

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，應諮詢持牌證券交易商、註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有開源控股有限公司之股份，應立即將本通函送交買主或承讓人，或送交經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商、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以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，並明確表示概不會就本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



## KAI YUAN HOLDINGS LIMITED

### 開源控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)  
(股份代號：1215)

### 非常重大收購事項

本公司財務顧問

**Deloitte.**  
**德勤**

德勤企業財務顧問有限公司

本公司董事會函件載於本通函第6至43頁。

本公司謹訂於二零一四年九月十九日(星期五)上午九時三十分假座香港灣仔軒尼詩道33號港島皇悅酒店一樓皇悅廳一舉行股東特別大會或其任何續會，大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁。隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請閣下盡快將隨附之代表委任表格填妥，並無論如何須於本公司股東特別大會指定舉行時間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，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓。填妥並交回代表委任表格後，閣下屆時仍可依願出席本公司股東特別大會，並於會上投票。

二零一四年八月二十九日

# 目 錄

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	6
附錄一 – 本集團財務資料 .....	I-1
附錄二 – HoldCo之會計師報告 .....	II-1
附錄三 – 該物業之未經審核財務資料 .....	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 – 管理層討論及分析 .....	V-1
附錄六 – 本集團之物業估值報告 .....	VI-1
附錄七 – 該物業估值報告 .....	VII-1
附錄八 – 一般資料 .....	VIII-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，下列詞語具備以下涵義：

「收購事項」	指	物業收購事項及股份收購事項之統稱
「該等協議」	指	購買權協議及購股協議之統稱
「聯繫人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	開源控股有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「完成」	指	物業收購事項及股份收購事項完成之統稱
「完成日期」	指	完成之日期
「關連人士」	指	具上市規則賦予該詞之涵義
「代價」	指	物業代價及股份代價之統稱
「Crown Value」	指	Crown Value Limited，本公司在香港註冊成立之全資附屬公司，即持有Splendid Holdings全部股權之持有人
「董事」	指	本公司之董事
「經擴大集團」	指	本公司及其於緊隨完成後之附屬公司
「歐元同業拆借利率」	指	歐元同業拆借利率
「最終賬目」	指	HoldCo及OpCo於完成日期根據法國公認會計原則編製之未經審核公司賬目(資產負債表及損益賬)
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「HoldCo」	指	MCE OpCo HoldCo，根據法國法律註冊成立之簡單合股公司( <i>societe par actions simplifiee</i> )

## 釋 義

「HoldCo股份」	指	股份賣方持有相當於HoldCo股本及投票權100%之464,877股每股面值15歐元之股份
「香港」	指	中國香港特別行政區
「該酒店」	指	Marriott Hotels Manager France SAS根據管理協議管理位於70-72 avenue des Champs-Élysées, 75008 Paris之酒店
「酒店業務」	指	OpCo持有之該酒店之持續經營事宜( <i>fonds de commerce</i> )
「初步基本價格」	指	具有董事會函件「代價之基準」一節所賦予該詞之涵義
「最後實際可行日期」	指	二零一四年八月二十七日，即本通函付印前為確定當中所載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
「貸款協議」	指	Most Honor於二零一四年六月三日發出及獲本公司接納、關於本金額280,000,000美元(相當於約2,170,000,000港元)之貸款之融資函件，該貸款將以Crown Value之股份作抵押，用以支付部分代價
「管理協議」	指	由(其中包括)OpCo及Marriott Hotels Manager France SAS於一九九五年六月十六日訂立及其後不時經修訂之管理協議以及關於該酒店及酒店業務之配套協議
「Most Honor」	指	Most Honor Limited，由被視為於最後實際可行日期擁有本公司已發行股本約5.54%權益之股東杜雙華先生全資擁有之公司
「新物業公司」	指	具有董事會函件「完成後之架構」一節所賦予該詞之涵義

## 釋 義

「OpCo」	指	MCE OpCo，根據法國法律註冊成立之普通合夥 ( <i>societe en nom collectif</i> )，HoldCo持有其589,060股每股面值15歐元之股份，及股份賣方持有其餘一股OpCo股份
「OpCo股份」	指	股份賣方直接持有之一股OpCo股份
「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
「該物業」	指	現時用作酒店用途(OpCo營運之該酒店)及根據BG第12、13及15號在巴黎土地註冊處(Land Register of Paris)註冊之地塊上興建之樓宇內7層樓面和3層地庫樓層，位於70-72, avenue des Champs-Elysées, Paris, France
「物業收購事項」	指	根據購買權協議收購該物業
「物業收購完成」	指	物業收購事項完成
「物業代價」	指	物業收購事項之代價
「物業賣方」	指	MCE PropCo，於法國註冊成立之房地產公司( <i>societe de placement a preponderance immobiliere a capital variable</i> )
「購買權協議」	指	Splendid Holdings與物業賣方於二零一四年六月三日就有關買賣該物業而訂立之購買權協議(經Splendid Holdings於二零一四年八月二十二日發出並由物業賣方會簽之函件補充)
「待售股份」	指	HoldCo股份及OpCo股份之統稱
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司將於二零一四年九月十九日(星期五)召開以供股東考慮及酌情批准該等協議及其項下擬進行之交易之股東特別大會
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之股份

## 釋 義

「購股協議」	指	Splendid Holdings與股份賣方於二零一四年六月三日就有關買賣待售股份而訂立之協議(經Splendid Holdings及股份賣方簽署日期為二零一四年八月二十六日之函件補充)
「股東」	指	股份之持有人
「股東貸款」	指	Most Honor將就收購事項根據貸款協議向本集團授出之貸款
「股份收購事項」	指	根據購股協議收購待售股份
「股份收購完成」	指	股份收購事項完成
「股份代價」	指	股份收購事項之代價
「股份賣方」	指	Tamweelview European Holdings SA，根據盧森堡法律註冊成立之股份有限公司( <i>société anonyme</i> )
「Splendid Holdings」	指	Splendid Holdings S.À.R.L.，本公司於盧森堡大公國成立的間接全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「該等商標」	指	單獨或與其他詞語使用時之「Marriott」名稱及Marriott商標、服務標誌、商品名稱、標識、標誌及設計，包括但不限於餐廳名稱、酒廊名稱等
「美國」	指	美利堅合眾國、其疆土、領地，以及受其司法管轄權管轄的所有地區
「該等賣方」	指	物業賣方及股份賣方之統稱
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「歐元」	指	歐洲聯盟之法定貨幣歐元
「%」	指	百分比

## 釋 義

除本通函另有指明外，歐元及美元列值之金額已分別按1.00歐元兌10.56港元及1.00美元兌7.75港元之匯率換算為港元，僅供說明。概不表示任何金額已經、應已或可按上述匯率或任何其他匯率兌換。



## KAI YUAN HOLDINGS LIMITED

### 開源控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)  
(股份代號：1215)

執行董事：

薛健先生  
羅永志先生

非執行董事：

胡翼時先生

獨立非執行董事：

譚新榮先生  
吳志彬先生  
賀弋先生

註冊辦事處：

Canon's Court  
22 Victoria Street  
Hamilton HM 12  
Bermuda

總辦事處及

香港主要營業地點：  
香港  
灣仔  
告士打道178號  
華懋世紀廣場28樓

敬啟者：

### 非常重大收購事項

#### 緒言

於二零一四年六月十六日，董事會宣佈，本集團已於二零一四年六月三日同意收購Paris Marriott Hotel Champs-Elysées (包括該物業及該酒店之營運)，暫定代價為344,512,199歐元(相當於約3,638,048,821港元)(有待按下文所載最終釐定)。完成須待達成下文所載之先決條件，方可作實。物業收購完成及股份收購完成必須於同日發生。

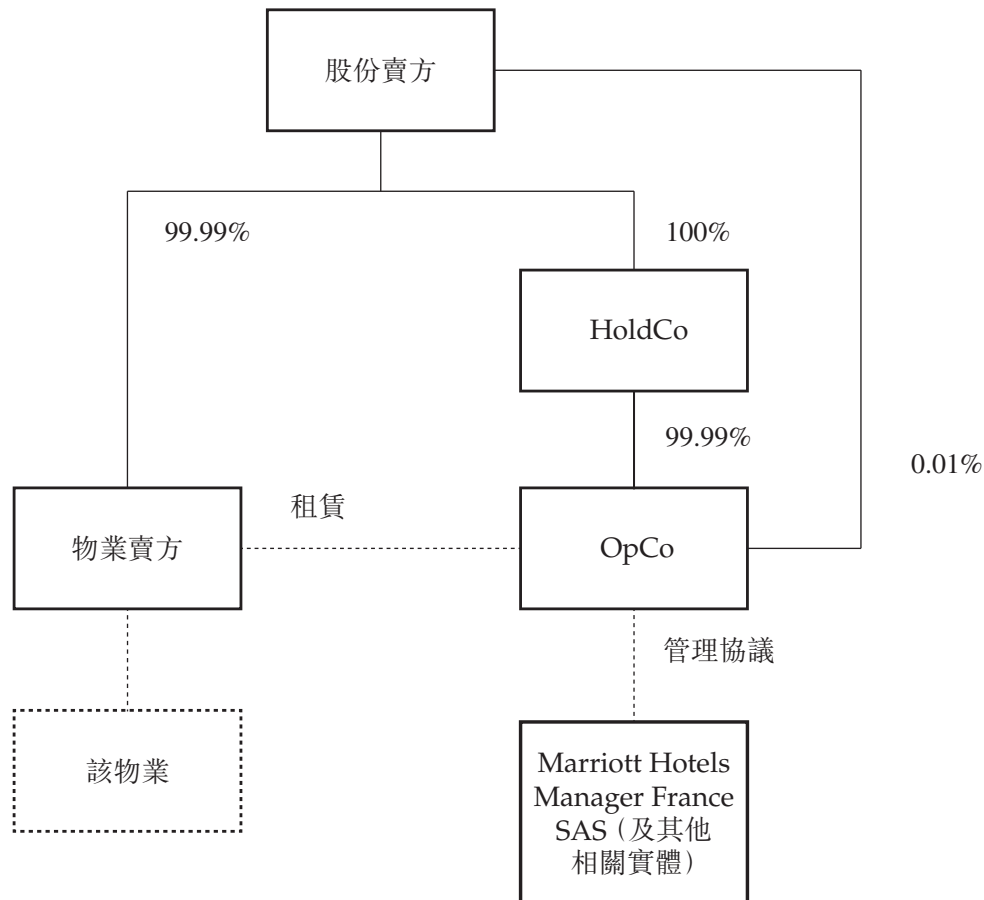
由於相關百分比比率(定義見上市規則)超過100%，根據上市規則第14.06(5)條，收購事項合計構成本公司之非常重大收購事項。該等協議及其項下擬進行之交易因此須經股東於股東特別大會以投票方式批准。



## 董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)收購事項之詳情；(ii)本集團財務及其他資料；(iii)有關HoldCo及OpCo之財務資料；(iv)該物業估值報告；(v)經擴大集團備考財務資料；及(vi)召開股東特別大會之通告，並將於會上提呈考慮及酌情批准該等協議及其項下擬各自進行之交易之普通決議案。

於最後實際可行日期，該物業用於該酒店之營運，即Paris Marriott Hotel Champs-Élysées。HoldCo由股份賣方全資擁有。HoldCo及股份賣方分別持有OpCo全部股權約99.99%及0.01%，而OpCo則已與(其中包括)Marriott Hotels Manager France SAS訂立管理協議，據此，後者被委任管理及監管該酒店營運。以下集團圖表根據該等賣方提供之資料說明於最後實際可行日期該物業、HoldCo及OpCo之擁有權：



## 董事會函件

### 物業收購事項

#### 購買權協議之主要條款

#### 日期

二零一四年六月三日

(經Splendid Holdings於二零一四年八月二十二日發出並由物業賣方會簽之函件補充)

#### 訂約方

賣方：物業賣方

買方：Splendid Holdings

據物業賣方表示，物業賣方旨在就股份賣方及聯屬人士的投資期限向彼等提供一項或多項投資於主要位於法國酒店行業的物業資產的機會，且該等可能購入資產已出租或用作租賃用途，以確保有固定的租金收入分佈。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、所悉及所信，物業賣方及其最終實益擁有人為獨立於本集團及其關連人士之第三方。根據購買權協議，Splendid Holdings可由其本身或透過本公司於物業收購完成時之全資擁有附屬公司收購該物業。

#### 將予收購之資產

該物業為根據BG第12、13及15號在巴黎土地註冊處(Land Register of Paris)註冊之地塊上興建之樓宇內7層樓面和3層地庫樓層，現時作為該酒店經營，位於70-72 avenue des Champs-Élysées, Paris, France。該物業之物業風險於簽訂購買權協議起轉嫁予Splendid Holdings，但前提為物業賣方並無終止為該物業安排之多風險保險保障。如發生任何災害影響該物業，物業賣方須將其保險彌償下之利益轉至Splendid Holdings。鑒於為該物業安排之保險保障總額並不少於代價，董事認為此條款屬公平合理。

## 代價

### 物業代價

物業代價為226,000,000歐元(相當於約2,386,560,000港元)，其中：

- (a) 已付訂金3,410,000歐元(相當於約36,009,600港元)(「定額訂金」)，並由一名託管代理保管；及
- (b) 餘額222,590,000歐元(相當於約2,350,550,400港元)須於物業收購完成時以現金支付。

物業代價相當於二零一三年十二月三十一日該物業之賬面值。

### 定額訂金

定額訂金將在下文所述情況下發放予物業賣方：

- (a) 於物業收購完成時一定額訂金將發放予物業賣方以抵銷物業代價的一部分；或
- (b) 倘股份收購完成因物業賣方或股份賣方的行為或疏忽以外之任何原因而未有於完成日期發生(須於物業收購事項之所有先決條件獲達成後8個營業日內(惟不包括下文「先決條件」一段第(c)分段所載關於股份收購完成之先決條件))；或
- (c) 倘(i)物業收購事項之所有先決條件於二零一四年八月二十六日(或就下文「先決條件」一段第(c)分段所載關於股份收購完成之先決條件而言之完成日期)或之前獲達成，但(ii)物業收購事項因與物業賣方無關之任何原因而未有於完成日期完成，定額訂金將發放予物業賣方作為首項彌償，不論物業賣方是否有權利取得額外損害賠償及／或履行物業收購事項。

定額訂金將在下文所述情況下發放予Splendid Holdings：

- (a) 倘物業收購事項之先決條件(惟不包括下文「先決條件」一段第(c)分段所載關於股份收購完成之先決條件)於二零一四年八月二十六日或之前未能達成；或

## 董事會函件

- (b) 倘股份收購完成因物業賣方或股份賣方的行為或疏忽導致之任何原因而未有於完成日期發生。

### 先決條件

物業收購完成須待於下文所載日期前達成以下條件方可作實：

- (a) 任何優先購買權、優先權及／或城市優先購買權之持有人於二零一四年八月二十六日前明確表明豁免該等權利，或該等權利之持有人在適用規例限定之時間內未有就讓與該等權利之意向書作出回應；
- (b) 物業賣方於二零一四年八月二十六日前提供該物業之按揭資料，當中不得包括任何金額超出物業代價之按揭登記，且並無影響自由處置該物業附帶之任何物業權利之抵押或公佈；
- (c) 股份收購完成按購股協議之條款於完成日期發生；及
- (d) 股東盡快及無論如何最遲於二零一四年八月二十九日批准購買權協議（連同其所附帶於物業收購完成時簽訂之出售契據）及其項下擬進行之交易，並最遲於二零一四年九月四日通知物業賣方。

上文(i)第(a)及(c)分段所載之先決條件只可透過物業賣方與Splendid Holdings互相同意而予以豁免；及(ii)第(b)及(d)分段之先決條件只可由Splendid Holdings予以豁免。上文第(d)分段所載之股東批准為上市規則之規定，因此，Splendid Holdings將不會豁免該項先決條件。Splendid Holdings現時並無意豁免上文所載之任何其他先決條件。倘上文之先決條件於上文所載有關日期或之前未獲達成，購買權協議將告無效及失效。

於最後實際可行日期，除上文第(a)及(b)分段所載條件外，上文所載條件均未獲達成。

於最後實際可行日期，Splendid Holdings與物業賣方就進一步延長達成購買權協議項下之未達成先決條件之最後截止日期進行討論。本公司將於Splendid Holdings與物業賣方達成協議時另行刊發公告。

## 董事會函件

完成

物業收購完成須於所有先決條件獲達成日期起計8個營業日內發生(惟不包括上文「先決條件」一段第(c)分段所載關於股份收購完成之先決條件，該條件須於完成日期達成)，但無論如何不得遲於二零一四年九月五日。於最後實際可行日期，Splendid Holdings與物業賣方就延長完成日期進行討論。本公司將於Splendid Holdings與物業賣方達成協議時另行刊發公告。

物業賣方與Splendid Holdings確認，購股協議及購買權協議所載之交易構成總體交易。訂約方之共同意向為收購事項於完成日期完成。

### 股份收購事項

#### 購股協議之主要條款

日期

二零一四年六月三日

(經Splendid Holdings及股份賣方簽署日期為二零一四年八月二十六日之函件補充)

訂約方

賣方： 股份賣方

買方： Splendid Holdings

據股份賣方表示，其主要從事參股公司及所有其他形式投資的控股、以及有關其參股的證券購入及出售及管理控制及發展。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、所悉及所信，股份賣方及其最終實益擁有人為獨立於本集團及其關連人士之第三方。根據購股協議，Splendid Holdings可由其本身或透過其於股份收購完成時之全資擁有附屬公司收購待售股份。

#### 將予收購之資產

待售股份，即HoldCo股份及OpCo股份。根據購股協議，任何產權負擔將於股份收購完成後解除。

## 董事會函件

於最後實際可行日期，HoldCo由股份賣方全資擁有。HoldCo及股份賣方分別為擁有OpCo約99.99%及0.01%股權之擁有人。於股份收購完成後，HoldCo及OpCo將成為本公司之全資擁有附屬公司。

### 代價

#### 股份代價

股份代價為以下之總額：

- (a) OpCo股份之固定購買價1歐元(相當於約10.56港元)，將不會作出任何調整，及須於股份收購完成時以現金支付；及
- (b) HoldCo股份按下述方式計算之價格(「最終購買價」)：

$$PP = HB + NEH + NEO - NBVH - NBVO - WKS$$

而

PP	為最終購買價
HB	指115,000,000歐元(相當於約1,214,400,000港元)(附註1)
NEH	為最終賬目所示HoldCo之淨權益
NEO	為最終賬目所示OpCo之淨權益
NBVH	為最終賬目所示HoldCo之固定資產(無形、有形及財務固定資產)之賬面淨值
NBVO	為最終賬目所示OpCo之固定資產(無形、有形及財務固定資產)之賬面淨值
WKS	指2,850,000歐元(相當於約30,096,000港元)，即將就該酒店產生之資本開支

附註1：如董事會函件下文「代價之基準」一節所載，HoldCo股份基本價值為數115,000,000歐元(相當於約1,214,400,000港元)乃從初步基本價格(即341,000,001歐元(相當於約3,600,960,011港元))中扣除該物業於二零一三年十二月三十一日之賬面值(即226,000,000歐元(相當於約2,386,560,000港元))及OpCo股份之代價(即1歐元(相當於約10.56港元))後，按公平原則磋商協定及達致。

基於上文所述，股份賣方及Splendid Holdings亦於購股協議內協定，HoldCo股份之暫定購買價(「暫定購買價」)為118,512,198歐元(相當於約1,251,488,811港元)，須於股份收購完成時以現金支付。暫定購買價已計及HoldCo及OpCo於二零一三

## 董事會函件

年十二月三十一日之未經審核財務資料並使用上述公式計算及約200,000歐元(相當於約2,112,000港元)之緩衝。

最終購買價將於交付最終賬目後釐定。根據購股協議，股份賣方須於完成日期後30個營業日內向Splendid Holdings交付最終賬目。如Splendid Holdings於交付最終賬目後17個營業日內對最終賬目並無意見，暫定購買價與最終購買價之間之差額須於(由股份賣方或Splendid Holdings支付，視乎情況而定)該日內支付。根據購股協議，最終購買價不得超逾暫定購買價5,000,000歐元(相當於約52,800,000港元)。

根據購股協議，股份賣方須在其會計師羅兵咸永道會計師事務所的協助下編製最終賬目草案。Splendid Holdings須於接獲最終賬目草案後30個營業日內向股份賣方提供有關最終賬目草案及股份賣方計算的建議最終購買價的評述。任何爭議項目須由獨立會計師根據法國民法典第1592條解決。因此，儘管最終賬目未經審核，董事仍認為釐定最終購買價依據的基準屬公平合理。鑒於HoldCo及OpCo均於法國註冊成立且其法定經審核賬目均根據法國公認會計原則編製，董事認為，考慮到就HoldCo及OpCo使用的會計準則而言法國公認會計原則與香港財務報告準則並無重大差異，故貫徹應用公認會計原則以編製最終賬目對Splendid Holdings及股份賣方而言，均屬公平合理。

### 先決條件

股份收購完成須待達成以下條件，方可作實：

- (a) 於二零一四年九月四日或之前達成物業收購事項之先決條件(惟不包括上文「物業收購事項」一節「先決條件」一段第(c)分段所載關於股份收購完成之先決條件)；及
- (b) 於二零一四年九月四日或之前已通知股份賣方股東於股東特別大會上通過決議案批准購股協議及其項下擬進行之交易。

上述之先決條件只可透過股份賣方與Splendid Holdings互相同意而予以豁免。倘上述任何先決條件未能及時獲達成或獲訂約方豁免，購股協議將自動終止。上

## 董事會函件

文第(b)分段所載之股東批准為上市規則之規定，因此，Splendid Holdings將不會豁免該等先決條件。Splendid Holdings現時並無意豁免上文第(a)分段所載之餘下先決條件。

於最後實際可行日期，上文所載條件均未獲達成。

於最後實際可行日期，Splendid Holdings與股份賣方就進一步延長達成購股協議項下之未達成先決條件之最後截止日期進行討論。本公司將於Splendid Holdings與股份賣方達成協議時另行刊發公告。

### 完成

股份收購完成須於先決條件獲達成日期起計8個營業日內(或於股份賣方與Splendid Holdings可能以書面形式協定之該等其他地點或該等其他日期)發生，但無論如何最遲不得遲於二零一四年九月五日。於最後實際可行日期，Splendid Holdings與股份賣方就延長完成日期進行討論。本公司將於Splendid Holdings與股份賣方達成協議時另行刊發公告。

股份賣方與Splendid Holdings確認，購股協議及購買權協議所載之交易構成總體交易。訂約方之共同意向為收購事項於完成日期完成。因此，倘物業收購完成未有於完成日期緊隨股份收購事項後發生，股份收購事項將告自動撤銷。

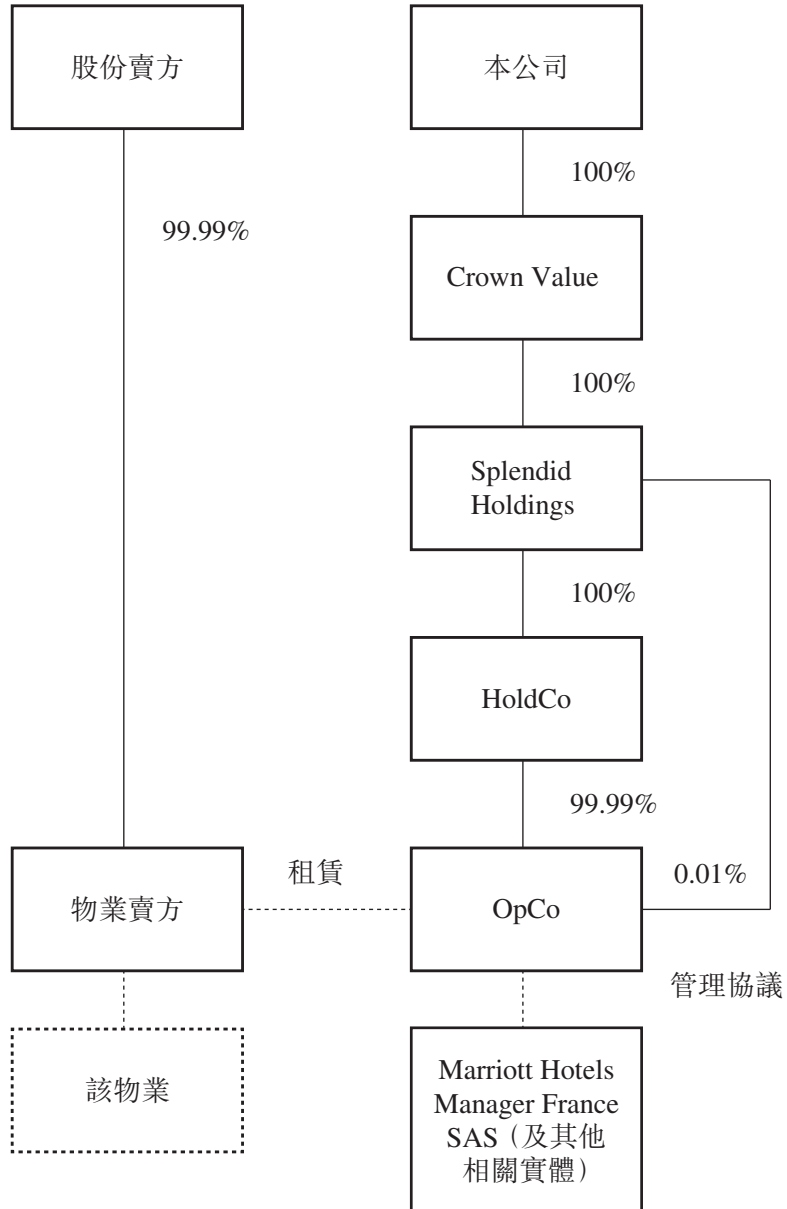
於購股協議日期，根據股份賣方表示：(i) OpCo欠股份賣方款項；及(ii)物業賣方欠OpCo款項。股份賣方及物業賣方或會於股份收購完成前轉授及清償上述之債項。倘於完成時OpCo有欠股份賣方之任何未償還款項，OpCo必須於緊隨股份收購完成後向股份賣方全數償還該等未償還款項，否則股份賣方將有權撤銷股份收購完成。倘OpCo有欠股份賣方之任何該等未償還款項，OpCo之淨權益可能會被削減，因而可能導致根據上文「股份代價」一段所載計算最終購買價之方法計算之最終購買價下降。本集團擬於完成時結清上述未償還債務。

於股份收購完成後，HoldCo及OpCo將成為本公司之全資擁有附屬公司，彼等之財務業績將於股份收購完成後綜合於本集團之財務報表內。



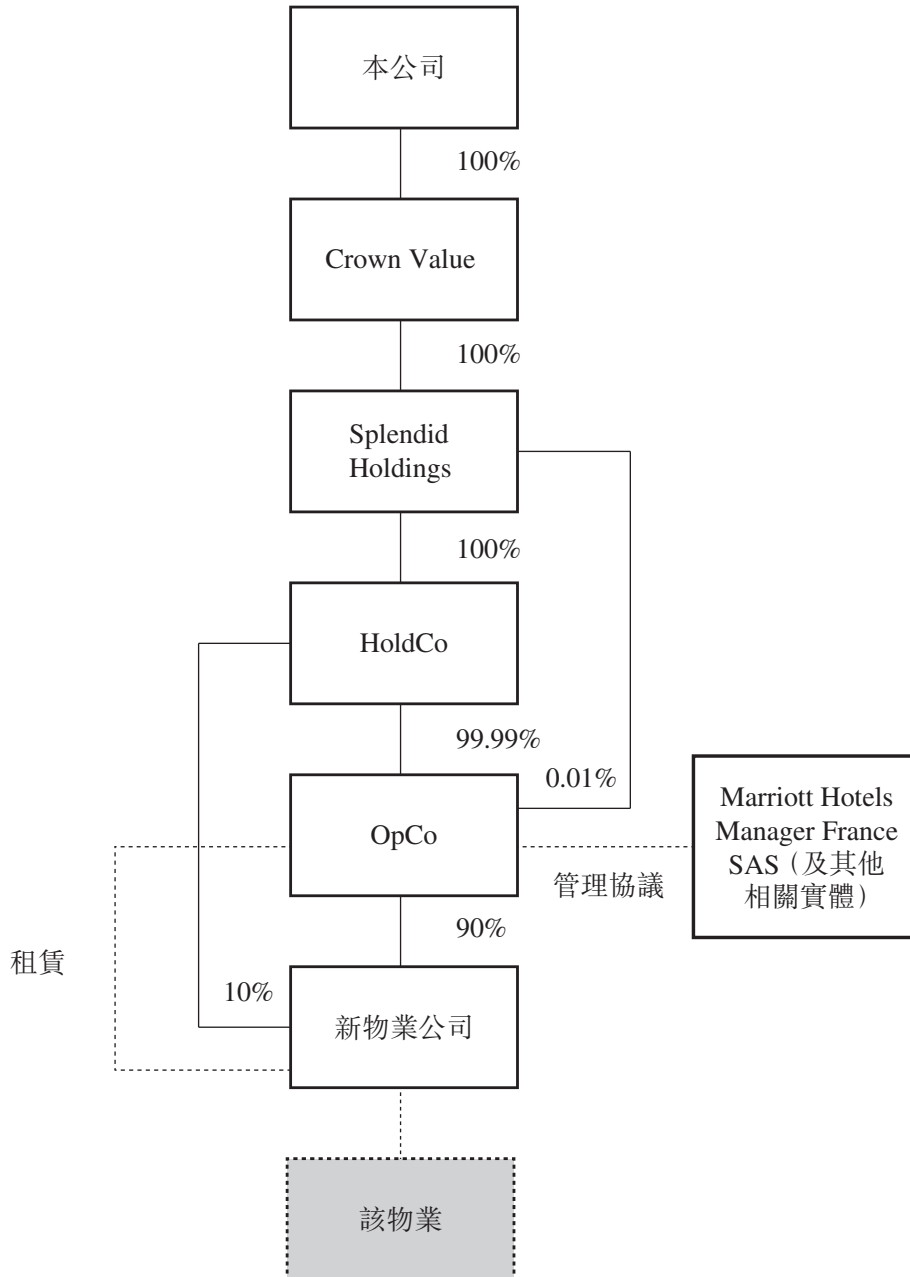
完成後之架構

於股份收購完成後但於物業收購完成前，該酒店之股權架構如下：



## 董事會函件

為更好地管理該物業及經營該酒店，本集團擬成立一家新公司（「新物業公司」），(i)該公司將於緊隨股份收購完成後被OpCo收購；及(ii)該公司將於物業收購完成後收購及持有該物業，以使緊隨物業收購完成後該酒店之股權架構將如下：



## 代價之基準

如上文所述，物業收購事項及股份收購事項構成一項總體交易，各自為彼此之一部分– (i) 如股份收購完成未能發生，物業收購完成將不會發生；及(ii) 如物業收購完成未能發生，股份收購完成將被撤銷。本集團磋商代價時乃假設其正作出一項單一目標收購事項，當中同時包括該物業及該酒店之營運。本集團與該等賣方磋商時參考收購事項之一個初步基本價格341,000,001歐元(相當於約3,600,960,011港元)(「初步基本價格」)，該價格是按公平原則磋商並參考以下各項達致：(i) 獨立專業估值師利駿行測量師有限公司採用銷售比較法以及年期和復歸法編製該物業於二零一四年四月三十日之草擬初步估值範圍介乎323,000,000歐元至342,000,000歐元(相當於約3,410,880,000港元至3,611,520,000港元)；(ii) HoldCo及OpCo之固定資產；及(iii) 於計及HoldCo及OpCo之非固定資產和負債前與該酒店之所有權、使用及營運有關之合約、租賃、牌照、許可、協議、權利和利益。

該等賣方及本集團協定，在初步基本價格中，為數226,000,000歐元(相當於約2,386,560,000港元)將為物業代價(參考二零一三年十二月三十一日該物業賬面值為數226,000,000歐元(相當於約2,386,560,000港元))，餘額115,000,001歐元(相當於約1,214,400,011港元)為股份代價。最終購買價之公式按以下方式釐定：(i) 加入HoldCo及OpCo於完成日期非固定資產之賬面值115,000,000歐元(相當於約1,214,400,000港元)；減(ii) HoldCo及OpCo於完成日期之負債；及(iii) 為數2,850,000歐元(相當於約30,096,000港元)，即股份賣方同意就未來資本開支為OpCo保留之儲備。估計之資本開支2,850,000歐元(相當於約30,096,000港元)乃參考本集團對該酒店進行之技術盡職審查而釐定，該審查中顯示於一年內需要於該酒店內進行之若干翻新工程。

此外，本集團已計及巴黎旅遊業之增長前景，詳情已載於董事會函件下文「進行收購事項之原因及好處」一節。如本通函附錄七所載由獨立專業估值師利駿行測量師有限公司就該物業採用銷售比較法以及年期和復歸法編製之估值報告，該物業於二零一四年五月三十一日之估值為350,000,000歐元(相當於約3,696,000,000港元)。基於上文所述以及該酒店代表着位於旅遊勝地之著名地標，董事會認為，代價屬公平合理，符合本公司及股東之整體利益。

## 董事會函件

代價將以本集團之內部資源、銀行借貸及股東貸款撥付。於最後實際可行日期，本公司已就為數175,000,000歐元(相當於約1,848,000,000港元)之墊款向一家法國金融機構取得具法律約束力要約，以用於支付代價。該貸款將以貸方為受益人以該物業之按揭作抵押。該貸款須於相關融資協議第五週年當日償還並按(i)三個月歐元同業拆借利率；(ii)每年220個基準點的息差；及(iii)強制成本(如有)之總和計息。此外，本集團將與該金融機構訂立適當對沖協議，按100%融資金額的最高利率1.3%(扣除息差前)計息以涵蓋於貸款到期前的利率風險。本金額之償還款項須於到期日悉數償付，而利息付款日期將視乎該物業之實際租金付款日期予以調整。

### 股東貸款

於二零一四年六月三日，本公司亦與Most Honor訂立貸款協議，據此，Most Honor同意向本集團提供本金額280,000,000美元(相當於約2,170,000,000港元)之貸款，以用於支付部分餘下代價，此等付款責任將以最後實際可行日期Splendid Holdings之唯一股東Crown Value之全部已發行股本作出之抵押作擔保。於最後實際可行日期，Crown Value及Splendid Holdings均為投資控股公司。Crown Value之主要資產為其於Splendid Holdings及新物業公司中擁有之權益，而Splendid Holdings之主要資產為現金及現金等價物。Crown Value概無於本公司之其他任何附屬公司(Splendid Holdings及新物業公司除外)擁有權益。

根據貸款協議，該貸款按年利率4厘計息，並須於提取起計第二個周年日(或本公司與Most Honor可能協定之較後日期)償還。貸款協議之條款經本公司及Most Honour計及上述本公司從法國金融機構取得有關175,000,000歐元(相當於約1,848,000,000港元)墊款的約束力要約之條款後按公平磋商協定。本公司已考慮銀行借貸或股權集資等其他集資途徑。然而，鑑於前述於法國之融資，該物業將按揭予有意貸方，故其他金融機構以具競爭力且合理利息率提供該巨額之借款之可能性極低。另外，鑑於目前市場氣氛以及所需籌集之巨額款項，董事會認為，進行股本集資以為支付餘下代價提供款項將非常困難。此外，杜雙華先生已另外向本集團表示，倘本集團要求，彼願意就收購事項持續向本集團提供財務支援，包括但不限於在上述之兩年期後授出股東貸款。基於以上所述，董事認為，股東貸款之條款屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

## 董事會函件

於最後實際可行日期，Most Honor為杜雙華先生全資擁有。杜雙華先生於Happy Sino International Limited之已發行股本中擁有85%權益，後者於本公司之已發行股本中擁有708,000,000股股份，相當於本公司已發行股本約5.54%。於最後實際可行日期，杜雙華先生亦於本集團之聯營公司日照型鋼有限公司、日照鋼鐵有限公司及日照鋼鐵軋鋼有限公司之合營公司夥伴之最終控股公司擁有約18.88%權益。

杜雙華先生亦已知會本公司，倘該等協議下擬進行之交易未能完成，杜雙華先生承諾按該等協議之相同條款向物業賣方及股份賣方購買該物業及待售股份。

### 該物業及酒店營運之資料

該酒店位於法國巴黎第八區香榭麗舍大道。第八區為巴黎最富裕之地區及主要商業區之一，為凱旋門等著名地標以及高尚商業和住宅區之所在地。該酒店鄰近大型國際律師事務所之企業辦事處、銀行、美國和英國大使館。該酒店周圍被高端零售商店Louis Vuitton、Tiffany和Chanel等包圍。

該酒店為一家五星級酒店，該酒店所在之建築物建於一九一四年，佔約17,719平方米。該酒店有192間客房(包括32間套房)，分佈於七層樓面，以及提供會議、健身及三層地庫停車場設施。

如本通函附錄七所載由獨立專業估值師行利駿行測量師有限公司就該物業採用銷售比較法以及年期和復歸法編製之估值報告所載，該物業於二零一四年五月三十一日之估值為350,000,000歐元(相當於約3,696,000,000港元)。於最後實際可行日期，該物業租予OpCo用作該酒店之營運。截至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，上述租約產生之租金收入分別約為12,888,000歐元(相當於約136,097,280港元)及13,105,000歐元(相當於約138,388,800港元)。該物業之直接開支之重大金額向OpCo重新收取。

於最後實際可行日期，HoldCo全部由股份賣方擁有，OpCo則由HoldCo擁有99.99%及股份賣方擁有約0.01%權益。HoldCo為一家投資控股公司，OpCo之主要業務為營運該酒店。OpCo已與(其中包括)Marriott Hotels Manager France SAS訂立管理協議，據此，後者獲委任管理及監管該酒店營運。

## 董事會函件

下表所載為HoldCo截至二零一三年十二月三十一日止三個年度及截至二零一四年三月三十一日止三個月之經審核綜合財務資料概要，乃摘錄自本通函附錄二所載HoldCo之會計師報告：

	截至十二月三十一日止年度			截至 二零一四年 三月三十一日 止三個月
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	千歐元
	千歐元	千歐元	千歐元	千歐元
收益	34,890	36,964	36,532	6,667
除稅前(虧損)/溢利	514	875	(8)	(1,800)
除稅後(虧損)/溢利	514	875	(8)	(1,800)

