

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，應立即諮詢閣下之持牌證券交易商或註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有國藏集團有限公司(「本公司」)股份，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或送交經手買賣或轉讓之銀行經理、持牌證券交易商或註冊證券交易商或其他代理商，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，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



**GUOCANG GROUP LIMITED**

**國藏集團有限公司**

(建議改名為 *DeTai New Energy Group Limited*)

(德泰新能源集團有限公司)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：559)

**(1) 涉及認購可換股債券之主要交易  
及  
(2) 股東特別大會通告**

本公司謹訂於二零一五年十二月十六日(星期三)上午十時三十分假座香港皇后大道中99號中環中心42樓4202室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，召開股東特別大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁。本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請將隨附之代表委任表格按照所印列指示填妥，並盡快及無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間前48小時，交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上表決。在該情況下，代表委任表格將被視為已撤回。

二零一五年十一月二十五日

# 目 錄

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件.....	6
附錄一—本集團之財務資料 .....	I-1
附錄二—目標集團之財務資料 .....	II-1
附錄三—目標集團之管理層討論及分析.....	III-1
附錄四—經擴大集團之未經審核備考財務資料 .....	IV-1
附錄五—度假村大樓之估值報告 .....	V-1
附錄六—一般資料.....	VI-1
股東特別大會通告 .....	SGM-1

## 釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「Abilitas 委任」	指	Abilitas Hospitality Co., Ltd. 根據日期為二零一二年九月一日之酒店管理協議(於二零一五年九月一日重續)獲委任為度假村大樓之酒店業務管理人
「該公佈」	指	本公司日期為二零一五年九月四日之公佈，內容有關認購可換股債券
「聯繫人士」	指	具上市規則所賦予涵義
「董事會」	指	董事會
「債券持有人」	指	可換股債券之持有人
「營業日」	指	香港持牌銀行於其日常營業時間一般開放營業之日(星期六、星期日或公眾假期除外)
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島
「本公司」	指	國藏集團有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所上市
「完成」	指	根據認購協議(經補充協議修訂)之條款及條件完成認購事項
「完成日期」	指	落實完成當日，即所有條件達成或獲認購方豁免(視情況而定)後之第三個營業日或目標公司與認購方可能協定之其他日期
「關連人士」	指	具上市規則所賦予涵義
「代價」	指	可換股債券認購價388,000,000港元
「兌換日期」	指	認購方於可換股債券到期時行使兌換權之日期
「兌換權」	指	債券持有人在文據之條款及條件規限下將登記於其名下之可換股債券未償還本金額兌換為目標股份之權利

## 釋 義

「兌換股份」	指	兌換權獲行使時可予發行最多570股新目標股份
「可換股債券」	指	目標公司將向認購方發行388,000,000港元於發行日期三(3)週年到期之3.65厘(3.65%)息票可換股債券
「董事」	指	本公司董事
「提取日期」	指	Key Vision提取貸款之日期
「提取貸款」	指	根據Key Vision貸款協議之條款，Key Vision(作為借款方)將於提取日期提取一筆貸款
「提早贖回」	指	目標公司根據可換股債券之條款及條件於到期日前提早贖回可換股債券全部未償還本金額或可換股債券尚未償還本金額之較低金額(按1,000,000港元之完整倍數)
「產權負擔」	指	對任何物業、資產或任何性質之權利或權益或上述任何一項之任何協議之任何按揭、押記、質押、留置權(藉法規或法律的實施而產生者除外)、押貨預支、衡平、敵對申索、或其他產權負擔、優先權或擔保權益、遞延採購、所有權保留、租賃、買賣或售後租回安排，而「產權負擔」應據此詮釋
「經擴大集團」	指	經認購事項擴大之本集團(假設完成落實)
「本集團」	指	本公司及其附屬公司之統稱
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士且與彼等並無關連之第三方
「文據」	指	目標公司將於完成時以平邊契約方式簽立且構成可換股債券之文據
「日本公司」	指	Cambridge Venture Partners Kabushiki Kaisha，根據日本法例註冊成立之公司，為目標公司之全資附屬公司及度假村大樓之擁有人

## 釋 義

「日本公司經審核賬目」	指	日本公司之經審核財務報表
「Karuizawa Holdings」或「管理人」	指	Karuizawa Holdings Limited，於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，由張先生全資實益擁有
「Key Vision」	指	Key Vision Holdings Limited，於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，由張先生全資實益擁有
「最後可行日期」	指	二零一五年十一月二十三日，即本通函付印前就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
「貸款」	指	目標公司向Key Vision墊付之貸款(受限於及根據Key Vision貸款協議之條款及條件)或當時尚未償還之其中任何部分
「Key Vision貸款協議」	指	與本通函「董事會函件」內「Key Vision貸款協議」一節所界定者具相同涵義
「截止日期」	指	二零一五年十二月三十一日或認購方可能同意之較後日期
「到期日」	指	可換股債券發行日期滿三(3)週年當日，或如該日並非營業日，則下一個營業日
「諒解備忘錄」	指	目標公司(作為發行人)與認購方(作為認購方)所訂立日期為二零一四年九月五日之不具法律約束力諒解備忘錄(經日期為二零一四年十二月四日、二零一五年三月四日、二零一五年六月四日及二零一五年八月四日之四份延後函件修訂)之統稱，當中載列有關認購事項之初步共識
「諒解備忘錄訂金」	指	認購方根據諒解備忘錄之條款及條件已向目標公司支付之180,000,000港元
「張先生」	指	張亮航先生，為Key Vision之現有唯一股東

## 釋 義

「張先生貸款」	指	目標公司於完成時或之前任何時間結欠張先生之一切債務、負債及債項(不論屬實際、或然或遞延性質，及不論是否於完成時到期應付)，於二零一五年五月三十一日之金額為81,800,000港元
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「度假村大樓」	指	由兩座大樓組成(東座及西座)名為「One Niseko Resort Towers」之已落成滑雪度假酒店之所有物業、場所、傢俬及固定裝置，合共提供110間全面裝修妥當之單位，另有設施及公共空間，位於日本北海道虻田郡二世古町二世古(「營業地點」)之永久業權土地
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司將根據上市規則召開之股東特別大會，以批准、實施及執行認購事項(包括但不限於訂立認購協議及補充協議)及任何附帶事宜
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.05港元之普通股
「股東」	指	已發行股份之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購方」	指	Noble Advantage Limited，於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，為本公司之直接全資附屬公司
「認購事項」	指	認購可換股債券
「認購協議」	指	目標公司與認購方就認購事項所訂立日期為二零一五年九月四日之認購協議(經補充協議修訂及補充)

## 釋 義

「認購價」	指	可換股債券之認購價，金額相等於可換股債券之本金額388,000,000港元
「補充協議」	指	目標公司與認購方所訂立日期為二零一五年十一月二十三日之補充協議，內容有關修訂認購協議之若干條款
「目標公司」	指	Integrated Capital Investments Limited，於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，其主要業務為投資控股
「目標業務」	指	目標集團主要從事經營位於日本北海道二世古度假村大樓之滑雪度假酒店業務
「目標集團」	指	目標公司與日本公司之統稱
「目標股份」	指	目標公司股本中每股面值1美元之普通股
「TK協議」	指	日本公司與目標公司所訂立日期為二零一二年四月三十日之匿名夥伴協議(tokumei kumiai agreement) (經日期為二零一四年九月五日之補充協議補充)，內容有關目標公司向日本公司投資600,000,000日圓作為日本公司收購度假村大樓之資金
「商標」	指	日本註冊編號為5584638之註冊商標「ONE NISEKO」及註冊編號為5584637之註冊商標「ONE NISEKO RESORT TOWERS AND DEVICE」
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「日圓」	指	日本法定貨幣日圓
「%」	指	百分比
「平方米」	指	平方米



**GUOCANG GROUP LIMITED**

**國藏集團有限公司**

(建議改名為 *DeTai New Energy Group Limited*)

德泰新能源集團有限公司)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：559)

執行董事：

王顯碩先生(主席)

季志雄先生(行政總裁)

獨立非執行董事：

招偉安先生

萬國樑先生

黃潤權博士

總辦事處及香港主要

營業地點：

香港

皇后大道中5號

衡怡大廈12樓

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

敬啟者：

**(1) 涉及認購可換股債券之主要交易**

**及**

**(2) 股東特別大會通告**

**緒言**

茲提述該公佈。董事會宣佈，於二零一五年九月四日(交易時段後)，認購方(本公司之直接全資附屬公司)與目標公司訂立認購協議，據此，在認購協議之條款及條件規限下，認購方同意認購而目標公司同意按認購價發行可換股債券。於二零一五年十一月二十三日，目標公司與認購方訂立補充協議，以修訂認購協議若干條款。



## 董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)認購事項詳情；及(ii)股東特別大會通告。

### 認購協議

日期：二零一五年九月四日(交易時段後)(經日期為二零一五年十一月二十三日之補充協議修訂及補充)

認購方：Noble Advantage Limited，為本公司之直接全資附屬公司，為於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司

發行人：Integrated Capital Investments Limited，於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，由Key Vision全資實益擁有，而Key Vision則由張先生全資實益擁有

於最後可行日期，目標公司、Key Vision、Karuizawa Holdings及張先生並無持有任何股份。

就董事在作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，目標公司、Key Vision、Karuizawa Holdings及張先生以及彼等各自之聯繫人士均為獨立第三方。

### 可換股債券之主要條款

可換股債券之主要條款概述如下：

發行人：目標公司

認購方：認購方

本金額：388,000,000港元

利息：可換股債券將自其發行日期起就其未償還本金額按年息3.65厘計息。利息將按365日基準每日累計，並須於以下各個日期支付：(a)二零一六年九月三十日；(b)可換股債券發行日期兩(2)週年當日；及(c)到期日。

就所附未獲行使之兌換權而言，可換股債券將於以下最早日期不再計息：(a)其兌換為兌換股份當日；(b)可換股債券贖回日期；及(c)到期日。

到期日：可換股債券發行日期滿三(3)週年當日，或如該日並非營業日，則下一個營業日。

## 董事會函件

**可換股債券之地位：** 可換股債券構成目標公司之直接、無條件、非後償及有抵押責任，並將於任何時候均在彼此之間享有同等地位且概無任何優先權。除適用法規可能規定之有關例外情況外，目標公司於可換股債券項下之付款責任須在任何時候均最少與其他目前及日後有抵押及非後償責任享有同等地位。

**抵押：** 目標公司於可換股債券及文據項下之付款責任及履行一切責任將獲以下文件設立之抵押提供擔保：

- (i) 認購方與日本公司所訂立日期為二零一四年九月五日之按揭協議(「按揭協議」)，涉及日本公司將度假村大樓抵押予認購方；
- (ii) 認購方與日本公司將於完成時訂立之按揭協議修訂本，以進一步向認購方擔保目標公司於可換股債券項下之義務及責任；
- (iii) 認購方、目標公司與日本公司所訂立日期為二零一四年九月五日之股權質押協議(「股權質押協議」)，涉及將目標公司合法及實益擁有之日本公司全部股權質押予認購方；
- (iv) 認購方、目標公司與日本公司將於完成時訂立之股權質押協議修訂本，以進一步擔保目標公司於可換股債券項下之義務及責任並反映可換股債券之條款；
- (v) Key Vision向認購方所增設日期為二零一四年九月五日之股份抵押(「股份抵押」)，涉及將目標公司之全部股權抵押予認購方；
- (vi) Key Vision與認購方將訂立之確認及修訂契據，涉及修訂股份抵押，以進一步反映可換股債券之條款；

## 董事會函件

- (vii) 目標公司與日本公司向認購方所訂立日期為二零一四年九月五日之以抵押方式轉讓契據(「抵押轉讓一」)，內容有關以抵押方式轉讓日本公司結欠目標公司之所有債務及負債以及目標公司於TK協議項下之權利及權益；
- (viii) 目標公司與日本公司將向認購方訂立之確認及修訂契據，內容有關修訂抵押轉讓一，以反映可換股債券之條款；
- (ix) 張先生與目標公司向認購方所訂立日期為二零一四年九月五日之以抵押方式轉讓契據(「抵押轉讓二」)，內容有關以抵押方式轉讓目標公司結欠張先生之所有債務及負債；及
- (x) 張先生、目標公司與認購方就修訂抵押轉讓二而將訂立之確認及修訂契據，以反映可換股債券之條款。

上文(ii)、(iv)、(vi)、(viii)及(x)段所載之擔保文件將由該等文件之訂約方於完成時訂立，以反映可換股債券之條款，而除認購方支付之訂金外，該等文件進一步擔保目標公司於可換股債券項下之義務及責任。

**所得款項之用途：** 目標公司將向認購方承諾將發行可換股債券所得款項餘款208,000,000港元撥作以下用途：

- (a) 首先用於清償張先生貸款及所有尚欠之應計利息；及
- (b) 然後將餘款(「**Key Vision**貸款本金額」)根據Key Vision貸款協議之條款轉借及墊付予Key Vision。

於最後可行日期，目標公司已將諒解備忘錄訂金用作償付其借貸。

**違約時贖回：** 倘發生任何可換股債券之違約事件，債券持有人可向目標公司發出通知，表示可換股債券即時到期及須予償還。

## 董事會函件

向目標公司發出任何有關通知後，可換股債券將即時到期，並須按其本金額連同根據文據自有關通知日期至根據文據條文悉數支付可換股債券項下所有應付款項當日(判定前後)應計之利息償還。

**到期時贖回：** 可換股債券於到期日下午四時正仍未償還之任何金額將按其當時之未償還本金額(包括根據文據應計之利息)贖回。

**提早贖回：** 儘管文據有任何其他條文，債券持有人可全權酌情於二零一六年九月三十日後及截至緊接到期日前滿90日當日(包括該日)任何時間，向目標公司發出不少於三十(30)日事先書面通知，要求目標公司贖回全部可換股債券未償還本金額，或1,000,000港元完整倍數之較低金額可換股債券未償還本金額。

**兌換：** 債券持有人有權(僅於到期日方可行使)將登記於其名下之可換股債券全部(而非部分)未償還本金額兌換為根據以下公式釐定之有關數目兌換股份。

將予發行之兌換股份數目將按以下方式釐定：

$$N = 570 \times P / 388,000,000 \text{ 港元}$$

其中：

N為將予發行之兌換股份數目；及

P為將予兌換之可換股債券未償還本金額。

零碎兌換股份將不會於兌換時發行，而所涉及之款項將支付予有關之債券持有人。

## 董事會函件

於最後可行日期，目標公司有30股已發行目標股份。目標公司將向債券持有人聲明、保證及承諾，因兌換權獲悉數行使而配發及發行之兌換股份將相當於目標公司經在兌換日期配發及發行兌換股份而擴大之已發行股本95%。

**兌換股份之地位：** 兌換股份於配發及發行時將在各方面與於配發及發行兌換股份當日已發行之所有目標股份享有同等地位。

**特定承諾：** 目標公司承諾將於可換股債券之有效期內採取一切所需步驟，確保目標集團各成員公司不會進行(其中包括)以下任何行動，且目標集團有關成員公司之董事會或股東大會亦不會通過決議案批准進行有關行動，除非獲認購方書面同意：

- (i) 合併或拆細目標集團任何成員公司之任何股份；
- (ii) 增設或發行目標集團任何成員公司之任何股份，或就目標集團任何成員公司之任何股份或未催繳股本授出任何期權，或發行可兌換為目標集團有關成員公司股份之任何認股權證、債權證、證券或其他債務，或就進行上述任何事宜訂立任何協議；
- (iii) 於贖回或購買目標集團有關成員公司之任何股份或進行任何其他股本重組時將列於目標集團任何成員公司任何進賬或儲備之款項撥充資本、償還或以其他方式分派；
- (iv) 更改目標集團任何成員公司任何股份附帶之權利；或
- (v) 修訂目標集團任何成員公司之組織章程大綱及細則。

**轉讓能力：** 可換股債券不得轉讓。

**表決權：** 債券持有人無權僅因身為債券持有人而出席目標公司任何會議或於會上表決。

## 董事會函件

上市：可換股債券不會申請在聯交所或任何其他證券交易所上市。

### 先決條件

交易須待(其中包括)以下先決條件獲達成(或豁免)方告完成：

- (1) 認購方全權酌情信納將就目標集團之資產、負債、營運及事務所進行有關財務、法律及其他方面之盡職審查結果；
- (2) 已取得目標集團任何成員公司須就認購協議及其項下擬進行交易取得之一切所需同意、牌照及批准，且維持十足效力及作用；
- (3) 已取得認購方須就認購協議及其項下擬進行交易取得之一切所需同意、牌照及批准，且維持十足效力及作用；
- (4) 獲准投票且毋須放棄投票之股東於股東特別大會通過一切所需決議案批准認購協議及其項下擬進行交易(包括(但不限於)認購事項)，並已取得及完成上市規則規定之所有其他同意及事項，或(視情況而定)已獲聯交所豁免遵守任何該等規則；
- (5) 本公司按上市規則之規定向股東刊發本通函；
- (6) 目標公司根據認購協議提供之保證在各方面維持真實準確；及
- (7) 取得認購方所委聘日本法律顧問就認購協議及其項下擬進行交易提供之律意見，包括(但不限於)以下各方面：(i)日本公司是否根據日本法例正式妥善註冊成立及有效存續；(ii)日本公司經營其規章文件所載業務之權力及授權；(iii)日本公司已發行股本之擁有權；(iv)日本公司於度假村大樓之所有權；及(v)認購方可能要求之任何其他事項。

目標公司將竭盡所能(i)就上述盡職審查協助認購方；及(ii)促使達成上文第(1)、(2)、(6)及(7)項條件。認購方將竭盡所能促使達成上文第(3)、(4)及(5)項條件。

## 董事會函件

認購方可隨時以書面豁免上述第(1)、(6)及(7)項條件。認購方或目標公司均不得豁免上文第(2)、(3)、(4)及(5)項條件。倘任何先決條件於截止日期中午十二時正或之前仍未獲達成或獲認購方豁免(視情況而定)，認購協議即告失效及終止，而除任何先前違反協議條款之情況外，任何一方均再無任何義務及責任，而目標公司須於截止日期後10個營業日內向認購方退還諒解備忘錄訂金。

### 完成

交易將於完成日期或認購協議訂約方書面協定之其他時間及日期完成，前提為上文「先決條件」一段所述之所有先決條件均獲達成或(倘適用)豁免。

### 提名董事

根據認購協議(經補充協議修訂)之條款，只要可換股債券有任何尚未償還本金額或利息，認購方將有權分別就目標公司及其(多間)附屬公司委任不超過兩名人士出任董事。

### 代價

受認購協議之條款及條件所限，認購方將認購可換股債券，並須按以下方式向目標公司支付相等於認購價之款項，作為可換股債券之認購款項：

- (1) 其中180,000,000港元將於簽立認購協議時以諒解備忘錄訂金支付；及
- (2) 代價餘款208,000,000港元將由認購方於完成時以現金向目標公司支付。

倘基於任何理由完成未能根據認購協議落實，目標公司將向認購方退還諒解備忘錄訂金(不計利息)，以徹底及最終解除認購方與目標公司彼此須向對方履行之責任，屆時任何一方不得採取任何行動申索損害賠償或強制執行具體履約事宜或任何其他權利及補救措施。

### 考慮基準

認購事項之認購價388,000,000港元乃由認購協議訂約方按公平商業原則磋商，並經參考不同因素後釐定，包括(但不限於)度假村大樓於二零一五年八月

## 董事會函件

之初步估值約6,515,000,000日圓(相當於約423,480,000港元)以及目標集團之財務業績及未來前景。

董事(包括獨立非執行董事)認為就發行可換股債券而須向目標公司支付之認購價公平合理。

### 管理協議

#### 主要事項

根據認購協議，目標公司(作為擁有人)與Karuizawa Holdings(作為管理人，「**管理人**」)須於完成時就管理及營運目標集團訂立管理協議(「**管理協議**」)。

#### 管理協議之主要條款

管理協議之主要條款載列如下：

**生效日期：** 管理協議將於終止Abilitas委任當日生效。

**委任條款：** 目標公司將委任管理人而管理人將作為目標業務之管理人向目標公司提供服務，初步固定年期自Abilitas委任終止日期起計為期10年(「**初步年期**」)，並於緊隨當時現有年期(「**年期**」)屆滿之日起連續自動重續兩次，每次五年，除非由其中一名訂約方根據管理協議之條款終止。日本公司將於管理協議日期後盡早終止Abilitas委任。

