
此乃要件 請即處理

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

閣下如已將名下之皇冠環球集團有限公司股份全部出售或轉讓，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購任何證券之邀請或要約。



Crown International Corporation Limited

皇冠環球集團有限公司

(在香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：727)

(1) 非常重大收購事項 及 (2) 發行新股份之特別授權

本公司之財務顧問



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

本公司謹訂於二零一五年二月二十三日(星期一)上午十一時正假座香港中區法院道太古廣場港島香格里拉大酒店7樓商務中心行政董事會議廳舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第103頁至第104頁。

不論閣下是否有意親身出席股東特別大會，務請按照隨附之代表委任表格上印備之指示填妥表格及儘快交回本公司之註冊辦事處(地址為香港灣仔港灣道18號中環廣場16樓1603室)或本公司股份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)；惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會舉行時間四十八小時前交回。閣下填妥及交回代表委任表格後，屆時仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

二零一五年二月三日

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	4
附錄一 — 本集團之財務資料.....	36
附錄二 — 目標公司之會計師報告.....	46
附錄三 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料.....	77
附錄四 — 目標公司物業權益之物業估值報告.....	89
附錄五 — 一般資料.....	95
股東特別大會通告.....	103

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	建議根據買賣協議收購目標公司之待售股份
「該公告」	指	本公司日期為二零一四年十一月七日有關收購事項之公告
「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	銀行在香港開門營業之日(星期六或星期日除外)
「複合年增長率」	指	複合年增長率；複合年增長率= $((\text{結束年份之價值} / \text{開始年份之價值})^{(1 / \text{結束年份與開始年份相隔之年數})}) - 1$
「本公司」	指	皇冠環球集團有限公司，一家於香港註冊成立之公司，其股份於聯交所上市
「完成」	指	根據買賣協議之條款及條件完成收購事項
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	本公司須就收購事項支付予賣方之總代價1,008,000,000港元，其中700,000,000港元將以現金支付；餘款308,000,000港元則將以本公司向賣方配發及發行代價股份支付
「代價股份」	指	本公司將按每股股份0.70港元向賣方發行之440,000,000股股份
「董事」	指	本公司之董事

釋 義

「經擴大集團」	指	經收購事項擴大之本集團
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	就董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，為獨立於本公司及本公司關連人士之第三方之人士
「最後交易日」	指	二零一四年十月三十一日，即該公告發表前股份之最後交易日
「最後實際可行日期」	指	二零一五年二月二日，即本通函付印前確定當中若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	二零一五年三月三十一日（或賣方與買方可能書面協定之較後日期）
「中國」	指	中華人民共和國
「該物業」	指	位於中山市東區中山三路69號之綜合商住項目，包括兩幢樓高28層之住宅大廈，建於4層零售平台及2層地庫之上，座落於一幅註冊地盤面積約10,533平方米之土地上
「買方」	指	享天地集團有限公司，一家於香港註冊成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣

釋 義

「買賣協議」	指	賣方與買方於二零一四年十月三十一日（交易時段後）就收購事項訂立之買賣協議（經補充買賣協議補充及修訂）
「待售股份」	指	目標公司之全部已發行股本
「股東特別大會」	指	本公司即將召開並舉行之股東特別大會，以考慮並酌情批准（其中包括）(i)買賣協議及據此擬進行之交易；及(ii)建議授出特定授權以配發及發行代價股份
「股東」	指	現有股份之持有人
「股份」	指	本公司之普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充買賣協議」	指	賣方與買方於二零一五年一月二十二日（交易時段後）訂立之協議，為買賣協議之補充協議
「目標公司」	指	中山市華聯實業開發有限公司，一家於中國註冊成立之公司
「賣方」	指	Sino Oasis Oversea Limited，一家於薩摩亞註冊成立之有限公司
「%」	指	百分比
「港元」	指	港元，香港法定貨幣

除另有指明外，在本通函內，以人民幣為單位之款項乃按人民幣1.00元=1.26港元之匯率換算為港元，僅作說明。該換算不應解釋為表示任何人民幣款項已經、可能已經或可按上述匯率兌換，或能否兌換。



Crown International Corporation Limited
皇冠環球集團有限公司

(在香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：727)

執行董事

廖品綜先生 (董事會主席兼集團行政總裁)

孟金龍先生

非執行董事

劉紅深先生 (副主席)

獨立非執行董事

龍 濤先生

任國華先生

陳 放先生

敬啟者：

註冊辦事處

香港

灣仔

港灣道18號

中環廣場

16樓1603室

(1)非常重大收購事項
及
(2)發行新股份之特別授權

緒言

謹此提述本公司日期為二零一四年十一月七日、二零一四年十二月三十一日及二零一五年一月二十二日之公告，內容有關（其中包括）收購事項。

董事會函件

於二零一四年十一月七日，董事會宣佈於二零一四年十月三十一日（交易時段後），買方（本公司之間接全資附屬公司）與賣方訂立買賣協議，據此，買方已同意購買而賣方已同意出售待售股份，相當於目標公司之全部已發行股本，代價為1,008,000,000港元，其中700,000,000港元將以現金支付，餘下308,000,000港元則將以按每股代價股份0.70港元之發行價向賣方發行及配發代價股份支付。目標公司之主要資產為其於該物業之100%直接權益。

由於根據上市規則第14.07條計算有關收購事項之其中一項適用百分比率超過100%，故根據上市規則第14.06(5)條，收購事項構成本公司一項非常重大收購事項，因此須遵守上市規則第14章之申報、公告及股東批准規定。

於二零一五年一月二十二日，董事會發表一份公告提供若干有關買賣協議下經修訂條款及條件之最新資料，並提供有關賣方、目標公司及該物業之進一步資料。詳情請參閱下文「買賣協議」及「有關賣方、目標公司及該物業之資料」兩節。

本通函旨在向閣下提供（其中包括）(i)收購事項之進一步資料；(ii)若干有關買賣協議下經修訂條款及條件之最新資料；(iii)有關賣方、目標公司及該物業之進一步資料；(iv)本集團之財務資料；(v)目標公司之會計師報告；(vi)經擴大集團之未經審核備考財務資料；(vii)目標公司物業權益之物業估值報告；及(viii)上市規則規定之股東特別大會通告。

買賣協議

買賣協議之主要條款載列如下：

日期：

二零一四年十月三十一日（交易時段後）

訂約方：

- (i) 買方：享天地集團有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
- (ii) 賣方：Sino Oasis Oversea Limited

董事會函件

賣方為Sino Oasis Oversea Limited，為一家於薩摩亞註冊成立之有限責任投資控股公司。於最後實際可行日期，Sino Oasis Oversea Limited由Best Plus Ventures Limited（「BPVL」，其最終實益擁有人為Chau Cheok Wa先生）、Advanced Bonus Limited（「ABL」，其最終實益擁有人為Shi Jun先生）及Luckwell Limited（「LL」，其最終實益擁有人為Wei Zhenming先生）分別持有30%、35%及35%權益。BPVL、ABL及LL各自為於英屬處女群島註冊成立之投資控股公司。

就董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方、BPVL、ABL、LL及彼等各自之最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

將予收購之資產

待售股份，相當於目標公司之全部已發行股本。

代價

收購事項之代價為1,008,000,000港元，其中700,000,000港元將以現金支付，餘下308,000,000港元則將以配發及發行代價股份支付。

代價之付款條款及基準

買方將按下列方式向賣方支付代價：

- (i) 75,600,000港元於緊隨買賣協議生效後10個營業日內以現金支付；
- (ii) 12,200,000港元於補充買賣協議所載之先決條件全部達成或獲買方豁免後一年內以現金支付；
- (iii) 12,200,000港元於補充買賣協議所載之先決條件全部達成或獲買方豁免後一至兩年內以現金支付；
- (iv) 600,000,000港元於補充買賣協議所載之先決條件全部達成或獲買方豁免後兩至三年內以現金支付；及

董事會函件

- (v) 308,000,000港元於緊隨補充買賣協議所載之先決條件全部達成或獲買方豁免後以配發及發行代價股份支付。

於最後實際可行日期，買方已向賣方支付75,600,000港元。

按照本集團截至二零一四年九月三十日止六個月之未經審核財務資料，本集團之銀行結餘及現金為18,551,000港元。於二零一四年十月二十九日，本公司進行一項集資活動，籌集所得款項淨額230,281,358港元。於二零一四年十月三十日，本公司向其最終控股公司皇冠置地集團有限公司提早贖回本金額為120,000,000港元之承兌票據及應計利息1,200,000港元。連同上述於二零一四年九月三十日之銀行結餘及現金18,551,000港元，本公司最多擁有127,632,358港元可供清償總現金代價624,400,000港元中之部份現金代價。經計及發行可換股債券可減輕本集團現金流之壓力而無須動用其現有現金資源作為資金，本公司現時有意以發行可換股債券作為其中一個集資選擇，以籌集額外資金於不久將來清償現金代價496,767,642港元之不足額。此外，可換股債券所附之利率一般低於市場借貸利率。於最後實際可行日期，本公司並無就集資（包括股本或債務）安排進行任何討論或磋商。然而，本公司將於考慮其於相關時間之流動性、手頭現金及負債水平後決定資金來源（即(i)透過本公司配售新股份、進行供股或公開發售進行股本融資；或(ii)透過發行債權證、票據或可換股票據進行債務融資）。董事會將確保就資金來源作出之決定符合本公司及股東之利益。

由於未清償之現金代價大部份於二零一七年至二零一八年（即補充買賣協議所載先決條件全部達成或獲買方豁免後兩至三年內）方會到期，因此董事會認為本公司並無面對龐大之即時還款壓力。經考慮「進行收購事項之理由及裨益」一節所述之裨益，即董事會相信長遠而言之盈利能力理想，有助加強本公司之財務狀況，董事會預計本公司之流動性及財務狀況將於未來數年改善，使本公司能夠應付未清償現金代價之財務承擔。有關詳情請同時參閱下文「有關收購事項之風險因素」一節「有關業務之風險－無法於有需要時取得額外融資」分節。

董事會函件

代價股份將予發行及入賬列作繳足，且將在各方面與於配發及發行代價股份當日已發行之普通股享有同等地位，惟有關記錄日期為配發及發行代價股份當日前之任何分派或其他公司行動除外。本公司將向聯交所申請批准代價股份上市及買賣。

發行價每股代價股份0.70港元較(i)股份於最後交易日之收市價每股0.930港元折讓約24.73%；(ii)股份於截至最後交易日止（包括該日）最後五個交易日之平均收市價每股0.894港元折讓約21.70%；(iii)股份於截至最後交易日止（包括該日）最後十個交易日之平均收市價每股0.861港元折讓約18.70%；(iv)股份於截至最後交易日止（包括該日）最後三十個交易日之平均收市價每股0.818港元折讓約14.43%；及(v)股份於最後實際可行日期之收市價每股1.230港元折讓約43.09%。

董事會注意到，股份之成交價於截至最後交易日止（包括該日）過去十二個月（即二零一三年十一月一日至二零一四年十月三十一日）介乎0.160港元至1.01港元，並由二零一四年八月十九日起直至最後實際可行日期止開始上升至超過每股股份0.70港元。董事會確認並不知悉股份價格上升之任何原因。

考慮到本公司於截至二零一三年三月三十一日及二零一四年三月三十一日止財政年度面對緊絀之財務狀況，本公司經與賣方公平磋商後協定，每股代價股份之發行價0.70港元應較於最後交易日之收市價有所折讓（而不考慮股份價格近期急升），致使可清償代價股份之代價，以減低對本集團現金流造成之壓力，並可確定收購事項。基於上文所述，董事會認為每股代價股份之發行價0.70港元屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

將發行予賣方之代價股份將相當於(i)最後實際可行日期本公司已發行股本約20.37%；及(ii)經發行及配發代價股份擴大後本公司已發行股本約16.92%。代價股份將予發行及入賬列作繳足，且將在各方面與現有已發行股份享有同等地位。

董事會函件

儘管代價高於目標公司於二零一四年十月三十一日之資產淨值（按歷史成本基準計算），惟在釐定代價時，董事已重點衡量（其中包括）(i)根據獨立估值師滂鋒評估有限公司（「估值師」）於二零一四年十二月三十一日進行之估值，該物業按落成基準計算之公平值為人民幣1,245,000,000元（相當於約1,568,700,000港元）；(ii)發展中物業之賬面值主要包括截至二零一四年十月三十一日產生之建築開支；(iii)該物業之公平值並無計及約人民幣83,920,000元（相當於約105,740,000港元）之款項（「餘下負債」），乃按目標公司於二零一四年十月三十一日之未經審核負債總額人民幣237,170,000元（相當於約298,830,000港元）減去將由經擴大集團承擔之目標公司於二零一四年十月三十一日之應付股東款項約人民幣153,250,000元（相當於約193,100,000港元）計算，以及日後實際完成該物業所需之資本開支、其他財務承擔及產權負擔（統稱「實際完成成本」），將由賣方根據補充買賣協議承擔；(iv)該物業之代價（即收購成本）為1,008,000,000港元，較該物業於二零一四年十二月三十一日按落成基準並假設不附帶產權負擔計算之公平值減去將由經擴大集團承擔之目標公司於二零一四年十月三十一日之應付股東款項折讓約26.72%；(v)中國中山市之房地產市場未來前景；(vi)買賣協議之條款及條件；及(vii)目標公司所持該物業之質量及面積。估值師已應用直接比較法，當中假設物業權益已完成並可即時交吉出售，並參照有關市場上可供比較之銷售憑證。估值師所編製該物業於二零一四年十二月三十一日之估值報告載於本通函附錄四。鑑於上文所述，以及代價乃經本公司與賣方經公平協商後按正常商業條款釐定，董事認為代價具吸引力，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

基於上文所述，董事認為，收購事項之條款及條件（包括代價）屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

董事會函件

賣方須於最後截止日期前承擔之成本

根據買賣協議，賣方須於最後截止日期前承擔(a)按目標公司於二零一四年十月三十一日之未經審核負債總額人民幣237,170,000元（相當於約298,830,000港元）減去將由經擴大集團承擔之目標公司於二零一四年十月三十一日之應付股東款項約人民幣153,250,000元（相當於約193,100,000港元）計算之餘下負債；(b)實際完成成本；(c)應付相關買家及佛山市優越百貨管理有限公司（「優越百貨」）並於二零一五年三月三十一日（或賣方與買方可能書面協定之較後日期）（「最後截止日期」）前產生之利息額及賠償額；及(d)目標公司因未有符合任何相關法律及法規而產生之任何費用、罰金及損害賠償（包括但不限於僱員之社會保障及住房公積金供款）。倘賣方未能於最後截止日期前清償上述成本，則買方將以最後一次之現金付款600,000,000港元（於買賣協議所載之先決條件全部達成或獲豁免後兩至三年內到期）對銷有關金額。

先決條件

收購事項須待（其中包括）以下條件達成（或獲買方豁免）後，方告完成：

- (i) 聯交所上市委員會批准代價股份上市及買賣；
- (ii) 股東於股東特別大會上通過批准買賣協議及據此擬進行之交易（包括但不限於配發及發行代價股份）之決議案；
- (iii) 賣方就買賣協議取得由相關政府機關或監管機構（包括但不限於中國之政府機關或監管機構）發出之所有必要批准、授權及同意，並完成向相關政府機關或監管機構（包括但不限於中國之政府機關或監管機構）辦理所有必要登記及存檔（如適用）（統稱為「中國批准」）；
- (iv) 目標公司已按照相關法律及法規就該物業取得竣工及驗收批准；

董事會函件

- (v) 目標公司已終止與該物業有關之相關銷售合約及租賃協議；
- (vi) 賣方根據買賣協議作出之保證於完成之時或之前在各重要方面仍屬真實、正確，且並無產生誤導；
- (vii) 買方合理信納根據買賣協議對目標公司之業務、營運、法律及財務狀況進行之盡職審查結果；及
- (viii) 買方信納概無情況、事實或狀況構成或可能構成違反買賣協議所載賣方之保證，且賣方已履行其於買賣協議下之所有義務。

上述第(i)至(iii)項條件不得豁免。於最後實際可行日期，第(vii)項條件已經達成，而買方無意豁免上述第(iv)、(v)、(vi)及(viii)項條件。考慮到實際情況，並為使買方能於部份條件未能悉數達成時亦可靈活地着手完成，補充買賣協議訂約各方已同意除第(i)至(iii)項條件外，部份條件能獲豁免。第(i)至(iii)項條件乃關於本公司或目標公司必須符合之上市規則規定及其他法律規定。根據補充買賣協議能獲豁免之條件概非適用於本公司之監管或法律規定，因此應由補充買賣協議訂約各方在商業上協定相關處理方法。

在任何情況下，當行使豁免某項條件之權利時，買方將僅於其信納豁免有關條件不會影響收購事項實質內容及／或對本集團之財務狀況或營運造成不利影響之情況下，方會豁免某項條件並着手完成。

倘上述任何先決條件未能於最後截止日期或之前達成或獲買方書面豁免，則買方可終止買賣協議。在此情況下，訂約各方不得就費用、損害賠償、補償或其他項目向其他訂約方提出任何申索，而賣方須於買方向其發出書面通知提出要求後三個營業日內，將現金付款75,600,000港元全數退還至買方指定之賬戶。於最後實際可行日期，第(iv)、(v)、(vi)及(viii)項條件尚未達成。

董事會函件

考慮到買方能於最後截止日期前達成（或豁免（視情況而定））上述條件，尤其是賣方告知於最後實際可行日期該物業約97%之建築面積已落成及現正進行申領中國批准之程序，董事會預期在最後截止日期前完成該物業及取得中國批准方面不會遭遇任何困難。

完成

代價股份將於買賣協議之所有先決條件達成或獲買方豁免（上文第(i)至(iii)項條件除外）後十五個營業日（或買賣協議之訂約方可能協定之其他日期及時間）內任何日子完成向賣方配發及發行。緊隨代價股份發行後，賣方將按BPVL、ABL及LL各自於賣方已發行股本之持股量比例，分別向該等公司轉讓代價股份。BPVL、ABL及LL將分別擁有132,000,000股、154,000,000股及154,000,000股股份，分別相當於本公司經擴大已發行股本約5.08%、5.92%及5.92%。

此外，於完成後，目標公司將成為本公司之間接全資附屬公司，而目標公司之財務業績將於本集團綜合入賬。

特別授權

本公司將向聯交所申請批准代價股份上市及買賣。根據買賣協議，作為代價之一部份，本公司須於完成後向賣方發行代價股份。本公司將尋求於股東特別大會上授出配發及發行代價股份之特別授權。

董事會函件

買方及本集團之資料

買方為本公司之間接全資附屬公司，其主要業務為物業投資。本集團之主要業務為酒店投資及物業投資。根據本公司日期為二零一四年三月三十一日之年報，本集團與獨立第三方訂立股權轉讓協議，出售其於分別持有瓦房店、通化、武漢及井岡山酒店物業之附屬公司之全部股權。於最後實際可行日期，位於武漢、通化及瓦房店之酒店物業已完成出售，而井岡山則尚未完成，尚待相關部門審批或相關買方清償最終付款。出售井岡山物業之完成日期未能確定。本公司將密切注視有關情況，以期儘快完成出售井岡山物業。假設完成出售井岡山之酒店物業，於最後實際可行日期，本集團在透過你的客棧酒店控股有限公司持有之物業組合中，在中國營口、濰坊及寧海擁有三項物業。