HoldCo及OpCo之大部分收益來自租賃該酒店之客房，截至二零一三年十二月三十一日止三個年度及截至二零一四年三月三十一日止三個月分別佔HoldCo及OpCo之收益約80%、82%、82%及79%。截至二零一三年十二月三十一日止年度，HoldCo產生虧損約8,000歐元，原因為收益減少及OpCo因該物業的租約而產生的租金開支(已支付予物業賣方)增加。截至二零一三年十二月三十一日止年度，租金開支約為13,105,000歐元，而截至二零一二年十二月三十一日止年度的租金開支則約為12,888,000歐元。截至二零一四年三月三十一日止三個月，HoldCo產生虧損約1,800,000歐元，與截至二零一三年三月三十一日止三個月的數字相若，體現法國酒店行業處於傳統的淡季。鑒於HoldCo截至二零一三年十二月三十一日止年度及截至二零一四年三月三十一日止三個月產生的虧損主要由於物業賣方與OpCo的公司間租賃以及酒店行業的季節性的影響，董事對該酒店的前景仍持樂觀態度，及認為收購事項的條款屬公平合理並符合本集團及股東的整體利益。

根據本通函附錄二所載HoldCo之會計師報告，於二零一一年十二月三十一日、二零一二年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日，HoldCo之經審核綜合資產淨值分別約為19,600,000歐元、20,500,000歐元及20,500,000歐元。於二零一四年三月三十一日，HoldCo之經審核綜合資產淨值約為18,700,000歐元。截至二零一三年十二月三十一日止三個年度及截至二零一四年三月三十一日止三個月，HoldCo及OpCo之主要資產主要包括(i)物業、廠房及設備；(ii)現金；及(iii)物業賣方結欠之款項。截至二零一三年十二月三十一日止三個年度及截至二零一四年三月三十一日止三個月，HoldCo及OpCo之主要負債主要包括結欠股份賣方之款項及銀行透支。

## 管理協議

管理協議(即由(其中包括)OpCo及Marriott Hotels Manager France SAS於一九九五年六月十六日訂立及其後不時經修改之管理協議以及關於該酒店及酒店業務之配套協議)載有條款及條件,訂明(i) Marriott Hotels Manager France SAS接受由OpCo委任管理及監督該酒店運營; (ii) OpCo獲允許使用該等商標; 及(iii) Marriott集團於法國以外提供若干服務支持該酒店。

根據管理協議:

- (a) Marriott提供以下服務:
  - (i) 有效管理該酒店必要的程序及服務,包括但不限於控制程序、存貨管理、酒店活動記錄、市場推廣及招聘、培訓監督及統籌培訓活動及管理酒店員工;
  - (ii) 以國際水準為該酒店進行宣傳、推廣及銷售活動;
  - (iii) 由Marriott國際總部及地區辦公室提供的多項企業及地區支援服務及若干領域的一般專業知識及技術/運營協助,並包括與該酒店及Opco的員工不時會面;
  - (iv) 參與Marriott的「外遊常客計劃」; 及
  - (v) 預留系統及其他系統;
- (b) OpCo獲授於法國的非獨家權利及許可證以僅就運營該酒店而使用有關的該等商標;
- (c) OpCo須支付管理費、專利稅、由Marriott於法國以外提供上述服務產生的所有費用及開支; 及
- (d) 償還Marriott多項直接及間接費用。

由OpCo及Marriott Hotels Manager France SAS簽訂的管理協議初步年期於二零二零年屆滿並可多次自動續訂。

## 董事會函件

Marriott Hotels Manager France SAS (及其相關實體)有資格享有以下費用：

- (a) 按佔總收入的比例計算之基本費用；及
- (b) 以經營溢利百分比計算之獎金，在若干情況下訂有上限。

截至於最後實際可行日期，經考慮到當時存在之事實及情況，董事並未預期續訂管理協議存在的任何困難。除非發生任何違約事件(在此情況下，非違約方有權在發出意向通知後60天終止管理協議)，Marriott集團有權在11個月前事先通知後終止該酒店管理。首份管理協議於一九九五年簽訂，而自此該物業之擁有權亦曾發生變動。然而，管理協議並無終止。鑒於管理協議自一九九五年已存在及如Marriott集團終止管理協議後本集團擁有11個月選覓替代管理人，故儘管本集團根據管理協議依靠酒店管理人，董事仍有信心繼續運營該酒店。

### 進行收購事項之原因及好處

本集團主要從事製造及買賣鋼鐵及鋼鐵產品、熱能供應，以及酒店營運。為執行本集團之擴充及優化其全球業務組合，董事會一直持續檢討其現有業務組合和尋找新投資機會，以擴闊和加強其收益來源。董事會對全球旅遊業前景抱樂觀看法，於二零一三年十二月訂立協議收購香港上環之酒店業務(即晉逸海景精品酒店(上環)(前稱隆堡滿景酒店))後，本集團一直積極物色進一步之相關投資機會。

根據聯合國之專門旅遊組織—世界旅遊組織(UNWTO World Tourism Organization)之資料，二零一三年全球國際旅客達到10.87億人次，較二零一二年增長約5%。作為全球最多旅客到達之首都，巴黎受惠於作為全球商業、文化和旅遊樞紐之重要地位。根據巴黎旅遊與會議促進局(The Paris Convention and Visitors Bureau)之資料，於二零一三年，巴黎吸引約16,000,000名酒店入住人次及37,000,000過夜留宿人次，酒店客房之平均入住率為79%。過去五年，巴黎錄得穩定之旅遊需求水平，到訪及過夜留宿人次之年平均增長率分別為約0.8%及0.9%。過去五年，國際旅客佔過夜留宿人次超過60%，反映巴黎強大之國際名聲。



## 董事會函件

至於該酒店之地點，其特別地位於巴黎之心臟地帶，並為香榭麗舍大道上唯一一家五星級酒店。該酒店直接俯瞰香榭麗舍大道，可步行至主要之城市景點，包括凱旋門和羅浮宮。

收購事項為本集團提供絕佳機會擴展其新酒店營運分部。位於全球最多旅客之目的地之一，該酒店過去三年入住率超過88%，將可為本集團帶來穩定收益流。董事會亦對於Marriott集團管理該酒店充滿信心。管理協議之初步年期將至二零二零年到期，於初步年期屆滿時將按相同條款及條件於其後接續三次自動續約十個財政年度。管理協議之條款將於完成後維持不變，而董事會認為管理協議之條款屬公平合理。

根據股份賣方提供之資料，現時該酒店主要吸引來自北美洲、中東和其他歐洲國家之旅客，主要客戶為美國人、沙特阿拉伯人和法國人。本集團認為，於完成後，將集中更多市場推廣力度針對中國市場。本集團相信存在吸引更多中國客戶及進一步改善該酒店現有入住率之潛力。考慮到上述因素，董事會認為，該等協議之條款屬正常商業條款，對股東而言屬公平合理，收購事項亦符合本公司及股東之整體利益。與收購事項有關之相關開支預計約為41,200,000港元。於最後實際可行日期，本公司有意繼續本集團其他現有業務，亦無意精簡業務或出售其任何重大資產。誠如上文所載者，董事會將繼續檢討其現有業務組合，並致力為股東爭取最大回報。

### 收購事項之財務影響

於完成後，HoldCo及OpCo將成為本公司之全資附屬公司，且HoldCo及OpCo之財務業績、資產及負債將併入本集團之綜合賬目。

本通函附錄四呈列經擴大集團之未經審核備考財務資料及載列相關編製基準。

### 盈利

如本通函附錄四所載經擴大集團之未經審核備考綜合損益表所示，倘收購事項已於二零一三年一月一日發生，截至二零一三年十二月三十一日止年度，持續經營業務之虧損原應由約111,400,000港元增加至144,100,000港元，主要由於本公司就銀行借款及股東貸款已支付之融資成本抵銷於減撤HoldCo及OpCo產生之集團內公司間租金開支後之純利所致。

## 董事會函件

然而，考慮到HoldCo及OpCo的過往財務表現，預期收購事項將鞏固經擴大集團之收益基礎及盈利，就此而言，鑒於該酒店之潛在未來前景，預計在不考慮本公司就銀行借款及股東貸款支付之融資成本之情況下，於完成後，將HoldCo及OpCo之財務業績併入本集團將會對經擴大集團之收益產生積極影響。

### 資產及負債

誠如本通函附錄四所載，經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表說明收購事項之完成對本集團之影響(假設收購事項已於二零一三年十二月三十一日落實)。倘收購事項於二零一三年十二月三十一日完成，經擴大集團於二零一三年十二月三十一日之總資產將會由約3,806,600,000港元增加至約8,281,500,000港元，主要由於該物業之合併。經擴大集團於二零一三年十二月三十一日之總負債將會由約789,500,000港元增加至約5,440,500,000港元，主要由於為結清代價而支取之銀行借貸及股東貸款。經擴大集團之現金及現金等價物約為659,800,000港元。預計收購事項不會對本公司之現金流量狀況或其業務運營產生任何重大不利影響且收購事項不會為本公司增加即時財務負擔。

### 資產負債比率

本集團於二零一三年十二月三十一日之資產負債比率(按本集團之總負債佔股東總權益之百分比基準計算)約為0.26。根據本通函附錄四所載之經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表，假設收購事項已於二零一三年十二月三十一日完成，經擴大集團之未經審核備考資產負債比率將會上升至約1.92。此乃主要由於經擴大集團之非流動負債增加，因為代價將部分以銀行借貸及股東貸款撥付。

### 經擴大集團之財務及貿易前景

根據聯合國世界旅遊組織之資料，全球旅遊收入由二零零五年約6,800億美元增加至二零一二年約10,780億美元，複合年增長率約為6.8%。由於董事會對全球旅遊業前景抱樂觀看法，本集團自二零一三年起將其業務擴展至酒店運營。於二零一三年十二月，本集團同意收購位於香港上環之酒店業務。如本公司截至二零一三年十二月三十一日止財政年度之年報所披露，本集團一直積極物色其他相關投資良機並已就可能收購事項進行討論。

## 董事會函件

董事認為，收購事項令本集團可進一步擴充其酒店運營分部、擴闊其酒店運營範圍至法國巴黎以及長期投資於具潛在該物業資本升值且可賺取收入之著名地標。董事相信，本集團能夠透過收購事項多元化其業務以及透過酒店及其於上海一間辦公室之現有投資物業產生之租金收入擴闊及加強其穩定收益來源，亦提升本集團之運營基礎。

展望未來，本公司現時有意繼續發展現有業務，而無意削減有關業務規模或出售有關業務之任何重大資產。經擴大集團將繼續致力貫徹審閱、鞏固及(倘合適)重組其現有業務分部，以提高及優化股東回報。為在全球實施本集團之擴充計劃及優化其業務組合，經擴大集團將於其業務經營範圍內外繼續物色新投資良機，以擴闊及加強其收益來源。鑒於上文所述，董事相信，經擴大集團之前景可觀。

### 風險因素

下文載列可能與收購事項有關之風險因素：

#### *與經擴大集團有關之風險*

##### **收購事項構成本集團於新地點之投資**

收購事項令本集團酒店業務拓展至本集團過往並無業務的新地點。現有管理層可能缺乏足夠經驗且本集團可能無法控制與擴張至該新地點有關之若干風險。相關風險包括(但不限於)於法國開展業務相關之風險及倚賴熟悉相關地點之主要管理人員之風險。本集團亦難以確定可能自收購事項取得之任何回報或利益之時間及金額。本公司或不能收回其已動用或將動用之資金及資源，此種情況可能對本公司財務狀況造成不利影響。

#### *與該酒店業務及營運有關之風險*

##### **該酒店入住率及其產生的收益可能波動**

雖然該酒店於過往三個年度的入住率超過88%，但有別於辦公樓宇及零售物業等其他類別房地產。因酒店之性質使然，酒店通常並無支付中期及長期合約租金之租戶，且由於季節因素，酒店入住率於不同時期可能劇烈波動。概無法保證

## 董事會函件

該酒店未來將可維持與過往三年相若水平之入住率。倘該酒店之入住率及／或收益經歷波動，則可能對該酒店之經營業績造成負面影響。

### 該酒店倚賴Marriott之品牌及聲譽且可能因不利發展或負面宣傳而受影響

該酒店吸引及保留顧客之能力倚賴外界對該酒店品牌之觀感及該酒店及其服務之品質。該酒店乃根據管理協議之條款並在其條款規限下以「Marriott」為品牌及作為「Marriott」品牌酒店進行營銷。OpCo已與(其中包括)Marriott Hotels Manager France SAS(「酒店管理人」)訂立管理協議，據此，後者獲委任為管理及營運該酒店之獨家代理。有關「Marriott」品牌名之任何退化或不利市場發展或影響「Marriott」品牌酒店之任何負面宣傳可能對該酒店的吸引力造成不利影響並因此對該酒店的業務、財務狀況及營運業績造成重大不利影響。

### OpCo倚賴酒店管理人根據管理協議管該理酒店之日常營運

根據管理協議，酒店管理人管理該酒店之日常營運及推廣。有關管理協議主要條款之其他詳情，請參閱本董事會函件「管理協議之詳情」一節。

倘管理協議於屆滿前終止，該酒店可能於OpCo物色酒店管理人接替人時出現營運中斷。此外，OpCo可能產生與物色及挽留新酒店管理人有關之額外成本。接任酒店管理人所收取之費用未必與現有酒店管理人根據管理協議所收取者在性質上相若或可能收取較高之費用。此外，該酒店將重塑品牌，很可能會就該酒店之推廣、翻新、品牌建立及酒店物品以及裝置及傢俬產生重大開辦費用，且以新品牌重新開始可能需要數年時間才可成功營運。由於現時酒店管理人自一九九五年起一直以「Marriott」品牌管理該酒店，與終止管理協議有關之影響及成本可能屬重大。

由於該酒店之日常營運及推廣工作由酒店管理人管理，OpCo倚賴酒店管理人為該酒店管理有關職能，並承受其無法控制之風險，包括酒店管理人或其母公司出現財政困難。倘公眾認為酒店管理人之任何行動不適當，可能會導致負面報導及媒體關注，可能會損害該酒店之聲譽。此外，酒店管理人作為酒店業內享譽全球之品牌而受益良多，如有能力利用於酒店管理方面之知識、專業知識及集團網絡。概無法保證倘該酒店更換其酒店管理人，可繼續享受該等裨益。倘酒店管理人未能高效及有效地管理該酒店，則可能該對酒店之業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

## 董事會函件

### 該酒店倚賴酒店管理人之人員供應及所供應人員之品質

該酒店現時聘用由酒店管理人所供應之人員。該酒店之營運倚賴酒店管理人吸納、挽留、培訓、管理及委聘充足數目的合資格及熟練人員之能力。倘酒店管理人無法為該酒店吸納、挽留、培訓及委聘充足數目的合資格及熟練人員，該酒店僱用充足酒店員工之能力可能受損。

該酒店之表現部份取決於酒店管理人所供應相關人員之持續服務及表現以及質素、酒店管理人提供予相關人員之培訓以及酒店管理人積蓄為該酒店吸引、挽留及激勵人員的能力。該酒店之營運表現部份取決於該等人員所提供服務之質素。該等人員日後可能自該酒店或酒店管理人離職且之後可能與該酒店競爭。

倘酒店管理人未能及時或以同樣適合履行現有人員職責之個人替換任何離職人員，該酒店之業務、財務狀況及經營業績可能遭受重大不利影響。

### 外幣匯率波動可能導致該酒店之經營業績波動

由於該酒店於法國營運，其絕大部分收益及開支乃以歐元計值。然而，酒店管理人收取及支付之部份收支乃以美元支付。以外幣計值之交易承受歐元兌相關外幣之價值波動之風險且該等貨幣匯率之波動可能大幅減少自外幣收益收取之歐元金額及／或增加支付外匯開支之歐元金額。截至二零一三年十二月三十一日止年度，HoldCo錄得滙兌虧損約230,000歐元(相當於約2,428,800港元)。現時，HoldCo或OpCo並無訂立任何交易或應用任何對沖政策以緩解貨幣匯率波動之風險，因此，其可能引致本集團之經營業績波動。

### 該物業及該酒店之投保範圍或不足以保障其於營運過程中產生之潛在虧損及／或責任

該物業及該酒店之營運可能受諸多風險影響，包括因火災、天災、惡劣天氣、人為疏忽、恐怖襲擊、污染、勞資糾紛或戰爭造成之業務中斷或令其設施及設備損壞。此外，該酒店於其向客戶提供服務期間面臨公共責任有關之風險，如客戶財產損壞。

## 董事會函件

該物業及該酒店之投保範圍或不足以保障其於營運過程中產生之潛在虧損及／或責任。倘發生該酒店及／或該物業之保險範圍未涵蓋之事件，物業擁有人及／或該酒店可能須支付賠償，因此，該酒店之業務、財務狀況及經營業績可能遭受重大不利影響。

未來保險費大幅增加或受保範圍減少可能會對該酒店之業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

### 與行業相關之風險

#### 酒店行業面臨日益激勵之競爭

法國巴黎的酒店行業競爭激烈。該酒店的競爭對手包括位於本集團酒店周邊之酒店、擁有多間酒店之當地連鎖酒店、大型國際連鎖酒店以眾多品牌名稱經營之多間酒店。吸引酒店客戶的競爭因素主要包括酒店之位置、價格、物業面積、客房質素、設施及設備、酒店賓客之品牌認知及忠誠度、地域覆蓋範圍、所提供服務之質素。競爭酒店及其他場地可能以與該酒店提供設施的價格相若或更具競爭力之價格在彼等之場所內提供更多設施。競爭酒店或其他場地亦可能以較低價格提供服務或設備或提供更為便利或提供種類更多的服務或設施。多個競爭對手於業內之經營歷史悠久，並已積累營運、管理、銷售及推廣經驗、品牌知名度、人力資源及財務資源。根據巴黎旅遊局之資料，二零一零年至二零一二年間，四星級及五星級酒店之數目迅猛增長，分別增長約27.5%及109.5%。該等增長可能導致巴黎酒店客房供過於求，進而對該酒店入住率及／或房租造成不利影響。此外，開發新酒店或翻新現有酒店可能削弱較舊或現有酒店之競爭力。

概不保證若干或眾多競爭對手不會於該酒店營運之市場從事酒店業務，此種情況將進一步增加該地區酒店客房之供應，令競爭加劇並對該酒店之入住率及房租造成不利影響。概不能保證該酒店將成功與當前及未來競爭對手抗衡。尤其是，倘競爭對手採用大額價格折扣吸引酒店顧客，該酒店可能被迫大幅降低酒店房租，以保持入住率，此舉將對該酒店之收益、盈利能力及經營業績造成重大不利影響。

## 董事會函件

另一方面，該酒店如欲保持競爭力，則須對該酒店及於未來購置之資產進行翻新及注入現代元素，以保持或擴大對有關資產的需求，此舉可能需要大量投資。倘該酒店並未有效競爭或作出重大投資以保持競爭力，此將對該酒店之表現、該酒店之價值及其業務、經營業績、財務狀況及前景造成重大不利影響。

### 金融市場及世界經濟前景並不明朗，酒店行業可能因經濟下滑而受到不利影響

巴黎酒店行業過往深受並將繼續深受全球或區域金融及經濟狀況之重大影響，並與整體經濟表現緊密相關。消費者對該酒店提供之酒店客房及便利設施之需求對經濟下滑尤其敏感。二零零八年爆發之全球金融危機導致全球經濟增長大幅放緩，若干市場經濟收縮、商業及消費者違約增多、消費者信心減弱及市場波動加劇。未來任何全球或區域經濟下滑或金融市場動蕩均可能對消費者旅遊的意願、自由支配的消費開支及消費者對酒店服務之需求造成不利影響，此可能影響該酒店業務。

金融市場及世界經濟前景並不明朗。短期而言，經濟放緩(如歐債危機)或會導致法國商業活動減少及收入水平下降並因此對酒店及酒店內部設施之需求造成不利影響。此外，由於該酒店收入倚賴客房及餐廳設施產生之收益，任何消費開支減少均可能對其業務、經營業績、財務狀況及前景造成重大不利影響。

行業概覽

酒店行業概覽

法國

根據聯合國世界旅遊組織資料，於過往五年，法國為世界上訪客人次最多的國家。於二零零八年至二零一二年，法國的國際訪客人次錄得穩定增長，複合平均增長率為1.2%。

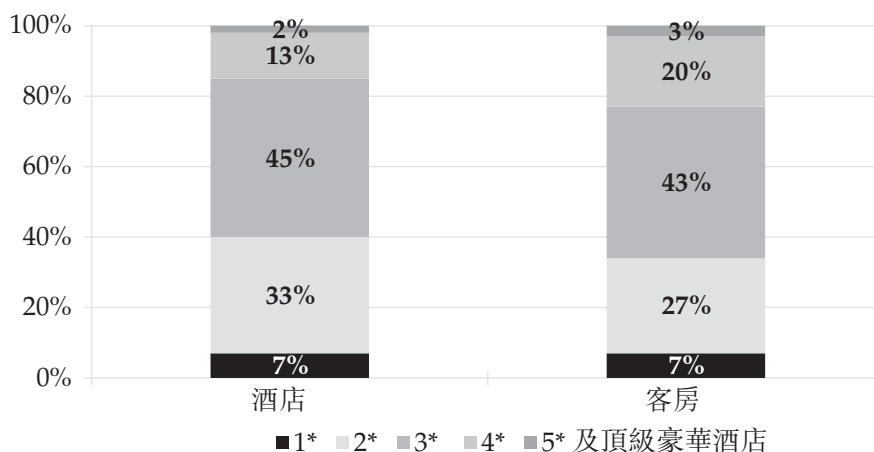
年份	國際訪客人次 (百萬)	排名
二零零八年	79.2	1
二零零九年	76.8	1
二零一零年	77.6	1
二零一一年	81.6	1
二零一二年	83.0	1
二零一三年	*待報告	
二零零八年-二零一二年增長	4.8%	
二零零八年-二零一二年複合年增長率	1.2%	

資料來源： 聯合國世界旅遊組織

酒店供應

於二零一四年一月一日，法國擁有17,750家酒店及637,599間客房。根據法國國家統計局，法國的酒店及客房數目於過去五年已分別下降1%及17%。

於二零一四年一月一日按等級劃分的法國酒店供應



資料來源： In Extenso conseil en tourisme、hôtellerie et restauration

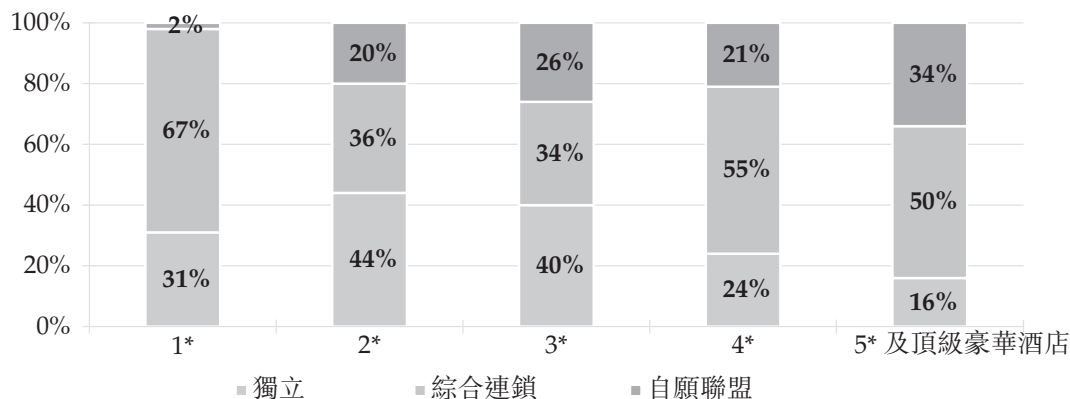


## 董事會函件

於二零一四年一月一日，三星級分部佔法國酒店供應的多數，酒店及客房份額分別為45%及43%，而豪華分部(五星級及頂級豪華酒店分部)的酒店及客房份額僅分別為2%及3%。

### 主要市場參與者

於二零一四年一月一日按等級和經營架構劃分的法國酒店客房供應



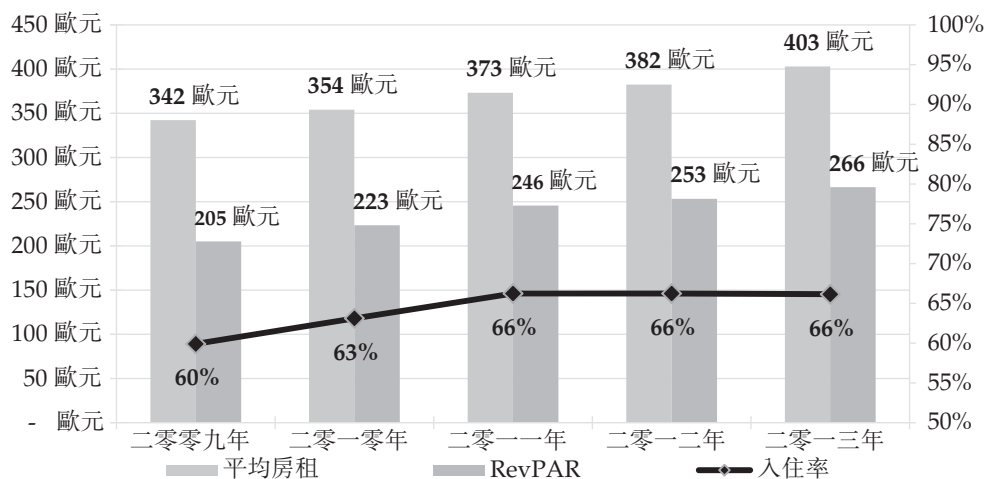
資料來源： *In Extenso conseil en tourisme, hôtellerie et restauration*

就份額而言，綜合連鎖為法國酒店市場的主要參與者的主要經營架構，營運佔客房供應總量42%的客房。尤其是，由綜合連鎖為主導的高級及豪華分部(四星級分部及五星級以及頂級豪華酒店分部)分別佔客房容量的55%及50%。

就法國高級及豪華分部而言，主要綜合連鎖酒店參與者包括Accor Group(佔高級及豪華分部綜合總容量的23%)、Marriott International (11%)、Hyatt (9%)、Rezidor (9%)、Starwood (8%)及Lucien Barrière (8%)。主要自願聯盟參與者包括Châteaux & Hôtels Collection (佔高級及豪華酒店自願聯盟總供應量的17%)、Relais & Châteaux (17%)、Hotels & Préférence (15%)、Small Luxury Hotels of the World (10%)及The Leading Hotels of the World (9%)。

入住率、平均房租及RevPAR

法國豪華酒店分部的經營表現



資料來源： *In Extenso conseil en tourisme, hôtellerie et restauration*

自二零一一年起，法國豪華酒店分部的入住率保持穩定，為66%，較二零零九年的60%及二零一零年的63%有所增長。自二零零九年起，平均房租(「ARR」)按4.2%的複合年增長率持續增長。入住率及平均房租增長令二零零九年至二零一三年期間的每間可入住客房收益(「RevPAR」)增長30%或61歐元。

儘管歐洲近期出現經濟危機，但法國的豪華酒店盡力取得穩健的經營表現。

巴黎

作為全球訪客最多國家之首都，巴黎於二零一三年吸引約1,600萬酒店入住人次。酒店入住人次於二零零九年有所下降，之後於二零一零年回升，並於二零一一年至二零一三年保持相約水平。

年份	酒店入住人次 (百萬)
二零零八年	15.0
二零零九年	14.4
二零一零年	15.2
二零一一年	15.7
二零一二年	15.7
二零一三年	15.6

資料來源： *Office du Tourisme et des Congrès de Paris*

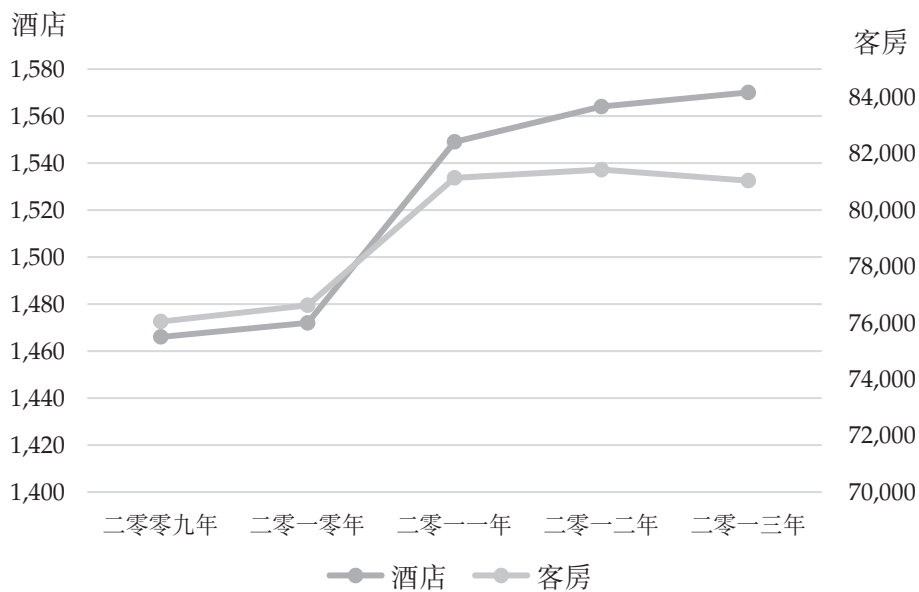
## 董事會函件

首都擁有法國六個最受歡迎的文化遺址中的五個，匯聚眾多國際知名的旅遊景點，且新景點層出不窮(二零一二年的Fondation Pathé-Seydoux、二零一一年的Manoir de Paris、二零一零年的Cité de la Mode et du Design等)。此外，巴黎為歐洲最受歡迎的會議舉行地之一，根據Office du Tourisme et des Congrès de Paris，於二零一三年，1055次會議於巴黎舉行。鑒於該地的實力，酒店需求的潛在前景仍然樂觀。

### 酒店供應

於二零一四年一月一日，巴黎擁有1,539家酒店及79,443間客房。根據Office du Tourisme et des Congrès de Paris，過去五年，巴黎的酒店及客房數目分別增長約7%及7%。

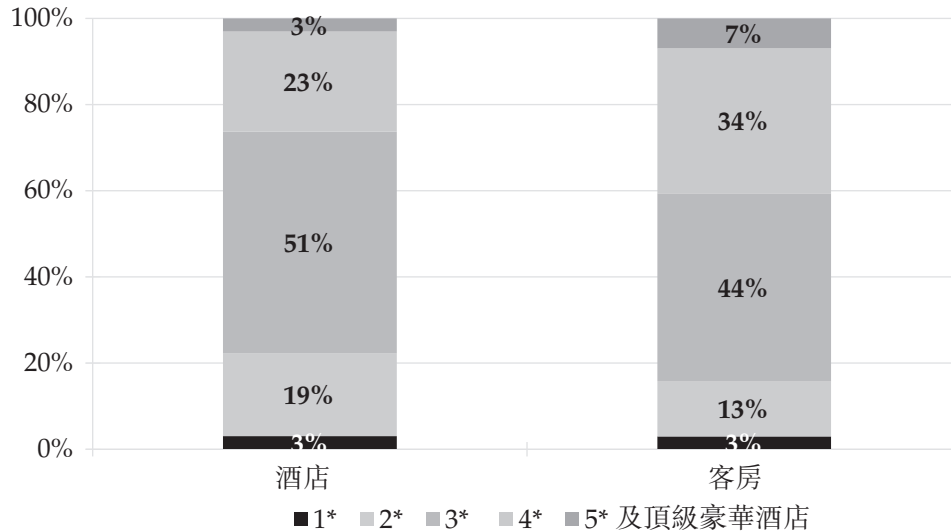
二零零九年至二零一三年巴黎酒店及客房平均供應量



資料來源： Office du Tourisme et des Congrès de Paris

## 董事會函件

於二零一四年一月一日按等級劃分的巴黎酒店供應

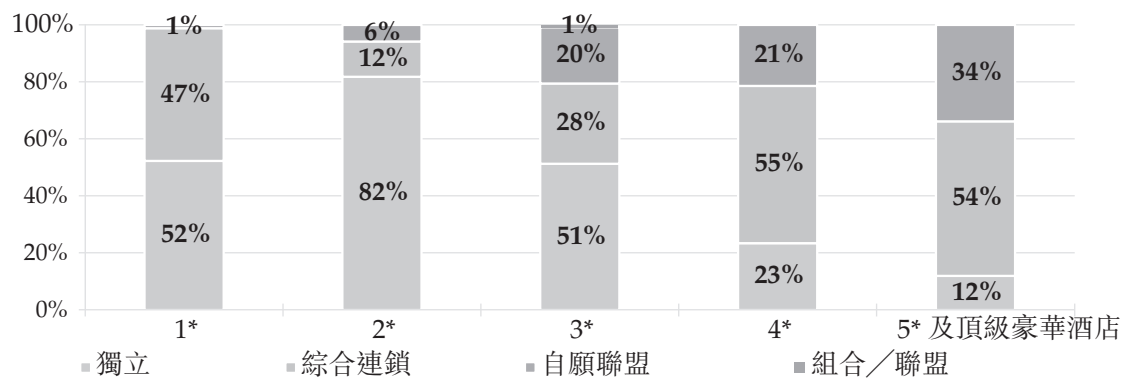


資料來源： *In Extenso conseil en tourisme、hôtellerie et restauration*

於二零一四年一月一日，巴黎酒店供應以三星及四星級酒店為主，所佔比例分別為44%及34%。鑒於首都的土地及酒店開發成本高昂，未來供應仍然有限，而豪華分部(五星級及頂級豪華酒店分部)佔總客房容量7%。

主要市場參與者

於二零一四年一月一日按等級及經營架構劃分的巴黎酒店客房供應



資料來源： *In Extenso conseil en tourisme、hôtellerie et restauration*

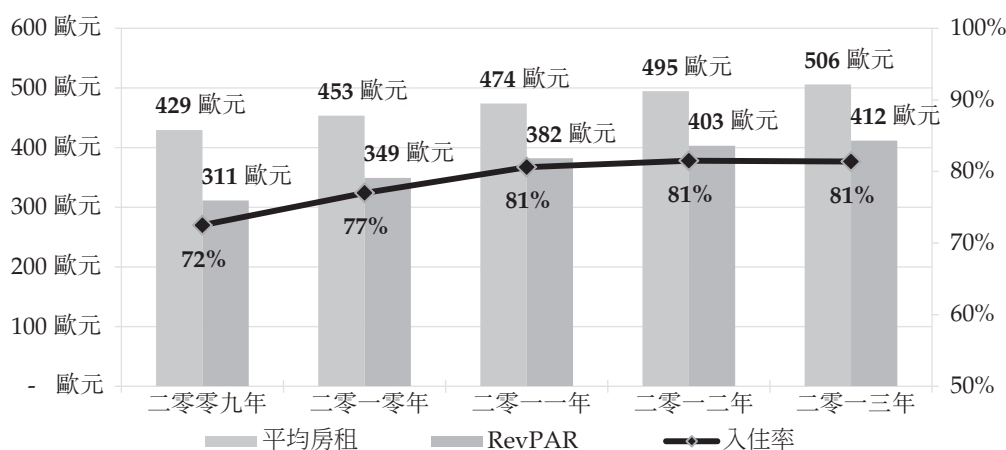
獨立參與者為巴黎酒店市場主要參與者，佔酒店份額63%及客房佔額43%。然而，高級及豪華分部(四星級分部及五星級及頂級豪華酒店分部)的主流經營架構為綜合連鎖，所佔比例分別為55%及54%。

## 董事會函件

就巴黎高級及豪華分部而言，主要綜合連鎖酒店參與者包括Accor Group(佔高級及豪華分部綜合總容量22%)、Starwood (15%)、Marriott International (14%)及Hyatt (12%)，而主要自願聯盟參與者包括Hotels & Préférence (佔高級及豪華自願聯盟總供應量15%)、Preferred Hotels & Resorts (15%)、Best Western/BW Premier (14%)、The Leading Hotels of the World (13%)及Small Luxury Hotels of the World (8%)。

入住率、平均房租及RevPAR

巴黎豪華酒店分部的經營表現



資料來源： *In Extenso conseil en tourisme, hôtellerie et restauration*

巴黎豪華酒店分部受惠於相對較高的入住率，自二零一一年起高達81%，分別較二零零九年的72%及二零一零年的77%有所增加。於過去五年，平均房租按4.2%的複合年增長率持續增長。入住率及平均房租的增長令二零零九年至二零一三年期間的每間可入住客房收益(「RevPAR」)增長32%或101歐元。

穩健的經營表現及一如既往的高入住率顯示巴黎豪華酒店市場的狀況良好。經營表現不僅並未受到負面影響，新市場參與者(如二零一零年底開業的巴黎香格里拉大酒店(Shangri-La Hotel Paris)、二零一一年年中開業的巴黎文華東方大酒店(Mandarin Oriental Paris)及二零一二年初開業的巴黎劇院酒店(W Paris)等)湧入後新增加的高端酒店供應已被市場吸納，且其後繼續增長。

## 法國酒店行業的挑戰及機遇

### 挑戰

#### 新技術及消費者行為變化

網上旅遊代理商於酒店市場推廣中發揮日益積極的作用。根據In Extenso THR，於二零零八年至二零一二年間，支付予網上旅遊代理商的佣金佔客房收益百分比由3.7%上升至4.6%。此外，消費者行為亦因社交網絡發展而改變。酒店不斷加大資源投入以樹立其網上聲譽。

#### 可替代住宿產品

可替代住宿產品(例如服務式公寓、公寓出租及酒店)作為追求更靈活、便捷及廣泛社交互動的客戶所青睞的替代選擇出現，並獲得行業認可。該等可替代性產品與酒店(特別是經濟型酒店)的價格競爭加劇。

#### 主要市場的進入壁壘

主要市場(如巴黎及Côte d'Azur)可供發展酒店的房地產匱乏構成進入市場的重大壁壘。

### 機遇

另一方面，法國酒店市場(特別是巴黎市場)展現出若干發展機遇。

儘管巴黎的土地仍屬稀缺，但城市辦公樓宇的供大於求蘊藏機遇。有意於巴黎市場推出大量客房的開發商轉為選擇改造辦公樓宇。

此外，鑒於巴黎酒店行業(尤其是高端市場)整體狀況良好，巴黎市努力實施巴黎酒店行動方案(Paris Hotel Action Plan)，旨在：

- 提高酒店服務能力且保留供應的多樣化以滿足所有顧客分部的需求；
- 令各項目重視建築質量及尊重環境規範；
- 整合具有巨大經濟潛力(貿易活動等)的發展中地區的酒店項目；及
- 為投資者提供於當地政府土地及主要開發區興建優質酒店的機會。

