

**此 乃 要 件    請 即 處 理**

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

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

閣下如已將名下德祥地產集團有限公司(「本公司」)之證券全部售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。



**德 祥 地 產 集 團 有 限 公 司\***

**ITC PROPERTIES GROUP LIMITED**

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：199)

**有 關 收 購  
MAKERSTON LIMITED 及  
EAGLE SPIRIT HOLDINGS LIMITED  
股 份 及 貸 款 之 非 常 重 大 收 購 事 項  
及  
股 東 特 別 大 會 通 告**

本公司謹訂於二零一四年十二月一日(星期一)下午二時三十分假座香港銅鑼灣信德街8號珀麗酒店33樓雙子廳舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-3頁。隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請盡快將隨附代表委任表格按印備之指示填妥，惟須在任何情況下不遲於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間四十八小時前交回本公司於香港之股份登記及過戶分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)，並於會上投票。

\* 僅供識別

# 目 錄

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	12
附錄一 — 本集團之財務資料 .....	I-1
附錄二A — MAKERSTON集團之財務資料 .....	IIA-1
附錄二B — 中國公司之財務資料 .....	IIB-1
附錄二C — EAGLE SPIRIT集團之財務資料 .....	IIC-1
附錄二D — MORE STAR集團之財務資料 .....	IID-1
附錄三 — 大角咀酒店及北京酒店之估值報告 .....	III-1
附錄四 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料 .....	IV-1
附錄五 — 一般資料 .....	V-1
股東特別大會通告 .....	SGM-1

## 釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯屬借款人」	指	就More Star股東而言，由有關股東全資擁有之任何實體或有關股東之最終控股公司
「該等協議」	指	Makerston協議及Eagle Spirit協議之統稱
「Apex」	指	Apex Quality Group Limited，珀麗之一間間接非全資附屬公司，為於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「北京酒店」	指	位於中國北京朝陽區將台西路8號之酒店，現以「 <b>北京珀麗酒店</b> 」之名義經營
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行一般開門營業之日(星期六、星期日、公眾假期或八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號在香港於上午九時正至中午十二時正期間懸掛或維持懸掛且並無於中午十二時正或之前除下或取消之任何日子除外)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「增資協議」	指	由日陽東方、CPVL、中國公司與珀麗所訂立日期為二零一三年五月三十一日之增資協議，內容有關(其中包括)CPVL之一間中國附屬公司於中國公司註冊資本注資68,800,000美元(相當於約港幣533,200,000元)
「緊密聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「本公司」	指	德祥地產集團有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份(股份代號：199)於聯交所主板上市
「補償款項」	指	約港幣665,000,000元，即日陽東方於增資協議完成時應收CPVL之補償款項

## 釋 義

「完成」	指	MS完成及ES完成之統稱
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	MS代價及ES代價之統稱
「CPVL」	指	China Private Ventures Ltd.，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「董事」	指	本公司董事
「域名」	指	域名「kowloon.rosedalehotels.com」，包括使用有關域名之電郵地址，即「@rosedalehotels.com」
「日陽東方」	指	日陽東方投資有限公司，珀麗酒店集團之一間間接全資附屬公司，為於香港註冊成立之有限公司
「日陽東方股息」	指	日陽東方將於MS完成前向Makerston宣派之股息，金額相等於日陽東方全部可供分派儲備及補償款項(以較少者為準)，於收訖補償款項時派付
「Eagle Spirit」	指	Eagle Spirit Holdings Limited，Easy Vision之一間全資附屬公司，為於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「Eagle Spirit協議」	指	由(其中包括)買方、ES賣方、本公司及珀麗所訂立日期為二零一四年四月十一日之協議(經Eagle Spirit延長函件所補充)，內容有關買賣ES銷售股份及ES銷售貸款
「Eagle Spirit延長函件」	指	由買方、ES賣方、本公司與珀麗所訂立日期為二零一四年九月二十三日之延長函件，內容有關延長ES最後截止日期至二零一四年十二月二十九日
「Eagle Spirit集團」	指	Eagle Spirit及其附屬公司之統稱
「經擴大集團」	指	緊隨完成後之本集團
「ES完成」	指	根據Eagle Spirit協議完成買賣ES銷售股份及轉讓ES銷售貸款

## 釋 義

「ES完成賬目」	指	(i) Eagle Spirit之未經審核管理賬目(按非綜合基準)；(ii) More Star(包括作為其附屬公司之灝申)之未經審核綜合管理賬目；(iii) 九龍珀麗之未經審核管理賬目；(iv) HMIL(包括作為其附屬公司之珀麗餐飲)之未經審核綜合管理賬目；及(v) Rosy(包括作為其附屬公司之珀麗酒店管理及珀麗集團管理)之未經審核合併管理賬目，各賬目包括由二零一四年一月一日起至ES完成日期止期間之收益表及於ES完成日期之財務狀況表或綜合報表(視情況而定)
「ES完成日期」	指	落實ES完成當日
「ES代價」	指	根據Eagle Spirit協議之條款，ES銷售股份及ES銷售貸款之總代價
「ES集團實體」	指	Eagle Spirit、More Star、灝申、九龍珀麗、HMIL、珀麗餐飲、Rosy、珀麗酒店管理及珀麗集團管理
「ES最後截止日期」	指	即二零一四年十二月二十九日或Eagle Spirit協議訂約方可能書面協定之較後日期
「ES流動資產淨值」	指	就任何公司而言，於ES完成日期有關公司之全部流動資產總值(包括所有銀行及手持現金，惟不包括遞延稅項資產及大角咀酒店)，減有關公司之全部負債(包括但不限於ES集團實體就發展大角咀酒店取得入伙紙編號KN39/2011及大角咀酒店牌照產生之全部未付專業費用以及其他成本及開支，惟不包括遞延稅項負債及ES銷售貸款)
「ES票據」	指	本公司於ES完成時將向ES賣方或其代名人發行本金額為港幣250,000,000元之5厘兩年期承兌票據，以支付部份ES代價
「ES銷售貸款」	指	Eagle Spirit於ES完成時結欠ES賣方之款項

## 釋 義

「ES 銷售股份」	指	Eagle Spirit 已發行股本中一(1)股每股面值1美元之普通股股份，相當於Eagle Spirit協議日期及ES完成時之全部已發行股本
「ES-SHI 股東協議」	指	由Eagle Spirit、SHI與More Star所訂立日期為二零一四年三月十四日之股東協議
「ES 賣方」或 「Easy Vision」	指	Easy Vision Holdings Limited，珀麗之一間直接全資附屬公司，為於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「每股More Star 股份 公平值」	指	More Star 一股股份之公平值，由經More Star 股東同意之獨立執業會計師行核實，並經參考由兩名獨立估值師(其中一名由More Star 之買股股東提名，另一名則由More Star 之售股股東提名)就大角咀酒店之公開市值編製之聯合估值報告，而全部售股股東貸款(超出任何More Star 股東股權比例者除外)不予理會
「灝申」	指	灝申國際有限公司，More Star 之一間全資附屬公司，為於香港註冊成立之有限公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「錦興」	指	錦興集團有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份(股份代號：275)於聯交所主板上市
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港幣」	指	香港法定貨幣港幣
「HMIL」	指	Hongkong Macau (International) BVI Limited，Eagle Spirit 之一間直接全資附屬公司，為於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「HMIL 集團」	指	HMIL 及其附屬公司之統稱
「德祥企業」	指	德祥企業集團有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份(股份代號：372)於聯交所主板上市

## 釋 義

「最後實際可行日期」	指	二零一四年十一月六日(星期四)，即本通函付印前就確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「特許權協議」	指	由ROHMI(作為特許授權人)與九龍珀麗(作為特許承授人)將於ES完成時訂立之特許權協議
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「Makerston」	指	Makerston Limited，珀麗酒店集團之一間全資附屬公司，為於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「Makerston協議」	指	由(其中包括)買方、MS賣方、本公司及珀麗所訂立日期為二零一四年四月十一日之協議(經Makerston延長函件所補充)，內容有關買賣MS銷售股份及MS銷售貸款
「Makerston股息」	指	Makerston將於MS完成前向MS賣方宣派之股息，金額相等於Makerston全部可供分派儲備及日陽東方股息(以較少者為準)，須待收訖日陽東方股息後方可作實
「Makerston延長函件」	指	由買方、MS賣方、本公司與珀麗所訂立日期為二零一四年九月二十三日之延長函件，內容有關延長MS最後截止日期至二零一四年十二月二十九日
「Makerston集團」	指	Makerston及其附屬公司之統稱
「總租約」	指	由九龍珀麗(作為承租人)與灝申(作為出租人)所訂立日期為二零一四年三月十四日之租約，內容有關出租大角咀酒店
「More Star」	指	More Star Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，Eagle Spirit擁有其已發行股本之40%
「More Star集團」	指	More Star及其附屬公司之統稱
「陳佛恩先生」	指	陳佛恩先生，為本公司執行董事兼董事總經理、德祥企業之執行董事；及MS賣方及MS集團實體及ES集團實體若干成員公司之董事

## 釋 義

「陳耀麟先生」	指	陳耀麟先生，為本公司執行董事，亦為德祥企業之執行董事及ES集團實體若干成員公司之董事
「張先生」	指	張漢傑先生，為本公司及珀麗之執行董事兼主席及MS賣方及MS集團實體及ES集團實體若干成員公司之董事
「郭先生」	指	郭嘉立先生，為本公司、珀麗及錦興之獨立非執行董事
「石先生」	指	石禮謙， <i>GBS, JP</i> ，為本公司及德祥企業之獨立非執行董事
「MS完成」	指	根據Makerston協議完成買賣MS銷售股份及轉讓MS銷售貸款
「MS完成賬目」	指	(i) Makerston之未經審核管理賬目(按非綜合基準)；(ii)日陽東方之未經審核管理賬目(按非綜合基準)；及(iii)中國公司之未經審核管理賬目，各賬目包括由二零一四年一月一日起至MS完成日期止期間之收益表及於MS完成日期之財務狀況表
「MS完成日期」	指	落實MS完成當日
「MS代價」	指	根據Makerston協議之條款，MS銷售股份及MS銷售貸款之總代價
「MS集團實體」	指	Makerston、日陽東方及中國公司
「MS最後截止日期」	指	即二零一四年十二月二十九日或Makerston協議訂約方可能書面協定之較後日期



## 釋 義

「MS流動資產淨值」	指	就任何公司而言，於MS完成日期有關公司之全部流動資產總值(包括所有銀行及手持現金，惟不包括於一間聯營公司之權益、遞延稅項資產、補償款項、增資協議項下之應收資產淨值調整)及北京酒店，減有關公司之全部負債(不包括MS集團實體就建議擴建及翻新北京酒店產生之全部未付土地出讓金、專業費用以及其他成本及開支(金額最多為中國公司可動用之現金)、根據增資協議出售中國公司80%權益產生之中國稅項負債、遞延稅項負債及MS銷售貸款)
「MS票據」	指	本公司於MS完成時將向MS賣方或其代名人發行本金額為港幣250,000,000元之5厘兩年期承兌票據，以於MS完成時支付部份MS代價
「MS銷售貸款」	指	Makerston於MS完成時結欠MS賣方之款項
「MS銷售股份」	指	Makerston已發行股本中一(1)股每股面值1美元之普通股股份，相當於Makerston協議日期及MS完成時之全部已發行股本
「MS賣方」或 「珀麗酒店集團」	指	珀麗酒店集團有限公司，Apex之一間全資附屬公司，為於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「平方米」	指	平方米
「票據」	指	ES票據及MS票據之統稱
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門及台灣
「中國公司」	指	北京珀麗酒店有限責任公司，一間於中國成立之中外合資公司，日陽東方擁有其20%股權
「中國合營協議」	指	由日陽東方與CPVL之一間附屬公司北京百駿投資有限公司所訂立日期為二零一三年十月十八日之股東協議

## 釋 義

「買方」或 「Silver Infinite」	指	Silver Infinite Limited，本公司之一間直接全資附屬公司，為於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「珀麗餐飲」	指	珀麗餐飲有限公司，Eagle Spirit之一間間接全資附屬公司，為於香港註冊成立之有限公司
「相關珀麗股份」	指	珀麗股本中195,706,000股每股面值港幣0.01元之普通股股份(相當於其已發行股本約29.76%)
「珀麗集團管理」	指	珀麗集團管理有限公司，Rosy之一間直接全資附屬公司，為於香港註冊成立之有限公司
「珀麗酒店管理」	指	珀麗酒店管理國際有限公司，Rosy之一間直接全資附屬公司，為於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「ROHMI」	指	Rosedale Oriental Hotel Management Inc.，珀麗酒店集團之一間直接全資附屬公司，為於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「珀麗」	指	珀麗酒店控股有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份(股份代號：1189)於聯交所主板上市
「九龍珀麗」	指	九龍珀麗酒店有限公司，Eagle Spirit之一間直接全資附屬公司，為於香港註冊成立之有限公司
「珀麗股東特別大會」	指	珀麗將召開及舉行之股東特別大會，以供珀麗股東考慮及酌情批准該等協議及據此擬進行之交易
「珀麗股份協議」	指	由德祥企業、ITC Investment Holdings Limited (作為賣方)、錦興與Hanny Investment Group Limited (作為買方)所訂立日期為二零一四年四月十一日之協議，內容有關買賣Leaptop Investments Limited(德祥企業之一間全資附屬公司)之全部已發行股本，該公司透過其一間全資附屬公司持有相關珀麗股份

## 釋 義

「珀麗股東」	指	珀麗股本中每股面值港幣0.01元之股份持有人
「Rosy」	指	Rosy Universe Limited，Eagle Spirit之一間全資附屬公司，為於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「Rosy集團」	指	Rosy及其附屬公司之統稱
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行之股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准該等協議及據此擬進行之交易
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.01元之普通股股份
「股東」	指	股份持有人
「SHI」	指	Shaw Holdings Inc.，一間於諾魯共和國註冊成立之公司
「SHI協議」	指	由Eagle Spirit(作為賣方)與SHI(作為買方)所訂立日期為二零一三年十一月五日之買賣協議，內容有關買賣於More Star之60%權益
「SHI認購期權」	指	要求Eagle Spirit根據ES-SHI股東協議向SHI出售SHI認購期權權益之期權
「SHI認購期權權益」	指	Eagle Spirit於More Star持有之全部(而非僅部份)股份及More Star集團當時結欠Eagle Spirit及其聯屬借款人之股東貸款總額(須為全部而非僅部份)
「SHI認沽期權」	指	要求Eagle Spirit根據ES-SHI股東協議購買SHI認沽期權權益之期權

## 釋 義

「SHI認沽期權權益」	指	SHI於More Star持有之全部(而非僅部份)股份及More Star集團當時結欠SHI及其聯屬借款人之股東貸款總額(須為全部而非僅部份)
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「大角咀酒店」	指	位於土地註冊處註冊為九龍內地段第11208號餘下地段之地塊香港九龍大角咀大角咀道86號之酒店，現以「 <b>九龍珀麗酒店</b> 」之名義經營
「大角咀酒店牌照」	指	旅館業監督向灝申所發出日期為二零一三年五月二十四日之酒店牌照，牌照編號為H/4644
「商標」	指	(i)有關「 <b>珀麗</b> 」品牌(ROHMI為註冊擁有人)於香港之商標註冊；(ii)不時以ROHMI或其任何不時之全資附屬公司之名義使用、擁有、註冊及／或申請註冊以及九龍珀麗及受九龍珀麗共同控制之公司在ROHMI與九龍珀麗不時書面同意之情況下使用之其他標誌；及(iii)域名
「該等交易」	指	該等協議項下擬進行交易之統稱
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元
「估價」	指	每股More Star股份公平值乘以(i)將買賣之More Star股份數目，另(ii)倘超出及高於More Star股東各自於More Star之股權比例之任何部份股東貸款乃結欠More Star售股股東及／或其聯屬借款人，則加上相等於其面值及應計利息之金額
「%」	指	百分比

## 釋 義

於本通函內，除另有指明者外，人民幣乃按人民幣1元兌港幣1.26元之基準兌換為港幣，而美元則按1美元兌港幣7.75元之基準兌換為港幣。匯率僅供說明用途，不應被視為人民幣實際上可按有關匯率兌換或最終可兌換為港幣之聲明。

作為參考，本通函載有於中國成立之公司及實體之中、英文名稱，而該等公司及實體之英文名稱為其各自之官方中文名稱之英譯或其各自使用之英文商標名稱。英文名稱與其各自之官方中文名稱如有歧義，概以中文名稱為準。



德祥地產集團有限公司\*

**ITC PROPERTIES GROUP LIMITED**

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：199)

執行董事：

張漢傑先生(主席)

陳佛恩先生(董事總經理)

張志傑先生

陳耀麟先生

註冊辦事處：

Clarendon House

Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

獨立非執行董事：

石禮謙，*GBS, JP* (副主席)

王志強先生

郭嘉立先生

香港主要營業地點：

香港

中環

夏慤道12號

美國銀行中心

31樓3102室

敬啟者：

### 有關收購

**MAKERSTON LIMITED 及**

**EAGLE SPIRIT HOLDINGS LIMITED**

**股份及貸款之非常重大收購事項**

### 緒言

董事會於(i)二零一四年四月二十三日宣佈，於二零一四年四月十一日聯交所交易時段後，(1) Silver Infinite、MS賣方、本公司與珀麗訂立Makerston協議，據此，Silver Infinite有條件同意購買及接受轉讓而MS賣方有條件同意出售及轉讓MS銷售股份及MS銷售貸款，最高代價為港幣324,000,000元；及(2) Silver Infinite、ES賣方、本公司與珀麗訂立Eagle Spirit協議，據此，Silver Infinite有條件同意購買及接受轉讓而ES賣方有條件同意出售及轉讓ES銷售股份及ES銷售貸款，最高代價為港幣566,000,000元；及(ii)於二零一四年九月二十三日宣佈，有關訂

\* 僅供識別

## 董事會函件

約方訂立Makerston延長函件及Eagle Spirit延長函件，據此，MS最後截止日期及ES最後截止日期均延長至二零一四年十二月二十九日。Makerston協議及Eagle Spirit協議各自並非互為條件。

Makerston擁有日陽東方全部已發行股本，而日陽東方擁有中國公司之20%權益，中國公司則擁有北京酒店(現稱為「北京珀麗酒店」)。Eagle Spirit擁有More Star已發行股本之40%權益，而More Star則擁有灝申全部已發行股本。灝申為大角咀酒店(現稱為「九龍珀麗酒店」)之擁有人。Eagle Spirit亦擁有九龍珀麗、HMIL及Rosy之全部已發行股本。九龍珀麗為大角咀酒店之承租人及經營者。

根據上市規則第14章，該等交易整體構成本公司之非常重大收購事項。因此，該等協議及據此擬進行之交易須獲股東於股東特別大會上以按股數投票表決方式批准後，方可作實。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)Makerston協議及Eagle Spirit協議之詳情、MS集團實體及ES集團實體之資料、本集團、Makerston集團、中國公司、Eagle Spirit集團及More Star集團之財務資料、經擴大集團之未經審核備考財務資料、大角咀酒店及北京酒店之估值報告、股東特別大會通告以及上市規則規定之其他資料。

### MAKERSTON協議

日期：二零一四年四月十一日(聯交所交易時段後)(於二零一四年九月二十三日經Makerston延長函件所補充)

訂約方：

1. 買方：Silver Infinite，為本公司之一間直接全資附屬公司；
2. MS賣方：珀麗酒店集團，由珀麗實益擁有其約88.64%之權益；
3. 買方之擔保人：本公司；及
4. MS賣方之擔保人：珀麗。

於Makerston協議日期，(1)德祥企業於珀麗實益持有195,706,000股股份(相當於珀麗已發行股本約29.76%)及陳國強博士(彼為德祥企業之控股股東)於珀麗持有1,132,450股股份(相當於珀麗已發行股本約0.17%)；(2)德祥企業實益持有211,052,123股股份(相當於本公司已發行股本約30.65%)及陳國強博士及其配偶合共實益持有147,360,405股股份(相當於本公司已發行股本約21.40%)；及(3)郭先生於珀麗持有7,500股股份(相當於珀麗已發行股本約0.001%)。除上文所述者外，據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於Makerston協議日期，MS賣方及其最終實益擁有人均為獨立於本集團及其關連人士之第三方，且並非本公司關連人士。

此外，於該等協議日期及最後實際可行日期，除身為董事外，(i)張先生亦為珀麗之執行董事兼主席；(ii)陳佛恩先生及陳耀麟先生亦為德祥企業之董事；(iii)石先生亦為德祥企業之獨立非執行董事；(iv)郭先生亦為珀麗及錦興之獨立非執行董事；(v)張先生及陳佛恩先生亦為MS賣方以及MS集團實體及ES集團實體旗下若干成員公司之董事；及(vi)陳耀麟先生亦為ES集團實體旗下若干成員公司之董事。

#### 將收購之權益：

買方根據Makerston協議將收購之資產包括(i) MS銷售股份；及(ii) MS銷售貸款。

MS銷售股份包括Makerston於Makerston協議日期及MS完成時之全部已發行股本。Makerston擁有日陽東方之全部已發行股本，日陽東方擁有中國公司20%股權，而中國公司則擁有北京酒店(現稱「**北京珀麗酒店**」)。中國公司餘下80%股權則由CPVL間接擁有。

MS銷售貸款相當於Makerston於MS完成日期結欠MS賣方之總金額。於Makerston協議日期，MS銷售貸款約為港幣207,800,000元。MS銷售貸款於最後實際可行日期之金額約為港幣207,000,000元。

有關根據Makerston協議將收購之權益之進一步詳情，請參閱「有關MS集團實體及ES集團實體之資料」一段。



## 董事會函件

### 代價及付款條款：

MS代價將按以下公式釐定，惟受限於本節下文「補償款項」一段所述之應付金額(如適用)：

$$\begin{aligned} \text{MS代價} &= \text{港幣256,000,000元} \\ &+ \text{Makerston之MS流動資產淨值} \\ &+ \text{日陽東方之MS流動資產淨值} \\ &+ \text{中國公司之MS流動資產淨值20\%} \\ &+ \text{中國公司於Makerston協議日期至MS完成日期止期間以其手持現金支付之土地出讓金20\%，} \end{aligned}$$

其中：

1. MS銷售貸款應佔之部份MS代價將相等於MS銷售貸款於MS完成日期按等額基準計算之面值；及
2. MS代價餘額將為MS銷售股份應佔部份。

MS代價將於MS完成時由買方向MS賣方支付：

1. 港幣250,000,000元透過發行MS票據之方式支付；及
2. 餘額以現金支付。

於MS完成時，MS代價將根據MS賣方編製之MS完成賬目草擬本釐定，而買方將有權不遲於MS完成起計三十(30)日，促使於MS完成日期起計兩(2)個月內審核有關MS完成賬目。於MS完成賬目落實後，已付之任何超額MS代價須退還予買方，而任何缺額則須由買方於經審核MS完成賬目可供查閱起計十(10)個營業日內向MS賣方支付，於任何情況下，MS代價總額將不超過港幣324,000,000元(不包括下文「補償款項」一段所述有關補償款項之任何應付金額)。

根據本通函附錄二A內Makerston集團之會計師報告所載Makerston集團於二零一四年六月三十日之經審核綜合財務狀況表，MS代價估計為港幣301,800,000元。

MS代價乃由買方與MS賣方經參考(其中包括)MS集團實體於二零一三年十二月三十一日之未經審核財務資料, MS銷售貸款於Makerston協議日期約為港幣207,800,000元, 及由獨立物業估值師中誠達資產評估顧問有限公司初步評估北京酒店於二零一四年三月三十一日之市值為港幣1,290,000,000元後, 按公平磋商原則釐定。此外, 買方亦考慮到北京旅遊業前景向好, 有關詳情於下文「進行該等交易之原因及好處」一節論述。為免生疑問, 本公司於釐定MS代價時並無計及珀麗股份協議。

先決條件:

Makerston協議須待以下條件達成或獲豁免(視情況而定)後, 方告完成:

- (a) 獲珀麗股東(根據上市規則或適用法律、規則及法規須放棄投票者(如有)除外)按照上市規則之規定於珀麗股東特別大會上批准Makerston協議及據此擬進行之交易;
- (b) 獲股東(根據上市規則或適用法律、規則及法規須放棄投票者(如有)除外)按照上市規則之規定書面批准或於股東特別大會上批准Makerston協議及據此擬進行之交易;
- (c) 買方信納Makerston集團及中國公司各自之盡職審查及調查結果;
- (d) 根據中國合營協議就根據Makerston協議轉讓MS銷售股份取得所需同意;
- (e) MS賣方根據Makerston協議所作各項保證於Makerston協議日期在各重大方面均屬真實及準確, 亦無誤導成分, 且於MS完成日期在各重大方面仍屬真實及準確, 亦無誤導成分; 及
- (f) Makerston集團及中國公司之財務狀況自二零一四年三月三十一日起至MS完成日期止及於該日並無出現重大不利變動。

買方可全權酌情隨時向MS賣方發出書面通知, 豁免上述第(c)、(e)及(f)項條件。MS賣方及買方均不得豁免上述第(a)、(b)及(d)項條件。

於最後實際可行日期，第(c)項條件已達成。倘上述第(a)、(b)及(d)項條件任何一項未能於MS最後截止日期或之前達成及／或上述第(c)、(e)及(f)項條件未能於MS完成日期持續達成(亦未獲合理行事之買方豁免)，訂約各方於Makerston協議項下之權利及責任將告失效且再無任何效力，惟先前違反協議者則除外。

**MS賣方之彌償保證：**

根據Makerston協議之條款，MS賣方向買方承諾(其中包括)就增資協議及據此擬進行之交易所產生任何稅項及相關開支向買方、Makerston集團及中國公司全面作出彌償。倘任何MS集團實體接獲任何中國機關所發出有關增資協議或據此擬進行之任何交易所產生任何稅項及相關開支之通知或付款要求，本公司將有權從根據MS票據日後應付MS賣方之任何款項(應付利息除外)中，扣起相關金額，以待釐定MS賣方向買方支付有關款項之責任。任何據此從根據MS票據應付款項中扣除或抵銷之款項，將被視為本公司已支付據此結欠款項。

**補償款項：**

增資協議於二零一三年十一月二十九日完成，據此，中國公司註冊資本由17,200,000美元(相當於約港幣133,300,000元)增至86,000,000美元(相當於約港幣666,500,000元)，而Makerston於中國公司之股權則由100%攤薄至20%。根據增資協議，CPVL同意於增資協議完成起計六(6)個月(即二零一四年五月二十九日)或之前向日陽東方支付補償款項。有關補償款項之進一步詳情，請參閱珀麗所刊發日期為二零一三年七月二十六日之通函。於增資協議完成日期，補償款項約為人民幣528,000,000元(相當於約港幣665,300,000元)。誠如珀麗於日期為二零一四年五月二十九日、二零一四年八月二十日、二零一四年九月八日及二零一四年九月二十六日之公佈所宣佈，CPVL分別於二零一四年五月二十九日、二零一四年八月二十日、二零一四年九月八日及二零一四年九月二十六日支付部份補償款項合共約港幣99,200,000元、港幣502,000,000元、港幣67,200,000元及港幣7,900,000元。因此，於最後實際可行日期，補償款項之未償還餘額及其應計欠款利息已悉數償還。

根據Makerston協議，計算MS代價時並無計入補償款項。買方同意，倘日陽東方於MS完成日期前收取補償款項，有關款項將以日陽東方股息及Makerston股息及／或償還結欠MS賣方之股東貸款方式向MS賣方支付。此外，買方承諾，倘日陽東方於MS完成後收取補償款項，買方將確保MS賣方於其後五(5)個營業

## 董事會函件

日內以Makerston股息方式收取補償款項，倘Makerston股息低於補償款項，則會提高MS代價，上調金額相等於有關差額。

### MS完成：

MS完成將於緊隨上述Makerston協議第(a)、(b)及(d)項先決條件達成或獲豁免(如適用)起計第七(7)個營業日或Makerston協議訂約各方可能書面協定之其他日期落實，前提為Makerston協議項下之所有先決條件均達成或獲豁免(視情況而定)。

MS完成時，Makerston集團將成為本公司之一間間接全資附屬公司，其業績及資產將於經擴大集團之財務報表內綜合入賬。中國公司將成為經擴大集團之一間聯營公司，其業績將由經擴大集團以權益會計法入賬。

### EAGLE SPIRIT協議

日期：二零一四年四月十一日(聯交所交易時段後)(於二零一四年九月二十三日經Eagle Spirit延長函件所補充)

### 訂約方：

1. 買方：Silver Infinite；
2. ES賣方：Easy Vision，為珀麗之一間直接全資附屬公司；
3. 買方之擔保人：本公司；及
4. ES賣方之擔保人：珀麗。

誠如上文所述，於Eagle Spirit協議日期，(1)德祥企業於珀麗實益持有195,706,000股股份(相當於珀麗已發行股本約29.76%)及陳國強博士(彼為德祥企業之控股股東)於珀麗持有1,132,450股股份(相當於珀麗已發行股本約0.17%)；(2)德祥企業實益持有211,052,123股股份(相當於本公司已發行股本約30.65%)及陳國強博士及其配偶合共實益持有147,360,405股股份(相當於本公司已發行股本約21.40%)；及(3)郭先生於珀麗持有7,500股股份(相當於珀麗已發行股本約0.001%)。除上文所述者外，據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於Eagle Spirit協議日期，ES賣方及其最終實益擁有人均為獨立於本集團及其關連人士之第三方，且並非本公司關連人士。

## 董事會函件

此外，於Eagle Spirit協議日期及最後實際可行日期，除身為董事外，(i)張先生亦為珀麗之執行董事兼主席；(ii)陳佛恩先生及陳耀麟先生亦為德祥企業之董事；(iii)石先生亦為德祥企業之獨立非執行董事；(iv)郭先生亦為珀麗及錦興之獨立非執行董事；(v)張先生及陳佛恩先生亦為MS集團實體及ES集團實體旗下若干成員公司之董事；及(vi)陳耀麟先生亦為ES集團實體旗下若干成員公司之董事。

### 將收購之權益：

買方根據Eagle Spirit協議將收購之資產包括(1) ES銷售股份；及(2) ES銷售貸款。

ES銷售股份包括Eagle Spirit於Eagle Spirit協議日期及ES完成時之全部已發行股本。於Eagle Spirit協議日期，Eagle Spirit擁有More Star已發行股本之40%，而More Star則擁有灝申之全部已發行股本。灝申為大角咀酒店(現稱「九龍珀麗酒店」)之擁有人。More Star餘下60%股權則由SHI擁有。Eagle Spirit亦擁有九龍珀麗、HMIL及Rosy之全部已發行股本。

ES銷售貸款相當於Eagle Spirit於ES完成日期結欠ES賣方之總金額。於Eagle Spirit協議日期，ES銷售貸款約為港幣45,500,000元。ES銷售貸款於最後實際可行日期之金額約為港幣32,500,000元。

有關根據Eagle Spirit協議將收購之權益之進一步詳情，請參閱「有關MS集團實體及ES集團實體之資料」一段。

### 代價及付款條款：

ES代價將按以下公式釐定：

$$\begin{aligned} \text{ES代價} &= \text{港幣530,000,000元} \\ &+ \text{More Star之綜合ES流動資產淨值40\%} \\ &+ \text{Eagle Spirit之ES流動資產淨值} \\ &+ \text{九龍珀麗之ES流動資產淨值} \\ &+ \text{HMIL之綜合ES流動資產淨值} \\ &+ \text{Rosy之合併ES流動資產淨值，} \end{aligned}$$

其中：

1. ES銷售貸款應佔之部份ES代價將相等於ES銷售貸款於ES完成日期按等額基準計算之面值；及
2. ES代價餘額將為ES銷售股份應佔部份。

ES代價將於ES完成時由買方向ES賣方支付：

1. 港幣250,000,000元透過發行ES票據之方式支付；及
2. 餘額以現金支付。

於ES完成時，ES代價將根據ES賣方編製之ES完成賬目草擬本釐定，而買方將有權不遲於ES完成起計三十(30)日，促使於ES完成日期起計兩(2)個月內審核有關ES完成賬目草擬本。於ES完成賬目落實後，已付之任何超額ES代價須退還予買方，而任何缺額則須由買方於經審核ES完成賬目可供查閱起計十(10)個營業日內向ES賣方支付，於任何情況下，ES代價將不得超過港幣566,000,000元。

根據本通函附錄二C內Eagle Spirit集團之會計師報告所載Eagle Spirit集團於二零一四年六月三十日之經審核綜合財務狀況表，ES代價估計約為港幣503,800,000元。

ES代價乃由買方與ES賣方經參考(其中包括)ES集團實體於二零一三年十二月三十一日之未經審核財務資料，ES銷售貸款於Eagle Spirit協議日期約為港幣45,500,000元，及由獨立專業估值師評估大角咀酒店於二零一四年三月三十一日之估值為港幣1,285,000,000元後，按公平磋商原則釐定。此外，買方亦考慮到香港旅遊業前景向好，有關詳情於下文「進行該等交易之原因及好處」一節詳述。為免生疑問，本公司於釐定ES代價時並無計及珀麗股份協議。



先決條件：

Eagle Spirit協議須待以下條件達成或獲豁免(視情況而定)後，方告完成：

- (a) 獲珀麗股東(根據上市規則或適用法律、規則及法規須放棄投票者(如有)除外)按照上市規則之規定於珀麗股東特別大會上批准Eagle Spirit協議及據此擬進行之交易；
- (b) 獲股東(根據上市規則或適用法律、規則及法規須放棄投票者(如有)除外)按照上市規則之規定書面批准或於股東特別大會上批准Eagle Spirit協議及據此擬進行之交易；
- (c) 買方信納Eagle Spirit集團及More Star集團各自之盡職審查及調查結果；
- (d) ES賣方根據Eagle Spirit協議所作各項保證於Eagle Spirit協議日期在各重大方面均屬真實及準確，亦無誤導成分，且於ES完成日期在各重大方面仍屬真實及準確，亦無誤導成分；
- (e) Eagle Spirit集團及More Star集團之財務狀況自二零一四年三月三十一日起至ES完成日期止及於該日並無出現重大不利變動；及
- (f) 灝申書面同意根據總租約間接出售九龍珀麗。

買方可全權酌情隨時向ES賣方發出書面通知，豁免上述第(c)、(d)及(e)項條件。ES賣方及買方均不得豁免上述第(a)、(b)及(f)項條件。

於最後實際可行日期，第(c)及(f)項條件已達成。倘上述條件任何一項未能於ES最後截止日期或之前達成及／或上述第(c)、(d)及(e)項條件未能於ES完成日期持續達成(亦未獲合理行事之買方豁免)，訂約各方於Eagle Spirit協議項下之權利及責任將告失效且再無任何效力，惟先前違反協議者則除外。

總租約：

於ES完成時，九龍珀麗將成為本公司之一間間接全資附屬公司。九龍珀麗(作為承租人)與灝申(作為出租人)已就租賃大角咀酒店作經營酒店用途訂立總租約，年期自SHI協議完成起計為期六(6)年。SHI協議於二零一四年三月十四日完成，而總租約之年期已於二零一四年四月一日開始。九龍珀麗應付灝申之租金包括每月基本租金及營業額租金，計算如下：

1. 每月基本租金指下述各年度金額除以十二(12)之數額：

港幣百萬元

(i) 第一年	64.0
(ii) 第二年	67.2
(iii) 第三年	70.4
(iv) 第四年	73.6
(v) 第五年	76.8
(vi) 第六年	80.0

2. 於總租約年期內之任何年度，倘若總收益(於大角咀酒店經營業務產生之各類型全部收益及收入)超出有關年度之門檻數額，則九龍珀麗另須支付營業額租金，金額相等於有關年度總收益與門檻數額差額之60%。為免生疑問，倘若某個年度之總收益相等於或少於有關年度之門檻數額，則毋須就該年度支付任何營業額租金。下文載列各個年度之門檻數額：

港幣百萬元

(i) 第一年	140
(ii) 第二年	145
(iii) 第三年	150
(iv) 第四年	155
(v) 第五年	160
(vi) 第六年	165

上述租金並不包括政府機關向或就大角咀酒店或對大角咀酒店擁有人或佔用人作出評核、產生、施加或收取之所有年度或經常性評稅、徵稅、費用、罰款及支銷，全部由九龍珀麗承擔及支付。於總租約之年期內，灝申有責任承擔大角咀酒店之一切物業稅、地稅及差餉。



**ES-SHI股東協議：**

ES完成時，Eagle Spirit將成為本公司之一間間接全資附屬公司。Eagle Spirit已與SHI及More Star訂立ES-SHI股東協議，以規管Eagle Spirit與SHI有關管理及經營More Star集團之權利及責任，以及彼等各自於More Star集團之權益。據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於Eagle Spirit協議日期，SHI及其最終實益擁有人均為獨立於本集團及其關連人士之第三方，且並非本公司關連人士。ES-SHI股東協議之主要條文載列如下：

**1. 融資**

除非More Star股東一致書面同意，否則彼等並無責任向More Star集團進一步提供資金。

**2. 委任董事**

More Star及灝申之董事會將由最多五(5)名董事組成。SHI將有權提名及委任最多三(3)名董事，而Eagle Spirit將有權提名及委任最多兩(2)名董事。

**3. SHI認沽期權及SHI認購期權**

倘SHI或由其提名之董事於總租約屆滿或提早終止總租約之時或之後，提出有關(i)向九龍珀麗以外之人士租賃整項大角咀酒店或就此發出特許權；或(ii)委任九龍珀麗以外之任何人士為大角咀酒店之營運商或管理人之建議，而有關建議於向Eagle Spirit或由其提名之董事提供一切相關重大條款起計三十(30)個營業日內未獲Eagle Spirit批准，則將被視為出現僵局(「僵局」)，在此情況下，於出現僵局起計三十(30)個營業日期間(「退出期」)內，SHI將有權向Eagle Spirit發出通知(「退出通知」)：

- (i) SHI認沽期權：要求Eagle Spirit購買SHI於More Star持有之全部(而非僅部份)股份及More Star集團當時結欠SHI及其聯屬公司之股東貸款總額(須為全部而非僅部份)；或
- (ii) SHI認購期權：要求Eagle Spirit向SHI出售Eagle Spirit於More Star持有之全部(而非僅部份)股份及More Star集團當時結欠Eagle Spirit及其聯屬公司之股東貸款總額(須為全部而非僅部份)，

於上述各情況下均按估價進行買賣，惟倘上述Eagle Spirit出售或(視情況而定)購買股份及股東貸款之責任，須待其最終控股公司(為一間聯

交所上市公司)之股東批准(如需要)及最終控股公司遵守上市規則後方可作實，倘上述條件未能於釐定估價起計九十(90)日內達成，則退出通知將被視為失效且再無任何效力及作用，而任何More Star股東概不得就未有達成條件提出任何申索。

倘未有於退出期內發出退出通知，或於退出期內已發出退出通知但SHI認沽期權或SHI認購期權項下之條件未能於當中所訂期限內達成(視情況而定)，且於有關期間結束時僵局仍然存在，則任何More Star股東可於其後隨時向其他More Star股東發出書面通知，要求灝申參照估價向第三方出售大角咀酒店，並於其後將More Star清盤，屆時其股東須於實際可行情況下盡快共同促使通過將More Star清盤之相關決議案。

由於收購ES銷售股份及轉讓ES銷售貸款，SHI認沽期權及SHI認購期權將由本集團承繼。SHI認沽期權及SHI認購期權均非由本公司及／或Silver Infinite(即Eagle Spirit協議項下之買方)授出。ES完成後，本公司將成為Eagle Spirit之最終控股公司。因此，誠如ES-SHI股東協議之條文所提述，當SHI認沽期權或SHI認購期權獲行使時，Eagle Spirit銷售或(視情況而定)購買相關股份及股東貸款之責任須待股東批准(如需要)及本公司遵守上市規則後，方可作實。因此，上市規則項下之特別合規規定將取決於退出通知日期行使SHI認購期權或(視情況而定)SHI認沽期權構成之銷售或(視情況而定)購買交易之須予公佈交易分類。

#### **ES完成：**

ES完成將於上述Eagle Spirit協議第(a)、(b)及(f)項先決條件達成或獲豁免(如適用)起計第七(7)個營業日或Eagle Spirit協議訂約各方可能書面協定之其他日期落實，前提為Eagle Spirit協議項下之所有先決條件均達成或獲豁免(視情況而定)。

ES完成時，Eagle Spirit集團將成為本公司之一間間接全資附屬公司，其業績將於本公司之財務報表內綜合入賬。More Star集團將成為經擴大集團之一間聯營公司，其業績將由經擴大集團以權益會計法入賬。

根據Eagle Spirit協議，ROHMI(作為特許授權人)須於ES完成時與九龍珀麗訂立特許權協議，以向九龍珀麗及受九龍珀麗共同控制之公司免費授出不可轉

## 董事會函件

讓之非獨家特許權，就經營大角咀酒店使用商標，期限自ES完成日期起至總租約屆滿日期二零二零年三月三十一日止。

### MS票據及ES票據

MS票據及ES票據均為無抵押，其主要條款載列如下：

發行人：	本公司
票據持有人：	MS票據之MS賣方及ES票據之ES賣方或彼等各自之代名人
本金額：	MS票據為港幣250,000,000元及ES票據為港幣250,000,000元
利息：	按年利率5厘每半年期末支付利息
到期日：	MS票據及ES票據各自之發行日期起計兩(2)年，惟本公司可於到期日前任何時間透過向票據持有人發出不少於七(7)日之事先書面通知，預付全部或部份尚未支付本金額(最低金額港幣5,000,000元)連同將預付金額之全部應計利息，而毋須支付任何罰款、預付款項或其他費用
可轉讓性：	在未經本公司事先書面同意之情況下，票據持有人不得轉讓票據項下尚未支付金額或彼等於票據項下之任何權利、權益或利益

### 有關MS集團實體及ES集團實體之資料

珀麗酒店集團(即MS賣方)為珀麗之一間間接附屬公司，由珀麗間接擁有88.64%權益，而Easy Vision(即ES賣方)則為珀麗之一間全資附屬公司。珀麗酒店集團及Easy Vision均從事投資控股。有關MS集團實體及ES集團實體之進一步資料載列如下：

#### 1. MS集團實體

珀麗酒店集團擁有Makerston之全部已發行股本，該公司為一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，擁有日陽東方之全部已發行股本。日陽東方為一間於香港註冊成立之投資控股有限公司，擁有中國公司繳足股本之20%。中國公司餘下80%股權則由CPVL間接擁有。除馬志剛先生(彼已辭任非執行董事職務，自二零一三年四月十七日起生效)於CPVL擁有超

過30%股權外，據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於Makerston協議日期，CPVL及其最終實益擁有人均為獨立於本集團及其關連人士之第三方，且並非本公司關連人士。

於最後實際可行日期，中國公司為於中國成立之中外合資企業，註冊資本為86,000,000美元(相當於約港幣666,500,000元)。中國公司主要從事擁有及經營酒店，其主要資產為北京酒店之擁有權。目前，北京酒店建築面積約為37,173平方米，設有462間客房及一個購物中心。於二零一三年一月，北京酒店獲北京市規劃委員會批准擴建。根據增資協議，訂約各方同意日陽東方就有關擴建向中國公司注資之最高金額不得超過人民幣30,000,000元(相當於約港幣37,800,000元)。作為上述擴建之修訂程序之一部份，中國公司與北京市國土資源局訂立日期為二零一四年六月九日之補充協議(「**補充協議**」)，據此，中國公司應付之額外溢價協定為人民幣67,420,150元，而有關款項已由中國公司於二零一四年六月根據有關條款以手頭現金支付。根據補充協議，總允許建築面積增至54,780平方米(上層結構)，而土地用途修訂為商業金融用地(當中涵蓋現有酒店用途)，並將土地使用權年期由50年相應變更為40年。目前，中國公司計劃發展配備合共250間客房及增設會議設施之豪華酒店大樓(「**擴建項目**」)。

於增資協議於二零一三年十一月二十九日完成前，中國公司由Makerston間接全資擁有，其業績及資產於Makerston之財務報表內綜合入賬。自二零一三年十一月二十九日起，由於增資協議完成，Makerston於中國公司之股權由100%攤薄至20%，故中國公司不再為Makerston之一間附屬公司。因此，中國公司之業績及資產其後不再於Makerston之財務報表內綜合入賬。根據Makerston之經審核財務資料，截至二零一三年十二月三十一日止年度，該公司錄得視作出售中國公司之一次性收益約港幣656,200,000元。下文載列摘錄自本通函附錄二A所載Makerston集團會計師報告之截至二零一三年

## 董 事 會 函 件

十二月三十一日止三個年度及截至二零一四年六月三十日止六個月Makerston集團之主要經審核綜合財務資料，有關資料應與有關會計師報告一併閱讀：

	截至 二零一一年 十二月 三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零一二年 十二月 三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零一三年 十二月 三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零一四年 六月 三十日 止六個月 港幣千元
除稅前(虧損)/溢利	(9,458)	(16,161)	640,446	(3,149)
除稅後(虧損)/溢利	(5,737)	(10,771)	580,297	(3,149)

於二零一四年六月三十日(即增資協議完成後之日)，Makerston錄得經審核綜合資產淨值約港幣645,000,000元(並未計及Makerston股息)。

下文載列摘錄自本通函附錄二B所載中國公司會計師報告之截至二零一三年十二月三十一日止三個年度及截至二零一四年六月三十日止六個月中國公司之主要經審核綜合財務資料，有關資料應與有關會計師報告一併閱讀：

	截至 二零一一年 十二月 三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零一二年 十二月 三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零一三年 十二月 三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零一四年 六月 三十日 止六個月 港幣千元
除稅前虧損	(17,770)	(23,903)	(29,162)	(10,032)
除稅後虧損	(14,050)	(18,513)	(22,113)	(7,610)

於二零一四年六月三十日，中國公司錄得經審核資產淨值約港幣781,400,000元。根據本通函附錄三所載北京酒店之估值報告，北京酒店於二零一四年九月三十日之估值為港幣1,300,000,000元，已計及北京酒店之現有業務營運及擴建項目之發展，並假設土地使用權年期將於二零四四年十一月二十一日屆滿，即自發出日期為一九九四年十一月二十二日之國有土地使用權證起計為期50年。由於補充協議僅載列土地使用權年期為40年，而並無訂明土地使用權經修訂年期之開始日期，故仍須待有關政府機關澄清。根據向中國公司之控股股東CPVL(其負責就此與有關政府機關磋商)作出之查詢，土地使用權經修訂年期預期於二零四四年十一月二十一日或之後屆滿。誠如本通函附錄三所載北京酒店之估值報告附註9所提述，倘土地



使用權期限於二零三四年十一月二十一日(而非二零四四年十一月二十一日)屆滿，北京酒店之估值將為港幣1,120,000,000元，即訂明估值港幣1,300,000,000元減少港幣180,000,000元或減少MS銷售股份港幣36,000,000元。倘北京酒店之土地使用權期限定為於二零四四年十一月二十一日後屆滿，假設其他狀況維持不變，預期北京酒店之估值將不會低於訂明價值港幣1,300,000,000元。倘北京酒店之估值因其土地使用權經修訂年期之屆滿日期最終定案而出現任何重大不利變動，本公司將就此另行作出公佈以遵守上市規則之規定。

## 2. ES集團實體

Easy Vision擁有Eagle Spirit之全部已發行股本，該公司為一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司。於最後實際可行日期，Eagle Spirit擁有More Star已發行股本之40%。More Star為一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，並擁有灝申之全部已發行股本。灝申為一間於香港註冊成立之有限公司，並為大角咀酒店之擁有人。大角咀酒店為一間四星級酒店，位於香港九龍大角咀大角咀道86號，現稱「九龍珀麗酒店」，總建築面積約為10,300平方米，設有435間客房。

Eagle Spirit亦擁有九龍珀麗、HMIL及Rosy之全部已發行股本。九龍珀麗為一間於香港註冊成立之有限公司，並為大角咀酒店之承租人及營運商，有關詳情載於上文「總租約」一段。HMIL為一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，擁有餐飲營運商珀麗餐飲之全部已發行股本。Rosy為一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，分別擁有珀麗酒店管理及珀麗集團管理之全部已發行股本。珀麗酒店管理為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其主要業務為提供酒店管理及顧問服務。珀麗集團管理為一間於香港註冊成立之有限公司，主要從事提供企業管理及秘書服務。

於二零一四年三月十四日，Eagle Spirit完成向SHI出售More Star已發行股本之60%。出售事項完成前，More Star由Eagle Spirit全資擁有及其業績及資產於Eagle Spirit之財務報表內綜合入賬。自二零一四年三月十四日起，由於該出售事項完成，Eagle Spirit於More Star之股權由100%攤薄至40%，故More Star不再為Eagle Spirit之一間附屬公司。因此，More Star集團之業績及資產其後不再於Eagle Spirit之財務報表內綜合入賬。此外，上述出售事項完成前，九龍珀麗、HMIL集團及Rosy集團各自為Eagle Spirit之同系附屬公司。下文載列摘錄自本通函附錄二C所載Eagle Spirit集團會計師報告之截至二零一三

## 董事會函件

年十二月三十一日止三個年度及截至二零一四年六月三十日止六個月Eagle Spirit集團之主要經審核綜合財務資料，有關資料應與有關會計師報告一併閱讀：

	截至 二零一一年 十二月 三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零一二年 十二月 三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零一三年 十二月 三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零一四年 六月 三十日 止六個月 港幣千元
除稅前溢利	18,880	14,581	33,353	470,589
除稅後溢利	17,502	13,118	31,839	469,832

於二零一四年六月三十日，Eagle Spirit集團錄得經審核綜合資產淨值約港幣446,400,000元。

為免生疑問，誠如上文所披露，More Star集團之經審核財務資料於二零一四年三月十四日(即SHI協議完成日期)前已全部於Eagle Spirit集團之財務資料內綜合入賬。

於最後實際可行日期及自二零一三年五月發出大角咀酒店牌照起，九龍珀麗一直管理及經營大角咀酒店。ES完成時，經擴大集團將透過總租約繼續經營及管理大角咀酒店。下文載列自註冊成立日期二零一一年五月二十六日至二零一一年十二月三十一日止期間、截至二零一三年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一四年六月三十日止六個月九龍珀麗之主要財務資料，有關資料乃根據香港財務報告準則編製：

	自註冊 成立日期 二零一一年 五月二十六日 至二零一一年 十二月 三十一日 止期間 (經審核) 港幣千元	截至 二零一二年 十二月 三十一日 止年度 (經審核) 港幣千元	截至 二零一三年 十二月 三十一日 止年度 (經審核) 港幣千元	截至 二零一四年 六月 三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元
除稅前(虧損)/溢利	(843)	(2,211)	1,420	(3,719)
除稅後(虧損)/溢利	(843)	(2,211)	1,420	(3,719)

於二零一四年六月三十日，九龍珀麗錄得未經審核負債淨額約港幣5,400,000元。

## 董 事 會 函 件

下文概述摘錄自本通函附錄二D所載More Star會計師報告之截至二零一三年十二月三十一日止三個年度及截至二零一四年六月三十日止六個月More Star集團(經擴大集團將於ES完成時間接實益擁有其40%權益)之主要經審核綜合財務資料，有關資料應與有關會計師報告一併閱讀：

	截至 二零一一年 十二月 三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零一二年 十二月 三十一日 止年度 港幣千元 (附註1)	截至 二零一三年 十二月 三十一日 止年度 港幣千元 (附註2)	截至 二零一四年 六月 三十日 止六個月 港幣千元 (附註2)
除稅前(虧損)/溢利	(183)	485,041	19,422	12,595
除稅後(虧損)/溢利	(183)	485,041	17,094	10,516

附註：

- 該年度除稅前後溢利包括大角咀酒店公平值增加之收益約港幣472,800,000元，有關金額於More Star之經審核綜合財務報表內入賬列為一項投資物業。由於大角咀酒店於Eagle Spirit之經審核綜合財務報表內入賬列為物業、機械及設備，該項公平值增加之收益於Eagle Spirit綜合入賬時撥回。
- 截至二零一三年十二月三十一日止年度及截至二零一四年六月三十日止六個月除稅前後溢利包括自九龍珀麗收取之租金收入分別約港幣52,000,000元及港幣32,000,000元，有關金額於Eagle Spirit綜合入賬時作為集團內公司間之交易對銷。

於二零一四年六月三十日，More Star錄得經審核綜合資產淨值約港幣511,800,000元。

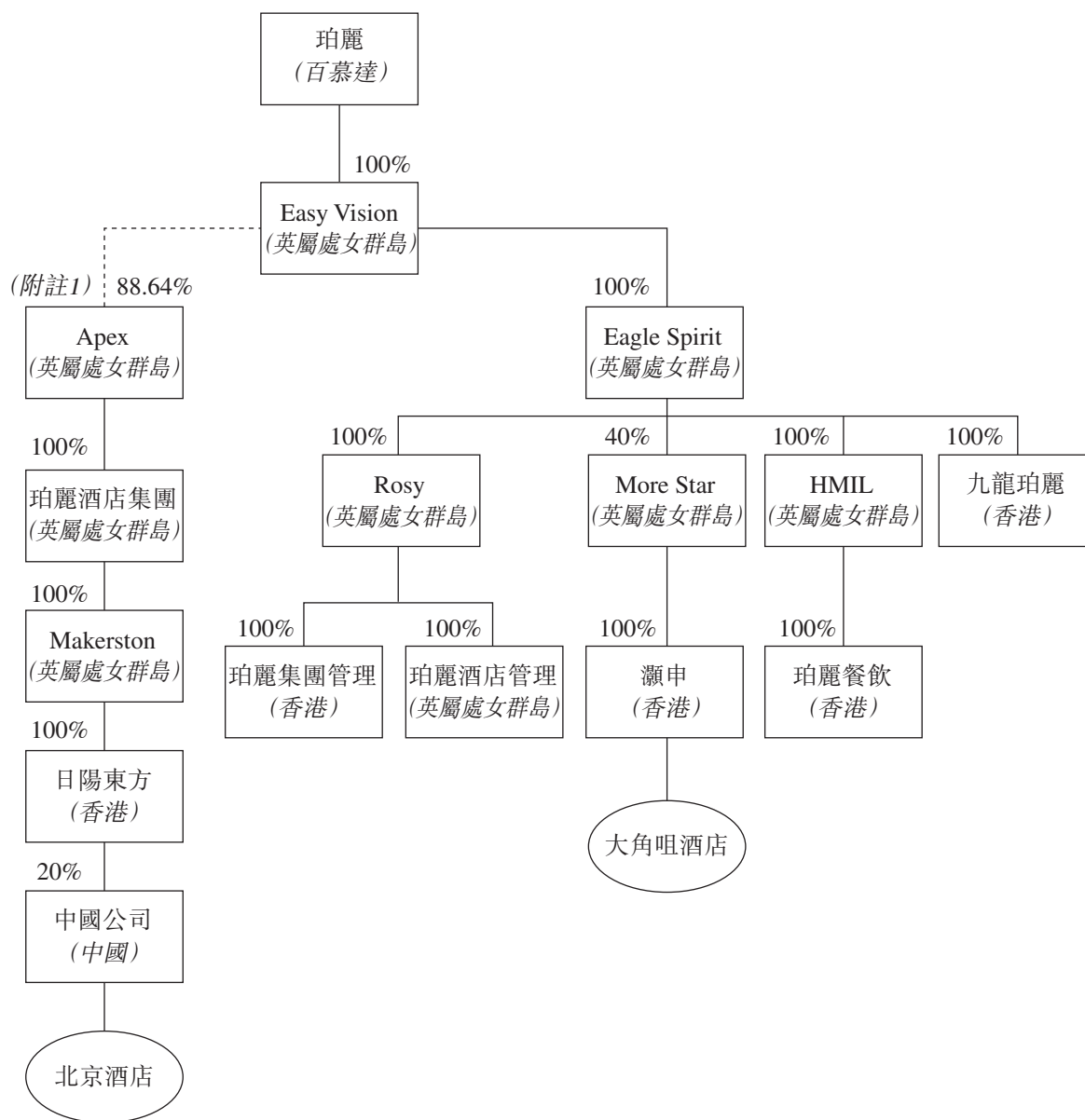
根據本通函附錄三所載大角咀酒店之估值報告，大角咀酒店於二零一四年九月三十日之估值為港幣1,285,000,000元。



## MS集團實體及ES集團實體之架構

下圖說明於最後實際可行日期及緊隨完成後MS集團實體及ES集團實體之架構：

於最後實際可行日期



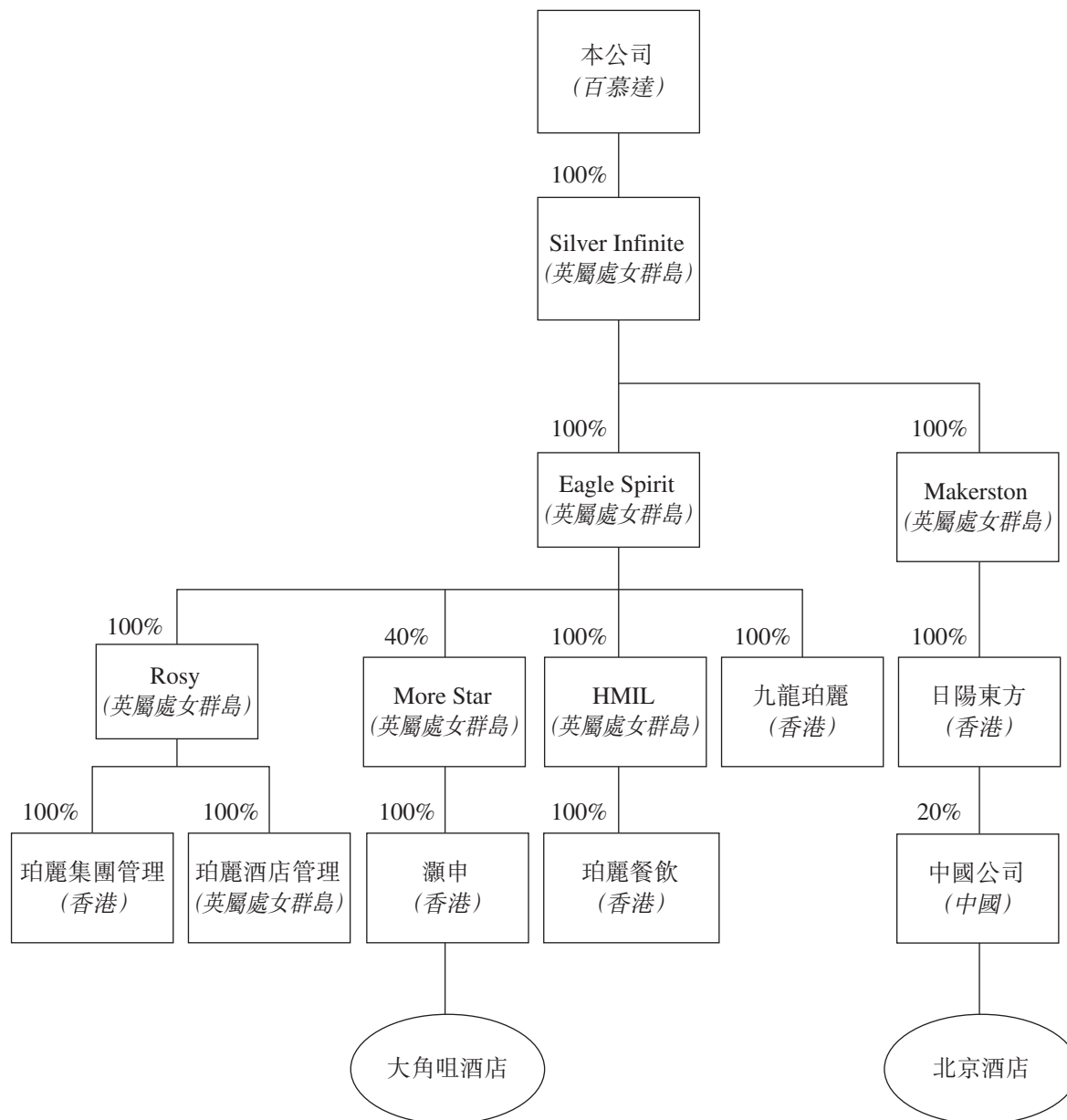
----- 間接持有

附註：

1. ES賣方分別直接及間接持有Apex約5.5%及約83.14%權益。
2. 括號內地點乃註冊成立地點。

# 董事會函件

## 緊隨完成 Makerston 協議及 Eagle Spirit 協議後



附註：括號內地點乃註冊成立地點。

## 進行該等交易之原因及好處

本公司為一間投資控股公司，其附屬公司主要於澳門、中國及香港從事物業發展及投資業務。本集團亦於中國從事開發及投資高爾夫球度假村及消閒業務、證券投資及提供貸款融資服務。

本集團多年來於中國從事度假村及餐飲服務。最近，本集團購入中國海南省三亞市一幅地塊之土地使用權作酒店發展用途。另一項位於香港銅鑼灣摩頓台之酒店發展項目仍然在建設中，預期於二零一五年竣工。基於旅遊業前景向好，本集團積極物色其他投資機會，以擴展其度假村及餐飲服務。收購北京酒店及大角咀酒店部份權益乃擴展本集團酒店業務之良機。特別是，透過訂立總租約，本集團將於Eagle Spirit協議完成時管理及經營香港之大角咀酒店。就香港旅遊業方面，根據香港政府之資料，二零一三年全年訪港旅客再創新高，約達54,300,000人，較二零一二年增加約11.7%。香港旅遊發展局預期，訪港旅客於二零一四年可能進一步增加。根據香港旅遊發展局之資料，二零一三年與入境旅遊相關之總消費額較二零一二年增加約15.7%。其中酒店賬單佔過夜旅客之總消費額約18.4%，於二零一三年上半年約為港幣181億元，按金額計算較二零一二年同期增加約4.0%。

就中國首都北京方面，根據北京市旅遊發展委員會之資料，二零一三年錄得旅遊總收入約人民幣3,960億元(相當於約港幣4,990億元)，較二零一二年增加約9.3%。上述委員會亦於二零一四年二月在其週年大會上宣佈，北京政府將透過改善入境旅遊市場以及提升城市形象及公共環境，進一步將北京打造為世界級主流城市。此外，收購Eagle Spirit集團將為本集團引入優秀的管理團隊，彼等具備城市及商務酒店管理方面之專業知識及經驗。本集團亦可憑藉所得協同效應，提升所提供服務之整體質素，從而提高本集團所持度假村及酒店物業本身之價值。

誠如上文「MS集團實體」一段所述，於相關政府部門最終釐定土地使用權之年期後，北京酒店之估值可能低於或高於附錄三估值報告所載之估值。Makerston協議並無就有關變動對MS代價作出任何調整。然而，獨立估值師表示，倘誠如「MS集團實體」一段所述北京酒店之土地使用權期限於二零三四年十一月二十一日屆滿，北京酒店之估值可能下調至港幣1,120,000,000元(其20%乃計及就MS流動資產淨值及中國公司所支付土地溢價而作出之調整前MS代價港幣

256,000,000元之折讓約12.5%)。儘管如此，經計及上述因素，董事(不包括張先生、陳佛恩先生、陳耀麟先生、石先生及郭先生)認為，訂立該等協議(包括據此擬進行之交易)符合本公司及股東整體利益，且該等協議之條款屬公平合理。

分別於MS完成及ES完成時，代價現金部份擬由本集團內部資源及／或借款支付。

### 該等交易之財務影響

誠如上文所述，Makerston協議及Eagle Spirit協議各自並非互為條件。因此，MS完成可能在並無落實ES完成或未有完成，或同時落實MS完成及ES完成之情況下落實。下文載列該等交易之財務影響，闡述倘(i)僅MS完成落實；(ii)僅ES完成落實；及(iii)MS完成及ES完成同時落實對本集團之財務影響。

#### 倘僅MS完成落實

##### 資產及負債

誠如本通函附錄四所載經MS完成及／或ES完成擴大之本集團之未經審核備考綜合財務狀況表所闡述，倘MS完成於二零一四年三月三十一日落實，於MS完成後，經MS完成擴大之本集團將錄得(i)資產總值增加約港幣279,800,000元至約港幣5,679,000,000元；(ii)負債總額增加約港幣283,800,000元至約港幣1,946,400,000元；及(iii)股東應佔資產淨值減少約港幣4,000,000元至約港幣3,733,900,000元。資產總值增加主要由於將Makerston集團資產(主要包括其間接持有中國公司之20%權益)綜合入賬，而負債總額減少主要由於發行MS票據以償付部份MS代價。

##### 盈利

誠如本通函附錄四所載經ES完成及／或MS完成擴大之本集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表所闡述，倘MS完成於二零一三年四月一日落實，截至二零一四年三月三十一日止年度之股東應佔未經審核備考綜合溢利將增加約港幣548,100,000元至溢利約港幣934,900,000元。溢利增加主要由於錄得主要產生自增資協議完成之出售附屬公司收益約港幣656,200,000元。因此，進一步資料呈列於經ES完成及／或MS完成擴大之本集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表情況一附註10，以說明假設增資協議完成於二零一三年一月

一日前落實之財務影響，而據此截至二零一四年三月三十一日止年度之股東應佔未經審核備考綜合溢利將減少約港幣28,600,000元至溢利約港幣358,300,000元。溢利減少主要由於：

- (a) 部份MS代價將透過發行本金額為港幣250,000,000元之MS票據償付，其公平值乃由獨立專業估值師按實際年利率13%（「MS估算利率」）貼現之合約未來現金流量之現值計算。因此，利息開支約為港幣28,200,000元，其中港幣12,500,000元與按年利率5%計算之MS票據票息率有關，另約港幣15,700,000元與MS估算利率超出該票息率之溢價有關。是項調整於MS票據年期（即發行日期起計兩(2)年）內生效；及
- (b) 將Makerston集團之業績綜合入賬導致出現虧損約港幣3,200,000元，主要指以聯營公司形式持有中國公司20%權益應佔之業績。是項調整須屬經常性質，相關金額主要視乎北京酒店之營運及發展而定。

### 倘僅ES完成落實

#### 資產及負債

誠如本通函附錄四所載經MS完成及／或ES完成擴大之本集團之未經審核備考綜合財務狀況表所闡述，倘ES完成於二零一四年三月三十一日落實，經ES完成擴大之本集團將錄得(i)資產總值由約港幣263,100,000元增至約港幣5,662,400,000元；(ii)負債總額由約港幣267,100,000元增至約港幣1,929,800,000元；及(iii)股東應佔資產淨值由約港幣4,000,000元減至約港幣3,733,900,000元。資產總值增加主要由於將Eagle Spirit集團（主要包括灝申之40%間接權益）合併入賬，而負債總額增加主要由於發行ES票據以償付部份ES代價。

#### 盈利

誠如本通函附錄四所載經MS完成及／或ES完成擴大之本集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表所闡述，倘ES完成於二零一三年四月一日落實，截至二零一四年三月三十一日止年度之股東應佔未經審核備考綜合溢利將減少約港幣400,000元至溢利約港幣386,500,000元。有關財務影響已計及SHI協議

完成前全面綜合More Star集團之業績。因此，進一步資料呈列於經ES完成及／或MS完成擴大之本集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表情況二附註9，以說明假設SHI協議完成於二零一三年一月一日前落實之財務影響，而據此截至二零一四年三月三十一日止年度之股東應佔未經審核備考綜合溢利將減少約港幣11,000,000元至溢利約港幣375,900,000元。溢利減少主要由於：

- (a) 部份ES代價將透過發行本金額為港幣250,000,000元之ES票據償付，其公平值乃由獨立專業估值師按實際年利率13%（「ES估算利率」）貼現之合約未來現金流量之現值計算。因此，利息開支約為港幣28,200,000元，其中港幣12,500,000元與按年利率5%計算之ES票據票息率有關，另約港幣15,700,000元與ES估算利率超出該票息率之溢價有關。是項調整於ES票據年期（即發行日期起計兩(2)年）內生效；及
- (b) 部份被因Eagle Spirit集團之業績合併入賬而出現之溢利約港幣21,300,000元所抵銷。是項調整須屬經常性質，相關金額主要視乎九龍珀麗（作為大角咀酒店承租人）之營運及灝申（作為大角咀酒店擁有人）40%間接權益應佔之業績而定。

#### 倘MS完成及ES完成同時落實

##### 資產及負債

誠如本通函附錄四所載經MS完成及／或ES完成擴大之本集團之未經審核備考綜合財務狀況表所闡述，倘MS完成及ES完成同時於二零一四年三月三十一日落實，經擴大集團將錄得(i)資產總值由約港幣547,000,000元增至約港幣5,946,200,000元；(ii)負債總額由約港幣551,000,000元增至約港幣2,213,600,000元；及(iii)股東應佔資產淨值由約港幣4,000,000元減至約港幣3,733,900,000元。資產總值增加主要由於將Makerston集團及Eagle Spirit集團綜合入賬，而負債總額增加主要由於發行票據以償付部份代價。

