

---

## 此乃要件 請即處理

---

閣下如對本綜合文件任何方面或應採取之行動有任何疑問，請諮詢閣下之持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下卓越金融有限公司之股份全部售出或轉讓，應立即將本綜合文件及隨附之接納表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行或持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港聯合交易所有限公司及香港交易及結算所有限公司對本綜合文件之內容概不負責，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綜合文件之全部或任何部分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。

---

**CROWN LANDMARK CORPORATION** **VXL** **CAPITAL LIMITED**  
皇冠置地集團有限公司 卓越金融有限公司  
(於開曼群島註冊成立之有限公司) (在香港註冊成立之有限公司)  
(股份代號：727)

有關長江證券融資(香港)有限公司  
代表皇冠置地集團有限公司  
就收購卓越金融有限公司之  
全部已發行股份(不包括皇冠置地集團有限公司及  
與其一致行動人士已擁有及/或同意將予收購之該等股份)  
提出無條件強制性現金收購建議  
之綜合文件

皇冠置地集團有限公司之財務顧問

 **長江證券融資(香港)有限公司**  
CHANGJIANG CORPORATE FINANCE (HK) LIMITED

卓越金融有限公司之財務顧問

 **OPTIMA**  
CAPITAL  
創越融資有限公司

獨立董事委員會及獨立股東之  
獨立財務顧問  
浩德融資有限公司

---

本封面頁所用詞彙與本綜合文件「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

長江函件載於本綜合文件第8至第17頁，當中載有(其中包括)收購建議條款詳情。

董事會函件載於本綜合文件第18至第23頁。

獨立董事委員會函件載於本綜合文件第24至第26頁，當中載有其就收購建議向獨立股東提供之推薦意見。

獨立財務顧問函件載於本綜合文件第27至第45頁，當中載有其就收購建議向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見。

收購建議之接納手續以及其他相關資料載於本綜合文件附錄一第I-1至I-7頁及隨附接納表格。收購建議之接納須於二零一四年五月二十六日星期一下午四時正或要約人根據收購守則可能決定及公佈之較後時間及/或日期前由過戶登記處寶德隆證券登記有限公司(地址為香港北角電氣道148號31樓)收取。

二零一四年五月五日

---

## 目 錄

---

	頁次
預期時間表.....	1
釋義.....	2
長江函件.....	8
董事會函件.....	18
獨立董事委員會函件.....	24
獨立財務顧問函件.....	27
附錄一 — 收購建議之進一步條款.....	I-1
附錄二 — 本集團之財務資料.....	II-1
附錄三 — 要約人之一般資料.....	III-1
附錄四 — 本公司之一般資料.....	IV-1
隨附文件 — 接納表格	

---

## 預期時間表

---

下文所載預期時間表僅作指示用途，並可予變動。本公司將於適當時候作出進一步公告。

本綜合文件及接納表格寄發日期以及

收購建議開始日期 (附註1) .....二零一四年五月五日  
星期一

接納收購建議之最後時間及日期 (附註2) ..... 不遲於二零一四年五月二十六日  
星期一下午四時正

收購建議截止日期 (附註2) .....二零一四年五月二十六日  
星期一

於聯交所網站刊載於截止日期之收購建議結果及

接納水平公告 (附註2) ..... 不遲於二零一四年五月二十六日  
星期一下午七時正

於接納收購建議之最後時間或之前就接獲之

有效接納匯寄股款之最後日期 (附註3) .....二零一四年六月五日  
星期四

附註：

1. 收購建議於各方面均為無條件，乃於本綜合文件寄發日期提出，並於該日起至截止日期可供接納。除本綜合文件附錄一第4段「撤回權利」一段所述收購守則准許之情況外，收購建議之接納不得撤回及不可撤銷。
2. 根據收購守則，收購建議須自綜合文件寄發日期後最少21日可供接納。收購建議（為無條件）將於截止日期截止。接納之最後時間為二零一四年五月二十六日星期一下午四時正，除非要約人根據收購守則修訂或延長收購建議。要約人無意修改收購建議之條款或延長收購建議期限，且不保留有關權利。
3. 有關收購建議項下之就收購建議股份應付現金代價之匯款（經扣除賣方之從價印花稅後）將盡快以平郵方式寄發予接納收購建議之股東，郵誤風險概由彼等自行承擔，惟無論如何須於過戶登記處接獲一切有關所有權文件以使有關股東於收購建議項下之接納完整及有效當日起七個營業日內寄發。

本綜合文件及接納表格所載所有時間及日期均指香港時間及日期。

---

## 釋 義

---

於本綜合文件內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「一致行動」	指	具有收購守則所界定之涵義；
「浩德融資」或 「獨立財務顧問」	指	浩德融資有限公司，一間根據證券及期貨條例進行第4類（就證券提供意見）、第6類（就機構融資提供意見）及第9類（提供資產管理）受規管活動之持牌法團，為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問；
「聯繫人士」	指	具有收購守則所賦予之涵義；
「董事會」	指	董事會；
「營業日」	指	聯交所開門營業之日子；
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島；
「中央結算系統」	指	由香港中央結算有限公司成立及運作之中央結算及交收系統；
「長江」	指	長江證券融資（香港）有限公司，一家獲證監會發牌從事證券及期貨條例項下之第6類（就企業融資提供意見）受規管活動之持牌法團，為要約人之財務顧問；
「截止日期」	指	二零一四年五月二十六日（星期一），即於寄發本綜合文件之日期後第21日或要約人於執行人員之同意下根據收購守則可能延長之有關較後日期；
「本公司」	指	卓越金融有限公司，一家於香港註冊成立之公司，其股份於主板上市（股份代號：727）；
「完成」	指	完成買賣協議；
「完成日期」	指	完成買賣協議之日期，即二零一四年三月六日；

---

## 釋 義

---

「綜合文件」	指	要約人及本公司根據收購守則向全體股東聯合寄發之本綜合收購建議及回應文件，當中載有（其中包括）收購建議之詳情連同接納表格；
「代價」	指	230,008,150.80港元，即買賣協議項下之銷售股份總代價；
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「林拿督」	指	拿督林致華，董事會主席兼執行董事；
「延遲公告」	指	要約人與本公司於二零一四年四月十七日就延遲寄發本綜合文件而聯合刊發之公告；
「董事」	指	本公司之董事；
「產權負擔」	指	任何索償、押記、按揭、擔保、留置權、選擇權、股權、出售權、抵押或其他第三方權利、所有權保留、優先購買權、優先選擇權或任何類型之擔保權利；
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或任何獲其轉授權力之人士；
「接納表格」	指	隨附之有關收購建議之接納表格；
「FSG」	指	Fortune Sea Group Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司；
「進一步延遲公告」	指	要約人與本公司於二零一四年四月二十八日就進一步延遲寄發本綜合文件而聯合刊發之公告；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；

---

## 釋 義

---

「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「提示性公告」	指	本公司於二零一四年三月十三日刊發之有關簽立買賣協議及要約人須提出收購建議之公告；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「Huge More」	指	Huge More Limited，一家於香港註冊成立之公司，並為VXLCPL之全資附屬公司；
「獨立董事委員會」	指	以就收購建議及特別是收購建議之條款是否屬公平合理及就接納收購建議向獨立股東提供意見而成立之由全體獨立非執行董事（即史亞倫先生 <i>太平紳士</i> 、俞漢度先生及蘇應沛先生（彼等並無於收購建議中直接或間接擁有權益））組成之獨立董事委員會；
「獨立股東」	指	除要約人、與其一致行動之人士及涉及收購建議或於當中擁有權益之人士以外之股東；
「聯合公告」	指	由要約人及本公司於二零一四年三月二十八日聯合發出之公告，內容有關(i)由VXLCPL及Huge More向要約人出售本公司合共69.91%之權益；及(ii)由長江代表要約人提呈無條件強制性現金收購建議以收購全部已發行股份（不包括要約人及與其一致行動之人士已擁有及／或同意將予收購之該等股份）；
「最後實際可行日期」	指	二零一四年五月二日，即本綜合文件付印前確定當中所載若干資料之最後實際可行日期；

---

## 釋 義

---

「最後交易日」	指	二零一四年三月六日（即股份於暫停股份買賣以待刊發聯合公告前於聯交所買賣之最後交易日）；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「主板」	指	聯交所設立及營運之主板；
「收購建議」	指	長江將代表要約人提出之無條件強制性現金收購建議，以收購所有已發行股份（要約人及與其一致行動之人士已擁有及／或已同意將予收購者除外）；
「收購建議期間」	指	具有收購守則所賦予之涵義，即由二零一四年三月十三日（提示性公告日期）起至截止日期下午四時正或要約人可能根據收購守則決定延長或修改收購建議之有關其他日期或時間止期間；
「收購價」	指	每股股份0.2151港元；
「要約人」	指	皇冠置地集團有限公司，一家於開曼群島註冊成立之公司；
「離任董事」	指	該等現任執行董事林拿督及肖煥偉先生（彼等擬於完成後於根據收購守則所准許之最早時間辭任其職務）；
「中國」	指	中華人民共和國；
「該等物業」	指	卓越大廈、濰坊市郵電賓館及寧海沁園賓館；

---

## 釋 義

---

「過戶登記處」	指	寶德隆證券登記有限公司，本公司之香港股份過戶登記處，地址為香港北角電氣道148號31樓；
「相關期間」	指	於二零一四年三月十三日（即收購建議期間開始日期）前六個月之日期起至最後實際可行日期（包括該日）止之期間；
「買賣協議」	指	VXLCPL及Huge More（作為賣方）、要約人（作為買方）以及林拿督（作為賣方擔保人）於二零一四年三月六日就買賣銷售股份而訂立之協議；
「銷售股份」	指	1,069,308,000股股份，相等於本公司全部已發行股本（按於完成時之已發行股份1,529,600,200股計算）之約69.91%；
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例；
「股份」	指	本公司股本中之普通股；
「股東」	指	股份持有人；
「股東貸款」	指	本公司於二零一四年二月二十八日結欠VXLCPL之金額約為404,000,000港元之尚未償還股東貸款；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則；及
「你的客棧控股」	指	你的客棧酒店控股有限公司，根據英屬處女群島法律註冊成立之公司，於最後實際可行日期為本公司之全資附屬公司；



---

## 釋 義

---

「你的客棧酒店」	指	你的客棧酒店有限公司，於香港註冊成立之有限公司並為你的客棧控股之全資附屬公司；
「VXLCPL」	指	VXL Capital Partners Corporation Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之公司，於完成前，其由控股股東林拿督全資擁有；及
「%」	指	百分比。

---

## 長江函件

---



香港皇后大道中183號  
中遠大廈19樓1901室

敬啟者：

**有關長江證券融資(香港)有限公司  
代表皇冠置地集團有限公司  
就收購卓越金融有限公司之全部已發行股份  
(不包括皇冠置地集團有限公司及  
與其一致行動人士已擁有及／或同意將予收購之該等股份)  
提出無條件強制性現金收購建議**

### 緒言

謹此提述提示性公告、聯合公告、延遲公告及進一步延遲公告。緊隨於二零一四年三月六日完成後，要約人於1,069,308,000股股份中擁有權益，相當於 貴公司於最後實際可行日期之已發行股本約69.91%。根據收購守則第26.1條，要約人須就全部已發行股份（要約人及與其一致行動之人士已擁有及／或將予收購者除外）作出無條件強制性現金收購建議。

本函件連同本綜合文件附錄一及隨附之接納表格載有（其中包括）收購建議之條款及其他詳情、有關要約人之資料及要約人對 貴集團之意向。除文義另有所指外，本函件所用之詞彙與綜合文件所界定者具有相同涵義。

務請股東審慎考慮本綜合文件中董事會函件、獨立董事委員會函件及獨立財務顧問函件所載之資料。

## 收購建議

長江謹代表要約人根據收購守則第26.1條按下列收購價就全部已發行股份（不包括要約人及與其一致行動之人士已擁有或同意將予收購之該等股份）作出收購建議：

就所持有每股股份 . . . . . 現金**0.2151**港元

收購建議項下每股收購股份之收購價0.2151港元等同於買賣協議項下要約人支付之每股銷售股份價格。

收購建議於各方面均為無條件，故此並不以所接獲之任何最低接納水平為條件或受任何其他條件所規限，而收購建議須於寄發本綜合文件之日期後至少21日可供接納。

要約人無意修訂收購建議之條款、提高收購價或延長接納收購建議之最後時間，且並無保留作出上述行動之權利。除收購守則第18.2及18.3條所規定之完全特殊情況外，要約人將不得延長超過指定日期之收購建議期間及提高收購價，故敬請閣下垂注本綜合文件「預期時間表」一節所載之預期時間表。

收購價每股股份0.2151港元較：

- (i) 較本公司分別於二零一三年三月三十一日（即本公司之最近期經審核綜合年度財務報表之編製日期）及二零一三年九月三十日之股東虧絀狀況每股約0.054港元及每股0.062港元有溢價；
- (ii) 股份於最後交易日於聯交所所報之收市價每股0.570港元折讓約62.26%；
- (iii) 股份於截至最後交易日（包括該日）止五個連續交易日於聯交所所報之平均收市價每股0.543港元折讓約60.39%；
- (iv) 股份於截至最後交易日（包括該日）止十個連續交易日於聯交所所報之平均收市價每股0.481港元折讓約55.28%；及
- (v) 股份於最後實際可行日期於聯交所所報之收市價每股0.405港元折讓約46.89%。

## 最高及最低股價

股份於有關期間在聯交所所報之最高收市價為於二零一四年三月五日之每股0.600港元。股份於有關期間在聯交所所報之最低收市價為於二零一三年十月二十三日之0.146港元。

## 收購建議之總代價

按每股收購股份之收購價0.2151港元及於最後實際可行日期之已發行1,529,600,200股股份計算，貴公司之全部已發行股本之價值約為329,017,003.02港元。撇除要約人根據買賣協議收購之1,069,308,000股股份，460,292,200股股份將涉及收購建議及按每股股份之收購價計算之價值約為99,008,852.22港元。

## 要約人可動用之財務資源

要約人就悉數接納收購建議應付之代價合共99,008,852.22港元所需之資金將以要約人之內部資源提供資金。長江信納要約人可動用充足財務資源以支付有關悉數接納收購建議之代價所需之資金。

## 接納收購建議之影響

透過接納收購建議，股東將向要約人出售其股份（概無一切產權負擔並連同其所附帶之所有權利（包括收取作出收購建議日期（即本綜合文件之寄發日期）或之後宣派、作出或派付之所有股息及分派之權利））。

接納之程序及收購建議之進一步條款載於本綜合文件附錄一。

## 印花稅

接納股東就收購建議應繳之從價印花稅（金額為代價或股份當時市價（以較高者為準）之0.1%）將由接納股東支付，並將由要約人於收購建議獲接納時應付予彼等之代價中扣減。要約人屆時將根據香港法例第117章印花稅條例代表接納股東繳納賣方從價印花稅及買方從價印花稅。

## 稅務影響

要約人或長江或彼等各自之任何董事或參與收購建議之任何其他人士概不就股東之個別稅務影響向彼等提供意見。建議股東就可能因接納收購建議而產生之任何稅務影響諮詢其自身專業顧問。要約人或長江或彼等各自之董事或參與收購建議之任何其他人士概不就因彼等接納收購建議而對任何人士之任何稅務影響或責任承擔任何責任。

## 償付代價

應付接納收購建議股東之款項，應由要約人盡快但無論如何於要約人接獲正式填妥之接納收購建議及有關該項接納之相關收購股份所有權文件之日起計7個營業日內向股東支付。將向接納收購建議之股東悉數支付應付之款項，而不會計及要約人對有關股東可能應有或聲稱應有之任何留置權、抵銷權、反索償或其他類似權利。

## 強制收購

要約人無意行使任何其可獲得之權利，以於收購建議結束後強制收購任何收購建議項下尚未獲收購之發行在外之收購建議股份。

## 買賣 貴公司證券

要約人或與其一致行動之人士概無於有關期間買賣股份、衍生工具、認股權證或其他可轉換為股份之證券。於最後實際可行日期，除買賣協議項下之銷售股份外，要約人及與其一致行動之人士概無就有關 貴公司股份之尚未行使衍生工具訂立任何安排或合約，彼等中任何一方亦無借入或借出 貴公司之任何相關證券（定義見收購守則第22條註釋4）。於最後實際可行日期，要約人及與其一致行動之人士概無持有、擁有或控制任何股份（銷售股份除外）、尚未行使購股權、衍生工具、認股權證或其他可轉換為 貴公司股份之證券。

### 有關 貴集團之資料

有關 貴集團之資料之詳情載於本綜合文件之董事會函件內。

有關 貴集團之財務資料載於本綜合文件附錄二內。

### 有關要約人之資料

要約人為一家於開曼群島註冊成立之投資控股公司，由Crown Landmark Fund L.P.（為一隻擬從事投資於綜合性商業物業相關業務之物業基金，並致力在綜合性商業物業項目方面與優質物業發展商展開合作）全資擁有。於最後實際可行日期，Crown Landmark Fund L.P.仍在物色有關合適投資項目（其於 貴公司之投資除外）。

Crown Landmark Fund L.P.之一般合夥人為Crown International Fund Corporation，而Crown International Fund Corporation由熊敏女士最終擁有及控制。根據Crown Landmark Fund L.P.日期為二零一四年三月十三日之有限合夥協議，(i)由熊敏女士最終擁有及控制之Crown Land Corp. Limited；及(ii)由劉紅深先生最終擁有及控制之Ever Apex Group Limited已承諾作為有限合夥人向Crown Landmark Fund L.P.出資。

於最後實際可行日期，要約人之董事為黃海堅先生、鄒慧泓女士、廖品綜先生及孟金龍先生。要約人及其最終實益擁有人及熊敏女士均為獨立於買賣協議之賣方之第三方，且並非與其一致行動。緊接完成前，要約人、其中間控股公司或其最終實益擁有人或熊敏女士概無擁有 貴公司任何股份及／或任何其他相關證券（定義見收購守則規則22註釋4）。

### 要約人對 貴集團之意向

要約人擬維持股份於聯交所之上市地位。要約人擬繼續將酒店投資及經營以及物業投資作為 貴集團之主要業務。於最後實際可行日期，要約人並不擬對 貴公司之現有經營及業務作出任何重大變動，包括出售／終止／縮減 貴集團現有業務規模及出售／重組／重新部署 貴集團之固定資產（惟出售事項除外—請參閱本綜合文件內「董事會函件—有關 貴集團之資料」）。要約人將對 貴集團之業務經營及財務狀況進行檢討，以就 貴集團之未來業務發展制訂業務計劃及策略。視乎檢討結果，

---

## 長江函件

---

且倘出現合適投資或業務機會時，要約人可能考慮由 貴集團收購資產及／或業務及／或出售該等物業，而此舉將符合 貴集團之最佳利益。要約人強調， 貴集團之未來業務發展之業務計劃及策略將視乎有關檢討結果而定。於最後實際可行日期，要約人及其聯繫人士尚未就上述事宜（包括向 貴集團注入新業務及／或資產）訂立任何協議、安排、諒解、意向或磋商。

要約人認為， 貴集團之主要業務於策略上可與要約人及其聯屬公司之業務很好地契合，因而認為收購建議符合其長遠商業利益。於最後實際可行日期，要約人無意終止聘用僱員（離任董事除外）或出售或重置 貴集團之資產。

要約人獲悉，於二零一四年二月二十八日， 貴公司結欠VXLCPL一筆金額約為404,000,000港元之未償還股東貸款（包括本金約269,300,000港元及應計利息約134,700,000港元）。股東貸款乃由VXLCPL根據 貴公司與VXLCPL訂立之日期為二零零九年十二月二日之貸款協議（其後經日期為二零一零年三月二十二日之修訂貸款協議修訂）墊付予 貴公司。根據上述經修訂貸款協議之條款，股東貸款按年利率10%計息。股東貸款之到期日原定為二零一零年九月九日及其後透過 貴公司與VXLCPL訂立之書面協議延期至二零一四年十月一日。根據經修訂貸款協議之條款， 貴公司須於其擁有超出營運資金需求之資金或財務能力時首先償還股東貸款之本金，然後償還應計利息。 貴公司認為，股東貸款之條款乃由 貴公司與VXLCPL於收購建議很久之前協定，而 貴公司有合約責任遵守經修訂貸款協議之條款（包括償還股東貸款）。

要約人已於一份無法律約束力之函件中向 貴公司表示，於完成後，要約人作為單一最大股東及控股股東，將於商業方面盡合理努力審慎經營 貴公司，並協助 貴公司保持穩健財務狀況，從而適當履行其於股東貸款項下之償還責任。 貴公司與VXLCPL之間概無訂立任何協議或安排以因買賣協議及收購建議而修改股東貸款之條款（包括償還條款及最後到期日）或向VXLCPL提出將另行構成收購守則第25條項下之特別交易之任何有利條件。於買賣協議日期及於最後實際可行日期，股東貸款為 貴公司唯一尚未償還貸款。除股東貸款以及 貴集團之日常業務所產生之應計費用及應付款項外， 貴集團並無其他貸款或借貸。



---

## 長江函件

---

此外，視乎市況及 貴公司之融資需要，要約人可能考慮為增加 貴公司資本而將予進行之各種集資活動（股本融資及債務融資），包括（但不限於）發行債券、發行可換股票據、自銀行或其他渠道取得貸款及配售 貴公司新股份。於最後實際可行日期，集資活動之形式及時間尚未釐定。倘已釐定任何集資活動之形式、時間及其他詳情， 貴公司將根據上市規則之規定於適當時候作出進一步公告。

### 董事會組成之建議變動

董事會現時由五名董事組成，包括兩名執行董事及三名獨立非執行董事。於完成後，要約人擬向董事會提名不少於五名新董事（包括至少三名獨立非執行董事）以替換現任董事，自截止日期起生效，但於最後實際可行日期，要約人並未就提名為新董事之人選達成任何最終決定。緊隨收購建議首次截止日期（或收購守則准許或執行人員同意之其他時間）後，離任董事擬辭任。董事會之任何變動將根據收購守則及上市規則作出並相應作出公告。

### 維持 貴公司之上市地位

要約人有意維持 貴公司之上市地位，且要約人董事及將獲委任至董事會任職之新董事將共同及個別作出承諾，承諾於收購建議結束後維持上市規則第8.08條項下之25%公眾持股量規定。

倘於收購建議結束後， 貴公司由公眾人士持有之股份百分比低於指定最低百分比25%，或倘聯交所相信：

— 股份買賣存在或可能存在虛假市場；

或

— 公眾人士持有之股份不足以維持一個有秩序之市場，

則聯交所將考慮行使其酌情權以暫停股份買賣。



---

## 長江函件

---

由於 貴公司及要約人於現階段無法確定股份持有人於收購建議項下之接納水平，故上述訂約方尚未決定彼等於收購建議結束後為恢復股份之公眾持股量而將予採取之具體步驟／行動（如有需要）。儘管如此， 貴公司及要約人認為，將予採取之適當行動將包括要約人配售減持足夠數目之獲接納股份及／或 貴公司就此發行新股份。 貴公司及要約人將於必要時就此另行刊發公告。

### 買賣披露

根據收購守則第3.8條，建議要約人及 貴公司之聯繫人士（定義見收購守則）根據收購守則第22條披露彼等買賣 貴公司相關證券之情況。

根據收購守則第3.8條，轉載收購守則第22條註釋11之全文如下：

### 股票經紀、銀行及其他中介人之責任

代客買賣有關證券之股票經紀、銀行及其他人士，均負有一般責任在彼等能力所及之範圍內，確保客戶知悉收購守則第22條項下聯繫人士及其他人士應有之披露責任，及該等客戶願意履行該等責任。直接與投資者進行交易之自營買賣商及交易商同樣應在適當情況下，促請投資者注意收購守則之有關規則。然而，假如在任何7天之期間內，代客進行之任何有關證券之交易之總值（扣除印花稅及佣金）少於1,000,000港元者，則該規定將不適用。

該豁免不會改變主事人、聯繫人士及其他人士自發地披露本身之交易之責任（不論交易所涉及之總額為何）。

對於執行人員就交易進行之查訊，中介人須給予合作。因此，進行有關證券交易之人士應該明白，股票經紀及其他中介人在與執行人員合作過程中，將會向執行人員提供該等交易之有關資料，包括客戶之身份。

### 海外股東

向身為香港境外司法權區之市民、居民或國民之股東提出收購建議可能須受相關司法權區之法律所規限。該等相關股東或會受相關司法權區之法律禁止或影響，倘各相關股東欲接納收購建議，則彼等有責任自行全面遵守相關司法權區與此有關之法律，包括遵照一切必要手續或法律規定取得所須之任何政府、外匯管制或其他同意，及須支付該等相關司法權區之任何轉讓費用或應付之其他稅項。

任何股東作出之任何接納將被視為構成該股東聲明及保證已遵守當地法律及規定。股東如有疑問應諮詢彼等之專業顧問。

### 收購建議之進一步條款

收購建議之進一步條款及條件（包括（其中包括）接納及付款程序、接納期間及稅項事宜）載於本綜合文件附錄一及接納表格內。

### 一般事項

為確保全體股東獲公平對待，以代名人身份為多於一名實益擁有人持有股份之登記股東，於切實可行情況下，應獨立處理每名實益擁有人之股權。以代名人義登記其投資之股份實益擁有人務須向彼等之代名人提供彼等有關收購建議意向之指示。

所有文件及股款均以平郵寄交股東，郵誤風險概由彼等自行承擔。該等文件及股款將按股東各自於 貴公司股東名冊所示地址寄出，或如屬聯名股東，則寄交於 貴公司股東名冊上排名首位之股東。要約人、長江或彼等各自之任何董事或專業顧問或參與收購建議之其他人士概不對因此造成之任何郵遞失誤或延遲或任何其他責任負責。

---

## 長江函件

---

### 其他資料

務請股東審慎考慮本綜合文件中「董事會函件」、「獨立董事委員會函件」及「獨立財務顧問函件」所載之資料，並於彼等認為合適及必要時諮詢彼等之專業顧問。敬請閣下進一步垂注本綜合文件各附錄（構成本綜合文件之一部分）所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

代表  
長江證券融資（香港）有限公司  
董事總經理  
陳祝祥  
謹啟

二零一四年五月五日

# VXL CAPITAL LIMITED

卓越金融有限公司

(在香港註冊成立之有限公司)

(股份代號: 727)

執行董事:

拿督林致華

肖煥偉先生

註冊辦事處:

香港九龍

尖沙咀東

麼地道六十八號

帝國中心

六字樓六零三A室

獨立非執行董事:

史亞倫先生 *太平紳士*

俞漢度先生

蘇應沛先生

敬啟者:

有關長江證券融資(香港)有限公司

代表皇冠置地集團有限公司

就收購卓越金融有限公司之全部已發行股份

(不包括皇冠置地集團有限公司及

與其一致行動人士已擁有及/或同意將予收購之該等股份)

提出無條件強制性現金收購建議

## 緒言

誠如聯合公告所公佈,於二零一四年三月六日交易時段後,要約人(作為買方)與VXLCPL及Huge More(均作為賣方)以及林拿督(作為賣方之擔保人)就買賣銷售股份(相當於本公司之合共約69.91%權益)訂立買賣協議。完成已於二零一四年三月六日進行。

---

## 董事會函件

---

緊隨完成後，要約人持有1,069,308,000股股份，相當於本公司於最後實際可行日期之已發行股本約69.91%。長江代表要約人及根據收購守則第26.1條作出收購建議（其為無條件強制性現金收購建議），以收購全部已發行股份（要約人及與其一致行動人士已擁有或同意將予收購之該等股份除外）。

此函件構成本綜合文件之一部分，此函件旨在向閣下提供（其中包括）有關收購建議及本集團之資料。

### 收購建議

誠如本綜合文件之長江函件所披露，長江代表要約人及根據收購守則第26.1條作出收購建議（其為無條件強制性現金收購建議），以按下列基準收購全部已發行股份（要約人及與其一致行動人士已擁有或同意將予收購之該等股份除外）：

所持有每股股份 ..... 現金**0.2151**港元

收購建議乃於所有方面為無條件，因此並不以接獲之任何最低接納水平為條件，亦毋須受任何其他條件規限。

透過接納收購建議，股東將向要約人出售其股份，概不附帶所有產權負擔，且連同股份附帶之所有權利，包括收取於作出收購建議日期（即本綜合文件之寄發日期）或之後宣派、作出或派付之所有股息及分派之權利。

有關進一步詳情及收購建議之接納及結算手續，務請股東參閱本綜合文件之長江函件及附錄一。

### 有關本集團之資料

本集團之主要業務為酒店投資及物業投資。於最後實際可行日期，本集團透過你的客棧控股合共擁有位於中國營口、寧海、濰坊、井岡山、武漢、通化及瓦房店之七項酒店物業。誠如本公司日期分別為二零一二年十月二十四日、二零一三年十月十七日、二零一三年十二月十九日及二零一四年一月二十二日之公告所披露，本集團與獨立第三方訂立股權轉讓協議，以出售其持有分別位於瓦房店、通化、武漢及井岡山之