## 監管概覽

### 與外商投資有關的法國法律及法規

法國貨幣及金融守則(French Monetary and Financial Code)規定，法國對外商投資實施自由政策且外商投資受規管國際金融關係的自由原則所限。

部分外商投資須於投資前向法國有關部門申報或獲得授權。法國貨幣及金融守則已界定須向法國有關部門申報或獲授權的有關外商投資類別。該等法規並無對投資位於法國的房地產作出規定。因此，一般而言，於投資前無須作出申報或獲得授權。

然而，根據法國貨幣及金融守則第R152-3條，一間非法國實體收購法國房地產的金額超過15,000,000歐元，須向法蘭西銀行申報。該申報作統計用途並計入外商投資。

根據法國貨幣及金融守則第L141-6條及法蘭西銀行貨幣委員會總理事會第2007-01號決定第5條，該申報載有以下資料：

- (i) 外國投資者的資料；
- (ii) 賣方的資料；
- (iii) 經營本身的資料(日期、性質、金額)；
- (iv) 擁有至少10%股份的股東資料；
- (v) 經營融資的資料；及
- (vi) 其他資料。

該申報須於經營完成後20日內落實。

根據法國貨幣及金融守則第L165-1條及法國海關法典第459條，倘未有遵守有關法規，則會被處以五年監禁、遭扣押及沒收財產。

## 與房地產有關的法國法律及法規

### 業權制度

在法國，業權將於已指定某處物業的永久權益或其他不動產權益的相關協議於按揭及土地登記處登記後，予以確認。根據一九五五年一月四日的法令，銷售契據副本須交至按揭及土地登記處，以對第三方強制執行有關銷售。倘並無進行有關登記，則該物業的轉讓將不會對第三方強制執行，但仍對各訂約方具效力。

倘多名買方就同一物業產生衝突，則首名登記其銷售契據的買方享有優先權。

法國法律規定，須提供至少於銷售契據前30年確立立業權的業權來源。為證明該產權，必須告知業權來源。

### 物業轉讓

法國法律規定，物業轉讓於銷售日期(即訂約各方就物業協定銷售對象及相關價格的日期)即時進行，於各方簽訂開售契據時發生。因此，該地塊及該土地上已竣工的樓宇將同時自動轉讓予買方。在法國，所有權屬絕對、排他及永久，有關詮釋如下：

- (i) 「絕對性」 指 根據法國民法典第555條，擁有人擁有該土地上空及地下的所有權。買方擁有該物業上的所有權，包括附加於該物業之物(潛在權利及抵押物)；
- (ii) 「排他性」 指 買方為該土地的唯一擁有人。國家不得干涉；及
- (iii) 「永久性」 指 買方永久擁有該土地，直至其決定捐贈或以其他方式轉讓該物業予其他實體止。

根據法國民法典第1614條，買方將於物業轉讓日期(即上述銷售契據的簽署日期)享有該物業。因此，將於當日收取租金。

## 與酒店有關的法律及法規

根據法國建築物和住房法典第R123-3條，向公眾開放樓宇的經營者須時刻遵守安全法規。就此而言，於巴黎經營酒店須向警察局作出經營申報(「經營申報」)，作參考用途。



## 董事會函件

### 該物業作為酒店開放的授權

根據法國建築物和住房法典第R123-45條，向公眾開放樓宇前，經營者要求警察局授權以開放樓宇。根據第R123-46條，相關授權將於特別安全委員會探訪及檢查後授出。

為取得開放授權，樓宇必須符合安全規定。

該物業作為MARRIOTT酒店運營，已根據日期為二零零五年十一月二十三日第3797號獲警察局發出授權。

該授權已授予一間擁有193間客房及接待容量達386人的酒店。

該授權規定，倘：

- (i) 目前運營該酒店的主管／經理的身份發生變動；
- (ii) 終止經營；或
- (iii) 房間數目或容量發生變動，

則該授權可予續新。

### 向公眾開放的酒店(「ERP」)

向公眾開放的樓宇須由主管公共安全委員會定期視察。該等視察可讓行政部門確認是否符合消防安全法規及無障礙殘疾人準則。作為該等確認的一部分，行政部門可對樓宇作出改善及修葺的建議。

該物業就ERP分類為第二類，即容量介乎701人至1,500人的N、L及X類型物業，與之相應的經營業務為酒店／飯店／辦公室／會議室／體育場。

### 星級(酒店)評定令

根據旅遊法(Tourism Code)第L311-6條，區分一星級酒店至「頂級奢華」的五星級酒店的星級(酒店)評定令並非強制命令，其由經營者自主酌情決定。決定由旅遊發展管理機關「法國旅遊發展署」根據旅遊部長的授權發佈。

## 董事會函件

為申請評定星級，經營者須請求獲認可監管部門或機構參觀營業場所。該部門隨後將發放參觀證書(「參觀證書」)。然後，法國旅遊發展署將根據參觀證書的結果發佈星級評定令及經旅遊部長批准的官方等級表。根據日期為二零零九年七月十七日的第2009-200-6號令，該酒店的所有客房均為五星級。

### 執照六

根據第L.3331-1條及法國公共衛生法典，在營業場所以出售或提供酒為主要或從屬活動的任何機構須取得售酒執照。

為取得售酒執照，經營者於完成有關酗酒、酒精及未成年人、公共場所酗酒及責任的特殊課程後，須申請營業許可證及向市政廳申報。

於二零一一年十一月十七日，已完成於該物業的餐廳售賣酒類飲料的「經營申報」(Déclaration de mutation)。

### 經擴大集團之酒店管理經驗

本公司執行董事兼財務總監羅永志先生(「羅先生」)負責監管經擴大集團酒店業務之整體財務、策略規劃及發展。羅先生在財務管理、專業會計及公司秘書事務方面擁有豐富經驗。羅先生於德勤•關黃陳方會計師行開展其專業會計師事業，並一直在多間從事各行各業之公司擔任主要財務管理職位。

於最後實際可行日期，本集團擁有及經營於香港的一間酒店(即晉逸海景精品酒店(上環))。本集團已委聘晉逸酒店管理集團有限公司作為其酒店管理人。晉逸酒店管理集團有限公司為香港知名的酒店管理公司。根據晉逸酒店管理集團有限公司之委聘合約，本集團就酒店之表現及營運每月發出報告。羅先生負責監察與晉逸酒店管理集團有限公司之關係及酒店業務之財務表現。

於最後實際可行日期，OpCo已根據管理協議委聘Marriott集團為其酒店管理人，管理該酒店業務已逾十年。本集團無意於完成後終止管理協議。於最後實際可行日期，有關該酒店業務的當地員工中的高級管理人員概無向本集團表示彼等可能於完成後辭任現有職位。本集團預期Marriott集團所聘用的該酒店大部分現有高級管理層將於完成後繼續受聘經營該酒店。因此，本集團預期該酒店之當地管理層於完成後將不會出現任何重大變動。

## 董事會函件

於最後實際可行日期，該物業由物業賣方擁有，且根據物業賣方，該物業由一名專業資產管理人管理以代表物業賣方對該物業進行日常管理。於完成後，本集團將成為該物業之擁有人及將於法國委聘一名聲譽卓著的專業資產管理人對該物業進行日常管理(包括與酒店管理人進行溝通、管理該物業的翻修工作等)，提供策略諮詢、投資及融資建議等，以保障本集團作為該物業擁有人的權益。因此，本集團預期該物業之管理模式於完成後不會出現任何重大變動。

董事會認為，通過與聲譽卓著的物業／資產／酒店管理人訂約，本集團確保其酒店業務及物業得到優質管理，而羅先生將負責管理本集團與該等外部管理人的關係及本集團酒店業務之整體財務表現。本集團預期有關其酒店業務之經營模式於完成後不會有任何重大變動。本集團酒店業務之所有資產及酒店管理人將繼續向羅先生匯報。

### 上市規則涵義

由於相關百分比比率(定義見上市規則)超過100%，根據上市規則第14.06(5)條，收購事項合計構成本公司之非常重大收購事項。該等協議及其項下擬進行之交易因此須經股東於股東特別大會以投票方式批准。

由於概無董事於該等協議中擁有重大權益，故概無董事於批准該等協議及其項下擬進行之交易之董事會會議上放棄投票。

根據上市規則第14.69(4)(b)(i)條，該物業截至二零一三年十二月三十一日止三個財政年度及截至二零一四年三月三十一日止三個月之損益表須載入本通函，並由申報會計師審閱以確保有關資料已妥當編製及源自相關賬簿及記錄。儘管本集團已發出書面及口頭請求，本集團未能獲賦予全部權利以查閱相關賬簿及記錄，以根據上市規則第14.69(4)(b)(i)條之規定編製該物業截至二零一三年十二月三十一日止三個財政年度及截至二零一四年三月三十一日止三個月之財務資料。因此，本公司已向聯交所申請並獲其批准豁免嚴格遵守上市規則第14.69(4)(b)(i)條。有關該物業的豁免及替代披露之詳情，請參閱本通函附錄三。

## 董事會函件

本公司將召開及舉行股東特別大會以供股東考慮及酌情批准有關該等協議及其項下擬進行之交易之普通決議案。據董事經作出一切合理查詢後所深知、所悉及所信，於最後實際可行日期，該等賣方及其各自的聯繫人概無持有任何股份。於最後實際可行日期，由於杜雙華先生於Happy Sino International Limited之已發行股本中擁有85%權益，故其被視作於708,000,000股股份中擁有權益，佔本公司已發行股本約5.54%。由於杜雙華先生可能根據貸款協議向本公司授出貸款及鑑於倘收購事項未有於股東特別大會上獲股東批准彼將有意收購該酒店，杜雙華先生及其聯繫人將於股東特別大會上放棄投票。

如本公司日期為二零零九年四月二十七日內容有關(其中包括)收購日照型鋼有限公司、日照鋼鐵有限公司及日照鋼鐵軋鋼有限公司(「三家聯營公司」)均已成為本集團之聯營公司)之通函所載，杜雙華先生當時與張和義先生及齊世安先生(均為三家聯營公司之賣方)為一致行動人士(定義見香港公司收購及合併守則)。如上述通函所載。於二零零九年四月二十四日，(i)杜雙華先生與張和義先生分別於Happy Sino International Limited已發行股本中擁有85%及15%權益，而Happy Sino International Limited則於本公司當時之已發行股本擁有約9.95%權益；(ii)杜雙華先生於該三家聯營公司合營夥伴之當時控股公司中擁有67.9%的股本權益；(iii)杜雙華先生為該三家聯營公司當時合營夥伴的一名董事；(iv)於完成收購該三家聯營公司後，張和義先生及齊世安先生(作為該三家聯營公司之賣方)將獲配發及發行代價股份，佔本公司當時經有關配發及發行擴大已發行股本約21.93%。如上文所述，Happy Sino International Limited於本公司的權益降低至於最後實際可行日期之約5.54%。據董事作出一切合理查詢後所深知、所悉及所信，於最後實際可行日期，(i)杜雙華先生於該三家聯營公司合營夥伴之最終控股公司僅擁有約18.88%權益；(ii)杜雙華先生不再為該三家聯營公司之董事；(iii)張和義先生於Happy Sino International Limited已發行股本中擁有15%權益；(iv)張和義先生亦於1,400,000,000股股份中擁有權益，佔本公司已發行股本約10.96%；及(v)齊世安先生於600,000,000股股份中擁有權益，佔本公司已發行股本約4.70%。儘管彼等於該等股份之權益及與三家聯營公司之關係自二零零九年起發生重大變動，為維持適當企業管治守則，張和義先生及齊世安先生亦將於股東特別大會上放棄投票。

除所披露者外，概無其他股東須於股東特別大會上放棄就有關該等協議及其項下擬進行之交易之普通決議案投票。

## 董事會函件

### 股東特別大會

本公司謹訂於二零一四年九月十九日(星期五)上午九時三十分假座香港灣仔軒尼詩道33號港島皇悅酒店一樓皇悅廳舉行股東特別大會或其任何續會，大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁。

隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。倘閣下無法親身出席股東特別大會，務請閣下儘快填妥代表委任表格並無論如何須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前，送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓。填妥並交回代表委任表格後，閣下屆時仍可依願出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)，並於會上投票。

### 推薦意見

董事會認為，該等協議及其項下擬進行之各項交易之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。因此，董事會建議股東投票贊成將於股東特別大會所提呈以批准該等協議及其項下擬進行之交易之普通決議案。

### 附加資料

謹請閣下垂注本通函各附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
開源控股有限公司  
執行董事  
羅永志

二零一四年八月二十九日

## A. 三年財務資料

本集團(i)截至二零一三年十二月三十一日止財政年度綜合財務報表於二零一四年四月九日刊發的本公司二零一三年年報(「二零一三年年報」)第27至112頁中披露；(ii)截至二零一二年十二月三十一日止財政年度綜合財務報表披露於二零一三年四月十二日刊發的本公司二零一二年年報第24至104頁；及(iii)截至二零一一年十二月三十一日止財政年度綜合財務報表披露於本公司於二零一二年四月十三日刊發的二零一一年年報第24至104頁，該等資料均已於聯交所網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))及本公司網站(<http://www.kaiyuanholdings.com>)刊發。

## B. 債務聲明

### 借貸及債務

於二零一四年七月三十一日(即本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，經擴大集團的未償還借貸約為993,017,000港元，包括(1)由若干酒店物業抵押的已抵押銀行貸款166,000,000港元；(2)無抵押銀行透支586,196,000港元；(3)一間直接控股公司提供的無抵押貸款122,169,000港元；及(4)一間關連公司提供的無抵押貸款118,652,000港元。

### 一般事項

就上述債務聲明而言，外幣列值款項已於二零一四年七月三十一日營業時間結束時按當時匯率換算為港元。

除上文所述及集團內公司間負債及一般應付賬款外，於二零一四年七月三十一日，經擴大集團並無：(a)任何其他已發行及發行在外以及法定或以其他方式設立但未發行的債務證券；(b)任何其他定期貸款(無論是否有擔保、無擔保、有抵押或無抵押)；(c)任何其他借貸或屬借貸性質的債項，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；(d)任何其他按揭或質押；或(e)任何其他重大擔保或或然負債。

於最後實際可行日期，董事確認，除上文所述及經擴大集團的任何或然負債或任何擔保外，經擴大集團的債務狀況概無出現任何重大變動。

**C. 重大不利變動**

截至最後實際可行日期，董事確認，經計及(其中包括)本公司日期為二零一四年八月四日之正面盈利預告公告後，本集團之財務或經營狀況自二零一三年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編制日期)以來並無重大不利變動。

**D. 營運資金聲明**

董事於作出審慎周詳查詢後認為，於完成後，經計及經擴大集團(包括自二零一三年十二月三十一日(即本公司最新經審核綜合賬目編製日期)起，因已協定或建議之收購事項而將成為本公司附屬公司之任何公司)可動用之財務資源(包括內部產生資金)及可用銀行融資，在無不可預見之情況下，經擴大集團(包括自二零一三年十二月三十一日(即本公司最新經審核綜合賬目編製日期)起，因已協定或建議之收購事項而將成為本公司之附屬公司之任何公司)具備足夠營運資金應付其自本通函日期起計未來最少十二個月之現時所需。

以下為本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(執業會計師)發出之報告全文，乃為載入本通函而編製：



敬啟者：

以下載列吾等就有關MCE OpCo HoldCo(「HoldCo」)(前稱「Stratégic Hotel Capital Champs Elysées」)及其附屬公司(同HoldCo統稱為「MCE集團」)截至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三月三十一日止三個月(「有關期間」)之財務資料(「財務資料」)所發出的報告，以供載入開源控股有限公司(「貴公司」)日期為二零一四年八月二十九日內容有關 貴公司收購HoldCo全部已發行股本之非常重大收購事項(「收購事項」)之通函(「通函」)。

HoldCo充作一間投資控股公司，乃於一九九八年六月二十三日於法國註冊成立為股份公司。自其註冊成立至二零一一年四月五日，HoldCo的最終及直接控股公司為SHC Europe LLC(一間於美利堅合眾國註冊成立的公司)。於二零一一年四月六日，HoldCo之股份出售予Tamweelview European Holdings SA(一間於盧森堡註冊成立之公司)，後者其後成為HoldCo的最終及直接控股公司。於二零一一年四月六日，HoldCo之名稱由Stratégic Hotel Capital Champs Elysées更改為MCE OpCo HoldCo。其註冊辦事處地址為70-72 avenue des Champs-Elysées, France。



HoldCo附屬公司之詳情如下：

公司名稱	註冊 成立地點	註冊 成立日期	於二零一四年 三月三十一日之 已發行及繳足股本	主要業務
MCE OpCo (前稱「Hotel Paris Champs Elysées」)	法國	一九九七年 六月六日	8,835,915 歐元	酒店經營

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三月三十一日以及截至本報告日期，該附屬公司由HoldCo擁有99.99%。

組成MCE集團的所有公司已採納十二月三十一日作為其財政年度結算日。HoldCo及其附屬公司截至二零一三年十二月三十一日止三個年度各年之法定財務報表乃根據註冊成立地點之相關會計原則及財務規定編製，且經以下執業會計師審核：

公司名稱	會計原則 及財務規定	財政年度	核數師名稱
HoldCo	法國會計標準	截至二零一一年 十二月三十一日 止年度	安永會計師事務所
HoldCo	法國會計標準	截至二零一三年 十二月三十一日 止兩個年度各年	Deloitte & Associates
MCE OpCo	法國會計標準	截至二零一一年 十二月三十一日 止年度	安永會計師事務所
MCE OpCo	法國會計標準	截至二零一三年 十二月三十一日 止兩個年度各年	Deloitte & Associates

就本報告而言，HoldCo董事已根據與香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則一致之會計政策編製MCE集團於有關期間之綜合管理賬目(「相關財務資料」)。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則對相關財務資料進行獨立審核程序，並已根據香港會計師公會建議之核數指引第3.340條「招股章程及申報會計師」查核相關財務資料。

本報告所載MCE集團於有關期間之財務資料乃根據相關財務資料編製。吾等認為於編製本報告以供載入通函時毋須對相關財務資料作出調整。

HoldCo董事須對由彼等批准刊發之相關財務資料負責。貴公司董事須對載有本報告之通函之內容負責。吾等之責任為從相關財務資料整理本報告所載之財務資料，對財務資料作出獨立意見，並向閣下報告吾等的意見。吾等認為，就本報告而言，財務資料可真實公平反映MCE集團及HoldCo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三月三十一日之業務狀況以及MCE集團於有關期間之綜合業績及綜合現金流量。

MCE集團截至二零一三年三月三十一日止三個月的可比較綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表連同相關附註乃摘錄自MCE董事專為本報告編製的MCE集團於同期的未經審核綜合財務資料(「二零一三年三月財務資料」)。吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號「實體的獨立核數師審閱中期財務資料」審閱二零一三年三月財務資料。吾等對二零一三年三月財務資料的審閱工作包括向主要負責財務與會計事務的人士作出查詢以及應用分析及其他審閱程序。由於審閱範圍遠較根據香港審計準則進行審核的範圍小，故無法使吾等可保證吾等將知悉審核中可能被發現的所有重大事項。因此，吾等不會就二零一三年三月財務資料發表審核意見。基於吾等的審閱，吾等並無發現任何事項令吾等相信二零一三年三月財務資料在所有重大方面未根據與編製財務資料所採用符合香港財務報告準則的會計政策一致的會計政策編製。

## (A) 財務資料

## 綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止 三個月	
		二零一一年 千歐元	二零一二年 千歐元	二零一三年 千歐元	二零一三年 千歐元 (未經審核)	二零一四年 千歐元
收益	7	34,890	36,964	36,532	6,870	6,667
經營成本		<u>(34,073)</u>	<u>(35,764)</u>	<u>(35,958)</u>	<u>(8,322)</u>	<u>(8,379)</u>
毛利(毛損)		817	1,200	574	(1,452)	(1,712)
其他收入、 收益及虧損	8	349	136	(177)	(18)	10
行政開支		(229)	(69)	(82)	(56)	(14)
融資成本	9	<u>(423)</u>	<u>(392)</u>	<u>(323)</u>	<u>(80)</u>	<u>(84)</u>
除稅前溢利(虧損)		514	875	(8)	(1,606)	(1,800)
稅項	10	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
年/期內溢利(虧損) 及全面收入(開支) 總額	11	<u>514</u>	<u>875</u>	<u>(8)</u>	<u>(1,606)</u>	<u>(1,800)</u>
每股基本盈利(虧損)	13	<u>1.05 歐元</u>	<u>1.88 歐元</u>	<u>(0.02) 歐元</u>	<u>(3.45) 歐元</u>	<u>(3.87) 歐元</u>

## 綜合財務狀況報表

	附註	於十二月三十一日			於
		二零一一年	二零一二年	二零一三年	三月三十一日
		千歐元	千歐元	千歐元	千歐元
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備	15	4,474	3,698	2,645	2,447
已付按金	23	10,023	10,038	10,039	10,042
		<u>14,497</u>	<u>13,736</u>	<u>12,684</u>	<u>12,489</u>
<b>流動資產</b>					
存貨	16	148	277	141	138
應收賬款及其他應收款項 按公平值計入損益之	17	3,765	3,638	4,148	2,639
金融資產	18	883	883	883	883
可收回稅項		1,098	-	-	-
銀行結餘及現金	19	5,325	41,349	43,051	50,536
		<u>11,219</u>	<u>46,147</u>	<u>48,223</u>	<u>54,196</u>
<b>流動負債</b>					
應付賬款及其他應付款項	20	5,584	3,591	3,021	3,487
銀行透支	19	95	33,805	34,929	43,362
應付直接控股公司款項	21	326	718	1,063	1,170
應付同系附屬公司款項	21	112	1,295	1,428	-
		<u>6,117</u>	<u>39,409</u>	<u>40,441</u>	<u>48,019</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>5,102</u>	<u>6,738</u>	<u>7,782</u>	<u>6,177</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>19,599</u>	<u>20,474</u>	<u>20,466</u>	<u>18,666</u>

	附註	於十二月三十一日			於
		二零一一年 千歐元	二零一二年 千歐元	二零一三年 千歐元	三月三十一日 二零一四年 千歐元
<b>資本及儲備</b>					
股本	22	6,973	6,973	6,973	6,973
儲備		<u>1,057</u>	<u>1,932</u>	<u>1,924</u>	<u>124</u>
權益總額		<u>8,030</u>	<u>8,905</u>	<u>8,897</u>	<u>7,097</u>
<b>非流動負債</b>					
直接控股公司提供的貸款	21	<u>11,569</u>	<u>11,569</u>	<u>11,569</u>	<u>11,569</u>
		<u>19,599</u>	<u>20,474</u>	<u>20,466</u>	<u>18,666</u>

## 財務狀況表

附註	於十二月三十一日			於
	二零一一年 千歐元	二零一二年 千歐元	二零一三年 千歐元	三月三十一日 二零一四年 千歐元
<b>非流動資產</b>				
於一間附屬公司的投資，				
按成本	<u>8,883</u>	<u>8,883</u>	<u>8,883</u>	<u>8,883</u>
<b>流動資產</b>				
可收回稅項	1,098	-	-	-
應收一間附屬公司款項	21 483	1,438	1,491	1,491
銀行結餘及現金	19 -	1,085	58	46
	<u>1,581</u>	<u>2,523</u>	<u>1,549</u>	<u>1,537</u>
<b>流動負債</b>				
其他應付款項	20 1,632	28	40	46
應付一間附屬公司款項	21 909	2,581	1,602	1,598
	<u>2,541</u>	<u>2,609</u>	<u>1,642</u>	<u>1,644</u>
<b>流動負債淨值</b>	<u>(960)</u>	<u>(86)</u>	<u>(93)</u>	<u>(107)</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u><u>7,923</u></u>	<u><u>8,797</u></u>	<u><u>8,790</u></u>	<u><u>8,776</u></u>
<b>資本及儲備</b>				
股本	22 6,973	6,973	6,973	6,973
儲備	<u>950</u>	<u>1,824</u>	<u>1,817</u>	<u>1,803</u>
	<u><u>7,923</u></u>	<u><u>8,797</u></u>	<u><u>8,790</u></u>	<u><u>8,776</u></u>

## 綜合權益變動表

	股本 千歐元	其他儲備 千歐元 (附註)	累計(虧損)	總計 千歐元
			溢利 千歐元	
二零一一年一月一日	8,573	967	(424)	9,116
股本削減	(1,600)	-	-	(1,600)
年內溢利及全面收入總額	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>514</u>	<u>514</u>
於二零一一年十二月三十一日	6,973	967	90	8,030
年內溢利及全面收入總額	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>875</u>	<u>875</u>
於二零一二年十二月三十一日	6,973	967	965	8,905
年內虧損及全面開支總額	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(8)</u>	<u>(8)</u>
於二零一三年十二月三十一日	6,973	967	957	8,897
期內虧損及全面開支總額	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1,800)</u>	<u>(1,800)</u>
於二零一四年三月三十一日	<u>6,973</u>	<u>967</u>	<u>(843)</u>	<u>7,097</u>
於二零一三年一月一日				
期內虧損及全面開支總額	6,973	967	957	8,897
於二零一三年三月三十一日 (未經審核)	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1,606)</u>	<u>(1,606)</u>
	<u>6,973</u>	<u>967</u>	<u>(649)</u>	<u>7,291</u>

附註：其他儲備指由HoldCo及MCE OpCo根據法國相關規定於註冊成立時撥備之金額，該數額只有在HoldCo及MCE OpCo清盤時可予動用。

## 綜合現金流量表

	截至三月三十一日				
	截至十二月三十一日止年度			止三個月	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一四年
千歐元	千歐元	千歐元	千歐元	千歐元	
	(未經審核)				
經營活動					
除稅前溢利(虧損)	514	875	(8)	(1,606)	(1,800)
經作出以下調整					
物業、廠房及設備折舊	1,364	1,382	1,439	340	356
利息收入	(90)	(23)	(9)	(2)	(5)
融資成本	423	392	323	80	84
營運資金變動前					
經營現金流量	2,211	2,626	1,745	(1,188)	(1,365)
已付按金減少(增加)	840	(15)	(1)	(1)	(3)
存貨(增加)減少	(31)	(129)	136	(3)	3
應收賬款及其他應收款項(增加)減少	(6)	127	(510)	(298)	1,509
應付賬款及其他應付款項增加(減少)	823	(393)	(570)	2,590	466
應付一間同系附屬公司款項增加(減少)	112	1,183	133	-	(1,428)
經營所得(所用)現金	3,949	3,399	933	1,100	(818)
退回所得稅	597	1,098	-	-	-
經營活動所得(所用)現金淨額	4,546	4,497	933	1,100	(818)
投資活動					
已收利息	90	23	9	2	5
購買物業、廠房及設備	(223)	(606)	(386)	(99)	(158)
投資活動所用現金淨額	(133)	(583)	(377)	(97)	(153)



	截至三月三十一日				
	截至十二月三十一日止年度			止三個月	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一四年
千歐元	千歐元	千歐元	千歐元	千歐元	
	(未經審核)				
融資活動					
償還直接控股公司					
提供的貸款	(1,264)	-	-	-	-
應付直接控股公司墊款	-	-	22	-	23
已付利息	(105)	-	-	-	-
購回股本付款	-	(1,600)	-	-	-
	<u>-</u>	<u>(1,600)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
融資活動(所用)所得					
現金淨額	<u>(1,369)</u>	<u>(1,600)</u>	<u>22</u>	<u>-</u>	<u>23</u>
現金及現金等價物					
增加(減少)淨額	3,044	2,314	578	1,003	(948)
年/期初現金及					
現金等價物	<u>2,186</u>	<u>5,230</u>	<u>7,544</u>	<u>7,544</u>	<u>8,122</u>
年/期末現金及					
現金等價物	<u>5,230</u>	<u>7,544</u>	<u>8,122</u>	<u>8,547</u>	<u>7,174</u>
以下列各項代表：					
銀行結餘及現金	5,325	41,349	43,051	15,157	50,536
銀行透支	<u>(95)</u>	<u>(33,805)</u>	<u>(34,929)</u>	<u>(6,610)</u>	<u>(43,362)</u>
	<u>5,230</u>	<u>7,544</u>	<u>8,122</u>	<u>8,547</u>	<u>7,174</u>

## 財務資料附註

### 1. 一般資料及編製基準

HoldCo充作一間投資控股公司，乃於一九九八年六月二十三日於法國註冊成立為股份公司。自其於二零一一年四月五日註冊成立起，HoldCo前最終及直接控股公司為SHC Europe LLC(一間於美利堅合眾國註冊成立的公司)。於二零一一年四月六日，HoldCo之股份出售予Tamweelview European Holdings SA(一間於盧森堡註冊成立之公司)，後者其後成為HoldCo的最終及直接控股公司。於二零一一年四月六日，HoldCo之名稱由Stratégic Hotel Capital Champs Elysées更改為MCE OpCo HoldCo。其註冊辦事處地址為70 - 72 avenue des Champs-Elysées, France。

財務資料以歐元(「歐元」)列值，亦為HoldCo及其附屬公司之功能貨幣。

### 2. 新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之應用

香港會計師公會(「香港會計師公會」)已頒佈於MCE集團於二零一四年一月一日開始之財政年度生效若干新訂及經修訂香港會計準則(「香港會計準則」)、香港財務報告準則、修訂本及相關詮釋(以下統稱「新訂及經修訂香港財務報告準則」)。就編製及呈列有關期間之財務資料而言，MCE集團已於有關期間貫徹採納所有該等新訂及經修訂香港財務報告準則。

於本報告日期，MCE集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度改進 <sup>3</sup>
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期之年度改進 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收益 <sup>6</sup>
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之修訂	香港財務報告準則第9號之強制生效日期及過渡披露 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第11號之修訂	收購共同經營權益會計 <sup>5</sup>
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號之修訂	折舊及攤銷可接受之方法澄清 <sup>5</sup>
香港會計準則第19號之修訂	界定福利計劃：僱員供款 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 可供應用—強制性生效日期將於香港財務報告準則第9號未完成階段完成後確定

<sup>3</sup> 除有限例外情況外，於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 就於二零一六年一月一日或之後開始之首份年度香港財務報告準則財務報表生效

<sup>5</sup> 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>6</sup> 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效

HoldCo之董事(「董事」)預計，應用新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對業績及財務狀況以及財務資料之披露產生重大影響。

### 3. 主要會計政策

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證券上市規則及香港公司條例規定之適用披露。

財務資料乃按歷史成本基準編制，惟於各呈報期間結算日按公平值計量之若干金融工具除外，詳情見下文載列之會計政策。歷史成本一般以交換貨物及服務之代價之公平值為基準。

就本財務資料而言，董事根據香港財務報告準則編製MCE集團截至二零一三年十二月三十一日止三個年度及截至二零一四年三月三十一日止三個月的綜合管理賬目。MCE集團根據法國會計標準(「法國公認會計原則」)編製其法定財務報表。董事認為，就適用於MCE集團之會計政策而言香港財務報告準則與法國公認會計原則並無重大差異。

公平值是指市場參與者之間在計量日期進行有序交易中出售一項資產所收取之價格或轉移一項負債所支付之價格，無論該價格是直接觀察到的結果或採用另一估值方法估計得出。在估計資產或負債之公平值時，MCE集團計及市場參與者在計量日期為該資產或負債進行定價時將會考慮之該等特徵。於財務資料中計量及／或披露之公平值均在此基礎上予以釐定，惟香港會計準則第17號範圍內之租賃交易以及與公平值類似但並非公平值之計量(例如香港會計準則第2號之可變現淨值或香港會計準則第36號之使用價值)除外。

此外，就財務報告而言，公平值計量乃根據公平值計量參數之可觀察程度及公平值計量輸入數據對其整體之重要性，分類為第一級、第二級或第三級，詳情如下：

- 第一級輸入數據為實體於計量日期可以取得之相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)；
- 第二級參數為就資產或負債直接或間接可觀察之參數(第一級內包括之報價除外)；及
- 第三級參數為資產或負債之無法觀察參數。

主要會計政策載列如下。

#### 綜合基準

財務資料包括HoldCo及HoldCo控制之實體之財務報表。取得控制權是指HoldCo：

- 有權控制投資對象；
- 因參與投資對象而對可變回報承擔風險或享有權利；及
- 能夠運用其對投資對象之權力以影響其回報。

倘有事實或情況顯示上述三項控制因素中，有一項或以上出現變動，MCE集團會重新評估其是否控制投資對象。

當MCE集團取得對附屬公司之控制權，便將該附屬公司綜合入賬；當MCE集團失去對附屬公司之控制權，便停止將該附屬公司綜合入賬。具體而言，本年度收購或出售附屬公司之收入及開支會於MCE集團取得控制權當日起計入綜合損益及其他全面收益表，直至MCE集團對該附屬公司之控制權終止當日為止。

倘有需要，將對附屬公司之財務報表作出調整，以使其會計政策與MCE集團之會計政策一致。

有關MCE集團成員公司間交易之所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支及現金流量均於綜合賬目時對銷。

#### 於附屬公司之投資

於附屬公司之投資按成本減任何已識別減值虧損計入HoldCo之財務狀況表。附屬公司之業績按年內已收及應收股息之基準入賬。

#### 收益確認

收益按已收或應收代價之公平值計量，並為一般業務過程中有關貨物及服務之應收款項，扣除折扣及銷售相關稅項。

來自房間租金、食品及飲料銷售及其他配套服務之酒店收益於提供相關服務時確認。

金融資產之利息收入於經濟利益有可能流入MCE集團且收入金額能可靠計量時確認。利息收入經參考未收回本金及適用實際利率以時間基準累計，有關利率是指可將金融資產於預計年期之估計未來現金收入準確貼現至該資產初步確認之賬面淨值之利率。

#### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按成本減其後累計折舊及其後累計減值虧損(如有)後於綜合財務狀況表列賬。

折舊採用直線法撇銷資產成本減其估計可使用年期內之餘值予以確認。估計可使用年期、餘值及折舊方法會於各呈報期間結算日作出檢討，估計之任何變動之影響按未來適用法入賬。

物業、廠房及設備項目乃於出售時或當預計持續使用有關資產將不會產生任何未來經濟利益時終止確認。出售或廢棄物業、廠房及設備項目產生之任何收益或虧損乃按銷售所得款項與該資產賬面值之差額釐定及於損益內確認。

#### 借貸成本

用於收購、興建或生產合資格資產(即須經過一段較長時間方可準備好作擬定用途或出售之資產)之直接應計借貸成本，會加上上述資產之成本，直至其大體上準備好作擬定用途或出售。

有關特定借貸在其用作為合資格資產開支前作短暫投資所賺取之投資收入，會於合資格撥充資本之借貸成本內扣減。

所有其他借貸成本於產生期間於損益中確認。

### 存貨

存貨按成本與已變現淨值中之較低者列賬。存貨成本乃按加權平均法釐定。可變現淨值指存貨之估計售價減所有銷售之必要成本。

### 租賃

倘租賃條款轉移絕大部分所有權之風險和報酬予承租人，租賃會歸類為融資租賃。所有其他租賃均歸類為經營租約。

#### *MCE集團作為承租人*

經營租賃付款按直線法在有關租賃期內確認為開支，惟另一系統基準為更具代表性之時間段除外，在此情況下，租賃資產產生之經濟利益於該時間段內消耗。經營租賃產生之或然租金於其產生期間確認為開支。

### 外幣

在編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體之功能貨幣以外貨幣(外幣)計價之交易乃按交易日期之現行匯率確認。於呈報期間結算日，以外幣列值之貨幣性項目按當日之現行匯率再換算。以歷史成本計量並以外幣計價之非貨幣性項目不會再重新換算。

由結算貨幣性項目及重新換算貨幣性項目而產生之匯兌差額，於其產生期間在損益中確認。

### 稅項

所得稅開支指本期應付稅項及遞延稅項之總和。

本期應付稅項根據年內/期內應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合損益及其他全面收益表所申報之金額有異，原因為其包括於其他年度應課稅或可扣減之收入或開支以及毋須課稅及不可扣減之項目。MCE集團之本期稅項負債乃按於呈報期間結算日前已頒佈或實質上已頒佈之稅率計算。

遞延稅項乃就財務資料中資產及負債之賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基間之暫時差額確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額確認，而遞延稅項資產一般於可能出現應課稅溢利以抵銷可扣減之暫時差額之情況下，就所有可扣減暫時差額確認。倘暫時差額源自初步確認(業務合併除外)一項不會影響應課稅溢利或會計溢利之交易之資產或負債，則該等資產及負債將不予確認。

遞延稅項負債就於附屬公司投資相關之應課稅暫時差額予以確認，惟倘MCE集團能夠控制暫時差額之撥回，且暫時差額可能不會於可預見未來撥回則除外。因可扣減暫時差額引致的遞延稅項資產(與該等投資有關)僅以可能將有足夠應課稅溢利可動用暫時差額之利益，且預期彼等將於可預見將來撥回為限而確認。

遞延稅項資產之賬面值於呈報期間結算日審閱，並以將不再可能獲得足夠應課稅溢利以收回全部或部分資產為限作撤減。

倘資產可變現或負債可結算，遞延稅項資產及負債按預期於期內應用之稅率計量，該稅率以於呈報期間結算日前已頒佈或已實質頒佈之稅率(及稅法)為基準。

遞延稅項資產及負債之計量反映按照MCE集團預期之方式於呈報期間結算日收回或結算其資產及負債之賬面值之稅務後果。

本期及遞延稅項於損益確認。

#### 減值虧損

於呈報期間結算日，MCE集團會評估資產賬面值，以確定有否任何跡象顯示該等資產已出現減值虧損。倘若存在任何跡象，則資產之可收回金額予以估計以釐定減值虧損(如有)之程度。倘無法估計個別資產之可收回金額，則MCE集團估計該項資產所屬之現金產生單位之可收回金額。倘有可識別之合理一致分配基準，企業資產亦會分配至個別現金產生單位，或分配至有可識別之合理一致分配基準之現金產生單位之最小組別。

可收回金額為公平值減出售成本及使用價值兩者之較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量利用稅前折現率折現至其現值，以反映當前市場對貨幣時間價值及估計未來現金流量未經調整之資產之特定風險之評估。

倘估計一項資產(或現金產生單位)之可收回金額低於其賬面值，則該項資產(或現金產生單位)之賬面值應扣減至其可收回金額。減值虧損應立即於損益中確認。

倘其後出現減值虧損撥回，則該項資產(或現金產生單位)之賬面值將調升至其修訂後之估計可收回金額，惟所增加之賬面值數額不得超過於過往年度未就該項資產(或現金產生單位)確認減值虧損之原有賬面值。減值虧損撥回應立即於損益確認。

