

此乃要件 請即處理

閣下對本通函之任何方面或應採取之行動如有疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有中國星集團有限公司之股份，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或經手買賣或轉讓之銀行經理、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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

本通函僅供參考，並不構成向股東或任何其他人士作出收購、購買或認購本公司證券之邀請或要約。



中國星集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：326)

- (I) 建議按於記錄日期
每持有一(1)股現有股份獲發兩(2)股供股股份
之基準進行供股；
(II) 申請清洗豁免；及
(III) 股東特別大會通告

本公司之聯席財務顧問

金利豐財務顧問



中國農信財務顧問有限公司
China AF Corporate Finance Limited

供股之包銷商

Heung Wah Keung Family Endowment Limited

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問

 Shinco Capital
昇豪資本
昇豪資本有限公司

本封面頁所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。董事會函件載於本通函第9至33頁，而獨立董事委員會函件(載有其向獨立股東提供之推薦意見)載於本通函第34至35頁。獨立財務顧問之意見函件(載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供之推薦意見)載於本通函第36至67頁。

為符合供股資格，股東必須於記錄日期(現預計為二零一八年七月十一日(星期三))已登記成為本公司股東。如欲於記錄日期登記成為本公司之股東，股東必須於二零一八年七月四日(星期三)下午四時三十分前，將任何股份過戶文件(連同有關股票)交回過戶登記處，以辦理登記手續。按連權基準買賣股份之最後一日預期為二零一八年六月二十九日(星期五)。股份將自二零一八年七月三日(星期二)起按除權基準買賣。

本公司謹訂於二零一八年六月二十八日(星期四)下午四時十五分假座香港干諾道中200號信德中心東翼3樓澳門賽馬會會所舉行股東特別大會，召開股東特別大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-3頁。倘股東未能親身出席股東特別大會，務請股東將隨附之代表委任表格按其上市印備之指示填妥，並連同簽署表格之授權書或其他授權文件(如有)或經認證之授權書副本，盡快及無論如何不遲於股東特別大會指定舉行時間前四十八小時交回過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會，並於會上投票。

供股須待本通函「董事會函件」內「包銷協議」一節下「供股之條件」一段所載條件達成(或若干條件獲豁免)後，方可作實。

務請注意，包銷協議載有條文賦予包銷商權利可於發生若干事件(包括不可抗力事件)時，於最後終止時限前全權酌情隨時向本公司發出書面通知終止其於包銷協議項下之責任。該等事件載於本通函第7至8頁「終止包銷協議」一節。倘包銷協議由包銷商終止或並無成為無條件，則供股將不會進行。

股份預期自二零一八年七月三日(星期二)起按除權基準買賣。以未繳股款形式買賣供股股份將由二零一八年七月十六日(星期一)至二零一八年七月二十三日(星期一)進行。倘供股條件未能於二零一八年七月三十日(星期一)下午四時正(或本公司與包銷商可能釐定之較後時間及/或日期)或之前達成，或倘包銷商終止包銷協議，則供股將不會進行。擬於供股條件達成當日之前買賣股份及/或未繳股款供股股份之任何股東或其他人士，須承擔供股可能無法成為無條件及可能不會進行之風險。股東及公眾人士於買賣本公司證券時務請審慎行事。

二零一八年六月七日

目 錄

	頁次
預期時間表	ii
釋義	1
終止包銷協議	7
董事會函件	9
獨立董事委員會函件	34
獨立財務顧問函件	36
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 本集團之未經審核備考財務資料	II-1
附錄三 — 物業估值報告	III-1
附錄四 — 一般資料	IV-1
股東特別大會通告	SGM-1

預期時間表

預期時間表

本通函所有時間及日期均指香港本地時間及日期。下文載列之預期時間表僅供參考，並已按照供股之所有條件將達成或豁免(視乎情況而定)之假設編製。預期時間表可予更改，而本公司將於適當時候另行宣佈任何有關更改。

事項	日期
	二零一八年
遞交現有股份之過戶文件以符合資格出席 股東特別大會並於會上投票之最後時限	六月二十一日(星期四) 下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記手續(包括首尾兩日)	六月二十二日(星期五)至 六月二十八日(星期四)
就股東特別大會遞交代表委任表格之最後時限 (不少於股東特別大會舉行時間前48小時)	六月二十六日(星期二) 下午四時十五分
出席股東特別大會及於會上投票之記錄日期	六月二十八日(星期四)
股東特別大會之預定日期及時間	六月二十八日(星期四) 下午四時十五分
公佈股東特別大會之表決結果	六月二十八日(星期四)
按供股連權基準買賣股份之最後一日	六月二十九日(星期五)
按供股除權基準買賣股份之首日	七月三日(星期二)
股東遞交現有股份之過戶文件以符合資格 參與供股之最後時限	七月四日(星期三) 下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記手續以釐定供股配額 (包括首尾兩日)	七月五日(星期四)至 七月十一日(星期三)
釐定供股配額之記錄日期	七月十一日(星期三)
本公司恢復辦理股份過戶登記手續及寄發章程文件	七月十二日(星期四)

預期時間表

事項	日期
	二零一八年
買賣未繳股款供股股份之首日	七月十六日(星期一) 上午九時正
分拆未繳股款供股股份之最後時限	七月十八日(星期三) 下午四時三十分
買賣未繳股款供股股份之最後一日	七月二十三日(星期一)
接納供股股份並繳付股款及申請額外供股股份 之最後時限	七月二十六日(星期四) 下午四時正
終止包銷協議及供股成為無條件之最後時限	七月三十日(星期一) 下午四時正
公佈供股結果	八月三日(星期五)
就額外供股股份全部或部份不獲接納 申請寄發退款支票	八月六日(星期一)或之前
寄發繳足股款供股股份之股票	八月六日(星期一)或之前
繳足股款供股股份開始買賣	八月七日(星期二) 上午九時正

預期時間表

惡劣天氣對最後接納期限的影響

倘於下列情況香港懸掛8號或以上熱帶氣旋警告信號或懸掛「黑色」暴雨警告，最後接納期限將會押後：

- a. 於最後接納期限當日本地時間中午十二時正前的任何時間生效，並於當日中午十二時正後解除，最後接納期限將順延至同一營業日的下午五時正；
或
- b. 於最後接納期限當日本地時間中午十二時正至下午四時正期間任何時間生效，最後接納期限將重新安排至下一個營業日（於上午九時正至下午四時正期間任何時間上述警告並無生效的日子）的下午四時正。

倘最後接納期限因上述情況而押後，則本節所述在最後接納期限後發生的事件的日期（包括但不限於最後終止期限）可能會受到影響。本公司將於有關情況作出公告。

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙及用語具有以下涵義：

「一致行動」	指	具有收購守則所賦予之涵義
「該公告」	指	本公司日期為二零一八年四月十九日之公告，內容有關(其中包括)供股、包銷協議及清洗豁免
「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「紅利可換股債券」	指	根據本公司分別於二零一三年一月九日及二零一四年一月二十二日簽立之平邊契據組成之紅利可換股債券，賦予其持有人權利按經調整轉換價每股轉換股份0.25港元(由於本公司股本進行於二零一五年十一月九日生效之資本重組而調整)將其本金額轉換為新股份，截至最後可行日期尚未償還本金總額265,079.61港元可轉換為合共1,060,317股股份
「營業日」	指	香港持牌銀行一般於正常營業時間開業之任何日子(不包括星期六、星期日、公眾假期以及於上午九時正至中午十二時正期間內任何時間在香港懸掛或維持懸掛8號或以上熱帶氣旋警告信號或發出「黑色」暴雨警告信號而於中午十二時正或之前並未改發較低級別的警告信號或解除有關警告信號的任何日子)
「中央結算系統」	指	香港結算設立及營運之中央結算及交收系統
「公司條例」	指	香港法例第622章公司條例(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「公司(清盤及雜項條文)條例」	指	香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「本公司」	指	中國星集團有限公司(股份代號：326)，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市

釋 義

「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司之董事
「多實」	指	多實有限公司，由陳女士及向先生分別實益擁有60%及40%的投資控股公司
「額外申請表格」	指	供有意申請額外供股股份之合資格股東使用之申請表格，屬於本公司與包銷商可能協定之慣用格式
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或該執行董事之任何代表
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事洪祖星先生、何偉志先生及鄧澤林先生組成之本公司獨立董事委員會，旨在就供股、包銷協議及清洗豁免之條款向獨立股東提供意見而成立
「獨立財務顧問」	指	昇豪資本有限公司，為可進行證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，並為本公司委任為獨立財務顧問，以就供股、包銷協議及清洗豁免之條款向獨立董事委員會提供意見
「獨立股東」	指	除包銷商及其一致行動人士以及參與供股、包銷協議及／或清洗豁免或於當中擁有權益之任何股東以外之股東

釋 義

「不可撤回承諾」	指	包銷商向本公司作出而日期為二零一八年四月十三日之不可撤回承諾，詳情載於本通函「董事會函件」內「包銷協議—一名主要股東之不可撤回承諾」一段
「最後交易日」	指	二零一八年四月十三日，即包銷協議日期及刊發該公告前股份於聯交所之最後交易日
「最後可行日期」	指	二零一八年六月五日，即本通函付印前就確定當中所載若干資料之最後實際可行日期
「最後接納時限」	指	二零一八年七月二十六日(星期四)下午四時正(或包銷商與本公司可能協定之較後時間或日期)，即為就章程文件所述接納供股股份及繳付股款之最後時限
「最後終止時限」	指	二零一八年七月三十日(星期一)下午四時正(即最後接納時限後的第二個營業日)，或包銷商與本公司可能協定之較後時間或日期，即終止包銷協議之最後時限
「上市委員會」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「澳門」	指	中華人民共和國澳門特別行政區
「向先生」	指	向華強先生，彼為主要股東及執行董事以及陳女士的配偶
「陳女士」	指	陳明英女士，彼為主要股東及執行董事以及向先生的配偶
「不合資格股東」	指	董事基於本公司法律顧問提供之法律意見，認為礙於有關地區法例項下之法律限制或當地有關監管機構或證券交易所之規定，不向有關股東提呈供股股份乃屬必要或合宜之海外股東

釋 義

「海外股東」	指	於記錄日期在本公司股東名冊所示地址位於香港境外之股東
「暫定配額通知書」	指	建議將就供股向合資格股東發出之可放棄暫定配額通知書
「寄發日期」	指	二零一八年七月十二日(星期四)或包銷商與本公司就寄發章程文件可能協定之其他日期
「供股章程」	指	將寄發予股東載有供股詳情之供股章程
「章程文件」	指	供股章程、暫定配額通知書及額外申請表格
「合資格股東」	指	於記錄日期名列本公司股東名冊之股東(不合資格股東除外)
「記錄日期」	指	二零一八年七月十一日(星期三)或本公司與包銷商就釐定供股配額可能協定之其他日期
「過戶登記處」	指	香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，其為本公司之香港股份過戶登記分處
「有關期間」	指	緊接該公告日期前六個月起至最後可行日期止之期間
「供股」	指	建議按於記錄日期每持有一(1)股現有股份獲發兩(2)股供股股份之基準，根據包銷協議及章程文件所載條款及在其條件規限下按認購價向合資格股東進行供股
「供股股份」	指	根據供股將予配發及發行之新股份，即不少於1,807,406,986股新股份及不多於1,809,921,048股新股份
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會

釋 義

「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	本公司謹訂於二零一八年六月二十八日(星期四)下午四時十五分假座香港干諾道中200號信德中心東翼3樓澳門賽馬會會所召開及舉行之股東特別大會，以批准供股(包括包銷協議)及其項下擬進行之交易，以及清洗豁免
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	股份之持有人
「購股權」	指	根據本公司所採納之購股權計劃，由本公司授出之合共196,714份尚未行使購股權
「購股權計劃」	指	於二零零二年五月二十七日採納並已於二零一二年五月二十六日屆滿之購股權計劃，於計劃屆滿前授出之未行使購股權仍然維持有效及可予行使
「特定事件」	指	於包銷協議日期或之後及最後終止時限前發生或出現之事件或事宜，而倘若該事件或事宜於包銷協議日期之前發生或出現，則會導致包銷協議所載任何保證於任何重大方面失實或不確
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購價」	指	每股供股股份0.25港元
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「收購守則」	指	香港公司收購、合併及股份回購守則
「包銷商」或「HWKFE」	指	Heung Wah Keung Family Endowment Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股公司，由向先生擁有50%權益以及由陳女士擁有50%權益，其董事為向先生和陳女士

釋 義

「包銷協議」	指	本公司與包銷商就有關供股之包銷安排所訂立日期為二零一八年四月十三日之包銷協議，並經相同訂約方所訂立日期為二零一八年五月三日之函件所補充，該函件釐清鑑於53,720,000份購股權於二零一八年五月三日失效而將包銷之最高供股股份數目
「包銷股份」	指	超出將暫定配發予包銷商並獲包銷商根據不可撤回承諾認購之合共372,893,004股供股股份之全部供股股份（即不少於1,807,406,986股供股股份及不多於1,809,921,048股供股股份），獲包銷商根據包銷協議之條款及在其條件規限下全數包銷
「清洗豁免」	指	執行人員豁免包銷商因包銷供股而根據收購守則規則26豁免註釋1就彼等尚未擁有、控制或同意收購之所有股份提出強制性全面要約之責任
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「%」	指	百分比。

終止包銷協議

倘於最後終止時限前：

- (a) 包銷商全權認為，供股之成功進行將因下列各項而受到重大及不利影響：
 - (i) 頒佈任何新法例或法規或現行法例或法規（或其司法詮釋）出現任何變動或發生任何其他有關事故（不論其性質為何），而任何包銷商全權認為會對本集團整體業務或財務或經營狀況或前景構成重大及不利影響，或就供股而言屬重大不利；或
 - (ii) 任何地方、國家或國際間發生有關政治、軍事、金融、經濟或其他性質（無論是否與上述任何一項屬同一類別）之事件或情況出現變動（無論是否在包銷協議日期之前及／或之後所發生或持續發生之一連串事件或變動之其中一部份），或任何地方、國家或國際間出現敵對形勢或武裝衝突或局勢惡化，或發生可影響本地證券市場之事件，而包銷商全權認為會對本集團整體業務或財務或經營狀況或前景構成重大及不利影響，或令供股之成功進行受到重大及不利影響，或基於其他理由導致不適宜或不應進行供股；或
- (b) 市況出現任何不利變動（包括但不限於金融或貨幣政策或外匯或貨幣市場之任何變動、證券買賣被暫停或受到重大限制），而包銷商全權認為可能對供股之成功進行構成重大或不利影響，或基於其他理由導致不適宜或不應進行供股；或
- (c) 本公司或本集團任何成員公司之情況出現任何變動，而包銷商全權認為會令本公司之前景受到不利影響，包括（在不限制上文所述各項一般性原則下）本集團任何成員公司被申請清盤或通過決議案清盤或結業或發生類似事件或本集團任何重大資產被摧毀；或
- (d) 發生任何不可抗力事件，包括（在不限制其一般性原則下）任何天災、戰爭、暴動、治安不靖、騷亂、火災、水災、爆炸、疫症、恐怖活動、罷工或停工；或
- (e) 本集團整體業務或財務或經營狀況或前景出現任何其他重大不利變動（無論是否與上述任何一項屬同一類別）；或

終止包銷協議

- (f) 任何事件倘於緊接供股章程日期前發生或發現，但並無於供股章程內披露，即構成包銷商全權認為對供股而言屬重大遺漏者；或
- (g) 聯交所之證券買賣全面暫停或本公司證券買賣暫停超過連續十個營業日，惟不包括有待批准刊發該公告或章程文件或有關供股之其他公告或通函而暫停買賣。

包銷商有權於最後終止時限前向本公司發出書面通知終止包銷協議。

倘於最後終止時限前發生以下情況，包銷商有權藉發出書面通知取消包銷協議：

- (a) 包銷商得知包銷協議所載任何陳述、保證或承諾遭到任何重大違反；或
- (b) 包銷商得知發生任何特定事件。

包銷商須於最後終止時限前送達任何有關通知。

倘包銷商於最後終止時限前發出上述任何有關通知，則包銷協議訂約各方之責任將隨即終止，而除任何先前違反外，訂約方概不得向任何其他方就成本、損害賠償、補償或其他款項提出任何申索。

買賣股份及未繳股款供股股份之風險警告

供股須待(其中包括)本通函「董事會函件」中「包銷協議－供股之條件」一段所載條件達成後，方可作實。因此，供股不一定會進行。此外，供股須待供股(包括包銷協議)及其項下擬進行之交易以及清洗豁免獲獨立股東於股東特別大會上批准及執行人員授出清洗豁免後方會作實。

擬於供股條件達成當日之前買賣股份及／或未繳股款供股股份之任何股東或其他人士，須承擔供股可能無法成為無條件及可能不會進行之風險。股東及公眾人士於買賣本公司證券時務請審慎行事。



中國星集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：326)

執行董事：

向華強先生 (主席)
陳明英女士 (副主席)
李玉嫦女士

註冊辦事處：

Canon's Court
22 Victoria Street
Hamilton HM 12
Bermuda

獨立非執行董事：

洪祖星先生
何偉志先生
鄧澤林先生

總辦事處及主要營業地點：

香港
干諾道中168-200號
信德中心西翼
34樓09室

敬啟者：

- (I) 建議按於記錄日期
每持有一(1)股現有股份獲發兩(2)股供股股份
之基準進行供股；
- (II) 申請清洗豁免；及
- (III) 股東特別大會通告

緒言

謹此提述該公告，內容有關(其中包括)供股、包銷協議及清洗豁免。

董事會建議按於記錄日期每持有一(1)股現有股份獲發兩(2)股供股股份之基準，以認購價每股供股股份0.25港元進行供股。本公司將向合資格股東就於記錄日期每持有一股已發行股份暫定配發兩股未繳股款供股股份。供股將不會提呈予不合資格股東。

董事會函件

透過發行不少於1,807,406,986股供股股份及不多於1,809,921,048股供股股份之方式，本公司籌集之所得款項總額(扣除開支前)將為不少於約451,850,000港元(假設概無行使尚未行使購股權及概無轉換紅利可換股債券，且於記錄日期或之前已發行股份數目並無變動)及不多於約452,480,000港元(假設所有尚未行使購股權獲悉數行使及紅利可換股債券獲悉數轉換，且於記錄日期或之前已發行股份數目並無其他變動)。

董事會已成立由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，以就供股、包銷協議及清洗豁免之條款是否公平合理及符合本公司及股東之整體利益，以及獨立股東於股東特別大會上如何投票向獨立股東提供意見。昇豪資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問而此事已獲獨立董事委員會批准，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)供股、包銷協議及清洗豁免之進一步詳情；(ii)獨立董事委員會就供股、包銷協議及清洗豁免致獨立股東之推薦建議函件；(iii)獨立財務顧問就供股、包銷協議及清洗豁免致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；及(iv)股東特別大會通告。

股東特別大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-3頁。獨立董事委員會函件(載有其向獨立股東提供之推薦意見)載於本通函第34至35頁。獨立財務顧問函件(載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見)載於本通函第36至67頁。

建議供股

董事會建議進行供股。供股詳情概要如下：

發行統計數字

供股基準：	於記錄日期每持有一(1)股現有股份獲發兩(2)股供股股份
認購價：	每股供股股份0.25港元
於最後可行日期之 已發行股份數目：	903,703,493股股份

董事會函件

最低供股股份數目：	1,807,406,986股供股股份（假設概無行使尚未行使購股權及概無轉換紅利可換股債券，且於記錄日期或之前已發行股份數目並無變動）
最高供股股份數目：	1,809,921,048股供股股份（假設所有尚未行使購股權獲悉數行使及紅利可換股債券獲悉數轉換，且於記錄日期或之前已發行股份數目並無其他變動）
供股股份之總面值：	不少於18,074,069.86港元（假設概無行使尚未行使購股權及概無轉換紅利可換股債券，且於記錄日期或之前已發行股份數目並無變動）及不多於18,099,210.48港元（假設所有尚未行使購股權獲悉數行使及紅利可換股債券獲悉數轉換，且於記錄日期或之前已發行股份數目並無其他變動）
於完成供股時最低經擴大已發行股份數目：	2,711,110,479股股份（假設概無行使尚未行使購股權及概無轉換紅利可換股債券，且於記錄日期或之前已發行股份數目並無變動）
於完成供股時最高經擴大已發行股份數目：	2,714,881,572股股份（假設所有尚未行使購股權獲悉數行使及紅利可換股債券獲悉數轉換，且於記錄日期或之前已發行股份數目並無其他變動）
將籌集之金額（未計開支）：	不少於約451,850,000港元及不多於約452,480,000港元
額外申請權利：	合資格股東可申請多於其暫定配額之供股股份

於最後可行日期，(i)由本公司授出之196,714份尚未行使購股權可予行使後成為196,714股股份；及(ii)根據本公司簽立之平邊契據可予轉換1,060,317股股份之尚未行使紅利可換股債券。除上述者外，於最後可行日期，概無存續由本公司授出之其他購股權、認股權證或其他可換股證券。

董事會函件

假設概無行使尚未行使購股權及概無轉換紅利可換股債券，且於記錄日期或之前已發行股份數目並無變動，根據供股將發行之最低股份數目為1,807,406,986股供股股份，相當於(i)最後可行日期之現有已發行股份約200.00%；及(ii)緊接於供股完成後經擴大已發行股份約66.67%。

假設所有尚未行使購股權獲悉數行使及紅利可換股債券獲悉數轉換，且於記錄日期或之前已發行股份數目並無其他變動，根據供股將發行之最高股份數目為1,809,921,048股供股股份，相當於(i)最後可行日期之現有已發行股份約200.28%；及(ii)緊接於供股完成後經擴大已發行股份約66.67%。

合資格股東

本公司將僅向合資格股東寄發章程文件。為符合供股資格，股東必須：

1. 於記錄日期營業時間結束時已登記成為本公司股東；及
2. 為合資格股東。

如欲於記錄日期營業時間結束時登記成為本公司之股東，股份擁有人必須於二零一八年七月四日(星期三)下午四時三十分前，將任何股份過戶文件(連同有關股票)交回本公司之香港過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，以辦理登記手續。

就供股而暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一八年七月五日(星期四)至二零一八年七月十一日(星期三)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，以確定供股配額。於此期間不會辦理股份過戶登記手續。

海外股東之權利

章程文件不擬根據香港以外任何司法權區之適用證券法例登記。

為符合上市規則所需規定，本公司將向其於相關司法權區之律師查詢擴大供股範圍至海外股東之可行性。倘董事經考慮有關法律意見後認為，礙於有關司法權區之法律限制或當地有關監管機構或證券交易所之適用規定，不向海外股東提呈供股屬必要或合宜，或提呈供股在合理範圍內並非切實可行，則海外股東將不得參與供股。因此，將不會向不合資格股東提呈供股。

董事會函件

有關進一步詳情將載於二零一八年七月十二日(星期四)寄發予合資格股東之章程文件，當中載有(其中包括)供股詳情。本公司將向不合資格股東寄發供股章程，僅供彼等參考，惟不會向彼等寄發暫定配額通知書及額外申請表格。

本公司將就原應暫定配發予不合資格股東之供股股份作出安排，倘扣除開支後可取得溢價，則於未繳股款供股股份開始買賣後在實際可行情況下盡快以未繳股款形式經市場出售有關供股股份。倘有關銷售所得款項扣除開支後超過100港元，將按比例支付予不合資格股東。本公司將保留100港元或以下之個別款項，撥歸本公司所有。不合資格股東之任何未售配額連同已暫定配發但不獲接納之任何供股股份，將可供合資格股東以額外申請表格額外申請。

海外股東務請注意，彼等可能會或可能不會有權參與供股。因此，海外股東於買賣本公司證券時務請審慎行事。

認購價

供股股份之認購價為每股供股股份0.25港元，須於接納供股股份之有關暫定配額及(倘適用)根據供股申請額外供股股份或未繳股款供股股份之承讓人申請供股股份時繳足。

認購價較：

- (a) 股份於最後可行日期在聯交所所報之收市價每股股份0.325港元折讓約23.08%；
- (b) 股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股股份0.395港元折讓約36.71%；
- (c) 股份於直至及包括最後交易日止五個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股股份0.387港元折讓約35.40%；
- (d) 股份於直至及包括最後交易日止十個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股股份約0.424港元折讓約41.04%；
- (e) 股份之理論除權價每股股份約0.298港元(根據股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股股份0.395港元計算)折讓約16.11%；及

董事會函件

- (f) 股份於二零一七年十二月三十一日之本公司經審核綜合資產淨值每股股份約3.63港元(根據於二零一七年十二月三十一日之本公司擁有人應佔本公司之經審核綜合資產淨值約3,281,574,000港元及於最後可行日期之903,703,493股已發行股份計算)折讓約93.11%。

供股之條款(包括認購價)乃由本公司與包銷商經參考(其中包括)股份於目前市況之最近市價及下文「進行供股之理由及所得款項用途」一段詳述之本集團資金需求後，按公平原則商定。

按本集團現有業務之資金需要約450,000,000港元計算，供股將需要按至少6股現有股份獲發7股供股股份的比率(較股份的交易價折讓約10%)進行。然而，本公司認為，較現行市價的10%折讓不足以吸引現有股東或任何包銷商。因此，本公司決定採用至少4股現有股份獲發7股供股股份的認購比率，這將為本公司在折讓比率方面提供更大靈活性。按此基準，董事已考慮較現行市價最高40%折讓的所有可能折讓範圍。經審視市場上近期可比較供股交易之暫定配額有效接納水平，董事會相信處於30%至40%之間的折讓範圍將對股東及潛在包銷商具有足夠吸引力。為避免由於每一股現有股份的非整數要約比率而產生的潛在零碎股份問題，本公司議決認購比率為每1股現有股份可認購2股供股股份而折讓將為40%以內。

董事會亦觀察到，香港上市發行人將供股之認購價定於較收市價折讓之水平乃常見做法。此外，考慮到供股之規模(所得款項總額約為451,850,000港元至約452,480,000港元，即本公司於最後交易日之市值約356,960,000港元約1.3倍)，董事會(不包括已就相關董事會決議案放棄投票之向先生及陳女士但包括獨立非執行董事，而獨立非執行董事對有關事宜之意見載於本通函內之獨立董事委員會函件)認為有必要就供股提供相對較大幅之折讓，以鼓勵合資格股東承購彼等各自之配額以參與供股，並維持彼等於本公司之股權及參與本集團之潛在增長。鑑於各合資格股東有權根據其於記錄日期於本公司之持股量按比例按認購價認購供股股份，且由於合資格股東獲得平等機會參與供股，故其權益不會因認購價有所折讓而受損。反之，本公司相信有關折讓與供股股份之比率將為各合資格股東提供機會以較現行市價為低之價格維持彼等各自於本公司之股權，讓彼等有較大自由決定最適合其本身財務狀況及／或投資策略之供股參與程度。

董事會函件

董事會知悉，認購價較本公司於二零一七年十二月三十一日之每股股份經審核綜合資產淨值約3.63港元折讓約93.11%。董事會亦注意到，於二零一七年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之結算日)至最後交易日止期間，股份之成交價一直較每股資產淨值折讓，介乎約82%至90%，平均約為86%。儘管如此，由於供股股份乃按比例向全體現有合資格股東提呈未繳權利及額外申請，全體股東均享有相同之反攤薄保障。董事會認為，參考股份之現行市價(反映股份於聯交所買賣之公平市價)較主要參考每股資產淨值以釐定認購價更為合適。

董事會認為供股之條款乃由本公司與其他可擔任包銷商之三家財務機構接觸後本公司可獲得之最佳條款，但本公司並無接獲此等或其他潛在包銷商之正面回應。本公司繼而接觸執行董事兼本公司主席向先生。向先生表示，彼願意透過HWKFE參與包銷供股，以展現彼對本集團長遠前景及可持續發展的承擔及信心。董事會(不包括已就相關董事會決議案放棄投票之向先生及陳女士但包括獨立非執行董事，而獨立非執行董事對有關事宜之意見載於本通函內之獨立董事委員會函件)認為，目前之供股條款及架構反映本公司可根據本公司與包銷商均在商業角度上可接納之條款而與包銷商磋商之最佳商業交易。

鑑於(i)供股股份是向全體合資格股東提呈發售，而各合資格股東均有權按本身於記錄日期在本公司的股權比例按相同價格認購供股股份；(ii)認購價已訂於較股份近期收市價有折讓之水平，以鼓勵現有股東參與供股；及(iii)供股所得款項可應付本集團的資金需求，董事會(不包括已就相關董事會決議案放棄投票之向先生及陳女士但包括獨立非執行董事，而獨立非執行董事對有關事宜之意見載於本通函內之獨立董事委員會函件)認為，供股條款(包括認購價)屬公平合理，並符合本公司及股東整體最佳利益。

扣除有關供股的所有相關開支後，在供股股份相關暫定配額獲全數接納時，每股供股股份之淨價格將約為0.248港元(假設發行最多之1,809,921,048股供股股份)。

暫定配發基準

暫定配發基準為於記錄日期每持有一(1)股現有股份獲配發兩(2)股供股股份，即不少於1,807,406,986股供股股份(假設概無行使尚未行使購股權及概無轉換紅利可換股債券，且於記錄日期或之前已發行股份數目並無變動)及不多於1,809,921,048股供股股份(假設所有尚未行使購股權獲悉數行使及紅利可換股債券獲悉數轉換，且於記錄日期或之前已發行股份數目並無其他變動)，每股供股股份認購價為0.25港元。

合資格股東於申請全部或任何部份暫定配額時，必須填妥暫定配額通知書並連同所申請供股股份之股款，於二零一八年七月二十六日(星期四)下午四時正前一併提交至過戶登記處。

零碎供股股份

根據於記錄日期每持有一(1)股現有股份獲配發兩(2)股供股股份之暫定配發基準，供股不會產生供股之零碎配額。

供股股份之地位

供股股份一經配發及繳足股款後，將在各方面與當時已發行之股份享有同等地位。繳足股款供股股份之持有人將有權收取於配發繳足股款供股股份當日之後所宣派、作出或派付之一切未來股息及分派。

申請額外供股股份

合資格股東可以額外申請方式申請認購不合資格股東之任何未售配額，及已暫定配發但不獲接納之任何供股股份。

申請額外供股股份時須填妥申請額外供股股份之額外申請表格，連同就所申請額外供股股份另行繳付之股款，於二零一八年七月二十六日(星期四)下午四時正前一併提交至過戶登記處。

董事將酌情根據各項申請所申請之額外供股股份數目按比例分配額外供股股份，惟將不會參考以暫定配額通知書申請之供股股份或合資格股東所持有之新股份數目。概無為將碎股補足至完整買賣單位而給予優先處理。

董事會函件

由代名人公司持有(或於中央結算系統持有)本身股份之股東務請注意,董事會將按照本公司股東名冊將該代名人公司(包括香港中央結算(代理人)有限公司)視作單一股東處理。因此,股東務請注意,上述有關分配額外供股股份之安排將不適用於個別實益擁有人。就供股而言由代名人公司持有本身股份之股東務請考慮會否於記錄日期前安排以實益擁有人之名義登記相關股份。

股份由代名人持有而有意以本身名義於本公司股東名冊登記之股東,必須於二零一八年七月四日(星期三)下午四時三十分前將一切所需文件送交過戶登記處,以便辦妥相關登記手續。

股票及供股之退款支票

待本通函題為「包銷協議—供股之條件」一段所載之供股條件獲達成後,所有繳足股款供股股份之股票預期將於二零一八年八月六日(星期一)或之前以平郵寄發予有權收取股票之人士,郵誤風險概由彼等自行承擔。有關全部或部份不成功之額外供股股份申請之退款支票(如有)預期將於二零一八年八月六日(星期一)或之前以平郵寄發予申請人,郵誤風險概由彼等自行承擔。

申請上市

本公司將向聯交所上市委員會申請批准根據供股將予配發及發行之未繳股款及繳足股款供股股份上市及買賣。

供股股份將合資格納入中央結算系統

待未繳股款及繳足股款供股股份獲准於聯交所上市及買賣後,未繳股款及繳足股款供股股份將獲香港結算接納為合資格證券,可由未繳股款及繳足股款供股股份各自在聯交所開始買賣日期或香港結算決定之其他日期起,於中央結算系統內寄存、結算及交收。聯交所參與者之間於任何交易日進行之交易須於其後第二個交易日在中央結算系統內進行交收。

所有在中央結算系統內進行之活動均須依據不時有效之中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。

印花稅和其他適用費用及收費

買賣登記於本公司香港股東名冊之未繳股款及繳足股款供股股份須繳納印花稅、及香港其他適用收費及費用。

稅項

如股東對收取、購買、持有、行使、處置或買賣未繳股款供股股款或繳足股款供股股份或不合資格股東對彼等出售未繳股款供股股份所收取的所得款項淨額(如有)的稅務問題有任何疑問，應徵詢專業顧問的意見。

包銷協議

於二零一八年四月十三日(交易時間後)，本公司與包銷商就供股之包銷安排訂立包銷協議。包銷協議之主要條款載列如下：

日期

二零一八年四月十三日

訂約各方

- (i) 本公司(作為發行人)；及
- (ii) HWKFE(作為包銷商)。

包銷商為一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股公司，其日常業務過程不包括包銷。包銷商將無權獲得任何包銷佣金。於最後可行日期，包銷商及其一致行動人士(包括其聯繫人士多實)合共持有186,448,146股股份，相當於本公司現有已發行股本約20.63%。

已包銷供股股份總數

供股由包銷商全數包銷。根據包銷協議，包銷商已有條件同意，包銷未獲合資格股東認購之供股股份，即不少於1,434,513,982股供股股份及不多於1,437,028,044股供股股份，當中不包括包銷商根據本通函「一名主要股東之不可撤回承諾」一段所載之不可撤回承諾而已承諾認購之372,893,004股供股股份。

包銷佣金

將不會向包銷協議項下之包銷商支付佣金。董事會(不包括已就相關董事會決議案放棄投票之向先生及陳女士但包括獨立非執行董事，而獨立非執行董事對有關事宜之意見載於本通函內之獨立董事委員會函件)認為，包銷協議之條款(包括零佣金)屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

供股之條件

供股須待以下條件達成後，方可進行：

- (a) 獨立股東於記錄日期或之前根據本公司之公司細則、上市規則及收購守則於股東特別大會上通過所需決議案批准及確認(a)供股及其項下擬進行之交易(包括包銷協議)及授權董事配發及發行供股股份(未繳股份及繳足股份形式)及(b)清洗豁免；
- (b) 兩位董事(或由彼等正式書面授權之代理)簽妥並經董事決議案批准之各章程文件(及一切其他所需附奉之文件)，不遲於寄發日期分別送交聯交所以取得授權及送交香港公司註冊處處長登記備案，並於其他方面遵守上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例之規定；
- (c) 於寄發日期或之前向合資格股東寄發章程文件及向不合資格股東(如有)寄發供股章程及協定格式之函件(說明彼等不獲准參與供股之情況)，僅供彼等參考；
- (d) 聯交所上市科於未繳股款及繳足股款供股股份買賣首日前批准或同意批准(倘獲配發)未繳股款及繳足股款供股股份上市及買賣，且並無撤回或撤銷有關批准；
- (e) 包銷商之責任成為無條件及包銷協議並無於最後終止時限前根據其條款被終止；
- (f) 執行人員向包銷商授出清洗豁免，且達成其所有附帶條件(如有)，以及可能須就供股項下擬進行交易獲得執行人員其他必要之豁免或同意；
- (g) 本公司根據包銷協議之條款遵守及履行所有承諾及責任；及

- (h) 包銷商根據不可撤回承諾遵守及履行所有承諾及責任。

上述條件乃不可豁免。倘於最後終止時限或本公司與包銷商可能協定之其他日期前未能由本公司達成全部或部份條件，則包銷協議將予終止，而除與先前違反包銷協議有關者外，任何一方均不可就成本、損害賠償、補償或其他事宜向任何其他方提出任何申索。於最後可行日期，概無上列條件為已經達成。

一名主要股東之不可撤回承諾

於最後可行日期，包銷商擁有合共186,446,502股股份之權益，相當於本公司現有已發行股份約20.63%。根據不可撤回承諾，包銷商向本公司不可撤回地承諾，(其中包括)(i)其於包銷協議日期起至記錄日期營業時間結束為止將不會出售或同意出售其持有的股份；及(ii)其將認購372,893,004股供股股份，相當於其於供股項下之全部供股股份配額。由於包銷商之聯繫人士多實持有的股份受押記令所限，因此多實並無就接納其有權認購之3,288股供股股份作出承諾。

終止包銷協議

倘於最後終止時限前：

- (a) 包銷商全權認為，供股之成功進行將因下列各項而受到重大及不利影響：
- (i) 頒佈任何新法例或法規或現行法例或法規(或其司法詮釋)出現任何變動或發生任何其他有關事故(不論其性質為何)，而任何包銷商全權認為會對本集團整體業務或財務或經營狀況或前景構成重大及不利影響，或就供股而言屬重大不利；或
 - (ii) 任何地方、國家或國際間發生有關政治、軍事、金融、經濟或其他性質(無論是否與上述任何一項屬同一類別)之事件或情況出現變動(無論是否在包銷協議日期之前及／或之後所發生或持續發生之一連串事件或變動之其中一部份)，或任何地方、國家或國際間出現敵對形勢或武裝衝突或局勢惡化，或發生可影響本地證券市場之事件，而包銷商全權認為會對本集團整體業務或財務或經營狀況或前景構成重大及不利影響，或令供股之成功進行受到重大及不利影響，或基於其他理由導致不適宜或不應進行供股；或

董事會函件

- (b) 市況出現任何不利變動(包括但不限於金融或貨幣政策或外匯或貨幣市場之任何變動、證券買賣被暫停或受到重大限制)，而包銷商全權認為可能對供股之成功進行構成重大或不利影響，或基於其他理由導致不適宜或不應進行供股；或
- (c) 本公司或本集團任何成員公司之情況出現任何變動，而包銷商全權認為會令本公司之前景受到不利影響，包括(在不限制上文所述各項一般性原則下)本集團任何成員公司被申請清盤或通過決議案清盤或結業或發生類似事件或本集團任何重大資產被摧毀；或
- (d) 發生任何不可抗力事件，包括(在不限制其一般性原則下)任何天災、戰爭、暴動、治安不靖、騷亂、火災、水災、爆炸、疫症、恐怖活動、罷工或停工；或
- (e) 本集團整體業務或財務或經營狀況或前景出現任何其他重大不利變動(無論是否與上述任何一項屬同一類別)；或
- (f) 任何事件倘於緊接供股章程日期前發生或發現，但並無於供股章程內披露，即構成包銷商全權認為對供股而言屬重大遺漏者；或
- (g) 聯交所之證券買賣全面暫停或本公司證券買賣暫停超過連續十個營業日，惟不包括有待批准刊發該公告或章程文件或有關供股之其他公告或通函而暫停買賣。

包銷商有權於最後終止時限前向本公司發出書面通知終止包銷協議。

倘於最後終止時限前發生以下情況，包銷商有權藉發出書面通知取消包銷協議：

- (a) 包銷商得知包銷協議所載任何陳述、保證或承諾遭到任何重大違反；或
- (b) 包銷商得知發生任何特定事件。

包銷商須於最後終止時限前送達任何有關通知。

倘包銷商於最後終止時限前發出上述任何有關通知，則包銷協議訂約各方之責任將隨即終止，而除任何先前違反外，訂約方概不得向任何其他方就成本、損害賠償、補償或其他款項提出任何申索。

買賣股份及未繳股款供股股份之風險警告

供股須待(其中包括)本通函「董事會函件」中「包銷協議－供股之條件」一段所載條件達成後，方可作實。因此，供股不一定會進行。此外，供股須待供股(包括包銷協議)及其項下擬進行之交易以及清洗豁免獲獨立股東於股東特別大會上批准及執行人員授出清洗豁免後方會作實。

擬於供股條件達成當日之前買賣股份及／或未繳股款供股股份之任何股東或其他人士，須承擔供股可能無法成為無條件及可能不會進行之風險。股東及公眾人士於買賣本公司證券時務請審慎行事。

購股權之行使價及數目以及紅利可換股債券之轉換價之調整

於二零一八年五月三日，由本公司授出之53,720,000份購股權(可按每股股份3.15港元之行使價行使成為53,720,000股股份)已屆滿。因此，於最後可行日期，(i)由本公司授出之餘下196,714份尚未行使購股權可予行使後成為196,714股股份；及(ii)根據本公司簽立之平邊契據可予轉換1,060,317股股份之尚未行使紅利可換股債券。除上述者外，於最後可行日期，概無存續由本公司授出之其他購股權、認股權證或其他可換股證券。由於供股，將須根據購股權計劃以及構成紅利可換股債券之平邊契據之相關條款而分別調整購股權之行使價及數目以及紅利可換股債券之轉換價。認可財務顧問或本公司核數師將獲委任以核證對於購股權之行使價及數目以及紅利可換股債券之轉換價作出的必要調整。本公司將於適當時候就有關調整作出進一步公告。

進行供股之理由及所得款項用途

本公司為一間投資控股公司而本集團主要從事投資、製作及發行電影及電視連續劇、提供藝人管理服務以及物業發展及投資。

董事會函件

扣除開支前之供股所得款項總額將不少於約451,850,000港元（假設概無尚未行使購股權獲行使及概無紅利可換股債券獲轉換，且於記錄日期或之前已發行股份數目並無變動）及不多於約452,480,000港元（假設所有尚未行使購股權獲悉數行使及紅利可換股債券獲悉數轉換，且於記錄日期或之前已發行股份數目並無其他變動）。供股之估計開支（包括專業費用及其他相關開支）約為3,000,000港元，將由本公司承擔。供股之估計所得款項淨額將不少於約448,850,000港元（假設概無尚未行使購股權獲行使及概無紅利可換股債券獲轉換，且於記錄日期或之前已發行股份數目並無變動）及不多於約449,480,000港元（假設所有尚未行使購股權獲悉數行使及紅利可換股債券獲悉數轉換，且於記錄日期或之前已發行股份數目並無其他變動），擬用於以下用途：

- (i) 約350,000,000港元將用於物業發展及投資之業務營運；及
- (ii) 約98,850,000港元至99,480,000港元將用於電影及電視連續劇之相關業務營運。

就分配至撥付物業發展及投資之業務營運之所得款項而言，本集團擬以該等所得款項撥付澳門現有發展中物業之發展成本。誠如本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度之年報（「二零一七年報」）所載，本集團看好澳門物業市場前景，相信澳門之住房需求強勁，並認為物業發展及投資屬穩健之投資，可為本集團在未來維持穩定之收入。就該等發展及投資而言，本集團預期未來數年須為此項業務營運投入大量現金資源。

目前，本集團有兩個位於澳門之發展中項目，即(i)位於澳門外港填海區第6C地段、第6D地段及第6E地段的合併地盤(「合併地盤」)；及(ii)位於何鴻燊博士大馬路，名為「南灣湖計劃C區7地段」之土地(「C7物業」)。合併地盤之建築工程已於二零一七年六月動工並預計將於二零一九年完工。於最後可行日期，合併地盤剛完成地基及地庫結構工程並已開始鋼筋混凝土框架結構工程。預計鋼筋混凝土框架結構工程將在二零一八年十月左右完工；建築工程、機電、水電(MEP)服務安裝及裝修工程約於二零一九年八月前完成；整個合併地盤將於二零一九年九月左右竣工；將於二零一九年十月左右取得澳門土地工務運輸局(「土地工務局」)的入伙紙。合併地盤的總建築成本估計約為1,600,000,000港元。由於本集團直至二零一八年三月三十一日已為合併地盤之建築投資約212,000,000港元，預期將需為合併地盤之建築投入之其餘資金將約1,388,000,000港元。然而，二零一八年三月三十一日之現金及現金等價物(包括本公司於二零一八年一月三日完成出售澳門蘭桂坊酒店所收取之實際所得款項淨額約1,362,400,000港元)約為1,228,000,000港元(詳情已於本公司日期為二零一七年十一月二十一日有關非常重大出售事項之通函內披露)。考慮到目前之現金及現金等價物不足以撥付需為合併地盤之建築投入之其餘資金，本公司擬將供股所得款項淨額中約350,000,000港元用於發展合併地盤。

除目前之現金及現金等價物外，本公司已就撥付合併地盤之發展及本集團之現金需求而考慮其他內部資源，包括(i)金融資產；(ii)提供予一名董事之貸款；及(iii)應收貸款，然後才達致集資需要。誠如二零一七年報所披露，金融資產包括(a)於二零一七年十二月三十一日之市值約為508,237,000港元並於其後下降至二零一八年三月二十六日(即二零一七年報之日期)約257,938,000港元(原因為股本證券的股價下跌(而本集團於該段期間內並無收購或出售任何香港上市的股本證券))之香港上市股本證券(不包括暫停買賣證券)；及(b)於二零一七年十二月三十一日約213,944,000港元之提供予一名董事之貸款內所含之認購期權(「認購期權部分」)。本公司採取之投資策略著眼於長遠投資回報，並認為有關上市證券投資代表本公司及股東在未來把握投資收益之機會。此外，於二零一七年十二月三十一日之認購期權部分及提供予一名董事之貸款約293,371,000港元代表根據陳女士與Best Combo Limited(本公司全資附屬公司)於二零一六年十一月二十九日訂立之貸款協議(「貸款協議」)而於二零一七年四月六日授予陳女士之本金額為500,000,000港元之貸款(「貸款」)之公平價值。根據貸款協議，陳女士已同意向本集團授出一項認購期權(「認購期權」)，允許本集團於行使期(將自提取貸款日期(即二零一七年四月六日)起計60個月屆滿)內要求陳女士以500,000,000港元(受限於貸款額之調整)出售Reform Base Holdings Limited(其間接擁有C7物業之25%權益)之全部已發行股本(詳情已於本公司日期為二零一七年三月十日有關非常重大收購事項之通函內披露)。因此，貸款旨在於適當時候用作結清行使認購期權之代價。根據貸款協議之條款，本集團無權要求提前償還貸款及應計利息。

董事會函件

就於二零一七年十二月三十一日約200,000,000港元之應收貸款而言，本公司擬將應收貸款（當中包含有須於要求時償還之條款而到期日為於二零一九年七月至二零一九年八月期間內）用作本集團業務經營之本公司一般營運資金。

