
此乃要件 請即處理

閣下如對本文件任何方面或應採取之行動有疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有中國星集團有限公司證券，應立即將本文件連同隨附之接納表格及代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本文件之內容概不負責，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文件全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本文件應與隨附之接納表格一併閱覽，接納表格之內容亦構成其中所載要約條款之一部分。

本封面所採用詞彙與本文件所定義者具有相同涵義。



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)

(認股權證代號：1056)

- (i) 建議由結好證券有限公司代表中國星集團有限公司提出購回最多**887,901,665**股中國星集團有限公司股份之有條件現金要約；
- (ii) 申請清洗豁免；
- (iii) 可能派送紅股及發行紅利可換股債券以符合最低公眾持股量規定；
- (iv) 建議修訂公司細則及
- (v) 股東特別大會通告

本公司之財務顧問

洛爾達有限公司

獨立董事委員會之
聯席獨立財務顧問



大有融資有限公司
MESSIS CAPITAL LIMITED

董事會函件及結好函件分別載於通函第8至28頁及第29至38頁。

載有向獨立股東提供意見之獨立董事委員會函件載於通函第39及40頁。載有獨立財務顧問就要約及清洗豁免向獨立董事委員會提供推薦意見之函件載於通函第41至63頁。

本公司謹訂於二零一二年十月二十五日(星期四)中午十二時正假座香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈一樓澳門賽馬會一樓宴會室舉行股東特別大會，召開股東特別大會之通告載於通函第260至265頁。

隨函附奉股東特別大會代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請閣下按照隨附代表委任表格上印備之指示填妥該表格，並盡快交回登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟無論如何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，閣下仍可依願親身出席股東特別大會，並於會上表決。

接納要約之手續及相關資料載於通函附錄一以及隨附之接納表格。接納要約之表格須於二零一二年十一月九日(星期五)下午四時正(香港時間)或本公司可能根據收購守則之規定釐定及公佈之其他日期及/或時間或之前，交回登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

股東及有意投資者務請注意，要約須待達成要約之各項條件後方可作實，故要約可能會亦可能不會於各方面成為無條件以及要約可能失效。可能派送紅股須待要約在各方面成為或宣佈為無條件後方可作實，因此可能派送紅股可能會亦可能不會進行；且即使進行，亦將於要約截止後進行及須待達成各項條件後方可作實，而其未必會於各方面成為無條件。

二零一二年九月二十八日

目 錄

	頁次
預期時間表	II
釋義	1
董事會函件	8
結好函件	29
獨立董事委員會函件	39
獨立財務顧問函件	41
附錄一 – 要約之詳細資料	64
附錄二 – 紅利可換股債券之詳細資料	75
附錄三 – 本集團之財務資料	86
附錄四 – 本集團之未經審核備考財務資料	207
附錄五 – 中證編製之本集團物業估值報告	214
附錄六 – 戴德梁行編製之本集團物業估值報告	233
附錄七 – 一般資料	239
股東特別大會通告	260
隨附文件 – 代表委任表格	
隨附文件 – 接納表格	

預期時間表

下文所載之時間表僅供指示，或會更改。本公司將就時間表之任何更改發表公告。

二零一二年

要約期開始	六月五日(星期二)
寄發通函	九月二十八日(星期五)
購股權及認股權證II之持有人行使 有關股份認購權以符合資格出席 股東特別大會並於會上投票之最後時限	十月十七日(星期三)下午四時三十分
交回股份過戶表格以符合資格出席 股東特別大會並於會上投票之最後時限	十月十九日(星期五)下午四時三十分
交回股東特別大會代表委任表格之最後時限 ...	十月二十三日(星期二)中午十二時正
暫停辦理本公司股東登記手續 (附註1)	十月二十二日(星期一)至十月二十五日(星期四)
釐定出席股東特別大會並於會上 投票資格之記錄日期	十月二十五日(星期四)
股東特別大會(附註2)	十月二十五日(星期四)中午十二時正
公佈股東特別大會之結果及 要約能否於各方面成為無條件	不遲於十月二十五日(星期四)下午七時正
購股權及認股權證II持有人行使有關 股份認購權以接納要約之最後時限	十月三十一日(星期三)下午四時三十分
最後接納時限(附註3)	十一月九日(星期五)下午四時正
要約截止日期(附註3)	十一月九日(星期五)
公佈要約之結果(附註4)	不遲於十一月九日(星期五)下午七時正
向接納股東寄發支票之最後日期(附註5)	十一月二十日(星期二)

附註：

1. 本公司將於二零一二年十月二十二日(星期一)至二零一二年十月二十五日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記手續，期間概不會辦理股份過戶登記手續。
2. 股東特別大會將於二零一二年十月二十五日(星期四)中午十二時正召開。

預期時間表

3. 根據收購守則，要約必須於寄發通函當日後，初步維持至少21日可供接納。除非根據收購守則延長要約，否則要約之最後接納日期及時間為二零一二年十一月九日(星期五)下午四時正。

於任何延長要約之公告中，必須列明下一個截止日期，或可聲明要約將維持可供接納直至另行通知為止。倘屬後者，將於要約截止前至少14日以公告方式向尚未接納之股東發出通知。

倘要約於各方面成為或宣佈為無條件，要約將於其後不少於14日維持可供接納，並將於要約截止前至少14日以公告方式向尚未接納之股東發出通知。本公司將於要約在各方面成為無條件時發表公告。

4. 本公司將於二零一二年十一月九日(星期五)及任何其後截止日期(如有)下午七時正前透過聯交所網站公佈要約有否經修改或延長、已到期或已經於各方面成為或宣佈為無條件。
5. 在要約成為或宣佈為無條件之規限下，根據收購守則規則20.1，本公司須盡快但無論如何在要約在各方面成為或宣佈為無條件及接獲有效之接納表格連同所有權文件當日(以較後者為準)起計7個營業日內，就接納要約所代表之股份付款。

通函內提述之所有日期及時間均指香港本地日期及時間。

上文所訂明日期或時限均可經由本公司修改或延長，故僅屬暫定及指示性質。以上預期時間表如有任何改動，本公司將於適當時候另行發表公告。有關接納、延長及修改之詳情已於通函附錄一披露。

釋 義

於本通函內，除文義另有指明者外，下列詞彙具有以下涵義：

「接納表格」	指	隨通函寄發予股東用於接納要約之接納及股份過戶表格
「接納股東」	指	遞交接納表格表示接納要約之股東
「一致行動」	指	具該等守則賦予此詞之涵義
「該公告」	指	本公司發表日期為二零一二年六月四日之公告，內容有關(其中包括)要約、清洗豁免、可能派送紅股及建議修訂公司細則
「董事會」	指	董事會
「紅利可換股債券」	指	將由平邊契據組成並將由本公司根據可能派送紅股向選擇收取有關新可換股債券取代其享有之紅利股份之股東發行之新可換股債券
「紅利可換股債券持有人」	指	紅利可換股債券之持有人
「紅利股份」	指	根據可能派送紅股將予發行之新股份
「營業日」	指	香港銀行一般開門營業之任何日子(不包括星期六或星期日及上午九時正至下午五時正內任何時間在香港懸掛或維持懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號之任何日子)
「公司細則」	指	本公司之公司細則
「中央結算系統」	指	香港結算設立及管理之中央結算及交收系統
「通函」	指	就(其中包括)要約、清洗豁免、可能派送紅股及建議修訂公司細則向股東刊發之通函(包括要約文件、股東特別大會通告及適用於股東特別大會上進行表決之代表委任表格)
「該等守則」	指	收購守則及購回守則

釋 義

「公司條例」	指	香港法例第32章公司條例
「公司法」	指	百慕達一九八一年公司法(經修訂)
「本公司」	指	中國星集團有限公司，一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其已發行股份在聯交所主板上市
「一致行動集團」	指	HWKFE、向先生、陳女士、多實、永恒、李先生、Simple View、Twin Success、Victory Peace及永恒財務以及彼等各自之聯繫人士及彼等任何之一致行動人士(具有收購守則賦予該詞相同之涵義)
「平邊契據」	指	本公司將簽立之平邊契據及任何其他文件(可根據平邊契據不時更改)，以提供及保障紅利可換股債券持有人之權利及權益
「董事」	指	本公司之董事
「戴德梁行」	指	戴德梁行有限公司，為獨立專業估值師行
「富域」	指	富域資本有限公司，一家可從事證券及期貨條例所界定第6類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌法團；為獲委聘就要約及清洗豁免之條款向獨立董事委員會提供意見之獨立財務顧問之一
「多實」	指	多實有限公司，一間由陳女士及向先生分別實益擁有60%及40%權益之投資控股公司。多實所持有之股份乃受一項押記令所規限，而多實為登記股東並擁有投票權。該等股份乃受正達財務有限公司(清盤中)之清盤人施加之一項押記令所規限
「永恒」	指	永恒策略投資有限公司(股份代號：764)，一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其已發行股份在聯交所主板上市，而其最大單一股東為Twin Success，於最後實際可行日期Twin Success持有永恒約29.61%之已發行股本

釋 義

「永恒財務」	指	永恒財務集團有限公司（前稱Wingo Consultants Limited），一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為永恒之全資附屬公司
「執行人員」	指	證券及期貨事務監察委員會企業融資部之執行董事或其任何授權代表
「結好」	指	結好證券有限公司，一家可從事證券及期貨條例所界定第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）、第6類（就企業融資提供意見）及第9類（提供資產管理）受規管活動之持牌法團
「中證」	指	中證評估有限公司，為獨立專業估值師行
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港結算代理人」	指	香港中央結算（代理人）有限公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「HWKFE」	指	Heung Wah Keung Family Endowment Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，由向先生及陳女士分別實益擁有50%及50%權益
「獨立董事委員會」	指	由所有於要約及清洗豁免中並無擁有利益或涉及利益衝突之獨立非執行董事（即洪祖星先生、何偉志先生及鄧澤林先生）組成之董事會獨立委員會，其組成乃為就要約及清洗豁免向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	富域及大有
「獨立股東」	指	不包括一致行動集團及該等涉及要約及清洗豁免或於要約及清洗豁免中擁有權益（並非身為一般股東）之股東

釋 義

「不可撤回承諾」	指	HWKFE、向先生、陳女士、永恒、李先生、Simple View、Victory Peace及永恒財務於二零一二年六月四日向本公司作出之不可撤回承諾，有關詳情載於通函「董事會函件」內「不可撤回承諾」一段
「投資者戶口持有人」	指	獲准作為投資者戶口持有人參與中央結算系統之人士
「已發行可換股債券」	指	本金總額為350,000,000港元之可換股債券，其附帶權利賦予其持有人權利可按經調整換股價每股股份0.36港元(可予進一步調整(如需要))將本金額兌換為972,222,222股新股份
「最後交易日」	指	二零一二年五月二日，即股份暫停買賣以待發表該公告前之最後交易日
「最後接納時限」	指	登記處收取由股東提交之接納表格之最後期限，即二零一二年十一月九日(星期五)(或本公司根據收購守則規定可能公佈之其他較後日期)下午四時正
「最後實際可行日期」	指	二零一二年九月二十五日(星期二)，即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
「最後截止日期」	指	二零一二年十二月三十一日或本公司可能延後之該等較後日期
「大有」	指	大有融資有限公司，一家可從事證券及期貨條例所界定第6類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌法團；為獲委聘就要約及清洗豁免之條款向獨立董事委員會提供意見之獨立財務顧問之一
「向先生」	指	向華強先生，為執行董事、主要股東，並為陳女士之配偶
「李先生」	指	李雄偉先生，為本公司之僱員、永恒之董事會主席及永恒之執行董事，並由於持有Twin Success之50%股權而為永恒之主要股東

釋 義

「陳女士」	指	陳明英女士，為執行董事、主要股東，並為向先生之配偶
「要約」	指	由結好代表本公司提出按要約價向股東(承諾人士除外)購回最多887,901,665股股份以供註銷之有條件現金要約
「要約期」	指	具收購守則賦予該詞之涵義，由該公告日期開始
「要約價」	指	每股股份0.35港元
「其他代理人」	指	香港結算代理人以外之代名人、存管處、受託人或託管商或任何第三方
「海外股東」	指	股東名冊所示地址位於香港以外之股東
「可能派送紅股」	指	本公司可能發行紅利股份，基準為按於確定股東配額之記錄日期名列股東名冊之股東每持有一股現有股份獲發最多四股紅利股份
「股東名冊」	指	本公司之股東名冊
「登記處」	指	香港中央證券登記有限公司，位於香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖
「有關期間」	指	二零一一年十二月四日(即該公告日期前六個月之日)起直至最後實際可行日期(包括該日)止期間
「購回守則」	指	香港公司股份購回守則
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司將於二零一二年十月二十五日(星期四)中午十二時正假座香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈一樓澳門賽馬會一樓宴會室召開及舉行之股東特別大會，以考慮並批准要約、清洗豁免、可能派送紅股及建議修訂公司細則

釋 義

「股份」	指	本公司已發行及未發行股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	已發行股份之持有人
「購股權」	指	本公司不時授出而尚未行使之購股權（即於該公告日期3,013,112份可行使轉換為3,013,112股新股份之未行使購股權，或於最後實際可行日期2,976,198份可行使轉換為2,976,198股新股份之未行使購股權）
「Simple View」	指	Simple View Investment Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為永恒之全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「所有權文件」	指	相關股票及／或過戶收據及／或任何有關股份擁有權之所有權文件（及／或就其所需獲信納之任何一項或多項彌償保證）
「Twin Success」	指	Twin Success International Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，分別由李先生、永恒之執行董事張國偉先生及永恒之非執行董事張國勳先生實益擁有50%、25%及25%權益，為永恒之主要股東
「承諾人士」	指	HWKFE、向先生、陳女士、永恒、李先生、Simple View、Victory Peace及永恒財務，即向本公司作出不可撤回承諾之人士
「未發行可換股債券」	指	本公司將向永恒發行本金額300,000,000港元之可換股債券，其受先決條件所限且尚未完成，有關詳情載於本公司與永恒聯合發表日期為二零一一年二月九日之公告及本公司日期為二零一一年四月一日之通函
「Victory Peace」	指	Victory Peace Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為永恒之全資附屬公司

釋 義

「認股權證I」	指	於該公告日期本金總額為111,523,192.33港元之未行使上市認股權證(認股權證代號:972),其賦予其持有人權利可按經調整認購價每股股份0.835港元(可予進一步調整(如需要))認購133,560,709股新股份,根據本公司於二零一零年六月十五日發出之認股權證文據可於二零一零年六月十五日至二零一二年六月十四日(首尾兩日包括在內)任何時間行使。該等認購權證已於二零一二年六月十四日到期。有關詳情載於本公司日期為二零一二年五月十日之公告以及本公司日期為二零一二年五月十一日之通函
「認股權證II」	指	於最後實際可行日期本金總額為56,210,615.34港元之未行使上市認股權證(認股權證代號:1056),其賦予其持有人權利可按經調整認購價每股股份0.207港元(可予進一步調整(如需要))認購271,548,866股新股份,根據本公司於二零一一年六月二十九日發出之認股權證文據可於二零一一年六月二十九日至二零一二年十二月二十八日(首尾兩日包括在內)任何時間行使
「清洗豁免」	指	執行人員根據收購守則規則26之豁免註釋1豁免HWKFE因要約而須就HWKFE及其一致行動人士尚未擁有或同意收購之本公司所有已發行股份及其他證券向股東提出全面要約之責任
「%」	指	百分比

董事會函件

以下為董事會發出之意見函件全文，以供載入本通函。



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)

(認股權證代號：1056)

執行董事：

向華強先生
陳明英女士
李玉嫦女士

註冊辦事處：

Canon's Court
22 Victoria Street
Hamilton HM12
Bermuda

獨立非執行董事：

洪祖星先生
何偉志先生
鄧澤林先生

總辦事處及香港主要營業地點：

香港
干諾道中168-200號
信德中心西翼
34樓09室

敬啟者：

- (i) 建議由結好證券有限公司
代表中國星集團有限公司提出購回最多
887,901,665股中國星集團有限公司股份之
有條件現金要約；
- (ii) 申請清洗豁免；
- (iii) 可能派送紅股及發行紅利可換股債券
以符合最低公眾持股量規定；
- (iv) 建議修訂公司細則
及
- (v) 股東特別大會通告

緒言

該公告中宣佈，結好代表本公司提出要約，以每股股份0.35港元之要約價購回最多790,055,284股股份（假設概無購股權、認股權證I、認股權證II及已發行可換股債券於要約截止或之前獲行使或兌換）（相當於本公司於該公告日期之已發行股本約40.21%），或982,830,877股股份（假設所有購股權、認股權證I及認股權證II（承諾人士所持有者除外）於要約截止或之前獲悉數行使）（相當於經所有購股權、認股權證I及認股權證II（承諾人士所持有者除外）獲行使而將發行之新股份擴大後之本公司已發行股本約45.55%）予以註銷。股東可就其所持有之股份接納要約，要約乃完全遵守該等守則而作出。

於該公告日期，本公司有1,964,721,284股已發行股份。於該公告日期後及直至最後實際可行日期，本公司已發行及配發合共84,461,022股股份，當中的82,142股股份已發行及配發予認股權證I之持有人，而84,378,880股股份已發行及配發予認股權證II之持有人，相當於本公司於最後實際可行日期之已發行股本2,049,182,306股股份約4.12%。

由於(i)認股權證I及36,914份購股權已分別於二零一二年六月十四日及二零一二年七月十五日到期；及(ii)根據持有人作出之不可撤回承諾，本金總額350,000,000港元之已發行可換股債券及本金總額300,000,000港元之未發行可換股債券不會於要約截止或失效或終止前行使或兌換，故根據要約將予購回及註銷之最大股份數目將為887,901,665股股份（假設所有購股權及認股權證II（承諾人士所持有者除外）於要約截止或之前獲悉數行使），相當於經所有購股權及認股權證II（承諾人士所持有者除外）獲行使而將發行之新股份擴大後之本公司已發行股本約43.05%。

於最後實際可行日期，一致行動集團擁有1,174,679,702股股份之權益，相當於本公司現有已發行股本約57.33%，而HWKFE（為一致行動集團成員之一）持有898,686,000股股份，相當於本公司現有已發行股本約43.86%。於要約完成時，假設概無購股權及認股權證II於要約截止或之前獲行使及所有股東（承諾人士除外）均全數接納要約，HWKFE所持有之股份數目將維持不變，惟其股權可能會由43.86%增至76.50%，因而導致收購守則規則26.1項下於相關12個月期間內股權增加超過2%。因此，HWKFE會有責任根據收購守則規則26.1對所有尚未由HWKFE及其一致行動人士擁有、控制或同意收購之本公司所有已發行股份及其他證券作出無條件強制要約，除非（其中包括）向執行人員取得清洗豁免及獨立股東以投票表決方式批准清洗豁免。

董事會函件

由於進行要約，公眾股東持有之全部股份可能不足本公司已發行股本總額之25%。假設要約在各方面成為無條件而公眾股東持有之股份不足本公司已發行股本總額之25%，本公司將採取措施確保公眾人士持有上市規則第8.08(1)(a)條所規定之足夠股份，當中包括但不限於可能派送紅股。

倘於要約截止後董事會最終釐定採納可能派送紅股作為恢復本公司最低公眾持股量之方法或方法之一，則(視情況而定)董事會將作出可能派送紅股，於可能派送紅股之記錄日期名列股東名冊之股東每持有一股現有股份獲派送最多四股入賬列作繳足之紅利股份，而每名合資格之股東將有選擇權可選擇收取紅利可換股債券，以代替其全部(或部份)於可能派送紅股項下之紅利股份之配額。

由於可能派送紅股(如進行)將涉及發行紅利可換股債券，為使本公司能根據平邊契據及紅利可換股債券之條款及條件向紅利可換股債券持有人發行紅利可換股債券及發行新股份或其他證券(不論是由於紅利可換股債券獲換股時或其他原因)以及向紅利可換股債券持有人分派本公司之剩餘資產(在本公司進行強制清盤之情況下)，董事會建議對公司細則作出若干修訂。對公司細則作出修訂須待要約於各方面成為或宣佈為無條件後，方可作實。

本函件載列(其中包括)要約、清洗豁免、可能派送紅股及建議修訂公司細則之詳情，以及股東特別大會通告。有關要約及根據可能派送紅股之紅利可換股債券之其他詳情分別載於通函附錄一及附錄二。

一致行動集團被視為於要約及清洗豁免中擁有有別於所有其他股東權益之權益。因此，一致行動集團須於股東特別大會上放棄投票贊成批准要約、清洗豁免、可能派送紅股及建議修訂公司細則之決議案。

建議有條件現金要約以購回股份

要約之主要條款

要約之主要條款如下：

- (i) 結好將會代表本公司向股東提出要約，以每股股份0.35港元之要約價購回最多887,901,665股股份予以註銷；
- (ii) 股東可按要約價就彼等所持有之股份接納要約，以彼等之所有持股量為限；

董事會函件

- (iii) 本公司或其代表妥為接獲已填妥之接納表格將為不可撤回亦不得撤銷，除非本公司未能遵守規則19之任何規定，根據收購守則規則19.2，執行人員可要求接納人按執行人員可接納之條款獲授撤銷權，直至符合規則19之規定為止；
- (iv) 要約價將以現金支付；
- (v) 購回股份毋須支付佣金、徵費及交易費用，惟賣方就所購回股份應付之印花稅除外（從價印花稅稅率為根據要約將予購回股份之市值或本公司就要約獲接納而應支付之代價（以較高者為準）中每1,000港元（不足1,000港元亦作1,000港元計）徵收1港元），該印花稅將從應付予接納股東之款項中扣除，而本公司將安排代表接納股東支付有關印花稅；
- (vi) 購回之所有股份將被視為已註銷，且不會享有於註銷日期後任何記錄日期所宣派之任何股息。本公司已發行股本將按購回股份之面值而減少；及
- (vii) 任何股東接納要約（惟須待要約於各方面成為無條件後）即構成該股東作出保證，表示由該股東根據要約出售之所有股份並不附帶任何留置權、押記、期權、申索、衡平權、不利權益、第三方權利或產權負擔，並連同有關股份所累算或附帶之一切權利，包括（但不限於）收取於註銷日期所宣派、作出或派付之股息及其他分派（如有）之權利出售。

要約之其他條款

要約可供接納後，股東隨即可交出彼等之股份以接納要約。倘要約於各方面成為或宣佈成為無條件，股東可在其後不少於14日內交出彼等之股份以接納要約，而本公司須於要約截止前以公告方式向尚未接納要約之股東發出最少14日之通知。倘延長要約，本公司將根據收購守則進行。

根據本公司之購股權計劃及認股權證文據，概不會向購股權及認股權證II之持有人提出要約，而根據相關文據，亦不會向已發行可換股債券及未發行可換股債券（如發行）之持有人提出要約。於購股權及認股權證II之持有人行使相關股份認購權以接納要約之最後時限（預期為二零一二年十月三十一日（星期三）下午四時三十分）或之前已透過行使購股權所附帶之認購權或認股權證II所附帶之認購權而取得股份之股份持有人，將會獲提出要約。要約並無任何最低要約接納數目之限制。所有根據要約購回之股份將會被註銷。

要約之條件

要約須待以下條件達成後，方可作實：

- (a) 獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式通過普通決議案批准要約及清洗豁免；
- (b) 執行人員已向HWKFE授出清洗豁免；
- (c) 於要約成為無條件時將有關要約之通函及接納表格根據公司法(如規定)向百慕達公司註冊處存檔以及遵照公司條例及該等守則與上市規則項下有關要約之一切法律及其他規定向香港公司註冊處存檔；及
- (d) 於要約成為無條件時已向百慕達公司註冊處(如規定)及證券及期貨事務監察委員會、聯交所及香港公司註冊處以及其他相關司法權區取得有關要約之一切規定同意、許可及批准(如規定)。

上述條件一概不得豁免。倘上述任何條件未能於最後截止日期或之前達成，要約即告失效。

於最後實際可行日期，上述條件概未達成。

不可撤回承諾

根據不可撤回承諾，

- (a) HWKFE已不可撤回及無條件地向本公司承諾，於要約截止或失效或終止前，其不會(i)接納要約；(ii)收購任何股份；(iii)出售及／或轉讓HWKFE所持有之任何898,686,000股股份；及(iv)出售及／或轉讓及／或行使HWKFE所持有之認股權證I(本金總額5,453,021港元)及認股權證II(本金總額43,700,725港元)所附帶之任何認購權；
- (b) 向先生已不可撤回及無條件地向本公司承諾，於要約截止或失效或終止前，其不會(i)收購任何股份；及(ii)行使其所持有之1,567份購股權所附帶之任何認購權；
- (c) 陳女士已不可撤回及無條件地向本公司承諾，於要約截止或失效或終止前，其不會(i)收購任何股份；及(ii)行使其所持有之1,567份購股權所附帶之任何認購權；

董事會函件

- (d) 李先生已不可撤回及無條件地向本公司承諾，於要約截止或失效或終止前，其不會(i)接納要約；(ii)收購任何股份；(iii)出售及／或轉讓其所持有之任何7,980,000股股份；(iv)行使其所持有之273,277份購股權所附帶之任何認購權；及(v)出售及／或轉讓及／或行使其所持有之認股權證I(本金總額513,380港元)及認股權證II(本金總額299,250港元)所附帶之任何認購權；
- (e) Simple View已不可撤回及無條件地向本公司承諾，於要約截止或失效或終止前，其不會(i)接納要約；(ii)收購任何股份；(iii)出售及／或轉讓其所持有之任何200,000,000股股份；及(iv)出售及／或轉讓及／或行使其所持有之認股權證II(本金總額10,000,000港元)所附帶之任何認購權；
- (f) Victory Peace已不可撤回及無條件地向本公司承諾，於要約截止或失效或終止前，其不會(i)接納要約；(ii)收購任何股份；(iii)出售及／或轉讓其所持有之任何68,000,000股股份；及(iv)出售及／或轉讓及／或行使其所持有之認股權證I(本金總額26,248,000港元)所附帶之任何認購權；
- (g) 永恒財務已不可撤回及無條件地向本公司承諾，於要約截止或失效或終止前，其不會(i)收購任何股份；(ii)出售及／或轉讓及／或行使其所持有之已發行可換股債券(本金總額350,000,000港元)所附帶之任何換股權；及(iii)要求本公司延長任何要約(不管已發行可換股債券之條款)；及
- (h) 永恒已不可撤回及無條件地向本公司承諾，於要約截止或失效或終止前，其不會(i)收購任何股份；(ii)出售及／或轉讓及／或行使未發行可換股債券(本金總額300,000,000港元)(如發行)所附帶之任何換股權；及(iii)要求本公司延長任何要約(不管未發行可換股債券(如發行)之條款)。

由於自一九九六年以來，向先生及陳女士一直為執行董事，而彼等控制之法團一直為最大股東，故彼等並無意出售彼等於本公司之股權。因此，HWKFE已作出不可撤回及無條件承諾，其不會接納要約。

HWKFE、其最終實益擁有人及彼等任何之一致行動人士確認，由該公告日期起至最後實際可行日期止期間，彼等概無(i)收購任何股份；(ii)出售及／或轉讓彼等所持有之任何股股份；(iii)行使彼等所持有之購股權所附帶之任何認購權；及(iv)出售及／或轉讓及／或行使彼等所持有之認股權證I及認股權證II所附帶之任何認購權。

鑑於(i)本集團於二零一一年收購於澳門之物業租賃權；(ii)本集團於二零一二年收購澳門蘭桂坊酒店有限公司及經典管理服務有限公司之餘下股本權益；及(iii)本集團過去數個財政年度之核心溢利持續改善，故永恒之董事會認為，要約價乃低於二零一一

董事會函件

年十二月三十一日之每股資產淨值。此外，永恒之董事會相信，要約一旦落實，將令每股資產淨值（按本函件下文「進行要約之理由及裨益」一節所界定）及／或每股股份盈利有所提升。因此，永恒之董事會有意持有股份一段較長時間。因此，Simple View及Victory Peace已作出不可撤回及無條件承諾，彼等不會接納要約。

多實（為一致行動集團成員之一）持有13,702股股份，相當於本公司現有已發行股本約0.0007%。多實由陳女士及向先生分別合法實益擁有60%及40%權益。多實結欠正達財務有限公司債務，而正達財務有限公司正在清盤中。多實所持有之股份乃受正達財務有限公司之清盤人於二零零九年一月所呈交之一項押記令所規限。由二零零九年一月起直至最後實際可行日期，多實並無接獲有關此押記令之狀況之任何更新資料。因此，多實為13,702股股份之登記持有人及實益擁有該等股份之權益。多實就該等股份擁有投票權。除該13,702股股份外，於有關期間及截至最後實際可行日期，概無其他有關證券（按收購守則規則22註釋4所界定）乃由多實持有。身為一致行動集團成員之一，多實將放棄投票贊成批准要約及清洗豁免之相關決議案。向先生及陳女士已向本公司指示，多實並無意接納要約。

於最後實際可行日期，董事之一李玉嫦女士實益擁有10,558份購股權，可行使轉換為10,558股新股份，彼並無意行使購股權附帶之認購權，亦無意接納要約。向先生及陳女士已向本公司指示，彼等不會接納要約。除向先生、陳女士及李玉嫦女士以及一致行動集團外，概無其他董事（包括獨立非執行董事）及／或彼等任何之一致行動人士於任何股份、購股權及／或認股權證II中擁有權益。

除一致行動集團外，其有關成員已分別作出不可撤回承諾，且並無其他人士持有10%或以上之本公司表決權。

要約價

按每股股份0.35港元之要約價計算，本公司於最後實際可行日期全部現有已發行股份2,049,182,306股之價值約為717,210,000元。

要約價較：

- (a) 股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股0.196港元溢價約78.57%；
- (b) 股份於截至最後交易日（包括當日）止過去連續五個交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.198港元溢價約76.77%；
- (c) 股份於截至最後交易日（包括當日）止過去連續十個交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.203港元溢價約72.41%；

董事會函件

- (d) 股份於截至最後交易日(包括當日)止過去連續二十個交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.207港元溢價約69.08%；
- (e) 於二零一二年六月三十日之每股未經審核資產淨值約0.974港元(按本公司擁有人應佔於二零一二年六月三十日之權益1,978,710,000港元除以2,032,491,487股已發行股份計算)折讓約64.07%；及
- (f) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股0.34港元溢價約2.94%。

要約之代價

於最後實際可行日期，有

- (i) 2,049,182,306股已發行股份(當中1,174,679,702股股份由一致行動集團持有，其餘874,502,604股股份由獨立股東持有)；
- (ii) 2,976,198份購股權(當中270,262份購股權由一致行動集團持有、10,558份購股權由一名董事持有、2,229,487份購股權由本公司僱員持有，其餘465,891份購股權由本公司購股權計劃之其他參與者持有)，賦予其持有人權利可認購合共2,976,198股新股份；
- (iii) 本金總額56,210,615.34港元(當中53,999,975.00港元由一致行動集團持有，其餘2,210,640.34港元由認股權證II之其他持有人持有)之認股權證II，賦予其持有人權利可按經調整認購價每股股份0.207港元(可予進一步調整(如需要))認購合共271,548,866股新股份；及
- (iv) 本金總額350,000,000港元之已發行可換股債券，附帶權利賦予永恒財務權利可按經調整換股價每股股份0.36港元(可予進一步調整(如需要))將本金額兌換為972,222,222股新股份。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司概無其他股份、衍生工具、購股權、認股權證及可兌換或轉換為股份之換股權或其他類似權利。

假設概無購股權、認股權證II及已發行可換股債券於要約截止或之前獲行使或兌換，則要約項下將有874,516,306股股份(即公眾股東及多實所持有之股份)，相當於本公司於最後實際可行日期之已發行股本約42.67%，而倘要約獲全數接納，則要約之代價將約為306,080,000港元。

董事會函件

假設所有購股權及認股權證II(承諾人士所持有者除外)於要約截止或之前獲悉數行使，則已發行股份將由最後實際可行日期之2,049,182,306股增至所有購股權及認股權證II獲悉數行使後之2,062,567,665股，而要約項下將有887,901,665股股份(即公眾股東及多實所持有之股份)，相當於本公司之經擴大已發行股本約43.05%。本公司將由於購股權及認股權證II獲行使而收取合共約95,480,000港元之現金所得款項，而倘要約獲全數接納，則要約之代價將約為310,770,000港元。

要約之代價將以現金支付，並以本集團內部資源提供資金。本公司有關要約之財務顧問洛爾達有限公司信納本公司擁有充足財務資源以應付要約獲全面接納之情況。

要約價為最終價格，不會增加或修改。股東及有意投資者務請注意，由於收購守則規則18.3，在作出本聲明後，本公司不得提高要約價(在非常特殊之情況下除外)。

即使要約可能會亦可能不會於各方面成為無條件以及要約可能失效，股份及認股權證II之買賣亦會繼續進行。於有關期間內，買賣股份及認股權證II之人士將承擔要約可能會失效之風險。股東及有意投資者在買賣股份及認股權證II時務請審慎行事。

海外股東

向海外股東提出要約及海外股東接納要約可能須遵守相關司法權區之法律。該等海外法律可能禁止向海外股東提出要約或規定遵守存檔、登記或其他規定。海外股東務請取得任何適用法律及監管規定之適當法律意見或自行了解並遵守該等規定。本要約文件不會根據香港以外任何司法權區之適用證券或同等法律或規則存檔。

根據於最後實際可行日期之股東名冊，有四名股東之登記地址位於兩個香港以外之司法權區，即澳門及新加坡。董事會已就該等司法權區之適用證券法律之法律限制及有關向該等海外股東提出要約之相關監管機構或證券交易所之規定作出查詢。本公司分別有關澳門及新加坡之法律顧問認為，並無有關本公司分別向居於澳門及新加坡之海外股東提出要約而須遵守該兩個司法權區之法律限制及當地監管規例。因此，本公司將會向地址位於澳門及新加坡之該等海外股東提出要約。地址位於澳門及新加坡之該等海外股東均有權於股東特別大會上投票。

凡有意接納要約之海外股東，均有責任確保其本身就此完全遵守相關司法權區之法律，包括取得任何可能規定之政府或其他批文或遵守其他必要程序或法律規定。任何人士一經接納要約，即構成該人士向本公司聲明及保證其已遵守當地法律及規定。股東如有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問。

董事會函件

有關海外股東接納及交收要約之程序載於通函附錄一。

本公司將會按照公司細則、上市規則及該等守則，透過刊發公告或公佈以向股東發出有關要約任何事宜之通告，倘已發出有關通告，則即使有任何海外股東實際上並未接獲有關通告，有關通告仍會視為有效。

股權架構之變動

下表呈列(i)於最後實際可行日期；(ii)假設概無購股權及認股權證II獲行使而所有股東(承諾人士除外)均悉數接納要約；(iii)假設所有購股權及認股權證II(承諾人士所持有者除外)獲悉數行使而概無股東接納要約；及(iv)假設所有購股權及認股權證II(承諾人士所持有者除外)獲悉數行使而所有股東(承諾人士除外)均悉數接納要約，本公司之股權架構：

	於最後實際 可行日期	概約 %	假設概無購股權 及認股權證II 獲行使而所有 股東(承諾人士 除外)均悉數 接納要約		假設所有購股權 及認股權證II (承諾人士所持有 者除外)獲悉數 行使而概無 股東接納要約		假設所有購股權 及認股權證II (承諾人士所持有 者除外)獲悉數 行使而所有股東 (承諾人士除外) 均悉數接納要約	
			概約 %	概約 %	概約 %	概約 %		
一致行動集團								
Heung Wah Keung Family								
Endowment Limited (附註1)	898,686,000	43.86	898,686,000	76.50	898,686,000	43.57	898,686,000	76.50
李雄偉先生(附註2)	7,980,000	0.39	7,980,000	0.68	7,980,000	0.39	7,980,000	0.68
Simple View Investment Limited								
(附註3)	200,000,000	9.76	200,000,000	17.03	200,000,000	9.69	200,000,000	17.03
Victory Peace Holdings Limited								
(附註4)	68,000,000	3.32	68,000,000	5.79	68,000,000	3.30	68,000,000	5.79
多實有限公司(附註5)	13,702	0.00	0	0.00	13,702	0.00	0	0.00
小計	1,174,679,702	57.33	1,174,666,000	100.00	1,174,679,702	56.95	1,174,666,000	100.00
公眾股東(附註6)								
	874,502,604	42.67	0	0.00	887,887,963	43.05	0	0.00
合計	2,049,182,306	100.00	1,174,666,000	100.00	2,062,567,665	100.00	1,174,666,000	100.00

董事會函件

附註：

1. HWKFE由向先生及陳女士分別擁有50%及50%權益。
2. 李先生為本公司之僱員、永恒之董事會主席及永恒之執行董事，並由於持有Twin Success（該公司持有永恒約29.61%之已發行股本）之50%股權而為永恒之主要股東。永恒之其餘權益由永恒之公眾股東持有。
3. Simple View為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為永恒之全資附屬公司。
4. Victory Peace為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為永恒之全資附屬公司。
5. 多實由陳女士及向先生分別合法實益擁有60%及40%權益。多實結欠正達財務有限公司債務，而正達財務有限公司正在清盤中。多實所持有之股份乃受正達財務有限公司之清盤人於二零零九年一月所呈交之一項押記令所規限。由二零零九年一月起直至最後實際可行日期，多實並無接獲有關此押記令之狀況之任何更新資料。因此，多實為13,702股股份之登記股東及實益擁有該等股份之權益。多實就該等股份擁有投票權。
6. 於該公告日期起直至最後實際可行日期，本公司已就分別認股權證I及認股權證II所附帶之認購權獲行使而向認股權證I及認股權證II之持有人發行及配發合共84,461,022股股份，相當於本公司已發行股本2,049,182,306股股份約4.12%。HWKFE、其最終實益擁有人或彼等任何之一致行動人士確認，由該公告日期起至最後實際可行日期止期間，彼等概無出售及／或轉讓及／或行使彼等所持有之認股權證I及認股權證II所附帶之任何認購權。根據收購守則規則3.8，有關詳情分別載於本公司日期為二零一二年六月十五日、二零一二年六月二十日、二零一二年六月二十六日、二零一二年七月六日、二零一二年七月十六日、二零一二年七月十八日、二零一二年九月十二日及二零一二年九月十九日之公告。
7. 於二零一二年七月十五日，36,914份購股權（賦予其持有人權利可認購36,914股新股份）已到期。詳情載於本公司日期為二零一二年七月十六日之公告。

本公司之意向及維持上市規則項下之最低公眾持股量規定

根據上市規則第8.08(1)(a)條，無論何時，本公司已發行股本總額必須至少有25%由公眾人士持有。由於進行要約，公眾股東持有之全部股份可能不足本公司已發行股本總額之25%。假設要約在各方面成為無條件而公眾股東持有之股份不足本公司已發行股本總額之25%，本公司將採取措施確保公眾人士持有上市規則所規定之足夠股份，當中包括但不限於可能派送紅股。