根據管理協議委任管理人就目標業務而言屬獨家性質。於管理協議項下之委任期內，除獲管理人同意外，目標公司不得委任任何其他人士擔任目標業務之管理人或履行管理人於管理協議項下之任何職責或責任或行使任何權力。為免生疑慮，管理人有權於年期內向其他酒店提供酒店管理及營運服務。

**責任：** 管理人將履行職責及行使權力遵守及遵從管理協議之條款。



## 董事會函件

管理人將於年期內向目標業務投放精力、注意力、實力及時間。管理人將盡力推廣目標業務。

管理人將單獨獨家負責目標業務之管理及營運，包括但不限於以下職責：

- (a) 按目標公司可合理要求之方式管理、進行及營運目標業務；
- (b) 於管理人可能就類似目標業務之業務釐定屬合適之正常營業時間內，保持營業地點開放以進行及營運目標業務；
- (c) 代目標公司招攬、監督及管理於營業地點工作之員工，包括但不限於確保所有涉及營運目標業務之員工遵守不時就目標業務採納之操作手冊及程序；
- (d) 安排所有物料、物資、設備、儀器、機器及其他於營運目標業務時所用之必要物品，費用由目標公司承擔；
- (e) 就目標業務之產品及服務按管理人可能釐定之價格向客戶收取款項；
- (f) 於營業地點保存按管理人可能釐定或指定形式之營運記錄、會計記錄及存貨記錄，並將該等記錄按目標公司可能釐定每隔一段時間轉發予目標公司；
- (g) 促使根據適用於目標業務或其經營之該等法例、規則及規例(特別是(但不限於)有關環境保護、健康、安全、防火及衛生之法例、地方法規及規例)不時之規定登記營業地點並領取營業執照；

## 董事會函件

- (h) 於營業地點或就營業地點進行目標業務、執行所有工作、提供及維持所有安排，或根據所有適用法令、地方法規、規則及規例之規定，或任何政府部門、地方機構、主管機關或司法管轄權內之法院之規定使用該營業地點；
- (i) 於營業地點或就目標業務不會作出或准許作出任何行動或事項致使目標公司可能根據任何法令產生、被施加或有責任支付任何罰款、賠償、補償、成本、費用或開支；及
- (j) 在不損害上文一般性的情況下，在各方面遵守任何法例、規則及規例之條文，並履行適用於營業地點或與於營業地點經營目標業務有關之法例或地方規例或規例所施加之任何其他責任。

管理人將授予營運及管理目標業務所附帶之全部權力及授權。

管理人將有權酌情根據管理協議就管理及營運目標業務，或就管理人於管理協議項下之任何權力及職責，委任任何副管理人、代理或承包商。

管理人將應目標公司要求，隨時告知目標公司有關管理人進行目標業務之情況或目標業務之事務，並就上述提供目標公司可能合理要求之解釋。儘管上文有所規定，倘任何事件或情況或所作出之任何行動或事宜會對整體目標業務造成重大影響，而該等事件或情況或行動或事宜於目標業務之一般及日常業務過程以外或並非於目標業務之一般及日常業務過程中發生或作出，則管理人須於合理切實可行情況下盡快及無論如何在管理人知悉有關事件或情況或行動或事宜後三(3)個營業日內向目標公司報告。

## 董事會函件

### 報告：

管理人須於每個歷月(各為「**相關月份**」)最後一日起計第25日當日或之前，向目標公司交付根據酒店業統一會計制度編製目標業務截至相關月份最後一日止(即各歷月首日起至相關月份最後一日止期間)之每月報告(「**每月報告**」)，當中包括下列各項：

- (a) 相關月份之損益表連同日本公司自財政年度起計之累計數字；
- (b) 平均每日入住率及入住率的統計報告；及
- (c) 目標公司合理要求之任何其他每月報告，而該等報告一般由營業地點所在同一地區之類似業務之經理編製。

管理人須於日本公司之財政年度(各為「**相關財政年度**」)最後一日起計第45日當日或之前，向目標公司交付以下文件：

- (a) 目標業務於相關財政年度之年度財務報表(「**年度財務報表**」)(包括損益表);及
- (b) 所有顯示編製及編纂年度財務報表及其他文件之證明文件及工作文件，而目標公司合理認為該等文件就審核或評估該年度財務報表之表現而言屬必要或適宜。

倘目標公司有所要求，年度財務報表須由目標公司委任之核數師審核。管理人須就審核年度財務報表與核數師合作並提供一切所需文件及協助。

## 董事會函件

### 酬金：

目標公司將於刊發相關月份之每月報告日期後14日內，向管理人支付相當於下列金額總和之月費（「費用」）：

- (a) 每月報告所示於相關月份目標業務之總營運收益（「目標業務總營運收益」）之5%；及
- (b) 每月報告所示於相關月份目標業務之營運毛利（「目標業務營運毛利」）之7.5%。

倘於任何相關月份，管理人委任之年期少於一個完整月份，則將根據該相關月份管理人委任之年期按比例支付該相關月份之費用（如有）。

目標業務總營運收益指就任何期間而言，直接或間接自營運目標業務所得及該期間正式應佔之所有收益及任何形式之收入，而根據酒店業統一會計制度而言，包括所有與目標業務有關之銷售、收益及服務費，但不包括(i)向顧客或住客施加並直接收取或作為售價之一部分之銷售、住宿、增值、使用、特許權稅及類似稅項；(ii)並非於目標業務之日常業務過程中就融資、銷售或以其他方式處置資本資產及其他項目所收取之款項，以及已收購且持作投資之證券及其他物業之所得收入；(iii)因任何永久徵收或其他類似事件收取之賠償；(iv)任何保險賠償金；(v)報銷目標業務就向任何第三方地區及營業地點之其他地區分配之開支；及(vi)目標業務就任何產品或服務提供之回扣、折扣或信貸（惟記賬卡及付款卡手續費不會降低目標業務總營運收益，但計入營運開支）。

## 董事會函件

倘年度財務報表經審核，而經審核年度財務報表與相關財政年度之每月報告有任何差異，則目標公司就該相關財政年度應付管理人之費用總額將根據經審核年度財務報表所示之目標業務總營運收益及目標業務營運毛利作出調整。倘目標公司支付予管理人之實際費用出現任何差額或餘額，則目標公司或管理人(視情況而定)將於刊發經審核年度財務報表日期起計30日內向另一方支付有關差額或餘額。

終止：

倘於任何時間發生以下事項，則管理協議可由目標公司即時終止而毋需事先通知：

- (a) 管理人嚴重違反管理協議所載之任何條文，而於獲目標公司通知後30日內未能作出補救；或
- (b) 管理人將面臨清盤程序或與其債權人作出任何安排或和解；或
- (c) 管理人被判觸犯任何刑事罪行(目標公司董事會(定義見下文)合理認為有關罪行不會影響其作為目標業務之管理人除外)。

假設初步年期已連續重續兩次，每次五年，且餘下最長可能年期之每月目標業務總營運收益及每月目標業務營運毛利與終止前最後財政年度之平均每月目標業務總營運收益及每月目標業務營運毛利相同，倘目標公司於管理協議屆滿前因上述條文以外理由或因終止目標業務或出售營業地點而終止管理協議，目標公司須隨後向管理人支付相當於管理人就餘下最長可能年期有權收取之費用之款項。

## 股東協議

### 主要事項

根據認購協議，認購方、Key Vision及目標公司須於完成時將就目標公司之營運及管理訂立股東協議(「股東協議」)。

### 股東協議之主要條款

股東協議之主要條款載列如下：

#### 董事會組成

倘認購方於任何時間之股權超過50%，則目標公司董事會(「目標公司董事會」)大部分成員將由認購方委任，而Key Vision將有權委任至少一名董事。倘認購方於任何時間之股權為50%，則認購方及Key Vision各自將委任相同數目之董事。倘認購方於任何時間之股權少於50%但高於30%，則目標公司董事會之大部分成員將由Key Vision委任，而認購方將有權委任至少一名董事。

目標公司董事會主席無權投第二票或決定票。

#### 須取得目標公司股東同意之事項

於股東協議年期內，股東協議訂約方同意採取一切必要步驟，以確保或促使目標集團不會作出任何以下行動，而除非取得目標公司全體股東同意，否則目標集團旗下公司(「目標集團公司」)董事會或目標集團公司股東概不得通過決議案(不論透過於正式召開及組成之目標集團公司董事會會議或目標集團公司股東大會或藉目標集團公司董事或股東書面決議案)作出任何以下行動：

- (a) 增設或發行任何股份或就任何目標集團公司之任何股份或未催繳股本授出任何購股權，或發行任何認股權證、債權證、證券或可轉換為任何目標集團公司股份之其他債務，或訂立任何協議以進行任何上述行動(惟兌換可換股債券除外)；
- (b) 資本化、償還或以其他形式分派因贖回或購買任何目標集團公司股份或任何其他股本重組(包括目標集團公司股本增加或削減)而計入任何目標集團公司任何儲備之任何進賬金額；

## 董事會函件

- (c) 任何目標集團公司清盤或清業；
- (d) 任何目標集團公司之股本合併、拆細、兌換或其他重組，或變更任何目標集團公司股份附帶之權利；
- (e) 修訂任何目標集團公司之組織章程大綱或細則(或同等憲章文件)及通過任何決議案而導致與股東協議條文不一致；
- (f) 任何目標集團公司與任何人士進行任何交易(於其日常業務過程進行者除外)；
- (g) 任何目標集團公司與目標公司任何股東或其聯繫人士訂立任何重大合約；
- (h) 收購或購買或認購任何公司、信託或其他機構之任何股份、債權證、按揭或證券(或相關利息)；
- (i) 任何目標集團公司以其資本贖回或購回股份；
- (j) 向任何人士(包括任何目標集團公司股東或聯繫人士)借出任何資金(向銀行或日常業務包括接收按金之其他機構提供按金除外)、授出任何信貸、提供任何擔保或彌償保證(Key Vision貸款協議項下向Key Vision提供之貸款除外)；
- (k) 向銀行、金融機構或任何其他人士借入資金或增設任何合約或責任(包括重續或修訂任何現行合約或責任之條款)，以向任何目標集團公司董事或股東、或該股東之任何控股公司、或該控股公司之任何附屬公司或作為該股東代名人或聯繫人士之任何人士支付款項或等值金額形式(根據股東協議所載條文借入者除外)；
- (l) 任何目標集團公司與任何其他公司、實體或企業進行整合、合併或兼併，或任何目標集團公司收購任何其他業務；
- (m) 修訂目標公司董事會之組成(根據股東協議所載條文修訂者除外)；
- (n) 任何目標集團公司由(包括但不限於)私人公司更改為公眾公司；

## 董事會函件

- (o) 根據股東協議之條款更改目標公司之任何股息政策；
- (p) 對任何目標集團公司董事薪酬組合作出任何重大變動；
- (q) 透過認購或轉讓方式接納任何人士為任何目標集團公司之股東(根據股東協議所載條文接納者除外)；
- (r) 修訂目標公司任何股份(「目標股份」)附帶之任何權利；
- (s) 任何目標集團公司借入資金合共超過10,000,000港元；
- (t) 就任何人士之負債或責任提供任何擔保或彌償保證或以其他方式作抵押；
- (u) 向任何人士授出任何貸款或墊款或信貸(按普遍接納條款提供之一般貿易信貸除外)；
- (v) 出售、轉讓、租賃、受讓或以其他方式處置其業務、物業或資產(或任何相關利息)之任何重大部分或訂立合約以進行上述事項；
- (w) 授出任何授權書或轉授目標公司董事之權力；
- (x) 任何有關目標集團公司之任何重大訴訟、仲裁或其他法律程序展開、進行抗辯或和解；
- (y) 罷免或委任任何目標集團公司之核數師；
- (z) 就任何目標集團公司之任何物業或資產設立任何固定或浮動押記、留置權或其他產權負擔；
- (aa) 倘任何目標集團公司每宗資本賬開支或變現資本資產交易金額合共超過10,000,000港元，則訂立涉及資本賬開支或變現資本資產之任何合約、安排或承諾；
- (bb) 任何目標集團公司註冊成立、成立或收購附屬公司或出售任何目標集團公司附屬公司之任何權益或股權，或收購任何其他公司之任何股份或參與任何合夥或合營企業；及
- (cc) 釐定任何目標集團公司董事之酬金。



## 董事會函件

### 出售及抵押目標公司股份

任何股東轉讓目標股份須受其他股東之優先購買權所規限。

儘管優先購買權有所規定，股東將獲准隨時作出任何以下轉讓：

- (a) 在取得其他股東之書面同意下，向任何人士轉讓其任何目標股份，而有關同意可屬無條件或須受其他股東可能施加之任何條款或條件所限；及／或
- (b) 任何股東向屬其相關聯營公司(定義見下文)之公司轉讓其目標股份，惟倘相關聯營公司於其後任何時間不再為相關股東之相關聯營公司，則相關股東須立即通知其他股東，並須於相關聯營公司不再為該股東之相關聯營公司當日或之前促使相關聯營公司所持之全部目標股份重新轉讓予該相關股東或該股東之另一相關聯營公司。

相關聯營公司就股東而言，指公司或法團：

- (a) 由該股東全資擁有；
- (b) 該股東屬該公司或法團旗下之全資附屬公司／實體；或
- (c) 屬另一家公司或法團之全資附屬公司，而該股東為該公司或法團之全資附屬公司

倘股東或該股東屬其全資附屬公司之任何公司(本公司除外)(「**控股公司**」)之控制權有變，則該股東被視為已向其他股東送達轉讓通知，按目標公司核數師所釐定之綜合資產淨值向其他股東提呈出售其股權，惟倘其他股東於有關控制權變動10日內向目標公司發出書面通知，表示其不反對有關變動，則該推定轉讓通知將被視為已撤回。

對股東或控股公司之控制權將被視為歸屬於任何根據協議或諒解(不論屬正式或非正式)積極合作以維持或鞏固該股東或控股公司控制權之人士或一組人士，而該人士或一組人士：

- (a) 直接或間接控制行使該股東或控股公司一半以上之投票權；或

## 董事會函件

(b) 直接或間接控制該股東或控股公司董事會大部分成員之組成；

而控制權變動包括任何事件導致上述任何人士或一組人士於股東或控股公司之控制權歸屬於該事件發生前並無擁有控制權之另一人士或一組人士。

在未經其他股東事先書面同意的情況下，目標公司之股東概不得就其當時所持任何股份或當中任何權益設立或准許存在任何產權負擔。

### 目標公司及其股東之承諾

根據股東協議，目標公司各股東將承諾及相互達成契諾於股東協議存續期間：

- (a) 其將行使所有有關目標集團之投票權及控制權或促使彼等所提名之董事行使所有有關目標集團之權力及控制權，以使：
  - (i) 股東協議所載或所規定之條款及條件全面生效；
  - (ii) 按正當合理方式及公平磋商基準進行目標業務；及
  - (iii) 對目標集團保存及作出真實妥當記錄；
- (b) 其將支持及執行或促使彼等所提名之董事支持及執行於目標集團任何董事會會議及其他會議上提呈之所有必要建議，以確保目標集團事務將按股東協議及所有相關法律法規進行，並阻止任何不符合上述方式作出之行動。

### 期限及終止

股東協議將於認購方行使兌換權時生效，並繼續具備十足效力及作用，直至發生以下事件為止(以較早發生者為準)：(i)目標公司清盤；或(ii)目標公司不再作為獨立公司存在；或(iii)目標公司全部股份由單一股東實益持有；或(iv)任何股東不再為股東；或(v)認購方於可換股債券到期時並無行使兌換權。

## KEY VISION 貸款協議

### 主要事項

根據認購協議，目標公司(作為貸款方)與Key Vision(作為借款方)將於完成時就提供一筆三年期之免息定期貸款(本金額相當於上文「可換股債券之主要條款」一節「所得款項之用途」一段所述發行可換股債券之所得款項餘款)訂立貸款協議(「Key Vision 貸款協議」)。

### Key Vision 貸款協議之主要條款

Key Vision 貸款協議之主要條款載列如下。

貸款方： 目標公司(「貸款方」)

借款方： Key Vision(「借款方」)

貸款本金額： Key Vision 貸款本金額

利息： 由Key Vision 貸款協議日期起至全數還款期間貸款將不計息。

年期： 提取日期起計三(3)年。

還款日期： 提取日期起計滿三(3)年當日(「還款日期」)。

還款： 借款方須於還款日期一筆過全數償還貸款。

強制還款及豁免： 倘提早贖回，借款方須償還貸款，金額相當於認購方於提早贖回日期或之前向貸款方發出通知所載認購方將贖回之可換股債券未行使本金額。未能於提早贖回日期或之前還款將構成違約事件(定義見下文)。

Key Vision 貸款協議訂約方同意，倘於到期日悉數兌換可換股債券未行使本金額(「兌換」)，貸款方將於兌換後在切實合理情況下盡快採取一切可能必要步驟全數豁免貸款之未償還本金額。

## 董事會函件

先決條件： 借款方提取貸款受以下條件規限：

- (1) 貸款方將於提取貸款日期(並非營業日)接獲正式填妥及簽署之提取貸款通知正本；
- (2) 並無發生(或可能因提取貸款而發生)任何違約事件(定義見下文)，而參考當時存續之事實及情況，借款方於Key Vision貸款協議中或就此作出之所有聲明及保證屬真實及準確；及
- (3) 貸款方接獲借款方董事會決議案之經核證副本，以授權簽立及交付Key Vision貸款協議並授權一名或多名人士代其簽署Key Vision貸款協議。

違約事件： 倘以下任何一項事件發生或持續出現，則屬違約事件：

- (1) 借款方未能根據Key Vision貸款協議之條款支付Key Vision貸款協議項下任何到期金額，惟取得貸款方同意者則除外；
- (2) 借款方未能妥善履行或遵守其於Key Vision貸款協議下之任何責任或違反契諾，惟取得貸款方同意者則除外；
- (3) 借款方於Key Vision貸款協議或據此所作之任何聲明及保證於作出時或視為作出時證實為失實或不準確；

## 董事會函件

- (4) 任何管轄法院根據借款方所處任何司法權區破產清盤法或破產法，頒佈任何判令或法令，判定借款方無力償債或破產，或作出法令或申請，就借款方全部或大部分資產，委任任何清盤人、接管人、信託人、財務保佐人或暫時扣押人或其他類似人員(除就不涉及無力償債的整合、合併或重組而言，有關係款須已取得貸款方事先書面批准)；
- (5) 借款方成為無力償債、現時未能，或將承認未能於債務到期時償債；全面停止向債權人付款或不再或威脅不再進行全部或任何大部分名下業務；出售或威脅出售全部或大部分名下資產；建議或採取任何行動重新調整、重新排期、延遲或延期償付全部或部分債項；建議全面與其債權人訂立任何債務重整協議、安排或以其債權人為受益人作出任何轉讓；
- (6) 就借款方之全部或任何部分資產施加、執行或提訴扣押、扣押書、執行令或其他法律程序，且有關行動在七(7)日內未被解除或仍存在或任何司法管轄法院之判決在三十(30)日內未被解除，除非判決上訴已於上述三十(30)日期限內正式提交而執行令遭擱置等候上訴；
- (7) Key Vision貸款協議不再具十足效力及作用，或Key Vision貸款協議之有效性或執行性或借款方或其他債務人各自於Key Vision貸款協議項下之任何債務或任何其他責任由借款方或由他人代表借款方撤銷；
- (8) 任何人士採取任何步驟使借款方結業、清盤、解散或破產；及
- (9) 於借款方所處任何司法權區發生之任何事件或針對借款方採取之法律行動具有等同或類似上文第(4)、(5)及(6)分條所述之任何事件之影響。

## 董事會函件

於發生違約事件時及其後任何時間，貸款方可書面通知借款方，宣佈貸款及Key Vision貸款協議項下之所有其他應付款項即時到期應付，屆時該等款項將即時到期應付。

### 商標

根據認購協議，於完成前，日本公司可將其於商標之一切權利、所有權、利益及權益按象徵式代價100日圓轉讓予Key Vision或Key Vision指定之實體，條件為有關商標之承讓人須於完成轉讓商標後隨即以象徵式特許權費100日圓授予日本公司一項獨家、不可撤回及不可轉讓之特許權，可使用商標直至二零二三年五月二十四日，即商標註冊屆滿當日。