#### 金融工具

當集團實體成為工具合約條款之一方時，會確認金融資產及金融負債。

金融資產及金融負債在初始確認時會以公平值進行計量。收購或發行金融資產及金融負債(按公平值計入損益之金融資產或金融負債除外)直接應佔之交易成本乃於初步確認時加入金融資產或金融負債的公平值或自金融資產或金融負債的公平值內扣除(視乎情況而定)。直接歸屬於購買按公平值計入損益之金融資產或金融負債之交易費用立即在損益中確認。

#### 金融資產

MCE集團之金融資產分為按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之金融資產以及貸款及應收款項。分類視乎金融資產之性質及目的並於初步確認時釐定。以常規方式購買或出售之金融資產，均按交易日方法進行確認及終止確認。以常規方式購買或出售是指要求在相關市場中之規則或慣例通常約定之時間內交付資產之金融資產買賣。

### 實際利率法

實際利率法為計算債務工具之攤銷成本及按相關期間分配利息收入之方法。實際利率乃透過債務工具之預期可使用年期或(如適用)較短期內初步確認之賬面淨值，實際貼現估計日後現金收入(包括構成實際利率不可或缺部分之已付或已收之所有費用、交易成本及其他溢價或折讓)之比率。

利息收入按實際利率基準就除按公平值計入損益之該等金融資產以外之債務工具確認，其中利息收入計入收益或虧損淨額。

### 按公平值計入損益之金融資產

持作買賣或指定為按公平值計入損益之金融資產分類為按公平值計入損益。

金融資產分類為持作買賣，倘：

- 購入的主要目的為於短期內出售；或
- 於初始確認時其為由 貴集團共同管理的已識別金融工具組合的一部分，並於近期有實際的短期獲利特點；或
- 其為一種並不能作為指定及有效對沖工具的衍生工具。

金融資產(持作買賣的金融資產除外)可於下列情況下於初始確認時指定為按公平值計入損益：

- 該指定消除或大幅減少可能會出現的計量或確認方面的一致性；或
- 該金融資產構成一組金融資產或金融負債或金融資產及金融負債組合的一部分，而根據 貴集團制定的風險管理或投資策略，該項資產的管理及績效乃以公平值為基礎進行評估，且有關分組之資料乃按此基準向內部提供；或
- 其構成包含一項或多項嵌入式衍生工具的合約的一部分，而香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」允許將整個組合合約(資產或負債)指定為按公平值計入損益。

按公平值計入損益之金融資產乃按公平值計量，而重新計量產生的任何盈虧於損益確認。於損益確認的盈虧淨額包括就金融資產所賺取的任何股息或利息並列入其他收入、收益及虧損項目。

### 貸款及應收款項

貸款及應收款項為無活躍市場報價而附帶固定或可釐定付款之非衍生金融資產，於初步確認後，貸款及應收款項(包括已付按金、應收賬款及其他應收款項、應收附屬公司款項及銀行結餘及現金)採用實際利息法，以攤銷成本減任何減值計量(見下文有關金融資產減值之會計政策)。

除利息收入並不重大之短期應收款項外，利息收入乃使用實際利率法確認。

### 金融資產減值

除按公平值計入損益之金融資產外，金融資產於各呈報期間結算日評估是否有減值跡象。倘有客觀證據證明初步確認金融資產後發生之一項或多項事件令金融資產之估計未來現金流量已受到影響，則金融資產被視為減值。減值之客觀證據包括：

- 發行人或交易對方出現重大經濟困難；或
- 違約，例如未能或逾期償還利息或本金；或
- 借款人可能面臨破產或進行財務重組。

若干金融資產類別(如應收賬款及其他應收款項)，倘按個別基準評估為無需減值，則需額外按整體基準作減值評估。應收賬款組合減值之客觀證據包括MCE集團過往收取款項之經驗、組合內超過信貸期的延期還款個案數目之增加，以及與拖欠應收賬款相關的國家或本地經濟之可見因素轉變。

以攤銷成本法入賬的金融資產，所確認之減值虧損為該資產的賬面值與其以原有實際利率折現的估計未來現金流量之現值之差額。

金融資產的賬面值就所有金融資產而言均直接減除減值虧損，惟應收賬款除外，其賬面值透過使用撥備賬扣減。撥備賬戶賬面值之變動於損益中確認。倘應收賬款被視為不可收回時，將於撥備賬戶中註銷。在其後收回先前已註銷之數額將計入損益中。

倘於往後期間，減值虧損金額減少，而該減少客觀上與確認減值虧損後發生的事件有關，則先前確認的減值透過損益撥回，惟該投資於撥回減值日之賬面值不得超過在無確認減值的情況下應有的攤銷成本。

### 金融負債及股本工具

一家實體發行的債務及股本工具乃根據合約之實質安排及金融負債與股本工具之定義分類為金融負債或股權。

#### 股本工具

股本工具乃實體資產扣除其所有負債之剩餘權益證明之任何合約。HoldCo發行之股本工具乃按已收所得款項扣除直接發行成本確認。

#### 金融負債

金融負債包括應付賬款及其他應付款項、銀行透支、應付直接控股公司款項、應付一間同系附屬公司款項、直接控股公司提供之貸款及應付一間附屬公司之款項乃隨後採用實際利率法按已攤銷成本計量。



**實際利率法**

實際利率法是計算金融負債之攤銷成本，以及攤分有關期間利息支出之方法。該實際利率為將金融負債於預期年期或較短期間內(如適用)的預計未來現金支出(包括構成實際利率組成部份之所有已支付或已收取之費用及貼息、交易成本及其他溢價或折扣)折現至該負債於初次確認時之賬面淨值之利率。利息支出按實際利息基礎確認。

**終止確認**

MCE集團只有在資產現金流之契約權益失效時或者將金融資產及資產的所有風險及所有權充分轉移給其他法團時終止確認一項金融資產。

於終止確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價之總額之間的差額於損益內確認。

MCE集團在且僅在其責任獲解除、取消或到期時終止確認金融負債。已終止確認金融負債的賬面值與已付及應付代價之間的差額於損益內確認。

**4. 資本風險管理**

MCE集團管理其資本，以確保MCE集團將能夠按持續經營基準繼續經營，同時透過優化債務及權益結餘為股東帶來最大回報。MCE集團之整體策略於整個相關期間維持不變。

MCE集團之資本結構包括債務(包括分別於附註21及附註19披露之直接控股公司提供之貸款及銀行透支)及MCE集團擁有人應佔權益(包括已發行股本、其他儲備及累計(虧損)溢利)。

董事每年檢討資本架構。作為檢討之一環，董事考慮資本成本及資本相關風險。根據董事建議，MCE集團將通過籌集新債務及償還現有債務，平衡其整體資本結構。

**5. 金融工具****金融工具類別**

	於十二月三十一日			於
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	千歐元	千歐元	千歐元	三月三十一日 千歐元
<b>MCE集團</b>				
金融資產				
貸款及應收款項				
(包括現金及現金等價物)	8,078	43,890	46,173	52,091
按公平值計入損益的金融資產	883	883	883	883
	<u>8,961</u>	<u>44,773</u>	<u>47,056</u>	<u>52,974</u>
金融負債				
攤銷成本	16,893	50,572	51,489	58,672
	<u>16,893</u>	<u>50,572</u>	<u>51,489</u>	<u>58,672</u>

	於十二月三十一日			於
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	千歐元	千歐元	千歐元	三月三十一日 千歐元
<i>HoldCo</i>				
金融資產				
貸款及應收款項				
(包括現金及現金等價物)	483	2,523	1,549	1,537
金融負債				
攤銷成本	2,541	2,581	1,602	1,598

#### 財務風險管理目標及政策

MCE集團及HoldCo的主要金融工具包括應收賬款及其他應收款項、按公平值計入損益的金融資產、應收一間附屬公司款項、銀行結餘及現金、應付賬款及其他應付款項、銀行透支、應付一間附屬公司款項、應付直接控股公司款項、應付一間同系附屬公司款項及直接控股公司提供的貸款。該等金融工具的詳情披露於相關附註。與該等金融工具相關之風險及如何緩解該等風險之政策載於下文。管理層管理及監控該等風險以確保及時有效的採取適當措施。

#### 市場風險

##### 利率風險

在銀行貸款淨額狀況(即銀行結餘及現金超出銀行透支及直接控股公司提供按當前市率計息之貸款，反之亦然)下，MCE集團面臨現金流利率風險。MCE集團並無採用任何利率掉期合約以緩解其所承受與現金流量利率波動有關之風險。

MCE集團所面臨之金融資產及金融負債利率風險於本附註流動資金風險管理一節詳述。MCE集團之現金流量利率風險主要集中於由MCE集團之直接控股公司提供之貸款導致之倫敦銀行同業拆息(「倫敦銀行同業拆息」)之波動。

##### 敏感度分析

以下敏感度分析乃根據於各呈報期間結算日直接控股公司提供之浮息貸款之利率風險釐定。分析乃假設於呈報期間結算日未償還之結餘金額於全年/整個期間均未償還而作出。當內部向主要管理人員報告利率風險時會採用上升或下跌100個基點之敏感度比率，亦為管理層對利率合理變動的評估。

倘利率上升或下降100個基點且所有其他可變因素維持不變，MCE集團截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度之溢利將分別減少/增加116,000歐元及116,000歐元，截至二零一三年十二月三十一日止年度及截至二零一四年三月三十一日止三個月之虧損將分別增加/減少116,000歐元及29,000歐元，主要由於MCE集團面臨來自直接控股公司之浮息貸款之利率風險所致。

董事認為MCE集團面臨之銀行結餘及現金超出以浮動利率計息之銀行透支有關的風險並不重大，故並無呈列敏感度分析。

### 外幣風險

MCE集團擁有若干以外幣計值之買賣，令MCE集團面臨外幣風險。若干應付賬款及其他應付款項乃以外幣計值。

### 敏感度分析

MCE集團主要以外幣計值之貨幣負債於各呈報期間結算日之賬面值如下：

	負債			
	於十二月三十一日			於二零一四年
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	三月三十一日
	千歐元	千歐元	千歐元	千歐元
美元(「美元」)	217	214	205	206

MCE集團並未訂立任何衍生工具合約對沖外匯風險，並將於必要時考慮對沖重大外匯風險。

下表詳細列載MCE集團對歐元兌美元增加或減少5%而所有其他可變因素維持不變之敏感度詳情。5%乃管理層於評估外幣匯率可能出現之合理變動時所採用之敏感度比率。敏感度分析只包括未折算的外幣計值貨幣項目，並已於呈報期間結算日按匯率有5%變動對換算予以調整。下文正數反映倘美元兌歐元增加5%，虧損增加或年/期內溢利減少。美元兌歐元貶值5%，則將對年/期內業績造成相反影響。

	美元影響			
	於十二月三十一日			於二零一四年
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	三月三十一日
	千歐元	千歐元	千歐元	千歐元
年/期內業績	11	11	10	10

### 價格風險

MCE集團透過投資於銀行發行的結構產品承受價格風險。董事監察價格風險及將考慮在有需要時對沖該風險。

### 敏感度分析

董事認為MCE集團承受與投資於銀行發行的結構產品有關的價格風險並不重大。因此，並無呈列敏感度分析。

### 信貸風險

MCE集團之信貸風險主要由應收賬款及其他應收款項及銀行結餘導致。HoldCo之信貸風險主要由應收附屬公司款項及銀行結餘導致。

倘交易對手於呈報期間結算日未能履行其責任，則MCE集團及HoldCo就每類已確認金融資產承受並會對MCE集團及HoldCo造成財務損失的最大信貸風險，相當於綜合財務狀況表及財務狀況表呈列的資產賬面值。

為盡量降低信貸風險，董事負責釐定信貸上限、信貸審批及其他監控程序。MCE集團於各呈報期間結算日審閱旅行社及企業客戶債務之可收回金額，以確保已就不可收回金額作出足夠減值虧損。有鑒於此，董事認為MCE集團之信貸風險大幅降低。由於MCE集團及HoldCo之銀行結餘乃存入高信貸評級之銀行，因此流動資金之信貸風險有限。

HoldCo於呈報期間結算日審閱應收附屬公司款項的可收回金額以確保已就不可收回金額作出充足減值虧損。

### 流動資金風險

於二零一四年三月三十一日，HoldCo的流動負債淨額為107,000歐元。HoldCo的主要負債為應付附屬公司款項，且HoldCo管理層認為，由於債權人為一間關連公司，故無重大流動資金風險。MCE集團及HoldCo監察及維持管理層視為足夠之一定水平之現金及現金等價物，以為MCE集團及HoldCo之經營提供資金並降低現金流量波動之影響。

下表載列根據已協定之還款條款，MCE集團之金融負債之餘下約定到期日之詳情。此表乃根據MCE集團可能須償還之最早日期之金融負債之未貼現現金流量而編製。此表包括利息及本金現金流量。

### 流動資金及利率風險分析

	加權平均 實際利率	少於一年 或應要求 千歐元	超過五年 千歐元	未貼現現金 流量總額 千歐元	賬面值 總額 千歐元
於二零一一年十二月三十一日					
應付賬款及其他應付款項	-	4,791	-	4,791	4,791
銀行透支	-	95	-	95	95
應付直接控股公司款項	-	326	-	326	326
應付一間同系附屬公司款項	-	112	-	112	112
直接控股公司提供之貸款-浮息	4.07%	-	16,278	16,278	11,569
		<u>5,324</u>	<u>16,278</u>	<u>21,602</u>	<u>16,893</u>

	加權平均 實際利率	少於一年 或應要求 千歐元	超過五年 千歐元	未貼現現金 流量總額 千歐元	賬面值 總額 千歐元
於二零一二年十二月三十一日					
應付賬款及其他應付款項	-	3,185	-	3,185	3,185
銀行透支	-	33,805	-	33,805	33,805
應付直接控股公司款項	-	718	-	718	718
應付一間同系附屬公司款項	-	1,295	-	1,295	1,295
直接控股公司提供之貸款-浮息	3.39%	-	15,492	15,492	11,569
		<u>39,003</u>	<u>15,492</u>	<u>54,495</u>	<u>50,572</u>
於二零一三年十二月三十一日					
應付賬款及其他應付款項	-	2,500	-	2,500	2,500
銀行透支	-	34,929	-	34,929	34,929
應付直接控股公司款項	-	1,063	-	1,063	1,063
應付一間同系附屬公司款項	-	1,428	-	1,428	1,428
直接控股公司提供之貸款-浮息	2.79%	-	14,797	14,797	11,569
		<u>39,920</u>	<u>14,797</u>	<u>54,717</u>	<u>51,489</u>
於二零一四年三月三十一日					
應付賬款及其他應付款項	-	2,571	-	2,571	2,571
銀行透支	-	43,362	-	43,362	43,362
應付直接控股公司款項	-	1,170	-	1,170	1,170
直接控股公司提供之貸款-浮息	2.94%	-	14,971	14,971	11,569
		<u>47,103</u>	<u>14,971</u>	<u>62,074</u>	<u>58,672</u>

HoldCo之所有金融負債須應要求或於呈報期間結算日後三個月內償還。

## 公平值

按公平值計入損益之金融資產歸類為第二層。按公平值計入損益之金融資產之公平值乃參考相關投資的公平值及預期相關投資回報釐定。

其他金融資產及金融負債之公平值乃根據普遍採納之定價模式、按貼現現金流量分析及採用相關當前市率釐定。

董事認為，以攤銷成本計入財務資料之金融資產及金融負債之賬面值與其有關公平值相若。

## 6 重大會計判斷

採用MCE集團之會計政策時(如附註3所述)，董事須就難以自其他來源確定之資產及負債之賬面值作判斷、估計及假設。該等估計及有關假設乃根據過往經驗及其他視為相關之因素而作出。實際結果與該等估計或有差異。

各項估計及相關假設會持續檢討。倘會計估計之修訂僅影響修訂該估計之期間，有關修訂則會在該期間確認；倘修訂對當前及未來期間均有影響，則在作出修訂期間及未來期間確認。

### 應用會計政策之重大判斷

除涉及估計之判斷外，以下為董事於應用MCE集團之會計政策時已作出且對財務資料中確認之金額產生最大影響之重大判斷。

#### *對酒店營運的控制權*

MCE集團營運之酒店由酒店管理人Marriott Hotels Manager France SAS(為「酒店管理人」)管理。酒店管理人管理酒店日常營運，而酒店管理人將參考酒店收入總額之某一百分比向MCE集團收取許可及專利費及營銷費。此外，酒店管理人將每年按若干百分比的收入總額、經營溢利淨額或1,282,000歐元(以最低者為準)收取管理獎勵費。有關詳情披露於附註24。

董事評估酒店管理人是否為MCE集團的主事人或代理人。於決策中，董事考慮酒店管理人的經營方式。於評估後，董事認為酒店管理人之決策權範圍有限且董事有權指示酒店運營的相關活動，如委任酒店總經理、審閱及批准年度財務預算及釐定酒店的運營計劃的權利。此外，倘該酒店的表現無法達至與酒店管理人簽訂的管理協議所載若干經營標準，MCE集團有權罷免酒店管理人。董事認為，MCE集團對酒店管理人持有實質罷免權。酒店管理人將就管理酒店日常業務按上文所述獲得補償。董事認為，支付予酒店管理人的薪酬與其提供的服務相稱且符合公平基準。因此，董事認為，酒店管理人為MCE集團的代理人及MCE集團對酒店管理人有控制權。

## 7. 收益及分部資料

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日 止三個月	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一四年
	千歐元	千歐元	千歐元	千歐元	千歐元
收益指酒店經營之收入，包括：					
酒店客房	27,818	30,271	30,071	5,557	5,283
餐飲	5,847	5,609	5,625	1,096	1,184
其他酒店服務收入	1,225	1,084	836	217	200
	<u>34,890</u>	<u>36,964</u>	<u>36,532</u>	<u>6,870</u>	<u>6,667</u>

收益指於有關期間酒店經營之收益總額扣除折讓及銷售相關稅項。

董事(即主要經營決策者)以整體評估MCE集團之表現並分配其資源，原因為MCE集團主要從事酒店經營業務。董事根據於MCE集團每月綜合管理賬目監察其業務單位整體的收益、業績、資產及負債及認為MCE集團的分部資產及分部負債已分別計入綜合財務狀況表呈列的所有資產及負債，並認為MCE集團的分部收益及分部業績指綜合損益及其他全面收入表分別所列之年內/期內的全部收益及盈利(虧損)。因此，管理層認為，MCE集團根據香港財務報告準則第8號之標準僅擁有一個經營分部。就此而言，概無可呈列分部資料。

## 地區資料

MCE集團之業務主要位於法國。

MCE集團全部收益均來自法國外部客戶。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日及二零一四年三月三十一日，非流動資產均位於法國。

## 主要客戶資料

於有關期間，概無單一客戶貢獻MCE集團收益總額10%以上。

## 8. 其他收入、收益及收益

	截至十二月三十一日年度			截至三月三十一日 止三個月	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一四年
	千歐元	千歐元	千歐元	千歐元	千歐元
銀行利息收入	90	23	9	2	5
外匯兌換(虧損)收益淨額	(14)	11	(230)	(32)	(12)
其他	273	102	44	12	17
	<u>349</u>	<u>136</u>	<u>(177)</u>	<u>(18)</u>	<u>10</u>

## 9. 融資成本

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日 止三個月	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一四年
	千歐元	千歐元	千歐元	千歐元	千歐元
前直接控股公司提供之 貸款之利息	105	-	-	-	-
直接控股公司提供之 貸款之利息	318	392	323	80	84
	<u>423</u>	<u>392</u>	<u>323</u>	<u>80</u>	<u>84</u>

## 10. 稅項

於有關期間，法國的企業所得稅率為33.33%。由於在有關期間錄得稅項虧損或以過往年度結轉的稅項虧損抵銷，故並無就法國企業所得稅作出撥備。年內／期內稅項可與綜合損益及其他全面收益表所示之除稅前溢利(虧損)對賬如下：

	截至十二月三十一日年度			截至三月三十一日 止三個月	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一四年
	千歐元	千歐元	千歐元	千歐元	千歐元
除稅前溢利(虧損)	<u>514</u>	<u>875</u>	<u>(8)</u>	<u>(1,606)</u>	<u>(1,800)</u>
按法國所得稅稅率33.33% 計算之稅項	171	292	(3)	(535)	(600)
不可扣稅開支之稅務影響	69	36	33	26	23
毋須課稅收入之稅務影響	(31)	(28)	(33)	(13)	(4)
動用過往未確認之稅項虧損	(209)	(300)	-	-	-
未確認稅項虧損之稅務影響	-	-	3	522	581
稅項	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年三月三十一日，MCE集團擁有可用於抵銷日後溢利的估計未動用稅項虧損約1,153,000歐元、254,000歐元、263,000歐元及2,006,000歐元。由於未來收入來源不確定，故並無就相關資產確認遞延稅項資產。虧損可無限期結轉。



## 11. 年內／期內溢利(虧損)

年內／期內溢利(虧損)已扣除以下各項：

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日 止三個月	
	二零一一年 千歐元	二零一二年 千歐元	二零一三年 千歐元	二零一三年 千歐元	二零一四年 千歐元
員工成本：					
董事薪酬(附註12)	-	-	-	-	-
其他員工成本	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-
核數師薪酬	91	29	64	16	13
物業、廠房及設備折舊	1,364	1,382	1,439	340	356
經營租賃付款					
—固定租金	10,359	10,376	10,382	2,566	2,584
—或然租金	2,271	2,638	2,855	686	736
	12,630	13,014	13,237	3,252	3,320
已付酒店樓宇之保險費	96	119	89	34	22
確認為開支之存貨成本	1,553	1,509	1,741	565	332
償付予酒店管理人之開支					
—員工成本	7,257	7,973	7,907	1,942	1,972
—其他營運成本	112	130	145	36	34
	7,369	8,103	8,052	1,978	2,006
酒店管理人收取之專利費、 營銷費及獎勵特許使用費	2,834	3,021	3,007	323	314

## 12. 董事薪酬及僱員薪酬

## 董事薪酬

於有關期間，概無向董事支付任何薪酬。

	Laurence S. Geller 先生 千歐元 (附註1)	Marcus Jacobus Dijkerman 先生 千歐元 (附註2)	Majed Salem Khalifa Rashed Al Romaithi 先生 千歐元 (附註2)	Salem Khamis Saeed Khamis Al Darmaki 先生 千歐元 (附註2)	Martinus Cornelis Johannes Weijermans 先生 千歐元 (附註2)	Robert Van't Hoeft 先生 千歐元 (附註2)	總計 千歐元 (附註2)
截至二零一一年 十二月三十一日止年度							
袍金	-	-	-	-	-	-	-
薪金及津貼	-	-	-	-	-	-	-
退休福利計劃供款	-	-	-	-	-	-	-
薪酬總額	-	-	-	-	-	-	-
截至二零一二年 十二月三十一日止年度							
袍金	-	-	-	-	-	-	-
薪金及津貼	-	-	-	-	-	-	-
退休福利計劃供款	-	-	-	-	-	-	-
薪酬總額	-	-	-	-	-	-	-
截至二零一三年 十二月三十一日止年度							
袍金	-	-	-	-	-	-	-
薪金及津貼	-	-	-	-	-	-	-
退休福利計劃供款	-	-	-	-	-	-	-
薪酬總額	-	-	-	-	-	-	-
截至二零一三年 三月三十一日止三個月(未經審核)							
袍金	-	-	-	-	-	-	-
薪金及津貼	-	-	-	-	-	-	-
退休福利計劃供款	-	-	-	-	-	-	-
薪酬總額	-	-	-	-	-	-	-
截至二零一四年 三月三十一日止三個月							
袍金	-	-	-	-	-	-	-
薪金及津貼	-	-	-	-	-	-	-
退休福利計劃供款	-	-	-	-	-	-	-
薪酬總額	-	-	-	-	-	-	-

附註：

- (1) Laurence S. Geller先生於二零一一年四月六日辭任。
- (2) 於二零一一年四月六日獲委任之董事。

於有關期間，MCE集團並無向董事支付薪酬，作為吸引加入MCE集團或加入MCE集團後之獎勵或作為離職補償。於有關期間概無董事放棄任何薪酬。

#### 僱員薪酬

於MCE集團運營該酒店的所有主要管理人員由Marriott集團旗下的附屬公司聘用，而酒店管理人按總成本基準向MCE集團收取費用。因此，並未呈列五名最高薪酬人士於有關期間的薪酬資料。董事認為，完成後，主要管理人員將仍受僱於Marriott集團旗下之附屬公司。

### 13. 每股盈利(虧損)

HoldCo擁有人應佔每股基本盈利(虧損)乃根據以下數據計算：

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一四年
	千歐元	千歐元	千歐元	千歐元	千歐元
盈利(虧損)					
計算每股基本盈利(虧損)所用盈利(虧損)	514	875	(8)	(1,606)	(1,800)
	<u>514</u>	<u>875</u>	<u>(8)</u>	<u>(1,606)</u>	<u>(1,800)</u>
	股份數目			股份數目	
	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一四年
	千歐元	千歐元	千歐元	千歐元	千歐元
計算每股基本盈利(虧損)所用普通股加權平均數	490,594	464,877	464,877	464,877	464,877
	<u>490,594</u>	<u>464,877</u>	<u>464,877</u>	<u>464,877</u>	<u>464,877</u>

於有關期間並無發行潛在普通股，因此，並無呈列每股攤薄盈利(虧損)。

### 14. 股息

HoldCo於有關期間並無派付或建議派付任何股息，自呈報期間結算日起亦無建議派付任何股息。

## 15. 物業、廠房及設備

## MCE集團

	傢具、裝置 及設備 千歐元	電腦設備 及軟件 千歐元	租賃物業 裝修 千歐元	總計 千歐元
成本				
於二零一一年一月一日	7,803	507	4,730	13,040
添置	<u>86</u>	<u>8</u>	<u>129</u>	<u>223</u>
於二零一一年十二月三十一日	7,889	515	4,859	13,263
添置	<u>223</u>	<u>6</u>	<u>377</u>	<u>606</u>
於二零一二年十二月三十一日	8,112	521	5,236	13,869
添置	<u>33</u>	<u>69</u>	<u>284</u>	<u>386</u>
於二零一三年十二月三十一日	8,145	590	5,520	14,255
添置	<u>90</u>	<u>-</u>	<u>68</u>	<u>158</u>
於二零一四年三月三十一日	<u>8,235</u>	<u>590</u>	<u>5,588</u>	<u>14,413</u>
折舊				
於二零一一年一月一日	4,752	412	2,261	7,425
年內撥備	<u>930</u>	<u>38</u>	<u>396</u>	<u>1,364</u>
於二零一一年十二月三十一日	5,682	450	2,657	8,789
年內撥備	<u>922</u>	<u>31</u>	<u>429</u>	<u>1,382</u>
於二零一二年十二月三十一日	6,604	481	3,086	10,171
年內撥備	<u>904</u>	<u>25</u>	<u>510</u>	<u>1,439</u>
於二零一三年十二月三十一日	7,508	506	3,596	11,610
期內撥備	<u>226</u>	<u>5</u>	<u>125</u>	<u>356</u>
於二零一四年三月三十一日	<u>7,734</u>	<u>511</u>	<u>3,721</u>	<u>11,966</u>
賬面值				
於二零一一年十二月三十一日	<u>2,207</u>	<u>65</u>	<u>2,202</u>	<u>4,474</u>
於二零一二年十二月三十一日	<u>1,508</u>	<u>40</u>	<u>2,150</u>	<u>3,698</u>
於二零一三年十二月三十一日	<u>637</u>	<u>84</u>	<u>1,924</u>	<u>2,645</u>
於二零一四年三月三十一日	<u>501</u>	<u>79</u>	<u>1,867</u>	<u>2,447</u>

物業、廠房及設備項目乃於考慮其估計剩餘價值後採用直線法按其估計可使用年限撥備折舊，以撇銷其成本。

採用之主要年利率如下：

租賃物業裝修	10 – 20%
傢具、裝置及設備	10 – 20%
電腦設備及軟件	20 – 33 <sup>1</sup> / <sub>3</sub> %

## 16. 存貨

### MCE集團

	於十二月三十一日			於
	二零一一年 千歐元	二零一二年 千歐元	二零一三年 千歐元	二零一四年 三月三十一日 千歐元
食品及飲品	83	182	73	136
其他消耗品	65	95	68	2
	<u>148</u>	<u>277</u>	<u>141</u>	<u>138</u>

## 17. 應收賬款及其他應收款項

### MCE集團

	於十二月三十一日			於
	二零一一年 千歐元	二零一二年 千歐元	二零一三年 千歐元	二零一四年 三月三十一日 千歐元
應收賬款	2,656	2,475	1,761	1,499
其他應收款項、按金及 預付款項	1,109	1,163	2,387	1,140
	<u>3,765</u>	<u>3,638</u>	<u>4,148</u>	<u>2,639</u>

應收賬款主要包括來自租賃酒店房間及使用酒店設施之應收款項。信貸期不會授予非公司客戶或旅遊代理商。酒店房間收益一般由現金或信用卡結算。旅遊代理商及公司客戶的信貸期一般為30至60天。以下為應收賬款根據發票日期(於報告期末相關收益確認日期相若)呈列之賬齡分析。

	於十二月三十一日			於
	二零一一年 千歐元	二零一二年 千歐元	二零一三年 千歐元	二零一四年 三月三十一日 千歐元
賬齡：				
0至30日	2,372	2,128	1,625	1,247
31至60日	214	242	120	144
61至90日	70	105	16	108
	<u>2,656</u>	<u>2,475</u>	<u>1,761</u>	<u>1,499</u>

接納任何新旅行代理商及企業客戶前，MCE集團評估潛在旅行代理商及企業客戶的信貸質素並為旅行代理商及企業客戶設定信貸額度。

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年三月三十一日，MCE集團之應收賬款包括總賬面值分別約為177,000歐元、190,000歐元、43,000歐元及146,000歐元之應收賬款，該等應收賬款已於呈報期間結算日逾期。由於有關應收賬款已於呈報期間結算日後結清或各旅行代理商及企業客戶具良好還款記錄，故貴集團並無就此分別作出減值虧損撥備。MCE集團並無就該等結餘持有任何抵押品。該等應收款項之平均賬齡分別為45日、44日、50日及52日。

已逾期但未減值之應收賬款賬齡

	於十二月三十一日			於
	二零一一年 千歐元	二零一二年 千歐元	二零一三年 千歐元	二零一四年 三月三十一日 千歐元
31至60日	107	85	27	38
61至90日	<u>70</u>	<u>105</u>	<u>16</u>	<u>108</u>
	<u>177</u>	<u>190</u>	<u>43</u>	<u>146</u>

於各呈報期間結算日，其他應收款項、按金及預付款項包括可退換按金及預付款項。

#### 18. 按公平值計入損益之金融資產

按公平值計入損益之金融資產指銀行發行的結構產品(由政府債券及證券投資組成)。結構產品的公平值按利率及證券投資的市值而有變。按公平值計入損益之金融資產於有關期間的公平值變動並不重大。

#### 19. 銀行結餘及現金及銀行透支

##### MCE集團

根據與銀行簽訂的協議，本集團可提取銀行透支款項，金額最高為於該行特定賬戶存置之銀行結餘。當於該特定賬戶之銀行結餘超過銀行透支，則淨額按市場利率計息。當銀行透支超過銀行結餘，則銀行或會向MCE集團授出酌情暫時透支並按市場利率就有關暫時透支收取利息。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日及二零一四年三月三十一日，銀行結餘超過銀行透支，因此，銀行結餘淨額按平均市場年利率0.01%計息。

##### HoldCo

HoldCo持有的銀行結餘及現金的最初到期日為三個月或以下及於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日及二零一四年三月三十一日按平均市場利率年利率0.01%計息。

## 20. 應付賬款及其他應付款項

## MCE集團

	於十二月三十一日			於
	二零一一年 千歐元	二零一二年 千歐元	二零一三年 千歐元	二零一四年 三月三十一日 千歐元
應付賬款	2,952	3,094	2,379	2,524
其他應付款項	2,632	497	642	963
	<u>5,584</u>	<u>3,591</u>	<u>3,021</u>	<u>3,487</u>

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年三月三十一日，應付賬款之賬齡不超過30日。

以相關集團實體之功能貨幣以外的美元計值的應付賬款及其他應付款項之賬面值如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一一年 千歐元	二零一二年 千歐元	二零一三年 千歐元	二零一四年 三月三十一日 千歐元
美元	<u>217</u>	<u>214</u>	<u>205</u>	<u>206</u>

其他應付款項主要包括多項營運成本的應計金額。於二零一一年十二月三十一日，其他應付款項包括附註22所披露之就購回股本之應付款項1,600,000歐元。有關款項已於截至二零一二年十二月三十一日止年度支付。

## 21. 應收／付關連公司款項

應付直接控股公司、同系附屬公司及附屬公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。

應收一間附屬公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。

直接控股公司提供之貸款為無抵押，年利率為倫敦銀行同業拆息率及最高為6厘以及須於自貸款提取日期，即二零一二年四月六日，起計十年後悉數償還。

## 22. 股本

	股份數目	股本 千歐元
<b>HoldCo</b>		
每股面值15歐元之已發行及已繳足股份		
於二零一一年一月一日	571,543	8,573
股本削減	<u>(106,666)</u>	<u>(1,600)</u>
於二零一一年、二零一二年及 二零一三年十二月三十一日及 二零一四年三月三十一日	<u>464,877</u>	<u>6,973</u>

於二零一一年三月三十日，HoldCo通過購回106,666股每股面值15歐元之股份削減其股本。股本金額減少約1,600,000歐元。

## 23. 關連人士交易

除於附註21披露之與關連人士之結餘及於附註25披露之向一間同系附屬公司抵押資產外，於有關期間，MCE集團與關連人士進行以下重大交易：

	截至十二月三十一日止年度			截至下列日期 止三個月	
	二零一一年 千歐元	二零一二年 千歐元	二零一三年 千歐元	二零一三年 千歐元	二零一四年 千歐元
向同系附屬公司支付之 經營租賃款項	12,521	12,888	13,105	3,248	3,298
向同系附屬公司支付之物業稅 及其他稅項	162	167	172	45	44
直接控股公司提供之 貸款之利息	318	392	322	80	84
前直接控股公司提供 之貸款之利息	105	-	-	-	-
	<u>13,106</u>	<u>13,447</u>	<u>13,809</u>	<u>3,373</u>	<u>3,426</u>

於各報告期末，已付按金包括付予同系附屬公司MCE PropCo的租賃按金9,949,000歐元。

於有關期間，由酒店管理人及主要管理人員收取的補償開支、專利費、營銷費及獎勵管理費於附註11披露。

## 24. 承擔

## 經營租賃承擔

於相關呈報期間結算日，MCE集團根據不可撤銷經營租賃而須支付之未來最低租賃付款承擔之到期情況如下：

	於十二月三十一日			於 二零一四年 三月三十一日
	二零一一年 千歐元	二零一二年 千歐元	二零一三年 千歐元	千歐元
一年內	10,257	10,258	10,264	10,264
第二至第五年(包括首尾兩年)	41,019	41,013	41,023	41,019
五年以上	133,390	123,112	112,862	110,335
	<u>184,666</u>	<u>174,383</u>	<u>164,149</u>	<u>161,618</u>

於租約生效時，租金設定為每年10,250,000歐元(視作基本租金)。於其後期間，浮動租金將經參考法國國家統計及經濟研究所每年發佈的工程造價指數(「指數」)與緊接該年之前的指數的百分比變動乘以緊接該年之前的租金開支而予以收取。此外，MCE集團須按租賃協議所示就扣除固定租金開支後之酒店經營之經營純利支付10%的額外浮動租金。

經營租賃付款指MCE集團就酒店主要設備、汽車及影印機應付之租金。所磋商之租賃年期介乎4至26年。



**其他承擔**

MCE OpCo與酒店管理人訂立日期為一九九五年六月十六日之管理協議，並於其後不時修訂，酒店管理人獲委任為獨家代理，直至二零二九年十二月三十一日前，管理及營運酒店，而MCE集團同意向酒店管理人支付牌照及特許費用以及營銷費用，金額每月分別按酒店合計總收入的3.25%及1.5%計算。另外，MCE集團每年同意支付30%經營溢利淨額、總收入4.25%或1,282,000歐元計算(以最低者為準)作為管理獎勵費。

**25. 資產抵押**

HoldCo抵押附屬公司MCE OpCo之股份予同系附屬公司MCE PropCo，以為所有到期款項或MCE OpCo根據酒店主要設備之租賃合約可能應付之款項作出擔保。

**(B) 結算日後事項**

截至二零一四年三月三十一日止期間後並無結算日後事項。

**(C) 結算日後財務報表**

MCE集團及HoldCo並無就二零一四年三月三十一日後任何期間編製經審核財務報表。

開源控股有限公司  
列位董事 台照

香港  
灣仔  
告士打道178號  
華懋世紀廣場28樓

德勤•關黃陳方會計師行  
執業會計師  
香港  
謹啟  
二零一四年八月二十九日

根據上市規則第14.69(4)(b)(i)條，該物業截至二零一三年十二月三十一日止三個財政年度及截至二零一四年三月三十一日止三個月（「有關財務期間」）之損益表須載入本通函，將由申報會計師審閱以確保有關資料已妥當編製及源自相關賬簿及記錄。儘管本集團已發出書面及口頭請求，本集團未能獲賦予全部權利以查閱相關賬簿及記錄，以根據上市規則第14.69(4)(b)(i)條之規定編製該物業於有關財務期間之財務資料，原因為物業賣方認為，物業收購事項為一項僅涉及銷售該物業的資產交易，而非持有該物業的公司，且物業賣方概無就該物業之財務狀況作出擔保。因此，本公司已向聯交所申請並獲其批准豁免嚴格遵守上市規則第14.69(4)(b)(i)條，取而代之就此披露下列資料。因此，有關財務資料未必能真實反映該物業於有關財務期間的實際表現。

儘管本公司未能獲賦予權利以查閱該物業的相關賬簿及記錄，然而本公司可取得OpCo租賃該物業的現時租約（「租約」）有關的協議。本通函附錄二所載HoldCo（OpCo之控股公司）於有關財務期間之會計師報告亦包含有關該物業之若干財務資料。本公司亦獲提供物業賣方截至二零一三年十二月三十一日止三個年度之若干財務資料（即其試算表）（「財務資料」）。

#### 租約

根據租約，該物業由物業賣方租賃予OpCo，以經營酒店，固定年期自二零零三年七月十日至二零二九年十二月三十一日。OpCo須每年支付固定租金及浮動租金。根據租約，初始固定租金為10,250,000歐元（不包括服務費及稅項），每年根據工程造價INSEE指數（*Indice du Cout de la Construction*）自動調整。浮動租金指扣除相關年度之年度固定租金後之經營純利之10%。固定租金須按月支付而浮動租金則按年支付。