倘要約在各方面宣佈或成為無條件以及如屬必要及情況可行，本公司擬藉可能派送紅股（進一步詳情載於本函件下文「可能派送紅股及發行紅利可換股債券以符合最低公眾持股量規定」一節）以恢復最低公眾持股量。倘要約並無在各方面宣佈或成為無條件，則可能派送紅股將不會進行。

於要約截止後以及在考慮要約之接納程度及公眾股東仍然持有之股份數目後，根據股東於股東特別大會上將予批准之授權，董事會將釐定可能派送紅股（如進行）之比

率，該比率可以每一股現有股份獲派送最多四股紅利股份為上限。倘董事會釐定可能派送紅股並非恢復本公司最低公眾持股量之唯一可行解決方案或並非一個可行解決方案，則董事會會考慮其他額外或替代方法，包括配售新股份及／或要求一致行動集團協助執行本公司將採納之額外或替代計劃，藉以符合上市規則第8.08(1)條之規定（額外或替代計劃可能涉及由任何一名一致行動集團成員配售及／或由任何一名一致行動集團成員以實物分派方式作出分派）。於要約截止前，董事會無法釐定可能派送紅股之比率或可能派送紅股是否恢復本公司最低公眾持股量之可行解決方案。

本公司及一致行動集團均無意將本公司私有化或將股份除牌。

強制收購

一致行動集團並無意行使彼等可能擁有之任何權利或任何權力以強制收購並無根據要約之接納而交回之股份。

進行要約之理由及裨益

憑藉擴充酒店及博彩服務業務，本集團之盈利能力已得以提升。截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度，本集團錄得扣除主要非現金項目前之經營溢利分別為214,900,000港元及154,260,000港元，而現金及銀行結餘分別為625,830,000港元及903,090,000港元。根據截至二零一一年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表，每股股份之資產淨值（「每股資產淨值」）為1.00港元，此乃按於二零一一年十二月三十一日本公司擁有人應佔權益1,968,590,000港元除以於二零一一年十二月三十一日之已發行股份1,964,721,160股計算。

然而，董事注意到，股份之成交價遠低於每股資產淨值，董事認為股份成交價未能反映本集團之盈利能力。根據股份於聯交所所報之成交價，

- (a) 二零一二年四月三十日前十二個月股份之最高成交價為0.47港元，較每股資產淨值1.00港元折讓約53.00%；及
- (b) 該公告日期前最後交易日股份之收市價為0.196港元，較每股資產淨值1.00港元折讓約80.40%。

鑑於股份於過去十二個月之成交價一直較每股資產淨值1.00港元有所折讓，董事可行使股東於二零一一年六月三十日舉行之本公司股東週年大會上授出之購回授權，於聯交所購回股份。然而，董事認為，行使購回授權未必為對全體股東有利之合適方法，因可予購回之股份總額上限為股東週年大會日期之已發行股份之10%（即196,472,116股股份），而購回價為股份之當前市價，即可能低於要約價。

董事會函件

考慮到要約乃向全體股東提出，以及要約價較股份之現行市價之溢價水平，全體股東均有平等機會可依願按要約價變現彼等於股份之投資。董事（不包括獨立董事委員會，彼等之見解載於通函「獨立董事委員會函件」）認為，儘管要約涉及之最大股份數目為887,901,665股股份，相當於本公司經擴大已發行股本約43.05%（假設所有購股權及認股權證II（承諾人士所持有者除外）於要約截止或之前獲悉數行使），但向全體股東提出要約乃屬公正公平。此外，董事認為，要約將令每股資產淨值及／或每股股份盈利有所提升。

因此，董事（不包括獨立董事委員會，彼等之見解載於通函「獨立董事委員會函件」）認為，要約對本公司及股東均有裨益，且彼等（不包括獨立董事委員會，彼等之見解載於通函「獨立董事委員會函件」）認為，要約之條款（包括要約價）誠屬公平合理且符合本公司與股東之整體利益。

有關本集團之資料

本公司為一間投資控股公司，其附屬公司主要從事電影製作、發行電影及電視連續劇、銷售中國保健產品、投資於自博彩推廣業務收取溢利之業務、物業與酒店投資以及物業開發。

申請清洗豁免及該等守則之涵義

於最後實際可行日期，一致行動集團擁有1,174,679,702股股份之權益，相當於本公司現有已發行股本約57.33%，而HWKFE（為一致行動集團成員之一）持有898,686,000股股份，相當於本公司現有已發行股本約43.86%。於要約完成時，假設於要約截止或之前概無購股權及認股權證II獲行使及所有股東（承諾人士除外）均接納要約，HWKFE所持有之股份數目將維持不變，惟其股權可能會由43.86%增至76.50%，因而導致收購守則規則26.1項下於相關十二個月期間內股權增加超過2%。因此，HWKFE會有責任根據收購守則規則26.1對所有尚未由HWKFE及其一致行動人士擁有、控制或同意收購之本公司所有已發行股份及其他證券作出無條件強制要約，除非（其中包括）向執行人員取得清洗豁免及獲獨立股東以投票表決方式批准清洗豁免。

HWKFE已根據收購守則規則26豁免註釋1向執行人員申請清洗豁免，以豁免HWKFE須提出上述強制全面要約之責任。

董事會函件

於該公告日期後及直至最後實際可行日期，本公司已就分別認股權證I及認股權證II所附帶之認購權獲行使而向認股權證I及認股權證II之持有人發行及配發合共84,461,022股股份，相當於本公司已發行股本2,049,182,306股股份約4.12%。因此，由於HWKFE及一致行動集團所持有之股份數目維持不變，HWKFE於本公司之持股量由該公告日期佔本公司已發行股本45.74%減少至於最後實際可行日期佔本公司全部已發行股本43.86%。本公司已取得執行人員發出之確認，HWKFE、其最終實益擁有人及彼等任何之一致行動人士由於要約期內任何認股權證I及認股權證II獲行使而於本公司之持股權益減少，就清洗豁免而言不會構成收購守則附表VI第3(b)段下失去寬免資格的交易。

清洗豁免倘獲執行人員授出，須待(其中包括)獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准。

誠如本公司日期為二零一二年八月十日之公告及本公司日期為二零一二年八月三十日之中期報告所披露，本集團於截至二零一二年六月三十日止六個月錄得溢利，而去年同期則錄得虧損。轉虧為盈主要由於無形資產之確認減值虧損大幅減少所致，此無形資產指分享來自澳門娛樂場其中一個貴賓廳博彩推廣業務所取得之溢利權利。本公司已於通函附錄三載列截至二零一二年六月三十日止六個月之中期業績，以供股東考慮要約及清洗豁免之利弊。

可能派送紅股及發行紅利可換股債券以符合最低公眾持股量規定

倘要約在各方面宣佈或成為無條件以及如屬必要及情況可行，本公司擬藉可能派送紅股以恢復最低公眾持股量。倘要約並無在各方面宣佈或成為無條件，則可能派送紅股將不會進行。

倘董事會最終釐定採納可能派送紅股作為恢復本公司最低公眾持股量之方法或方法之一，則(視情況而定)董事會將作出可能派送紅股，於可能派送紅股之記錄日期名列股東名冊之股東每持有一股現有股份獲派送最多四股入賬列作繳足之紅利股份，而每名合資格之股東將有選擇權可選擇收取紅利可換股債券，以代替其全部(或部份)於可能派送紅股項下之紅利股份之配額。

紅利股份一經配發及發行，將於各方面與配發及發行紅利股份當日之已發行股份享有同等地位。紅利股份之持有人將有權收取於配發及發行紅利股份當日之後所宣派、作出及派付之一切未來股息及分派。按照於可能派送紅股之記錄日期股東每持有一股現有股份獲暫定配發一股紅利股份之基準，可能派送紅股將不會產生紅利股份之零碎配額。

董事會函件

紅利可換股債券將不會上市，且不會附帶本公司股東大會之投票權，並且並無到期日，惟相關持有人將享有倘選擇股東不選擇收取紅利可換股債券情況下選擇股東原應有權收取與可能派送紅股項下之股份所附帶大致相同之經濟利益（包括有權收取已宣派及派付予股東之任何股息款項、所分派資產及根據本公司資本化發行或以股代息計劃發行之股份或其他證券，猶如彼等所持有之未行使紅利可換股債券已於相關記錄日期換股）。一致行動集團將被要求收取紅利可換股債券以代替彼等於可能派送紅股項下之紅利股份之全部配額。

下表概述紅利可換股債券之建議主要條款：

本金額	金額最多為相等於根據可能派送紅股須予發行之紅利股份最高數目（於註銷根據要約交出及接納之股份後）乘以每股紅利股份之面值，面額為每份紅利可換股債券0.01港元
換股價	每股股份0.01港元，可根據平邊契據予以調整
強制換股	於本公司自願解散、清盤或清算時，紅利可換股債券將按當時適用之換股價強制兌換為股份
不贖回	紅利可換股債券將不予贖回
換股期	於發行紅利可換股債券後任何時間，而換股日期將被視為於紅利可換股債券持有人交出紅利可換股債券之證書連同換股通知後第30個聯交所營業日，而紅利可換股債券持有人將自上述換股日期起被視為獲如此兌換之股份之持有人

倘緊隨於任何紅利可換股債券持有人宣稱行使換股權後，本公司未能遵守上市規則有關股份之最低公眾持股量規定及以此為限，則有關持有人將不得行使該等換股權

分派

紅利可換股債券將不會擁有權益資格，惟：

- (i) 倘及每當本公司須向其股東派付或作出任何現金股息或任何類別分派或任何實物資產分派(股份、債權證或其他證券分派除外)〔分派〕，本公司須在遵守香港及百慕達相關法律、規則、規例及規定之情況下，同時向各紅利可換股債券持有人派付或分派屬分派標的事項之現金或其他資產，款額相等於(a)股東根據分派可收取之每股股份之分派標的事項之現金或其他資產款額，乘以(b)假使有關紅利可換股債券持有人當時之未行使紅利可換股債券已於釐定分派權利之相關記錄日期換股之情況下，紅利可換股債券持有人會持有之股份數目；或
- (ii) 倘及每當本公司以或透過資本化其溢利或儲備及／或股份溢價賬向其股東發行任何入賬列作繳足之股份、債權證或其他證券〔資本化發行〕，本公司須在遵守香港及百慕達相關法律、規則、規例及規定之情況下，向各紅利可換股債券持有人發行(按本公司之選擇)(a)股份、債權證或證券，其數目相等於(1)股東根據資本化發行就其所持有之每股已發行股份應收取之股份、債權證或證券之數目，乘以(2)假使有關紅利可換股債券持有人當時之未行使紅利可換股債券已於釐定資本化發行權利之相關記錄日期換股之情況下，紅利可換股債券持有人會持有之股份數目，或(b)條款及條件與紅利可換股債券相同之其他可換股債券，而其數目足以在該等可換股債券換股時賦予該等可換股債券之紅利可換股債券持有人權利兌換為相等於以下數目之股份：(1)股東根據資本化發行就其所持有之每股已發行股份應收取之股份數目，乘以(2)假使有關紅利可換股債券持有人當時之未行使紅利可換股債券已於釐定資本化發行權利之相關記錄日期換股之情況下，紅利可換股債券持有人會持有之股份數目

董事會函件

轉讓 可換股債券持有人僅可在取得本公司同意下，方可出讓或轉讓紅利可換股債券予承讓人。

本公司將於得悉本公司任何關連人士買賣任何紅利可換股債券時，即時通知聯交所

其他權利 倘及每當本公司須以供股方式向其股東提呈發行股份或其他證券（「供股」），本公司須在遵守香港及百慕達相關法律、規則、規例及規定之情況下，同時向各紅利可換股債券持有人提呈以供認購（按本公司之選擇）(a)股份或證券，其數目相等於(i)本公司根據供股就股東所持有之每股已發行股份向股東提呈之有關股份或證券數目，乘以(ii)假使有關紅利可換股債券持有人當時之未行使紅利可換股債券已於釐定供股權利之相關記錄日期換股之情況下，紅利可換股債券持有人會持有之股份數目，或(b)條款及條件與紅利可換股債券相同之其他可換股債券，而數目足以在該等可換股債券換股時賦予該等可換股債券之紅利可換股債券持有人權利兌換為相等於以下數目之股份：(i)股東根據供股就股東所持有之每股已發行股份獲提呈以供認購之股份數目，乘以(ii)假使有關紅利可換股債券持有人當時之未行使紅利可換股債券已於釐定供股權利之相關記錄日期換股之情況下，紅利可換股債券持有人會持有之股份數目

可能派送紅股之條件

可能派送紅股將僅於要約（如獲批准）在各方面成為或宣佈成為無條件後，且倘及於董事會最終釐定採納可能派送紅股作為恢復本公司最低公眾持股量之方法或方法之一，方會進行。

為了讓本公司進行可能派送紅股，本公司將敦請：

- (a) 獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式通過特別決議案，批准修訂對讓本公司可發行紅利可換股債券而言屬必要之公司細則；及
- (b) 獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式通過普通決議案，授予董事執行可能派送紅股之授權，包括（但不限於）批准紅利可換股債券之條款及條件。

董事會函件

可能派送紅股(如作出)預期須待取得聯交所就發行及日後兌換紅利可換股債券授出的必要批准(包括批准紅利股份及因兌換紅利可換股債券而將予發行之股份上市及買賣)後,方可作實。

本公司將不會申請紅利可換股債券於聯交所或任何其他認可股票或證券交易所上市。

倘若董事會最終釐定採納可能派送紅股作為恢復本公司最低公眾持股量之方法,本公司預期,根據可能派送紅股而配發及發行紅利股份及紅利可換股債券將於要約在各方面成為或宣佈成為無條件日期起計約三個月內(此日期僅屬指示性質,實際完成日期或會更改)進行。本公司將於要約截止後在適當時候就可能派送紅股另行發表公告。

有關紅利可換股債券及其條款之詳情載於通函附錄二。

由於要約須待達成多項條件後方可作實,故要約可能會亦可能不會於各方面成為無條件以及要約可能失效。可能派送紅股須待要約在各方面成為或宣佈為無條件後方可作實,因此可能派送紅股可能會亦可能不會進行;且即使進行,亦將於要約截止後進行及須待達成多項條件後方可作實,而其未必會於各方面成為無條件。本公司將於要約截止後在適當情況下就可能派送紅股另行發表公告。

對購股權、認股權證II、已發行可換股債券及未發行可換股債券作出調整

倘作出可能派送紅股,則購股權之行使價及數目及認股權證II之認購價,以及已發行可換股債券及未發行可換股債券(如於要約截止日期或之前發行)之換股價或須根據本公司所採納之購股權計劃及各自相關之文據予以調整。本公司將委聘獲批准之財務顧問或本公司核數師核證所需調整(如有)。本公司將就此另行發表公告。

建議修訂公司細則

誠如該公告所述,可能派送紅股(如進行)將涉及發行紅利可換股債券。根據平邊契據之條款,紅利可換股債券持有人將擁有換股權,賦予彼等權利將紅利可換股債券兌換為股份,股數相等於倘股東不選擇收取紅利可換股債券情況下股東原應有權收取與可能派送紅股項下之紅利股份之數目。然而,根據平邊契據,紅利可換股債券持有人並無權出席本公司任何大會或於會上投票。紅利可換股債券並無到期日,惟相關持有人將享有倘選擇股東不選擇收取紅利可換股債券情況下選擇股東原應有權收取與可能派送紅股項下之股份所附帶大致相同之經濟利益(包括有權收取已宣派及派付予股東之任何股息款項、所分派資產及根據本公司資本化發行或以股代息計劃發行之股份

或其他證券，猶如彼等所持有之未行使紅利可換股債券已於相關記錄日期換股)。在此情況下，將按紅利可換股債券之相同條款及條件向紅利可換股債券持有人發行額外紅利可換股債券。

由於可能派送紅股(如進行)將涉及發行紅利可換股債券，為使本公司能根據平邊契據及紅利可換股債券之條款及條件向紅利可換股債券持有人發行紅利可換股債券及發行新股份或其他證券(不論是由於紅利可換股債券獲換股時或其他原因)以及向紅利可換股債券持有人分派本公司之剩餘資產(在本公司進行強制清盤之情況下)，董事會建議對公司細則作出若干修訂。對公司細則作出修訂須待要約於各方面成為或宣佈為無條件後，方可作實。

本公司將在股東特別大會上提呈特別決議案以修訂公司細則。有關修訂公司細則之詳情載於通函第260至265頁之股東特別大會通告。

本公司及HWKFE之意向

本公司及HWKFE有意讓本集團繼續其現有業務。本公司及HWKFE並無意大幅更改本集團之業務或終止聘用本集團僱員，亦無意重新調配本集團之固定資產。

獨立董事委員會

獨立董事委員會已告成立，以就要約及清洗豁免向獨立股東提供推薦意見。務請閣下垂注通函第39及40頁之獨立董事委員會函件，當中載有獨立董事委員會之推薦意見。

獨立財務顧問

富域及大有已獲委聘為聯席獨立財務顧問，以就要約及清洗豁免向獨立董事委員會提供意見。獨立財務顧問之委聘已獲獨立董事委員會批准。務請閣下垂注通函第41至63頁所載獨立財務顧問致獨立董事委員會之函件。

股東特別大會

要約須待(其中包括)獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式通過普通決議案以批准要約及清洗豁免後，方可作實。可能派送紅股須待(其中包括)獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式通過普通決議案以授予董事授權以執行可能派送紅股，包括(但不限於)批准紅利可換股債券之條款及條件後，方可作實。建議修訂公司細則須待(其中包括)獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式通過特別決議案以批准修訂讓本公司可發行紅利可換股債券必須之公司細則後，方可作實。

董事會函件

一致行動集團被視為於要約及清洗豁免中擁有有別於所有其他股東權益之權益。因此，一致行動集團須於股東特別大會上放棄投票贊成批准要約、清洗豁免、可能派送紅股及建議修訂公司細則之決議案。

股東及認股權證II之持有人將獲寄發通函。由於要約價低於購股權之行使價逾10%，故購回守則容許本公司毋須向購股權持有人寄發通函。永恒財務(為已發行可換股債券之持有人)已不可撤回及無條件地向本公司承諾(其中包括)，(i)於要約截止或失效或終止前，其不會行使已發行可換股債券所附帶之任何換股權；及(ii)要求本公司延長任何要約(不管已發行可換股債券之條款)。然而，購股權及已發行可換股債券之持有人仍會獲寄發通函，僅供彼等參考。

為免生疑問，購股權及認股權證II之持有人如有意出席股東特別大會並於會上投票，應於二零一二年十月十七日(星期三)下午四時三十分或之前行使有關股份認購權。本公司將於二零一二年十月二十二日(星期一)至二零一二年十月二十五日(星期四)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股東登記手續，期間概不會辦理任何股份過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有過戶文件連同相關股票須於二零一二年十月十七日(星期三)下午四時三十分前交回登記處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

本公司謹訂於二零一二年十月二十五日(星期四)中午十二時正假座香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈一樓澳門賽馬會一樓宴會室舉行股東特別大會，會上將就批准要約、清洗豁免、可能派送紅股及建議修訂公司細則提呈決議案，召開股東特別大會之通告載於通函第260至265頁。無論閣下能否出席股東特別大會，務請閣下按照隨附代表委任表格上印備之指示填妥該表格，並盡快交回登記處，惟無論如何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，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上表決。

以投票方式表決

根據上市規則，於股東大會上，股東所作的任何表決必須以投票表決方式進行。因此，股東特別大會之主席將就股東特別大會通告所載之決議案要求以投票方式表決。投票結果將於股東特別大會完結後於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.chinastar.com.hk)刊登。

推薦意見

務請閣下垂注並細閱(i)載於通函第39及40頁之獨立董事委員會函件全文，當中載有獨立董事委員會就要約及清洗豁免致獨立股東之推薦意見；及(ii)載於通函第41至63頁之聯席獨立財務顧問函件全文，當中載有其就要約及清洗豁免致獨立董事委員會之意見。

董事會函件

誠如獨立董事委員會函件所述，建議獨立股東於股東特別大會上表決贊成有關要約及清洗豁免之決議案。

由於可能派送紅股(如進行)將涉及發行紅利可換股債券，為使本公司能進行可能派送紅股(如進行)，董事會建議對公司細則作出若干修訂。因此，倘批准要約及清洗豁免之決議案獲獨立股東通過，董事會建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈有關可能派送紅股之相關決議案，包括一項批准向董事授權以進行可能派送紅股之普通決議案，及一項修訂公司細則之特別決議案。

其他資料

務請閣下垂注載於通函各附錄之其他資料。

此 致

列位股東及認股權證II持有人 台照以及
列位購股權及已發行可換股債券持有人 參照

代表董事會
副主席
陳明英
謹啟

二零一二年九月二十八日

結好函件

以下為結好發出之函件全文，以供載入本通函。



敬啟者：

- (i) 建議由結好證券有限公司
代表中國星集團有限公司提出購回最多
887,901,665股中國星集團有限公司股份之
有條件現金要約；
- (ii) 申請清洗豁免；
- (iii) 可能派送紅股及發行紅利可換股債券
以符合最低公眾持股量規定；
- (iv) 建議修訂公司細則
及
- (v) 股東特別大會通告

緒言

該公告中宣佈，結好代表 貴公司提出要約，以每股股份0.35港元之要約價購回最多790,055,284股股份（假設概無購股權、認股權證I、認股權證II及已發行可換股債券於要約截止或之前獲行使或兌換）（相當於 貴公司於該公告日期之已發行股本約40.21%），或982,830,877股股份（假設所有購股權、認股權證I及認股權證II（承諾人士所持有者除外）於要約截止或之前獲悉數行使）（相當於經所有購股權、認股權證I及認股權證II（承諾人士所持有者除外）獲行使而將發行之新股份擴大後之 貴公司已發行股本約45.55%）予以註銷。股東可就其所持有之股份接納要約，要約乃完全遵守該等守則而作出。

於該公告日期， 貴公司有1,964,721,284股已發行股份。於該公告日期後及直至最後實際可行日期， 貴公司已發行及配發合共84,461,022股股份，當中的82,142股股份已發行及配發予認股權證I之持有人，而84,378,880股股份已發行及配發予認股權證II之持有人，相當於 貴公司於最後實際可行日期之已發行股本2,049,182,306股股份約4.12%。

結好函件

由於(i)認股權證I及36,914份購股權已分別於二零一二年六月十四日及二零一二年七月十五日期滿；及(ii)根據持有人作出之不可撤回承諾，本金總額350,000,000港元之已發行可換股債券及本金總額300,000,000港元之未發行可換股債券不會於要約截止或失效或終止前行使或兌換，故根據要約將予購回及註銷之最大股份數目將為887,901,665股股份(假設所有購股權及認股權證II(承諾人士所持有者除外)於要約截止或之前獲悉數行使)，相當於經所有購股權及認股權證II(承諾人士所持有者除外)獲行使而將發行之新股份擴大後之 貴公司已發行股本約43.05%。

於最後實際可行日期，一致行動集團擁有1,174,679,702股股份之權益，相當於 貴公司現有已發行股本約57.33%，而HWKFE(為一致行動集團成員之一)持有898,686,000股股份，相當於 貴公司現有已發行股本約43.86%。於要約完成時，假設於要約截止或之前概無購股權及認股權證II獲行使及所有股東(承諾人士除外)均全數接納要約，HWKFE所持有之股份數目將維持不變，惟其股權可能會由43.86%增至76.50%，因而導致收購守則規則26.1項下於相關12個月期間內股權增加超過2%。因此，HWKFE會有責任根據收購守則規則26.1對所有尚未由HWKFE及其一致行動人士擁有、控制或同意收購之 貴公司所有已發行股份及其他證券作出無條件強制要約，除非(其中包括)向執行人員取得清洗豁免及獨立股東以投票表決方式批准清洗豁免。

由於進行要約，公眾股東持有之全部股份可能不足 貴公司已發行股本總額之25%。假設要約在各方面成為無條件而公眾股東持有之股份不足 貴公司已發行股本總額之25%， 貴公司將採取措施確保公眾人士持有上市規則第8.08(1)(a)條所規定之足夠股份，當中包括但不限於可能派送紅股。

倘於要約截止後董事會最終釐定採納可能派送紅股作為恢復 貴公司最低公眾持股量之方法或方法之一，則(視情況而定)董事會將作出可能派送紅股，於可能派送紅股之記錄日期名列股東名冊之股東每持有一股現有股份獲派送最多四股入賬列作繳足之紅利股份，而每名合資格之股東將有選擇權可選擇收取紅利可換股債券，以代替其全部(或部份)於可能派送紅股項下之紅利股份之配額。

於要約截止後以及在考慮要約之接納程度及公眾股東仍然持有之股份數目後，根據股東將予批准之授權，董事會將釐定可能派送紅股(如進行)之比率，該比率將以每一股現有股份獲派送最多四股紅利股份為上限。倘董事會釐定可能派送紅股並非恢復 貴公司最低公眾持股量之唯一可行解決方案或並非一個可行解決方案，則董事會會考慮其他額外或替代方法，包括配售新股份及/或要求一致行動集團協助執行 貴公司將採納之額外或替代計劃，藉以符合上市規則第8.08(1)條之規定(額外或替代計劃

結好函件

可能涉及由任何一名一致行動集團成員配售及／或由任何一名一致行動集團成員以實物分派方式作出分派)。

由於可能派送紅股(如進行)將涉及發行紅利可換股債券，為使 貴公司能根據平邊契據及紅利可換股債券之條款及條件向紅利可換股債券持有人發行紅利可換股債券及發行新股份或其他證券(不論是由於紅利可換股債券獲換股時或其他原因)以及向紅利可換股債券持有人分派 貴公司之剩餘資產(在 貴公司進行強制清盤之情況下)，董事會建議對公司細則作出若干修訂。對公司細則作出修訂須待要約於各方面成為或宣佈為無條件後，方可作實。

要約須待(其中包括)獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式通過普通決議案以批准要約及清洗豁免後，方可作實。可能派送紅股須待(其中包括)獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式通過普通決議案以授予董事授權以執行可能派送紅股，包括(但不限於)批准紅利可換股債券之條款及條件後，方可作實。建議修訂公司細則須待(其中包括)獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式通過特別決議案以批准修訂讓 貴公司可發行紅利可換股債券必須之公司細則後，方可作實。

要約及可能派送紅股之主要條款及條件載於「董事會函件」，而紅利可換股債券之詳細條款載於通函附錄二。

建議有條件現金要約以購回股份

要約價如下：

每股股份..... 現金0.35港元

要約價為最終價格，不會增加或修改。

要約價

按每股股份0.35港元之要約價計算， 貴公司於最後實際可行日期全部現有已發行股份2,049,182,306股之價值約為717,210,000港元。

要約價較：

- (a) 股份於最後交易日在聯交所所報之收市價0.196港元溢價約78.57%；
- (b) 股份於截至最後交易日(包括當日)止過去連續五個交易日在聯交所所報之平均收市價約0.198港元溢價約76.77%；

結好函件

- (c) 股份於截至最後交易日(包括當日)止過去連續十個交易日在聯交所所報之平均收市價約0.203港元溢價約72.41%；
- (d) 股份於截至最後交易日(包括當日)止過去連續二十個交易日在聯交所所報之平均收市價約0.207港元溢價約69.08%；
- (e) 於二零一二年六月三十日之每股未經審核資產淨值約0.974港元(按 貴公司擁有人應佔於二零一二年六月三十日之權益1,978,710,000港元除以2,032,491,487股已發行股份計算)折讓約64.07%；及
- (f) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價0.34港元溢價約2.94%。

假設於要約截止或之前概無購股權、認股權證II及已發行可換股債券獲行使或兌換，則要約項下將有874,516,306股股份(即公眾股東及多實所持有之股份)，相當於貴公司於最後實際可行日期之已發行股本約42.67%，而倘要約獲全數接納，則要約之代價將約為306,080,000港元。

假設所有購股權及認股權證II(承諾人士所持有者除外)於要約截止或之前獲悉數行使，則已發行股份將由最後實際可行日期之2,049,182,306股增至所有購股權及認股權證II獲悉數行使後之2,062,567,665股，而要約項下將有887,901,665股股份(即公眾股東及多實持有之股份)，相當於 貴公司之經擴大已發行股本約43.05%。 貴公司將由於購股權及認股權證II獲行使而收取合共約95,480,000港元之現金所得款項，而倘要約獲全數接納，則要約之代價將約為310,770,000港元。

要約之代價將以現金支付，並以 貴集團內部資源提供資金。 貴公司有關要約之財務顧問洛爾達有限公司信納 貴公司擁有充足財務資源以應付要約獲全面接納之情況。董事認為，倘須支付根據全面接納要約應付之最高代價金額， 貴集團於要約完成後，仍維持充足之營運資金，以償還其到期負債及應付 貴集團之正常營運需求。

於最後實際可行日期，有(i) 2,049,182,306股已發行股份(當中1,174,679,702股股份由一致行動集團持有，其餘874,502,604股股份由獨立股東持有)；(ii) 2,976,198份購股權(當中270,262份購股權由一致行動集團持有、10,558份購股權由一名董事持有、2,229,487份購股權由 貴公司僱員持有，其餘465,891份購股權由 貴公司購股權計劃之其他參與者持有)，賦予其持有人權利可認購合共2,976,198股新股份；(iii) 本金總額56,210,615.34港元(當中53,999,975.00港元由一致行動集團持有，其餘2,210,640.34港元由其他認股權證II之持有人持有)之認股權證II，賦予其持有人權利可按經調整認購價

結好函件

每股股份0.207港元(可予進一步調整(如需要))認購合共271,548,866股新股份；及(iv) 本金總額350,000,000港元之已發行可換股債券，附帶權利賦予永恒財務權利可按經調整換股價每股股份0.36港元(可予進一步調整(如需要))將本金額兌換為972,222,222股新股份。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，貴公司概無其他股份、衍生工具、購股權、認股權證及可兌換或轉換為股份之換股權或其他類似權利。

要約之主要條款

要約之主要條款如下：

- (i) 結好將會代表貴公司向股東提出要約，以每股股份0.35港元之要約價購回最多887,901,665股股份予以註銷；
- (ii) 股東可按要約價就彼等所持有之股份接納要約，以彼等之所有持股量為限；
- (iii) 貴公司或其代表妥為接獲已填妥之接納表格將為不可撤回亦不得撤銷，除非貴公司未能遵守規則19之任何規定，根據收購守則規則19.2，執行人員可要求接納人按執行人員可接納之條款獲授撤銷權，直至符合規則19之規定為止；
- (iv) 要約價將以現金支付；
- (v) 購回股份毋須支付佣金、徵費及交易費用，惟賣方就所購回股份應付之印花稅除外(從價印花稅稅率為根據要約將予購回股份之市值或貴公司就要約獲接納而應支付之代價(以較高者為準)中每1,000港元(不足1,000港元亦作1,000港元計)徵收1港元)，該印花稅將從應付予接納股東之款項中扣除，而貴公司將安排代表接納股東支付有關印花稅；
- (vi) 購回之所有股份將被視為已註銷，且不會享有於註銷日期後任何記錄日期所宣派之任何股息。貴公司已發行股本將按購回股份之面值而減少；及
- (vii) 任何股東接納要約(惟須待要約於各方面成為無條件後)即構成該股東作出保證，表示由該股東根據要約出售之所有股份並不附帶任何留置權、押記、期權、申索、衡平權、不利權益、第三方權利或產權負擔，並連同有關股份所累算或附帶之一切權利，包括(但不限於)收取於註銷日期所宣派、作出或派付之股息及其他分派(如有)之權利出售。

要約之其他條款

要約可供接納後，股東隨即可交出彼等之股份以接納要約。倘要約於各方面成為或宣佈成為無條件，股東可在其後不少於14日內交出彼等之股份以接納要約，而貴公司須於要約截止前以公告方式向尚未接納要約之股東發出最少14日之通知。倘延長要約，貴公司將根據收購守則進行。

根據貴公司之購股權計劃及認股權證文據，概不會向購股權及認股權證II之持有人提出要約，而根據相關文據，亦不會向已發行可換股債券及未發行可換股債券(如發行)之持有人提出要約。於購股權及認股權證II之持有人行使相關股份認購權以接納要約之最後時限(預期為二零一二年十月三十一日(星期三)下午四時三十分)或之前已行使購股權所附帶之認購權或認股權證II所附帶之認購權之持有人，將會獲提出要約。要約並無任何最低要約接納數目之限制。所有根據要約購回之股份將會被註銷。

要約之條件

要約須待以下條件達成後，方可作實：

- (a) 獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式通過普通決議案批准要約及清洗豁免；
- (b) 執行人員已向HWKFE授出清洗豁免；
- (c) 於要約成為無條件時將有關要約之通函及接納表格根據公司法(如規定)向百慕達公司註冊處存檔以及遵照公司條例及該等守則與上市規則項下有關要約之一切法律及其他規定向香港公司註冊處存檔；及
- (d) 於要約成為無條件時已向百慕達公司註冊處(如規定)及證券及期貨事務監察委員會、聯交所及香港公司註冊處以及其他相關司法權區取得有關要約之一切規定同意、許可及批准(如規定)。

上述條件一概不得豁免。倘上述任何條件未能於最後截止日期或之前達成，要約即告失效。

於最後實際可行日期，上述條件概未達成。

於最後實際可行日期，一致行動集團擁有1,174,679,702股股份之權益，相當於貴公司現有已發行股本約57.33%，而HWKFE(為一致行動集團成員之一)持有898,686,000

股股份，相當於 貴公司現有已發行股本約43.86%。於要約完成時，假設於要約截止或之前概無購股權及認股權證II獲行使及所有股東(承諾人士除外)均接納要約，HWKFE所持有之股份數目將維持不變，惟其股權可能會由43.86%增至76.50%，因而導致收購守則規則26.1項下於相關12個月期間內股權增加超過2%。因此，HWKFE會有責任根據收購守則規則26.1對所有尚未由HWKFE及其一致行動人士擁有、控制或同意收購之 貴公司已發行股份及其他證券作出無條件強制要約，除非(其中包括)向執行人員取得清洗豁免及獲獨立股東以投票表決方式批准清洗豁免。

HWKFE已根據收購守則規則26豁免註釋1向執行人員申請清洗豁免，以豁免HWKFE須提出上述強制全面要約之責任。

於該公告日期後及直至最後實際可行日期， 貴公司已就分別認股權證I及認股權證II所附帶之認購權獲行使而向認股權證I及認股權證II之持有人發行及配發合共84,461,022股股份，相當於 貴公司已發行股本2,049,182,306股股份約4.12%。因此，由於HWKFE及一致行動集團所持有之股份數目維持不變，HWKFE於 貴公司之持股量由該公告日期佔 貴公司已發行股本45.74%減少至於最後實際可行日期佔 貴公司全部已發行股本43.86%。 貴公司已取得執行人員發出之確認，HWKFE、其最終實益擁有人及彼等任何之一致行動人士由於要約期內任何認股權證I及認股權證II獲行使而於 貴公司之持股權益減少，就清洗豁免而言不會構成收購守則附表VI第3(b)段下失去寬免資格的交易。

清洗豁免倘獲執行人員授出，須待(其中包括)獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准。股東根據要約接納將不可撤銷亦不得撤回，除非執行人員根據該等守則另有決定則作別論。

不可撤回承諾

根據不可撤回承諾，

- (a) HWKFE已不可撤回及無條件地向 貴公司承諾，於要約截止或失效或終止前，其不會(i)接納要約；(ii)收購任何股份；(iii)出售及／或轉讓HWKFE所持有之任何898,686,000股股份；及(iv)出售及／或轉讓及／或行使HWKFE所持有之認股權證I(本金總額5,453,021港元)及認股權證II(本金總額43,700,725港元)所附帶之任何認購權；
- (b) 向先生已不可撤回及無條件地向 貴公司承諾，於要約截止或失效或終止前，其不會(i)收購任何股份；及(ii)行使其所持有之1,567份購股權所附帶之任何認購權；

結好函件

- (c) 陳女士已不可撤回及無條件地向 貴公司承諾，於要約截止或失效或終止前，其不會(i)收購任何股份；及(ii)行使其所持有之1,567份購股權所附帶之任何認購權；
- (d) 李先生已不可撤回及無條件地向 貴公司承諾，於要約截止或失效或終止前，其不會(i)接納要約；(ii)收購任何股份；(iii)出售及／或轉讓其所持有之任何7,980,000股股份；(iv)行使其所持有之273,277份購股權所附帶之任何認購權；及(v)出售及／或轉讓及／或行使其所持有之認股權證I(本金總額513,380港元)及認股權證II(本金總額299,250港元)所附帶之任何認購權；
- (e) Simple View已不可撤回及無條件地向 貴公司承諾，於要約截止或失效或終止前，其不會(i)接納要約；(ii)收購任何股份；(iii)出售及／或轉讓其所持有之任何200,000,000股股份；及(iv)出售及／或轉讓及／或行使其所持有之認股權證II(本金總額10,000,000港元)所附帶之任何認購權；
- (f) Victory Peace已不可撤回及無條件地向 貴公司承諾，於要約截止或失效或終止前，其不會(i)接納要約；(ii)收購任何股份；(iii)出售及／或轉讓其所持有之任何68,000,000股股份；及(iv)出售及／或轉讓及／或行使其所持有之認股權證I(本金總額26,248,000港元)所附帶之任何認購權；
- (g) 永恒財務已不可撤回及無條件地向 貴公司承諾，於要約截止或失效或終止前，其不會(i)收購任何股份；(ii)出售及／或轉讓及／或行使已發行可換股債券(本金總額350,000,000港元)所附帶之任何換股權；及(iii)要求 貴公司延長任何要約(不管已發行可換股債券之條款)；及
- (h) 永恒已不可撤回及無條件地向 貴公司承諾，於要約截止或失效或終止前，其不會(i)收購任何股份；(ii)出售及／或轉讓及／或行使未發行可換股債券(本金總額300,000,000港元)(如發行)所附帶之任何換股權；及(iii)要求 貴公司延長任何要約(不管未發行可換股債券(如發行)之條款)。

承諾人士向 貴集團作出不可撤回承諾之理由於通函「董事會函件」披露。

於最後實際可行日期，概無任何人士不可撤回地承諾會接納要約。

多實(為一致行動集團成員之一)持有13,702股股份，相當於 貴公司現有已發行股本約0.0007%。多實由陳女士及向先生分別合法實益擁有60%及40%權益。多實結欠正達財務有限公司債務，而正達財務有限公司正在清盤中。多實所持有之股份乃受正達財務有限公司之清盤人於二零零九年一月所呈交之一項押記令所規限。由二零零九

