確認為具有特定可使用年期及折舊的個別資產。

物業、廠房及設備成本包括其購買價及收購有關項目直接相關之成本。

僅當與該項目有關的未來經濟利益很可能流入貴集團，而且該項目的成本能可靠計量時，其後成本方可列入資產的賬面值內或確認為獨立資產（如適用）。取消確認替換部份之賬面值。所有其他維修及保養均於其產生財政期間於損益確認為開支。

物業、廠房及設備以直線基準按估計可使用年期折舊以抵銷其成本或估值（扣除預期剩餘價值）。貴公司於各報告期末對可使用年期、剩餘價值及折舊方法進行審閱，以於適當時進行調整。可使用年期如下：

樓宇	20年
租賃物業裝修	3至20年
計算機設備	5年
傢具、固定裝置及設備	2至10年
汽車	4至10年

在建工程按成本減減值虧損（如有）入賬。成本包括建築之直接成本及於建築及安裝期內撥充資本之借貸成本。當絕大部份所有活動為擬定用途之資產作準備完成時，該等成本撥充資本結束，而在建工程則轉撥至適當類別物業、廠房及設備。在建工程無需作折舊撥備，直至其完成及準備作其擬定用途為止。

倘資產的賬面值高於其估計可收回金額，資產即時撇減至其可收回金額。

根據融資租賃持有的資產乃按與自有資產相同的基準於其預計可使用年期或相關租期內（以較短者為準）折舊。

出售物業、廠房及設備項目的收益或虧損為銷售所得款項淨額與其賬面值兩者之間的差額，於出售時在損益中確認。

4.5 投資物業

投資物業指為賺取租金收入及／或資本增值而持有的物業，而非於日常業務過程中持作出售、用於生產或供應商品或服務或用作行政用途的物業。於初步確認時，投資物業乃以成本計量，其後按公平值計量，並於損益賬中確認任何公平值變動。公平值乃由外聘專業估值師（其對有關投資物業位置及性質有充分經驗）釐定。於綜合財務狀況表所確認之賬面值反映於報告日期之當時市況。

4.6 預付土地租賃款項

預付土地租賃款項指為收購於承租人佔用物業的長期權益而支付的預付款。該等款項按成本列賬，並於租賃期間按直線法攤銷為開支。

4.7 租賃

當租賃的條款將絕大部份所有權風險及回報轉讓予承租人時，租賃即被分類為融資租賃。所有其他租賃則分類為經營租賃。

目標集團公司作為出租人

根據融資租賃應收承租人的款項會按目標集團公司於租賃的投資淨額入賬列作應收款項。融資租賃收入被分配至會計期間，以反映目標集團公司於有關租賃的未償還投資淨額的固定週期回報率。

經營租賃的租金收入於相關租賃期間按直線法於損益內確認。磋商及安排經營租賃時產生的初步直接成本計入該租賃資產的賬面值，並於租賃期間按直線法確認為開支。

目標集團公司作為承租人

根據融資租賃持有的資產按其公平值或（如屬較低者）最低租賃付款的現值初步確認為資產。相應租賃承擔列作負債。租賃付款分析為資本及利息。利息部份於租期內在損益扣除，其計算是為得租賃負債的一個固定比例。資本部份會削減應付予出租人的結餘。

根據經營租賃應付的租金總額按直線法於租期內在損益中確認。已收租金優惠於租期內確認為租金開支總額的組成部份。

4.8 資產減值（不包括金融資產）

於各報告期末，目標集團公司審閱下列資產的賬面值以釐定是否有任何跡象顯示資產已蒙受減值虧損或過往已確認之減值虧損不再存在或已減少：

- 物業、廠房及設備；
- 在建工程；及
- 於附屬公司及聯營公司之權益

倘資產的可收回金額（公平值減銷售成本及使用價值兩者中的較高者）估計低於賬面值，則資產的賬面值乃減少至其可收回金額。減值虧損會即時確認為開支。

倘減值虧損其後撥回，則資產的賬面值乃增加至其經修訂估計可收回金額，惟有關增加的賬面值不可超逾倘資產於過往年度並無確認減值虧損原應釐定的賬面值。減值虧損撥回會即時確認為收入。

使用價值按反映當時市場對貨幣時間值及資產或現金產生單位之特定風險之評估之稅前貼現率，將預期產生自該資產或現金產生單位之估計未來現金流量貼現至現值。

4.9 金融工具

(i) 金融資產

目標集團公司於初步確認時對金融資產進行分類，分類乃視乎收購資產的目的而定。按公平值計入損益的金融資產初步按公平值計量，而所有其他金融資產初步按公平值加收購該等金融資產直接應佔的交易成本計量。按常規方式買賣金融資產會於交易日期確認及終止確認。常規方式買賣為根據其條款規定於法規或有關市場慣例一般設定的時限內交付資產的合約買賣金融資產。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為於活躍市場並無報價且具有固定或可釐定付款金額的非衍生金融資產。該等資產主要於向客戶（應收賬款）提供貨物及服務過程中產生，亦包括其他類別的合約貨幣資產。於初步確認後，該等資產以實際利息法按攤銷成本減任何已識別減值虧損入賬。

(ii) 金融資產減值虧損

目標集團公司於各報告期末評估是否有客觀證據顯示金融資產出現減值。倘有客觀證據顯示因資產初步確認後發生的一項或多項事件導致出現減值，且該事件對金融資產的估計未來現金流量的影響能夠可靠估計，則該金融資產出現減值。減值的證據可能包括：

- a. 債務人的重大財政困難；
- b. 違約，例如拖欠或到期未付利息或本金款項；
- c. 由於債務人的財政困難而授予債務人寬限；
- d. 債務人有可能陷入破產或其他財務重組。

貸款及應收款項

倘有客觀證據顯示資產減值，則會於損益中確認減值虧損，金額按資產的賬面值與估計未來現金流量的現值（按原實際利率貼現）之間的差額計量。金融資產的賬面值透過使用撥備賬予以扣減。倘金融資產的任何部份被釐定為不可收回時，則於有關金融資產的撥備賬內作出撇銷。

(iii) 金融負債

目標集團公司視乎金融負債產生的目的將其金融負債分類。按公平值計入損益的金融負債初步按公平值計值，而按攤銷成本計量的金融負債初步按公平值計值，扣除產生的直接應佔成本。

按攤銷成本列賬的金融負債（包括貿易應付款項、應計費用、其他應付款項及計息銀行貸款及其他借款）其後採用實際利息法按攤銷成本計量。相關利息開支於損益中確認。

當負債終止確認及進行攤銷時，收益或虧損於損益中確認。

(iv) 實際利息法

實際利息法乃計算金融資產或金融負債攤銷成本及於有關期間分配利息收入或利息開支的方法。實際利率乃於金融資產或負債的預計年期或（倘適用）較短期間實際貼現估計未來現金收入或付款的比率。

(v) 股本工具

目標公司發行的股本工具按已收所得款項扣除直接發行成本入賬。

(vi) 終止確認

目標集團公司在與金融資產有關的未來現金流量合約權利屆滿，或金融資產已轉讓且該轉讓根據國際會計準則第39號符合終止確認標準時，終止確認該金融資產。

當相關合約所訂明的責任獲履行、被取消或已到期時，終止確認金融負債。

4.10 存貨

存貨初步按成本確認，其後按成本與可變現淨值兩者之間的較低者確認。成本包括所有採購成本、轉換成本以及將存貨送達目前地點及達到當前狀態所產生的其他成本。成本使用加權平均法計算。可變現淨值指日常業務過程中的估計售價減去銷售所需估計成本。

4.11 收益確認

當收益可能為目標集團公司帶來經濟利益並能作出可靠計量時，按下列基準予以確認：

酒店客房收入以及食品及飲料收入於提供服務及住客使用酒店設施時確認。

提供旅行團及相關服務之服務收入於提供服務時確認。

景區門票銷售收入於出票時確認。

經營租賃的租金收入於有關租賃期間按直線法確認。

利息收入以適用利率就未償還本金按時間基準累計。

4.12 所得稅開支

年內所得稅包括即期稅項及遞延稅項。

即期稅項乃以日常業務的溢利或虧損為基準，並就所得稅而言毋須課稅或不可扣稅項目作出調整，按報告期末已頒佈或實際已頒佈的稅率計算。

遞延稅項乃因就財務報告而言資產及負債的賬面值與就稅務而言相應金額的暫時差額而確認。除商譽以及不影響會計或應課稅溢利的已確認資產及負債外，所有應課稅暫時差額的遞延稅項負債均會確認。倘可動用可扣稅的暫時差額抵銷應課稅溢利時，方會確認遞延稅項資產。遞延稅項乃按適用於預期變現資產或清償負債賬面值的方式以及於報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率計量。

遞延稅項負債就於附屬公司的投資產生的應課稅暫時差額予以確認，惟目標集團公司能夠控制暫時差額的撥回，且暫時差額於可見將來可能不會撥回的情況除外。

所得稅乃於損益中確認，除非該等稅項與在其他全面收入中確認的項目有關，在此情況下，該等稅項亦在其他全面收入中確認。

4.13 外幣

集團實體以其經營所在主要經濟環境的貨幣（「功能貨幣」）以外的貨幣進行的交易按進行交易時的匯率入賬。外幣貨幣資產及負債按各報告期末的適用匯率換算。以外幣計值按公平值列賬的非貨幣項目按釐定公平值當日的適用匯率重新換算。以外幣按歷史成本計量的非貨幣項目不會重新換算。

結算與換算貨幣項目產生的匯兌差額於其產生期間在損益中確認。重新換算按公平值列賬的非貨幣項目產生的匯兌差額計入期內損益，惟重新換算收益及虧損於其他全面收入內確認的非貨幣項目產生的差額除外，在此情況下，匯兌差額亦於其他全面收入內確認。

於綜合入賬時，海外業務的收支項目按有關期間的平均匯率換算為 貴集團的呈列貨幣（即港元），惟匯率於期內大幅波動除外，在此情況下與交易進行時使用的匯率相若。海外業務的所有資產及負債按各報告期末的適用匯率換算。所產生的匯兌差額（如有）於其他全面收入內確認，並於權益內累計為外匯儲備（歸屬於少數股東權益（如適用））。於集團實體的個別財務報表的損益內確認的匯兌差額於換算長期貨幣項目（構成 貴集團於有關海外業務的投資淨額的一部份）時重新分類為其他全面收入，並於權益內累計為外匯儲備。

出售海外業務時，外匯儲備內確認該業務直至出售日期的累計匯兌差額重新分類至損益，作為出售溢利或虧損的一部份。

4.14 現金及現金等價物

現金包括銀行及手頭現金。現金等價物是隨時可轉換為已知金額現金且價值變動風險並不重大的短期高流動性投資，並一般於購入日期起計三個月內到期，減按要求償還並構成目標集團現金管理一部份之銀行透支。

就綜合財務狀況表而言，現金及現金等價物包括用途不受限制的手頭及銀行現金（包括性質上與現金類似的資產）。

4.15 撥備及或然負債

當目標集團公司因過往事件須負法律或推定責任而可能導致經濟利益流出，且該經濟利益能夠合理估計時，會就未能確定時間或金額的負債確認撥備。

當不可能需要經濟利益流出或不能可靠地估計金額時，責任會作為或然負債予以披露，除非經濟利益流出的可能性不大。可能責任的存在將僅由發生或不發生一件或以上未來事件確認，其亦作為或然負債予以披露，除非經濟利益流出的可能性不大。

4.16 政府補助

政府補助於合理確定將可予收取及 貴集團將遵守所附條件時確認。就所產生的開支向目標集團公司作出的補助，於產生開支當期按系統基準在損益中確認為收益。就資產成本向 貴集團作出的補助，從資產的賬面值中扣除，其後按已減折舊方式於資產的可使用年期內在損益中實際確認。

4.17 僱員福利

給予僱員之退休福利乃透過界定供款計劃提供。目標集團公司於中國內地營運之附屬公司所聘僱員，須參與由當地市政府運營之中央退休金計劃。於中國內地營運之附屬公司須為在中國內地登記為永久居民的僱員按僱員基本薪金的若干百分比供款。由於供款根據中央退休金計劃之規則成為應付款項，故供款計入綜合收益表。

4.18 借款成本資本化

收購、建造或生產須耗用較長時間方可作擬定用途或銷售的合資格資產直接產生的借款成本均撥充資本，作為該等資產成本的一部份。特定借款撥作該等資產支出前暫時用作投資所賺取的收入，須自資本化之借款成本中扣除。所有其他借款成本於產生期間於損益內確認。

4.19 僱員休假權利

僱員享受年假的權利於其使用時確認。就直至報告期末因僱員提供服務所產生的年假的估計負債計提應計費用。

4.20 關聯方

- (a) 倘出現下列情況，則該人士或該人士的近親家屬成員被視為與目標集團公司有關聯：
- (i) 該人士對目標集團公司有控制權或共同控制權；
 - (ii) 該人士對目標集團公司有重大影響力；或
 - (iii) 該人士為目標集團公司或目標公司母公司的主要管理人員的成員。
- (b) 倘出現下列情況，則實體被視為與目標集團公司有關聯：
- (i) 該實體及目標集團公司屬同一集團的成員公司（即各母公司、附屬公司及同系附屬公司為互相關聯）。
 - (ii) 一個實體為另一實體的聯營公司或合營企業（或集團成員公司的聯營公司或合營企業，而另一實體為該集團的成員公司）。
 - (iii) 兩個實體皆為相同協力廠商的合營企業。
 - (iv) 一個實體為第三實體的合營企業，而另一實體為第三實體的聯營公司。
 - (v) 該實體為目標集團公司或與目標集團公司有關聯的實體的僱員福利而設的離職後福利計劃。
 - (vi) 該實體受(a)項所識別的人士控制或共同控制。
 - (vii) 於(a)(i)項所識別的人士對實體有重大影響力，或為該實體（或該實體的母公司）的主要管理人員的成員。

某一人士的近親家屬成員是指與該實體交易時預期可影響該人士或受該人士影響的家庭成員，並包括：

- (i) 該人士子女及配偶或家庭伴侶；
- (ii) 該人士的配偶或家庭伴侶的子女；及
- (iii) 該人士或該人士的配偶或家庭伴侶的受養人。

5. 重大會計判斷及估計

應用目標集團公司的會計政策時，董事須對不易從其他來源獲得的資產及負債的賬面值作出判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃基於過往經驗及其他被視為相關的因素而作出。實際結果或會有別於該等估計。

該等估計及相關假設須持續檢討。倘會計估計的修訂僅影響作出修訂的期間，則有關修訂會在修訂估計的期間確認，而倘修訂對現時及未來期間均有影響，則須在作出修訂的期間及未來期間確認。

(a) 物業、廠房及設備的可使用年期

目標集團公司管理層釐定目標集團公司物業、廠房及設備的估計可使用年期。有關估計乃根據對具有類似性質及功能的相關資產的實際可使用年期的過往經驗作出。由於技術創新會影響列入綜合全面收益表內的相關攤銷及折舊費用，故估計可使用年期或會有所不同。

(b) 所得稅及遞延稅項撥備的估計

釐定稅項撥備數額及支付相關稅項的時間時，須作出重大判斷。倘最終稅項結果有別於初始入賬的金額，則該等差額會影響作出相關釐定期間的所得稅及遞延稅項撥備。

(c) 貿易應收款項減值撥備

目標集團公司的貿易應收款項減值撥備政策乃根據對賬目的可收回性及賬齡分析的評估及管理層的判斷制定。在評估該等應收款項能否最終變現時須作出大量判斷，包括每名客戶的當前信譽及以往收款記錄。倘目標集團公司客戶的財務狀況將會惡化，從而導致削弱其還款能力，則可能須作出額外減值撥備。

(d) 公平值計量

納入目標集團公司財務報表的若干資產須按公平值計量及／或披露。

目標集團公司非金融資產的公平值計量盡量利用市場可觀察的輸入及數據。於釐定公平值計量時使用之輸入，乃根據所利用之估值技術中使用的輸入之可觀察程度而分類為不同級別（「公平值等級」）：

- 第一級：相同項目於活躍市場之報價（未經調整）；
- 第二級：除第一級輸入外之可直接或間接觀察之輸入；
- 第三級：無法觀察的輸入（例如並非源自市場之數據）

項目所歸入之上述層次，是依據該項目公平值計量具有重大影響的最低層次資料輸入值。項目在層次之間的轉移於發生期間確認。

有關投資物業的公平值計量之進一步資料，請參閱附註30。

6. 經營分部資料

主要經營決策人（「主要經營決策人」）已被確定為目標集團公司董事，審閱目標集團公司的內部報告，以評估表現及分配資源。

目標集團公司按主要經營決策人所審閱並賴以作出策略決定的報告釐定其經營分部。主要經營決策人主要根據對各營運單位（此為目標集團組織之基準）營運表現的評估而考慮業務表現。各營運單位是根據所交付或提供的貨品或服務的種類而區分。以下概要描述目標集團公司各可報告分部的營運：

- 景區；
- 酒店營運；及
- 旅遊及旅遊相關服務。

(a) 可報告分部

管理層根據分部業績（即各分部所賺取的除稅前溢利／（虧損），不包括未分配溢利總額、未分配收入及未分配開支）之計量評估經營分部之表現。未分配開支主要包括攤銷、消閒、法律及專業費用、維修及保養、保險、旅遊、印刷及水電費用。此乃就資源分配及營運表現評估向執行董事匯報之計量基準。

以下為按可報告分部作出的目標集團公司於有關期間的收入及業績分析：

分部收入及業績

截至二零一二年十二月三十一日止年度：

	景區 港元	賓館及餐飲 港元	旅遊及旅遊 相關服務 港元	分部間抵銷 港元	總計 港元
外部收入	55,966,268	28,479,725	9,255,961	–	93,701,954
分部間收入	–	–	581,673	(581,673)	–
可報告分部收入	<u>55,966,268</u>	<u>28,479,725</u>	<u>9,837,634</u>	(581,673)	<u>93,701,954</u>
未分配收入					<u>1,164,077</u>
總收入					<u>94,866,031</u>
分部毛利	<u>35,267,605</u>	<u>19,614,248</u>	<u>924,280</u>		55,806,133
未分配毛利					<u>649,181</u>
毛利總額					<u>56,455,314</u>
未分配利息收入					19,914
未分配其他收入					951,900
未分配開支					(18,242,344)
物業、廠房及 設備撇銷					(242,198)
在建工程減值虧損					(15,115,510)
廣告開支					(8,574,866)
物業、廠房及 設備折舊					(8,361,427)
員工成本（不包括 董事酬金）					<u>(17,185,283)</u>
除所得稅開支前虧損					<u>(10,294,500)</u>

截至二零一三年十二月三十一日止年度：

	景區 港元	賓館及餐飲 港元	旅遊及旅遊 相關服務 港元	分部間抵銷 港元	總計 港元
外部收入	58,251,661	29,353,572	10,864,603	–	98,469,836
分部間收入	–	–	1,959,476	(1,959,476)	–
可報告分部收入	<u>58,251,661</u>	<u>29,353,572</u>	<u>12,824,079</u>	(1,959,476)	<u>98,469,836</u>
未分配收入					<u>658,234</u>
總收入					<u>99,128,070</u>
分部毛利	<u>38,008,986</u>	<u>21,656,300</u>	<u>1,160,258</u>		60,825,544
未分配毛利					<u>619,109</u>
毛利總額					61,444,653
未分配利息收入					64,179
未分配其他收入					398
未分配開支					(20,056,205)
廣告開支					(8,035,155)
物業、廠房及 設備折舊					(9,357,961)
員工成本（不包括 董事酬金）					(21,585,149)
投資物業的公平值 變動虧損					<u>(505,827)</u>
除所得稅開支前溢利					<u>1,968,933</u>

