
此乃要件 請即處理

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部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。

閣下如對本通函任何方面或對應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之中國星集團有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交予買主或承讓人。

本通函僅供參考，並不構成收購、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)

有關建議收購

MODERN VISION (ASIA) LIMITED 及 REFORM BASE HOLDINGS LIMITED 之全部已發行股本 以及銷售貸款之 非常重大收購事項及關連交易 及 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問



大華證券(香港)有限公司
GRAND CATHAY SECURITIES (HONG KONG) LIMITED

中國星集團有限公司之董事會函件載於本通函第5至24頁。

中國星集團有限公司謹訂於二零零九年九月三日(星期四)中午十二時十五分假座香港干諾道中168-200號信德中心西翼34樓09室舉行股東特別大會或其任何續會，召開有關大會之通告載於本通函第293及294頁。無論閣下是否有意出席大會，敬請按隨附之代表委任表格印列之指示填妥表格並盡快把表格交回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18樓1806-7室，惟無論如何須於大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前送達。閣下填妥並交回代表委任表格後，仍可依願親身出席大會或其任何續會，並於會上投票。

二零零九年八月十七日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
緒言	5
買賣協議	6
Modern Vision、Reform Base、Over Profit及澳門公司之資料	14
目標公司集團之股權架構	17
對本公司股權架構之影響	19
進行收購事項之理由以及收購事項對本集團之財務影響	20
經擴大集團之前景	22
上市規則之含義	23
獨立董事委員會及獨立財務顧問	23
股東特別大會	23
推薦建議	24
其他資料	24
獨立董事委員會函件	25
獨立財務顧問函件	27
附錄一 — 管理層討論及分析	43
附錄二 — Modern Vision集團之會計師報告	64
附錄三 — Reform Base之會計師報告	92
附錄四 — Over Profit集團之會計師報告	111
附錄五 — 澳門公司之會計師報告	139
附錄六 — 本集團之財務資料	161
附錄七 — 經擴大集團之財務資料	247
附錄八 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料	251
附錄九 — 根據批地修訂合約初稿對該物業進行估值之報告	264
附錄十 — 根據目前之批地對該物業進行估值之報告	268
附錄十一 — 本集團之香港物業估值報告	272
附錄十二 — 本集團之澳門物業估值報告	279
附錄十三 — 一般資料	285
股東特別大會通告	293

釋 義

於本通函內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具以下涵義：

「收購事項」	指	建議收購目標公司之全部已發行股本及銷售貸款；
「該公佈」	指	本公司於二零零九年五月五日刊發之公佈，內容有關收購事項；
「聯繫人士」	指	具上市規則所賦予之涵義；
「董事會」	指	董事會；
「營業日」	指	香港銀行一般開門營業之日(不包括星期六或上午十時正在香港懸掛八號或以上颱風警告訊號或黑色暴雨警告訊號之日)；
「資本重組」	指	建議本公司資本重組，涉及股份合併、資本削減及股份拆細，詳見本公司於二零零九年二月二十六日之公佈。資本重組已於二零零九年五月四日生效；
「守則」	指	香港公司收購及合併守則；
「本公司」	指	中國星集團有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市；
「完成」	指	收購事項之完成；
「代價」	指	買方根據買賣協議就收購事項應付之總代價，即900,000,000港元(可予調整)；
「合併股份」	指	於緊隨資本重組生效後，本公司股本中每股面值0.01港元之普通股；
「兌換股份」	指	因兌換可換股債券而配發及發行之新合併股份；
「兌換期」	指	可換股債券發行日期起至緊接到期日(不包括該日)前之日下午四時正(香港時間)止之期間；

釋 義

「兌換價」	指	根據可換股債券之條款每股兌換股份之初步兌換價0.50港元(可予調整)；
「可換股債券」	指	本公司根據買賣協議向賣方發行之五年期年息6厘之可換股債券，本金額為350,000,000港元，附帶按兌換價認購兌換股份之權利；
「董事」	指	本公司之董事；
「經擴大集團」	指	收購事項後之本集團及目標公司集團；
「現有股份」	指	本公司於買賣協議日期之股本中每股面值0.05港元之普通股；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「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、何偉志先生及梁學文先生組成之獨立董事委員會，以就收購事項向獨立股東提供意見；
「獨立財務顧問」或 「大華證券」	指	大華證券(香港)有限公司，根據證券及期貨條例可從事第1類、第6類及第9類受規管活動之持牌法團，並為獨立董事委員會及獨立股東有關買賣協議及收購事項之獨立財務顧問；
「獨立股東」	指	賣方及其聯繫人士以外之股東；
「獨立第三方」	指	就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，其本身及(倘屬公司實體)其最終實益擁有人為並非本公司之關連人士，且獨立於本公司及其附屬公司、其董事、主要行政人員及主要股東或彼等各自之聯繫人士(定義見上市規則)之第三方；

釋 義

「批地」	指	於二零零一年八月十四日簽立並於二零零一年八月二十二日第34號《澳門特別行政區公報》刊登之土地批給合約，據此，澳門公司獲澳門政府批出該物業；
「批地數字」	指	根據日期為二零零六年九月二十一日之批地修訂合約初稿之總建築樓面面積86,383平方米，包括(平方米)： (a)住宅59,160；(b)商業1,700；(c)私人停車場12,966； (d)公眾停車場9,821；(e)有設施自由用途範圍428；及 (f)無設施自由用途範圍2,308；
「最後交易日」	指	二零零九年四月二十八日，即緊接該公佈日期前現有股份於聯交所主板之最後一個完整交易日；
「最後實際可行日期」	指	二零零九年八月十四日，即本通函付印前確定其若干資料之最後實際可行日期；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「澳門」	指	中華人民共和國澳門特別行政區；
「澳門公司」	指	Legstrong Construction and Investment Company Limited，於澳門註冊成立之有限公司，為Over Profit之間接全資附屬公司；
「澳門公司銷售貸款」	指	澳門公司於買賣協議日期應付予賣方或產生之總責任、負債及債務為數88,368,136港元；
「Modern Vision」	指	Modern Vision (Asia) Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，由賣方全資擁有；
「Modern Vision集團」	指	Modern Vision及其附屬公司；
「向先生」	指	向華強先生，執行董事及賣方之丈夫；
「Over Profit」	指	Over Profit International Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，間接擁有澳門公司之全部已發行配額；
「Over Profit集團」	指	Over Profit及其附屬公司；
「Over Profit銷售貸款」	指	Over Profit於買賣協議日期應付予賣方或產生之總責任、負債及債務為數662,441,871港元；

釋 義

「承付票」	指	本公司根據買賣協議之條款向賣方發行本金額最多為350,000,000港元之一年期零息承付票；
「該物業」	指	一幅位於澳門何鴻燊博士大馬路南灣湖畔地區，面積4,669平方米，名為「南灣湖計劃C區7地段」，於Macau Land and Real Estate Registry (澳門物業登記局) 之登記編號為第23070號之土地；
「買方」	指	Bestjump Holdings Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司；
「Reform Base」	指	Reform Base Holdings Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，由賣方全資擁有；
「買賣協議」	指	買方及賣方於二零零九年四月二十九日就收購事項訂立之有條件買賣協議及／或買方與賣方於二零零九年八月十四日訂立之修訂契據 (視情況而定)；
「銷售貸款」	指	澳門公司銷售貸款及Over Profit銷售貸款；
「股份」	指	現有股份及／或合併股份 (視情況而定)；
「股東」	指	股份持有人；
「股東特別大會」	指	本公司謹訂於二零零九年九月三日 (星期四) 中午十二時十五分假座香港干諾道中168-200號信德中心西翼34樓09室召開及舉行，以考慮及酌情批准 (其中包括) 收購事項之股東特別大會；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「Summer Sound」	指	Summer Sound Investments Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，由Over Profit全資擁有；
「目標公司」	指	Modern Vision及Reform Base之統稱；
「目標公司集團」	指	目標公司所統領之集團，包括但不限於澳門公司及Summer Sound；
「賣方」	指	執行董事陳明英女士；及
「%」	指	百分比。



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

獨立非執行董事：

洪祖星先生
何偉志先生
梁學文先生

註冊辦事處：

Canon's Court
22 Victoria Street
Hamilton HM 12
Bermuda

總辦事處及

香港主要營業地點：
香港
干諾道中168-200號
信德中心西翼34樓09室

敬啟者：

**有關建議收購
MODERN VISION (ASIA) LIMITED及
REFORM BASE HOLDINGS LIMITED之全部已發行股本
以及銷售貸款之
非常重大收購事項及關連交易
及
股東特別大會通告**

緒言

於二零零九年五月五日，董事會公佈，買方(其為本公司之全資附屬公司)及賣方於二零零九年四月二十九日交易時段後訂立買賣協議，據此，賣方同意出售而買方同意購入目標公司之全部已發行股本及銷售貸款，總代價為900,000,000港元(可予調整)。

董事會函件

於二零零九年六月二十六日，本公司宣佈澳門政府通知賣方，表示由於歐文龍先生參與批地數字之審批程序，批地修訂合約初稿已被否決。賣方已從澳門律師取得法律意見，確認可以遞交批地之新修訂以供重新審批。澳門公司將於可行範圍內盡快向澳門政府遞交批地之新修訂，當中所列的建築樓面面積與批地數字所載者將會大致相同。

於二零零九年八月十四日，本公司宣佈買方與賣方訂立修訂契據，據此，訂約各方同意修訂買賣協議，方式為(i)加入多一項達致完成所須之先決條件，即澳門政府刊登南灣湖計劃「C」區之總分區指引，而澳門公司因應總分區指引而遞交之批地新修訂之結果已由澳門政府於《公報》刊登；(ii)將第二筆按金減至160,000,000港元，餘額190,000,000港元將於完成時支付；及(iii)調整(定義見本文)將會參考於《公報》刊登之數字而非所興建之數字。

根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之非常重大收購事項。由於賣方為執行董事，其與其聯繫人士於買賣協議日期持有合共1,143,722,019股現有股份，因此收購事項根據上市規則第14A章亦構成本公司之關連交易。因此，收購事項須待(其中包括)獨立股東於股東特別大會上批准後，方可作實。賣方及其聯繫人士將於股東特別大會上就批准收購事項之決議案放棄投票。本公司已委聘獨立財務顧問以就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

刊發本通函旨在：(i)提供有關收購事項之進一步資料、獨立董事委員會就收購事項致獨立股東之函件及獨立財務顧問就收購事項致獨立董事委員會及獨立股東之推薦意見、目標公司集團之會計師報告、該物業之獨立估值報告；及(ii)向閣下發出股東特別大會通告，會上將提呈決議案以考慮及酌情批准(其中包括)相關事宜。

買賣協議

日期： 二零零九年四月二十九日

訂約方： (i) 買方： 本公司之全資附屬公司Bestjump Holdings Limited；

(ii) 賣方： 陳明英女士。

賣方為執行董事陳明英女士。於買賣協議日期，賣方與其聯繫人士持有合共1,143,722,019股現有股份，相當於本公司於該日之已發行股本約23.87%。因此，賣方根據上市規則第14A章為本公司之關連人士(定義見上市規則)。

收購事項

根據買賣協議，買方已同意收購而賣方已同意出售目標公司之全部已發行股本及銷售貸款。

Modern Vision之主要資產為其於Over Profit之50%股權，Reform Base之主要資產為其於Over Profit之25%股權。

Over Profit為投資控股公司，間接持有澳門公司之100%股權。澳門公司為該物業之登記及實益擁有人。該物業為一幅位於澳門何鴻燊博士大馬路南灣湖畔地區，面積4,669平方米，名為「南灣湖計劃C區7地段」，於Macau Land and Real Estate Registry (澳門物業登記局)之登記編號為第23070號之土地。就本公司所知，澳門公司擬將該地盤發展為住宅物業，而此亦為本公司之計劃。本公司對於該物業並無資本承擔。於二零零九年四月二十九日簽訂買賣協議時並無對該物業進行獨立估值。

代價

代價為900,000,000港元(可予調整)，乃買方與賣方按「自願買方—自願賣方」基準經考慮以下各項而釐定(i)澳門政府就該物業發出之批地修訂合約初稿，其載列以下建築用途及建築樓面面積(平方米)：(a)住宅59,160；(b)商業1,700；(c)私人停車場12,966；(d)公眾停車場9,821；(e)有設施自由用途範圍428；及(f)無設施自由用途範圍2,308；(ii)該物業之估計公平值約1,200,000,000港元(基準為該物業將按上文(i)所列之數字發展成住宅，並且取得所有相關執照、許可及批准)及(iii)使用直接比較法，方法是參考所知的相關市場中的可予比較銷售交易。代價並非參考該物業獲批地的建築樓面面積，原因為於簽訂買賣協議之日期，日期為二零零六年九月二十一日之批地修訂合約初稿為依法有效，而董事當時有合理理由相信批地修訂合約初稿將獲批准。為應付突發情況，董事與賣方達成協議，在買賣協議中加入調整算式，藉此處理實際批地數字出現差異時的情況。

賣方於二零零七年七月是基於批地數字以代價1,026,000,000港元收購該物業之75%權益。

根據買方與賣方訂立之買賣協議，買方將按以下方式支付代價：

- (i) 於簽訂買賣協議時向賣方支付200,000,000港元(「初步按金」)；
- (ii) 於完成前向賣方支付160,000,000港元現金(「第二筆按金」)；
- (iii) 促使本公司於完成時向賣方發行350,000,000港元之可換股債券並以現金或通過發行承付票而支付餘款190,000,000港元。

董事會函件

倘買賣協議由於任何理由而終止或並無完成，則初步按金及第二筆按金（如適用）將不計利息即時退回買方。

初步按金是以中國星投資有限公司（股份代號：764）根據本公司與中國星投資有限公司訂立，日期為二零零九年三月十一日之貸款協議所墊支之200,000,000港元撥付。

直至最後實際可行日期，已支付100,000,000港元作為第二筆按金之一部份。

本公司本身已經對賣方進行盡職審查，以確定按金不獲退還或賣方無能力退回按金之風險如何。本公司留意到，賣方於二零零七年曾嘗試將該物業售予中國星投資有限公司，並已收取合共約390,000,000港元作為按金。當該交易並無繼續進行時，按金已予退回而並無出現延誤。此外，賣方已在並無第三方融資之情況收購該物業，因此，本公司相信賣方有足夠資源及能力在完成並未作實之情況償還首筆按金及第二筆按金。

倘於《公報》刊登之該物業的建築樓面面積少於批地數字（「實際數字」），則代價將按一項調整（「調整」）減少。有關調整之計算方式如下：

$$\text{調整} = \frac{900,000,000 \text{ 港元}}{\text{批地數字} 86,383 \text{ 平方米}} \times (\text{批地數字} 86,383 \text{ 平方米} - \text{實際數字})$$

調整將最先按等額基準與可換股債券對銷。倘若可換股債券不足以結清調整，賣方將以現金結清調整之餘額。並無就調整收取利息，因為不論批地數字如何，調整亦構成代價之一部份。賣方並無就結清調整而向本公司提供擔保或抵押品。

董事（不包括獨立非執行董事）認為買賣協議之條款（包括利率及逾期利率以及付款時間表）屬公平合理，因為本公司可毋須以現金支付全部代價來收購該物業，而賣方亦已基於已支付的按金而同意以現金以外的方式收取大部份代價。此外，董事認為調整算式為公平合理，因為代價亦已參考批地數字，而此為唯一考慮到代價與批地數字之間的密切關係之算式。

獨立專業估值師戴德梁行對該物業（根據目前生效之批地建築樓面面積）於二零零九年五月三十一日之市值的75%之估值為360,000,000港元。

董事會函件

根據目前生效之批地建築樓面面積，代價之調整將為587,680,000港元，而調整後的代價為312,320,000港元。

獨立股東務請留意，代價乃根據批地數字得出，而批地數字並未獲澳門政府批准而是被否決。然而，待澳門南灣湖計劃「C」區之總分區指引刊登後，將會向澳門政府提交批地之新修訂以供審批。董事並不知悉新分區指引的刊登時間，但預期新分區指引將於未來數月刊登。董事亦不知悉批地之新修訂將於何時在《公報》刊登及獲得批准。

條件

完成須待下列條件於完成日期已經達成及／或獲買方豁免後，方可作實：

- (a) 買方就(其中包括)下列各項自澳門律師取得其滿意之法律意見：
 - (i) 確定Modern Vision及Reform Base間接擁有該物業之妥善業權；及
 - (ii) 該物業之住宅及／或商業用途之不受限制權利；
- (b) 就根據買賣協議擬進行之交易(包括發行可換股債券、發行承付票(如適用)、於可換股債券兌換時配發及發行兌換股份)已取得獨立股東及聯交所之一切同意；
- (c) 賣方於買賣協議之保證在各重大方面仍屬真實及準確；
- (d) 買方就該物業及澳門公司進行及完成盡職審查並滿意有關盡職審查之結果；
- (e) 買方已接獲獨立物業估值師戴德梁行有限公司之物業估值，評定該物業於完成時之價值不少於1,200,000,000港元；
- (f) 聯交所(a)並無將根據買賣協議擬進行之交易視作上市規則第14.06(6)條項下之「反收購」；及／或(b)並無將本公司視作上市規則第14.54條項下之新上市申請人；
- (g) 聯交所上市委員會批准於可換股債券兌換時配發及發行之兌換股份上市及買賣；

董事會函件

- (h) 如需要，百慕達金融管理局同意於可換股債券兌換時配發及發行兌換股份；
- (i) 資本重組生效；及
- (j) 澳門政府刊登南灣湖計劃「C」區之總分區指引，而澳門公司因應總分區指引而遞交之批地新修訂之結果已由澳門政府於《公報》刊登。

除(b)、(g)、(h)及(j)外，根據買賣協議，上列條件均可獲豁免。

倘買賣協議之條件於二零零九年十二月三十一日下午五時正前尚未達成或未獲買方按其絕對酌情權書面豁免全部或部份條件，則買賣協議將告停止及終止，而訂約方之一切責任將告終止，且概無訂約方可對其他訂約方提出任何申索（惟就任何先前違反及因買賣協議而產生或與此有關之任何事宜或事情除外）。

完成將於達成及／或豁免買賣協議最後一項先決條件後第三個營業日或賣方與買方可能協定之較後日期作實。

於最後實際可行日期，除(i)之外，上列條件概未達成。

承付票之條款

承付票之條款乃按公平原則進行磋商，其主要條款概述如下：

訂約方： 本公司（作為發行人）及賣方（作為受款人）

本金額： 最多為350,000,000港元

到期日： 固定年期由承付票發行日期起計十二個月。

倘本公司未能於到期日償還任何本金額部份，則本公司須按年利率10%由到期日至全數付款（裁決前及後）就該逾期款項支付利息。

利息： 承付票將不計息。

提早還款： 倘本公司已向受款人發出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份，則本公司可於承付票發行日期起至緊接到期日前當日止，隨時透過向受款人支付承付票之未償還本金額償還全部承付票或其部份（以不少於

董事會函件

1,000,000港元之金額)，惟倘於當時，承付票之未償還本金額少於1,000,000港元，則承付票之全部（而並非僅部份）可予償還。

指讓：承付票可在向本公司發出不少於十個營業日之事先書面通知以及獲得本公司書面同意之情況，由賣方轉讓或指讓予任何人士。倘承付票獲轉讓或指讓予本公司之關連人士，則本公司將刊發公佈及通知聯交所。

延期：本公司有權通過向受款人發出不少於三十日之事先書面通知而延長承付票之到期日。

可換股債券之條款

可換股債券之條款乃按公平原則進行磋商，其主要條款概述如下：

發行人：本公司

本金額：350,000,000港元

到期日：固定年期由可換股債券發行日期起計五年。除非先前已獲贖回、兌換或註銷，否則本公司須於到期日贖回可換股債券之未贖回本金額。

利息：年利率為6%並須每半年付息。

贖回：本公司可於可換股債券發行日期後至到期日前，隨時透過向債券持有人送達最少七日之事先書面通知，當中列明擬向可換股債券列明之債券持有人贖回之總額，按票面值贖回可換股債券。

任何於到期日仍未贖回之可換股債券金額，將按其當時之未贖回本金額贖回。

兌換價：兌換價為每股兌換股份0.50港元（可予調整），基準為資本重組已經完成。調整須經本公司核數師或獨立財務顧問審閱作實。兌換價之調整包括以下各項：

(i) 不會因任何合併或拆細而更改每股股份之面值；

董事會函件

- (ii) 本公司透過溢利或儲備(包括任何股份溢價賬或資本贖回儲備基金)資本化之方式發行(代替現金股息者除外)入賬列作繳足之股份;
- (iii) 本公司向股東(以有關身份)作出資本分派(不論在削減或其他情況);
- (iv) 本公司向股東(以有關身份)透過供股方式提呈新股份以供認購,或本公司向股東(以有關身份)授出可認購新股份之購股權或認股權證;
- (v) 本公司發行可兌換或交換或附帶權利可認購新股份權利之證券以全數換取現金,而就該等證券應收之每股股份總實際代價低於公佈該等證券之發行條款日期市價之90%;
- (vi) 按低於公佈有關發行條款日期市價之90%之每股股份價格發行股份以全數換取現金;及
- (vii) 按低於公佈有關發行條款日期市價之90%之每股股份總實際代價發行股份以收購資產。

兌換價較(i)合併股份於緊接股份暫停買賣(即二零零九年四月二十九日)前在聯交所所報之經調整收市價每股0.58港元(此乃根據現有股份收市價每股0.029港元而就資本重組作出調整)折讓約13.79%;(ii)與合併股份於最後交易日在聯交所所報之經調整收市價每股0.50港元(此乃根據現有股份收市價每股0.025港元而就資本重組作出調整)相同;(iii)根據現有股份截至最後交易日(包括該日)止最後五個交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.0168港元計算之合併股份的平均經調整收市價每股0.336港元(已就資本重組作出調整)溢價約48.81%;(iv)根據現有股份截至最後交易日(包括該日)止最後十個交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.0155港元計算之合併股份的平均經調整收市價每股0.31港元(已就資本重組作出調整)溢價約61.29%;及(v)股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股0.248港元溢價約101.61%。

董事會函件

兌換股份： 假設於買賣協議日期債券持有人即時按兌換價全數行使可換股債券附帶之兌換權，則本公司將配發及發行合共700,000,000股新合併股份（將予發行之股份數目上限），約相當於(i)本公司於該公佈日期之已發行股本（已就資本重組作出調整）的292.26%；(ii)本公司於最後實際可行日期之已發行股本的53.99%；及(iii)經兌換股份擴大後之本公司於最後實際可行日期之已發行股本的35.06%。

兌換股份將根據於股東特別大會上尋求之特別授權配發及發行。

兌換： 債券持有人可於兌換期內隨時按兌換價將可換股債券本金額之全部或部份（以1,000,000港元之倍數計算）兌換為兌換股份，惟倘可換股債券之未償還本金總額於任何時間少於1,000,000港元，則可兌換可換股債券之全部（而並非僅部份）未償還本金額。

倘任何可換股債券之兌換(i)並無令到債券持有人及其一致行動人士擁有（不論直接或間接）本公司其時已發行股本之29.90%或以上；(ii)並無觸發行使兌換權之債券持有人及其各自之一致行動人士須根據守則第26條提出強制性收購建議之責任；及(iii)將不會導致本公司之公眾持股量無法符合上市規則之規定，則債券持有人將有權於兌換期內隨時將可換股債券未贖回本金額之全部或部份兌換為兌換股份。

轉讓： 債券持有人須獲得本公司同意，方可向承讓人指讓或轉讓可換股債券。

本公司將於獲悉本公司之任何關連人士進行任何可換股債券買賣後即時通知聯交所。

地位： 兌換股份於配發及發行時，將在各方面與於兌換股份配發及發行日期之所有已發行股份享有同等地位。

董事會函件

- 可換股債券之地位：可換股債券構成本公司之直接、無條件、非後償及無抵押義務，且與本公司所有其他現有及／或將來之無抵押及非後償義務享有同等地位而並無任何優先權（適用法例可能規定之例外情況除外）。
- 投票權：可換股債券並無賦予任何可於本公司任何大會上投票之權利。
- 申請上市：本公司將不會申請批准可換股債券上市。本公司將向聯交所上市委員會申請批准兌換股份上市及買賣。

MODERN VISION、REFORM BASE、OVER PROFIT及澳門公司之資料

Modern Vision之資料

Modern Vision乃於二零零七年五月二十五日在英屬處女群島註冊成立之有限公司。Modern Vision為投資控股公司。Modern Vision之主要資產為其於Over Profit之50%股權。除持有Over Profit之50%股權外，Modern Vision自註冊成立以來並無經營業務。

根據本通函附錄二所載Modern Vision集團之會計師報告，Modern Vision集團於二零零七年十二月三十一日、二零零八年十二月三十一日及二零零九年三月三十一日之綜合負債淨額分別為435,040,000港元、521,230,000港元及521,270,000港元。Modern Vision於二零零七年五月二十五日（註冊成立日期）至二零零七年十二月三十一日止期間、截至二零零八年十二月三十一日止年度及截至二零零九年三月三十一日止三個月之除稅前及除稅後權益持有人應佔虧損分別為435,040,000港元、86,200,000港元及34,000港元。

Reform Base之資料

Reform Base乃於二零零七年六月五日在英屬處女群島註冊成立之有限公司。Reform Base為投資控股公司。Reform Base之主要資產為其於Over Profit之25%股權。除持有Over Profit之25%股權外，Reform Base自註冊成立以來並無經營業務。

根據本通函附錄三所載Reform Base之會計師報告，Reform Base於二零零七年十二月三十一日、二零零八年十二月三十一日及二零零九年三月三十一日之資產淨值分別為零港元、零港元及零港元。Reform Base於二零零七年六月五日（註冊成立日期）至二零零七年十二月三十一日止期間之除稅前及除稅後權益持有人應佔虧損為1,000港元。Reform Base於截至二零零八年十二月三十一日止年度及截至二零零九年三月三十一日止三個月並無溢利或虧損。

Over Profit之資料

Over Profit乃於二零零七年四月二十日在英屬處女群島註冊成立之有限公司。Over Profit之主要業務為投資控股。二零零七年七月十九日，Over Profit收購Summer Sound之100%股本權益。除持有Summer Sound之100%股權外，Over Profit自註冊成立以來並無經營業務。

根據本通函附錄四所載Over Profit集團之會計師報告，Over Profit集團於二零零七年十二月三十一日、二零零八年十二月三十一日及二零零九年三月三十一日之綜合負債淨額分別為435,040,000港元、521,230,000港元及521,270,000港元。Over Profit集團於二零零七年四月二十日（註冊成立日期）至二零零七年十二月三十一日止期間、截至二零零八年十二月三十一日止年度及截至二零零九年三月三十一日止三個月之除稅前及除稅後權益持有人應佔虧損分別為435,040,000港元、86,200,000港元及34,000港元。

澳門公司之資料

澳門公司乃於一九八九年六月二十日在澳門註冊成立之有限公司。澳門公司主要在澳門從事物業投資及發展，該物業為其主要資產。該物業為一幅位於澳門何鴻燊博士大馬路南灣湖畔地區，面積4,669平方米，名為「南灣湖計劃C區7地段」，於Macau Land and Real Estate Registry（澳門物業登記局）之登記編號為第23070號之土地。該物業由二零零一年八月二十二日起租賃予澳門公司，為期25年，而發展完成後，將根據澳門現行法例自動續約10年，直至二零四九年十二月十九日為止。在現時生效之批地下，該物業將發展興建一幢分契業權大廈，其中(i)住宅25,832平方米；(ii)商業215平方米；及(iii)私人停車場3,930平方米。澳門公司已向澳門政府遞交修訂批地之申請。於二零零六年十月七日，澳門政府向澳門公司發出修訂批地合約初稿，其載列以下建築用途及建築樓面面積(i)住宅59,160平方米；(ii)商業1,700平方米；(iii)私人停車場12,966平方米；(iv)公眾停車場9,821平方米；(v)有設施自由用途範圍428平方米；及(vi)無設施自由用途範圍2,308平方米。於二零零七年一月十日，澳門公司回覆澳門政府接受修訂批地合約初稿。於二零零九年六月二十二日，澳門公司收到澳門政府來函，表示由於歐文龍先生參與日期為二零零六年九月二十一日之批地修訂合約初稿之審批，該批地修訂合約初稿已被否決。本公司已於二零零九年六月二十六日就此發表公佈。賣方已取得澳門律師之法律意見，其確認可遞交有關批地之新修訂以供重新審批。澳門公司將於實際可行情況盡快向澳門政府遞交有關批地之新修訂，當中的建築樓面面積將與批地數字所載者大致相同。賣方表示，澳門政府將於未來數月就「南灣湖計劃C區」發表總分區指引，其後澳門公司將向澳門政府提交批地之新修訂以供審批。然而，董事並不知悉該經修訂之批地將於何時刊登在《澳門特別行政區公報》。預期該物業將於澳門政府重新批准批地之新修訂當日起計的三十六個月內完成發展。

董事會函件

董事認為，批地之新修訂符合本公司及股東之利益，因為可用於興建房屋的面積，將較目前生效的批地增加一倍，相關銷售可為本公司帶來更多收入。因此，預期批地之新修訂將對本公司產生正面影響。

於該物業擬發展豪宅單位作銷售。由於澳門公司正編製批地之新修訂以供澳門政府重新批准，故該物業現為空置，有待發展。批地之新修訂獲得重新批准後，該物業之建築樓面面積將會較目前獲批的批地增加接近一倍。董事認為，目前讓該物業繼續空置以等待澳門政府重新批准之結果，乃符合本公司及股東之利益，否則於新批地數字獲批准時將需要進行大型的重新發展及建設工程。

獨立專業估值師戴德梁行有限公司按公開市場基準根據批地數字就該物業進行之物業估值評定該物業於二零零九年五月三十一日之價值約為1,200,000,000港元。批地數字86,383平方米與本通函附錄九所載物業估值報告中該物業的建築樓面面積83,767.80平方米存在差異，原因為物業估值報告所載該物業之建築樓面面積83,767.80平方米是建基於澳門公司編製的樓宇規劃。

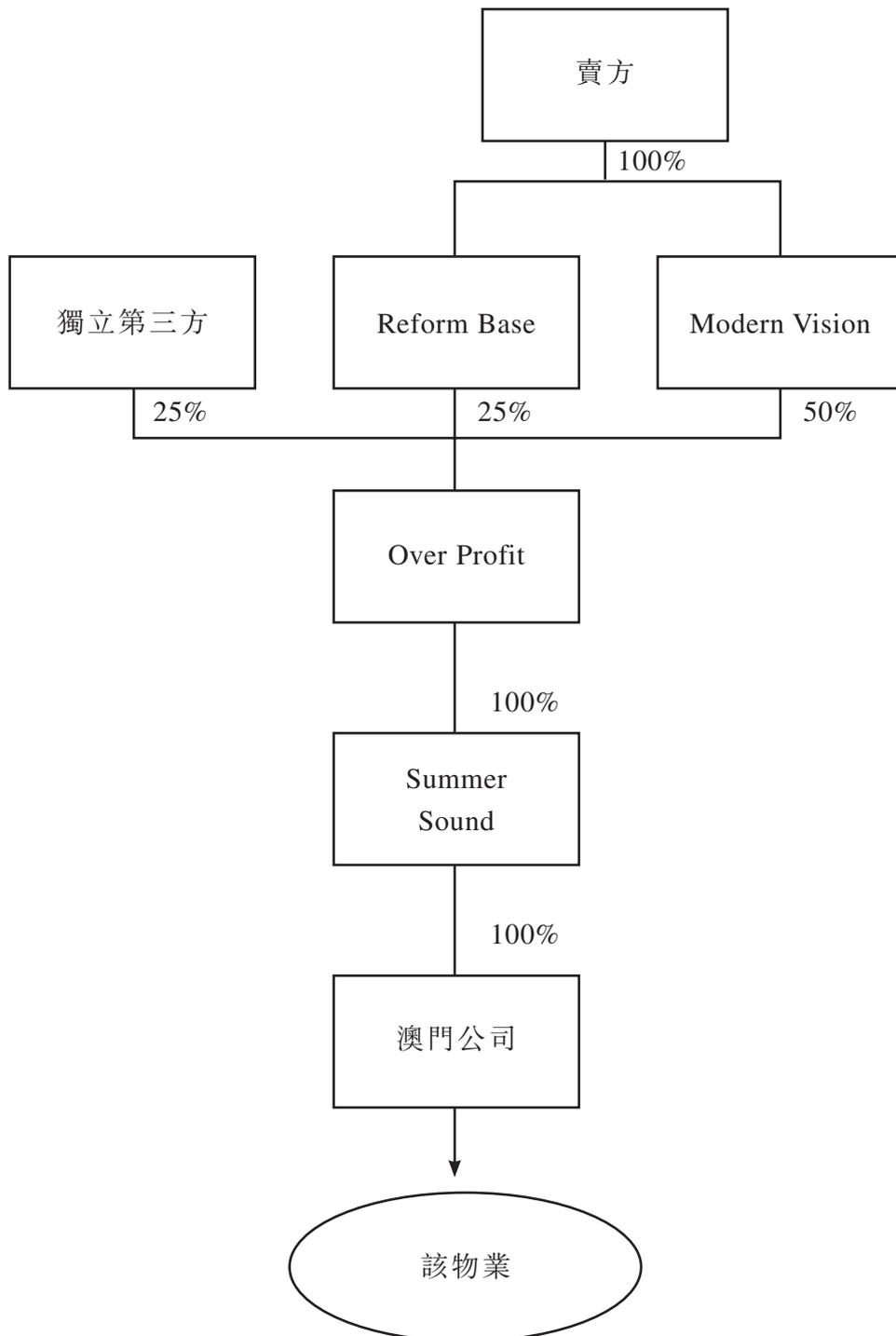
根據本通函附錄五所載澳門公司之會計師報告，澳門公司於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及二零零九年三月三十一日之資產淨值分別為800,000港元、1,540,000港元、1,420,000港元及1,420,000港元。澳門公司於截至二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度之除稅前及除稅後權益持有人應佔溢利分別為890,000港元及740,000港元。澳門公司於截至二零零八年十二月三十一日止年度之除稅前及除稅後權益持有人應佔虧損同為120,000港元。截至二零零九年三月三十一日止三個月並無溢利或虧損。

由於澳門公司目前處於淨流動負債水平，澳門公司計劃透過其董事提供之現金墊款而應付其短期流動資金需要。賣方與王海萍女士(彼等均為澳門公司之董事及最終實益擁有人)已確認，將向澳門公司提供持續財務支持，以讓澳門公司應付其於可見將來到期應付的負債。

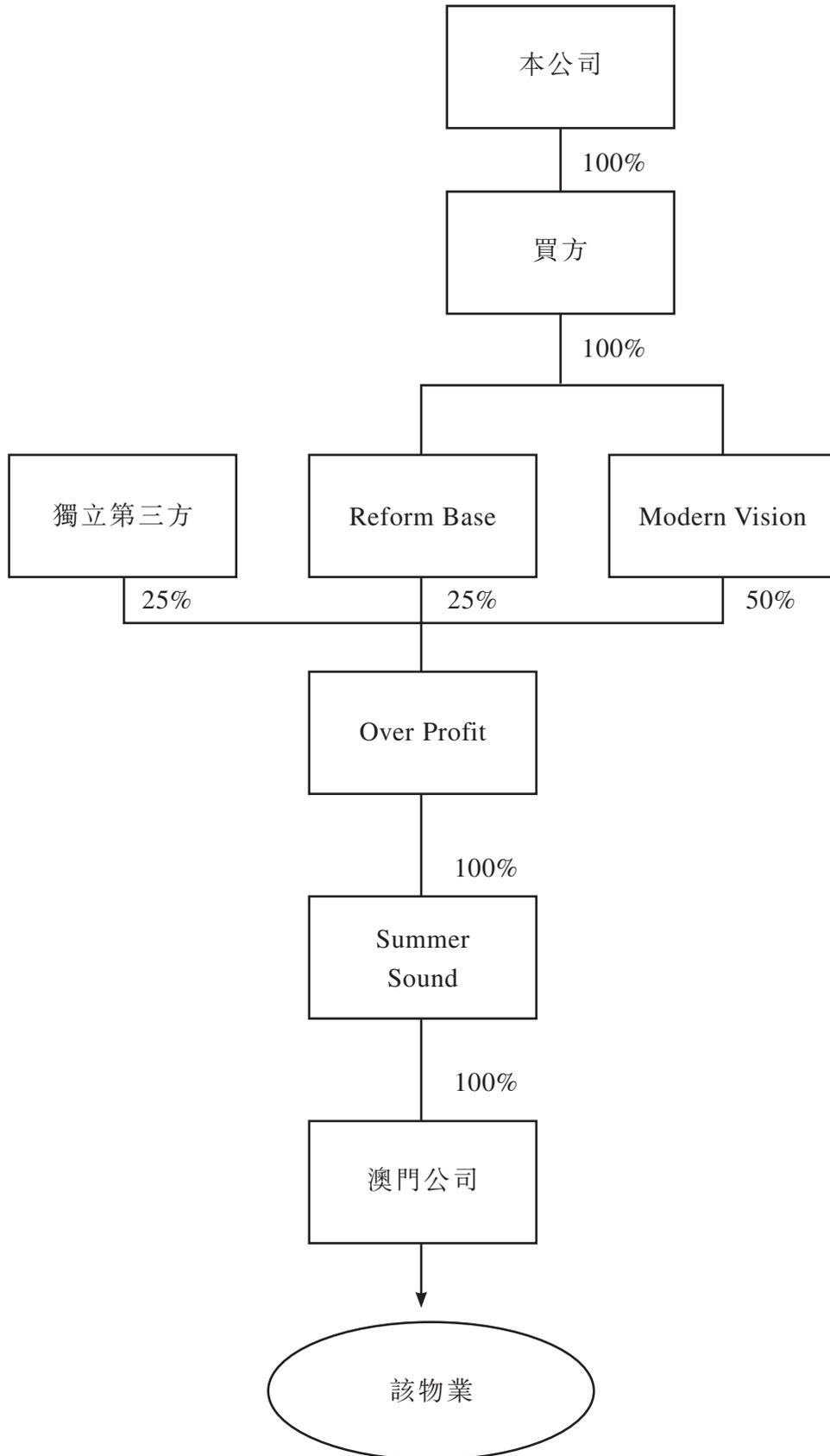
目標公司集團之股權架構

以下為於收購事項完成前及後，目標公司集團之股權架構概要：

前



後



董事會函件

對本公司股權架構之影響

	資本重組生效前		於該公佈日期		於最後實際可行日期		於完成時及假設 可換股債券隨附 之兌換權獲悉數行使 (附註3)		於完成時及假設 可換股債券 隨附之兌換權獲行使令到 賣方及其一致行動人士 合共持有不多於經兌換股份 擴大之已發行股本之29.90% (附註3)	
	現有股份數目	概約	合併股份數目	概約	合併股份數目	概約	合併股份數目	概約	合併股份數目	概約
Porterstone Limited (附註1)	913,243,500	19.06%	45,662,174	19.06%	45,662,174	3.52%	45,662,174	2.29%	45,662,174	2.61%
多實有限公司(附註2)	2,740,500	0.05%	137,025	0.05%	137,025	0.01%	137,025	0.01%	137,025	0.01%
向先生	199,193,070	4.16%	9,959,653	4.16%	23,176,653	1.79%	23,176,653	1.16%	23,176,653	1.32%
賣方	28,544,949	0.60%	1,427,247	0.60%	1,427,247	0.11%	701,427,247	35.13%	453,994,030	25.96%
小計	1,143,722,019	23.87%	57,186,099	23.87%	70,403,099	5.43%	770,403,099	38.59%	522,969,882	29.90%
<i>公眾股東</i>										
Lucky State Group Limited (附註4)	465,419,997	9.72%	23,271,000	9.72%	23,271,000	1.79%	23,271,000	1.17%	23,271,000	1.33%
其他公眾股東	3,181,045,344	66.41%	159,052,269	66.41%	1,202,822,269	92.78%	1,202,822,269	60.24%	1,202,822,269	68.77%
	4,790,187,360	100.00%	239,509,368	100.00%	1,296,496,368	100.00%	1,996,496,368	100.00%	1,749,063,151	100.00%

附註：

- Porterstone Limited由賣方全資擁有，多實有限公司由Porterstone Limited擁有60%及向先生擁有40%。
- 多實有限公司持有之股份附有一項押記令。

3. 僅就說明而言，根據可換股債券之條款，倘任何可換股債券之兌換(i)並無令到債券持有人及其一致行動人士擁有(不論直接或間接)本公司其時已發行股本之29.90%或以上；(ii)並無觸發行使兌換權之債券持有人及其各自之一致行動人士須根據守則第26條提出強制性收購建議之責任；及(iii)將不會導致本公司之公眾持股量無法符合上市規則之規定，則債券持有人將有權於兌換期內隨時將可換股債券未贖回本金額之全部或部份兌換為兌換股份。
4. Lucky State Group Limited由吳卓徽先生全資擁有。於最後實際可行日期，Lucky State Group Limited為本公司24,000,000港元之未償還可換股票據之持有人，而吳卓徽先生為本公司之總經理。除作為本公司股東及總經理外，就董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，Lucky State Group Limited及吳卓徽先生均為獨立第三方。

進行收購事項之理由以及收購事項對本集團之財務影響

進行收購事項之理由及得益

本集團之主要業務為電影製作、電影及電視連續劇發行、投資於從博彩推廣業務取得溢利之營運，以及物業及酒店投資。

鑑於本集團憑藉投資於澳門而回復盈利，董事(包括獨立非執行董事)相信，收購事項可令本集團於澳門之投資組合多元化並拓闊其收入基礎，有利於本集團之長遠盈利能力。

雖然批地修訂合約初稿已被澳門政府否決，但董事認為，基於以下原因，收購事項為公平合理並符合正常商業條款：

- (a) 賣方表示，澳門公司將於實際可行情況盡快向澳門政府遞交有關批地之新修訂，當中的建築樓面面積將與批地數字所載者大致相同；
- (b) 批地之新修訂所產生的任何土地溢價金，將由賣方承擔75%，其餘25%由Over Profit之另一名股東承擔；及
- (c) 根據買賣協議，若於《公報》刊登之該物業的建築樓面面積較批地數字為低，將會對900,000,000港元代價作出調整。

假設實際數字相等於目前生效之批地的建築樓面面積，對代價作出之調整將為587,680,000港元，而調整後的代價為312,320,000港元。根據本公司委聘之獨立專業估值師戴德梁行有限公司進行之估值，根據目前生效之批地，該物業於二零零九年五月三十一日之市值的100%為480,000,000港元。該物業於二零零九年五月三十一日之市值

董事會函件

的75%為360,000,000港元。由於調整後的代價較根據目前生效的批地所得出之該物業市值之75%折讓約13%，董事認為收購事項符合本公司及股東之整體利益。若批地之新修訂不獲澳門政府重新批准，於該物業發展豪宅單位作銷售之業務計劃將維持不變。

鑑於未能肯定澳門政府會否批准批地之新修訂，董事認為，鑑於調整後的代價較根據目前生效的批地所得出之該物業市值折讓約13%，本公司繼續進行收購事項乃符合本公司及股東之利益。

雖然申報會計師對澳門公司之會計師報告作出經修訂的意見，董事認為，基於以下原因，收購事項符合本公司及股東之整體利益：

- (a) 澳門公司之財務報表未能反映澳門公司之盈利能力。自註冊成立以來，澳門公司僅持有該物業而尚未開展其物業發展業務；
- (b) 澳門公司之總資產值低於其公平值。澳門公司於其財務報表中按成本值119,340,000港元將該物業入賬，而根據目前生效之批地，該物業之市值為480,000,000港元；
- (c) 完成後對本集團之流動資金水平並無重大影響。於二零零九年三月三十一日，澳門公司之總負債為118,010,000港元，當中88,370,000港元為應付予賣方之款項，29,440,000港元為應付其他董事之款項，而199,000港元為應計費用及其他應付款項。根據買賣協議之條款，應付賣方之款項88,370,000港元為澳門公司銷售貸款，並將於完成時轉讓予買方；及
- (d) 批地之新修訂所產生的任何土地溢價金，將由賣方承擔75%，其餘25%由Over Profit之另一名股東承擔。

於完成後，目標公司集團將被視作本公司之附屬公司，而其財務業績將綜合計入本集團。

該物業擬發展豪宅單位作銷售。根據批地數字之建築樓面面積，估計發展成本將為896,000,000港元，並將由預售該物業之單位的所得款項及銀行借貸撥付。

收購事項之財務影響

資產

於二零零八年十二月三十一日，本集團之經審核綜合資產總值為2,605,170,000港元。

董事會函件

根據本通函附錄八所載經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表，經擴大集團之未經審核備考綜合資產總值將為3,395,590,000港元。

負債

於二零零八年十二月三十一日，本集團之經審核綜合負債總額為902,190,000港元。

根據本通函附錄八所載經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表，經擴大集團之未經審核備考綜合負債總額將為1,613,420,000港元。

盈利

於該物業擬發展豪宅單位作銷售。聯儲局為振興經濟而推出一系列的量化寬鬆及積極財政刺激措施後，市場的通脹預期升溫。投資者將資金投放在物業市場。因此，董事認為收購事項將為經擴大集團帶來正面貢獻，惟此影響之具體數字須視乎澳門公司未來表現而定。

資本負債比率

於二零零八年十二月三十一日，本集團之借貸總額為696,680,000港元，而以本集團借貸總額除以本公司權益持有人應佔權益計算之本集團資本負債比率為49%。

誠如本通函附錄八所載，經擴大集團之借貸總額將增加至1,141,840,000港元，而以本集團借貸總額除以本公司權益持有人應佔權益計算之經擴大集團資本負債比率為76%。資本負債比率由49%上升至76%，主要原因為發行350,000,000港元之可換股債券及190,000,000港元承付票以支付代價。

經擴大集團之前景

於收購Best Mind International Inc. (其投資自澳門博彩推廣業務收取溢利之業務)後，本集團已成功將其業務多元化至博彩及娛樂業務，並擴闊本集團之收入來源及為本集團提供穩定現金收入。新業務之表現令人倍受鼓舞，令本集團對澳門之前景及發展倍添信心。儘管二零零八年年底中國大陸遊客到澳門旅遊限制收緊可能於過去數月對澳門博彩收入增長產生影響，但博彩及娛樂業務表現仍然強勁，本集團對中國及澳門之中長期潛在增長仍充滿信心。本集團相信，旅遊限制屬於短期措施，且當澳門之基礎設施發展更加完善時，澳門經濟可望出現更強勁的增長。

於完成後，目標公司集團將成為本集團之附屬公司。於完成後，經擴大集團將繼續經營現有業務，而經擴大集團將透過澳門公司於澳門從事物業投資及發展業務。由於該物業擬發展豪宅單位作銷售，故董事相信收購事項將讓經擴大集團可作業務多元化發展及擴大其收益基礎，對經擴大集團之盈利能力帶來正面影響。

上市規則之含義

根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之非常重大收購事項。由於賣方與其聯繫人士於買賣協議日期持有合共1,143,722,019股現有股份(佔本公司已發行股本之23.87%)而賣方為執行董事，因此收購事項根據上市規則第14A章亦構成本公司之關連交易。因此，收購事項須待(其中包括)獨立股東於股東特別大會上批准後，方可作實。賣方及其聯繫人士將於股東特別大會上就批准收購事項之決議案放棄投票。本公司已委聘獨立財務顧問以就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。本公司與賣方過往並無進行交易而須根據上市規則第14A.25條予以合計。收購事項之完成不會令到本公司之控制權出現變動。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

由全體三名獨立非執行董事組成之獨立董事委員會經已成立，以就買賣協議及收購事項向獨立股東提供意見。大華證券(香港)有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

股東特別大會

本公司將於二零零九年九月三日(星期四)中午十二時十五分，假座香港干諾道中168-200號信德中心西翼34樓09室舉行股東特別大會，以考慮並酌情通過(不論有否經修訂)有關收購事項之普通決議案，大會通告載於本通函第293及294頁。隨附股東特別大會適用之股東代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請按附上之代表委任表格印列之指示將表格填妥，並盡快交回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18樓1806-7室，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。

推薦建議

董事(包括獨立非執行董事)認為，收購事項符合本公司及股東之整體利益，而買賣協議之條款對股東為公平合理。因此，董事推薦全體股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案以批准收購事項。經考慮獨立財務顧問之意見後，獨立董事委員會認為收購事項符合本公司及其股東之整體利益，而買賣協議及收購事項之條款就股東而言屬公平合理。因此，董事(包括獨立非執行董事)推薦全體股東，應投票贊成於股東特別大會上提呈之普通決議案。

其他資料

本通函附錄載有一般資料，敬希垂注。

此致

列位股東 台照

及列位本公司可換股票據及購股權持有人 參照

承董事會命
中國星集團有限公司
主席
向華強
謹啟

二零零九年八月十七日



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)

敬啟者：

**有關建議收購
MODERN VISION (ASIA) LIMITED及
REFORM BASE HOLDINGS LIMITED之全部已發行股本
以及銷售貸款之
非常重大收購事項及關連交易**

吾等謹提述本公司於二零零九年八月十七日發出之通函(「該通函」)，本函件亦為其中部份。除非文義另有所指，否則該通函所界定詞彙與本函件所用者具有相同涵義。

吾等已獲委任組成獨立董事委員會，以就收購事項向閣下提供意見，有關詳情載於該通函內的董事會函件。大華證券(香港)有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。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及理由，載於該通函第27至42頁。

經考慮買賣協議及收購事項之條款、獨立股東之利益及獨立財務顧問所考慮之主要因素及理由以及意見後，吾等認為收購事項符合本公司及其股東之整體利益，而買賣協議之條款就獨立股東而言屬公平合理。

獨立董事委員會函件

因此，吾等推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准買賣協議及其項下擬進行之交易。

此致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

獨立非執行董事

洪祖星先生

何偉志先生

梁學文先生

謹啟

二零零九年八月十七日

以下為獨立董事委員會之獨立財務顧問大華證券於二零零九年八月十七日致獨立董事委員會之意見函件全文，乃編製以供載入本通函。

大華證券(香港)

GRAND CATHAY SECURITIES (HONG KONG) LIMITED
香港中環花園道3號中國工商銀行大廈7樓705至706室
Room 705-706, 7/F., ICBC Tower, Citibank Plaza, 3 Garden Road, Central, Hong Kong
Tel: 852-2521-2982 Fax: 852-2521-0085 www.gpsc.com.tw

敬啟者：

有關建議收購MODERN VISION及REFORM BASE之 全部已發行股本以及銷售貸款之 非常重大收購事項及關連交易

緒言

吾等謹提述 貴公司於二零零九年八月十七日向股東刊發之通函(「通函」，本函件亦為通函其中部份)及吾等獲委聘向獨立董事委員會及獨立股東提供有關收購事項之建議，收購事項詳情載於通函內的「董事會函件」(「函件」)，而本函件轉載於通函中。除非文義另有所指，否則本函件所用詞彙與通函所賦予者具有相同涵義。

於二零零九年六月二十六日，貴公司宣佈澳門政府通知賣方，表示由於歐文龍先生參與批地數字之審批程序，批地修訂合約初稿已被否決。賣方已從澳門律師取得法律意見，確認可以遞交批地之新修訂以供重新審批。澳門公司將於可行範圍內盡快向澳門政府遞交批地之新修訂，當中所列的建築樓面面積與批地數字所載者將會大致相同。

於二零零九年八月十四日，貴公司宣佈其與賣方訂立修訂契據，據此，訂約各方同意修訂買賣協議，方式為(i)加入多一項達致完成所須之先決條件，即澳門政府刊登南灣湖計劃「C」區之總分區指引，而澳門公司因應總分區指引而遞交之批地新修訂之結果已由澳門政府於《公報》刊登；(ii)將第二筆按金減至160,000,000港元，餘額190,000,000港元將於完成時支付；及(iii)調整將會參考於《公報》刊登之數字而非所興建之數字。

獨立財務顧問函件

根據上市規則第14章，收購事項構成 貴公司之非常重大收購事項。由於賣方為執行董事，其與其聯繫人士於買賣協議日期持有合共1,143,722,019股現有股份，因此收購事項根據上市規則第14A章亦構成 貴公司之關連交易。因此，收購事項須待(其中包括)獨立股東於股東特別大會上批准有關決議案以批准收購事項後，方可作實。賣方及其聯繫人士將於股東特別大會上就批准收購事項之決議案放棄投票。

全體獨立非執行董事洪祖星先生、何偉志先生及梁學文先生已組成獨立董事委員會，以就買賣協議之條款是否公平合理及是否符合 貴公司及獨立股東之整體利益，向獨立股東提供意見。吾等就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等意見之基準

在制定吾等之意見時，吾等依賴通函所載或所述之資料、意見及陳述，以及 貴公司管理層及董事向吾等提供之資料、意見及陳述。吾等假設通函所載或所述之所有資料、意見及陳述，以及 貴公司管理層及董事提供之所有資料、意見及陳述(貴公司管理層及董事須單獨對此負全責)於作出時以及直至本文日期仍然為真實、準確及完整。

因此，吾等並無理由懷疑有任何重要事實或資料遭隱瞞，亦無理由懷疑通函所載之資料、意見及陳述之真實、準確及完整性，或懷疑 貴公司管理層及董事向吾等提供之意見之合理性。董事共同及個別對通函內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，就彼等所深知及確信，於通函發表之意見乃經審慎周詳考慮後達致，且無遺漏其他事實致使通函內任何聲明有所誤導。此外，吾等依賴 貴公司向吾等提供充分資料以達致知情觀點，並為吾等之意見提供合理基礎。吾等依賴該等資料及意見，惟並無對 貴集團之業務、財務狀況及事務或未來前景進行任何獨立深入調查，吾等亦無考慮收購事項對 貴集團或股東之稅務影響。

所考慮之主要因素及理由

在制定對收購事項之意見時，吾等已考慮下列因素及理由：

1. 收購事項之理由及得益

(i) 貴集團之業務

貴集團之主要業務為電影製作、電影及電視連續劇發行、投資於從博彩推廣業務取得溢利之營運，以及物業及酒店投資。根據 貴公司二零零八年財政年度之年報（「年報」）， 貴集團之營業額由二零零七年約78,400,000港元，增至二零零八年約227,700,000港元，增長逾190%。 貴集團二零零八年之溢利約為65,600,000港元，而二零零七年則錄得虧損約103,800,000港元。董事表示， 貴集團之表現改善，主要因為 貴集團業務作多元化發展，涉足博彩及娛樂業務。從博彩推廣業務取得溢利的收益金額約為203,300,000港元，佔 貴集團二零零八年之總收益近90%。董事表示，收購事項可令 貴集團於澳門之投資組合多元化並拓闊其收入基礎，有利於 貴集團之長遠盈利能力。

董事表示，於完成後，目標公司集團將成為 貴集團之附屬公司。於完成後，經擴大集團將繼續經營現有業務，並同時透過澳門公司在澳門經營物業投資及發展業務。由於計劃在該物業發展豪宅單位作銷售，董事相信，收購事項可令經擴大集團之業務作多元化發展並拓闊其收入基礎，有利於經擴大集團之盈利能力。

下表列出二零零八年一月至二零零九年六月期間，澳門之住宅單位交易數目及交易金額。

年份 月份	二零零八年												二零零九年					
	一月	二月	三月	四月	五月	六月	七月	八月	九月	十月	十一月	十二月	一月	二月	三月	四月	五月	六月
住宅單位交易數目(個)	2,059	1,333	1,587	2,044	1,481	1,142	1,290	918	546	550	420	316	172	235	394	580	775	922
交易金額(百萬澳門幣)	5,006	2,973	3,432	4,818	3,287	1,784	3,358	1,993	981	1,042	611	493	299	372	594	980	1,156	1,627

資料來源：澳門統計月刊

參考上表，吾等明白住宅單位交易數目和交易金額均於二零零八年一月至二零零九年一月期間大幅下跌。然而，自二零零九年二月起，住宅單位交易數目和交易金額重拾升軌。住宅單位交易數目由二零零九年一月的172個升至二零零九年六月的922個（即增長約4.4倍），而交易金額亦由二零零九年一月約299,000,000澳門幣升至二零零九年六月約1,627,000,000澳門幣（即增長約4.4倍）。吾等認為，收購事項可讓 貴集團藉此機會進軍澳門物業市場，而根據上述分析，澳門物業市道正處於升軌。有鑑於此，訂立收購事項是有理據支持的。吾等認為，由於該物業之發展屬長線項目，而 貴公司表示，預期該物業將於澳門政府重新批准批地之新修訂當日起計的三十六個月內完成發展，因此，獨立股東評估收購事項時應參考澳門經濟前景。根據一間國際房地產服務供應商於二零零八年十二月發表之報告，部份發展商已暫停或放緩本身澳門發展項目的步伐，但資本充裕的發展商則把握機會在目前的市況擴充。譬如說，信德集團有限公司與一間以杜拜為基地的豪華酒店管理公司於二零零八年十二月二日簽訂管理協議，在路氹發展一間五星級豪華酒店。該項目將包括一間五星級酒店、服務式住宅或酒店式住宅以及康樂文化設施，預計將於二零一三年落成。信德集團有限公司之發展項目將包括一幢豪華的服務式住宅，此亦為可讓獨立股東得悉澳門物業發展情況的一項額外資料。此外，澳門政府已推出多項鼓勵措施，推動房地產市場發展，包括：(i)將現行物業轉移印花稅由3%調低至1%；(ii)豁免房屋稅首3,500澳門幣稅款；及(iii)未擁有不動產的澳門永久性居民於購買不動產時，可獲首300萬澳門幣的不動產轉移印花稅的豁免（僅限於居住單位）。

(ii) *Modern Vision*、*Reform Base*及澳門公司之資料

(a) *Modern Vision*之資料

*Modern Vision*乃於二零零七年五月二十五日在英屬處女群島註冊成立之有限公司。*Modern Vision*為投資控股公司。*Modern Vision*之主要資產為其於Over Profit之50%股權。除持有Over Profit之50%股權外，*Modern Vision*自註冊成立以來並無經營業務。

根據通函附錄二所載*Modern Vision*集團之會計師報告，*Modern Vision*集團權益持有人於二零零七年十二月三十一日、二零零八年十二月三十一日及二零零九年三月三十一日應佔之綜合負債淨額分別為435,040,000港元、521,230,000港元及521,270,000港元。*Modern Vision*集團於二零零七年五月二十五日（註冊成立日期）至二零零七年十二月三十一日止期間、截至二零零八年十二月三十一日止年度及截至二零零九年三月三十一日止三個月之除稅前及除稅後權益持有人應佔虧損分別為435,040,000港元、86,200,000港元及34,000港元。

(b) Reform Base之資料

Reform Base乃於二零零七年六月五日在英屬處女群島註冊成立之有限公司。Reform Base為投資控股公司。Reform Base之主要資產為其於Over Profit之25%股權。除持有Over Profit之25%股權外，Reform Base自註冊成立以來並無經營業務。

根據通函附錄三所載Reform Base之會計師報告，Reform Base於二零零七年十二月三十一日、二零零八年十二月三十一日及二零零九年三月三十一日之資產淨值分別為零港元、零港元及零港元。Reform Base於二零零七年六月五日(註冊成立日期)至二零零七年十二月三十一日止期間之除稅前及除稅後權益持有人應佔虧損為1,000港元。Reform Base於截至二零零八年十二月三十一日止年度及截至二零零九年三月三十一日止三個月並無溢利或虧損。

(c) Over Profit之資料

Over Profit乃於二零零七年四月二十日在英屬處女群島註冊成立之有限公司。Over Profit之主要業務為投資控股。二零零七年七月十九日，Over Profit收購Summer Sound之100%股本權益。除持有Summer Sound之100%股權外，Over Profit自註冊成立以來並無經營業務。

根據通函附錄四所載Over Profit集團之會計師報告，Over Profit集團於二零零七年十二月三十一日、二零零八年十二月三十一日及二零零九年三月三十一日之綜合負債淨額分別為435,040,000港元、521,230,000港元及521,270,000港元。Over Profit集團於二零零七年四月二十日至二零零七年十二月三十一日止期間、截至二零零八年十二月三十一日止年度及截至二零零九年三月三十一日止三個月之除稅前及除稅後權益持有人應佔虧損分別為435,040,000港元、86,200,000港元及34,000港元。

(d) 澳門公司之資料

澳門公司乃於一九八九年六月二十日在澳門註冊成立之有限公司。澳門公司主要在澳門從物業投資及發展，該物業為其主要資產。該物業為一幅位於澳門何鴻燊博士大馬路南灣湖畔地區，面積4,669平方米，名為「南灣湖計劃C區7地段」，於Macau Land and Real Estate Registry (澳門物業登記局)之登記編號為第23070號之土地。該物業由二零零一年八月二十二日起租賃予澳門公司，為期25年，而發展完成後，將根據澳門現行法例自動續約10年，直至二零四九年十二月十九日為止。在現時生效之批地下，該物業將發展興建一幢分契業權大廈，其中(i)住宅25,832平方米；(ii)商業215平方

米；及(iii)私人停車場3,930平方米。澳門公司已向澳門政府遞交修訂批地之申請。於二零零六年十月七日，澳門政府向澳門公司發出修訂批地合約初稿，其載列以下建築用途及建築樓面面積(i)住宅59,160平方米；(ii)商業1,700平方米；(iii)私人停車場12,966平方米；(iv)公眾停車場9,821平方米；(v)有設施自由用途範圍428平方米；及(vi)無設施自由用途範圍2,308平方米。於二零零七年一月十日，澳門公司回覆澳門政府接受修訂批地合約初稿。於二零零九年六月二十二日，澳門公司收到澳門政府來函，表示由於歐文龍先生參與日期為二零零六年九月二十一日之批地修訂合約初稿之審批，該批地修訂合約初稿已被否決。貴公司已於二零零九年六月二十六日就此發表公佈。賣方已取得澳門律師之法律意見，其確認可遞交有關批地之新修訂以供重新審批。澳門公司將於實際可行情況盡快向澳門政府遞交有關批地之新修訂，當中的建築樓面面積將與批地數字所載者大致相同。根據貴公司，賣方表示澳門政府將於未來數月就「南灣湖計劃C區」發表總分區指引，然後澳門公司將向澳門政府提交批地之新修訂以供審批。然而，董事並不知悉該經修訂之批地將於何時刊登在《澳門特別行政區公報》。