經考慮(i)本集團現有業務（投資、製作及發行電影及電視連續劇、提供藝人管理服务以及物業發展及投資）之性質為資本密集型；(ii)由於項目交付和結算進度不平均，其業務性質導致收入不均衡；及(iii)本集團於截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度錄得經營業務現金流出淨額，本公司採用審慎之方法處理本集團營運之一般營運資金及現金流量儲備。鑑於未能取得足夠資本可能對流動資金狀況構成不利影響，並阻礙本集團業務發展，此可能對本集團之業務、經營業績、財務表現及財務狀況造成重大不利影響，本公司認為集資為必要並符合股東及本公司整體利益。

至於C7物業方面，我們已委聘一名建築師，且仍在按照參數編製C7物業的發展藍圖，以供土地工務局審批。因此，在C7物業目前仍在發展的早期階段，估計建築設計及建築文件工作的成本不少於約30,000,000港元。預計未來數年亦需要大量現金資源，並預計其發展工作將在合併地盤發展完成後開始。

就分配至電影及電視連續劇之相關業務營運之所得款項而言，本集團擬利用供股所得款項淨額中約98,850,000港元至99,480,000港元撥付電視連續劇及／或電影之製作。繼二零一七年初組成電視連續劇製作班底後，本集團正處於自十多年前製作的對上一套電視連續劇後的首套電視連續劇製作故事情節的初步階段。此電視連續劇將長約36集，預計將在互聯網平台上發佈。預計此首套電視連續劇將於二零一八年年年底開鏡。於未來數年，待新電影的可行性研究結果令人滿意後，更多的電影製作將會隨即展開。因此，本公司預期將利用供股所得款項淨額中約98,850,000港元至99,480,000港元撥付電影及電視連續劇之製作。

考慮到供股所得款項可應付本公司於未來12個月的預期資金需求，於最後可行日期，董事會無意根據本集團目前之業務發展計劃於未來12個月進行進一步的集資活動。

董事會函件

考慮到供股是本公司集資以增強資本基礎之良機並有利其業務發展，董事會（不包括已就相關董事會決議案放棄投票之向先生及陳女士但包括獨立非執行董事，而獨立非執行董事對有關事宜之意見載於本通函內之獨立董事委員會函件）認為，供股之條款及條件乃屬公平及合理，且供股符合本公司及股東之整體最佳利益。

董事已考慮其他集資方法，包括自銀行獲得債務融資。經考慮施工時間表緊迫及銀行須進行長時間的盡職審查，董事認為債務融資未必合適。不同股本集資方法當中，董事集中評估通過供股或公開發售進行集資之可能性，因為兩者規模較根據一般授權配售新股份為大。此外，供股可提供機會讓合資格股東參與擴大本公司股本基礎，而配售新股予第三方承配人將導致即時攤薄現有股東之持股百分比。供股屬優先配股性質，讓合資格股東可通過參與供股保持彼等各自之持股比例，向全體合資格股東提供參與本集團增長之機會。然而，根據公開發售，不擬承購彼等配額之股東將不能於市場上出售原應享有之未繳股款供股股份以免被攤薄。

本公司曾接觸三間金融機構，而此等潛在包銷商並未表示有意擔任供股的包銷商。於收到上述之負面反應後，並考慮到供股的時間表緊迫，本公司開始與本公司執行董事兼主席向先生進行磋商。向先生表示，彼願意透過HWKFE參與包銷供股，以展現彼對本集團長遠前景及可持續發展的承擔及信心。由於HWKFE同意本公司建議之供股條款（包括但不限於接受供股之緊迫時間表、建議認購比率、建議價格折讓及無包銷佣金），鑑於合併地盤之建設時間表緊迫，本公司並無進一步接觸其他金融機構。鑑於包銷商乃現時本集團僅有願意擔當供股包銷商之商業上的可行選擇，且不收取任何包銷佣金之安排，因此董事委聘包銷商為供股包銷商。

董事會（不包括已就相關董事會決議案放棄投票之向先生及陳女士但包括獨立非執行董事，而獨立非執行董事對有關事宜之意見載於本通函內之獨立董事委員會函件）認為，供股將令本集團鞏固本集團之資本基礎、降低其負債及融資成本以及為本集團現有業務之進一步發展提供資金。儘管誠如上文「對本公司股權架構之影響」一段所載供股之潛在攤薄影響，鑑於本通函所披露之上述原因及其他相關因素，董

董事會函件

事會(不包括已就相關董事會決議案放棄投票之向先生及陳女士但包括獨立非執行董事,而獨立非執行董事對有關事宜之意見載於本通函內之獨立董事委員會函件)認為,供股及包銷協議之條款及條件屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益。

本公司於過去十二個月之集資活動

本公司於緊接該公告日期前過去十二個月並無進行任何其他集資活動。

包銷商有關本集團之意向

緊接供股完成後,包銷商仍將為單一最大股東。包銷商履行包銷協議之義務後,包銷商可能成為控股股東(定義見上市規則)。

於最後可行日期,包銷商擬繼續本集團現有業務,並於完成供股後維持本公司於聯交所之上市地位。

於最後可行日期,包銷商概無意向對本集團之現有業務作出任何變動,包括對本集團之固定資產進行任何重新調配或終止繼續聘用本集團之僱員。

董事會函件

對本公司股權架構之影響

僅供說明，以下載列本公司於最後可行日期之股權架構，以及以包銷協議擬訂之方式緊接完成供股後對本公司股權架構之影響：

- (a) 假設概無行使尚未行使購股權及概無轉換紅利可換股債券，且於最後可行日期至記錄日期(包括該日)止已發行股份數目並無變動

	於最後可行日期		假設於記錄日期或之前 概無行使尚未行使購股權及 概無轉換紅利可換股債券， 以及所有合資格股東已悉數 承購本身之供股股份配額		假設於記錄日期或之前 概無行使尚未行使購股權 及概無轉換紅利可換股債券， 以及概無合資格股東 (包銷商及其聯繫人士除外) 承購任何供股股份配額	
	股份數目	概約%	股份數目	概約%	股份數目	概約%
包銷商及其一致行動人士						
包銷商 (附註1)	186,446,502	20.63	559,339,506	20.63	1,993,853,488	73.54
多實 (附註2)	1,644	0.00	4,932	0.00	1,644	0.00
小計	<u>186,448,146</u>	<u>20.63</u>	<u>559,344,438</u>	<u>20.63</u>	<u>1,993,855,132</u>	<u>73.54</u>
公眾股東						
其他公眾股東	717,255,347	79.37	2,151,766,041	79.37	717,255,347	26.46
小計	<u>717,255,347</u>	<u>79.37</u>	<u>2,151,766,041</u>	<u>79.37</u>	<u>717,255,347</u>	<u>26.46</u>
總計	<u><u>903,703,493</u></u>	<u><u>100.00</u></u>	<u><u>2,711,110,479</u></u>	<u><u>100.00</u></u>	<u><u>2,711,110,479</u></u>	<u><u>100.00</u></u>

董事會函件

- (b) 假設所有尚未行使購股權獲悉數行使及紅利可換股債券獲悉數轉換，且於最後可行日期至記錄日期(包括該日)止已發行股份數目並無其他變動

	於最後可行日期		假設於記錄日期或之前 所有尚未行使購股權獲悉數 行使及紅利可換股債券獲 悉數轉換，以及所有合資格 股東已悉數承購本身之 供股股份配額		假設於記錄日期或之前 所有尚未行使購股權獲悉數 行使及紅利可換股債券獲 悉數轉換，以及概無合資格 股東(包銷商及其聯繫 人士除外)承購任何供股 股份配額	
	股份數目	概約%	股份數目	概約%	股份數目	概約%
	包銷商及其一致行動人士					
包銷商(附註1)	186,446,502	20.63	559,339,506	20.60	1,996,367,550	73.53
多實(附註2)	1,644	0.00	4,932	0.00	1,644	0.00
小計	186,448,146	20.63	559,344,438	20.60	1,996,369,194	73.53
公眾股東						
購股權持有人(附註3)	-	0.00	590,142	0.02	196,714	0.01
紅利可換股債券持有人 (附註3)	-	0.00	3,180,951	0.12	1,060,317	0.04
其他公眾股東	717,255,347	79.37	2,151,766,041	79.26	717,255,347	26.42
小計	717,255,347	79.37	2,155,537,134	79.40	718,512,378	26.47
總計	903,703,493	100.00	2,714,881,572	100.00	2,714,881,572	100.00

附註：

- HWKFE(即包銷商)由向先生擁有50%權益及陳女士擁有50%權益。
- 多實由陳女士實益擁有60%權益及由向先生實益擁有40%權益。多實持有之股份乃受一項押記令所規限。該等股份存於正達融資有限公司中，而該公司正進行清盤。由於多實持有的股份受押記令所限，因此多實並無就接納其有權認購之3,288股供股股份作出承諾。

董事會函件

3. 於最後可行日期，(i)由本公司授出之196,714份尚未行使購股權可予行使後成為196,714股股份；及(ii)根據本公司簽立之平邊契據可予轉換1,060,317股股份之尚未行使紅利可換股債券。購股權及紅利可換股債券並無由包銷商及其一致行動人士持有，而所有尚未行使購股權及紅利可換股債券由僱員及其他參與者持有，而彼等被視為公眾股東。
4. 除向先生及陳女士(彼等於HWKFE持有之股份中擁有實益權益)外，於最後可行日期，概無董事於本公司之股份、相關股份或債權證中擁有任何權益或淡倉。
5. 上表所載之若干數字及百分比已作湊整。

誠如上表所示，於緊接完成供股後，本公司可達至上市規則第8.08(1)(a)條之最低公眾持股量規定。

上市規則之涵義

鑑於供股將導致已發行股份數目增加50%以上，根據上市規則第7.19(6)條，(其中包括)供股須待獨立股東於股東特別大會上批准後方可作實，而任何控股股東及其聯繫人，或(如沒有控股股東)董事(不包括獨立非執行董事)及本公司最高行政人員及其各自的聯繫人均須放棄表決贊成有關供股的決議案。

於最後可行日期，本公司並無控股股東。因此，合共擁有186,448,146股股份(相當於最後可行日期本公司現有已發行股本約20.63%)權益的HWKFE(由本公司主席兼執行董事向先生擁有50%權益及由本公司副主席兼執行董事陳女士擁有50%權益)及其聯繫人士多實將於股東特別大會上放棄投票贊成有關供股(包括包銷協議)及其項下擬進行之交易的決議案。

由於包銷商為主要股東，因此為本公司的關連人士，本公司訂立包銷協議構成上市規則第14A章項下本公司的關連交易。根據上市規則第14A.92(2)條，由於本公司已遵照上市規則第7.21(1)條安排合資格股東申請超過其供股配額之供股股份，根據供股向包銷商發行供股股份獲豁免遵守上市規則第14A章之申報、公告及獨立股東批准之規定。

收購守則之涵義及申請清洗豁免

於最後可行日期，包銷商單獨持有186,446,502股股份，相當於本公司現有已發行股本約20.63%。包銷商及其一致行動人士(包括其聯繫人士多實)持有合共186,448,146股股份，相當於本公司現有已發行股本約20.63%。

根據包銷協議，包銷商已有條件同意包銷包銷股份。倘包銷商被要求根據其於包銷協議下之責任悉數認購包銷股份（包括根據不可撤回承諾全數接納暫定配發之供股股份），則包銷商及其一致行動人士之合計權益將增加至於供股完成時經配發及發行供股股份而擴大之本公司已發行股本約73.54%（假設概無行使尚未行使購股權及概無轉換紅利可換股債券，且於記錄日期或之前已發行股份數目並無變動）。其時，包銷商包銷供股項下之包銷股份及其全數接納暫定配發之供股股份，將觸發根據收購守則規則26就包銷商及其一致行動人士尚未擁有或將予收購之所有本公司證券提出強制性全面要約之責任，除非獲執行人員授出豁免。倘獨立股東批准清洗豁免，則包銷商之持股量可能超過50%，其時，包銷商可進一步增加其於本公司之持股量，而毋須承擔根據收購守則規則26作出全面要約之任何進一步責任。

於最後可行日期，(a)除(i)由本公司授出之196,714份尚未行使購股權可予行使後成為196,714股股份；及(ii)根據本公司簽立之平邊契據可予轉換1,060,317股股份之尚未行使紅利可換股債券外，本公司並無任何尚未行使之購股權、衍生工具、認股權證或其他可換股證券；(b)包銷商或其一致行動人士概無持有、控制或指揮任何未行使期權、認股權證或任何可兌換為股份之證券或任何涉及本公司證券之衍生工具或持有本公司任何有關證券（定義見收購守則規則22註釋4）；(c)並無就包銷商或本公司之股份作出任何安排（不論以選擇權、彌償或其他方式）；(d)並無以包銷商作為一方訂立、並涉及包銷商可能會或可能不會援引或尋求援引供股、包銷協議及清洗豁免先決條件或條件之情況之協議或安排；及(e)包銷商及其一致行動人士並無借入或借出本公司任何有關證券（定義見收購守則規則22註釋4）。

包銷商已根據收購守則規則26豁免註釋1向執行人員申請清洗豁免。根據收購守則，清洗豁免須待（其中包括）獨立股東按照收購守則之規定於股東特別大會上以投票方式批准後，方可作實。包銷商及其一致行動人士（包括其聯繫人士多實）以及涉及供股、包銷協議或清洗豁免或於當中擁有利益之任何股東將於股東特別大會上就批准供股、包銷協議及清洗豁免之決議案放棄投票。除上述者外，概無股東須於批准供股（包括包銷協議）及其項下擬進行之交易以及清洗豁免之股東特別大會上放棄投票。執行人員可能會或可能不會授出清洗豁免。倘清洗豁免不獲執行人員授出，或（倘獲授出）不獲獨立股東批准，則供股將不能成為無條件及供股將不會進行。

董事會函件

執行人員表示，其將同意（須待獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准後方始作實）豁免包銷商因其於包銷協議項下之包銷責任而根據收購守則規則26作出全面要約之責任。

除包銷協議及不可撤回承諾外，包銷商或其一致行動人士概無於有關期間買賣本公司任何證券（定義見收購守則規則22註釋4）。

於最後可行日期，除包銷商為接納其供股股份配額之不可撤回承諾訂定之不可撤回承諾外，本公司未有接獲任何接受或拒絕供股股份或投票贊成或反對供股（包括包銷協議）及其項下擬進行之交易，以及清洗豁免之不可撤回承諾。

於最後可行日期，本公司認為供股不會引致任何有關遵守其他適用規則或規例（包括上市規則）方面之關注。倘於刊發本通函後出現此關注，本公司將盡早設法解決問題，務求令相關當局滿意，無論如何問題將於寄發本通函之前解決。本公司注意到，倘供股及其項下擬進行之交易不符合其他適用規則及規例之規定，執行人員可能不授出清洗豁免。

買賣股份及供股股份之風險警告

供股須待（其中包括）本通函「董事會函件」內「包銷協議－供股之條件」一段所載條件達成後，方可作實。因此，供股不一定會進行。擬於供股條件達成當日之前買賣股份及／或未繳股款供股股份之任何股東或其他人士，須承擔供股可能無法成為無條件及可能不會進行之風險。股東及公眾人士於買賣本公司證券時務請審慎行事。

股東特別大會

召開股東特別大會之通告載於本通函第SGM-1頁至第SGM-3頁。本公司將召開及舉行股東特別大會，以供考慮及酌情批准供股（包括包銷協議）及其項下擬進行之交易，以及清洗豁免。有關供股（包括包銷協議）及其項下擬進行之交易以及清洗豁免之表決將以投票方式進行。包銷商及其一致行動人士以及於供股、包銷協議或清洗豁免中擁有重大利益的人士須就批准供股（包括包銷協議）及其項下擬進行之交易以及清洗豁免的決議案放棄投票。

董事會函件

金利豐證券有限公司於最後可行日期擁有4股股份之權益。金利豐證券有限公司為金利豐財務顧問有限公司之聯屬公司，而金利豐財務顧問有限公司為本公司有關供股之聯席財務顧問之一。因此，金利豐財務顧問有限公司須於股東特別大會上就有關供股(包括包銷協議)及其項下擬進行之交易以及清洗豁免之決議案放棄投贊成票。

於最後可行日期，經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，除(a)上文所披露持有4股股份之金利豐證券有限公司；(b)持有186,446,502股股份(佔本公司現有已發行股份約20.63%)之包銷商；及(c)持有1,644股股份之多實外，並無其他股東須就將於股東特別大會提呈之決議案放棄投票。

根據上市規則，於股東大會上，股東所作的任何表決(純粹有關程序或行政事宜之決議案除外)必須以投票方式進行。因此，股東特別大會主席將以投票方式就股東特別大會通告所載之決議案進行表決。投票結果將於股東特別大會完結後於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.chinastar.com.hk)刊登。

無論閣下是否有意出席大會，務請將隨附之代表委任表格按其上印備之指示填妥，並盡快及無論如何不遲於股東特別大會指定舉行時間前四十八小時交回過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)，並於會上表決。

推薦建議

董事會(不包括已就相關董事會決議案放棄投票之向先生及陳女士但包括獨立非執行董事，而獨立非執行董事對有關事宜之意見載於本通函第34至35頁之獨立董事委員會函件)認為，供股、包銷協議及清洗豁免屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。因此，董事會(不包括已就相關董事會決議案放棄投票之向先生及陳女士但包括獨立非執行董事，而獨立非執行董事對有關事宜之意見載於本通函第34至35頁之獨立董事委員會函件)推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案，以批准供股(包括包銷協議)及其項下擬進行交易以及清洗豁免。

務請股東於決定如何就將於股東特別大會上提呈之決議案表決前，細閱獨立董事委員會函件及獨立財務顧問函件。

其他資料

另請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
中國星集團有限公司
主席
向華強
謹啟

二零一八年六月七日

獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會之函件全文，當中載列其就供股、包銷協議及清洗豁免致獨立股東之推薦建議：

敬啟者：



中國星集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：326)

**(I) 建議按於記錄日期
每持有一(1)股現有股份獲發兩
(2)股供股股份
之基準進行供股；及
(II) 申請清洗豁免**

吾等謹此提述本公司日期為二零一八年六月七日之致股東通函(「通函」)，本函件亦為其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等獲董事會委任組成獨立董事委員會，以就供股、包銷協議及清洗豁免之條款對獨立股東而言是否公平合理以及是否符合本公司及股東整體利益向獨立股東提供意見，並就獨立股東於股東特別大會上根據收購守則就普通決議案如何表決提供推薦建議。

昇豪資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就供股、包銷協議及清洗豁免之條款對獨立股東而言是否公平合理以及是否符合本公司及股東整體利益向吾等及獨立股東提供意見，並就獨立股東於股東特別大會上就普通決議案如何表決提供推薦建議。獨立財務顧問之意見詳情，連同於達致有關意見時所考慮之主要因素載於通函第36至67頁。另請垂注通函第9至33頁所載董事會函件及通函各附錄所載其他資料。

獨立董事委員會函件

經考慮供股及包銷協議之條款以及獨立財務顧問函件，吾等認為供股、包銷協議及清洗豁免之條款對獨立股東而言屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。因此，吾等建議獨立股東於股東特別大會上表決贊成所提呈之普通決議案，以批准供股（包括包銷協議）及其項下擬進行之交易以及清洗豁免。

此致

列位獨立股東 台照

	代表	
	獨立董事委員會	
獨立非執行董事	獨立非執行董事	獨立非執行董事
洪祖星先生	何偉志先生	鄧澤林先生
	謹啟	

二零一八年六月七日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問僅為載入本通函而編製之意見函件全文，當中載列其就供股、包銷協議、清洗豁免及其項下擬進行之交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見。



香港
上環
永樂街93-103號
協成行上環中心
11樓1106室

敬啟者：

**(I) 建議按於記錄日期
每持有一(1)股現有股份獲發兩(2)股供股股份
之基準進行供股；及
(II) 申請清洗豁免**

緒言

吾等提述吾等就供股、包銷協議、清洗豁免及其項下擬進行之交易獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，其詳情載於中國星集團有限公司（「貴公司」）致股東日期為二零一八年六月七日之通函（「通函」）所載之董事會函件（「董事會函件」），而本函件（「函件」）構成通函之一部分。除另有指明者外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

謹此提述該公告，內容有關（其中包括）供股、包銷協議及清洗豁免。

董事會建議按於記錄日期每持有一(1)股現有股份獲發兩(2)股供股股份之基準，以認購價每股供股股份0.25港元進行供股。於二零一八年四月十三日，貴公司（作為發行人）與包銷商訂立包銷協議（經相同訂約方所訂立日期為二零一八年五月三日之函件所補充，該函件釐清鑑於53,720,000份購股權於二零一八年五月三日失效所致包銷之最高供股股份數目），據此，包銷商已有條件同意以全數包銷基準包銷包銷股份，並受包銷協議之條款及條件所規限。供股須待達成董事會函件內「包銷協議－供股之條件」一段所載之條件達成後，方可作實。倘包銷協議之條件並無達成，供股將不會進行。

上市規則之涵義

由於供股將導致已發行股份數目增加50%以上，根據上市規則第7.19(6)條，(其中包括)供股須待獨立股東於股東特別大會上批准後方可作實，而任何控股股東及其聯繫人，或(如沒有控股股東)董事(不包括獨立非執行董事)及貴公司最高行政人員及其各自的聯繫人均須放棄表決贊成有關供股的決議案。

於最後可行日期，貴公司並無控股股東。因此，合共擁有186,448,146股股份(相當於最後可行日期貴公司現有已發行股本約20.63%)權益的HWKFE(亦為包銷商)(由貴公司主席兼執行董事向先生擁有50%權益及由貴公司副主席兼執行董事陳女士擁有50%權益)及其聯繫人士多實將於股東特別大會上放棄投票贊成有關供股(包括包銷協議)及其項下擬進行之交易以及清洗豁免的決議案。

由於包銷商為主要股東，因此為貴公司的關連人士，貴公司訂立包銷協議構成上市規則第14A章項下貴公司的關連交易。根據上市規則第14A.92(2)條，由於貴公司已遵照上市規則第7.21(1)條安排合資格股東申請超過其供股配額之供股股份，根據供股向包銷商發行供股股份獲豁免遵守上市規則第14A章之申報、公告及獨立股東批准之規定。

收購守則之涵義

於最後可行日期，包銷商單獨持有186,446,502股股份，相當於貴公司現有已發行股本約20.63%。包銷商及其一致行動人士(包括其聯繫人士多實)持有合共186,448,146股股份，相當於貴公司現有已發行股本約20.63%。

根據包銷協議，包銷商已有條件同意包銷包銷股份。倘包銷商被要求根據其於包銷協議下之責任悉數認購包銷股份(包括根據不可撤回承諾全數接納暫定配發之供股股份)，則包銷商及其一致行動人士之合計權益將增加至於供股完成時經配發及發行供股股份而擴大之貴公司已發行股本約73.54%(假設概無行使尚未行使購股權及概無轉換紅利可換股債券，且於記錄日期或之前已發行股份數目並無變動)。其時，包銷商包銷供股項下之包銷股份及其全數接納暫定配發之供股股份，將觸發根據收購守則規則26就包銷商及其一致行動人士尚未擁有或將予收購之所有貴公司證券提出強制性全面要約之責任，除非獲執行人員授出豁免。

獨立財務顧問函件

包銷商已根據收購守則規則26豁免註釋1向執行人員申請清洗豁免。根據收購守則，清洗豁免須待(其中包括)獨立股東按照收購守則之規定於股東特別大會上以投票方式批准後方可作實。包銷商及其一致行動人士(包括其聯繫人士多實)以及涉及供股、包銷協議或清洗豁免或於當中擁有利益之任何股東將於股東特別大會上就批准供股(包括包銷協議)及其項下擬進行之交易以及清洗豁免之決議案放棄投票。執行人員可能會或可能不會授出清洗豁免。倘清洗豁免不獲執行人員授出，或(倘獲授出)不獲獨立股東批准，則供股將不能成為無條件及供股將不會進行。

執行人員表示，其將同意(須待獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准後方始作實)豁免包銷商因其於包銷協議項下之包銷責任而根據收購守則規則26作出全面要約之責任。包銷協議之進一步詳情載於董事會函件。

獨立董事委員會

董事會已成立由全體獨立非執行董事洪祖星先生、何偉志先生及鄧澤林先生組成之獨立董事委員會，以就供股、包銷協議及清洗豁免之條款是否公平合理及符合貴公司及股東之整體利益，以及獨立股東於股東特別大會上如何投票向獨立股東提供意見。

吾等(昇豪資本有限公司)作為獨立財務顧問已獲獨立董事委員會批准，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等之獨立性

於最後可行日期，吾等概無與 貴公司及包銷商或可合理視為與吾等之獨立性相關之任何其他人士有任何關係或於當中擁有權益。於直至最後可行日期之過去兩年，吾等並無就其他交易擔任 貴集團之獨立財務顧問。除就本委任應付吾等之一般專業費用外，概無安排存在或仍然存在而據此吾等自 貴公司或與上述交易有關之任何其他人士已收取或將收取任何費用或利益。因此，根據上市規則第13.84條，吾等認為吾等乃獨立人士及因此合資格就供股、包銷協議、清洗豁免及其項下擬進行之交易提供獨立意見。

吾等意見之基準

於達致吾等之意見時，吾等乃依據通函所載或提述之聲明、資料、意見及陳述以及 貴集團、其顧問、其管理團隊（「**管理層**」）及／或董事向吾等提供之資料及陳述。

吾等已假設該等資料及聲明以及向吾等作出之任何陳述，於最後可行日期在各重大方面均屬真實、準確及完整，故吾等已依賴有關資料、聲明及陳述以達致吾等意見，且根據收購守則規則9.1，股東將盡快獲告知任何重大變動（如有）。

吾等亦已假設， 貴集團、其顧問、管理層及／或董事於通函所作一切想法、意見、期望及意向之聲明均經過審慎查詢及周詳考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑任何重大事實或資料遭隱瞞，或懷疑通函所載資料及事實之真實性、準確性及完整性，或懷疑 貴集團、其顧問、管理層及／或董事向吾等提供之意見之合理性。吾等之意見乃基於董事關於概無與任何人士訂立任何有關供股、包銷協議及清洗豁免之尚未被披露之私人協議／安排之陳述及確認作出。吾等認為，吾等已遵照上市規則第13.80條及收購守則規則2，採取足夠及必要步驟，以就吾等之意見提供合理基礎及達成知情見解。

董事共同及個別地就通函所載資料之準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知，通函中表達之意見乃經周詳審慎考慮後始行發表，且通函並無遺漏其他事實，令致通函所載任何陳述具誤導成份。

董事願就通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，通函所載資料於所有重大方面乃屬準確及完備及並無誤導或欺騙，且並無遺漏其他事項而致使通函任何陳述或通函出現誤導。除本函件外，吾等作為獨立財務顧問對通函任何部分內容概不承擔責任。

吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見及為吾等之意見提供合理基礎。然而，吾等並無就 貴集團之業務及事務或未來前景或彼等各自之股東、附屬公司或聯營公司進行任何獨立深入調查。吾等之意見必須基於當時之財務、經濟、市場及其他狀況以及吾等於最後可行日期可獲得之資料。本函件所載內容不應闡釋為持有、出售或購買任何股份或 貴公司任何其他證券之推薦建議。

倘本函件之資料乃摘錄自己刊發或其他公開所得資料來源，吾等已確保有關資料乃準確地摘錄自相關來源，惟吾等並無責任對此等資料之準確性及完備性進行任何獨立深入調查。

所考慮之主要因素

於達致吾等有關供股、包銷協議及清洗豁免之意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 有關 貴集團之背景及財務資料

1.1 貴集團之業務概覽

於截至二零一七年十二月三十一日止財政年度，貴集團已進行業務重整及重新定位。在終止經營三個業務分類（即酒店及博彩服務經營業務、南北行經營業務及博彩推廣經營業務）（「已終止業務」）後，貴集團擬根據貴集團之長期業務策略將資源集中於貴集團之其餘業務活動。於最後可行日期，貴集團主要從事兩個業務分類，分別為(i)物業開發及投資；及(ii)投資、製作及發行電影及電視連續劇以及提供藝人管理服務。

1.1.1 物業開發經營業務

貴集團看好澳門物業市場前景，相信澳門之住房需求強勁。因此，貴集團認為物業發展及投資屬穩健之投資，可為貴集團在未來維持穩定之收入。貴公司表示，貴集團在澳門有數項籌備中之物業開發項目，包括：

- (i) 位於何鴻燊博士大馬路，名為「南灣湖計劃C區7地段」之土地（「C7物業」）

C7物業由貴集團於二零一七年四月六日收購。其為一幅地盤面積約4,669平方米之土地。根據C7物業之規劃條件圖，C7物業將發展作住宅及停車場用途，其樓宇最大許可高度為海拔34.5米及最大許可地積比率為5.58倍（不包括停車場）。已委聘一名建築師及仍在按照參數編製C7物業的發展藍圖，以供澳門土地工務運輸局（「土地工務局」）審批。由於C7物業位處優越地段，因此將發展為高級住宅物業。初步發展藍圖是興建一幢屬分層所有權之建築物，其建築樓面面積為住宅26,047平方米及停車場5,200平方米。

該發展項目預計於二零二三年竣工。在C7物業目前仍在發展的早期階段，估計建築設計及建築文件工作的成本不少於約30,000,000港元。貴公司表示，根據目前之估計，C7物業之初步建築成本預期約為800,000,000港元，將在完成合併地盤(定義見下文)發展後開始動工發展。

(ii) 位於澳門外港填海區第6C地段、第6D地段及第6E地段的合併地盤(「**合併地盤**」)

合併地盤呈矩形，各地盤面積約為1,292平方米(總地盤面積：約3,876平方米)，毗鄰為第6B地段(定義見下文)，各地段分別由三條六米闊之道路分隔。為提升合併地盤之商業價值，貴集團已決定於合併地盤興建兩幢擁有寬敞住宅單位之豪華商住綜合大樓。合併地盤之總樓面面積預期約為45,989平方米，包括(i)約28,422平方米作住宅；(ii)約1,927平方米作會所；(iii)約4,132平方米作商業用途；及(iv)約11,508平方米作停車場。

合併地盤之發展藍圖已獲土地工務局批准，開發期獲准延後至二零一九年十二月二十日。合併地盤之建築工程已於二零一七年六月開始，並預計於二零一九年內竣工。於最後可行日期，合併地盤已完成地基及地庫結構工程並已開始鋼筋混凝土框架結構工程。

合併地盤的總建築成本估計約為1,600,000,000港元。貴集團直至二零一八年三月三十一日已為合併地盤之建築投資約212,000,000港元，預期將需為合併地盤之建築投入之其餘資金將約1,388,000,000港元。貴集團擬將部份供股所得款項撥付部份為合併地盤之建築投入之其餘資金。

基於通函附錄三所載獨立物業估值師行所進行之物業估值，合併地盤內之三幅土地於二零一八年四月三十日現況下之市場價值約為2,288,320,000港元。

(iii) 澳門外港填海區6街區第6B地段(「**第6B地段**」)

第6B地段呈梯形，地盤面積約為1,420平方米，毗鄰澳門蘭桂坊酒店及合併地盤。誠如貴公司截至二零一七年十二月三十一日止年度年報(「**二零一七年年報**」)，由於澳門特別行政區政府(「**澳門政府**」)延誤批准合併地盤之發展建議，第6B地段之土地特許權已於二零一四年十二月二十五日屆滿。土地工務局已根據二零一四年三月生效之澳門新土地法，通過在二零一六年十一月二十三日之官方公報第47II期刊登第50/2016號批示開展收回土地之行政工作，理由是第6B

地段於二零一四年十二月二十五日土地特許權屆滿時為未發展土地。貴集團已於二零一六年十二月三十日向澳門中級法院院長提出上訴，惟截至最後可行日期澳門中級法院尚未就此事作出裁定。根據貴公司取得的法律意見，貴集團具有力理據就貴集團因此蒙受之損害尋求賠償，而澳門中級法院將考慮並計及所有要點，包括澳門政府造成之延誤。因此，倘貴集團上訴失敗及第6B地段由澳門政府收回，貴集團將向澳門政府尋求損害賠償，而倘貴集團成功上訴，第6B地段將不會由澳門政府收回並將繼續是貴集團的資產。

第6B地段已規劃發展為合併地盤旁的休閒區而第6B地段乃於土地工務局於二零一一年公佈歸類為不作發展非土地受讓人的責任的65項物業之一。誠如通函所載，董事會認為澳門政府此舉對合併地盤之發展價值影響將甚微（原因為合併地盤目前之發展價值已撇除第6B地段），而現時未能確定第6B地段可取得澳門政府何種裁定。

誠如二零一七年年報所載，如有合適機遇，貴集團將繼續物色並投資物業。

1.1.2 電影相關業務經營業務

貴集團之電影相關業務經營業務包括投資、製作及發行電影及電視連續劇並授出其特許權、以及提供其他電影相關服務，包括藝人管理服務。

誠如二零一七年年報所載，貴集團從事電影業務至今已逾廿載。貴公司表示，於最後可行日期，貴集團現正投資(i)一齣新電影（暫時命名為「追夢男女」）（預期將於二零一八年年末或之前上映）；及(ii)一齣新動作片（預期將於二零一九年上映），而貴集團將投資約35,000,000港元。

除此之外，貴公司亦正在數齣處於不同階段的新電影進行可行性研究，其中一齣的籌備工作已處於成熟階段，若進行前期製作，貴集團將投資約100,000,000港元並將於二零一九年開拍。其他潛在的新電影只是處於非常初步的可行性研究階段（介乎電影的意念創作到電影的初步劇本構思）。貴集團尚未決定是否進行有關投資及尚未決定投資方式，亦未接觸任何潛在投資者以進行合作。於未來年度，待新電影的可行性研究結果令人滿意後，此等電影將會隨即展開製作。

獨立財務顧問函件

此外，誠如二零一七年年報所載，繼二零一七年初組成電視連續劇製作班底後，貴集團正處於首套電視連續劇製作故事情節的初步階段。此電視連續劇將長約36集，預計將在互聯網平台上發佈。預計此首套電視連續劇將於二零一八年年年底前開鏡。

貴集團將繼續進行電影及電視連續劇的投資及製作，或與其他製作公司合作投資，並會審慎行事。

1.2 貴集團之過往財務資料

以下載列 貴集團截至二零一七年十二月三十一日止兩個年度之綜合收入表及綜合財務狀況表之摘要，乃分別摘錄自 貴公司截至二零一六年十二月三十一日止年度之年報（「二零一六年年報」）及二零一七年年報。

表1： 貴集團之綜合收入表

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零一六年 千港元 (經審核)	二零一七年 千港元 (經審核)
持續經營業務收益(附註1)	266,420	9,272
— 電影相關業務經營業務	266,240	9,264
— 物業開發經營業務	180	8
毛(損)/利	(221,173)	870
毛利率(%) (附註2)	不適用	9.38%
來自持續經營業務之(虧損)/溢利	(291,928)	110,031
股東應佔(虧損)/溢利	(335,609)	73,312
純利率(%) (附註3)	不適用	1,186.70%

附註：

- (1) 已終止業務收益不包括在內。
- (2) 毛利率按毛利除以持續經營業務之收益計算。
- (3) 純利率按來自持續經營業務之溢利除以持續經營業務之收益計算。

獨立財務顧問函件

表2： 貴集團之綜合財務狀況表

	於十二月三十一日	
	二零一六年	二零一七年
	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)
資產總值	4,277,204	5,099,803
現金及銀行結餘	769,939	424,200
流動資產淨值	2,713,711	3,012,777
資產淨值	3,207,927	3,281,460
股東應佔資產淨值	3,208,362	3,281,574

誠如上文表1所載，貴集團持續經營業務之收益由截至二零一六年十二月三十一日止財政年度約266,420,000港元減少至截至二零一七年十二月三十一日止財政年度約9,270,000港元，減少約96.52%。管理層表示，收益大幅下降主要是由於(i)電影製作及發行之收益確認並非均勻分配／確認，因為一般需要超過一年甚至數年才能完成一齣電影的製作，而電影製作產生之大部分收益將在電影發行後之兩年內入賬。截至二零一七年十二月三十一日止財政年度，並無發行新電影；及(ii)手頭物業仍處於發展階段，因此該業務分類於年內並無確認收益。

儘管持續經營業務收益減少，但截至二零一七年十二月三十一日止財政年度，貴集團財務業績在盈利方面有所改善。截至二零一七年十二月三十一日止財政年度，貴集團錄得持續經營業務之純利約為110,030,000港元，而上財政年度則錄得虧損約291,930,000港元。誠如貴公司所告知，業績改善主要得力於(i)確認透過損益以公平價值列賬之金融資產之公平價值變動所產生之未變現溢利約210,790,000港元顯著增加，而上財政年度則有確認未變現虧損約18,880,000港元，其主要指於二零一七年十二月三十一日貴集團所持在香港上市的股本證券之市值增加；及(ii)並無如上財政年度確認二零一六年新片上畫所產生的巨額毛損約222,930,000港元。

除財務表現外，於二零一七年十二月三十一日，貴集團之資產淨值約為3,281,460,000港元，較二零一六年十二月三十一日之約3,207,930,000港元增加約2.29%。然而，誠如二零一七年年報所載，於二零一七年十二月三十一日，貴集團之現金及銀行結餘約為424,200,000港元，較二零一六年十二月三十一日之約769,940,000港元減少約44.90%。管理層表示，現金及銀行結餘減少主要是由於該財政年度內現金流出(主要是(i)經營現金流出約179,360,000港元；(ii)提供予一名董事之貸款約500,000,000港元(二零一六年：無)；及(iii)償還承付票約400,000,000港元(二零一六年：無))高於該財政年度內主要現金流入(主要是就已終止業務已收取之按金200,000,000港元以及應收貸款之已收本金625,000,000港元)。

吾等之觀點

鑑於(i) 貴集團持續經營業務之收益於最近一個財政年度下跌，而於二零一七年十二月三十一日之現金及銀行結餘較上一個財政年度大幅縮減；(ii)物業開發項目全部處於發展階段，尚未產生收入；及(iii)電影相關業務所產生之現金流量時間不穩定，因為完成電影製作及產生收益可能需時一年以上，因此，吾等認為 貴集團將需要更多財務資源為目前之手頭物業發展項目提供資金。此外，預期未來數年內 貴集團需要大量現金資源以經營其現有物業開發業務及電影相關業務及／或推行任何未來擴張策略。

此外，儘管 貴集團於截至二零一七年十二月三十一日止之最近財政年度錄得持續經營業務溢利約110,030,000港元而上一財政年度則錄得虧損，惟此轉變主要由於確認金融資產之未變現收益及其他收入，而非源自其物業開發以及製作及發行電影及電視連續劇之主要業務。誠如上文所述， 貴集團於截至二零一七年十二月三十一日止財政年度進行業務重組及重新定位以及出售三個業務分部，於物業開發之餘下業務處於發展階段，而電影相關業務營運屬於收益來源不均衡的業務性質， 貴集團可能需時從項目產生收益及經營現金流入。

2. 供股

2.1 進行供股之理由及所得款項用途

於二零一八年三月三十一日， 貴集團之現金及現金等價物(包括 貴公司於二零一八年一月三日完成出售澳門蘭桂坊酒店(詳情已於 貴公司日期為二零一七年十一月二十一日有關非常重大出售事項之通函內披露)所收取之實際所得款項淨額約1,362,400,000港元)約為1,228,000,000港元，不足以撥付需為合併地盤之建築投入之其餘資金，因此 貴集團建議透過供股籌集資金。

誠如董事會函件所載，供股之估計所得款項淨額(扣除供股之估計開支約3,000,000港元後)將不少於約448,850,000港元(假設概無尚未行使購股權獲行使及概無紅利可換股債券獲轉換，且於記錄日期或之前已發行股份數目並無變動)及不多於約449,480,000港元(假設所有尚未行使購股權獲悉數行使及紅利可換股債券獲悉數轉換，且於記錄日期或之前已發行股份數目並無其他變動)，擬用於以下用途：

- (i) 約350,000,000港元將用於撥付澳門合併地盤之發展；及
- (ii) 約98,850,000港元至99,480,000港元將用於撥付電影及電視連續劇之相關業務營運。

扣除有關供股的所有相關開支後，在供股股份相關暫定配額獲全數接納時，每股供股股份之淨價格將約為0.248港元（假設發行最多之1,809,921,048股供股股份）。

考慮到供股所得款項可應付 貴公司於未來12個月的預期資金需求，於最後可行日期，根據 貴集團目前之業務發展計劃董事會無意於未來12個月進行進一步的集資活動。考慮到供股是 貴公司集資以增強資本基礎之良機並有利其業務發展，董事會（不包括已就董事會決議案放棄投票之向先生及陳女士，彼等將不會就此表達意見）認為，供股之條款及條件乃屬公平及合理，且供股符合 貴公司及股東之整體最佳利益。

2.2 財務資源

貴集團於二零一七年十二月三十一日之現金及現金等價物約為424,200,000港元而於二零一八年三月三十一日則約為1,228,000,000港元（包括 貴公司於二零一八年一月三日完成出售澳門蘭桂坊酒店之所得款項淨額）。誠如董事會函件所載，除 貴集團的現有現金及現金等值項目外， 貴公司已就撥付合併地盤之發展及 貴集團之現金需求而考慮其他內部資源，包括(i)金融資產；(ii)提供予一名董事之貸款；及(iii)應收貸款，然後才達致集資需要。

誠如二零一七年報所披露，金融資產包括(i)於二零一七年十二月三十一日之市值約為508,237,000港元並於其後下降至二零一八年三月二十六日（即二零一七年報之日期及如二零一七年報所載）約257,938,000港元（原因為股本證券的股價下跌（而 貴集團於該段期間內並無收購或出售任何香港上市的股本證券）之香港上市股本證券（不包括暫停買賣證券）；及(ii)於二零一七年十二月三十一日之認購期權部分（定義見董事會函件）。 貴公司採取之投資策略著眼於長遠投資回報，並認為有關上市證券投資乃 貴公司及股東在未來把握投資收益之機會。此外，於二零一七年十二月三十一日之認購期權部分及提供予一名董事之貸款約293,371,000港元代表該貸款（定義見董事會函件，即根據陳女士與Best Combo Limited（ 貴公司全資附屬公司）於二零一六年十一月二十九日訂立之貸款協議而於二零一七年四月六日授予陳女士之本金額為500,000,000港元之貸款）之公平價值。 貴集團擬於適當時候將該貸款用作結清認購期權（定義見董事會函件）之代價。

就於二零一七年十二月三十一日約200,000,000港元之應收貸款而言，其須於要求時償還而到期日為於二零一九年七月至二零一九年八月期間內。 貴公司擬將應收貸款用作 貴集團業務經營之 貴公司一般營運資金。

此外，由於 貴集團於截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度錄得經營業務現金流出淨額，而其經營業務之性質亦為資本密集型及收益來源不均衡， 貴公司採用審慎之方法處理 貴集團營運之一般營運資金及現金流量儲備。

鑑於(i) 貴集團目前的現金狀況及其他現金流動資產已預定作其業務發展及一般營運資金用途；(ii) 貴集團為發展合併地盤及電影業務的中短期資金需要；及(iii) 物業投資業務及電影業務均需要長時間才能取得收益，吾等同意 貴集團需要取得外部融資以撥付其持續經營業務營運及其他潛在業務。

2.3 貴集團可運用之其他備選融資方案

誠如董事會函件所載，董事已考慮其他集資方法，包括自銀行獲得債務融資。經考慮施工時間表緊迫及銀行須進行長時間的盡職審查，董事認為債務融資未必合適。不同股本集資方法當中，董事集中評估通過供股或公開發售進行集資之可能性，因為兩者規模較根據一般授權配售新股份為大。此外，供股可提供機會讓合資格股東參與擴大 貴公司股本基礎，而配售新股予第三方承配人將導致即時攤薄現有股東之持股百分比。供股屬優先配股性質，讓合資格股東可通過參與供股保持彼等各自之持股比例，向全體合資格股東提供參與 貴集團增長之機會。然而，根據公開發售，不擬承購彼等配額之股東將不能於市場上出售原應享有之未繳股款供股股份以免被攤薄。

此外，誠如董事會函件所載，在與 貴公司執行董事兼主席向先生進行磋商之前， 貴公司曾接觸三間金融機構，而此等潛在包銷商並未表示有意擔任供股的包銷商。鑑於包銷商乃現時 貴集團僅有願意可擔當供股包銷商之商業上的可行選擇且不收取任何包銷佣金，因此董事委聘包銷商為供股包銷商。

董事(不包括已就董事會決議案放棄投票之向先生及陳女士，彼等將不會就此表達意見)認為，供股將令 貴集團鞏固 貴集團之資本基礎、降低其負債及融資成本以及為 貴集團現有業務之進一步發展提供資金。儘管誠如本函件「2.8 對現有公眾股東之持股權益之潛在攤薄」一節所載供股之潛在攤薄影響，鑑於董事會函件所披露之上述原因及其他相關因素，董事會(不包括向先生及陳女士)認為，供股及包銷協議之條款及條件屬公平合理且符合 貴公司及股東之整體利益。

獨立財務顧問函件

考慮到上述 貴公司曾考慮之因素，特別是通過供股集資將為全體股東提供反攤薄保障，因為(i)向第三方承配人配售新股份不會為股東提供參與集資活動以維持本身股權之機會，加上考慮到將籌集大量資金，將不可避免地對全體現有股東產生重大攤薄影響；(ii)有別於公開發售，供股允許不參與供股之合資格股東於市場出售其未繳股款供股股份以作為反攤薄的保障，吾等同意董事之看法，認為與其他替代融資方案相比，供股是首選方案。

2.4 供股之主要條款

供股之主要條款概列如下：

- | | | |
|---------------------------|---|--|
| 供股基準 | : | 合資格股東於記錄日期每持有一(1)股現有股份獲發兩(2)股供股股份 |
| 認購價 | : | 每股供股股份0.25港元 |
| 於最後可行日期之
已發行股份數目 | : | 903,703,493股股份 |
| 供股股份數目 | : | 最低1,807,406,986股供股股份(假設概無行使尚未行使購股權及概無轉換紅利可換股債券，且於記錄日期或之前已發行股份數目並無變動)

最高1,809,921,048股供股股份(假設所有尚未行使購股權獲悉數行使及紅利可換股債券獲悉數轉換，且於記錄日期或之前已發行股份數目並無其他變動) |
| 將籌集之金額(未計開支) | : | 不少於約451,850,000港元及不多於約452,480,000港元 |
| 於完成供股時經供股股份
擴大之已發行股份總數 | : | 最低2,711,110,479股股份(假設概無行使尚未行使購股權及概無轉換紅利可換股債券，且於記錄日期或之前已發行股份數目並無變動)