## 董事會函件

酒店物業之附屬公司之全部股本權益（「出售事項」）。於最後實際可行日期，出售事項尚未完成，以待相關機關批准或相關買方償付最終付款。出售事項之完成日期尚不確定。本公司將密切監察有關狀況以於切實可行情況下盡快完成出售事項。

下文載列摘自本公司於截至二零一三年三月三十一日止年度之年報之截至二零一二年及二零一三年三月三十一日止兩個年度各年之經審核綜合營業額、除稅前虧損及本公司權益股東應佔虧損：

	截至三月三十一日止年度	
	二零一二年	二零一三年
	千港元	千港元
營業額	6,436	6,627
除稅前虧損	(52,073)	(67,355)
本公司權益股東應佔虧損	(52,418)	(70,799)

於二零一三年九月三十日，未經審核之股東虧絀總額約為95,400,000港元。於二零一四年二月二十八日，尚未償還之股東貸款金額約為404,000,000港元，而本集團之銀行結餘及現金約為45,500,000港元。

### 股權架構

本公司於最後實際可行日期之股權架構（並無計及接納收購建議）載列如下：

	股份數目	概約百分比
要約人	1,069,308,000	69.91
公眾人士	<u>460,292,200</u>	<u>30.09</u>
總計	<u><u>1,529,600,200</u></u>	<u><u>100.00</u></u>

---

## 董事會函件

---

### 有關要約人之資料及其對本集團之意向

謹請閣下垂注本綜合文件之長江函件所載有關要約人之資料及其對本集團之意向。尤其是，誠如長江函件所述，要約人有意維持本公司之上市地位，且要約人董事及將獲委任於董事會任職之新董事將共同及個別作出承諾，承諾於收購建議結束後維持上市規則第8.08條項下之25%公眾持股量規定。

倘於收購建議結束後，本公司由公眾人士持有之股份百分比低於指定最低百分比25%，或倘聯交所相信：

— 股份買賣存在或可能存在虛假市場；

或

— 公眾人士持有之股份不足以維持一個有秩序之市場，

則聯交所將考慮行使其酌情權以暫停股份買賣。

### 推薦意見

由於本公司並無任何非執行董事（獨立非執行董事除外），由於收購建議中並無直接或間接權益之全體獨立非執行董事（即史亞倫先生太平紳士、俞漢度先生及蘇應沛先生）組成之獨立董事委員會已告成立，以就收購建議之條款是否公平合理及接納收購建議向獨立股東提供意見。

本公司已委任浩德融資為獨立財務顧問，以就收購建議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。有關委任已根據收購守則第2.1條經獨立董事委員會批准。

謹請閣下垂注本綜合文件第24至26頁所載獨立董事委員會之推薦意見函件及本綜合文件第27至45頁所載浩德融資之意見函件，當中載有（其中包括）其就收購建議向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見及其於達致其意見時所考慮之主要因素。

---

## 董事會函件

---

誠如浩德融資函件所載述，經考慮其函件所載之主要因素後，浩德融資認為收購建議之條款對獨立股東而言屬公平合理。因此，浩德融資將推薦獨立董事委員會建議獨立股東接納收購建議。然而，浩德融資亦建議獨立股東應監察股份之市價，而倘於收購建議期間內股份之市價維持高於收購價（於最後實際可行日期屬此情況，惟可能不會一直屬此情況；於收購建議期內，其認為市價並無反映本公司之已知基本情況；投機交易可導致價格及流通量出現迅速及大幅波動，而並不確定現時價格或流通量水平將得以維持），獨立股東應考慮（如可能）於收購建議期間內，於公開市場出售其股份以變現超出收購價之價格（並計及與該市場出售有關之任何成本）而非接納收購建議。浩德融資亦強調事實上收購建議可令獨立股東明確按收購價出售其股份，而並不確定彼等將能夠於任何指定時間按任何指定價格於市場上出售任何指定股份數目。

獨立董事委員會（經考慮收購建議之條款及浩德融資之意見後）認為，收購建議就本公司之基本情況而言乃屬公平合理，惟注意到(i)於最後實際可行日期股價為0.405港元，其較收購價0.2151港元溢價約88.28%；及(ii)股份自二零一四年三月三十一日（即於刊發聯合公告後股份之首個交易日）起至最後實際可行日期之成交量加權平均價約為0.464港元，其較收購價溢價約115.71%，因此並不建議接納收購建議。

只要可獲得溢價（經計及與該出售有關之成本後），有意出售其股份之獨立股東應透過於市場上出售之方式進行出售。倘股份之成交量或股份之市價跌至收購價而有意出售股份之獨立股東不會於市場進行出售，則於該等情況下，建議獨立股東按0.2151港元之收購價接納收購建議。

經計及本綜合文件所載長江函件之「要約人對本集團之意向」一段所載要約人之意向而繼續相信本公司前景之該等獨立股東應考慮保留其部份或全部股份。

謹請獨立股東於作出接納收購建議決定前務須細閱浩德融資及獨立董事委員會各自之函件。



---

## 董事會函件

---

### 其他資料

謹請閣下垂注本綜合文件所載之長江函件及隨附之接納表格，當中載有收購建議之進一步詳情及接納收購建議之手續。

亦謹請閣下垂注本綜合文件各附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會  
執行董事  
肖煥偉  
謹啟

二零一四年五月五日

# VXL CAPITAL LIMITED

卓越金融有限公司

(在香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：727)

敬啟者：

有關長江證券融資(香港)有限公司  
代表皇冠置地集團有限公司  
就收購卓越金融有限公司之全部已發行股份  
(不包括皇冠置地集團有限公司及  
與其一致行動人士已擁有及／或同意將予收購之該等股份)  
提出無條件強制性現金收購建議

吾等謹此提述本公司與要約人於二零一四年五月五日聯合刊發之綜合文件，本函件為其中一部分。除文義另有所指外，本綜合文件所界定之詞彙與本函件所用者具有相同涵義。

吾等已獲委任組成獨立董事委員會，以考慮收購建議之條款，並根據吾等之意見，就收購建議之條款是否屬公平合理及就接納收購建議向獨立股東提供意見。浩德融資已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。彼等之意見及達致彼等推薦意見時所考慮之主要因素及理由之詳情載於本綜合文件第27至45頁之獨立財務顧問函件。

吾等亦謹請閣下垂注本綜合文件之董事會函件、長江函件及本綜合文件各附錄所載之其他資料。

---

## 獨立董事委員會函件

---

獨立董事委員會注意到，浩德融資經考慮其函件所述之主要因素後，認為收購建議之條款乃屬公平合理，尤其是：

- (i) 本集團之過往財務表現、本集團現時之虧絀財務狀況及本集團營運之不確定未來前景；
- (ii) 由於事實上董事及本公司管理層及／或要約人於最後實際可行日期並無釐定任何具體業務發展計劃，於收購建議截止後投資於股份之潛在風險；
- (iii) 收購價較本公司於二零一三年三月三十一日及二零一三年九月三十日之股東虧絀狀況有溢價；
- (iv) 收購價較股份於自二零一三年一月二日起至最後交易日止期間（「回顧期間」）內股份之簡單平均收市價溢價約5.16%，而股份於回顧期間內總交易日數之約88.24%以低於收購價進行買賣；及
- (v) 雖然於最後實際可行日期，股份之收市價乃較收購價溢價約88.28%，惟並不確定股份之價格是否將會維持於此水平，原因為其看起來並無獲本公司於其業務活動、財務表現或財務狀況方面之基本因素之任何正面變動所支持，及可能歸因於市場對要約人就本公司意向之預期。

獨立董事委員會亦注意到，浩德融資於考慮其函件所載述之主要因素後推薦獨立股東接納收購建議。浩德融資建議獨立股東應監察股份之市價，而倘於收購建議期間內股份之市價維持高於收購價（於最後實際可行日期屬此情況，惟可能不會一直屬此情況；於收購建議期內，其認為市價並無反映本公司之已知基本情況；投機交易可導致價格及流通量出現迅速及大幅波動，而並不確定現時價格或流通量水平將得以維持），獨立股東應考慮（如可能）於收購建議期間內，於公開市場出售其股份以變現超出收購價之價格（並計及與該市場出售有關之任何成本）而非接納收購建議。浩德融資亦強調事實上收購建議可令獨立股東明確按收購價出售其股份，而並不確定彼等將能夠於任何指定時間按任何指定價格於市場上出售任何指定股份數目。

---

## 獨立董事委員會函件

---

獨立董事委員會（經考慮收購建議之條款及浩德融資之意見後）認為，收購建議就本公司之基本情況而言乃屬公平合理，惟注意到(i)於最後實際可行日期股價為0.405港元，其較收購價0.2151港元溢價約88.28%；及(ii)股份自二零一四年三月三十一日（即於刊發聯合公告後股份之首個交易日）起至最後實際可行日期之成交量加權平均價約為0.464港元，其較收購價溢價約115.71%，因此並不建議接納收購建議。

只要可獲得溢價（經計及與該出售有關之成本後），有意出售其股份之獨立股東將透過於市場上出售之方式進行出售。倘股份之成交量或股份之市價跌至收購價而有意出售股份之獨立股東不會於市場進行出售，則於該等情況下，建議獨立股東按0.2151港元之收購價接納收購建議。

經計及本綜合文件所載長江函件之「要約人對本集團之意向」一段所載要約人之意向而繼續相信本公司前景之獨立股東應考慮保留其部份或全部股份。

此 致

列位獨立股東 台照

代表獨立董事委員會

獨立非執行董事

史亞倫先生 太平紳士

俞漢度先生

蘇應沛先生

謹啟

二零一四年五月五日

---

## 獨立財務顧問函件

---

以下為獨立財務顧問浩德融資有限公司就收購建議致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，乃為載入綜合文件而編製。

### 浩德融資有限公司

香港中環  
永和街21號

敬啟者：

**有關收購卓越金融有限公司之全部已發行股份  
(不包括皇冠置地集團有限公司及  
與其一致行動之人士已擁有及／或同意將予收購之該等股份)  
之無條件強制性現金收購建議**

### 緒言

謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就收購建議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。收購建議之詳情載於日期為二零一四年五月五日之綜合文件(本函件為其中部份)所載的「董事會函件」內。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與綜合文件所界定者具相同涵義。

謹此提述提示性公告及聯合公告。緊隨於二零一四年三月六日完成後，要約人於1,069,308,000股股份中擁有權益，相當於 貴公司於最後實際可行日期之已發行股本約69.91%。根據收購守則第26.1條，要約人須就全部已發行股份(要約人及與其一致行動之人士已擁有者除外)作出無條件強制性現金收購建議。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### 獨立董事委員會

由於 貴公司並無任何非執行董事（獨立非執行董事除外），故 貴公司已成立由並無在收購建議中擁有任何直接或間接權益之獨立非執行董事（即史亞倫先生太平紳士、俞漢度先生及蘇應沛先生）組成之獨立董事委員會，以考慮收購建議之條款，以及就收購建議之條款對獨立股東而言是否屬公平合理及獨立股東是否應接納收購建議向獨立股東提供意見及推薦建議。

作為獨立董事委員會之獨立財務顧問，吾等之職務為就(i)收購建議之條款就獨立股東而言是否屬公平合理；及(ii)獨立董事委員會是否應建議獨立股東接納收購建議，向獨立董事委員會提供獨立意見。

吾等在獨立董事委員會的批准下獲 貴公司委任為獨立財務顧問以向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。除就此項委任而應向吾等支付之一般顧問費用外，並無任何安排以令吾等可自 貴公司取得任何其他費用或利益。

### 吾等意見之基礎

於達致吾等之意見時，吾等純粹倚賴綜合文件載列或提述及／或 貴公司、董事及 貴公司管理層（「管理層」）提供予吾等之聲明、資料、意見及陳述。吾等已假設綜合文件載列或提述及／或吾等獲提供之一切聲明、資料、意見及陳述，於作出之時均屬真實、準確及完整，且於最後實際可行日期繼續屬真實、準確及完整。 貴公司將於收購建議期間根據收購守則第9.1條就任何重大變動盡快向股東作出通知。於最後實際可行日期後及整個收購建議期間，當本綜合文件所載或所提述的資料及吾等之意見有任何重大變動時，股東亦將獲盡快通知。

吾等並無理由懷疑達致吾等之意見時所倚賴之任何聲明、資料、意見或陳述為不真實、不準確或有誤導成份，吾等亦並不知悉有任何重大事實遺漏，以致吾等獲提供之聲明、資料、意見或陳述為不真實、不準確或產生誤導。吾等已假設綜合文件載列或提述及／或吾等獲 貴公司、董事及管理層提供有關 貴集團事務之所有聲明、資料、意見及陳述乃經審慎周詳查詢後合理作出。吾等已倚賴有關聲明、資料、意見及陳述，且並無就 貴集團之業務、財務狀況及事務或未來前景作出任何獨立調查。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### 收購建議之主要條款

誠如綜合文件之「長江函件」所披露，長江代表要約人及根據收購守則第26.1條作出收購建議（其為無條件強制性現金收購建議），以按下列基準收購全部已發行股份（要約人及與其一致行動人士已擁有或同意將予收購者除外）：

所持有每股股份 ..... 現金**0.2151**港元

收購建議項下每股股份之收購價0.2151港元等同於買賣協議項下要約人支付之每股銷售股份價格。

收購建議乃於所有方面為無條件，因此並不以接獲之任何最低接納水平為條件，亦毋須受任何其他條件規限。

要約人已申明其無意修訂收購建議之條款、提高收購價或延長接納收購建議之最後時限，且並無保留作出上述行動之權利。除收購守則第18.2及18.3條所規定之完全特殊情況外，要約人將不得延長收購建議期間超過指定日期及提高收購價，故謹請閣下垂注綜合文件「預期時間表」一節所載之預期時間表。

透過接納收購建議，股東將向要約人出售其股份，概不附帶任何產權負擔，且連同股份附帶之所有權利，包括收取於作出收購建議日期（即本綜合文件寄發日期）之後宣派、作出或派付之所有股息及分派之權利。

有關進一步詳情及收購建議之接納及結算手續，務請股東參閱綜合文件之「長江函件」及附錄一。

## 所考慮之主要因素及理由

於達致吾等就收購建議之條款是否公平合理之建議及推薦意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

### 1. 貴集團之主要業務、過往財務表現及財務狀況

#### (a) 主要業務

貴集團之主要業務為酒店投資經營及物業投資。於最後實際可行日期，貴集團透過你的客棧控股合共擁有位於中國營口、寧海、濰坊、井岡山、武漢、通化及瓦房店之七項酒店物業。於最後實際可行日期，你的客棧控股為貴公司之全資附屬公司。

誠如貴公司分別於二零一二年十月二十四日、二零一三年十月十七日、二零一三年十二月十九日及二零一四年一月二十二日所刊發之公告中所披露，貴集團與若干獨立第三方訂立股權轉讓協議，以出售其持有分別位於瓦房店、通化、武漢及井岡山之酒店物業之附屬公司之全部股本權益（「出售事項」）。於最後實際可行日期，出售事項尚未完成，以待相關機關批准或相關買方償付最終付款。吾等已與管理層討論並了解出售事項之完成日期尚不確定。誠如貴公司分別於二零一三年七月四日及二零一三年八月十三日所刊發之公告及通函中所披露，貴公司亦已與FSG訂立一份資產互換協議，據此，貴公司同意向FSG收購你的客棧控股之25.9%股本權益，其代價將以向FSG轉讓貴公司之持有西安酒店物業之附屬公司之全部股本權益之方式支付（「資產互換」）。資產互換已於二零一四年四月二十八日完成。



## 獨立財務顧問函件

根據 貴公司有關出售事項之公告， 貴集團已透過出售其於若干酒店物業之權益並將其餘下物業開發為經濟型酒店或商業辦公樓宇，以供租賃、銷售或（在適當時機下）整體出售（此舉與業務策略一致），重組其酒店物業組合。

待出售事項完成後， 貴集團將保留營口、濰坊及寧海三處物業於其物業組合中。吾等自管理層得悉，出售事項為 貴集團所進行之業務合理化調整之一部分，旨在保留具備較大潛力可為 貴集團帶來理想貢獻及回報之物業。業務合理化調整將令 貴集團可專注於提升餘下物業組合之表現。吾等知悉目前實現此業務合理化充滿不確定性，加上物業組合縮小，令 貴集團所面臨的經營風險亦有所增加。

### (b) 過往財務表現

下文載列分別摘自 貴公司於截至二零一三年三月三十一日止年度之年報（「二零一三年年報」）之截至二零一二年及二零一三年三月三十一日止兩個年度與摘自 貴公司於截至二零一三年九月三十日止六個月之中期報告（「二零一四年中期報告」）之截至二零一二年九月三十日及二零一三年九月三十日止六個月之 貴集團之綜合財務資料概要。

	截至九月三十日 止六個月		截至三月三十一日 止年度	
	二零一三年 (未經審核) 千港元	二零一二年 (未經審核) 千港元	二零一三年 (經審核) 千港元	二零一二年 (經審核) 千港元
營業額	3,123	3,096	6,627	6,436
其他盈利淨額	28,329	1,551	1,619	32,384
除稅前虧損	(8,155)	(36,873)	(67,355)	(52,073)
應佔年／期內虧損：				
— 貴公司權益持有人	(14,558)	(36,959)	(70,799)	(52,418)

資料來源： 二零一三年年報、二零一四年中期報告

## 獨立財務顧問函件

### 收益

下文載列 貴集團截至二零一二年及二零一三年三月三十一日止兩個年度及截至二零一二年九月三十日及二零一三年九月三十日止六個月之收益詳情。

	截至九月三十日 止六個月		截至三月三十一日 止年度	
	二零一三年 (未經審核) 千港元	二零一二年 (未經審核) 千港元	二零一三年 (經審核) 千港元	二零一二年 (經審核) 千港元
物業投資	2,495	1,520	3,480	2,495
酒店營運	628	1,576	3,147	3,941
收益總額	<u>3,123</u>	<u>3,096</u>	<u>6,627</u>	<u>6,436</u>

資料來源：二零一三年年報、二零一四年中期報告

據管理層所悉， 貴集團之業務策略為將物業發展為經濟型酒店或商業辦公樓宇，供租賃或銷售或（在適當時機下）整體出售。酒店營運產生之收益包括酒店租金收入及餐飲收入，而物業投資產生之收益主要來自投資物業之租金收入。

貴集團酒店營運產生之收益由截至二零一二年三月三十一日止年度之約3,940,000港元減少約20.15%至截至二零一三年三月三十一日止年度之約3,150,000港元。根據二零一三年年報，收益減少主要由於 貴集團酒店所貢獻之酒店租金收入下跌所致。吾等已與管理層討論並知悉 貴集團之酒店租金收入減少，乃主要由於市場競爭激烈，導致對 貴集團酒店之市場需求下降，因而影響其使用率。另一方面， 貴集團之投資物業所產生之租金收入由截至二零一二年三月三十一日止年度之約2,500,000港元增長約39.48%至截至二零一三年三月三十一日止年度之約3,480,000港元，主要由於 貴集團位於中國湖北省武漢市之新投資物業於二零一二年十月開始運營後之租金收入貢獻所致。

---

## 獨立財務顧問函件

---

於截至二零一三年九月三十日止六個月，貴集團之酒店業務所帶來之收入由約1,580,000港元至約630,000港元，較二零一二年同期減少約60.15%。據管理層所悉，該減少乃因貴集團於二零一三年五月三十一日出售位於中國湖北省襄樊之一項酒店物業所致。同時，由於上述位於武漢之貴集團之新投資物業繼續提高貴集團之租金收入，故貴集團之投資物業所帶來之租金收入由截至二零一二年九月三十日止六個月之約1,520,000港元增加約64.14%至二零一三年同期約2,500,000港元。

### 其他收入及淨收益

其他收入及淨收益主要包括(i)出售資產之收益；及(ii)重估貴集團之投資物業之收益。貴集團於截至二零一二年三月三十一日止年度錄得淨收益約32,400,000港元，其乃主要因出售位於中國四川省之兩項酒店物業及位於中國上海之購物中心所致。貴集團於截至二零一三年三月三十一日止年度並無因出售其資產錄得任何收益。

於截至二零一三年九月三十日止六個月，貴集團錄得淨收益約28,300,000港元，主要因變現出售位於中國新疆維吾爾自治區吐魯番及湖北省襄樊之兩家酒店之收益約26,200,000港元所致。

### 經營開支、融資成本及貴公司擁有人應佔虧損

貴集團之經營開支主要包括員工成本、辦公室租金及與企業持續活動相關之其他企業開支。貴集團於截至二零一三年三月三十一日止年度之員工成本、其他經營開支及融資成本分別約11,860,000港元、14,100,000港元及46,640,000港元。尤其是，較高水平之融資成本乃主要因附有年利率10%之股東貸款項下應付予VXLCPL（即控股股東）之利息所致。該等高水平之經營成本及融資成本及相對較低之收入導致貴集團於截至二零一三年三月三十一日止年度錄得貴公司擁有人應佔虧損約70,800,000港元。該虧損之金額乃較截至二零一二年三月三十一日止年度之約52,420,000港元增長約35.07%。

## 獨立財務顧問函件

於截至二零一三年九月三十日止六個月，貴集團之員工成本、其他經營開支及融資成本分別約5,100,000港元、11,630,000港元及23,050,000港元。期內貴公司擁有人應佔虧損約為14,560,000港元，乃主要因與上述收入有關之持續高水平之經營成本及融資成本所致。

吾等注意到貴集團之低收入及高經營成本以及融資成本已導致貴集團於截至二零一二年及二零一三年三月三十一日止兩個年度以及截至二零一三年九月三十日止六個月錄得虧損。尤其是，經營成本主要包括於不久將來不可能大幅減少之員工成本及辦公室租金。同時，誠如綜合文件之「長江函件」所披露，貴公司與VXLCPL就修改股東貸款之條款（包括還款條款及最後到期日）並無任何協議或安排，因此，預期只要股東貸款仍未償還，貴集團之融資成本將仍然高企。於另一方面，貴集團之收入來源已相對收窄，其已導致貴集團於短期之經營業務前景具挑戰性。

### 財務狀況

下列所載為分別摘錄自二零一三年年報及二零一四年中期報告之貴集團於二零一二年三月三十一日、二零一三年三月三十一日及二零一三年九月三十日之綜合財務狀況表之概要。

	於 二零一三年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於 二零一三年 三月三十一日 (經審核) 千港元	於 二零一二年 三月三十一日 (經審核) 千港元
流動資產	337,970	183,118	146,468
流動負債	(561,065)	(556,479)	(531,695)
流動(負債)淨額	<u>(223,095)</u>	<u>(373,361)</u>	<u>(385,227)</u>
總股東虧絀	<u>(95,420)</u>	<u>(83,232)</u>	<u>(53,471)</u>

資料來源：二零一三年年報、二零一四年中期報告

---

## 獨立財務顧問函件

---

於二零一二年三月三十一日，貴集團之流動資產主要包括銀行結餘及現金約125,100,000港元。於二零一三年三月三十一日，貴集團之流動資產主要包括持作出售資產（約87,900,000港元）以及銀行結餘及現金（約90,800,000港元）。於二零一三年九月三十日，貴集團之流動資產主要包括持作出售資產（約203,100,000港元）以及銀行結餘及現金（約132,200,000港元）。

於二零一二年三月三十一日、二零一三年三月三十一日及二零一三年九月三十日，貴集團之流動負債主要包括分別約441,700,000港元、448,400,000港元及471,000,000港元之借貸。於該等金額之中，約405,600,000港元、448,400,000港元及471,000,000港元均與應付VXLCPL款項（即股東貸款）有關。

根據貴公司與VXLCPL於二零零九年十二月二日訂立之一份貸款協議（其後乃經日期為二零一零年三月二十二日之修訂貸款協議所修訂），股東貸款乃由VXLCPL向貴公司墊付。根據經修訂貸款協議之條款，該貸款按年利率10%計息。該貸款之到期日原定將為二零一零年九月九日，而其後根據貴公司與VXLCPL之書面協議延遲至二零一四年十月一日。鑑於列為流動負債之股東貸款，貴集團於二零一二年、二零一三年三月三十一日及二零一三年九月三十日錄得流動負債淨額狀況。

## 獨立財務顧問函件

以下所載乃 貴集團於二零一二年三月三十一日、二零一三年三月三十一日及二零一三年九月三十日之主要非流動資產之明細。

	於 二零一三年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於 二零一三年 三月三十一日 (經審核) 千港元	於 二零一二年 三月三十一日 (經審核) 千港元
酒店物業	115,816*	199,357	237,092
投資物業	98,373	128,405	93,758
土地使用權	21,534	51,322	66,909
在建工程	172	6,367	4,468
可供出售金融資產	1,128	1,128	1,128
應收款項、預付 款項及按金	-	7,243	51,097
設備	5,039	4,485	9,125
	242,062	398,307	463,577
非流動資產總值	242,062	398,307	463,577

資料來源：二零一三年年報、二零一四年中期報告， 貴公司

\* 酒店物業為物業、廠房及設備之一部份，而物業、廠房及設備之明細並無於二零一四年中期報告內列示。此數字由管理層提供。

貴集團持有之非流動資產主要為酒店物業及投資物業。吾等注意到，非流動資產於二零一三年九月三十日之價值較二零一三年三月三十一日有所減少乃主要由於因資產互換而將若干酒店物業重新分類為持作出售之資產（其構成 貴集團流動資產之一部份）所致。

於二零一二年三月三十一日、二零一三年三月三十一日及二零一三年九月三十日， 貴集團之負債總額主要包括上述之股東貸款。

於二零一三年三月三十一日， 貴集團之股東虧絀為約83,230,000港元，較二零一二年三月三十一日之約53,470,000港元增加約55.66%，乃由於 貴集團之營運於截至二零一三年三月三十一日止年度錄得虧損所致。

---

## 獨立財務顧問函件

---

於截至二零一三年九月三十日止六個月，貴集團之營運持續錄得虧損，而有關虧損大於出售收益，導致錄得整體虧損。因此，股東虧絀進一步增加約14.64%至約95,420,000港元。

### (c) 未來前景

儘管貴集團於截至二零一二年及二零一三年三月三十一日止兩個年度及截至二零一三年九月三十日止六個月出售若干酒店物業時變現收益，惟貴集團之收益低及營運成本及財務成本高企導致貴集團於該等年度／期間錄得虧損。倘及當出售事項完成時，儘管貴集團可能確認收益並計及有關收益，惟預期貴集團仍將處於股東虧絀之財務狀況，因此，預期可能收益將顯著低於尚未償還負債，尤其是股東貸款。有關出售事項之財務影響之詳情，請參閱有關出售事項之相關公告及通函。

此外，吾等自管理層了解業務精簡將可令貴集團專注於提升餘下物業組合之表現。然而，餘下三項物業即營口、濰坊及寧海並不位於中國主要或高度發展之城市。吾等認為，貴集團將面對極大挑戰去發展這小型物業組合。

鑑於上述貴集團之財務表現及財務狀況轉差及並無具體之未來業務發展計劃，吾等認為貴集團業務之未來前景仍未明朗。

## 2. 有關要約人之資料及其對貴集團之意向

### (a) 有關要約人之資料

有關要約人之資料載於綜合文件內「長江函件」之「有關要約人之資料」一段。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### (b) 要約人對 貴集團之意向

誠如綜合文件之「長江函件」所述，要約人擬維持股份於聯交所之上市地位及繼續將酒店投資及經營以及物業投資作為 貴集團之主要業務。要約人亦指出其將對 貴集團之業務經營及財務狀況進行檢討，以就 貴集團之未來業務發展制訂業務計劃及策略。視乎檢討結果，且倘出現合適投資或業務機會時，要約人可能考慮由 貴集團收購資產及／或業務及／或出售物業，並認為此舉將符合 貴集團之最佳利益。

誠如上文第二段所述，於二零一三年九月三十日， 貴集團應付VXLCPL之款項約為471,000,000港元。於二零一四年二月二十八日，該筆款項約為404,000,000港元（包括本金約269,300,000港元及於二零一四年二月二十八日之應計利息約134,700,000港元）。股東貸款之到期日延至二零一四年十月一日。根據經修訂貸款協議之條款， 貴公司須於 貴集團擁有超出營運資金需求之資金或財務能力時首先償還股東貸款之本金，然後償還應計利息。誠如綜合文件之「長江函件」所述， 貴公司與VXLCPL之間概無訂立任何協議或安排以因買賣協議及收購建議而修改上述貸款之條款（包括償還條款及最後到期日）或向VXLCPL提出將另行構成收購守則第25條項下之特別交易之任何有利條件。於買賣協議日期及於本函件日期，上述貸款為 貴公司唯一尚未償還貸款。除該貸款以及 貴集團之日常業務所產生之應計費用及應付款項外， 貴集團並無其他貸款或借貸。

要約人亦已表明擬於商業方面盡合理努力審慎經營 貴公司，並協助 貴公司保持穩健財務狀況，從而適當履行其於上述貸款項下之償還責任。



---

## 獨立財務顧問函件

---

此外，視乎市況及 貴公司之融資需要，要約人可能考慮為增加 貴公司資本而將予進行之各種集資活動（股本融資及債務融資），包括（但不限於）發行債券、發行可換股票據、自銀行或其他渠道取得貸款及配售 貴公司新股份。於最後實際可行日期，集資活動之形式及時間尚未釐定。