年一月起直至最後實際可行日期，多實並無接獲有關此押記令之狀況之任何更新資料。因此，多實為13,702股股份之登記持有人及實益擁有該等股份之權益。多實就該等股份擁有投票權。除該13,702股股份外，於有關期間及截至最後實際可行日期，概無其他有關證券(按收購守則規則22註釋4所界定)乃由多實持有。身為一致行動集團成員之一，多實將放棄投票贊成批准要約及清洗豁免之相關決議案。向先生及陳女士已向 貴公司指示，多實並無意接納要約。

於最後實際可行日期，董事之一李玉嫦女士實益擁有10,558份購股權，可行使轉換為10,558股新股份，彼並無意行使購股權附帶之認購權，亦無意接納要約。向先生及陳女士已向 貴公司指示，彼等不會接納要約。除向先生、陳女士及李玉嫦女士以及一致行動集團外，概無董事(包括獨立非執行董事)及／或彼等任何之一致行動人士於任何股份、購股權及／或認股權證II中擁有權益。

除一致行動集團外，其有關成員已分別作出不可撤回承諾，且並無其他人士持有10%或以上之 貴公司表決權。

接納及交收程序

接納及交收程序詳情載於通函附錄一。

海外股東

海外股東接納及交收程序詳情載於通函董事會函件及附錄一。

稅項

有關要約之稅務影響詳情載於通函附錄一。

公佈

刊發要約結果之公佈詳情載於通函附錄一。

對文件之責任

由任何股東所交付或寄發、交付或寄發予任何股東或從任何股東交付或寄發之所有通訊、通告、接納表格、通函及匯款將由彼等或彼等指定代理交付或寄發、交付或寄發予彼等或彼等指定代理人或從彼等或彼等指定代理人交付或寄發，風險將由彼等自行承擔， 貴公司、結好及登記處或彼等各自之任何董事或任何其他參與要約之人士概不就因此而可能引致之任何損失或任何其他責任負責。

股東特別大會

貴公司謹訂於二零一二年十月二十五日(星期四)中午十二時正假座香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈一樓澳門賽馬會一樓宴會室舉行股東特別大會，會上將提呈決議案以供考慮及酌情批准要約、清洗豁免、可能派送紅股及建議修訂公司細則，召開股東特別大會之通告載於通函第260至265頁。

其他資料

敬請閣下同時垂注通函附錄一所載要約之條款，以及通函各附錄所載貴集團之財務及其他資料以及物業估值報告。閣下認為有需要時應諮詢專業顧問。

務請股東考慮要約及清洗豁免之詳細條款，並細閱(其中包括)通函所載之獨立董事委員會推薦意見函件以及獨立財務顧問之意見函件後，方始決定於股東特別大會上投票贊成或反對就要約及清洗豁免而提呈之決議案。務請股東同時留意，彼等對將於股東特別大會上就要約及清洗豁免而提呈之決議案作出之投票決定，並不會影響彼等接納要約與否之投資決定。股東對要約或清洗豁免之任何方面或應採取之任何行動如有任何疑問，應諮詢獨立專業意見。

此 致

列位股東及認股權證II持有人 台照以及
列位購股權及已發行可換股債券持有人 參照

代表
結好證券有限公司
董事
吳翰綬
謹啟

二零一二年九月二十八日



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)

(認股權證代號：1056)

敬啟者：

- (i) 建議由結好證券有限公司
代表中國星集團有限公司提出購回最多
887,901,665股中國星集團有限公司股份之
有條件現金要約；
及
(ii) 申請清洗豁免

茲提述本公司日期為二零一二年九月二十八日之通函（「通函」），本函件為通函之組成部分。除文義另有所指外，通函所界定詞彙與本函件所使用者具相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，以考慮要約及清洗豁免，並就要約及清洗豁免之條款是否屬公平合理向獨立股東提供意見，以及就獨立股東應否表決贊成將於股東特別大會提呈有關批准要約及清洗豁免之決議案以及應否接納要約提供推薦意見。富域及大有已獲委聘就上述事項向獨立董事委員會提供意見，委員會則會向獨立股東提供意見。

務請閣下垂注載於通函之董事會函件及獨立財務顧問函件，當中載有（其中包括）其就要約及清洗豁免之條款向吾等所提供之意見及建議，以及彼等達致意見及建議之主要因素及理由。

獨立董事委員會函件

經考慮獨立財務顧問之意見及建議後，吾等認為要約及清洗豁免之條款對獨立股東之利益而言屬公平合理，且要約及清洗豁免均符合本公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立股東表決贊成將於股東特別大會上提呈之決議案，以批准要約及清洗豁免及其項下擬進行之交易。

吾等亦贊同獨立財務顧問之意見，並籲請獨立股東接納要約。

獨立股東如對接納或拒絕要約之稅務影響有任何疑問，應諮詢本身之專業顧問。

此致

列位獨立股東 台照

代表

獨立董事委員會

獨立非執行董事

洪祖星 何偉志 鄧澤林
謹啟

二零一二年九月二十八日

獨立財務顧問函件

以下為大有融資有限公司及富域資本有限公司發出為載入通函而編製之函件全文，當中載有其致獨立董事委員會之意見，以供獨立董事委員會就要約及清洗豁免向獨立股東提供意見。



大有融資有限公司
MESSIS CAPITAL LIMITED



Donvex Capital Limited
富域資本有限公司

香港
金鐘道89號
力寶中心1座
20樓2002室

香港中環
擺花街18-20號
嘉寶商業大廈
13樓1305室

敬啟者：

- (i) 建議由結好證券有限公司
代表中國星集團有限公司提出
購回最多887,901,665股
中國星集團有限公司股份之
有條件現金要約；
- (ii) 申請清洗豁免；
- (iii) 可能派送紅股及發行紅利可換股債券
以符合最低公眾持股量規定；
- (iv) 建議修訂公司細則
及
- (v) 股東特別大會通告

緒言

誠如 貴公司日期為二零一二年六月四日之公告所述，吾等獲委聘為獨立董事委員會有關要約及清洗豁免之聯席獨立財務顧問，獨立董事委員會將於考慮吾等之意見後，向獨立股東提供意見。有關要約及清洗豁免之條款詳情分別載於日期為二零一二年九月二十八日致股東之通函（「通函」）第8至28頁之董事會函件及第29至38頁之結好函件，本函件亦為通函之一部分。除文義另有所指外，通函所界定詞彙與本函件所使用者具相同涵義。

獨立財務顧問函件

吾等身為聯席獨立財務顧問乃向獨立董事委員會提供獨立意見，以供其就要約及清洗豁免之條款是否公平合理，以及應否於股東特別大會上表決批准要約及清洗豁免向獨立股東提供意見。吾等亦須向獨立董事委員會提供意見及推薦意見，以供其就是否接納要約向獨立股東提供意見。

於作出吾等之推薦意見時，吾等依賴通函所載或所述之聲明、資料、評估、意見及陳述，以及 貴公司管理層及董事會及其他專家向吾等提供之資料及陳述。吾等假設通函所載或所述之一切聲明、資料、評估、意見、報告及陳述，或管理層及董事會另行提供者（彼等須就此負全責）於作出時屬真實準確，且於最後實際可行日期時仍屬真實準確。於要約期內，有關 貴公司、要約及清洗豁免之任何重大變動將由 貴公司以公告及補充通函（如需要）形式披露。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料，以構成吾等推薦意見之合理基礎。吾等並無理由懷疑有任何重要事實或資料遭隱瞞，亦不知悉任何導致吾等所獲資料及向吾等提供之陳述及評估失實、不正確或誤導之事實或情況。然而，吾等並無就管理層及董事會提供之資料作出任何獨立核證，亦無對 貴集團之業務及事務進行任何獨立調查。

曾考慮之主要因素及理由

在達致吾等向獨立董事委員會作出之意見及推薦意見時（以供其就要約及清洗豁免向獨立股東提供意見），吾等曾考慮下列主要因素及理由。

1. 背景

貴公司為一間於百慕達註冊成立之投資控股有限公司。 貴公司及其附屬公司主要從事電影製作、發行電影及電視連續劇、銷售中國保健產品、投資於自博彩推廣業務收取溢利之業務、物業與酒店投資以及物業開發。

2. 進行要約之理由及裨益

根據截至二零一一年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表，每股股份之資產淨值約為1.00港元，此乃按於二零一一年十二月三十一日 貴公司擁有人應佔權益1,968,590,000港元除以於二零一一年十二月三十一日之已發行股份1,964,721,160股計算。然而，董事注意到，股份之成交價遠低於每股股份之資產淨值，董事認為股份成交價未能反映 貴集團之資產淨值。股份於聯交所所報之成交價詳情如下：

- (a) 二零一二年四月三十日前十二個月股份之最高成交價為0.34港元，較每股股份之資產淨值1.00港元折讓約66.00%；及

獨立財務顧問函件

- (b) 該公告日期前最後交易日股份之收市價為0.196港元，較每股股份之資產淨值1.00港元折讓約80.40%。

就此，董事(不包括獨立董事委員會)認為，要約之條款(包括要約價)誠屬公平合理，且有機會藉要約向股東退回部份資金，乃符合 貴公司與股東之利益，此乃由於要約將：

- (a) 提升每股股份綜合資產淨值；
- (b) 為有意出售股份但因股份交投量低而未能出售彼等任何股份之股東提供機會，能以高於股份市價之溢價變現其於 貴公司之部份投資；及
- (c) 為有意維持股權及參與 貴集團未來發展之股東提供機會，可藉提升每股股份資產淨值及其於要約後所持每股股份應佔未來盈利，增加其於 貴公司之應佔權益。

要約旨在為有意出售股份但因股份交投量低而未能出售彼等任何股份之股東提供機會，能以高於股份市價之溢價變現其於 貴公司之部份投資。考慮到要約價及要約之財務影響，董事認為購回最多887,901,665股股份符合 貴公司與股東之整體利益。董事認為，提升每股股份之綜合資產淨值會符合股東利益，並預期將於日後實現及在股份市場中反映。

3. 要約之條款

吾等理解到，由於(i)於該公告日期起直至最後實際可行日期， 貴公司已發行及配發合共84,461,022股股份；(ii)認股權證I及36,914份購股權已分別於二零一二年六月十四日及二零一二年七月十五日期到期；及(iii)根據持有人作出之不可撤回承諾，本金總額350,000,000港元之已發行可換股債券及本金總額300,000,000港元之未發行可換股債券不會於要約截止或失效或終止前行使或兌換，故根據要約將予購回及註銷之最大股份數目將為887,901,665股股份(假設所有購股權及認股權證II(承諾人士所持有者除外)於要約截止或之前獲悉數行使)，相當於經所有購股權及認股權證II(承諾人士所持有者除外)獲行使而將發行之新股份擴大後之 貴公司已發行股本約43.05%。

獨立財務顧問函件

誠如通函所載，結好代表 貴公司提出有條件自願現金要約，以每股股份0.35港元之要約價購回最多874,516,306股股份（假設概無購股權、認股權證II及已發行可換股債券於要約截止或之前獲行使或兌換）（相當於 貴公司於最後實際可行日期之已發行股本約42.68%），或887,901,665股股份（假設所有購股權及認股權證II於要約截止或之前獲悉數行使）（相當於經所有購股權及認股權證II（承諾人士所持有者除外）獲行使而將發行之新股份擴大後之 貴公司已發行股本約43.05%）。根據要約購回之股份將相應註銷。要約須待獨立股東（不論親身或委派代表）於股東特別大會上以投票方式通過普通決議案批准後，方可作實。要約並無設有任何最低接納股份數目之條件。

HWKFE、向先生、陳女士、李先生、Simply View、Victory Peace、永恒財務及永恒均已向 貴公司承諾，彼等不會並將促致彼等之聯繫人士不會就彼等擁有之股份接納要約。

獨立股東將可就其持有之部份或全部股份提交接納文件。獨立股東可按要約價就彼等所持有之股份接納要約，以彼等之所有持股量為限。

結好函件載述，假設所有購股權及認股權證II於要約截止或之前獲悉數行使，則已發行股份將由2,049,182,306股增至2,062,567,665股，而要約項下將有887,901,665股股份（即公眾股東及多實持有之股份），相當於經所有購股權及認股權證II（承諾人士所持有者除外）獲行使而將發行之新股份擴大後之 貴公司已發行股本約43.05%。 貴公司將由於購股權及認股權證II獲行使而收取合共約95,480,000港元之現金所得款項，而倘要約獲全數接納，則要約之代價將約為310,770,000港元。

要約之代價將以現金支付，並以 貴公司內部資源提供資金。 貴公司有關要約之財務顧問洛爾達有限公司信納 貴公司擁有充足財務資源以應付要約獲全面接納之情況。董事認為，倘須支付根據全面接納要約應付之最高代價金額， 貴集團於要約完成後，仍維持充足之營運資金，以償還其到期負債及應付 貴集團之正常營運需求。

每股股份0.35港元之要約價較：

- (a) 股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股0.196港元溢價約78.57%；
- (b) 股份於截至最後交易日（包括當日）止過去連續五個交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.198港元溢價約76.77%；

獨立財務顧問函件

- (c) 股份於截至最後交易日(包括當日)止過去連續十個交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.203港元溢價約72.41%；
- (d) 股份於截至最後交易日(包括當日)止過去連續二十個交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.207港元溢價約69.08%；
- (e) 於二零一一年十二月三十一日之經審核每股股份資產淨值約1.00港元折讓約65.00%；
- (f) 於二零一二年六月三十日之未經審核每股股份資產淨值約0.974港元折讓約64.07%；及
- (g) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股0.34港元溢價約2.94%。

4. 要約價

吾等已參照i) 貴集團近期之財務表現；ii) 貴集團之營運前景；iii) 貴集團過去之股價及交投量表現；iv)其他業務性質相若之上市公司之市盈率、市賬率及股息率比較；v)其他香港上市公司近期進行購回股份之現金要約；及vi)要約對 貴集團之財務影響，對要約價是否公平合理作出檢討及評估。

獨立財務顧問函件

(i) 貴集團近期之財務表現

下列財務資料乃摘錄自 貴集團相應年度之年報及中期業績：

綜合收入表

	截至		截至
	十二月三十一日止年度 二零一零年	十二月三十一日止年度 二零一一年	六月三十日 止六個月 二零一二年
	千港元 (經審核)	千港元 (經審核)	千港元 (未經審核)
營業額	864,261	1,096,762	593,521
毛利	625,108	615,018	307,117
有關於澳門博彩推廣業務 之投資之分佔溢利之權利 之無形資產賬面值減少 相關之無形資產之 已確認減值虧損	(197,973)	(700,085)	(7,300)
除稅前溢利／(虧損)	26,219	(661,525)	41,825
年度／期間溢利／(虧損)	24,827	(654,106)	42,081

獨立財務顧問函件

分類資料

	分類收益			分類業績			
	截至十二月三十一日止年度		二零一一年 分類收益佔 二零一一年 營業額百分比	截至 六月三十日 止六個月	截至十二月三十一日止年度		截至 六月三十日 止六個月
	二零一零年 千港元 (經審核)	二零一一年 千港元 (經審核)		二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (經審核)	二零一一年 千港元 (經審核)	二零一二年 千港元 (未經審核)
電影發行經營業務	1,317	1,602	0.14	33	(520)	(16,037)	(203)
酒店及博彩服務經營業務	725,130	949,260	86.55	521,662	64,333	58,375	80,156
博彩推廣經營業務	137,814	117,436	10.71	8,648	(70,349)	(583,961)	1,719
物業開發經營業務	-	-	-	-	-	(33)	(33)
中國保健產品銷售經營業務	-	28,464	2.60	63,178	-	(278)	(524)
總計	<u>864,261</u>	<u>1,096,762</u>	<u>100</u>	<u>593,521</u>	<u>(6,536)</u>	<u>(541,934)</u>	<u>81,115</u>

綜合現金流量表

	截至 十二月三十一日止年度		截至 六月三十日 止六個月
	二零一零年 千港元 (經審核)	二零一一年 千港元 (經審核)	二零一二年 千港元 (未經審核)
經營業務產生／(所用) 之現金淨額	328,563	(304,390)	12,893
投資業務(所用)／產生之 現金淨額	2,047	(32,514)	(227,504)
融資活動產生／(所用) 之現金淨額	300,964	614,155	(15,990)
現金流入／(所用)淨額	631,574	277,251	(230,601)
現金及現金等值項目	625,827	903,094	672,464

(資料來源： 貴集團二零一一年年報及二零一二年中期報告)

貴集團之主要業務

貴公司自二零零八年起已有策略地將主要業務由電影製作及發行，拓展至以澳門為主要市場的企業，集酒店、消閒、娛樂事業及物業發展於一體(「策略行動」)。根據 貴集團之二零一一年年報(「二零一一年年報」)，截至二零一一年十二月三十一日止財政年度，酒店及博彩服務經營業務之分類收益佔 貴集團總收益86.55%，而電影發行經營業務之分類收益則僅佔0.14%。電影發行經營業務分類包括製作及發行電影及電視連續劇以及提供其他電影相關服務。年內， 貴集團並無發行任何新電影，新製作亦僅處於計劃階段。

獨立財務顧問函件

酒店及博彩服務經營業務分類包括(i)澳門蘭桂坊酒店(「蘭桂坊酒店」)之日常營運及(ii)提供予設於蘭桂坊酒店之娛樂場(「蘭桂坊娛樂場」)之服務。蘭桂坊娛樂場由博彩特許經營商澳門博彩股份有限公司(「澳門博彩」)營運。貴集團已與澳門博彩訂立博彩經營業務服務協議，據此，貴集團提供蘭桂坊娛樂場之營運及管理，而澳門博彩則以澳門政府博彩特許經營商提供協助。貴集團將按預先釐定之利潤分享比率分佔來自澳門博彩之服務收入之若干百分比，按蘭桂坊娛樂場經營賭桌及角子老虎機所賺取之溢利總額計算。

博彩推廣經營業務分類包括分佔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之溢利。

物業開發經營業務分類及新收購之中國保健產品銷售經營業務尚在發展階段，於截至二零一一年十二月三十一日止年度及截至二零一二年六月三十日止六個月並無對貴集團之純利帶來重大貢獻。

截至二零一二年六月三十日止六個月之中期業績

截至二零一二年六月三十日止六個月，貴集團錄得貴公司擁有人應佔純利約2,690,000港元(二零一一年：淨虧損27,990,000港元)。根據貴集團二零一二年中期報告(「二零一二年中期報告」)，該溢利主要乃來自博彩推廣經營業務分類確認減值虧損(「減值」)減至約7,300,000港元(二零一一年：73,830,000港元)。減值乃來自分佔溢利之權利相關之無形資產賬面值減少(「減值資產」)。根據二零一二年中期報告，減值資產指無限期分佔葡京娛樂場貴賓廳之一產生之0.40%累計轉碼之權利有關的產生現金單位(「產生現金單位」)。

於截至二零一一年十二月三十一日止年度確認大額減值約700,090,000港元後，博彩收益的跌幅相對輕微，且較截至二零一一年十二月三十一日止年度更為穩定。因此，截至二零一二年六月三十日止六個月確認之減值大幅減少，而貴集團在截至二零一一年十二月三十一日止年度錄得大額虧損約654,100,000港元後，於截至二零一二年六月三十日止六個月亦轉虧為盈。

董事不建議就截至二零一二年六月三十日止六個月派發中期股息。

吾等注意到，酒店及博彩業務分類為貴集團純利之主要來源。吾等亦注意到，貴集團由於減值減少而轉虧為盈。然而，鑑於澳門博彩業與酒店業競爭激烈，故即使「貴集團所從事澳門博彩業及酒店業概覽」一節的結論顯示澳門博彩業與酒店業前景樂觀，但貴集團未來能否維持盈利仍充滿變數。

貴集團流動資金回顧

根據二零一二年中期報告，截至二零一二年六月三十日止六個月，貴集團經營業務產生之現金流約為12,890,000港元(二零一一年：動用現金約361,140,000港元)，而現金及現金等值項目減少約230,600,000港元(二零一一年：減少約31,340,000港元)。貴集團整體現金狀況由約903,090,000港元減至約672,460,000港元，乃由於投資業務動用現金淨額約227,500,000港元，主要由於(i)有關收購一幅名為「南灣湖計劃C區7地段」的土地所訂立之買賣協議終止，於二零一二年二月十五日向貴集團退回按金360,000,000港元；及(ii)貴集團根據就收購蘭桂坊酒店餘下49%權益訂立之買賣協議支付向先生618,000,000港元按金。

貴集團經營表現及財務狀況回顧

貴集團錄得之總營業額由截至二零一零年十二月三十一日止年度約864,260,000港元增加26.90%至截至二零一一年十二月三十一日止年度約1,096,760,000港元。由於減值，貴公司擁有人應佔虧損由截至二零一零年十二月三十一日止年度約8,080,000港元增至截至二零一一年十二月三十一日止年度約683,230,000港元。貴集團於截至二零一二年六月三十日止六個月錄得總營業額593,520,000港元。由於截至二零一二年六月三十日止六個月確認之減值大幅減少，故貴集團期內轉虧為盈，截至二零一二年六月三十日止六個月貴公司擁有人應佔溢利約2,690,000港元。

有關貴集團之現金狀況，截至二零一二年六月三十日止六個月經營活動錄得正現金流量。然而，其仍不足以抵銷貴集團投資活動所現金。

儘管於實施策略行動後，貴集團整體經營表現已有所改善，惟仍無法保證貴集團之盈利能力、流動資金或經營活動之現金流在博彩業及酒店業的劇烈競爭中仍得以維持。有鑑於此，吾等認為盈利能力不確定性增加以及現金流不足，令持有股份之整體風險增加。因此，吾等認為，由於可透過接納要約而非於公開市場出售股份以將股權變現，要約對股東為公平合理。

(ii) 貴集團之營運前景

貴集團認為，貴公司之電影發行經營業務分部正臨嚴峻挑戰，故貴公司已採取策略行動。然而，物業發展業務分類及新收購的中國保健產品銷售業務分類尚在開發階段，未有對貴集團的純利帶來重大貢獻。基於下文所述之研究及分析，吾等認為，貴集團正涉足前景亮麗的澳門博彩及酒店業，儘管該等行業均面對激烈競爭。

(a) 環球經濟前景

為對環球經濟前景有更全面的了解，吾等曾參考國際貨幣基金組織於二零一二年四月發表的世界經濟展望報告，國際貨幣基金組織為有188個成員國的組織，致力促進環球貨幣合作、保障金融穩定、促進國際貿易、提高就業率及可持續經濟發展，以及在全球各地消除貧窮。根據該報告，環球經濟正慢慢改善，但復甦情況仍然脆弱。在財政狀況改善及寬鬆貨幣政策下，已發展國家的實際GDP增長應可由二零一二年約1%逐步增長至二零一三年約2%，而發展中國家的實際GDP增長則應維持於約6-7%的穩定水平。然而，此預測的基礎，為假設各國決策者會竭盡所能防止希臘式的衰退會在歐元區其他經濟體重演。這可能意味著，只在市場危機深化的情況下，決策者才會提供額外支援。因此，預期主權債務危機蔓延情況與歐元區銀行體系壓力於二零一二年仍然波動，至二零一三年才逐漸消退。在此情況下，吾等相信，信貸市場仍然緊縮，或會導致實際GDP增長低於國際貨幣基金組織所預測的增長率，而此可能無可避免地對貴集團的收益及業績造成負面影響。

(b) 香港經濟前景

根據香港政府於二零一二年二月發表的報告「二零一一年經濟概況及二零一二年展望」，香港經濟預期將由二零零八至二零一一年間的平均實際GDP增長2.9%，放緩至二零一二年的實際GDP增長2.0%，其後再復甦至二零一三至二零一六年間的平均實際GDP增長4.0%。然而，政府仍然關注環球及本地經濟於中期將會更對的各種挑戰。環球方面，先進經濟體基礎因素脆弱，將令經濟影響增長前景蒙上陰影。財政狀況脆弱、失業率居高不下、家庭持續去槓杆化，以及樓市低迷等結構性問題（「結構性問題」），復元需時，不但會影響實體經濟，以已發展經濟體的金融市場更為波動，而此將令經濟下行風險增加，香港市場更為波動。經濟停滯不前，加上政治上的不滿

情緒，亦可能會助長貿易和匯率問題上的保護主義情緒升溫。亞洲區基本因素相對穩健，能否抵禦這些不利因素的拖累，將是全球中期經濟前景的關鍵。此外，由於先進經濟體預期會延續其超寬鬆貨幣政策一段時間，通脹壓力的威脅仍然存在。基於上文所述，吾等認為，儘管香港經濟正在復甦，惟預期在已發展經濟體解決結構性問題之前，仍有經濟下行及市場波動的風險，而此可能無可避免地對 貴集團，尤其是依賴香港經濟的電影發行業務分部的收益及純利造成負面影響。

(c) 香港及中國電影業之現況

為了解香港電影製作及發行發展趨勢，吾等曾參閱香港影業協會（「影協」）編製的行業數據。影協為香港唯一一個會每日公佈電影票房收入的電影製作者協會。影協於一九八六年成立，為香港主要電影業協會，旨在保障知識產權及代表電影業與政府或世界各地的其他影業協會進行磋商。根據影協於二零一二年一月三日的公佈，於香港上映的影片總數由二零一零年的286部減少至二零一一年的276部，跌幅約為3.5%。至於票房總收入方面，則由二零一零年約1,339,000,000港元升至二零一一年約1,392,000,000港元，增加約4%。然而，根據香港政府統計處公佈的通脹數字，二零一一年香港平均綜合消費物價指數較對上十二個月的平均數高出5.3%，即電影業票房總收入的實際增長為負數。吾等注意到，近期曾上映多部外國巨片，如《變形金剛3：黑月降臨》及《哈利波特－死神的聖物》，可能刺激香港票房收入，但由於無法保證會定期上映電影巨片，故吾等並無假設未來其會對香港票房收入持續起刺激作用。此外，網上非法下載電影亦影響到香港票房收入。因此，在香港經濟下行及市場波動，加上電影數目減少及電影收入實際出現負增長的情況下，吾等認為，香港電影業的票房收入近年正逐步惡化。

至於國內電影業的票房收入近年則快速增長。中國政府的國家廣播電影電視總局於二零一二年一月公佈，電影票房收入於二零一一年錄得約人民幣130億元的歷史新高。然而，於二零一一年十二月，中國政府修訂電影產業促進法，從而對電影內容實施更嚴格的法規規管，故吾等認為，中國政府施加任何電影內容限制後，製片商的電影投資可能面對額外風險。

(d) 貴集團所從事澳門博彩業及酒店業概覽

澳門博彩業

根據澳門特區政府博彩監察協調局編製之二零一一年每季博彩統計資料，澳門於二零一一年之博彩毛收入增長42.00%。鑑於澳門近年來的博彩毛收入取得強勁增長，澳門已成為全球最大的博彩市場。

然而，業界前景亮麗近年亦帶來熾熱競爭。根據澳門博彩監察協調局的統計資料，二零零九至二零一一年，娛樂場數目由33間增至34間（增幅3.03%）、賭桌數目由4,770張增至5,302張（增幅11.15%）、角子老虎機數目由14,363部增至16,056部（增幅11.79%）。

澳門政府近期檢討國內個人遊計劃，亦令澳門博彩業進一步受到影響。自二零零八年八月起，澳門政府已對國內市民到澳門旅遊實施限制，包括將首次旅遊天數由14天縮短至7天，並不再容許持香港簽證的中國市民經香港到澳門。澳門或中國政府再施加任何旅遊限制，或會減低中國市民到澳門娛樂場的興趣，對澳門博彩業造成不利影響。

儘管澳門政府近期對國內個人遊實施的政策，以及澳門博彩業競爭日趨劇烈，但二零一一年澳門博彩收入總額之增長仍十分顯著，超過了澳門博彩業競爭日趨劇烈以及澳門政府近期對國內個人遊實施的政策造成的負面影響。然而，為掌握澳門博彩收入的增長，吾等認為，業界（包括本集團）應在博彩業維持競爭力，包括（但不限於）確保娛樂場裝潢奪目，提供國際級的娛樂場管理服務，以及具備購物及娛樂概念的住宿，而此可能意味著 貴集團未來面對營運成本上升之額外風險。

澳門酒店業

為了解澳門酒店業的前景，吾等曾參閱澳門政府統計暨普查局於二零一一年十二月發表有關澳門酒店業的報告。於二零一一年十二月，澳門酒店及公寓住客錄得820,163人次的新高，年比增長12.7%，而二零一一年十二月之平均留宿時間亦較二零一零年十二月增加0.05晚至1.5晚。二零一一年，旅客總數為8,612,127人次，增加11.0%，而酒店及公寓的平均入住率為84.1%，較二零一零年增加4.3個百分點。

儘管澳門政府近期對國內個人遊實施的政策預期將會降低中國市民遊澳的興趣，二零一一年澳門旅客總數及酒店平均入住率之增長仍然非常強勁，超過了澳門政府近期對國內個人遊實施的政策造成的負面影響。因此，吾等認為澳門酒店業前景亮麗。

然而，為把握澳門酒店業收益增長之機遇，吾等認為業界（包括 貴集團）應在澳門酒店業維持競爭力，包括（但不限於）確保酒店裝潢奪目，提供國際級的酒店管理服務，以及具備購物及娛樂概念的住宿，而此可能意味著 貴集團未來面對營運成本上升之額外風險。

(e) 貴集團營運前景概覽

截至二零一一年十二月三十一日止年度及截至二零一二年六月三十日止六個月，酒店及博彩服務業務的分類收入分別佔 貴集團總收益86.55%及87.89%，當中包括蘭桂坊酒店之酒店營運以及向蘭桂坊娛樂場提供服務。因此， 貴集團業務前景很大程度上依賴澳門酒店及博彩服務業務的增長潛力。

儘管環球經濟前景暗淡直接打擊香港經濟，惟澳門於二零一一年的博彩毛收入仍錄得強勁增長。然而，由於娛樂場、賭桌及角子老虎機數目日益增多，以致澳門博彩業競爭日趨激烈。

貴集團之澳門博彩服務業務前景依賴直接涉及蘭桂坊娛樂場之營運及管理的 貴集團能否維持競爭力，包括（但不限於）確保娛樂場裝潢奪目，提供國際級的娛樂場管理服務，以及具備購物及娛樂概念的住宿以吸引旅客，而此可能意味著 貴集團未來面對營運成本上升之額外風險。

就 貴集團之澳門酒店業務，其前景將依賴澳門旅客人數增長及逗留天數，特別是來自中國之旅客人數增長。自二零零八年八月起，澳門政府已對國內市民到澳門旅遊實施限制，包括將首次旅遊天數由14天縮短至7天，並不再容許持香港簽證的中國市民經香港到澳門。此限制會降低中國市民遊澳的興趣，並影響澳門酒店入住率，直接對 貴集團澳門酒店業務產生之收益造成負面影響，原因為 貴集團酒店業務之客戶大多來自中國。因此，澳門或中國政府再施加任何旅遊限制，或會減低中國市民到澳門娛樂場的興趣，對澳門酒店業造成不利影響。

基於上述對 貴集團酒店及博彩服務業務前景之分析，吾等認為， 貴集團前景有很多不確定因素，視乎澳門政府對旅遊業之政策以及 貴集團於博彩業之競爭力而定。

(iii) 過往股價及交投表現

為評估要約價是否公平合理，吾等已審閱截至最後實際可行日期止過去十二個月之股份成交價變動。

回顧期

下文所用有關股價及成交量資料所選定之時段包括最後交易日前十二個月直至最後實際可行日期（「回顧期」）。於回顧期內發生的歐洲主權債務危機以及美國政府遭下調信貸評級等災難性事件，對全球股市（包括香港股市）造成嚴重打擊。面對如斯境況，吾等認為有關期間之長度是恰當的，因為有關的災難性事件讓市場有機會重新評估資產價值是否公允，並可研究當中的風險因素。因此，資產價值的估值在有關期間內應為理性並且具代表性的。

過往股價及流通量

以下載列：

- (a) 於回顧期內聯交所所報股份之每股最高及最低收市價；
- (b) 於回顧期內股份平均每日成交量；

獨立財務顧問函件

(c) 股份成交量佔 貴公司現有已發行股份百分比；及

(d) 股份成交量同樣佔公眾股東所持已發行股份百分比：

	最高收市價 (港元)	最低收市價 (港元)	平均 每日成交量 (股)	佔已發行 股份百分比 (附註1)	佔公眾股東 所持已發行 股份百分比 (附註2)
二零一一年					
五月	0.355	0.259	16,768,531	0.818%	1.917%
六月	0.330	0.236	4,277,026	0.209%	0.489%
七月	0.255	0.235	960,049	0.047%	0.110%
八月	0.238	0.175	1,209,974	0.059%	0.138%
九月	0.188	0.150	593,699	0.029%	0.068%
十月	0.255	0.150	1,219,381	0.060%	0.139%
十一月	0.245	0.180	1,111,033	0.054%	0.127%
十二月	0.220	0.210	640,362	0.031%	0.073%
二零一二年					
一月	0.220	0.210	285,995	0.014%	0.033%
二月	0.245	0.212	421,447	0.021%	0.048%
三月	0.245	0.215	610,733	0.030%	0.070%
四月	0.211	0.196	197,291	0.010%	0.023%
五月	0.196	0.196	-	0.000%	0.000%
六月	0.350	0.335	11,910,814	0.581%	1.362%
七月	0.350	0.335	2,330,215	0.114%	0.266%
八月	0.350	0.340	603,967	0.029%	0.069%
九月	0.350	0.340	952,907	0.027%	0.063%

(資料來源：香港聯交所)

附註：

1. 根據於最後實際可行日期已發行股份總數2,049,182,306股計算。
2. 根據於最後實際可行日期公眾股東所持已發行股份總數874,502,604股計算。

過往股價分析

誠如上表所示，儘管於發表該公告後，每股成交價介乎0.335港元至0.35港元，惟吾等注意到，股份成交價範圍介乎最高的每股0.355港元（於二零一一年五月三十日錄得）及最低的每股0.15港元（於二零一一年九月二十六日、二零一一年十月三日、二零一一年十月四日及二零一一年十月六日錄得）。吾等亦注意到，於二零一一年六月至該公告日期止期間，股份成交價一直低於要約價。鑑於股份成交價自二零一一年五月三十一日以來一直低於要約價，吾等認為要約價應足以吸引獨立股東接納要約。

吾等謹此提醒獨立股東，儘管要約價整體而言遠高於回顧期內之股份收市價，並較最後實際可行日期之股份收市價有可觀溢價，但並不保證於要約期內及之後股份成交價會維持及低於要約價。故此，獨立股東（尤其是有意變現於股份之投資者）務須密切注視股份於要約期內之市價。倘於要約可供接納期間股份之市價高於要約價，而出售所得款項（扣除交易成本後）高於要約項下之應收款項，獨立股東應考慮不接納要約，並考慮尋求在可行情況下於市場出售其股份。

股份流通量

於回顧期內，股份於聯交所之平均每日成交量約為2,570,229股，佔已發行股本不足1.00%。因此，吾等可合理認為股份於回顧期內之流通量薄弱。

鑑於股份於整個回顧期內（即使於發表該公告後）及截至最後實際可行日期交投非常薄弱，吾等認為，有意變現於 貴公司投資之獨立股東（尤其是持有相當股權者）未必能變現投資而不會對股份市價水平構成不利影響。因此，吾等認為，要約可為有意變現於股份投資之獨立股東提供另一變現途徑。

(iv) 其他酒店及博彩服務業務之上市公司之市盈率、市賬率及股息率比較

貴集團主要從事電影製作、發行電影及電視連續劇、銷售中國保健產品、投資於自博彩推廣業務收取溢利之業務、物業與酒店投資以及物業開發。

獨立財務顧問函件

酒店及博彩服務營運之分類收入分別佔 貴集團截至二零一一年十二月三十一日止年度及截至二零一二年六月三十日止六個月之總收益的86.55%及87.89%，當中包括蘭桂坊酒店之酒店營運以及於蘭桂坊娛樂場之娛樂場營運及管理服務。因此，吾等可合理指出 貴集團之核心業務包括酒店及博彩服務業務。

於制訂有關要約價之意見時，吾等亦曾考慮對公司進行估值中普遍採用之比較方法，即市盈率法、市賬率法及股息法。於挑選比較公司時，吾等之挑選準則是任何從事酒店及博彩業務之香港上市公司。根據此準則，吾等物色到六間符合以上準則之公司之詳盡清單（「酒店博彩比較公司」）。下表載列酒店博彩比較公司之(i)市盈率；(ii)市賬率；及(ii)股息率。

公司名稱	股份代號	市值 百萬港元	純利/(損)	賬面值	市盈率 (附註1) 倍	市賬率 (附註2) 倍	股息率 (附註3) %
			(於二零一二年 六月三十日之 最近期 中期業績) 百萬港元	(於二零一二年 六月三十日之 最近期 中期業績) 百萬港元			
澳門博彩控股有限公司	880	90,520	3,411.30	17,077.20	26.54	5.30	4.47
永利澳門有限公司	1128	107,901	3,337.17	7,369.88	32.33	14.64	5.98
金沙中國有限公司	1928	230,282	3,430.35	37,224.79	67.13	6.19	4.06
銀河娛樂集團有限公司	27	104,394	3,446.51	17,745.58	30.29	5.88	0
新濠國際發展有限公司	200	10,593	408.41	7,589.40	25.94	1.40	0.22
美高梅中國控股有限公司	2282	49,856	2,626.11	3,981.70	18.98	12.52	6.22
				平均數	33.53	7.65	3.49
				中位數	28.41	6.03	4.26
				範圍	18.98 - 67.13	1.40 - 14.64	0.00 - 6.22
貴公司	326	717 (附註4)	2.69	1,978.71	266.62 (附註5)	0.36 (附註6)	9.43 (附註7)

(資料來源：香港聯交所)

附註

1. 市盈率乃按於最後實際可行日期之公司市值除以其截至二零一二年六月三十日止六個月之中期純利計算。
2. 市賬率乃按於最後實際可行日期之公司市值除以其截至二零一二年六月三十日止六個月之中期賬面值計算。
3. 截至二零一一年十二月三十一日止財政年度所派每股股息總額除以於最後實際可行日期之公司股價。
4. 市值為要約價乘以於最後實際可行日期之已發行股份數目推定。

獨立財務顧問函件

5. 市值為按要約價除以 貴集團截至二零一二年六月三十日止六個月之中期純利推定。
6. 市值為按要約價除以 貴集團截至二零一二年六月三十日止六個月之中期賬面值推定。
7. 貴公司於二零一一年十一月十七日宣佈派發特別股息每股股份3.30港仙。因此，股息率為0.033港元除以0.35港元，相等於約9.43%。