於該物業擬發展豪宅單位作銷售。由於正在修訂批地，故該物業現為空置，有待發展。

根據貴公司提供之資料，吾等得知(i)於批地之新修訂獲重新批准後，該物業之建築樓面面積將會較目前生效之批地增加近倍；(ii)批地數字之住宅單位所得收益，將會是目前生效之批地的約兩倍(假設每平方呎價格相同)；及(iii)由於批地之新修訂的結果未明，因此無法先進行地基工程。根據上文所述，吾等同意董事之看法，認為讓該物業暫時空置以待發展是有理據支持的。

根據該函件，根據批地數字並按公開市場基準，該物業於二零零九年五月三十一日之市值約為1,200,000,000港元；而根據目前生效之批地並按公開市場基準，該物業於二零零九年五月三十一日之市值約為480,000,000港元。

根據通函附錄四所載澳門公司之會計師報告，澳門公司於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及二零零九年三月三十一日之資產淨值分別為800,000港元、1,540,000港元、1,420,000港元及1,420,000港元。澳門公司於截至二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度之除稅前及除稅後權益持有人應佔溢利分別為890,000港元及740,000港元。澳門公司於截至二零零八年十二月三十一日止年度之除稅前及除稅後權益持有人應佔虧損同為120,000港元。截至二零零九年三月三十一日止三個月並無溢利或虧損。

(iii) 收購事項之得益

誠如上文「貴集團之業務」一段所述，貴集團之營業額及溢利於二零零八年錄得顯著升幅，主要因為貴集團業務作多元化發展，涉足澳門之博彩及娛樂業務。董事相信，收購事項可令貴集團在澳門之業務及投資組合作多元化發展並拓闊其收入基礎，有利於貴集團之長線盈利能力。

收購事項符合貴公司多元化發展其業務之中長線發展目標。董事表示，計劃在該物業發展豪宅單位作銷售。考慮到上文「貴集團之業務」分節所述澳門近期之物業市道以及澳門政府最近推出的鼓勵政策，澳門物業市道正在復甦。

吾等並非澳門物業市場領域之專家，因此吾等並不對澳門物業市道會否於將來繼續復甦作出預測，澳門物業市道會否繼續復甦，將影響貴集團通過發展該物業可取得的收入，獨立股東務請留意此情況。此外，由於該物業仍在發展中，建築工程尚未展開而項目尚未開始預售，故無法確切評估該物業之市場反應及由此可為貴集團帶來之潛在財務得益。因此，獨立股東應留意有關該物業之風險（請參閱「有關該物業之風險」一段）。

貴公司亦可以於該物業完成發展後才進行收購事項以減輕所涉及之不確定性及風險。然而，貴公司之管理層認為在該情況，該物業之估值可能有所不同及應會較高（該物業之估值將相當於在該物業發展之樓宇的市值），而向另一發展商收購整幢住宅樓宇並非市場慣例，因為有關發展商可於市場出售物業而收購價差不多等同於市價。根據上文所述，吾等認為貴集團於該物業完成發展後才進行收購事項並非市場慣例。

根據該函件所述資料，吾等得知批地數字已被澳門政府否決，而澳門公司將於可行範圍內盡快向澳門政府遞交批地之新修訂（「新批地」），當中所列的建築樓面面積與批地數字所載者將會大致相同。

根據貴公司之管理層，由於達致完成之其中一項條件為買方已接獲獨立物業估值師戴德梁行有限公司之物業估值，評定該物業於完成時之價值不少於1,200,000,000港元，因此，(i)若該物業於完成時之價值相等於或高於1,200,000,000港元（其75%即900,000,000港元），則對貴公司有利，因為代價之上限已訂於900,000,000港元；及(ii)若該物業於完成時之價值低於1,200,000,000港元，則買賣

協議將告終止及終結，或若董事會（包括執行董事李玉嫦女士以及全體獨立非執行董事洪祖星先生、何偉志先生（彼為執業會計師）及梁學文先生（彼為律師），而不包括向先生及賣方）認為該物業價值之得出與1,200,000,000港元的關係不大而符合 貴公司及股東之整體利益，則以上董事會可決定豁免前述條件並繼續進行收購事項。

此外， 貴公司將對該物業及澳門公司進行並完成一項盡職審查。根據董事會及買賣協議，若有關盡職審查之結果按 貴公司全權酌情決定而言認為未能令人滿意，則買賣協議將告終止及終結。

根據上文所述，吾等認為雖然批地數字被澳門政府否決而新批地之結果未明， 貴公司與股東之利益仍因為上述安排而得到保障。

誠如前分節所述，批地數字之住宅單位所得收益，將會是目前生效之批地的約兩倍（假設每平方呎價格相同）。

總括而言，基於：(i) 貴集團多元化並拓闊其收益之政策；(ii)收購事項符合 貴集團之業務策略；及(iii)決策安排，吾等同意董事之觀點，認為收購事項對 貴集團及股東整體有利。

2. 收購事項之代價及融資

(i) 代價基準

誠如該函件所述，收購事項之總代價為900,000,000港元，支付方式如下：(i)於簽訂買賣協議時向賣方支付200,000,000港元（「初步按金」）；(ii)於完成前向賣方支付160,000,000港元現金（「第二筆按金」）；及(iii)促使 貴公司於完成時向賣方發行350,000,000港元之可換股債券並以現金或通過發行承付票而支付餘款190,000,000港元。倘買賣協議由於任何理由而終止或並無完成，則初步按金及第二筆按金（如適用）將不計利息即時退回買方。於最後實際可行日期，(i)已經向賣方支付初步按金；及(ii)已經支付100,000,000港元作為第二筆按金的一部份。

誠如該函件所述，董事認為上述付款時間表屬公平合理，因為 貴公司可毋須以現金支付全部代價來收購該物業，而賣方亦已基於已支付的按金而同意以現金以外的方式收取大部份代價。吾等同意董事之看法，認為雖然於完成前支付的按金為360,000,000港元，約為代價之40%，而賣方並無就上述按金提供抵押品，惟因(i)貴公司毋須以現金支付全部代價並且可以採用其他付款方法（即發行承付

票及可換股債券)，而此安排為合理(詳見下文)；(ii)賣方於該物業擁有75%股本權益，根據戴德梁行有限公司之估值，有關權益約值360,000,000港元，由此可證明賣方之還款能力；及(iii)上述收購事項之得益，因此，代價之付款安排是有理據支持的。

代價乃 貴公司與賣方按「自願買方—自願賣方」基準經考慮以下各項而釐定(i)批地數字；(ii)該物業之估計公平值約1,200,000,000港元(基準為該物業將按批地數字發展成住宅，並且取得所有相關執照、許可及批准)；及(iii)使用直接比較法，方法是參考所知的相關市場中的可予比較銷售交易。

儘管代價乃經賣方及買方按「自願買方—自願賣方」基準釐定，吾等認為按通函附錄九所載獨立第三方戴德梁行有限公司(「估值師」)就該物業發表之估值報告(「估值報告」)評估代價是否公平乃更為合適。

吾等已審閱並與估值師討論有關估值報告之方法、基準及假設，認為報告為合理地編製。進一步詳情請參閱下文「該物業之估值」一節。與根據估值報告中該物業之75%股本權益約為900,000,000港元之價值相比，代價相等於該物業之價值。由於代價相等於估值報告所列該物業之價值，吾等認為收購事項之代價就貴集團而言屬公平。

倘該物業根據新批地之建築樓面面積(「實際數字」)少於批地數字，則代價將根據以下計算方法減少：

$$\text{調整} = \frac{900,000,000 \text{ 港元}}{\text{批地數字}86,383 \text{ 平方米}} \times (\text{批地數字}86,383 \text{ 平方米} - \text{實際數字})$$

調整將最先按等額基準與可換股債券對銷。倘若可換股債券不足以結清調整，賣方將以現金結清調整之餘額。

鑑於實際數字須待澳門政府批准作實，而實際數字之組成可能與批地數字的不同，因此，上列算式只會在實際數字之組成與批地數字的大致相同之情況才有意義。

然而，如前文所述，由於達致完成之其中一項條件為買方已接獲獨立物業估值師戴德梁行有限公司之物業估值，評定該物業於完成時之價值不少於1,200,000,000港元，因此，(i)若該物業於完成時之價值相等於或高於1,200,000,000港元（其75%即900,000,000港元），則對 貴公司有利，因為代價之上限已訂於900,000,000港元；及(ii)若根據新批地該物業於完成時之價值低於1,200,000,000港元，則買賣協議將告終止及終結。

因此，若根據新批地該物業於完成時之價值超過1,200,000,000港元（其75%則為900,000,000港元），則代價之上限仍已訂於900,000,000港元。若根據新批地該物業於完成時之價值低於1,200,000,000港元（其75%則為900,000,000港元），則代價（經調整後）乃高於上述價值，其時董事會可決定不完成收購事項。

因此，吾等認為，雖然調整之算式只會在實際數字之組成與批地數字的大致相同之情況才有意義，但根據上述安排，代價應不會高於該物業於完成時之估值。

此外，吾等認為，若欠缺上述之調整算式，則不論新批地之結果如何，代價仍會是900,000,000港元。由於存在上述之調整算式，若出現任何調整， 貴公司將會得益（調整後的代價應低於該物業於完成時之價值，否則董事會可決定不完成收購事項）。

因此，根據上文所述，吾等同意董事之看法，認為上述調整可在實際數字少於批地數字的情況為 貴公司提供保障，並且是公平合理。

(ii) 收購事項之資金來源

董事表示，於最後實際可行日期，代價中的300,000,000港元已向賣方支付作為初步按金及第二筆按金之一部份，而其餘600,000,000港元將根據上文「代價基準」分節所述方式支付。

為評估收購事項之融資成本，吾等將評估(i)中國星投資有限公司提供墊款（「墊款」）之條款；(ii)承付票之條款；及(iii)可換股債券之條款。

中國星投資有限公司提供墊款

董事表示，中國星投資有限公司提供墊款之利率相等於香港上海滙豐銀行有限公司之最優惠利率。

獨立財務顧問函件

為評估墊款之利率是否公平，吾等要求 貴公司向獨立於 貴公司之銀行取得相同貸款額的貸款報價資料，並將有關成本與墊款的成本比較。董事表示， 貴公司按與墊款相若的條款取得無抵押銀行貸款時面對困難。由於上文所述，吾等將墊款之利率與香港上海滙豐銀行有限公司之最優惠利率（「最優惠利率」）比較。於墊款之貸款協議日期，最優惠利率為5%。根據上文所述，吾等認為墊款之利率是有理據支持的。

承付票

有關承付票條款之詳細資料，請參閱該函件內「承付票之條款」一節。

貴公司發行承付票，是用於支付部份代價，而訂立買賣協議之理由已載列於上文「收購事項之理由及得益」一節。

根據上文所述，吾等認為 貴公司有顯而易見的理由發行承付票，加上收購事項符合 貴公司之目標，因此，發行承付票符合 貴公司及股東之整體利益。

誠如該函件所述，承付票將不計利息。因此，吾等同意董事之看法，認為發行承付票符合 貴集團及股東之整體利益。

可換股債券

有關可換股債券條款之詳細資料，請參閱該函件內「可換股債券之條款」一節。

貴公司發行可換股債券，是用於支付部份代價，而訂立買賣協議之理由已載列於上文「收購事項之理由及得益」一節。

根據上文所述，吾等認為 貴公司有顯而易見的理由發行可換股債券，加上收購事項符合 貴公司之目標，因此，發行可換股債券符合 貴公司及股東之整體利益。

吾等認為，由於可換股債券之利率與最優惠利率相若（詳情請參閱下文「發行承付票及可換股債券以外之方案」），吾等認為可換股債券之利率是有理據支持的。

兌換價較(i)合併股份於緊接股份暫停買賣(即二零零九年四月二十九日)前在聯交所所報之經調整收市價每股0.58港元(此乃根據現有股份收市價每股0.029港元而就資本重組作出調整)折讓約13.79%；(ii)與合併股份於最後交易日在聯交所所報之經調整收市價每股0.50港元(此乃根據現有股份收市價每股0.025港元而就資本重組作出調整)相同；(iii)根據現有股份截至最後交易日(包括該日)止最後五個交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.0168港元計算之合併股份的平均經調整收市價每股0.336港元(已就資本重組作出調整)(「最後五個交易日之股價」)溢價約48.81%；(iv)根據現有股份截至最後交易日(包括該日)止最後十個交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.0155港元計算之合併股份的平均經調整收市價每股0.31港元(已就資本重組作出調整)(「最後十個交易日之股價」)溢價約61.29%。雖然兌換價較合併股份於緊接股份暫停買賣前在聯交所所報之經調整收市價每股0.58港元折讓約13.79%，但兌換價(i)與最後交易日之收市價相同；及(ii)較最後五個交易日之股價溢價超過48.81%及較最後十個交易日之股價溢價超過61.29%。根據上文所述，吾等同意董事之看法，認為兌換價是有理據支持的。

儘管上文所述，惟由於 貴集團已將該物業確認為其業務發展之主要投資，因此收購事項為 貴集團於不久將來之重大承擔。鑑於下文所述就發展該物業之融資需求， 貴集團於短期內投入其他業務之能力可能受到限制。由於 貴集團確信該物業之潛力，因此 貴集團已全面投入投資。獨立股東應考慮，倘收購事項獲批准，則該物業之發展將成為 貴集團現有業務以外的主要業務發展範圍之一。

(iii) 該物業未來發展之融資及銷售

該物業之估計發展成本約為896,000,000港元，乃按工料測量師Davis Langdon & Seah發表之「澳門建築回顧—二零零九年七月」中所取得之建築成本數據／指數以及批地數字計算。

就該物業之發展而言，吾等認為由於該物業之發展尚未開始，而發展成本之付款方法仍有待釐定，故無法確切評估有關發展之成本及該物業之市場反應，因此亦無法計算 貴集團之還款能力及潛在財務利益。獨立股東應注意，收購事項之得益乃根據澳門現行經濟狀況按澳門目前之物業市道而得出。

3. 發行承付票及可換股債券以外之方案

發行承付票及可換股債券獲選用以撥資進行部份收購事項。與發行股份、公開發售及供股或向商業銀行借款等其他集資方法比較，董事相信發行承付票及可換股債券為最佳方案，原因如下：

- (i) 股份於二零零九年二月二十五日(即有關 貴公司於二零零八年十二月八日公佈的公開發售之 貴公司股份寄發日期)至該公佈日期止期間之平均每日成交量約為114,200,000股股份(撇除暫停買賣之日子)，佔 貴公司於該公佈日期之全部已發行股本約2.4%。由於股份之交投淡靜，而可換股債券及承付票之金額頗大(最多為540,000,000港元)，董事相信，雖然 貴公司於該公佈日期前過去十二個月曾進行兩項集資活動(於最後實際可行日期前過去十二個月曾進行四項集資活動)，但對於 貴公司能否聘得合適的證券行作為悉數包銷金額等同於承付票及可換股債券之公開發售、供股或發行新股之包銷商方面存在不確定因素；及
- (ii) 根據 貴公司之管理層， 貴公司於進行收購事項之磋商時面對難以向香港商業銀行借款之問題。

經考慮股份之交投淡靜， 貴公司難以向香港銀行借款及可換股債券之利率是有理據支持的(見上文「收購事項之資金來源」分節所述)，吾等同意董事之看法，認為發行承付票及可換股債券是 貴公司可運用的最佳集資方案。

4. 該物業之估值

誠如該函件所載，代價乃經買方與賣方按「自願買方 — 自願賣方」基準經參考批地數字及該物業所在鄰近土地之價格釐定。

儘管代價乃經賣方及買方按「自願買方 — 自願賣方」基準釐定，吾等認為按由估值師編製之估值報告評估代價是否公平更為合適。

於評估估值是否公平合理時，吾等亦已審閱估值報告之方法、基準及相關假設。

(a) 方法

誠如估值報告所述，估值師已採用「直接比較法」對該物業進行估值。估值師在採取「直接比較法」時，乃參照相關市場可得之可資比較銷售交易。

(b) 基準及假設

吾等已就估值報告所載之估值基準及估值相關假設與估值師進行討論。

根據與估值師之討論，吾等得知，雖然批地數字被澳門政府否決，惟批地數字是建基於將向澳門政府提供之申請所載的數字（與批地數字大致相同），因此，估值報告為合理地編製。根據上文所述，吾等認為估值報告為合理地編製。

根據 貴公司之澳門法律顧問梁瀚民大律師編製之法律意見，彼等並不預見有關澳門公司持有該物業及進行發展之權利的任何關注事項。

經考慮上述各項後，吾等認為估值師進行之估值屬公平。

5. 有關該物業之風險

吾等認為收購事項存在若干不明朗因素，該等不明朗因素及風險包括：

- (i) 落成後的該物業之商業可銷售性（因為目前未知落成後的該物業能否在市場上取得理想銷情）以及 貴公司能夠及將會把落成後的該物業推出市場的時間（因為目前未知該物業之發展會否符合預期時間表）；及
- (ii) 澳門物業市道會否繼續復甦，此將影響落成後的該物業之市場銷售能力（若 貴公司按計劃推出落成後的該物業之際澳門物業市道下滑）。

由於吾等無法預測上述風險會否發生，因此吾等無法就此提供意見。因此，吾等謹向獨立股東指出有關收購事項之潛在風險。該物業之興建進度未必符合預期，此可能對 貴集團之財務表現有重大影響。然而，吾等認為，由於(i)代價應不會高於該物業於完成時之估值；及(ii)「收購事項之得益」分節中所述進行收購事項之理由，因此，收購事項是有理據支持的。

6. 收購事項對 貴集團之財務影響

本節載列收購事項對 貴集團之潛在財務影響的不同分析，乃根據 貴集團經審核財務資料及目標公司截至二零零八年十二月三十一日止財政年度之會計師報告而編製。本節所列之數字及財務影響僅作說明用途，敬請留意。

(a) 資產總值

於二零零八年十二月三十一日， 貴集團之綜合資產總值約為2,605,000,000港元。根據通函附錄八所載之經擴大集團之未經審核備考財務資料（「備考財務資料」），假設收購事項於二零零八年十二月三十一日已經完成，經擴大集團於二零零八年十二月三十一日之備考資產總值將增加約30.36%至約3,395,600,000港元，增幅主要源自(i)發展中物業約480,000,000港元；(ii)商譽約670,900,000港元；及(iii)現金減少約360,500,000港元（即首筆按金及第二筆按金以及收購事項之交易成本的總和）。

(b) 負債總額

於二零零八年十二月三十一日， 貴集團之綜合負債總額約為902,200,000港元。根據備考財務資料，假設收購事項於二零零八年十二月三十一日已經完成，經擴大集團於二零零八年十二月三十一日之備考負債總額將增加約78.8%至約1,613,400,000港元，增加主要源自發行可換股債券及承付票。

(c) 現金

根據備考財務資料， 貴集團於二零零八年十二月三十一日之備考現金及銀行結餘將減至負數。此轉變主要源自支付首筆按金及第二筆按金共約360,000,000港元以及收購事項直接應佔之交易成本。

(d) 虧損淨額

貴集團於截至二零零八年十二月三十一日止年度之溢利約為65,600,000港元。根據備考財務資料， 貴集團之備考溢利將變為 貴集團之備考虧損約44,500,000港元。此轉變主要源自(i)發展中物業之減值虧損；及(ii)將於經擴大集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之綜合收益表確認的可換股債券推算利息開支之融資成本。

(e) 資本負債

於二零零八年十二月三十一日，貴集團之資本負債比率(定義為計息借貸總額除以資產總值)約為26.7%。根據備考財務資料，貴集團之備考資本負債比率將微升至約28.03%。

(f) 對獨立股東股權之攤薄

於最後實際可行日期，貴公司有合共1,277,118,368股已發行股份。若賣方行使可換股債券之全部兌換權，則須發行約700,000,000股股份，而公眾股東之股權將因此由該公佈日期約66.41%攤薄至約59.85%。根據上文「收購事項之得益」分節中載列之理由，吾等認為此攤薄影響為可以接受。

有關收購事項之推薦建議

經考慮上列主要因素，特別是(i)收購事項之理由及得益；(ii)收購事項之代價及資金來源；(iii)發行承付票及可換股債券以外之方案；(iv)該物業之估值；(v)有關該物業之風險；及(vi)收購事項對貴集團之財務影響，吾等認為收購事項之條款屬正常商業條款，屬於貴公司之日常及一般業務範圍，為公平合理並且符合貴公司及股東之整體利益。

因此，吾等建議獨立股東及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有關批准收購事項及據此擬進行之交易的決議案。

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

大華證券(香港)有限公司

董事
陳劍陵

董事
陳家良

謹啟

二零零九年八月十七日

管理層討論及分析

以下為摘錄自截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止三個財政年度各年之本公司年報的管理層討論及分析(於適當地地方作修訂)：

- (i) 截至二零零八年十二月三十一日止年度

財務回顧

於建議出售事項(定義見下文)終止後，截至二零零七年十二月三十一日止年度收入表內所有相關業績已重列，以便符合現年度呈列方式。詳情載於「終止建議出售Exceptional Gain Profits Limited及Kingsway Hotel Limited」一節。

截至二零零八年十二月三十一日止年度，本集團之營業額增加191%至約227,747,000港元(二零零七年：78,351,000港元)。

本集團來自持續經營業務之經營溢利及年度溢利分別約為121,695,000港元及65,590,000港元，而去年之經營虧損及年度虧損分別為65,910,000港元及103,807,000港元。現年度業績狀況轉變主要因為分佔自收購Best Mind International Inc. (「Best Mind」) 全部股權後於澳門博彩與娛樂業務投資所得溢利。

截至二零零八年十二月三十一日止年度，權益持有人應佔溢利為90,604,000港元，較去年虧損92,547,000港元改善198%。

股息

董事建議派發截至二零零八年十二月三十一日止年度之末期股息每股0.001港元(二零零七年：無)。假設本公司於二零零九年二月二十六日公佈之股本重組於二零零九年五月四日生效，則末期股息將由每股0.001港元(股本重組前)調整為每股0.02港元(股本重組後)。

業務回顧

在總營業額中，203,327,000港元或89%來自博彩與娛樂業務、19,141,000港元或8%來自電影發行業務及5,279,000港元或3%來自製作服務及其他服務收入。

本年度，本集團已成功完成收購Best Mind之100%股本權益，該公司享有來自澳門新葡京娛樂場一間貴賓廳主要博彩中介公司之一Ocho Sociedade Unipessoal Limitada (「Ocho」) 的溢利。Best Mind之良好表現超出本集團之預期，本集團已自博彩與娛樂業務分佔約203,327,000港元收入，較吳卓徽先生(該收購交易之擔保人及Ocho之實益擁有人)就同期保證之溢利約151,385,000港元高出34%。

就電影發行業務而言，鑒於近年娛樂行業(尤其是華語電影)疲弱之市況，本集團於市場只推出兩套新電影。於二零零八年，電影發行分類之營業額為19,141,000港元(二零零七年：58,970,000港元)，而其分類業績為虧損455,000港元(二零零七年：溢利8,336,000港元)。營業額減少主要由於去年同期錄得來自出售本集團片庫100套電影版權之部份收入。其分類虧損乃由於年內以較低價格出售若干舊版權所致。截至二零零八年十二月三十一日止年度，市場推廣及分銷費用為671,000港元，較去年同期5,791,000港元減少88%。為回應疲弱的電影行業，本集團對分配於電影發行業務之現金賺取單位重新評估其可收回款額以及電影版權於二零零八年十二月三十一日之賬面值，並分別確認減值13,646,000港元及9,760,000港元。

就地區分類而言，香港分類之營業額錄得17,330,000港元或佔總營業額之8%，而去年則為62,366,000港元或佔總營業額之80%。分類業績金額為5,040,000港元，而去年同期則為14,029,000港元。香港分類之營業額及分類溢利減少乃主要由於去年錄得來自出售本集團片庫100套電影版權之部份收入。

澳門分類之營業額錄得203,327,000港元或佔總營業額之89%，而去年則錄得14,046,000港元或佔總營業額之18%。分類業績為203,327,000港元，去年則為9,474,000港元。本年度之收入主要指源自應佔於澳門博彩及娛樂業務之投資所產生之溢利。於二零零七年，澳門分類營業額主要指於Kingsway Hotel Limited (「KHL」) 提供之酒店服務，該公司於二零零七年六月停止營業及現正進行裝修。因此，KHL於年內並無貢獻任何收入。

於截至二零零八年十二月三十一日止年度內，行政開支(扣除租賃土地攤銷及物業、機器及設備之折舊)為77,330,000港元，較去年同期之51,585,000港元增加50%。此項增加主要由於年內錄得應收聯營公司款項之減值25,179,000港元所致。

於截至二零零八年十二月三十一日止年度，融資成本為31,522,000港元，較去年同期之12,827,000港元增加146%。融資成本大幅增加乃由於發行總本金額為384,000,000港元之無抵押可換股票據(「可換股票據」)作為收購Best Mind之部份代價所致。根據香港會計師公會頒佈之香港會計準則第39號，可換股票據之利息

支出13,729,000港元乃採用類似工具之現行市場利率每年7.75% (而非實際票面息率每年5%) 計算。

流動資金及財務資源

於二零零八年十二月三十一日，本集團之總資產約為2,605,167,000港元，而流動資產淨值則為132,755,000港元，即流動比率為1.3 (二零零七年：1.6)。本集團之現金及銀行結餘總額約為138,145,000港元 (二零零七年：203,837,000港元，其中181,102,000港元分類為持作出售資產)。於二零零八年十二月三十一日，本集團之借貸總額為696,683,000港元，包括一項銀行透支174,826,000港元、一項銀行按揭貸款8,467,000港元、有抵押銀行定期貸款375,000,000港元及負債部分為138,390,000港元之未償還可換股票據。銀行按揭貸款以本集團賬面值40,880,000港元之投資物業作抵押、年息按香港最優惠利率減2.5厘計息，並須分61期每月償還及預期將於二零一三年一月到期。銀行透支貸款及定期貸款以本集團賬面值約991,034,000港元 (二零零七年：794,813,000港元，分類為持作出售資產) 之租賃土地、樓宇及在建工程作抵押，並須由首次支取貸款日期起九個月後開始分為18等份連續每季償還25,000,000港元，即於二零一一年七月到期。透支貸款乃按要求償還並由銀行每年檢討，而下一次檢討將於二零零九年七月進行。未償還可換股票據為無抵押、每年票息率5厘及於二零一二年五月十七日到期。可換股票據附帶權利可按於二零零八年十二月三十一日之經調整換股價每股3.0港元轉換為本公司股份。於二零零八年十二月三十一日，本集團附屬公司KHL之銀行信貸總額為575,000,000港元，已支取其中549,826,000港元。本集團年內之資本負債比率仍合理，總債項696,683,000港元對股東資金1,418,711,000港元。以本集團之借貸總額除以股東資金之基準計算，資本負債比率為49%。除本文披露者外，本集團並無抵押資產。

由於本集團大部份交易、資產與負債均以港元、澳門元及美元計值，故認為匯率波動風險甚低，並認為無需任何對沖活動。於二零零八年十二月三十一日，本集團並無或然負債。

於二零零七年十二月十一日，本公司與配售代理訂立配售協議，並已有條件同意按悉數包銷基準以每股0.12港元之價格向獨立投資者配售合共1,400,000,000股新股份。根據於二零零八年一月二十四日舉行之本公司股東特別大會上授予本公司董事之一般授權，1,400,000,000股新股份已於二零零八年二月二十九日發行。所得款項淨額約為163,500,000港元已用於收購Best Mind。

於二零零八年三月十八日，本公司已按每股0.3港元之價格發行236,333,333股新股份，作為收購Best Mind完成時之部份代價。

於二零零八年五月九日，本公司完成資本重組，包括(i)股份合併，每10股已發行及未發行股份合併為一股本公司合併股份；(ii)資本削減，所有已發行及未發行合併股份之面值由每股0.50港元削減至每股0.05港元；及(iii)註銷股份溢價賬，註銷本公司於二零零七年十二月三十一日之股份溢價賬全部款額1,356,449,856.32港元，並注入本公司之實繳盈餘賬，本公司實繳盈餘賬中約864,665,000港元將用作抵銷本公司於二零零六年十二月三十一日之累計虧損。

於二零零八年十二月一日，本公司與配售代理訂立配售協議，以全面包銷基準以每股0.102港元之價格向獨立投資者配售合共88,000,000股新股份。該88,000,000股新股份已於二零零八年十二月二十三日按照於二零零八年六月二十八日舉行之本公司股東週年大會上授予本公司董事之一般授權予以發行。所得款項淨額約為8,800,000港元計劃用於認購事項(定義見下文)。

於二零零八年十二月四日，本公司公佈，本公司全資附屬公司中國星製作服務有限公司與香港影城有限公司訂立一項協議備忘錄，以總代價11,200,000港元出售若干用於後期製作供於最後剪輯影片之系統／器材。是項出售構成上市規則所述本公司之須予披露交易。是項出售於二零零八年十二月三十一日尚未完成，而將予出售資產已據此分類為持作出售資產。

於二零零八年十二月八日，本公司公佈擬分五批認購每批12,000,000港元由寶利福控股有限公司(「寶利福」)發行本金額為60,000,000港元零票息可換股票據，有關可換股票據將於該批次發行日期起計第十週年到期(「認購事項」)，及可按初步換股價每股寶利福股份0.05港元轉換為寶利福股份。認購事項於二零零九年一月二十三日經股東於本公司股東特別大會上批准。於二零零九年一月二十九日，寶利福要求認購60,000,000港元之可換股票據，而本公司已於同日認購60,000,000港元之可換股票據。

於同日，本公司亦公佈按於二零零九年一月二十三日每持有一股股份獲發兩股發售股份之基準以認購價每股0.05港元公開發售1,064,486,080股發售股份，並根據本公司之公開發售每接納一股發售股份獲發三股紅股之基準發行紅股。估計所得款項不少於約42,000,000港元，計劃用於認購事項。發售股份及紅股已於二零零九年二月二十六日發行。

於結算日後，本公司之法定股本於二零零九年一月二十九日由100,000,000港元(分為2,000,000,000股每股0.05港元之股份)增加至500,000,000港元(分為10,000,000,000股每股面值0.05港元之股份)。

於二零零九年二月二十六日，本公司董事會公佈，本公司擬向股東提呈批准涉及本公司股本重組之建議：(i)股份合併，每20股面值0.05港元已發行及未發行股份合併為一股面值1.00港元合併股份（「合併股份」）；(ii)股本削減，藉註銷本公司股本中每股已發行合併股份0.99港元之繳足資本，以致每股已發行合併股份之面值將由1.00港元減少至0.01港元，削減本公司已發行股本所產生之進賬額計入本公司之實繳盈餘賬；及(iii)股份拆細，每股面值1.00港元之法定但未發行合併股份拆細為100股每股面值0.01港元之新股份。

於二零零九年三月十一日，本公司與中國星投資訂立一份貸款協議，中國星投資乃本公司董事擁有實益權益之附屬公司，其股份於聯交所主板上市。中國星投資同意授予本公司最多達200,000,000港元之無抵押貸款融資（「貸款融資」）。貸款融資之詳情載於中國星投資於二零零九年三月三十日刊發之通函內。

重大收購事項

Best Mind International Inc.

於二零零八年三月十八日，本公司已完成收購Best Mind之100%已發行股本，總代價為1,054,900,000港元，其中600,000,000港元以現金支付、384,000,000港元以按初步轉換價每股0.30港元發行五厘可換股票據予以支付及餘款70,900,000港元以配發及發行236,333,333股入賬列為繳足股份予以支付。Best Mind成為本集團之附屬公司，並開始為本集團帶來現金溢利。

Best Mind已與Ocho（為從事博彩推廣業務之澳門公司）訂立溢利協議，以收購Ocho及／或其客戶在Ocho於澳門新葡京娛樂場經營之其中一個VIP博彩房間所產生之累計營業額之0.4%。收購協議之擔保人及Ocho之實益擁有人吳卓徽先生已向Best Mind擔保，Best Mind於二零零七年八月十七日至二零零八年十二月三十一日期間及二零零九年一月一日至二零零九年八月十六日期間收取之溢利將分別不少於264,000,000港元及120,000,000港元。由二零零八年三月十八日至二零零八年十二月三十一日期間內，本集團已自博彩及娛樂相關業務錄得收益203,327,000港元。

重大出售事項

Classical Statue Limited (「CSL」)、中國星投資有限公司及采藝多媒體控股有限公司

於二零零八年五月十三日，本公司之全資附屬公司China Star Entertainment (BVI) Limited與本公司主要股東Glenstone Investments Limited訂立買賣協議，以出售CSL之全部已發行股本，現金代價為330,567,000港元。CSL之主要資產為58,360,612股中國星投資股份，佔協議日期中國星投資已發行股本之29.90%；

109,090,908股采藝股份，佔協議日期采藝已發行股本約8.68%；及應收采藝可換股債券之本金額面值1,000,000港元。出售事項已於二零零八年八月十八日完成。

本集團於出售事項完成時確認出售虧損約14,897,000港元。

終止建議出售Exceptional Gain Profits Limited及Kingsway Hotel Limited

於二零零七年八月一日，本公司與本集團聯營公司中國星投資之全資附屬公司Legend Rich Limited及中國星投資訂立協議，內容有關按總代價447,000,000港元出售Exceptional Gain已發行股本之100%及相關銷售貸款（「建議出售事項」）。Exceptional Gain為持有KHL 50%權益之投資控股公司。KHL主要資產為澳門金域酒店（易名為澳門蘭桂芳酒店，一間澳門三星級酒店，設有合共383間客房）。澳門金域酒店已於二零零七年六月底停止營業，現正進行裝修，成為一間豪華精品酒店。於建議出售事項完成後，KHL將不再為本集團之附屬公司。

建議出售事項已獲本公司股東於二零零七年十月二十四日舉行之本公司股東特別大會上批准，並預期於二零零八年年終之前完成。因此，截至二零零七年十二月三十一日止年度所有來自Exceptional Gain包括酒店經營業務之業績分類列作已終止經營業務，其於二零零七年十二月三十一日的所有資產及負債分類為持作出售之銷售資產及負債。

建議出售事項其後已於二零零八年十二月二十三日終止。完成出售事項乃取決於解除本公司就KHL提供之抵押而由中國星投資提供之抵押代替。有關抵押似乎不會於短期內任何時間獲有關銀行解除，故訂約方已決定不再讓其股東及投資者受建議出售事項之狀況拖延。

於建議出售事項終止後，截至二零零七年十二月三十一日止年度之所有相關業務經已重新呈列以符合現年度之呈列方式。

僱員

於二零零八年十二月三十一日，本集團僱用93名員工（二零零七年：78名員工）。董事相信，其優秀員工乃本集團維持聲譽及改善盈利能力之單一最重要元素。員工之酬金乃根據彼等之工作表現、專業經驗及當時之行業慣例而釐定。除基本薪金、公積金、醫療計劃及酌情花紅外，若干員工更可按個別表現評估獲授購股權。

前景

於回顧期間內，本集團已成功將其業務多元化至博彩及娛樂業務，並擴闊本集團之收入來源及為本集團提供穩定現金收入。新業務之表現令人倍受鼓舞。儘管二零零八年年底中國大陸遊客到澳門旅遊限制收緊可能於過去數月對澳門博彩收入增長產生影響，博彩及娛樂業務表現仍然強勁，本集團對中國及澳門之中長期潛在增長仍充滿信心。本集團相信，旅遊限制乃為短期措施，且當澳門之基礎設施發展更加完善時，其博彩及娛樂業務將會獲得國際性增長。在澳門蘭桂芳酒店(前稱金域酒店)於二零零九年年中開幕後，本集團收入來源將更加穩定及穩固。

此外，本集團將繼續藉對資本投資及效益管理施行嚴厲控制及審慎措施，以便加強製作高質素之電影。

展望未來，本集團將會精簡其業務營運，此能夠令本集團以更具成本效益方式營運，如出售CSL以及將其資源集中於具有良好收入增長潛力及從長遠來看為本集團之回報帶來正面影響之投資機遇。

(ii) 截至二零零七年十二月三十一日止年度

財務回顧

截至二零零七年十二月三十一日止年度，本集團之營業額減少58%至約64,305,000港元(二零零六年：152,777,000港元)。在營業額中，58,970,000港元或92%來自電影發行業務及出售電影版權及5,335,000港元或8%來自後期製作服務及其他服務收入。

本集團來自持續經營業務之經營虧損及年度虧損分別約為44,354,000港元及41,252,000港元，而去年之經營溢利及年度溢利分別為10,640,000港元及36,851,000港元。現年度虧損狀況主要因為電影版權及商譽確認減值虧損所致。

來自已終止經營業務之年度虧損約為62,555,000港元。由二零零七年三月三十日起，Kingsway Hotel Limited (「KHL」) 成為本集團附屬公司，本集團已自二零零七年三月三十日起將KHL之業績綜合計入本集團業績內。KHL之主要資產為金域酒店。該酒店為位於澳門之一間三星級酒店，合共有383個客房。金域酒店於二零零七年七月底起已停止營業，目前正翻新成為一間豪華精品酒店。於二零零七年八月一日，本公司訂立一項協議出售其於Exceptional Gain Profits Limited (「Exceptional Gain」) 之全部權益予豐采多媒體集團有限公司 (「豐采」) (「建議出售

事項」。Exceptional Gain之主要資產為於KHL之權益。建議出售事項已獲於二零零七年十月二十四日舉行之股東特別大會上經本公司股東批准，預計將於二零零八年五月完成。因此，包括酒店業務之Exceptional Gain業績資產及負債已分類為本集團之已終止經營業務。本集團已分佔酒店業務虧損總額約62,555,000港元，該虧損包括年度虧損約32,583,000港元及出售於KHL之權益虧損45,471,000港元以及收購附屬公司之折讓所確認溢利15,498,000港元。董事認為，已終止經營業務虧損預計可在來年完成建議出售事項後得以彌補。誠如本公司二零零七年十月九日刊發之通函所述，倘若假設建議出售事項於二零零七年六月三十日完成，本集團估計可確認出售溢利約71,992,000港元。此溢利將會於建議出售事項之實際完成時有所差別。

股息

董事不建議派發截至二零零七年十二月三十一日止年度之股息（二零零六年：無）。

業務回顧

年內，鑒於近年娛樂行業(尤其是華語電影)疲弱之市況，本集團於市場只推出兩套新電影。於二零零六年九月十三日，一百年電影有限公司、中國星影畫有限公司及思維娛樂有限公司(「賣方」)(均為本公司之全資附屬公司)、本公司及Fortune Star Entertainment (HK) Limited(「Fortune Star」)訂立契據。據此，Fortune Star已同意向賣方收購100套電影之永久及全世界之版權、所有權及權益，總代價為18,000,000美元(可予調整)。部份收入已於截至二零零六年十二月三十一日止年度之收入表記錄入賬，其餘則於本年度內之收入表內記錄入賬。

於二零零七年，香港及澳門之來自持續經營業務之營業額及分類溢利分別為62,366,000港元(二零零六年：129,936,000港元)及14,029,000港元(二零零六年：29,895,000港元)。營業額主要包括電影發行、電影之後期製作費收入及出售電影版權予Fortune Star。截至二零零七年十二月三十一日止年度之市場推廣及分銷費用為5,791,000港元，較去年同期9,777,000港元減少41%。

來自香港及澳門之已終止經營業務之營業額及分類溢利分別為14,046,000港元及9,474,000港元，主要包括於澳門酒店業務。

為保持於市場上之競爭力，本集團多年來一直定期檢討其成本架構，並實行審慎之成本政策措施，因而使行政開支維持於合理水平。於截至二零零七年十二月三十一日止年度，行政開支增至39,343,000港元，較去年同期之38,309,000港元輕微增加3%。

流動資金及財務資源

於二零零七年十二月三十一日，本集團之資產總額約為2,307,603,000港元，而流動資產淨額則為678,571,000港元，即流動比率1.6（二零零六年：5.4）。本集團之現金及現金等值項目總額約為22,735,000港元（二零零六年：89,347,000港元）。於二零零七年十二月三十一日，本集團之借貸總額為10,941,000港元，包括一項銀行按揭貸款（以本集團之投資物業作抵押、年息按最優惠利率減2.5厘計息，並須分73期每月償還及預期將於二零一三年一月到期）。於二零零七年十二月三十一日，本集團非全資附屬公司KHL之銀行信貸總額為650,000,000港元，已支取其中596,516,000港元（包括銀行貸款450,000,000港元及銀行透支146,516,000港元）。於結算日，該等銀行借貸列作與分類為持作銷售之資產有關之酒店業務負債。本集團於年內之資本負債比率以債項總額10,941,000港元對股東資金1,174,133,000港元計算，仍屬偏低。以本集團之借貸總額除以股東資金之基準計算，資本負債比率為1%。除本文披露者外，本集團並無抵押資產。

由於本集團大部份交易、資產與負債均以港元及美元計值，故認為匯率波動風險甚低，並認為無需任何對沖活動。於二零零七年十二月三十一日，本集團並無或然負債。

於二零零七年一月十九日，本公司與Improvemany International Limited、Better Talent Limited及Aceyard Investments Limited（「認購人」）訂立三份認購協議，據此認購人有條件同意認購及支付將由本公司按面值95%之發行價發行本金面值總額為168,500,000港元於二零一二年到期零票息無抵押可換股債券（「公司債券」）。公司債券之初步換股價為每股換股股份0.32港元（可予調整）。所得款項淨額約為159,000,000港元，已用作收購KHL。公司債券已於二零零七年五月十八日發行。於截至二零零七年十二月三十一日止年度內，64,000,000港元之公司債券已按換股價0.32港元轉換為200,000,000股股份及10,000,000港元之公司債券已按換股價0.315港元（於調整後）轉換為31,746,031股股份，而其餘94,500,000港元之公司債券已按換股價0.314港元（於調整後）轉換為300,955,410股股份。

於二零零七年三月十二日，本公司之全資附屬公司Classical Statue Limited（「Classical」）與采藝多媒體控股有限公司（前稱「銀河映像控股有限公司」）（「采藝」）訂立認購協議。采藝為股份於香港聯合交易所有限公司創業板上市之公司。根據協議，Classical有條件同意認購由采藝按發行價22,500,000港元所發行本金總額25,000,000港元之二零一二年到期零票息可換股債券（「可換股債券」）。可換股債券之換股價初步為每股采藝股份0.33港元（可予調整）。可換股債券已於二零零七年五月二十五日發行。於二零零七年六月十五日，由於本金額24,000,000港元

之可換股債券已轉換，72,727,272股采藝股份(相等於采藝已發行股本約29.17%)已配發及發行。采藝於二零零七年六月十五日起已成為本公司之聯營公司。

於二零零七年三月二十八日，本公司與一間擁有放債人牌照之財務公司訂立貸款協議，以取得定期貸款55,000,000港元(「貸款」)，貸款期間由二零零七年三月二十八日起至二零零七年四月十八日止，利率為香港上海滙豐銀行有限公司所報最優惠利率加年息3厘，以供撥付完成KHL收購事項。貸款已於二零零七年四月十八日償還。

於二零零七年三月二十九日，本公司與配售代理訂立配售協議，按悉數包銷基準以每股股份0.37港元之價格向獨立投資者配售合共124,900,000股新股份。根據於二零零六年六月二十三日舉行之本公司股東週年大會上授予本公司董事之一般授權，本公司發行124,900,000股新股份。所得款項淨額約44,800,000港元已計劃用作本集團之一般營運資金。

於同日，本公司與該配售代理訂立另一份配售協議，並已有條件同意按悉數包銷基準以每股股份0.37港元之價格向獨立投資者配售合共81,100,000股新股份。發行81,100,000股新股份已獲得本公司股東於二零零七年五月十八日舉行之股東特別大會上批准。所得款項淨額約29,200,000港元已計劃用作本集團之一般營運資金。

於二零零七年六月四日，本公司與配售代理訂立配售協議，按悉數包銷基準以每股股份0.40港元之價格向獨立投資者配售合共165,905,000股新股份。根據於二零零七年五月十八日舉行之本公司股東特別大會上授予本公司董事之一般授權，165,905,000股新股份已於二零零七年六月二十五日發行。所得款項淨額約64,600,000港元已計劃用作本集團之一般營運資金。

於二零零七年七月二十日，澳門一間持牌銀行同意向本公司附屬公司KHL授予以定期貸款450,000,000港元及透支信貸200,000,000港元。定期貸款及透支信貸以金域酒店所持物業之第一法定押記作抵押，年息分別按最優惠利率減2厘及1厘計息。定期貸款須分18期連續每個季度均等償還25,000,000港元，首期還款將於首次提供貸款日期後第九個月開始。透支信貸乃按要求時償還。於二零零七年七月底已支取定期貸款400,000,000港元，本集團已動用其中200,000,000港元撥資收購Best Mind International Inc.。

於二零零七年八月三十日，本集團公佈已按照於二零零七年九月十八日每持有兩股股份獲發一股供股股份之比例以認購價每股0.20元之價格發行不少於843,769,024股及不多於940,393,799股供股股份。估計所得款項淨額約162,600,000港元已計劃用作收購Best Mind International Inc.。

於二零零七年九月五日，本公司與配售代理訂立配售協議，按悉數包銷基準以每股股份0.21港元之價格向獨立投資者配售合共274,790,000股新股份。根據於二零零七年六月二十九日舉行之本公司股東週年大會上授予本公司董事之一般授權，274,790,000股新股份已於二零零七年九月二十八日發行。所得款項淨額約56,200,000港元已計劃用作收購Best Mind International Inc.之部份付款。

於同日，本公司與該配售代理訂立另一份配售協議，並已有條件同意按盡量包銷基準以每股股份0.21港元之價格向獨立投資者配售合共最多5,000,000,000股新股份（「第二組配售事項」）。第二組配售事項已獲得本公司股東於二零零七年十月二十二日舉行之股東特別大會上批准。於二零零七年十二月十一日，第二組配售事項訂約各方訂立一項修訂契約，以延長截止日期至批准修訂契約之股東特別大會舉行日期起計三個月（即二零零八年四月二十四日）及將第二組配售事項之配售價由每股股份0.21港元改為每股股份0.12港元。所得款項淨額約1,023,500,000港元將由本集團用作撥資日後收購澳門博彩業務之代價。第二組配售事項已於截止日期（即二零零八年四月二十四日）終止。

於二零零七年十二月十一日，本集團與配售代理訂立配售協議，並已有條件同意按悉數包銷基準以每股股份0.12港元之價格向獨立投資者配售合共1,400,000,000股新股份。根據於二零零八年一月二十四日舉行之本公司股東特別大會上授予本公司董事之一般授權，1,400,000,000股新股份已於二零零八年二月二十九日發行。所得款項淨額約163,500,000港元已計劃用作收購Best Mind International Inc.。

截至二零零七年十二月三十一日止年度，若干購股權持有人行使其購股權，分別以行使價每股股份0.242港元合共認購32,985,000股股份、以行使價每股股份0.277港元合共認購26,800,000股股份、以行使價每股股份0.42港元合共認購5,900,000股股份及以行使價每股股份0.277港元合共認購12,600,000股份。行使購股權所得款項淨額約為21,374,000港元。

於結算日後，本公司董事會於二零零八年三月二十六日公佈，本公司擬向本公司股東提呈批准一項涉及本公司資本重組之計劃，包括：(i)每10股已發行及未發行股份合併為一股本公司之合併股份（「合併股份」）；(ii)資本削減，所有已發行及未發行合併股份面值由每股0.50港元削減至每股0.05港元；及(iii)註銷股份溢價賬，註銷本公司於二零零七年十二月三十一日之股份溢價賬全部款額1,356,449,856.32港元，並注入本公司之實繳盈餘賬，本公司實繳盈餘賬中約864,665,000港元將應用作抵銷本公司於二零零六年十二月三十一日之累計虧損。

聯營公司

豐采多媒體集團有限公司

於二零零七年十二月三十一日，本集團於豐采多媒體及其附屬公司（「豐采集團」）擁有約29.90%之股本權益。豐采集團之主要業務為電影發行、轉授電影版權、證券投資及物業投資。於二零零七年十二月三十一日，豐采集團之資產淨值約為1,046,080,000港元。截至二零零七年十二月三十一日止年度，豐采集團之營業額及純利分別約為38,739,000港元及25,694,000港元。因此，本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度應佔純利約14,543,000港元。計及視為出售聯營公司權益之虧損49,744,000港元及收購聯營公司權益之折讓40,100,000港元後，本集團錄得來自豐采集團之業績溢利總額約4,899,000港元。

采藝多媒體控股有限公司

於二零零七年十二月三十一日，本集團於采藝擁有約25.74%之股本權益。采藝及其附屬公司（「采藝集團」）之主要業務為提供電影製作服務、製作電視劇、投資於電影製作及全球電影發行。於二零零七年十二月三十一日，采藝集團之資產淨值約為65,658,000港元。截至二零零七年十二月三十一日止年度，采藝集團之營業額及純利分別約為22,813,000港元及7,121,000港元。因此，本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度應佔溢利淨額約6,415,000港元。

Together Again Limited

於二零零七年十二月三十一日，本集團持有以Together Again Limited 為首之集團（「TAL集團」）之49%股本權益，該公司乃一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並間接持有一間於美國場外電子交易板買賣之美國公眾公司China Entertainment Group, Inc.之85%股本權益。TAL集團之主要業務為提供藝人管理服務。

於二零零七年十二月三十一日，TAL集團之負債淨額為7,945,000港元。TAL集團於截至二零零七年十二月三十一日止年度之營業額及虧損分別為17,403,000港元及16,954,000港元。因此，本集團於截至二零零七年十二月三十一日止年度內應佔虧損4,410,000港元。

出售Exceptional Gain Profits Limited及Kingsway Hotel Limited

於二零零七年八月一日，本公司與本集團聯營公司豐采之全資附屬公司Legend Rich Limited及豐采訂立買賣協議，內容有關按總代價447,000,000港元出售Exceptional Gain已發行股本之100%及相關銷售貸款。Exceptional Gain 為間接

持有KHL50%權益之投資控股公司。於建議出售事項完成後，KHL將不再為本集團之附屬公司。本公司董事相信，建議出售事項將提供本集團及豐采有效分配彼等資源之機會，及避免重複資源，原因為豐采已擁有酒店及物業管理之適當專長及資源，而金域酒店之價值將得以較佳實現及反映於豐采，概豐采可藉建議出售事項奠定本身於酒店及旅遊服務業之品牌，從而對本集團於豐采之投資回報帶來正面影響。誠如本公司二零零七年十月九日刊發之通函所述，倘若假設建議出售事項於二零零七年六月三十日完成，本集團估計可確認出售溢利約71,992,000港元。

收購Best Mind International Inc.

於二零零七年八月十六日，本公司就收購Best Mind International Inc. (「Best Mind」) 之51%已發行股本訂立收購協議(「初步收購事項」)，總代價為538,000,000港元，其中300,000,000港元以現金支付、196,000,000港元以按初步轉換價每股0.30港元發行本公司5厘息無抵押可換股票據予以支付及餘款42,000,000港元以配發及發行140,000,000股入賬列為繳足股份予以支付。於二零零七年十月五日，本公司就收購Best Mind之餘下49%已發行股本訂立買賣協議(連同初步收購事項，「收購事項」)，總代價為516,900,000港元，其中300,000,000港元以現金支付、188,000,000港元以按初步轉換價每股0.30港元發行5厘息無抵押可換股票據予以支付及餘款28,900,000港元以配發及發行96,333,333股入賬列為繳足股份予以支付。

Best Mind已與Ocho Sociedade Unipessoal Limitada (「Ocho」，為從事博彩推廣業務之澳門公司) 訂立溢利協議，以收購Ocho及／或其客戶在Ocho於澳門新葡京娛樂場經營之其中一個VIP博彩房間所產生之累計營業額之0.4%。收購協議之擔保人及Ocho之實益擁有人吳卓徽先生已向Best Mind擔保，Best Mind於二零零七年八月十七日至二零零八年十二月三十一日期間及二零零九年一月一日至二零零九年八月十六日期間收取之溢利將分別不少於264,000,000港元及120,000,000港元。鑑於現時興旺之澳門經濟及澳門博彩業務前景，本公司董事相信此收購將擴闊本集團之收入來源及為本集團帶來穩定之收入流量。有關收購事項之詳情，請參閱分別於二零零七年八月三十日及二零零七年十月十日發表之公佈。

收購事項已於二零零八年三月十八日完成。Best Mind於二零零八年四月成為本集團之附屬公司，並開始帶來現金溢利。

僱員

於二零零七年十二月三十一日，本集團僱用48名員工（二零零六年：51名員工）。董事相信，其優秀員工乃本集團維持聲譽及改善盈利能力之單一最重要元素。員工之酬金乃根據彼等之工作表現、專業經驗及當時之行業慣例而釐定。除基本薪金、公積金、醫療計劃及酌情花紅外，若干員工更可按個別表現評估獲授購股權。

前景

展望未來，本集團將繼續致力製作高質素電影，並同時嚴格控制資本投資及管理效率。本集團對澳門經濟充滿信心。有關Best Mind之收購事項已於二零零八年三月完成。根據收購事項之條款，本集團於首兩個年度將收取不少於364,000,000港元保證溢利。此項新業務將擴闊本集團收入來源，並為本集團提供穩定現金收入。於二零零八年四月所收取之現金溢利鞏固了本集團對Best Mind之信心。於本年度內，本集團增加於豐采及采藝之長遠投資；預計有關長遠投資將在不遠將來為本集團帶來正面貢獻。

(iii) 截至二零零六年十二月三十一日止年度

財務回顧

截至二零零六年十二月三十一日止年度，本集團之營業額上升66%至約152,800,000港元（二零零五年：92,200,000港元）。本集團錄得經營虧損約10,600,000港元（二零零五年：39,500,000港元）及本公司權益持有人應佔溢利為數約36,900,000港元（二零零五年：虧損21,000,000港元）。董事不建議就本年度派發股息。

年內，本集團自豐采多媒體集團有限公司（「豐采多媒體」）確認被視為出售聯營公司權益之溢利62,600,000港元，並自Golden Capital International Limited 確認出售一間聯營公司之溢利21,400,000港元。本年度之業績有所改善，主要由於錄得此等溢利及電影發行業務取得更好成績。然而，本集團就收購聯營公司所產生之商譽確認減值虧損約32,600,000港元。

業務回顧

年內，本集團於市場推出8部新電影（包括「最愛女人購物狂」及「黑社會2以和為貴」等熱門電影），與去年同期之發行數目相同。為應付近年來娛樂行業（尤其是華語電影）疲弱之市況，本集團已採納審慎措施以確保每部新電影之收入，以及控制其財政預算。該等措施均已證明奏效，毛利亦有所增加。於二零零六年九月十三日，一百年電影有限公司、中國星影畫有限公司及思維娛樂有限公司（「賣方」）（均為本公司之全資附屬公司）、本公司及Fortune Star Entertainment (HK)

Limited (「Fortune Star」) 訂立契據。據此，Fortune Star 已同意向賣方收購100套電影之永久及全世界之版權、所有權及權益，總代價為18,000,000美元(可予調整)。該項交易已獲本公司股東於二零零六年十月三十一日舉行之股東特別大會上批准。截至二零零六年十二月三十一日止年度，該100套電影之中65套電影已交付及記錄於本集團之收入表內，因而令營業額及毛利進一步改善。

截至二零零六年十二月三十一日止年度，總營業額為152,800,000港元，其中145,800,000港元或95%來自電影發行業務及電影版權銷售，其餘5%來自錄影帶發行及其他製作服務。

於二零零六年，來自香港及澳門之營業額及分類溢利分別為37,000,000港元(二零零五年：49,800,000港元)及4,200,000港元(二零零五年：5,400,000港元)。市場表現維持與去年相約之水平。截至二零零六年十二月三十一日止年度，市場推廣及發行開支由去年同期22,400,000港元，下降至9,800,000港元，降幅為56%。

來自中國之營業額及分類溢利分別為8,800,000港元(二零零五年：10,200,000港元)及4,400,000港元(二零零五年：虧損6,400,000港元)。

本集團已轉授其放映權予其他發行商，以獲得固定發行費用，從而確保本集團可收取之利潤。

來自歐美之營業額及分類溢利分別為1,100,000港元(二零零五年：8,000,000港元)及300,000港元(二零零五年：2,600,000港元)。

來自東南亞之營業額及分類溢利分別為11,500,000港元(二零零五年：22,600,000港元)及4,400,000港元(二零零五年：6,700,000港元)。

來自其他地區之營業額及分類溢利分別為94,400,000港元(二零零五年：1,600,000港元)及26,300,000港元(二零零五年：700,000港元)，主要因本集團於本年度向Fortune Star出售電影版權所致。

為保持於市場上之競爭力，本集團多年來一直定期檢討其成本架構，並採取審慎之成本政策措施及減少僱員數目，因而使行政開支維持於合理水平。截至二零零六年十二月三十一日止年度，行政開支為38,300,000港元(不包括以股份支付員工款項開支11,300,000港元)，較去年同期之37,000,000港元(不包括以股份支付員工款項開支24,100,000港元)輕微上升4%。

流動資金及財務資源

於二零零六年十二月三十一日，本集團之資產總額約為789,000,000港元，而流動資產淨額則為352,700,000港元，即流動比率5.4(二零零五年：4.0)。本集團之現金及銀行結餘總額約為89,300,000港元(二零零五年：31,500,000港元)。於二

零零六年十二月三十一日，本集團之借貸總額為33,100,000港元，包括銀行按揭貸款13,200,000港元（以本集團之投資物業作抵押、按最優惠利率減每年2.5厘計息，並須分85期每月償還及預期將於二零一三年一月到期）；以及無抵押可換股貸款票據（「票據」）19,900,000港元（即本金額20,000,000港元之負債部份）（按每年4厘計息，並已於二零零七年六月三十日到期）。於二零零六年十二月三十一日，票據附有權利可按兌換價每股股份5.83港元兌換為本公司股本中每股面值0.05港元之股份（「股份」）。本集團於年內之資本負債比率以債項總額33,100,000港元對股東資金694,800,000港元計算，仍屬偏低。以本集團之借貸總額除以股東資金之基準計算，負債資本比率為5%。除本文披露者外，本集團並無抵押資產。

由於本集團大部份交易、資產與負債均以港元及美元計值，故認為匯率波動風險甚低，並認為無需任何對沖活動。於二零零六年十二月三十一日，本集團並無或然負債。

於二零零六年五月十七日，Porterstone Limited（「Porterstone」）、多實有限公司（「多實」）、向華強先生（「向先生」）及陳明英女士（「陳女士」）分別與配售代理訂立配售協議及與本公司訂立補足認購協議。根據配售協議，Porterstone、多實、向先生及陳女士按每股股份0.33港元之價格向獨立投資者配售合共104,105,000股現有股份。根據補足認購協議，Porterstone、多實、向先生及陳女士按每股股份0.33港元之價格認購合共104,105,000股新股份。104,105,000股新股份已就認購事項於二零零六年五月三十日發行。所得款項淨額約為33,300,000港元，其中20,000,000港元已計劃用作未來投資，餘額則用作本集團之一般營運資金。

於二零零六年六月六日，本公司已有條件同意按每股0.365港元之價格，向PMA Asian Opportunities Fund、Diversified Asian Strategies Fund及Asian Diversified Total Return Limited Duration Company配售合共80,000,000股新股份。發行80,000,000股新股份已獲本公司股東於二零零六年七月五日舉行之股東特別大會上批准。配售於二零零六年七月七日完成。本集團已計劃將所得款項淨額約29,000,000港元用於收購一間於澳門之酒店之建議。

於結算日後，本公司與Improvemany International Limited、Better Talent Limited及Aceyard Investments Limited（「認購人」）於二零零七年一月十九日訂立三份認購協議。據此，認購人已有條件同意認購，以及支付本公司將予發行於二零一二年到期之零票息無抵押可換股債券（「公司債券」）。發行價為本金總面值168,500,000港元之95%。公司債券之初次換股價為以下兩者之較低者：(i)每股換股股份0.32港元及(ii)於截止日期前十個交易日股份之平均收市價，惟公司債券之換股價於任何情況下均不得低於每股0.25港元（可予調整）。

所得款項淨額約159,000,000港元將用於第二次收購事項(定義見本文)。截至本報告刊發日期,公司債券尚未獲發行。

於二零零七年三月十二日,本公司之全資附屬公司Classical Statue Limited(「Classical」)與銀河映像控股有限公司(「銀河」)訂立認購協議。銀河乃一間其股份於香港聯合交易所創業板上市之公司。根據協議,Classical已有條件同意按發行價22,500,000港元認購由銀河發行本金額為25,000,000港元之零票息可換股債券(於二零一二年到期)(「可換股債券」)。可換股債券之初次換股價為每股銀河股份0.33港元(可予調整)。於本報告刊發日期,可換股債券尚未獲發行。

於二零零七年三月二十八日,本公司與一家持有放債人牌照之財務公司就一筆價值55,000,000港元之有期貸款(「貸款」)訂立貸款協議。該筆貸款用以融資以完成第二次收購事項(定義見本文),並於二零零七年三月二十八日至二零零七年四月十八日期間按香港上海滙豐銀行有限公司之最優惠年利率加3%計算利息。該貸款已於二零零七年四月十八日償還。