截至二零一四年九月三十日止期間 (未經審核) :

	景區 港元	賓館及餐飲 港元	旅遊及旅遊 相關服務 港元	分部間抵銷 港元	總計 港元
外部收入	42,728,044	20,380,239	5,403,783	-	68,512,066
分部間收入	-	-	581,414	(581,414)	-
可報告分部收入	<u>42,728,044</u>	<u>20,380,239</u>	<u>5,985,197</u>	(581,414)	<u>68,512,066</u>
未分配收入					<u>667,408</u>
總收入					<u>69,179,474</u>
分部毛利	<u>28,187,749</u>	<u>15,117,342</u>	<u>610,627</u>		43,915,718
未分配毛利					<u>604,591</u>
毛利總額					44,520,309
未分配利息收入					37,117
出租投資物業的 租金收入					8,333
未分配收入					244,611
未分配開支					(13,925,675)
物業、廠房及 設備撇銷					1,059,832
廣告開支					(12,120,144)
物業、廠房及 設備折舊					(6,951,494)
員工成本 (不包括 董事酬金)					<u>(17,727,055)</u>
除所得稅開支前虧損					<u>(6,973,830)</u>

截至二零一四年十二月三十一日止年度：

	景區 港元	實館及餐飲 港元	旅遊及旅遊 相關服務 港元	分部間抵銷 港元	總計 港元
外部收入	60,897,475	28,686,976	6,924,237	–	96,508,688
分部間收入	–	–	633,564	(633,564)	–
可報告分部收入	<u>60,897,475</u>	<u>28,686,976</u>	<u>7,557,801</u>	(633,564)	<u>96,508,688</u>
未分配收入					<u>986,053</u>
總收入					<u>97,494,741</u>
分部毛利	<u>40,559,200</u>	<u>21,268,801</u>	<u>793,263</u>		62,621,264
未分配總收入					<u>876,381</u>
毛利總額					63,497,645
未分配利息收入					57,710
出租投資物業的 租金收入					8,515
未分配其他收入					744,801
未分配開支					(20,208,322)
物業、廠房及 設備撇銷					(1,059,832)
廣告開支					(15,536,907)
物業、廠房及 設備折舊					(9,268,658)
員工成本（不包括 董事酬金）					<u>(23,814,564)</u>
除所得稅開支前虧損					<u>(5,579,612)</u>

截至二零一五年九月三十日止期間：

	景區 港元	賓館及餐飲 港元	旅遊及旅遊 相關服務 港元	分部間抵銷 港元	總計 港元
外部收入	62,880,400	23,677,425	5,542,868	–	92,100,693
分部間收入	–	–	579,894	(579,894)	–
可報告分部收入	<u>62,880,400</u>	<u>23,677,425</u>	<u>6,122,762</u>	(579,894)	<u>92,100,693</u>
未分配收入					<u>781,969</u>
總收入					<u>92,882,662</u>
分部毛利	<u>41,987,925</u>	<u>17,618,623</u>	<u>849,575</u>		60,456,123
未分配毛利					<u>547,156</u>
毛利總額					61,003,279
未分配利息收入					107,627
出租投資物業的 租金收入					7,551
未分配其他收入					2,182
未分配開支					(16,266,382)
廣告開支					(11,931,481)
物業、廠房及 設備折舊					(6,859,086)
員工成本(不包括 董事酬金)					<u>(17,208,427)</u>
除所得稅開支前溢利					<u>8,855,263</u>

分部溢利／(虧損)指不計算利息收入分配下由各分部賺取的溢利／(虧損)，包括出租投資物業的租金收入、投資物業公平值變動、廣告開支、物業、廠房及設備折舊、員工成本及未分配開支。此乃向主要經營決策人呈報的資料，以分配資源及評估表現。

分部資產

除投資物業、應收非控股權益款項、應收一名股東款項以及現金及現金等價物外，所有資產均分配至可呈報分部。

	二零一二年 港元	二零一三年 港元	二零一四年 港元	二零一五年 港元
景區	4,279,070	3,110,298	990,869	1,731,156
酒店營運	123,573,528	144,552,530	115,337,618	104,584,528
旅遊及旅遊相關服務	<u>3,173,186</u>	<u>2,143,517</u>	<u>870,778</u>	<u>986,460</u>
分部資產總額	131,025,784	149,806,345	117,199,265	107,302,144
未分配	<u>10,423,997</u>	<u>8,588,192</u>	<u>9,828,776</u>	<u>20,925,849</u>
綜合資產	<u>141,449,781</u>	<u>158,394,537</u>	<u>127,028,041</u>	<u>128,227,993</u>

分部負債

除應付一名股東款項、應付一家關聯方款項及稅項撥備外，所有負債均分配至可呈報分部。

	二零一二年 港元	二零一三年 港元	二零一四年 港元	二零一五年 港元
景區	—	—	—	—
酒店營運	94,584,055	104,841,336	78,427,912	64,960,741
旅遊及旅遊相關服務	324,323	567,362	913,766	2,356,502
分部負債總額	94,908,378	105,408,698	79,341,678	67,317,243
未分配	15,002,801	21,916,038	25,574,954	35,209,204
綜合負債	<u>109,911,179</u>	<u>127,324,736</u>	<u>104,916,632</u>	<u>102,526,447</u>

(b) 地域資料

由於目標集團公司位於中國境內，截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度以及截至二零一五年九月三十日止九個月，其來自外部客戶的所有收入均來自中國，其資產亦均位於中國，因此未列示地域分部資料。

(c) 有關主要客戶的資料

於有關期間內，概無任何單一客戶為目標集團公司貢獻逾10%的收益。

7. 收入

目標集團公司的收入（即旅遊及酒店營運的收入總額）分析如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一二年 港元	二零一三年 港元	二零一四年 港元	二零一四年 港元	二零一五年 港元
銷售景區門票	55,966,268	58,251,661	60,897,475	42,728,044	62,880,400
酒店客房	18,117,536	18,035,820	17,811,270	12,670,644	15,133,242
餐飲服務	10,362,189	11,317,752	10,875,706	7,709,595	8,544,183
旅行團及相關服務	9,255,961	10,864,603	6,924,237	5,403,783	5,542,868
其他(附註)	1,164,077	658,234	986,053	667,408	781,969
	<u>94,866,031</u>	<u>99,128,070</u>	<u>97,494,741</u>	<u>69,179,474</u>	<u>92,882,662</u>

附註：該款項主要指通訊及停車服務收入。

8. 其他收益

其他收益分析如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一二年 港元	二零一三年 港元	二零一四年 港元	二零一四年 港元 (未經審核)	二零一五年 港元
政府補助 (附註)	615,353	–	744,801	239,744	–
銀行利息收入	19,914	64,179	57,710	37,117	107,627
出租投資物業的租金收入	–	–	8,515	8,333	7,551
其他	336,547	398	–	4,867	2,182
	<u>971,814</u>	<u>64,577</u>	<u>811,026</u>	<u>290,061</u>	<u>117,360</u>

附註：政府補助乃用於補貼目標公司之附屬公司所承建若干項目的基礎設施。該等政府補貼概無附帶任何未達成的條件或或然事項。

9. 財務成本

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一二年 港元	二零一三年 港元	二零一四年 港元	二零一四年 港元 (未經審核)	二零一五年 港元
銀行貸款及其他借款的利息					
– 須於五年內悉數償還	5,875,452	3,700,785	3,180,889	2,587,107	2,155,616
減：在建工程中的 已資本化金額	<u>(2,367,542)</u>	<u>(1,557,472)</u>	<u>(263,296)</u>	<u>(197,469)</u>	<u>(276,650)</u>
	<u>3,507,910</u>	<u>2,143,313</u>	<u>2,917,593</u>	<u>2,389,638</u>	<u>1,878,966</u>

10. 除所得稅開支前溢利／(虧損)

目標集團公司的除所得稅開支前溢利／(虧損)乃經扣除下列項目後達致：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一二年 港元	二零一三年 港元	二零一四年 港元	二零一四年 港元	二零一五年 港元
員工成本(不包括董事酬金 (附註11))					
工資及薪金	12,926,015	16,816,634	18,523,171	13,878,702	14,497,369
短期非貨幣福利	1,782,617	2,532,478	2,561,637	1,796,231	1,654,659
退休金計劃供款	2,476,651	2,236,037	2,729,756	2,052,122	1,056,399
	<u>17,185,283</u>	<u>21,585,149</u>	<u>23,814,564</u>	<u>17,727,055</u>	<u>17,208,427</u>
物業、廠房及設備折舊	<u>8,361,427</u>	<u>9,357,961</u>	<u>9,268,658</u>	<u>6,951,494</u>	<u>6,859,086</u>
廣告開支	8,574,866	8,038,155	15,536,907	12,120,144	11,931,481
物業、廠房及設備撇銷	242,198	–	1,059,832	1,059,832	–
在建工程減值虧損	15,115,510	–	–	–	–
投資物業的公平值變動虧損	–	505,287	–	–	–
應佔一間聯營公司虧損	–	–	–	–	245,285
核數師酬金	2,831	29,631	102,252	66,876	101,940
預付租賃付款攤銷	118,359	130,210	144,812	103,197	108,277
有關土地及樓宇的 經營租賃開支	<u>209,189</u>	<u>564,576</u>	<u>796,006</u>	<u>550,568</u>	<u>548,597</u>

11. 董事酬金及五名最高薪酬人士

(a) 董事酬金

於有關期間，董事酬金詳情如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一二年 港元	二零一三年 港元	二零一四年 港元	二零一四年 港元	二零一五年 港元
董事袍金	–	–	–	–	–
其他薪酬：					
薪金、津貼及實物利益	209,282	330,205	270,527	198,988	214,010
退休金計劃供款	<u>18,000</u>	<u>18,000</u>	<u>18,000</u>	<u>13,500</u>	<u>13,500</u>
	<u>227,282</u>	<u>348,205</u>	<u>288,527</u>	<u>212,488</u>	<u>227,510</u>

(b) 五名最高薪酬人士

於有關期間，目標集團公司的五名最高薪酬人士分別包括目標公司1名、1名、1名及1名董事，及彼等的薪酬於附註11(a)所呈列的分析中反映。於有關期間，分別向餘下4名、4名、4名及4名人士應付的薪酬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一二年 港元	二零一三年 港元	二零一四年 港元	二零一四年 港元	二零一五年 港元
薪金、津貼及 實物利益	1,263,491	1,527,710	1,702,629	1,243,183	1,340,826
退休金計劃供款	27,309	25,974	29,082	21,811	22,298
	<u>1,290,800</u>	<u>1,553,684</u>	<u>1,731,711</u>	<u>1,264,994</u>	<u>1,363,124</u>

酬金介於下列範圍的非董事最高薪酬人士的數目如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一二年 港元	二零一三年 港元	二零一四年 港元	二零一四年 港元	二零一五年 港元
零至1,000,000港元	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>4</u>

於有關期間，目標集團公司概無向董事或任何五名最高薪酬人士支付酬金作為加入目標集團公司或加入目標集團公司後的獎勵或作為離職補償。於有關期間，概無身為董事的人士放棄或同意放棄任何薪酬。

12. 所得稅開支

由於目標集團公司於有關期間並無在香港產生任何應課稅溢利，故並無作出香港利得稅撥備。

於中國的目標集團公司於有關期間須按15%至25%的稅率就估計應課稅溢利繳納企業所得稅。

於綜合全面收益表內的稅項金額指：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一二年 港元	二零一三年 港元	二零一四年 港元	二零一四年 港元	二零一五年 港元 (未經審核)
即期－中國稅項					
－ 年內／期內稅項	3,814,572	3,417,932	3,081,131	1,731,075	4,352,795
－ 過往年度撥備不足	<u>18,520</u>	<u>4,202</u>	<u>184,456</u>	<u>1,218</u>	<u>38,810</u>
年內／期內所得稅 開支總額	<u><u>3,833,092</u></u>	<u><u>3,422,134</u></u>	<u><u>3,265,587</u></u>	<u><u>1,732,293</u></u>	<u><u>4,391,605</u></u>

有關期間內的所得稅開支與綜合全面收益表內目標集團公司除所得稅開支前溢利／(虧損)的對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一二年 港元	二零一三年 港元	二零一四年 港元	二零一四年 港元	二零一五年 港元 (未經審核)
除所得稅開支前 溢利／(虧損)	<u>(10,294,500)</u>	<u>1,968,933</u>	<u>(5,579,612)</u>	<u>(6,973,830)</u>	<u>8,855,263</u>
除所得稅開支前溢利的 稅項(按適用於相關稅務 司法權區溢利／(虧損) 的稅率計算)	(3,147,607)	170,358	(1,087,519)	(1,468,248)	1,062,798
不可扣稅開支的稅務影響	6,189,845	2,936,551	4,144,331	3,343,265	3,303,232
毋須課稅收入的稅務影響	(106,764)	(65,453)	(59,963)	(263,185)	(76,366)
並未確認稅項虧損的 稅務影響	879,098	376,475	84,282	119,243	63,131
過往年度撥備不足	<u>18,520</u>	<u>4,203</u>	<u>184,456</u>	<u>1,218</u>	<u>38,810</u>
年內／期內所得稅開支	<u><u>3,833,092</u></u>	<u><u>3,422,134</u></u>	<u><u>3,265,587</u></u>	<u><u>1,732,293</u></u>	<u><u>4,391,605</u></u>

13. 股息

目標公司於有關期間並無派付或宣派任何股息。

14. 物業、廠房及設備

	樓宇 港元	樓宇 — 其他 港元	租賃 物業裝修 港元	計算機設備 港元	傢具、固定 裝置及設備 港元	汽車 港元	總計 港元
成本							
於二零一二年一月一日	52,220,229	1,790,599	24,749,236	9,408,810	13,879,819	2,548,092	104,596,785
添置	5,591,439	—	3,492,848	1,508,476	9,747	—	10,602,510
撇銷	—	—	(3,568,547)	(1,204,132)	—	(52,156)	(4,824,835)
匯兌差額	223,089	7,710	106,597	40,419	59,765	17	437,597
於二零一二年十二月三十一日	58,034,757	1,798,309	24,780,134	9,753,573	13,949,331	2,495,953	110,812,057
添置	4,303,720	—	17,035,653	2,766,673	52,531	462,721	24,621,298
匯兌差額	1,890,015	56,834	1,004,568	344,204	440,848	84,894	3,821,363
於二零一三年十二月三十一日	64,228,492	1,855,143	42,820,355	12,864,450	14,442,710	3,043,568	139,254,718
添置	48,338	4,902,789	3,734,753	1,955,829	455,592	380,635	11,477,936
撇銷	—	(11,298)	(287,001)	(6,224,359)	(355,553)	(37,063)	(6,915,274)
出售	—	—	—	—	—	(72,702)	(72,702)
匯兌差額	(275,920)	(2,665)	(180,248)	80,017	(61,948)	(12,705)	(453,469)
於二零一四年十二月三十一日	64,000,910	6,743,969	46,087,859	8,675,937	14,480,801	3,301,733	143,291,209
添置	224,174	389,258	1,353,724	185,026	—	—	2,152,182
匯兌差額	(2,231,859)	(246,422)	(1,643,855)	(307,305)	(503,419)	(114,783)	(5,047,643)
於二零一五年九月三十日	61,993,225	6,886,805	45,797,728	8,553,658	13,977,382	3,186,950	140,395,748
累計折舊							
於二零一二年一月一日	6,190,189	317,865	7,175,510	7,341,682	3,356,421	1,205,339	25,587,006
年內支出	2,633,016	87,454	1,822,216	892,223	2,591,584	334,934	8,361,427
撇銷	—	—	(3,390,119)	(1,143,719)	—	(48,799)	(4,582,637)
匯兌差額	25,819	1,340	31,397	31,694	13,630	5,099	108,979
於二零一二年十二月三十一日	8,849,024	406,659	5,639,004	7,121,880	5,961,635	1,496,573	29,474,775
年內支出	2,830,885	83,922	2,409,440	1,041,114	2,639,723	352,877	9,357,961
匯兌差額	316,453	13,943	209,530	238,605	222,718	51,883	1,053,132
於二零一三年十二月三十一日	11,996,362	504,524	8,257,974	8,401,599	8,824,076	1,901,333	39,885,868
年內支出	2,875,251	142,440	2,574,894	1,135,000	2,097,758	443,315	9,268,658
撇銷	—	(10,734)	(272,651)	(5,213,265)	(323,583)	(35,209)	(5,855,442)
出售	—	—	—	—	—	(68,992)	(68,992)
匯兌差額	(48,426)	(2,025)	190,895	(40,523)	(35,990)	(7,802)	56,129
於二零一四年十二月三十一日	14,823,187	634,205	10,751,112	4,282,811	10,562,261	2,232,645	43,286,221
期內支出	2,126,583	235,595	2,211,566	592,906	1,362,707	329,729	6,859,086
匯兌差額	(580,720)	(29,293)	(429,223)	(167,124)	(409,100)	(87,757)	(1,703,217)
於二零一五年九月三十日	16,369,050	840,507	12,533,455	4,708,593	11,515,868	2,474,617	48,442,090
賬面淨值							
於二零一二年十二月三十一日	49,185,733	1,391,650	19,141,130	2,631,693	7,987,696	999,380	81,337,282
於二零一三年十二月三十一日	52,232,130	1,350,619	34,562,381	4,462,851	5,618,634	1,142,235	99,368,850
於二零一四年十二月三十一日	49,177,723	6,109,764	35,336,747	4,393,126	3,918,540	1,069,088	100,004,988
於二零一五年九月三十日	45,624,175	6,046,298	33,264,273	3,845,065	2,461,514	712,333	91,953,658

貴集團位於中國的樓宇按長期租約持有。

於二零一二年及二零一三年十二月三十一日，目標集團公司已分別抵押樓宇—其他賬面淨值1,390,803港元及1,347,780港元以獲得銀行借款（附註22）。

15. 投資物業

	於十二月三十一日			於二零一五年
	二零一二年 港元	二零一三年 港元	二零一四年 港元	九月三十日 港元
於一月一日 (第三層級經常性公平值)	-	-	341,211	341,211
添置	-	847,038	-	-
公平值變動	-	(505,827)	-	-
於十二月三十一日 / 九月三十日 (第三層級經常性公平值)	<u>-</u>	<u>341,211</u>	<u>341,211</u>	<u>341,211</u>

於二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年九月三十日，目標集團公司投資物業的公平值乃按獨立合資格專業估值師艾華迪評估諮詢有限公司所作出的估值計算得出。該估值師與目標集團公司並無關聯，彼等擁有所估值投資物業所在地段及類別的近期合資格專業經驗。投資物業公平值變動在綜合全面收益表所呈列「投資物業公平值變動虧損」一項中確認。

投資物業之估值乃按收入資本化法釐定。就收入資本化法而言，估值乃採用折現現金流量法根據物業的估計租金收入釐定。進行估值時，有計入有關物業的預期年增長率。所採用的修訂收益乃參考估值師就所在位置的類似物業所觀察到的收益率釐定，並根據估值師就相關物業特定因素的了解進行調整。有關期間的估值技術概無任何變動。

重大不可觀察輸入數據

收入資本化法 (第三層級) :