最高2,714,881,572股股份(假設所有尚未行使購股權獲悉數行使及紅利可換股債券獲悉數轉換，且於記錄日期或之前已發行股份數目並無其他變動) |

獨立財務顧問函件

包銷商 : HWKFE

額外申請權利 : 合資格股東可申請多於其暫定配額之供股股份

有關供股條款之進一步詳情，請參閱董事會函件內之披露。

於二零一八年四月十三日訂立包銷協議後，由 貴公司授出之53,720,000份購股權(可按每股股份3.15港元之行使價行使成為53,720,000股股份)已屆滿。因此，於最後可行日期，(i)由 貴公司授出之196,714份尚未行使購股權可予行使後成為196,714股股份；及(ii)根據 貴公司簽立之平邊契據可予轉換1,060,317股股份之尚未行使紅利可換股債券。除上述者外，於最後可行日期，概無存續由 貴公司授出之其他購股權、認股權證或其他可換股證券。

2.5 認購價

誠如董事會函件所載，供股股份之認購價為每股供股股份0.25港元，較：

- (i) 股份於最後可行日期在聯交所所報之收市價每股股份0.325港元折讓約23.08%；
- (ii) 股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股股份0.395港元折讓約36.71%；
- (iii) 股份於直至及包括最後交易日止五(5)個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股股份0.387港元折讓約35.40%；
- (iv) 股份於直至及包括最後交易日止十(10)個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股股份約0.424港元折讓約41.04%；
- (v) 股份之理論除權價每股股份約0.298港元(根據股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股股份0.395港元計算)折讓約16.11%；
- (vi) 股份於二零一七年十二月三十一日之 貴公司經審核綜合資產淨值每股股份約3.63港元(根據於二零一七年十二月三十一日之 貴公司擁有人應佔 貴公司之經審核綜合資產淨值約3,281,574,000港元及於最後可行日期之903,703,493股已發行股份計算)折讓約93.11%；及

- (vii) 股份於二零一八年四月三十日之 貴公司未經審核經調整綜合資產淨值每股股份約6.60港元(如通函附錄一「9. 物業權益及經調整資產淨值」一節所載) (「每股股份之經調整資產淨值」) 折讓約96.21%。

誠如董事會函件所載，供股之條款(包括認購價)乃由 貴公司與包銷商經參考(其中包括)股份於目前市況之最近市價及 貴集團之資金需求後，按公平原則商定。

誠如董事會函件所載，董事會知悉，認購價較 貴公司於二零一七年十二月三十一日之每股股份經審核綜合資產淨值約3.63港元折讓約93.11%。董事會亦注意到，於二零一七年十二月三十一日(即 貴集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之結算日)至最後交易日止期間，股份之成交價一直較每股資產淨值折讓，介乎約82%至90%，平均約為86%。儘管如此，由於供股股份乃按比例向全體現有合資格股東提呈未繳權利及額外申請，全體股東均享有相同之反攤薄保障。董事會認為，參考股份之現行市價(反映股份於聯交所買賣之公平市價)較主要參考每股資產淨值以釐定認購價更為合適。

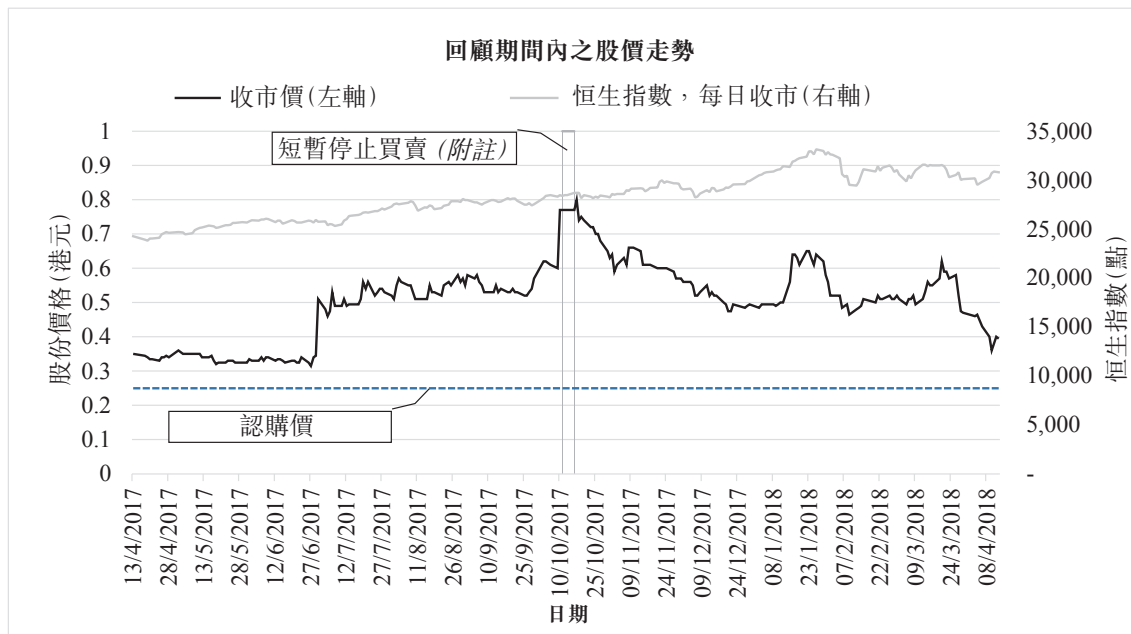
2.6 認購價之分析

為評估認購價是否公平合理，吾等載列以下分析：

(i) 審視股份過往股價表現及成交量

為評估認購價是否公平合理，吾等已審視股份於二零一七年四月十三日至最後交易日(「回顧期間」)之每日收市價及成交量(包括最後交易日(包括該日)前約12個月之期間)，此做法通常用作分析，以說明股份收市價及股份變動幅度之整體走勢，並與認購價進行比較。

圖1：回顧期間內股價表現相對認購價之走勢



資料來源：貴公司日期為二零一八年四月十九日之公告及聯交所網站之資料

附註：股份曾於二零一七年十月十一日至二零一七年十月十七日短暫停止買賣。

如上文圖1所示，於回顧期間，股份收市價走勢較為波動，平均收市價約為每股股份0.504港元（「平均收市價」）。於回顧期間，每日收市價為介乎二零一七年六月二十七日錄得之每股股份0.315港元（「最低收市價」）至二零一七年十月十七日錄得之每股股份0.800港元（「最高收市價」）。

如上文圖1所示，於回顧期間開始時，在二零一七年四月十三日至二零一七年六月二十九日期間，股份收市價走勢較為穩定，為介乎最低收市價至每股股份0.360港元。其後，於二零一七年六月三十日至二零一七年十月十七日期間，股價整體走勢向上，介乎每股股份0.460港元至最高收市價。吾等已查詢該四個月期間內股價整體走勢向上之可能原因，並獲董事確認，除貴公司於二零一七年六月二十九日公佈訂立出售一組公司（有關公司擁有及經營蘭桂坊酒店）之意向書外，董事並不知悉可能影響股份價格之任何事宜。

如上文圖1所示，於二零一七年十月十七日升至回顧期間內之最高位後，股份收市價波動並直至回顧期間結束為止整體走勢一直回落（即由二零一七年十月十九日之每股股份0.750港元回落至最後交易日每股股份0.395港元，減少約47.33%）。吾等已查詢該六個月期間內股價整體走勢向下之可能原因，並獲董事確認，除刊發有關出售酒店及博彩服務經營業務之公告外，董事並不知悉可能影響股份價格之任何事宜。

獨立財務顧問函件

如上文圖1所示，認購價在回顧期間內股份過往收市價水平以下。認購價為每股供股股份0.25港元，較回顧期間內之(i)最低收市價折讓約20.63%；(ii)最高收市價折讓約68.75%；及(iii)平均收市價折讓約50.39%。然而，每名合資格股東均有權按相同認購價按本身於記錄日期在 貴公司之股權比例認購供股股份，因此合資格股東之權益不會因為認購價所代表之折讓而受損。

除股份之每日收市價外，吾等亦審視股份於回顧期間內每月之平均每日成交量（「每月平均成交量」），此通常用作說明股份流通性之分析。

表3：回顧期間股份之平均每日成交量

月份	月／期內 交易日數 (日數)	月／期內 股份之平均 每日成交量 (股份) (概約)	月／期內之 平均每日 成交量佔 最後可行日期 已發行股份 總數之百分比 (%) (概約)
二零一七年			
四月 (附註1)	10	354,681	0.0392%
五月	20	648,085	0.0717%
六月	22	4,181,937	0.4628%
七月	21	4,477,632	0.4955%
八月	22	2,330,107	0.2578%
九月	21	1,679,974	0.1859%
十月 (附註2)	16	9,361,027	1.0359%
十一月	22	1,486,300	0.1645%
十二月	19	2,584,741	0.2860%
二零一八年			
一月	22	12,571,480	1.3911%
二月	18	2,015,809	0.2231%
三月	21	4,295,125	0.4753%
四月 (附註3)	8	4,517,700	0.4999%
	最高	12,571,480	1.3911%
	最低	354,681	0.0392%
	平均值	3,966,383	0.4389%

資料來源：聯交所網站之資料

附註：

- (1) 二零一七年四月股份之平均成交量於二零一七年四月十三日開始計算。
- (2) 股份曾於二零一七年十月十一日至二零一七年十月十七日短暫停止買賣。上文表3不包括上述交易日。
- (3) 二零一八年四月股份之平均成交量計算至最後交易日(即二零一八年四月十八日)。

如上文表3所示，每月平均成交量與各月／期結時已發行股份總數相比，所佔百分比介乎約0.0392%至約1.3911%，平均值約為0.4389%。回顧期間內股份之成交量薄弱。

(ii) 與其他供股比較

作為吾等分析之一部分，吾等已進一步審視由聯交所上市公司於二零一七年十月一日至最後交易日(即最後交易日前六個完整曆月期間)初步公佈之供股，其中不包括H股以及於最後可行日期已經終止之供股。據吾等所知，吾等確定17宗符合上述準則之交易(「可比較個案」)的詳盡清單。在可比較個案中，(i)概無主要業務為投資、製作及發行電影及電視連續劇以及提供藝人管理服務；及(ii)僅一間可比較公司之主要業務為物業開發及投資而屬於與 貴公司業務相近者，因此並無足夠的樣本作為代表性參考，故此上述期間之所有供股亦一併審視。吾等認為儘管可比較個案之行業、界別、業務模式、財務狀況、進行供股之理由各自不同，而大多有別於 貴集團，但可比較個案可作為該等供股之認購價相對於各自之相關現行市場股價、理論除權價、每股資產淨值的最近市場趨勢之概括參考，有助了解現行市場慣例。

獨立財務顧問函件

表4：二零一七年十月一日至最後交易日之可比較分析

公告日期	上市發行人名稱 及股份代號	權利基準	認購價相對	認購價相對	認購價相對	基於 發售比率 之最高攤薄 (附註1)	基於 股份價值 之最高攤薄 (附註1)	額外申請 (有/無) (概約)	包銷佣金 (%) (概約)	涉及屬於 關連人士 之包銷商 (有/無)	接納水平	
			最後交易日 收市價之 溢價/ (折讓) (%) (概約)	理論除權價 (基於最後 交易日) 之溢價/ (折讓) (%) (概約)	每股綜合 資產淨值之 溢價/ (折讓) (%) (概約)						(不包括 超額部份) (附註5) (%) (概約)	
1.	二零一七年 十月四日	中國農產品交易 有限公司(149.HK)	一供五	(30.16)	(6.38)	(85.01)	83.33	25.13	有	2.50	無	32
2.	二零一七年 十月二十日	十三集團有限公司 (577.HK)	一供十	(87.91)	(39.89)	(98.22)	90.91	79.92	有	3.00	無	75
3.	二零一七年 十一月七日	中國海外宏洋集團 有限公司(81.HK)	二供一	(7.90)	(5.34)	(22.73)	33.33	2.63	有	1.50 (就關連 人士而言)	有	97
4.	二零一七年 十一月八日	中國電力國際 發展有限公司 (2380.HK)	三供一	(27.49)	(22.14)	(59.26)	25.00	6.87	有	2.00	無	95
5.	二零一七年 十一月十九日	御泰中彩控股 有限公司 (555.HK)	二供一	(12.07)	(8.38)	(90.56)	33.33	4.02	有	1.00 (就關連 人士而言)	有	38
6.	二零一七年 十一月二十一日	國盛投資基金 有限公司 (1227.HK)	二供一	(41.67)	(32.26)	438.46 (附註2)	33.33	13.89	有	3.00	無	33
7.	二零一七年 十一月二十八日	TCL多媒體科技 控股有限公司 (1070.HK)	三供一	(25.75)	(20.64)	(10.45)	25.00	6.44	有	2.15 (附註3)	無	73
8.	二零一七年 十二月十八日	中國通海國際金融 有限公司(952.HK) (附註4)	三供八	6.80	1.85	19.57	72.73	不適用	有	1.50 (就關連 人士而言)	有	不適用
9.	二零一七年 十二月二十日	御德國際控股 有限公司(8048.HK)	二供一	5.26	3.45	45.30	33.33	不適用	有	無 (就關連 人士而言)	有	38
10.	二零一八年 一月三日	德泰新能源集團 有限公司(559.HK)	一供二	(29.73)	(11.86)	(63.89)	66.67	19.82	有	2.50	無	不適用

獨立財務顧問函件

公告日期	上市發行人名稱 及股份代號	權利基準	認購價相對		認購價相對 每股綜合 資產淨值之 溢價/ (折讓) (%) (概約)	基於 發售比率 之最高攤薄 (附註1) (%) (概約)	基於 股份價值 之最高攤薄 (附註1) (%) (概約)	額外申請 (有/無) (概約)	包銷佣金 (%) (概約)	涉及屬於 關連人士 之包銷商 (有/無)	接納水平 (不包括 超額部份) (附註5) (%) (概約)	
			認購價相對 最後交易日 收市價之 溢價/ (折讓) (%) (概約)	理論除權價 (基於最後 交易日) 之溢價/ (折讓) (%) (概約)								
11.	二零一八年 一月二十三日	航標控股有限公司 (1190.HK)	一供二	(24.78)	(9.89)	(87.19)	66.67	16.52	有	2.50	無	不適用
12.	二零一八年 一月二十三日	中國新經濟投資 有限公司(80.HK)	八供一	(3.85)	(2.34)	(56.90)	11.11	0.43	有	1.50	無	33
13.	二零一八年 一月二十五日	隆基泰和智慧能源控 股有限公司(1281.HK)	二供一	(41.46)	(32.20)	81.82	33.33	13.82	有	無 (就關連 人士而言)	有	76
14.	二零一八年 一月二十五日	中國農林低 碳控股有限公司 (1069.HK)	二供三	(29.73)	(14.75)	(35.00)	60.00	17.84	有	1.00 (就關連 人士而言) 至2.50 (附註6)	有	無
15.	二零一八年 三月十六日	信義汽車玻璃香港企 業有限公司(8328.HK)	五供一	(11.90)	(10.10)	709.69 (附註2)	16.67	1.98	有	無 (就關連 人士而言)	有	94
16.	二零一八年 三月二十八日	威華達控 股有限公司(622.HK)	一供一	(7.22)	(3.74)	(78.50)	50.00	3.61	有	3.00	無	無
17.	二零一八年 四月十一日	寶聯控 股有限公司 (8201.HK)	一供一	(32.08)	(19.28)	(67.55)	50.00	16.04	有	無 (就關連 人士而言) 至3.00 (附註6)	有	無
			最高	6.80	3.45	(81.82) (附註2)	90.91	79.92		3.00		
			最低	(87.91)	(39.89)	(98.22) (附註2)	11.11	0.43		無		
			平均值	(23.63)	(13.76)	(40.57) (附註2)	46.16	15.26		1.72		
			貴公司	(36.71)	(16.11)	(93.11)	66.67	24.56	有	無	有	

資料來源： 聯交所網站之資料及各上市發行人刊發之供股公告。

獨立財務顧問函件

附註：

(1) 各可比較個案基於發售比率之最大攤薄影響計算如下：

(根據配額基準將發行之新股份數目) / (就根據配額基準享有新股份而持有之現有股份數目 + 根據配額基準將發行之新股份數目) x 100%。

各可比較個案基於股份價值之最大攤薄影響計算如下：

(1 - (理論除權價 / 股份於最後交易日之收市價)) x 100%。

- (2) 國盛投資基金有限公司 (股份代號：1227.HK) 及信義汽車玻璃香港企業有限公司 (股份代號：8328.HK) 之公司擁有人應佔每股資產淨值不包括吾等之分析，因為有關資料與其餘可比較個案相比似乎屬於極為異常之數字，因此不能提供有意義之分析。
- (3) 包銷佣金固定為1,432,395美元，折合約11,170,000港元，而就吾等之分析而言，佣金以最高包銷股份數目之認購價總額之百分比表示。
- (4) 中國通海國際金融有限公司 (股份代號：952.HK) 之前稱為「中國泛海國際金融有限公司」。
- (5) 接納水平為暫定配發供股股份之有效接納部份佔供股項下可供認購的供股股份總數的部分，其中「不適用」指相關可比較個案的供股為於最後可行日期尚未完成。
- (6) 於有關個案中關連人士將為首位人士以承購並未由合資格股東認購之包銷股份 (先於獨立第三方包銷商)。

如上表4所載，可比較個案之認購價：

- (i) 相對於可比較個案於相關公告日期前 / 當日之最後交易日之每股收市價而言，介乎折讓約87.91%至溢價約6.80% (「可比較個案最後交易日範圍」)，平均折讓約23.63% (「可比較個案最後交易日平均值」)；
- (ii) 相對於根據可比較個案於相關公告日期前 / 當日之最後交易日之每股收市價而得出各自每股平均理論除權價而言，介乎折讓約39.89%至溢價約3.45% (「可比較個案理論除權價範圍」)，平均折讓約13.76% (「可比較個案理論除權價平均值」)；及
- (iii) (撇除上文表4附註2所述之極端情況後) 相對於根據可比較個案之最近期刊發公司擁有人應佔綜合資產淨值及於相關公告日期前 / 當日之最後交易日之各自公司已發行股份得出之各自公司每股綜合資產淨值而言，介乎折讓約98.22%至溢價約81.82% (「可比較個案價格相對資產淨值範圍」)，平均折讓約40.57% (「可比較個案價格相對資產淨值平均值」)。

獨立財務顧問函件

認購價每股供股股份0.25港元較(i)股份於最後交易日之每股收市價折讓約36.71% (「最後交易日折讓」)；(ii)根據股份於最後交易日之每股收市價計算之每股股份理論除權價折讓約16.11% (「理論除權價折讓」)；(iii)股份於二零一七年十二月三十一日之貴公司經審核綜合資產淨值每股約3.63港元 (「價格相對資產淨值折讓」) 折讓約93.11%；及(iv)每股股份之經調整資產淨值折讓 (「價格相對經調整資產淨值折讓」) 約96.21%。

吾等觀察到，(i)最後交易日折讓及理論除權價折讓分別處於可比較個案最後交易日範圍及可比較個案理論除權價範圍，並分別低於可比較個案最後交易日平均值及可比較個案理論除權價平均值；及(ii)價格相對經調整資產淨值折讓處於可比較個案價格相對資產淨值範圍內但處於低端。

就上文所述以及價格相對資產淨值折讓範圍代表的相對較闊範圍，考慮到(i)於二零一七年十二月三十一日 (即 貴集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之結算日) 至最後交易日止期間內，股份一直以較每股股份資產淨值折讓約82%至90%的水平買賣，平均折讓約為86%；(ii)參考股份的現行市價 (反映股份於聯交所買賣的公平市價) 而非參考每股股份的資產淨值以考慮認購價更為合適；及(iii)三間金融機構對作為供股包銷商的反應負面，而包銷商是 貴集團目前唯一可行選擇，吾等認為認購價是有理據支持的。

此外，如上表4所示，17間可比較公司中有15間的認購價較相關供股公告刊發前之最後交易日之各自公司股份收市價有折讓。誠如上文表4所示，10項有折讓認購價之可比較個案已完成供股，而該10項可比較個案中有6項之接納水平超過一半。因此，市場普遍做法是將供股之認購價訂於較相關股份當時市價有折讓之水平，以提高供股之吸引力，並鼓勵現有股東參與供股。

儘管認購價較回顧期間之最低收市價及平均收市價有折讓，而根據吾等之可比較分析，認購價所代表之折讓低於可比較個案最後交易日範圍及可比較個案理論除權價範圍之平均值以及處於可比較個案價格相對資產淨值範圍的低端 (如上文所論述)，並從整體角度考慮：

- (i) 貴集團於截至二零一七年十二月三十一日止最近一個財政年度進行業務重組及重新定位，於物業開發之餘下業務處於發展階段，而電影相關業務營運屬於收益來源不均衡的業務性質， 貴集團可能需時從項目產生收益及經營現金流入；
- (ii) 貴集團需要隨時可用的財務資源以在合併地盤上開展其發展計劃；

獨立財務顧問函件

- (iii) 貴集團曾接觸三間金融機構但該等機構均並無表示有意擔任供股之包銷商，而包銷商乃現時僅有願意擔當供股包銷商之商業上的可行選擇，且不收取任何包銷佣金；
- (iv) 市場普遍做法是將供股之認購價訂於較相關股份當時市價有折讓之水平，以提高供股之吸引力，並鼓勵現有股東參與供股；
- (v) 合資格股東之權益不會因為認購價所代表之折讓而受損，原因為供股為所有合資格股東提供平等機會認購本身按比例應得之供股股份權利，可藉此避免攤薄或可透過增持股權（以額外申請方式）以及透過申請額外供股股份而按本身之意願而更全面參與 貴公司之未來發展；及
- (vi) 不欲認購本身按比例應得之供股股份權利之合資格股東可透過在市場出售其未繳股款認購權而獲得經濟利益。

吾等認為，供股之條款（包括認購價）乃按一般商務條款訂立，對獨立股東屬公平合理且符合 貴公司及股東之整體利益。

2.7 包銷協議

誠如董事會函件所載，於二零一八年四月十三日（交易時間後）， 貴公司與包銷商就供股之包銷安排訂立包銷協議。包銷協議之主要條款載列如下：

日期：二零一八年四月十三日

訂約各方：(i) 貴公司（作為發行人）；及

(ii) HWKFE（作為包銷商）

HWKFE為一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股公司，由向先生擁有50%權益以及由陳女士擁有50%權益，其董事為向先生和陳女士

包銷股份總數：供股由包銷商全數包銷。

包銷商已有條件同意，包銷未獲合資格股東認購之供股股份，即：

獨立財務顧問函件

(i) 不少於1,434,513,982股供股股份；及

(ii) 不多於1,437,028,044股供股股份

(不包括包銷商根據不可撤回承諾以及根據包銷協議之條款及在其條件規限下而已承諾認購之372,893,004股供股股份)

包銷佣金 : 將不會向包銷商支付佣金

一名主要股東之不可撤回承諾 : 於最後可行日期，包銷商擁有合共186,446,502股股份之權益，相當於 貴公司現有已發行股份約20.63%。根據不可撤回承諾，包銷商向 貴公司不可撤回地承諾，(其中包括)：

(i) 其於包銷協議日期起至記錄日期營業時間結束為止將不會出售或同意出售其持有的股份；及

(ii) 其將認購372,893,004股供股股份，相當於其於供股項下之全部供股股份配額。

由於包銷商之聯繫人士多實持有的股份受押記令所限，因此多實並無就接納其有權認購之3,288股供股股份作出承諾。

有關包銷協議主要條款之進一步詳情，請參閱董事會函件內之披露。

包銷商已有條件同意包銷包銷股份，即不少於1,434,513,982股供股股份及不多於1,437,028,044股供股股份(即不包括包銷商根據不可撤回承諾而已承諾認購之372,893,004股供股股份，分別相當於(i)經發行供股股份擴大之 貴公司已發行股本約52.91%(假設於記錄日期或之前概無行使尚未行使購股權及概無轉換紅利可換股債券)；及(ii)經發行供股股份擴大之 貴公司已發行股本約52.93%(假設於記錄日期或之前所有尚未行使購股權獲悉數行使及紅利可換股債券獲悉數轉換)。

獨立財務顧問函件

根據包銷協議，並無就所包銷之包銷股份的認購總價計佣金。誠如本函件「2.6 認購價之分析」一節所載，緊接最後交易日前六個月期間，相關包銷商收到之可比較公司之包銷佣金介乎無至約3%。由於包銷商根據包銷協議並不收取包銷佣金，吾等認為，並無包銷佣金屬公平合理且符合 貴公司及股東之利益。誠如上文表4中所列的可比較個案列表所載，17個可比較個案中有8個由相關可比較個案的關連人士作部分或全部包銷，其中4個在關連人士包銷部分並無收取包銷佣金，其餘4個可比較個案的包銷佣金費率為關連人士方面收取1%至1.5%的包銷佣金，一般較由獨立人士包銷介乎1.5%至3%為低。因此，身為關連人士的包銷商收取較低甚至不收取包銷佣金的情況並不罕見。

吾等已從 貴公司取得包銷協議副本，並已審閱包銷協議之其他主要條款，包括(i)包銷股份數目與供股前全部已發行股本數目之比較；(ii)包銷協議之終止條款；及(iii)包銷協議之條件，吾等認為包銷協議之主要條款符合市場慣例。因此，吾等認為，包銷協議之條款(包括並無包銷佣金)對獨立股東屬公平合理。

獨立財務顧問函件

2.8 對現有公眾股東之持股權益之潛在攤薄

僅供說明，以下載列 貴公司於最後可行日期之股權架構，以及以包銷協議擬訂之方式完成供股後對 貴公司股權架構之影響：

- (i) 假設概無行使尚未行使購股權及概無轉換紅利可換股債券，且於最後可行日期至記錄日期止已發行股份數目並無變動：

	於最後可行日期		假設所有合資格股東已悉數承購本身之供股股份配額		假設概無合資格股東 (包銷商及其聯繫人士除外) 承購任何供股股份配額	
	股份數目	% (概約)	股份數目	% (概約)	股份數目	% (概約)
包銷商及其一致行動人士						
包銷商 (附註1)	186,446,502	20.63	559,339,506	20.63	1,993,853,488	73.54
多實 (附註2)	1,644	0.00	4,932	0.00	1,644	0.00
小計	186,448,146	20.63	559,344,438	20.63	1,993,855,132	73.54
公眾股東						
其他公眾股東	717,255,347	79.37	2,151,766,041	79.37	717,255,347	26.46
小計	717,255,347	79.37	2,151,766,041	79.37	717,255,347	26.46
總計	903,703,493	100.00	2,711,110,479	100.00	2,711,110,479	100.00

獨立財務顧問函件

(ii) 假設所有尚未行使購股權獲行使及所有紅利可換股債券獲悉數轉換，且於最後可行日期至記錄日期止已發行股份數目並無其他變動：

	於最後可行日期		假設所有合資格股東 已悉數承購本身 之供股股份配額		假設概無合資格股東 (包銷商及其聯繫人士除外) 承購任何供股股份配額	
	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%
	(概約)		(概約)		(概約)	
包銷商及其一致行動人士						
包銷商 (附註1)	186,446,502	20.63	559,339,506	20.60	1,996,367,550	73.53
多實 (附註2)	1,644	0.00	4,932	0.00	1,644	0.00
小計	186,448,146	20.63	559,344,438	20.60	1,996,369,194	73.53
公眾股東						
購股權持有人 (附註3)	-	-	590,142	0.02	196,714	0.01
紅利可換股債券持有人 (附註3)	-	-	3,180,951	0.12	1,060,317	0.04
其他公眾股東	717,255,347	79.37	2,151,766,041	79.26	717,255,347	26.42
小計	717,255,347	79.37	2,155,537,134	79.40	718,512,378	26.47
總計	903,703,493	100.00	2,714,881,572	100.00	2,714,881,572	100.00

附註：

- (1) 於最後可行日期，HWKFE (即包銷商) 由向先生擁有50%權益及陳女士擁有50%權益。
- (2) 於最後可行日期，多實由陳女士實益擁有60%權益及由向先生實益擁有40%權益。多實持有之股份乃受一項押記令所規限。該等股份存於正達融資有限公司中，而該公司正進行清盤。由於多實持有的股份受押記令所限，因此多實並無就接納其有權認購之3,288股供股股份作出承諾。
- (3) 於最後可行日期，(i)由 貴公司授出之196,714份尚未行使購股權可予行使後成為196,714股股份；及(ii)根據 貴公司簽立之平邊契據可予轉換1,060,317股股份之尚未行使紅利可換股債券。購股權及紅利可換股債券並無由包銷商及其一致行動人士持有，而所有尚未行使購股權及紅利可換股債券由僱員及其他參與者持有，而彼等被視為公眾股東。

獨立財務顧問函件

- (4) 除向先生及陳女士(彼等於HWKFE持有之股份中擁有實益權益)外,於最後可行日期,概無董事於 貴公司之股份、相關股份或債權證中擁有任何權益或淡倉。
- (5) 上表所載之若干數字及百分比已作湊整。

誠如上表所示,於完成供股後, 貴公司可達至上市規則第8.08(1)(a)條之最低公眾持股量規定。

悉數承購其供股股份暫定配額的合資格股東,其持股權益不會被攤薄,而決定不承購任何供股股份暫定配額的合資格股東,其持股權益將最高被攤薄約66.67%(按將予發行供股股份數目除以於最後可行日期現有已發行股份數目加上將予發行供股股份數目的和計算得出)。與所有其他供股之情況相同,對於不承購本身在供股之全部保證配額之合資格股東而言,彼等之持股量將定必被攤薄。誠如本函件「2.6 認購價之分析」一節所載,可比較個案(i)基於發售比率之攤薄介乎約11.11%至約90.91%而平均攤薄約為46.16%;及(ii)基於股份價值之攤薄介乎約0.43%至約79.92%而平均攤薄約為15.26%。供股之攤薄屬於上述範圍並高於可比較個案之平均攤薄。

吾等留意到剛才提及的潛在攤薄效應。儘管如此,吾等認為上述因素應與以下因素一併權衡考慮:

- (i) 全體獨立股東可透過於股東特別大會上投票而有機會就供股條款、包銷協議及其項下擬進行之交易表達意見;
- (ii) 全體合資格股東有機會按股權比例認購供股股份,以相比股份過往價格為低之價格維持或增加(透過額外申請)彼等各自於 貴公司之股權;
- (iii) 選擇全面接納供股股份之合資格股東可於供股後維持各自於 貴公司之股權;
- (iv) 就認購價提供折讓將鼓勵合資格股東參與供股,並相應維持或增加(透過超額申請)其於 貴公司的股權;在聯交所的類似供股安排中,這並不罕見;

- (v) 選擇不接納供股股份之合資格股東有機會將其未繳股款供股股份於市場上套現作為反攤薄保障；及
- (vi) 供股所得款項淨額將用作為 貴集團業務發展提供資金，對整體股東有利。

經考慮上述各項後，吾等認為攤薄效應（對所有合資格股東而言均相同）屬公平合理。

儘管如此，不接納供股之合資格股東可根據當時市況考慮於市場出售認購供股股份之未繳股款權利。務請股東注意，彼等於 貴公司之持股量將於供股完成後被攤薄。

2.9 申請額外供股股份

參照董事會函件所述，合資格股東可以額外申請方式申請認購不合資格股東之任何未售配額，及已暫定配發但不獲接納之任何供股股份。

董事將酌情根據各項申請所申請之額外供股股份數目按比例分配額外供股股份，惟將不會參考以暫定配額通知書申請之供股股份或合資格股東所持有之新股份數目。概無為將碎股補足至完整買賣單位而給予優先處理。

考慮到上述供股主要條款及(i)認購價所代表之各項折讓與吾等分析之市場慣例一致；(ii)因供股而可能對合資格股東（指並無悉數承購本身之供股額者）產生之最大攤薄影響為有理據支持；(iii)本函件下文「2.10 供股之潛在財務影響」一節所載預期供股應佔之財務影響；及(iv)董事會函件所載 貴公司之建議供股所得款項用途，吾等認為供股及包銷協議之條款屬一般商務條款，對獨立股東為公平合理。

2.10 供股之潛在財務影響

(a) 有形資產淨值之影響

謹此提述通函附錄二所載 貴公司擁有人應佔 貴集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表，該報表乃為說明供股對 貴集團於二零一七年十二月三十一日之未經審核綜合有形資產資產（「有形資產資產」）之影響，猶如供股已於二零一七

獨立財務顧問函件

年十二月三十一日完成。於供股前，貴公司擁有人應佔貴集團於二零一七年十二月三十一日之未經審核綜合有形資產資產約為3,281,570,000港元，折合每股股份約3.63港元。於供股完成後，

- (i) 根據將予發行之1,807,406,986股供股股份(即假設概無行使尚未行使購股權及概無轉換紅利可換股債券)，就供股調整後之貴公司擁有人應佔貴集團於二零一七年十二月三十一日之未經審核備考經調整綜合有形資產資產約為3,730,430,000港元，折合每股股份約1.376港元；及
- (ii) 根據將予發行之1,809,921,048股供股股份(即假設所有尚未行使購股權獲行使及紅利可換股債券獲悉數轉換)，就供股調整後之貴公司擁有人應佔貴集團於二零一七年十二月三十一日之未經審核備考經調整綜合有形資產資產約為3,740,370,000港元，折合每股股份約1.378港元。

因此，貴公司擁有人應佔貴集團整體未經審核綜合有形資產資產將會增加，但每股股份之有形資產資產將會減少。

(b) 對營運資金之影響

管理層表示，緊接供股完成後，貴集團之銀行結餘及現金預計將按相當於估計供股所得款項淨額之金額增加。因此，貴集團之營運資金狀況將於供股完成後改善。

(c) 對資本負債比率之影響

於二零一七年十二月三十一日，資本負債比率為約為5.30%(即貴集團於二零一七年十二月三十一日之總借貸173,817,000港元(不包括與分類為持作出售之資產有關之負債(即貴公司全資附屬公司Charming Era Investment Limited、Exceptional Gain Profits Limited及Most Famous Enterprises Limited以及其各自附屬公司，而有關出售已於二零一八年一月三日完成)為670,353,000港元)除以二零一七年十二月三十一日貴公司擁有人應佔權益3,281,574,000港元)。由於173,817,000港元之借貸(有關承付票之賬面值)已償還而貴集團並無任何銀行借貸，於供股完成後，資本負債比率將為零。

務請注意，上述分析僅供說明之用，並非旨在表示貴集團於供股完成後之財務狀況。

考慮到上述之潛在財務影響，吾等認為供股符合貴公司及股東之整體利益。

清洗豁免

根據包銷協議，包銷商已有條件同意包銷包銷股份。倘包銷商被要求根據其於包銷協議下之責任悉數認購包銷股份（包括根據不可撤回承諾全數接納暫定配發之供股股份），則包銷商及其一致行動人士之合計權益將增加至於供股完成時經配發及發行供股股份而擴大之 貴公司已發行股本約73.54%（假設概無行使尚未行使購股權及概無轉換紅利可換股債券，且於記錄日期或之前已發行股份數目並無變動）。其時，包銷商包銷供股項下之包銷股份及其全數接納暫定配發之供股股份，將觸發根據收購守則規則26就包銷商及其一致行動人士尚未擁有或同意將予收購之所有 貴公司證券提出強制性全面要約之責任，除非獲執行人員授出豁免。倘獨立股東批准清洗豁免，則包銷商之持股量可能超過50%，其時，包銷商可進一步增加其於 貴公司之持股量，而毋須承擔根據收購守則規則26作出全面要約之任何進一步責任。

包銷商已根據收購守則規則26豁免註釋1向執行人員申請清洗豁免。包銷商及其一致行動人士（包括其聯繫人士多實）以及涉及供股、包銷協議或清洗豁免或於當中擁有利益之任何股東將於股東特別大會上就批准供股、包銷協議及清洗豁免之決議案放棄投票。除上述者外，概無股東須於批准供股（包括包銷協議）及其項下擬進行之交易以及清洗豁免之股東特別大會上放棄投票。

供股須待（其中包括）董事會函件內「包銷協議－供股之條件」一段所載條件達成後，方可作實。因此，供股不一定會進行。此外，供股須待供股（包括包銷協議）及其項下擬進行之交易以及清洗豁免獲獨立股東於股東特別大會上批准及執行人員授出清洗豁免後方會作實。

經考慮(i)進行供股之理由及所得款項用途；(ii)供股及包銷協議之條款對獨立股東屬公平合理（如上文所討論）及(iii)從包銷商之包銷安排可見其對 貴公司之承擔以及其對 貴公司之未來及增長前景之信心，吾等認為，批准清洗豁免（作為包銷協議之一項條件）符合 貴公司及獨立股東之整體利益，且就進行供股而言屬公平合理。

推薦建議

吾等認為，供股之條款符合 貴公司及股東之整體利益；儘管訂立包銷協議及供股並不屬於 貴公司之日常業務，但包銷協議及供股乃按一般商務條款訂立，對獨立股東屬公平合理。此外，經考慮進行供股之理由及供股之潛在裨益，以及供股須待獲授清洗豁免後方始作實，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案以批准供股、包銷協議、清洗豁免及其項下擬進行之交易。

此 致

中國星集團有限公司
獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
昇豪資本有限公司
董事總經理 董事
周永昇 曾愛珊
謹啟

二零一八年六月七日

周永昇先生為於證券及期貨事務監察委員會註冊以根據證券及期貨條例進行第6類受規管活動(就機構融資提供意見)之持牌人士，並於機構融資行業擁有超過10年經驗。

曾愛珊女士為於證券及期貨事務監察委員會註冊以根據證券及期貨條例進行第6類受規管活動(就機構融資提供意見)之持牌人士，並於機構融資行業擁有超過10年經驗。

1. 三年財務資料

本集團截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止三個財政年度各年之財務資料已於下列文件內披露，而該等文件已刊載於聯交所網頁 (<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網頁(www.chinastar.com.hk)：

- 本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度之年報：

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0429/LTN20160429554_c.pdf

- 本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度之年報：

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0428/LTN20170428703_c.pdf

- 本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度之年報：

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/0427/LTN201804271158_C.pdf

2. 財務資料之概要

以下為本集團截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止三個年度之綜合財務資料之概要(摘錄自本公司截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度之年報)。

	截至十二月三十一日止之年度		
	二零一五年 千港元 (經審核) (經重列)	二零一六年 千港元 (經審核) (經重列)	二零一七年 千港元 (經審核)
持續經營業務之收益	1,039,758	266,420	9,272
持續經營業務之除稅前溢利／(虧損)	104,768	(291,928)	110,036
持續經營業務之年度溢利／(虧損)	104,917	(291,928)	110,031
已終止經營業務之年度溢利／(虧損) (附註)	2,947	(43,683)	(36,695)
年度溢利／(虧損)	107,864	(335,611)	73,336
以下人士應佔年度溢利／(虧損)：			
本公司擁有人	107,871	(335,609)	73,312
非控股權益	(7)	(2)	24
	107,864	(335,611)	73,336

	截至十二月三十一日止之年度		
	二零一五年 千港元 (經審核) (經重列)	二零一六年 千港元 (經審核) (經重列)	二零一七年 千港元 (經審核)
來自持續經營業務之每股股份 盈利／(虧損)			
基本	<u>14.83</u>	<u>(37.38)</u>	<u>12.16</u>
攤薄	<u>13.92</u>	<u>(37.38)</u>	<u>12.16</u>
來自已終止經營業務之每股股份 盈利／(虧損) (附註)			
基本	<u>0.42</u>	<u>(5.60)</u>	<u>(4.06)</u>
攤薄	<u>0.39</u>	<u>(5.60)</u>	<u>(4.06)</u>
每股股份之股息	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

附註：已終止經營業務包括：(i)酒店及博彩服務經營業務；(ii)南北行經營業務；及(iii)博彩推廣經營業務。本集團之酒店及博彩服務經營業務及南北行經營業務已於截至二零一七年十二月三十一日止年度終止，而本集團之博彩推廣經營業務已於截至二零一六年十二月三十一日止年度終止。

	於十二月三十一日		
	二零一五年 千港元 (經審核)	二零一六年 千港元 (經審核)	二零一七年 千港元 (經審核)
資產總值	4,791,461	4,277,204	5,099,803
負債總額	<u>1,325,704</u>	<u>1,069,277</u>	<u>1,818,343</u>
資產淨值	<u>3,465,757</u>	<u>3,207,927</u>	<u>3,281,460</u>

本公司截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止三個年度各年之核數師為國衛會計師事務所有限公司。本公司核數師並無就截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止三個年度各年發出保留審核意見。於截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止三個年度各年並無特殊或非經常項目。本公司於截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止三個年度各年並無宣派任何股息。

3. 經審核財務報表

下文為本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表全文(摘錄自二零一七年報)。

綜合收入表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
持續經營業務			
收益	7	9,272	266,420
銷售成本		<u>(8,402)</u>	<u>(487,593)</u>
毛利／(毛損)		870	(221,173)
其他收益及其他收入	8	96,385	102,933
行政開支		(68,931)	(76,066)
發行開支		(2,392)	(4,650)
透過損益以公平價值列賬之金融資產之公 平價值變動所產生之溢利／(虧損)		210,791	(18,879)
其他經營開支		<u>(63,014)</u>	<u>(43,783)</u>
經營溢利／(虧損)		173,709	(261,618)
融資成本	9	(63,896)	(30,220)
應佔一間合資企業業績		<u>223</u>	<u>(90)</u>
除稅前溢利／(虧損)	10	110,036	(291,928)
所得稅開支	11	<u>(5)</u>	<u>—</u>
持續經營業務之年度溢利／(虧損)		110,031	(291,928)
已終止經營業務	13		
已終止經營業務之年度虧損		<u>(36,695)</u>	<u>(43,683)</u>
年度溢利／(虧損)		<u><u>73,336</u></u>	<u><u>(335,611)</u></u>

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
以下人士應佔年度溢利／(虧損)：			
本公司擁有人		73,312	(335,609)
非控股權益		<u>24</u>	<u>(2)</u>
		<u>73,336</u>	<u>(335,611)</u>
每股盈利／(虧損)	14		
來自持續經營及已終止經營業務			
基本		<u>8.10</u>	<u>(42.98)</u>
攤薄		<u>8.10</u>	<u>(42.98)</u>
來自持續經營業務			
基本		<u>12.16</u>	<u>(37.38)</u>
攤薄		<u>12.16</u>	<u>(37.38)</u>
來自己終止經營業務			
基本		<u>(4.06)</u>	<u>(5.60)</u>
攤薄		<u>(4.06)</u>	<u>(5.60)</u>

綜合全面收入表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
年度溢利／(虧損)	<u>73,336</u>	<u>(335,611)</u>
其他全面(虧損)／收入		
其後可能重新分類至綜合收入表之項目：		
換算海外業務產生之匯兌差額：		
年內產生之匯兌差額	(60)	14
年內出售海外業務有關之重新分類調整	<u>58</u>	<u>-</u>
年度其他全面(虧損)／收入	<u>(2)</u>	<u>14</u>
年度全面收入／(虧損)總額	<u><u>73,334</u></u>	<u><u>(335,597)</u></u>
以下人士應佔年度全面收入／(虧損)總額：		
本公司擁有人	73,310	(335,595)
非控股權益	<u>24</u>	<u>(2)</u>
	<u><u>73,334</u></u>	<u><u>(335,597)</u></u>

綜合財務狀況表

於二零一七年十二月三十一日

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
非流動資產			
物業、機器及設備	17	12,190	361,857
租賃土地權益	18	55,282	395,297
投資物業	19	81,100	82,620
可供出售金融資產	21	173	–
商譽	22	–	–
無形資產	23	–	7,582
提供予一名董事之貸款	24	293,371	–
就投資已付按金	32	–	400,000
於一間合資企業之權益	25	384	161
		<u>442,500</u>	<u>1,247,517</u>
流動資產			
存貨	26	–	66,006
物業存貨	27	2,107,376	583,240
電影版權	28	12,049	21,446
製作中電影	29	168,992	81,461
電影投資	30	–	11,325
貿易應收賬款	31	3,099	231,777
按金、預付款項及其他應收款項	32	289,981	152,560
透過損益以公平價值列賬之金融資產	33	725,816	286,933
應收貸款	34	200,000	825,000
定期存款	35	155	–
現金及銀行結餘	36	424,200	769,939
		<u>3,931,668</u>	<u>3,029,687</u>
分類為持作出售之資產	37	<u>725,635</u>	<u>–</u>
		<u>4,657,303</u>	<u>3,029,687</u>
總資產		<u><u>5,099,803</u></u>	<u><u>4,277,204</u></u>

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
資本及儲備			
股本	38	9,037	9,037
儲備		<u>3,272,537</u>	<u>3,199,325</u>
本公司擁有人應佔權益			
非控股權益		<u>3,281,574</u>	<u>3,208,362</u>
		(114)	(435)
總權益			
		<u>3,281,460</u>	<u>3,207,927</u>
非流動負債			
銀行借貸	39	–	670,000
承付票	40	173,817	–
融資租賃債務	41	–	353
遞延稅項負債	42	–	82,948
		<u>173,817</u>	<u>753,301</u>
流動負債			
銀行借貸	39	–	133,513
融資租賃債務	41	–	231
貿易應付賬款	43	26,589	43,820
已收取按金、應計項目及其他應付款項	44	294,070	138,202
應付非控股權益款項	45	<u>503,116</u>	<u>210</u>
		823,775	315,976
分類為持作出售之資產之相關負債	37	<u>820,751</u>	<u>–</u>
		<u>1,644,526</u>	<u>315,976</u>
負債總額			
		<u>1,818,343</u>	<u>1,069,277</u>
權益及負債總額			
		<u>5,099,803</u>	<u>4,277,204</u>
流動資產淨值			
		<u>3,012,777</u>	<u>2,713,711</u>
總資產減流動負債			
		<u>3,455,277</u>	<u>3,961,228</u>