市盈率

吾等曾嘗試將按要約價推定之 貴集團市盈率與酒店博彩比較公司之市盈率作比較。然而，誠如上文所分析， 貴集團於截至二零一二年六月三十日止六個月錄得純利，而按要約價推定之市值僅約為717,000,000港元，為 貴集團中期純利約266.62倍（「要約市盈率」）。誠如上表所示，按酒店博彩比較公司於截至二零一二年六月三十日止六個月各自之中期純利計算，其市盈率約為18.98倍至67.13倍，而要約市盈率遠高於此範圍。因此，吾等認為，要約價能為股東提供更高價值，故屬公平合理。

市賬率

吾等亦曾嘗試將按要約價推定之 貴集團市賬率與其他酒店博彩比較公司之市賬率作比較。誠如上表所示， 貴集團於二零一二年六月三十日之賬面值約為1,978,710,000港元，而按要約價推定之市值約為717,000,000港元，為 貴集團市賬率約0.36倍（「要約市賬率」）。與此頗為不同的是，留意到酒店博彩比較公司之股份目前以其於二零一二年六月三十日相應賬面值的約1.40倍至14.64倍的水平買賣，而要約市賬率則低於此範圍。

要約市賬率未有就要約價是否公平合理而提供足夠資料，原因為雖然酒店博彩比較公司之業務性質與 貴公司相若，但酒店博彩比較公司之市值遠高於 貴公司。然而，誠如「貴集團經營表現及財務狀況回顧」一節所論述，盈利能力不確定性增加以及現金流不足，令持有股份之整體風險增加。因此，吾等認為，由於可透過接納要約而非於公開市場出售股份以將股權變現，要約對股東為公平合理。

股息率

為從股息率之角度評估是否公平合理，吾等分析酒店博彩比較公司之股息率。

誠如上表所示，酒店博彩比較公司平均每年股息率為3.49%。反之，貴公司於截至二零一一年十二月三十一日止年度宣佈並不派發任何末期股息，而截至二零一二年六月三十日止六個月亦宣佈不派發任何中期股息。儘管貴公司於二零一一年十一月十七日宣佈及派發特別股息每股股份3.30港仙，惟貴公司之股息政策仍不確定，因貴集團自二零零九年起並無固定派息。反之，六間酒店博彩比較公司中，有五間於上一個財政年度宣派股息。因此，吾等認為，要約可為預期有較穩定股息率之股東提供機會，藉接納要約以平衡其投資組合。

(v) 回顧期內以全面要約方式購回股份比較

為評估要約價是否公平合理，吾等已盡力及就吾等所知，從所有香港上市公司中，挑選及物色兩項於回顧期內進行涉及以全面要約方式購回股份之交易之詳盡名單（「可比較購回事項」）。其各自對相應最後交易日之i)收市價；ii)五天平均收市價；及iii)十天平均收市價之溢價及折讓，以及與貴公司之比較如下。

公佈日期	公司名稱	股份代號	購回價 (港元)	購回價 對相應 最後 交易日之 收市價溢價/ (折讓)		購回價 對相應 最後 交易日之 五天平均收市 價溢價/ (折讓)		購回價 對相應 最後 交易日 之十天平均 收市價 溢價/ (折讓)
				(%)	(%)	(%)	(%)	
二零一二年三月二日	盈科大衍地產發展有限公司	432	1.85	35.00	43.00	50.50		
二零一一年十一月二十八日	德祥地產集團有限公司	199	2.60	51.16	55.69	53.66		
	貴公司	326	0.35	78.57	76.77	72.41		

(資料來源：香港聯交所)

誠如上表所示，要約價對最後交易日之收市價、五天平均收市價及十天平均收市價之溢價幅度，均高於可比較購回事項之溢價或折讓幅度。因此，吾等認為，就相對於最後交易日之股價之溢價而言，相對於可比較購回事項，要約為股東之良機，可藉接納要約減少於 貴公司之持股。

(vi) 對 貴集團之財務影響

以下備考財務資料乃僅供說明而編製，基於其性質使然，其未必能真實反映 貴公司之財務狀況或業績。

(a) 資產淨值

假設概無購股權、認股權證II及已發行可換股債券獲行使及所有股東(承諾人士除外)均全數接納要約：

根據 貴集團截至二零一二年六月三十日止六個月之中期報告，於二零一二年六月三十日， 貴公司擁有人應佔 貴集團之每股未經審核綜合資產淨值約為0.974港元。根據附錄四所載之未經審核備考財務資料，於要約完成時及假設所有股東均全數接納要約， 貴公司擁有人應佔 貴集團之每股未經審核綜合資產淨值預期增至約1.424港元。因此，每股資產淨值將由於要約而增加。

假設所有認股權證II(承諾人士所持有者除外)獲行使及所有股東(承諾人士除外)均全數接納要約：

根據 貴集團截至二零一二年六月三十日止六個月之中期報告，於二零一二年六月三十日， 貴公司擁有人應佔 貴集團之每股未經審核綜合資產淨值約為0.974港元。根據附錄四所載之未經審核備考財務資料，於要約完成時及假設所有股東均全數接納要約， 貴公司擁有人應佔 貴集團之每股未經審核綜合資產淨值預期增至約1.423港元。因此，每股資產淨值將由於要約而增加。

經考慮上述每股資產淨值預期有所增加，吾等認為，要約誠屬公平合理且符合獨立股東與 貴公司之整體利益。

經考慮(i) 貴集團之營運前景；ii) 貴集團近期之財務表現；iii)其過往股價及交投表現；iv) 其他業務性質相若之上市公司之市盈率及股息率比較；v) 其他香港上市公司近期以全面要約方式提出之購回股份現金要約；及vi)要約對 貴集團之財務影響，吾等認為，要約之條款乃屬公平合理，且符合 貴公司及獨立股東之整體利益。

5. 其他事項

貴公司持續公眾上市之地位

董事會函件(第17頁)載列要約完成前後 貴公司之股權架構表。誠如董事會函件所述， 貴公司及一致行動集團均無意將 貴公司私有化或將股份除牌。

假設要約獲悉數接納，則一致行動集團於 貴公司之總持股百分比將會由57.33%增至佔 貴公司經削減已發行股本100.00%。實行要約不會導致 貴公司控制權出現變動。

由於進行要約，公眾股東所持有之全部股份可能少於 貴公司全部已發行股本之25%，未能符合上市規則第8.08(1)(a)條之規定。因此， 貴公司將採取措施確保公眾人士持有上市規則所規定之足夠股份，當中包括但不限於可能派送紅股。

倘要約在各方面宣佈或成為無條件以及如屬必要及情況可行， 貴公司擬藉可能派送紅股(進一步詳情載於董事會函件「可能派送紅股及發行紅利可換股債券以符合最低公眾持股量規定」一節)以恢復最低公眾持股量。倘要約並無在各方面宣佈或成為無條件，則可能派送紅股將不會進行。

於要約截止後以及在考慮要約之接納程度及公眾股東仍然持有之股份數目後，根據獨立股東於股東特別大會上將予批准之授權，董事會將釐定可能派送紅股(如進行)之比率，該比率可以每一股現有股份獲派送最多四股紅利股份為上限。倘董事會釐定可能派送紅股並非恢復 貴公司最低公眾持股量之唯一可行解決方案或並非一個可行解決方案，則董事會會考慮其他額外或替代方法，包括配售新股份及／或要求一致行動集團協助執行 貴公司將採納之額外或替代計劃，藉以符合上市規則第8.08(1)(a)條之規定。於要約截止前，董事會無法釐定可能派送紅股之比率或可能派送紅股是否恢復 貴公司最低公眾持股量之可行解決方案。

其他選擇

考慮到要約乃向全體股東提出，以及要約價較股份之現行市價之溢價水平，全體股東均有平等機會可依願按要約價變現彼等於股份之投資。董事曾考慮購回股份之其他方法：貴公司於市場購買股份。鑑於平均每日交投量偏低，於回顧期內不足已發行股份之1.00%，貴公司於公開市場購買根據要約所擬購回如此大百分比之已發行股份，實為費時失事之舉。因此，吾等認為於公開市場購回股份並不可行，而貴公司採取要約之方法乃合理之舉。

一致行動集團及不接納股東之股權可能增加

董事會函件(第17頁)載列要約完成前後貴公司之股權架構表。於最後實際可行日期，一致行動集團擁有1,174,679,702股股份之權益，相當於貴公司現有已發行股本約57.33%。於要約完成時，一致行動集團及不接納股東之股權可能增加，而吾等認為，考慮到「對貴集團之財務影響」一節所討論，於要約完成後每股股份資產淨值將會增加，此股權增加對貴集團及股東整體而言乃屬公平合理。

清洗豁免

於最後實際可行日期，一致行動集團擁有1,174,679,702股股份之權益，相當於貴公司現有已發行股本約57.33%，而HWKFE(為一致行動集團成員之一)持有898,686,000股股份，相當於貴公司現有已發行股本約43.86%。於要約完成時，假設於要約截止或之前概無購股權、認股權證II及已發行可換股債券獲行使及所有股東(承諾人士除外)均全數接納要約，HWKFE所持有之股份數目將維持不變，惟其股權可能會由43.86%增至76.51%，因而導致收購守則規則26.1項下於相關12個月期間內股權增加超過2%。因此，HWKFE會有責任根據收購守則規則26.1對所有尚未由HWKFE及其一致行動人士擁有、控制或同意收購之貴公司已發行股份及其他證券作出無條件強制要約，除非(其中包括)向執行人員取得清洗豁免及獲獨立股東以投票表決方式批准清洗豁免。

HWKFE已根據收購守則規則26豁免註釋1向執行人員申請清洗豁免，以豁免HWKFE須提出上述強制全面要約之責任。

獨立財務顧問函件

於該公告日期起直至最後實際可行日期，貴公司已就分別認股權證I及認股權證II所附帶之換股權獲行使而向認股權證I及認股權證II之持有人發行及配發合共84,461,022股股份，相當於貴公司已發行股本2,049,182,306股股份約4.12%。因此，HWKFE及一致行動集團所持有之股份數目將維持不變，惟HWKFE於貴公司之持股量由該公告日期佔貴公司已發行股本45.74%減少至於最後實際可行日期佔貴公司全部已發行股本43.86%。貴公司已取得執行人員發出之確認，HWKFE、其最終實益擁有人及彼等任何之一致行動人士由於要約期內任何認股權證I及認股權證II獲行使而於貴公司之持股權益減少，就清洗豁免而言不會構成收購守則附表VI第3(b)段下失去寬免資格的交易。

清洗豁免倘獲執行人員授出，須待(其中包括)獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准，方可作實。

吾等注意到，於要約完成時，一致行動集團之持股量將大幅增加。誠如「一致行動集團及不接納股東之股權可能增加」一節所討論，該持股量增加乃屬公平合理。因此，吾等認為，要約及清洗豁免之條款乃屬公平合理，故籲請獨立董事委員會向獨立股東建議投票贊成將於股東特別大會提呈有關批准要約及清洗豁免之普通決議案，以及接納要約。

推薦意見

經考慮(i) 貴集團之營運前景；(ii)環球經濟環境；(iii)香港經濟現況；(iv) 貴集團近期之財務表現；(v) 貴集團過去之股價及交投量表現；(vi)其他業務性質相若之上市公司之市盈率及股息率比較；(vii)其他香港上市公司近期進行購回股份之現金要約；及(viii)要約對貴集團之財務影響，吾等認為，要約之條款對貴公司及股東而言誠屬公平合理。因此，吾等籲請獨立董事委員會向獨立股東建議投票贊成將於股東特別大會上提呈有關批准要約及清洗豁免之普通決議案，以及接納要約。

此 致

中國星集團有限公司
獨立董事委員會 台照

代表
大有融資有限公司
董事總經理 執行董事
李瑞恩 蕭永禧
謹啟

代表
富域資本有限公司
董事
施慧璇
謹啟

二零一二年九月二十八日

結好根據通函所載之條款並在其條件所規限下，代表本公司向股東提出要約以購回股份。要約之條款及條件載於下文。

要約之條款及條件

要約

本公司將按要約價購回最多887,901,665股股份以作註銷。要約價為每股股份0.35港元，並為最終價格，不會再作增加或修改。

條件

要約須待以下條件達成後，方可作實：

- (a) 獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式通過普通決議案批准要約及清洗豁免；
- (b) 執行人員已向HWKFE授出清洗豁免；
- (c) 於要約成為無條件時將有關要約之通函及接納表格根據公司法(如規定)向百慕達公司註冊處存檔以及遵照公司條例及該等守則與上市規則項下有關要約之一切法律及其他規定向香港公司註冊處存檔；及
- (d) 於要約成為無條件時已向百慕達公司註冊處(如規定)及證券及期貨事務監察委員會、聯交所及香港公司註冊處以及其他相關司法權區取得有關要約之一切規定同意、許可及批准(如規定)。

上述條件一概不得豁免。根據收購守則，倘上述任何條件未能達成，要約即告失效。

於最後實際可行日期，上述條件概未達成。

將予購回之最高股份數目

本公司根據要約將予購回之最高股份數目為887,901,665股股份，相當於經所有購股權及認股權證II(承諾人士所持有者除外)獲行使而將發行之新股份擴大後之本公司已發行股本約43.05%。

股東

要約可供所有股東參與。

接納

股東均可於最後接納時限前透過向登記處遞交已填妥之接納表格連同有關所有權文件接納按要約價購回其所持任何數目股份之要約，惟以其持有之全部股權為限。根據要約，每股股份只可接納一次。

所有獲本公司購回之股份將免付佣金及交易費，惟本公司將自應付予接納股東之金額中，扣除接納股東應付之賣方從價印花稅。賣方從價印花稅乃按根據要約將購回之股份市值或本公司就有關要約之接納而應付之代價（以較高者為準）每1,000港元（或不足1,000港元者）支付1.00港元之比率計算。本公司將安排代表接納股東根據香港法例第117章印花稅條例向印花稅署支付賣方從價印花稅。

所有根據要約購回之股份將根據公司細則予以註銷。

待要約於各方面成為無條件後，接納股東一經按上文所述方式遞交接納表格，即向結好及本公司保證，該接納股東根據要約所出售之所有股份為繳足及不附帶任何留置權、押記、產權負擔、衡平權益、優先權或任何性質之其他第三方權利，並會連同在股份註銷日期所應隨附之一切權利（包括於股份註銷日期所宣派、作出或派付之一切股息及分派（如有））出售。

接納期、延長及修改

已填妥接納表格連同有關接納股東擬根據要約接納之股份數目之所有權文件須於最後接納時限（現預期為二零一二年十一月九日（星期五）下午四時正，或本公司在取得執行人員事先同意下可能決定及公佈之較後日期及／或時間）之前遞交及由登記處接獲，方為有效，除非要約之前已根據收購守則修改或延長則作別論。

倘要約於各方面成為或宣佈為無條件，要約將於其後不少於14日維持可供接納，而本公司須於要約截止前以公告方式向尚未接納要約之股東發出最少14日之通知。本公司將於要約在各方面成為無條件時發表公告。

於任何延長要約之公告中，必須列明下一個截止日期，或可聲明要約將維持可供接納直至另行通知為止。倘屬後者，將於要約截止前至少14日以公告方式向尚未接納之股東發出通知。倘本公司修改要約之條款，則股東不論是否已接納要約，均於經修訂要約條款中享有權利。經如此修改之要約將於有關經修改要約之文件寄發當日起最少14日內可供接納。為免疑問，要約價為最終價格，不會增加或修改。

倘要約之截止日期經修改或延後，則除文義另有訂明者外，通函及接納表格中有關截止日期之任何提述應被視為經如此修改或延後或要約截止日期。

一般事項

根據要約將予購回之股份為繳足及不得附帶任何留置權、押記、產權負擔、衡平權益、優先權或任何性質之其他第三方權利，並會連同在股份註銷日期或所應隨附之一切權利(包括於股份註銷日期)所宣派、作出或派付之一切股息及分派(如有))出售。

股東可透過按照通函所載指示及接納表格所印列指示填妥及交回接納表格以接納要約。倘未遵守通函及接納表格所載程序，則接納表格可被視為失效而遭拒絕受理。

要約及其一切接納、根據要約作出之接納表格，以及根據此等條款所採取或作出之一切行動，將受香港法例規管並按其詮釋。遞交接納表格即表示服從香港法院之非專屬司法管轄權。

任何人士未收到通函，將不會令要約之任何方面失效。股東可於通函寄發日期至最後接納時限期間之辦公時間內，在登記處之辦事處及本公司之主要營業地點索取通函之額外印刷本，或在要約仍為可供接納期間於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.chinastar.com.hk下載。

接納要約之權利屬股東個人所有，股東不得以他人為受益人出讓或放棄或以其他方式轉讓該權利。

有關所購回之股份數目或將就購回股份支付之價格，以及就任何接納之有效性、形式、資格(包括收取時間)、接納或付款等所有事宜將由本公司釐定，且有關決定將為最終定案，並對各有關人士均具約束力，惟根據適用法例或執行人員另有規定者除外。本公司保留絕對權利拒絕任何或所有其確定未以適當形式作出之接納或本公司認為不合法之接納或付款。除非所有不足或不合規之處經已補救或獲豁免，否則接納可被視為失效而遭拒絕受理。本公司或登記處或任何其他人士概無亦不會有責任發出有關接納不足或不合規之通知，對未有發出任何有關通知亦不承擔任何責任。

由任何股東所交付或寄發或交付或寄發予任何股東或從任何股東交付或寄發之所有通訊、通告、接納表格、所有權文件及匯款將由彼等或彼等指定代理交付或寄發或交付或寄發予彼等或彼等指定代理人或彼等或彼等指定代理人交付或寄發，風險將由彼等自行承擔，本公司、結好、登記處或彼等各自之任何董事或任何其他參與人士概不就因此而可能引致之任何損失或任何其他責任負責。

倘任何股東對填寫接納表格方面需要協助，或對要約之提交及交收程序或其他類似方面有任何查詢，則該股東可自二零一二年九月二十八日(星期五)起至要約結束當日(包括首尾兩日)星期一至星期五(公眾假期除外)上午九時正至下午六時正期間致電聯絡登記處，熱線電話為(852) 2862 8555。

本公司保留權利豁免登記處所收訖任何接納表格之任何不足或不當之處。

接納及交收程序

接納之一般程序

為接納要約，股東應根據通函所載指示及接納表格所印列之指示填妥及交回隨附之接納表格。通函所載之指示應與接納表格所印列之指示(該等指示為要約條款之一部份)一併閱讀。

已填妥之接納表格應連同有關股東欲接納要約之股份數目相關之所有權文件，於收到接納表格後盡快以郵寄或專人送遞方式交回登記處(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)，惟無論如何須於二零一二年十一月九日(星期五)下午四時正或之前或本公司在執行人員事先同意下可能決定及公佈之較後日期及/或時間送達登記處，方為有效。

於最後接納時限後接獲之接納表格將不獲受理。

倘由登記持有人以外之人士簽署接納表格，則須將適當之授權證明(如授出遺囑認證或經認證之授權書副本)連同填妥之接納表格送達登記處。

本公司將不會就收到之任何接納表格或所有權文件發出收訖通知書。

要約將不設有按比例或碎股程序。

代名人持股

倘股東所擁有股份之相關所有權文件乃以代名人公司或該股東本身以外人士之名義登記，而該股東欲接納要約(不論全部或就其所持部份股份)，則其須：

- (i) 指示代名人公司或其他代名人代表該股東接納要約，並要求其將填妥之接納表格連同所有權文件於代名人可能規定之限期(該限期可能早於要約指定之限期)內送交登記處；或

- (ii) 由本公司透過登記處安排將股份以其名義登記，並將填妥之接納表格及所有權文件送交登記處；或
- (iii) 倘其股份乃透過中央結算系統寄存於其持牌證券交易商／託管銀行，則指示其持牌證券交易商／託管銀行授權香港中央結算(代理人)有限公司代其於香港中央結算(代理人)有限公司規定之限期或之前接納要約。為符合香港中央結算(代理人)有限公司規定之限期，該股東應向其經紀商或託管銀行核實處理其指示之時間安排，並按其經紀商或託管銀行之要求向彼等提交有關指示；或
- (iv) 倘該股東之股份已存入其中央結算系統投資者戶口持有人股份賬戶，則於香港中央結算(代理人)有限公司規定之限期或之前通過「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統授權該指示。

由代名人公司持有股份之股東應注意，根據股東名冊所示，代名人公司將被視為單一股東。

由代名人持有股份之股東應確保彼等迅速採取上述適當行動，以給予其代名人足夠時間於最後接納時限前代其完成接納程序。

近期過戶

倘股東已遞交股份過戶文件以本身名義登記而尚未收到股票，且欲接納要約，應填妥接納表格，並連同經其正式簽署之過戶收據，於最後接納時限前送交登記處。該行動將授權本公司或其代理代其於發出有關股票時向本公司或登記處領取並送交該股票(受要約之條款規限)，猶如其乃隨接納表格送交登記處。

近期行使購股權及認股權證II

有意接納要約之購股權及認股權證II持有人須不遲於二零一二年十月三十一日(星期三)下午四時三十分行使彼等之購股權或認股權證。有意接納要約並已在不遲於二零一二年十月三十一日(星期三)下午四時三十分行使其購股權或認股權證之購股權及認股權證II持有人，即使未收到股票，仍應填妥接納表格並在最後接納時限前連同已妥為簽署之過戶收據交回登記處。此舉將授權本公司或其代理人於相關股票發出時向本公司或登記處代其領取相關股票並交回該等股票(受要約之條款規限)，猶如該等股票乃連同接納表格一併交予登記處。購股權及認股權證II之持有人如對接納及交收程

序或要約之任何其他類似方面有任何疑問，務請盡快於星期一至星期五（香港公眾假期除外）上午九時正至下午六時正致電熱線電話(852) 2862 8555與登記處聯絡。

遺失或未能提交股票

倘所有權文件未能即時提交及／或經已遺失，而股東或已於二零一二年十月三十一日（星期三）下午四時三十分前行使其認股權證之購股權及認股權證II持有人欲接納要約，應填妥接納表格並於最後接納時限或之前送交登記處，而所有權文件須於其後盡快且無論如何不遲於最後接納時限送交登記處。

即使要約並無與所有權文件一併提交，本公司仍可酌情視接納要約為有效，惟在該情況下，僅於登記處接獲有關所有權文件後方會寄發要約項下應付之代價。

倘股東遺失所有權文件，應致函登記處，要求就遺失之所有權文件（視乎情況而定）發出一封彌償保證函件，根據所提供指示填妥後，該彌償保證函件應連同接納表格及任何可提交之所有權文件以郵寄或專人送遞方式於最後接納時限或之前交回登記處。在該情況下，該股東將獲告知其須向登記處支付之費用。

額外接納表格

倘股東遺失隨附之接納表格或該正本不可使用而須補領表格，則應致函登記處或親臨登記處（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓），要求另發一份接納表格。另外，該股東亦可於聯交所網站www.hkexnews.hk或本公司網站www.chinastar.com.hk下載表格。

交收

待要約在各方面成為或宣佈成為無條件後，根據收購守則規則20.1，根據要約接納之股份之股款將會由本公司盡快，而無論如何將會在要約在各方面成為（或宣佈為）無條件之日或收到有效之接納表格連同所有權文件之日（兩者以較後者為準）起計7個營業日之內支付。

待要約在各方面成為無條件後，在登記處於最後接納時限或之前收到已填妥之接納表格（連同相關之所有權文件）之情況下，將在要約在各方面成為（或宣佈為）無條件之日或登記處接獲已填妥之接納表格以使有關接納完成及有效當日（兩者以較後者為準）起計7個營業日內以普通郵遞方式向閣下寄發支票，有關款項相當於閣下根據要約交回股份應收取之代價，郵誤風險概由閣下自行承擔。

倘要約並無在各方面成為無條件及被撤回或失效，則連同接納表格交回之所有權文件或由本公司或其代理人或該接納股東之代表（視情況而定）所收取之有關股票將盡快但無論如何在其後10日內以平郵方式寄予各接納股東。

支票發出日期後六個月內仍未兌現即不會獲兌現且不再有效，在此情況下支票持有人應聯絡本公司收款。

任何股東根據要約有權享有之代價，將完全根據要約之條款進行交收，而不論本公司可能有權或聲稱有權對任何股東享有的任何留置權、抵銷權、反索償權或其他類似權利。

新股東

任何股東可於二零一二年九月二十八日（星期五）至要約結束當日（包括首尾兩日）期間之辦公時間向登記處（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓），索取通函。有關股東亦可透過本附錄「要約之條款及條件—一般事項」下之查詢熱線聯絡登記處，要求將通函寄往其於股東名冊所記錄之登記地址。

推定條文

下列條文適用於填寫不當、不完整或模糊之接納表格：

- (a) 倘接納表格完全未填寫或僅填上一個記號而並非一個清楚之數目，則於最後接納時限，該股東根據要約接納之股份數目將相等於該股東所交出之股份之數目（按連同有關接納表格交回之所有權文件證明）；及
- (b) 倘接納表格中所填股份總數大於有關股東所交出之股份數目（按連同有關接納表格交回之所有權文件證明），則該股東根據要約接納之股份數目將相等於其所交出之股份之數目（按連同有關接納表格交回之所有權文件證明）。

陳述及保證

接納股東一經向登記處遞交填妥之接納表格及所有權文件，即表示向本公司及結好陳述及保證：

- (a) 其具十足權力及授權提交、出售、出讓及轉讓接納表格中列明供購回之所有股份(連同所附之一切權利)，而該等股份已繳足股款，不附帶任何留置權、押記、產權負擔、衡平權益、優先購買權或任何性質之其他第三方權利，且附有於股份註銷日期所附帶之一切權利(包括享有於股份註銷日期所宣派、作出或派付之所有股息及分派(如有)之權利)；及
- (b) 如其為香港以外司法權區之居民或市民，則其全面遵守所有適用之法律或其他規定，且其可根據有關司法權區之法例合法接納要約；

委任及授權

簽署接納表格構成：

- (a) 不可撤銷地委任本公司或結好之任何董事或高級職員或彼等任何一方可能指定之任何其他人士作為該接納股東之代理；及
- (b) 不可撤銷地指示接納股東代理代表該接納股東酌情填妥並簽署接納表格及／或任何其他文件，並採取接納股東代理認為就接納要約之人士之股份歸屬予本公司或其可能指示之一名或以上人士而言屬必要、權宜或合適之一切其他行動或事情；

承諾

正式簽署接納表格即表示接納股東：

- (a) 同意追認及確認本公司或任何接納股東代理根據要約之條款適當行使其權力及／或授權而可能作出或完成之各項及每項行動或事情；
- (b) 接受將接納表格之條文及通函中所載其他條款及條件被視為納入要約中之條款及條件；
- (c) 承諾按本公司可能認為必要、權宜或適當就其接納要約簽署任何其他文件、採取任何其他行動及作出任何其他保證，包括但不限於完成其已接納要約之股份購回，而不附帶任何留置權、押記、產權負擔、衡平權益、優先購買權或任何性質之其他第三方權利及連同於註銷日期所附帶之一切權利，及／或完備據此明確給予之任何授權；
- (d) 授權本公司或接納股東代理促使以郵寄方式將其有權收取之代價寄往接納表格中所填寫排名首位之持有人之登記地址，郵誤風險概由其承擔；及

(e) 就要約或通函而產生或相關之一切事宜接受香港法院之司法管轄。

海外股東

向海外股東提出要約及海外股東接納要約可能須遵守相關司法權區之法律。該等海外法律可能禁止向海外股東提出要約或規定遵守存檔、登記或其他規定。海外股東務請取得任何適用法律及監管規定之適當法律意見或自行了解並遵守該等規定。本要約文件不會根據香港以外任何司法權區之適用證券或同等法律或規則存檔。

根據於最後實際可行日期之股東名冊，有四名股東之登記地址位於兩個香港以外之司法權區，即澳門及新加坡。董事會已就該等司法權區之適用證券法律之法律限制及有關向該等海外股東提出要約之相關監管機構或證券交易所之規定作出查詢。本公司分別有關澳門及新加坡之法律顧問認為，並無有關本公司分別向居於澳門及新加坡之海外股東提出要約而須遵守該兩個司法權區之法律限制及當地監管規例。因此，本公司將會向地址位於澳門及新加坡之該等海外股東提出要約。地址位於澳門及新加坡之該等海外股東均有權於股東特別大會上投票。

凡有意接納要約之海外股東，均有責任確保其本身就此完全遵守相關司法權區之法律，包括取得任何可能規定之政府、外匯管制或其他批文或遵守所有其他必要程序或法律規定。任何人士一經接納要約，即構成該人士向本公司聲明及保證其已遵守當地法律及規定。股東如有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問。

稅項

股東對其接納要約之稅務影響如有任何疑問，應諮詢彼等本身之專業顧問。茲聲明，本公司、其最終實益擁有人及彼等任何一方之一致行動人士、洛爾達有限公司、結好、富域、大有、登記處或彼等各自任何董事或任何參與人士毋須就任何一名或多名人士因其接納要約而產生之任何稅務影響或負債承擔責任。

公佈

於獨立股東批准要約及清洗豁免之股東特別大會後，本公司將透過聯交所網站及本公司網站公佈股東特別大會結果及要約是否於各方面成為無條件。

誠如收購守則規則19所規定，於要約結束日期下午六時正（或執行人員在特殊情況下可能批准之較後時間）或之前，本公司須知會執行人員及聯交所有關要約修訂、延期或屆滿之決定或是否成為無條件，並須於截止當日下午七時正或之前透過聯交所網站刊發，表明要約是否已被修改或延長，已屆滿或在各方面成為或宣佈成為無條件。有關公告之初稿必須於下午六時正或之前提交執行人員及聯交所審閱。上述公佈將列明（除非要約失效）已根據要約獲接納購回之股份（及股份權利）總數，並載入要約之結果。

有關公告必須列明：

- (a) 已接獲關於接納要約涉及的股份總數及股份之權利；
- (b) 要約期前一致行動集團及彼等任何一致行動人士已持有、控制或指示的股份總數及股份之權利；及
- (c) 本公司、一致行動集團及彼等任何一致行動人士在要約期內收購或同意收購的股份總數及股份之權利。

上述公告必須列明一致行動集團及彼等任何一致行動人士已借入或借出之本公司任何有關證券（按收購守則規則22註釋4所界定），惟已借出或出售之任何借入股份除外。

該公告並須列明該等股數目所佔本公司相關類別股本之百分比及所佔投票權之百分比。

除非執行人員同意，董事會不應在寄發通函當天其後第39天之後公佈任何關鍵性的新資料（包括業績、盈利或股息預測、資產估值、涉及派發股息或任何重大收購或出售或主要交易的建議）。如本公司得悉一項可能會導致須在第39天後發出公告的事件，則應盡量將公佈日期提前。但如這樣做並不切實可行或該事件在第39天後才發生，執行人員通常會同意一個較後的公佈日期。假如本段所指的該類公告是在第39天後作出，執行人員通常會將「第46天」及／或「第60天」（分別根據規則16.1及規則15.5，視作者適用而定）的期限延長。

撤回權利

- (a) 除在下文分段(b)所載之情況外，獨立股東或其代理以其名義接納要約概不得撤回。

- (b) 倘本公司未能遵守上文「公告」一段所載之規定，則執行人員可要求已接納要約之接納股東按執行人員接納的條款獲授予撤回的權利，直至符合該段所載的規定為止。

在此情況下，在任何股東撤回接納時，本公司應盡快並無論如何在其後10日內以平郵方式向接納股東退回連同接納表格交出之所有權文件或本公司或其代理人代接納股東收取之相關股票（如適用）。

計算接納表格所提交之股份總數時，並非在各方面均屬無誤或尚待核實之接納數目將作分開載列。

詮釋

通函中對股東之提述包括因股份收購或轉讓而有權簽署接納表格之人士，以及倘超過一名人士簽署接納表格，則通函之條文共同及個別適用於該等人士。

通函及接納表格中對男性之提述包括女性及中性，而對單數之提述包括眾數，反之亦然。

紅利可換股債券發行時，將受本公司將簽立之平邊契據所規限，並享有平邊契據之利益。此外，紅利可換股債券將以記名方式發行及將自成一類，且彼此之間在各方面享有同等待位。

紅利可換股債券之主要條款及條件將載於紅利可換股債券證書內，並將包括具有下文所載效力之條文。

紅利可換股債券持有人將有權享有平邊契據所有條款、條件及條文之利益，並受該等條款、條件及條文約束，且將被視為已知悉全部有關內容。平邊契據初稿之副本可於股東特別大會日期(包括該日)前任何營業日之正常辦公時間內在位於香港干諾道中168-200號信德中心西翼34樓09室本公司總辦事處及主要營業地點供股東查閱。

1. 地位及投票權

(A) 地位

紅利可換股債券構成本公司之直接、無條件、非後償及無抵押責任，且彼此之間於所有時間均享有同等待位，並無任何優先權。除適用法例可能規定之有關例外情況外，本公司對紅利可換股債券之付款責任在所有時間享有之地位最少與所有其他現有及將來之無抵押非後償責任相同。將不會申請紅利可換股債券於聯交所或任何其他證券交易所上市。

(B) 投票權

紅利可換股債券持有人並無權僅由於身為紅利可換股債券持有人而出席本公司任何大會或於會上投票。

2. 形式及所有權

(A) 形式

紅利可換股債券乃以記名方式發行。各紅利可換股債券持有人將就其登記持有之紅利可換股債券獲發一張債券證書(「證書」)。紅利可換股債券及證書將編有識別號碼，並於相關證書上記錄及記入本公司或其代表存置之紅利可換股債券持有人登記冊(「紅利可換股債券持有人登記冊」)。

(B) 所有權

名列紅利可換股債券持有人登記冊之紅利可換股債券持有人將(惟法例另有規定者除外)就一切目的而言(不論是否存在就其擁有權、信託或任何權益發出之任何通知，或所發出證書之任何文字，或該證書被竊或遺失，或記入紅利可換股債券持有人登記冊)被當作紅利可換股債券之絕對擁有人，亦無人士將會因此方式對待持有人而需要承擔責任。

3. 轉讓紅利可換股債券及發出證書

(A) 轉讓

紅利可換股債券持有人僅可在取得本公司同意下，方可出讓或轉讓紅利可換股債券予承讓人。本公司將於得悉本公司任何關連人士買賣任何紅利可換股債券時，即時通知聯交所。

紅利可換股債券可被全部或部份未行使本金額（為1,000,000港元之整數倍數）出讓或轉讓，而本公司應利便任何紅利可換股債券之有關出讓或轉讓，包括就上述批准向聯交所提出任何必須申請（如規定）。

不論本3(A)段規定之條件，紅利可換股債券持有人將獲許於任何時間將紅利可換股債券轉讓予身為紅利可換股債券持有人之全資附屬公司或擁有紅利可換股債券持有人全部已發行股本之紅利可換股債券持有人控股公司之承讓人，惟緊隨於承讓人不再為紅利可換股債券持有人之全資附屬公司或擁有紅利可換股債券持有人全部已發行股本之紅利可換股債券持有人控股公司時，須即時將紅利可換股債券重新轉讓予紅利可換股債券持有人。

(B) 過戶表格

轉讓人及承讓人由彼等其中一名獲書面正式授權之高級人員或另行正式授權之人士，一經填妥及簽署指定過戶表格後，紅利可換股債券之轉讓即告生效。過戶表格可於紅利可換股債券登記處之辦事處（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖）（或當其時為紅利可換股債券登記處之其他登記辦事處之該等其他地點）索取。

(C) 登記

證書必須於正常辦公時間（星期一至星期五上午九時正至下午四時三十分）交回紅利可換股債券登記處（或不時獲委聘為紅利可換股債券之過戶登記代理之該等其他登記處）之辦事處（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖）（或當其時為紅利可換股債券登記處之其他登記辦事處之該等其他地點）登記，並連同(i)已妥為簽署之過戶表格（可於上述紅利可換股債券登記處之辦事處索取）；(ii)（倘由高級人員代表法團簽署過戶表格）授權該一名或多名人士簽署表格之授權書；及(iii)（倘過戶表格由其他人士代表紅利可換股債券持有人簽署）本公司可能合理要求之該等其他憑證（包括法律意見）。本公司應自紅利可換股債券持有人接獲該等文件起計十(10)個營業日內註銷現有證書並向承讓人或受讓人（如適用）發出新證書。

(D) 交付新證書

於轉讓紅利可換股債券時發出之證書，將於紅利可換股債券登記處接獲過戶表格連同上文第3(C)段所述之文件起計十(10)個營業日內，可供有權享有紅利可換股債券之持有人於正常辦公時間(星期一至星期五上午九時正至下午四時三十分)在紅利可換股債券登記處之辦事處(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)(或當其時為登記處之其他登記辦事處之該等其他地點)，出示本公司可能合理要求之身份證明文件後親身領取。

倘只是轉讓或兌換所簽發證書內之一部份(而非全部)紅利可換股債券金額，就並無轉讓或兌換之紅利可換股債券之新證書，將於向紅利可換股債券登記處交回原有證書起計十(10)個營業日內，可供該持有人於正常辦公時間(星期一至星期五上午九時正至下午四時三十分)在紅利可換股債券登記處之辦事處(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)(或當其時為紅利可換股債券登記處之其他登記辦事處之該等其他地點)，出示本公司可能合理要求之身份證明文件後親身領取。

(E) 手續費

紅利可換股債券之過戶登記將於(a)就每張註冊之證書或每張新發出之證書(以註銷/發出之證書數目較高者為準)支付2.50港元；及(b)支付就該轉讓可能徵收之任何稅項或其他政府收費(或作出本公司可能要求之彌償保證)後生效。

(F) 暫停辦理紅利可換股債券登記

截至就紅利可換股債券支付任何利息之到期日當日止之七日期間內，紅利可換股債券持有人概不得要求登記過戶紅利可換股債券。

4. 分派

紅利可換股債券將不會擁有權益資格，惟：

- (a) 倘及每當本公司須向其股東派付或作出任何現金股息或任何類別分派或任何實物資產分派(下文條件4(b)所述之資本化發行除外)(「分派」)，本公司須在遵守香港及百慕達相關法律、規則、規例及規定之情況下，同時向各紅利可換股債券持有人派付或分派屬分派標的事項之現金或其他資產，款額相等於(a)股東根據分派可收取之每股股份之分派標的事項之現金或其他資產款額，乘以(b)假使有關紅利可換股債券持有人當時之未行使紅利可換股債券已於釐定分派權利之相關日期換股之情況下，紅利可換股債券持有人會持有之股份數目；