根據租約，物業賣方須承擔：

- (a) 租約所載相關主要設備之置換成本；
- (b) 相關法國法律規定之處理該物業基本結構之工程；
- (c) 該物業外牆之工程成本；及
- (d) OpCo投購業務中斷風險有關的保險的一半保費。

根據(i)財務資料；(ii)本通函附錄二所載HoldCo之會計師報告；(iii)本集團就該酒店進行之技術性盡職審查；(iv)本公司委聘之國際會計師行進行之財務盡職審查工作；及(v)本公司與物業賣方之討論，本公司並不知悉有關上文(a)至(c)項所產生開支之任何重大金額或於截至二零一三年十二月三十一日止三個年度期間進行之任何重大建築工程。

就上文(d)項而言，根據本通函附錄二所載HoldCo之會計師報告，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，向HoldCo收取的年度多風險保險費分別約為96,000歐元、119,000歐元及89,000歐元。因此，董事認為，物業賣方就業務中斷風險投購保險而支付保費的一半對本集團而言並不重大。於最後實際可行日期，本公司於完成後就訂立該物業的新保險計劃與一名世界領先的風險管理及保險經紀磋商。根據經紀現時報價及待落實後，該物業多風險保險之年度保險費約為63,000歐元。董事認為，由於建議保險計劃已涵蓋(其中包括)財產損壞、第三方責任及業務中斷，故屬充足。該物業所投保的保險保障之總金額不少於代價。

根據租約，OpCo須承擔：

- (a) 就租約的租金應付之增值稅；
- (b) 所有適用及未來稅項，如：
  - (1) OpCo的地方經濟捐稅(*contribution economique territoriale*)；
  - (2) 土地稅(*taxe confiere*)；
  - (3) 辦公樓稅；及
  - (4) 垃圾清理稅(*taxe d'enlevement des ordares menageres*)。
- (c) 該物業共用設備成本的一部分；
- (d) 常見經營及技術收費；
- (e) 適用於佔領公共領域的費用；
- (f) 上文第(i)(e)段所載保險費餘下一半的付款；及
- (g) 非結構性維修工程的成本。

租約已特別列明，OpCo將繳付有關租金、服務費及租約項下的所有應付款項的全部稅款。鑒於上文所述，董事獲悉，與該物業有關之大部分開支將需由OpCo直接產生。

#### *HoldCo之會計師報告*

如本通函附錄二所載HoldCo之會計師報告，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，租金開支分別約為12,521,000歐元、12,888,000歐元及13,105,000歐元，與物業賣方於同期所提供財務資料所載之租金收入相同。如本通函附錄二所載HoldCo之會計師報告，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，物業所有權稅及其他稅項分別錄得約162,000歐元、167,000歐元及172,000歐元，與物業賣方所提供財務資料所載之可收回物業所有權稅及其他稅項大致相同。

根據本通函附錄二所載HoldCo之會計師報告，截至二零一四年三月三十一日止三個月，HoldCo繳付之租金開支以及物業所有權稅分別約為3,298,000歐元及44,000歐元。

#### *財務資料*

根據物業賣方所提供之財務資料，截至二零一三年十二月三十一日止三個年度，與該物業相關之開支及費用主要包括可退稅款、其他雜項開支及費用以及利息開支。

如上文所載，根據租約、財務資料及本通函附錄二所載HoldCo之會計師報告之檢討，董事知悉(i)物業賣方之財務資料所載之租金收入金額與本通函附錄二所載HoldCo之會計師報告所載之租金開支金額相同；(ii)有關該物業之直接開支由物業賣方向OpCo重新收取或由OpCo直接產生，並於本通函附錄二所載HoldCo之會計師報告反映。董事認為，與該等未於本通函附錄二所載HoldCo之會計師報告反映之物業開支(即利息開支及其他雜項開支及費用)有關之資料，不應被視作與該物業有關之直接開支，且於任何情況下對股東而言微乎其微，原因為(a)本集團將於完成後就該物業進行新一輪融資，因此物業賣方過往產生之利息開支將不再適用；及(b)雜項開支及費用對本集團而言並不重大。因此，董事認為，鑒於(1)本通函附錄七載有該物業之估值報告；及(2)本通函附錄二載有HoldCo之會計師報告，則與該物業有關之所有重要相關資料已向股東披露。董事認為，就物業收購事項而言，相關披露並無重大誤導成份或不完整或具欺詐成份。

**A. 經擴大集團之備考財務資料之編製基準**

備考財務資料(「備考財務資料」)乃根據上市規則第4.29條編製，旨在闡明本集團一項非常重大收購事項(下文統稱「收購事項」)之影響。收購事項包括建議收購HoldCo(連同其附屬公司統稱「目標集團」)之全部已發行股本以及收購該物業。

編製下文所呈列之備考財務資料旨在闡明(a)倘收購事項已於二零一三年十二月三十一日完成，經擴大集團之財務狀況；及(b)倘收購事項已於二零一三年一月一日完成，經擴大集團之業績及現金流量。

備考財務資料乃由董事編製，僅作說明用途，且由於其假設性質使然，其未必能真實反映倘收購事項已於二零一三年十二月三十一日或二零一三年一月一日(倘適用)或任何日後日期完成本集團之財務狀況、經營業績及現金流量。

經擴大集團之備考綜合財務狀況表乃於因收購事項作出備考調整後，根據摘錄自己刊發之二零一三年年報之本集團於二零一三年十二月三十一日之經審核綜合財務狀況表以及摘錄自本通函附錄二所載會計師報告之目標集團於二零一四年三月三十一日之經審核綜合財務狀況表編製，猶如收購事項已於二零一三年十二月三十一日完成。

經擴大集團之備考綜合損益表、備考綜合全面收益表及備考綜合現金流量表乃於作出收購事項有關的備考調整後，根據(i)摘錄自本公司已刊發之二零一三年年報之本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之經審核綜合損益表、經審核綜合全面收益表及經審核綜合現金流量表；及(ii)摘錄自本通函附錄二所載會計師報告之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綜合損益表、經審核綜合全面收益表及經審核綜合現金流量表編製，猶如收購事項已於二零一三年一月一日完成。

備考財務資料應與本公司二零一三年年報所載本集團歷史財務資料以及本通函其他部分所載其他財務資料一併閱讀。

## B. 經擴大集團之備考財務資料

## 經擴大集團之備考綜合財務狀況表

於二零一三年十二月三十一日

	本集團於 二零一三年 十二月 三十一日之 經審核 綜合財務 狀況表 千港元 附註1	目標集團於 二零一四年 三月 三十一日之 經審核 綜合財務 狀況表 千港元 附註2	千港元 附註3	備考調整 千港元 附註4	千港元 附註5	經擴大 集團 千港元
<b>非流動資產</b>						
物業、廠房及設備	1,292,607	25,840	3,670,160			4,988,607
已付按金	-	106,044		(105,061)		983
可供出售投資	5,915	-				5,915
於聯營公司之 投資	1,989,598	-				1,989,598
商譽	-	-	276,204			276,204
預付土地租賃 款項	39,478	-				39,478
無形資產	92,914	-				92,914
其他長期資產	3,871	-				3,871
<b>非流動資產總值</b>	<b>3,424,383</b>	<b>131,884</b>				<b>7,397,570</b>
<b>流動資產</b>						
存貨	5,762	1,457				7,219
應收賬款	1,798	27,868				29,666
持作貿易投資	-	9,324				9,324
預付租賃款項	3,907	-				3,907
其他應收款項及預 付款項	19,235	-				19,235
應收關連公司款項	144,376	-				144,376
已抵押定期存款	10,366	-				10,366
現金及現金等價物	196,774	533,660		(29,463)	(41,184)	659,787
<b>流動資產總值</b>	<b>382,218</b>	<b>572,309</b>				<b>883,880</b>
	<b>3,806,601</b>	<b>704,193</b>				<b>8,281,450</b>

	本集團於 二零一三年 十二月 三十一日之 經審核 綜合財務 狀況表 千港元 附註1	目標集團於 二零一四年 三月 三十一日之 經審核 綜合財務 狀況表 千港元 附註2	千港元 附註3	備考調整 千港元 附註4	千港元 附註5	經擴大 集團 千港元
<b>流動負債</b>						
銀行透支	-	457,903				457,903
應付票據	20,733	-				20,733
應付賬款	38,766	36,822				75,588
其他應付款項及應 計費用	195,606	-				195,606
預收款項	129,509	-				129,509
應付直接控股公司 款項	-	12,355		(12,355)		-
應付關連公司款項 一間關連公司提供 之貸款	44,285	-				44,285
計息銀行及其他 借貸	120,463	-				120,463
應付稅項	6,360	-				6,360
	41,349	-				41,349
流動負債總額	597,071	507,080				1,091,796
流動資產/(負債)淨值	(214,853)	65,229				(207,916)
總資產減流動負債	3,209,530	197,113				7,189,654
<b>非流動負債</b>						
借貸—一年後到期 一間直接控股公司 提供的貸款	-	-	1,848,000			1,848,000
一名股東提供的貸款	-	122,169		(122,169)		-
遞延稅項負債	-	-	1,790,049		134,958	1,925,007
	192,427	-	383,259			575,686
非流動負債總額	192,427	122,169				4,348,693
資產淨值	3,017,103	74,944				2,840,961
<b>資本及儲備</b>						
儲備	1,432,247	1,309	(1,309)		(176,142)	1,256,105
已發行股本	1,277,888	73,635	(73,635)			1,277,888
非控股權益	306,968	-				306,968
權益總額	3,017,103	74,944				2,840,961

## 經擴大集團之備考綜合損益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	目標集團		備考調整		經擴大集團	
	本集團截至 二零一三年 十二月 三十一日 止年度之 經審核綜合 損益表 千港元 附註1	截至 二零一三年 十二月 三十一日 止年度之 經審核綜合 損益表 千港元 附註2	千港元 附註6	千港元 附註7	千港元 附註8	千港元
持續經營業務						
收益	757,490	385,778				1,143,268
銷售成本	(685,804)	(379,716)	138,389		(29,361)	(956,492)
毛利	71,686	6,062				186,776
其他收入及收益	16,788	-				16,788
其他開支	(67,908)	(1,869)				(69,777)
行政開支	(73,858)	(866)				(74,724)
融資成本	(31,473)	(3,411)	3,411	(148,122)		(179,595)
應佔聯營公司溢利及 虧損	(2,933)	-				(2,933)
持續經營業務之除稅 前虧損	(87,698)	(84)				(123,465)
所得稅(開支)/抵免	(23,699)	-			3,066	(20,633)
持續經營業務之年內 溢利	<u>(111,397)</u>	<u>(84)</u>				<u>(144,098)</u>



經擴大集團之備考綜合全面收益表  
截至二零一三年十二月三十一日止年度

	本集團截至 二零一三年 十二月 三十一日 止年度之 經審核綜合 全面收益表 千港元 附註1	目標集團 截至 二零一三年 十二月 三十一日 止年度之 經審核綜合 全面收益表 千港元 附註2	千港元 附註6	備考調整 千港元 附註7	千港元 附註8	經擴大集團 千港元
持續經營業務之年內溢利	(111,397)	(84)				(144,098)
已終止經營業務 已終止經營業務之年內溢利	14,424	-				14,424
年內虧損	(96,973)	(84)				(129,674)
其他全面收入						
換算境外業務之匯兌差額	70,760	-				70,760
出售一間附屬公司時將匯兌儲備由其他全面收入重新分類至損益表	(18,270)	-				(18,270)
於其後期間將會重新分類至損益之其他全面收入淨額	52,490	-				52,490
年內其他全面收入(除稅後)	52,490	-				52,490
年內全面虧損總額	(44,483)	(84)				(77,184)
以下應佔：						
本公司擁有人	(61,556)	(84)				(94,257)
非控股權益	17,073	-				17,073
	(44,483)	(84)				(77,184)

## 經擴大集團之備考綜合現金流量表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	本集團截至	目標集團	備考調整			經擴大集團
	二零一三年	二零一三年	千港元	千港元	千港元	千港元
	十二月	十二月	附註4	附註6	附註7	附註8
	三十一日止	三十一日				
	年度之	止年度之				
	經審核綜合	經審核綜合				
	現金流量表	現金流量表				
	千港元	千港元				
	附註1	附註2				
經營活動之現金流量						
除稅前虧損	(73,274)	(84)				(109,041)
來自持續經營業務	(87,698)	(84)		141,800	(148,122)	(29,361)
來自已終止經營業務	14,424	-				14,424
經作出以下調整：						
融資成本	31,473	3,411		(3,411)	148,122	179,595
應佔共同控制實體虧損	766	-				766
應佔聯營公司虧損	2,933	-				2,933
出售物業、廠房及設備項目之虧損	377	-				377
出售附屬公司之虧損	2,735	-				2,735
出售附屬公司時將匯兌儲備由其他全面收入重新分類至損益	(18,270)	-				(18,270)
於聯營公司之投資減值	59,845	-				59,845
物業、廠房及設備減值	6,185	-				6,185
折舊	51,354	15,196				29,361
確認預付土地租賃款項	3,047	-				3,047
確認其他長期資產	803	-				803
無形資產攤銷	7,318	-				7,318
利息收入	-	(95)				(95)
	<u>75,292</u>	<u>18,428</u>				<u>232,109</u>

	本集團截至	目標集團	備考調整			經擴大集團	
	二零一三年 十二月 三十一日止 年度之 經審核綜合 現金流量表	二零一三年 十二月 三十一日止 年度之 經審核綜合 現金流量表	千港元 附註4	千港元 附註6	千港元 附註7	千港元 附註8	千港元
存貨減少	313	1,436					1,749
應收賬款增加	(1,081)	(5,386)					(6,467)
已付按金 (增加)/減少	-	(11)	11				-
其他應收款項及 預付款項 增加	(1,037)	-					(1,037)
應付同系附屬公司 款項減少	-	1,404	(1,404)				-
應付賬款及應付票 據(減少)/增加	31,800	(6,019)					25,781
已抵押銀行存款減 少/(增加)	(10,366)	-					(10,366)
其他應付款項及應 計費用增加	60,062	-					60,062
預收款項增加	7,335	-					7,335
經營活動產生之 現金	<u>162,318</u>	<u>9,852</u>					<u>309,166</u>
已付香港利得稅	(2,183)	-					(2,183)
經營活動產生之 現金流量淨額	<u>160,135</u>	<u>9,852</u>					<u>306,983</u>
投資活動產生之 現金流量							
購買物業、廠房及 設備項目	(53,361)	(4,076)					(57,437)
收購附屬公司	(486,545)	-					(486,545)
出售物業、廠房及 設備項目	2,251	-					2,251
來自共同控制實體 之投資回報	128,655	-					128,655
已收利息	-	95					95
應收關連公司款項 增加	(18,959)	-					(18,959)
投資活動所用 現金流量淨額	<u>(427,959)</u>	<u>(3,981)</u>					<u>(431,940)</u>

	本集團截至	目標集團	備考調整			經擴大集團	
	二零一三年 十二月 三十一日止 年度之 經審核綜合 現金流量表 千港元 附註1	截至 二零一三年 十二月 三十一日 止年度之 經審核綜合 現金流量表 千港元 附註2	千港元 附註4	千港元 附註6	千港元 附註7	千港元 附註8	千港元
融資活動產生之 現金流量							
應付關連公司款項 減少	(10,505)	-					(10,505)
應付聯營公司款項 減少	(18,872)	-					(18,872)
新增銀行貸款	6,360	-					6,360
銀行貸款還款	(33,958)	-					(33,958)
直接控股公司 提供之貸款 (減少)/增加	-	232	(232)				-
已付利息	(10,427)	-		3,411	(148,122)		(155,138)
融資活動所得/ (所用)現金流量 淨額	(67,402)	232					(212,113)
現金及現金等價物 增加/(減少) 淨額	(335,226)	6,103					(337,070)
年初之現金及現金 等價物	530,475	436,645					967,120
年初之銀行透支	-	(356,981)					(356,981)
匯率變動之影響 淨額	1,525	-					1,525
年末之現金及現金 等價物	<u>196,774</u>	<u>85,767</u>					<u>274,594</u>

## C. 經擴大集團之備考財務資料附註

1. 本集團於二零一三年十二月三十一日之經審核綜合財務狀況表、本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之經審核綜合損益表、經審核綜合全面收益表及經審核綜合現金流量表乃摘錄自本公司已刊發之二零一三年年報。
2. 目標集團於二零一四年三月三十一日之經審核綜合財務狀況表、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綜合損益表、經審核綜合全面收益表及經審核綜合現金流量表乃摘錄自本通函附錄二所載會計師報告(執業會計師德勤•關黃陳方會計師行已於該報告發表無保留意見)，且已換算為本集團之呈列貨幣。目標集團的綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合全面收益表及綜合現金流量表中歐元兌港元的換算乃根據通函中適用的匯率1歐元兌10.56港元進行。概不表示歐元金額經已、原應已或可能按該匯率或任何其他匯率換算為港元，反之亦然。
3. 倘收購事項已於二零一三年十二月三十一日完成，確認收購事項之暫定商譽如下：

	千港元	千港元
已轉讓代價：		
銀行借貸(附註(i)(a))	1,848,000	
股東貸款(附註(i)(b))	1,790,049	
	<u>3,638,049</u>	
總代價(附註(i))	3,638,049	3,638,049
減：		
目標集團於二零一四年三月三十一日之 淨資產(附註(ii)(a))	74,944	
物業之公平值(附註(ii)(a))	3,670,160	
	<u>3,745,104</u>	
物業之公平值盈餘產生之 遞延稅項負債(附註(ii)(b))	(383,259)	
	<u>(383,259)</u>	
所收購已識別資產及所承擔負債之 公平值總額(附註(ii))		<u>3,361,845</u>
暫定商譽(附註(iii))		<u><u>276,204</u></u>

- (i) 根據於二零一四年六月三日訂立之購股協議及購買權協議，本集團已同意按暫定代價344,512,199歐元(相當於約3,638,048,821港元)(可予本通函所載之最終釐定調整)收購目標集團及該物業。該代價將由銀行借貸及股東貸款撥付，載列如下：
- a) 本集團已就175,000,000歐元(相當於約1,848,000,000港元)之墊款自一間法國金融機構取得具法律約束力之要約，以支付該代價，墊款按三個月歐元同業拆借利率加每年220個基準點的息差以及其他強制成本(如有)計息。此外，本集團將與金融機構訂立適當對沖協議，以涵蓋按100%融資金額的最高利率1.3%(扣除息差前)計息的貸款到期前的利率風險。
- b) 於二零一四年六月三日，本公司與Most Honor訂立貸款協議，據此，Most Honor同意向本集團提供本金額可達280,000,000美元(相當於約2,170,000,000港元)之貸款，以支付有關收購事項之款項，該貸款將以本公司附屬公司Crown Value之全部已發行股本之抵押作擔保。本公司董事估計，約1,790,048,821港元之代價將於最後實際可行日期由股東貸款撥付。該貸款按年利率4%計息。
- (ii) 於收購事項完成後，目標集團之可識別資產及負債將根據香港財務報告準則第3號以會計購買法按公平值於備考財務資料入賬。
- a) 就備考財務資料而言，本公司董事已根據本通函附錄七所列由利駿行測量師有限公司發佈之物業估值報告(「估值報告」)對該物業於二零一三年十二月三十一日之公平值進行估計，載列如下：

	千港元
根據估值報告所載之公平值(1)	3,696,000
減：目標集團物業、廠房及設備於二零一四年三月三十一日之賬面值(2)	<u>(25,840)</u>
該物業之公平值	<u><u>3,670,160</u></u>

- (1) 公平值350,000,000歐元(相當於約3,696,000,000港元)乃摘錄自本通函附錄七之該物業估值報告；
  - (2) 假設目標集團物業、廠房及設備於二零一四年三月三十一日之公平值與其賬面值2,447,000歐元(相當於約25,840,000港元)相若。
- b) 根據法國之適用稅率33.33%，該物業之公平值盈餘產生之相關遞延稅項負債為383,259,000港元。
- (iii) 就本備考財務資料而言，本公司董事已根據香港會計準則第36號「資產減值」(「香港會計準則第36號」)按備考基準評估暫定商譽是否於二零一三年十二月三十一日出現任何減值並認為自收購事項產生之暫定商譽於二零一三年十二月三十一日(假設收購事項於同日完成)並無出現減值跡象。

本公司董事將於其後報告期間根據香港會計準則第36號之規定採用貫徹會計政策及主要假設評估暫定商譽是否出現減值。

即使將於日後會計期間進行減值評估，鑒於通函日期及本集團於收購事項完成後首份財務報表的結算日，預期商譽減值評估不會有任何重大變動。因此，本公司董事認為，預期於收購事項完成後首份財務報表不會有重大商譽減值。

具體而言，因未進行正式估值，董事並無(i)確認任何無形資產，(ii)對目標集團之可識別資產及負債作出必要之公平值調整，及(iii)考慮相關稅務影響。本公司目前正識別及釐定目標集團及該物業之可識別資產(包括無形資產)及負債之公平值。

編製本備考財務資料所用之目標集團及該物業之可識別資產及負債之公平值可能會與可識別資產(包括無形資產)及負債之最終金額有重大差異及於完成日期將就收購事項確認之商譽可能與本通函所述之估計金額有重大差異。此外，確認無形資產以及對其他可識別資產及負債作出之公平值調整或會產生額外攤銷及折舊費用，並對本集團之財務表現構成其他影響。

4. 於收購事項完成後，本集團將自物業賣方收回租賃按金9,949,000歐元(相當於約105,061,000港元)並以現金及現金等價物償還應付股份賣方款項1,170,000歐元(相當於約12,355,000港元)及來自股份賣方之貸款11,569,000歐元(相當於約122,169,000港元)。
5. 有關調整指本集團就收購事項應付之估計交易成本約41,184,000港元和估計交易稅約134,958,000港元。交易成本將由本集團所持現金支付，交易稅將由附註3b所提及的股東貸款支付。預期該調整不會對經擴大集團之綜合損益表、綜合全面收益表及綜合現金流量表產生持續影響。

就備考綜合財務狀況表而言，假設該交易成本將於二零一三年十二月三十一日以現金支付。

6. 有關調整指將物業賣方向OpCo租賃物業之租金收益剔除。截至二零一三年十二月三十一日止年度，上述租賃產生之租金收入為13,105,000歐元(相當於約138,389,000港元)，乃摘錄自本通函附錄三—該物業之未經審核財務資料。

此外，就備考綜合損益表而言，目標集團自直接控股公司、股份賣方籌措貸款產生之融資成本通過假設該貸款已於二零一三年一月一日償還予以對銷。



7. 有關調整指附註(i)(a)所述銀行借貸及附註(i)(b)所述來自股東之貸款之年度估算利息開支，分別按於二零一三年一月一日之未償還本金額乘以實際年利率3.85%及4.0%計算。預期該調整將對經擴大集團之綜合損益表、綜合全面收益表及綜合現金流量表產生持續影響。
8. 該物業之額外折舊約29,361,000港元及相關遞延稅項抵免約3,066,000港元乃來自上文附註4所述之確認該物業之公平值及遞延稅項負債。預期該調整將對經擴大集團之綜合損益表、綜合全面收益表及綜合現金流量表產生持續影響。

為編製備考綜合損益表，本公司董事按60%及40%之比率於永久擁有權土地部份與樓宇部份之間分配附註3(ii)(a)所述之該物業公平值約3,670,160,000港元。此外，本公司董事採納有關政策，該政策規定採納永久擁有權土地不予折舊及樓宇之折舊乃以直線法按50年之估計使用年期計算。公平值分配比率及建築物使用年期可能與於完成日期就收購事項進行之最終評估有重大差異。

以下為安永會計師事務所(香港執業會計師)發出之報告全文，以供載入本通函：



致開源控股有限公司  
(於百慕達註冊成立之有限公司)  
之董事

吾等已完成受聘進行之查證工作，以就開源控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)之備考財務資料之編製作報告。備考財務資料由貴公司董事(「董事」)編撰，僅供說明之用。備考財務資料包括貴公司於二零一四年八月二十九日刊發之通函(「通函」)第IV-2至IV-8頁所載，於二零一三年十二月三十一日之備考綜合財務狀況表、截至二零一三年十二月三十一日止年度之備考綜合損益表、備考綜合全面收益表及備考綜合現金流量表以及相關附註(「備考財務資料」)。董事編撰未經審核備考財務資料所依據之適用準則於通函附錄四第A節闡述。

備考財務資料由董事編撰，以供說明貴集團之非常重大收購事項(以下統稱「收購事項」)(包括建議收購MCE OpCo HoldCo(「HoldCo」，連同其附屬公司統稱「目標集團」)之全部已發行股本及收購目標集團使用之物業(「該物業」))對貴集團於二零一三年十二月三十一日之財務狀況以及貴集團截至二零一三年十二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二零一三年十二月三十一日及二零一三年一月一日完成。作為此過程之一部分，有關貴集團財務狀況、財務表現及現金流量之資料乃由董事摘錄自貴集團截至二零一三年十二月三十一日(刊發審核報告當日)止年度之綜合財務報表。有關目標集團財務狀況、財務表現及現金流量之資料乃由董事摘錄自目標集團截至二零一三年十二月三十一日止年度及截至二零一四年三月三十一日止三個月之綜合財務報表(已於通函附錄二就此刊發會計師報告)。

#### 董事對備考財務資料之責任

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4.29段之規定，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「編製供載入投資通函內之備考財務資料」(「會計指引第7號」)，編製備考財務資料。

### 申報會計師之責任

吾等之責任為根據上市規則第4.29(7)段之規定，對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而由吾等於過往發出之報告，除於刊發報告當日對該等報告之發出對象所承擔之責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等乃根據香港會計師公會頒佈之香港查證準則第3420號「受聘查證以就招股章程所載備考財務資料之編製作報告」進行查證工作。該準則要求申報會計師須遵守職業道德規範，並規劃並實程序，以就董事是否已根據上市規則第4.29段之規定並參照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，取得合理查證。

就是次聘約而言，吾等概不負責就於編製備考財務資料時所用之任何歷史財務資料更新或重新發出任何報告或意見，吾等於受聘進行查證之過程中，亦無就編製備考財務資料所使用之財務資料進行審核或審閱。

通函所載之備考財務資料，僅旨在說明收購事項對貴集團未經調整財務資料之影響，猶如收購事項已於經選定較早日期進行，以便說明。故此，吾等概不就收購事項之實際結果會否如所呈列者發生作出任何擔保。

就備考財務資料是否已按適當準則妥善編製而作出報告之合理受聘查證，涉及進程序評估董事在編製備考財務資料時所用之適用準則，有否提供合理準則，以顯示直接歸因於交易之重大影響，以及就下列各項提供充分而適當之憑證：

- 相關備考調整是否就該等準則帶來適當影響；及
- 備考財務資料是否反映未經調整財務資料之調整之適當應用。

所選程序視乎申報會計師之選擇，當中已考慮到申報會計師對貴集團性質之理解、與備考財務資料之編製有關之收購事項，以及其他相關受聘查證狀況。

此查證聘約亦涉及評估備考財務資料之整體呈列情況。

吾等相信，吾等所得之憑證充分及恰當，可為吾等之意見提供基準。

#### 意見

吾等認為：

- (a) 備考財務資料已按所述基準妥善編製；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就備考財務資料而言，根據上市規則第4.29(1)段披露之該等調整均屬恰當。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

二零一四年八月二十九日

## A. 本集團管理層討論及分析

下文為摘錄自本公司截至二零一三年十二月三十一日止三個財政年度各年年報的本集團管理層討論及分析(「**管理層討論及分析**」)。下文所用詞彙與管理層討論及分析所定義者具相同涵義。此外，下文所述所有頁次／章節／附錄乃指管理層討論及分析之頁碼／章節／附錄。

### (a) 截至二零一三年十二月三十一日止年度

#### 業務回顧

本集團之收益由上年度約659,000,000港元增加14.9%至757,500,000港元。收益增加主要由於熱能供應分部及來自買賣鐵礦石及鋼鐵製造相關材料(「**鐵礦石及其他材料**」)之收益貢獻增加所致。本集團於本年度錄得虧損97,000,000港元，而上年度則錄得虧損1,079,900,000港元。本年度錄得虧損主要由於中國鋼鐵業情況不穩定，以致(i)從事鋼鐵製造及買賣之聯營公司(「**該等聯營公司**」)出現投資減值；及(ii)應佔該等聯營公司經營虧損。於本年度，本公司擁有人應佔虧損淨額為104,900,000港元，較上年度之1,066,800,000港元減少90.2%。本年度之每股基本及攤薄虧損為1港仙，而上年度之每股基本及攤薄虧損則為10港仙。

於本年度，本集團之業務分部回顧如下：

#### 鋼鐵製造及買賣

##### 概覽

鑑於中國鋼鐵業面對產能過剩等持續的結構性問題，加上經濟溫和增長導致鋼鐵產品之需求薄弱，以致本集團從事鋼鐵製造及買賣之聯營公司日照鋼鐵有限公司、日照型鋼有限公司及日照鋼鐵軋鋼有限公司於二零一三年繼續奮鬥經營。年內，本集團分佔該等聯營公司之虧損2,900,000港元，而上年度則為虧損654,400,000港元。

### 減值撥備

於二零一三年十二月三十一日，由於中國鋼鐵業情況仍然不穩定，故本集團就於該等聯營公司之投資作出減值測試。有關減值詳情於二零一三年年報財務報表附註之附註21披露。

### 若干固定資產會計估計之變動

根據本公司於二零一三年十二月六日作出之公告，日照鋼鐵控股於審閱實際狀況後，已重新評估並修訂該等聯營公司若干固定資產之估計可用年期，有關固定資產估計可用年期之變動自二零一三年七月一日起生效，列作會計估計之變動，並採用未來適用法處理。因此，該等聯營公司於截至二零一三年十二月三十一日止前六個月之折舊開支有所減少。

### 買賣鐵礦石及其他材料

本集團來自買賣鐵礦石及其他材料之收益為432,600,000港元，較上年度的413,700,000港元增加4.6%。年內，本集團保持警惕，小心謹慎地進行鐵礦石及其他材料之買賣業務。由於環球市場情況難以預料，加上買賣鐵礦石及其他材料之毛利率未如理想，故此本集團已於本年度第四季起終止經營有關買賣業務，並集中分配資源至更有利的商機，致力提升股東回報。於二零一三年十二月，本集團收購了一間位於香港上環的酒店。有關收購詳情於下文酒店經營分部披露。

### 熱能供應

本集團位於中國天津的熱能供應附屬公司於梅江區、金廈新都區及西青南河區（「三個地區」）經營熱能供應項目，有關附屬公司繼續為本集團貢獻穩定的熱能供應收益。年內，本集團來自熱能供應分部之收益為323,600,000港元，而上年度則為245,300,000港元。收益上升主要由於三個地區推出新發展項目以致熱能使用量上升帶動熱能接駁費用及熱能供應費用均告上升所致。儘管收益增加，本集團之熱能供應設施仍有待應用至具效益之水平，以達致規模經濟效益。年內，本集團錄得分部收益約30,400,000港元，而上年度則錄得虧損約47,100,000港元。

### 物業投資

本集團出售了其於高達之全數權益(「出售事項」)。高達持有BCIL全部股本，而BCIL為上海地下商城有限公司(「地下商城」)之外方股東。出售事項已於二零一三年六月二十六日完成，本集團錄得虧損約2,700,000港元。於出售事項進行後，匯兌儲備18,300,000港元於年內由其他全面收入重新分類至損益表。本年度來自已終止業務之純利為14,400,000港元。鑑於出售事項讓本集團得以變現地下商城之投資，提升營運資金狀況及增加流動現金，故此出售事項符合本公司及股東之整體利益。有關出售事項之進一步詳情於二零一三年年報財務報表附註之附註13披露。

### 酒店經營

本集團不斷尋求擴大業務組合，務求擴展收益來源。鑑於香港旅遊業表現強勁，本集團因而認為收購位於香港的酒店可拓闊本集團之收入來源。於二零一三年十二月二十日，本集團完成收購A6 Limited、Hotel de EDGE Management Limited及Hotel de EDGE Limited(「酒店集團」)全部已發行股本。酒店集團擁有及營運晉逸海景精品酒店(前稱「隆堡滿景酒店」)，晉逸海景精品酒店乃位於香港上環設有90間客房的精品酒店。鑑於地下鐵路港島西線車站將於二零一四年通車，本集團認為晉逸海景精品酒店可受惠於上環區之持續發展。有關收購交易之進一步詳情於二零一三年年報財務報表附註之附註39披露。年內，本集團來自酒店經營之收益為1,300,000港元(二零一二年十二月三十一日：無)。

### 放債人牌照

本公司間接全資附屬公司開源融資有限公司(前稱申盈有限公司)已獲授放債人牌照，自二零一三年十一月七日起可在香港從事放債業務。本集團認為，開拓放債業務將可提供另一收入來源，將本公司股東回報提升至最高水平。在作出放債人牌照申請後，放債市場情況突變，本集團定當小心謹慎進行放債業務。截至最後實際可行日期，本集團仍未開展放債業務。

## 前景

### 鋼鐵製造及買賣

中國鋼鐵業之競爭仍然相當激烈，且市場參與者較為分散。預期產能過剩之問題將會繼續抑壓業界的整體毛利率。從樂觀的一面看來，全球鐵礦石之價格自二零一三年十二月起呈現下跌趨勢，加上中國持續推行新城鎮化策略，或可於二零一四年推高鋼鐵需求。長遠而言，中國鋼鐵業講求研發，本集團之該等聯營公司全情投入新產品開發，務求在業內保持競爭力。

### 熱能供應

本集團之熱能供應分部與區內新物業開發項目成正相關。隨著天津市於二零一三年取得可觀的國內生產總值增長，預期本集團來自三個地區之熱能供應業務收益將可受惠於該等地區推出的新物業開發項目。

### 酒店經營

本集團對香港及全球旅遊業之前景深表樂觀，而新的酒店經營分部將為本集團進一步發展收益基礎確立穩固的根基。在收購晉逸海景精品酒店之後，本集團一直致力在多個地區(包括但不限於亞洲及歐洲)物色其他相關投資良機。

## 展望

儘管預期二零一四年中國經濟將繼續充斥著不明朗因素及出現增長放緩，本集團仍將不斷檢討、鞏固及(如有需要)重組其現有業務，全力提升及增進持份者之回報。與此同時，本集團將不斷尋求在世界各地擴大業務組合，務求擴展及鞏固收益來源。

### 流動資金及財務資源

於二零一三年十二月三十一日，本集團之資產總值及資產淨值分別約3,806,600,000港元及3,017,100,000港元，於二零一二年十二月三十一日則分別約為3,679,800,000港元及2,766,000,000港元。於二零一三年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘為約196,800,000港元(二零一二年十二月三十一日：530,400,000港元)，較上年度減少62.9%。於本年度，流動資產總值減少53.0%至約382,200,000港元(二零一二年十二月三十一日：813,100,000港元)。於二零



一三年十二月三十一日，本集團之未償還銀行及其他借貸約6,400,000港元(二零一二年十二月三十一日：34,000,000港元)，全部均於一年內到期償還。於二零一三年十二月三十一日，本集團之流動負債淨額為約214,900,000港元(二零一二年十二月三十一日：流動資產淨額12,100,000港元)。於二零一三年十二月三十一日，本集團資產負債比率(總借貸／資產總值)繼續維持於低水平3.3%(二零一二年十二月三十一日：4.0%)。根據本公司於二零一三年十二月十八日作出之公告，嘉良投資有限公司(「認購方」，280,000,000港元之可換股債券(「可換股債券」)之唯一持有人)向本公司發出一份兌換通知，以每股轉換股份0.15港元之轉換價，將可換股債券悉數轉換為轉換股份。於二零一三年十二月二十日，本公司向認購方配發及發行1,866,666,666股轉換股份，佔本公司經擴大已發行股本約14.61%。隨後，認購方成為本公司最大股東。

### 收購及出售

年內，本公司向一名第三方出售其於高達之全部權益，代價為130,000,000港元。高達持有BCIL之全部已發行股本。BCIL為地下商城之外方股東。有關出售高達之詳情於二零一三年年報財務報表附註之附註13披露。

### 外匯風險

本集團業務位於中國。有關該等業務之貸款及借貸大多以當地貨幣計值，以配合相關地方開支，從而降低外匯波動產生之風險。然而，由於本集團總辦事處之營運支出以港元產生，或會由於人民幣幣值波動而於換算及兌換人民幣與港元時產生外匯風險。此外，本集團來自天津市供熱發展有限公司旗下一間附屬公司之小部分借貸以美元計值，可能因人民幣兌美元匯價波動而產生外匯風險。然而，由於人民幣不可自由兌換為其他外幣，加上並無可被廣泛應用而具成本效益之對沖工具，故本集團於本年度並無進一步實行對沖，亦無採用任何金融工具作為對沖用途。

本集團將不時審視及監察外匯風險，並於合適及需要時考慮作出外匯對沖安排。

### 或然負債

本集團就其持有16%股權之天津市津熱物流有限公司獲授之銀行貸款50,877,000港元，向一間銀行提供無償擔保。由於董事相信不大可能須流出資金以償付責任，故本集團並無於財務報表作出或然負債撥備。

### 本集團資產抵押

於二零一三年十二月三十一日，合共10,400,000港元之定期存款已作質押，作為若干應付票據之抵押品(二零一二年十二月三十一日：無)。

### 僱員及酬金

於二零一三年十二月三十一日，本集團共有209名僱員(二零一二年十二月三十一日：187名)。本集團定期檢討薪酬政策，以確保酬金及福利待遇符合市場水平。除基本薪酬外，本集團亦提供其他僱員福利，包括花紅、強制性公積金計劃及醫療計劃。此外，董事會可酌情讓本集團授出購股權予合資格僱員及參與人士。

## (b) 截至二零一二年十二月三十一日止年度

### 業務回顧

本集團之收益為659,000,000港元，較上年度約331,000,000港元增加99.1%，主要由於來自買賣鐵礦石之收益增加所致。本集團本年度虧損為1,079,900,000港元，較上年度虧損400,500,000港元上升169.6%。本年度虧損主要由於(i)因中國鋼鐵行業持續衰退導致本集團於聯營公司之投資出現減值；(ii)分佔主要因中國鋼鐵產品毛利率持續縮減令聯營公司所產生之經營虧損；(iii)因本集團重新分類一間位於上海之共同控制實體之權益之賬面值至持作待出售之公平值而導致之減值；及(iv)因生產及經營成本上升導致本集團之熱能供應分部產生經營虧損所致。本集團股東應佔虧損淨額為1,066,800,000港元，較上年度388,900,000港元增加174.3%。本年度之每股基本及攤薄虧損為10港仙，而上年度每股基本及攤薄虧損則為4港仙。