### 進行認購事項之原因及裨益

本集團主要從事(i)買賣及分銷酒類產品；(ii)製造及買賣電動自行車；(iii)上市證券投資；及(iv)提供借貸服務。

本集團一向積極尋找合適商機，以擴充業務範圍、收入及資產基礎。

隨著日本央行推出連串財務方案刺激經濟，加上日本政府進一步推動旅遊業以增加非黃金地區(即東京、千葉、大阪及京都以外之地區)之遊客人數及鼓勵國外旅客(尤其是來自大中華及東南亞之旅客)增加重遊日本之次數，日本經濟呈現增長，在此利好因素帶動下，日本(包括北海道地區)之酒店及度假村行業展現利好發展趨勢及增長動力。

二世古為日本著名滑雪度假勝地之一，以厚厚細滑積雪及迷人鄉郊景致聞名於世。近年二世古成為全年均大受歡迎之度假熱點，外國旅客人數急升，尤其吸引來自大中華地區及東南亞之國外滑雪愛好者，令度假區其門如市。因此，前往二世古之度假村及酒店交通非常方便，深受外國遊客歡迎。除可在廣闊滑雪場盡情遨遊外，安排於滑雪後進行之活動亦愈來愈多。藻岩(位於二世古西邊並為度假村大樓所在地)之降雪量為二世古全區之冠，特別受滑雪初學者歡迎。

## 董事會函件

鑑於日本之酒店及度假村行業前景樂觀且具有發展潛質，董事認為現時乃本集團尋求投資於日本酒店及度假村行業之上佳時機。董事相信，認購事項將為本公司帶來具吸引力及獨一無二之機會，令本公司處於有利位置把握日本酒店及度假村行業之增長趨勢。

於完成後，董事擬保留目標集團之現有管理團隊。考慮到管理團隊具備豐富經驗以及目標集團目前之表現及盈利前景，董事相信認購事項將為本公司帶來可觀增長潛力，大大提升其業務營運及財務表現。

於完成後，本集團將能夠於到期日前審閱目標集團之長遠表現及日本之酒店及度假村行業之趨勢，並能確保僅在該審閱結果令人滿意的情況下方透過行使兌換權以投資於目標公司之股權。

基於上述因素，董事(包括獨立非執行董事)認為認購協議之條款及條件公平合理，且符合本公司及股東整體利益。

### 有關目標集團之資料

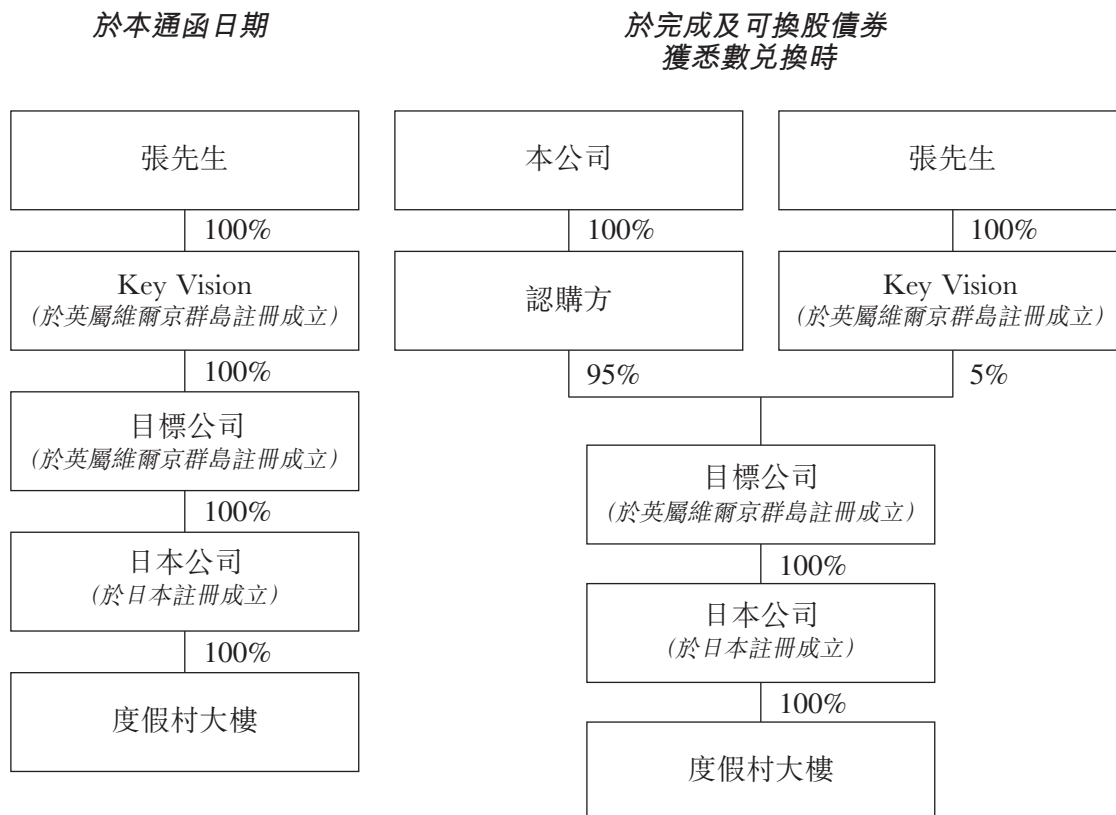
目標公司於英屬維爾京群島註冊成立，其主要業務為投資控股。

日本公司為目標公司之全資附屬公司，於日本註冊成立，其主要業務為在日本北海道二世古經營酒店、餐廳及配套娛樂設施。日本公司目前擁有及經營位於日本北海道二世古之度假村大樓。

## 董事會函件

### 1. 目標集團之集團架構

目標集團(i)於最後可行日期；及(ii)於完成及可換股債券獲悉數兌換時之股權結構載列如下：



### 2. 有關度假村大樓之資料

度假村大樓之主要規格如下：

度假村名稱： One Niseko Resort Towers

地點： 日本北海道虻田郡二世古町二世古453-5、455-3及455-4號

客房數目： 110個單位(零售：1個單位及住宿：109個單位)

層數： 由一座兩層高之中心大樓連接之10層高及11層高公寓大樓，坐落於兩幅總面積約5,168.56平方米之地塊

地盤面積： 三幅總面積約9,199.56平方米之土地

建築面積： 約11,586.32平方米



## 董事會函件

設施： 大堂酒吧、畫廊咖啡廳、滑雪用具儲物櫃、洗衣房、更衣室、溫泉、按摩及桑拿室、餐廳、雪茄吧及後勤辦公室

泊車位： 53個

落成時間： 一九九一年

### 3. 財務資料

#### 目標集團

據目標集團根據香港財務報告準則編製截至二零一五年五月三十一日止八個月之未經審核綜合財務報表所載，目標集團於二零一五年五月三十一日之負債淨額(包括列為負債之諒解備忘錄訂金)約為143,000,000港元。

以下所載為根據香港財務報告準則編製目標集團截至二零一四年九月三十日止兩個年度及截至二零一五年五月三十一日止八個月之財務表現：

	截至九月三十日 止財政年度		截至二零一五年 五月三十一日
	二零一三年 (約百萬港元)	二零一四年 (約百萬港元)	止八個月 (約百萬港元)
未經審核除稅前			
綜合(虧損)/溢利	(36.3)	(25.4)	1.7
未經審核除稅後			
綜合(虧損)/溢利	(36.3)	(25.4)	1.7

#### 上市規則之涵義

由於一項或多項適用百分比率超過25%但低於100%，故認購事項構成本公司之主要交易，須遵守上市規則項下之申報、公佈及股東批准規定。

就董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東於認購協議及其項下擬進行交易中擁有重大權益，故概無股東須於股東特別大會就批准認購協議及其項下擬進行交易之決議案放棄表決。

## 董事會函件

### 股東特別大會

本公司謹訂於二零一五年十二月十六日(星期三)上午十時三十分假座香港皇后大道中99號中環中心42樓4202室舉行股東特別大會，以考慮及酌情通過決議案批准認購事項，召開股東特別大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁。

本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請將隨附之代表委任表格按照所印列指示填妥，並盡快及無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間前48小時，交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)，並於會上表決。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無董事及股東於認購協議及其項下擬進行交易中擁有重大權益，故並無股東須於股東特別大會上就批准認購協議及其項下擬進行交易放棄表決。

根據上市規則第13.39(4)條，除純粹為程序或行政事宜外，股東於股東大會上之任何表決必須以按股數投票方式進行。因此，於股東特別大會提呈之決議案將以按股數投票方式表決。

### 推薦建議

董事(包括獨立非執行董事)認為認購協議之條款及其項下擬進行交易乃按一般商業條款訂立，屬公平合理並符合本公司及股東整體利益。因此，董事推薦股東投票贊成將於股東特別大會提呈之普通決議案，以批准認購協議及其項下擬進行交易。

### 其他資料

另請閣下垂注本通函各附錄所載其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
國藏集團有限公司  
主席兼執行董事  
王顯碩  
謹啟

二零一五年十一月二十五日

## 1. 本集團之財務資料

本集團截至二零一三年、二零一四年及二零一五年六月三十日止三個年度各年之財務資料詳情分別於本公司截至二零一三年、二零一四年及二零一五年六月三十日止年度之年報披露。本集團截至二零一四年十二月三十一日止六個月之財務資料詳情於本公司截至二零一四年十二月三十一日止六個月之中期報告披露。該等年報及中期報告已登載於聯交所網站 (<http://www.hkex.com.hk>) 及本公司網站 (<http://www.guocangroup.com>)。

## 2. 債務

於二零一五年九月三十日(即本通函付印前就本債務聲明而言之最後可行日期)營業時間結束時，本集團有本金總額約84,500,000港元按年利率10厘計息之無抵押有擔保公司債券；及本金總額約102,000,000港元按年利率8厘計息之無抵押有擔保公司債券。此等債券將於二零一七年三月至二零一八年四月期間到期。

除上文所披露者以及集團內公司間之負債及於日常業務過程中所產生之一般貿易應付賬項及票據外，於二零一五年九月三十日營業時間結束時，本集團概無任何其他未償還債務、借貸資本、銀行透支及承兌負債或其他類似債務、債券、按揭、押記或貸款或承兌信貸或租購或融資租賃承擔、擔保或或然負債。

董事確認，除本通函所披露者外，本集團之債務、或然負債及承擔自二零一五年九月三十日起概無任何重大變動。

## 3. 營運資金

董事經審慎周詳考慮後，認為考慮到本集團可取得之財政資源，包括內部產生資金、現有銀行及其他融資，本集團將具備充裕營運資金應付自本通函日期起計未來十二個月所需。

## 4. 認購事項之財務影響

根據適用香港財務報告準則，於完成時，可換股債券於本公司綜合財務狀況表內初步確認為非流動資產項下之可供出售投資及衍生金融工具。

### 對資產及負債之影響

根據本通函附錄四所載經擴大集團之未經審核備考財務資料，假設完成於二零一五年六月三十日落實，資產總值及負債總額均不受影響。

### 對盈利之影響

除本公司將自可換股債券收取之利息收入外，於完成時，本集團之盈利將不會遭受重大財務影響。

## 5. 經擴大集團之財務及經營前景

本集團主要從事(i)製造及買賣電動自行車；(ii)買賣及分銷酒類產品；(iii)提供借貸服務；及(iv)上市證券投資。

誠如本集團截至二零一五年六月三十日止財政年度之年報所披露，本集團錄得總營業額及股東應佔溢利分別約49,700,000港元及12,100,000港元。

截至二零一五年六月三十日止年度，由於行業整頓及中國政府實施多項倡儉政策，高檔酒類產品需求仍維持於低水平。鑒於中國高檔烈酒市場面對重重挑戰，本集團已調節其產品內容，由高檔烈酒轉為葡萄酒及其他酒精飲品，預期酒類產品業務營業額將於未來數年逐步回升。本集團就酒類產品業務定下之短期目標為與多家知名葡萄酒及其他酒精飲品生產商合作，以及加強宣傳。

由於貸款組合及貸款結餘增加，本集團借貸業務於截至二零一五年六月三十日止年度迅速增長。本集團將繼續奉行審慎貸款審批策略，物色其他借貸商機。

於二零一五年五月，本集團藉成功收購電動自行車業務，把握機會涉足清潔能源行業。太陽能電動自行車為新收購電動自行車業務主要產品之一。本集團將加快於國內市場推廣太陽能電動自行車，並提升其質量及增加產品型號。

此外，本集團計劃多元化發展業務，並擴展至建設及經營壓縮天然氣（「CNG」）加氣站。於二零一五年十一月三日，本公司就可能收購中國CNG加氣站業務訂立無約束力之框架協議。預期本集團在清潔能源產業及其相關業務之發展將會突飛猛進。

本集團維持其於上述範疇之核心業務時，本公司計劃踏足具有發展潛質且前景樂觀之日本酒店及度假村行業，以多元化發展其業務組合，並鞏固其收入來源及資產基礎。董事認為認購事項將為本集團帶來具吸引力且獨一無二之機會，以使本公司踏足日本度假村行業，並順應日本度假村行業之增長趨勢。

於完成後，董事擬保留目標集團的現有管理團隊。鑒於管理團隊經驗豐富、目標集團之現行表現及盈利前景，董事認為認購事項將為本公司帶來強勁增長潛力，並將大幅提升其業務營運及財務表現。

## 6. 重大不利變動

於最後可行日期，董事並無注意到本集團自最近期刊發經審核財務報表之結算日二零一五年六月三十日以來之財務或經營狀況有任何重大不利變動。

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



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

25<sup>th</sup> Floor Wing On Centre  
111 Connaught Road Central  
Hong Kong

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

香港干諾道中111號  
永安中心25樓

敬啟者：

以下為吾等就Integrated Capital Investments Limited(「目標公司」)及其附屬公司(統稱「目標集團」)於註冊成立日期二零一二年一月十一日至二零一二年九月三十日、截至二零一三年及二零一四年九月三十日止年度各年以及截至二零一五年五月三十一日止八個月(「有關期間」)之綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及於二零一二年、二零一三年及二零一四年九月三十日之綜合及公司財務狀況表，連同說明附註(「財務資料」)，以及目標集團截至二零一四年五月三十一日止八個月之綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表(「比較財務資料」)，以供載入國藏集團有限公司(「貴公司」)所刊發日期為二零一五年十一月二十五日有關 貴公司建議認購目標公司所發行可換股債券(「建議交易」)之通函(「通函」)。

目標公司於二零一二年一月十一日在英屬維爾京群島(「英屬維爾京群島」)註冊成立為有限公司。於有關期間結束時，目標公司於一家附屬公司擁有直接權益，詳情載於下文第II節附註1及12。於本報告日期，並無就目標公司及其附屬公司編製法定財務報表，原因為其各自註冊成立所在司法權區之相關條例及規例概無規定編製法定財務報表。所有組成目標集團之公司已採納九月三十日為其財政年度年結日。

就本報告而言，目標公司董事已按照下文第II節附註2所載編製基準及下文第II節附註4所載符合由香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之會計政策，並根據目標公司及其附屬公司於

各有關期間及截至二零一四年五月三十一日止八個月之未經審核管理賬目(統稱「相關財務報表」)編製財務資料及比較財務資料，且已作出目標公司董事認為適當之有關調整以符合香港財務報告準則。

### 董事之責任

目標公司董事須負責編製及真實公平地呈列財務資料及比較財務資料，乃按照下文第II節附註2所載編製基準、下文第II節附註4所載會計政策、香港公司條例及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)之適用披露規定編製，並採取目標公司董事認為就使編製財務資料及比較財務資料不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述所需內部監控措施。

貴公司董事須就載有本報告之通函內容承擔責任。

### 申報會計師之責任

吾等之責任為就財務資料及比較財務資料發表意見及審閱結論，並向閣下報告吾等之意見及審閱結論。

就本報告而言，吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則(「香港核數準則」)就相關財務報表進行審核程序，並已審查財務資料，以及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」進行適當程序。

吾等亦已按照香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「實體的獨立核數師審閱中期財務資料」審閱比較財務資料。審閱工作主要包括向財務及會計事宜之負責人士作出查詢及對應用分析及其他審閱程序。審閱的範圍遠小於根據香港核數準則進行之審核，故吾等無法保證已知悉可通過審核辨別之所有重要事項。有鑑於此，我們對比較財務資料不發表意見。

## 對財務資料之意見

吾等認為，就本報告而言，財務資料乃按下文第II節附註2所載編製基準及根據下文第II節附註4所載會計政策而編製，已真實公平反映目標集團及目標公司於二零一二年、二零一三年及二零一四年九月三十日以及二零一五年五月三十一日之業務狀況及目標集團於各有關期間之綜合業績及現金流量。

## 重申事項

在不發出保留意見之情況下，吾等謹請閣下注意下文第II節附註2，其指出目標集團於二零一五年五月三十一日有流動負債淨額260,925,000港元及負債淨額142,834,000港元。此等情況連同下文第II節附註2所載其他事宜顯示存在重大不確定因素，可能對目標集團繼續按持續經營基準營運之能力構成重大疑慮。

## 對比較財務資料的審閱結論

基於吾等之審閱(並不構成審核)，就本報告而言，吾等並無察覺任何事宜，致使吾等相信比較財務資料在各重要方面均未按財務資料所採用之相同基準編製。



## I. 財務資料

## 綜合全面收益表

	附註	自 二零一二年 一月十一日 (註冊成立 日期)至 二零一二年 九月三十日 止期間 千港元		截至五月三十一日 止八個月 千港元		
		二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	
收益	6	—	12,014	23,360	16,490	19,836
銷售成本		—	(11,780)	(16,195)	(11,004)	(11,373)
毛利		—	234	7,165	5,486	8,463
其他收入	7	1	86	1,917	1,614	237
銷售及分銷開支		—	(673)	(361)	(219)	(145)
行政開支		(3,879)	(13,268)	(11,746)	(8,832)	(5,855)
融資成本	8	(8,294)	(22,658)	(22,335)	(15,904)	(1,022)
所得稅前(虧損)/溢利	9	(12,172)	(36,279)	(25,360)	(17,855)	1,678
所得稅開支	10	(6)	(11)	(11)	(7)	(6)
目標公司擁有人應佔 期內/年內(虧損)/ 溢利		(12,178)	(36,290)	(25,371)	(17,862)	1,672
其他全面收入，扣除 稅項 其後將重新分類至 損益之項目： 換算海外業務財務 報表所產生匯兌差額		1,259	(40,697)	(15,396)	(5,117)	(15,833)
目標公司擁有人應佔 期內/年內全面 收入總額		(10,919)	(76,987)	(40,767)	(22,979)	(14,161)

## 綜合財務狀況表

	附註	二零一二年 千港元	於九月三十日 二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	於二零一五年 五月三十一日 千港元
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備	13	176,408	149,643	134,222	117,904
無形資產	14	—	393	268	187
		<u>176,408</u>	<u>150,036</u>	<u>134,490</u>	<u>118,091</u>
<b>流動資產</b>					
存貨	15	—	151	116	150
貿易應收賬項	16	—	1,023	1,090	703
預付款項、按金及其他 應收款項	17	876	572	450	220
應收最終控股公司款項	21	—	—	50	50
受限制銀行結餘	18	23,735	1,037	—	—
現金及現金等值項目	18	2,575	2,212	2,754	1,797
		<u>27,186</u>	<u>4,995</u>	<u>4,460</u>	<u>2,920</u>
<b>流動負債</b>					
貿易應付賬項	19	261	2,345	1,698	1,113
應計費用、其他應付款項 及已收按金	20	1,017	445	180,708	180,904
應付其他有關連人士款項	21	58,829	74,852	85,087	81,806
其他計息借貸	22	154,400	170	120	12
應付所得稅		6	11	10	10
		<u>214,513</u>	<u>77,823</u>	<u>267,623</u>	<u>263,845</u>
<b>流動負債淨額</b>		<u>(187,327)</u>	<u>(72,828)</u>	<u>(263,163)</u>	<u>(260,925)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>(10,918)</u>	<u>77,208</u>	<u>(128,673)</u>	<u>(142,834)</u>
<b>非流動負債</b>					
其他計息借貸	22	—	165,114	—	—
<b>負債淨額</b>		<u>(10,919)</u>	<u>(87,906)</u>	<u>(128,673)</u>	<u>(142,834)</u>
<b>權益</b>					
目標公司擁有人應佔權益					
股本	24	—	—	—	—
儲備		<u>(10,919)</u>	<u>(87,906)</u>	<u>(128,673)</u>	<u>(142,834)</u>
<b>資產虧絀</b>		<u>(10,919)</u>	<u>(87,906)</u>	<u>(128,673)</u>	<u>(142,834)</u>