- (b) 倘及每當本公司以或透過資本化其溢利或儲備及／或股份溢價賬向其股東發行任何入賬列作繳足之股份、債權證或其他證券（「資本化發行」），本公司須在遵守香港及百慕達相關法律、規則、規例及規定之情況下，向各紅利可換股債券持有人發行（按本公司之選擇）(a)股份、債權證或證券，其數目相等於(1)股東根據資本化發行就其所持有之每股已發行股份應收取之股份、債權證或證券之數目，乘以(2)假使有關紅利可換股債券持有人當時之未行使紅利可換股債券已於釐定資本化發行權利之相關記錄日期換股之情況下，紅利可換股債券持有人會持有之股份數目，或(b)條款及條件與紅利可換股債券相同之其他可換股債券，而其數目足以在該等可換股債券換股時賦予該等可換股債券之持有人權利兌換為相等於以下數目之股份：(1)股東根據資本化發行就其所持有之每股已發行股份應收取之股份數目，乘以(2)假使有關紅利可換股債券持有人當時之未行使紅利可換股債券已於釐定資本化發行權利之相關記錄日期換股之情況下，紅利可換股債券持有人會持有之股份數目；及
- (c) 倘及每當本公司須以供股方式向其股東提呈發行股份或其他證券（「供股」），本公司須在遵守香港及百慕達相關法律、規則、規例及規定之情況下，同時向各紅利可換股債券持有人提呈以供認購（按本公司之選擇）(a)股份或證券，其數目相等於(i)本公司根據供股就股東所持有之每股已發行股份向股東提呈之有關股份或證券數目，乘以(ii)假使有關紅利可換股債券持有人當時之未行使紅利可換股債券已於釐定供股權利之相關記錄日期換股之情況下，紅利可換股債券持有人會持有之股份數目，或(b)條款及條件與紅利可換股債券相同之其他可換股債券，而數目足以在該等可換股債券換股時賦予該等可換股債券之持有人權利兌換為相等於以下數目之股份：(i)股東根據供股就股東所持有之每股已發行股份獲提呈以供認購之股份數目，乘以(ii)假使有關紅利可換股債券持有人當時之未行使紅利可換股債券已於釐定供股權利之相關記錄日期換股之情況下，紅利可換股債券持有人會持有之股份數目。

5. 換股

(A) 條件

在紅利可換股債券換股(i)並無觸發換股之紅利可換股債券持有人及其一致行動人士（按收購守則所界定）於收購守則規則26項下之強制要約責任；及(ii)不會導致本公司之公眾持股量無法符合上市規則第8.08條之規定的規限下，紅利可換股債券持有人在符合條件所載之程序下有權於紅利可換股債券發行後任何時間將其名下登記之紅利可換股債券全部或部份未行使本金額兌換為股份（「換股權」）。

(B) 換股股份數目

於每次換股時將予發行之股份數目乃按換股通知(定義見下文)註明之本金額除以於換股日期(定義見下文)適用之換股價(定義見下文)而釐定。換股時將不會發行碎股，相當於該等碎股之金額將撥歸本公司所有而不會就該等碎股向紅利可換股債券持有人付款，惟就釐定有否產生碎股(及如產生碎股則釐定其數目若干)而言，倘某證書及任何一份或更多其他證書所代表之換股權由該紅利可換股債券持有人於同一換股日期行使，則該等紅利可換股債券所代表之換股權將予合併計算。

(C) 換股價

紅利可換股債券之換股價(「換股價」)應相等於每股股份0.01港元，並須就下文所述者予以調整。

平邊契據載列有關換股價調整之詳盡條文。以下為平邊契據摘要及以此為限：

- (a) 倘股份之面值由於任何合併或拆細，則換股價應按平邊契據所規定加以調整(惟本5(C)段下文分段另有所述則除外)。
- (b) 除本5(C)段下文分段所述者外，概不會就下列情況作出本5(C)段第(a)分段所述之有關調整：
 - (i) 可換股證券所附帶之任何換股權獲行使或任何權利(包括任何紅利可換股債券之換股權)獲行使以取得股份時發行繳足股份；
 - (ii) 根據任何僱員或行政人員股份計劃向本公司或其任何附屬公司之高級人員或僱員發行股份或本公司或其任何附屬公司之其他證券(其可全部或部份兌換為股份或附帶權利可取得股份)；
 - (iii) 本公司發行股份或本公司或其任何附屬公司發行可全部或部份兌換為股份或附帶權利可取得股份之證券，而上述各情況乃作為收購任何其他證券、資產或業務之代價或部份代價；
 - (iv) 以已經或可以根據任何可全部或部份兌換為股份或附帶權利可取得股份之證券之條款設立之任何認購權儲備或同類儲備全部或部份資本化之方式發行繳足股份；或

- (v) 根據以股代息計劃發行股份，而資本化之金額不少於如此發行之股份之面值且該等股份之市值（按文據所訂明者計算）不多於股份持有人可選擇收取現金或會另行收取現金之股息金額之120%。
- (c) 不論本5(C)段第(a)及(b)分段所述之條文，在本公司董事認為上述條文所規定對換股價之調整不應作出或應按不同基準計算或即使上述條文並無規定調整亦應對換股價作出調整或調整應於不同日期生效或應與上述條文規定之不同時間作出之任何情況下，本公司可委聘獲批准之財務顧問或本公司當時之核數師考慮將予作出之調整（或不作出調整）是否基於任何理由而不會或可能不會公平及適當地反映受影響人士之相關權益，及倘該獲批准之財務顧問或本公司當時之核數師（視情況而定）認為實屬如此，則應按該獲批准之財務顧問或本公司當時之核數師（視情況而定）認為適當之方式修訂調整或使其無效或作出調整（而並非不作出調整）。
- (d) 倘本公司或其任何附屬公司以任何方式修訂任何股本或貸款資本所附帶之之權利，以使該等股本或貸款資本全部或部份兌換為股份或使其可換股或使其附帶可取得股份之任何權利，則本公司應委聘獲批准之財務顧問或本公司當時之核數師考慮對換股價作出任何調整是否適當（而倘該獲批准之財務顧問或本公司當時之核數師（視情況而定）核證任何有關調整屬適當，則換股價將按其調整）。
- (e) 換股價之任何調整將調整至最接近之一仙，任何半仙以下之金額將向下約整，而任何半仙或以上之金額將向上約整。倘予以削減之金額少於一仙，則不會對換股價作出調整，而其時原須作出之任何調整一概不予結轉。
- (f) 對換股價作出之每項調整將由本公司當時之核數師或獲批准之財務顧問核證，並向紅利可換股債券持有人發出各調整之通知（載列有關詳情）。本公司當時之核數師或（視情況而定）獲批准之財務顧問之任何有關證明於本公司香港主要辦事處或知會紅利可換股債券持有人之任何其他辦事處（「指定辦事處」）可供查閱。

- (g) 若非因本(g)分段，本5(C)段所述之任何條文之應用會導致削減換股價，以使換股時股份按低於其面值之價格發行，則換股價應調整為相等於一股股份之面值之金額。

(D) 換股程序

- (i) 換股通知：為行使紅利可換股債券所附帶之換股權，其持有人必須將指定表格（可於指定辦事處索取）內之換股通知（「換股通知」）填妥及簽署，並連同證書親身或傳真（開支自行承擔）於正常辦公時間（星期一至星期五上午九時正至下午四時三十分）交回紅利可換股債券登記處之辦事處（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖）（或當其時為紅利可換股債券登記處之其他登記辦事處之該等其他地點）。換股通知一經遞交即不可撤回。在任何情況下，紅利可換股債券持有人必須遵守有關行使換股權以及向其配發及發行及其持有股份之一切適用管轄、財政及其他法律及規例。

在並無明顯錯誤之情況下，本公司對換股時將予發行之股份數目作出之任何計算均為定論且對紅利可換股債券持有人具有約束力。

- (ii) 換股日期：就行使換股權而言，有關紅利可換股債券之換股日期（「換股日期」）將被視為於紅利可換股債券持有人交出證書連同換股通知後第30個香港聯交所營業日，而紅利可換股債券持有人將自上述換股日期起被視為獲換股股份之持有人。
- (iii) 印花稅等：本公司將支付配發及發行換股股份產生之任何資本稅、印花稅及登記稅。
- (iv) 交付股票：本公司將在實際可行情況下盡快且無論如何不遲於換股日期後十(10)個營業日將紅利可換股債券持有人（或其可能於換股通知指示之該等其他人士）於股東名冊中登記為相關股份數目之持有人，而以紅利可換股債券持有人或其可能於換股通知指示之該等其他人士之名義發出之有關股份之一張（或以上）股票，可於正常辦公時間（星期一至星期五上午九時正至下午四時三十分）在紅利可換股債券登記處之辦事處（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖）（或當其時為紅利可換股債券登記處之其他登記辦事處之該等其他地點）供有關紅利可換股債券持有人親身領取，或郵寄至登記冊所示紅利可換股債券持有人之地址（郵誤風險概由紅利可換股債券持有人自行承擔）。

倘於行使任何換股權時將予配發及發行之股份數目超過香港聯交所上市委員會已批准上市之未發行股份數目，則本公司就發行、寄存及交付股份履行本5(D)(iv)段及項下之責任（僅就該等超出之股份數目而言）將延遲至該等股份獲批准上市當日後之營業日（惟有關延遲不得超過換股日期後21日）。

- (v) 股份之地位：於紅利可換股債券換股時發行之股份，將於各方面與配發及發行該等股份當日之已發行股份享有同地位，並因此將賦予持有人權利可參與相關換股日期後宣派、支付或作出之一切股息或其他分派，惟不包括記錄日期為相關換股日期當日或之前的過往宣派或建議或議決支付或作出之任何股息或其他分派。於紅利可換股債券換股時發行之股份之持有人並不享有記錄日期為相關換股日期前之可權利。

(E) 本公司之承諾

本公司將於平邊契據中作出若干承諾，在紅利可換股債券任何金額仍未行使之情況下，本公司將(a)維持所有已發行股份於香港聯交所上市；及(b)在上文第5(D)(iv)段規限下，取得於換股權獲行使時發行之股份於香港聯交所上市及維持上市，並於聯交所將股份除牌時向紅利可換股債券持有人發出通知。

(F) 合併、融合或兼併

倘本公司與任何其他法團進行任何合併、融合或兼併（本公司為持續法團之合併、融合或兼併除外），或倘出售或轉讓本公司全部或絕大部分資產，則本公司將根據下文第11段立即通知紅利可換股債券持有人該情況，並（在法例規定之任何限制下）安排該合併、融合或兼併產生之法團或收購該等資產的法團（視情況而定）簽立文據之補充文據，以確保紅利可換股債券持有人將有權（於該紅利可換股債券可換股之期間內）兌換該紅利可換股債券為於緊接該合併、融合、兼併、出售或轉讓前兌換該紅利可換股債券後原須獲發行之股份數目持有人於該合併、融合、兼併、出售或轉讓後應收之股份及其他證券及財產類別及數量。本5(F)段之上述條文將以同樣方式適用於任何其後合併、融合、兼併、出售或轉讓。

6. 付款

(A) 付款方法

根據紅利可換股債券應付之任何款項如原於非營業日到期，則應於緊隨其後之營業日到期及付款。根據紅利可換股債券之條件到期之所有款項將於到期付款當日營業時間結束時付予登記冊所示之紅利可換股債券持有人。款項將於扣除任何適用銀行收費後以港元轉賬至紅利可換股債券持有人之登記賬戶，如其無登記賬戶則以香港銀行開出之港元支票郵寄至紅利可換股債券持有人之登記地址（郵誤風險概由紅利可換股債券持有人自行承擔）。

(B) 登記賬戶及地址

就本第6段而言，紅利可換股債券持有人之登記賬戶指其或其代表於香港銀行開立之港元賬戶（其詳細資料於到期付款日之前的營業日營業時間結束時載於紅利可換股債券登記冊），而紅利可換股債券持有人之登記地址指當其時紅利可換股債券登記冊所示該持有人之地址。

(C) 財政法例

所有付款在任何情況下均受任何適用財政或其他法例及規例所規限。概不會就有關付款向紅利可換股債券持有人收取佣金或費用（上文第6(A)段所規定者除外）。

(D) 開始付款

倘以轉賬至登記賬戶之方式付款，將於付款到期日發出付款指示，而倘以支票方式付款，將於付款到期日郵寄支票。

7. 贖回、註銷

(A) 贖回

紅利可換股債券將不予贖回，除非本公司自願解散、清盤或清算，則紅利可換股債券將按當時適用之換股價強制兌換為股份。

(B) 註銷

予以換股之任何紅利可換股債券金額將即時註銷。有關被註銷之紅利可換股債券之證書將送呈予本公司或由本公司掌管，而該等紅利可換股債券均不會重新發行或重售。

8. 稅項

本公司將有權就或為任何現時或未來稅項、關稅、評稅或任何性質之政府開支扣起適用法例、規則及規例規定須予扣起之一切由本公司支付之任何款項，包括但不限於就香港或其他司法權區或其或當地有機徵稅之任何機關之代表向紅利可換股債券持有人對整體營業額、收入、稅項收入或資本增值施加或徵收之稅項扣減或扣起款項。倘本公司須作出有關扣起或扣減，向紅利可換股債券持有人支付經扣除有關扣起或扣減後之淨額即完全解除本公司作出有關付款之責任。

9. 受限制持有人

身為受限制持有人(定義見下文)之任何人士不得行使紅利可換股債券代表之換股權，而紅利可換股債券持有人行使任何換股權即構成該紅利可換股債券持有人向本公司確認、聲明及保證，該紅利可換股債券持有人並非受限制持有人，及該紅利可換股債券持有人已取得及遵守一切必須政府、監管或其他同意或批准及一切批文，以使其可合法有效行使有關換股權、持有(或(如適用)使換股通知所提名之有關人士持有)於換股權獲行使時配發及發行之股份，以及本公司可合法有效配發股份。就本段而言，「受限制持有人」指身為香港以外任何司法權區之居民或國民之紅利可換股債券持有人(或(如適用)換股通知可能提名向其發行於換股時產生之股份之有關人士)，而根據當地法例及規例該紅利可換股債券持有人按換股通知或條件規定之方式行使換股權或本公司履行平邊契據或紅利可換股債券之條件明文規定其須承擔之責任或配發及發行及持有換股股份不能合法進行或在本公司先在該司法權區採取若干行動前不能合法進行。

10. 補發證書

倘任何證書遭損壞、塗污、損毀、被竊或遺失，則可於申請人支付就此而可能產生之費用後，在符合本公司可能合理要求之證明及彌償保證之條款以及支付有關費用(由本公司釐定，不得超過50港元)之情況下予以補發。補發前須交回損壞或塗污之證書。

11. 通知

- (A) 紅利可換股債券持有人應向本公司登記香港或其他地方之地址以供本公司發出通知，否則本公司將按下述之任何方式向紅利可換股債券持有人最後所知之辦公或住宅地址發出有關通知，倘概無有關地址則會將有關通知張貼於本公司當其時之指定辦事處三日。
- (B) 通知將以專人投遞或預付郵資掛號郵件(如屬空郵能送遞之海外地址則以掛號空郵)送遞。

- (C) 以專人投遞或預付郵資掛號郵件方式發出之通知或根據本段第(A)分段張貼於指定辦事處將被視為於該投遞或將信件送交郵政當局或郵筒後首日或(視情況而定)張貼該通知後首日發出。
- (D) 將通知寄送至紅利可換股債券登記冊所示紅利可換股債券持有人之地址，即屬有效向彼等發出通知。
- (E) 向本公司發出之任何通訊應以函件方式由專人投遞或傳真送至香港干諾道中168-200號信德中心西翼34樓09室或(如有別)本公司當其時之香港註冊辦事處，傳真號碼(+852)2191-9888，抬頭註明公司秘書收(或本公司向紅利可換股債券持有人書面通知之該等其他號碼)。如屬投遞，有關通訊將於投遞時生效，如屬傳真則於發送時生效。

12. 管轄法律及司法管轄權

紅利可換股債券及平邊契據受香港法律管轄並按照香港法律解釋。就平邊契據及／或紅利可換股債券而產生或與之有關的法律行動或法律程序而言，本公司於平邊契據內不可撤回地願受香港法院非專有地管轄且紅利可換股債券持有人亦不可撤回地受香港法院非專有地管轄。

1. 本集團之財務資料概要

以下為本集團截至二零零九年十二月三十一日、二零一零年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日止三個年度各年之經審核綜合收入表、綜合全面收入表及綜合財務狀況表，以及本集團截至二零一二年六月三十日止六個月之未經審核綜合收入表、綜合全面收入表及綜合財務狀況表乃摘錄自本集團之相關已刊發財務報表。

本公司(i)截至二零零九年十二月三十一日止年度之年報已於二零一零年四月二十九日刊發；(ii)截至二零一零年十二月三十一日止年度之年報已於二零一一年四月二十六日刊發；及(iii)截至二零一一年十二月三十一日止年度之年報已於二零一二年四月三十日刊發。本公司截至二零一二年六月三十日止六個月之中期報告已於二零一二年八月三十日刊發。所有上述本公司報告已於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.chinastar.com.hk)登載。

有關本集團截至二零零九年十二月三十一日、二零一零年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日止三個年度各年之綜合財務報表之核數師報告均無載列任何保留意見。綜合收入表、綜合全面收入表、綜合財務狀況表、綜合權益變動表及綜合現金流量表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。

本公司之核數師報告並無就截至二零一一年十二月三十一日止三個年度各年發出保留意見。

截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一二年六月三十日止六個月，本公司概無基於規模、性質或影響而屬於特殊或非經常之項目。

除本公司分別於二零一一年十月二十一日及二零一一年十一月二十四日向於二零一一年十一月十七日名列股東名冊之股東宣派及派付特別股息約64,840,000港元，即每股股份3.3港仙外，本公司概無就截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一二年六月三十日止六個月宣派或派付任何股息。

綜合收入表

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零零九年 (經審核) 千港元	二零一零年 (經審核) 千港元	二零一一年 (經審核) 千港元	二零一二年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元
營業額	543,429	864,261	1,096,762	593,521
銷售成本	(98,810)	(239,153)	(481,744)	(286,404)
毛利	444,619	625,108	615,018	307,117
其他收益	10,104	25,293	18,972	12,700
其他收入	55,088	27,802	1,421	173
行政開支	(236,101)	(455,812)	(462,600)	(217,035)
市場推廣、銷售及發行開支	(9,514)	(5,810)	(16,059)	(22,823)
以股份支付之款項開支	(8,039)	(8,238)	-	-
分類為持作買賣之金融資產之 公平值變動所產生之 溢利／(虧損)	15,622	28,707	(68,837)	(8,188)
投資物業公平價值變動產生之溢利	19,652	12,270	-	-
有關商譽之已確認減值虧損	(40,278)	(8,975)	-	-
有關電影版權之已確認減值虧損	-	(1,339)	(619)	-
有關製作中電影之已確認減值虧損	-	-	(15,928)	-
有關無形資產之已確認減值虧損	-	(197,973)	(700,085)	(7,300)
經營溢利／(虧損)	251,153	41,033	(628,717)	(64,644)
融資成本	(22,272)	(15,695)	(31,456)	(22,817)
應佔共同控制個體虧損	-	-	(1,344)	(2)
應佔聯營公司虧損	(14)	(1)	(8)	-
有關應收可換股票據內含之換股 期權之公平價值變動產生之 (虧損)／溢利	(31,565)	882	-	-
出售附屬公司之虧損	(30,059)	-	-	-
除稅前溢利／(虧損)	167,243	26,219	(661,525)	41,825
稅項(支銷)／抵免	(2,848)	(1,392)	7,419	256
年度／期間溢利／(虧損)	<u>164,395</u>	<u>24,827</u>	<u>(654,106)</u>	<u>42,081</u>
以下人士應佔：				
本公司擁有人	204,388	(8,083)	(683,234)	2,691
非控股權益	(39,993)	32,910	29,128	39,390
	<u>164,395</u>	<u>24,827</u>	<u>(654,106)</u>	<u>42,081</u>
每股盈利／(虧損)				
基本	<u>197.44港仙*</u>	<u>(2.37)港仙</u>	<u>(55.38)港仙</u>	<u>0.14港仙</u>
攤薄	<u>192.69港仙*</u>	<u>(2.37)港仙</u>	<u>(55.38)港仙</u>	<u>0.12港仙</u>

* 該等數字已根據香港財務報告準則予以重列。

綜合全面收入表

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零零九年 (經審核) 千港元	二零一零年 (經審核) 千港元	二零一一年 (經審核) 千港元	二零一二年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元
年度／期間溢利／(虧損)	164,395	24,827	(654,106)	42,081
其他全面收入				
換算海外業務產生之匯兌差額	39	(171)	16	(29)
本年度經出售海外業務之 重新分類調整	—	—	24	—
可供出售金融資產之 公平值調整	9,800	—	—	—
年度其他全面收入／(虧損)	9,839	(171)	40	(29)
年度全面收入／(虧損)總額	<u>174,234</u>	<u>24,656</u>	<u>(654,066)</u>	<u>42,052</u>
以下人士應佔全面收入／ (虧損)總額：				
本公司擁有人	214,227	(8,254)	(683,196)	2,664
非控股權益	(39,993)	32,910	29,130	39,388
	<u>174,234</u>	<u>24,656</u>	<u>(654,066)</u>	<u>42,052</u>

綜合財務狀況表

	於十二月三十一日			於二零一二年
	二零零九年 (經審核) 千港元	二零一零年 (經審核) 千港元	二零一一年 (經審核) 千港元	六月三十日 (未經審核) 千港元
非流動資產				
物業、機器及設備	773,254	721,381	637,702	587,822
租賃土地權益	484,333	464,731	507,359	495,926
投資物業	61,310	73,580	–	–
商譽	8,975	–	3,030	3,030
無形資產	989,205	791,232	100,729	92,816
應收可換股票據	20,015	–	–	–
於共同控制個體權益	–	–	28,656	28,654
於聯營公司權益	–	7,985	7,977	2,377
	<u>2,337,092</u>	<u>2,058,909</u>	<u>1,285,453</u>	<u>1,210,625</u>
流動資產				
存貨	1,091	1,657	38,639	34,663
物業存貨	–	–	550,312	557,760
電影版權	22,914	21,321	19,761	19,761
製作中電影	19,238	19,038	3,150	3,150
貿易應收賬款	105,428	69,337	143,008	94,555
按金、預付款項及 其他應收款項	396,968	441,059	396,386	675,686
應收可換股票據內含之 換股期權	10,908	–	–	–
持作買賣投資	97,641	94,050	50,797	42,609
應收聯營公司款項	16,435	13,714	16,854	19,072
預繳稅項	1,100	180	86	168
現金及銀行結餘	173,188	625,827	903,094	672,464
	<u>844,911</u>	<u>1,286,183</u>	<u>2,122,087</u>	<u>2,119,888</u>
分類為持作出售之資產	8,272	–	–	–
	<u>853,183</u>	<u>1,286,183</u>	<u>2,122,087</u>	<u>2,119,888</u>
總資產	<u><u>3,190,275</u></u>	<u><u>3,345,092</u></u>	<u><u>3,407,540</u></u>	<u><u>3,330,513</u></u>
股本及儲備				
股本	22,965	43,340	19,647	20,325
儲備	2,052,157	2,259,435	1,948,945	1,958,384
本公司擁有人應佔權益	2,075,122	2,302,775	1,968,592	1,978,709
非控股權益	244,271	277,181	306,317	339,139
總權益	<u>2,319,393</u>	<u>2,579,956</u>	<u>2,274,909</u>	<u>2,317,848</u>

	於十二月三十一日			於二零一二年
	二零零九年 (經審核) 千港元	二零一零年 (經審核) 千港元	二零一一年 (經審核) 千港元	六月三十日 (未經審核) 千港元
非流動負債				
銀行借貸	178,275	450,000	400,000	375,000
融資租賃債務	305	201	153	97
可換股債券	–	–	339,187	340,183
遞延稅項負債	86,682	88,063	84,253	83,988
	<u>265,262</u>	<u>538,264</u>	<u>823,593</u>	<u>799,268</u>
流動負債				
銀行透支	178,764	–	–	–
銀行借貸	232,631	50,000	66,674	69,573
融資租賃債務	96	96	128	111
貿易應付賬款	21,426	25,038	139,080	67,266
已收取按金、應計項目及 其他應付款項	132,201	60,470	68,244	57,942
應繳稅項	–	–	4	4
應付聯營公司款項	–	25,766	34,906	18,303
應付非控股權益款項	40,502	65,502	2	198
	<u>605,620</u>	<u>226,872</u>	<u>309,038</u>	<u>213,397</u>
負債總額	<u>870,882</u>	<u>765,136</u>	<u>1,132,631</u>	<u>1,012,665</u>
股權及負債總額	<u>3,190,275</u>	<u>3,345,092</u>	<u>3,407,540</u>	<u>3,330,513</u>
流動資產淨值	<u>247,563</u>	<u>1,059,311</u>	<u>1,813,049</u>	<u>1,906,419</u>
總資產減流動負債	<u>2,584,655</u>	<u>3,118,220</u>	<u>3,098,502</u>	<u>3,117,116</u>

有關本集團截至二零零九年十二月三十一日、二零一零年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日止三個財政年度之財務資料，已載於本公司截至二零零九年十二月三十一日、二零一零年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日止財政年度之年報內，而截至二零一二年六月三十日止六個月之財務資料則載於本公司截至二零一二年六月三十日止六個月之中期報告內。所有該等財務報表已刊載於聯交所網站 www.hkex.com.hk 及本公司網站 www.chinastar.com.hk。

以下為本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之經審核財務報表全文，乃摘錄自本公司截至二零一一年十二月三十一日止年度之年報：

2. 截至二零一一年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表

綜合收入表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
營業額	7	1,096,762	864,261
銷售成本		(481,744)	(239,153)
毛利		615,018	625,108
其他收益	8	18,972	25,293
其他收入	9	1,421	27,802
行政開支		(462,600)	(455,812)
市場推廣、銷售及發行開支		(16,059)	(5,810)
以股份支付之款項開支		-	(8,238)
分類為持作買賣之金融資產之公平值變動 所產生之(虧損)/溢利		(68,837)	28,707
投資物業公平價值變動產生之溢利		-	12,270
有關商譽之已確認減值虧損		-	(8,975)
有關電影版權之已確認減值虧損	28	(619)	(1,339)
有關製作中電影之已確認減值虧損	29	(15,928)	-
有關無形資產之已確認減值虧損	22	(700,085)	(197,973)
經營(虧損)/溢利		(628,717)	41,033
融資成本	10	(31,456)	(15,695)
應佔共同控制個體虧損		(1,344)	-
應佔聯營公司虧損		(8)	(1)
有關應收可換股票據內含之換股期權之 公平價值變動產生之溢利		-	882
除稅前(虧損)/溢利	11	(661,525)	26,219
稅項抵免/(支銷)	12	7,419	(1,392)
年度(虧損)/溢利		(654,106)	24,827
以下人士應佔：			
本公司擁有人		(683,234)	(8,083)
非控股權益		29,128	32,910
		(654,106)	24,827
每股虧損	14		
基本		(55.38)港仙	(2.37)港仙
攤薄		(55.38)港仙	(2.37)港仙

隨附之附註構成此等財務報表之一部份。應派發予應佔年度(虧損)/溢利之本公司權益股東股息之詳情載於附註13。

綜合全面收入表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
年度(虧損)／溢利	(654,106)	24,827
其他全面收入		
換算海外業務產生之匯兌差額	16	(171)
本年度經出售海外業務之重新分類調整	24	—
年度其他全面收入／(虧損)	40	(171)
年度全面(虧損)／收入總額	<u>(654,066)</u>	<u>24,656</u>
以下人士應佔年度全面(虧損)／收入總額：		
本公司擁有人	(683,196)	(8,254)
非控股權益	29,130	32,910
	<u>(654,066)</u>	<u>24,656</u>

綜合財務狀況表

於二零一一年十二月三十一日

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
非流動資產			
物業、機器及設備	17	637,702	721,381
租賃土地權益	18	507,359	464,731
投資物業	19	–	73,580
商譽	21	3,030	–
無形資產	22	100,729	791,232
應收可換股票據	23	–	–
於共同控制個體權益	24	28,656	–
於聯營公司權益	25	7,977	7,985
		<u>1,285,453</u>	<u>2,058,909</u>
流動資產			
存貨	26	38,639	1,657
物業存貨	27	550,312	–
電影版權	28	19,761	21,321
製作中電影	29	3,150	19,038
貿易應收賬款	30	143,008	69,337
按金、預付款項及其他應收款項	31	396,386	441,059
應收可換股票據內含之換股期權	23	–	–
持作買賣投資	32	50,797	94,050
應收聯營公司款項	33	16,854	13,714
預繳稅項		86	180
現金及銀行結餘	34	903,094	625,827
		<u>2,122,087</u>	<u>1,286,183</u>
總資產		<u><u>3,407,540</u></u>	<u><u>3,345,092</u></u>
股本及儲備			
股本	35	19,647	43,340
儲備		<u>1,948,945</u>	<u>2,259,435</u>
本公司擁有人應佔權益		1,968,592	2,302,775
非控股權益		<u>306,317</u>	<u>277,181</u>
總權益		<u><u>2,274,909</u></u>	<u><u>2,579,956</u></u>

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
非流動負債			
銀行借貸	37	400,000	450,000
融資租賃債務	38	153	201
可換股債券	39	339,187	—
遞延稅項負債	40	84,253	88,063
		<u>823,593</u>	<u>538,264</u>
流動負債			
銀行借貸	37	66,674	50,000
融資租賃債務	38	128	96
貿易應付賬款	41	139,080	25,038
已收取按金、應計項目及 其他應付款項	42	68,244	60,470
應繳稅項		4	—
應付聯營公司款項	33	34,906	25,766
應付非控股權益款項	33	2	65,502
		<u>309,038</u>	<u>226,872</u>
負債總額		<u>1,132,631</u>	<u>765,136</u>
股權及負債總額		<u><u>3,407,540</u></u>	<u><u>3,345,092</u></u>
流動資產淨值		<u><u>1,813,049</u></u>	<u><u>1,059,311</u></u>
總資產減流動負債		<u><u>3,098,502</u></u>	<u><u>3,118,220</u></u>

財務狀況表

於二零一一年十二月三十一日

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
非流動資產			
於附屬公司權益	20	2,273,803	1,965,158
應收可換股票據	23	—	—
		<u>2,273,803</u>	<u>1,965,158</u>
流動資產			
應收附屬公司款項	20	560,117	166,174
按金、預付款項及其他應收款項	31	559	804
應收可換股票據內含之換股期權	23	—	—
應收聯營公司款項	33	7,873	7,864
現金及銀行結餘	34	240,479	395,529
		<u>809,028</u>	<u>570,371</u>
總資產		<u><u>3,082,831</u></u>	<u><u>2,535,529</u></u>
股本及儲備			
股本	35	19,647	43,340
儲備	36	2,656,989	2,394,525
總權益		<u>2,676,636</u>	<u>2,437,865</u>
非流動負債			
應付附屬公司款項	20	38,938	83,695
可換股債券	39	339,187	—
遞延稅項負債	40	1,784	—
		<u>379,909</u>	<u>83,695</u>
流動負債			
已收取按金、應計項目及其他應付款項	42	26,286	13,969
負債總額		<u>406,195</u>	<u>97,664</u>
股權及負債總額		<u><u>3,082,831</u></u>	<u><u>2,535,529</u></u>
流動資產淨值		<u><u>782,742</u></u>	<u><u>556,402</u></u>
總資產減流動負債		<u><u>3,056,545</u></u>	<u><u>2,521,560</u></u>

綜合權益變動表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

本集團	本公司擁有人應佔											總計 千港元	
	股本 千港元	股份溢價 千港元 (附註a)	撥入盈餘 千港元 (附註b)	匯兌儲備 千港元 (附註c)	法定儲備 千港元 (附註d)	以股份支付 之款項儲備 千港元 (附註e)	可換股 債券儲備 千港元 (附註f)	物業 重估儲備 千港元 (附註g)	股本 削減儲備 千港元 (附註h)	保留盈利/ (累計虧損) 千港元	小計 千港元		非控股權益 千港元
於二零一零年一月一日	22,965	400,734	1,056,041	1,059	-	57,376	-	5,330	316,008	215,609	2,075,122	244,271	2,319,393
年度(虧損)/溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(8,083)	(8,083)	32,910	24,827
其他全面收入匯兌調整	-	-	-	(171)	-	-	-	-	-	-	(171)	-	(171)
年度全面(虧損)/收入總額	-	-	-	(171)	-	-	-	-	-	(8,083)	(8,254)	32,910	24,656
行使已上市認股權證	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	2	-	2
行使購股權	528	10,367	-	-	-	(1,393)	-	-	-	-	9,502	-	9,502
購股權到期	-	-	-	-	-	(4,243)	-	-	-	4,243	-	-	-
因供股而發行新股	14,446	130,018	-	-	-	-	-	-	-	-	144,464	-	144,464
配售股份	5,400	70,200	-	-	-	-	-	-	-	-	75,600	-	75,600
出售投資物業時轉撥	-	-	-	-	-	-	(5,330)	-	5,330	-	-	-	-
發行股份開支	-	(1,899)	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,899)	-	(1,899)
以股份支付之款項開支	-	-	-	-	-	8,238	-	-	-	-	8,238	-	8,238
轉撥至法定儲備	-	-	-	-	259	-	-	-	-	(259)	-	-	-
於二零一零年十二月三十一日 及二零一一年一月一日	43,340	609,421	1,056,041	888	259	59,978	-	-	316,008	216,840	2,302,775	277,181	2,579,956
年度(虧損)/溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(683,234)	(683,234)	29,128	(654,106)
其他全面收入 匯兌調整	-	-	-	38	-	-	-	-	-	-	38	2	40
年度全面收入/(虧損)總額	-	-	-	38	-	-	-	-	-	(683,234)	(683,196)	29,130	(654,066)
資本削減	(44,206)	-	44,206	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
行使已上市認股權證	-	2	-	-	-	-	-	-	-	-	2	-	2
行使購股權	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	1
購股權到期	-	-	-	-	-	(6,844)	-	-	-	6,844	-	-	-
與本公司擁有人之相關 交易之所得稅	-	-	-	-	-	-	(1,937)	-	-	-	(1,937)	-	(1,937)
因供股而發行新股	14,735	353,650	-	-	-	-	-	-	-	-	368,385	-	368,385
收購產生之非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6	6
派發股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(64,836)	(64,836)	-	(64,836)
配售股份	5,778	34,672	-	-	-	-	-	-	-	-	40,450	-	40,450
確認可換股債券權益部份	-	-	-	-	-	-	11,740	-	-	-	11,740	-	11,740
發行股份開支	-	(4,792)	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,792)	-	(4,792)
轉撥至法定儲備	-	-	-	-	28	-	-	-	-	(28)	-	-	-
於二零一一年 十二月三十一日	19,647	992,954	1,100,247	926	287	53,134	9,803	-	316,008	(524,414)	1,968,592	306,317	2,274,909

附註：

- (a) 根據一九八一年百慕達公司法(經修訂)，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及多次資本削減而轉自股本賬之結餘。根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)，繳入盈餘賬可供分派。然而，於以下情況，本公司不得自繳入盈餘宣派或支付股息或作出分派：(i)本公司當時或於分派後將會無法支付其到期負債；或(ii)本公司資產之可變現值將因而低於其負債及已發行股本與股份溢價之總和。
- (c) 匯兌儲備指將本集團海外業務之淨資產由其功能貨幣換算至本集團呈列貨幣(即港元)有關之匯兌差額，而匯兌差額乃直接於其他全面收入確認並於匯兌儲備累計。該等於匯兌儲備累計之匯兌差額於出售海外業務時重新分類至損益。
- (d) 根據澳門商法典之條文，本公司於澳門註冊成立之附屬公司須將年度淨溢利之最低25%轉撥至法定儲備，直至儲備等於其資本面值之50%為止。在公司存在期間，法定儲備不可以現金股息或其他形式分派。
- (e) 以股份支付之款項儲備，相當於授出相關購股權後估計可於相關歸屬期間內換得之服務之公平價值，其總數乃以授出當日有關購股權之公平價值為計算基準。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之款項儲備。
- (f) 根據香港會計準則(「香港會計準則」)第32號「金融工具：呈列」，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(公平價值乃使用類同不可換股債務之市場利率釐定)，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債券儲備，直至可換股債券被轉換(屆時將轉撥至股份溢價)或可換股債券被贖回(屆時將直接撥至保留盈利)為止。
- (g) 物業重估儲備乃與由自用物業重新分類至投資物業之物業有關。就此等重新分類而言，物業之公平價值於重新分類日期之累計增加超出任何過往減值虧損之金額將計入物業重估儲備。
- (h) 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。按董事根據本公司之公司細則第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。

綜合現金流量表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
附註		
經營業務所得之現金流量		
除稅前(虧損)／溢利	(661,525)	26,219
就以下各項所作調整：		
利息支出	31,456	15,695
利息收入	(6,783)	(3,177)
無形資產攤銷	217	-
物業、機器及設備與租賃 土地之折舊及攤銷	126,966	108,264
出售分類為持作買賣之金融資產產生之 虧損／(溢利)	2,490	(6,558)
分類為持作買賣之金融資產之公平價值 變動產生之虧損／(溢利)	66,347	(22,149)
投資物業之公平價值變動產生之溢利	-	(12,270)
提早贖回應收可換股票據之溢利	-	(26,983)
有關應收可換股票據內含之換股期權之 公平價值變動產生之溢利	-	(882)
有關貿易應收賬款之已確認減值虧損	394	-
有關商譽之已確認減值虧損	-	8,975
有關電影版權之已確認減值虧損	619	1,339
有關製作中電影之已確認減值虧損	15,928	-
有關無形資產之已確認減值虧損	700,085	197,973
出售物業、機器及設備之虧損	265	713
終止確認一間附屬公司之虧損	24	-
貿易應收賬款及其他應收 款項之減值虧損回撥	-	(14)
應佔聯營公司虧損	8	1
應佔共同控制個體虧損	1,344	-
以股份支付之款項開支	-	8,238

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
附註		
營運資金變動前之經營現金流量	277,835	295,384
物業存貨增加	(550,312)	–
存貨減少／(增加)	3,309	(566)
電影版權減少	941	254
製作中電影(增加)／減少	(40)	200
貿易應收賬款(增加)／減少	(71,470)	36,091
按金、預付款項及其他應收款項減少	4,942	10,923
應收聯營公司款項(增加)／減少	(3,140)	2,721
貿易應付賬款增加	104,431	3,612
已收取按金、應計項目及 其他應付款項減少	(14,658)	(71,731)
應付一間聯營公司款項增加	9,140	25,766
應付非控股權益股東 款項(減少)／增加	(65,520)	25,000
營運(所用)／產生之現金	(304,542)	327,654
已退回稅項	152	909
經營業務(所用)／產生之現金淨額	<u>(304,390)</u>	<u>328,563</u>
投資業務之現金流量		
已收利息	6,783	1,965
收購聯營公司之權益	(8)	(1)
收購共同控制個體	(30,000)	–
墊付聯營公司款項	–	(7,985)
收購附屬公司(現金及現金 等值項目淨值)	43 (28,086)	–
已付投資按金	–	(55,000)
已退回投資按金	55,000	–
出售分類為持作出售資產 之所得款項淨額	–	8,272
出售分類為持作買賣 之金融資產所得款項	7,919	44,085
出售物業、機器及設備所得款項	–	804
購入分類為持作買賣之金融資產	(33,503)	(11,787)
購入物業、機器及設備及租賃土地	(10,627)	(38,306)
聯營公司償還款項	8	–
贖回應收可換股票據	–	60,000
投資業務(所用)／產生現金淨額	<u>(32,514)</u>	<u>2,047</u>