市場單位租金	人民幣1,000元
年度增長率	7%
調整收益率	7%

市場單位租金及年度增長率越高，公平值越高，反之亦然。調整收益率越高，公平值越低，反之亦然。

對有關物業的公平值進行估值時，該物業的最優及最佳用途為其目前所作之用途。於有關期間，於公平值層級的第一級、第二級及第三級之間並無轉撥。董事估計，於有關期間，主要輸入數據之合理潛在變動對於投資物業公平值的影響甚微。

投資物業位於中國並按中期租約持有。

16. 預付土地租賃款項

目標集團公司於土地使用權的權益指預付經營租賃付款，其賬面淨值的變動分析如下：

	於十二月三十一日			於二零一五年
	二零一二年 港元	二零一三年 港元	二零一四年 港元	九月三十日 港元
於一月一日	2,772,621	2,666,239	2,636,076	2,479,781
添置	-	10,991	-	-
攤銷 (附註10)	(118,359)	(130,210)	(144,812)	(108,277)
匯兌差額	11,977	89,056	(11,483)	(82,878)
於十二月三十一日 / 九月三十日	<u>2,666,239</u>	<u>2,636,076</u>	<u>2,479,781</u>	<u>2,288,626</u>

土地使用權位於中國並按中期租約持有。

於二零一二年及二零一三年十二月三十一日，目標集團公司已分別抵押2,306,070港元及2,331,916港元之土地使用權以獲得銀行借款（附註22）。

17. 酒店存貨

酒店存貨包括餐飲及其他消費品。

18. 貿易及其他應收款項

	於十二月三十一日			於二零一五年
	二零一二年 港元	二零一三年 港元	二零一四年 港元	九月三十日 港元
貿易應收款項	4,929,016	4,283,067	1,947,402	1,625,645
按金及預付款項 (附註a)	29,359,756	30,439,451	2,063,636	2,034,508
銀行貸款抵押的銀行存款 (附註22)	2,460,630	4,004,315	3,917,604	1,341,791
遞延開支 (附註b)	1,777,133	2,570,603	2,480,894	2,175,515
臨時應收資金 (附註c)	1,112,083	501,605	298,386	1,345,193
其他應收款項	1,952,130	1,785,232	498,747	579,290
	<u>41,590,748</u>	<u>43,584,273</u>	<u>11,206,669</u>	<u>9,101,942</u>

附註a：該結餘指建築成本付款，其後將根據施工進度轉撥至物業、廠房及設備以及行政開支。

附註b：遞延開支主要指已支付但尚未提供服務的廣告費用，其將被確認為服務期間的開支。

附註c：臨時應收資金為臨時墊付予非關聯方的資金，為免息及無抵押。

貿易應收款項按其原發票金額減款項不再可能全數收回時作出的減值確認及入賬。壞賬於產生時撇銷。

於各報告期末，貿易應收款項基於發票日期的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於二零一五年
	二零一二年 港元	二零一三年 港元	二零一四年 港元	九月三十日 港元
即日至30日	803,164	455,656	592,287	269,766
31日至60日	863,025	1,359,585	240,499	527,884
61日至90日	1,347,878	709,850	211,458	202,658
超過90日	1,914,949	1,757,976	903,158	625,337
	<u>4,929,016</u>	<u>4,283,067</u>	<u>1,947,402</u>	<u>1,625,645</u>

目標集團一般不會給予客戶信貸期，惟信貸期或還款時間表乃按個別基準磋商的若干重大交易除外。

於各報告期末，已扣除減值虧損的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於二零一五年
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	九月三十日
	港元	港元	港元	港元
逾期1個月內	803,164	455,656	592,287	269,766
逾期1至3個月	2,210,903	2,069,435	451,957	730,542
逾期3個月至12個月	1,387,994	860,293	291,524	582,414
逾期1年以上	526,955	897,683	611,634	42,923
	<u>4,929,016</u>	<u>4,283,067</u>	<u>1,947,402</u>	<u>1,625,645</u>

既未逾期亦無減值的貿易應收款項與於目標集團公司有良好往績記錄的多名分散獨立客戶有關。根據過往經驗，目標集團公司之董事認為無需就該等結餘作出減值撥備，原因是信貸質素並無重大變動且有關結餘仍被認為可全數收回。

目標集團公司根據附註4.9(ii)所載之政策確認減值虧損。目標集團公司之信貸政策載列於附註30。

目標集團公司力求對其未收回的應收款項維持嚴格控制，而高級管理層定期檢討逾期結餘。鑒於上述者及目標集團公司的貿易應收款項與大量分散客戶有關，故並無重大信貸集中風險。目標集團公司並無就其貿易應收款項結餘持有任何抵押品或其他信貸提升產品。貿易應收款項不計息。

其他應收款項的結餘既未逾期亦無減值。計入上述結餘的金融資產與近期並無拖欠記錄的應收款項有關。

19. 與關聯公司／關聯方的結餘

目標集團公司

(a) 應收非控股權益款項 (附註1)

	於十二月三十一日			於二零一五年
	二零一二年 港元	二零一三年 港元	二零一四年 港元	九月三十日 港元
江志權	172,244	177,687	176,924	170,773
梁志輝	172,244	177,687	176,924	170,773
劉高源	137,796	142,149	141,540	136,619
李愛軍	137,796	142,149	141,540	136,619
吳偉	137,796	142,149	141,540	136,619
葉傑賢	137,796	142,149	141,540	136,619
吳賢標	103,346	106,613	106,154	102,464
宋潔洪	103,346	106,613	106,154	102,464
韓廷財	103,346	106,613	106,154	102,464
劉年壽	103,346	106,613	106,154	102,464
劉薇	103,346	106,613	106,154	102,464
楊莉	103,346	106,613	106,154	102,464
何東斌	103,346	106,613	106,154	102,464
梁波	103,346	106,613	106,154	102,464
抉俊	103,346	106,613	106,154	102,464
陸永娟	103,346	106,613	106,154	102,464
黃偉紅	68,898	71,075	70,770	68,310
陳祥新	68,898	71,075	70,770	68,309
尚斷仙	68,898	71,075	70,770	68,309
唐軍	68,898	71,075	70,770	68,309
廣州市花都綠業發展有限公司	119,956	307,780	727,916	928,275
	<u>2,324,680</u>	<u>2,582,180</u>	<u>2,992,544</u>	<u>3,114,174</u>
(b) 應收一名股東款項 (附註2)	<u>2,658,482</u>	<u>2,667,014</u>	<u>1,273,853</u>	<u>1,229,568</u>

目標公司

應收非控股權益款項 (附註1)

	於十二月三十一日			於二零一五年
	二零一二年 港元	二零一三年 港元	二零一四年 港元	九月三十日 港元
廣州市花都綠業發展有限公司	<u>119,956</u>	<u>307,780</u>	<u>727,916</u>	<u>928,275</u>

附註1： 應收非控股權益款項為無抵押、免息並須按要求償還。欠款之賬面值與其公平值相若。

附註2： 應收一名股東款項為無抵押、免息並須按要求償還。欠款之賬面值與其公平值相若。

(c) 應付一名股東款項

該款項為無抵押、免息並須按要求償還。欠款之賬面值與其公平值相若。

(d) 應付一家關聯方款項

該款項為無抵押、按年利率3釐計息並須於二零一七年償還。於二零一四年七月，目標公司之附屬公司與關聯方訂立一份補充協議，據此，該款項自二零一四年七月起為免息。關聯方為一名股東的配偶。欠款之賬面值與其公平值相若。

20. 現金及現金等價物

	於十二月三十一日			於二零一五年
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	九月三十日
	港元	港元	港元	港元
銀行及手頭現金	5,440,835	2,997,787	5,221,168	16,240,896

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年九月三十日，銀行及手頭現金按人民幣計值。人民幣不能自由兌換為其他貨幣。根據中國內地之外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定，目標集團公司可透過獲授權經營外匯業務之銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

銀行現金根據每日銀行存款利率按浮動利率賺取利息。銀行結餘存入近期無拖欠記錄且信譽良好的銀行。

21. 貿易及其他應付款項

	於十二月三十一日			於二零一五年
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	九月三十日
	港元	港元	港元	港元
貿易應付款項 (附註a)	1,391,563	1,757,050	1,492,071	2,074,737
預收款項	549,319	2,642,652	3,384,611	6,837,160
應計費用 (附註b)	20,361,331	12,538,616	17,409,283	7,984,328
社會保險撥備	5,579,881	8,414,634	11,721,875	13,329,986
其他應付款項	15,050,002	15,707,478	7,927,040	4,156,170
	<u>42,932,096</u>	<u>41,060,430</u>	<u>41,934,880</u>	<u>34,382,381</u>

附註a： 目標集團公司通常向其供應商取得最多30日的信用期。貿易應付款項為免息。

附註b： 該結餘主要指推廣景區及酒店之廣告開支。

於各報告期末，貿易應付款項基於發票日期的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於二零一五年
	二零一二年 港元	二零一三年 港元	二零一四年 港元	九月三十日 港元
即日至30日	641,611	748,209	650,820	1,082,728
31日至60日	514,067	491,865	557,419	742,047
61日至90日	100,963	361,937	138,314	122,672
超過90日	134,922	155,039	145,518	127,290
	<u>1,391,563</u>	<u>1,757,050</u>	<u>1,492,071</u>	<u>2,074,737</u>

22. 計息銀行貸款及其他借款

	於十二月三十一日			於二零一五年
	二零一二年 港元	二零一三年 港元	二零一四年 港元	九月三十日 港元
即期				
有抵押				
— 於一年內到期償還的 銀行貸款 (附註a及c)	<u>13,221,361</u>	<u>14,722,681</u>	<u>22,241,880</u>	<u>15,247,621</u>
非即期				
有抵押				
— 於一年後到期償還的 銀行貸款 (附註a及c)	<u>23,688,088</u>	<u>35,029,826</u>	<u>15,164,918</u>	<u>17,687,241</u>
無抵押				
— 於一年後到期償還的 其他借款 (附註b)	<u>15,066,833</u>	<u>14,595,761</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>38,754,921</u>	<u>49,625,587</u>	<u>15,164,918</u>	<u>17,687,241</u>
	<u>51,976,282</u>	<u>64,348,268</u>	<u>37,406,798</u>	<u>32,934,862</u>

- (a) 於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年九月三十日，計息銀行貸款以人民幣計值、須於一至五年內償還並分別按介乎5.96釐、5.96釐至6.72釐、6.72釐至8釐及6.72釐至8釐的固定年利率計息。

目標集團公司的銀行融資及計息銀行貸款以下列各項作抵押：

- 目標公司之附屬公司出售景區門票所得收入之浮動押記；
- 抵押目標集團公司於二零一二年及二零一三年十二月三十一日賬面淨值分別為3,696,873港元及3,679,696港元之若干物業、廠房及設備及土地使用權(附註14及16)。該抵押已於截至二零一四年十二月三十一日止年度獲解除；

- 獨立第三方廣西中小企業信用擔保有限公司提供之公司擔保；
 - 目標公司的股東提供之個人擔保；及
 - 附註18所披露之銀行存款。
- (b) 於二零一一年七月二十日，目標集團公司與一名獨立第三方訂立協議，以借入人民幣15,500,000元的貸款。該貸款於二零一六年七月十九日到期。實際年利率為3釐。該貸款已於二零一四年悉數結清。
- (c) 於二零一四年十二月三十一日及二零一五年九月三十日，目標公司之附屬公司廣西德天已就授予其附屬公司之計息銀行貸款分別向銀行提供為數15,164,918港元及18,297,146港元之公司擔保。

於各報告期末，即期及非即期銀行貸款及其他借款總額按期償還如下：

	於十二月三十一日			於二零一五年
	二零一二年 港元	二零一三年 港元	二零一四年 港元	九月三十日 港元
按要求或一年內	13,221,361	14,722,681	22,241,880	15,247,621
一年以上但不超過兩年	24,606,299	21,322,503	631,872	—
兩年以上但不超過五年	14,148,622	28,303,084	14,533,046	17,687,241
	<u>51,976,282</u>	<u>64,348,268</u>	<u>37,406,798</u>	<u>32,934,862</u>

23. 股本

	於十二月三十一日			於二零一五年
	二零一二年 港元	二零一三年 港元	二零一四年 港元	九月三十日 港元
實繳資本	<u>5,653,444</u>	<u>5,653,444</u>	<u>5,653,444</u>	<u>5,653,444</u>

24. 儲備

目標集團公司於有關期間之儲備金額及變動載於綜合權益變動表。

25. 關聯方交易

- (i) 除本報告其他地方詳述的交易外，目標集團公司曾於有關期間內與關聯方進行以下重大交易：

關聯方的關係／名稱	交易性質	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
		二零一二年 港元	二零一三年 港元	二零一四年 港元	二零一四年 港元	二零一五年 港元
(未經審核)						
<i>股東配偶</i>						
盧麗麗	利息開支(a)	36,577	162,642	—	69,413	69,413

- (a) 上述交易的條款乃經目標集團公司及關聯方共同協定。董事認為，該等條款乃按一般商業基準於日常業務過程中訂立。

- (ii) 目標集團公司主要管理層人員的薪酬（包括財務資料附註11所披露的董事酬金）如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一二年 港元	二零一三年 港元	二零一四年 港元	二零一四年 港元	二零一五年 港元
(未經審核)					
薪金、津貼及實物利益	1,407,309	1,702,346	1,882,779	1,375,692	1,483,445
退休金計劃供款	31,612	34,632	38,776	29,082	29,731
	<u>1,438,921</u>	<u>1,736,978</u>	<u>1,921,555</u>	<u>1,404,774</u>	<u>1,513,176</u>

- (iii) 於二零一二年、二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，目標集團公司的銀行融資及計息銀行貸款由目標公司之股東簽立的個人擔保支持。
- (iv) 目標集團公司與關聯方的結餘詳情於本報告附註19披露。
- (v) 目標集團公司並無就關聯方應收款項計提任何呆壞賬減值撥備，亦無於有關期間作出或收到有關關聯方結餘的任何擔保。

26. 經營租賃安排

作為承租人

目標集團公司根據經營租賃安排租用其若干辦公室物業。該等物業的租期經商定介乎1至15年。於各報告期末，目標集團公司根據不可撤銷經營租約須於下列期限支付的未來最低租賃款項總額如下：

	於十二月三十一日			於二零一五年
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	九月三十日
	港元	港元	港元	港元
一年內	269,562	158,587	142,856	429,375
第二至第五年	299,331	293,057	291,798	312,942
超過五年	315,637	325,612	324,213	—
	<u>884,530</u>	<u>777,256</u>	<u>758,867</u>	<u>742,317</u>

作為出租人

目標集團公司根據經營租賃安排出租其投資物業的若干零售空間及區域，協定租期介乎1至10年。租約條款一般亦要求租戶支付押金。概無租約包括或有租金。

於各報告期末，目標集團公司根據與租戶訂立的不可撤銷經營租約須於下列期限收取的未來最低應收租金總額如下：

	於十二月三十一日			於二零一五年
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	九月三十日
	港元	港元	港元	港元
一年內	41,228	115,826	72,153	88,796
第二至第五年	87,916	122,012	85,555	64,836
	<u>129,144</u>	<u>237,838</u>	<u>157,708</u>	<u>153,632</u>

27. 資本承擔

目標集團公司於各報告期末擁有以下資本承擔：

	於十二月三十一日			於二零一五年
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	九月三十日
	港元	港元	港元	港元
已訂約但未撥備，有關收購物業、廠房及設備	—	341,998	—	622,469
	<u>—</u>	<u>341,998</u>	<u>—</u>	<u>622,469</u>

28. 於附屬公司的權益

	於十二月三十一日			於二零一五年
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	九月三十日
	港元	港元	港元	港元
未上市股份，按成本列賬	2,060,778	2,125,904	2,116,770	2,043,181
應收附屬公司款項	5,407,300	5,958,946	5,806,968	22,967,009

與附屬公司的結餘為無抵押、免息及按要求償還。

以下為附屬公司詳情：

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及繳足 股本/註冊 資本的詳情	目標公司應佔 權益的比例		經營地點及 主要業務
			直接 %	間接 %	
附屬公司					
廣西德天旅遊發展集團 有限公司 ¹	中華人民共和國 (「中國」)， 一九九九年九月十五日	人民幣1,080,000元	94.60	-	於中國提供旅遊景區 瀑布觀光以及賓館及 餐飲服務
大新明仕旅遊發展 有限公司 ¹	中國， 二零零七年 四月二十七日	人民幣10,000,000元	-	56.76	於中國提供旅遊景區 竹筏漂流以及賓館 及餐飲服務
南寧明仕旅遊策劃 有限公司 ¹	中國， 二零零八年 五月二十六日	人民幣500,000元	-	94.60	於中國暫無業務
大新縣德天旅行社 有限責任公司 ¹	中國， 二零零一年三月一日	人民幣300,000元	40	56.76	於中國經營旅行社
大新民宿酒店管理 有限公司 ¹	中國， 二零一四年八月十四日	不適用 ²	-	56.76	於中國經營酒店
廣西真牛電子科技 有限公司 ¹	中國， 二零一四年八月十二日	不適用 ³	-	56.76	於中國暫無業務

附註：

¹ 於其註冊成立日期至二零一四年十二月三十一日止期間根據適用於中國成立企業的相關會計原則及會計規則編製的所有該等法定財務報表乃經中國註冊的執業會計師廣東中乾會計師事務所(普通合夥)審核。

- ² 根據 貴公司的章程細則，須於二零二零年八月三十一日前完成注資人民幣2,500,000元，並於二零二五年八月三十一日前完成額外注資人民幣2,500,000元。
- ³ 根據 貴公司的章程細則，須於二零二零年六月三十日前完成注資人民幣500,000元。
- ⁴ 概無附屬公司於年終時發行任何債務證券。

29. 於一間聯營公司的權益

	於二零一五年 九月三十日 港元
未上市股本投資，按成本列賬	1,585,753
應佔收購後虧損及其他全面收入	(245,285)
匯兌差額	7,543
	<u>1,348,011</u>

以下為該聯營公司的詳情：

公司名稱	註冊成立地點、 營運及主要業務	所有權權益、 投票權及 分佔溢利的百分比
廣西耀通投資有限公司	在中國提供旅遊、 酒店營運及餐飲服務	20%

30. 按類別劃分的金融工具

於各報告期末，各類金融工具的賬面值如下：

(a) 金融工具類別

目標集團公司

	於十二月三十一日			於二零一五年
	二零一二年 港元	二零一三年 港元	二零一四年 港元	九月三十日 港元
金融資產				
貸款及應收款項：				
貿易應收款項	4,929,016	4,283,067	1,947,402	1,625,645
按金及其他應收款項	7,388,098	8,950,601	7,284,092	5,527,176
應收非控股權益款項	2,324,680	2,582,180	2,992,544	3,114,174
應收一名股東款項	2,658,482	2,667,014	1,273,853	1,229,568
現金及現金等價物	5,440,835	2,997,787	5,221,168	16,240,896
	<u>22,741,111</u>	<u>21,480,649</u>	<u>18,719,059</u>	<u>27,737,459</u>