於二零零七年三月二十九日,本公司與一家配售代理訂立一項配售協議,按悉數包銷基準以每股0.37港元之價格向獨立投資者配售合共124,900,000股新股份(「第一組配售事項」)。本公司董事於二零零六年六月二十三日本公司舉行之股東週年大會上獲授予一般授權,根據該一般授權於二零零七年四月十七日就第一組配售事項發行124,900,000股新股份。所得款項淨額約44,800,000港元將撥作本集團之一般營運資金。同日,本公司與一家配售代理訂立另一項配售協議,有條件同意按悉數包銷基準以每股0.37港元之價格向獨立投資者配售合共81,100,000股新股份(「第二組配售事項」)。第二組配售事項須經本公司股東於本公司舉行之股東特別大會上批准。所得款項淨額約29,200,000港元將撥作本集團之一般營運資金。

僱員

於二零零六年十二月三十一日,本集團僱用47名員工(二零零五年:51名員工)。董事相信,其優秀員工乃本集團維持聲譽及改善盈利能力之單一最重要元素。員工之酬金乃根據彼等之工作表現、專業經驗及當時之行業慣例而釐定。除基本薪金、公積金、醫療計劃及酌情花紅外,若干員工更可按個別表現評估獲授購股權。

展望

電影行業屬高風險業務,需要投入龐大資金。為分散上述風險並謀求長遠發展,本集團已積極令其業務多元化,為本集團提供穩定收入來源。預期收購金域酒店可為本集團締造穩定收入來源,故董事認為收購金域酒店乃本公司參與澳門日益蓬勃之酒店業務之理想商機。

展望將來，本集團將繼續努力製作優質電影，與此同時，促進本集團之新業務－酒店業務更趨多元化。在中國於數年前放寬其遊客限制後，澳門吸引了大量的中國遊客，各方面均反映澳門經濟正處於強勁增長態勢，尤其是賭場業務及旅遊業。金域酒店為一家位於澳門市中心的三星級酒店。客房價格及其位置能夠適合各類中國遊客。鑑於本集團於娛樂業方面具有豐富經驗，本集團定能進一步提升金域酒店之形象，並從自助旅客中獲益。

隨著本公司於二零零六年六月十五日及二零零七年一月四日所分別公佈收購Kingsway Hotel Limited之61.5%及38.5%權益及本公司於二零零七年三月二十一日所公佈出售Kingsway Hotel Limited之50%權益完成後，Kingsway Hotel Limited成為本集團之間接附屬公司。本集團可直接分佔由SJM負責管理之賭場之酒店營運、租金、市場推廣及宣傳費用之成果。SJM乃澳門博彩股份有限公司之全資附屬公司，為澳門聲譽超卓之財團，尤其於經營賭場業務方面具有豐富經驗。

澳門公司之管理層討論及分析

概覽

澳門公司主要於澳門從事物業投資及發展業務，其主要資產為該物業。該物業為一幅位於澳門何鴻燊博士大馬路南灣湖畔地區，面積4,669平方米，名為「南灣湖計劃C區7地段」，於Macau Land and Real Estate Registry (澳門物業登記局)之登記編號為第23070號之土地。該物業由二零零一年八月二十二日起租賃予澳門公司，為期25年，而發展完成後，將根據澳門現行法例自動續約10年，直至二零四九年十二月十九日為止。在現時生效之批地下，該物業將發展興建一幢分契業權大廈，其中(i)住宅25,832平方米；(ii)商業215平方米；及(iii)私人停車場3,930平方米。澳門公司已向澳門政府遞交修訂批地之申請。於二零零六年十月七日，澳門政府向澳門公司發出修訂批地合約初稿，其載列以下建築用途及建築樓面面積(i)住宅59,160平方米；(ii)商業1,700平方米；(iii)私人停車場12,966平方米；(iv)公眾停車場9,821平方米；(v)有設施自由用途範圍428平方米；(vi)無設施自由用途範圍2,308平方米。於二零零七年一月十日，澳門公司回覆澳門政府接受修訂批地合約初稿。

於二零零九年六月二十二日，澳門公司收到澳門政府來函，表示由於歐文龍先生參與日期為二零零六年九月二十一日之批地修訂合約初稿之審批，該批地修訂合約初稿已被否決。賣方已取得澳門律師之法律意見，其確認可遞交有關批地之新修訂以供重新審批。澳門公司將於實際可行情況盡快向澳門政府遞交有關批地之新修訂，當中的建築樓面面積將與批地數字所載者大致相同。

於該物業擬發展豪宅單位作銷售。由於澳門公司正編製批地之新修訂以供澳門政府重新批准，故該物業現為空置，有待發展。

由於澳門公司於截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零零八年及二零零九年三月三十一日止三個月並無進行任何業務或買賣，故並無錄得任何銷售或營業額。

澳門公司截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止三個年度及截至二零零八年及二零零九年三月三十一日止三個月之經營業績分析

其他收益

其他收益包括銀行利息收入。

其他收益由截至二零零六年十二月三十一日止年度之920,000港元減至截至二零零七年十二月三十一日止年度之750,000港元。其他收益減少，乃因為償還澳門一間銀行提供之一般銀行融資而導致現金及銀行結餘減少。

截至二零零八年十二月三十一日止年度以及截至二零零八年及二零零九年三月三十一日止三個月並無錄得其他收益，因為澳門公司並無任何現金及銀行結餘。

行政開支

由於澳門公司並無進行任何業務及貿易活動，截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止三個年度及截至二零零八年及二零零九年三月三十一日止三個月之行政開支甚低，主要是法律及專業費用以及雜項開支。

稅項

由於澳門公司並無任何應課稅溢利，故並無就截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零零八年及二零零九年三月三十一日止三個月作出利得稅撥備。

本年度／期間溢利／(虧損)

溢利由截至二零零六年十二月三十一日止年度之890,000港元減至截至二零零七年十二月三十一日止年度之740,000港元。溢利減少，乃因為截至二零零七年十二月三十一日止年度之其他收益減少170,000港元。

澳門公司於截至二零零七年十二月三十一日止年度錄得740,000港元溢利，而截至二零零八年十二月三十一日止年度則錄得120,000港元虧損，因為在截至二零零八年十二月三十一日止年度並無其他收益。

澳門公司於截至二零零八年及二零零九年三月三十一日止三個月並無錄得溢利或虧損。

澳門公司截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止三個年度及截至二零零九年三月三十一日止三個月之財務狀況分析

流動資金及財務資源

截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止三個年度及截至二零零八年及二零零九年三月三十一日止三個月，澳門公司主要以董事及股東之現金墊款以及銀行借貸應付其營運所需。

於二零零六年十二月三十一日，澳門公司之現金及銀行結餘為34,380,000港元，而澳門公司之借貸總額為126,470,000港元，包括一間澳門銀行授出之兩項一般銀行融資75,000,000港元，有關融資為有抵押、按香港銀行同業拆息加年利率2厘計息，並於二零零八年二月二十八日到期；應付董事款項51,470,000港元為無抵押、免息及須於要求時償還。於二零零六年十二月三十一日，資本負債比率（總借貸除以總權益之百分比）為15,908.30%。

於二零零七年十二月三十一日，澳門公司並無現金及銀行結餘。澳門公司之借貸總額為46,520,000港元，包括一間澳門銀行授出之一項一般銀行融資45,700,000港元，該融資為無抵押、按香港銀行同業拆息加年利率2厘計息，並於二零零八年二月二十八日到期；應付董事款項820,000港元為無抵押、免息及須於要求時償還。於二零零七年十二月三十一日，資本負債比率（總借貸除以總權益之百分比）為3,022.74%。

於二零零八年十二月三十一日，澳門公司並無現金及銀行結餘。澳門公司之借貸總額為117,810,000港元，代表應付董事款項，有關款項為無抵押、免息及須於要求時償還。於二零零八年十二月三十一日，資本負債比率（總借貸除以總權益之百分比）為8,285.02%。

於二零零九年三月三十一日，澳門公司並無現金及銀行結餘。澳門公司之借貸總額為117,810,000港元，代表應付董事款項，有關款項為無抵押、免息及須於要求時償還。於二零零九年三月三十一日，資本負債比率（總借貸除以總權益之百分比）為8,285.02%。

未來重大投資計劃

於該物業擬發展豪宅單位作銷售。預期發展成本將以預售單位之所得款項及銀行借貸撥付。

資產抵押

於二零零六年及二零零七年十二月三十一日，該物業已抵押予銀行作為授予澳門公司之一般銀行融資之擔保。

於二零零八年十二月三十一日及二零零九年三月三十一日，澳門公司並無任何按揭或押記。

流動負債淨額

於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及二零零九年三月三十一日，澳門公司之流動負債淨額分別為250,110,000港元、115,870,000港元、117,880,000港元及117,920,000港元。

於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及二零零九年三月三十一日，澳門公司之流動比率分別為0.12、0.00、0.00及0.00。

附屬公司及聯營公司之重大收購及出售

於截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止三個年度及截至二零零九年三月三十一日止三個月，澳門公司並無進行重大收購及出售。

或然負債

於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及二零零九年三月三十一日，澳門公司並無任何重大或然負債。

資本架構

截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止三個年度及截至二零零九年三月三十一日止三個月，澳門公司之權益資本架構並無變動。

外匯風險及對沖

由於澳門公司大部份交易、資產及負債均以澳門幣及港元為單位，故澳門公司之外匯風險極低。因此，截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止三個年度及截至二零零九年三月三十一日止三個月，澳門公司並無使用任何金融工具作對沖用途。

員工及薪酬政策

於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及二零零九年三月三十一日，澳門公司並無僱員。

以下為獨立申報會計師國衛會計師事務所(英國特許會計師，香港執業會計師)發出之報告全文，乃編製以供載入本通函。



香港
中環
畢打街11號
置地廣場
告羅士打大廈31樓

敬啟者：

以下為吾等就下文第I、II及III節所載Modern Vision (Asia) Limited (「Modern Vision」)及其附屬公司(下文統稱為「Modern Vision集團」)之財務資料(「財務資料」)作出之報告，以供載入中國星集團有限公司(「貴公司」)於二零零九年八月十七日就貴公司之全資附屬公司Bestjump Holdings Limited建議收購Modern Vision之全部已發行股本而刊發之通函(「通函」)。財務資料包括於二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及二零零九年三月三十一日之Modern Vision集團綜合資產負債表及Modern Vision資產負債表，以及二零零七年五月二十五日(註冊成立日期)至二零零七年十二月三十一日期間、截至二零零八年十二月三十一日止年度及截至二零零九年三月三十一日止三個月(「有關期間」)之綜合收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋附註。

Modern Vision為於二零零七年五月二十五日在英屬處女群島註冊成立之有限公司，其主要業務為投資控股。其附屬公司之詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立 地點及日期	已發行股本/ 註冊資本	Modern Vision持有之 應佔股本權益		主要業務
			直接	間接	
Over Profit International Limited (「Over Profit」)	英屬處女群島 二零零七年 四月二十日	100美元	50%	-	投資控股

附屬公司名稱	註冊成立 地點及日期	已發行股本/ 註冊資本	Modern Vision持有之 應佔股本權益		主要業務
			直接	間接	
Summer Sound Investments Limited (「Summer Sound」)	英屬處女群島 二零零六年 一月三十日	100美元	-	50%	投資控股
Crown Gem Investments Limited (「Crown Gem」)	英屬處女群島 二零零六年 一月三日	1港元	-	50%	投資控股
Stronghold Holding Company Limited (「Stronghold」)	澳門 二零零六年 三月十日	25,000澳門幣	-	50%	投資控股
Hercules Holding Company Limited (「Hercules」)	澳門 二零零六年 三月十日	25,000澳門幣	-	50%	投資控股
Legstrong Construction and Investment Company Limited (「Legstrong」)	澳門 一九八九年 六月二十日	100,000澳門幣	-	50%	物業投資及發展

Modern Vision集團已採納十二月三十一日作為其財政年度結算日。由於並無有關法定規定，因此並無編製Modern Vision、Over Profit、Summer Sound、Crown Gem、Stronghold、Hercules及Legstrong自各自註冊成立日期起至本報告日期止之經審核財務報表。

編製基準

財務資料乃由Modern Vision之董事根據Modern Vision集團之未經審核綜合管理賬目編製。Modern Vision集團以往並無編製有關期間之經審核綜合財務報表。Modern Vision集團之未經審核綜合管理賬目已於適當情況作出調整，以符合香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」），以及香港公司條例及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）之披露規定。

董事及申報會計師各自之責任

Modern Vision之董事須負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製及真實及公平地列報財務資料。此責任包括設計、實施及維護與編製及真實及公平地列報財務資料相關之內部控制，以使其不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述；選擇和應用適當之會計政策；以及按情況作出合理之會計估計。

吾等之責任為根據吾等之審核對財務資料構思獨立意見。

意見之基準

就本報告而言，吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則就有關期間之財務資料進行適當的審核程序，並已根據香港會計師公會頒佈之核數指引第3.340號「售股章程及申報會計師」進行吾等認為必要之有關額外程序。該等準則要求吾等遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取有關財務資料所載金額及披露資料之審核憑證。所選定之程序取決於申報會計師之判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致財務資料存有重大錯誤陳述之風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體編製及真實及公平地列報財務資料相關之內部控制，以設計適當之審核程序，但並非為對實體之內部控制之效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用之會計政策是否合適及所作出之會計估計是否合理，以及評價財務資料之整體列報方式。

吾等相信，吾等所獲得之審核憑證可充足和適當地為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為，就本報告而言，財務資料已真實及公平地反映Modern Vision及Modern Vision集團於二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及二零零九年三月三十一日之財政狀況，以及Modern Vision集團有關期間之綜合業績及現金流量。

有關持續經營基準會計之重大不明朗因素

吾等並不發出保留意見，惟請垂注財務資料附註2提及Modern Vision集團於二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及二零零九年三月三十一日分別錄得負債淨額約為435,036,000港元、521,232,000港元及521,266,000港元。此等情況，連同財務資料附註2所載之其他事宜，顯示存在重大不明朗因素可對Modern Vision集團之持續經營能力構成重大疑問。

比較財務資料

董事及申報會計師各自之責任

Modern Vision之董事須負責編製Modern Vision集團截至二零零八年三月三十一日止三個月之未經審核財務資料，包括綜合收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表連同其附註（「未經審核比較財務資料」）。

就本報告而言，吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」審閱未經審核比較財務資料，而Modern Vision之董事對未經審核比較財務資料負責。審閱主要包括對Modern Vision集團管理層作出查詢，並就未經審核比較財務資料應用分析程序，並據此評定除另有披露外，會計政策及呈列方式是否已貫徹應用。審閱不包括控制測試及核證資產、負債及交易等審核程序。審閱的範圍遠少於審核，因此所能提供的保證程度亦低於審核。因此，吾等並不就未經審核比較財務資料發表審核意見。

結論

根據吾等的審閱（不構成審核），就本報告而言，吾等並無獲悉任何資料足致吾等相信未經審核比較財務資料在各重大方面並非根據香港財務報告準則編製。

I. 財務資料

綜合收益表

	附註	二零零七年 五月二十五日 (註冊成立日期) 截至 二零零七年 十二月三十一日 期間 千港元		二零零八年 十二月三十一日 止年度 千港元		截至 二零零八年 三月三十一日止三個月 千港元 (未經審核)	
		二零零七年 十二月三十一日 期間 千港元	二零零八年 十二月三十一日 止年度 千港元	二零零八年 三月三十一日 止三個月 千港元	二零零九年 三月三十一日 止三個月 千港元		
其他收益	9	120	-	-	-		
行政開支		-	(117)	-	-		
發展中物業之減值虧損	15	-	(86,079)	-	(34)		
商譽之已確認減值虧損	16	(435,157)	-	-	-		
除稅前虧損	10	(435,037)	(86,196)	-	(34)		
稅項	12	-	-	-	-		
期間／年度之虧損		<u>(435,037)</u>	<u>(86,196)</u>	<u>-</u>	<u>(34)</u>		
歸屬於：							
Modern Vision權益持有人		(435,037)	(86,196)	-	(34)		
少數股東權益		-	-	-	-		
		<u>(435,037)</u>	<u>(86,196)</u>	<u>-</u>	<u>(34)</u>		

綜合資產負債表

		於十二月三十一日		於三月三十一日
		二零零七年	二零零八年	二零零九年
	附註	千港元	千港元	千港元
資產				
非流動資產				
發展中物業	15	564,187	480,000	480,000
商譽	16	—	—	—
		<u>564,187</u>	<u>480,000</u>	<u>480,000</u>
流動資產				
其他應收款項	18	2	2	2
		<u>564,189</u>	<u>480,002</u>	<u>480,002</u>
總資產				
		<u>564,189</u>	<u>480,002</u>	<u>480,002</u>
股本及儲備				
股本	19	1	1	1
儲備		(435,037)	(521,233)	(521,267)
		<u>(435,036)</u>	<u>(521,232)</u>	<u>(521,266)</u>
Modern Vision權益				
持有人應佔權益		(435,036)	(521,232)	(521,266)
少數股東權益		—	—	—
		<u>(435,036)</u>	<u>(521,232)</u>	<u>(521,266)</u>
總權益				
		<u>(435,036)</u>	<u>(521,232)</u>	<u>(521,266)</u>
負債				
流動負債				
應計費用及其他應付款項	20	525,205	250,424	250,458
應付一名董事之款項	21	428,320	750,810	750,810
銀行借貸—一年內到期	22	45,700	—	—
		<u>999,225</u>	<u>1,001,234</u>	<u>1,001,268</u>
負債總額				
		<u>999,225</u>	<u>1,001,234</u>	<u>1,001,268</u>
權益及負債總額				
		<u>564,189</u>	<u>480,002</u>	<u>480,002</u>
流動負債淨額				
		<u>(999,223)</u>	<u>(1,001,232)</u>	<u>(1,001,266)</u>
總資產減流動負債				
		<u>(435,036)</u>	<u>(521,232)</u>	<u>(521,266)</u>

資產負債表

		於十二月三十一日		於三月三十一日
	附註	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元
資產				
非流動資產				
於一間附屬公司之投資	17	1	1	1
流動資產				
其他應收款項	18	1	1	1
總資產		2	2	2
股本及儲備				
股本	19	1	1	1
總權益		1	1	1
負債				
流動負債				
應付一間附屬公司之款項	17	1	1	1
負債總額		1	1	1
權益及負債總額		2	2	2
流動資產淨值		-	-	-
總資產減流動負債		1	1	1

綜合權益變動表

	股本 千港元	累計虧損 千港元	小計 千港元	少數 股東權益 千港元	總計 千港元
於二零零七年五月二十五日 (註冊成立日期)	-	-	-	-	-
於註冊成立時發行股份	1	-	1	-	1
期間虧損	-	(435,037)	(435,037)	-	(435,037)
於二零零七年 十二月三十一日及 二零零八年一月一日	1	(435,037)	(435,036)	-	(435,036)
年度虧損	-	(86,196)	(86,196)	-	(86,196)
於二零零八年 十二月三十一日及 二零零九年一月一日	1	(521,233)	(521,232)	-	(521,232)
期間虧損	-	(34)	(34)	-	(34)
於二零零九年三月三十一日	<u>1</u>	<u>(521,267)</u>	<u>(521,266)</u>	<u>-</u>	<u>(521,266)</u>

截至二零零八年三月三十一日止三個月(未經審核)

	股本 千港元	累計虧損 千港元	小計 千港元	少數 股東權益 千港元	總計 千港元
於二零零八年一月一日	1	(435,037)	(435,036)	-	(435,036)
期間虧損	-	-	-	-	-
於二零零八年三月三十一日	<u>1</u>	<u>(435,037)</u>	<u>(435,036)</u>	<u>-</u>	<u>(435,036)</u>

綜合現金流量表

	二零零七年 五月二十五日 (註冊成立日期) 至二零零七年 十二月三十一日 期間 千港元	截至 二零零八年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至三月三十一日止三個月 二零零八年 千港元 (未經審核)	
			二零零八年 千港元	二零零九年 千港元
經營業務				
除稅前虧損	(435,037)	(86,196)	-	(34)
<i>就以下各項所作調整：</i>				
發展中物業之減值虧損	-	86,079	-	34
商譽之已確認減值虧損	435,157	-	-	-
利息收入	(120)	-	-	-
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
營運資金變動前之經營現金流量	-	(117)	-	-
其他應收款項減少	35	-	-	-
應計費用及其他應付款項 增加／(減少)	456,180	(274,781)	(394)	34
應付一名董事之款項增加	428,320	322,490	1,026	-
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
經營業務產生之現金淨額	<u>884,535</u>	<u>47,592</u>	<u>632</u>	<u>34</u>
投資業務				
投資於發展中物業之建築成本	(4,187)	(1,892)	(632)	(34)
收購一間附屬公司之淨現金影響 (附註23)	(851,169)	-	-	-
已收利息	120	-	-	-
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
投資業務所用現金淨額	<u>(855,236)</u>	<u>(1,892)</u>	<u>(632)</u>	<u>(34)</u>
融資活動				
於註冊成立時發行股份	1	-	-	-
償還銀行借貸	(29,300)	(45,700)	-	-
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
融資活動所用之現金淨額	<u>(29,299)</u>	<u>(45,700)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

	二零零七年 五月二十五日 (註冊成立日期)		截至 二零零八年	
	至二零零七年 十二月三十一日 期間 千港元	二零零八年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至三月三十一日止三個月 二零零八年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元
現金及現金等值項目				
增加淨額	-	-	-	-
期初／年初之現金及現金等值項目	-	-	-	-
期終／年終之現金及現金等值項目	-	-	-	-

II. 財務資料附註

1. 一般資料

Modern Vision為於英屬處女群島註冊成立之有限公司。Modern Vision之註冊辦事處位於Portcullis TrustNet Chambers, P.O. Box 3444, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。

Modern Vision之主要業務為投資控股，其附屬公司之主要業務載於附註17。

財務資料以千港元列值，港元亦為Modern Vision之功能貨幣。

2. 編製基準

Modern Vision集團於二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及二零零九年三月三十一日分別錄得負債淨額約435,036,000港元、521,232,000港元及521,266,000港元。Modern Vision之股東已經確認，將會向Modern Vision集團給予持續財務支持，讓其得以持續經營及應付其於可見將來到期應付之負債。

財務資料乃根據所有適用香港財務報告準則（此統稱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（「詮釋」）及香港公認之會計原則而編製。此外，財務資料包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例規定之適用披露。

財務資料乃根據歷史成本慣例編製。

編製符合香港財務報告準則之財務資料須使用若干關鍵會計估計，管理層亦有必要在應用Modern Vision集團之會計政策過程中作出判斷。

由於Modern Vision之董事以港元（「港元」）監控及監察Modern Vision集團之表現及財務狀況，因此Modern Vision集團之賬冊及紀錄以港元設置。

3. 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

Modern Vision集團並無提早採納下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則、修訂或詮釋（「新香港財務報告準則」）：

香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則之改進 ¹
香港財務報告準則（修訂本）	二零零九年香港財務報告準則之改進 ²
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報表 ⁴
香港會計準則第39號（修訂本）	合資格對沖項目 ³
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併 ⁴
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第16號	海外業務淨投資之對沖 ⁴
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 ³
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第18號	來自客戶之資產轉讓 ⁵

- ¹ 就香港財務報告準則第5號之修訂而言，於二零零九年七月一日或其後開始之年度期間生效
- ² 於二零零九年七月一日及二零一零年一月一日（視情況而定）或其後開始之年度期間生效
- ³ 於二零零九年七月一日或其後開始之年度期間生效
- ⁴ 於二零零八年十月一日或其後開始之年度期間生效
- ⁵ 對二零零九年七月一日或其後之轉讓生效

採用香港財務報告準則第3號（經修訂）可能影響收購日期為二零零九年七月一日或其後開始之首個年度報告開始日期或其後之業務合併之會計處理。香港會計準則第27號（經修訂）將影響母公司於附屬公司擁有權益變動而並無失去控制權之會計處理，有關變動將按權益交易之方式入賬。

Modern Vision集團正評估新香港財務報告準則之潛在影響，惟尚未能肯定新香港財務報告準則會否對其經營業績及財務狀況之編製及呈列方式產生重大影響。

4. 主要會計政策概要

編製財務資料時應用之主要會計政策載列如下。除另有指明外，該等政策於有關期間獲貫徹應用。

(a) 綜合基準

財務資料包括Modern Vision及其附屬公司（即Modern Vision控制之實體）截至二零零九年三月三十一日之財務報表。若Modern Vision有權規管實體之財務及經營政策，從而在該實體之活動中獲益，則構成控制權。

於有關期間所收購或出售附屬公司之業績均自收購生效日期起或截至出售生效日期（視乎情況而定）計入綜合收益表。

所有集團內公司間之交易、結餘、收入及開支均於綜合賬目時對銷。

綜合附屬公司之資產淨值中之少數股東權益，乃與Modern Vision集團於當中所佔之權益分開呈列。資產淨值中之少數股東權益包括該等權益於原業務合併日期之金額及少數股東自合併日期以來所佔權益之變動。適用於少數股東之虧損超出附屬公司權益中之少數股東權益之數額，將在Modern Vision集團之權益中作出分配，惟倘少數股東具約束力之責任並能夠作出額外投資以彌補虧損則除外。

(b) 商譽

收購附屬公司而產生之商譽指收購成本高於Modern Vision集團所佔相關附屬公司之可識別資產、負債及或然負債於收購日期之公平值之差額。該商譽按成本減任何累計減值虧損列賬。

收購一間附屬公司而產生之已資本化商譽於綜合資產負債表單獨呈列。

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各相關現金產生單位或各組現金產生單位。獲分配商譽之現金產生單位會每年及於有跡象顯示該單位可能出現減值時進行減值測試。就於一個財務年度進行收購所產生之商譽而言，獲分配商譽之現金產生單位會於該財務年度年結前進行減值測試。倘現金產生單位之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該單位之商譽之賬面值，其後則按該單位內各項資產賬面值之比例分配至該單位之其他資產。商譽之任何減值虧損直接於綜合收益表確認。就商譽確認之減值虧損不會於往後期間撥回。

於其後出售一間附屬公司或一間聯營公司時，釐定出售損益時會計入撥充資本之商譽應佔金額。

(c) 於附屬公司之權益

附屬公司指所有Modern Vision有權控制其財務及營運政策，而所持股權一般附有過半數投票權之實體。在評估Modern Vision是否控制另一實體時，會考慮是否存在現時可行使或可兌換之潛在投票權及其影響。

於附屬公司之權益乃按成本減去減值虧損撥備，於Modern Vision之財務報表列賬。Modern Vision按已收及應收股息將附屬公司之業績入賬。

(d) 減值虧損

於各結算日，Modern Vision集團審閱其有形及無形資產之賬面值，以確定該等資產有否減值之跡象。倘資產之可收回金額估計低於其賬面值，則將資產之賬面值削減至其可收回金額。減值虧損隨即入賬列作支出。

倘減值虧損其後被撥回，資產之賬面值會增至其經修訂之估計可收回金額，而增加後之賬面值不得超過若以往年度並無為該資產確認減值虧損而釐定之賬面值。減值虧損撥回隨即確認為收入。

(e) 發展中物業

就作生產、租賃或行政用途之發展中租賃土地及樓宇而言，租賃土地之部份乃分類為預付租金，並按租期以直線法攤銷。於建築期間，計提之租賃土地攤銷費用乃列作在建樓宇成本之部份。在建樓宇乃按成本減任何已識別減值虧損列賬。樓宇於可供使用時開始計提折舊。

(f) 金融工具

當Modern Vision集團成為工具合約條款之訂約方時，會在綜合資產負債表確認金融資產及金融負債。金融資產及金融負債乃初步按公平值計量。直接歸屬於購置或發行金融資產及金融負債(透過損益以公平值列賬之金融資產及金融負債除外)之交易成本，於初次確認時計入或扣自金融資產或金融負債(如適用)之公平值。直接歸屬於購置透過損益以公平值列賬之金融資產或金融負債之交易成本即時於綜合收益表確認。

金融資產

Modern Vision集團之金融資產主要是貸款及應收款項。所有以常規方式購買或出售之金融資產，均按交易日基準確認及終止確認。以常規方式購買或出售，乃指按相關市場之規則或慣例設定之時間內交付資產的資產買賣。

貸款及應收款項

貸款及應收款項(包括其他應收款項)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。於初次確認後之每個結算日，貸款及應收款項以運用實際利率法計算之攤銷成本減任何已識別減值虧損列賬。當存在客觀證據顯示資產出現減值，減值虧損會在收益表確認，金額按資產之賬面值與按原訂實際利率折現後之預期未來現金流量之現值兩者之間之差額計量。在往後期間，如果資產可收回金額之增加客觀上與確認減值之後發生之事件有關連，則減值虧損會撥回，惟該撥回不應導致該資產在減值撥回日期之賬面值超過若無確認減值之攤銷成本。

金融負債及權益

集團實體發行之金融負債及權益工具，乃根據所訂立合約安排之實質內容以及金融負債與權益工具之釋義分類。

權益工具乃證明於扣減其所有負債後集團資產剩餘權益之任何合約。Modern Vision集團之金融負債一般分類為透過損益以公平值列賬之金融負債以及其他金融負債。所採納有關金融負債及權益工具之會計政策載於下文。

其他金融負債

其他金融負債(包括應計費用及其他應付款項、應付一名董事之款項以及銀行借貸)隨後採用實際利率法按攤銷成本計算。

終止確認

當自金融資產收取現金流量之權利屆滿，或金融資產被轉讓而Modern Vision集團已將金融資產所有權之絕大部份風險及回報轉讓時，則會終止確認有關金融資產。於終止確認金融資產時，有關資產之賬面值與已收取之代價及已直接於權益確認之累計損益總和間之差額在綜合收益表確認。

就金融負債而言，會於有關合約所訂明之責任獲解除、註銷或屆滿時從綜合資產負債表剔除。已終止確認之金融負債之賬面值與已付或應付代價之差額於綜合收益表確認。

(g) 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目包括手頭現金、銀行通知存款、原到期日為三個月或以內之其他短期高流動性投資。

(h) 收益確認

金融資產之利息收入乃根據尚未償還本金額及適用實際利率按時間比例入賬，而該利率乃於金融資產之預期可使用年內將估計未來現金收入準確折現至該資產賬面淨值之利率。

(i) 稅項

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項之總和。

現時應付稅項乃按有關期間之應課稅溢利計算。應課稅溢利不包括於其他年度應課稅或可扣稅之收入或開支項目，亦不包括從來毋須課稅及不可扣稅之項目，因此與綜合收益表所報溢利不同。Modern Vision集團之即期稅項負債乃按結算日規定或實質上規定之稅率計算。

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差額確認，並按資產負債表負債法入賬。遞延稅項負債通常為所有應課稅之暫時差額確認，而遞延稅項資產就在未來很可能會獲得應課稅溢利以動用可扣減暫時差額確認。若於一項交易中，因商譽或因業務合併以外原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亦不影響會計溢利，則該等資產及負債不予確認。

遞延稅項負債乃就於附屬公司及聯營公司之投資以及於合營企業之權益而產生之應課稅暫時差額而確認，惟倘Modern Vision集團可控制暫時差額之撥回而暫時差額不會於可見將來撥回之情況除外。

遞延稅項資產之賬面值於每個結算日作檢討，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。

遞延稅項乃按預期於負債清償或資產變現之期間之適用稅率計算。遞延稅項於綜合收益表中扣除或計入綜合收益表，惟倘遞延稅項是關於直接在權益中扣除或計入權益之項目，則遞延稅項亦會於權益中處理。

遞延稅項資產及負債如與同一課稅機關徵收之所得稅有關，而該實體計劃以淨額基準處理其即期稅項資產及負債時則予以對銷。

(j) 外幣

財務資料乃以港元呈列，港元為Modern Vision集團之功能及呈列貨幣。於編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外之貨幣(外幣)進行之交易，均按交易日之通行匯率以相關功能貨幣(即該實體經營所在主要經濟地區之貨幣)記賬。於每個結算日，以外幣為單位之貨幣項目均按結算日之通行匯率重新換算。以外幣計值並以公平值記賬的非貨幣項目按釐定公平值之日的通行匯率重新換算。按外幣歷史成本計量之非貨幣項目不予重新換算。

於結算貨幣項目及換算貨幣項目時產生之匯兌差額，乃於產生期間在綜合收益表確認。因重新換算以公平值列賬之非貨幣項目所產生之匯兌差額，將計入該期間之綜合收益表，惟有關直接於權益確認損益的非貨幣項目重新換算所產生的匯兌差額，亦直接於權益確認。

就呈列財務資料而言，Modern Vision集團海外業務之資產及負債乃按結算日之通行匯率換算為Modern Vision集團之呈列貨幣(即港元)，而收入及開支乃按有關期間之平均匯率換算，除非匯率於有關期間內出現大幅波動，其時則採用於交易日之通行匯率換算。所產生之匯兌差額(如有)乃確認作權益之獨立部分(匯兌儲備)。該等匯兌差額於出售海外業務之期間在綜合收益表確認。

(k) 借貸成本

收購、建設或生產合資格資產所直接應佔之借貸成本乃撥充資本，作為該等資產之部份成本。當相關資產可大致用於擬訂用途或出售時，則不再將借貸成本撥充資本。

所有其他借貸成本於產生之期間在綜合收益表確認。

(l) 撥備

當Modern Vision集團具有一項因過往事件導致之當前責任，且Modern Vision集團很有可能被要求履行該項責任時，即確認撥備。撥備乃依據董事於結算日對履行該項責任所需開支之最佳估計計量，若影響重大則將金額貼現為現值。

(m) 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，其存在與否僅取決於不屬Modern Vision集團全然控制之一件或以上未確定未來事件是否發生。或然負債亦可以是因過往未確認事件而產生之現有責任，有關過往事件未確認之原因為不大可能導致經濟資源流失，又或者責任金額未能可靠地計量。或然負債雖不予確認，惟於財務資料附註中披露。倘資源流失之機會有變，以致有可能流失資源時，則確認為撥備。

或然資產乃指因過往事件而可能獲得之資產，其存在與否僅取決於不屬Modern Vision集團全然控制之一件或以上未確定未來事件是否發生。或然資產雖不予確認，惟當一項經濟收益流入成為可能時於財務資料附註中披露。當流入幾可確定時，則確認資產。

(n) 關連人士

在下列情況，有關方將被視為Modern Vision集團之關連人士：

- (i) 有關方直接或透過一名或多名中介人間接：(a)控制Modern Vision集團，或受Modern Vision集團的控制或與Modern Vision集團受共同控制；(b)擁有Modern Vision集團的權益，從而可對Modern Vision集團發揮重大影響力；或(c)與他人共同擁有Modern Vision集團的控制權；
- (ii) 有關方為聯繫人士；
- (iii) 有關方為共同控制實體；
- (iv) 有關方為Modern Vision集團或其母公司的主要管理人員；
- (v) 有關方為(i)或(iv)項所述人士之直系親屬；
- (vi) 有關方乃(iv)或(v)項所述人士直接或間接控制、與他人共同控制或發揮重大影響力，或擁有重大投票權；或
- (vii) 有關方為就Modern Vision集團（或屬Modern Vision集團關連人士的實體）的僱員福利設立的終止僱用後福利計劃。

(o) 分部報告

營運分部之報告方式，與主要營運決策者獲提供的內部管理報告方式一致。分部資產主要包括固定資產、金融資產及其他資產。分部負債包括金融負債及其他負債。Modern Vision集團根據計及稅項開支及少數股東權益後的經營溢利或虧損評估表現。由於Modern Vision集團在有關期間並無營業額，因此並無分部之間的營業額入賬。

5. 關鍵會計判斷及估計不確定之主要來源

於應用附註4所載Modern Vision集團之會計政策時，管理層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。

應用會計政策之關鍵判斷

除該等涉及估計者外，以下關鍵判斷為管理層於應用Modern Vision集團之會計政策時所作出，並對財務資料內已確認金額構成最重大影響。

發展中物業之減值

誠如財務資料附註15所述，就減值評估而言，發展中物業之賬面值乃於結算日由獨立專業估值師按市值基準重新評估。該估值乃基於若干假設作出，可受不明朗因素影響，並可能會與實際結果有重大差異。於作出判斷時，Modern Vision集團考慮同類物業在交投活躍市場之現行價格，並採用主要以各結算日之市況為基礎之假設。

商譽減值

Modern Vision集團根據附註4(b)所載之會計政策就商譽是否出現減值進行年度測試。現金產生單位之可收回金額按使用價值之計算而釐定。該等計算須採用管理層就日後業務營運及除稅前折現率所作之估計及假設，以及其他計算使用價值時所作之假設。

6. 金融工具**(a) 金融工具之類別：**

	於十二月三十一日 二零零七年 千港元	於三月三十一日 二零零八年 千港元	於三月三十一日 二零零九年 千港元
金融資產			
貸款及應收款項	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>
金融負債			
攤銷成本	<u>999,225</u>	<u>1,001,234</u>	<u>1,001,268</u>

(b) 金融工具之公平值

金融資產及金融負債之公平值按以下方式釐定：

- 具備標準條款及條件並於交投活躍市場買賣之金融資產及金融負債(包括衍生工具)之公平值，乃分別參考市場買入及賣出價計算；及
- 其他金融資產及金融負債(包括衍生工具)之公平值乃根據公認定價模式，按貼現現金流量分析，以可觀察現時市場之價格或費率代入模式計算。

Modern Vision之董事認為，於財務資料記錄之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

(c) 金融風險管理目標及政策

Modern Vision集團之主要金融工具包括其他應收款項、應計費用及其他應付款項、應付一名董事之款項以及銀行借貸。該等金融工具之詳情載於相關附註。與該等金融工具相關之風險，以及減輕該等風險之政策載列如下。管理層對該等風險進行管理及監察，確保以及時有效之方式實行適當措施。

Modern Vision集團有關金融工具之風險或其管控及計量風險之方式並無變動。

市場風險

(i) 外幣風險

Modern Vision集團之主要業務位於澳門，其主要以澳門幣結算交易。除若干現金及銀行結餘外，Modern Vision集團之應收款項及應付款項主要以澳門幣計值。管理層相信，由於澳門幣兌港元之匯率並無大幅波動，因此Modern Vision集團並無重大外匯風險。然而，將澳門幣兌換成外幣須遵守澳門政府頒佈之外匯管理規則及條例。

(ii) 現金流及公平值利率風險

Modern Vision集團之現金流利率風險來自銀行借貸。Modern Vision集團之公平值利率風險主要來自固定利率之短期銀行存款。Modern Vision集團目前並無利率對沖政策。然而，管理層監察利率風險，並將於需要時考慮對沖重大利率風險。

信貸風險

Modern Vision集團就倘若交易對手未能履行其於二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及二零零九年三月三十一日有關各類已確認金融資產之責任所面對的最大信貸風險，為綜合資產負債表所列該等金融資產之賬面值。

Modern Vision集團與符合Modern Vision集團庫務政策所訂信貸評級良好的對手方進行交易，以盡量降低信貸風險。揀選對手方的兩項重要原則，是由具信譽的信貸評級機構發出可接受的信貸評級，以及對沒有評級的對手方進行財務評審。Modern Vision集團會在整個交易期內密切監察對手方的信貸質素。此外，Modern Vision集團會定期為與其交易的財務對手方進行評審，以減低就各對手方之相關規模及信貸實力而言過度集中的信貸風險。

為了對不利的市場變動預先作準備，Modern Vision集團亦檢測每間金融機構對手方之潛在風險。此外，Modern Vision集團審視各筆貿易債務於結算日之可收回金額，確保已就無法收回金額計提足夠減值虧損。就此而言，Modern Vision之董事認為Modern Vision集團之信貸風險已大為減低。

若按地理位置劃分，Modern Vision集團的信貸風險主要集中在澳門。

流動資金風險

Modern Vision集團通過監管預測及實際現金流量以及配合金融資產及負債之到期時間表，藉此管理流動資金風險。

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相關的流動資金需求之報告，已定期向管理層提交以供審閱。管理層將於需要時籌集銀行借貸或對其進行再融資。

下表顯示Modern Vision集團將結算之金融負債，此乃按照根據由結算日至合約到期日之剩餘期間得出的相關到期組別而進行分析。表內披露之金額根據合約無貼現付款計算如下：

於二零零九年三月三十一日						
	加權平均 實際利率	一年內 千港元	二至五年 千港元	五年以上 千港元	無貼現現金 流量總額 千港元	總賬面值 千港元
非衍生金融負債						
應付一名董事之款項	-	750,810	-	-	750,810	750,810
應計費用及其他 應付款項	-	250,458	-	-	250,458	250,458
總計		<u>1,001,268</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,001,268</u>	<u>1,001,268</u>
於二零零八年十二月三十一日						
	加權平均 實際利率	一年內 千港元	二至五年 千港元	五年以上 千港元	無貼現現金 流量總額 千港元	總賬面值 千港元
非衍生金融負債						
應付一名董事之款項	-	750,810	-	-	750,810	750,810
應計費用及其他 應付款項	-	250,424	-	-	250,424	250,424
總計		<u>1,001,234</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,001,234</u>	<u>1,001,234</u>
於二零零七年十二月三十一日						
	加權平均 實際利率	一年內 千港元	二至五年 千港元	五年以上 千港元	無貼現現金 流量總額 千港元	總賬面值 千港元
非衍生金融負債						
銀行借貸—即期	6.496%	45,700	-	-	45,700	45,700
應付一名董事之款項	-	428,320	-	-	428,320	428,320
應計費用及其他 應付款項	-	525,205	-	-	525,205	525,205
總計		<u>999,225</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>999,225</u>	<u>999,225</u>

7. 資本風險管理

Modern Vision集團管理其資本，以確保Modern Vision集團之實體將可持續經營，並透過優化債務及權益結餘為利益相關者帶來最大回報。於有關期間，Modern Vision集團之整體策略維持不變。

Modern Vision集團之資本結構由債務（包括銀行借貸），以及Modern Vision集團之權益持有人應佔權益（包括股本、儲備及累計虧損）所組成。

Modern Vision之董事按年度基準審閱資本結構。作為此審閱之一部份，Modern Vision之董事考慮資金成本及發行股份以外之其他資金來源，包括關連人士所提供之借貸。Modern Vision集團將根據Modern Vision之董事之推薦建議，透過籌集或償還借貸而平衡其整體資本結構。

Modern Vision集團旨在維持資本負債比率不超過50%。於二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及二零零九年三月三十一日之資本負債比率如下：

	於十二月三十一日		於三月三十一日
	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元
銀行借貸			
— 一年內到期(i)	45,700	—	—
淨債務	<u>45,700</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
總權益(ii)	<u>(435,036)</u>	<u>(521,232)</u>	<u>(521,266)</u>
淨債務對權益比率	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

(i) 銀行借貸詳載於附註22；

(ii) 總權益包括結算日之所有股本、儲備及少數股東權益。

8. 分部資料

由於Modern Vision集團於有關期間並無產生任何營業額，因此並無對Modern Vision集團於有關期間之表現進行業務或地區分析。

9. 其他收益

	二零零七年 五月二十五日 (註冊成立日期) 至二零零七年 十二月三十一日 期間 千港元	截至 二零零八年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至三月三十一日止三個月 二零零八年 千港元 (未經審核)	
			二零零八年 千港元	二零零九年 千港元
銀行利息收入	<u>120</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

10. 除稅前虧損

有關期間之除稅前虧損已扣除下列各項：

	二零零七年 五月二十五日 (註冊成立日期) 至二零零七年 十二月三十一日 期間 千港元	截至 二零零八年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至三月三十一日止三個月 二零零八年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元
核數師酬金	-	-	-	-
員工成本(包括董事酬金)：				
— 薪金及其他津貼	-	-	-	-
— 退休福利計劃供款	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

11. 董事酬金

於有關期間並無向Modern Vision之董事支付酬金。

二零零七年五月二十五日(註冊成立日期)至二零零七年十二月三十一日期間、截至二零零八年十二月三十一日止年度、截至二零零八年三月三十一日止三個月(未經審核)，以及截至二零零九年三月三十一日止三個月：

	袍金 千港元	薪金及花紅 千港元	強制性 公積金 千港元	以股份 支付之開支 千港元	總計 千港元
陳明英女士(附註i)	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

附註：

- (i) 陳明英女士於二零零七年六月十五日獲委任為董事。

Modern Vision集團於有關期間並無向Modern Vision之董事支付任何酬金，作為加入Modern Vision集團或加盟後之獎勵或離職補償。概無Modern Vision之董事於有關期間放棄任何酬金。

12. 稅項

由於Modern Vision及其附屬公司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與承前估計稅項虧損抵銷，因此並無就有關期間之香港利得稅作出撥備。

香港利得稅乃以二零零九年之估計應課稅溢利按16.5%(二零零七年：17.5%；二零零八年：16.5%)計算。

其他司法權區之稅項按有關司法權區之通行稅率計算。

有關期間之稅項可與綜合收益表之除稅前虧損對賬如下：

	二零零七年 五月二十五日 (註冊成立日期) 至二零零七年 十二月三十一日 期間 千港元	截至 二零零八年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至三月三十一日止三個月 二零零八年 千港元 (未經審核)	
			二零零八年	二零零九年
			千港元	千港元
除稅前虧損	<u>(435,037)</u>	<u>(86,196)</u>	-	<u>(34)</u>
按本地所得稅稅率計算之稅項 (二零零七年：17.5%； 二零零八年：16.5%； 二零零九年：16.5%)	(76,131)	(14,222)	-	(6)
不可扣稅開支之稅務影響	76,152	14,222	-	6
毋須課稅收入之稅務影響	<u>(21)</u>	-	-	-
期間／年度之稅項支出	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

於結算日並無重大未撥備之遞延稅項資產及負債。

13. 股息

Modern Vision之董事不建議派付有關期間之股息，亦不建議轉撥任何金額至儲備。

14. 每股盈利

由於就本報告而言包括每股盈利資料並無意義，因此並無呈列有關資料。

15. 發展中物業

	於十二月三十一日		於三月三十一日
	二零零七年	二零零八年	二零零九年
	千港元	千港元	千港元
成本	564,187	566,079	566,113
減：已確認減值虧損	-	(86,079)	(86,113)
	<u>564,187</u>	<u>480,000</u>	<u>480,000</u>

於結算日，Modern Vision之董事參考現行市況及戴德梁行有限公司提供之發展中物業的估計售價而審閱發展中物業之賬面值，於截至二零零八年十二月三十一日止年度及截至二零零九年三月三十一日止三個月已分別確認約86,079,000港元及34,000港元之減值虧損。

於截至二零零七年十二月三十一日止年度，發展中物業於收購日期之公平值是根據於二零零一年八月十四日簽立並於二零零一年八月二十二日第34號《澳門特別行政區公報》刊登之土地批給合約（「批地」）之建築樓面面積而得出，因此澳門政府否決二零零六年九月二十一日之批地修訂合約初稿對有關期間之披露及／或計量並無任何影響。

16. 商譽

	於十二月三十一日		於三月三十一日
	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元
成本			
於一月一日	–	435,157	435,157
因收購附屬公司而產生	435,157	–	–
	<u>435,157</u>	<u>435,157</u>	<u>435,157</u>
於十二月／三月三十一日	<u>435,157</u>	<u>435,157</u>	<u>435,157</u>
減值			
於一月一日	–	(435,157)	(435,157)
已確認減值虧損	(435,157)	–	–
	<u>(435,157)</u>	<u>(435,157)</u>	<u>(435,157)</u>
於十二月／三月三十一日	<u>(435,157)</u>	<u>(435,157)</u>	<u>(435,157)</u>
賬面值			
於十二月／三月三十一日	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>

因收購Summer Sound集團而產生之商譽，已分配予物業投資及發展（其為一個現金產生單位（「現金產生單位」））此業務分部。

於有關期間，Modern Vision集團已評估商譽之可收回金額，並釐定商譽出現約435,157,000港元之減值。該業務分部之可收回金額乃參考使用價值而釐定。

商譽減值

現金產生單位之可收回金額乃參考使用價值模式而評估，該模式乃基於Modern Vision之董事所批准的五年現金流量預測而得出。於評估能否收回商譽時，在使用價值模式中乃應用每年約6%之折現率。

編製現金流量預測涉及多項假設及估計，主要假設包括Modern Vision集團管理層根據經驗及對市場發展之預期而釐定之毛利率及折現率。毛利率為預算毛利率。所使用的折現率為除稅之前，並反映業界之特定風險。

17. 於一間附屬公司之權益

	於十二月三十一日		於三月三十一日
	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元
非上市股份，按成本	1	1	1
應付一間附屬公司之款項	(1)	(1)	(1)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

應付一間附屬公司之款項為無抵押、免息及須於要求時償還。Modern Vision之董事認為，應付一間附屬公司之款項在二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及二零零九年三月三十一日之公平值與其賬面值相若。

於一間附屬公司之投資之賬面值已按其可收回金額列賬，有關可收回金額乃參考預期將從該附屬公司所產生之估計未來現金流量而釐定。

Modern Vision集團之附屬公司於有關期間之詳情載列如下：

附屬公司名稱	註冊成立 地點及日期	已發行股本/ 註冊資本	Modern Vision 持有之 應佔股本權益		主要業務
			直接	間接	
Over Profit	英屬處女群島 二零零七年 四月二十日	100美元	50%	-	投資控股
Summer Sound	英屬處女群島 二零零六年 一月三十日	100美元	-	50%	投資控股
Crown Gem	英屬處女群島 二零零六年 一月三日	1港元	-	50%	投資控股
Stronghold	澳門 二零零六年 三月十日	25,000澳門幣	-	50%	投資控股
Hercules	澳門 二零零六年 三月十日	25,000澳門幣	-	50%	投資控股
Legstrong	澳門 一九八九年 六月二十日	100,000澳門幣	-	50%	物業投資及發展

18. 其他應收款項

Modern Vision之董事認為，其他應收款項於結算日之公平值與其賬面值相若。

19. 股本

	於十二月三十一日 二零零七年 千港元	於十二月三十一日 二零零八年 千港元	於三月三十一日 二零零九年 千港元
法定：			
50,000股每股面值1美元之普通股	<u>390</u>	<u>390</u>	<u>390</u>
已發行及繳足：			
1股面值1美元之普通股	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>

20. 應計費用及其他應付款項

	於十二月三十一日 二零零七年 千港元	於十二月三十一日 二零零八年 千港元	於三月三十一日 二零零九年 千港元
應計費用	3,582	68	102
其他應付款項	<u>521,623</u>	<u>250,356</u>	<u>250,356</u>
	<u>525,205</u>	<u>250,424</u>	<u>250,458</u>

Modern Vision之董事認為，應計費用及其他應付款項於結算日之公平值與其賬面值相若。

21. 應付一名董事之款項

應付一名董事之款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

Modern Vision之董事認為，應付一名董事之款項於結算日之公平值與其賬面值相若。

22. 銀行借貸

	於十二月三十一日 二零零七年 千港元	於十二月三十一日 二零零八年 千港元	於三月三十一日 二零零九年 千港元
應付有抵押銀行貸款：			
— 於一年內	<u>45,700</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

銀行貸款為浮息借貸，於有關期間按香港銀行同業拆息加2厘之年利率計息。

有抵押銀行貸款以Modern Vision集團於二零零七年十二月三十一日之賬面值約為564,187,000港元之澳門發展中物業作抵押。有抵押銀行貸款已於二零零八年四月二十五日悉數償還。

Modern Vision之董事認為，銀行借貸的公平值與其賬面值相若。

以港元以外貨幣列值之Modern Vision集團之借貸載列如下：

	於十二月三十一日 二零零七年 千港元	於三月三十一日 二零零八年 千港元	於三月三十一日 二零零九年 千港元
澳門幣			
(二零零七年：47,071,000澳門幣； 二零零八年：無； 二零零九年：無)	45,700	-	-

23. 收購Summer Sound及其附屬公司

於二零零七年七月十九日，Modern Vision透過Over Profit (其為Modern Vision之附屬公司) 收購Summer Sound之全部股本權益，總代價約為883,256,000港元。

Over Profit所收購之Summer Sound及其附屬公司(「Summer Sound集團」)於收購日期之資產淨值如下：

	收購前之 賬面值 千港元	公平值調整 千港元	公平值 千港元
所收購之資產淨值：			
發展中物業(附註i)	371,877	188,123	560,000
其他應收款項	37	-	37
現金及銀行結餘	32,087	-	32,087
應計費用及其他應付款項	(17,477)	-	(17,477)
應付一名董事之款項	(51,548)	-	(51,548)
銀行借貸	(75,000)	-	(75,000)
	<u>259,976</u>	<u>188,123</u>	448,099
商譽			<u>435,157</u>
總代價			<u>883,256</u>
支付方式：			
已付現金代價			<u>883,256</u>
收購產生之現金流出淨額：			
所收購之現金及銀行結餘			32,087
已付現金代價			<u>(883,256)</u>
			<u>(851,169)</u>

附註：

- (i) 發展中物業之公平值乃根據與Modern Vision集團並無關連之獨立合資格專業估值師行戴德梁行有限公司於收購日期所進行之估值而釐定。發展中物業乃根據批地出租予Legstrong。

- (ii) 自收購以來，Summer Sound集團於二零零七年七月十九日(收購日期)至二零零七年十二月三十一日期間對Modern Vision集團之綜合溢利貢獻約120,000港元，而於截至二零零八年十二月三十一日止年度及截至二零零九年三月三十一日止三個月則對Modern Vision集團之綜合虧損分別貢獻約86,196,000港元及34,000港元。然而，Summer Sound集團自被收購以來並無對Modern Vision集團貢獻任何營業額。
- (iii) 倘若收購事項於二零零七年五月二十五日(Modern Vision之註冊成立日期)已經完成，Summer Sound集團並無營業額貢獻，惟於二零零七年五月二十五日(Modern Vision之註冊成立日期)至二零零七年十二月三十一日期間對Modern Vision集團貢獻溢利約302,000港元。

24. 資本承擔及或然負債

(a) 資本承擔：

於結算日，Modern Vision集團有關發展中物業之資本承擔如下：

	於十二月三十一日		於三月三十一日
	二零零七年	二零零八年	二零零九年
	千港元	千港元	千港元
已訂約但未於財務資料撥備	<u>1,500</u>	<u>7,023</u>	<u>7,023</u>

(b) 或然負債：

於二零零九年三月三十一日，Modern Vision集團並無任何重大或然負債。

25. 重大關連人士交易

除財務資料其他部分所披露者外，於有關期間內概無進行其他重大關連人士交易。

於有關期間內，向Modern Vision集團之董事及其他主要管理人員支付任何形式之酬金載於附註11。

26. 結算日後事項

於二零零九年三月三十一日後並無發生任何重大結算日後事項。

III. 結算日後財務報表

並無就Modern Vision集團、Modern Vision或Modern Vision集團旗下任何公司於二零零九年三月三十一日後之任何期間編製經審核財務報表。Modern Vision並無就二零零九年三月三十一日後之任何期間宣派、作出或派付股息。

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
列位董事 台照

國衛會計師事務所
英國特許會計師
香港執業會計師
謹啟

二零零九年八月十七日

以下為獨立申報會計師國衛會計師事務所(英國特許會計師，香港執業會計師)發出之報告全文，乃編製以供載入本通函。



國衛會計師事務所
Hodgson Impey Cheng

Chartered Accountants
Certified Public Accountants

香港
中環
畢打街11號
置地廣場
告羅士打大廈31樓

敬啟者：

以下為吾等就下文第I、II及III節所載Reform Base Holdings Limited (「Reform Base」)之財務資料(「財務資料」)作出之報告，以供載入中國星集團有限公司(「貴公司」)於二零零九年八月十七日就 貴公司之全資附屬公司Bestjump Holdings Limited建議收購Reform Base之全部已發行股本而刊發之通函(「通函」)。財務資料包括於二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及二零零九年三月三十一日之Reform Base資產負債表，以及二零零七年六月五日(註冊成立日期)至二零零七年十二月三十一日期間、截至二零零八年十二月三十一日止年度及截至二零零九年三月三十一日止三個月(「有關期間」)之收益表、權益變動表及現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋附註。

Reform Base為於二零零七年六月五日在英屬處女群島註冊成立之有限公司，其主要業務為投資控股。其聯營公司之詳情載於財務資料附註13。

Reform Base已採納十二月三十一日作為其財政年度結算日。由於並無有關法定規定，因此並無編製Reform Base自其註冊成立日期起至本報告日期止之經審核財務報表。

編製基準

財務資料乃由Reform Base之董事根據Reform Base之未經審核管理賬目編製。Reform Base以往並無編製有關期間之經審核財務報表。Reform Base之未經審核管理賬目已於適當情況作出調整，以符合香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」），以及香港公司條例及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）之披露規定。

董事及申報會計師各自之責任

Reform Base之董事須負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製及真實及公平地列報財務資料。此責任包括設計、實施及維護與編製及真實及公平地列報財務資料相關之內部控制，以使其不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述；選擇和應用適當之會計政策；以及按情況作出合理之會計估計。

吾等之責任為根據吾等之審核對財務資料構思獨立意見。

意見之基準

就本報告而言，吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則就有關期間之財務資料進行適當的審核程序，並已根據香港會計師公會頒佈之核數指引第3.340號「售股章程及申報會計師」進行吾等認為必要之有關額外程序。該等準則要求吾等遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取有關財務資料所載金額及披露資料之審核憑證。所選定之程序取決於申報會計師之判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致財務資料存有重大錯誤陳述之風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體編製及真實及公平地列報財務資料相關之內部控制，以設計適當之審核程序，但並非為對實體之內部控制之效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用之會計政策是否合適及所作出之會計估計是否合理，以及評價財務資料之整體列報方式。

吾等相信，吾等所獲得之審核憑證可充足和適當地為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為，就本報告而言，財務資料已真實及公平地反映Reform Base於二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及二零零九年三月三十一日之財政狀況，以及Reform Base有關期間之業績及現金流量。

比較財務資料

董事及申報會計師各自之責任

Reform Base之董事須負責編製Reform Base截至二零零八年三月三十一日止三個月之未經審核財務資料，包括收益表、權益變動表及現金流量表連同其附註（「未經審核比較財務資料」）。

就本報告而言，吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」審閱未經審核比較財務資料，而Reform Base之董事對未經審核比較財務資料負責。審閱主要包括對Reform Base之管理層作出查詢，並就未經審核比較財務資料應用分析程序，並據此評定除另有披露外，會計政策及呈列方式是否已貫徹應用。審閱不包括控制測試及核證資產、負債及交易等審核程序。審閱的範圍遠少於審核，因此所能提供的保證程度亦低於審核。因此，吾等並不就未經審核比較財務資料發表審核意見。

結論

根據吾等的審閱（不構成審核），就本報告而言，吾等並無獲悉任何資料足致吾等相信未經審核比較財務資料在各重大方面並非根據香港財務報告準則編製。

I. 財務資料

收益表

		二零零七年 六月五日 (註冊成立日期)	截至 二零零八年 十二月三十一日	截至三月三十一日止三個月 二零零八年	二零零九年
	附註	至二零零七年 十二月三十一日 期間 千港元	二零零八年 十二月三十一日 止年度 千港元	千港元 (未經審核)	千港元
應佔聯營公司之業績		-	-	-	-
於聯營公司之投資的減值虧損		(1)	-	-	-
除稅前虧損	8	(1)	-	-	-
稅項	10	-	-	-	-
期間／年度之虧損		(1)	-	-	-

資產負債表

		於十二月三十一日		於三月三十一日
	附註	二零零七年	二零零八年	二零零九年
		千港元	千港元	千港元
資產				
非流動資產				
於聯營公司之權益	13	—	—	—
流動資產				
應收一名股東之款項	14	1	1	1
總資產		<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>
股本及儲備				
股本	15	1	1	1
儲備		(1)	(1)	(1)
總權益		<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
負債				
流動負債				
應付一間聯營公司之款項	16	1	1	1
負債總額		<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>
權益及負債總額		<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>
流動資產淨值		<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
總資產減流動負債		<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

權益變動表

	股本 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零零七年六月五日 (註冊成立日期)	-	-	-
於註冊成立時發行股份	1	-	1
期間虧損	-	(1)	(1)
	<u>1</u>	<u>(1)</u>	<u>-</u>
於二零零七年十二月三十一日及 二零零八年一月一日	1	(1)	-
年度溢利	-	-	-
	<u>1</u>	<u>(1)</u>	<u>-</u>
於二零零八年十二月三十一日及 二零零九年一月一日	1	(1)	-
期間溢利	-	-	-
	<u>1</u>	<u>(1)</u>	<u>-</u>
於二零零九年三月三十一日	<u>1</u>	<u>(1)</u>	<u>-</u>
截至二零零八年三月三十一日止三個月(未經審核)			
	股本 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零零八年一月一日	1	(1)	-
期間溢利	-	-	-
	<u>1</u>	<u>(1)</u>	<u>-</u>
於二零零八年三月三十一日	<u>1</u>	<u>(1)</u>	<u>-</u>

現金流量表

	二零零七年 六月五日 (註冊成立日期) 至二零零七年 十二月三十一日 期間 千港元		截至 二零零八年 十二月三十一日 止年度 千港元		截至三月三十一日止三個月 二零零八年 千港元 (未經審核)		二零零九年 千港元	
經營業務								
除稅前虧損	(1)		-		-		-	
就以下各項所作調整：								
於一間聯營公司之權益的 已確認減值虧損	1		-		-		-	
營運資金變動前之經營現金流量	-		-		-		-	
應收一名股東之款項增加	(1)		-		-		-	
經營業務所用之現金淨額	(1)		-		-		-	
融資活動								
於註冊成立時發行股份	1		-		-		-	
融資活動產生之現金淨額	1		-		-		-	
現金及現金等值項目增加淨額	-		-		-		-	
期初／年初之現金及現金等值項目	-		-		-		-	
期終／年終之現金及現金等值項目	-		-		-		-	

II. 財務資料附註

1. 一般資料

Reform Base為於英屬處女群島註冊成立之有限公司。Reform Base之註冊辦事處位於Portcullis TrustNet Chambers, P.O. Box 3444, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。

Reform Base之主要業務為投資控股，其聯營公司之主要業務載於附註13。

財務資料以千港元列值，港元亦為Reform Base之功能貨幣。

2. 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

Reform Base並無提早採納下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則、修訂或詮釋（「新香港財務報告準則」）：