本年度本集團業務分部回顧如下：

#### 鋼鐵製造及買賣

於二零一二年，中國經濟環境，尤其對鋼鐵買賣市場而言甚為艱難。中國政府持續採取措施，控制住宅物業購買及物業價格，因而令下游鋼鐵產品需求減少。此外，如鐵礦石等原材料價格持續上漲，收緊中國聯營公司之毛利率。儘管節省成本措施及提升生產工序有助抵銷成本上漲壓力，惟聯營公司於本年度仍錄得虧損。本集團應佔聯營公司虧損為654,400,000港元，較上年度330,000,000港元上升98.3%。中國物業發展商一直關注中國政府對中國物業市場之取向，因而導致二零一二年私營行業的鋼鐵使用下降。中國鋼鐵業持續衰退及聯營公司的經營虧損乃是對本集團之指標，顯示聯營公司之投資須進行減值測試，原因為於聯營公司之投資之賬面值有可能未能收回。誠如本公司日期為二零一二年十二月二十八日之公告所載，本公司收到日照鋼鐵控股集團有限公司(其為聯營公司之控股股東)之通知其可能進行建議壓縮產能計劃以調整其年產能(大部份由聯營公司進行)。有關減值以及建議壓縮產能計劃之進一步詳情於二零一二年年報財務報表附註之附註22中披露。

本集團冀望擴闊其收入來源。本集團自二零一一年起一直開始買賣鐵礦石，截至二零一一年十二月三十一日止年度，本公司買賣鐵礦石錄得149,000,000港元之收益。於本年度，來自買賣鐵礦石之收益為413,700,000港元，較上年度增加177.7%。本集團將致力伺機加強商品買賣作為經常性收入來源。

#### 熱能供應

熱能供應為中國北部不可或缺之公共事業服務，本集團之熱能供應分部於天津市西南部邊壤經營熱能供應項目。於本年度，位於天津市三個地區之熱能供應項目繼續為本集團於本年度貢獻穩定熱能供應收益。本集團於本年度自熱能供應分部錄得之收益為245,300,000港元，較上年度182,000,000港元增加34.8%。收益增加主要由於於本集團從事熱能供應之附屬公司所管理之區域展開新物業計劃，而帶來熱能連接費用增加所致。儘管收益增加，本

集團之熱能供應分部仍面對營運成本以及如煤炭等主要原材料成本上漲之挑戰。此外，熱能供應設施之使用仍有待達致經濟規模水平。因此，本集團於本年度錄得來自熱能供應分部之分部虧損為47,100,000港元，較上年度分部虧損21,500,000港元上升119.1%。

#### 物業投資

地下商城於中國上海經營地下商城。縱然面對毗鄰其他購物中心租金極為嚴峻之競爭，地下商城仍能於二零一二年差不多全面租出。於本年度，地下商城所錄得之收益為59,100,000港元，較上年度59,000,000港元增加0.17%。本集團於本年度應佔之純利為94,000港元，較上年度1,600,000港元減少94.1%。誠如本公司於二零一三年一月二十五日之公告所載，本集團有意出售其於地下商城之全部權益。因此，本集團於地下商城之投資已獲分類為待出售資產組別，並於綜合財務狀況表中獨立呈報。本集團於本年度錄得持作出售之出售組別減值為44,400,000港元(二零一一年十二月三十一日：無)。

#### 前景

##### 鋼鐵製造及買賣

預期中國對物業市場之嚴厲取向將壓抑鋼鐵產品之需求。本集團注意到鋼鐵產品價格已由二零一二年第四季從谷底回升，但鋼鐵產品價格趨勢於二零一三年仍為未知之數。鋼鐵供求間之落差將繼續影響鋼鐵產品價格。同時，本集團聯營公司之毛利率將須繼續受原材料價格高企所拖累，邊際銷售利潤仍然偏低。本集團之聯營公司將採取嚴謹之減省成本措施及增強工序效益以維持於業內之競爭力。本集團之鐵礦石買賣業務於過往兩年錄得驕人業績。當前環球鐵礦石需求仍不明朗，鐵礦石價格未來趨勢難以預料。本公司將繼續專注於此業務分部為本集團創造可持續發展。

##### 熱能供應

本集團之熱能供應分部乃依賴區內啟動之新物業發展項目以帶來熱能供應收入。天津市毗鄰北京，經濟發達，乃為高檔物業之前沿基地。憑藉其位置靠近首都，一旦天津市物業發展市場發展蓬勃，預計本集團之熱能供應分

部將蒙受裨益。惟與此同時，天津房地產市場可能仍要長期面對艱難環境，本集團之熱能分部表現將繼續面對原材料及經營成本價格上漲所影響。

### 物業投資

雖然中國政府一直實施新措施以壓抑中國住宅物業市場之投機投資活動，惟中國商業物業市場之投資前景仍然充滿生機。本集團將繼續監察中國商業物業市場前景，並對所有潛在物業投資機會採取審慎態度。

### 流動資金及財務資源

於二零一二年十二月三十一日，本集團之資產總值及資產淨值分別約3,679,800,000港元及2,766,000,000港元，於二零一一年十二月三十一日則分別為4,751,300,000港元及3,853,700,000港元。於二零一二年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘約530,400,000港元(二零一一年十二月三十一日：459,800,000港元)，較去年增加15.4%。於本年度，流動資產總額增加3.8%至約813,100,000港元(二零一一年十二月三十一日：783,300,000港元)。於二零一二年十二月三十一日，本集團之尚未償還銀行及其他借貸約34,000,000港元(二零一一年十二月三十一日：21,700,000港元)，全部為於一年內到期償還。於二零一二年十二月三十一日，本集團之流動資產淨額約12,100,000港元(二零一一年十二月三十一日：流動資產淨額279,300,000港元)。於二零一二年十二月三十一日，本集團資產負債比率(總借貸／資產總值)為4.0%(二零一一年十二月三十一日：2.9%)，繼續維持於低水平。

### 收購及出售

於本年度，本集團並無重大收購或出售附屬公司或聯營公司。

### 外匯風險

本集團業務均位於中國。有關該等業務之貸款及借貸大多以當地貨幣計值，以配合相關地方開支，從而降低外匯波動產生之風險。然而，由於本集團總辦事處之營運支出以港元產生，故可能由於人民幣幣值波動而於換算及兌換人民幣與港元時產生外匯風險。此外，本集團來自天津市供熱發展有限公司旗下一間附屬公司之小部分借貸以美元計值，故可能因人民幣兌美元

匯價波動而產生外匯風險。然而，由於人民幣不可自由兌換為其他外幣，加上並無可被廣泛應用而具成本效益之對沖工具，故本集團於本年度並無進一步實行對沖，亦無採用任何金融工具作為對沖用途。本集團將不時審視及監察外匯風險，並於合適及需要時考慮作出外匯對沖安排。

### 或然負債

本集團就授予本集團持有16%股本權益之天津市津熱物流有限公司為數49,333,000港元之貸款，向一間銀行提供無抵押擔保。由於董事相信不大可能須流出資金以償付責任，故本集團並無於財務報表就或然負債作出撥備。

### 本集團資產抵押

於二零一二年十二月三十一日，本集團概無抵押資產(二零一一年十二月三十一日：零)。

### 僱員及酬金

於二零一二年十二月三十一日，本集團有187名僱員(二零一一年十二月三十一日：161名)。本集團定期檢討薪酬政策以確保酬金及福利待遇符合市場水平。除基本薪酬外，本集團亦提供其他僱員福利，包括花紅、強制性公積金計劃及醫療計劃。董事會可酌情讓本集團向合資格僱員及參加者授出購股權。

## (c) 截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 業務回顧

本年度，本集團之收益為331,000,000港元，較去年約120,100,000港元增加約210,900,000港元。收益增加乃主要源自本集團於本年度開始之鐵礦石買賣及於中國天津之熱能供應業務。本年度，本集團錄得虧損約400,500,000港元，而去年則錄得虧損約23,000,000港元，此乃主要由於本集團分佔聯營公司之虧損，原因為鋼鐵市場疲弱，加上原材料價格及其他生產成本上漲，尤以二零一一年第四季度為甚。本集團之熱能供應業務持續受到中國天津市房地產開發之步伐持續減慢所影響。於本年度，本公司擁有人應佔虧損為388,900,000港元，去年則錄得溢利101,200,000港元。每股基本及攤薄虧損為4港仙，而去年每股基本及攤薄盈利為1港仙。

本年度本集團業務分部回顧如下：

#### 鋼鐵製造及買賣

中國鋼鐵買賣市場倒退，以二零一一年第四季度尤甚，對本集團聯營公司造成不利影響。原材料及生產成本上漲，鋼鐵產品需求呆滯，導致聯營公司之邊際溢利收窄。於本年度，聯營公司之產量維持於理想水平。於本年度，來自聯營公司之虧損淨額為330,000,000港元，而去年則為本集團帶來溢利貢獻約293,500,000港元。據本公司二零一一年中期報告所披露，本集團將發掘商機，以擴展業務至鐵礦石及鋼鐵生產相關物料之買賣業務。於本年度，本集團錄得來自鐵礦石買賣之收益149,000,000港元(二零一零年十二月三十一日：零)，並將繼續發展此業務分部，藉此增強客戶基礎。

#### 熱能供應

本集團於中國天津從事熱能供應之附屬公司經營三個供熱項目，均位於三個區之西南邊陲地區。儘管中國政府推行限制購房及信貸緊縮政策對物業市場氣氛造成打擊，本集團熱能供應業務仍產生收益約182,000,000港元，去年則約為120,100,000港元。儘管收益增加，本集團之熱能供應設施尚未應用至有效水平，此乃由於發熱固定成本架構缺乏彈性。於本年度，本集團從事熱能供應之附屬公司之分部虧損約為21,500,000港元，較去年分部虧損186,900,000港元下降165,400,000港元。

#### 物業投資

於本年度，本集團完成出售本公司之全資附屬公司External Fame Limited，出售詳情於二零一一年年報財務報表附註之附註12披露。於上海，地下商城之業務保持穩健，於本年度錄得收益約59,000,000港元(二零一零年十二月三十一日：約55,000,000港元)。實施成本控制措施使地下商城於本年度貢獻溢利約1,600,000港元，而去年則錄得溢利600,000港元。

## 前景

### 鋼鐵製造及買賣

需求呆滯，經濟增長放緩，令中國鋼鐵產品價格持續面對重重挑戰。鋼鐵製造之原材料、能源及其他生產成本持續高企，此等成本亦未能完全轉嫁予消費者。本集團聯營公司將步步為營，在發展業務採取審慎方針，並投入不懈努力，致力於存貨控制、節能與循環再用，務求在芸芸對手中保持競爭優勢。本集團於二零一一年下半年開展買賣鐵礦石業務，並對成績感到滿意。即使近期全球鐵礦石價格因預期全球鐵礦產能擴充及不穩定需求而有所波動，本集團對鐵礦石買賣業務仍然充滿信心。於二零一二年，本集團將採取審慎有序的策略持續開拓鐵礦石買賣業務。

### 熱能供應

預期本集團於天津市之業務將因中國政府推行限制購房及信貸緊縮政策而面對困境。本集團於天津市之業務仍受到經營成本上升之影響。然而，熱能供應為不可或缺之公共服務，將為本集團帶來穩定收益來源。本集團銳意抓緊天津市隨著經濟復甦而蓬勃發展所帶來之商機。

### 物業投資

中國的物業市場充斥不明朗因素，本集團將不斷監控市況，不時檢討其物業投資組合，以掌握市場機遇並盡量提高回報。

### 流動資金及財務資源

於二零一一年十二月三十一日，本集團之資產總值及資產淨值分別約4,751,300,000港元及3,853,700,000港元，於二零一零年十二月三十一日則分別為4,674,900,000港元及3,791,300,000港元。於二零一一年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘以及已抵押銀行存款合共約459,800,000港元(二零一零年十二月三十一日：225,800,000港元)，增幅為103.6%，主要由於發行可換股債券。於本年度，流動資產相應增加78.1%至約783,300,000港元(二零一零年十二月三十一日：439,800,000港元)。於二零一一年十二月三十一日，本集團之尚未償還銀行及其他借貸約21,700,000港元(二零一零年十二月三十一日：80,000,000港元)，其中約19,100,000港元於一年內到期償還。於二零一一年十二月三十一日，流動資產淨額約279,300,000港元(二零一零年十二月三十一日：



流動負債淨額268,200,000港元)。於二零一一年十二月三十一日，本集團資產負債比率(總借貸／資產總值)為2.9%(二零一零年十二月三十一日：4.0%)，繼續維持於低水平。

#### 收購及出售

- (a) 於本年度，本公司之全資附屬公司環球策略國際有限公司已向Sheng Yuan Financial Services Group Limited (「SYFSGL」)出售其於其全資附屬公司開源證券有限公司之全部權益，代價為17,700,000港元。SYFSGL為盛源控股有限公司(「盛源控股」)之全資附屬公司，其已發行股份於聯交所上市，於最後實際可行日期本公司一名董事於當中持有62.39%股本權益。
- (b) 於本年度，本公司之全資附屬公司Eland Success Limited已向一名獨立第三方出售其於其全資附屬公司External Fame Limited之全部權益，總代價為72,000,000港元。

#### 外匯風險

本集團業務均位於中國。有關該等業務之貸款及借貸大多以當地貨幣計值，以配合相關地方開支，從而降低外匯波動產生之風險。然而，由於本集團總部之營運支出以港元產生，或會由於人民幣幣值波動而於換算及兌換人民幣與港元時產生外匯風險。此外，本集團來自天津供熱旗下一間附屬公司之小部分借貸以美元計值，故可能因人民幣兌美元匯價波動而產生外匯風險。然而，由於人民幣不可自由兌換為其他外幣，加上並無可被廣泛應用而具成本效益之對沖工具，故本集團於本年度並無進一步實行對沖，亦無採用任何金融工具作為對沖用途。本集團將不時審視及監察外匯風險，並於合適及需要時考慮作出外匯對沖安排。

#### 或然負債

本集團就授予本集團持有16%股本權益之天津市津熱物流有限公司61,675,000港元之貸款，向一間銀行提供無償擔保。由於董事相信不大可能須流出資金以償付責任，故本集團並無於財務報表作出或然負債撥備。

#### 本集團資產抵押

於二零一一年十二月三十一日，本集團概無抵押資產以獲得銀行融資(二零一零年十二月三十一日：17,647,000港元)。

### 僱員及酬金

於二零一一年十二月三十一日，本集團約有161名僱員(二零一零年十二月三十一日：226名)。除基本薪酬外，本集團亦提供其他僱員福利，包括醫療計劃及強制性公積金計劃。此外，本集團採納購股權計劃以鼓勵及獎勵對本集團之經營成就作出貢獻之合資格參與人士。

## B. HOLDCO及OPCO之管理層討論及分析

下文載列截至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三月三十一日止三個月HoldCo及OpCo(「MCE集團」)之管理層討論及分析：

### 截至二零一一年十二月三十一日止年度

#### 營運回顧

截至二零一一年十二月三十一日止年度，MCE集團錄得營業額約34,900,000歐元、毛利約817,000歐元及純利約514,000歐元。MCE集團之營業額(包括住宿收益、食物及飲料以及其他酒店服務收費)較二零一零年輕微增加約3%。住宿收益佔年內總營業額約79.7%。於二零一一年，酒店之平均入住率約為88.2%及每晚平均房費約為450歐元，而於二零一零年分別約為85.5%及449歐元。銷售成本約為34,100,000歐元，主要包括酒店經營租賃付款約12,600,000歐元、償付予酒店管理人之開支約7,400,000歐元、酒店管理人收取之管理費、專利費及營銷費約2,800,000歐元、折舊約1,400,000歐元及其他開支約9,900,000歐元。其較去年約33,300,000歐元增加約728,000歐元或約2.2%。

#### 重大收購及出售

MCE集團於年內並無任何重大收購及出售。

#### 流動資金及財務資源

MCE集團於二零一一年十二月三十一日之借貸總額約為11,700,000歐元，包括銀行透支約100,000歐元及股份賣方授予之貸款約11,600,000歐元。銀行透支不計息及按要求償還。來自股份賣方之貸款按倫敦同業銀行拆息利率(「倫敦同業銀行拆息利率」)之年利率計息，每年最高6厘及須於貸款支取日期起

計十年內償還。同日，MCE集團擁有現金及銀行結餘約5,300,000歐元，資產負債比率(按長期債務與權益比率計算)及流動比率分別約為1.44倍及1.83倍。

### 資產抵押

HoldCo於二零一一年十二月三十一日抵押附屬公司OpCo之股份予其同系附屬公司物業賣方，以擔保所有將到期或根據酒店主要設施之租賃合約可能須由OpCo支付之款項。

### 或然負債

MCE集團於二零一一年十二月三十一日並無任何重大或然負債。

### 僱員

MCE集團於二零一一年十二月三十一日並無任何僱員。根據管理協議，Marriott Hotels Manager France SAS(及其關連實體)承諾就酒店之有效管理提供所需僱員。

### 外幣風險

由於大部分交易及大部分資產及負債以歐元列值，故匯率波動不會令MCE集團遭受重大風險。然而，來自酒店管理人之收益及向其支付之開支部分以美元結算。截至二零一一年十二月三十一日止年度，MCE集團錄得匯兌虧損淨額約14,000歐元。

### 截至二零一二年十二月三十一日止年度

#### 營運回顧

年內，MCE集團錄得營業額約37,000,000歐元(二零一一年：約34,900,000歐元)，較二零一一年增加約6.0%，及毛利約1,200,000歐元(二零一一年：約817,000歐元)。營業額增加主要由於酒店於二零一二年之平均入住率及每晚平均房費增加，分別約為88.7%(二零一一年：約88.2%)及486歐元(二零一一年：450歐元)。銷售成本約為35,800,000歐元(二零一一年：約34,100,000歐元)，較去年增加約5.0%，主要包括酒店經營租賃付款約13,000,000歐元(二零一一年：約12,600,000歐元)、償付予酒店管理人之開支約8,100,000歐元(二零一

年：約7,400,000歐元)、酒店管理人收取之管理費、專利費及營銷費約3,000,000歐元(二零一一年：約2,800,000歐元)、折舊約1,400,000歐元(二零一一年：約1,400,000歐元)及其他開支約10,300,000歐元(二零一一年：約9,900,000歐元)。年內溢利增加至約900,000歐元(二零一一年：約500,000歐元)，主要受平均房費增加所推動。

### 重大收購及出售

MCE集團於年內並無任何重大收購及出售。

### 流動資金及財務資源

MCE集團於二零一二年十二月三十一日之借貸總額約為45,400,000歐元，包括銀行透支約33,800,000歐元及股份賣方授予之貸款約11,600,000歐元。銀行透支不計息及按要求償還。來自股份賣方之貸款按倫敦同業銀行拆息利率之年利率計息，每年最高6厘及須於貸款支取日期起計十年內償還。同日，MCE集團擁有現金及銀行結餘約41,300,000歐元，資產負債比率(按長期債務與權益比率計算)及流動比率分別約為1.30倍及1.17倍(二零一一年：分別約為1.44倍及1.83倍)。

### 資產抵押

HoldCo於二零一二年十二月三十一日抵押附屬公司OpCo之股份予其同系附屬公司物業賣方，以擔保所有將到期或根據酒店主要設施之租賃合約可能須由OpCo支付之款項。

### 或然負債

MCE集團於二零一二年十二月三十一日並無任何重大或然負債。

### 僱員

MCE集團於二零一二年十二月三十一日並無任何僱員。根據管理協議，Marriott Hotels Manager France SAS(及其關連實體)承諾就酒店之有效管理提供所需僱員。

### 外幣風險

由於大部分交易及大部分資產及負債以歐元列值，故匯率波動不會令MCE集團遭受重大風險。然而，來自酒店管理人之收益及向其支付之開支部分以美元結算。截至二零一二年十二月三十一日止年度，MCE集團錄得匯兌收益淨額約11,000歐元。

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 業務回顧

年內，MCE集團錄得營業額約36,500,000歐元(二零一二年：約37,000,000歐元)，較二零一二年輕微減少約1.4%，及錄得毛利約574,000歐元(二零一二年：約1,200,000歐元)。銷售成本約為36,000,000歐元(二零一二年：約35,800,000歐元)，主要包括經營租賃付款約13,200,000歐元(二零一二年：約13,000,000歐元)、償付予酒店管理人之開支約8,100,000歐元(二零一二年：約8,100,000歐元)、酒店管理人收取之管理費、專利費及營銷費約3,000,000歐元(二零一二年：約3,000,000歐元)、折舊費用約1,400,000歐元(二零一二年：約1,400,000歐元)及其他開支約10,300,000歐元(二零一二年：約10,300,000歐元)。截至二零一三年十二月三十一日止年度，MCE集團產生虧損約8,000歐元(二零一二年：年內溢利約900,000歐元)。酒店於二零一三年之平均入住率及每晚平均房費分別為約89.3%(二零一二年：約88.7%)及約480歐元(二零一二年：約486歐元)。於二零一三年之年內虧損乃主要由於平均房費因多名競爭者於二零一三年完成其裝修工作後實施進取的定價策略而減少以及毛利率較去年降低。

### 重大收購及出售

MCE集團於年內並無任何重大收購及出售。

### 流動資金及財務資源

MCE集團於二零一三年十二月三十一日之借貸總額約為46,500,000歐元，包括銀行透支約34,900,000歐元及股份賣方授出之貸款約11,600,000歐元。銀行透支不計息及按要求償還。來自股份賣方之貸款按倫敦同業銀行拆息利率之年利率計息，每年最高6厘及須於貸款支取日期起計十年內償還。同日，MCE集團擁有現金及銀行結餘約43,100,000歐元，資產負債比率(按長期債務與權益比率計算)及流動比率分別約為1.30倍及1.19倍(二零一二年：分別約為1.30倍及1.17倍)。

### 資產抵押

HoldCo於二零一三年十二月三十一日抵押附屬公司OpCo之股份予其同系附屬公司物業賣方，以擔保所有到期或根據酒店主要設施之租賃合約可能須由OpCo支付之款項。

### 或然負債

MCE集團於二零一三年十二月三十一日並無任何重大或然負債。

### 僱員

MCE集團於二零一三年十二月三十一日並無任何僱員。根據管理協議，Marriott Hotels Manager France SAS(及其關連實體)承諾就酒店之有效管理提供所需僱員。

### 外幣風險

由於大部分交易及大部分資產及負債以歐元列值，故匯率波動不會令MCE集團遭受重大風險。然而，來自酒店管理人之收益及向其支付之開支部分以美元結算。截至二零一三年十二月三十一日止年度，MCE集團錄得匯兌虧損淨額約230,000歐元。

### 截至二零一四年三月三十一日止三個月

### 業務回顧

MCE集團錄得營業額約6,700,000歐元(截至二零一三年三月三十一日止三個月：約6,900,000歐元)，較二零一三年同期減少約2.9%。截至二零一四年三月三十一日止三個月，MCE集團錄得毛損約1,700,000歐元(截至二零一三年三月三十一日止三個月：毛損約1,500,000歐元)。銷售成本為約8,400,000歐元(截至二零一三年三月三十一日止三個月：約8,300,000歐元)主要包括經營租賃付款約3,300,000歐元(截至二零一三年三月三十一日止三個月：約3,300,000歐元)、償付予酒店管理人之開支2,000,000歐元(截至二零一三年三月三十一日止三個月：約2,000,000歐元)、酒店管理人收取之管理費、專利費及營銷費約314,000歐元(截至二零一三年三月三十一日止三個月：約323,000歐元)、折舊費用356,000歐元(截至二零一三年三月三十一日止三個月：約340,000歐元)及其他開支約2,400,000歐元(截至二零一三年三月三十一日止三個月：約2,300,000歐元)。毛損乃主要由於截至二零一四年三月三十一日止三個月之平均入住率低，約為79.7%(截至二零一三年三月三十一日止三個月：約82.5%)及截至二零一四年三月三十一日止三個月之每晚平均房費較低，為約384歐元(截至二零一三年三月三十一日止三個月：約每晚390歐元)，原因為一月及二月通常為巴黎酒店行業之淡季。期內虧損約1,800,000歐元(截至二零一三年三月三十一日止三個月：期內虧損約1,600,000歐元)。

### 重大收購及出售

MCE集團於期內並無任何重大收購及出售。

### 流動資金及財務資源

MCE集團於二零一四年三月三十一日之借貸總額約為55,000,000歐元，包括銀行透支約43,400,000歐元及股份賣方授出之貸款約11,600,000歐元。銀行透支不計息及按要求償還。來自股份賣方之貸款按倫敦同業銀行拆息利率之年利率計息，每年最高6厘及須於貸款支取日期起計十年內償還。同日，MCE集團擁有現金及銀行結餘約50,500,000歐元，資產負債比率(按長期債務與權益比率計算)及流動比率分別約為1.63倍及1.13倍(二零一三年三月三十一日：分別約為1.59倍及1.36倍)。

### 資產抵押

HoldCo於二零一四年三月三十一日抵押附屬公司OpCo之股份予其同系附屬公司物業賣方，以擔保所有到期或根據酒店主要設施之租賃合約可能須由OpCo支付之款項。

### 或然負債

MCE集團於二零一四年三月三十一日並無任何重大或然負債。

### 僱員

MCE集團於二零一四年十二月三十一日並無任何僱員。根據管理協議，Marriott Hotels Manager France SAS(及其關連實體)承諾就酒店之有效管理提供所需僱員。

### 外幣風險

由於大部分交易及大部分資產及負債以歐元列值，故匯率波動不會令MCE集團遭受重大風險。然而，來自酒店管理人之收益及向其支付之開支部分以美元結算。截至二零一四年三月三十一日止三個月期間，MCE集團錄得匯兌虧損淨額約12,000歐元。

以下為獨立專業測量師利駿行測量師有限公司發出，有關其就本集團所持有之業權於二零一四年五月三十一日之估值而編製之函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本通函。



利駿行測量師有限公司

LCH (Asia-Pacific) Surveyors Limited

專業測量師  
廠房及機器估值師  
商業及金融服務估值師

謹請讀者垂注，以下報告乃根據國際評估準則理事會頒佈之二零一三年國際估值準則（「國際估值準則」）以及香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈之香港測量師學會估值準則（二零一二年版）（「香港測量師學會準則」）所訂報告指引而編製。該等準則授權估值師作出假設，而有關假設可能會經（例如閱讀本報告之人士之法定代理人）進一步調查後證實為不確。任何例外情況已於下文清楚列明。下文所加標題僅為方便參考之用，並無規範或擴大所指段落內容之效果。中英文詞彙之翻譯僅供閱讀本報告之人士識別之用，於本報告內並不具法律效力或含義。本報告乃以英文格式編製及簽核，英文以外之語言之報告譯本僅用作參考而不應被視為本報告之替代。任何人士不應對本報告內容斷章取義，吾等概不就該等斷章取義之行為承擔任何責任。謹此強調下文呈列之調查結果及結論，乃以估值師於最後實際可行日期所知文件及事實為基礎。倘估值師獲提供額外文件及事實，估值師保留權利修訂本報告及其結論。

香港  
德輔道中287-291號  
長達大廈  
17樓

敬啟者：

吾等謹遵照開源控股有限公司之現有管理層（下文稱為「指示方」）作出之指示，為開源控股有限公司（下文稱為「貴公司」）及其附屬公司（下文連同 貴公司統稱為「貴集團」）於香港及中華人民共和國內地（下文稱為「中國」）擁有權益之若干不動產（在本報告與該等物業一詞具有相同涵義）進行估值，並對 貴集團於香港及中國租用及佔用之若干業權之現況作出報告，吾等確認吾等已進行現場視察、作



出有關查詢，並且取得吾等認為必要之有關進一步資料，以支持吾等對 貴集團物業於二零一四年五月三十一日(下文稱為「估值日期」)之估值調查結果及意見，以作指示方內部管理參考用途。

吾等明白吾等之工作成果(不論呈報方式)將會構成指示方盡職審查之部分，惟吾等並未受聘作出特定之買賣推薦建議或就融資安排發表意見。吾等亦知悉，吾等之工作成果並不會取代指示方在達致有關所估值之物業之商業決定前應進行之其他盡職審查。吾等之工作僅為提供資料供指示方作其盡職審查過程之參考，而吾等之工作不應為指示方參考之唯一因素。吾等對業權估值之調查結果及結論已收錄於敘述性估值報告內，並於是日呈交指示方。

應指示方之要求，吾等編製本報告(包括本函件、估值概要及估值證書)以概述估值報告所收錄吾等之估值調查結果及結論，以供載入於是日刊發之本通函，旨在供 貴公司股東參考。本函件所使用之詞彙(如無定義)與估值報告內所採用者具有相同涵義，而估值報告內採用之假設及限制亦適用於本概要報告。

## 第一類、第二類及第四類物業之估值

### 估值及假設基準

根據國際估值準則(香港測量師學會準則亦遵從其規定)，估值基準有兩種，即市值基準及非市值基準。根據國際估值準則架構(香港測量師學會準則亦遵從其規定)，「市值基準」指於自由及公開市場之假定交易最可能達成之價格。市值基準通常為收購物業估值及公開披露所採納。其亦與香港聯交所證券上市規則第5章所載有關披露物業權益之市值之規定一致。除市值外，估值基準包括公平值、投資價值、特殊價值、協同價值或收樓出售價值。該等估值基準通常用於多種目的，如會計師報告、訴訟、清盤，但並不適用於估值。

鑒於上文所述，吾等已按市值基準提供物業價值之意見。

「市值」一詞乃根據國際估值準則及香港測量師學會準則定義為「資產或負債經過適當推銷後，由自願買方與自願賣方公平磋商，在知情、審慎及自願之情況下於估值日期進行交易所換取之估計金額」。

除另有指明外，吾等對該等物業之估值乃假設於估值日期：

1. 各項該等物業之合法權益人擁有相關業權之絕對業權；
2. 各項該等物業之合法權益人有權於整段獲授而未屆滿之年期內自由及不受干擾地轉讓有關業權，且已悉數支付任何應付地價；
3. 各項該等物業之合法權益人以有關業權之現況在市場上出售有關業權，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何其他類似安排，以提高業權之價值；
4. 各項該等物業已取得相關政府對出售該等物業之批准，並能夠在不受任何產權負擔(包括但不限於交易成本)規限下於市場上出售及轉讓；及
5. 該等物業可在不受任何產權負擔規限下於估值日期按現有用途於市場上自由出售及轉讓予本地及海外買家，且毋須向政府支付任何地價。

倘若上述任何情況並非如此，則將對吾等之估值產生不利影響。

#### 估值方法

有三項公認方法以絕對業權(即自由轉讓、轉移、出租或抵押)為基準計算物業之市值，分別為銷售比較法(或稱為市場法)、成本法及收益法。

### 第一類物業

對第一類物業進行估值時，由於該等物業的土地使用權屬行政劃撥性質及／或該等物業之可轉讓性受到限制，故吾等並無對該等物業給予任何市場價值。

### 第二類物業第3項

對於估值日期受租賃協議規限之物業進行估值時，吾等採納收益法(亦稱為年期及復歸法或有時歸類為市場法，原因為復歸權益及回報率須按市場釐定)下之投資法，並計及現行租賃協議(第三方租賃)之現時應收租金及業權之復歸可能性。

### 第四類物業第5項

對物業進行估值時，吾等已採納市值法之可比較銷售法(亦稱為銷售比較法)，並假設不動產乃交吉出售而計算。可比較銷售法考慮同類或替代不動產之銷售、供應或放盤及相關市場數據，並確立理性投資者就購買用途相近及擁有絕對業權之類似不動產所須支付之價值。

吾等對第二類及第四類物業作出估值時，乃假設業主於公開市場上以該等物業其中各自之現況出售該等物業，且並無藉遞延合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何其他足以增加物業價值之類似安排而獲益。

吾等並無以再發展為基礎進行估值及對可能以另一方式發展進行研究，而有關經濟利益並非吾等工作成果之範疇。

### 第三類及第五類租用業權呈報

第三類物業及第五類物業受不同之租賃安排限制，而主要由於租賃協議之短期性質，或禁止轉讓或分租或缺乏重大盈利租賃，故吾等並無對該等業權給予任何商業價值。

### 可能影響呈報估值之事項

就估值之目的而言，吾等採用獲提供之有關文件副本中載列之面積而並無進一步進行核實。假如隨後發現所採用之面積並非最新經批准之面積，則吾等保留相應修正報告及估值之權利。

吾等之估值並無考慮所估物業之任何押記、抵押、未付地價或所欠款項，亦無考慮促進銷售第二類及第四類物業而可能產生之任何開支或稅項。除另有指明外，吾等乃假設第二類及第四類物業概無涉及所有可影響其價值之一切產權負擔、限制及支銷。

吾等就第二類及第四類物業之估值假設該等物業均可在市場買賣而無任何法律障礙(特別是來自規管機關的)。倘非如此，則會大大影響所報告之價值。讀者謹請就此等問題自行作法律上之盡職審查。吾等對此概不負責或承擔責任。

於本通函之最後實際可行日期，吾等無法識別任何該等物業之不利消息可影響吾等於工作結果中所申報之結論或價值。因此，吾等無法就該等物業之影響(如有)作出報告或發表意見。然而，倘若有關消息其後被證實於估值日期已經存在，則吾等保留調整本報告所呈報結果或價值之權利。

### 業權之確立

貴公司的受聘人員就是次委聘及估值之市值基準向吾等提供必要文件，以支持擁有第二類及第四類物業合法權益的一方有權在整段已獲授之未屆滿年期內，自由及不受干擾地在不受任何產權負擔規限下按物業現有用途轉讓、轉移、按揭或出租(就此而言，即絕對業權)，且已悉數支付任何應付地價或完成餘下手續(如有)。然而，吾等並無檢查原件，以核實吾等獲提供文件副本中可能存在任何修訂之情況。所披露之所有文件(如有)僅供參考，而吾等概不就涉及所估物業之法律業權及權利(如有)之法律事宜承擔任何責任。吾等概不會就吾等因誤解該等文件而承擔任何責任。

中國土地註冊制度禁止吾等查找於有關部門備案之第一類、第二類及第三類物業之原件，以核實合法權限或交予吾等之副本中可能並未列出之任何重大產權負擔。吾等謹此聲明，吾等並非法律專業人士，故吾等並不具備資格確定該等物業之業權，亦無法匯報物業是否存在任何已登記之產權負擔。然而，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第12項實用指引所載規定，並於吾等僅依賴貴公司的受聘人員所提供之該等物業合法業權之文件副本及中國法律意見副本。據吾等了解，該等中國法律意見由合資格中國法律顧問—環球律師事務所於二零一四年八月二十九日所編制。吾等概不就該等法律意見負責或承擔任何責任。

吾等未獲提供有關第四類及第五類物業的業權文件副本，然而，吾等已就該等物業的業權於香港土地註冊處進行查冊。吾等並無調查文件正本以核實擁有權及產權負擔，或核實吾等所獲副本並無顯示的任何租賃修訂。所有披露之文件(如有)僅供參考，吾等對該等物業的合法業權及權利(如有)的任何法律事宜，概不承擔任何責任。吾等不會接受因誤解該等文件而承擔之任何責任。

除另有指明外，吾等假設 貴集團已從相關機關取得所有批准及/或許可以有權擁有及使用該等物業，且並無任何法律障礙(特別是來自規管機關的)影響 貴集團維持該等物業之有關權利。倘情況並非如此，此將重大影響吾等於本報告所呈報之調查結果或估值結論。謹請讀者就該等問題自行作法律上之盡職審查。吾等對此概不負責或承擔責任。

經吾等與指示方協定之估值程序並無要求吾等就擁有合法所有權之一方自有關部門取得有關物業之合法性及正式手續進行法律盡職審查。吾等與指示方協定，此乃指示方法律顧問之責任。因此，吾等對有關物業業權之來源及延續性概不負責或承擔任何責任。

### 物業視察及調查

吳紅梅女士(香港註冊專業測量師及中國註冊房地產評估師)或吾等之畢業測量師麥健航先生及倪逸麟先生已於二零一四年六月視察該等物業。吾等已視察物業之外部及(在可能情況下)內部，就此而言，吾等已獲得吾等對物業進行估值而要求之相關資料。吾等並無視察該等物業中被覆蓋、未暴露或無法進入之部分，並假設該等部分處於合理狀況。吾等無法就未視察部分之狀況發表任何意見或建議，而隨附之估值概要及估值證書亦不應被視為該等部分之任何陳述或聲明。吾等並無進行結構性測量、查察或檢驗，惟在視察過程中，吾等並無發現所估值之物業有任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等並無對任何設備(如有)進行測試，亦未有發現被覆蓋、未暴露或無法進入之設施。

吾等並無進行實地量度，以核實該等物業之建築面積是否正確，惟假設吾等獲提供文件及正式建築物圖中所示建築面積乃屬正確無誤。所有尺寸、量度及面積均為約數。

吾等受聘進行之工作及就評估該等物業之協定程序，並不包括進行獨立土地測量以核實物業之法定邊界。吾等重申，吾等並非從事土地測量專業，因此，吾等未能核實或確定吾等獲提供之文件所示有關該等物業之法定邊界是否正確。吾等概不對此承擔任何責任。指示方或擁有有關業權之一方應自行進行法定邊界盡職審查工作。

吾等並無安排進行任何調查以確定於興建該等物業之時或該等物業自落成以來是否曾使用任何有毒或有害之物料，故吾等無法就該等物業在此方面並無上述各項風險而作出報告。就本次估值而言，吾等已假設有關於調查不能透露任何該等物料的存在是否帶有任何重要性。

吾等並不知悉有任何對該等物業進行之環境審核或其他環境調查或土壤測量之詳情，以及可能須提出之任何污染或可能產生污染之情況。於進行吾等之工作時，吾等假設該等物業在過去並無用作產生污染或可能產生污染問題之用途。吾等並無就該等物業或任何鄰近土地之過去或現時用途進行調查，以確定該等物業有否因此等用途或位置而產生或可能產生污染問題，因而吾等假設該等情況並不存在。然而，倘若該等物業或任何鄰近土地於日後出現污染、滲漏或環境污染問題，或該等物業過往或目前用途會產生污染，則現時所申報之價值或會減少。