總而言之，吾等注意到(i)貴集團可能有變動及／或有額外業務活動（視乎要約人之檢討而定）；(ii)於完成收購建議後，亦可能有與收購及／或集資活動有關之公司行動；及(iii)股東貸款（其為 貴集團現時之業務資金主要來源）將如何償還或延期至二零一四年十月一日或之前到期亦尚未明晰。謹請獨立股東注意，上述因素可能為彼等於 貴公司之投資帶來風險。

### 3. 評估收購建議

#### (a) 收購價

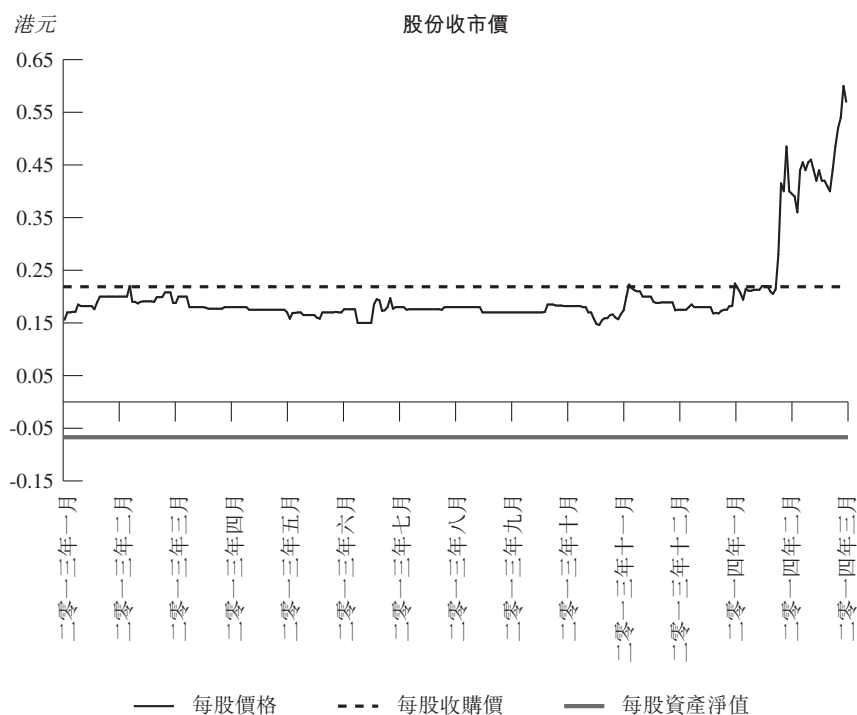
收購價每股股份0.2151港元較：

- 股份於最後交易日於聯交所所報之收市價每股0.570港元折讓約62.26%；
- 股份於截至最後交易日（包括該日）止最後五個連續交易日於聯交所所報之簡單平均收市價每股0.543港元折讓約60.39%；
- 股份於截至最後交易日（包括該日）止最後十個連續交易日於聯交所所報之簡單平均收市價約每股0.481港元折讓約55.28%；
- 股份於截至最後交易日（包括該日）止最後三十個連續交易日於聯交所所報之簡單平均收市價約每股0.411港元折讓約47.66%；

## 獨立財務顧問函件

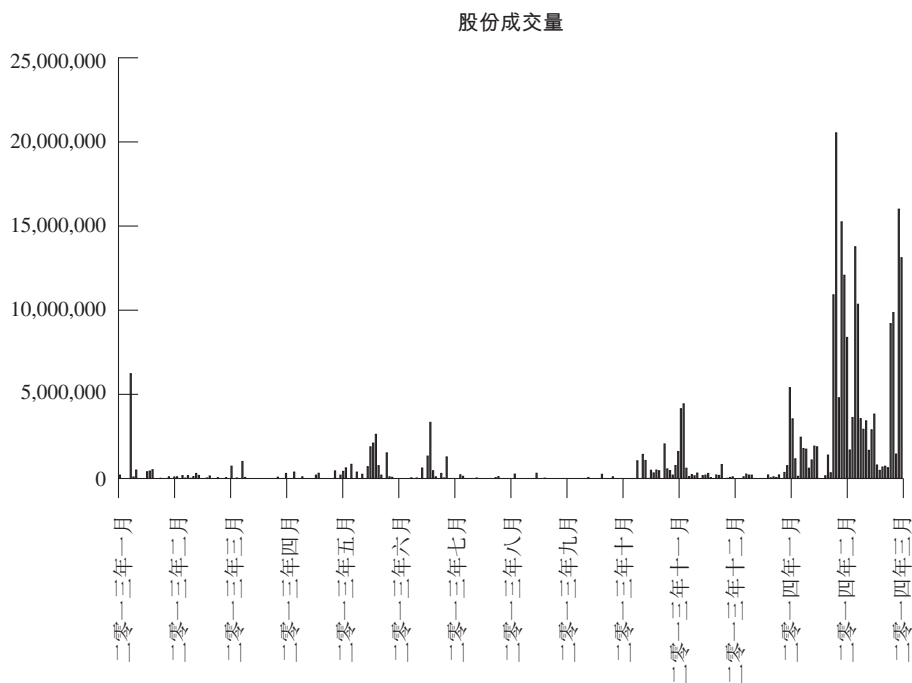
- 股份於二零一三年一月二日至最後交易日（包括該日）止期間（「回顧期間」）於聯交所所報之簡單平均收市價約每股0.205港元溢價約5.16%；
- 股份於回顧期間於聯交所所報之成交量加權平均收市價約每股0.367港元折讓約41.44%；
- 貴公司分別於二零一三年三月三十一日（貴公司最近期經審核綜合年度財務報表之編製日期）及二零一三年九月三十日之股東虧絀狀況每股約0.054港元及每股0.062港元有溢價；及
- 股份於最後實際可行日期於聯交所所報收市價每股0.405港元折讓約46.89%。

下表載列於回顧期間股份之每日收市價及股份之每日成交量：



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

## 獨立財務顧問函件



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

於二零一三年一月二日至二零一四年一月二十七日之回顧期間開始時，股份之收市價於每股0.146港元至每股0.225港元之範圍內波動。

股份之收市價自二零一四年一月二十八日起急劇上升，達致每股約0.60港元之較高水平並於最後交易日以每股0.57港元之收市價成交。於二零一四年一月二十八日， 貴公司刊發有關股份之價格及成交量異常波動之公告，及董事會確認並不知悉有任何原因可能導致股份之價格及成交量出現有關上升。

儘管股份之價格出現大幅上升之原因無法確定，惟吾等認為股份之價格於二零一四年一月二十八日至二零一四年三月六日（即最後交易日）止期間之回升可能由於有關可能收購建議之市場投機及 貴公司之控制權變動所致。

應管理層之要求，股份於二零一四年三月七日上午九時正起暫停買賣，以待刊發聯合公告。於二零一四年三月三十一日（即股份於刊發聯合公告後之首個交易日），股份之收市價由於最後交易日之每股0.570港元跌至每股0.485港元，並於最後實際可行日期進一步跌至每股0.405港元。

---

## 獨立財務顧問函件

---

吾等注意到，股份於回顧期間總體上以低於收購價成交，惟自二零一四年一月二十八日至最後交易日之期間除外。於合共289個交易日內，股份於255個交易日以低於收購價成交，相當於於回顧期間內交易日總數之約88.24%。按簡單平均基準計算，收購價0.2151港元較股份於回顧期間之簡單平均收市價（約0.205港元）溢價約5.16%。

誠如下文所進一步載述，股份於二零一四年一月二十八日至最後交易日期間之總交易量大幅上升及達致股份於回顧期間之總成交量之約66.60%。有鑑於此，吾等亦已計算並注意到於回顧期間之每股成交量加權平均收市價約為0.367港元及收購價將較有關價格折讓約41.44%。

吾等謹此指出，有關成交量一加權平均收市價於該大約6個星期期間因頻繁交易活動出現嚴重偏差。此外，儘管股份之收市價自二零一四年一月二十八日以來已飆升超過收購價，惟有關上升並未獲 貴公司於其業務活動、財務表現或財務狀況方面之基本因素之任何正面變動予以支持。加上 貴集團之過往財務表現及上文所述之股東虧絀狀況，及倘並無具體未來業務發展計劃，則有關價格大幅上升至現有水平之原因尚不清楚。簡而言之，吾等認為，市價並不反映 貴公司之已知基本情況，而投機似乎已影響成交價及成交量。

同時，收購價較 貴公司於二零一三年三月三十一日及二零一三年九月三十日之股東虧絀狀況溢價。

因此，雖然收購價較股份於截至最後交易日（包括該日）止30個連續交易日之平均收市價有大幅折讓，惟基於(i) 貴集團於截至二零一二年及二零一三年三月三十一日止兩個年度以及截至二零一三年九月三十日止六個月一直錄得虧損；(ii) 貴公司於二零一三年三月三十一日及二零一三年九月三十日之股東虧絀財務狀況；及(iii)並無進一步之具體未來業務發展計劃以及 貴集團之未來營運前景仍不確定，吾等認為，收購價屬公平合理。

## 獨立財務顧問函件

### (b) 股份之過往成交量

下表載列於回顧期間內股份之平均每日成交量及平均每日成交量佔已發行股份總數之百分比及佔公眾股東所持有股份總數之百分比：

月份	總成交量 股份數目	交易日數	平均每日成交量 (附註1) 股份數目	佔已發行股份 總數之百分比 (附註2) 百分比(概約)	佔公眾股東 所持有股份 總數之百分比 (附註3) 百分比(概約)
二零一三年一月	8,569,960	22	389,544	0.025%	0.085%
二零一三年二月	1,290,000	17	75,882	0.005%	0.016%
二零一三年三月	1,880,000	20	94,000	0.006%	0.020%
二零一三年四月	1,370,000	20	68,500	0.004%	0.015%
二零一三年五月	12,950,000	21	616,667	0.040%	0.134%
二零一三年六月	6,080,000	19	320,000	0.021%	0.070%
二零一三年七月	2,150,000	22	97,727	0.006%	0.021%
二零一三年八月	590,000	22	26,818	0.002%	0.006%
二零一三年九月	410,000	20	20,500	0.001%	0.004%
二零一三年十月	10,420,000	21	496,190	0.032%	0.108%
二零一三年十一月	14,520,000	21	691,429	0.045%	0.150%
二零一三年十二月	1,540,000	20	77,000	0.005%	0.017%
二零一四年一月二日 至二十七日	24,720,000	18	1,373,333	0.090%	0.298%
二零一四年一月二十八日 至三十一日	36,200,000	3	12,066,667	0.789%	2.622%
二零一四年二月	95,850,000	19	5,044,737	0.330%	1.096%
二零一四年三月 (附註4)	40,380,000	4	10,095,000	0.660%	2.193%

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

附註：

1. 以該月之總成交量除以於相應月份之交易日數(不包括股份於聯交所暫停買賣之任何交易日)計算。
2. 以 貴公司於最後實際可行日期之全部已發行股本1,529,600,200股份為基準計算。
3. 以公眾股東於最後實際可行日期持有之460,292,200股已發行股份為基準計算。
4. 直至最後交易日止(包括該日)。

---

## 獨立財務顧問函件

---

吾等自上表注意到，於二零一四年一月二十八日前，股份之平均每日成交量佔每月已發行股份總數之百分比乃普遍低於0.10%，介乎於約0.001%至約0.090%。與此同時，自二零一四年一月二十八日至最後交易日，股份之平均每日成交量佔已發行股份總數之百分比上升至介乎於0.330%至0.789%之間。成交量急升可能與上述市場投機活動有關。

儘管股份自二零一四年一月後期至最後交易日之成交量有所上升，惟股份於回顧期間內之成交量整體上淡靜。股份之普遍低流通量意味著股東可能難以於未對股份之價格施加下調壓力之情況下於公開市場出售相對大量數目之股份。吾等認為，收購建議為股東提供另一個機會以按收購價變現彼等於股份之投資，而不會對股份之價格造成潛在負面影響。

### 推薦意見

經考慮上述主要因素，特別是：

- (i) 貴集團之過往財務表現、貴集團現時之虧絀財務狀況及貴集團營運之不確定未來前景；
- (ii) 由於事實上於最後實際可行日期管理層及／或要約人尚無釐定具體業務發展計劃，故於收購建議截止後於股份之投資涉及潛在風險；
- (iii) 收購價較貴公司於二零一三年三月三十一日及二零一三年九月三十日之股東虧絀狀況有溢價；
- (iv) 收購價較股份於回顧期間內股份之簡單平均收市價溢價約5.16%，而股份於回顧期間內總交易日數之約88.24%以低於收購價進行買賣；及
- (v) 雖然於最後實際可行日期，股份之收市價乃較收購價溢價約88.28%，惟並不確定股份之價格是否將會維持於此水平，原因為其看起來並無獲貴公司於其業務活動、財務表現或財務狀況方面之基本因素之任何正面變動所支持，及可能歸因於市場對要約人就貴公司意向之預期，

故吾等認為，收購建議之條款對獨立股東而言屬公平合理。

---

## 獨立財務顧問函件

---

因此，吾等將推薦獨立董事委員會建議獨立股東接納收購建議。

然而，獨立股東應監察股份之市價，而倘於收購建議期間內股份之市價維持高於收購價（於最後實際可行日期屬此情況，惟吾等認為可能不會於收購建議期間內一直屬此情況，原因為吾等認為市價並不反映 貴公司之已知基本情況；投機交易可導致價格及流通量出現迅速及大幅波動，而並不確定現時價格或流通量水平將得以維持），獨立股東應（倘可能）於收購建議期間內於公開市場出售其股份，而非接納收購建議以變現超出收購價之價格並計及與該市場出售有關之任何成本。吾等謹強調事實上收購建議可令獨立股東明確按收購價出售其股份；而並不確定彼等將能夠於任何指定時間按任何指定價格於市場出售任何指定數目之股份。

此 致

香港九龍  
尖沙咀東  
麼地道六十八號  
帝國中心  
六字樓六零三A室  
卓越金融有限公司

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表

浩德融資有限公司

執行董事

葉天賜

執行董事

曾憲沛

謹啟

二零一四年五月五日

## 1. 接納之程序

如欲接納收購建議，閣下應按其上印列之指示（有關指示構成收購建議之條款之一部份）填妥及簽署接納表格。

- (a) 倘有關閣下股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或任何就此所規定令人信納之彌償保證）乃以閣下名義登記，而閣下欲接納收購建議，則閣下必須將填妥之接納表格，連同不少於閣下擬接納收購建議涉及之股份數目之相關股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件（及／或任何就此所規定令人信納之彌償保證），於截止日期下午四時正前或要約人可能決定及公佈之有關較後時間及／或日期前，郵寄或親身送交過戶登記處寶德隆證券登記有限公司（本公司之香港股份過戶登記處，地址為香港北角電氣道148號31樓），並在信封上註明「**皇冠置地集團有限公司收購建議**」。
- (b) 倘有關閣下股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或任何就此所規定令人信納之彌償保證）乃以代名人公司名義或以閣下本身以外之名義登記，而閣下欲就閣下之股份（不論全部或部份）接納收購建議，則閣下必須：
  - (i) 將閣下之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或任何就此所規定令人信納之彌償保證）送達該代名人公司或其他代名人，並作出指示授權其代表閣下接納要約，並要求其將填妥之接納表格，連同相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或任何就此所規定令人信納之彌償保證），於截止日期下午四時正前或要約人可能決定及公佈之有關較後時間及／或日期前，送交過戶登記處寶德隆證券登記有限公司（本公司之香港股份過戶登記處，地址為香港北角電氣道148號31樓），並在信封上註明「**皇冠置地集團有限公司收購建議**」；或



- (ii) 安排本公司透過過戶登記處將股份登記於閣下名下，並將填妥之接納表格連同相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或任何就此所規定令人信納之彌償保證），於截止日期下午四時正前或要約人可能決定及公佈之有關較後時間及／或日期前，送交過戶登記處（地址為香港北角電氣道148號31樓）；或
- (iii) 倘閣下之股份已透過中央結算系統存放於閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行，應指示閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行授權香港中央結算（代理人）有限公司，於香港中央結算（代理人）有限公司指定期限或之前代表閣下接納要約。為符合香港中央結算（代理人）有限公司指定之期限，閣下應向閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行查詢處理閣下指示所需時間，並按閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行之要求向彼等提交閣下之指示；或
- (iv) 倘閣下之股份已存放於閣下於中央結算系統之投資者戶口持有人賬戶，則於香港中央結算（代理人）有限公司指定期限或之前透過中央結算「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統發出閣下之指示。
- (c) 倘閣下未能即時交出及／或已遺失有關閣下股份之股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件（及／或任何就此所規定令人信納之彌償保證），而閣下欲接納收購建議，則閣下仍須填妥接納表格，並連同註明閣下已遺失或未能即時交出一份或多份股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件（及／或任何就此所規定令人信納之彌償保證）之函件送交過戶登記處。倘閣下尋回或可交出該等文件，則該等文件應於隨後盡快送交過戶登記處。倘閣下遺失閣下之股票，則閣下亦應致函過戶登記處索取彌償保證函件，並按其指示填妥後交回過戶登記處。

- (d) 倘閣下已提交閣下任何股份之過戶文件以將其登記於閣下名下，惟尚未接獲閣下之股票，而閣下欲就閣下之股份接納收購建議，則閣下仍須填妥接納表格，並連同由閣下本人正式簽署之過戶收據一併送交過戶登記處。此舉將被視為不可撤回地授權長江及／或要約人或彼等各自之代理代表閣下於有關股票發出時向過戶登記處領取有關股票，並將該等股票送交過戶登記處，猶如其已連同接納表格一併送交過戶登記處。
- (e) 倘填妥之接納表格於截止日期下午四時正前或要約人可能根據收購守則之規定決定及公佈之有關較後時間及／或日期前由過戶登記處寶德隆證券登記有限公司（本公司之香港股份過戶登記處，地址為香港北角電氣道148號31樓）接獲，收購建議之接納方被視為有效，及：
- (i) 附上相關股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件（及／或任何就此所規定令人信納之彌償保證）及，倘該等股票並非以閣下名義登記，則須附上該等其他確立閣下成為相關股份登記持有人的權利之文件；或
  - (ii) 由股份之登記股東或其遺產代理人送達（惟最多僅為登記持有之數額，並僅以並無根據本(e)段另一分段所計及有關股份之接納為限）；或
  - (iii) 經過戶登記處或聯交所核證。
- 倘接納表格由登記股東以外之人士所簽立，則必須出示過戶登記處信納之適當授權證明文件。
- (f) 收訖任何接納表格、股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件（及／或任何就此所規定令人信納之彌償保證）概不獲發收據。
- (g) 過戶登記處之地址為香港北角電氣道148號31樓。

## 2. 接納期間及修訂

除非收購建議先前已在執行人員同意下經修訂或延長，否則根據其印備之指示，過戶登記處必須於截止日期下午四時正前收到所有接納表格。

倘收購建議獲延長或修訂，有關延長或修訂之公告將列明下一個截止日期，而收購建議將於向股東刊發延長或修訂通知書及／或公告日期起不少於14日期間可供接納，及除非收購建議先前已獲延長或修訂，否則將於隨後之截止日期結束。倘要約人修訂要約之條款，則所有股東（不論彼等是否已接納收購建議）將可享有根據經修訂條款接納經修訂收購建議之權利。

如截止日期獲延長，綜合文件及接納表格中有關截止日期之任何提述須（除文義另有所指外）被視為對按此延長之要約之截止日期之提述。

要約人無意修訂收購建議之條款或延長其期間，且不保留有關權利。

## 3. 公告

- (a) 按收購守則第19條之規定，要約人必須於截止日期下午六時正（或執行人員同意之有關較後時間及／或日期）前，知會執行人員及聯交所其有關收購建議之修訂、延長或屆滿之意向。要約人須於截止日期下午七時正前於聯交所網站刊登公告，載列收購建議有否經修訂、延長或已屆滿。

公告須載明以下各項：

- (i) 已接獲之收購建議接納所涉及之股份總數及股份權利；
- (ii) 要約人或與其一致行動人士於收購建議期間（定義見收購守則）前所持有、控制或指示之股份總數及股份權利；及
- (iii) 要約人或與其一致行動人士於收購建議期間內購入或同意購入之股份總數及股份權利。

公告必須載有要約人或任何與其一致行動人士已借入或借出任何相關證券之詳情（惟任何已借入之股份已被借出或出售者除外）。

公告亦須訂明該等股份數目佔本公司之有關類別股本之百分比，以及佔本公司投票權之百分比。

- (b) 計算接納所涉及之股份總數以作公告用途時，並非在各方面均屬完整及符合規定之接納，或有待核實之接納僅可於被視為符合本附錄1(e)段所載條件時方可計算在內。
- (c) 按收購守則及上市規則之規定，有關要約（執行人員及聯交所已確認對此並無進一步意見）之任何公告將於聯交所網站（[www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk)）及本公司網站（[www.vxlcapital.com](http://www.vxlcapital.com)）刊登。

#### 4. 撤回權利

- (a) 除下文(b)分段所列情況外，要約一經股東或彼等之代理代其提交接納表格，將不可撤回及撤銷。
- (b) 倘要約人無法遵守上文「公告」一段所載之規定，執行人員可要求已遞交要約接納之股東按執行人員可接納之條款獲授予撤回權利，直至符合該段所載之規定為止。

#### 5. 交收

- (a) 倘接納表格及／或相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或任何就此所規定令人信納之彌償保證）在所有方面均屬完整及符合規定，且過戶登記處已於接納要約之截止日期下午四時正前收訖上述文件，則就各接納股東或其代理根據要約交回之股份應付予各接納股東之相當於現金代價之款項（減就交回之股份而言各接納股東應付之賣方從價印花稅）之支票，將盡快惟無論如何於過戶登記處接獲填妥之接納文件之日起7個營業日內以平郵方式寄發予各接納獨立股東，郵誤風險概由彼等自行承擔。

- (b) 任何股東根據收購建議有權收取之代價將按照收購建議之條款悉數進行結算，而不會考慮要約人對該股東可能或聲稱享有之任何留置權、抵銷權、反申索或其他類似權利。

## 6. 海外股東

向非香港居民或登記地址位於香港以外司法權區之人士提呈收購建議或該等人士接納收購建議或會受到有關司法權區之法例影響。身為香港以外司法權區公民或居民或國民之股東應自行了解其所在司法權區就接納收購建議之任何適用法律規定。

有意接納收購建議之任何該等人士須就此自行全面遵守有關司法權區之法例，包括取得任何所需政府或其他同意書，或辦理其他必要手續及支付有關司法權區應付之任何過戶款項或其他稅款。任何人士作出之任何收購建議接納將被視為構成該等人士向要約人作出當地法例及規定已獲全面遵守之聲明及保證。如有疑問，股東應諮詢其專業顧問。

## 7. 一般事項

- (a) 所有由股東或彼等之指定代理以郵寄方式送交或寄發或向彼等發出有關股份之通訊、通告、接納表格、股票、過戶收據、其他所有權文件（及／或任何就此所規定令人信納之彌償保證）及支付收購建議項下之應付代價股款之送遞風險，概由彼等自行承擔，而本公司、要約人、長江、獨立財務顧問、過戶登記處或彼等各自之任何董事或代理或參與收購建議之其他人士，對因此可能引起之任何郵遞損失或任何其他責任概不負責。
- (b) 接納表格所載條文構成收購建議條款之其中部份。
- (c) 意外遺漏向獲提呈收購建議之任何人士寄發本綜合文件及／或接納表格或其中任何文件，均不會導致收購建議於任何方面失效。

- (d) 收購建議及所有接納均受香港法例規管，並按其詮釋。
- (e) 正式簽立接納表格將構成授權要約人之任何董事、長江或彼等任何一方可能指示之有關人士代表接納收購建議之人士填妥及簽立任何文件以及作出任何其他必要或合宜之行動，以便將該等人士已接納收購建議所涉及之股份歸屬予要約人或其可能指示之有關人士。
- (f) 任何人士接納收購建議將被視為構成由有關人士向要約人作出之保證，即根據收購建議收購之股份乃由任何該等人士出售，所出售股份並無任何留置權、申索及產權負擔，並連同其所附帶之所有權利，包括就股份收取於本綜合文件當日或之後所宣派、派付或作出之所有未來股息或其他分派（如有）之權利。
- (g) 要約人無意行使任何可強制收購任何於收購建議結束後尚未根據收購建議收購之股份之權利。
- (h) 本綜合文件及接納表格內對收購建議之提述，應包括其任何延長及／或修訂。
- (i) 本綜合文件及接納表格之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

## 1. 財務概要

以下概述(a)本集團截至二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日止三個年度各年之經審核財務業績，及本集團截至二零一三年九月三十日止六個月之未經審核財務業績；及(b)本集團於二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日之經審核資產及負債，及本集團於二零一三年九月三十日之未經審核資產及負債之概要，乃摘錄自本公司日期分別為二零一一年六月二十二日（第39至126頁）、二零一二年六月二十二日（第40至142頁）及二零一三年六月六日（第38至126頁）之截至二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日止年度之已刊發年報以及日期為二零一三年十一月十三日（第7至43頁）之截至二零一三年九月三十日止六個月之已刊發中期報告，並載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.vxlcapital.com)：

## (a) 綜合全面收益表

	截至三月三十一日止年度			截至
	二零一一年 千港元 (經審核)	二零一二年 千港元 (經審核)	二零一三年 千港元 (經審核)	二零一三年 九月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)
營業額	4,401	6,436	6,627	3,123
其他盈利淨額	4,274	32,384	1,619	28,329
投資物業重估盈利	-	979	4,085	-
僱員成本	6,365	(8,033)	(11,860)	(5,099)
折舊及攤銷	(7,044)	(7,291)	(7,548)	(2,486)
其他經營開支	(33,279)	(28,348)	(14,100)	(9,146)
經營(虧損)/溢利	(25,283)	(3,873)	(21,177)	14,721
財務收入	218	383	458	178
融資成本	(41,349)	(48,583)	(46,636)	(23,054)
除稅前虧損	(66,414)	(52,073)	(67,355)	(8,155)
稅項支出	(3)	(345)	(5,172)	(1,391)
年度虧損	(66,417)	(52,418)	(72,527)	(9,546)
其他全面收入：				
資本儲備	-	-	-	-
可供出售財				
務資產變動	117	(521)	-	-
外幣換算差額	17,488	14,404	809	3,200
物業重估	-	12,025	6,968	-

	截至三月三十一日止年度			截至
	二零一一年 千港元 (經審核)	二零一二年 千港元 (經審核)	二零一三年 千港元 (經審核)	二零一三年 九月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)
年度其他全面收入， 已扣除稅項	17,605	25,908	7,777	3,200
年度全面虧損總額	<u>(48,812)</u>	<u>(26,510)</u>	<u>(64,750)</u>	<u>(6,346)</u>
以下各方應佔 年內虧損				
本公司擁有人	(66,417)	(52,418)	(70,799)	(14,558)
非控股權益	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1,728)</u>	<u>5,012</u>
	<u>(66,417)</u>	<u>(52,418)</u>	<u>(72,527)</u>	<u>(9,546)</u>
以下各方應佔年內 全面虧損總額				
本公司擁有人	(48,812)	(26,510)	(63,231)	(12,188)
非控股權益	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1,519)</u>	<u>5,842</u>
	<u>(48,812)</u>	<u>(26,510)</u>	<u>(64,750)</u>	<u>(6,346)</u>
本公司權益 持有人應佔年內虧損之 每股普通股基本及 攤薄虧損	<u>(4.34)港仙</u>	<u>(3.43)港仙</u>	<u>(4.63)港仙</u>	<u>(0.95)港仙</u>
股息	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>



## (b) 綜合財務狀況表

	於三月三十一日			於
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年
	千港元	千港元	千港元	九月三十日
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(未經審核)
<b>非流動資產</b>				
物業、機器及設備	255,302	246,217	203,842	120,855
土地使用權	82,762	66,909	51,322	21,534
投資物業	–	93,758	128,405	98,373
在建工程	8,549	4,468	6,367	172
可供出售財務資產	33,339	1,128	1,128	1,128
應收款項、預付款項及按金	106,912	51,097	7,243	–
	<u>486,864</u>	<u>463,577</u>	<u>398,307</u>	<u>242,062</u>
<b>流動資產</b>				
持作出售資產	19,463	–	87,901	203,068
應收款項、預付款項及按金	28,826	21,409	4,411	2,720
銀行結餘及現金	96,350	125,059	90,806	132,182
	<u>144,639</u>	<u>146,468</u>	<u>183,118</u>	<u>337,970</u>
<b>流動負債</b>				
應付款項及應計項目	93,115	64,364	107,347	63,414
複合財務工具之負債部分	18,850	25,635	–	–
分類為持作出售之負債	–	–	749	26,603
借款	416,980	441,696	448,383	471,048
	<u>528,945</u>	<u>531,695</u>	<u>556,479</u>	<u>561,065</u>
<b>流動負債淨額</b>	<u>(384,306)</u>	<u>(385,227)</u>	<u>(373,361)</u>	<u>(223,095)</u>