##### 盈利

誠如本通函附錄四所載經MS完成及／或ES完成擴大之本集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表所闡述，倘MS完成及ES完成於二零一三年四月一日落實，截至二零一四年三月三十一日止年度之股東應佔未經審核備考綜



合溢利將增加約港幣551,700,000元至溢利約港幣938,600,000元。溢利增加主要由於錄得主要產生自增資協議完成之出售附屬公司收益約港幣656,200,000元及SHI協議完成前全面綜合More Star集團之業績。因此，進一步資料呈列於經ES完成及／或MS完成擴大之本集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表情況三附註7，以說明假設增資協議及SHI協議完成於二零一三年一月一日前落實之財務影響，而據此截至二零一四年三月三十一日止年度之股東應佔未經審核備考綜合溢利將減少約港幣35,600,000元至溢利約港幣351,300,000元。溢利減少主要由於：

- (a) 部份MS代價及ES代價將透過發行各自本金額為港幣250,000,000元之MS票據及ES票據償付，其公平值乃由獨立專業估值師按實際年利率13%（「**估算利率**」）貼現之合約未來現金流量之現值計算。因此，利息開支約為港幣56,400,000元，其中港幣25,000,000元與按年利率5%計算之票據票息率有關，另約港幣31,400,000元與估算利率超出該票息率之溢價有關。是項調整於票據年期（即發行日期起計兩（2）年）內生效；及
- (b) 部份被因Eagle Spirit集團之業績合併入賬而出現之溢利約港幣21,300,000元所抵銷，是項調整須屬經常性質。

有關經擴大集團之未經審核備考綜合財務資料及其編製基準，請參閱本通函附錄四。

## 上市規則之涵義

由於有關該等交易之適用百分比率（定義見上市規則第14章）合共超過100%，根據上市規則第14章，該等交易整體構成本公司之非常重大收購事項。因此，該等協議及據此擬進行之交易須獲股東於股東特別大會上以按股數投票表決方式批准後，方可作實。本公司將召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮及酌情通過提呈之普通決議案，以批准該等協議及據此擬進行之交易。

於最後實際可行日期，德祥企業於珀麗實益持有195,706,000股股份（相當於珀麗已發行股本約29.76%）及陳國強博士（彼為德祥企業之控股股東）於珀麗持有1,132,450股股份（相當於珀麗已發行股本約0.17%）。此外，本公司獲德祥企業通知，於二零一四年四月十一日，德祥企業已訂立珀麗股份協議，內容有關建議向錦興之一間全資附屬公司出售德祥企業之一間全資附屬公司（其間接持有

相關珀麗股份)之全部已發行股本。誠如德祥企業日期為二零一四年四月二十三日之公佈所述，珀麗股份協議須待Makerston協議及Eagle Spirit協議完成後，方告作實。因此，德祥企業被視為於該等交易中擁有重大權益。德祥企業及其緊密聯繫人士及德祥企業董事(其持有任何股份)將於股東特別大會上就批准該等協議及據此擬進行之交易提呈之普通決議案放棄投票。陳國強博士(因彼為德祥企業之控股股東)及其配偶亦將於股東特別大會上就批准該等協議及據此擬進行之交易提呈之決議案放棄投票。於最後實際可行日期，德祥企業實益持有237,210,438股股份(相當於本公司已發行股本約31.12%)；陳國強博士及其配偶合共實益持有165,624,613股股份(相當於本公司已發行股本約21.73%)；及德祥企業董事(不包括陳國強博士、陳佛恩先生及陳耀麟先生)實益持有合共11,714,244股股份(相當於本公司已發行股本約1.54%)。

因上文「Makerston協議」及「Eagle Spirit協議」兩節各自之「訂約方」一段所載資料，張先生、陳佛恩先生及陳耀麟先生並無出席董事會會議，而石先生及郭先生則於董事會會議上就批准訂立該等協議之相關決議案放棄投票。於最後實際可行日期，張先生、陳佛恩先生、陳耀麟先生、石先生(其並無持有任何股份)及郭先生實益持有合共50,049,394股股份(相當於本公司已發行股本約6.57%)亦將於股東特別大會就批准該等協議及據此擬進行之交易之決議案放棄表決。

### 股東特別大會

本公司謹訂於二零一四年十二月一日(星期一)下午二時三十分假座香港銅鑼灣信德街8號珀麗酒店33樓雙子廳舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-3頁，以考慮並酌情批准該等協議及據此擬進行之該等交易。普通決議案將以按股數表決方式進行投票。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請盡快將隨附代表委任表格按印備之指示填妥，並在任何情況下不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前交回本公司於香港之股份登記及過戶分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。



## 推薦意見

董事(包括獨立非執行董事)認為，該等協議之條款屬公平合理，據此擬進行之交易符合本公司及股東整體利益。因此，董事(包括獨立非執行董事)建議股東投票贊成將於股東特別大會提呈之普通決議案，以批准該等協議及據此擬進行之交易。

## 一般資料

敬請閣下垂注本通函附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

及本公司貸款票據持有人 參照

代表  
德祥地產集團有限公司  
主席  
張漢傑  
謹啟

二零一四年十一月十日

## 1. 本集團之財務資料

本公司截至二零一二年、二零一三年及二零一四年三月三十一日止三個年度各年之經審核綜合財務資料分別於以下文件中披露，有關文件已分別於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.itcproperties.com>)登載：

- 本公司於二零一二年七月十三日所刊發截至二零一二年三月三十一日止年度之年報(第50至161頁)；
- 本公司於二零一三年七月十二日所刊發截至二零一三年三月三十一日止年度之年報(第52至185頁)；及
- 本公司於二零一四年七月十五日所刊發截至二零一四年三月三十一日止年度之年報(第57至208頁)。

## 2. 經擴大集團之營運資金

董事認為，經計及其現有可動用財務資源(包括來自業務之內部產生資金)、可動用銀行融資及代價，在並無不可預見情況下，經擴大集團將自本通函日期起計十二(12)個月內具備充裕營運資金供業務之用。

## 3. 重大不利變動

董事確認，自二零一四年三月三十一日(即本集團最近期經審核財務報表之結算日)以來，本集團之財務或貿易狀況並無出現重大不利變動。

## 4. 債務

### 本集團

#### (a) 借貸

於二零一四年九月三十日(即就編製本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團之有抵押及有擔保銀行借貸約為港幣262,800,000元及無抵押及無擔保貸款票據約為港幣233,000,000元。此外，本集團按照融資租賃於該日之尚未履行有抵押及無擔保責任涉及約港幣400,000元。

本集團之銀行借貸及融資租賃承擔乃以下列本集團資產之法定押記作抵押：

- (i) 賬面值約港幣131,000,000元之投資物業；
- (ii) 賬面值約港幣151,300,000元之物業存貨；

(iii) 賬面值約港幣270,800,000元之發展中投資物業；及

(iv) 賬面值約港幣213,000,000元之物業、機械及設備。

**(b) 或然負債及擔保**

於二零一四年九月三十日，本公司已就本集團擁有50%股權之合營公司旗下若干附屬公司所獲授貸款融資港幣625,000,000元(佔全部貸款融資)提供公司擔保。上述金額乃於擔保獲悉數提取時可能需要支付之總額，其中港幣436,400,000元已由合營公司之附屬公司於二零一四年九月三十日動用。就所提供公司擔保已自該等合營公司餘下50%權益擁有人之最終控股公司取得50%之反擔保。此外，本公司就一間本集團擁有50%股權之另一間合營公司所獲授銀行融資港幣21,000,000元按若干基準提供公司擔保。

除上述者或本通函另行披露者以及集團內部間負債外，於二零一四年九月三十日營業時間結束時，本集團並無任何已發行及未償還或同意將予發行之貸款資本、銀行透支、貸款、債務工具、借貸或其他類似債務、承兌負債(一般貿易票據除外)、承兌信貸、債權證、按揭、押記、融資租賃或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

**Makerston集團**

**(a) 借貸**

於二零一四年九月三十日(即就本通函付印前確定Makerston集團債務而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，Makerston集團並無任何尚未償還之銀行借貸。

**(b) 或然負債**

除集團內部間負債外，於二零一四年九月三十日營業時間結束時，Makerston集團並無任何已發行及未償還或同意將予發行之貸款資本、銀行透支、貸款、債務工具、借貸或其他類似債務、承兌負債(一般貿易票據除外)、承兌信貸、債權證、按揭、押記、融資租賃或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

**Eagle Spirit集團****(a) 借貸**

於二零一四年九月三十日(即就本通函付印前確定Eagle Spirit集團債務而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，Eagle Spirit集團並無任何尚未償還之銀行借貸。

**(b) 或然負債**

除集團內部間負債外，於二零一四年九月三十日營業時間結束時，Eagle Spirit集團並無任何已發行及未償還或同意將予發行之貸款資本、銀行透支、貸款、債務工具、借貸或其他類似債務、承兌負債(一般貿易票據除外)、承兌信貸、債權證、按揭、押記、融資租賃或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

**5. 經擴大集團之財務及貿易前景**

於完成後，經擴大集團將繼續於澳門、香港及中國從事物業發展、投資及提供酒店及餐飲服務、證券投資及提供財務服務等業務。該等交易讓本集團提供的酒店及餐飲服務更多元化，從高爾夫球及消閒相關業務擴展至經營城市酒店。

美國等若干主要大國之經濟前景持續浮現改善跡象，該國之量化寬鬆政策已開始退市。預期包括中國在內之全球經濟將平穩而緩慢增長。在退市措施結果不明朗及多國之間政治衝突加劇的情況下，全球經濟仍面對重重挑戰。

受惠於興旺之博彩及旅遊業，在經歷過去數年迅速增長後，澳門於二零一四年上半年的本地生產總值(「本地生產總值」)轉趨和緩至10.2%，失業率維持在2.0%以下，繼續為區內經濟增長最快地區之一。由於房地產為本地居民家庭主要投資目標，加上供應短缺，本地居民家庭入息增加帶動物業價格持續上升。購買力集中於一手物業，二手市場交投仍然淡靜。由於金峰南岸將於來年分階段落成，本集團將可分佔其聯營公司聯生發展股份有限公司之龐大溢利。

受香港政府實施之稅務措施影響，香港物業市場停滯不前，以一手物業銷售為主導。發展商的定價政策更趨保守。儘管相關之嚴厲措施將有效遏制短期及外地需求，惟由於房屋供應數量仍然落後，加上來年之低利率環境及本地需

求穩定，本集團對本地物業市場仍保持正面態度。然而，本集團在香港進行新物業投資時將審慎行事。

誠如董事會函件「進行該等交易之原因及好處」一段所詳述，香港及北京的酒店行業將繼續昌盛。該等交易將讓經擴大集團擴展其酒店業務至香港及北京等主要城市。特別是，大角咀酒店將為經擴大集團帶來經常性收益及溢利。該等交易亦引進酒店管理方面的專家團隊，將即時令本集團於銅鑼灣及三亞的酒店發展項目及其日後營運受惠。經擴大集團將繼續物色良機擴展其酒店業務。

在並無不可預見情況下，本集團有信心能夠克服面前挑戰，日後從投資組合中獲利。

## 6. 本集團之管理層討論及分析

下文載列摘錄自本公司截至二零一四年三月三十一日止三個財政年度各年之年報之本集團管理層討論及分析（「**管理層討論及分析**」）。下文所用詞彙與管理層討論及分析所界定者具有相同涵義。此外，下文所述之所有頁數／章節／附錄均指管理層討論及分析內之頁數／章節／附錄。

### 截至二零一四年三月三十一日止年度

#### 業務回顧

截至二零一四年三月三十一日止年度，營業額為港幣58,000,000元，與去年港幣35,500,000元比較增加港幣22,500,000元，主要由於年內證券買賣活動增加所致。毛利由去年港幣2,800,000元增至本年度港幣5,000,000元。

於二零一三年八月一日，本集團完成出售其位於九龍旺角彌敦道703號及705號之物業（「**彌敦道物業**」）全部權益，確認溢利港幣146,000,000元。由於彌敦道物業不再產生任何估值溢利，本集團已確認投資物業公平值減少港幣2,100,000元，去年數額則為公平值增加港幣141,600,000元。年內錄得金融工具淨溢利港幣88,300,000元，去年則為港幣11,900,000元，原因是本集團投資組合有更佳價格表現。

本集團亦於出售其於合營公司之權益完成後在本年度確認溢利港幣69,800,000元，有關合營公司投資多名賣方持有針對廣東國際信托投資公司所提出之多項以人民幣計值之債權人索償及抵押品。此外，本集團失去ITC Golf & Leisure Group Limited控制權（其於進行交易前間接持有位於中國三亞市亞龍灣

的高爾夫球度假村及酒店(「三亞高爾夫」)之55%實際權益)後在本年度確認溢利港幣413,700,000元。

由於本集團大部份項目達至發展高峰階段，故增聘更多員工及顧問以應付相應工作量。因此，與去年相比，行政費用大幅增加港幣41,700,000元。由於聯生(定義見下文)於本年度之物業銷售並無作出貢獻，故本集團應佔聯營公司虧損為港幣35,100,000元，主要為應佔聯營公司之行政費用，原因為大部份有關投資項目仍處於發展階段。本集團應佔合營公司虧損增至港幣54,500,000元，主要歸因於應佔三亞高爾夫於二零一二年五月成為本集團合營公司起之經營業績。由於本年度不再有任何溢利來自終止經營業務，而去年同期則錄得約港幣442,000,000元，主要為失去對三亞高爾夫控制權之溢利，故本集團錄得本年度溢利港幣386,300,000元，去年同期則為港幣578,300,000元。

## 物業

### 澳門：

本集團擁有35.5%實際權益之聯生發展股份有限公司(「聯生」)正按計劃進行位於澳門路環南岸之住宅發展項目「金峰南岸」(「金峰南岸」)之建築工程及預售。聯生已於二零一四年六月取得第一至五座及附屬車位之入伙紙，有關預售已獲所得款項總額港幣6,300,000,000元。第一期銷售完成後，本集團預期確認應佔聯生截至二零一四年九月三十日止六個月之重大溢利。就此，除派發末期股息每股本公司普通股(「股份」)16港仙外，本公司董事會(「董事會」)欣然建議派發特別股息每股30港仙。

第二期建築工程(包括四座住宅大樓)預期於二零一四年底左右竣工。第二期銷售完成後，聯生將可進一步確認，而本集團將可進一步分佔從物業價格餘下付款產生之重大溢利及鉅額現金收入。現時第一至第十二座全部標準單位、第一至第七座之特色單位及第一期大部份車位已經預售。下一期之推廣將為第八至第十二座之特色單位(大約於二零一四年第四季)。澳門已推行樓花預售新措施，規定預售前須達成若干條件，其後各期預售將受此限制。有見過往預售空前成功，本集團將投放更多資源進一步提升餘下各期之設計水平及品牌效應，從而提升銷售價值至最高水平。



**香港：**

於本年度，本集團亦收購持有九龍深水埗欽州街94號黃金中心地庫、地面及一樓(「**黃金中心**」)物業權益之聯營公司額外20%權益，致使本集團成為持有該聯營公司50%權益之最大股東。該購物商場將進行改善工程，重新定位成為資訊科技產品之銷售熱點。

本集團於香港之其他發展項目正按計劃如期進行。本集團擁有50%權益之銅鑼灣道33號住宅發展項目「yoo Residence」(「**yoo Residence**」)已預售超過80%單位。yoo Residence及摩頓臺之酒店發展項目(「**酒店項目**」)正進行上蓋建築工程。除本集團已擁有之九龍土瓜灣炮仗街41號、43號及45號12個住宅單位外，本集團已於二零一四年五月購入兩個位於地面之商舖單位(「**土瓜灣物業**」)。本集團已訂立協議購入餘下一個位於地面之商舖單位。本集團計劃將該項目重建為一座低層設有商舖之住宅大樓。

**中國：**

就出售位於越秀區中山五路與教育路交界之地塊(「**JY1土地**」)之50%權益而與錦興集團有限公司之一間全資附屬公司訂立之協議已於二零一四年五月三十日失效。本集團正與另一名表示對JY1土地有興趣之潛在買家進行磋商。

本集團現時持作發展／銷售／投資之主要物業權益概列如下：

地點	用途	本集團 應佔權益 (%)	應佔 建築面積 (平方呎)
位於澳門石排灣馬路之金峰南岸	住宅／商業	35.5	1,942,000
位於香港中環夏慤道12號 美國銀行中心30樓之物業	辦公室	100	13,880
位於香港銅鑼灣摩頓臺7號之酒店項目	酒店	100	31,000
位於香港銅鑼灣銅鑼灣道33號之 yoo Residence	住宅／商舖	50	50,000



地點	用途	本集團 應佔權益 (%)	應佔 建築面積 (平方呎)
位於香港九龍土瓜灣炮仗街41號、43號及45號之土瓜灣物業	住宅／商舖	100	11,000
位於香港九龍深水埗欽州街94號之黃金中心	商業	50	10,500
位於中國廣州越秀區中山五路與教育路交界之JY1土地	商業	100	690,000
位於中國廣州花地灣芳村區之土地	商業／住宅	50	365,000
位於中國海南省三亞市創意產業園之土地(「三亞土地」)	酒店	100	886,000
		位於：	
		澳門	1,942,000
		香港	116,380
		中國	<u>1,941,000</u>
		總計	<u><u>3,999,380</u></u>

### 高爾夫球及消閒

截至二零一四年三月三十一日止年度，高爾夫球及消閒業務之營業額為港幣零元(二零一三年：港幣2,000,000元)，分部溢利則為港幣401,700,000元(二零一三年：港幣489,000,000元)，當中包括出售於三亞高爾夫之18.5%實際權益及餘下36.5%實際權益之公平值變動之溢利合共港幣413,700,000元。於二零一四年四月，當買方行使其期權(「認購期權」)以代價港幣250,000,000元收購三亞高爾夫之25.5%實際權益時，本集團已進一步出售有關權益。本集團亦可行使期權(「認沽期權」)，於截至二零一六年二月十八日止年度以代價港幣112,500,000元出售於三亞高爾夫餘下之11%實際權益。由於三亞高爾夫之36.5%權益之公平值變動之溢利已於截至二零一四年三月三十一日止年度綜合損益表確認，經參考餘

下權益之賬面值後，認購期權及認沽期權獲行使後所得預期出售收益將分別修訂為約港幣24,900,000元及約港幣15,300,000元，而非本公司先前於二零一四年二月十八日所公佈港幣196,900,000元及港幣89,500,000元。

截至二零一三年三月三十一日止年度錄得重大分部溢利乃由於確認出售Paragon Winner之45%權益為終止經營業務所致。

### 證券投資

年內，本集團錄得營業額港幣26,600,000元(二零一三年：港幣10,000,000元)，分部溢利為港幣97,300,000元(二零一三年：港幣11,400,000元)，其中港幣96,100,000元為證券投資之未變現溢利。於二零一四年三月三十一日，本集團之可供出售投資以及按公平值列賬及計入損益之金融資產合共為港幣755,800,000元，主要包括在香港及新加坡上市之股份。

### 融資

年內，本集團之其他應收貸款利息收入為港幣26,200,000元(二零一三年：港幣22,500,000元)。於年結日，本集團之其他應收貸款為港幣268,500,000元。

### 財務回顧

本集團就其整體業務運作採納審慎融資及財務政策。本集團維持多項信貸融資，以應付其承擔及營運資金所需。

本集團密切監察其流動資金需要，確保在適當時候作出必要融資安排。截至二零一四年三月三十一日止年度，本集團提取銀行貸款合共港幣10,300,000元，為酒店項目提供發展資金。於報告期末，來自金融機構之借貸總額為港幣229,200,000元，須於一年內償還。尚未動用銀行信貸額度為港幣201,800,000元，可撥作興建物業之資金及作為本集團營運資金。

於二零一四年三月三十一日，本集團之銀行及現金結餘為港幣470,800,000元，有關結餘足以償還其全部債務，包括銀行借貸港幣229,200,000元及貸款票據港幣224,000,000元。因此，本集團按債務淨額基準計算並無任何資產負債比率，於二零一三年三月三十一日之資產負債比率則為0.31。

截至二零一四年三月三十一日止年度，本金金額為港幣543,600,000元之可換股票據應付款項已轉換為261,300,000股本公司股份，故本集團之股東資金增加港幣540,400,000元。此外，本集團已購買及註銷本金金額為港幣154,300,000元之貸款票據。由於本集團借貸減少，財務費用由去年之港幣130,200,000元，大幅減至本年度之港幣56,700,000元。

除於二零一四年三月三十一日之貸款票據港幣224,000,000元按固定利率計息外，本集團來自金融機構之借貸按浮動利率計息。鑑於管理層預期資本市場之利率穩定，故本集團並無針對任何利率波動不利情況使用對沖工具。

本集團大部份資產及負債均以港幣、人民幣及澳門幣列值，因此，本集團面對之匯率波動風險甚微，且並無使用任何匯率對沖工具。

## 展望

美國等若干主要國家之經濟前景持續改善，同時美國之量化寬鬆政策已開始減退。預期全球經濟(包括中國在內)以緩慢步伐平穩增長。鑑於消減措施結果不明朗及各國之間政治對峙形勢升級，全球經濟仍面對重重挑戰。

經歷過去數年迅速增長後，澳門於二零一四年第一季之本地生產總值緩和至12.4%，且受惠於興旺之博彩及旅遊業，繼續為區內經濟增長最快地區之一，失業率維持在2.0%以下。由於房地產為當地居民之主要投資目標，加上供應短缺，以致物業價格隨著家庭入息增加而持續上升。購買力集中於一手物業，二手市場交投仍然淡靜。由於金峰南岸將於未來數年分階段落成，本集團將可分佔聯生之龐大溢利。

受香港政府實施之稅務措施影響，香港物業市場仍停滯不前，並以一手物業銷售為主導。物業發展商之定價政策更趨保守。儘管嚴厲措施將有效遏抑短期需求及外資入市意欲，惟由於房屋供應量仍然滯後，加上低利率環境及本地需求穩定，本集團對本地物業市場仍抱持正面態度。然而，本集團在香港進行新物業投資時將審慎行事。

鑑於香港及中國旅遊業之增長前景，本集團一直積極物色投資機遇，藉以擴充其酒店業務。除酒店項目(預料於二零一五年十二月竣工並設有約90間客房)之酒店業務發展外，本集團已透過土地拍賣購入三亞土地(上址為三亞一幅海旁地塊，地盤面積為82,400平方米)供發展酒店及配套設施。於二零一四年四月，本集團亦訂立多項協議，以購入九龍珀麗酒店(該酒店位於香港九龍大角咀，設有435間客房)之經營權連同其40%物業權益以及北京珀麗酒店(該酒店位於北京朝陽區，設有462間客房)之20%物業權益。待有關發展及收購事項完成後，本集團提供酒店服務將由高爾夫球及消閒相關業務拓展至城市酒店業務，並將為本集團貢獻穩定之經常性收益。

在並無不可預見情況下，本集團有信心能夠克服面前挑戰，日後從其投資及發展組合中獲利。

### 資產抵押

於二零一四年三月三十一日，銀行及金融機構向本集團授出之一般信貸額度乃以本集團為數港幣382,000,000元之投資物業、港幣72,200,000元之待售物業以及港幣216,200,000元之物業、機械及設備作抵押。

### 或然負債

於二零一四年三月三十一日，本公司就本集團擁有50%權益之若干合營公司所獲一家銀行所授貸款融資港幣625,000,000元(二零一三年三月三十一日：港幣625,000,000元)提供公司擔保。於二零一四年三月三十一日之尚未償還貸款融資總額為港幣419,900,000元(二零一三年三月三十一日：港幣367,400,000元)。就所提供公司擔保已自該等合營公司餘下50%權益股東之最終控股公司取得50%反擔保。此外，本公司就本集團擁有50%(二零一三年三月三十一日：30%)股本權益之聯營公司所獲授銀行融資按個別基準向一間銀行提供公司擔保港幣111,000,000元(二零一三年三月三十一日：港幣70,900,000元)。

### 僱員人數及薪酬政策

於年結日，本集團之僱員總人數為113人(二零一三年：88人)。本集團按員工之資歷及經驗、工作性質及表現以及市場薪酬情況釐定薪酬待遇。其他僱員福利包括醫療、保險、購股權及退休計劃。於二零一三年十月十七日，本公司已根據二零一二年購股權計劃(定義見下文)之條款及條件，按初步行使價每股港幣3.00元(可予調整)向本集團若干董事、高級管理層及僱員授出購股權，有關詳情已於本公司所刊發日期為二零一三年十月十七日之公佈披露。

### 已發行證券

本公司於二零零二年八月二十六日所採納購股權計劃(「二零零二年購股權計劃」)於二零一二年八月十七日舉行之本公司股東周年大會經股東通過終止，並採納本公司新購股權計劃(「二零一二年購股權計劃」)。於二零一三年十月十七日，本公司根據二零一二年購股權計劃按初步行使價每股港幣3.00元(可予調整)合共授出20,800,000份購股權。截至二零一四年三月三十一日止年度，(i)除60,000份購股權失效外，二零零二年購股權計劃項下之全部尚未行使購股權獲悉數行使；及(ii)根據二零一二年購股權計劃授出之340,000份購股權失效。

截至二零一四年三月三十一日止年度，(i)本公司在先後於二零一三年十一月二十五日及二零一三年十二月十日到期、本金總額為港幣457,150,000元之3.25厘可換股票據(「可換股票據」)按經調整換股價每股港幣2.102元獲兌換時發行217,483,340股新股份；(ii)本公司於本金總額為港幣86,400,000元之可換股票據按經調整換股價每股港幣1.970元獲兌換時發行43,857,860股新股份；(iii)本公司於根據二零零二年購股權計劃授出之購股權持有人按行使價每股港幣2.220元行使購股權時發行15,950,000股新股份；及(iv)本公司根據有關截至二零一三年三月三十一日止年度末期股息之以股代息計劃發行5,552,646股新股份。

由於派付截至二零一三年三月三十一日止年度之末期股息每股15港仙，可換股票據之換股價已由每股港幣2.102元調整至每股港幣1.970元，自二零一三年八月二十九日起生效。

於二零一四年三月三十一日，(i)本公司有688,632,758股已發行股份；及(ii)本公司根據二零一二年購股權計劃按初步行使價每股港幣3.00元(可予調整)所授出合共20,460,000份購股權仍未行使。

除上文披露者外，本公司於截至二零一四年三月三十一日止年度之已發行證券概無變動。

## 末期及特別股息

董事會已議決建議向於二零一四年八月二十八日(星期四)(「記錄日期」)營業時間結束時名列本公司股東名冊之股東派付截至二零一四年三月三十一日止年度之末期股息每股16港仙(二零一三年：每股15港仙)及特別股息每股30港仙(二零一三年：無)。預期擬派末期及特別股息於應屆股東周年大會獲批准後將於二零一四年九月二十六日(星期五)或前後派付予股東。擬派末期及特別股息須待於本公司應屆股東周年大會通過有關批准末期及特別股息之普通決議案後，方可作實。董事會另建議以現金派付末期及特別股息，惟可選擇收取股份以代替部份或全部有關股息。根據以股代息方案將予發行之股份市值，將參考股份於截至二零一四年八月二十八日(星期四)止連續三個交易日之平均收市價減該平均價5%之折讓或股份面值(以較高者為準)計算。以股代息方案須待聯交所批准將予發行之新股份上市及買賣，且在本公司應屆股東周年大會通過有關批准末期及特別股息之普通決議案後，方可作實。載有以股代息方案全部詳情之通函，將連同選擇表格一併寄予股東及貸款票據持有人(僅供參照)。



## 暫停辦理股份過戶登記

本公司將由二零一四年八月二十六日(星期二)至二零一四年八月二十八日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記,於此期間不會辦理股份過戶登記手續。為符合資格獲發擬派末期及特別股息,所有股份過戶文件連同有關股票須不遲於二零一四年八月二十五日(星期一)下午四時三十分送交本公司於香港之股份登記及過戶分處卓佳秘書商務有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)作登記。

## 截至二零一三年三月三十一日止年度

### 業務回顧

截至二零一三年三月三十一日止年度,營業額為港幣35,500,000元,較去年港幣185,700,000元減少港幣150,200,000元,主要由於二零一二年五月三十一日完成出售中華人民共和國(「中國」)三亞高爾夫球度假村部份權益導致其經營業績不再綜合入賬,加上年內物業銷售及證券交易活動減少。毛利由去年港幣14,200,000元降至本年度港幣2,800,000元。

本年度錄得貸款融資收入港幣22,500,000元,去年同期則為港幣21,600,000元。

年內,本地物業市場仍頗為活躍,本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)確認投資物業公平值增加港幣141,600,000元,去年同期之金額則為港幣75,600,000元,主要涉及位於九龍旺角彌敦道703號及705號之在建投資物業(「彌敦道物業」)。由於本集團投資組合的價格表現理想,年內錄得金融工具淨溢利港幣11,900,000元,相對去年則為虧損淨額港幣48,600,000元。年內,本集團應佔聯營公司溢利為港幣174,700,000元,而去年則為虧損港幣53,900,000元,歸功於二零一三年二月聯生發展股份有限公司(「聯生」)就出售一幅土地確認溢利。

此外,於二零一三年二月,本集團完成出售其於一間間接全資附屬公司Linktop Limited(「Linktop」)之全部權益,產生溢利約港幣88,700,000元。Linktop間接擁有一間中國合營公司之45%實際權益。該合營公司主要從事中國貴州省貴陽市一個溫泉及度假村項目的發展及管理。

於二零一二年五月三十一日,本集團完成向Million Cube Limited(「Million Cube」)出售Paragon Winner Company Limited(「Paragon Winner」)之65%權益,同時向Million Cube提供港幣205,700,000元貸款,以作部份代價之融資。由於Million Cube最終無法償還貸款,故本集團於二零一二年九月與Million Cube訂立還款契

據，將Million Cube所持Paragon Winner之20%權益轉讓予本集團作為還款，因而確認終止經營業務之溢利港幣442,000,000元(主要包括失去附屬公司控制權之淨溢利)。本集團錄得本年度溢利港幣578,300,000元，去年則為港幣161,800,000元。

## 物業

### 澳門：

本集團擁有35.5%實際權益之聯生於本年度展開預售位於澳門路環南岸之發展項目「金峰南岸」(「**金峰南岸**」)另外三座住宅大樓(第10、11及12座)，連同先前預售之九座住宅大樓，合共售出超過2,500個單位，銷售額突破港幣179億元。第一期建築工程(包括五座住宅大樓、附屬車位及會所)已如期動工，預期於二零一三年底左右竣工。第10、11及12座之特式單位將於二零一三年第四季推出。澳門已就未竣工單位之預售推行新措施，規定預售前須達成若干條件，其後各期預售將受此限制。有見過往預售空前成功，本集團將投放更多資源進一步提升餘下各期之設計水平及品牌效應，優化銷售價值。

### 香港：

本集團擁有50%權益之銅鑼灣道33號住宅發展項目「yoo Residence」(「**yoo Residence**」)已於二零一三年四月展開預售。此一標榜生活品味之住宅項目備受熱捧，按實用面積計算每平方呎平均售價超過港幣30,000元。

此外，本集團擁有全部權益之摩頓臺項目(「**酒店項目**」)將發展為精品酒店。yoo Residence及酒店項目現正進行地基工程。

於二零一二年十二月，本集團訂立協議(「**出售協議**」)以代價港幣830,000,000元出售彌敦道物業全部權益，有關交易將於樓宇獲簽發入伙紙後完成，惟完成日期不得早於二零一三年六月三十日及不得遲於二零一三年十二月三十一日。該物業為一幢20層高零售綜合大樓，相關建築工程已竣工，現正向屋宇署申領入伙紙。由於在出售協議日期後經截至二零一三年三月三十一日止年度之綜合損益表確認額外重估收益港幣106,200,000元，故預期所得出售資本收益將由早前於二零一三年一月二日公佈之港幣265,000,000元修訂為港幣158,800,000元。

於本年度，本集團購入九龍土瓜灣炮仗街41號、43號及45號12個住宅單位(「**土瓜灣物業**」)，佔重建項目不可分割份數之80%，故本集團現正根據香港法例第



545章土地(為重新發展而強制售賣)條例申請進行強制收購。然而，其餘三個位於地面之商舖單位仍嘗試磋商收購。本集團計劃將該項目重建為一座低層設有商舖之住宅大樓。

於本年度，本集團亦已成立一間擁有30%權益之合營公司，以收購九龍深水埗欽州街94號黃金中心地庫、地面及一樓(「黃金中心」)作轉售用途。現時，該物業向本集團貢獻租金收入。

#### 中國：

於二零一零年九月，本集團與錦興集團有限公司之一間全資附屬公司訂立買賣協議，出售位於越秀區(廣州其中一個主要購物及商業區)中山五路與教育路交界之地塊(「JY1土地」)之50%權益。截至本報告日期，若干完成條件仍有待達成。

於二零一三年四月，本集團成立一間擁有50%權益之合營公司，唯一目的是收購位於廣州花地灣芳村區之地塊(「芳村土地」)。芳村土地擬用作發展為總建築面積約730,000平方呎之商業及住宅銷售項目。

本集團目前持作發展／銷售／投資之主要物業權益概列如下：

地點	用途	本集團 應佔權益 (%)	應佔建築 面積 (平方呎)
位於澳門石排灣馬路之金峰南岸	住宅／商業	35.5	1,942,000
位於香港九龍旺角彌敦道703號及705號之 彌敦道物業	商業	100	30,000
位於香港中環夏慤道12號美國銀行中心30樓 之物業	辦公室	100	13,880
位於香港銅鑼灣摩頓臺7號之酒店項目	酒店	100	31,000

地點	用途	本集團 應佔權益 (%)	應佔建築 面積 (平方呎)
位於香港銅鑼灣銅鑼灣道33號之 yoo Residence	住宅／商舖	50	50,000
位於香港九龍土瓜灣炮仗街41號、43號及 45號之土瓜灣物業	住宅／商業	100	9,000
位於香港九龍深水埗欽州街94號之 黃金中心	商業	30	6,300
位於中國廣州越秀區中山五路與 教育路交界之JY1土地	商業	100	690,000
位於中國廣州花地灣芳村區之芳村土地	商業／住宅	50	<u>365,000</u>
		位於：	
		澳門	1,942,000
		香港	140,180
		中國	<u>1,055,000</u>
		總計	<u><u>3,137,180</u></u>

## 高爾夫球及消閒

由於就上述出售Paragon Winner部份權益確認淨溢利，高爾夫球及消閒業務年內錄得營業額港幣2,000,000元(二零一二年：港幣27,700,000元)，分部溢利為港幣489,000,000元(二零一二年：港幣600,000元)。於二零一三年三月三十一日，本集團擁有Paragon Winner(經營中國三亞紅峽谷高爾夫球度假俱樂部)之55%股本權益。

## 證券投資

年內，本集團錄得營業額港幣10,000,000元(二零一二年：港幣101,700,000元)，分部溢利為港幣11,400,000元(二零一二年：分部虧損港幣48,200,000元)，其中港幣14,200,000元為證券投資之未變現溢利。於二零一三年三月三十一日，本集團

之可供出售投資以及按公平值列賬及計入損益之金融資產合共為港幣499,900,000元，主要包括在香港及新加坡上市之股份。

## 融資

年內，本集團之其他應收貸款利息收入為港幣22,500,000元(二零一二年：港幣21,600,000元)。於年結日，本集團之其他應收貸款為港幣310,700,000元。

於二零一二年五月二十八日，本集團就成立一間擁有40%權益之合營公司(「Sea Orient」)訂立協議。本集團按其於合營公司之權益比例向Sea Orient提供一筆為數港幣140,200,000元之貸款，以供收購多名賣方針對廣東國際信托投資公司所提出多項以人民幣計值之債權人索償及抵押品。於二零一二年十一月二十三日，本集團訂立協議出售其於Sea Orient之全部權益，代價為港幣210,000,000元。有關交易已於二零一三年三月三十一日後完成，估計收益約港幣69,800,000元將於二零一三年上半年確認。

## 財務回顧

本集團就其整體業務運作採納審慎融資及財務政策。本集團維持多項信貸融資，以應付其承擔及營運資金所需。

本集團密切監察其流動資金需要，確保在適當時候作出必要融資安排。截至二零一三年三月三十一日止年度，本集團動用銀行貸款合共港幣97,100,000元，為酒店項目、彌敦道物業及土瓜灣物業提供發展資金。於年結日，來自金融機構之借貸總額為港幣370,300,000元，其中港幣31,800,000元須於一年後償還。尚未動用銀行信貸額度為港幣270,500,000元，可撥作興建物業之資金及作為本集團營運資金。

於二零一三年三月三十一日，本集團之淨資產負債比率為0.31(二零一二年三月三十一日：0.22)，乃按本集團之銀行借貸、貸款票據及可換股票據應付款項(經扣除銀行結餘及現金港幣414,400,000元)與本集團之股東資金港幣2,847,400,000元之比例計算。

除於二零一三年三月三十一日之貸款票據港幣342,200,000元及可換股票據應付款項港幣530,300,000元按固定利率計息外，本集團來自不同金融機構及貸款方之借貸按浮動利率計息。鑑於管理層預期資本市場之利率穩定，故本集團並無針對任何利率波動不利情況使用對沖工具。

本集團大部份資產及負債均以港幣、人民幣及澳門幣列值，因此，本集團面對之匯率波動風險甚微。

### 資產抵押

於二零一三年三月三十一日，本集團已抵押賬面值約港幣222,343,000元之租賃土地及樓宇以取得授予本集團之一般銀行融資。

### 或然負債

於二零一三年三月三十一日，本公司就若干共同控制實體所獲授貸款融資港幣625,000,000元(二零一二年：港幣625,000,000元)提供公司擔保。於二零一三年三月三十一日之尚未償還貸款融資總額為港幣367,427,000元(二零一二年：港幣317,876,000元)。就所提供公司擔保已自該等共同控制實體餘下50%權益擁有人之最終控股公司取得50%之反擔保。此外，本公司就本集團擁有30%權益之聯營公司所獲授銀行融資港幣70,900,000元向一間銀行提供公司擔保。

### 僱員人數及薪酬政策

於年結日，本集團之僱員總人數為88人(二零一二年：401人)。本集團按僱員之資歷及經驗、工作性質及表現以及市場薪酬情況釐定薪酬待遇。其他僱員福利包括醫療保險、購股權及退休計劃。

### 展望

美國經濟前景浮現若干改善跡象。然而，全球經濟仍然脆弱，尤其憂慮歐元區主權債務危機蔓延。日圓刻意貶值，可能為各國貨幣政策帶來更多不明朗因素。中國經濟相對維持強勢，但增長速度有所放緩。總體而言，儘管貨幣供應及利率扭曲，全球經濟仍面對重重挑戰。

澳門繼續為區內經濟增長最迅速地區之一，在抗逆力強勁之博彩業及旅遊業帶動下，二零一二年度本地生產總值增長9.9%，最新失業率維持於2.0%以下。於二零一二年十月，澳門政府進一步推出緊縮措施，包括向非永久居民徵收買方印花稅(「買方印花稅」)，為物業市場(特別是二手市場)降溫，但物業價格升勢未受動搖。推行新措施規管未竣工單位銷售安排應可帶領物業市場健康發展，提高本地及海外買家信心。透過聯生，本集團對澳門物業市場之中長線發展仍

感樂觀，並計劃抓緊預期家庭收入上升及對優質住房需求殷切所帶來之機遇，於適當時候預售金峰南岸餘下各期之住宅大樓。

回顧年內，香港政府向非永久居民及企業買家徵收買方印花稅、調高特別印花稅(「特別印花稅」)稅率及延長須評稅的物業持有期，某程度為熾熱之住宅物業市場降溫，對非住宅物業市場亦構成一定影響。規管一手住宅物業銷售安排及交易之新法例於二零一三年四月推出，進一步凍結發展商供應。投資者將更為審慎，對物業市場採取靜觀其變態度。儘管買方印花稅及特別印花稅可有效遏止短期外來需求，但在房屋供應增長仍然落後於需求、未來數年低息環境及本地穩定的需求帶動下，本集團對本地物業市場仍感樂觀。然而，本集團於香港落實新物業投資時將採取審慎態度。

誠如本公司日期為二零一三年四月十一日之公佈所披露，德祥企業集團有限公司之一間間接全資附屬公司Selective Choice Investments Limited及伍婉蘭女士將所持可換股票據應付款項(於二零一三年三月三十一日之賬面值合共為港幣351,400,000元)轉換為約167,200,000股本公司股份，一方面減少負債，另一方面有助本集團擴大資本基礎。彌敦道物業即將完成出售，定必進一步加強本集團流動性及降低負債比率。在並無不可預見情況下，本集團有信心能夠跨越面前挑戰，日後從投資組合中獲利。

## 截至二零一二年三月三十一日止年度

### 業務回顧

截至二零一二年三月三十一日止年度，本集團之營業額為港幣212,400,000元，與去年(港幣261,000,000元)比較減少港幣48,600,000元，主要由於年內物業銷售減少。毛利由去年港幣63,100,000元降至本年度港幣32,000,000元。

年內，貸款融資收入為港幣21,600,000元，去年同期則為港幣15,000,000元。

於回顧年度，本地物業市場相對平穩，本集團已確認之投資物業公平值增加為港幣75,600,000元，去年因強勁復甦所產生之比較金額為港幣136,600,000元。本集團應佔聯營公司虧損及應佔共同控制實體虧損分別為港幣53,900,000元及港幣7,800,000元，主要為應佔聯營公司及共同控制實體之行政費用及其他設置成本(由於有關投資項目仍處於發展階段)。

因去年取消收購珠海橫琴之土地使用權而產生之賠償收入港幣111,000,000元為非經常性項目，本年度並無類似項目獲計入為其他收入。除上文所述者外，本集團錄得本年度有增長溢利港幣161,800,000元，而去年則為港幣79,800,000元，主要源於確認出售附屬公司之溢利港幣346,300,000元（由於出售間接持有香港銅鑼灣住宅發展項目權益之Vastness Investment Limited（「Vastness」）50%權益）。

## 物業

### 澳門：

於二零一零年四月及二零一一年三月，本集團擁有35.5%實際權益之聯生發展股份有限公司（「聯生」）成功預售其於澳門路環南岸之發展（「聯生發展項目」）中第一期及第二期名為「金峰南岸」共九座住宅大樓，合共售出超過1,500個單位，銷售額超逾港幣10,000,000,000元。於二零一一年第二季，澳門政府實施特別印花稅，物業市場隨即受壓。借助二零一一年底之復甦跡象，聯生進一步預售住宅大樓其他座數，預售反應理想，售出超過300個單位，銷售額超逾港幣1,700,000,000元。建築工程正全力展開，預計首兩期於二零一三年底及二零一四年初竣工。餘下分期之預售將於適當時候策略性推出，務求盡量擴大銷售價值。於本年度，聯生向本集團發還港幣355,000,000元作為利息及部份貸款還款。預計發展按期落成後，可從聯生進一步收到還款及／或分派等重大款項，並可確認重大應佔溢利。

於本年度，本集團完成出售海明灣畔之餘下6個住宅單位及6個停車位，代價為港幣56,500,000元。

### 香港：

於二零一一年十月十四日，本集團完成出售間接持有鄰近銅鑼灣道及信德街項目（「住宅項目」）物業權益之Vastness 50%權益。港幣346,300,000元之出售溢利已於本財政年度入賬。本集團仍擁有50%權益之住宅項目將發展為豪華高尚住宅大廈。此外，本集團繼續擁有位處摩頓臺項目（「酒店項目」）之全部權益，有關項目將發展為精品酒店。於二零一零年九月下旬，香港政府草擬分區計劃大綱圖刊憲，將本集團之項目用途由「商業／住宅」重新分區為「住宅（甲類）」，並將本來「並無」高度限制設定高度限制為主水平基準以上100米。本集團已成



立一支專業團隊應付有關變動。住宅項目及酒店項目現有樓宇之拆卸工程已完成，現正進行地基工程。

本集團擁有全部權益位於彌敦道703號及705號(「彌敦道項目」)之上蓋工程正如期進行。該項目將發展成高檔(鑽石、黃金、珠寶、手錶及奢侈品)零售綜合大樓，建築面積約30,000平方呎，預計於二零一二年底落成。店舖及食肆之招租即將展開。於落成時，該大樓將成為旺角地鐵站上蓋之美侖美奐建築物。

於二零一一年九月九日，本集團訂立協議，以收購德祥企業集團有限公司(「德祥企業」)之一間全資附屬公司Top Precise Investments Limited(連同其附屬公司統稱「**Top Precise集團**」)之全部權益，代價為港幣313,000,000元(可予調整)。Top Precise集團之主要資產為中環夏慤道12號美國銀行中心30樓物業及四個停車位(「**該處所**」)。交易於二零一一年十一月十六日完成。該處所大部份由本集團留作自用，餘下部份則租予德祥企業之一間附屬公司，以賺取租金收入。

#### 中國：

於二零一一年十二月十三日，本集團訂立協議，出售Linktop Limited(「**Linktop**」)全部權益。Linktop擁有一間合營公司(「**合營公司**」)45%權益。合營公司主要從事貴州省貴陽一個高爾夫球以及溫泉度假村及住宅項目的發展和管理，已擁有貴陽市烏當區數幅土地之土地使用權，可作發展用途之地盤面積合共約697,746平方米(「**貴陽土地**」)。於回顧年度內，標準示範單位及銷售辦事處已完成以作預售之用途。本集團預期出售完成時可取得估計溢利約港幣85,800,000元。

誠如本公司日期為二零一零年十月二十七日之通函及本公司日期為二零一一年三月三十一日之公佈披露，本集團與錦興集團有限公司之一間全資附屬公司於二零一零年九月訂立一份買賣協議，出售位於越秀區(廣州其中一個主要購物及商業區)中山五路及教育路交界之地塊(「**JY1土地**」)之50%權益。截至本報告日期，完成的若干條件有待落實。



本集團持有作發展／待售／投資之主要物業現有權益概述如下：

地點	用途	本集團 所佔權益 (%)	所佔建築 面積 (平方呎)
位於澳門石排灣馬路之聯生發展項目	住宅／商業／ 酒店	35.5	2,250,000
位於香港九龍旺角彌敦道703號及705號 之彌敦道項目	零售	100	30,000
位於香港中環夏慤道12號美國銀行中心 30樓之該處所	商業	100	13,880
位於香港銅鑼灣摩頓臺7號之酒店項目	酒店	100	31,000
住宅項目包括： — 香港銅鑼灣信德街19-21號 — 香港銅鑼灣銅鑼灣道33號 — 香港銅鑼灣銅鑼灣道35號、37號、 39-39號A、39號B及39號C	} 住宅	50	45,000
位於中國貴州省貴陽市烏當區之 貴陽土地	住宅／商業／ 文化／ 消閒／ 度假村	45	3,300,000
位於中國廣州越秀區中山五路與 教育路交界之JY1土地	商業	100	690,000
			位於：
			香港 119,880
			澳門 2,250,000
			中國 3,990,000
			總計 6,359,880

## 高爾夫球及消閒

來自高爾夫球及消閒業務之營業額為港幣27,700,000元(二零一一年：港幣54,100,000元)，分部溢利為港幣600,000元(二零一一年：分部虧損港幣8,000,000元)。於二零一零年七月，本集團訂立協議，向Million Cube Limited(「買方」)出售本集團於Paragon Winner Company Limited(「**Paragon Winner**」，間接擁有及經營紅峽谷高爾夫球度假俱樂部)之65%權益，現金代價為港幣746,000,000元(「**出售協議**」)。買方並無按協定之時間表支付全部代價。本集團與買方於二零一二年四月二日進一步訂立第二份補充協議(「**補充協議**」)，據此，本集團將繼續向買方出售Paragon Winner之65%權益，條件為買方於二零一二年四月三十日或之前進一步支付不少於港幣30,000,000元(「**四月款項**」)。倘若買方未能支付四月款項，則本集團將改為向買方出售Paragon Winner之40%權益。買方已支付四月款項港幣30,000,000元，而本集團於二零一二年五月透過根據出售協議(經補充協議修改及修訂)向買方提供貸款港幣205,700,000元完成出售Paragon Winner之65%權益。

## 證券投資

年內，由於股票市場整體下跌，本集團之營業額約為港幣101,700,000元(二零一一年：港幣34,500,000元)，而分部虧損為港幣48,200,000元(二零一一年：分部溢利港幣13,100,000元)，其中港幣45,600,000元為證券投資未變現虧損。於二零一二年三月三十一日，本集團之可供出售投資及按公平值列賬及計入損益之金融資產合共為港幣122,600,000元，主要包括在香港及新加坡上市之股份。

## 融資

年內，本集團之其他應收貸款利息收入為港幣21,600,000元(二零一一年：港幣15,000,000元)。於年結日，本集團之其他應收貸款為港幣344,400,000元。

於二零一二年五月二十八日，本集團就成立本集團佔40%權益之合營公司訂立協議。按其於合營公司之權益比例，本集團同意向合營公司提供不多於港幣160,000,000元財務資助，以為其提供資金以大幅折讓收購多名賣方持有之多項廣東國際信托投資公司以人民幣計值之大額債權人索償及抵押品(「**索償**」)。預期索償之最終變現價值高於收購價，為合營公司以至本集團產生理想回報。此外，本集團可藉參與權益發掘有關該等就索償抵押的物業之可能商機。

## 財務回顧

本集團就其整體業務運作採納審慎融資及財務政策。本集團維持多項信貸融資，以應付其財務承擔及營運資金所需。

本集團密切注視其流動性的需要，確保在適當時候作出必要融資安排。年內，本集團就收購該處所發行於二零一三年十一月到期之貸款票據港幣100,000,000元（「**第一貸款票據**」），並取得銀行信貸額度港幣142,300,000元。本集團另安排銀行信貸額度合共港幣172,900,000元，以為香港物業之建築工程提供資金。於財政年度年結日，來自金融機構之借貸總額為港幣287,300,000元，當中港幣10,300,000元須於一年後償還。未動用銀行融資港幣442,900,000元，當中港幣242,900,000元可用於撥付本集團物業建築工程及撥作營運資金。

為保留財務資源作投資及營運資金，本公司於二零一一年二月建議透過發行於發行日期起計滿30個月當日到期、初步換股價為每股股份港幣2.20元（可予調整）之3.25厘可換股票據（「**新票據**」），向於二零一一年六月十五日到期尚未償還本金總額為港幣906,000,000元之1厘可換股票據（「**二零一一年可換股票據**」）持有人作出購回要約（「**票據要約**」）。年內，本金總額為港幣589,050,000元之新票據已發行予接納票據要約之持有人，並進一步透過配售向認購人發行本金總額為港幣30,000,000元之新票據。本集團已於二零一一年六月透過動用配售新票據所得款項及其內部資源合共港幣411,000,000元向不接納票據要約之持有人贖回二零一一年可換股票據（包括尚未償還本金額、贖回溢價及應計利息）。

為鞏固本公司每股普通股（「**股份**」）綜合資產淨值，並向擬惟未能出售所持股份之本公司股東（「**股東**」）提供機會，本公司於二零一一年十一月二十八日提出有條件收購建議（「**股份要約**」），購回最多260,000,000股股份並予以註銷。價格為每股股份港幣2.60元，其中港幣0.60元以現金付款，而餘額港幣2.00元以貸款票據方式支付。股份要約於二零一二年一月二十日成為無條件，後於二零一二年二月三日結束，就此購回合共196,918,150股股份，其後經本公司於二零一二年二月十日註銷。於二零一二年二月十日，本公司發行本金總額合共港幣393,800,000元之貸款票據（「**第二貸款票據**」），作為購入股份之部份代價。第二貸款票據為無抵押，按固定年息6厘計息，於二零一五年二月到期。

本集團於二零一二年三月三十一日之資產負債比率為0.22(二零一一年三月三十一日：0.46)，乃按本集團之銀行借貸、貸款票據及可換股票據應付款項(經扣除銀行結餘及現金港幣759,700,000元)與本集團之股東資金港幣2,231,400,000元之比例計算。

除於二零一二年三月三十一日之第二貸款票據本金金額港幣393,800,000元及新票據本金金額港幣618,100,000元如上文所述按固定利率計息外，第一貸款票據及本集團來自金融機構之借貸按浮動利率計算。鑑於管理層預期資本市場之利率穩定，因此，本集團並無針對任何不利之利率波動使用對沖工具。

本集團大部份資產及負債均以港幣、人民幣及澳門幣計算，因此，本集團面對之匯率波動風險甚微。

### 資產抵押

於二零一二年三月三十一日，本集團已抵押賬面值約港幣228,788,000元之租賃土地及樓宇以取得授予本集團之一般銀行融資。

### 或然負債

於二零一二年三月三十一日，本公司就若干共同控制實體所獲授貸款融資港幣625,000,000元(二零一一年：無)提供公司擔保。於二零一二年三月三十一日之尚未償還貸款融資總額為港幣317,876,000元。就所提供公司擔保已自該等共同控制實體餘下50%權益擁有人之最終控股公司取得50%之反擔保。

### 僱員人數及薪酬政策

於年結日，本集團之僱員人數合共為401人(二零一一年：557人)。本集團按員工之資歷及經驗、工作性質及表現以及市場薪酬情況釐定薪酬待遇。其他僱員福利包括醫療保險、購股權及退休計劃。

### 展望

鑑於美國及歐洲自「金融大危機」中之復甦步伐減慢，全球經濟仍然疲弱。特別是歐元區主權債務危機之蔓延及惡化，令全球經濟下行風險增加。普遍共識認為，該等發達國家於未來幾年將繼續處於低增時期。由於美國及歐洲對商品之需求減少，加上實施多種措施控制資產價格後，中國經濟勢頭大有可能遜於早前。總體而言，現時全球經濟將繼續放緩，而且非常波動。

澳門繼續為區內經濟增長最迅速之地區，在博彩業及旅遊業帶動下，二零一一年之國內生產總值增長20.7%。失業率維持於2.1%之低水平。透過聯生，本集團仍對澳門物業市場感到樂觀，並計劃抓緊預期家庭收入上升及對優質住房需求殷切所帶來之機遇，以於適當時候預售金峰南岸餘下各期之住宅大廈。

額外印花稅對香港之影響已逐漸消化，物業成交回升，樓價繼續高企。全球經濟困境及香港領導人換班對市場帶來之不明朗因素仍然未消散，或會令到物業成交降溫。鑑於利率處於歷史新低，加上新供應短缺以及中國旅客推動零售業務強勁增長，本集團對本地物業市場保持樂觀態度，並預期住宅項目、酒店項目及彌敦道項目落成後將帶來可觀回報。

在並無不可預見之情況下，本集團對把握其投資組合之未來增值充滿信心，並以現有資源，積極開拓香港、中國內地及澳門之物業投資機會。

## 1. MAKERSTON 集團之會計師報告

以下為獨立申報會計師德勤•關黃陳方會計師行編製之報告全文，以供載入本通函。

**Deloitte.**  
**德勤**

敬啟者：

吾等於下文載列有關Makerston Limited (「**Makerston**」) 及其附屬公司(統稱「**Makerston 集團**」)截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一四年六月三十日止六個月(「**有關期間**」)之綜合財務資料(「**Makerston 集團之財務資料**」)之報告，以供載入德祥地產集團有限公司(「**德祥地產**」)日期為二零一四年十一月十日之通函(「**通函**」)，內容有關(其中包括)建議收購Makerston全部已發行股本及Makerston結欠之股東貸款(「**Makerston 交易事項**」)。

Makerston為於英屬處女群島(「**英屬處女群島**」)註冊成立之有限公司。於本報告日期，Makerston於以下附屬公司／聯營公司擁有權益：

附屬公司／ 聯營公司名稱	註冊成立地點	已發行及 繳足股本／ 註冊資本	Makerston所持應佔股權				於本報告 日期	主要業務
			於十二月三十一日 二零一一年	於十二月三十一日 二零一二年	於十二月三十一日 二零一三年	於二零一四年 六月三十日		
直接擁有								
日陽東方投資 有限公司 (「日陽東方」)	香港	港幣(「港幣」) 20元	100%	100%	100%	100%	100%	投資控股
間接擁有								
北京珀麗酒店 有限責任公司 (「中國公司」)	中華人民共和國 (「中國」)	86,000,000美元 (「美元」) (附註)	100%	100%	20% (附註)	20%	20%	於北京經營 酒店業務

附註：截至二零一三年十二月三十一日止年度，根據與獨立第三方訂立之增資協議，日陽東方於中國公司之擁有權權益攤薄至20%。自增資完成起，中國公司不再為日陽東方之附屬公司，並以日陽東方之聯營公司入賬。該項交易之詳情載於附註24。



組成Makerston集團之所有公司已採納十二月三十一日為其財政年度年結日。

由於英屬處女群島並無有關經審核財務報表之法定要求，故並無編製Makerston截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度各年之經審核財務報表。

日陽東方截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度各年之法定財務報表乃根據由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製，並經由吾等審核。

中國公司截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度各年之法定財務報表乃根據中國財政部所頒佈之企業會計準則編製。截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度之法定財務報表由北京譽興會計師事務所有限責任公司審核，而截至二零一三年十二月三十一日止年度之法定財務報表由北京中瑞誠會計師事務所有限公司審核。

就本報告而言，Makerston之董事已根據由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製Makerston集團於有關期間之綜合財務報表(「相關財務報表」)。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審核準則對相關財務報表進行獨立審核。

吾等已根據香港會計師公會建議之核數指引第3.340條「招股章程及申報會計師」審閱相關財務報表。

本報告內Makerston集團於有關期間之財務資料已按相關財務報表編製。吾等並無就編製Makerston集團之財務資料而對相關財務報表作出任何調整。

編製相關財務報表乃批准其刊發之Makerston董事之責任。Makerston董事須對載有本報告之通函內容負責。吾等之責任乃根據相關財務報表編製載於本報告之Makerston集團之財務資料，對Makerston集團之財務資料作出獨立意見並向閣下報告吾等之意見。

吾等認為，就本報告而言，Makerston集團之財務資料能真實而公平地反映Makerston集團於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日之事務狀況，以及Makerston集團於有關期間之綜合業績及綜合現金流量。



Makerston集團截至二零一三年六月三十日止六個月之可資比較綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表連同相關附註乃摘錄自Makerston集團同期由Makerston董事僅就本報告而編製之未經審核綜合財務資料(「二零一三年六月財務資料」)。吾等乃按照香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師執行之中期財務資料審閱」審閱二零一三年六月財務資料。吾等之二零一三年六月財務資料審閱包括主要向負責財務及會計事務之人員作出查詢，並應用分析性及其他審閱程序。審閱範圍遠較根據香港審核準則進行審核之範圍為小，故吾等無法保證吾等會知悉在審核中可能發現之所有重大事項。因此，吾等不會就二零一三年六月財務資料發表審核意見。按照吾等之審閱結果，吾等並無發現任何事項，令吾等相信二零一三年六月財務資料在各重大方面未有按照與根據香港財務報告準則編製Makerston集團之財務資料所採用會計政策一致之政策編製。

## A. MAKERSTON集團之財務資料

## 綜合損益表

		截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日 止六個月	
		二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一四年
附註		港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元 (未經審核)	港幣千元
收益	6	85,490	96,125	80,075	40,200	—
銷售及服務成本		<u>(61,542)</u>	<u>(66,346)</u>	<u>(57,322)</u>	<u>(30,534)</u>	<u>—</u>
毛利		23,948	29,779	22,753	9,666	—
其他收入		20,832	4,757	7,152	6,442	5,486
行政費用		(45,556)	(42,671)	(37,352)	(20,583)	(6,143)
視作出售一間附屬 公司之溢利	24	—	—	656,230	—	—
應佔一間聯營公司 業績		—	—	(1,223)	—	(2,463)
財務費用	7	<u>(8,682)</u>	<u>(8,026)</u>	<u>(7,114)</u>	<u>(3,839)</u>	<u>(29)</u>
除稅前(虧損)溢利		(9,458)	(16,161)	640,446	(8,314)	(3,149)
所得稅抵免(開支)	8	<u>3,721</u>	<u>5,390</u>	<u>(60,149)</u>	<u>2,698</u>	<u>—</u>
本年度／期間(虧損) 溢利	9	<u>(5,737)</u>	<u>(10,771)</u>	<u>580,297</u>	<u>(5,616)</u>	<u>(3,149)</u>

## 綜合損益及其他全面收益表

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日 止六個月	
	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一三年 港幣千元 (未經審核)	二零一四年 港幣千元
本年度／期間(虧損)溢利	(5,737)	(10,771)	580,297	(5,616)	(3,149)
本年度／期間其他全面收益 (開支)					
其後將不會重新分類至損益之 項目：					
將功能貨幣換算為呈列貨幣 所產生之匯兌差異	5,729	523	16,732	726	(5,191)
應佔一間聯營公司之匯兌 差異	—	—	—	—	(3,652)
本年度／期間其他全面收益 (開支)	5,729	523	16,732	726	(8,843)
本年度／期間全面(開支)收益 總額	(8)	(10,248)	597,029	(4,890)	(11,992)

## 綜合財務狀況表

		於十二月三十一日			於
	附註	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 六月三十日 港幣千元
<b>非流動資產</b>					
物業、機械及設備	12	686,979	669,705	—	—
於一間聯營公司之權益	13	—	—	269,627	263,512
已抵押銀行存款	17	11,867	11,780	—	—
		<u>698,846</u>	<u>681,485</u>	<u>269,627</u>	<u>263,512</u>
<b>流動資產</b>					
存貨	14	2,594	2,535	—	—
應收賬款及其他應收款項	15	10,241	13,883	665,405	665,952
應收一間同系附屬公司款項	16	272	367	—	—
已抵押銀行存款	17	—	—	306,079	—
銀行結餘及現金	17	8,004	8,991	443	61
		<u>21,111</u>	<u>25,776</u>	<u>971,927</u>	<u>666,013</u>
<b>流動負債</b>					
應付賬款及其他應付款項	18	16,639	17,056	238	10
應繳稅項		1,804	1,999	66,744	66,744
衍生金融工具	20	2,858	2,730	—	—
應付直接控股公司款項	16	278,308	294,247	311,588	217,725
應付同系附屬公司款項	16	4,593	830	—	54
一年內到期之銀行借貸	19	10,741	14,741	206,000	—
		<u>314,943</u>	<u>331,603</u>	<u>584,570</u>	<u>284,533</u>
<b>流動(負債)資產淨值</b>		<u>(293,832)</u>	<u>(305,827)</u>	<u>387,357</u>	<u>381,480</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>405,014</u>	<u>375,658</u>	<u>656,984</u>	<u>644,992</u>
<b>非流動負債</b>					
一年後到期之銀行借貸	19	222,963	208,222	—	—
遞延稅項負債	21	111,848	107,481	—	—
		<u>334,811</u>	<u>315,703</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
		<u>70,203</u>	<u>59,955</u>	<u>656,984</u>	<u>644,992</u>
<b>股本及儲備</b>					
股本	22	—	—	—	—
儲備		<u>70,203</u>	<u>59,955</u>	<u>656,984</u>	<u>644,992</u>
		<u>70,203</u>	<u>59,955</u>	<u>656,984</u>	<u>644,992</u>

## 綜合權益變動表

	股本 港幣千元	其他儲備 港幣千元 (附註i)	換算儲備 港幣千元	累計(虧損) 溢利 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一一年一月一日	—	(13,093)	108,251	(24,947)	70,211
將功能貨幣換算為呈列貨幣 所產生之匯兌差異	—	—	5,729	—	5,729
本年度虧損	—	—	—	(5,737)	(5,737)
本年度全面開支總額	—	—	5,729	(5,737)	(8)
於二零一一年十二月三十一日	—	(13,093)	113,980	(30,684)	70,203
將功能貨幣換算為呈列貨幣 所產生之匯兌差異	—	—	523	—	523
本年度虧損	—	—	—	(10,771)	(10,771)
本年度全面開支總額	—	—	523	(10,771)	(10,248)
於二零一二年十二月三十一日	—	(13,093)	114,503	(41,455)	59,955
將功能貨幣換算為呈列貨幣 所產生之匯兌差異	—	—	16,732	—	16,732
本年度溢利	—	—	—	580,297	580,297
本年度全面收益總額	—	—	16,732	580,297	597,029
視作出售一間附屬公司時撥回	—	13,093	—	(13,093)	—
視作出售一間附屬公司時撥回 換算儲備(附註ii)	—	—	(141,536)	141,536	—
於二零一三年十二月三十一日	—	—	(10,301)	667,285	656,984
將功能貨幣換算為呈列貨幣 所產生之匯兌差異	—	—	(5,191)	—	(5,191)
應佔一間聯營公司之匯兌差異	—	—	(3,652)	—	(3,652)
本期間虧損	—	—	—	(3,149)	(3,149)
本期間全面開支總額	—	—	(8,843)	(3,149)	(11,992)
於二零一四年六月三十日	—	—	(19,144)	664,136	644,992

	股本 港幣千元	其他儲備 港幣千元 (附註i)	換算儲備 港幣千元	累計(虧損) 溢利 港幣千元	總計 港幣千元
未經審核					
於二零一三年一月一日	—	(13,093)	114,503	(41,455)	59,955
將功能貨幣換算為呈列貨幣 所產生之匯兌差異	—	—	726	—	726
本期間溢利	—	—	—	(5,616)	(5,616)
本期間全面收益總額	—	—	726	(5,616)	(4,890)
於二零一三年六月三十日	—	(13,093)	115,229	(47,071)	55,065

附註：

- (i) Makerston集團之其他儲備於過往年度自非控股權益增購於一間附屬公司之權益時產生。
- (ii) 於二零一三年十一月二十九日，中國公司之增資完成。由於中國公司不再為Makerston集團之附屬公司，故撥回增資前將功能貨幣換算為呈列貨幣所產生之累計匯兌差異。

## 綜合現金流量表

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日 止六個月	
	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一三年 港幣千元 (未經審核)	二零一四年 港幣千元
<b>經營業務</b>					
除稅前(虧損)溢利	(9,458)	(16,161)	640,446	(8,314)	(3,149)
調整項目：					
利息收入	(74)	(101)	(80)	(42)	(3,205)
財務費用	8,682	8,026	7,114	3,839	29
物業、機械及設備折舊	28,781	30,376	25,385	10,512	—
衍生金融工具之公平值虧損 (溢利)	2,858	(128)	(650)	(929)	—
應佔一間聯營公司虧損	—	—	1,223	—	2,463
出售物業、機械及設備之虧損	366	381	23	23	—
視作出售一間附屬公司之 溢利(附註24)	—	—	(656,230)	—	—
未計營運資金變動前之經營 業務現金流量	31,155	22,393	17,231	5,089	(3,862)
存貨(增加)減少	(230)	59	(158)	(4)	—
應收賬款及其他應收款項增加	(499)	(3,643)	(3,509)	(368)	—
應付賬款及其他應付款項增加 (減少)	2,330	401	(4,468)	(1,005)	(53)
應收／應付同系附屬公司款項 (減少)增加	(29,383)	(3,726)	(463)	324	54
<b>經營業務所得(所耗)現金淨額</b>	<b>3,373</b>	<b>15,484</b>	<b>8,633</b>	<b>4,036</b>	<b>(3,861)</b>
<b>投資業務</b>					
添置物業、機械及設備	(17,412)	(8,619)	(24,171)	(2,051)	—
新增已抵押銀行存款	(11,581)	—	(297,331)	—	—
提取已抵押銀行存款	—	—	—	249	306,079
已收利息	74	101	80	42	152
出售物業、機械及設備所得款項	80	73	5	5	—
視作出售一間附屬公司所得 款項(附註24)	—	—	291,073	—	—
結算金融衍生工具	—	—	(2,080)	—	—
<b>投資業務(所耗)所得現金淨額</b>	<b>(28,839)</b>	<b>(8,445)</b>	<b>(32,424)</b>	<b>(1,755)</b>	<b>306,231</b>