賣方、目標公司及該物業之資料

賣方為一家於薩摩亞註冊成立之有限責任投資控股公司。於最後實際可行日期，賣方由BPVL（其最終實益擁有人為Chau Cheok Wa先生）、ABL（其最終實益擁有人為Shi Jun先生）及LL（其最終實益擁有人為Wei Zhenming先生）分別持有30%、35%及35%權益。BPVL、ABL及LL各自為於英屬處女群島註冊成立之投資控股公司。

目標公司為一家於中國註冊成立之有限責任公司，並由賣方全資擁有。目標公司為一家投資控股公司，除投資於該物業外並無任何業務。

董事會函件

於二零一四年十月三十一日，目標公司有七名僱員，惟與彼等並無簽訂僱傭合約。於最後實際可行日期，目標公司尚未為五名僱員（另有兩名僱員已退休）支付若干社會保障及住房公積金供款。誠如本公司中國法律顧問所告知，按照其理解及經向中山市人力資源和社會保障局及中山市住房公積金管理中心查詢，已屆法定退休年齡之僱員並不屬於中國社會保險法及住房公積金管理條例所界定之「僱員」範圍內。鑑於該兩名已退休僱員於加入目標公司成為僱員時已屆法定退休年齡，因此，目標公司據此無需為該兩名已退休僱員支付相關社會保障及住房公積金。誠如目標公司之中國法律顧問所告知，相關中國機關或會頒令目標公司於訂明之限期內就過往之僱傭關係向員工支付額外工資或經濟補償，以及相關社會保障、住房公積金供款及逾期罰款。按照補充買賣協議，賣方須就目標公司因未有符合任何相關法律及法規而於最後截止日期前產生之任何費用、罰金及損害賠償（包括但不限於該五名僱員之社會保障及住房公積金供款）向目標公司付還款項。本公司之中國法律顧問告知，廣東省社會養老保險條例第十條訂明「單位按所屬被保險人上年度月平均工資總額的一定比例繳納養老保險費」。再者，根據住房公積金管理條例第十六及十八條，「單位為職工繳存的住房公積金的月繳存額為職工本人上一年度月平均工資乘以單位住房公積金繳存比例」及「職工和單位住房公積金的繳存比例均不得低於職工上一年度月平均工資的5%」。根據中山市社會保險基金管理局網站(www.gdzs.si.gov.cn)資料，僱主社會保障供款合共約為14.00%。按照上文計算，於二零一四年十月三十一日，未有符合相關法律及法規（包括該五名僱員之社會保障（連同逾期罰款）及住房公積金供款）之最高責任估計約為人民幣240,000元（相當於約300,000港元）。於二零一四年十月三十一日，有關最高責任包括未有符合社會保障（連同逾期罰款）之費用約人民幣190,000元（相當於約240,000港元）及住房公積金供款人民幣50,000元（相當於約60,000港元）。鑑於上文所述，尤其是有關僱員之未繳付社會保障及住房公積金供款之費用將由賣方承擔，董事認為就上述事宜判目標公司敗訴之任何判決或判定不會對經擴大集團之財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

董事會函件

該物業為位於中國廣東省中山市東區中山三路69號之綜合商住項目，包括兩幢樓高28層之住宅大廈，建於4層零售平台及2層地庫停車場之上，上層構築物於二零一三年前後竣工，座落於一幅註冊地盤面積約10,533.00平方米之土地上。該物業位於中山市東區中山三路以北之中心區域（即中山三路與興中道交界），附近為利和廣場。區內之發展項目主要包括住宅、寫字樓及商業發展項目以及數家五星級酒店。此外，該物業之總建築面積約為90,308.41平方米（包括地庫11,172.25平方米及其他設施3,184.57平方米）。該物業獲授之土地使用權將於二零六二年一月二十日屆滿，作商住用途。目標公司已取得該物業836個單位（包括832個住宅單位及4個商業單位）之預售許可證，總建築面積約為75,395.31平方米，有效期由二零一四年三月十四日至二零一六年三月十四日。

就董事所盡悉，於二零零九年至二零一三年間，中山市服務式公寓之佔用率相對穩定，介乎70%至90%。於二零一一年至二零一三年間，中山市服務式公寓市場新增約6,000個單位，單位數目由約10,000個增至近16,000個。中山市對高端酒店之需求殷切及新供應有限，使服務式公寓可與酒店競爭，加上整體租金水平下跌，反映服務式公寓提供租金折扣以吸引更多租客，種種因素均帶動市場表現強勁。

董事亦注意到，按照全球最大之中國各類物業相關新聞資訊互聯網門戶網站搜房網站(www.soufun.com)搜集及編撰之數據，於最後實際可行日期，中山市東區中山三路地區（「中山三路」）之住宅租金費率介乎每平方米每月人民幣21.67元至人民幣66.27元，平均約為每平方米每月人民幣40.75元。中山三路目前之住宅售價介乎每平方米人民幣6,818.18元至人民幣14,461.54元，平均約為每平方米人民幣9,779.45元。此外，按中山三路住宅租金年度費率每平方米約人民幣489.00元（假設中山三路平均住宅租金費率每平方米每月約人民幣40.75元維持不變）除以中山三路平均住宅售價每平方米約人民幣9,779.45元計算，物業回報率平均約為5.00%。董事認為，用作服務式公寓之住宅物業之平均回報率一般高於中山市住宅物業之平均回報率，原因為該等住宅物業已開始提供管家服務、停車場及其他設施等一般公寓服務。基於該物業現時狀況及為保持審慎保守，於該物業發展完成後，董事預計該物業之預期租金費率、預期佔用率及預期物業回報率應介乎上述最低及最高範圍內，因此符合市場慣例。

董事會函件

此外，根據搜房網站，於最後實際可行日期，中山三路之商用物業租金費率介乎每平方米每月人民幣56.68元至人民幣137.61元，平均約為每平方米每月人民幣100.48元，而中山三路之商用物業售價介乎每平方米人民幣26,548.67元至人民幣40,183.49元，平均約為每平方米人民幣32,070.70元。按中山三路商用物業租金年度費率每平方米約人民幣1,205.76元（假設中山三路平均商用物業租金費率每平方米每月約人民幣100.48元維持不變）除以中山三路平均商用物業售價每平方米約人民幣32,070.70元計算，平均商用物業回報率約為3.76%。基於該物業現時狀況，於該物業發展完成後，董事預計該物業商用部份之預期租金費率及預期物業回報率應介乎上述最低及最高範圍內，因此符合市場慣例。

董事乃透過廣為人知之公開渠道搜房網站取得上述數據，當中包括中山三路之住宅租金費率、住宅售價、商用物業租金費率及商用物業售價。董事獲悉，搜房網站為搜房控股有限公司之主要網站，搜房控股有限公司自二零一零年九月十七日以來已於紐約證券交易所上市（股份代號：SFUN）。儘管董事相信摘錄自搜房網站之該等資料來源應為可靠且為適當之資料來源，且彼等並無理由相信有關資料屬錯誤或具誤導成份，或遺漏任何事實，致使該等資料錯誤或具誤導成份。然而，股東務請注意，本公司並無獨立核實摘錄自搜房網站之資料，因此董事無法保證該等資料為最新資料，亦不對其準確性發表任何聲明。詳情請參閱下文「其他風險」一節。

董事會函件

目標公司於二零一一年及二零一二年簽訂多份買賣協議，向第三方出售17個單位。按照該等買賣協議，單位應於二零一二年十二月或二零一三年六月三十日移交買家。然而，直至二零一四年十月三十一日，單位尚未可供移交，有關延遲主要是由於財政限制以及低估完成購物中心所需時間。誠如目標公司所告知，該物業預期準時最遲於二零一五年三月竣工。因此，應就延遲移交單位支付利息作為買家之補償。所產生利息於二零一四年十月三十一日之金額約為人民幣470,000元（相當於約590,000港元）。目標公司亦已與前股東雲南凱茵房地產開發有限公司就出售40個單位簽訂另一份買賣協議，惟有關交易已被視作取消，而目標公司已就取消交易作出賠償撥備人民幣12,600,000元（相當於約15,880,000港元）。於二零一四年十月三十一日，上述57個單位之預收款項總計約為人民幣37,700,000元（相當於約47,500,000港元）。於最後實際可行日期，目標公司現正處理退還相關買家有關57個單位之退款以及清償利息及賠償，總額達人民幣50,770,000元（相當於約63,970,000港元）。

目標公司於二零一四年五月就購物商場與優越百貨簽訂一份租賃協議。然而，優越百貨並不滿意購物商場之狀況（目標公司未取得竣工及驗收之批准）及配套設施。優越百貨其後致函目標公司，取消租賃協議及按照租賃協議申索賠償。因此，目標公司已就賠償作出撥備約人民幣7,500,000元（相當於約9,450,000港元）。優越百貨就租賃協議支付之按金約為人民幣5,000,000元（相當於約6,300,000港元）。於最後實際可行日期，目標公司現正處理退還優越百貨之退款以及清償賠償，總額達人民幣12,500,000元（相當於約15,750,000港元）。

董事會函件

按照補充買賣協議，倘賣方未能於最後截止日期前清償應付相關買家及優越百貨之利息額及賠償額（「可能清償金額」），則買方將以最後一次之現金付款600,000,000港元（於補充買賣協議所載之先決條件全部達成或獲豁免後兩至三年內到期）對銷可能清償金額。鑑於(1)優越百貨取消租賃協議之主因為目標公司未有適時取得竣工及驗收之批准，非該物業涉及任何質量問題；(2)倘賣方未能於最後截止日期前清償可能清償金額，其總額亦可對銷上述最後一次之現金付款600,000,000港元；及(3)預期目標公司將於最後截止日期前取得竣工及驗收之批准，故董事會認為清償可能清償金額總額可能不會對本集團整體造成任何重大財務影響。

除竣工及驗收之批准及房屋所有權證外，目標公司已獲得住宅及商用物業之所有必要批文及許可證。誠如本公司中國法律顧問所告知，竣工及驗收之批准為取得房屋所有權證之先決條件。按照目標公司與中山市城鄉規劃局之會面，鑑於(i)該物業將用作住宅用途，符合收購事項前該物業之用途；及(ii)該物業之樓宇結構將於收購事項後維持不變，該物業用作服務式公寓之擬定用途無須取得任何政府批准。此外，誠如賣方所告知，目標公司將於該物業落成（預計於二零一五年三月初）後、最後截止日期前取得竣工及驗收之批准。

董事會函件

於最後實際可行日期，目標公司擁有下列批准／許可證：

批准／許可證 (批准／許可證編號)	授出日期	有效期	授出條件(如有)
國有土地使用權證－ 中府國用(2003)第211468號	二零零三年 十一月十七日	二零六二年 一月二十日	不適用
建築工程施工許可證－ 第442000201003190132ZX0879號	二零一零年 三月十九日	不適用	不適用
建設工程規劃許可證－ 建字第281042009090027號	二零零九年 十二月二十一日	不適用	不適用
建設用地規劃許可證－ 第280222007050040(補)號	二零零七年 六月十二日	不適用	不適用
商品房預售許可證－ 中建房(預)字第2011328號	二零一四年 三月十四日	二零一六年 三月十四日	不適用

該物業之上層結構工程已經竣工，現正裝設樓宇設施及升降機。該物業預期於二零一五年三月初竣工。

參照估值師編製之估值報告，該物業於二零一四年十二月三十一日之公平值按落成基準計算約為人民幣1,245,000,000元（相當於約1,568,700,000港元）。該物業之公平值並無計及餘下負債及實際完成成本（由賣方承擔）。董事相信，賣方將能夠應付其於最後截止日期前支付餘下負債及實際完成成本之義務。倘賣方未能清償上述項目，則買方屆時將以賣方最後一次之現金付款600,000,000港元（於補充買賣協議所載之先決條件全部達成或獲買方豁免後兩至三年內到期）對銷。於二零一四年十二月三十一日，該物業之住宅、商業及地庫部份按落成基準計算之公平值分別約為人民幣570,000,000元（相當於約718,200,000港元）、人民幣591,000,000元（相當於約744,660,000港元）及人民幣84,000,000元（相當於約105,840,000港元）。

董事會函件

本公司擬持有該物業（包括該物業已獲發預售許可證之836個住宅及商業單位）作長線投資及物業租賃業務。本集團之策略為將其物業發展為經濟型酒店或（在適當時機下）整體出售。董事認為收購事項與本集團主要業務一致。該物業將分類為非流動資產，並於本集團之財務狀況表按公平市值列賬。該物業分類為持作出售物業，並於目標公司之財務狀況表分類為流動資產。

本公司已與估值師討論估值報告，尤其是估值方式、方法及假設。本公司獲悉，估值師已採用直接比較法對物業權益進行估值，假設物業權益已落成及出售，並已比較可資比較物業之市值資料。估值師已分析並審慎比較大小、特色及地點相近之可資比較物業與物業權益各自之所有優劣之處，以達致公平之資本值比較。儘管該物業擬用作長期持有以賺取租金，故於有關情況下可能採用收入法，惟本公司已查詢，而估值師亦已表示，收入法一般用於在物業可產生具體收入流量時，將所產生之淨盈利資本化以進行估值，故未有採用。由於該物業目前不會產生收入或租金，故收入法較不恰當。鑑於上文所述，並計及該物業位於市場上具備適當可資比較物業（包括住宅、商業及地庫部份）且交易頻繁之地區，董事會信納採用直接比較法更為合適及可靠，就整體股東而言屬公平合理。

參照估值報告，本公司亦注意到，進行該物業之估值時，乃假設業主於公開市場出售該物業（猶如該物業於二零一四年十二月三十一日已落成），而並無憑藉可能影響該物業價值之遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而得益，估值亦無假定任何形式之強迫出售情況。本公司已審視估值報告之主要假設，並與估值師討論該等假設，並無發現任何假設不符合一般市場常規。經考慮上述各項，董事會認為，估值報告所述假設就股東而言屬公平合理。

董事會函件

下表載列目標公司截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一四年十月三十一日止十個月之主要財務資料概要，乃摘錄自目標公司之未經審核管理賬目：

目標公司收益表摘要

	截至	截至十二月三十一日止年度		
	二零一四年 十月三十一日 止十個月 人民幣百萬元 (未經審核)	二零一三年 人民幣百萬元 (未經審核)	二零一二年 人民幣百萬元 (未經審核)	二零一一年 人民幣百萬元 (未經審核)
除稅前虧損淨額	8.24 (相當於約10.38 百萬港元)	13.21 (相當於約16.64 百萬港元)	0.22 (相當於約0.28 百萬港元)	2.44 (相當於約3.07 百萬港元)
除稅後虧損淨額	8.24 (相當於約10.38 百萬港元)	13.21 (相當於約16.64 百萬港元)	0.22 (相當於約0.28 百萬港元)	2.44 (相當於約3.07 百萬港元)

目標公司財務狀況表摘要

	於	於十二月三十一日		
	二零一四年 十月三十一日 人民幣百萬元 (未經審核)	二零一三年 人民幣百萬元 (未經審核)	二零一二年 人民幣百萬元 (未經審核)	二零一一年 人民幣百萬元 (未經審核)
資產總值	239.63 (相當於約301.93 百萬港元)	238.63 (相當於約300.67 百萬港元)	228.96 (相當於約288.49 百萬港元)	162.11 (相當於約204.26 百萬港元)
負債總額	237.17 (相當於約298.83 百萬港元)	227.93 (相當於約287.19 百萬港元)	206.73 (相當於約260.48 百萬港元)	139.66 (相當於約175.97 百萬港元)
資產淨值	2.46 (相當於約3.10 百萬港元)	10.70 (相當於約13.48 百萬港元)	22.23 (相當於約28.01 百萬港元)	22.45 (相當於約28.29 百萬港元)

董事會函件

目標公司之管理層討論及分析

下文載列目標公司於二零一一年一月一日至二零一一年十二月三十一日、二零一二年一月一日至二零一二年十二月三十一日、二零一三年一月一日至二零一三年十二月三十一日及二零一四年一月一日至二零一四年十月三十一日期間（統稱「有關期間」）之管理層討論及分析。

財務及業務回顧

下文為目標公司於二零一一年一月一日至二零一一年十二月三十一日、二零一二年一月一日至二零一二年十二月三十一日、二零一三年一月一日至二零一三年十二月三十一日及二零一四年一月一日至二零一四年十月三十一日期間之綜合財務資料，乃摘錄自目標公司按照香港財務報告準則編製之經審核財務報表：

	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日止十個月	
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
營業額	-	-	-	-	-
本年度／期間虧損	2,439	217	13,214	11,897	8,239

目標公司為一家於一九九三年七月十日在中國成立之有限責任公司，其註冊辦事處及主要營業地點地址為中國廣東省中山市中山三路83號。目標公司之主要業務為物業發展。目標公司之最終控股公司及母公司為賣方，而賣方為一家於薩摩亞註冊成立之有限公司。

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年十月三十一日，目標公司之累計虧損分別約為人民幣17,584,000元、人民幣17,801,000元、人民幣31,015,000元及人民幣39,254,000元。於二零一四年十月三十一日，目標公司有關中國之發展中物業之資本承擔約為人民幣20,003,000元。

主要收益表項目描述

其他收入

截至二零一一年十二月三十一日、二零一二年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日止年度，目標公司產生之其他收入分別為人民幣32,000元、人民幣70,000元及人民幣17,000元。截至二零一三年十月三十一日及二零一四年十月三十一日止十個月，目標公司產生其他收入分別約人民幣15,000元及人民幣1,000元。

董事會函件

其他經營開支

截至二零一一年十二月三十一日、二零一二年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日止年度，目標公司產生之其他經營開支分別為人民幣540,000元、人民幣52,000元及人民幣12,796,000元。截至二零一三年十月三十一日及二零一四年十月三十一日止十個月，目標公司產生其他經營開支分別約人民幣11,541,000元及人民幣7,781,000元。二零一一年度之其他經營開支為已撇銷壞賬，而二零一三年度及二零一四年十個月之其他經營開支為因未能移交單位及出租購物商場而向訂約方作出賠償之撥備。

行政開支

截至二零一一年十二月三十一日、二零一二年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日止年度，目標公司產生之行政開支分別為人民幣194,000元、人民幣229,000元及人民幣429,000元，主要指工資及薪金分別人民幣88,000元、人民幣113,000元及人民幣104,000元以及租金開支分別人民幣14,000元、人民幣10,000元及人民幣45,000元。截至二零一三年十月三十一日及二零一四年十月三十一日止十個月，目標公司產生行政開支分別約人民幣366,000元及人民幣456,000元。

主要資產負債表項目描述

預付款項

於二零一一年十二月三十一日、二零一二年十二月三十一日、二零一三年十二月三十一日及二零一四年十月三十一日，目標公司之預付款項分別約為人民幣997,000元、人民幣784,000元、人民幣397,000元及人民幣347,000元。預付款項指支付予承包商之工程款項。