	於三月三十一日			於
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年
	千港元	千港元	千港元	九月三十日
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	千港元
				(未經審核)
總資產減流動負債	102,558	78,350	24,946	18,967
<b>非流動負債</b>				
複合財務工具之負債部分	5,569	-	-	-
借款	586	-	-	-
遞延所得稅負債	-	8,457	19,803	20,170
	6,155	8,457	19,803	20,170
<b>資產／(負債)淨值</b>	<b>96,403</b>	<b>69,893</b>	<b>5,143</b>	<b>(1,203)</b>
<b>權益</b>				
股本	15,296	15,296	15,296	15,296
儲備	(42,257)	(68,767)	(98,528)	(110,716)
股東虧絀總額	(26,961)	(53,471)	(83,232)	(95,420)
非控股權益	123,364	123,364	88,375	94,217
<b>權益總額</b>	<b>96,403</b>	<b>69,893</b>	<b>5,143</b>	<b>(1,203)</b>

本公司核數師並無就本集團截至二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日止三個年度各年度之財務報表發出任何保留審計意見。本公司並無在規模、性質或程度上屬特殊之項目，本公司亦無就截至二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日止三個年度各年度及截至二零一三年九月三十日止六個月派付或宣派任何股息，亦無任何款項納入股息。

## 2. 經審核財務報表

以下為本集團截至二零一三年三月三十一日止年度之經審核財務報表全文，乃摘錄自本公司截至二零一三年三月三十一日止年度之年報：

## 綜合全面收益表

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
營業額	5	6,627	6,436
其他盈利	6	1,619	32,384
投資物業重估盈利		4,085	979
僱員成本	7	(11,860)	(8,033)
折舊及攤銷	8	(7,548)	(7,291)
其他經營開支淨額	8	(14,100)	(28,348)
經營虧損		(21,177)	(3,873)
財務收入	9	458	383
融資成本	10	(46,636)	(48,583)
除稅前虧損		(67,355)	(52,073)
稅項支出	11	(5,172)	(345)
年內虧損		(72,527)	(52,418)
其他全面收入：			
可供出售財務資產變動		–	(521)
外幣換算差額		809	14,404
物業重估盈利		6,968	12,025
年內其他全面收入，已扣除稅項		7,777	25,908
年內全面虧損總額		<u>(64,750)</u>	<u>(26,510)</u>
以下各方應佔年內虧損			
本公司擁有人		(70,799)	(52,418)
非控股權益		(1,728)	–
		<u>(72,527)</u>	<u>(52,418)</u>
以下各方應佔年內全面虧損總額			
本公司擁有人		(63,231)	(26,510)
非控股權益		(1,519)	–
		<u>(64,750)</u>	<u>(26,510)</u>
本公司權益持有人應佔年內虧損之 每股普通股基本及攤薄虧損	13	<u>(4.63)港仙</u>	<u>(3.43)港仙</u>

## 綜合財務狀況表

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備	15(a)	203,842	246,217
土地使用權	16	51,322	66,909
投資物業	17	128,405	93,758
在建工程	18	6,367	4,468
可供出售財務資產	20	1,128	1,128
應收款項、預付款項及按金	21	7,243	51,097
		<u>398,307</u>	<u>463,577</u>
<b>流動資產</b>			
持作出售資產	22	87,901	–
應收款項、預付款項及按金	21	4,411	21,409
銀行結餘及現金	23	90,806	125,059
		<u>183,118</u>	<u>146,468</u>
<b>流動負債</b>			
應付款項及應計項目	24	107,347	64,364
複合財務工具之負債部分	25	–	25,635
分類為持作出售之負債	22	749	–
借款	26	448,383	441,696
		<u>556,479</u>	<u>531,695</u>
<b>流動負債淨額</b>		<u>(373,361)</u>	<u>(385,227)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>24,946</u>	<u>78,350</u>
<b>非流動負債</b>			
遞延所得稅負債	27	19,803	8,457
		<u>19,803</u>	<u>8,457</u>
<b>資產淨值</b>		<u>5,143</u>	<u>69,893</u>
<b>權益</b>			
股本	28	15,296	15,296
儲備	30(a)	(98,528)	(68,767)
股東虧絀總額		(83,232)	(53,471)
非控股權益	25	88,375	123,364
<b>權益總額</b>		<u>5,143</u>	<u>69,893</u>

## 財務狀況表

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備	15(b)	–	12
附屬公司權益	19	330,000	330,000
		<u>330,000</u>	<u>330,012</u>
<b>流動資產</b>			
應收款項、預付款項及按金	21	202	315
應收附屬公司款項	19	56,794	51,687
銀行結餘及現金	23	148	271
		<u>57,144</u>	<u>52,273</u>
<b>流動負債</b>			
應付款項及應計項目	24	1,815	1,741
借款	26	448,383	405,640
應付附屬公司款項	19	23,904	13,771
		<u>474,102</u>	<u>421,152</u>
<b>流動負債淨額</b>		<u>(416,958)</u>	<u>(368,879)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>(86,958)</u>	<u>(38,867)</u>
<b>負債淨額</b>		<u>(86,958)</u>	<u>(38,867)</u>
<b>權益</b>			
股本	28	15,296	15,296
儲備	30(b)	(102,254)	(54,163)
<b>權益總額</b>		<u>(86,958)</u>	<u>(38,867)</u>

## 綜合權益變動表

	本公司權益持有人應佔										
	股本 千港元	股份溢價 千港元	資本儲備 千港元	可供出售 財務資產 儲備 千港元	以股份 支付之僱員 補償儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	重估儲備 千港元	累計虧損 千港元	總額 千港元	非控股權益 千港元	權益總額 千港元
於二零一一年三月三十一日	15,296	152,049	-	521	3,431	35,924	-	(234,182)	(26,961)	123,364	96,403
年內虧損	-	-	-	-	-	-	-	(52,418)	(52,418)	-	(52,418)
其他全面收入：											
外幣換算差額	-	-	-	-	-	14,404	-	-	14,404	-	14,404
可供出售財務資產－出售時解除儲備	-	-	-	(844)	-	-	-	-	(844)	-	(844)
自可供出售財務資產儲備重新分類之 減值虧損	-	-	-	323	-	-	-	-	323	-	323
重估增值引致之遞延稅項	-	-	-	-	-	-	(8,116)	-	(8,116)	-	(8,116)
物業重估	-	-	-	-	-	-	20,141	-	20,141	-	20,141
年內全面虧損總額	-	-	-	(521)	-	14,404	12,025	(52,418)	(26,510)	-	(26,510)
購取權失效時轉撥至累計虧損	-	-	-	-	(844)	-	-	844	-	-	-
	-	-	-	-	(844)	-	-	844	-	-	-
於二零一二年三月三十一日	15,296	152,049	-	-	2,587	50,328	12,025	(285,756)	(53,471)	123,364	69,893
年內虧損	-	-	-	-	-	-	-	(70,799)	(70,799)	(1,728)	(72,527)
其他全面收入：											
外幣換算差額	-	-	-	-	-	600	-	-	600	209	809
重估增值引致之遞延稅項	-	-	-	-	-	-	(6,050)	-	(6,050)	-	(6,050)
物業重估	-	-	-	-	-	-	13,018	-	13,018	-	13,018
年內全面虧損總額	-	-	-	-	-	600	6,968	(70,799)	(63,231)	(1,519)	(64,750)
	15,296	152,049	-	-	2,587	50,928	18,993	(356,555)	(116,702)	121,845	5,143
附屬公司轉換優先股(附註25)	-	-	51,671	-	-	(13,282)	(4,919)	-	33,470	(33,470)	-
購取權失效時轉撥至累計虧損	-	-	-	-	(2,587)	-	-	2,587	-	-	-
與擁有人進行之交易總額	-	-	51,671	-	(2,587)	(13,282)	(4,919)	2,587	33,470	(33,470)	-
於二零一三年三月三十一日	15,296	152,049	51,671	-	-	37,646	14,074	(353,968)	(83,232)	88,375	5,143

## 綜合現金流量表

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
<b>經營活動</b>			
除稅前虧損		(67,355)	(52,073)
調整：			
融資成本	10	46,636	48,583
折舊及攤銷	8	7,548	7,291
出售物業、機器及設備以及 持作出售資產之盈利		—	(6,006)
收購完成前轉讓物業權益之盈利		—	(3,283)
出售可供出售財務資產之盈利	6	—	(21,892)
可供出售財務資產 — 出售時解除儲備	6	—	(844)
撥回應收款項撥備	8	(4,100)	—
撥回其他應付款項	6	(1,427)	—
投資物業之公平值盈利	17	(4,085)	(979)
自可供出售財務資產儲備 重新分類之減值虧損	8	—	323
營運資金變動			
應收款項、預付款項及按金減少		20,799	6,597
應付款項及應計項目減少		(12,875)	(12,068)
經營業務現金流出淨額		(14,859)	(34,351)
已付所得稅		(7)	(4)
經營活動之現金流出淨額		(14,866)	(34,355)

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
	附註	
<b>投資活動</b>		
購入物業、機器及設備以及 土地使用權	(8,952)	(8,018)
添置在建工程	(1,899)	(13,031)
出售物業、機器及設備所得款項與 終止物業、機器及設備 收購合約之退款	-	107,574
已收出售附屬公司股權之按金	56,782	-
<b>投資活動之現金流入淨額</b>	<u>45,931</u>	<u>86,525</u>
<b>融資活動</b>		
償還貸款	(35,470)	(15,845)
償還融資租賃租金本金部分	(601)	(607)
已付利息	(3,385)	(7,146)
向非控股權益支付股息	(26,100)	-
<b>融資活動之現金流出淨額</b>	<u>(65,556)</u>	<u>(23,598)</u>
現金及現金等值物(減少)/增加 於四月一日之現金及現金等值物	(34,491)	28,572
匯兌變動之影響	125,059	96,350
	<u>238</u>	<u>137</u>
於三月三十一日之現金及 現金等值物	<u>23</u> <u>90,806</u>	<u>125,059</u>



## 綜合財務報表附註

### 1. 一般資料

卓越金融有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）之主要業務為(i)酒店投資及營運，以及(ii)物業投資，其主要附屬公司之主要業務乃載於綜合財務報表附註19。

本公司為於香港註冊成立之有限公司，其註冊辦事處地址為香港九龍尖沙咀東麼地道六十八號帝國中心六字樓603A室。

本公司於香港聯合交易所有限公司上市。董事認為於英屬處女群島註冊成立之VXL Capital Partners Corporation Limited（「VXLCPL」）為直接及最終控股公司。

### 2. 主要會計政策

編製本綜合財務報表所採用之主要會計政策載列如下，且除非另有指明，否則與各呈列年度所採用者一致。

#### 2.1 編製基準

本集團綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之《香港財務報告準則》（「香港財務報告準則」）編製。綜合財務報表乃根據歷史成本法編製，並就重估投資物業及可供出售財務資產作出修訂。除另有指明外，該等財務報表乃以千港元呈列。

於二零一三年三月三十一日，本集團有流動負債淨額373,400,000港元及股東虧絀83,200,000港元。此外，於截至二零一三年三月三十一日止年度，本集團錄得虧損72,500,000港元及淨經營現金流出14,900,000港元。上述狀況顯示存在不明朗因素，可能令本集團繼續按持續基準經營之能力存疑。儘管上文所述，綜合財務報表乃按持續經營基準編製。

為減低本集團之流動資金風險，管理層現正實行多項措施改善現金流量。本集團之策略繼續為將物業發展為酒店或商用辦公樓，供租賃或銷售或（在適當時機下）整體出售，以加強其流動性。年內，本集團訂立協議出售位於瓦房店市及吐魯番市之酒店物業，代價分別為人民幣38,100,000元（相當於約47,200,000港元）及人民幣16,200,000元（相當於約19,900,000港元）。於二零一三年三月三十一日，本集團已就此等出售事項收取按金人民幣46,200,000元（相當於約57,300,000港元）。餘額人民幣8,000,000元（相當於約9,800,000港元）預期於來年完成出售時收取。於二零一三年五月三十一日，本公司附屬公司你的客棧酒店有限公司（「UIHIL」）與兩名獨立第三方訂立兩份股權轉讓協議，出售你的客棧（襄樊）酒店管理有限公司（「襄樊」）及你的客棧酒店管理（布爾津縣）有限公司（「布爾津」）全部股權，代價分別為人民幣24,900,000元（相當於約31,400,000港元）及人民幣9,300,000元（相當於約11,700,000港元）。本集團已於股權轉讓協議日期就該等出售收取按金人民幣27,600,000元（相當於約34,700,000港元）。

於二零一三年三月三十一日，本集團應付最終控股公司VXLCPL之款項合共448,400,000港元。於二零一三年五月，管理層已獲VXLCPL同意將上述借款之還款日期延遲至二零一四年九月三十日。按照本集團之現金流量預測，並於計及貿易表現可能出現之合理變動後，董事相信，本集團將具備足夠現金流量應付其於結算日起計未來十二個月內到期之財務責任。再者，VXLCPL已確認其願繼續向本集團提供財務支持，以令本集團應付所有到期負債及債務，並讓本集團於可預見將來繼續經營其業務。因此，董事認為按持續經營基準編製綜合財務報表乃屬合適。

編製符合香港財務報告準則之綜合財務報表需要採用若干重大會計估計，同時亦需要管理層在應用本集團會計政策之過程中作出判斷。涉及判斷程度較高或較複雜之方面，或假設及估計會對綜合財務報表造成重大影響之方面，在附註4披露。

香港會計師公會已頒佈若干於本集團本會計期間首次生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。於編製綜合財務報表時，本集團已採納下列與其營運相關之新訂及經修訂香港財務報告準則。

(a) 會計政策之變動

於二零一零年十二月，香港會計師公會修訂香港會計準則第12號「所得稅」，對按公平值計量之投資物業所引致之遞延稅項資產或負債之計量原則引入一項例外情況。香港會計準則第12號規定實體計量一項資產相關之遞延稅項時，須視乎實體是否預期透過使用或出售有關資產收回其賬面值。

該修訂引入一項可推翻之假設，即按公平值計量之投資物業全數透過出售收回。該修訂有追溯性，適用於二零一二年一月一日或之後開始之年度期間，並可提早採納。本集團已於本年度採納此項修訂，而董事認為本集團之投資物業全數透過出售收回。此項修訂對本集團之綜合財務報表並無重大影響。

並無其他於二零一二年四月一日或之後開始之會計期間首次生效之經修訂準則或詮釋預期會對本集團造成重大影響。

(b) 尚未生效及本公司並無提早採納之準則以及對現有準則之修訂及詮釋

以下準則以及對現有準則之修訂已頒佈，並於本公司在二零一三年四月一日或之後開始之會計期間或較後期間強制生效，惟本公司並無提早採納：

香港財務報告準則第1號(修訂本)	政府貸款(於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效)
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露－抵銷財務資產與財務負債(於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效)
香港財務報告準則第9號(修訂本)	財務工具(於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效)
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表(於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效)
香港財務報告準則第11號	合營安排(於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效)
香港財務報告準則第12號	於其他實體之權益披露(於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效)
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號(修訂本)	綜合財務報表、合營安排及於其他實體之權益披露：過渡性指引(於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效)
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號(二零一一年經修訂)(修訂本)	投資實體(於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效)
香港財務報告準則第13號	公平值計量(於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效)
香港會計準則第1號(修訂本)	呈列其他全面收入項目(於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效)
香港會計準則第19號(修訂本)	僱員福利(於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效)
香港會計準則第27號(二零一一年經修訂)	獨立財務報表(於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效)

香港會計準則第28號 (二零一一年經修訂)	於聯營公司及合營企業之投資 (於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效)
香港會計準則第32號 (修訂本)	抵銷財務資產與財務負債 (於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效)
香港(國際財務報告 詮釋委員會) — 詮釋第20號 年度改進項目	露天礦場生產階段之剝採成本 (於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效) 二零零九年至二零一一年週期 年度改進(於二零一三年 一月一日或之後開始之 年度期間生效)

本公司董事預期，應用其他新訂及經修訂準則、修訂本或詮釋不會對綜合財務報表造成重大影響。

本集團已開始評估採納上述新訂準則以及對現有準則之修訂及修改對本集團之有關影響。本集團尚未能確定會否導致本集團之會計政策及綜合財務報表之呈列方式出現重大變動。

## 2.2 綜合賬目

綜合財務報表包括本公司及其所有附屬公司截至二零一三年三月三十一日止年度之財務報表。

### (a) 附屬公司

附屬公司乃本集團有權規管財務及經營政策以及通常附帶逾半投票權之股權之所有實體(包括特殊目的實體)。在評定本集團是否控制另一實體時，是否存在目前可行使或可兌換之潛在投票權及其影響均予考慮。倘本集團並無逾半投票權，但透過實質控制權有能力規管財務及經營政策，亦會評估是否存在控制權。

實質控制權可來自並無擁有逾半投票權，但透過實際控制權有能力規管財務及經營政策等情況。

附屬公司自控制權轉移至本集團之日起全面綜合入賬，並於控制權終止當日停止綜合入賬。

本集團旗下公司間之交易、結餘及交易收支互相對銷。本集團旗下公司間之交易損益（於資產中確認）亦會對銷。附屬公司會計政策已按需要作出改動，以確保與本集團採用之政策一致。

(a) 並無導致失去控制權之附屬公司所有者權益變動

並無導致失去控制權之非控股權益交易入賬列作股權交易一即與擁有人（以其擁有人身份）進行交易。任何已付代價之公平值與所購入相關應佔附屬公司淨資產賬面值兩者間之差額列作權益。向非控股權益出售之盈虧亦列作權益。

(b) 出售附屬公司

本集團失去控制權時，於實體之任何保留權益按失去控制權當日之公平值重新計量，而賬面值變動在綜合全面收益表確認。公平值指其後入賬列作聯營公司、合營公司或財務資產之保留權益之初始賬面值。此外，先前於其他全面收入就該實體確認之任何金額按猶如本集團已直接出售有關資產或負債之方式入賬。此可能意味先前在其他全面收入確認之金額重新分類至綜合全面收益表。

### 2.3 獨立財務報表

於附屬公司之投資按成本扣除減值入賬。成本亦包括直接應佔投資成本。本公司按股息及應收款項基準將附屬公司業績入賬。

倘自附屬公司投資收取之股息超過該附屬公司宣派股息期間之全面收入總額，或倘該投資於獨立財務報表內之賬面值超過被投資公司淨資產（包括商譽）於綜合財務報表內之賬面值，則須對於附屬公司之投資進行減值測試。

### 2.4 分部報告

營運分部乃以與向主要營運決策人提供內部報告時所採用者一致之方式呈列。負責分配資源及評估營運分部表現之主要營運決策人為本公司之執行董事。

### 2.5 外幣換算

#### (a) 功能及呈報貨幣

本集團每個實體之財務報表所列項目均以有關實體經營業務所在地之主要經濟環境所用貨幣（「功能貨幣」）計算。綜合財務報表以港元呈報，其為本公司之功能貨幣及本集團之呈報貨幣。

#### (b) 交易及結餘

外幣交易按交易日期或項目重新計量之估值日期之匯率換算為功能貨幣。結算該等交易及按年結時匯率換算以外幣呈列貨幣資產及負債所產生匯兌盈虧，均於綜合全面收益表確認。

(c) 集團公司

本集團旗下所有功能貨幣與呈報貨幣不同之實體（全部均無採用高通脹經濟體系之貨幣）之業績及財務狀況，按以下方式換算為呈報貨幣：

- (i) 於財務狀況表所呈列資產及負債各項結餘，按報告期末之收市匯率換算；
- (ii) 各全面收益表之收入及支出按平均匯率換算，惟倘此平均值並非該等交易日期通行匯率具累積效果之合理約數時除外。在此情況下，收入及支出於各自之交易日期按當時之匯率換算；及
- (iii) 所有因此產生之匯兌差額於其他全面收入確認。

(d) 出售海外業務

出售海外業務時（即出售本集團於海外業務之全部權益，或出售牽涉失去包含海外業務之附屬公司之控制權，或出售牽涉失去包含海外業務之共同控制實體之共同控制權，或出售牽涉失去包含海外業務之聯營公司之重大影響力），於權益內就本公司權益持有人應佔該業務部分累計之所有匯兌差額重新分類至綜合全面收益表。

## 2.6 物業、機器及設備

物業、機器及設備按歷史成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。歷史成本包括直接源自收購有關項目之開支。



其後成本僅於與有關項目相關之日後經濟利益將流入本集團且該項目之成本能可靠計量時，方計入資產賬面值或確認為獨立資產（視適用而定）。所有其他維修及保養成本於產生之財政期間在綜合全面收益表列支。

物業、機器及設備之折舊乃以直線法按下列估計可使用年期就其剩餘價值分配其成本計算：

— 酒店物業	二十年
— 傢俬及裝置	三至五年
— 辦公室設備及機器	三至五年
— 電腦及相關設備	三至五年
— 汽車	五年

裝修乃予以資本化並按彼等於本集團之預計可使用年期計算折舊。

資產之剩餘價值及可使用年期於各報告期末檢討，並在適當時作出調整。

倘一項資產之賬面值高於其估計可收回金額，則即時確認減值虧損以撇減該資產賬面值至其可收回金額。出售盈虧乃透過比較所得款項與賬面值之差額而釐定，並於綜合全面收益表「其他盈利」內扣除或確認。

## 2.7 土地使用權

土地使用權（即土地租約預付款項）按成本減累計攤銷及累計減值虧損列賬。成本指就年期為三十至五十年之土地使用權之已付或應付代價及直接應佔交易成本。土地使用權之攤銷於土地使用權期間以直線法計算。

## 2.8 投資物業

投資物業（主要包括租賃土地及樓宇）乃持作賺取長期租金或資本增值或為上述兩者而持有，而非由本集團佔用。投資物業亦包括為日後作投資物業用途而興建或發展之物業。如符合投資物業其餘定義，根據經營租賃持有之土地入賬列作投資物業。在此情況下，有關經營租賃按猶如其為融資租賃之方式入賬。投資物業初始按成本（包括相關交易成本及（如適用）借貸成本）計量。於初始確認後，投資物業乃按公平值（即外部估值師於各報告期末釐定之公開市值）列賬。公平值乃按活躍市價得出，當中已就特定資產之性質、地點或狀況之任何差異作出調整（如有必要）。倘並無有關資料，則本集團會使用其他估值法，如活躍程度較低市場之近期價格或貼現現金流量預測。公平值變動乃於收益表入賬列作「其他盈利」中估值盈利或虧損一部分。

倘物業用途由業主自用更改成為賺取長期租金或資本增值或為上述兩者而持有，且該物業並非由本集團佔用，則該物業會重新分類為投資物業，會按於重新分類當日之公平值計量，而投資物業之公平值與賬面淨值兩者間之差額會於其他全面收入內確認。

## 2.9 於附屬公司之投資減值

倘附屬公司於本公司財務狀況表內之賬面值超過該附屬公司淨資產（包括商譽）於綜合財務狀況表內之賬面值，則會對於該附屬公司之投資進行減值測試。

## 2.10 持作出售之非流動資產

倘非流動資產之賬面值將主要透過出售交易收回，且很大可能成功出售，則被分類為持作出售之資產。該等資產將以賬面值及公平值減銷售成本兩者之較低者列賬。

### 2.11 財務資產

本集團將其財務資產分為下列各項：按公平值透過損益列賬之財務資產、貸款及應收款項，以及可供出售財務資產。財務資產之分類取決於收購該等財務資產時之目的。本集團於初步確認時釐定財務資產之歸類。

#### (a) 按公平值透過損益列賬之財務資產

按公平值透過損益列賬之財務資產為持作買賣之財務資產。倘獲取財務資產主要旨在於短期內出售，則該財務資產歸於此類。衍生工具分類為持作買賣，指定作對沖者則除外。於此類之資產倘預期於十二個月內變現，則分類為流動資產，否則分類為非流動。

按公平值透過損益列賬之財務資產初步按公平值確認，其後按公平值列賬。交易成本於產生時支銷。

「按公平值透過損益列賬之財務資產」類別公平值變動產生之盈虧，於產生期間在損益內入賬。按公平值透過損益列賬之財務資產之股息收入則於確立本集團有權收款時在損益確認為其他經營收入之一部分。

#### (b) 貸款及應收款項

貸款及應收款項為沒有在活躍市場報價之非衍生財務資產，附帶固定或可釐定付款，計入流動資產，惟到期日遲於報告期末後十二個月之資產分類為非流動資產。貸款及應收款項於綜合財務狀況表分類為「應收款項、預付款項及按金」及「銀行結餘及現金」（附註2.12及2.13）。貸款及應收款項採用實際利息法按攤銷成本列賬。

(c) 可供出售財務資產

可供出售財務資產為指定為此類別或不分類於任何其他類別之非衍生工具，計入非流動資產，除非投資已到期，或本集團擬於報告期末後十二個月內出售投資。投資初步按公平值加交易成本確認，其後按公平值列賬。公平值變動於扣除稅項後在其他全面收入確認，並於公平值儲備內之權益累積。公平值無法可靠計量之非上市股本工具乃按成本計量。倘估計公平值之合理範圍變化就無報價工具而言屬龐大，且無法合理評估範圍內各估計之可能性，且不可用於估計公平值，則該工具被視為公平值無法可靠計量。

有報價投資之公平值乃按當時買入價計量。倘某財務資產之市場並不活躍（及就非上市證券而言），本集團採用估值方法確立公平值，包括採用近期按公平原則進行之交易、參照其他大致相若工具、貼現現金流量分析，以及期權定價模式，儘可能使用市場輸入變量而儘量減少依賴實體獨有之輸入變量。

本集團於每個報告期末評估一項或一組財務資產有否出現減值之客觀證據。如可供出售財務資產出現此等跡象，其累積虧損（按收購成本與現時公平值之差額，減去該財務資產過往已於綜合全面收益表確認之任何減值虧損計量）將從權益扣除，並於綜合全面收益表確認。於綜合全面收益表就股權工具確認之減值虧損不會透過綜合全面收益表撥回。

### 2.12 應收款項減值

應收款項初步按公平值確認，其後以實際利息法按攤銷成本扣除減值撥備計量。當有客觀證據顯示本集團將不能根據應收款項之原訂條款收回所有到期款項，即就應收款項作出減值撥備。債務人出現重大財務困難、可能進入破產程序或財務重組、欠繳或拖欠款項均被視為應收款項減值跡象。撥備額為資產賬面值與按實際利率貼現之估計未來現金流量之現值兩者間之差額。該等資產之賬面值透過使用撥備賬削減，虧損之金額於綜合全面收益表「其他經營開支」內確認。倘應收款項為不可收回，則就應收款項撇銷撥備賬。其後收回過往已撇銷之款項於綜合全面收益表「其他經營開支」抵免。

### 2.13 現金及現金等值物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值物包括手頭現金、銀行通知存款、投資日期起計三個月或以內到期之其他短期高流通性投資及銀行透支。

### 2.14 借款及複合財務工具

借款初步按公平值減所產生之交易成本確認。借款其後按攤銷成本列賬，所得款項（扣除交易成本）與贖回價值兩者間之任何差額會在借款期間以實際利息法在綜合全面收益表確認。

設立貸款融資時支付之費用當部分或全部融資將會很有可能被提取時確認為貸款之交易成本。在此情況下，該費用可遞延入賬直至貸款提取為止。如沒有證據證明部分或全部融資將會很有可能被提取，則該項費用資本化作為預付流動資金服務款項，並於有關融資期間攤銷。

本公司附屬公司發行之複合財務工具包括可兌換成該附屬公司普通股之優先股，將予發行之股份數目不會隨公平值變動而改變。複合財務工具之負債部分初步按並無股本兌換期權之類似負債之公平值確認。權益部分初步按複合財務工具整體公平值與負債部分公平值兩者間之差額確認。任何直接應佔交易成本乃按初步賬面值比例分配至負債及權益部分。於初步確認後，複合財務工具之負債部分使用實際利息法按攤銷成本計量。複合財務工具之權益部分不會於初步確認後重新計量。權益部分分配至非控股權益。

於可轉換優先股獲轉換為普通股時，權益部分與所出售相關應佔附屬公司淨資產賬面值兩者間之差額會直接於資本儲備確認，並歸屬於母公司擁有人。

除非本集團有權無條件延遲結算負債至報告期末後至少十二個月，否則借款會分類為流動負債。

### **2.15 即期及遞延所得稅**

年內所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產與負債之變動。即期稅項及遞延稅項資產與負債之變動均在綜合全面收益表確認，惟與直接在綜合權益變動表中確認之項目有關者，則於綜合權益變動表中確認。

即期所得稅支出乃根據本公司附屬公司經營及賺取應課稅收入之國家於報告期末已訂定或大致訂定之稅法計算。倘適用稅務條例受詮釋所限，則管理層會定期評估報稅表之狀況。管理層於適當時候就預期支付予稅務機關之金額作出撥備。