	於十二月三十一日			於二零一五年
	二零一二年 港元	二零一三年 港元	二零一四年 港元	九月三十日 港元
按攤銷成本計量的金融負債：				
貿易應付款項	1,391,563	1,757,050	1,492,071	2,074,737
應計費用、社會保險撥備及 其他應付款項	40,991,214	36,660,728	37,058,198	25,470,484
應付一家關聯方款項	12,794,326	11,166,566	14,785,796	8,172,725
應付一名股東款項	55,849	10,747,968	10,512,225	24,162,210
計息銀行貸款及其他借款	51,976,282	64,348,268	37,406,798	32,934,862
	<u>107,209,234</u>	<u>124,680,580</u>	<u>101,255,088</u>	<u>92,815,018</u>

目標公司

	於十二月三十一日			於二零一五年
	二零一二年 港元	二零一三年 港元	二零一四年 港元	九月三十日 港元
金融資產				
貸款及應收款項：				
其他應收款項	412,567	41,158	34,306	35,784
應收非控股權益款項	119,956	307,780	727,916	928,275
應收附屬公司款項	5,407,300	5,958,946	5,806,968	22,967,009
現金及現金等價物	737,713	517,789	83,512	6,132,331
	<u>6,677,536</u>	<u>6,825,673</u>	<u>6,652,702</u>	<u>30,063,399</u>
按攤銷成本計量的金融負債				
其他應付款項	40,023	12,163	29,433	168,892
應付一名股東款項	–	856,555	852,875	24,162,210
	<u>40,023</u>	<u>868,718</u>	<u>882,308</u>	<u>24,331,102</u>

(b) 財務風險管理及公平值

目標集團公司的主要金融工具包括貿易及其他應收款項、現金及現金等價物、貿易應付款項及其他應付款項以及計息銀行貸款及其他借款。目標集團公司擁有多項其他金融資產及負債，如與關聯方的結餘。

不得進行金融工具買賣乃目標集團公司於整個有關期間的政策。

目標集團公司金融工具產生的主要風險為外匯風險、信用風險、利率風險及流動資金風險。董事會檢討及協定管理該等風險的政策，有關政策概述如下。

外匯風險

目標集團公司的絕大部份交易乃按人民幣結算，而人民幣為該等附屬公司的功能貨幣。因此，有關外幣風險的風險不大。

信用風險

目標集團公司信用風險主要來自貿易應收款項、其他應收款項、應收關聯公司款項以及現金及現金等價物。應收關聯方款項及其他應收款項並無重大拖欠歷史，且銀行存款乃存放於高信用評級的銀行。

就貿易應收款項而言，目標集團公司僅與獲認可及信用良好的客戶交易，而應收款項結餘持續按個別基準監控。貴集團擁有貿易應收款項的信用風險高度集中情況。於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年九月三十日，應收五大債務人的貿易應收款項分別佔貿易應收款項總額的67%、74%、63%及53%，而應收最大債務人的貿易應收款項分別佔貿易應收款項總額的22%、28%、22%及17%。考慮到主要債務人的良好信用及聲譽，管理層相信，信用集中產生的風險可控且並不重大。

利率風險

目標集團公司面臨的利率風險來自金融機構的計息銀行貸款及其他借款。目標集團公司的政策為採取定息與浮息債務、短期與長期借款相結合的方法維持有效及最優的成本結構。目標集團公司業績受利率變動影響，乃由於以浮動利率計息的銀行貸款的利息開支變動的影響所致。目標集團公司的政策為向金融機構獲取報價，確保目標集團公司得到最優惠的利率。

下表載列倘利率出現1%變動而其他變量保持不變時，於各報告期末計息銀行貸款及其他借款及目標集團公司除所得稅後溢利的敏感度分析：

	二零一二年十二月三十一日		二零一三年十二月三十一日		二零一四年十二月三十一日		二零一五年九月三十日	
	港元		港元		港元		港元	
	+1%	-1%	+1%	-1%	+1%	-1%	+1%	-1%
年/期內除稅後								
溢利增加/(減少)	485,780	(485,780)	581,592	(581,592)	280,551	(280,551)	247,011	(247,011)

流動資金風險

目標集團公司的政策為定期監察其流動資金需求及是否遵守貸款契諾，以確保其維持足夠的現金儲備及獲主要金融機構承諾提供足夠資金額度，以滿足其短期及較長期流動資金需求。

下表列示目標集團公司金融負債於各有關期間末的剩餘已訂約到期日，並以未貼現現金流量（包括根據已訂約利率，或於報告日期的現行利率（僅限於浮息）所計算的利息付款）以及目標公司可被要求付款的最早日期作為基準。

目標集團公司

二零一二年十二月三十一日	賬面值 港元	已訂約			
		未貼現現金 流量總額 港元	於一年內或 按 要求 港元	超過一年 但低於五年 港元	超過五年 港元
貿易應付款項	1,391,563	1,391,563	1,391,563	-	-
應計費用、社會保險					
撥備及其他應付款項	40,991,214	40,991,214	40,991,214	-	-
應付一家關聯方款項	12,794,326	13,400,782	2,613,002	10,787,780	-
應付一名股東款項	55,849	55,849	55,849	-	-
計息銀行貸款及其他借款	51,976,282	57,104,735	15,531,418	41,573,317	-
總計	<u>107,209,234</u>	<u>112,944,143</u>	<u>60,583,046</u>	<u>52,361,097</u>	<u>-</u>

二零一三年十二月三十一日	賬面值 港元	已訂約			
		未貼現現金 流量總額 港元	於一年內或 按 要求 港元	超過一年 但低於五年 港元	超過五年 港元
貿易應付款項	1,757,050	1,757,050	1,757,050	-	-
應計費用、社會保險					
撥備及其他應付款項	36,660,728	36,660,728	36,660,728	-	-
應付一家關聯方款項	11,166,566	11,625,188	775,897	10,849,291	-
應付一名股東款項	10,747,968	10,747,968	10,747,968	-	-
計息銀行貸款及其他借款	64,348,268	70,932,036	17,989,759	52,942,277	-
總計	<u>124,680,580</u>	<u>131,722,970</u>	<u>67,931,402</u>	<u>63,791,568</u>	<u>-</u>

二零一四年十二月三十一日	賬面值 港元	已訂約			
		未貼現現金 流量總額 港元	於一年內或 按 要求 港元	超過一年 但低於五年 港元	超過五年 港元
貿易應付款項	1,492,071	1,492,071	1,492,071	-	-
應計費用、社會保險					
撥備及其他應付款項	37,058,198	37,058,198	37,058,198	-	-
應付一家關聯方款項	14,785,796	14,785,796	394,734	14,391,062	-
應付一名股東款項	10,512,225	10,512,225	10,512,225	-	-
計息銀行貸款及其他借款	37,406,798	35,278,819	15,855,130	19,423,689	-
總計	<u>101,255,088</u>	<u>99,127,109</u>	<u>65,312,358</u>	<u>33,814,751</u>	<u>-</u>

二零一五年九月三十日	賬面值 港元	已訂約 未貼現現金			
		流量總額 港元	於一年內或 按要求 港元	超過一年 但低於五年 港元	超過五年 港元
貿易應付款項	2,074,737	2,074,737	2,074,737	-	-
應計費用、社會保險					
撥備及其他應付款項	25,470,484	25,470,484	25,470,484	-	-
應付一家關聯方款項	8,172,725	8,172,725	118,245	8,054,480	-
應付一名股東款項	24,162,210	24,162,210	24,162,210	-	-
計息銀行貸款及其他借款	32,934,862	35,278,819	15,855,130	19,423,689	-
總計	<u>92,815,018</u>	<u>95,158,975</u>	<u>67,680,806</u>	<u>27,478,169</u>	<u>-</u>

目標公司

二零一二年十二月三十一日	賬面值 港元	已訂約 未貼現現金			
		流量總額 港元	於一年內或 按要求 港元	超過一年 但低於五年 港元	超過五年 港元
其他應付款項	40,023	40,023	40,023	-	-
總計	<u>40,023</u>	<u>40,023</u>	<u>40,023</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

二零一三年十二月三十一日	賬面值 港元	已訂約 未貼現現金			
		流量總額 港元	於一年內或 按要求 港元	超過一年 但低於五年 港元	超過五年 港元
其他應付款項	12,163	12,163	12,163	-	-
應付一名股東款項	856,555	856,555	856,555	-	-
總計	<u>868,718</u>	<u>868,718</u>	<u>868,718</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

二零一四年十二月三十一日	賬面值 港元	已訂約 未貼現現金			
		流量總額 港元	於一年內或 按要求 港元	超過一年 但低於五年 港元	超過五年 港元
其他應付款項	29,433	29,433	29,433	-	-
應付一名股東款項	852,875	852,875	852,875	-	-
總計	<u>882,308</u>	<u>882,308</u>	<u>882,308</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

二零一五年九月三十日	賬面值 港元	已訂約			
		未貼現現金 流量總額 港元	於一年內或 按要 求 港元	超過一年 但低於五年 港元	超過五年 港元
其他應付款項	168,892	168,892	168,892	-	-
應付一名股東款項	24,162,210	24,162,210	24,162,210	-	-
總計	24,331,102	24,331,102	24,331,102	-	-

公平值

根據公平值等級於綜合財務狀況表中按公平值計量的金融資產於附註5(d)概述。目標集團公司投資物業的公平值乃根據分類至香港財務報告準則第13號公平值計量所定義公平值等級的第三層的物業估計租金使用貼現現金流量法按收入資本化法計算。

於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度以及截至二零一五年九月三十日，並無第一層與第二層之間的工具轉撥，或第三層的轉入或轉出。目標集團的政策是於發生轉撥的報告期末確認公平值等級的層級間轉撥。

資本管理

目標集團公司的資本管理目標為確保目標集團公司有能持續經營，並透過配合風險水平的服務定價，為股東提供足夠回報。

目標集團公司積極定期檢討其資本架構並就經濟狀況變動而作出調整。目標集團公司基於其債務淨額對權益比率監察資本架構。就此而言，債務淨額界定為借款減現金及現金等價物。為維持或調整該比率，目標集團公司可能調整支付予股東的股息金額、發行新股份、向股東退回資本、籌集新債務融資或出售資產以減低債務。

目標集團公司利用債務淨額對權益比率基準監控其資本。就此而言，債務淨額指應付一名股東款項、應付一家關聯方款項及計息銀行借款減現金及現金等價物。目標集團公司旨在將其債務淨額對權益比率維持在合理水平。目標集團公司於有關期間末的債務淨額對權益比率如下：

	於十二月三十一日			於二零一五年 九月三十日 港元
	二零一二年 港元	二零一三年 港元	二零一四年 港元	
應付一名股東款項	55,849	10,747,968	10,512,225	24,162,210
應付一家關聯方款項	12,794,326	11,166,566	14,785,796	8,172,725
計息銀行借款	51,976,282	64,348,268	37,406,798	32,934,862
減：現金及現金等價物	(5,440,835)	(2,997,787)	(5,221,168)	(16,240,896)
債務淨額	59,385,622	83,565,015	57,483,651	49,028,901
股本總額	31,538,602	31,069,801	22,111,409	25,701,546
債務淨額對權益比率	188%	269%	260%	191%

III. 結算日後財務報表

目標集團公司並無就二零一五年九月三十日後至本報告日期止任何期間編製經審核財務報表。

目標集團公司並無就二零一五年九月三十日後的任何期間宣派股息或作出分派。

此致

華星控股有限公司
國泰君安融資有限公司
董事 台照

香港立信德豪會計師事務所有限公司
執業會計師
李家樑
執業證書號碼P01220
香港

二零一六年三月二十四日

(2) 目標集團於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一五年九月三十日止九個月之管理層討論與分析

下文載列就目標集團進行之管理層討論及分析，乃基於本附錄第(1)部份所載目標集團自二零一二年一月一日至二零一五年九月三十日期間（「該期間」）之財務資料作出。

(i) 財務及業務表現

目標集團公司主要從事三大業務分部，即(i)景區，包括收取景區德天瀑布及明仕田園的門票收入，佔目標集團公司總收入的65%以上；(ii)賓館及餐飲，包括向旅客提供酒店住宿及餐飲服務，佔目標集團公司總收入的約25%；及(iii)旅遊及旅遊相關服務，包括組織旅遊及銷售旅遊產品，構成目標集團公司總收入的剩餘部份。目標公司於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度以及截至二零一五年九月三十日止九個月之經審核綜合收入保持相對穩定，分別為94,866,031港元、99,128,070港元、97,494,741港元及99,882,662港元。

流動負債淨額狀況於二零一二年為5,200,000港元，主要由於計提高額廣告費20,400,000港元及首次計提社會保險撥備5,600,000港元所致。

流動負債淨額狀況於二零一三年為13,500,000港元，主要由於應付股東款項增加10,700,000港元及計息銀行貸款及其他借款增加1,500,000港元（主要用於二零一三年物業、廠房及設備基礎設施之融資）所致。

股東貸款增加額用於償還物業、廠房及設備基礎設施的建設融資產生之銀行借款。股東貸款為免息，且無制定向股東的還款計劃。股東及本公司均同意，於目標公司擁有充足還款資金時再行結清貸款。

負債淨額狀況於二零一四年增加至53,000,000港元，主要由於其他應收預付款減少28,300,000港元及計息銀行貸款及其他借款增加7,500,000港元。

於二零一四年預付款的大幅減少，是由於裝修承包商之退款所致。目標集團公司擬裝修及維修其田園及瀑布的基礎設施，因此於二零一二年底預付一定數額作為應付裝修承包商之預付款。然而，裝修項目最終取消。退款之款項已用於結算分類為非流動負債之其他借款。

如本附錄第(1)部分所載目標集團之經審核財務資料附註19(a)所示，於期內存在應收二十名個人及廣州花都之非控股權益款項。該等個人及廣州花都為大新明仕當時之股東，應收款項為其等根據大新明仕的公司章程規定應於各自期間內認繳之資本金額。

目標集團貿易應收款項的信用風險高度集中。五大債務人為政府機構、廣播電視站及與目標集團公司保持常規交易及良好關係的大型旅行社。董事未發現款項收回存在任何問題，因此認為信用集中所引起的風險不顯著。

目標公司於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度以及截至二零一五年九月三十日止九個月之經審核綜合除稅後溢利（虧損）分別為(14,127,592)港元、(1,453,201)港元、(8,845,199)港元及4,463,658港元。隨着通往目標集團公司所經營觀光景區的道路基礎設施改善使其通達性提高及宣傳活動的推出以吸引新遊客，目標公司已穩步改善其虧損狀況，並於截至二零一五年九月三十日止九個月錄得除稅後溢利4,463,658港元。

景區

賣方於二零零七年首次收購目標公司55%股權，之後於二零零八年購入目標公司餘下45%股權，自此至二零一二年為目標公司唯一股東。於二零一二年，彼向其父親畢志彰先生出售目標公司0.1%股權。

目標公司於二零零一年收購廣西德天90%股權。於二零一零年，目標公司進一步收購廣西德天4.6%股權。

景區主要場所位於中國廣西壯族自治區大新縣。大新縣亦位於中越邊境，與越南北部接壤，故此聞名。該景區包括德天瀑布及明仕田園兩大景點，均為國家4A級景區，在大新縣境內彼此相距35公里。

目標集團經營的主要景點

德天瀑布為亞洲最大的跨國瀑布。該景區包括德天餐廳、德天賓館、德天山莊及鄰近德天瀑布的小雜貨店，其標準票價為人民幣80元／人。該景區於一九九九開始對公眾遊客開放並產生收入，且於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度以及截至二零一五年九月三十日止期間分別吸引遊客約637,000人、610,000人、601,000人及589,000人。該景區於標集團景區業務分部中貢獻最多票務收入。

明仕田園山光水色，山岳屹立兩旁，明仕河穿流而過，山水之間皆是稻田。遊客可入住一級酒店明仕山莊及明仕藝術酒店，盡享假期。該景區標準票價為人民幣80元／人，開放期間提供竹筏漂流、水療中心及多種節目表演。通常透過旅行社銷售含竹筏漂流及酒店住宿的旅遊套票。大新明仕根據日期為二零零九年十月二十八日之買賣協議，以代價人民幣1,900,000元自大新縣政府購入明仕田園整個區域所在之整幅土地。根據大新縣政府於二零零九年八月二十八日頒佈之《有關土地規劃條件的覆函》，該幅土地應用於旅遊服務。獲中國法律顧問告知，大新明仕擁有明仕田園的獨家專屬經營權，有權收取明仕田園所產生之收入，該經營權將於土地使用權滿四十年（自相關土地使用權證簽發日期起算）時屆滿。該景區於二零零九年對公眾遊客開放並開始產生收入。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度以及截至二零一五年九月三十日止期間分別吸引遊客約122,000人、147,000人、153,000人及152,000人。

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，景區收入保持平穩增長，分別為55,966,268港元、58,251,661港元及60,897,475港元。截至二零一四年及二零一五年九月三十日止相應期間，則分別為42,728,044港元及62,880,400港元。收入顯著增長主要是由於宣傳活動的推出及新銷售渠道互聯網旅遊平台的運用。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度以及截至二零一五年九月三十日止九個月，毛利率保持平穩，分別為65%、68%、66%及67%。

於二零一四年十二月二十五日，大新明仕與獨立第三方廣州汽聯汽車服務有限公司（「廣州汽車公司」）訂立一份為期十五年的協議，事項有關租賃一幅土地予廣州汽車公司，用於在弄朋屯經營卡丁車駕駛賽道向，該土地位於弄朋屯，面積為176英畝，乃以年租金人民幣176,000元、每三年支付一次租金之方式租自多名村民。因此，大新明仕將收取經營卡丁車駕駛賽道業務每月收入的20%作為運營費用。作為回報，大新明仕以經營者身份負責賽道景點、遊客中心及售票處之維護。於二零一五年九月三十日，該景點尚未竣工亦無產生任何收入。該項目之估計投資總額為人民幣778,000元（約929,943港元）。

目標集團現任管理團隊告知本公司，其無意於收購事項完成後終止上述外包安排。

酒店及餐飲

於最後可行日期，目標集團擁有五家酒店之經營權，分別為：(i)德天山莊，擁有83間客房；(ii)德天賓館，擁有30間客房；(iii)明仕山莊，擁有140間客房；(iv)明仕藝術酒店，擁有74間客房；及(v)明仕便捷酒店，擁有22間客房。德天別墅與德天賓館位於德天瀑布景區，餘下三家酒店位於明仕田園景區。

酒店經營

二零一零年十一月二十五日，廣西德天與政府機構大新縣公路管理所訂立一份為期七年之合作協議「德天賓館合作協議」，事項有關以雙方共同擁有為前提取得德天賓館之經營權。該協議期限為二零一一年一月一日至二零一七年十二月三十一日。其後，廣西德天於二零一一年啟動德天賓館之酒店業務。租金按年支付，第一年的租金費用為人民幣210,000元及第二年的租金費用為人民幣220,500元，其後每年增長5%。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度以及截至二零一五年九月三十日止期間，目標集團付予政府之租金費用分別為人民幣220,500元、人民幣231,525元、人民幣243,101元及人民幣255,256元。

根據廣西德天與獨立第三方趙麗珍女士於二零一二年五月一日訂立的協議，德天賓館之運營自二零一二年五月一日起外包予趙女士，管理費按月支付，於二零一二年五月一日至二零一三年四月三十日為人民幣60,000