應付股東款項

於二零一一年十二月三十一日、二零一二年十二月三十一日、二零一三年十二月三十一日及二零一四年十月三十一日，應付股東款項分別約為人民幣130,199,000元、人民幣153,741,000元、人民幣151,403,000元及人民幣153,249,000元。來自股東之墊款乃為就發展中物業向承包商支付工程款項而提供，為無抵押、免息及須按要求償還。在補充買賣協議之條款及條件之規限下，經擴大集團應分三期支付於二零一四年十月三十一日之應付股東款項約人民幣153,250,000元：(i)人民幣3,250,000元於補充買賣協議所載之先決條件全部達成或獲豁免後一年內以現金支付；(ii)人民幣10,000,000元於補充買賣協議所載之先決條件全

董事會函件

部達成或獲豁免後兩年內以現金支付；及(iii)人民幣140,000,000元於補充買賣協議所載之先決條件全部達成或獲豁免後三年內以現金支付。

其他應付款項

於二零一一年十二月三十一日、二零一二年十二月三十一日、二零一三年十二月三十一日及二零一四年十月三十一日，其他應付款項分別約為人民幣2,858,000元、人民幣5,675,000元、人民幣5,199,000元及人民幣6,341,000元。其他應付款項主要指於二零一二年十二月三十一日、二零一三年十二月三十一日及二零一四年十月三十一日之已收承租人租金按金人民幣5,000,000元。

預收款項

於二零一一年十二月三十一日、二零一二年十二月三十一日、二零一三年十二月三十一日及二零一四年十月三十一日，預收款項分別為人民幣2,626,000元、人民幣35,166,000元、人民幣37,853,000元及人民幣37,699,000元。該等款項指就預售單位收取訂約方之款項。

資本架構、流動資金及財務資源

經營活動

目標公司二零一一年、二零一二年及二零一三年之經營活動所用現金淨額分別為人民幣61,397,000元、人民幣10,047,000元及人民幣14,327,000元。

截至二零一三年十月三十一日及二零一四年十月三十一日止十個月，經營活動所用現金淨額分別為人民幣16,100,000元及人民幣1,798,000元。

二零一一年、二零一二年及二零一三年以及截至二零一四年十月三十一日止十個月之經營活動所用現金淨額主要是由於就發展中物業工程使用之現金所致。

融資活動

目標公司二零一一年及二零一二年之融資活動所得現金淨額分別為人民幣59,438,000元及人民幣23,542,000元。目標公司二零一三年之融資活動所用現金淨額為人民幣658,000元。

截至二零一三年十月三十一日及二零一四年十月三十一日止十個月，融資活動所得現金淨額分別為人民幣2,603,000元及人民幣1,846,000元。

董事會函件

融資活動所得／所用現金淨額主要指來自股東之墊款／向股東還款。

資本負債比率

於有關期間內，目標公司並無任何計息借款。目標公司計算資本負債比率之方法為於其僅有之借款（即應付股東款項）中減去其現金及現金等值物除以其權益總額。目標公司於二零一一年十二月三十一日、二零一二年十二月三十一日、二零一三年十二月三十一日及二零一四年十月三十一日之資本負債比率如下：

	於 二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元	於 二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元	於 二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元	於 二零一四年 十月三十一日 人民幣千元
應付股東款項	130,199	153,741	151,403	153,249
現金及現金等值物	(1,729)	(15,249)	(281)	(278)
債項淨額	128,470	138,492	151,122	152,971
權益總額	22,450	22,233	10,699	2,460
資本負債比率(%)	<u>572.25%</u>	<u>622.91%</u>	<u>1412.49%</u>	<u>6,218.33%</u>

外幣風險

由於目標公司之貨幣資產及負債全部以人民幣計值，而目標公司僅以人民幣進行業務交易，故目標公司之貨幣風險極低，目標公司亦不設外幣對沖政策。然而，管理層會監察外匯風險，並將於有需要時考慮對沖重大外幣風險。

資產抵押

於二零一四年十月三十一日，目標公司並無任何資產抵押。

董事會函件

重大投資、收購或出售及承擔

於有關期間內，目標公司並無進行任何重大投資、附屬公司及聯營公司收購及出售。除開發達興豪苑外，於最後實際可行日期，目標公司並無任何重大投資或重大資本開支承擔之未來計劃。

或然負債

目標公司與承包商宏潤建設集團股份有限公司（「宏潤建設」）存在一項爭議。於二零一三年七月十一日，宏潤建設針對目標公司向中山市第一人民法院（「法院」）提出訴訟，申索建築工程款項人民幣22,134,236.50元連同由提出訴訟當日起至判決生效日期止每天0.021%之罰息（統稱「該申索」）。宏潤建設聲稱1) 目標公司未有按建築工程進度支付進度款；2) 目標公司應負上驗收已完成工程延誤之責任；3) 目標公司應承擔建築期間產生之額外成本；及4) 目標公司應向宏潤建設支付利息。然而，法院表明其無法判定目標公司應否即時支付未付款項。於二零一三年七月十二日，法院作出兩項命令，查封目標公司發展中物業內之139個單位，直至二零一五年七月十二日止為期兩年，作為程序上對原訴人申索之保障。該139個單位之總建築面積為9,637.83平方米，估計相關賬面值約為人民幣25,416,000元。

按照目標公司表示，法院暫時未有就案件作出裁定。目標公司有意與原告人就案件達成和解，惟由於雙方未能協定和解金額，故暫時未能達成和解。倘法院裁定原告人勝訴，而目標公司未能於法院訂明之時間內支付申索金額，則法院將應原告人要求，透過公開拍賣處置所查封之部份或全部139個單位，直至原告人之申索獲悉數清償為止。董事認為，倘目標公司無法就該申索抗辯，則目標公司將產生之最終訟費及損害賠償（如有）金額（儘管於暫時初步階段未能確定或量化）（依照本公司中國法律顧問之意見及假設宏潤建設將就利潤損失或（按其選擇）交出所得利潤申索之損害賠償）將不會對目標公司造成重大不利影響，因為賣方將依據補充買賣協議承擔宏潤建設成功申索之利潤損失之所有損害賠償。

董事會函件

僱員及薪酬政策

於有關期間，目標公司並無向任何董事支付酬金作為加盟目標公司之獎金或作為離職補償。於有關期間並無董事放棄酬金。

股息

於有關期間，目標公司並無宣派或派付任何股息。

進行收購事項之理由及裨益

本集團主要從事酒店投資及營運以及物業投資業務。本集團擬將該物業定位為高層公寓大樓，除商住物業發展項目之傳統元素外，亦會設有休閒娛樂設施，旨在迎合退休居民之需要。本集團擬分五期進行進一步內部裝修、佈置及裝置工程（統稱為「裝修」），總地盤面積約為10,533平方米，總建築面積約90,308.41平方米，並無發展新增地盤面積，而裝修將於二零一八年六月底竣工。買方將承擔完成裝修之未來成本，金額估計約為250,000,000港元。於取得竣工及驗收之批准（預期為二零一五年三月三十一日或之前）後，第一期裝修將於二零一五年四月初施工。與此同時，該物業預期於二零一五年七月初開始營運及產生收益。

於最後實際可行日期，本公司並無磋商中或已訂立之任何銷售／出租安排。經計及發行可換股債券可減輕本集團現金流之壓力而無須動用其現有現金資源作為資金，本公司現時有意發行可換股債券作為其中一個集資選擇，以籌集額外資金於不久將來清償現金代價之不足額。此外，可換股債券所附之利率一般低於市場借貸利率。於最後實際可行日期，本公司並無就集資（包括股本或債務）安排進行任何討論或磋商。然而，本公司將於考慮其於相關時間之流動性、手頭現金及負債水平後決定資金來源（即(i)透過本公司配售新股份、進行供股或公開發售進行股本融資；或(ii)透過發行債權證、票據或可換股票據進行債務融資）。董事會將確保就資金來源作出之決定符合本公司及股東之利益。

董事會函件

本集團於截至二零一三年三月三十一日及二零一四年三月三十一日止連續兩個年度一直錄得虧損，共錄得除稅後虧損淨額分別約72,500,000港元及40,800,000港元。鑑於本集團之財務表現未如理想，本集團之管理層繼續不時檢討其現有業務，致力改善本集團之業務營運及財務狀況。本集團之業務策略是積極物色可提高為股東帶來價值之潛在投資機會。董事認為，本集團不時物色合適投資機會，多元化分散現有投資組合並擴闊收入來源，實屬有利。

於最後實際可行日期，本集團在透過你的客棧酒店控股有限公司持有之物業組合中，在中國營口、濰坊及寧海擁有三項物業。根據本公司之管理層，本公司將採取審慎土地儲備方針，在中國發掘更多潛力優厚之頂級物業項目。本公司已確定目標公司（及其主要資產該物業）為本集團之適當收購目標，並認為收購事項之條款屬公平合理，且符合本公司及股東之整體最佳利益，理由如下。

該物業為位於中山市石岐區中山三路與興中道交匯處之商住物業，交通網絡完善。因此，石岐區位於設立企業之策略地點。董事會已考慮中國房地產市場之前景，並評估該物業之估值及地區。根據從中國國家統計局網站所得資料，中國之國內生產總值由二零零九年約人民幣340,903億元（相當於約429,538億港元）增加至二零一三年約人民幣568,845億元（相當於約716,745億港元），複合年增長率約為13.7%。根據中山市統計局，中山市之本地生產總值由二零零九年約人民幣1,564億元（相當於約1,971億港元）增加至二零一三年約人民幣2,639億元（相當於約3,325億港元），複合年增長率約為14.0%。另外，二零一三年之已售商品房總建築面積約為780萬平方米，二零零九年則為560萬平方米，複合年增長率約為8.5%。中國二零一四年國內生產總值、中山市二零一四年本地生產總值及二零一四年已售商品房總建築面積之數據目前尚未取得。

基於上述者，董事認為，由於該物業位於中山市這個華南主要商業中心，故收購事項會為本集團帶來秀麗前景。中山市交通網絡及基礎設施配套完善，商住空間租金因而持續上漲。

董事會函件

此外，根據補充買賣協議之條款及條件，經擴大集團應分三期支付目標公司於二零一四年十月三十一日之應付股東款項約153,250,000港元（「該債項」）：(i) 3,250,000港元於補充買賣協議所載之先決條件全部達成或獲豁免後一年內以現金支付；(ii) 10,000,000港元於補充買賣協議所載之先決條件全部達成或獲豁免後兩年內以現金支付；及(iii) 140,000,000港元於補充買賣協議所載之先決條件全部達成或獲豁免後三年內以現金支付。該債項之還款乃買方與賣方按商業考慮決定，並經計及（其中包括）(i)商業理由及裨益（載於上文「進行收購事項之理由及裨益」一節）；及(ii)鑑於目標公司於截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個財政年度以及截至二零一四年十月三十一日止十個月均錄得虧損淨額，此舉可減輕目標公司償還該債項之流動資金壓力。

經考慮以及基於上述者，董事認為，經公平磋商協定之收購事項條款乃按正常商業條款訂立，而該等條款屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

有關收購事項之風險因素

有關業務之風險

以下為與目標公司之營運有關之若干風險。謹此提醒本公司投資者及有意投資者，該等風險乃互有關連，並可能影響本集團之整體營運及表現。

目標公司於截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一四年十月三十一日止十個月均錄得虧損淨額，日後亦可能產生虧損淨額

於截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止財政年度各年以及截至二零一四年十月三十一日止十個月，目標公司應佔之累計虧損分別約為人民幣17,584,000元、人民幣17,801,000元、人民幣31,015,000元及人民幣39,254,000元。該等虧損主要源自經常性經營開支及因物業發展延誤而向各方作出之非經常性補償。經擴大集團之管理層預期，於物業完成發展後，目標公司可產生足夠收入彌償其開支。然而，尚有多項因素影響目標公司之表現。並不保證目標公司日後將會獲利。

董事會函件

未能就該物業取得竣工及驗收之批准及許可證或會對目標公司之業務、前景、財務狀況及經營業績造成重大不利影響

按照第八屆全國人民大會常務委員會制定及於一九九七年十一月一日通過之中華人民共和國建築法（主席令第91號）（「建築法」，由一九九八年三月一日起生效，並於二零一一年四月二十二日修訂），建築工程未經驗收或者驗收不合格的，不得交付使用。

於最後實際可行日期，除就該物業取得竣工及驗收之批准及許可證外，目標公司已收到住宅及商業物業之所有必要批准及許可證。如董事會函件所述，就該物業取得竣工及驗收之批准及許可證以及解除該物業任何產權負擔或第三方申索為買方支付第二及第三期代價餘額之先決條件之一。倘目標公司未能適時取得上述批准及許可證，則賣方應向買方退還第一期代價並同時終止收購事項，而此舉或會對本集團之業務、前景及經營業績造成重大影響。

賣方未能清償餘下負債、實際完成成本及可能清償金額或會對本集團之流動資金及其擴充業務之能力造成影響

根據補充買賣協議，餘下負債、實際完成成本及可能清償金額將由賣方承擔。儘管董事相信，賣方將有能力應付其於最後截止日期前支付餘下負債、實際完成成本及可能清償金額之義務，惟倘賣方未能於最後截止日期前清償上述款項，則買方將以最後現金付款600,000,000港元（於補充買賣協議所載先決條件全部達成或獲買方豁免後兩至三年內到期）抵銷，本集團之流動資金及其擴充業務之能力將可能受到影響。

董事會函件

無法於有需要時取得額外融資

迄今，本集團主要透過經營現金流量、來自一名關聯方之借款、來自股東之墊款及出資為其營運資金及資本開支需要融資。儘管董事會相信收購事項長遠而言可加強本公司之財務狀況，使本公司能夠應付未清償現金代價之財務承擔，惟籌集額外資本之能力將視乎本集團現有業務之財務表現優劣、主要策略性舉措成功實行與否，以及財務、經濟及市場狀況等外在因素及其他因素，而部份此等因素並非本集團所能控制。倘或當本集團於有需要時未能籌集任何所需額外資本，本集團之業務營運及財務狀況或會受到不利影響。

其他風險

統計資料之可靠性

本通函「賣方、目標公司及該物業之資料」一節所載之統計及行業資料均從多個非官方來源蒐集，惟另有指明為官方來源則作別論。從非官方來源蒐集之統計資料（如有關二零零九年至二零一三年間中山市服務式公寓之佔用率及二零一一年至二零一三年間中山市服務式公寓市場新單位數目之統計資料）由本公司根據內部資源提供。就官方來源（如有關中山市目前住宅每月租金費率、目前住宅售價、平均物業收益率、中國國內生產總值、中山市本地生產總值、中國已售商品房總建築面積之統計資料）而言，儘管董事已作出合理行動以確保統計資料準確地從有關來源摘錄，惟本公司、董事及參與交易之所有其他各方並無對該等統計資料或蒐集、編輯及呈列該等統計資料之方法進行任何獨立審查。因此，本公司、董事及參與交易之所有其他各方概不就該等官方統計資料之準確性發表聲明，亦未能保證該等官方統計資料本質上一致。由於本公司、董事及參與交易之所有其他各方未能確定數據蒐集之方法及當中之準確性，故該節所載之官方統計資料可能不準確，或未必與從其他經濟體系取得之統計資料可資比較。因此，不能保證該等官方事實及官方統計資料在陳述或編製方面之標準或準確性與其他刊物相同。

收購事項之財務影響

資產及負債

於完成後，目標公司將成為本公司之間接全資附屬公司。本集團於二零一四年九月三十日之未經審核綜合資產總值及負債總額（摘錄自本公司2014/2015中期報告）分別約為578,344,000港元及450,754,000港元。誠如本通函附錄三所載，假設於二零一四年九月三十日落實完成，經擴大集團之備考資產總值及負債總額將分別增加至約2,071,396,000港元及1,585,793,000港元。

盈利

於完成後，目標公司將成為本公司之間接全資附屬公司，而本集團將能夠綜合計算目標公司之業績。截至二零一四年三月三十一日止年度之本公司擁有人應佔虧損淨額（摘錄自本公司2013/2014年報）為45,288,000港元。誠如本通函附錄三所載，假設收購事項於二零一三年四月一日完成，經擴大集團之本公司擁有人應佔備考虧損淨額將約為11,823,000港元。

經擴大集團之財務及貿易前景

儘管中國中央政府推行多項行政政策，遏止中國物業市場中某些投機交易，惟來自最終用家之剛性需求仍舊大力支持着中國住房銷售交易，並成為中國房地產市場發展及長遠前景之動力。本集團將繼續審慎物色有利可圖之土地投資機會，充實中國土地儲備，冀能儘量擴大股東財富。本集團之策略為將物業發展為經濟型酒店或（在適當時機下）整體出售。本集團將繼續專注於其主要業務，即酒店投資及營運以及物業投資，本公司目前無意於可見將來擴大或撤出主要業務。

誠如上文「進行收購事項之理由及裨益」各段所詳述，中國房地產市場將繼續蓬勃發展。尤應注意，根據中山市統計局，中山市之本地生產總值由二零零九年約人民幣1,564億元增加至二零一三年約人民幣2,639億元，複合年增長率約為14.0%。二零一三年之已售商品房總建築面積約為780萬平方米，二零零九年則為560萬平方米，複合年增長率約為8.5%。二零一三年之中山市商品房每平方米平均售價約為人民幣6,049.7元，二零零九年則為人民幣4,594.3元，複合年增長率約為7.1%。收購事項亦可讓經擴

董事會函件

大集團將物業組合從中國營口、濰坊及寧海等主要城市擴展至中山。依照上文所述，董事會相信收購事項可提升本公司之整體價值，同時擴闊經擴大集團之收入來源。

本公司之股權架構

下表載列本公司於(i)最後實際可行日期；(ii)代價股份發行時；及(iii)緊隨代價股份發行後之股權架構。

	於最後實際可行日期		代價股份發行時		代價股份發行後	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
股東						
皇冠置地集團有限公司	1,329,318,000	61.54	1,329,318,000	51.13	1,329,318,000	51.13
賣方 (附註3)	-	-	440,000,000	16.92	-	-
			(附註1)			
-BPVL (附註3及5)	-	-	-	-	132,000,000	5.08
					(附註2)	
-ABL (附註4及5)	-	-	-	-	154,000,000	5.92
					(附註2)	
-LL (附註4及5)	-	-	-	-	154,000,000	5.92
					(附註2)	
公眾 (附註5)	<u>830,682,000</u>	<u>38.46</u>	<u>830,682,000</u>	<u>31.95</u>	<u>830,682,000</u>	<u>31.95</u>
總計	<u>2,160,000,000</u>	<u>100.00</u>	<u>2,600,000,000</u>	<u>100.00</u>	<u>2,600,000,000</u>	<u>100.00</u>

附註1：賣方為一家由BPVL、ABL及LL分別實益擁有30%、35%及35%權益之投資控股公司。買方將於補充買賣協議所載先決條件全部達成或獲買方豁免後，隨即向賣方配發及發行440,000,000股代價股份。