#### 資料來源及其核實

在吾等工作過程中，吾等獲提供有關該等物業之文件副本，而該等副本已被用作參考且未有向有關部門及／或機構作進一步核實。吾等之估值程序並無要求吾等進行任何查冊或查閱文件正本以核實擁有權或核實吾等獲提供文件中可能未出現之任何修訂。吾等重申，吾等並非法律專業人士，因此，吾等並無資格就指示方或 貴公司受聘人員所提供的文件之合法性及效力提供意見及評論。

吾等僅依賴指示方或 貴公司受聘人員所提供之資料，而並無進一步核實有關資料，且全面接納吾等所獲提供有關以下事宜之意見：規劃批文或法定通知、位置、業權、地役權、年期、出租、佔用情況、地盤及建築面積以及所有其他有關事宜。

吾等相信吾等之工作成果所根據之全部或部份由其他人士編撰之資料屬可靠，惟並無進行任何查證。吾等進行之估值程序或工作並不包括對所獲資料進行

查核、審閱或編撰。因此，吾等概不就構思吾等之報告時所採用由其他人士編撰之任何數據、建議、意見或估計之準確性作出任何保證或承擔任何責任。

吾等之估值僅按吾等所獲提供之意見及資料作出。由於向當地物業市場從業員作出之一般查詢範圍有限，吾等未能核實及確定相關人士所提供之意見是否正確。吾等概不負責及承擔任何責任。

當吾等進行估值時曾採納由其他專業人士、提供數據之外界人士及指示方或 貴公司受聘人員提供之工作報告，當中彼等所採納以達致彼等之意見之假設及重要事項亦適用於吾等之估值。吾等進行之程序毋須提供於審核工作中所需之所有憑證，而由於吾等並無進行審核，因此，吾等不會發表任何審核意見。

吾等不會就指示方或 貴公司受聘人員並無向吾等提供之資料承擔任何責任。此外，吾等已徵求及獲得指示方或 貴公司受聘人員確認，彼等所提供之資料中並無遺漏任何重大因素。吾等之分析及估值乃按指示方或 貴公司受聘人員就可能影響估值之重大及隱藏事實向吾等作出全面披露之基準編製。

吾等並無理由懷疑指示方或 貴公司受聘人員向吾等所提供資料之真確性及準確性。吾等認為，吾等已經獲提供足夠資料以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

除另有說明者外，所有貨幣金額均以港元(「港元」)為單位。在對第二類物業項下之該等物業進行估值時，所採用之匯率乃以估值日期之匯率為準，即1港元兌人民幣(「人民幣」)0.803元，而於該日起至本報告刊發日期為止之期間內，該匯率並無重大變動。

### 本概要報告之規限條件

吾等於本概要報告內該等物業之發現或估值結論僅就上述目的及於估值日期有效，且僅供發出指示方使用。吾等或其人員一概毋須因本概要報告而向法院或任何政府機構提供證供或出席聆訊，且估值師並不對任何其他人士承擔責任。

吾等之估值乃假設並無對物業作出任何未經許可之改動、擴建或增建，而有關視察及本報告之使用不應視作為對物業之建築物測量。吾等假設物業並無腐朽及內在危險或不適用之材料及技術。

吾等不會就市況及當地政府政策之變動負責，亦無責任修訂本概要報告以反映本報告日期後出現或其後吾等才獲知之事件或情況。

在未取得吾等書面批准前，本概要報告全部或任何部份或其任何引述，概不得以所示之形式及內容納入任何出版文件、通函或聲明，或以任何形式出版。然而，吾等同意本通函內刊載本報告，以供貴公司股東查閱。

吾等就損失或損害所承擔之責任，僅限於經計及吾等之責任後，以及所有其他顧問及專家(倘獲委任)就其服務而被視為向指示方已提供的合約承擔，以及視作向指示方提供有關見解(如適用)，在經考慮彼等就有關損失或損害而承擔的責任後，根據相同基準而吾等合理應付之款項。

吾等就上述行動或訴訟所招致之任何損失或損害而承擔之責任，儘管上文所述，在任何情況下僅局限於不超過引致吾等須承擔責任之服務或工作結果之有關部份而向吾等所支付之費用之金額。無論如何，吾等不會就任何相應、特殊、偶然或懲罰性損失、賠償或開支(包括但不限於溢利損失、機會成本等)承擔責任，即使已獲告知可能出現上述情況下，亦概不就上述情況負責。為免產生疑問，吾等之責任不應超過根據上述條文計算的金額及本條款所規定之金額之較低者。

貴公司及指示方須就吾等被追討、支付或涉及任何與本報告有關而根據其有關資料而引致之任何索償、負債、費用及開支(包括但不限於律師費及吾等之人員所投入之時間)向吾等作出彌償，並使吾等及吾等之人員免受任何損害，惟倘任何有關損失、開支、損毀或負債最終被確定為純粹因吾等於進行工作時疏忽、不當行為、蓄意過失或欺詐所引致者則除外。此項規定於是次委聘終止(不論任何原因)後仍然有效。

## 聲明

吾等乃根據香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第5章所載規定以及不同適用準則，如國際估值準則及香港測量師學會準則所載報告指引而編製於本概要報告隨附之報告。有關之估值乃由符合此估值資格之估值師(見尾註)以外聘估值師身份進行。



吾等將保留本報告之副本，連同為此而準備之數據，而該等數據及文件將根據香港法例由本報告日期起保存六年，隨後將會被銷毀。吾等認為此等記錄屬機密資料，未經指示方授權及事先與吾等作出安排，吾等不准許任何人士取閱有關記錄，惟倘屬執法機關或法院頒令，則作別論。此外，吾等將在吾等之客戶名單加入 貴公司之資料以供日後參考。

對該等物業之分析或估值純粹依賴本報告所作出之假設，且並非全部假設可輕易予以量化或準確查證。倘部分或全部假設於往後日期證實失實，將會對所報告之估值結果或結論造成重大影響。

吾等謹此證明，是次服務之費用並非按吾等之估值結論而定，而吾等於該等物業、 貴集團或所呈報之估值中概無擁有任何重大權益。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此 致

香港  
灣仔  
告士打道178號  
華懋世紀廣場28樓  
開源控股有限公司

董事會 台照

代表  
利駿行測量師有限公司

董事  
吳紅梅  
B.Sc. M.Sc. RPS (GP)  
謹啟

參與估值師：

麥健航 BSc

倪逸麟 BSc

二零一四年八月二十九日

吳紅梅測量師自一九九四年起在香港、澳門及中國大陸進行房地產物業估值。彼為香港測量師學會會員及香港測量師學會所出版有關上市事宜之註冊成立或引薦以及有關收購與合併之通函及估值所進行估值工作之物業估值師名冊內之估值師。

## 估值概要

## 第一類－貴集團以有限業權於中國持有及佔用之物業

物業	於二零一四年 五月三十一日之 現況下之 估值金額	貴集團 應佔權益 百分比 %	於二零一四年 五月三十一日 貴集團應佔 其現況下之 估值金額
1. 位於 中國 天津 河西區 賀江道5號 梅江地區換熱站 郵編：300221	無商業價值	25.98	無商業價值
2. 位於 中國 天津 西青區 李七莊街 辛院村 地段10-07-07號之 地塊及用作換熱站之 不同工業建築物及設施 郵編：300381	無商業價值	49	無商業價值
		小計：	無

## 第二類－貴集團於中國持作投資之物業

物業	於二零一四年 五月三十一日之 現況下之 估值金額 港元	貴集團 應佔權益 百分比 %	於二零一四年 五月三十一日 貴集團應佔 其現況下之 估值金額 港元
3. 中國 上海 靜安區 南京西路1486號 SOHO東海廣場 4001單位 郵編：200040	63,500,000	100	63,500,000
		小計：	63,500,000

## 第三類－貴集團於中國按經營租賃項下佔用之物業

物業	於二零一四年 五月三十一日 貴集團應佔 其現況下之 估值金額
4. 位於中國 天津 西青區 南河鎮 天津第二毛條廠 北院之 一幅土地 郵編：300382	無商業價值
	小計： 無

## 第四類－貴集於香港持作投資之物業

物業	於二零一四年 五月三十一日之 現況下之 估值金額 港元	貴集團 應佔權益 百分比 %	於二零一四年 五月三十一日 貴集團應佔 其現況下之 估值金額 港元
5. 香港 西區 干諾道西95號 晉逸海景精品酒店 (前稱隆堡滿景酒店)	490,000,000	100	490,000,000
		小計：	<u>490,000,000</u>

## 第五類－貴集團於香港按不同經營租賃項下佔用之物業

物業	於二零一四年 五月三十一日 貴集團應佔 其現況下之 估值金額
6. 香港 灣仔 告士打道178號 華懋世紀廣場 28樓全層	無商業價值
7. 香港 灣仔 謝斐道414/424號 中望商業中心 25樓2503室(前稱22樓)	無商業價值

物業	於二零一四年 五月三十一日 貴集團應佔 其現況下之 估值金額
8. 香港 新界 葵涌 打磚坪街49-53號 華基工業大廈 第2期 29樓E-F單位5009室	無商業價值
9. 香港 新界 葵涌 打磚坪街49-53號 華基工業大廈 第2期 29樓E-F單位502室	無商業價值
	小計： _____ 無
	總計*： <u><u>553,500,000</u></u> 港元

\* 僅五億五千三百五十萬港元

## 估值證書

## 第一類－貴集團以有限業權於中國持有及佔用之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 五月三十一日 貴集團應佔 其現況下之 估值金額
1. 位於中國 天津 河西區 賀江道5號 梅江地區換熱站 郵編：300221	物業包括一幅地盤面 積約4,038.7平方米之地 塊，連同其上之單幢三 層建築物及兩間傳達 室。建築物於二零零二 年完成。	物業由天津市梅江供熱 有限公司(「梅江供熱」) 佔用作辦公室用途。於 進行視察時，物業的建 築工程正在進行。(見附 註2)	無商業價值  (見附註5)
	物業位於河西區一個市 區住宅區，四周為不同 住宅發展項目。		
	建築物連同傳達室之總 建築面積約3,130平方 米。(見附註4)		
	物業內有圍牆、鋪裝地 面及停車場等輔助設施。		
	物業之土地使用權由相 關政府機構行政劃撥， 並無特定年期。 (見附註1)		

附註：

1. 根據日期為二零零二年九月三十日由天津市津熱建設發展有限公司(下稱「天津津熱」)及貴公司擁有25.98%權益之附屬公司梅江供熱簽訂之土地使用權協議(「協議」)的副本，物業之土地按照天津市供熱辦公室(Tianjin City Heating Office)之指令轉讓予梅江供熱。根據協議，梅江供熱只可於其作為供熱商之營運期間免費使用該土地。協議進一步表明，倘梅江供熱違反協議，天津津熱有權取回土地經營權。此外，梅江供熱須負責其經營期間於該土地上所產生之成本。
2. 根據日期為二零一二年四月二十五日之企業法人營業執照，梅江供熱為於中國成立之內資有限責任公司，經營期由二零零二年九月二十九日開始至二零二二年一月一日止。
3. 吾等得悉該單幢三層建築物之改建工程於二零一三年年底開展。預期改建工程即將完成。經告知，截至估值日期，正在進行之改建工程所產生之成本為人民幣4,235,090元。
4. 辦公室大樓及傳達室之總建築面積細明載列如下：

編號	建築物*	總建築面積 (平方米)
1.	單幢三層建築物	3,118
2.	傳達室	6
3.	傳達室	6
		6
	總計	3,130

\* 上述建築物及設施並無持有任何業權證。

5. 由於貴集團並無取得物業之長期業權證，吾等並無給予物業任何商業價值。然而，作為參考用途，截至估值日期，該單幢三層建築物及傳達室之折舊重置成本約人民幣9,230,000元。
6. 吾等獲貴公司中國法律顧問—環球律師事務所提供有關物業權益之法律意見，其中包括以下資料：
  - (i) 假設天津津熱已合法取得物業相關土地使用權及有權將土地使用權按免付費的基礎轉讓予第三方，則附註1所述協議為具法律約束力；及
  - (ii) 假設梅江供熱自費建造建築物及設施，則梅江供熱為建築物及設施之合法權益人。

於二零一四年  
五月三十一日  
貴集團應佔  
其現況下之  
估值金額

物業	概況及年期	佔用詳情	估值金額
2. 位於 中國 天津 西青區 李七莊街 辛院村 地段10-07-07號之 地塊及 用作換熱站之不 同工業建築物及 設施 郵編：300381	<p>物業包括一幅地盤面積約57,120平方米之地塊，連同其上之10幢不同建築物及設施。建築物及設施於二零零七年完成。</p> <p>物業位於西青區一個市郊工業區，四周為不同工業綜合大樓。</p> <p>該等建築物包括9幢不同的工業建築物及一間傳達室。</p> <p>建築物主要包括圍牆、水池、大門、綠化設施及鋪裝地面。</p> <p>建築物連同設施之總建築面積約15,836.35平方米。(見附註3)</p> <p>物業之土地使用權行政劃撥為公共設施用途。(見附註1)</p>	<p>物業由天津市供熱發展有限公司(「天津供熱」)佔用作公共供熱用途。</p>	<p>無商業價值  (見附註4)</p>



附註：

1. 根據一份日期為二零零七年七月九日稱為西青單國用(2007)字第090號國有土地使用權證之副本，地盤面積約57,120平方米之物業之土地使用權已行政劃撥予天津供熱作公共設施用途。
2. 根據日期為二零一三年五月三十日之企業法人營業執照，天津供熱為於中國成立並為有限責任之中外合資經營企業，經營期由二零零五年十月十二日開始至二零二七年六月十九日止。
3. 建築物及傳達室之總建築面積細明載列如下：

編號	建築物*	總建築面積 (平方米)
1.	鍋爐房及水處理車間	7,947.32
2.	綜合樓	2,589.30
3.	除渣系統	449.00
4.	碎煤機室	839.00
5.	引風機室	814.23
6.	干煤棚	1,980.00
7.	地磅房	30.00
8.	變電站	1,000.00
9.	傳達室	67.50
10.	泵房	120.00
	總計	<u>15,836.35</u>

\* 上述建築物及設施並無持有任何業權證。

4. 由於 貴集團並無取得物業之長期業權證，吾等並無給予物業任何商業價值。然而，作為參考用途，截至估值日期，現有建築物及設施之折舊重置成本約人民幣31,600,000元。
5. 吾等獲 貴公司中國法律顧問—環球律師事務所提供有關物業權益之法律意見，其中包括以下資料：
  - (i) 天津供熱透過行政劃撥為物業之合法權益人及有權根據國有土地使用權證所述用途佔用及使用該幅土地；
  - (ii) 於遵守中國相關法例及規例之前提下，經有批准權之人民政府之批文及達成多項法律程序後，天津供熱有權轉讓、出租及按揭有關土地使用權及座落其上之樓宇；及
  - (iii) 假設天津供熱自費建造建築物及設施，則天津供熱為建築物及設施之合法權益人。然而，倘天津供熱無註冊其建築物及設施之業權，則其處置(包括按揭抵押)之權利將受到限制。

## 第二類－貴集團於中國持作投資物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 五月三十一日 貴集團應佔 其現況下之 估值金額
3. 中國 上海 靜安區 南京西路1486號 SOHO東海廣場 4001單位 郵編：200040	<p>物業包括50層綜合(辦公/商業)大樓(附有三層地庫)的辦公單位，約於二零零八年完成。</p> <p>SOHO東海廣場位於上海南京西路中心區。該地區之發展項目包括五星級酒店及高級購物設施。兩條地鐵線及延安高架路—皆位於步行距離。波特曼麗思卡爾頓酒店、恆隆廣場、嘉里中心及靜安香格里拉大酒店皆位於步行距離。</p> <p>建築物之總建築面積約709.75平方米。</p> <p>物業之土地使用權為辦公室用途，由一九九六年七月二十五日至二零四六年七月二十四日止。(見附註1)</p>	物業由二零一四年二月十七日至二零一七年四月十六日受租賃協議之規限，月租人民幣179,182.30元，不包括管理費及作為辦公室用途。	63,500,000 港元  100% 權益

## 附註：

1. 根據上海住房保障和房屋管理局及上海市規劃和國土資源管理局發出的日期為二零一零年六月十二日的上海房地產權證滬房地靜字(2010)第003448號之副本，上海綿旺投資諮詢有限公司(稱為「綿旺」或「出租人」)有權使用地盤面積10,501平方米之土地(上述物業構成其一部分)作為辦公室用途，年期由一九九六年七月二十五日開始至二零四六年七月二十四日止。物業之總建築面積為709.75平方米，並由綿旺於二零一零年以代價人民幣48,924,487元收購。

2. 根據日期為二零一一年十一月二十八日之企業法人營業執照，綿旺為於中國成立之並為有限責任之外商全資企業，經營期由二零零七年八月十七日開始至二零三七年八月十六日止。棉旺為 貴公司之全資附屬公司。
3. 物業由二零一四年二月十七日至二零一七年四月十六日租賃予望洲財富投資管理有限公司(稱為「承租人」)，月租人民幣179,182.30元，不包括管理費。承租人有優先權重續租賃協議，承租人亦有權在得到出租人的事先書面協議的情況下分租物業。吾等明白承租人為 貴集團的獨立方。
4. 吾等獲 貴公司中國法律顧問—環球律師事務所提供有關物業權益之法律意見，其中包括以下資料：
  - (i) 棉旺為物業(土地使用權及建築物)之合法權益人，及其權利由中國法律保護；
  - (ii) 目標租賃對出租人及承租人均具法律效力；及
  - (iii) 出租人有權出售及有權收取物業收入，但佔用之權利及使用之權利已於租賃期間轉讓予承租人。

## 第三類－貴集團於中國按經營租賃項下佔用之物業

物業	概況及年期	於二零一四年 五月三十一日 貴集團應佔 其現況下之 估值金額
4. 位於中國 天津 西青區 南河鎮 天津第二毛條廠 北院 之一幅土地 郵編：300382	物業包括一幅地盤面積約22,001平方米的土地， 用作換熱站用途。  物業位於西青區之市郊地區，四周為不同工業綜 合大樓。  物業上建有鍋爐房及相關設施，於二零零九年完 成。其總共有總建築面積約8,636平方米(無產權 證)。	無商業價值
	物業由天津市寶勝熱能投資有限公司(「天津寶 勝」)按租賃協議佔用作生產熱能用途，由二零零 九年九月十五日至二零一九年九月十四日，為期 十年，年租人民幣500,000元。根據租賃，除現有建 築物及設施外，天津寶勝不可建造額外建築物及 設施，且天津寶山不可將建築物轉讓予他人。	

## 附註：

1. 物業出租人為 貴集團之獨立方天津第二毛條廠。
2. 物業承租人為 貴公司擁有26.95%權益之附屬公司天津寶勝。
3. 吾等獲委聘提供估值日期之現有建築物及設施之折舊重置成本以供 貴公司參考，其估計約人民幣22,540,000元。
4. 吾等獲 貴公司中國法律顧問－環球律師事務所提供有關物業權益之法律意見，其中包括以下資料：
  - (i) 假設天津第二毛條廠自相關政府部門取得批文後，有權租賃土地使用權予天津寶勝，則目標租賃對出租人及承租人均具法律效力，且天津寶勝有權分局目標租賃使用物業；及
  - (ii) 假設天津寶勝自費建造建築物及設施，則天津寶勝為建築物及設施之合法權益人。

## 第四類—貴集於香港持作投資之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 五月三十一日 貴集團應佔 其現況下之 估值金額
5. 香港 西區 干諾道西95號 晉逸海景精品酒 店(前稱隆堡滿景 酒店)	物業為正在營運之29層 高及有90間客房之精品 酒店及餐廳，建於一幅 地盤面積約235.2平方米 之土地上。物業約於二 零一零年完成。	於二零一四年五月，物 業受公司間租賃(見附 註3)及作為精品酒店營 運，平均入住率約92%。	490,000,000港元  100%權益
海旁地段401號A 段整段及海旁地 段402號之其餘地 段(「地段」)	物業之地下至三樓用作 禮賓部、上/落客區、休 息大廳、酒店大堂、餐 廳及配套設施。其他樓 層用作客房用途(除15樓 用作防火層)。大部分客 房均飽覽海景，而其他 客房則享有城景。	根據最新批准之建築物 圖則，物業總建築面積 約3,524.66平方米。(見 附註5)	物業位於混合發展區， 當中有中層綜合(住 宅/商業)建築物、綜 合(辦公室/商業)建築 物、酒店及社區設施。 區內有公共交通設施。
	物業為提供90間房間之 持牌酒店，牌照由民政 事務總處轄下之牌照事 務處發出。(見附註6)	地段受兩份不同之政府 租契所限制，均由一八 九九年四月二十五日開 始，為期999年，每年總 政府地租為49港元。	

附註：

1. 物業之登記業主為 貴公司之全資附屬公司A6 Limited。
2. 物業向香港上海滙豐銀行有限公司作出按揭抵押以擔保與一般銀行融資及利息相關之「全部款項」。
3. 吾等得悉A6 Limited及 貴公司之全資附屬公司Hotel de EDGE Limited已於二零一三年十月三十一日簽訂租賃協議，時期為二零一三年十一月一日至二零一四年十月三十一日，月租450,000港元。根據香港測量師學會物業估值準則(二零一二年版)估值準則9.6—公司根據集團內公司間租賃安排所佔用之任何不動產應作為由業主自用物業進行估值。因此，吾等已假設其乃交吉出售而估值。
4. 經告知，於二零一四年一月二十三日，Hotel de EDGE Limited與 貴集團之獨立方Butterfly Hotel and Serviced Apartment Group Limited簽訂酒店管理協議。
5. 根據載列於最新批准建築物圖則之資料，物業總建築面積之細明如下：

樓層	用途	總建築面積 (平方米)
地下	入口大堂、上／落客區及非住宿用途附屬設施	70.369
一樓	酒店大堂、餐廳及酒廊及非住宿用途附屬設施	234.672
二樓	後勤支援設施及非住宿用途附屬設施	不適用
三樓	非住宿用途機械	不適用
五樓及六樓	住宿用途客房	276.964
十五樓	非住宿用途防火樓層	不適用
七樓至三十二樓	住宿用途客房	2,942.654
	總計*	<u>3,524.659#</u>

\* 四樓、十三樓、十四樓及二十四樓的樓層號碼已被略去

# 根據最新批准建築物圖則，此區域不包括地面、天台、後勤辦公室、機械及防火樓層區域。

6. 根據 貴公司受聘人員所提供資料，五樓、六樓、二十五樓至二十八樓每層各有三間客房，而七樓至十二樓、十六樓至二十三樓及二十九樓至三十二樓每層各有四間客房。四樓、十三樓、十四樓及二十四樓的樓層號碼已被略去。每層有兩部載客升降機及兩對公用樓梯。客房組合如下：

客房類型	相應樓層	概約客房面積 (平方米)	客房數目
高級客房	五樓至十二樓	13.9	13
豪華客房	十六樓至三十二樓	15.8	16
海景客房	八樓至十二樓	15.8	15
豪華海景客房	十六樓至三十二樓	17.65	16
商務海景客房	十六樓至三十二樓	20.44	24
高級海景客房	二十五樓至二十八樓	32.51	4
家庭海景客房	五樓及六樓	32.51	2
		總計	<u>90</u>

物業持有由旅館業監督根據旅館業條例第H/4428號向 貴公司之全資附屬公司Hotel de EDGE Limited頒發時期為二零一三年五月三日至二零二零年五月二日之牌照。

7. 餐飲設施位於一樓(部分)，名為「Glo Restaurant + lounge」。根據 貴公司受聘人員提供之資料，二樓之設施及部分須受 貴公司全資附屬公司Hotel de EDGE Limited及A6 Limited(作為代理人)與 貴集團之獨立方Pacific Alliance Inc Limited之租賃協議限制，由二零一四年五月一日至二零一六年四月三十日，為期兩年，月租20,000港元加營業額租金，已包括政府地租及管理費。

## 第五類—貴集團於香港按不同經營租賃項下佔用之物業

物業	概況及佔用詳情	於二零一四年 五月三十一日 貴集團應佔其 現況下之 估值金額
6. 香港 灣仔 告士打道178號 華懋世紀廣場 28樓全層	<p data-bbox="533 485 1117 583">物業包括31層辦公室大樓之28樓全層。一樓至四樓設有停車場及配套設施，而其餘樓層為辦公室用途。建築物於一九九五年完成。</p> <p data-bbox="533 629 1107 727">物業位於混合發展區，當中有酒店、綜合(住宅/商業)大樓、綜合(辦公/商業)大樓及社區設施。區內設有公共交通設施。</p> <p data-bbox="533 774 1086 838">根據吾等獲提供的資料，物業之總建築面積約3,500平方呎(325平方米)。</p> <p data-bbox="533 885 1117 1015">物業租賃予 貴集團作辦公室用途，由二零一三年五月一日至二零一六年四月三十日，為期三年，月租112,000港元，不包括政府地租、差餉、管理費及其他支出(如有)。</p>	無商業價值

## 附註：

1. 物業之承租人為 貴集團之獨立方昌明投資有限公司(Cheong Ming Investment Co., Ltd.)。
2. 物業之租賃人為 貴公司之全資附屬公司永利管理有限公司。



於二零一四年  
五月三十一日  
貴集團應佔  
其現況下之  
估值金額

物業	概況及佔用詳情	無商業價值
7. 香港 灣仔 謝斐道414/424號 中望商業中心 25樓(前稱22樓) 2503室	物業包括25層辦公室建築物之25樓辦公室單位， 連同於地下提供零售商舖。建築物於一九九一年 完成。  物業位於混合發展區，當中有酒店、綜合(住 宅/商業)大樓、綜合(辦公/商業)大樓及社區設 施。區內設有公共交通設施。	無商業價值
	根據吾等獲提供的資料，物業之實用面積約 290平方呎(26.9平方米)。	
	物業租賃予 貴集團作辦公室用途，由二零一三 年七月二十二日至二零一五年七月二十一日，為 期兩年，月租14,500港元，包括政府地租、差餉、 管理費及冷氣費。	

附註：

1. 物業之出租人為 貴集團之獨立方大暉發展有限公司(Texfine Development Limited)。
2. 物業之承租人為 貴公司之全資附屬公司開源融資有限公司。

物業	概況及佔用詳情	於二零一四年 五月三十一日 貴集團應佔 其現況下之 估值金額
8. 香港 新界 葵涌 打磚坪街49-53號 華基工業大廈 第2期 29樓 E-F單位5009室	物業包括33層工業建築物之29樓儲存室，連同地下停車場。建築物於一九八二年完成。  物業位於工業區。區內設有公共交通設施。  根據吾等獲提供的資料，物業之出租面積約77平方呎(7.2平方米)。  物業受 貴集團之自用儲存牌照協議限制為儲存用途，由二零一三年十月十六日至二零一四年十月十五日，為期一年，每年儲存費用為18,972港元，包括政府地租、差餉、管理費及冷氣費。	無商業價值

## 附註：

1. 物業之出租人為 貴集團之獨立方四季迷你倉有限公司(Store Four Seasons Ltd.)。
2. 物業之承租人為 貴公司之全資附屬公司永利管理有限公司。

物業	概況及佔用詳情	於二零一四年 五月三十一日 貴集團應佔 其現況下之 估值金額
9. 香港 新界 葵涌 打磚坪街49-53號 華基工業大廈 第2期 29樓 E-F單位502室	<p>物業包括33層工業建築物之29樓儲存室，連同地下停車場。建築物於一九八二年完成。</p> <p>物業位於工業區。區內設有公共交通設施。</p> <p>根據吾等獲提供的資料，物業之出租面積約78平方呎(7.3平方米)。</p> <p>物業受 貴集團之自用儲存牌照協議限制為儲存用途，由二零一四年五月十九日至二零一五年五月十八日，為期一年，每年儲存費用為1,572.5港元，包括政府地租、差餉、管理費及冷氣費。</p>	無商業價值

## 附註：

1. 物業之出租人為 貴集團之獨立方四季迷你倉有限公司(Store Four Seasons Ltd.)。
2. 物業之承租人為 貴公司之全資附屬公司Hotel de EDGE Limited。

以下為獨立專業測量師利駿行測量師有限公司發出，有關其就本集團將收購之業權於二零一四年五月三十一日之估值而編製之報告，以供載入本通函。



利駿行測量師有限公司

LCH (Asia-Pacific) Surveyors Limited

專業測量師  
廠房及機器估值師  
商業及金融服務估值師

謹請讀者垂注，以下報告乃根據國際評估準則理事會頒佈之二零一三年國際估值準則（「國際估值準則」）以及香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈之香港測量師學會估值準則（二零一二年版）（「香港測量師學會準則」）所訂報告指引而編製。該等準則授權估值師作出假設，而有關假設可能會經（例如閱讀本報告之人士之法定代理人）進一步調查後證實為不確。任何例外情況已於下文清楚列明。下文所加標題僅為方便參考之用，並無規範或擴大所指段落內容之效果。英法文詞彙之翻譯僅供閱讀本報告之人士識別之用，於本報告內並不具法律效力或含義。本報告乃以英文格式編製及簽核，英文以外之語言之報告譯本僅用作參考而不應被視為本報告之替代。任何人士不應對本報告內容斷章取義，吾等概不就該等斷章取義之行為承擔任何責任。謹此強調下文呈列之調查結果及結論，乃以估值師於最後實際可行日期所知文件及事實為基礎。倘估值師獲提供額外文件及事實，估值師保留權利修訂本報告及其結論。

香港  
德輔道中287-291號  
長達大廈  
17樓

敬啟者：

吾等謹遵照開源控股有限公司之現有管理層（下文稱為「指示方」）作出之指示，為開源控股有限公司（下文稱為「貴公司」）及其附屬公司（下文連同 貴公司統稱為「貴集團」）擬收購作投資之用之產權一位於法國城市巴黎一間營運中之酒店

(下文稱為「該物業」)進行估值，吾等確認吾等已進行現場視察、作出有關查詢，並且取得吾等認為必要之有關進一步資料，以支持吾等對該物業於二零一四年五月三十一日(下文稱為「估值日期」)之估值調查結果及意見，以作指示方內部管理參考用途。

吾等明白吾等之工作成果(不論呈報方式)將會構成指示方盡職審查之部分，惟吾等並未受聘作出特定之買賣推薦建議或就融資安排發表意見。吾等亦知悉，吾等之工作成果並不會取代指示方在達致有關該物業之商業決定前應進行之其他盡職審查。吾等之工作僅為提供資料供指示方作其盡職審查過程之參考，而吾等之工作不應為指示方參考之唯一因素。吾等對該物業估值之調查結果及結論已收錄於敘述性估值報告內，並於是日呈交指示方。

應指示方之要求，吾等編製本報告以概述估值調查結果及結論，以供載入於是日刊發之本通函，旨在供 貴公司股東參考。本函件所使用之詞彙(如無定義)與估值報告內所採用者具有相同涵義，而估值報告內採用之假設及限制亦適用於本報告。

## 巴黎酒店市場概覽(見附註)

### 巴黎之旅遊業

法國為一個已發展國家，而巴黎一直為全球其中一個主要旅遊地點。根據巴黎旅遊及會議促進局(Paris Convention and Visitors Bureau)(旅遊辦公室)，巴黎酒店留宿旅客人數於二零一三年為36,700,000人，與二零一二年比較輕微下跌0.5%。來自遊客的稅收金額為39,900,000歐元，較二零一二年高出1%。巴黎-奧利機場及巴黎-夏爾·戴高樂機場之載客人數於二零一三年達到歷史新高90,300,000人。

附註：本節所提供有關巴黎酒店市場的資料乃部分源自或摘錄自或引述自不同官方及非官方來源。官方來源包括多個半政府或世界組織網站(例如www.worldbank.org及巴黎旅遊及會議促進局)。非官方網站包括由 貴公司及其受聘人員提供的資料、多個網站(包括Bloomberg.com、restreets.org、hotelnewsnow.com及tradingeconomics.com)、報章、由不同行業之從業員或分析員撰寫之研究報告及刊物等(例如畢馬威會計師事務所、華盛國際、仲量聯行及德勤·關黃陳方會計師行)。吾等謹此聲明，吾等並無編製或獨立核實該等官方及非官方資料，該等資料可能與在法國巴黎以內或以外編製之其他資料存在差異。參與編製本報告之吾等職員對該等資料之正確性或準確性不作任何聲明，故不應過份依賴該等資料。讀者在使用有關資料作本身用途時，應自行對其正確性及準確性進行盡職調查。除另有註明外，所引述資料之版權屬於相關擁有者。

外地到訪人數佔巴黎留宿人口數目超過三分二。與二零一二年比較，巴黎的外地到訪人數增加2.9%，而本地到訪人數則減少7.1%。美國及英國需求強烈，分別佔外地到訪人數約18%及12%。新市場來源包括中國、澳洲及近東及中東的增長顯著，二零一三年的年度增長率超過20%。

平均逗留日數由二零一二年的2.76%輕微下降至二零一三年的2.72%。然而，三星級、四星級及五星級酒店的酒店留宿率增長4.6%。巴黎酒店的商務留宿率為39%，較二零一二年下跌4.1%。

### 巴黎酒店市場

根據市場研究報告，法國酒店業為極富活力的行業，佔二零一三年法國GDP（本地生產總值）接近7%。過往，巴黎只有少量高檔酒店。根據旅遊辦公室資料，巴黎現時有50家各式各樣的五星級酒店，提供5,225間客房。當中44%的五星級酒店設有超過100間客房，佔五星級酒店客房約70%。根據市場調查，巴黎酒店的供應量估計將於二零一三年至二零一五年期間增加5%。高級酒店及豪華酒店部分的供應量預計增長幅度更大。

另一份市場調查報告指出，於二零一三年一月至七月期間，巴黎高級五星級酒店每間出租客房平均收取515歐元。巴黎高級五星級酒店每間可出租客房的房間收益(RevPAR)平均達414歐元，而中位數為420.1歐元。於二零一三年，該物業的RevPAR為429歐元。

此外，根據同一份調查，巴黎及其市郊高級酒店的二零一三年的入住率平均達到80%。於二零一三年，該物業的入住率為89%。

特別是該物業位處的香榭麗舍羅浮區(Champs-Élysées Louvre area)，入住率每年增加1.1%至81.6%，於二零一三年平均房租年度增加2.5%至319.2歐元。入住率及平均房租均為巴黎其它旅遊區當中最高。

另一份市場調查報告預測，巴黎高級酒店的入住率於未來兩年增長率穩定，維持於1%之內，而於二零一四年至二零一五年的平均每日房租(ADR)及RevPAR增長率為2.1%至3.8%之間。

### 巴黎酒店投資市場

於二零零八年受經濟危機嚴重打擊（僅有700,000,000歐元的投資），惟於二零一二年，法國市場錄得自二零零七年以來之最佳表現。法國酒店投資市場處於有利位置，二零一二年的估計交易量超過2,500,000,000歐元（與二零一一年比較增加

40%)。於二零一三年，法國取得歐洲、中東及非洲總交易額份額的第二位，佔18%或2,300,000,000美元，持續成為酒店投資者一個交易活動強勁的活躍市場。

隨著新投資者進入法國酒店業，特別是來自中東及亞洲的主權基金，巴黎市場環境近期出現變動。該等投資者進入市場，帶動大量「獎杯」酒店，例如George V Hotel、the Ritz hotel、the Plaza Athénée、le Prince de Galles及Hôtel de Crillon進行翻新及改善工程，而於二零一二年官方酒店分級亦進行調整。基於以上種種新元素，若干酒店升級至四及五星級酒店。

根據一項市場調查，巴黎酒店每間客房價值為其他歐洲城市當中最高。於二零一三年，酒店每間客房價值達到歷史高位，約680,000歐元，較二零一二年增加1.7%。而相信未來五年其亦將維持最高位置。

巴黎位於歐洲中心，作為法國首都，其由於種種原因而獨具吸引力。原因為：

- 雖然存在少許季節性波動，但投資者需求強勁，
  - 由於美國房地產日趨昂貴，歐洲酒店市場出現來自中東及亞洲的外來投資者。
  - 新投資者的意向：物業公司、主權財富基金及機構投資者視酒店業為多元化房地產投資組合的一部分。
- 所有房地產資產類別的價格壓力增加，導致回報減少。因此，投資者日益受酒店的更高回報所吸引。
- 金融市場的不確定因素導致新酒店項目的資金籌集出現困難。投資者更熱衷於巴黎現有的酒店。
- 巴黎酒店業對經濟不景氣具有高抵禦力，可為投資者確保穩定回報。
- 銷售及管理層有意進入歐洲市場，而向酒店經營者如Mandarin Oriental購回酒店。巴黎則被選為其擴張的踏腳石。
- 巴黎一直為全球主要旅遊地點，入住率維持穩定及ADR日益增加。
- 酒店數目停滯不前，新建築的土地供應非常短缺。

## 香榭麗舍大道

香榭麗舍大道被譽為「世上最美麗的大道」，舉世聞名。其位於第八區，連接 Place de la Concorde 及 Place Charles de Gaulle。其為長1.2里，闊230尺之雙程五線主道。大道上可遠眺凱旋門、協和廣場之方尖碑(Obelisk)、杜樂麗花園(Tuileries Gardens)及卡魯塞爾廳(Carrousel du Louvre)。

香榭麗舍大道曾為一片沼澤荒地，其由國王路易十四下令建造，並由凡爾賽宮園林建築師翁帖•勒諾特(André Le Nôtre)設計。該處於17世紀時聲名不佳，直至法國大革命期間，香榭麗舍才開始受民眾所歡迎。

於19世紀，建築師雅克•希托夫(Jacques Hittorff)負責重建協和廣場，令大道更顯都市化。最後，在第二帝國時期，大道上建有豪宅及府邸，成為巴黎市民的生活中心。

於一九九四年，在城市規劃師貝爾納•于埃(Bernard Huet)、讓-米歇爾•維爾莫特(Jean-Michel Wilmotte)及諾曼•福斯特(Norman Foster)領導下的重建項目(估計為250,000,000歐元)為此富標誌性的大道帶來新景象。

香榭麗舍重建項目主要元素包括：

- 透過移除路邊停車位及重新建造850個停車位的地下停車場，改善大道景觀。
- 加闊人行道。
- 種植第二行樹木。
- 減少及對齊道路設施，如街燈及公共汽車站。
- 透過新規例管治宣傳、招牌及平台，以改善臨街店面。
- 改變土地用途劃分(plan d'occupation des sols)，鼓勵如酒店及戲院等設施回歸及發展，以塑造大道往日著名的活動。