## 財務狀況表

	附註	二零一二年 千港元	於九月三十日 二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	於二零一五年 五月三十一日 千港元
<b>非流動資產</b>					
於一家附屬公司之投資	12	58,359	58,359	58,359	58,359
<b>流動資產</b>					
應收最終控股公司款項	21	—	—	50	50
應收一家附屬公司款項	12	144,212	151,111	154,618	153,385
受限制銀行結餘	18	2	2	—	—
現金及現金等值項目	18	2,574	828	1,340	45
		<u>146,788</u>	<u>151,941</u>	<u>156,008</u>	<u>153,480</u>
<b>流動負債</b>					
應計費用及已收按金	20	45	5	180,009	180,003
應付其他有關連人士款項	21	58,829	74,852	85,087	81,806
其他計息借貸	22	154,400	—	—	—
		<u>213,274</u>	<u>74,857</u>	<u>265,096</u>	<u>261,809</u>
流動(負債)/資產淨額		<u>(66,486)</u>	<u>77,084</u>	<u>(109,088)</u>	<u>(108,329)</u>
總資產減流動負債		<u>(8,127)</u>	<u>135,443</u>	<u>(50,729)</u>	<u>(49,970)</u>
<b>非流動負債</b>					
其他計息借貸	22	—	164,981	—	—
負債淨額		<u>(8,127)</u>	<u>(29,538)</u>	<u>(50,729)</u>	<u>(49,970)</u>
<b>權益</b>					
股本	24	—	—	—	—
儲備	25	<u>(8,127)</u>	<u>(29,538)</u>	<u>(50,729)</u>	<u>(49,970)</u>
資產虧絀		<u>(8,127)</u>	<u>(29,538)</u>	<u>(50,729)</u>	<u>(49,970)</u>

## 綜合權益變動表

	股本 千港元	外匯儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零一二年一月十一日 (註冊成立日期)	—	—	—	—
期內虧損	—	—	(12,178)	(12,178)
其他全面收入：				
換算海外業務財務報表所 產生匯兌差額	—	1,259	—	1,259
期內全面收入總額	—	1,259	(12,178)	(10,919)
於二零一二年九月三十日及 二零一二年十月一日	—	1,259	(12,178)	(10,919)
年內虧損	—	—	(36,290)	(36,290)
其他全面收入：				
換算海外業務財務報表所 產生匯兌差額	—	(40,697)	—	(40,697)
年內全面收入總額	—	(40,697)	(36,290)	(76,987)
於二零一三年九月三十日及 二零一三年十月一日	—	(39,438)	(48,468)	(87,906)
年內虧損	—	—	(25,371)	(25,371)
其他全面收入：				
換算海外業務財務報表所 產生匯兌差額	—	(15,396)	—	(15,396)
年內全面收入總額	—	(15,396)	(25,371)	(40,767)

	股本 千港元	外匯儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零一四年九月三十日及 二零一四年十月一日	—	(54,834)	(73,839)	(128,673)
期內虧損	—	—	1,672	1,672
其他全面收入： 換算海外業務財務報表所 產生匯兌差額	—	(15,833)	—	(15,833)
期內全面收入總額	—	(15,833)	1,672	(14,161)
於二零一五年五月三十一日	—	(70,667)	(72,167)	(142,834)
於二零一三年十月一日	—	(39,438)	(48,468)	(87,905)
期內虧損	—	—	(17,862)	(17,862)
其他全面收入： 換算海外業務財務報表所 產生匯兌差額	—	(5,117)	—	(5,117)
期內全面收入總額	—	(5,117)	(17,862)	(22,979)
於二零一四年五月三十一日 (未經審核)	—	(44,555)	(66,330)	(110,885)

## 綜合現金流量表

	附註	自	截至九月三十日止年度			截至五月三十一日止八個月	
		二零一二年 一月十一日 (註冊成立 日期)至 二零一二年 九月三十日 止期間 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一五年 千港元	
所得稅前虧損/(溢利)		(12,172)	(36,279)	(25,360)	(17,855)	1,678	
就下列項目作出調整：							
利息收入	7	(1)	(1)	—	—	—	
利息開支	8	8,294	22,658	22,335	15,904	1,022	
無形資產攤銷	9	—	84	91	61	53	
物業、廠房及設備 折舊	9	39	1,193	1,036	639	682	
<b>營運資金變動前之</b>							
經營(虧損)/溢利		(3,840)	(12,345)	(1,898)	(1,251)	3,435	
存貨(增加)/減少		—	(151)	20	(61)	(48)	
貿易應收賬項(增加)/ 減少		—	(1,023)	(172)	163	259	
預付款項、按金及其他 應收款項(增加)/ 減少		(876)	304	119	273	227	
應收最終控股公司 款項增加		—	—	(50)	—	—	
貿易應付賬項增加/ (減少)		261	2,138	(407)	(995)	(386)	
應計費用、其他應付 款項及已收按金增加 (減少)		1,017	(371)	292	1,094	270	
應付其他有關連人士 款項增加		17	—	—	—	240	
<b>經營業務(所用)/所得 現金</b>		<b>(3,421)</b>	<b>(11,448)</b>	<b>(2,096)</b>	<b>(777)</b>	<b>3,997</b>	
已付所得稅		—	(6)	(12)	(11)	(6)	
<b>經營業務(所用)/所得 現金淨額</b>		<b>(3,421)</b>	<b>(11,454)</b>	<b>(2,108)</b>	<b>(788)</b>	<b>3,991</b>	

附註	自 二零一二年 一月十一日 (註冊成立 日期)至 二零一二年 九月三十日 止期間 千港元	截至九月三十日止年度		截至五月三十一日 止八個月	
		二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
				(未經審核)	
<b>來自投資活動之現金 流量</b>					
已收利息	1	1	—	—	—
購置物業、廠房及設備	(174,715)	(11,166)	(919)	(33)	(49)
收購無形資產	—	(504)	—	—	—
受限制銀行結餘 (增加)/減少	(23,735)	19,043	997	(768)	—
<b>投資活動(所用)/所得 現金淨額</b>	(198,449)	7,374	78	(801)	(49)
<b>來自融資活動之現金 流量</b>					
已付利息	—	(22,425)	(28,150)	(298)	(3,543)
其他借貸所得款項	146,560	11,371	4,860	3,472	—
來自建議交易訂金之 所得款項	—	—	180,000	—	—
償還其他借貸	—	(132)	(162,955)	(3,118)	(99)
應付其他有關連人士 款項增加/(減少)	58,358	15,000	9,000	—	(1,000)
<b>融資活動所得/(所用) 現金淨額</b>	204,918	3,814	2,755	56	(4,642)
<b>現金及現金等值項目 增加/(減少)淨額</b>	3,048	(266)	725	(1,533)	(700)
期/年初現金及現金 等值項目	—	2,575	2,212	2,212	2,754
匯率變動之淨影響	(473)	(97)	(183)	(41)	(257)
<b>期/年終現金及現金 等值項目</b>	2,575	2,212	2,754	638	1,797

## II. 財務資料附註

### 1. 一般資料

目標公司於二零一二年一月十一日在英屬維爾京群島註冊成立為有限公司。目標公司註冊辦事處地址為P.O. Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, BVI。

目標公司之主要業務為投資控股。於二零一二年四月三十日，目標公司(作為匿名夥伴投資者(「TK投資者」))與其於日本註冊成立之全資附屬公司Cambridge Venture Partners Kabushiki Kaisha(「日本公司」)(作為匿名夥伴經營者(「TK經營者」)經營物業持有公司)訂立一項日本匿名夥伴安排(「TK安排」)，藉此投資於一項酒店物業。有關TK安排為日本常見投資及持有房地產之方式。TK經營者與TK投資者之間的關係受到匿名夥伴協議(「TK協議」)監管，據此，TK投資者向TK經營者提供資金，作為投資於TK經營者所持物業所產生收入之回報(「TK業務」)。

於各個有關期間結束時，目標公司與一家日本TK經營者日本公司訂立TK協議。根據TK協議，待目標公司貸款方頒佈若干批准規定後，TK業務之收入淨額(主要包括物業持有業務所產生收入)將轉讓予目標公司。目標公司亦為日本公司之唯一股東，其將承擔有關業務的全部溢利及虧損。因此，目標公司承受與TK經營者所訂立協議及相關物業持有業務之大部分風險及回報。

於本報告日期，目標公司直接持有日本公司全部股本權益。日本公司為於二零一一年十月十七日在日本註冊成立之有限公司，於日本從事持有及經營酒店物業。目標公司董事認為，目標公司之最終母公司為Key Vision Holdings Limited，Key Vision Holdings Limited於英屬維爾京群島註冊成立，由張亮航先生(「張先生」)全資實益擁有。

### 2. 編製基準

財務資料乃遵照下文附註4所載會計政策編製，有關會計政策已遵守香港會計師公會所頒佈香港財務報告準則(包括所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)。財務資料亦已遵守香港公司條例及上市規則之適用披露規定。

財務資料乃按歷史成本基準編製。計量基準於下文之會計政策詳述。

務請垂注，編製財務資料時已採用會計估計及假設。儘管該等估計乃根據管理層對目前事件及行動之最佳認知及判斷而作出，惟實際結果或會有別於該等估計。涉及較高程度判斷或較複雜，或假設及估計對財務資料構成重大影響之範圍，已下文附註5披露。

財務資料乃以目標公司之功能貨幣港元(「港元」)呈列，除另有指明外，所有價值已湊整至最接近千元。

於二零一五年五月三十一日，目標集團有流動負債淨額260,925,000港元及負債淨額142,834,000港元。此等情況顯示存在重大不確定因素，可能對目標集團繼續按持續經營基準營運之能力構成重大疑慮，因此，可能無法於日常業務過程中變現其資產及解除其負債。儘管如此，於建議交易完成後，預期目標集團於二零一五年五月三十一日起計未來十二個月內將有充裕資金以應付其到期財務承擔，因此目標公司董事已按持續經營基準編製相關財務報表。



建議交易須待多項先決條件(其中一項先決條件為獲本公司股東批准)達成或獲豁免後,方可作實。儘管如此,即使建議交易可能未能完成,但由於張先生同意於目標集團有能力還款前不會要求償還股東貸款,並同意提供充裕資金以使目標集團得以於二零一五年五月三十一日起計未來十二個月內應付其到期財務承擔,因此,目標公司董事認為按持續經營基準編製財務資料屬合適。

倘目標集團未能按持續經營基準營運,目標集團資產賬面值將調低至其可收回金額,以就可能產生之財務負債作出撥備,並將非流動資產及非流動負債重新分別分類為流動資產及流動負債。財務資料並未包括任何該等調整。

### 3. 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

就編製及呈列有關期間之財務資料而言,目標集團已於整個有關期間貫徹採納香港會計師公會所頒佈於二零一四年十月一日開始之年度期間生效之所有香港財務報告準則。

於本報告日期,香港會計師公會已頒佈下列可能與目標集團有關之已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂香港財務報告準則,惟本集團並無提早採納:

香港財務報告準則第9號(二零一四年)	金融工具 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第15號	來自與客戶所訂立合約之收益 <sup>3</sup>
香港會計準則第1號之修訂	披露計劃 <sup>1</sup>
香港會計準則第16號及	澄清折舊及攤銷之可接受方法 <sup>1</sup>
香港會計準則第38號之修訂	
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則二零一二年至二零一四年週期之年度改進 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一八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(二零一四年) — 金融工具

香港財務報告準則第9號就分類及計量金融資產引入新規定。目的為持有資產以收取合約現金流量(業務模式測試)之業務模式所持有債務工具,以及合約條款導致產生現金流量而有關現金流量純粹為本金及尚未償還本金之利息付款(合約現金流量特徵測試)之債務工具一般按攤銷成本計量。倘實體之業務模式為持有及收取合約現金流量以及出售金融資產,則通過合約現金流量特徵測試之債務工具按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入其他全面收益」)計量。實體可於初步確認時作出不可撤回之選擇,按公平值計入其他全面收益計量並非持作買賣之權益工具。所有其他債務及權益工具按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)計量。

香港財務報告準則第9號包含適用於所有並非按公平值計入損益之金融資產之新預期虧損減值模式(旨在取代香港會計準則第39號之產生虧損模式)及新訂一般對沖會計規定,讓實體可有效地於財務報表反映其風險管理活動。

香港財務報告準則第9號沿用國際會計準則第39號項下金融負債之確認、分類及計量規定,惟指定按公平值計入損益之金融負債除外,其中負債之信貸風險變動導致之公平值變動金額於其他全面收益確認,惟會產生或擴大會計錯配者則作別論。此外,香港財務報告準則第9號保留國際會計準則第39號終止確認金融資產及金融負債之規定。

### 香港財務報告準則第15號—來自與客戶所訂立合約之收益

新準則制定確認收益之單一框架。該框架之核心原則為實體確認收益以顯示向客戶轉讓所承諾貨品或服務款額反映實體預期就交換貨品或服務有權獲得之代價。香港財務報告準則第15號取代現時之收益確認指引，包括香港會計準則第18號收益、香港會計準則第11號建築合約及相關詮釋。

香港財務報告準則第15號規定按五個步驟確認收益：

- 第一步：識別與客戶訂立之合約
- 第二步：識別合約中之履約責任
- 第三步：釐定交易價
- 第四步：按履約責任分配交易價
- 第五步：完成履約責任時確認收益

香港財務報告準則第15號包含與特定收益相關課題之特定指引，該等指引或會更改根據香港財務報告準則現時應用之方法。該準則亦顯著提升與收益相關之質化與量化披露。

目標集團現正評估上述新訂準則及準則修訂之影響。

## 4. 主要會計政策概要

### 4.1 綜合基準

財務資料包括目標公司及其附屬公司於有關期間之財務報表。

目標集團內公司間之所有交易、結餘、收入、開支及目標集團內公司間交易之未變現收益均於綜合賬目時全數對銷。集團內公司間交易之未變現虧損亦予以對銷，惟可提供已轉讓資產之減值證據則除外，於此情況下則在損益內確認虧損。

### 4.2 附屬公司

附屬公司指目標公司能對其行使控制權之投資對象。倘具備以下全部三項元素，目標公司即對投資對象擁有控制權：對投資對象擁有權力、來自投資對象可變回報之風險或權利，及對其行使權力影響有關可變回報之能力。倘有事實及情況顯示任何該等控制權元素可能有變，將會重新評估有關控制權。

於目標公司財務狀況表內，於附屬公司之投資乃以成本減任何減值虧損列賬。

### 4.3 外幣

集團實體以功能貨幣(即實體經營業務之主要經濟環境之貨幣)以外之其他貨幣進行之交易按交易進行時之匯率入賬。以外幣列值之資產及負債按報告期末當時之匯率重新換算。以外幣列值並按歷史成本計量之非貨幣項目不會重新換算。

於結算貨幣項目及兌換貨幣項目所產生匯兌差額乃於產生期間確認為損益。

於綜合賬目時，海外業務之收入及開支按目標集團呈列貨幣(即港元)以該年度平均匯率換算，除非期間內匯率大幅波動，在此情況下，則應使用交易進行當時之概約匯率換算。海外業務之所有資產及負債按報告期末當時之匯率換算。所產生匯兌差額(如有)於其他全面收入確認，並在權益作為匯兌儲備累計。於集團實體個別財務報表之損益內確認之匯兌差額於換算長期貨幣項目(構成目標集團於有關海外業務投資淨額的一部分)時重新歸類至其他全面收入，並於權益內累計為匯兌儲備。

#### 4.4 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備均以成本值減累計折舊及任何減值虧損入賬。物業、廠房及設備成本包括購買價及收購該等項目直接產生之開支。僅於與該項目有關之未來經濟利益可能流向目標集團，而項目成本能可靠計量時，後續成本方會計入資產賬面值或確認為一項獨立資產(如適用)。重置部分之賬面值會終止確認。所有其他維修及保養乃於其產生之財政期間內在損益確認為開支。

物業、廠房及設備採用直線法按估計可使用年期計提折舊以撇銷其成本(經扣除預期剩餘價值)。可使用年期、剩餘價值及折舊方法乃於每個報告期末檢討，並會作出適當調整。就此所採用可使用年期如下：

永久業權土地	無折舊
樓宇	40年
汽車	3至6年
設備、傢俬及固定裝置	3至15年

在建工程乃按成本減減值虧損列賬。成本包括直接建築及安裝期間產生之建築成本以及資本化借貸成本。於準備資產作擬定用途之一切所需行動完成後，該等成本將終止資本化，而在建工程被轉撥至物業、廠房及設備之適當類別。在建工程於落成及可作擬定用途前不會作出折舊撥備。

物業、廠房及設備項目乃於出售後或當預期持續使用該資產將不會產生日後經濟利益時剔除確認。於剔除確認該資產時產生之任何盈虧(以出售所得款項淨額與該項目之賬面值間之差額計算)乃計入於該項目剔除確認年度之損益內。

#### 4.5 無形資產

獨立收購之無形資產初步按成本確認。具無限可使用年期之無形資產其後按成本減任何累計攤銷及累計減值虧損入賬，而具有限可使用年期之無形資產之攤銷期間及攤銷方式至少會於各財政年度結束時檢討。

電腦軟件之攤銷以直線法按其估計可使用年期5年扣除。

攤銷開支於損益確認，並計入行政開支。

#### 4.6 非金融資產減值

於各有關期間結束時，目標集團均會審閱其物業、廠房及設備、無形資產及於附屬公司之投資之賬面值，以確定是否有任何跡象顯示該等資產已出現減值虧損或先前確認之減值虧損不再存在或可能已經減少。

倘估計某項資產之可收回金額(公平值減出售成本與使用價值兩者中之較高者)低於其賬面值時，則該資產之賬面值將會減至其可收回金額。減值虧損即時確認為開支。

倘減值虧損其後撥回，則該資產之賬面值會增至已修訂估計之可收回金額，惟增加後之賬面值不得超過如並無於過往年度就該資產確認減值虧損而原應釐定之賬面值。撥回之減值虧損即時確認為收入。

#### 4.7 金融工具

##### (i) 金融資產

目標集團視乎收購資產之目的，於初步確認時將其金融資產分類。金融資產初步按公平值加收購該金融資產直接應佔之交易成本計量。常規金融資產買賣於交易日確認或終止確認。常規買賣指其規定須於一般按有關市場的規例或慣例訂立的時限內交付資產之合約項下之金融資產買賣。

貸款及應收款項為並無於活躍市場上報價但具有固定或可釐定付款之非衍生金融資產。該等資產主要透過向客戶(應收款項債務人)提供貨品及服務時產生，亦包括其他種類之合約性貨幣資產。於初步確認後，貸款及應收款項乃採用實際利息法按攤銷成本減任何已識別減值虧損列賬。

現金及現金等值項目包括銀行及手頭現金、銀行活期存款、以及原定到期日為三個月或以下並隨時可轉換為已知數額現金且價值變動風險不大之其他短期高度流通投資。

##### (ii) 金融資產減值虧損

目標集團於各有關期間結束時評估是否有任何客觀證據顯示金融資產出現減值。倘有客觀證據顯示金融資產因一項或多項於初步確認資產後發生之事件而減值，而有關事件對金融資產之估計未來現金流量構成影響能可靠估計，則就金融資產計量減值。客觀減值證據包括：

- 債務人面對重大財政困難；
- 違反合約，如未能償還或拖欠利息或本金付款；
- 因債務人面對財政困難而向其作出讓步；及
- 債務人有可能破產或進行其他財務重組。