	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日 止六個月	
	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一三年 港幣千元 (未經審核)	二零一四年 港幣千元
<b>融資業務</b>					
新增銀行借貸	226,072	—	—	—	—
償還來自一間同系附屬公司之 貸款	(118,576)	—	—	—	—
來自直接控股公司之墊款	127,729	148,659	85,991	8,277	1,285
償還直接控股公司款項	(202,305)	(135,572)	(56,027)	—	(97,833)
已付利息	(8,588)	(8,011)	(7,048)	(3,823)	(204)
償還銀行借貸	—	(11,450)	(8,505)	(8,346)	(206,000)
<b>融資業務所得(所耗)現金淨額</b>	<u>24,332</u>	<u>(6,374)</u>	<u>14,411</u>	<u>(3,892)</u>	<u>(302,752)</u>
<b>現金及現金等值項目(減少)增加 淨額</b>	(1,134)	665	(9,380)	(1,611)	(382)
<b>於年／期初之現金及現金等值 項目</b>	8,513	8,004	8,991	8,991	443
<b>匯率變動之影響</b>	<u>625</u>	<u>322</u>	<u>832</u>	<u>69</u>	<u>—</u>
<b>於年／期終之現金及現金等值 項目，指：</b>					
銀行結餘及現金	<u>8,004</u>	<u>8,991</u>	<u>443</u>	<u>7,449</u>	<u>61</u>

## Makerston 集團之財務資料附註

### 1. 一般資料

Makerston 為於英屬處女群島註冊成立之有限公司。其最終控股公司為珀麗酒店控股有限公司（「珀麗酒店」），該公司為於百慕達註冊成立之公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。其直接控股公司為珀麗酒店集團有限公司（「珀麗酒店集團」），該公司為於英屬處女群島註冊成立之公司。Makerston 之註冊辦事處地址為 P.O. Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, BVI。

Makerston 為一間投資控股公司。截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度，其主要附屬公司北京珀麗酒店有限責任公司（「中國公司」）從事經營酒店業務。

於二零一三年十一月二十九日完成與獨立第三方訂立增資協議（有關詳情載於附註24）後，Makerston 於中國公司之權益由100%攤薄至20%。因此，中國公司不再為 Makerston 之附屬公司，並自二零一三年十一月二十九日起以聯營公司入賬，而 Makerston 集團繼續透過其於中國公司之策略投資從事經營酒店業務。

Makerston 之功能貨幣為人民幣（「人民幣」）。就對 Makerston 交易事項進行管理審閱而言，Makerston 集團之財務資料乃以港幣（「港幣」）呈列。

### 2. 應用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

就編製及呈列 Makerston 集團於有關期間之財務資料而言，Makerston 集團於有關期間一直貫徹採用於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效之香港會計準則（「香港會計準則」）、香港財務報告準則、修訂本及詮釋。

Makerston 集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則之修訂本	二零一零至二零一二年度周期香港財務報告準則之年度改進 <sup>3</sup>
香港財務報告準則之修訂本	二零一一至二零一三年度周期香港財務報告準則之年度改進 <sup>1</sup>
香港財務報告準則之修訂本	二零一二至二零一四年度周期香港財務報告準則之年度改進 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第11號之修訂本	收購合營業務權益之會計處理 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第15號	與客戶之合約收益 <sup>5</sup>
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號之修訂本	釐清折舊及攤銷之接納方法 <sup>4</sup>
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號之修訂本	農業：花果植物 <sup>4</sup>
香港會計準則第19號之修訂本	定額福利計劃：僱員供款 <sup>1</sup>
香港會計準則第27號之修訂本	獨立財務報表之權益法 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間之資產出售或投入 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 於二零一四年七月一日或以後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一八年一月一日或以後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零一四年七月一日或以後開始之年度期間生效（包括少數例外情況）

<sup>4</sup> 於二零一六年一月一日或以後開始之年度期間生效

<sup>5</sup> 於二零一七年一月一日或以後開始之年度期間生效

董事預期，應用新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對 Makerston 集團之財務資料構成重大影響。

### 3. 重大會計政策

Makerston 集團之財務資料乃根據以下與香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈香港財務報告準則一致之會計政策編製。

Makerston 集團之財務資料乃按歷史成本法編製，惟如下文所載會計政策所闡釋按公平值計量之衍生金融工具除外。

歷史成本一般根據用作換取貨物及服務所付出代價之公平值計算。

公平值為於計量日期市場參與者之間進行有秩序交易出售資產將收取之價格或轉讓負債時將支付之價格，而不論該價格是否直接可觀察或使用另一項估值方法估計。於評估資產或負債之公平值時，如市場參與者於計量日期對資產或負債定價時會考慮資產或負債特性，則 Makerston 集團亦會考慮資產或負債特性。

此外，就財務申報而言，公平值計量按照公平值計量輸入數據之可觀察程度及公平值計量輸入數據對其整體之重要性劃分為第一、二或三級，詳情如下：

- 第一級輸入數據指實體可於計量日期評估之相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)；
- 第二級輸入數據指資產或負債之可直接或間接觀察輸入數據(不包括納入第一級之報價)；及
- 第三級輸入數據為資產或負債之無法觀察輸入數據。

主要會計政策載列如下。

#### 綜合基準

Makerston 集團之財務資料結合 Makerston 以及 Makerston 及其附屬公司所控制實體之財務資料。Makerston 於以下情況下擁有控制權：

- 對投資對象擁有權力；
- 自參與投資對象營運所得可變動回報承擔風險或享有權利；及
- 能夠運用其權力影響其回報。

倘有事實及情況顯示上述控制權三個要素當中一個或多個要素發生變動，則 Makerston 集團會重新評估是否對投資對象擁有控制權。

當 Makerston 集團取得附屬公司之控制權時，會開始將附屬公司綜合入賬，而當 Makerston 集團失去該附屬公司之控制權時，則不再將附屬公司綜合入賬。特別是年內所收購或出售附屬公司之收支，乃自 Makerston 集團取得控制權日期起直至 Makerston 集團失去該附屬公司之控制權日期止計入綜合損益及其他全面收益表。

損益及其他全面收益各項目乃計入 Makerston 擁有人。附屬公司之全面收益總額會計入 Makerston 擁有人。

如有需要，附屬公司之財務報表會作出調整，令其會計政策得以配合 Makerston 集團之會計政策。

與Makerston集團成員公司間交易有關之所有集團內公司間資產及負債、權益、收支及現金流量已於綜合入賬時悉數對銷。

#### **Makerston集團於現有附屬公司擁有權權益之變動**

當Makerston集團失去對附屬公司之控制權，收益或虧損乃於損益確認，並計算為(i)已收代價公平值與任何保留權益公平值之總額及(ii)資產過往賬面值(包括商譽)以及附屬公司及任何非控股權益之負債間之差額。先前於其他全面收益確認有關該附屬公司之全數金額乃按猶如Makerston集團已直接出售該附屬公司相關資產及負債之方式入賬(即按適用香港財務報告準則所訂明／許可重新分類至損益或轉移至權益之另一類別)。於失去控制權當日保留於前附屬公司之任何投資之公平值，根據香港會計準則第39號於往後之會計處理中被視為按公平值初步確認，或初步確認聯營公司或合營公司之投資成本(如適用)。

#### **於聯營公司之投資**

聯營公司為Makerston集團具有重大影響之實體。重大影響乃指參與投資對象之財務及經營政策決策但非控制或共同控制該等政策之權力。

聯營公司之業績及資產與負債乃採用權益會計法計入Makerston集團之財務資料。根據權益法，於聯營公司之投資初步按成本於綜合財務狀況表確認，其後作出調整，以確認Makerston集團應佔聯營公司之盈虧及其他全面收益。當Makerston集團應佔聯營公司虧損超出其於該聯營公司之權益(包括任何本質上組成Makerston集團於該聯營公司投資淨額部份之長期權益)時，Makerston集團終止確認其應佔進一步虧損。Makerston集團僅就Makerston集團代表該聯營公司所產生法定或推定責任或所作付款確認額外虧損。

自投資對象成為聯營公司當日起，於聯營公司之投資採用權益法入賬。在收購於聯營公司之投資時，投資成本超過Makerston集團分佔投資對象可識別資產及負債公平淨值之任何部份乃確認為商譽，並計入投資之賬面值內。倘Makerston集團分佔之可識別資產及負債於重新評估後之公平淨值高於投資成本，超出之金額則於收購投資期間即時於損益確認。

釐定是否需要就Makerston集團於聯營公司之投資確認任何減值虧損時，會應用香港會計準則第39號之規定。於有需要時，該項投資之全部賬面值(包括商譽)會根據香港會計準則第36號資產減值作為單一資產進行減值測試，方法為比較其可收回金額(即使用價值與公平值減出售成本兩者中之較高者)與賬面值。任何已確認之減值虧損構成該項投資賬面值之一部份。有關減值虧損之任何撥回乃根據香港會計準則第36號予以確認，惟以該項投資之可收回金額其後增加金額為限。

Makerston集團自投資不再為聯營公司當日起或投資(或其中一部份)分類為待售時終止採用權益法。當Makerston集團保留於前聯營公司之權益且保留權益為金融資產時，則Makerston集團會按於該日之公平值計量保留權益，而公平值根據香港會計準則第39號被視為於初步確認時之公平值。聯營公司於終止採用權益法當日之賬面值與任何保留權益之公平值及任何出售於聯營公司部份權益所得款項間之差額，以釐定出售該聯營公司之收益或虧損。此外，Makerston集團會將先前在其他全面收益就該聯營公司確認之所有金額入賬，基準與該聯營公司直接出售相關資產或負債所需基準相同。因此，倘該聯營公司先前於其

他全面收益確認之收益或虧損，會於出售相關資產或負債時重新分類至損益。Makerston集團會於終止採用權益法時將收益或虧損由權益重新分類至損益(作為重新分類調整)。

倘Makerston集團削減其於聯營公司之所有權權益但Makerston集團繼續採用權益法，如有關收益或虧損會於出售相關資產或負債時重新分類至損益，則Makerston集團會將先前於其他全面收益確認與削減所有權權益有關之收益或虧損部份重新分類至損益。

當集團實體與Makerston集團之聯營公司進行交易(例如出售或注入資產)時，與聯營公司交易所產生之損益僅在該聯營公司之權益與Makerston集團無關之情況下，方會在Makerston集團之財務資料確認。

### 收益確認

收益按已收或應收代價之公平值計量，指於日常業務過程中銷售貨品及提供服務之應收款項減折扣及與銷售有關之稅項。

酒店住宿、餐飲及宴會業務之收益於提供服務時確認。

當經濟利益可能流向Makerston集團及收入金額能可靠計量時，會確認金融資產之利息收入。利息收入乃根據尚餘本金及適用實際利率按時間基準計量，實際利率乃於初步確認時將金融資產於預計年期內估計日後現金收入貼現至資產賬面淨值之比率。

### 物業、機械及設備

物業、機械及設備包括持有用於生產或提供服務或用於行政用途之租賃土地及樓宇，以成本減其後累計折舊及累計減值虧損(如有)在財務狀況表列賬。

成本包括專業人員費用，及就合資格資產按Makerston集團會計政策資本化之借貸成本。

物業、機械及設備項目的折舊按其估計可使用之年數並計及其估計剩餘價值以直線法撇銷其成本。估計可使用年數、剩餘價值及折舊方法乃於每一個報告期末檢討，估計變動之影響按預先計提之基準入賬。

物業、機械及設備項目於出售時或當繼續使用該資產預期不會產生未來經濟利益時終止確認。出售或棄用物業、機械及設備項目所產生溢利或虧損乃按出售所得款項淨額與資產賬面值間之差額計算，並於損益確認。

### 租賃

融資租賃指租約條款將擁有權之絕大部份風險及回報轉嫁予承租人之租約。所有其他租約均分類為經營租賃。



### 租賃土地及樓宇

當租賃包括土地及樓宇部份時，Makerston集團以評估與各部份擁有權有關之絕大部份風險及回報是否已轉移至Makerston集團為基礎，評估如何將各部份分類為融資或經營租賃，除非肯定兩部份均為經營租賃，則於該情況下，整項租賃乃分類為經營租賃。尤其，最低租賃付款(包括任何一次性預付款項)乃以租約開始時，於土地及樓宇部份之間進行分配，比例為以租賃權益於土地部份及樓宇部份之相對公平值而定。

倘租賃付款能夠可靠分配時，則入賬列作經營租賃之租賃土地權益乃於綜合財務狀況表列作「預付租賃款項」，並以直線法於租期內攤銷，惟根據公平值模式分類及入賬列為投資物業者除外。當租賃付款無法於土地及樓宇部份之間可靠分配時，則整份租約一般分類為融資租賃並入賬列作物業、機械及設備。

### 金融工具

倘集團實體成為工具合約條文之訂約方，則會於Makerston集團之財務資料確認金融資產及金融負債。

金融資產及金融負債初步按公平值計量。因收購或發行金融資產及金融負債(按公平值列賬及計入損益(「按公平值列賬及計入損益」)之金融資產及金融負債除外)而直接產生之交易成本，於初步確認時加入或扣自(視適用情況而定)金融資產或金融負債之公平值。因收購按公平值列賬及計入損益之金融資產或金融負債而直接產生之交易成本即時於損益確認。

### 金融資產

Makerston集團之金融資產分類為貸款及應收款項。該分類取決於金融資產之性質及用途，並於初步確認時釐定。所有金融資產之日常買賣乃按交易日基準確認及終止確認。日常買賣乃指須根據市場規則或慣例訂定之時限內交付資產之金融資產買賣。

### 實際利息法

實際利息法乃計算金融資產之攤銷成本以及分配相關期間之利息收入之方法。實際利率乃將金融資產之預計年期或適用之較短期間內估計未來收取之現金(包括構成實際利率一部份之所有已付或已收之費用、交易成本及其他溢價或折讓)準確貼現至初步確認時之賬面淨值之利率。

債務工具之利息收入按實際利息法確認。

### 貸款及應收款項

貸款及應收款項乃並無於活躍市場報價之固定或待定金額付款之非衍生金融資產。於初步確認後，貸款及應收款項(包括應收賬款及其他應收款項、應收一間同系附屬公司款項、已抵押銀行存款以及銀行結餘及現金)均以實際利息法，按攤銷成本減任何已識別減值虧損計量(見下文有關金融資產減值之會計政策)。



### 金融資產之減值

於各報告期末，金融資產獲評定是否有減值跡象。當有客觀證據顯示金融資產之預期未來現金流量因於初步確認該金融資產後發生之一項或多項事件而受到影響時，即對該金融資產確認減值。

客觀減值證據包括：

- 發行人或交易對方出現重大財政困難；或
- 未能繳付或逾期償還利息或本金等違約行為；或
- 借貸人有可能面臨破產或財務重組。

應收賬款等獲評估為非個別減值之若干金融資產類別，需進一步按整體基準進行減值評估。應收款項組合之客觀減值證據可包括Makerston集團之過往收款經驗、組合內延遲還款至超逾相關信貸期次數增加，以及與應收款項逾期有關之全國或地方經濟狀況明顯改變。

對於按攤銷成本列賬之金融資產而言，所確認減值虧損為資產賬面值與按金融資產之原實際利率貼現之估計未來現金流量現值之差額。

對於按成本列賬之金融資產而言，所計量之減值虧損為資產賬面值與按類似金融資產之目前市場回報率之估計未來現金流量現值之差額。該減值虧損將不會於往後期間撥回。

就所有金融資產而言，金融資產之賬面值直接按減值虧損減少，惟應收賬款除外，其賬面值乃透過使用撥備賬目而減少。撥備賬目的賬面值變動於損益確認。倘應收賬款被視為無法收回，則與撥備賬目撇銷。其後收回過往撇銷之款項計入損益內。

對於按攤銷成本計量之金融資產而言，如在往後期間，減值虧損金額減少，而有關減少在客觀上與確認減值虧損後發生之事件有關，則先前已確認之減值虧損透過損益予以撥回，惟該投資於減值獲撥回當日之賬面值，不得超過未確認減值時之攤銷成本。

### 金融負債及股本工具

由集團實體發行之債務及股本工具按合約安排性質，以及金融負債及股本工具之定義分類為金融負債或股本。

#### 股本工具

股本工具為證明Makerston集團扣除其所有負債後資產剩餘權益之任何合約。Makerston集團所發行股本工具乃按已收所得款項確認，並扣除直接發行成本。

### 實際利息法

實際利息法乃計算金融負債之攤銷成本以及分配相關期間之利息開支之方法。實際利率乃將金融負債之預計年期或適用之較短期間內估計未來支付之現金(包括構成實際利率一部份之所有已付或已收之費用及點子、交易成本及其他溢價或折讓)準確貼現至初步確認時之賬面淨值之利率。

利息開支乃按實際利息法確認。

### 按公平值列賬及計入損益之金融負債

倘金融負債屬持作買賣性質或於初步確認時指定按公平值列賬及計入損益，則分類為按公平值列賬及計入損益。

倘若出現下列情況，則金融負債被分類為持作買賣：

- 其主要為於不久將來購回而產生；或
- 其於初步確認時為構成Makerston集團合併管理之已識別金融工具組合一部份，且近期出現實際短期獲利規律；或
- 其為屬於未被指定，且不可有效作為對沖工具之衍生工具。

按公平值列賬及計入損益之金融負債乃按公平值計量，而重新計量產生之公平值變動乃於產生期間直接於損益確認。於損益確認之收益或虧損淨額不包括就金融負債支付之任何利息。

### 其他金融負債

其他金融負債包括應付賬款及其他應付款項、應付直接控股公司款項、應付同系附屬公司款項、衍生金融工具及銀行借貸，其後以實際利息法按攤銷成本計量。

### 終止確認

僅於資產現金流量之合約權利屆滿時，或將金融資產擁有權絕大部份風險及回報轉讓予另一實體時，Makerston集團方會終止確認金融資產。倘Makerston集團並無轉讓亦無保留擁有權之絕大部份風險及回報，並繼續控制已轉讓資產，會按持續參與程度繼續確認資產及確認相應負債。倘Makerston集團保留已轉讓金融資產擁有權之絕大部份風險及回報，會繼續確認該金融資產，並就已收所得款項確認有抵押借款。

於終止確認整項金融資產時，資產賬面值與已收或應收代價及已於其他全面收益確認並於權益累計之累計溢利或虧損之總和之差額，將於損益確認。

Makerston集團於且僅於其責任已解除、註銷或屆滿時終止確認金融負債。已終止確認之金融負債之賬面值與已付及應付代價間之差額於損益確認。

## 存貨

存貨乃按成本及可變現淨值兩者之較低值入賬。存貨成本以加權平均法計算。可變現淨值指存貨之估計售價扣除一切估計完成成本及銷售所需費用。

## 稅項

所得稅開支指現行應繳稅項及遞延稅項之總和。

現行應繳稅項乃按本年度／期間應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合損益及其他全面收益表所報「除稅前溢利」不同，乃由於其不包括涉及其他年度之應課稅或可扣稅收入或開支項目以及毋須課稅或不能扣稅之項目。Makerston集團之現行稅項負債乃按報告期末已頒佈或實際頒佈之稅率計算。

遞延稅項乃就Makerston集團之財務資料內資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基之暫時差額確認。遞延稅項負債一般會就所有應課稅暫時差額確認，而遞延稅項資產一般會於可能出現應課稅溢利以抵銷該等可扣稅暫時差額時就所有可扣稅暫時差額確認。倘暫時差額源自商譽或初步確認不影響應課稅溢利或會計溢利之交易(業務合併除外)其他資產及負債，則不會確認該等資產及負債。

於合營公司之權益所產生應課稅暫時差額之遞延稅項負債將獲確認，惟倘Makerston集團可控制撥回暫時差額及暫時差額有可能於可見將來不會撥回則除外。與該等投資及權益有關之可扣減暫時性差額所產生之遞延稅項資產僅於將有充足應課稅溢利可使用暫時性差額之利益及預期於可見將來撥回時，方予確認。

遞延稅項資產之賬面值於報告期末檢討，並於可能不再有足夠應課稅溢利收回該項資產全部或部份之情況下調減。

遞延稅項資產及負債乃按預期於償還負債或變現資產期間適用之稅率計算。所根據之稅率(及稅法)乃於報告期末已頒佈或實際頒佈。

遞延稅項負債及資產之計量反映Makerston集團於報告期末預期將要收回或償還其資產及負債賬面值之稅務後果。

本期及遞延稅項於損益確認，惟倘有關稅項與於其他全面收益項目確認或直接於權益確認之項目有關則作別論，於該情況下，本期及遞延稅項亦於其他全面收益項目確認或直接於權益確認。倘就業務合併進行初始會計處理而產生本期稅項或遞延稅項，則稅務影響計入業務合併之會計處理內。

## 有形資產之減值虧損

Makerston集團於報告期末檢討其有形資產之賬面值以釐定是否有任何跡象顯示該等資產已經出現減值虧損。倘有任何有關跡象，則估計其可收回金額以釐定減值虧損之程度(如有)。倘若無法估計個別資產之可收回金額，則Makerston集團會估計該資產所屬現金產生

單位之可收回金額。倘可識別合理及一致之分配基準，亦將企業資產分配至個別現金產生單位，或分配至可識別合理及一致之分配基準之現金產生單位之最小組別。

可收回金額乃公平值(扣除出售成本)與使用價值間之較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量乃使用稅前貼現率貼現至其現有價值，以反映金錢時間價值之目前市場評估及針對有關未經調整未來現金流量估計之資產之風險。

倘若一項資產(或一現金產生單位)之可收回金額估計低於其賬面值，則該資產(或一現金產生單位)之賬面值將扣減至其可收回金額。減值虧損即時於損益確認。

倘若減值虧損其後撥回，則資產(或一現金產生單位)之賬面值增至其可收回金額之經修訂估計，惟增加後之賬面值不得超過在過往年度資產(或一現金產生單位)減值虧損未獲確認時所釐定之賬面值。減值虧損撥回即時確認為收入。

## 外幣

編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外貨幣(外幣)進行之交易乃按交易日期當時之匯率以相關功能貨幣(即實體主要業務所在經濟環境之貨幣)入賬。於各報告期末，以外幣列值之貨幣項目以該日之匯率重新換算。以外幣過往成本計算之非貨幣項目不予重新換算。

貨幣項目的匯兌差異會於產生期間於損益確認，惟以下各項除外：

- 與作未來生產用途之在建資產有關之外幣借貸所產生之匯兌差異，當其視作該等外幣借貸之利息成本調整時，計入該等資產之成本內；
- 為對沖若干外幣風險(見下文會計政策)而訂立之交易產生之匯兌差異；及
- 由海外業務收取或支付之貨幣項目(其結算並非已計劃或可能發生，因此構成海外業務投資淨額之一部份)所產生之匯兌差異，初步於其他全面收益內確認，並於償還貨幣項目時自權益重新分類至損益。

為呈列Makerston集團之財務資料，Makerston集團海外業務之資產及負債均以各報告期末之適用匯率換算為Makerston集團之呈列貨幣(即港幣)。收入及開支項目則以本期間平均匯率予以換算。產生之匯兌差異(如有)於其他全面收益確認，並以匯兌儲備名目於權益累計。

於出售海外業務(即出售Makerston集團於該海外業務之全部權益，或涉及失去對包括海外業務之附屬公司之控制權之出售，或涉及包括海外業務(其保留權益成為金融資產)之聯營公司之控制權之出售)時，就Makerston擁有人應佔之業務於權益累計之所有匯兌差異重新分類至損益。

**借貸成本**

所有借貸成本均於其產生期間在損益確認。

**退休福利成本**

Makerston集團之界定供款退休福利計劃／國家管理退休福利計劃之付款在僱員提供可獲取該等供款之服務時確認為開支。

**4. 資本風險管理**

Makerston集團管理其資本，以確保其將可持續經營，同時透過優化債務及權益結餘為股東帶來最大回報。Makerston集團整體策略於有關期間一直維持不變。

Makerston集團之資本結構包括債務淨額(由附註16及19所分別披露之應付直接控股公司款項、應付同系附屬公司款項及銀行借貸組成)、現金及現金等值項目以及Makerston擁有人應佔權益(由股本、各項儲備及保留溢利組成)。

Makerston集團之董事定期審閱資本結構。作為此審閱其中一環，Makerston董事考慮資本成本及與各類別資本相關之風險。根據董事之建議，Makerston集團將透過新股發行及新增債務或贖回現有債務以平衡其整體資本結構。

**5. 金融工具****(a) 金融工具分類**

	於十二月三十一日			於 二零一四年 六月 三十日
	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	港幣千元
<b>金融資產</b>				
貸款及應收款項(包括現金及現金等值項目)	25,107	28,189	971,927	666,013
<b>金融負債</b>				
攤銷成本	287,242	299,727	311,763	217,779
銀行借貸	233,704	222,963	206,000	—
衍生金融工具	2,858	2,730	—	—
	523,804	525,420	517,763	217,779

**(b) 財務風險管理目標及政策**

Makerston集團之主要金融工具包括應收賬款及其他應收款項、應收一間同系附屬公司款項、已抵押銀行存款、銀行結餘及現金、應付賬款及其他應付款項、應付直接控股公司款項、應付同系附屬公司款項、衍生金融工具及銀行借貸。有關金融工具之詳情於相關附註披露。與此等金融工具相關之風險包括市場風險(貨幣風險及利率風險)、信貸風險及流動資金風險。如何減低此等風險之政策載於下文。管理層管理及監察此等風險，確保能夠適時及有效地實行適當措施。

## 市場風險

## (i) 貨幣風險

Makerston集團於中國經營業務，大部份交易均以人民幣計值及結算，人民幣為Makerston之功能貨幣。

Makerston集團主要就外幣應收賬款及其他應收款項、應收一間同系附屬公司款項、已抵押銀行存款、銀行結餘及現金、應付賬款及其他應付款項、應付直接控股公司款項、應付同系附屬公司款項及銀行借貸而承受港幣及美元(「美元」)之風險。

	負債				資產			
	於十二月三十一日			於 二零一四年 六月三十日	於十二月三十一日			於 二零一四年 六月三十日
	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	港幣千元
港幣	511,251	517,081	517,763	217,779	10,059	10,128	10,358	38
美元	—	—	—	—	29	777	296,164	23

## 敏感度分析

下表詳列Makerston集團對功能貨幣人民幣兌上述外幣升值及貶值5%之敏感度。5%為向主要管理人員內部彙報外幣風險時所用之敏感度比率，反映管理層對匯率可能出現之合理變動所作評估。敏感度分析包括尚未兌換之外幣計值貨幣項目，並按外幣匯率之5%變動於年結日調整有關換算。以下負數顯示倘上述外幣兌功能貨幣人民幣升值5%，則溢利減少／虧損增加。倘上述外幣兌功能貨幣人民幣貶值5%，則對有關年度／期間盈虧有同等而相反之影響。

	於十二月三十一日			於二零一四年 六月三十日
	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	港幣千元
本年度／期間溢利減少／ 虧損增加	(20,924)	(21,133)	(8,819)	(9,090)

## (ii) 利率風險

Makerston集團就銀行結餘及銀行借貸(此等結餘詳情請見附註17及19)承受現金流量利率風險。Makerston集團亦因固定利率金融負債承受公平值利率風險。Makerston集團之政策為將其銀行結餘及借貸維持以浮動利率計息，務求將公平值利率風險減至最低。

Makerston集團就金融負債承受之利息風險，詳情請見本附註流動資金風險管理一節。Makerston集團之現金流量利率風險主要集中於Makerston集團以港幣計值借貸所產生之香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)之波動。



下文之敏感度分析乃根據於各報告期末之非衍生工具利率風險釐定。於編製按浮動利率計息之借貸之分析時，會假設於各報告期末之未償還負債金額於整年均未償還。於內部向主要管理人員報告利率風險時所用50個基點之增減幅度，乃管理層對利率可能出現之合理變動作出之評估。由於銀行結餘乃短期性質，而且影響並不重大，故並無呈列銀行結餘之敏感度。

倘利率上調／下跌50個基點，而所有其他變數維持不變，則Makerston集團截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度之除稅後虧損將分別增加／減少港幣876,000元及港幣831,000元，而Makerston集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之除稅後溢利將減少／增加港幣420,000,000元，主要由於Makerston集團承受涉及按浮動利率計息之貸款之利率風險。Makerston集團於本期間對利率之敏感度下跌，主要由於浮息債務工具減少。

### 信貸風險

於各報告日期，Makerston集團因交易對方未能履行責任而令Makerston集團蒙受財務損失之最高信貸風險源自綜合財務狀況表及財務狀況表所載相關已確認金融資產之賬面值。

Makerston集團之信貸風險主要源自其應收賬款。為將信貸風險減至最低，Makerston集團管理層已委派小組負責釐定信貸額、審批信貸及其他監察程序，確保跟進收回逾期債務之情況。此外，Makerston集團會於報告期末檢討各個別應收賬款之可收回金額，確保就不可收回金額計提足夠減值虧損。就此，Makerston董事認為Makerston集團之信貸風險已大大減低。

Makerston集團之信貸風險集中於銀行結餘，此乃由於結餘之86%、85%、99.9%及99%分別在二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日存放於兩間、兩間、一間及一間銀行，該等銀行均位於香港及中國。

此外，Makerston集團之信貸風險集中於在二零一三年十二月三十一日及二零一四年六月三十日來自視作出售中國公司80%權益之應收遞延現金代價港幣665,405,000元及港幣665,952,000元。於二零一四年六月三十日後，有關金額已悉數償還(見附註28)。

由於交易對方為信譽良好之銀行，故流動資金之信貸風險被視為極低。

### 流動資金風險

審慎流動資金風險管理意指維持充足現金及透過取得充裕之信貸融資獲得可動用資金。Makerston致力安排對外融資以維持資金之靈活性。

下表詳列Makerston集團之金融負債餘下合約到期情況。下表乃按照於Makerston集團須償還之最早日期之金融負債未貼現現金流量編製。

下表包括利息及本金現金流量。如利息流量按浮息計算，未貼現數額乃按報告期末之利率得出。

## 流動資金表

					於二零一一年 十二月 三十一日 之賬面值 港幣千元
	加權 平均利率 %	按要求或 少於一年 港幣千元	一至兩年 港幣千元	兩至五年 港幣千元	未貼現現金 流量總額 港幣千元
於二零一一年十二月三十一日					
應付賬款及其他應付款項	—	4,341	—	—	4,341
應付直接控股公司款項	—	278,308	—	—	278,308
應付同系附屬公司款項	—	4,593	—	—	4,593
銀行借貸—浮息	2.8	4,718	14,392	217,698	236,808
銀行借貸—浮息	8.0	755	800	2,660	4,215
		292,715	15,192	220,358	528,265
衍生金融負債	—	986	1,257	803	3,046
		293,701	16,449	221,161	531,311
於二零一二年十二月三十一日					
	加權 平均利率 %	按要求或 少於一年 港幣千元	一至兩年 港幣千元	兩至五年 港幣千元	未貼現現金 流量總額 港幣千元
於二零一二年十二月三十一日					
應付賬款及其他應付款項	—	4,650	—	—	4,650
應付直接控股公司款項	—	294,247	—	—	294,247
應付同系附屬公司款項	—	830	—	—	830
銀行借貸—浮息	2.7	14,174	211,562	—	225,736
銀行借貸—浮息	8.0	755	800	1,727	3,282
		314,656	212,362	1,727	528,745
衍生金融負債	—	1,372	1,480	—	2,852
		316,028	213,842	1,727	531,597
於二零一三年十二月三十一日					
	加權 平均利率 %	按要求或 少於一年 港幣千元	一至兩年 港幣千元	兩至五年 港幣千元	未貼現現金 流量總額 港幣千元
於二零一三年十二月三十一日					
應付直接控股公司款項	—	311,763	—	—	311,763
銀行借貸	2.6	206,029	—	—	206,029
		517,792	—	—	517,792

	加權 平均利率 %	按要求或 少於一年 港幣千元	一至兩年 港幣千元	兩至五年 港幣千元	未貼現現金 流量總額 港幣千元	於二零一四年 六月三十日 之賬面值 港幣千元
於二零一四年六月三十日						
應付直接附屬公司款項	—	217,725	—	—	217,725	217,725
應付一間同系附屬公司款項	—	54	—	—	54	54
		<u>217,779</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>217,779</u>	<u>217,779</u>

## (c) 金融工具之公平值計量

訂有標準條款及條件且於高流通市場買賣之金融負債之公平值，乃分別參考所報之市場買入價及賣出價釐定。

其他金融負債之公平值乃根據普遍採納定價模式採用可觀察之現行市場交易價格或利率按貼現現金流量分析釐定。就以期權為主之衍生工具而言，公平值乃採用期權定價模型估算。

Makerston董事認為，於Makerston集團之財務資料中以攤銷成本入賬之金融負債之賬面值與其公平值相若。

下表載列該等金融負債公平值之釐定方法(尤其是所採用重估方法及輸入數據)，以及按照公平值計量輸入數據之可觀察程度，劃分公平值計量之公平值層級(第一至三級)。

- 第一級公平值計量來自相同負債於活躍市場上所報價格(未經調整)。
- 第二級公平值計量來自負債可直接(即價格)或間接(自價格衍生)觀察輸入數據(不包括第一級之報價)。
- 第三級公平值計量來自包括並非基於可觀察市場數據(無法觀察輸入數據)之負債輸入數據之估值方法。

	於以下日期之公平值				公平值層級	估值方法及主要輸入數據
	二零一一年 十二月 三十一日 港幣千元	二零一二年 十二月 三十一日 港幣千元	二零一三年 十二月 三十一日 港幣千元	於二零一四年 六月三十日 之公平值 港幣千元		
金融負債						
於綜合財務狀況表 列作衍生金融工具之 利率掉期	2,858	2,730	—	—	第二級	貼現現金流量—未來現金 流量根據遠期利率及合約 利率估計，按反映不同 交易對方信貸風險之 利率貼現

## (d) 於綜合財務狀況表確認之公平值計量

	於二零一一年十二月三十一日			總計 港幣千元
	第一級 港幣千元	第二級 港幣千元	第三級 港幣千元	
按公平值列賬及計入損益之金融負債				
衍生金融負債	—	2,858	—	2,858
	<u>—</u>	<u>2,858</u>	<u>—</u>	<u>2,858</u>
	於二零一二年十二月三十一日			總計 港幣千元
	第一級 港幣千元	第二級 港幣千元	第三級 港幣千元	
按公平值列賬及計入損益之金融負債				
衍生金融負債	—	2,730	—	2,730
	<u>—</u>	<u>2,730</u>	<u>—</u>	<u>2,730</u>

於有關期間內第一、二及三級之間並無任何轉撥。

## 6. 收益及分部資料

收益指Makerston集團就向外部客戶銷售貨品及提供服務所收取及應收之款項減折扣及與銷售有關之稅項，其分析如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一三年 港幣千元 (未經審核)	二零一四年 港幣千元
酒店住宿	49,260	55,011	45,223	22,804	—
餐飲	34,560	40,005	33,940	16,965	—
其他	1,670	1,109	912	431	—
	<u>85,490</u>	<u>96,125</u>	<u>80,075</u>	<u>40,200</u>	<u>—</u>

主要營運決策者Makerston董事評估Makerston集團之整體表現及資源分配，原因為Makerston集團僅從事酒店業務。

## 地區資料

Makerson集團之業務及資產位於中國。

## 有關主要客戶之資料

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一四年六月三十日止六個月，概無個別客戶佔Makerston集團之總收益超過10%。

## 7. 財務費用

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一三年 港幣千元 (未經審核)	二零一四年 港幣千元
須於五年內悉數償還之 銀行借貸之利息	8,682	8,026	7,114	3,839	29

## 8. 所得稅(抵免)開支

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一三年 港幣千元 (未經審核)	二零一四年 港幣千元
本期稅項：					
中國企業所得稅	1,804	195	—	—	—
資本收益稅項	—	—	66,744	—	—
過往年度超額撥備	—	—	(1,999)	—	—
	1,804	195	64,745	—	—
遞延稅項(附註21)	(5,525)	(5,585)	(4,596)	(2,698)	—
	(3,721)	(5,390)	60,149	(2,698)	—

由於Makerston集團於有關期間並無應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，Makerston集團之中國附屬公司自二零零八年一月一日起之稅率為25%。根據自二零零八年一月一日起生效之企業所得稅法及其實施條例，非居民企業進行股份轉讓產生之資本收益(即股權轉讓價格與成本間之差額)須按10%稅率繳稅。

就向中國公司注資導致附註24所載之視作出售而言，中國公司之視作股份轉讓錄得資本收益。該項交易於二零一三年十一月二十九日完成。根據Guoshinhan [2009] No. 698，將由中國公司或日陽東方(截至注資日期中國公司之直接控股公司)就視作出售中國公司之資本收益而承擔潛在稅項負債。因此，已於視作出售日期確認稅項撥備港幣66,744,000元。

注資交易(如附註24所披露)完成後，Makerston之直接控股公司珀麗酒店集團向Silver Infinite Limited(「買方」)、Makerston集團及中國公司承諾，珀麗酒店集團將就增資協議及其項下交易所產生之任何企業所得稅法之稅項(須由Makerston集團及／或中國公司支付)、所有要求、申索、法律程序、法律行動、責任、成本及費用，向買方、Makerston集團及中國公司作出悉數彌償。

由於Makerston集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度及截至二零一四年六月三十日止六個月在中國並無應課稅溢利，故並無就中國企業所得稅於Makerston集團於該等年度／期間之財務資料作出撥備。

本年度／期間稅項(抵免)開支與綜合損益表所示(虧損)溢利之對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日 止六個月	
	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一三年 港幣千元 (未經審核)	二零一四年 港幣千元
除稅前(虧損)溢利	<u>(9,458)</u>	<u>(16,161)</u>	<u>640,446</u>	<u>(8,314)</u>	<u>(3,149)</u>
按適用稅率25%計算之					
稅項	(2,365)	(4,040)	160,111	(2,078)	(787)
應佔一間聯營公司業績之					
稅務影響	—	—	306	—	616
不可扣稅開支之稅務影響	3,900	3,195	6,903	2,450	1,342
毋須課稅收入之稅務影響	(4,870)	(4,051)	(110,817)	(2,771)	(905)
未確認稅項虧損之稅務					
影響	—	—	1,426	—	—
過往年度超額撥備	—	—	(1,999)	—	—
動用先前未確認之稅項					
虧損	(248)	—	—	—	—
視作出售一間附屬公司					
收益之資本收益稅項	—	—	66,744	—	—
於其他司法權區經營之					
附屬公司稅率不同之					
影響	<u>(138)</u>	<u>(494)</u>	<u>(62,525)</u>	<u>(299)</u>	<u>(266)</u>
本年度／期間所得稅(抵免)					
開支	<u>(3,721)</u>	<u>(5,390)</u>	<u>60,149</u>	<u>(2,698)</u>	<u>—</u>

遞延稅項之詳情載於附註21。



## 9. 本年度／期間(虧損)溢利

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一四年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元 (未經審核)	港幣千元
本年度／期間(虧損)溢利 已扣除：					
董事酬金	—	—	—	—	—
員工薪金及津貼	21,196	23,761	21,390	11,337	—
退休福利計劃供款	2,277	2,531	2,596	1,372	—
僱員福利開支總額	23,473	26,292	23,986	12,709	—
核數師酬金	154	154	92	92	50
物業、機械及設備折舊	28,781	30,376	25,385	10,512	—
出售物業、機械及設備 之虧損	366	381	23	23	—
衍生金融工具公平值變動 之虧損	2,858	—	—	—	—
匯兌虧損淨額	—	—	—	—	5,783
並已計入：					
利息收入	74	101	80	43	3,205
衍生金融工具公平值變動 之收益	—	128	650	929	—
匯兌收益淨額	20,659	4,481	6,374	5,437	—

## 10. 每股(虧損)盈利

由於就本報告而言每股(虧損)盈利資料並無意義，故並無載列有關資料。

## 11. 股息

截至二零一三年十二月三十一日止三個年度及截至二零一四年六月三十日止六個月，Makerston並無支付或宣派任何股息。二零一四年六月三十日後，於悉數收取遞延現金代價後，已向珀麗酒店集團支付股息港幣664,241,000元。

## 12. 物業、機械及設備

	酒店物業 港幣千元	租賃物業 裝修 港幣千元	傢俬及裝置 港幣千元	汽車 港幣千元	辦公室設備 及機器 港幣千元	總計 港幣千元
<b>成本</b>						
於二零一一年一月一日	798,294	18,616	20,688	3,770	71,747	913,115
添置	—	15,840	1,214	—	358	17,412
出售	—	—	(3,783)	—	(676)	(4,459)
匯兌調整	40,241	919	1,022	186	3,543	45,911
於二零一一年十二月三十一日	838,535	35,375	19,141	3,956	74,972	971,979
添置	—	7,497	472	—	650	8,619
出售	—	—	(1,136)	—	(3,398)	(4,534)
匯兌調整	6,227	318	138	30	536	7,249
於二零一二年十二月三十一日	844,762	43,190	18,615	3,986	72,760	983,313
添置	19,380	4,090	224	—	477	24,171
出售	—	—	(169)	—	(115)	(284)
出售一間附屬公司	(876,285)	(50,115)	(19,201)	(4,208)	(78,946)	(1,028,755)
匯兌調整	12,143	2,835	531	222	5,824	21,555
於二零一三年十二月三十一日及 二零一四年六月三十日	—	—	—	—	—	—
<b>累計折舊</b>						
於二零一一年一月一日	148,068	10,286	16,949	2,661	68,037	246,001
本年度撥備	22,870	4,428	781	350	352	28,781
出售	—	—	(3,405)	—	(608)	(4,013)
匯兌調整	9,341	526	855	140	3,369	14,231
於二零一一年十二月三十一日	180,279	15,240	15,180	3,151	71,150	285,000
本年度撥備	21,888	7,088	759	253	388	30,376
出售	—	—	(1,022)	—	(3,058)	(4,080)
匯兌調整	1,501	166	111	26	508	2,312
於二零一二年十二月三十一日	203,668	22,494	15,028	3,430	68,988	313,608
本年度撥備	19,140	5,189	570	118	368	25,385
出售	—	—	(152)	—	(104)	(256)
出售一間附屬公司	(226,958)	(28,815)	(15,740)	(3,710)	(74,447)	(349,670)
匯兌調整	4,150	1,132	294	162	5,195	10,933
於二零一三年十二月三十一日及 二零一四年六月三十日	—	—	—	—	—	—
<b>賬面值</b>						
於二零一三年十二月三十一日及 二零一四年六月三十日	—	—	—	—	—	—
於二零一二年十二月三十一日	641,094	20,696	3,587	556	3,772	669,705
於二零一一年十二月三十一日	658,256	20,135	3,961	805	3,822	686,979

上述物業、機械及設備項目經計及其估計剩餘價值後以直線法按下列年率折舊。

酒店物業(包括土地及樓宇)	按尚餘租期或2.5%(以較短者為準)
租賃物業裝修	10%至20%或按有關租期(以較短者為準)
傢俬及裝置	10%至20%
汽車	8.33%至20%
辦公室設備及機器	20%

酒店物業位於中國北京，按中期租約持有。

Makerston集團已抵押於二零一一年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日賬面值合共分別為港幣658,256,000元及港幣641,094,000元之酒店物業，作為授予Makerston集團之一般銀行融資之擔保。

Makerston之董事已參考酒店物業截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度各年之公平值，檢討有關酒店物業之可收回金額，有關公平值經由與Makerston集團並無關連之獨立合資格專業估值師中誠達資產評估顧問有限公司於此等日期進行之估值釐定，中誠達資產評估顧問有限公司為香港測量師學會會員，擁有適當資格，最近亦有評估相關地區類似物業價值之經驗。有關估值乃使用比較法達致，比較法建基於類似物業之可觀察市場交易，並作出調整以反映目標物業之狀況及位置。由於在相關日期以此方式釐定之酒店物業公平值估計高於其賬面值，故並無就有關酒店物業確認減值虧損。

### 13. 於一間聯營公司之權益

	於十二月三十一日			於 二零一四年 六月 三十日
	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	港幣千元
於一間聯營公司非上市投資之成本				
非上市投資(附註)	—	—	270,850	270,850
應佔收購後虧損及其他全面開支	—	—	(1,223)	(7,338)
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>269,627</u>	<u>263,512</u>

Makerston集團之聯營公司於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日之詳情如下：

名稱	註冊成立 地點	註冊資本	Makerston集團所持註冊資本比例				Makerston集團所持投票權部份				主要業務
			於十二月三十一日			於 二零一四年 六月 三十日	於十二月三十一日			於 二零一四年 六月 三十日	
			二零一一年	二零一二年	二零一三年		二零一一年	二零一二年	二零一三年		
北京珀麗 酒店有限 責任公司	中國	86,000,000 美元	(附註)	(附註)	20%	20%	(附註)	(附註)	20%	20%	於北京經營 酒店業務

附註：誠如附註24所載，Makerston集團於視作出售其於中國公司之部份權益後，Makerston集團於中國公司持有20%投資。有關視作出售於二零一三年十一月二十九日完成。

視作出售完成後，中國公司不再為Makerston集團之附屬公司，並成為Makerston集團之聯營公司，此乃由於根據股東協議其有權委任中國公司五名董事其中一名，致使Makerston集團有能力行使重大影響力。

由於中國公司於北京從事經營酒店業務並使Makerston集團得以透過本地專業知識保持於有關市場之份額，故其對Makerston集團具有戰略價值。Makerston集團於視作出售日期後之業務模式繼續為透過其於聯營公司之策略性投資從事酒店經營業務。因此，於聯營公司之投資為Makerston集團之重要一環。

於二零一三年十一月二十九日，完成向中國公司注資。由於中國公司不再為Makerston集團之附屬公司，注資前將功能貨幣換算為呈列貨幣所產生之累計匯兌差異轉撥至累計溢利。

Makerston集團於中國公司之權益初步以公平值計量，有關公平值乃經計及投資方(定義見附註24)支付之估計控制溢價後，參考投資方就向中國公司注資而支付之總代價及須向日陽東方支付之遞延現金代價(定義見附註24)釐定。

以下財務資料概要乃聯營公司根據香港財務報告準則編製之財務報表所示金額。

#### 中國公司

	於二零一三年 十二月三十一日 港幣千元	於二零一四年 六月三十日 港幣千元
流動資產	<u>252,445</u>	<u>165,852</u>
非流動資產	<u>680,001</u>	<u>736,870</u>
流動負債	<u>(19,991)</u>	<u>(21,188)</u>
非流動負債	<u>(105,170)</u>	<u>(100,119)</u>

流動資產於二零一三年十二月三十一日及二零一四年六月三十日主要包括銀行結餘及現金分別港幣243,573,000元及港幣68,785,000元，而於二零一四年六月三十日為結構性存款港幣87,360,000元。

非流動資產指物業、機械及設備。

以下財務資料概要乃聯營公司根據香港財務報告準則編製之財務報表所示金額。有關中國公司截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一四年六月三十日止六個月之財務資料詳情載於通函附錄二B內。

	自二零一三年 十一月三十日 至二零一三年 十二月三十一日 港幣千元	截至 二零一四年 六月三十日 止六個月 港幣千元
收益	<u>6,504</u>	<u>41,298</u>
本期間虧損	<u>(6,116)</u>	<u>(7,610)</u>
其他全面開支	<u>—</u>	<u>(18,260)</u>
本期間全面開支總額	<u>(6,116)</u>	<u>(25,870)</u>
期內自聯營公司收取之股息	<u>—</u>	<u>—</u>

上述財務資料概要與上述聯營公司賬面值之對賬於Makerston集團之財務資料內確認。

	於二零一三年 十二月三十一日 港幣千元	於二零一四年 六月三十日 港幣千元
聯營公司之資產淨值	807,285	781,415
Makerston集團於聯營公司之所有權權益百分比	20%	20%
Makerston集團應佔聯營公司之資產淨值	161,457	156,283
於收購時之公平值調整影響	<u>108,170</u>	<u>107,229</u>
Makerston集團於聯營公司之權益賬面值	<u>269,627</u>	<u>263,512</u>

#### 14. 存貨

存貨以成本列賬，主要為日常業務過程中使用之食品、飲品及一般用品。

#### 15. 應收賬款及其他應收款項

	於十二月三十一日			於 二零一四年 六月 三十日
	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	港幣千元
應收賬款	4,957	7,050	—	—
訂金及預付款項	5,277	6,832	—	—
應收遞延現金代價(附註)	—	—	665,405	665,952
其他應收款項	<u>7</u>	<u>1</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>10,241</u>	<u>13,883</u>	<u>665,405</u>	<u>665,952</u>

附註：應收遞延現金代價指有關視作出售中國公司之遞延現金代價(定義見附註24)。有關金額於二零一四年六月三十日後已悉數償還。

Makerston集團給予若干客戶最多60日之信貸期。以下為應收賬款於各報告期末按發票日期(與相關收益確認日期相若)列示之賬齡分析。

	於十二月三十一日			於 二零一四年 六月 三十日
	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	港幣千元
0至30日	2,692	2,911	—	—
31至60日	1,747	1,935	—	—
61至90日	280	1,328	—	—
90日以上	238	876	—	—
	<u>4,957</u>	<u>7,050</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

於接納任何新客戶前，Makerston集團已評估潛在客戶之信貸質素，並按客戶界定信貸額。Makerston集團致力嚴格監控其應收賬款，以減低信貸風險，並定期檢討向客戶授出之額度。

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日逾期且賬面值合共為港幣518,000元、港幣2,204,000元、無及無之應收賬款計入應收賬款結餘。由於信貸質素並無出現重大變動且有關金額仍被視為可收回，故Makerston集團並無就減值虧損作出撥備。Makerston集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

#### 已逾期但未減值之應收賬款之賬齡分析

	於十二月三十一日			於 二零一四年 六月 三十日
	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	港幣千元
61至90日	280	1,328	—	—
90日以上	238	876	—	—
	<u>518</u>	<u>2,204</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

#### 16. 應收(應付)直接控股公司／同系附屬公司之款項

有關金額為無抵押、免息及須應要求償還。

#### 17. 已抵押銀行存款以及銀行結餘及現金

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日，銀行結餘分別按市場年利率1.76厘、1.21厘、0.01厘及0.01厘計息。

於二零一一年及二零一二年十二月三十一日，分別為港幣11,867,000元及港幣11,780,000元之已抵押銀行存款就一項長期借貸作抵押，故有關款項分類為非流動。

於二零一三年十二月三十一日，港幣306,079,000元之已抵押銀行存款就須於報告期末起計十二個月內償還之銀行借貸作抵押，故有關款項分類為流動資產。

## 18. 應付賬款及其他應付款項

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日分別為約港幣4,247,000元、港幣4,541,000元、無及無之應付賬款計入應付賬款及其他應付款項，而應付賬款按發票日期列示之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於 二零一四年 六月 三十日
	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	港幣千元
0至30日	1,474	1,421	—	—
31至60日	1,457	1,279	—	—
61至90日	999	1,161	—	—
90日以上	317	680	—	—
	<u>4,247</u>	<u>4,541</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

購買貨物之信貸期介乎30至60日。Makerston集團已制定財務風險管理政策，確保所有應付款項於信貸限期內結清。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日，分別為港幣2,674,000元、港幣2,533,000元、無及無之預訂酒店客房已收訂金以及分別為港幣5,395,000元、港幣5,830,000元、無及無之應付員工薪金及津貼計入其他應付款項。

## 19. 銀行借貸

	實際利率				賬面值			
	於十二月三十一日 二零一一年	二零一二年	二零一三年	於二零一四年 六月三十日	於十二月三十一日 二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	於二零一四年 六月三十日 港幣千元
銀行借貸								
中國人民銀行存款基準 利率乘120%之已抵押 人民幣貸款	8.0%	8.0%	—	—	3,704	2,963	—	—
香港銀行同業拆息加2.4厘 之已抵押港幣貸款	2.8%	2.7%	2.6%	—	230,000	220,000	206,000	—
					<u>233,704</u>	<u>222,963</u>	<u>206,000</u>	<u>—</u>



	於十二月三十一日			於 二零一四年 六月 三十日
	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	港幣千元
應償還賬面值*：				
一年內	10,741	14,741	206,000	—
一年後但不超過兩年	14,741	206,741	—	—
兩年後但不超過五年	208,222	1,481	—	—
	233,704	222,963	206,000	—
減：流動負債列示於一年內到期之款項	(10,741)	(14,741)	(206,000)	—
非流動負債列示之款項	222,963	208,222	—	—

\* 已逾期款項乃基於貸款協議所載之預定還款日期。

於報告期末，Makerston集團未提取之借貸融資如下：

	於十二月三十一日			於 二零一四年 六月 三十日
	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	港幣千元
浮動利率—逾一年後到期	58,765	58,025	—	—

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日，分別為港幣11,867,000元、港幣11,780,000元、港幣306,079,000元及無之銀行存款已為該等銀行借貸作抵押。

於有關期間，珀麗酒店就Makerston集團之銀行借貸向銀行作出公司擔保。

## 20. 衍生金融工具

截至二零一三年十二月三十一日止年度，Makerston集團結算與一間銀行所訂立之一項並非以對沖會計處理之利率掉期。該利率掉期之主要條款如下：

名義金額	開始日	到期日	結算日	掉期
港幣 100,000,000元	二零一一年 三月二十五日	二零一四年 十二月二十五日	二零一三年 十二月二十四日	按固定利率1.765厘 支付，按浮動 利率三個月香港 銀行同業拆息 收取

截至二零一一年十二月三十一日止年度，利率掉期之公平值變動虧損為港幣2,858,000元，已直接於「行政費用」項目的損益扣除。截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度，利率掉期之公平值變動收益分別為港幣128,000元及港幣650,000元，已計入損益及於「其他收入」項目入賬。

## 21. 遞延稅項

以下為於有關期間已確認之主要遞延稅項負債及有關變動。

	酒店物業之 公平值調整 港幣千元
於二零一一年一月一日	111,980
計入損益	(5,525)
匯兌調整	5,393
	<hr/>
於二零一一年十二月三十一日	111,848
計入損益	(5,585)
匯兌調整	1,218
	<hr/>
於二零一二年十二月三十一日	107,481
計入損益	(4,596)
視作出售一間附屬公司	(104,113)
匯兌調整	1,228
	<hr/>
於二零一三年十二月三十一日及二零一四年六月三十日	<hr/> <hr/>

## 22. 股本

Makerston	股份數目	金額 港幣
法定		
於二零一一年一月一日、二零一一年十二月三十一日、 二零一二年十二月三十一日、二零一三年十二月三十一日 及二零一四年六月三十日每股面值1美元(相當於港幣8元) 之股份	<hr/> <hr/> 50,000	<hr/> <hr/> 400,000
已發行及繳足		
於二零一一年一月一日、二零一一年十二月三十一日、 二零一二年十二月三十一日、二零一三年十二月三十一日 及二零一四年六月三十日每股面值1美元(相當於港幣8元) 之股份	<hr/> <hr/> 1	<hr/> <hr/> 8
		港幣千元

Makerston集團之財務資料所示：

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日 以及二零一四年六月三十日	<hr/> <hr/>
---	-------------

### 23. 購股權計劃

於二零零二年五月三日採納之珀麗酒店購股權計劃(「珀麗酒店二零零二年計劃」)(經於二零零五年五月二十七日修訂)於二零一二年五月三日屆滿。截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度，概無根據珀麗酒店二零零二年計劃授出購股權，於二零一二年十二月三十一日亦無珀麗酒店二零零二年計劃項下之尚未行使購股權。

隨珀麗酒店二零零二年計劃屆滿後，珀麗酒店於二零一三年五月三十日採納一項新購股權計劃(「珀麗酒店二零一三年計劃」)，於二零一三年六月三日生效。珀麗酒店二零一三年計劃旨在向對珀麗酒店作出貢獻或潛在貢獻之珀麗酒店或珀麗酒店持有股本權益之任何實體(「投資實體」)之任何合資格僱員(包括執行董事)、任何非執行董事、任何貨品或服務供應商及任何客戶、向珀麗酒店及任何投資實體提供研究、開發或其他科技支援之任何顧問、諮詢人、經理、行政人員和實體及對珀麗酒店或任何投資實體之業務作出貢獻之珀麗酒店任何股東或任何成員或珀麗酒店任何成員公司或任何投資實體所發行任何證券之任何持有人授出可認購珀麗酒店之股份之購股權(「購股權」)以作為獎勵或回報。

根據珀麗酒店二零一三年計劃及珀麗酒店任何其他計劃可授出之購股權而可予發行之股份總數，不得超過於採納珀麗酒店二零一三年計劃當日珀麗酒店已發行股份之10%(「一般限額」)，除非珀麗酒店獲得其股東批准更新一般限額，惟根據珀麗酒店二零一三年計劃及珀麗酒店任何其他購股權計劃可授出之購股權而可予發行之珀麗酒店股份數目，不得超過股東批准更新當日珀麗酒店已發行股份之10%。儘管如此，根據珀麗酒店二零一三年計劃及珀麗酒店任何其他購股權計劃項下授出而尚未行使之所有購股權獲行使時可予發行之珀麗酒店股份最高數目，不得超過珀麗酒店不時已發行股份之30%。珀麗酒店二零一三年計劃於二零一三年六月三日起計10年內有效及生效，惟珀麗酒店在股東大會上或其董事會提早終止則除外。

根據珀麗酒店二零一三年計劃授出之購股權須於授出日期起計21日內獲接納及連同港幣1元作為支付接納購股權之代價。購股權可按照珀麗酒店二零一三年計劃之條款，由珀麗酒店董事會全權酌情釐定之期間內隨時行使，惟有關期間不得超過授出日期起計10年，並須受珀麗酒店二零一三年計劃提早終止條文及珀麗酒店董事會可能施加之行使購股權限制所規限。

截至二零一三年十二月三十一日止年度及截至二零一四年三月三十一日止三個月，概無根據珀麗酒店二零一三年計劃授出、行使、註銷任何購股權或其項下之購股權已告失效，於二零一三年十二月三十一日及二零一四年六月三十日亦無珀麗酒店二零一三年計劃項下之尚未行使購股權。

### 24. 視作出售一間附屬公司

於二零一三年五月三十一日，日陽東方、中國公司及珀麗酒店與獨立第三方(「投資方」)訂立增資協議。根據有關協議，中國公司可將其註冊資本由17,200,000美元增至86,000,000美元，註冊資本增加部份68,800,000美元將由投資方之附屬公司注資，而淨補償款項人民幣530,310,000元(相當於約港幣665,405,000元)(「遞延現金代價」)將由投資方於完成日期後六個月內支付予日陽東方。注資於二零一三年十一月二十九日完成，致使截至二零一三年十二月三十一日止年度於損益確認為收益港幣656,230,000元。因此，中國公司自二零一三年十一月二十九日起不再為Makerston集團之附屬公司，而Makerston集團保留於中國公司(作為聯營公司)之20%權益。

中國公司之已出售資產淨值如下：

	二零一三年 港幣千元
物業、機械及設備	679,085
存貨	2,693
應收賬款及其他應收賬款	15,735
已抵押銀行存款	1,340
銀行結餘及現金	6,974
應付賬款及其他應付款項	(14,749)
遞延稅項	(104,113)
股東貸款(附註)	(298,047)
應付同系附屬公司款項	(6,238)
銀行借貸	(2,655)
已出售資產淨值	280,025
遞延現金代價	665,405
視作出售附屬公司之收益	
遞延現金代價	665,405
已出售資產淨值	(280,025)
按公平值初步確認於中國公司之20%權益 為於一間聯營公司之權益(附註13)	270,850
除稅前出售收益	656,230
減：估計資本收益稅項	(66,744)
除稅後出售收益	589,486
出售產生之淨現金流入：	

	二零一三年 港幣千元
中國公司償還股東貸款(附註)	298,047
減：已出售銀行結餘及現金	(6,974)
	291,073

附註：誠如增資協議訂約方所協定，向中國公司注資之款項須首先用作清償股東貸款及應付同系附屬公司款項。因此，視作出售完成後，Makerston集團自中國公司收取還款港幣298,047,000元。

遞延現金代價港幣665,405,000元預定於二零一四年五月二十九日或之前由投資方以現金向日陽東方償付。根據增資協議，投資方向Makerston集團支付遞延現金代價之責任乃以Makerston集團於中國公司之50%權益作抵押。

遞延現金代價於二零一四年九月八日已清償。

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度，中國公司分別為Makerston集團貢獻港幣85,490,000元、港幣96,125,000元及港幣80,075,000元。截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度，其分別為Makerston集團帶來虧損淨額港幣14,050,000元、港幣18,513,000元及港幣15,997,000元。

## 25. 抵押資產

除本報告其他部份所披露者外，Makerston集團之信貸融資由以下Makerston集團之資產作抵押：

	於十二月三十一日			於 二零一四年 六月 三十日
	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	港幣千元
酒店物業	658,256	641,094	—	—
銀行結餘	11,867	11,780	306,079	—
	<u>670,123</u>	<u>652,874</u>	<u>306,079</u>	<u>—</u>

於二零一一年及二零一二年十二月三十一日，Makerston集團亦就銀行借貸抵押以下資產：

(a) 中國公司所有收益之浮動押記及所有資產之固定押記。

上述(a)項之押記及酒店物業之押記已於二零一三年十二月十八日解除。

於二零一三年十二月三十一日，Makerston集團亦就銀行借貸抵押以下資產：

(b) 日陽東方(該公司持有中國公司之20%權益)全部已發行股本之固定押記；

(c) 中國公司之註冊資本超過20%之固定押記；

(d) 日陽東方之銀行存款之固定押記。

(b)、(c)及(d)項之已抵押資產於二零一四年一月三日解除。

## 26. 資本承擔

	於十二月三十一日			於 二零一四年 六月 三十日
	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	港幣千元
就已訂約但未於財務報表撥備：				
購買物業、機械及設備	<u>2,151</u>	<u>161</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

## 27. 有關連人士之披露

(a) 有關連人士於各報告期末之結餘及於有關期間內訂立之重大交易詳情如下：

## (i) 結餘

Makerston集團與關連公司之尚未償還結餘之詳情載於Makerston集團之綜合財務狀況表及附註16。

## (ii) 交易

公司名稱	關係	交易性質	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
			二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一三年 港幣千元 (未經審核)	二零一四年 港幣千元
珀麗酒店管理國際有限公司	同系附屬公司	諮詢費開支	3,600	3,600	3,300	1,811	—
		設計費開支	1,200	1,200	1,200	300	—
珀麗酒店集團有限公司 (「珀麗酒店集團香港」) (附註)	同系附屬公司	牌照費開支	2,260	2,542	2,117	1,069	—
珀麗集團管理有限公司	同系附屬公司	暫借費開支	1,800	1,800	1,800	900	150

附註：珀麗酒店集團香港(與珀麗酒店集團同名)為於香港註冊成立。

## (b) 就Makerston集團之銀行借貸提供擔保

於有關期間，珀麗酒店就Makerston集團之銀行借貸向銀行作出公司擔保。

## (c) 主要管理人員之補償

董事被視為Makerston之主要管理人員。於各報告期間，概無向董事支付任何補償。

## 28. 報告期末後事項

於二零一四年六月三十日後，投資方已清償遞延現金代價之餘款(誠如附註24所披露)。於悉數收取遞延現金代價後，已向珀麗酒店集團宣派及支付股息港幣664,241,000元。

## B. 期後財務報表

Makerson或Makerston集團任何成員公司於二零一四年六月三十日後並無編製任何經審核財務報表。

此 致

德祥地產集團有限公司  
列位董事 台照

德勤•關黃陳方會計師行  
執業會計師  
香港  
謹啟

二零一四年十一月十日



## 2. MAKERSTON集團之管理層討論及分析

下文載列Makerston集團截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一四年六月三十日止六個月(「有關期間」)之管理層討論及分析。

### 業務回顧

Makerston集團之主要資產為北京酒店，該酒店為以「珀麗」品牌經營的四星級酒店，設有462間客房、餐廳及一個購物中心。於二零一三年十一月二十九日，Makerston集團被視為出售於中國公司(北京酒店擁有人)之80%權益(「視作出售事項」)。此後，Makerston集團將其於中國公司之餘下20%權益入賬為聯營公司。

### 財務業績

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止各個年度之收益分別為港幣84,500,000元、港幣96,100,000元及港幣80,100,000元。於二零一二年之收益增長主要由於價格及住客數目上升，加上人民幣兌港幣升值，致使客房及餐廳業務均有所改善。截至視作出售事項日期二零一三年十一月二十九日，中國公司之業績於Makerston集團綜合入賬。與截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度之虧損淨額分別為港幣5,700,000元及港幣10,800,000元相比，截至二零一三年十二月三十一日止年度取得重大改善，錄得淨溢利港幣580,300,000元，原因為確認來自視作出售事項之收益港幣656,200,000元。截至二零一四年六月三十日止六個月之虧損淨額為港幣3,100,000元，乃由應佔中國公司虧損港幣2,500,000元構成。

### 流動資金及資本資源

#### 財政狀況

於二零一一年及二零一二年十二月三十一日，中國公司之物業、機械及設備分別為港幣687,000,000元及港幣669,700,000元，主要由北京酒店構成。於二零一三年十二月三十一日及二零一四年六月三十日，重大資產包括(i)於中國公司之餘下20%權益(被分類為於聯營公司之投資)分別為港幣269,600,000元及港幣263,500,000元；及(ii)應收補償款項分別為港幣665,400,000元及港幣665,900,000元。

Makerston集團主要以來自直接控股公司之墊款及銀行借貸(主要以港幣計值)為其營運提供資金。應付直接控股公司款項為無抵押、免息及須按要求償還，於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日之結餘分別為港幣278,300,000元、港幣294,200,000元、

港幣311,600,000元及港幣217,700,000元。銀行借貸由北京酒店作出抵押及按浮動利率計息，於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日之結餘分別為港幣233,700,000元、港幣223,000,000元及港幣206,000,000元，其中港幣10,700,000元、港幣14,700,000元及港幣206,000,000元須於一(1)年內償還，而餘額(如有)則於一(1)年後償還。於視作出售事項後，自中國公司收到之股東貸款還款於二零一四年一月用作清償銀行借貸。於二零一一年及二零一二年十二月三十一日，流動負債淨額分別為港幣293,800,000元及港幣305,800,000元。受益於視作出售事項，財政狀況得到改善，並於二零一三年十二月三十一日及二零一四年六月三十日分別錄得流動資產淨值港幣387,400,000元及港幣381,500,000元。

### 資產負債比率

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日，Makerston集團之資產負債比率(按Makerston集團負債(不包括遞延稅項負債)總額除以其資產總值之百分比計算)分別為74.7%、76.3%、47.1%及30.6%。

### 抵押及擔保

除於二零一一年及二零一二年十二月三十一日質押北京酒店及若干銀行結餘合共港幣670,100,000元及港幣652,900,000元作為向Makerston集團授出之銀行借貸之抵押品，及於二零一三年十二月三十一日待解除之若干銀行結餘港幣306,100,000元之質押(解除日期為二零一四年一月三日)外，Makerston集團於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日概無以資產作出任何質押或抵押，亦無提供任何公司擔保。

### 或然負債

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日，Makerston集團並無任何重大或然負債。

### 匯率風險

Makerston集團之資產主要包括北京酒店、於一間聯營公司之權益及應收補償款項，乃以人民幣計值。有關期間內，Makerston集團並無訂立任何對沖安排。

### 信貸風險

於二零一一年及二零一二年十二月三十一日，Makerston集團並無任何重大集中信貸風險。於二零一三年十二月三十一日及二零一四年六月三十日，Makerston集團應收交易對手之補償款項有集中信貸風險，惟考慮彼等財務背景後被認為信貸質素良好。

### 重大收購及出售事項

除視作出售事項外，Makerston集團於有關期間內並無任何重大收購及／或出售事項。

### 資本資產之未來計劃

於二零一三年一月二十四日，中國公司已獲北京市規劃委員會同意擴建北京酒店以增加其總建築面積約25,000平方米。根據中國合營協議，倘有關擴建計劃需要額外資金，Makerston集團將向中國公司注資不多於人民幣30,000,000元（相當於港幣37,800,000元），有關款項擬以其內部資源撥付。

### 員工及薪酬政策

於二零一一年及二零一二年十二月三十一日，Makerston集團有370及377名僱員。視作出售事項後，於二零一三年十二月三十一日及二零一四年六月三十日並無僱員。Makerston集團提供與個別僱員之職責、資歷、經驗及表現相稱之優越薪酬組合。此外，Makerston集團亦為其僱員提供培訓課程、公積金計劃及醫療保險。

## 1. 中國公司之會計師報告

以下為獨立申報會計師德勤•關黃陳方會計師行編製之報告全文，以供載入本通函。

# Deloitte.

## 德勤

敬啟者：

吾等於下文載列有關北京珀麗酒店有限責任公司(「**中國公司**」)截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一四年六月三十日止六個月(「**有關期間**」)之財務資料(「**中國公司之財務資料**」)之報告，以供載入德祥地產集團有限公司(「**德祥地產**」)日期為二零一四年十一月十日之通函(「**通函**」)，內容有關(其中包括)建議收購Makerston Limited(「**Makerston**」)全部已發行股本及Makerston結欠之股東貸款(「**Makerston交易事項**」)。