大道包括兩個不同部分：高度發展的北部(由Rond-Point至Place de l'Etoile)及環境優美的南部(由協和廣場至Rond-Point)。這條宏偉的林蔭大道有約70尺闊之人行道(有時候包括22尺闊之支路)及雙行行道樹以作行人及交通間之阻隔。平均每日交通量約84,000(一九九四年)，及估計每日遊客數目為500,000(二零零七年)。該物業於大道上所處之地段擁有大量人流。



今天，餐廳、戲院、各大品牌及主要公司均位於該處，每平方米價格估計為全球最高之一。

### 估值及假設基準

根據國際估值準則(香港測量師學會準則亦遵從其規定)，估值基準有兩種，即市值基準及非市值基準。根據國際估值準則架構(香港測量師學會準則亦遵從其規定)，「市值基準」指於自由及公開市場之假定交易最可能達成之價格。市值基準通常為估值收購物業及公開披露所採納。其亦與香港聯交所證券上市規則第5章所載有關披露物業權益之市值之規定一致。除市值外，估值基準包括公平值、投資價值、特殊價值、協同效益或收樓出售價值。該等估值基準通常用於多種目的，如會計師報告、訴訟或清盤，但並不適用於估值。

鑒於上文所述及考慮到建議交易之性質及估值目的，吾等已按市值基準提供物業價值之意見。

「市值」一詞乃根據國際估值準則及香港測量師學會準則定義為「資產或負債經過適當推銷後，由自願買方與自願賣方公平磋商，在知情、審慎及自願之情況下於估值日期進行交易所換取之估計金額」。

除另有指明外，吾等對該物業之估值乃假設於估值日期：

1. 各項該物業之合法權益人擁有相關業權之絕對業權；
2. 各項該物業之合法權益人有權於整段獲授而未屆滿之年期內自由及不受干擾地轉讓有關業權，且已悉數支付任何應付地價；
3. 該物業之合法權益人以該物業之現況在市場上出售該業權，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營或任何其他類似安排，以提高物業之價值；
4. 該物業已取得相關政府對出售該物業之批准，並能夠在不受任何產權負擔(包括但不限於交易成本)規限下於市場上出售及轉讓；及
5. 該物業可在不受任何產權負擔規限下於估值日期按現有用途於市場上自由出售及轉讓予本地及海外買家，且毋須向政府支付任何地價。

倘若上述任何情況並非如此，則將對所呈報之價值產生不利影響。

## 估值方法

有三項公認方法以絕對業權(即自由轉讓、轉移、出租或抵押)為基準計算物業之市值，分別為銷售比較法、成本法及收益法。

對該物業進行估值時，吾等採取銷售比較法(或稱為市值法之可比較銷售法)，並假設該物業於估值日期乃交吉出售而計算。此方法考慮同類或替代物業之銷售、供應或放盤及相關市場數據，籍以確立理性投資者就具有相若用途及絕對業權之同類物業所須支付之價值。使用此方法須視乎活躍市場是否存在及交易對公眾的透明度。

最佳方法為透過另一種方法對估值結果進行全面審查。估值過程中，吾等注意到該物業之租賃安排之存在。根據香港測量師學會物業估值準則(2012年版)估值準則9.6—公司根據集團內公司間租賃安排所佔用之任何不動產應作為由業主自用物業進行估值。雖然不適合在現有之公司間租賃下對該物業進行估值，但吾等注意到現有租金與市場租金接近，吾等因此使用投資法(或稱為年期及復歸法)進行全面審查。作為參考用途，吾等採用市場法下之投資法(或有時稱為歸類為市場法，原因為復歸權益及回報率須按市場釐定)，並計及現時租金及業權之復歸可能性。

吾等並無按再開發基準進行任何估值或研究另外選擇的可能性，而有關經濟利益並非吾等工作之範疇。

## 物業簡介

1. 該物業 : Marriott Champs-Elysées，一家五星級酒店，位於70, Avenue des Champs-Elysées and 55/55 bis, rue de Ponthieu, in the 8th district, the City of Paris, Île-de-France region, 75008 Paris, France。
2. 地段號碼及地盤面積 : 該物業組成建築物的一部分，佔用之三幅地塊根據BG節第12、13及15號在巴黎土地註冊處(Cadaster for Paris)註冊，面積約2,822平方米。該等地段按面積細分。由Sephora佔用作零售用途之Ground Floor, 72, Avenue des Champs-Elysées並不包括在該物業之中。

3. 註冊擁有人：一家於成立時擁有可變資本的房地產投資公司SPPICAV MCE PROPCO。
4. 城鎮規劃：該物業位於目前當地城鎮規劃文件中的一般市區的住宅保護區。
5. 土地用途：根據所提供的產權證副本，該物業為永久權益。

原有建築於一九一四年由著名箱包生產商Louis VUITTON興建，並按其命名。該建築物為該生產商當時之總部。根據日期為一九九六年七月十九日及一九九七年五月七日之兩份建築許可證，該舊建築物全面改建及轉型為一家酒店。建設工程許可證之合約完成證明書於一九九七年十二月十日發出。

該物業歸類為「公眾可進出建築物」。所有必須許可證已於一九九七年、一九九九年及二零零二年發出。

酒店營運牌照於一九九七年六月十二日發出。

於一九九三年二月一日與巴黎市(the City of Paris)簽訂特許經營合同，以確保該物業擁有人可使用屬於巴黎市的「香榭麗舍(Champs-Élysées)」公眾公園斜道及地下隧道，以通往建築物地庫。服務費用於一九九三年及二零零八年支付。二零一三年之年費為3,186歐元。

另一份關於使用香榭麗舍大道(Avenue des Champs-Élysées)上平台之特許經營合約已分別與巴黎市正式簽署。

6. 位置概述：該物業位於70, Avenue des Champs-Élysées and 55/55 bis, rue de Ponthieu, in the 8th District, the City of Paris, Île-de-France region, Paris of France。巴黎位於法國中北部及歐洲中心，為法國首都。

巴黎狀似蝸牛，分為二十各大小不等的區域。該物業位於城市的第八區，與第十六及第十七區為鄰。

香榭麗舍大道貫穿第八區，東至協和廣場(Place de la Concorde)，西至戴高樂廣場(Charles de Gaulle)，為世界聞名之大道，並為最著名之零售商舖及辦公室地點之一。大道上全年均滿佈來自全球各地之遊客。寬闊筆直的道路使位於道路頂端的凱旋門(Arc de Triomphe)的美景一覽無遺。

rue de Ponthieu位於物業背後，與香榭麗舍大道平衡，其東至Avenue de Matignon，西至rue de Berri。住宅建築的地面樓層沿路設有餐廳及店舖。街道與香榭麗舍大道由多個購物中心相連。

由香榭麗舍大道的正門或由rue de Ponthieu的上／落客區均可進入該物業。於香榭麗舍大道，距離該物業入口左面約15米，有一條斜道可抵達兩個停車場。隧道入口分為兩邊，左邊通往公共停車場，右邊通往該物業地庫停車場。該物業之停車場出口通往rue de Ponthieu。

香榭麗舍大道沿路或鄰近街道有公共交通工具可達該物業：

地鐵(Métro)1號線：車站：Georges V, Charles-de-Gaulle-Etoile

地鐵2號線：車站：Charles-de-Gaulle-Etoile

大區快鐵A線(RER A)站：Charles-de-Gaulle-Etoile

巴士線22、28、32、42、52、72、73、80、92、93及94。

7. 建築
- ： 該建築物建於一九一四年，當時名為VUITTON Building。該建築物於一九九七年改建為一家四星級酒店，有地庫四層、地面一層及上部樓層七層。該建築物外牆被列為歷史古跡及已被保留，而建築物其餘部分則為新建。

該建築物由鋼筋混凝土構築成，有複折式屋頂及天窗。所有窗戶均為雙重玻璃聚氯乙烯窗框的平開窗。

於二零零九年十一月翻新所有客房、大堂範圍及歷史外牆的裝修工程後，該物業已回復其原有建築設計。酒店於二零零九年七月十七日由政府部門評定為五星級酒店。

於二零一零年、二零一一年及二零一二年，已撥備額外開支作定期物業維修、一般設備更換及保養。

該物業現時之總建築面積約17,719平方米，共有192間客房(或稱為鎖匙)。(見附錄附註1)

該建築已註冊為第三、四、五及七冊的885/1,000不可分割部分的權利的附屬場地第六冊。根據吾等獲提供的資料，吾等得出下列描述：

(a) 根據第六冊的描述性細明，於目標地塊建有一座以下描述的建築物：

地底	-4層：停車場
	-3層：停車場、出租車區
	-2層：停車場
	-1層：會議室；健身室、附屬廚房、服務處
地面	地面／花園樓層：酒店入口、商務中心、cour-Gabriel and garden、送貨區及公共汽車停車場
	一樓：大堂、中庭酒吧、休息大廳、商務中心、會議室、附有平台之餐廳、主廚房、行政辦公室
	二樓：客房及套房
	二樓：客房及套房
	三樓：客房及套房
	四樓：客房及套房
	五樓：客房及套房
	六樓：客房及套房
	七樓：客房及套房

該建築物設有63個停車位(65, 誠如現場所見)、電線箱、一間192間客房的酒店、酒窖、花園、位於大堂樓層的平台。

- (b) 第三、四、五及七冊885/1,000不可分割部分不可獨立於第六冊出售(不可分割共同擁有人除外)。
- (c) 透過公眾公園香榭麗舍斜道及地下隧道到達位於建築底部停車場的權利記述於第六冊分部, 屬於巴黎市。

8. 建築物內部 : 酒店的設計為中庭上有玻璃天窗。

地庫用作停車用途(其有車位65個)及用作儲存。上部樓層七層包含192條鎖匙。

酒店提供超過九間會議室合共559平方米的會議空間, 位於地底樓層、地面樓層及大堂樓層(一樓)。

酒店有兩間餐廳(主餐廳Le Restaurant及露天咖啡廳)及一間酒吧。中庭酒吧及主餐廳位於大堂樓層而露天咖啡廳Marriott Square位於酒店大門前香榭麗舍大道平台之上。根據所得資料(Licence IV n°1904), 經營者已正式註冊酒牌。

除該等設施外, 酒店設有健身室、桑拿及全面服務的商務中心。

建築物設有八部客用升降機及三部貨用升降機。

酒店鎖匙分為不同種類客房, 包括192間標準房、高級房及套房。各標準房約32平方米。視乎需求, 鎖匙可以組合成不同種類的套房。鎖匙可因應市場需求及酒店入住率配置。(見附錄附註2)

9. 客房 : 該建築物使用公眾城市CPCU作為供熱系統及climespace作為供冷系統。

一般客房包括睡床、大型書桌、有線及無線互聯網、兩條電話線、迷你酒吧、平面電視、設有獨立浸浴及淋浴的大理石浴室、浴袍、吹風機、燙斗及燙衣板。

所有客房均配備煙霧感應器及灑水器。

10. 酒店管理 : Marriott Hotels Manager France SAS由二零零零年一月一日開始，為期三十年。倘符合重續條件，經營權每連續三個十年時期重續。經營條件包括按佔總收益比例計算之基本金額及按經營溢利比例計算之獎勵金額(有金額上限)。

11. 意見 : Marriott Champs-Elysées位於香榭麗舍大道，享有絕佳位置，一直為世界最著名大街之一。此外，該物業為香榭麗舍大道上唯一一家酒店。

該建築物直接俯瞰香榭麗舍大道，可步行至主要之城市景點，包括凱旋門和埃菲爾鐵塔。

該建築物主外牆及屋頂被列入法國歷史協會(French Historic Society)。因此，於該建築物進行任何建設項目均須向城市建築師(City Architect)申請。據稱，由rue de Ponthieu延伸至該物業之地面樓層露天庭院的歷史通道及組成該物業一樓功能室一部分的小型三層房屋亦不可拆卸。

12. 市值 : 三億五千萬歐元，不包括轉讓費用(350,000,000歐元)。

13. 備註 : 吾等獲提供DIFA (UNION INVESTMENT)與HOTEL PARIS CHAMPS-ELYSEES SNC日期為二零零四年六月二十三日之租約。根據繼承基礎，業主為MCE PROPCO而承租人為MCE OPCO(公司間租賃安排)。租約的固定年期由二零零三年七月十日開始，及於二零二九年十二月三十一日結束。十年的固定年期將按承租人要求自動重續三次。條件(包括租金金額)將與原有租約相同。目前之應付租金為1,099,446歐元，不包括增值稅及浮動租金。

### 可能影響呈報估值之事項

就估值之目的而言，吾等採用獲提供之有關文件副本中載列之面積而並無進一步進行核實。假如隨後發現所採用之面積並非最新經批准之面積，則吾等保留相應修正報告及估值之權利。

吾等之估值並無考慮所估物業之任何押記、抵押、未付地價或所欠款項，亦無考慮促進銷售該物業而可能產生之任何開支或稅項。除另有指明外，吾等乃假設該物業概無涉及所有可影響其價值之一切產權負擔、限制及支銷。

吾等就該物業之估值假設該物業均可在市場買賣而無任何法律障礙(特別是來自規管機關的)。倘非如此，則會大大影響所報告之價值。讀者謹請就此等問題自行作法律上之盡職審查。吾等對此概不負責或承擔責任。

於本通函之最後實際可行日期，吾等無法識別任何該物業之不利消息可影響吾等於工作結果中所申報之結論或價值。因此，吾等無法就該物業之影響(如有)作出報告或發表意見。然而，倘若有關消息其後被證實於估值日期已經存在，則吾等保留調整本報告所呈報結果或價值之權利。

### 業權之確立

貴公司的受聘人員就是次委聘及估值之市值基準向吾等提供必要文件，以支持擁有該物業合法權益的一方有權在整段已獲授之未屆滿年期內，自由及不受干擾地在不受任何產權負擔規限下按物業現有用途轉讓、轉移、按揭或出租(就此而言，即絕對業權)，且已悉數支付任何應付地價或完成餘下手續(如有)。然而，吾等並無檢查原件，以核實吾等獲提供文件副本中可能存在的任何修訂之情況。所披露之所有文件(如有)僅供參考，而吾等概不就涉及所估物業之法律業權及權利(如有)之法律事宜承擔任何責任。吾等概不會就吾等因誤解該等文件而承擔任何責任。

吾等並無調查文件正本以核實擁有權及產權負擔，或核實吾等所獲副本並無顯示的任何租賃修訂。所有披露之文件(如有)僅供參考，吾等對該物業的合法業權及權利(如有)的任何法律事宜，概不承擔任何責任。吾等不會接受因誤解該等文件而承擔之任何責任。



除另有指明外，吾等假設該物業之合法權益人已從相關機關取得所有批准及／或許可以有權擁有及使用該物業，且並無任何法律障礙(特別是來自規管機關的)影響合法權益人維持該物業之有關權利。倘情況並非如此，此將重大影響吾等於本報告所呈報之調查結果或估值結論。謹請讀者就該等問題自行作法律上之盡職審查。吾等對此概不負責或承擔責任。

經吾等與指示方協定之估值程序並無要求吾等就擁有合法所有權之一方自有關部門取得有關物業之合法性及正式手續進行法律盡職審查。吾等與指示方協定，此乃指示方法律顧問之責任。因此，吾等對有關物業業權之來源及延續性概不負責或承擔任何責任。

### 物業視察及調查

香港註冊專業測量師何展才先生以及MRICS及法國法院任命房地產估值專家國家協會會員(National Association of Court Appointed Experts in Real Estate Valuation in France) Catherine DARGENT-AHLQVIST女士已於二零一四年五月六日視察該物業。吾等已視察物業之外部及(在可能情況下)內部，就此而言，吾等已獲得吾等對物業進行估值而要求之相關資料。吾等並無視察該物業中被覆蓋、未暴露或無法進入之部分，並假設該等部分處於合理狀況。吾等無法就未視察部分之狀況發表任何意見或建議，而隨附之吾等之工作成果亦不應被視為該等部分之任何陳述或聲明。吾等並無進行結構性測量、查察或檢驗，惟在視察過程中，吾等並無發現所估值之物業有任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等並無對任何設備(如有)進行測試，亦未有發現被覆蓋、未暴露或無法進入之設施。

吾等並無進行實地量度，以核實該物業之建築面積是否正確，惟假設吾等獲提供文件及正式建築圖中所示建築面積乃屬正確無誤。所有尺寸、量度及面積均為約數。

吾等受聘進行之工作及就評估該物業之協定程序，並不包括進行獨立土地測量以核實物業之法定邊界。吾等重申，吾等並非從事土地測量專業，因此，吾等未能核實或確定吾等獲提供之文件所示有關該物業之法定邊界是否正確。吾等概不對此承擔任何責任。指示方或擁有有關業權之一方應自行進行法定邊界盡職審查工作。

吾等並無安排進行任何調查以確定於興建該物業之時或該物業自落成以來是否曾使用任何有毒或有害之物料，故吾等無法就該物業在此方面並無上述各項風險而作出報告。就本次估值而言，吾等已假設有關於調查不能透露任何該等物料的存在是否帶有任何重要性。

吾等並不知悉有任何對該物業進行之環境審核或其他環境調查或土壤測量之詳情，以及可能須提出之任何污染或可能產生污染之情況。於進行吾等之工作時，吾等假設該物業在過去並無用作產生污染或可能產生污染問題之用途。吾等並無就該物業或任何鄰近土地之過去或現時用途進行調查，以確定該物業有否因此等用途或位置而產生或可能產生污染問題，因而吾等假設該等情況並不存在。然而，倘若該物業或任何鄰近土地於日後出現污染、滲漏或環境污染問題，或該物業過往或目前用途會產生污染，則現時所申報之價值或會減少。

### 資料來源及其核實

在吾等工作過程中，吾等獲提供有關該物業之文件副本，而該等副本已被用作參考且未有向有關部門及／或機構作進一步核實。吾等之估值程序並無要求吾等進行任何查冊或查閱文件正本以核實擁有權或核實吾等獲提供文件中可能未出現之任何修訂。吾等重申，吾等並非法律專業人士，因此，吾等並無資格就指示方或 貴公司受聘人員所提供的文件之合法性及效力提供意見及評論。

吾等僅依賴指示方或 貴公司受聘人員所提供之資料，而並無進一步核實有關資料，且全面接納吾等所獲提供有關以下事宜之意見：規劃批文或法定通知、位置、業權、地役權、年期、出租、佔用情況、地盤及建築面積以及所有其他有關事宜。

吾等相信吾等之工作成果所根據之全部或部份由其他人士編撰之資料屬可靠，惟並無進行任何查證。吾等進行之估值程序或工作並不包括對所獲資料進行查核、審閱或編撰。因此，吾等概不就構思吾等之報告時所採用由其他人士編撰之任何數據、建議、意見或估計之準確性作出任何保證或承擔任何責任。

吾等之估值僅按吾等所獲提供之意見及資料作出。由於向當地物業市場從業員作出之一般查詢範圍有限，吾等未能核實及確定相關人士所提供之意見是否正確。吾等概不負責及承擔任何責任。

當吾等進行估值時曾採納由其他專業人士、提供數據之外界人士及指示方或 貴公司受聘人員提供之工作報告，當中彼等所採納以達致彼等之意見之假設及重要事項亦適用於吾等之估值。吾等進行之程序毋須提供於審核工作中所需之所有憑證，而由於吾等並無進行審核，因此，吾等不會發表任何審核意見。

吾等不會就指示方或 貴公司受聘人員並無向吾等提供之資料承擔任何責任。此外，吾等已徵求及獲得指示方或 貴公司受聘人員確認，彼等所提供之資料中並無遺漏任何重大因素。吾等之分析及估值乃按指示方或 貴公司受聘人員就可能影響估值之重大及隱藏事實向吾等作出全面披露之基準編製。

吾等並無理由懷疑指示方或 貴公司受聘人員向吾等所提供資料之真確性及準確性。吾等認為，吾等已經獲提供足夠資料以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

除另有說明者外，所有貨幣金額均以歐元(「歐元」)為單位。

### 本報告之規限條件

吾等於本報告內該物業之發現或估值結論僅就上述目的及於估值日期有效，且僅供發出指示方使用。吾等或其人員一概毋須因本報告而向法院或任何政府機構提供證供或出席聆訊，且估值師並不對任何其他人士承擔責任。

吾等之估值乃假設並無對物業作出任何未經許可之改動、擴建或增建，而有關視察及本報告之使用不應視作為對物業之建築測量。吾等假設物業並無腐朽及內在危險或不適用之材料及技術。

吾等不會就市況及當地政府政策之變動負責，亦無責任修訂本報告以反映本報告日期後出現或其後吾等才獲知之事件或情況。

在未取得吾等書面批准前，本報告全部或任何部份或其任何引述，概不得以所示之形式及內容納入任何出版文件、通函或聲明，或以任何形式出版。然而，吾等同意於本通函內刊載本報告，以供 貴公司股東查閱。

吾等就損失或損害所承擔之責任，僅局限於吾等考慮到所有其他受委任而被視為就其服務向指示方提供合約承擔之顧問及被視為已向指示方就該損失或損害承擔其責任而支付該適當款項之專家之責任後，吾等與其負上相同責任之基礎上應當合理支付之該金額。

吾等就上述行動或訴訟所招致之任何損失或損害而承擔之責任，不論上述規定，僅局限於不超過引致吾等須承擔責任之服務或工作結果之有關部份而向吾等所支付之費用之金額。無論如何，吾等不會就任何後果、特殊、偶然或懲罰性損失、賠償或開支(包括但不限於溢利損失、機會成本等)承擔責任，即使已獲告知可能出現上述情況下，亦概不就上述情況負責。為免產生疑問，吾等之責任不應超過根據上述條文計算的總和及本條款所規定之金額之較低者。

指示方及 貴公司須就吾等被追討、支付或涉及任何與本報告有關而根據其有關資料而引致之任何索償、負債、費用及開支(包括但不限於律師費及吾等之人員所投入之時間)向吾等作出彌償，並使吾等及吾等之人員免受任何損害，惟倘任何有關損失、開支、損毀或負債最終被確定為純粹因吾等於進行工作時疏忽、不當行為、蓄意過失或欺詐所引致者則除外。此項規定於是次委聘終止(不論任何原因)後仍然有效。

## 聲明

就此委聘而言，吾等乃根據香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第5章所載規定以及不同適用標準，如國際估值準則及香港測量師學會準則所載報告指引而編製本報告。有關之估值乃由符合此估值資格之估值師(見尾註)以外聘估值師身份進行。

吾等將保留本報告之副本，連同為此而準備之數據，而該等數據及文件將根據香港法例由本報告日期起保存六年，隨後將會被銷毀。吾等認為此等記錄屬機密資料，未經指示方授權及事先與吾等作出安排，吾等不准許任何人士取閱有關記錄，惟倘屬執法機關或法院頒令，則作別論。此外，吾等將在吾等之客戶名單加入 貴公司之資料以供日後參考。

對該物業之分析或估值純粹依賴本報告所作出之假設，且並非全部假設可輕易予以量化或準確查證。倘部分或全部假設於往後日期證實失實，將會對所報告之估值結果或結論造成重大影響。

吾等謹此證明，是次服務之費用並非按吾等之估值結論而定，而吾等於該物業、貴集團或所呈報之估值中概無擁有任何重大權益。

此致

香港  
灣仔  
告士打道178號  
華懋世紀廣場28樓  
開源控股有限公司

董事會 台照

代表  
利駿行測量師有限公司

董事總經理

何展才

*B.Sc. M.Sc. RPS (GP)*

謹啟

二零一四年八月二十九日

何展才測量師自一九八八年起在香港、澳門、台灣、中國內地、菲律賓、越南、蒙古、馬來西亞、新加坡、泰國、孟加拉、日本、澳洲、哈薩克斯坦、馬達加斯加、蘇格蘭、芬蘭、法國、德國、瑞士、波蘭、巴西、阿根廷、圭亞那、委內瑞拉、加拿大及美利堅合眾國為不同目的從事資產估值及／或顧問工作。彼對於為香港、台灣、中國內地、新加坡、馬來西亞、加拿大、英國及美國上市公司之不同類型資產，包括酒店及度假村進行估值擁有豐富經驗。現時，彼為香港測量師學會資深會員，並名列香港測量師學會所出版《可進行上市文件及通函所收錄或引述之估值以及有關收購與合併之估值之物業估值師名冊》。

參與估值師：

**Catherine DARGENT-AHLQVIST** 女士 *BA MA, MRICS, RICS national board (France)* 成員及法國法院任命房地產估值專家國家協會(National Association of Court Appointed Experts in Real Estate Valuation (France))成員及Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne (France)物業估值兼職講師。Catherine於各類型物業(包括酒店及酒莊)估值及策略顧問方面擁有超過14年經驗，以及於法國商業房地產之資產管理、投資及轉讓方面擁有超過7年經驗。

## 附錄一總建築面積及客房配置

1. 根據 貴公司受聘人員所提供之資料，該物業總建築面積之細明如下：

樓層	用途	總建築面積 (平方米)
-4層	: 停車場	1,981
-3層	: 停車場、出租車區	1,841
-2層	: 停車場	1,571
-1層	: 會議室；健身室、附屬廚房、服務處	1,480
地面/花園樓層	: 酒店入口、商務中心、cour- Gabriel and garden、送貨區及公共汽車停車場	804
大堂	: 大堂	1,845
一樓	: 中庭酒吧、休息大廳、商務中心、會議室、附有平台之餐廳、主廚房、行政辦公室	1,348
二樓	: 客房及套房	1,402
三樓	: 客房及套房	1,313
四樓	: 客房及套房	1,070
五樓	: 客房及套房	1,249
六樓	: 客房及套房	947
七樓	: 客房及套房	868
	總計*	<u><u>17,719</u></u>

\* 不包括天台範圍

2. 根據 貴公司受聘人員所提供之資料，該物業客房配置之細明如下：

客房類型	概約客房面積 (平方米)	客房數目
豪華	30 – 37	105
高級	40 – 49	55
小型套房	65 – 70	8
香榭麗舍景觀客房及小型套房	40 – 50	6
副總統套房(香榭的舍大街)	75	15
副總統套房(凱旋門)	120	1
總統套房	170	2
	總計	<u><u>192</u></u>

## 1. 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料；董事願就本通函共同及個別地承擔全部責任。各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屬準確完備，並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項，足以令致本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

## 2. 權益披露

### (a) 本公司董事及行政總裁之權益

於最後實際可行日期，本公司董事或行政總裁於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有(i)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彼等被當作或視為擁有之權益或淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述登記冊之權益及淡倉；或(iii)或根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須通知本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

姓名	身份	股份數目 (好倉)	持股 概約百分比
胡翼時	實益擁有人	1,300,000,000	10.17%

除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司行政總裁於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中，擁有(i)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彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述登記冊之權益及淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

### (b) 擁有5%或以上股權的人士

於最後實際可行日期，就本公司董事或行政總裁所知，除本公司董事或行政總裁外，以下人士於本公司之股份及相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間

接擁有附帶權利可在任何情況下於經擴大集團任何其他成員公司(包括因二零一三年十二月三十一日(本公司最新經審核綜合賬目編製日期)以來已同意或建議之收購而將成為本公司附屬公司之任何公司)的股東大會表決之任何類別股本面值10%或以上之權益或就有關股本擁有購股權：

姓名	身份	公司名稱	股份數目 (好倉)	概約 百分比
杜雙華	受控制法團之權益	本公司	708,000,000	5.54%
Happy Sino International Limited (附註1)	實益擁有人	本公司	708,000,000	5.54%
張和義	實益擁有人	本公司	1,400,000,000	10.96%
齊世安	實益擁有人	本公司	600,000,000	4.70%
路小梅	受控制法團之權益	本公司	753,190,000	5.89%
Sincere Profit Group Limited (附註2)	實益擁有人	本公司	753,190,000	5.89%
嘉良投資有限公司(附註3)	實益擁有人	本公司	1,866,666,666	14.61%
孫永峰	受控制法團之權益	本公司	1,866,666,666	14.61%
	實益擁有人	本公司	133,000,000	1.04%
孟雅(附註4)	配偶權益	本公司	1,999,666,666	15.65%
股份賣方	實益擁有人	HoldCo	464,877	100%
HoldCo	實益擁有人	OpCo	589,060	99.99%



附註：

1. 杜雙華及張和義分別實益擁有Happy Sino International Limited已發行股本85%及15%權益。根據證券及期貨條例，杜雙華被視為於Happy Sino International Limited持有之708,000,000股股份中擁有權益。
2. 路小梅實益擁有Sincere Profit Group Limited已發行股本100%權益。根據證券及期貨條例，路小梅被視為於Sincere Profit Group Limited持有之753,190,000股股份中擁有權益。
3. 孫永峰實益擁有嘉良投資有限公司已發行股本100%權益。根據證券及期貨條例，孫永峰被視為於嘉良投資有限公司持有之1,866,666,666股股份中擁有權益。
4. 孟雅為孫永峰之配偶。根據證券及期貨條例，孟雅被視為於1,999,666,666股股份中擁有權益。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，就董事及本公司執行總裁所知，概無其他人士(董事或本公司行政總裁除外)於股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可在任何情況下於經擴大集團任何其他成員公司(包括因二零一三年十二月三十一日(本公司最新經審核綜合賬目編製日期)以來已同意或建議之收購而將成為本公司附屬公司之任何公司)股東大會表決之任何類別股本面值10%或以上之權益。

### 3. 董事於經擴大集團資產或對經擴大集團而言屬重大之合約或安排之權益

於最後實際可行日期，自二零一三年十二月三十一日(本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期)以來，概無董事於經擴大集團任何成員公司(包括因二零一三年十二月三十一日(本公司最新經審核綜合賬目編製日期)以來已同意或建議之收購而將成為本公司附屬公司之任何公司)已收購或出售或租賃，或經擴大集團任何成員公司(包括因自二零一三年十二月三十一日(本公司最新經審核綜合賬目編製日期)以來已同意或建議收購而將成為本公司附屬公司之任何公司)建議收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有權益。

任何經擴大集團成員公司(包括因二零一三年十二月三十一日(本公司最新經審核綜合賬目編製日期)以來已同意或建議之收購而將成為本公司附屬公司之任何公司)概無訂立於最後實際可行日期存續且董事於其中擁有重大權益及對經

擴大集團(包括因二零一三年十二月三十一日(本公司最新經審核綜合賬目編製日期)以來已同意或建議之收購而將成為本公司附屬公司之任何公司)整體業務而言具重大影響之合約或安排。

#### 4. 競爭權益

於最後實際可行日期，董事或彼等各自之聯繫人概無於任何與經擴大集團業務直接或間接構成競爭或有可能構成競爭之業務(經擴大集團之業務除外)中擁有須根據上市規則第8.10條披露之權益。

#### 5. 專家資格及同意書

以下為於本通函內發表意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師
安永會計師事務所	執業會計師
利駿行測量師有限公司	專業測量師

上述各專家已就本通函之刊行發出同意書，同意按本通函所載形式及內容轉載其報告及／或引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，上述所有專家概無於經擴大集團任何成員公司(包括因二零一三年十二月三十一日(本公司最新經審核綜合賬目編製日期)以來已同意或建議之收購而將成為本公司附屬公司之任何公司)之股本中擁有實益權益，亦無擁有任何權利(不論是否可依法執行)認購或指定他人認購經擴大集團任何成員公司(包括因二零一三年十二月三十一日(本公司最新經審核綜合賬目編製日期)以來已同意或建議之收購而將成為本公司附屬公司之任何公司)之證券。

於最後實際可行日期，上述所有專家概無於經擴大集團任何成員公司(包括因二零一三年十二月三十一日(本公司最新經審核綜合賬目編製日期)以來已同意或建議之收購而將成為本公司附屬公司之任何公司)自二零一三年十二月三十一日以來(本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期)所收購或出售或租賃，或經擴大集團任何成員公司(包括因二零一三年十二月三十一日(本公司最新經審核綜合賬目編製日期)以來已同意或建議之收購而將成為本公司附屬公司之任何公司)建議收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

## 6. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或經擴大集團任何其他成員公司(包括因二零一三年十二月三十一日(本公司最新經審核綜合賬目編製日期)以來已同意或建議之收購而將成為本公司附屬公司之任何公司)訂立任何服務合約，一年內屆滿或可由僱主終止而不作補償(法定補償除外)之合約除外。

## 7. 訴訟

於最後實際可行日期，經擴大集團任何成員公司(包括因二零一三年十二月三十一日(本公司最新經審核綜合賬目編製日期)以來已同意或建議之收購而將成為本公司附屬公司之任何公司)概無涉及任何重大訴訟、仲裁或申索，董事亦不知悉對經擴大集團(包括因二零一三年十二月三十一日(本公司最新經審核綜合賬目編製日期)以來已同意或建議之收購而將成為本公司附屬公司之任何公司)有任何尚未了結或構成威脅之重大訴訟、仲裁或申索。

## 8. 重大合約

經擴大集團成員公司(包括因二零一三年十二月三十一日(本公司最新經審核綜合賬目編製日期)以來已同意或建議之收購而將成為本公司附屬公司之任何公司)曾於緊接最後實際可行日期前兩年內訂立下列屬於或可能屬於重大之合約(並非於一般業務過程中訂立之合約)：

- (a) 本公司(作為賣方)與宏昇環球有限公司(作為買方)及Satoshi Inoue(作為擔保人)於二零一三年六月十七日訂立之出售協議，內容有關出售高達之全部已發行股本，代價為130,000,000港元；
- (b) 本公司全資附屬公司Leading Prospect Limited(作為買方)與Mohinani Hassomal Bulchand先生(「MHB先生」、Mohinani Harry Hassomal先生及Mohinani Vijay Harish先生(作為賣方)於二零一三年十二月十四日訂立之收購協議，內容有關出售及購買(i)A6 Limited、Hotel de EDGE Management Limited及Hotel de EDGE Limited之全部已發行股本；及(ii)MHB先生授予A6 Limited及Hotel de EDGE Limited之貸款，總代價為488,000,000港元；
- (c) 購買權協議；
- (d) 購股協議；及
- (e) 股份賣方與Splendid Holdings於二零一四年六月三日訂立之附屬於購股協議之聲明及保證協議，代價為零。

## 9. 其他事項

- (a) 本公司的註冊辦事處地址為Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM 12, Bermuda。本公司的總辦事處及主要營業地點位於香港灣仔告士打道178號華懋世紀廣場28樓。
- (b) 本公司的香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓。
- (c) 本公司之公司秘書為羅永志先生。彼為香港會計師公會會員。
- (d) 本通函之中英文本如有歧義，概以英文本為準。

## 10. 備查文件

下列文件之副本由本通函日期起至股東特別大會日期(包括當日)之一般辦公時間內在本公司於香港之主要營業地點(地址為香港灣仔告士打道178號華懋世紀廣場28樓)可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- (b) 本公司截至二零一三年十二月三十一日止三個財政年度之年報；
- (c) 本附錄「專家資格及同意書」一段所述書面同意書；
- (d) 本附錄「重大合約」一段所述重大合約；
- (e) 本通函附錄二所載Holdco之會計師報告；
- (f) 本通函附錄四所載經擴大集團之未經審核備考財務資料報告；
- (g) 本通函附錄六所載本集團物業之估值報告；
- (h) 本通函附錄七所載物業估值報告；及
- (i) 本通函。



## KAI YUAN HOLDINGS LIMITED

### 開源控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1215)

茲通告開源控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零一四年九月十九日(星期五)上午九時三十分假座香港灣仔軒尼詩道33號港島皇悅酒店一樓皇悅廳舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過下列決議案(無論有否修訂)為本公司之普通決議案：

#### 普通決議案

##### 「動議

- (a) 批准、確認及追認開源控股有限公司(「本公司」)之間接全資附屬公司 Splendid Holdings S.A.R.L. (「**Splendid Holdings**」) 與MCE PropCo就以代價226,000,000歐元買賣位於70-72, avenue des Champs-Élysées, Paris, France之樓宇內7層樓面和3層地庫樓層，訂立日期為二零一四年六月三日之購買權協議(「**購買權協議**」，註有「A」字樣之副本已提呈本大會，並由大會主席簡簽以資識別)以及Splendid Holdings及MCE PropCo於購買權協議完成時簽立之草擬銷售契據(註有「AB」字樣之副本已提呈本大會，並由大會主席簽署以資識別)以及據此擬進行之交易；
- (b) 批准、確認及追認Splendid Holdings與Tamweelview European Holdings SA就以合計暫定代價118,512,199歐元(待購股協議所載釐定最終代價後方可作實)買賣(i)464,877股MCE OpCo HoldCo股份；及(ii)一股MCE OpCo股份，訂立日期為二零一四年六月三日之購股協議(「**購股協議**」，註有「B」字樣之副本已提呈本大會，並由大會主席簡簽以資識別)以及據此擬進行之交易；及
- (c) 一般及無條件授權本公司董事(「**董事**」)作出彼等認為就使購買權協議及購股協議的條款或據此擬進行之交易生效而言屬必要、合適或權宜

## 股東特別大會通告

之所有行動及事宜，並簽署及簽立所有有關文件及採取一切有關步驟，並同意就有關事項作出董事認為符合本公司及其股東之整體利益的修改、修訂或豁免或有關事項。」

承董事會命  
開源控股有限公司  
執行董事  
羅永志

香港，二零一四年八月二十九日

香港總辦事處及主要營業地點：

香港  
灣仔  
告士打道178號  
華懋世紀廣場28樓

附註：

1. 隨本公司於二零一四年八月二十九日刊發之通函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。
2. 凡有權出席股東特別大會並於會上表決之本公司股東，均可委任另一名代表代其出席及表決。倘股東持有兩股或以上每股面值0.10港元之本公司股份(各為「股份」)，則可委任超過一名代表代其出席股東特別大會並於會上表決。受委代表毋須為本公司股東。
3. 委任代表之文據必須由委任人或彼正式書面授權之授權人親筆簽署，或如委任人為一間公司，則須另行加蓋公司印鑑或經由獲正式授權之高級職員或授權人親筆簽署，方為有效。
4. 委任代表之文據及經簽署之授權書或其他授權文件(如有)，或經公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓。倘未能如期送達，則委任代表之文據將被視為無效。
5. 如屬本公司股本中任何股份之聯名登記持有人，則任何一名持有人均可就該等股份親身或委派受委代表於股東特別大會投票，猶如彼為唯一有權投票者；惟倘超過一名聯名持有人親身或委派受委代表出席股東特別大會，則上述親身出席而在本公司股東名冊排名首位之人士方可就該等股份投票。
6. 上述普通決議案於股東特別大會上將以投票方式進行表決。

於本通告日期，董事如下：

執行董事：  
薛健先生  
羅永志先生

非執行董事：  
胡翼時先生

獨立非執行董事：  
譚新榮先生  
吳志彬先生  
賀弋先生