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
融資活動之現金流量			
已付利息		(16,843)	(15,695)
已付股息		(64,836)	–
發行可換股債券		350,000	–
銀行貸款淨額		–	500,000
融資租賃新債務		73	–
發行股份所得款項		368,385	144,464
行使認股權證所得款項		2	2
配售股份所得款項		40,450	75,600
行使購股權所得款項		1	9,502
償還融資租賃債務		(141)	(104)
償還銀行貸款		(58,144)	(410,906)
股份發行開支		(4,792)	(1,899)
		<u>614,155</u>	<u>300,964</u>
融資活動產生之現金淨額		614,155	300,964
現金及現金等值項目增加		277,251	631,574
年初之現金及現金等值項目		625,827	(5,576)
外幣匯率變動之影響		16	(171)
		<u>903,094</u>	<u>625,827</u>
年終之現金及現金等值項目		903,094	625,827
現金及銀行結餘	34	<u>903,094</u>	<u>625,827</u>

財務報表附註

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，其已發行股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司之註冊辦事處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、銷售中國保健產品、投資於自博彩推廣業務收取溢利之業務、物業與酒店投資以及物業開發。

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應用香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之下列新訂及經修訂準則及詮釋（統稱為「新訂及經修訂香港財務報告準則」），並於本集團二零一一年一月一日開始之財務年度生效。本集團採納之新訂及經修訂香港財務報告準則之概要載列如下：

香港財務報告準則（修訂本）	於二零一零年頒佈香港財務報告準則之改善
香港財務報告準則第1號（修訂本）	香港財務報告準則第7號對首次採納者披露比較數字之有限豁免
香港會計準則第24號（經修訂）	關連人士披露
香港會計準則第32號（修訂本）	供股分類
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第14號（修訂本）	最低資金要求之預付款項
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第19號	以權益工具抵銷財務負債

香港會計準則第24號「關連人士披露」（二零零九年經修訂）

香港會計準則第24號（於二零零九年經修訂）已就以下兩方面作出修訂：(a)香港會計準則第24號（二零零九年經修訂）已更改關連人士之定義及(b)香港會計準則第24號（於二零零九年經修訂）與政府相關的個體之披露規定引入部分豁免。

本公司及其附屬公司並非政府相關的個體。於本年度應用香港會計準則第24號（於二零零九年經修訂）所載關連人士之經修訂定義，致使於過往準則並無識別為關連人士現識別為關連人士。具體而言，根據經修訂準則，本公司最終控股公司之聯營公司被視為本集團之關連人士，而該等個體根據過往準則並不被視為本集團之關連人士。財務報表附註48內所載之關連人士披露已作變動以反映應用經修訂準則。變動已有追溯效力地運用。

除上文所述者外，於本年度應用新訂及經修訂香港財務報告準則不會對本集團於當前及過往年度之財務表現及狀況產生重大影響。

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港會計準則第1號(修訂本)	其他全面收入項目之呈報 ³
香港會計準則第12號(修訂本)	遞延稅項－收回相關資產 ²
香港會計準則第19號(經修訂)	僱員福利 ⁴
香港會計準則第27號(經修訂)	獨立財務報表 ⁴
香港會計準則第28號(經修訂)	於聯營公司及合資企業之投資 ⁴
香港會計準則第32號(修訂本)	抵銷金融資產及金融負債 ⁵
香港財務報告準則第1號(修訂本)	嚴重惡性通脹及為首次採納者剔除 固定日期 ¹
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露－轉撥金融資產 ¹
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露－抵銷金融資產及金融負債 ⁴
香港財務報告準則第7號及 香港財務報告準則第9號(修訂本)	香港財務報告準則第9號強制生效日期 及過渡披露 ⁶
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁶
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ⁴
香港財務報告準則第11號	共同安排 ⁴
香港財務報告準則第12號	披露於其他個體之權益 ⁴
香港財務報告準則第13號	公平價值計量 ⁴
香港(國際財務報告詮釋員會) 委－詮釋第20號	於生產階段開採露天礦場之費用 ⁴

¹ 於二零一一年七月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁶ 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效

本公司董事已開始評估上述新訂及經修訂香港財務報告準則之影響，但尚未就該等新訂及經修訂香港財務報告準則是否會對本集團之業績及財務狀況產生重大影響得出結論。

3. 主要會計政策概要

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

(a) 編製基準

該等財務報表乃根據所有適用香港財務報告準則(其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(「詮釋」)之統稱)及香港公認之會計原則而編製。此外，該等財務報表包括聯交所證券上市規則規定之適用披露及按照香港公司條例之披露規定。

該等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，其於下文會計政策內闡釋。

(b) 綜合基準

該綜合財務報表包括本公司及本公司(其附屬公司)所控制個體(包括特定用途個體)的財務報表。控制指本公司有權掌管一個個體的財務及營運政策，以從其活動取得利益。

年內所收購或出售附屬公司之業績乃自收購事項生效日期起及直至出售之生效日期(如適用)於綜合收入表列賬。

附屬公司之會計政策已在需要的情況下作出調整，以與本集團其他成員公司所採納者相一致。

集團內公司間之所有交易、結餘、收入及開支乃於綜合賬目時對銷。

附屬公司內的非控股權益與本集團所佔的權益分開列賬。

全面收益總額分配至非控股權益

一家附屬公司之全面收益及開支總額歸屬於本公司擁有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益產生虧絀結餘。

本集團於現有附屬公司之擁有權權益變動

本集團於附屬公司之擁有權權益變動其不導致本集團對附屬公司失去控制權則計入權益交易。本集團權益及非控股權益之賬面值作出調整以反映其於附屬公司之有關權益之變動。非控股權益作出調整後之金額與已付或已收代價之公平值間之任何差額直接在權益中確認及歸屬予本公司擁有人。

當本集團失去附屬公司之控制權，其(i)於失去控制權當日終止確認該附屬公司按賬面值計量之資產及負債(包括商譽)；(ii)於失去控制權當日終止確認於前附屬公司之任何非控股權益之賬面值(包括彼等應佔其他全面收入之任何部份)；及(iii)確認所收取代價之公平價值及任何保留權益之公平價值之總額以及任何差額歸屬於本集團損益內並確認為溢利或虧損。倘附屬公司之若干資產按重估金額或公平值計量，而相關累計溢利或虧損已於其他全面收益及於權益累計確認，則原先於其他全面收益及於權益累計確認之金額按猶如本集團已直接出售相關資產入賬(即應用香港財務報告準則而規定重新分類至損益或直接轉往累計盈利)。根據香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」，前附屬公司中之任何保留投資於失去控制權當日之公平值，視作初步確認時之公平值，以供隨後會計處理，或(如適用)於初步確認為聯營公司或一家共同控制個體投資時視作成本。

(c) 業務合併

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

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

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

商譽按轉讓代價，於被收購者非控股權益金額以及購買方先前於被收購者持有股權權益（如有）公平價值之總和超過已收購之可識別資產及承擔負債於收購日之淨值額計量。如在重新評估後，已收購之可識別資產及承擔負債於收購日之淨值額超過其轉讓價、於被收購者的任何非控股權益金額以及購買方先前於被收購者持有權益之公平價值（如有）的總額，該超出之差額即時作為廉價購入收益計入損益。

非控股權益為現所有者權益及給予其持有人於清盤時可能以公平價值或被收購者可識別淨資產之已確認金額之非控股權益之股權比例初步計量其分佔權益。選擇之計量基準按個別交易基準決定。其他種類非控股權益按公平價值或其他香港財務報告準則要求之計量基準計量。

倘本集團於業務合併中轉讓之代價包括或然代價安排產生之資產或負債，或然代價按其收購日期公平價值計量並視為於業務合併中所轉讓之代價一部分。或然代價之公平價值變動如乎合作為計量期調整，為有追溯效力地調整，並對商譽作出相應調整。計量期調整指於「計量期」（不得超過收購日期起計一年）內取得有關於收購日期存在事實及情況之額外資料而產生之調整。

或然代價之公平價值變動如不乎合作為計量期調整，則隨後入帳方式取決於或然代價如何分類。分類為權益之或然代價並無於隨後報告日期重新計量，而其隨後結算於權益內入帳。分類為資產或負債之或然代價根據香港會計準則第39號或香港會計準則第37號「*撥備、或然負債及或然資產*」（如適用）則於隨後報告日期重新計量，而相應之溢利或虧損於損益中確認。

倘業務合併分階段完成，則本集團先前於被收購公司持有之股權權益重新計量至收購日期（即本集團獲得控制權當日）之公平價值，而所產生之盈虧（如有）於損益中確認。產生自被收購者權益在收購日期前之金額，其先前於其他全面收入已確認，倘該權益被出售，則適當地按有關處理方法重新分類至損益。

倘合併在報告期結束時仍未完成業務合併之初步會計處理，則本集團就仍未完成會計處理之項目呈報暫定金額。該等暫定金額於計量期(見上文)內作出調整，或確認額外資產或負債，以反映獲得有關於收購日期已存在事實及情況之新資料，而倘知悉該等資料，將會影響於當日確認之金額。

分階段完成之業務合併乃按單獨階段入賬。商譽乃分階段釐定。任何額外收購將不會影響先前確認之商譽。

(d) 商譽

收購一項業務而產生之商譽乃按成本減任何累計減值虧損(如有)列賬，並於綜合財務狀況表內單獨呈列。

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。

獲分配商譽之產生現金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，獲分配商譽之產生現金單位會於該財務年度年結前進行減值測試。倘產生現金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入表確認。就商譽確認之減值虧損不會於往後期間撥回。

於出售相關產生現金單位時，釐定出售損益時會計入商譽應佔金額。

(e) 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個體，且其並非為附屬公司或於合營企業之權益。重大影響力指參與被投資公司之財務及經營政策之權力，而非控制或共同控制該等權力。

聯營公司之業績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於綜合財務狀況表初步確認之成本及其後本集團分佔聯營公司之損益及其他全面收入之確認調整。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。額外虧損確認乃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。

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。

應用香港會計準則第39號以釐定是否需要確認有關本集團投資於聯營公司的任何減值虧損。倘為需要，投資之全部賬面值(包括商譽)透過比較其可收回金額(使用價值及公平價值減銷售成本的較高者)與其賬面值，根據香港會計準則第36號資產減值，作為單一資產進行減值測試。被確認的任何減值虧損均構成投資賬面值之一部份。該減值虧損之任何回撥根據香港會計準則第36號獲得確認，惟受隨後增加之可收回投資金額所規限。

倘集團個體與其聯營公司進行交易，與聯營公司交易所產生之損益於本集團綜合財務報表確認，惟以與本集團無關之聯營公司為限。

(f) 於共同控制個體之權益

合營企業指本集團與其他人士聯合進行經濟活動且共同擁有控制權之一項合約安排(即與合營企業活動有關之財務策略及經營決策須取得分享控制權各方之一致同意)。

涉及每個合營者於其成立之獨立個體擁有權益之合營企業安排稱為共同控制個體。

共同控制個體業績採用權益會計法計入綜合財務報表。根據權益法，於共同控制個體之投資按初步確認之成本於綜合財務狀況表列賬，並就本集團應佔共同控制個體其後損益及其他全面收益確認作出調整。倘本集團應佔一家共同控制個體虧損相等於或超出其於該共同控制個體之權益(包括任何在實質上構成本集團於該共同控制個體投資淨值之長期權益)，則本集團終止確認其應佔之進一步虧損。額外虧損確認乃僅本集團產生法定或推定責任或代表該共同控制個體付款。

任何收購成本超出本集團應佔於收購日期確認之共同控制個體可識別資產、負債及或然負債公平淨值之差額確認為商譽，其中已包括在投資的賬面價值中。

本集團應佔可識別資產、負債及或然負債淨公平價值超出收購成本之任何差額，在重新評估後即時於損益確認。

香港會計準則第39號之規定適用於釐定有否需要就本集團於共同控制個體之投資確認任何減值虧損。如有需要，投資之全部賬面值(包括商譽)透過比較其可收回金額(即使用價值與公平價值減銷售成本之較高者)與其賬面值，根據香港會計準則第36號「資產減值」作為單一資產進行減值測試。任何已確認之減值虧損構成投資賬面值之一部分。倘其後投資之可收回金額增加則根據香港會計準則第36號確認該減損之撥回。

倘集團個體與其共同控制個體進行交易，與共同控制個體交易所產生之損益於本集團綜合財務報表確認，惟以與本集團無關之共同控制個體為限。

(g) 收入之確認

電影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交付及擁有權已轉移時確認。

銷售貨品之收入在貨品交付及擁有權已轉移時確認。

服務收入、管理費用收入及後期製作服務收入於提供服務時確認。

金融資產之利息收入根據尚未收回之本金及實際利率按時間比例基準累計，該利率乃是將實質貼現估計未來現金收入透過金融資產預期有效期至該資產賬面淨值。

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。食品及飲品銷售及其他配套服務之收入在提供貨品及服務時確認。

就向公眾廳、角子老虎機廳及貴賓廳之博彩經營業務提供服務之收入在相關服務已提供而本集團有權分佔博彩營運商之博彩收益時確認。

自博彩推廣業務收取之溢利在有權收取溢利時確認。

(h) 無形資產*於業務合併收購之無形資產*

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

由於無形資產乃單獨收購，故於初次確認後，於業務合併收購之無形資產乃以相同基準按成本減累計攤銷及累計減值虧損呈報。

無形資產之取消確認

無形資產於出售時或預計使用或出售時並無未來經濟得益時取消確認，因取消確認無形資產而產生之溢利及虧損，乃按出售所得款項淨額與該項資產賬面值之差額計量，並於有關資產取消確認時於損益確認。

(i) 物業、機器及設備

物業、機器及設備乃於綜合財務狀況表按成本減其後累計折舊及其後累計減值虧損(如有)列賬。

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

當投資物業轉為樓宇時，該投資物業乃按推定成本(相等於用途轉變日期之公平價值)列賬。

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

折舊乃用以撇銷物業、機器及設備項目(在建物業除外)之成本減彼等之剩餘價值，按其估計可使用年限依直線法計算，主要年率如下：

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

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

(j) 租賃土地權益

當租賃包括土地和樓宇成份，本集團會分類每個成分為融資或經營租賃評估，按因擁有每個成份而附帶的絕大部份風險和回報是否已轉移到本集團的基礎上評估每個成份。除非很明顯地，該兩個成份均是經營租賃，在這種情況下，整個租賃則分類為經營租賃。具體來說，最低租賃款項(包括任何一次性預付款)按在開始租賃時土地成份及樓宇成份租賃權益之相對公平價值，按比例分配到土地及樓宇成份。

為租賃費用能可靠地分配，租賃土地權益以「租賃土地權益」在綜合財務狀況表內列賬為經營租賃，並在租期內按直線法攤銷。

(k) 投資物業

投資物業乃為賺取租金及／或作資本增值而持有之物業。投資物業初步乃按成本(包括任何直接應佔開支)計量。初步確認後，投資物業以公平價值計量。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損益。

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溢利或虧損(按資產之出售所得款項與其賬面值之差額計算)計入終止確認物業期間之損益內。

當擁有人開始佔用物業時，物業投資按公平價值轉撥至物業、機器及設備。投資物業轉撥時因公平價值變動而產生之溢利或虧損乃計入收入表。

(l) 有形及無形資產之減值虧損(商譽除外)

於各報告期結束時，本集團會審閱具有有限使用年限之有形及無形資產之賬面值，以釐定是否有任何跡象顯示有關資產出現減值虧損。倘若任何有關跡象顯示有關資產出現減值，則估計該資產之可收回金額以釐定減值虧損之程度(如有)。

具有不確定可使用年期之無形資產及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。

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

倘若資產(或產生現金單位)之可收回款額估計乃少於其賬面值，則該資產(或產生現金單位)之賬面值削減至其可收回款額。減值虧損即時於損益內確認。

倘若減值虧損日後得以撥回，則有關資產(或產生現金單位)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其未有確認減值虧損所應釐定資產(或產生現金單位)之賬面值。減值虧損撥回即時於損益內確認。

(m) 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報告期結束時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暫時差額確認。遞延稅項負債通常為所有應課稅之暫時差額確認，而遞延稅項資產通常為所有可扣除之暫時差額就未來很可能獲得應課稅溢利而又可使用可扣除暫時差額確認。若於一項交易中，因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，則該等遞延稅項資產及負債不予確認。

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

遞延稅項資產之賬面值於每個報告期結束時作檢討，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。

遞延稅項資產及負債乃按照於報告期結束時已實施或大致實施之稅率及稅法，於清償有關負債或變賣有關資產時，按預計有關期間適用稅率計算。遞延稅項負債及資產之計量反映出於報告期結束時將依循本集團所預計以收回或清償其資產及負債賬面值之方式之稅務後果。

年內即期及遞延稅項於損益確認，惟當其與在其他全面收入表中或直接在權益中確認之項目相關，則即期及遞延稅項亦分別於其他全面收入表或直接於權益中確認。倘因業務合併之初次會計方法而產生即期或遞延稅項，有關稅務影響計入業務合併之會計方法內。

(n) 借貸成本

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

所有其他借貸成本於產生期間之損益內確認。

(o) 物業存貨

持作買賣之物業存貨乃按成本及可變現淨值兩者較低者列賬。

於一般業務過程中發展之分類為物業存貨之發展中物業，以成本值及可變現淨值兩者之較低值於流動資產內列賬。

發展中物業之成本包括土地成本、建築成本、根據本集團之會計政策而資本化之借貸成本及於發展期間直接產生之支出。

可變現淨值乃由管理層根據市況及預期直至落成的成本以及出售物業而產生的支出，考慮預期最終可達到的售價估計。

倘因市況產生變動及／或預算發展成本內重大變量而使可變現淨值低於預期，則發展中物業作出撇減或撥備。

持作出售之發展中物業撇減或撥備會在撇減或損失期間確認為支出。因可變現淨值增加而需撥回以往的任何撇減或撥備，會在上述情況發生期間在綜合收益表內確認。

(p) 存貨

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

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

(q) 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綜合收入表。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。

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

(r) 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。成本包括有關制作電影之所有直接成本。成本將於完成後轉撥為電影版權入賬。

(s) 金融工具

當集團個體成為工具合約條款之訂約方時，會在綜合財務狀況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及金融負債(如適用)之公平價值。直接歸屬於購置透過損益以公平價值列賬之金融資產或金融負債之交易成本即時於損益確認。

金融資產

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

實際利息法

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

債務工具之收入乃按實際利率基準確認，惟分類為透過損益以公平價值列賬之金融資產除外，利息收入乃計入溢利或虧損淨額。

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) 購入主要為於近期銷售；或
- (ii) 初步確認時，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。

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「金融工具：確認及計量」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。

透過損益以公平價值列賬之金融資產按公平價值列賬，而重新計量產生之任何溢利或虧損於損益確認。於損益確認之溢利或虧損淨額包括於金融資產賺取之任何股息或利息，並計入綜合收入表。公平價值以附註5內所述之方式釐定。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為款項固定或可釐定之非衍生工具金融資產，且並無在活躍市場上報價。貸款及應收款項(包括貿易應收賬款及其他應收款項、應收聯營公司款項、定期存款、現金及銀行結餘)以運用實際利率法攤銷之成本減任何減值計量。

利息收入透過應用實際利率確認，惟短期應收款項之利息確認金額不大則除外。

金融資產減值

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

就所有其他金融資產而言，減值之客觀證據可包括：

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

此外，若干不會個別減值之金融資產類別(如貿易應收款項)將整體作減值評估。應收款項組合出現減值之客觀證據可包括本集團過往收款經驗、組合中款項平均信貸期60至90天過後仍未還款之次數增加，以及可影響應收款項拖欠情況之國家或地方經濟狀況出現明顯變動。

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

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

就所有金融資產而言，減值虧損會直接於金融資產之賬面值中作出扣減，惟貿易應收款項除外，其賬面值會透過撥備賬作出扣減。當貿易應收款項被視為不可收回時，其將於撥備賬內撤銷。其後收回先前註銷之金額計入撥備賬。撥備賬內之賬面值變動會於損益中確認。

就按攤銷成本計量之金融資產而言，倘減值虧損額於隨後期間有所減少，而有關減少在客觀上與確認減值後發生之事件有關，則先前已確認之減值虧損將透過損益予以撥回，惟該資產於減值被撥回當日之賬面值不得超過未確認減值時之攤銷成本。

金融負債及權益性工具

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

權益性工具

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

購回本公司自有權益性工具乃於權益內確認，並於權益內直接扣減。購買、出售、發行或註銷本公司之自有權益性工具將不會於損益內確認溢利或虧損。

其他金融負債

其他金融負債(包括貿易應付賬款及其他應付款項、銀行借貸、融資租賃債務、應付一間聯營公司款項及應付非控股權益股東款項)隨後按採用實際利率法攤銷成本計量。

實際利息法

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

利息開支乃按實際利率基準確認。

可換股債券

本公司發行之可換股債券乃根據合約安排之性質以及金融負債及權益工具之定義，分別列入金融負債及權益。將以固定金額之現金或另一項金融資產交換本公司固定數目之權益工具之方式結清之換股期權，列為權益工具。

於發行日期，負債部份之公平價值按同類不可換股工具之當時市場利率評估。該金額按攤銷成本基準以實際利率法記入負債，直至於轉換當日或該工具到期日註銷為止。

列入權益之換股期權乃透過從整體複合工具之公平價值中扣減負債部份金額而釐定。其將於扣除所得稅影響後在權益中確認及記賬，且隨後不可重新計量。此外，列入權益之換股期權將一直保留於權益內，直至該換股期權獲行使，而在此情況下，權益內確認之結餘將轉入股本及股份溢價。倘換股期權於可換股票據到期日仍未獲行使，權益內確認之結餘將轉入保留盈利。換股期權獲兌換或到期時將不會於損益內確認任何溢利或虧損。

與發行可換股債券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權益確認。與負債部份相關之交易成本乃計入負債部份之賬面值，並按可換股債券之換股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。

本集團發行之財務擔保合約初次按公平價值計量，倘不指定為透過損益以公平價值列賬，則其後按以下較高者計量：

- (i) 根據香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」釐定之合約承擔金額；及
- (ii) 初次確認之金額減去根據收入確認政策確認之累計攤銷（如適用）。

終止確認

本集團僅於自資產獲取現金流之合約權利到期時，或本集團將金融資產及資產所有權之絕大部份風險及回報轉讓予另一個體時終止確認金融資產。倘本集團未轉讓亦無保留所有權之絕大部份風險及回報，而是繼續控制已轉讓資產，則本集團繼續確認繼續涉及之資產及相關負債。倘本集團保留已轉讓金融資產所有權之絕大部份風險及回報，則本集團繼續確認該金融資產，亦會就已收取之所得款項確認擔保借貸。

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

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

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

(t) 現金及現金等值項目

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

(u) 外幣

於編製各個別集團個體之財務報表時，以該個體功能貨幣以外之貨幣（外幣）進行之交易均按交易日之適用匯率記賬。於各報告期結束時，以外幣為單位之貨幣項目均按當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。

貨幣項目產生的匯兌差額均於產生期間在損益內確認，惟以下各項除外：

- (i) 作未來生產用途之在建資產有關之外幣借貸之匯兌差額，被視為該等外幣借貸利息成本之調整時計入該等資產之成本；
- (ii) 為了對沖若干外幣風險（見下文會計政策附註）而訂立之交易之匯兌差額；及
- (iii) 應收或應付海外業務而結算並無計劃亦不可能發生（因此構成海外業務投資淨額之一部分）之貨幣項目之匯兌差額，該等匯兌差額初步於其他全面收入內確認，並於償還貨幣項目時自權益重新分類至損益。

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報告期結束時之適用匯率換算為本集團之呈列貨幣（即港元）。收入及開支項目乃按該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）乃於其他全面收入確認及於權益內外幣換算儲備項下（歸屬於非控股權益，如適用）累計。

當出售一項海外業務時（即出售本集團於海外業務之全部權益、出售涉及失去對從事海外業務附屬公司之控制權、出售涉及失去對從事海外業務共同控制個體之共同控制權或出售涉及失去對從事海外業務聯營公司之重大影響力），就本公司擁有人應佔該業務而於權益內累計之所有匯兌差額將重新分類至損益。

對收購海外業務而產生之可供識別資產之商譽及公平價值調整乃入賬為海外業務之資產及負債，並按報告期結束時之現行匯率換算。匯兌差額乃於權益內匯兌儲備項下確認。

(v) 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。

本集團作為出租人

融資租賃項下應收承租人之款項乃按本集團於該等租賃之投資淨額確認為應收款項。融資租賃收入乃分配至各會計期間，以反映本集團於該等租賃中的投資淨額結餘於各期間的固定回報率。

經營租賃之租金收入於有關租期以直線法確認。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。

本集團作為承租人

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

租賃付款為分攤融資開支及減少租賃債務之間，以至負債餘額按固定利率計息。融資開支於損益中即時確認，除非彼等由合資格資產直接應佔，於此情況下，彼等根據本集團有關借貸成本之政策（見下文會計政策）資本化。或然租金於彼等產生之期間內確認為開支。

經營租約之付款乃按租約年期以直線法確認為開支。除非另有系統性基準，更能代表其租賃資產的經濟利益被消耗之時間模式。經營租賃所產生的或然租金於發生當期列作開支。

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

(w) 僱員福利

花紅

當有合約責任且責任金額可作可靠估算時，本集團就花紅確認負債。

退休福利責任

向定額退休福利計劃供款乃於僱員已提供服務並可享有供款時確認為開支。

本集團根據香港強制性公積金計劃條例為其受香港僱傭條例所管轄之僱員設立強制性公積金計劃（「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。

本集團之附屬公司於澳門所聘請僱員為澳門特區政府所營辦並為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。

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

在綜合財務狀況表內確認之退休福利責任呈示已界定利益責任現值，並已為未確認之精算估值盈虧及未確認之過往服務成本作出調整及已扣減計劃資產之公平值。據此計算結果之任何資產乃受限於未確認之精算虧損及過往服務成本，加上計劃之可退回現值及未來供款之削減。

長期服務付款

本集團根據香港僱傭條例在若干情況下就終止僱用其僱員有關長期服務付款責任之淨額，為僱員於本期及前期提供服務賺取之回報之未來利益金額。

以股份支付之款項開支

就授予購股權（須待達成指定歸屬條件後方可作實）而言，所獲服務之公平價值乃參考所獲授購股權於授出日期之公平價值釐定，於歸屬期以直線法基準支銷，並於權益（以股份支付之款項儲備）作出相應增加。

於報告期結束時，本集團修訂其預期最終歸屬之購股權估計數目，修訂原估計之影響（如有）於損益賬確認，以使累計開支反映經修訂之估計，並於以股份支付之款項儲備作相應調整。

就授出日期已歸屬之購股權而言，已授出購股權之公平價值隨即於損益支銷。

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，早前已確認之購股權儲備數額將轉入保留盈利。

(x) 撥備

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

確認為撥備之金額乃對於報告期間末履行現時責任所需代價作出之最佳估計，並計及有關責任之風險及不確定因素。當撥備按履行現時責任估計所需之現金流量計量時，其賬面值為有關現金流量之現值（如貨幣時間價值之影響重大）。

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

(y) 關連人士交易

另一方被視為本集團之關連人士倘：

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

- (b) 倘若以下任何條件適用，則某個體乃與本集團有關連：
- (i) 該個體與本集團均為相同集團之成員（其意味著各母公司、附屬公司及同系附屬公司與其他者有關連）；
 - (ii) 某一個體為其他個體之聯營公司或合營企業（或其他個體之集團之成員之聯營公司或合營企業為其成員）；
 - (iii) 兩實體均為相同第三方之合營企業；
 - (iv) 某個體為第三方個體之合營企業，而其他個體為該第三方個體之聯營公司；
 - (v) 該個體為本集團或與本集團有關連之個體之僱員福利而設立之離職後福利計劃；
 - (vi) 該個體為被(a)所識別之某位人士所控制或共同控制；及
 - (vii) (a)(i)所識別之某位人士對該個體擁有重大影響力或為該個體（或該個體之母公司）之主要管理人員之成員。

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

(z) 分類報告

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

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

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，本公司董事須就從其他來源不顯而易見之資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。該等估計及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。

估計不確定性之主要來源

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*

釐定商譽及無形資產有否減值需估計獲分配商譽及無形資產的產生現金單位的使用價值。在計算使用價值時，本集團需估計該產生現金單位產生的未來現金流量，並以適當的貼現率計算其現值。倘實際的未來現金流量低於預期，則可能會出現重大減值虧損。

(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綜合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行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*

本集團管理層於各報告期間結束時檢討賬齡分析，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，本集團於各報告期間結束時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。

(f) *電影版權減值*

於各報告期末參考內部及外界市場資料(例如根據各部影片的預期受歡迎程度作出的銷售預期、為完成銷售將予評核的預期制作、銷售及發行成本以及相關市場的一般經濟狀況)對電影版權及在製影片進行減值評估。

(g) 本期所得稅

本集團於中國及澳門經營之附屬公司分別須繳納中國企業所得稅及澳門所得補充稅。釐定所得稅撥備時，須作出重大判斷。於日常業務過程中，多項交易及計算均難以確定最終稅項。本集團按會否繳納額外稅項之估計，確認預期稅務審計事宜之負債。倘該等事宜之最終稅務結果與最初記錄之金額不同，有關差額將影響釐定期間之所得稅。

(h) 分類為物業存貨之發展中物業之估計可變現淨值

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

5. 金融工具

(a) 金融工具分類：

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
金融資產		
透過損益以公平價值列賬之金融資產	50,797	94,050
貸款及應收款項(包括現金及銀行結餘)	1,458,439	1,148,190
金融負債		
攤銷成本	<u>1,047,314</u>	<u>677,073</u>
	本公司	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
金融資產		
貸款及應收款項(包括現金及銀行結餘)	2,083,755	1,536,228
金融負債		
攤銷成本	<u>404,411</u>	<u>97,664</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、銀行借貸、貿易應收賬款、按金及其他應收款項、應收聯營公司款項、貿易應付賬款、已收按金、應計項目及其他應付款項、應付一間聯營公司／非控股權益股東款項、融資租賃債務、可換股債券及現金及銀行結餘。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**

本集團及本公司主要在香港、中國及澳門經營業務，且大部份交易乃以港元（「港元」）、澳門幣（「澳門幣」）及人民幣（「人民幣」）計值。本集團及本公司面臨就港元兌澳門幣及人民幣滙率變動產生之外匯風險。本集團及本公司現時並無任何外匯流動資產及負債之外匯貨幣對沖工具。本集團及本公司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。

於報告期末，本集團及本公司以外幣計值之貨幣資產及負債之賬面值如下：

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
資產		
澳門幣	278,415	181,318
人民幣	2,553	-
負債		
澳門幣	635,571	648,314
人民幣	151	-
	<u>281,139</u>	<u>181,318</u>
	本公司	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
資產		
人民幣	288	103
負債		
人民幣	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>

外匯風險管理之敏感度分析

下表詳列本集團及本公司就港元兌澳門幣及人民幣升值及貶值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%（二零一零年：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，並會對彼等於報告期結束時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及本公司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%（二零一零年：5%）時溢利之增加數額。倘相關貨幣兌港元貶值5%（二零一零年：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。

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
澳門幣之影響		
溢利或虧損	17,858	23,350
人民幣之影響		
溢利或虧損	120	—
	<u> </u>	<u> </u>
	本公司	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
人民幣之影響		
溢利或虧損	14	5
	<u> </u>	<u> </u>

管理層認為，由於報告期完結時之年末風險未能反映整個年度的風險，故敏感度分析並不反映外匯風險。

(ii) 股本價格風險

本集團之股本投資分為持作買賣投資及透過損益以公平價值列賬之金融資產，於各報告期結束時均會按公平價值計量令本集團面臨價格風險。管理層以設立不同風險水平之投資組合控制有關風險。本集團股本價格風險主要集中於處理中及出售之礦業及開發及提供醫療資訊數字化系統於交易所報價之股本證券業務。此外，本集團於必要時將考慮對沖風險。

敏感度分析

以下敏感度分析乃根據報告期完結時之年末所承受之股本價格風險而釐定。

倘股價上升／下降5%，則本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之稅後溢利將增加／減少2,540,000港元（二零一零年：4,703,000港元）。此乃主要由於透過損益以公平價值列賬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銀行借貸所致。本集團承受之公平價值利率風險乃由於銀行借貸（該等銀行借貸詳情見附註37）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。

利率敏感度分析

下文之敏感度分析根據於報告期結束時就衍生及非衍生工具之利率風險釐定。分析乃假設於報告期結束時尚未行使之金融工具為全年尚未行使而編製。當向主要管理人員內部匯報利率風險時，乃使用香港銀行同業拆息增加或減少50個基點（二零一零年：50個基點），並指管理層對利率可能合理變動之評估。

倘利率高於／低於50個基點（二零一零年：50個基點），而所有其他變數維持不變，則本集團於截至二零一一年十二月三十一日止年度之稅後溢利應會減少／增加2,333,000港元（二零一零年：減少／增加2,500,000港元），主要由於本集團所面對浮息借貸之利率風險所致。

信貸風險

於二零一一年十二月三十一日，因交易對方未能履行責任及財務擔保而可為本集團帶來財務虧損之本集團最大信貸風險，乃來自綜合財務狀況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，本集團之管理層已委派一個團隊負責釐定信貸限額、信貸批准及其他監管程序，以確保採取行動追收逾期貸款。此外，本集團於報告期結束時回顧各單獨貿易債務之可收回金額，以確保就不可收回金額作出適當減值虧損。就此而言，本公司董事認為本集團之信貸風險已大幅降低。

本集團之信貸風險主要由貿易或其他應收款項產生。本集團並無其他重大信貸之集中風險。本集團會持續監控其所面臨之信貸風險。貿易應收賬款包括大量分散於不同行業及地理區域的客戶。

流動資金風險

本集團及本公司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。

於二零一一年十二月三十一日，本集團銀行融資約為563,000,000港元（二零一零年十二月三十一日：536,000,000港元）。

下表詳列本集團及本公司之非衍生財務負債之剩餘合約期限。該表乃基於本集團及本公司須作出支付之最早日期根據金融負債之未貼現現金流制定。尤其是，附帶按要求還款條款之銀行貸款均計入最早時間段，不論銀行是否可能選擇行使其權利。其他非衍生財務負債之到期日乃根據協定還款日期釐定。表內款項乃根據合約未貼現付款披露如下：

本集團

	加權平均 實際利率	於二零一一年十二月三十一日				賬面值 總計 千港元
		按要求或 於一年內 千港元	二至 五年內 千港元	五年以上 千港元	無折讓現金 流量總計 千港元	
非衍生金融負債						
銀行借貸	2.0-3.5%	68,780	414,000	-	482,780	466,674
貿易應付賬款	-	139,080	-	-	139,080	139,080
已收取按金、應計項目 及其他應付款項	-	68,244	-	-	68,244	68,244
融資租賃債務	5.00-5.99%	135	161	-	296	281
可換股債券	8.837%	-	369,161	-	369,161	339,187
應付一間聯營公司款項	-	34,906	-	-	34,906	34,906
應付非控股權益股東款項	-	2	-	-	2	2
總計		<u>311,147</u>	<u>783,322</u>	<u>-</u>	<u>1,094,469</u>	<u>1,048,374</u>
於二零一零年十二月三十一日						
	加權平均 實際利率	按要求或 於一年內 千港元	二至 五年內 千港元	五年以上 千港元	無折讓現金 流量總計 千港元	賬面值 總計 千港元
非衍生金融負債						
銀行借貸	3.5%	51,750	465,750	-	517,500	500,000
貿易應付賬款	-	25,038	-	-	25,038	25,038
已收取按金、應計項目 及其他應付款項	-	60,470	-	-	60,470	60,470
融資租賃債務	5.99%	125	271	-	396	297
應付一間聯營公司款項	-	25,766	-	-	25,766	25,766
應付非控股權益股東款項	-	65,502	-	-	65,502	65,502
總計		<u>228,651</u>	<u>466,021</u>	<u>-</u>	<u>694,672</u>	<u>677,073</u>

本公司

		於二零一一年十二月三十一日				
	加權平均 實際利率	按要求或 於一年內 千港元	二至 五年內 千港元	五年以上 千港元	無折讓現金 流量總計 千港元	賬面值 總計 千港元
非衍生金融負債						
已收按金、應計項目及 其他應付款項	-	26,286	-	-	26,286	26,286
應付附屬公司款項	-	-	38,938	-	38,938	38,938
可換股債券	8.837%	-	369,161	-	369,161	339,187
總計		<u>26,286</u>	<u>408,099</u>	<u>-</u>	<u>434,385</u>	<u>404,411</u>
		於二零一零年十二月三十一日				
	加權平均 實際利率	按要求或 於一年內 千港元	二至 五年內 千港元	五年以上 千港元	無折讓現金 流量總計 千港元	賬面值 總計 千港元
非衍生金融負債						
已收按金、應計項目及 其他應付款項	-	13,969	-	-	13,969	13,969
應付附屬公司款項	-	-	83,695	-	83,695	83,695
總計		<u>13,969</u>	<u>83,695</u>	<u>-</u>	<u>97,664</u>	<u>97,664</u>

於上述到期日分析中，附帶按要求條款還款之銀行貸款計入「按要求或於一年內」時間段內。於二零一一年十二月三十一日，該等銀行貸款之總未貼現本金額約為8,388,000港元（二零一零年：無）。考慮到本集團之綜合財務狀況，本公司董事不相信銀行將可能行使彼等之酌情權要求即時還款。董事相信，根據貸款協議內所載之計劃還款日期，有關銀行貸款將於報告日期後五年內償還。於當時，本金及利息合共現金流出將約達7,543,000港元。

(c) 金融工具之公平價值

金融資產及金融負債之公平價值乃按下列各項釐定：

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

董事認為，金融資產及金融負債於財務報表內確認之賬面值與其公平價值相若。

下表載列緊隨初步確認後按公平價值計量之金融工具分析，公平價值乃根據其可觀察程度，劃分為第一至第三等級：

- 第一等級公平價值計量乃得自就可識別資產或負債在活躍市場上所報之價格(未經調整)；
- 第二等級公平價值計量乃得自除第一級所包括的報價外，資產或負債的可直接(即價格)或間接(即從價格得出)觀察所得輸入值；及
- 第三等級公平價值計量乃得自估值技術，包括並非根據可觀察市場數據釐定的資產或負債輸入值(不可觀察輸入值)。