中國公司為一間於中華人民共和國(「**中國**」)成立之外商獨資企業。

中國公司截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度各年之法定財務報表乃根據中國財政部所頒佈適用於中國企業之企業會計準則編製。截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度之法定財務報表由北京譽興會計師事務所有限責任公司審核。截至二零一三年十二月三十一日止年度之法定財務報表由北京中瑞誠會計師事務所有限公司審核。

就本報告而言，中國公司之董事已根據香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈之香港財務報告準則(「**香港財務報告準則**」)編製中國公司於有關期間之財務報表(「**相關財務報表**」)。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則對相關財務報表進行獨立審核。

吾等已根據香港會計師公會建議之核數指引第3.340條「招股章程及申報會計師」審閱相關財務報表。

本報告所載中國公司於有關期間之財務資料已按相關財務報表編製。吾等並無就編製中國公司之財務資料而對相關財務報表作出任何調整。

編製相關財務報表乃批准其刊發之中國公司之董事之責任。德祥地產之董事須對載有本報告之通函內容負責。吾等之責任乃根據相關財務報表編製載於本報告之中國公司之財務資料，對中國公司之財務資料作出獨立意見，並向閣下報告吾等之意見。

吾等認為，就本報告而言，中國公司之財務資料能真實而公平地反映中國公司於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及於二零一四年六月三十日之事務狀況以及中國公司於有關期間之業績及現金流量。

中國公司截至二零一三年六月三十日止六個月之可資比較損益表、損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表連同相關附註乃摘錄自中國公司同期之未經審核財務資料(「二零一三年六月財務資料」)，有關資料乃中國公司之董事純粹就本報告而編製。吾等根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體之獨立核數師執行中期財務資料審閱」審閱二零一三年六月財務資料。吾等對二零一三年六月財務資料之審閱包括向負責財務及會計事務之主要人員查詢，並應用分析及其他審閱程序。審閱範圍遠較根據香港審核準則進行審核之範圍為小，故吾等無法保證吾等將知悉於審核中可能發現之所有重大事項。因此，吾等不會就二零一三年六月財務資料發表審核意見。根據吾等之審閱，吾等並無發現任何事項致使吾等相信二零一三年六月財務資料在所有重大方面未有根據與編製符合香港財務報告準則規定之中國公司之財務資料所採用者一致之會計政策編製。

## A. 中國公司之財務資料

## 損益表

		截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日 止六個月	
		二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一四年
附註		港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元 (未經審核)	港幣千元
收益	7	85,490	96,125	86,579	40,200	41,298
銷售及服務成本		<u>(61,542)</u>	<u>(66,346)</u>	<u>(62,277)</u>	<u>(30,534)</u>	<u>(32,229)</u>
毛利		23,948	29,779	24,302	9,666	9,069
其他收入		14,219	2,744	5,966	4,633	1,826
行政開支		(38,168)	(38,678)	(44,048)	(17,157)	(20,927)
財務成本	8	<u>(17,769)</u>	<u>(17,748)</u>	<u>(15,382)</u>	<u>(8,434)</u>	<u>—</u>
除稅前虧損		(17,770)	(23,903)	(29,162)	(11,292)	(10,032)
所得稅抵免	9	<u>3,720</u>	<u>5,390</u>	<u>7,049</u>	<u>2,698</u>	<u>2,422</u>
本年度／期間虧損	10	<u>(14,050)</u>	<u>(18,513)</u>	<u>(22,113)</u>	<u>(8,594)</u>	<u>(7,610)</u>

## 損益及其他全面收益表

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日 止六個月	
	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一三年 港幣千元 (未經審核)	二零一四年 港幣千元
本年度／期間虧損	<u>(14,050)</u>	<u>(18,513)</u>	<u>(22,113)</u>	<u>(8,594)</u>	<u>(7,610)</u>
本年度／期間其他全面收益 (開支)					
其後將不會重新分類至損益 之項目					
將功能貨幣換算為呈列 貨幣所產生之匯兌差異	<u>13,916</u>	<u>2,448</u>	<u>20,962</u>	<u>4,774</u>	<u>(18,260)</u>
本年度／期間全面開支總額	<u><u>(134)</u></u>	<u><u>(16,065)</u></u>	<u><u>(1,151)</u></u>	<u><u>(3,820)</u></u>	<u><u>(25,870)</u></u>



## 財務狀況表

		於十二月三十一日			於 二零一四年 六月 三十日
	附註	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	港幣千元
非流動資產					
物業、機械及設備	12	686,979	669,705	680,001	736,870
已抵押銀行存款	17	1,860	1,673	—	—
		<u>688,839</u>	<u>671,378</u>	<u>680,001</u>	<u>736,870</u>
流動資產					
存貨	13	2,593	2,535	2,758	2,469
應收賬款及其他應收款項	14	6,753	7,957	6,114	7,238
應收一間同系附屬公司款項	15	272	367	—	—
結構性存款	16	—	—	—	87,360
銀行結餘及現金	17	7,937	8,257	243,573	68,785
		<u>17,555</u>	<u>19,116</u>	<u>252,445</u>	<u>165,852</u>
流動負債					
應付賬款及其他應付款項	18	16,423	16,821	19,991	21,188
應付直接控股公司款項	15	29,112	37,554	—	—
應付同系附屬公司款項	15	4,593	831	—	—
來自直接控股公司之貸款	15	247,784	247,784	—	—
銀行借貸—於一年內到期	19	741	741	—	—
應付稅項		1,804	1,999	—	—
		<u>300,457</u>	<u>305,730</u>	<u>19,991</u>	<u>21,188</u>
流動(負債淨額)資產淨值		<u>(282,902)</u>	<u>(286,614)</u>	<u>232,454</u>	<u>144,664</u>
資產總值減流動負債		<u>405,937</u>	<u>384,764</u>	<u>912,455</u>	<u>881,534</u>
非流動負債					
銀行借貸—於一年後到期	19	2,963	2,222	—	—
遞延稅項	20	111,848	107,481	105,170	100,119
		<u>114,811</u>	<u>109,703</u>	<u>105,170</u>	<u>100,119</u>
資產淨值		<u>291,126</u>	<u>275,061</u>	<u>807,285</u>	<u>781,415</u>
資本及儲備					
註冊資本	21	91,031	91,031	624,406	624,406
儲備		<u>200,095</u>	<u>184,030</u>	<u>182,879</u>	<u>157,009</u>
		<u>291,126</u>	<u>275,061</u>	<u>807,285</u>	<u>781,415</u>

## 權益變動表

	註冊資本 港幣千元	資本儲備 港幣千元 (附註1)	重估儲備 港幣千元 (附註2)	換算儲備 港幣千元	累計虧損 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一一年一月一日	91,031	65,240	477,371	104,210	(446,592)	291,260
將功能貨幣換算為呈列 貨幣所產生之匯兌差異	—	—	—	13,916	—	13,916
本年度虧損	—	—	—	—	(14,050)	(14,050)
本年度全面開支總額	—	—	—	13,916	(14,050)	(134)
於二零一一年十二月 三十一日	91,031	65,240	477,371	118,126	(460,642)	291,126
將功能貨幣換算為呈列 貨幣所產生之匯兌差異	—	—	—	2,448	—	2,448
本年度虧損	—	—	—	—	(18,513)	(18,513)
本年度全面開支總額	—	—	—	2,448	(18,513)	(16,065)
於二零一二年十二月 三十一日	91,031	65,240	477,371	120,574	(479,155)	275,061
將功能貨幣換算為呈列 貨幣所產生之匯兌差異	—	—	—	20,962	—	20,962
本年度虧損	—	—	—	—	(22,113)	(22,113)
本年度全面開支總額	—	—	—	20,962	(22,113)	(1,151)
注資(附註21)	533,375	—	—	—	—	533,375
於二零一三年十二月 三十一日	624,406	65,240	477,371	141,536	(501,268)	807,285
將功能貨幣換算為呈列 貨幣所產生之匯兌差異	—	—	—	(18,260)	—	(18,260)
本期間虧損	—	—	—	—	(7,610)	(7,610)
本期間全面開支總額	—	—	—	(18,260)	(7,610)	(25,870)
於二零一四年六月三十日	<u>624,406</u>	<u>65,240</u>	<u>477,371</u>	<u>123,276</u>	<u>(508,878)</u>	<u>781,415</u>
未經審核						
於二零一三年一月一日	91,031	65,240	477,371	120,574	(479,155)	275,061
將功能貨幣換算為呈列 貨幣所產生之匯兌差異	—	—	—	4,774	—	4,774
本期間虧損	—	—	—	—	(8,594)	(8,594)
本期間全面開支總額	—	—	—	4,774	(8,594)	(3,820)
於二零一三年六月三十日	<u>91,031</u>	<u>65,240</u>	<u>477,371</u>	<u>125,348</u>	<u>(487,749)</u>	<u>271,241</u>

附註1：資本儲備被視為一名前股東於過往年度之注資。

附註2：重估儲備乃於有關期間前中國公司過渡至香港財務報告準則當日按其公平值計量中國公司之酒店物業(扣除相關遞延稅項)時產生。

## 現金流量表

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日 止六個月	
	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
	(未經審核)				
<b>經營業務</b>					
除稅前虧損	(17,770)	(23,903)	(29,162)	(11,292)	(10,032)
調整項目：					
物業、機械及設備折舊	28,781	30,376	27,382	10,512	13,070
出售物業、機械及設備之 虧損(收益)	366	381	635	23	(15)
利息收入	(41)	(100)	(195)	(42)	(1,728)
利息開支	17,769	17,748	15,382	8,434	—
未計營運資金變動前之 經營業務現金流量	29,105	24,502	14,042	7,635	1,295
存貨(增加)減少	(111)	81	(146)	(4)	216
應收賬款及其他應收款項 (增加)減少	(185)	(1,131)	2,022	(367)	(1,286)
應付賬款及其他應付款項 增加(減少)	2,436	247	2,613	(678)	1,557
應收一間同系附屬公司款項 (增加)減少	(265)	(93)	369	366	—
應付同系附屬公司款項減少	(104)	(3,770)	(834)	(55)	—
<b>經營業務所得現金淨額</b>	<b>30,876</b>	<b>19,836</b>	<b>18,066</b>	<b>6,897</b>	<b>1,782</b>
<b>投資業務</b>					
添置物業、機械及設備	(17,412)	(8,619)	(25,894)	(2,051)	(84,509)
存放已抵押銀行存款	(1,815)	—	—	—	—
購買結構性存款	—	—	—	—	(274,560)
贖回結構性存款	—	—	—	—	187,200
出售物業、機械及設備所得款項	80	73	191	5	40
已收利息	41	100	195	42	1,728
提取已抵押銀行存款	—	202	1,679	171	—
<b>投資業務所耗現金淨額</b>	<b>(19,106)</b>	<b>(8,244)</b>	<b>(23,829)</b>	<b>(1,833)</b>	<b>(170,101)</b>

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日 止六個月	
	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
	(未經審核)				
<b>融資業務</b>					
償還直接控股公司款項	(12,285)	(1,140)	(37,675)	—	—
已付利息	(4,057)	(9,440)	(15,387)	(5,653)	—
新增銀行借貸	3,615	—	—	—	—
償還銀行借貸	—	(767)	(2,973)	(345)	—
注資所得款項	—	—	533,375	—	—
償還直接控股公司之貸款	—	—	(247,784)	—	—
<b>融資業務(所耗)所得現金淨額</b>	<u>(12,727)</u>	<u>(11,347)</u>	<u>229,556</u>	<u>(5,998)</u>	<u>—</u>
<b>現金及現金等值項目</b>					
(減少)增加淨額	(957)	245	223,793	(934)	(168,319)
於年/期初之現金及 現金等值項目	8,499	7,937	8,257	8,257	243,573
匯率變動之影響	395	75	11,523	99	(6,469)
<b>於年/期終之現金及 現金等值項目， 指銀行結餘及現金</b>	<u>7,937</u>	<u>8,257</u>	<u>243,573</u>	<u>7,422</u>	<u>68,785</u>

## 中國公司之財務資料附註

## 1. 一般資料

中國公司為於中國成立之公司。截至二零一一年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日止年度，其直接控股公司為於香港註冊成立之日陽東方投資有限公司(「日陽東方」)，而其最終控股公司為於英屬處女群島註冊成立之珀麗酒店控股有限公司(「珀麗酒店」，其股份於香港聯合交易所有限公司上市)。中國公司之註冊辦事處地址為中國北京朝陽區將台西路8號。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，中國公司將其註冊資本由17,200,000美元增至86,000,000美元，所增加資本當中之68,800,000美元乃新投資者北京百駿投資有限公司(「北京百駿」，為China Private Ventures Ltd. (「CPVL」)之附屬公司)之注資(「注資」)。

於二零一三年十一月二十九日完成注資後，日陽東方及珀麗酒店分別不再為中國公司之直接控股公司及最終控股公司。分別於中國註冊成立之北京百駿及於英屬處女群島註冊成立之CPVL則分別成為中國公司之直接控股公司及最終控股公司。

中國公司之主要業務為擁有及經營在中國北京之酒店。

中國公司之功能貨幣為人民幣(「人民幣」)。就對Makerston交易事項進行管理審閱而言，中國公司之財務資料乃以港幣(「港幣」)呈列。

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

就編製及呈列有關期間之財務報表而言，中國公司一直貫徹採納於二零一四年一月一日開始之年度期間生效之香港會計準則(「香港會計準則」)、香港財務報告準則、修訂本及詮釋。

中國公司並無提早應用以下已頒佈但未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則之修訂本	二零一零至二零一二年度周期香港財務報告準則之年度改進 <sup>3</sup>
香港財務報告準則之修訂本	二零一一至二零一三年度周期香港財務報告準則之年度改進 <sup>1</sup>
香港財務報告準則之修訂本	二零一二至二零一四年度周期香港財務報告準則之年度改進 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第11號之修訂本	收購合營業務權益之會計處理 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第15號	與客戶訂立合約之收益 <sup>5</sup>
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號之修訂本	釐清折舊及攤銷之接納方法 <sup>4</sup>
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號之修訂本	農業：花果植物 <sup>4</sup>
香港會計準則第19號之修訂本	定額福利計劃：僱員供款 <sup>1</sup>
香港會計準則第27號之修訂本	獨立財務報表之權益法 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間之資產出售或投入 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 於二零一四年七月一日或以後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一八年一月一日或以後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零一四年七月一日或以後開始之年度期間生效(包括少數例外情況)

<sup>4</sup> 於二零一六年一月一日或以後開始之年度期間生效

<sup>5</sup> 於二零一七年一月一日或以後開始之年度期間生效

中國公司之董事預期，應用新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對中國公司之財務資料構成重大影響。

### 3. 重大會計政策

中國公司之財務資料乃根據以下與香港會計師公會所頒佈香港財務報告準則一致之會計政策編製。

除按公平值列賬及計入損益(定義見下文)之結構性存款外，中國公司之財務資料乃按歷史成本法編製。歷史成本一般根據用作換取貨物所付出代價之公平值計算。

公平值為於計量日期市場參與者之間進行有秩序交易出售資產將收取之價格或轉讓負債時將支付之價格，而不論該價格是否直接可觀察或使用另一項估值方法估計。於評估資產或負債之公平值時，如市場參與者於計量日期對資產或負債定價時會考慮資產或負債特性，則中國公司亦會考慮資產或負債特性。於該等財務報表中計量及／或披露之公平值均採用上述基準釐定，惟屬香港財務報告準則第2號範圍內之以股份形式支付交易、屬香港會計準則第17號範圍內之租賃交易以及與公平值存在若干相似之處但並非公平值之計量(例如香港會計準則第2號之可變現淨值或香港會計準則第36號之使用價值)除外。

此外，就財務申報而言，公平值計量按照公平值計量輸入數據之可觀察程度及公平值計量輸入數據對其整體之重要性劃分為第一、二或三級，詳情如下：

- 第一級輸入數據指實體可於計量日期評估之相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)；
- 第二級輸入數據指資產或負債之可直接或間接觀察輸入數據(不包括納入第一級之報價)；及
- 第三級輸入數據為資產或負債之無法觀察輸入數據。

主要會計政策載列如下。

#### 收益確認

收益按已收或應收代價之公平值計量，指於日常業務過程中提供服務之應收款項減折扣及與銷售有關之稅項。

酒店住宿、餐飲及宴會業務之收益於提供服務時確認。

當經濟利益可能流向中國公司及收入金額能可靠計量時，會確認金融資產之利息收入。利息收入乃根據尚餘本金及適用實際利率按時間基準計量，實際利率乃於初步確認時將金融資產於預計年期內估計日後現金收入貼現至資產賬面淨值之比率。

#### 物業、機械及設備

物業、機械及設備包括持有用於生產或提供貨品或服務或用於行政用途之樓宇(在建酒店物業及在建工程除外)，以成本減其後累計折舊及累計減值虧損(如有)在財務狀況表列賬。

成本包括專業人員費用，及就合資格資產按中國公司之會計政策資本化之借貸成本。

物業、機械及設備項目的折舊按其估計可使用之年期並計及其估計剩餘價值以直線法撇銷其成本。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法乃於每一個報告期末檢討，估計變動之影響按預先計提之基準入賬。

物業、機械及設備項目於出售時或當繼續使用該資產預期不會產生未來經濟利益時終止確認。出售或棄用物業、機械及設備項目所產生溢利或虧損乃按出售所得款項淨額與賬面值間差額計算，並於損益確認。

### 租賃

融資租賃指租約條款將擁有權之絕大部份風險及回報轉嫁予承租人之租約。所有其他租約均分類為經營租賃。

### 租賃土地及樓宇

當租賃包括土地及樓宇部份時，中國公司以評估與各部份擁有權有關之絕大部份風險及回報是否已轉移至中國公司為基礎，評估如何將各部份分類為融資或經營租賃，除非肯定兩部份均為經營租賃，則於該情況下，整項租賃乃分類為經營租賃。尤其，最低租賃付款(包括任何一次性預付款項)乃以租約開始時，於土地及樓宇部份之間進行分配，比例為以租賃權益於土地部份及樓宇部份之相對公平值而定。

倘租賃付款能夠可靠分配時，則入賬列作經營租賃之租賃土地權益乃於財務狀況表列作「預付租賃款項」，並以直線法於租期內攤銷，惟根據公平值模式分類及入賬列為投資物業者除外。當租賃付款無法於土地及樓宇部份之間可靠分配時，則整份租約一般分類為融資租賃並入賬列作物業、機械及設備。

### 存貨

存貨(包括食品、飲品及一般用品)乃按成本及可變現淨值兩者之較低值入賬。成本以加權平均法計算。可變現淨值指存貨之估計售價扣除一切估計完成成本及銷售所需費用。

### 金融工具

倘中國公司成為工具合約條文之訂約方，則會確認金融資產及金融負債。

金融資產及金融負債初步按公平值計量。因收購或發行金融資產及金融負債(按公平值列賬及計入損益(「按公平值列賬及計入損益」)之金融資產及金融負債除外)而直接產生之交易成本，於初步確認時加入或扣自(視適用情況而定)金融資產或金融負債之公平值。因收購按公平值列賬及計入損益之金融資產或金融負債而直接產生之交易成本即時於損益確認。



### 金融資產

中國公司之金融資產分為以下兩個類別之一：包括按公平值列賬及計入損益之金融資產以及貸款及應收賬款。分類視乎金融資產之性質及目的於初步確認時釐定。

#### 實際利率法

實際利息法乃計算金融資產之攤銷成本以及分配相關期間之利息收入之方法。實際利率乃將金融資產之預計年期或適用之較短期間內估計未來收取之現金(包括構成實際利率一部份之所有已付或已收之費用及點子、交易成本及其他溢價或折讓)準確貼現至初步確認時之賬面淨值之利率。

債務工具之利息收入乃按實際利率基準確認。

#### 按公平值列賬及計入損益之金融資產

當金融資產乃待售或指定為按公平值列賬及計入損益，則金融資產分類為按公平值列賬及計入損益。

倘出現以下情況，待售金融資產以外之金融資產可能於初步確認時指定為按公平值列賬及計入損益：

- 有關指定對銷或大幅減少可能出現不一致之計量或確認歧異；或
- 根據中國公司既定風險管理或投資策略管理組成一組金融資產或金融負債或兩者其中部份之金融資產，並按公平值基準評估其表現，且有關分類之資料乃按該基準由內部提供；或
- 金融資產組成包含一項或以上內含衍生工具之合約其中部份，且香港會計準則第39號金融工具：確認及計量准許整份合併合約(資產或負債)指定為按公平值列賬及計入損益。

按公平值列賬及計入損益之金融資產乃以公平值列賬，因重新計量而產生之任何收益或虧損則在損益確認。在損益確認之溢利或虧損淨額不包括金融資產所賺取任何股息或利息。公平值乃按附註16所述方式釐定。

#### 貸款及應收款項

貸款及應收款項乃並無於活躍市場報價之固定或待定金額付款之非衍生金融資產。於初步確認後，貸款及應收款項(包括應收賬款及其他應收款項、應收一間同系附屬公司款項、已抵押銀行存款以及銀行結餘及現金)均以實際利息法，按攤銷成本減任何減值計量(見下文有關金融資產減值之會計政策)。

### 金融資產之減值

於各報告期末，金融資產(按公平值列賬及計入損益者除外)獲評定是否有減值跡象。當有客觀證據顯示金融資產之預期未來現金流量因於初步確認該金融資產後發生之一項或多項事件而受到影響時，即對該金融資產確認減值。

就所有其他金融資產而言，客觀減值證據包括：

- 發行人或交易對方出現重大財政困難；或
- 未能繳付或逾期償還利息或本金等違約行為；或
- 借貸人有可能面臨破產或財務重組。

應收賬款等獲評估為非個別減值之若干金融資產類別，需進一步按整體基準進行減值評估。應收款項組合之客觀減值證據可包括中國公司之過往收款經驗、組合內延遲還款至超逾平均信貸期次數增加，以及與應收款項逾期有關之全國或地方經濟狀況明顯改變。

對於按攤銷成本列賬之金融資產而言，所確認減值虧損為資產賬面值與按金融資產之原實際利率貼現之估計未來現金流量現值之差額。就所有金融資產而言，金融資產之賬面值直接按減值虧損減少。

對於按成本列賬之金融資產而言，所計量之減值虧損為資產賬面值與按類似金融資產之目前市場回報率之估計未來現金流量現值之差額。該減值虧損將不會於往後期間撥回。

就所有金融資產而言，金融資產之賬面值直接按減值虧損減少，惟應收賬款除外，其賬面值乃透過使用撥備賬目而減少。撥備賬目的賬面值變動於損益確認。倘應收賬款被視為無法收回，則與撥備賬目撇銷。其後收回過往撇銷之款項計入損益內。

對於按攤銷成本計量之金融資產而言，如在往後期間，減值虧損金額減少，而有關減少在客觀上與確認減值虧損後發生之事件有關，則先前已確認之減值虧損透過損益予以撥回，惟該投資於減值獲撥回當日之賬面值，不得超過未確認減值時之攤銷成本。

### 金融負債及股本工具

由中國公司發行之債務及股本工具按合約安排性質，以及金融負債及股本工具之定義分類為金融負債或股本工具。

#### 股本工具

股本工具為證明實體扣除其所有負債後實體資產剩餘權益之任何合約。中國公司所發行股本工具乃按已收所得款項確認，並扣除直接發行成本。

### 實際利息法

實際利息法乃計算金融負債之攤銷成本以及分配相關期間之利息開支之方法。實際利率乃將金融負債之預計年期或適用之較短期間內估計未來支付之現金(包括構成實際利率一部份之所有已付或已收之費用及點子、交易成本及其他溢價或折讓)準確貼現至初步確認時之賬面淨值之利率。

利息開支乃按實際利息法確認。

### 金融負債

金融負債包括應付賬款及其他應付款項、應付直接控股公司款項、應付同系附屬公司款項、來自直接控股公司之銀行借貸及貸款，其後以實際利息法按攤銷成本計量。

### 終止確認

僅於資產現金流量之合約權利屆滿時，或將金融資產擁有權絕大部份風險及回報轉讓予另一實體時，中國公司方會終止確認金融資產。倘中國公司並無轉讓亦無保留擁有權之絕大部份風險及回報，並繼續控制已轉讓資產，會按持續參與程度繼續確認資產及確認相應負債。倘中國公司保留已轉讓財務資產擁有權之絕大部份風險及回報，會繼續確認該財務資產，並就已收所得款項確認有抵押借款。

於終止確認整項金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價之總和之差額，將於損益確認。

中國公司於且僅於其責任已解除、註銷或屆滿時終止確認金融負債。已終止確認之金融負債之賬面值與已付及應付代價間之差額於損益確認。

### 減值虧損

中國公司於報告期末檢討其有形資產之賬面值以釐定是否有任何跡象顯示該等資產已經出現減值虧損。倘有任何有關跡象，則估計其可收回金額以釐定減值虧損之程度(如有)。倘若無法估計個別資產之可收回金額，則中國公司會估計該資產所屬現金產生單位之可收回金額。

可回收金額乃公平值(扣除銷售成本)與使用價值間之較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量乃使用稅前貼現率貼現至其現有價值，以反映金錢時間價值之目前市場評估及針對有關未經調整未來現金流量估計之資產之風險。

倘若一項資產(或一現金產生單位)之可收回金額估計低於其賬面值，則該資產(或一現金產生單位)之賬面值將扣減至其可收回金額。減值虧損即時於損益確認。

倘若減值虧損其後撥回，則資產之賬面值增至其可收回金額之經修訂估計，惟增加後之賬面值不得超過在過往年度資產(或一現金產生單位)減值虧損未獲確認時所釐定之賬面值。減值虧損撥回即時確認為收入。

**借貸成本**

借貸成本於其產生期間在損益確認。

**稅項**

所得稅開支指現行應繳稅項及遞延稅項之總和。

現行應繳稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與損益及其他全面收益表所報「除稅前溢利」不同，乃由於其不包括涉及其他年度之應課稅或可扣稅收入或開支項目以及毋須課稅或不能扣稅之項目。中國公司之現行稅項負債乃按報告期末已頒佈或實際頒佈之稅率計算。

遞延稅項乃就財務資料內資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基之暫時差額確認。遞延稅項負債一般會就所有應課稅暫時差額確認，而遞延稅項資產一般會於可能出現應課稅溢利以抵銷該等可扣稅暫時差額時就所有可扣稅暫時差額確認。倘暫時差額源自商譽或初步確認不影響應課稅溢利或會計溢利之交易之其他資產及負債，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項資產之賬面值於報告期末檢討，並於可能不再有足夠應課稅溢利收回該項資產全部或部份之情況下調減。

遞延稅項資產及負債乃按預期於償還負債或變現資產期間適用之稅率計算。所根據之稅率及稅法乃於報告期末已頒佈或實際頒佈。

遞延稅項負債及資產之計量反映中國公司於報告期末預期將要收回或償還其資產及負債賬面值之稅務後果。

遞延稅項於損益確認，惟倘有關稅項與於其他全面收益項目確認或直接於權益確認之項目有關則作別論，於該情況下，本期及遞延稅項亦於其他全面收益項目確認或直接於權益確認。

**退休福利成本**

就國家管理退休福利計劃所作之供款於僱員提供服務令其應享供款時確認為開支。

**外幣**

編製中國公司之財務報表時，以該實體功能貨幣以外貨幣(外幣)進行之交易乃按交易日期當時之匯率以相關功能貨幣(即實體主要業務所在經濟環境之貨幣)入賬。於報告期末，以外幣列值之貨幣項目以該日之匯率重新換算。以外幣過往成本計算之非貨幣項目不予重新換算。

貨幣項目的匯兌差異會於產生期間於損益確認，惟以下各項除外：

- 與作未來生產用途之在建資產有關之外幣借貸所產生之匯兌差異，當其視作該等外幣借貸之利息成本調整時，計入該等資產之成本內；
- 為對沖若干外幣風險(見下文會計政策)而訂立之交易產生之匯兌差異；及
- 由海外業務收取或支付之貨幣項目(其結算並非已計劃或可能發生，因此構成海外業務投資淨額之一部份)所產生之匯兌差異，初步於其他全面收益內確認，並於償還貨幣項目時自權益重新分類至損益。

#### 4. 估計不確定因素之主要來源

於應用附註3所述中國公司之會計政策時，中國公司之董事須對未能透過其他來源確定之資產及負債之賬面值作出判斷、估計及假設。

估計及相關假設乃以持續基準審閱。倘對會計估計之修訂僅影響進行修訂之期間，則於該期間確認，或倘修訂會影響目前及未來期間，則於目前及未來期間確認。

以下為有關未來之主要假設以及於呈報期結束時之估計不明朗因素之其他主要來源，兩者均存在導致須大幅調整下一財政年度之資產及負債賬面值之重大風險。

##### 估計物業、機械及設備之減值

倘發生事件或情況有變，顯示資產之賬面值超出其可收回金額，則物業、機械及設備會進行減值檢討。可收回金額乃經參照物業、機械及設備之公平值扣除出售成本或使用價值計算後釐定。減值虧損乃按資產賬面值與可收回金額兩者之差額計量。倘可收回金額少於預期，則可能產生重大減值虧損。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日，物業、機械及設備之賬面值分別為港幣686,979,000元、港幣669,705,000元、港幣680,001,000元及港幣736,870,000元。於有關期間內，概無確認任何減值虧損。詳情請見附註12。

##### 酒店物業折舊

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日，中國公司之酒店物業賬面值分別為港幣658,256,000元、港幣641,094,000元、港幣651,782,000元及港幣712,045,000元。中國公司以直線法按酒店物業之租約剩餘年期及年率2.5% (以較短者為準)計算酒店物業折舊。可使用年期反映中國公司之董事對中國公司計劃透過使用其酒店物業獲取經濟利益之期間之估計。於有關期間內，已審閱酒店物業之可使用年期，而該等估計被認為恰當。

## 5. 資本風險管理

中國公司管理其資本，以確保其將可持續經營，同時透過優化債務及權益結餘為股東帶來最大回報。中國公司整體策略於報告期間一直維持不變。

中國公司之資本結構包括債務淨額(由附註15及19所分別披露之應付直接控股公司款項、應付同系附屬公司款項、來自直接附屬公司之貸款及銀行借貸組成)、扣除現金及現金等值項目以及中國公司股東應佔權益(由已發行股本及累計虧損組成)。

中國公司之董事定期審閱資本結構。作為此審閱其中一環，董事考慮資本成本及與各類別資本相關之風險。中國公司將透過新增債務以平衡其整體資本結構。

## 6. 金融工具

### (a) 金融工具分類

	於十二月三十一日			於 二零一四年 六月 三十日
	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	港幣千元
<b>金融資產</b>				
結構性存款	—	—	—	87,360
貸款及應收款項 (包括現金及現金等值項目)	15,034	17,349	247,467	74,245
	<u>15,034</u>	<u>17,349</u>	<u>247,467</u>	<u>161,605</u>
<b>金融負債</b>				
攤銷成本	289,448	293,678	4,119	7,014
	<u>289,448</u>	<u>293,678</u>	<u>4,119</u>	<u>7,014</u>

### (b) 財務風險管理目標及政策

中國公司之主要金融工具包括應收賬款及其他應收款項、應收一間同系附屬公司款項、結構性存款、已抵押銀行存款、銀行結餘及現金、應付賬款及其他應付款項、應付直接控股公司款項、應付同系附屬公司款項、來自直接控股公司之貸款以及銀行借貸。與此等金融工具相關之風險包括市場風險(貨幣風險及利率風險)、信貸風險及流動資金風險。如何減低此等風險之政策載於下文。管理層管理及監察此等風險，確保能夠適時及有效地實行適當措施。

#### 市場風險

##### (i) 貨幣風險

中國公司於中國經營業務，大部份交易均以人民幣計值及結算，人民幣為中國公司之功能貨幣。

中國公司主要就銀行結餘及現金、應收(應付)同系附屬公司款項以及來自直接控股公司之貸款承受美元(「美元」)及港幣之風險。



於各報告期末，中國公司以外幣計值之貨幣資產及貨幣負債之賬面值如下：

	負債				資產			
	於十二月三十一日			於 二零一四年 六月三十日	於十二月三十一日			於 二零一四年 六月三十日
	二零一一年	二零一二年	二零一三年		二零一一年	二零一二年	二零一三年	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
美元	(247,784)	(247,784)	—	—	14	65	5	5
港幣	(4,593)	(831)	—	—	272	367	—	—

下表詳列中國公司對中國公司之功能貨幣兌上述外幣升值及貶值5%之敏感度。5%為向主要管理人員內部彙報外幣風險時所用之敏感度比率，反映管理層對匯率可能出現之合理變動所作評估。敏感度分析包括尚未兌換之外幣計值貨幣項目，並按外幣匯率之5%變動於年結日調整有關換算。以下負數顯示倘中國公司之功能貨幣兌上述外幣升值5%，則虧損將會增加。倘中國公司功能貨幣兌上述外幣貶值5%，則對有關年度／期間虧損有同等而相反之影響。

	截至十二月三十一日止年度			截至 二零一四年 六月三十日 止六個月
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
本年度／期間虧損	(9,453)	(9,307)	—	—

## (ii) 利率風險

中國公司就銀行結餘、已抵押銀行存款及來自直接控股公司之貸款(此等結餘詳情請見附註15及17)承受現金流量利率風險。中國公司之政策為將其銀行結餘、已抵押銀行存款及來自直接控股公司之貸款維持以浮動利率計息，務求將公平值利率風險減至最低。

中國公司亦就附註19所載按中國人民銀行(「中國人民銀行」)基準貸款利率計息之銀行借貸承受公平值利率風險。

中國公司就金融負債承受之利息風險，詳情請見附註流動資金風險管理一節。中國公司之現金流量利息風險主要與現行市場利率波動有關。

由於中國公司之董事認為現金流量利率風險僅令中國公司承受有限度之利率風險，故並無呈列敏感度分析。

中國公司現時並無就公平值及現金流量利率風險制定任何利率對沖政策。董事持續監察中國公司所承受之風險，並將於有需要時考慮對沖利息風險。

## 信貸風險

於各報告日期，中國公司因交易對方未能履行責任而令中國公司蒙受財務損失之最高信貸風險源自財務狀況表所載相關已確認金融資產之賬面值。



於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，中國公司之信貸風險主要源於其應收賬款。為減低信貸風險，中國公司之管理層已委派小組負責釐定信貸額、審批信貸及其他監察程序，確保跟進收回逾期債務之情況。此外，中國公司會於報告期末檢討各個別貿易及其他應收賬款之可收回金額，確保就不可收回金額計提足夠減值虧損。就此，中國公司之董事認為中國公司之信貸風險已大大減低。

於二零一四年六月三十日，中國公司之信貸風險主要源於其結構性存款。為管理信貸風險，管理層已制定內部程序監控結構性存款必須在具良好信譽之金融機構存放及進行交易，此等內部程序用作減低中國公司之信貸風險。

由於銀行結餘存放於擁有良好信貸評級之銀行，因此該等款額之信貸風險被視為極低。

### 流動資金風險

審慎流動資金風險管理意指維持充足現金及透過取得充裕之信貸融資獲得可動用資金。中國公司致力安排對外融資以維持資金之靈活性。

下表詳列中國公司之金融負債餘下合約到期情況。下表乃按照於中國公司須償還之最早日期之金融負債未貼現現金流量編製。

下表包括利息及本金現金流量。如利息流量按浮息計算，未貼現數額乃按報告期末之利率得出。

### 流動資金表

					於二零一一年 十二月 三十一日 之賬面值 港幣千元
	加權 平均利率 %	按要求或 少於一年 港幣千元	一至兩年 港幣千元	兩至五年 港幣千元	未貼現現金 流量總額 港幣千元
於二零一一年十二月三十一日					
應付賬款及其他應付款項	—	4,255	—	—	4,255
應付直接控股公司款項	—	29,112	—	—	29,112
應付同系附屬公司款項	—	4,593	—	—	4,593
銀行借貸	8.00	756	800	2,660	4,216
來自直接控股公司之貸款	6.83	249,194	—	—	249,194
		<u>287,910</u>	<u>800</u>	<u>2,660</u>	<u>291,370</u>
					<u>289,448</u>

					於二零一二年 十二月 三十一日 之賬面值 港幣千元
	加權 平均利率 %	按要求或 少於一年 港幣千元	一至兩年 港幣千元	兩至五年 港幣千元	未貼現現金 流量總額 港幣千元
於二零一二年十二月三十一日					
應付賬款及其他應付款項	—	4,546	—	—	4,546
應付直接控股公司款項	—	37,554	—	—	37,554
應付同系附屬公司款項	—	831	—	—	831
銀行借貸	8.00	755	800	1,728	3,283
來自直接控股公司之貸款	6.80	249,188	—	—	249,188
		<u>292,874</u>	<u>800</u>	<u>1,728</u>	<u>295,402</u>
					<u>293,678</u>
於二零一三年十二月 三十一日 之賬面值 港幣千元					
	加權 平均利率 %	按要求或 少於一年 港幣千元	一至兩年 港幣千元	兩至五年 港幣千元	未貼現現金 流量總額 港幣千元
於二零一三年十二月三十一日					
應付賬款	—	<u>4,119</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>4,119</u>
					<u>4,119</u>
於二零一四年 六月 三十日 之賬面值 港幣千元					
	加權 平均利率 %	按要求或 少於一年 港幣千元	一至兩年 港幣千元	兩至五年 港幣千元	未貼現現金 流量總額 港幣千元
於二零一四年六月三十日					
應付賬款	—	<u>7,014</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>7,014</u>
					<u>7,014</u>

## (c) 公平值計量

中國公司之董事認為，於財務報表按攤銷成本計量之其他金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

## 7. 收益及分部資料

收益指中國公司就向外部客戶銷售貨品及提供服務所收取及應收之款項減折扣及與銷售有關之稅項，其分析如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
				(未經審核)	
酒店住宿	49,260	55,011	48,723	22,804	23,033
餐飲	34,560	40,005	36,867	16,965	17,808
其他	1,670	1,109	989	431	457
	<u>85,490</u>	<u>96,125</u>	<u>86,579</u>	<u>40,200</u>	<u>41,298</u>

中國公司之董事(即主要營運決策者)評估中國公司之整體表現及資源分配，原因為中國公司僅從事酒店業務。

#### 地區資料

中國公司之營運及資產均位於中國。

#### 有關主要客戶之資料

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一四年六月三十日止六個月，概無個別客戶佔中國公司之收益超過10%。

### 8. 財務成本

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一三年 港幣千元 (未經審核)	二零一四年 港幣千元
銀行借貸之利息	155	289	210	115	—
來自直接控股公司之 貸款之利息	17,614	17,459	15,172	8,319	—
	<u>17,769</u>	<u>17,748</u>	<u>15,382</u>	<u>8,434</u>	<u>—</u>

### 9. 所得稅抵免

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一三年 港幣千元 (未經審核)	二零一四年 港幣千元
本期稅項開支	1,804	195	—	—	—
過往年度超額撥備	—	—	(1,999)	—	—
遞延稅項(附註20)					
— 本年度	<u>(5,524)</u>	<u>(5,585)</u>	<u>(5,050)</u>	<u>(2,698)</u>	<u>(2,422)</u>
	<u>(3,720)</u>	<u>(5,390)</u>	<u>(7,049)</u>	<u>(2,698)</u>	<u>(2,422)</u>

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，中國公司自二零零八年一月一日以後之稅率為25%。

本年度／期間稅項支出與損益及其他全面收益表所示本年度／期間除稅前虧損之對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日 止六個月	
	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一三年 港幣千元 (未經審核)	二零一四年 港幣千元
除稅前虧損	(17,770)	(23,903)	(29,162)	(11,292)	(10,032)
按適用稅率25%計算之					
稅項	(4,443)	(5,976)	(7,291)	(2,823)	(2,508)
不可扣稅開支之稅務影響	1,183	586	265	125	10
毋須課稅收入之稅務影響	(212)	—	(42)	—	—
過往年度超額撥備	—	—	(1,999)	—	—
未確認稅項虧損之 稅務影響	—	—	2,018	—	76
動用先前未確認之稅項 虧損	(248)	—	—	—	—
本年度／期間所得稅抵免	(3,720)	(5,390)	(7,049)	(2,698)	(2,422)

#### 10. 本年度／期間虧損

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日 止六個月	
	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一三年 港幣千元 (未經審核)	二零一四年 港幣千元
本年度／期間虧損已扣除：					
董事酬金	—	—	—	—	—
員工薪金及津貼	21,196	23,761	25,773	11,337	12,421
退休福利計劃供款	2,277	2,531	2,832	1,372	1,415
僱員福利開支總額	23,473	26,292	28,605	12,709	13,836
核數師酬金	142	142	389	92	312
物業、機械及設備折舊	28,781	30,376	27,382	10,512	13,070
出售物業、機械及設備 之虧損	366	381	635	23	—
並已扣除：					
利息收入	41	100	195	42	1,728
匯兌收益淨額	14,203	2,639	5,724	4,558	—
出售物業、機械及設備 之收益	—	—	—	—	15

#### 11. 每股虧損

由於就本報告而言每股虧損資料並無意義，故並無載列有關資料。

## 12. 物業、機械及設備

	酒店物業 港幣千元	租賃物業 裝修 港幣千元	傢俬及裝置 港幣千元	汽車 港幣千元	辦公室設備 及機器 港幣千元	總計 港幣千元
<b>成本</b>						
於二零一一年一月一日	798,294	18,616	20,688	3,770	71,747	913,115
添置	—	15,840	1,214	—	358	17,412
出售	—	—	(3,783)	—	(676)	(4,459)
匯兌調整	40,241	919	1,022	186	3,543	45,911
於二零一一年十二月三十一日	838,535	35,375	19,141	3,956	74,972	971,979
添置	—	7,497	472	—	650	8,619
出售	—	—	(1,136)	—	(3,398)	(4,534)
匯兌調整	6,227	318	137	30	537	7,249
於二零一二年十二月三十一日	844,762	43,190	18,614	3,986	72,761	983,313
添置	19,380	5,594	420	—	500	25,894
出售	—	—	(407)	—	(7,856)	(8,263)
匯兌調整	16,327	922	353	75	1,235	18,912
於二零一三年十二月三十一日	880,469	49,706	18,980	4,061	66,640	1,019,856
添置	84,140	—	197	—	172	84,509
出售	—	—	(166)	—	(84)	(250)
匯兌調整	(18,055)	(930)	(356)	(76)	(1,248)	(20,665)
於二零一四年六月三十日	946,554	48,776	18,655	3,985	65,480	1,083,450
<b>累計折舊</b>						
於二零一一年一月一日	148,068	10,286	16,949	2,661	68,037	246,001
本年度撥備	22,870	4,428	781	350	352	28,781
出售	—	—	(3,405)	—	(608)	(4,013)
匯兌調整	9,341	526	855	141	3,368	14,231
於二零一一年十二月三十一日	180,279	15,240	15,180	3,152	71,149	285,000
本年度撥備	21,888	7,088	759	253	388	30,376
出售	—	—	(1,022)	—	(3,058)	(4,080)
匯兌調整	1,501	166	111	25	509	2,312
於二零一二年十二月三十一日	203,668	22,494	15,028	3,430	68,988	313,608
本年度撥備	20,778	5,487	600	122	395	27,382
出售	—	—	(366)	—	(7,071)	(7,437)
匯兌調整	4,241	529	288	67	1,177	6,302
於二零一三年十二月三十一日	228,687	28,510	15,550	3,619	63,489	339,855
本年度撥備	9,964	2,566	286	36	218	13,070
出售	—	—	(150)	—	(75)	(225)
匯兌調整	(4,142)	(539)	(272)	(63)	(1,104)	(6,120)
於二零一四年六月三十日	234,509	30,537	15,414	3,592	62,528	346,580
<b>賬面值</b>						
於二零一四年六月三十日	712,045	18,239	3,241	393	2,952	736,870
於二零一三年十二月三十一日	651,782	21,196	3,430	442	3,151	680,001
於二零一二年十二月三十一日	641,094	20,696	3,586	556	3,773	669,705
於二零一一年十二月三十一日	658,256	20,135	3,961	804	3,823	686,979

上述物業、機械及設備項目經計及其估計剩餘價值後以直線法按下列年率折舊。

酒店物業(包括土地及樓宇)	按尚餘租期或2.5%(以較短者為準)
租賃物業裝修	10%至20%或按有關租期(以較短者為準)
傢俬及裝置	10%至20%
汽車	8.33%至20%
辦公室設備及機器	20%

酒店物業位於中國北京，按中期租約持有。

中國公司之董事已參考酒店物業截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一四年六月三十日止六個月之公平值，檢討有關酒店物業之可收回金額，有關公平值經由與中國公司並無關連之獨立合資格專業估值師中誠達資產評估顧問有限公司於此等日期進行之估值釐定，中誠達資產評估顧問有限公司為香港測量師學會會員，擁有適當資格，最近亦有評估相關地區類似物業價值之經驗。有關估值乃使用比較法達致，比較法建基於類似物業之可觀察市場交易，並作出調整以反映目標物業之狀況及位置。由於在相關日期以此方式釐定之酒店物業公平值高於其賬面值，故並無就有關酒店物業確認減值虧損。

### 13. 存貨

存貨以成本列賬，主要為日常業務過程中使用之食品、飲品及一般用品。

### 14. 應收賬款及其他應收款項

	於十二月三十一日			於 二零一四年 六月 三十日
	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	港幣千元
應收賬款	4,957	7,050	3,894	5,287
訂金及預付款項	1,788	905	2,220	1,778
其他應收款項	8	2	—	173
	<u>6,753</u>	<u>7,957</u>	<u>6,114</u>	<u>7,238</u>

中國公司給予若干客戶最多60日之信貸期。以下為應收賬款於各報告期末按發票日期(與相關收益確認日期相若)列示之賬齡分析。

	於十二月三十一日			於 二零一四年 六月 三十日
	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	港幣千元
0至30日	2,692	2,911	1,372	3,308
31至60日	1,747	1,935	1,208	1,173
61至90日	280	1,328	642	596
90日以上	238	876	672	210
	<u>4,957</u>	<u>7,050</u>	<u>3,894</u>	<u>5,287</u>

於接納任何新客戶前，中國公司已評估潛在客戶之信貸質素，並按客戶界定信貸額。中國公司致力嚴格監控其應收賬款，以減低信貸風險，並定期檢討向客戶授出之額度。

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日逾期且賬面值合共約為港幣518,000元、港幣2,204,000元、港幣1,314,000元及港幣806,000元之應收賬款計入應收賬款結餘。由於信貸質素並無出現重大變動且有關金額仍被視為可收回，故中國公司並無就減值虧損作出撥備。中國公司並無就該等結餘持有任何抵押品。

#### 已逾期但未減值之應收賬款之賬齡分析

	於十二月三十一日			於 二零一四年 六月 三十日
	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	港幣千元
61至90日	280	1,328	642	596
90日以上	238	876	672	210
	<u>518</u>	<u>2,204</u>	<u>1,314</u>	<u>806</u>

#### 15. 應收(應付)同系附屬公司／直接控股公司之款項及來自直接控股公司之貸款

於二零一一年及二零一二年十二月三十一日，來自直接控股公司之貸款為無抵押、按要求償還以及分別按中國銀行五年期美元貸款利率(「美元貸款利率」)及美元貸款利率1厘計息，而加權平均年利率則分別為6.83厘及6.80厘。

應收(應付)同系附屬公司／直接控股公司之款項餘額為無抵押、免息及按要求償還。

#### 16. 結構性存款

於二零一四年三月四日及二零一四年六月十日，一間於中國成立之銀行分別安排中國公司存放一筆為數人民幣150,000,000元及人民幣70,000,000元(分別相當於港幣187,688,000元及港幣87,360,000元)之結構性存款，預期年利率為2.8厘(按日計算及每兩個月支付)。中國公司於存放存款後任何時間不可贖回結構性存款。結構性存款乃指定為按公平值列賬及計入損益之金融資產，原因為其利率非常依賴中國各類債券及基金之回報，而其特性構成非密切相關內含衍生工具。有關金額於報告期末按公平值計量，與本金額相若。截至二零一四年六月三十日止六個月，已贖回人民幣150,000,000元(相當於港幣187,200,000元)。中國公司已於二零一四年六月三十日後悉數贖回全部本金餘額。

#### 17. 已抵押銀行存款／銀行結餘及現金

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日，銀行結餘分別按市場年利率1.76厘、1.21厘、0.08厘及0.41厘計息。

於二零一一年及二零一二年十二月三十一日，分別為港幣1,860,000元及港幣1,673,000元之已抵押銀行存款按市場利率介乎0.01厘至3.08厘計息，並以中國公司之非流動借貸作抵押，故有關款項分類為非流動。



## 18. 應付賬款及其他應付款項

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日分別為港幣4,247,000元、港幣4,541,000元、港幣4,119,000元及港幣7,014,000元之應收賬款計入應收賬款及其他應收款項，而應付賬款按發票日期列示之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於 二零一四年 六月 三十日
	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	港幣千元
0至30日	1,474	1,421	1,393	2,491
31至60日	1,457	1,279	1,290	1,435
61至90日	999	1,161	1,135	1,473
90日以上	317	680	301	1,615
	<u>4,247</u>	<u>4,541</u>	<u>4,119</u>	<u>7,014</u>

購買貨物之信貸期介乎30至60日。中國公司已制定財務風險管理政策，確保所有應付款項於信貸限期內結清。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日，分別為港幣2,674,000元、港幣2,533,000元、港幣2,117,000元及港幣2,675,000元之預訂酒店客房已收訂金以及分別為港幣5,395,000元、港幣5,830,000元、港幣6,791,000元及港幣4,617,000元之應付員工薪金及津貼計入其他應付款項。

## 19. 銀行借貸

	實際利率			於 二零一四年 六月 三十日	賬面值			於 二零一四年 六月 三十日
	於十二月三十一日				於十二月三十一日			
	二零一一年	二零一二年	二零一三年		二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	港幣千元
銀行借貸								
已抵押人民幣貸款	8.00%	8.00%	—	—	<u>3,704</u>	<u>2,963</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

	於十二月三十一日			於 二零一四年 六月 三十日
	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	港幣千元
應付賬面值*：				
一年內	741	741	—	—
一年後但不超過兩年	741	741	—	—
兩年後但不超過五年	<u>2,222</u>	<u>1,481</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	3,704	2,963	—	—
減：流動負債列示於一年內到期之款項	<u>(741)</u>	<u>(741)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
非流動負債列示之款項	<u>2,963</u>	<u>2,222</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

\* 已逾期款項乃基於貸款協議所載之預定還款日期。

於二零一一年及二零一二年十二月三十一日，中國公司之借貸以人民幣計值，並按年利率8厘計息，即中國人民銀行利率乘以120%。

於報告期末，中國公司未提取之借貸融資如下：

	於十二月三十一日			於 二零一四年 六月 三十日
	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	港幣千元
固定利率				
— 一年後到期	<u>58,765</u>	<u>58,025</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

於二零一一年及二零一二年十二月三十一日，分別為港幣658,256,000元及港幣641,094,000元之物業、機械及設備以及分別為港幣1,860,000元及港幣1,673,000元之銀行存款計入酒店物業，並已為該等銀行借貸作抵押。

於有關期間，珀麗酒店就中國公司之銀行借貸向銀行作出公司擔保。

## 20. 遞延稅項

以下為於本年度及過往年度已確認之主要遞延稅項負債及有關變動。

	酒店物業之 公平值調整 港幣千元
於二零一一年一月一日	111,980
計入損益	(5,524)
匯兌調整	<u>5,392</u>
於二零一一年十二月三十一日	111,848
計入損益	(5,585)
匯兌調整	<u>1,218</u>
於二零一二年十二月三十一日	107,481
計入損益	(5,050)
匯兌調整	<u>2,739</u>
於二零一三年十二月三十一日	105,170
計入損益	(2,422)
匯兌調整	<u>(2,629)</u>
於二零一四年六月三十日	<u>100,119</u>

## 21. 註冊資本

	千美元	港幣千元
於二零一一年一月一日、二零一一年及 二零一二年十二月三十一日 注資	17,200 68,800	91,031 533,375
於二零一三年十二月三十一日及二零一四年六月三十日	86,000	624,406

於二零一三年十一月二十九日，中國公司將由其註冊資本由17,200,000美元增至86,000,000美元。所增加註冊資本68,800,000美元乃由北京百駿注資。

## 22. 購股權計劃

於二零零二年五月三日採納之珀麗酒店購股權計劃(「珀麗酒店二零零二年計劃」)(經於二零零五年五月二十七日修訂)於二零一二年五月三日屆滿。截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度，概無根據珀麗酒店二零零二年計劃授出購股權，於二零一一年及二零一二年十二月三十一日亦無珀麗酒店二零零二年計劃項下之尚未行使購股權。

隨珀麗酒店二零零二年計劃屆滿後，珀麗酒店於二零一三年五月三十日採納一項新購股權計劃(「珀麗酒店二零一三年計劃」)，於二零一三年六月三日生效。珀麗酒店二零一三年計劃旨在向對珀麗酒店作出貢獻或潛在貢獻之珀麗酒店或珀麗酒店持有股本權益之任何實體(「投資實體」)之任何合資格僱員(包括執行董事)、任何非執行董事、任何貨品或服務供應商及任何客戶、向珀麗酒店及任何投資實體提供研究、開發或其他科技支援之任何顧問、諮詢人、經理、行政人員和實體及對珀麗酒店或任何投資實體之業務作出貢獻之珀麗酒店任何股東或任何成員或珀麗酒店任何成員公司或任何投資實體所發行任何證券之任何持有人授出可認購珀麗酒店之股份之購股權(「購股權」)以作為獎勵或回報。

根據珀麗酒店二零一三年計劃及珀麗酒店任何其他購股權計劃可授出之購股權而可予發行之股份總數，不得超過於採納珀麗酒店二零一三年計劃之當日珀麗酒店已發行股份之10%(「一般限額」)，除非珀麗酒店獲得其股東於股東大會上批准更新一般限額，惟根據珀麗酒店二零一三年計劃及珀麗酒店任何其他購股權計劃可授出之購股權而可予發行之珀麗酒店股份數目，不得超過股東批准更新當日珀麗酒店已發行股份之10%。儘管如此，根據珀麗酒店二零一三年計劃及珀麗酒店任何其他購股權計劃項下授出而尚未行使之所有購股權獲行使時可予發行之珀麗酒店股份最高數目，不得超過珀麗酒店不時已發行股份之30%。珀麗酒店二零一三年計劃於二零一三年六月三日起計10年內有效及生效，惟珀麗酒店在股東大會上或其董事會提早終止則除外。

根據珀麗酒店二零一三年計劃授出之購股權須於授出日期起計21日內獲接納及連同港幣1元作為支付接納購股權之代價。購股權可按照珀麗酒店二零一三年計劃之條款，由珀麗酒店董事會全權酌情釐定之期間內隨時行使，惟有關期間不得超過授出日期起計10年，並須受珀麗酒店二零一三年計劃提早終止條文及珀麗酒店董事會可能施加之行使購股權限制所規限。

截至二零一三年十二月三十一日止年度及截至二零一四年六月三十日止六個月概無根據珀麗酒店二零一三年計劃授出、行使、註銷任何購股權或其項下之購股權已告失效，於二零一三年十二月三十一日及二零一四年六月三十日亦無珀麗酒店二零一三年計劃項下之尚未行使購股權。

## 23. 抵押資產／或然負債

除本報告其他部份所披露者外，中國公司之信貸融資由以下中國公司資產作抵押：

	於十二月三十一日			於 二零一四年 六月 三十日
	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	港幣千元
酒店物業	658,256	641,094	—	—
已抵押銀行存款	<u>1,860</u>	<u>1,673</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>660,116</u>	<u>642,767</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

除上文所述者外，於二零一一年及二零一二年十二月三十一日，中國公司亦抵押以下資產：

(a) 中國公司所有收益之浮動押記及所有資產之固定押記。

上述(a)項之押記及酒店物業抵押已於二零一三年十二月十八日解除。

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，中國公司就授予其股東日陽東方(或注資前之直接控股公司)之銀行借貸訂立註冊資本之固定押記分別為100%、100%及20%。有關押記已於二零一四年一月三日解除。

## 24. 資本承擔

	於十二月三十一日			於 二零一四年 六月 三十日
	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	港幣千元
就購買物業、機械及設備已訂約 但未於財務報表撥備	<u>2,151</u>	<u>161</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

## 25. 有關連人士之披露

(a) 有關連人士於有關期間結束時之結餘及於有關期間內訂立之重大交易詳情如下：

(i) 結餘

中國公司與有關連公司之尚未償還結餘之詳情載於財務狀況表及附註15。

## (ii) 交易

公司名稱	關係	交易性質	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
			二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一三年 港幣千元 (未經審核)	二零一四年 港幣千元
珀麗酒店管理國際有限公司	有關連公司(附註i)	諮詢費開支	3,600	3,600	3,300	1,800	—
		設計費開支	1,200	1,200	1,200	600	600
珀麗酒店集團有限公司 (「珀麗酒店集團香港」) (附註ii)	有關連公司(附註i)	牌照費開支	2,260	2,542	2,117	1,069	—
日陽東方	股東(附註iii)	利息開支	<u>17,614</u>	<u>17,459</u>	<u>15,386</u>	<u>8,320</u>	<u>—</u>

## 附註：

- (i) 注資前中國公司之同系附屬公司及注資後日陽東方之最終控股公司之附屬公司。
- (ii) 珀麗酒店集團香港(與珀麗酒店集團同名)為於香港註冊成立。
- (iii) 中國公司注資前中國公司之直接控股公司。

於二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年十二月三十一日，中國公司就授予日陽東方之銀行借貸抵押其若干註冊資本。詳情請參閱附註23。

## (b) 就中國公司之銀行借貸提供擔保

於有關期間，珀麗酒店就中國公司之銀行借貸向銀行作出公司擔保。

## (c) 主要管理人員之補償

中國公司之董事被視為中國公司之主要管理人員。於有關期間，概無向中國公司之董事支付任何補償。

## B. 期後財務報表

中國公司於二零一四年六月三十日後並無編製任何經審核財務報表。

此 致

德祥地產集團有限公司  
列位董事 台照

德勤•關黃陳方會計師行  
執業會計師  
香港  
謹啟

二零一四年十一月十日

## 2. 中國公司之管理層討論及分析

下文載列中國公司截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一四年六月三十日止六個月(「有關期間」)之管理層討論及分析。

### 業務回顧

中國公司之主要資產及業務為北京酒店，該酒店為以「珀麗」品牌經營的四星級酒店，設有462間客房、餐廳及一個購物中心。

### 財務業績

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止各個年度之收益分別為港幣85,500,000元、港幣96,100,000元及港幣86,600,000元。於二零一二年錄得之收益增長主要由於價格及賓客數目上升，加上人民幣兌港幣升值，致使客房及餐廳業務均有所改善。於二零一三年，客房及餐廳業務因競爭激烈而放緩。截至二零一四年六月三十日止六個月之收益為港幣41,300,000元，與去年同期相應金額相若。

與收益走勢一致，截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止各個年度之虧損分別為港幣14,100,000元、港幣18,500,000元及港幣22,100,000元，而截至二零一四年六月三十日止六個月則為港幣7,600,000元。

### 流動資金及資本資源

#### 財政狀況

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日，中國公司之物業、機械及設備分別約為港幣687,000,000元、港幣669,700,000元、港幣680,000,000元及港幣736,900,000元，主要由北京酒店構成。截至二零一四年六月三十日止六個月之增加主要指就擴充北京酒店以增加總建築面積所支付之額外土地溢價。北京酒店乃按成本減折舊而非估值呈列。

中國公司主要以來自直接控股公司之貸款及銀行借貸為其營運提供資金。來自直接控股公司之貸款為無抵押及按浮動利率計息，於二零一一年及二零一二年十二月三十一日之結餘維持於港幣247,800,000元(須於一年內償還)。銀行借貸由北京酒店作出抵押及按浮動利率計息，於二零一一年及二零一二年十二月三十一日之結餘分別為港幣3,700,000元及港幣3,000,000元，其中港幣700,000元及港幣700,000元須於一年內償還，而餘額則於一年後償還。於二零一三年十一月，中國投資方額外注資68,800,000美元(相當於港幣533,200,000元)，有關款項部份用作清償來自直接控股公司之貸款及銀行借

貸，餘額則撥歸中國公司供其日後資本發展之用。於二零一一年及二零一二年十二月三十一日，流動負債淨額分別為港幣282,900,000元及港幣286,600,000元。受益於上述注資，財政狀況得到改善，並於二零一三年十二月三十一日及二零一四年六月三十日分別錄得流動資產淨值港幣232,500,000元及港幣144,700,000元。

#### 資產負債比率

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日，中國公司之資產負債比率(按中國公司負債(不包括遞延稅項負債)總額除以其資產總值之百分比計算)分別為43.0%、44.6%、2.1%及2.3%。

#### 抵押及擔保

除於二零一一年及二零一二年十二月三十一日質押北京酒店及若干銀行結餘合共港幣660,100,000元及港幣642,800,000元作為向中國公司及其直接控股公司授出之銀行借貸之抵押品外，中國公司於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日概無以資產作出任何質押或抵押，亦無提供任何公司擔保。

#### 或然負債

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日，中國公司並無任何重大或然負債。

#### 匯率風險

中國公司之資產及負債主要包括北京酒店及銀行借貸，乃以人民幣計值。有關期間內，中國公司並無訂立任何對沖安排。

#### 信貸風險

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日，中國公司並無任何重大集中信貸風險。

#### 重大收購及出售事項

於有關期間內，中國公司並無任何重大收購及／或出售事項。



### 資本資產之未來計劃

於二零一三年一月二十四日，中國公司已獲北京市規劃委員會同意擴建北京酒店以增加其總建築面積約25,000平方米，有關擴建擬以中國公司內部資源撥付。

### 員工及薪酬政策

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日，中國公司有370、377、340及349名僱員。中國公司提供與個別僱員之職責、資歷、經驗及表現相稱之優越薪酬組合。此外，中國公司亦為其僱員提供培訓課程、公積金計劃及醫療保險。

## 1. EAGLE SPIRIT 集團之會計師報告

以下為獨立申報會計師德勤•關黃陳方會計師行編製之報告全文，以供載入本通函。

**Deloitte.**  
**德勤**

敬啟者：

吾等於下文載列有關Eagle Spirit Holdings Limited (「**Eagle Spirit**」) 及其附屬公司(以下統稱「**Eagle Spirit 集團**」) 截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一四年六月三十日止六個月(「**有關期間**」) 之財務資料(「**Eagle Spirit 集團之財務資料**」) 之報告，以供載入德祥地產集團有限公司(「**德祥地產**」) 日期為二零一四年十一月十日之通函(「**通函**」)，內容有關(其中包括)建議收購Eagle Spirit全部已發行股本及Eagle Spirit結欠之股東貸款(「**Eagle Spirit 交易事項**」)。

Eagle Spirit為於英屬處女群島(「**英屬處女群島**」)註冊成立之有限公司。於本報告日期，Eagle Spirit於以下附屬公司／合營公司擁有權益：

附屬公司／合營公司名稱	註冊 成立地點	已發行及 繳足股本	Eagle Spirit所持應佔股權				於二零一四年 六月 三十日	於本報告 日期	主要業務
			於十二月三十一日						
			二零一一年	二零一二年	二零一三年				
直接擁有									
More Star Limited (「More Star」)	英屬處女群島	10美元(「美元」)	100%	100%	100%	40% (附註i)	40% (附註i)	投資控股	
Rosy Universe Limited (「Rosy」) (附註ii)	英屬處女群島	1美元	100%	100%	100%	100%	100%	投資控股	
九龍珀麗酒店有限公司 (「九龍珀麗」)	香港	港幣(「港幣」) 1元	100%	100%	100%	100%	100%	經營九龍 珀麗酒店	

附屬公司／合營公司名稱	註冊 成立地點	已發行及 繳足股本	Eagle Spirit所持應佔股權				於二零一四年 六月 三十日	於本報告 日期	主要業務
			於十二月三十一日						
			二零一一年	二零一二年	二零一三年				
Hongkong Macau (International) BVI Limited (「HML」) (附註ii)	英屬處女群島	10美元	100%	100%	100%	100%	100%	投資控股	
間接擁有									
灝中國際有限公司(「灝申」)	香港	港幣1元	100%	100%	100%	40% (附註i)	40% (附註i)	酒店投資	
珀麗集團管理有限公司 (「珀麗集團管理」) (附註ii)	香港	港幣2元	100%	100%	100%	100%	100%	提供公司管理及 秘書服務	
珀麗酒店管理國際有限公司 (「珀麗酒店管理」) (附註ii)	英屬處女群島	1美元	100%	100%	100%	100%	100%	提供酒店管理 服務	
珀麗餐飲有限公司 (「珀麗餐飲」) (附註ii)	香港	港幣 1,991,061,472元	100%	100%	100%	100%	100%	提供餐飲服務	

附註：

- (i) 截至二零一四年六月三十日止六個月，Eagle Spirit向一名獨立第三方出售於More Star之60%股權。該項出售完成後，Eagle Spirit失去對More Star之控制權，而More Star自二零一四年三月十四日起以合營公司入賬。灝申為More Star之全資附屬公司。該項出售交易之詳情載於附註26。
- (ii) 上表所示有關該等附屬公司之股權指Eagle Spirit之應佔股權，猶如Eagle Spirit集團重組(見附註2)完成後Eagle Spirit集團之結構於整個有關期間一直存在。

組成Eagle Spirit集團之所有公司已採納十二月三十一日為其財政年度年結日。

由於英屬處女群島並無有關經審核財務報表之法定要求，故並無編製Eagle Spirit及其於英屬處女群島註冊成立之附屬公司截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度各年之經審核財務報表。

於香港註冊成立之附屬公司截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度各年之法定財務報表乃根據由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製，並經由吾等審核。

就本報告而言，Eagle Spirit之董事已根據由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製Eagle Spirit集團於有關期間之綜合財務報表（「相關財務報表」）。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審核準則對相關財務報表進行獨立審核。

吾等已根據香港會計師公會建議之核數指引第3.340條「招股章程及申報會計師」審閱相關財務報表。

本報告內Eagle Spirit集團於有關期間之財務資料已按下文A節附註2所載基準根據相關財務報表編製。吾等並無就編製Eagle Spirit集團財務資料而對相關財務報表作出任何調整。

編製相關財務報表乃批准其刊發之Eagle Spirit董事之責任。德祥地產集團有限公司董事須對載有本報告之通函內容負責。吾等之責任乃根據相關財務報表編製載於本報告之Eagle Spirit集團財務資料，對Eagle Spirit集團財務資料作出獨立意見並向閣下報告吾等之意見。

吾等認為，按照下文A節附註2所載呈列基準，就本報告而言，Eagle Spirit集團財務資料能真實而公平地反映Eagle Spirit集團於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日及二零一四年六月三十日之業務狀況以及Eagle Spirit集團於有關期間之綜合業績及綜合現金流量。

Eagle Spirit集團截至二零一三年六月三十日止六個月之可資比較綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表連同附註乃摘錄自Eagle Spirit集團同期由Eagle Spirit董事僅就本報告而編製之未經審核綜合財務資料(「二零一三年六月財務資料」)。吾等乃按照香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師執行之中期財務資料審閱」審閱二零一三年六月財務資料。吾等之二零一三年六月財務資料審閱包括主要向負責財務及會計事務之人員作出查詢，並應用分析性及其他審閱程序。審閱範圍遠較根據香港審核準則進行審核之範圍為小，故吾等無法保證吾等會知悉在審核中可能發現之所有重大事項。因此，吾等不會就二零一三年六月財務資料發表審核意見。按照吾等之審閱結果，吾等並無發現任何事項，令吾等相信二零一三年六月財務資料在各重大方面未有按照與根據香港財務報告準則編製Eagle Spirit集團財務資料所採用會計政策一致之政策編製。

## A. Eagle Spirit 集團之財務資料

## 綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日 止六個月	
		二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一三年 港幣千元 (未經審核)	二零一四年 港幣千元
收益	6	—	55,943	125,179	56,861	70,126
銷售及服務成本		—	(26,898)	(57,796)	(33,172)	(45,127)
毛利		—	29,045	67,383	23,689	24,999
其他收入	7	34,154	31,219	30,185	13,307	18,886
行政費用		(14,705)	(39,182)	(46,912)	(18,801)	(30,104)
出售分類為待售資產之 溢利	26	—	—	—	—	459,286
應佔一間合營公司業績	14	—	—	—	—	954
財務費用	8	(569)	(6,501)	(17,303)	(8,483)	(3,432)
除稅前溢利		18,880	14,581	33,353	9,712	470,589
所得稅開支	9	(1,378)	(1,463)	(1,514)	(763)	(757)
本年度／期間溢利及 全面收益總額	10	17,502	13,118	31,839	8,949	469,832