倘有客觀證據顯示資產已減值，則於損益確認貸款及應收款項之減值虧損，並按資產賬面值與按照原實際利率折現之估計未來現金流量現值兩者之差額計量減值虧

損金額。金融資產之賬面值透過利用撥備賬扣減。倘金融資產之任何部分被釐定為無法收回，則會與相關金融資產之撥備賬撇銷。

(iii) 金融負債

目標集團視乎金融負債產生之目的將其金融負債分類。金融負債初步按公平值計量，並扣減所產生直接應佔成本計量。

按攤銷成本計算之金融負債包括其他計息借貸、貿易應付賬款、應計費用、其他應付款項及已收按金以及應付其他關連方款項，有關金融負債初步按公平值計量，其後使用實際利息法按攤銷成本計量。有關利息開支於損益確認。

收益或虧損於終止確認負債時透過攤銷於損益中確認。

(iv) 實際利息法

實際利息法乃計算金融資產或金融負債之攤銷成本及於有關期間內攤分利息收入或開支之方法。實際利率乃按金融資產或負債預計年期或(視適用情況而定)較短期間之實際貼現估計日後所收取或支付現金之比率。

(v) 股本工具

目標公司發行之股本工具按已收所得款項扣除直接發行成本入賬。

(vi) 剔除確認

當與金融資產相關之未來現金流量合約權利屆滿，或當金融資產已經按照符合國際會計準則第39號剔除確認之條件轉讓，則目標集團剔除確認該項金融資產。

金融負債於有關合約訂明之責任已解除、取消或屆滿時剔除確認。

#### 4.8 租賃

凡租賃之條款將擁有權之絕大部分風險及回報轉由承租人承擔，即歸類為融資租賃。所有其他租賃歸類為經營租賃。

根據融資租賃持有之資產初步按公平值或(如屬較低者)最低租金之現值確認為資產。相應租賃承擔列作負債。租金分析為資本及利息。利息部分於租期內在損益扣除，其計算是為得出租賃負債之一個固定比例。資本部分削減結欠出租人之結餘。

根據經營租賃應付之租金總額將以直線法於租期內在損益確認。已收取之租賃獎勵於租期內確認為租金開支總額之一部分。

#### 4.9 撥備及或然負債

因過去某一事件以致目標集團出現可能導致可合理估計之經濟利益流出之法律或推定責任時，就時間或金額不明確之負債確認撥備。

倘若經濟利益不大可能需要流出，或倘若有關金額不能可靠估計時，則有關責任將獲披露為或然負債，除非經濟利益流出之可能性極微。潛在責任(其存在僅由一項或多項未來事件之出現與否確定)亦披露為或然負債，除非經濟利益流出之可能性極微。

#### 4.10 存貨

存貨初步以成本值與可變現淨值兩者中之較低者列賬。成本包括所有採購成本、轉換成本及將存貨送至現有地點及達致現有狀況所需的其他成本。成本採用先入先出法計算。可變現淨值指日常業務過程中的估計售價減完成估計成本及進行銷售必要的估計成本。

#### 4.11 收益確認

收益乃於經濟利益有可能流入目標集團及收益能可靠計量時確認。收益按應收代價公平值計量，並已扣除退貨、貿易折扣、消費稅及增值稅。確認指定收益必須符合下列確認標準：

- (a) 來自酒店租金、食品及飲料銷售以及其他配套服務之酒店收益於提供服務時確認。
- (b) 利息收入於利息累計時使用實際利息法確認。

#### 4.12 退休福利成本及短期僱員福利

##### *定額供款計劃*

目標集團為僱員須參與由有關部門或第三方管理之定額供款計劃。目標集團須按該等僱員工資有關部分之若干百分比向該等計劃作出每月供款，從而為有關福利提供資金。目標集團除作出供款外再無有關退休後福利之進一步責任。有關部門承諾根據該等計劃向該等目前及未來退休僱員承擔應付之退休福利責任。

供款於根據相關計劃之規則應付時在損益扣除。

##### *短期僱員福利*

僱員享有年假的權利於僱員獲得假期時確認。目標集團就各有關期間結束時僱員所提供服務而產生之年假之估計負債作出撥備。

非累計有薪假期，例如病假及產假直至僱員正式休假時方會確認。

#### 4.13 所得稅

年度所得稅包括即期稅項及遞延稅項。

即期稅項乃根據日常業務之損益，對就所得稅而言毋須課稅或不可扣稅之項目作出調整，並按報告期末已制定或大致上制定之稅率計算。

遞延稅項乃就資產與負債就財務報告目的而言之賬面值與就稅務目的所用之相應數額之暫時差異而確認。除不影響會計或應課稅溢利之已確認資產與負債之外，所有暫時差異之遞延稅項負債均會確認。在有可能出現可運用可扣稅之暫時差異抵銷應課稅溢利時，遞延稅項資產方會確認。遞延稅項乃按適用於資產或負債之賬面值獲變現或結算之預期方式及於報告期末已制定或大致上制定之稅率計量。

遞延稅項負債乃於投資附屬公司產生應課稅暫時性差額時確認，惟倘目標集團能夠控制暫時性差額之撥回且該暫時性差額在可預見將來將不可能撥回者則除外。

所得稅乃於損益內確認，除非該等稅項與於其他全面收入確認之項目有關，在該情況下，該等稅項亦於其他全面收入內確認。

#### 4.14 借貸成本

收購、建造或生產合資格資產(即須長時間方可作擬定用途或銷售之資產)直接應佔借貸成本乃撥充該等資產之成本內。特定借貸在用作資產之支銷前暫時用作投資所賺取收入，自己資本化借貸成本中扣除。所有其他借貸成本於產生期間在損益確認。

#### 4.15 有關連人士

- (a) 倘下列情況適用，該名人士或該名人士之近親即被視為與目標集團有關連：
- (i) 對目標集團有控制權或共同控制權；
  - (ii) 對目標集團有重大影響力；或
  - (iii) 為目標集團或目標公司母公司主要管理人員。
- (b) 倘任何下列情況適用，該實體即被視為與目標集團有關連：
- (i) 該實體及目標集團屬同一集團之成員(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司互相關連)。
  - (ii) 一實體為另一實體之聯繫人士或合營企業(或為某一集團之成員之聯繫人士或合營企業，而該另一實體為此集團之成員)。
  - (iii) 兩個實體皆為相同第三方之合營企業。
  - (iv) 一實體為第三方實體之合營企業及另一實體為第三方實體之聯繫人士。
  - (v) 該實體為目標集團或與目標集團有關連之實體之僱員福利而設之離職後福利計劃。

(vi) 該實體受(a)項所識別人土控制或共同控制。

(vii) 於(a)(i)項所識別人土對實體有重大影響力，或是實體(或實體之母公司)高級管理人員。

任何人士之近親為可能預期於與該實體之交易中影響該名人士或受該名人士影響之家族成員，包括：

- (i) 該名人士之子女及配偶或同居伴侶；
- (ii) 該名人士之配偶或同居伴侶之子女；及
- (iii) 該名人士或其配偶或同居伴侶之受養人。

## 5. 關鍵會計估計及判斷

目標集團持續根據過往經驗及其他因素，包括在相關情況下相信屬合理的未來事件預測，就所作估計及判斷作出評估。

目標集團對未來作出估計及假設。顧名思義，所得出會計估計甚少與相關實際結果相同。導致未來財政年度資產與負債賬面值可能作出重大調整之重大風險之估計及假設論述如下：

### (i) 應收款項減值

目標集團管理層釐定應收款項減值撥備。有關估計乃基於管理層對應收款項可收回性及賬齡分析的評估及按管理層判斷而作出。於評估該等應收款項收回時間及最終變現金額時須作出大量判斷，包括各客戶及其他債務人之信譽及過往收款記錄。管理層將於各報告期末重估撥備。倘目標集團客戶或債務人之財務狀況惡化，導致彼等作出付款之能力受損，可能須作出額外撥備。

### (ii) 物業、廠房及設備之可使用年期

目標集團管理層為其物業、廠房及設備釐定估計可使用年期及有關折舊支出。有關估計以性質及功能相似物業、廠房及設備之過往實際可使用年期為基準。倘可使用年期較先前估計年期不同，則管理層將修訂折舊開支，或撤銷或撤減已棄置或已出售的技術上過時或非策略性的資產。

### (iii) 稅項撥備

目標集團主要繳納日本各種稅項，包括日本企業所得稅、消費稅及預扣所得稅。釐定稅項撥備金額及相關稅項繳納時間時需作出重大判斷。目標集團根據是否應繳額外稅項之估計就預計稅項確認負債。倘該等事項之最終結果與原先記錄者有所不同，有關差異將會對作出有關確認之期間之稅項撥備構成影響。



## 6. 收益及分類資料

目標集團根據就決定目標集團業務之資源分配及檢討該等分部表現而向目標集團執行董事定期匯報之內部財務資料，以識別經營分類及編製分類資料。

於有關期間，執行董事定期按房租、食品及飲料銷售以及提供配套服務審閱收益分析。除收益分析外，概無向董事提供經營業績、損益資料及其他財務資料以評估所提供相關服務之表現。因此，目標集團之營運被視為單一業務分類。

	自 二零一二年 一月十一日 (註冊成立 日期)至 二零一二年 九月三十日 止期間 千港元	截至九月三十日 止年度		截至五月三十一日 止八個月	
		二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
房租	—	8,503	17,772	12,859	15,967
食品及飲料銷售	—	3,311	5,204	3,379	3,675
提供配套服務	—	200	384	252	194
	—	12,014	23,360	16,490	19,836

根據目標集團業務所在地，由於目標集團於各有關期間內絕大部分來自外部客戶之收益乃自日本產生，且於相關報告期間結束時目標集團絕大部分可識別非流動資產均主要位於日本，故並無根據香港財務報告準則第8號經營分類呈列地區資料。

於有關期間內，目標集團並無集中倚賴任何單一客戶。

## 7. 其他收入

	自 二零一二年 一月十一日 (註冊成立 日期)至 二零一二年 九月三十日 止期間 千港元	截至九月三十日 止年度		截至五月三十一日 止八個月	
		二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
銀行結餘利息收入	1	1	—	—	—
佣金收入	—	85	202	182	237
保險賠償	—	—	1,715	1,432	—
	1	86	1,917	1,614	237

## 8. 融資成本

	自 二零一二年 一月十一日 (註冊成立 日期)至 二零一二年 九月三十日 止期間 千港元		截至九月三十日 止年度 二零一三年 千港元		二零一四年 千港元		截至五月三十一日 止八個月 二零一四年 千港元		二零一五年 千港元 (未經審核)	
	須於五年內悉數償還之 借貸利息開支：									
其他貸款	8,294		22,644		22,324		15,896		1,020	
融資租賃開支	—		14		11		8		2	
	<u>8,294</u>		<u>22,658</u>		<u>22,335</u>		<u>15,904</u>		<u>1,022</u>	

## 9. 除所得稅前虧損/(溢利)

	自 二零一二年 一月十一日 (註冊成立 日期)至 二零一二年 九月三十日 止期間 千港元		截至九月三十日 止年度 二零一三年 千港元		二零一四年 千港元		截至五月三十一日 止八個月 二零一四年 千港元		二零一五年 千港元 (未經審核)	
	營運所消耗之存貨成本	—		1,085		1,760		1,187		1,172
物業、廠房及設備折舊	39		1,193		1,036		639		682	
無形資產攤銷	—		84		91		61		53	
經營租賃下之最低租金	—		70		58		39		106	
員工成本(包括董事酬金 (附註11))										
— 薪金及花紅	—		4,721		5,489		3,600		3,683	
— 退休金計劃供款	—		397		451		279		316	
— 一定額供款計劃										
— 其他福利	—		—		54		18		96	
	<u>—</u>		<u>5,118</u>		<u>5,994</u>		<u>3,897</u>		<u>4,095</u>	

## 10. 所得稅開支

	自 二零一二年 一月十一日 (註冊成立 日期)至 二零一二年 九月三十日 止期間 千港元		截至九月三十日 止年度 二零一三年 千港元		截至五月三十一日 止八個月 二零一四年 千港元		二零一五年 千港元 (未經審核)	
	即期稅項：							
一 日本企業所得稅	<u>6</u>	<u>11</u>	<u>11</u>	<u>11</u>	<u>7</u>	<u>6</u>		

目標集團須就旗下成員公司所在及業務所在稅務司法權區產生或獲得之溢利按實體基準繳納所得稅。根據英屬維爾京群島規則及規例，目標集團於有關期間內毋須於該司法權區繳納任何稅項。

目標公司為外資企業以及非居民個體，並非日本的常設機構。TK業務的溢利(於過往年度扣減任何累計虧損後分派至目標公司)於日本僅須繳納20.42%的預扣所得稅。預扣稅為該等分派TK溢利的最終日本稅項，該等溢利毋須再繳納任何其他日本稅項。由於日本公司於TK業務下概無任何分派溢利，故於各有關期間內並無已付或應付之預扣稅。

於各有關期間內，日本公司須根據相關日本稅務規例按人均基準繳納地市級居民稅。

按適用稅率計算之所得稅開支與會計(虧損)/溢利之對賬如下：

	自 二零一二年 一月十一日 (註冊成立 日期)至 二零一二年 九月三十日 止期間 千港元		截至九月三十日 止年度 二零一三年 千港元		截至五月三十一日 止八個月 二零一四年 千港元		二零一五年 千港元 (未經審核)	
	除所得稅前(虧損)/溢利	<u>(12,172)</u>	<u>(36,279)</u>	<u>(25,360)</u>	<u>(17,855)</u>	<u>1,678</u>		
相關稅務司法權區內按 適用於虧損/溢利之 稅率計量之稅項	(1,513)	(3,852)	(3,716)	(2,660)	(154)			
毋須課稅及不可扣稅 項目之影響(淨額)	1,513	3,852	3,716	2,660	154			
其他	<u>6</u>	<u>11</u>	<u>11</u>	<u>7</u>	<u>6</u>			
所得稅開支	<u>6</u>	<u>11</u>	<u>11</u>	<u>7</u>	<u>6</u>			

## 11. 董事酬金及五位最高薪酬人士

## (a) 董事酬金

於有關期間，目標公司之董事為張先生(於二零一二年二月七日獲委任)、Andrew Alan Fox先生(於二零一二年三月二十七日獲委任)(「Fox先生」、Tan Yi Feng先生(於二零一二年二月二十一日獲委任並於二零一三年九月九日辭任)(「Tan先生」)及Chong Tin Lung先生(於二零一二年四月三十日獲委任並於二零一四年九月五日辭任)(「Chong」)\*。於有關期間，概無酬金已付或應付予任何董事。

\* 根據目標公司與一家英屬維爾京群島註冊成立的對手方(「貸款方」)訂立的信貸安排(如附註23詳述，目標公司就此取得信貸融資)，貸款方之主要管理人員Chong先生須獲委任為目標公司董事，以監察目標集團之業務營運。Chong先生已於目標公司悉數償還貸款以及信貸融資屆滿後辭任目標公司董事。

於有關期間內，概無董事豁免或同意豁免任何薪酬的安排。

## (b) 五名最高薪酬人士

於有關期間內，目標集團內五名最高薪酬人士並不包括目標公司任何董事，有關董事之酬金反映於上文呈列的分析內。於有關期間內，應付五名最高薪酬人士的酬金(彼等酬金介乎零至1,000,000港元)如下：

	自 二零一二年 一月十一日 (註冊成立 日期)至 二零一二年 九月三十日 止期間 千港元	截至九月三十日 止年度		截至五月三十一日 止八個月	
		二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
薪金、津貼及其他 實物福利	—	2,397	1,860	1,312	1,298
退休金計劃供款	—	129	87	64	68
	—	2,526	1,947	1,376	1,366

於相關期間內，目標集團並無向董事及五名最高薪酬人士支付任何酬金，以作為吸引其加入或於加入目標集團後之獎勵，或作為離職補償。

## 12. 於附屬公司之權益—目標公司

	二零一二年 千港元	於九月三十日 二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	於二零一五年 五月三十一日 千港元
非上市股份，按成本	1	1	1	1
TK業務之貢獻	58,358	58,358	58,358	58,358
	<u>58,359</u>	<u>58,359</u>	<u>58,359</u>	<u>58,359</u>

於各有關期間結束時目標公司直接持有的附屬公司及TK業務之詳情於附註1內闡述。

附屬公司的結餘為無抵押、免息以及須按要求償還。於二零一二年、二零一三年及二零一四年九月三十日以及二零一五年五月三十一日，結餘包括應收貸款分別約144,097,000港元、148,959,000港元、152,336,000港元及152,562,000港元，有關款項為無抵押、按年利率介乎2厘至20厘計息以及須按要求償還。

目標公司董事已評估於附屬公司權益之價值減值。董事認為，毋須為附屬公司權益之價值減值計提撥備。

附屬公司之已發行股份已於二零一二年及二零一三年九月三十日就其他借貸作抵押，以及於二零一四年九月三十日及二零一五年五月三十一日抵押為建議交易之已收訂金。

## 13. 物業、廠房及設備

	永久業權 土地 千港元	樓宇 千港元	設備、傢俬 及固定裝置 千港元	汽車 千港元	在建工程 千港元	總計 千港元
自二零一二年一月十一日 (註冊成立日期)至 二零一二年九月三十日止期間						
添置	163,888	—	—	379	10,448	174,715
折舊	—	—	—	(39)	—	(39)
匯兌調整	1,626	—	—	2	104	1,732
期末賬面淨值	<u>165,514</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>342</u>	<u>10,552</u>	<u>176,408</u>
於二零一二年九月三十日及 二零一二年十月一日						
成本	165,514	—	—	381	10,552	176,447
累計折舊	—	—	—	(39)	—	(39)
賬面淨值	<u>165,514</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>342</u>	<u>10,552</u>	<u>176,408</u>
截至二零一三年九月三十日 止年度						
期初賬面淨值	165,514	—	—	342	10,552	176,408
添置	—	106	2,179	433	8,903	11,621
轉讓	—	17,830	—	—	(17,830)	—
折舊	—	(368)	(584)	(241)	—	(1,193)
匯兌調整	(34,284)	(1,104)	(99)	(81)	(1,625)	(37,193)
期末賬面淨值	<u>131,230</u>	<u>16,464</u>	<u>1,496</u>	<u>453</u>	<u>—</u>	<u>149,643</u>
於二零一三年九月三十日及 二零一三年十月一日						
成本	131,230	16,832	2,080	733	—	150,875
累計折舊	—	(368)	(584)	(280)	—	(1,232)
賬面淨值	<u>131,230</u>	<u>16,464</u>	<u>1,496</u>	<u>453</u>	<u>—</u>	<u>149,643</u>
截至二零一四年九月三十日 止年度						
期初賬面淨值	131,230	16,464	1,496	453	—	149,643
添置	—	—	919	—	—	919
折舊	—	(404)	(451)	(181)	—	(1,036)
匯兌調整	(13,423)	(1,658)	(188)	(35)	—	(15,304)
期末賬面淨值	<u>117,807</u>	<u>14,402</u>	<u>1,776</u>	<u>237</u>	<u>—</u>	<u>134,222</u>

	永久業權 土地 千港元	樓宇 千港元	設備、傢俬 及固定裝置 千港元	汽車 千港元	在建工程 千港元	總計 千港元
於二零一四年九月三十日及 二零一四年十月一日						
成本	117,807	15,174	2,811	698	—	136,490
累計折舊	—	(772)	(1,035)	(461)	—	(2,268)
賬面淨值	<u>117,807</u>	<u>14,402</u>	<u>1,776</u>	<u>237</u>	<u>—</u>	<u>134,222</u>
截至二零一五年五月三十一日 止八個月						
期初賬面淨值	117,807	14,402	1,776	237	—	134,222
添置	—	—	49	—	—	49
折舊	—	(234)	(354)	(94)	—	(682)
匯兌調整	(13,796)	(1,674)	(191)	(24)	—	(15,685)
期末賬面淨值	<u>104,011</u>	<u>12,494</u>	<u>1,280</u>	<u>119</u>	<u>—</u>	<u>117,904</u>
於二零一五年五月三十一日						
成本	104,011	13,500	2,669	674	—	120,854
累計折舊	—	(1,006)	(1,389)	(555)	—	(2,950)
賬面淨值	<u>104,011</u>	<u>12,494</u>	<u>1,280</u>	<u>119</u>	<u>—</u>	<u>117,904</u>