香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則之改進 ¹
香港財務報告準則（修訂本）	二零零九年香港財務報告準則之改進 ²
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報表 ⁴
香港會計準則第39號（修訂本）	合資格對沖項目 ³
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併 ⁴
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第16號	海外業務淨投資之對沖 ⁴
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 ³
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第18號	來自客戶之資產轉讓 ⁵

¹ 就香港財務報告準則第5號之修訂而言，於二零零九年七月一日或其後開始之年度期間生效

² 於二零零九年七月一日及二零一零年一月一日（視情況而定）或其後開始之年度期間生效

³ 於二零零九年七月一日或其後開始之年度期間生效

⁴ 於二零零八年十月一日或其後開始之年度期間生效

⁵ 對二零零九年七月一日或其後之轉讓生效

採用香港財務報告準則第3號（經修訂）可能影響收購日期為二零零九年七月一日或其後開始之首個年度報告開始日期或其後之業務合併之會計處理。香港會計準則第27號（經修訂）將影響母公司於附屬公司擁有權益變動而並無失去控制權之會計處理，有關變動將按權益交易之方式入賬。

Reform Base正評估新香港財務報告準則之潛在影響，惟尚未能肯定新香港財務報告準則會否對其經營業績及財務狀況之編製及呈列方式產生重大影響。

3. 主要會計政策概要

編製財務資料時應用之主要會計政策載列如下。除另有指明外，該等政策於有關期間獲貫徹應用。

(a) 編製基準

財務資料乃根據所有適用香港財務報告準則（此統稱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（「詮釋」）及香港公認之會計原則而編製。此外，財務資料包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例規定之適用披露。

財務資料乃根據歷史成本慣例編製。

編製符合香港財務報告準則之財務資料須使用若干關鍵會計估計，管理層亦有必要在應用Reform Base之會計政策過程中作出判斷。

由於Reform Base之董事以港元（「港元」）監控及監察Reform Base之表現及財務狀況，因此Reform Base之賬冊及紀錄以港元設置。

(b) 減值虧損

於各結算日，Reform Base審閱其有形及無形資產之賬面值，以確定該等資產有否減值之跡象。倘資產之可收回金額估計低於其賬面值，則將資產之賬面值削減至其可收回金額。減值虧損隨即入賬列作支出。

倘減值虧損其後被撥回，資產之賬面值會增至其經修訂之估計可收回金額，而增加後之賬面值不得超過若以往年度並無為該資產確認減值虧損而釐定之賬面值。減值虧損撥回隨即確認為收入。

(c) 金融工具

當Reform Base成為工具合約條款之訂約方時，會在資產負債表確認金融資產及金融負債。金融資產及金融負債乃初步按公平值計量。直接歸屬於購置或發行金融資產及金融負債（透過損益以公平值列賬之金融資產及金融負債除外）之交易成本，於初次確認時計入或扣自金融資產或金融負債（如適用）之公平值。直接歸屬於購置透過損益以公平值列賬之金融資產或金融負債之交易成本即時於收益表確認。

金融資產

Reform Base之金融資產主要是貸款及應收款項。所有以常規方式購買或出售之金融資產，均按交易日基準確認及終止確認。以常規方式購買或出售，乃指按相關市場之規則或慣例設定之時間內交付資產的資產買賣。

貸款及應收款項

貸款及應收款項(包括應付一名股東之款項)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。於初次確認後之每個結算日,貸款及應收款項以運用實際利率法計算之攤銷成本減任何已識別減值虧損列賬。當存在客觀證據顯示資產出現減值,減值虧損會在收益表確認,金額按資產之賬面值與按原訂實際利率折現後之預期未來現金流量之現值兩者之間之差額計量。在往後期間,如果資產可收回金額之增加客觀上與確認減值之後發生之事件有關連,則減值虧損會撥回,惟該撥回不應導致該資產在減值撥回日期之賬面值超過若無確認減值之攤銷成本。

金融負債及權益

Reform Base發行之金融負債及權益工具,乃根據所訂立合約安排之實質內容以及金融負債與權益工具之釋義分類。

權益工具乃證明於扣減其所有負債後集團資產剩餘權益之任何合約。Reform Base之金融負債一般分類為透過損益以公平值列賬之金融負債以及其他金融負債。所採納有關金融負債及權益工具之會計政策載於下文。

其他金融負債

其他金融負債(包括應付一間聯營公司之款項)隨後採用實際利率法按攤銷成本計算。

終止確認

當自金融資產收取現金流量之權利屆滿,或金融資產被轉讓而Reform Base已將金融資產所有權之絕大部份風險及回報轉讓時,則會終止確認有關金融資產。於終止確認金融資產時,有關資產之賬面值與已收取之代價及已直接於權益確認之累計損益總和間之差額在收益表確認。

就金融負債而言,會於有關合約所訂明之責任獲解除、註銷或屆滿時從資產負債表剔除。已終止確認之金融負債之賬面值與已付或應付代價之差額於收益表確認。

(d) 於一間聯營公司之權益

聯營公司指投資者對其發揮重大影響力之實體,且其並非為附屬公司或於合營企業之權益。

聯營公司之業績、資產及負債乃按權益會計法綜合計入財務報表。根據權益法,於聯營公司之權益乃按成本另就Reform Base分佔聯營公司之資產淨值於收購後之變動作出調整,減任何已識別減值虧損後於資產負債表列賬。當Reform Base分佔一間聯營公司之虧損等同或超過其於該聯營公司之權益(包括任何在實質上乃構成Reform Base於該聯營公司投資淨額之長期權益),Reform Base不再確認其分佔之進一步虧損。額外分佔虧損會提撥準備及確認為負債,惟僅以Reform Base已產生之法定或推定責任或代表該等聯營公司支付之款項為限。

收購成本高出Reform Base應佔聯營公司於收購日期之已確認可識別資產、負債及或然負債公平淨值之差額確認為商譽。有關商譽列入該投資之賬面值,並作為投資的一部份而評估減值。

(e) 收益確認

於有關期間內並無錄得營業額。

(f) 稅項

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項之總和。

現時應付稅項乃按有關期間之應課稅溢利計算。應課稅溢利不包括於其他年度應課稅或可扣稅之收入或開支項目，亦不包括從來毋須課稅及不可扣稅之項目，因此與收益表所報溢利不同。Reform Base之即期稅項負債乃按結算日規定或實質上規定之稅率計算。

遞延稅項就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差額確認，並按資產負債表負債法入賬。遞延稅項負債通常為所有應課稅之暫時差額確認，而遞延稅項資產就在未來很可能會獲得應課稅溢利以動用可扣減暫時差額確認。若於一項交易中，因商譽或因業務合併以外原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亦不影響會計溢利，則該等資產及負債不予確認。

遞延稅項負債乃就於附屬公司及聯營公司之投資以及於合營企業之權益而產生之應課稅暫時差額而確認，惟倘Reform Base可控制暫時差額之撥回而暫時差額不會於可見將來撥回之情況除外。

遞延稅項資產之賬面值於每個結算日作檢討，並於沒可能有足夠應課稅溢利恢復全部或部份資產價值時作調減。

遞延稅項乃按預期於負債清償或資產變現之期間之適用稅率計算。遞延稅項於收益表中扣除或計入收益表，惟倘遞延稅項是關於直接在權益中扣除或計入權益之項目，則遞延稅項亦會於權益中處理。

遞延稅項資產及負債如與同一課稅機關徵收之所得稅有關，而該實體計劃以淨額基準處理其即期稅項資產及負債時則予以對銷。

(g) 外幣

財務資料乃以港元呈列，港元為Reform Base之功能及呈列貨幣。以該實體功能貨幣以外之貨幣(外幣)進行之交易，均按交易日之通行匯率以相關功能貨幣(即該實體經營所在主要經濟地區之貨幣)記賬。於每個結算日，以外幣為單位之貨幣項目均按結算日之通行匯率重新換算。以外幣計值並以公平值記賬的非貨幣項目按釐定公平值之日的通行匯率重新換算。按外幣歷史成本計量之非貨幣項目不予重新換算。

於結算貨幣項目及換算貨幣項目時產生之匯兌差額，乃於產生期間在收益表確認。因重新換算以公平值列賬之非貨幣項目所產生之匯兌差額，將計入該期間之收益表，惟有關直接於權益確認損益的非貨幣項目重新換算所產生的匯兌差額，亦直接於權益確認。

(h) 撥備

當Reform Base具有一項因過往事件導致之當前責任，且Reform Base很有可能被要求履行該項責任時，即確認撥備。撥備乃依據董事於結算日對履行該項責任所需開支之最佳估計計量，若影響重大則將金額貼現為現值。

(i) 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，其存在與否僅取決於不屬Reform Base全然控制之一件或以上未確定未來事件是否發生。或然負債亦可以是因過往未確認事件而產生之現有責任，有關過往事件未確認之原因為不大可能導致經濟資源流失，又或者責任金額未能可靠地計量。或然負債雖不予確認，惟於財務資料附註中披露。倘資源流失之機會有變，以致有可能流失資源時，則確認為撥備。

或然資產乃指因過往事件而可能獲得之資產，其存在與否僅取決於不屬Reform Base全然控制之一件或以上未確定未來事件是否發生。或然資產雖不予確認，惟當一項經濟收益流入成為可能時於財務資料附註中披露。當流入幾可確定時，則確認資產。

(j) 關連人士

在下列情況，有關方將被視為Reform Base之關連人士：

- (i) 有關方直接或透過一名或多名中介人間接：**(a)**控制Reform Base，或受Reform Base的控制或與Reform Base受共同控制；**(b)**擁有Reform Base的權益，從而可對Reform Base發揮重大影響力；或**(c)**與他人共同擁有Reform Base的控制權；
- (ii) 有關方為聯繫人士；
- (iii) 有關方為共同控制實體；
- (iv) 有關方為Reform Base或其母公司的主要管理人員；
- (v) 有關方為(i)或(iv)項所述人士之直系親屬；
- (vi) 有關方乃(iv)或(v)項所述人士直接或間接控制、與他人共同控制或發揮重大影響力，或擁有重大投票權；或
- (vii) 有關方為就Reform Base (或屬Reform Base關連人士的實體) 的僱員福利設立的終止僱用後福利計劃。

(k) 分部報告

營運分部之報告方式，與主要營運決策者獲提供的內部管理報告方式一致。分部資產主要包括固定資產、金融資產及其他資產。分部負債包括金融負債及其他負債。Reform Base根據計及稅項開支後的經營溢利或虧損評估表現。由於Reform Base在有關期間並無營業額，因此並無分部之間的營業額入賬。

4. 關鍵會計判斷及估計不確定之主要來源

於應用附註3所載Reform Base之會計政策時，管理層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。

5. 金融工具

(a) 金融工具之類別：

	於十二月三十一日		於三月三十一日
	二零零七年	二零零八年	二零零九年
	千港元	千港元	千港元
金融資產			
貸款及應收款項	1	1	1
	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>
金融負債			
攤銷成本	1	1	1
	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>

(b) 金融工具之公平值

金融資產及金融負債之公平值按以下方式釐定：

- 具備標準條款及條件並於交投活躍市場買賣之金融資產及金融負債(包括衍生工具)之公平值，乃分別參考市場買入及賣出價計算；及
- 其他金融資產及金融負債(包括衍生工具)之公平值乃根據公認定價模式，按貼現現金流量分析，以可觀察現時市場之價格或費率代入模式計算。

Reform Base之董事認為，於財務資料記錄之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

(c) 金融風險管理目標及政策

Reform Base之主要金融工具包括應收一名股東之款項及應付一間聯營公司之款項。該等金融工具之詳情載於相關附註。與該等金融工具相關之風險，以及減輕該等風險之政策載列如下。管理層對該等風險進行管理及監察，確保以及時有效之方式實行適當措施。

Reform Base有關金融工具之風險或其管控及計量風險之方式並無變動。

市場風險

(i) 外幣風險

Reform Base主要於香港經營業務，其交易主要以港元列值。因此，Reform Base並無面對重大外幣風險。

Reform Base於申報日期並無持有以外幣計值之貨幣資產及貨幣負債。

(ii) 現金流利率風險

Reform Base並無計息資產及淨息借貸，因此並無面對現金流利率風險。Reform Base目前並無利率對沖政策。然而，管理層監察利率風險，並將於需要時考慮對沖重大利率風險。

信貸風險

Reform Base就倘若交易對手未能履行其於二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及二零零九年三月三十一日有關各類已確認金融資產之責任所面對的最大信貸風險，為資產負債表所列該等金融資產之賬面值。

Reform Base與符合Reform Base庫務政策所訂信貸評級良好的對手方進行交易，以盡量降低信貸風險。揀選對手方的兩項重要原則，是由具信譽的信貸評級機構發出可接受的信貸評級，以及對沒有評級的對手方進行財務評審。Reform Base會在整個交易期內密切監察對手方的信貸質素。此外，Reform Base會定期為與其交易的財務對手方進行評審，以減低就各對手方之相關規模及信貸實力而言過度集中的信貸風險。

為了對不利的市場變動預先作準備，Reform Base亦檢測每間金融機構對手方之潛在風險。此外，Reform Base審視各筆貿易債務於結算日之可收回金額，確保已就無法收回金額計提足夠減值虧損。就此而言，Reform Base之董事認為Reform Base之信貸風險已大為減低。

若按地理位置劃分，Reform Base的信貸風險主要集中在香港。

流動資金風險

Reform Base通過維持充足銀行存款及現金、監管預測及實際現金流量以及配合金融資產及負債之到期時間表，藉此管理流動資金風險。

管理層持續監管流動資金風險。載有借貸到期日及與之相關的流動資金需求之報告，已定期向管理層提交以供審閱。管理層將於需要時籌集銀行借貸或對其進行再融資。

下表顯示Reform Base將結算之金融負債，此乃按照根據由結算日至合約到期日之剩餘期間得出的相關到期組別而進行分析。表內披露之金額根據合約無貼現付款計算如下：

於二零零九年三月三十一日					
加權平均 實際利率	一年內 千港元	二至五年 千港元	五年以上 千港元	無貼現現金 流量總額 千港元	總賬面值 千港元
非衍生金融負債 應付一間聯營公司 之款項	-	1	-	1	1
於二零零八年十二月三十一日					
加權平均 實際利率	一年內 千港元	二至五年 千港元	五年以上 千港元	無貼現現金 流量總額 千港元	總賬面值 千港元
非衍生金融負債 應付一間聯營公司 之款項	-	1	-	1	1
於二零零七年十二月三十一日					
加權平均 實際利率	一年內 千港元	二至五年 千港元	五年以上 千港元	無貼現現金 流量總額 千港元	總賬面值 千港元
非衍生金融負債 應付一間聯營公司 之款項	-	1	-	1	1

6. 資本風險管理

Reform Base管理其資本，以確保其將可持續經營，並透過優化債務及權益結餘為利益相關者帶來最大回報。於有關期間，Reform Base之整體策略維持不變。

Reform Base之資本結構由應收一名股東之款項、應付一間聯營公司之款項，以及Reform Base之權益持有人應佔權益（包括已發行股本及保留盈利）所組成。

Reform Base之董事按年度基準審閱資本結構。作為此審閱之一部份，Reform Base之董事考慮資金成本及發行股份以外之其他資金來源，包括關連人士所提供之借貸。Reform Base將根據Reform Base之董事之推薦建議，透過籌集或償還借貸而平衡其整體資本結構。

資本負債比率

Reform Base所採納之資本架構政策為盡量避免以債務撥付營運所需。根據Reform Base之政策，有關期間之資本負債比率為零。

7. 分部資料

由於Reform Base於有關期間並無產生任何營業額，因此並無對Reform Base於有關期間之表現進行業務或地區分析。

8. 除稅前虧損

有關期間／年度之除稅前虧損已扣除下列各項：

	二零零七年 六月五日 (註冊成立日期) 至二零零七年 十二月三十一日 期間 千港元	截至 二零零八年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至三月三十一日止三個月 二零零八年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元
核數師酬金	-	-	-	-
員工成本(包括董事酬金)：				
—薪金及其他津貼	-	-	-	-
—退休福利計劃供款	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

9. 董事酬金

於有關期間並無向Reform Base之董事支付酬金。

二零零七年六月五日(註冊成立日期)至二零零七年十二月三十一日期間、截至二零零八年十二月三十一日止年度、截至二零零八年三月三十一日止三個月(未經審核)，以及截至二零零九年三月三十一日止三個月：

	袍金 千港元	薪金及花紅 千港元	強制性 公積金 千港元	以股份 支付之開支 千港元	總計 千港元
陳明英女士(附註i)	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

附註：

- (i) 陳明英女士於二零零七年六月十五日獲委任為董事。

Reform Base於有關期間並無向Reform Base之董事支付任何酬金，作為加入Reform Base或加盟後之獎勵或離職補償。概無Reform Base之董事於有關期間放棄任何酬金。

10. 稅項

由於Reform Base並無任何源自香港之應課稅溢利或該等應課稅溢利已全數與承前估計稅項虧損抵銷，因此並無就有關期間之香港利得稅作出撥備。

香港利得稅乃以二零零九年之估計應課稅溢利按16.5%（二零零七年：17.5%；二零零八年：16.5%）計算。

有關期間之稅項可與收益表之除稅前虧損對賬如下：

	二零零七年 六月五日 (註冊成立日期) 至二零零七年 十二月三十一日 期間 千港元	截至 二零零八年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至三月三十一日止三個月 二零零八年 千港元 (未經審核)	
			二零零八年	二零零九年
			千港元	千港元
除稅前虧損	(1)	-	-	-
按本地所得稅稅率計算之稅項 (二零零七年：17.5%； 二零零八年：16.5%； 二零零九年：16.5%)	-	-	-	-
應佔聯營公司業績之稅務影響	-	-	-	-
期間／年度之稅項支出	-	-	-	-

於結算日並無重大未撥備之遞延稅項資產及負債。

11. 股息

Reform Base之董事不建議派付有關期間之股息，亦不建議轉撥任何金額至儲備。

12. 每股虧損

由於就本報告而言包括每股虧損資料並無意義，因此並無呈列有關資料。

13. 於聯營公司之權益

	於十二月三十一日 二零零七年 千港元	於十二月三十一日 二零零八年 千港元	於三月三十一日 二零零九年 千港元
於聯營公司之投資的 成本，非上市	1	1	1
已確認減值虧損	(1)	(1)	(1)
	-	-	-

有關Reform Base之聯營公司的概略財務資料載列如下：

	於十二月三十一日		於三月三十一日
	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元
總資產	564,189	480,002	480,002
總負債	(999,225)	(1,001,234)	(1,001,268)
負債淨額	<u>(435,036)</u>	<u>(521,232)</u>	<u>(521,266)</u>
Reform Base應佔 聯營公司之負債淨額	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
營業額	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
期間／年度之虧損	<u>(435,037)</u>	<u>(86,196)</u>	<u>(34)</u>
Reform Base應佔聯營公司 之期間／年度業績	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

於二零零七年七月十八日，Reform Base按每股1美元收購25股Over Profit之股份，代價約為25美元。於二零零七年七月十八日完成後，Reform Base應佔Over Profit之25%，因此Over Profit於截至二零零七年十二月三十一日止年度成為Reform Base之聯營公司。

Reform Base之聯營公司於有關期間之詳情載列如下：

聯營公司名稱	註冊成立 地點及日期	已發行股本／ 註冊資本	Reform Base 持有之 應佔股本權益		主要業務
			直接	間接	
Over Profit International Limited (「Over Profit」)	英屬處女群島 二零零七年 四月二十日	100美元	25%	-	投資控股
Summer Sound Investments Limited (「Summer Sound」)	英屬處女群島 二零零六年 一月三十日	100美元	-	25%	投資控股
Crown Gem Investments Limited (「Crown Gem」)	英屬處女群島 二零零六年 一月三日	1港元	-	25%	投資控股
Stronghold Holding Company Limited (「Stronghold」)	澳門 二零零六年 三月十日	25,000澳門幣	-	25%	投資控股
Hercules Holding Company Limited (「Hercules」)	澳門 二零零六年 三月十日	25,000澳門幣	-	25%	投資控股
Legstrong Construction and Investment Company Limited (「Legstrong」)	澳門 一九八九年 六月二十日	100,000澳門幣	-	25%	物業投資及發展

14. 應收一名股東之款項

應收一名股東之款項為無抵押、免息及可於要求時收回。

Reform Base之董事認為，應收一名股東之款項於結算日之公平值與其賬面值相若。

15. 股本

	於十二月三十一日		於三月三十一日
	二零零七年	二零零八年	二零零九年
	千港元	千港元	千港元
法定：			
50,000股每股面值1美元之普通股	<u>390</u>	<u>390</u>	<u>390</u>
已發行及繳足：			
1股面值1美元之普通股	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>

16. 應付一間聯營公司之款項

應付一間聯營公司之款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

Reform Base之董事認為，應付一間聯營公司之款項於結算日之公平值與其賬面值相若。

17. 或然負債

於二零零九年三月三十一日，Reform Base並無任何重大或然負債。

18. 重大關連人士交易

除財務資料其他部分所披露者外，於有關期間內概無進行其他重大關連人士交易。

於有關期間內，向Reform Base之董事及其他主要管理人員支付任何形式之酬金載於附註9。

19. 結算日後事項

於二零零九年三月三十一日後並無發生任何重大結算日後事項。

III. 結算日後財務報表

並無就Reform Base於二零零九年三月三十一日後之任何期間編製經審核財務報表。Reform Base並無就二零零九年三月三十一日後之任何期間宣派、作出或派付股息。

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
列位董事 台照

國衛會計師事務所
英國特許會計師
香港執業會計師
謹啟

二零零九年八月十七日

以下為獨立申報會計師國衛會計師事務所(英國特許會計師，香港執業會計師)發出之報告全文，乃編製以供載入本通函。



國衛會計師事務所
Hodgson Impey Cheng

Chartered Accountants
Certified Public Accountants

香港
中環
畢打街11號
置地廣場
告羅士打大廈31樓

敬啟者：

以下為吾等就下文第I、II及III節所載Over Profit International Limited (「Over Profit」)及其附屬公司(下文統稱為「Over Profit集團」)之財務資料(「財務資料」)作出之報告，以供載入中國星集團有限公司(「貴公司」)於二零零九年八月十七日就貴公司之全資附屬公司Bestjump Holdings Limited建議收購Modern Vision (Asia) Limited (「Modern Vision」)及Reform Base Holdings Limited之全部已發行股本而刊發之通函(「通函」)。財務資料包括於二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及二零零九年三月三十一日之Over Profit集團綜合資產負債表及Over Profit資產負債表，以及二零零七年四月二十日(註冊成立日期)至二零零七年十二月三十一日期間、截至二零零八年十二月三十一日止年度及截至二零零九年三月三十一日止三個月(「有關期間」)之綜合收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋附註。

自Modern Vision於二零零七年七月十八日認購Over Profit之50股股份(佔Over Profit已發行股本之50%)起，Modern Vision成為Over Profit之直接控股公司。

Over Profit為於二零零七年四月二十日在英屬處女群島註冊成立之有限公司，其主要業務為投資控股。其附屬公司之詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立地點及日期	已發行股本／註冊資本	Over Profit持有之應佔股本權益		主要業務
			直接	間接	
Summer Sound Investments Limited (「Summer Sound」)	英屬處女群島 二零零六年 一月三十日	100美元	100%	-	投資控股
Crown Gem Investments Limited (「Crown Gem」)	英屬處女群島 二零零六年 一月三日	1港元	-	100%	投資控股
Stronghold Holding Company Limited (「Stronghold」)	澳門 二零零六年 三月十日	25,000澳門幣	-	100%	投資控股
Hercules Holding Company Limited (「Hercules」)	澳門 二零零六年 三月十日	25,000澳門幣	-	100%	投資控股
Legstrong Construction and Investment Company Limited (「Legstrong」)	澳門 一九八九年 六月二十日	100,000澳門幣	-	100%	物業投資及發展

Over Profit集團已採納十二月三十一日作為其財政年度結算日。由於並無有關法定規定，因此並無編製Over Profit、Summer Sound、Crown Gem、Stronghold、Hercules及Legstrong自各自註冊成立日期起至本報告日期止之經審核財務報表。

編製基準

財務資料乃由Over Profit之董事根據Over Profit集團之未經審核綜合管理賬目編製。Over Profit集團以往並無編製有關期間之經審核綜合財務報表。Over Profit集團之未經審核綜合管理賬目已於適當情況作出調整，以符合香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」），以及香港公司條例及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）之披露規定。

董事及申報會計師各自之責任

Over Profit之董事須負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製及真實及公平地列報財務資料。此責任包括設計、實施及維護與編製及真實及公平地列報財務資料相關之內部控制，以使其不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述；選擇和應用適當之會計政策；以及按情況作出合理之會計估計。

吾等之責任為根據吾等之審核對財務資料構思獨立意見。

意見之基準

就本報告而言，吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則就有關期間之財務資料進行適當的審核程序，並已根據香港會計師公會頒佈之核數指引第3.340號「售股章程及申報會計師」進行吾等認為必要之有關額外程序。該等準則要求吾等遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述。

審核涉及執行程序以獲取有關財務資料所載金額及披露資料之審核憑證。所選定之程序取決於申報會計師之判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致財務資料存有重大錯誤陳述之風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體編製及真實及公平地列報財務資料相關之內部控制，以設計適當之審核程序，但並非為對實體之內部控制之效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用之會計政策是否合適及所作出之會計估計是否合理，以及評價財務資料之整體列報方式。

吾等相信，吾等所獲得之審核憑證可充足和適當地為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為，就本報告而言，財務資料已真實及公平地反映Over Profit及Over Profit集團於二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及二零零九年三月三十一日之財政狀況，以及Over Profit集團有關期間之綜合業績及現金流量。

有關持續經營基準會計之重大不明朗因素

吾等並不發出保留意見，惟請垂注財務資料附註2提及Over Profit集團於二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及二零零九年三月三十一日分別錄得負債淨額約為435,036,000港元、521,232,000港元及521,266,000港元。此等情況，連同財務資料附註2所載之其他事宜，顯示存在重大不明朗因素可對Over Profit集團之持續經營能力構成重大疑問。

比較財務資料

董事及申報會計師各自之責任

Over Profit之董事須負責編製Over Profit集團截至二零零八年三月三十一日止三個月之未經審核財務資料，包括綜合收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表連同其附註（「未經審核比較財務資料」）。

就本報告而言，吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」審閱未經審核比較財務資料，而Over Profit之董事對未經審核比較財務資料負責。審閱主要包括對Over Profit集團管理層作出查詢，並就未經審核比較財務資料應用分析程序，並據此評定除另有披露外，會計政策及呈列方式是否已貫徹應用。審閱不包括控制測試及核證資產、負債及交易等審核程序。審閱的範圍遠少於審核，因此所能提供的保證程度亦低於審核。因此，吾等並不就未經審核比較財務資料發表審核意見。

結論

根據吾等的審閱（不構成審核），就本報告而言，吾等並無獲悉任何資料足致吾等相信未經審核比較財務資料在各重大方面並非根據香港財務報告準則編製。

I. 財務資料

綜合收益表

		二零零七年 四月二十日 (註冊成立日期) 截至 至二零零七年 十二月三十一日 期間 千港元		二零零八年 截至 二零零八年 十二月三十一日 止年度 千港元		截至 三月三十一日止三個月 二零零八年 千港元 (未經審核)		二零零九年 千港元	
	附註								
其他收益	9	120	-	-	-	-	-	-	-
行政開支		-	(117)	-	-	-	-	-	-
發展中物業之減值虧損	15	-	(86,079)	-	-	-	-	(34)	-
商譽之已確認減值虧損	16	(435,157)	-	-	-	-	-	-	-
除稅前虧損	10	(435,037)	(86,196)	-	-	-	-	(34)	-
稅項	12	-	-	-	-	-	-	-	-
期間／年度之虧損		(435,037)	(86,196)	-	-	-	-	(34)	-

綜合資產負債表

	附註	於十二月三十一日		於三月三十一日
		二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元
資產				
非流動資產				
發展中物業	15	564,187	480,000	480,000
商譽	16	—	—	—
		<u>564,187</u>	<u>480,000</u>	<u>480,000</u>
流動資產				
其他應收款項	18	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>
總資產		<u><u>564,189</u></u>	<u><u>480,002</u></u>	<u><u>480,002</u></u>
股本及儲備				
股本	19	1	1	1
累計虧損		<u>(435,037)</u>	<u>(521,233)</u>	<u>(521,267)</u>
總權益		<u>(435,036)</u>	<u>(521,232)</u>	<u>(521,266)</u>
負債				
流動負債				
應計費用及其他應付款項	20	382,705	165	199
應付董事款項	21	570,820	1,001,069	1,001,069
銀行借貸—一年內到期	22	<u>45,700</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
負債總額		<u>999,225</u>	<u>1,001,234</u>	<u>1,001,268</u>
權益及負債總額		<u><u>564,189</u></u>	<u><u>480,002</u></u>	<u><u>480,002</u></u>
流動負債淨額		<u>(999,223)</u>	<u>(1,001,232)</u>	<u>(1,001,266)</u>
總資產減流動負債		<u><u>(435,036)</u></u>	<u><u>(521,232)</u></u>	<u><u>(521,266)</u></u>

資產負債表

		於十二月三十一日		於三月三十一日
	附註	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元
資產				
非流動資產				
於一間附屬公司之投資	17	1	1	1
流動資產				
其他應收款項	18	1	1	1
總資產		2	2	2
股本及儲備				
股本	19	1	1	1
總權益		1	1	1
負債				
流動負債				
應付一間附屬公司之款項	17	1	1	1
負債總額		1	1	1
權益及負債總額		2	2	2
流動資產淨值		-	-	-
總資產減流動負債		1	1	1

綜合權益變動表

	股本 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零零七年四月二十日 (註冊成立日期)	—	—	—
於註冊成立時發行股份	1	—	1
期間虧損	—	(435,037)	(435,037)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於二零零七年 十二月三十一日及 二零零八年一月一日	1	(435,037)	(435,036)
年度虧損	—	(86,196)	(86,196)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於二零零八年 十二月三十一日及 二零零九年一月一日	1	(521,233)	(521,232)
期間虧損	—	(34)	(34)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於二零零九年三月三十一日	<u>1</u>	<u>(521,267)</u>	<u>(521,266)</u>
 截至二零零八年三月三十一日止三個月(未經審核)			
	股本 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零零八年一月一日	1	(435,037)	(435,036)
期間虧損	—	—	—
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於二零零八年三月三十一日	<u>1</u>	<u>(435,037)</u>	<u>(435,036)</u>

綜合現金流量表

	二零零七年 四月二十日 (註冊成立日期) 至二零零七年 十二月三十一日 期間 千港元	截至 二零零八年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至三月三十一日止三個月 二零零八年 千港元 (未經審核)	
			二零零八年	二零零九年
			千港元	千港元
經營業務				
除稅前虧損	(435,037)	(86,196)	-	(34)
就以下各項所作調整：				
發展中物業之減值虧損	-	86,079	-	34
商譽之已確認減值虧損	435,157	-	-	-
利息收入	(120)	-	-	-
營運資金變動前之經營現金流量	-	(117)	-	-
其他應收款項減少	35	-	-	-
應計費用及其他應付款項 增加／(減少)	313,680	(382,540)	(394)	34
應付董事款項增加	570,820	430,249	1,026	-
經營業務產生之現金淨額	884,535	47,592	632	34
投資業務				
投資於發展中物業之建築成本	(4,187)	(1,892)	(632)	(34)
收購一間附屬公司之淨現金影響 (附註23)	(851,169)	-	-	-
已收利息	120	-	-	-
投資業務所用現金淨額	(855,236)	(1,892)	(632)	(34)
融資活動				
於註冊成立時發行股份	1	-	-	-
償還銀行借貸	(29,300)	(45,700)	-	-
融資活動所用之現金淨額	(29,299)	(45,700)	-	-
現金及現金等值項目				
增加淨額	-	-	-	-
年初／期初之現金及現金等值項目	-	-	-	-
年終／期終之現金及現金等值項目	-	-	-	-

II. 財務資料附註

1. 一般資料

Over Profit為於英屬處女群島註冊成立之有限公司。Over Profit之註冊辦事處位於Portcullis TrustNet Chambers, P.O. Box 3444, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。

Over Profit之主要業務為投資控股，其附屬公司之主要業務載於附註17。

財務資料以千港元列值，港元亦為Over Profit之功能貨幣。

2. 編製基準

Over Profit集團於二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及二零零九年三月三十一日分別錄得負債淨額約435,036,000港元、521,232,000港元及521,266,000港元。Over Profit之最終股東已經確認，將會向Over Profit集團給予持續財務支持，讓其得以持續經營及應付其於可見將來到期應付之負債。

財務資料乃根據所有適用香港財務報告準則（此統稱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（「詮釋」）及香港公認之會計原則而編製。此外，財務資料包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例規定之適用披露。

財務資料乃根據歷史成本慣例編製。

編製符合香港財務報告準則之財務資料須使用若干關鍵會計估計，管理層亦有必要在應用Over Profit集團之會計政策過程中作出判斷。

由於Over Profit之董事以港元（「港元」）監控及監察Over Profit集團之表現及財務狀況，因此Over Profit集團之賬冊及紀錄以港元設置。

3. 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

Over Profit集團並無提早採納下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則、修訂或詮釋（「新香港財務報告準則」）：

香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則之改進 ¹
香港財務報告準則（修訂本）	二零零九年香港財務報告準則之改進 ²
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報表 ⁴
香港會計準則第39號（修訂本）	合資格對沖項目 ³
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併 ⁴
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第16號	海外業務淨投資之對沖 ⁴
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 ³
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第18號	來自客戶之資產轉讓 ⁵

- 1 就香港財務報告準則第5號之修訂而言，於二零零九年七月一日或其後開始之年度期間生效
- 2 於二零零九年七月一日及二零一零年一月一日（視情況而定）或其後開始之年度期間生效
- 3 於二零零九年七月一日或其後開始之年度期間生效
- 4 於二零零八年十月一日或其後開始之年度期間生效
- 5 對二零零九年七月一日或其後之轉讓生效

採用香港財務報告準則第3號（經修訂）可能影響收購日期為二零零九年七月一日或其後開始之首個年度報告開始日期或其後之業務合併之會計處理。香港會計準則第27號（經修訂）將影響母公司於附屬公司擁有權益變動而並無失去控制權之會計處理，有關變動將按權益交易之方式入賬。

Over Profit集團正評估新香港財務報告準則之潛在影響，惟尚未能肯定新香港財務報告準則會否對其經營業績及財務狀況之編製及呈列方式產生重大影響。

4. 主要會計政策概要

編製財務資料時應用之主要會計政策載列如下。除另有指明外，該等政策於有關期間獲貫徹應用。

(a) 綜合基準

財務資料包括Over Profit及其附屬公司（即Over Profit控制之實體）截至二零零九年三月三十一日之財務報表。若Over Profit有權規管實體之財務及經營政策，從而在該實體之活動中獲益，則構成控制權。

於有關期間所收購或出售附屬公司之業績均自收購生效日期起或截至出售生效日期（視乎情況而定）計入綜合收益表。

所有集團內公司間之交易、結餘、收入及開支均於綜合賬目時對銷。

(b) 商譽

收購附屬公司而產生之商譽指收購成本高於Over Profit集團所佔相關附屬公司之可識別資產、負債及或然負債於收購日期之公平值之差額。該商譽按成本減任何累計減值虧損列賬。

收購一間附屬公司而產生之已資本化商譽於綜合資產負債表單獨呈列。

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各相關現金產生單位或各組現金產生單位。獲分配商譽之現金產生單位會每年及於有跡象顯示該單位可能出現減值時進行減值測試。就於一個財務年度進行收購所產生之商譽而言，獲分配商譽之現金產生單位會於該財務年度年結前進行減值測試。倘現金產生單位之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該單位之商譽之賬面值，其後則按該單位內各項資產賬面值之比例分配至該單位之其他資產。商譽之任何減值虧損直接於綜合收益表確認。就商譽確認之減值虧損不會於往後期間撥回。

於其後出售一間附屬公司或一間聯營公司時，釐定出售損益時會計入撥充資本之商譽應佔金額。

(c) 於附屬公司之權益

附屬公司指所有Over Profit有權控制其財務及營運政策，而所持股權一般附有過半數投票權之實體。在評估Over Profit是否控制另一實體時，會考慮是否存在現時可行使或可兌換之潛在投票權及其影響。

於附屬公司之權益乃按成本減去減值虧損撥備，於Over Profit之財務報表列賬。Over Profit按已收及應收股息將附屬公司之業績入賬。

(d) 減值虧損

於各結算日，Over Profit集團審閱其有形及無形資產之賬面值，以確定該等資產有否減值之跡象。倘資產之可收回金額估計低於其賬面值，則將資產之賬面值削減至其可收回金額。減值虧損隨即入賬列作支出。

倘減值虧損其後被撥回，資產之賬面值會增至其經修訂之估計可收回金額，而增加後之賬面值不得超過若以往年度並無為該資產確認減值虧損而釐定之賬面值。減值虧損撥回隨即確認為收入。

(e) 發展中物業

就作生產、租賃或行政用途之發展中租賃土地及樓宇而言，租賃土地之部份乃分類為預付租金，並按租期以直線法攤銷。於建築期間，計提之租賃土地攤銷費用乃列作在建樓宇成本之部份。在建樓宇乃按成本減任何已識別減值虧損列賬。樓宇於可供使用時開始計提折舊。

(f) 金融工具

當Over Profit集團成為工具合約條款之訂約方時，會在綜合資產負債表確認金融資產及金融負債。金融資產及金融負債乃初步按公平值計量。直接歸屬於購置或發行金融資產及金融負債(透過損益以公平值列賬之金融資產及金融負債除外)之交易成本，於初次確認時計入或扣自金融資產或金融負債(如適用)之公平值。直接歸屬於購置透過損益以公平值列賬之金融資產或金融負債之交易成本即時於綜合收益表確認。

金融資產

Over Profit集團之金融資產主要是貸款及應收款項。所有以常規方式購買或出售之金融資產，均按交易日基準確認及終止確認。以常規方式購買或出售，乃指按相關市場之規則或慣例設定之時間內交付資產的資產買賣。

貸款及應收款項

貸款及應收款項(包括其他應收款項)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。於初次確認後之每個結算日，貸款及應收款項以運用實際利率法計算之攤銷成本減任何已識別減值虧損列賬。當存在客觀證據顯示資產出現減值，減值虧損會在收益表確認，金額按資產之賬面值與按原訂實際利率折現後之預期未來現金流量之現值兩者之間之差額計量。在往後期間，如果資產可收回金額之增加客觀上與確認減值之後發生之事件有關連，則減值虧損會撥回，惟該撥回不應導致該資產在減值撥回日期之賬面值超過若無確認減值之攤銷成本。

金融負債及權益

集團實體發行之金融負債及權益工具，乃根據所訂立合約安排之實質內容以及金融負債與權益工具之釋義分類。

權益工具乃證明於扣減其所有負債後集團資產剩餘權益之任何合約。Over Profit集團之金融負債一般分類為透過損益以公平值列賬之金融負債以及其他金融負債。所採納有關金融負債及權益工具之會計政策載於下文。

其他金融負債

其他金融負債(包括應計費用及其他應付款項、應付董事款項以及銀行借貸)隨後採用實際利率法按攤銷成本計算。

終止確認

當自金融資產收取現金流量之權利屆滿，或金融資產被轉讓而Over Profit集團已將金融資產所有權之絕大部份風險及回報轉讓時，則會終止確認有關金融資產。於終止確認金融資產時，有關資產之賬面值與已收取之代價及已直接於權益確認之累計損益總和間之差額在綜合收益表確認。

就金融負債而言，會於有關合約所訂明之責任獲解除、註銷或屆滿時從綜合資產負債表剔除。已終止確認之金融負債之賬面值與已付或應付代價之差額於綜合收益表確認。

(g) 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目包括手頭現金、銀行通知存款、原到期日為三個月或以內之其他短期高流動性投資。

(h) 收益確認

金融資產之利息收入乃根據尚未償還本金額及適用實際利率按時間比例入賬，而該利率乃於金融資產之預期可使用年期內將估計未來現金收入準確折現至該資產賬面淨值之利率。

(i) 稅項

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項之總和。

現時應付稅項乃按有關期間之應課稅溢利計算。應課稅溢利不包括於其他年度應課稅或可扣稅之收入或開支項目，亦不包括從來毋須課稅及不可扣稅之項目，因此與綜合收益表所報溢利不同。Over Profit集團之即期稅項負債乃按結算日規定或實質上規定之稅率計算。

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差額確認，並按資產負債表負債法入賬。遞延稅項負債通常為所有應課稅之暫時差額確認，而遞延稅項資產就在未來很可能會獲得應課稅溢利以動用可扣減暫時差額確認。若於一項交易中，因商譽或因業務合併以外原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亦不影響會計溢利，則該等資產及負債不予確認。

遞延稅項負債乃就於附屬公司及聯營公司之投資以及於合營企業之權益而產生之應課稅暫時差額而確認，惟倘Over Profit集團可控制暫時差額之撥回而暫時差額不會於可見將來撥回之情況除外。

遞延稅項資產之賬面值於每個結算日作檢討，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。

遞延稅項乃按預期於負債清償或資產變現之期間之適用稅率計算。遞延稅項於綜合收益表中扣除或計入綜合收益表，惟倘遞延稅項是關於直接在權益中扣除或計入權益之項目，則遞延稅項亦會於權益中處理。

遞延稅項資產及負債如與同一課稅機關徵收之所得稅有關，而該實體計劃以淨額基準處理其即期稅項資產及負債時則予以對銷。

(j) 外幣

財務資料乃以港元呈列，港元為Over Profit集團之功能及呈列貨幣。於編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外之貨幣(外幣)進行之交易，均按交易日之通行匯率以相關功能貨幣(即該實體經營所在主要經濟地區之貨幣)記賬。於每個結算日，以外幣為單位之貨幣項目均按結算日之通行匯率重新換算。以外幣計值並以公平值記賬的非貨幣項目按釐定公平值之日的通行匯率重新換算。按外幣歷史成本計量之非貨幣項目不予重新換算。

於結算貨幣項目及換算貨幣項目時產生之匯兌差額，乃於產生期間在綜合收益表確認。因重新換算以公平值列賬之非貨幣項目所產生之匯兌差額，將計入該期間之綜合收益表，惟有關直接於權益確認損益的非貨幣項目重新換算所產生的匯兌差額，亦直接於權益確認。

就呈列財務資料而言，Over Profit集團海外業務之資產及負債乃按結算日之通行匯率換算為Over Profit集團之呈列貨幣(即港元)，而收入及開支乃按有關期間之平均匯率換算，除非匯率於有關期間內出現大幅波動，其時則採用於交易日之通行匯率換算。所產生之匯兌差額(如有)乃確認作權益之獨立部分(匯兌儲備)。該等匯兌差額於出售海外業務之期間在綜合收益表確認。

(k) 借貸成本

收購、建設或生產合資格資產所直接應佔之借貸成本乃撥充資本，作為該等資產之部份成本。當相關資產可大致用於擬訂用途或出售時，則不再將借貸成本撥充資本。

所有其他借貸成本於產生之期間在綜合收益表確認。

(l) 撥備

當Over Profit集團具有一項因過往事件導致之當前責任，且Over Profit集團很有可能被要求履行該項責任時，即確認撥備。撥備乃依據董事於結算日對履行該項責任所需開支之最佳估計計量，若影響重大則將金額貼現為現值。

(m) 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，其存在與否僅取決於不屬Over Profit集團全然控制之一件或以上未確定未來事件是否發生。或然負債亦可以是因過往未確認事件而產生之現有責任，有關過往事件未確認之原因為不大可能導致經濟資源流失，又或者責任金額未能可靠地計量。或然負債雖不予確認，惟於財務資料附註中披露。倘資源流失之機會有變，以致有可能流失資源時，則確認為撥備。

或然資產乃指因過往事件而可能獲得之資產，其存在與否僅取決於不屬Over Profit集團全然控制之一件或以上未確定未來事件是否發生。或然資產雖不予確認，惟當一項經濟收益流入成為可能時於財務資料附註中披露。當流入幾可確定時，則確認資產。

(n) 關連人士

在下列情況，有關方將被視為Over Profit集團之關連人士：

- (i) 有關方直接或透過一名或多名中介人間接：
(a) 控制Over Profit集團，或受Over Profit集團的控制或與Over Profit集團受共同控制；
(b) 擁有Over Profit集團的權益，從而可對Over Profit集團發揮重大影響力；或
(c) 與他人共同擁有Over Profit集團的控制權；
- (ii) 有關方為聯繫人士；
- (iii) 有關方為共同控制實體；

- (iv) 有關方為Over Profit集團或其母公司的主要管理人員；
- (v) 有關方為(i)或(iv)項所述人士之直系親屬；
- (vi) 有關方乃(iv)或(v)項所述人士直接或間接控制、與他人共同控制或發揮重大影響力，或擁有重大投票權；或
- (vii) 有關方為就Over Profit集團（或屬Over Profit集團關連人士的實體）的僱員福利設立的終止僱用後福利計劃。

(o) 分部報告

營運分部之報告方式，與主要營運決策者獲提供的內部管理報告方式一致。分部資產主要包括固定資產、金融資產及其他資產。分部負債包括金融負債及其他負債。Over Profit集團根據計及稅項開支後的經營溢利或虧損評估表現。由於Over Profit集團在有關期間並無營業額，因此並無分部之間的營業額入賬。

5. 關鍵會計判斷及估計不確定之主要來源

於應用附註4所載Over Profit集團之會計政策時，管理層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。

應用會計政策之關鍵判斷

除該等涉及估計者外，以下關鍵判斷為管理層於應用Over Profit集團之會計政策時所作出，並對財務資料內已確認金額構成最重大影響。

發展中物業之減值

誠如財務資料附註15所述，就減值評估而言，發展中物業之賬面值乃於結算日由獨立專業估值師按市值基準重新評估。該估值乃基於若干假設作出，可受不明朗因素影響，並可能會與實際結果有重大差異。於作出判斷時，Over Profit集團考慮同類物業在交投活躍市場之現行價格，並採用主要以各結算日之市況為基礎之假設。

商譽減值

Over Profit集團根據附註4(b)所載之會計政策就商譽是否出現減值進行年度測試。現金產生單位之可收回金額按使用價值之計算而釐定。該等計算須採用管理層就日後業務營運及除稅前折現率所作之估計及假設，以及其他計算使用價值時所作之假設。

6. 金融工具

(a) 金融工具之類別：

	於十二月三十一日 二零零七年 千港元	於十二月三十一日 二零零八年 千港元	於三月三十一日 二零零九年 千港元
金融資產			
貸款及應收款項	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>
金融負債			
攤銷成本	<u>999,225</u>	<u>1,001,234</u>	<u>1,001,268</u>

(b) 金融工具之公平值

金融資產及金融負債之公平值按以下方式釐定：

- 具備標準條款及條件並於交投活躍市場買賣之金融資產及金融負債(包括衍生工具)之公平值，乃分別參考市場買入及賣出價計算；及
- 其他金融資產及金融負債(包括衍生工具)之公平值乃根據公認定價模式，按貼現現金流量分析，以可觀察現時市場之價格或費率代入模式計算。

Over Profit之董事認為，於財務資料記錄之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

(c) 金融風險管理目標及政策

Over Profit集團之主要金融工具包括其他應收款項、應計費用及其他應付款項、應付董事款項以及銀行借貸。該等金融工具之詳情載於相關附註。與該等金融工具相關之風險，以及減輕該等風險之政策載列如下。管理層對該等風險進行管理及監察，確保以及時有效之方式實行適當措施。

Over Profit集團有關金融工具之風險或其管控及計量風險之方式並無變動。

市場風險

(i) 外幣風險

Over Profit集團之主要業務位於澳門，其主要以澳門幣結算交易。除若干現金及銀行結餘外，Over Profit集團之應收款項及應付款項主要以澳門幣計值。管理層相信，由於澳門幣兌港元之匯率並無大幅波動，因此Over Profit集團並無重大外匯風險。然而，將澳門幣兌換成外幣須遵守澳門政府頒佈之外匯管理規則及條例。

(ii) 現金流及公平值利率風險

Over Profit集團之現金流利率風險來自銀行借貸。Over Profit集團之公平值利率風險主要來自固定利率之短期銀行存款。Over Profit集團目前並無利率對沖政策。然而，管理層監察利率風險，並將於需要時考慮對沖重大利率風險。

信貸風險

Over Profit集團就倘若交易對手未能履行其於二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及二零零九年三月三十一日有關各類已確認金融資產之責任所面對的最大信貸風險，為綜合資產負債表所列該等金融資產之賬面值。

Over Profit集團與符合Over Profit集團庫務政策所訂信貸評級良好的對手方進行交易，以盡量降低信貸風險。揀選對手方的兩項重要原則，是由具信譽的信貸評級機構發出可接受的信貸評級，以及對沒有評級的對手方進行財務評審。Over Profit集團會在整個交易期內密切監察對手方的信貸質素。此外，Over Profit集團會定期為與其交易的財務對手方進行評審，以減低就各對手方之相關規模及信貸實力而言過度集中的信貸風險。

為了對不利的市場變動預先作準備，Over Profit集團亦檢測每間金融機構對手方之潛在風險。此外，Over Profit集團審視各筆貿易債務於結算日之可收回金額，確保已就無法收回金額計提足夠減值虧損。就此而言，Over Profit之董事認為Over Profit集團之信貸風險已大為減低。

若按地理位置劃分，Over Profit集團的信貸風險主要集中在澳門。

流動資金風險

Over Profit集團通過監管預測及實際現金流量以及配合金融資產及負債之到期時間表，藉此管理流動資金風險。

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相關的流動資金需求之報告，已定期向管理層提交以供審閱。管理層將於需要時籌集銀行借貸或對其進行再融資。

下表顯示Over Profit集團將結算之金融負債，此乃按照根據由結算日至合約到期日之剩餘期間得出的相關到期組別而進行分析。表內披露之金額根據合約無貼現付款計算如下：

於二零零九年三月三十一日					
加權平均 實際利率				無貼現現金	總賬面值 千港元
	一年內 千港元	二至五年 千港元	五年以上 千港元	流量總額 千港元	
非衍生金融負債					
應付董事款項	-	1,001,069	-	-	1,001,069
應計費用及其他 應付款項	-	199	-	-	199
總計		<u>1,001,268</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,001,268</u>
於二零零八年十二月三十一日					
加權平均 實際利率				無貼現現金	總賬面值 千港元
	一年內 千港元	二至五年 千港元	五年以上 千港元	流量總額 千港元	
非衍生金融負債					
應付董事款項	-	1,001,069	-	-	1,001,069
應計費用及其他 應付款項	-	165	-	-	165
總計		<u>1,001,234</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,001,234</u>
於二零零七年十二月三十一日					
加權平均 實際利率				無貼現現金	總賬面值 千港元
	一年內 千港元	二至五年 千港元	五年以上 千港元	流量總額 千港元	
非衍生金融負債					
銀行借貸—即期	6.496%	45,700	-	-	45,700
應付董事款項	-	570,820	-	-	570,820
應計費用及其他 應付款項	-	382,705	-	-	382,705
總計		<u>999,225</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>999,225</u>

7. 資本風險管理

Over Profit集團管理其資本，以確保Over Profit集團之實體將可持續經營，並透過優化債務及權益結餘為利益相關者帶來最大回報。於有關期間，Over Profit集團之整體策略維持不變。

Over Profit集團之資本結構由債務(包括銀行借貸)，以及Over Profit集團之權益持有人應佔權益(包括股本及保留盈利)所組成。

Over Profit之董事按年度基準審閱資本結構。作為此審閱之一部份，Over Profit之董事考慮資金成本及發行股份以外之其他資金來源，包括關連人士所提供之借貸。Over Profit集團將根據Over Profit之董事之推薦建議，透過籌集或償還借貸而平衡其整體資本結構。

Over Profit集團旨在維持資本負債比率不超逾50%。於二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及二零零九年三月三十一日之資本負債比率如下：

	於十二月三十一日		於三月三十一日
	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元
銀行借貸			
—一年內到期(i)	45,700	—	—
淨債務	<u>45,700</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
總權益(ii)	<u>(435,036)</u>	<u>(521,232)</u>	<u>(521,266)</u>
淨債務對權益比率	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

(i) 銀行借貸詳載於附註22；

(ii) 總權益包括結算日之所有股本及累計虧損。

8. 分部資料

由於Over Profit集團於有關期間並無產生任何營業額，因此並無對Over Profit集團於有關期間之表現進行業務或地區分析。

9. 其他收益

	二零零七年 四月二十日 (註冊成立日期) 至二零零七年 十二月三十一日 期間 千港元	截至 二零零八年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至三月三十一日止三個月 二零零八年 千港元 (未經審核)	
			二零零八年 千港元	二零零九年 千港元
銀行利息收入	<u>120</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

10. 除稅前虧損

有關期間之除稅前虧損已扣除下列各項：

	二零零七年 四月二十日 (註冊成立日期) 至二零零七年 十二月三十一日 期間 千港元	截至 二零零八年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至三月三十一日止三個月 二零零八年 千港元 (未經審核)	
			二零零八年	二零零九年
			千港元	千港元
核數師酬金	-	-	-	-
員工成本(包括董事酬金)：				
— 薪金及其他津貼	-	-	-	-
— 退休福利計劃供款	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

11. 董事酬金

於有關期間並無向Over Profit之董事支付酬金。

二零零七年四月二十日(註冊成立日期)至二零零七年十二月三十一日期間、截至二零零八年十二月三十一日止年度、截至二零零八年三月三十一日止三個月(未經審核)，以及截至二零零九年三月三十一日止三個月：

	袍金 千港元	薪金及花紅 千港元	強制性 公積金 千港元	以股份 支付之開支 千港元	總計 千港元
陳明英女士(附註i)	-	-	-	-	-
王海萍女士(附註ii)	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

附註：

(i) 陳明英女士於二零零七年七月十八日獲委任為董事。

(ii) 王海萍女士於二零零七年七月十八日獲委任為董事。

Over Profit集團於有關期間並無向Over Profit之董事支付任何酬金，作為加入Over Profit集團或加盟後之獎勵或離職補償。概無Over Profit之董事於有關期間放棄任何酬金。

12. 稅項

由於Over Profit及其附屬公司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與承前估計稅項虧損抵銷，因此並無就有關期間之香港利得稅作出撥備。

香港利得稅乃以二零零九年之估計應課稅溢利按16.5%（二零零七年：17.5%；二零零八年：16.5%）計算。

其他司法權區之稅項按有關司法權區之通行稅率計算。

有關期間之稅項可與綜合收益表之除稅前虧損對賬如下：

	二零零七年 四月二十日 (註冊成立日期) 至二零零七年 十二月三十一日 期間 千港元	截至 二零零八年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至三月三十一日止三個月 二零零八年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元
除稅前虧損	<u>(435,037)</u>	<u>(86,196)</u>	<u>-</u>	<u>(34)</u>
按本地所得稅稅率計算之稅項 (二零零七年：17.5%； 二零零八年：16.5%； 二零零九年：16.5%)	(76,131)	(14,222)	-	(6)
不可扣稅開支之稅務影響	76,152	14,222	-	6
毋須課稅收入之稅務影響	<u>(21)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
期間／年度之稅項支出	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

於結算日並無重大未撥備之遞延稅項資產及負債。

13. 股息

Over Profit之董事不建議派付有關期間之股息，亦不建議轉撥任何金額至儲備。

14. 每股盈利

由於就本報告而言包括每股盈利資料並無意義，因此並無呈列有關資料。

15. 發展中物業

	於十二月三十一日		於三月三十一日
	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元
成本	564,187	566,079	566,113
減：已確認減值虧損	—	(86,079)	(86,113)
	<u>564,187</u>	<u>480,000</u>	<u>480,000</u>

於結算日，Over Profit之董事參考現行市況及戴德梁行有限公司提供之發展中物業的估計售價而審閱發展中物業之賬面值，於截至二零零八年十二月三十一日止年度及截至二零零九年三月三十一日止三個月已分別確認約186,079,000港元及34,000港元之減值虧損。

於截至二零零七年十二月三十一日止年度，發展中物業於收購日期之公平值是根據於二零零一年八月十四日簽立並於二零零一年八月二十二日第34號《澳門特別行政區公報》刊登之土地批給合約（「批地」）之建築樓面面積而得出，因此澳門政府否決二零零六年九月二十一日之批地修訂合約初稿對有關期間之披露及／或計量並無任何影響。

16. 商譽

	於十二月三十一日		於三月三十一日
	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元
成本			
於一月一日	—	435,157	435,157
因收購附屬公司而產生	435,157	—	—
於十二月／三月三十一日	<u>435,157</u>	<u>435,157</u>	<u>435,157</u>
減值			
於一月一日	—	(435,157)	(435,157)
已確認減值虧損	(435,157)	—	—
於十二月／三月三十一日	<u>(435,157)</u>	<u>(435,157)</u>	<u>(435,157)</u>
賬面值			
於十二月／三月三十一日	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

因收購Summer Sound集團而產生之商譽，已分配予物業投資及發展（其為一個現金產生單位（「現金產生單位」））此業務分部。

於有關期間，Over Profit集團已評估商譽之可收回金額，並釐定商譽出現約435,157,000港元之減值。該業務分部之可收回金額乃參考使用價值而釐定。

商譽減值

現金產生單位之可收回金額乃參考使用價值模式而評估，該模式乃基於Over Profit之董事所批准的五年現金流量預測而得出。於評估能否收回商譽時，在使用價值模式中乃應用每年約6%之折現率。

編製現金流量預測涉及多項假設及估計，主要假設包括Over Profit集團管理層根據經驗及對市場發展之預期而釐定之毛利率及折現率。毛利率為預算毛利率。所使用的折現率為除稅之前，並反映業界之特定風險。

17. 於一間附屬公司之權益

	於十二月三十一日		於三月三十一日
	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元
非上市股份，按成本	1	1	1
應付一間附屬公司之款項	(1)	(1)	(1)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

應付一間附屬公司之款項為無抵押、免息及須於要求時償還。Over Profit之董事認為，應付一間附屬公司之款項在二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及二零零九年三月三十一日之公平值與其賬面值相若。

於一間附屬公司之投資之賬面值已按其可收回金額列賬，有關可收回金額乃參考預期將從該附屬公司所產生之估計未來現金流量而釐定。

Over Profit集團之附屬公司於有關期間之詳情載列如下：

附屬公司名稱	註冊成立 地點及日期	已發行股本/ 註冊資本	Over Profit 持有之 應佔股本權益		主要業務
			直接	間接	
Summer Sound	英屬處女群島 二零零六年 一月三十日	100美元	100%	-	投資控股
Crown Gem	英屬處女群島 二零零六年 一月三日	1港元	-	100%	投資控股
Stronghold	澳門 二零零六年 三月十日	25,000澳門幣	-	100%	投資控股
Hercules	澳門 二零零六年 三月十日	25,000澳門幣	-	100%	投資控股
Legstrong	澳門 一九八九年 六月二十日	100,000澳門幣	-	100%	物業投資及發展

除分別持有Stronghold及Hercules之96%股本權益以及Crown Gem之100%股本權益外，Summer Sound自註冊成立日期以來並無進行任何其他業務。於二零零七年七月十九日，Over Profit向Everyield Services Limited及Full Benefit Investments Limited收購Summer Sound之全部已發行股本。

除分別持有Stronghold及Hercules之4%股本權益外，Crown Gem自註冊成立以來並無進行任何其他業務。

除持有Legstrong之25%股本權益外，Stronghold自註冊成立以來並無進行任何其他業務。

除持有Legstrong之75%股本權益外，Hercules自註冊成立以來並無進行任何其他業務。

Legstrong主要於澳門從事物業投資及發展，其主要資產為持有位於澳門的該物業。Legstrong已取得該物業之租賃，租期由二零零一年八月二十二日起計為期二十五年。於二零零六年九月二十一日，澳門政府向Legstrong發出批地修訂合約初稿，以修訂批地之條款及條件。於二零零九年六月二十二日，Legstrong收到澳門政府來信，得悉二零零六年九月二十一日之批地修訂合約初稿已被否決。

18. 其他應收款項

Over Profit之董事認為，其他應收款項於結算日之公平值與其賬面值相若。

19. 股本

	於十二月三十一日		於三月三十一日
	二零零七年	二零零八年	二零零九年
	千港元	千港元	千港元
法定：			
50,000股每股面值1美元之普通股	390	390	390
已發行及繳足：			
100股每股面值1美元之普通股	1	1	1

20. 應計費用及其他應付款項

	於十二月三十一日		於三月三十一日
	二零零七年	二零零八年	二零零九年
	千港元	千港元	千港元
應計費用	3,582	68	102
其他應付款項	379,123	97	97
	<u>382,705</u>	<u>165</u>	<u>199</u>

Over Profit之董事認為，應計費用及其他應付款項於結算日之公平值與其賬面值相若。

21. 應付董事款項

應付董事款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

Over Profit之董事認為，應付董事款項於結算日之公平值與其賬面值相若。

22. 銀行借貸

	於十二月三十一日 二零零七年 千港元	於十二月三十一日 二零零八年 千港元	於三月三十一日 二零零九年 千港元
應付有抵押銀行貸款：			
— 於一年內	45,700	—	—

銀行貸款為浮息借貸，於有關期間按香港銀行同業拆息加2厘之年利率計息。

有抵押銀行貸款以Over Profit集團於二零零七年十二月三十一日之賬面值約為564,187,000港元之澳門發展中物業作抵押。有抵押銀行貸款已於二零零八年四月二十五日悉數償還。

Over Profit之董事認為，銀行借貸的公平值與其賬面值相若。

以港元以外貨幣列值之Over Profit集團之借貸載列如下：

	於十二月三十一日 二零零七年 千港元	於十二月三十一日 二零零八年 千港元	於三月三十一日 二零零九年 千港元
澳門幣			
(二零零七年：47,071,000澳門幣； 二零零八年：無； 二零零九年：無)	45,700	—	—