遞延稅項乃採用負債法，就資產及負債稅基與其於綜合財務報表之賬面值間產生之暫時差額確認。然而，倘於初步確認於進行交易（企業合併除外）時不會影響會計或應課稅溢利或虧損之資產或負債時產生遞延稅項，則不予列賬。於報告期末已訂定或大致訂定之稅率乃用作計算遞延稅項。

遞延稅項資產僅會於日後很可能獲得應課稅溢利以對銷可動用暫時差額之水平時確認。

本集團會就於附屬公司及聯營公司之投資所產生之暫時差額計提遞延稅項，惟本集團可控制撥回暫時差額之時間及暫時差額將不大可能於可預見將來撥回則除外。

當有合法可強制執行權利以即期稅項資產抵銷即期稅項負債，以及當遞延所得稅資產及負債涉及之所得稅由同一稅務機關向同一應課稅實體或不同應課稅實體徵收，而有意按淨額基準結算結餘，遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

### **2.16 撥備**

倘本集團因過往發生之事件須承擔現有法定或推定責任而極有可能須動用資源解決責任，則在能夠可靠估算責任金額之情況下確認撥備。本集團不會就未來經營虧損確認撥備。

倘若有多項同類責任，須撥出資源解決責任之可能性將在整體考慮責任類別後決定。即使就同類責任包含之任何單一項目撥出資源之可能性不大，亦須確認撥備。

撥備按解決責任預期所需之支出之現值使用除稅前利率計算，而該利率反映當時市場對金錢之時間價值之評估及該項責任之特有風險。撥備隨時間過去而增加之數額確認為利息開支。

### 2.17 股本

普通股被列為權益。直接歸屬於發行新股或購股權之附帶成本（除稅後）在權益中列為所得款項之扣減。

### 2.18 僱員福利

#### (a) 僱員可享有之假期

僱員享有之年假於彼等應享時確認。本集團會對直至報告期末僱員提供服務而應享有之年假所產生之估計款額確認負債。

僱員可享有之病假及產假或分娩假期乃於享有時方會確認。

#### (b) 花紅計劃

本集團因僱員提供之服務而產生現有法定或推定責任及能可靠估計其責任時，支付花紅之預計成本確認為負債。

#### (c) 退休金承擔

本集團根據《強制性公積金計劃條例》之規定向強制性公積金計劃（「強積金計劃」）供款。該計劃之資產一般由獨立受託管理基金持有。本集團及僱員向強積金計劃之供款按僱員基本薪金之某一百分比計算。

本公司於中華人民共和國（「中國」）之附屬公司為中國政府營辦之國家管理退休福利計劃之成員。退休計劃供款根據該等附屬公司僱員薪金之若干百分比作出計算。

供款於彼等有關之期間於綜合全面收益表扣除。



(d) 以股份為基礎之薪償

本集團設有以股本結算並以股份為基礎之薪償計劃，稱為購股權計劃（「計劃」）。就僱員所提供服務授出之購股權之公平值確認為開支。歸屬期內支銷總額乃參考所授出購股權之公平值釐定，惟不包括任何非市場性質歸屬條件之影響。有關預期可予行使購股權數目之假設，包括非市場性質歸屬條件。於每個報告期末，本集團會修訂其估計預期可予行使之購股權數目。本集團於綜合全面收益表確認修訂原有估計之影響（如有），並於餘下歸屬期對權益作出相應調整。

已收所得款項扣除任何直接應計交易成本後，於購股權獲行使時撥入股本（面值）及股份溢價。

### 2.19 收益確認

收益按已收或應收代價之公平值計算，指就供應貨品應收之金額，並已扣除折扣、退貨及增值稅。

收益於經濟利益有可能流入本集團，且收益能可靠計算時，按以下基準確認：

- i) 酒店客房租金、餐飲及其他服務收入於提供相關服務時入賬。
- ii) 根據經營租賃應收租金收入以直線法按租期確認。
- iii) 利息收入乃利用實際利息法按時間比例基準確認。

## 2.20 租賃

倘租賃之條款將幾近全部所有權風險及回報轉讓予承租人，則該等租賃分類為融資租賃。所有其他租賃分類為經營租賃。

### 本集團作為出租人

經營租賃之租金收入於租期內以直線法確認。磋商及安排一項經營租賃產生之初步直接成本加入租賃資產之賬面值，以及於租期內以直線法確認。

### 本集團作為承租人

#### (a) 經營租賃

凡所有權之絕大部分風險及回報由出租人保留之租賃均列為經營租賃。根據經營租賃支付之租金（在扣除自出租人收取之任何優惠後）於租期內按直線法在綜合全面收益表扣除。

#### (b) 融資租賃

由本集團承擔絕大部分所有權風險及回報之資產租賃均列為融資租賃。融資租賃乃在租賃開始時按租賃物業之公平值與最低租賃付款現值間之較低者撥充資本。每期租金均分攤為負債及融資費用，使融資費用佔融資結欠額為一常數比率。相應之租金承擔（扣除融資費用）乃計入其他短期及其他長期應付款項。融資成本之利息部分將在租期內於綜合全面收益表中確認，並藉此制定每個期間對負債餘額之常數利率。

### 2.21 或然負債及或然資產

或然資產或負債指因已發生之事件而可能引起之資產或負債，此等資產或負債需就某一宗或多宗不確定事件會否發生才能確認，而本集團並不能完全控制該等事件會否發生。

或然負債不會被確認，但會在綜合財務報表附註中披露。假若消耗經濟資源之可能性改變導致可能出現經濟資源消耗，則會確認為撥備。

或然資產不會被確認，但會於可能收到經濟利益時在綜合財務報表附註中披露。假若實質確定將收到經濟利益時，則會確認為資產。

## 3. 財務風險管理

### 3.1 財務風險因素

本集團經營活動面對各種財務風險：外幣風險、價格風險、信貸風險、流動資金風險以及利率風險。本集團之整體風險管理計劃專注於金融市場不可預測之特性，務求將對本集團財務表現帶來之潛在負面影響儘量減低。本集團並無使用任何衍生財務工具對沖其風險。

本公司及其中國附屬公司之風險管理由執行委員會負責。執行委員會與本集團營運單位緊密合作，識別、評估及監察財務風險。本集團持續監察財務風險，以將各種風險盡量減低，例如外幣風險、價格風險、信貸風險、流動資金風險、利率風險及現金管理。

(a) 外幣風險

本集團貨幣資產、負債及交易皆主要以港元、美元及人民幣計值。本集團承受位於中國之投資所產生之外幣風險。鑒於港元兌美元匯率掛鈎，而人民幣持續升值，本集團認為其所承受之外幣下跌風險不大。本集團並無使用任何衍生財務工具對沖其外幣風險。

於二零一三年三月三十一日，倘人民幣兌港元升值／貶值5%，而所有其他變數保持不變，年內除稅後虧損將分別減少／增加700,000港元（二零一二年財政年度：1,800,000港元）。損益之變動主要源於換算人民幣計值之貿易應收賬款及其他應收款項以及貿易應付賬款及其他應付款項所產生之匯兌盈利／虧損，對收益及其他收入及成本產生影響。

就於二零一三年三月三十一日之匯兌風險而言，倘人民幣兌港元升值／貶值5%，而所有其他變數保持不變，權益總額將分別增加／減少15,600,000港元（二零一二年財政年度：20,300,000港元）。

(b) 價格風險

本集團持有會所債券，並於綜合財務狀況表內分類為可供出售財務資產，故本集團承受會所債券價格風險。本集團為長遠戰略目的而持有會所債券投資，而本集團整體所承受之價格風險不大。

(c) 信貸風險

本集團信貸風險主要來自應收款項、投資及銀行存款。所承受之信貸風險已受到持續監察。

就應收款項而言，本集團密切監控信貸表現並及時要求對方還款。本集團設有政策持續檢討其他應收款項之可收回程度，並評估減值撥備是否充足。有關本集團來自應收款項、預付款項及按金之信貸風險之進一步定量分析於綜合財務報表附註21內披露。

就銀行存款而言，本集團已將其風險分散至不同之財務機構。本集團訂有相應政策，據此，在投資其資產前，將會對對方及財務機構之信貸狀況進行評估。

#### (d) 流動資金風險

本集團透過一系列方式（包括股東貸款、在本集團認為適合出售及有利可圖之情況下有序變現短期財務資產、應收款項及若干其他資產）維持流動資金。本集團亦會同時考慮將股權及其他長期融資（包括策略性夥伴關係或策略性合營公司）納入其資本架構內。本集團之目標為透過使用本集團之可動用現金及其他計息貸款，在資金延續性與靈活性之間維持平衡。本公司之最終控股公司VXLCPL已確認其有意向本集團提供足夠財務支持，以令本集團足以應付到期之所有負債及債務，並令本集團於可預見將來繼續經營其業務。

本集團根據預期現金流量，監控其流動資金儲備之滾存預測，流動資金儲備包括借款融資及現金及現金等值物。

下表乃根據由財務狀況表至合約到期日之剩餘期間就本集團及本公司之財務負債按相關到期組別進行之分析。表內所披露之金額為合約性未貼現現金流量。由於貼現影響並不重大，於十二個月內到期之結餘與其賬面值相若。

	一年內 千港元	一至五年 千港元
<b>本集團</b>		
於二零一三年三月三十一日		
借款	448,383	—
應付款項及應計項目	106,945	—
於二零一二年三月三十一日		
借款	441,696	—
複合財務工具之負債部分	26,100	—
應付款項及應計項目	62,002	—
<b>本公司</b>		
於二零一三年三月三十一日		
借款	448,383	—
應付款項及應計項目	1,815	—
於二零一二年三月三十一日		
借款	405,640	—
應付款項及應計項目	1,741	—

附註：此表並不包括應計僱員福利。

(e) 利率風險

本集團利率風險來自銀行存款及借款。本集團透過管理還款期、貨幣組合、選擇固定及浮動息率，監察及限制其利率風險。

鑒於附息資產對本集團並無重大影響，故本集團並無承受重大之現金流量利率風險。按固定利率計息之借款令本集團承受公平值利率風險。本集團透過專注於減少整體債務成本管理其借款之利率風險。

本集團目前並無使用任何利率衍生合約或其他財務工具對沖其所承受之利率風險。

### 3.2 資本風險管理

本集團之資本架構包括擁有人應佔權益及債務，其中包括借款、銀行結餘及現金以及本公司權益持有人應佔權益，本公司權益持有人應佔權益則包括已發行股本及累計虧損。

本集團管理資本之目標為保障本集團有能力持續為股東提供回報及支持本集團之穩定及增長。本集團定期檢討及管理其資本架構，以確保取得最佳資本架構，在較高股東回報（可能伴隨較高借款水平）與穩健之資本狀況帶來之利益及保障之間取得平衡，並因應經濟情況變動而調整資本結構。

本集團根據資本負債比率監控資本。於二零一三年及二零一二年三月三十一日之資本負債比率如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
借款總額 (附註26)	448,383	441,696
減：銀行結餘及現金	(90,806)	(125,059)
債務淨額	357,577	316,637
權益總額	5,143	69,893
總資本	362,720	386,530
債務淨額／總資本比率	98.6%	81.9%
債務淨額／權益總額比率	6952.7%	453.0%

二零一三年之資本負債比率上升，主要是由於增加向最終控股公司借款以應付日常營運以及權益總額減少所致。

### 3.3 公平值之估計

下表乃按公平值列賬之財務工具按估值方法進行之分析。不同層級界定如下：

- 相同資產或負債於活躍市場之報價（未經調整）（第一級）；
- 除第一級所計及的報價外，有關資產或負債之輸入變數可直接（即作為價格）或間接（即衍生自價格）觀測而得（第二級）；及
- 有關資產或負債之輸入變數並非基於可觀測市場數據（即不可觀測輸入變數）（第三級）。

下表載列於三月三十一日本集團按公平值計量之資產及負債：

	第二級	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
<b>資產</b>		
可供出售財務資產會所債券	<u>1,128</u>	<u>1,128</u>

於活躍市場買賣之財務工具之公平值乃按於報告期末之市場報價釐定。倘交易所、交易商、經紀、行業組織、報價公司或監管當局可隨時及定時報價，而有關價格反映按公平基準實際及經常進行之市場交易，則有關市場被視為活躍。



並無於活躍市場買賣之財務工具公平值乃使用估值方法釐定。該等估值方法儘量利用於可觀測市場取得之數據，並儘量減少依賴實體獨有估計。倘釐定工具公平值之所有重大輸入變數均可觀測，則該工具歸入第二級。

倘一項或多項重大輸入變數並非基於可觀測市場數據，則該工具歸入第三級。

為財務工具估值所使用之特定估值方法包括：

- 類似工具之市場報價或交易商報價；
- 使用其他方法（包括近期公平交易之輸入變數或現金流量貼現分析）釐定其餘財務工具之公平值。

第一級及第二級之間於兩個年度並無轉撥。

#### 4. 重大會計估計及判斷

在應用上文附註2所述會計政策之過程中，本集團已作出下列對綜合財務報表所確認金額造成最重大影響之判斷。對未來之重大假設及於財務狀況表日造成估計不確定性之其他重大原因（有重大風險會導致需於未來財政年度內對本集團之資產及負債賬面值作出重大調整）於下文披露。

##### 4.1 重大會計估計

###### (a) 物業、機器及設備之可使用年期

本集團釐定其物業、機器及設備之估計可使用年期及折舊率。倘可使用年期與先前估計有所差別，本集團將修正折舊率，或將撇銷或撇減在技術上過時之資產或已棄用或出售之非策略性資產之價值。

(b) 所得稅

根據本集團政策，倘若根據所有可知證據，日後很可能獲得足夠應課稅溢利以抵銷未動用稅項虧損，則就經結轉之未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。該等確認主要以本集團預期日後會產生可抵銷稅項虧損之應課稅溢利為依據。評估詳情於附註27披露。

#### 4.2 重大會計判斷

(a) 分類為投資物業及業主自用物業

本集團管理層釐定購買之酒店物業是否合資格作為投資物業。倘物業將分類為投資物業，則其將使用公平值模型計量。本集團在作出判斷時會考慮該物業產生之現金流量是否在很大程度上獨立於一間實體所持有之其他資產，以及向租戶提供配套服務之程度。業主自用物業產生之現金流量不僅只與物業有關，亦與生產或供應流程中所使用之其他資產有關。

(b) 資產減值

本集團最少每年測試無固定使用年期之商譽或資產是否已出現減值。其他資產則於出現事件或環境出現變化，顯示資產之賬面值超過其可收回金額時，進行減值檢討。資產或現金產生單位之可收回金額乃根據使用價值計算。該等計算需要使用之估計包括貼現率、未來盈利能力及增長率等。

## 5. 營業額及分部資料

本集團基於定期向主要營運決策人（即執行董事）報告之內部財務資料識別營運分部及編製分部資料，而該等內部財務資料乃供執行董事向本集團之業務組成部分分配資源作出決策及審閱該等組成部分之表現。向執行董事報告之內部財務資料內之業務組成部分主要為(i)物業投資；及(ii)酒店營運。

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
酒店業務收益	3,147	3,941
租金收入	<u>3,480</u>	<u>2,495</u>
	<u><u>6,627</u></u>	<u><u>6,436</u></u>

本集團之營運業務乃根據經營性質及所提供服務而分開籌劃及管理。本集團之業務分部各自為一個策略性業務單位，其所承受風險及所得回報有別於其他業務分部。業務分部之詳情概述如下：

- a) 酒店營運分部為從事酒店租賃及餐飲業務；
- b) 物業投資分部為從事物業投資；及
- c) 未分配項目分部為上文(a)及(b)項所述以外之業務，包括本集團辦事處業務。

資本開支包括投資物業（附註17）、物業、機器及設備（附註15）、土地使用權（附註16）及在建工程（附註18）之添置。分部資產主要由物業、機器及設備、土地使用權、在建工程、投資及應收款項組成。分部負債包括借款及經營負債。未分配資產及負債主要指由本集團辦事處使用且難以按合理基準分配到任何分部之資產及負債，包括企業借款等項目。

分部業績代表各分部產生之溢利／（虧損），並無分配中央行政費用、財務收入、融資成本、投資物業之公平值盈利、出售時解除可供出售財務資產儲備、自可供出售財務資產儲備重新分類之減值虧損及稅項。

截至二零一三年及二零一二年三月三十一日止年度，按可報告分部劃分之分部業績、折舊及攤銷以及資本開支如下：

	物業投資 千港元	酒店營運 <sup>附註</sup> 千港元	可報告 分部總額 千港元	未分配項目 千港元	本集團 千港元
截至二零一三年三月三十一日止年度					
分部收益：					
對外客戶銷售	3,480	3,147	6,627	-	6,627
分部業績	4,972	(22,749)	(17,777)	(3,400)	(21,177)
財務收入	12	184	196	262	458
融資成本	(1,888)	(17,790)	(19,678)	(26,958)	(46,636)
除稅前溢利／（虧損）	3,096	(40,355)	(37,259)	(30,096)	(67,355)
稅項	(5,083)	(4)	(5,087)	(85)	(5,172)
年內虧損	(1,987)	(40,359)	(42,346)	(30,181)	(72,527)
其他分部資料					
折舊及攤銷	277	6,646	6,923	625	7,548
投資物業之公平值盈利	4,085	-	4,085	-	4,085
撥回應收款項撥備	-	-	-	4,100	4,100
撥回其他應付款項	-	1,427	1,427	-	1,427
添置					
— 物業、機器及設備	-	53,099	53,099	7	53,106
— 在建工程	1,899	-	1,899	-	1,899

	物業投資 千港元	酒店營運 <sup>附註</sup> 千港元	可報告 分部總額 千港元	未分配項目 千港元	本集團 千港元
截至二零一二年三月三十一日止年度					
分部收益：					
對外客戶銷售	2,495	3,941	6,436	-	6,436
分部業績	21,316	(15,985)	5,331	(9,204)	(3,873)
財務收入	3	126	129	254	383
融資成本	(3,149)	(21,561)	(24,710)	(23,873)	(48,583)
除稅前虧損	18,170	(37,420)	(19,250)	(32,823)	(52,073)
稅項	-	(345)	(345)	-	(345)
年內溢利／(虧損)	18,170	(37,765)	(19,595)	(32,823)	(52,418)
其他分部資料					
折舊及攤銷	106	5,452	5,558	1,733	7,291
投資物業之公平值盈利	979	-	979	-	979
出售物業、機器及設備之盈利	-	968	968	-	968
收購完成前轉讓物業權益之盈利	-	3,283	3,283	-	3,283
可供出售財務資產－出售時解除儲備	-	-	-	844	844
自可供出售財務資產儲備重新分類之 減值虧損	-	-	-	323	323
出售持作出售資產之盈利	-	5,038	5,038	-	5,038
出售可供出售財務資產之盈利	21,892	-	21,892	-	21,892
添置					
－物業、機器及設備	3,365	36,666	40,031	106	40,137
－在建工程	13,031	-	13,031	-	13,031

附註：

酒店營運分部包括於二零一三年三月三十一日尚未營運之酒店

## 有關主要客戶之資料

約2,100,000港元及1,000,000港元(二零一二年財政年度:1,700,000港元及零)之收益分別來自物業投資分部之客戶甲及客戶乙。於二零一三年財政年度及二零一二年財政年度,概無其他單一客戶之貢獻佔本集團收益10%或以上。

於二零一三年及二零一二年三月三十一日,按可報告分部劃分之分部資產及負債如下:

	物業投資 千港元	酒店營運 千港元	可報告 分部總額 千港元	未分配項目 千港元	本集團 千港元
於二零一三年三月三十一日					
分部資產	151,713	336,577	488,290	2,329	490,619
銀行結餘及現金	6,363	61,791	68,154	22,652	90,806
<b>資產總值</b>	<b>158,076</b>	<b>398,368</b>	<b>556,444</b>	<b>24,981</b>	<b>581,425</b>
分部負債	29,457	91,293	120,750	7,149	127,899
應付最終控股公司款項	19,791	146,128	165,919	282,464	448,383
<b>負債總額</b>	<b>49,248</b>	<b>237,421</b>	<b>286,669</b>	<b>289,613</b>	<b>576,282</b>
於二零一二年三月三十一日					
分部資產	111,636	369,616	481,252	3,734	484,986
銀行結餘及現金	1,776	60,855	62,631	62,428	125,059
<b>資產總值</b>	<b>113,412</b>	<b>430,471</b>	<b>543,883</b>	<b>66,162</b>	<b>610,045</b>
分部負債	26,147	65,470	91,617	7,425	99,042
其他貸款	-	35,470	35,470	-	35,470
應付最終控股公司款項	7,917	142,172	150,089	255,551	405,640
<b>負債總額</b>	<b>34,064</b>	<b>243,112</b>	<b>277,176</b>	<b>262,976</b>	<b>540,152</b>

本集團於香港及中華人民共和國（「中國」）經營業務。本集團截至二零一三年及二零一二年三月三十一日止年度按地區劃分之收益以及於二零一三年及二零一二年三月三十一日按地區劃分之非流動資產如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
<b>收益</b>		
香港	—	—
中國	6,627	6,436
	<u>6,627</u>	<u>6,436</u>
	<u><u>6,627</u></u>	<u><u>6,436</u></u>
<b>非流動資產</b>		
香港	1,503	1,008
中國	396,804	462,569
	<u>398,307</u>	<u>463,577</u>
	<u><u>398,307</u></u>	<u><u>463,577</u></u>

收益按客戶所在司法權區進行分類，非流動資產按資產所在地進行分類。

## 6. 其他盈利

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
出售物業、機器及設備之盈利	—	968
出售持作出售資產之盈利	—	5,038
收購完成前轉讓物業權益之盈利	—	3,283
其他盈利	192	359
可供出售財務資產—出售時解除儲備	—	844
出售可供出售財務資產之盈利	—	21,892
撥回其他應付款項	1,427	—
	<u>1,619</u>	<u>32,384</u>
	<u><u>1,619</u></u>	<u><u>32,384</u></u>

## 7. 僱員成本

下文披露全體僱員之僱員成本，包括全體董事之酬金（附註14(a)）。

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
董事袍金	862	900
薪金及其他短期僱員福利	9,452	11,012
未動用年假（回撥）／撥備	(15)	29
退休金成本－強制性公積金（附註i）	92	96
社會保障成本（附註ii）	1,469	1,446
超額花紅撥備	—	(5,450)
	<u>11,860</u>	<u>8,033</u>

附註：

- i 截至二零一三年及二零一二年三月三十一日止年度，並無沒收之供款。
- ii 本公司之中國（不包括香港）附屬公司內所有屬中國公民之僱員均參與於中國推行之僱員社會保障計劃。該等計劃由政府機關營辦及管理，內容包括退休金、醫療及其他福利。按照相關規例，本集團每月根據僱員薪金之若干百分比向勞工及社會福利機關作出供款（惟設有若干上限）。向計劃作出之供款於產生時支銷。

## 8. 經營虧損

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
計算經營虧損時已扣除／（計入）：		
法律及專業費	479	8,575
顧問費	475	324
折舊及攤銷	7,548	7,291
自可供出售財務資產儲備 重新分類之減值虧損	—	323
核數師酬金	833	765
匯兌盈利淨額	(1,353)	(751)
撥回應收款項撥備	(4,100)	—
辦公室租金	1,863	2,968
經營租賃應佔直接成本	20	—



## 9. 財務收入

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
銀行利息收入	458	383

## 10. 融資成本

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
融資租賃利息	15	48
須於五年內悉數償還之款項之 其他利息及融資成本	46,621	48,535
	<u>46,636</u>	<u>48,583</u>

## 11. 稅項

由於本集團於本年度並無應課稅溢利，故於年內並無就香港利得稅作出撥備（二零一二年財政年度：無）。中國溢利之稅項已根據中國之稅率就估計之年內應課稅溢利計算。

透過銷售收回之已增值投資物業之公平值盈利之遞延所得稅撥備乃根據相關中國稅務法例及法規所載之規定作出撥備。

綜合全面收益表內已扣除之稅項金額指：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
即期稅項－中國	7	4
遞延稅項	5,165	341
	<u>5,172</u>	<u>345</u>

本集團除稅前虧損之稅項與按適用於綜合公司業績之加權平均稅率計算之理論稅額之差額如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
除所得稅前虧損	(67,355)	(52,073)
按適用於各司法權區溢利之		
當地稅率計算之稅項	(8,691)	(16,438)
不可扣稅開支之稅項影響	7,722	8,881
免稅收益之稅項影響	(271)	(676)
未確認之遞延稅項資產	5,358	8,322
土地增值稅撥備	1,406	341
土地增值稅之即期所得稅影響	(352)	(85)
稅項支出	<u>5,172</u>	<u>345</u>

## 12. 本公司權益持有人應佔年內虧損

截至二零一三年三月三十一日止年度，於本公司財務報表內處理之本公司權益持有人應佔年內虧損為虧損48,100,000港元（截至二零一二年三月三十一日止年度：虧損42,800,000港元）。

## 13. 本公司權益持有人應佔年內虧損之每股普通股基本及攤薄虧損

- (a) 每股普通股基本虧損乃以年內本公司權益持有人應佔虧損除以已發行普通股之加權平均數計算。

	二零一三年	二零一二年
本公司權益持有人應佔		
年內虧損，千港元	(70,799)	(52,418)
已發行普通股之加權平均數	1,529,600,200	1,529,600,200
每股普通股基本虧損，港仙	<u>(4.63)</u>	<u>(3.43)</u>

- (b) 每股普通股攤薄虧損之計算乃以本公司權益持有人應佔年內虧損及上文計算每股普通股基本虧損使用之相同普通股加權平均數為依據，因為本公司於截至二零一三年及二零一二年三月三十一日止兩個年度沒有源於購股權之任何攤薄潛在普通股。

於截至二零一三年及二零一二年三月三十一日止財政年度，向附屬公司非控股權益發行之優先股對本公司普通股並無潛在攤薄影響。

#### 14. 董事及高級管理層酬金

##### (a) 董事酬金

截至二零一三年三月三十一日止年度已付或應付各董事之酬金如下：

董事姓名	袍金 千港元	薪金 千港元	其他福利** 千港元	僱員 購股權福利 千港元	僱主向 退休金計劃 作出之供款 千港元	總額 千港元
執行董事						
拿督林致華(i)	-	-	-	-	-	-
肖煥偉先生	-	1,791	527	-	15	2,333
獨立非執行董事						
史亞倫先生太平紳士	300	-	-	-	-	300
李鵬飛博士太平紳士(ii)	150	-	-	-	-	150
俞漢度先生	300	-	-	-	-	300
蘇應沛先生(iii)	112	-	-	-	-	112
	<u>862</u>	<u>1,791</u>	<u>527</u>	<u>-</u>	<u>15</u>	<u>3,195</u>

截至二零一二年三月三十一日止年度已付或應付各董事之酬金如下：

董事姓名	袍金 千港元	薪金 千港元	其他福利** 千港元	僱員 購股權福利 千港元	僱主向 退休金計劃 作出之供款 千港元	總額 千港元
執行董事						
拿督林致華(i)	-	-	-	-	-	-
肖煥偉先生	-	1,127	809	-	12	1,948
獨立非執行董事						
史亞倫先生太平紳士	300	-	-	-	-	300
李鵬飛博士太平紳士	300	-	-	-	-	300
俞漢度先生	300	-	-	-	-	300
	<u>900</u>	<u>1,127</u>	<u>809</u>	<u>-</u>	<u>12</u>	<u>2,848</u>

\*\* 其他福利包括房屋津貼。

- (i) 執行董事拿督林致華放棄其截至二零一三年及二零一二年三月三十一日止年度之酬金。
- (ii) 李鵬飛博士太平紳士由二零一二年九月二十八日起不再為本公司之獨立非執行董事。
- (iii) 蘇應沛先生於二零一二年十一月十六日獲委任。

本公司執行董事乃本公司所有最高行政人員。因此，財務報表內並無另行披露最高行政人員之薪酬。

截至二零一三年及二零一二年三月三十一日止年度，本公司並無向任何董事支付任何酬金，作為邀請彼等加入本集團或加入本集團時之獎勵金或作為離職補償。

**(b) 五名最高薪人士**

本年度本集團五名最高薪人士包括一名董事及四名僱員（截至二零一二年三月三十一日止年度：一名董事及四名僱員）。年內應付該四名僱員（截至二零一二年三月三十一日止年度：四名僱員）之酬金詳情呈列如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
薪金及其他短期僱員福利	1,866	2,093
退休金成本—定額供款計劃	15	12
	<u>1,881</u>	<u>2,105</u>

	人數	
	二零一三年	二零一二年
酬金範圍		
1港元—500,000港元	3	1
500,001港元—1,000,000港元	1	3
1,000,001港元—1,500,000港元	—	—
1,500,001港元—2,000,000港元	—	—
2,000,001港元—2,500,000港元	—	—
	<u>4</u>	<u>4</u>