永久業權土地位於日本。

所有物業、廠房及設備已於二零一二年及二零一三年九月三十日就目標公司之其他借款作抵押(附註22)以及於二零一四年九月三十日及二零一五年五月三十一日就建議交易作為已收訂金(附註20)。

計入汽車總額之目標集團以融資租賃持有之物業、廠房及設備之賬面淨值如下：

	二零一二年 千港元	於九月三十日 二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	於二零一五年 五月三十一日 千港元
汽車	<u>—</u>	<u>294</u>	<u>142</u>	<u>65</u>

## 14. 無形資產

	電腦軟件			
	自 二零一二年 一月十一日 (註冊成立 日期)至 二零一二年 九月三十日 止期間 千港元	截至九月三十日止年度		截至 二零一五年 五月三十一日 止八個月 千港元
	二零一三年	二零一四年		
	千港元	千港元	千港元	千港元
期/年初				
成本	—	—	477	443
累計攤銷	—	—	(84)	(175)
賬面淨值	—	—	393	268
期/年初				
期初賬面淨值	—	—	393	268
添置	—	504	—	—
攤銷	—	(84)	(91)	(53)
匯兌調整	—	(27)	(34)	(28)
期末賬面淨值	—	393	268	187
期/年末				
成本	—	477	443	390
累計攤銷	—	(84)	(175)	(203)
賬面淨值	—	393	268	187

## 15. 存貨

	二零一二年	於九月三十日 二零一三年	二零一四年	於二零一五年 五月三十一日
	千港元	千港元	千港元	千港元
食品及飲料以及消耗品	—	151	116	150



## 16. 貿易應收賬項

貿易應收賬項為免息並按其原有票據金額確認，並於初次確認時按其公平值呈列。信貸期一般介乎30至60日。

於各有關期間末的貿易應收賬項之賬齡分析如下：

	二零一二年 千港元	於九月三十日 二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	於二零一五年 五月三十一日 千港元
一個月內	—	873	1,004	619
一至兩個月	—	150	78	44
兩至三個月	—	—	—	32
三個月以上	—	—	8	8
	—	1,023	1,090	703

於各有關期間末，目標集團個別及整體檢討應收款項有否減值跡象。於有關期間內，並無就貿易應收賬項確認減值虧損。

已逾期但未被視為已減值之貿易應收賬項之賬齡分析如下：

	二零一二年 千港元	於九月三十日 二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	於二零一五年 五月三十一日 千港元
尚未逾期或減值	—	1,023	1,082	694
逾期未超過三個月	—	—	4	2
逾期超過三個月但少於十二個月	—	—	4	7
	—	1,023	1,090	703

未逾期或減值之應收款項為近期未發生違約記錄之廣泛客戶。已逾期但未減值之應收款項為若干於目標集團擁有良好往績記錄之客戶。根據過往信貸記錄，管理層相信，由於信貸質素並無出現重大變動及結餘仍被認為可悉數收回，故無須就該等結餘作出減值撥備。目標集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

## 17. 預付款項、按金及其他應收款項

	二零一二年 千港元	於九月三十日 二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	於二零一五年 五月三十一日 千港元
預付款項	876	546	424	113
按金	—	18	16	72
其他應收款項	—	8	10	35
	876	572	450	220

## 18. 受限制銀行結餘以及現金及現金等值項目

現金及現金等值項目包括銀行及手頭現金。銀行現金按根據每日銀行存款利率計算之浮動利率計息。

根據於二零一二年四月與貸款方簽訂之信貸安排，目標集團須與貸款方聯名持有其若干銀行賬戶，當中由貸款方實施若干限制，並須就若干上限之提款取得批准。該等銀行賬戶已於二零一四年九月向貸款方悉數償還借貸後獲解除限制。

## 19. 貿易應付賬項

貿易應付賬項為不計息，信貸期為60日。

於各有關期間末之貿易應付賬項之賬齡分析如下：

	二零一二年 千港元	於九月三十日 二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	於二零一五年 五月三十一日 千港元
一個月內	261	2,232	1,342	1,080
一至兩個月	—	76	89	14
兩至六個月	—	37	267	19
	<u>261</u>	<u>2,345</u>	<u>1,698</u>	<u>1,113</u>

## 20. 應計費用、其他應付款項及已收按金

## 目標集團

	二零一二年 千港元	於九月三十日 二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	於二零一五年 五月三十一日 千港元
應計費用	55	260	358	304
其他應付款項	962	27	281	556
按金	—	158	69	44
就建議交易已收按金(附註)	—	—	180,000	180,000
	<u>1,017</u>	<u>445</u>	<u>180,708</u>	<u>180,904</u>

## 目標公司

	二零一二年 千港元	於九月三十日 二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	於二零一五年 五月三十一日 千港元
應計費用	45	5	9	3
就建議交易已收按金(附註)	—	—	180,000	180,000
	<u>45</u>	<u>5</u>	<u>180,009</u>	<u>180,003</u>

附註：如 貴公司日期為二零一四年九月五日之公佈所披露，根據就建議交易簽訂之諒解備忘錄，貴公司一家附屬公司向目標公司支付按金180,000,000港元。

## 21. 最終控股公司／其他關連方之結餘—目標集團及目標公司

最終控股公司之結餘為無抵押、免息及須按要求償還。於各報告期間，其他關連方之結餘如下：

	二零一二年 千港元	於九月三十日 二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	於二零一五年 五月三十一日 千港元
應付控股權益持有人款項				
張先生	23,542	74,852	85,087	81,806
應付董事款項				
Fox先生	23,525	—	—	—
Tan先生	11,762	—	—	—
	35,287	—	—	—
	58,829	74,852	85,087	81,806

於二零一二年、二零一三年及二零一四年九月三十日及二零一五年五月三十一日，除應付張先生之款項分別為17,000港元、17,000港元、17,000港元及240,000港元(為無抵押、免息及須按要求償還)外，其他關連方之所有結餘即應付貸款，其為無抵押、按年利率介乎2厘至5厘之固定利率計息以及須按要求償還。應付Fox先生及Tan先生之所有貸款於二零一三年九月由張先生承接。

## 22. 其他計息借貸

### 目標集團

	二零一二年 千港元	於九月三十日 二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	於二零一五年 五月三十一日 千港元
流動				
融資租賃應付款項(附註23)	—	170	120	12
其他借貸(有抵押及須於 一年內償還)	154,400	—	—	—
	154,400	170	120	12
非流動				
融資租賃應付款項(附註23)	—	133	—	—
其他借貸(有抵押及須於 第二年償還)	—	164,981	—	—
	—	165,114	—	—

## 目標公司

	二零一二年 千港元	於九月三十日 二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	於二零一五年 五月三十一日 千港元
<b>流動</b>				
其他借貸(有抵押及須於一年內償還)	154,400	—	—	—
<b>非流動</b>				
其他借貸(有抵押及須於第二年償還)	—	164,981	—	—

於二零一二年四月，目標公司自貸款方取得信貸融資150,000,000港元，固定息率為每年14厘。於二零一三年九月，貸款方授出額外信貸融資22,000,000港元，固定息率為每年20厘。於二零一二年及二零一三年九月三十日，該等信貸限額下已動用之總金額分別為146,000,000港元及156,000,000港元。

目標公司之信貸融資及其他借貸乃透過質押(i)於目標公司及其附屬公司之股權；及(ii)目標集團之所有物業、廠房及設備作抵押(附註13)。

就建議交易收取按金180,000,000港元後，貸款方之所有貸款結餘已於二零一四年九月悉數償還。按金乃按上一段所述之相同質押項目作抵押。

**23. 融資租賃應付款項**

目標集團出租其若干汽車作業務用途。該等租賃獲分類為融資租賃，於二零一三年及二零一四年九月三十日及二零一五年五月三十一日，其餘下租期分別少於21個月、9個月及1個月。有關租賃不包括或然租金。

	二零一二年 千港元	於九月三十日 二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	於二零一五年 五月三十一日 千港元
應付款項：				
一年內	—	181	122	12
一至兩年	—	136	—	—
最低融資租賃付款總額	—	317	122	12
未來融資費用	—	(14)	(2)	—
淨融資租賃應付款項總額	—	303	120	12
應付款項：				
一年內	—	170	120	12
一至兩年	—	133	—	—
最低租賃付款現值總額	—	303	120	12
減：分類為流動負債部分	—	(170)	(120)	(12)
非流動部分	—	133	—	—

## 24. 股本

	股份數目	普通股面值 千港元
法定：		
每股面值1美元之普通股		
於二零一二年一月十一日(註冊成立日期)	10	—
增加股本	49,990	390
於二零一二年九月三十日、二零一三年九月三十日、 二零一四年九月三十日及二零一五年五月三十一日	50,000	390
已發行及繳足：		
每股面值1美元之普通股		
於二零一二年一月十一日(註冊成立日期)	1	—
按面值發行股份	9	—
於二零一二年及二零一三年九月三十日以及 二零一三年十月一日	10	—
按面值發行股份	20	—
於二零一四年九月三十日及二零一五年五月三十一日	30	—

目標公司之已發行股份已於二零一二年及二零一三年九月三十日質押以獲取其他借貸，以及於二零一四年九月三十日及二零一五年五月三十一日質押作為建議交易之按金。

## 25. 儲備

於有關期間內，目標公司之儲備變動如下：

	累計虧損 千港元
於二零一二年一月十一日(註冊成立日期)	—
期內虧損及全面收入總額	(8,127)
於二零一二年九月三十日及二零一二年十月一日	(8,127)
年內虧損及全面收入總額	(21,411)
於二零一三年九月三十日及二零一三年十月一日	(29,538)
年內虧損及全面收入總額	(21,191)
於二零一四年九月三十日及二零一四年十月一日	(50,729)
期內溢利及全面收入總額	759
於二零一五年五月三十一日	(49,970)
於二零一三年十月一日	(29,538)
期內虧損及全面收入總額	(15,361)
於二零一四年五月三十一日(未經審核)	(44,899)

## 26. 關連方交易

除於本報告其他部分披露之交易外，於有關期間內，目標集團與關連方曾進行以下交易：

## (i) 關連方交易

	自 二零一二年 一月十一日 (註冊成立 日期)至 二零一二年 九月三十日 止期間 千港元	截至九月三十日止年度		截至五月三十一日 止八個月	
		二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元 (未經審核)
就應付其他關連方款項 之利息開支	454	1,023	1,235	807	1,020
收購永久業權土地 (附註)	<u>157,601</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

附註：永久業權土地收購自一家有關連公司，而Fox先生為該公司董事。

目標公司董事認為，上述關連方交易乃於一般業務過程中進行，並按目標集團及各關連方共同磋商之條款訂立。

## (ii) 主要管理人員薪酬

主要管理人員包括目標集團之董事及高級管理層。就僱員服務已付或應付主要管理人員之薪酬載列如下：

	自二零一二年 一月十一日 (註冊成立 日期)起至 二零一二年 九月三十日 期間 千港元	截至九月三十日止年度		截至五月三十一日 止八個月	
		二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元 (未經審核)
薪金、津貼及實物福利	—	1,096	1,148	767	1,100
退休金計劃供款 一定額供款計劃	—	29	32	21	56
	<u>—</u>	<u>1,125</u>	<u>1,180</u>	<u>788</u>	<u>1,156</u>

## 27. 承諾

## (i) 資本承諾

目標集團作出以下資本承諾：

	二零一二年 千港元	於九月三十日 二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	於二零一五年 五月三十一日 千港元
已訂約但未就物業、廠房及 設備撥備	624	—	—	—

## (ii) 經營租賃承諾

作為承租人

目標集團根據經營租賃安排出租其若干辦公室大樓及辦公室設備。辦公室及辦公室設備之租賃已作協商，分別為期兩年及五年。

於各報告期末，目標集團根據不可撤銷經營租約按以下到期日於未來應付之最低租約款項如下：

	二零一二年 千港元	於九月三十日 二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	於二零一五年 五月三十一日 千港元
一年內	—	62	56	198
第二至第五年(包括 首尾兩年)	—	201	125	279
	—	263	181	477

## 28. 按類別劃分之金融工具

於各報告日期，各類別金融工具之賬面值如下：

## 目標集團

	二零一二年 千港元	於九月三十日 二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	於二零一五年 五月三十一日 千港元
<b>金融資產</b>				
貸款及應收款項				
— 貿易應收賬項	—	1,023	1,090	703
— 按金及其他應收款項	—	26	26	107
— 應收最終控股公司款項	—	—	50	50
— 受限制銀行結餘	23,735	1,037	—	—
— 現金及現金等值項目	2,575	2,212	2,754	1,797
	<u>26,310</u>	<u>4,298</u>	<u>3,920</u>	<u>2,657</u>
<b>金融負債</b>				
按攤銷成本				
— 貿易應付賬項	261	2,345	1,698	1,113
— 應計費用、其他應付款項及 已收按金	1,017	287	180,639	180,860
— 應付其他關連方款項	58,829	74,852	85,087	81,806
— 其他計息借貸	154,400	165,284	120	12
	<u>214,507</u>	<u>242,768</u>	<u>267,544</u>	<u>263,791</u>

## 目標公司

	二零一二年 千港元	於九月三十日 二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	於二零一五年 五月三十一日 千港元
<b>金融資產</b>				
貸款及應收款項				
— 應收最終控股公司款項	—	—	50	50
— 應收一家附屬公司款項	144,212	151,111	154,618	153,385
— 受限制銀行結餘	2	2	—	—
— 現金及現金等值項目	2,574	828	1,340	45
	<u>146,788</u>	<u>151,941</u>	<u>156,008</u>	<u>153,480</u>
<b>金融負債</b>				
按攤銷成本				
— 應計費用及已收按金	45	5	180,009	180,003
— 應付其他關連方款項	58,829	74,852	85,087	81,806
— 其他計息借貸	154,400	164,981	—	—
	<u>213,274</u>	<u>239,838</u>	<u>265,096</u>	<u>261,809</u>



## 29. 財務風險管理及公平值計量

目標集團於其日常業務過程中面對各類財務風險。財務風險包括市場風險(主要為外匯風險及利率風險)、信貸風險及流動資金風險。目標集團董事定期會面以識別及評估風險，並制訂策略以及時並有效管理財務風險。目標集團面對的最重大風險詳述如下。

## (a) 外幣風險

外幣風險指金融工具的公平值或未來現金流量可能因匯率變動而引起波動的風險。

目標集團面對匯率變動風險，主要與集團實體公司間以港元計值之結餘有關，其有別於集團實體之功能貨幣(日圓)。

目標集團目前並無任何外幣對沖政策。然而，管理層將監察外匯風險並將於有需要時考慮對沖重大外幣風險。

## 外幣敏感度分析

下表說明目標集團於有關期間內之全面收入總額以及權益面對日圓匯率合理可能變動之敏感度。向主要管理人員內部匯報外幣風險時將使用有關比率，該比率代表管理層對匯率之可能變動作出之最佳評估。

目標集團於報告日期面對之外幣風險之敏感度分析已按財政期間/年度開始時出現之匯率變動之假設百分比釐定，當中所有其他變動因素於期/年內維持不變。

	自 二零一二年 一月十一日 (註冊成立 日期)至 二零一二年 九月三十日 止期間 千港元		截至九月三十日止年度 二零一三年 千港元		截至五月三十一日 止八個月 二零一四年 千港元 (未經審核)		二零一五年 千港元
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一五年 千港元	二零一五年 千港元	
日圓兌港元							
升值5%	7,211	7,556	7,731	7,621	7,669		
貶值5%	(7,211)	(7,556)	(7,731)	(7,621)	(7,669)		

**(b) 利率風險**

利率風險指金融工具公平值或現金流量因市場利率變動而波動之風險。目標公司面對之市場利率變動風險主要與按浮動利率計息之銀行存款相關。董事貸款、其他貸款及融資租賃應付款項均以固定利率計息。使目標集團面對重大利率風險之銀行存款微不足道，而期內呈列之利息收入並不重大。

目標集團之政策乃於協定框架內管理其利率風險，以確保並無不適當之重大利率波動風險並於有需要時大致固定有關利率。目標集團尚未使用任何金融工具對沖潛在利率波動。

**(c) 信貸風險**

目標集團所面對信貸風險主要來自於其日常業務過程中向客戶授出信貸及向其他對手方作出之墊款。

目標集團繼續監察個別或一組客戶及其他對手方之欠款情況，並於其信貸風險控制中納入有關資料。目標集團之政策為僅與信貸記錄良好之對手方交易。目標集團之管理層認為於各回顧報告日期尚未減值之所有金融資產(包括已逾期者)均具有良好信貸質素。目標集團之金融資產概無以抵押品或其他信貸升級作擔保。

目標集團並無重大集中信貸風險。目標集團目前已訂有政策確保向批發商銷售均已向具有合適信貸記錄之客戶作出。零售客戶之銷售大部份均透過信用卡進行。公司客戶之銷售乃透過擁有良好信貸記錄的客戶進行。目標集團已訂立政策限制任何客戶涉及之全球信貸風險。

大部分銀行存款均存放於具有良好信貸評級之銀行以減低風險。目標集團並無持有任何抵押品作為擔保。

**(d) 流動資金風險**

目標集團面對有關結算貿易應付賬項及其融資責任以及有關其現金流量管理之流動資金風險。所有經營實體之現金管理集中，包括籌集資金以應付預期現金需求。目標集團之政策乃為定期監察目前及預期之流動資金需求，確保自有關連人士或主要財務機構取得充足之現金儲備及足夠之資金承諾，以符合其短期及長期之流動資金需求。

根據持續經營之假設編製財務資料之基準已於附註2內論述。

下表按於報告日期之餘下合約到期日對目標集團之金融負債進行相關到期組別分析。表內披露之金額為合約未貼現現金流量。

## 目標集團

	賬面值 千港元	合約未貼現 現金流量 總額 千港元	按要求或 少於一年 千港元	一年至兩年 千港元
<b>於二零一二年九月三十日</b>				
— 貿易應付賬項	261	261	261	—
— 應計費用及其他應付款項	1,017	1,017	1,017	—
— 應付其他關連方款項	58,829	58,829	58,829	—
— 其他計息借貸	154,400	161,590	161,590	—
	<u>214,507</u>	<u>221,697</u>	<u>221,697</u>	<u>—</u>
<b>於二零一三年九月三十日</b>				
— 貿易應付賬項	2,345	2,345	2,345	—
— 應計費用及其他應付款項	287	287	287	—
— 應付其他關連方款項	74,852	74,852	74,852	—
— 其他計息借貸	165,284	183,793	182	183,611
	<u>242,768</u>	<u>261,277</u>	<u>77,666</u>	<u>183,611</u>
<b>於二零一四年九月三十日</b>				
— 貿易應付賬項	1,698	1,698	1,698	—
— 應計費用、其他應付款項及已收按金	180,639	180,639	180,639	—
— 應付其他關連方款項	85,087	85,087	85,087	—
— 其他計息借貸	120	122	122	—
	<u>267,544</u>	<u>267,546</u>	<u>267,546</u>	<u>—</u>
<b>於二零一五年五月三十一日</b>				
— 貿易應付賬項	1,113	1,113	1,113	—
— 應計費用、其他應付款項及已收按金	180,860	180,860	180,860	—
— 應付其他關連方款項	81,806	81,806	81,806	—
— 其他計息借貸	12	12	12	—
	<u>263,791</u>	<u>263,791</u>	<u>263,791</u>	<u>—</u>

## 目標公司

	賬面值 千港元	合約未貼現 現金流量 總額 千港元	按要求或 少於一年 千港元	一年至兩年 千港元
於二零一二年九月三十日				
— 應計費用	45	45	45	—
— 應付其他關連方款項	58,829	58,829	58,829	—
— 其他計息借貸	154,400	161,590	161,590	—
	<u>213,274</u>	<u>220,464</u>	<u>220,464</u>	<u>—</u>
於二零一三年九月三十日				
— 應計費用	5	5	5	—
— 應付其他關連方款項	74,852	74,852	74,852	—
— 其他計息借貸	164,981	183,475	—	183,475
	<u>239,838</u>	<u>258,332</u>	<u>74,857</u>	<u>183,475</u>
於二零一四年九月三十日				
— 應計費用及已收按金	180,009	180,009	180,009	—
— 應付其他關連方款項	85,087	85,087	85,087	—
	<u>265,096</u>	<u>265,096</u>	<u>265,096</u>	<u>—</u>
於二零一五年五月 三十一日				
— 應計費用及已收按金	180,003	180,003	180,003	—
— 應付其他關連方款項	81,806	81,806	81,806	—
	<u>261,809</u>	<u>261,809</u>	<u>261,809</u>	<u>—</u>