附註2：於買方發行440,000,000股代價股份後，由於賣方會隨即按BPVL、ABL及LL各自於賣方已發行股本之持股量比例，分別向該等公司轉讓該等代價股份，因此預期賣方將不會成為主要股東（定義見上市規則）。BPVL、ABL及LL將分別擁有132,000,000股、154,000,000股及154,000,000股股份，分別相當於本公司經擴大已發行股本約5.08%、5.92%及5.92%。

董事會函件

附註3： BPVL由Chau Cheok Wa先生實益擁有100%權益。彼目前為太陽世紀集團有限公司(1383.HK)之執行董事兼主席，太陽世紀集團有限公司主要從事於多間酒店經營及管理貴賓會所之業務。彼亦為中國海外聯誼會之委員會成員。

附註4： ABL由Shi Jun先生實益擁有100%權益，而LL由Wei Zhenming先生實益擁有100%權益。於最後實際可行日期，Shi Jun先生及Wei Zhenming先生均無於任何香港上市公司擔任董事職務或擁有持股權益。

附註5： 均為「公眾」股東。

上市規則之涵義

由於根據上市規則第14.07條計算有關收購事項之其中一項適用百分比率超過100%，故根據上市規則第14.06(5)條，收購事項構成本公司一項非常重大收購事項，因此須遵守上市規則第14章之申報、公告及股東批准規定。

就董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(i)賣方及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之第三方；(ii)於最後實際可行日期，賣方、其最終實益擁有人及彼等各自之聯繫人士並無持有任何股份、購股權或可兌換或交換為股份之證券；及(iii)於最後實際可行日期，賣方及其最終實益擁有人與本公司或其任何關連人士概無任何過往業務關係，未曾訂立或擬訂立任何協議、安排、諒解或承諾(不論正式或非正式及不論明文或隱含)，亦未有進行磋商(不論已結束與否)。就董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於收購事項中擁有與其他股東不同之重大權益。因此，概無股東須就將於股東特別大會上提呈以批准買賣協議及據此擬進行之交易之相關決議案放棄投票。倘賣方及其最終實益擁有人於股東特別大會日期持有任何股份，彼等將須就將於股東特別大會上提呈以批准買賣協議及據此擬進行之交易之相關決議案放棄投票。

董事會函件

股東特別大會

本公司謹訂於二零一五年二月二十三日（星期一）上午十一時正假座香港中區法院道太古廣場港島香格里拉大酒店7樓商務中心行政董事會議廳舉行股東特別大會，以考慮並酌情批准(i)買賣協議及據此擬進行之交易；及(ii)配發及發行代價股份。股東特別大會通告載於本通函第103頁至第104頁，本通函亦隨附股東特別大會適用之代表委任表格。不論閣下是否有意親身出席股東特別大會，務請按照隨附之代表委任表格上印備之指示填妥表格及儘快交回本公司之註冊辦事處（地址為香港灣仔港灣道18號中環廣場16樓1603室）或本公司股份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）；惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會舉行時間四十八小時前交回。閣下填妥及交回代表委任表格後，屆時仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

推薦意見

董事認為，買賣協議之條款屬公平合理，而訂立買賣協議符合本公司及股東之整體利益。因此，董事推薦股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准買賣協議及據此擬進行之交易之決議案。

附加資料

謹請閣下垂注本通函各附錄所載之資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
皇冠環球集團有限公司
主席
廖品綜
謹啟

二零一五年二月三日

1. 以提述方式載入之財務資料

本集團截至二零一四年九月三十日止六個月以及截至二零一四年、二零一三年及二零一二年三月三十一日止三個年度各年之財務資料於下列已登載於聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站 (<http://www.crownicorp.com>)之文件中披露。

本集團截至二零一四年九月三十日止六個月之綜合財務報表(包括相關附註)載於本公司2014/2015中期報告第8頁至第43頁。有關財務報表以提述方式載入本通函,並可於聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk>)閱覽。2014/2015中期報告亦可同時參閱下列快速連結:

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2014/1218/LTN20141218228_C.pdf

本集團截至二零一四年三月三十一日止年度之綜合財務報表(包括相關附註)載於本公司2013/2014年報第40頁至第129頁。有關財務報表以提述方式載入本通函,並可於聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk>)閱覽。2013/2014年報亦可同時參閱下列快速連結:

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2014/0724/LTN20140724520_C.pdf

本集團截至二零一三年三月三十一日止年度之綜合財務報表(包括相關附註)載於本公司2012/2013年報第38頁至第126頁。有關財務報表以提述方式載入本通函,並可於聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk>)閱覽。2012/2013年報亦可同時參閱下列快速連結:

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2013/0711/LTN20130711389_C.pdf

本集團截至二零一二年三月三十一日止年度之綜合財務報表(包括相關附註)載於本公司2011/2012年報第40頁至第142頁。有關財務報表以提述方式載入本通函,並可於聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk>)閱覽。2011/2012年報亦可同時參閱下列快速連結:

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2012/0712/LTN20120712278_C.pdf

2. 債務聲明

借款

於二零一四年十二月三十一日（即本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期），經擴大集團應付賣方之無抵押免息款項為人民幣153,248,800元（相等於193,093,488港元）。

除上文所披露或本通函另有提述者外，且除集團內公司間負債及日常業務過程中之正常應付賬款外，於二零一四年十二月三十一日，經擴大集團並無已發行而尚未贖回及法定或以其他方式設立但未發行之任何債務證券，以及區分為有擔保、無擔保、有抵押（以及該項抵押是否由發行人或第三方提供）及無抵押之有期貸款，以及屬於經擴大集團之借款性質之其他借款或債務（包括銀行透支及承兌負債（一般貿易票據除外）或承兌信貸或租購承擔（區分為有擔保、無擔保、有抵押及無抵押借款及債項），以及經擴大集團之任何按揭及押記。

3. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團之財務或貿易狀況自二零一四年三月三十一日（即本集團最近期刊發經審核賬目之結算日期）起出現任何重大變動。

4. 營運資金聲明

董事認為，經計及本集團之內部資源、經營現金流量、收購事項之影響及經擴大集團可用之其他信貸後，經擴大集團將具備足夠營運資金供其於由本通函日期起計十二個月期間使用。

5. 本集團之管理層討論及分析

下文載列本集團財務資料之管理層討論及分析：

(i) 截至二零一四年九月三十日止六個月

業務回顧

截至二零一四年九月三十日止六個月，本集團錄得營業額約1,800,000港元，全部源自物業投資。本集團之除稅後溢利約為190,200,000港元，主要包括非經營溢利。截至二零一四年九月三十日止六個月之融資成本大幅減少22,100,000港元，原因為VXLCPL於同一回顧期間同意有條件及不可撤回地豁免部份未償還應付VXLCPL款項（於二零一四年三月三十一日為數138,124,765港元），而本公司毋須承擔進一步利息及其他義務。此外，本集團之經營開支淨額減少，主要是由於折舊開支因出售附屬公司而減少，而有關減少乃為截至二零一四年九月三十日止六個月產生之額外法律、專業及顧問費所抵銷。

流動資金、財務資源及資本架構

於二零一四年九月三十日，本集團之借款約為409,600,000港元。本集團已動用其所有可用之銀行信貸。於二零一四年九月三十日，本集團之權益約為127,600,000港元。

承擔

於二零一四年九月三十日，本集團作為出租人之租賃承擔約為27,700,000港元，而作為承租人之租賃承擔則約為4,600,000港元。於二零一四年九月三十日，本集團並無任何資本承擔。

重大投資、重要收購及出售

於二零一三年七月四日，本公司、你的客棧酒店有限公司（「你的客棧酒店」）及Fortune Sea Group Limited（「FSG」）訂立一份資產互換協議，以收購你的客棧酒店控股有限公司（「你的客棧控股」）之25.9%股權。FSG為本公司之關連人士。就你的客棧控股之股份應付之代價由你的客棧酒店向FSG轉讓西安股份之方式支付。交易已於二零一四年四月十八日完成。

於二零一二年十月二十四日，你的客棧酒店訂立一份出售協議，以按代價人民幣24,100,000元（相等於約30,400,000港元）向一名獨立第三方出售瓦房店酒店100%股權。交易已於二零一四年五月八日完成。

於二零一三年十月十七日，你的客棧酒店訂立一份出售協議，以按代價人民幣19,000,000元（相等於約23,900,000港元）向一名獨立第三方出售通化酒店100%股權。交易已於二零一四年五月十五日完成。

於二零一三年十二月十九日，你的客棧酒店訂立一份出售協議，以按代價人民幣14,100,000元（相等於約17,800,000港元）向一名獨立第三方出售武漢酒店100%股權。交易已於二零一四年五月十六日完成。

於二零一四年一月二十二日，你的客棧酒店訂立一份出售協議，以按代價人民幣50,000,000元（相等於約63,000,000港元）向一名獨立第三方出售井岡山酒店100%股權。股權已於二零一四年六月五日轉讓。

僱員及薪酬政策

於二零一四年九月三十日，本集團合共有三十名僱員，包括執行董事。本集團執行董事與高級管理人員之薪酬政策及福利每年由薪酬、素質及提名委員會（「RQN委員會」）檢討及提供建議，並由董事會批准；而其他僱員之薪酬政策及福利則由行政總裁檢討及批准。本集團給予僱員之薪酬乃根據業內慣例及個別表現而定。本集團亦向其僱員及執行董事提供酌情花紅、醫療保險及定額供款退休計劃，並設有購股權計劃。

貨幣及利率架構

本集團有若干以人民幣及美元計值之外幣貨幣資產及負債。本集團會監察外匯風險，並於有需要時考慮對沖重大外幣風險。於二零一四年九月三十日，本集團並無訂立任何協議對沖外匯風險。

本集團之利率風險主要源自人民幣及美元。所有借款及存款乃以浮息及定息為基準。

本集團並無使用衍生財務工具對沖利率風險。然而，管理層會密切監察本集團淨存款（即銀行存款及應收一間關聯公司款項減計息財務負債）之利率組合。

(ii) 截至二零一四年三月三十一日止十二個月

業務回顧

截至二零一四年三月三十一日止十二個月，本集團錄得營業額約6,000,000港元，主要包括酒店營運收益約900,000港元及租金收入約5,100,000港元。本集團之除稅後虧損約為40,800,000港元，主要包括融資成本約44,700,000港元及其他經營開支淨額約26,700,000港元。

流動資金、財務資源及資本架構

於二零一四年三月三十一日，本集團之借款約為407,400,000港元。本集團已動用其所有可用之銀行信貸。於二零一四年三月三十一日，本集團錄得負債淨額約39,700,000港元。

承擔

於二零一四年三月三十一日，本集團作為出租人之租賃承擔約為24,100,000港元，而作為承租人之租賃承擔則約為1,900,000港元。於二零一四年三月三十一日，本集團之資本承擔為800,000港元。

重大投資、重要收購及出售

於二零一三年七月四日，本公司向你的客棧控股之主要股東收購你的客棧控股。

於二零一三年五月三十一日，你的客棧酒店訂立一份出售協議，向一名獨立第三方出售襄樊酒店之100%股權，現金代價為人民幣24,900,000元（相等於約31,300,000港元）。該項交易已於二零一三年七月三日完成。

於二零一三年二月八日，你的客棧酒店訂立一份出售協議，向一名獨立第三方出售吐魯番酒店之100%股權，現金代價為人民幣15,100,000元（相等於約19,100,000港元）。該項交易已於二零一三年七月三日完成。

於二零一三年五月三十一日，你的客棧酒店訂立一份出售協議，向一名獨立第三方出售布爾津酒店之100%股權，現金代價為人民幣9,300,000元（相等於約11,700,000港元）。該項交易已於二零一四年二月二十四日完成。

除上述者外，本集團於截至二零一四年三月三十一日止十二個月內並無進行任何重大投資、重要收購或出售。

僱員及薪酬政策

於二零一四年三月三十一日，本集團合共有四十五名僱員，包括執行董事。本集團執行董事、非執行董事與高級管理人員之薪酬政策及福利每年由RQN委員會檢討及釐定／提供建議，並由董事會批准；而其他僱員之薪酬政策及福利則由行政總裁檢討及批准。本集團給予僱員之薪酬乃根據業內慣例及個別表現而定。本集團亦向其僱員及執行董事提供酌情花紅、醫療保險及定額供款退休計劃，並設有購股權計劃。

貨幣及利率架構

本集團有若干以人民幣及美元計值之外幣貨幣資產及負債。本集團會監察外匯風險，並於有需要時考慮對沖重大外幣風險。於二零一四年三月三十一日，本集團並無訂立任何協議對沖外匯風險。

本集團之利率風險主要源自人民幣及美元。所有借款及存款乃以浮息及定息為基準。

本集團並無使用衍生財務工具對沖利率風險。然而，管理層會密切監察本集團淨存款（即銀行存款及應收一間關聯公司款項減計息財務負債）之利率組合。

(iii) 截至二零一三年三月三十一日止十二個月

業務回顧

截至二零一三年三月三十一日止十二個月，本集團錄得營業額約6,600,000港元，主要包括酒店營運收益約3,100,000港元及租金收入約3,500,000港元。本集團之除稅後虧損約為72,500,000港元，主要包括融資成本約46,600,000港元及其他經營開支淨額約14,100,000港元。

流動資金、財務資源及資本架構

於二零一三年三月三十一日，本集團之借款約為448,400,000港元。本集團已動用其所有可用之銀行信貸。於二零一三年三月三十一日，本集團之權益約為5,100,000港元。

承擔

於二零一三年三月三十一日，本集團作為出租人之租賃承擔約為42,100,000港元，而作為承租人之租賃承擔則約為2,300,000港元。於二零一三年三月三十一日，本集團之資本承擔為800,000港元。

僱員及薪酬政策

於二零一三年三月三十一日，本集團合共有八十五名僱員，包括執行董事。本集團執行董事與高級管理人員之薪酬政策及福利每年由RQN委員會檢討及提供建議，並由董事會批准；而其他僱員之薪酬政策及福利則由行政總裁檢討及批准。本集團給予僱員之薪酬乃根據業內慣例及個別表現而定。本集團亦向其僱員及執行董事提供酌情花紅、醫療保險及定額供款退休計劃，並設有購股權計劃。

貨幣及利率架構

本集團有若干以人民幣及美元計值之外幣貨幣資產及負債。本集團會監察外匯風險，並於有需要時考慮對沖重大外幣風險。於二零一三年三月三十一日，本集團並無訂立任何協議對沖外匯風險。

本集團之利率風險主要源自人民幣及美元。所有借款及存款乃以浮息及定息為基準。

本集團並無使用衍生財務工具對沖利率風險。然而，管理層會密切監察本集團淨存款（即銀行存款及應收一間關聯公司款項減計息財務負債）之利率組合。

(iv) 截至二零一二年三月三十一日止十二個月**業務回顧**

截至二零一二年三月三十一日止十二個月，本集團錄得營業額約6,400,000港元，主要包括酒店營運收益約3,900,000港元及租金收入約2,500,000港元。本集團之除稅後虧損約為52,400,000港元，主要包括融資成本約48,600,000港元及其他經營開支淨額約28,300,000港元。

流動資金、財務資源及資本架構

於二零一二年三月三十一日，本集團之借款約為441,700,000港元。本集團已動用其所有可用之銀行信貸。於二零一二年三月三十一日，本集團之權益約為69,900,000港元。

承擔

於二零一二年三月三十一日，本集團作為出租人之租賃承擔約為44,300,000港元，而作為承租人之租賃承擔則約為1,100,000港元。於二零一二年三月三十一日，本集團之資本承擔為7,600,000港元。

僱員及薪酬政策

於二零一二年三月三十一日，本集團合共有九十二名僱員，包括執行董事。本集團執行董事與高級管理人員之薪酬政策及福利每年由RQN委員會檢討及提供建議，並由董事會批准；而其他僱員之薪酬政策及福利則由本集團行政總裁檢討及批准。本集團給予僱員之薪酬乃根據業內慣例及個別表現而定。本集團亦向其僱員及執行董事提供酌情花紅、醫療保險及定額供款退休計劃，並設有購股權計劃。

貨幣及利率架構

本集團有若干以人民幣及美元計值之外幣貨幣資產及負債。本集團會監察外匯風險，並於有需要時考慮對沖重大外幣風險。於二零一二年三月三十一日，本集團並無訂立任何協議對沖外匯風險。

本集團之利率風險主要源自人民幣及美元。所有借款及存款乃以浮息及定息為基準。

本集團並無使用衍生財務工具對沖利率風險。然而，管理層會密切監察本集團淨存款（即銀行存款及應收一間關聯公司款項減計息財務負債）之利率組合。

以下為本公司之申報會計師劉歐陽會計師事務所有限公司發出之報告全文，乃為供收錄於本通函而編製。



劉歐陽會計師事務所有限公司
利安達國際成員所之一
香港灣仔
莊士敦道181號
大有大廈21樓

敬啟者：

本核數師謹此載列本核數師就中山市華聯實業開發有限公司（「華聯」）之財務資料（「財務資料」）所作出之報告，有關財務資料包括華聯分別於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年十月三十一日之財務狀況表、華聯分別於截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度以及截至二零一四年十月三十一日止十個月（「有關期間」）之損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表連同其附註。財務資料由華聯之唯一董事編製，以供收錄於皇冠環球集團有限公司（「貴公司」）就建議由享天地集團有限公司（貴公司之間接全資附屬公司）收購華聯之全部股權而刊發日期為二零一五年二月三日之通函（「通函」）附錄二內。

華聯為於一九九三年七月十日在中華人民共和國（「中國」）成立之有限責任公司，主要從事物業開發業務。華聯之註冊辦事處及主要營業地點之地址為中國廣東省中山市中山三路83號。

華聯分別截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度之法定財務報表乃根據中國適用會計原則及規例編製，當中二零一一年及二零一三年之法定財務報表乃由中山市維德會計師事務所審核，而二零一二年之法定財務報表則由中山市中信會計師事務所有限公司審核，該等會計師事務所均於中國註冊。

為供本報告之用，華聯之唯一董事已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之《香港財務報告準則》（「香港財務報告準則」）編製華聯於有關期間之財務報表（「相關財務報表」）。本核數師已根據香港會計師公會頒佈之《香港審核準則》對相關財務報表執行獨立審核程序，並根據香港會計師公會頒佈之《核數指引》第3.340號「招股章程及申報會計師」執行所需額外程序。

本報告所載華聯於有關期間之財務資料已根據相關財務報表編製。本核數師於編製本報告以供收錄於通函時，認為毋須對相關財務報表作出任何調整。

華聯之唯一董事對相關財務報表負責，並已批准刊發相關財務報表。華聯之唯一董事亦對收錄本報告之通函的內容負責。本核數師之責任乃根據相關財務報表編撰本報告所載之財務資料，對財務資料發表獨立意見，並向閣下報告本核數師之意見。

意見

本核數師認為，按照財務資料附註1所載之編製基準，就本報告而言，財務資料真實而公平地反映華聯於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年十月三十一日之事務狀況及華聯於有關期間之業績及現金流量。