## 綜合財務狀況表

		於十二月三十一日			於二零一四年
		二零一一年	二零一二年	二零一三年	六月三十日
	附註	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
<b>非流動資產</b>					
物業、機械及設備	12	630,989	823,085	958	839
會所債券	13	—	—	520	520
租賃按金	17	—	—	—	16,000
於一間合營公司之權益	14	—	—	—	193,725
應收一間合營公司款項	14	—	—	—	299,078
		<u>630,989</u>	<u>823,085</u>	<u>1,478</u>	<u>510,162</u>
<b>流動資產</b>					
存貨	16	—	414	577	550
應收賬款及其他應收款項	17	900	4,956	7,832	10,844
應收同系附屬公司款項	18	6,076	1,891	2,260	88
已抵押銀行存款	15	3,066	3,263	—	—
銀行結餘及現金	15	<u>1,434</u>	<u>20,306</u>	<u>139,092</u>	<u>11,502</u>
		<u>11,476</u>	<u>30,830</u>	<u>149,761</u>	<u>22,984</u>
<b>分類為待售資產</b>					
	20	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>837,306</u>	<u>—</u>
		11,476	30,830	987,067	22,984



		於十二月三十一日			於二零一四年
	附註	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	六月三十日 港幣千元
<b>流動負債</b>					
應付賬款及其他應付款項	21	28,745	47,772	16,493	19,262
應付直接控股公司款項	18	—	—	—	36,619
應付同系附屬公司款項	18	178,681	335,986	269,112	30,880
結欠一間關連公司之貸款	19	14,000	—	—	—
結欠一間同系附屬公司之 貸款	19	—	6,000	6,000	—
一年內到期之銀行借貸	22	405,000	435,000	—	—
		<u>626,426</u>	<u>824,758</u>	<u>291,605</u>	<u>86,761</u>
<b>與分類為待售資產有關之 負債</b>					
	20	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>635,944</u>	<u>—</u>
		<u>626,426</u>	<u>824,758</u>	<u>927,549</u>	<u>86,761</u>
<b>流動(負債)資產淨值</b>					
		<u>(614,950)</u>	<u>(793,928)</u>	<u>59,518</u>	<u>(63,777)</u>
		<u>16,039</u>	<u>29,157</u>	<u>60,996</u>	<u>446,385</u>
<b>股本及儲備</b>					
股本	24	—	—	—	—
儲備		<u>16,039</u>	<u>29,157</u>	<u>60,996</u>	<u>446,385</u>
		<u>16,039</u>	<u>29,157</u>	<u>60,996</u>	<u>446,385</u>

## 綜合權益變動表

	股本 港幣千元	累計 (虧損)溢利 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一一年一月一日	—	(1,463)	(1,463)
本年度溢利及全面收益總額	—	17,502	17,502
於二零一一年十二月三十一日	—	16,039	16,039
本年度溢利及全面收益總額	—	13,118	13,118
於二零一二年十二月三十一日	—	29,157	29,157
本年度溢利及全面收益總額	—	31,839	31,839
於二零一三年十二月三十一日	—	60,996	60,996
本期間溢利及全面收益總額	—	469,832	469,832
已付股息(附註)	—	(84,443)	(84,443)
於二零一四年六月三十日	—	446,385	446,385
未經審核			
於二零一三年一月一日	—	29,157	29,157
本期間溢利及全面收益總額	—	8,949	8,949
於二零一三年六月三十日	—	38,106	38,106

附註：珀麗酒店管理於附註2所詳述之Eagle Spirit集團重組完成前向其當時之唯一股東珀麗酒店集團有限公司(「珀麗酒店集團」)宣派股息。支付股息後，珀麗酒店管理由珀麗酒店集團轉移至Rosy作為Eagle Spirit集團重組(見附註1)之一部份。

## 綜合現金流量表

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日 止六個月	
	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一三年 港幣千元 (未經審核)	二零一四年 港幣千元
附註					
<b>經營業務</b>					
除稅前溢利	18,880	14,581	33,353	9,712	470,589
調整項目：					
利息收入	(4)	(3)	(102)	(46)	(6,241)
物業、機械及設備折舊	128	5,211	12,396	8,712	144
財務費用	569	6,501	17,303	8,483	3,432
應佔一間合營公司 業績	—	—	—	—	(954)
出售物業、機械及 設備之虧損	7	—	—	—	—
出售分類為待售 資產之溢利	—	—	—	—	(459,286)
未計營運資金變動前之 經營業務現金流量	19,580	26,290	62,950	26,861	7,684
存貨(增加)減少	—	(414)	(163)	(144)	27
應收賬款及其他應收 款項減少(增加)	202	(4,056)	(2,833)	197	(19,012)
應收同系附屬公司 款項(增加)減少	(5,884)	2,722	(1,399)	(2,834)	1,415
應付賬款及其他應付 款項增加(減少)	3,299	(14,674)	2,792	(2,659)	5,484
<b>經營業務所得(所耗) 現金淨額</b>	<b>17,197</b>	<b>9,868</b>	<b>61,347</b>	<b>21,421</b>	<b>(4,402)</b>
<b>投資業務</b>					
添置物業、機械及設備	(394,922)	(157,266)	(29,535)	(29,179)	(25)
新增已抵押銀行存款	(3,054)	(197)	(1,737)	(1,737)	—
已收利息	4	3	102	46	173
出售附屬公司所得款項	—	—	—	—	762,843
提取已抵押銀行存款	—	—	—	—	5,000
一間合營公司還款	—	—	—	—	12,240
<b>投資業務(所耗) 所得現金淨額</b>	<b>(397,972)</b>	<b>(157,460)</b>	<b>(31,170)</b>	<b>(30,870)</b>	<b>780,231</b>

附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一三年 港幣千元 (未經審核)	二零一四年 港幣千元
<b>融資業務</b>					
新增借貸	405,000	435,000	630,000	630,000	—
來自同系附屬公司之 墊款(向同系附屬公司 還款)	8,296	157,304	(66,874)	(49,701)	(237,704)
一間關連公司墊付之 貸款(向一間關連公司 償還墊付之貸款)	14,000	(14,000)	—	—	—
來自直接控股公司之 墊款	—	—	—	—	45,519
償還銀行借貸	(42,500)	(405,000)	(435,000)	(435,000)	(630,000)
向珀麗酒店集團支付 之股息	—	—	—	—	(84,443)
向直接控股公司還款	—	—	—	—	(8,900)
已付利息	(3,043)	(12,840)	(17,403)	(8,301)	(4,005)
一間同系附屬公司墊付 之貸款(向一間同系 附屬公司償還墊付 之貸款)	—	6,000	—	—	(6,000)
<b>融資業務所得(所耗) 現金淨額</b>	<u>381,753</u>	<u>166,464</u>	<u>110,723</u>	<u>136,998</u>	<u>(925,533)</u>
<b>現金及現金等值項目 增加(減少)淨額</b>	978	18,872	140,900	127,549	(149,704)
<b>於年/期初之現金及 現金等值項目</b>	<u>456</u>	<u>1,434</u>	<u>20,306</u>	<u>20,306</u>	<u>161,206</u>
<b>於年/期終之現金及 現金等值項目， 指：</b>					
銀行結餘及現金	1,434	20,306	161,206	147,855	11,502
計入分類為待售 資產之銀行結餘	—	—	(22,114)	—	—
	<u>1,434</u>	<u>20,306</u>	<u>139,092</u>	<u>147,855</u>	<u>11,502</u>

## Eagle Spirit 集團之財務資料附註

### 1. 一般資料

Eagle Spirit 為於二零零五年五月六日在英屬處女群島註冊成立之有限公司。其最終控股公司為珀麗酒店控股有限公司（「**珀麗酒店**」），該公司為於百慕達註冊成立之公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「**聯交所**」）上市。其直接控股公司為 Easy Vision Holdings Limited（「**Easy Vision**」），該公司為於英屬處女群島註冊成立之有限公司。Eagle Spirit 之註冊辦事處地址為 Palm Grove House, P.O. Box 438, Road Town, Tortola, BVI。

Eagle Spirit 為一間投資控股公司。於有關期間，Eagle Spirit 集團從事於 (i) 持有位於香港九龍大角咀大角咀道 86 號名為「九龍珀麗酒店」之酒店（「**該物業**」）直至二零一四年三月十四日；(ii) 酒店企業管理及諮詢服務；及 (iii) 餐廳及酒店經營。

於有關期間，Eagle Spirit 集團透過 Eagle Spirit 集團重組（「**Eagle Spirit 集團重組**」）進行以下一系列交易而組成：

- (i) 自 Eagle Spirit 集團之同系附屬公司 Apex Quality Group Limited（「**Apex**」）收購 HMIL 全部已發行股本；及
- (ii) 自 Apex 之全資附屬公司收購 Rosy 全部已發行股本，而 Rosy 持有珀麗酒店管理及珀麗集團管理之全部權益，該兩間公司從事向香港及中華人民共和國（「**中國**」）之酒店提供酒店企業管理諮詢服務。

有關 Eagle Spirit 集團重組之詳情載於附註 2。此外，於二零一四年三月十四日，Eagle Spirit 集團向獨立第三方出售於 More Star（其全資附屬公司持有九龍珀麗酒店）之 60% 股權，並保留於 More Star 之 40% 股權作為於合營公司之股權，有關詳情載於附註 14、20 及 26。

### 2. 重組及編製基準

就籌備 Eagle Spirit 交易事項而言，於二零一三年十一月開始之 Eagle Spirit 集團重組於截至二零一四年六月三十日止期間完成，據此，Eagle Spirit（作為九龍珀麗及 More Star 於二零一四年三月十四日出售前之控股公司（見附註 26））亦已成為 HMIL 及其附屬公司以及 Rosy 及其附屬公司之控股公司。緊隨 Eagle Spirit 集團重組後組成 Eagle Spirit 集團之公司於 Eagle Spirit 集團重組前後由珀麗酒店共同控制，故該等公司被視為持續經營實體。

已編製 Eagle Spirit 集團之財務資料，猶如 Eagle Spirit 於整個有關期間一直為緊隨 Eagle Spirit 集團重組後組成 Eagle Spirit 集團之公司之控股公司。

載有現時組成 Eagle Spirit 集團之公司之業績及現金流量之綜合損益及其他全面收益表及綜合現金流量表乃應用根據會計指引第 5 號「共同控制綜合之綜合會計法」之綜合會計原則編製，猶如目前集團架構於有關期間或自該等公司各自註冊成立／設立日期以來一直存在。Eagle Spirit 集團於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日之綜合財務狀況表已編製以呈列現時組成 Eagle Spirit 集團之公司之資產及負債，猶如目前集團架構於該等日期一直存在。

Eagle Spirit 集團之財務資料乃以港幣呈列，港幣亦為 Eagle Spirit 之功能貨幣。

由於Eagle Spirit集團於二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日之流動負債比流動資產分別超出港幣614,950,000元、港幣793,928,000元及港幣63,777,000元，故此於編製Eagle Spirit集團之財務資料時，Eagle Spirit董事已審慎考慮Eagle Spirit集團日後之流動資金及持續經營能力。經考慮到珀麗酒店已同意為Eagle Spirit集團提供充裕資金以應付截至Eagle Spirit交易事項完成日期止之財務責任後，Eagle Spirit董事信納，Eagle Spirit集團將有充裕資金在可見將來應付到期財務責任。此外，Eagle Spirit交易事項完成後，德祥地產將向Eagle Spirit集團提供財務援助以應付在可見將來到期之財務責任。

### 3. 應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

就編製及呈列Eagle Spirit集團於有關期間之財務資料而言，Eagle Spirit集團一直貫徹採用於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效之香港會計準則(「香港會計準則」)、香港財務報告準則、修訂本及詮釋。

Eagle Spirit集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則之修訂本	二零一零至二零一二年度周期香港財務報告準則之年度改進 <sup>3</sup>
香港財務報告準則之修訂本	二零一一至二零一三年度周期香港財務報告準則之年度改進 <sup>1</sup>
香港財務報告準則之修訂本	二零一二至二零一四年度周期香港財務報告準則之年度改進 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第11號之修訂本	收購合營業務權益之會計處理 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第15號	與客戶之合約收益 <sup>5</sup>
香港會計準則第16號及	釐清折舊及攤銷之接納方法 <sup>4</sup>
香港會計準則第38號之修訂本	
香港會計準則第16號及	農業：花果植物 <sup>4</sup>
香港會計準則第41號之修訂本	
香港會計準則第19號之修訂本	定額福利計劃：僱員供款 <sup>1</sup>
香港會計準則第27號之修訂本	獨立財務報表之權益法 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第10號及	投資者與其聯營公司或合營企業之間之資產出售或
香港會計準則第28號之修訂本	投入 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 於二零一四年七月一日或以後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一八年一月一日或以後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零一四年七月一日或以後開始之年度期間生效(包括少數例外情況)

<sup>4</sup> 於二零一六年一月一日或以後開始之年度期間生效

<sup>5</sup> 於二零一七年一月一日或以後開始之年度期間生效

Eagle Spirit董事預期，應用新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對Eagle Spirit集團之財務資料構成重大影響。

#### 4. 主要會計政策

Eagle Spirit集團之財務資料乃根據以下與香港會計師公會所頒佈香港財務報告準則一致之會計政策編製。

Eagle Spirit集團之財務資料乃按歷史成本法編製。歷史成本一般根據用作換取貨物所付出代價之公平值計算。

公平值為於計量日期市場參與者之間進行有秩序交易出售資產將收取之價格或轉讓負債時將支付之價格，而不論該價格是否直接可觀察或使用另一項估值方法估計。於評估資產或負債之公平值時，如市場參與者於計量日期對資產或負債定價時會考慮資產或負債特性，則Eagle Spirit集團亦會考慮資產或負債特性。

此外，就財務申報而言，公平值計量按照公平值計量輸入數據之可觀察程度及公平值計量輸入數據對其整體之重要性劃分為第一、二或三級，詳情如下：

- 第一級輸入數據指實體可於計量日期評估之相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)；
- 第二級輸入數據指資產或負債之可直接或間接觀察輸入數據(不包括納入第一級之報價)；及
- 第三級輸入數據為資產或負債之無法觀察輸入數據。

主要會計政策載列如下。

##### 綜合基準

Eagle Spirit集團之財務資料結合Eagle Spirit以及Eagle Spirit及其附屬公司所控制實體之財務資料。Eagle Spirit於以下情況下擁有控制權：

- 對投資對象擁有權力；
- 自參與投資對象營運所得可變動回報承擔風險或享有權利；及
- 能夠運用其權力影響其回報。

倘有事實及情況顯示上述控制權三個要素當中一個或多個要素發生變動，則Eagle Spirit集團會重新評估是否對投資對象擁有控制權。

當Eagle Spirit集團取得附屬公司之控制權時，會開始將附屬公司綜合入賬，而當Eagle Spirit集團失去該附屬公司之控制權時，則不再將附屬公司綜合入賬。特別是年／期內所收購或出售附屬公司之收支乃自Eagle Spirit集團取得控制權日期起直至Eagle Spirit集團失去該附屬公司之控制權日期止計入綜合損益及其他全面收益表。

損益及其他全面收益各項目乃計入Eagle Spirit擁有人及非控股權益。附屬公司之全面收益總額會計入Eagle Spirit擁有人及非控股權益。



如有需要，附屬公司之財務報表會作出調整，令其會計政策得以配合Eagle Spirit集團之會計政策。

集團內公司間所有交易、結餘及收支已於編製綜合賬目時悉數對銷。

#### *Eagle Spirit集團於現有附屬公司擁有權權益之變動*

當Eagle Spirit集團失去對附屬公司之控制權，收益或虧損乃於損益確認，並計算為(i)已收代價公平值與任何保留權益公平值之總額及(ii)資產過往賬面值以及附屬公司及任何非控股權益之負債間之差額。先前於其他全面收益確認有關該附屬公司之全數金額乃按猶如Eagle Spirit集團已直接出售該附屬公司相關資產及負債之方式入賬。於失去控制權當日保留於前附屬公司之任何投資之公平值，根據香港會計準則第39號於往後之會計處理中被視為按公平值初步確認，或初步確認合營公司之投資成本(如適用)。

#### **共同控制實體業務合併之綜合會計法**

Eagle Spirit集團之財務資料包括共同控制合併之合併實體或業務之財務報表項目，猶如自該等合併實體或業務首次受控制方控制當日起已經綜合入賬。

合併實體或業務之資產淨值乃按控制方之現有賬面值綜合入賬。在控制方持續擁有權益之條件下，共同控制合併時並無就商譽或於被收購方之可識別資產、負債及或然負債之公平淨值高出成本之部份確認任何金額。

綜合損益及其他全面收益表包括自最早呈列日期起或自該等合併實體或業務首次受共同控制當日起(以期限較短者為準)各自之業績，而不論共同控制合併之日期。

Eagle Spirit集團之財務資料之比較數額乃按猶如該等實體或業務於先前報告期末或初始受共同控制下(以較短者為準)綜合入賬之方式呈列。

#### **於合營公司之投資**

合營公司乃一種共同安排，據此，共同控制該安排之各方擁有該安排之資產淨值權利。共同控制權乃指按照合約協定共同控制一項安排，並僅在有關業務相關之決策須共同控制各方一致同意時方會存在。

合營公司資產與負債之業績乃採用權益會計法計入Eagle Spirit集團之財務資料。根據權益法，於合營公司之投資初步按成本於綜合財務狀況表確認，其後作出調整，以確認Eagle Spirit集團應佔合營公司之盈虧及其他全面收益。當Eagle Spirit集團應佔合營公司虧損超出其於該合營公司之權益(包括任何本質上組成Eagle Spirit集團於該合營公司投資淨額部份之長期權益)時，Eagle Spirit集團終止確認其應佔進一步虧損。Eagle Spirit集團僅就Eagle Spirit集團代表該合營公司所產生法定或推定責任或所作付款確認額外虧損。

自投資對象成為合營公司當日起，於合營公司之投資採用權益法入賬。在收購於合營公司之投資時，投資成本超過Eagle Spirit集團分佔投資對象可識別資產及負債公平淨值之任何部份乃確認為商譽，並計入投資之賬面值內。倘Eagle Spirit集團分佔之可識別資產及負債於重新評估後之公平淨值高於投資成本，超出之金額則於收購投資期間即時於損益確認。

釐定是否需要就Eagle Spirit集團於合營公司之投資確認任何減值虧損時，會應用香港會計準則第39號之規定。於有需要時，該項投資之全部賬面值(包括商譽)會根據香港會計準則第36號「資產減值」作為單一資產進行減值測試，方法為比較其可收回金額(即使用價值與公平值減出售成本兩者中之較高者)與賬面值。任何已確認之減值虧損構成該項投資賬面值之一部份。有關減值虧損之任何撥回乃根據香港會計準則第36號予以確認，惟以該項投資之可收回金額其後增加金額為限。

倘Eagle Spirit集團削減其於合營公司之所有權權益但Eagle Spirit集團繼續採用權益法，如有關收益或虧損會於出售相關資產或負債時重新分類至損益，則Eagle Spirit集團會將先前於其他全面收益確認與削減所有權權益有關之收益或虧損部份重新分類至損益。

當Eagle Spirit集團與Eagle Spirit集團之合營公司進行交易(例如出售或注入資產)時，與聯營公司或合營公司交易所產生之損益僅在該合營公司之權益與Eagle Spirit集團無關之情況下，方會在Eagle Spirit集團之財務資料確認。

#### 待售非流動資產

倘非流動資產及出售集團之賬面值可主要透過出售交易(而非持續使用)收回，其將分類為待售。僅於出售極有可能發生或非流動資產(或出售集團)於現況可供即時出售時方會被視為符合此條件。管理層必須對出售作出承諾，而出售預期應可於分類日期起計一年內合資格確認為已完成出售。

當Eagle Spirit集團承諾出售計劃涉及失去一間附屬公司控制權時，該附屬公司之所有資產及負債於符合上述條件時均分類為待售，不論Eagle Spirit集團是否將於出售后保持其前附屬公司之非控股權益。

當Eagle Spirit集團承諾進行涉及出售於聯營公司或合營公司之投資或部份投資之出售計劃，倘符合上述條件，將予出售之該項投資或部份投資分類為待售，而Eagle Spirit集團將自投資(或部份投資)分類為待售之時起，不再就分類為待售之部份採用權益法。並無分類為待售之於聯營公司或合營公司之投資之任何保留部份會繼續使用權益法入賬。當出售導致Eagle Spirit集團失去對聯營公司之重大影響力或對合營公司之共同控制權時，則Eagle Spirit集團於出售時不再採用權益法。

於出售後，Eagle Spirit集團按照香港會計準則第39號將於聯營公司或合營公司之任何保留權益入賬，惟倘保留權益仍屬聯營公司或合營公司除外，在此情況下Eagle Spirit集團將採用權益法(見上文於聯營公司或合營公司之投資之會計政策)。

分類為待售非流動資產(及出售集團)乃按資產過往賬面值及公平值減出售成本兩者中之較低者計量。

#### 收益確認

收益按已收或應收代價之公平值計量，指於日常業務過程中提供服務之應收款項減折扣及與銷售有關之稅項。

酒店住宿、餐飲及宴會業務之收益於提供服務時確認。

當經濟利益可能流向Eagle Spirit集團及收入金額能可靠計量時，會確認金融資產之利息收入。利息收入乃根據尚餘本金及適用實際利率按時間基準計量，實際利率乃於初步確認時將金融資產於預計年期內估計日後現金收入貼現至資產賬面淨值之比率。

管理費及暫借費收入於提供服務時確認。

#### 物業、機械及設備

物業、機械及設備包括持有用於生產或提供服務或用於行政用途之樓宇、租賃土地(分類為融資租賃)及永久業權土地(在建酒店物業及在建工程除外)，以成本減其後累計折舊及累計減值虧損(如有)在綜合財務狀況表列賬。

在建酒店物業以供生產、供應或行政之用乃按成本減任何已確認減值虧損列賬。成本包括專業人員費用，及就合資格資產按Eagle Spirit集團會計政策資本化之借貸成本。當該物業完成及可投入擬定用途時，將撥入物業、機械及設備之適當分類。當該等資產可投入擬定用途時，開始就該等資產計算折舊，基準與其他物業資產相同。

物業、機械及設備項目(在建酒店物業及在建工程除外)之折舊按其估計可使用之年期並計及其估計剩餘價值以直線法撇銷其成本。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法乃於每一個報告期末檢討，估計變動之影響按預先計提之基準入賬。

物業、機械及設備項目於出售時或當繼續使用該資產預期不會產生未來經濟利益時終止確認。出售或棄用物業、機械及設備項目所產生溢利或虧損乃按出售所得款項與賬面值間之差額計算，並於損益確認。

## 金融工具

倘集團實體成為工具合約條文之訂約方，則會於綜合財務狀況表確認金融資產及金融負債。

金融資產及金融負債初步按公平值計量。因收購或發行金融資產及金融負債而直接產生之交易成本，於初步確認時加入或扣自(視適用情況而定)金融資產或金融負債之公平值。因收購按公平值列賬及計入損益之金融資產或金融負債而直接產生之交易成本即時於損益確認。

## 金融資產

Eagle Spirit集團之金融資產分類為貸款及應收款項。該分類取決於金融資產之性質及用途，並於初步確認時釐定。

## 實際利息法

實際利息法乃計算金融資產之攤銷成本以及分配相關期間之利息收入之方法。實際利率乃將金融資產之預計年期或適用之較短期間內估計未來收取之現金(包括構成實際利率一部份之所有已付或已收之費用及點子、交易成本及其他溢價或折讓)準確貼現至初步確認時之賬面淨值之利率。

債務工具之利息收入按實際利息法確認。

## 貸款及應收款項

貸款及應收款項乃並無於活躍市場報價之固定或待定金額付款之非衍生金融資產。於初步確認後，貸款及應收款項(包括應收合營公司款項、應收賬款及其他應收款項、應收同系附屬公司款項、已抵押銀行存款以及銀行結餘及現金)均以實際利息法，按攤銷成本減任何已識別減值虧損計量(見下文有關金融資產減值虧損之會計政策)。

## 金融資產之減值

於報告期末，金融資產獲評定是否有減值跡象。當有客觀證據顯示金融資產之預期未來現金流量因於初步確認該金融資產後發生之一項或多項事件而受到影響時，即對該金融資產確認減值。

客觀減值證據包括：

- 發行人或交易對方出現重大財政困難；或
- 未能繳付或逾期償還利息或本金等違約行為；或
- 借貸人有可能面臨破產或財務重組。

對於按攤銷成本列賬之金融資產而言，所確認減值虧損為資產賬面值與按金融資產之原實際利率貼現之估計未來現金流量現值之差額。

就所有金融資產而言，金融資產之賬面值直接按減值虧損減少。

對於按攤銷成本計量之金融資產而言，如在往後期間，減值虧損金額減少，而有關減少在客觀上與確認減值虧損後發生之事件有關，則先前已確認之減值虧損透過損益予以撥回，惟該資產於減值獲撥回當日之賬面值，不得超過未確認減值時之攤銷成本。

#### 金融負債及股本工具

由集團實體發行之債務及股本工具按合約安排性質，以及金融負債及股本工具之定義分類為金融負債或股本。

#### 股本工具

股本工具為證明Eagle Spirit集團扣除其所有負債後資產剩餘權益之任何合約。Eagle Spirit所發行股本工具乃按已收所得款項確認，並扣除直接發行成本。

#### 實際利息法

實際利息法乃計算金融負債之攤銷成本以及分配相關期間之利息開支之方法。實際利率乃將金融負債之預計年期或適用之較短期間內估計未來支付之現金(包括構成實際利率一部份之所有已付或已收之費用及點子、交易成本及其他溢價或折讓)準確貼現至初步確認時之賬面淨值之利率。

債務工具之利息開支乃按實際利息法確認。

#### 金融負債

金融負債包括應付賬款及其他應付款項、應付直接控股公司／同系附屬公司款項、來自一間關連公司／一間同系附屬公司之貸款及銀行借貸，其後以實際利息法按攤銷成本計量。

#### 終止確認

僅於資產現金流量之合約權利屆滿時，或將金融資產及其擁有權絕大部份風險及回報轉讓予另一實體時，Eagle Spirit集團方會終止確認金融資產。

於終止確認整項金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價之總和之差額，將於損益確認。

Eagle Spirit集團於且僅於其責任已解除、註銷或屆滿時終止確認金融負債。已終止確認之金融負債之賬面值與已付及應付代價間之差額於損益確認。

#### 存貨

存貨乃按成本及可變現淨值兩者之較低值入賬。存貨成本以加權平均法計算。可變現淨值指存貨之估計售價扣除一切估計完成成本及銷售所需費用。

### 會所債券

具有無限可使用年期之會所債券乃按成本減任何其後累計減值虧損計量。

### 借貸成本

直接涉及收購、建設或生產合資格資產(即需要一定時間預備方可投入作擬定用途或出售之資產)之借貸成本計入該等資產之成本，直至該等資產大致上可準備投入作擬定用途或出售為止。在特定借貸撥作合資格資產之支出前暫時用作投資所賺取之投資收入須自合資格撥充資本之借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本均於其產生期間在損益確認。

### 退休福利成本

就Eagle Spirit集團界定供款退休福利計劃(包括強制性公積金計劃)所作之供款於僱員提供服務令其應享供款時確認為開支。

### 稅項

所得稅開支指現行應繳稅項及遞延稅項之總和。

現行應繳稅項乃按本年度／期間應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合損益及其他全面收益表所報「除稅前溢利」不同，乃由於其不包括涉及其他年度之應課稅或可扣稅收入或開支項目以及毋須課稅或不能扣稅之項目。Eagle Spirit集團之現行稅項負債乃按報告期末已頒佈或實際頒佈之稅率計算。

遞延稅項乃就財務資料內資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基之暫時差額確認。遞延稅項負債一般會就所有應課稅暫時差額確認，而遞延稅項資產一般會於可能出現應課稅溢利以抵銷該等可扣稅暫時差額時就所有可扣稅暫時差額確認。倘暫時差額源自商譽或初步確認不影響應課稅溢利或會計溢利之交易(業務合併除外)其他資產及負債，則不會確認該等資產及負債。

於合營公司之權益所產生應課稅暫時差額之遞延稅項負債將獲確認，惟倘Eagle Spirit集團可控制撥回暫時差額及暫時差額有可能於可見將來不會撥回則除外。與該等投資有關之可扣減暫時性差額所產生之遞延稅項資產僅於將有充足應課稅溢利可使用暫時性差額之利益及預期於可見將來撥回時，方予確認。

遞延稅項資產之賬面值於報告期末檢討，並於可能不再有足夠應課稅溢利收回該項資產全部或部份之情況下調減。

遞延稅項資產及負債乃按預期於償還負債或變現資產期間適用之稅率計算。所根據之稅率(及稅法)乃於報告期末已頒佈或實際頒佈。



遞延稅項負債及資產之計量反映Eagle Spirit集團於報告期末預期將要收回或償還其資產及負債賬面值之稅務後果。

本期及遞延稅項於損益確認，惟倘有關稅項與於其他全面收益項目確認或直接於權益確認之項目有關則作別論，於該情況下，本期及遞延稅項亦於其他全面收益項目確認或直接於權益確認。

#### 外幣

編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外貨幣(外幣)進行之交易乃按交易日期當時之匯率以相關功能貨幣(即實體主要業務所在經濟環境之貨幣)入賬。於各報告期末，以外幣列值之貨幣項目以該日之匯率重新換算。以外幣過往成本計算之非貨幣項目不予重新換算。

貨幣項目的匯兌差異會於產生期間於損益確認，惟以下各項除外：

- 與作未來生產用途之在建資產有關之外幣借貸所產生之匯兌差異，當其視作該等外幣借貸之利息成本調整時，計入該等資產之成本內；
- 為對沖若干外幣風險(見下文會計政策)而訂立之交易產生之匯兌差異；及
- 由海外業務收取或支付之貨幣項目(其結算並非已計劃或可能發生，因此構成海外業務投資淨額之一部份)所產生之匯兌差異，初步於其他全面收益內確認，並於償還貨幣項目時自權益重新分類至損益。

#### 減值虧損

Eagle Spirit集團於報告期末檢討其有形資產之賬面值以釐定是否有任何跡象顯示該等資產已經出現減值虧損。倘有任何有關跡象，則估計其可收回金額以釐定減值虧損之程度(如有)。倘若無法估計個別資產之可收回金額，則Eagle Spirit集團會估計該資產所屬現金產生單位之可收回金額。

可回收金額乃公平值(扣除銷售成本)與使用價值間之較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量乃使用稅前貼現率貼現至其現有價值，以反映金錢時間價值之目前市場評估及針對有關未經調整未來現金流量估計之資產之風險。

倘若一項資產(或一現金產生單位)之可收回金額估計低於其賬面值，則該資產(或一現金產生單位)之賬面值將扣減至其可收回金額。減值虧損即時於損益確認。

倘若減值虧損其後撥回，則資產之賬面值增至其可收回金額之經修訂估計，惟增加後之賬面值不得超過在過往年度資產(或一現金產生單位)減值虧損未獲確認時所釐定之賬面值。減值虧損撥回即時確認為收入。



## 5. 估計不確定因素之主要來源及關鍵會計判斷

於應用附註4所述Eagle Spirit集團之會計政策時，Eagle Spirit董事須對未能透過其他來源確定之資產及負債之賬面值作出判斷、估計及假設。

估計及相關假設乃以持續基準審閱。倘對會計估計之修訂僅影響進行修訂之期間，則於該期間確認，或倘修訂會影響目前及未來期間，則於目前及未來期間確認。

### 應用會計政策時所作關鍵判斷

除涉及估計之判斷外，以下為Eagle Spirit董事在應用Eagle Spirit集團之會計政策時所作且對Eagle Spirit集團之財務資料所確認金額有最重大影響之關鍵判斷。

#### More Star分類為合營公司

截至二零一四年六月三十日止六個月，Eagle Spirit出售於More Star之60%權益。自出售完成起，Eagle Spirit持有More Star之40%權益。Eagle Spirit董事評估Eagle Spirit是否有能力單方面控制More Star之相關業務。於作出判斷時，Eagle Spirit董事認為Eagle Spirit集團對More Star並無控制權，原因為根據相關股東協議，相關業務需要More Star之股東雙方一致同意。Eagle Spirit董事得出結論，Eagle Spirit集團或合營公司其他合夥人均無能力單方面控制More Star，故More Star被視為由Eagle Spirit及合營公司其他合夥人共同控制。因此，More Star已按合營公司分類及入賬。

## 6. 收益及分部資料

收益指Eagle Spirit集團就向外部客戶銷售貨品及提供服務所收取及應收之款項減折扣及與銷售有關之稅項，其分析如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一三年 港幣千元 (未經審核)	二零一四年 港幣千元
酒店住宿	—	46,223	107,304	46,358	55,045
餐飲	—	9,257	16,506	9,897	14,276
其他	—	463	1,369	606	805
總計	—	55,943	125,179	56,861	70,126

主要營運決策者Eagle Spirit董事評估Eagle Spirit集團之整體表現及資源分配，原因為Eagle Spirit集團從事酒店業務。

### 地區資料

Eagle Spirit集團之業務及資產位於香港。

### 有關主要客戶之資料

概無個別客戶於有關期間佔Eagle Spirit集團收益超過10%。

## 7. 其他收入

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一三年 港幣千元 (未經審核)	二零一四年 港幣千元
來自關連公司之管理費收入(附註32a(ii))	22,640	19,540	17,820	7,660	6,860
來自外部人士之管理費收入	72	—	—	—	—
來自關連公司之暫借費收入(附註32a(ii))	10,382	10,037	9,666	4,906	4,098
來自外部人士之暫借費收入	610	770	1,769	695	1,208
銀行利息收入	4	3	102	46	174
應收一間合營公司款項之利息收入	—	—	—	—	6,067
雜項收入	446	869	828	—	479
	<u>34,154</u>	<u>31,219</u>	<u>30,185</u>	<u>13,307</u>	<u>18,886</u>

## 8. 財務費用

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一三年 港幣千元 (未經審核)	二零一四年 港幣千元
須於五年內悉數償還之銀行借貸之利息	4,217	10,727	16,883	8,275	3,333
來自一間關連公司之貸款	569	164	—	—	—
來自一間同系附屬公司之貸款	—	383	420	208	99
來自一名第三方之貸款	—	454	—	—	—
減：資本化數額	(4,217)	(5,227)	—	—	—
	<u>569</u>	<u>6,501</u>	<u>17,303</u>	<u>8,483</u>	<u>3,432</u>

於物業、機械及設備入賬之在建酒店物業計入就該物業(定義見附註1)興建用途而特別借取之銀行借貸所產生之財務費用。截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度，撥作在建酒店物業成本之財務費用分別約為港幣4,217,000元及港幣5,227,000元。

## 9. 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一三年 港幣千元 (未經審核)	二零一四年 港幣千元
本期稅項					
中國預扣稅	1,378	1,463	1,514	763	757
遞延稅項(附註23)	—	—	—	—	—
本年度／期間稅項	<u>1,378</u>	<u>1,463</u>	<u>1,514</u>	<u>763</u>	<u>757</u>

根據中國法律，若干附屬公司須就截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年及二零一四年六月三十日止六個月收取中國同系附屬公司之多項服務費收入分別繳納介乎5.2%至15.6%、5.2%至18.1%、5.2%至18.1%、6.0%至18.1%及6.0%至18.1%之中國預扣稅。

有關期間之香港利得稅乃按估計應課稅溢利之16.5%計算。

由於Eagle Spirit集團於截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度並無應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

Eagle Spirit集團有過往年度結轉之稅項虧損可供抵銷截至二零一三年十二月三十一日止年度及截至二零一三年及二零一四年六月三十日止六個月產生之應課稅溢利。

本年度／期間稅項與綜合損益及其他全面收益表所示溢利之對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一三年 港幣千元 (未經審核)	二零一四年 港幣千元
除稅前溢利	<u>18,880</u>	<u>14,581</u>	<u>33,353</u>	<u>9,712</u>	<u>470,589</u>
按本地所得稅稅率16.5% 計算之稅項	3,115	2,406	5,503	1,602	77,647
應佔合營公司業績之稅 務影響	—	—	—	—	(157)
毋須課稅收入之稅務影響	(4,595)	(5,162)	(3,617)	(1,708)	(80,431)
不可扣稅開支之稅務影響	1,113	2,769	978	540	1,001
來自中國收入之預扣稅	1,378	1,463	1,514	763	757
未確認稅項虧損之稅務 影響	442	2,028	1,137	1,007	1,940
動用先前未確認之稅項 虧損	<u>(75)</u>	<u>(2,041)</u>	<u>(4,001)</u>	<u>(1,441)</u>	<u>—</u>
本年度／期間稅項支出	<u>1,378</u>	<u>1,463</u>	<u>1,514</u>	<u>763</u>	<u>757</u>

遞延稅項之詳情載於附註23。

## 10. 本年度／期間溢利

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一三年 港幣千元 (未經審核)	二零一四年 港幣千元
本年度／期間溢利已扣除：					
核數師酬金	250	250	296	125	75
董事酬金					
費用、薪金及其他福利	2,982	4,490	6,767	2,047	1,980
退休福利計劃供款	24	28	35	20	16
董事酬金總額	3,006	4,518	6,802	2,067	1,996
其他員工成本：					
薪金	8,357	26,671	45,576	23,198	25,099
退休福利計劃供款	208	848	1,656	887	925
員工成本總額	8,565	27,519	47,232	24,085	26,024
物業、機械及設備折舊	128	5,211	12,396	8,712	144
有關租賃物業之經營					
租賃最低租金	58	398	454	308	239
向一間合營公司支付有關					
租賃物業之經營租賃					
最低租金	—	—	—	—	18,925
出售物業、機械及設備					
之虧損	7	—	—	—	—
出售附屬公司之交易成本	—	—	—	—	3,000
並已計入：					
利息收入	4	3	102	46	6,241

## 11. 每股盈利

由於就本報告而言每股盈利資料並無意義，故並無載列有關資料。

## 12. 物業、機械及設備

	酒店物業 港幣千元	在建 酒店物業 港幣千元	傢俬、 裝置及設備 港幣千元	汽車 港幣千元	總計 港幣千元
<b>成本</b>					
於二零一一年一月一日	—	232,912	415	170	233,497
添置	—	397,178	788	—	397,966
出售	—	—	(16)	—	(16)
於二零一一年十二月三十一日	—	630,090	1,187	170	631,447
添置	—	197,145	162	—	197,307
轉移至(自)在建酒店物業	827,235	(827,235)	—	—	—
於二零一二年十二月三十一日	827,235	—	1,349	170	828,754
添置	—	—	77	332	409
轉移至分類為待售資產	(827,235)	—	(62)	—	(827,297)
於二零一三年十二月三十一日	—	—	1,364	502	1,866
添置	—	—	25	—	25
於二零一四年六月三十日	—	—	1,389	502	1,891
<b>累計折舊</b>					
於二零一一年一月一日	—	—	268	71	339
本年度撥備	—	—	94	34	128
出售	—	—	(9)	—	(9)
於二零一一年十二月三十一日	—	—	353	105	458
本年度撥備	5,043	—	134	34	5,211
於二零一二年十二月三十一日	5,043	—	487	139	5,669
本年度撥備	12,102	—	241	53	12,396
轉移至分類為待售資產	(17,145)	—	(12)	—	(17,157)
於二零一三年十二月三十一日	—	—	716	192	908
本年度撥備	—	—	110	34	144
於二零一四年六月三十日	—	—	826	226	1,052
<b>賬面值</b>					
於二零一四年六月三十日	—	—	563	276	839
於二零一三年十二月三十一日	—	—	648	310	958
於二零一二年十二月三十一日	822,192	—	862	31	823,085
於二零一一年十二月三十一日	—	630,090	834	65	630,989

上述物業、機械及設備項目經計及其估計剩餘價值後以直線法按下列年率折舊。

酒店物業(包括土地及樓宇)	按尚餘租期或2.5%(以較短者為準)
傢俬、裝置及設備	10%-20%
汽車	8.33%-20%

酒店物業位於香港九龍大角咀，訂有中期租約。

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日賬面值合共分別為港幣630,090,000元、港幣822,192,000元及港幣810,090,000元之酒店物業或在建酒店物業(計入分類為待售資產)已抵押作為授予Eagle Spirit集團之銀行貸款之擔保。

### 13. 會所債券

會所債券指向具有無限使用年期之餐宴會所支付之公司會員費用。Eagle Spirit董事經參考會所債券之市價後認為並無出現減值。

### 14. 於一間合營公司之權益／應收一間合營公司款項

	於十二月三十一日			於 二零一四年 六月三十日
	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	港幣千元
於一間合營公司非上市投資之成本	—	—	—	192,771
應佔收購後溢利	—	—	—	954
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>193,725</u>
應收一間合營公司款項	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>299,078</u>

誠如附註20及26所載，繼Eagle Spirit於二零一四年三月十四日完成出售其於More Star之60%權益後，Eagle Spirit集團保留於Eagle Spirit前全資附屬公司More Star之40%權益。該公司作為投資控股公司而其附屬公司灝申主要從事持有九龍珀麗酒店作投資物業以賺取租金或就More Star集團整體而言作資本增值用途。

出售完成後，More Star不再為Eagle Spirit之附屬公司，並成為Eagle Spirit之合營公司，此乃由於根據股東協議More Star相關業務之重大決策需要More Star股東雙方一致同意，致使Eagle Spirit有能力對More Star相關業務行使共同控制權。

由於More Star於香港持有酒店物業並使Eagle Spirit集團得以透過本地專業知識保持於有關市場之份額，故其對Eagle Spirit集團具有策略價值。

Eagle Spirit集團於More Star之40%權益初步於二零一四年三月十四日以公平值計量，有關公平值乃參考買方(定義見附註20)支付之總代價釐定。

應收一間合營公司款項為無抵押、按港幣銀行同業最優惠貸款利率(「最優惠利率」)加2厘計息及須於報告期末後十二個月後償還。

有關Eagle Spirit集團之合營公司於二零一四年六月三十日之詳情如下：

名稱	實體形式	註冊成立地點	所持股份類別	Eagle Spirit 於二零一四年 六月三十日 所持已發行 股本面值比例	Eagle Spirit 於二零一四年 六月三十日 所持投票權比例	主要業務
More Star	有限責任	英屬處女群島	普通股	40%	40%	投資控股
More Star之全資附屬公司：						
灝申	有限責任	香港	普通股	40%	40%	於香港持有 酒店物業

下表之綜合財務資料概要指根據香港財務報告準則編製之合營公司綜合財務報表所示金額。

	於二零一四年 六月三十日 港幣千元
流動資產	6,470
非流動資產(附註)	1,285,000
流動負債	(11,557)
非流動負債	(768,100)
上述資產及負債金額包括以下各項：	
現金及現金等值項目	6,422
流動金融負債(不包括應付賬款及其他應付款項以及撥備)	—
非流動金融負債(不包括應付賬款及其他應付款項以及撥備)	752,100

附註：非流動資產僅指持作投資物業之九龍珀麗酒店。



自二零一四年  
三月  
十五日至  
二零一四年  
六月  
三十日  
港幣千元

收益	18,925
本期間溢利	2,385
其他全面收益	—
本期間全面收益總額	2,385
期內自合營公司收取之股息	—

上述綜合財務資料概要與Eagle Spirit集團之財務資料所確認合營公司權益於二零一四年六月三十日之賬面值對賬：

	港幣千元
合營公司之資產淨值	511,813
Eagle Spirit集團於合營公司之所有權權益比例	40%
Eagle Spirit集團應佔合營公司之資產淨值	204,725
收購之公平值調整影響	(11,000)
Eagle Spirit集團於一間合營公司之權益之賬面值	193,725

## 15. 銀行結餘及現金／已抵押銀行存款

銀行結餘於有關期間按現行市場年利率0.01厘計息。已抵押銀行存款於二零一一年及二零一二年十二月三十一日按現行市場年利率0.01厘計息，並就Eagle Spirit集團所用銀行融資作出抵押。

已抵押銀行結餘港幣5,000,000元於二零一三年十二月三十一日計入分類為待售資產(附註20)，作為以待售資產相關負債入賬之銀行借貸之抵押。

## 16. 存貨

存貨按成本入賬，主要指用於日常業務過程中之食品、餐飲及一般存貨。

## 17. 應收賬款及其他應收款項

	於十二月三十一日			於
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	六月三十日
應收賬款	—	3,585	5,432	2,924
預付款項	205	634	548	5,870
租金及其他按金	262	489	1,526	17,577
其他	433	248	326	473
	<u>900</u>	<u>4,956</u>	<u>7,832</u>	<u>26,844</u>
應收賬款及其他應收款項總額	900	4,956	7,832	26,844
減：分類為非流動資產之租金按金	—	—	—	(16,000)
	<u>900</u>	<u>4,956</u>	<u>7,832</u>	<u>10,844</u>
分類為流動資產之應收賬款及 其他應收款項	900	4,956	7,832	10,844

Eagle Spirit集團給予其若干企業貿易客戶之平均信貸期介乎0至30日。以下為應收賬款於各報告期末按發票日期(與相關收益確認日期相若)列示之賬齡分析。

	於十二月三十一日			於
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	六月三十日
應收賬款：				
0至30日	—	3,559	5,104	2,857
31至60日	—	26	214	67
61至90日	—	—	90	—
超過90日	—	—	24	—
	<u>—</u>	<u>3,585</u>	<u>5,432</u>	<u>2,924</u>

於接納任何新客戶前，Eagle Spirit集團已評估潛在客戶之信貸質素以界定其信貸額。Eagle Spirit集團每年對客戶之信貸額進行一次檢討，並參考合約訂明之支付條款審閱每名客戶償還應收款項之記錄，以釐定應收賬款之可收回程度。

於二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日逾期且賬面值合共約為港幣26,000元、港幣328,000元及港幣67,000元之應收賬款計入Eagle Spirit集團之應收賬款結餘。由於信貸質素並無出現重大變動且有關金額仍被視為可收回，故Eagle Spirit集團並無就減值虧損作出撥備。Eagle Spirit集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

已逾期但未減值之應收賬款之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於 二零一四年 六月三十日
	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	港幣千元
31至60日	—	26	214	67
61至90日	—	—	90	—
超過90日	—	—	24	—
總計	—	26	328	67

Eagle Spirit集團就個別應收賬款進行評估，而並無於各報告期末確認撥備。

於二零一四年六月三十日，港幣16,000,000元之非流動租金按金及計入預付款項之港幣5,333,000元，分別指就總租約(定義見附註20)租賃九龍珀麗酒店作出之按金及租金預付款項，有關詳情載於附註20。

#### 18. 應收(應付)同系附屬公司／直接控股公司款項

有關金額為無抵押、免息及須應要求償還。

#### 19. 來自一間關連公司／同系附屬公司之貸款

於二零一一年十二月三十一日來自一間關連公司德祥企業管理有限公司(「德祥企業管理」)之貸款為無抵押、按最優惠利率加年利率2厘計息及於截至二零一二年十二月三十一日止年度悉數償還。由於德祥企業管理之控股公司對珀麗酒店擁有重大影響力，德祥企業管理為Eagle Spirit之關連公司。

來自一間同系附屬公司HMH China Investment Limited(「HMH China Investment」)之貸款為無抵押、按最優惠利率加年利率2厘計息及須應要求償還。HMH China Investment為最終控股公司珀麗酒店共同控制下之一間同系附屬公司。

#### 20. 分類為待售之資產及負債

於二零一三年十一月五日，Eagle Spirit與獨立第三方(「買方」)訂立有條件出售協議，據此，Eagle Spirit同意(a)向買方出售於More Star全部股權之60%及應收More Star之股東貸款之60%；(b)促使Eagle Spirit另一間全資附屬公司九龍珀麗(作為承租人)與灝申訂立租賃協議(「總租約」)，以就酒店業務租賃該物業，為期六年；(c)就自買方收購於More Star全部股權之60%及應收More Star之相應股東貸款而向買方授出認沽期權(「買方認沽期權」)，其僅可於出現僵局時行使；及(d)就向買方出售於More Star之餘下40%股權及應收More Star之相應股東貸款而向買方授出認購期權(「買方認購期權」)，其僅可於出現僵局時行使，現金代價總額為港幣762,893,000元。

倘買方或由其提名之董事於將由灝申與九龍珀麗訂立之總租約屆滿或提早終止總租約之時或之後，提出有關(a)向九龍珀麗以外之人士租賃整項該物業或就此發出特許權；或(b)委任九龍珀麗以外之任何人士為該物業之營運商或管理人之建議，而有關建議未獲Eagle Spirit批准(出現「僵局」)，則買方有權行使買方認沽期權或買方認購期權。

於評估有關出售之總代價金額時，並無計及買方認沽期權及買方認購期權之公平值。Eagle Spirit董事認為，由於兩項期權之行使價為須運用獨立專業估值師釐定之公平值達致之代價，且期權持有人能否行使該等期權取決於是否出現僵局，故該等期權並無重大公平值。

Eagle Spirit集團於More Star之權益應佔之資產及負債預期將於二零一三年十二月三十一日起計十二個月內出售，已分類為待售出售集團及於綜合財務狀況表中獨立呈列。預期代價超出相關資產及負債之賬面淨值，因此並無確認減值。

More Star於二零一三年十二月三十一日之資產及負債主要類別如下，其已於綜合財務狀況表中獨立呈列：

	港幣千元
物業、機械及設備	810,140
其他應收款項	52
已抵押銀行結餘	5,000
銀行結餘	22,114
	<u>837,306</u>
分類為待售資產總值	
其他應付款項	5,944
銀行借貸	630,000
	<u>635,944</u>
與分類為待售資產有關之負債總額	

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，Eagle Spirit集團償還銀行貸款港幣435,000,000元及取得須於一年內償還之銀行貸款港幣630,000,000元。計入分類為待售資產之酒店物業港幣810,090,000元於二零一三年十二月三十一日已抵押作為銀行借貸之擔保。

有關交易於二零一四年三月十四日完成，而九龍珀麗與灝申訂立總租約，自二零一四年四月一日起生效。出售More Star之溢利為港幣474,098,000元，有關詳情載於附註26。

## 21. 應付賬款及其他應付款項

	於十二月三十一日			於
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	六月三十日
應付賬款	—	1,586	1,498	1,285
已收按金	1,137	695	2,190	1,795
其他應付款項	1,648	35,421	718	63
應計開支	25,960	10,070	12,087	16,119
	<u>28,745</u>	<u>47,772</u>	<u>16,493</u>	<u>19,262</u>

以下為應付賬款於各報告期末按發票日期列示之賬齡分析：

	於十二月三十一日			於 二零一四年 六月三十日
	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	港幣千元
0至30日	—	1,406	1,419	1,270
31至60日	—	155	14	15
61至90日	—	3	65	—
超過90日	—	22	—	—
	<u>—</u>	<u>1,586</u>	<u>1,498</u>	<u>1,285</u>

購買貨物之信貸期介乎30至60日。就若干供應商而言，Eagle Spirit集團須根據購買貨物之供應商協議向供應商支付預付款項及／或訂金。

## 22. 銀行借貸

	於十二月三十一日			於 二零一四年 六月三十日
	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	港幣千元
有抵押銀行貸款	<u>405,000</u>	<u>435,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

銀行借貸須償還如下：

	於十二月三十一日			於 二零一四年 六月三十日
	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	港幣千元
一年內	<u>405,000</u>	<u>435,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

於二零一一年十二月三十一日為數港幣405,000,000元之有抵押港幣銀行貸款以香港銀行同業拆息（「香港銀行同業拆息」）加年利率1.75厘計息，乃於截至該日止年度籌得，須於該日起計一年內償還。平均實際借貸利率為1.76厘。

於二零一二年十二月三十一日為數港幣435,000,000元之有抵押港幣銀行貸款以香港銀行同業拆息加年利率2.5厘計息，乃於截至該日止年度籌得，須於該日起計一年內償還。平均實際借貸利率為2.9厘。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度籌得有抵押銀行貸款港幣630,000,000元。有關貸款以港幣計值及按香港銀行同業拆息加年利率2.5厘計息，於二零一三年十二月三十一日計入與待售資產有關之負債，於二零一四年三月十四日悉數償還。平均實際借貸利率為2.7厘。

## 23. 遞延稅項

以下為於有關期間已確認之主要遞延稅項負債(資產)及有關變動：

	加速稅項折舊 港幣千元	稅項虧損 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一一年一月一日	42	(42)	—
本年度扣除(計入)	75	(75)	—
於二零一二年一月一日	117	(117)	—
本年度扣除(計入)	2,041	(2,041)	—
於二零一二年十二月三十一日	2,158	(2,158)	—
本年度扣除(計入)	879	(879)	—
於二零一三年十二月三十一日	3,037	(3,037)	—
本年度(計入)扣除	(9)	9	—
於出售附屬公司後終止確認	(3,028)	3,028	—
於二零一四年六月三十日	—	—	—

Eagle Spirit集團於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日可用作抵銷未來應課稅溢利之估計未動用稅項虧損分別為港幣42,421,000元、港幣54,711,000元、港幣42,682,000元及港幣36,031,000元。已就有關虧損於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日分別確認遞延稅項資產港幣709,000元、港幣13,079,000元及港幣18,406,000元。由於無法確定未來溢利來源，故並未就於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日分別為港幣41,712,000元、港幣41,632,000元、港幣24,276,000元及港幣36,031,000元之餘下未動用虧損確認遞延稅項資產。稅項虧損可無限期結轉。

## 24. 股本

Eagle Spirit	股份數目	面值 美元
每股面值1美元之普通股		
法定：		
於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日 以及二零一四年六月三十日	50,000	50,000
已發行及繳足：		
於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日 以及二零一四年六月三十日	1	1
		港幣千元
Eagle Spirit集團之財務資料所示：		
於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日 以及二零一四年六月三十日		—

Eagle Spirit之法定、已發行及繳足股本於有關期間概無任何變動。

## 25. 退休福利計劃

Eagle Spirit集團設有之退休金計劃涉及大部份香港僱員。主要計劃為定額供款計劃。該等計劃之資產與Eagle Spirit集團之資產分開，以基金方式持有，並由獨立信託人控制。

由二零零零年十二月一日起，Eagle Spirit集團為所有由該日起新聘之香港僱員或有意參加強制性公積金計劃(「強積金計劃」)之現有僱員參加強積金計劃。強積金計劃根據強制性公積金計劃條例向強制性公積金計劃管理局註冊。強積金計劃之資產與Eagle Spirit集團之資產分開，以基金方式持有，並由獨立信託人控制。根據強積金計劃之規則，僱主及其僱員須向強積金計劃作出有關薪酬5%之供款。自二零一二年六月一日起，每月相關收入上限為港幣25,000元(前為港幣20,000元)，僱員亦須作出相應供款。Eagle Spirit集團就強積金計劃唯一應盡之責任乃根據強積金計劃作出規定之供款。

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一四年六月三十日止六個月計入綜合損益及其他全面收益表之總成本分別為港幣232,000元、港幣876,000元、港幣1,691,000元及港幣941,000元，乃指Eagle Spirit集團向上述退休福利計劃支付或應付之供款。

於各報告期末，除上述供款外，Eagle Spirit集團概無任何重大責任。

## 26. 出售附屬公司

附註20所披露Eagle Spirit出售於More Star之60%權益及應收More Star之股東貸款之60%於二零一四年三月十四日完成。

	港幣千元
已收現金代價	762,893
失去控制權之資產及負債之分析：	
	港幣千元
物業、機械及設備	810,140
銀行結餘及現金	50
其他應收款項	49
股東貸款(附註)	(763,125)
其他應付款項	(8,611)
已出售資產淨值	38,503

附註：股東貸款包括(1)有關出售完成前應付More Star直接控股公司Eagle Spirit之款項，Eagle Spirit於有關出售完成後成為共同控制More Star之股東，及(2) Eagle Spirit就償還銀行借貸向More Star墊付之款項。



## 出售附屬公司之溢利：

港幣千元

現金代價	762,893
已出售資產淨值	(38,503)
出售股東貸款之60%	(457,875)
按公平值初步確認於More Star之40%權益為於一間合營公司之權益	192,771
	<hr/>
出售於More Star之60%權益之溢利	459,286
	<hr/>

## 來自出售附屬公司之現金流入淨額：

已收現金代價	762,893
減：已出售銀行結餘及現金	(50)
	<hr/>
	762,843
	<hr/>

## 27. 經營租賃

## Eagle Spirit集團作為承租人

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度以及截至二零一四年六月三十日止六個月根據物業經營租賃支付之最低租賃付款分別為港幣58,000元、港幣398,000元、港幣454,000元及港幣19,164,000元。

於各報告期末，Eagle Spirit集團根據不可撤銷經營租賃須於下列年期支付之未來最低租賃付款承擔如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	六月三十日
一年內	180	431	219	65,309
第二至第五年(包括首尾兩年)	109	91	150	291,559
五年後	—	—	—	60,000
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	289	522	369	416,868
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>

經營租賃付款指Eagle Spirit集團就其若干寫字樓及酒店物業應付之租金。租期一般議定為1至6年。有關出售完成後，於二零一四年三月十四日，九龍珀麗與灝申訂立為期六年之總租約，而牌照費用包括每月基本租金及營業額租金，有關詳情載於附註20。

## 28. 購股權計劃

於二零零二年五月三日採納之珀麗酒店購股權計劃(「**珀麗酒店二零零二年計劃**」)(經於二零零五年五月二十七日修訂)於二零一二年五月三日屆滿。截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度，概無根據珀麗酒店二零零二年計劃授出購股權，於二零一一年及二零一二年十二月三十一日亦無珀麗酒店二零零二年計劃項下之尚未行使購股權。

隨珀麗酒店二零零二年計劃屆滿後，珀麗酒店於二零一三年五月三十日採納一項新購股權計劃(「**珀麗酒店二零一三年計劃**」)，於二零一三年六月三日生效。珀麗酒店二零一三年計劃旨在向對珀麗酒店作出貢獻或潛在貢獻之珀麗酒店或珀麗酒店持有股本權益之任何實體(「**投資實體**」)之任何合資格僱員(包括執行董事)、任何非執行董事、任何貨品或服務供應商及任何客戶、向珀麗酒店及任何投資實體提供研究、開發或其他科技支援之任何顧問、諮詢人、經理、行政人員和實體及對珀麗酒店或任何投資實體之業務作出貢獻之珀麗酒店任何股東或任何成員或珀麗酒店任何成員公司或任何投資實體所發行任何證券之任何持有人授出可認購珀麗酒店之股份之購股權(「**購股權**」)以作為獎勵或回報。

根據珀麗酒店二零一三年計劃及珀麗酒店任何其他購股權計劃可授出之購股權而可予發行之股份總數，不得超過於採納珀麗酒店二零一三年計劃之當日珀麗酒店已發行股份之10%(「**計劃授權限額**」)，除非珀麗酒店獲得其股東於股東大會上批准更新計劃授權限額，惟根據珀麗酒店二零一三年計劃及珀麗酒店任何其他購股權計劃可授出之購股權而可予發行之珀麗酒店股份數目，不得超過股東批准更新當日珀麗酒店已發行股份之10%。儘管如此，根據珀麗酒店二零一三年計劃及珀麗酒店任何其他購股權計劃項下授出而尚未行使之所有購股權獲行使時可予發行之珀麗酒店股份最高數目，不得超過珀麗酒店不時已發行股份之30%。珀麗酒店二零一三年計劃於二零一三年六月三日起計10年內有效及生效，惟珀麗酒店在股東大會上或其董事會提早終止則除外。

根據珀麗酒店二零一三年計劃授出之購股權須於授出日期起計21日內獲接納及連同港幣1.00元作為支付接納購股權之代價。購股權可按照珀麗酒店二零一三年計劃之條款，由珀麗酒店董事會全權酌情釐定之期間內隨時行使，惟有關期間不得超過授出日期起計10年，並須受珀麗酒店二零一三年計劃提早終止條文及珀麗酒店董事會可能施加之行使購股權限制所規限。

截至二零一三年十二月三十一日止年度及截至二零一四年六月三十日止六個月概無根據珀麗酒店二零一三年計劃授出、行使、註銷任何購股權或其項下之購股權已告失效，於二零一三年十二月三十一日及二零一四年六月三十日亦無珀麗酒店二零一三年計劃項下之尚未行使購股權。

## 29. 金融工具

## (a) 金融工具分類

	於十二月三十一日			於 二零一四年 六月三十日
	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	港幣千元
<b>金融資產</b>				
貸款及應收款項 (包括現金及現金等值項目)	<u>11,009</u>	<u>29,292</u>	<u>147,109</u>	<u>314,066</u>
<b>金融負債</b>				
攤銷成本	<u>599,329</u>	<u>813,887</u>	<u>276,802</u>	<u>68,847</u>

## (b) 財務風險管理目標及政策

Eagle Spirit集團主要金融工具包括應收一間合營公司款項、應收賬款及其他應收款項、應收同系附屬公司款項、已抵押銀行存款、銀行結餘及現金、應付賬款及其他應付款項、應付直接控股公司／同系附屬公司款項、來自一間關連公司及一間同系附屬公司之貸款以及銀行借貸。此等金融工具之詳情於相關附註披露。與此等金融工具相關之風險包括利率風險、信貸風險及流動資金風險。如何減低此等風險之政策載於下文。管理層管理及監察此等風險，確保能夠適時及有效地實行適當措施。

**利率風險**

Eagle Spirit集團承受之現金流量利率風險主要與來自一間關連公司之浮息貸款、來自一間同系附屬公司之貸款及銀行借貸(詳情見附註19及22)有關。管理層會繼續監察利率波幅。

Eagle Spirit集團所承受金融負債利率之風險於本附註流動資金風險管理一節中詳述。Eagle Spirit集團之現金流量利率風險主要與香港銀行同業拆息及現行市場利率有關。

Eagle Spirit集團之銀行結餘承受因銀行結餘現行市場利率波動所導致之現金流量利率風險。Eagle Spirit董事認為，Eagle Spirit集團短期銀行存款所承受之利率風險不大，此乃由於計息銀行結餘於短時間內到期，且銀行結餘之存款利率波幅不大。

向內部主要管理人員報告利率風險所用50基點，代表管理層對利率合理可能變動之評估。倘利率上升50基點，而所有其他變數維持不變，則Eagle Spirit集團截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度之溢利將分別減少港幣2,074,000元及港幣2,090,000元。倘利率上升50基點，而所有其他變數維持不變，則Eagle Spirit集團截至二零一三年十二月三十一日止年度及截至二零一四年六月三十日止六個月之溢利將分別減少港幣2,464,000元及港幣1,441,000元。

**信貸風險**

於各報告日期，Eagle Spirit集團因交易對方未能履行責任而令Eagle Spirit集團蒙受財務損失之最高信貸風險源自綜合財務狀況表及財務狀況表所載相關已確認金融資產之賬面值。

Eagle Spirit集團之應收一間合營公司款項有集中信貸風險。有關合營公司從事一間位於香港名為「九龍珀麗酒店」之酒店物業之投資控股。Eagle Spirit董事考慮到有關合營公司之財政狀況，認為其信貸質素良好。

此外，Eagle Spirit集團之信貸風險源自其應收賬款。為將信貸風險減至最低，Eagle Spirit集團管理層已委派小組負責釐定信貸額、審批信貸及其他監察程序，確保跟進收回逾期債務之情況。此外，Eagle Spirit集團會於報告期末檢討各個別應收賬款之可收回金額，確保就不可收回金額計提足夠減值虧損。就此，Eagle Spirit董事認為Eagle Spirit集團之信貸風險已大大減低。

Eagle Spirit集團之信貸風險亦源自其應收同系附屬公司款項。同系附屬公司從事酒店營運及管理服務。Eagle Spirit董事表示，考慮到同系附屬公司之信貸記錄，認為該等公司亦具備良好信貸質素。

由於已抵押銀行存款及銀行結餘存放於信譽良好之銀行，故有關款項所承受之信貸風險不大。

除上述者外，於報告期末，Eagle Spirit集團並無任何其他重大集中信貸風險。

**流動資金風險**

由於Eagle Spirit集團於二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日之流動負債比流動資產分別超出港幣614,950,000元、港幣793,928,000元及港幣63,777,000元，故此於編製Eagle Spirit集團之財務資料時，Eagle Spirit董事已審慎考慮Eagle Spirit集團日後之流動資金及持續經營能力。經考慮到珀麗酒店已同意為Eagle Spirit集團提供充裕資金以應付截至Eagle Spirit交易事項完成日期止之財務責任後，Eagle Spirit董事信納，Eagle Spirit集團將有充裕資金在可見將來應付到期財務責任。此外，Eagle Spirit交易事項完成後，德祥地產將向Eagle Spirit集團提供財務援助以應付在可見將來到期之財務責任。

Eagle Spirit集團依賴銀行借貸作為流動資金之主要來源。管理流動資金風險時，Eagle Spirit集團監察及將現金及現金等值項目維持於管理層認為充足水平，藉此為Eagle Spirit集團營運提供資金及減低現金流量波動之影響。管理層監察銀行借貸之動用情況，並確保符合貸款契諾。

下表詳列Eagle Spirit集團非衍生金融負債餘下合約到期情況。下表乃按照於Eagle Spirit集團須償還之最早日期之金融負債未貼現現金流量編製。具體而言，附帶按要求償還條款之銀行借貸，不論銀行是否可能選擇行使有關權利，一律計入最早到期日時範圍。其他非衍生金融負債之到期日乃建基於協定還款日期。

下表包括利息及本金現金流量。倘利息流量為浮息，未貼現金額按報告期末之利率得出。

流動資金表

			於二零一一年 十二月 三十一日之 賬面值 港幣千元
	加權平均利率 %	按要求或 少於一年 港幣千元	未貼現現金 流量總額 港幣千元
於二零一一年十二月三十一日			
應付賬款及其他應付款項	—	1,648	1,648
應付同系附屬公司款項	—	178,681	178,681
來自一間關連公司之貸款	7.00	14,000	14,000
銀行借貸	1.76	405,000	405,000
		<u>599,329</u>	<u>599,329</u>
於二零一二年十二月三十一日之 賬面值 港幣千元			
	加權平均利率 %	按要求或 少於一年 港幣千元	未貼現現金 流量總額 港幣千元
於二零一二年十二月三十一日			
應付賬款及其他應付款項	—	36,901	36,901
應付同系附屬公司款項	—	335,986	335,986
來自一間同系附屬公司之貸款	7.00	6,000	6,000
銀行借貸	2.90	435,000	435,000
		<u>813,887</u>	<u>813,887</u>
於二零一三年十二月三十一日之 賬面值 港幣千元			
	加權平均利率 %	按要求或 少於一年 港幣千元	未貼現現金 流量總額 港幣千元
於二零一三年十二月三十一日			
應付賬款及其他應付款項	—	1,690	1,690
應付同系附屬公司款項	—	269,112	269,112
來自一間同系附屬公司之貸款	7.00	6,000	6,000
		<u>276,802</u>	<u>276,802</u>

			於二零一四年 六月 三十日之 賬面值 港幣千元
加權平均利率 %	按要求或 少於一年 港幣千元	未貼現現金 流量總額 港幣千元	
於二零一四年六月三十日			
應付賬款及其他應付款項	—	1,348	1,348
應付直接控股公司款項	—	36,619	36,619
應付一間同系附屬公司款項	—	30,880	30,880
	68,847	68,847	68,847

倘浮動利率與於報告期末釐定之利率估計不同，則上表所載非衍生金融負債之浮息工具金額亦會相應變動。

附帶按要求償還條款之銀行借貸於上述到期日分析計入「按要求或少於一年」之時間範圍。於二零一一年十二月三十一日、二零一二年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日，該銀行借貸之本金總額分別為港幣405,000,000元、港幣435,000,000元及港幣630,000,000元。有關銀行借貸於截至二零一四年六月三十日止六個月內悉數償還。經計及Eagle Spirit集團之財務狀況後，Eagle Spirit董事相信銀行不可能行使其酌情權提出即時還款要求。Eagle Spirit董事相信，有關銀行借貸將根據貸款協議所載預定還款日期償還，而按照預定還款日期之本金及利息現金流出載列如下：

	利率 %	少於一年 港幣千元	一至兩年 港幣千元	兩至五年 港幣千元	未貼現 現金流量 總額 港幣千元	於報告 期末之 賬面值 港幣千元
二零一一年十二月三十一日						
銀行借貸	2.00	408,713	—	—	408,713	405,000
二零一二年十二月三十一日						
銀行借貸	2.90	435,051	—	—	435,051	435,000
二零一三年十二月三十一日						
銀行借貸	2.70	34,263	25,032	639,744	699,039	630,000
二零一四年六月三十日						
銀行借貸	—	—	—	—	—	—