## (e) 公平值計量

貿易應收賬項、按金及其他應收款項、應收一家附屬公司及最終控股公司款項、受限制銀行存款、現金及現金等值項目、貿易應付賬項、應計費用、其他應付款項及已收按金、其他計息借貸之即期部分及應付其他關連方款項之公平值與其賬面值大致相若，原因為該等工具之期限較短。

其他計息借貸之非即期部分之公平值乃採用現時可供參考類似年期、信貸風險及剩餘期限之工具之息率貼現預期未來現金流量而計算。

## 30. 資本管理

目標集團管理資本之目標乃保障目標集團持續經營之能力，為股東提供回報並為其他持份者帶來利益，同時維持理想之資本架構以減低資本成本及支持目標集團穩定發展及增長。目標公司依賴張先生之財務支援，而張先生同意財務支援目標集團(詳情載於附註2)，以使目標集團得以於可預見將來應付其到期財務承擔。

為維持或調整資本架構，目標集團可調整向股東支付之股息金額、向股東發還資本、發行新股份或出售資產以減輕債務。

目標集團按資產負債比率監控資本。此比率按債務淨額除以資本總值計算。債務淨額按總借貸(包括計息其他借貸、應付其他關連方款項及就建議交易已收按金)減現金及現金等值項目計算。資本總值按財務資料所示「權益」加債務淨額計算。

於各有關期間末之資產負債比率如下：

	二零一二年 千港元	於九月三十日 二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	於二零一五年 五月三十一日 千港元
總借貸：				
— 計息其他借貸	154,400	165,284	120	12
— 應付其他關連方款項	58,829	74,852	85,087	81,806
— 就建議交易已收按金	—	—	180,000	180,000
	<u>213,229</u>	<u>240,136</u>	<u>265,207</u>	<u>261,818</u>
減：現金及現金等值項目	<u>(2,575)</u>	<u>(2,212)</u>	<u>(2,754)</u>	<u>(1,797)</u>
債務淨額	210,654	237,924	262,453	260,021
權益總額	<u>(10,919)</u>	<u>(87,906)</u>	<u>(128,673)</u>	<u>(142,834)</u>
資本總值	<u>199,735</u>	<u>150,018</u>	<u>133,780</u>	<u>117,187</u>
資產負債比率	<u>105.5%</u>	<u>158.6%</u>	<u>196.2%</u>	<u>221.9%</u>

**31. 報告期後事項**

除本報告其他部分所披露者外，目標公司或目標集團於二零一五年五月三十一日後概無進行任何重大報告期後事項。

**32. 結算日後財務報表**

目標公司及其附屬公司並無就二零一五年五月三十一日後任何期間編制任何經審核財務報表。

此致

國藏集團有限公司  
董事會 台照

香港立信德豪會計師事務所有限公司  
執業會計師  
林鴻恩  
執業證書編號P04092  
香港  
謹啟

二零一五年十一月二十五日

以下載列目標集團之管理層討論及分析。下列財務資料乃根據本通函附錄二所載之目標集團之財務資料作出。

### 業務及財務回顧

截至二零一二年九月三十日止期間，目標集團並未錄得任何營業額，目標公司擁有人應佔虧損約為12,178,000港元，主要包括借入之其他貸款產生之利息。

截至二零一三年九月三十日止年度，目標集團錄得營業額約12,014,000港元，目標公司擁有人應佔虧損約為36,290,000港元。虧損增加主要由於借入之其他貸款產生之利息以及開展酒店營運隨之而來之行政開支增加所致。

截至二零一四年九月三十日止年度，目標集團錄得營業額約23,360,000港元，目標公司擁有人應佔虧損約為25,371,000港元。隨著酒店房間入住率及毛利增加，截至二零一四年九月三十日止年度之虧損少於截至二零一三年九月三十日止年度之虧損。

截至二零一四年五月三十一日止八個月，目標集團錄得營業額約16,490,000港元，目標公司擁有人應佔虧損約為17,862,000港元。

截至二零一五年五月三十一日止八個月，目標集團錄得營業額約19,836,000港元，目標公司擁有人應佔溢利約為1,672,000港元。

### 分類資料

有關目標集團截至二零一二年、二零一三年及二零一四年九月三十日止三個年度，以及截至二零一四年及二零一五年五月三十一日止八個月之收益之詳細分類資料載於本通函附錄二所載財務資料附註6。

### 流動資金及財務資源

於二零一二年九月三十日，目標集團之經審核總資產、總負債及負債淨額分別約為203,594,000港元、214,513,000港元及10,919,000港元。於二零一二年九月三十日，目標公司之其他借貸為約154,400,000港元，按固定年利率14厘計息，並須於一年內償還。

於二零一三年九月三十日，目標集團之經審核總資產、總負債及負債淨額分別約為155,031,000港元、242,937,000港元及87,906,000港元。於二零一三年九月三十日，目標公司之其他借貸為約164,981,000港元，按固定年利率20厘計息，並須於第二年內償還。

於二零一四年九月三十日，目標集團之經審核總資產、總負債及負債淨額分別約為138,950,000港元、267,623,000港元及128,673,000港元。於二零一四年九月三十日，目標公司並無任何計息借貸。

於二零一五年五月三十一日，目標集團之經審核總資產、總負債及負債淨額分別約為121,011,000港元、263,845,000港元及142,834,000港元。於二零一五年五月三十一日，目標公司並無任何計息借貸。

由於目標集團於二零一二年、二零一三年及二零一四年九月三十日以及二零一五年五月三十一日有負債淨額，故並無計算資產負債比率。

### 資本結構

於二零一二年及二零一三年九月三十日，目標公司已發行10股每股面值為1美元之股份。

於二零一四年九月三十日以及二零一五年五月三十一日，目標公司已發行30股每股面值為1美元之股份。

### 資本承擔

於二零一二年、二零一三年及二零一四年九月三十日以及二零一五年五月三十一日，目標集團並無重大資本承擔。

### 外幣風險

目標集團大部分資產及負債均以港元及日圓計值，港元及日圓為目標集團旗下各公司之功能貨幣。目標集團面對匯率變動風險，主要與集團實體公司間以港元計值之結餘有關，其有別於集團實體之功能貨幣(日圓)。

### 資產抵押

於二零一二年及二零一三年九月三十日，(i)目標公司及其附屬公司之股本權益；及(ii)賬面值分別約為176,408,000港元及149,643,000港元之所有物業、廠房及設備已就其他計息借貸作抵押。



於二零一四年九月三十日以及二零一五年五月三十一日，(i)目標公司及其附屬公司之股本權益；及(ii)目標集團賬面值分別約為134,222,000港元及117,904,000港元之所有物業、廠房及設備已就諒解備忘錄訂金作抵押。

### 僱員及薪酬政策

於二零一二年、二零一三年及二零一四年九月三十日以及二零一五年五月三十一日，目標集團分別有零名、14名、19名及21名僱員(包括根據Abilitas委任之條款聘請之僱員)。

薪酬乃經參考市場條件及有關員工之資歷釐定。

### 收購及出售附屬公司

自二零一二年一月十一日(註冊成立日期)至二零一二年九月三十日止期間、截至二零一三年及二零一四年九月三十日止年度以及截至二零一四年及二零一五年五月三十一日止八個月，目標集團並無任何重大投資、重大收購及出售。

### 或然負債

於二零一二年、二零一三年及二零一四年九月三十日以及二零一五年五月三十一日，目標集團並無任何或然負債。

## A. 計及認購事項之本集團未經審核備考資產負債表

### 1. 緒言

以下本集團之未經審核備考資產負債表(「未經審核備考財務資料」)已按下文所載附註之基準編製，乃為說明假設認購事項於二零一五年六月三十日已完成，其對本集團之資產及負債之影響。

本集團於二零一五年六月三十日之未經審核備考財務資料已根據(i)本集團所刊發截至二零一五年六月三十日止年度之年報所載其於二零一五年六月三十日之經審核綜合財務狀況表；及(ii)就反映下文所載附註所闡釋認購事項之影響(與認購事項直接相關、與未來事件或決定並無關連且有實際理據)而編製之備考調整而編製。

本集團之未經審核備考財務資料應與本集團所刊發截至二零一五年六月三十日止年度之年報所載財務資料及本通函所載其他財務資料一併閱讀。

未經審核備考財務資料由董事根據多項假設、估計、不明朗因素及目前可得資料編製，僅供說明用途。基於未經審核備考財務資料之假設性質使然，其未必可真實反映倘認購事項於二零一五年六月三十日或任何未來日期完成時本集團之財務狀況。

## 2. 本集團於二零一五年六月三十日之未經審核備考資產負債表

	本集團 千港元 (附註1)	就認購事項作出之 未經審核備考調整 附註	認購事項後 之本集團 千港元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	26,648		26,648
無形資產	116,112		116,112
商譽	388,766		388,766
預付款項	12,880		12,880
可供出售投資	—	(2) 252,527	252,527
衍生金融工具	—	(2) 135,473	135,473
	<u>544,406</u>		<u>932,406</u>
<b>流動資產</b>			
存貨	97,286		97,286
貿易應收賬項、其他應收 款項、存款及預付款項	300,412	(3) (180,000)	120,412
應收貸款	200,164		200,164
按公平值計入損益之 金融資產	215,519		215,519
銀行結餘及現金	179,585	(3) (208,000)	(28,415)
	<u>992,966</u>		<u>604,966</u>
<b>流動負債</b>			
貿易應付賬項、其他墊款及 應計費用	21,756		21,756
應付稅項	10,413		10,413
	<u>32,169</u>		<u>32,169</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>960,797</u>		<u>572,797</u>

	本集團 千港元 (附註1)	就認購事項作出之 未經審核備考調整 附註 千港元	認購事項後 之本集團 千港元
總資產減流動負債	<u>1,505,203</u>		<u>1,505,203</u>
非流動負債			
公司債券	179,704		179,704
遞延稅項負債	<u>25,817</u>		<u>25,817</u>
	<u>205,521</u>		<u>205,521</u>
資產淨值	<u><u>1,299,682</u></u>		<u><u>1,299,682</u></u>

附註：

- 有關結餘摘錄自本公司所刊發截至二零一五年六月三十日止年度之年報所載其於二零一五年六月三十日之經審核綜合財務狀況表。
- 有關調整指將根據認購協議認購之可換股債券之債務部分及兌換選擇權，猶如認購事項已於二零一五年六月三十日完成。兌換選擇權與債務部分並無密切關連，乃分類為衍生部分並按公平值計量，其公平值變動於損益中確認。

本集團已就編製未經審核備考財務資料委聘合資格獨立專業估值師中證評估有限公司，以就可換股債券兌換選擇權之公平值進行估值，估值日期為二零一五年六月三十日。估計兌換選擇權之公平值為135,473,000港元，記錄為非流動資產項下之衍生金融工具。餘額252,527,000港元指可換股債券之已付代價388,000,000港元與兌換選擇權之公平值135,473,000港元之差額，乃入賬列作可換股債券之債務部分，記錄為非流動資產項下之可供出售投資。

可換股債券兌換選擇權之公平值按二項式模式釐定，重大假設如下：

目標公司股份之公平值	每股694,772港元
兌換價	680,702港元
無風險利率	0.027%
到期時限	3年
估計波幅	27.82%
估計股息率	0%
折讓率	15.31%
兌換期	按到期日
提早贖回期間	二零一六年九月三十日後

兌換選擇權之公平值須於完成日期及各報告期間結算日重新評估，可能出現重大差異。

- 誠如二零一四年九月五日所公佈，本集團已就認購事項向目標公司支付諒解備忘錄訂金180,000,000港元。本集團擬以內部資源(包括於二零一五年八月部分結算應收貸款之現金流入102,000,000港元及其現有營運資金)支付代價結餘208,000,000港元。根據董事目前之計劃，由於本集團於完成日期將有充足現金，故餘額將全數以現金支付。就未經審核備考財務資料而言，儘管本集團於二零一五年六月三十日並無充足銀行結餘及現金，惟在假設情況下，已假設結餘將以現金支付，因而導致上表呈列虧絀28,415,000港元。
- 由於認購事項相關專業服務之開支相較代價而言並不重大，故並無於未經審核備考財務資料中作出調整。概無就反映本集團於二零一五年六月三十日後之任何買賣結果或其他交易而作出任何其他調整。

**B. 有關編製未經審核備考財務資料之獨立申報會計師核證報告**

以下為本公司申報會計師香港立信德豪會計師事務所有限公司(香港執業會計師)就本集團之未經審核備考資產負債表發出之報告全文，僅為載入本通函而編製。



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

25<sup>th</sup> Floor Wing On Centre  
111 Connaught Road Central  
Hong Kong

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

香港干諾道中111號  
永安中心25樓

敬啟者：

吾等已就國藏集團有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)所編製 貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)之未經審核備考財務資料完成核證工作並作出報告，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括 貴公司所刊發有關 貴公司建議認購Integrated Capital Investments Limited發行之可換股債券(「認購事項」)日期為二零一五年十一月二十五日之通函(「通函」)第IV-1至IV-4頁所載於二零一五年六月三十日之未經審核備考資產負債表及相關附註(「未經審核備考財務資料」)。董事編製未經審核備考財務資料所依據適用準則於通函第IV-1頁說明。

未經審核備考財務資料由董事編製，以說明認購事項對 貴集團於二零一五年六月三十日之財務狀況之影響，猶如認購事項已於二零一五年六月三十日完成。作為此過程一部分，有關 貴集團資產及負債之資料乃由董事摘錄自 貴集團已刊發年報內截至二零一五年六月三十日止年度之財務報表。

**董事就未經審核備考財務資料承擔之責任**

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4章第29段之規定及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製未經審核備考財務資料。

**申報會計師就未經審核備考財務資料承擔之責任**

吾等之責任為根據上市規則第4章第29段所規定，就未經審核備考財務資料發表意見並向閣下匯報吾等之意見。就吾等於編製未經審核備考財務資料採用之任何財務資料而作出之任何報告而言，除對該等報告出具日之報告收件人負責外，吾等概不承擔任何責任。

吾等乃根據香港會計師公會所頒佈香港核證委聘準則第3420號「就編製招股章程所載備考財務資料作出核證委聘報告」進行委聘工作。該準則規定申報會計師須遵守道德規範，以及規劃並執程序以就董事是否已根據上市規則第4章第29段並參照香港會計師公會所頒佈會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製未經審核備考財務資料取得合理憑證。

就是次委聘而言，吾等概不負責就於編製未經審核備考財務資料時所用任何過往財務資料作出更新或重新發出任何報告或意見，吾等亦無於是次委聘過程中審核或審閱編製未經審核備考財務資料所用之財務資料。

通函所載未經審核備考財務資料純粹旨在說明重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料之影響，猶如有關事件或交易已於就說明用途而於選定之較早日期發生或進行。因此，吾等並不保證有關事件或交易於二零一五年六月三十日之實際結果與所呈列者相同。

就未經審核備考財務資料是否已按適用準則妥善編製提交報告之合理核證委聘工作，涉及執行程序以評估董事於編製未經審核備考財務資料時所用適用準則是否為呈列直接歸因於有關事件或交易之重大影響提供合理基礎，以及就下列各項取得充分合適之憑證：

- 相關未經審核備考調整對該等準則產生適當影響；及
- 未經審核備考資產負債表反映該等調整適當應用於未經調整財務資料。

所選定程序取決於申報會計師之判斷，當中考慮到申報會計師對貴集團性質之了解、與編製未經審核備考財務資料有關之事件或交易以及其他相關委聘情況。

委聘工作亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體呈列方式。

吾等相信吾等已取得足夠及合適之憑證，為吾等之意見提供基礎。

#### 意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料乃由貴公司董事根據所述基準妥善編製；
- (b) 有關基準與貴集團之會計政策貫徹一致；及
- (c) 就根據上市規則第4章第29(1)段所披露之未經審核備考財務資料而言，有關調整屬合適。

此 致

國藏集團有限公司  
董事會 台照

香港立信德豪會計師事務所有限公司  
香港  
執業會計師

謹啟

二零一五年十一月二十五日



以下為獨立估值師中誠達資產評值顧問有限公司就該物業於二零一五年九月三十日的估值而編製的函件全文及估值證書，以供載入本通函。



**Asset Appraisal Limited**  
中誠達資產評值顧問有限公司

Rm 901, 9/F., On Hong Commercial Building  
145 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong  
香港灣仔軒尼詩道145號  
安康商業大廈9字樓901室  
Tel : (852) 2529 9448 Fax : (852) 3521 9591

敬啟者：

**日本北海道虻田郡二世古町二世古455-3號**  
**ONE NISEKO RESORT TOWERS**

按照國藏集團有限公司(「貴公司」)有關對上述位於日本之物業權益(「該物業」)進行估值之指示，吾等確認，吾等已視察該物業、作出有關查詢及取得吾等認為必要之其他資料，以向閣下提供吾等對該物業於二零一五年九月三十日(「估值日期」)之市值之意見。

### 估值基準

吾等對該物業之估值乃指市值。所謂市值，就吾等所下定義而言，指「資產或負債經適當推銷後，由自願買家與自願賣家在知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日期以公平交易方式將物業易手之估計金額」。

### 估值方法

吾等採用比較法對該物業進行估值，該方法乃根據可比較物業之變現價格或市價作出比較。吾等對大小、特徵及位置相若的可比較物業進行分析，並仔細權衡各項物業之全部利弊，以對資本價值作出公平比較。

## 假設

吾等之估值乃假設擁有人將該物業以其現況在市場出售，並無憑藉可能會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。

由於擁有人持有該物業之永久業權，吾等假設擁有人或其業權繼承人在無限年期內，有權自由及不受干預使用該物業。吾等亦假設該物業可自由在市場轉讓，而毋須向日本政府支付任何地價或大額費用。

吾等進行估值所採用其他特別假設(如有)將於隨附之估值證書之附註加以說明。

## 業權

吾等已獲提供有關該物業之法律文件副本。然而，吾等並未核實該物業之所有權及是否存在可能會影響該物業所有權之任何產權負擔。

吾等亦已依賴 貴公司日本法律顧問(「日本法律顧問」)就該物業之法律事宜提供之盡職審查報告。誠如日本法律顧問確認，該物業目前之擁有人為 Cambridge Venture Partners Kabushi Kaisha。

## 實地視察

該物業最後由H.I.T. K.K.之Hidetoshi Hidaka先生於二零一四年六月二十八日至二零一四年六月二十九日期間視察，Hidetoshi Hidaka先生為日本註冊不動產協會專業會員。於實地視察期間，吾等確定以下有關該物業之事項：

- 該物業所在範圍之一般環境及發展情況；
- 該物業現有用途；
- 該物業佔用情況；
- 該物業所提供之設施；
- 該物業內是否存在任何不相符使用情況；
- 該物業之維修保養狀況；及
- 是否存在附加於該物業之任何封閉令及收回令。

## 限制條件

吾等之報告並無考慮該物業之任何押記、按揭或欠款，亦無考慮進行銷售產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該物業並無任何可能會影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。吾等之估值乃基於假設賣方在市場上出售該物業，並無憑藉可能會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。

吾等頗大程度上依賴 貴公司提供之資料，並已接納吾等所獲提供有關該物業之年期、規劃審批、法定通知、地役權、佔用詳情、出租情況及所有其他相關事宜之意見。

吾等並無詳細實地量度以核實該物業地盤面積及建築面積之準確性，惟假設吾等所獲提供之日本政府文件所示建築面積為準確。所有文件及合約僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

吾等已視察該物業之外部及內部。然而，吾等並無就該物業進行結構測量。於視察過程中，吾等並無發現任何明顯缺陷。吾等無法匯報該物業之樓宇及構築物是否無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何該物業之樓宇及構築物設施。