強調事項－有關持續經營假設之重大不明朗因素

在不發出保留意見之情況下，本核數師敬請閣下注意財務資料附註1，當中顯示華聯於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年十月三十一日分別錄得累計虧損約人民幣17,584,000元、人民幣17,801,000元、人民幣31,015,000元及人民幣39,254,000元；而華聯於二零一四年十月三十一日擁有有關中國發展中物業之資本承擔約人民幣20,003,000元（財務資料附註21）。此等情況（連同財務資料附註1所載之其他事項）顯示存在重大不明朗因素，可能對華聯持續經營之能力構成重大疑問。

相應財務資料

華聯截至二零一三年十月三十一日止十個月之比較損益及其他全面收益、現金流量及權益變動表連同其附註乃摘錄自華聯同期之未經審核財務資料（「二零一三年十月三十一日財務資料」），二零一三年十月三十一日財務資料由華聯之唯一董事僅為本報告而編製。本核數師已根據香港會計師公會頒佈之《香港審閱工作準則》第2410號「實體之獨立核數師對中期財務資料進行之審閱」審閱二零一三年十月三十一日財務資料。本核數師對二零一三年十月三十一日財務資料進行之審閱工作包括主要向負責財務及會計事宜之人員作出查詢，並執行分析及其他審閱程序。審閱之範圍遠較根據《香港審核準則》進行之審核者為小，故不能保證本核數師將可發現所有可能於審核中發現之重要事項。因此，本核數師並不就二零一三年十月三十一日財務資料發表審核意見。根據本核數師之審閱工作，本核數師並無發現任何事宜，導致本核數師認為二零一三年十月三十一日財務資料在所有重大方面並無根據與編製符合香港財務報告準則之財務資料時所用者貫徹一致之會計政策編製。

I. 財務資料

損益及其他全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日止十個月	
		二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 人民幣千元
營業額		-	-	-	-	-
其他收入	7	32	70	17	15	1
分銷成本		(1,737)	(6)	(6)	(5)	(3)
行政開支		(194)	(229)	(429)	(366)	(456)
其他經營開支		(540)	(52)	(12,796)	(11,541)	(7,781)
年/期內虧損及 全面虧損總額	8	<u>(2,439)</u>	<u>(217)</u>	<u>(13,214)</u>	<u>(11,897)</u>	<u>(8,239)</u>

附註：華聯於截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年及二零一四年十月三十一日止十個月之每股虧損對本報告並無意義，故並無予以呈列。

財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於二零一四年
		二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	十月三十一日 人民幣千元
非流動資產					
物業、機器及設備	12	4	4	-	51
流動資產					
發展中物業	14	158,075	211,893	237,052	238,167
其他應收款項	13	1,100	518	356	246
預付營業稅金及附加		202	513	542	542
預付款項		997	784	397	347
現金及現金等值物	15	1,729	15,249	281	278
		<u>162,103</u>	<u>228,957</u>	<u>238,628</u>	<u>239,580</u>
流動負債					
貿易應付款項	16	618	5,270	13,806	12,435
其他應付款項及應計項目	17	2,895	5,715	5,240	6,380
預收款項		2,626	35,166	37,853	37,699
應付股東款項	18	130,199	153,741	151,403	153,249
撥備	19	3,319	6,836	19,627	27,408
		<u>139,657</u>	<u>206,728</u>	<u>227,929</u>	<u>237,171</u>
流動資產淨值		<u>22,446</u>	<u>22,229</u>	<u>10,699</u>	<u>2,409</u>
總資產減流動負債		<u>22,450</u>	<u>22,233</u>	<u>10,699</u>	<u>2,460</u>
股本及儲備					
實繳資本	20	40,034	40,034	41,714	41,714
累計虧損		(17,584)	(17,801)	(31,015)	(39,254)
權益總額		<u>22,450</u>	<u>22,233</u>	<u>10,699</u>	<u>2,460</u>

權益變動表

	實繳資本 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二零一一年一月一日	40,034	(15,145)	24,889
年內虧損及全面虧損總額	—	(2,439)	(2,439)
於二零一一年十二月三十一日及 二零一二年一月一日	40,034	(17,584)	22,450
年內虧損及全面虧損總額	—	(217)	(217)
於二零一二年十二月三十一日及 二零一三年一月一日	40,034	(17,801)	22,233
注資	1,680	—	1,680
年內虧損及全面虧損總額	—	(13,214)	(13,214)
於二零一三年十二月三十一日及 二零一四年一月一日	41,714	(31,015)	10,699
期內虧損及全面虧損總額	—	(8,239)	(8,239)
於二零一四年十月三十一日	<u>41,714</u>	<u>(39,254)</u>	<u>2,460</u>
	實繳資本 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二零一三年一月一日	40,034	(17,801)	22,233
注資	1,680	—	1,680
期內虧損及全面虧損總額	—	(11,897)	(11,897)
於二零一三年十月三十一日	<u>41,714</u>	<u>(29,698)</u>	<u>12,016</u>

現金流量表

	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日止十個月	
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
經營活動					
年／期內虧損	(2,439)	(217)	(13,214)	(11,897)	(8,239)
調整：					
已撇銷壞賬	540	-	-	-	-
折舊	-	-	-	-	1
利息收入	(23)	(25)	(17)	(15)	(1)
撇銷物業、機器及設備之虧損	-	-	4	4	-
賠償撥備	-	-	12,791	11,537	7,781
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>12,791</u>	<u>11,537</u>	<u>7,781</u>
營運資金變動前之經營業務現金流出	(1,922)	(242)	(436)	(371)	(458)
發展中物業增加	(85,584)	(53,818)	(25,159)	(23,186)	(1,115)
其他應收款項減少	1	582	162	115	110
預付營業稅金及附加增加	(202)	(311)	(29)	(29)	-
預付款項減少	19,172	213	387	335	50
貿易應付款項增加／(減少)	209	4,652	8,536	7,116	(1,371)
其他應付款項及應計項目增加／(減少)	984	2,820	(475)	(515)	1,140
預收款項增加／(減少)	2,626	32,540	2,687	435	(154)
撥備增加	3,319	3,517	-	-	-
	<u>(61,397)</u>	<u>(10,047)</u>	<u>(14,327)</u>	<u>(16,100)</u>	<u>(1,798)</u>
投資活動					
就購買物業、機器及設備付款	-	-	-	-	(52)
已收利息	23	25	17	15	1
	<u>23</u>	<u>25</u>	<u>17</u>	<u>15</u>	<u>1</u>
投資活動所得之現金淨額	<u>23</u>	<u>25</u>	<u>17</u>	<u>15</u>	<u>(51)</u>
融資活動					
來自股東之墊款／(向股東還款)	59,438	23,542	(2,338)	923	1,846
注資所得款項	-	-	1,680	1,680	-
	<u>59,438</u>	<u>23,542</u>	<u>(658)</u>	<u>2,603</u>	<u>1,846</u>
融資活動所得之現金淨額	<u>59,438</u>	<u>23,542</u>	<u>(658)</u>	<u>2,603</u>	<u>1,846</u>
現金及現金等值物(減少)／增加淨額	(1,936)	13,520	(14,968)	(13,482)	(3)
於年／期初之現金及現金等值物	3,665	1,729	15,249	15,249	281
	<u>1,729</u>	<u>15,249</u>	<u>281</u>	<u>1,767</u>	<u>278</u>
於年／期末之現金及現金等值物	<u>1,729</u>	<u>15,249</u>	<u>281</u>	<u>1,767</u>	<u>278</u>

財務資料附註

1. 公司資料及呈列基準

華聯為於一九九三年七月十日在中國成立之有限責任公司。華聯之註冊辦事處及主要營業地點之地址為中國廣東省中山市中山三路83號。華聯主要從事物業開發業務。

於本報告日期，華聯之最終控股公司兼母公司為於薩摩亞註冊成立之 Sino Oasis Oversea Limited (「Sino Oasis」)。

財務資料乃以人民幣(「人民幣」)呈列，而人民幣即華聯之功能貨幣。

財務資料乃按持續經營基準編製，當中假設資產及負債將分別於日常業務過程中變現及償還，即使華聯於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年十月三十一日分別錄得累計虧損約人民幣17,584,000元、人民幣17,801,000元、人民幣31,015,000元及人民幣39,254,000元；而華聯於二零一四年十月三十一日擁有有關中國發展中物業之資本承擔約人民幣20,003,000元(財務資料附註21)。此等情況顯示存在重大不明朗因素，可能對華聯持續經營之能力構成重大疑問，因此，華聯未必能於正常業務過程中變現資產及解除負債。財務資料乃按將於未來十二個月內持續經營之基準編製，其有效性視乎華聯之股東所提供之持續財務支持水平是否足以為華聯之承擔以及營運資金需要提供資金。華聯之股東已同意提供足夠資金，讓華聯應付到期負債。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

為編製及呈列有關期間之財務資料，華聯已貫徹採納所有由香港會計師公會頒佈，並於華聯自二零一四年一月一日起開始之財政年度生效之相關《香港會計準則》(「香港會計準則」)、香港財務報告準則、修訂本及相關詮釋。

華聯並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂準則、修訂本及詮釋：

香港財務報告準則（修訂本）	二零一零年至二零一二年週期 香港財務報告準則年度改進 ¹
香港財務報告準則（修訂本）	二零一一年至二零一三年週期 香港財務報告準則年度改進 ¹
香港財務報告準則（修訂本）	二零一二年至二零一四年週期 香港財務報告準則年度改進 ²
香港財務報告準則第9號 （二零一四年）	財務工具 ⁴
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬戶 ²
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益 ³
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7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 ⁴
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號（修訂本）	投資者與其聯營公司或合營企業 間之銷售或資產貢獻 ²
香港財務報告準則第11號 （修訂本）	收購合營業務權益之會計處理 ²
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號（修訂本）	澄清折舊及攤銷之接納方法 ²
香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號（修訂本）	農業：生產性植物 ²
香港會計準則第19號（修訂本）	定額福利計劃－僱員供款 ¹
香港會計準則第27號（修訂本）	獨立財務報表之權益法 ²

¹ 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效，可提早應用。

² 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效，可提早應用。

³ 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效，可提早應用。

⁴ 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效，可提早應用。

華聯之唯一董事預期，除下文所述者外，應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則不會對華聯之業績及財務狀況構成重大影響。

3. 重大會計政策

財務資料乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，財務資料包括香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則及香港《公司條例》規定之適用披露事項。

財務資料乃根據歷史成本基準編製。歷史成本一般按照於交換貨物及服務時支付之代價公平值計算。

公平值是於計量當日市場參與者在現時市況下於一個主要（或最有利的）市場進行有序交易出售資產可收取或轉讓負債須支付之價格，即退出價格，而不論該價格是否可直接觀察或須使用其他估值技術估計。於估計資產或負債之公平值時，倘市場參與者於計量日釐定資產或負債價格時將考慮資產或負債之某些特點，則華聯亦會考慮該等特點。於此等財務報表中作計量及／或披露用途之公平值乃按此基準釐定，惟屬香港財務報告準則第2號範圍內之以股份為基礎之付款交易、屬香港會計準則第17號範圍內之租賃交易，以及在若干方面與公平值相似但並非公平值之計量（如香港會計準則第2號之可變現淨值或香港會計準則第36號之使用價值）除外。

此外，就財務申報而言，公平值計量根據公平值計量之輸入變數之可觀察程度及公平值計量之輸入變數對其整體之重要性分類為第一、二或三級，詳情如下：

- 第一級輸入變數為實體能於計量當日獲得之相同資產或負債於活躍市場之報價（未經調整）；
- 第二級輸入變數為除第一級所計及的報價外，有關資產或負債可直接或間接觀測而得之輸入變數；及
- 第三級輸入變數為資產之不可觀測輸入變數。

主要會計政策於下文載列。

物業、機器及設備

物業、機器及設備於財務狀況表內按成本減其後累計折舊及減值虧損（如有）列賬。

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：

電子設備	五年
汽車	五年

發展中物業

發展中物業以成本及可變現淨值兩者之較低者列賬。

成本包括土地使用權成本、建築成本、資本化借款成本及其他直接發展開支。

可變現淨值為日常業務過程中之估計售價減完成估計成本及適用銷售費用。

非財務資產減值

可使用年期有限之資產—如未可使用之無形資產—毋須攤銷，惟每年進行減值測試。倘發生任何事件或情況變動，顯示須作攤銷之資產賬面值未必能收回，則須對其進行減值檢討。資產賬面值超出其可收回金額之差額確認為減值虧損。可收回金額為資產之公平值減出售成本及使用價值兩者之較高者。為評估減值，資產按可獨立識別現金流量之最低層次（現金產生單位）分組。出現減值之非財務資產於每個報告日檢討可否撥回減值。

財務資產

該公司之唯一財務資產類別為貸款及應收款項。財務資產之分類取決於收購該等財務資產時之目的。華聯於初步確認時釐定財務資產之歸類。

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，惟將於或預期於由報告期末起計十二個月後結算之款項分類為非流動資產。華聯之貸款及應收款項包括財務狀況表內之「其他應收款項」及「現金及現金等值物」。

財務資產常規買賣於交易日確認，交易日即該公司承諾購買或出售資產當日。財務資產於從投資項目收取現金流量之權利已屆滿或轉讓，而該公司已將所有權之絕大部份風險及回報轉讓時取消確認。貸款及應收款項初步按公平值確認，交易成本在損益支銷，其後採用實際利息法按攤銷成本列賬。

抵銷財務工具

當有合法可強制執行權利抵銷已確認金額，而有意按淨額基準結算結餘或同時變現資產及清償負債，則財務資產及負債互相抵銷，淨額於財務狀況表內呈列。

按攤銷成本列賬之財務資產減值

華聯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。當有客觀證據顯示因於資產初步確認後出現一項或多項事件（「虧損事件」）導致減值，且該項或該等虧損事件對財務資產或財務資產組別之估計現金流量構成可以可靠估計之影響時，一項或一組財務資產方為已減值，並產生減值虧損。

減值證據可能包括一名或一組債務人出現重大財務困難、欠繳或拖欠利息或本金款項之跡象，彼等可能進入破產程序或進行其他財務重組，以及顯示估計未來現金流量出現可計量減幅之可觀察數據，例如與欠繳款項有關之欠款或經濟情況變動。

貸款及應收款項類別之虧損金額按資產賬面值與按財務資產原有實際利率貼現之估計未來現金流量之現值（不包括尚未產生之未來信貸虧損）兩者之差額計量。資產之賬面值將予削減，虧損之金額在損益內確認。倘貸款按浮動利率計息，則用於計量任何減值虧損之貼現率為合約所釐定之現行實際利率。為方便實行，該公司亦可使用可觀察市價按工具之公平值計量減值。

倘減值虧損金額於往後期間減少，而減少可與於確認減值後發生之事件（如債務人之信貸評級改善）客觀聯繫，則於損益內確認撥回以往確認之減值虧損。

其他應收款項

其他應收款項初步按公平值確認，其後採用實際利息法按攤銷成本計量，並扣除減值撥備。倘其他應收款項預期於一年（或業務之正常營運週期（如較長））或以內收回，則分類為流動資產，否則將於非流動資產內呈列。

現金及現金等值物

就現金流量表而言，現金及現金等值物包括手頭現金、銀行通知存款、原到期日為三個月或以內之其他短期高流通性投資及銀行透支。

貿易及其他應付款項

貿易應付款項為就於日常業務過程中向供應商取得商品或服務付款之義務。倘應付款項於一年（或業務之正常營運週期（如較長））或以內到期支付，則分類為流動負債，否則將於非流動負債內呈列。

貿易及其他應付款項初步按公平值確認，其後採用實際利息法按攤銷成本計量。

即期及遞延所得稅

所得稅開支包括即期及遞延稅項。稅項在損益內確認，惟與在其他全面收益或直接在權益中確認之項目有關者，則分別在其他全面收益或直接在權益中確認。

(i) 即期所得稅

即期所得稅支出乃根據華聯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，則華聯會定期評估報稅表之狀況。華聯於適當時候就預期支付予稅務機關之金額作出撥備。

(ii) 遞延所得稅

遞延所得稅乃採用負債法，就資產及負債稅基與其於財務資料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所得稅，則不予列賬。於報告期末已訂定或大致訂定，並預期於相關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債清償之期間適用之稅率（及稅法）乃用作計算遞延所得稅。

遞延所得稅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。

(iii) 抵銷

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。

退休福利成本

根據中國相關勞動規則及法規向中國地方政府之界定供款退休計劃支付之款項於僱員提供服務使其享有供款時確認為開支。

撥備

倘華聯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。重組撥備包括終止租賃罰款及遣散費。華聯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。

收益確認

華聯於未來經濟利益有可能流入華聯，收益金額能可靠計量，且符合個別條件時確認收益。於有關期間，華聯之唯一主要收入為利息收入，乃利用實際利息法確認。倘貸款及應收款項已減值，則華聯將其賬面值削減至其可收回金額，即按工具原實際利率貼現之估計未來現金流量，然後持續撥回貼現以作為利息收入。來自已減值貸款及應收款項之利息收入乃利用原實際利率確認。

租賃

凡所有權之絕大部份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損益中扣除。

4. 估計不確定性之重大原因

在應用上文附註3所述華聯會計政策之過程中，華聯之唯一董事須作出有關財務報表所呈列之資產、負債、收益及開支賬面值以及所作披露之估計及假設。估計及相關假設乃按過往經驗及其他被視為相關之因素而作出。實際結果可能有別於該等估計。

華聯持續檢討該等估計及相關假設。會計估計之修訂如只影響修訂估計之期間，則於該期間確認，或如影響當前及未來期間，則於修訂及未來期間確認。

對未來之重大假設及於報告期末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資產及負債賬面值作出重大調整）如下。

發展中物業之估計可變現淨值

於釐定應否就華聯之發展中物業作出撥備時，華聯之唯一董事會考慮當前市況及估計市值（即估計售價減估計出售成本），並扣除完成物業之估計成本。倘估計市值少於賬面值，則須作出撥備。倘發展中物業之實際可變現淨值因市況改變及／或發展成本預算作出重大修改而少於預期，則可能須作出重大減值虧損撥備。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年十月三十一日，發展中物業之賬面值分別約為人民幣158,075,000元、人民幣211,893,000元、人民幣237,052,000元及人民幣238,167,000元。於有關期間內，概無作出減值撥備。

其他應收款項之估計減值

當有客觀證據，華聯之唯一董事會考慮估計未來現金流量，以評估減值虧損。減值虧損金額按資產賬面值與按財務資產原實際利率（即於初步確認時用作計算之實際利率）貼現之估計未來現金流量之現值（不包括尚未產生之未來信貸虧損）兩者之差額計量。倘實際未來現金流量少於預期，則可能產生重大減值虧損。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年十月三十一日，其他應收款項之賬面值分別約為人民幣1,100,000元、人民幣518,000元、人民幣356,000元及人民幣246,000元。於有關期間內，概無作出減值撥備。