## (c) 公平值

金融資產及金融負債之公平值乃根據公認定價模式按照貼現現金流量分析而釐定。

Eagle Spirit董事認為，於Eagle Spirit集團之財務資料中以攤銷成本入賬之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

## 30. 資產抵押

於各報告期末，Eagle Spirit集團就銀行借貸抵押以下資產：

	於十二月三十一日			於二零一四年
	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	六月三十日 港幣千元
物業、機械及設備	630,090	822,192	810,090	—
已抵押銀行結餘	3,066	3,263	5,000	—
	<u>633,156</u>	<u>825,455</u>	<u>815,090</u>	<u>—</u>

已抵押資產於二零一四年三月十四日已悉數解除。

珀麗酒店於有關期間就Eagle Spirit集團之銀行借貸向銀行發出公司擔保。

## 31. 資本承擔

	於十二月三十一日			於二零一四年
	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	六月三十日 港幣千元
與發展在建酒店物業有關之已訂約 但未撥備之資本開支	<u>31,752</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

## 32. 有關連人士之披露

(a) 有關連人士於各報告期末之結餘及於報告期內訂立之重大交易詳情如下：

## (i) 結餘

Eagle Spirit集團與有關連人士之尚未償還結餘之詳情載於附註17、18及19。



## (ii) 交易

交易名稱	關係	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
		二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
諮詢及設計費收入	同系附屬公司	16,540	14,740	12,920	6,660	4,260
	一間關連公司	—	—	100	—	600
管理費收入(附註(i))	同系附屬公司	6,100	4,800	4,800	1,000	2,000
暫借費收入(附註(ii))	同系附屬公司	10,382	10,037	9,666	4,906	4,098
利息收入	合營公司	—	—	—	—	6,067
利息開支	一間關連公司	569	164	—	—	—
	同系附屬公司	—	383	420	208	99
租金開支	合營公司	—	—	—	—	18,925
管理費開支	同系附屬公司	—	5,000	4,000	—	—

附註：

(i) 管理費收入指向香港及中國酒店提供酒店企業管理諮詢服務。

(ii) 暫借費收入指向同系附屬公司分配員工成本。

## (b) 主要管理人員報酬

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一三年 港幣千元 (未經審核)	二零一四年 港幣千元
短期福利	2,982	4,490	6,767	2,047	1,980
離職後福利	24	28	35	20	16
	<u>3,006</u>	<u>4,518</u>	<u>6,802</u>	<u>2,067</u>	<u>1,996</u>

董事及主要行政人員酬金乃經考慮個人表現後釐定。

**B. 期後財務報表**

Eagle Spirit或Eagle Spirit集團之任何成員公司於二零一四年六月三十日後並無編製任何經審核財務報表。

此 致

德祥地產集團有限公司  
列位董事 台照

德勤•關黃陳方會計師行  
執業會計師  
香港  
謹啟

二零一四年十一月十日

## 2. EAGLE SPIRIT 集團之管理層討論及分析

下文載列Eagle Spirit集團截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一四年六月三十日止六個月(「有關期間」)之管理層討論及分析。

### 業務回顧

Eagle Spirit集團之主要資產及業務為大角咀酒店，該酒店於二零一一年十二月落成。於二零一四年三月十四日，Eagle Spirit集團出售於More Star之60%權益(「MS出售事項」)，該公司間接擁有於大角咀酒店之全部物業權益。自此，Eagle Spirit集團將於More Star之餘下40%權益入賬列為合營公司。

大角咀酒店自二零一二年七月起由Eagle Spirit另一間全資附屬公司以「珀麗」品牌經營，為一間四星級酒店，設有435間客房及餐廳，作物業收入及特許經營收入用途。

### 財務業績

截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度以及截至二零一四年六月三十日止六個月，經營大角咀酒店之收益分別為港幣55,900,000元、港幣125,200,000元及港幣70,100,000元。

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度以及截至二零一四年六月三十日止六個月，有關向珀麗其他附屬公司提供管理服務之已確認其他收入分別為港幣34,200,000元、港幣31,200,000元、港幣30,200,000元及港幣18,900,000元。截至二零一四年六月三十日止六個月之已確認出售一間附屬公司之收益為港幣459,300,000元，指來自MS出售事項之收益。截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度之溢利分別為港幣17,500,000元、港幣13,100,000元及港幣31,800,000元，以及截至二零一四年六月三十日止六個月為港幣469,800,000元。

### 流動資金及資本資源

#### 財政狀況

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，Eagle Spirit集團之物業、機械及設備分別為港幣631,000,000元(發展中)、港幣823,100,000元及港幣810,100,000元(計入分類為持作銷售之資產)，主要由大角咀酒店組成。大角咀酒店乃按成本減折舊而非估值呈列。MS出售事項後，More Star以二零一四年六月三十日賬面值為港幣492,800,000元之合營公司入賬(包括於一間合營公司之權益港幣193,700,000元及應收一間合營公司款項港幣299,100,000元)。

Eagle Spirit集團主要以來自珀麗其他附屬公司之貸款／墊款及銀行借貸為其營運提供資金。應付同系附屬公司款項為無抵押、免息及須按要求償還，於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日之結餘分別為港幣178,700,000元、港幣336,000,000元、港幣269,100,000元及港幣30,900,000元。銀行借貸由大角咀酒店作出抵押，須按要求償還及按浮動利率計息，於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日之結餘分別為港幣405,000,000元、港幣435,000,000元及港幣630,000,000元（計入分類為持作銷售之負債）。截至二零一二年十二月三十一日止年度，港幣30,000,000元獲提取以用作興建大角咀酒店。截至二零一三年十二月三十一日止年度之銀行借貸進行重新貸款，償還到期銀行借貸後之盈餘主要用作營運資金用途。於二零一四年三月，來自MS出售事項之銷售所得款項部份用作清償銀行借貸，銷售所得款項餘額則撥歸Eagle Spirit集團作營運資金用途。

於二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日，流動負債淨額分別為港幣615,000,000元、港幣793,900,000元及港幣63,800,000元。於二零一三年十二月三十一日，流動資產淨值為港幣59,500,000元

#### 資產負債比率

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日，Eagle Spirit集團之資產負債比率（按Eagle Spirit集團負債總額除以其資產總值之百分比計算）分別為97.5%、96.6%、93.8%及16.2%。

#### 抵押及擔保

除於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日質押大角咀酒店及若干銀行結餘合共港幣633,200,000元、港幣825,500,000元及港幣815,100,000元作為向灝申授出之銀行借貸之抵押品外，Eagle Spirit集團於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日概無以資產作出任何質押或抵押，亦無提供任何公司擔保。

#### 或然負債

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日，Eagle Spirit集團並無任何重大或然負債。

#### 匯率風險

Eagle Spirit集團之資產及負債主要包括大角咀酒店、於聯營公司之權益及銀行借貸，乃以港幣計值。有關期間內，Eagle Spirit集團並無訂立任何對沖安排。

### 信貸風險

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日，Eagle Spirit集團並無任何重大集中信貸風險。

### 重大收購及出售事項

除MS出售事項外，有關期間內，Eagle Spirit集團並無任何重大收購及／或出售事項。

### 資本資產之未來計劃

於二零一四年六月三十日，Eagle Spirit集團並無任何資本資產之未來計劃。

### 員工及薪酬政策

於二零一一年十二月三十一日，Eagle Spirit集團並無任何僱員。於二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日，Eagle Spirit集團有155、151及147名僱員。Eagle Spirit集團提供與個別僱員之職責、資歷、經驗及表現相稱之優越薪酬組合。此外，Eagle Spirit集團亦為其僱員提供培訓課程、公積金計劃及醫療保險。

## 1. MORE STAR集團之會計師報告

以下為獨立申報會計師德勤•關黃陳方會計師行編製之報告全文，以供載入本通函。

# Deloitte.

## 德勤

敬啟者：

吾等於下文載列有關More Star Limited (「**More Star**」) 及其附屬公司(以下統稱「**More Star集團**」) 截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一四年六月三十日止六個月(「**有關期間**」)之財務資料(「**More Star集團之財務資料**」)之報告，以供載入德祥地產集團有限公司(「**德祥地產**」) 日期為二零一四年十一月十日之通函(「**通函**」)，內容有關(其中包括) 建議收購Eagle Spirit Holdings Limited (「**Eagle Spirit**」) 全部已發行股本及Eagle Spirit結欠之股東貸款(「**Eagle Spirit交易事項**」)。

More Star為於英屬處女群島(「**英屬處女群島**」) 註冊成立之有限公司。於本報告日期，More Star於以下附屬公司擁有權益：

附屬公司名稱	註冊成立地點	已發行及繳足股本	Eagle Spirit所持應佔股權			於二零一四年六月三十日	於本報告日期	主要業務
			二零一一年	二零一二年	二零一三年			
灝申國際有限公司(「 <b>灝申</b> 」)	香港	港幣(「港幣」) 1元	100%	100%	100%	100%	100%	酒店投資

More Star及灝申已採納十二月三十一日為其財政年度年結日。由於英屬處女群島並無有關經審核財務報表之法定要求，故並無編製More Star截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度各年之經審核財務報表。

灝申截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度各年之法定財務報表乃根據由香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈之香港財務報告準則(「**香港財務報告準則**」)編製，並經由吾等審核。

就本報告而言，More Star之董事已根據由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製More Star集團於有關期間之綜合財務報表(「**相關財務報表**」)。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審核準則對相關財務報表進行獨立審核。

吾等已根據香港會計師公會建議之核數指引第3.340條「招股章程及申報會計師」審閱相關財務報表。

本報告內More Star集團於有關期間之財務資料已按相關財務報表編製。吾等並無就編製More Star集團之財務資料而對相關財務報表作出任何調整。

編製相關財務報表乃批准其刊發之More Star董事之責任。德祥地產董事須對載有本報告之通函內容負責。吾等之責任乃根據相關財務報表編製載於本報告之More Star集團之財務資料，對More Star集團之財務資料作出獨立意見並向閣下報告吾等之意見。

吾等認為，就本報告而言，More Star集團之財務資料能真實而公平地反映More Star集團於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日之事務狀況，以及More Star集團於有關期間之綜合業績及綜合現金流量。

More Star集團截至二零一三年六月三十日止六個月之可資比較綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表連同相關附註乃摘錄自More Star集團同期由More Star董事僅就本報告而編製之未經審核綜合財務資料(「**二零一三年六月財務資料**」)。吾等乃按照香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師執行之中期財務資料審閱」審閱二零一三年六月財務資料。吾等之二零一三年六月財務資料審閱包括主要向負責財務及會計事務之人員作出查詢，並應用分析性及其他審閱程序。審閱範圍遠較根據香港審核準則進行審核之範圍為小，故吾等無法保證吾等會知悉在審核中可能發現之所有重大事項。因此，吾等不會就二零一三年六月財務資料發表審核意見。按照吾等之審閱結果，吾等並無發現任何事項，令吾等相信二零一三年六月財務資料在各重大方面未有按照與根據香港財務報告準則編製More Star集團財務資料所採用會計政策一致之政策編製。



## (A) MORE STAR集團之財務資料

## 綜合損益及其他全面收益表

		截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日 止六個月	
		二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一三年 港幣千元 (未經審核)	二零一四年 港幣千元
附註						
物業收入及特許權收入	6	—	18,000	52,000	24,000	32,000
投資物業之公平值變動	11	—	472,765	(15,000)	—	—
行政費用		(183)	(224)	(695)	(476)	(904)
財務費用	7	—	(5,500)	(16,883)	(8,275)	(18,501)
除稅前(虧損)溢利		(183)	485,041	19,422	15,249	12,595
所得稅開支	8	—	—	(2,328)	—	(2,079)
本年度／期間(虧損) 溢利及全面(開支) 收益總額	9	(183)	485,041	17,094	15,249	10,516

## 綜合財務狀況表

		於十二月三十一日			於二零一四年
	附註	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	六月三十日 港幣千元
<b>非流動資產</b>					
投資物業	11	630,090	1,300,000	1,285,000	1,285,000
<b>流動資產</b>					
訂金及預付款項		83	29	52	48
應收一間關連公司款項	12	—	—	25,571	—
已抵押銀行存款	14	3,066	3,263	5,000	—
銀行結餘	14	—	—	22,114	6,422
		3,149	3,292	52,737	6,470
<b>流動負債</b>					
其他應付款項及應計費用	15	1,165	35,359	5,944	11,557
應付直接控股公司款項	12	227,912	348,716	198,168	—
應付一間關連公司款項	12	—	14	—	—
銀行借貸	16	405,000	435,000	630,000	—
		634,077	819,089	834,112	11,557
<b>流動負債淨額</b>		(630,928)	(815,797)	(781,375)	(5,087)
<b>總資產減流動負債</b>		(838)	484,203	503,625	1,279,913
<b>非流動負債</b>					
遞延稅項負債	17	—	—	2,328	4,407
來自關連公司之貸款	13	—	—	—	747,693
租賃按金	18	—	—	—	16,000
		—	—	2,328	768,100
		(838)	484,203	501,297	511,813
<b>股本及儲備</b>					
股本	19	—	—	—	—
儲備		(838)	484,203	501,297	511,813
		(838)	484,203	501,297	511,813

## 綜合權益變動表

	股本 港幣千元	累計 (虧損)溢利 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一一年一月一日	—	(655)	(655)
本年度虧損及全面開支總額	—	(183)	(183)
於二零一一年十二月三十一日	—	(838)	(838)
本年度溢利及全面收益總額	—	485,041	485,041
於二零一二年十二月三十一日	—	484,203	484,203
發行股份(附註19)	—	—	—
本年度溢利及全面收益總額	—	17,094	17,094
於二零一三年十二月三十一日	—	501,297	501,297
本期間溢利及全面收益總額	—	10,516	10,516
於二零一四年六月三十日	—	511,813	511,813
未經審核			
於二零一三年一月一日	—	484,203	484,203
本期間溢利及全面收益總額	—	15,249	15,249
於二零一三年六月三十日	—	499,452	499,452

## 綜合現金流量表

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日 止六個月	
附註	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一三年 港幣千元 (未經審核)	二零一四年 港幣千元
<b>經營業務</b>					
除稅前(虧損)溢利	(183)	485,041	19,422	15,249	12,595
調整項目：					
投資物業之公平值變動	—	(472,765)	15,000	—	—
財務費用	—	5,500	16,883	8,275	18,501
未計營運資金變動前之 經營業務現金流量	(183)	17,776	51,305	23,524	31,096
訂金及預付款項減少 (增加)	—	54	(23)	(23)	4
應收一間關連公司款項 (增加)減少	12	—	(16,000)	(16,604)	16,000
收取租賃按金	18	—	—	—	16,000
其他應付款項及應計費用 增加(減少)		247	(168)	(364)	5,660
<b>經營業務所得現金淨額</b>	<b>64</b>	<b>17,858</b>	<b>35,114</b>	<b>6,533</b>	<b>68,760</b>
<b>投資業務</b>					
添置投資物業付款	(416,300)	(157,103)	(29,127)	(29,127)	—
新增已抵押銀行存款	(3,054)	(197)	(1,737)	(1,737)	—
提取已抵押銀行存款	—	—	—	—	5,000
<b>投資業務(所耗)所得   現金淨額</b>	<b>(419,354)</b>	<b>(157,300)</b>	<b>(30,864)</b>	<b>(30,864)</b>	<b>5,000</b>

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日 止六個月	
	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一三年 港幣千元 (未經審核)	二零一四年 港幣千元
<b>融資業務</b>					
新增借貸	405,000	435,000	630,000	630,000	—
來自直接控股公司之墊款	136,027	208,341	200	—	—
向直接控股公司還款	(75,833)	(87,537)	(150,748)	(150,548)	(198,168)
償還銀行借貸	(42,500)	(405,000)	(435,000)	(435,000)	(630,000)
已付利息	(3,404)	(11,376)	(17,003)	(8,301)	(3,380)
來自一間關連公司之墊款	—	18,873	52,000	—	772,696
向關連公司還款	—	(18,859)	(61,585)	(14)	(30,600)
<b>融資業務所得(所耗)</b>					
現金淨額	419,290	139,442	17,864	36,137	(89,452)
<b>現金及現金等值項目</b>					
增加(減少)淨額	—	—	22,114	11,806	(15,692)
<b>於年/期初之現金及 現金等值項目</b>	—	—	—	—	22,114
<b>於年/期終之現金及 現金等值項目</b>	—	—	22,114	11,806	6,422

## More Star集團之財務資料附註

### 1. 一般資料

More Star為於二零零七年九月十日在英屬處女群島註冊成立之有限公司。截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度以及於二零一四年一月一日至二零一四年三月十四日期間，其最終控股公司為珀麗酒店控股有限公司(「珀麗酒店」)，該公司為於百慕達註冊成立之公司，其股份於香港聯合交易所有限公司上市。其直接控股公司為Eagle Spirit Holdings Limited(「Eagle Spirit」)，該公司為於英屬處女群島註冊成立之有限公司。More Star之註冊辦事處地址為OMC Chambers P.O. Box 3152, Road Town, Tortola, BVI。

More Star為一間投資控股公司，其附屬公司灝申之主要業務為持有位於香港九龍大角咀大角咀道86號名為「九龍珀麗酒店」之酒店(「該物業」)。

於二零一三年十一月五日，Eagle Spirit與獨立第三方Shaw Holdings Inc. (「Shaw」或「買方」)訂立有條件出售協議(「出售事項」)，據此，Eagle Spirit同意(a)向買方出售於More Star全部股權之60%及應收More Star之股東貸款之60%；(b)促使Eagle Spirit之一間全資附屬公司九龍珀麗酒店有限公司(「九龍珀麗」，作為承租人)與灝申訂立租賃協議(「總租約」)，以就酒店業務租賃該物業，為期六年；(c)就Eagle Spirit自買方收購於More Star全部股權之60%及應收More Star之相應股東貸款而向買方授出認沽期權(「買方認沽期權」)，其僅可於出現僵局(定義見下文)時行使；及(d)就Eagle Spirit向買方出售於More Star之餘下40%股權及應收More Star之相應股東貸款而向買方授出認購期權(「買方認購期權」)，其僅可於出現僵局時行使，現金代價總額為港幣762,893,000元。

倘買方或由其提名之董事於出售事項完成後由灝申與九龍珀麗訂立之總租約屆滿或提早終止總租約之時或之後，提出有關(a)向九龍珀麗以外之人士租賃整項該物業或就此發出特許權；或(b)委任九龍珀麗以外之任何人士為該物業之營運商或管理人之建議，而有關建議未獲Eagle Spirit批准(出現「僵局」)，則買方有權行使買方認沽期權及買方認購期權。

於二零一四年三月十四日完成出售事項後，Eagle Spirit及珀麗酒店分別不再為More Star之直接及最終控股公司。Shaw及Eagle Spirit自二零一四年三月十四日起共同控制More Star，各自持有More Star之60%及40%股權。

More Star集團之財務資料乃以港幣呈列，港幣亦為More Star之功能貨幣。

### 2. MORE STAR集團之財務資料編製基準

由於More Star集團於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日之流動負債比流動資產分別超出港幣630,928,000元、港幣815,797,000元、港幣781,375,000元及港幣5,087,000元，而其於二零一一年十二月三十一日之負債淨額為港幣838,000元，故此於編製More Star集團之財務資料時，More Star董事已審慎考慮More Star集團日後之流動資金。經考慮珀麗酒店已同意向More Star集團提供充裕資金直至二零一四年三月十四日出售事項完成後，More Star董事信納，More Star集團將有充裕資金在可見將來應付到期財務責任。Shaw及珀麗酒店已同意為More Star集團提供充裕資金以應付二零一四年三月十四日至Eagle Spirit交易事項完成日期止之財務責任。此外，Eagle Spirit交易事項完成後，Shaw及德祥地產將向More Star集團提供財務援助以應付在可見將來到期之財務責任。

### 3. 應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

就編製及呈列 More Star 集團於有關期間之財務資料而言，More Star 集團一直貫徹採用於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效之香港會計準則(「香港會計準則」)、香港財務報告準則、修訂本及詮釋。

More Star 集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則之修訂本	二零一零至二零一二年周期香港財務報告準則之年度改進 <sup>3</sup>
香港財務報告準則之修訂本	二零一一至二零一三年度周期香港財務報告準則之年度改進 <sup>1</sup>
香港財務報告準則之修訂本	二零一二至二零一四年度周期香港財務報告準則之年度改進 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第11號之修訂本	收購合營業務權益之會計處理 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第15號	與客戶之合約收益 <sup>5</sup>
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號之修訂本	釐清折舊及攤銷之接納方法 <sup>4</sup>
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號之修訂本	農業：花果植物 <sup>4</sup>
香港會計準則第19號之修訂本	定額福利計劃：僱員供款 <sup>1</sup>
香港會計準則第27號之修訂本	獨立財務報表之權益法 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間之資產出售或投入 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 於二零一四年七月一日或以後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一八年一月一日或以後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零一四年七月一日或以後開始之年度期間生效(包括少數例外情況)

<sup>4</sup> 於二零一六年一月一日或以後開始之年度期間生效

<sup>5</sup> 於二零一七年一月一日或以後開始之年度期間生效

More Star 董事預期，應用新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對 More Star 集團之財務資料構成重大影響。

### 4. 主要會計政策

More Star 集團之財務資料乃根據以下與香港會計師公會所頒佈香港財務報告準則一致之會計政策編製。

More Star 集團之財務資料乃按歷史成本法編製，惟按公平值計量(如適用)之投資物業除外。歷史成本一般根據用作換取貨物所付出代價之公平值計算。

公平值為於計量日期市場參與者之間進行有秩序交易出售資產將收取之價格或轉讓負債時將支付之價格，而不論該價格是否直接可觀察或使用另一項估值方法估計。於評估資產或負債之公平值時，如市場參與者於計量日期對資產或負債定價時會考慮資產或負債特性，則 More Star 集團亦會考慮資產或負債特性。

此外，就財務申報而言，公平值計量按照公平值計量輸入數據之可觀察程度及公平值計量輸入數據對其整體之重要性劃分為第一、二或三級，詳情如下：

- 第一級輸入數據指實體可於計量日期評估之相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)；
- 第二級輸入數據指資產或負債之可直接或間接觀察輸入數據(不包括納入第一級之報價)；及



- 第三級輸入數據為資產或負債之無法觀察輸入數據。

主要會計政策載列如下。

### 綜合基準

More Star集團之財務資料結合More Star以及More Star所控制實體(其附屬公司)之財務報表。More Star於以下情況下擁有控制權：

- 對投資對象擁有權力；
- 自參與投資對象營運所得可變動回報承擔風險或享有權利；及
- 能夠運用其權力影響其回報。

倘有事實及情況顯示上述控制權三個要素當中一個或多個要素發生變動，則More Star會重新評估是否對投資對象擁有控制權。

當More Star取得附屬公司之控制權時，會開始將附屬公司綜合入賬，而當More Star失去該附屬公司之控制權時，則不再將附屬公司綜合入賬。特別是年／期內所收購或出售附屬公司之收支乃自More Star取得控制權日期起直至More Star失去該附屬公司之控制權日期止計入綜合損益及其他全面收益表。

如有需要，附屬公司之財務報表會作出調整，令其會計政策得以配合More Star集團之會計政策。

集團內公司間所有交易、結餘及收支已於編製綜合賬目時悉數對銷。

### 收益確認

收益按已收或應收代價之公平值計量，指於日常業務過程中提供服務之應收款項減折扣及與銷售有關之稅項。

當經濟利益可能流向More Star集團及收入金額能可靠計量時，會確認金融資產之利息收入。利息收入乃根據尚餘本金及適用實際利率按時間基準計量，實際利率乃於初步確認時將金融資產於預計年期內估計日後現金收入貼現至資產賬面淨值之比率。

物業收入及特許權收入於提供服務時確認。

### 投資物業

投資物業為持作賺取租金及／或資本增值之物業。

投資物業初步按成本(包括任何直接相關的支出)計量。於初步確認後，投資物業按其公平值計量。投資物業公平值變動產生之收益或虧損計入產生期間之損益內。

在建投資物業產生之建築成本已資本化作為在建投資物業賬面值之一部份。

公平值不能可靠地計量之在建投資物業按成本計量，直至能可靠地計量其公平值或竣工為止(以較早者為準)。

投資物業於出售時或當投資物業永久不再使用及預期出售投資物業不會帶來未來經濟利益時取消確認。取消確認物業產生之任何收益或虧損(按該資產之出售所得款項淨額與賬面值間之差額計算)於該物業取消確認之期間計入損益。

### 金融工具

倘集團實體成為工具合約條文之訂約方，則會於綜合財務狀況表確認金融資產及金融負債。

金融資產及金融負債初步按公平值計量。因收購或發行金融資產及金融負債而直接產生之交易成本，於初步確認時加入或扣自(視適用情況而定)金融資產或金融負債之公平值。

### 金融資產

More Star集團之金融資產分類為貸款及應收款項。該分類取決於金融資產之性質及用途，並於初步確認時釐定。

### 實際利息法

實際利息法乃計算金融資產之攤銷成本以及分配相關期間之利息收入之方法。實際利率乃將金融資產之預計年期或適用之較短期間內估計未來收取之現金(包括構成實際利率一部份之所有已付或已收之費用及點子、交易成本及其他溢價或折讓)準確貼現至初步確認時之賬面淨值之利率。

債務工具之利息收入按實際利息法確認。

### 貸款及應收款項

貸款及應收款項乃並無於活躍市場報價之固定或待定金額付款之非衍生金融資產。於初步確認後，貸款及應收款項(包括應收關連公司款項、已抵押銀行存款以及銀行結餘)均以實際利息法，按攤銷成本減任何已識別減值虧損計量(見下文有關金融資產減值虧損之會計政策)。

### 金融資產之減值

於有關期間，金融資產獲評定是否有減值跡象。當有客觀證據顯示金融資產之預期未來現金流量因於初步確認該金融資產後發生之一項或多項事件而受到影響時，即對該金融資產確認減值。

客觀減值證據包括：

- 發行人或交易對方出現重大財政困難；或
- 未能繳付或逾期償還利息或本金等違約行為；或
- 借貸人有可能面臨破產或財務重組。

對於按攤銷成本列賬之金融資產而言，所確認減值虧損為資產賬面值與按金融資產之原實際利率貼現之估計未來現金流量現值之差額。

就所有金融資產而言，金融資產之賬面值直接按減值虧損減少。

對於按攤銷成本計量之金融資產而言，如在往後期間，減值虧損金額減少，而有關減少在客觀上與確認減值虧損後發生之事件有關，則先前已確認之減值虧損透過損益予以撥回，惟該資產於減值獲撥回當日之賬面值，不得超過未確認減值時之攤銷成本。

#### 金融負債及股本工具

由集團實體發行之債務及股本工具按合約安排性質，以及金融負債及股本工具之定義分類為金融負債或股本。

#### 股本工具

股本工具為證明More Star集團扣除其所有負債後資產剩餘權益之任何合約。More Star所發行股本工具乃按已收所得款項確認，並扣除直接發行成本。

#### 實際利息法

實際利息法乃計算金融負債之攤銷成本以及分配相關期間之利息開支之方法。實際利率乃將金融負債之預計年期或適用之較短期間內估計未來支付之現金(包括構成實際利率一部份之所有已付或已收之費用及點子、交易成本及其他溢價或折讓)準確貼現至初步確認時之賬面淨值之利率。

債務工具之利息開支乃按實際利息法確認。

#### 金融負債

金融負債包括應付其他應付款項、應付前直接控股公司款項、應付一間關連公司款項、銀行借貸及來自關連公司之貸款，其後以實際利息法按攤銷成本計量。

#### 終止確認

僅於資產現金流量之合約權利屆滿時，或將金融資產及其擁有權絕大部份風險及回報轉讓予另一實體時，More Star集團方會終止確認金融資產。

於終止確認整項金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價之總和之差額，將於損益確認。

More Star集團於且僅於其責任已解除、註銷或屆滿時終止確認金融負債。已終止確認之金融負債之賬面值與已付及應付代價間之差額於損益確認。

## 稅項

所得稅開支指現行應繳稅項及遞延稅項之總和。

現行應繳稅項乃按本年度／期間應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合損益及其他全面收益表所報「除稅前溢利」不同，乃由於其不包括涉及其他年度之應課稅或可扣稅收入或開支項目以及毋須課稅或不能扣稅之項目。More Star集團之現行稅項負債乃按報告期末已頒佈或實際頒佈之稅率計算。

遞延稅項乃就More Star集團之財務資料內資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基之暫時差額確認。遞延稅項負債一般會就所有應課稅暫時差額確認，而遞延稅項資產一般會於可能出現應課稅溢利以抵銷該等可扣稅暫時差額時就所有可扣稅暫時差額確認。倘暫時差額源自商譽或初步確認不影響應課稅溢利或會計溢利之交易(業務合併除外)其他資產及負債，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項資產之賬面值於報告期末檢討，並於可能不再有足夠應課稅溢利收回該項資產全部或部份之情況下調減。

遞延稅項資產及負債乃按預期於償還負債或變現資產期間適用之稅率計算。所根據之稅率(及稅法)乃於報告期末已頒佈或實際頒佈。

遞延稅項負債及資產之計量反映More Star集團於報告期末預期將要收回或償還其資產及負債賬面值之稅務後果。

就按公平值模式計量之投資物業之遞延稅項負債或遞延稅項資產之計量而言，該等物業之賬面值乃假定為可透過銷售悉數收回，除非此假定被推翻則作別論。倘投資物業為可予折舊，且持有之業務模式乃旨在隨時間而非透過出售而消耗該投資物業內含之絕大部份經濟利益，則此項假定即被推翻。

本期及遞延稅項於損益確認，惟倘有關稅項與於其他全面收益項目確認或直接於權益確認之項目有關則作別論，於該情況下，本期及遞延稅項亦於其他全面收益項目確認或直接於權益確認。

## 借貸成本

直接涉及收購、建設或生產合資格資產(即需要一定時間預備方可投入作擬定用途或出售之資產)之借貸成本計入該等資產之成本，直至該等資產大致上可準備投入作擬定用途或出售為止。在特定借貸撥作合資格資產之支出前暫時用作投資所賺取之投資收入須自合資格撥充資本之借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本均於其產生期間在損益確認。

## 5. 估計不確定因素之主要來源及關鍵會計判斷

於應用附註4所述More Star集團之會計政策時，More Star董事須對未能透過其他來源確定之資產及負債之賬面值作出判斷、估計及假設。

以下為More Star董事在應用More Star集團之會計政策時所作且對More Star集團之財務資料所確認金額有最重大影響之關鍵判斷，惟涉及估計之判斷除外。

### 投資物業之遞延稅項

就計量使用公平值模式計量之投資物業所產生之遞延稅項負債或遞延稅項資產時，More Star董事已檢討More Star集團之投資物業，結論為More Star集團持有投資物業所據之業務模式，並非旨在隨時間流逝(而非透過出售)消耗投資物業內含之絕大部份經濟利益。因此，於計量More Star集團投資物業之遞延稅項時，More Star董事確定，投資物業賬面值全數透過出售收回之假定未被推翻。因此，由於More Star集團毋須就出售其投資物業繳付任何所得稅，故More Star集團並無就投資物業公平值變動確認任何遞延稅項。

### 投資物業之公平值

物業投資乃以其公平值港幣1,300,000,000元、港幣1,285,000,000元及港幣1,285,000,000元分別計入於二零一二年及二零一三年及十二月三十一日以及二零一四年六月三十日之綜合財務狀況表。公平值乃基於專業估值人士獨立公司透過採用物業估值方法(包括若干市況假設)對物業所進行估值而作出。該等假設之有利或不利變動將對More Star集團物業投資之公平值及於綜合損益及其他全面收益表所呈報損益賬之相應調整產生變動。

## 6. 收益及分部資料

收益指於有關期間就投資物業用途向一間關連公司支付之收入，其分析如下。

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日 止六個月	
	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一三年 港幣千元 (未經審核)	二零一四年 港幣千元
向一間關連公司支付之 特許權收入以供投資物業 使用	—	—	52,000	24,000	32,000
向一間關連公司支付之 物業收入以供投資物業 使用	—	18,000	—	—	—
	<u>—</u>	<u>18,000</u>	<u>52,000</u>	<u>24,000</u>	<u>32,000</u>

主要營運決策者More Star董事評估More Star集團之整體表現及資源分配，原因為More Star集團僅從事酒店投資。

## 地區資料

More Star集團之業務及資產位於香港。

## 有關主要客戶之資料

來自物業收入及特許權收入之收益均由一間關連公司貢獻，其詳情於附註25披露。

## 7. 財務費用

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一三年 港幣千元 (未經審核)	二零一四年 港幣千元
須於五年內悉數償還之 銀行借貸之利息	4,217	10,727	16,883	8,275	3,333
來自關連公司之貸款	—	—	—	—	15,168
減：在建酒店物業之資本化 數額	(4,217)	(5,227)	—	—	—
	<u>—</u>	<u>5,500</u>	<u>16,883</u>	<u>8,275</u>	<u>18,501</u>

## 8. 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一三年 港幣千元 (未經審核)	二零一四年 港幣千元
遞延稅項(附註17)	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,328</u>	<u>—</u>	<u>2,079</u>

有關期間之香港利得稅乃按估計應課稅溢利之16.5%計算。由於More Star集團於截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度並無應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

More Star集團有過往年度結轉之稅項虧損可供抵銷截至二零一三年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年及二零一四年六月三十日止六個月產生之應課稅溢利。

本年度／期間稅項與綜合損益及其他全面收益表所示(虧損)溢利之對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一三年 港幣千元 (未經審核)	二零一四年 港幣千元
除稅前(虧損)溢利	(183)	485,041	19,422	15,249	12,595
按本地所得稅稅率16.5% 計算之稅項	(30)	80,032	3,205	2,516	2,078
毋須課稅收入之稅務影響	—	(78,006)	—	—	—
不可扣稅開支之稅務影響	30	9	2,534	—	1
動用先前未確認之稅項虧損	—	(2,035)	(3,411)	(2,516)	—
本年度／期間稅項支出	—	—	2,328	—	2,079

遞延稅項之詳情載於附註17。

#### 9. 本年度／期間(虧損)溢利

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一三年 港幣千元 (未經審核)	二零一四年 港幣千元
本年度／期間(虧損)溢利 已扣除：					
核數師酬金	150	150	250	50	15
董事酬金	—	—	—	—	—

#### 10. 每股(虧損)盈利

由於就本報告而言每股(虧損)盈利資料並無意義，故並無載列有關資料。



## 11. 投資物業

	已落成 投資物業 港幣千元	在建 投資物業 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一一年一月一日，按成本	—	232,912	232,912
添置	—	397,178	397,178
於二零一一年十二月三十一日，按成本	—	630,090	630,090
添置	—	197,145	197,145
於損益確認之公平值增加(未變現)	—	472,765	472,765
竣工時轉撥	1,300,000	(1,300,000)	—
於二零一二年十二月三十一日，按公平值	1,300,000	—	1,300,000
於損益確認之公平值減少(未變現)	(15,000)	—	(15,000)
於二零一三年十二月三十一日及 二零一四年六月三十日，按公平值	1,285,000	—	1,285,000

於二零一一年一月一日及二零一一年十二月三十一日，酒店物業尚未竣工，且並無類似酒店物業之可資比較市場交易及其他資料可釐定公平值，故未能可靠地釐定在建投資物業之公平值，因而在建投資物業按成本計量。More Star集團之管理層預期酒店物業於竣工後將能可靠地釐定其公平值。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，酒店物業竣工。酒店物業乃為賺取租金及／或資本增值而持有，故已由在建投資物業重新分類至已落成投資物業。於二零一二年十二月三十一日，重新計量酒店物業至其公平值之收益為港幣472,765,000元，已於截至二零一二年十二月三十一日止年度內在綜合損益及其他全面收益表確認。

投資物業於二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日之公平值經由與More Star集團並無關連之獨立合資格專業估值師中誠達資產評估顧問有限公司(「中誠達資產評估」)於該等日子進行之估值釐定。中誠達資產評估為香港測量師學會會員，具備合適資格，最近亦有評估相關地區類似物業價值之經驗。於二零一二年十二月三十一日之投資物業估值乃使用比較法達致，當中按其他地區類似物業之市場可觀察交易作比較，並會作出調整以反映標的物業之狀況及位置。考慮到投資物業已於出售事項完成時根據總租約出租，鑑於總租約之條款已載於日期為二零一三年十一月五日之出售協議，More Star集團之管理層認為，收入資本化法應用作為比較法以外之額外估值方法，以釐定投資物業於二零一三年十二月三十一日及二零一四年六月三十日之公平值。因此，投資物業於二零一三年十二月三十一日及二零一四年六月三十日之估值已結合比較法及收入資本化法而達致，方法為資本化總租約所產生收益並就復歸潛在收入作出適當撥備。投資物業自兩種方法得出之公平值相若。

該酒店物業位於香港九龍大角咀，根據中期租賃持有。

More Star集團持有及擬繼續持有酒店權益以賺取租金及／或資本增值，而非經營酒店以從其業務中賺取收益。因此，於在建酒店及已落成酒店之物業權益已分別以在建投資物業及已落成投資物業分類及入賬。

估計物業公平值時，物業之最高及最佳用途為其現時用途。

下表載列之資料乃釐定投資物業公平值之方法(尤指所使用之估值方法及輸入數據)，以及按照公平值計量輸入數據之可觀察程度，劃分公平值計量之公平值架構(第一至三級)。

公平值架構	估值方法及 主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據 與公平值之關係
<b>於二零一二年十二月三十一日</b>			
第三級	比較法	每平方呎價格為港幣11,725元，使用市場比較得出，當中已考慮地點及其他個別因素，例如臨街面、物業大小	價格微升會導致公平值大幅增加
	比較法之主要輸入數據為每平方呎價格		
<b>於二零一三年十二月三十一日</b>			
第三級	比較法及收入資本化法	每平方呎價格為港幣11,590元，使用市場比較得出，當中已考慮地點及其他個別因素，例如臨街面、物業大小	價格微升會導致公平值大幅增加
	比較法之主要輸入數據為每平方呎價格	資本化比率為每年5.54%，當中已考慮將租金收入資本化之潛力、物業性質及當前市況	資本化比率微升會導致公平值大幅減少
	收入資本化法之主要輸入數據： (1) 資本化比率 (2) 每月復歸租金 (3) 復歸比率；及 (4) 復歸租金	每月租金每平方呎港幣48元按總租約之承租人與業主公平協定之每年基本租金計算  復歸比率及復歸租金分別為5.54%及每平方呎港幣48元	月租微升會導致公平值大幅增加  復歸租金個別微升及復歸比率個別微跌會導致公平值大幅增加
<b>於二零一四年六月三十日</b>			
第三級	比較法及收入資本化法	每平方呎價格為港幣11,590元，使用市場直接比較得出，當中已考慮地點及其他個別因素，例如臨街面、物業大小	價格微升會導致公平值大幅增加
	比較法之主要輸入數據為每平方呎價格	資本化比率為每年5.54%，當中已考慮將租金收入資本化之潛力、物業性質及當前市況	資本化比率微升會導致公平值大幅減少
	收入資本化法之主要輸入數據： (1) 資本化比率 (2) 每月復歸租金 (3) 復歸比率；及 (4) 復歸租金	月租每平方呎港幣48元按總租約之承租人與業主公平協定之每年基本租金計算  復歸比率及復歸租金分別為5.57%及每平方呎港幣48元	月租微升會導致公平值大幅增加  復歸租金個別微升及復歸比率個別微跌會導致公平值大幅增加

## 公平值計量及估值程序

估計More Star集團投資物業之公平值時，More Star集團使用可得之可觀察市場數據。倘並無第一級輸入數據可供使用，More Star集團委聘第三方合資格估值師就More Star集團投資物業進行估值。於各報告期末，More Star集團管理層與合資格外聘估值師緊密合作，確立並釐定合適估值技術以及第二級及第三級公平值計量之輸入數據。More Star集團會首先考慮並採納第二級輸入數據(可衍生自活躍市場可觀察報價之輸入數據)。倘並無第二級輸入數據可供使用，More Star集團將採納包括第三級輸入數據之估值技術。倘資產公平值並無重大變動，波動因由會向More Star董事會匯報。

有關釐定More Star集團投資物業公平值時所用估值技術及輸入數據之資料已於上文披露。

## 12. 應收(應付)直接控股公司／一間關連公司款項

於二零一三年十二月三十一日之應收一間關連公司款項包括應收賬款港幣16,000,000元，其於有關期間結束時按發票日期呈列之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	六月三十日
0至30日	—	—	5,333	—
31至60日	—	—	5,333	—
61至90日	—	—	5,334	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>16,000</u>	<u>—</u>

More Star集團給予其關連貿易客戶之平均信貸期為30日。已逾期但未減值之應收賬款之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	六月三十日
31至60日	—	—	5,333	—
61至90日	—	—	5,334	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>10,667</u>	<u>—</u>

應收一間關連公司之全部款項與九龍珀麗(於出售事項前為Eagle Spirit之附屬公司及More Star之同系附屬公司)有關。九龍珀麗從事酒店經營，包括由More Star集團持有之酒店物業。More Star董事認為，經考慮九龍珀麗之信貸記錄，其信貸質素良好。因此，毋須就該結餘作出減值，原因是其信貸風險並無出現重大變動，且該結餘可全數收回。

應收九龍珀麗款項之餘額為非貿易性質。

於有關期間至二零一四年三月十四日止，應付More Star之直接控股公司Eagle Spirit(其於出售事項後成為對More Star具共同控制權之股東)款項乃無抵押、免息及須按要求償還。

		於十二月三十一日			於
關係		二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
		港幣千元	港幣千元	港幣千元	六月三十日
					港幣千元
來自關連公司之貸款：					
Shaw Movie City (HK) Limited					
(「Shaw Movie」)	(附註i)	—	—	—	448,616
珀麗餐飲有限公司					
(「珀麗餐飲」)	(附註ii)	—	—	—	299,077
		<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>747,693</u>

附註：

- (i) Shaw之附屬公司。Shaw與Eagle Spirit對More Star具有共同控制權。
- (ii) Eagle Spirit之附屬公司。

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及截至二零一四年六月三十日止六個月，銀行結餘按現行市場年利率0.01厘計息。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，已抵押銀行存款按現行市場年利率0.01厘計息，並以More Star集團之銀行借貸作抵押。

於二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年三月三十一日之款項包括建築工程應付賬款(即所持保留金)分別約港幣34,814,000元、港幣5,687,000元及港幣5,687,000元。於二零一一年十二月三十一日並無注意到有該等結餘。該等款項為無抵押、免息及須於保留期內建築工程竣工時償還。此外，於二零一四年六月三十日之款項包括款項港幣5,333,000元，有關款項乃就總租約之酒店物業所收取之預付租金。

	於十二月三十一日			於
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	六月三十日
				港幣千元
有抵押銀行貸款	405,000	435,000	630,000	—

	於十二月三十一日			於 二零一四年 六月三十日
	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	港幣千元
應付賬面值*：				
一年內	405,000	435,000	34,000	—
一年後但不超過兩年	—	—	24,000	—
兩年後但不超過五年	—	—	572,000	—
	<u>405,000</u>	<u>435,000</u>	<u>630,000</u>	<u>—</u>

\* 已逾期款項乃基於貸款協議所載之預定還款日期。

	於十二月三十一日			於 二零一四年 六月三十日
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	
浮動利率借貸				
— 香港銀行同業拆息 (「香港銀行同業拆息」)	香港銀行 同業拆息加	香港銀行 同業拆息加	香港銀行 同業拆息加	—
	1.75厘	2.75厘	2.50厘	
平均實際借貸利率	1.76厘	2.90厘	2.70厘	—

銀行貸款以港幣列值、有抵押及附帶按要求償還條款。

於各報告期末，More Star集團之未動用借貸融資如下：

	於十二月三十一日			於 二零一四年 六月三十日
	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	港幣千元
浮動利率 — 於一年後到期	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>20,000</u>	<u>—</u>

## 17. 遞延稅項

以下為於有關期間已確認之主要遞延稅項負債(資產)及有關變動。

	加速 稅項折舊 港幣千元	稅項虧損 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一一年一月一日及二零一一年 十二月三十一日	—	—	—
本年度扣除(計入)	<u>2,870</u>	<u>(2,870)</u>	<u>—</u>
於二零一二年十二月三十一日	2,870	(2,870)	—
本年度扣除(計入)	<u>2,870</u>	<u>(542)</u>	<u>2,328</u>
於二零一三年十二月三十一日	5,740	(3,412)	2,328
本期間扣除	<u>1,435</u>	<u>644</u>	<u>2,079</u>
於二零一四年六月三十日	<u>7,175</u>	<u>(2,768)</u>	<u>4,407</u>

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日，More Star集團可用作抵銷未來應課稅溢利之估計未動用稅項虧損分別為港幣33,002,000元、港幣38,066,000元、港幣20,683,000元及港幣16,781,000元。於二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日，已就有關虧損分別確認遞延稅項資產港幣17,396,000元、港幣20,683,000元及港幣16,781,000元。由於無法確定未來溢利來源，故並未就於二零一一年及二零一二年十二月三十一日分別為港幣33,002,000元及港幣20,670,000元之餘下未動用虧損確認遞延稅項資產。稅項虧損可無限期結轉。

## 18. 租賃按金

有關款項乃就酒店物業之總租約自一間關連公司九龍珀麗收取之三個月租賃按金。

## 19. 股本

More Star	美元	港幣
法定：		
於二零一一年一月一日、二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日 50,000股每股面值1美元之普通股	50,000	
已發行及繳足：		
於二零一一年一月一日、二零一一年及二零一二年十二月三十一日1股每股面值1美元之普通股	1	8
發行股份—9股每股面值1美元之普通股	9	70
於二零一三年十二月三十一日及二零一四年六月三十日	10	78

## 20. 購股權計劃

於二零零二年五月三日採納之珀麗酒店購股權計劃(「珀麗酒店二零零二年計劃」)(於二零零五年五月二十七日修訂)於二零一二年五月三日屆滿。截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度，概無根據珀麗酒店二零零二年計劃授出購股權，於二零一一年及二零一二年十二月三十一日亦無珀麗酒店二零零二年計劃項下之尚未行使購股權。

隨珀麗酒店二零零二年計劃屆滿後，珀麗酒店於二零一三年五月三十日採納一項新購股權計劃(「珀麗酒店二零一三年計劃」)，於二零一三年六月三日生效。珀麗酒店二零一三年計劃旨在向對珀麗酒店作出貢獻或潛在貢獻之珀麗酒店或珀麗酒店持有股本權益之任何實體(「投資實體」)之任何合資格僱員(包括執行董事)、任何非執行董事、任何貨品或服務供應商及任何客戶、向珀麗酒店及任何投資實體提供研究、開發或其他科技支援之任何顧問、諮詢人、經理、行政人員和實體及對珀麗酒店或任何投資實體之業務作出貢獻之珀麗酒店任何股東或任何成員或珀麗酒店任何成員公司或任何投資實體所發行任何證券之任何持有人授出可認購珀麗酒店之股份之購股權(「購股權」)以作為獎勵或回報。

根據珀麗酒店二零一三年計劃及珀麗酒店任何其他購股權計劃可授出之購股權而可予發行之股份總數，不得超過於採納珀麗酒店二零一三年計劃之當日珀麗酒店已發行股份之10%(「計劃授權限額」)，除非珀麗酒店獲得其股東於股東大會上批准更新計劃授權限額，惟根據珀麗酒店二零一三年計劃及珀麗酒店任何其他購股權計劃可授出之購股權而可予發行之珀麗酒店股份數目，不得超過股東批准更新當日珀麗酒店已發行股份之10%。儘管如此，根據珀麗酒店二零一三年計劃及珀麗酒店任何其他購股權計劃項下授出而尚未行使之所有購股權獲行使時可予發行之珀麗酒店股份最高數目，不得超過珀麗酒店不時已發行股份之30%。珀麗酒店二零一三年計劃於二零一三年六月三日起計十年內有效及生效，惟珀麗酒店在股東大會上或其董事會提早終止則除外。



根據珀麗酒店二零一三年計劃授出之購股權須於授出日期起計21日內獲接納及連同港幣1.00元作為支付接納購股權之代價。購股權可按照珀麗酒店二零一三年計劃之條款，由珀麗酒店董事會全權酌情釐定之期間內隨時行使，惟有關期間不得超過授出日期起計十年，並須受珀麗酒店二零一三年計劃提早終止條文及珀麗酒店董事會可能施加之行使購股權限制所規限。

截至二零一三年十二月三十一日止年度及截至二零一四年六月三十日止六個月概無根據珀麗酒店二零一三年計劃授出、行使、註銷任何購股權或其項下之購股權已告失效，於二零一三年十二月三十一日及二零一四年六月三十日亦無珀麗酒店二零一三年計劃項下之尚未行使購股權。

## 21. 資本風險管理

More Star董事管理其資本，以確保More Star集團將可持續經營，同時透過優化債務及權益結餘為股東帶來最大回報。More Star集團整體策略於有關期間一直維持不變。

More Star集團之資本結構包括債務淨額(包括附註12、13及16所分別披露之應付直接控股公司及一間關連公司款項、來自關連公司之貸款及銀行借貸，扣除現金及現金等值項目)及已發行股本。

More Star之董事每年審閱資本結構。作為此審閱其中一環，董事考慮資本成本及與各類別資本相關之風險。More Star將透過新增債務或贖回現有債務以平衡其整體資本結構。

## 22. 金融工具

### (a) 金融工具分類

	於十二月三十一日			於 二零一四年 六月三十日
	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	港幣千元
<b>金融資產</b>				
貸款及應收款項(包括現金及 現金等值項目)	3,066	3,263	52,685	6,423
<b>金融負債</b>				
攤銷成本	633,917	818,914	833,901	769,380

### (b) 財務風險管理目標及政策

More Star集團主要金融工具包括應收一間關連公司款項、已抵押銀行存款、銀行結餘、其他應付款項、應付直接控股公司款項、應付一間關連公司款項、銀行借貸及來自關連公司之貸款。此等金融工具之詳情於相關附註披露。與此等金融工具相關之風險包括利率風險、信貸風險及流動資金風險。如何減低此等風險之政策載於下文。管理層管理及監察此等風險，確保能夠適時及有效地實行適當措施。



**市場風險****利率風險**

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，More Star集團承受有關按香港銀行同業拆息加若干息差計息之銀行借貸(該借貸詳情見附註16)之現金流量利率風險。於二零一四年六月三十日，More Star集團承受有關來自關連公司之浮息貸款(按最優惠利率加若干息差計息)之現金流量利率風險。More Star集團以浮動利率計息維持該等貸款之政策減低現金流量利率風險。

More Star集團亦承受有關已抵押銀行存款及銀行結餘(按現行市場利率計息)之現金流量利率風險。由於計息已抵押銀行存款及銀行結餘於短時間內到期，故More Star董事認為More Star集團所承受之風險並不重大。

More Star集團於金融負債之利率風險詳載於本附註流動資金風險管理一節。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，More Star集團之現金流量利率風險主要集中於More Star集團之港幣計值借貸所產生香港銀行同業拆息之波動，而有關銀行借貸已於截至二零一四年六月三十日止六個月內悉數償還。於二零一四年六月三十日，More Star集團之現金流量利率風險集中於有關來自關連公司之貸款之最優惠利率波動。

More Star集團現時並無就現金流量利率風險制定任何利率對沖政策。More Star董事持續監察More Star集團所承受之風險，並將於有需要時考慮對沖利息風險。

**敏感度分析**

下文敏感度分析基於報告期末非衍生工具所面對利率風險而定。利率增加及減少50個基點為向主要管理人員內部彙報利率風險時採用，反映管理層對利率可能出現之合理變動所作評估。

下表詳述倘利率上升／下降50個基點而所有其他變數維持不變，經考慮截至二零一一年十二月三十一日止年度之資本化財務費用增加／減少約港幣2,010,000元，More Star集團之稅前溢利(虧損)變動。More Star集團利率敏感度主要源於浮動利率債務工具之風險。

	截至十二月三十一日止年度			截至 二零一四年 六月三十日
	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	止六個月 港幣千元
除稅前虧損增加／溢利減少	—	(2,159)	(3,014)	(3,705)

**信貸風險**

倘對手方未能履行於有關期間結束時有關各類已確認金融資產之責任，則More Star集團所承擔之最高信貸風險為綜合財務狀況報表所列該等資產之賬面值。

由於已抵押銀行存款及銀行結餘存放於擁有良好信譽之銀行，因此該等款額之信貸風險被視為極低。

More Star集團之應收一間關連公司款項有集中信貸風險。有關關連公司從事More Star集團所持酒店物業之酒店經營。More Star董事認為，經考慮關連公司之信貸記錄，加上於二零一三年十二月三十一日未償還之應收一間關連公司款項已於截至二零一四年六月三十日止六個月內悉數償還，有關關連公司信貸質素良好。

除上述者外，於有關期間結束時，More Star集團並無任何其他重大集中信貸風險。

#### 流動資金風險

由於More Star集團於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日之流動負債超出其流動資產分別港幣630,928,000元、港幣815,797,000元、港幣781,375,000元及港幣5,087,000元，而其於二零一一年十二月三十一日之負債淨額為港幣838,000元，故此於編製More Star集團之財務資料時，More Star董事已審慎考慮More Star集團日後之流動資金及持續經營能力。經考慮Shaw及珀麗酒店已同意為More Star集團提供充裕資金以應付截至Eagle Spirit交易事項完成日期止之財務責任後，More Star董事信納，More Star集團將有充裕資金在可見將來應付到期財務責任。此外，Eagle Spirit交易事項完成後，Shaw及德祥地產已同意向More Star集團提供財務援助以應付在可見將來到期之財務責任。

More Star集團依賴銀行借貸及來自關連公司之貸款作為流動資金之主要來源。管理流動資金風險時，More Star集團監察及將現金及現金等值項目維持於管理層認為充足水平，藉此為More Star集團營運提供資金及減低現金流量波動之影響。管理層監察銀行借貸之動用情況，並確保符合貸款契諾。

下表詳列More Star集團非衍生金融負債餘下合約到期情況。下表乃按照於More Star集團須償還之最早日期之金融負債未貼現現金流量編製。具體而言，附帶按求償還條款之銀行借貸，不論銀行是否可能選擇行使有關權利，一律計入最早到期日時時間範圍。其他非衍生金融負債之到期日乃建基於協定還款日期。

下表包括利息及本金現金流量。倘利息流量為浮息，未貼現金額按報告期末之利率得出。

#### 流動資金表

						於 二零一一年 十二月 三十一日 之賬面值 港幣千元
	加權 平均利率 %	按要求或 少於一年 港幣千元	一至兩年 港幣千元	兩至五年 港幣千元	未貼現現金 流量總額 港幣千元	
於二零一一年十二月三十一日						
其他應付款項	—	1,005	—	—	1,005	1,005
應付直接控股公司款項	—	227,912	—	—	227,912	227,912
銀行借貸	2.00	405,000	—	—	405,000	405,000
		<u>633,917</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>633,917</u>	<u>633,917</u>

						於 二零一二年 十二月 三十一日 之賬面值 港幣千元
	加權 平均利率 %	按要求或 少於一年 港幣千元	一至兩年 港幣千元	兩至五年 港幣千元	未貼現現金 流量總額 港幣千元	
於二零一二年十二月三十一日						
其他應付款項	—	35,184	—	—	35,184	35,184
應付直接控股公司款項	—	348,716	—	—	348,716	348,716
應付一間關連公司款項	—	14	—	—	14	14
銀行借貸	2.90	435,000	—	—	435,000	435,000
		<u>818,914</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>818,914</u>	<u>818,914</u>
						於 二零一三年 十二月 三十一日 之賬面值 港幣千元
	加權 平均利率 %	按要求或 少於一年 港幣千元	一至兩年 港幣千元	兩至五年 港幣千元	未貼現現金 流量總額 港幣千元	
於二零一三年十二月三十一日						
其他應付款項	—	5,733	—	—	5,733	5,733
應付直接控股公司款項	—	198,168	—	—	198,168	198,168
銀行借貸	2.70	630,000	—	—	630,000	630,000
		<u>833,901</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>833,901</u>	<u>833,901</u>
						於 二零一四年 六月 三十日 之賬面值 港幣千元
	加權 平均利率 %	按要求或 少於一年 港幣千元	一至兩年 港幣千元	兩至五年 港幣千元	未貼現現金 流量總額 港幣千元	
於二零一四年六月三十日						
其他應付款項	—	5,687	—	—	5,687	5,687
來自關連公司之貸款	7.00	160,006	171,207	588,942	920,155	747,693
應付關連公司款項	—	16,000	—	—	16,000	16,000
		<u>181,693</u>	<u>171,207</u>	<u>588,942</u>	<u>941,842</u>	<u>769,380</u>

倘浮動利率與於報告期末釐定之利率估計不同，則上表所載非衍生金融負債之浮息工具金額亦會相應變動。

附帶按要求償還條款之銀行借貸於上述到期日分析計入「按要求或少於一年」之時間範圍。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，該銀行借貸之本金總額分別為港幣405,000,000元、港幣435,000,000元及港幣630,000,000元。有關銀行借貸於截至二零一四年六月三十日止六個月內悉數償還。經計及More Star集團之財務狀況後，More Star董事相信銀行不可能行使其酌情權提出即時還款要求。More Star董事相信，有關銀行借貸將根據貸款協議所載預定還款日期償還，而按照預定還款日期之本金及利息現金流出載列如下：

	利率 %	少於一年 港幣千元	一至兩年 港幣千元	兩至五年 港幣千元	未貼現現金 流量總額 港幣千元	於報告期末 之賬面值 港幣千元
二零一一年 十二月三十一日						
銀行借貸	2.00	<u>408,713</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>408,713</u>	<u>405,000</u>
二零一二年 十二月三十一日						
銀行借貸	2.90	<u>435,051</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>435,051</u>	<u>435,000</u>
二零一三年 十二月三十一日						
銀行借貸	2.70	<u>34,263</u>	<u>25,032</u>	<u>639,744</u>	<u>699,039</u>	<u>630,000</u>
二零一四年 六月三十日						
銀行借貸	—	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

### (c) 公平值

金融資產及金融負債之公平值乃根據公認定價模式按照貼現現金流量分析而釐定。

More Star董事認為，於More Star集團之財務資料中以攤銷成本入賬之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

## 23 資產抵押

於各報告期末，More Star集團就其銀行借貸抵押以下資產：

	於十二月三十一日			於
	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 六月三十日 港幣千元
投資物業	630,090	1,300,000	1,285,000	—
已抵押銀行存款	<u>3,066</u>	<u>3,263</u>	<u>5,000</u>	<u>—</u>
	<u>633,156</u>	<u>1,303,263</u>	<u>1,290,000</u>	<u>—</u>

已抵押資產於二零一四年三月十四日已獲悉數解除。

珀麗酒店於有關期間就More Star集團之銀行貸款向銀行發出公司擔保。

## 24. 資本承擔

	於十二月三十一日			於
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	六月三十日
與發展在建酒店物業有關之已訂約 但未撥備之資本開支	31,752	—	—	—

## 25. 有關連人士之披露

(a) 於報告期末與有關連人士之結餘及年內已訂立重大交易之詳情如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日 止六個月	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一四年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元 (未經審核)	港幣千元
向一間關連公司支付 之特許權收入以供 投資物業使用	—	—	52,000	24,000	32,000
向一間關連公司支付 之物業收入以供 投資物業使用	—	18,000	—	—	—
關連公司收取之利息 開支	—	—	—	—	15,168
一間同系附屬公司 收取之項目顧問費	(2,000)	(500)	—	—	—
一間同系附屬公司 收取之暫借費	(2,256)	(2,291)	—	—	—

截至二零一二年十二月三十一日止年度，More Star集團向九龍珀麗(出售事項前為同系附屬公司，參見附註1)收取港幣18,000,000元，以供酒店物業用於進行管理及其他活動。

截至二零一三年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年及二零一四年六月三十日止六個月，More Star集團向九龍珀麗分別支付港幣52,000,000元、港幣24,000,000元及港幣32,000,000元以供物業使用。出售事項完成後，九龍珀麗與灝申訂立總租約，而九龍珀麗應付之特許權費用包括每月基本租金及營業額租金。

截至二零一四年六月三十日止六個月，Shaw Movie及珀麗餐飲就來自該等關連公司之貸款產生利息開支分別港幣9,101,000元及港幣6,067,000元。

截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度，就物業建造活動於出售事項前向一間同系附屬公司收取之項目顧問工作費用分別港幣2,000,000元及港幣500,000元，以及於出售事項前由一間同系附屬公司收取之暫借費分別港幣2,256,000元及港幣2,291,000元，已注資至在建酒店物業。

與有關連人士之結餘詳情載於綜合財務狀況報表以及附註12及13。

**(b) 主要管理人員報酬**

More Star集團於有關期間概無向More Star之董事及其他主要管理人員支付薪酬。

**26. 主要非現金交易**

於二零一四年三月十四日，More Star應付Eagle Spirit之股東貸款分別為數港幣305,250,000元及港幣457,875,000元已轉讓予珀麗餐飲及Shaw Movie。

**(B) 期後財務報表**

More Star或More Star集團之任何成員公司於二零一四年六月三十日後並無編製任何經審核財務報表。

此 致

德祥地產集團有限公司  
列位董事 台照

德勤•關黃陳方會計師行  
執業會計師  
香港  
謹啟

二零一四年十一月十日

## 2. MORE STAR集團之管理層討論及分析

下文載列More Star集團截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一四年六月三十日止六個月(「有關期間」)之管理層討論及分析。

### 業務回顧

More Star集團之主要資產為大角咀酒店，該酒店於二零一一年十二月落成。大角咀酒店為由珀麗另一間附屬公司以「珀麗」品牌經營的四星級酒店，設有435間客房及餐廳。

### 財務業績

收益僅指來自大角咀酒店之物業收入及特許經營收入，截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度以及截至二零一四年六月三十日止六個月之收益分別為港幣18,000,000元、港幣52,000,000元及港幣32,000,000元。

由於大角咀酒店乃以投資物業入賬，截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度於損益確認之公平值分別增加及減少港幣472,800,000元及港幣15,000,000元。此外，截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度，銀行貸款之財務費用分別為港幣5,500,000元及港幣16,900,000元。因此，截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度之溢利分別為港幣485,000,000元及港幣19,400,000元。截至二零一四年六月三十日止六個月，財務費用為港幣18,500,000元，大角咀酒店之公平值並無出現變動，而本期間溢利為港幣10,500,000元。

### 流動資金及資本資源

#### 財政狀況

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日，More Star集團之投資物業分別為港幣630,100,000元(發展中)、港幣1,300,000,000元、港幣1,285,000,000元及港幣1,285,000,000元。投資物業乃按公平值呈列。

More Star集團主要以其股東貸款及銀行借貸為其營運提供資金。於二零一四年三月十四日進行MS出售事項前，直接控股公司貸款為無抵押、免息及須按要求償還，於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日之結餘分別為港幣227,900,000元、港幣348,700,000元及港幣198,200,000元。於二零一四年三月三十一日，股東貸款港幣747,700,000元為無抵押、須於二零一五年六月三十日後償還及按浮動利率計息。於二零一四年三月，More Star集團獲取額外股東貸款，用作清償銀行借貸。銀行借



貸由大角咀酒店作出抵押，須按要求償還及按浮動利率計息，於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日之結餘分別為港幣405,000,000元、港幣435,000,000元及港幣630,000,000元。截至二零一二年十二月三十一日止年度，增加港幣30,000,000元以用作興建大角咀酒店。截至二零一三年十二月三十一日止年度之銀行借貸進行重新貸款，償還到期銀行借貸後之盈餘用作部份償還股東貸款。

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日，流動負債淨額分別為港幣630,900,000元、港幣815,800,000元、港幣781,400,000元及港幣5,100,000元。

#### 資產負債比率

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日，More Star集團之資產負債比率(按More Star集團負債總額(不包括遞延稅項負債)除以其資產總值之百分比計算)分別為100.1%、62.8%、62.4%及60.0%。

#### 抵押及擔保

除於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日質押大角咀酒店及若干銀行結餘合共港幣633,200,000元、港幣1,303,300,000元及港幣1,290,000,000元作為向More Star集團授出之銀行借貸之抵押品外，More Star集團於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日概無以資產作出任何質押或抵押，亦無提供任何公司擔保。

#### 或然負債

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日，More Star集團並無任何重大或然負債。

#### 匯率風險

More Star集團之資產及負債主要包括大角咀酒店及銀行借貸，乃以港幣計值。有關期間內，More Star集團並無訂立任何對沖安排。

#### 信貸風險

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日，More Star集團並無任何重大集中信貸風險。

#### 重大收購及出售事項

有關期間內，More Star集團並無任何重大收購及／或出售事項。

### 資本資產之未來計劃

於二零一四年六月三十日，More Star集團並無任何資本資產之未來計劃。

### 員工及薪酬政策

於二零一一年十二月三十一日及二零一四年六月三十日，More Star集團並無任何僱員。於二零一二年及二零一三年十二月三十一日，More Star集團有155及151名僱員。More Star集團提供與個別僱員之職責、資歷、經驗及表現相稱之優越薪酬組合。此外，More Star集團亦為其僱員提供培訓課程、公積金計劃及醫療保險。

## 1. 大角咀酒店之估值報告

以下為獨立估值師中誠達資產評估顧問有限公司就大角咀酒店於二零一四年九月三十日之估值所編製之函件及估值證書全文，以供載入本通函。



**Asset Appraisal Limited**  
**中誠達資產評估顧問有限公司**

Rm 901, 9/F., On Hong Commercial Building  
145 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong  
香港灣仔軒尼詩道145號  
安康商業大廈9字樓901室  
Tel : (852) 2529 9448 Fax : (852) 3521 9591

敬啟者：

**香港九龍大角咀大角咀道86號  
九龍珀麗酒店**

吾等根據德祥地產集團有限公司(「貴公司」)指示，就上述位於香港之已歸屬物業權益(「大角咀酒店」)進行估值。吾等確認曾視察大角咀酒店、作出有關查詢以及蒐集吾等認為必要之其他資料，以就大角咀酒店於二零一四年九月三十日(「估值日」)之市值向閣下提供吾等之意見。

### 估值基準

吾等對大角咀酒店之估值指市值。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「自願買家與自願賣家於適當市場推廣後基於公平原則，在知情、審慎及並無強迫之情況於估值日買賣資產或負債之估計金額」。

### 估值方法

吾等於對大角咀酒店進行估值時採用比較法，即根據可供比較物業之已變現價格或市價資料進行比較。大小、性質及地點相若之可供比較物業乃經分析及審慎權衡各項物業各自之一切優劣，以對資本值作出公平比較。

由於大角咀酒店由擁有人持有以賺取租金收入作長遠投資用途，故吾等採用收入資本化法覆查以市場法得出之估值結果。收入資本化法乃依據就大角咀酒店簽立之總租約項下物業可產生之租金收入淨額，並已充分考慮總租約屆滿時之復歸權益。

由於大角咀酒店現時以酒店方式營運，故吾等假設大角咀酒店內現有業務營運將會持續，並按持續經營基準將大角咀酒店作為經營實體進行估值。吾等之估值亦反映大角咀酒店內與酒店業務營運有關之所有實產及裝置之價值。

### 假設

吾等之估值乃假設擁有人將物業按其現況於市場出售，而並無憑藉遞延條款合同、合資企業、管理協議或任何類似安排，以影響大角咀酒店之價值。

由於大角咀酒店乃擁有人透過香港政府批授之長期政府租契持有，故吾等假設擁有人於其租賃權益之整段未屆滿期間，有權自由及不受干擾使用大角咀酒店。

有關估值之其他特別假設(如有)將於隨函附奉之估值證書附註中說明。

### 業權

吾等已就大角咀酒店向香港土地註冊處進行業權及產權負擔查冊。然而，吾等並無查核大角咀酒店之所有權及有否存在任何將影響大角咀酒店所有權之產權負擔。根據自土地註冊處取得之土地註冊紀錄，大角咀酒店之註冊擁有人為灝申國際有限公司(根據九龍內地段第11208號之換地條件第20129號及日期為二零一二年十二月十二日之完工證明書註冊)。

本估值中就物業業權所披露之一切資料僅供參考，吾等概不就吾等對該等資料所作任何詮釋承擔任何責任，此乃指示方法律顧問之責任範圍。吾等亦無核實吾等所獲提供有關大角咀酒店之任何資料之準確性。本報告之內容並不涉及承擔任何法律責任。

### 限制條件

吾等之報告並無考慮物業所欠負之任何抵押、按揭或款項，或出售時可能招致之任何開支或稅項。吾等假設物業概無附有可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。吾等之估值乃假設賣家將物業於市場出售，而並無憑藉遞延條款合同、售後租回、合資企業、管理協議或任何類似安排，以影響大角咀酒店之價值。