23. 收購Summer Sound及其附屬公司

於二零零七年七月十九日，Over Profit收購Summer Sound之全部股本權益，總代價約為883,256,000港元。

Over Profit所收購之Summer Sound及其附屬公司（「Summer Sound集團」）於收購日期之資產淨值如下：

	收購前之 賬面值 千港元	公平值調整 千港元	公平值 千港元
所收購之資產淨值：			
發展中物業(附註i)	371,877	188,123	560,000
其他應收款項	37	—	37
現金及銀行結餘	32,087	—	32,087
應計費用及其他應付款項	(17,477)	—	(17,477)
應付一名董事之款項	(51,548)	—	(51,548)
銀行借貸	(75,000)	—	(75,000)
	<u>259,976</u>	<u>188,123</u>	448,099
商譽			<u>435,157</u>
總代價			<u>883,256</u>
支付方式：			
已付現金代價			<u>883,256</u>
收購產生之現金流出淨額：			
所收購之現金及銀行結餘			32,087
已付現金代價			<u>(883,256)</u>
			<u>(851,169)</u>

附註：

- (i) 發展中物業之公平值乃根據與Over Profit集團並無關連之獨立合資格專業估值師行戴德梁行有限公司於收購日期所進行之估值而釐定。發展中物業乃根據批地出租予Legstrong。
- (ii) 自收購以來，Summer Sound集團於二零零七年七月十九日（收購日期）至二零零七年十二月三十一日期間對Over Profit集團之綜合溢利貢獻約120,000港元，而於截至二零零八年十二月三十一日止年度及截至二零零九年三月三十一日止三個月則對Over Profit集團之綜合虧損分別貢獻約86,196,000港元及34,000港元。然而，Summer Sound集團自被收購以來並無對Over Profit集團貢獻任何營業額。
- (iii) 倘若收購事項於二零零七年四月二十日（Over Profit之註冊成立日期）已經完成，Summer Sound集團並無營業額貢獻，惟於二零零七年四月二十日（Over Profit之註冊成立日期）至二零零七年十二月三十一日期間對Over Profit集團貢獻溢利約302,000港元。

24. 資本承擔及或然負債**(a) 資本承擔：**

於結算日，Over Profit集團有關發展中物業之資本承擔如下：

	於十二月三十一日		於三月三十一日
	二零零七年	二零零八年	二零零九年
	千港元	千港元	千港元
已訂約但未於財務資料撥備	1,500	7,023	7,023

(b) 或然負債：

於二零零九年三月三十一日，Over Profit集團並無任何重大或然負債。

25. 重大關連人士交易

除財務資料其他部分所披露者外，於有關期間內概無進行其他重大關連人士交易。

於有關期間內，向Over Profit集團之董事及其他主要管理人員支付任何形式之酬金載於附註11。

26. 結算日後事項

於二零零九年三月三十一日後並無發生任何重大結算日後事項。

III. 結算日後財務報表

並無就Over Profit集團、Over Profit或Over Profit集團旗下任何公司於二零零九年三月三十一日後之任何期間編製經審核財務報表。Over Profit並無就二零零九年三月三十一日後之任何期間宣派、作出或派付股息。

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
列位董事 台照

國衛會計師事務所
英國特許會計師
香港執業會計師
謹啟

二零零九年八月十七日

以下為獨立申報會計師國衛會計師事務所(英國特許會計師，香港執業會計師)發出之報告全文，乃編製以供載入本通函。



國衛會計師事務所
Hodgson Impey Cheng

Chartered Accountants
Certified Public Accountants

香港
中環
畢打街11號
置地廣場
告羅士打大廈31樓

敬啟者：

以下為吾等就下文第I、II及III節所載Legstrong Construction and Investment Company Limited (「Legstrong」) 之財務資料(「財務資料」) 作出之報告，以供載入中國星集團有限公司(「貴公司」) 於二零零九年八月十七日就 貴公司之全資附屬公司Bestjump Holdings Limited建議收購Modern Vision (Asia) Limited (「Modern Vision」) 及Reform Base Holdings Limited (「Reform Base」) 之全部已發行股本而刊發之通函(「通函」)。財務資料包括於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及二零零九年三月三十一日之Legstrong資產負債表，以及截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零零九年三月三十一日止三個月(「有關期間」) 之收益表、權益變動表及現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋附註。

自Modern Vision於二零零七年七月十八日認購Over Profit International Limited (「Over Profit」) 之50股股份(佔其已發行股本之50%) 起，Modern Vision成為Over Profit之直接控股公司。自二零零七年七月十九日收購Summer Sound Investments Limited (「Summer Sound」) 之全部已發行股本後，Over Profit為Summer Sound之直接控股公司。

自Summer Sound及Crown Gem於二零零六年三月十日認購Stronghold Holding Company Limited (「Stronghold」) 及Hercules Holding Company Limited (「Hercules」) 之全部註冊資本起，Summer Sound連同其全資附屬公司Crown Gem Investments Limited (「Crown Gem」) 共同持有Stronghold及Hercules之全部股本權益，而Stronghold及Hercules則於該日共同收購Legstrong之全部股本權益。

Legstrong為於一九八九年六月二十日在澳門註冊成立之有限公司，其主要業務為於澳門從事物業投資及發展。

Legstrong已採納十二月三十一日作為其財政年度結算日。由於並無有關法定規定，因此並無編製Legstrong自其註冊成立日期起至本報告日期止之經審核財務報表。

編製基準

財務資料乃由Legstrong之董事根據Legstrong之未經審核管理賬目編製。Legstrong以往並無編製有關期間之經審核財務報表。Legstrong之未經審核管理賬目已於適當情況作出調整，以符合香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」），以及香港公司條例及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）之披露規定。

董事及申報會計師各自之責任

Legstrong之董事須負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製及真實及公平地列報財務資料。此責任包括設計、實施及維護與編製及真實及公平地列報財務資料相關之內部控制，以使其不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述；選擇和應用適當之會計政策；以及按情況作出合理之會計估計。

吾等之責任為根據吾等之審核對財務資料構思獨立意見。

意見之基準

就本報告而言，吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則就有關期間之財務資料進行適當的審核程序，並已根據香港會計師公會頒佈之核數指引第3.340號「售股章程及申報會計師」進行吾等認為必要之有關額外程序。該等準則要求吾等遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取有關財務資料所載金額及披露資料之審核憑證。所選定之程序取決於申報會計師之判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致財務資料存有重大錯誤陳述之風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體編製及真實及公平地列報財務資料相關之內部控制，以設計適當之審核程序，但並非為對實體之內部控制之效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用之會計政策是否合適及所作出之會計估計是否合理，以及評價財務資料之整體列報方式。

吾等相信，吾等所獲得之審核憑證可充足和適當地為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為，就本報告而言，財務資料已真實及公平地反映Legstrong於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及二零零九年三月三十一日之財政狀況，以及Legstrong有關期間之業績及現金流量。

有關持續經營基準會計之重大不明朗因素

吾等並不發出保留意見，惟請垂注財務資料附註3(a)提及Legstrong於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及二零零九年三月三十一日分別錄得流動負債淨額約為250,107,000港元、115,872,000港元、117,881,000港元及117,915,000港元。此等情況，連同財務資料附註3(a)所載之其他事宜，顯示存在重大不明朗因素可對Legstrong之持續經營能力構成重大疑問。

比較財務資料

董事及申報會計師各自之責任

Legstrong之董事須負責編製Legstrong截至二零零八年三月三十一日止三個月之未經審核財務資料，包括收益表、權益變動表及現金流量表連同其附註（「未經審核比較財務資料」）。

就本報告而言，吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」審閱未經審核比較財務資料，而Legstrong之董事對未經審核比較財務資料負責。審閱主要包括對Legstrong之管理層作出查詢，並就未經審核比較財務資料應用分析程序，並據此評定除另有披露外，會計政策及呈列方式是否已貫徹應用。審閱不包括控制測試及核證資產、負債及交易等審核程序。審閱的範圍遠少於審核，因此所能提供的保證程度亦低於審核。因此，吾等並不就未經審核比較財務資料發表審核意見。

結論

根據吾等的審閱（不構成審核），就本報告而言，吾等並無獲悉任何資料足致吾等相信未經審核比較財務資料在各重大方面並非根據香港財務報告準則編製。

I. 財務資料

收益表

	附註	截至 十二月三十一日止年度			截至 三月三十一日止三個月	
		二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元
其他收益	8	922	748	-	-	-
行政開支		(31)	(4)	(117)	-	-
除稅前溢利／(虧損)	9	891	744	(117)	-	-
稅項	11	-	-	-	-	-
年度／期間之 溢利／(虧損)		891	744	(117)	-	-

資產負債表

	附註	於十二月三十一日			於三月
		二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	三十一日 二零零九年 千港元
資產					
非流動資產					
發展中物業	14	250,902	117,411	119,303	119,337
流動資產					
其他應收款項	15	36	-	-	-
應收股東款項	16	97	97	97	97
現金及銀行結餘	17	34,380	-	-	-
		34,513	97	97	97
總資產		285,415	117,508	119,400	119,434
股本及儲備					
股本	18	97	97	97	97
儲備		698	1,442	1,325	1,325
總權益		795	1,539	1,422	1,422
負債					
流動負債					
應計費用及其他應付款項	19	158,149	69,449	165	199
應付董事款項	20	51,471	820	117,813	117,813
銀行借貸					
—一年內到期	21	75,000	45,700	-	-
負債總額		284,620	115,969	117,978	118,012
權益及負債總額		285,415	117,508	119,400	119,434
流動負債淨額		(250,107)	(115,872)	(117,881)	(117,915)
總資產減流動負債		795	1,539	1,422	1,422

權益變動表

	(累計虧損)／		總計 千港元
	股本 千港元	保留盈利 千港元	
於二零零六年一月一日	97	(193)	(96)
年度溢利	—	891	891
於二零零六年十二月三十一日及 二零零七年一月一日	97	698	795
年度溢利	—	744	744
於二零零七年十二月三十一日及 二零零八年一月一日	97	1,442	1,539
年度虧損	—	(117)	(117)
於二零零八年十二月三十一日及 二零零九年一月一日	97	1,325	1,422
期間溢利	—	—	—
於二零零九年三月三十一日	<u>97</u>	<u>1,325</u>	<u>1,422</u>
截至二零零八年三月三十一日止三個月(未經審核)			
	股本 千港元	保留盈利 千港元	總計 千港元
於二零零八年一月一日	97	1,442	1,539
期間虧損	—	—	—
於二零零八年三月三十一日	<u>97</u>	<u>1,442</u>	<u>1,539</u>

現金流量表

	截至			截至	
	二零零六年 千港元	十二月三十一日 二零零七年 千港元	止年度 二零零八年 千港元	三月三十一日 二零零八年 千港元 (未經審核)	止三個月 二零零九年 千港元
經營業務					
除稅前溢利／(虧損)	891	744	(117)	-	-
就以下各項所作調整：					
利息收入	(922)	(748)	-	-	-
營運資金變動前之					
經營現金流量	(31)	(4)	(117)	-	-
其他應收款項(增加)／減少	(36)	36	-	-	-
應收股東款項減少	4,069	-	-	-	-
應計費用及其他應付					
款項增加／(減少)	158,149	(88,700)	(69,284)	(394)	34
應付董事款項增加／(減少)	30,060	(50,651)	116,993	1,026	-
應付一名股東之款項減少	(9,518)	-	-	-	-
經營業務產生／(所用)之 現金淨額	182,693	(139,319)	47,592	632	34
投資業務					
投資於發展中物業之					
建築成本	(149,555)	(6,931)	(1,892)	(632)	(34)
撥回投資於發展中物業之					
建築成本	-	140,422	-	-	-
已收利息	922	748	-	-	-
投資業務(所用)／產生之 現金淨額	(148,633)	134,239	(1,892)	(632)	(34)
融資活動					
償還銀行借貸	-	(29,300)	(45,700)	-	-
融資活動所用之現金淨額	-	(29,300)	(45,700)	-	-
現金及現金等值項目					
增加／(減少)淨額	34,060	(34,380)	-	-	-
年初／期初之現金及 現金等值項目	320	34,380	-	-	-
年終／期終之現金及 現金等值項目	34,380	-	-	-	-
現金及現金等值項目 結餘之分析					
現金及銀行結餘	34,380	-	-	-	-

II. 財務資料附註

1. 一般資料

Legstrong為於澳門註冊成立之有限公司。Legstrong之註冊辦事處位於澳門北京街173-177號海冠中心地下P、Q座舖位。

Legstrong之主要業務為於澳門從事物業投資及發展。

財務資料以千港元列值，而此有別於Legstrong之功能貨幣澳門幣，原因為Legstrong之董事以港元監控及監察Legstrong之表現及財務狀況。

2. 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

Legstrong並無提早採納下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則、修訂或詮釋（「新香港財務報告準則」）：

香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則之改進 ¹
香港財務報告準則（修訂本）	二零零九年香港財務報告準則之改進 ²
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報表 ⁴
香港會計準則第39號（修訂本）	合資格對沖項目 ³
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併 ⁴
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第16號	海外業務淨投資之對沖 ⁴
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 ³
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第18號	來自客戶之資產轉讓 ⁵

¹ 就香港財務報告準則第5號之修訂而言，於二零零九年七月一日或其後開始之年度期間生效

² 於二零零九年七月一日及二零一零年一月一日（視情況而定）或其後開始之年度期間生效

³ 於二零零九年七月一日或其後開始之年度期間生效

⁴ 於二零零八年十月一日或其後開始之年度期間生效

⁵ 對二零零九年七月一日或其後之轉讓生效

採用香港財務報告準則第3號（經修訂）可能影響收購日期為二零零九年七月一日或其後開始之首個年度報告開始日期或其後之業務合併之會計處理。香港會計準則第27號（經修訂）將影響母公司於附屬公司擁有權益變動而並無失去控制權之會計處理，有關變動將按權益交易之方式入賬。

Legstrong正評估新香港財務報告準則之潛在影響，惟尚未能肯定新香港財務報告準則會否對其經營業績及財務狀況之編製及呈列方式產生重大影響。

3. 主要會計政策概要

編製財務資料時應用之主要會計政策載列如下。除另有指明外，該等政策於有關期間獲貫徹應用。

(a) 編製基準

Legstrong於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及二零零九年三月三十一日分別錄得流動負債淨額約250,107,000港元、115,872,000港元、117,881,000港元及117,915,000港元。Legstrong之最終股東已經確認，將會向Legstrong給予持續財務支持，讓其得以持續經營及應付其於可見將來到期應付之負債。

財務資料乃根據所有適用香港財務報告準則（此統稱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（「詮釋」）及香港公認之會計原則而編製。此外，財務資料包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例規定之適用披露。

財務資料乃根據歷史成本慣例編製。

編製符合香港財務報告準則之財務資料須使用若干關鍵會計估計，管理層亦有必要在應用Legstrong之會計政策過程中作出判斷。

由於Legstrong之董事以港元（「港元」）監控及監察Legstrong之表現及財務狀況，因此Legstrong之賬冊及紀錄以港元設置。

(b) 減值虧損

於各結算日，Legstrong審閱其有形及無形資產之賬面值，以確定該等資產有否減值之跡象。倘資產之可收回金額估計低於其賬面值，則將資產之賬面值削減至其可收回金額。減值虧損隨即入賬列作支出。

倘減值虧損其後被撥回，資產之賬面值會增至其經修訂之估計可收回金額，而增加後之賬面值不得超過若以往年度並無為該資產確認減值虧損而釐定之賬面值。減值虧損撥回隨即確認為收入。

(c) 發展中物業

就作生產、租賃或行政用途之發展中租賃土地及樓宇而言，租賃土地之部份乃分類為預付租金，並按租期以直線法攤銷。於建築期間，計提之租賃土地攤銷費用乃列作在建樓宇成本之部份。在建樓宇乃按成本減任何已識別減值虧損列賬。樓宇於可供使用時開始計提折舊。

(d) 金融工具

當Legstrong成為工具合約條款之訂約方時，會在資產負債表確認金融資產及金融負債。金融資產及金融負債乃初步按公平值計量。直接歸屬於購置或發行金融資產及金融負債（透過損益以公平值列賬之金融資產及金融負債除外）之交易成本，於初次確認時計入或扣自金融資產或金融負債（如適用）之公平值。直接歸屬於購置透過損益以公平值列賬之金融資產或金融負債之交易成本即時於收益表確認。

金融資產

Legstrong之金融資產主要是貸款及應收款項。所有以常規方式購買或出售之金融資產，均按交易日基準確認及終止確認。以常規方式購買或出售，乃指按相關市場之規則或慣例設定之時間內交付資產的資產買賣。

貸款及應收款項

貸款及應收款項(包括其他應收款項、應收股東款項以及現金及銀行結餘)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。於初次確認後之每個結算日，貸款及應收款項以運用實際利率法計算之攤銷成本減任何已識別減值虧損列賬。當存在客觀證據顯示資產出現減值，減值虧損會在收益表確認，金額按資產之賬面值與按原訂實際利率折現後之預期未來現金流量之現值兩者之間之差額計量。在往後期間，如果資產可收回金額之增加客觀上與確認減值之後發生之事件有關連，則減值虧損會撥回，惟該撥回不應導致該資產在減值撥回日期之賬面值超過若無確認減值之攤銷成本。

金融負債及權益

Legstrong發行之金融負債及權益工具，乃根據所訂立合約安排之實質內容以及金融負債與權益工具之釋義分類。

權益工具乃證明於扣減其所有負債後集團資產剩餘權益之任何合約。Legstrong之金融負債一般分類為透過損益以公平值列賬之金融負債以及其他金融負債。所採納有關金融負債及權益工具之會計政策載於下文。

其他金融負債

其他金融負債(包括應計費用及其他應付款項、應付董事款項以及銀行借貸)隨後採用實際利率法按攤銷成本計算。

終止確認

當自金融資產收取現金流量之權利屆滿，或金融資產被轉讓而Legstrong已將金融資產所有權之絕大部份風險及回報轉讓時，則會終止確認有關金融資產。於終止確認金融資產時，有關資產之賬面值與已收取之代價及已直接於權益確認之累計損益總和間之差額在收益表確認。

就金融負債而言，會於有關合約所訂明之責任獲解除、註銷或屆滿時從資產負債表剔除。已終止確認之金融負債之賬面值與已付或應付代價之差額於收益表確認。

(e) 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目包括手頭現金、銀行通知存款、原到期日為三個月或以內之其他短期高流動性投資。

(f) 收益確認

金融資產之利息收入乃根據尚未償還本金額及適用實際利率按時間比例入賬，而該利率乃於金融資產之預期可使用年期內將估計未來現金收入準確折現至該資產賬面淨值之利率。

(g) 稅項

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項之總和。

現時應付稅項乃按有關期間之應課稅溢利計算。應課稅溢利不包括於其他年度應課稅或可扣稅之收入或開支項目，亦不包括從來毋須課稅及不可扣稅之收益表項目，因此與收益表所報溢利不同。Legstrong之即期稅項負債乃按結算日規定或實質上規定之稅率計算。

遞延稅項就財務資料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差額確認，並按資產負債表負債法入賬。遞延稅項負債通常為所有應課稅之暫時差額確認，而遞延稅項資產就在未來很可能會獲得應課稅溢利以動用可扣減暫時差額確認。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亦不影響會計溢利，則該等資產及負債不予確認。

遞延稅項負債乃就於附屬公司及聯營公司之投資以及於合營企業之權益而產生之應課稅暫時差額而確認，惟倘Legstrong可控制暫時差額之撥回而暫時差額不會於可見將來撥回之情況除外。

遞延稅項資產之賬面值於每個結算日作檢討，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。

遞延稅項乃按預期於負債清償或資產變現之期間之適用稅率計算。遞延稅項於收益表中扣除或計入收益表，惟倘遞延稅項是關於直接在權益中扣除或計入權益之項目，則遞延稅項亦會於權益中處理。

遞延稅項資產及負債如與同一課稅機關徵收之所得稅有關，而該實體計劃以淨額基準處理其即期稅項資產及負債時則予以對銷。

(h) 外幣

財務資料乃以港元呈列，而此有別於Legstrong之功能貨幣澳門幣。以該實體呈列貨幣以外之貨幣(功能貨幣)進行之交易，均按交易日之通行匯率以其貨幣記賬。於每個結算日，以功能貨幣為單位之貨幣項目均按結算日之通行匯率重新換算。以功能貨幣計值並以公平值記賬的非貨幣項目按釐定公平值之日的通行匯率重新換算。按功能貨幣歷史成本計量之非貨幣項目不予重新換算。

於結算貨幣項目及換算貨幣項目時產生之匯兌差額，乃於產生之有關期間在收益表確認。因重新換算以公平值列賬之非貨幣項目所產生之匯兌差額，將計入有關期間之收益表，惟有關直接於權益確認損益的非貨幣項目重新換算所產生的匯兌差額，亦直接於權益確認。

(i) 借貸成本

收購、建設或生產合資格資產所直接應佔之借貸成本乃撥充資本，作為該等資產之部份成本。當相關資產可大致用於擬訂用途或出售時，則不再將借貸成本撥充資本。

所有其他借貸成本於產生之期間在收益表確認。

(j) 撥備

當Legstrong具有一項因過往事件導致之當前責任，且Legstrong很有可能被要求履行該項責任時，即確認撥備。撥備乃依據董事於結算日對履行該項責任所需開支之最佳估計計量，若影響重大則將金額貼現為現值。

(k) 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，其存在與否僅取決於不屬Legstrong全然控制之一件或以上未確定未來事件是否發生。或然負債亦可以是因過往未確認事件而產生之現有責任，有關過往事件未確認之原因為不大可能導致經濟資源流失，又或者責任金額未能可靠地計量。或然負債雖不予確認，惟於財務資料附註中披露。倘資源流失之機會有變，以致有可能流失資源時，則確認為撥備。

或然資產乃指因過往事件而可能獲得之資產，其存在與否僅取決於不屬Legstrong全然控制之一件或以上未確定未來事件是否發生。或然資產雖不予確認，惟當一項經濟收益流入成為可能時於財務資料附註中披露。當流入幾可確定時，則確認資產。

(l) 關連人士

在下列情況，有關方將被視為Legstrong之關連人士：

- (i) 有關方直接或透過一名或多名中介人間接：(a)控制Legstrong，或受Legstrong的控制或與Legstrong受共同控制；(b)擁有Legstrong的權益，從而可對Legstrong發揮重大影響力；或(c)與他人共同擁有Legstrong的控制權；
- (ii) 有關方為聯繫人士；
- (iii) 有關方為共同控制實體；
- (iv) 有關方為Legstrong或其母公司的主要管理人員；
- (v) 有關方為(i)或(iv)項所述人士之直系親屬；
- (vi) 有關方乃(iv)或(v)項所述人士直接或間接控制、與他人共同控制或發揮重大影響力，或擁有重大投票權；或
- (vii) 有關方為就Legstrong (或屬Legstrong關連人士的實體) 的僱員福利設立的終止僱用後福利計劃。

(m) 分部報告

營運分部之報告方式，與主要營運決策者獲提供的內部管理報告方式一致。分部資產主要包括固定資產、金融資產及其他資產。分部負債包括金融負債及其他負債。Legstrong根據計及稅項開支後的經營溢利或虧損評估表現。由於Legstrong在有關期間並無營業額，因此並無分部之間的營業額入賬。

4. 關鍵會計判斷及估計不確定之主要來源

於應用附註3所載Legstrong之會計政策時，管理層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。

應用會計政策之關鍵判斷

除該等涉及估計者外，以下關鍵判斷為管理層於應用Legstrong之會計政策時所作出，並對財務資料內已確認金額構成最重大影響。

發展中物業之減值

誠如財務資料附註14所述，就減值評估而言，發展中物業之賬面值乃於結算日由獨立專業估值師按市值基準重新評估。該估值乃基於若干假設作出，可受不明朗因素影響，並可能會與實際結果有重大差異。於作出判斷時，Legstrong考慮同類物業在交投活躍市場之現行價格，並採用主要以各結算日之市況為基礎之假設。

5. 金融工具

(a) 金融工具之類別：

	於十二月三十一日			於三月三十一日
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年
	千港元	千港元	千港元	千港元
金融資產				
貸款及應收款項	34,513	97	97	97
金融負債				
攤銷成本	284,620	115,969	117,978	118,012

(b) 金融工具之公平值

金融資產及金融負債之公平值按以下方式釐定：

- 具備標準條款及條件並於交投活躍市場買賣之金融資產及金融負債(包括衍生工具)之公平值，乃分別參考市場買入及賣出價計算；及
- 其他金融資產及金融負債(包括衍生工具)之公平值乃根據公認定價模式，按貼現現金流量分析，以可觀察現時市場之價格或費率代入模式計算。

Legstrong之董事認為，於財務資料記錄之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

(c) 金融風險管理目標及政策

Legstrong之主要金融工具包括現金及銀行結餘、其他應收款項、應收股東款項、應計費用及其他應付款項、應付董事款項以及銀行借貸。該等金融工具之詳情載於相關附註。與該等金融工具相關之風險，以及減輕該等風險之政策載列如下。管理層對該等風險進行管理及監察，確保以及時有效之方式實行適當措施。

Legstrong有關金融工具之風險或其管控及計量風險之方式並無變動。

市場風險

(i) 外幣風險

Legstrong之主要業務位於澳門，其主要以澳門幣結算交易。除若干現金及銀行結餘外，Legstrong之應收款項及應付款項主要以澳門幣計值。管理層相信，由於澳門幣兌港元之匯率並無大幅波動，因此Legstrong並無重大外匯風險。然而，將澳門幣兌換成外幣須遵守澳門政府頒佈之外匯管理規則及條例。

(ii) 現金流及公平值利率風險

Legstrong之現金流利率風險來自銀行借貸。Legstrong之公平值利率風險主要來自固定利率之短期銀行存款。Legstrong目前並無利率對沖政策。然而，管理層監察利率風險，並將於需要時考慮對沖重大利率風險。

信貸風險

Legstrong就倘若交易對手未能履行其於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及二零零九年三月三十一日有關各類已確認金融資產之責任所面對的最大信貸風險，為資產負債表所列該等金融資產之賬面值。

Legstrong與符合Legstrong庫務政策所訂信貸評級良好的對手方進行交易，以盡量降低信貸風險。揀選對手方的兩項重要原則，是由具信譽的信貸評級機構發出可接受的信貸評級，以及對沒有評級的對手方進行財務評審。Legstrong會在整個交易期內密切監察對手方的信貸質素。此外，Legstrong會定期為與其交易的財務對手方進行評審，以減低就各對手方之相關規模及信貸實力而言過度集中的信貸風險。

為了對不利的市場變動預先作準備，Legstrong亦檢測每間金融機構對手方之潛在風險。此外，Legstrong審視各筆債務於結算日之可收回金額，確保已就無法收回金額計提足夠減值虧損。就此而言，Legstrong之董事認為Legstrong之信貸風險已大為減低。

若按地理位置劃分，Legstrong的信貸風險主要集中在澳門。

流動資金風險

Legstrong通過維持充足銀行存款及現金、監管預測及實際現金流量以及配合金融資產及負債之到期時間表，藉此管理流動資金風險。

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相關的流動資金需求之報告，已定期向管理層提交以供審閱。管理層將於需要時籌集銀行借貸或對其進行再融資。

下表顯示Legstrong將結算之金融負債，此乃按照根據由結算日至合約到期日之剩餘期間得出的相關到期組別而進行分析。表內披露之金額根據合約無貼現付款計算如下：

於二零零九年三月三十一日					
加權平均 實際利率	一年內 千港元	二至五年 千港元	五年以上 千港元	無貼現現金 流量總額 千港元	總賬面值 千港元
非衍生金融負債					
應付董事款項	-	117,813	-	117,813	117,813
應計費用及其他 應付款項	-	199	-	199	199
總計		<u>118,012</u>	<u>-</u>	<u>118,012</u>	<u>118,012</u>
於二零零八年十二月三十一日					
加權平均 實際利率	一年內 千港元	二至五年 千港元	五年以上 千港元	無貼現現金 流量總額 千港元	總賬面值 千港元
非衍生金融負債					
應付董事款項	-	117,813	-	117,813	117,813
應計費用及其他 應付款項	-	165	-	165	165
總計		<u>117,978</u>	<u>-</u>	<u>117,978</u>	<u>117,978</u>
於二零零七年十二月三十一日					
加權平均 實際利率	一年內 千港元	二至五年 千港元	五年以上 千港元	無貼現現金 流量總額 千港元	總賬面值 千港元
非衍生金融負債					
銀行借貸—即期	6.368%	45,700	-	45,700	45,700
應付董事款項	-	820	-	820	820
應計費用及其他 應付款項	-	69,449	-	69,449	69,449
總計		<u>115,969</u>	<u>-</u>	<u>115,969</u>	<u>115,969</u>

	加權平均 實際利率	於二零零六年十二月三十一日			無貼現現金 流量總額 千港元	總賬面值 千港元
		一年內 千港元	二至五年 千港元	五年以上 千港元		
非衍生金融負債						
銀行借貸—即期	6.161%	75,000	—	—	75,000	75,000
應付董事款項	—	51,471	—	—	51,471	51,471
應計費用及其他 應付款項	—	158,149	—	—	158,149	158,149
總計		<u>284,620</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>284,620</u>	<u>284,620</u>

6. 資本風險管理

Legstrong管理其資本，以確保實體將可持續經營，並透過優化債務及權益結餘為利益相關者帶來最大回報。於有關期間，Legstrong之整體策略維持不變。

Legstrong之資本結構由債務（包括銀行借貸）、現金及現金等值項目，以及Legstrong之權益持有人應佔權益（包括股本、儲備及保留盈利）所組成。

Legstrong之董事按年度基準審閱資本結構。作為此審閱之一部份，Legstrong之董事考慮資金成本及發行股份以外之其他資金來源，包括關連人士所提供之借貸。Legstrong將根據Legstrong之董事之推薦建議，透過籌集或償還借貸而平衡其整體資本結構。

於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及二零零九年三月三十一日之資本負債比率如下：

	於十二月三十一日			於三月 三十一日
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元
銀行借貸				
—一年內到期(i)	75,000	45,700	—	—
現金及現金等值項目(ii)	<u>(34,380)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
淨債務	<u>40,620</u>	<u>45,700</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
總權益(iii)	<u>795</u>	<u>1,539</u>	<u>1,422</u>	<u>1,422</u>
淨債務對權益比率	<u>5,109%</u>	<u>2,969%</u>	<u>0%</u>	<u>0%</u>

(i) 有抵押銀行貸款詳載於附註21；

(ii) 現金及現金等值項目由結算日之現金及銀行結餘所組成；

(iii) 總權益包括結算日之所有股本及儲備。

7. 分部資料

由於Legstrong於有關期間並無產生任何營業額，因此並無對Legstrong於有關期間之表現進行業務或地區分析。

8. 其他收益

	截至 十二月三十一日止年度			截至 三月三十一日止三個月	
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元
銀行利息收入	922	748	-	-	-

(未經審核)

9. 除稅前溢利／(虧損)

年度／期間之除稅前溢利／(虧損)已扣除下列各項：

	截至 十二月三十一日止年度			截至 三月三十一日止三個月	
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元
核數師酬金	-	-	-	-	-
員工成本					
(包括董事酬金)：					
—薪金及其他津貼	-	-	-	-	-
—退休福利計劃供款	-	-	-	-	-

10. 董事酬金

於有關期間並無向Legstrong之董事支付酬金。

截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度、截至二零零八年三月三十一日止三個月(未經審核)，以及截至二零零九年三月三十一日止三個月：

	袍金 千港元	薪金及 花紅 千港元	強制性 公積金 千港元	以股份 支付之開支 千港元	總計 千港元
向華強先生 ¹	-	-	-	-	-
陳明英女士 ¹	-	-	-	-	-
王海萍女士 ¹	-	-	-	-	-
林偉先生 ²	-	-	-	-	-
鄭偉玲女士 ³	-	-	-	-	-
Lam Him先生 ⁴	-	-	-	-	-
梁麗卿女士 ⁴	-	-	-	-	-
Leong Pak Kan先生 ⁵	-	-	-	-	-
胡家儀先生 ⁵	-	-	-	-	-

- 1 向華強先生、陳明英女士及王海萍女士於二零零七年七月十九日獲委任為董事。
- 2 林偉先生於二零零一年八月八日獲委任為董事並於二零零七年七月十九日辭任。
- 3 鄭偉玲女士於二零零六年三月十日獲委任為董事並於二零零七年七月十九日辭任。
- 4 Lam Him先生及梁麗卿女士於二零零一年八月八日獲委任為董事並於二零零六年三月十日辭任。
- 5 Leong Pak Kan先生及胡家儀先生於一九八九年六月二十日獲委任為董事並於二零零六年三月十日辭任。

Legstrong於有關期間並無向Legstrong之董事支付任何酬金，作為加入Legstrong或加盟後之獎勵或離職補償。概無Legstrong之董事於有關期間放棄任何酬金。

11. 稅項

由於Legstrong於有關期間並無應課稅溢利，因此並無就有關期間之澳門利得稅作出撥備。

有關期間之稅項可與收益表之除稅前溢利／(虧損)對賬如下：

	截至			截至	
	十二月三十一日止年度			三月三十一日止三個月	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零八年	二零零九年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
除稅前溢利／(虧損)	891	744	(117)	-	-
按本地所得稅稅率12% 計算之稅項	107	89	(14)	-	-
不可扣稅開支之稅務影響	3	1	14	-	-
毋須課稅收入之稅務影響	(110)	(90)	-	-	-
年度／期間之稅項支出	-	-	-	-	-

於結算日並無重大未撥備之遞延稅項資產及負債。

12. 股息

Legstrong之董事不建議派付有關期間之股息，亦不建議轉撥任何金額至儲備。

13. 每股盈利

由於就本報告而言包括每股盈利資料並無意義，因此並無呈列有關資料。

14. 發展中物業

	於十二月三十一日			於三月
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年
	千港元	千港元	千港元	千港元
成本	<u>250,902</u>	<u>117,411</u>	<u>119,303</u>	<u>119,337</u>

於結算日，Legstrong之董事參考現行市況及戴德梁行有限公司提供之發展中物業的估計售價而審閱發展中物業之賬面值，於有關期間並無確認減值虧損。

於截至二零零六年十二月三十一日止年度，發展中物業之成本是根據於二零零一年八月十四日簽立並於二零零一年八月二十二日第34號《澳門特別行政區公報》刊登之土地批給合約（「批地」），以及二零零六年九月二十一日之批地修訂合約初稿（「修訂合約初稿」）的土地溢價金138,824,970澳門幣而得出。

由於澳門政府於二零零九年六月否決修訂合約初稿，138,824,970澳門幣之土地溢價金乃從截至二零零七年十二月三十一日止年度之發展中物業中轉回。

15. 其他應收款項

Legstrong之董事認為，其他應收款項於結算日之公平值與其賬面值相若。

16. 應收股東款項

應收股東款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

Legstrong之董事認為，應收股東款項於結算日之公平值與其賬面值相若。

17. 現金及銀行結餘

	於十二月三十一日			於三月
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年
	千港元	千港元	千港元	千港元
銀行現金	27	-	-	-
銀行存款	<u>34,353</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>34,380</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

於有關期間，銀行存款之實際利率介乎2.56厘至3.81厘。

Legstrong之董事認為，現金及銀行結餘於結算日之公平值與其賬面值相若。

18. 股本

	於十二月三十一日			於三月三十一日
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年
	千港元	千港元	千港元	千港元
法定：				
100,000澳門幣	<u>97</u>	<u>97</u>	<u>97</u>	<u>97</u>
已發行及繳足：				
100,000澳門幣	<u>97</u>	<u>97</u>	<u>97</u>	<u>97</u>

19. 應計費用及其他應付款項

	於十二月三十一日			於三月三十一日
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年
	千港元	千港元	千港元	千港元
應計費用	3,587	3,582	68	102
其他應付款項	<u>154,562</u>	<u>65,867</u>	<u>97</u>	<u>97</u>
	<u>158,149</u>	<u>69,449</u>	<u>165</u>	<u>199</u>

Legstrong之董事認為，應計費用及其他應付款項於結算日之公平值與其賬面值相若。

20. 應付董事款項

應付董事款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

Legstrong之董事認為，應付董事款項於結算日之公平值與其賬面值相若。

21. 銀行借貸

	於十二月三十一日			於三月三十一日
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年
	千港元	千港元	千港元	千港元
應付有抵押銀行貸款：				
－於一年內	<u>75,000</u>	<u>45,700</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

銀行貸款為浮息借貸，於有關期間按香港銀行同業拆息加2厘之年利率計息。

有抵押銀行貸款以Legstrong於二零零六年及二零零七年十二月三十一日之賬面值分別約為250,902,000港元及117,411,000港元之澳門發展中物業作抵押。有抵押銀行貸款已於二零零八年四月二十五日悉數償還。

Legstrong之董事認為，銀行借貸的公平值與其賬面值相若。

以港元以外貨幣列值之Legstrong之借貸載列如下：

	於十二月三十一日			於三月三十一日
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年
	千港元	千港元	千港元	千港元
澳門幣(二零零六年：				
51,500,000澳門幣；二零零七年：				
47,071,000澳門幣；二零零八年：				
無；二零零九年：無)	50,000	45,700	-	-
	<u>50,000</u>	<u>45,700</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

22. 資本承擔及或然負債

(a) 資本承擔

於結算日，Legstrong有關發展中物業之資本承擔如下：

	於十二月三十一日			於三月三十一日
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年
	千港元	千港元	千港元	千港元
已訂約但未於財務資料撥備	1,500	1,500	7,023	7,023
	<u>1,500</u>	<u>1,500</u>	<u>7,023</u>	<u>7,023</u>

(b) 或然負債

於二零零九年三月三十一日，Legstrong並無任何重大或然負債。

22. 重大關連人士交易

除財務資料其他部分所披露者外，於有關期間內概無進行其他重大關連人士交易。

於有關期間內，向Legstrong之董事及其他主要管理人員支付任何形式之酬金載於附註10。

24. 結算日後事項

於二零零九年三月三十一日後並無發生任何重大結算日後事項。

III. 結算日後財務報表

並無就Legstrong於二零零九年三月三十一日後之任何期間編製經審核財務報表。
Legstrong並無就二零零九年三月三十一日後之任何期間宣派、作出或派付股息。

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
列位董事 台照

國衛會計師事務所
英國特許會計師
香港執業會計師
謹啟

二零零九年八月十七日

1. 本集團之財務資料概要

以下為本集團截至二零零八年十二月三十一日止三個年度各年之經審核綜合業績及資產與負債概要，乃摘錄自本集團之相關已刊發年度財務報表。

於截至二零零八年十二月三十一日止三個年度，並無適用於本集團財務報表之非經常及特殊項目。

綜合收入表

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元 (再呈列)	二零零六年 千港元
營業額	227,747	78,351	152,777
銷售成本	(19,471)	(49,415)	(103,365)
毛利	208,276	28,936	49,412
其他收益	7,920	9,076	9,068
其他收入	43,987	8,885	3,682
行政開支	(80,141)	(75,451)	(38,309)
市場推廣及發行開支	(671)	(5,791)	(9,777)
以股份支付之款項開支	(7,463)	(17,660)	(11,340)
就分類為持作買賣之金融資產之 已變現及未變現(虧損)/溢利淨額	(14,877)	22,866	(16,256)
有關商譽之已確認減值虧損	(13,646)	(30,141)	-
有關電影版權之已確認減值虧損	(9,760)	(16,850)	-
投資物業公平價值(減少)/增加	(11,930)	10,220	2,880
經營溢利/(虧損)	121,695	(65,910)	(10,640)
融資成本	(31,522)	(12,827)	(2,212)
應佔聯營公司業績	(3,303)	56,648	(9,796)
與應收可換股票據內含之換股期權 有關之公平值變動	-	(50)	-
有關於聯營公司之投資的已確認減值虧損	-	-	(32,565)
收購附屬公司之折讓	-	15,498	-
出售附屬公司之虧損	(6,170)	(45,471)	-
出售一間聯營公司之收益	-	-	21,400
被視為出售聯營公司權益之(虧損)/收益	(17,551)	(49,744)	62,582
撥回有關應收可換股票據之減值虧損	-	-	10,000
除稅前溢利/(虧損)	63,149	(101,856)	38,769
稅項抵免/(支銷)	2,441	(1,951)	(1,918)
年度溢利/(虧損)	<u>65,590</u>	<u>(103,807)</u>	<u>36,851</u>
以下人士應佔：			
本公司之權益持有人	90,604	(92,547)	36,880
少數股東權益	(25,014)	(11,260)	(29)
	<u>65,590</u>	<u>(103,807)</u>	<u>36,851</u>
股息：			
建議末期股息	<u>4,790</u>	-	-

綜合資產負債表

	於十二月三十一日		
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
非流動資產			
物業、機器及設備	494,983	7,138	9,630
租賃土地權益	502,524	5,642	5,807
投資物業	49,930	51,100	40,880
商譽	24,391	29,062	59,203
無形資產	989,205	–	–
可供出售之金融資產	16,800	39,900	42,700
應收一間聯營公司之可換股票據	–	667	–
應收一間聯營公司之可換股票據內含 之換股期權	–	222	–
於聯營公司權益	–	375,148	198,113
	<u>2,077,833</u>	<u>508,879</u>	<u>356,333</u>
流動資產			
存貨	399	301	364
應收可換股票據	–	–	52,000
電影版權	29,753	50,797	97,427
製作中電影	18,379	24,948	29,469
貿易應收賬款	68,770	51,666	8,016
按金、預付款項及其他應收款項	61,077	36,790	45,161
投資按金	–	400,000	40,000
持作買賣投資	25,713	16,600	64,560
給予一名少數股東之貸款	183,750	–	–
應收聯營公司款項	–	7,359	5,905
預繳稅項	632	456	455
現金及銀行結餘	138,145	22,735	89,347
	<u>526,618</u>	<u>611,652</u>	<u>432,704</u>
分類為持作出售之資產	716	1,187,072	–
	<u>527,334</u>	<u>1,798,724</u>	<u>432,704</u>
總資產	<u><u>2,605,167</u></u>	<u><u>2,307,603</u></u>	<u><u>789,037</u></u>
股本及儲備			
股本	26,612	140,305	35,232
儲備	1,392,099	1,033,828	659,595
本公司權益持有人應佔權益	1,418,711	1,174,133	694,827
少數股東權益	284,264	1,328	1,382
總權益	<u>1,702,975</u>	<u>1,175,461</u>	<u>696,209</u>

	於十二月三十一日		
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
非流動負債			
銀行借貸—一年後到期	280,906	8,523	10,948
無抵押可換股票據	138,390	—	—
遞延稅項負債	88,317	3,466	1,888
	<u>507,613</u>	<u>11,989</u>	<u>12,836</u>
流動負債			
銀行透支	174,826	—	—
貿易應付賬款	7,083	17,621	18,310
已收取按金、應計項目及其他應付款項	69,271	66,018	39,561
銀行借貸—一年內到期	102,561	2,418	2,254
無抵押可換股票據	—	—	19,867
應付少數股東款項	40,502	—	—
應付稅項	336	—	—
	<u>394,579</u>	<u>86,057</u>	<u>79,992</u>
與分類為持作出售資產有關之負債	—	1,034,096	—
	<u>394,579</u>	<u>1,120,153</u>	<u>79,992</u>
負債總額	<u>902,192</u>	<u>1,132,142</u>	<u>92,828</u>
股權及負債總額	<u>2,605,167</u>	<u>2,307,603</u>	<u>789,037</u>
流動資產淨值	<u>132,755</u>	<u>678,571</u>	<u>352,712</u>
總資產減流動負債	<u>2,210,588</u>	<u>1,187,450</u>	<u>709,045</u>

2. 截至二零零八年十二月三十一日止年度之經審核財務報表

以下為本集團之經審核綜合收入表、綜合資產負債表、綜合現金流量表及綜合股本變動報表，以及本公司之資產負債表，連同本集團之財務報表附註，乃摘錄自本公司截至二零零八年十二月三十一日止年度之年報第44至175頁。為釋疑慮，下文摘錄所採用之詞彙與本公司截至二零零八年十二月三十一日止年度年報所賦予之涵義相同，而本節所提述之頁數是指年報內之頁數。

綜合收入表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元 (經重列)
營業額	7	227,747	78,351
銷售成本		(19,471)	(49,415)
毛利		208,276	28,936
其他收益	8	7,920	9,076
其他收入	9	43,987	8,885
行政開支		(80,141)	(75,451)
市場推廣及發行開支		(671)	(5,791)
以股份支付之款項開支		(7,463)	(17,660)
就分類為持作買賣之 金融資產之已變現及 未變現(虧損)／溢利淨額		(14,877)	22,866
有關商譽之已確認減值虧損	21	(13,646)	(30,141)
有關電影版權之已確認減值虧損	27	(9,760)	(16,850)
投資物業公平價值(減少)／增加	19	(11,930)	10,220
經營溢利／(虧損)		121,695	(65,910)
融資成本	10	(31,522)	(12,827)
應佔聯營公司業績	25	(3,303)	56,648
與可換股票據內含之換股期權 有關之公平值變動		-	(50)
收購附屬公司之折讓	45	-	15,498
出售附屬公司之虧損	46	(6,170)	(45,471)
被視為出售聯營公司權益之虧損		(17,551)	(49,744)

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元 (經重列)
除稅前溢利／(虧損)	11	63,149	(101,856)
稅項抵免／(支銷)	12	2,441	(1,951)
		<u>65,590</u>	<u>(103,807)</u>
年度溢利／(虧損)		<u>65,590</u>	<u>(103,807)</u>
以下人士應佔：			
本公司之權益持有人		90,604	(92,547)
少數股東權益		(25,014)	(11,260)
		<u>65,590</u>	<u>(103,807)</u>
股息	13		
建議末期股息		4,790	—
		<u>4,790</u>	<u>—</u>
應佔每股盈利／(虧損)			
基本	14	0.22港元	(0.66港元)
		<u>0.22港元</u>	<u>(0.66港元)</u>
攤薄	14	0.22港元	(0.66港元)
		<u>0.22港元</u>	<u>(0.66港元)</u>

綜合資產負債表

於二零零八年十二月三十一日

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非流動資產			
物業、機器及設備	17	494,983	7,138
租賃土地權益	18	502,524	5,642
投資物業	19	49,930	51,100
商譽	21	24,391	29,062
無形資產	22	989,205	–
可供出售之金融資產	23	16,800	39,900
應收一間聯營公司之可換股票據	24	–	667
應收一間聯營公司之可換股票據 內含之換股期權	24	–	222
於聯營公司權益	25	–	375,148
		<u>2,077,833</u>	<u>508,879</u>
流動資產			
存貨	26	399	301
電影版權	27	29,753	50,797
製作中電影	28	18,379	24,948
貿易應收賬款	29	68,770	51,666
按金、預付款項及其他應收款項	30	61,077	36,790
投資按金	31	–	400,000
持作買賣投資	32	25,713	16,600
給予一名少數股東之貸款	33	183,750	–
應收聯營公司款項	34	–	7,359
預繳稅項		632	456
現金及銀行結餘	35	138,145	22,735
		<u>526,618</u>	<u>611,652</u>
分類為持作出售之資產	36	716	1,187,072
		<u>527,334</u>	<u>1,798,724</u>
總資產		<u><u>2,605,167</u></u>	<u><u>2,307,603</u></u>

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
股本及儲備			
股本	37	26,612	140,305
儲備		1,392,099	1,033,828
本公司權益持有人應佔權益		1,418,711	1,174,133
少數股東權益		284,264	1,328
總權益		1,702,975	1,175,461
非流動負債			
銀行借貸—一年後到期	39	280,906	8,523
無抵押可換股票據	40	138,390	—
遞延稅項負債	41	88,317	3,466
		507,613	11,989
流動負債			
銀行透支	35	174,826	—
貿易應付賬款	42	7,083	17,621
已收取按金、應計項目及 其他應付款項	43	69,271	66,018
銀行借貸—一年內到期	39	102,561	2,418
應付少數股東款項	44	40,502	—
應付稅項		336	—
		394,579	86,057
與分類為持作出售資產有關之負債	36	—	1,034,096
		394,579	1,120,153
負債總額		902,192	1,132,142
股權及負債總額		2,605,167	2,307,603
流動資產淨值		132,755	678,571
總資產減流動負債		2,210,588	1,187,450

資產負債表

於二零零八年十二月三十一日

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非流動資產			
於附屬公司權益	20	1,582,452	597,703
流動資產			
按金、預付款項及其他應收款項	30	826	1,808
投資按金	31	–	400,000
應收附屬公司款項	20	87,041	241,317
應收聯營公司款項	34	–	700
現金及銀行結餘	35	115,579	21,054
		203,446	664,879
總資產		1,785,898	1,262,582
股本及儲備			
股本	37	26,612	140,305
儲備	38	1,424,217	1,035,535
本公司權益持有人應佔總權益		1,450,829	1,175,840
非流動負債			
應付附屬公司款項	20	172,698	67,942
遞延稅項負債		4,878	–
無抵押可換股票據	40	138,390	–
		315,966	67,942
流動負債			
已收取按金、應計項目及 其他應付款項	43	18,997	14,998
應付附屬公司款項	20	106	3,802
		19,103	18,800
負債總額		335,069	86,742
股權及負債總額		1,785,898	1,262,582
流動資產淨值		184,343	646,079
總資產減流動負債		1,766,795	1,243,782

綜合股本變動報表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

本集團	股本	股份溢價	繳入盈餘	匯兌儲備	以股份支付 特別儲備	可換股 之款項儲備	可換股 票據儲備	金融資產 重估儲備	金融資產 重估儲備	股本 削減儲備	保留溢利/ (累計虧損)	小計	少數 股東權益	總計
	千港元 (附註a)	千港元 (附註a)	千港元 (附註b)	千港元	千港元	千港元 (附註c)	千港元 (附註d)	千港元	千港元	千港元 (附註e)	千港元 (附註g)	千港元	千港元	千港元
於二零零七年一月一日	35,232	906,988	186,624	3,723	(6,867)	43,238	566	-	(9,800)	316,008	(780,885)	694,827	1,382	696,209
匯兌調整	-	-	-	571	-	-	-	-	-	-	-	571	(4)	567
應佔聯營公司儲備	-	-	-	6,246	-	7,695	1,247	-	-	-	-	15,188	-	15,188
出售附屬公司權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	320,471	320,471
可供出售之金融資產之 公平價值調整	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,800)	-	-	(2,800)	-	(2,800)
於股本中直接確認之 收入/(支出)淨額	-	-	-	6,817	-	7,695	1,247	-	(2,800)	-	-	12,959	320,467	333,426
轉撥至與分類為持作 出售資產有關之負債	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(309,261)	(309,261)
年度虧損淨額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(92,547)	(92,547)	(11,260)	(103,807)
年度已確認收入及 開支總額	-	-	-	6,817	-	7,695	1,247	-	(2,800)	-	(92,547)	(79,588)	(54)	(79,642)
配售股份	32,335	167,953	-	-	-	-	-	-	-	-	-	200,288	-	200,288
行使購股權時發行股份	3,914	30,761	-	-	-	(13,301)	-	-	-	-	-	21,374	-	21,374
發行股份開支	-	(10,226)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(10,226)	-	(10,226)
贖回可換股票據	-	-	-	-	-	-	(566)	-	-	-	566	-	-	-
發行可換股票據	-	-	-	-	-	-	54,307	-	-	-	-	54,307	-	54,307
轉換可換股票據	26,636	134,409	-	-	-	-	(54,307)	-	-	-	-	106,738	-	106,738
發行來自供股之股份	42,188	126,565	-	-	-	-	-	-	-	-	-	168,753	-	168,753
以股份支付之款項開支	-	-	-	-	-	17,660	-	-	-	-	-	17,660	-	17,660
於二零零七年十二月 三十一日及 二零零八年 一月一日	140,305	1,356,450	186,624	10,540	(6,867)	55,292	1,247	-	(12,600)	316,008	(872,866)	1,174,133	1,328	1,175,461

本集團	股本	股份溢價	繳入盈餘	匯兌儲備	特別儲備	以股份支付 之款項儲備	可換股 票據儲備	重估儲備	金融資產 重估儲備	股本 削減儲備	保留溢利/ (累計虧損)	少數 股東權益	總計	
	千港元	千港元 (附註a)	千港元 (附註b)	千港元	千港元	千港元 (附註c)	千港元 (附註d)	千港元	千港元	千港元 (附註e)	千港元 (附註g)	千港元	千港元	
匯兌調整	-	-	-	(146)	-	-	-	-	-	-	-	(146)	-	(146)
應佔聯營公司儲備	-	-	-	10,982	-	1,079	-	-	-	-	-	12,061	-	12,061
出售附屬公司	-	-	-	(20,008)	6,867	(7,844)	-	-	9,073	-	977	(10,935)	(1,183)	(12,118)
視為出售一間聯營 公司時轉撥	-	-	-	-	-	(930)	(1,247)	-	-	-	-	(2,177)	-	(2,177)
附屬公司清盤	-	-	-	(348)	-	-	-	-	-	-	-	(348)	(128)	(476)
可供出售之金融資產之 公平價值調整	-	-	-	-	-	-	-	-	(32,235)	-	-	(32,235)	-	(32,235)
於股本中直接確認之 收入/(支出)淨額	-	-	-	(9,520)	6,867	(7,695)	(1,247)	-	(23,162)	-	977	(33,780)	(1,311)	(35,091)
年度純利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	90,604	90,604	(25,014)	65,590
年度已確認收入及 開支總額	-	-	-	(9,520)	6,867	(7,695)	(1,247)	-	(23,162)	-	91,581	56,824	(26,325)	30,499
轉撥自與分類為持作 出售資產有關之負債	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	309,261	309,261	
收購一間附屬公司時 發行代價股份	11,817	2,363	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14,180	-	14,180
配售股份	74,400	102,576	-	-	-	-	-	-	-	-	-	176,976	-	176,976
股份發行開支	-	(4,290)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,290)	-	(4,290)
股本重組														
—資本削減	(199,910)	-	199,910	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
—註銷股份溢價 (附註f)	-	(1,356,450)	1,356,450	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
—對銷累計虧損 (附註f)	-	-	(864,665)	-	-	-	-	-	-	-	864,665	-	-	-
發行可換股票據	-	-	-	-	-	-	71,691	-	-	-	-	71,691	-	71,691
轉撥時之重估盈餘	-	-	-	-	-	-	-	6,383	-	-	-	6,383	-	6,383
贖回可換股票據	-	-	-	-	-	-	(33,672)	-	-	-	(44,570)	(78,242)	-	(78,242)
遞延稅項	-	-	-	-	-	-	(5,354)	(1,053)	-	-	-	(6,407)	-	(6,407)
購股權失效	-	-	-	-	-	(1,394)	-	-	-	-	1,394	-	-	-
以股份支付之款項開支	-	-	-	-	-	7,463	-	-	-	-	-	7,463	-	7,463
於二零零八年 十二月三十一日	26,612	100,649	878,319	1,020	-	53,666	32,665	5,330	(35,762)	316,008	40,204	1,418,711	284,264	1,702,975

附註：

- (a) 根據一九八一年百慕達公司法(修訂本)，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) 本集團之承前繳入盈餘乃指因股本削減於二零零二年九月十日生效而轉自股本賬之數額。
- (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計算基準。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，並作為職員開支及相關支出項目入賬，並相應提高以股份支付款項之儲備。
- (d) 根據香港會計準則第32號，所發行之可換股票據乃於初次確認時分為負債部份及權益部份，方式為按公平價值確認負債部份(公平價值乃使用同等不可換股票據之市場利率釐定)，而發行所得款項與負債部份之公平價值兩者之差則歸於權益部份。負債部份其後乃按已攤銷成本列值。權益部份會確認於可換股票據儲備，直至票據被轉換(屆時將轉撥至股份溢價)或票據被贖回(屆時將直接撥至保留溢利／累計虧損)為止。
- (e) 本集團之股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。按董事根據本公司細則第129條而通過之一項決議案，股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。
- (f) 於二零零八年五月八日舉行之本公司股東特別大會，一項特別決議案獲通過，以批准將本公司股份溢價賬進賬於二零零七年十二月三十一日之全部款額約1,356,450,000港元註銷，而註銷股份溢價賬所得進賬轉撥至本公司繳入盈餘賬，本公司繳入盈餘中約864,665,000港元應用作抵銷本公司於二零零六年十二月三十一日之累計虧損，而本公司繳入盈餘賬中餘下進賬將由本公司董事會根據本公司細則及所有適用法律予以動用。
- (g) 建議截至二零零八年十二月三十一日之末期股息為4,790,000港元，保留溢利於建議末期股息後之結餘為35,414,000港元。

綜合現金流量表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
經營業務所得之現金流量		
除稅前溢利／(虧損)	63,149	(101,856)
就以下各項所作調整：		
利息支出	31,522	12,827
利息收入	(1,497)	(3,897)
股息收入	(1,251)	(79)
其他應收款項減值虧損回撥	(95)	-
有關應收聯營公司款項之		
已確認減值虧損	25,179	14,975
貿易應收款項減值虧損	23	-
其他應收款項之減值虧損	89	-
有關電影版權之已確認減值虧損	9,760	16,850
有關商譽之已確認減值虧損	13,646	30,141
物業、機器及設備與租賃土地		
之折舊及攤銷	2,811	23,866
投資物業之公平價值		
減少／(增加)	11,930	(10,220)
出售物業、機器及設備		
之虧損／(溢利)	20	(107)
附屬公司清盤之溢利	(476)	-
出售附屬公司之虧損	6,170	45,471
收購一間附屬公司之折讓	-	(15,498)
被視為出售聯營公司權益之虧損	17,551	49,744
分類為持作買賣之		
金融資產之已變現		
及未變現虧損／(溢利)淨額	14,877	(22,866)
贖回可換股票據之溢利	(39,000)	(2,315)
換股期權之公平價值變動	-	50
應佔聯營公司業績	3,303	(56,648)
以股份支付之款項開支	7,463	17,660

	二零零八年	二零零七年
	千港元	千港元
營運資金變動前之經營現金流量	165,174	(1,902)
存貨減少	115	885
電影版權減少	11,284	29,780
製作中電影減少	6,569	4,521
貿易應收款項增加	(15,660)	(39,130)
按金、預付款項及其他		
應收款項增加	(11,547)	(3,977)
投資按金增加	–	(400,000)
應收聯營公司款項增加	(17,820)	(16,429)
貿易應付賬款(減少)／增加	(12,688)	569
應付一名少數股東款項之增加	–	502
已收取按金、應計項目及		
其他應付款項增加	6,303	18,647
	<hr/>	<hr/>
營運產生／(所用)之現金	131,730	(406,534)
(已付)／已退回稅項	(452)	235
	<hr/>	<hr/>
經營業務產生／(所用)		
之現金淨額	131,278	(406,299)
	<hr/>	<hr/>

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
投資業務之現金流量			
已收利息		1,457	3,773
股息收入		1,251	79
收購一間聯營公司之權益		–	(130,813)
收購一間附屬公司(現金及 現金等值項目淨值)	45	(199,999)	(668,929)
給予一名少數股東之貸款		–	(196,000)
出售透過損益以公平價值 列賬之金融資產所得款項		–	94,858
出售物業、機器及設備所得款項		–	20
少數股東償還款項		12,250	–
出售附屬公司所得款項	46	330,560	315,000
認購可換股票據(包括開支)		–	(22,630)
購入透過損益以公平價值 列賬之金融資產		(24,052)	(24,032)
購入物業、機器及設備		(197,131)	(5,899)
償還應收可換股票據		–	52,000
投資業務所用現金淨額		(75,664)	(582,573)
融資業務之現金流量			
已付利息		(28,682)	(11,724)
發行股份所得款項		176,976	390,415
發行可換股票據所得款項		–	160,075
贖回可換股票據		(216,000)	(20,000)
償還銀行貸款		(77,474)	(2,261)
新造銀行貸款		–	450,000
股份發行開支		(4,290)	(10,226)
融資活動(所用)／產生之 現金流入淨額		(149,470)	956,279
現金及現金等值項目減少		(93,856)	(32,593)
年初之現金及現金等值項目		57,321	89,347
外幣匯率變動之影響		(146)	567
年終之現金及現金等值項目		(36,681)	57,321
現金及現金等值項目	35	(36,681)	57,321

財務報表附註

截至二零零八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上市（「聯交所」）。本公司之註冊辦事處以及總辦事處及主要營業之地點分別為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。

此等綜合財務報表以港元列值，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電影製作、發行電影及電視連續劇、提供後期製作服務、投資於自博彩推廣業務收取溢利之業務及物業與酒店投資。

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」）

本集團於本年度首次採納香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之下列修訂及詮釋。該等新修訂及詮釋於本集團二零零八年一月一日開始之財務年度生效。

香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號（修訂本）	金融資產之重新分類
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋11號	香港財務報告準則第2號—集團及庫存股份交易
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋12號	服務特許權安排
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋14號	香港會計準則第19號—界定福利資產、之限制最低撥款規定及兩者之相互關係

應用新修訂及詮釋並無對如何編製及呈報本期間或過往會計期間本集團之業績及財務狀況產生重大影響。因此，過往期間毋須作出調整。

本集團並無提早採納下列已頒佈但未生效之新增及修訂準則、修訂或詮釋（「新訂香港財務報告準則」）。

香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則之改進 ¹
香港會計準則第1號（經修訂）	財務報表之呈報 ²
香港會計準則第23號（經修訂）	借貸成本 ²
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報表 ³
香港會計準則第32號及1號（修訂本）	可沽售金融工具及於清盤時產生之責任 ²
香港會計準則第39號（修訂本）	合資格對沖項目 ³
香港財務報告準則第1號及香港會計準則第27號（修訂本）	於附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本 ²
香港財務報告準則第2號（修訂本）	以股份支付款項之歸屬條件及註銷 ³
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併 ³
香港財務報告準則第8號	營運分類 ²
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第13號	客戶忠誠計劃 ⁴
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第15號	建設房地產協議 ²
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第16號	海外業務投資淨額對沖 ⁵
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 ³
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第18號	來自客戶之資產轉讓 ³