綜合權益變動表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔												
	股本	股份溢價	撥入盈餘	匯兌儲備	法定儲備	以股份支付 之款項儲備	紅利可換 股債券儲備	資本削減 儲備	物業重估 儲備	累計虧損	總計	非控股權益	總權益
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(附註a)	(附註b)	(附註c)	(附註d)	(附註e)	(附註f)	(附註g)	(附註h)					
於二零一六年一月一日	7,531	1,411,925	1,925,439	733	291	88,834	1,132	316,008	48,171	(333,874)	3,466,190	(433)	3,465,757
年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(335,609)	(335,609)	(2)	(335,611)
年度其他全面收入	-	-	-	14	-	-	-	-	-	-	14	-	14
年度全面收入/(虧損)總額	-	-	-	14	-	-	-	-	-	(335,609)	(335,595)	(2)	(335,597)
購股權到期	-	-	-	-	-	(12,690)	-	-	-	12,690	-	-	-
配售新股	1,506	78,312	-	-	-	-	-	-	-	-	79,818	-	79,818
發行股份開支	-	(2,051)	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,051)	-	(2,051)
於二零一六年十二月三十一日及 於二零一七年一月一日	9,037	1,488,186	1,925,439	747	291	76,144	1,132	316,008	48,171	(656,793)	3,208,362	(435)	3,207,927
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	73,312	73,312	24	73,336
年度其他全面虧損	-	-	-	(2)	-	-	-	-	-	-	(2)	-	(2)
年度全面(虧損)/收入總額	-	-	-	(2)	-	-	-	-	-	73,312	73,310	24	73,334
收購一間附屬公司之額外權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(98)	(98)	(58)	(156)
收購產生之非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(70)	(70)
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	425	425
購股權失效	-	-	-	-	-	(6,284)	-	-	-	6,284	-	-	-
購股權到期	-	-	-	-	-	(14,195)	-	-	-	14,195	-	-	-
於二零一七年十二月三十一日	9,037	1,488,186	1,925,439	745	291	55,665	1,132	316,008	48,171	(563,100)	3,281,574	(114)	3,281,460

附註：

- (a) 根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)，本公司之股份溢價可用作繳足本公司之未發行股份，作為繳足紅股發行予本公司股東。
- (b) 本集團之承前撥入盈餘乃指因於二零零二年九月十日生效之股本削減及其後多次資本削減而轉自股本賬之款項。

根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)，撥入盈餘可供分派。然而，於以下情況，本公司不得自撥入盈餘中作出分派：(i)本公司當時或將於派付後無力償還到期而應償還之債項；或(ii)本公司資產之可變現值將因而低於其負債。

- (c) 匯兌儲備指將本集團海外業務之淨資產由其功能貨幣換算至本集團呈列貨幣(即港元(「港元」))有關之匯兌差額,而匯兌差額乃直接於其他全面收入確認並於匯兌儲備累計。該等於匯兌儲備累計之匯兌差額於出售海外業務時重新分類至損益。
- (d) 根據澳門商法典第377條文,本公司於澳門註冊成立之附屬公司須將年度淨溢利之最低25%轉撥至法定儲備,直至儲備等於其資本面值之50%為止。在各公司存在期間,法定儲備不可以現金股息或其他形式分派。
- (e) 以股份支付之款項儲備,相當於授出相關購股權後估計可於相關歸屬期間內換得之服務之公平價值,其總數乃以授出當日有關購股權之公平價值為基準。至於每段期間之數額,則是將有關購股權之公平價值在相關歸屬期間(倘有)內攤分計算,並作為其他經營支出項目入賬,並相應提高以股份支付之款項儲備。
- (f) 根據本公司於二零一二年十月二十五日舉行之股東特別大會上通過有關發行紅利股份(股東有權選擇收取紅利可換股債券(「紅利可換股債券」)以代替紅利股份)之普通決議案,本公司以初步換股價每股0.01港元發行可轉換為普通股之紅利可換股債券。紅利可換股債券以權益確認並於「紅利可換股債券儲備」呈列。紅利可換股債券並未上市及不可贖回,惟附帶權利可授權債券持有人轉換為股份,數量相等於債券持有人根據紅利發行可另行收取之紅利股份數目,猶如股東並未選擇收取紅利可換股債券。紅利可換股債券並無本公司任何股東大會之投票權。根據構成紅利可換股債券之適用平邊契據之條款及條件,債券持有人可在發行紅利可換股債券後隨時行使換股權。
- (g) 資本削減儲備指於一九九八年將本公司332,640,000股已發行股份之面值由每股面值1.00港元削減至每股面值0.05港元所產生之金額。按董事根據本公司之公司細則第129條而通過之一項決議案,資本削減儲備可用作支付本公司遭索償之金額、負債、或然負債,以及可用作償還資本性貸款、補足股息或其他本公司溢利可運用之用途。
- (h) 物業重估儲備關乎由自用轉撥至投資物業之物業。於轉撥日期物業之公平價值與賬面值間之超額乃計入物業重估儲備,並將於相關物業退用或出售時轉撥入累計虧損。

綜合現金流量表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
附註		
經營業務之現金流量		
持續經營業務之除稅前溢利／(虧損)	110,036	(291,928)
已終止經營業務之除稅前虧損	(36,683)	(43,683)
就以下各項所作調整：		
融資成本	63,961	30,543
利息收入	(78,616)	(99,725)
股息收入	(1,722)	(1,679)
電影版權攤銷	8,373	487,578
租賃土地權益攤銷	21,649	23,158
物業、機器及設備折舊	59,814	70,110
有關電影版權之已確認減值虧損	1,024	4,877
有關無形資產之已確認減值虧損	-	449
有關製作中電影之已確認減值虧損	-	422
有關應收一間合資企業款項之 已確認減值虧損	-	12
有關貿易應收賬款之已確認減值虧損	-	1,143
有關已付按金、預付款項及其他 應收款項之已確認減值虧損	-	3,900
有關貿易應收賬款之已確認減值 虧損撥回	(135)	-
有關已付按金及其他應收款項之 已確認減值虧損撥回	(3,152)	-
透過損益以公平價值列賬之金融資產之 公平價值變動所產生之(溢利)／虧損	(210,791)	18,879
投資物業公平價值變動之(溢利)／虧損	(4,120)	33,440
出售物業、機器及設備之(溢利)／虧損	(732)	886
出售附屬公司之溢利	(551)	-
終止確認無形資產之溢利	-	(120)
提早贖回承付票之虧損	66,110	-
應佔一間合資企業業績	(223)	90
過時存貨撇減	30	58

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
附註		
營運資金變動前之經營現金流量	(5,728)	238,410
存貨減少	10,175	4,145
物業存貨增加	(136,051)	(15,267)
製作中電影增加	(87,531)	(202,633)
電影投資減少	11,325	-
貿易應收賬款減少／(增加)	175,530	(113,493)
按金、預付款項及其他應收款項增加	(156,307)	(97,597)
應收非控股權益款項(增加)／減少	(371)	329
貿易應付賬款增加	18,839	4,172
已收取按金、應計項目及其他應付款項減少	(9,015)	(138,996)
應付一間合資企業款項減少	-	(25)
應付非控股權益款項(減少)／增加	(210)	210
營運所用現金 (已付)／退還稅項	(179,344) (17)	(320,745) 153
經營業務所用現金淨額	(179,361)	(320,592)
投資業務之現金流量		
已收股息	1,722	1,679
已收利息	58,122	107,930
提供予一名董事之貸款	(500,000)	-
就投資已付按金	-	(400,000)
與已終止經營業務有關之已收按金	200,000	-
原到期日超過三個月之定期存款增加	(155)	-
透過收購附屬公司而購置資產之 現金流出淨額	46(b) (172)	-
出售物業、機器及設備所得款項	1,089	7,535
出售博彩推廣經營業務所得款項	-	10,000
出售附屬公司產生之現金流入淨額	47 72,298	-
購入物業、機器及設備之款項	(11,339)	(13,755)
償還應收貸款	625,000	400,000
投資業務所得現金淨額	446,565	113,389

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
融資業務之現金流量			
已付利息		(37,860)	(30,681)
償還承付票	40	(400,000)	–
新增銀行借貸		–	63,439
發行新股份所得款項		–	79,818
償還融資租賃債務		(231)	(235)
償還銀行借貸		(133,513)	(184,854)
發行股份開支		–	(2,051)
		<u> </u>	<u> </u>
融資活動所用之現金淨額		(571,604)	(74,564)
		<u> </u>	<u> </u>
現金及現金等值項目減少		(304,400)	(281,767)
報告期初之現金及現金等值項目		769,939	1,051,692
重新分類至分類為持作出售之資產	37	(41,350)	–
外幣匯率變動之影響		11	14
		<u> </u>	<u> </u>
報告期末之現金及現金等值項目			
現金及銀行結餘	36	<u>424,200</u>	<u>769,939</u>

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

1. 一般事項

本公司乃於百慕達註冊成立之受豁免有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司之註冊辦事處及主要營業地點之地址分別為Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM12, Bermuda及香港干諾道中168-200號信德中心西翼34樓09室。

此等財務報表以港元（「港元」）列值，港元亦為本公司之功能貨幣。除另有說明者外，所有價值均計算至最近之千位數（千港元）。

本集團之主要業務為投資、製作及發行電影及電視連續劇、提供藝人管理服務以及物業開發及投資。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

(a) 應用於二零一七年一月一日生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團於本年度首次應用香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之下列新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋（統稱為「新訂及經修訂香港財務報告準則」），並於本集團自二零一七年一月一日開始之財政年度生效。本集團採納之新訂及經修訂香港財務報告準則之概要載列如下：

香港會計準則第7號（修訂本）	主動披露
香港會計準則第12號（修訂本）	就未變現虧損確認之遞延稅項資產
香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期之年度改進（有關香港財務報告準則第12號於其他個體權益之披露之修訂本）

香港會計準則第7號（修訂本）主動披露

本集團已於本年度首次應用該等修訂本。該修訂本要求個體作出披露，以便財務報表的使用者可評估融資活動所引致的負債變化，包括現金及非現金變化。此外，倘金融資產的現金流量已經或其未來現金流量將計入融資活動的現金流量時，該修訂本亦要求須披露有關金融資產的變動。

具體而言，該等修訂本要求披露下列各項：(i)融資現金流量的變動；(ii)取得或失去附屬公司或其他業務控制權所產生之變動；(iii)外幣匯率變動的影響；(iv)公平價值的變動；及(v)其他變動。

有關該等項目期初及期末結餘間之對賬將載於財務報表附註55。根據修訂本之過渡條文，本集團並無披露去年的比較資料。除財務報表附註55之額外披露外，應用該等修訂本並無對本集團綜合財務報表造成影響。

除上述外，本年度應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團本年度及過往年度之財務表現及財務狀況及／或此等財務報表之披露內容並無重大影響。

(b) 已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本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：

香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合資企業之長期權益 ²
香港會計準則第40號(修訂本)	轉讓投資物業 ¹
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期之年度改進(香港財務報告準則第12號(修訂本)除外) ¹
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期之年度改進 ²
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份支付交易之分類及計量 ¹
香港財務報告準則第4號(修訂本)	應用香港財務報告準則第9號金融工具與香港財務報告準則第4號保險合約 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第9號(修訂本)	具有負補償之提前還款特點 ²
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者及其聯營公司或合資企業間之資產出售及注入 ⁴
香港財務報告準則第15號	來自與客戶合約之收益及相關修訂本 ¹
香港財務報告準則第16號	租賃 ²
香港財務報告準則第17號	保險合約 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第22號	外幣交易及墊付代價 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第23號	所得稅處理之不確定性 ²

¹ 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效，可允許提早應用。

² 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效，可允許提早應用。

³ 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效，可允許提早應用。

⁴ 於待定日期或之後開始之年度期間生效。

香港財務報告準則第9號金融工具

香港財務報告準則第9號引進有關金融資產、金融負債、一般對沖會計及金融資產減值規定分類及計量之新規定。

香港財務報告準則第9號切合本集團之主要規定描述如下：

- 所有於香港財務報告準則第9號範疇內之已確認金融資產之規定，隨後按攤銷成本或公平價值計量。尤其是，按商業模式持有而目的是收取合約現金流量之債務投資，以及該僅為支付本金及尚未償還本金利息時之合約現金流量之債務投資，一般均在隨後之會計期末按攤銷成本計量。於目的為同時收回收約現金流量及出售金融資產之商業模式持有之債務工具以及金融資產合約條款令於特定日期產生之現金流僅為支付本金及尚未償還本金利息之債務工具，按透過其他全面收入按公平價值列賬(「透過其他全面收入按公平價值列賬」)之方式計量。所有其他債務投資及股本投資在隨後之會計期按公平價值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，個體可作出不可撤回之選擇，於其他全面收入中呈列股本投資(並非持作買賣)之其後公平價值變動，惟只有股息收入一般於損益確認。

- 就金融資產之減值而言，與香港會計準則第39號項下按已產生信貸虧損模式計算相反，香港財務報告準則第9號規定按預期信貸虧損模式計算。預期信貸虧損模式規定個體於各報告期間將預期信貸虧損及該等預期信貸虧損之變動入賬，以反映信貸風險自初次確認以來之變動。換言之，毋須再待發生信貸事件方確認信貸虧損。

基於本集團於二零一七年十二月三十一日的金融工具及風險管理政策，本公司董事預計初次應用香港財務報告準則第9號之潛在影響如下：

分類及計量：

- 財務報表附註21所披露按成本減減值列賬之分類為可供出售金融資產的債務證券：根據香港財務報告準則第9號，該證券合資格指定為以透過其他全面收入按公平價值列賬的方式計量，惟本集團計劃不選擇該指定，並將按公平價值計量該證券及其後公平價值溢利或虧損將於損益中確認。
- 所有其他金融資產及金融負債將繼續按與香港會計準則第39號下現行計量相同的基準進行計量。

減值

一般而言，本公司董事預計應用香港財務報告準則第9號的預期信貸虧損模式將導致本集團於應用香港財務報告準則第9號後，就本集團按攤銷成本計量之金融資產以及其他須作出減值撥備的項目之尚未產生的信貸虧損提前撥備。然而，本公司董事不預計應用香港財務報告準則第9號的預期信貸虧損模式將會對截至二零一八年一月一日之期初累計虧損有重大影響。

香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收益

香港財務報告準則第15號已頒佈，其制定個別全面模式供個體用作將自客戶合約所產生的收益入賬。於香港財務報告準則第15號生效後，其將取代現時載於香港會計準則第18號收益、香港會計準則第11號建築合約及相關詮釋確認指引。

香港財務報告準則第15號的核心原則為個體所確認描述向客戶轉讓承諾貨品或服務的收益金額，應為能反映該個體預期就交換該等貨品或服務有權獲得的代價。具體而言，該準則引入確認收益的五個步驟：

- 第一步： 識別與客戶訂立的合約
- 第二步： 識別合約中的履約責任
- 第三步： 釐定交易價
- 第四步： 將交易價分配至合約中的履約責任
- 第五步： 於個體完成履約責任時(或就此)確認收益

根據香港財務報告準則第15號，個體於完成履約責任時(或就此)確認收益，即於特定履約責任相關的商品或服務的「控制權」轉讓予客戶時。香港財務報告準則第15號已就特別情況的處理方法加入更明確的指引。此外，香港財務報告準則第15號要求更詳盡的披露。

於二零一六年，香港會計師公會頒佈對香港財務報告準則第15號之澄清，內容有關識別履約責任、考慮委託人與代理人及特許權之應用指引。

本公司董事預計未來應用香港財務報告準則第15號或會導致需作更多披露，惟本公司董事不預計應用香港財務報告準則第15號將會對於各相關報告期間確認之收益的時間性及金額有重大影響。

香港財務報告準則第16號租賃

香港財務報告準則第16號為識別出租人及承租人的租賃安排及會計處理引入一個綜合模式。香港財務報告準則第16號將於生效時取代香港會計準則第17號租賃及相關詮釋。

香港財務報告準則第16號根據所識別資產是否由客戶控制來區分租賃及服務合約。除短期租賃及租賃低值資產外，經營租賃與融資租賃的分別自承租人會計處理中撤銷並由使用權資產模式替代，及承租人須就所有租賃確認相應負債。

使用權資產初步按成本計量，而其後乃按成本(若干例外情況除外)減累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債任何重新計量而作出調整。租賃負債初步按並非於該日支付之租賃付款現值計量。其後，租賃負債會就利息及租賃付款以及(其中包括)租賃修訂的影響而作出調整。就現金流量分類而言，本集團現時將有關自用租賃土地及該等分類為投資物業之租賃土地之前期預付租賃付款呈列為投資現金流量，而其他經營租賃付款則呈列為經營現金流量。應用香港財務報告準則第16號時，有關租賃負債之租賃付款將分配為本金及利息部分將由本集團呈列為融資現金流量。

根據香港會計準則第17號，本集團已就融資租賃安排及租賃土地(本集團為承租人)之預付租賃付款確認資產及相關融資租賃負債。應用香港財務報告準則第16號將視乎本集團於倘擁有資產時是否單獨呈列就相應有關資產的同一項目內呈列使用權資產，而可能導致該等資產之分類發生潛在變動。

與承租人會計處理相反，香港財務報告準則第16號充分推進香港會計準則第17號之出租人會計處理規定，並繼續要求出租人將租賃分類為經營租賃或融資租賃。

此外，香港財務報告準則第16號會要求作廣泛披露。

於二零一七年十二月三十一日，本集團有不可撤銷經營租賃承擔約20,280,000港元(如財務報表附註48所披露)。初步評估顯示，該等安排將符合租賃之定義。應用香港財務報告準則第16號時，本集團將就所有該等租賃確認使用權資產及相應負債，除非有關租賃符合低價值或短期租賃。

此外，本集團目前視已付可退回租賃按金約1,428,000港元為租賃項下的權利與義務，適用於香港會計準則第17號。按香港財務報告準則第16號項下租賃付款的定義，上述按金並非與使用相關資產權利有關的付款，因此，上述按金的賬面值可予調整至經攤銷成本，而有關調整乃被視為額外租賃付款。已付可退回租賃按金的調整會計入使用權資產的賬面值內。已收可退回租賃按金的調整應會被視為預收租賃付款。

再者，應用新規定可能導致上文所述計量、呈列及披露產生變動。

除上文披露者外，本公司董事預期應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則不會對本集團的財務表現及財務狀況造成重大影響。

3. 主要會計政策概要

編製該等財務報表所採用之主要會計政策載列如下。除另有說明者外，該等政策已於所有呈報年度貫徹應用。

(a) 遵例聲明

該等財務報表乃根據所有適用香港財務報告準則（其包括香港會計師公會所頒佈之所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）及香港公認之會計原則而編製。此外，該等財務報表包括聯交所證券上市規則（「上市規則」）規定之適用披露及按照香港公司條例之披露規定。

(b) 編製基準

該等財務報表已按歷史成本基準編製，惟投資物業及若干金融工具按報告期末之公平價值計量除外，其於下文載列的會計政策內闡釋。

歷史成本一般以貨品及服務交換之代價之公平價值為基準。

公平價值為於計量日期市場參與者於有秩序交易中出售資產可收取或轉讓負債須支付之價格，而不論該價格是否直接可觀察或可使用其他估值技術估計。若市場參與者於計量日期對資產或負債定價時會考慮資產或負債之特點，則本集團於估計資產或負債之公平價值時會考慮該等特點。此等財務報表中作計量及／或披露用途之公平價值乃按此基準釐定，惟屬於香港財務報告準則第2號以股份支付範圍內以股份支付之交易、屬於香港會計準則第17號租賃範圍內之租賃交易，以及與公平價值有部份相若但並非公平價值之計量，譬如香港會計準則第2號存貨內之可變現淨額或香港會計準則第36號資產減值之使用價值除外。

非金融資產之公平價值乃考慮市場參與者可使用該資產之最高及最佳用途產生經濟效益之能力或將該資產出售予可使用該資產最高及最佳用途之另一市場參與者計量。

就按公平價值轉撥的金融工具及投資物業且將使用不可觀察輸入數據來計量其後期間公平價值之估值技術而言，該估值技術乃經調校至估值技術的結果等同交易價。

此外，就財務報告而言，公平價值計量根據公平價值計量之輸入數據可觀察程度及公平價值計量之輸入數據對其整體之重要性分類為第一級、第二級及第三級，詳情如下：

- 第一級輸入數據為個體於計量日期可取得之相同資產或負債於活躍市場之報價（未經調整）；
- 第二級輸入數據為就資產或負債直接或間接地可觀察之輸入數據（第一級內包括之報價除外）；及
- 第三級輸入數據為資產或負債之不可觀察輸入數據。

(c) 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及本公司及其附屬公司所控制之個體之財務報表。當本公司符合以下要素時，則取得控制權：

- 可對投資對象行使權力；
- 因參與投資對象業務而承擔浮動回報之風險或享有權利；及
- 有能力使用其權力影響其回報。

倘有事實及情況顯示上述三項控制權要素有一項或以上出現變動，本集團會重新評估其是否對投資對象擁有控制權。

倘本集團於投資對象之投票權未能佔大多數，則當投票權足以賦予本公司實際能力以單方面指揮投資對象之相關活動時即對投資對象所有權力。本集團於評估本集團於投資對象之投票權是否足以賦予其權力時考慮所有相關事實及情況，包括：

- 相對其他投票權持有人所持投票權之數量及分散情況，本集團持有投票權之數量；
- 本集團、其他投票權持有人或其他人士持有之潛在投票權；
- 其他合約安排產生之權利；及
- 需要作出決定時，本集團目前能夠或不能指揮相關活動之任何額外事實及情況(包括於過往股東會議上之投票模式)。

附屬公司之綜合入賬於本集團取得有關附屬公司之控制權起開始，並於本集團失去有關附屬公司之控制權時終止。具體而言，年內所收購或出售附屬公司之收入及開支乃自本集團取得控制權之日期起計入綜合收入表，直至本集團不再控制有關附屬公司之日期為止。

損益及其他全面收入之每個項目乃歸屬於本公司擁有人及非控股權益。附屬公司之全面收入總額歸屬於本公司擁有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益產生虧絀結餘。

有關本集團成員之間交易之所有集團內公司間之資產及負債、權益、收入、支出及現金流量於綜合時悉數對銷。

本集團於現有附屬公司的所有權權益變動

如本集團於現有附屬公司的所有權權益變動不會導致本集團失去有關附屬公司的控制權，將會列作權益交易處理。本集團之權益及非控股權益相關成分的賬面值會進行調整，以反映其於附屬公司相關權益的變動，包括根據本集團及非控股權益的比例權益於本集團與非控股權益之間重新歸屬相關儲備。

從調整非控制性權益與按公平價值計量的已付或已收代價的差額會直接在權益確認，並歸屬於本公司擁有人。

當本集團失去一家附屬公司的控制權時，終止確認該附屬公司的資產與負債及非控股權益(如有)。溢利或虧損於損益確認，並按(i)已收代價公平價值及任何保留權益的公平價值的總和與(ii)資產賬面值(包括商譽)及本公司擁有人應佔附屬公司負債的差額計算。有關附屬公司先前於其他全面收入確認的所有金額按本集團直接出售附屬公司相關資產或負債入賬(即如應用香港財務報告準則所列明/允許重新分類至損益或撥入另一權益類別)。前附屬公司中的任何保留投資於失去控制權當日的公平價值，根據香港會計準則第39號被視為其後入賬時初步確認之公平價值或(如適用)被視為初步確認於一間聯營企業或一間合資企業投資時之成本。

(d) 業務合併

收購業務乃採用收購法入賬。業務合併中轉讓之代價乃按公平價值計量，而計算方法為本集團轉讓之資產、本集團對被收購方之前擁有人產生之負債及本集團就交換被收購方之控制權而發行之股權於收購日之公平價值總和。與收購有關之成本一般於產生時於損益確認。

於收購日，所收購之可識別資產及所承擔之負債按彼等之公平價值確認，惟下列項目除外：

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排有關之資產或負債分別根據香港會計準則第12號*所得稅*及香港會計準則第19號*僱員福利*確認及計量；
- 負債或權益性工具乃按收購日有關於本集團以股份支付款項或以股份支付款項替換予被收購方之安排乃根據香港財務報告準則第2號以*股份支付*計量；及
- 根據香港財務報告準則第5號*持作出售之非流動資產及已終止經營業務*劃分為持作出售之資產(或出售組合)乃根據該準則計量。

商譽按轉讓代價、於被收購者非控股權益金額以及購買方先前於被收購者持有股權權益(如有)公平價值之總和，超過已收購之可識別資產及承擔負債之淨額計量。如在重新評估後，已收購之可識別資產及承擔負債之淨值額超過其轉讓價、於被收購者的任何非控股權益金額以及購買方先前於被收購者持有權益之公平價值(如有)的總額，該超出之差額即時於損益確認為議價購買溢利。

非控股權益為現所有者權益及給予其持有人於清盤時，乃按被收購者可識別淨資產之已確認金額之非控股權益之股權比例，或按公平價值初步計量其按比例分佔相關附屬公司淨資產。選擇之計量基準按個別交易基準決定。

(e) 收購並不構成業務的附屬公司

當本集團收購一組資產及負債並不構成一項業務，本集團先將購買價按其各自之公平價值分配至物業存貨及金融資產，以識別及確認所收購的個別可識別資產及所承擔的負債，而餘下之購買價結餘則按於購買日期其相關的公平價值為基準，分配至其他個別可識別資產及負債。有關交易並不產生商譽或議價購買溢利。

(f) 商譽

收購業務而產生之商譽乃按於收購業務當日之成本減累計減值虧損(如有)列賬。

就減值測試而言，收購產生之商譽會分配至預期可自收購之協同效益獲益之本集團各現金產生單位(「現金產生單位」)(或現金產生單位組合)，即為內部管理目的監察商譽之最低水平且不大於經營分部。

獲分配商譽之現金產生單位(或現金產生單位組合)會每年或於有跡象顯示該單位可能出現減值時進行更頻繁的減值測試。就報告期內收購所產生之商譽，獲分配商譽之現金產生單位(或現金產生單位組合)會於報告期末前進行減值測試。倘可收回金額低於其賬面值，則減值虧損會先用作減低任何分配至商譽之賬面值，其後則按該單位(或現金產生單位組合)內各項資產賬面值之比例分配至其他資產。

出售相關現金產生單位時，商譽之應佔金額於釐定出售該單位(或本集團監察商譽所涉及現金產生單位組合內任何現金產生單位)之損益金額時加入計算。

(g) 於一間合資企業之權益

合資企業指一項共同安排，對安排擁有共同控制權之訂約方據此對共同安排之資產淨值擁有權利。共同控制是指按照合約約定對某項安排所共有的控制，共同控制僅在當相關活動要求共同享有控制權之各方作出一致同意之決定時存在。

合資企業之資產與負債及業績以權益法計入該等財務報表。權益會計法所用合資企業之財務報表乃按與本集團處理類似情況中相類交易及事件一致的會計政策編製。根據權益法，於合資企業之權益初步按成本於綜合財務狀況表確認，並於其後就確認本集團應佔該合資企業之損益及其他全面收入而作出調整。合資企業之資產淨值變動除損益及其他全面收入外不會入賬，除非該等變動導致本集團所持所有權權益有變。當本集團應佔合資企業之虧損超出本集團於該合資企業之權益時(包括實質上成為本集團於該合資企業的淨投資一部份之任何長期權益)，本集團停止確認其所佔之進一步虧損。僅於本集團已產生法律或推定責任，或已代表該合資企業支付款項之情況下，方會進一步確認虧損。

應用香港會計準則第39號之規定旨在決定是否需要就本集團於合資企業之權益確認任何減值虧損。倘有需要，該項投資之全部賬面值(包括商譽)會根據香港會計準則第36號資產減值以單一資產形式進行減值測試，方法是比較其可收回金額(即使用價值與公平價值減出售成本兩者中之較高者)與其賬面值。任何已確認減值虧損構成該項權益之賬面值其中一部份，有關減值虧損之任何撥回乃根據香港會計準則第36號確認，惟以於該項權益之可收回金額其後增加之情況為限。

當一集團個體與本集團合資企業進行交易時，所產生之溢利及虧損只在該合資企業之權益與本集團無關的情況下，方會於本集團之財務報表確認。

(h) 持作出售之非流動資產

若非流動資產及出售組合之賬面值將主要透過出售之交易(而非透過持續使用)而收回,乃分類為持作出售。只有當有關資產(或出售組合)可按通用及慣用條款以其現況即時出售,且其銷售極有可能達成時方視為符合此項條件。管理層必須致力促成出售,並應預期有關出售符合資格於分類日期起計一年內確認為一項已完成之出售。

當本集團承諾一項涉及失去附屬公司控制權之出售計劃時,倘符合上述標準,則該附屬公司之全部資產及負債均會分類為持作出售,而不論出售後本集團會否保留前附屬公司之非控股權益。

當本集團承諾一項涉及聯營企業或合資企業的投資或部分投資的出售計劃時,倘符合上述標準,將予出售投資或部分的投資被分類為持作出售,而本集團自投資(或部分投資)分類為持作出售時就有關分類為持作出售的部分終止使用權益法。

分類為持作出售之非流動資產(及出售組合)乃按其原賬面值及公平價值減出售成本(取其中較低者)而計量。

(i) 收益之確認

收益按已收或應收代價之公平價值計量,並指就所提供商品及服務應收之金額,扣除增值稅、博彩稅、退貨、回扣及折扣。

- 藝人管理服務收入於提供服務時確認。
- 顧問服務收入於提供服務時確認。
- 來自電影及電視連續劇特許發行權之發行費收入於確立本集團享有有關款項時確認,惟須受相關協議條款規限、通常於母帶交付或分佔相關收益已獲可靠肯定時確立。
- 股息收入於確立股東收取款項之權利時確認。
- 電影投資收入於確立本集團享有有關款項時確認,惟須受相關協議條款規限。
- 金融資產利息收入根據尚未收回之本金及實際利率按時間比例基準累計,該利率乃是將實質貼現估計未來現金收入透過金融資產預期有效期至該資產賬面淨值。
- 管理費用收入於提供服務時確認。
- 自博彩推廣業務收取之溢利在有權收取溢利時確認。
- 租金收入經扣除給予承租人之任何優惠,於各租賃期間按直線法確認。
- 酒店住宿、食品及飲品銷售及其他酒店配套服務之收益於提供相關服務時確認。

- 保健產品銷售之收益在所有權之風險及報酬轉移時確認，一般與產品送交客戶及所有權轉移之時間相同。
- 來自中場賭桌經營業務、貴賓廳賭桌經營業務及角子老虎機經營業務之服務收入乃就根據許可及場地協議確立佔用及使用空間之期間確認，並基於娛樂場內中場、貴賓廳賭桌及角子老虎機所賺取之每月溢利總額的若干百分比計算。

(j) 無形資產

個別收購之無形資產

個別收購並具有有限可使用年期之無形資產乃按成本減累計攤銷及累計減值虧損列賬。具有有限可使用年期之無形資產之攤銷按其估計可使用年期以直線法確認。估計可使用年期及攤銷方法於各報告期末予以檢討，估計如有任何變動，在日後入賬。個別收購並具有不確定可使用年期之無形資產乃按成本減任何其後累計減值虧損入賬。

於業務合併收購之無形資產

於業務合併收購之無形資產與商譽分開確認及彼等於收購日期之公平價值作為初次確認(視為彼等之成本)。

業務合併中收購並具有有限可使用年期之無形資產於初次確認後按與個別收購之無形資產相同之基準，以成本減累計攤銷及累計減值虧損列賬。於業務合併中收購並具有不確定可使用年期之無形資產乃按成本減任何其後累計減值虧損入賬。

終止確認無形資產

無形資產於出售時或預計使用或出售時並無未來經濟利益時終止確認，因終止確認無形資產而產生之溢利及虧損，乃按出售所得款項淨額與該項資產賬面值之差額計量，並於有關資產終止確認時於綜合收入表確認。

(k) 物業、機器及設備

物業、機器及設備(包括持作生產或供應商品或服務、或作行政用途之樓宇及租賃土地(分類為融資租賃))乃於綜合財務狀況表按成本減其後累計折舊及其後累計減值虧損(如有)列賬。

一項資產之成本包括其購買價及將資產達至其營運狀況及地點作擬定用途所產生之任何直接應計成本。物業、機器及設備投入運作後所產生之支出，如維修及保養，一般於產生支出期間自綜合收入表扣除。倘若可清楚顯示有關支出將令日後使用該物業、機器及設備時帶來經濟利益，支出將撥充資本，作為該項資產之額外成本。

根據融資租約持有之資產以自有資產之相同基準按估計可使用年限折舊。然而，倘若不能合理確定將於租賃期末時獲得擁有權，則資產乃按租期及可使用年限(兩者較短者)予以折舊。

折舊乃以撤銷資產之成本減彼等之剩餘價值按其估計使用年期以直線法予以確認。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期末予以檢討，估計如有任何變動，在日後入賬。

主要年率如下：

樓宇	2%–5%
租賃物業裝修	20%–33%
傢俬、裝置及設備	10%–50%
汽車	15%–20%

物業、機器及設備項目於出售時或預期日後將不會自持續使用資產獲得經濟利益時終止確認。因物業、機器及設備項目出售或到期而產生之任何溢利或虧損為銷售所得款項與該資產賬面值之差額，並於綜合收入表內確認。

(l) 租賃土地權益

本集團就一項包括租賃土地和樓宇成份的物業權益支付款項時，本集團會基於因擁有每個成份而附帶的絕大部份風險和回報是否已轉移到本集團的基礎上評估每個成份的分類。除非很明顯地，該兩個成份均是經營租賃，在這種情況下，整個物業乃入賬列作經營租賃。具體來說，整體代價（包括任何一次性預付款）按在初次確認時土地成份及樓宇成份租賃權益之相對公平價值，按比例分配到租賃土地及樓宇成份。

倘相關付款能可靠地分配，租賃土地權益以「租賃土地權益」在綜合財務狀況表內列賬為經營租賃，並在租期內按直線法攤銷。倘相關付款不能可靠地於租賃土地及樓宇成份間分配，整個物業一般乃假設該租賃土地屬融資租賃項下而分類。

(m) 投資物業

投資物業乃為賺取租金及／或作資本增值而持有之物業。

投資物業初步乃按成本（包括任何直接應佔支出）計量。初步確認後，投資物業以公平價值計量。本集團所有根據經營租賃為賺取租金或作資本增值而持有之物業權益分類為投資物業並按此入賬及使用公平價值模式計量。投資物業公平價值變動所產生之溢利或虧損於產生期間計入綜合收入表。

投資物業於出售時或於投資物業永久棄用且預期不會因其出售而帶來未來經濟利益時終止確認。終止確認物業所產生任何溢利或虧損（計算為出售所得款項淨額與資產賬面值之間的差額）乃計入終止確認物業所屬期間之損益。

(n) 有形及無形資產之減值（商譽除外）

於報告期末，本集團會審閱具有有限可使用年期之有形及無形資產之賬面值，以釐定是否有任何跡象顯示有關資產出現減值虧損。倘若任何有關跡象顯示有關資產出現減值，則估計相關資產之可收回金額以釐定減值虧損之程度（如有）。

倘不能分開估計資產之可收回金額，則本集團會估計其資產所屬現金產生單位之可收回金額。於可識別為合理及一貫分配基準之情況下，企業資產亦會被分配至個別現金產生單位，否則或會被分配至可識別為合理及按一貫分配基準之最小現金產生單位組合內。

具有不確定可使用年期之無形資產乃每年進行減值抽查，如出現有關跡象則予以減值。

可收回金額乃公平價值減出售成本與使用價值之較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量使用稅前貼現率貼現至其現值，該貼現率反映貨幣時間價值之當前市場估計及未來現金流量預期未經調整之資產(或現金產生單位)有關風險。

倘若資產(或現金產生單位)之可收回金額估計乃少於其賬面值，則該資產(或現金產生單位)之賬面值削減至其可收回金額。分配減值虧損時，減值虧損會先用作減低任何商譽(如有)之賬面值，其後則按該單位內各項資產賬面值之比例分配至其他資產。資產之賬面值不會削減至低於其公平價值減出售成本(如可計量)、其使用值(如可釐定)及零之最高者。原應分配至資產之減值虧損乃按比例分配至單位內其他資產。減值虧損即時於綜合收入表內確認。

倘若減值虧損日後得以撥回，則有關資產(或現金產生單位)之賬面值增至其可收回金額之經修訂估計值，惟所增加賬面值不得超逾過往年度其未有確認減值虧損所應釐定資產(或現金產生單位)之賬面值。減值虧損撥回即時於綜合收入表內確認。

(o) 稅項

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項之總和。

本期稅項

現時應付稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利因為其他年度應課稅或應扣除之收入及開支項目及從毋須課稅或不可扣稅之項目，故與綜合收入表所報「除稅前溢利／(虧損)」不同。本集團之即期稅項負債乃按報告期末制定或實質上制定之稅率計算。

遞延稅項

遞延稅項就綜合財務報表中資產及負債之賬面值與計算應課稅溢利時所採用之相應稅基之暫時差額確認。遞延稅項負債通常為所有應課稅之暫時差額確認，而遞延稅項資產通常為所有可扣除之暫時差額就未來很可能獲得應課稅溢利而又可使用可扣除暫時差額確認。若於一項交易中，因初次確認其他資產及負債而引致之暫時差額，如不影響應課稅溢利或會計溢利，則該等遞延稅項資產及負債不予確認。此外，倘若商譽初步確認產生暫時差額，則遞延稅項負債不予確認。

遞延稅項負債乃就於附屬公司之投資及於合資企業之權益所產生之應課稅之暫時差額確認，惟倘本集團能控制暫時差額之撥回以及暫時差額有機會不會於可見將來撥回除外。可扣減暫時差額產生之遞延稅項資產(與該等投資及權益有關)僅於可能將有足夠應課稅溢利可動用暫時差額之利益，且彼等預期於可預見將來撥回之情況下方予以確認。

遞延稅項資產之賬面值於每個報告期末作檢討，並於沒可能會有足夠應課稅溢利恢復全部或部份資產價值時作調減。

遞延稅項資產及負債乃按照於報告期末已實施或大致實施之稅率及稅法，於清償有關負債或變賣有關資產時，按預計有關期間適用稅率計算。

遞延稅項負債及資產之計量反映出於報告期末將依循本集團所預計以收回或清償其資產及負債賬面值之方式之稅務後果。

就以公平價值模式計量投資物業之遞延稅項計量而言，假定該等物業之賬面值可從出售中全數收回，除非假定被駁回則另作別論。當投資物業可被折舊，並按業務模式持有該等物業，其目的是隨時間耗用投資物業所包含的絕大部分經濟利益（而並非透過出售），該假定被駁回。

年度本期及遞延稅項

本期及遞延稅項於損益確認，惟當與於其他全面收入或直接於權益確認之項目有關時，在此情況下，本期及遞延稅項亦會分別於其他全面收入或直接於權益確認。當業務合併初次會計處理時產生本期或遞延稅項，稅項影響計入該業務合併之會計處理內。

(p) 借貸成本

因籌備收購、建造或生產合資格資產擬作用途或出售之主要期間之借貸成本，該借貸成本直接添加至該資產成本，直至該等資產大部份已籌備作彼等之擬作用途或出售之有關時間為止。

所有其他借貸成本於產生期間之綜合收入表確認。

(q) 物業存貨

持作出售之物業存貨乃按成本及可變現淨值兩者較低者列賬。成本及可變現淨值按如下釐定：

持作出售之發展中物業

持作出售之發展中物業之成本包括，尤其已識別成本包括土地之收購成本、開發總成本、借款成本資本化、材料及供應、工資、其他直接開支及適當部份之一般行政費用。釐定可變現淨值時參考在日常業務過程中出售物業之出售所得款項，減適用之可變銷售開支及直至完成時之預期成本，或由管理層根據現行市況作出估計後釐定。

(r) 存貨

存貨乃按成本及可變現淨值兩者之較低者入賬。存貨成本按先入先出基準或加權平均法（如適用）計算。可變現淨值指存貨估計售價減完成及進行銷售之必要估計成本。

當存貨售出時，該等存貨之賬面值於確認有關收益期間內作為銷售成本予以確認。將存貨撇減至可變現淨值之金額及存貨之所有虧損於撇減或虧損發生期間內作為銷售成本或行政開支（視何者合適）予以確認。任何存貨撇減之任何撥回於撥回產生期間內於銷售成本內抵銷。

(s) 電影版權

電影版權指本集團所製作或本集團所外購之電影及電視連續劇。電影版權按成本減累計攤銷及累計減值虧損列賬。本集團於電影上映時開始攤銷電影版權之資本化成本並開始確認該電影之收益。

本集團會於各報告期末檢討及修訂電影版權預測收益總額及製作成本總額估計。倘估計獲修訂，則本集團會從估計出現變動期間起調整預測收入總額，並重新計算電影版權攤銷比率。估計變動的影響按未來基準確認。

攤銷開支按年內實際賺取之收入與銷售電影版權預計可得總收入之比例於綜合收入表內扣除。電影版權之攤銷將不多於二十年。倘有任何價值上的減值，其賬面值乃撇減至其可收回金額。

於每個報告期末，本集團會審閱內部及外部市場資料，以評估是否有任何跡象顯示電影版權已減值。倘任何有關跡象存在，則會估計資產之可收回金額，並會於需要時將減值虧損確認入賬，將資產減值至其估計可收回金額。該等減值虧損乃於綜合收入表內確認。

(t) 製作中電影

製作中電影指製作中之電影及電視連續劇，按截至入賬日期已動用成本減任何已識別減值虧損入賬。成本包括有關制作電影之所有成本，包括電影導演、演員及製作組薪酬、服裝、保險、化妝及髮型設計以及攝影機及燈光設備租金。製作中電影於電影上映時轉撥至電影版權。

於每個報告期末，本集團會審閱內部及外部市場資料，以評估是否有任何跡象顯示製作中電影已減值。倘任何有關跡象存在，則會估計資產之可收回金額，並會於需要時將減值虧損確認入賬，將資產減值至其可收回金額。該等減值虧損乃於綜合收入表內確認。

(u) 金融工具

金融資產及金融負債乃於集團個體成為工具合約條款之訂約方時確認。

金融資產及金融負債乃初步以公平價值進行計量。直接歸屬於購置或發行金融資產及金融負債（透過損益以公平價值列賬之金融資產除外）之交易成本於初次確認時計入或扣自各金融資產及金融負債（如適用）之公平價值。直接歸屬於購置透過損益以公平價值列賬之金融資產之交易成本即時於損益確認。

金融資產

金融資產分類為以下指定類別：透過損益以公平價值列賬（「透過損益以公平價值列賬」）之金融資產、可供出售（「可供出售」）金融資產及貸款及應收款項。分類以金融資產之性質及用途為準，並於初步確認時釐定。所有以常規方式購買或出售之金融資產，均按交易日基準進行確認及終止確認。以常規購買或出售方式購買或出售金融資產要求在相關市場之規則或慣例設定之時間內交付資產。

實際利息法

實際利息法為於有關期間計算債務工具之攤銷成本及分配利息收入之方法。實際利率乃是將實質折現透過債務工具之預期年期或較短期間（如適用）預計未來現金收款（包括構成實際利率不可或缺部份之一切已付或已收費用及利率差價、交易成本及其他溢價或折現）至初次確認時之賬面淨值之利率。

利息收入乃按債務工具實際利息基準確認，惟分類為透過損益以公平價值列賬之金融資產除外，其利息收入計入其他收益及其他收入。

透過損益以公平價值列賬之金融資產

金融資產於以下情況分類為透過損益以公平價值列賬：(i)持作買賣；或(ii)指定為透過損益以公平價值列賬時。

金融資產於下列情況下分類為持作買賣：

- 購入主要為於近期銷售；
- 於初次確認時構成本集團合併管理的確定金融工具組合的一部份及具有最近實際短期獲利模式；或
- 金融資產為未被指定及可有效作為對沖工具的衍生工具。

除持作買賣之金融資產外，倘金融資產屬下列情況，則可能在初次確認時指定透過損益以公平價值列賬：

- 有關指定能消除或大幅減少，另外可能出現計量或確認之不一致；
- 該金融資產構成可根據本集團之書面風險管理或投資策略按公平價值管理及予以評估其表現之一組金融資產或一組金融負債或兩者，並按該基準在公司內部提供有關如何分組之資料；或
- 其構成載有一種或以上內含衍生工具之合約，而香港會計準則第39號准許整個合併合約（資產或負債）指定為透過損益以公平價值列賬。

透過損益以公平價值列賬之金融資產均以公平價值列賬，連同重新計量所產生之任何溢利或虧損，於損益確認。於綜合收入表確認之溢利或虧損淨額不包括任何股息或金融資產賺取之利息，並計入其他收益分項。釐定公平價值之方式載於財務報表附註5。

可供出售金融資產

可供出售金融資產乃指定為可供出售或並未分類為貸款及應收款項或透過損益以公平價值列賬之金融資產之非衍生工具。

可供出售債務證券於活躍市場沒有市場報價且其公平價值不能可靠地計量，則於各報告期末按成本扣除任何已識別減值虧損計量。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為款項固定或可釐定之非衍生工具金融資產，且並無在活躍市場上報價。初次確認後，貸款及應收款項(包括就投資已付按金、電影投資、貿易應收賬款、已付按金、其他應收款項、應收貸款、定期存款及現金及銀行結餘)以運用實際利息法攤銷之成本減任何減值計量。

利息收入乃採用實際利率確認，惟利息確認不重大之短期應收款項除外。

金融資產減值

金融資產(透過損益以公平價值列賬除外)於各報告期末就減值指標進行評估。倘有客觀證據顯示因於初步確認金融資產後發生之一項或多項事件而引致有關金融資產之估計未來現金流量受到影響，則金融資產被視為出現減值。

就所有其他金融資產而言，減值之客觀證據可包括：

- 發行人或對方出現嚴重財政困難；或
- 違約，如逾期支付或拖欠利息或本金；或
- 借款人有可能破產或進行財務重組；或
- 因出現財政困難導致該金融資產失去活躍市場。

應收款項組合出現減值之客觀證據可包括本集團過往收款經驗、組合中款項平均信貸期60至90天過後仍未還款之次數增加、可影響應收款項拖欠情況之國家或地方經濟狀況出現明顯變動。

就以攤銷成本列賬之金融資產而言，確認之減值虧損金額為資產賬面值與估計未來現金流量之現值(按金融資產之原實際利率折現)間之差額。

按成本列賬之金融資產之減值虧損金額按資產之賬面值與就換取類似金融資產以現行市場利率折現估計未來現金流量現值間之差額計算。有關減值虧損不會於往後期間撥回。

就所有金融資產而言，減值虧損會直接於金融資產之賬面值中作出扣減，惟貿易應收款項除外，其賬面值會透過撥備賬調減。撥備賬內之賬面值變動於綜合收入表中確認。當貿易應收賬款被視為不可收回時，其將於撥備賬內撇銷。其後收回過往撇銷之金額乃計入綜合收入表。