元、二零一三年五月一日至二零一四年四月三十日為人民幣70,000元及二零一四年五月一日至二零一七年十二月三十一日為人民幣90,000元。根據該協議，合作有效期將為二零一二年五月一日至二零一七年十二月三十一日。廣西德天擁有德天賓館的經營權，而趙女士將負責賓館之日常運營及管理。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度以及截至二零一五年九月三十日止期間，趙女士付予目標集團之管理費分別為人民幣40,000元、人民幣66,666元、人民幣83,333元及人民幣24,770元。該協議已於二零一五年三月三十一日提前終止，因此目標集團已終止德天賓館之運營。截至二零一二年、二零一三年、二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一五年九月三十日止期間，德天賓館之收入佔目標集團酒店收入總額不足0.2%，及位於德天賓館的廠房及設備賬面淨值佔目標集團物業、廠房及設備總值不足0.1%，因此董事認為，對目標集團微不足道。

如賣方所陳述，鑒於德天賓館收入甚微，目標集團管理層無意於德天賓館管理協議於二零一七年屆滿後與大新縣公路管理所續約。

明仕藝術酒店及明仕山莊由目標集團公司建設、擁有及營運。明仕藝術酒店於二零一三年開始營業，截至二零一三年、二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一五年九月三十日止期間，分別貢獻目標集團總收入約11%、16%及15%。

明仕山莊於二零零九年開始營業，並貢獻酒店收入之最大份額，截至二零一二年、二零一三年、二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一五年九月三十日止期間，分別貢獻約79%、75%、71%及71%。

德天別墅由大新縣當地政府擁有，於一九九九年八月開始運營。一九九九年八月，廣西德天其時的股東之一廣州花都與大新縣政府訂立一份合作協議（「一九九九年協議」），期限自協議之日起為期五十年，於二零四九年屆滿，據此，（其中包括）：(1)雙方同意設立一家合營實體廣西德天，由大新德天旅遊公司（受大新縣當地政府指定於廣西德天成立後持有廣西德天股權之實體，下文簡稱為「德天旅遊公司」）及廣州花都持有；(2)德天旅遊公司應將德天別墅之經營權及大新縣旅遊景點之經營權授予廣西德天，而廣州花都應向廣西德天入資；及德天旅遊公司當前之權利及負債由廣西德天承擔；及(3)廣西德天將向政府支付管理費每年人民幣500,000元。

根據廣西大新縣德天旅遊風景區管理處（受大新縣當地政府指定訂立第一份補充協議之實體，下文簡稱「德天管理處」）於二零零五年七月與廣州花都訂立之一份補充協議（「第一份補充協議」），政府指定德天管理處與廣州花都開發德天瀑布景區。根據第一份補充協議，（其中包括）：(1)德天管理處有權收取(i)首先，德天瀑布每月客票收入之2%，及(ii)餘下客票收入（扣除上述2%份額後）之40%及廣州花都擁有權收取餘下60%；(2)廣州花都繼續享有德天別墅之獨家經營權並享有全部收入，及作為交換，承擔德天旅遊公司之所有負債；及(3)廣西德天由廣州花都獨家管理，除上述客票收入外，廣州花都亦有權享有廣西德天之所有權利並承擔全部責任。

二零一零年八月，根據廣西崇左花山國家級風景名勝區大新縣德天管理處（「崇左德天管理處」）與廣西德天訂立之第二份補充協議，（其中包括）：(1)將一九九九年協議及第一份補充協議規定由廣州花都享有之所有權利及承擔之所有責任分配予廣西德天；(2)所有基礎建設及附屬設施於一九九九年協議屆滿後以零代價歸屬於大新政府所有；(3)德天別墅由崇左德天管理處所有及由廣西德天獨家運營，廣西德天亦有權就此享有所有權利並承擔所有責任；及(4)崇左德天管理處有權收取(i)首先，德天瀑布每月客票收入之2%，及(ii)餘下客票收入（扣除上述2%份額後）之40%及廣西德天有權收取餘下60%。

該協議並未授出續約權。

目標集團已於往績記錄期間支付上述協議規定之上述款項。截至二零一二年、二零一三年、二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一五年九月三十日止期間，德天別墅分別貢獻酒店收入總額約11%、約8%、約6%及約7%。於二零一二年、二零一三年、二零一四年十二月三十一日及二零一五年九月三十日，位於德天別墅的廠房及設備之賬面淨值分別佔目標集團物業、廠房及設備總約4%、2%、2%及2%，因此董事認為，對目標集團微不足道。

明仕便捷酒店由兩幢樓宇構成，為大新縣村民何漢敏先生（「何先生」）所擁有，且由目標集團運營。明仕便捷酒店於二零一一年一月開始營業。根據目標集團與何先生於二零一一年一月訂立之租賃協議，何將明仕便捷酒店租予目標集團，租期十五年，於二零二五年十二月三十一日屆滿。應支付其中一幢樓宇之租金為人民幣150,000元（第一個五年）、人民幣230,900元（第二個五年）及人民幣51,310元（隨後各年）。於十五年租期內，應付另一幢樓宇之租金租金為每年人民幣25,665元。租金乃雙方磋商後議定。於往績記錄期間，目標集團已根據租賃協議支付上述金額。於往績記錄期間，明仕便捷酒店貢獻之酒店收入份額最小。

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，賓館及餐飲收入保持平穩增長，分別為28,479,725港元、29,353,572港元及28,686,976港元。截至二零一四年及二零一五年九月三十日止相應期間之收入顯著增長，分別為20,380,239港元及28,686,976港元，與總收入增長保持一致。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度以及截至二零一五年九月三十日止九個月，毛利率保持平穩，分別為65%、68%、66%及67%。

董事定期審閱酒店及餐館之營運，並竭力提高服務質量，以增強在廣西同類型景區之間的競爭力。我們亦向一線員工提供培訓，結合 貴公司酒店營運專業知識，將餐飲服務提升至世界一流水準。

旅遊及旅遊相關服務

德天旅行於二零零一年三月一日註冊成立，實繳資本為人民幣300,000元，分別由廣西德天（持有40%）及目標公司（持有60%）持有。於二零一五年十二月十六日，廣西德天以零代價進一步購入德天旅行60%股權，德天旅行自此成為廣西德天之全資附屬公司。德天旅行之主要業務為在德天瀑布及明仕田園景區向遊客提供當地旅遊團，及在位於廣西省省會南寧市的一家服務網點向遊客銷售景區的旅遊套票。

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，旅遊及旅遊相關服務收入分別為9,255,961港元、10,864,603港元及6,924,237港元。自二零一三年起，隨着景區通達性的改善，旅客選擇自主旅遊而非加入德天旅行提供的地方旅遊路線。因此，截至二零一四年止期

間，該分部收益較截至二零一三年止期間顯著下滑。與二零一四年及二零一五年九月三十日同期相比，收入保持穩定增長，分別為5,403,783港元及5,542,868港元。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度以及截至二零一五年九月三十日止九個月，毛利率分別為9%、9%、10%及14%。自二零一三年收入大幅下滑後，德天旅行縮減員工規模並減少服務網點數目，使得該分部毛利率提高。

另一方面，目標集團公司正挖掘潛在商機，透過移動應用程式及互聯網網站發展電子售票平台，提高全球普及度。

目標集團的開發計劃

收購事項完成後，本公司將投入專業技能提升景區及酒店一線員工之服務質素。我們會就環境及酒店質素之改善向目標集團提供協助及建議。除另有披露者外，截至最後可行日期，目標集團管理層尚無對酒店運營、景區開發、旅遊及旅遊相關服務之未來規劃制定具體開發計劃。

廣西真牛於二零一五年分別與攜程國際有限公司(www.ctrip.com)、同程國際旅行社有限公司(www.LY.com)、北京趣拿軟件科技有限公司(www.qunar.com)及億龍信息技術(北京)有限公司廣州分公司(www.elong.com)四家著名互聯網旅行社平台公司訂立服務協議。服務協議載明透過電子交易分銷平台及向終端提供銷售及預訂安排之議定售價，協議每年續期。鑒於該等服務協議提供了新的分銷渠道，目標集團計劃將其銷售渠道拓展至網上銷售，且其公眾知名度及認可度有望提高。

(ii) 流動資金、財務資源及資本架構

目標集團公司一般透過其經營活動產生之內部資源及銀行融資撥付其營運資金。概無使用貨幣借款及其他對沖工具對沖外幣投資淨值。

下文載列與目標集團之資產及負債有關之經審核綜合財務資料概要，乃分別摘錄自本附錄第(1)部份所載之目標公司於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年九月三十日之會計師報告：

	於十二月三十一日			於二零一五年
	二零一二年 港元	二零一三年 港元	二零一四年 港元	九月三十日 港元
現金及銀行結餘	5,440,835	2,997,787	5,221,168	16,240,896
總資產	141,449,781	158,394,537	127,028,041	128,227,993
總負債	109,911,179	127,324,736	104,916,632	102,526,447
資產淨值	31,538,602	31,069,801	22,111,409	25,701,546
流動比率	(1) 0.91	0.79	0.29	0.40
資本負債比率	(2) 0.78	0.80	0.83	0.80

(1) 流動比率為按流動資產除以流動負債計算之比率。

(2) 資本負債比率乃按總負債除以總資產計算。

於二零一二年十二月三十一日

於二零一二年十二月三十一日，目標公司之經審核綜合資產淨值及流動負債淨值分別為31,538,602港元及5,194,742港元。目標公司於二零一二年十二月三十一日之總現金及銀行結餘為5,440,835港元，而相應流動比率為0.91。

於二零一二年十二月三十一日，目標集團公司之有抵押計息銀行貸款為36,909,449港元，須於5年內償還，固定利率為年息5.96釐。計息銀行貸款以本節附註(vii)所述之樓宇及土地使用權作抵押。此外，目標集團有來自獨立第三方之無抵押借款14,595,761港元，須於5年內償還，且固定利率為年息3釐。借款以人民幣計值，並已於二零一四年悉數結清。相應資產負債比率為0.78。

於二零一三年十二月三十一日

於二零一三年十二月三十一日，目標公司之經審核綜合資產淨值及流動負債淨值分別為31,069,801港元及13,594,481港元。目標公司於二零一三年十二月三十一日之總現金及銀行結餘為2,997,787港元，而相應流動比率約為0.79。

於二零一三年十二月三十一日，目標集團之有抵押計息銀行貸款為25,383,942港元，無抵押計息銀行貸款為24,368,575港元，均須於5年內償還，且固定利率分別為年息5.96釐及6.72釐。有抵押計息銀行貸款以本節附

註(vii)所述之樓宇及土地使用權作抵押。此外，目標集團有來自獨立第三方之無抵押借款14,595,761港元，須於5年內償還，且固定利率為年息3釐。有抵押計息銀行貸款及來自獨立第三方之無抵押借款已於二零一四年悉數結清。所有銀行貸款及借款均以人民幣計值，相應資產負債比率為0.80。

於二零一四年十二月三十一日

於二零一四年十二月三十一日，目標公司之經審核資產淨值及流動負債淨值分別為22,111,409港元及53,144,844港元。目標公司於二零一四年十二月三十一日之總現金及銀行結餘為5,221,168港元，而相應流動比率約為0.29。

於二零一四年十二月三十一日，目標集團之無抵押計息銀行貸款為37,406,798港元，須於3至5年內償還，且固定利率為年息6.72釐至8釐。計息銀行貸款以人民幣計值，相應資產負債比率為0.83。

於二零一五年九月三十日

於二零一五年九月三十日，目標公司之經審核資產淨值及流動負債淨值分別為25,701,546港元及46,101,110港元。目標公司於二零一五年九月三十日之總現金及銀行結餘為16,240,896港元，而相應流動比率約為0.4。

於二零一五年九月三十日，目標公司之經審核綜合借款為32,934,862港元，須於3至5年內償還，且固定利率為年息6.72釐至8釐。綜合借款以人民幣計值，相應資產負債比率為0.8。

(iii) 資本及財務政策

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年九月三十日，目標公司之註冊資本為人民幣6,000,000元（相等於約5,653,444港元）。於本期間內，目標集團概無推出財務政策。

(iv) 重大投資、收購或出售

二零一五年六月二十九日，廣西德天以零代價購入廣西耀通20%股權，原因為註冊資本人民幣30,000,000元並無全額繳足。截至最後可行日期，廣西德天已繳納註冊資本人民幣1,700,000元。

於二零一六年一月十三日，廣西德天以零代價自賣方收購大新民宿之40%股權。

於二零一六年一月十三日，廣西德天以代價人民幣120,000元（約143,436港元）自目標公司收購德天旅行之40%股權。

於二零一五年十二月十四日，廣西德天以總代價人民幣2,800,000元（約3,346,840港元）自獨立第三方收購大新明仕之28.8%股權。於二零一六年一月十四日，廣西德天進一步以總代價人民幣400,000元（約478,120港元）自獨立第三方收購大新明仕之4%股權。

於二零一六年二月二十九日，賣方以零代價向廣西德天轉讓廣西真牛40%股權。代價為零是因為，儘管廣西真牛自二零一五年一月開始於中國開展旅遊信息諮詢服務，但截至轉讓當日並無產生收入，並為目標集團帶來小額債務。

除上文所披露者外，於本期間概無重大收購及出售目標集團公司之附屬公司及聯營公司或合營企業，亦無作出重大投資。

(v) 標集團的核心管理層

目標集團的主要管理層包括行政總裁畢志彰先生；執行董事畢景駿先生（即賣方）；總經理梁志輝先生；運營總監吳岳偉先生；財務總監黃燕美女士及明仕山莊總經理李勇先生。

畢志彰先生（廣西德天之行政總裁）

畢志彰先生，61歲，於一九九九年九月受聘加入目標集團。最近幾年，彼負責監督目標公司之運營及監管其他主要管理層的表現。彼擁有逾30年的旅遊業務經驗，現為廣西德天及德天旅行的法人代表，負責監管目標集團所運營之景區及酒店的日常運營。

賣方（廣西德天的執行董事）

賣方，35歲，畢業於中山大學。彼於收購目標公司55%股權後於二零零七年七月加入目標公司。賣方為大新明仕、大新民宿、廣西真牛及目標公司的法人代表，目前負責監管目標集團所運營之景區及酒店的日常運營。

梁志輝先生（廣西德天之總經理）

梁先生，55歲，畢業於廣州大學，於二零零二年三月加入目標公司。彼擁有逾20年旅遊業相關工作經驗。梁先生當前負責組織及執行業務發展計劃，並探尋旅遊業的新機遇。

吳躍偉先生（廣西德天之運營總監）

吳先生，56歲，畢業於華南理工大學，於二零零七年二月加入目標集團。彼擁有逾20年旅遊營銷推廣相關經驗。吳先生當前為目標集團之運營總監，負責目標集團產品及服務之設計、推廣及廣告，同時負責制定銷售與定價策略。

黃燕美女士（目標集團財務總監）

黃女士，58歲，畢業於廣州暨南大學，於二零一二年七月加入目標公司。於加入目標公司之前，彼曾擔任一家大型船運公司之財務主管。黃女士當前負責目標集團會計職能部門之監督及管理。

李勇先生（明仕別墅度假村總經理）

李先生，43歲，畢業於廣州大學，於二零一零年九月加入目標集團擔任明仕別墅度假村總經理。李先生擁有逾16年酒店管理經驗，當前負責酒店之運營及管理。

收購事項完成後，本公司將委任本公司執行董事顏奕先生及暢佩慶先生擔任目標公司董事。目前正在徵選一名經驗豐富的財務主管。財務主管將與財務總監黃女士協同工作，確保嚴格遵守創業板上市規則、公司條例（香港法例第622章）及其他適用法律法規。

顏先生，44歲，於二零一二年五月十五日獲委任為董事。彼為本集團創始人之一，當前負責制定發展戰略及監督本集團的整體業務。顏先生於一九九七年三月取得澳大利亞新英格蘭大學商業學士學位，其後於一九九八年五月於澳大利亞悉尼科技大學取得會計及財務學商業碩士學位，並於二零一零年十月於澳門科技大學取得工商管理博士學位。顏先生於二零零零年六月向澳門政府的財政局取得註冊會計師執照。彼於二零零四年一月成為中華全國青年聯合會第九屆委員會成員。顏先生亦為中國人民政治協商會議第十一屆福建省委員會會員。

暢先生，60歲，畢業於福州大學取得工程學士學位。彼當前於恆和企業集團有限公司總經理，負責中國境內三家酒店的酒店業務管理。暢先生擁有逾30年之酒店業務營銷推廣及管理經驗。

(vi) 僱員及薪酬政策

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度以及截至二零一五年九月三十日止九個月，目標集團公司分別僱用459名、528名、485名及461名員工，總員工成本分別約為17,185,283港元、21,585,149港元、23,814,564港元及17,208,427港元。

目標集團公司每年對員工薪酬審核一次，或按其管理層認為適當之方式進行審核。薪酬變動乃根據一系列因素作出，包括相關公司之業績、外部市場薪酬競爭力及個別僱員之表現。目標集團公司為僱員提供固定薪酬，並提供酌情花紅及定額供款計劃、購股權及必要培訓等福利。

(vii) 資產質押

於二零一二年及二零一三年十二月三十一日，目標集團公司賬面淨值合共為75,146,795港元及88,388,134港元之樓宇及土地使用權已被質押，作為授予目標集團公司計息銀行貸款之抵押。

於二零一四年十二月三十一日，該質押已獲解除，且目標集團公司並無任何重大資產抵押。

於二零一五年九月三十日，目標集團公司並無任何重大資產抵押。

(viii) 外匯風險

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度以及截至二零一五年九月三十日止九個月，目標集團公司之大部份貿易交易、資產及負債主要以人民幣計值。董事認為，目標集團公司並無重大外匯風險，因此目前並未實施任何外幣對沖政策。然而，目標集團公司將於必要時考慮利用外匯遠期合約對衝外幣風險。

(ix) 或然負債

目標公司於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及截至二零一五年九月三十日止九個月並無任何重大或然負債。

(x) 資本承擔

於二零一二年十二月三十一日，目標集團公司並無任何重大資本承擔。

於二零一三年十二月三十一日，目標集團公司就收購樓宇訂約資本開支承擔341,998港元。目標集團公司擁有足夠內部資源撥付其資本開支。

於二零一四年十二月三十一日，目標集團公司並無已訂約之任何資本開支承擔。

於二零一五年九月三十日，目標集團公司就建造車庫訂約資本開支承擔。目標集團公司擁有足夠內部資源撥付其資本開支。

(3) 目標集團物業權益及物業估值

獨立物業估值師艾華迪評估諮詢有限公司已評估目標集團於二零一五年十二月三十一日之中國物業權益。其編制之函件及估值證書全文載於本通函附錄四。於二零一五年九月三十日之物業權益賬面淨值與本通函附錄四所載公平值（包括市值及參考價值）之對賬如下：

	港元
目標集團於二零一五年九月三十日物業權益賬面淨值	
投資物業	334,208
物業、廠房及設備	<u>73,650,736</u>
二零一五年十月一日至二零一五年 十二月三十一日期間之變動	
減：期內折舊（未經審核）	<u>(1,529,154)</u>
於二零一五年十二月三十一日之賬面淨值（未經審核）	72,455,790
估值盈餘（未經審核）	<u>28,652,872</u>
於二零一五年十二月三十一日之物業估值（概約值） （按人民幣1元兌1.1936港元之匯率換算）	<u><u>101,108,662</u></u>

A. 經擴大集團之未經審核備考財務資料

未經審核備考財務資料緒言

以下經擴大集團（即華星控股有限公司（「本公司」），及其附屬公司（統稱為「本集團」）之未經審核備考財務資料（「未經審核備考財務資料」），連同其於珠海市康明德投資有限公司（「目標公司」）及其附屬公司（統稱為「目標集團公司」）之權益，乃由本公司董事（「董事」）就說明潛在收購目標之42.3%（「收購事項」）之財務影響而編製，猶如收購事項已於二零一五年六月三十日完成（就未經審核備考綜合財務狀況表而言）。