於二零一一年及二零一零年十二月三十一日，本集團及本公司按公平價值列賬之金融工具包括應收可換股票據內含之換股期權及持作買賣投資。

下表載列緊隨初步確認後按公平價值計量之金融工具分析，公平價值乃根據其可觀察程度，劃分為第一等級、第二等級及第三等級。

本集團

	第一等級 千港元	第二等級 千港元	第三等級 千港元	總計 千港元
於二零一一年十二月三十一日				
持作買賣投資	<u>50,797</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>50,797</u>
於二零一零年十二月三十一日				
持作買賣投資	<u>94,050</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>94,050</u>

於本年度內，並無在第一等級、第二等級及第三等級之間進行轉撥。

金融資產第三等級公平價值計量之調節

	本集團及本公司 應收可換股票據 內含之換股期權	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
於一月一日	-	10,908
於損益確認之溢利	-	882
結算	-	(11,790)
於十二月三十一日	<u>-</u>	<u>-</u>

上表僅計入金融資產。應收可換股票據內含之換股期權之溢利已於綜合收入表內確認。金融資產已於二零一零年贖回。

(d) 資本管理

本集團管理其資本，以確保本集團之個體將可持續經營，並透過優化債務及權益結餘為股東帶來最大回報。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，其包括銀行借貸、融資租賃債務及可換股債券及本公司擁有人應佔權益，其包括已發行股本及儲備。

本公司董事按年度基準審閱資本結構。作為此審閱之一部份，董事考慮資本成本及與各等級資本相關之風險之其他來源。本集團將根據董事之推薦建議透過發行新債務或贖回現有債務而平衡其整體資本結構。

本集團旨在維持資產負債比率不超逾50%。於二零一一年及二零一零年十二月三十一日之資產負債比率如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
總債務(i)	806,142	500,297
減：現金及銀行結餘	(903,094)	(625,827)
現金淨額	<u>(96,952)</u>	<u>(125,530)</u>
股本(ii)	<u>1,968,592</u>	<u>2,302,775</u>
債務淨額對股本比率	<u>N/A</u>	<u>N/A</u>
總債務對股本比率	<u>41%</u>	<u>22%</u>

附註：

(i) 債務包括銀行借貸、融資租賃債務及可換股債券(有關詳情分別載於附註37、38及39)。

(ii) 股本包括本集團之所有資本及儲備。

6. 分類資料

本集團根據本公司董事(即主要營運決策者)(「主要營運決策者」)審閱之報告釐定其經營分類，以監控分類表現及分類間之資源分配並用於策略決定。

本集團擁有五個須予報告分類—電影發行經營業務、酒店及博彩服務經營業務、博彩推廣經營業務、物業開發經營業務，以及中國保健產品銷售經營業務。該等分類乃根據與本集團經營業務有關之資料(管理層用以作出決策)劃分。

本集團釐定報告分類損益所用之計量方法自二零一零年起維持不變。

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

該等經營業務之各主要產品及服務如下：

電影發行經營業務	-	製作及發行電影及電視連續劇以及提供其他電影相關服務
酒店及博彩服務經營業務	-	於澳門蘭桂坊酒店提供酒店服務及博彩經營業務服務
博彩推廣經營業務	-	投資於自博彩推廣業務收取溢利之業務及提供相關博彩推廣業務
物業開發經營業務	-	投資及開發位於澳門的物業
中國保健產品銷售經營業務	-	銷售中藥及其他醫藥產品、保健產品、參茸海味產品予批發商及零售商以及中醫臨床服務

(a) 按經營業務分類劃分之本集團收益及業績分析

	分類收益		分類業績	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
電影發行經營業務	1,602	1,317	(16,037)	(520)
酒店及博彩服務經營業務	949,260	725,130	58,375	64,333
博彩推廣經營業務	117,436	137,814	(583,961)	(70,349)
物業開發經營業務	-	-	(33)	-
中國保健產品銷售經營業務	28,464	-	(278)	-
	<u>1,096,762</u>	<u>864,261</u>	<u>(541,934)</u>	<u>(6,536)</u>
分類業績與除稅前 (虧損)／溢利之對賬				
未分配企業收入			5,824	34,249
分類為持作買賣之金融 資產之公平價值變動 所產生之(虧損)／溢利			(68,837)	28,707
投資物業之公平價值變動 所產生之溢利			-	12,270
未分配企業開支			<u>(56,578)</u>	<u>(42,471)</u>
除稅前(虧損)／溢利			<u>(661,525)</u>	<u>26,219</u>

上文所呈報之收益指來自外間客戶之收益。於兩個年度並無內部銷售。

分類業績指各分類在分配若干分類為持作買賣之金融資產及物業投資之公平價值變動及未分配企業收入及開支前(所承擔之虧損)／所賺取之溢利。此為向主要營運決策者作報告以分配資源及評估表現之方法。

(b) 按經營業務分類劃分之本集團財務狀況分析

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
資產		
分類資產		
— 電影發行經營業務	35,294	60,011
— 酒店及博彩服務經營業務	1,162,866	1,248,717
— 博彩推廣經營業務	141,246	801,144
— 物業開發經營業務	550,312	—
— 中國保健產品銷售經營業務	68,824	—
	<u>1,958,542</u>	<u>2,109,872</u>
分類資產總值	1,958,542	2,109,872
未分配資產	<u>1,448,998</u>	<u>1,235,220</u>
	<u>3,407,540</u>	<u>3,345,092</u>
負債		
分類負債		
— 電影發行經營業務	7,511	21,215
— 酒店及博彩服務經營業務	600,686	624,648
— 博彩推廣經營業務	60	10
— 物業開發經營業務	—	—
— 中國保健產品銷售經營業務	38,074	—
	<u>646,331</u>	<u>645,873</u>
分類負債總額	646,331	645,873
未分配負債	<u>486,300</u>	<u>119,263</u>
	<u>1,132,631</u>	<u>765,136</u>

就監控分類表現及在分類間分配資源而言：

- 所有資產乃分配予須予報告分類，惟於聯營公司權益、於共同控制個體權益、投資物業、應收可換股票據、投資按金、部分已付按金、預付款項及其他應收款項、應收可換股票據內含之換股期權、持作買賣投資、應收聯營公司款項、預繳稅項、現金及銀行結餘、作若干行政用途之部份物業、機器及設備及租賃土地權益除外；及
- 所有負債乃分配予須予報告分類，惟可換股債券、部份已收按金、應計項目及其他應付款項、遞延稅項負債、應繳稅項及應付一間聯營公司款項除外。

(c) 其他分類資料

	電影發行 經營業務		酒店及博彩 服務經營業務		博彩推廣 經營業務		物業開發 經營業務		中國保健產品 銷售經營業務		未分配		綜合	
	二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年
	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	千港元	千港元	千港元	千港元
計入計量分類損益或 分類資產之款項：														
其他資料														
電影版權攤銷	1,441	254	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,441	254
無形資產攤銷	-	-	-	-	-	-	-	-	217	-	-	-	217	-
租賃土地權益攤銷	-	80	20,992	19,763	-	-	-	-	-	-	1,874	-	22,866	19,843
物業、機器及設備折舊	-	729	101,986	87,692	-	-	-	-	199	-	1,915	-	104,100	88,421
有關商譽之已確認 減值虧損	-	-	-	-	-	8,975	-	-	-	-	-	-	-	8,975
有關電影版權之已 確認減值虧損	619	1,339	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	619	1,339
有關製作中電影之 已確認減值虧損	15,928	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15,928	-
有關貿易應收款項之 已確認減值虧損	394	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	394	-
有關無形資產之 已確認減值虧損	-	-	-	-	700,085	197,973	-	-	-	-	-	-	700,085	197,973
添置非流動資產 (金融工具除外)	-	-	4,479	37,903	-	-	-	-	12,862	-	36,123	404	53,464	38,307
定期向主要營運決策者 提供但不計入計量 分類損益或分類資產 之款項：														
於共同控制個體之權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	28,656	-	28,656	-	-
於聯營公司之權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,977	7,985	7,977	7,985	-
分佔共同控制個體虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,344	-	1,344	-	-
分佔聯營公司虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8	1	8	1

(d) 有關主要客戶之資料

於酒店及博彩服務經營業務產生之收入為949,260,000港元(二零一零年：725,130,000港元)包括銷售予本集團之最大客戶產生之收入約為867,536,000港元(二零一零年：659,773,000港元)。於博彩推廣經營業務產生之收入為117,436,000港元(二零一零年：137,814,000港元)包括銷售予本集團其中一個最大客戶產生之收入約68,669,000港元(二零一零年：137,814,000港元)。

於二零一一年及二零一零年，概無其他客戶貢獻本集團之收入10%或以上。

(e) 主要產品及服務之收入

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
電影發行費收入	1,602	1,317
酒店房間收入	64,955	52,426
食品及飲品銷售	16,769	12,931
貴賓廳博彩經營業務之服務收入	307,178	351,015
中場賭桌經營業務之服務收入	548,390	302,681
角子老虎機經營業務之服務收入	11,968	6,077
自博彩推廣業務收取溢利	68,669	137,814
博彩推廣費用	48,767	—
中國保健產品之銷售	28,464	—
	<u>1,096,762</u>	<u>864,261</u>

(f) 地區資料

本集團來自外間客戶之收益主要得自其於澳門之經營業務，而本集團之非流動資產主要位於澳門。

7. 營業額

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
電影發行費收入	1,602	1,317
酒店房間收入	64,955	52,426
食品及飲品銷售	16,769	12,931
貴賓廳博彩經營業務之服務收入	307,178	351,015
中場賭桌經營業務之服務收入	548,390	302,681
角子老虎機經營業務之服務收入	11,968	6,077
自博彩推廣業務收取溢利	68,669	137,814
博彩推廣費用	48,767	—
中國保健產品之銷售	28,464	—
	<u>1,096,762</u>	<u>864,261</u>

8. 其他收益

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
銀行利息收入	6,783	1,965
應收可換股票據之推算利息收入	—	1,212
租金收入	—	17
管理費收入	1,845	2,560
其他附屬酒店收益	10,344	19,539
	<u>18,972</u>	<u>25,293</u>

9. 其他收入

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
外匯溢利淨額	504	595
貿易應收賬款及其他應收款項減值虧損之撥回	–	14
提早贖回應收可換股票據之溢利	–	26,983
其他	917	210
	<u>1,421</u>	<u>27,802</u>

10. 融資成本

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
計息：		
銀行借貸—於五年內悉數償還	16,843	15,664
融資租賃	31	31
可換股債券之推算利息	14,582	–
	<u>31,456</u>	<u>15,695</u>

11. 除稅前(虧損)/溢利

除稅前(虧損)/溢利已扣除/(計入)下列各項：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
電影版權(包括銷售成本)攤銷	1,441	254
租賃土地權益攤銷	22,866	19,843
無形資產攤銷	217	–
核數師酬金	1,190	1,330
存貨成本(包括銷售成本)	25,682	5,048
物業、機器及設備折舊	104,100	88,421
僱員福利開支(附註15)	109,123	102,334
有關商譽之已確認減值虧損	–	8,975
有關電影版權之已確認減值虧損	619	1,339
有關製作中電影之已確認減值虧損	15,928	–
有關貿易應收款項之已確認減值虧損	394	–
有關無形資產之已確認減值虧損	700,085	197,973
出售物業、機器及設備虧損	265	713
出售分類為持作買賣之金融資產之虧損/(溢利)	2,490	(6,558)
分類為持作買賣之金融資產之公平值變動 所產生之虧損/(溢利)	66,347	(22,149)
有關租賃物業之經營租約租金	6,366	1,487
	<u>66,347</u>	<u>(22,149)</u>

12. 稅項抵免／(支銷)

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
稅項抵免／(支銷)如下：		
本期稅項：		
香港	-	-
澳門所得補充稅	(4)	-
中國企業所得稅	(3)	-
其他司法權區	-	-
	<u>(7)</u>	<u>-</u>
過往年度超額撥備／(撥備不足)		
其他司法權區	62	(11)
	<u>62</u>	<u>(11)</u>
遞延稅項：		
本年度	7,364	(1,381)
	<u>7,364</u>	<u>(1,381)</u>
本年度稅項抵免／(支銷)總額	<u>7,419</u>	<u>(1,392)</u>

香港利得稅按兩個年度之估計應課稅溢利之16.5%計算。中國附屬公司於兩個年度按25%繳納中國企業所得稅。澳門附屬公司於兩個年度按12%繳納澳門所得補充稅。其他司法權區產生的稅項按相關司法權區之現行稅率計算。

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。

由於年內應課稅溢利與過往年度承前稅項虧損抵銷或豁免稅項負債，故於二零一零並無就澳門所得補充稅作出撥備。

年內，可與綜合收入表內除稅前(虧損)／溢利對賬之稅項抵免／(支銷)如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
除稅前(虧損)／溢利	<u>(661,525)</u>	<u>26,219</u>
按香港利得稅稅率16.5%計稅(二零一零年：16.5%)	109,152	(4,326)
稅務影響：		
分佔聯營公司業績	1	-
分佔共同控制個體業績	222	-
不應課稅收入	21,401	27,900
不可扣稅支出	(131,354)	(36,665)
未確認之估計稅項虧損	(5,353)	(5,746)
過往未確認之可使用稅項虧損	9,635	14,465
豁免澳門所得補充稅稅項負債	64	10
在其他司法權區經營之附屬公司之不同稅率	3,651	2,970
	<u>3,651</u>	<u>2,970</u>
年內稅項抵免／(支銷)	<u>7,419</u>	<u>(1,392)</u>

13. 股息

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
於年內確認為已分派之股息：		
特別股息		
— 1,964,721,160股股份每股3.3港仙	64,836	—
本公司董事不建議派發截至二零一一年及二零一零年十二月三十一日止年度之末期股息。		

14. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損乃按以下數據計算：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
計算每股基本及攤薄虧損之本公司 擁有人應佔虧損	(683,234)	(8,083)
股份數目		
計算每股基本虧損之加權平均普通股數目	1,233,768,361	340,406,483

所使用之分母與上述每股基本及攤薄虧損所採用者相同。

由於資本重組及供股分別於二零一一年五月九日及二零一一年六月二十九日完成，計算每股基本及攤薄虧損所採納截至二零一一年十二月三十一日及二零一零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。

由於本公司之尚未償還可換股債券，購股權及認股權證會產生反攤薄效應以致影響本年度及過往年度每股基本虧損之計算。故計算每股攤薄虧損時未有計入以上可能攤薄股份之轉換，因此於有關年度每股基本及攤薄虧損之計算是相等。

15. 僱員福利開支

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
董事酬金	9,720	7,395
董事袍金	393	360
薪金及其他津貼	84,074	71,506
以股份支付之款項	—	8,238
退休福利計劃供款	1,205	1,504
僱員福利開支	13,731	13,331
	<u>109,123</u>	<u>102,334</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10,149,000港元(二零一零年：8,170,000港元)。本公司各董事截至二零一一年及二零一零年十二月三十一日止年度之酬金如下：

董事姓名	袍金		薪金及其他津貼		退休福利計劃供款		以股份支付之款項		總額	
	二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年
	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	-	-	4,570	3,450	12	12	-	-	4,582	3,462
陳明英女士	-	-	4,310	3,170	12	12	-	-	4,322	3,182
李玉嫦女士	-	-	840	775	12	12	-	379	852	1,166
洪祖星先生	120	120	-	-	-	-	-	-	120	120
何偉志先生	120	120	-	-	-	-	-	-	120	120
鄧澤林先生(附註1)	73	-	-	-	-	-	-	-	73	-
梁學文先生(附註2)	80	120	-	-	-	-	-	-	80	120
	<u>393</u>	<u>360</u>	<u>9,720</u>	<u>7,395</u>	<u>36</u>	<u>36</u>	<u>-</u>	<u>379</u>	<u>10,149</u>	<u>8,170</u>

附註：

- 鄧澤林先生於二零一一年五月二十四日獲委任為獨立非執行董事。
- 梁學文先生於二零一一年九月一日辭任獨立非執行董事。

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(二零一零年：兩名)本公司董事，其薪酬達8,904,000港元(二零一零年：6,644,000港元)，並已於上文附註(a)列示。於本年度應付其餘三名人士(二零一零年：三名)之酬金如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
薪金及其他津貼	5,820	5,049
退休福利計劃供款	24	36
以股份支付之款項	-	1,316
	<u>5,844</u>	<u>6,401</u>

其餘三名(二零一零年：三名)最高薪酬僱員每位之酬金總額範圍如下：

	人數	
	二零一一年	二零一零年
1,000,000港元至1,500,000港元	1	-
1,500,001港元至2,000,000港元	1	1
2,000,001港元至2,500,000港元	-	1
2,500,001港元至3,000,000港元	1	1
	<u>3</u>	<u>3</u>

16. 退休福利計劃

- (a) 本集團根據強制性公積金計劃條例之規則及規例為其所有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。
- (b) 本集團之附屬公司在澳門之僱員為澳門特區政府所營辦並為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。
- (c) 本集團之中國附屬公司之僱員均為中國政府管理之國營退休福利計劃之成員，該等中國附屬公司須按薪酬開支之若干百分比向退休福利計劃供款，本集團對有關退休福利計劃之責任是作出指定之供款。
- (d) 年內，退休福利計劃供款減已沒收供款為390,000港元(二零一零年：1,000港元)後之淨額約為962,000港元(二零一零年：1,359,000港元)。

17. 物業、機器及設備

本集團	樓宇 千港元	租賃物業 裝修 千港元	傢俬、 裝置及設備 千港元	汽車 千港元	總額 千港元
成本					
於二零一零年一月一日	287,551	293,611	241,793	3,493	826,448
添置	2,233	5,365	30,467	-	38,065
出售	-	(180)	(3,963)	-	(4,143)
於二零一零年十二月三十一日 及二零一一年一月一日	289,784	298,796	268,297	3,493	860,370
添置	-	4,872	3,412	2,343	10,627
透過業務合併收購	-	912	1,061	-	1,973
轉撥自投資物業	8,086	-	-	-	8,086
出售	-	(103)	(767)	-	(870)
於二零一一年十二月三十一日	297,870	304,477	272,003	5,836	880,186
累積折舊					
於二零一零年一月一日	6,633	15,024	28,589	2,948	53,194
年內折舊	8,121	38,601	41,239	460	88,421
出售時對銷	-	(21)	(2,605)	-	(2,626)
於二零一零年十二月三十一日 及二零一一年一月一日	14,754	53,604	67,223	3,408	138,989
年內折舊	11,664	39,501	52,518	417	104,100
出售時對銷	-	(20)	(585)	-	(605)
於二零一一年十二月三十一日	26,418	93,085	119,156	3,825	242,484
賬面值					
於二零一一年十二月三十一日	<u>271,452</u>	<u>211,392</u>	<u>152,847</u>	<u>2,011</u>	<u>637,702</u>
於二零一零年十二月三十一日	<u>275,030</u>	<u>245,192</u>	<u>201,074</u>	<u>85</u>	<u>721,381</u>

於二零一一年十二月三十一日，樓宇賬面值約263,147,000港元(二零一零年：274,198,000港元)已抵押作本集團所獲一般銀行貸款之擔保(附註45)。

傢俬、裝置及設備賬面值包括根據融資租約持有之資產約326,000港元(二零一零年：273,000港元)。

18. 租賃土地權益

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
成本		
於一月一日	521,975	521,734
添置	–	241
轉撥自投資物業	65,494	–
於十二月三十一日	<u>587,469</u>	<u>521,975</u>
累積攤銷		
於一月一日	57,244	37,401
年內攤銷	22,866	19,843
於十二月三十一日	<u>80,110</u>	<u>57,244</u>
賬面值		
於十二月三十一日	<u><u>507,359</u></u>	<u><u>464,731</u></u>

上文所示租賃土地權益之賬面值包括：

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
根據以下租約持有之香港土地：中期租約	66,527	2,907
根據以下租約持有之澳門土地：中期租約	440,832	461,824
	<u>507,359</u>	<u>464,731</u>

於二零一一年十二月三十一日，租賃土地權益賬面值約440,832,000港元（二零一零年：461,824,000港元）已抵押作為本集團所獲一般銀行貸款之擔保（附註45）。

預付租賃款項之攤銷開支約22,866,000港元（二零一零年：19,843,000港元）已於本年度在綜合收入表中扣除。

19. 投資物業

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
於一月一日	73,580	61,310
轉撥至物業、機器及設備(附註17)	(8,086)	–
轉撥至租賃土地權益(附註18)	(65,494)	–
公平價值之增加	–	12,270
於十二月三十一日	<u><u>–</u></u>	<u><u>73,580</u></u>

於二零一一年一月一日，將73,580,000港元之投資物業按其公平值轉撥至租賃持有土地及樓宇，乃根據中證評估有限公司於轉撥當日進行之估值釐定。

於二零一零年十二月三十一日，本集團投資物業之公平價值乃根據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）於該日進行之估值得出。中證評估有限公司擁有合適資格及近期評估相關地區類似物業之經驗。該估值乃經參考近期有關市場之可作比較銷售憑證後達致。

本集團根據經營租約持有賺取租金之物業權益乃採用公平價值模式計量，分類及入賬為投資物業。

於二零一零年十二月三十一日，並無投資物業已抵押作為本集團所獲一般銀行貸款之擔保。最低租金已於租約開始時全額支付。

上文所示投資物業之賬面值包括：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
根據以下持有中期租約之香港投資物業	—	73,580

20. 於附屬公司權益

	本公司	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
非上市股份，按成本值	1,028,888	1,028,888
已確認之減值虧損	(30,299)	(30,299)
	<u>998,589</u>	<u>998,589</u>
應收附屬公司款項	2,490,800	2,096,070
已確認之減值虧損	(1,215,586)	(1,129,501)
	<u>1,275,214</u>	<u>966,569</u>
	<u><u>2,273,803</u></u>	<u><u>1,965,158</u></u>

應收附屬公司款項2,490,800,000港元（二零一零年：2,096,070,000港元）（扣除減值1,215,586,000港元（二零一零年：1,129,501,000港元））為免息、無抵押及並無固定還款期限。

計入流動資產及負債之應收／（應付）附屬公司餘額為無抵押、免息、按要求收取及償還。

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。

本公司於二零一一年十二月三十一日之主要附屬公司詳情載於附註49。

21. 商譽

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
成本		
於一月一日	117,678	117,678
因年內業務合併已確認之額外款項 (附註43)	3,030	—
	<u>120,708</u>	<u>117,678</u>
於十二月三十一日	120,708	117,678
減值		
於一月一日	117,678	108,703
已確認之減值虧損	—	8,975
	<u>117,678</u>	<u>117,678</u>
於十二月三十一日	117,678	117,678
賬面值		
於十二月三十一日	<u>3,030</u>	<u>—</u>

商譽減值測試

報告期完結時之商譽賬面值 (確認減值虧損前) 分配至產生現金單位 (「產生現金單位」) 如下：

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
銷售中國保健產品	3,030	—
分佔來自博彩推廣業務溢利之權利	8,975	8,975
電影製作	108,703	108,703
	<u>120,708</u>	<u>117,678</u>

報告期完結時之商譽賬面值 (扣除累計減值虧損) 分配至產生現金單位如下：

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
銷售中國保健產品	3,030	—
分佔來自博彩推廣業務溢利之權利	—	—
電影製作	—	—
	<u>3,030</u>	<u>—</u>

於二零一一年十二月三十一日，商譽已就減值測試分配至銷售中國保健產品之產生現金單位。

與銷售中國保健產品之產生現金單位相關之商譽乃二零一一年十月二十七日自業務合併產生(附註43)。

於二零一一年十二月三十一日，本公司董事參考獨立合資格專業估值師中證評估有限公司進行之估值重新評估銷售中國保健產品之產生現金單位之可收回金額，確認於本年度並無有關銷售中國保健產品之產生現金單位減值。

銷售中國保健產品之產生現金單位可收回金額乃根據使用價值計算法釐定，該計算法使用經管理層批准之五年期財政預算為基準之現金流預測，以及每年16.53%之折現率計算，五年以上之現金流乃使用每年3%推斷固定增長率為基準。該增長率乃根據相關產業增長預測，且並無超出相關產業平均長期增長率。使用價值計算法之主要假設與現金流入／流出估計有關，包括預算銷售額及毛利，該估計乃依據單位之過往表現及管理層就市場發展之預期。管理層相信，任何該等假設(可收回金額基於該等假設)之任何合理可能變動並不導致銷售中國保健產品產生現金單位之總賬面值超過銷售中國保健產品之產生現金單位總可收回金額。

於二零一零年十二月三十一日，本公司董事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，重新評估分佔來自博彩推廣業務溢利之權利之商譽產生現金單位之可收回金額，並釐定其分佔來自博彩推廣業務溢利之權利之產生現金單位有關之商譽減值約為8,975,000港元。

分佔來自博彩推廣業務溢利之權利之產生現金單位之可收回金額乃根據使用價值計算法釐定，該計算法使用經管理層批准之五年期財政預算為基準之現金流預測，以及每年17.45%之折現率計算，五年以上之現金流乃使用每年2%推斷固定增長率為基準。該增長率乃根據相關產業增長預測，且並無超出相關產業平均長期增長率。使用價值計算法之主要假設與現金流入／流出估計有關，包括毛利率、增長率及折現率，該估計乃依據過往經驗及管理層就市場發展之預期。管理層相信，任何該等假設(可收回金額基於該等假設)之任何合理可能變動並不導致分佔來自博彩推廣業務溢利之權利之產生現金單位之總賬面值超過分佔來自博彩推廣業務溢利之權利之產生現金單位之總可收回金額。

22. 無形資產

本集團	分佔 溢利之權利 千港元	商標 千港元	客戶關係 千港元	總計 千港元
成本				
於二零一零年一月一日、 二零一零年十二月三十一日、 及二零一一年一月一日	989,205	-	-	989,205
年內因業務合併而確認之 額外金額 (附註43)	-	7,345	2,454	9,799
於二零一一年十二月三十一日	<u>989,205</u>	<u>7,345</u>	<u>2,454</u>	<u>999,004</u>
累計攤銷及減值				
於二零一零年一月一日	-	-	-	-
已確認之減值虧損	197,973	-	-	197,973
於二零一零年十二月三十一日 及二零一一年一月一日	197,973	-	-	197,973
年內支出	-	130	87	217
已確認之減值虧損	700,085	-	-	700,085
於二零一一年十二月三十一日	<u>898,058</u>	<u>130</u>	<u>87</u>	<u>898,275</u>
賬面值				
於二零一一年十二月三十一日	<u>91,147</u>	<u>7,215</u>	<u>2,367</u>	<u>100,729</u>
於二零一零年十二月三十一日	<u>791,232</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>791,232</u>

除具有無限使用年期之分佔溢利之權利外，無形資產按直線基準於下列期間攤銷：

商標	10年
客戶關係	5年

所購買之上述商標及客戶關係乃為年內業務合併之一部份 (附註43)。

無形資產之減值測試

就減值測試而言，分佔溢利之權利、商標及客戶關係於收購時分配至預期可自有關無形資產獲益之產生現金單位。

有關無形資產分佔溢利之權利指無限期分佔澳門一間娛樂場貴賓廳之一產生之0.4%累計轉碼之權利。有關無形資產按成本減累計減值列賬。

與分佔溢利之權利相關之博彩中介人牌照須由澳門政府每年重續。本公司董事概不知悉任何預期妨礙有關重續博彩中介人牌照之事宜，並認為未能重續牌照之可能性極微。因此，本公司董事認為，無形資產按無限期列賬。

於二零一一年十二月三十一日，本公司董事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，評估就分佔來自博彩推廣業務溢利之權利之無形資產之產生現金單位之可收回金額，並釐定分佔來自博彩推廣業務溢利之權利之無形資產減值約為700,085,000港元(二零一零年：197,973,000港元)。

分佔來自博彩推廣業務溢利之權利之產生現金單位之可收回金額乃根據使用價值計算法釐定，該計算法使用經管理層批准之五年期財政預算為基準之現金流預測，以及每年20.83% (二零一零年：每年17.45%) 之折現率計算，五年以上之現金流乃使用0增長率 (二零一零年：每年2%) 推斷為基準。該增長率乃根據相關產業增長預測，且並無超出相關產業平均長期增長率。使用價值計算法之主要假設與現金流入／流出估計有關，包括毛利率，增長率及折現率，該估計乃依據過往經驗及管理層就市場發展之預期。管理層相信，任何該等假設(可收回金額基於該等假設)之任何合理可能變動並不導致分佔來自博彩推廣業務溢利之權利之產生現金單位之總賬面值超過分佔來自博彩推廣業務溢利之權利之產生現金單位之總可收回金額。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，由博彩推廣經營業務應佔溢利之產生現金單位之減值虧損約為700,085,000港元，主要來自以下因素：

- 由於新酒店開幕引致貴賓廳博彩市場激烈競爭；及
- 累計轉碼以致貴賓廳博彩劇減。

以上因素已考慮於現金流量預計。

23. 應收可換股票據／應收可換股票據內含之換股期權

	應收 可換股票據 千港元	應收可換股票據 內含之換股期權 千港元
本集團及本公司		
於二零一零年一月一日	20,015	10,908
推算利息收入	1,212	-
有關應收可換股票據內含之換股期權之 公平價值變動產生之溢利(附註)	-	882
贖回應收可換股票據(附註)	(21,227)	(11,790)
	<u> </u>	<u> </u>
於二零一零年十二月三十一日、 二零一一年一月一日及 二零一一年十二月三十一日	<u> </u>	<u> </u>

附註：

於二零一零年五月二十六日，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採用二項式期權定價模式就公平價值進行之估值，評估應收可換股票據內含之換股期權之公平價值，並釐定有關應收可換股票據內含之換股期權之公平價值變動產生溢利約為882,000港元。

於二零一零年五月二十六日，嘉滙投資控股有限公司贖回全部可換股票據，代價為60,000,000港元。代價與賬面值之差額指計入收入表之溢利約26,983,000港元。

24. 於共同控制個體之權益

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
於共同控制個體之投資成本於香港，非上市	30,000	—
應佔共同控制個體虧損	(1,344)	—
	<u>28,656</u>	<u>—</u>

本集團之共同控制個體於二零一一年十二月三十一日之詳情載於財務報表附註51。

本集團共同控制個體之財務資料概述如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
流動資產	57,324	—
流動負債	(12)	—
淨資產	<u>57,312</u>	<u>—</u>
本集團應佔共同控制個體資產淨值	<u>28,656</u>	<u>—</u>
營業額	<u>—</u>	<u>—</u>
除稅前虧損	<u>(2,688)</u>	<u>—</u>
本集團應佔共同控制個體虧損	<u>(1,344)</u>	<u>—</u>
本集團應佔共同控制個體之其他全面收益	<u>—</u>	<u>—</u>

25. 於聯營公司之權益

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
於聯營公司之投資成本		
於澳門，非上市	8	1
於香港，非上市	—	—
	<u>8</u>	<u>1</u>
應佔聯營公司虧損	<u>(8)</u>	<u>(1)</u>
	—	—
應收聯營公司款項	<u>7,977</u>	<u>7,985</u>
	<u><u>7,977</u></u>	<u><u>7,985</u></u>

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團就聯營公司之未確認虧損為4,939,000港元(二零一零年：2,956,000港元)。未確認之累計虧損為9,257,000港元(二零一零年：4,318,000港元)

本集團於年內按代價7,767港元向一名第三方收購阿凡達有限公司13.33%額外權益。

應收聯營公司款項為無抵押、免息及並無固定還款期。

本集團聯營公司於二零一一年十二月三十一日之詳情載於財務報表附註50。

本集團之聯營公司之財務資料概述如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
總資產	73,037	63,957
總負債	<u>(101,901)</u>	<u>(81,524)</u>
負債淨額	<u><u>(28,864)</u></u>	<u><u>(17,567)</u></u>
本集團應佔聯營公司資產淨值	<u><u>—</u></u>	<u><u>—</u></u>
營業額	<u><u>21,733</u></u>	<u><u>17,921</u></u>
年度虧損	<u><u>(16,058)</u></u>	<u><u>(12,026)</u></u>
本集團應佔聯營公司虧損	<u><u>(8)</u></u>	<u><u>(1)</u></u>
本集團應佔聯營公司其他全面收益	<u><u>—</u></u>	<u><u>—</u></u>

26. 存貨

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
食材及貯備	38,625	1,504
製成品	14	153
	<u>38,639</u>	<u>1,657</u>

27. 物業存貨

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
流動資產項下預期將於正常營業 週期內完工之發展中待售物業	<u>550,312</u>	<u>—</u>

於二零一一年十二月三十一日，物業存貨位於澳門。上述物業存貨之賬面值如下：

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
根據中期租約於澳門持有之發展中之待售物業	<u>550,312</u>	<u>—</u>

28. 電影版權

本集團	千港元
成本	
於二零一零年一月一日、二零一零年十二月三十一日 及二零一一年一月一日	300,919
添置	500
電影版權到期	(25,281)
	<hr/>
於二零一一年十二月三十一日	276,138
	<hr/>
攤銷及減值	
於二零一零年一月一日	278,005
本年度攤銷	254
本年度確認之減值虧損	1,339
	<hr/>
於二零一零年十二月三十一日及二零一一年一月一日	279,598
本年度攤銷	1,441
本年度確認之減值虧損	619
電影版權到期	(25,281)
	<hr/>
於二零一一年十二月三十一日	256,377
	<hr/>
賬面值	
於二零一一年十二月三十一日	19,761
	<hr/> <hr/>
於二零一零年十二月三十一日	21,321
	<hr/> <hr/>

電影版權之減值測試

就減值測試而言，電影版權已分配至分銷電影版權發行之產生現金單位。

電影版權乃分配至電影製作業務，電影版權之攤銷將不會超出20年。

於二零一一年十二月三十一日，本公司董事已參考獨立合資格專業估值師行中證評估有限公司進行之估值，評估電影版權之產生現金單位之可收回金額，並釐定電影版權減值約619,000港元(二零一零年：1,339,000港元)。

電影版權之產生現金單位之可收回金額乃根據使用價值計算法釐定，該計算法使用經本公司管理層批准之五年期財政預算為基準之現金流預測，以及每年19.8%(二零一零年：每年19.33%)之折現率計算，五年以上之現金流乃使用零增長率(二零一零年：零)推算。該增長率並無超出相關產業平均長期增長率。使用價值計算法之主要假設與現金流入／流出估計有關，包括預算銷售額及毛利率、增長率及折現率，該估計為依據過往經驗及管理層就市場發展之預期。管理層相信，任何該等假設(可收回金額基於該等假設)之任何合理可能變動並不導致電影版權之總賬面值超過電影版權之總可收回金額。

29. 製作中電影

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
製作中電影	19,078	19,038
減：減值虧損撥備	(15,928)	—
	<u>3,150</u>	<u>19,038</u>

製作中電影以成本減任何可識別減值虧損計量。

鑒於電影製作之階段性，本集團定期回顧電影製作之進度，以評估繼續製作每部電影之可行性。截至二零一一年十二月三十一日止年度，由於現行市況，本公司管理層決定暫停若干處於不同製作階段之電影的製作，並釐定減值15,928,000港元（二零一零年：無），於綜合收益表內確認。

30. 貿易應收賬款

於本年度，本集團之貿易應收賬款乃來自：(i)電影發行；(ii)酒店及博彩服務；(iii)博彩推廣及(iv)中國保健產品銷售。

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
來自下列各項之貿易應收賬款：		
電影發行	3,692	6,272
酒店及博彩業務	87,196	54,310
博彩推廣	50,099	9,912
中國保健產品銷售	3,539	—
	<u>144,526</u>	<u>70,494</u>
減：呆賬撥備	(1,518)	(1,157)
	<u>143,008</u>	<u>69,337</u>

根據發票日期呈列之貿易應收賬款減呆賬撥備之賬齡分析如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
0至30日	138,166	64,152
31至60日	912	609
61至90日	1,580	—
91至180日	175	—
超過180日	2,175	4,576
	<u>143,008</u>	<u>69,337</u>

給予客戶之賒賬期為期30至90日不等。

年內呆賬撥備之變動如下：

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
於一月一日	1,157	1,164
已確認之減值虧損	394	-
外幣匯兌溢利	(31)	-
因未能收回而撇銷之款項	(2)	(7)
	<u>1,518</u>	<u>1,157</u>
於十二月三十一日	<u>1,518</u>	<u>1,157</u>

上文所討論之貿易應收賬款包括於報告期結束時已過期之金額(見下文賬齡分析)，惟本集團並無就呆賬確認撥備，乃由於其信貸素質並無重大變動，而該等金額仍被視為可收回。

已過期但未減值之貿易應收賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
超過90日	<u>2,350</u>	<u>4,576</u>

本集團貿易應收賬款結餘包括賬面值總額約為2,350,000港元(二零一零年：4,576,000港元)之債務，該債務於報告日已過期，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性時，本公司董事會考慮貿易應收賬款之信貸素質自初步授出日期直至報告日之任何變動。

31. 按金、預付款項及其他應收款項

	本集團		本公司	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
投資按金	360,000	415,000	-	-
其他按金	16,949	15,230	72	-
預付款項	8,880	9,732	487	712
其他應收款項	10,557	1,097	-	92
	<u>396,386</u>	<u>441,059</u>	<u>559</u>	<u>804</u>

投資按金360,000,000港元指一間本公司之全資附屬公司Bestjump Holdings Limited根據與本公司執行董事及主要股東陳明英女士就有關收購Modern Vision (Asia) Limited及Refrom Base Holdings Limited之全部股權權益及尚未償還貸款而訂立之買賣協議支付之現金按金，其已於二零一二年二月十五日退還本公司。交易詳情載於附註48(a)。

已到期但未減值之其他應收款項之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
超過90日	<u>576</u>	<u>158</u>

本公司董事相信，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。

32. 持作買賣投資

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
上市證券：		
－於香港上市之權益證券，按公平價值	<u>50,797</u>	<u>94,050</u>

於報告期結束時，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。上市證券之公平價值乃參考所報之市場買入價而釐定。

33. 應收／(應付)聯營公司／非控股權益款項－本集團及本公司

應收／(應付)本集團及本公司聯營公司／非控股權益款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

34. 現金及銀行結餘

銀行結餘按浮動利率計息，並存放於近期無不良記錄之有信譽銀行。短期定期存款之時段由一日至三個月不等，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。

就綜合現金流量表而言，現金及銀行結餘包括手頭現金及銀行結餘。於綜合現金流量表上列示於二零一一年十二月三十一日之現金及銀行結餘可與於綜合財務狀況表之相關項目對賬如下：

	本集團		本公司	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
現金及銀行結餘	<u>903,094</u>	<u>625,827</u>	<u>240,479</u>	<u>395,529</u>