5. 資本風險管理

華聯管理資本之目標為透過取得最佳債務及權益平衡，保障華聯有能力持續經營及為股東提供最大回報。華聯之整體策略於有關期間內一直維持不變。

華聯之資本架構包括淨債務（包括應付控股公司款項，惟扣除現金及現金等值物以及華聯擁有人應佔權益（其中包括實繳資本及儲備））。

華聯之唯一董事持續檢討資本架構，當中考慮資金成本及資金所涉風險。按照唯一董事之建議，華聯將透過派付股息、注入新資本以及籌集新債務或償還現有債務，使其整體資本架構取得平衡。

6. 財務工具

a) 財務工具類別

	於十二月三十一日			於二零一四年
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	十月三十一日 人民幣千元
財務資產				
貸款及應收款項 (包括現金及 現金等值物)	2,829	15,767	637	524
財務負債				
按攤銷成本	133,712	164,726	170,449	172,064

b) 財務風險管理目標及政策

華聯之主要財務工具包括其他應收款項、現金及現金等值物以及貿易應付款項、其他應付款項及應計項目以及應付股東款項。該等財務工具之詳情乃於相應之附註內披露。與該等財務工具有關之風險包括市場風險(當中包括外幣風險及利率風險)、信貸風險及流動資金風險。減低該等風險之政策於下文載列。華聯之管理層管理並監察該等風險，以確保及時有效地實行適當措施。

市場風險

(i) 外幣風險

人民幣不可自由兌換為外幣。所有涉及人民幣之外幣交易均須通過中國人民銀行或獲准購匯及售匯之其他機構進行。就外匯交易採用之匯率為中國人民銀行所報匯率，主要按供求釐定。

由於華聯之大部份貨幣資產及負債均以人民幣計值，而華聯亦主要以人民幣進行業務交易，故華聯之外幣風險並不重大，華聯目前亦無外幣對沖政策。然而，管理層監察外幣風險，並將於有需要時考慮對沖重大外幣風險。

由於華聯之唯一董事認為外幣風險極微，故並無呈列敏感度分析。

(ii) 利率風險

華聯之現金流量利率風險來自按當前市場利率計息之銀行結餘。華聯之銀行存款屬短期性質，現金流量利率風險極微，故並無呈列利率風險敏感度分析。

信貸風險

於每個報告期末，倘對方未能履行義務導致華聯招致財務損失，華聯之最高信貸風險將來自財務狀況表所列各項已確認財務資產之賬面值。

華聯之風險分散至多名對手，並無重大集中信貸風險。

華聯於每個報告期末檢討各項獨立應收款項之可收回金額，以確保就不可收回金額作出足夠減值虧損撥備。因此，華聯之唯一董事認為，華聯之信貸風險已大為減低。

由於對手均為獲認可信貸評級機構給予高信貸評級之銀行，故流動資金之信貸風險有限。

流動資金風險

管理流動資金風險時，華聯監察並維持管理層認為足以為華聯之業務提供資金，並減輕現金流量波動影響之現金及現金等值物水平。

下表根據協定還款期詳列華聯之非衍生性財務負債餘下合約年期，乃根據於華聯可能最早被要求償還之日期，該等財務負債之未貼現現金流量編製。

下表包括利息及本金現金流量。

流動資金風險列表

	一年內 人民幣千元	未貼現現金 流量總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
於二零一一年 十二月三十一日			
貿易應付款項	618	618	618
其他應付款項及 應計項目	2,895	2,895	2,895
應付股東款項	130,199	130,199	130,199
	<u>133,712</u>	<u>133,712</u>	<u>133,712</u>
於二零一二年 十二月三十一日			
貿易應付款項	5,270	5,270	5,270
其他應付款項及 應計項目	5,715	5,715	5,715
應付股東款項	153,741	153,741	153,741
	<u>164,726</u>	<u>164,726</u>	<u>164,726</u>

(c) 財務資產及負債之公平值

並非經常性按公平值計量之財務資產及財務負債之公平值乃根據貼現現金流量分析，按照公認定價模式釐定。

華聯之唯一董事認為，由於該等財務資產及財務負債屬短期或即期性質，故其於財務資料內按攤銷成本呈列之賬面值與其公平值相若。

7. 其他收入

	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日止十個月	
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
銀行利息收入	23	25	17	15	1
雜項收入	9	45	-	-	-
	<u>32</u>	<u>70</u>	<u>17</u>	<u>15</u>	<u>1</u>

8. 年／期內虧損

計算年／期內虧損時已扣除：

	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日止十個月	
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
核數師酬金	2	20	23	23	-
已撇銷壞賬	540	-	-	-	-
折舊	-	-	-	-	1
撇銷物業、機器及 設備之虧損	-	-	4	4	-
賠償撥備	-	-	12,791	11,537	7,781
租金開支	14	10	45	2	-
	<u>556</u>	<u>30</u>	<u>12,863</u>	<u>11,566</u>	<u>7,781</u>

9. 僱員福利開支

	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日止十個月	
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
董事薪酬					
– 袍金	-	-	-	-	-
– 社會保障成本	-	-	-	-	-
– 其他酬金	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
工資及薪金	473	512	518	396	387
社會保障成本	15	14	12	10	9
	<u>488</u>	<u>526</u>	<u>530</u>	<u>406</u>	<u>396</u>

於有關期間內，華聯並無向任何董事支付任何酬金，作為邀請彼等加入華聯之獎勵金或作為離職補償。於有關期間內，概無董事放棄任何酬金。

10. 所得稅開支

根據中國《企業所得稅法》（「企業所得稅法」）及《企業所得稅法實施細則》，華聯於有關期間之稅率為25%。

由於華聯於截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度之估計應課稅溢利可全數以由過往年度結轉之稅項虧損抵銷，而截至二零一三年十二月三十一日止年度及截至二零一四年十月三十一日止十個月並無估計應課稅溢利，故於有關期間內及截至二零一四年十月三十一日止十個月均無作出所得稅開支撥備。

有關期間之稅項開支與損益及其他全面收益表內之除稅前虧損對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日止十個月	
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
除稅前虧損	2,439	217	13,214	11,897	8,239
按境內所得稅率25%計算之稅項	610	54	3,304	2,974	2,060
以下各項之稅項影響：					
– 不可扣稅開支	(143)	(15)	(3,198)	(2,884)	(1,946)
– 來自臨時差額之未確認遞延稅項	(394)	–	(106)	(90)	(114)
– 與已付營業稅抵銷	–	78	–	–	–
– 動用過往未確認之稅項虧損	26	35	–	–	–
– 預售之視作溢利	(99)	(152)	–	–	–
稅項開支	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>

由於稅項撥備或稅項虧損預期將於可見未來變現，並無重大時間差距，故並無作出遞延稅項撥備。

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年十月三十一日，華聯可供抵銷未來溢利之估計未動用稅項虧損分別約為人民幣197,000元、人民幣57,000元、人民幣57,000元及人民幣57,000元。未動用稅項虧損將於相關評稅年度起計五年後屆滿。

11. 股息

於有關期間內概無派付或建議派付任何股息，自二零一四年十月三十一日以來亦無建議派付任何股息。

12. 物業、機器及設備

	汽車 人民幣千元	電子設備 人民幣千元	總額 人民幣千元
<u>成本</u>			
於二零一一年一月一日以及 二零一一年及二零一二年 十二月三十一日	-	8	8
撇銷	-	(8)	(8)
於二零一三年十二月三十一日及 二零一四年一月一日	-	-	-
添置	52	-	52
於二零一四年十月三十一日	52	-	52
<u>累計折舊</u>			
於二零一一年一月一日以及 二零一一年及二零一二年 十二月三十一日	-	4	4
撇銷	-	(4)	(4)
於二零一三年十二月三十一日及 二零一四年一月一日	-	-	-
期內折舊	1	-	1
於二零一四年十月三十一日	1	-	1
<u>賬面淨值</u>			
於二零一一年十二月三十一日	-	4	4
於二零一二年十二月三十一日	-	4	4
於二零一三年十二月三十一日	-	-	-
於二零一四年十月三十一日	51	-	51

13. 其他應收款項

由於其他應收款項於短期內到期，故其賬面值與公平值相若。

其他應收款項以人民幣計值，並未逾期或減值。

華聯並無就該等結餘持有任何抵押品。

14. 發展中物業

	於十二月三十一日			於二零一四年
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	十月三十一日 人民幣千元
於年／期初	72,491	158,075	211,893	237,052
添置	85,584	53,818	25,159	1,115
於年／期末	<u>158,075</u>	<u>211,893</u>	<u>237,052</u>	<u>238,167</u>
代表：				
土地使用權	7,305	7,305	7,305	7,305
建築成本及資本化開支	150,770	204,588	229,747	230,862
	<u>158,075</u>	<u>211,893</u>	<u>237,052</u>	<u>238,167</u>

位於中國租賃土地上之發展中物業之賬面值如下：

	於十二月三十一日			於二零一四年
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	十月三十一日 人民幣千元
中期租賃	<u>158,075</u>	<u>211,893</u>	<u>237,052</u>	<u>238,167</u>

根據華聯之會計政策，由於相關物業發展項目預期將於正常營運週期內出售或變現，故發展中物業分類為流動資產。

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年十月三十一日，發展中物業之賬面值分別約為人民幣158,075,000元、人民幣211,893,000元、人民幣237,052,000元及人民幣238,167,000元，預期不會於有關期間結束起計未來十二個月內變現。

華聯與承建商宏潤建設集團股份有限公司（「宏潤」）之間曾出現糾紛。宏潤聲稱1)華聯並無根據建築工程進度支付進度款項、2)華聯應對驗收已完成工程方面之延誤負責、3)華聯應承擔建築過程中產生之額外成本，及4)華聯應向宏潤支付利息。因此，宏潤對華聯採取法律行動。然而，法院宣布，其並無權力判決華聯應否即時支付未支付款項。相反，法院於二零一三年七月十二日頒佈命令，查封發展中物業之139個單位，直至二零一五年七月十二日止為期兩年。該139個單位之相關估計賬面值約為人民幣25,416,000元。

15. 現金及現金等值物

	於十二月三十一日			於二零一四年
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	十月三十一日 人民幣千元
銀行及手頭現金	1,729	15,249	281	278
最高信貸風險	1,702	15,240	273	277

現金及現金等值物包括手頭現金及原於三個月或以內到期之存款。

銀行結餘及現金均以人民幣計值。人民幣兌換為外幣須受中國《外匯管理條例》以及《結匯、售匯及付匯管理規定》規限。

16. 貿易應付款項

華聯於報告期末之貿易應付款項根據發票日期呈列之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於二零一四年
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	十月三十一日 人民幣千元
九十日內	618	4,895	9,516	455
九十一至一百八十日	-	-	-	-
一百八十一至三百六十五日	-	-	-	8,810
一年以上	-	375	3,750	3,170
	<u>618</u>	<u>5,270</u>	<u>13,266</u>	<u>12,435</u>

由於貿易應付款項於短期內到期，故其賬面值與公平值相若。所有貿易應付款項均以人民幣計值。

貿易應付款項按相關協議及項目進度累計，而於各報告期末，若干貿易應付款項尚未到期支付。華聯已制定財務風險管理政策，以確保所有貿易應付款項均於信貸期限內清償。

17. 其他應付款項及應計項目

由於其他應付款項及應計項目於短期內到期，故其賬面值與公平值相若。其他應付款項及應計項目均以人民幣計值。

18. 應付股東款項

	於十二月三十一日			於二零一四年
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	十月三十一日 人民幣千元
雲南凱茵房地產開發 有限公司	108,995	34,394	-	-
華泰利集團有限公司	21,204	119,347	151,403	-
Sino Oasis Oversea Limited	-	-	-	153,249
	<u>130,199</u>	<u>153,741</u>	<u>151,403</u>	<u>153,249</u>

應付股東款項為無抵押、免息及須按要求償還。

19. 撥備

已作出之撥備詳情載於下文：

	於十二月三十一日			於二零一四年
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	十月三十一日 人民幣千元
已訂約出售單位之賠償#	-	-	12,791	13,072
取消經營租賃之賠償*	-	-	-	7,500
爭議中之額外建築成本	3,319	6,836	6,836	6,836
	<u>3,319</u>	<u>6,836</u>	<u>19,627</u>	<u>27,408</u>

華聯於二零一一年及二零一二年簽訂多份買賣協議，向第三方出售17個單位。按照該等買賣協議，單位應於二零一二年十二月或二零一三年六月三十日移交買家。然而，直至二零一四年十月三十一日，單位尚未可供移交。因此，應就延遲移交單位支付利息作為買家之賠償。此外，華聯與前股東雲南凱茵房地產開發有限公司就出售40個單位簽訂另一份買賣協議，惟有關交易已被視作取消，而華聯已就取消交易作出賠償撥備人民幣12,600,000元。

* 於二零一二年五月，華聯與佛山市優越百貨管理有限公司（「優越百貨」）就購物商場簽訂一份租賃協議。然而，優越百貨並不滿意購物商場之狀況及配套設施。於二零一四年五月，優越百貨致函華聯，取消租賃協議及按照租賃協議申索人民幣7,500,000元之賠償。

20. 實繳資本

	於十二月三十一日			於二零一四年
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	十月三十一日 千港元
註冊資本	<u>40,000</u>	<u>40,000</u>	<u>50,000</u>	<u>50,000</u>

	於十二月三十一日			於二零一四年
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	十月三十一日 千港元
實繳資本				
於二零一一年及二零一二年 十二月三十一日：				
40,000,000港元				
於二零一三年 十二月三十一日及 二零一四年十月三十一日：				
42,074,000港元	40,034	40,034	41,714	41,714

華聯於一九九三年七月十日成立，註冊資本為80,000,000港元。截至一九九九年五月二十日止，已繳付40,000,000港元。根據一項於二零零六年六月十二日通過之董事決議案，註冊資本削減至40,000,000港元。其後，根據一項於二零一三年一月七日通過之董事決議案，註冊資本增加至50,000,000港元，而截至二零一三年一月二十一日止，其中42,074,000港元已繳付。中國註冊執業會計師行中山市超越會計師事務所已於二零一三年六月二十四日進行最新之驗資報告。根據組織章程大綱，7,926,000港元之未繳資本應於二零一五年六月二十八日或之前繳付。

21. 資本承擔

於報告期末，華聯有關發展中物業之資本承擔如下：

	於十二月三十一日			於二零一四年
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	十月三十一日 千港元
已訂約但未撥備	42,010	38,052	18,373	20,003

22. 或然負債

宏潤為發展中物業之主要承建商，聲稱已產生且應即時向其支付人民幣16,940,000元之額外建築成本。宏潤已採取法律行動申索該等額外成本、進度付款及就未支付款項按每日0.021厘計算之利息。然而，華聯並不同意宏潤之計算方法，並估計額外建築成本應僅為人民幣6,836,000元，並已就此作出撥備（見附註19）。由於驗收程序尚未完成，故華聯亦不同意所申索之進度付款。倘華聯於該案件中被判敗訴，則華聯之負債將增加人民幣10,323,000元，以及相應利息。

於二零一四年十月三十一日，華聯有七名僱員，惟與彼等並無簽訂僱傭合約。此外，華聯尚未為該等僱員支付若干社會保障及住房公積金供款。誠如華聯之中國法律顧問所告知，相關中國機關或會頒令華聯於訂明之限期內就過往之僱傭關係向員工支付額外工資或經濟補償，以及相關社會保障、住房公積金供款及逾期罰款。最高相關社會保障、住房公積金供款及逾期罰款估計為人民幣240,000元。按管理層所評估，被頒令支付上述金額之可能性極低，故並無作出撥備。

II. 報告期後事項

於二零一四年十月三十一日後及截至本報告日期，概無發生重大事項。

III. 期後財務報表

華聯並無就於二零一四年十月三十一日後及截至本報告日期之任何期間編製任何經審核財務報表。

此 致

皇冠環球集團有限公司
董事會 台照

劉歐陽會計師事務所有限公司
執業會計師
香港
謹啟

歐陽天華
執業證書編號：P02343

二零一五年二月三日

經擴大集團之未經審核備考財務資料

以下是根據下文所載附註編製之皇冠環球集團有限公司（「本公司」）及其附屬公司（於下文統稱為「本集團」）以及中山市華聯實業開發有限公司（「華聯」）（連同本集團於下文統稱為「經擴大集團」）之說明性未經審核備考財務資料（「未經審核備考財務資料」），以說明建議收購華聯全部股權（「收購事項」）之影響。

未經審核備考財務資料乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第4.29段編製，以說明收購事項之影響，猶如收購事項已於二零一四年九月三十日或二零一三年四月一日（如適用）完成。

未經審核備考綜合財務狀況表乃依照本集團於二零一四年九月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表（摘錄自本公司截至二零一四年九月三十日止六個月之已刊發中期財務報告）及目標集團於二零一四年六月三十日之經審核財務狀況表（摘錄自本通函附錄二所載目標集團之會計師報告）編製，並已作出有關收購事項之備考調整，猶如收購事項已於二零一四年九月三十日完成。

經擴大集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表乃依照(i)本集團截至二零一四年三月三十一日止年度之經審核綜合損益及其他全面收益表及經審核綜合現金流量表（摘錄自本公司截至二零一四年三月三十一日止年度之已刊發年報）；及(ii)目標集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之經審核損益及其他全面收益表及經審核現金流量表（摘錄自本通函附錄二所載目標集團之會計師報告）編製，並已作出有關收購事項之備考調整，猶如收購事項已於二零一三年四月一日完成。未經審核備考財務資料建基於若干假設、估計及不明朗因素。因此，由於其性質使然，未經審核備考財務資料不擬預測經擴大集團於收購事項後之業績或現金流量或於收購事項完成後達到之財務狀況。

未經審核備考財務資料應與本公司截至二零一四年九月三十日止六個月中期報告及本公司截至二零一四年三月三十一日止年度年報所載本集團之歷史財務資料、本通函附錄二所載之華聯之會計師報告以及本通函其他部份所載之其他財務資料一併閱讀。

經擴大集團之備考綜合財務狀況表

於二零一四年九月三十日

	本集團於 二零一四年 九月三十日 (未經審核) 千港元 (附註1)	華聯於 二零一四年 十月三十一日 (經審核) 千港元 (附註2)	備考調整			經擴大集團 (未經審核) 千港元 (附註6)
			重新分類 發展中物業 千港元 (附註3)	完成收購 事項 千港元 (附註4)	重估 投資物業 千港元 (附註5)	
非流動資產						
物業、機器及設備	100,443	64				100,507
土地使用權	5,286	-				5,286
商譽	951	-				951
投資物業	98,423	-	301,091		1,267,609	1,667,123
在建工程	174	-				174
可供出售財務資產	1,128	-				1,128
附屬公司投資	-	-		1,008,000		(1,008,000)
	<u>206,405</u>	<u>64</u>				<u>1,775,169</u>
流動資產						
發展中物業	-	301,091	(301,091)			-
應收款項、預付款項及按金	353,388	1,435				354,823
銀行結餘及現金	18,551	351		(77,498)		(58,596)
	<u>371,939</u>	<u>302,877</u>				<u>296,227</u>
流動負債						
應付款項、應計項目及撥備	27,447	299,831		12,200		(106,094)
應付所得稅	606	-				606
借款	289,304	-				289,304
	<u>317,357</u>	<u>299,831</u>				<u>523,294</u>
流動資產/(負債)淨額	<u>54,582</u>	<u>3,046</u>				<u>(227,067)</u>
總資產減流動負債	<u>260,987</u>	<u>3,110</u>				<u>1,548,102</u>
非流動負債						
遞延所得稅負債	13,124	-				316,902
應付票據	120,273	-				120,273
應付款項	-	-		612,200		612,200
	<u>133,397</u>	<u>-</u>				<u>1,062,499</u>
資產淨值	<u>127,590</u>	<u>3,110</u>				<u>485,603</u>
權益						
股本及其他法定資本儲備	274,721	42,074		308,000		(42,074)
其他儲備	(147,131)	(38,964)		(1,898)	1,267,609	(1,176,734)
權益總額	<u>127,590</u>	<u>3,110</u>				<u>485,603</u>