未經審核備考財務資料乃根據香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則（「創業板上市規則」）第7.31段，及參考香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製供載入投資通函內之備考財務資料（「會計指引第7號」）而編製，以闡明根據本公司及目標股權擁有人訂立之日期為二零一六年二月一日之股權轉讓協議之條款進行收購事項之影響。

未經審核備考財務資料乃按本集團於二零一五年六月三十日的未經審核綜合中期財務資料（摘錄自本公司已刊發中期報告）；目標集團公司於截至二零一五年九月三十日止期間之綜合財務資料（摘錄自本通函附錄二所載有關該財務資料之會計師報告）得出，並已按備考基準調整以反映收購事項之影響。該等備考調整為(i)直接由收購事項導致及與其他未來事件及決定無關及(ii)實質上按股權轉讓的條款獲得支持。

未經審核備考財務資料僅供說明用途，而基於其假設性質使然，未必可真實反映倘收購事項於指定日期或任何未來日期完成後經擴大集團之財務狀況。

未經審核備考財務資料須與本集團已刊發之截至二零一五年六月三十日止六個月之中期報告、本通函附錄二所載之目標集團公司之會計師報告及本通函其他章節所包括之其他財務資料所載列之財務資料一併閱讀。

未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團 於二零一五年 六月三十日 港元 (附註a)	未經審核 備考調整 港元 (附註b)	經擴大集團 未經審核 備考綜合 財務狀況表 港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	164,061,778	–	164,061,778
於一間聯營公司之權益	–	28,898,770	28,898,770
投資物業	147,157,297	–	147,157,297
預付租賃付款	76,746,350	–	76,746,350
非流動資產總額	387,965,425	28,898,770	416,864,195
流動資產			
酒店存貨	236,496	–	236,496
貿易及其他應收款項	30,373,366	–	30,373,366
現金及現金等價物	77,495,804	(28,898,770)	48,597,034
流動資產總額	108,105,666	(28,898,770)	79,206,896

	本集團 於二零一五年 六月三十日 港元 (附註a)	未經審核 備考調整 港元 (附註b)	經擴大集團 未經審核 備考綜合 財務狀況表 港元
流動負債			
貿易及其他應付款項	10,306,653	–	10,306,653
應付一名董事款項	41,608,897	–	41,608,897
計息銀行借款	66,907,199	–	66,907,199
稅項撥備	1,663,299	–	1,663,299
衍生金融工具	1,260,081	–	1,260,081
流動負債總額	<u>121,746,129</u>	<u>–</u>	<u>121,746,129</u>
流動負債淨值	<u>(13,640,463)</u>	<u>(28,898,770)</u>	<u>(42,539,233)</u>
資產總值減流動負債	<u>374,324,962</u>	<u>–</u>	<u>374,324,962</u>
非流動負債			
計息銀行借款	144,419,888	–	144,419,888
遞延稅項負債	14,635,133	–	14,635,133
非流動負債總額	<u>159,055,021</u>	<u>–</u>	<u>159,055,021</u>
資產淨值	<u>215,269,941</u>	<u>–</u>	<u>215,269,941</u>
資本及儲備			
股本	2,800,000	–	2,800,000
儲備	204,794,904	–	204,794,904
本公司擁有人應佔權益	207,594,904	–	207,594,904
非控股權益	7,675,037	–	7,675,037
權益總額	<u>215,269,941</u>	<u>–</u>	<u>215,269,941</u>

經擴大集團未經審核備考財務資料附註

- a. 本集團於二零一五年六月三十日之未經調整綜合財務狀況表乃摘錄自本集團截至二零一五年六月三十日止六個月之中期報告，並已就其刊發審閱報告。
- b. 有關調整指就收購事項應付賣方之代價人民幣21,150,000元（相等於約25,798,770港元）（「代價」）及應付收購事項相關成本人民幣2,541,400元（相等於約3,100,000港元）。

根據日期為二零一六年二月一日之股權轉讓協議（「該協議」），本集團建議收購目標公司42.3%股權（假設為緊隨完成後，目標集團公司之股權架構）。於收購事項完成後，本集團將可對目標公司行使重大影響力。因此，目標公司將於本未經審核備考財務資料中入賬列為本集團之聯營公司。

此外，收購事項將根據國際會計準則委員會（「國際會計準則委員會」）頒佈之國際會計準則（「國際會計準則」）第28號「於聯營公司及合營公司之投資」入賬。

	附註	人民幣	港元
目標公司42.3%股權之代價			
— 現金付款	(i)	21,150,000	25,798,770
— 收購事項相關成本	(i)	<u>2,541,400</u>	<u>3,100,000</u>
總代價		23,691,400	28,898,770
減：本集團分佔目標集團公司 於收購日期可識別淨 資產42.3%之公平值	(ii)	<u>16,282,539</u>	<u>19,861,441</u>
備考商譽（包含於一間 聯營公司之權益）	(iii)	<u><u>7,408,861</u></u>	<u><u>9,037,329</u></u>

- (i) 根據該協議，人民幣21,500,000之代價須於該協議先決條件達成後五日內以現金支付。

董事預計，收購事項相關成本（包括支付予法律顧問、申報會計師、財務顧問、估值師、印刷商之費用及其他開支）將約為3,100,000港元。

- (ii) 本集團應佔目標集團公司可識別淨資產公平值之42.3%指：

	人民幣	港元
目標集團公司於收購事項前之資產淨值*	21,070,295	25,701,546
公平值調整**	23,230,273	28,336,287
按25%稅率估算遞延稅項負債之影響	<u>(5,807,568)</u>	<u>(7,084,072)</u>
目標集團公司可識別淨資產公平值總額	<u>38,493,000</u>	<u>46,953,761</u>
本集團分佔目標集團公司於收購日期 可識別淨資產42.3%之公平值	<u>16,282,539</u>	<u>19,861,441</u>

* 目標集團公司於收購事項前之資產淨值乃摘錄自目標公司集團於二零一五年九月三十日之經審核綜合財務狀況表（載於通函附錄二）。

** 目標集團公司於二零一五年九月三十日之公平值調整如下：

	賬面值 港元	公平值調整 港元	公平值 港元
物業、廠房及設備－ 樓宇及租賃物業裝修	84,934,746	27,204,266	112,139,012
物業、廠房及設備－其他	<u>7,018,912</u>	<u>1,132,021</u>	<u>8,150,933</u>
	<u>91,953,658</u>	<u>28,336,287</u>	<u>120,289,945</u>

目標集團公司固定資產之公平值調整指對目標集團公司所擁有位於廣西之樓宇的資產評估升值。樓宇公平值乃經參考艾華迪評估諮詢有限公司發出之估值報告後估計。公平值乃採用收益及市場法釐定。

目標集團公司之可識別資產及負債公平值之金額或會於完成對目標集團公司於完成收購事項日期之可識別資產及負債之公平值之估值後有變。因此，於聯營公司之投資之賬面值及其後報告期間應佔聯營公司溢利或虧損將很可能導致與本未經審核備考財務資料所列者不同之金額。

- (iii) 根據國際會計準則第28號、國際會計準則第39號金融工具：確認及計量，以及國際會計準則第36號資產減值，如有跡象顯示於一間聯營公司之投資可能減值時，於一間聯營公司之投資的全部賬面值以單一資產會進行減值測試，將其可收回金額與其賬面值進行比較。

就未經審核備考財務資料而言，本公司已確保就按照國際會計準則第36號進行之減值評估採取步驟。董事已評估於一間聯營公司之投資是否減值，檢討於一間聯營公司之投資於二零一五年九月三十日之賬面值會否超出其可收回金額，即使用價值與公平值減出售成本之較高者，猶如收購事項已於二零一五年九月三十日完成。倘可收回金額低於於一間聯營公司之投資之賬面值，將確認減值虧損。

根據減值測試，目標集團公司獲分配的現金產生單位的可收回金額高於其賬面值，因此董事並無就商譽減值於未經審核備考財務資料內進行備考調整。該評估假設(i)資產及負債之公平值並無主要重大不利變動；及(ii)可識別資產及負債可按其賬面值變現。然而，倘目標集團公司的業務有任何不利變動，包括但不限於經營方面的任何後續不利變動，則可能需要根據國際會計準則第36號就於聯營公司之投資確認減值。

於一間聯營公司之投資之可收回金額乃經參考獨立估值師艾華迪評估諮詢有限公司於二零一五年九月三十日就使用市場法對目標集團公司42.3%股權之公平值而發出之估值報告後釐定。由於於一間聯營公司之投資之可收回金額高於其賬面值，本公司認為於一間聯營公司之投資並無減值。本公司核數師及本公司一致認為於一間聯營公司之投資並無減值。

本公司將採納與未經審核備考財務資料所用者一致之會計政策、估值方法及主要假設，以評估聯營公司於其後報告期間之投資減值。本公司核數師將於未來各報告期末就審核目的根據國際會計準則審閱本公司對於聯營公司之投資的減值評估。

- c. 概無就未經審核備考財務資料作出任何調整，以反映經擴大集團於二零一五年九月三十日後訂立之任何交易業績或其他交易。
- d. 董事假設經擴大集團之未經審核備考財務資料所用之港元兌人民幣匯率為人民幣1.00元兌1.2198港元。

B. 有關編製經擴大集團未經審核備考財務資料之獨立申報會計師核證報告

以下為獨立申報會計師香港立信德豪會計師事務所有限公司（香港執業會計師）發出之報告全文，乃為載入本通函而編製。



Tel : +852 2218 8288
Fax : +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

25th Floor Wing On Centre
111 Connaught Road Central
Hong Kong

電話：+852 2218 8288
傳真：+852 2815 2239
www.bdo.com.hk

香港干諾道中111號
永安中心25樓

致華星控股有限公司列位董事

吾等已完成核證工作，以就華星控股有限公司（「貴公司」）董事（「董事」）所編製有關 貴公司及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）之未經審核備考財務資料作出報告，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括 貴集團於二零一五年六月三十日之未經審核備考綜合財務狀況表以及相關附註（「未經審核備考財務資料」），有關內容載於 貴公司所刊發日期為二零一六年三月二十四日之通函（「通函」）附錄三第III-1至III-7頁。董事編製未經審核備考財務資料所依據之適用標準於通函附錄三第III-1至III-7頁載列。

董事編製未經審核備考財務資料，旨在說明建議收購珠海市康明德投資有限公司（「建議收購事項」）對 貴集團於二零一五年六月三十日之財務狀況之影響，猶如建議收購事項已於二零一五年六月三十日進行。作為此過程之一部份，有關 貴集團於二零一五年六月三十日之財務狀況之資料乃由董事摘錄自 貴集團截至二零一五年六月三十日止六個月之中期報告，並已就其刊發審閱報告。

董事對未經審核備考財務資料之責任

董事須負責根據香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則（「創業板上市規則」）第7.31段，並參考香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」（「會計指引第7號」）編製未經審核備考財務資料。

吾等之獨立性及品質控制

吾等已遵守香港會計師公會發佈之「專業會計師道德守則」所規定之獨立性及其他道德規範，該等規範以誠信、客觀、專業能力以及應有謹慎、保密性及專業行為作為基本原則。

本行應用香港質量控制準則第1號，並因此設有一套全面之質量控制制度，包括有關遵從道德規範、專業標準及適用法律法規之文件紀錄政策及程序。

申報會計師之責任

吾等之責任為根據創業板上市規則第7.31(7)段之規定，就未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告吾等之意見。對於吾等過往就編製未經審核備考財務資料所用之任何財務資料而發出之任何報告，除於刊發當日對該等報告之收件人所負責任外，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委聘準則第3420號「就編製招股章程所載之備考財務資料發出核證委聘報告」進行工作。此項準則要求申報會計師規劃及執行有關程序，以合理確保董事已根據創業板上市規則第7.31段並參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就是次委聘而言，吾等概不負責更新或重新出具就於編製未經審核備考財務資料時所用之任何歷史財務資料而發出之任何報告或意見，且於是次委聘過程中，吾等亦不就於編製未經審核備考財務資料時所用之財務資料進行審核或審閱。

將未經審核備考財務資料載入投資通函中，目的僅為說明重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料之影響，猶如該事件或該交易已於就說明用途而選擇之較早日期發生或進行。因此，吾等概不就該事件或該交易於二零一五年六月三十日之實際結果是否與呈列者相同作出任何保證。

就未經審核備考財務資料是否已按適用標準妥為編製發出報告而進行之合理核證工作，涉及實施程序以評估董事於編製未經審核備考財務資料時所用之適用標準是否提供合理基準以呈列該交易直接造成之重大影響，並須就下列各項取得充分而適當之憑證：

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

所選程序取決於申報會計師之判斷，當中已考慮到申報會計師對 貴集團性質、與編製未經審核備考財務資料有關之交易以及其他相關委聘情況之了解。

是次委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體呈列方式。

吾等相信，吾等所取得之憑證屬充分及恰當，可為吾等之意見提供基準。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由董事按所述基準妥善編製；
- (b) 該等基準與 貴集團之會計政策貫徹一致；及
- (c) 所作調整就根據創業板上市規則第7.31(1)段披露之未經審核備考財務資料而言乃屬恰當。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

李家樑

執業證書號碼P01220

香港

二零一六年三月二十四日

以下為獨立估值師艾華迪評估諮詢有限公司就本集團於二零一五年十二月三十一日的物業權益價值而編製的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本通函。



香港灣仔告士打道151號安盛中心8樓807室

電話：(852) 3907 0680 傳真：(852) 3914 6388

info@avaval.com

www.avaval.com

敬啟者：

緒言

吾等遵照華星控股有限公司（「貴公司」）的指示，對珠海市康明德投資有限公司及其附屬公司（以下統稱為「目標集團」）所持物業權益（物業詳情於本報告的估值概要內詳列）進行估值，吾等確認已進行視察，作出相關查詢及調查，並已取得吾等認為必要的進一步資料，以便就有關物業權益於二零一五年十二月三十一日（「估值日期」）的市場值向閣下提供意見。

估價前提

估值為吾等對物業市值的意見。所謂市值，根據香港測量師學會所下定義，即「資產或負債經適當推銷後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期以公平交易將其易手可取得的估計金額」。

估值基準

對物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的創業板上市規則（「創業板上市規則」）第8章、香港測量師學會頒佈的香港測量師學會物業估值準則（二零一二年版）及國際估值準則理事會不時頒佈的國際估值準則所載所有規定。

吾等的估值並無計及因特殊條款或情況（如非典型融資、售後租回安排、任何銷售相關人士給予的特殊代價或優惠，或任何特殊價值因素或買賣成本或任何相關稅項抵銷）所致的估計價格升值或貶值。

估值方法

於估值過程中，受評估的物業權益首先按目標集團所持權益類型分類，其後再劃分為以下類別：

第一類－目標集團於中國持有及佔用的物業權益

第二類－目標集團於中國簽約收購的物業權益

第三類－目標集團於中國持作投資的物業權益

第四類－目標集團於中國租賃及佔用的物業權益

吾等參考吾等評估物業權益時所用的可資比較市場交易使用市場法對第一類及第二類物業權益進行估值。此方法以廣泛接納的市場交易為最佳指標，並預先假定該市場上的相關交易可延伸至推斷同類物業的價值，惟須受多種因素的限制。

吾等採用收益法對第三類物業權益進行估值，以及對第一類物業權益進行交叉檢查，經考慮自現有租約及／或於現有市場中可取得的物業租金收入淨額，並適當計及租約的復歸收入潛力，再將該租金收入淨額按適當的資本化比率資本化來釐定市值。在適當情況下，吾等亦已參照相關市場上的可資比較銷售交易。

吾等並無賦予目標集團租賃的第四類物業權益任何商業價值，因其載有不可轉讓條款或概無重大租金溢利。

業權調查

吾等已獲 貴公司提供有關物業權益的業權文件及租賃協議摘要副本。於可行情況下，吾等已查閱文件正本以核實該等中國物業權益的現時業權及該等物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或吾等所獲提供副本中未有列示的任何修訂。

然而，吾等並無查閱文件正本以核實相關物業之擁有權或確定任何修改。鑒於中國的現有登記制度並不將登記資料供公眾人士查閱，吾等並無對中國的物業權益的業

權及其可能附帶的重大產權負擔進行查證。於吾等進行估值時，吾等主要依賴 貴公司中國法律顧問－廣東恒益律師事務所就中國物業的業權有效性及租賃提供的法律意見。

實地視察

吾等曾視察受評估物業的外觀，並在可能情況下，視察其內部。該次視察由 Catherine Lam女士（經理）、Paul Hau先生（高級估值師）及David He先生（估值師）於二零一五年九月二十一日至二零一五年九月二十二日期間展開。然而，吾等並無受委託進行結構勘測，亦無安排進行調查。因此，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等乃於考慮裝置及設備的一般外觀、表觀標準及使用時間以及公用設施的情況後就該等物業的整體狀況發表意見。然而，必須強調的是，儘管吾等已就該等樓宇是否遭受損壞或可能存在會影響吾等估值的潛在損壞情況向閣下提供意見，於吾等進行視察時，吾等並無發現任何嚴重損壞。吾等並無測試任何樓宇設備。吾等已假設水電及電話等公用設施均齊全且並無遭受任何損壞。

吾等並無安排進行任何調查，以確定該等物業於建築時有否使用高鋁水泥、氯化鈣添加劑、粉煤灰或任何其他有害物料。因此，吾等無法呈報該等物業是否並不涉及有關風險。就本估值而言，吾等假設該等物業於建築時並無使用有害物料。

吾等並無受委託進行仔細實地測量，以證實有關物業之土地面積及樓宇面積之準確性，惟假設吾等獲提供之面積數據準確無誤。根據吾等對同類物業的估值經驗，吾等認為有關假設屬合理。

此外，吾等並無進行任何實地調查以確定土地狀況或設施是否適合建於或將建於其上之任何物業發展。吾等亦無就物業權益進行考古、生態或環境調查。吾等之估值乃按此等方面均為滿意之基準以及於建築期間將不會產生任何額外支出或出現延誤。倘發現物業或毗連或鄰近土地存在污染、沉降或其他潛在損害，或物業曾經或正用作污染用途，吾等保留權利修訂吾等對價值之意見。

資料來源

除另有註明者外，吾等在很大程度上倚賴 貴公司或 貴公司之法律或其他專業顧問就法定通告、規劃批文、分區、地役權、年期、樓宇落成日期、發展計劃、物業識別、佔用詳情、地盤面積、建築面積等事宜、有關年期、租約等事宜以及所有其他相關事宜給予吾等之資料。估值證書所載的尺寸、量度及面積乃根據 貴公司向吾等提供的文件所載資料而作出，故此僅為約數及作參考之用。吾等並無核查原圖則、發展商樓書及類似文件以作核證。

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供之資料之真實性及準確性。吾等亦已獲 貴公司確認所提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為吾等已獲提供充足資料以達致知情意見及吾等並無理由懷疑任何重要資料遭到隱瞞。

估值假設

就按長期土地使用權持有之物業而言，吾等假設物業權益之可轉讓土地使用權已按象徵式土地使用費出讓，及任何應付之土地出讓金亦已全數繳清。除另有註明者外，吾等亦已假設物業之相關業權持有人擁有物業權益之可強制執行業權，並可於獲批之土地使用年期屆滿前不受干預地自由佔用、使用、出售、租賃、抵押、按揭或以其他方式處置物業，而毋須進一步尋求政府批准及向政府支付額外土地出讓金。除本報告另有說明外，吾等亦假設有關物業已交吉。