就按攤銷成本計量之金融資產而言，倘減值虧損金額於隨後期間有所減少，而有關減少在客觀上與確認減值後發生之事件有關，則過往已確認之減值虧損將透過綜合收入表予以撥回，惟該投資於減值被撥回當日之賬面值不得超過未確認減值時之攤銷成本。

就可供出售債務證券而言，如投資之公平價值增加可客觀地視為與確認減值虧損後發生的事件有關，則減值虧損其後透過損益撥回。

金融負債及權益性工具

分類為金融負債或權益

集團個體發行之金融負債及權益性工具乃根據所訂立合約安排之實質內容及金融負債與權益性工具之釋義分類為金融負債或權益。

權益性工具

權益性工具乃證明於扣減其所有負債後某個體資產剩餘權益之任何合約。本公司發行之權益性工具乃按所得款項減直接發行成本淨額予以確認。

實際利息法

實際利息法為於有關期間計算金融負債之攤銷成本及分配利息開支之方法。實際利率乃是將實質折現透過債務工具之預期年期或較短期間(如適用)預計未來現金付款(包括構成實際利率不可或缺部份之一切已付或已收費用及利率差價、交易成本及其他溢價或折現)至初次確認時之賬面淨值之利率。

利息開支乃按實際利率基準確認。

其他金融負債

其他金融負債(包括銀行借貸、承付票、融資租賃債務、貿易應付賬款、已收按金、應計項目及其他應付款項(不包括預收款項)及應付非控股權益款項)隨後採用實際利息法按攤銷成本計量。

終止確認

本集團僅於自資產獲取現金流之合約權利到期時，或本集團將金融資產及資產所有權之絕大部份風險及回報轉讓予另一個體時終止確認金融資產。倘本集團並未轉讓或保留所有權之絕大部份風險及回報，而是繼續控制已轉讓資產，則本集團會繼續確認於資產之保留權益，並確認可能須支付之相關負債。倘本集團保留已轉讓金融資產所有權之絕大部份風險及回報，則本集團繼續確認該金融資產，亦會就已收取之所得款項確認擔保借貸。

終止確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價以及累計溢利或虧損(已於其他全面收入及累計權益確認)總和間之差額，於綜合收入表確認。

除全面終止確認外，於終止確認金融資產時，本集團將金融資產之過往賬面值在其仍確認之部份及不再確認之部份之間，按照該兩者於轉讓日期之相關公平價值作出分配。不再確認部份獲分配之賬面值與該部份已收代價及其已於其他全面收入確認獲分配之任何累計溢利或虧損之總和間的差額，乃於綜合收入表內確認。已於其他全面收入確認之累計溢利或虧損乃按繼續確認部份及不再確認部份之相關公平價值在該兩者間作出分配。

本集團只有在責任獲免除、取消或終止時，方會終止確認金融負債。獲終止確認之金融負債之賬面值與已付及應付代價間差額會於綜合收入表確認。

抵銷金融工具

對於金融資產及金融負債，若有法律上可強制執行的權利將兩方面的確認金額相互抵銷，又有明確意向按抵銷後淨額結算又或同時變現資產及結清負債，則金融資產及負債的金額可相互扣減抵銷，並在綜合財務狀況表呈報所得淨額。這項可在法律上強制執行的權利不得取決於未來的事件，且必須是日常業務過程中及在公司或交易對方違責、無力償債或破產時均可強制執行。

(v) 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目包括手頭及銀行現金、銀行及其他金融機構之定期存款、能迅速地轉換為一定現金數額之高流動性短期投資，並須承受非重大價值變動風險。

(w) 外幣

於編製各個別集團個體之財務報表時，以該個體功能貨幣以外之貨幣(外幣)進行之交易均按於交易日之現行匯率予以確認。於報告期末，以外幣計值之貨幣項目均按該日之適用匯率重新換算。按公平價值列賬並以外幣計值之非貨幣項目乃按其公平價值釐定當日之適用匯率重新換算。按外幣歷史成本計量之非貨幣項目不予重新換算。

因貨幣項目結算及貨幣項目之匯兌差額乃於差額產生期間內於綜合收入表確認，惟應收或應付一項海外業務之貨幣項目匯兌差額，既無計劃結算，發生結算之可能性亦不大(其為海外業務投資淨額之一部份)並初步於其他全面收入確認及於出售或部分出售本集團權益時由權益重新分類至損益。

就呈列綜合財務報表而言，本集團業務之資產及負債乃按各個報告期末之適用匯率換算為本集團之呈列貨幣(即港元)。收入及開支項目乃按該期間之平均匯率換算。所產生之匯兌差額(如有)乃於其他全面收入確認及於權益內之「匯兌儲備」項下(歸屬於非控股權益，如適用)累計。

出售境外業務(即出售本集團於境外業務的全部權益，或出售涉及失去對含境外業務的附屬公司之控制權)時，有關本公司擁有人應佔該業務於權益累計的匯兌差額乃重新分類至損益。

(x) 租賃

租賃條款訂明將資產擁有權之絕大部份風險及回報轉至承租人之租賃，均列為融資租賃。所有其他租賃均列為經營租賃。

本集團作為出租人

經營租賃租金收入乃按有關租約之年期以直線法於綜合收入表確認。就經營租賃進行磋商及安排時產生之首次直接成本，乃加入租約資產之賬面值。

本集團作為承租人

按融資租賃所持有之資產於租賃開始時按彼等之公平價值或(如較低)最低租賃付款之現值確認為本集團之資產。向出租人履行之有關責任於綜合財務狀況表內列入「融資租賃債務」項下。

租賃付款為分攤融資成本及減少租賃債務之間，以至負債餘額按固定利率計息。融資成本於綜合收入表中即時確認，除非彼等直接由合資格資產應佔，於此情況下，彼等乃根據本集團有關借貸成本之一般政策予以資本化。

經營租約之付款(包括收購根據經營租約持有的土地之成本)乃按租約年期以直線法確認為開支。除非另有系統性基準，更能代表其租賃資產的經濟利益被消耗之時間模式。或然租金於發生當期列作開支。

倘訂立經營租賃時收到租金優惠，該等優惠於負債確認。所有租金優惠以直線法確認為遞減租金開支，除非另有系統性基準，更能代表其租賃資產的經濟利益被消耗之時間模式。

(y) 僱員福利**年假**

僱員之年假權益在假期歸於僱員時確認。就員工年內提供服務而產生之年假估計負債已作出撥備。員工之產假及病假權益在休假前不會予以確認。

花紅

當有合約責任且責任金額可作可靠估算時，本集團就花紅確認負債。

退休福利責任

向強制性公積金計劃(「強積金計劃」、退休金計劃及國家管理退休福利計劃供款乃於僱員已提供服務並可享有供款時確認為開支。

本集團根據香港強制性公積金計劃條例為其受香港僱傭條例所管轄之僱員設立強積金計劃。強積金計劃乃一項定額供款計劃，其資產由獨立信託管理基金持有。

根據強積金計劃，僱主及僱員均須按僱員有關收入之5%向計劃作出供款，惟僱主供款以每月有關收入30,000港元為上限。本集團之計劃供款於產生時支銷，並根據計劃之歸屬程度歸屬。倘僱員於有權享有僱主供款之前退出計劃，沒收之供款將用作扣減本集團之應付供款。

本集團之附屬公司為澳門之合資格僱員設立定額供款計劃。定額供款計劃由獨立管理公司設立及管理。本集團與僱員平均分擔每月向計劃之供款。

本集團之附屬公司於中華人民共和國（「中國」）所聘請僱員為中國政府所營辦並為國家管理之退休福利計劃成員。該等附屬公司須按僱員薪金之指定百分比向退休福利計劃支付供款，藉此為福利撥資。本集團就中國政府營辦之退休福利計劃所負唯一責任乃向該等計劃作出所須供款。

社會保障基金

本集團之全職僱員已參與政府強制性定額供款計劃，據此，澳門政府將釐定及支付定額退休福利。供款一般由僱員及僱主共同作出，僱員及僱主須每月向澳門政府管理之社會保障基金供款支付定額款項。本集團為整個供款提供資金，除每月供款外，並無其他承擔。

以股份支付之款項開支

向僱員或提供類似服務之其他人士按權益結算以股份支付之款項按權益性工具授出日期之公平價值計量。

按權益結算以股份支付款項於授出當日不計所有非市場歸屬條件而釐定之公平價值乃按本集團對最終歸屬之權益工具之估計按直線法於歸屬期支銷，而權益（以股份支付款項之儲備項下）則會相應增加。於各報告期末，本集團基於對所有相關非市場歸屬條件的評估而修訂其預期歸屬之權益性工具估計數目。修訂原估計之影響（如有）於綜合收入表確認，以使累計開支反映經修訂之估計，並於購股權儲備作相應調整。就於授出之日即時歸屬之購股權而言，所授出購股權之公平價值即時於綜合收入表列支。

行使購股權時，早前已確認之以股份支付之款項儲備數額將轉換為股份溢價。倘購股權於歸屬日期後被沒收或於屆滿日期時仍未獲行使，早前已確認之以股份支付之款額將轉入累計虧損。

(z) 授予顧問以股份支付之款項開支

與僱員以外人士進行之按權益結算以股份支付的交易乃按所收受貨品或所接受服務之公平價值計量，惟如該公平價值無法予以可靠地計量除外，此情況下則按所授出權益性工具之公平價值於個體取得貨品或交易對方提供服務之日計量。所收受貨品或所接受服務之公平價值乃確認為開支，除非有關貨品或服務合資格確認為一項資產。

(aa) 撥備

倘本集團因過往事件而須承擔現有法定或推定責任，且本集團很可能須履行該責任，並能可靠地估計所須承擔之金額，則須確認撥備。

確認為撥備之金額(包括服務特許經營安排為在移交授予人之前維持或恢復基建而指明的合約責任所產生者)乃按對於報告期末履行現時責任所需代價作出之最佳估計計量，並計及有關責任之風險及不確定因素。當撥備按履行現時責任估計所需之現金流量計量時，其賬面值為有關現金流量之現值(如貨幣時間價值之影響重大)。

當結算撥備所需之部份或全部經濟利益預期可自第三方收回時，倘大致確定將可獲償付及應收款項金額可作可靠計量，則將應收款項確認為資產。

(ab) 分類報告

於財務報表內所列出之經營分類及各分類項目之金額，乃按照定期提供予本集團最高級行政管理層以對本集團不同業務及地理位置作出資源分配及表現評估之財務資料而識別。

就財務報告而言，個別重大之經營分類不會合併計算，除非該等分類有類似之經濟特徵及類似之產品及服務性質、生產工序性質、客戶類別、分銷產品或提供服務所採用之方法、以及規管環境性質。倘若非個別重大之經營分類分佔該等標準中的大部份，則該等非個別重大之經營分類可合併計算。

(ac) 或然負債及或然資產

或然負債乃因過往事件而可能產生之責任，而其存在與否僅由本集團所不能完全控制之一件或多件未確定未來事件之發生或不發生所確定。或然負債亦可以是因過往事件而產生之現有責任，而由於不大可能導致經濟資源流失，又或者責任金額不能可靠地計量而未予以確認。倘流失可能性發生變動，以致有可能流失時，則確認為撥備。

或然資產乃因過往事件而可能產生之資產，其存在與否僅為本集團所不能完全控制之一件或多件未確定未來事件之發生或不發生所確定。若流入被實質確定時，將確認為資產。

(ad) 關連人士交易

另一方被視為本集團之關連人士倘：

- (a) 倘若某位人士屬以下情況，則該人士或該人士之家族之親密成員乃與本集團有關連：
 - (i) 對本集團擁有控制權或共同控制權；
 - (ii) 對本集團擁有重大影響力；或
 - (iii) 為本集團或本集團之母公司之主要管理人員之成員。

- (b) 倘若以下任何條件適用，則某個體乃與本集團有關連：
- (i) 該個體與本集團均為相同集團之成員（其意味著各母公司、附屬公司及同系附屬公司與其他者有關連）；
 - (ii) 某一個體為其他個體之聯營公司或合資企業（或其他個體之集團之成員之聯營公司或合資企業為其成員）；
 - (iii) 兩個體均為相同第三方之合資企業；
 - (iv) 某個體為第三方個體之合資企業，而其他個體為該第三方個體之聯營公司；
 - (v) 該個體為本集團或與本集團有關連之個體之僱員福利而設立之離職後福利計劃；
 - (vi) 該個體為被(a)所識別之某位人士所控制或共同控制；
 - (vii) (a)(i)所識別之某位人士對該個體擁有重大影響力或為該個體（或該個體之母公司）之主要管理人員之成員；或
 - (viii) 該個體或其所屬集團任何成員公司向本集團或本集團母公司提供主要管理人員服務。

當關連人士之間存在資源、服務或承擔轉移時，交易被視為關連人士交易，而不理會有否按價收酬。

某位人士之親密家族成員為與該個體進行交易時預期可能影響該人士或受該人士影響之該等家族成員。

(ae) 已終止經營業務

已終止經營業務乃本集團業務之組成部分，其營運及現金流量可與本集團其他業務清楚區分，且代表一項按業務或地區劃分之獨立主要業務，或作為出售一項按業務或地區劃分之獨立主要業務之單一統籌計劃一部分，或為一間純粹為轉售而收購之附屬公司。

倘經營業務被出售或符合列為持作出售項目之標準（如較早），則分類為已終止經營業務。倘經營業務被撤出時，有關經營業務亦會分類為已終止經營業務。

倘若經營業務分類為終止經營，則會於綜合收入表按單一數額呈列，當中包含：

- 已終止經營業務之除稅後溢利或虧損；及
- 就構成已終止經營業務之資產或出售組合，計量公平價值減出售成本或於出售時確認之除稅後盈虧。

4. 主要會計判斷及估計不確定性之主要來源

於應用財務報表附註3所載本集團之會計政策時，本公司董事須就從其他來源不顯而易見之資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃以過往經驗及認為屬有關之其他因素而作出。實際結果可能有別於該等估計。

估計及相關假設按持續基準審閱。倘若會計估計修訂僅影響該期間，則有關修訂會在修訂估計期間確認。倘若有關修訂影響當期及未來期間，則有關修訂會在修訂期間及未來期間確認。

應用會計政策之主要判斷

除涉及估計者外，本公司董事於應用本集團會計政策之過程中已作出及已對於財務報表內確認之款項有最重大影響之主要判斷如下：

投資物業之遞延稅項

就計量產生自使用公平價值模式計量之投資物業之遞延稅項而言，本公司董事已審閱本集團之投資物業組合，並得出結論為本集團之投資物業並非以隨時間消耗其絕大部分經濟利益為主之業務模式持有。因此，於釐定本集團有關投資物業之遞延稅項時，本公司董事已釐定，使用公平價值模式計量之投資物業之賬面值乃完全透過出售予以收回之假設不予推翻。由於本集團出售投資物業時之公平價值變動毋須繳納任何所得稅，故本集團並無確認投資物業公平價值變動之任何遞延稅項。

采星娛樂有限公司(「采星」)分類為合資企業

采星為一間有限責任公司，其法律形式表現為合資安排各方及該公司本身間之分割。此外，並無合約安排或任何其他因素及情況訂明合資安排各方有權享有資產及對合資安排之負債承擔責任。因此，采星分類為本集團之合資企業。

估計不確定性之主要來源

以下為於報告期末可能有重大風險會導致下一個財政年度內資產及負債之賬面值須作重大調整之與未來有關之主要假設及估計不確定性之其他主要來源。

貿易應收賬款

本集團定期檢討貿易應收賬款之賬齡，以確保可收回貿易應收賬款結餘，並可於協定之信貸期逾期後迅速採取跟進行動。然而，本集團收賬不時會出現延誤。當貿易應收賬款結餘之可收回機會存疑，本集團則會根據客戶之信貸狀況、貿易應收賬款結餘之賬齡分析及撇賬紀錄，作呆壞賬特別撥備。若干應收款項可初步確認為可收回，但其後可能無法收回而須於綜合收入表內撇銷相關應收款項。如未能為可收回機會出現變化之貿易應收賬款作出撥備，可能會對本集團之經營業績構成影響。

固定資產之經濟可使用年期評估

固定資產須於其經濟可使用年期內折舊或攤銷。本集團基於以過往經驗作出判斷去評估可使用年期，考慮因素如技術進度、市場需求轉變、預期用法及實物損耗。本集團會定期檢討可使用年期是否繼續適用。由於資產壽命較長，賬面值會因應估算之變動而改變。

製作中電影減值

本公司董事於各報告期末檢討製作中電影，並確定於生產中不再適用之滯銷製作中電影。本公司董事主要根據最近可比市價及現時市況估計此等製作中電影之可變現淨值。此外，本集團於各報告期末逐項檢討每部電影，並就不再進行之任何製作中電影作出撥備。

電影版權減值

於各報告期末參考內部及外界市場資料(例如根據各部影片的預期受歡迎程度作出的銷售預期、為完成銷售將予評核的預期制作、銷售及發行成本以及相關市場的一般經濟狀況)對電影版權進行減值評估。於該評估中所採用假設(包括預期收益)之變動,可能導致於財務報表內作出額外撥備。

所得稅

本集團須於多個司法權區繳納所得稅。於釐定稅項撥備時須作出重大判斷。於日常業務過程中,多項交易及計算均難以確定最終稅項。本集團按會否繳納額外稅項之估計,確認稅項負債。倘該等事宜之最終稅務結果與最初記錄之金額不同,有關差額將影響釐定年度之所得稅及遞延稅項撥備。

分類為物業存貨之發展中物業之估計可變現淨值

於釐定是否應就本集團發展中物業作出撥備時,本集團考慮當前市場環境及估計市值(即估計售價減估計銷售開支成本)減直至物業落成之估計成本。倘估計市值低於賬面值,則作出撥備。倘因市況產生變動及/或預算發展成本內重大變量而使發展中物業實際可變現淨值低於預期,則可能會產生減值虧損之重大撥備。

5. 金融工具**(a) 金融工具類別:**

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
金融資產		
可供出售金融資產	173	-
透過損益以公平價值列賬之金融資產	725,816	286,933
貸款及應收款項(包括現金及銀行結餘)	1,206,274	2,367,779
金融負債		
攤銷成本	997,592	986,321

(b) 金融風險管理目標及政策

本集團來自持續經營業務之主要金融工具包括可供出售金融資產、透過損益以公平價值列賬之金融資產、提供予一名董事之貸款、就投資已付按金、電影投資、貿易應收賬款、已付按金、其他應收款項、應收貸款、定期存款、現金及銀行結餘、銀行借貸、承付票、融資租賃債務、貿易應付賬款、已收按金、應計項目及其他應付款項(不包括預收款項)及應付非控股權益款項。本集團金融工具之詳情於相關財務報表附註披露。

與該等金融工具有關的風險包括市場風險(外匯風險、股本價格風險及利率風險)、信貸風險及流動資金風險。如何緩和該等風險之政策載列如下。管理層管理及監控該等風險,以確保及時有效地採用適當措施。

本集團有關金融工具之風險類別或管理及計量該等風險之方式並無變動。

市場風險

(i) 外匯風險

本集團在香港、澳門、荷蘭及中國經營業務，且大部份交易乃以港元、美元（「美元」）、澳門幣（「澳門幣」）、歐元（「歐元」）及人民幣（「人民幣」）計值。外匯風險來自未來商業交易、已確認資產及負債以本集團功能貨幣以外之其他貨幣計值而產生。

只要港元仍然與美元及澳門幣掛鈎，本集團便毋須承擔重大外匯風險。因此美元及澳門幣不在下文分析之列。

以歐元及人民幣計值之交易及貨幣資產極少，故本集團認為並無有關歐元及人民幣之重大外匯風險承擔。因此歐元及人民幣不在下文分析之列。

本集團現時並無任何外匯流動資產及負債之外匯貨幣對沖工具。管理層將密切監察其外幣風險，並於必要時考慮對沖重大外幣風險。

(ii) 股本價格風險

本集團因分類為持作買賣投資透過損益以公平價值列賬之金融資產之股本投資而面臨股本價格風險，於各報告期末均會按公平價值計量。管理層以設立不同風險水平之投資組合控制有關風險。本集團之股本價格風險主要集中於股本證券，其業務涵蓋在澳洲及中國收購、勘探及開發鐵礦；提供證券經紀、包銷及配售、保證金及首次公開發售融資、企業財務顧問服務、期貨經紀及資產管理服務並在澳門提供博彩及酒店服務；提供航空及物流服務以及提供線上金融市場資訊。此外，本集團將監察股本價格風險並於必要時將考慮對沖風險。

敏感度分析

以下敏感度分析乃根據報告期末所承受之股本價格風險而釐定。

倘股本價格上升／下降5%，則本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之稅前溢利將增加／減少約25,412,000港元（二零一六年：稅前虧損減少／增加約14,347,000港元）。此乃主要由於在聯交所買賣透過損益以公平價值列賬之金融資產之公平價值變動。

(iii) 利率風險

於二零一七年十二月三十一日，本集團並無重大浮息計息借貸。因此，本公司概無重大利率風險承擔。

於二零一六年十二月三十一日，本集團承受之利率風險乃主要由於浮息借貸（有關銀行借貸詳情見財務報表附註39）。本集團之收入及經營現金流量很大程度上不受市場利率變動所影響。本集團目前並無利率對沖政策。儘管如此，管理層監控利率風險及於需要時將考慮對沖重大利率風險。

敏感度分析

下文之敏感度分析根據於各報告期末就非衍生工具之利率風險釐定。分析乃假設於報告期末尚未行使之金融工具為全年尚未行使而編製。於二零一六年十二月三十一日，當向主要管理人員內部匯報利率風險時，乃使用增加或減少50個基點，並指管理層對利率可能合理變動之評估。

倘利率高於／低於50個基點，而所有其他變數維持不變，則本集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度之稅前虧損應會減少／增加約4,018,000港元，主要由於本集團所面對浮息借貸之利率風險所致。

信貸風險

本集團之信貸風險主要由於貿易應收賬款、提供予一名董事之貸款、應收貸款、定期存款及現金及銀行結餘。於二零一七年十二月三十一日，因交易對方未能履行責任而可為本集團帶來財務虧損為本集團最大信貸風險，乃來自綜合財務狀況表所列各項已確認金融資產之賬面值。

於二零一七年十二月三十一日，由於本集團99%（二零一六年：97%）之貿易應收賬款乃應收2名客戶（二零一六年：3名客戶），因此本集團存在若干集中信貸風險。本公司管理層認為，由於本集團僅與信用記錄妥當及聲譽良好之客戶進行貿易，故信貸風險有限。管理層會持續監察債務人之財務背景及聲譽。

為將信貸風險降至最低，管理層已委派一個團隊負責釐定信貸限額、信貸批准及其他監管程序，以確保採取行動追收逾期貸款。此外，本集團於報告期末檢討各個別銷貨客戶及應收貸款之可收回金額，以確保就不可收回金額作出適當減值虧損。就此而言，本公司董事認為本集團之信貸風險已大幅降低。

於二零一七年十二月三十一日，本集團曾墊付一筆貸款予一名董事。本公司董事視此信貸風險有限，原因是本集團僅會提供貸款予具備合適信貸記錄及良好信譽之董事。本公司董事有持續監察該借貸之財務背景及信譽。

本集團將其定期存款及銀行結餘存放於獲認可及信譽良好之銀行。該等銀行破產或無力償債或會導致本集團就所持定期存款及銀行結餘之權利被延遲或受到限制。本公司董事會持續監察此等銀行之信貸評級，並認為本集團於二零一七年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日所承受之信貸風險甚微。

本集團並無其他重大信貸之集中風險。本集團會持續監控其所面臨之信貸風險。

流動資金風險

本集團通過維持充足現金及現金等值項目、監管預測及實際現金流量以及配合金融資產及金融負債之到期時間表，藉此管理流動資金。

管理層持續監管流動資金風險。載有銀行借貸到期日及與之有關之流動資金需求之報告已定期向管理層提供以供審閱。必要時，管理層將增加銀行借貸或對其進行融資。

下表列示本集團之非衍生財務負債之剩餘合約期限詳情。該等表格乃基於本集團須作出支付之最早日期根據金融負債之未貼現現金流制定。

非衍生財務負債之到期日乃以協定還款日期為基準編製。表內款項乃根據合約未貼現付款披露如下：

	實際利率	按要求或 於一年內 千港元	二至 五年內 千港元	五年以上 千港元	未貼現 現金流量 總計 千港元	賬面值 總計 千港元
於二零一七年 十二月三十一日						
非衍生金融負債						
承付票	17.49%	-	212,500	-	212,500	173,817
貿易應付賬款	-	26,589	-	-	26,589	26,589
已收取按金、應計項目及 其他應付款項	-	294,070	-	-	294,070	294,070
應付非控股權益款項	-	503,116	-	-	503,116	503,116
總計		823,775	212,500	-	1,036,275	997,592

	實際利率	按要求或 於一年內 千港元	二至 五年內 千港元	五年以上 千港元	未貼現 現金流量 總計 千港元	賬面值 總計 千港元
於二零一六年 十二月三十一日						
非衍生金融負債						
銀行借貸	2.65%-3.50%	138,082	372,600	320,850	831,532	803,513
融資租賃債務	5.00%-7.52%	244	373	-	617	584
貿易應付賬款	-	43,820	-	-	43,820	43,820
已收取按金、應計項目 及其他應付款項	-	138,194	-	-	138,194	138,194
應付非控股權益款項	-	210	-	-	210	210
總計		320,550	372,973	320,850	1,014,373	986,321

(c) 金融工具之公平價值

金融資產及金融負債之公平價值乃按下列各項釐定：

- 具有標準條款及條件及於活躍流動市場買賣的金融資產及金融負債，乃分別參考所報市場買盤及賣盤價格釐定公平價值；
- 衍生工具之公平價值乃以報價計算。倘未取得有關價格，則非期權衍生工具以工具年期之適用收益曲線進行折現現金流分析，而期權衍生工具則以期權定價模式進行折現現金流分析；及

- 其他金融資產及金融負債(不包括上文所述者)之公平價值乃根據普遍採納定價模式(基於折現現金流分析)釐定。

除下表所詳述者外，本公司董事認為，金融資產及金融負債於財務報表內確認之賬面值與其公平價值相若：

	於二零一七年 十二月三十一日		於二零一六年 十二月三十一日	
	賬面值 千港元	公平價值 千港元	賬面值 千港元	公平價值 千港元
提供予一名董事之貸款	293,371	294,636	-	-
承付票	173,817	184,059	-	-

提供予一名董事之貸款及承付票的公平價值歸類為第三級公平價值層級，乃基於經貼現現金流分析按一般接受之定價模型釐定，其最顯著輸入數據為貼現率可反映持有人就投資於類似金融工具所要求的回報。

下表呈列本集團之金融工具於報告期末按經常性基準計量之公平價值，有關公平價值歸類為三級公平價值層級(定義見香港財務報告準則第13號公平價值計量)。公平價值計量所歸入之層級及參考估值技術所使用之輸入數據之可觀察性及重要性而釐定，情況如下：

- 第一等級估值：公平價值僅採用第一等級輸入數據計量，即於計量日相同資產或負債於活躍市場之未經調整報價；
- 第二等級估值：公平價值採用第二等級輸入數據(即未符合第一等級之可觀察輸入數據)計量及不使用顯著不可觀察輸入數據。不可觀察輸入數據為不可獲得市場數據之輸入數據；及
- 第三等級估值：公平價值使用顯著不可觀察輸入數據計量。

	第一等級 千港元	第二等級 千港元	第三等級 千港元	總計 千港元
於二零一七年十二月三十一日 按經常性基準之公平價值				
透過損益以公平價值列賬之金融資產				
- 在香港上市之股本證券	508,237	-	3,635	511,872
- 提供予一名董事之貸款內 所含之認購期權	-	-	213,944	213,944
	<u>508,237</u>	<u>-</u>	<u>217,579</u>	<u>725,816</u>
	第一等級 千港元	第二等級 千港元	第三等級 千港元	總計 千港元
於二零一六年十二月三十一日 按經常性基準之公平價值				
透過損益以公平價值列賬之金融資產				
- 在香港上市之股本證券	286,933	-	-	286,933

本集團之政策為確認於導致轉撥之事件或情況變動出現之日結束時的公平價值等級間轉撥。

於二零一七年十一月二十七日，本集團其中一項分類為透過損益以公平價值列賬之金融資產的香港上市股本證券被暫停買賣，故無法提供活躍市場上的未經調整報價。本集團遂參考博浩企業顧問有限公司所進行的估值計量該停牌證券之公平價值，其中公平價值的計量使用顯著不可觀察輸入數據，因此該停牌證券之公平價值由第一等級被重新分類至第三等級估值。

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，並無由第一等級轉至第二等級及由第二等級轉至第三等級。

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，並無在第一等級與第二等級之間進行轉撥、或轉入或轉出第三等級。

下表呈列截至二零一七年十二月三十一日止年度被分類為第三等級類別之透過損益以公平價值列賬之金融資產之變動：

	千港元
於二零一七年一月一日	—
提供予一名董事之貸款所產生之認購期權	228,092
轉撥自第一等級	34,500
透過損益以公平價值列賬之金融資產之公平價值變動產生之虧損	<u>(45,013)</u>
於二零一七年十二月三十一日	<u>217,579</u>

有關第三等級公平價值計量之資料

	估值技巧	顯著不可觀察 輸入數據	顯著不可觀察 輸入數據與公平價值之關係
提供予一名董事之 貸款內所含之 認購期權	二項式期權 定價模式	相關資產價值	相關資產價值與認購期權之 公平價值計量存在正值關係
		預期波幅	預期波幅與認購期權之公平價 值計量存在正值關係
停牌香港上市證券	市場法	持股回報基準 負21.65%	持股回報基準與停牌香港上市 證券之公平價值計量存在正 值關係
		市盈率基準 51.47%	市盈率基準與停牌香港上市證 券之公平價值計量存在正值 關係
		貼現率負84.61%	貼現率與停牌香港上市證券之 公平價值計量存在負值關係

於估計資產之公平價值時，管理層與博浩企業顧問有限公司密切合作，以建立適當估值技術及該模式之輸入數據。管理層於各報告期末向本公司董事報告調研結果，以解釋資產公平價值波動之原因。

有關釐定提供予一名董事之貸款內所含之認購期權及停牌香港上市證券之公平價值所採用的估值技術及輸入數據之資料乃於上文披露。

就認購期權成份之估值採用二項式期權定價模式。於二零一七年十二月三十一日(即認購日期)該模式之輸入數據如下：

	於二零一七年 十二月三十一日	於二零一六年 十二月三十一日
相關資產價值(千港元)	384,000	不適用
行使價(千港元)	500,000	不適用
預期波幅(%)	38.59	不適用
股息收益(港元)	不適用	不適用
期權有效期(年)	4.27	不適用
無風險利率(%)	1.58	不適用

(d) 資本管理

本集團管理其資本，以確保本集團之個體將可持續經營，並透過優化債務及權益結餘為持份者帶來最大回報。於過往年度，本集團之整體策略維持不變。

本集團之資本結構包括債務淨額(其包括銀行借貸、承付票、融資租賃債務及應付非控股權益款項)及本公司擁有人應佔權益，其包括股本及儲備。

本集團並無面臨任何外來施加的資本要求。

資產負債比率

本公司董事按年度基準審閱資本結構。作為此審閱之一部份，本公司董事考慮資本成本及與各等級資本相關之風險。本集團將根據本公司董事之推薦建議透過支付股息、發行新股份或購回現有股份以及發行新債務或贖回現有債務而平衡其整體資本結構。

本集團旨在維持資產負債比率不超逾50%。於報告期末之資產負債比率如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
總債務 (附註)	844,170	804,097
減：定期存款以及現金及銀行結餘	(424,355)	(769,939)
債務淨額	<u>419,815</u>	<u>34,158</u>
本公司擁有人應佔權益	<u>3,281,574</u>	<u>3,208,362</u>
淨債務對權益比率	<u>13%</u>	<u>1%</u>
總債務對權益比率	<u>26%</u>	<u>25%</u>

附註：總債務包括銀行借貸、承付票及融資租賃債務 (詳情分別見財務報表附註39、40及41)。

6. 分類資料

本集團根據本公司董事 (即主要營運決策者「主要營運決策者」) 審閱之報告釐定其經營分類，以於分類間作資源分配及監督分類表現並用於策略決定。

本集團有五個須予報告分類—酒店及博彩服務經營業務、電影相關業務經營業務、物業開發經營業務、南北行經營業務及博彩推廣經營業務。該等分類乃根據有關本集團經營業務之資料 (管理層用以作出決策) 劃分。

本集團須予報告分類乃經營不同業務活動之策略業務單位。由於各項業務有不同市場及需要不同的市場推廣策略，故彼等被獨立管理。

本集團持續經營業務及已終止經營業務各須予報告分類之詳情概括如下：

持續經營業務

- 電影相關業務經營 — 投資、製作、發行電影及電視連續劇並授出其特許權、以及提供其他電影相關服務包括藝人管理服務
- 物業開發經營業務 — 投資及開發位於香港及澳門的物業

已終止經營業務

- 酒店及博彩服務經營業務 — 於澳門蘭桂坊酒店提供酒店服務、食品及飲品經營業務服務、提供場地佔用權及博彩經營業務之市場推廣服務
- 南北行經營業務 — 銷售中藥及其他醫藥產品、保健產品、參茸海味產品予批發商及零售商以及中醫臨床服務
- 博彩推廣經營業務 — 投資於自博彩推廣業務收取溢利之經營業務

以下所報告分類資料不包括已終止經營業務之任何金額，其於財務報表附註13作更詳細披露。

持續經營業務

有關該等經營業務之分類資料呈列如下：

(a) 本集團按經營分類劃分之收益及業績分析

	分類收益		分類業績	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
電影相關業務經營業務	9,264	266,240	3,817	(257,264)
物業開發經營業務	8	180	3,935	(35,840)
	<u>9,272</u>	<u>266,420</u>	7,752	(293,104)
分類業績與除稅前 溢利／(虧損)之對賬				
未分配企業收入			75,147	100,868
透過損益以公平價值列賬 之金融資產之公平價值 變動所產生之溢利／(虧損)			210,791	(18,879)
應佔一間合資企業業績			223	(90)
未分配企業開支			(183,877)	(80,723)
除稅前溢利／(虧損)			<u>110,036</u>	<u>(291,928)</u>

上文所呈報之分類收益指來自外間客戶之收益。兩個年度內均無分類間銷售。

分類業績指各分類在未分配至「未分配企業開支」項下之總部行政開支、部份融資成本及部份其他經營開支；「未分配企業收入」項下部份其他收益及其他收入、透過損益以公平價值列賬之金融資產之公平價值變動所產生之溢利／（虧損）以及應佔一間合資企業業績前所賺取之溢利／（所蒙受之虧損）。此乃為向主要營運決策者呈報作資源分配及評估績效之計量方法。

(b) 本集團按經營分類劃分之財務狀況分析

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
資產		
分類資產		
— 電影相關業務經營業務	296,211	355,941
— 物業開發經營業務	2,216,602	672,984
分類資產總額	2,512,813	1,028,925
有關已終止經營業務之資產	725,635	1,045,835
未分配資產	1,861,355	2,202,444
	<u>5,099,803</u>	<u>4,277,204</u>
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
負債		
分類負債		
— 電影相關業務經營業務	76,967	74,315
— 物業開發經營業務	528,303	3,174
分類負債總額	605,270	77,489
有關已終止經營業務之負債	820,751	103,406
未分配負債	392,322	888,382
	<u>1,818,343</u>	<u>1,069,277</u>

就於分類間作資源分配及評估績效而言：

- 所有資產乃分配予須予報告分類，惟可供出售金融資產、提供予一名董事之貸款、於一間合資企業權益、部份按金、預付款項及其他應收款項、透過損益以公平價值列賬之金融資產、應收貸款、部份現金及銀行結餘、作總部行政用途之部份物業、機器及設備及租賃土地權益除外；及
- 所有負債乃分配予須予報告分類，惟部份銀行借貸、承付票、部份已收按金、應計項目及其他應付款項、遞延稅項負債及部分應付非控股權益款項除外。

(c) 其他分類資料

	電影相關業務經營業務		物業開發經營業務		未分配		綜合	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
計入計量分類業績或分類								
資產之款項：								
電影版權攤銷	8,373	487,578	-	-	-	-	8,373	487,578
租賃土地權益攤銷	-	-	-	-	1,873	1,873	1,873	1,873
物業、機器及設備折舊	146	-	112	250	2,839	2,818	3,097	3,068
有關應收一間合資企業款項之 已確認減值虧損	-	-	-	-	-	12	-	12
有關按金、預付款項及其他 應收款項之已確認減值虧損	-	3,900	-	-	-	-	-	3,900
有關電影版權之已確認減值虧損	1,024	4,877	-	-	-	-	1,024	4,877
有關製作中電影之已確認減 值虧損	-	422	-	-	-	-	-	422
有關貿易應收賬款之已確認 減值虧損	-	1,132	-	-	-	-	-	1,132
有關貿易應收賬款之已確認 減值虧損撥回	135	-	-	-	-	-	135	-
有關已付按金及其他應收 款項之已確認減值虧損撥回	3,152	-	-	-	-	-	3,152	-
出售物業、機器及設備之 (溢利)/虧損	-	-	-	1,794	(225)	(33)	(225)	1,761
投資物業公平價值變動之 (溢利)/虧損	-	-	(4,120)	33,440	-	-	(4,120)	33,440
添置物業、機器及設備	960	-	163	-	2,021	1,129	3,144	1,129
定期向主要營運決策者提供 但不計入計量分類業績或 分類資產之款項：								
於一間合資企業之權益	-	-	-	-	384	161	384	161
利息收入	47	1,139	10	6	72,187	98,097	72,244	99,242
融資成本	-	-	-	-	63,896	30,220	63,896	30,220
應佔一間合資企業之 溢利/(虧損)	-	-	-	-	223	(90)	223	(90)

(d) 有關主要客戶之資料

於相應年度貢獻本集團總銷售額10%以上之客戶之收益如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
電影相關業務經營業務		
客戶甲 (附註(i))	不適用	185,931
客戶乙 (附註(ii))	4,446	不適用
客戶丙 (附註(ii))	1,664	不適用
	<u> </u>	<u> </u>

於兩個年度，概無其他客戶貢獻本集團收益10%或以上。

附註：

- (i) 來自客戶甲之收益並無貢獻本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之收益10%或以上。
- (ii) 來自客戶乙及客戶丙之收益並無貢獻本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之收益10%或以上。

(e) 地區資料

下表載列有關(i)外界客戶之收益及(ii)非流動資產(金融工具除外)之所在地區之資料。客戶所在地區乃基於提供服務或交付貨品之所在地區。非流動資產之所在地區乃基於該等資產之具體位置。

	來自外界客戶之收益		非流動資產	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
香港	768	4,448	148,809	161,877
澳門	–	–	141	685,640
中國	2,260	252,252	6	–
東南亞(包括台灣)	1,723	9,409	–	–
其他	4,521	311	–	–
	<u>9,272</u>	<u>266,420</u>	<u>148,956</u>	<u>847,517</u>

7. 收益

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
持續經營業務		
發行費收入	6,559	264,334
藝人管理服務收入	2,392	1,906
電影投資之收入	313	–
租金收入總額	8	180
	<u>9,272</u>	<u>266,420</u>

8. 其他收益及其他收入

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
持續經營業務		
顧問服務收入	959	972
股息收入	1,722	1,679
出售物業、機器及設備之溢利	225	—
出售一間附屬公司之溢利	1,150	—
利息收入	72,244	99,242
管理費收入	340	734
匯兌溢利淨額	16,237	—
有關貿易應收賬款之已確認減值虧損撥回	135	—
有關已付按金及其他應收款項之已確認減值虧損撥回	3,152	—
雜項收入	221	306
	<u>96,385</u>	<u>102,933</u>

9. 融資成本

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
持續經營業務		
銀行借貸之利息	25,933	30,220
承付票之利息	37,963	—
	<u>63,896</u>	<u>30,220</u>

10. 除稅前溢利／(虧損)

除稅前溢利／(虧損)已扣除／(計入)下列各項：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
持續經營業務		
租賃土地權益攤銷	1,873	1,873
電影版權攤銷(計入銷售成本)	8,373	487,578
核數師酬金及其他服務：		
— 審計服務	1,002	1,012
— 非審計服務	1,207	557
	2,209	1,569
物業、機器及設備折舊	3,097	3,068
僱員福利開支(附註15)	40,789	37,125
有關應收一間合資企業款項之已確認減值虧損 (計入其他經營開支)	—	12
有關按金、預付款項及其他應收款項之已確認 減值虧損(計入其他經營開支)	—	3,900
有關電影版權之已確認減值虧損(計入其他經營開支)	1,024	4,877
有關製作中電影之已確認減值虧損(計入其他經營開支)	—	422
有關貿易應收賬款之已確認減值虧損(計入其他經營開支)	—	1,132
出售物業、機器及設備之(溢利)／虧損	(225)	1,761
提早贖回承付票之虧損(計入其他經營開支)	66,110	—
投資物業公平價值變動之(溢利)／虧損 (計入其他經營開支)	(4,120)	33,440
透過損益以公平價值列賬之金融資產之公平價值 變動所產生之(溢利)／虧損	(210,791)	18,879
匯兌(溢利)／虧損淨額	(16,237)	15,989
有關物業之經營租賃租金	4,823	3,360
過時存貨撇減	—	14
投資物業之租金收入總額	(8)	(180)
減：年內投資物業所產生之直接經營開支	127	167
	119	(13)

11. 所得稅開支

所得稅開支如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
持續經營業務		
即期稅項：		
中國企業所得稅	5	-

香港利得稅於兩個年度按估計應課稅溢利之16.5%計算。中國附屬公司於兩個年度按25%繳納中國企業所得稅。澳門附屬公司於兩個年度按估計應課稅溢利之最高累進稅率12%繳納澳門所得補充稅。荷蘭附屬公司按上限200,000歐元的應課稅收入之20%繳納企業稅，高於此則按稅率25%繳稅。

由於本集團均無任何源自香港之應課稅溢利或該等應課稅溢利已全數計入承前估計稅項虧損，故並無就此兩個年度之香港利得稅作出撥備。

由於本集團並無於澳門及荷蘭產生應課稅溢利，故並無就該兩個年度之澳門所得補充稅及荷蘭企業稅作出撥備。

由於本集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度並無於中國產生應課稅溢利，因此並無作出中國企業所得稅撥備。

年內可與綜合收入表內除稅前溢利／（虧損）對賬之所得稅開支如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
持續經營業務		
除稅前溢利／（虧損）	110,036	(291,928)
按當地所得稅稅率計稅之稅項	19,104	(47,343)
稅務影響：		
應佔一間合資企業業績	(37)	15
不應課稅收入	(60,846)	(11,672)
不可扣稅支出	29,665	18,191
未確認之估計稅項虧損	12,161	41,362
動用過往未確認之稅項虧損	(52)	(553)
年內所得稅開支	(5)	-

12. 股息

年內並無派付或建議派付末期股息，於報告期末後，董事會亦無建議派付任何股息（二零一六年：無）。

13. 已終止經營業務

於二零一七年三月二十九日，本集團訂立有條件買賣協議以出售經營南北行經營業務之本公司全資附屬公司Ace Season Holdings Limited (「Ace Season」) 及其附屬公司之全部股本權益以及Ace Season結欠之銷售貸款，總代價為85,000,000港元。出售南北行經營業務符合本集團專注於本集團其他業務之長期政策。是項出售已於二零一七年六月三十日完成，而南北行經營業務之控制權已於該日終止。所出售資產與負債以及出售虧損之計算詳情於財務報表附註47披露。

於二零一七年十月十日，本集團訂立有條件買賣協議，據此，本集團同意出售而買方同意購入本公司全資附屬公司Charming Era Investment Limited、Exceptional Gain Profits Limited及Most Famous Enterprises Limited以及彼等各自之附屬公司(統稱「出售集團」)之全部股本權益及出售集團所結欠銷售貸款，總代價為2,000,000,000港元(可視乎實際營運資金予以調整)(「蘭桂坊出售事項」)。出售集團在澳門從事酒店及博彩服務經營業務。蘭桂坊出售事項已於二零一八年一月三日完成，而酒店及博彩服務經營業務之財務業績已分類為已終止經營業務。出售集團應佔資產與負債已分類為持作出售資產並於綜合財務狀況表中單獨呈列。

於二零一六年十月二十五日，本集團訂立一項終止協議，據此本集團同意終止分佔來自博彩推廣業務溢利之權利(即分佔澳門一間娛樂場貴賓廳產生之0.4%累計轉碼之權利)，並收取款項10,000,000港元。終止博彩推廣經營業務符合本集團專注於本集團其他業務之長期政策。終止事項已於二零一六年十月三十日完成，而分佔溢利之權利已於當日終止，與博彩推廣經營業務有關之無形資產亦不復存在。

綜合收入表之比較數字及相關附註乃假設年內終止的酒店及博彩服務經營業務及南北行經營業務的營運於比較期間之期初已經終止而重新呈列。

本年度來自已終止經營業務之虧損分析如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
年度來自酒店及博彩服務經營業務之虧損	(36,965)	(44,958)
年度來自南北行經營業務之溢利／(虧損)	869	(1,255)
出售南北行經營業務之虧損	(599)	-
年度來自博彩推廣經營業務之溢利	-	2,410
終止確認無形資產之溢利	-	120
	<u>(36,695)</u>	<u>(43,683)</u>
年度來自已終止經營業務之虧損	<u>(36,695)</u>	<u>(43,683)</u>

年度已終止經營業務之業績(已計入綜合收入表)如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
收益	715,494	839,918
銷售成本	(403,056)	(498,949)
毛利	312,438	340,969
其他收益及其他收入	17,393	20,796
行政開支	(308,445)	(319,307)
市場推廣、銷售及發行開支	(57,405)	(85,478)
其他經營開支	-	(460)
經營虧損	(36,019)	(43,480)
融資成本	(65)	(323)
除稅前虧損	(36,084)	(43,803)
所得稅開支	(12)	-
	(36,096)	(43,803)
出售南北行經營業務之虧損	(599)	-
終止確認無形資產之溢利	-	120
年度來自已終止經營業務之虧損	<u>(36,695)</u>	<u>(43,683)</u>
以下人士應佔年度來自已終止經營業務之(虧損)/溢利：		
本公司擁有人	(36,701)	(43,681)
非控股權益	6	(2)
	<u>(36,695)</u>	<u>(43,683)</u>