吾等在頗大程度上倚賴 貴公司所提供之資料及接納就大角咀酒店租期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃資料及所有其他相關事宜向吾等提供之意見。

吾等並無就大角咀酒店進行詳細實地測量以核實地盤面積及建築面積之準確性，惟吾等假設交予吾等之香港政府文件所示建築面積乃屬正確。所有文件及合同僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

大角咀酒店於二零一四年六月四日由皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員及註冊專業測量師謝偉良視察，但並無就物業進行結構測量。在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。吾等無法呈報大角咀酒店之樓宇及構築物是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無對大角咀酒店之任何樓宇及構築物之設施進行測試。

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等所提供資料之真實性及準確性。吾等亦獲 貴公司確認，所提供資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情意見，且無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

就大角咀酒店進行估值時，吾等已遵循香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章之所有規定及香港測量師學會刊發之香港測量師學會物業估值準則(二零一二年版)之所有規定。

大角咀酒店之估值單位為港幣(「港幣」)。

隨函附奉估值證書。

此 致

香港  
中環  
夏慤道12號  
美國銀行中心31樓3102室  
德祥地產集團有限公司  
董事會 台照

代表  
中誠達資產評值顧問有限公司

董事  
謝偉良  
*MFin BSc MRICS MHKIS RPS(GP)*  
謹啟

二零一四年十一月十日

謝偉良為皇家特許測量師學會及香港測量師學會會員，亦為註冊專業測量師(產業測量)及合資格中國物業估值師。彼名列香港測量師學會所發出進行產業估值以供載入上市詳情及通函或供參考以及就併購進行估值之物業估值師名冊，並為香港商業價值評估公會之註冊商業估值師，在香港、澳門及中國擁有逾十(10)年物業估值經驗。

## 估值證書

## 由擁有人持有作投資用途之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 九月三十日 現況下之市值 港幣
香港 九龍 大角咀 大角咀道86號 九龍珀麗酒店	大角咀酒店包括面積約845.4平方米之地盤，其上建有一幢27層高(另加一(1)層地庫)酒店大樓，於二零一一年十二月落成。	於估值日，大角咀酒店以全面營運中酒店方式營運。 (見下文附註7)	1,285,000,000
九龍內地段第11208號A段及餘段	大角咀酒店總建築面積約為10,300.455平方米，包括476.562平方米之地庫建築面積。大角咀酒店設有合共435間客房(或合共441個標準房單位)。各層之功能性用途載列如下：		
	<b>樓層</b>	<b>功能性用途</b>	
	地庫	機房、起卸區、消防／殘疾人士升降機、員工升降機、汽車升降機及停車場	
	地下	入口大堂、禮賓部、電機房、員工入口、送貨入口、的士上落客區、旅遊巴士上落客區、汽車旋轉台、消防／殘疾人士升降機、員工升降機、電梯、汽車升降機及停車場	
	一樓	接待處及收銀處、座位區、健身室、電機房、電訊及廣播器材室、乾貨貨倉及電梯、消防／殘疾人士升降機	
	二樓	餐廳、主廚房、食品飲品貨倉、洗碗碟區、機房、低壓電掣房、電機房、消防／殘疾人士升降機	
	三樓	後勤區、員工食堂、員工更衣室及洗手間、機房、電機房、消防／殘疾人士升降機	
	五樓	機房、貨倉及工場	
	六至二十九樓	客房(設有合共441間標準房單位或435間客房)、電機房	
	三十樓	行政樓層酒廊、機房及貨倉	
	頂樓	升降機機房	
	酒店不設四、十三、十四及二十四樓。		
	大角咀酒店以換地條件第20129號持有，由二零一一年四月十八日起為期50年，每年地租按不時應課稅差餉租值之3%計算。		



附註：

1. 根據換地條件第20129號，大角咀酒店之註冊擁有人為More Star Limited之全資附屬公司灝申國際有限公司。地政總署九龍西區地政處已於二零一二年十二月十二日發出完工證明書，核實上述換地條件對有關地段註冊擁有人施加之所有正面義務，該完工證明書已註冊(註冊摘要編號：12121900700027)。
2. 日期為二零一二年五月九日有關將大角咀酒店建築面積上限由10,144.8平方米增至10,300.455平方米之同意書已註冊(註冊摘要編號：12051803140028)。
3. 日期為二零一二年十月四日有關修正大角咀酒店地段界線之契約修訂書已註冊(註冊摘要編號：12101002840019)。
4. 建築事務監督已於二零一一年十二月十二日就大角咀酒店發出入伙紙第KN39/2011(OP)號，該入伙紙已註冊(註冊摘要編號：12121900700014)。
5. 吾等以營運中酒店方式對大角咀酒店進行估值，當中假設擁有人已就於大角咀酒店經營酒店取得一切所需批准及許可證。
6. 有關地盤屬於日期為二零一三年五月三十一日之旺角分區計劃大綱圖編號S/K3/30中目前劃作「其他指定用途(商貿)」之範圍內。
7. Eagle Spirit Holdings Limited之一間全資附屬公司九龍珀麗酒店有限公司(「九龍珀麗」)與大角咀酒店擁有人訂立總租約，自二零一四年四月一日起生效。九龍珀麗應付之租金將包括每月基本租金及營業額租金，計算如下：
  - (a) 每月基本租金指下述各年度金額除以十二(12)之數額：
    - (i) 第一年 — 港幣64,000,000元
    - (ii) 第二年 — 港幣67,200,000元
    - (iii) 第三年 — 港幣70,400,000元
    - (iv) 第四年 — 港幣73,600,000元
    - (v) 第五年 — 港幣76,800,000元
    - (vi) 第六年 — 港幣80,000,000元
  - (b) 於總租約年期內之任何年度，倘若總收益(於大角咀酒店經營業務產生之各類型全部收益及收入)超出有關年度之門檻數額，則九龍珀麗另須支付營業額租金，金額相等於有關年度總收益與下列門檻數額差額之60%：
    - (i) 第一年 — 港幣140,000,000元
    - (ii) 第二年 — 港幣145,000,000元
    - (iii) 第三年 — 港幣150,000,000元
    - (iv) 第四年 — 港幣155,000,000元
    - (v) 第五年 — 港幣160,000,000元
    - (vi) 第六年 — 港幣165,000,000元

倘若某個年度之總收益相等於或少於有關年度之門檻數額，則毋須就該年度支付任何營業額租金。

上述租金並不包括政府機關向或就大角咀酒店或對大角咀酒店擁有人或佔用人作出評核、產生、施加或收取之所有年度或經常性評稅、徵稅、費用、罰款及支銷，全部由九龍珀麗承擔及支付。於總租約之年期內，業主有責任承擔大角咀酒店之一切物業稅、地稅及差餉。

8. 下文載列香港酒店物業市場概覽：

**8.1 市場需求**

受惠於中國內地旅客增長強勁，二零一三年總訪港旅客人數(約54,300,000名入境旅客)較二零一二年增長11.7%。二零一四年首三個月總訪港旅客人數(約14,700,000名入境旅客)較二零一三年同期增長18.1%。二零一三年總入境旅客中，過夜旅客人數約為25,700,000人(較二零一二年增加8%)。中國內地旅客佔總入境旅客人數75%(約40,750,000名入境旅客)，較二零一二年增加16.7%。中國內地過夜旅客人數約為17,090,000人(較二零一二年增加13.15%)。根據香港旅遊發展局公佈之資料，二零一三年香港不同類別之所有受訪酒店之平均酒店房間入住率維持與去年相同之水平，為89%。

**8.2 市場供應**

於二零一三年七月底，香港共有217間酒店，供應68,753間客房。房間供應總數較二零一二年七月增加3,808間或5.9%。為應付旅客對酒店房間之持續增長需求，香港政府已採取多項措施促進酒店業發展，以配合旅客之不同需要。例如，香港不同地區之多個發展地盤已指定為「只可作酒店用途」，另外亦有允許改建舊工廈及將歷史建築物活化為酒店之措施。二零一四年底，預期香港酒店總數增至263間，合共供應約71,959間客房。

**8.3 資產表現**

根據香港旅遊發展局公佈之資料，二零一三年之酒店平均房租為港幣1,447元，同比下跌約2.8%。

9. 鑑於大角咀酒店之評估市值為港幣1,285,000,000元，總租約之協定基本租金將產生5.69%之總投資回報率，與香港商用物業之現行市場投資回報率相符：

年度	年租／復歸價值	回報率	現值系數	現值
1	21,333,333 (截至二零一四年十二月三十一日止三個月)	5.69%	0.9861	21,037,607
2	66,400,000	5.69%	0.9330	61,951,804
3	69,600,000	5.69%	0.8826	61,429,569
4	72,800,000	5.69%	0.8351	60,792,198
5	76,000,000	5.69%	0.7901	60,045,201
6	79,200,000	5.69%	0.7475	59,202,239
7	1,285,000,000	5.69%	0.7475	960,541,381
總計				<u>1,285,000,000</u>

因此，吾等認為，按收入資本化法計量之大角咀酒店市值(基準為於估值日已受總租約規限)與按市場法計量之數額並無重大差異。

## 2. 北京酒店之估值報告

以下為獨立估值師中誠達資產評估顧問有限公司就北京酒店於二零一四年九月三十日之估值所編製之函件及估值證書全文，以供載入本通函。



**Asset Appraisal Limited**  
**中誠達資產評估顧問有限公司**

Rm 901, 9/F., On Hong Commercial Building  
145 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong  
香港灣仔軒尼詩道145號  
安康商業大廈9字樓901室  
Tel : (852) 2529 9448 Fax : (852) 3521 9591

敬啟者：

**中國北京朝陽區將台西路8號  
北京珀麗酒店**

吾等根據德祥地產集團有限公司(「貴公司」)指示，就上述位於中華人民共和國(「中國」)之物業權益(「北京酒店」)進行估值。吾等確認曾視察北京酒店、作出有關查詢以及蒐集吾等認為必要之其他資料，以就北京酒店於二零一四年九月三十日(「估值日」)之市值向閣下提供吾等之意見。

### 估值基準

吾等對北京酒店之估值指市值。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「自願買家與自願賣家於適當市場推廣後基於公平原則，在知情、審慎及並無強迫之情況於估值日買賣資產或負債之估計金額」。

### 估值方法

吾等於對北京酒店進行估值時採用比較法，即根據可供比較物業之已變現價格或市價資料進行比較。大小、性質及地點相若之可供比較物業乃經分析及審慎權衡各項物業各自之一切優劣，以對資本值作出公平比較。

由於北京酒店現時以酒店方式營運，故吾等假設北京酒店內現有業務營運將會持續，並按持續經營基準將北京酒店作為經營實體進行估值。吾等之估值亦反映北京酒店內與酒店業務營運有關之所有實產及裝置之價值。

### 假設

吾等之估值乃假設擁有人將北京酒店按其現況於市場出售，而並無憑藉遞延條款合同、售後租回、合資企業、管理協議或任何類似安排，以影響北京酒店之價值。

由於北京酒店乃擁有人透過中國政府劃撥之長期土地使用權持有，故吾等假設擁有人於其土地使用權之整段未屆滿期間，有權自由及不受干擾使用物業。除另有指明者外，吾等亦假設北京酒店可於市場上自由轉讓，而毋須向中國政府支付任何土地出讓金或大額開支。

有關估值之其他特別假設(如有)將於隨函附奉之估值證書附註中說明。

### 業權

吾等已獲提供有關北京酒店之法律文件副本。然而，吾等並無查核北京酒店之所有權及有否存在任何將影響北京酒店所有權之產權負擔。

吾等亦依據中國法律顧問中倫律師事務所向日陽東方投資有限公司提供有關中國相關法律及法規、土地使用權性質及北京酒店擁有人權益之法律意見。

### 限制條件

吾等之報告並無考慮物業所欠負之任何抵押、按揭或款項，或出售時可能招致之任何開支或稅項。除另有指明者外，吾等假設物業概無附有可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。吾等之估值乃假設賣家將物業於市場出售，而並無憑藉遞延條款合同、售後租回、合資企業、管理協議或任何類似安排，以影響北京酒店之價值。

吾等在頗大程度上倚賴 貴公司所提供之資料及接納就北京酒店租期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃資料及所有其他相關事宜向吾等提供之意見。

吾等並無就北京酒店進行詳細實地測量以核實地盤面積及建築面積之準確性，惟吾等假設交予吾等之中國政府文件所示建築面積乃屬正確。所有文件及合同僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

北京酒店於二零一四年五月二十九日由中國註冊土地估值師Zhou Tong視察，但並無就北京酒店進行結構測量。在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。吾等無法呈報北京酒店之樓宇及構築物是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無對北京酒店之任何樓宇及構築物之設施進行測試。

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等所提供資料之真實性及準確性。吾等亦獲 貴公司確認，所提供資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情意見，且無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

就北京酒店進行估值時，吾等已遵循香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及應用指引第12項之所有規定以及香港測量師學會刊發之香港測量師學會物業估值準則(二零一二年版)之所有規定。

北京酒店之估值單位為港幣(「港幣」)。在適當情況下，人民幣兌港幣按人民幣1元兌港幣1.2619元之匯率進行貨幣兌換。

隨函附奉估值證書。

此 致

香港  
中環  
夏慤道12號  
美國銀行中心31樓3102室  
德祥地產集團有限公司  
董事會 台照

代表  
中誠達資產評估顧問有限公司

董事  
謝偉良  
MFin BSc MRICS MHKIS RPS(GP)  
謹啟

二零一四年十一月十日

謝偉良為皇家特許測量師學會及香港測量師學會會員，亦為註冊專業測量師(產業測量)及合資格中國物業估值師。彼名列香港測量師學會所發出進行產業估值以供載入上市詳情及通函或供參考以及就併購進行估值之物業估值師名冊，並為香港商業價值評估公會之註冊商業估值師，在香港、澳門及中國擁有逾十(10)年物業估值經驗。

## 估值證書

## 由擁有人持有及營運之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 九月三十日 現況下之市值 港幣
中國 北京 朝陽區 將台西路8號 北京珀麗酒店	<p>北京酒店包括面積為18,711.62平方米之地盤，其上建有一幢20層高酒店大樓，其下設有兩(2)層地庫。北京酒店於一九九零年落成。北京酒店亦包括三(3)幢一至兩層高之附屬樓宇。於估值日，北京酒店尚未開展其他發展工程。</p> <p>北京酒店總建築面積為37,173.20平方米，包括建築面積為29,810.80平方米之地上結構及建築面積為7,362.40平方米之地下結構。</p> <p>北京酒店設有合共462間客房、購物商場、餐廳、大堂酒廊、酒吧、行政樓層酒廊、咖啡廳、健身中心、宴會廳、多用途室、商業中心及泊車位。</p> <p>北京酒店位於北京市東部，距離北京首都國際機場少於30分鐘車程，位處發展完善的區域，鄰近市東使館區、中國國際展覽中心及朝陽區中央商業區。北京酒店面臨兩(2)個佔地廣闊的公園(即四得公園及麗都公園)，有關發展項目得享開揚景觀。</p> <p>北京酒店以40年期之土地使用權持有(見下文附註4及9)。</p>	於視察日期，北京酒店以全面營運中酒店方式營運。	1,300,000,000 (見下文 附註4、5及9)

## 附註：

1. 根據日期為二零一一年三月二十三日之國有土地使用權證(編號：京朝國用(2011出)第00112號)及日期為二零零五年十一月二十二日之房屋所有權證(編號：京房權証市朝港澳台字第10156號)，北京酒店由北京珀麗酒店有限責任公司持有。



2. 誠如日期為二零一三年十月十八日之合營公司協議(「中國合營協議」)所披露，北京珀麗酒店有限責任公司為分別由北京百駿投資有限公司及日陽東方投資有限公司(Makerston Limited之全資附屬公司)持有80%及20%之中外合資共同擁有實體。中國合營協議之重大條款及條件載列如下：
- 2.1 北京珀麗酒店有限責任公司之繳足及註冊股本為86,000,000美元，其中68,800,000美元(佔總金額80%)及17,200,000美元(佔總金額20%)分別由北京百駿投資有限公司及日陽東方投資有限公司注資。
- 2.2 北京珀麗酒店有限責任公司之溢利須根據中國合營協議訂約雙方各自之注資比率攤分。
3. 吾等假設北京酒店內現有業務營運將會持續，並按持續經營基準將北京酒店作為經營實體進行估值。吾等之估值亦反映北京酒店內與酒店業務營運有關之所有資產及裝置之價值。
4. 誠如北京市國土資源局(作為授出人)與北京珀麗酒店有限責任公司(作為承授人)於二零一四年六月九日訂立之補充協議所示，承授人應付授出人補足土地出讓金人民幣67,420,150元，重大條款載列如下：
- |         |   |                 |
|---------|---|-----------------|
| 用地規劃    | : | 商業金融用地          |
| 用地規模    | : | 14,692.85平方米    |
| 建築控制規模  | : | 54,780平方米(上層結構) |
| 建築控制高度  | : | 100米            |
| 土地使用權年期 | : | 40年             |
5. 根據上述補充協議，並鑑於北京酒店現有樓宇之總建築面積，有關地塊之發展潛力尚未全面使用。就此，貴公司已計劃於有關地塊上發展一幢豪華酒店大樓，設有合共250間客房及附屬會議設施(「擴展項目」)。於估值日尚未編製及提交擴展項目的正式建築規劃，因而並未取得發展計劃之規劃批文。吾等於估值時已考慮到北京酒店未使用發展潛力之市值，並假設北京珀麗酒店有限責任公司為興建擴展項目獲中國政府發出一切必要批文及同意方面並無法律障礙。
6. 根據貴公司提供之資料，業權狀況以及批授主要批文及執照之情況如下：
- |          |   |   |
|----------|---|---|
| 國有土地使用權證 | : | 有 |
| 房屋所有權證   | : | 有 |
| 營業執照     | : | 有 |
7. 貴公司中國法律顧問就北京酒店提供之意見如下：
- (i) 根據北京市朝陽區人民政府於二零一一年三月二十三日發出之國有土地使用權證(編號：京朝國用(2011出)第00112號)及北京市建設委員會於二零零五年十一月二十二日發出之房屋所有權證(編號：京房權証市朝港澳台字第10156號)，北京珀麗酒店有限責任公司為北京酒店土地使用權及樓宇之唯一合法擁有人，土地使用權期限於二零四四年十一月二十一日屆滿。
- (ii) 於一九九四年二月二十六日，北京市房屋土地管理局與北京珀麗酒店有限責任公司(前稱新萬壽賓館有限責任公司)訂立國有土地使用權出讓合同，據此，前者同意向後者按土地出讓金人民幣11,287,400元劃撥物業之土地使用權，土地面積為18,699.6平方米，為期50年，作酒店用途(地積比率為1.9倍)。



- III-13 -

- (x) 北京珀麗酒店有限責任公司(即北京酒店之合法擁有人)有權根據中國法律及法規在物業未屆滿之土地使用權期限內轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置北京酒店。
- (xi) 據中國法律顧問所深知，北京酒店並無附帶任何按揭、押記、訴訟、扣押令及其他第三方權利。
8. 北京酒店已按成本減其後累計折舊及其後累計減值虧損(如有)於財務報表入賬。
9. 誠如附註4提述之補充協議所述，北京酒店之土地使用權年期為40年，惟並無訂明開始日期及屆滿日期。誠如上文附註7(i)提述之國有土地使用權證所述，北京酒店之土地使用權年期應於二零四四年十一月二十一日屆滿。經買方管理層向中國公司之實益控股股東 China Private Ventures Ltd. (其主要負責就重續國有土地使用權證與北京市國土資源局磋商) 作出查詢後，北京酒店之土地使用權年期屆滿日期可能於二零四四年十一月二十一日或之後屆滿。就編製本估值報告而言，假設北京酒店之土地使用權年期將於二零四四年十一月二十一日屆滿。為供參考，倘北京酒店之土地使用權期限削減10年至二零三四年十一月二十一日(而非二零四四年十一月二十一日)屆滿，北京酒店之估值將為港幣1,120,000,000元。倘北京酒店之土地使用權期限定為於二零四四年十一月二十一日後屆滿，假設其他狀況維持不變，預期北京酒店之估值將不會低於訂明價值港幣1,300,000,000元。

## 1. 經擴大集團之未經審核備考財務資料

### A. 編製基準

以下為經MS完成及／或ES完成擴大之本集團之說明及未經審核備考財務資料(「未經審核備考財務資料」)，包括經MS完成及／或ES完成擴大之本集團之未經審核備考綜合財務狀況表、未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表。

未經審核備考財務資料乃基於下文所載附註編製，以說明MS完成及／或ES完成之影響，(i)就未經審核備考綜合財務狀況表而言，猶如MS完成已於二零一四年三月三十一日落實，而就未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表而言，猶如MS完成已於二零一三年四月一日落實(「情況一」)；(ii)就未經審核備考綜合財務狀況表而言，猶如ES完成已於二零一四年三月三十一日落實，而就未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表而言，猶如ES完成已於二零一三年四月一日落實(「情況二」)；及(iii)就未經審核備考綜合財務狀況表而言，猶如MS完成及ES完成均於二零一四年三月三十一日落實，而就未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表而言，猶如MS完成及ES完成均於二零一三年四月一日落實(「情況三」)。

未經審核備考財務資料以若干假設、估計、不確定因素及其他目前可得之財務資料為依據，董事僅為說明而編製，而基於其假設性質，未必能真實反映在MS完成及／或ES完成後本集團之財務狀況、經營業績及現金流量。

編製未經審核備考財務資料所用之會計政策，與本公司已刊發之截至二零一四年三月三十一日止年度年報所載之本集團會計政策貫徹一致。

經MS完成及／或ES完成擴大之本集團於二零一四年三月三十一日之未經審核備考綜合財務狀況表乃於作出(i)與該等交易直接有關；及(ii)有實質證據支持之備考調整後，根據(i)本集團於二零一四年三月三十一日之經審核綜合財務狀況表(摘錄自本公司截至二零一四年三月三十一日止年度之年報)；(ii) Makerston集團於二零一四年六月三十日之經審核綜合財務狀況

表(摘錄自本通函附錄二A所載之Makerston集團會計師報告)；及(iii)Eagle Spirit集團於二零一四年六月三十日之經審核綜合財務狀況表(摘錄自本通函附錄二C所載之Eagle Spirit集團會計師報告)編製，猶如MS完成及／或ES完成已於二零一四年三月三十一日落實。

經MS完成及／或ES完成擴大之本集團截至二零一四年三月三十一日止年度之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表乃於作出(i)與該等交易直接有關；及(ii)有實質證據支持之備考調整後，根據(i)本集團截至二零一四年三月三十一日止年度之經審核綜合損益表、經審核綜合損益及其他全面收益表及經審核綜合現金流量表(摘錄自本公司截至二零一四年三月三十一日止年度之年報)；(ii) Makerston集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之經審核綜合損益及其他全面收益表及經審核綜合現金流量表(摘錄自本通函附錄二A所載之Makerston集團會計師報告)；及(iii) Eagle Spirit集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之經審核綜合損益及其他全面收益表及經審核綜合現金流量表(摘錄自本通函附錄二C所載之Eagle Spirit集團會計師報告)編製，猶如MS完成及／或ES完成已於二零一三年四月一日落實。

\* 除另有所指外，本附錄所用所有詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

## B. 未經審核備考財務資料

- (i) 情況一：就未經審核備考綜合財務狀況表而言，該情況假設MS完成已於二零一四年三月三十一日落實，而就未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表而言，假設MS完成已於二零一三年四月一日落實。

## 備考綜合財務狀況表

於二零一四年三月三十一日

	本集團 二零一四年 三月 三十一日 港幣千元 附註1	Makerston 集團 二零一四年 六月 三十日 港幣千元 附註2	小計 港幣千元	港幣千元		就收購Makerston集團之備考調整 港幣千元 附註5	港幣千元 附註6	港幣千元 附註7	港幣千元 附註8	MS完成後 之經擴大 集團 二零一四年 三月 三十一日 港幣千元
<b>非流動資產</b>										
物業、機械及設備	230,107	—	230,107							230,107
投資物業	382,000	—	382,000							382,000
可供出售之投資	468,393	—	468,393							468,393
可換股票據之投資	28,702	—	28,702							28,702
於合營公司之權益	528,534	—	528,534							528,534
應收合營公司款項	98,616	—	98,616							98,616
於聯營公司之權益	688,399	263,512	951,911	71,993	4	(66,744)				957,160
應收聯營公司無抵押貸款	112,482	—	112,482							112,482
其他應收貸款	15,287	—	15,287							15,287
稅項彌償資產	—	—	—			66,744				66,744
	<u>2,552,520</u>	<u>263,512</u>	<u>2,816,032</u>							<u>2,888,025</u>
<b>流動資產</b>										
收購租賃土地之已付按金	194,010	—	194,010							194,010
物業存貨	1,157,755	—	1,157,755							1,157,755
其他應收貸款	253,245	—	253,245							253,245
應收賬款、按金及預付款項	476,805	665,952	1,142,757				(665,952)			476,805
按公平值列賬及計入損益之 金融資產	287,423	—	287,423							287,423
應收聯營公司款項	6,711	—	6,711							6,711
銀行結餘及現金	470,750	61	470,811	(51,758)	3			(4,000)		415,053
	<u>2,846,699</u>	<u>666,013</u>	<u>3,512,712</u>							<u>2,791,002</u>

附錄四

經擴大集團之未經審核備考財務資料

	本集團 二零一四年 三月 三十一日 港幣千元 附註1	Makerston 集團 二零一四年 六月 三十日 港幣千元 附註2	小計 港幣千元	港幣千元		就收購Makerston集團之備考調整 港幣千元 附註5	港幣千元 附註6	港幣千元 附註7	港幣千元 附註8	MS完成後 之經擴大 集團 二零一四年 三月 三十一日 港幣千元
<b>流動負債</b>										
應付賬款、按金及應計開支	775,009	10	775,019						54	775,073
出售附屬公司之已收按金	350,000	—	350,000							350,000
應繳稅項	82,771	66,744	149,515							149,515
一年內到期之貸款票據	224,025	—	224,025							224,025
一年內到期之融資租賃承擔	79	—	79							79
一年內到期之銀行借貸	229,159	—	229,159							229,159
應付直接控股公司款項	—	217,725	217,725				(217,725)			—
應付同系附屬公司款項	—	54	54						(54)	—
	<u>1,661,043</u>	<u>284,533</u>	<u>1,945,576</u>							<u>1,727,851</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>1,185,656</u>	<u>381,480</u>	<u>1,567,136</u>							<u>1,063,151</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u>3,738,176</u>	<u>644,992</u>	<u>4,383,168</u>							<u>3,951,176</u>
<b>非流動負債</b>										
一年後到期之融資租賃承擔	196	—	196							196
遞延稅項負債	1,382	—	1,382							1,382
應付承兌票據	—	—	—	217,000	3					217,000
	<u>1,578</u>	<u>—</u>	<u>1,578</u>							<u>218,578</u>
	<u>3,736,598</u>	<u>644,992</u>	<u>4,381,590</u>							<u>3,732,598</u>
<b>股本及儲備</b>										
股本	6,886	—	6,886							6,886
股份溢價	2,488,824	—	2,488,824							2,488,824
繳入盈餘	113,020	—	113,020							113,020
股本贖回儲備	9,185	—	9,185							9,185
以股份形式支付儲備	4,258	—	4,258							4,258
可供出售投資儲備	81,872	—	81,872							81,872
特別儲備	(8,908)	—	(8,908)							(8,908)
換算儲備	21,024	(19,144)	1,880	19,144	4					21,024
保留溢利	1,021,730	664,136	1,685,866	(215,909)	4		(448,227)	(4,000)		1,017,730
	<u>3,737,891</u>	<u>644,992</u>	<u>4,382,883</u>							<u>3,733,891</u>
本公司擁有人應佔權益	<u>(1,293)</u>	<u>—</u>	<u>(1,293)</u>							<u>(1,293)</u>
非控股權益										
	<u>3,736,598</u>	<u>644,992</u>	<u>4,381,590</u>							<u>3,732,598</u>

## 備考綜合損益及其他全面收益表

截至二零一四年三月三十一日止年度

	本集團 截至 二零一四年 三月 三十一日 止年度 港幣千元 附註1	Makerston 集團 截至 二零一三年 十二月 三十一日 止年度 港幣千元 附註2	小計 港幣千元	就收購Makerston集團 之備考調整 港幣千元 港幣千元 附註7 附註9		MS完成後 之經擴大 集團 截至 二零一四年 三月 三十一日 止年度 港幣千元
營業額						
一營業總收入	58,021	80,075	138,096			138,096
收益	35,274	80,075	115,349			115,349
酒店營運收入	—	80,075	80,075			80,075
租金、物業佣金及大廈管理費收入	5,250	—	5,250			5,250
直接成本／銷售及服務成本	(252)	(57,322)	(57,574)			(57,574)
毛利	4,998	22,753	27,751			27,751
貸款融資收入	26,201	—	26,201			26,201
金融工具淨溢利	88,312	—	88,312			88,312
其他收入、溢利及虧損	24,893	7,152	32,045			32,045
投資物業公平值減少淨額	(2,125)	—	(2,125)			(2,125)
出售一幢投資物業之溢利	145,953	—	145,953			145,953
出售一間合營公司之溢利	69,791	—	69,791			69,791
出售附屬公司之溢利	413,668	656,230	1,069,898			1,069,898
行政及其他費用	(194,489)	(37,352)	(231,841)	(4,000)		(235,841)
財務費用	(56,737)	(7,114)	(63,851)		(28,210)	(92,061)
應佔合營公司業績	(54,537)	—	(54,537)			(54,537)
應佔聯營公司業績	(35,080)	(1,223)	(36,303)			(36,303)
除稅前溢利	430,848	640,446	1,071,294			1,039,084
稅項	(44,597)	(60,149)	(104,746)			(104,746)
本年度溢利	386,251	580,297	966,548			934,338
下列人士應佔本年度溢利(虧損)：						
本公司擁有人	386,853	580,297	967,150	(4,000)	(28,210)	934,940
非控股權益	(602)	—	(602)			(602)
	386,251	580,297	966,548			934,338



	本集團 截至 二零一四年 三月 三十一日 止年度 港幣千元 附註1	Makerston 集團 截至 二零一三年 十二月 三十一日 止年度 港幣千元 附註2	小計 港幣千元	就收購Makerston集團 之備考調整 港幣千元 港幣千元 附註7 附註9		MS完成後 之經擴大 集團 截至 二零一四年 三月 三十一日 止年度 港幣千元
其他全面收益(開支)						
其後可能會重新分類至損益之項目：						
可供出售之投資公平值變動淨溢利	48,869	—	48,869			48,869
就下列事項於換算儲備作出重新分類調整 至損益：						
— 撤銷一間附屬公司註冊	(1,289)	—	(1,289)			(1,289)
— 失去附屬公司控制權	(2,383)	—	(2,383)			(2,383)
換算海外業務之匯兌差異	2,534	—	2,534			2,534
換算功能貨幣為呈列貨幣之匯兌差異	—	16,732	16,732			16,732
應佔聯營公司及合營公司換算儲備	(2,021)	—	(2,021)			(2,021)
本年度其他全面收益	45,710	16,732	62,442			62,442
本年度全面收益總額	431,961	597,029	1,028,990			996,780
下列人士應佔全面收益(開支)總額：						
本公司擁有人	432,563	597,029	1,029,592	(4,000)	(28,210)	997,382
非控股權益	(602)	—	(602)			(602)
	431,961	597,029	1,028,990			996,780

## 備考綜合現金流量表

截至二零一四年三月三十一日止年度

	本集團 截至 二零一四年 三月 三十一日 止年度 港幣千元 附註1	Makerston 集團 截至 二零一三年 十二月 三十一日 止年度 港幣千元 附註2	小計 港幣千元	就收購Makerston集團之備考調整			港幣千元 附註9	MS完成後之 經擴大集團 截至 二零一四年 三月 三十一日 止年度 港幣千元
			港幣千元	港幣千元 附註3	港幣千元 附註7	港幣千元 附註8		
經營業務								
除稅前溢利	430,848	640,446	1,071,294		(4,000)		(28,210)	1,039,084
調整項目：								
呆賬撥備	357	—	357					357
物業、機械及設備折舊	9,753	25,385	35,138					35,138
投資物業公平值減少	2,125	—	2,125					2,125
衍生金融工具公平值溢利	—	(650)	(650)					(650)
財務費用	56,737	7,114	63,851				28,210	92,061
出售一間合營公司之溢利	(69,791)	—	(69,791)					(69,791)
出售一幢投資物業之溢利	(145,953)	—	(145,953)					(145,953)
出售附屬公司之溢利	(413,668)	(656,230)	(1,069,898)					(1,069,898)
可換股票據之投資之減值虧損	728	—	728					728
利息收入	(3,762)	(80)	(3,842)					(3,842)
出售物業、機械及設備之淨虧損	2	23	25					25
金融工具淨溢利	(88,309)	—	(88,309)					(88,309)
以股份形式支付之開支	4,258	—	4,258					4,258
應佔聯營公司業績	35,080	1,223	36,303					36,303
應佔合營公司業績	54,537	—	54,537					54,537
有關收購附屬公司之交易成本	—	—	—		4,000			4,000
未計營運資金變動前之 經營業務現金流量	(127,058)	17,231	(109,827)					(109,827)
收購租賃土地之已付按金	(194,010)	—	(194,010)					(194,010)
物業存貨增加	(168)	—	(168)					(168)
其他應收貸款減少	42,351	—	42,351					42,351
應收賬款、按金及預付款項增加	(17,111)	(3,509)	(20,620)			(5,712)		(26,332)
按公平值列賬及計入損益之 金融資產增加	(50,441)	—	(50,441)					(50,441)
存貨增加	—	(158)	(158)					(158)
應付賬款、按金及應計開支減少	(34,015)	(4,468)	(38,483)					(38,483)
應收同系附屬公司款項增加	—	(463)	(463)			5,712		5,249
經營(所耗)所得現金	(380,452)	8,633	(371,819)					(371,819)
已付利息	(43,491)	—	(43,491)					(43,491)
經營業務(所耗)所得現金淨額	(423,943)	8,633	(415,310)					(415,310)

附錄四

經擴大集團之未經審核備考財務資料

	本集團 截至 二零一四年 三月 三十一日 止年度 港幣千元 附註1	Makerston 集團 截至 二零一三年 十二月 三十一日 止年度 港幣千元 附註2	小計 港幣千元	就收購Makerston集團之備考調整				MS完成後之 經擴大集團 截至 二零一四年 三月 三十一日 止年度 港幣千元 附註9
				港幣千元 附註3	港幣千元 附註7	港幣千元 附註8	港幣千元 附註9	
<b>投資業務</b>								
出售一幢投資物業所得款項淨額	821,113	—	821,113					821,113
出售附屬公司所得款項	199,841	291,073	490,914					490,914
出售一間合營公司所得款項	190,000	—	190,000					190,000
透過收購附屬公司而收購資產	94,735	—	94,735					94,735
聯營公司還款	53,230	—	53,230					53,230
退還可予退還誠意金	7,000	—	7,000					7,000
已收利息	2,455	80	2,535					2,535
合營公司還款	680	—	680					680
視作出售一間附屬公司	39	—	39					39
出售物業、機械及設備所得款項	30	5	35					35
已收股息	3	—	3					3
收購一間附屬公司	2	—	2	(51,758)	(4,000)			(55,756)
墊款予合營公司	(141,944)	—	(141,944)					(141,944)
添置投資物業	(101,040)	—	(101,040)					(101,040)
於合營公司之投資	(62,326)	—	(62,326)					(62,326)
購入可供出售之投資	(57,480)	—	(57,480)					(57,480)
於一間聯營公司之投資	(55,300)	—	(55,300)					(55,300)
已收可予退還誠意金	(25,000)	—	(25,000)					(25,000)
購入物業、機械及設備	(6,173)	(24,171)	(30,344)					(30,344)
墊款予聯營公司	(2,110)	—	(2,110)					(2,110)
存入已抵押銀行存款	—	(297,331)	(297,331)					(297,331)
結算衍生金融工具	—	(2,080)	(2,080)					(2,080)
<b>投資業務所得(所耗)現金淨額</b>	<b>917,755</b>	<b>(32,424)</b>	<b>885,331</b>					<b>829,573</b>
<b>融資業務</b>								
償還及購回貸款票據	(206,767)	—	(206,767)					(206,767)
償還銀行借貸	(151,456)	(8,505)	(159,961)					(159,961)
已付股息	(120,615)	—	(120,615)					(120,615)
償還融資租賃承擔	(118)	—	(118)					(118)
發行股份所得款項淨額	33,937	—	33,937					33,937
新增銀行借貸	10,300	—	10,300					10,300
已付利息	—	(7,048)	(7,048)				(12,500)	(19,548)
直接控股公司墊款	—	85,991	85,991			(85,991)		—
向直接控股公司還款	—	(56,027)	(56,027)			56,027		—
一名獨立第三方墊款	—	—	—			85,991		85,991
向一名獨立第三方還款	—	—	—			(56,027)		(56,027)
<b>融資業務(所耗)所得現金淨額</b>	<b>(434,719)</b>	<b>14,411</b>	<b>(420,308)</b>					<b>(432,808)</b>
<b>現金及現金等值項目增加(減少)淨額</b>	<b>59,093</b>	<b>(9,380)</b>	<b>49,713</b>	<b>(51,758)</b>	<b>(4,000)</b>		<b>(12,500)</b>	<b>(18,545)</b>
於年初之現金及現金等值項目	415,433	8,991	424,424					424,424
匯率變動之影響	(3,776)	832	(2,944)					(2,944)
<b>於年終之現金及現金等值項目</b>	<b>470,750</b>	<b>443</b>	<b>471,193</b>	<b>(51,758)</b>	<b>(4,000)</b>		<b>(12,500)</b>	<b>402,935</b>
指：								
銀行結餘及現金	470,750	443	471,193	(51,758)	(4,000)		(12,500)	402,935

## 備考財務資料附註

1. 本集團之經審核綜合財務狀況表、經審核綜合損益表、經審核綜合損益及其他全面收益表及經審核綜合現金流量表乃摘錄自本集團截至二零一四年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表，且並無作出任何調整。
2. 有關金額乃摘錄自本通函附錄二A所載之Makerston集團會計師報告，並就Makerston集團分別於二零一四年六月三十日及截至二零一三年十二月三十一日止年度之綜合資產及負債、綜合業績及綜合現金流量總額作出調整。
3. 有關調整指假設本集團就收購(i) MS銷售股份及(ii)接納轉讓MS銷售貸款(「Makerston交易」)支付之代價，假設MS完成已於二零一四年三月三十一日落實。根據Makerston協議，收購MS銷售股份及MS銷售貸款之代價(「MS代價」)將按以下公式釐定：

	於二零一四年 三月三十一日 之備考 MS代價 港幣千元
代價	256,000
加：	
Makerston Limited (「Makerston」或「MS」)之MS流動資產淨值	152,764
日陽東方投資有限公司*(「日陽東方」)之MS流動資產(負債)淨值	(152,767)
北京珀麗酒店有限責任公司(「中國公司」或「北京珀麗」)之 MS流動資產淨值20%	28,933
中國公司於Makerston協議日期至MS完成日期止期間以其手持現金 支付之土地出讓金20%	16,828
備考代價總額	<u>301,758</u>

- \* 根據Makerston協議，計算MS代價所涉及日陽東方之MS流動資產淨值不包括於二零一四年六月三十日之補償款項港幣665,952,000元，乃摘錄自本通函附錄二A所載之MS集團於該日之綜合財務狀況表。

根據Makerston協議，MS代價上限為港幣324,000,000元。鑑於按上述公式採用Makerston集團於二零一四年六月三十日之財務資料計算得出之備考MS代價不超過港幣324,000,000元，故就編製本備考綜合財務狀況表而言，假設為港幣301,758,000元之備考MS代價將以下列方式支付：

- (i) 港幣250,000,000元透過發行5厘兩年期承兌票據(「MS票據」)之方式支付；及
- (ii) 餘額(即港幣51,758,000元)以現金支付。

假設Makerston交易已於二零一四年三月三十一日落實，Makerston交易之代價備考公平值分析如下：

	面值 港幣千元	於二零一四年 三月三十一日 之備考公平值 港幣千元
MS票據	250,000	217,000
現金代價	51,758	51,758
總代價	301,758	268,758

本公司將發行之MS票據按年利率5厘每半年期末支付利息，到期期限為兩年。於初步確認時，MS票據之備考公平值乃按由獨立估值師行發出之估值報告估計，有關估值報告按實際年利率13%貼現之合約未來現金流量之現值計算，並經計及本公司進賬額及剩餘到期時間。就MS票據而言，本公司可選擇按面值加應計未償還利息提早贖回MS票據。董事認為，提早贖回之公平值並不重大。MS票據之公平值及提早贖回選擇權內含衍生工具於MS完成日期須予作出變動。

4. 有關調整指於MS集團收購日期抵銷MS集團之股本及儲備，以及分配所收購Makerston集團可識別資產及負債之備考購買代價，猶如收購已於二零一四年三月三十一日落實。分配備考購買代價至Makerston集團可識別資產及負債乃以管理層對相對公平值之初步估計以及有關將收購資產及將承擔負債之若干假設為依據。資產及負債之實際公平值將於MS完成日期釐定，或會與下文初步備考購買價分配所披露之金額有重大差異。

其後，可識別資產及負債之最終金額，以及於MS完成日期就Makerston交易將確認之代價公平值，可能與本附錄所載估計金額有重大差異。收購MS集團全部股權所產生可識別資產及負債之備考調整計算如下：

	港幣千元
代價備考公平值(附註3)	268,758
MS集團資產淨值之經調整賬面值(附註a)	(196,765)
於一間聯營公司之權益之備考調整	71,993

附註：

- (a) 就僅供說明用途而編製之未經審核備考綜合財務狀況表而言，假設所收購Makerston集團可識別資產、負債及或然負債(如有)以及MS銷售貸款之備考公平值與其各自之賬面值相若，於二零一四年六月三十日為港幣196,765,000元，可與MS集團資產淨值之賬面值(摘錄自本通函附錄二A所載之MS集團會計師報告)對賬如下：

港幣千元

MS集團資產淨值之賬面值(附註2)	644,992
減：日陽東方股息及MS股息(附註6)	(448,227)

MS集團資產淨值之經調整賬面值	196,765
-----------------	---------

5. 根據Makerston協議之條款，MS賣方向買方、Makerston集團及中國公司承諾(其中包括)就一名獨立第三方注資(「增資協議」)及據此擬進行之交易所產生任何稅項及相關開支向Makerston集團及中國公司全面作出彌償。倘任何MS集團實體接獲任何中國機關所發出有關增資協議或據此擬進行之任何交易所產生任何稅項及相關開支之通知或付款要求，本集團將有權從根據MS票據日後應付MS賣方之任何款項(應付利息除外)中，扣起相關金額。

有關調整指確認有關MS賣方就增資協議所產生稅項及相關開支承諾彌償之彌償資產港幣66,744,000元。

6. 根據Makerston協議，計算MS代價時並無計入補償款項。倘日陽東方於MS完成日期前收取補償款項，有關款項將以日陽東方股息及MS股息及／或償還MS銷售貸款方式向MS賣方支付。

就本備考綜合財務狀況表而言，補償款項港幣665,952,000元假設為於Makerston交易完成前收取。有關調整指收取補償款項計入Makerston集團之應收賬款、按金及預付款項，而其後結算MS銷售貸款港幣217,725,000元(假設於分派日陽東方股息及MS股息前結清)及餘款港幣448,227,000元假設將以日陽東方股息及MS股息方式分派予MS賣方。

7. 有關於二零一四年三月三十一日之未經審核備考綜合財務狀況表以及截至二零一四年三月三十一日止年度之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表之調整指本集團支付之估計收購相關成本(包括法律及專業費用以及交易成本)約港幣4,000,000元。該等調整預期不會對經擴大集團之綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表及綜合現金流量表帶來持續影響。

8. 有關調整指重新分類應收同系附屬公司款項及Makerston集團之直接控股公司墊款／向其還款分別為應付賬款、按金及應計開支及經擴大集團之獨立第三方墊款／向其還款，該等公司於進行Makerston交易前並非經擴大集團之同系附屬公司或Makerston之直接控股公司。
9. 假設Makerston交易已於二零一三年四月一日落實，誠如附註3所述，發行MS票據所產生利息開支確認如下：

港幣千元

Makerston交易所產生利息開支：

一年利率13%之MS票據實際利息開支

28,210

假設Makerston交易已於二零一三年四月一日落實，根據Makerston協議，港幣250,000,000元之5厘MS票據利息為港幣12,500,000元，將於Makerston交易日期(即二零一四年三月三十一日)後首年支付。



10. 增資協議於二零一三年十一月二十九日完成後，Makerston集團於中國公司之股權由100%攤薄至20%。由於Makerston交易實質上為收購一間聯營公司(即中國公司)，假設增資協議已於二零一三年一月一日前完成，以便說明截至二零一三年十二月三十一日止年度分佔中國公司(作為經擴大集團之聯營公司)業績及現金流量，被視為可提供更具意義之資料。

假設增資協議已於二零一三年一月一日前完成，對備考綜合損益及其他全面收益表及備考綜合現金流量表之影響呈列如下：

**備考綜合損益及其他全面收益表**

截至二零一四年三月三十一日止年度

	MS完成後之 經擴大集團 截至 二零一四年 三月三十一日 止年度 港幣千元	就增資協議完成之進一步備考調整			MS完成後之 經擴大集團 截至 二零一四年 三月三十一日 止年度 (假設增資 協議已 於二零一三年 一月一日 前完成) 港幣千元
		港幣千元 附註a	港幣千元 附註b	港幣千元 附註c	
營業額					
一營業總收入	138,096	(80,075)			58,021
收益	115,349	(80,075)			35,274
酒店營運收入	80,075	(80,075)			—
租金、物業佣金及大廈管理費收入	5,250				5,250
直接成本／銷售及服務成本	(57,574)	57,322			(252)
毛利	27,751				4,998
貸款融資收入	26,201				26,201
金融工具淨溢利	88,312				88,312
其他收入、溢利及虧損	32,045	9,206			41,251
投資物業公平值減少淨額	(2,125)				(2,125)
出售一幢投資物業之溢利	145,953				145,953
出售一間合營公司之溢利	69,791				69,791
出售附屬公司之溢利	1,069,898			(656,230)	413,668
行政及其他費用	(235,841)	35,938			(199,903)
財務費用	(92,061)	201			(91,860)
應佔合營公司業績	(54,537)				(54,537)
應佔聯營公司業績	(36,303)		(3,199)		(39,502)
除稅前溢利	1,039,084				402,247
稅項	(104,746)	(6,595)		66,744	(44,597)
本年度溢利	934,338				357,650
下列人士應佔本年度溢利(虧損)：					
本公司擁有人	934,940	15,997	(3,199)	(589,486)	358,252
非控股權益	(602)				(602)
	934,338				357,650

	MS完成後之 經擴大集團 截至 二零一四年 三月三十一日 止年度 港幣千元	就增資協議完成之進一步備考調整			MS完成後之 經擴大集團 截至 二零一四年 三月三十一日 止年度 (假設增資 協議已 於二零一三年 一月一日 前完成) 港幣千元
		港幣千元 附註a	港幣千元 附註b	港幣千元 附註c	
其他全面收益(開支)					
其後可能會重新分類至損益之項目：					
可供出售之投資公平值變動淨溢利	48,869				48,869
就下列事項於換算儲備作出重新分類調整 至損益：					
— 撤銷一間附屬公司註冊	(1,289)				(1,289)
— 失去附屬公司控制權	(2,383)				(2,383)
換算海外業務之匯兌差異	2,534				2,534
換算功能貨幣為呈列貨幣之匯兌差異	16,732	(20,962)			(4,230)
應佔聯營公司及合營公司換算儲備	(2,021)		4,192		2,171
本年度其他全面收益	62,442				45,672
本年度全面收益總額	996,780				403,322
下列人士應佔全面收益(開支)總額：					
本公司擁有人	997,382	(4,965)	993	(589,486)	403,924
非控股權益	(602)				(602)
	996,780				403,322

## 備考綜合現金流量表

截至二零一四年三月三十一日止年度

	MS完成後之 經擴大集團 截至 二零一四年 三月三十一日 止年度 港幣千元	就增資協議完成之進一步備考調整			MS完成後之 經擴大集團 截至 二零一四年 三月三十一日 止年度 (假設增資 協議已 於二零一三年 一月一日 前完成) 港幣千元
		港幣千元 附註a	港幣千元 附註b	港幣千元 附註c	
<b>經營業務</b>					
除稅前溢利	1,039,084	22,592	(3,199)	(656,230)	402,247
調整項目：					
呆賬撥備	357				357
物業、機械及設備折舊	35,138	(25,385)			9,753
投資物業公平值減少	2,125				2,125
衍生金融工具公平值溢利	(650)				(650)
財務費用	92,061	(201)			91,860
出售一間合營公司之溢利	(69,791)				(69,791)
出售一幢投資物業之溢利	(145,953)				(145,953)
出售附屬公司之溢利	(1,069,898)			656,230	(413,668)
可換股票據之投資之減值虧損	728				728
利息收入	(3,842)	(15,093)			(18,935)
出售物業、機械及設備之淨虧損	25	(23)			2
金融工具淨溢利	(88,309)				(88,309)
以股份形式支付之開支	4,258				4,258
應佔聯營公司業績	36,303		3,199		39,502
應佔合營公司業績	54,537				54,537
有關收購附屬公司之交易成本	4,000				4,000
未計營運資金變動前之經營業務現金流量	(109,827)				(127,937)
收購租賃土地之已付按金	(194,010)				(194,010)
物業存貨增加	(168)				(168)
其他應收貸款減少	42,351				42,351
應收賬款、按金及預付款項增加	(26,332)	7,000			(19,332)
按公平值列賬及計入損益之金融資產增加	(50,441)				(50,441)
存貨增加	(158)	82			(76)
應付賬款、按金及應計開支減少	(38,483)	2,499			(35,984)
應付同系附屬公司款項增加	5,249	(5,249)			—
經營所耗現金	(371,819)				(385,597)
已付利息	(43,491)				(43,491)
經營業務所耗現金淨額	(415,310)				(429,088)

	MS完成後之 經擴大集團 截至 二零一四年 三月三十一日 止年度 港幣千元	就增資協議完成之進一步備考調整			MS完成後之 經擴大集團 截至 二零一四年 三月三十一日 止年度 (假設增資 協議已 於二零一三年 一月一日 前完成) 港幣千元
		港幣千元 附註a	港幣千元 附註b	港幣千元 附註c	
<b>投資業務</b>					
出售一幢投資物業所得款項淨額	821,113				821,113
出售附屬公司所得款項	490,914			(291,073)	199,841
出售一間合營公司所得款項	190,000				190,000
透過收購附屬公司而收購資產	94,735				94,735
聯營公司還款	53,230				53,230
退還可予退還誠意金	7,000				7,000
已收利息	2,535	15,093			17,628
合營公司還款	680				680
視作出售一間附屬公司	39				39
出售物業、機械及設備所得款項	35	(5)			30
已收股息	3				3
收購一間附屬公司	(55,756)				(55,756)
墊款予合營公司	(141,944)				(141,944)
添置投資物業	(101,040)				(101,040)
於合營公司之投資	(62,326)				(62,326)
購入可供出售之投資	(57,480)				(57,480)
於一間聯營公司之投資	(55,300)				(55,300)
已收可予退還誠意金	(25,000)				(25,000)
購入物業、機械及設備	(30,344)	24,171			(6,173)
墊款予聯營公司	(2,110)	(14,093)			(16,203)
存入已抵押銀行存款	(297,331)	(472)		297,803	—
結算衍生金融工具	(2,080)				(2,080)
<b>投資業務所得現金淨額</b>	<b>829,573</b>				<b>860,997</b>
<b>融資業務</b>					
償還及購回貸款票據	(206,767)				(206,767)
償還銀行借貸	(159,961)	385			(159,576)
已付股息	(120,615)				(120,615)
償還融資租賃承擔	(118)				(118)
發行股份所得款項淨額	33,937				33,937
新增銀行借貸	10,300				10,300
已付利息	(19,548)	201			(19,347)
一名獨立第三方墊款	85,991				85,991
向一名獨立第三方還款	(56,027)				(56,027)
<b>融資業務所耗現金淨額</b>	<b>(432,808)</b>				<b>(432,222)</b>
<b>現金及現金等值項目(減少)增加淨額</b>	<b>(18,545)</b>	<b>11,502</b>		<b>6,730</b>	<b>(313)</b>
於年初之現金及現金等值項目	424,424	(8,257)			416,167
匯率變動之影響	(2,944)	(10,119)			(13,063)
<b>於年終之現金及現金等值項目</b>	<b>402,935</b>	<b>(6,874)</b>		<b>6,730</b>	<b>402,791</b>
指：					
銀行結餘及現金	402,935	(6,874)		6,730	402,791

附註：

- a. 有關調整指取消綜合中國公司應佔業績及現金流量，並經參考中國公司自二零一三年一月一日至二零一三年十一月二十九日止期間之未經審核損益及其他全面收益表及未經審核現金流量表，以及重申中國公司與其他MS集團公司之間先前已對銷之集團內公司間交易及現金流量。
- b. 有關調整指自二零一三年一月一日至二零一三年十一月二十九日止期間，根據Makerston集團於中國公司所持20%股權，按虧損港幣15,997,000元及其他全面收益港幣20,962,000元當中約20%之比例，分佔中國公司(作為聯營公司)虧損港幣3,199,000元及分佔其他全面收益港幣4,192,000元，猶如增資協議已於二零一三年一月一日前落實。
- c. 有關調整指假設增資協議已於二零一三年一月一日前完成，剔除視作出售中國公司之溢利、相關資本收益稅項、出售附屬公司之相關所得款項及因而存入已抵押銀行存款。

- (ii) 情況二：就未經審核備考綜合財務狀況表而言，該情況假設ES完成已於二零一四年三月三十一日落實，而就未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表而言，假設ES完成已於二零一三年四月一日落實。

## 備考綜合財務狀況表

於二零一四年三月三十一日

	本集團 二零一四年 三月 三十一日 港幣千元 附註1	Eagle Spirit 集團 二零一四年 六月 三十日 港幣千元 附註2	小計 港幣千元	就收購Eagle Spirit集團之備考調整			ES完成後 之經擴大 集團 二零一四年 三月 三十一日 港幣千元
				港幣千元 附註	港幣千元 附註5	港幣千元 附註6	
<b>非流動資產</b>							
物業、機械及設備	230,107	839	230,946				230,946
投資物業	382,000	—	382,000				382,000
會所債券	—	520	520				520
租金按金	—	16,000	16,000				16,000
可供出售之投資	468,393	—	468,393				468,393
可換股票據之投資	28,702	—	28,702				28,702
於合營公司之權益	528,534	193,725	722,259	(12,197)	4		710,062
應收合營公司款項	98,616	299,078	397,694				397,694
於聯營公司之權益	688,399	—	688,399				688,399
應收聯營公司無抵押貸款	112,482	—	112,482				112,482
其他應收貸款	15,287	—	15,287				15,287
商譽	—	—	—				—
	<u>2,552,520</u>	<u>510,162</u>	<u>3,062,682</u>				<u>3,050,485</u>
<b>流動資產</b>							
收購租賃土地之已付按金	194,010	—	194,010				194,010
存貨	—	550	550				550
物業存貨	1,157,755	—	1,157,755				1,157,755
其他應收貸款	253,245	—	253,245				253,245
應收賬款、按金及預付款項	476,805	10,844	487,649			88	487,737
按公平值列賬及計入損益之金融資產	287,423	—	287,423				287,423
應收聯營公司款項	6,711	—	6,711				6,711
銀行結餘及現金	470,750	11,502	482,252	(253,807)	3	(4,000)	224,445
應收同系附屬公司款項	—	88	88			(88)	—
	<u>2,846,699</u>	<u>22,984</u>	<u>2,869,683</u>				<u>2,611,876</u>

附錄四

經擴大集團之未經審核備考財務資料

	本集團 二零一四年 三月 三十一日 港幣千元 附註1	Eagle Spirit 集團 二零一四年 六月 三十日 港幣千元 附註2	小計 港幣千元	就收購Eagle Spirit集團之備考調整			ES完成後 之經擴大 集團 二零一四年 三月 三十一日 港幣千元
				港幣千元 附註	港幣千元 附註5	港幣千元 附註6	
<b>流動負債</b>							
應付賬款、按金及應計開支	775,009	19,262	794,271				794,271
出售附屬公司之已收按金	350,000	—	350,000				350,000
應繳稅項	82,771	—	82,771				82,771
一年內到期之貸款票據	224,025	—	224,025				224,025
一年內到期之融資租賃承擔	79	—	79				79
一年內到期之銀行借貸	229,159	—	229,159				229,159
應付直接控股公司款項	—	36,619	36,619	(36,619)	4		—
應付同系附屬公司款項	—	30,880	30,880			(30,880)	—
應付獨立第三方款項	—	—	—			30,880	30,880
	<u>1,661,043</u>	<u>86,761</u>	<u>1,747,804</u>				<u>1,711,185</u>
<b>流動資產(負債)淨值</b>	<u>1,185,656</u>	<u>(63,777)</u>	<u>1,121,879</u>				<u>900,691</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u>3,738,176</u>	<u>446,385</u>	<u>4,184,561</u>				<u>3,951,176</u>
<b>非流動負債</b>							
一年後到期之融資租賃承擔	196	—	196				196
遞延稅項負債	1,382	—	1,382				1,382
應付承兌票據	—	—	—	217,000	3		217,000
	<u>1,578</u>	<u>—</u>	<u>1,578</u>				<u>218,578</u>
	<u>3,736,598</u>	<u>446,385</u>	<u>4,182,983</u>				<u>3,732,598</u>
<b>股本及儲備</b>							
股本	6,886	—	6,886				6,886
股份溢價	2,488,824	—	2,488,824				2,488,824
繳入盈餘	113,020	—	113,020				113,020
股本贖回儲備	9,185	—	9,185				9,185
以股份形式支付儲備	4,258	—	4,258				4,258
可供出售投資儲備	81,872	—	81,872				81,872
特別儲備	(8,908)	—	(8,908)				(8,908)
換算儲備	21,024	—	21,024				21,024
保留溢利	1,021,730	446,385	1,468,115	(446,385)	4	(4,000)	1,017,730
<b>本公司擁有人應佔權益</b>	<u>3,737,891</u>	<u>446,385</u>	<u>4,184,276</u>				<u>3,733,891</u>
<b>非控股權益</b>	<u>(1,293)</u>	<u>—</u>	<u>(1,293)</u>				<u>(1,293)</u>
	<u>3,736,598</u>	<u>446,385</u>	<u>4,182,983</u>				<u>3,732,598</u>



## 備考綜合損益及其他全面收益表

截至二零一四年三月三十一日止年度

	本集團 截至 二零一四年 三月 三十一日 止年度 港幣千元 附註1	Eagle Spirit 集團 截至 二零一三年 十二月 三十一日 止年度 港幣千元 附註2	小計 港幣千元	就收購Eagle Spirit集團 之備考調整 港幣千元 港幣千元 附註6 附註7		ES完成後 之經擴大 集團 截至 二零一四年 三月 三十一日 止年度 港幣千元
營業額						
一 營業總收入	58,021	125,719	183,740			183,740
收益	35,274	125,719	160,993			160,993
酒店營運收入	—	125,179	125,179			125,179
租金、物業佣金及大廈管理費收入	5,250	—	5,250			5,250
直接成本/銷售成本	(252)	(57,796)	(58,048)			(58,048)
毛利	4,998	67,383	72,381			72,381
貸款融資收入	26,201	—	26,201			26,201
金融工具淨溢利	88,312	—	88,312			88,312
其他收入、溢利及虧損	24,893	30,185	55,078			55,078
投資物業公平值減少淨額	(2,125)	—	(2,125)			(2,125)
出售一幢投資物業之溢利	145,953	—	145,953			145,953
出售一間合營公司之溢利	69,791	—	69,791			69,791
出售附屬公司之溢利	413,668	—	413,668			413,668
行政及其他費用	(194,489)	(46,912)	(241,401)	(4,000)		(245,401)
財務費用	(56,737)	(17,303)	(74,040)		(28,210)	(102,250)
應佔合營公司業績	(54,537)	—	(54,537)			(54,537)
應佔聯營公司業績	(35,080)	—	(35,080)			(35,080)
除稅前溢利	430,848	33,353	464,201			431,991
稅項	(44,597)	(1,514)	(46,111)			(46,111)
本年度溢利	386,251	31,839	418,090			385,880
下列人士應佔本年度溢利(虧損)：						
本公司擁有人	386,853	31,839	418,692	(4,000)	(28,210)	386,482
非控股權益	(602)	—	(602)			(602)
	386,251	31,839	418,090			385,880

	本集團 截至 二零一四年 三月 三十一日 止年度 港幣千元 附註1	Eagle Spirit 集團 截至 二零一三年 十二月 三十一日 止年度 港幣千元 附註2	小計 港幣千元	就收購Eagle Spirit集團 之備考調整		ES完成後 之經擴大 集團 截至 二零一四年 三月 三十一日 止年度 港幣千元
				港幣千元 附註6	港幣千元 附註7	
其他全面收益(開支)						
其後可能會重新分類至損益之項目：						
可供出售之投資公平值變動淨溢利	48,869	—	48,869			48,869
就下列事項於換算儲備作出						
重新分類調整至損益：						
— 撤銷一間附屬公司註冊	(1,289)	—	(1,289)			(1,289)
— 失去附屬公司控制權	(2,383)	—	(2,383)			(2,383)
換算海外業務之匯兌差異	2,534	—	2,534			2,534
應佔聯營公司及合營公司換算儲備	(2,021)	—	(2,021)			(2,021)
本年度其他全面收益	45,710	—	45,710			45,710
本年度全面收益總額	431,961	31,839	463,800			431,590
下列人士應佔全面收益 (開支)總額：						
本公司擁有人	432,563	31,839	464,402	(4,000)	(28,210)	432,192
非控股權益	(602)	—	(602)			(602)
	431,961	31,839	463,800			431,590

## 備考綜合現金流量表

截至二零一四年三月三十一日止年度

	本集團 截至 二零一四年 三月 三十一日 止年度 港幣千元	Eagle Spirit 集團 截至 二零一三年 十二月 三十一日 止年度 港幣千元	小計 港幣千元	就收購Eagle Spirit集團之備考調整				ES完成後 之經擴大 集團 截至 二零一四年 三月 三十一日 止年度 港幣千元
				港幣千元 附註3	港幣千元 附註5	港幣千元 附註6	港幣千元 附註7	
<b>經營業務</b>								
除稅前溢利	430,848	33,353	464,201			(4,000)	(28,210)	431,991
調整項目：								
呆賬撥備	357	—	357					357
物業、機械及設備折舊	9,753	12,396	22,149					22,149
投資物業公平值減少	2,125	—	2,125					2,125
財務費用	56,737	17,303	74,040				28,210	102,250
出售一間合營公司之溢利	(69,791)	—	(69,791)					(69,791)
出售一幢投資物業之溢利	(145,953)	—	(145,953)					(145,953)
出售附屬公司之溢利	(413,668)	—	(413,668)					(413,668)
可換股票據之投資之減值虧損	728	—	728					728
利息收入	(3,762)	(102)	(3,864)					(3,864)
出售物業、機械及設備之淨虧損	2	—	2					2
金融工具淨溢利	(88,309)	—	(88,309)					(88,309)
以股份形式支付之開支	4,258	—	4,258					4,258
應佔聯營公司業績	35,080	—	35,080					35,080
應佔合營公司業績	54,537	—	54,537					54,537
有關收購附屬公司之交易成本	—	—	—			4,000		4,000
未計營運資金變動前之 經營業務現金流量	(127,058)	62,950	(64,108)					(64,108)
收購租賃土地之已付按金	(194,010)	—	(194,010)					(194,010)
物業存貨增加	(168)	—	(168)					(168)
其他應收貸款減少	42,351	—	42,351					42,351
應收賬款、按金及預付款項增加	(17,111)	(2,833)	(19,944)		(1,399)			(21,343)
按公平值列賬及計入損益之 金融資產增加	(50,441)	—	(50,441)					(50,441)
存貨減少	—	(163)	(163)					(163)
應付賬款、按金及應計開支減少	(34,015)	2,792	(31,223)					(31,223)
應收同系附屬公司款項增加	—	(1,399)	(1,399)		1,399			—
經營(所耗)所得現金	(380,452)	61,347	(319,105)					(319,105)
已付利息	(43,491)	—	(43,491)					(43,491)
<b>經營業務(所耗)所得現金淨額</b>	<b>(423,943)</b>	<b>61,347</b>	<b>(362,596)</b>					<b>(362,596)</b>

	Eagle Spirit			ES完成後 之經擴大 集團			
	本集團	集團					
	截至	截至					
	二零一四年	二零一三年					
	三月	十二月					
	三十一日	三十一日					
	止年度	止年度	小計	就收購Eagle Spirit集團之備考調整			
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
				附註3	附註5	附註6	附註7
投資業務							
出售一幢投資物業所得款項淨額	821,113	—	821,113				821,113
出售附屬公司所得款項	199,841	—	199,841				199,841
出售一間合營公司所得款項	190,000	—	190,000				190,000
透過收購附屬公司而收購資產	94,735	—	94,735				94,735
聯營公司還款	53,230	—	53,230				53,230
退還可予退還誠意金	7,000	—	7,000				7,000
已收利息	2,455	102	2,557				2,557
合營公司還款	680	—	680				680
視作出售一間附屬公司	39	—	39				39
出售物業、機械及設備所得款項	30	—	30				30
已收股息	3	—	3				3
收購一間附屬公司	2	—	2	(253,807)		(4,000)	(257,805)
墊款予合營公司	(141,944)	—	(141,944)				(141,944)
添置投資物業	(101,040)	—	(101,040)				(101,040)
於合營公司之投資	(62,326)	—	(62,326)				(62,326)
購入可供出售之投資	(57,480)	—	(57,480)				(57,480)
於一間聯營公司之投資	(55,300)	—	(55,300)				(55,300)
已收可予退還誠意金	(25,000)	—	(25,000)				(25,000)
購入物業、機械及設備	(6,173)	(29,535)	(35,708)				(35,708)
墊款予聯營公司	(2,110)	—	(2,110)				(2,110)
存入已抵押銀行存款	—	(1,737)	(1,737)				(1,737)
投資業務所得(所耗)現金淨額	917,755	(31,170)	886,585				628,778
融資業務							
償還及購回貸款票據	(206,767)	—	(206,767)				(206,767)
償還銀行借貸	(151,456)	(435,000)	(586,456)				(586,456)
已付股息	(120,615)	—	(120,615)				(120,615)
償還融資租賃承擔	(118)	—	(118)				(118)
發行股份所得款項淨額	33,937	—	33,937				33,937
新增銀行借貸	10,300	630,000	640,300				640,300
已付利息	—	(17,403)	(17,403)			(12,500)	(29,903)
應付同系附屬公司款項減少	—	(66,874)	(66,874)		66,874		—
應付獨立第三方款項減少	—	—	—		(66,874)		(66,874)
融資業務(所耗)所得現金淨額	(434,719)	110,723	(323,996)				(336,496)
現金及現金等值項目增加(減少)淨額							
淨額	59,093	140,900	199,993	(253,807)		(4,000)	(12,500)
於年初之現金及現金等值項目	415,433	20,306	435,739				435,739
匯率變動之影響	(3,776)	—	(3,776)				(3,776)

	Eagle Spirit				ES完成後 之經擴大 集團			
	本集團	集團						
	截至	截至						截至
	二零一四年	二零一三年						二零一四年
	三月	十二月						三月
	三十一日	三十一日						三十一日
	止年度	止年度	小計	就收購Eagle Spirit集團之備考調整				止年度
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
				附註3	附註5	附註6	附註7	
於年終之現金及現金等值項目	470,750	161,206	631,956	(253,807)		(4,000)	(12,500)	361,649
指：								
銀行結餘及現金	470,750	161,206	631,956	(253,807)		(4,000)	(12,500)	361,649
計入分類為待售資產之銀行結餘	—	(22,114)	(22,114)					(22,114)
	470,750	139,092	609,842	(253,807)		(4,000)	(12,500)	339,535