- 1 於二零零九年一月一日或其後開始之年度期間生效，惟香港財務報告準則第5號(修訂本)於二零零九年七月一日或其後開始之年度期間生效。
- 2 於二零零九年一月一日或其後開始之年度期間生效。
- 3 於二零零九年七月一日或其後開始之年度期間生效。
- 4 於二零零八年七月一日或其後開始之年度期間生效。
- 5 於二零零八年十月一日或其後開始之年度期間生效。

應用香港財務報告準則第3號(經修訂)可能影響於收購日期為二零零九年七月一日或其後開始之首個年度報告開始日期或其後之業務合併之列賬。香港會計準則第27號(經修訂)將影響母公司於附屬公司擁有權益變動之會計處理。

本集團正評估該等新訂香港財務報告準則之影響，並估計應用該等新訂香港財務報告準則對本集團及本公司之業績及財務狀況將無重大影響。

3. 主要會計政策概要

編製該等綜合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。

該等財務報表乃根據所有適用香港財務報告準則，為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」)及詮釋之統稱)及香港公認之會計原則而編製。此外，該等財務報表包括上市規則及香港公司條例規定之適用披露。

(a) 編製基準

該等綜合財務報表已按歷史成本慣例編製，惟若干投資物業及金融工具按公平價值計量除外。

(b) 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司每年截至十二月三十一日之財務報表。

年內所收購或出售附屬公司之業績乃自收購生效日期起或計算至出售之生效日期(如適用)於綜合收入表列賬。

集團內公司間之所有重大交易、結餘及集團內公司間之交易之未變現溢利乃於綜合賬目對銷。除非該交易提供證據證明所轉移資產出現減值，否則未變現虧損亦予以對銷。附屬公司之會計政策已在需要情況下作修訂，以確保與本集團所採納之政策相一致。

於綜合附屬公司淨資產之少數股東權益，乃與本集團於其中之權益分開呈列。於該等淨資產之少數股東權益包括於原來業務合併日期該等權益之金額及自合併日期以來少數股東應佔權益之變動。適用於少數股東及超出少數股東於附屬公司之權益之虧損乃與本集團之權益對銷，惟倘少數股東具有約束力責任及能夠作出額外投資以彌補虧損則除外。

於附屬公司投資按成本減任何已識別減值虧損列入本公司之資產負債表。

(c) 業務合併

本集團採用收購會計法為其所收購業務列賬。收購成本乃按為換取被收購公司控制權而於交換日期所給予資產之總公平值、所產生或所承擔之責任及本集團發行之發行權益票據，加上業務合併之直接應佔成本計算。被收購公司之可識別資產、負債及或然負債若符合香港財務報告準則第3號業務合併之確認條件，則按收購當日之公平值確認，惟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業務分類為持作出售之非流動資產（出售組別）按公平值減出售成本確認及計量則除外。

收購產生之商譽乃確認為資產並按成本（即業務合併高於本集團於可識別資產、負債及或然負債之公平淨值所佔權益之部分）作初步釐定。於重新評估後，倘本集團於被收購公司之已確認可識別資產、負債及或然負債之公平淨值所佔權益高於業務合併之成本，則該高出數額即時確認損益。

被收購公司之少數股東權益初步按已確認之少數股東於資產、負債及或然負債之公平淨值之比例計算。

(d) 於聯營公司之投資

聯營公司指投資者對其行使重大影響力之實體，且其並非為附屬公司或於合營企業之權益。

聯營公司之業績、資產及負債乃按權益會計法納入綜合財務報表內。根據權益法，於聯營公司之投資乃按成本另就本集團分佔聯營公司之資產淨值於收購後之變動調整，減任何已識別減值虧損列於綜合資產負債表。當本集團分佔聯營公司之虧損等同或超過其於該聯營公司之權益（包括任何在實質上乃組成本集團於該聯營公司投資淨額之長期權益），本集團不再確認其分佔之進一步虧損。額外分佔虧損會提撥準備及確認為負債，惟僅以本集團已招致之法定或推定責任或代表該聯營公司支付之款項為限。

收購成本高出本集團應佔聯營公司於收購日期確認之可識別資產、負債及或然負債公平淨值之差額確認為商譽。有關商譽列入該投資賬面值內，並作為部分投資評估減值情況。

本集團分佔可識別資產、負債及或然負債公平淨值高出重估後之收購成本之差額立即確認為盈虧。

當集團個體與本集團之聯營公司進行交易，損益會互相抵銷，數額以本集團於有關聯營公司之權益為限。

(e) 商譽

收購附屬公司或聯營公司而產生之商譽指本集團所佔相關附屬公司或聯營公司之可識別資產、負債及或然負債於收購日期之收購成本高於公平價值之差額。該商譽減累計減值虧損列賬。

收購一間附屬公司而產生之已資本化商譽於資產負債表單獨呈列。收購一間聯營公司而產生之已資本化商譽計入相關聯營公司之投資成本。

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各相關現金產生單位或各組現金產生單位。獲分配商譽之現金產生單位會每年及於有跡象顯示該單位可能出現減值時進行減值測試。就於一個財務年度進行收購所產生之商譽而言，獲分配商譽之現金產生單位會於該財務年度年結前進行減值測試。倘現金產生單位之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該單位之商譽之賬面值，其後則按該單位內各項資產賬面值之比例分配至該單位之其他資產。商譽之任何減值虧損直接於收入表確認。就商譽確認之減值虧損不會於往後期間撥回。

於其後出售一間附屬公司或一間聯營公司時，釐定出售損益時會計入撥充資本之商譽應佔金額。

(f) 無形資產

於業務合併中收購之無形資產

倘於業務合併收購之無形資產符合無形資產之定義，且其公平值能可靠計量，則會識別及與商譽分開確認。該等無形資產之成本為於收購當日之公平值。

於初次確認後，具有不確定使用年期之無形資產乃每年進行減值測試並按成本減其後任何累計減值虧損列賬。

(g) 收入之確認

發行費收入在母帶交付後確認。

電影版權之銷售在原版電影交付及電影擁有權已永久轉移時確認。

錄影帶產品之銷售在貨品付運及擁有權已轉移時確認。

服務收入、管理費用收入及製作費收入於提供服務時確認。

投資所產生之股息收入於本集團有權收取有關款項時予以確認。

利息收入根據尚未收回之本金及適用利率按時間比例基準累計。

來自經營租約之租金收入於有關租賃期內按直線法確認。

酒店營運收入於提供服務時確認。

(h) 物業、機器及設備

物業、機器及設備乃按成本減隨後之累計折舊及累計減值虧損列賬。

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。

有關在建物業、機器及設備之所有直接及間接成本(包括在建期間之借貸成本)乃資本化為在建工程。在建工程以成本值減去任何確認減值虧損後入賬。在建工程於竣工及就緒作擬定用途時，分類為物業、機器及設備之合適類別。當該等資產開始作擬定用途時列為其他物業資產並以相同之基準折舊。

折舊乃用以撇銷物業、機器及設備項目(在建工程除外)之成本，按其估計可使用年限依直線法計算，主要年率如下：

樓宇	4.5% – 5%
租賃物業裝修	20% – 33%
傢俬及裝置	10% – 20%
機器及設備	18% – 25%
汽車	15% – 20%

並無就在建工程撥備折舊。

當資產出售時，其盈虧為出售資產所得款項及資產賬面值兩者之差額，並在綜合收入表內確認。

(i) 租賃土地權益

租賃土地權益指就租賃土地預付之租金。租賃土地權益按成本減隨後之累計攤銷及任何累計減值虧損列賬。租賃土地權益之成本於租賃土地有關權益或相關公司之經營期限(以較短者為準)內按直線法攤銷。在建期間，就租賃土地權益準備之攤銷開支，乃計入在建工程之部份成本。

(j) 投資物業

投資物業為已完成並為賺取租金及／或作資本增值而持有之物業。於初步確認時，投資物業乃按成本(包括任何直接應佔開支)計量。初步確認後，投資物業以公平價值模式計量。投資物業公平價值變動所產生之收益或虧損於產生期間計入綜合收入表內。

當該資產有關之未來經濟利益可能流入本集團及該資產之成本能可靠地計量時，隨後開支於該資產之賬面值中扣除。所有其他維修及保養成本於其產生之財政期間計入綜合收入表支銷。

倘若業主自用物業由於其用途變動而成為投資物業，則於轉讓之日該物業之賬面值與公平值間之任何差異於權益內確認為物業、機器及設備之重估。然而，倘若公平值導致先前減值虧損撥回，則撥回於綜合收入表中確認。其後於資產出售或棄用時，有關之重估儲備將直接轉撥至保留溢利／累計虧損。

投資物業於出售時或投資物業永遠不再使用或預期不會因出售該物業而產生未來經濟利益時終止確認。終止確認資產所產生之任何收益或虧損（按資產之出售所得款項與其賬面值之差額計算）於終止確認項目之年度計入綜合收入表。

(k) 稅項

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項之總和。

現時應付稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利不包括於其他年度應課稅或應扣除之收入及開支項目，亦不包括毋須課稅或不可扣稅之收入表項目，故與綜合收入表所報溢利不同。本集團之當期稅項負債乃按結算日規定或實質上規定之稅率計算。

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差額確認，並按資產負債表負債法計提。遞延稅項負債通常為所有應課稅之暫時差額確認，而遞延稅項資產就在未來很可能會獲得應課稅溢利而又可扣除暫時差額確認，而遞延稅項資產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，因商譽或因業務合併以外原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影響會計溢利，則該等資產及負債不予確認。

遞延稅項資產之賬面值於每個結算日作檢討，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。

遞延稅項乃按預期於負債清償或資產變現之期間之適用稅率計算。遞延稅項於收入表中扣除或計入收入表，惟倘遞延稅項直接在股本中扣除或計入股本之情況（在此情況下遞延稅項亦會於股本中處理）除外。

遞延稅項資產及負債如與同一課稅機關徵收之所得稅有關時則予以對銷，而該實體計劃以淨額基準處理其現時稅項資產及負債。

(l) 借貸成本

所有借貸成本於產生期間之綜合收入報表內確認及計入融資成本內。

(m) 持作出售之非流動資產

非流動資產(及出售組別)之賬面值如透過出售交易而非透過持續使用而收回,則會分類為持作出售。此條件僅於很有可能達成出售及資產(或出售組別)可於現況下即時出售時方告符合。

分類為持作出售之非流動資產(及出售組別)乃按以往賬面值及公平值兩者中之較低者減出售成本計量。

(n) 存貨

存貨乃按成本及可變現淨值兩者之較低者入賬。成本按先入先出法計算。

(o) 電影版權

電影版權為本集團製作或購入之電影及電視連續劇,乃按成本減累計攤銷及任何已識別減值虧損入賬。

攤銷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計入收入表。電影版權之攤銷不會超過二十年。倘出現任何減值,則未攤銷結餘於其估計可收回金額中撇減。

(p) 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之減值虧損入賬。成本將於完成後轉撥為電影版權入賬。

(q) 金融工具

當集團實體成為工具合約條款之訂約方時,會在資產負債表上確認金融資產及金融負債。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及金融負債除外)之交易成本於初次確認時計入或扣自各金融資產或金融負債(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或金融負債之交易成本即時於綜合收入表確認。

i. 金融資產

本集團之金融資產歸類為三個類別其中一個,包括透過損益以公平價值列賬之金融資產、貸款及應收款項以及可供出售之金融資產。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。就各類金融資產採納之會計政策載於下文。

透過損益以公平價值列賬之金融資產

透過損益以公平價值列賬之金融資產分為兩類，包括持作買賣金融資產及於初次確認時指定為透過損益以公平價值列賬之金融資產。

金融資產歸類為持作買賣倘：

- (i) 購入主要為於不久將來銷售；或
- (ii) 構成本集團合併管理的金融工具的確定組合的一部分及具有最近實際短期獲利模式；或
- (iii) 金融資產為未被指定及可有效作為對沖工具的衍生工具。

透過損益以公平價值列賬之金融資產可為並非於短期內出售而購入之證券，但由管理層於起初所指定列入此類別。除持作買賣之金融資產外，倘金融資產屬下列情況，則可能在首次確認時指定透過損益按公平價值計量：

- (i) 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；或
- (ii) 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
- (iii) 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號准許全份經合併合約（資產或負債）指定為透過損益以按公平價值列賬之金融資產。

於初次確認後之每個結算日，透過損益以公平價值列賬之金融資產以公平價值計量，公平價值變動於產生期內直接於收入表確認。以損益確認之溢利或虧損淨額包括金融資產賺取之任何股息或利息。

貸款及應收款項

貸款及應收款項（包括貿易應收賬款、其他應收款項、給予一少數股東貸款、應收附屬公司款項、應收聯營公司款項、定期存款、現金及銀行結餘）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。於初次確認後之每個結算日，貸款及應收款項以運用實際利率法攤銷之成本減任何已識別減值虧損計量。當存在客觀證據表明資產已出現減值，減值虧損會在收入表確認，金額按資產之賬面值與以最初之實際利率折現後之預期未來現金流量之現值兩者之間之差額計量。在後續期間，如果資產可收回金額之增加客觀上與確認減值之後發生之事件有關連，則減值虧損會撥回，惟該撥回不應導致該資產在減值撥回日期之賬面值超過不確認減值情況下之已攤銷成本。

可供出售之金融資產

可供出售之金融資產為指定或並無分類為上述其他類別之非衍生工具。於初次確認後之各結算日，可供出售之金融資產按公平價值計算。公平價值變動於股權確認，直至金融資產售出或釐定出現減值，屆時，先前於股權確認之累計盈虧將自股權剔除，並於綜合收入表確認。可供出售之金融資產之任何減值虧損均於綜合收入表確認。可供出售之股權投資之減值虧損將不會於往後期間撥回。就可供出售之債務投資而言，倘該投資之公平價值之增加可客觀地與確認減值後之事件有關，則減值將獲撥回。

對於在活躍市場上並無市價報價且其公平價值未能可靠計量之可供出售之股權投資，則於初次確認後之各結算日按成本減任何已識別減值虧損計量。倘有客觀證據表明資產已發生減值，則減值虧損於收入表確認。減值虧損金額按該資產之賬面值與估計未來現金流量以類似金融資產當時之市場回報率折現之現值兩者間之差額計算。有關減值虧損將不會於往後期間撥回。

ii. 金融負債及權益性工具

集團實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。

權益性工具乃證明於扣減其所有負債後集團資產剩餘權益之任何合約。本集團之金融負債一般分類為透過損益以公平價值列賬之金融負債及其他金融負債。所採納有關金融負債及權益性工具之會計政策載於下文。

透過損益以公平價值列賬之金融負債

透過損益以公平價值列賬之金融負債分為兩類，包括持作買賣金融負債及於初次確認時指定為透過損益以公平價值列賬之金融負債。

金融負債歸類為持作買賣倘：

- (i) 主要為產生於不久將來重購之用；或
- (ii) 構成本集團合併管理的金融工具的確定組合的一部分及具有最近實際短期獲利模式；或
- (iii) 金融負債為未被指定及有效作為對沖工具的衍生工具。

除持作買賣之金融負債外，倘金融負債屬下列情況，則可能在首次確認時指定為透過損益按公平價值計量：

- (i) 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；或
- (ii) 該金融負債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
- (iii) 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號金融工具：確認及計量准許全份經合併合約指定為透過損益以公平價值列賬之金融負債。

於初次確認後之每個結算日，透過損益以公平價值列賬之金融負債以公平價值計量，公平價值變動於產生期內直接於收入表確認。於損益確認之溢利或虧損淨額包括就金融負債所支付之任何利息。

其他金融負債

其他金融負債(包括應付賬款及應計項目、應付證券交易款項及保證金、按金及預先收取款項、銀行及其他借貸及應付聯營公司款項)隨後採用實際利率法按攤銷成本計算。

可換股票據

本公司發行之可換股票據包括金融負債部份及權益部份，乃於初次確認時獨立分類為負債部份及權益部份。於初次確認時，負債部份之公平價值按同類不可換股債務之現行市場利率釐定。發行可換股貸款票據所得款項與轉往負債部份之公平價值間之差額，即代表持有人可將票據兌換為權益之內含認購期權，列入權益內可換股票據一股本儲備。

於往後期間，可換股票據之負債部份乃採用實際利率法按攤銷成本列賬。權益部份，即可將負債部份兌換為本公司普通股之期權，將保留於可換股貸款票據儲備，直至內含期權獲行使為止(在此情況下，可換股貸款票據股本儲備之結餘將轉撥至股本及股份溢價)。倘期權於到期日未獲行使，可換股票據一股本儲備之結餘將撥回保留溢利。期權兌換或到期時不會於收入表確認盈虧。

與發行可換股票據相關之交易成本乃按總收益之劃分比例分配至負債部份及權益部份。與權益部份相關之交易成本乃直接於可換股票據一股本儲備扣除。

與負債部份相關之交易成本乃計入負債部份之賬面值，並按可換股票據之期限採用實際利率法攤銷。

財務擔保合約

財務擔保合約乃規定發行人在由於某債務人未能按照某債務工具之原有或修訂條款在到期時付款而出現虧損時向持有人作出具體償付之合約。本集團發行而非指定為透過損益以公平價值列賬之金融資產之財務擔保合約，於初次確認時以其公平價值減發行財務擔保合約應計之交易成本列賬。於初次確認後，本集團以下列較高者計量財務擔保合約：(i)根據香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」釐定之金額；及(ii)初次確認之金額減去根據香港會計準則第18號「收益」而確認之累計攤銷(如適用)。

不符合資格作對沖會計用途之衍生金融工具被視為持作買賣金融資產或持作買賣金融負債。有關衍生金融工具之公平價值變動直接在綜合收入表確認。

iii. 終止確認

當自金融資產收取現金流量之權利屆滿，或金融資產被轉讓及本集團已將金融資產之所有權之絕大部份風險及回報轉讓時，則有關金融資產會被終止確認。於終止確認金融資產時，有關資產之賬面值與已收取之代價及已直接於股本確認之累計損益總和間之差額在綜合收入表中確認。

就金融負債而言，則會從本集團之資產負債表移除(即於有關合約所訂明之責任獲解除、註銷或屆滿之時)。已終止確認之金融負債之賬面值與已付或應付代價之差額於綜合收入表中確認。

(r) 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目包括現金、銀行通知存款、原到期日不超過三個月之其他高流動性短期投資及銀行透支。

(s) 外幣

此等綜合財務報表乃以港元計值，港元為本公司之功能及呈報貨幣。於編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外之貨幣(外幣)進行之交易均按交易日之適用匯率以其功能貨幣(即該實體經營所在主要經濟地區之貨幣)記賬。於每個結算日，以外幣為單位之貨幣項目均按結算日之適用匯率重新換算。以外幣計值並以公平價值記賬的非貨幣項目按釐定公平價值之日的匯率重新換算。按外幣歷史成本計量之非貨幣項目不予重新換算。

於結算貨幣項目及換算貨幣項目時產生之匯兌差額乃於彼等產生期間於損益內確認。因結算以公平價值列賬之非貨幣項目而產生之匯兌差額，將包括在該期間之綜合收入表中，惟有關直接於股本確認損益的非貨幣項目換算所產生的外匯差額，亦直接於股本確認。

就呈列綜合財務報表而言，本集團海外業務之資產及負債乃按結算日之適用匯率換算為本公司之呈列貨幣（即港元），而收入及開支乃按該年度之平均匯率換算，除非匯率於該期間內出現大幅波動，則在此情況下，採用於交易日之適用匯率換算。所產生之匯兌差額（如有）乃確認為股本之獨立部分（匯兌儲備）。該等匯兌差額於出售海外業務之期間於綜合收入表內確認。

(t) 租賃

租賃條款訂明將資產擁有權之絕大部分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。

(i) 本集團作為出租人

經營租賃之租金收入於有關租期以直線法在綜合收入表內確認。磋商及安排經營租賃所涉及之直接成本會計入租賃資產之賬面值，並於租期內以直線法確認為開支。

(ii) 本集團作為承租人

經營租賃項下之應付租金按有關租期以直線法於綜合收入表內扣除。就作為訂立經營租賃之獎勵之已收及應收利益於租賃期內按直線法基準確認為租金開支減少。

(u) 僱員福利

(i) 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。

(ii) 退休福利責任

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制性公積金計劃（「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20,000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。

(iii) 以股份支付之款項開支

參考於授出日期授出股份之公平價值而釐定僱員提供服務之公平價值，乃確認為所授出股份即時歸屬時於授出日期之開支，並於股本中作出相應增長（以股份支付之款項儲備）。

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項儲備數額將轉入保留溢利。

(v) 關連人士交易

另一方被視為本集團之關連人士倘：

- (i) 該方透過一名或多名中介人士直接或間接：(a)控制本集團，或受本集團控制，或與本集團受共同控制；(b)於本集團擁有權益使其對本集團能施以重大影響；或(c)於本集團擁有共同控制權；
- (ii) 該方為一間聯營公司；
- (iii) 該方為共同控制實體；
- (iv) 該方為本集團或其母公司之主要管理人員；
- (v) 該方為(i)或(iv)提及之任何個別人士之親密家庭成員；
- (vi) 該方為(iv)或(v)提及之任何個別人士直接或間接受控制、受共同控制或受重大影響或於該實體中有重大投票權之實體；或
- (vii) 該方為本集團或作為本集團連繫人士之任何實體之僱員福利而設之離職後福利計劃。

(w) 有形及無形資產之減值虧損(商譽除外)

於每個結算日，本集團會審閱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。此外，尚未可使用之無形資產須每年進行減值抽查，如出現有關跡象則予以減值。倘若資產之可收回款額估計乃少於其賬面值，則該資產之賬面值削減至其可收回款額。減值虧損即時確認為開支。

倘若減值虧損日後得以撥回，則有關資產之賬面值增至其可收回款額之經修訂估計值，惟所增加賬面值不得超逾以往年度如未有確認減值虧損所應釐定之賬面值。減值虧損撥回即時確認為收入。

4. 主要會計判斷及估計不確定性之主要來源

於應用附註3所載本集團之會計政策時，管理層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。

應用會計政策之重要判斷

除該等涉及估計者外，以下主要判斷為董事於應用本集團之會計政策之過程中所作出，並對綜合財務報表內已確認金額構成最重大影響。

(a) 無形資產及商譽減值估計

本集團根據附註3(e)、3(f)及3(o)所載之會計政策就無形資產及商譽是否出現減值進行年度測試。產生現金單位之可收回金額按使用價值之計算而釐定。該等計算須採用管理層就日後業務營運及除稅前折現率所作之估計及假設，以及其他計算使用價值時所作之假設。

(b) 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即時採取跟進行動。然而，收賬不時會出現延誤。當貿易應收賬款之可收回機會存疑，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，計提呆壞賬特別撥備。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收入表內撇銷相關應收款項。如未能為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。

(c) 物業、機器及設備之可使用年限

本集團根據香港會計準則第16號之規定估計物業、機器及設備之可使用年限，從而釐定所須列賬之折舊開支。本集團於購入資產之時，根據以往經驗、資產之預期使用量、損耗程度，以及技術會否因市場需求或資產產能有變而變成過時，估計其可使用年限。本集團亦會於每年作出檢討，以判斷就可使用年限所作出之假設是否仍然合理。

(d) 投資物業

誠如附註19所述，投資物業乃根據獨立專業估值師進行的估值按公平價值列賬。在釐定公平價值時，估值師使用有關若干估計的估值方法。於倚賴該估值報告時，管理層已自行判斷並信納該估值方法乃反映當時之市場狀況。倘由於市況之變動而假設出現變動時，投資物業之公平價值將於未來出現變動。

(e) 製作中電影減值

本集團管理層於各結算日檢討賬齡分析，並確定於生產中不再適用之滯銷製作中電影。管理層主要根據最近可比市價及當時市況估計此等製作中電影之可變現淨值。此外，本集團於各結算日逐項檢討各電影並就不再生產之任何製作中電影作出撥備。

5. 金融工具

(a) 金融工具分類：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
金融資產		
持作買賣投資	25,713	16,822
貸款及應收款項(包括現金及銀行結餘)	391,612	85,734
可供出售之金融資產	16,800	40,567
金融負債		
攤銷成本	<u>813,539</u>	<u>94,580</u>

(b) 金融風險管理項目及政策

本集團之主要金融工具包括股本投資、借貸、貿易及其他應收款項、貿易應付款項、現金及現金等值項目。該等金融工具之詳情載於各自附註內。與該等金融工具相關之風險，以及減輕該等風險之政策載列如下。管理層對該等風險進行管理及監察，確保以及時有效之方式實行適當措施。

市場風險

(i) 外匯風險

本集團主要在香港及澳門經營業務，且大部份交易乃以港元(「港元」)及澳門幣(「澳門幣」)計值。本集團面臨就港元兌澳門幣匯率變動產生之外匯風險。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。本集團將密切監管其外幣風險，並於必要時考慮對沖重大外幣風險。

於報告日期，本集團以外幣計值之貨幣資產及負債之賬面值如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
資產		
澳門幣	<u>222,501</u>	<u>391,337</u>
負債		
澳門幣	<u>221,458</u>	<u>193,947</u>

外幣風險管理之敏感度分析

下表詳列本集團就港元兌澳門幣升值及貶值5%之敏感度。於向內部主要管理人員報告外幣風險時所採用之敏感度比率為5%，其為管理層評估可能合理出現之匯率變動。敏感度分析包括尚未處理之外幣計值貨幣項目，並會對彼等於期末之換算在匯率上作出5%之調整。敏感度分析亦包括外部債項及本集團內海外業務所獲之貸款，而有關貸款須為以借出方或借入方以外貨幣計值。下文中之正數顯示倘相關貨幣兌港元升值5%時溢利之增加數額。倘相關貨幣兌港元貶值5%，溢利將會出現相反方向之等額變動，而下列之結餘將為負數。

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
資產		
澳門幣之影響		
溢利或虧損	<u>54</u>	<u>10,165</u>

(ii) 價格風險

本集團之股本投資包括可供出售投資及透過損益以公平價值列賬之金融資產，於各結算日均會按公平價值計量令本集團面臨價格風險。本集團之價格風險主要集中於在聯交所報價之冷藏及其相關物流服務、製造業及於中華人民共和國與香港之交通運輸業務經營之股本證券。管理層以設立不同風險水平之投資組合控制有關風險。此外，本集團將監管價格風險，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本報告日期所承受之價格風險而釐定。

倘股價上升／下降5%，則：

- 本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之除稅前溢利將增加／減少約1,286,000港元(二零零七年：增加／減少830,000港元)。此乃主要由於透過損益以公平值列賬之金融資產之公平價值變動；及
- 本集團之金融資產重估儲備將增加／減少840,000港元(二零零七年：增加／減少1,995,000港元)，此乃由於可供出售投資之金融資產之公平價值變動。

(iii) 現金流量及公平價值利率風險

本集團承受之利率風險主要由於其定期存款及借貸所致。本集團承受之公平價值利率風險乃由於銀行借貸(該等借貸詳情見附註39)利率多樣化。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。

於二零零八年十二月三十一日及二零零七年十二月三十一日，有關之借貸以50為基準之利率之可能合理變動對於本集團年度業績及年結算日之股本並無重大影響。

信貸風險

於二零零八年十二月三十一日，因交易對方未能履行責任而可為本集團帶來財務虧損之本集團最大信貸風險，乃來自綜合資產負債表所列各項已確認金融資產之賬面值。

為將信貸風險降至最低，本集團之管理層負責釐定信貸批准及其他監管程序，以確保採取行動追收逾期貸款。就此而言，本公司董事認為本集團之信貸風險已大幅降低。

本集團之信貸風險主要由貿易或其他應收款項產生。本集團並無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銀行存款及現金、監管預測及實際現金流量以及配合金融資產及負債之到期時間表，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。

下表顯示本集團將結算之金融負債，此乃按照相關到期組別，根據由結算日至合約到期日之剩餘期間進行分析。表內披露之金額根據合約性無折扣付款計算，如下：

於二零零八年十二月三十一日						
加權平均 實際利率	一年內 千港元	二至五年 千港元	五年以上 千港元	無折讓	賬面值 總計 千港元	
				現金流量 總計 千港元		
非衍生金融負債						
銀行透支	-	174,826	-	-	174,826	174,826
銀行借貸						
- 流動	-	102,561	-	-	102,561	102,561
- 非流動	-	-	280,882	24	280,906	280,906
貿易應付款項	-	7,083	-	-	7,083	7,083
已收取按金、應計項目及 其他應付款項	-	69,271	-	-	69,271	69,271
應付少數股東款項	-	40,502	-	-	40,502	40,502
無抵押可換股票據	7.75%	-	-	168,000	168,000	138,390
總計		<u>394,243</u>	<u>280,882</u>	<u>168,024</u>	<u>843,149</u>	<u>813,539</u>
於二零零七年十二月三十一日						
加權平均 實際利率	一年內 千港元	二至五年 千港元	五年以上 千港元	無折讓	賬面值 總計 千港元	
				現金流量 總計 千港元		
非衍生金融負債						
銀行借貸						
- 流動	-	2,418	-	-	2,418	2,418
- 非流動	-	-	8,209	314	8,523	8,523
貿易應付款項	-	17,621	-	-	17,621	17,621
已收取按金、應計項目及 其他應付款項	-	66,018	-	-	66,018	66,018
總額		<u>86,057</u>	<u>8,209</u>	<u>314</u>	<u>94,580</u>	<u>94,580</u>

(c) 金融工具之公平價值

金融資產及金融負債之公平價值按以下方式釐定：

- 具備標準條款及條件並於活躍流通量市場買賣之金融資產及金融負債(包括衍生工具)之公平價值乃分別參考市場買入及賣出價計算；及
- 其他金融資產及金融負債(包括衍生工具)之公平價值乃根據公認定價模式，並按折現現金流量分析，採用作為輸入之可觀察現時市場之價格或利率計算。就以購股權為基準之衍生工具而言，公平價值乃採用購權定價模式估計。

除下表之詳情外，董事會認為，於綜合財務報表記錄之金融資產及金融負債之賬面值與其公平價值相若。

	二零零八年		二零零七年	
	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
金融資產				
應收一間聯營公司之 可換股票據款項	—	—	667	691
金融負債				
無抵押可換股票據	138,390	77,775	—	—

(d) 資本管理

本集團管理其資本，以確保本集團之實體將可持續經營，並透過優化債務及權益結餘為股東帶來最大回報。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，其包括銀行借款及可換股票據、現金及現金等值項目及本公司權益持有人應佔權益，其包括已發行股本、儲備及保留盈利。

本集團董事按年度基準審閱資本結構。作為此審閱之一部份，本集團董事考慮資本成本及除發行股份以外之其他資金來源，包括關連人士所提供之借貸。本集團將根據本集團董事之推薦建議透過籌集或償還借貸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過50%。於二零零八年十二月三十一日及二零零七年十二月三十一日之資產負債比率如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
總債務(i)	696,683	10,941
減：現金及銀行結餘	(138,145)	(22,735)
債務淨額	<u>558,538</u>	<u>(11,794)</u>
股本(ii)	<u>1,418,711</u>	<u>1,174,133</u>
債務淨額對股本比率	<u>39%</u>	<u>-</u>
總債務對股本比率	<u>49%</u>	<u>0.9%</u>

附註：

- (i) 債務包括銀行透支、銀行借貸及無抵押可換股票據(有關詳情分別載於附註35、39及40)。
- (ii) 股本包括本集團之所有資本及儲備。

6. 分類資料

根據本集團之內部財務報告及經營業務，主要分類報告乃按業務分類，而次要分類報告乃按地區分類。業務分類或地區分類間並無買賣交易。

業務分類

該等分類之各主要產品及服務如下：

電影發行	–	製作及發行電影及電視連續劇
酒店服務	–	於澳門提供酒店服務
博彩及娛樂	–	投資自博彩推廣業務收取溢利之業務

有關該等業務之分類資料呈報如下。

二零零八年

	電影發行 千港元	酒店服務 千港元	博彩 及娛樂 千港元	其他 千港元	綜合 千港元
綜合收入表					
營業額	<u>19,141</u>	<u>–</u>	<u>203,327</u>	<u>5,279</u>	<u>227,747</u>
分類業績	<u>(455)</u>	<u>–</u>	<u>203,327</u>	<u>4,733</u>	<u>207,605</u>
有關商譽之已確認減值虧損	(13,646)	–	–	–	(13,646)
有關電影版權之已確認減值虧損	(9,760)	–	–	–	(9,760)
投資物業公平價值減少					(11,930)
分類為持作買賣之金融資產之 已變現及未變現虧損淨額					(14,877)
應佔聯營公司虧損					(3,303)
出售附屬公司之虧損					(6,170)
被視為出售聯營公司權益之虧損					(17,551)
未分類公司收入					51,907
未分類公司開支					(119,126)
除稅前溢利					63,149
稅項抵免					2,441
年度溢利					<u>65,590</u>

二零零八年

	電影發行 千港元	酒店服務 千港元	博彩 及娛樂 千港元	其他 千港元	綜合 千港元
綜合資產負債表					
資產					
分類資產	<u>369,633</u>	<u>1,214,264</u>	<u>1,018,529</u>	<u>2,741</u>	<u>2,605,167</u>
於聯營公司權益					—
綜合總資產					<u>2,605,167</u>
負債					
分類負債	<u>218,441</u>	<u>677,347</u>	<u>5</u>	<u>6,399</u>	<u>902,192</u>
	電影發行 千港元	酒店服務 千港元	博彩 及娛樂 千港元	其他 千港元	綜合 千港元
其他資料					
電影版權攤銷	18,593	—	—	—	18,593
租賃土地權益攤銷	129	90	—	—	219
物業、機器及設備之折舊	2,139	453	—	—	2,592
有關電影版權確認之減值虧損	9,760	—	—	—	9,760
有關商譽之已確認減值虧損	<u>13,646</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>13,646</u>

二零零七年

	電影發行 千港元	酒店服務 千港元	博彩 及娛樂 千港元	其他 千港元	綜合 千港元
綜合收入表					
營業額	<u>58,970</u>	<u>14,046</u>	<u>–</u>	<u>5,335</u>	<u>78,351</u>
分類業績	<u>8,336</u>	<u>9,474</u>	<u>–</u>	<u>5,335</u>	23,145
有關商譽之已確認之減值虧損	(30,141)	–	–	–	(30,141)
有關電影版權之已確認減值虧損	(16,850)	–	–	–	(16,850)
投資物業公平價值增加					10,220
分類為持作買賣之財務資產之 已變現及未變現溢利淨值					22,866
應佔聯營公司溢利					56,648
收購附屬公司之折讓					15,498
出售附屬公司之虧損					(45,471)
被視為出售聯營公司權益之虧損					(49,744)
未分類公司收入					17,961
未分類公司開支					<u>(105,988)</u>
除稅前虧損					(101,856)
稅項支出					<u>(1,951)</u>
年度虧損					<u><u>(103,807)</u></u>

二零零七年

	電影發行 千港元	酒店服務 千港元	博彩 及娛樂 千港元	其他 千港元	綜合 千港元
綜合資產負債表					
資產					
分類資產	742,326	1,187,072	—	3,057	1,932,455
於聯營公司權益					375,148
綜合總資產					2,307,603
負債					
分類負債	81,977	1,034,096	—	16,069	1,132,142
	電影發行 千港元	酒店服務 千港元	博彩 及娛樂 千港元	其他 千港元	綜合 千港元
其他資料					
電影版權攤銷	43,747	—	—	—	43,747
租賃土地權益攤銷	165	15,259	—	—	15,424
物業、機器及設備之折舊	2,891	5,551	—	—	8,442
有關電影版權之已確認減值虧損	16,850	—	—	—	16,850
有關商譽之已確認減值虧損	30,141	—	—	—	30,141

地區分類

下表按市場位置分析本集團之銷售：

二零零八年

	香港 千港元	澳門 千港元	全球 (香港及 澳門除外) 千港元	綜合 千港元
綜合收入表				
營業額	17,330	203,327	7,090	227,747
銷售成本	(12,022)	–	(7,449)	(19,471)
市場推廣及發行開支	(268)	–	(403)	(671)
分類業績	<u>5,040</u>	<u>203,327</u>	<u>(762)</u>	207,605
分類為持作買賣之金融資產之已變現 及未變現虧損淨額	(14,877)	–	–	(14,877)
投資物業公平值減少	(11,930)	–	–	(11,930)
有關商譽之已確認減值虧損				(13,646)
有關電影版權之已確認減值虧損				(9,760)
應佔聯營公司虧損				(3,303)
出售附屬公司之虧損				(6,170)
被視為出售聯營公司權益之虧損				(17,551)
未分類公司收入				51,907
未分類公司開支				(119,126)
除稅前溢利				63,149
稅項抵免				2,441
年度溢利				<u>65,590</u>

二零零八年

	香港 千港元	澳門 千港元	全球 (香港及 澳門除外) 千港元	綜合 千港元
綜合資產負債表				
資產				
分類資產	<u>370,115</u>	<u>2,232,751</u>	<u>2,301</u>	2,605,167
於聯營公司之權益				—
綜合資產總值				<u>2,605,167</u>
負債				
分類負債	<u>224,749</u>	<u>677,352</u>	<u>91</u>	<u>902,192</u>
	香港 千港元	澳門 千港元	全球 (香港及 澳門除外) 千港元	綜合 千港元
其他資料				
租賃土地權益攤銷	129	90	—	219
物業、機器及設備之折舊	<u>2,139</u>	<u>453</u>	<u>—</u>	<u>2,592</u>

二零零七年

	香港 千港元	澳門 千港元	全球 (香港及 澳門除外) 千港元	綜合 千港元
綜合收入表				
營業額	62,366	14,046	1,939	78,351
銷售成本	(42,731)	(4,572)	(2,112)	(49,415)
市場推廣及發行開支	(5,606)	—	(185)	(5,791)
	<u>14,029</u>	<u>9,474</u>	<u>(358)</u>	<u>23,145</u>
分類業績				
分類為持作買賣之金融資產之已變現 及未變現溢利淨額	22,866	—	—	22,866
投資物業公平值增加	10,220	—	—	10,220
有關商譽之已確認減值虧損				(30,141)
有關電影版權之已確認減值虧損				(16,850)
應佔聯營公司溢利				56,648
收購附屬公司之折讓				15,498
出售附屬公司之虧損				(45,471)
被視為出售聯營公司權益之虧損				(49,744)
未分類公司收入				17,961
未分類公司開支				(105,988)
				<u>(101,856)</u>
除稅前虧損				(101,856)
稅項支出				(1,951)
				<u>(103,807)</u>
年度虧損				<u>(103,807)</u>

	香港 千港元	澳門 千港元	全球 (香港及 澳門除外) 千港元	綜合 千港元
綜合資產負債表				
資產				
分類資產	<u>743,416</u>	<u>1,187,072</u>	<u>1,967</u>	1,932,455
於聯營公司之權益				<u>375,148</u>
綜合資產總值				<u>2,307,603</u>
負債				
分類負債	<u>95,877</u>	<u>1,034,096</u>	<u>2,169</u>	<u>1,132,142</u>
	香港 千港元	澳門 千港元	全球 (香港及 澳門除外) 千港元	綜合 千港元
其他資料				
於租賃土地權益之攤銷	165	15,259	–	15,424
物業、機器及設備之折舊	<u>2,891</u>	<u>5,551</u>	<u>–</u>	<u>8,442</u>

7. 營業額

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
發行費收入	19,140	10,285
銷售電影版權	–	48,672
銷售錄影帶產品	1	13
服務收入	365	300
製作費收入	4,914	5,035
自博彩推廣業務收取溢利	203,327	–
酒店業務收入	–	14,046
	<u>227,747</u>	<u>78,351</u>

8. 其他收益

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
銀行利息收入	1,456	3,587
應收可換股票據利息收入	40	228
租金收入	312	240
應收聯營公司管理費收入	4,860	4,860
其他利息收入	1	82
股息收入	1,251	79
	<u>7,920</u>	<u>9,076</u>

9. 其他收入

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
貿易應收賬款減值虧損之撥回	95	—
贖回可換股票據之溢利	39,000	2,315
出售物業、機器及設備之溢利	—	107
其他	4,892	6,463
	<u>43,987</u>	<u>8,885</u>

10. 融資成本

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
須於五年內全數償還可換股票據之推算利息	13,729	1,501
須於五年內全數償還之銀行借貸利息	17,746	11,228
不須於五年內全數償還之銀行借貸利息	47	91
須於五年內全數償還之其他貸款利息	—	7
	<u>31,522</u>	<u>12,827</u>

11. 除稅前溢利／(虧損)

除稅前溢利／(虧損)已扣除下列各項：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
電影版權(包括銷售成本)攤銷	18,593	43,747
核數師酬金	610	633
存貨成本(包括銷售成本)	1	6
物業、機器及設備折舊	2,592	8,442
租賃土地權益攤銷	219	15,424
外匯虧損淨額	279	1,109
應收一間聯營公司可換股票據內含之 換股期權之公平價值變動	-	50
有關租賃物業之經營租約租金	2,447	3,644
僱員福利開支(附註15)	32,774	36,985
有關應收聯營公司款項之已確認減值虧損	25,179	14,975
	<u>25,179</u>	<u>14,975</u>

12. 稅項抵免／(支銷)

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
稅項抵免／(支銷)如下：		
其他司法權區之本期稅項：		
本年度撥備	(3)	(15)
過往年度撥備不足	-	(358)
	<u>(3)</u>	<u>(373)</u>
遞延稅項：		
本年度	2,444	(1,578)
	<u>2,441</u>	<u>(1,951)</u>

由於本公司及其附屬公司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，故並無就此兩年度之香港利得稅作出撥備。

香港利得稅乃以本年度估計應課稅溢利按16.5% (二零零七年：17.5%) 計算。由二零零八／二零零九年課稅年度開始，香港利得稅稅率由17.5%減為16.5%。

其他司法權區之稅項按有關司法權區之通行稅率計算。

年內，可與綜合收入表內除稅前溢利／(虧損)對賬之稅項如下：

	二零零八年		二零零七年	
	千港元	百分比	千港元	百分比
除稅前溢利／(虧損)	<u>63,149</u>	<u> </u>	<u>(101,856)</u>	<u> </u>
按本地所得稅稅率計算之稅項	(10,420)	(16.5)	17,825	17.5
分佔聯營公司業績之稅務影響	(545)	(0.9)	2,896	2.8
不可扣稅支出之稅務影響	(23,677)	(37.5)	(28,914)	(28.3)
不應課稅收入之稅務影響	19,681	31.2	9,772	9.6
未確認之估計稅項虧損稅務影響	(12,062)	(19.1)	(15,145)	(14.9)
過往未確認之可使用估計稅項虧損之稅務影響	29,466	46.7	17,254	16.9
在其他司法權區經營之附屬公司之不同稅率之影響	<u>(2)</u>	<u>—</u>	<u>(5,639)</u>	<u>(5.5)</u>
年內稅項抵免／(支銷)	<u>2,441</u>	<u>3.9</u>	<u>(1,951)</u>	<u>(1.9)</u>

13. 股息

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
建議末期股息	<u>4,790</u>	<u>—</u>

董事建議派發截至二零零八年十二月三十一日止年度之末期股息每股0.001港元(二零零七年：無)。假設本公司於二零零九年二月二十六日公佈之股本重組於二零零九年五月四日生效，則末期股息將由每股0.001港元(股本重組前)調整為每股0.02港元(股本重組後)。

於結算日後建議之末期股息未有確認為於結算日之負債。

14. 每股盈利／(虧損)

本公司權益持有人應佔每股基本及攤薄盈利／(虧損)乃按以下數據計算：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
計算每股基本及攤薄盈利／(虧損)之本公司 權益持有人應佔盈利／(虧損)	<u>90,604</u>	<u>(92,547)</u>
股份數目	二零零八年	二零零七年 (經重列)
計算每股攤薄盈利／(虧損)之加權平均 普通股數目	<u>418,861,793</u>	<u>139,159,327</u>

由於本公司股份合併於二零零八年五月九日生效，計算每股基本及攤薄盈利／(虧損)所採納截至二零零八年十二月三十一日止年度及截至二零零七年十二月三十一日止年度之加權平均普通股股數已分別經調整及重列。由於本公司未獲行使可換股票據之轉換會增加每股盈利及減少每股虧損，有轉換產生反攤薄效應，故計算每股攤薄盈利／(虧損)時未有計入有關之轉換。

15. 僱員福利開支

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
董事酬金	5,203	5,414
董事袍金	360	360
薪金及花紅	19,077	13,134
以股份支付之款項開支	7,463	17,660
強制性公積金	400	372
僱員福利開支	271	45
	<u>32,774</u>	<u>36,985</u>

(a) 董事酬金

本公司董事會目前由三名獨立非執行董事及三名執行董事組成。

年內應付本公司董事酬金總額為5,599,000港元(二零零七年：5,810,000港元)。各董事截至二零零八年十二月三十一日及二零零七年十二月三十一日止年度之酬金如下：

董事姓名	袍金		薪金及花紅		強制性公積金		以股份支付之僱員款項		總額	
	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年
	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
向華強先生	-	-	2,400	2,500	12	12	-	-	2,412	2,512
陳明英女士	-	-	2,160	2,280	12	12	-	-	2,172	2,292
李玉嫦女士	-	-	643	634	12	12	-	-	655	646
洪祖星先生	120	120	-	-	-	-	-	-	120	120
何偉志先生	120	120	-	-	-	-	-	-	120	120
馮浩森先生(於二零零七年三月一日辭任)	-	20	-	-	-	-	-	-	-	20
梁學文先生(於二零零七年三月一日獲委任)	120	100	-	-	-	-	-	-	120	100
	<u>360</u>	<u>360</u>	<u>5,203</u>	<u>5,414</u>	<u>36</u>	<u>36</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5,599</u>	<u>5,810</u>

本公司董事之酬金範圍如下：

	董事人數	
	二零零八年	二零零七年
零至1,000,000港元	4	5
2,000,001港元至2,500,000港元	2	2
	<u>6</u>	<u>7</u>

年內，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。年內亦無本公司董事放棄任何酬金。

(b) 五名最高薪酬人士

本集團於年內五名最高薪酬之人士包括兩名(二零零七年：兩名)本公司董事，其薪酬達4,584,000港元(二零零七年：4,804,000港元)，並已於上文附註(a)列示。於本年度應付其餘三名人士(二零零七年：三名)之酬金如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
薪金及其他津貼	2,220	1,328
退休福利計劃供款	32	24
以股份支付之款項開支	1,891	5,349
	<u>4,143</u>	<u>6,701</u>

其餘三名(二零零七年：三名)最高薪酬僱員每位之酬金總額範圍如下：

	人數	
	二零零八年	二零零七年
1,000,001港元至1,500,000港元	2	—
2,000,001港元至2,500,000港元	1	3
	<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香港僱員設立強制性公積金計劃(「強積金計劃」)，並於二零零零年十二月一日終止定額供款退休金計劃(「舊計劃」)。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20,000港元。供款於產生時在綜合收入表扣除。僱員於合資格服務期限完成前辭任本集團，則被沒收僱主之自願供款之有關部份(即自舊計劃轉撥之資產)將歸屬本集團。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。

年內，退休福利計劃供款減已沒收供款為零港元(二零零七年：5,000港元)後之淨額約為400,000港元(二零零七年：372,000港元)。

- (b) 在澳門經營之業務所聘請僱員為澳門特區政府所營辦並由政府管理之退休福利計劃成員。澳門業務須每月向退休福利計劃支付一項定額供款，藉此為福利撥資。本集團就澳門特區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。

17. 物業、機器及設備

本集團

	在建工程 千港元	樓宇 千港元	租賃物業 裝修 千港元	傢俬及 裝置 千港元	機器及 設備 千港元	汽車 千港元	總額 千港元
成本							
於二零零七年一月一日	-	7,316	1,246	10,705	37,391	3,842	60,500
添置	-	-	5	34	230	130	399
出售	-	-	-	(3)	(20)	(498)	(521)
於二零零七年十二月三十一日 及於二零零八年一月一日	-	7,316	1,251	10,736	37,601	3,474	60,378
添置	214,450	-	-	324	378	-	215,152
轉撥時重估虧絀	-	(1,179)	-	-	-	-	(1,179)
轉撥至投資物業	-	(1,943)	-	-	-	-	(1,943)
轉撥自／(至)持作出售之 非流動資產	274,196	3,049	-	514	(34,489)	195	243,465
出售	-	-	-	(256)	(638)	-	(894)
出售附屬公司	-	-	-	-	(2)	-	(2)
於二零零八年十二月三十一日	488,646	7,243	1,251	11,318	2,850	3,669	514,977
累積折舊							
於二零零七年一月一日	-	3,470	126	9,606	35,642	2,026	50,870
年內折舊(附註)	-	365	474	721	754	577	2,891
出售時對銷	-	-	-	(3)	(20)	(498)	(521)
於二零零七年十二月三十一日 及於二零零八年一月一日	-	3,835	600	10,324	36,376	2,105	53,240
年內折舊	-	418	417	485	752	520	2,592
轉撥至投資物業	-	(1,191)	-	-	-	-	(1,191)
轉撥至持作出售之非流動資產	-	-	-	-	(33,773)	-	(33,773)
出售時對銷	-	-	-	(237)	(637)	-	(874)
於二零零八年十二月三十一日	-	3,062	1,017	10,572	2,718	2,625	19,994
賬面淨值							
於二零零八年十二月三十一日	488,646	4,181	234	746	132	1,044	494,983
於二零零七年十二月三十一日	-	3,481	651	412	1,225	1,369	7,138

附註：截至二零零七年十二月三十一日止年度，分類於已終止經營業務項下之KHL折舊開支5,551,000港元已自年內折舊剔除。詳情載於財務報表附註36(b)。

於二零零八年十二月三十一日，在建工程及樓宇分別約488,646,000港元及2,931,000港元已抵押作本集團所獲銀行貸款之擔保。

18. 租賃土地權益

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
成本		
於一月一日	7,294	7,294
轉撥時之重估盈餘	7,562	—
轉撥至投資物業	(10,690)	—
轉撥自持作出售之非流動資產	517,568	—
	<u>521,734</u>	<u>7,294</u>
於十二月三十一日	<u>521,734</u>	<u>7,294</u>
累積攤銷		
於一月一日	1,652	1,487
年內攤銷 (附註)	18,240	165
轉撥至投資物業	(682)	—
	<u>19,210</u>	<u>1,652</u>
於十二月三十一日	<u>19,210</u>	<u>1,652</u>
賬面淨值		
於十二月三十一日	<u>502,524</u>	<u>5,642</u>

附註：截至二零零七年十二月三十一日止年度，分類於已終止經營業務項下之KHL攤銷開支15,259,000港元已自年內攤銷剔除。詳情載於財務報表附註36(b)。

本集團於租賃土地之權益指預付經營租約款項，其賬面淨值分析如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
根據以下租約持有之香港土地：		
中期租約	3,067	5,642
根據以下租約持有之澳門土地：		
中期租約	499,457	—
	<u>502,524</u>	<u>5,642</u>

租賃土地權益約499,457,000港元(二零零七年：無)已抵押作為本集團所獲銀行貸款之擔保。

預付租賃款項之攤銷開支18,021,000港元(二零零七年：無)已於本年度資本化為物業、機器及設備項下之在建工程。預付租賃款項之攤銷開支219,000港元(二零零七年：無)已於本年度在綜合收入表中扣除。

19. 投資物業

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於一月一日	51,100	40,880
轉撥自：		
— 物業、機器及設備	752	—
— 租賃土地權益	10,008	—
公平價值之(減少)/增加	(11,930)	10,220
	<u>49,930</u>	<u>51,100</u>
於十二月三十一日	<u>49,930</u>	<u>51,100</u>

投資物業乃由獨立專業估值師行中證評估有限公司(並非本集團之關連人士)以物業於二零零八年十二月三十一日之公開市值進行估值,該估值師行擁有合適資格及近期評估相關地區類似物業之經驗。投資物業之估值報告由中證評估董事(香港測量師學會會員)簽署。該估值乃遵守香港測量師學會所頒布之物業估值準則(二零零五年第一版),並按市值基準進行重估。

投資物業之總公平值約40,880,000港元(二零零七年:51,100,000港元)已抵押作為本集團所獲銀行貸款之擔保。最低租金已於租約開始時全額支付。

本集團投資物業按其賬面值分析如下:

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
根據以下租約持有之香港投資物業：		
中期租約	<u>49,930</u>	<u>51,100</u>

20. 於附屬公司權益

	本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非上市股份,按成本值	1,028,888	30,708
已確認之減值虧損	(30,299)	(30,299)
	<u>998,589</u>	<u>409</u>
應收附屬公司款項	1,570,086	1,603,524
已確認之減值虧損	(986,223)	(1,006,230)
	<u>583,863</u>	<u>597,294</u>
	<u>1,582,452</u>	<u>597,703</u>

應收附屬公司款項乃無抵押、免息且無固定還款期。本公司董事認為，本公司不會於結算日起計十二個月內要求還款，故此應收附屬公司款項列作非即期款項。

其他應收／應付附屬公司款項分類為流動資產／負債。本公司董事認為，於二零零八年十二月三十一日，應收／應付附屬公司款項之賬面值與其各自之公平價值相若。

於本公司之附屬公司之權益之賬面值乃削減至其可收回金額，此乃參考預計由各附屬公司產生之未來現金流量預測而釐定。

本公司於二零零八年十二月三十一日之主要附屬公司詳情載於附註51。

21. 商譽

已分配予本集團產生現金單位（「產生現金單位」）之商譽乃根據業務確認如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
成本		
於一月一日	108,703	108,703
添置	8,975	—
	<u>117,678</u>	<u>108,703</u>
於十二月三十一日	117,678	108,703
累計減值		
於一月一日	79,641	49,500
已確認之減值虧損	13,646	30,141
	<u>93,287</u>	<u>79,641</u>
於十二月三十一日	93,287	79,641
賬面值		
於十二月三十一日	<u>24,391</u>	<u>29,062</u>

商譽減值測試

就減值測試而言，商譽被分配至下列產生現金單位。於二零零八年十二月三十一日，商譽之賬面值(扣除累計減值虧損)分配如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
電影製作	15,416	29,062
博彩及娛樂	8,975	—
	<u>24,391</u>	<u>29,062</u>

於本年度，本公司董事已參考獨立合資格專業估值師行中證評估有限公司進行之估值重估電影製作及博彩及娛樂之產生現金單位之可收回金額，並識別與電影製作之產生現金單位有關之商譽減值虧損約13,646,000港元，及識別與博彩及娛樂業務之產生現金單位有關之商譽並無減值。

電影製作及博彩及娛樂之現金產生單位之可收回金額乃根據有關現金產生單位五年預計零增長率並經參考使用價值之計算而評估。五年期後現金流量乃按零增長推算(二零零七年：零)。此增長率並無超逾電影製作及博彩及娛樂之產生現金單位所營運之市場之長期平均增長率。使用價值模式之每年折讓率分別為18.20%及17.24%，並採用按照本公司董事所批准涵蓋五年期之財務預測計算之預測現金流量(「現金產生單位預測」)。就產生現金單位預測所涵蓋之期間進行現金流量預計涉及多項假設及估計，主要假設包括本集團管理層根據過往經驗及對市場發展之預測而釐定之毛利率、增長率及折現率。毛利率為預算毛利率。增長率為用以推算五年預算期後之現金流量之比率，與產生現金單位預測所用者一致。折現率為除稅之前，並反映業界有關之特定風險。

22. 無形資產

本集團

分佔溢利之權利
千港元

成本

於二零零七年一月一日、二零零七年十二月三十一日

及二零零八年一月一日

—

收購一間附屬公司

989,205

於二零零八年十二月三十一日

989,205

累計減值

於二零零七年一月一日、二零零七年十二月三十一日

及二零零八年一月一日

—

已確認之減值虧損

—

於二零零八年十二月三十一日

—

賬面淨值

於二零零八年十二月三十一日

989,205

於二零零七年十二月三十一日

—

無形資產指無限期分享來自澳門娛樂場其中一個貴賓廳博彩業務產生之溢利之權利。有關無形資產乃以成本值減累計減值計值。

於二零零八年十二月三十一日，本公司董事已參考獨立合資格專業估值師中證評估有限公司採用折讓現金流法對分佔溢利之權利之價值發出之估值報告，評估無形資產之可收回款額，識別並無減值。

23. 可供出售之金融資產

本集團

二零零八年
千港元二零零七年
千港元

於香港上市權益證券，按公平價值

16,800

39,900

於香港上市權益證券之公平價值乃參考相關股市所報之市場買入價釐定。

根據上市規則第129(1)條之規定及披露規定，披露如下：

實體名稱	註冊 成立國家	主要 營業地點	所持 股份類別	本集團 所持已發行 股本面值比例	所持有 投票權比例	主要業務
大同集團 有限公司	百慕達	香港	普通股	16.79%	16.79%	提供冷藏及物流 服務、生產與 銷售冰塊及進行 物業及酒店投資

24. 應收一間聯營公司之可換股票據／應收一間聯營公司之可換股票據內含之換股期權

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
應收一間聯營公司之可換股票據	—	667
應收一間聯營公司之可換股票據內含之換股期權	—	222
	<u>—</u>	<u>889</u>
	應收一間聯營公司 之可換股票據 千港元	應收一間聯營公司 之可換股票據 內含之換股期權 千港元
於二零零七年一月一日	—	—
認購可換股票據	15,693	6,807
推算利息收入	124	—
轉換可換股票據	(15,150)	(6,535)
應收可換股票據內含之換股期權 之公平價值變動	—	(50)
	<u>—</u>	<u>—</u>
於二零零七年十二月三十一日 及二零零八年一月一日	667	222
推算利息收入	40	—
出售	(707)	(222)
	<u>(707)</u>	<u>(222)</u>
於二零零八年十二月三十一日	<u>—</u>	<u>—</u>

於截至二零零七年十二月三十一日止年度，本公司之全資附屬公司Classical Statue Limited (「CSL」) 訂立協議，以22,500,000港元之價格向采藝多媒體控股有限公司 (「采藝」) 認購本金額25,000,000港元之可換股票據 (「采藝可換股票據」)。采藝之股份於港交所創業板上市。采藝可換股票據為零票息及將於二零一二年五月二十四日到期。初步換股價為每股0.33港元 (可予調整)。除非先前轉換或作廢，否則采藝將於二零一二年五月二十四日，按贖回金額相等於尚未償還之采藝可換股票據本金額之100%贖回采藝可換股票據。

於二零零七年六月十五日，本公司行使其換股權，而本金額24,000,000港元之采藝可換股票據已轉換為72,727,272股采藝股份。

於二零零八年八月十八日，本集團已出售CSL全部權益及尚未行使采藝可換股票據。

25. 於聯營公司權益

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
應佔聯營公司資產淨值 (附註a)	—	329,678
商譽 (附註b)	—	45,470
	—	375,148
上市股份之公平值	—	150,353
(a) 應佔聯營公司資產淨值		
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於一月一日	329,678	143,346
本集團應佔 (虧損) / 溢利	(3,303)	16,548
收購折讓	—	40,100
應佔聯營公司業績	(3,303)	56,648
被視作出售 (附註c)	(16,123)	(19,849)
初次收購采藝29.17%股本權益	—	3,616
進一步投資於聯營公司	—	130,729
應佔聯營公司儲備變動	12,061	15,188
出售一間聯營公司 (附註d)	(322,313)	—
	(326,375)	129,684
於十二月三十一日	—	329,678

(b) 商譽

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於一月一日	45,470	54,767
被視作出售 (附註c)	(18,176)	(29,895)
初次收購采藝29.17%股本權益	-	20,514
進一步投資於聯營公司	-	84
出售一間聯營公司 (附註d)	(27,294)	-
	<u> </u>	<u> </u>
於十二月三十一日	<u> </u>	<u>45,470</u>

減值測試

於截至二零零七年十二月三十一日，采藝及中國星投資有限公司（「中國星投資」）之可收回商譽乃採用使用價值法進行評估。就減值測試而言，采藝及中國星投資在現用價值模式所應用貼現率分別為10%及16.14%，此乃以本公司董事所批准涵蓋五年期間之財政預測所計算之現金流量預測。往後五年期間之現金流量預測則以采藝及中國星投資分別為零及穩定7%增長率計算。編製財政預測所涵蓋期間之現金流量預測乃涉及多項假設及估計。主要假設包括毛利率、增長率及折讓率，均由本集團管理層根據過往經驗及對市場發展之預測而釐定。毛利率乃預算毛利率。增長率即往後五年預算期間用作推算現金流量之比率，並與財政預測一致。折讓率乃除稅前及反映市場相關之特定風險。

(c) 於采藝之權益

於二零零八年一月二十八日，采藝向一獨立第三方發行180,000,000股股份，采藝已發行股本由423,853,908股增至603,853,908股。因此，本集團於采藝之權益由25.74%攤薄至18.07%。有關攤薄權益令采藝不再為本集團聯營公司。

(d) 出售中國星投資

於截至二零零七年十二月三十一日止年度，中國星投資透過公開發售發行約1,303,426,000股中國星投資之新股份（經考慮十股合併為1股中國星投資新股份之影響）。因此，本集團於中國星投資之權益遭攤薄。此外，本集團以總代價約33,181,000港元在公開市場進一步收購中國星投資之股份。本集團亦在中國星投資之公開發售（基準為於記錄日期每持有兩股現有股份獲發一股發售股份）認購其配額及額外認購合約92,177,000港元。上述各項合共減少本集團於中國星投資之權益由34.4%減至二零零七年十二月三十一日為29.9%。

於二零零八年五月十三日，本公司之全資附屬公司China Star Entertainment (BVI) Limited與本公司之主要股東Glenstone Investments Limited訂立一份買賣協議，以現金代價330,567,000港元出售Classical Statue Limited（「CSL」）之全部已發行股本。CSL之主要資產乃中國星投資之58,360,612股股份，佔中國星投資於協議日期已發行股本之29.90%。該出售事項已於二零零八年八月十八日完成。