本年度來自已終止經營業務之虧損乃經扣除／(計入)：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
已終止經營業務		
租賃土地權益攤銷	19,776	21,285
核數師酬金及其他服務：		
— 審計服務	292	527
— 非審計服務	—	—
	292	527
已售存貨成本(計入銷售成本)	65,397	106,495
物業、機器及設備折舊	56,717	67,042
僱員福利開支	140,596	149,152
有關無形資產之已確認減值虧損(計入其他經營開支)	—	449
有關貿易應收賬款之已確認減值虧損(計入其他經營開支)	—	11
出售物業、機器及設備之溢利	(507)	(875)
匯兌(溢利)／虧損淨額	(1,132)	747
有關物業之經營租賃租金	10,191	18,302
過時存貨撇減	30	44
	<u> </u>	<u> </u>

本年度已終止經營業務之現金流量如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
經營業務之現金(流出)／流入淨額	(320,158)	151,894
投資業務之現金流入／(流出)淨額	392,972	(4,466)
融資業務之現金流出淨額	(159,880)	(152,327)
	<u> </u>	<u> </u>
現金流出淨額	<u>(87,066)</u>	<u>(4,899)</u>

14. 每股盈利／(虧損)

來自持續經營及已終止經營業務

本公司擁有人應佔持續經營及已終止經營業務之每股基本及攤薄盈利／(虧損)乃按以下數據計算：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
盈利／(虧損)		
用於計算每股基本及攤薄盈利／(虧損)之 盈利／(虧損)(本公司擁有人應佔本年度 溢利／(虧損))	73,312	(335,609)
	<u>73,312</u>	<u>(335,609)</u>
	二零一七年 千股	二零一六年 千股
股份數目		
用於計算每股基本及攤薄盈利／(虧損)之 加權平均普通股數目	904,764	780,910
	<u>904,764</u>	<u>780,910</u>

根據紅利可換股債券之平邊契據，紅利可換股債券賦予其持有人與本公司股東所附帶之相同經濟利益。因此，將可從總額約265,000港元(二零一六年：265,000港元)之尚未行使紅利可換股債券轉換的1,060,317股(二零一六年：1,060,317股)每股面值0.01港元之繳足普通股計入用於計算每股基本盈利／(虧損)之加權平均普通股數目。

由於本公司尚未行使之購股權對每股基本盈利／(虧損)計算具有反攤薄影響，故計算兩個年度每股攤薄盈利／(虧損)時並不假設行使上述潛在攤薄股份。

來自持續經營業務

本公司擁有人應佔持續經營業務之每股基本及攤薄盈利／(虧損)乃按以下數據計算：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
盈利／(虧損)		
用於計算每股基本及攤薄盈利／(虧損)之 盈利／(虧損)(本公司擁有人應佔本年度 持續經營業務之溢利／(虧損))	110,013	(291,928)
	<u>110,013</u>	<u>(291,928)</u>

此處所採用之加權平均普通股數目與上文所詳述分別用以計算持續經營及已終止經營業務之每股基本及攤薄盈利／(虧損)所採用者相同。

來自已終止經營業務

本公司擁有人應佔已終止經營業務之每股基本及攤薄虧損乃按以下數據計算：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
虧損		
用於計算每股基本及攤薄虧損之虧損(本公司擁有人應佔本年度已終止經營業務之虧損)	(36,701)	(43,681)

此處所採用之加權平均普通股數目與上文所詳述分別用以計算持續經營及已終止經營業務之每股基本及攤薄盈利／(虧損)所採用者相同。

15. 僱員福利開支

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
持續經營業務		
董事薪酬		
— 董事袍金	360	360
— 薪金及其他津貼	10,891	10,850
— 退休福利計劃供款	36	36
	11,287	11,246
薪金及其他津貼	28,621	25,117
退休福利計劃供款(不包括董事之退休福利計劃供款)	735	639
僱員福利開支	146	123
	40,789	37,125

(a) 董事酬金

本公司董事會目前由三名(二零一六年:三名)獨立非執行董事及三名(二零一六年:三名)執行董事及組成。

持續經營業務

董事姓名	袍金		薪金及其他津貼		退休福利計劃供款		總額	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
執行董事								
向華強先生	-	-	4,940	4,940	-	-	4,940	4,940
陳明英女士(「陳女士」)	-	-	4,680	4,680	18	18	4,698	4,698
李玉嫦女士	-	-	1,271	1,230	18	18	1,289	1,248
獨立非執行董事								
洪祖星先生	120	120	-	-	-	-	120	120
何偉志先生	120	120	-	-	-	-	120	120
鄧澤林先生	120	120	-	-	-	-	120	120
	<u>360</u>	<u>360</u>	<u>10,891</u>	<u>10,850</u>	<u>36</u>	<u>36</u>	<u>11,287</u>	<u>11,246</u>

已終止經營業務

董事姓名	袍金		薪金及其他津貼		退休福利計劃供款		總額	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
執行董事								
向華強先生	-	-	960	960	-	-	960	960
陳女士	-	-	960	960	-	-	960	960
李玉嫦女士	-	-	-	-	-	-	-	-
獨立非執行董事								
洪祖星先生	-	-	-	-	-	-	-	-
何偉志先生	-	-	-	-	-	-	-	-
鄧澤林先生	-	-	-	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,920</u>	<u>1,920</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,920</u>	<u>1,920</u>

截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度內,本集團概無向本公司董事支付酬金作為加入本集團或加盟時之獎勵或失去職位之補償。於上列兩個年度均無董事放棄或同意放棄任何酬金。

除財務報表附註52之重大關連人士交易所披露者外,於年末或年內任何時間,本公司或本公司任何附屬公司概無參與訂立有關本集團業務而董事直接或間接擁有重大權益之其他交易、安排及合約。

(b) 五名最高薪酬人士

本集團本年度五名最高薪酬之人士包括兩名(二零一六年：兩名)董事，其酬金已於上文(a)列示並為11,558,000港元(二零一六年：11,558,000港元)，包括來自持續經營業務及已終止經營業務之酬金。年內應付其餘三名(二零一六年：三名)之人士(屬持續經營業務之僱員)之酬金如下：

持續經營業務

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
薪金及其他津貼	8,344	8,190
退休福利計劃供款	54	54
	<u>8,398</u>	<u>8,244</u>

三名(二零一六年：三名)最高薪酬人士包括一名(二零一六年：無)於「董事及高級管理人員履歷」一節披露之高級管理人員。

其餘三名(二零一六年：三名)最高薪酬人士每位之酬金總額範圍介乎以下組別：

	人數	
	二零一七年	二零一六年
1,500,001港元至2,000,000港元	1	1
2,000,001港元至2,500,000港元	1	1
4,000,001港元至4,500,000港元	1	1
	<u>3</u>	<u>3</u>

16. 退休福利計劃

- (a) 本集團根據強制性公積金計劃條例之規則及規例為其所有在香港聘用之僱員設立強積金計劃。本集團所有香港僱員均須參加強積金計劃。本集團已選擇最低法定供款規定，即合資格僱員每月有關收入之5%供款，但每月收入上限為法定之30,000港元。供款於產生時在綜合收入表扣除。強積金計劃之資產與本集團之資產分開持有，並由一項獨立管理基金持有。
- (b) 本集團之附屬公司為在澳門雇用之合資格僱員設立定額供款計劃。定額供款計劃乃由獨立管理公司設立及管理。本集團及僱員向該計劃作出等額月供款。供款於產生時於綜合收入表內列支。
- (c) 本集團之附屬公司於中國所聘請僱員為中國政府所營辦並為國家管理之退休福利計劃成員。該等附屬公司須按薪酬開支之若干百分比向退休福利計劃供款。本集團就中國政府營辦之退休福利計劃所負唯一責任乃向該等計劃作出所需供款。供款乃於產生時於綜合收入表內列支。

17. 物業、機器及設備

	樓宇 千港元	租賃物業 裝修 千港元	傢俬、 裝置及設備 千港元	汽車 千港元	總額 千港元
成本					
於二零一六年一月一日	306,572	315,231	339,337	15,864	977,004
添置	-	3,247	7,297	3,211	13,755
出售	(8,702)	(1,250)	(12,307)	(1,294)	(23,553)
於二零一六年 十二月三十一日及 於二零一七年一月一日	297,870	317,228	334,327	17,781	967,206
添置	-	1,368	8,466	1,505	11,339
出售	-	(56)	(5,096)	(2,244)	(7,396)
出售附屬公司(附註47)	-	(3,693)	(2,486)	-	(6,179)
重新分類至分類為持作 出售之資產(附註37)	(285,590)	(308,374)	(326,357)	(3,977)	(924,298)
於二零一七年 十二月三十一日	12,280	6,473	8,854	13,065	40,672
累計折舊					
於二零一六年一月一日	73,020	252,962	215,738	8,651	550,371
年內折舊	11,608	37,602	18,094	2,806	70,110
出售時對銷	(522)	(1,116)	(12,200)	(1,294)	(15,132)
於二零一六年十二月 三十一日及於二零一七 年一月一日	84,106	289,448	221,632	10,163	605,349
年內折舊	5,897	27,334	23,877	2,706	59,814
出售時對銷	-	(56)	(5,076)	(1,907)	(7,039)
出售附屬公司時對銷 (附註47)	-	(3,090)	(1,380)	-	(4,470)
重新分類至分類為持作 出售之資產(附註37)	(83,165)	(308,013)	(231,361)	(2,633)	(625,172)
於二零一七年十二月 三十一日	6,838	5,623	7,692	8,329	28,482
賬面值					
於二零一七年 十二月三十一日	5,442	850	1,162	4,736	12,190
於二零一六年 十二月三十一日	213,764	27,780	112,695	7,618	361,857

於二零一七年十二月三十一日，賬面值約202,425,000港元(二零一六年：207,896,000港元)之樓宇已抵押作已終止經營業務所獲一般銀行信貸額之擔保，其於二零一七年十二月三十一日已重新分類至分類為持作出售之資產。

於二零一七年十二月三十一日，傢俬、裝置及設備賬面值包括根據融資租約持有之資產約353,000港元(二零一六年：584,000港元)，其於二零一七年十二月三十一日已重新分類至分類為持作出售之資產。

上文所示樓宇賬面值包括：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
位於香港之樓宇：		
— 中期租約	5,442	5,868
位於澳門之樓宇：		
— 中期租約	—	207,896
	<u>5,442</u>	<u>213,764</u>

18. 租賃土地權益

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
成本		
於一月一日	590,385	590,385
重新分類至分類為持作出售之資產 (附註37)	(520,725)	—
於十二月三十一日	<u>69,660</u>	<u>590,385</u>
累計攤銷		
於一月一日	195,088	171,930
本年度所計提攤銷	21,649	23,158
重新分類至分類為持作出售之資產 (附註37)	(202,359)	—
於十二月三十一日	<u>14,378</u>	<u>195,088</u>
賬面值		
於十二月三十一日	<u>55,282</u>	<u>395,297</u>

上文所示租賃土地權益之賬面值包括：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
根據中期租約持有之位於香港的租賃土地	55,282	57,155
根據中期租約持有之位於澳門的租賃土地	—	338,142
	<u>55,282</u>	<u>395,297</u>

於二零一七年十二月三十一日，賬面值約318,366,000港元（二零一六年：338,142,000港元）之租賃土地權益已抵押作已終止經營業務所獲一般銀行信貸額之擔保，其於二零一七年十二月三十一日已重新分類至分類為持作出售之資產。

19. 投資物業

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
於一月一日	82,620	116,060
出售附屬公司(附註47)	(5,640)	-
公平價值變動產生之溢利／(虧損)	4,120	(33,440)
	<u>81,100</u>	<u>82,620</u>
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
計入綜合收入表之投資物業公平價值變動之 未變現溢利／(虧損)(計入其他經營開支)	4,120	(33,440)
	<u>4,120</u>	<u>(33,440)</u>

本集團根據經營租約持有以賺取租金或資本增值用途之物業權益乃採用公平價值模式計量，並分類及入賬為投資物業。

上文所示投資物業之賬面值包括：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
根據長期租約持有之位於香港的投資物業	<u>81,100</u>	<u>82,620</u>

20. 投資物業之公平價值計量

(a) 公平價值層級

下表呈列本集團投資物業於報告期末按經常性基準計量並歸類為三個等級公平價值層級(定義見香港財務報告準則第13號公平價值計量)的公平價值。公平價值計量分類之等級及參考估值技術所採用輸入數據之可觀察程度及重要性而釐定如下：

- 第一等級估值：公平價值僅採用第一等級輸入數據計量，即於計量日相同資產或負債於活躍市場之未經調整報價；
- 第二等級估值：公平價值採用第二等級輸入數據(即未符合第一等級之可觀察輸入數據)計量及不使用顯著不可觀察輸入數據。不可觀察輸入數據為不可獲得市場數據之輸入數據；及

- 第三等級估值：公平價值使用顯著不可觀察輸入數據計量。

	第一等級 千港元	第二等級 千港元	第三等級 千港元	總計 千港元
於二零一七年十二月三十一日				
按經常性基準之公平價值				
位於香港之投資物業	-	81,100	-	81,100
	第一等級 千港元	第二等級 千港元	第三等級 千港元	總計 千港元
於二零一六年十二月三十一日				
按經常性基準之公平價值				
位於香港之投資物業	-	82,620	-	82,620

本集團之政策為確認於導致轉撥之事件或情況變動出現之日的公平價值層級間轉撥。截至二零一七年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日止年度，並無在第一等級與第二等級間進行轉撥，或轉入或轉出第三等級。

本集團之投資物業於報告期末均由獨立測量師行捷評資產顧問有限公司（其員工具備香港測量師學會會員之資格，對被估物業所在位置及所屬類別具有近期相關之估值經驗）進行。於各報告期末，本公司管理層已就於執行估值時所採用估值假設及估值結果與測量師進行討論。

估計物業之公平價值時，物業之最高及最佳用途為其目前用途。

(b) 第二等級公平價值計量所採用之估值技巧及輸入數據

投資物業之公平價值乃採用市場比較法釐定，利用公開可得市場數據參考可比較物業近期銷售價按每平方呎售價之基準計算。

21. 可供出售金融資產

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
非上市債務證券		
會所債券	173	-

該非上市債務證券乃按於報告期末之成本減減值計量，因為合理公平價值估計範圍頗大，故本公司董事認為其公平價值不能可靠地計量。

於二零一七年十二月三十一日，本公司董事引用相關市場上可比較銷售憑證並認為投資成本仍視為可收回，故截至二零一七年十二月三十一日止年度內概無作出減值虧損。

22. 商譽

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
成本		
於一月一日	109,614	118,589
重新分類至分類為持作出售之資產 (附註37)	(911)	-
年內終止確認	-	(8,975)
	<u>108,703</u>	<u>109,614</u>
於十二月三十一日	108,703	109,614
累計減值虧損		
於一月一日	109,614	118,589
重新分類至分類為持作出售之資產 (附註37)	(911)	-
年內終止確認	-	(8,975)
	<u>108,703</u>	<u>109,614</u>
於十二月三十一日	108,703	109,614
賬面值		
於十二月三十一日	<u>-</u>	<u>-</u>

產生自酒店及博彩服務經營業務之商譽乃於二零一七年十二月三十一日重新分類至分類為持作出售之資產。

產生自博彩推廣經營業務之商譽於二零一六年十月三十日終止分佔澳門一間娛樂場貴賓廳產生之0.4%累計轉碼之權利時終止確認。

商譽減值測試

於確認減值虧損前，分配至現金產生單位組合之商譽賬面值如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
電影相關業務經營業務	108,703	108,703
酒店及博彩服務經營業務	-	911
	<u>108,703</u>	<u>109,614</u>

23. 無形資產

	分佔溢利 之權利 千港元	商標 千港元	獨家 分銷權 千港元	總計 千港元
成本				
於二零一六年一月一日	989,205	12,483	2,021	1,003,709
年內終止確認	(989,205)	—	—	(989,205)
於二零一六年十二月三十一日及 於二零一七年一月一日	—	12,483	2,021	14,504
出售附屬公司(附註47)	—	(12,483)	(2,021)	(14,504)
於二零一七年十二月三十一日	—	—	—	—
累計攤銷及減值虧損				
於二零一六年一月一日	978,876	4,901	2,021	985,798
年內終止確認	(979,325)	—	—	(979,325)
已確認之減值虧損	449	—	—	449
於二零一六年十二月三十一日及 於二零一七年一月一日	—	4,901	2,021	6,922
出售附屬公司時對銷(附註47)	—	(4,901)	(2,021)	(6,922)
於二零一七年十二月三十一日	—	—	—	—
賬面值				
於二零一七年十二月三十一日	—	—	—	—
於二零一六年十二月三十一日	—	7,582	—	7,582

在計算攤銷時使用下列可使用年期：

分佔溢利之權利	不確定
商標	不確定
獨家分銷權	3.5年

於二零一七年六月三十日，本集團已出售經營本集團南北行經營業務之Ace Season的全部股本權益。

於二零一六年十月三十日，本集團終止本集團博彩推廣經營業務分佔溢利之權利，並收取款項10,000,000港元。終止確認無形資產之溢利金額約120,000港元已確認並計入截至二零一六年十二月三十一日止年度來自已終止經營業務之年度虧損。

不確定可使用年期之無形資產之減值測試

就減值測試而言，商標及分佔溢利之權利於收購時分配至預期可自有關無形資產獲益之現金產生單位。

本公司董事認為，不確定可使用年期之無形資產具有不確定可使用年期，原因為其預期無限期貢獻現金流入淨額。不確定可使用年期之無形資產將不會予以攤銷，直至其可使用年期被釐定為有限。然而，其將於每年及於有跡象顯示其可能出現減值時進行減值測試。

於二零一六年十二月三十一日，本公司董事已參考獨立合資格專業估值師行捷評資產顧問有限公司採用貼現現金流量法進行之估值，評估商標之現金產生單位之可收回金額，並釐定商標無須減值。南北行經營業務之商標現金產生單位之可收回金額已根據使用價值計算釐定，該計算法使用經管理層批准之五年期財政預算為基準之現金流預測，以及每年20%之折現率計算，五年以上之現金流乃使用3%增長率推斷。該增長率乃根據相關產業增長預測，且並無超出相關產業平均長期增長率。使用價值計算法之主要假設與現金流入／流出估計有關，包括毛利率、增長及折現率，該估計乃依據過往表現及管理層就市場發展之預期。

本公司董事相信可收回金額所依據任何假設的任何合理可能變動，應不會導致商標之賬面值超出可收回金額。

有關無形資產分佔溢利之權利指無限期分佔澳門一間娛樂場貴賓廳產生之0.4%累計轉碼之權利。

分佔溢利之權利的相關中介人牌照由澳門政府每年延續。本公司董事認為本集團會繼續延續中介人牌照並有能力做到。因此，本公司董事認為分佔溢利之權利的相關中介人牌照具有不確定可使用年期，因為其預期可無限期貢獻淨現金流入。

於二零一六年六月三十日，本公司董事已參考獨立合資格專業估值師行捷評資產顧問有限公司所進行之估值（其採用貼現現金流量方法評估根據各中介人代表協議分佔溢利之權利）評估分佔溢利權利之可收回金額，並釐定有關無形資產減值約449,000港元。分佔來自博彩推廣經營業務溢利之權利之現金產生單位之可收回金額乃根據使用價值計算法釐定，該計算法使用管理層批准之五年期財政預算為基準之現金流預測，以及每年19%之折現率計算，五年以上之現金流乃使用零增長率推斷為基準。該增長率乃根據相關產業增長預測，且並無超出相關產業平均長期增長率。使用價值計算法之主要假設與現金流入／流出估計有關，包括毛利率、增長及折現率，該估計乃依據過往經驗及管理層就市場發展之預期。因此，截至二零一六年十二月三十一日止年度內分佔溢利之權利之相關無形資產減值449,000港元。

24. 提供予一名董事之貸款

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
於一月一日	-	-
初次確認時墊付之貸款部份	271,908	-
推算利息收入	39,955	-
已收及應收利息	(18,492)	-
	<u>293,371</u>	<u>-</u>
於十二月三十一日	<u>293,371</u>	<u>-</u>

於二零一六年十一月二十九日，本公司之全資附屬公司Best Combo Limited（「Best Combo」，作為貸款人）與陳女士（作為借款人）訂立貸款協議（「貸款協議」），據此，Best Combo已同意向陳女士授出一筆本金額為500,000,000港元（視乎貸款金額作出調整）之定期貸款（「貸款」）。貸款按年利率5厘計息，須於貸款之提取日期起計60個月屆滿之日償還，及以陳女士全資擁有之於英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立之公司 Reform Base Holdings Limited（「Reform Base」）全部已發行股本作為擔保。

陳女士可於提取日期後清償貸款（連應計利息）而免罰款，惟須向Best Combo發出不少於十個營業日的事先書面通知。

截至二零一七年十二月三十一日止年度內，本集團最高欠款為500,000,000港元。

根據貸款協議，陳女士已同意向 Best Combo 授出認購期權（「認購期權」），允許Best Combo由貸款提取日起計60個月屆滿之行使期內要求陳女士以500,000,000港元（視乎貸款金額作出調整）出售Reform Base全部已發行股本。

於二零一七年四月六日，即貸款提取日，經參考獨立專業估值師行博浩企業顧問有限公司進行之估值而得出的公平價值，本公司董事確認貸款部份及認購期權部份之金額分別約為271,908,000港元及228,092,000港元。提供予一名董事之貸款首次確認之實際利率為20.76%。

25. 於一間合資企業之權益

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
於一間合資企業之投資成本於香港，非上市	-	-
應佔一間合資企業收購後溢利及其他全面收入， 扣除已收股息	384	161
	<u>384</u>	<u>161</u>
	<u>384</u>	<u>161</u>

本集團之合資企業為非上市企業個體，故無法獲得其市場報價。

本集團合資企業於報告期末之詳情載列如下：

合資企業名稱	營業架構	成立地點	所持 股份類別	本集團所持有所有權 權益及投票權之比例		主要業務
				二零一七年 %	二零一六年 %	
采星娛樂有限公司	註冊成立	香港	普通股	50	50	提供藝人管理服務及 製作電視連續劇

該合資企業乃採用權益法於此等財務報表內入賬。

個別非重大之合資企業之總合資料

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
本集團應佔年度溢利／(虧損)及全面 收入／(虧損)總額	223	(90)
本集團於一間合資企業權益之賬面值	384	161

26. 存貨

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
食材及貯備	-	7,002
製成品	-	59,004
	-	66,006

預期存貨於一年內可收回。

截至二零一六年十二月三十一日止年度內，若干存貨屬過時且不能產生未來經濟利益，故於綜合收入表確認過時存貨撇減約58,000港元。

27. 物業存貨

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
持作出售之發展中物業 於一月一日	583,240	567,973
添置	136,051	15,267
透過收購附屬公司購置資產(附註46)	1,388,085	-
於十二月三十一日	2,107,376	583,240

物業存貨位於澳門並根據中期租約持有。

持作出售之發展中物業預期於超過一年後收回。

於二零一三年九月，澳門特別行政區政府（「澳門政府」）頒布新土地法（「新土地法」），並於二零一四年三月生效。新土地法規定，澳門政府將有權收回於規定到期日前任何未完成之物業發展及／或未能達到土地特許權所列條件的土地而無須向物業擁有人作任何賠償。由於澳門政府延誤批出位於外港填海區6街區第6B地段（「第6B地段」）之物業的發展所需批文及許可，導致第6B地段不能開始發展而澳門政府更開始收回土地之行政工作。第6B地段為一個持作發展項目中的四個地段之一，並擬發展為一個休閒地區。本集團已於二零一六年十二月三十日向澳門中級法院院長提出上訴，惟中級法院至今尚未就此事作出裁定。

基於本集團所獲法律意見，本集團在各方面有足夠理據向澳門法院申請索償。本集團法律代表已開展若干法律行動並正排期進行。根據法律專家的意見，法院將考慮就澳門政府造成此延誤的要點及本集團申索賠償的權利作出判斷。

鑒於上訴結果未定，本公司董事已考慮所有可獲取的證據，包括法律專家意見及相信本集團具有力法律理據取得有利判決及尋求法律賠償。因此，彼等認為於二零一七年十二月三十一日及於二零一六年十二月三十一日無需就物業存貨確認減值虧損。

28. 電影版權

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
成本		
於一月一日	758,178	266,383
轉自製作中電影	—	501,356
到期	—	(9,561)
	<u>758,178</u>	<u>758,178</u>
於十二月三十一日	758,178	758,178
累計攤銷及減值虧損		
於一月一日	736,732	253,838
本年度所計提攤銷	8,373	487,578
到期	—	(9,561)
已確認之減值虧損	1,024	4,877
	<u>746,129</u>	<u>736,732</u>
於十二月三十一日	746,129	736,732
賬面值		
於十二月三十一日	<u>12,049</u>	<u>21,446</u>

電影版權之減值測試

就減值測試而言，電影版權已分配至電影相關經營業務之現金產生單位。

於二零一七年十二月三十一日，董事已參考獨立合資格專業估值師行捷評資產顧問有限公司進行之估值，評估電影版權之現金產生單位之可收回金額，並釐定電影版權減值約1,024,000港元（二零一六年：4,877,000港元）。

電影版權之現金產生單位之可收回金額乃根據使用價值計算法釐定，該計算法使用經管理層批准之五年期財政預算為基準之現金流預測，以及每年17%（二零一六年：每年18%）之折現率計算，五年以上之現金流於兩個年度乃使用零增長率推算。該增長率並無超出相關產業平均長期增長率。使用價值計算法之主要假設與現金流入／流出估計有關，包括預算銷售額及毛利率、增長率及折現率，該估計為依據過往經驗及管理層就市場發展之預期。

年內確認之減值虧損僅與本集團之電影相關業務經營業務有關。由於該現金產生單位已削減至其可收回金額約12,049,000港元（二零一六年：21,446,000港元），故計算可收回金額所採用之假設之任何不利變動將引致進一步減值虧損。

29. 製作中電影

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
於一月一日	81,461	380,606
添置	87,531	202,633
轉撥至電影版權	—	(501,356)
已確認之減值虧損	—	(422)
	<u>168,992</u>	<u>81,461</u>
於十二月三十一日	<u>168,992</u>	<u>81,461</u>

製作中電影以成本減累計減值虧損（如有）計量。

本集團於各報告期末透過比較製作中電影之應佔賬面值其可收回金額而進行減值測試。

鑒於電影製作之階段性，本集團定期檢討各電影製作之進度。截至二零一六年十二月三十一日止年度內，鑒於當時市況，本公司董事決定暫停若干處於不同製作階段之電影的製作，並釐定及於綜合收入表內確認減值約422,000港元。

30. 電影投資

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
按攤銷成本計量之電影製作投資	—	11,325
	<u>—</u>	<u>11,325</u>

上述金額代表於電影製作之投資，乃與其他製作公司共同融資。

投資受本集團與製作公司訂立的相關協議規管，據此本集團得享相關電影製作發行所得利益。

截至二零一七年十二月三十一日止年度內，本集團收到金額約11,325,000港元之投資成本及金額約313,000港元之投資收入。

由於初始投資預期可於一年內收回，故金額乃歸類為流動資產。

31. 貿易應收賬款

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
貿易應收賬款	4,435	233,214
減：呆賬撥備	(1,336)	(1,437)
	<u>3,099</u>	<u>231,777</u>

以下為根據發票日期(與各自收益確認日期相若)呈列之貿易應收賬款減呆賬撥備之賬齡分析：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
0至30日	2,758	181,366
31至60日	–	3,978
61至90日	–	538
超過90日	341	45,895
	<u>3,099</u>	<u>231,777</u>

給予客戶之平均賒賬期為30至90日不等。

於二零一七年十二月三十一日，貿易應收賬款金額約3,068,000港元(二零一六年：224,903,000港元)乃由本集團之兩名(二零一六年：三名)最大客戶結欠。

年內呆賬撥備之變動如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
於一月一日	1,437	305
已確認之減值虧損	–	1,143
減值撥回	(135)	–
出售附屬公司(附註47)	(11)	–
外幣匯兌虧損／(溢利)	45	(11)
	<u>1,336</u>	<u>1,437</u>
於十二月三十一日		

於二零一六年十二月三十一日，呆賬撥備中計入個別減值之貿易應收賬款結餘約1,143,000港元，其於報告期末已逾期未付。確認呆賬撥備乃因信貸質素有重大變動且有關金額被視為不可收回。

上文所披露之貿易應收賬款包括於報告期末已過期之金額(見下文賬齡分析)，惟本集團並無就此確認呆賬撥備，乃由於其信貸質素並無重大變動，而該等金額仍被視為可收回。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

以下為已過期但未減值之貿易應收賬款之賬齡分析：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
超過90日	341	45,895

在釐定貿易應收賬款之可收回性時，本公司董事考慮貿易應收賬款之信貸素質自初步授出日期直至報告期末之任何變動。

32. 按金、預付款項及其他應收款項

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
已付按金	6,183	11,867
就投資已付之按金	–	400,000
預付款項	4,532	22,822
其他應收款項	279,266	117,871
	289,981	552,560
減：分類為即期部分之按金、預付款項及其他應收款項	(289,981)	(152,560)
分類為非即期部分之已付按金	–	400,000

截至二零一六年十二月三十一日止年度內，由於信貸質素變動且本公司董事認為不可收回，故本集團之按金、預付款項及其他應收款項有減值約3,900,000港元。

於二零一六年十二月三十一日，就投資已付之按金400,000,000港元指本集團根據日期為二零一六年十一月二十九日之有條件買賣協議收購Modern Vision (Asia) Limited (「Modern Vision」)，及其附屬公司(「Modern Vision集團」)全部股權而支付之現金按金。收購事項已於二零一七年四月六日完成。

33. 透過損益以公平價值列賬之金融資產

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
分類為持作買賣投資之上市證券：		
— 於香港上市之股本證券	511,872	286,933
衍生金融工具：		
— 提供予一名董事之貸款內所含之認購期權	213,944	–
	725,816	286,933

於報告期末，所有透過損益以公平價值列賬之金融資產均以公平價值列賬。分類為持作買賣投資之上市證券(停牌香港上市證券除外)之公平價值乃參考所報之市場收市價而釐定。

於二零一七年十二月三十一日，停牌香港上市證券之公平價值約3,635,000港元乃經參考獨立合資格專業估值師行博浩企業顧問有限公司進行之估值而得出。該停牌香港上市證券之公平價值乃採用市場法按於二零一七年十二月三十一日之貼現率負84.61%進行估值。使用該貼現率旨在反映持有被暫停買賣而復牌機會渺茫的股份之市場參與者所察覺有關企業管治、股份不流通性及財政壓力等風險承擔。

於二零一七年十二月三十一日，認購期權之公平價值約213,944,000港元乃經參考獨立合資格專業估值師行博浩企業顧問有限公司進行之估值而得出。認購期權之公平價值乃採用二項式期權定價模式以二零一七年十二月三十一日之貼現率21.26%進行估值。貼現率為投資者投資於目標投資，而不投資於風險及其他投資特點相若之另類投資所須放棄之預期回報率(或收益)。

於批准該等財務報表日期，本集團之香港上市股本證券(不計於二零一七年十二月三十一日之停牌證券)之公平價值約為257,938,000港元(二零一六年：236,094,000港元)。

34. 應收貸款

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
應收定息貸款	200,000	825,000

應收貸款乃按年利率3厘(二零一六年：年利率3厘至12厘)計息，並須於首次提取日期後滿24個月當日償還。應收貸款包含有須於要求時償還之條款，故被分類為流動資產。

於二零一六年十二月三十一日，應收貸款金額150,000,000港元)乃以各有關借款人之唯一實益擁有人及董事之個人擔保作抵押。

35. 定期存款

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
於銀行之定期存款	155	-

定期存款以年利率0.225厘計息，並於92日內到期。

定期存款約136,000港元乃已抵押作為就發展位於澳門的物業存貨給予澳門政府之擔保。

於銀行之定期存款乃以澳門元列值。

36. 現金及銀行結餘

銀行結餘按浮動利率計息，並存放於近期無不良記錄之有信譽銀行。短期定期存款之時段由一星期至三個月不等，視乎本集團即時現金需要而定，並會按各自之短期定期存款介乎年利率0.13厘至1.3厘(二零一六年：年利率0.06厘至2.80厘)賺取利息。

就綜合現金流量表而言，現金及銀行結餘包括手頭現金、銀行現金及短期定期存款。於二零一七年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日在綜合現金流量表上列示之現金及銀行結餘可與相關項目對賬如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
手頭現金及銀行現金	43,755	426,509
短期定期存款	380,445	343,430
	<u>424,200</u>	<u>769,939</u>

於二零一七年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘中，美元、澳門幣、歐元及人民幣分別計值約為574,000港元(二零一六年：1,860,000港元)、825,000港元(二零一六年：24,905,000港元)、752,000港元(二零一六年：374,000港元)及34,218,000港元(二零一六年：15,128,000港元)。

人民幣在中國並非可自由兌換之貨幣，且匯出中國之資金受中國政府實行的外匯管制規範。本集團以人民幣列值之現金及銀行結餘位於香港及澳門，其不受外匯管制。

37. 分類為持作出售之資產

蘭桂坊出售事項中，出售集團在澳門從事酒店及博彩服務經營業務。二零一八年一月三日完成出售出售集團後，出售集團應佔資產與負債已分類為持作出售並於綜合財務狀況表中單獨呈列。

出售集團之資產與負債分類為持作出售的主要類別如下：

	二零一七年 千港元
出售集團之資產於二零一七年十二月三十一日分類為持作出售	
物業、機器及設備(附註17)	299,126
租賃土地權益(附註18)	318,366
存貨	3,616
貿易應收賬款	49,487
按金、預付款項及其他應收款項	13,690
現金及銀行結餘	41,350
	<u>725,635</u>
出售集團之負債於二零一七年十二月三十一日分類為持作出售	
貿易應付賬款	34,233
已收取按金、應計項目及其他應付款項	35,277
銀行借貸(附註39)	670,000
融資租賃債務(附註41)	353
遞延稅項負債(附註42)	80,888
	<u>820,751</u>
於二零一七年十二月三十一日出售集團之負債淨額	<u>(95,116)</u>

38. 股本

	股份數目		金額	
	二零一七年 千股	二零一六年 千股	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
每股面值0.01港元之普通股				
法定股本：				
於一月一日及十二月三十一日	50,000,000	50,000,000	500,000	500,000
已發行及繳足股本：				
於一月一日	903,704	753,104	9,037	7,531
配售新股(附註)	—	150,600	—	1,506
於十二月三十一日	903,704	903,704	9,037	9,037

附註：於二零一六年十月二十八日，本公司按每股股份0.53港元之價格配發及發行合共150,600,000股每股面值0.01港元之新股份。所得款項淨額約77,767,000港元擬用於電影製作。

39. 銀行借貸

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
銀行借貸：		
—有抵押	—	790,000
—無抵押	—	13,513
	—	803,513
應償還賬面值：		
一年內	—	133,513
超過一年，但不超過兩年	—	120,000
超過兩年，但不超過五年	—	360,000
超過五年	—	190,000
	—	803,513
減：流動負債項下所示之款項	—	(133,513)
非流動負債項下所示之款項	—	670,000

於二零一七年十二月三十一日，本集團之有抵押銀行借貸餘額為670,000,000港元(二零一六年：790,000,000港元)，乃以本集團賬面值分別約202,425,000港元(二零一六年：207,896,000港元)及318,366,000港元(二零一六年：338,142,000港元)之樓宇及租賃土地權益，以及澳門蘭桂坊酒店有限公司及經典管理服務有限公司(「經典管理」)之定額資本作抵押。該有抵押銀行借貸亦獲本公司及經典管理提供擔保。有抵押銀行借貸按年利率3.5厘(香港最優惠利率5.25厘減息差1.75厘)計息，並須於餘下連續20個季度按等額30,000,000港元分期償還及最後一期於有抵押銀行借貸到期日償還餘額70,000,000港元。該有抵押銀行借貸670,000,000港元於二零一七年十二月三十一日已重新分類至分類為持作出售之資產的相關負債。

於二零一六年十二月三十一日，本集團有無抵押進口貿易貸款約13,513,000港元。無抵押進口貿易貸款由NPH Holdings Limited一名前股東個人擔保，按一個月香港銀行同業拆息加年利率2厘計息，須按要求償還。進口貿易貸款已於截至二零一七年十二月三十一日止年度內清償。

所有計息銀行借貸均以港元列值。

40. 承付票

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
於一月一日	—	—
發行承付票 (附註(i))	483,913	—
承付票之推算利息	37,963	—
已付及應付利息	(14,169)	—
償還承付票 (附註(ii))	(400,000)	—
提早贖回承付票之虧損 (附註(ii))	66,110	—
	<u>173,817</u>	<u>—</u>
於十二月三十一日	<u>173,817</u>	<u>—</u>

附註：

- (i) 於二零一七年四月六日，本公司收購Modern Vision全部股本權益及Modern Vision結欠之銷售貸款，總代價為1,000,000,000港元，其中600,000,000港元由本公司以向陳女士發行承付票方式結算。承付票為無抵押按年利率5厘計息，並以一年為365日為計息基礎及每半年付息一次，並由承付票發行日期起計24個月到期。本公司可向陳女士發出不少於十個營業日之事先書面通知，表示其有意償還承付票未償還本金額之任何部分。提早償還與主合約有密切關連。承付票於發行日期之公平價值約483,913,000港元乃參考獨立專業估值師行博浩企業顧問有限公司進行之估值而得出。承付票於發行日期之實際利率為17.49%。
- (ii) 截至二零一七年十二月三十一日止年度內，本公司已向陳女士部分贖回承付票本金額400,000,000港元。提早贖回承付票之虧損金額約66,110,000港元已於本公司綜合收入表確認。

41. 融資租賃債務

本集團根據融資租賃租用其若干設備。於兩個年度，平均租期均為五年。所有融資租賃債務之相關利息於各自之合約日期釐定，介乎年利率5.00厘至7.52厘之間（二零一六年：5.00厘至7.52厘）。

	最低租金		最低租金之現值	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
按融資租賃應付之款項：				
一年內	-	266	-	231
第二至第五年內	-	407	-	353
減：未來財務費用	-	673	-	584
	-	(89)	-	-
租賃債務之現值	-	584	-	584
減：須於12個月內結算之款項 (流動負債項下所示)			-	(231)
於12個月後結算之款項 (非流動負債項下所示)			-	353

所有租賃均須定期償還，而並無訂立或然租金付款之安排。

於二零一七年十二月三十一日，本集團之融資租賃債務以出租人賬面值約353,000港元（二零一六年：584,000港元）之租賃資產押記作抵押。

融資租賃債務353,000港元（二零一六年：584,000港元）於二零一七年十二月三十一日已重新分類至分類為持作出售之資產的相關負債。

所有融資租賃債務以港元列值。

42. 遞延稅項負債

以下為本集團確認之主要遞延稅項結餘及其變動：

	收購附屬 公司之公平 價值調整 千港元
於二零一六年一月一日、於二零一六年十二月三十一日及 於二零一七年一月一日	82,948
出售附屬公司(附註47)	(2,060)
重新分類至分類為持作出售之資產的相關負債(附註37)	(80,888)
於二零一七年十二月三十一日	-

至於本集團之投資物業，由於並無投資物業乃按業務模式持有而其目的是隨時間耗用投資物業所包含的絕大部分經濟利益（而並非透過出售），本集團並未就投資物業公平價值變動確認任何遞延稅項，因本集團無須就出售其投資物業繳納任何所得稅。

於報告期末，本集團有約555,719,000港元（二零一六年：814,421,000港元）可供抵銷日後溢利之未動用估計稅務虧損。由於未能預計日後之溢利流向，故並無確認遞延稅項資產，而未確認之稅項虧損可無限期結轉。

43. 貿易應付賬款

以下為貿易應付賬款按發票日期之賬齡分析：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
0至30日	23,328	19,659
31至60日	211	6,611
61至90日	—	92
超過90日	3,050	17,458
	<u>26,589</u>	<u>43,820</u>

供應商給予之平均賒賬期為30至90日不等。

44. 已收取按金、應計項目及其他應付款項

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
已收取按金 (附註i)	82,693	81,187
與已終止經營業務有關之已收取按金 (附註ii)	200,000	—
應計項目	9,344	51,039
預收款項	—	8
其他應付款項	2,033	5,968
	<u>294,070</u>	<u>138,202</u>

附註：

- (i) 已收取按金主要指電影上畫及交付母帶前收自發行商之按金。
- (ii) 於二零一七年十二月三十一日，與已終止經營業務有關之已收取按金指有關蘭桂坊出售事項而已收取之按金。

45. 應付非控股權益款項

應付非控股權益之款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

46. 透過收購附屬公司購置資產

(a) 收購Modern Vision

於二零一六年十一月二十九日，Best Combo (作為買方) 與陳女士 (作為賣方) 就有關收購Modern Vision全部股本權益及Modern Vision結欠之銷售貸款訂立一項有條件買賣協議，總代價為1,000,000,000港元 (視乎購買價作出調整)，其中400,000,000港元 (作為按金) 以現金付訖及600,000,000港元以發行承付票結付。Modern Vision為一間投資控股公司，而Modern Vision集團的主要業務為物業投資及發展，其主要資產由位於澳門的物業存貨組成。該收購事項於二零一七年四月六日完成。收購事項不構成業務合併並已採用收購法入賬。

收購Modern Vision旨在擴大本集團於澳門的物業投資業務。

所轉讓之代價：

	面值 千港元	代價之 公平價值 千港元
就投資已付現金按金 (附註32)	400,000	400,000
發行承付票 (附註40)	600,000	483,913
總代價	1,000,000	883,913

該收購事項已按作收購資產與負債入賬計算。該收購事項之影響概述如下：

	千港元
物業存貨 (附註27)	1,388,085
應計項目	(1,126)
應付非控股權益之款項	(503,116)
資產淨值	883,843
非控股權益	70
所收購之資產淨值	883,913

收購Modern Vision所產生之現金流出淨額：

	千港元
現金流出淨額	400,000

根據貸款轉讓契據，本集團於收購事項完成時收購了約499,909,000港元之銷售貸款。

(b) 收購豐采錄影有限公司(「豐采錄影」)

於二零一七年二月十七日，本集團完成收購豐采錄影之全部股本權益及豐采錄影結欠之銷售貸款，總代價為173,000港元。豐采錄影之主要業務為發行電影及電視連續劇。收購事項不構成業務合併並已採用收購法入賬。

所轉讓之代價：

	千港元
現金代價	173

該收購事項已按作收購資產與負債入賬計算。該收購事項之影響概述如下：

	千港元
可供出售金融資產	173
現金及銀行結餘	1
應計項目	(1)
所收購之資產淨值	173

收購豐采錄影所產生之現金流出淨額：

	千港元
已付現金代價	173
減：所收購之現金及現金等值項目	(1)
現金流出淨額	172

根據貸款轉讓契據，本集團於收購事項完成時收購了約39,851,000港元之銷售貸款。

47. 出售附屬公司

(a) 出售Ace Season

於二零一七年三月二十九日，本集團訂立一項有條件買賣協議以出售於Ace Season (其主要從事南北行經營業務) 之全部股本權益及Ace Season結欠之銷售貸款，總代價為85,000,000港元。該出售事項於二零一七年六月三十日完成。

所轉讓之代價：

	千港元
現金代價	85,000

失去控制權之資產與負債分析：

	千港元
物業、機器及設備 (附註17)	1,709
無形資產 (附註23)	7,582
存貨	52,185
貿易應收賬款	3,841
按金、預付款項及其他應收款項	7,213
應收非控股權益款項	371
現金及現金等值項目	19,502
貿易應付賬款	(1,837)
應計項目及其他應付款項	(3,274)
應付直屬控股公司款項	(92,724)
遞延稅項負債 (附註42)	(2,060)
所出售之負債淨額	(7,492)

出售Ace Season之虧損：

	千港元
已收現金代價	85,000
所出售之負債淨額	7,492
轉讓予買方之應付直屬控股公司款項	(92,724)
非控股權益	(425)
出售附屬公司時匯兌儲備撥回	58
出售Ace Season之虧損	(599)

出售Ace Season所產生之現金流入淨額：

	千港元
已收現金代價	85,000
減：所出售之現金及現金等值項目	(19,502)
現金流入淨額	65,498

(b) 出售虹溢有限公司(「虹溢」)

於二零一七年五月九日，本集團訂立有條件買賣協議以出售本公司全資附屬公司虹溢全部股本權益及虹溢結欠之銷售貸款，總代價為6,800,000港元。虹溢於香港從事物業投資經營業務。出售事項已於二零一七年七月十八日完成。

所轉讓之代價：

	千港元
現金代價	6,800

失去控制權之資產與負債分析：

	千港元
投資物業(附註19)	5,640
按金及預付款項	10
應付直接控股公司款項	(7,086)
所出售之負債淨額	(1,436)

出售虹溢之溢利：

	千港元
已收現金代價	6,800
轉讓予買方之應付直接控股公司款項	(7,086)
所出售之負債淨額	1,436
出售虹溢之溢利	1,150

出售虹溢所產生之現金流入淨額：

	千港元
現金流入淨額	6,800

48. 租賃承擔

本集團作為承租人

於報告期末，本集團根據於下列期限屆滿之不可撤回經營租約就有關租賃物業之未來最低租金承擔如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
一年內	4,786	15,003
第二至第五年(包括首尾兩年)	15,494	10,656
	<u>20,280</u>	<u>25,659</u>

經營租約款項指本集團就其物業應付之租金。租約主要磋商之租期平均為五年(二零一六年：一至五年)。本集團並無於租期屆滿時購買租賃物業之選擇權。

於二零一六年十二月三十一日，若干物業的經營租賃租金根據相關租賃協議所載條款及條件按固定租金及按該等物業的銷售額計算的或然租金兩者中較高者計算。由於無法可靠確定該等物業的未來銷售額，上表並無包括有關或然租金，及僅包括最低租金承擔。

本集團作為出租人

年內所賺取之物業租金收入為8,000港元(二零一六年：180,000港元)。本集團之投資物業均持作出租用途。於二零一六年十二月三十一日，按持續基準，預期物業產生租金收益0.22%。

於報告期末，本集團已與租客訂約，未來最低租金付款如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
一年內	<u>-</u>	<u>8</u>

49. 資產抵押

具有下列賬面值之資產已抵押作為本集團銀行借貸之擔保(財務報表附註39)，並於二零一七年十二月三十一日已重新分類至分類為持作出售資產：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
樓宇	202,425	207,896
租賃土地權益	318,366	338,142
	<u>520,791</u>	<u>546,038</u>