## 15. 物業、機器及設備

## a. 本集團

	酒店物業 千港元	傢俬及裝置 千港元	辦公室設備 及機器 千港元	電腦及 相關設備 千港元	汽車 千港元	總額 千港元
<b>成本</b>						
於二零一二年四月一日	244,442	13,406	6,349	6,140	4,198	274,535
添置	53,058	20	-	28	-	53,106
重新分類為投資物業(附註)	(9,831)	-	-	-	-	(9,831)
重新分類為持作出售資產 (附註22)	(86,659)	(4,977)	-	-	-	(91,636)
匯兌差額	899	46	22	20	4	991
於二零一三年三月三十一日	201,909	8,495	6,371	6,188	4,202	227,165
<b>累計折舊</b>						
於二零一二年四月一日	7,350	10,794	4,808	2,159	3,207	28,318
年內開支	1,526	980	1,185	673	617	4,981
重新分類為投資物業(附註)	(195)	-	-	-	-	(195)
重新分類為持作出售資產 (附註22)	(6,164)	(3,728)	-	-	-	(9,892)
匯兌差額	35	41	25	9	1	111
於二零一三年三月三十一日	2,552	8,087	6,018	2,841	3,825	23,323
<b>賬面淨值</b>						
於二零一三年三月三十一日	199,357	408	353	3,347	377	203,842
<b>成本</b>						
於二零一一年四月一日	248,836	17,005	6,137	5,958	4,345	282,281
添置	40,031	87	-	19	-	40,137
出售	(7,505)	(3,982)	(11)	(38)	(182)	(11,718)
重新分類為投資物業(附註)	(46,635)	-	-	-	-	(46,635)
匯兌差額	9,715	296	223	201	35	10,470
於二零一二年三月三十一日	244,442	13,406	6,349	6,140	4,198	274,535
<b>累計折舊</b>						
於二零一一年四月一日	5,912	13,593	3,470	1,465	2,539	26,979
年內開支	1,447	1,006	1,154	664	802	5,073
出售	(147)	(3,982)	(11)	(4)	(157)	(4,301)
匯兌差額	138	177	195	34	23	567
於二零一二年三月三十一日	7,350	10,794	4,808	2,159	3,207	28,318
<b>賬面淨值</b>						
於二零一二年三月三十一日	237,092	2,612	1,541	3,981	991	246,217

## 附註：

於截至二零一三年三月三十一日止年度，賬面淨值為9,636,000港元(二零一二年財政年度：46,635,000港元)之物業、機器及設備已重新分類為投資物業，除稅前公平價值盈利1,000,000港元(二零一二年財政年度：2,536,000港元)已計入其他全面收入。

## b. 本公司

	傢俬及 裝置 千港元	辦公室 設備 千港元	電腦及 相關設備 千港元	總額 千港元
<b>成本</b>				
於二零一二年四月一日	1,078	78	522	1,678
出售	—	—	—	—
於二零一三年三月三十一日	1,078	78	522	1,678
<b>累計折舊</b>				
於二零一二年四月一日	1,078	78	510	1,666
出售	—	—	—	—
年內開支	—	—	12	12
於二零一三年三月三十一日	1,078	78	522	1,678
<b>賬面淨值</b>				
於二零一三年三月三十一日	—	—	—	—
<b>成本</b>				
於二零一一年四月一日	5,062	87	526	5,675
出售	(3,984)	(9)	(4)	(3,997)
於二零一二年三月三十一日	1,078	78	522	1,678
<b>累計折舊</b>				
於二零一一年四月一日	5,062	87	499	5,648
出售	(3,984)	(9)	(4)	(3,997)
年內開支	—	—	15	15
於二零一二年三月三十一日	1,078	78	510	1,666
<b>賬面淨值</b>				
於二零一二年三月三十一日	—	—	12	12

## 16. 土地使用權

本集團於土地使用權之權益（指預付經營租賃款項及其賬面淨值）分析如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
<b>成本：</b>		
於四月一日	73,970	87,979
出售	–	(8,899)
重新分類		
持作出售資產 (附註22)	(6,909)	–
投資物業 (附註)	(8,057)	(8,547)
匯兌差額	88	3,437
於三月三十一日	<u>59,092</u>	<u>73,970</u>
<b>累計攤銷：</b>		
於四月一日	7,061	5,217
年內開支	2,567	2,218
出售	–	(600)
重新分類		
持作出售資產 (附註22)	(998)	–
投資物業 (附註)	(890)	–
匯兌差額	30	226
於三月三十一日	<u>7,770</u>	<u>7,061</u>
<b>賬面淨值</b>		
於三月三十一日	<u><u>51,322</u></u>	<u><u>66,909</u></u>

附註：

於截至二零一三年三月三十一日止年度，賬面淨值為7,167,000港元（二零一二年財政年度：8,547,000港元）之土地使用權已重新分類為投資物業，除稅前公平值盈利12,172,000港元（二零一二年財政年度：17,605,000港元）已計入其他全面收入。



本集團於土地使用權之權益(按其賬面淨值計算)分析如下:

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
香港境外,就以下方式持有:		
少於10年之租賃	–	–
10至50年之租賃	51,322	66,909
	<u>51,322</u>	<u>66,909</u>

#### 17. 投資物業

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於四月一日	93,758	–
重新分類自物業、機器及設備	10,636	49,171
重新分類自土地使用權	19,339	26,152
重新分類自在建工程(附註18)	–	17,446
在損益計入之款額增加	4,085	979
匯兌差額	587	10
	<u>128,405</u>	<u>93,758</u>
於三月三十一日		

本集團根據經營租賃持有以賺取租金之物業權益乃採用公平值模型計量。

**(a) 估值基準**

於二零一三年三月三十一日，中國投資物業之公平值以永利行評值顧問有限公司（與本集團概無關連之獨立合資格專業估值師）於該日進行之估值作為依據（二零一二年財政年度：相同）。估值乃參考鄰近類似物業交易價格之市場憑證作出。

**(b) 租賃安排**

根據長期經營租賃租予租戶之投資物業按月支付租金。

**18. 在建工程**

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於四月一日	4,468	8,549
添置	1,899	13,031
轉撥至投資物業 (附註17)	—	(17,446)
匯兌差額	—	334
於三月三十一日	<u>6,367</u>	<u>4,468</u>

## 19. 附屬公司權益

	本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
<b>非流動資產：</b>		
非上市股份，按成本值	<u>330,000</u>	<u>330,000</u>
<b>流動資產：</b>		
應收附屬公司之款項	193,374	188,267
減：減值虧損之撥備	<u>(136,580)</u>	<u>(136,580)</u>
	<u>56,794</u>	<u>51,687</u>
<b>流動負債：</b>		
應付附屬公司之款項	<u>23,904</u>	<u>13,771</u>

*附註：*

根據與優先股持有人所訂立日期為二零零九年十一月一日之書面股東協議，於二零一二年十一月一日，本公司之全資附屬公司你的客棧控股有限公司（「你的客棧控股」）按一股優先股換為一股普通股之比例，為其優先股持有人將所有優先股轉換為7,409股普通股。由於已進行全數轉換，故本公司於你的客棧控股之股權由100%降至74.1%。

應收／應付附屬公司之款項乃無抵押、免息及按要求償還。應收／應付附屬公司之款項之賬面值與公平值相若。於二零一三年及二零一二年三月三十一日之應收附屬公司之款項以及於二零一三年及二零一二年三月三十一日之應付附屬公司之款項均以港元計值。

以下載列於二零一三年三月三十一日之主要附屬公司名單。主要附屬公司為有業務及已開始營運之附屬公司。

名稱	註冊成立/成立地點 及法律實體類別	主要業務及營業地點	已發行股本/註冊資本 及債務證券之詳情	所持權益	
				二零一三年	二零一二年
智域投資有限公司	香港	暫無業務	1股面值為1港元之普通股股份	*100%	*100%*
重慶你的客棧酒店管理有限公司 <sup>Δ</sup>	中國, 有限責任公司	在中國酒店投資	註冊資本875,000美元	74.1%	100%
日正有限公司	薩摩亞	在香港投資控股	2股每股面值為1美元之 普通股股份	100%	100%
廣隆投資有限公司	薩摩亞	在香港投資控股	1股面值為1美元之普通股股份	100%	100%
朗喬國際有限公司	香港	在香港投資控股	1股面值為1港元之普通股股份	100%	100%*
朗喬投資諮詢(深圳)有限公司 <sup>Δ</sup>	中國, 有限責任公司	在中國提供管理及 諮詢服務	註冊資本12,000,000港元	100%	100%
譽加有限公司	香港	在香港投資控股	1股面值為1港元之普通股股份	74.1%	100%*
富域國際有限公司	薩摩亞	在香港投資控股	2股每股面值為1美元之 普通股股份	100%	100%
成基控股有限公司	英屬處女群島	在香港投資控股	1股面值為1美元之普通股股份	*100%	*100%
新貝有限公司	香港	在香港投資控股	1股面值為1港元之普通股股份	74.1%	100%*
富呈投資有限公司	香港	在香港投資控股	1股面值為1港元之普通股股份	74.1%	100%*
你的客棧酒店控股有限公司	英屬處女群島	在香港投資控股	10,000股每股面值為1美元之 普通股股份(二零一二年: 7,410股每股面值為1美元之 普通股股份及2,590股 每股面值為1美元之 A系列優先股)	*74.1%	*100% 普通股股份
你的客棧酒店有限公司	香港	在香港投資控股	1股面值為1港元之普通股股份	74.1%	100%*
西藏林芝你的客棧酒店管理 有限公司 <sup>Δ</sup>	中國, 有限責任公司	暫無業務	註冊資本2,200,000美元	74.1%	100%
你的客棧酒店管理(布爾津縣) 有限公司 <sup>Δ</sup>	中國, 有限責任公司	在中國酒店投資	註冊資本1,390,000美元	74.1%	100%
你的客棧酒店(成都)投資管理 有限公司 <sup>Δ</sup>	中國, 有限責任公司	在中國提供管理及 諮詢服務	註冊資本2,000,000美元	74.1%	100%
你的客棧(定西)酒店管理 有限公司 <sup>Δ</sup>	中國, 有限責任公司	暫無業務	註冊資本3,000,000美元	74.1%	100%
你的客棧(敦煌)酒店管理 有限公司 <sup>Δ</sup>	中國, 有限責任公司	暫無業務	註冊資本3,700,000美元	74.1%	100%
你的客棧酒店(井岡山市) 有限公司 <sup>Δ</sup>	中國, 有限責任公司	在中國酒店投資	註冊資本48,630,000港元	74.1%	100%
你的客棧(隴南)酒店管理 有限公司 <sup>Δ</sup>	中國, 有限責任公司	暫無業務	註冊資本人民幣18,500,000元	74.1%	100%

名稱	註冊成立/成立地點 及法律實體類別	主要業務及營業地點	已發行股本/註冊資本 及債務證券之詳情	所持權益	
				二零一三年	二零一二年
你的客棧(寧海)酒店管理 有限公司 <sup>Δ</sup>	中國, 有限責任公司	在中國酒店投資	註冊資本5,705,000美元	74.1%	100%
你的客棧酒店(四川)有限公司 <sup>Δ</sup>	中國, 有限責任公司	在中國酒店投資	註冊資本10,500,000美元	74.1%	100%
你的客棧(通化)酒店管理 有限公司 <sup>Δ</sup>	中國, 有限責任公司	在中國酒店投資	註冊資本2,249,600美元	74.1%	100%
你的客棧(瓦房店)酒店管理 有限公司 <sup>Δ</sup>	中國, 有限責任公司	在中國酒店投資	註冊資本28,000,000港元	74.1%	100%
你的客棧酒店管理(吐魯番地區) 有限公司 <sup>Δ</sup>	中國, 有限責任公司	在中國酒店投資	註冊資本1,770,000美元	74.1%	100%
你的客棧酒店(濰坊)有限公司 <sup>Δ</sup>	中國, 有限責任公司	在中國酒店投資	註冊資本4,550,000美元	74.1%	100%
你的客棧(武漢)酒店管理 有限公司 <sup>Δ</sup>	中國, 有限責任公司	在中國酒店投資	註冊資本956,980美元	74.1%	100%
你的客棧(西安)酒店管理 有限公司 <sup>Δ</sup>	中國, 有限責任公司	在中國酒店投資	註冊資本10,100,000美元	74.1%	100%
你的客棧(襄樊)酒店管理 有限公司 <sup>Δ</sup>	中國, 有限責任公司	在中國酒店投資	註冊資本2,949,000美元	74.1%	100%
你的客棧(營口)酒店管理 有限公司 <sup>Δ</sup>	中國, 有限責任公司	在中國酒店投資	註冊資本25,650,000港元	74.1%	100%
卓安酒店管理(上海)有限公司 <sup>Δ</sup>	中國, 有限責任公司	在中國提供管理及 諮詢服務	註冊資本1,166,030美元	74.1%	100%
你的客棧(上海)信息技術 有限公司 <sup>Δ</sup>	中國, 有限責任公司	在中國提供管理及 諮詢服務	註冊資本755,000美元	74.1%	100%
你的客棧(上海)投資管理 有限公司 <sup>Δ</sup>	中國, 有限責任公司	在中國提供管理及 諮詢服務	註冊資本2,000,000美元	74.1%	100%
卓越企業管理顧問(上海) 有限公司 <sup>Δ</sup>	中國, 有限責任公司	在中國提供管理 及諮詢服務	註冊資本140,000美元	100%	100%
卓越管理服務有限公司*	香港	在香港提供管理服務	1股面值為1港元之 普通股股份	*100%	*100%*
VXL Nominees Limited #	香港	在香港投資控股	2股每股面值為1港元之 普通股股份	*100%	*100%*
延煉國際石油有限公司	英屬處女群島	在香港投資控股	1股面值為1美元之 普通股股份	100%	100%

\* 股份由本公司直接持有。

<sup>Δ</sup> 該等公司並無英文名稱。此等名稱僅為其中文名稱之翻譯。

# 截至二零一二年三月三十一日止年度, 附屬公司由天健(香港)會計師事務所有限公司審核。

## 20. 可供出售財務資產

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於四月一日	1,128	1,128
於三月三十一日	<u>1,128</u>	<u>1,128</u>

附註：

可供出售財務資產指高爾夫球會之非上市會所債券，以人民幣計值。

可供出售財務資產之公平值採用估值方法釐定。該等估值方法盡量利用可觀察之市場數據（如有），而盡量減少依賴實體之特定估計。可供出售財務資產並無承受信貸風險。

## 21. 應收款項、預付款項及按金

	本集團		本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
<b>非即期</b>				
收購酒店物業之 按金	7,243	51,097	-	-
	<u>7,243</u>	<u>51,097</u>	-	-
<b>即期</b>				
貿易應收賬款	107	42	-	-
其他應收款項	2,851	19,522	7	6
其他預付款項及按金	1,453	1,845	195	309
	<u>4,411</u>	<u>21,409</u>	<u>202</u>	<u>315</u>
	<u>11,654</u>	<u>72,506</u>	<u>202</u>	<u>315</u>

本集團之銷售金額大部分以信用卡付款或以已付之按金抵銷。貿易應收賬款一般具備信貸期介乎零至九十日。於二零一三年三月三十一日，貿易應收賬款賬齡在兩個月內及並未逾期（二零一二年財政年度：賬齡在一個月內及並未逾期）。管理層認為本年度並無發現任何減值跡象，故並無就其他應收款項作出減值撥備。

由於貼現影響並不重大，故應收款項、預付款項及按金之賬面值與其公平值相若。於二零一三年三月三十一日，概無應收款項、預付款項及按金出現減值（二零一二年財政年度：其他應收款項中4,100,000港元已減值及全數撥備）。

本集團之應收款項、預付款項及按金之賬面值以下列貨幣計值：

	本集團		本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
港元	837	13,331	202	315
人民幣	10,817	59,175	-	-
	<u>11,654</u>	<u>72,506</u>	<u>202</u>	<u>315</u>

## 22. 持作出售資產及分類為持作出售負債

於二零一二年十月二十四日及二零一三年二月八日，本公司間接全資附屬公司你的客棧酒店有限公司與兩名獨立第三方訂立協議，出售你的客棧（瓦房店）酒店管理有限公司及你的客棧酒店管理（吐魯番地區）有限公司全部股權，代價分別為人民幣38,100,000元（相當於約47,200,000港元）及人民幣16,200,000元（相當於約19,900,000港元）。總代價中約9,800,000港元於二零一三年三月三十一日尚未收取。於完成時，上述附屬公司套現出售盈利分別約3,200,000港元及3,800,000港元。

此外，於二零一三年三月經本集團管理層批准後，你的客棧（襄樊）酒店管理有限公司及你的客棧酒店管理（布爾津縣）有限公司之股權已呈列為分類為持作出售資產及負債。股權轉讓協議其後已如綜合財務報表附註33所披露訂立。

上述交易預期於二零一四年三月前完成。

酒店物業及土地使用權之賬面值已根據香港財務報告準則第5號「持作出售之非流動資產及已終止經營業務」重新分類為「持作出售資產」。

	二零一三年 千港元
資產	
於四月一日	—
重新分類自物業、機器及設備 (附註15a)	81,744
重新分類自土地使用權 (附註16)	5,911
匯兌差額	246
	<hr/>
於三月三十一日	<u>87,901</u>
負債	
於四月一日	—
重新分類自應付款項及應計項目	749
	<hr/>
於三月三十一日	<u>749</u>

截至二零一三年三月三十一日止年度，上述酒店之經營業績計入綜合財務報表附註5所披露之「酒店營運」分部。



## 23. 銀行結餘及現金

	本集團		本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
銀行結餘及手頭現金	<u>90,806</u>	<u>125,059</u>	<u>148</u>	<u>271</u>

銀行結餘及現金之賬面值乃以下列貨幣計值：

	本集團		本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
港元	29,976	74,177	70	192
人民幣	50,852	31,454	-	-
美元	9,933	19,393	78	79
其他貨幣	<u>45</u>	<u>35</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>90,806</u>	<u>125,059</u>	<u>148</u>	<u>271</u>

## 24. 應付款項及應計項目

	本集團		本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
貿易應付賬款(附註b)	133	159	-	-
應付物業收購成本	1,604	1,119	-	-
應計花紅	-	950	-	-
收購酒店物業之應計費用	30,450	29,000	-	-
其他應付款項及應計項目	17,850	33,136	1,815	1,741
已收出售附屬公司股權之按金	<u>57,310</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>107,347</u>	<u>64,364</u>	<u>1,815</u>	<u>1,741</u>

(a) 應付款項及應計項目之賬面值乃以下列貨幣計值：

	本集團		本公司	
	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年
	千港元	千港元	千港元	千港元
港元	2,425	16,625	1,815	1,741
人民幣	104,922	47,739	-	-
	<u>107,347</u>	<u>64,364</u>	<u>1,815</u>	<u>1,741</u>

(b) 於二零一三年三月三十一日，貿易應付賬款77,000港元及56,000港元（二零一二年財政年度：57,000港元及102,000港元）之賬齡分別為一個月內及一至三個月內。

## 25. 附屬公司發行之優先股轉換為普通股

於二零零九年十月二十八日，你的客棧酒店控股有限公司（「你的客棧控股」）訂立一項認購協議，據此，你的客棧控股同意發行及認購人（獨立第三方）同意認購2,590股A系列優先股（「優先股」），根據認購價每股優先股55,984.55港元計算，總認購價為145,000,000港元。認購所得款項部分透過抵銷認購人於進行認購前墊付予本集團之貸款70,000,000港元清付，而餘額75,000,000港元則以現金清付。認購事項已於二零零九年十一月一日完成。發行優先股之詳情可參閱本公司於二零零九年十月二十七日及二零零九年十月二十九日刊發之公告。

優先股可轉換為2,590股普通股（「普通股」），相當於優先股獲轉換時你的客棧控股已發行普通股之25.9%。優先股持有人有權於優先股獲轉換前享有每年6%之優先回報。優先股持有人最遲須於優先股發行當日起計三年內，按一股優先股換為一股普通股之比例，將優先股轉換為普通股。

優先股為複合財務工具，分為兩部分：負債部分及權益部分。負債部分按優先股發行至轉換為普通股之最後日期三年期間應付之優先回報之貼現值確認。利息支出按實際利息法對負債部分採用實際利率10%計算。權益部分為優先股發行所得款項減負債部分之餘值。

負債部分列作綜合財務狀況表內之「複合財務工具之負債部分」。權益部分列作權益變動表內之「非控股權益」。

於二零一二年十一月一日，你的客棧控股按一股優先股換為一股普通股之比例，為其優先股持有人將所有優先股轉換為普通股。由於已進行全數轉換，故本集團於你的客棧控股之股權由100%降至74.1%。權益部分與非控股權益之經調整金額之差額，已直接於資本儲備及母公司擁有人應佔部分確認。

	本集團 千港元
發行所得款項	145,000
負債部分	<u>(21,636)</u>
於二零一二年三月三十一日之權益部分	123,364
轉換時轉撥至儲備	(33,470)
非控股權益應佔年內虧損	(1,728)
換算儲備	<u>209</u>
於二零一三年三月三十一日之非控股權益	<u><u>88,375</u></u>
於二零一零年四月一日之負債部分	22,525
截至二零一一年三月三十一日止年度之利息支出	<u>1,894</u>
於二零一一年三月三十一日之負債部分	24,419
截至二零一二年三月三十一日止年度之利息支出	<u>1,216</u>
於二零一二年三月三十一日之負債部分	25,635
截至二零一三年三月三十一日止年度之利息支出	465
償還	<u>(26,100)</u>
於二零一三年三月三十一日之負債部分	<u><u>-</u></u>

於二零一三年三月三十一日，本集團複合財務工具之負債部分須償還如下：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
一年內－即期部分	–	25,635
一至五年內－非即期部分	–	–
	<u>–</u>	<u>25,635</u>

## 26. 借款

	本集團		本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
其他貸款	–	35,470	–	–
融資租賃承擔	–	586	–	–
應付最終控股公司款項	<u>448,383</u>	<u>405,640</u>	<u>448,383</u>	<u>405,640</u>
	<u>448,383</u>	<u>441,696</u>	<u>448,383</u>	<u>405,640</u>

於二零一三年及二零一二年三月三十一日，本集團及本公司之借款須償還如下：

	本集團			
	融資租賃承擔		借款	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
一年內－即期部分	<u>–</u>	<u>586</u>	<u>448,383</u>	<u>441,110</u>

	本公司	
	借款	
	二零一三年	二零一二年
	千港元	千港元
一年內－即期部分	448,383	405,640

於二零一三年三月三十一日，本公司已全面履行其年內於融資租賃下之承擔。

根據於報告期後與放款人訂立之書面協議，應付最終控股公司貸款448,400,000港元之還款期已延長至二零一四年九月三十日。

	本集團	
	二零一三年	二零一二年
	千港元	千港元
融資租賃負債		
－最低租賃付款：		
一年內	－	601
一年至五年內	－	－
	－	601
融資租賃之未來財務費用	－	(15)
	－	586

於報告期末之實際年利率如下：

	二零一三年		美元	二零一二年		
	港元	人民幣		港元	人民幣	美元
其他貸款	－	10.0%	－	－	15.0%	－
融資租賃承擔	5.2%	－	－	5.2%	－	－
應付最終控股公司款項	10.0%	－	10.0%	10.0%	－	10.0%

借款之賬面值與其公平值相若。

借款之賬面值乃以下列貨幣計值：

	本集團		本公司	
	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年
	千港元	千港元	千港元	千港元
港元	370,651	335,877	370,651	335,291
美元	77,732	70,349	77,732	70,349
人民幣	—	35,470	—	—
	<u>448,383</u>	<u>441,696</u>	<u>448,383</u>	<u>405,640</u>

## 27. 遞延所得稅資產及負債

當有法定可執行權利可將即期稅項資產與即期稅項負債互相抵銷，而遞延所得稅資產與負債與某一應課稅實體或不同應課稅實體之同一徵稅機關所徵收之所得稅有關，且有意按淨額基準結算餘額時，即可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。抵銷額如下：

	本集團	
	二零一三年	二零一二年
	千港元	千港元
遞延所得稅資產	2	74
遞延所得稅負債	<u>(19,805)</u>	<u>(8,531)</u>
	<u>(19,803)</u>	<u>(8,457)</u>

年內，綜合財務狀況表所確認之遞延所得稅資產／（負債）成份及其變動如下：

	加速 折舊撥備 千港元	稅項虧損 千港元	投資物業 公平值變動 千港元	總額 千港元
於二零一二年四月一日	(74)	74	(8,457)	(8,457)
計入／（扣除）自綜合全面收益表	72	(72)	(5,165)	(5,165)
在其他全面收入扣除	-	-	(6,050)	(6,050)
外幣換算差額	-	-	(131)	(131)
於二零一三年三月三十一日	<u>(2)</u>	<u>2</u>	<u>(19,803)</u>	<u>(19,803)</u>

未確認之遞延所得稅資產如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
未動用之稅項虧損	69,255	64,585
加速折舊撥備	<u>369</u>	<u>382</u>
	<u>69,624</u>	<u>64,967</u>

於二零一三年三月三十一日，本集團及本公司擁有可結轉以抵銷日後應課稅收入之未動用稅項虧損分別約348,300,000港元及20,600,000港元（二零一二年三月三十一日：325,600,000港元及42,800,000港元），但因日後溢利來源不可預測，故尚未確認遞延稅項資產。根據各司法權區之現行稅務條例，在本集團稅項虧損中，209,400,000港元（二零一二年三月三十一日：201,900,000港元）並無屆滿日期，138,900,000港元（二零一二年三月三十一日：123,700,000港元）則於五年內到期。根據現行稅務條例，本公司之未動用稅項虧損並無屆滿日期。

## 28. 股本

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
法定：		
4,000,000,000股普通股， 每股面值0.01港元	<u>40,000</u>	<u>40,000</u>
已發行及繳足：		
1,529,600,200股普通股， 每股面值0.01港元	<u>15,296</u>	<u>15,296</u>

## 29. 購股權計劃

於截至二零零八年三月三十一日止年度內，42,000,000份購股權根據計劃獲授出，行使價為每股0.77港元。緊接購股權獲授出日期前之相關加權平均收市價為每股0.77港元。

購股權可於下列時間行使以認購股份：

- (i) 就緊接授出日期前已受僱不少於兩年之董事或僱員而言：
  - (a) 緊隨授出日期後最多達20%；
  - (b) 緊隨授出日期起計12個月後最多達46.7%；
  - (c) 緊隨授出日期起計24個月後最多達73.3%；及
  - (d) 緊隨授出日期起計36個月後最多達100%。



(ii) 就緊接授出日期前受僱少於兩年之董事或僱員而言：

- (a) 緊隨授出日期起計12個月後最多達33.3%；
- (b) 緊隨授出日期起計24個月後最多達66.7%；及
- (c) 緊隨授出日期起計36個月後最多達100%。

截至二零零八年三月三十一日止年度授出之購股權之公平值根據由獨立專業估值師中證評估有限公司進行之估值，採用柏力克－舒爾斯估值模式進行估計，介乎每股0.2658港元至0.2941港元。此計算採用股價每股0.77港元、行使價每股0.77港元、無風險利率4.02%至4.15%、波幅42.34%至50.62%及預計年期2.5至4.0年，並無預計股息。

截至二零一三年及二零一二年三月三十一日止年度，並無行使根據計劃授出之購股權。

尚未行使購股權數目及其相關加權平均行使價之變動如下：

	二零一三年		二零一二年	
	每股平均 行使價 (港元)	購股權數目	每股平均 行使價 (港元)	購股權數目
於四月一日	0.77	9,200,000	0.77	12,200,000
沒收	0.77	(9,200,000)	0.77	(3,000,000)
於三月三十一日	<u>0.77</u>	<u>-</u>	<u>0.77</u>	<u>9,200,000</u>

可於二零一三年及二零一二年三月三十一日行使而未行使購股權分別為零份及9,200,000份。於二零一二年三月三十一日尚未行使之購股權將於二零一二年八月二十二日失效及沒收。

## 30. 儲備

## (a) 本集團

	股份溢價 千港元	資本儲備 千港元	可供 出售財務 資產儲備 千港元	以股份 支付之僱員 補償儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	重估儲備 千港元	累計虧損 千港元	總額 千港元
於二零一一年四月一日	152,049	-	521	3,431	35,924	-	(234,182)	(42,257)
外幣換算差額	-	-	-	-	14,404	-	-	14,404
於購股權失效時轉撥至累計虧損	-	-	-	(844)	-	-	844	-
年內虧損	-	-	-	-	-	-	(52,418)	(52,418)
可供出售財務資產-出售時解除儲備	-	-	(844)	-	-	-	-	(844)
自可供出售財務資產儲備重新分類之減值虧損	-	-	323	-	-	-	-	323
重估增值引致之遞延稅項	-	-	-	-	-	(8,116)	-	(8,116)
物業重估	-	-	-	-	-	20,141	-	20,141
於二零一二年三月三十一日	152,049	-	-	2,587	50,328	12,025	(285,756)	(68,767)
外幣換算差額	-	-	-	-	600	-	-	600
一間附屬公司轉換優先股	-	51,671	-	-	(13,282)	(4,919)	-	33,470
於購股權失效時轉撥至累計虧損	-	-	-	(2,587)	-	-	2,587	-
年內虧損	-	-	-	-	-	-	(70,799)	(70,799)
重估增值引致之遞延稅項	-	-	-	-	-	(6,050)	-	(6,050)
物業重估	-	-	-	-	-	13,018	-	13,018
於二零一三年三月三十一日	152,049	51,671	-	-	37,646	14,074	(353,968)	(98,528)