## 備考財務資料附註

1. 本集團之經審核綜合財務狀況表、經審核綜合損益表、經審核綜合損益及其他全面收益表及經審核綜合現金流量表乃摘錄自本集團截至二零一四年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表，且並無作出任何調整。
2. 有關金額乃摘錄自本通函附錄二C所載之Eagle Spirit集團會計師報告，並就Eagle Spirit集團分別於二零一四年六月三十日及截至二零一三年十二月三十一日止年度之綜合資產及負債、綜合業績及綜合現金流量總額作出調整。
3. 有關調整指假設本集團就收購(i) ES銷售股份及(ii)接納轉讓ES銷售貸款(「Eagle Spirit交易」)支付之代價，假設ES完成已於二零一四年三月三十一日落實。根據Eagle Spirit協議，收購ES銷售股份及ES銷售貸款之代價(「ES代價」)將按以下公式根據Eagle Spirit集團於ES完成日期之財務資產釐定：

	於二零一四年 三月三十一日 之備考ES代價 港幣千元
代價	530,000
加：	
More Star Limited (「More Star」)之綜合流動資產(負債)淨值40%	(2,035)
Eagle Spirit之流動資產(負債)淨值	312,413
九龍珀麗酒店有限公司(「九龍珀麗」)之流動資產(負債)淨值	(21,765)
Hongkong Macau (International) BVI Limited之綜合流動資產(負債)淨值	(296,662)
Rosy Universe Limited之合併流動資產(負債)淨值	<u>(18,144)</u>
備考代價總額	<u>503,807</u>

根據Eagle Spirit協議，ES代價不得超過港幣566,000,000元。鑑於按上述公式採用Eagle Spirit集團於二零一四年六月三十日之財務資料計算得出之備考ES代價不超過港幣566,000,000元，就編製本備考綜合財務狀況表而言，假設為港幣503,807,000元之備考ES代價將以下列方式支付：

- (i) 港幣250,000,000元透過發行5厘兩年期承兌票據(「ES票據」)之方式支付；及
- (ii) 餘額(即港幣253,807,000元)以現金支付。

假設Eagle Spirit交易已於二零一四年三月三十一日落實，Eagle Spirit交易之代價備考公平值分析如下：

	面值 港幣千元	於二零一四年 三月三十一日 之備考公平值 港幣千元
ES票據	250,000	217,000
現金代價	253,807	253,807
總代價	<u>503,807</u>	<u>470,807</u>

本公司將發行之ES票據按年利率5厘每半年期末支付利息，到期期限為兩年。於初步確認時，ES票據之備考公平值乃按由獨立估值師行發出之估值報告估計，有關估值報告按實際年利率13%貼現之合約未來現金流量之現值計算，並經計及本公司進賬額及剩餘到期時間。就ES票據而言，本公司可選擇按面值加應計未償還利息提早贖回ES票據。董事認為，提早贖回之公平值並不重大。ES票據之公平值及提早贖回選擇權內含衍生工具於ES完成日期須予作出變動。

4. 有關調整指就收購Eagle Spirit集團所涉及於一間合營公司之權益之備考公平值調整，抵銷Eagle Spirit集團之未償還儲備及抵銷轉讓予本集團之ES銷售貸款，猶如收購已於二零一四年三月三十一日落實。Eagle Spirit集團可識別資產及負債之備考公平值乃以管理層之初步估計以及有關將收購資產及將承擔負債之若干假設為依據。資產及負債之實際公平值將於ES完成日期釐定，或會因截至ES完成日期之資產及負債公平值變動而與下文所披露之金額有重大差異，有關進一步分析(包括是否存在額外可識別無形資產，並無就此估計金額及計入下文所示初步金額)已完成。

其後，可識別資產及負債之最終公平值，以及於ES完成日期就Eagle Spirit交易將確認之代價公平值，可能與本附錄所載估計金額有重大差異。收購Eagle Spirit集團全部股權所產生可識別資產及負債之備考公平值調整計算如下：

	港幣千元
代價備考公平值(附註3)	470,807
Eagle Spirit集團資產淨值之賬面值(附註2)	(446,385)
ES銷售貸款之備考公平值(附註a)	(36,619)
	<hr/>
於一間合營公司之權益之備考公平值調整	(12,197)
	<hr/>

附註：

- (a) 就僅供說明用途而編製之未經審核備考綜合財務狀況表而言，假設所收購Eagle Spirit集團可識別資產(於一間合營公司之權益除外)、負債及或然負債(如有)以及ES銷售貸款之備考公平值與其各自之賬面值相若，於二零一四年六月三十日合共為港幣470,807,000元，當中包括：
- (i) 所收購ES銷售貸款之備考公平值為數港幣36,619,000元；
- (ii) 可識別資產淨值之備考公平值(包括於一間合營公司之權益之備考公平值調整港幣12,197,000元)為數港幣520,949,000元；及
- (iii) 可識別負債淨額之備考公平值為數港幣86,761,000元。
5. 有關調整指重新分類應收(應付)Eagle Spirit集團之同系附屬公司款項為其他應收貸款及應付經擴大集團之獨立第三方款項，該等公司於進行Eagle Spirit交易前並非經擴大集團之同系附屬公司。
6. 有關於二零一四年三月三十一日之未經審核備考綜合財務狀況表以及截至二零一四年三月三十一日止年度之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表之調整指本集團應付之估計收購相關成本(包括法律及專業費用以及交易成本)約港幣4,000,000元。該等調整預期不會對經擴大集團之綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表及綜合現金流量表帶來持續影響。
7. 假設Eagle Spirit交易已於二零一三年四月一日落實，誠如附註3所述，發行ES票據所產生利息開支確認如下：

	港幣千元
Eagle Spirit交易所產生利息開支：	
一年利率13%之ES票據實際利息開支	28,210
	<hr/>

假設Eagle Spirit交易已於二零一三年四月一日落實，根據日期為二零一四年四月十一日之Eagle Spirit協議，港幣250,000,000元之5厘ES票據利息為港幣12,500,000元，將於Eagle Spirit交易日期(即二零一四年三月三十一日)後首年支付。

8. 就編製未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及備考綜合現金流量表而言，誠如附註4所述相同基準，假設倘Eagle Spirit交易於二零一三年四月一日完成不會產生任何議價購買溢利。



9. Eagle Spirit集團已於截至二零一四年六月三十日止六個月出售More Star之60%股權(「出售事項」)。由於Eagle Spirit交易所收購主要資產為於一間合營公司之權益及應收一間合營公司(即More Star集團)款項，假設出售事項已於二零一三年一月一日前完成，以便說明截至二零一三年十二月三十一日止年度分佔More Star集團(作為經擴大集團之合營公司)業績及現金流量，被視為可提供更具意義之資料。

假設出售事項已於二零一三年一月一日前完成，對備考綜合損益及其他全面收益表及備考綜合現金流量表之影響呈列如下：

**備考綜合損益及其他全面收益表**

截至二零一四年三月三十一日止年度

	ES完成後之經 擴大集團 截至二零一四年 三月三十一日 止年度 港幣千元	就出售事項完成之進一步備考調整			ES完成後之經 擴大集團 截至二零一四年 三月三十一日 止年度(假設 出售事項已於 二零一三年 一月一日前 完成) 港幣千元
		港幣千元 附註a	港幣千元 附註b	港幣千元 附註c	
營業額					
一營業總收入	183,740				183,740
收益	160,993				160,993
酒店營運收入	125,179				125,179
租金、物業佣金及大廈管理費 收入	5,250				5,250
直接成本/銷售成本	(58,048)	12,102			(45,946)
毛利	72,381				84,483
貸款融資收入	26,201				26,201
金融工具淨溢利	88,312				88,312
其他收入、溢利及虧損	55,078				55,078
投資物業公平值減少淨額	(2,125)				(2,125)
出售一幢投資物業之溢利	145,953				145,953
出售一間合營公司之溢利	69,791				69,791
出售附屬公司之溢利	413,668				413,668
行政及其他費用	(245,401)	695		(64,000)	(308,706)
財務費用	(102,250)	16,883			(85,367)
應佔合營公司業績	(54,537)		6,838	4,008	(43,691)
應佔聯營公司業績	(35,080)				(35,080)
除稅前溢利	431,991				408,517
稅項	(46,111)	2,328		10,560	(33,223)
本年度溢利	385,880				375,294
下列人士應佔本年度溢利(虧損)：					
本公司擁有人	386,482	32,008	6,838	(49,432)	375,896
非控股權益	(602)				(602)
	385,880				375,294

	ES完成後之經 擴大集團 截至二零一四年 三月三十一日 止年度 港幣千元	就出售事項完成之進一步備考調整 港幣千元 附註a	港幣千元 附註b	港幣千元 附註c	ES完成後之經 擴大集團 截至二零一四年 三月三十一日 止年度(假設 出售事項已於 二零一三年 一月一日前 完成) 港幣千元
其他全面收益(開支)					
其後可能會重新分類至損益之 項目：					
可供出售之投資公平值變動淨 溢利	48,869				48,869
就下列事項於換算儲備作出 重新分類調整至損益：					
一撤銷一間附屬公司註冊	(1,289)				(1,289)
一失去附屬公司控制權	(2,383)				(2,383)
換算海外業務之匯兌差異	2,534				2,534
應佔聯營公司及合營公司換算 儲備	(2,021)				(2,021)
本年度其他全面收益	45,710				45,710
本年度全面收益總額	431,590				421,004
下列人士應佔全面收益(開支) 總額：					
本公司擁有人	432,192	32,008	6,838	(49,432)	421,606
非控股權益	(602)				(602)
	431,590				421,004

## 備考綜合現金流量表

截至二零一四年三月三十一日止年度

	ES完成後之經 擴大集團 截至二零一四年 三月三十一日 止年度 港幣千元	就出售事項完成之進一步備考調整			ES完成後之經 擴大集團 截至二零一四年 三月三十一日 止年度(假設 出售事項已於 二零一三年 一月一日前 完成) 港幣千元
		港幣千元 附註a	港幣千元 附註b	港幣千元 附註c	
<b>經營業務</b>					
除稅前溢利	431,991	29,680	6,838	(59,992)	408,517
調整項目：					
呆賬撥備	357				357
物業、機械及設備折舊	22,149	(12,102)			10,047
投資物業公平值減少	2,125				2,125
財務費用	102,250	(16,883)			85,367
出售一間合營公司之溢利	(69,791)				(69,791)
出售一幢投資物業之溢利	(145,953)				(145,953)
出售附屬公司之溢利	(413,668)				(413,668)
可換股票據之投資之減值虧損	728				728
利息收入	(3,864)				(3,864)
出售物業、機械及設備之淨虧損	2				2
金融工具淨溢利	(88,309)				(88,309)
以股份形式支付之開支	4,258				4,258
應佔聯營公司業績	35,080				35,080
應佔合營公司業績	54,537		(6,838)	(4,008)	43,691
有關收購附屬公司之交易成本	4,000				4,000
未計營運資金變動前之經營業務 現金流量	(64,108)				(127,413)
收購租賃土地之已付按金	(194,010)				(194,010)
物業存貨增加	(168)				(168)
其他應收貸款減少	42,351				42,351
應收賬款、按金及預付款項增加	(21,343)	23			(21,320)
按公平值列賬及計入損益之金融資 產增加	(50,441)				(50,441)
存貨增加	(163)				(163)
應付賬款、按金及應計開支減少	(31,223)	168			(31,055)
應收一間合營公司款項減少	—	16,000			16,000
經營所耗現金	(319,105)				(366,219)
已付利息	(43,491)				(43,491)
經營業務所耗現金淨額	(362,596)				(409,710)

	ES完成後之經 擴大集團 截至二零一四年 三月三十一日 止年度 港幣千元	就出售事項完成之進一步備考調整 港幣千元 附註a	港幣千元 附註b	港幣千元 附註c	ES完成後之經 擴大集團 截至二零一四年 三月三十一日 止年度(假設 出售事項已於 二零一三年 一月一日前 完成) 港幣千元
<b>投資業務</b>					
出售一幢投資物業所得款項淨額	821,113				821,113
出售附屬公司所得款項	199,841				199,841
出售一間合營公司所得款項	190,000				190,000
透過收購附屬公司而收購資產	94,735				94,735
聯營公司還款	53,230				53,230
退還可予退還誠意金	7,000				7,000
已收利息	2,557				2,557
合營公司還款	680				680
視作出售一間附屬公司	39				39
出售物業、機械及設備所得款項	30				30
已收股息	3				3
收購一間附屬公司	(257,805)				(257,805)
墊款予合營公司	(141,944)				(141,944)
添置投資物業	(101,040)				(101,040)
於合營公司之投資	(62,326)				(62,326)
購入可供出售之投資	(57,480)				(57,480)
於一間聯營公司之投資	(55,300)				(55,300)
已收可予退還誠意金	(25,000)				(25,000)
購入物業、機械及設備	(35,708)	29,127			(6,581)
墊款予聯營公司	(2,110)				(2,110)
存入已抵押銀行存款	(1,737)	1,737			—
一間合營公司還款	—	212,333			212,333
墊款予一間合營公司	—	(52,200)			(52,200)
<b>投資業務所得現金淨額</b>	<b>628,778</b>				<b>819,775</b>
<b>融資業務</b>					
償還及購回貸款票據	(206,767)				(206,767)
償還銀行借貸	(586,456)	435,000			(151,456)
已付股息	(120,615)				(120,615)
償還融資租賃承擔	(118)				(118)
發行股份所得款項淨額	33,937				33,937
新增銀行借貸	640,300	(630,000)			10,300
已付利息	(29,903)	17,003			(12,900)
應付獨立第三方款項減少	(66,874)				(66,874)
<b>融資業務所耗現金淨額</b>	<b>(336,496)</b>				<b>(514,493)</b>
<b>現金及現金等值項目(減少)增加淨額</b>	<b>(70,314)</b>	<b>29,886</b>		<b>(64,000)</b>	<b>(104,428)</b>
於年初之現金及現金等值項目	435,739				435,739
匯率變動之影響	(3,776)				(3,776)
<b>於年終之現金及現金等值項目</b>	<b>361,649</b>	<b>29,886</b>		<b>(64,000)</b>	<b>327,535</b>
指：					
銀行結餘及現金	361,649	29,886		(64,000)	327,535
計入分類為待售資產之銀行結餘	(22,114)	22,114		—	—
	<b>339,535</b>	<b>52,000</b>		<b>(64,000)</b>	<b>327,535</b>

附註：

- a. 有關調整指從Eagle Spirit集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之經審核綜合損益及其他全面收益表及經審核綜合現金流量表分別取消綜合More Star集團應佔業績及現金流量，並經參考本通函附錄二D所載就將More Star集團綜合納入Eagle Spirit集團必需作出之綜合調整後More Star集團之財務資料，原因為Eagle Spirit集團已於截至二零一四年六月三十日止六個月出售More Star之60%股權。取消綜合業績及現金流量可分別與本通函附錄二D所載截至二零一三年十二月三十一日止年度之綜合損益及其他全面收益表及現金流量表對賬，並作出下列綜合調整：
- (i) 對銷已收九龍珀麗之牌照收入；
  - (ii) 確認該物業(定義見下文)折舊；
  - (iii) 撥回投資物業之公平值變動；及
  - (iv) 重申More Star集團與Eagle Spirit集團其餘公司之間先前已對銷之集團內公司間交易及現金流量，以反映該等交易及現金流量連同作為經擴大集團合營公司之More Star集團。
- b. 有關調整指本通函附錄二D所載截至二零一三年十二月三十一日止年度分佔More Star集團溢利及全面收益總額港幣6,838,000元(即溢利及全面收益總額港幣17,094,000元之40%)，原因為Eagle Spirit集團自二零一四年三月十四日起持有入賬為Eagle Spirit集團之合營公司More Star之40%股權，猶如出售事項已於二零一三年一月一日前落實。
- c. 根據SHI協議，出售事項完成後，九龍珀麗(作為承租人)與More Star之一間全資附屬公司灝申國際有限公司訂立租賃協議，出租位於香港九龍大角咀大角咀道86號名為「九龍珀麗酒店」之物業(「該物業」)作經營酒店用途，為期六年(「總租約」)，而九龍珀麗應付之牌照費包括每月基本租金及營業額租金。因此，(i)九龍珀麗應付之首年總租約基本租金港幣64,000,000元及其相關稅項影響；及(ii)有關分佔首年總租約基本租金港幣64,000,000元與九龍珀麗截至二零一三年十二月三十一日止年度所賺取牌照收入港幣52,000,000元之稅後差額40%為數港幣10,020,000元(即港幣12,000,000元 $\times$ (1-16.5%))涉及之分佔More Star(作為合營公司)業績港幣4,008,000元已予確認，猶如SHI協議已於二零一三年一月一日前落實。為供說明用途，首年總租約基本租金港幣64,000,000元及相關所得稅抵免港幣10,560,000元假設為調整基準，而並無計及營業額租金。

- (iii) 情況三：就未經審核備考綜合財務狀況表而言，該情況假設MS完成及ES完成已於二零一四年三月三十一日落實，而就未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表而言，假設MS完成及ES完成已於二零一三年四月一日落實。

## 備考綜合財務狀況表

於二零一四年三月三十一日

	本集團 二零一四年 三月 三十一日 港幣千元 附註1	Makerston 集團 二零一四年 六月 三十日 港幣千元 附註2	Eagle Spirit 集團 二零一四年 六月 三十日 港幣千元 附註3	小計 港幣千元	就收購 Makerston 集團 之備考 調整小計 港幣千元 附註4	就收購 Eagle Spirit 集團 之備考 調整小計 港幣千元 附註5	就情況三 之額外 備考調整 港幣千元 附註6	MS完成及 ES完成後 之經擴大 集團 二零一四年 三月 三十一日 港幣千元
<b>非流動資產</b>								
物業、機械及設備	230,107	—	839	230,946				230,946
投資物業	382,000	—	—	382,000				382,000
會所債券	—	—	520	520				520
租金按金	—	—	16,000	16,000				16,000
可供出售之投資	468,393	—	—	468,393				468,393
可換股票據之投資	28,702	—	—	28,702				28,702
於合營公司之權益	528,534	—	193,725	722,259				722,259
應收合營公司款項	98,616	—	299,078	397,694		(12,197)		385,497
於聯營公司之權益	688,399	263,512	—	951,911	5,249			957,160
應收聯營公司無抵押貸款	112,482	—	—	112,482				112,482
其他應收貸款	15,287	—	—	15,287				15,287
稅項彌償資產	—	—	—	—	66,744			66,744
	<u>2,552,520</u>	<u>263,512</u>	<u>510,162</u>	<u>3,326,194</u>				<u>3,385,990</u>
<b>流動資產</b>								
收購租賃土地之已付按金	194,010	—	—	194,010				194,010
存貨	—	—	550	550				550
物業存貨	1,157,755	—	—	1,157,755				1,157,755
其他應收貸款	253,245	—	—	253,245				253,245
應收賬款、按金及預付款項	476,805	665,952	10,844	1,153,601	(665,952)	88		487,737
按公平值列賬及計入損益之金融資產	287,423	—	—	287,423				287,423
應收聯營公司款項	6,711	—	—	6,711				6,711
銀行結餘及現金	470,750	61	11,502	482,313	(55,758)	(257,807)	4,000	172,748
應收同系附屬公司款項	—	—	88	88		(88)		—
	<u>2,846,699</u>	<u>666,013</u>	<u>22,984</u>	<u>3,535,696</u>				<u>2,560,179</u>

附錄四

經擴大集團之未經審核備考財務資料

	本集團 二零一四年 三月 三十一日 港幣千元 附註1	Makerston 集團 二零一四年 六月 三十日 港幣千元 附註2	Eagle Spirit 集團 二零一四年 六月 三十日 港幣千元 附註3	小計 港幣千元	就收購 Makerston 集團 之備考 調整小計 港幣千元 附註4	就收購 Eagle Spirit 集團 之備考 調整小計 港幣千元 附註5	就情況三 之額外 備考調整 港幣千元 附註6	MS完成及 ES完成後 之經擴大 集團 二零一四年 三月 三十一日 港幣千元
<b>流動負債</b>								
應付賬款、按金及應計開支	775,009	10	19,262	794,281	54			794,335
出售附屬公司之已收按金	350,000	—	—	350,000				350,000
應繳稅項	82,771	66,744	—	149,515				149,515
一年內到期之貸款票據	224,025	—	—	224,025				224,025
一年內到期之融資租賃承擔	79	—	—	79				79
一年內到期之銀行借貸	229,159	—	—	229,159				229,159
應付直接控股公司款項	—	217,725	36,619	254,344	(217,725)	(36,619)		—
應付同系附屬公司款項	—	54	30,880	30,934	(54)	(30,880)		—
應付獨立第三方款項	—	—	—	—		30,880		30,880
	<u>1,661,043</u>	<u>284,533</u>	<u>86,761</u>	<u>2,032,337</u>				<u>1,777,993</u>
<b>流動資產(負債)淨值</b>	<u>1,185,656</u>	<u>381,480</u>	<u>(63,777)</u>	<u>1,503,359</u>				<u>782,186</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u>3,738,176</u>	<u>644,992</u>	<u>446,385</u>	<u>4,829,553</u>				<u>4,168,176</u>
<b>非流動負債</b>								
一年後到期之融資租賃承擔	196	—	—	196				196
遞延稅項負債	1,382	—	—	1,382				1,382
應付承兌票據	—	—	—	—	217,000	217,000		434,000
	<u>1,578</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,578</u>				<u>435,578</u>
	<u>3,736,598</u>	<u>644,992</u>	<u>446,385</u>	<u>4,827,975</u>				<u>3,732,598</u>
<b>股本及儲備</b>								
股本	6,886	—	—	6,886				6,886
股份溢價	2,488,824	—	—	2,488,824				2,488,824
繳入盈餘	113,020	—	—	113,020				113,020
股本贖回儲備	9,185	—	—	9,185				9,185
以股份形式支付儲備	4,258	—	—	4,258				4,258
可供出售投資儲備	81,872	—	—	81,872				81,872
特別儲備	(8,908)	—	—	(8,908)				(8,908)
換算儲備	21,024	(19,144)	—	1,880	19,144			21,024
保留溢利	1,021,730	664,136	446,385	2,132,251	(668,136)	(450,385)	4,000	1,017,730
	<u>3,737,891</u>	<u>644,992</u>	<u>446,385</u>	<u>4,829,268</u>				<u>3,733,891</u>
本公司擁有人應佔權益	<u>(1,293)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(1,293)</u>				<u>(1,293)</u>
非控股權益	<u>3,736,598</u>	<u>644,992</u>	<u>446,385</u>	<u>4,827,975</u>				<u>3,732,598</u>



## 備考綜合損益及其他全面收益表

截至二零一四年三月三十一日止年度

	本集團 截至 二零一四年 三月 三十一日 止年度 港幣千元 附註1	Makerston 集團 截至 二零一三年 十二月 三十一日 止年度 港幣千元 附註2	Eagle Spirit 集團 截至 二零一三年 十二月 三十一日 止年度 港幣千元 附註3	小計 港幣千元	就收購 Makerston 集團 之備考 調整小計 港幣千元 附註4	就收購 Eagle Spirit 集團 之備考 調整小計 港幣千元 附註5	就情況三 之額外 備考調整 港幣千元 附註6	MS完成及 ES完成後 之經擴大 集團 截至 二零一四年 三月 三十一日 止年度 港幣千元
營業額								
一營業總收入	58,021	80,075	125,719	263,815				263,815
收益	35,274	80,075	125,719	241,068				241,068
酒店營運收入	—	80,075	125,179	205,254				205,254
租金、物業佣金及大廈管理費收入	5,250	—	—	5,250				5,250
直接成本／銷售及服務成本	(252)	(57,322)	(57,796)	(115,370)				(115,370)
毛利	4,998	22,753	67,383	95,134				95,134
貸款融資收入	26,201	—	—	26,201				26,201
金融工具淨溢利	88,312	—	—	88,312				88,312
其他收入、溢利及虧損	24,893	7,152	30,185	62,230				62,230
投資物業公平值減少淨額	(2,125)	—	—	(2,125)				(2,125)
出售一幢投資物業之溢利	145,953	—	—	145,953				145,953
出售一間合營公司之溢利	69,791	—	—	69,791				69,791
出售附屬公司之溢利	413,668	656,230	—	1,069,898				1,069,898
行政及其他費用	(194,489)	(37,352)	(46,912)	(278,753)	(4,000)	(4,000)	4,000	(282,753)
財務費用	(56,737)	(7,114)	(17,303)	(81,154)	(28,210)	(28,210)		(137,574)
應佔合營公司業績	(54,537)	—	—	(54,537)				(54,537)
應佔聯營公司業績	(35,080)	(1,223)	—	(36,303)				(36,303)
除稅前溢利	430,848	640,446	33,353	1,104,647				1,044,227
稅項	(44,597)	(60,149)	(1,514)	(106,260)				(106,260)
本年度溢利	386,251	580,297	31,839	998,387				937,967
下列人士應佔本年度溢利(虧損)：								
本公司擁有人	386,853	580,297	31,839	998,989	(32,210)	(32,210)	4,000	938,569
非控股權益	(602)	—	—	(602)				(602)
	386,251	580,297	31,839	998,387				937,967

	本集團 截至 二零一四年 三月 三十一日 止年度 港幣千元 附註1	Makerston 集團 截至 二零一三年 十二月 三十一日 止年度 港幣千元 附註2	Eagle Spirit 集團 截至 二零一三年 十二月 三十一日 止年度 港幣千元 附註3	小計 港幣千元	就收購 Makerston 集團 之備考 調整小計 港幣千元 附註4	就收購 Eagle Spirit 集團 之備考 調整小計 港幣千元 附註5	就情況三 之額外 備考調整 港幣千元 附註6	MS完成及 ES完成後 之經擴大 集團 截至 二零一四年 三月 三十一日 止年度 港幣千元
其他全面收益(開支)								
其後可能會重新分類至損益之項目：								
可供出售之投資公平值變動淨溢利	48,869	—	—	48,869				48,869
就下列事項於換算儲備作出重新分類調整至損益：								
— 撤銷一間附屬公司註冊	(1,289)	—	—	(1,289)				(1,289)
— 失去附屬公司控制權	(2,383)	—	—	(2,383)				(2,383)
換算海外業務之匯兌差異	2,534	—	—	2,534				2,534
換算功能貨幣為呈列貨幣之匯兌差異	—	16,732	—	16,732				16,732
應佔聯營公司及合營公司換算儲備	(2,021)	—	—	(2,021)				(2,021)
本年度其他全面收益	45,710	16,732	—	62,442				62,442
本年度全面收益總額	431,961	597,029	31,839	1,060,829				1,000,409
下列人士應佔全面收益(開支)總額：								
本公司擁有人	432,563	597,029	31,839	1,061,431	(32,210)	(32,210)	4,000	1,001,011
非控股權益	(602)	—	—	(602)				(602)
	431,961	597,029	31,839	1,060,829				1,000,409

## 備考綜合現金流量表

截至二零一四年三月三十一日止年度

	本集團 截至 二零一四年 三月 三十一日 止年度 港幣千元 附註1	Makerston 集團 截至 二零一三年 十二月 三十一日 止年度 港幣千元 附註2	Eagle Spirit 集團 截至 二零一三年 十二月 三十一日 止年度 港幣千元 附註3	小計 港幣千元	就收購 Makerston 集團 之備考 調整小計 港幣千元 附註4	就收購 Eagle Spirit 集團 之備考 調整小計 港幣千元 附註5	就情況三 之額外 備考調整 港幣千元 附註6	MS完成及 ES完成後 之經擴大 集團 截至 二零一四年 三月 三十一日 止年度 港幣千元
<b>經營業務</b>								
除稅前溢利	430,848	640,446	33,353	1,104,647	(32,210)	(32,210)	4,000	1,044,227
調整項目：								
呆賬撥備	357	—	—	357				357
物業、機械及設備折舊	9,753	25,385	12,396	47,534				47,534
投資物業公平值減少	2,125	—	—	2,125				2,125
衍生金融工具公平值溢利	—	(650)	—	(650)				(650)
財務費用	56,737	7,114	17,303	81,154	28,210	28,210		137,574
出售一間合營公司之溢利	(69,791)	—	—	(69,791)				(69,791)
出售一幢投資物業之溢利	(145,953)	—	—	(145,953)				(145,953)
出售附屬公司之溢利	(413,668)	(656,230)	—	(1,069,898)				(1,069,898)
可換股票據之投資之減值虧損	728	—	—	728				728
利息收入	(3,762)	(80)	(102)	(3,944)				(3,944)
出售物業、機械及設備之淨虧損	2	23	—	25				25
金融工具淨溢利	(88,309)	—	—	(88,309)				(88,309)
以股份形式支付之開支	4,258	—	—	4,258				4,258
應佔聯營公司業績	35,080	1,223	—	36,303				36,303
應佔合營公司業績	54,537	—	—	54,537				54,537
有關收購附屬公司之交易成本	—	—	—	—	4,000	4,000	(4,000)	4,000
未計營運資金變動前之經營業務現金流量	(127,058)	17,231	62,950	(46,877)				(46,877)
收購租賃土地之已付按金	(194,010)	—	—	(194,010)				(194,010)
物業存貨增加	(168)	—	—	(168)				(168)
其他應收貸款減少	42,351	—	—	42,351				42,351
應收賬款、按金及預付款項增加	(17,111)	(3,509)	(2,833)	(23,453)	(5,712)	(1,399)		(30,564)
按公平值列賬及計入損益之金融資產增加	(50,441)	—	—	(50,441)				(50,441)
存貨增加	—	(158)	(163)	(321)				(321)
應付賬款、按金及應計開支減少	(34,015)	(4,468)	2,792	(35,691)				(35,691)
應收同系附屬公司款項增加	—	—	(1,399)	(1,399)		1,399		—
應付同系附屬公司款項增加(減少)	—	(463)	—	(463)	5,712			5,249
經營(所耗)所得現金	(380,452)	8,633	61,347	(310,472)				(310,472)
已付利息	(43,491)	—	—	(43,491)				(43,491)
<b>經營業務(所耗)所得現金淨額</b>	<b>(423,943)</b>	<b>8,633</b>	<b>61,347</b>	<b>(353,963)</b>				<b>(353,963)</b>

	本集團	Makerston 集團	Eagle Spirit 集團		就收購 Makerston 集團之備考調整小計	就收購 Eagle Spirit 集團之備考調整小計	就情況三之額外備考調整	MS完成及ES完成後之經擴大集團
	截至二零一四年三月三十一日止年度	截至二零一三年十二月三十一日止年度	截至二零一三年十二月三十一日止年度	小計	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
	附註1	附註2	附註3		附註4	附註5	附註6	
投資業務								
出售一幢投資物業所得款項淨額	821,113	—	—	821,113				821,113
出售附屬公司所得款項	199,841	291,073	—	490,914				490,914
出售一間合營公司所得款項	190,000	—	—	190,000				190,000
透過收購附屬公司而收購資產	94,735	—	—	94,735				94,735
聯營公司還款	53,230	—	—	53,230				53,230
退還可予退還誠意金	7,000	—	—	7,000				7,000
已收利息	2,455	80	102	2,637				2,637
合營公司還款	680	—	—	680				680
視作出售一間附屬公司	39	—	—	39				39
出售物業、機械及設備所得款項	30	5	—	35				35
已收股息	3	—	—	3				3
收購一間附屬公司	2	—	—	2	(55,758)	(257,807)	4,000	(309,563)
墊款予合營公司	(141,944)	—	—	(141,944)				(141,944)
添置投資物業	(101,040)	—	—	(101,040)				(101,040)
於合營公司之投資	(62,326)	—	—	(62,326)				(62,326)
購入可供出售之投資	(57,480)	—	—	(57,480)				(57,480)
於一間聯營公司之投資	(55,300)	—	—	(55,300)				(55,300)
已收可予退還誠意金	(25,000)	—	—	(25,000)				(25,000)
購入物業、機械及設備	(6,173)	(24,171)	(29,535)	(59,879)				(59,879)
墊款予聯營公司	(2,110)	—	—	(2,110)				(2,110)
存入已抵押銀行存款	—	(297,331)	(1,737)	(299,068)				(299,068)
結算衍生金融工具	—	(2,080)	—	(2,080)				(2,080)
投資業務所得(所耗)現金淨額	917,755	(32,424)	(31,170)	854,161				544,596

	本集團 截至 二零一四年 三月 三十一日 止年度 港幣千元 附註1	Makerston 集團 截至 二零一三年 十二月 三十一日 止年度 港幣千元 附註2	Eagle Spirit 集團 截至 二零一三年 十二月 三十一日 止年度 港幣千元 附註3	小計 港幣千元	就收購 Makerston 集團 之備考 調整小計 港幣千元 附註4	就收購 Eagle Spirit 集團 之備考 調整小計 港幣千元 附註5	就情況三 之額外 備考調整 港幣千元 附註6	MS完成及 ES完成後 之經擴大 集團 截至 二零一四年 三月 三十一日 止年度 港幣千元
<b>融資業務</b>								
償還及購回貸款票據	(206,767)	—	—	(206,767)				(206,767)
償還銀行借貸	(151,456)	(8,505)	(435,000)	(594,961)				(594,961)
已付股息	(120,615)	—	—	(120,615)				(120,615)
償還融資租賃承擔	(118)	—	—	(118)				(118)
發行股份所得款項淨額	33,937	—	—	33,937				33,937
新增銀行借貸	10,300	—	630,000	640,300				640,300
已付利息	—	(7,048)	(17,403)	(24,451)	(12,500)	(12,500)		(49,451)
前直接控股公司墊款	—	85,991	—	85,991	(85,991)			—
向前直接控股公司還款	—	(56,027)	—	(56,027)	56,027			—
應付前同系附屬公司款項減少	—	—	(66,874)	(66,874)		66,874		—
一名獨立第三方墊款	—	—	—	—	85,991			85,991
向獨立第三方還款	—	—	—	—	(56,027)	(66,874)		(122,901)
<b>融資業務(所耗)所得現金淨額</b>	<b>(434,719)</b>	<b>14,411</b>	<b>110,723</b>	<b>(309,585)</b>				<b>(334,585)</b>
<b>現金及現金等值項目增加(減少)淨額</b>	<b>59,093</b>	<b>(9,380)</b>	<b>140,900</b>	<b>190,613</b>	<b>(68,258)</b>	<b>(270,307)</b>	<b>4,000</b>	<b>(143,952)</b>
於年初之現金及現金等值項目	415,433	8,991	20,306	444,730				444,730
匯率變動之影響	(3,776)	832	—	(2,944)				(2,944)
<b>於年終之現金及現金等值項目</b>	<b>470,750</b>	<b>443</b>	<b>161,206</b>	<b>632,399</b>	<b>(68,258)</b>	<b>(270,307)</b>	<b>4,000</b>	<b>297,834</b>
指：								
銀行結餘及現金	470,750	443	161,206	632,399	(68,258)	(270,307)	4,000	297,834
計入分類為待售資產之銀行結餘	—	—	(22,114)	—				(22,114)
	<b>470,750</b>	<b>443</b>	<b>139,092</b>	<b>632,399</b>	<b>(68,258)</b>	<b>(270,307)</b>	<b>4,000</b>	<b>275,720</b>

## 備考財務資料附註

1. 本集團之經審核綜合財務狀況表、經審核綜合損益表、經審核綜合損益及其他全面收益表及經審核綜合現金流量表乃摘錄自本集團截至二零一四年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表，且並無作出任何調整。
2. 有關金額乃摘錄自本通函附錄二A所載之Makerston集團會計師報告，並就Makerston集團分別於二零一四年六月三十日及截至二零一三年十二月三十一日止年度之綜合資產及負債、綜合業績及綜合現金流量總額作出調整。
3. 有關金額乃摘錄自本通函附錄二C所載之Eagle Spirit集團會計師報告，並就Eagle Spirit集團分別於二零一四年六月三十日及截至二零一三年十二月三十一日止年度之綜合資產及負債、綜合業績及綜合現金流量總額作出調整。
4. 有關MS收購之備考調整詳情載於第IV-3至IV-12頁之情況一。
5. 有關ES收購之備考調整詳情載於第IV-18至IV-26頁之情況二。
6. 有關調整指撥回有關收購MS集團及Eagle Spirit集團之交易成本港幣4,000,000元，有關款項均於情況一及情況二作出調整。當MS集團及Eagle Spirit集團均獲收購，則於本情況下交易成本仍為港幣4,000,000元。

7. 假設增資協議及出售事項已於二零一三年一月一日前完成，對備考綜合損益及其他全面收益表及備考綜合現金流量表之影響呈列如下：

### 備考綜合損益及其他全面收益表

截至二零一四年三月三十一日止年度

	MS完成及 ES完成後之 經擴大集團 截至二零一四年 三月三十一日 止年度 港幣千元	就增資協議完成 之進一步備考 調整小計 港幣千元	就出售事項完成 之進一步備考 調整小計 港幣千元	MS完成及 ES完成後之 經擴大集團 截至二零一四年 三月三十一日 止年度(假設 增資協議及 出售事項已 於二零一三年 一月一日 前完成) 港幣千元
營業額				
—營業總收入	263,815	(80,075)		183,740
收益	241,068	(80,075)		160,993
酒店營運收入	205,254	(80,075)		125,179
租金、物業佣金及大廈管理費收入	5,250			5,250
直接成本／銷售及服務成本	(115,370)	57,322	12,102	(45,946)
毛利	95,134			84,483
貸款融資收入	26,201			26,201
金融工具淨溢利	88,312			88,312
其他收入、溢利及虧損	62,230	9,206		71,436
投資物業公平值減少淨額	(2,125)			(2,125)
出售一幢投資物業之溢利	145,953			145,953
出售一間合營公司之溢利	69,791			69,791
出售附屬公司之溢利	1,069,898	(656,230)		413,668
行政及其他費用	(282,753)	35,938	(63,305)	(310,120)
財務費用	(137,574)	201	16,883	(120,490)
應佔合營公司業績	(54,537)		10,846	(43,691)
應佔聯營公司業績	(36,303)	(3,199)		(39,502)
除稅前溢利	1,044,227			383,916
稅項	(106,260)	60,149	12,888	(33,223)
本年度溢利	937,967			350,693
下列人士應佔本年度溢利(虧損)：				
本公司擁有人	938,569	(576,688)	(10,586)	351,295
非控股權益	(602)			(602)
	937,967			350,693



	MS完成及 ES完成後之 經擴大集團 截至二零一四年 三月三十一日 止年度 港幣千元	就增資協議完成 之進一步備考 調整小計 港幣千元	就出售事項完成 之進一步備考 調整小計 港幣千元	MS完成及 ES完成後之 經擴大集團 截至二零一四年 三月三十一日 止年度(假設 增資協議及 出售事項已 於二零一三年 一月一日 前完成) 港幣千元
其他全面收益(開支)				
其後可能會重新分類至損益之項目：				
可供出售之投資公平值變動淨溢利	48,869			48,869
就下列事項於換算儲備作出重新分類 調整至損益：				
— 撤銷一間附屬公司註冊	(1,289)			(1,289)
— 失去附屬公司控制權	(2,383)			(2,383)
換算海外業務之匯兌差異	2,534			2,534
換算功能貨幣為呈列貨幣之匯兌差異	16,732	(20,962)		(4,230)
應佔聯營公司及合營公司換算儲備	(2,021)	4,192		2,171
本年度其他全面收益	62,442			45,672
本年度全面收益總額	1,000,409			396,365
下列人士應佔全面收益(開支)總額：				
本公司擁有人	1,001,011	(593,458)	(10,586)	396,967
非控股權益	(602)			(602)
	1,000,409			396,365

## 備考綜合現金流量表

截至二零一四年三月三十一日止年度

	MS完成及 ES完成後之 經擴大集團 截至二零一四年 三月三十一日 止年度 港幣千元	就增資協議完成 之進一步備考 調整小計 港幣千元	就出售事項完成 之進一步備考 調整小計 港幣千元	MS完成及 ES完成後之 經擴大集團 截至二零一四年 三月三十一日 止年度(假設 增資協議及 出售事項已 於二零一三年 一月一日 前完成) 港幣千元
<b>經營業務</b>				
除稅前溢利	1,044,227	(636,837)	(23,474)	383,916
調整項目：				
呆賬撥備	357			357
物業、機械及設備折舊	47,534	(25,385)	(12,102)	10,047
投資物業公平值減少	2,125			2,125
衍生金融工具公平值溢利	(650)			(650)
財務費用	137,574	(201)	(16,883)	120,490
出售一間合營公司之溢利	(69,791)			(69,791)
出售一幢投資物業之溢利	(145,953)			(145,953)
出售附屬公司之溢利	(1,069,898)	656,230		(413,668)
可換股票據之投資之減值虧損	728			728
利息收入	(3,944)	(15,093)		(19,037)
出售物業、機械及設備之淨虧損	25	(23)		2
金融工具淨溢利	(88,309)			(88,309)
以股份形式支付之開支	4,258			4,258
應佔聯營公司業績	36,303	3,199		39,502
應佔合營公司業績	54,537		(10,846)	43,691
有關收購附屬公司之交易成本	4,000			4,000
未計營運資金變動前之經營業務現金流量	(46,877)	(18,110)	(63,305)	(128,292)
收購租賃土地之已付按金	(194,010)			(194,010)
物業存貨增加	(168)			(168)
其他應收貸款減少	42,351			42,351
應收賬款、按金及預付款項增加	(30,564)	7,000	23	(23,541)
按公平值列賬及計入損益之金融資產增加	(50,441)			(50,441)
存貨增加	(321)	82		(239)
應付賬款、按金及應計開支減少	(35,691)	2,499	168	(33,024)
應付同系附屬公司款項增加	5,249	(5,249)		—
應收一間合營公司款項減少	—		16,000	16,000
經營所耗現金	(310,472)			(371,364)
已付利息	(43,491)			(43,491)
經營業務所耗現金淨額	(353,963)			(414,855)

	MS完成及 ES完成後之 經擴大集團 截至二零一四年 三月三十一日 止年度(假設 增資協議及 出售事項已 於二零一三年 一月一日 前完成) 港幣千元	就增資協議完成 之進一步備考 調整小計 港幣千元	就出售事項完成 之進一步備考 調整小計 港幣千元	MS完成及 ES完成後之 經擴大集團 截至二零一四年 三月三十一日 止年度 港幣千元
<b>投資業務</b>				
出售一幢投資物業所得款項淨額	821,113			821,113
出售附屬公司所得款項	490,914	(291,073)		199,841
出售一間合營公司所得款項	190,000			190,000
透過收購附屬公司而收購資產	94,735			94,735
聯營公司還款	53,230			53,230
退還可予退還誠意金	7,000			7,000
已收利息	2,637	15,093		17,730
合營公司還款	680			680
視作出售一間附屬公司	39			39
出售物業、機械及設備所得款項	35	(5)		30
已收股息	3			3
收購一間附屬公司	(309,563)			(309,563)
墊款予合營公司	(141,944)			(141,944)
添置投資物業	(101,040)			(101,040)
於合營公司之投資	(62,326)			(62,326)
購入可供出售之投資	(57,480)			(57,480)
於一間聯營公司之投資	(55,300)			(55,300)
已收可予退還誠意金	(25,000)			(25,000)
購入物業、機械及設備	(59,879)	24,171	29,127	(6,581)
墊款予聯營公司	(2,110)	(14,093)		(16,203)
存入已抵押銀行存款	(299,068)	297,331	1,737	—
結算衍生金融工具	(2,080)			(2,080)
一間合營公司還款	—		212,333	212,333
墊款予一間合營公司	—		(52,200)	(52,200)
<b>投資業務所得現金淨額</b>	<b>544,596</b>			<b>767,017</b>

	MS完成及 ES完成後之 經擴大集團 截至二零一四年 三月三十一日 止年度(假設 增資協議及 出售事項已 於二零一三年 一月一日 前完成) 港幣千元	就增資協議完成 之進一步備考 調整小計 港幣千元	就出售事項完成 之進一步備考 調整小計 港幣千元	MS完成及 ES完成後之 經擴大集團 截至二零一四年 三月三十一日 止年度(假設 增資協議及 出售事項已 於二零一三年 一月一日 前完成) 港幣千元
<b>融資業務</b>				
償還及購回貸款票據	(206,767)			(206,767)
償還銀行借貸	(594,961)	385	435,000	(159,576)
已付股息	(120,615)			(120,615)
償還融資租賃承擔	(118)			(118)
發行股份所得款項淨額	33,937			33,937
新增銀行借貸	640,300		(630,000)	10,300
已付利息	(49,451)	201	17,003	(32,247)
一名獨立第三方墊款	85,991			85,991
向獨立第三方還款	(122,901)			(122,901)
<b>融資業務所耗現金淨額</b>	<b>(334,585)</b>			<b>(511,996)</b>
<b>現金及現金等值項目(減少)增加淨額</b>	<b>(143,952)</b>	<b>18,232</b>	<b>(34,114)</b>	<b>(159,834)</b>
於年初之現金及現金等值項目	444,730	(8,257)		436,473
匯率變動之影響	(2,944)	(10,119)		(13,063)
<b>於年終之現金及現金等值項目</b>	<b>297,834</b>	<b>(144)</b>	<b>(34,114)</b>	<b>263,576</b>
指：				
銀行結餘及現金	297,834	(144)	(34,114)	263,576
計入分類為待售資產之銀行結餘	(22,114)		22,114	—
	<b>275,720</b>	<b>(144)</b>	<b>(12,000)</b>	<b>263,576</b>

## 2. 經擴大集團之未經審核備考財務資料之會計師報告

以下為獨立申報會計師德勤•關黃陳方會計師行編製之報告全文，以供載入本通函。



### 獨立申報會計師就編製備考財務資料之核證報告

致德祥地產集團有限公司列位董事

吾等已完成核證工作，以對德祥地產集團有限公司（「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」）之備考財務資料作出匯報，僅供說明用途。備考財務資料包括於二零一四年三月三十一日之備考綜合財務狀況表與截至二零一四年三月三十一日止年度之備考綜合損益表、備考綜合損益及其他全面收益表及備考綜合現金流量表以及相關附註（載於 貴公司日期為二零一四年十一月十日所發行之通函（「通函」）第IV-3至IV-44頁）。董事編製備考財務資料所依據之適用準則載於通函第IV-1至IV-2頁。

董事編製備考財務資料以說明建議收購Makerston Limited及／或Eagle Spirit Holdings Limited對 貴集團於二零一四年三月三十一日之財務狀況以及 貴集團於截至二零一四年三月三十一日止年度之財務表現及現金流量之影響，猶如交易已分別於二零一四年三月三十一日及二零一三年四月一日落實。作為此程序之一部份，有關 貴集團之財務狀況、財務表現及現金流量之資料乃由董事摘錄自 貴集團截至二零一四年三月三十一日止年度之綜合財務報表，並已就有關財務報表發出審核報告。

**董事就備考財務資料須承擔之責任**

董事須負責按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段，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」)編製備考財務資料。

**申報會計師之責任**

吾等之責任乃根據上市規則第4.29(7)段之規定，就備考財務資料發表意見及向閣下匯報吾等之意見。對於就編製備考財務資料所採用之任何財務資料且由吾等在過往發出之任何報告，除於報告發出日期對該等報告之收件人所負之責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據由香港會計師公會頒佈之香港核證工作準則(「香港核證準則」)第3420號「就載入招股章程所編製之備考財務資料作出報告之核證工作」進行有關工作。該準則規定申報會計師遵守道德規範，以及規劃並執执行程序，以合理確定董事於編製備考財務資料時是否根據上市規則第4.29段之規定以及參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號。

就是項工作而言，吾等並非負責就編製備考財務資料採用之任何過往財務資料作出更新或重新發表任何報告，吾等於是項工作過程中，亦不會對編製備考財務資料採用之財務資料進行審核或審閱。

投資通函載入備考財務資料之目的，僅供說明重大事項或交易對貴集團之未經調整財務資料之影響，猶如有關事項或有關交易已於選定說明該影響之日期前已發生或進行。因此，吾等並不保證有關事項或交易於二零一四年三月三十一日或二零一三年四月一日之實際結果如所呈列者相同。

合理核證工作旨在匯報備考財務資料是否按照適用標準妥為編製，包括評估董事於編製備考財務資料時是否採用適當標準所採取之程序，以就呈列有關事項或交易之直接重大影響提供合理基準，以及獲取足夠適當憑證釐定：

- 有關備考調整是否已對該等標準產生適當影響；及

- 備考財務資料是否反映未經調整財務資料已妥為應用該等調整。

所選定程序取決於申報會計師之判斷，包括已考慮申報會計師對 貴集團、就有關事項或交易所編製之備考財務資料以及其他有關工作情況性質之理解。

有關工作亦涉及評估備考財務資料之整體列報方式。

吾等相信，吾等所獲得之憑證屬充足和恰當，為吾等之意見提供基礎。

## 意見

吾等認為：

- (a) 備考財務資料已按照所呈述基準妥為編製；
- (b) 該基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露備考財務資料而言，該等調整乃屬適當。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一四年十一月十日



## 1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則提供有關本公司之詳細資料，各董事願就本通函共同及個別承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後確認，據彼等所深知及確信，本通函所載資料在所有重大方面屬準確及完整，且無誤導或欺詐成分，亦無遺漏其他事實致使本通函所載任何聲明或本通函有所誤導。

## 2. 權益披露

### (a) 董事或本公司主要行政人員之權益

於最後實際可行日期，董事或本公司主要行政人員及／或彼等各自之緊密聯繫人士於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中，擁有(a)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被視作或當作擁有之權益及淡倉)，或(b)須記入本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊之權益及淡倉，或(c)須根據上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

#### (i) 於股份之權益

董事姓名	好倉／淡倉	身分	佔本公司	
			已發行 股份數目	已發行股本 概約百分比 (%)
張先生	好倉	實益擁有人	45,273,481	5.94
陳佛恩先生	好倉	實益擁有人	2,650,000	0.35
張志傑先生	好倉	實益擁有人	2,100,000	0.28
陳耀麟先生	好倉	實益擁有人	1,685,913	0.22
王志強先生	好倉	實益擁有人	500,000	0.07
郭先生	好倉	實益擁有人	440,000	0.06

## (ii) 於本公司購股權之權益

董事姓名	授出日期	購股權期限	每股行使價 港幣	購股權數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比 (%)
張先生	二零一三年 十月十七日	二零一三年 十月十七日至 二零一七年 十月十六日	3.00	1,400,000	0.18
陳佛恩先生	二零一三年 十月十七日	二零一三年 十月十七日至 二零一七年 十月十六日	3.00	1,050,000	0.14
張志傑先生	二零一三年 十月十七日	二零一三年 十月十七日至 二零一七年 十月十六日	3.00	1,500,000	0.20
陳耀麟先生	二零一三年 十月十七日	二零一三年 十月十七日至 二零一七年 十月十六日	3.00	1,500,000	0.20
石先生	二零一三年 十月十七日	二零一三年 十月十七日至 二零一七年 十月十六日	3.00	370,000	0.05
王志強先生	二零一三年 十月十七日	二零一三年 十月十七日至 二零一七年 十月十六日	3.00	130,000	0.02
郭先生	二零一三年 十月十七日	二零一三年 十月十七日至 二零一七年 十月十六日	3.00	130,000	0.02
				<u>6,080,000</u>	

除上文披露者外，於最後實際可行日期，董事或本公司主要行政人員及／或彼等各自之緊密聯繫人士概無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)任何股份、相關股份或債權證中，擁有(a)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所之權益或淡倉，或(b)須記入本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊之權益或淡倉，或(c)須根據標準守則知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

## (b) 根據證券及期貨條例須予披露之股東權益

於最後實際可行日期，據董事或本公司主要行政人員所知，按照本公司根據證券及期貨條例第XV部存置之登記冊，以下人士(董事或本公司主要行政人員除外)於股份及相關股份中，擁有或被視作或當作擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司股東大會表決之任何類別股本面值5%或以上權益，或擁有涉及有關股本之任何購股權：

## (i) 於股份之權益

股東姓名／名稱	好倉／淡倉	身分	已發行 股份數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比 (%)
Selective Choice Investments Limited (「Selective Choice」)	好倉	實益擁有人	237,210,438 (附註1)	31.12
ITC Investment Holdings Limited (「ITC Investment」)(附註4)	好倉	受控法團權益	237,210,438 (附註1)	31.12
德祥企業(附註4及5)	好倉	受控法團權益	237,210,438 (附註1)	31.12
陳國強博士(「陳博士」)	好倉	受控法團權益	237,210,438 (附註3)	31.12
	好倉	實益擁有人	6,818,284 (附註3)	0.89
	好倉	配偶權益	158,806,329 (附註3)	20.84
			402,835,051	52.85
達穎控股有限公司(「達穎」)	好倉	實益擁有人	158,806,329 (附註2)	20.84
Record High Enterprises Limited (「Record High」)	好倉	受控法團權益	158,806,329 (附註2)	20.84
伍婉蘭女士(「伍女士」)	好倉	受控法團權益	158,806,329 (附註2)	20.84
	好倉	配偶權益	244,028,722 (附註3)	32.02
			402,835,051	52.85

附註：

1. Selective Choice擁有237,210,438股股份，並為ITC Investment之一間全資附屬公司，而ITC Investment則為德祥企業之一間全資附屬公司。因此，ITC Investment及德祥企業被視為於Selective Choice所持237,210,438股股份中擁有權益。
2. 達穎擁有158,806,329股股份，並為Record High之一間全資附屬公司，而Record High則由伍女士全資擁有。因此，Record High及伍女士被視為於達穎所持158,806,329股股份中擁有權益。
3. 陳博士為德祥企業之控股股東。伍女士為陳博士之配偶。陳博士實益擁有6,818,284股股份，並被視為於Selective Choice所持237,210,438股股份及達穎所持158,806,329股股份中擁有權益。伍女士亦被視為於陳博士實益持有之6,818,284股股份及Selective Choice所持237,210,438股股份中擁有權益。
4. 董事總經理兼執行董事陳佛恩先生為德祥企業之執行董事，以及Selective Choice及ITC Investment之董事。
5. 執行董事陳耀麟先生為德祥企業之執行董事以及陳博士與伍女士之兒子；而本公司副主席兼獨立非執行董事石先生，則為德祥企業之獨立非執行董事。

(ii) 本集團其他成員公司

於最後實際可行日期，據董事或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)直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團其他成員公司股東大會表決之任何類別股本面值10%或以上權益：

附屬公司名稱	股東姓名／名稱	佔現有
		已發行股本／ 註冊資本 概約百分比 (%)
譽邦投資有限公司	Le Truong Hien Hoa	20
	陳紹熾	10
譽永興業有限公司	Le Truong Hien Hoa	20
	陳紹熾	10

除上文披露者外，於最後實際可行日期，據董事或本公司主要行政人員所知，按照本公司根據證券及期貨條例第XV部存置之登記冊，概無其他人士(董事或本公司主要行政人員除外)於股份或相關股份中，擁有或被視作或當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司及聯交所披露之任何權益或淡倉；或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況

下在本集團任何其他成員公司股東大會表決之任何類別股本面值5%或以上權益，或持有涉及有關股本之任何購股權。

### 3. 競爭權益

於最後實際可行日期，一名董事及彼之緊密聯繫人士於本集團競爭業務之權益如下：

董事姓名	公司名稱	競爭業務性質	權益性質
張先生	珀麗及其附屬公司	香港及中國物業業務及酒店經營	作為主席及執行董事
	中之傑發展有限公司	香港物業投資	作為董事及股東
	朗隆有限公司	香港物業投資	作為董事及股東
	互勵發展有限公司	香港物業投資	作為董事及股東
	東名有限公司	香港物業投資	作為董事及股東
	時業有限公司	香港物業投資	作為董事及股東
	亞城集團有限公司	香港物業投資	作為董事及股東
	Supreme Best Ltd.	香港物業投資	作為股東
	東田集團有限公司	香港物業投資	作為董事及股東
	聚寶國際有限公司	香港物業投資	作為董事及實益股東
	銀鎮有限公司	香港物業投資	作為董事及股東
	Cosmo Luck Limited	香港物業投資	作為實益股東
	Ocean Region Limited	香港物業投資	作為實益股東

董事姓名	公司名稱	競爭業務性質	權益性質
張先生	盛希有限公司	香港物業投資	作為實益股東
	冠衡建設有限公司	澳門物業投資	作為董事及股東
	City Corporation Ltd.	香港物業投資	作為股東
	Ready Access Limited	香港物業投資	作為實益股東
	Big Gold Limited	香港物業投資	作為實益股東
	嘉納貿易有限公司	香港物業投資	作為實益股東
	Estate Dynamics Limited	澳門物業投資	作為無投票權股東
	Wickford Global Limited	澳門物業投資	作為無投票權股東
	騰智有限公司	香港物業投資	作為董事及實益股東
	Big Idea Holdings Limited	澳門物業投資	作為無投票權股東
	鉅豐有限公司	香港物業投資	作為董事及實益股東

張先生為本公司主席兼執行董事，主要負責本集團策略規劃及管理董事會運作。彼之職務與本公司董事總經理陳佛恩先生之職務清晰劃分，陳佛恩先生主要負責本集團營運及業務發展。

此外，本集團任何重大業務決策須由董事會決定。董事須就彼等擁有權益之決議事項放棄投票。基於上述情況，董事會認為，張先生於其他公司之權益不會對彼出任董事職務構成任何損害，亦不會影響經擴大集團及股東利益。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，董事或彼等各自之緊密聯繫人士概無於任何與經擴大集團業務直接或間接構成或可能構成競爭之業務(本集團業務除外)中擁有權益。

#### 4. 其他權益

於最後實際可行日期，董事概無於本集團任何成員公司自二零一四年三月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核賬目的結算日)以來(i)購入或出售；或(ii)租賃；或(iii)擬購入或出售；或(iv)擬租賃之任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

董事概無於與本集團業務有重大關連且於最後實際可行日期仍然生效之任何合約或安排中擁有任何重大權益。

#### 5. 服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與本集團任何成員公司訂有或擬訂立任何並非於一年內屆滿或不可由本集團於一年內終止而毋須支付補償(法定賠償除外)之服務合約。此外，彼等應收之薪酬及實物利益將不會因本集團進行任何收購而直接變更。

#### 6. 重大合約

以下為本集團成員公司於緊接最後實際可行日期前兩(2)年內所訂立重大或可能屬重大之合約(於日常業務過程中訂立者除外)：

- (a) 本公司一間間接全資附屬公司Oriental Mind Limited(「**Oriental Mind**」)(作為賣方)與Angel Moon Limited(作為買方)所訂立日期為二零一二年十一月二十三日之買賣協議，內容有關出售Sea Orient Limited(「**Sea Orient**」)之40%股權及Sea Orient結欠Oriental Mind之股東貸款，總代價為港幣210,000,000元；
- (b) 本公司一間間接全資附屬公司城威國際有限公司(作為賣方)與駿舒有限公司(作為買方)所訂立日期為二零一二年十二月二十八日之臨時買賣協議，內容有關出售位於香港九龍旺角彌敦道703及705號之物業之全部權益，購買價為港幣830,000,000元；
- (c) Red Treasure Limited(作為賣方)與本公司一間間接全資附屬公司Cheery Paradise Company Limited(作為買方)所訂立日期為二零一三年九月五日之買賣協議，內容有關以代價約港幣55,300,000元進一步收購Expert Dragon Limited(「**Expert Dragon**」)已發行股本之20%，致使完成後本公司



就中國工商銀行(亞洲)有限公司所授予本金額達港幣240,000,000元之定期貸款融資項下對Land Express (Golden Centre) Limited (Expert Dragon之一間直接全資附屬公司)之負債總額之擔保由30%增加至50%；

- (d) 本公司一間間接全資附屬公司創科投資有限公司(「**創科**」)與海南南部拍賣市場有限公司所簽訂日期為二零一三年十二月六日之掛牌出讓成交確認書，內容有關確認創科成功收購位於中國海南省三亞市創意產業園之一幅土地(「**三亞地塊**」)之土地使用權，代價為人民幣258,800,000元(相當於約港幣332,300,000元)；
- (e) 三亞市國土環境資源局(作為轉讓人)與創科之一間直接全資附屬公司三亞創新產業開發有限公司(作為承讓人)所訂立日期為二零一三年十二月十二日之國有建設用地使用權出讓合同，內容有關以代價人民幣258,800,000元(相當於約港幣332,300,000元)收購三亞地塊；
- (f) 本公司(作為賣方擔保人)、本公司一間間接全資附屬公司ITC Properties (PRC) Limited(「**ITCP (PRC)**」)(作為賣方)與康成控股有限公司(「**康成**」)(作為買方)所訂立日期為二零一四年二月十八日之協議(「**Golf協議**」)，內容有關出售Sanya Golf & Leisure Group Limited (前稱ITC Golf & Leisure Group Limited) (「**Sanya Golf**」)已發行股本之33.7%，代價為港幣200,000,000元連同(i)康成於二零一四年四月三十日或之前可酌情行使以進一步購買Sanya Golf已發行股本46.3%之認購期權(「**認購期權**」)，代價為港幣250,000,000元；及(ii)於買賣認購期權項下權益完成後，向ITCP (PRC)授出可於Golf協議日期一週年當日起至Golf協議日期二週年當日止期間酌情行使之認沽期權，以向康成出售Sanya Golf已發行股本餘下20%，代價為港幣112,500,000元；
- (g) Makerston協議；
- (h) Eagle Spirit協議；
- (i) ITCP (PRC)(作為賣方)與康成(作為買方)所訂立日期為二零一四年四月二十九日之轉讓文據，內容有關根據Golf協議行使認購期權後進一步出售Sanya Golf已發行股本之46.3%，代價為港幣250,000,000元；
- (j) Makerston延長函件；及
- (k) Eagle Spirit延長函件。

## 7. 訴訟

於最後實際可行日期，董事並不知悉經擴大集團任何成員公司牽涉尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

## 8. 專家及同意書

以下為名列本通函或於本通函提出意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
中誠達資產評估顧問有限公司	專業估值師
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師

上述專家已各自就刊發本通函發出同意書，同意按本通函所載形式及涵義轉載彼等之函件及引述彼等之名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，概無專家於經擴大集團任何成員公司直接或間接擁有任何股權，或擁有可認購或提名他人認購經擴大集團任何成員公司證券之權利（不論是否可依法強制執行）。

於最後實際可行日期，概無專家於經擴大集團任何成員公司自二零一四年三月三十一日（即本公司最近期刊發之經審核賬目的結算日）以來(i)購入或出售；或(ii)租賃；或(iii)擬購入或出售；或(iv)擬租賃之任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

## 9. 備查文件

下列文件之文本由本通函日期起至股東特別大會日期(包括首尾兩日)止期間內任何工作日(公眾假期除外)上午九時三十分至下午十二時三十分及下午二時正至下午五時正之一般辦公時間內在香港九龍觀塘鴻圖道51號保華企業中心31樓可供查閱：

- 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- 本公司截至二零一三年及二零一四年三月三十一日止兩個財政年度各年之年報；
- Makerston集團、中國公司、Eagle Spirit集團及More Star集團截至二零一三年十二月三十一日止三個年度及截至二零一四年六月三十日止六個月之會計師報告，全文載於本通函附錄二A、附錄二B、附錄二C及附錄二D；
- 德勤•關黃陳方會計師行就經擴大集團之未經審核備考財務資料編製之報告，全文載於本通函附錄四；
- 大角咀酒店及北京酒店之估值報告，全文載於本通函附錄三；
- 本附錄「專家及同意書」一段所述同意書；
- 本附錄「重大合約」一段所述重大合約；及
- 本通函。

## 10. 一般資料

- 本公司之公司秘書為陳少薇小姐。彼為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會之會員。
- 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, Church Street, Hamilton, HM 11, Bermuda。
- 本公司之香港主要營業地點位於香港中環夏慤道12號美國銀行中心31樓3102室。
- 本公司於香港之股份登記及過戶分處為卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- 本通函、股東特別大會通告及隨附代表委任表格之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。



德祥地產集團有限公司\*

ITC PROPERTIES GROUP LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：199)

茲通告德祥地產集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零一四年十二月一日(星期一)下午二時三十分假座香港銅鑼灣信德街8號珀麗酒店33樓雙子廳舉行股東特別大會(「大會」)，藉以考慮並酌情通過(不論有否修訂)下列決議案為本公司之普通決議案：

### 普通決議案

(1) 「動議

- (a) 謹此批准、確認及追認本公司之一間直接全資附屬公司Silver Infinite Limited(「買方」)、珀麗酒店集團有限公司(「MS賣方」)、本公司(作為買方擔保人)及珀麗酒店控股有限公司(「珀麗」，作為MS賣方擔保人)所訂立日期為二零一四年四月十一日之買賣協議(「Makerston協議」，於二零一四年九月二十三日經延長函件所補充，註有「A」字樣之副本已提呈大會，並由大會主席簽署以資識別)、Makerston協議之條款及條件以及其項下擬進行交易(包括本公司發行本金額為港幣250,000,000元之5厘兩年期承兌票據(「MS票據」))，據此，買方將購買及接納轉讓而MS賣方將出售及轉讓Makerston Limited(「Makerston」)全部已發行股本及Makerston結欠MS賣方之股東貸款，最高代價為港幣324,000,000元；及
- (b) 授權本公司董事會(「董事會」)在彼等認為就Makerston協議及其項下擬進行交易(包括發行MS票據)或令其生效而言屬必須或適宜或合宜之情況下，進行一切行動及事宜以及簽立一切有關文件及採取有關步驟，並同意作出董事會認為符合本公司利益之有關改動、修訂或豁免。

\* 僅供識別

## 股東特別大會通告

### (2) 動議

- (a) 謹此批准、確認及追認買方、Easy Vision Holdings Limited(「**ES賣方**」)、本公司(作為買方擔保人)及珀麗(作為ES賣方擔保人)所訂立日期為二零一四年四月十一日之買賣協議(「**Eagle Spirit協議**」，於二零一四年九月二十三日經延長函件所補充，註有「**B**」字樣之副本已提呈大會，並由大會主席簽署以資識別)、Eagle Spirit協議之條款及條件以及其項下擬進行交易(包括本公司發行本金額為港幣250,000,000元之5厘兩年期承兌票據(「**ES票據**」))，據此，買方將購買及接納轉讓而ES賣方將出售及轉讓Eagle Spirit Holdings Limited(「**Eagle Spirit**」)全部已發行股本及Eagle Spirit結欠ES賣方之股東貸款，最高代價為港幣566,000,000元；及
- (b) 授權董事會在彼等認為就Eagle Spirit協議及其項下擬進行交易(包括發行ES票據)或令其生效而言屬必須或適宜或合宜之情況下，進行一切行動及事宜以及簽立一切有關文件及採取有關步驟，並同意作出董事會認為符合本公司利益之有關改動、修訂或豁免。」

承董事會命  
德祥地產集團有限公司  
公司秘書  
陳少薇

香港，二零一四年十一月十日

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

香港主要營業地點：  
香港  
中環  
夏慤道12號  
美國銀行中心  
31樓3102室

附註：

1. 凡有權出席大會並於會上表決之本公司股東，均有權委任另一名人士為彼之代表，代彼出席大會並於會上表決。本公司股東如持有兩股或以上股份，則可委任超過一名代表代彼出席大會並於會上表決。受委代表毋須為本公司股東。此外，代表本公司個人股東或本公司股東之一名或多名受委代表有權代表本公司股東行使彼等所代表本公司股東可予行使之相同權力。

## 股東特別大會通告

2. 委任代表之文據必須由委任人或彼正式書面授權之授權人親筆簽署，或如委任人為公司，則須另行加蓋公司印鑑或經由高級職員或授權人或其他獲授權簽署人士親筆簽署。倘委任代表之文據擬由一間公司之高級職員代表該公司簽署，除非出現相反情況，否則將假設該高級職員已獲正式授權代表該公司簽署該委任代表之文據，而毋須進一步證明。
3. 委任代表之文據及(倘董事會要求)簽署文據之授權書或其他授權文件(如有)或經核證之該等授權書或授權文件副本，最遲須於名列該文據之人士擬進行表決之大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前，送達本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，否則委任代表之文據將視作無效。
4. 填妥並交回委任代表之文據後，本公司股東仍可親身出席大會，並於會上投票或就有關按股數投票方式表決時表決。在此情況下，該委任代表之文據將被視為已撤銷論。
5. 如屬本公司任何股份之聯名持有人，則任何一名該等聯名持有人可親身或委任代表就有關股份表決，猶如彼為唯一有權表決者；惟倘超過一名該等聯名持有人親身出席大會，則排名首位者親身或由受委代表作出之表決將獲承認，其他聯名持有人之表決將不予計算，就此而言，排名先後乃按本公司股東名冊內有關聯名持有股份之排名次序而定。

於本通告日期，本公司董事為：

執行董事：

張漢傑先生(主席)

陳佛恩先生(董事總經理)

張志傑先生

陳耀麟先生

獨立非執行董事：

石禮謙，GBS, JP (副主席)

王志強先生

郭嘉立先生