此外，本集團之融資租賃債務(財務報表附註41)乃以出租人對租賃資產之業權作抵押，該等資產之賬面值為353,000港元(二零一六年：584,000港元)，並於二零一七年十二月三十一日已重新分類至分類為持作出售資產。

本集團約136,000港元之定期存款(財務報表附註35)乃已抵押作為就發展位於澳門的物業存貨給予澳門政府之擔保。

50. 承擔

本集團於報告期末之未履行承擔如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
已授權及已訂約，但尚未撥備：		
－位於澳門之物業存貨之開發經費	1,218,512	38,690
－電影版權、製作中電影及電影按金	43,133	6,118
－物業、機器及設備之購置及裝修開支	—	698
	<u>1,261,645</u>	<u>45,506</u>

51. 以股份支付之交易

根據於二零一二年六月二十八日舉行之本公司股東特別大會上通過之一項決議案，本公司採納了一項新購股權計劃(「新購股權計劃」)。

由於本公司先前之購股權計劃(「舊購股權計劃」)已於二零一二年五月二十六日屆滿，因此再無購股權可根據舊購股權計劃而授出。惟所有於上述屆滿前按舊購股權計劃已授出而尚未行使之購股權則仍然有效，並可根據舊購股權計劃之條款予以行使。

新購股權計劃之主要條款概述如下：

- (i) 計劃旨在令本公司能夠向經挑選合資格參與者授出購股權，以作為彼等向本集團或本集團持有股本權益之任何被投資個體(「被投資個體」)作出之貢獻或可能貢獻之獎勵或報酬。
- (ii) 合資格參與者包括本集團或任何被投資個體之全職或兼職僱員(包括本公司或任何附屬公司或任何被投資個體之任何董事，無論執行或非執行及無論獨立與否)；本集團所發行任何證券之任何持有人；及本集團或任何被投資個體之任何業務或合資企業夥伴、承包商、代理或代表、顧問、諮詢人、供應商、生產商或授權人、客戶、持牌人(包括任何分持牌人)或分銷商、業主或租戶(包括任何分租戶)或董事會全權酌情認為已或可能對本集團或任何被投資個體作出貢獻之任何人士。
- (iii) 根據新購股權計劃可能授出之購股權連同根據本公司當時任何其他購股權計劃可能授出之購股權所涉及之股份數目上限不得超過於批准新購股權計劃當日本公司已發行股本之10%，而該上限可由股東在股東大會上更新。因行使根據新購股權計劃及任何其他購股權計劃(包括舊購股權計劃)已授出而尚未行使之購股權時可能發行之股份數目上限不得超過不時已發行股份之30%。
- (iv) 除非獲得股東批准，於任何十二個月內授予每名合資格參與者之購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使購股權)獲行使時已發行及將發行之股份總數不得超過不時已發行股份之1%。

- (v) 於截至有關授出日期(包括該日)止之十二個月內於本公司每名主要股東(定義見上市規則)或其任何各自聯繫人士或獨立非執行董事或其任何聯繫人士獲授之購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使購股權)獲行使時已發行及將予發行之股份總數:(a)合共不得超過本公司已發行股份之0.1%;及(b)根據每次授出日期本公司股份之收市價計算,總價值不得超過5,000,000港元,除非獲得股東批准。
- (vi) 行使期由董事會於授出購股權時決定,但於任何情況下,不得超過自授出日期起十年。
- (vii) 除董事會決定及於授出有關購股權之要約中訂明外,並無規定購股權於可獲行使前必須持有任何最短限期。
- (viii) 承授人須於授出日期起30日內接納購股權(如接納),並須向本公司支付1港元之不可退還款項。
- (ix) 購股權之行使價必須為以下各項之最高者:
 - a. 於要約日期本公司一股股份在聯交所之收市價;
 - b. 緊接要約日期前五個營業日(具上市規則所述之涵義)本公司一股股份之平均收市價;及
 - c. 於要約日期本公司一股股份之面值。
- (x) 新購股權計劃於採納日期起10年內有效。

於報告期末,根據新購股權計劃及舊購股權計劃已授出及尚未行使之購股權獲行使後可能發行之股份數目為53,916,714股(二零一六年:58,014,574股),相當於本公司於該日之已發行股份之5.97%(二零一六年:6.42%)。

下表披露本公司主要股東、本公司董事、本集團僱員及其他參與者所持本公司購股權之詳情及其變動：

參與者類別	計劃名稱	行使期限#	每股行使價 港元	購股權數目						
				於 二零一六年 十二月 三十一日		於 二零一七年 一月一日		於 二零一七年 十二月 三十一日		
				尚未行使	內到期	尚未行使	二零一七年內 到期	二零一七年內 失效	尚未行使	
本集團僱員	舊購股權計劃	21.11.2006-20.11.2016	511,925	8,116	(8,116)	-	-	-	-	
		25.05.2007-24.05.2017	776,575	20,329	-	20,329	(20,329)	-	-	
		27.06.2007-26.06.2017	772,675	13,359	-	13,359	(13,359)	-	-	
		23.10.2007-22.10.2017	367,050	46,675	-	46,675	(24,546)	(22,129)	-	
		21.08.2008-20.08.2018	47,350	174,585	-	174,585	-	-	174,585	
	新購股權計劃	14.01.2013-13.01.2016	4,175	4,878,788	(4,878,788)	-	-	-	-	
		04.05.2015-03.05.2018	3,150	41,000,000	-	41,000,000	-	(4,000,000)	37,000,000	
				<u>46,141,852</u>	<u>(4,886,904)</u>	<u>41,254,948</u>	<u>(58,234)</u>	<u>(4,022,129)</u>	<u>37,174,585</u>	
	其他參與者	舊購股權計劃	21.11.2006-20.11.2016	511,925	3,246	(3,246)	-	-	-	-
			25.05.2007-24.05.2017	776,575	8,002	-	8,002	(8,002)	-	-
23.10.2007-22.10.2017			367,050	9,495	-	9,495	(9,495)	-	-	
21.08.2008-20.08.2018			47,350	22,129	-	22,129	-	-	22,129	
新購股權計劃		14.01.2013-13.01.2016	4,175	3,044,363	(3,044,363)	-	-	-	-	
		04.05.2015-03.05.2018	3,150	16,720,000	-	16,720,000	-	-	16,720,000	
				<u>19,807,235</u>	<u>(3,047,609)</u>	<u>16,759,626</u>	<u>(17,497)</u>	<u>-</u>	<u>16,742,129</u>	
				<u>65,949,087</u>	<u>(7,934,513)</u>	<u>58,014,574</u>	<u>(75,731)</u>	<u>(4,022,129)</u>	<u>53,916,714</u>	
加權平均行使價(港元)				<u>4.291</u>	<u>4.902</u>	<u>4.207</u>	<u>591.806</u>	<u>5.152</u>	<u>3.311</u>	

行使期自相關購股權授出日期開始。

△ 於截至二零一七年十二月三十一日止年度並無購股權獲授出、行使或註銷。於截至二零一六年十二月三十一日止年度並無購股權獲授出、行使、失效或註銷。

52. 重大關連人士交易

除財務報表另有所披露者外，本集團與關連人士訂立下列重大交易：

- (a) 於二零一七年四月六日，Best Combo已完成向陳女士收購Modern Vision全部已發行股本以及Modern Vision結欠之銷售貸款約499,909,000港元（「收購事項」），總代價為1,000,000,000港元（視乎購買價作出調整）。代價之支付方式為：(i)於簽訂買賣協議時向陳女士支付按金400,000,000港元；及(ii)於收購事項完成時由本公司向陳女士發行本金額600,000,000港元之承付票。承付票按年利率5厘計息及將由承付票發行日期起計24個月後到期。根據上市規則第14A章，收購事項亦被視為一項關連交易。

- (b) 於二零一七年四月六日，Best Combo向陳女士授出本金額500,000,000港元之貸款。該貸款按年利率5厘計息，須於貸款提取日期起計60個月屆滿之日償還，並以陳女士全資擁有於英屬處女群島註冊成立之公司Reform Base全部已發行股本以股份抵押方式作為擔保。根據貸款協議，陳女士已同意向Best Combo授出可要求陳女士按500,000,000港元（視乎貸款金額作出調整）出售Reform Base全部已發行股本之認購期權。根據上市規則第14A章，該貸款亦被視為一項關連交易。
- (c) 於年內，本集團與其關連人士訂立下列交易：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
交易性質		
已收來自本公司主要股東及董事家族成員之收入：		
租金收入	8	180
已收取來自一間合資企業之收入：		
管理費收入	340	734
已收及應收來自本公司主要股東及董事之收入：		
貸款利息收入	39,955	—
已付及應付本公司主要股東及董事之開支：		
承付票之利息	37,963	—

- (d) 於報告期末，與關連人士之交易結餘詳情分別載於財務報表附註24及45。
- (e) 如財務報表附註15所披露，主要管理人員之酬償（包括已付本公司董事及若干最高薪酬僱員之款項）如下：

持續經營業務

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
薪金及其他津貼	14,242	14,155
退休福利計劃供款	108	108
	<u>14,350</u>	<u>14,263</u>

已終止經營業務

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
薪金及其他津貼	3,407	5,111
退休福利計劃供款	12	35
	<u>3,419</u>	<u>5,146</u>

本公司董事及主要管理人員之薪酬乃由薪酬委員會經考慮個人表現及市場趨勢而釐定。

53. 附屬公司詳情

本公司附屬公司詳情載列如下：

附屬公司名稱	註冊/ 成立/營業之 國家/地點	所持 股份類別	本公司 所持所有權 權益及投票權比例		已發行及 繳足股本/ 註冊資本	主要業務
			二零一七年 %	二零一六年 %		
Ace Season Holdings Limited	英屬處女群島	普通股	-	100	1,000美元	投資控股
爵雅有限公司	香港	普通股	100	100	1港元	藝術品投資及租賃
Asiatop Data Limited	香港	普通股	100	100	10港元	提供代理人服務
Best Combo Limited	英屬處女群島	普通股	100	100	1美元	投資控股
好樂有限公司	香港	普通股	100	100	1港元	投資控股
Best Mind International Inc. (附註b)	英屬處女群島	普通股	100	100	100美元	投資
Bestjump Holdings Limited	英屬處女群島	普通股	-	100	1美元	投資控股
Big Century Limited	香港	普通股	100	100	1港元	持有物業作出租用途
Business First Limited	英屬處女群島	普通股	100	100	1美元	持有有線播映權
Charm Faith Holdings Limited	英屬處女群島	普通股	100	100	100美元	投資控股
Charming Era Investment Limited	英屬處女群島	普通股	100	100	1美元	投資控股
中國星藝人管理有限公司	香港	普通股	100	100	1港元	藝人管理
中國星創新發展有限公司 (附註b)	澳門	定額資本	100	100	100,000 澳門幣	不動產發展及投資
China Star Entertainment (BVI) Limited (“CSBVI”)	英屬處女群島	普通股	100	100	200美元	投資控股
中國星娛樂控股有限公司	香港	普通股/ 無投票權遞 延股	100	100	2港元之 普通股及 1,000,000 港元之 無投票權 遞延股 (附註d)	投資控股

附屬公司名稱	註冊/ 成立/營業之 國家/地點	所持 股份類別	本公司 所持所有權 權益及投票權比例		已發行及 繳足股本/ 註冊資本	主要業務
			二零一七年	二零一六年		
			%	%		
中國星香港發行有限公司	香港	普通股	100	100	100,000港元	電影及電視連續劇 發行
中國星香港娛樂有限公司	香港	普通股	100	100	1,000,000 港元	錄像版權發行及投資 控股
中國星多媒體有限公司	香港	普通股	100	100	2港元	提供電影製作總監、 導演及製片人服務
China Star International Distribution Limited (附註a)	英屬處女群島	普通股	100	100	8,001美元	電影及電視連續劇 發行
China Star International Movie Limited (附註b)	英屬處女群島	普通股	100	100	1美元	電影製作
中國星鐳射影碟有限公司	香港	普通股	100	100	1,500,000 港元	提供管理服務及投資 控股
中國星管理有限公司 (附註b)	澳門	定額資本	100	100	100,000 澳門幣	物業項目管理及建築 項目管理
中國星管理有限公司	香港	普通股	100	100	1港元	投資控股
中國星電影有限公司	香港	普通股	100	100	2港元	電影製作及發行
中國星電影(澳門)有限公司 (附註b)	澳門	定額資本	100	100	25,000 澳門幣	電影製作及發行
中國星影畫有限公司	香港	普通股	100	100	2港元	持有電影版權
中國星音樂出版有限公司	香港	普通股	100	100	2港元	持有及授予歌曲版權
China Star Trademark Limited	英屬處女群島	普通股	100	100	1美元	持有商標及版權
China Star Worldwide Distribution B.V. (附註a)	荷蘭	普通股	100	100	18,151歐元	電影及電視連續劇 發行

附屬公司名稱	註冊/ 成立/營業之 國家/地點	所持 股份類別	本公司 所持所有權 權益及投票權比例		已發行及 繳足股本/ 註冊資本	主要業務
			二零一七年	二零一六年		
			%	%		
Classic Champion Holdings Limited (附註 b)	英屬處女群島	普通股	100	100	1美元	投資控股
經典管理服務有限公司(附註b)	澳門	定額資本	100	100	100,000 澳門幣	提供娛樂場管理服務
Crown Gem Investments Limited	英屬處女群島	普通股	50	-	1港元	投資控股
Empowered Century Limited	英屬處女群島	普通股	100	100	1美元	投資控股
Exceptional Gain Profits Limited	英屬處女群島	普通股	100	100	1美元	投資控股
First-Up Investments Limited	英屬處女群島	普通股	100	100	1美元	藝人管理及提供代理人服務
錦蔘元(韓國)有限公司	香港	普通股	-	100	1港元	貿易
高采國際有限公司	香港	普通股	100	100	1港元	電影製作
超威控股有限公司(附註(b))	澳門	定額資本	50	-	25,000澳門幣	投資控股
幟星娛樂有限公司 (前稱威星投資有限公司)	香港	普通股	100	100	1港元	電視連續劇製作及發行 (二零一六年:持有物業)
High Productive Trading Limited	英屬處女群島	普通股	100	100	1美元	投資控股
澳門蘭桂坊酒店有限公司(附註b)	澳門	定額資本	100	100	500,000 澳門幣	於澳門提供酒店服務 及 投資控股
Intrinsic Value Limited	英屬處女群島	普通股	100	100	1美元	投資控股
悅爵有限公司(附註b)	澳門	定額資本	100	100	30,000澳門幣	提供餐飲服務
Modern Vision (Asia) Limited	英屬處女群島	普通股	100	-	1美元	投資控股
Most Famous Enterprises Limited	英屬處女群島	普通股	100	100	2美元	投資控股
鴻貿企業有限公司(附註(c))	香港	普通股	-	70	20,000港元	參茸海味產品貿易
南北行參茸藥材有限公司	香港	普通股	-	100	1,200,000 港元	參茸海味貿易及零售

附屬公司名稱	註冊/ 成立/營業之 國家/地點	所持 股份類別	本公司 所持所有權 權益及投票權比例		已發行及 繳足股本/ 註冊資本	主要業務
			二零一七年	二零一六年		
			%	%		
安榮(香港)有限公司	香港	普通股	100	100	2港元	持有物業
百爵有限公司	香港	普通股	100	100	100港元	投資控股
NPH Holdings Limited	英屬處女群島	普通股	-	100	50,000美元	投資控股
南北行中醫藥有限公司	香港	普通股	-	100	2港元	投資控股
一百年電影有限公司	香港	普通股	100	100	3,000,000 港元	電影製作
Over Profit International Limited ("Over Profit")	英屬處女群島	普通股	50	-	100美元	投資控股
保玉龍有限公司	香港	普通股	-	100	350,000港元	提供行政服務
保玉龍食品(深圳)有限公司 (附註c及e)	中國	註冊資本	-	100	3,000,000 人民幣	參茸海味貿易及零售
虹溢有限公司	香港	普通股	-	100	1港元	持有物業
豐采錄影有限公司	香港	普通股/ 無投票權 遞延股	100	-	1,001,000 港元 為普通股 及2,000,000 港元 為無投票權 遞延股份 (附註d)	電影發行
思維娛樂有限公司	香港	普通股	100	100	2港元	製作電影及電視連續劇
Smart Value Developments Limited	英屬處女群島	普通股	100	100	1美元	投資控股
澳豪建築置業投資有限公司(附註b)	澳門	定額資本	50	-	100,000 澳門幣	不動產發展及投資
成彩投資有限公司	香港	普通股	100	100	1港元	投資控股
Summer Sound Investments Limited	英屬處女群島	普通股	50	-	100美元	投資控股
強勝控股有限公司(附註b)	澳門	定額資本	50	-	25,000澳門幣	投資控股
樂星國際有限公司	香港	普通股	100	100	1港元	投資控股
Superb Glory Investments Limited	英屬處女群島	普通股	100	100	1美元	投資控股

附屬公司名稱	註冊/ 成立/營業之 國家/地點	所持 股份類別	本公司 所持所有權 權益及投票權比例		已發行及 繳足股本/ 註冊資本	主要業務
			二零一七年	二零一六年		
			%	%		
Triumph Top Limited	英屬處女群島	普通股	100	100	1美元	投資控股
Turbo International Company Limited ("Turbo International")	英屬處女群島	普通股	100	60	50,000美元	持有電視連續劇版權
星傳動文化產業(北京)有限公司 (附註c及e)	中國	註冊資本	100	-	10,000,000 人民幣	發行中國電影、 企業策劃、租賃 影視器材及道具 及戲劇創作

附註：

- (a) 在全球經營業務。
- (b) 在澳門經營業務。
- (c) 在中國經營業務。
- (d) 無投票權遞延股份實際並無權利分享該公司股息、接收該公司股東大會之通告、出席該等大會或在會上投票之權利、在清盤時亦不可享有任何分派。
- (e) 全外資企業。

Best Combo、Best Mind Intenational Inc.、CSBVI、China Star Worldwide Distribution B.V.、Classic Champion Holdings Limited及Turbo International均由本公司直接持有，而所有其他附屬公司均由本公司間接持有。

除另有指明者外，附屬公司之主要營業地點為香港。

所有附屬公司於年結日或年中任何時間概無未贖回之債務證券。

本公司董事認為，本集團之非控股權益對本集團而言不重大，因此，並無於兩個年度之該等財務報表內獨立呈列。此外，並無該等非全資附屬公司之獨立財務資料須予以呈列。

54. 本公司財務狀況表及儲備變動

(a) 本公司財務狀況表

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
非流動資產		
於附屬公司權益	1,142,386	1,823,177
流動資產		
應收附屬公司款項	2,078,864	1,206,063
按金、預付款項及其他應收款項	270	687
現金及銀行結餘	76,546	328,647
	2,155,680	1,535,397
總資產	3,298,066	3,358,574
資本及儲備		
股本	9,037	9,037
儲備	2,407,022	2,521,346
總權益	2,416,059	2,530,383
非流動負債		
承付票	173,817	—
應付附屬公司款項	691,247	809,502
	865,064	809,502
流動負債		
應付附屬公司款項	—	5,306
已收取按金、應計項目其他應付款項	16,943	13,383
	16,943	18,689
負債總額	882,007	828,191
權益及負債總額	3,298,066	3,358,574
流動資產淨值	2,138,737	1,516,708
總資產減流動負債	3,281,123	3,339,885

由以下董事代表董事會簽署：

向華強
董事

陳明英
董事

(b) 本公司儲備變動

	股份溢價 千港元 (附註a)	繳入盈餘 千港元 (附註b)	以股份 支付之 款項儲備 千港元 (附註c)	紅利 可換股 債券儲備 千港元 (附註d)	資本 削減儲備 千港元 (附註e)	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零一六年一月一日	1,411,925	1,946,363	88,834	1,132	316,008	(1,011,632)	2,752,630
年度虧損及全面虧損總額	-	-	-	-	-	(307,545)	(307,545)
購股權到期	-	-	(12,690)	-	-	12,690	-
配售新股	78,312	-	-	-	-	-	78,312
發行股份開支	(2,051)	-	-	-	-	-	(2,051)
於二零一六年十二月三十一日及 於二零一七年一月一日	1,488,186	1,946,363	76,144	1,132	316,008	(1,306,487)	2,521,346
年度虧損及全面虧損總額	-	-	-	-	-	(114,324)	(114,324)
購股權失效	-	-	(6,284)	-	-	6,284	-
購股權到期	-	-	(14,195)	-	-	14,195	-
於二零一七年十二月三十一日	<u>1,488,186</u>	<u>1,946,363</u>	<u>55,665</u>	<u>1,132</u>	<u>316,008</u>	<u>(1,400,332)</u>	<u>2,407,022</u>

附註：

(a) 根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)，本公司之股份溢價可用作繳足本公司之未發行股份，作為繳足紅股發行予本公司股東。

(b) 本公司之承前繳入盈餘乃指因於二零零二年九月十日生效之股本削減及其後多次資本削減而轉自股本賬之結餘款項。

根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)，一間公司之繳入盈餘賬可供分派。然而，於以下情況，本公司不得自繳入盈餘中宣佈或支付股息或作出分派：

- (i) 本公司當時或將於派付後無力償還到期而應償還之債項；或
 - (ii) 本公司資產之可變現值將因而低於其負債及其已發行股本以及股份溢價賬之總和。
- (c) 以股份支付之款項儲備，相當於授出相關購股權後估計可於相關歸屬期間內換得之服務之公平價值，其總數乃以授出當日有關購股權之公平價值為基準。至於每段期間之數額，則是將有關購股權之公平價值在相關歸屬期間(倘有)內攤分計算，並作為員工成本及相關開支入賬，以及相應提高以股份支付之款項儲備。

- (d) 根據本公司於二零一二年十月二十五日舉行之股東特別大會上通過有關發行紅利股份(股東有權選擇收取紅利可換股債券以代替紅利股份)之普通決議案,本公司以初步換股價每股0.01港元發行可轉換為普通股之紅利可換股債券。紅利可換股債券以權益確認並於「紅利可換股債券儲備」呈列。紅利可換股債券並未上市及不可贖回,惟附帶權利可授權債券持有人轉換為股份,數量相等於債券持有人根據紅利發行可另行收取之紅利股份數目,猶如股東並未選擇收取紅利可換股債券。紅利可換股債券並無本公司任何股東大會之投票權。根據構成紅利可換股債券之適用平邊契據之條款及條件,債券持有人可在發行紅利可換股債券後隨時行使換股權。
- (e) 本公司之資本削減儲備指於一九九八年將本公司332,640,000股已發行股份之面值由每股面值1.00港元削減至每股面值0.05港元所產生之金額。按董事根據本公司之公司細則第129條而通過之一項決議案,資本削減儲備可用作支付本公司遭索償之金額、負債、或然負債,以及可用作償還資本性貸款、補足股息或其他本公司溢利可運用之用途。

55. 融資活動所產生負債之對賬

下表詳列由融資活動所產生之本集團負債(包括分類為持作出售之資產之相關負債)的變動(包括現金及非現金變動)。融資活動所產生負債指所涉及現金流量已經或有關未來現金流量將會於本集團之綜合現金流量表中分類為融資活動之現金流量。

	融資				總計 千港元
	銀行借貸 千港元	租賃債務 千港元	承付票 千港元	應付利息 千港元	
於二零一七年一月一日	803,513	584	-	909	805,006
融資之現金流量	(133,513)	(231)	(400,000)	(37,860)	(571,604)
非現金變動					
發行承付票(附註40)	-	-	483,913	-	483,913
提早贖回承付票之虧損	-	-	66,110	-	66,110
已確認之利息開支	-	-	23,794	40,167	63,961
於二零一七年十二月三十一日	<u>670,000</u>	<u>353</u>	<u>173,817</u>	<u>3,216</u>	<u>847,386</u>

56. 與非控股權益之交易

收購Turbo International之40%股本權益

於二零一七年五月二十三日,本集團進一步收購Turbo International之40%股本權益,總代價為156,000港元。因該收購事項,本集團於Turbo International之股權由60%增加至100%。本集團確認非控股權益減少約58,000港元及本公司擁有人應佔權益減少約98,000港元。

57. 主要非現金交易

本集團訂立下列主要非現金投資及融資活動，該等活動並無反映於綜合現金流量表：

- (a) 於二零一七年四月六日，Best Combo已收購Modern Vision的全部股本權益，總代價為1,000,000,000港元（視乎購買價作出調整），其中400,000,000港元及600,000,000港元已分別以二零一六年已付現金按金及於完成時向陳女士發行承付票之方式支付。
- (b) 於二零一七年五月二十三日，本集團進一步收購Turbo International之40%股本權益，總代價為156,000港元，代價乃以往年全面減值的其他應收款項結付。

58. 報告期後事項

- (a) 於二零一八年一月三日，本公司已完成出售出售集團全部股本權益及出售集團所結欠銷售貸款，總代價為2,000,000,000港元（可視乎實際營運資金予以調整）。

依照蘭桂坊出售事項之完成條件，出售集團所結欠未償還銀行借貸應於完成日期前或當日償還。本公司所收取代價已用於償還於二零一八年一月三日之未償還銀行借貸。

根據買賣協議，如實際營運資金（「實際營運資金」）顯示出售集團之資產淨值金額相等於或高於500,000港元，則買方須向CSBVI支付此資產淨值金額；或如實際營運資金顯示出售集團之負債淨值金額相等於或高於500,000港元，則CSBVI須向買方支付此負債淨值金額。

實際營運資金指(A)出售集團的流動資產總值減去(B)出售集團於完成時結欠任何銀行、貸款機構或其他第三方之任何性質的所有借貸、應計項目及實際負債和債務，但（就(B)而言）不包括(1)應計未付的員工花紅或佣金、應計未付假期、退休福利計劃的供款，根據相關司法管轄權區之規則及規例就出售集團任何成員公司僱員而計算的長期服務金或遣散費，(2)結欠CSBVI之銷售貸款，(3)出售集團成員公司之間於完成時仍結欠的任何負債，及(4)遞延稅項資產或負債。

於二零一八年一月三日，出售集團的實際營運資金確認為資產淨值金額約34,400,000港元，即意味買方須向CSBVI支付此金額。詳情載於本公司日期為二零一八年三月十五日之公佈。

- (b) 於二零一八年一月十八日，本公司已提早贖回發行予陳女士惟仍未贖回的剩餘本金額200,000,000港元之承付票。

59. 比較數字

若干比較數字已予重新分類，以符合有關財務報表附註13所載已終止經營業務的披露要求。

60. 批准財務報表

本財務報表於二零一八年三月二十六日獲董事會批准及授權刊發。

4. 債務聲明

於二零一八年四月三十日(本通函付印前就編製本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時,除集團內公司間負債及正常貿易應付賬款外,本集團概無任何尚未償還之銀行透支、貸款、債務證券、借貸或其他類似債務、承兌負債或承付信貸、債權證、按揭、押記、融資租賃、租購承擔(不論有擔保、無擔保、有抵押或無抵押)、擔保或其他重大或然負債。

本集團之債務或或然負債自二零一八年四月三十日起至最後可行日期止並無重大變動。

5. 重大不利變動

董事會確認本集團之財務或營業狀況自二零一七年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之結算日)起至最後可行日期(包括該日)止期間內概無重大不利變動,當中已計及(其中包括)本集團持有之上市證券投資之市值下降令到持作買賣證券的公平價值下降(由根據二零一七年年報所示於二零一七年十二月三十一日約512,000,000港元下降至根據二零一八年四月三十日的管理賬目所示於二零一八年四月三十日約286,000,000港元)。董事會認為,鑑於(i)二零一七年年報已披露持作買賣證券的公平價值由二零一七年十二月三十一日約512,000,000港元下降至二零一八年三月二十六日(即二零一七年年報日期)約262,000,000港元;及(ii)本集團採納的投資策略著眼於長遠投資回報,而上市證券投資市值之短期下降不會影響本公司之財務狀況,因此上述持作買賣證券的公平價值下降並非本集團之財務或營業狀況或前景自二零一七年十二月三十一日以來的重大不利變動。

6. 重大變動

董事確認,除下述者外,本集團之財務或營業狀況或前景自二零一七年十二月三十一日(本集團最新刊發之經審核綜合財務報表之結算日)起至最後可行日期(包括該日)止期間概無重大變動:

- (i) 於二零一八年一月三日完成以2,034,400,000港元(調整後)之總代價出售 Charming Era Investment Limited、Exceptional Gain Profits Limited及Most Famous Enterprises Limited及其各自附屬公司的全部股權。詳情載於本公司日期分別為二零一七年十月十六日、二零一七年十一月十七日、二零一七年十二月十一日、二零一八年一月三日及二零一八年三月十五日之公告以及本公司日期為二零一七年十一月二十一日之通函;
- (ii) 現金因完成上文(i)所述之出售而增加;

- (iii) 根據於二零一八年四月三十日的管理賬目，持作買賣證券的公平價值由二零一七年十二月三十一日約512,000,000港元減少約44%至二零一八年四月三十日約286,000,000港元，原因為本集團持有之上市證券投資之市值下降；及
- (iv) 本公司於二零一八年一月十八日贖回本金額為200,000,000港元之承付票。

7. 營運資金

經計及供股所得款項淨額、目前可動用之財務資源（包括營運產生之內部資金及本集團可動用財務額度），董事經審慎周詳查詢後認為，本集團擁有足夠的營運資金以應付目前所需（即自本通函刊發之日期起計至少未來十二個月）。

8. 本集團之財務及營業前景

出售Charming Era Investment Limited、Exceptional Gain Profits Limited及Most Famous Enterprises Limited及彼等之附屬公司之全部已發行股本完成後，本集團已完成其近期業務重整及業務重新定位，現可集中資源發展餘下業務，包括物業發展及投資經營業務及電影相關業務經營業務。

發展位於澳門外港填海區第6C地段、第6D地段及第6E地段之合併地盤（「**合併地盤**」）以及位於何鴻燊博士大馬路之「南灣湖計劃C區7地段」之土地（「**C7物業**」）乃本集團未來在澳門的主要投資。合併地盤已於二零一七年六月開始施工後，本集團將集中資源於二零一九年完成合併地盤的項目。C7物業目前正在製定發展規劃，一旦完成即會提交給土地工務運輸局（「**土地工務局**」）批准。近年，澳門住宅物業市場呈現整體增長趨勢。鑑於澳門的土地資源稀缺，土地供應有限，本集團對澳門房地產市場抱正面態度，並相信澳門房屋需求旺盛。本集團認為，物業發展及投資為更穩定的投資，可維持未來收入穩定。就該等發展及投資，本集團預期將需於未來數年投入大量現金資源到此業務營運。此外，如有適當機遇，本集團將繼續物色並投資物業。

中華人民共和國的文化及娛樂產業進入前所未有的「黃金時代」。在政策、互聯網及資金帶動下，「新巨人們」正不斷湧現，尤其是互聯網公司利用資源優勢逐步滲透娛樂業並建立起生態系統。為回應這一黃金時代，本集團將繼續促進及發展其已具規模的電影製作業務。本集團亦已於二零一七年初組成電視連續劇製作部門，並邀請富經驗員工加盟，以製作及發行電視連續劇。憑著我們在製作電影／電視連續

劇及電影／電視連續劇行業已建立好的發行網絡的經驗，本集團有信心把握電影／電視連續劇行業此一黃金機遇，最大程度提升我們的價值和回報。

展望未來本集團將繼續致力於實現健康及穩定增長，提高盈利能力，實現其投資最大回報並尋求適當的商機。

9. 物業權益及經調整資產淨值

本集團於二零一八年四月三十日之物業權益之估值乃由本公司委任之獨立專業估值師捷評資產顧問有限公司進行。於二零一八年四月三十日，上述物業權益於二零一八年四月三十日現況下之市值約為4,563,120,000港元，涉及以下類別物業權益：

	千港元
本集團於香港持有作業主自用之物業權益	148,200
本集團於香港持有作投資之物業權益	82,400
本集團於澳門持有之發展中物業權益	<u>4,332,520</u>
	<u>4,563,120</u>

上述物業權益之進一步詳情及捷評資產顧問有限公司編制之相應估值報告載於本通函「附錄三－物業估值報告」(「估值報告」)。

考慮到(i)本集團應佔全部上述物業權益之估值而產生之公平價值收益之影響；及(ii)蘭桂坊出售事項(定義見下文)之影響，下文載列本集團經調整資產淨值(「經調整資產淨值」)之計算：

	百萬港元
於二零一七年十二月三十一日本公司擁有人應佔經審核綜合資產淨值(附註1)	3,282
調整：	
－根據估值報告於二零一八年四月三十日本公司擁有人應佔物業權益之公平價值收益(附註2)	1,213
－蘭桂坊出售事項之估計收益(定義見下文)(附註3)	<u>1,465</u>
經調整資產淨值	<u>5,960</u>
每股股份之經調整資產淨值(附註4)	<u>6.60</u> 港元

附註：

1. 有關金額摘錄自本附錄「3. 經審核財務報表」一節所載於二零一七年十二月三十一日之經審核綜合財務狀況表。
2. 公平價值收益指捷評資產顧問有限公司對本集團所持物業權益於二零一八年四月三十日之市值的估值高於有關物業權益於二零一八年四月三十日之相應賬面值(代表於二零一七年十二月三十一日之賬面值加上於二零一八年一月至二零一八年四月期間錄得之建築成本減去二零一八年一月至二零一八年四月期間之折舊／攤銷(如適用))，並已對並非本集團應佔之相關權益作出調整。本集團擁有C7物業之50%權益，因此C7物業之50%物業權益入賬列作本集團應佔之物業權益。
3. 於二零一七年十月十日，China Star Entertainment (BVI) Limited (「CSBVI」)(本公司之全資附屬公司)與陳明金先生(「買方」)訂立有條件買賣協議「買賣協議」，據此，CSBVI已同意出售而買方已同意購買Charming Era Investment Limited、Exceptional Gain Profits Limited及Most Famous Enterprises Limited以及彼等之附屬公司(「出售組別」)分別之全部已發行股本以及於完成時結欠CSBVI的相關未償還貸款，銷售價格為2,000,000,000港元(可根據買賣協議條款作出調整)(「蘭桂坊出售事項」)。蘭桂坊出售事項已於二零一八年一月三日完成。經相關調整後，根據買賣協議之經調整銷售價格約為2,034,400,000港元。蘭桂坊出售事項之估計收益乃按經調整淨銷售價格出售組別之負債淨額以及於完成時結欠CSBVI的相關未償還貸款得出。
4. 每股股份之經調整資產淨值乃按最後可行日期之903,703,493股已發行股份計算。

A. 本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表

中國星集團有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱為「本集團」)於二零一七年十二月三十一日之未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表(「未經審核備考財務資料」)乃本公司董事(「董事」)遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29條所編製，以說明建議按於記錄日期每持有一股現有股份獲發兩股供股股份之基準及按每股供股股份0.25港元進行供股(「供股」)對本集團之綜合有形資產淨值之影響，猶如供股於二零一七年十二月三十一日進行。

未經審核備考財務資料僅為說明用途而編製，因其假設性質，未必真實反映緊接供股完成後本公司擁有人應佔本集團之綜合有形資產淨值。

未經審核備考財務資料乃根據摘錄自本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度之已刊發年報所載本集團於二零一七年十二月三十一日之綜合財務狀況表內本公司擁有人應佔本集團綜合有形資產淨值所編製，並納入隨附附註所述之調整。

	於二零一七年 十二月三十一日 本公司擁有人 應佔本集團 經審核綜合 有形資產淨值 (附註1) 千港元	加： 估計供股 所得款項淨額 千港元	於二零一七年 十二月三十一日 完成供股時 本公司擁有人 應佔本集團未 經審核備考經 調整綜合有形 資產淨值 千港元
基於按每股供股股份0.25港 元之認購價將予發行之 1,807,406,986股供股股份	3,281,574	448,852	3,730,426
		(附註2)	
基於按每股供股股份0.25港 元之認購價將予發行之 1,809,921,048股供股股份	3,281,574	458,794	3,740,368
		(附註3)	

緊接供股完成後(按2,711,110,479股股份計算)本公司擁有人應
佔本集團每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值(附註4) 每股1.376港元

緊接供股完成後(按2,714,881,572股股份計算)本公司擁有人應
佔本集團每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值(附註5) 每股1.378港元

附註

1. 本公司擁有人於二零一七年十二月三十一日應佔本集團經審核綜合有資產淨值為約3,281,574,000港元(鑑於本集團並無任何無形資產而商譽之賬面值為零,因此該數額與二零一七年十二月三十一日本集團擁有人應佔之本集團資產淨值相同),乃董事摘錄自本公司截至二零一七年十二月三十一日止之已刊發年報。
2. 供股之估計所得款項淨額約448,852,000港元乃根據以每股供股股份0.25港元發行1,807,406,986股供股股份計算,減去估計相關開支約3,000,000港元,並假設並無行使尚未行使之購股權及轉換紅利可換股債券(「紅利可換股債券」),以及於本通函日期起至記錄日期止期間已發行股份數目並無變動。
3. 供股之估計所得款項淨額約458,794,000港元乃根據以每股供股股份0.25港元發行1,809,921,048股供股股份計算,加上行使所有於本通函日期尚未行使之購股權之所得款項約9,314,000港元,減去估計相關開支約3,000,000港元,並假設所有於本通函日期尚未行使之購股權獲悉數行使,以及悉數轉換所有紅利可換股債券,而於本通函日期起至記錄日期止期間已發行股份數目再無其他變動。
4. 緊接供股完成後本公司擁有人應佔本集團每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃根據2,711,110,479股股份計算,當中包括於二零一七年十二月三十一日已發行之903,703,493股股份,以及按照附註2所述將發行之1,807,406,986股供股股份。
5. 緊接供股完成後本公司擁有人應佔本集團每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃根據2,714,881,572股股份計算,當中包括於二零一七年十二月三十一日已發行之903,703,493股股份,以及按照附註3所述將發行之1,809,921,048股供股股份,並假設由本公司授出而於本通函日期尚未行使之196,714份購股權獲行使為196,714股股份,而所有尚未轉換之紅利可換股債券獲轉換成1,060,317股股份。
6. 於二零一八年一月三日,本集團完成出售Charming Era Investment Limited、Exceptional Gain Profits Limited及Most Famous Enterprises Limited(均為本公司之全資附屬公司,連同彼等之相應附屬公司統稱為「出售集團」)之所有股權,以及出售集團結欠之銷售貸款,出售價格約為2,034,400,000港元(調整後)。此期後事件並未於本集團之未經審核備考財務資料中反映。
7. 於二零一八年一月十八日,本集團已提前贖回發行予董事陳明英女士之本金額200,000,000港元承付票之剩餘未償還金額。此期後事件並未於本集團之未經審核備考財務資料中反映。
8. 並無作出調整以反映本集團於二零一七年十二月三十一日後之任何經營業績或所訂立之其他交易。

(B) 有關本集團未經審核備考財務資料之報告

以下為申報會計師國衛會計師事務所有限公司(香港執業會計師)就本集團之未經審核備考財務資料發出之報告全文，以供載入本通函。



國衛會計師事務所有限公司
Hodgson Impey Cheng Limited

香港
中環
畢打街11號
置地廣場
告羅士打大廈
31樓

獨立申報會計師就編撰未經審核備考財務資料發表之鑑證報告

敬啟者：

吾等已對中國星集團有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)所編撰 貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)之未經審核備考財務資料(「未經審核備考財務資料」)完成鑑證工作並作出報告，其僅供說明用途。未經審核備考財務資料包含載於 貴公司刊發日期為二零一八年六月七日之通函(「通函」)附錄二A部分 貴公司擁有人應佔 貴集團於二零一七年十二月三十一日之經調整綜合有形資產淨值之未經審核備考報表以及相關附註。董事用於編撰未經審核備考財務資料之適用準則載於通函附錄二A部分。

未經審核備考財務資料由董事編撰，以說明建議按於記錄日期每持有一股現有股份獲發兩股供股股份之基準及按每股供股股份0.25港元進行供股(「供股」)對 貴公司擁有人應佔 貴集團於二零一七年十二月三十一日之綜合有形資產淨值之影響，猶如供股於二零一七年十二月三十一日進行。在此過程中，董事已從 貴集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之經審核財務報表(已就此刊發年報)中摘錄 貴公司擁有人應佔 貴集團於二零一七年十二月三十一日之綜合有形資產淨值之資料。

董事就未經審核備考財務資料承擔之責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29條及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以載入投資通函內」(「會計指引第7號」)編撰未經審核備考財務資料。

吾等之獨立性及品質控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈之專業會計師道德守則中對獨立性之要求及其他道德要求，有關要求是基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有之審慎、保密及專業行為之基本原則而制定。

本所應用香港會計師公會頒佈之香港質量控制準則第1號「會計師事務所進行財務報表審核及審核之品質控制及其他鑒證及相關服務委聘」，並就此維持全面的質量控制系統，包括就遵守道德要求、專業準則以及適用法律及監管規定制定書面政策及程序。

申報會計師之責任

吾等之責任是根據上市規則第4.29(7)條之規定，對未經審核備考財務資料提出意見並向閣下報告吾等之意見。就與編撰未經審核備考財務資料時所採用之任何財務資料相關之由吾等曾發出之任何報告而言，吾等除對該等報告出具日之報告收件人負責外，概不承擔任何其他責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港鑒證業務準則第3420號「就編撰招股章程內之備考財務資料作出報告之鑒證業務」進行吾等之工作。該準則要求申報會計師計劃及執程序，以就董事有否根據上市規則第4.29條，以及參考香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編撰未經審核備考財務資料取得合理保證。

就本委聘而言，吾等並無責任就於編撰未經審核備考財務資料時所使用之任何歷史財務資料更新或重新出具任何報告或意見，且在本委聘過程中，吾等亦未對於編撰未經審核備考財務資料時所使用之財務資料進行審核或審閱。

將未經審核備考財務資料載入投資通函內之目的僅為說明某重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料之影響，猶如該事件或交易於為供說明用途而選擇之較早日期發生。因此，吾等不對該等事件或交易於二零一七年十二月三十一日之實際結果會否如同所呈報般發生而提供任何保證。

就未經審核備考財務資料是否已按照適用準則適當地編撰之合理保證的鑑證業務，涉及執行情序以評估董事用以編撰未經審核備考財務資料之適用準則是否提供合理基準，以呈列該事件或交易直接造成之重大影響，並須就以下事項獲取充分適當的證據：

- 相關備考調整是否適當地按照該等準則編製；及
- 未經審核備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料作出之適當調整。

所選定之程序取決於申報會計師之判斷，並考慮申報會計師對 貴集團之性質、有關編撰未經審核備考財務資料之該事件或交易，以及其他相關業務情況的了解。

本委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體呈列方式。

吾等相信，吾等所獲取之證據對吾等之意見提供了充分、適當的基礎。

意見

吾等認為：

- a) 未經審核備考財務資料按照所述基準適當編撰；
- b) 該基準與 貴集團之會計政策一致；及
- c) 就根據上市規則第4.29(1)條所披露之未經審核備考財務資料而言，該等調整是適當的。

此致

中國星集團有限公司
列位董事 台照

國衛會計師事務所有限公司
執業會計師
韓冠輝
執業證書編號：P05029
香港
謹啟

二零一八年六月七日

以下為獨立物業估值師捷評資產顧問有限公司就其對該物業於二零一八年四月三十日之價值的意見發出之報告全文，乃為載入本通函而編製。



九龍荔枝角青山道488至491號
香港工業中心A座3樓3B室

敬啟者：

1. 指示

遵照閣下指示而對中國星集團有限公司（「貴公司」）及／或其附屬公司（統稱為「貴集團」）於香港及澳門持有之物業權益進行估值，吾等確認曾作出有關查詢並獲得吾等認為必要之其他資料，以就有關物業權益於二零一八年四月三十日（「估值日期」）之市值向閣下提供吾等之意見。

本函件構成物業估值報告之一部份，說明估值之基準及方法、闡明假設及此估值之限制條件。

2. 估值基準

在對物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章所載的所有規定、證券及期貨事務監察委員會發出的公司收購、合併及股份回購守則的規則11以及香港測量師學會刊發的《香港測量師學會估值準則》（二零一七年版）。

估值乃吾等對有關物業市值（「市值」）的意見，就吾等所下定義，市值擬指「經適當市場推廣後，自願買方與自願賣方在知情、審慎和自願的公平交易情況，資產或負債於估值日的估計交易金額」。

市值被理解為換取一項資產或負債之估計價值，而非預先釐定之金額或實際售價，當中並無計及買賣成本，亦並無抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

市值是賣方合理獲得的最高售價及買方合理取得的最有利價格。此估值尤其不考慮特殊條款或情況(如非典型融資、售後租回安排、與出售有關的人士所作出的特別考慮因素或特許權，或任何只適用於特定的所有者或買方的價值成分)而引致的估價升跌。

3. 估值方法

吾等已通過市場比較法對第一組及第二組的物業權益進行估值，當中假設物業權益按現況即時交吉出售，並參考有關市場內可取得之可資比較出售交易。

對第三組的物業權益(於估值日期仍在開發中)進行估值時，吾等假設將根據 貴集團向吾等提供的最新發展建議開發及完成。於達致吾等的估值意見時，吾等已採用市場比較法，方法為參考相關市場中可取得的可資比較的销售憑證，並已考慮到於估值日期與施工階段相關的應計建築成本及專業費用以及預計完成開發所產生的成本和費用的其餘部分。

市場比較法是基於替代原則，其中比較基於實際銷售的成交價及／或可比較物業的要價進行。大小、規模、性質、特徵和位置相若的可比較物業乃進行分析，並仔細權衡各物業的各自優缺點，以便對市值得出公允的比較。

4. 估值假設

吾等之估值乃假設賣方於市場出售物業權益，且並無附有遞延條款合約、售後租回、合營、管理協議或任何其他可能用以影響該等物業權益價值之類似安排之利益。

誠如 貴公司所告知，由於 貴集團無意於短期內出售該等物業權益，因此產生潛在稅項負債(主要包括12%補充稅及12%利得稅)之可能性極低。在估值過程中，吾等並無核實或計及有關稅項負債。

吾等在估值中，並無就任何物業權益之任何抵押、按揭或所欠付款項或出售時可能產生之任何開支或稅項計提撥備。除另有指明外，吾等假設該等物業不附帶任何可能影響其價值之繁重產權負擔、限制及開支。

吾等極為依賴 貴集團提供的資料，並接納有關年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、出租及所有其他有關事宜的意見。