未經審核備考綜合財務狀況表之附註：

1. 該等結餘乃摘錄自2014/2015中期報告所載本集團於二零一四年九月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表。
2. 華聯之經審核財務狀況表乃摘錄自本通函附錄二所載之會計師報告，並按人民幣1.00元兌1.2642港元之匯率換算為本集團之呈列貨幣。
3. 於收購事項完成時，該物業應已按照買賣協議及補充買賣協議完成發展。該調整乃指該物業由發展中物業重新分類至投資物業。

該物業擬長期持有作賺取租金及／或資本增值，並於收購事項完成日期以公平值列賬。因此，公平值調整已於下文附註5作出。

4. 該調整乃指有關收購事項之代價及交易成本。
5. 於收購事項完成時，華聯之可識別資產及負債將根據《香港財務報告準則》第3號（經修訂）「業務合併」（「香港財務報告準則第3號」），使用購買會計法按公平值於經擴大集團之綜合財務報表中列賬。

就經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表而言，華聯於二零一四年十月三十一日之可識別資產及負債乃按其於二零一四年十月三十一日之公平值列賬。

物業、機器及設備以及租賃土地之公平值乃由董事參照由滙鋒評估有限公司發出之估值報告估算。誠如本通函附錄四所披露，用於估算物業、機器及設備以及租賃土地公平值之估值方法為市場法，當中參照相關市場上可獲得之可資比較銷售憑證，並（如適用）按淨租金收入資本化基準（當中已充份考慮該物業之復歸收入潛力）達致估值。

由於該物業於完成日期之公平值可能與於編製本未經審核備考財務資料時如上文所述達致之公平值有重大差異，故因收購事項而產生之實際財務影響可能有別於本文所呈列金額，且有關差異可能相當重大。

負商譽之金額乃指本集團應佔華聯可識別淨資產公平值高於收購成本之差額，約為51,911,000港元，分析如下：

	附註	千港元
代價		
— 現金		700,000
— 代價股份 (440,000,000股本公司股份)	<i>a</i>	<u>308,000</u>
		1,008,000
減：所收購淨資產賬面值		3,110
減：賣方承擔之負債	<i>b</i>	106,094
減：公平值調整—該物業	<i>c</i>	1,267,609
加：因公平值調整而產生之遞延稅項負債	<i>d</i>	<u>316,902</u>
負商譽	<i>e</i>	<u><u>(51,911)</u></u>

附註

a 由於董事認為，參照買賣協議呈列購買成本之分配更有意義，故並無就未經審核備考財務資料對代價股份進行估值。

由於華聯於完成日期之可識別資產及負債公平值以及代價之公平值，可能有別於各自於編製上述經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表時所用之公平值，故商譽之實際金額可能有別於本附錄所示之估計金額，且有關差異可能相當重大。

b 參照日期為二零一五年一月二十二日之補充買賣協議，賣方將承擔餘下負債及實際完成成本。於二零一四年十月三十一日，本通函附錄二所載會計師報告內賣方承擔之負債應為人民幣83,922,000元（按人民幣1.00元兌1.2642港元計算相當於約106,094,000港元）。

- c 該物業已按人民幣1,245,000,000元（按人民幣1.00元兌1.26港元計算，相當於1,568,700,000港元）確認，此金額即該物業於二零一四年十二月三十一日之公平值，當中已參考本通函附錄四所披露由滙鋒評估有限公司發出之估值報告。該物業之公平值上調金額為1,267,609,000港元。
- d 依照中國之適用稅率25%計算，該物業之公平值盈餘所產生之相關遞延稅項負債為316,902,000港元。
- e 於編製未經審核備考財務資料時，按照香港財務報告準則第3號第32段，商譽乃按照下文(i)與(ii)之全數差額計量及初步確認：
- (i) 以下各項之總和：
- (1) 所轉讓代價（根據該香港財務報告準則計量（一般規定為於收購當日之公平值））；
 - (2) 被收購方之任何非控股權益金額（根據該香港財務報告準則計量）；及
 - (3) 於分階段完成之業務合併中，收購方以往所持被收購方股權於收購當日之公平值。
- (ii) 可識別所收購資產及所承擔負債於收購當日之淨額（根據該香港財務報告準則計量）。

董事已評估所收購可識別資產及負債之公平值，當中已參照由滙鋒評估有限公司編製之估值報告。董事亦已如上文附註5(a)所披露評估代價之公平值。負商譽於收購日期在損益確認。

申報會計師已審閱上述計算方法及基準，並於參考相關估值報告及協議後同意本公司有關負商譽之處理方法。由於負商譽於收購日期在損益確認，故無須考慮減值。

6. 經擴大集團於完成後將出現現金虧絀。此現金虧絀將以配售新股（已於二零一四年十月二十九日完成）之所得款項淨額約230,281,358港元部份撥付。

經擴大集團之備考綜合全面收益表

截至二零一四年三月三十一日止年度

	備考調整				
	本集團 截至二零一四年 三月三十一日 止年度 (經審核) 千港元 (附註1)	華聯 截至二零一三年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 千港元 (附註2)	完成收購事項 千港元 (附註3)	業務合併之 負商譽 千港元 (附註4)	經擴大集團 (未經審核) 千港元
營業額	5,981	-			5,981
其他盈利	38,441	21		51,911	90,373
僱員成本	(10,382)	-			(10,382)
折舊及攤銷	(2,423)	-			(2,423)
其他經營開支淨額	(26,711)	(16,569)	(1,898)		(45,178)
經營溢利/(虧損)	4,906	(16,548)			38,371
財務收入	364	-			364
融資成本	(44,729)	-			(44,729)
除稅前虧損	(39,459)	(16,548)			(5,994)
稅項支出	(1,292)	-			(1,292)
期內虧損	(40,751)	(16,548)			(7,286)
其他全面收入： 可重新分類至損益之項目 外幣換算差額	(4,085)	(2,805)			(6,890)
期內其他全面虧損， 已扣除稅項	(4,085)	(2,805)			(6,890)
期內全面虧損總額	(44,836)	(19,353)			(14,176)
以下各方應佔期內虧損：					
本公司擁有人	(45,288)	(16,548)	(1,898)	51,911	(11,823)
非控股權益	4,537	-			4,537
	(40,751)	(16,548)			(7,286)
以下各方應佔期內全面虧損 總額：					
本公司擁有人	(48,315)	(19,353)	(1,898)	51,911	(17,655)
非控股權益	3,479	-			3,479
	(44,836)	(19,353)			(14,176)

未經審核備考綜合全面收益表之附註：

1. 該等結餘乃摘錄自2013/2014年報所載本集團截至二零一四年三月三十一日止年度之經審核綜合全面收益表。
2. 華聯截至二零一三年十二月三十一日止年度之經審核全面收益表乃摘錄自本通函附錄二所載之會計師報告，並按人民幣1.00元兌1.2523港元之匯率換算為本集團之呈列貨幣。
3. 該調整乃指因收購事項而產生之1,898,000港元估計交易成本。
4. 該調整乃指於未經審核備考綜合全面收益表確認之負商譽。
5. 《國家稅務總局關於加強非居民企業股權轉讓所得企業所得稅管理的通知》（「698號通知」）訂明有關非居民企業（「境外投資方」）「間接」轉讓股權之中國稅務處理及申報義務。698號通知亦引入使用境外實體之主要目的為規避中國稅項義務時之反濫用及反規避規定。在此情況下，中國稅務機關可對境外投資方來自間接轉讓之資本收益徵收10%預扣稅。然而，698號通知並無訂明實際上如何就間接轉讓對資本收益徵收10%預扣稅之清晰指引。

根據698號通知，有關根據買賣協議進行轉讓之申報義務（如有）將由賣方承擔。儘管本集團並不知悉其須就性質相似之轉讓及因買賣協議而根據698號通知向任何中國稅務機關作出申報之明文規定，惟698號通知之應用及詮釋仍存在一定程度之不明朗因素。無論如何，賣方已同意就（其中包括）華聯於買賣協議下之稅項負債（包括因698號通知而產生者）向本公司提供彌償保證。

經擴大集團之備考綜合現金流量表

截至二零一四年三月三十一日止年度

	備考調整				經擴大集團 (未經審核) 千港元
	本集團 截至二零一四年 三月三十一日 止年度 (經審核) 千港元 (附註1)	華聯 截至二零一三年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 千港元 (附註2)	完成收購事項 千港元 (附註3)	業務合併 千港元 (附註4)	
經營活動					
除稅前虧損	(39,459)	(16,548)	(1,898)	51,911	(5,994)
調整：					
融資成本	44,729	-			44,729
利息收入	-	(21)			(21)
折舊及攤銷	2,423	-			2,423
出售物業、機器及設備之虧損	2,764	-			2,764
撤銷物業、機器及設備之虧損	-	5			5
負商譽	-	-		(51,911)	(51,911)
賠償撥備	-	16,018			16,018
出售附屬公司之匯兌盈利	(6,896)	-			(6,896)
出售附屬公司之盈利	(28,530)	-			(28,530)
撥回其他應付款項	(1,814)	-			(1,814)
營運資金變動					
應收款項、預付款項及 按金變動	(12,642)	652			(11,990)
發展中物業變動	-	(31,507)			(31,507)
應付款項及應計項目變動	13,916	10,532			24,448
經營業務現金(流出)/ 流入淨額	(25,509)	(20,869)			(48,276)
已付所得稅	(1,292)	-			(1,292)
經營活動之現金流出淨額	(26,801)	(20,869)			(49,568)
投資活動					
購入物業、機器及設備	(1,933)	-			(1,933)
已收利息	-	21			21
收購附屬公司	-	-	(75,600)		(75,600)
已收出售附屬公司股權之按金	63,555	-			63,555

	備考調整				經擴大集團 (未經審核) 千港元
	本集團 截至二零一四年 三月三十一日 止年度 (經審核) 千港元 (附註1)	華聯 截至二零一三年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 千港元 (附註2)	完成收購事項 千港元 (附註3)	業務合併 千港元 (附註4)	
投資活動之現金流入/ (流出)淨額	61,622	21			(13,957)
融資活動					
償還貸款	(60,849)	-			(60,849)
注資所得款項	-	2,104			2,104
已付利息	(24,422)	-			(24,422)
融資活動之現金(流出)/流入 淨額	(85,271)	2,104			(83,167)
現金及現金等值物減少	(50,450)	(18,744)			(146,692)
於年初之現金及現金等值物	90,806	18,736			109,542
匯率變動之影響	921	365			1,286
於年末之現金及現金等值物	41,277	357			(35,864)

未經審核備考綜合現金流量表之附註：

1. 該等結餘乃摘錄自2013/2014年報所載本集團截至二零一四年三月三十一日止年度之經審核綜合現金流量表。
2. 華聯截至二零一三年十二月三十一日止年度之經審核現金流量表乃摘錄自本通函附錄二所載之會計師報告，並按人民幣1.00元兌1.2523港元之匯率換算為本集團之呈列貨幣。
3. 該調整乃指就收購事項支付之首筆款項及交易成本。
4. 該調整乃指於未經審核備考綜合全面收益表確認之負商譽。

有關經擴大集團未經審核備考財務資料之報告

以下為本公司之申報會計師劉歐陽會計師事務所有限公司(香港執業會計師)發出之報告全文,乃為供收錄於本通函而編製。



敬啟者：

吾等已完成核證工作以對皇冠環球集團有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)所編製有關 貴公司及其附屬公司(於下文統稱為「貴集團」)之備考財務資料作出匯報,僅供說明用途。備考財務資料包括 貴公司日期為二零一五年二月三日之通函(「通函」)第78至85頁所載於二零一四年九月三十日之備考綜合財務狀況表、截至二零一四年三月三十一日止年度之備考綜合全面收益表、截至二零一四年三月三十一日止年度之備考綜合現金流量表及相關附註。董事編製備考財務資料所依據之適用標準於通函第77頁闡述。

董事編製備考財務資料用以說明建議以1,008,000,000港元之代價收購中山市華聯實業開發有限公司(「華聯」)全部已發行股本(「收購事項」)對 貴集團於二零一四年九月三十日之財務狀況以及 貴集團截至二零一四年三月三十一日止年度之財務表現及現金流量之影響,猶如收購事項已分別於二零一四年九月三十日及二零一三年四月一日落實。作為此程序之一部份,有關 貴集團財務狀況之資料乃由董事摘錄自 貴集團截至二零一四年九月三十日止六個月之簡明綜合財務報表(已就此刊發中期報告),而有關 貴集團財務表現及現金流量之資料乃由董事摘錄自 貴集團截至二零一四年三月三十一日止年度之綜合財務報表(已就此刊發審核報告)。

董事就備考財務資料須承擔之責任

董事須負責按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29段，並參考香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」（「會計指引第7號」）編製備考財務資料。

申報會計師之責任

吾等之責任乃根據上市規則第4.29(7)段之規定，就備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於就編製備考財務資料所採用之任何財務資料且由吾等在過往發出之任何報告，除於報告發出日期對該等報告之收件人所負之責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據由香港會計師公會頒佈之《香港核證工作準則》（「香港核證工作準則」）第3420號「就載入招股章程所編製之備考財務資料作出報告之核證工作」進行有關工作。該準則規定申報會計師遵守道德規範，以及規劃並執程序，以合理確定董事於編製備考財務資料時是否根據上市規則第4.29段之規定以及參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號。

就是項工作而言，吾等並不負責就編製備考財務資料採用之任何過往財務資料作出更新或重新發表任何報告或意見，且吾等於是項工作過程中亦不會對編製備考財務資料採用之財務資料進行審計或審閱。

投資通函載入備考財務資料之目的，僅為供說明重大事項或交易對貴集團之未經調整財務資料之影響，猶如有關事項或有關交易已於選定說明該影響之較早日期已發生或進行。因此，吾等並不保證有關收購事項於二零一四年九月三十日或二零一三年四月一日之實際結果將與所呈列者相同。

合理核證工作旨在匯報備考財務資料是否按照適用標準妥為編製，包括採取程序評估董事於編製備考財務資料時是否採用適當標準，以就呈列有關事項或交易之直接重大影響提供合理基礎，以及獲取足夠適當憑證以釐定：

- 有關備考調整是否已適當應用該等標準；及
- 備考財務資料是否反映未經調整財務資料已妥為應用該等調整。

所選定之程序取決於申報會計師之判斷，包括已考慮申報會計師對 貴集團之性質、編製備考財務資料所涉之事項或交易以及其他有關工作情況之理解。

有關工作亦涉及評估備考財務資料之整體列報方式。

吾等相信，吾等所獲得之憑證屬充足和恰當，為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- a. 備考財務資料已按所述基準妥為編製；
- b. 有關基準與 貴集團之會計政策貫徹一致；及
- c. 有關調整就根據上市規則第4.29(1)段披露備考財務資料而言屬適當。

此 致

皇冠環球集團有限公司
董事會 台照

劉歐陽會計師事務所有限公司
執業會計師
香港

歐陽天華
執業證書編號：P02343
謹啟

二零一五年二月三日

以下為獨立物業估值師滌鋒評估有限公司就其對該物業於二零一四年十二月三十一日之市值之意見發出之函件全文及估值證書，乃為載入本通函而編製。



Peak Vision
Appraisals Limited

香港灣仔軒尼詩道14-16號
宜發大廈12樓

www.peakval.com

電話：(852) 2187 2238

傳真：(852) 2187 2239

敬啟者：

有關：中華人民共和國廣東省中山市東區中山三路69號達興豪苑（前稱「中山廣場」）

吾等茲遵照皇冠環球集團有限公司（下文稱為「貴公司」，連同其附屬公司統稱為「貴集團」）向吾等作出之指示，對所述位於中華人民共和國（下文稱為「中國」）之物業權益進行估值。吾等確認已進行視察及作出相關查詢，並蒐集吾等認為必要之進一步資料，以向閣下提供吾等對該物業權益於二零一四年十二月三十一日（下文稱為「估值日」）之價值之意見，以作公眾呈檔之用。

本函件（構成吾等估值報告之一部份）識別經估值之物業權益，說明估值基準及方法，並列出吾等於估值過程中進行之假設及業權調查，以及有關限制條件。

吾等之估值乃吾等對市值之意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「資產或負債經適當推銷後，由自願買方及自願賣方經公平磋商，在雙方知情、審慎及無強迫之情況下於估值日期進行交易之估計金額」。吾等獲指示按照物業權益於估值日已落成之假設，對物業權益進行估值。

在對 貴集團持作投資之物業權益進行估值時，吾等於估值日按照吾等獲提供之最新發展方案以落成基準評估物業之價值。吾等已採用直接比較法，假設物業權益已落成及交吉出售，並已參考相關市場上可獲得之可資比較銷售憑證。直接比較法透過比較物業與於公開市場上就類似物業取得之銷售數據，以得出物業之市值。銷售憑證會因應主體物業與可資比較物業之間之差異（如時間、地點、大小及質素）作出調整。

吾等進行估值時乃假設業主於公開市場出售該物業（猶如該物業於估值日已落成），而並無憑藉可能影響該物業價值之遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而得益。吾等之估值並無假定任何形式之強迫出售情況。

吾等之估值並無考慮該物業權益欠負之任何押記、按揭或款項，或於進行出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設該物業權益概無附帶可能影響其價值之繁重產權負擔、限制及支出。

貴公司已就位於中國之物業權益之所有權向吾等提供若干摘錄文件副本。吾等並未查閱文件正本，以核實擁有權或確定有否任何於吾等獲提供之副本中並無載列之修訂。於進行估值之過程中，吾等乃倚賴 貴公司提供之意見及 貴集團有關中國法律之法律顧問中倫律師事務所（下文稱為「中國法律顧問」）就物業權益業權編製之法律意見。

該物業由龔仲禮先生及鄭茗璋先生於二零一四年八月期間視察。吾等已視察該物業之外部，並在可能情況下視察該物業之內部。於吾等視察之過程中，吾等並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等並無進行結構測量。因此，吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

吾等並無進行實地測量，以核實該物業之地盤及建築面積是否正確，惟已假設於吾等獲提供之文件及建築平面圖所示之地盤及建築面積乃屬正確。隨附估值證書所載之尺寸、量度及面積乃按照吾等獲提供文件所載之資料呈列，故此僅為約數。

此外，吾等並無進行任何實地勘查，以確定地面狀況是否適合、是否存在污染情況及有否提供有關設施或有關設施是否適合日後發展。吾等編製估值時乃假設此等方面之情況均令人滿意，且在發展時不會引起非經常開支或延誤。