## (b) 本公司

	股份溢價 千港元	以股份 支付之僱員 補償儲備 千港元	可供 出售財務 資產儲備 千港元	累計虧損 千港元	總額 千港元
於二零一一年 四月一日	152,049	3,431	-	(166,815)	(11,335)
於購股權失效時 轉撥至累計虧損	-	(844)	-	844	-
年內虧損	-	-	-	(42,828)	(42,828)
於二零一二年 三月三十一日	152,049	2,587	-	(208,799)	(54,163)
於購股權失效時 轉撥至累計虧損	-	(2,587)	-	2,587	-
年內虧損	-	-	-	(48,091)	(48,091)
於二零一三年 三月三十一日	152,049	-	-	(254,303)	(102,254)

## 31. 承擔

## (a) 租賃承擔

## (i) 經營租賃承擔—本集團為出租人

於二零一三年及二零一二年三月三十一日，本集團與租戶訂有以下最低租賃付款：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
不超逾一年	4,922	3,980
一年以上但不超逾五年	19,687	18,326
超逾五年	17,462	22,021
	<u>42,071</u>	<u>44,327</u>

經營租賃付款代表本集團應從其投資物業之不可撤銷經營租賃收取之租金未來最低總額。一般而言，租期由雙方議定，而十年至十一年租期的租金是固定的。

## (ii) 經營租賃承擔—本集團作為承租人

於二零一三年及二零一二年三月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租賃須按以下年期支付之租賃物業之承擔如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
不超逾一年	1,429	1,137
一年以上但不超逾五年	890	—
	<u>2,319</u>	<u>1,137</u>

**(b) 資本承擔**

於二零一三年三月三十一日，本集團有關於向中國郵政集團收購酒店物業之承擔，該應付承擔為人民幣600,000元（相等於約800,000港元）（二零一二年三月三十一日：7,600,000港元）。

除上述者外，於二零一三年三月三十一日，本集團有關翻新成本之承擔為6,000,000港元（二零一二年三月三十一日：4,900,000港元）。

**32. 關聯方交易**

年內與關聯方進行之交易載列如下。

**(a) 利息開支**

年內，本集團就附註26所披露之貸款應付予最終控股公司VXLCPL之利息開支為42,800,000港元（二零一二年財政年度：40,200,000港元）。

最終控股公司之貸款按固定利率計息、屬無抵押及須於二零一三年九月償還。然而，根據二零一三年五月十七日之相互協定，還款期延長至二零一四年九月。

**(b) 主要管理層酬金**

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
董事袍金	—	—
薪金及其他短期僱員福利	2,318	1,936
退休金成本—強制性公積金	15	12
	<u>2,333</u>	<u>1,948</u>

### 33. 報告期後事項

於二零一三年五月十七日，管理層已獲VXLCPL同意將應付最終控股公司款項合共448,400,000港元之借款還款日期延遲至二零一四年九月三十日。

於二零一三年五月三十一日，本公司附屬公司你的客棧酒店有限公司（「你的客棧」）與兩名獨立第三方訂立兩份股權轉讓協議，出售你的客棧（襄樊）酒店管理有限公司（「襄樊」）及你的客棧酒店管理（布爾津縣）有限公司（「布爾津」）全部股權，代價分別為人民幣24,900,000元（相當於約31,400,000港元）及人民幣9,300,000元（相當於約11,700,000港元）。除代價外，該兩名獨立第三方亦將悉數償還襄樊及布爾津結欠之公司間負債，金額分別約為人民幣12,100,000元（相當於約15,200,000港元）及人民幣900,000元（相當於約1,100,000港元）。扣除開支及稅項前，出售襄樊及布爾津之估計收益分別約為人民幣14,200,000元（相當於約17,900,000港元）及人民幣800,000元（相當於約1,000,000港元）。

### 34. 投資物業列表

位置	用途	租期	本集團 應佔權益
卓越大廈 中國遼寧省營口市 鮫魚圈昆侖大街西	商業	中	74.1%
武漢市郵政局生產股務樓 中國湖北省武漢市 江漢區常青街金家墩202號	商業	中	74.1%

### 35. 批准綜合財務報表

董事會已於二零一三年六月六日批准載於第38頁至第126頁之綜合財務報表。

## 3. 未經審核財務報表

以下為本集團截至二零一三年九月三十日止六個月之未經審核財務報表全文，乃摘錄自本公司截至二零一三年九月三十日止六個月之中期報告：

## 簡明綜合全面收益表（未經審核）

	附註	未經審核	
		截至九月三十日止六個月 二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
營業額	5	3,123	3,096
其他盈利淨額		28,329	1,551
投資物業重估盈利		–	245
僱員成本		(5,099)	(6,067)
其他經營開支淨額		(11,632)	(11,955)
經營溢利／（虧損）	6	14,721	(13,130)
財務收入		178	287
融資成本		(23,054)	(24,030)
除稅前虧損		(8,155)	(36,873)
稅項支出	7	(1,391)	(86)
期內虧損		(9,546)	(36,959)
其他全面收入：			
外幣換算差額		3,200	(2,647)
重估增值引致之遞延稅項		–	(4,167)
物業重估盈利		–	13,016
期內其他全面收入，已扣除稅項		3,200	6,202
期內全面虧損總額		(6,346)	(30,757)
以下各方應佔期內虧損：			
本公司擁有人		(14,558)	(36,959)
非控股權益		5,012	–
		(9,546)	(36,959)
以下各方應佔期內全面虧損總額：			
本公司擁有人		(12,188)	(30,757)
非控股權益		5,842	–
		(6,346)	(30,757)
本公司權益持有人應佔期內虧損之 每股普通股基本及攤薄虧損	8	(0.95)港仙	(2.42)港仙

## 簡明綜合財務狀況表

		(未經審核) 二零一三年 九月三十日 千港元	(經審核) 二零一三年 三月三十一日 千港元
	附註		
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備	9	120,855	203,842
土地使用權	9	21,534	51,322
投資物業	10	98,373	128,405
在建工程		172	6,367
可供出售財務資產		1,128	1,128
應收款項、預付款項及按金	12	—	7,243
		<u>242,062</u>	<u>398,307</u>
<b>流動資產</b>			
持作出售資產	11	203,068	87,901
應收款項、預付款項及按金	12	2,720	4,411
銀行結餘及現金		132,182	90,806
		<u>337,970</u>	<u>183,118</u>
<b>流動負債</b>			
應付款項及應計項目	13	63,414	107,347
分類為持作出售之負債	11	26,603	749
借款	14	471,048	448,383
		<u>561,065</u>	<u>556,479</u>
<b>流動負債淨額</b>		<u>(223,095)</u>	<u>(373,361)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>18,967</u>	<u>24,946</u>
<b>非流動負債</b>			
遞延所得稅負債	15	20,170	19,803
		<u>20,170</u>	<u>19,803</u>
<b>(負債)／資產淨值</b>		<u>(1,203)</u>	<u>5,143</u>
<b>權益</b>			
股本	16	15,296	15,296
儲備		(110,716)	(98,528)
股東虧絀總額		(95,420)	(83,232)
非控股權益		94,217	88,375
<b>權益總額</b>		<u>(1,203)</u>	<u>5,143</u>

## 簡明綜合權益變動表（未經審核）

	本公司權益持有人應佔 以股份 支付之權員							總額 千港元	非控股權益 千港元	權益總額 千港元
	股本 千港元	股份溢價 千港元	資本儲備 千港元	補償儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	重估儲備 千港元	累計虧損 千港元			
於二零一二年四月一日	15,296	152,049	-	2,587	50,328	12,025	(285,756)	(53,471)	123,364	69,893
期內虧損	-	-	-	-	-	-	(36,959)	(36,959)	-	(36,959)
其他全面收入：										
外幣換算差額	-	-	-	-	(2,541)	(106)	-	(2,647)	-	(2,647)
重估增值引致之遞延稅項	-	-	-	-	-	(4,167)	-	(4,167)	-	(4,167)
物業重估	-	-	-	-	-	13,016	-	13,016	-	13,016
期內全面虧損總額	-	-	-	-	(2,541)	8,743	(36,959)	(30,757)	-	(30,757)
於購股權失效時轉撥至累計虧損	-	-	-	(2,587)	-	-	2,587	-	-	-
	-	-	-	(2,587)	-	-	2,587	-	-	-
於二零一二年九月三十日	15,296	152,049	-	-	47,787	20,768	(320,128)	(84,228)	123,364	39,136
於二零一三年四月一日	15,296	152,049	51,671	-	37,646	14,074	(353,968)	(83,232)	88,375	5,143
期內虧損	-	-	-	-	-	-	(14,558)	(14,558)	5,012	(9,546)
其他全面收入：										
外幣換算差額	-	-	-	-	2,010	360	-	2,370	830	3,200
重估增值引致之遞延稅項	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
物業重估	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
期內全面虧損總額	-	-	-	-	2,010	360	(14,558)	(12,188)	5,842	(6,346)
於二零一三年九月三十日	15,296	152,049	51,671	-	39,656	14,434	(368,526)	(95,420)	94,217	(1,203)



## 簡明綜合現金流量表（未經審核）

	截至九月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
	千港元	千港元
經營活動所用現金流出淨額	(11,007)	(5,401)
投資活動所產生現金流入／（所用現金）淨額	51,348	(8,999)
融資活動所用現金流出淨額	—	(328)
現金及現金等值物增加／（減少）淨額	40,341	(14,728)
於四月一日之現金及現金等值物	90,806	125,059
匯率變動之影響	1,035	729
於九月三十日之現金及現金等值物	<u>132,182</u>	<u>111,060</u>
現金及現金等值物結餘分析：		
銀行結餘及現金	<u>132,182</u>	<u>111,060</u>

## 未經審核簡明綜合財務資料附註

### 1 一般資料

本集團之業務為酒店投資及營運以及物業投資。

董事認為於英屬處女群島註冊成立之VXL Capital Partners Corporation Limited (「VXLCPL」) 為最終控股公司。

本未經審核簡明綜合財務資料經本公司董事會 (「董事會」) 於二零一三年十一月十三日批准刊發。

### 2 編製基準

此等截至二零一三年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務資料乃根據《香港會計準則》(「香港會計準則」) 第34號「中期財務報告」編製。

此等未經審核簡明綜合財務資料應與根據《香港財務報告準則》(「香港財務報告準則」) 編製之截至二零一三年三月三十一日止年度之財務報表一併參閱。

此等未經審核簡明綜合財務資料乃根據歷史成本法編製，並就重估可供出售財務資產及投資物業作出修訂。

於截至二零一三年九月三十日止六個月，本集團錄得虧損9,500,000港元 (二零一二年：37,000,000港元)。於二零一三年九月三十日，本集團有流動負債淨額223,100,000港元 (二零一三年三月三十一日：373,400,000港元) 及股東虧絀95,400,000港元 (二零一三年三月三十一日：83,200,000港元)。上述狀況顯示存在不明朗因素，可能令本集團繼續按持續基準經營之能力存疑。儘管上文所述，簡明綜合財務資料乃按持續經營基準編製。其流動負債主要包括短期借款、就股本出售自買家收取之代價。於本期間結束後，管理層已於二零一三年十月二十九日獲得VXLCPL之同意，將合共471,000,000港元之若干短期借貸之償還日期延後至二零一四年十月一日。於二零一三年十月十七日，本集團訂立一份協議以出售一間附屬公司，此舉將為本集團產生現金約27,000,000港元。此外，本集團

一直尋求投資機會及考慮變現對本集團而言屬最適合及有利可圖之若干資產。管理層有信心本集團能夠於其債務到期時償還債務。再者，本公司之最終控股公司VXLCPL已確認其擬向本集團提供足夠財務支持，以令本集團足以應付到期之所有負債及債務，並令本集團於可預見將來繼續經營其業務。因此，董事認為按持續經營基準編製財務資料屬適當。

### 3 主要會計政策

所應用之會計政策與截至二零一三年三月三十一日止年度之年度財務報表所應用者一致，惟本集團已採納以下由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的於二零一三年四月一日或之後開始之財政期間強制執行之新訂及經修訂準則及詮釋。

香港財務報告準則第1號（修訂本）	政府貸款
香港財務報告準則第7號（修訂本）	披露－抵銷財務資產與財務負債
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	合營安排
香港財務報告準則第12號	於其他實體之權益披露
香港財務報告準則第13號	公平值計量
香港會計準則第1號（修訂本）	呈列其他全面收入項目
香港會計準則第19號	僱員福利
（二零一一年經修訂）	
香港會計準則第27號	獨立財務報表
（二零一一年經修訂）	
香港會計準則第28號	於聯營公司及合營企業之投資
（二零一一年經修訂）	
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第20號	露天礦場生產階段之剝採成本
香港財務報告準則第10號、	綜合財務報表、合營安排及於其他
香港財務報告準則第11號及	實體之權益披露：過渡性指引
香港財務報告準則	
第12號之修訂	
年度改進項目	二零零九年至二零一一年週期年度
	改進

採納上述新訂及經修訂準則及詮釋對本集團於本報告中所呈列之所有期間之財務狀況並無重大影響。

以下為已頒佈但於二零一三年四月一日開始之財政年度尚未生效的新訂及經修訂準則及詮釋，惟本集團並無提早採納：

香港會計準則第32號(修訂本)	抵銷財務資產與財務負債
香港財務報告準則第9號	財務工具
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號之修訂 (二零一一年)	投資實體
香港財務報告準則第7號及 香港財務報告準則第9號 (修訂本)	香港財務報告準則第9號之 強制生效日期及過渡性披露
香港會計準則第36號(修訂本)	非財務資產之可收回金額披露
香港會計準則第39號(修訂本)	衍生工具的更替及對沖會計之持續
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第21號	徵稅

截至二零一三年九月三十日止六個月的所得稅乃使用預計全年盈利總額適用的稅率累計。

## 4 財務風險管理

### 4.1 財務風險因素

本集團經營活動面對各種財務風險：外幣風險、價格風險、信貸風險、流動資金風險以及利率風險。本集團之整體風險管理計劃專注於金融市場不可預測之特性，務求將對本集團財務表現帶來之潛在負面影響盡量減低。本集團並無使用任何衍生財務工具對沖其風險。

本公司及其中國附屬公司之風險管理由執行委員會負責。執行委員會與本集團營運單位緊密合作，識別、評估及監察財務風險。本集團持續監察財務風險，以將各種風險盡量減低，例如外幣風險、價格風險、信貸風險、流動資金風險、利率風險及現金管理。

(a) 外幣風險

本集團貨幣資產、負債及交易皆主要以港元（「港元」）、美元（「美元」）及人民幣（「人民幣」）計值。本集團承受位於中國之投資所產生之外幣風險。鑒於港元兌美元匯率掛鈎，而人民幣相對穩定，本集團認為其所承受之外幣下跌風險不大。本集團並無使用任何衍生財務工具對沖其外幣風險。

於二零一三年九月三十日，倘人民幣兌港元升值／貶值5%，而所有其他變數保持不變，則期內除稅後虧損將分別減少／增加3,000,000港元（截至二零一二年九月三十日止期間：1,600,000港元）。損益之變動主要源於換算以人民幣計值並對收益及其他收入及成本產生影響之貿易應收賬款及其他應收款項以及貿易應付賬款及其他應付款項所產生之匯兌盈利／虧損。

就於二零一三年九月三十日之匯兌風險而言，倘人民幣兌港元升值／貶值5%，而所有其他變數保持不變，則權益總額將分別增加／減少16,100,000港元（二零一三年財政年度：15,600,000港元）。

(b) 流動資金風險

本集團透過一系列方式（包括股東貸款、在本集團認為適合出售及有利可圖之情況下有序變現短期財務資產、應收款項及若干資產）維持流動資金。本集團亦會同時考慮將股權及其他長期融資（包括策略性夥伴關係或策略性合營公司）納入其資本架構內。本集團之目標為透過使用本集團之可動用現金及其他計息貸款，在資金延續性與靈活性之間維持平衡。本公司之最終控股公司VXLCPL已確認其有意向本集團提供足夠財務支持，以令本集團足以應付到期之所有負債及債務，並令本集團於可預見將來繼續經營其業務。

本集團根據預期現金流量，監控其流動資金儲備之滾存預測，流動資金儲備包括借款融資及現金及現金等值物。

#### 4.2 公平值之估計

下表乃按公平值列賬之財務工具按估值方法進行之分析。不同層級界定如下：

- 相同資產或負債於活躍市場之報價（未經調整）（第一級）；
- 除第一級所計及的報價外，有關資產或負債之輸入變數可直接（即作為價格）或間接（即衍生自價格）觀測而得（第二級）；及
- 有關資產或負債之輸入變數並非基於可觀測市場數據（即不可觀測輸入變數）（第三級）。

下表載列於二零一三年九月三十日本集團按公平值計量之資產及負債：

	第二級	
	二零一三年 九月三十日	二零一三年 三月三十一日
	千港元	千港元
<b>資產</b>		
可供出售財務資產會所債券	<u>1,128</u>	<u>1,128</u>

於活躍市場買賣之財務工具之公平值乃按於報告期間之市場報價釐定。倘交易所、交易商、經紀、行業組織、報價公司或監管當局可隨時及定時報價，而有關價格反映按公平基準實際及經常進行之市場交易，則有關市場被視為活躍。

並無於活躍市場買賣之財務工具公平值乃使用估值方法釐定。該等估值方法盡量利用於可觀測市場取得之數據，並盡量減少依賴實體獨有估計。倘釐定工具公平值之所有重大輸入變數均可觀測，則該工具歸入第二級。

倘一項或多項重大輸入變數並非基於可觀測市場數據，則該工具歸入第三級。

為財務工具估值所使用之特定估值方法包括：

- 類似工具之市場報價或交易商報價；
- 使用其他方法（包括近期公平交易之輸入變數或現金流量貼現分析）釐定其餘財務工具之公平值。

第一級及第二級之間於兩個年度並無轉撥。

## 5 營業額及分部資料

本集團基於定期向主要營運決策人（即執行董事）報告之內部財務資料識別營運分部及編製分部資料，而該等內部財務資料乃供執行董事就向本集團之業務組成部分分配資源作出決策及審閱該等組成部分之表現。向執行董事報告之內部財務資料內之業務組成部分主要為(i)酒店營運及(ii)物業投資。

本集團之營運業務乃根據經營性質及所提供服務而分開籌劃及管理。本集團之業務分部各自為一個策略性業務單位，其所承受風險及所得回報有別於其他業務分部。業務分部之詳情概述如下：

- (a) 酒店營運分部為從事酒店租賃及餐飲業務；
- (b) 物業投資分部為從事物業投資及；
- (c) 未分配項目分部為上文(a)及(b)項所述以外之業務，包括本集團辦事處業務。

資本開支包括投資物業（附註10）、物業、機器及設備及土地使用權（附註9）及在建工程之添置。分部資產主要由物業、機器及設備、土地使用權、在建工程、投資及應收款項組成。分部負債包括借款及經營負債。未分配資產及負債主要指由本集團辦事處使用且難以按合理基準分配到任何分部之資產及負債，包括企業借款等項目。



截至二零一三年及二零一二年九月三十日止六個月，按可報告分部劃分之分部業績、折舊及攤銷以及資本開支如下：

	物業投資 千港元	酒店營運 <sup>附註</sup> 千港元	可報告 分部總額 千港元	未分配項目 千港元	本集團 千港元
截至二零一三年九月三十日 止六個月					
分部收益：					
對外客戶銷售	2,495	628	3,123	-	3,123
分部業績	2,196	17,566	19,762	(5,041)	14,721
財務收入	7	160	167	11	178
融資成本	(1,001)	(10,777)	(11,778)	(11,276)	(23,054)
除稅前溢利／(虧損)	1,202	6,949	8,151	(16,306)	(8,155)
稅項	(2)	(1,389)	(1,391)	-	(1,391)
期內溢利／(虧損)	1,200	5,560	6,760	(16,306)	(9,546)
其他分部資料					
折舊及攤銷	49	2,308	2,357	129	2,486
撥回其他應付款項	892	-	892	-	892
添置					
—物業、機器及設備	883	807	1,690	-	1,690

附註：

酒店營運分部包括於二零一三年九月三十日並無營運之酒店。

	物業投資 千港元	酒店營運 <sup>附註</sup> 千港元	可報告 分部總額 千港元	未分配項目 千港元	本集團 千港元
截至二零一二年九月三十日 止六個月					
分部收益：					
對外客戶銷售	1,520	1,576	3,096	-	3,096
分部業績	1,061	(13,630)	(12,569)	(561)	(13,130)
財務收入	4	82	86	201	287
融資成本	(922)	(9,935)	(10,857)	(13,173)	(24,030)
除稅前溢利／(虧損)	143	(23,483)	(23,340)	(13,533)	(36,873)
稅項	(84)	(2)	(86)	-	(86)
期內溢利／(虧損)	59	(23,485)	(23,426)	(13,533)	(36,959)
其他分部資料					
折舊及攤銷	46	3,250	3,296	395	3,691
投資物業之公平值盈利	245	-	245	-	245
應收款項、預付款項及 按金減值撥備	-	1,408	1,408	-	1,408
撥回應收款項撥備	-	-	-	(4,100)	(4,100)
撥回其他應付款項	-	(1,427)	(1,427)	-	(1,427)
添置					
—物業、機器及設備	-	49,757	49,757	7	49,764
—在建工程	499	-	499	-	499

## 附註：

酒店營運分部包括於二零一二年九月三十日並無營運之酒店。

於二零一三年九月三十日及二零一三年三月三十一日，按可報告分部劃分之分部資產及負債如下：

	物業投資 千港元	酒店營運 千港元	可報告 分部總額 千港元	未分配項目 千港元	本集團 千港元
於二零一三年九月三十日					
分部資產	154,745	290,030	444,775	3,075	447,850
銀行結餘及現金	11,559	104,958	116,517	15,665	132,182
<b>資產總值</b>	<b>166,304</b>	<b>394,988</b>	<b>561,292</b>	<b>18,740</b>	<b>580,032</b>
分部負債	30,182	73,068	103,250	6,937	110,187
應付最終控股公司款項	20,792	153,521	174,313	296,735	471,048
<b>負債總額</b>	<b>50,974</b>	<b>226,589</b>	<b>277,563</b>	<b>303,672</b>	<b>581,235</b>
於二零一三年三月三十一日					
分部資產	151,713	336,577	488,290	2,329	490,619
銀行結餘及現金	6,363	61,791	68,154	22,652	90,806
<b>資產總值</b>	<b>158,076</b>	<b>398,368</b>	<b>556,444</b>	<b>24,981</b>	<b>581,425</b>
分部負債	29,457	91,293	120,750	7,149	127,899
應付最終控股公司款項	19,791	146,128	165,919	282,464	448,383
<b>負債總額</b>	<b>49,248</b>	<b>237,421</b>	<b>286,669</b>	<b>289,613</b>	<b>576,282</b>

本集團於香港及中國經營業務。本集團截至二零一三年及二零一二年九月三十日止六個月按地區劃分之收益以及於二零一三年九月三十日及二零一三年三月三十一日按地區劃分之非流動資產如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
<b>收益</b>		
香港	—	—
中國	3,123	3,096
	<u>3,123</u>	<u>3,096</u>
	<b>3,123</b>	<b>3,096</b>
	二零一三年 九月三十日 千港元	二零一三年 三月三十一日 千港元
<b>非流動資產</b>		
香港	1,150	1,503
中國	240,912	396,804
	<u>242,062</u>	<u>398,307</u>
	<b>242,062</b>	<b>398,307</b>

收益按客戶所在司法權區進行分類，非流動資產按資產所在地進行分類。

## 6 經營溢利／（虧損）

	截至九月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
	千港元	千港元
計算經營溢利／（虧損）時已扣除／（計入）：		
法律及專業費	–	393
顧問費	1,099	390
出售附屬公司盈利（附註21）	(26,195)	–
轉讓物業權益盈利	–	(1,079)
折舊及攤銷	2,486	3,691
投資物業之公平值盈利	–	245
出售物業、機器及設備盈利	(80)	–
應收款項、預付款項及按金減值撥備	–	1,408
撥回應收款項撥備	–	(4,100)
撥回其他應付款項	(892)	(1,427)
匯兌盈利淨額	(543)	(138)
辦公室租金	963	884
	<u>963</u>	<u>884</u>

## 7 稅項

由於本集團於本期間並無應課稅溢利，故於期內並無就香港利得稅作出撥備（截至二零一二年九月三十日止六個月期間：無）。中國溢利之稅項已根據中國之稅率就估計之期內應課稅溢利計算。

透過銷售收回之已增值投資物業之公平值盈利之遞延所得稅撥備乃根據相關中國稅務法例及法規所載之規定作出撥備。

簡明綜合全面收益表內已扣除之稅項金額指：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
	千港元	千港元
即期稅項－中國	1,391	2
遞延稅項	—	84
	<u>1,391</u>	<u>86</u>

#### 8 本公司權益持有人應佔期內虧損之每股普通股基本及攤薄虧損

- (a) 每股普通股基本虧損乃以期內本公司權益持有人應佔虧損除以已發行普通股之加權平均數計算。

	截至九月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
本公司權益持有人應佔期內虧損，千港元	(14,558)	(36,959)
已發行普通股之加權平均數	1,529,600,200	1,529,600,200
每股基本虧損，港仙	<u>(0.95)</u>	<u>(2.42)</u>

- (b) 每股普通股攤薄虧損之計算乃以本公司權益持有人應佔期內虧損及上文計算每股基本虧損使用之相同普通股加權平均數為依據，因為本公司於截至二零一三年及二零一二年九月三十日止兩個期間內沒有源於購股權之任何攤薄潛在普通股。

## 9 物業、機器及設備及土地使用權

	物業、機器及 設備 千港元	土地使用權 千港元
截至二零一三年九月三十日止六個月		
於二零一三年四月一日之期初賬面淨值	203,842	51,322
添置	1,690	–
出售	(223)	–
折舊及攤銷	(1,641)	(845)
重新分類為持作出售資產 (附註11)	(86,833)	(30,732)
匯兌差額	4,020	1,789
	<u>120,855</u>	<u>21,534</u>
於二零一三年九月三十日之 期終賬面淨值	<u>120,855</u>	<u>21,534</u>
截至二零一二年九月三十日止六個月		
於二零一二年九月三十日之 期終賬面淨值	246,217	66,909
添置	49,764	–
折舊及攤銷	(2,760)	(931)
重新分類為投資物業 (附註11)	(9,636)	(7,184)
匯兌差額	(2,158)	(585)
	<u>281,427</u>	<u>58,209</u>
於二零一二年九月三十日之 期終賬面淨值	<u>281,427</u>	<u>58,209</u>

## 10 投資物業

	截至九月三十日止六個月	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於期初	128,405	93,758
自物業、機器及設備重新分類 (附註9)	–	9,636
自土地使用權重新分類 (附註9)	–	7,184
重新分類為持作出售之資產 (附註11)	(32,413)	–
在損益計入之款額增加	–	245
在其他全面收入計入之款額增加	–	13,016
匯兌差額	2,381	(826)
於期末	<u>98,373</u>	<u>123,013</u>

根據香港財務報告準則第13號有關投資物業於二零一三年九月三十日的公平值計量資料載列如下。

	公平值計量		
	相同資產 於活躍 市場的報價 (第一級別) 千港元	其他重要 可觀察的數據 (第二級別) 千港元	重要但不可以 觀察的數據 (第三級別) 千港元
於二零一三年九月三十日			
– 投資物業	–	98,373	–
於二零一三年三月三十一日			
– 投資物業	<u>–</u>	<u>128,405</u>	<u>–</u>

期內第一級別、第二級別與第三級別之間並無轉撥。



已落成的投資物業的第二級別公平值一般使用銷售比較法得出。在鄰近地區的可比較物業的售價乃根據物業大小等主要因素的差異進行調整。此估值方法最為重要的輸入資料為每平方呎的價格。

期內估值技術並無變動。

## 11 持作出售資產及分類為持作出售負債

	千港元
資產	
於二零一三年四月一日	87,901
出售附屬公司 (附註21)	(42,627)
自物業、機器及設備重新分類 (附註9)	86,833
自土地使用權重新分類 (附註9)	30,732
自投資物業重新分類 (附註10)	32,413
自在建工程重新分類	4,367
自其他流動資產重新分類	2,610
匯兌差額	839
	<hr/>
於二零一三年九月三十日	<u>203,068</u>
負債	
於二零一三年四月一日	749
出售附屬公司 (附註21)	(749)
自應付款項及應計項目重新分類	26,603
	<hr/>
於二零一三年九月三十日	<u>26,603</u>