吾等並無進行詳細測量，以核實有關物業面積的正確性，但已假設交給吾等的業權文件及官方土地計劃所顯示的面積是正確的。所有文件和合約均僅供參考，所有尺寸、量度和面積均為約數。並無進行實地測量。

5. 業權調查

吾等已對該等物業進行業權查冊。然而，吾等並無查閱文件正本以核實該等物業的所有權或是否存在未有在吾等接獲之文件副本中顯示的任何修訂。在估值過程中，吾等依賴 貴集團就物業業權所提供的意見及資料。一切文件僅作參考之用。

6. 限制條件

黎玉燕女士於二零一八年二月至四月期間對該等物業進行實地視察。吾等已經視察該等物業的外部，並在可能的情況視察該等物業的內部。於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行任何結構性測量，因此，吾等未能匯報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

吾等極為依賴 貴集團所提供之資料，亦接納就有關事宜給予吾等之意見，尤其是(但不限於)有關年期、法定通告、地役權、佔用詳情、樓面面積以及所有其他識別該等物業之相關事宜。

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

吾等之估值並無考慮該物業所欠負之任何抵押、按揭或債項，以及出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有指明外，吾等亦假設該物業概不附帶可影響其價值之繁重負擔、限制及支銷。

所報告的市值僅適用於整個綜合項目或開發項目(作為一項獨特的權益)，並且不會假設該綜合項目或開發項目作零碎交易。

7. 備註

吾等對該等物業權益之估值乃以港元為單位。

隨函附奉吾等估值概要及估值報告。

此致

香港
干諾道中168-200號
信德中心西翼
34樓09室
中國星集團有限公司
董事會 台照

代表
捷評資產顧問有限公司

董事
黎玉燕
MHKIS, MRICS, RPS(GP), BSc
謹啟

二零一八年六月七日

黎玉燕女士為註冊專業測量師(產業測量)，於香港特別行政區、澳門特別行政區、中國內地及亞太地區的物業估值方面擁有逾20年經驗。黎女士為英國皇家特許測量師學會及香港測量師學會會員。

估值報告

編號 物業	於二零一八年 四月三十日 現況下之市值 港元
第一組 — 貴集團於香港持有作業主自用之物業權益	
1. 香港 新界沙田坳背灣街57-59號 利達工業中心 6樓9及10室	5,600,000
2. 香港 新界沙田坳背灣街27-31號 協興工業中心 11樓D室	23,900,000
3. 香港 九龍九龍塘窩打老道160號 第二及三樓B室連同B室上方之天台 及所有B室之專用電梯及地庫之一部份	118,700,000
	小計 148,200,000
第二組 — 貴集團於香港持有作投資之物業權益	
4. 香港仔沙街20、22及24號 金德樓地下及閣樓	82,400,000
	小計 82,400,000
第三組 — 貴集團於澳門持有之發展中物業權益	
5. 位於澳門外港填海區第6B地段之地盤	無商業價值
6. 位於澳門外港填海區第6C地段、第6D地段及第6E地段之 合併地盤(「合併地盤」)	2,288,320,000
7. 位於何鴻燊博士大馬路，名為「南灣湖計劃C區7地段」之 土地(「C7物業」)	2,044,200,000
	小計 4,332,520,000
	總計 4,563,120,000

估值報告

第一組 — 貴集團於香港持有作業主自用之物業權益

物業1	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 四月三十日 現況下之市值 港元
香港新界 沙田坳背灣街 57-59號 利達工業中心 6樓9及10室	該物業包括位於一幢16層高工業大廈6樓之兩間毗鄰車間，該大廈約於一九八七年落成。	該物業於估值日期由貴公司佔用作倉庫。	5,600,000 (港幣伍佰陸拾萬元正)
沙田市地段175號1637份 不可分割等份之6份	該物業之總實用面積約為1,060平方呎。	該物業根據新批租約第11782號持有，年期為99年，由一八九八年七月一日起生效並已依法延長至二零四七年六月三十日。	
	就沙田市地段175號而應付之地租為每年300元。		

附註：

- i) 根據土地註冊處，該物業之登記擁有人為貴公司之全資附屬公司中國星鐳射影碟有限公司，登記備忘編號為05080402100022，日期為二零零五年七月七日。

估值報告

第一組 — 貴集團於香港持有作業主自用之物業權益

物業2	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 四月三十日 現況下之市值 港元
香港新界 沙田坳背灣街 27-31號 協興工業中心 11樓D室	該物業包括位於一幢17層高工業大廈11樓之一個工業單位，該大廈約於一九八二年落成。 該物業之總實用面積約為5,122平方呎。	該物業於估值日期由貴公司佔用作倉庫。	23,900,000 (港幣貳仟 叁佰玖拾 萬元正)
沙田市地段67號920份 不可分割等份之14份	該物業根據新批租約第11250號持有，年期為99年，由一八九八年七月一日起生效並已依法延長至二零四七年六月三十日。 就沙田市地段67號而應付之地租為每年300元。		

附註：

- i) 根據土地註冊處，該物業之登記擁有人為貴公司之全資附屬公司中國星鐳射影碟有限公司，登記備忘編號為ST689895，日期為一九九三年三月十五日。

估值報告

第一組 — 貴集團於香港持有作業主自用之物業權益

物業3	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 四月三十日 現況下之市值 港元
香港九龍 九龍塘窩打老道160號 第二及三樓B室 連同B室上方之天台及 所有B室之專用電梯 及地庫之一部份	該物業包括位於一幢3層高(另 加一層停車地庫)住宅樓宇第二 及三樓之複式住宅單位、其上 之天台及地庫之一部份(包括兩 個停車位)，該大廈約於 一九九八年落成。	該物業於估值日期 由 貴公司佔用作 宿舍及停車位。	118,700,000 (港幣壹億 壹仟捌佰 柒拾萬元正)
新九龍內地段 4093號4份不可分割 等份之1份	該物業之總實用面積約為3,900 平方呎(不包括天台(實用面積 約為1,500平方呎)以及停車位)。	該物業乃根據一份政府租約持 有，為期75年並可延展24年，由 一八九八年七月一日起生效並 已依法延長至二零四七年六月 三十日。	
	就新九龍內地段4093號而應付 之地租為每年2,520元。		

附註：

- i) 根據土地註冊處，該物業之登記擁有人為 貴公司之全資附屬公司安榮(香港)有限公司，登記備忘編號為UB8575284，日期為二零零一年十二月十七日。

估值報告

第二組 — 貴集團於香港持有作投資之物業權益

物業4	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 四月三十日 現況下之市值 港元
香港 仔沙街20、22及24號 金德樓地下及閣樓	該物業包括位於一幢商業樓宇 地下之商舖單位及其閣樓，該 大廈約於一九八一年落成。	該物業現為空置。	82,400,000 (港幣捌仟 貳佰 肆拾萬元正)
內地段871號及872號 B段7份之2份、內地段 871號及872號餘段， 以及內地段871號 及872號C段	該物業之實用面積約為934平方 呎(地下)，連同其天井約57平 方呎及閣樓約763平方呎 該物業乃根據一份政府租約持 有，為期999年，由一八四三年 六月二十六日起生效。		

附註：

- i. 根據土地註冊處，該物業之登記擁有人為 貴公司之全資附屬公司Big Century Limited，登記備忘編號為13101100580017，日期為二零一三年九月三十日。
- ii. 該物業受限於屋宇署根據建築物條例第24(1)條發出之命令UBR/RB02-02/0004/11號，登記備忘編號為14021300800036，日期為二零一三年三月十五日。
- iii. 該物業受限於屋宇署根據建築物條例第24(1)條發出之命令INR/RB02-02/0001/11號，登記備忘編號為14021300800040，日期為二零一三年三月十五日。
(備註：關於：僅涉及樓宇之外部及公用地方)

估值報告

第三組 — 貴集團於澳門持有之發展中物業權益

物業5	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 四月三十日 現況下之市值 港元
位於澳門外港填海區 第6B地段之地盤	<p data-bbox="523 583 895 646">該物業包括一幅地盤面積約為1,420平方米之梯形土地。</p> <p data-bbox="523 689 895 753">該土地允許發展為多層辦公室／商業發展項目連停車場。</p> <p data-bbox="523 795 895 902">根據物業登記證明，該物業發展項目之最大可允許建築樓面面積約如下：</p>	該物業於估值日期為空地。	無商業價值
		概約建築 樓面面積 (平方米)	
	辦公室 商業 停車位	14,994 1,996 4,320	
	總計	21,310	
	<p data-bbox="523 1321 895 1489">該物業乃根據政府租賃批地授出之農用地，由一九八九年十二月二十六日起，為期25年。該物業之地租為每年298,050澳門元。</p>		

附註：

- i) 根據於物業登記局進行之土地查冊，該物業（地盤面積約為1,420平方米）之登記擁有人為 貴公司之獨立第三方澳門旅遊娛樂股份有限公司（「澳娛」）。誠如 貴公司所告知，澳娛與 貴公司之全資附屬公司中國星創新發展有限公司訂立一項協議、一項授權書及承諾聲明。吾等已審閱相關文件。及 貴公司進一步告知， 貴公司已就（其中包括但不限於） 貴公司日期為二零一一年五月二十日之通函所披露之建議收購物業之物業租賃權而多次徵求其澳門法律顧問之意見，而有關顧問向 貴公司表示，該等合約安排賦予 貴公司物業之物業租賃權的實益權益（代表澳門政府授出之租賃項下之一套權利及義務）以及有權控制物業之發展權及其未來經濟利益。
- ii) 根據於物業登記局進行之土地查冊，土地租賃批給之屆滿已通過澳門土地工務運輸局（「土地工務局」）第50/2016號批示而在二零一六年十一月二十三日之第四十七期《澳門政府公報》第二組刊登。澳門特別行政區政府將收回土地而不會對物業擁有人作出任何賠償。
- iii) 吾等在估值過程中已考慮附註ii所述之情況，由於能否依法轉讓存疑，因此並無對該物業賦予商業價值。

估值報告

第三組 — 貴集團於澳門持有之發展中物業權益

物業6	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 四月三十日 現況下之市值 港元
位於澳門外港填海區第6C地段、第6D地段及第6E地段之合併地盤(「合併地盤」)	合併地盤由3幅土地組成，每幅的地盤面積約為1,292平方米，呈矩形。總地盤面積為3,876平方米。	於估值日期，合併地盤剛完成地基及地庫結構工程並已開始鋼筋混凝土框架結構工程。	2,288,320,000 (港幣貳拾 貳億捌仟 捌佰叁拾貳萬 元正)
	據了解，擬議的發展項目將為建在商業平台上的雙子塔式住宅大樓。項目分配明細如下：		
		概約建築 樓面面積 (平方米)	
	住宅 會所 商業 停車位	28,422 1,927 4,132 <u>11,508</u>	
	總計	<u>45,989</u>	
	合併地盤乃根據政府租賃批地授出之農用地，由一九九四年十二月二十一日起，為期25年。合併地盤之地租為每年605,400澳門元。		

附註：

- i) 根據於物業登記局進行之土地查冊，合併地盤(地盤面積約為3,896平方米)之登記擁有人為 貴公司之獨立第三方澳門旅遊娛樂股份有限公司(「澳娛」)。誠如 貴公司所告知，澳娛與 貴公司之全資附屬公司中國星創新發展有限公司訂立一項協議、一項授權書及承諾聲明。吾等已審閱相關文件。及 貴公司進一步告知， 貴公司已就(其中包括但不限於) 貴公司日期為二零一一年五月二十日之通函所披露之建議收購物業之物業租賃權而多次徵求其澳門法律顧問之意見，而有關顧問向 貴公司表示，該等合約安排賦予 貴公司物業之物業租賃權的實益權益(代表澳門政府授出之租賃項下之一套權利及義務)以及有權控制物業之發展權及其未來經濟利益。
- ii) 根據於物業登記局進行之土地查冊，登記擁有人在二零一五年十二月二日因未能符合在指定期限內進行發展項目而被罰款。
- iii) 合併地盤(倘根據上述發展建議於估值日期已完成並可於市場自由轉讓)的市值將為4,192,000,000港元。
- iv) 預計鋼筋混凝土框架結構工程將在二零一八年十月左右完工；建築工程、機電、水電(MEP)服務安裝及裝修工程約於二零一九年八月前完成；整個合併地盤將於二零一九年九月左右竣工；將於二零一九年十月左右取得土地工務局的入伙紙。
- v) 合併地盤的總建築成本估計約為1,600,000,000港元。由於 貴集團直至二零一八年三月三十一日已為合併地盤之建築投資約212,000,000港元，預期將需為合併地盤之建築投入之其餘資金將約為1,388,000,000港元。

估值報告

第三組 — 貴集團於澳門持有之發展中物業權益

物業7	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 四月三十日 現況下之市值 港元
位於何鴻燊博士大馬路，名為「南灣湖計劃C區7地段」之土地（「C7物業」）	C7物業為一幅地盤面積約4,669平方米之土地。 據悉，地盤已計劃發展為多層住宅項目連停車場，總建築樓面面積約為31,247平方米，預計將於二零二三年二月竣工。	C7物業於估值日期為空地。	2,044,200,000 (港幣貳拾億零肆仟肆佰貳拾萬元正)
	有關詳情如下：		
		建築樓面 面積 (平方米)	
	住宅	26,047	
	停車場	5,200	
		<u>31,247</u>	
	根據土地工務運輸局於二零一六年九月十五日發出C7物業之規劃條件圖（「規劃條件圖」），C7物業將發展作住宅及停車場用途，其樓宇最大許可高度為海拔34.5米，最大許可地積比率為5.58倍（不包括停車場）。		
	根據物業登記證明，C7物業發展項目之最大可允許建築樓面面積約如下：		
		建築樓面 面積 (平方米)	
	住宅	25,832	
	商業	215	
	停車位	3,930	
	總計	<u>29,977</u>	

附註：

- i) 根據於物業登記局進行之土地查冊，C7物業（地盤面積約為4,669平方米）之登記擁有人為澳豪建築置業投資有限公司（「澳豪」，貴公司間接擁有50%權益之附屬公司）。
- ii) C7物業乃根據政府租賃批地授出之都市用地，由二零零一年八月二十二日起，為期25年，並可根據澳門生效之法律延展至二零四九年十二月十九日。發展期為二零零一年八月二十二日起計60個月。C7物業之地租為每年140,040澳門元。於竣工後，住宅及停車場方面之地租將為每平方米建築樓面面積10澳門元，而商業方面之地租將為每平方米建築樓面面積15澳門元。
- iii) 由於貴公司所提供之建議發展藍圖與獲批出者於建築樓面面積及用途方面有所不同以及60個月之發展期已經屆滿，故須向土地工務局遞交有關發展藍圖之批地新修訂以及延長發展期或獲取新發展期之申請，以供土地工務局審批。現已委聘一名建築師，且仍在按照參數編製C7物業的發展藍圖，以供土地工務局審批。
- iv) 吾等在進行估值時假設：
 - a. 按照批地條文，澳豪擁有發展地盤及於發展項目竣工後出售各個單位之法律權利；
 - b. 根據批地條文，於合約期內不發展地盤可被視為澳豪未能履行合約，就此澳門特區政府可宣佈撤銷批地。倘澳豪及時向土地工務局遞交申請並願意繳付罰款，澳豪在申請延長發展期或獲取新發展期方面應毋須面對任何法律上之障礙；
 - c. 視乎澳門特區政府是否批准延長或給予新的發展期，澳豪在根據土地工務局接納之新發展藍圖對批地進行修訂及修改方面應毋須面對任何法律上之障礙；及
- v) 土地收購成本約為473,000,000港元。
- vi) C7物業（倘根據上述發展建議於估值日期已完成並可於市場自由轉讓）的市值將為3,571,000,000港元。
- vi) C7物業之估值建築成本約為800,000,000港元。在C7物業目前仍在發展的早期階段，估計建築設計及建築文件工作的成本不少於約30,000,000港元。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定提供有關本公司之資料，董事願就此共同及個別承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完整，且無誤導或欺騙成份，亦無遺漏任何其他事實，致使本通函或本通函所載任何聲明產生誤導。

董事共同及個別對本通函所載資料之準確性負全責，並經作出一切合理查詢後，確認就彼等所知，本通函內表達之一切意見乃經審慎周詳考慮後方作出，並無遺漏任何其他事實致使本通函所載任何內容產生誤導。

2. 股本

(I) 股本

以下載列本公司於最後可行日期及於供股完成後之法定及已發行股本，當中假設於記錄日期或之前本公司並無發行或購回新股份：

A. 於最後可行日期

法定股本：	港元
<u>50,000,000,000</u> 股股份	<u>500,000,000.00</u>
已發行及繳足：	
<u>903,703,493</u> 股股份	<u>9,037,034.93</u>

B. 假設於記錄日期或之前並無行使尚未行使之購股權及轉換紅利可換股債券及供股完成後

法定股本：	港元
<u>50,000,000,000</u> 股股份	<u>500,000,000.00</u>
已發行及繳足：	港元
903,703,493 股股份	9,037,034.93
<u>1,807,406,986</u> 股供股股份	<u>18,074,069.86</u>
<u>2,711,110,479</u> 股股份	<u>27,111,104.79</u>

C. 假設於記錄日期或之前行使所有尚未行使之購股權及悉數轉換紅利可換股債券及供股完成後

法定股本：	港元
<u>50,000,000,000</u> 股股份	<u>500,000,000.00</u>
已發行及繳足：	港元
903,703,493 股股份	9,037,034.93
196,714 股行使購股權而發行之股份	1,967.14
1,060,317 股轉換紅利可換股債券而發行之股份	10,603.17
<u>1,809,921,048</u> 股供股股份	<u>18,099,210.48</u>
<u>2,714,881,572</u> 股股份	<u>27,148,815.72</u>

本公司概無任何股本或債務證券在任何其他證券交易所上市或買賣，亦無提出申請或目前建議或尋求股份或本公司借貸資本於任何其他證券交易所上市或買賣。

本公司並無將放棄或已同意放棄未來股息之安排。

供股股份一經配發及繳足，將於各方面與當時已發行股份享有同等權利，包括有關股息、投票權及返還資本之權利。已繳足供股股份之持有人將有權收取於配發繳足供股股份日期後宣派、作出或派付之所有未來股息及分派。

自二零一七十二月三十一日（即本集團最近期刊發經審核財務報表之結算日）以來，概無發行股份。

(II) 購股權

於最後可行日期，本公司任何股東之股本概無設置購股權，或同意有條件或無條件設置購股權，惟除購股權計劃項下之196,714份購股權外，而該等購股權尚未被行使，於最後可行日期可賦予購股權持有人轉換196,714股股份的權利。

購股權持有人	購股權授出日期	每股股份之行使價	行使期	所持購股權數目(即本公司相關股份數目)	佔本公司現有已發行股本概約百分比
本集團僱員	二零零八年八月二十一日	47.35港元	二零零八年八月二十一日至二零一八年八月二十日	174,585	0.02
其他參與者	二零零八年八月二十一日	47.35港元	二零零八年八月二十一日至二零一八年八月二十日	22,129	0.00
				196,714	0.02

(III) 紅利可換股債券

於最後可行日期，本公司擁有根據本公司簽立之平邊契據可轉換1,060,317股股份之尚未轉換紅利可換股債券。

紅利可換股債券	當時轉換價	轉換期	悉數轉換可發行之股份數目	佔本公司已發行股本概約百分比
本公司於二零一三年一月九日簽立之平邊契據所組成之紅利可換股債券	每股轉換股份 0.25港元	無到期日期	758,697	0.08
本公司於二零一四年一月二十二日簽立之平邊契據組成之紅利可換股債券	每股轉換股份 0.25港元	無到期日期	301,620	0.03
			1,060,317	0.11

除供股股份及上文披露者外，於最後可行日期，本公司概無為換取現金或其他目的而發行或建議發行股份、購股權、認股權證、換股權或任何股本或債務證券，亦無就發行或出售任何該等資本而給予任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款。

除上文所披露者外，於最後可行日期，本公司並無其他可轉換或交換股份之已發行但尚未行使之購股權、認股權證、衍生工具或其他可換股證券。

3. 權益披露

(a) 本公司董事及主要行政人員之權益

除下文所披露外，於最後可行日期，概無本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部條文須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例該等條文本公司董事或主要行政人員被當作或被視為擁有之權益及淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條文所述之登記冊之任何權益或淡倉；或(c)根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司或聯交所之任何權益或淡倉。

董事姓名	身份／權益性質	所持 股份數目 (附註1)	於最後可行 日期佔本 公司已發行 股本 概約百分比
向先生	受控法團權益	1,996,369,194 (L) (附註2)	220.91
陳女士	受控法團權益	1,996,369,194 (L) (附註2)	220.91

附註：

- (1) 字母「L」指於股份之好倉。
- (2) 該等股份包括(i)於最後可行日期包銷商（一間由向先生及陳女士分別擁有50%及50%權益之公司）所持有之186,446,502股份及多實（一間由陳女士及向先生分別實益擁有60%及40%權益之公司）持有之1,644股股份；(ii)包銷商根據不可撤回承諾而承諾承購之372,893,004股供股股份；及(iii)包銷商根據包銷協議同意包銷之最多1,437,028,044股供股股份。

(b) 主要股東及擁有5%或以上股權之人士

於最後可行日期，除了上文所披露本公司若干董事及主要行政人員之權益外，本公司根據證券及期貨條例第336條規定而存置之登記冊所記載其他人士於本公司股份及相關股份之權益及淡倉，或其他直接或間接於本公司或本集團任何成員公司任何級別股本或有關證券（定義見收購守則規則22註釋4）中擁有面值5%以上權益之人士：

名稱	身份／權益性質	所持股份數目 (附註1)	於最後可行日期 佔本公司已 發行股份 概約百分比
HWKFE (附註2)	實益擁有人	559,339,506 (L)	61.89
	包銷商	1,437,028,044 (L)	159.02

附註：

- (1) 字母「L」指於股份之好倉。
- (2) HWKFE由向先生及陳女士分別擁有50%及50%權益。

除上文所披露者及包銷商於包銷股份之權益外，於最後可行日期，本公司董事及主要行政人員並不知悉任何人士（本公司董事或主要行政人員除外）於本公司股份或相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露之任何其他權益或淡倉。

4. 董事服務合約

於最後可行日期，概無董事與本公司或其任何附屬公司或聯營公司訂立有效服務合約，而該等合約為：

- (i) （包括持續及固定年期合約）於該公告日期前六個月內訂立或修訂；
- (ii) 通知期達十二個月或以上的持續合約；或
- (iii) 有效期尚餘十二個月以上（不論通知期長短）的固定年期合約。

於最後可行日期，概無董事與本集團任何成員公司已訂立或擬訂立服務合約（不包括即將到期合約，或可由僱主於一年內終止而毋須支付酬金（除法定酬金外）之合約）。

5. 董事於合約及資產之權益

概無董事於本集團任何成員公司自二零一七年十二月三十一日(即本公司最近就經審核綜合財務報表而出版年報之結算日)以來所收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後可行日期，除貸款協議(定義見本文)外，概無任何董事於對本集團業務而言屬重大之合約或安排中擁有重大權益。

6. 重大合約

以下合約為本集團於緊接該公告日期前兩年內以及截至最後可行日期止之期間已訂立，且屬於或可能屬於重大之合約(並非在日常業務過程中訂立之合約)：

- (i) 本公司(作為發行人)與鼎珮證券有限公司(作為配售代理)所訂立日期為二零一六年十月十八日之配售協議，內容有關以每股股份0.53港元之價格向不少於六名承配人配售150,600,000股股份；
- (ii) Best Combo Limited(「**Best Combo**」)(作為買方)與陳女士(作為賣方)所訂立日期為二零一六年十一月二十九日之有條件買賣協議(並由相同訂約方就調整代價之時間框架而訂立日期為二零一七年三月八日之補充協議所補充)，內容有關以1,000,000,000港元之總代價出售Modern Vision (Asia) Limited(「**Modern Vision**」)之全部已發行股本以及於完成時Modern Vision結欠陳女士或所產生之責任、負債及債務總額；
- (iii) 陳女士與Best Combo所訂立日期為二零一六年十一月二十九日之貸款協議(「**貸款協議**」)(並由相同訂約方日期為二零一六年十二月五日之更改契據所補充)，有關授出本金為500,000,000港元之貸款，有關貸款按年利率5厘計息，並須於提取日期起計60個月後當日償還；
- (iv) 本公司全資附屬公司China Star Entertainment (BVI) Limited(作為賣方)與中國智能健康控股有限公司(作為買方)所訂立日期為二零一七年三月二十九日之有條件買賣協議，內容有關以85,000,000港元之總代價買賣Ace Season Holdings Limited之已發行股本及其股東貸款；

- (v) 本公司之直接全資附屬公司China Star Entertainment (BVI) Limited (作為賣方) 及陳明金先生 (作為買方) (一名屬於獨立第三方 (定義見上市規則) 之個人) 所訂立日期為二零一七年十月十日之有條件買賣協議, 有關以約2,034,400,000港元之總代價 (調整後) 出售Charming Era Investment Limited、Exceptional Gain Profits Limited及Most Famous Enterprises Limited (均為本公司間接全資附屬公司) 之所有已發行股本; 及
- (vi) 包銷協議。

7. 開支

有關供股之開支 (包括財務顧問費、印刷、註冊、翻譯、法律及會計費用) 估計約為3,000,000港元, 將由本公司支付。

8. 訴訟

於最後可行日期, 除下文披露者外, 本集團各成員公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或索償, 且據董事所知, 本集團亦無任何待決或面臨威脅之重大訴訟、仲裁或索償:

由於澳門特別行政區政府 (「澳門政府」) 延誤批准合併地盤之發展建議, 外港填海區6街區第6B地段 (「第6B地段」) 之土地特許權已於二零一四年十二月二十五日屆滿。土地工務運輸局 (「土地工務局」) 已根據二零一四年三月生效之澳門新土地法, 通過在二零一六年十一月二十三日之官方公報第47II期刊登第50/2016號批示開展收回土地之行政工作, 理由是第6B地段於二零一四年十二月二十五日土地特許權屆滿時為未發展土地。本集團已於二零一六年十二月三十日向澳門中級法院院長提出上訴, 惟截至最後可行日期澳門中級法院尚未就此事作出裁定。根據本公司取得的法律意見, 本集團具有力理據就本集團因此蒙受之損害尋求賠償, 而澳門中級法院將考慮並計及所有要點, 包括澳門政府造成之延誤。因此, 倘本集團上訴失敗及第6B地段由澳門政府收回, 本集團將向澳門政府尋求損害賠償, 而倘本集團成功上訴, 第6B地段將不會由澳門政府收回並將繼續是本集團的資產。

第6B地段已規劃發展為合併地盤旁的休閒區而第6B地段乃土地工務局於二零一一年公佈歸類為不作發展非土地受讓人的責任的65項物業之一。董事會認為澳門政府此舉對合併地盤之發展價值影響甚微 (原因為合併地盤目前之發展價值已撇除第6B地段), 而現時未能確定第6B地段可取得澳門政府何種裁定。

9. 市價

下表顯示股份於(i)於有關期間內各月錄得成交之最後一日；(ii)二零一八年四月十三日，即最後交易日；及(iii)最後可行日期二零一八年六月五日在聯交所之收市價：

日期	每股股份 收市價 港元
二零一七年十月三十一日	0.630
二零一七年十一月三十日	0.570
二零一七年十二月二十九日	0.495
二零一八年一月三十一日	0.560
二零一八年二月二十八日	0.510
二零一八年三月二十九日	0.470
二零一八年四月十三日(最後交易日)	0.395
二零一八年四月三十日	0.330
二零一八年五月三十一日	0.325
二零一八年六月五日(最後可行日期)	0.325

於有關期間內在聯交所所報之最高及最低收市價分別為二零一七年十月二十日之每股股份0.74港元以及二零一八年五月二十九日及二零一八年六月一日之每股股份0.320港元。

10. 專家及同意書

以下為提供本通函所載意見、信函或建議之專家之資格：

名稱	資格
昇豪資本有限公司	可進行證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
國衛會計師事務所有限公司	香港註冊會計師
捷評資產顧問有限公司	獨立物業估值師

上述專家各自已就刊發本通函發出同意書，同意按其所示形式及內容載入其函件、報告及／或意見(視情況而定)以及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後可行日期，上述專家各自並無於本集團任何成員公司中擁有任何股權，亦無任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利（不論是否可依法強制執行），亦無於本集團任何成員公司自二零一七年十二月三十一日（即本公司最近期刊發經審核綜合財務報表之結算日）以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

11. 供股參與方及公司資料

註冊辦事處	Canon's Court 22 Victoria Street Hamilton HM 12 Bermuda
香港總辦事處及主要營業地點	香港 干諾道中168-200號 信德中心西翼 34樓09室
法定代表	黃淑嫻女士 香港 干諾道中168-200號 信德中心西翼 34樓09室 李玉嫦女士 香港 干諾道中168-200號 信德中心西翼 34樓09室
公司秘書	黃淑嫻女士 香港會計師公會會員
核數師及申報會計師	國衛會計師事務所有限公司 註冊會計師 香港中環 畢打街11號 置地廣場 告羅士打大廈31樓

包銷商	Heung Wah Keung Family Endowment Limited Portcullis Trustnet Chambers P. O. Box 3444 Road Town Tortola, British Virgin Islands
本公司之聯席財務顧問	金利豐財務顧問有限公司 香港中環 港景街1號 國際金融中心一期 2801室 中國農信財務顧問有限公司 香港灣仔 港灣道23號 鷹君中心 23樓2303-2306室
本公司法律顧問	香港法律： 羅拔臣律師事務所 香港 皇后大道中99號 中環中心 57樓
獨立董事委員會及獨立股東之 獨立財務顧問	昇豪資本有限公司 香港上環 永樂街93-103號 協成行上環中心 11樓1106室
主要往來銀行	中國工商銀行(澳門)股份有限公司 澳門 友誼大馬路555號 澳門置地廣場工銀澳門中心 東亞銀行有限公司 香港 德輔道中10號

百慕達股份過戶登記總處： MUFG Fund Services (Bermuda) Limited
26 Burnaby Street
Hamilton HM11
Bermuda

股份過戶登記香港分處： 香港中央證券登記有限公司
香港灣仔
皇后大道東183號
合和中心
17樓1712-1716號舖

12. 董事資料

(i) 姓名及地址

姓名	通訊地址
執行董事	
向華強先生 (主席)	香港 干諾道中168-200號 信德中心西翼 34樓09室
陳明英女士 (副主席)	香港 干諾道中168-200號 信德中心西翼 34樓09室
李玉嫦女士	香港 干諾道中168-200號 信德中心西翼 34樓09室
非執行董事	
洪祖星先生	香港 干諾道中168-200號 信德中心西翼 34樓09室

何偉志先生
香港
干諾道中168-200號
信德中心西翼
34樓09室

鄧澤林先生
香港
干諾道中168-200號
信德中心西翼
34樓09室

(ii) 資歷及所擔任職位

執行董事

向華強先生，現年69歲，為主席兼執行董事。向先生為陳女士之丈夫，擁有逾30年影視多媒體業務經驗。向先生所創辦之永盛娛樂製作有限公司（「永盛」）及一百年電影有限公司（「一百年」）之出品皆成為電影觀眾及世界各地片商推薦之電影。向先生亦為香港影業協會有限公司之名譽會長及理事。向先生於一九九六年獲委任為執行董事。

陳明英女士，現年61歲，為副主席及執行董事以及向先生之妻子，擁有逾25年影視多媒體業務經驗及逾10年地產項目發展經驗。陳女士曾為永盛及一百年監製多套賣座影片。陳女士於二零零三年榮獲《The Hollywood Reporter》選為國際娛樂界其中一位最具影響力之女性。陳女士於二零零六年至二零一零年曾參與策劃及監控北京莎瑪房地產開發有限公司改造「建國國際公寓」成為酒店式公寓之改造工程及營運。於二零零七年購入澳門金域酒店並重新裝潢及設計 – 兩年後於二零零九年八月開幕之澳門蘭桂坊酒店，全由陳女士一手策劃及監工，令澳門蘭桂坊酒店屢獲多個國際獎項，包括二零零九年「第五屆中國酒店星光獎 – 中國最佳設計精品酒店獎」及二零一二年「TripAdvisor旅行者之選 – 中國排名前25位時尚酒店」。於推動環保概念方面，澳門蘭桂坊酒店也曾勇奪二零一零年「亞洲酒店論壇亞洲大獎 – 年度新領軍綠色環保酒店」及二零一零年「澳門環保酒店獎 – 銅獎」，成績有目共睹。陳女士現除負責副主席職能外，亦負責本集團地產項目之審批、設計及發展的推進、督導及監控工作。陳女士於一九九六年獲委任為執行董事。

李玉嫦女士，現年50歲，為執行董事，擁有逾20年娛樂及多媒體業務行政之經驗。李女士負責本集團之整體營運，並對本集團系統具有透徹認知。李女士於二零零一年獲委任為執行董事。

獨立非執行董事

洪祖星先生，現年77歲，為獨立非執行董事，擁有逾30年電影發行經驗，於一九七零年創立狄龍國際電影企業公司。自一九九一年起，洪先生一直擔任香港影業協會有限公司理事長，並曾於一九九二年至一九九五年期間擔任香港電影金像獎協會之主席。彼亦獲委任為中國電影家協會顧問。洪祖星先生亦為香港特別行政區1,200人選舉委員會委員，以及廣東省粵港澳合作促進會文化專業委員會副主任委員，並獲選為廣東省電影家協會第八屆副主席，任期由二零一六年十一月至二零二一年十一月。香港特別行政區政府為表揚洪祖星先生對香港電影業的貢獻，於二零零五年向彼頒發銅紫荊勳章(BBS)。洪祖星先生於二零一三年一月十七日獲香港特別行政區以個人身份委任為經濟發展委員會轄下建造業、創新科技以及文化及創意產業工作小組之成員，任期兩年，並分別於二零一五年及二零一七年兩度獲再續兩年任期。洪祖星先生分別於二零一三年一月九日至二零一五年十月二十六日及二零一三年一月二十二日至二零一七年一月二十五日曾任均於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」) 主板上市之公司恒騰網絡集團有限公司(前稱馬斯葛集團有限公司)及民眾金融科技控股有限公司(前稱民眾金服控股有限公司)之獨立非執行董事。彼分別自二零一四年十月十日及二零一六年四月十四日起獲委任為合一投資控股有限公司及米格國際控股有限公司之獨立非執行董事，並自二零一三年十月十六日起獲委任為寰宇國際金融控股有限公司(前稱寰宇國際控股有限公司)之執行董事。所有上述公司均於聯交所主板上市。洪祖星先生亦分別自二零一五年五月十五日及二零一六年五月二十三日起獲委任為樹熊金融集團有限公司(前稱中昱科技集團有限公司)之獨立非執行董事及壹家壹品(香港)控股有限公司(前稱家夢控股有限公司)之執行董事。洪祖星先生亦於二零一六年五月二十三日至二零一七年十一月二十日曾任壹家壹品(香港)控股有限公司之董事會主席，兩間公司均於聯交所GEM上市。洪祖星先生於一九九六年獲委任為非執行董事。

何偉志先生，現年66歲，為獨立非執行董事。何先生為執業會計師何偉志會計師行之執行合夥人，亦為英國英格蘭及威爾斯特許會計師公會之會員及香港會計師公會之資深會員。彼現為百營環球資源控股有限公司及毅興行有限公司之獨立非執行董事，兩間公司均於聯交所主板上市。何偉志先生於一九九六年獲委任為非執行董事。

鄧澤林先生，現年67歲，為獨立非執行董事。鄧先生自一九八七年起為香港執業律師，並為鄧澤林廖國華律師行之高級合夥人。彼曾於一九九三年出任博愛醫院總理，並於一九九一年七月至一九九五年十一月期間出任滙豐銀行慈善基金社區發展計劃九龍西區諮詢委員會委員。鄧澤林先生持有英國白金漢大學之法律學士學位及澳門東亞大學之中國法律文憑。鄧澤林先生於二零一一年獲委任為獨立非執行董事。

13. 根據收購守則作出之額外披露

於最後可行日期，

- (a) 本集團並無於包銷商之有關證券(定義見收購守則規則22詮釋4)中擁有任何實益權益；
- (b) 除包銷協議、包銷商作出之不可撤回承諾外，包銷商並無與其他人士就轉讓、抵押或質押根據包銷協議履行其責任而將向包銷商發行及配發之股份訂立協議、安排或諒解；
- (c) 除本通函董事會函件內「對本公司股權架構之影響」一節所披露者外，包銷協議訂約各方或任何與彼任何一方一致行動之人士概無持有、擁有或控制本公司任何其他股份、可換股優先股、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。此外，包銷協議訂約各方及與彼任何一方一致行動之人士於有關期間內概無買賣本公司任何股份、可換股優先股、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取利益；
- (d) 除本附錄「3. 權益披露」一段所披露者外，包銷商之董事並無於本公司任何其他股份、可換股優先股、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具或可兌換或交換為任何股份之類似權利中擁有權益。此外，包銷商之董事於有關期間內概無買賣本公司任何股份、可換股優先股、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (e) 概無任何人士已不可撤回地承諾投票贊成或反對將於股東特別大會上提呈以批准供股(包括包銷協議)及其項下擬進行之交易，以及清洗豁免之決議案；
- (f) 除包銷協議外，包銷商概無與任何其他人士訂立收購守則規則22註釋8所述性質之其他安排；

- (g) 包銷商概無向任何人士借入或借出本公司任何股份、可換股優先股、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具或可兌換或交換為股份之類似權利；
- (h) 除本附錄「3. 披露權益」一段所披露者外，概無董事於本公司任何股份、可換股優先股、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具或可兌換或交換為任何股份之類似權利中擁有權益。此外，概無董事於有關期間內買賣本公司任何股份、可換股優先股、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取利益；
- (i) 除本附錄「3. 披露權益」一段所披露者外，本公司及董事概無持有包銷商之任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具或可兌換或交換為包銷商股份之類似權利。此外，彼等於有關期間內概無買賣包銷商之任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取利益；
- (j) 除金利豐證券有限公司（為金利豐財務顧問有限公司之聯屬公司，而金利豐財務顧問有限公司為本公司有關供股之聯席財務顧問之一）於4股股份之權益外，(i)本公司之附屬公司；(ii)本公司或其任何附屬公司之退休金；或(iii)本公司任何顧問（按收購守則項下「聯繫人」定義中第(2)類別所指明者，但不包括收購守則項下享有獲豁免自營買賣商地位者）概無擁有本公司股份、可換股優先股、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具之任何權益，而彼等於有關期間內概無買賣本公司任何證券以換取利益；
- (k) 除包銷協議外，概無任何人士與本公司或因屬於收購守則有關聯繫人之定義第(1)、(2)、(3)及(4)類別而屬本公司聯繫人之任何人士訂立收購守則規則22註釋8所述性質之任何安排，而彼等於有關期間內概無買賣本公司任何證券以換取利益；
- (l) 除包銷協議及不可撤回承諾外，包銷商並無訂立董事於當中擁有任何重大個人權益之重大合約；
- (m) 概無本公司股份、可換股優先股、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具由與本公司有關連之基金經理（獲豁免基金經理除外）以全權委託方式管理，而彼等於有關期間內概無買賣本公司任何證券以換取利益；
- (n) 本公司或任何董事概無借入或借出本公司任何股份、可換股優先股、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具或可兌換或交換為股份之類似權利；

- (o) 概無向任何董事授出任何利益，作為於本集團任何成員公司離職或有關供股、包銷協議及清洗豁免之補償；
- (p) (i)包銷商與任何董事、新任董事、股東或新任股東概無訂立任何有關或取決於供股、包銷協議及清洗豁免之協議、安排或諒解(包括任何賠償安排)；及(ii)任何董事與任何其他人士概無訂立任何有關或取決於供股、包銷協議及清洗豁免之協議、安排或諒解(包括任何賠償安排)；及
- (q) 除本附錄「3. 權益披露」一段所披露向先生及陳女士於HWKFE持有之股份中擁有實益之權益外，概無董事於任何股份中擁有權益，因此，概無董事有權投票贊成或反對將於股東特別大會上提呈之任何決議案。包銷商與其一致行動之人士須於股東特別大會上就股東特別大會通告所載決議案放棄投票。

14. 其他資料

- (i) 本公司之公司秘書為黃淑嫻女士，彼為香港會計師公會會員。
- (ii) 本公司之註冊辦事處地址為Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM 12, Bermuda，而總部及主要營業地點為香港干諾道中168-200號信德中心西翼34樓09室。
- (iii) 包銷商之註冊辦事處地址為Portcullis Trustnet Chambers, P.O. Box 3444, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。包銷商由向先生及陳女士分別擁有50%及50%權益，其董事為向先生及陳女士。
- (iv) 本公司之香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

15. 備查文件

以下文件之副本由本通函日期直至股東特別大會舉行日期(包括當日)止(i)正常營業時間(上午十時正至下午六時正)內於香港干諾道中168-200號信德中心西翼34樓09室；及(ii)於本公司網站(www.chinastar.com.hk)及證券及期貨事務監察委員會網站(www.sfc.hk)可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- (b) 包銷商之組織章程大綱及細則；
- (c) 本公司截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止兩個財政年度之年報；
- (d) 包銷商之不可撤回承諾；
- (e) 本通函所載之董事會函件；
- (f) 本通函所載之獨立董事委員會函件；
- (g) 本通函所載之獨立財務顧問函件；
- (h) 國衛會計師事務所有限公司有關本集團未經審核備考財務資料之報告，載於本通函附錄二；
- (i) 捷評資產顧問有限公司就本集團之物業權益所出具之估值報告，載於本通函附錄三；
- (j) 本附錄「6. 重大合約」一段所提述之重大合約；
- (k) 本附錄「10. 專家及同意書」一段所提述之書面同意書；及
- (l) 本通函。

股東特別大會通告



中國星集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：326)

股東特別大會通告

茲通告中國星集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零一八年六月二十八日(星期四)下午四時十五分假座香港干諾道中200號信德中心東翼3樓澳門賽馬會會所舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮並酌情通過下列決議案(不論有否修訂)為本公司之普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 批准、確認及追認本公司與Heung Wah Keung Family Endowment Limited(「包銷商」)所訂立日期為二零一八年四月十三日之包銷協議(「包銷協議」)(經日期為二零一八年五月三日之函件所補充)(其註有「A」字樣之副本已提呈大會並由大會主席簡簽以資識別)，內容有關供股(定義見下文)及其項下擬進行之交易(包括但不限於由包銷商包銷供股股份(定義見下文))；
- (b) 批准根據包銷協議所載之條款及條件，透過供股(「供股」)方式以認購價每股供股股份0.25港元向於二零一八年七月十一日(星期三)或本公司與包銷商可能協定為釐定本公司股東(「股東」)參與供股之權利之記錄日期之有關其他日期「記錄日期」營業時間結束時名列本公司股東名冊之股東(「合資格股東」)(惟不包括於記錄日期於本公司股東名冊所示地址位於香港境外，而本公司董事(「董事」)經作出相關查詢後，認為礙於有關地區法例之法律限制或當地有關監管機構或證券交易所之規定，不向彼等提呈供股股份乃

股東特別大會通告

屬必要或合宜之股東(「海外股東」))，按於記錄日期每持有一(1)股現有股份獲發兩(2)股供股股份之基準，發行不少於1,807,406,986股新股份(「供股股份」)及不多於1,809,921,048股供股股份；

- (c) 授權任何一名董事可在(i)以其他形式而非按比例向合資格股東發售、配發或發行供股股份之情況，並特定授權董事在考慮本公司之公司細則或香港境外任何地區之法律，或當地任何認可監管機構或任何證券交易所之規則及規例之規限或責任後認為必需、合適或合宜就零碎配額及／或海外股東作出排除安排或其他安排；及可在(ii)合資格股東或海外股東(視乎情況而定)應可申請之供股股份將可根據額外供股股份申請表格獲認購之情況，配發及發行根據及有關於供股之供股股份(以未繳股款及繳足股款兩種形式)；
- (d) 授權任何一名董事按彼之絕對酌情決定權認為就落實供股、包銷協議及其項下擬進行之交易或有關事宜而言屬必須、適當、合適或合宜之情況，採取及辦理所有有關行動及事宜、簽署及簽立所有有關進一步文件及執行有關步驟；及
- (e) 待上文(a)及(d)項決議案獲通過以及證券及期貨事務監察委員會執行董事已經或將會向包銷商授出豁免(豁免包銷商因包銷供股而作出強制全面要約之責任)(「清洗豁免」)後，批准清洗豁免及授權任何一名董事在彼可能認為對清洗豁免相關或所附帶之任何事宜及／或使該等事宜生效而言屬必要或合宜之情況，作出一切有關事宜及採取一切有關行動。」

承董事會命
中國星集團有限公司
主席
向華強

香港，二零一八年六月七日

註冊辦事處：
Canon's Court
22 Victoria Street
Hamilton HM 12
Bermuda

總辦事處及主要營業地點：
香港
干諾道中168-200號
信德中心西翼
34樓09室

股東特別大會通告

附註：

1. 股東特別大會適用之代表委任表格隨附於致股東日期為二零一八年六月七日之通函內。
2. 代表委任表格須由委任人或其正式書面授權之代表簽署。倘委任人為公司，則須加蓋公司印鑑或由公司負責人或獲正式授權之代表簽署。
3. 所有於二零一八年六月二十八日(星期四)下午四時三十分之登記股東均有權親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。本公司將自二零一八年六月二十二日(星期五)至二零一八年六月二十八日(星期四)(包括首尾兩天)期間暫停辦理股份過戶登記，期間概不會進行股份轉讓登記。為符合出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票之資格，所有股份過戶文件連同有關股票必須於二零一八年六月二十一日(星期四)下午四時三十分前送達本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。
4. 凡有權出席上述通告召開之股東特別大會並於會上投票之股東，均可委任其他人士作為其代表代其出席及投票。受委代表毋須為股東。代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明之該等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小時前送達本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司上述之地址，方為有效。
5. 填妥及交回代表委任表格後，股東屆時仍可親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票，其時代表委任表格將視為經已撤回。
6. 如屬本公司股份聯名持有人，則任何一名聯名持有人可親身或委派代表投票，猶如其為唯一有權投票之人士，惟倘超過一名聯名持有人親身出席股東特別大會，則只有排名首位之聯名持有人方可親身或委派代表投票。就此而言，排名先後按本公司股東名冊之聯名持有人排名次序而定。