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供之資料之真實性及準確性。吾等亦獲 貴公司確認，所提供之資料並無遺漏任何重大因素。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，且吾等並無理由懷疑任何重大資料遭隱瞞。

對該物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第5章及香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則(二零一二年版)載列之所有規定。

該物業之估值以日圓為金額單位。

隨函附奉吾等之估值證書。

此致

香港  
皇后大道中5號  
衡怡大廈12樓  
國藏集團有限公司  
董事會 台照

代表

中誠達資產評估顧問有限公司

董事  
謝偉良

顧問

Hidetoshi Hidaka

*MFin BSc MRICS MHKIS RPS(GP)*

謹啟

二零一五年十一月二十五日

謝偉良為皇家特許測量師學會及香港測量師學會會員，亦為註冊專業測量師(產業測量)及中國合資格房地產估值師。彼名列香港測量師學會所發出進行產業估值以供載入上市詳情及通函或供參考以及就併購進行估值的物業估值師名單，並為香港商業價值評估公會的註冊商業估值師，在香港、澳門及中國物業估值方面擁有逾十(10)年經驗。

*Hidetoshi Hidaka*，為H.I.T. K.K.總裁，並為日本註冊不動產協會專業會員。HIT於二零零一年成立，為日本享負盛名之註冊不動產公司，一直為Propolife K.K.等日本房地產開發商進行房地產估值。

## 估值證書

## 擁有人所持有及營運之該物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 九月三十日 現況下之 市值 日圓
日本北海道虻田郡 二世古町二世古 453-5、455-3及 455-4號 (郵編：048-1511)之 One Niseko Resort Towers	<p>該物業包括三幅總面積為9,199.56平方米之地塊。其中兩幅總面積為5,168.56平方米之地塊(455-3號及455-4號)已建成兩座分別為10層高(西座)及11層高(東座)鋼筋混凝土公寓大樓，並由一座兩層高之中心大樓所連接。</p> <p>上述大樓於一九九一年左右落成，近期於二零一二年完成翻新工程。總建築面積為11,586.32平方米。</p> <p>上述大樓現時合共有109間客房，並設有大堂酒吧、畫廊咖啡廳、滑雪用具儲物櫃、洗衣房、更衣室、溫泉、按摩及桑拿室、餐廳、雪茄吧及後勤辦公室。</p> <p>該物業餘下面積為4,031平方米之地塊(453-5號)提供合共53個戶外泊車位。</p> <p>該物業位於二世古町西北部，距離新千歲機場約2小時車程。該物業為專屬度假村範圍內鄰近地區最高大樓，毗鄰藻岩度假村滑雪設施，距離安努普利及比羅夫滑雪場不足20分鐘車程。該物業可俯瞰連綿山脈，景致開揚。</p> <p>該物業由永久業權持有，不受任何外資擁有權限制。</p>	<p>於吾等視察日期，該物業為已全面投入運作之公寓度假村酒店。</p>	6,515,000,000

附註：

1. 該物業之註冊擁有人為 Cambridge Venture Partners Kabushiki Kaisha (「賣方」)。該物業通過 CFX Godo Kaisha 與賣方於二零一二年四月三十日所訂立之房地產買賣協議由賣方收購。
2. 誠如日本法律顧問 City Yuwa Partners (「日本法律顧問」) 所提供意見，根據《日本民法典》，物業登記並不代表註冊簿所載任何相關交易作為登記擁有人收購物業業權屬有效及無可質疑的理據。因此，單憑登記資料確認該物業之登記擁有人並不能完全否定賣方並非該物業之法定擁有人之可能性。然而，登記資料為法定擁有人之表面證據，除非有關證據被任何其他證據推翻(見最高裁判所一九五九年一月八日之判決)。
3. 基於已披露文件及資料，日本法律顧問並無發現任何導致賣方之擁有權受到質疑之證據或事實。有見及此，日本法律顧問認為其可實際確定賣方目前並無擁有該物業合法業權之風險屬微細至可被忽略。
4. 該物業抵押予 Noble Advantage Limited (貴公司之直接全資附屬公司) 以就賣方結欠之債務作擔保。貴公司確認，於估值日期尚未償還本金額為 6,515,127,273 日圓。
5. 根據日本法律顧問所作調查，除上述抵押外，該物業並無任何其他已登記之產權負擔。基於日本法律顧問可得資料，彼並不知悉任何事宜致使彼相信該物業附帶任何合約負擔。
6. 誠如日本法律顧問所作調查，根據二世古町建設部轄下之城市規劃組，該物業位於準城市規劃區域(jun toshikeikaku kuiki)，須受容積率(yoseki ritsu)、覆蓋率(kenpei ritsu)、樓宇高度及顏色之相關規限。由於該物業建築工程於有關發展項目被納入準城市規劃區域前已竣工，因此有關樓宇不會被視為非法，且毋須因不遵守上述所有規劃限制而重建。賣方確認，該物業展開建築工程時，根據城市規劃法該物業之發展並不存在任何具體問題，而自建築工程竣工以來，容積率、覆蓋率、設計及任何有關發展項目尺寸之其他事宜概無任何變動。
7. 日本法律顧問未能檢查建設確認通知(kenchiku kakunin tsuchisho，由日本政府發出以批准展開工程)及檢收證書(kensa zumisho，由日本政府根據建築標準法(Kenchiku Kijunhou)所載程序發出以證明建築工程竣工)。根據日本法律顧問之調查，該物業分別於一九九零年四月二十七日及一九九一年十月十九日以 Reiton KK 名義(其於一九二五年至一九九八年為該物業之登記擁有人)獲發建設確認通知及檢收證書。賣方確認，該物業並無因擴建或重建有關樓宇而違反法例及規例，而行政機構並無作出有關城市規劃之指示或命令，亦並無任何其他有關該物業用途之規則及規例以及建設及管理規定。

8. 誠如日本法律顧問表示，整個二世古町(包括該物業)受風景區地方規定限制，而根據二世古町之解釋，該物業位於《自然公園法》項下之「自然風景區」(futsu chiiki)。在風景區地方規定限制之下，樓宇高度超過10米及建築面積超過3,000平方米之建築工程須事先與主管當局商討。此外，由於獲劃分為「自然風景區」，倘賣方計劃對該物業作出下列行動，其須向二世古町遞交通知：
- 新建、重建或擴建大量構築物；
  - 增減特別區域內河流或湖泊之水量或水質；
  - 進行廣告事宜；
  - 改造水表面面積；及
  - 改變地形。
9. 日本法律顧問確認，該物業之最近環境調查於二零零七年進行，該調查指出發生土壤污染之可能性極微。環境準則包括但不限於污染變化頻率之可接受程度，二零零七年通行之準則於今時今日未必適用，而日本法律顧問未能確定該物業是否符合現時環境準則。彼認為存在該等不確定因素並不可取，特別是例如在賣方出售該物業之情況下，該物業之下一位買家或潛在買家或會自願就該物業作出環境調查，而倘該物業並不符合適用環境準則，該買家可能要求賣方作出彌償。法例或地方規則並無規定相隔適當時間進行環境調查，亦無規定須向地方政府報告物業符合當前環境準則。賣方管理層聲稱彼等並不知悉有關該物業之任何環境問題。
10. 誠如賣方確認，該物業並不受市長根據《水污染控制法》發出之任何命令、指令或通知及任何行政機關之適用環境規例限制。賣方並不知悉該物業過往及現時存在任何環境問題。
11. 貴公司確認，於可見將來，該物業並無任何建築、翻新、裝修、發展、出售及更改用途之計劃。
12. 賣方確認，該物業並無面臨任何現有訴訟、糾紛或法庭命令，而該物業目前並無可能由任何第三方收購或扣押。
13. 誠如日本法律顧問提供之意見，根據《樓宇單位擁有權法》(Tatemono no Kubun Shoyu Tou ni kansuru Horitsu)，樓宇之任何結構間隔部分可獨立使用作為住宅、店舖、辦公室或倉庫，而各該等部分可成為擁有權之主體。該等部分稱為「專有部分」(senyu bubun)，而各擁有人有權自由使用、自其產生溢利及出售其專有部分。據此，該物業可按個別專有部分基準出售。
14. 二世古位處日本北部北海道，距離虻田郡約5公里，與札幌市及新千歲機場相距約120公里。由於公共交通便捷，可由札幌市經小樽或中山峠或直接由新千歲機場到達二世古。二世古因其廣闊鄉郊及迷人滑雪坡為遊客所熟知。由於二世古背靠羊蹄山，該區景致讓許多遊客可大飽眼福。遊客可在晴朗日子登上山頂，俯瞰該區及日本海，甚至遠眺洞爺湖。冬季時，香檳鬆雪及嶄新滑雪坡吸引來自世界各地之滑雪及滑雪板愛好者。夏季時，廣闊鄉郊、新鮮農產品及夏季體育活動均為吸引遊客之處。二世古亦以其天然溫泉著稱，天然溫泉之天然礦泉水具治療及鬆弛功效。

## 1. 責任聲明

本通函乃根據上市規則之規定提供有關本集團之資料。各董事共同及個別對本通函承擔全部責任，並於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大方面均為準確完整，並無誤導或欺詐成份，且概無遺漏其他事實，致使本通函所載任何聲明或本通函產生誤導。

## 2. 權益披露

### (a) 董事及行政總裁於本公司及其相聯法團證券之權益及短倉

於最後可行日期，下列董事或行政總裁於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中，擁有或被視為擁有(i)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短倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有之權益及短倉)；或(ii)須根據證券及期貨條例第352條記錄於登記冊之權益及短倉；或(iii)根據上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)之規定須知會本公司及聯交所之權益及短倉：

#### 股份及相關股份之長倉

董事姓名	身分	股份數目	相關 股份數目	股份及相關 股份總數	佔已發行 股本概約 百分比
王顯碩先生	實益擁有人	—	40,000,000	40,000,000	0.89%
季志雄先生	實益擁有人	23,000,000	—	23,000,000	0.51%
招偉安先生	實益擁有人	—	1,000,000	1,000,000	0.02%
萬國樑先生	實益擁有人	—	1,000,000	1,000,000	0.02%
黃潤權博士	實益擁有人	—	1,000,000	1,000,000	0.02%

除上文所披露者外，於最後可行日期，董事或本公司行政總裁概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之任何股份、相關股份或債券中，擁有或被視為擁有(i)任何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或短倉(包括根據證券及期貨條



例有關條文被當作或視作擁有之權益及短倉)；或(ii)須根據證券及期貨條例第352條記錄於登記冊之權益或短倉；或(iii)根據標準守則之規定須知會本公司及聯交所之權益或短倉。

**(b) 擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須予披露之權益或短倉之人士及主要股東**

就董事所知，於最後可行日期，以下人士(不包括董事或本公司行政總裁)於股份或相關股份中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司及聯交所披露之權益或短倉，或直接或間接擁有任何附帶權利可於任何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%或以上權益：

於股份或相關股份之長倉

主要股東 姓名/名稱	身分	股份數目	相關 股份數目	股份及相關 股份總數	佔已發行 股本概約 百分比
金信有限公司 (附註1)	實益擁有人	—	1,238,095,238	1,238,095,238	27.62%
唐通先生 (附註1)	受控制 法團權益	—	1,238,095,238	1,238,095,238	27.62%
Intense Rise Holdings Limited (附註2)	實益擁有人	1,120,007,125	—	1,120,007,125	24.98%
蔡紹添先生 (附註2)	實益擁有人 及受控制 法團權益	1,300,007,125	—	1,300,007,125	28.99%

附註：

- 1,238,095,238股可換股優先股由唐通先生全資擁有之金信有限公司持有。因此，根據證券及期貨條例，彼被視為於金信有限公司所持1,238,095,238股可換股優先股中擁有權益。
- 1,300,007,125股股份其中1,120,007,125股由蔡紹添先生全資擁有之Intense Rise Holdings Limited持有。因此，根據證券及期貨條例，彼被視為於Intense Rise Holdings Limited所持1,120,007,125股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後可行日期，董事概不知悉有任何人士(董事或本公司行政總裁除外)於股份或相關股份中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司及聯交所披露之任何權益或短倉(包括任何與該股本有關之權益)。

### 3. 競爭權益

於最後可行日期，概無董事及彼等各自之聯繫人士被視為於足以或可能對本集團業務直接或間接構成競爭之業務中擁有權益，惟董事及其聯繫人士獲委任以代表本公司及/或本集團利益之業務除外。

### 4. 服務合約

於最後可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂有本集團不得於一年內毋須作出賠償(法定賠償除外)而終止之服務協議。

### 5. 於合約及資產之權益

於最後可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零一五年六月三十日(即本集團最近期刊發經審核賬目之結算日)以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後可行日期，概無董事於本通函日期仍然生效且對本集團業務屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

### 6. 訴訟

於最後可行日期，據董事所知，本集團任何成員公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，本集團任何成員公司亦無任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟、仲裁或索償。

## 7. 重大合約

本集團成員公司於緊接最後可行日期前兩年內訂立之重大或可能屬重大之合約(並非於日常業務過程中訂立之合約)如下：

- (i) 認購協議；
- (ii) 補充協議；
- (iii) 本公司(作為買方)與李文彬先生(作為賣方)所訂立日期為二零一五年四月二十六日之收購協議，內容有關按代價280,000,000港元買賣85股德泰匯信控股有限公司股份；
- (iv) 賀玉民先生及趙燕君女士(作為賣方)、本公司之間接全資附屬公司德世有限公司(作為買方)及深圳市星美新能源汽車有限公司(「星美」)所訂立日期為二零一五年三月三十日之框架協議，內容有關按合共人民幣200,000,000元之代價買賣星美全部股權；
- (v) 任德章先生(作為賣方)、本公司(作為買方)及賀玉民先生(作為行政人員)所訂立日期為二零一五年二月四日之收購協議，內容有關按總代價193,777,200港元買賣翠興企業有限公司全部股權及其股東貸款；
- (vi) 本公司之間接全資附屬公司毅致投資有限公司(作為貸款方)與一名獨立第三方(作為借款方)所訂立日期為二零一四年十二月十八日之貸款協議，內容有關授出有期貸款50,000,000港元；
- (vii) 本公司(作為賣方)與嶄亮控股有限公司(作為買方)所訂立日期為二零一四年七月二十四日之買賣協議，內容有關按代價136,200,000港元買賣Hua Yi Copper (BVI) Company Limited一股已發行股份；
- (viii) 本公司之間接全資附屬公司毅致投資有限公司(作為貸款方)與一名獨立第三方(作為借款方)所訂立日期為二零一四年七月三日之貸款協議，內容有關授出有期貸款50,000,000港元；及
- (ix) 本公司之直接全資附屬公司堡河有限公司(作為發行人)與尚乘財富策劃有限公司(作為配售代理)所訂立日期為二零一四年三月十四日之配售協議，以按竭盡所能基準安排向承配人發行本金總額最多200,000,000港元之債券。

## 8. 專家及同意書

以下為提供本通函內所載意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
香港立信德豪會計師事務所有限公司(「立信德豪」)	執業會計師
中誠達資產評估顧問有限公司	物業估值師

中誠達資產評估顧問有限公司及立信德豪已就刊發本通函各自發出同意書，同意以本通函所示形式及文義載入其報告及／或引述其名稱(視情況而定)，且迄今並無撤回有關同意書。

於最後可行日期，中誠達資產評估顧問有限公司及立信德豪並無於本集團任何成員公司自二零一五年六月三十日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之結算日)以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後可行日期，中誠達資產評估顧問有限公司及立信德豪並無於本公司或其任何附屬公司之任何股份中擁有實益或非實益權益，亦概無擁有任何權利或購股權(不論在法律上是否可予行使)可認購或提名其他人士認購本集團任何成員公司之證券。

## 9. 其他事項

- (i) 本公司之註冊辦事處位於 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- (ii) 本公司之總辦事處及香港主要營業地點位於香港皇后大道中5號衡怡大廈12樓。
- (iii) 本公司之公司秘書為季志雄先生，彼為香港會計師公會會員。
- (iv) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (v) 本通函備有中英文版本，如有歧義，概以英文本為準。

## 10. 備查文件

以下文件將於截至股東特別大會日期(包括該日)止之一般辦公時間在本公司之總辦事處及香港主要營業地點(地址為香港皇后大道中5號衡怡大廈12樓)可供查閱：

- (i) 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- (ii) 本附錄「重大合約」一段所述重大合約；
- (iii) 本附錄「專家及同意書」一段所述專家之同意書；
- (iv) 立信德豪就目標集團編製之會計師報告，全文載於本通函附錄二；
- (v) 立信德豪就經擴大集團之未經審核備考財務資料發出之報告，全文載於本通函附錄四；
- (vi) 中誠達資產評估顧問有限公司編製之物業估值報告，全文載於本通函附錄五；
- (vii) 本公司及其附屬公司截至二零一四年及二零一五年六月三十日止兩個財政年度之年報；
- (viii) 本公司及其附屬公司截至二零一四年十二月三十一日止六個月之中期報告；及
- (ix) 本通函。



**GUOCANG GROUP LIMITED**

**國藏集團有限公司**

(建議改名為 *DeTai New Energy Group Limited*)

德泰新能源集團有限公司)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：559)

**股東特別大會通告**

茲通告國藏集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零一五年十二月十六日(星期三)上午十時三十分假座香港皇后大道中99號中環中心42樓4202室舉行股東特別大會(「大會」)，藉以考慮並酌情通過(不論有否修訂)以下決議案為本公司普通決議案：

**普通決議案**

「動議：

- (a) 一般及無條件批准、確認及追認 Noble Advantage Limited 作為認購方(「認購方」)與 Integrated Capital Investments Limited (「目標公司」)所訂立日期為二零一五年九月四日之認購協議(經日期為二零一五年十一月二十三日之補充協議修訂及補充)(「認購協議」)(註有「A」字樣之副本已提呈大會並由大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行交易，據此(其中包括)認購方同意認購而目標公司同意按認購價(相等於可換股債券之本金額 388,000,000 港元，「認購價」)發行 388,000,000 港元於發行日期三週年到期之 3.65 厘息票可換股債券(「可換股債券」)；及
- (b) 授權本公司董事(「董事」)在彼等絕對酌情認為對使認購協議生效及其項下擬進行一切交易屬必要、合宜或適宜之情況下，就附帶於、從屬於或關於認購協議及其項下擬進行交易項下擬進行或涉及之事宜，作出有關行動及/或簽立一切有關文件。」

承董事會命  
國藏集團有限公司  
主席兼執行董事  
王顯碩

香港，二零一五年十一月二十五日

## 股東特別大會通告

註冊辦事處：  
Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

總辦事處及香港主要營業地點：  
香港  
皇后大道中5號  
衡怡大廈12樓

附註：

1. 凡有權出席大會並於會上表決之本公司股東，均有權委任其他人士作為其受委代表代其出席及表決。持有兩股或以上股份之股東可委任超過一名受委代表代其出席大會及表決。受委代表毋須為本公司股東。表決可由股東親身或由受委代表作出。
2. 委任受委代表之文據須由委任人或其正式書面授權之人士書面作出並親筆簽署，或倘委任人為公司，則須加蓋公司印鑑或由高級職員、授權代表或其他獲授權簽署有關文據之人士親筆簽署。
3. 委任受委代表之文據及(倘董事會有所規定)簽署表格之授權書或其他授權文件(如有)或經核證之該等授權書或授權文件副本，必須於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，方為有效。
4. 委任受委代表之文據於當中所列之簽立日期起計十二個月屆滿後失效，惟倘原訂於該日期起計十二個月內舉行之大會，其任何續會除外。
5. 如為任何股份之聯名持有人，則任何一名該等聯名持有人均可親身或委派代表就該等股份於會上表決，猶如彼為唯一有權表決者。然而，倘超過一名該等聯名持有人出席大會，則排名較先人士(不論親身或委派代表)之投票方獲接納，其他聯名持有人之投票概不受理。就此而言，排名先後乃根據本公司股東名冊有關聯名股權之排名次序而定。
6. 填妥及交回委任受委代表之文據後，股東仍可親身出席大會並於會上表決，於該情況下，委任受委代表之文據將被視為已撤回。
7. 大會(或其任何續會)上之表決乃以按股數投票表決方式進行。

於本通告日期，執行董事為王顯碩先生及季志雄先生；及獨立非執行董事為招偉安先生、萬國樑先生及黃潤權博士。