吾等在很大程度上倚賴 貴公司所提供之資料，並接納有關規劃批准、法定通告、地役權、年期及地盤和建築面積等事宜之資料以及該物業之所有其他相關資料。

吾等並無理由懷疑 貴公司提供予吾等之資料之真實性及準確性。吾等亦已獲 貴公司告知，所提供之資料並無遺漏任何重大事項。吾等認為吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，而吾等並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

在對該物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章和第12項應用指引及香港測量師學會出版之《香港測量師學會估值準則（二零一二年版）》所載之全部規定。

除另有說明者外，本報告所列之所有貨幣金額均以人民幣列值。

吾等謹此確認，吾等於 貴集團、該物業或本報告所呈列之價值中概無任何現時及潛在利益。

隨函附奉吾等之估值證書。

此 致

香港灣仔
港灣道十八號
中環廣場
十六樓一六零三室
皇冠環球集團有限公司
董事會 台照

代表
滙鋒評估有限公司
企業估值部董事
龔仲禮

MRICS, MHKIS, RPS (G.P.), RICS Registered Valuer
謹啟

二零一五年二月三日

附註：龔仲禮先生為英國皇家特許測量師學會註冊估值師及註冊專業測量師，在香港及中國物業估值方面擁有超過20年經驗。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 十二月三十一日 按落成基準之 資本值
中國 廣東省 中山市 東區中山三路69號 達興豪苑(前稱「中山 廣場」)	該物業達興豪苑(前稱「中山廣場」)包括建於四層高零售商場及兩層地庫停車場上之兩幢27層高住宅樓宇,上層構築物於二零一三年前後竣工,座落於一幅註冊地盤面積約10,533.00平方米之土地上。該物業位於中山市東區中山三路以北之中心區域(即中山三路與興中道交界),附近為利和廣場。區內之發展項目主要包括住宅、寫字樓及商業發展項目以及數家五星級酒店。	於估值日,該物業之零售商場正裝設樓宇設施及升降機。 經告知,預期相關機關於二零一五年三月或之前完成該物業之竣工及驗收程序。	人民幣 1,245,000,000元 (見下文附註(i)) 貴集團 應佔100%權益: 人民幣 1,245,000,000元
	經告知,該物業之總建築面積約為90,308.41平方米(包括地庫11,172.25平方米及其他設施3,184.57平方米)。建築面積詳情列示如下:		
		概約 建築面積 (平方米)	
	第5至第31層住宅 (832個單位)	56,292.15	
	第1至第4層商業 (4個單位)	19,659.44	
	B1至B2層地庫	11,172.25	
	其他設施	3,184.57	
	總計:	<u>90,308.41</u>	
	該物業獲授之土地使用權直至二零六二年一月二十日為止,作商業住宅用途。		

附註：

- i) 吾等按指示就整項達興豪苑進行估值，當中假設達興豪苑於估值日已落成，所有樓宇設施及升降機亦已完成裝設（惟不包括室內裝飾及裝設家具），且該物業權益概無附帶可能影響其價值之繁重產權負擔、限制及支出。經告知，貴公司於建議收購該物業時將以前述狀況接收該物業。
- ii) 經貴公司告知，貴公司有意進行室內裝飾、裝設家具及裝修，並持有該物業作投資用途，如出租商業單位作為商舖及出租住宅單位作為服務式公寓。該物業進行室內裝飾及裝設家具之成本估計約為250,000,000港元，估計完成日期為二零一八年六月或前後。
- iii) 根據中山市人民政府所發出日期為二零零三年十一月二十七日之國有土地使用權證中府國用(2003)第211468號，登記地盤面積約為10,533.00平方米之該物業之土地使用權已授予中山華聯實業開發有限公司（下文稱為「中山華聯」），直至二零六二年一月二十日為止，作商業住宅用途。
- iv) 根據中山市規劃局於二零零七年六月十二日發出之建設用地規劃許可證第280222007050040(補)號，中山華聯獲發批文，可開發地盤面積約為10,533.00平方米之該物業之開發項目。
- v) 根據中山市規劃局於二零零九年十二月二十一日發出之建設工程規劃許可證建字第281042009090027號，有關開發總建築面積約為90,648.20平方米之該物業之批文已授出。
- vi) 根據中山市住房和城鄉建設局於二零一零年三月十九日發出之建設工程施工許可證第442000201003190132ZX0879號，總建築面積約為90,648.20平方米之該物業之建設工程已獲許可。
- vii) 根據中山市住房和城鄉建設局於二零一四年三月十四日發出之商品房預售許可證中建房(預)字第2011328號，該物業總建築面積約為75,395.31平方米之836個單位獲准預售，有效期由二零一四年三月十四日至二零一六年三月十四日止。
- viii) 根據中山華聯與不同訂約方於二零一一年至二零一二年期間訂立之24項商品房買賣合同，中山華聯同意出售而該等訂約方同意購買該物業63個單位，總建築面積約為4,236.89平方米，其中6個單位之合約已註銷。經貴公司告知，Sino Oasis Oversea Limited（「賣方」）負責取消該等合同及承擔所有相關費用。吾等於估值過程中，已計入該物業餘下57個單位之價值。
- ix) 經中國法律顧問確認，該物業139個單位（總建築面積9,637.83平方米）遭查封。經貴公司告知，賣方負責解除查封及承擔所有相關費用。吾等於估值過程中，已計入該139個單位之價值。為作說明，該139個單位於估值日按落成基準之市值為人民幣99,100,000元，當中假設該等單位概不附帶產權負擔。
- x) 根據日期為二零一四年六月三十日之營業執照第442000400033482號，中山華聯已註冊成立，註冊資本為50,000,000港元，營業期限由一九九三年七月十日起至二零一八年七月九日止。業務範圍包括該物業之開發、建設、銷售、租賃商業及住宅樓宇以及配套物業管理，總建築面積約為90,648.20平方米。
- xi) 於估值日，按落成基準進行有關該物業住宅、商業及地庫部份之市值明細分別為人民幣570,000,000元、人民幣591,000,000元及人民幣84,000,000元。

xii) 吾等已獲提供中國法律顧問所編製有關該物業之法律意見，當中包括以下資料：

- (a) 於二零一三年七月十一日，宏潤建設集團股份有限公司（下文稱為「承包商」）針對中山華聯向中山市第一人民法院（下文稱為「法院」）提出訴訟，申索建築工程款項人民幣22,134,236.50元連同由提出訴訟當日起至判決生效日期止每天0.021%之罰息。於二零一三年七月十二日，法院作出兩項命令，查封該物業139個單位，總建築面積9,637.83平方米。

經確認，上述房產仍處於查封狀態。中山華聯與承包商暫時未能達成和解。如中山華聯被判決須支付建築成本，而上述房產未能解除查封，則法院可應承包商申請，透過拍賣處置所查封之部份或全部139個單位，直至承包商針對中山華聯提出之申索獲悉數清償為止。於中山華聯清償其債項或與承包商就債項達成和解前，銷售該139個單位、就該等單位設立抵押或擔保或以其他方式處置該等單位之業權將受到限制。

- (b) 該物業之購買價款已悉數清償，而中山華聯合法擁有該物業之土地使用權，並有權依法佔用、使用、轉讓、出租或抵押該物業之土地使用權。
- (c) 中山華聯已就建設該物業取得相關主管部門之批文及許可證，並已就該物業之836個單位取得商品房預售許可證。除被查封及目前不能預售之139個單位外，中山華聯可於商品房預售許可證有效期內依法預售其餘697個單位。

xiii) 於吾等之估值中，吾等已採納住宅部份之平均單位價格約每平方米人民幣10,500元，商業部份（第一至四層）之平均單位價格約每平方米人民幣29,000元，停車位之平均價格約人民幣148,000元。

就該物業進行估值時，吾等已參照附近具有與該物業可資比較特點之住宅及商業發展項目之銷售交易參考數值。該等銷售交易參考數值之價格就住宅物業而言約每平方米人民幣9,600元至人民幣11,000元，就商業物業（第一層）而言約每平方米人民幣39,500元至人民幣57,100元，就停車位而言約為人民幣135,000元至人民幣250,000元。經妥為調整後，吾等假定之單位價格符合上述銷售交易參考數值。於達致主要假設時對該等銷售交易參考數值之單位價格妥為作出之調整，旨在反映多項因素，包括但不限於時間、地點、大小及質素。

xiv) 經告知，於二零一四年十二月三十一日之實際總建築成本（不包括土地及融資成本）約為人民幣241,748,075元，而完成該物業之未支付建築成本則約為人民幣10,200,000元。於吾等按落成基準進行估值之過程中，吾等已假設上述所有建築成本（為賣方之責任）已獲支付。

為作參考，該物業於二零一四年十二月三十一日現況下之資本值約為人民幣1,218,000,000元。

1. 責任聲明

本通函（董事願對此共同及個別承擔全部責任）載有遵照上市規則提供之詳情，旨在提供有關本公司之資料。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重要方面均準確完整，並無誤導或欺詐成份，且並無遺漏其他事項，致使本文所載任何聲明或本通函產生誤導。

2. 股本

本公司於最後實際可行日期及緊隨代價股份發行後（假設除發行代價股份外，於最後實際可行日期至收購事項完成期間並無發行新股份）之法定及已發行股本如下：

	股份數目	港元
於最後實際可行日期之法定股份（附註）	不適用（附註）	不適用（附註）
於最後實際可行日期之已發行及繳足股份	2,160,000,000	不適用（附註）
將於收購事項完成時發行之代價股份	<u>440,000,000</u>	<u>不適用（附註）</u>
總計	<u>2,600,000,000</u>	<u>不適用（附註）</u>

附註：本公司於香港註冊成立，而根據於二零一四年三月三日生效之香港法例第622章公司條例，於香港註冊成立之公司不再設有法定股本，且並無股份面值之概念。

所有現有已發行股份均已繳足，且在各方面享有同等地位，包括所有有關投票、股息及資本權益之權利。將根據買賣協議發行之代價股份將在各方面與於完成日期之所有其他已發行股份享有同等地位，並有權獲得記錄日期為完成日期或之後之所有股息及其他分派。

於最後實際可行日期，本公司並無任何未償還之可換股債務證券。

3. 權益披露

董事及最高行政人員之權益

於最後實際可行日期，概無本公司董事或最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（按證券及期貨條例第XV部所賦予之涵義）之股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述之登記冊之權益及淡倉，或根據上市規則上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

於最後實際可行日期，概無董事為某公司董事或僱員而於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉。

主要股東

於最後實際可行日期，就本公司任何董事或最高行政人員所知或經本公司任何董事或最高行政人員作出合理查詢後確定，下列人士於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接被視為於附有權利可於所有情況下在本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上中擁有權益，而於該等證券之各項個人權益金額連同有關股本之任何購股權詳情如下：

股東名稱	所持股份及 相關股份數目 (好倉)	佔本公司 已發行股本之 概約百分比
皇冠置地集團有限公司	1,329,318,000	51.13%

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事或最高行政人員概不知悉有任何其他人士（並非本公司董事及最高行政人員）於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉（包括有關股本之任何購股權權益），或直接或間接於附有權利可於所有情況下在本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上中擁有權益。

4. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事已與本集團任何成員公司訂立或建議訂立並非於一年內屆滿或本集團可在一年內免付賠償（法定賠償除外）而終止之服務合約。

5. 董事於資產之權益

於最後實際可行日期，概無董事於經擴大集團任何成員公司自二零一四年三月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核賬目之結算日期）以來所收購或出售或租用或擬收購或出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

6. 董事於合約之權益

於最後實際可行日期，概無董事直接或間接於經擴大集團任何成員公司所訂立於最後實際可行日期存續且就經擴大集團業務屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

7. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，就董事所知，概無董事或彼等各自之聯繫人擁有與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之任何業務或於任何有關業務中擁有權益。

8. 重大合約

以下為經擴大集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內所訂立屬於或可能屬於重大之合約（並非於日常業務過程中訂立之合約）：

- (i) 你的客棧酒店（作為賣方）與施立軍先生（作為買方）所訂立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；
- (ii) 你的客棧酒店（作為賣方）與江偉先生（作為買方）所訂立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；
- (iii) 你的客棧酒店（作為賣方）與廖建勇先生（作為買方）所訂立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；
- (iv) 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」）所訂立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；及(iii)你的客棧重慶向重慶市郵政退回有關酒店物業之文件；
- (v) 本公司、你的客棧酒店與FSG所訂立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；

- (vi) 你的客棧酒店（作為賣方）與FSG（作為買方）所訂立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方式支付）出售你的客棧（西安）酒店管理有限公司之100%股權；
- (vii) 本公司（作為買方）與FSG（作為賣方）所訂立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方式支付）購買你的客棧控股已發行股本中2,590股股份；
- (viii) 你的客棧酒店與牟小剛先生所訂立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；
- (ix) 你的客棧酒店與牛嶺峰先生所訂立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
- (x) 你的客棧酒店與劉雄先生所訂立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。

9. 重大訴訟

你的客棧（營口）酒店管理有限公司（「你的客棧營口」，本公司之全資附屬公司）涉及一項於中國遼寧之合約糾紛。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。

於二零一三年七月十一日，宏潤建設針對目標公司向中山市第一人民法院（「法院」）提出訴訟，申索建築工程款項人民幣22,134,236.50元連同由提出訴訟當日起至判決生效日期止每天0.021%之罰息。於二零一三年七月十二日，法院作出兩項命令，查封目標公司發展中物業內之139個單位，直至二零一五年七月十二日止為期兩年，作為程序上對原告人申索之保障。該139個單位之總建築面積為9,637.83平方米，估計相關賬面值約為人民幣25,416,000元。

按照目標公司表示，法院暫時未有就案件作出裁定。目標公司有意與原告人就案件達成和解，惟由於雙方未能協定和解金額，故暫時未能達成和解。倘法院裁定原告人勝訴，而目標公司未能於法院訂明之時間內支付申索金額，則法院將應原告人要求，透過公開拍賣處置所查封之部份或全部139個單位，直至原告人之申索獲悉數清償為止。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，經擴大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，經擴大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。

10. 資格及專家同意書

以下為提供載於本通函之意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
滙鋒評估有限公司	獨立物業估值師
劉歐陽會計師事務所有限公司 (統稱「該等專家」)	執業會計師

於最後實際可行日期，該等專家已分別確認，其概無擁有經擴大集團任何成員公司之任何直接或間接股權或可認購或提名他人認購經擴大集團任何成員公司證券之權利（無論在法律上可強制執行與否）。

該等專家已分別就本通函之刊發發出同意書，同意在本通函內以當中所示形式及內容刊載其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，該等專家概無於經擴大集團任何成員公司自二零一四年三月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核賬目之結算日期）以來所收購或出售或租用或擬收購或出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

11. 備查文件

以下文件副本自本通函刊發日期起至股東特別大會日期（包括該日）止期間（星期六及公眾假期除外）上午九時正至下午五時正之正常營業時間內，在本公司之辦事處（地址為香港灣仔港灣道18號中環廣場16樓1603室）可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至二零一四年九月三十日止六個月之中期報告以及截至二零一二年、二零一三年及二零一四年三月三十一日止三個年度之年報；
- (c) 董事會函件，全文載於本通函第4頁至第35頁；
- (d) 目標公司之會計師報告，全文載於本通函附錄二；
- (e) 有關經擴大集團未經審核備考財務資料之報告，全文載於本通函附錄三；
- (f) 目標公司物業權益之物業估值報告，全文載於本通函附錄四；
- (g) 該等專家之同意書；及
- (h) 本附錄「重大合約」一節所述之重大合約。

12. 一般事項

- (a) 本公司之註冊辦事處位於香港灣仔港灣道18號中環廣場16樓1603室。
- (b) 本公司之股份過戶登記處為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。
- (c) 本公司之公司秘書為郭兆文先生。彼為寶德隆企業服務（香港）有限公司之企業秘書主管。彼為英國特許秘書及行政人員公會、英國註冊財務會計師公會及香港特許秘書公會之資深會員。
- (d) 本通函之中英文本如有歧義，概以英文本為準，惟倘中文詞彙之英文翻譯僅為識別用途而提供，則該等中文詞彙以中文本為準。

股東特別大會通告



Crown International Corporation Limited 皇冠環球集團有限公司

(在香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：727)

茲通告皇冠環球集團有限公司（「本公司」）謹訂於二零一五年二月二十三日（星期一）上午十一時正假座香港中區法院道太古廣場港島香格里拉大酒店7樓商務中心行政董事會議廳舉行股東特別大會（「大會」），以考慮並酌情通過以下本公司之決議案（不論有否修訂）：

普通決議案

「動議：

- (a) 批准、追認及確認享天地集團有限公司（本公司之間接全資附屬公司）與 Sino Oasis Oversea Limited 所訂立日期為二零一四年十月三十一日之買賣協議（經日期為二零一五年一月二十二日之補充買賣協議（連同買賣協議統稱為「收購協議」）修訂及補充）（註有「A」字樣之副本已提交大會，並由大會主席簽署以資識別）及據此擬進行之所有交易，內容有關收購目標公司之全部已發行股本，根據收購協議之條款及條件，代價為1,008,000,000港元，其中700,000,000港元將以現金支付，餘下308,000,000港元則將以配發及發行代價股份支付；及
- (b) 批准待收購協議完成後及在收購協議之條款規限下，配發及發行代價股份（定義見通函）；及

股東特別大會通告

- (c) 授權本公司董事按彼等認為可能屬必要、適宜或合宜之情況下，就為及代表本公司實行及進行收購協議之條款及據此擬進行之所有交易，以及就批准彼等可能認為必要、適宜或合宜之任何相關變動及修訂，作出一切相關行動及事情，簽立相關進一步文件及採取一切步驟，惟經本決議案授權之任何行動或步驟僅限於附帶於實行收購協議之行政事宜。」

承董事會命
皇冠環球集團有限公司
主席
廖品綜

香港，二零一五年二月三日

附註：

1. 該決議案將提呈大會以投票方式表決。
2. 隨附大會適用之代表委任表格。
3. 凡有權出席大會及於會上投票之本公司股東均可委任他人作為受委任代表，代其出席大會及投票。持有兩股或以上本公司股份（「股份」）之股東可委任超過一名受委任代表。受委任代表毋須為本公司股東。
4. 委任受委任代表之文書必須由委任人或其正式書面授權之受權人親筆簽署，如委任人為公司，則須加蓋公司印鑒或由高級職員或獲正式授權之受權人親筆簽署，方為有效。
5. 委任受委任代表之文書連同簽署文書之授權書或其他授權文件（如有），或經公證人證明之授權書或授權文件副本，必須不遲於大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前送達本公司股份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，否則受委任代表文書將被視為無效。
6. 倘屬任何股份之聯名登記持有人，則任何一名該等人士均可親身或透過受委任代表於大會上就有關股份投票，猶如彼為唯一有權投票者；惟倘超過一名該等聯名持有人親身或透過受委任代表出席大會，則上述於登記冊內就有關股份排名首位之與會人士方有權就有關股份投票。