此外，吾等已假設物業的設計及構造會／將會符合當地規劃規定及要求，以及已／將獲相關機構正式審查及批准。

持續用途乃假設該等物業將用於指定設計及建造的目的，或用於現時所適合的目的。持續用途物業的估值並不代表該物業在公開市場上逐部份出售可實現的金額。

概無接獲命令進行或編製環境影響研究。吾等假設已完全符合適用國家、省級及當地環境法規及法律。此外，就報告所涵蓋的任何用途而言，吾等亦假設已經或可以從任何地方、省級或國家政府或私營實體或組織獲得或重續所有必要的執照、同意書或其他法律或行政權力。

除估值報告已指明、界定及考慮之違規情況外，吾等亦假設所有適用之分區及土地使用規定及限制已得到遵守。此外，吾等亦假設土地使用及物業裝修均於物業權益所指範圍內，且無任何侵用或侵佔現象，惟本報告另有指明者除外。

吾等之報告並無考慮任何估物業權益之任何抵押、按揭或欠款或進行買賣時可能產生之任何費用或稅項。除另有註明外，吾等假設物業概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等已進一步假設物業於估值日期並無轉移或牽涉任何具爭議性或不具爭議性之爭議事項。吾等亦假設該等物業於吾等視察當日至估值日期間並無任何重大變動。

條件限制

本報告內容乃摘錄及翻譯自有關中文文件者，倘用語有歧義，概以原文件為準。

貨幣

除另有註明外，所有款額以人民幣列值。估值採用之匯率為約人民幣1元兌1.1936港元，與估值日期之現行匯率相若。下文載列吾等之估值概要，且隨函附奉估值證書。

此致

香港
上環
干諾道中168-200號
信德中心（西翼）
35樓3503室
華星控股有限公司
董事會 台照

代表
艾華迪評估諮詢有限公司
註冊專業測量師（產業測量）
董事
區永源
MHKIS (GP) AAPI MSc(RE)
謹啟

二零一六年三月二十四日

附註：區永源先生持有香港大學房地產理學碩士學位。彼亦為香港測量師學會會員（產業測量）及澳洲物業協會會員。此外，彼為測量師註冊管理局之註冊專業測量師（產業測量）。彼於中國物業估值方面擁有約九年經驗，並於香港、美國、加拿大、東亞及東南亞（包括新加坡、日本及韓國）之物業估值方面擁有十二年經驗。

估值概要

第一類 – 目標集團於中國持有及佔用的物業權益

編號	物業	於二零一五年		於二零一五年
		十二月三十一日 現況下的市值 人民幣元	目標集團 應佔權益	十二月三十一日 目標集團應 佔市值 人民幣元
1.	中國 廣西省 崇左市 大新縣 堪圩鄉 明仕村 明仕山莊	49,106,000	87.79%	43,110,000
2.	中國 廣西省 崇左市大新縣 堪圩鄉 明仕村 明仕藝術酒店	17,972,000	87.79%	15,777,000
3.	中國 廣西省 南寧市 青秀區鳳翔路2號 香榭裡花園一期 1號樓2單元10209號	1,255,000	94.60%	1,187,000

編號	物業	於二零一五年	於二零一五年	
		十二月三十一日	目標集團	目標集團應
		現況下的市值	應佔權益	佔市值
		人民幣元		人民幣元
4.	中國 廣西省 南寧市興甯區 昆侖大道995號嘉和城 40棟3號	1,402,000	94.60%	1,326,000
	小計：	69,735,000		61,400,000

第二類 — 目標集團於中國簽約收購的物業權益

編號	物業	於二零一五年	於二零一五年	
		十二月三十一日	目標集團	目標集團
		現況下的市值	應佔權益	應佔市值
		人民幣元		人民幣元
5.	位於中國 廣西省 崇左市大新縣 德天半島花園 的四套住宅	無商業價值	87.79%	無商業價值
6.	位於中國 廣西省 崇左市大新縣 德天半島花園 的三個商鋪	無商業價值	94.60%	無商業價值
	小計：	無商業價值		無商業價值

第三類 – 目標集團於中國持作投資的物業權益

編號	物業	於二零一五年	於二零一五年	
		十二月三十一日	目標集團	目標集團
		現況下的市值	應佔權益	應佔市值
		人民幣元		人民幣元
7.	位於中國 廣東省廣州市 花都區新華鎮 龍珠路15號 C幢的兩個商鋪	280,000	100.00%	280,000
	小計：	280,000		280,000

第四類 – 目標集團於中國租賃及佔用的物業權益

編號	物業	於二零一五年	於二零一五年	
		十二月三十一日	目標集團	目標集團
		現況下的市值	應佔權益	應佔市值
		人民幣元		人民幣元
8.	位於中國廣西省 崇左市大新縣 德天半島花園 的三個車位	無商業價值	94.60%	無商業價值
	小計：	無商業價值		無商業價值
	總計：	70,015,000		61,680,000

估值證書

第一類 – 目標集團於中國持有及佔用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年十二月三十一日現況下的市值 人民幣元
1.	中國 廣西省 崇左市 大新縣 堪圩鄉 明仕村 明仕山莊	<p>該物業包括一幅地盤面積約為21,738.00平方米之土地，且主要包括兩個酒店，即明仕山莊及其上建成的明仕藝術酒店。</p> <p>明仕山莊擁有20幢樓宇及其上建立的多個構築物，總建築面積約為10,670.56平方米，約於二零一二年至二零一五年落成。</p> <p>該等樓宇主要包括17幢酒店樓宇(共提供140間酒店客房)、1個餐廳及各類設施，如會議室、游泳池、按摩室、水療設施及員工宿舍。</p> <p>該物業的土地使用權期限將於二零四九年十月二十八日到期，用作其他商業用途。</p>	該物業現由目標集團佔用，作酒店業務用途。	<p>49,106,000</p> <p>目標集團應佔 87.79%權益： 人民幣 43,110,000元</p>

附註：

- i. 根據大新縣人民政府於二零一零年七月二十二日頒發的國有土地使用權證 – 新國用(2010)第0171號，一幅地盤面積約為21,738.00平方米之土地的土地使用權已授予大新明仕旅遊發展有限公司，將於二零四九年十月二十八日到期，用作其他商業用途。
- ii. 根據大新縣房產管理所頒發的16項房屋所有權證，大新明仕旅遊發展有限公司持有之物業總建築面積約為6,922.79平方米，詳情載列如下：

編號	樓宇名稱	國有房屋所有權證	建築面積(平方米)
1	倚翠山堂	新房權證堪字第2013011769號	1,724.67
2	宿舍樓	新房權證堪字第2013011770號	1,385.09
3	2號樓	新房權證堪字第2013011771號	239.57
4	3號樓	新房權證堪字第2013011772號	237.43
5	5號樓	新房權證堪字第2013011773號	306.02
6	6號樓	新房權證堪字第2013011774號	464.92
7	8號樓	新房權證堪字第2013011775號	265.60
8	9號樓	新房權證堪字第2013011777號	209.75

編號	樓宇名稱	國有房屋所有權證	建築面積(平方米)
9	10號樓	新房權證堪字第2013011776號	268.90
10	11號樓	新房權證堪字第2013011778號	264.97
11	12號樓	新房權證堪字第2013011779號	210.18
12	13號樓	新房權證堪字第2013011780號	265.60
13	15號樓	新房權證堪字第2013011781號	275.25
14	16號樓	新房權證堪字第2013011782號	264.96
15	17號樓	新房權證堪字第2013011783號	275.25
16	18號樓	新房權證堪字第2013011784號	264.63

iii. 根據於二零一一年三月四日向大新明仕旅遊發展有限公司頒發的建設工程規劃許可證－新建字第451424201100026號，有關地方機關已批准總建築面積約為2,800.00平方米之游泳中心的建設工程。

iv. 根據大新縣房產管理所於二零一六年一月十八日頒發的房屋所有權證－桂崇房權證大新縣字第xc201600019號，總建築面積約2,132.97平方米的該物業由大新明仕旅遊發展有限公司持有。

v. 於進行估值之過程中，由於在估值日期未取得有效的所有權文件，吾等並無賦予1號樓、7號樓、19號樓及游泳中心任何商業價值。作為參考，吾等認為假設所有相關所有權證書均已取得及該等樓宇可自由轉讓，則該物業於估值日期之資本價值將為人民幣23,809,000元。

vi. 貴公司的中國法律顧問已就物業權益向吾等提供法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：

- 一幅獲授土地及其上16幢樓宇的房屋所有權由目標集團依法持有，並可由其依法佔有、使用、轉讓、租賃或抵押；
- 由於1號樓、7號樓、19號樓於該物業施工前尚未取得建設工程規劃許可證及／或建築工程施工許可證，大新明仕旅遊發展有限公司可能就該物業被有關政府部門責令拆遷及處以相關罰款。

vii. 主要證書／許可證概要載列如下：

- 國有土地使用權證 有
- 房屋所有權證 部分

viii. 貴公司確認，概無任何重大環境及規劃問題。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 十二月三十一日 現況下的市值 人民幣元
2.	中國 廣西省 崇左市大新縣 堪圩鄉 明仕村 明仕藝術酒店	該物業包括一幅地盤面積約為21,738.00平方米的土地，且主要包括兩個酒店，即明仕山莊及其上建成的明仕藝術酒店。 明仕藝術酒店為一個有五層樓的酒店樓宇，包括74間客房，總建築面積約為3,031.71平方米，於二零一四年落成。 該物業的土地使用權期限將於二零四九年十月二十八日到期，用作其他商業用途。	該物業現由目標集團佔用，作酒店業務用途。	17,972,000 目標集團應佔 87.79%權益： 人民幣 15,777,000元

附註：

- i. 根據大新縣人民政府於二零一零年七月二十二日頒發的國有土地使用權證－新國用(2010)第0171號，一幅地盤面積約為21,738.00平方米之土地的土地使用權已授予大新明仕旅遊發展有限公司，將於二零四九年十月二十八日到期，用作其他商業用途。
- ii. 根據大新縣房產管理所於二零一四年五月二十六日頒發的房屋所有權證－新房權證桃字第2014013120號，總建築面積約為3,031.71平方米之該物業由大新明仕旅遊發展有限公司持有。
- iii. 貴公司的中國法律顧問已就物業權益向吾等提供法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
 - a. 一幅獲授土地及其上樓宇的房屋所有權由目標集團依法持有，並可由其依法佔有、使用、轉讓、租賃或抵押。
- iv. 主要證書／許可證概要載列如下：

a.	國有土地使用權證	有
b.	房屋所有權證	有
- v. 貴公司確認，概無任何重大環境及規劃問題。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 十二月三十一日 現況下的市值 人民幣元
3.	中國 廣西省 南寧市 青秀區鳳翔路2號 香樹裡花園一期 1號樓2單元10209號	該物業包括一個總建築面積約為160.88平方米及可銷售面積約為141.44平方米的住宅單位，於二零零二年落成。 該物業的土地使用權已授予用作住宅用途。	該物業現由目標集團佔用，作員工宿舍用途。	1,255,000 目標集團應佔 94.60%權益： 人民幣 1,187,000元

附註：

- i. 根據南寧市房屋產權交易中心於二零一五年三月十一日頒發的房屋所有權證一用房權證字第02588083號，總建築面積約為160.88平方米之該物業由廣西德天旅遊發展集團有限公司持有。
- ii. 貴公司的中國法律顧問已就物業權益向吾等提供法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
 - a. 該物業由目標集團依法持有，並可由其依法佔有、使用、轉讓、租賃或抵押。
- iii. 主要證書／許可證概要載列如下：
 - a. 房屋所有權證 有

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 十二月三十一日 現況下的市值 人民幣元
4.	中國 廣西省 南寧市興甯區 昆侖大道 995號嘉和城 40棟3號	該物業包括一座總建築面積約為175.21平方米及可銷售面積約為166.48平方米的三層樓別墅，於二零零六年落成。 該物業的土地使用權已授予用作住宅用途。	該物業現由目標集團佔用，作員工宿舍用途。	1,402,000 目標集團應佔 94.60%權益： 人民幣 1,326,000元

附註：

- i. 根據南寧市房屋產權交易中心於二零一五年三月十一日頒發的房屋所有權證一用房權證字第02588083號，總建築面積約為175.21平方米之該物業由廣西德天旅遊發展集團有限公司持有。
- ii. 貴公司的中國法律顧問已就物業權益向吾等提供法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
 - a. 該物業由目標集團依法持有，並可由其依法佔有、使用、轉讓、租賃或抵押。
- iii. 主要證書／許可證概要載列如下：
 - a. 房屋所有權證 有

估值證書

第二類 – 目標集團於中國簽約收購的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 十二月三十一日 現況下的市值 人民幣元
5.	位於中國 廣西省 崇左市大新縣 德天半島花園 的四套住宅	德天半島花園為位於大新縣 南部，交通網絡相對便捷的 高層住宅項目。 該物業包括總建築面積約為 339.36平方米的四套住宅。 該物業的土地使用權期限將 於二零七九年十一月三十日 到期，用作住宅用途。	該物業現由目標集團 佔用，作員工宿舍用 途。	無商業價值 目標集團應佔 87.79%權益： 無商業價值

附註：

- i. 根據大新明仕旅遊發展有限公司與大新金綠蔭房地產開發有限責任公司於二零一三年十一月一日訂立的兩份買賣協議 – 第新東B2040號及第新東B2039號，大新金綠蔭房地產開發有限責任公司已同意將總建築面積約為170.06平方米的第2140號及第2139號住宅單位按總收購價人民幣410,000元轉讓予大新明仕旅遊發展有限公司。
- ii. 根據大新明仕旅遊發展有限公司與大新金綠蔭房地產開發有限責任公司於二零一三年十一月十七日訂立的兩份買賣協議 – 第新東B1023號及第新東B1040號，大新金綠蔭房地產開發有限責任公司已同意將總建築面積約為169.3平方米的第1123號及第1140號住宅單位按總收購價人民幣428,000元轉讓予大新明仕旅遊發展有限公司。
- iii. 於進行估值之過程中，由於在估值日期未取得有效的所有權文件，吾等並無賦予四套住宅任何商業價值。作為參考，吾等認為假設所有相關所有權證書均已取得及該等樓宇可自由轉讓，則該物業於估值日期之市場價值將為人民幣1,086,000元。
- iv. 貴公司的中國法律顧問已就物業權益向吾等提供法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
 - a. 由於該物業已取得商品房預售許可證，目標集團在遵守相關法規及程序後取得房屋所有權證不存在法律障礙。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年
				十二月三十一日 現況下的市值 人民幣元
6.	位於中國 廣西省 崇左市 大新縣 德天半島花園 的三個商舖	德天半島花園為位於大新縣南部，交通網絡相對便捷的高層住宅項目。 該物業包括總建築面積約為191.91平方米的三個商舖。 該物業的土地使用權期限將於二零七九年十一月三十日到期，用作商業用途。	該物業現由目標集團佔用，作辦公室用途。	無商業價值 目標集團應佔 94.60%權益： 無商業價值

附註：

- i. 根據大新縣德天旅行社有限責任公司與大新金綠蔭房地產開發有限責任公司於二零一四年五月七日訂立的兩份買賣協議－第新東BS2003號及第新東BS2004號，大新金綠蔭房地產開發有限責任公司已同意將總建築面積約為134.62平方米的第2003號及第2004號商舖按總收購價人民幣880,000元轉讓予大新縣德天旅行社有限責任公司。
- ii. 根據廣西德天旅遊發展集團有限公司與大新金綠蔭房地產開發有限責任公司於二零一五年三月十九日訂立的買賣協議－第新東BS2002號，大新金綠蔭房地產開發有限責任公司已同意將總建築面積約為57.29平方米的第2002號商舖按總收購價人民幣300,000元轉讓予廣西德天旅遊發展集團有限公司。
- iii. 於進行估值之過程中，由於在估值日期未取得有效的所有權文件，吾等並無賦予三個商舖任何商業價值。作為參考，吾等認為假設所有相關所有權證書均已取得及該等樓宇可自由轉讓，則該物業於估值日期之市場價值將為人民幣1,086,000元。
- iv. 貴公司的中國法律顧問已就物業權益向吾等提供法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
 - a. 由於該物業已取得商品房預售許可證，目標集團在遵守相關法規及程序後取得房屋所有權證不存在法律障礙。

估值證書

第三類 – 目標集團於中國持作投資的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 十二月三十一日 現況下的市值 人民幣元
7.	位於中國 廣東省廣州市 花都區新華鎮 龍珠路15號 C幢的兩個商舖	該物業包括總建築面積約為 85.75平方米的兩個商舖，於 二零零零年落成。 該物業的土地使用權已授予 用作商業用途。	建築面積約為50.22 平方米的17號商舖 租賃予一名獨立第三 方作辦公室用途，而 建築面積為35.53平 方米的18號商舖於 估值日期仍然空置。	280,000 目標集團應佔 100.00%權益： 人民幣 280,000元

附註：

- i. 根據廣州市國土資源和房屋管理局於二零零六年二月二十日頒發的兩份樓宇所有權證書 – 粵房地證字第C4231781號及粵房地證字第C4231782號，總建築面積約為85.75平方米之該物業由廣州市康明德經濟發展有限公司（珠海市康明德經濟發展有限公司的前稱）持有。
- ii. 根據日期為二零一三年六月二日的租賃協議，第17號商舖租賃予駱少紅（廣州市陽彤貿易有限公司），自二零一三年六月二日至二零一六年六月三十日為期三年以上，月租為人民幣500元。
- iii. 貴公司的中國法律顧問已就物業權益向吾等提供法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
 - a. 該物業由目標集團依法持有，並可由其依法佔有、使用、轉讓、租賃或抵押。
- iv. 於進行估值之過程中，吾等已參考鄰近類似商業開發項目的若干租金憑證及所報租金（介乎每月每平方米人民幣10元至人民幣30元（一樓）。吾等假設的市場收益率為7%，與該物業類別的市場收益率（介乎6%至8%）一致。

估值證書

第四類 – 目標集團於中國租賃及佔用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 十二月三十一日 現況下的市值 人民幣元
8.	位於中國廣西省 崇左市大新縣 德天半島花園 的三個車位	德天半島花園為位於大新縣 南部，交通網絡相對便捷的 高層住宅項目。	該物業現由目標集團 佔用，作車位用途。	無商業價值 目標集團應佔 94.60%權益： 無商業價值
		該物業包括德天半島花園地 下室的三個車位（第32號、42 號及43號）。		

附註：

- i. 根據大新金綠蔭房地產開發有限公司與大新縣德天旅行社有限責任公司於二零一四年五月七日訂立的三份車位使用權買賣合同 – 第新東BX32號、第新東BX42號及第新東BX43號，第32號、42號及43號車位的車位使用權已按總代價人民幣195,000元轉讓予大新縣德天旅行社有限責任公司。
- ii. 根據附註i所述三份車位使用權買賣合同的條款及條件，三個車位尚未獲得房屋所有權證且不可自由轉讓。
- iii. 貴公司的中國法律顧問已就物業權益向吾等提供法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
 - a. 附註i所述三份車位使用權買賣合同屬合法及有效。

1. 責任聲明

本通函（各董事願就此共同及個別承擔全部責任）乃遵照創業板上市規則之規定提供有關本公司之資料。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完整，且無誤導或欺詐成份，亦無遺漏任何事項，足以令致本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團證券之權益及淡倉