主要聯營公司於二零零八年十二月三十一日之詳情載於附註52。

以下詳情摘錄自本集團主要聯營公司經審核綜合財務報表：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
營業額	2,000	61,552
除稅前(虧損)/溢利	(20,281)	29,677
本集團應佔除稅後(虧損)/溢利	(3,303)	16,548
非流動資產	-	933,816
流動資產	-	700,329
非流動負債	-	(366,949)
流動負債	-	(181,981)
資產淨值	-	1,085,215
本集團應佔資產淨值	-	329,678

26. 存貨

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
製成品	399	301

以上金額包括約195,000港元(二零零七年：197,000港元)以可變現淨值計賬之製成品。

27. 電影版權

本集團

千港元

成本

於二零零七年一月一日	637,858
添置	13,967
出售	(348,249)

於二零零七年十二月三十一日及二零零八年一月一日	303,576
添置	7,309
經已到期	(88)

於二零零八年十二月三十一日	310,797
---------------	---------

攤銷及減值

於二零零七年一月一日	540,431
本年度攤銷	43,747
已確認之減值虧損	16,850
出售時對銷	(348,249)

於二零零七年十二月三十一日及二零零八年一月一日	252,779
本年度攤銷	18,593
已確認之減值虧損	9,760
經已到期	(88)

於二零零八年十二月三十一日	281,044
---------------	---------

賬面值

於二零零八年十二月三十一日	29,753
---------------	--------

於二零零七年十二月三十一日	50,797
---------------	--------

於回顧年度，本公司董事已參考獨立合資格專業估值師行中證評估有限公司進行之估值，重新評估電影版權之可收回金額，並釐定所識別與電影版權有關商譽之減值虧損約為9,760,000港元（二零零七年：16,850,000港元）。

電影版權之可收回金額乃經參考使用價值之計算而評估。使用價值模式乃應用年折現率18.20%，使用根據本公司董事核准涵蓋期為五年之財務預測（「電影預測」）之現金流量預計。五年期後現金流量乃按零增長推算。此增長率並無超逾電影版權所營運之市場之長期平均增長率。就電影預測涵蓋之期間進行現金流量預計涉及多項假設及估計，主要假設包括本集團管理層根據過往經驗及其對市場發展之預測而釐定之毛利率、增長率及折現率。增長率為用以推算五年預算期後之現金流量之比率，與電影預測所用者一致。折現率為除稅之前，並反映業界有關之特定風險。

28. 製作中電影

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
製作中電影	18,379	24,948

製作中電影以成本減任何可識別減值虧損計量。

29. 貿易應收賬款

給予客戶之賒賬期為30至90日不等。貿易應收賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
采藝多媒體控股有限公及其附屬公司		
0至30日	—	12
	—	12
其他		
0至30日	22,721	885
31至60日	339	2,784
61至90日	136	224
91至180日	73	151
超過180日	46,862	51,644
	70,131	55,688
減：貿易應收賬款之減值虧損	(1,361)	(4,034)
	68,770	51,654
總計	68,770	51,666

已到期但未減值之貿易應收賬款之賬齡分析如下：

61至90日	136	224
超過90日	45,574	47,761
總計	45,710	47,985

貿易應收賬款減值虧損變動：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於一月一日	4,034	4,036
已確認之減值虧損	23	-
撤銷	(2,601)	(2)
減值虧損撥回	(95)	-
	<u>1,361</u>	<u>4,034</u>
於十二月三十一日	<u>1,361</u>	<u>4,034</u>

本集團貿易應收賬款結餘包括賬面值總額約為45,710,000港元(二零零七年：47,985,000港元)之債務，該債務已於報告日到期，惟本集團並無就此作出減值虧損撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

在釐定貿易應收賬款之可收回程度時，本公司董事會考慮貿易應收賬款之信貸質素自初步授出日期直至申報日之任何變動。因此，本公司董事認為須對貿易應收賬款作減值撥備至其可收回價值，並相信毋須就超出減值撥備之差額進一步作出信貸撥備。

30. 按金、預付款項及其他應收款項

	本集團		本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
按金	59,644	32,237	6	1,426
預付款項	486	579	215	382
其他應收款項	947	3,974	605	-
	<u>61,077</u>	<u>36,790</u>	<u>826</u>	<u>1,808</u>

按金、預付款項及其他應收款項之賬面值與其公平價值相若。

已到期但未減值之其他應收款項之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
超過90日	<u>947</u>	<u>780</u>

管理層相信，由於該等結餘仍被視為可全數收回，故毋須就該等結餘作出減值撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

31. 投資按金

於二零零七年八月十六日及二零零七年十月十日，本公司就收購Best Mind International Inc. (「Best Mind」) 合共100%股本權益訂立買賣協議，總代價為1,054,900,000港元(「收購事項」)。按金400,000,000港元已於二零零七年十二月三十一日向賣方支付。收購Best Mind之詳情載於本公司於二零零七年十二月六日及七日刊發之通函。

於二零零八年三月十八日，本公司完成收購事項，而所支付之400,000,000港元按金已用作收購事項之代價。有關詳情載於財務報表附註45。

32. 持作買賣投資

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
上市投資：		
— 於香港上市之權益證券，按公平價值	25,713	16,600

於結算日，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。該等上市投資之公平價值乃參考相關股市所報之市價買入價而釐定。

33. 給予一少數股東之貸款

給予本集團一少數股東之貸款為無抵押、免息及須於提取日期後不超過三年之期限內歸還。

34. 應收聯營公司款項—本集團及本公司

應收本集團及本公司聯營公司款項為無抵押、免息及須於要求時歸還。

35. 現金及現金等值項目

	本集團		本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
手頭及銀行現金	19,025	2,049	3,559	368
定期存款	119,120	20,686	112,020	20,686
現金及銀行結餘	<u>138,145</u>	<u>22,735</u>	<u>115,579</u>	<u>21,054</u>

存放於銀行之現金可依據每日銀行存款利率按浮動利率收取利息。短期定期存款之時段由一日至三個月不等，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利率收取利息。現金及銀行結餘之賬面值與其公平價值相若。

就現金流量表而言，現金及現金等值項目包括銀行及現金（扣除未償還銀行透支）。於現金流量表上列示於二零零八年十二月三十一日及於二零零七年十二月三十一日之現金及現金等值項目可與於綜合資產負債表之相關項目對賬如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
現金及銀行結餘	138,145	22,735
銀行透支	(174,826)	—
	<u>(36,681)</u>	<u>22,735</u>
計入持作出售非流動資產之現金及 現金等值項目 (附註36)		
現金及銀行結餘	—	181,102
銀行透支	—	(146,516)
	<u>—</u>	<u>34,586</u>
	<u>(36,681)</u>	<u>57,321</u>

銀行透支乃按市場利率（介乎4.25厘至5.75厘）計息。

36. 持作出售非流動資產

- (a) 於二零零八年十二月三日，本集團訂立一項協議以總代價11,200,000港元出售其若干物業、機器及設備。因此，於二零零八年十二月三十一日，該等物業、機器及設備之賬面值乃分類為持作出售資產。
- (b) 於二零零七年八月一日，本公司與中國星投資及Legend Rich Limited (中國星投資之全資附屬公司) 訂立一份協議，據此，本公司同意出售及／或促使出售Exceptional Gain Profits Limited (「Exceptional Gain」) 全部已發行股本，以及於協議日期由Exceptional Gain結欠本公司之銷售貸款約409,222,000港元，總代價為447,000,000港元 (「建議出售事項」)。Exceptional Gain乃投資控股公司，其持有Kingsway Hotel Limited (「KHL」) (本集團經營酒店業務之附屬公司) 之50%權益。建議出售事項經本公司股東在本公司於二零零七年十月二十四日舉行之股東特別大會上批准，並預期於二零零八年五月完成。因此，以Exceptional Gain為首之集團 (包括該酒店業務) 之所有業績乃分類為已終止經營業務，而其於二零零七年十二月三十一日之所有資產及負債乃分類為持有作出售資產及負債。

於二零零八年十二月二十三日，本公司與中國星投資及Legend Rich Limited訂立終止協議以終止建議出售事項，並即時生效。截至二零零七年十二月三十一日止年度，已終止經營業務之業績於綜合收入表乃重列為持續經營業務。

- (c) 分類為持作出售之資產及負債於結算日之主要類別如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
物業、機器及設備	716	3,758
租賃土地權益	-	517,568
在建工程	-	274,196
存貨	-	213
貿易應收賬款	-	1,462
按金、預付款項及其他應收款項	-	12,773
給予一少數股東之貸款	-	196,000
現金及現金等值項目	-	181,102
	<u>716</u>	<u>1,187,072</u>
分類為持作出售之資產		
銀行透支	-	146,516
貿易應付賬款	-	2,150
應計項目及其他應付款項	-	4,170
應付少數股東款項	-	40,502
應付稅項	-	609
遞延稅項	-	80,888
銀行借貸	-	450,000
少數股東權益	-	309,261
	<u>-</u>	<u>1,034,096</u>
與分類為持作出售資產有關之負債		
分類為持作出售之資產淨值	<u>716</u>	<u>152,976</u>

於二零零七年十二月三十一日，賬面值約794,813,000港元之物業、廠房及設備、租賃土地權益與在建工程) 已抵押作本集團所獲銀行貸款之擔保。

37. 股本

	股份數目		金額	
	二零零八年 千股	二零零七年 千股	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
每股面值0.05港元之普通股				
法定股本：	20,000,000	20,000,000	1,000,000	1,000,000
股份合併 (附註b)	(18,000,000)	-	-	-
股本削減 (附註b)	-	-	(900,000)	-
	<u>2,000,000</u>	<u>20,000,000</u>	<u>100,000</u>	<u>1,000,000</u>
已發行及繳足股本：				
於一月一日	2,806,097	704,646	140,305	35,232
股份合併 (附註b)	(3,998,187)	-	-	-
股本削減 (附註b)	-	-	(199,910)	-
就收購一間附屬公司發行之 代價股份 (附註c)	236,333	-	11,817	-
配售股份 (附註a, d, f及g)	1,488,000	646,695	74,400	32,335
供股 (附註e)	-	843,769	-	42,188
行使購股權 (附註i)	-	78,285	-	3,914
兌換可換股票據 (附註h)	-	532,702	-	26,636
	<u>532,243</u>	<u>2,806,097</u>	<u>26,612</u>	<u>140,305</u>
於十二月三十一日	<u>532,243</u>	<u>2,806,097</u>	<u>26,612</u>	<u>140,305</u>

附註：

- (a) 於二零零八年十二月二十三日，本公司以配售方式按每股0.102港元向獨立投資者配發及發行合共88,000,000股本公司股份。所得款項淨額約64,600,000港元將用於認購由寶利福控股有限公司（「寶利福」）發行本金額為60,000,000港元之零票息可換股票據。
- (b) 於本公司二零零八年五月八日舉行之股東特別大會上，通過了一項特別決議案以批准本公司之股本作以下變動（「股本重組」）：
- (i) 股份合併：本公司股本中現有每十股每股面值0.05港元之已發行及未發行股份合併為一股面值0.50港元股份（「合併股份」）；
 - (ii) 股本削減：本公司之已發行股本通過取消本公司股本中每股已發行合併股份繳足股本0.45港元而削減，從而所有已發行合併股份之每股賬面值將自0.50港元減少至0.05港元；及
 - (iii) 本公司法定股本中所有合併股份之賬面值自每股0.50港元減至每股0.05港元，導致法定股本自1,000,000,000港元（分為2,000,000,000股合併股份）減少至100,000,000港元（分為2,000,000,000股每股面值0.05港元之股份）。股本重組已於二零零八年五月九日生效。

- (c) 於二零零八年三月十八日，本集團以總代價1,054,900,000港元收購Best Mind之全部股權，其中600,000,000港元以現金支付，384,000,000港元以發行可換股票據方式支付，及70,900,000港元以配發及發行236,333,333股入賬列為繳足股份方式支付。
- (d) 於二零零八年一月二十四日，本公司以配售方式按每股0.12港元之價格向獨立投資者配發及發行1,400,000,000股本公司股份。所得款項淨額約163,500,000港元乃用於收購事項。
- (e) 於二零零七年十月十七日，本公司以供股方式發行843,769,024股每股0.05港元之新股份，基準為於二零零七年十月十五日每持有兩股股份獲配發一股供股股份，認購價為每股0.20港元。所得款項淨額約164,800,000港元乃用於收購事項。
- (f) 於二零零七年六月二十五日及二零零七年九月二十八日，本公司以配售方式分別按每股0.40港元及0.21港元之價格向獨立投資者配發及發行總計165,905,000股股份及274,790,000股股份。所得款項淨額分別約64,600,000港元及56,200,000港元乃分別作本集團之一般營運資金及收購事項之用。
- (g) 於二零零七年四月十七日及二零零七年五月三十日，本公司以配售方式按每股0.37港元之價格向獨立投資者分別配發及發行124,900,000股股份及81,100,000股股份。所得款項淨額合共約74,000,000港元乃用作本集團之一般營運資金。
- (h) 於二零零七年五月十八日，本公司以初始轉換價每股0.32港元發行本金額168,500,000港元之零息可換股票據。此等可換股票據已於截至二零零七年十二月三十一日止年度獲悉數兌換為普通股。
- (i) 截至二零零七年十二月三十一日止年度，若干購股權持有人行使彼等之購股權，以按行使價每股0.242港元認購合共32,985,000股股份、按行使價每股0.42港元認購合共5,900,000股股份及按行使價每股0.277港元認購合共12,600,000股股份。行使購股權之所得款項淨額約為21,374,000港元。

38. 儲備

	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 款項之儲備 千港元 (附註d)	可換股 票據儲備 千港元 (附註c)	股本 削減儲備 千港元 (附註e)	保留溢利/ (累計虧損) 千港元	總額 千港元
本公司							
於二零零七年一月一日	906,988	207,548	43,238	566	316,008	(864,665)	609,683
年度虧損	-	-	-	-	-	(27,969)	(27,969)
以股份支付之款項開支	-	-	17,660	-	-	-	17,660
配售股份	167,953	-	-	-	-	-	167,953
股份發行開支	(10,226)	-	-	-	-	-	(10,226)
發行可換股票據	-	-	-	54,307	-	-	54,307
贖回可換股票據	-	-	-	(566)	-	566	-
兌換可換股票據	134,409	-	-	(54,307)	-	-	80,102
就供股發行股份	126,565	-	-	-	-	-	126,565
就行使購股權發行股份	30,761	-	(13,301)	-	-	-	17,460
於二零零七年十二月三十一日及 二零零八年一月一日	1,356,450	207,548	47,597	-	316,008	(892,068)	1,035,535
年度純利	-	-	-	-	-	92,565	92,565
就收購一間附屬公司發行 代價股份	2,363	-	-	-	-	-	2,363
配售股份	102,576	-	-	-	-	-	102,576
股份發行開支	(4,290)	-	-	-	-	-	(4,290)
發行可換股票據	-	-	-	71,691	-	-	71,691
贖回可換股票據	-	-	-	(33,672)	-	(44,570)	(78,242)
遞延稅項	-	-	-	(5,354)	-	-	(5,354)
購股權失效	-	-	(1,394)	-	-	1,394	-
以股份支付之款項開支	-	-	7,463	-	-	-	7,463
股本重組							
— 股本削減	-	199,910	-	-	-	-	199,910
— 註銷股份溢價賬	(1,356,450)	1,356,450	-	-	-	-	-
— 抵銷累計虧損	-	(864,665)	-	-	-	864,665	-
於二零零八年十二月三十一日	<u>100,649</u>	<u>899,243</u>	<u>53,666</u>	<u>32,665</u>	<u>316,008</u>	<u>21,986</u>	<u>1,424,217</u>

附註：

- (a) 根據一九八一年百慕達公司法(修訂本)，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股本削減於二零零二年九月十日生效而轉自股本賬之數額。本公司所收購附屬公司之相關有形資產淨值與本公司於一九九二年本集團重組時已發行股本面值之差額，以及因二零零二年九月十日資本削減生效而轉自資本賬之差額。

根據一九八一年百慕達公司法(修訂本)，公司之繳入盈餘賬可供分派。然而，本公司不得在下列情況下於繳入盈餘中宣派或派發股息或作出分派：

- (i) 本公司現時或將於派息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價值因派息而少於其負債加已發行股本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。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支出項目入賬，並相應提高以股份支付之款項儲備。
- (d) 根據香港會計準則第32號，所發行之可換股票據乃於初次確認時分為負債部份及權益部份，方式為按公平價值確認負債部份(公平價值乃使用同等不可換股票據之市場利率釐定)，而發行所得款項與負債部份之公平價值兩者之差額則歸於權益部份。負債部份其後乃按已攤銷成本列值。權益部份會確認於可換股票據儲備，直至票據被轉換(屆時將轉撥至股份溢價)或票據被贖回(屆時將直接撥至保留溢利／累計虧損)為止。
- (e) 本公司之股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1.00港元削減至每股0.05港元所產生之金額。按董事根據本公司細則第129條而通過之一項決議案，股本削減儲備可用作支付本公司遭索償之金額或負債或或然負債，或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。

39. 銀行借貸

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
有抵押銀行貸款	383,467	10,941
	<u>383,467</u>	<u>10,941</u>
上述借貸之到期日如下：		
一年內	102,561	2,418
一至兩年	102,631	2,528
兩至五年	178,251	5,681
五年以上	24	314
	<u>383,467</u>	<u>10,941</u>
減：一年內到期列入流動負債 之款項	<u>(102,561)</u>	<u>(2,418)</u>
一年後到期之款項	<u>280,906</u>	<u>8,523</u>

有抵押銀行貸款包括按揭貸款(按商業利率計息)及定期貸款(按銀行最優惠貸款利率減2.5%之年利率計息)。按揭貸款以本集團賬面值約為40,880,000港元(二零零七年:51,100,000港元)之投資物業、租賃土地及在建工程作擔保。按揭貸款須於十年內分期攤還。定期貸款乃分別由本集團賬面值約499,457,000港元(二零零七年:無)、2,931,000港元(二零零七年:無)及488,646,000港元(二零零七年:無)之租賃土地、樓宇及在建工程作抵押。定期貸款須按18個連續季度等額分期償還25,000,000港元,首期還款將於首次貸款提取日期後第九個月開始。所有計息貸款均以港元定值。

本公司董事認為,本集團借貸之賬面值與其公平價值相若。

40. 無抵押可換股票據

於二零零八年三月十八日,本公司向Lucky State Group Limited(「票據持有人」)發行本金額384,000,000港元之無抵押可換股票據(「可換股票據」),作為收購事項之部份代價。可換股票據年利率為5厘,並將於二零一八年三月十七日到期。由收取票據持有人之擔保人及實益擁有人吳卓徽先生之擔保溢利之日起或由從票據持有人收取擔保溢利之短缺數額之日起至二零一八年三月十七日,票據持有人可按初始轉換價每股0.30港元(可予調整)將可換股票據全部或部份(1,000,000港元之倍數)兌換為本公司之股份。

可換股票據由負債及權益兩種成份組成。負債成份之公平價值計入長期借貸,乃經參考等額不可轉換票據之市場利率採用現金流量折現法計算。餘下結餘指權益轉換成份,以可換股票據儲備名義計入股東權益。

本集團及本公司

	可換股票據 之負債部份 千港元
於二零零七年一月一日	19,867
發行可換股票據	105,768
轉換為普通股	(106,738)
推算利息開支	1,501
已付利息	(398)
贖回	(20,000)
	<hr/>
於二零零七年十二月三十一日及二零零八年一月一日	-
發行所得款項	384,000
權益成份	(71,691)
	<hr/>
於發行日期之負債成份	312,309
利息支出	13,729
贖回	(176,759)
已付利息	(10,889)
	<hr/>
於二零零八年十二月三十一日	<u>138,390</u>

可換股票據負債成份之實際利率約為7.75%。

41. 遞延稅項

本集團

以下為本集團確認之主要遞延稅項負債及資產及有關變動：

	收購附屬公司 之公平值調整 千港元	無抵押 可換股票據 千港元	投資物業之 公平價值變動 千港元	總計 千港元
於二零零七年一月一日	-	-	1,888	1,888
自綜合收入表扣除	-	-	1,578	1,578
於二零零七年十二月三十一日 及二零零八年一月一日	-	-	3,466	3,466
收購附屬公司	80,888	-	-	80,888
發行可換股票據	-	11,829	-	11,829
贖回無抵押可換股票據	-	(6,475)	-	(6,475)
轉撥時之重估盈餘	-	-	1,053	1,053
自綜合收入表扣除	-	(476)	(1,968)	(2,444)
於二零零八年十二月三十一日	<u>80,888</u>	<u>4,878</u>	<u>2,551</u>	<u>88,317</u>

於二零零八年十二月三十一日，本集團擁有約408,266,000港元(二零零七年：417,320,000港元)之未動用估計稅務虧損可供抵銷日後溢利。由於未能預計日後之溢利，故並無確認遞延稅項資產。

本公司

由於未能預計日後之溢利，故並無就估計稅項虧損約86,734,000港元(二零零七年：81,870,000港元)確認遞延稅項資產。

42. 貿易應付賬款

貿易應付賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
0至30日	650	2,980
31至60日	48	1,174
61至90日	17	5
91至180日	632	167
超過180日	5,736	13,295
	<u>7,083</u>	<u>17,621</u>

43. 已收取按金、應計項目及其他應付款項

	本集團		本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
已收取按金	53,731	55,123	10,000	10,000
應計項目	14,245	3,635	8,123	2,387
其他應付款項	1,295	7,260	874	2,611
	<u>69,271</u>	<u>66,018</u>	<u>18,997</u>	<u>14,998</u>

44. 應付少數股東之款項

應付本集團少數股東之款項乃無抵押、免息及須按要求償還。

45. 收購附屬公司

於截至二零零八年十二月三十一日止年度

於二零零八年三月十八日，本集團以總代價1,054,900,000港元收購Best Mind之全部股權，其中600,000,000港元以現金支付、384,000,000港元以發行可換股票據之方式支付及70,900,000港元以配發及發行236,333,333股入賬列為繳足之股份之方式支付。

Best Mind已與Ocho Sociedade Unipessoal Limitada（「Ocho」，為從事博彩推廣業務之澳門公司）訂立溢利協議，以分享Ocho及／或其客戶在Ocho於澳門新葡京娛樂場經營之其中一個VIP博彩房間所產生之累計營業額之0.4%。

所收購淨資產及商譽詳情如下：

	收購前之 賬面值 千港元	公平價值 調整 千港元	公平價值 千港元
所收購淨資產：			
無形資產 (附註a)	–	989,205	989,205
銀行及手頭現金	1	–	1
貿易應收賬款	5	–	5
其他應付款項	(6)	–	(6)
	<u>–</u>	<u>989,205</u>	<u>989,205</u>
商譽			<u>8,975</u>
總代價 (按公平值)			<u>998,180</u>
以下列方式支付總代價 (按公平值)：			
已付現金代價			600,000
按公平值發行股份 (附註b)			14,180
發行可換股票據			384,000
			<u>998,180</u>
收購所產生之現金流出量淨額：			
已付現金代價			200,000
已收購之銀行及手頭現金			(1)
			<u>199,999</u>

附註：

- (a) 無形資產指於一不確定時間段分享澳門娛樂場其中一間VIP房間之中介人業務之溢利流量之權利。無形資產之公平值約989,205,000港元乃參考獨立合資格專業估值師中證評估有限公司採用貼現現金流量法進行之估值後達致。
- (b) 作為收購代價之一部分，本公司發行236,333,333股每股面值0.05港元之普通股。本公司普通股之公平值(採用收購日期可獲得之已發佈價格每股0.06港元予以釐定)約為14,180,000港元。

於截至二零零八年十二月三十一日止年度，Best Mind自收購事項完成以來為本集團貢獻溢利約203,316,000港元。

於截至二零零七年十二月三十一日止年度

於二零零七年三月三十日，本集團以代價約231,777,000港元收購KHL之38.5%股權（「首項收購事項」）。於二零零七年五月三十日，本集團透過以代價約490,000,000港元收購Triumph Up Investment Limited及其附屬公司與Great Chain Limited及其附屬公司進一步收購KHL之61.5%權益（「第二項收購事項」）。

於首項及第二項收購事項完成後，本集團擁有KHL全部權益。首項及第二項收購事項所收購淨資產如下：

	收購前之 賬面值 千港元	公平價值 調整 千港元	公平價值 千港元
所收購之淨資產：			
物業、機器及設備	48,881	221,865	270,746
租賃土地權益	87,796	452,203	539,999
存貨	1,035	—	1,035
貿易應收賬款	5,982	—	5,982
按金、預付款項及其他應收款項	425	—	425
銀行及手頭現金	12,848	—	12,848
應付直接控股公司款項	(81,004)	—	(81,004)
貿易應付賬款	(892)	—	(892)
已收取按金、應計項目及其他應付款項	(11,980)	—	(11,980)
遞延稅項	—	(80,888)	(80,888)
	<u>63,091</u>	<u>593,180</u>	656,271
所收購資產淨值			
收購折讓			(15,498)
			<u>640,773</u>
總代價以下列方式支付：			
現金			721,777
股東貸款			(81,004)
			<u>640,773</u>
收購所產生現金流出淨額：			
已付現金代價			721,777
所收購銀行結餘及現金			(12,848)
			<u>708,929</u>
已付按金			(40,000)
			<u>668,929</u>

首項及第二項收購事項詳情載於本公司於二零零六年九月二十八日及二零零七年三月十日刊發之通函內。

46. 出售附屬公司

於截至二零零八年十二月三十一日止年度

於二零零八年八月十八日，本集團以代價約330,567,000港元出售本公司之間接全資附屬公司CSL。

於二零零八年十月二十七日，本集團以代價約50,000港元出售本公司之間接全資附屬公司中國星廣告有限公司（「中國星廣告」）。

所出售資產淨值詳情如下：

	CSL 千港元	中國星廣告 千港元	總計 千港元
所出售資產淨值：			
聯營公司之權益	349,607	–	349,607
物業、機器及設備	–	2	2
可供出售之金融資產	5,498	–	5,498
應收一間聯營公司之可換股票據	707	–	707
應收一間聯營公司之可換股票據內含之 換股期權	222	–	222
按金、預付款項及其他應收款項	12	26	38
現金及銀行結餘	57	–	57
應付本集團之款項	–	(36,713)	(36,713)
應計項目及其他應付款項	(5)	(7,221)	(7,226)
	356,098	(43,906)	312,192
轉讓予買方應付本集團之款項	–	18,624	18,624
出售時撇銷應付本集團之款項	–	18,089	18,089
少數股東權益	–	(1,183)	(1,183)
轉撥匯兌儲備	(19,707)	(301)	(20,008)
轉撥金融資產重估儲備	9,073	–	9,073
	345,464	(8,677)	336,787
出售附屬公司之收益／(虧損)	(14,897)	8,727	(6,170)
	<u>330,567</u>	<u>50</u>	<u>330,617</u>
以下列方式支付：			
現金代價	<u>330,567</u>	<u>50</u>	<u>330,617</u>
出售之現金流出淨額：			
已收現金代價	330,567	50	330,617
售出之銀行結餘及現金	(57)	–	(57)
	<u>330,510</u>	<u>50</u>	<u>330,560</u>

於截至二零零八年十二月三十一日止年度，CSL及中國星廣告並無為本集團貢獻任何營業額，分別為本集團年度溢利帶來虧損約20,840,000港元及1,566,000港元。

截至二零零七年十二月三十一日止年度

於二零零七年六月二十二日，本集團以代價約315,000,000港元出售附屬公司KHL 50%之權益及有關銷售貸款，從而引致出售虧損約45,471,000港元。因此，本集團於KHL之持股量由100%下降至50%。

於出售日期KHL之資產淨額如下：

	二零零七年 千港元
出售前本集團應佔資產淨值	645,468
由本集團產生之開支	(4,526)
應佔所出售資產淨值	<u>(320,471)</u>
出售後本集團所擁有之應佔資產淨值	<u>320,471</u>
應佔所出售資產淨值	320,471
出售附屬公司權益之虧損	<u>(45,471)</u>
	<u>275,000</u>
總代價以下列方式支付：	
所收取現金代價	315,000
所出售股東貸款	<u>(40,000)</u>
	<u>275,000</u>
出售產生之現金流入淨額：	
現金代價	<u>315,000</u>

47. 租賃承擔

於二零零八年十二月三十一日，本集團根據於下列期限屆滿之租賃物業不可撤回經營租約之日後最低租金承擔如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
一年內	2,250	1,566
第二至第五年內(包括首尾兩年)	<u>2,151</u>	<u>1,016</u>
	<u>4,401</u>	<u>2,582</u>

經營租約款項指本集團辦公室物業應付之租金。租約主要就平均兩年租期磋商，而平均兩年之租金固定不變。

48. 資本承擔

本集團於結算日有關收購若干實體股權權益之未履行承擔如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
已授權及已訂約，但尚未撥備	<u>163,680</u>	<u>654,900</u>

49. 以股權結算以股份支付之交易

根據於二零零二年五月二十七日舉行之本公司股東週年大會上通過之一項決議案，終止了本公司於一九九六年十月二十三日採納之購股權計劃（「舊購股權計劃」），並採納了一項新購股權計劃（「新購股權計劃」）。

舊購股權計劃

舊購股權計劃之主要條款概述如下：

- (i) 作為對參與者之獎勵。
- (ii) 參與者包括本集團任何成員公司之任何僱員或董事。
- (iii) 授出之購股權所涉及之股份上限數目不得超逾本公司不時之已發行股本10%。
- (iv) 每名參與者可獲授之購股權所涉及之股份上限，加上根據任何向同一參與者授出之購股權而已發行及可發行之股份總數，不得超逾不時之股份上限之25%。
- (v) 任何購股權可於該購股權視為授出當日後隨時全部或部份行使。
- (vi) 購股權之行使期不得超逾接納日期起計十年。
- (vii) 承授人須於授出日期起計30日內接納購股權（如接納），並向本公司支付1港元不可退回款項。
- (viii) 購股權之行使價須為下列之較高者：
 - a. 不低於緊接在授出購股權日期前五個交易日本公司每股股份之平均收市價80%之價格；及
 - b. 本公司每股股份之面值。

由於舊購股權計劃已於二零零二年五月二十七日終止，因此再無購股權可根據舊購股權計劃而授出。惟所有於上述終止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

新購股權計劃之主要條款概述如下：

- (i) 旨在作為參與者對本集團所作出或可能作出之貢獻之獎勵及報酬。
- (ii) 參與者包括：
 - (1) (a) 在本公司或本公司直接或間接持有任何股本權益之任何實體（統稱「持有權益團體」）之任何成員公司、本公司任何主要股東或由本公司主要股東控制之任何公司任職之任何執行或非執行董事或候任董事（包括任何獨立非執行董事）、全職或兼職僱員或候任僱員；
 - (b) 在持有權益團體任何成員公司或本公司任何主要股東或由本公司主要股東控制之任何公司任職之任何臨時調派之人士；
 - (c) 持有權益團體任何成員公司或本公司任何主要股東或由本公司主要股東控制之任何公司所發行任何證券之任何持有人；
 - (d) 持有權益團體任何成員公司或本公司任何主要股東或由本公司主要股東控制之任何公司之業務或合營夥伴、承辦商、代理商或代表；
 - (e) 向持有權益團體任何成員公司或本公司任何主要股東或由本公司主要股東控制之任何公司提供服務之任何研究人員、技術員、諮詢人、顧問、藝員、演員，以及任何研究公司、技術支援公司、諮詢公司、顧問公司、製作公司、廣告公司、發行公司及專業服務公司；
 - (f) 向持有權益團體任何成員公司或本公司任何主要股東或由本公司主要股東控制之任何公司提供電影、電視節目、影視節目、貨品或服務之任何供應商、監製、導演或特許權授出人；
 - (g) 由持有權益團體任何成員公司或本公司任何主要股東或由本公司主要股東控制之任何公司提供電影、電視節目、影視節目、貨品或服務之任何客戶、特許權承授人（包括特許權轉授人）或分銷商；
 - (h) 持有權益團體任何成員公司或本公司任何主要股東或由本公司主要股東控制之任何公司之任何業主或租戶（包括任何分租租戶）；及
- (2) 由一名或多名上述任何類別參與者所控制之任何公司。
- (iii) 根據新購股權計劃可授出之購股權所涉及之股份上限數目不得超逾本公司批准新購股權計劃日期之已發行股本10%，惟該上限可由股東於股東大會上更新。因行使所有根據新購股權計劃及任何其他購股權計劃已授出而尚未行使之購股權而發行之股份上限數目，不得超逾不時已發行股份之30%。於本年報刊發日期，根據新購股權計劃（經更新）而可供發行之購股權總數為514,304份，佔本公司於本年報刊發日期已發行股本約0.01%。

- (iv) 除非獲得股東批准，否則每名參與者於十二個月內獲授之購股權（包括已行使，已註銷及尚未行使之購股權）予以行使時所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) 行使期由董事會於授出購股權時決定，惟無論如何不得超逾授出日期起計十年。
- (vi) 除董事會另有決定及於授出相關購股權時另有規定外，並無規定購股權於行使前須持有之最短限期。
- (vii) 承授人須於授出日期起計30日內接納購股權（如接納），並向本公司支付1港元不可退回款項。
- (viii) 購股權之行使價須為下列之最高者：
 - a. 授出日期當日本公司每股股份之收市價；
 - b. 緊接授出日期前五個交易日本公司每股股份之平均收市價；及
 - c. 本公司每股股份之面值。
- (ix) 新購股權計劃自採納日期起至二零一二年五月二十六日止十年內有效。

下表披露本公司主要股東、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該等所持權益之變動：

參與者類別	計劃名稱	授出日期	行使期限	每股行使價 港元	購股權數目											
					於二零零七年		於二零零七年		於二零零七年		於二零零八年		於二零零八年		於二零零八年	
					一月一日 尚未行使	十二月三十一日及 二零零七年 十二月三十一日 行使	於 二零零七年 一月一日 尚未行使	於 二零零七年 十二月三十一日 行使	於 二零零八年 一月一日 尚未行使	於 二零零八年 十二月三十一日 失效	於 二零零八年 一月一日 尚未行使	於 二零零八年 十二月三十一日 調整*	於 二零零八年 一月一日 尚未行使	於 二零零八年 十二月三十一日 調整*	於 二零零八年 一月一日 尚未行使	於 二零零八年 十二月三十一日 調整*
本公司主要股東及董事**	舊購股權計劃	28.03.2000 02.06.2000	28.03.2000 – 27.03.2010 02.06.2000 – 01.06.2010	154,590* 74,920*	922,123 417,506	- -	- -	- -	78,965 35,752	1,001,088 453,258	- -	(900,980) (407,932)	- -	- -	100,108 45,326	
	新購股權計劃	16.07.2002 17.07.2003	16.07.2002 – 15.07.2012 17.07.2003 – 16.07.2013	15,810* 5,200*	221,446 457,000	- -	- -	- -	18,964 39,136	240,410 496,136	- -	(216,368) (446,524)	- -	- -	24,042 49,612	
					2,018,075	-	-	-	172,817	2,190,892	-	(1,971,804)	-	-	219,088	
本公司董事***	新購股權計劃	16.07.2002 17.07.2003	16.07.2002 – 15.07.2012 17.07.2003 – 16.07.2013	15,810* 5,200*	1,109,557 2,285,000	- -	- -	- -	95,017 195,677	1,204,574 2,480,677	- -	(1,084,117) (2,232,609)	- -	- -	120,457 248,068	
					3,394,557	-	-	-	290,694	3,685,251	-	(3,316,726)	-	-	368,525	
本集團僱員	舊購股權計劃	05.01.1999 28.03.2000 02.06.2000	05.01.1999 – 04.01.2009 28.03.2000 – 27.03.2010 02.06.2000 – 01.06.2010	46,160* 154,590* 74,920*	44 240,099 417,508	- -	- -	- -	3 20,562 35,754	47 260,661 453,262	- -	(43) (234,594) (407,936)	- -	- -	4 26,067 45,326	
	新購股權計劃	16.07.2002 17.07.2003 13.12.2004 04.02.2005 30.12.2005 21.11.2006 25.05.2007 27.06.2007 23.10.2007 21.08.2008	16.07.2002 – 15.07.2012 17.07.2003 – 16.07.2013 13.12.2004 – 12.12.2014 04.02.2005 – 03.02.2015 30.12.2005 – 29.12.2015 21.11.2006 – 20.11.2016 25.05.2007 – 24.05.2017 27.06.2007 – 26.06.2017 23.10.2007 – 22.10.2017 21.08.2008 – 20.08.2018	15,810* 5,200* 4,790* 4,960* 2,230* 2,550* 3,870* 3,850* 1,830* 0,236	2,219,114 2,285,000 6,000,000 28,110,000 18,005,000 40,000,000 - 27,585,000 - 14,440,000 - 66,170,000 -	- -	- -	- -	(4,200,000) (11,390,000) (5,900,000) (22,000,000) (6,000,000) (2,595,000) (17,400,000)	2,047,542 566,477 1,857,003 1,027,624 1,857,003 1,027,624 1,857,003 1,027,624 1,857,003 1,027,624	25,957,542 7,181,477 23,542,003 13,027,624 7,181,477 13,027,624 23,542,003 15,676,575 66,170,000 -	(4,559,668) (19,258,086) (6,463,329) (11,724,862) (21,187,803) (14,108,918) (59,553,000)	- -	- -	(153,075) 1,986,713 718,148 1,302,762 1,779,356 1,011,269 5,243,000 -	
					97,276,765	108,195,000	(39,290,000)	(10,200,000)	7,691,064	163,672,829	(4,559,668)	(143,201,844)	21,395,000	(2,983,998)	34,322,319	
其他參與者	新購股權計劃	16.07.2002 17.07.2003 13.12.2004 04.02.2005 30.12.2005 21.11.2006 25.05.2007 27.06.2007 23.10.2007 21.08.2008	16.07.2002 – 15.07.2012 17.07.2003 – 16.07.2013 13.12.2004 – 12.12.2014 04.02.2005 – 03.02.2015 30.12.2005 – 29.12.2015 21.11.2006 – 20.11.2016 25.05.2007 – 24.05.2017 27.06.2007 – 26.06.2017 23.10.2007 – 22.10.2017 21.08.2008 – 20.08.2018	15,810* 5,200* 4,790* 4,960* 2,230* 2,550* 3,870* 3,850* 1,830* 0,236	4,438,228 7,055,000 11,820,000 10,205,000 33,995,000 20,400,000 - 30,675,000 - 10,250,000 - 46,530,000 -	- -	- -	- -	380,068 604,156 1,012,210 1,233,576 1,061,879 770,718 2,626,864 877,762 46,530,000 -	4,818,296 7,659,156 12,832,210 15,638,576 13,461,879 9,770,718 33,301,864 11,127,762 46,530,000 -	- -	(4,336,468) (6,893,240) (11,548,990) (14,074,719) (12,115,692) (8,793,646) (29,971,678) (10,014,986) (41,877,000)	- -	- -	481,828 765,916 1,608,911 1,716,932 1,346,187 977,072 3,905,030 1,669,164 6,027,000 -	
					87,913,228	87,455,000	(38,995,000)	10,200,000	8,567,233	155,140,461	-	(139,626,419)	22,515,000	2,983,998	41,013,040	
					190,602,625	195,650,000	(78,285,000)	-	16,721,808	324,689,433	(4,559,668)	(288,116,793)	43,910,000	-	75,922,972	

* 年內尚未行使之購股權之行使價及數目因年內完成股份合併而作調整。

** 代表本公司之主要股東及董事向華強先生及陳明英女士所持之購股權。

*** 代表本公司董事李玉嫦女士所持之購股權。

附註：

- (i) 本公司股份緊接二零零八年授出購股權日期前之收市價為每股0.230港元。
- (ii) 二零零八年內並無購股權獲行使(二零零七年：78,285,000股)及註銷(二零零七年：無)。

以股份支付之款項開支

於採納香港財務報告準則第2號以股份支付之款項之後，於二零零二年十一月七日之後就僱員提供服務而授予購股權之公平價值，確認為開支。於歸屬期內列作開支之總金額乃參考所授購股權之公平價值釐定。

購股權之估計公平價值按二項式期權定價模式計算。該模式所採用之變量如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於計量日期之加權平均股價(港元)	0.275	0.28
加權平均行使價(港元)	0.236	0.280
預期波幅(以加權平均波幅列示)	70.03%	55.77%
購股權年期(以加權平均年期列示)	5	10
預期股息	—	—
無風險利率	3.019%	4.38%
於計量日期之加權平均公平價值(港元)	0.169966	0.09

預期波幅乃以過往波幅(按購股權之平均加權剩餘年期計算)為基準。預期股息則以過往股息為基準。所採用之主觀假設之變動或會對公平價值之估計產生重大影響。

購股權乃根據服務條件而授出。服務條件並無計入所收取之服務於授出日期之公平價值計量。所授出之購股權與市場條件並無關連。

50. 重大關連人士交易

- (a) 於二零零八年五月十三日，本公司之全資附屬公司China Star Entertainment (BVI) Limited與Glenstone Investments Limited(「Glenstone」)訂立一份買賣協議，以現金代價330,567,000港元出售CSL之全部已發行股本(「CSL出售事項」)。CSL之主要資產乃中國星投資之58,360,612股股份，佔於協議日期中國星投資已發行股本之29.90%；109,090,908股采藝股份，約佔於協議日期采藝已發行股本之8.68%；以及應收采藝之本金額為1,000,000港元之可換股債券。Glenstone乃本公司之主要股東，並由陳明英女士實益擁有60%之權益及由向華強先生實益擁有40%之權益(均為本公司之執行董事及主要股東)。CSL出售事項被視為上市規則第14A章所述之關連交易。

獨立非執行董事確認，CSL出售事項乃按一般商業條款，符合本公司之利益及並非於本公司之日常業務過程中訂立。CSL出售事項由獨立股東於二零零八年七月十一日批准，並已於二零零八年八月十八日完成。

(b) 年內本集團與采藝集團進行下列交易：

交易性質	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
應收可換股票據利息收入	(i)	41	124
製作服務費收入	(ii)	-	58
已付或應付電影製作費	(ii)	-	1,733
電影分銷收入		-	21
		<u> </u>	<u> </u>

附註：

- (i) 采藝發行之可換股票據乃由本公司之全資附屬公司CSL持有。有效利率佔可換股票據負債部份約9.75%。
- (ii) 金額按各方協定之價格釐定。
- (iii) 采藝集團自二零零八年一月二十八日起不再為本公司之聯營公司。

(c) 年內本集團與Together Again Limited (「TAL」) 連同其附屬公司(「TAL集團」) 進行下列交易：

交易性質	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
來自TAL集團之管理費收入	(i) & (ii)	4,860	4,860
已支付及應支付TAL 集團之藝人宣傳費	(i) & (ii)	-	1,720
		<u> </u>	<u> </u>

附註：

- (i) 金額按各方協定之價格釐定。
- (ii) 陳明英女士亦為TAL之一般董事。
- (d) 於二零零七年十月二十三日，本公司非全資附屬公司KHL訂立一項貸款協議向KHL主要股東Most Famous Enterprises Limited授予一筆最多196,000,000港元之貸款融資。是項交易被視作上市規則第14A章所述之關連交易。貸款融資無抵押、免息及由提取日起計不超過三年。

本公司獨立非執行董事確認，由於是項交易免息、並非在本公司日常業務過程中訂立，貸款融資並非一般商業條款，惟符合本公司及本公司獨立股東之整體利益。是項交易乃由獨立股東於二零零七年十二月三日批准，並於二零零七年十二月三日提取款項196,000,000港元。

於二零零八年十二月三十一日，根據貸款協議獲授予尚未償還貸款額為183,750,000港元。

- (e) 截至二零零八年十二月三十一日及二零零七年十二月三十一日止年度，向華強先生和陳明英女士向一間銀行提供個人擔保，以擔保本集團獲得之銀行貸款。本集團沒有就其支付費用。
- (f) 於結算日與關連人士之結餘載於綜合資產負債表。
- (g) 主要管理人員

如附註15所披露，主要管理人員酬金(包括支付予本公司董事及若干最高薪僱員之款項)如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
薪金及其他短期福利	7,473	6,742
退休金計劃供款	68	60
以股份支付之款項	2,267	5,229
	9,808	12,031
	9,808	12,031

51. 主要附屬公司詳情

下表載列董事認為主要影響本集團業績或資產之本公司附屬公司。董事認為，呈列其他附屬公司之資料會使篇幅過於冗長。

附屬公司名稱	業務 架構形式	註冊/成立國家 /地點	所持 股份類別	本公司 所持已發行 股本/註冊 資本面值比例 百分比	已發行及 繳足股本/ 註冊資本	主要業務
Best Combo Limited	註冊成立	英屬處女群島	普通股	100	1股面值1美元 之股份	投資控股
Best Mind International Inc. (附註b)	註冊成立	英屬處女群島	普通股	100	100股面值 1美元之股份	投資於自博彩 推廣業務收取 溢利之業務
Business First Limited	註冊成立	英屬處女群島	普通股	100	1股面值1美元 之股份	持有有線播映權
China Star Entertainment (BVI) Limited	註冊成立	英屬處女群島	普通股	100	200股每股面值 1美元之股份	投資控股
中國星娛樂控股 有限公司	註冊成立	香港	普通股	100	2股每股面值 1港元之普通 股及1,000,000 股每股面值 1港元之無投票權 遞延股(附註b)	投資控股

附屬公司名稱	業務 架構形式	註冊／成立國家 ／地點	所持 股份類別	本公司 所持已發行 股本／註冊 資本面值比例 百分比	已發行及 繳足股本／ 註冊資本	主要業務
中國星香港 發行有限公司	註冊成立	香港	普通股	100	100,000股 每股面值1港元 普通股	電影及電視 連續劇發行
中國星香港 娛樂有限公司	註冊成立	香港	普通股	100	1,000,000股 每股面值1港元 普通股	錄像版權發行及 投資控股
China Star International Distribution Limited (附註a)	註冊成立	英屬處女群島	普通股	100	8,001股 每股面值1美元 之股份	電影及電視 連續劇發行
中國星鐳射影碟 有限公司	註冊成立	香港	普通股	100	15,000股 每股面值 100港元普通股	提供管理服務及 投資控股
中國星影畫 有限公司	註冊成立	香港	普通股	100	2股 每股面值1港元 普通股	持有電影版權
中國星製作服務 有限公司	註冊成立	香港	普通股	100	2股 每股面值1港元 普通股	提供後期製作 服務
中國星商標 有限公司	註冊成立	英屬處女群島	普通股	100	1股面值1美元 之股份	持有商標及版權
China Star Worldwide Distribution B.V.	註冊成立	荷蘭	普通股	100	400股每股 面值100荷蘭盾 之普通股	電影及電視 連續劇發行
Exceptional Gain Profits Limited	註冊成立	英屬處女群島	普通股	100	1股面值 1美元之股份	投資控股

附屬公司名稱	業務 架構形式	註冊／成立國家 ／地點	所持 股份類別	本公司 所持已發行 股本／註冊 資本面值比例 百分比	已發行及 繳足股本／ 註冊資本	主要業務
Kingsway Hotel Limited (附註b&d)	註冊成立	澳門	普通股	50	250,000股 面值1澳門幣 之股份	於澳門提供酒店 服務及物業投資
安榮(香港) 有限公司	註冊成立	香港	普通股	100	2股每股 面值1港元 之普通股	持有物業
一百年電影有限 公司	註冊成立	香港	普通股	100	3,000,000股 每股面值1港元 之普通股	電影製作
思維娛樂有限公司	註冊成立	香港	普通股	100	2股每股面值 1港元之普通股	製作電影及 電視連續劇

附註：

- (a) 在全球經營業務。
- (b) 在澳門經營業務。
- (c) 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。
- (d) 於KHL持有49%投票權之一位KHL股東已同意依循本公司之投票及管理層決定。因此，KHL被視為本公司之附屬公司。

Best Combo Limited、Best Mind International Inc.、China Star Entertainment (BVI) Limited 及China Star Worldwide Distribution B.V.由本公司直接擁有，而所有其他附屬公司均由本公司間接擁有。

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。

52. 主要聯營公司詳情

下表載列董事認為主要影響本集團業績及資產之本集團聯營公司。

聯營公司名稱	業務 架構形式	註冊/ 成立國家/地點	所持股份類別	本公司所持 已發行股本/ 註冊資本 面值比例 百分比	已發行及 繳足股本/ 註冊資本	主要業務
Together Again Limited	註冊成立	英屬處女群島	普通股	49.00	48,080股 每股面值1美元 之股份	投資控股及提供 藝人管理服務

53. 結算日後事項

(a) 於二零零八年十二月八日，本公司董事宣佈下列建議公開發售及認購可換股票據：

- (i) 根據公開發售，按每股發售股份0.05港元之認購價公開發售不少於888,486,080股發售股份及不多於1,064,486,080股發售股份，基準為於記錄日期每持有一股本公司普通股獲配發2股發售股份，連同紅股（基準為每認購一股發售股份獲發3股紅股）（「公開發售」）；
- (ii) 認購寶利福控股有限公司（一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司創業板上市）發行之本金額為60,000,000港元（分為五部份，每部份12,000,000港元）之可換股票據（「寶利福可換股票據」）；及
- (iii) 將本公司之法定股本由100,000,000港元（分為2,000,000,000股每股面值0.05港元之股份）增加至500,000,000港元（分為10,000,000,000股每股面值0.05港元之股份）。

公開發售及認購寶利福可換股票據之詳情載於本公司於二零零八年十二月三十日刊發之通函。公開發售已於二零零九年三月二日完成，而寶利福可換股票據已於二零零九年一月二十九日予以認購。

(b) 於二零零九年二月二十六日，本公司董事宣佈本公司資本之下列變動（「股本重組」）：

- (i) 股份合併：每20股已發行及未發行股份合併為一股股份（「合併股份」）；
- (ii) 股本重組：(i)藉註銷本公司股本中每股已發行合併股份0.99港元之繳足資本，以致所有已發行合併股份之面值將由1.00港元減少至0.01港元，削減本公司已發行股本；及(ii)削減本公司已發行股本所產生之進賬額計入本公司之繳入盈餘賬；及
- (iii) 股份拆細：每股面值1.00港元之法定但未發行合併股份拆細為100股每股面值0.01港元之新股份。

股本重組詳情載於本公司於二零零九年三月二十日刊發之通函。

- (c) 於二零零九年三月十一日，本公司與中國星投資，(本公司董事擁有實益權益之公司，其股份於聯交所主板上市) 訂立貸款協議，據此，中國星投資同意向本公司授出最多為200,000,000港元之無抵押貸款融資(「貸款融資」)。貸款融資之詳情載於中國星投資於二零零九年三月三十日刊發之通函。

54. 批准財務報表

本財務報表於二零零九年四月二十七日獲董事會批准及授權刊發。

經擴大集團之債務

借貸

於二零零九年六月三十日(即就債務而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，經擴大集團之未償還借貸約為940,359,000港元，包括(i)銀行貸款及透支約627,857,000港元，乃以經擴大集團之租賃土地及樓宇以及投資物業作抵押；(ii)本金額72,000,000港元之無抵押可換股票據之負債部份約59,310,000港元；(iii)中國星投資有限公司提供之200,000,000港元墊款；及(iv)應付少數股東款項約40,502,000港元，有關款項為無抵押、免息及須應要求償還。

或然負債

於二零零九年六月三十日，本公司就一間銀行向本公司一間附屬公司授出之一般銀行信貸325,000,000港元提供公司擔保作抵押，經擴大集團並無其他重大或然負債。

免責聲明

除上文所述及集團內公司間之負債外，經擴大集團於二零零九年六月三十日並無任何已發行及未償還或已獲授權或以其他方式設立但已發行之債務證券、定期貸款、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債券、按揭、押記、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

營運資金

董事會經審慎周詳考慮後認為，若無發生不可預見之情況並計及經擴大集團之現有內部可動用資源，經擴大集團有足夠營運資金可供本通函刊發日期起計至少未來十二個月期間之日常業務所需。

重大變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團的財政或經營狀況自二零零八年十二月三十一日(本公司最近期已刊發之經審核財務報表之結算日)後出現任何重大不利變動。

物業對賬表

以下對賬表乃關於該物業、本集團持有之香港物業權益及本集團持有之澳門物業權益的估值(分別載列於本通函附錄十、附錄十一及附錄十二之估值報告)、Over Profit集團之會計師報告及本集團於二零零八年十二月三十一日之經審核綜合資產負債表所列的賬面值(分別載列於本通函附錄四及附錄六),以及該物業及本集團持有之物業權益於二零零九年五月三十一日的未經審核賬面值。下表乃根據上市規則第5.07條編製。

該物業：

	千港元
該物業於二零零八年十二月三十一日之賬面值(附註1)	480,000
於二零零九年五月三十一日之估值(附註2)	<u>480,000</u>

本集團持有作投資之香港物業權益：

	千港元
本集團持有作投資之香港物業權益於二零零八年十二月三十一日(附註3)及二零零九年五月三十一日之賬面值	49,930
估值盈餘	<u>6,700</u>
於二零零九年五月三十一日之估值(附註4)	<u>56,630</u>

本集團持有作業主自用之香港物業權益：

	千港元
本集團持有作業主自用之香港物業權益於二零零八年十二月三十一日之賬面值(附註5)	4,317
截至二零零九年五月三十一日止五個月之變動：	
攤銷	(33)
折舊	<u>(87)</u>
於二零零九年五月三十一日之賬面值	4,197
估值盈餘	<u>4,233</u>
於二零零九年五月三十一日之估值(附註6)	<u>8,430</u>

本集團持有之澳門在建物業權益：

	千港元
本集團持有之澳門在建物業權益於二零零八年十二月三十一日之賬面值 (附註7)	985,394
截至二零零九年五月三十一日止五個月之變動：	
攤銷	(7,509)
於二零零九年五月三十一日之賬面值	977,885
估值盈餘	82,115
於二零零九年五月三十一日之估值 (附註8)	<u>1,060,000</u>

本集團持有作業主自用之澳門物業權益：

	千港元
本集團持有作業主自用之澳門物業權益於二零零八年十二月三十一日之賬面值 (附註9)	5,640
截至二零零九年五月三十一日止五個月之變動：	
添置	1,623
攤銷	(38)
折舊	(172)
於二零零九年五月三十一日之賬面值	7,053
估值盈餘	3,547
於二零零九年五月三十一日之估值 (附註10)	<u>10,600</u>

附註：

1. 根據本通函附錄四Over Profit集團之會計師報告附註15，該物業於二零零八年十二月三十一日之賬面值約為480,000,000港元。
2. 根據本通函附錄十之估值報告所載，該物業於二零零九年五月三十一日之估值約為480,000,000港元。
3. 根據本通函附錄六轉載之本集團二零零八年十二月三十一日之經審核綜合資產負債表附註19，本集團持有作投資之香港物業權益於二零零八年十二月三十一日之賬面值約為49,930,000港元。
4. 根據本通函附錄十一之估值報告所載，本集團持有作投資之香港物業權益於二零零九年五月三十一日之估值約為56,630,000港元。

5. 本集團持有作業主自用之香港物業權益於二零零八年十二月三十一日之賬面值約為4,317,000港元，是由以下各項組成：(i)租賃土地權益約3,067,000港元；及(ii)樓宇約1,250,000港元，乃分別載列於下文附註11及12。
6. 根據本通函附錄十一之估值報告所載，本集團持有作業主自用之香港物業權益於二零零九年五月三十一日之估值約為8,430,000港元。
7. 根據下文附註11及本通函附錄六轉載之本集團二零零八年十二月三十一日之經審核綜合資產負債表附註17，本集團持有之澳門在建物業權益於二零零八年十二月三十一日之賬面值約為985,394,000港元，是由以下各項組成：(i)租賃土地權益約496,748,000港元；及(ii)在建工程約488,646,000港元。
8. 根據本通函附錄十二之估值報告所載，本集團持有之澳門在建物業權益於二零零九年五月三十一日之估值約為1,060,000,000港元。
9. 本集團持有作業主自用之澳門物業權益於二零零八年十二月三十一日之賬面值約為5,640,000港元，是由以下各項組成：(i)租賃土地權益約2,709,000港元；及(ii)樓宇約2,931,000港元，乃分別載列於下文附註11及12。
10. 根據本通函附錄十二之估值報告所載，本集團持有作業主自用之澳門物業權益於二零零九年五月三十一日之估值約為10,600,000港元。
11. 根據本通函附錄六轉載之本集團二零零八年十二月三十一日之經審核綜合資產負債表附註18，本集團持有之租賃土地權益於二零零八年十二月三十一日之賬面值約為502,524,000港元，是由以下各項組成：(i)本集團持有作業主自用之香港物業權益約3,067,000港元；(ii)本集團持有之澳門在建物業權益約496,748,000港元；及(iii)本集團持有作業主自用之澳門物業權益約2,709,000港元。
12. 根據本通函附錄六轉載之本集團二零零八年十二月三十一日之經審核綜合資產負債表附註17，本集團持有之樓宇於二零零八年十二月三十一日之賬面值約為4,181,000港元，是由以下各項組成：(i)本集團持有作業主自用之香港物業權益約1,250,000港元；及(ii)本集團持有作業主自用之澳門物業權益約2,931,000港元。
13. 本公司確認，該物業及本集團持有之物業權益於二零零九年五月三十一日(即估值之生效日期)至最後實際可行日期為止並無重大變動。

以下為獨立申報會計師國衛會計師事務所(英國特許會計師，香港執業會計師)發出之報告全文，乃編製以供載入本通函。



Chartered Accountants
Certified Public Accountants

香港
中環
畢打街11號
置地廣場
告羅士打大廈31樓

敬啟者：

吾等就中國星集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(下文統稱為「貴集團」)、Modern Vision (Asia) Limited(「Modern Vision」)及其附屬公司(「Modern Vision集團」)及Reform Base Holdings Limited(「Reform Base」)(連同 貴集團於下文統稱為「經擴大集團」)之未經審核備考財務資料(「未經審核備考財務資料」)作出報告。未經審核備考財務資料載於 貴公司於二零零九年八月十七日就 貴公司之全資附屬公司Bestjump Holdings Limited建議收購Modern Vision及Reform Base之全部已發行股本以及銷售貸款(「收購事項」)所刊發之通函(「通函」)附錄八第253至263頁「經擴大集團之未經審核備考財務資料」一節。未經審核備考財務資料乃由 貴公司董事編製，僅供說明，以提供有關收購事項(將產生經擴大集團)可能對所呈列之有關財務資料構成之影響，以供載入通函附錄八。

貴公司董事及申報會計師各自之責任

貴公司董事全權負責按香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段及香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」而編製未經審核備考財務資料。

吾等之責任是根據上市規則第4.29(7)段之規定，對未經審核備考財務資料作出意見，並僅向 閣下報告吾等之意見。關於吾等對用於編製未經審核備考財務資料之任何財務資料曾出具之任何報告，除於該等報告發出日期對該等報告之發出對象所負之責任外，吾等並不承擔任何責任。

意見之基礎

吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港投資通函呈報委聘準則第300號「有關投資通函之備考財務資料之會計師報告」進行委聘工作。吾等之工作（並不涉及對任何相關財務資料進行獨立審閱）主要包括將未經調整之財務資料與來源文件作比較、考慮支持調整之證據，以及與 貴公司董事討論未經審核備考財務資料。

吾等在策劃和進行工作時，均以取得吾等認為必需之資料及解釋為目標，以便獲得充份憑證，就未經審核備考財務資料是否已由 貴公司董事按所述基準妥為編製；該基準是否符合 貴集團之會計政策；以及就按照上市規則第4.29(1)段而披露之未經審核備考財務資料而言，有關調整是否屬適當，作出合理之確定。

未經審核備考財務資料以 貴公司董事之判斷及假設為基礎，僅供說明，並由於其假設性質使然，其並無提供任何保證或指示任何事件將來會發生，且亦未必能作為以下事項之指標：

- 經擴大集團於二零零八年十二月三十一日或任何未來日期之財務狀況；或
- 經擴大集團截至二零零八年十二月三十一日止年度或任何未來期間之業績及現金流量。

意見

吾等認為：

- a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按所述基準妥為編製；
- b) 該基準符合 貴集團之會計政策；及
- c) 就按照上市規則第4.29(1)段而披露之未經審核備考財務資料而言，有關調整乃屬適當。

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
列位董事 台照

國衛會計師事務所
英國特許會計師
香港執業會計師
謹啟

二零零九年八月十七日

經擴大集團之未經審核備考財務資料之引言

以下為經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表、收益表及現金流量表，猶如收購事項於二零零八年十二月三十一日（就未經審核備考綜合資產負債表而言）及於二零零八年一月一日（就未經審核備考綜合收益表及現金流量表而言）已經完成。隨附經擴大集團之未經審核備考財務資料乃為說明收購事項之影響而編製。

隨附經擴大集團之未經審核備考財務資料乃以若干假設、估計、不明朗因素及其他目前所得財務資料為基礎，且僅提供作說明用途。由於其假設性質使然，其未必能真實反映經擴大集團業務於收購事項於本通函所示日期實際發生時可以達到之實際財務狀況及財務業績。此外，隨附經擴大集團之未經審核備考財務資料並非旨在預測經擴大集團之未來財務狀況或經營業績。

經擴大集團之未經審核備考財務資料應與本通函附錄二所載Modern Vision集團之會計師報告、本通函附錄三所載Reform Base之會計師報告、本通函附錄六所載本集團之過往財務資料及本通函其他部份所載之其他財務資料一併閱覽。

(A) 經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表

以下為經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表，乃假設收購事項於二零零八年十二月三十一日已經完成。未經審核綜合資產負債表乃以本通函附錄六所載本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之經審核財務報表，以及本通函附錄二及附錄三分別載列之Modern Vision集團及Reform Base截至二零零九年三月三十一日止三個月之經審核財務報表為基礎。該等資料已作出調整，以反映收購事項之影響。