持作出售資產及分類為持作出售負債之添置主要指如下：

- (i) 於二零一三年七月四日，本公司、你的客棧酒店有限公司（「你的客棧」）及Fortune Sea Group Limited（「FSG」）訂立資產置換協議，據此，本公司有條件同意收購，而FSG有條件同意出售你的客棧酒店控股有限公司（「你的客棧控股」）之股份。你的客棧控股股份之應付代價將以轉讓你的客棧（西安）酒店管理有限公司（「西安」）之股份之方式向FSG支付。因此，西安之資產及負債均於二零一三年九月三十日分類為持作出售。
- (ii) 於二零一三年十月十七日，本公司間接全資附屬公司你的客棧與一名獨立第三方訂立協議以出售你的客棧（通化）之股權，代價為人民幣19,000,000元（相當於約23,900,000港元）。於完成股權轉讓時，出售之估計收益約6,900,000港元。

## 12 應收款項、預付款項及按金

	二零一三年 九月三十日 千港元	二零一三年 三月三十一日 千港元
<b>非即期</b>		
收購酒店物業之按金	—	7,243
<b>即期</b>		
貿易應收賬款	—	107
其他應收款項	1,932	2,851
其他預付款項及按金	788	1,453
	2,720	4,411
	<u>2,720</u>	<u>11,654</u>

附註：貿易應收賬款之賬齡分析如下：

	二零一三年 九月三十日 千港元	二零一三年 三月三十一日 千港元
一至三個月	—	107

## 13 應付款項及應計項目

	二零一三年 九月三十日 千港元	二零一三年 三月三十一日 千港元
貿易應付賬款	-	133
應付物業收購成本	1,570	1,604
收購酒店物業之應計費用	8,441	30,450
其他應付款項及應計項目	7,894	17,850
已收出售附屬公司股權之按金	45,509	57,310
	<u>63,414</u>	<u>107,347</u>

## 14 借款

	二零一三年 九月三十日 千港元	二零一三年 三月三十一日 千港元
應付最終控股公司款項	<u>471,048</u>	<u>448,383</u>

應付最終控股公司款項之實際利率為10%（二零一三年三月三十一日：10%）。

根據於報告期末後與VXLCPL訂立之日期為二零一三年十月二十九日之書面協議，應付最終控股公司之貸款471,000,000港元之償還日期已延後至二零一四年十月一日。

## 15 遞延所得稅資產及負債

	二零一三年九 月三十日 千港元	二零一三年 三月三十一日 千港元
遞延所得稅資產	2	2
遞延所得稅負債	<u>(20,172)</u>	<u>(19,805)</u>
	<u>(20,170)</u>	<u>(19,803)</u>

## 16 股本

	二零一三年 九月三十日 千港元	二零一三年 三月三十一日 千港元
法定：		
4,000,000,000股普通股， 每股面值0.01港元	<u>40,000</u>	<u>40,000</u>
已發行及繳足：		
1,529,600,200股普通股， 每股面值0.01港元	<u>15,296</u>	<u>15,296</u>

## 17 經營租賃承擔

## (i) 經營租賃承擔－本集團作為出租人

於二零一三年九月三十日及二零一三年三月三十一日，本集團與租戶訂有以下最低應收租賃款項：

	二零一三年 九月三十日 千港元	二零一三年 三月三十一日 千港元
不超過一年	5,013	4,922
一年以上但不超過五年	20,053	19,687
超過五年	<u>16,562</u>	<u>17,462</u>
	<u>41,628</u>	<u>42,071</u>

應收經營租賃款項代表本集團應從其投資物業之不可撤銷經營租賃收取之租金未來最低總額。一般而言，租期由雙方議定，而十年至十一年租期的租金是固定的。

附註：於二零一三年九月三十日之應收經營租賃款項總額包括與本集團之附屬公司你的客棧（武漢）酒店管理有限公司訂立之租金合約有關之款項21,400,000港元。該實體之有關資產及負債於二零一三年九月三十日分類為持作出售。

**(ii) 經營租賃承擔－本集團作為承租人**

於二零一三年九月三十日及二零一三年三月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租賃須按以下年期支付之租賃物業之承擔如下：

	二零一三年 九月三十日 千港元	二零一三年 三月三十一日 千港元
不超逾一年	1,099	1,429
一年以上但不超逾五年	400	890
	<u>1,499</u>	<u>2,319</u>

**18 資本承擔**

於二零一三年九月三十日，本集團並無有關收購中國酒店之承擔（二零一三年三月三十一日：800,000港元）。

除上述者外，於二零一三年九月三十日，本集團有關翻新成本之承擔為700,000港元（二零一三年三月三十一日：6,000,000港元）。

**19 關聯方交易**

期內與關聯方進行之交易載列如下。

**(a) 利息開支**

期內，本集團就附註14所披露之貸款應付予最終控股公司VXLCPL之利息開支為23,100,000港元（截至二零一二年九月三十日止六個月：20,900,000港元）。

最終控股公司之貸款按固定利率計息、屬無抵押及須於二零一四年十月一日償還。

**(b) 主要管理層酬金**

	截至九月三十日止六個月	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
董事袍金	—	—
薪金及其他短期僱員福利	1,362	953
退休金成本—強制性公積金	8	6
	<u>1,370</u>	<u>959</u>

**20 報告期後事項**

於二零一三年十月十七日，你的客棧與一名個別第三方訂立股權轉讓協議，出售所持你的客棧（通化）之100%權益，代價為人民幣19,000,000元（相當於約23,900,000港元）。出售之估計盈利約為人民幣5,500,000元（相當於約6,900,000港元）。

於報告日期後，應付最終控股公司之款項471,000,000港元之償還日期已延後至二零一四年十月一日。

**21 出售附屬公司**

	二零一三年 九月三十日 千港元
出售之除稅前收益：	
襄樊	19,206
吐魯番	<u>6,989</u>
	<u>26,195</u>

- (a) 於二零一三年五月三十一日，你的客棧訂立出售協議，以現金代價人民幣24,900,000元（相當於約31,300,000港元）出售其全資附屬公司你的客棧（襄樊）酒店管理有限公司（「襄樊」）之100%股權予一名獨立第三方。該交易已於二零一三年七月三日完成。本集團分佔襄樊於出售完成日期之淨資產如下：

千港元

所出售之資產淨值：

物業、機器及設備	24,878
土地使用權	3,013
應收款項、預付款項及按金	38
銀行結餘及現金	4
應付款項及應計項目	<u>(18,759)</u>
資產淨值總額	<u><u>9,174</u></u>

出售一間附屬公司之收益：

已收及應收之代價	31,323
所出售之資產淨值	(9,174)
出售於附屬公司權益之專業成本	<u>(2,943)</u>

出售之除稅前收益	19,206
減：稅項	<u>(432)</u>

出售之除稅後收益 18,774

出售產生之現金流入淨額：

已收及應收之代價	31,323
有關出售於附屬公司權益之專業成本	(2,943)
已付稅項	(432)
所出售之銀行結餘及現金	<u>(4)</u>

27,944

- (b) 於二零一三年二月八日，你的客棧訂立出售協議，以現金代價人民幣15,100,000元（相當於約19,100,000港元）出售其全資附屬公司你的客棧酒店管理（吐魯番地區）有限公司（「吐魯番」）之100%股權予一名獨立第三方。該交易已於二零一三年七月一日完成。本集團分佔吐魯番於出售完成日期之淨資產如下：

	千港元
所出售之資產淨值：	
物業、機器及設備	13,579
土地使用權	1,386
應收款項、預付款項及按金	16,857
在建工程	97
銀行結餘及現金	5
應付款項及應計項目	<u>(20,431)</u>
資產淨值總額	<u><u>11,493</u></u>
出售一間附屬公司之收益：	
已收及應收之代價	19,092
所出售之資產淨值	(11,493)
出售於附屬公司權益之專業成本	<u>(610)</u>
出售之除稅前收益	6,989
減：稅項	<u>(267)</u>
出售之除稅後收益	<u><u>6,722</u></u>
出售產生之現金流入淨額：	
已收及應收之代價	19,092
有關出售於附屬公司權益之專業成本	(610)
已付稅項	(267)
所出售之銀行結餘及現金	<u>(5)</u>
	<u><u>18,210</u></u>



## 22 投資物業時間表

位置	用途	佔有期	本集團 應佔權益
卓越大廈 中國遼寧省營口市 鮫魚圈區昆侖大街西	商業	中	74.1%

## 4. 債務

於二零一四年二月二十八日（即就本債務聲明而言之最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團擁有應付VXLCPL款項約404,000,000港元。

除上述所披露者及集團內公司間負債外，於二零一四年二月二十八日營業時間結束時，本集團並無任何未償還銀行貸款及透支、按揭、抵押、債權證、貸款資本及透支或其他類似債務、融資租賃或租購承擔、承兌負債（不包括一般貿易票據）、或承兌信貸、或任何擔保或其他重大或然負債。

## 5. 重大變動

- (i) 誠如本公司之二零一三年年報所披露，於截至二零一三年三月三十一日止年度內，你的客棧酒店與獨立第三方訂立兩份股權轉讓協議以出售你的客棧（瓦房店）酒店管理有限公司（「你的客棧瓦房店」）及你的客棧酒店管理（吐魯番地區）有限公司（「你的客棧吐魯番」）之100%股權，代價分別約為人民幣24,100,000元及人民幣15,100,000元。出售你的客棧吐魯番已於二零一三年七月完成，而出售你的客棧瓦房店於最後實際可行日期尚未完成。該等出售之詳情已分別披露於本公司日期為二零一二年十月二十四日及二零一三年二月八日之公告內；

- (ii) 於二零一三年五月三十一日，你的客棧酒店與一名獨立第三方訂立股權轉讓協議以約人民幣9,300,000元出售你的客棧酒店管理（布爾津縣）有限公司（「你的客棧布爾津」）之100%股權。出售已於二零一四年二月完成。出售之詳情披露於本公司日期為二零一三年五月三十一日之公告內；
- (iii) 於二零一三年五月三十一日，你的客棧酒店與一名獨立第三方訂立股權轉讓協議以約人民幣24,950,000元出售你的客棧（襄樊）酒店管理有限公司（「你的客棧襄樊」）之100%股權。出售已於二零一三年七月完成。出售之詳情披露於本公司日期為二零一三年五月三十一日之公告內；
- (iv) 於二零一三年六月二十六日，重慶你的客棧酒店管理有限公司（「你的客棧重慶」，本公司之全資附屬公司）與重慶市郵政公司（「重慶市郵政」）訂立終止協議，內容有關(a)終止你的客棧重慶（作為買方）與重慶市郵政（作為賣方）就以約人民幣6,500,000元收購位於中國重慶市之秀山縣郵政賓館而訂立之日期為二零零八年十一月四日之收購協議；(b)重慶市郵政向你的客棧重慶退還你的客棧重慶已支付之部份代價約人民幣5,850,000元連同補償約人民幣900,000元；(c)你的客棧重慶向重慶市郵政退回有關重慶物業之文件。退還代價連同補償已於二零一三年七月由本公司正式收取。終止之詳情披露於本公司日期為二零一三年六月二十六日之公告內；
- (v) 於二零一三年七月四日，本公司、你的客棧酒店與FSG訂立股份轉讓主協議，據此(a) FSG有條件地同意出售，而本公司有條件地同意購買你的客棧控股已發行股本之25.9%權益；(b)你的客棧酒店有條件地同意出售，而FSG有條件地同意購買你的客棧（西安）酒店管理有限公司之100%股權；及(c)上述(a)之交易代價須與上述(b)之交易代價相抵銷（「資產互換」）。資產互換已於二零一四年四月二十八日完成。資產互換之詳情披露於本公司日期分別為二零一三年七月四日及二零一三年八月十三日之公告及通函內；

- (vi) 於二零一三年十月十七日，你的客棧酒店與一名獨立第三方訂立股權轉讓協議以約人民幣19,010,000元出售你的客棧（通化）酒店管理有限公司之100%股權。出售於最後實際可行日期尚未完成。出售之詳情披露於本公司日期為二零一三年十月十七日之公告內。
- (vii) 於二零一三年十二月十九日，你的客棧酒店與一名獨立第三方訂立股權轉讓協議以約人民幣14,110,000元出售你的客棧（武漢）酒店管理有限公司之100%股權。出售於最後實際可行日期尚未完成。出售之詳情披露於本公司日期為二零一三年十二月十九日之公告內；及
- (viii) 於二零一四年一月二十二日，你的客棧酒店與一名獨立第三方訂立股權轉讓協議以人民幣50,000,000元出售你的客棧酒店（井崗山市）有限公司之100%權益。出售於最後實際可行日期尚未完成。出售之詳情披露於本公司日期為二零一四年一月二十二日之公告內。

上文所披露已訂立惟尚未完成之買賣協議涉及之物業已於本集團之資產負債表由非流動資產（物業、廠房及設備、土地使用權、投資物業及在建工程）重新分類至流動資產項下之持作出售之資產。於訂立上述交易之股權轉讓協議後，本集團之物業、廠房及設備、土地使用權、投資物業、在建工程及持作出售之資產之總賬面值將較二零一三年三月三十一日者大幅減少，而於完成該等協議後，本集團持有之物業數量將由於二零一三年三月三十一日之12項減少至3項。

誠如二零一三年／一四年中期報告所披露，於截至二零一三年九月三十日止六個月內，本集團自完成出售你的客棧吐魯番及你的客棧襄樊錄得收益淨額約26,200,000港元，及就終止收購重慶物業收取補償1,100,000港元。因此，本集團截至二零一三年九月三十日止期間之虧損（扣除其他全面收入及非控股權益前）由二零一二年同期之37,000,000港元減少至9,500,000港元。於二零一三年九月三十日後，本集團僅完成出售你的客棧布爾津（其產生收益約3,000,000港元）及資產互換。此外，於完成出售你的客棧襄樊後，本集團於二零一三年七月後不再從事酒店業務。

於二零一三年三月三十一日，本公司結欠VXLCPL之股東貸款金額為448,400,000港元（如本公司之二零一三年年報所披露），並由於應計之未付利息而增加至471,000,000港元（如二零一三年／一四年中期報告所披露）。於二零一三年三月三十一日後，本公司根據股東貸款協議之條款向VXLCPL作出還款，並於二零一四年二月二十八日將未償還之結欠減少至404,000,000港元。誠如本公司之二零一三年／一四年中期報告所披露，根據與VXLCPL訂立之日期為二零一三年十月二十九日之書面協議，貸款之償還日期已延期至二零一四年十月一日。

除上述所披露者外，本公司於二零一三年三月三十一日（即本集團最近期刊發經審核賬目之編製日期）後之財務或貿易狀況或前景並無任何重大變動。

## 1. 責任聲明

要約人董事願對本綜合文件所載資料（有關本集團及其聯繫人之資料除外）之準確性共同及個別承擔全部責任，且在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本綜合文件所表達意見（本集團及其聯繫人發表之意見除外）乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本綜合文件並無遺漏其他事實，致使本綜合文件所作出任何陳述有誤導成分。

## 2. 權益披露及買賣

於最後實際可行日期：

- (a) 要約人為1,069,308,000股股份之實益擁有人，佔本公司已發行股本約69.91%；而要約人董事並無持有本公司任何股份及任何其他相關證券（定義見收購守則規則22註釋4）。
- (b) 概無向任何其他人士轉讓、質押或抵押根據收購建議所購入之任何證券之任何協議、安排或諒解。
- (c) 要約人並無接獲任何股東表示其將接納或拒絕收購建議之任何不可撤回承諾。
- (d) 概無任何董事已獲或將獲給予任何利益（法定補償除外），作為其離職或與要約有關之其他原因之補償。
- (e) 要約人並無訂立與其可能會或可能不會援引或尋求援引要約之條件之情況有關之任何協議或安排。

- (f) 要約人或與其一致行動之任何人士概無與任何董事、近期董事、股東或近期股東訂立與要約有任何關連或須取決於要約之任何協議、安排或諒解（包括任何補償安排）。
- (g) 要約人或與其一致行動之任何人士或要約人之聯繫人士概無與任何其他人士訂立收購守則規則22註釋8所指之任何類別安排。
- (h) 除買賣協議外，要約人並無訂立任何董事於其中擁有重大個人利益之合約。

於有關期間，除本附錄所披露者外：

- 概無要約人、其董事（黃海堅先生、鄒慧泓女士、廖品綜先生及孟金龍先生）、其最終擁有人、熊敏女士或與任何彼等一致行動之任何人士買賣本公司任何股份或本公司之附帶投票權之其他證券或本公司之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- 概無要約人、其最終實益擁有人、其董事、熊敏女士或與任何彼等一致行動之任何人士於本公司任何股份或本公司之附帶投票權之其他證券或本公司之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具中擁有任何權益或擁有或控制；及
- 概無要約人、其最終實益擁有人、其董事、熊敏女士或與任何彼等一致行動之任何人士已借入或借出之任何股份或本公司之附帶投票權之其他證券或本公司之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。

### 3. 市場價格

- (a) 股份於有關期間在聯交所所報之最高收市價為二零一四年三月五日之每股0.600港元。股份於有關期間在聯交所所報之最低收市價為二零一三年十月二十三日之0.146港元。

- (b) 下表載列(i)於有關期間各曆月股份買賣之最後一個交易日；及(ii)最後實際可行日期在聯交所所報之股份收市價：

日期	股份成交價 (港元)
二零一三年九月三十日	0.183
二零一三年十月三十一日	0.160
二零一三年十一月二十九日	0.189
二零一三年十二月三十一日	0.175
二零一四年一月三十日	0.400
二零一四年二月二十八日	0.485
二零一四年三月三十一日	0.485
二零一四年五月二日 (即最後實際可行日期)	0.405

- (c) 於二零一四年三月六日(即最後交易日)，股份在聯交所所報之收市價為0.570港元。

- (d) 於最後實際可行日期，股份在聯交所所報之收市價為0.405港元。

#### 4. 專家及同意書

以下為載於本綜合文件內的專家之資格：

名稱	資格
長江	一家根據證券及期貨條例獲發牌可進行第6類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌法團

長江已就刊發本綜合文件並按其所載形式及內容收錄其函件及提及其名稱而發出同意書，且並無撤回其同意書。

## 5. 一般事項

- (a) 要約人乃由Crown Landmark Fund L.P.全資擁有，而Crown Landmark Fund L.P.乃由其一般合夥人Crown International Fund Corporation管理及經營，而Crown International Fund Corporation由熊敏女士最終擁有及控制。其地址為香港大潭水塘道88號陽明山莊摘星樓第15座16樓1683室。
- (b) 要約人及Crown International Fund Corporation之註冊辦事處位於Grand Pavilion Commercial Centre, Oleander Way, 802 West Bay Road, P.O. Box 32052, Grand Cayman KY-1208, Cayman Islands。要約人、Crown Landmark Fund L.P.及Crown International Fund Corporation之通訊地址為香港灣仔港灣道18號中環廣場9樓901室。
- (c) 要約人及Crown International Fund Corporation各自之董事為黃海堅先生、鄒慧泓女士、廖品綜先生及孟金龍先生。要約人之所有董事之通訊地址為香港灣仔港灣道18號中環廣場9樓901室。
- (d) 長江之註冊辦事處位於香港皇后大道中183號中遠大廈19樓1901室。
- (e) 本綜合文件及隨附接納及過戶表格的中英文本如有歧義，概以英文本為準。



## 1. 免責聲明

董事就本綜合文件所載資料(除與要約人及與其一致行動之人士有關者外)之準確性共同及個別承擔全部責任,並在作出一切合理查詢後,確認就彼等所知悉,本綜合文件所發表之意見(除要約人及與其一致行動之人士所發表之意見外)乃經審慎周詳考慮後始行達致,且本綜合文件並無遺漏任何其他事實,以致本綜合文件之任何陳述具有誤導成份。

## 2. 本公司之股本

於最後實際可行日期,本公司擁有1,529,600,200股已發行股份。所有現有股份在所有方面享有同地位,尤其是包括股息、投票權及資本方面之權利。

本公司自二零一三年三月三十一日(即本集團最近期刊發經審核財務報表之編製日期)以來並直至最後實際可行日期(包括該日)止期間並無發行任何股份。

於最後實際可行日期,本公司並無影響股份之尚未行使購股權、認股權證、衍生工具或換股權。

## 3. 本公司之披露權益

於最後實際可行日期,由要約人及其一致行動人士持有或控制的本公司股份、相關股份、債券及其他相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)如下:

名稱	所持 股份數目	權益 概約百分比
要約人(附註)	1,069,308,000	69.91%

附註: 要約人乃由Crown Landmark Fund L.P.全資擁有。Crown Landmark Fund L.P.之一般合夥人為Crown International Fund Corporation,而Crown International Fund Corporation乃由熊敏最終擁有及控制。

除上文所披露者外,於最後實際可行日期,要約人及其一致行動人士概無於本公司相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)中擁有任何權益。

#### 4. 其他權益披露及買賣證券

- (i) 於最後實際可行日期，本公司概無於要約人任何有關證券（按收購守則規則22註釋4所界定）擁有任何權益，於有關期間內亦無買賣要約人任何有關證券（按收購守則規則22註釋4所界定）。
- (ii) 於最後實際可行日期，概無董事於本公司或要約人任何有關證券（按收購守則規則22註釋4所界定）擁有任何權益。除買賣協議項下擬由林拿督出售銷售股份外，概無董事於有關期間內買賣本公司或要約人任何有關證券（按收購守則規則22註釋4所界定）。
- (iii) 於最後實際可行日期，本公司附屬公司、本公司或其附屬公司之退休基金或收購守則項下之「聯繫人士」之釋義中第(2)類別所訂明之本公司顧問概無擁有或控制本公司任何有關證券（按收購守則規則22註釋4所界定），於有關期間內亦無買賣本公司任何有關證券（按收購守則規則22註釋4所界定）。
- (iv) 於最後實際可行日期，概無任何人士與本公司或根據收購守則項下之「聯繫人士」之定義中第(1)、(2)、(3)及(4)類別而屬於本公司聯繫人士之任何人士作出收購守則規則22註釋8所述類別安排。
- (v) 於最後實際可行日期，概無本公司有關證券（按收購守則規則22註釋4所界定）由與本公司有關連之基金經理按全權基準管理，彼等於有關期間內亦無買賣本公司任何有關證券（按收購守則規則22註釋4所界定）。
- (vi) 於最後實際可行日期，董事概無於本公司擁有任何實益股權而將另行賦予彼等權利可接納或拒絕收購建議。

- (vii) 於最後實際可行日期，本公司或各董事概無借用或借出本公司任何有關證券（按收購守則規則22註釋4所界定）。
- (viii) 於最後實際可行日期，概無任何董事已獲或將獲提供利益作為離職補償或涉及收購建議之其他賠償。
- (ix) 於最後實際可行日期，任何董事概無與任何其他人士訂立任何以收購建議之結果作為條件或關乎收購建議之其他事宜的協議或安排。
- (x) 於最後實際可行日期，除林拿督為訂約方之買賣協議外，要約人並無訂立任何董事擁有重大個人利益之任何重大合約。

#### 5. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事已與本公司或其任何附屬公司或聯營公司訂立屬以下情況之任何服務合約（包括持續及固定期限合約）：(i)乃於收購建議期間開始前六個月內訂立或修訂；(ii)屬附有十二個月或以上通知期之持續合約；或(iii)屬十二個月以上之固定期限合約（不論通知期）。

#### 6. 重大合約

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，本集團任何成員公司於收購建議期間開始前兩年內及截至最後實際可行日期止概無訂立任何屬於或可能屬於重大的合約（並非於本集團進行或擬進行之日常業務過程中訂立的合約）：

- (i) 你的客棧酒店（作為賣方）與瓦房店嘉泰購物廣場有限責任公司（作為買方）訂立之日期為二零一二年十月二十四日之股權轉讓協議，內容有關以約人民幣24,080,000元出售你的客棧（瓦房店）酒店管理有限公司之100%股權；

- (ii) 你的客棧酒店（作為賣方）與施立軍先生（作為買方）訂立之日期為二零一三年二月八日之股權轉讓協議，內容有關以約人民幣15,140,000元出售你的客棧酒店管理（吐魯番地區）有限公司之100%股權；
- (iii) 你的客棧酒店（作為賣方）與江偉先生（作為買方）訂立之日期為二零一三年五月三十一日之股權轉讓協議，內容有關以約人民幣9,300,000元出售你的客棧酒店管理（布爾津縣）有限公司之100%股權；
- (iv) 你的客棧酒店（作為賣方）與廖建勇先生（作為買方）訂立之日期為二零一三年五月三十一日之股權轉讓協議，內容有關以約人民幣24,950,000元出售你的客棧（襄樊）酒店管理有限公司之100%股權；
- (v) 重慶你的客棧酒店管理有限公司（「**你的客棧重慶**」，本公司之全資附屬公司）與重慶市郵政公司（「**重慶市郵政**」）訂立之日期為二零一三年六月二十六日之終止協議，內容有關(i)終止你的客棧重慶（作為買方）與重慶市郵政（作為賣方）就以約人民幣6,500,000元收購位於中國重慶市之秀山縣郵政賓館而訂立之日期為二零零八年十一月四日之收購協議；(ii)重慶市郵政向你的客棧重慶退還你的客棧重慶已支付之部份代價約人民幣5,850,000元連同補償約人民幣900,000元；(iii)你的客棧重慶向重慶市郵政退回有關酒店物業之文件；
- (vi) 本公司、你的客棧酒店與FSG訂立之日期為二零一三年七月四日之股份轉讓主協議，據此(a) FSG有條件地同意出售，而本公司有條件地同意購買你的客棧控股已發行股本之25.9%權益；(b)你的客棧酒店有條件地同意出售，而FSG有條件地同意購買你的客棧（西安）酒店管理有限公司之100%股權；及(c)上述(a)之交易代價須與上述(b)之交易代價相抵銷；
- (vii) 你的客棧酒店（作為賣方）與FSG（作為買方）訂立之日期為二零一三年七月四日之股份購買協議（以英文及中文編印），內容有關以約84,370,000港元（將按訂約各方協定之有關方式支付）出售你的客棧（西安）酒店管理有限公司之100%股權；

- (viii) 本公司（作為買方）與FSG（作為賣方）訂立之日期為二零一三年七月四日之股份購買協議，內容有關以約88,370,000港元（將按訂約各方協定之有關方式支付）購買你的客棧控股已發行股本中2,590股股份；
- (ix) 你的客棧酒店與牟小剛先生訂立之日期為二零一三年十月十七日之股權轉讓協議，內容有關以約人民幣19,010,000元出售你的客棧（通化）酒店管理有限公司之100%股權；
- (x) 你的客棧酒店與牛嶺峰先生訂立之日期為二零一三年十二月十九日之股權轉讓協議，內容有關以約人民幣14,110,000元出售你的客棧（武漢）酒店管理有限公司之100%股權；及
- (xi) 你的客棧酒店與劉雄先生訂立之日期為二零一四年一月二十二日之股權轉讓協議，內容有關以人民幣50,000,000元出售你的客棧酒店（井崗山市）有限公司之100%股權。

## 7. 重大訴訟

本公司之全資附屬公司你的客棧（營口）酒店管理有限公司（「你的客棧營口」）涉及一項於中國遼寧的合約糾紛。於二零一二年三月，你的客棧營口與一名第三方（「原告」）訂立租賃協議及物業管理協議以租賃若干樓宇予原告並委聘原告就樓宇提供物業管理服務。原告聲稱該租賃樓宇未能用於協定用途，而該租賃已於隨後被終止。原告遂起訴你的客棧營口，索賠約人民幣750,000元之損失及成本。你的客棧營口已於二零一三年十一月提交抗辯書。於最後實際可行日期，法院並無作出判決。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本集團各成員公司並無涉及任何重大訴訟或申索，而據董事所知，本集團任何成員公司並無待決或面臨威脅或被提出之重大訴訟或申索。

## 8. 專家及同意書

以下為提供載於本綜合文件之意見或建議之專家之資格。

名稱	資格
浩德融資	一間根據證券及期貨條例進行第4類（就證券提供意見）、第6類（就機構融資提供意見）及第9類（提供資產管理）受規管活動之持牌法團

浩德融資已就本綜合文件的刊發發出同意書，同意在本綜合文件內以各自形式及內容刊載其意見或函件及／或引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

## 9. 備查文件

以下文件副本自本綜合文件刊發日期起至截止日期（包括該日）止期間任何營業日之正常營業時間內，在(i)本公司於香港之註冊辦事處，地址為香港九龍尖沙咀東麼地道六十八號帝國中心六樓六零三A室；；(ii)香港證券及期貨事務監察委員會網站www.sfc.hk；及(iii)本公司網站www.vxlcapital.com，可供查閱：

- (i) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (ii) 要約人之組織章程大綱及細則；
- (iii) 本綜合文件「長江函件」一節所述之函件；
- (iv) 本綜合文件「董事會函件」一節所述之函件；
- (v) 本綜合文件「獨立董事委員會函件」一節所述之函件；

- (vi) 本綜合文件「獨立財務顧問函件」一節所述之函件；
- (vii) 本公司截至二零一二年及二零一三年三月三十一日止兩個財政年度各年之年報；
- (viii) 本公司截至二零一三年九月三十日止六個月之中期報告；
- (ix) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；
- (x) 本綜合文件附錄三及四「專家及同意書」一段所述之同意書；及
- (xi) 本綜合文件。