於最後可行日期，董事或本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中，擁有(i)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例該等條文彼等被當作或視作擁有之權益及淡倉）；(ii)須根據證券及期貨條例第352條記入該條所述登記冊之任何權益或淡倉；或(iii)須根據創業板上市規則第5.46至5.67條有關董事進行證券交易之規定知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉如下：

(i) 於股份及相關股份之好倉

董事姓名	身份	股份數目	概約百分比
顏奕先生	於受控法團的權益	1,900,000,000 (附註1)	54.44%

附註1：該等股份以Vertic名義登記，而Vertic為顏奕先生、顏奕真女士及顏奕萍女士分別實益擁有50%、25%及25%權益的公司。顏奕先生為顏奕真女士及顏奕萍女士的兄長。根據證券及期貨條例第XV部，顏奕先生被視為於Vertic持有的所有股份中擁有權益。顏奕先生為Vertic的董事。

(ii) 於本公司相聯法團Vertic之好倉

董事姓名	身份	於相聯法團之 股份數目	於相聯法團之 持股概約百分比
顏奕先生	實益擁有人	500	50%
顏奕萍女士	實益擁有人	250	25%
拿督蕭柏濤	配偶權益 (附註2)	250	25%

附註2：拿督蕭柏濤為顏奕真女士（實益擁有Vertic的25%股權）的配偶。根據證券及期貨條例第XV部，拿督蕭柏濤被視為於顏奕真女士實益擁有Vertic的25%股權中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無董事或本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中，擁有或被視為擁有(i)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例該等條文彼等被當作或視作擁有之權益及淡倉）；(ii)須根據證券及期貨條例第352條記入該條所述登記冊之任何權益或淡倉；或(iii)須根據創業板上市規則第5.46至5.67條有關董事進行證券交易之規定知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

(b) 擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須予披露權益或淡倉之人士及主要股東

於最後可行日期，就董事及本公司主要行政人員所知，以下人士（董事或本公司主要行政人員除外）於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司及聯交所披露或記錄於須根據證券及期貨條例第XV部第336條存置的登記冊內之權益或淡倉：

於股份之好倉

股東姓名／名稱	身份	股份數目	概約百分比
Vertic	實益擁有人	1,900,000,000 (附註1)	54.44%

股東姓名／名稱	身份	股份數目	概約百分比
鄭穎珊女士	配偶權益	1,900,000,000 (附註2)	54.44%
CMI Financial Holding Company Limited (「CMI Hong Kong」)	實益擁有人	766,600,000 (附註3)	21.97%
民生(上海)資產管理有限公司 (「民生上海」)	受控法團的權益	766,600,000 (附註3)	21.97%
中國民生投資股份有限公司 (「民生公司」)	受控法團的權益	766,600,000 (附註3)	21.97%

附註：

- Vertic為顏奕先生、顏奕真女士及顏奕萍女士分別實益擁有50%、25%及25%權益的公司。顏奕先生為顏奕真女士及顏奕萍女士的兄長。
- 鄭穎珊女士為顏奕先生的配偶。根據證券及期貨條例第XV部，鄭穎珊女士被視為於顏奕先生擁有權益的所有股份中擁有權益。
- 該等股份由CMI Hong Kong持有，CMI Hong Kong由民生上海全資擁有，而民生上海由民生公司全資擁有。根據證券及期貨條例，民生上海及民生公司均被視為於CMI Hong Kong持有的所有股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後可行日期，董事及本公司主要行政人員並不知悉任何其他人士（董事或本公司主要行政人員除外）於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司及聯交所披露或記錄於須根據證券及期貨條例第XV部第336條存置的登記冊內之權益或淡倉。

3. 競爭權益

除於本集團擁有權益外，於最後可行日期，顏奕先生（董事兼控股股東之一）實益擁有一組公司（主要於中國從事酒店業務，其中兩家酒店於桂林市及晉江市運營，另一家施工中的酒店位於石河子市）之100%股權。

除上文所披露者外，於最後可行日期，董事、控股股東或彼等各自之緊密聯繫人概無任何直接或間接與本集團業務構成或可能構成競爭之業務。

4. 董事服務合約

全體執行董事拿督蕭柏濤及陳長征先生已各自與本公司訂立服務協議，自二零一四年七月七日起計初步為期三年，期滿後將一直延續直至任何一方向另一方發出不少於三個月書面通知終止為止。拿督蕭柏濤有權收取董事袍金每年1港元及陳長征先生有權收取董事袍金每年1,200,000港元。顏奕先生先前為執行董事，獲重新委任為執行董事，自二零一六年三月二日起生效。顏奕先生已與本公司訂立委任函件獲委任為非執行董事，自二零一四年七月七日起生效，董事袍金為每年1港元，初始期限三年，直至任何一方向另一方發出不少於三個月之書面通知，惟可於相關委任函件規定之若干情況下提前終止。除顏奕先生職務獲重新委任外，顏奕先生獲委任擔任執行董事之所有其他條款於上述委任函件所載者一致。

全體非執行董事顏奕萍女士、封曉瑛女士及劉天凜先生已各自與本公司訂立委任函件，初步為期三年（顏奕萍女士之委聘自二零一四年七月七日起生效，封曉瑛女士之委聘自二零一五年十一月三十日起生效及劉天凜先生之委聘自二零一五年十二月七日起生效），董事袍金為每年1港元，直至任何一方向另一方發出不少於三個月書面通知終止為止，惟可於相關委任函所訂明的若干情況下終止。

全體獨立非執行董事湯木清先生、陳素權先生、黎瀛洲先生及盧念祖先生已各自與本公司訂立委任函件，初步為期三年（湯木清先生之委聘自二零一四年七月七日起生效，陳素權先生及黎瀛洲先生之委聘自二零一四年十月十六日起生效，盧念祖先生之委聘自二零一五年十一月三十日起生效），董事袍金為每年180,000港元，直至任何一方向另一方發出不少於三個月書面通知終止為止，惟可於相關委任函所訂明的若干情況下終止。

除上述者外，於最後可行日期，董事概無與本集團任何成員公司訂立或擬訂立服務合約（不包括於一年內屆滿或可由僱主於一年內終止而毋須支付賠償（法定賠償除外）的合約）。

5. 董事於資產合約或安排中之權益

於最後可行日期，概無董事於對本集團業務屬重大且仍然生效之合約或安排中擁有任何重大權益，亦概無任何董事或彼等之聯繫人於本集團任何成員公司自二零一四年十二月三十一日（即本集團編製最近期刊發之經審核綜合財務報表之日期）以來所收購或出售或租賃或建議收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

6. 訴訟

於最後可行日期，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，且據董事所知，本集團任何成員公司亦無尚未了結或面臨之重大訴訟、仲裁或索償。

7. 重大合約

以下合約（並非於本公司日常業務過程中訂立的合約）乃本集團於緊接本通函日期前兩年內訂立的重大或可能屬重大的合約：

- (a) 控股股東以本公司（為其本身及作為本集團當時附屬公司的信託人）為受益人作為彌償人於二零一四年六月二十日簽署的彌償契據，內容有關（其中包括）配售股份及其於創業板首次上市相關稅項及不合規事項的若干彌償保證，詳情載於本公司日期為二零一四年六月三十日之招股章程；
- (b) 控股股東以本公司（為其本身及不時作為本公司附屬公司的信託人）為受益人作為契諾人於二零一四年六月二十日簽署的不競爭契據，內容有關配售股份及其於創業板首次上市，詳情載於本公司日期為二零一四年六月三十日之招股章程；
- (c) 本公司（作為買方）、Taurine Group Holdings Ltd.（「**Taurine**」）（作為賣方）及Vertic就配售股份及其於創業板首次上市訂立的日期為二零一四年六月二十日的股份購買協議，據此，本公司同意自Taurine購買(i)Silverine Pacific的1股股份（即其全部已發行股本）；及(ii)Duchess Global中1股股份（即其的全部已發行股本），代價為(a)本公司按照Taurine的指示向Vertic配發及發行99股股份（均入賬列作繳足）及按面值以入賬方式繳足登記於Vertic名下

的註冊成立股份；及(b)由Vertic向Taurine支付1美元，作為其按Taurine指示收取本公司99股股份的代價，詳情載於本公司日期為二零一四年六月三十日之招股章程；

- (d) 本公司、執行董事（即拿督蕭柏濤及陳長征先生）和前執行董事黃曄先生、控股股東、國泰君安融資有限公司、國泰君安證券（香港）有限公司、鴻鵬資本證券有限公司、長雄證券有限公司及軟庫中華金融服務有限公司於二零一四年六月二十七日就包銷商配售股份訂立的包銷協議，佣金率為配售價總額的5%，其詳情概述於本公司日期為二零一四年六月三十日之招股章程；
- (e) Mandale Globe Ltd（本公司全資附屬公司）與Tjiagus Thamrin訂立日期為二零一五年五月十四日的協議，據此，訂約雙方建議於印度尼西亞組建合營公司，Mandale Globe Ltd以225,000美元認購價持有90%股權，而Tjiagus Thamrin以25,000美元認購價持有10%股權，該合營公司擬主要從事提供住宿服務及在印度尼西亞購買土地及樓宇，相關詳情載於本公司日期為二零一五年五月十四日之公告；
- (f) 本公司與CMI Hong Kong訂立日期為二零一五年十月八日的認購協議，據此，CMI Hong Kong有條件地同意認購而本公司有條件地同意按每股0.33港元配發及發行690,000,000股新股份及本金額為25,278,000港元的可換股債券，該等債券將賦予持有人權利可認購76,600,000股股份，詳情載於本公司日期為二零一五年九月十七日、二零一五年十月八日、二零一五年十月十三日及二零一五年十一月三十日之公告以及本公司日期為二零一五年十一月六日之通函；上述認購協議已於二零一五年十一月三十日獲完成；
- (g) 合營公司（為建議買方）與Tjiagus Thamrin、Siti Maryam Mucti、Verdy Veriady Thamrin、Ira Karmila Thamrin、Yeo Bing Hong、Pretty Ariestawati、Novita、Tri Noviardhi Thamrin及Agus Setiawan（為建議賣方）所訂立日期為二零一五年十二月三十日之土地收購協議，據此，合營公司有條件同意以代價2,000,000新加坡元（於協議日期約10,987,400港元）向建議賣方購買10幅土地，相關詳情載於本公司日期為二零一五年十二月三十日之公告；

- (h) Duchess Global Ltd. (作為建議買方) 與Tjiagus Thamrin (作為建議賣方) 訂立日期為二零一六年三月十一日之買賣協議，事項有關PT. Hang Huo Investment (本公司之一間間接非全資附屬公司) 已繳足股本中360,000股每股面值為9,867印尼盾 (或1美元) 之股份及PT. Hang Huo Investment結欠賣方之一筆金額為2,358,000新加坡元 (於協議日期約12,969,000港元) 之股東貸款之有條件買賣，現金代價為2,820,000新加坡元 (於協議日期約15,510,000港元)，詳情載於本公司日期為二零一六年三月十一日之公告；及
- (i) 股權轉讓協議。

8. 專家及同意書

以下為於本通函提供意見或建議之專家各自之專業資格：

名稱	資格
廣東恒益律師事務所 (「 GFE 」)	中國法律顧問
香港立信德豪會計師事務所有限公司	執業會計師
艾華迪評估諮詢有限公司 (「 艾華迪 」)	註冊專業測量師 (產業測量)

GFE、香港立信德豪會計師事務所有限公司及艾華迪各自己就刊發本通函發出同意書，表示同意按其形式及內容，於本通函轉載其函件及報告與引述其名稱 (視乎情況而定)，且迄今並無撤回其同意書。

於最後可行日期，GFE、香港立信德豪會計師事務所有限公司及艾華迪各自概無於本集團任何成員公司擁有任何直接或間接控股權益，亦無擁有可自行或提名他人認購本集團任何成員公司之證券的權利 (不論可否依法行使)。

於最後可行日期，GFE、香港立信德豪會計師事務所有限公司及艾華迪各自並無在本集團任何成員公司自二零一四年十二月三十一日 (即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之結算日) 以來收購或出售或租用或建議收購或出售或租用之資產中，分別擁有任何直接或間接權益。

9. 本公司之公司資料

註冊辦事處	Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands
總辦事處及主要營業地點	香港上環干諾道中168-200號信德中心(西翼)35樓3503室
主要股份過戶登記處	Codan Trust Company (Cayman) Limited Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands
香港股份過戶登記分處	卓佳證券登記有限公司 香港皇后大道東183號合和中心22樓
公司秘書	劉德成先生, <i>HKICPA</i>
監察主任	拿督蕭柏濤, <i>CPA (Aust.)</i>

10. 審核委員會

本公司審核委員會(「**審核委員會**」)已告成立,並根據創業板上市規則第5.28及5.29條及守則條文第C.3.3條訂明書面職權範圍。審核委員會必須最少包括三名成員,而全部成員必須為非執行董事,當中最少一名成員須具備合適專業資格或會計或相關財務管理經驗。審核委員會三名成員包括三名獨立非執行董事陳素權先生(亦為審核委員會主席)、湯木清先生及黎瀛洲先生。

審核委員會之主要職責為檢討及監察外聘核數師之獨立性、彼等之審核程序及與本集團之關係、審閱本集團之財務資料、監督本公司之財務報告制度、風險管理及內部監控制度,並向董事會呈報創業板上市規則附錄十五所規定的其他事宜及本公司之其他事宜。

審核委員會各成員之履歷載列如下:

湯木清先生,64歲,於二零一四年七月七日獲委任為本公司獨立非執行董事。湯先生曾於一九八四年三月至二零零四年九月任職於新加坡Hotel New Otani,擔任總經

理一職，負責(i)制訂、傳達及管理有效的內部控制程序標準，以確保全酒店的最佳常規；(ii)實施酒店有效運營回顧政策；及(iii)實施部門績效考核作為酒店資源分配的有效管理工具。二零零四年十月至二零一零年十一月，彼受僱於Rendezvous Hospitality Group Pte. Ltd. (Straits Trading Company的新加坡附屬公司)，擔任東南亞地區發展總監。二零一一年八月至今，湯先生受僱於Singa Hospitality Pte. Ltd.，擔任酒店開業顧問。

陳素權先生，36歲，於二零一四年十月十六日獲委任為本公司獨立非執行董事。陳先生於二零零一年在香港理工大學取得會計學文學士學位。彼為香港會計師公會會員。陳先生於香港和中華人民共和國之會計、審計、企業管治和資本市場方面累積逾12年經驗。自二零一四年二月起，陳先生一直擔任華章科技控股有限公司（股份代號：1673）之首席財務官及公司秘書，該公司為一家於聯交所主板上市之公司。

黎瀛洲先生，46歲，於二零一四年十月十六日獲委任為本公司獨立非執行董事。黎先生於一九九二年取得香港大學法律學士學位、於一九九八年取得中國人民大學法律碩士學位，並於二零一二年取得由哥倫比亞商學院、倫敦商學院與香港大學合辦之EMBA Global Asia工商管理碩士學位。彼亦完成由哈佛商學院、清華大學及中歐國際工商學院合辦之二零一一屆中國高級經理人課程。黎先生現為香港執業律師及一家國際律師事務所香港分所之合夥人。彼具有國際企業融資、跨境併購及香港證券法領域的經驗。

11. 備查文件

下列文件之副本於本通函日期起直至股東特別大會日期（包括該日）止期間，在任何工作日之一般營業時間上午九時至下午五時三十分內，在本公司於香港之主要營業地點（香港上環干諾道中168-200號信德中心（西翼）35樓3503室）可供查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司日期為二零一四年六月三十日之招股章程、本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度之年報及本公司截至二零一五年九月三十日止九個月之第三季度報告；
- (c) 本通函附錄二所載目標集團之會計師報告；
- (d) 本通函附錄三所載經擴大集團之未經審核備考財務資料報告；

- (e) 本通函附錄四所載艾華迪就目標集團之物業權益發出的物業估值報告；
- (f) 附錄五「專家及同意書」一節所提述之GFE、香港立信德豪會計師事務所有限公司及艾華迪各自之書面同意書；
- (g) 本附錄五「重大合約」一段所提述之重大合約；及
- (h) 本通函。

股東特別大會通告

Link Holdings Limited 華星控股有限公司*

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：8237)

股東特別大會通告

茲通告華星控股有限公司（「本公司」）謹訂於二零一六年四月十三日（星期三）上午十一時正假座香港上環干諾道中168-200號信德中心（西翼）35樓3503室舉行股東特別大會（「大會」），以考慮及酌情通過以下決議案為本公司普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 批准、確認及追認星動控股有限公司（本公司之全資附屬公司，作為買方）與畢景駿先生（作為賣方）所訂立日期為二零一六年二月一日之股權轉讓協議（統稱「股權轉讓協議」，註有「B」字樣之股權轉讓協議副本已提呈大會並由主席簡簽以資識別）項下擬進行之收購珠海市康明德投資有限公司42.3%股權（相關討論載於本公司日期為二零一六年三月二十四日之通函，並經相同訂約方作出的日期為二零一六年三月二十二日之補充協議修改及補充，其註有「A」字樣之副本已提呈大會並由主席簡簽以資識別）（「收購事項」），以及批准收購事項及股權轉讓協議項下擬進行之所有其他交易；
- (b) 授權本公司董事會（「董事會」）或董事會正式授權之委員會代表本公司作出彼等認為就股權轉讓協議及其項下擬進行之交易或使其生效而言屬必須、合適、適宜或權宜之所有行動及事宜，簽署及簽立所有有關文件或協議或契據，並作出其他事宜及採取一切有關行動，以及同意就董事會或正式授權之委員會認為符合本公司及其股東之整體利益之相關事項作出變更、修訂或豁免（不包括變更、修訂或豁免任何有關文件或其任何條款（其與股權轉讓協議所訂明者有根本重大不同），在該情況下須獲本公司股東批准方可作實）。」

代表董事會
華星控股有限公司
主席兼執行董事
顏奕
謹啟

香港，二零一六年三月二十四日

* 僅供識別

股東特別大會通告

註冊辦事處

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

總辦事處及主要營業地點

香港上環干諾道中
168-200號
信德中心（西翼）
35樓3503室

附註：

1. 凡有權出席大會及於會上投票之股東，均有權委任一位或以上代表代其出席大會，並根據本公司組織章程細則之條文代其投票。受委代表毋須為本公司股東，但須親自出席大會以代表該股東。如委任一名以上代表，則須註明每位受委任代表所代表之有關股份數目及類別。
2. 隨附適用於大會之代表委任表格。無論閣下是否有意親身出席大會，務請按照隨附之代表委任表格上列印之指示填妥並交回表格。填妥並交回代表委任表格後，股東屆時仍可依願親身出席大會（或其任何續會）並於會上投票，在此情況下，先前交回之代表委任表格視作撤銷論。
3. 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件（如有）或經證明之該等授權書或授權文件副本，最遲須於大會或其任何續會之指定舉行時間48小時前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，方為有效。
4. 倘屬股份之聯名持有人，則任何一名聯名持有人均可就有關股份親身或委派代表於大會上投票，猶如其為就有關股份唯一有權投票之人士，惟倘超過一名聯名持有人親身或委派代表出席大會，則只有在出席者中就有關股份於本公司股東名冊上排名首位之聯名持有人方可投票。
5. 根據香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則，於大會或其任何續會上有關決議案的投票將以投票表決方式進行。