由於經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表乃僅為說明而編製，並由於其性質使然，其未必能真實反映經擴大集團於結算日或任何未來日期之財務狀況。

I. 未經審核備考綜合資產負債表

	Modern		小計	備考調整	附註	備考調整	附註	經擴大集團總計
	Vision 集團於	Reform Base於						
本集團	二零零八年	二零零八年						
於二零零八年	十二月	十二月						
十二月三十一日	三十一日	三十一日	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
非流動資產								
物業、機器及設備	494,983	-	494,983					494,983
發展中物業	-	480,000	480,000					480,000
租賃土地權益	502,524	-	502,524					502,524
投資物業	49,930	-	49,930					49,930
商譽	24,391	-	24,391			670,922	5	695,313
無形資產	989,205	-	989,205					989,205
於聯營公司之權益	-	-	-					-
可供出售之金融資產	16,800	-	16,800					16,800
	<u>2,077,833</u>	<u>480,000</u>	<u>2,557,833</u>					<u>3,228,755</u>
流動資產								
存貨	399	-	399					399
電影版權	29,753	-	29,753					29,753
製作中電影	18,379	-	18,379					18,379
貿易應收賬款	68,770	-	68,770					68,770
按金、預付款項及其他								
應收款項	61,077	2	61,079			(1)	4	61,078
持作買賣投資	25,713	-	25,713					25,713
給予一名少數股東之貸款	183,750	-	183,750					183,750
應收一名股東之款項	-	-	1					1
預繳稅項	632	-	632					632
現金及銀行結餘	138,145	-	138,145	(360,500)	1			(222,355)
	<u>526,618</u>	<u>2</u>	<u>526,621</u>					<u>166,120</u>
分類為持作出售之資產	716	-	716					716
	<u>527,334</u>	<u>2</u>	<u>527,337</u>					<u>166,836</u>
總資產	<u>2,605,167</u>	<u>480,002</u>	<u>3,085,170</u>					<u>3,395,591</u>
股本及儲備								
股本	26,612	1	26,614	(2)	2			26,612
儲備	1,392,099	(521,233)	870,865	79,195	1(iii)	521,234	3	1,471,294
本公司權益持有人應佔權益	1,418,711	(521,232)	897,479					1,497,906
少數股東權益	284,264	-	284,264					284,264
總權益	<u>1,702,975</u>	<u>(521,232)</u>	<u>1,181,743</u>					<u>1,782,170</u>

	Modern Vision 集團於		Reform Base於	小計 千港元	備考調整 千港元	附註	備考調整 千港元	附註	經擴大
	本集團 於二零零八年 十二月三十一日 千港元	二零零八年 十二月 三十一日 千港元	二零零八年 十二月 三十一日 千港元						集團總計 千港元
非流動負債									
銀行借貸—一年後到期	280,906	-	-	280,906					280,906
無抵押可換股票據	138,390	-	-	138,390					138,390
可換股債券	-	-	-	-	255,156	1(ii)			255,156
遞延稅項負債	88,317	-	-	88,317	15,649	1(ii)			103,966
	<u>507,613</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>507,613</u>					<u>778,418</u>
流動負債									
銀行透支	174,826	-	-	174,826					174,826
貿易應付賬款	7,083	-	-	7,083					7,083
已收取按金、應計項目 及其他應付款項	69,271	250,424	-	319,695					319,695
銀行借貸—一年內到期	102,561	-	-	102,561					102,561
應付承付票	-	-	-	-	190,000	1(i)			190,000
應付少數股東款項	40,502	-	-	40,502					40,502
應付一名董事之款項	-	750,810	-	750,810			(750,810)	5	-
應付一間聯營公司之款項	-	-	1	1			(1)	4	-
應付稅項	336	-	-	336					336
	<u>394,579</u>	<u>1,001,234</u>	<u>1</u>	<u>1,395,814</u>					<u>835,003</u>
負債總額	<u>902,192</u>	<u>1,001,234</u>	<u>1</u>	<u>1,903,427</u>					<u>1,613,421</u>
股權及負債總額	<u>2,605,167</u>	<u>480,002</u>	<u>1</u>	<u>3,085,170</u>					<u>3,395,591</u>
流動資產/(負債)淨額	<u>132,755</u>	<u>(1,001,232)</u>	<u>-</u>	<u>(868,477)</u>					<u>(668,167)</u>
總資產減流動負債	<u>2,210,588</u>	<u>(521,232)</u>	<u>-</u>	<u>1,689,356</u>					<u>2,560,588</u>

II. 未經審核備考綜合資產負債表附註

根據香港財務報告準則第3號「業務合併」(「香港財務報告準則第3號」)，本集團將就收購事項應用收購法入賬。應用收購法時，Modern Vision集團(包括但不限於Legstrong Construction and Investment Company Limited(「澳門公司」)及Summer Sound Investments Limited)(「目標集團」)及Reform Base之可識別資產、負債及或然負債將按於收購事項完成日期之公平值在本集團之綜合資產負債表記錄。任何因收購事項產生之商譽或折讓乃按本集團所錄得之購買價超出或低於本集團於收購事項完成日期在Modern Vision集團及Reform Base之可識別資產、負債及或然負債之淨公平值所佔權益之數。因業務合併產生之負商譽應即時於綜合收益表確認。

1. 假設興建該物業之建築樓面面積與批地數字相同，本公司將就收購事項支付之代價為900,500,000港元。代價之支付方式為：

	千港元
首筆按金之現金代價	200,000
第二筆按金之現金代價	160,000
承付票之公平值(i)	190,000
可換股債券之公平值(ii)	350,000
	<hr/>
	900,000
加：收購事項直接應佔之交易成本	500
	<hr/>
總代價	<u>900,500</u>

附註：

- i. 將於完成時向賣方發行190,000,000港元之承付票以支付代價之餘款。190,000,000港元承付票(若須發行)之公平值將由本公司於十二個月內到期之固定期內支付，而承付票將不計息。於編製經擴大集團之未經審核備考財務資料時，承付票之面值已計作其公平值，猶如在二零零八年十二月三十一日已經發行承付票。190,000,000港元之調整代表假設承付票將於一年內償還時將承付票之現值列作流動資產。
- ii. 根據香港會計準則第32號「金融工具：呈列」，可換股債券應分為負債部份及權益部份。於編製經擴大集團之未經審核備考財務資料時，350,000,000港元之可換股債券之面值已計作其公平值，猶如在二零零八年十二月三十一日已經發行可換股債券。約255,156,000港元之調整代表根據貼現現金流模式計算之可換股債券之負債部份。備考調整代表按香港利得稅率16.5%計算從可換股債券產生之遞延稅項負債約15,649,000港元。可換股債券之權益部份約為94,844,000港元。

iii. 儲備之備考調整由以下各項組成：

	千港元
可換股債券之權益部份	94,844
有關可換股債券權益部份之遞延稅項負債影響	(15,649)
	<u>79,195</u>
2. 約2,000港元之備考調整代表於經擴大集團綜合入賬後對銷Modern Vision集團及Reform Base之股本分別約1,000港元及1,000港元，猶如收購事項於二零零八年十二月三十一日已經完成。	

3. 虧絀之備考調整由以下各項組成：

	千港元
Modern Vision集團之收購前虧絀	521,233
Reform Base之收購前虧絀	1
	<u>521,234</u>

於經擴大集團綜合入賬後對銷Modern Vision集團及Reform Base之收購前虧絀分別約521,233,000港元及1,000港元，猶如收購事項於二零零八年十二月三十一日已經完成。

4. 約1,000港元之備考調整代表於經擴大集團綜合入賬後對銷Over Profit及Reform Base之集團內公司間結餘，猶如收購事項於二零零八年十二月三十一日已經完成。
5. 收購事項產生之商譽約為670,922,000港元，乃按以下方式計算得出：

	千港元
總代價，按假定的公平值計算	900,500
應佔權益之公平值：	
Modern Vision集團之負債淨額	521,232
Reform Base之資產淨值	-
銷售貸款：	
Legstrong	(88,368)
Over Profit	(662,442)
	<u>670,922</u>
商譽	<u>670,922</u>

6. 作出上述備考調整後，備考綜合資產負債表中出現現金及銀行結餘短欠約222,355,000港元。短欠之數將由以下各項支付(i)中國星投資有限公司(股份代號：764)根據其與本公司於二零零九年三月十一日訂立之貸款協議所墊支的200,000,000港元。所獲墊支之貸款將透過本公司於二零零九年七月二十七日宣佈發行之可換股債券而全數抵銷；及(ii)本公司於二零零九年七月十六日宣佈之建議配售新股份，此將帶來所得款項淨約45,238,000港元。

(B) 經擴大集團之未經審核備考綜合收益表

以下為經擴大集團之未經審核備考綜合收益表，乃假設收購事項於二零零八年一月一日已經完成。未經審核備考綜合收益表乃以本通函附錄六所載本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之經審核財務報表、本通函附錄二所載Modern Vision集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之經審核財務報表，以及本通函附錄三所載Reform Base截至二零零八年十二月三十一日止年度之經審核財務報表為基礎。該等資料已作出調整，以反映收購事項之影響。

由於經擴大集團之未經審核備考綜合收益表乃僅為說明而編製，並由於其性質使然，其未必能真實反映經擴大集團於截至有關結算日止期間或任何未來期間之業績。

I. 未經審核備考綜合收益表

	Modern		小計	備考調整	附註	備考調整	附註	經擴大 集團總計
	本集團 於截至 二零零八年 十二月 三十一日 止年度 千港元	Vision 集團 於截至 二零零八年 十二月 三十一日 止年度 千港元						
營業額	227,747	-	227,747					227,747
銷售成本	(19,471)	-	(19,471)					(19,471)
毛利	208,276	-	208,276					208,276
其他收益	7,920	-	7,920					7,920
其他收入	43,987	-	43,987					43,987
行政開支	(80,141)	(117)	(80,258)					(80,258)
市場推廣及發行開支	(671)	-	(671)					(671)
以股份支付之款項開支	(7,463)	-	(7,463)					(7,463)
就分類為持作買賣之 金融資產之已變現及 未變現虧損淨額	(14,877)	-	(14,877)					(14,877)
有關商譽之已確認減值虧損	(13,646)	-	(13,646)					(13,646)
有關電影版權之已確認減值虧損	(9,760)	-	(9,760)					(9,760)
投資物業公平價值減少	(11,930)	-	(11,930)					(11,930)
發展中物業之減值虧損	-	(86,079)	(86,079)					(86,079)
經營溢利/(虧損)	121,695	(86,196)	35,499					35,499
融資成本	(31,522)	-	(31,522)	(28,633)	7			(60,155)
應佔聯營公司業績	(3,303)	-	(3,303)					(3,303)
出售附屬公司之虧損	(6,170)	-	(6,170)					(6,170)
被視為出售聯營公司權益之虧損	(17,551)	-	(17,551)					(17,551)
除稅前溢利/(虧損)	63,149	(86,196)	(23,047)					(51,680)
稅項抵免	2,441	-	2,441			4,724	8	7,165
年度溢利/(虧損)	65,590	(86,196)	(20,606)					(44,515)
以下人士應佔：								
本公司之權益持有人	90,604	(86,196)	4,408	(28,633)	7	4,724	8	(19,501)
少數股東權益	(25,014)	-	(25,014)					(25,014)
	65,590	(86,196)	(20,606)					(44,515)

II. 未經審核備考綜合收益表附註

7. 約28,633,000港元之備考調整代表將於截至二零零八年十二月三十一日止年度經擴大集團之綜合收益表確認的可換股債券推算利息開支，猶如收購事項於二零零八年一月一日已經完成。此等利息開支將於往後年度持續對經擴大集團之財務報表構成影響。
8. 約4,724,000港元之備考調整代表可換股債券截至二零零八年十二月三十一日止年度之推算利息開支的相關遞延稅項影響的調整，猶如收購事項於二零零八年一月一日已經完成。

(C) 經擴大集團之未經審核備考綜合現金流量表

以下為經擴大集團之未經審核備考綜合現金流量表，乃假設收購事項於二零零八年一月一日已經完成。未經審核綜合現金流量表乃以本通函附錄六所載本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之經審核財務報表、本通函附錄二所載Modern Vision集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之經審核財務報表，以及本通函附錄三所載Reform Base截至二零零八年十二月三十一日止年度之經審核財務報表為基礎。該等資料已作出調整，以反映收購事項之影響。

由於經擴大集團之未經審核備考綜合現金流量表乃編製以僅供說明，並由於其性質使然，其未必能真實反映經擴大集團於截至有關結算日止期間或任何未來期間之現金流量。

I. 未經審核備考綜合現金流量表

	Modern			小計	備考調整	附註	備考調整	附註	經擴大 集團總計
	本集團 於截至 二零零八年 十二月 三十一日 止年度 千港元	Vision 集團 於截至 二零零八年 十二月 三十一日 止年度 千港元	Reform Base 於截至 二零零八年 十二月 三十一日 止年度 千港元						
經營業務所得之現金流量									
除稅前溢利/(虧損)	63,149	(86,196)	-	(23,047)	(28,633)	7			(51,680)
就以下各項所作調整：									
融資成本	-	-	-	-	28,633	7			28,633
利息支出	31,522	-	-	31,522					31,522
利息收入	(1,497)	-	-	(1,497)					(1,497)
股息收入	(1,251)	-	-	(1,251)					(1,251)
貿易應收款項減值虧損回撥	(95)	-	-	(95)					(95)
有關應收聯營公司款項之 減值虧損	25,179	-	-	25,179					25,179
貿易應收款項之減值虧損	23	-	-	23					23
其他應收款項之減值虧損	89	-	-	89					89
有關電影版權之已確認 減值虧損	9,760	-	-	9,760					9,760
有關商譽之已確認減值虧損	13,646	-	-	13,646					13,646
物業、機器及設備以及租賃土地 之折舊及攤銷	2,811	-	-	2,811					2,811
投資物業之公平價值減少	11,930	-	-	11,930					11,930
發展中物業之減值虧損	-	86,079	-	86,079					86,079
出售物業、機器及設備 之虧損	20	-	-	20					20
附屬公司清盤之收益	(476)	-	-	(476)					(476)
出售附屬公司之虧損	6,170	-	-	6,170					6,170
被視為出售聯營公司權益 之虧損	17,551	-	-	17,551					17,551
分類為持作買賣之金融資產 之已變現及未變現虧損淨額	14,877	-	-	14,877					14,877
贖回可換股票據之收益	(39,000)	-	-	(39,000)					(39,000)
應佔聯營公司業績	3,303	-	-	3,303					3,303
以股份支付之款項開支	7,463	-	-	7,463					7,463

	Modern			小計	備考調整	附註	備考調整	附註	經擴大 集團總計
	本集團 於截至 二零零八年 十二月 三十一日 止年度 千港元	Vision 集團 於截至 二零零八年 十二月 三十一日 止年度 千港元	Reform Base 於截至 二零零八年 十二月 三十一日 止年度 千港元						
營運資金變動前之經營現金流量	165,174	(117)	-	165,057					165,057
存貨減少	115	-	-	115					115
電影版權減少	11,284	-	-	11,284					11,284
製作中電影減少	6,569	-	-	6,569					6,569
貿易應收款項增加	(15,660)	-	-	(15,660)					(15,660)
按金、預付款項及其他									
應收款項增加	(11,547)	-	-	(11,547)					(11,547)
應收聯營公司款項增加	(17,820)	-	-	(17,820)					(17,820)
貿易應付賬款減少	(12,688)	-	-	(12,688)					(12,688)
已收取按金、應計項目 及其他應付款項增加/(減少)	6,303	(274,781)	-	(268,478)					(268,478)
應付董事款項增加	-	322,490	-	322,490					322,490
營運產生之現金	131,730	47,592	-	179,322					179,322
已付稅項	(452)	-	-	(452)					(452)
經營業務產生之現金淨額	131,278	47,592	-	178,870					178,870
投資業務之現金流量									
已收利息	1,457	-	-	1,457					1,457
股息收入	1,251	-	-	1,251					1,251
收購附屬公司(扣除現金及 現金等值項目)	(199,999)	-	-	(199,999)			(360,500)	10	(560,499)
一名少數股東還款	12,250	-	-	12,250					12,250
出售附屬公司之所得款項	330,560	-	-	330,560					330,560
購入透過損益以公平價值 列賬之金融資產	(24,052)	-	-	(24,052)					(24,052)
購入物業、機器及設備	(197,131)	-	-	(197,131)					(197,131)
投資於發展中物業之建築成本	-	(1,892)	-	(1,892)					(1,892)
投資業務所用現金淨額	(75,664)	(1,892)	-	(77,556)					(438,056)

	Modern			小計	備考調整	附註	備考調整	附註	經擴大 集團總計
	本集團 於截至 二零零八年 十二月 三十一日 止年度 千港元	Vision 集團 於截至 二零零八年 十二月 三十一日 止年度 千港元	Reform Base 於截至 二零零八年 十二月 三十一日 止年度 千港元						
融資業務之現金流量									
已付利息	(28,682)	-	-	(28,682)					(28,682)
可換股債券之已付利息	-	-	-	-	(21,000)	9			(21,000)
發行股份所得款項	176,976	-	-	176,976					176,976
贖回可換股票據	(216,000)	-	-	(216,000)					(216,000)
償還銀行貸款	(77,474)	(45,700)	-	(123,174)					(123,174)
股份發行開支	(4,290)	-	-	(4,290)					(4,290)
融資活動所用之現金淨額	(149,470)	(45,700)	-	(195,170)					(216,170)
現金及現金等值項目減少	(93,856)	-	-	(93,856)					(475,356)
年初之現金及現金等值項目	57,321	-	-	57,321					57,321
外幣匯率變動之影響	(146)	-	-	(146)					(146)
年終之現金及現金等值項	(36,681)	-	-	(36,681)					(418,181)
現金及現金等值項目結餘之分析									
現金及銀行結餘	138,145	-	-	138,145	(21,000)	9	(360,500)	10	(243,355)
銀行透支	(174,826)	-	-	(174,826)					(174,826)
	(36,681)	-	-	(36,681)					(418,181)

II. 未經審核備考綜合現金流量表附註

9. 約21,000,000港元之備考調整代表於截至二零零八年十二月三十一日止年度就可換股債券之6%票息所支付的現金。
10. 約360,500,000港元之備考調整代表以現金支付收購事項之部份代價360,000,000港元及收購事項之直接應佔交易成本約500,000港元。在360,000,000港元當中，已經支付200,000,000港元以結清首筆按金，並已支付160,000,000港元以結清第二筆按金。

以下載列戴德梁行有限公司就載入本通函而編製之函件及估值證書全文，內容有關其根據批地修訂合約初稿對本集團將收購之該物業權益於二零零九年五月三十一日之市值的意見。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大厦16樓

敬啟者：

有關：位於澳門何鴻燊博士大馬路南灣湖畔地區之南灣湖計劃C區7地段(「該物業」)

茲遵照閣下指示，對中國星集團有限公司及／或其附屬公司(合稱「貴集團」)將予收購之該物業權益進行市場估值。吾等確認曾進行視察，作出有關查詢，並取得吾等認為所需之其他資料，以便向閣下提供吾等就該物業於二零零九年五月三十一日(「估值日」)之市值之意見。

吾等對該物業之估值乃代表其市值，所謂市值，按照香港測量師學會物業估值準則所下之定義，乃指「物業經適當市場推銷後，由自願買方及自願賣方在知情、謹慎及並無強迫之情況，按公平原則於估值日進行交易而應取得之估計金額。」

吾等之估值並不考慮因非典型融資、售後租回安排、任何與銷售有關之人士所作出之特別考慮因素或特許權，或任何特殊價值成分而有所增減之估計價格。

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。

吾等採用直接比較法，參照相關市場可得之可資比較銷售交易對該物業估值。吾等乃按該物業將根據貴集團向吾等提供之計劃發展為基準而對該物業估值。吾等假

設發展所需之一切同意及批准將在無任何可能影響價值之重大條件或延遲下授出。

於進行估值時，吾等已假設該物業之獲批地人有權自由及不受干擾地使用或轉讓該物業，且任何應付溢價金已全數支付。

對該物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規定第五章及香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則（二零零五年第一版）所載之規定。

吾等極為依賴 貴集團及 貴集團之法律顧問梁瀚民律師樓提供之資料，並接納吾等所獲有關規劃批文、法定通知、地役權、年期、物業之識別、建議發展計劃、樓面圖則、地盤及樓面面積及一切其他有關事項之意見。估值證書所載之尺寸、量度及面積乃根據吾等獲提供之資料計算，故僅為約數。吾等並無進行實地測量。

吾等並無獲提供有關該物業之業權文件副本，惟已向澳門物業登記局進行查冊。然而，吾等並無查閱文件正本，以核實所有權或確定任何修訂。吾等亦極為依賴 貴集團就該物業業權提供之資料。一切文件僅供參考，而一切尺寸、量度及面積僅為約數。

吾等曾視察該物業。然而，吾等並無進行實地調查，以確定土地狀況及設施是否適合進行未來發展。吾等之估值乃假設該等方面令人滿意及於建設期間內並無產生特殊開支或延遲而編製。

除另有指明外，吾等估值中所列之一切金額均以港元為單位。吾等就該物業進行估值所採用之匯率與估值日之適用匯率相若，即約1港元兌1.03澳門幣。

隨函附奉估值證書。

此致

香港
上環
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
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
董事
黃儉邦
註冊專業測量師
(產業測量組)
M.R.I.C.S., M.H.K.I.S.
謹啟

二零零九年八月十七日

附註：黃儉邦先生為註冊專業測量師，具有25年香港及澳門物業估值經驗。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 五月三十一日 現況之資本值
位於澳門 何鴻燊博士大馬路 南灣湖畔 地區之 南灣湖 計劃C區 7地段	<p>該物業包括一幅位於澳門半島西部而登記地盤面積為4,669平方米(50,257平方呎)之地盤。</p> <p>該地盤計劃發展為兩幢32層高住宅大樓，並將建於一個多層商業／停車場平台之上。</p>	該物業空置。	1,200,000,000港元

根據 貴集團提供由Compania de Construcao e Investimento Predial Legstrong, Limitada編製的建築規劃，建議發展之樓面面積大約如下：

	概約樓面面積	
	平方米	平方呎
住宅	59,242.00	637,681
商業	1,694.20	18,236
私人停車場	12,877.60	138,614
公眾停車場	9,954.00	107,145
總計：	<u>83,767.80</u>	<u>901,676</u>

該物業乃根據澳門政府租約持有，由二零零一年八月二十二日起，為期25年。於進行估值時，吾等已假設租期將根據有關法例及租賃條件繼續更新，每次為期10年，直至二零四九年十二月十九日為止。該物業之地租為每年140,040澳門幣。於入伙紙發出後，地租將按以下方式計算：

住宅／
停車位／
室外範圍：

每年每平方米建築樓面
面積10澳門幣

商業：

每年每平方米建築樓面
面積15澳門幣

附註：

(1) 該物業獲澳門特別行政區政府(「批地人」)批予Compania de Construco e Investimento Predial Legstrong, Limitada(「獲批地人」)。

(2) 根據日期為二零零一年八月二十二日之第34號《公報》(「批地」)，該物業須受以下條款及條件規限：

- (i) 用途 : 多層商住發展項目連停車場
- (ii) 建築樓面面積 : 住宅 : 25,832平方米
商業 : 215平方米
停車場 : 3,930平方米
- (iii) 建築規約 : 由二零零一年八月二十二日起計60個月

然而，獲批地人已向政府申請修訂上述條款及條件。於二零零六年九月二十七日，政府已向獲批地人發出批地修訂合約初稿，而經修訂之條款及條件如下：

- (i) 用途 : 兩幢建於7層高(包括平台層及2層地庫)公共平台上之32層高住宅大樓
- (ii) 建築樓面面積 : 住宅 : 59,160平方米
商業 : 1,700平方米
私人停車場 : 12,966平方米
公眾停車場 : 9,821平方米
有設施自由用途範圍 : 428平方米
無設施自由用途範圍 : 2,308平方米
- (iii) 建築規約 : 於《公報》刊登批地修訂合約日期起計36個月

於二零零六年十月二日，獲批地人已回覆澳門政府接受批地修訂合約初稿。批地之修訂將於《公報》刊登批地修訂合約時完成。

然而，按 貴集團所告知，澳門政府於二零零九年六月否決上述批地修訂合約初稿所載的申請。據悉，將會向澳門政府重新遞交載有建議修訂條款及條件(與批地修訂合約初稿所載的大致相同)的新申請以供審批。

- (3) 於估值日期，澳門政府尚未向公眾公佈該物業之最新城市規劃／分區用途。
- (4) 於進行估值時，吾等乃根據上述發展方案並假設有關發展方案根據相關法例、城市規劃／分區用途及批地條件在各方面為可獲批准。此外，吾等已假設一切所需土地溢價金及其他地盤收購成本已全數支付。吾等亦已假設該物業所有單位於落成後可於市場自由出售予任何第三方。

以下載列戴德梁行有限公司就載入本通函而編製之函件及估值證書全文，內容有關其根據目前之批地對本集團將收購之該物業權益於二零零九年五月三十一日之市值的意見。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大厦16樓

敬啟者：

有關：位於澳門何鴻燊博士大馬路南灣湖畔地區之南灣湖計劃C區7地段(「該物業」)

茲遵照閣下指示，對中國星集團有限公司及／或其附屬公司(合稱「貴集團」)將予收購之該物業權益根據該物業目前之批地的條款及條件進行市場估值。吾等確認曾進行視察，作出有關查詢，並取得吾等認為所需之其他資料，以便向閣下提供吾等就該物業按上述基準於二零零九年五月三十一日(「估值日」)之市值之意見。

吾等對該物業之估值乃代表其市值，所謂市值，按照香港測量師學會物業估值準則所下之定義，乃指「物業經適當市場推銷後，由自願買方及自願賣方在知情、謹慎及並無強迫之情況，按公平原則於估值日進行交易而應取得之估計金額。」

吾等之估值並不考慮因非典型融資、售後租回安排、任何與銷售有關之人士所作出之特別考慮因素或特許權，或任何特殊價值成分而有所增減之估計價格。

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。

吾等採用直接比較法，參照相關市場可得之可資比較銷售交易對該物業估值。吾等乃按該物業將根據 貴集團向吾等提供之計劃發展為基準而對該物業估值。吾等假設發展所需之一切同意及批准將在無任何可能影響價值之重大條件或延遲下授出。

於進行估值時，吾等已假設該物業之獲批地人有權自由及不受干擾地使用或轉讓該物業，且任何應付溢價金已全數支付。

對該物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規定第五章及香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則（二零零五年第一版）所載之規定。

吾等極為依賴 貴集團及 貴集團之法律顧問梁瀚民律師樓提供之資料，並接納吾等所獲有關規劃批文、法定通知、地役權、年期、物業之識別、建議發展計劃、樓面圖則、地盤及樓面面積及一切其他有關事項之意見。估值證書所載之尺寸、量度及面積乃根據吾等獲提供之資料計算，故僅為約數。吾等並無進行實地測量。

吾等並無獲提供有關該物業之業權文件副本，惟已向澳門物業登記局進行查冊。然而，吾等並無查閱文件正本，以核實所有權或確定任何修訂。吾等亦極為依賴 貴集團就該物業業權提供之資料。一切文件僅供參考，而一切尺寸、量度及面積僅為約數。

吾等曾視察該物業。然而，吾等並無進行實地調查，以確定土地狀況及設施是否適合進行未來發展。吾等之估值乃假設該等方面令人滿意及於建設期間內並無產生特殊開支或延遲而編製。

除另有指明外，吾等估值中所列之一切金額均以港元為單位。吾等就該物業進行估值所採用之匯率與估值日之適用匯率相若，即約1港元兌1.03澳門幣。

隨函附奉估值證書。

此致

香港
上環
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
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
董事
黃儉邦
註冊專業測量師
(產業測量組)
M.R.I.C.S., M.H.K.I.S.
謹啟

二零零九年八月十七日

附註：黃儉邦先生為註冊專業測量師，具有25年香港及澳門物業估值經驗。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 五月三十一日 現況之資本值
位於澳門 何鴻燊博士大馬路 南灣湖畔 地區之 南灣湖 計劃C區 7地段	<p>該物業包括一幅位於澳門半島西部而登記地盤面積為4,669平方米(50,257平方呎)之地盤。</p> <p>該地盤計劃發展為一個多層住宅／商業發展項目連停車場。</p>	該物業空置。	480,000,000港元 (見附註(4))

根據日期為二零零一年八月二十二日之第34號《公報》(「批地」)，該物業之任何發展的最高可獲允許樓面面積大約如下：

	概約樓面面積	
	平方米	平方呎
住宅	25,832	278,056
商業	215	2,314
停車場	3,930	42,303
總計：	<u>29,977</u>	<u>322,673</u>

該物業乃根據澳門政府租約持有，由二零零一年八月二十二日起，為期25年。於進行估值時，吾等已假設租期將根據有關法例及租賃條件繼續更新，每次為期10年，直至二零四九年十二月十九日為止。該物業之地租為每年140,040澳門幣。於入伙紙發出後，地租將按以下方式計算：

住宅／
停車位／
室外範圍：

每年每平方米建築樓面
面積10澳門幣

商業：

每年每平方米建築樓面
面積15澳門幣

附註：

- (1) 該物業獲澳門特別行政區政府(「批地人」)批予Compania de Construco e Investimento Predial Legstrong, Limitada(「獲批地人」)。
- (2) 根據批地，該物業須受以下條款及條件規限：
 - (i) 用途 : 多層商住發展項目連停車場
 - (ii) 建築樓面面積 :

住宅	:	25,832平方米
商業	:	215平方米
停車場	:	3,930平方米
 - (iii) 建築規約 : 由二零零一年八月二十二日起計60個月

然而，獲批地人已向政府申請修訂上述條款及條件。於二零零六年九月二十七日，政府已向獲批地人發出批地修訂合約初稿修訂可獲允許之樓面面積。

於二零零六年十月二日，獲批地人回覆澳門政府接受批地修訂合約初稿。然而，按 貴集團所告知，澳門政府於二零零九年六月否決上述批地修訂合約初稿所載的申請。據悉，將會向澳門政府重新遞交載有建議修訂條款及條件(與批地修訂合約初稿所載的大致相同)的新申請。

- (3) 於估值日期，澳門政府尚未向公眾公佈該物業之最新城市規劃／分區用途。
- (4) 於進行估值時，吾等乃根據批地中訂明的上述發展條款及條件。此外，吾等已假設一切所需土地溢價金及其他地盤收購成本已全數支付。吾等亦已假設該物業所有單位於落成後可於市場自由出售予任何第三方。

以下載列中證評估有限公司就載入本通函而編製之函件及估值證書全文，內容有關其對本集團之香港物業於二零零九年五月三十一日之市值的意見。



中 證 評 估 有 限 公 司

香港
灣仔
分域街18號
捷利中心
17樓1701室

敬啟者：

吾等遵照閣下之指示，評估中國星集團有限公司（「貴公司」）或其附屬公司（統稱「貴集團」）於香港持有之物業權益價值。吾等確認，吾等已作出有關查詢，以及取得吾等認為必需之其他資料，以便向閣下提供該等物業權益於二零零九年五月三十一日之資本值之意見。

吾等之估值乃吾等對市值之意見。所謂市值，吾等之定義為物業經適當推銷後，由自願買方及自願賣方公平磋商，在知情、審慎及自願之情況於估值日進行交易而應取得之估計金額。

吾等以比較法為第一組及第二組物業權益內的物業權益估值，假設該等物業乃以現況交吉出售，並參考近期有關市場之可資比較銷售憑證。

在評估物業權益時，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及應用指引12以及香港測量師學會刊發之香港測量師學會物業估值準則（二零零五年第一版）所載之所有規定。

吾等之估值乃基於假設業主以物業之現況於市場出售物業權益，而不附帶遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何可影響物業價值之類似安排之利益。

吾等已就物業業權進行查冊。然而，吾等並無審查業權文件正本。於吾等之估值過程中，吾等極為依賴 貴公司向吾等提供之有關法定通告、地役權、年期、佔用情況、樓面面積、物業之識別文件及所有其他相關事宜之資料。吾等無理由懷疑 貴公司向吾等提供之資料之真實及準確性。吾等亦從 貴公司得悉，所提供資料並無遺漏重大事項。所有文件僅作參考用途。所有尺寸、量度及面積均為約數。概無進行實地測量。

吾等之估值並無考慮物業之任何押記、按揭或欠款，以及出售成交時可能產生之任何開支或稅項。吾等假設物業並無附帶可能影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等已視察物業外貌，並於可行情況，吾等獲提供進行估值所需而有關物業內部之資料。然而，吾等並無進行結構測量，亦不可能巡視被遮蓋、非外露或不可觸及之木工及結構的其他部分。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

香港上環
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
列位董事 台照

代表
中證評估有限公司
房地產部
助理董事
黎玉燕
MRICS MHKIS RPS(GP)
謹啟

二零零九年八月十七日

附註：黎玉燕女士為皇家測量師學會會員、香港測量師學會會員及註冊專業測量師（產業測量組），於香港、中國及亞洲區擁有逾五年物業估值經驗。

估值概要

第一組一 貴集團持有作投資之香港物業權益

物業	於二零零九年 五月三十一日 之市值 港元
1. 香港 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	47,580,000
2. 九龍 尖沙咀 柯士甸路15號 金巴利大廈 第F、G及H座地下	9,050,000
小計	56,630,000
第二組一 貴集團持有作業主自用之香港物業權益	
3. 新界 沙田 坳背灣街57-59號 利達工業中心 6樓9及10室	1,480,000
4. 新界 沙田 坳背灣街27-31號 協興工業中心 11樓D室	6,950,000
小計	8,430,000
總計	65,060,000

估值證書

第一組一 貴集團持有作投資之香港物業權益

物業	概況及年期	於二零零九年 五月三十一日 之市值 港元
1. 香港九龍塘窩打老道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。	47,580,000
新九龍內地段4093號4份 之1份	該物業之總實用面積約為3,900平方呎，天台面積約為1,500平方呎。該物業現時空置。	
	該物業乃根據一份政府租約持有，並至二零四七年六月三十日到期。	
	就新九龍內地段4093號而應付之地租為每年2,520元。	
<i>附註：</i>		
i)	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。	
ii)	該物業受一項以恒生銀行有限公司為受益人之按揭(備忘編號為UB8575285，日期為二零零一年十二月十七日)所規限。	

估值證書

物業	概況及年期	於二零零九年 五月三十一日 之市值 港元
2. 九龍尖沙咀柯士甸路15號 金巴利大廈第F、G及H座 地下	該物業包括金巴利大廈地下3個非住宅單位，該大廈約於一九六零年落成。	9,050,000
九龍內地段6018號A段1分段 之E段及B段之6分段16份 之1份。	該物業之總實用面積約為2,110平方呎。	
九龍內地段6018號A段1分段 之D段及B段之4分段16份 之1份。	該物業乃根據一份政府租約持有，租期自一八八八年六月二十四日開始，為期150年。	
九龍內地段6018號A段1分段 之F段及B段之7分段16份 之1份。	標的物業附有一份租賃協議，租期由二零零八年八月一日起至二零一一年七月三十一日止，月租為38,000港元(包括管理費、差餉、稅項)，並可選擇再續期三年，而月租之增幅將不會超過15%。	
	就九龍內地段6018號A段1分段之D段而應付之地租為每年4元。	
	就九龍內地段6018號B段4分段而應付之地租為每年16元。	
	就九龍內地段6018號A段1分段之E段而應付之地租為每年36元。	
	就九龍內地段6018號B段6分段而應付之地租為每年2元。	
	就九龍內地段6018號A段1分段之F段而應付之地租為每年12元。	
	就九龍內地段6018號B段7分段而應付之地租為每年22元。	

附註：

- i) 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UB8324612、UB8324613及UB8324614，日期均為二零零一年二月五日。
- ii) 根據自土地註冊處之土地查冊結果，該物業受屋宇署根據《建築物條例》第26條作出的D00526/K/07號、D00527/K/07號、D00528/K/07號命令(備忘編號為08012902060294、08012901510162、08012901510170，日期同為二零零七年十二月二十一日)所規限。

估值證書

第二組一 貴集團持有作業主自用之香港物業權益

物業	概況及年期	於二零零九年 五月三十一日 之市值 港元
3. 新界沙田坳背灣街57-59號 利達工業中心6樓9及10室 沙田市地段175號1637份 之6份	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，該大廈於一九八七年 落成。 該等車間之總實用面積約為1,060平方 呎，現由 貴公司佔用作為倉庫。 該物業根據新批租約第11782號持有，並 至二零四七年六月三十日到期。 就沙田市地段175號而應付之地租為每年 300元。	1,480,000

附註：

- i) 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。
- ii) 根據自土地註冊處之土地查冊結果，該物業並無附帶任何押記、法定押記、按揭或任何其他類似產權負擔。

估值證書

物業	概況及年期	於二零零九年 五月三十一日 之市值 港元
4. 新界沙田坳背灣街27-31號 協興工業中心11樓D室 沙田市地段67號920份 之14份	<p data-bbox="644 495 1137 597">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。該物業由 貴公司使用。</p> <p data-bbox="644 644 1137 710">該車間之總實用面積約5,122平方呎，現由 貴公司佔用作為倉庫。</p> <p data-bbox="644 757 1137 859">該物業根據新批租約第11250號持有，租期為99年，並至二零四七年六月三十日到期。</p> <p data-bbox="644 906 1137 972">就沙田市地段67號而應付之地租為每年300元。</p>	6,950,000

附註：

- i) 該物業之登記擁有人為 貴公司之全資附屬公司Star Laser Disc Limited (前稱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。
- ii) 根據自土地註冊處之土地查冊結果，該物業並無附帶任何押記、法定押記、按揭或任何其他類似產權負擔。

以下載列戴德梁行有限公司就載入本通函而編製之函件及估值證書全文，內容有關其對本集團之澳門物業於二零零九年五月三十一日之市值的意見。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大厦16樓

敬啟者：

茲遵照 閣下指示，對中國星集團有限公司及／或其附屬公司（合稱「貴集團」）於澳門持有之該等物業進行市場估值。吾等確認曾進行視察，作出有關查詢，並取得吾等認為所需之其他資料，以便向 閣下提供吾等就該等物業於二零零九年五月三十一日（「估值日」）之價值之意見。

吾等對各項物業之估值乃代表其市值，所謂市值，按照香港測量師學會物業估值準則所下之定義，乃指「物業經適當市場推銷後，由自願買方及自願賣方在知情、謹慎及並無強迫之情況，按公平原則於估值日進行交易而應取得之估計金額。」

吾等對各項物業之估值並不考慮因非典型融資、售後租回安排、任何與銷售有關之人士所作出之特別考慮因素或特許權，或任何特殊價值成分而有所增減之估計價格。

吾等之估值並無考慮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，吾等亦假設該等物業概不附帶可影響其價值之繁重負擔、限制及支銷。

吾等參照相關市場可得之可資比較銷售交易按市值基準對該等物業估值，並於適當情況將現有租賃所產生之租金收入資本化並適當地計入該等物業之任何潛在可撥回收入。

對該等物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規定第五章及香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)所載之規定。

吾等極為依賴 貴集團提供之資料，並接納吾等所獲有關規劃批文、法定通知、地役權、年期、物業之識別、佔用詳情、樓面面積、樓面圖則、營業賬目、客房數目及一切其他有關事項之意見。尺寸及量度乃根據吾等獲 貴集團提供之文件副本或其他資料計算，故僅為約數。吾等並無進行實地測量。

吾等並無獲提供有關該等物業之業權文件副本，惟已向澳門物業登記局進行查冊。然而，吾等並無查閱文件正本，以核實所有權或確定任何修訂。一切文件僅供參考，而一切尺寸、量度及面積僅為約數。

吾等曾視察該等物業。然而，吾等並無進行結構測量而吾等未能報告相關的結構情況。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或其他結構損毀。吾等並無測試任何設施。

除另有指明外，吾等估值中所列之一切金額均以港元為單位。吾等就該等物業進行估值所採用之匯率與估值日之適用匯率相若，即約1港元兌1.03澳門幣。

隨函附奉估值概要及估值證書。

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
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
董事
黃儉邦
註冊專業測量師
(產業測量組)
M.R.I.C.S., M.H.K.I.S.
謹啟

二零零九年八月十七日

附註：黃儉邦先生為註冊專業測量師，具有25年香港及澳門物業估值經驗。

估值概要

物業	於二零零九年 五月三十一日 現況之資本值 港元
貴集團持有作業主自用之澳門物業	
1. 澳門 新口岸高美士街176至230號 長崎街64A至82號 廈門街37A至59號交界 「澳門蘭桂坊酒店」	1,060,000,000
2. 澳門 高利亞海軍上將大馬路156-252號 涌河新街23-121號 黑沙環新街112-206號 黑沙環海邊馬路24-124號 建華大廈 第5座3樓D及E室 第7座3樓A、B、C、D、E、F、G及H室以及 4樓A、B、C、D、F及H室	10,600,000
總計：	<u><u>1,070,600,000</u></u>

估值證書

貴集團持有作業主自用之澳門物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零零九年 五月三十一日 現況之資本值																				
1. 澳門 新口岸高美士街 176至230號 長崎街64A至82號 廈門街37A至59號 交界 「澳門蘭桂坊酒店」	<p>該物業包括一幢18層高之酒店大樓及停車場地庫。該物業約於一九九二年落成。其建於一幅長方形土地之上，登記地盤面積約為4,504平方米(48,481平方呎)。</p> <p>該酒店之設施如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓層</th> <th>設施</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地庫</td> <td>52個停車位。</td> </tr> <tr> <td>地下</td> <td>酒店入口及商用樓面。</td> </tr> <tr> <td>1樓</td> <td>商用樓面。</td> </tr> <tr> <td>2樓</td> <td>商用樓面。</td> </tr> <tr> <td>3樓</td> <td>酒店接待大堂、前檯辦事處、餐廳、咖啡室及酒吧。</td> </tr> <tr> <td>4樓</td> <td>廚房及後勤工作區。</td> </tr> <tr> <td>5樓</td> <td>酒店辦事處及後勤工作區。</td> </tr> <tr> <td>6樓至16樓</td> <td>200間客房。</td> </tr> <tr> <td>17樓</td> <td>商用樓面。</td> </tr> </tbody> </table>	樓層	設施	地庫	52個停車位。	地下	酒店入口及商用樓面。	1樓	商用樓面。	2樓	商用樓面。	3樓	酒店接待大堂、前檯辦事處、餐廳、咖啡室及酒吧。	4樓	廚房及後勤工作區。	5樓	酒店辦事處及後勤工作區。	6樓至16樓	200間客房。	17樓	商用樓面。	<p>於估值日期，該物業正在翻新。</p> <p>該物業中總建築樓面面積約1,482平方米(15,952平方呎)之部份已根據不同租約出租，當中最後之年期將於二零一八年八月屆滿，每月租金總額約為340,000港元。</p>	1,060,000,000 港元
樓層	設施																						
地庫	52個停車位。																						
地下	酒店入口及商用樓面。																						
1樓	商用樓面。																						
2樓	商用樓面。																						
3樓	酒店接待大堂、前檯辦事處、餐廳、咖啡室及酒吧。																						
4樓	廚房及後勤工作區。																						
5樓	酒店辦事處及後勤工作區。																						
6樓至16樓	200間客房。																						
17樓	商用樓面。																						

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 五月三十一日 現況之資本值
1. (續)	該樓宇之總建築樓面面積約為25,299.7平方米(272,326平方呎)(包括地庫之面積)。	—	—
	該物業根據一份與澳門政府訂立之租約持有，租期由一九八九年十月十三日起為期25年。吾等進行估值時，乃假設該租約屆滿後將會根據目前之政府政策繼續更新，每次為期10年，直至二零四九年十二月十九日止。		

附註：

- (1) 該物業之登記業主為中國星集團有限公司擁有50%權益之附屬公司Hotel Kingsway, Limitada。
- (2) 該物業已向誠興銀行股份有限公司作出法定按揭以及租金及應收款項轉讓。
- (3) 根據 貴集團提供之資料，總翻新成本約為348,000,000澳門幣，而直至估值日期為止已投入之翻新成本約為264,000,000澳門幣。吾等進行估值時已考慮有關金額。

估值證書

貴集團持有作業主自用之澳門物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零零九年 五月三十一日 現況之資本值
2. 澳門 高利亞海軍上將 大馬路156-252號 涌河新街23-121號 黑沙環新街 112-206號 黑沙環海邊馬路 24-124號 建華大廈 第5座3樓D及E室 第7座3樓A、B、 C、D、E、F、G及 H室以及 4樓A、B、C、D、 F及H室	該物業包括兩幢15層高之住宅大廈內共16個住宅單位。該兩幢住宅大廈建於約在一九九一年落成之3層高商場及停車平台之上。 該物業之總實用面積約為859.66平方米(9,253平方呎)。 該物業根據一份與澳門政府訂立之租約持有，租期由一九八六年三月十三日起為期25年。吾等進行估值時，乃假設該租約屆滿後將會根據目前之政府政策繼續更新，每次為期十年，直至二零四九年十二月十九日。	於估值日期，該物業由貴集團估用作員工宿舍。	10,600,000港元

附註：

- (1) 該物業之登記業主為中國星集團有限公司擁有50%權益之附屬公司Hotel Kingsway, Limitada。
- (2) 該物業已向誠興銀行股份有限公司作出法定按揭以及租金及應收款項轉讓。

1. 責任聲明

本通函旨在遵照上市規則提供有關本公司資料。各董事對本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，並無遺漏其他事實，致使本通函所載任何內容有所誤導。

2. 權益披露

於最後實際可行日期，董事在本公司及其任何相關法團（證券及期貨條例第XV部所指之相關法團）之股份及相關股份中擁有而須依據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部規定通知本公司及聯交所（包括其根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有之權益）；或須依據證券及期貨條例第352條規定列入該條所提及由本公司保存之登記冊；或須依據上市發行人董事進行證券交易的標準守則通知本公司及聯交所之權益如下：

董事姓名	身份	所持股份數目	所持相關股份數目	總數	所持權益百分比約數
向先生	實益擁有人／ 配偶之權益／ 受控法團之權益	70,403,099 (附註a)	700,052,734 (附註b)	770,455,833	59.42
賣方	實益擁有人／ 配偶之權益／ 受控法團之權益	70,403,099 (附註a)	700,052,734 (附註b)	770,455,833	59.42
賣方	實益擁有人	-	10,483,702 (附註c)	10,483,702	1.00

上述權益皆為好倉。

附註：

- 此等股份當中23,176,653股由向先生持有、1,427,247股由賣方（向先生之配偶）持有、45,662,174股由Porterstone Limited持有及137,025股由多實有限公司持有。
- 此等相關股份乃由以下各項組成：(i)關於本公司尚未行使之購股權，當中26,367份購股權由向先生持有及26,367份購股權由賣方（向先生之配偶）持有。因此，向先生及賣方被視為持有對方所持有購股權之權益；及(ii)700,000,000股兌換股份將於向賣方發行之可換股債券獲兌換時配發及發行。因此，向先生被視為於該等兌換股份中擁有權益。
- 此等相關股份指由李玉嫦女士持有而尚未行使之本公司購股權。

除本文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事或最高行政人員及彼等之聯繫人士概無在本公司或其任何相關法團（證券及期貨條例第XV部所指之相關法團）之股份、相關股份及債權證中擁有須依據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部規定通知本公司及聯交所（包括其根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有之權益或淡倉）；或須依據證券及期貨條例第352條規定列入該條所提及由本公司保存之登記冊；或須依據上市發行人董事進行證券交易的標準守則通知本公司及聯交所之權益或淡倉。

3. 主要股東

於最後實際可行日期，就本公司董事或最高行政人員所知，下列人士（本公司董事或最高行政人員除外）於股份或本公司相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉：

姓名	身份	所持股份或 相關股份數目	所持權益 百分比約數
中國星投資有限公司	實益擁有人	1,000,000,000	96.20
歐翠儀	實益擁有人	102,000,000	7.98
陳淑瓊	實益擁有人	102,000,000	7.98
蘇智明	實益擁有人	79,485,000	6.22

上述所有權益皆為好倉。

除本文所披露者外，於最後實際可行日期，就本公司董事或最高行政人員所知，本公司並無獲知會於本公司之股份或相關股份中有任何其他根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉；或有任何人士（本公司董事及最高行政人員除外）直接或間接擁有在任何情況皆可於本集團任何成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益。

4. 董事服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與本公司或本集團任何其他成員公司訂立或建議訂立任何服務合約（不包括在一年內到期或可由本集團在一年內終止而不用賠償（法定賠償除外）之合約）。

5. 訴訟

於最後實際可行日期，概無經擴大集團成員公司涉及任何重大訴訟或仲裁，而據董事所知，經擴大集團任何成員公司並無任何尚未了結或對其構成威脅的重大訴訟或申索。

6. 重大合約

以下合約（並非日常業務範圍內之合約）乃經擴大集團之成員公司於緊接最後實際可行日期前兩年內訂立：

- (i) Classical Statue Limited（「CSL」）、金利豐證券有限公司（「金利豐證券」）及中國星投資有限公司（前稱豐采多媒體集團有限公司）（「豐采」）於二零零七年七月二十四日訂立之補足配售協議，內容有關按每股豐采股份0.83港元之價格配售由CSL實益擁有之173,000,000股豐采現有股份，所得款項總額約為143,590,000港元；

- (ii) 本公司、豐采之全資附屬公司Legend Rich Limited及豐采於二零零七年八月一日訂立之買賣協議（「買賣協議」），內容有關以總代價447,000,000港元買賣本公司全資附屬公司Exceptional Gain Profits Limited已發行股本中1股普通股及約409,222,000港元之銷售貸款；
- (iii) 本公司、獨立第三方吳卓徽先生及吳卓徽先生全資擁有之公司Lucky State Group Limited於二零零七年八月十六日訂立之收購協議，內容有關收購Best Mind International Inc.已發行股本中51股每股面值1.00美元之普通股，總代價為538,000,000港元；
- (iv) 本公司及金利豐證券於二零零七年八月十七日訂立之包銷協議，內容有關按每股0.20港元之價格，發行不少於843,769,024股供股股份及不多於940,393,799股供股股份，基準為每持有兩股現有股份可獲發一股供股股份；
- (v) 本公司與金利豐證券於二零零七年九月五日訂立之有條件配售協議，內容有關按悉數包銷之基準，以每股股份0.21港元之價格向獨立投資者配售274,790,000股新股份；
- (vi) 本公司與金利豐證券於二零零七年九月五日訂立之有條件配售協議，內容有關按盡力基準以每股股份0.21港元之價格向獨立投資者配售最高達5,000,000,000股新股份（「配售事項一」）；
- (vii) 本公司、獨立第三方吳卓徽先生及吳卓徽先生全資擁有之公司Lucky State Group Limited於二零零七年十月五日訂立之買賣協議，內容有關收購Best Mind International Inc.已發行股本中49股每股面值1.00美元之普通股，總代價為516,900,000港元；
- (viii) CSL及豐采於二零零七年十月十六日訂立之承諾書，據此，CSL已同意認購根據豐采於二零零七年十月十八日公佈之公開發售其有權認購之138,175,500股豐采之發售股份並遞交超額申請，以按每股0.30港元之價格，認購最高達169,079,628股發售股份，所得款項總額約為92,177,000港元；
- (ix) Kingsway Hotel Limited（作為貸方）及Most Famous Enterprises Limited（作為借方）於二零零七年十月二十三日訂立之有條件貸款協議，內容有關Kingsway Hotel Limited向Most Famous Enterprises Limited授出最高可達196,000,000港元之備用貸款；
- (x) 本公司與金利豐證券於二零零七年十二月十一日訂立之修訂契據，將配售事項一之最後截止日期延長，以及將配售事項一之價格由0.21港元更改為0.12港元；

- (xi) 本公司與金利豐證券於二零零七年十二月十一日訂立之有條件配售協議，內容有關按悉數包銷之基準，以每股股份0.12港元之價格，向獨立投資者配售最高達1,400,000,000股新股份；
- (xii) 本公司全資附屬公司China Star Entertainment (BVI) Limited與Glenstone Investments Limited於二零零八年五月十三日訂立之有條件買賣協議，內容有關出售CSL，總代價為330,567,000港元；
- (xiii) 本公司之全資附屬公司中國星製作服務有限公司與香港影城有限公司於二零零八年十二月三日訂立之協議備忘錄，內容有關出售本公司所擁有之若干系統／器材，總代價為11,200,000港元；
- (xiv) 本公司與金利豐證券於二零零八年十二月一日（經日期為二零零八年十二月八日之補充協議補充）訂立之包銷協議，內容有關按於記錄日期每持有一股現有股份獲發兩股發售股份之基準公开发售不少於888,486,080股發售股份而不超過1,064,486,080股發售股份，每股價格為0.05港元，並就每接納一股發售股份獲發三股紅股之基準發行紅股；
- (xv) 本公司與金利豐證券於二零零八年十二月一日就以悉數包銷基準向獨立投資者按每股股份0.102港元之價格配售88,000,000股新股份而訂立之有條件配售協議；
- (xvi) 本公司與寶利福控股有限公司於二零零八年十一月二十六日就認購及發行本金額為60,000,000港元之零票息可換股債券訂立之認購協議；
- (xvii) 本公司、Legend Rich Limited及豐采於二零零八年十二月二十三日訂立之終止協議，以終止買賣協議；
- (xviii) 本公司與金利豐證券於二零零九年五月十二日訂立之有條件配售協議，內容有關按每股股份0.2港元之價格，以悉數包銷基準向獨立投資者配售（最多可分成八批）最多800,000,000股新股份。每批新股份不可少於100,000,000股新股份，惟最後一批除外；
- (xix) 本公司之全資附屬公司China Star Entertainment (BVI) Limited與Elite Plan Investments Limited於二零零九年六月八日訂立之有條件買賣協議，內容有關出售Bingo Chance Limited之全部已發行股本，總代價為22,960,000港元；
- (xx) 買方與賣方於二零零九年四月二十九日就收購事項訂立之有條件買賣協議；
- (xxi) 本公司與金利豐證券於二零零九年七月十六日訂立之有條件配售協議，內容有關按全面包銷基準根據每股股份0.22港元之價格向專業投資者配售207,900,000股新股份；

(xxii) 本公司與豐采於二零零九年七月二十三日訂立之有條件認購協議，內容有關建議認購本金額為200,000,000港元而初步兌換價為每股兌換股份0.20港元之可換股債券；及

(xxiii) 買方與賣方於二零零九年八月十四日就收購事項訂立之修訂契據。

7. 其他事項

- (i) 本公司秘書及合資格會計師為黃淑嫻女士。黃女士為香港會計師公會會員。
- (ii) 本公司之註冊辦事處位於Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM 12, Bermuda。本公司之總辦事處及主要營業地點位於香港干諾道中168-200號信德中心西翼34樓09室。本公司之主要股份過戶登記處位於Rosebank Centre, 11 Bermudiana Road, Pembroke HM08, Bermuda。
- (iii) 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18樓1806-7室。
- (iv) 於最後實際可行日期，就董事所知悉，概無董事或彼等各自之聯繫人士被視為於與經擴大集團業務直接或間接構成或可能構成競爭之任何業務中擁有權益，或根據上市規則與經擴大集團構成或可能構成任何其他利益衝突。
- (v) 本通函之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。
- (vi) 除買賣協議及收購事項外，概無董事直接或間接於本集團任何成員公司訂立而於本通函日期仍然有效並對本集團業務有重要關係之任何合約或安排中擁有重大權益。
- (vii) 除買賣協議及收購事項外，概無董事於經擴大集團任何成員公司自二零零八年十二月三十一日（即經擴大集團最近期刊發之經審核賬目之結算日）所收購或出售或租賃或建議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。
- (viii) 除買賣協議及收購事項外，概無董事直接或間接於經擴大集團任何成員公司訂立而於本通函日期仍然有效並對經擴大集團業務有重要關係之任何合約或安排中擁有重大權益。

8. 專家及同意書

以下為在本通函內給予意見或建議之專家的資格：

名稱	資格
國衛會計師事務所	英國特許會計師 香港執業會計師
戴德梁行有限公司	獨立專業估值師
中證評估有限公司	獨立專業估值師

國衛會計師事務所、戴德梁行有限公司及中證評估有限公司概無實益擁有經擴大集團任何成員公司之股本權益，亦並無擁有可以認購或提名他人認購經擴大集團任何成員公司證券之權利（不論可否依法強制執行）。

國衛會計師事務所、戴德梁行有限公司及中證評估有限公司已各自就本通函之刊發發出同意書，同意以本通函現時刊發之形式及涵義轉載其報告及引述其名稱，且迄今並無撤回有關同意書。

於最後實際可行日期，國衛會計師事務所、戴德梁行有限公司及中證評估有限公司概無於經擴大集團任何成員公司自二零零八年十二月三十一日（即本公司最近期刊發之經審核賬目之結算日）所收購或出售或租賃或建議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。

9. 備查文件

以下文件於本通函日期起至二零零九年九月三日（包括該日）止期間內任何週日（公眾假期除外）之正常營業時間內，在本公司之主要營業地點（地址為香港干諾道中168-200號信德中心西翼34樓09室）可供查閱：

- (a) 本公司的組織章程大綱及公司細則；
- (b) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；
- (c) 本集團截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止三個財政年度各年的年報；
- (d) 自二零零八年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之結算日）以來根據上市規則第14章及／或14A章所載之規定已刊發之各份通函；

- (e) 獨立董事委員會函件，全文載於本通函第25及26頁；
- (f) 獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之函件，全文載於本通函第27至42頁；
- (g) Modern Vision集團之會計師報告，全文載於本通函附錄二；
- (h) Reform Base之會計師報告，全文載於本通函附錄三；
- (i) Over Profit集團之會計師報告，全文載於本通函附錄四；
- (j) 澳門公司之會計師報告，全文載於本通函附錄五；
- (k) 經擴大集團未經審核備考財務資料之會計師報告，全文載於本通函附錄八；
- (l) 根據批地修訂合約初稿對該物業進行估值之報告，全文載於本通函附錄九；
- (m) 根據目前之批地對該物業進行估值之報告，全文載於本通函附錄十；
- (n) 本集團之香港物業估值報告，全文載於本通函附錄十一；
- (o) 本集團之澳門物業估值報告，全文載於本通函附錄十二；
- (p) 本附錄「專家及同意」一段所述之專家同意書；及
- (q) 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)

茲通告中國星集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零零九年九月三日(星期四)中午十二時十五分假座香港干諾道中168-200號信德中心西翼34樓09室舉行股東特別大會，藉以考慮並酌情通過(不論有否修訂)以下決議案為本公司之普通決議案：

普通決議案

「動議

- (i) 在各方面批准、追認及確認Bestjump Holdings Limited與陳明英女士(「賣方」)於二零零九年四月二十九日訂立之買賣協議(「買賣協議」，其註有「A」字樣之副本已提呈大會並由大會主席簽署以資識別)及日期為二零零九年八月十四日之修訂契據，內容有關買賣Modern Vision (Asia) Limited及Reform Base Holdings Limited之全部已發行股本以及Legstrong Construction and Investment Company Limited於二零零九年四月二十九日應付予賣方為數88,368,136港元之銷售貸款及Over Profit International Limited於二零零九年四月二十九日應付予賣方為數662,441,871港元之銷售貸款(「收購事項」)，總代價為900,000,000港元(可予調整)，另批准根據收購事項擬進行之一切交易，並授權本公司任何一名董事作出所有其認為必須、合宜或適當之行動或簽立所有其認為必須、合宜或適當之其他文件，以實行收購事項或使之生效；
- (ii) 批准本公司根據買賣協議之條款發行本金額為350,000,000港元之可換股債券(「可換股債券」)以及據此擬進行之交易，並授權本公司任何一名董事發行可換股債券及作出所有彼等認為就發行可換股債券為必須、合宜或適當之行動及事宜；

股東特別大會通告

- (iii) 批准於收購事項完成後向賣方發行本金額最多為350,000,000港元之承付票（「承付票」）以支付買賣協議之部份代價，並授權本公司任何一名董事發行承付票及作出所有彼等認為就發行承付票為必須、合宜或適當之行動及事宜；及
- (iv) 待香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市委員會批准可換股債券按每股兌換股份0.50港元兌換時將予配發及發行之本公司股本中每股面值0.01港元之股份（「股份」）上市及買賣並在此規限下，授權本公司董事配發及發行本公司法定股本中合共最多約700,000,000股新股份（「兌換股份」），該等兌換股份於可換股債券兌換時入賬列作繳足，而股份於配發及發行時在各方面與其配發及發行日期之所有其他已發行股份享有同等地位，以及授權本公司任何董事就彼等認為對配發及發行兌換股份為必須、合宜或適當者採取及辦理一切行動及事宜以及簽署一切文件。」

承董事會命
中國星集團有限公司
主席
向華強

香港，二零零九年八月十七日

註冊辦事處：

Canon's Court
22 Victoria Street
Hamilton HM12
Bermuda

香港之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

附註：

1. 大會代表委任表格隨附於通函。
2. 委任代表之文據須由委任人或其正式書面授權之代表簽署，或倘委任人為公司，則須加蓋公司印鑑或由公司負責人、授權代表或其他獲授權之人士簽署。
3. 凡有權出席上述通告召開之大會並於會上投票之本公司股東，均可委任其他人士為其代表代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。
4. 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，最遲須於上述大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前送達本公司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18樓1806-7室，方為有效。
5. 填妥及交回代表委任表格後，本公司股東屆時仍可親身出席所召開之大會或其任何續會，並於會上投票，而在此情況，代表委任表格將視為已經撤回。
6. 倘屬任何本公司股份聯名持有人，則任何一名該等聯名持有人均可親身或委派代表投票，猶如其為就有關股份唯一有權投票之人士，惟倘超過一名聯名持有人親身出席大會，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。