於二零一一年十二月三十一日，現金及銀行結餘中，澳門幣及人民幣分別計值為23,640,000港元及2,493,000港元。人民幣並非可自由對換之貨幣而匯出中國之資金受中國政府實行的外匯管制規範。

35. 股本

	股份數目		金額	
	二零一一年 千股	二零一零年 千股	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
每股面值0.01港元之普通股 (二零一零年：每股面值 0.01港元)				
法定股本：				
於一月一日	50,000,000	50,000,000	500,000	500,000
股份合併(附註b(i))	(45,000,000)	-	-	-
股本削減(附註b(ii))	-	-	(450,000)	-
股本增加(附註b(iii))	45,000,000	-	450,000	-
於十二月三十一日	<u>50,000,000</u>	<u>50,000,000</u>	<u>500,000</u>	<u>500,000</u>
已發行及繳足股本：				
於一月一日	4,333,933	2,296,496	43,340	22,965
配售股份(附註a)	577,855	540,000	5,778	5,400
股份合併(附註b(i))	(4,420,610)	-	-	-
股本削減(附註b(ii))	-	-	(44,206)	-
因供股發行新股份(附註c)	1,473,541	1,444,643	14,735	14,446
行使購股權(附註d)	1	52,790	-	528
行使上市認股權證	1	4	-	1
於十二月三十一日	<u>1,964,721</u>	<u>4,333,933</u>	<u>19,647</u>	<u>43,340</u>

附註：

- (a) 於二零一一年一月二十七日，本公司按每股0.07港元之價格配發及發行合共577,855,000股每股面值0.01港元之新股份予獨立投資者。所得款項淨額約39,895,000港元乃用作收購位於澳門Zona de Aterros do Porto Exterior (ZAPE)第6B地段、第6C地段、第6D地段及第6E地段(「該等地盤」)物業租賃權(「收購事項」)之部份代價(誠如本公司於二零一一年一月七日所公佈)。
- (b) 於本公司二零一一年五月六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下列變動(「資本重組」)：
- (i) 股份合併：每十股每股面值0.01港元之已發行及未發行現有股份合併為本公司一股每股面值0.10港元之合併股份(「合併股份」)；
- (ii) 股本削減：(1)藉註銷本公司股本中每股已發行合併股份0.09港元之繳足股本而削減本公司之已發行股本，以致每股已發行合併股份之面值由0.10港元減至0.01港元；(2)藉將所有合併股份之面值由每股0.10港元削減至每股0.01港元削減本公司之法定股本，以致將本公司之法定股本由500,000,000港元(分為5,000,000,000股合併股份)削減至50,000,000港元(分為5,000,000,000股每股面值0.01港元之新股份)；及(3)因削減本公司已發行股本所產生之進賬轉撥至本公司之實繳盈餘賬；及

- (iii) 增加股本：本公司之法定股本將由50,000,000港元（分為5,000,000,000股每股面值0.01港元之股份）增加至500,000,000港元（分為50,000,000,000股每股面值0.01港元之新股份）。

資本重組已於二零一一年五月九日完成。

- (c) 於二零一一年六月二十九日，本公司以供股方式按認購價每股0.25港元配發及發行1,473,540,870股每股面值0.01港元之本公司供股股份（「供股」），基準為於二零一一年六月七日每持有一股現有股份獲發三股供股股份。所得款項淨額約364,148,000港元中，約360,000,000港元已用作撥付發展該等地段所需資金及／或餘額用作本集團之一般營運資金。
- (d) 於截至二零一一年十二月三十一日止年度，一名購股權持有人行使購股權，按行使價每股0.144港元認購1,243股股份。行使購股權之所得款項淨額為179港元。

認股權證

- (a) 於二零一零年四月二十六日，董事會建議向股東發行紅利認股權證，基準為於二零一零年六月八日每持有五股本公司股份獲發一份認股權證。合共約為111,526,000港元之認股權證（「二零一零年認股權證」）已於二零一零年六月十五日發行，初步認購價為每股0.193港元（可予調整），並可於二零一零年六月十五日至二零一二年六月十四日（包括首尾兩天）止期間隨時行使。認購價因二零一零年八月十一日本公司完成供股、二零一一年一月二十七日本公司配售股份、資本重組、發行供股股份及二零一一年十一月十八日支付特別股息而調整為每股0.835港元。

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，因轉換二零一零年認股權證發行4,205股新股份，其中4,000股及205股股份分別按認購價每股0.193港元及每股0.185港元轉換。

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，因行使二零一零年認股權證發行1,290股新股份，認購價為每股1.82港元。

於二零一一年十二月三十一日，本公司約有尚未行使二零一零年認股權證111,523,000港元。悉數行使二零一零年認股權證將導致發行約133,561,000股本公司股份。

- (b) 於二零一一年六月二十九日，本公司根據供股每認購五股供股股份發行一份紅利認股權證。合共約為73,677,000港元之認股權證（「二零一一年認股權證」）已按初步認購價每股0.25港元（可予調整）獲發行，並可由二零一一年六月二十九日至二零一二年十二月二十八日（包括首尾兩天）止期間隨時行使。

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，並無二零一一年認股權證獲轉換。於二零一一年十二月三十一日，本公司約有未行使二零一一年認股權證73,677,000港元。悉數行使二零一一年認股權證將導致發行約355,928,000股本公司股份。

36. 儲備

本公司	股份溢價 千港元 (附註a)	繳入盈餘 千港元 (附註b)	以股份 支付之 款項儲備 千港元 (附註c)	可換股 票據儲備 千港元 (附註d)	股本 削減儲備 千港元 (附註e)	保留盈利 千港元	總額 千港元
於二零一零年一月一日	400,734	1,076,965	57,376	-	316,008	253,785	2,104,868
年度溢利	-	-	-	-	-	74,125	74,125
行使已上市認股權證	1	-	-	-	-	-	1
行使購股權	10,367	-	(1,393)	-	-	-	8,974
購股權到期	-	-	(4,243)	-	-	4,243	-
根據供股發行新股份	130,018	-	-	-	-	-	130,018
配售股份	70,200	-	-	-	-	-	70,200
股份發行開支	(1,899)	-	-	-	-	-	(1,899)
以股份支付之款項開支	-	-	8,238	-	-	-	8,238
於二零一零年十二月三十一日 及二零一一年一月一日	609,421	1,076,965	59,978	-	316,008	332,153	2,394,525
年度虧損	-	-	-	-	-	(110,242)	(110,242)
資本削減	-	44,206	-	-	-	-	44,206
行使已上市認股權證	2	-	-	-	-	-	2
行使購股權	1	-	-	-	-	-	1
購股權到期	-	-	(6,844)	-	-	6,844	-
與本公司擁有人交易相關 之所得稅	-	-	-	(1,937)	-	-	(1,937)
根據供股發行新股份	353,650	-	-	-	-	-	353,650
派發股息	-	-	-	-	-	(64,836)	(64,836)
配售股份	34,672	-	-	-	-	-	34,672
確認可換股債券之權益部份	-	-	-	11,740	-	-	11,740
股份發行開支	(4,792)	-	-	-	-	-	(4,792)
於二零一一年十二月三十一日	992,954	1,121,171	53,134	9,803	316,008	163,919	2,656,989

附註：

- (a) 根據一九八一年百慕達公司法(經修訂)，本公司之股份溢價可用作繳足本公司之未發行股份，作為繳足紅股發行予本公司股東。
- (b) 本公司之承前繳入盈餘乃指因於二零零二年九月十日生效之股本削減及其後多次資本削減而轉自股本賬之結餘。

根據一九八一年百慕達公司法(經修訂)，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，所發行之可換股債券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(公平價值乃使用類同不可換股債務之市場利率釐定)，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債券儲備，直至可換股債券被轉換(屆時將轉撥至股份溢價)或可換股債券被贖回(屆時將直接撥至保留盈利)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。

37. 銀行借貸

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
銀行貸款：		
— 有抵押	450,000	500,000
— 無抵押	16,674	—
	<u>466,674</u>	<u>500,000</u>
應償還賬面值：		
— 一年內	58,286	50,000
— 超過一年，但不超過兩年	50,000	50,000
— 超過兩年，但不超過五年	350,000	400,000
— 超過五年	—	—
	<u>458,286</u>	<u>500,000</u>
銀行貸款之賬面值，可不於自報告期 完結時起一年內償還，但包含按 要求條款償還(流動負債項下所示)	8,388	—
	<u>466,674</u>	<u>500,000</u>
減：流動負債項下所示之款項	<u>(66,674)</u>	<u>(50,000)</u>
非流動負債項下所示之款項	<u>400,000</u>	<u>450,000</u>

於二零一一年十二月三十一日，本集團之有抵押銀行定期貸款餘額為450,000,000港元。有抵押銀行定期貸款分別由本集團賬面值約440,832,000港元(二零一零年：461,824,000港元)及263,147,000港元(二零一零年：274,198,000港元)之租賃土地及樓宇作抵押。有抵押銀行定期貸款按年利率3.5厘(香港最優惠利率(5.25厘)減邊際利率(1.75厘))計息，並須於五年內連續十五個季度按等額12,500,000港元分期償還及最後於貸款到期日償還262,500,000港元。

於二零一一年十二月三十一日，本集團有根據香港特別行政區政府(香港特別行政區)特別貸款擔保計劃授出之無抵押銀行貸款3,200,000港元。無抵押貸款80%由香港特別行政區政府擔保及100%由NPH Holdings Limited(「南北行」)之一名前股東個人擔保。無抵押銀行貸款按一個月香港銀行同業拆息加2.5厘計息，按32個月每月等額100,000港元分期償還及包含按要求償還條款，因此分類為流動負債。

於二零一一年十二月三十一日，本集團有無抵押進口貿易貸款約8,286,000港元。無抵押進口貿易貸款由南北行之一名前股東個人擔保，按一個月香港銀行同業拆息加2厘計息，按要求償還。

於二零一一年十二月三十一日，本集團有無抵押銀行貸款約5,188,000港元。無抵押銀行貸款由南北行之一名前股東個人擔保。無抵押銀行貸款按一個月香港銀行同業拆息加2.5厘計息，按49個月每月106,000港元分期及最後一期約14,000港元於貸款到期日償還，以及包含按要求償還條款，因此分類為流動負債。

所有計息銀行貸款均以港元定值。

38. 融資租賃債務

	本集團			
	最低租金		最低租金之現值	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
按融資租賃應付之款項：				
一年內	155	125	128	96
第二至第五年內	186	271	153	201
	341	396	281	297
減：未來財務費用	(60)	(99)	—	—
	<u>281</u>	<u>297</u>	281	297
減：流動負債項下所示之款項			(128)	(96)
非流動負債項下 所示之款項			<u>153</u>	<u>201</u>

根據本集團政策，其若干機器及設備根據融資租賃租用。平均租期為五年。利息按商業利率計算，介乎每年5%至5.99%之間(二零一零年：5.99%)，並於彼等各自之合約日期釐定。所有租賃均須定期償還，而並無訂立或然租金付款之安排。

本集團之融資租賃債務以出租人之租賃資產作抵押。融資租賃債務以港元列值。

39. 可換股債券

於二零一一年七月七日，本公司發行本金額350,000,000港元之無抵押可換股債券予永恆策略投資有限公司之全資附屬公司Wingo Consultants Limited (「Wingo」)。債券按每半年8厘計息。債券持有人可於二零一六年七月十六日到期日前任何時間按初步轉換價每股0.44港元將其轉換為本公司普通股份。轉換價因本公司於二零一一年十一月十六日派發特別股息而調整至0.36港元。交易詳情載於本公司於二零一一年四月一日寄發之通函。倘債券未獲轉換，則將於二零一六年七月十六日按本金贖回。

債券包括兩個部份(負債及權益成份)。權益成份於權益以「可換股債券儲備」呈列。負債部份之實際利率於初步確認時為8.837%。

本集團及本公司	千港元
發行所得款項	350,000
於發行日之負債部份	(338,260)
權益部份	<u>11,740</u>
於發行日之負債部份	338,260
按實際利率8.837%計算之利息費用	14,582
已付及應付利息	<u>(13,655)</u>
於二零一一年十二月三十一日之負債部份	<u>339,187</u>

40. 遞延稅項負債

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 公司之公平價 值調整 千港元	可換股 債券 千港元	投資物業 之公平價 值變動 千港元	總計 千港元
於二零一零年一月一日	80,888	—	5,794	86,682
出售投資物業時轉撥	—	—	(643)	(643)
自綜合收入表扣除	—	—	2,024	2,024
於二零一零年十二月三十一日 及二零一一年一月一日	80,888	—	7,175	88,063
直接於權益確認	—	1,937	—	1,937
透過業務合併(附註43)	1,617	—	—	1,617
計入綜合收入表	(36)	(153)	(7,175)	(7,364)
於二零一一年十二月三十一日	<u>82,469</u>	<u>1,784</u>	<u>—</u>	<u>84,253</u>

於二零一一年十二月三十一日，本集團擁有約399,493,000港元(二零一零年：425,445,000港元)可供抵銷日後溢利之未動用估計稅務虧損。由於未能預計日後之溢利，故並無確認遞延稅項資產，而未確認之稅項虧損可無限期結轉。

下文為本公司確認之主要遞延稅項負債及資產及其變動：

	可換股債券 千港元
本公司	
於二零一零年一月一日、二零一零年十二月三十一日及 二零一一年一月一日	—
直接於權益確認	1,937
計入收入表	(153)
於二零一一年十二月三十一日	<u>1,784</u>

由於未能預計日後之溢利及未確認之稅項虧損可無限期結轉，故並無就估計稅項虧損約115,029,000港元(二零一零年：102,347,000港元)確認遞延稅項資產。

41. 貿易應付賬款

於本年度，本集團貿易應付賬款來自(i)電影發行、(ii)酒店及博彩服務及(iii)中國保健產品銷售。

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
貿易應付賬款：		
電影發行	4,107	7,153
酒店及博彩服務	122,545	17,885
中國保健產品銷售	12,428	—
	<u>139,080</u>	<u>25,038</u>

貿易應付賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
0至30日	128,025	14,267
31至60日	3,855	2,444
61至90日	1,765	233
91至180日	1,188	917
超過180日	4,247	7,177
	<u>139,080</u>	<u>25,038</u>

42. 已收取按金、應計項目及其他應付款項

	本集團		本公司	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
已收取按金	14,449	16,917	10,000	10,000
應計項目	46,294	40,951	15,918	3,230
長期服務付款撥備	1,060	—	—	—
其他應付款項	6,441	2,602	368	739
	<u>68,244</u>	<u>60,470</u>	<u>26,286</u>	<u>13,969</u>

長期服務付款撥備之變動如下：

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
於一月一日	—	—
透過業務合併收購	1,060	—
於十二月三十一日	<u>1,060</u>	<u>—</u>

本集團就根據僱用條例預期向僱員作出之可能未來長期服務付款撥備。於報告期完結時，撥備乃根據僱員為本集團提供服務而賺取之可能未來付款之最佳估計作出。

43. 業務合併

於二零一一年十月二十七日，本集團收購南北行之全部股權，總代價為50,000,000港元。此收購事項乃使用收購法入賬，因此收購事項產生之商譽金額為3,030,000港元。南北行從事銷售中藥及其他藥品、醫藥產品、保健產品及海味產品予批發商及零售商以及中醫診所服務。

轉撥之代價

	千港元
現金	<u>50,000</u>

收購相關成本約110,000港元已排除在轉撥之代價外，於綜合收入表內確認為本年度開支。

所收購之資產及於收購日期確認之負債如下：

	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：			
物業、機器及設備	1,973	-	1,973
存貨	40,291	-	40,291
無形資產 (附註22)	-	9,799	9,799
貿易應收賬款	2,595	-	2,595
已付按金、預付款項及其他應收款項	15,269	-	15,269
銀行及手頭現金	21,914	-	21,914
貿易應付賬款	(9,611)	-	(9,611)
已收按金、應計項目及其他應付款項	(8,777)	-	(8,777)
應繳稅項	(1)	-	(1)
融資租賃債務	(21)	-	(21)
銀行借貸	(24,818)	-	(24,818)
應收非控股權益款項	(26)	-	(26)
遞延稅項負債	-	(1,617)	(1,617)
	<u>38,788</u>	<u>8,182</u>	46,970
可識別資產及負債淨額			
收購產生之商譽			<u>3,030</u>
			<u>50,000</u>

收購南北行產生商譽乃由於合併成本包括收購業務而支付之控制溢價。此外，就合併已付之代價實際包括南北行預期協同效益之利益、收益增長、未來市場發展及集中勞動力之款項。

預期概無該等收購事項產生之商譽將就稅務目的扣除。

收購南北行之現金流出淨額

	千港元
已付現金	50,000
減：所收購之現金及現金等值項目結餘	(21,914)
	<hr/>
現金流出淨額	<u>28,086</u>

本年度虧損內計入南北行產生之額外業務應佔64,000港元。本年度營業額包括有關南北行之28,464,000港元。

倘收購事項於二零一一年一月一日完成，年內本集團收益總額應約為1,159,479,000港元及年內虧損應約為651,704,000港元。備考資料僅作說明用途，並無必要指出倘收購事項於二零一一年一月一日完成，本集團實際應達成之經營收入及業績，且其並不擬定作為未來業績之預測。

倘南北行於本年度年初被收購，於釐定本集團「備考」收入及虧損時，董事：

- 計量已收購物業、機器及設備折舊時，基準乃根據業務合併採用初步會計處理所產生之公平價值，而非收購前財務報表已確認賬面值；及
- 釐定借款成本時，基準乃為本集團於業務合併後之融資水平、信貸評級及債務／股權水平。

44. 租賃承擔

本集團作為承租人

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
期內根據經營租約支付之最低租賃款項：		
物業	<u>6,366</u>	<u>1,487</u>

於報告期完結時，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	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
一年內	9,494	1,491
第二至第五年內	5,803	1,219
	<u>15,297</u>	<u>2,710</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。本集團並無選擇權於租期結束時購買租賃資產。

45. 抵押資產

具有下列賬面值之資產已作抵押，為本集團之銀行借貸擔保：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
樓宇	263,147	274,198
租賃持有土地	440,832	461,824
	<u>703,979</u>	<u>736,022</u>

46. 資本承擔

本集團於報告期結束時之未履行承擔如下：

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
已授權及已訂約，但尚未撥備：		
收購附屬公司 (附註48(a))	540,000	540,000
收購物業租賃權 (附註48(b))	—	495,000
共同控制實體資本分擔	—	30,000
	<u>540,000</u>	<u>1,065,000</u>

47. 以股權結算以股份支付之交易

新購股權計劃

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」）。

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個體（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（包括舊購股權計劃）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196,472,116份，佔本公司於本年報刊發日期已發行股本約10%。
- (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。

下列根據新購股權計劃授出之購股權於截至二零一一年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日止年度行使：

行使日期	參與者類別	獲行使購股權數目	行使日期之股價
二零一一年四月二十八日	本集團僱員	1,243	0.522港元
二零一零年一月八日	本集團僱員	40,230,000	0.17港元
二零一零年一月八日	其他參與者	12,560,000	0.17港元
		<u>52,790,000</u>	

* 年內尚未行使之購股權之行使價及數目因年內完成之資本重組及供股而作調整。

** 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。

行使期限自有關購股權授出當日起計。

附註：

(i) 本公司股份緊接二零一零年五月十三日及二零一零年一月七日授出購股權日期前之收市價分別為每股0.149及0.178港元。

(ii) 於截至二零一一年十二月三十一日止年度並無購股權註銷(二零一零年：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：

	授出購股權	
	於二零一零年 五月十三日	於二零一零年 一月七日
於計量日期之加權平均股價(港元)	0.150	0.176
加權平均行使價(港元)	0.150	0.180
預期波幅(以加權平均波幅列示)	52.68%	59.58%
購股權年期(以加權平均年期列示)	1	1
預期股息	-	-
無風險利率	0.16%	0.16%
於計量日期之加權平均公平價值(港元)	0.0205	0.0264

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。

48. 重大關連人士交易

除財務報表另有所披露者外，本集團與關連人士訂立下列交易：

- (a) 於二零零九年四月二十九日，一間本公司之全資附屬公司Bestjump Holdings Limited (「Bestjump」) 與本公司執行董事及主要股東陳明英女士 (「陳女士」) 訂立一份買賣協議，內容有關收購Modern Vision (Asia) Limited及Reform Base Holdings Limited (統稱為「目標公司」) 之全部股權權益以及目標公司應付陳女士合共750,810,007港元之貸款 (「C7收購事項」)，總代價為900,000,000港元 (可予調整) (「該代價」)。該代價以現金按金360,000,000港元、本公司將予發行之可換股票據350,000,000港元及餘額191,000,000以現金或於完成時發行承兌票據支付。倘若由澳門政府授出之總樓面面積少於先前澳門印務局公佈之樓面面積，則該代價可予調整。目標公司之主要資產為彼等於Over Profit International Limited之合共75%股權。Over Profit International Limited透過一間澳門公司Legstrong Construction and Investment Company Limited (「澳門公司」) 間接擁有一幅位於澳門何鴻燊博士大馬路南灣湖畔地區，名為「南灣湖計劃C區7地段」之土地之100%權益。根據上市規則第14A章，C7收購事項被視為關連交易。有關C7收購事項之詳情載於本公司於二零零九年八月十七日刊發之通函。此交易已於二零零九年九月三日舉行之本公司股東特別大會上獲得批准。該協議之截止日期進一步延長至二零一二年十二月三十一日。完成條件之一為澳門政府刊登南灣湖「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 (據此，澳門公司持有澳門政府於二零零一年八月十四日簽批之澳門土地新修訂之結果已由澳門政府於《公報》中刊登)。於二零一零年第三季度，作為此過程之一部份，澳門政府邀請澳門市民呈交其對南灣湖區之規劃概念方案，以優化對該城市基建之整體得益。然而，澳門政府尚未發表總分區指引之任何更新。於二零一二年二月十五日，C7收購事項已予以終止及按金已退回。終止詳情載於附註52(c)。
- (b) 於二零一零年十二月二十三日，本公司之全資附屬公司Triumph Top Limited (「買方」)、本公司、Sociedade de Turismo e Diversões de Macau, S.A. (「賣方」) 及向先生訂立有條件協議，據此，賣方有條件同意出售而買方有條件同意按代價550,000,000港元收購賣方根據澳門政府就位於澳門Zona de Aterros do Porto Exterior (ZAPE)之第6B地段、第6C地段、第6D地段及第6E地段 (「該等地盤」) 授出之租賃而持有之物業租賃權 (連同該等地盤之固有法定業權轉讓予買方) (「收購事項」)。根據上市規則，收購事項構成本公司一項非常重大收購事項及關連交易，並於二零一一年六月七日舉行之股東特別大會上獲本公司獨立股東批准。收購事項已於二零一一年六月十日完成。收購事項詳情載於本公司於二零一一年五月二十日寄發之通函內。
- (c) 於本年度，本集團與其關連公司訂立下列交易：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
交易性質		
來自聯營公司之收入：		
租金及公用事業費用	5,141	5,249
管理費收入	1,845	160
支予聯營公司之開支：		
已付娛樂及員工膳食費用	10,071	11,679
來自擁有共同董事之公司之收入：		
管理費收入 (附註)	-	2,400
	<u> </u>	<u> </u>

附註：

管理費收入乃按本集團與關連公司(本公司若干董事於其中擁有實益權益)參照辦公場所及物資所佔份額以及向關連公司提供行政服務之人力，經雙方議定之費率扣除。向華強先生為本公司及關連公司之共同董事，並辭任關連公司之董事，自二零一零年十月二十八日起生效。

(d) 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：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
薪金及其他津貼	14,250	10,086
退休福利計劃供款	83	64
以股份支付之款項	—	1,505
	<u>14,333</u>	<u>11,655</u>

49. 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/ 定額/註冊 資本類別	本公司所持已 發行股本/ 註冊資本 面值比例 %	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股每股面值 1美元之股份	投資於自博彩推廣 業務收取溢利 之業務
Bestjump Holdings Limited	註冊成立	英屬處女群島	普通股	100	1股每股面值 1美元之普通股	投資控股
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
Charm Faith Holdings Limited (附註e)	註冊成立	英屬處女群島	普通股	50	100股 每股面值1美元 之普通股	投資控股
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

附屬公司名稱	業務架構形式	註冊/ 成立國家/ 地點	所持股份/ 定額/註冊 資本類別	本公司所持已 發行股本/ 註冊資本 面值比例 %	已發行及 繳足股本/ 註冊資本	主要業務
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d)	投資控股
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港元之普通股	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港元之普通股	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港元之普通股	提供管理服務
中國星電影有限公司 (前稱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港元之普通股	電影製作
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港元之普通股	持有電影版權
China Star Trademark 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	持有商標及版權
China Star Worldwide Distribution B.V. (附註a)	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
經典管理服務有限公司 (附註b及e)	註冊成立	澳門	定額資本	50	100,000澳門幣	提供娛樂場管理服務
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/ 定額/註冊 資本類別	本公司所持已 發行股本/ 註冊資本 面值比例 %	已發行及 繳足股本/ 註冊資本	主要業務
高采國際有限公司	註冊成立	香港	普通股	100	1股面值1港元 之普通股	電影製作
澳門蘭桂坊酒店 有限公司 (附註b及e)	註冊成立	澳門	定額資本	50	500,000澳門幣	於澳門提供酒店 服務及物業投資， 以及投資控股
南北行參茸藥材有限公司	註冊成立	香港	普通股	100	12,000股每股面值 100港元之普通股	參茸海味貿易 及零售
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
NPH Holdings Limited	註冊成立	英屬處女群島	普通股	100	50,000股每股面值 1美元之股份	投資控股
南北行中醫藥有限公司	註冊成立	香港	普通股	100	2股每股面值 1港元之普通股	投資控股
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
保玉龍食品(深圳) 有限公司(附註c)	註冊成立	中國	註冊	100	3,000,000人民幣	參茸海味貿易 及零售
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
Triumph Top Limited	註冊成立	英屬處女群島	普通股	100	1股每股面值 1美元之普通股	投資控股
中山市古鎮南臻參茸 海味店(附註c)	註冊成立	中國	註冊	70	100,000人民幣	參茸海味貿易

附註：

- (a) 在全球經營業務。
- (b) 在澳門經營業務。
- (c) 在中國經營業務。
- (d) 無投票權遞延股份實際並無權利分享該公司股息、接收該公司股東大會之通告、出席該等大會或在會上投票之權利、在清盤時亦不可享有任何分派。
- (e) 一位於澳門蘭桂坊酒店有限公司(「蘭桂坊酒店」)及Charm Faith Holdings Limited(「Charm Faith」)皆持有49%投票權之共同股東已同意依循本公司之投票及管理層決定。因此，蘭桂坊酒店、Charm Faith及其直接投資經典管理服務有限公司均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。

50. 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/ 定額資本類別	本集團所持 已發行股本/ 註冊資本 面值比例 %	已發行及 繳足股本/ 註冊資本	主要業務
阿凡達有限公司*	註冊成立	澳門	定額資本	40.0	60,000澳門幣	經營水療館
悅爵有限公司*	註冊成立	澳門	定額資本	24.5	30,000澳門幣	提供飲食服務
百爵有限公司	註冊成立	香港	普通股	50.0	100股每股面值 1港元之普通股	投資控股

* 在澳門經營業務。

除另有指明者外，聯營公司之主要營業地點為香港。

51. 共同控制個體詳情

下表載列董事認為主要影響本集團業績及資產的本集團共同控制個體。

共同控制個體名稱	業務架構形式	註冊/ 成立國家/ 地點	所持 股份類別 %	本集團所持 已發行資本 面值比例	已發行及 繳足股本/ 註冊資本	主要業務
中國星電影集團 有限公司	註冊成立	英屬處女群島	普通股	50	60股每股面值 1,000,000港元 之普通股	投資控股
中國星電影製作 有限公司	註冊成立	香港	普通股	50	1股面值1港元 之普通股	電影製作及發行

52. 報告期後事項

- (a) 於二零一二年一月十一日，本公司全資附屬公司Exceptional Gain Profits Limited (「Exceptional Gain」) 與SJM-投資有限公司 (「SJM-投資」) 訂立協議，據此，SJM-投資同意出售或促成出售而Exceptional Gain有條件同意購買蘭桂坊已發行配額股份之1%股權及Charm Faith (一間實益擁有經典已發行配額股份1%之公司) 已發行股本之1%股權，總代價為13,000,007.80港元。該等協議已於二零一二年一月三十一日完成，本公司擁有蘭桂坊、Charm Faith及經典之51%股權。交易詳情載於本公司日期為二零一二年一月十一日之公佈內。
- (b) 於二零一二年二月十五日，China Star Entertainment (BVI) Limited (「CSBVI」) 與向先生訂立有條件買賣協議，據此，向先生有條件同意出售而CSBVI有條件同意購買Most Famous Enterprises Limited (「Most Famous」) 全部已發行股本及約277,420,000港元之出售貸款，總代價為618,000,000港元 (「蘭桂坊收購事項」)。Most Famous之主要資產為其於蘭桂坊之49%股權及於Charm Faith (一間實益擁有經典已發行配額股份1%之公司) 之49%權益。根據上市規則，蘭桂坊收購事項構成本公司一項非常重大收購事項及關連交易，因此須待本公司獨立股東於本公司舉行之股東特別大會上批准，方可作實。由於本公司於訂立該協議日期已擁有蘭桂坊、Charm Faith及經典之51%股權，因此待蘭桂坊收購事項完成後，Most Famous、蘭桂坊、Charm Faith及經典將成為本公司之全資附屬公司。交易詳情請載於本公司日期為二零一二年二月二十一日之公佈內。
- (c) 於二零一二年二月十五日，Bestjump及陳女士訂立終止契據，終止C7收購事項 (於附註48(a)內披露)。鑒於(a)目前看來澳門政府將不會於短期內發表澳門土地之總分區指引；及(b)蘭桂坊收購事項之最終目標為於蘭桂坊之49%股權，而其營運於扣除利息、稅項及折舊前之盈利一直錄得正數，訂約各方遂決定終止C7收購事項，以釋出本集團之內部資源進行蘭桂坊收購事項。按金360,000,000港元已退還本集團，其中335,000,000港元已用作蘭桂坊收購事項之首批按金。交易詳情載於本公司日期為二零一二年二月二十一日之公佈內。

53. 批准財務報表

本財務報表於二零一二年三月二十九日獲董事會批准及授權刊發。

本集團之管理層討論及分析

財務回顧

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團之營業額增加27%至約1,096,762,000港元(二零一零年：864,261,000港元)。

來自經營業務之虧損及年度虧損分別約為628,717,000港元及654,106,000港元，而去年來自經營業務之溢利及年度溢利分別為41,033,000港元及24,827,000港元。大幅虧損主要由於透過Best Mind International Inc. (「Best Mind」) 於澳門博彩推廣業務之投資之應佔溢利減少，導致有關無形資產確認減值虧損700,085,000港元(二零一零年：197,973,000港元)。Best Mind之溢利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」)。撇除已確認之減值虧損之影響後，本集團將錄得來自經營業務之溢利及年度溢利分別約為71,368,000港元及45,979,000港元。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔虧損由8,083,000港元增至683,234,000港元。

股息

本公司董事會已宣佈及派發特別股息每股3.3港仙予二零一一年十一月十七日名列本公司股東名冊之本公司股東。董事不建議派發截至二零一一年十二月三十一日止年度之末期股息。

業務回顧

本集團擁有五個須予報告分類－(1)酒店及博彩服務經營業務；(2)博彩推廣經營業務；(3)電影發行經營業務；(4)物業開發經營業務；及(5)中國保健產品銷售經營業務。

在本年度總營業額中，949,260,000港元或86%來自酒店及博彩服務經營業務、117,436,000港元或11%來自博彩推廣經營業務、1,602,000港元或0%來自電影發行經營業務、零港元或0%來自物業開發經營業務及28,464,000港元或3%來自中國保健產品銷售經營業務。

酒店及博彩服務經營業務

酒店及博彩服務經營業務包括本集團一間間接附屬公司澳門蘭桂坊酒店有限公司(「蘭桂坊酒店」)在澳門蘭桂坊酒店(「蘭桂坊」)錄得之酒店經營業務及本集團一間間接附屬公司經典管理服務有限公司(「經典」)在蘭桂坊錄得提供予娛樂場(「蘭桂坊娛樂場」)之服務。蘭桂坊設有約200間客房、位於地下、一樓及十八樓之娛樂場、餐廳、花店、零售店及一間水療館。

蘭桂坊娛樂場由牌照持有人澳門博彩股份有限公司(「澳門博彩」)營運。經典已與澳門博彩訂立博彩經營業務服務協議。根據協議，經典將分佔來自澳門博彩之服務收入之若干百分比，按蘭桂坊娛樂場經營賭桌及角子老虎機所賺取之溢利總額計算。於二零一一年十二月三十一日，蘭桂坊娛樂場設有合共84張賭桌(包括貴賓廳及中場)及合共121部角子老虎機。

本集團分佔來自酒店及博彩服務經營業務之收益及分類溢利約為949,260,000港元(二零一零年：725,130,000港元)及58,375,000港元(二零一零年：64,333,000港元)，分別增加31%及減少9%。酒店及博彩服務經營業務之收益主要包括酒店房間收入64,955,000港元(二零一零年：52,426,000港元)、食品及飲品銷售16,769,000港元(二零一零年：12,931,000港元)及貴賓廳賭桌、中場賭桌及角子老虎機之服務收入分別為307,178,000港元(二零一零年：351,015,000港元)、548,390,000港元(二零一零年：302,681,000港元)及11,968,000港元(二零一零年：6,077,000港元)。酒店及博彩服務經營業務錄得分類溢利總額58,375,000港元(二零一零年：64,333,000港元)。於本年度，蘭桂坊之表現令人鼓舞。酒店及博彩服務經營業務之平均每月收益約為79,105,000港元，較於二零一零年約60,428,000港元增加31%，主要由於來自中場賭桌之每月服務收入由二零一零年之約25,223,000港元增加81%至二零一一年之45,699,000港元，被抵銷部份貴賓廳賭桌之每月服務收入由二零一零年之29,251,000港元減少12%至二零一一年之25,598,000港元。中場賭桌收益之大幅改善及分類溢利稍減主要由於在二零一一年年初，蘭桂坊檢討了蘭桂坊娛樂場之整體營運及往後策略安排，並支付了一筆一次性款項，帶來二零一一年的收益改善及預期將帶來往後未來收益的改善。

博彩推廣經營業務

本集團分佔來自博彩推廣經營業務之收益及分類虧損分別為117,436,000港元(二零一零年：137,814,000港元)及583,961,000港元(二零一零年：70,349,000港元)。

儘管澳門娛樂場博彩業於二零一一年錄得創紀錄收益，博彩業之競爭持續激烈。貴賓廳博彩之其一特色為大部份交易量極容易受到影響。澳門政府於二零零九年八月十日在其憲報刊登有關行政規例之修訂本，讓財政司司長釐定澳門推廣人佣金上限，並於二零零九年十二月實施，導致Ocho未能向其優質分包中介公司或客戶提供較市場佣金更佳條件，因此失去競爭優勢。由於新酒店及娛樂場(包括永利澳門的萬利酒店及澳門銀河)分別於二零一零年四月及二零一一年五月開幕，因此收益減少情況更甚。澳門銀河於二零一一年五月開幕後，受到其影響尤為明顯。Ocho佔有的賭桌數目亦轉移至新的或其他有更佳表現之博彩中介。應佔收益減少亦導致來自此項業務之預期現金流入減少。於二零一一年十二月三十一日，董事參考一間獨立專業估值師行進行之估值，評估Ocho博彩推廣經營業務溢利之可收回金額，因此於截至二零一一年十二月三十一日止年度確認有關無形資產之減值虧損為700,085,000港元(二零一零年：197,973,000港元)。

電影發行經營業務

電影發行經營業務包括製作及發行電影及電視連續劇以及提供其他電影相關服務。於本年度，本集團並無發行任何新電影及新製作仍在籌備中。

於二零一一年，電影發行經營業務之營業額為1,602,000港元(二零一零年：1,317,000港元)及其分類虧損為16,037,000港元(二零一零年：520,000港元)，主要由於年內就電影版權及製作中電影已確認之減值虧損總額16,547,000港元所致。

物業開發經營業務

物業開發經營業務包括於收購事項(定義見下文)完成後位於澳門之物業存貨。該等地盤將開發為商業單位及住宅大廈以供出售。

於二零一一年，由於本集團正在籌劃該等地盤(定義見下文)之主開發藍圖以提呈澳門政府審批，故本集團並無分佔來自物業開發經營業務之收益及其分類虧損約為33,000港元。

中國保健品銷售經營業務

中國保健品銷售經營業務包括於二零一一年十月二十八日完成收購NPH Holdings Limited (「NPH」) 名下集團後，銷售中藥及其他醫藥產品、保健產品、參茸海味產品予批發商及零售商以及中醫臨床服務。NPH附屬公司之一南北行參茸葯材有限公司自一九七七年起從事「參茸」及海味產品的貿易及零售業務，「南北行」品牌享譽香港及華南地區。

自二零一一年十月二十八日(完成收購NPH日期)至二零一一年十二月三十一日止，本集團分佔來自中國保健品銷售經營業務之收益及分類虧損分別約為28,464,000港元及278,000港元。

地區分類

就地區分類方面，由於酒店及博彩服務經營業務及博彩推廣經營業務之收益均來自澳門，因此本集團於本年度接近97%營業額來自澳門。

行政開支

截至二零一一年十二月三十一日止年度，行政開支(扣除租賃土地攤銷及物業、機器及設備之折舊)為335,634,000港元，較去年同期之347,548,000港元減少3%。此減少主要由於經典支付之娛樂場管理費用減少及部份抵銷於年內酒店及博彩服務經營業務之員工成本及雜項開支增加。有關該管理費用減少乃由於其按貴賓廳賭桌溢利總額之比例收取，而有關收入於二零一一年減少12%左右所致。僱員福利開支由102,334,000港元增加7%至109,123,000港元。

流動資金及財務資源

於二零一一年十二月三十一日，本集團之總資產約為3,407,540,000港元，而流動資產淨值則為1,813,049,000港元，即流動比率為6.9(二零一零年：5.7)。本集團之現金及銀行結餘約為903,094,000港元(二零一零年：625,827,000港元)。於二零一一年十二月三十一日，本集團之借貸總額為806,142,000港元，包括有抵押銀行定期貸款(「定期貸款」)450,000,000港元、無抵押銀行貸款總額16,674,000港元、尚未償還可換股債券負債部份339,187,000港元及融資租賃債務為281,000港元。定期貸款按銀行所報香港最優惠年利率減1.75厘計息，並須連續十五個季度按等額12,500,000港元分期償還，及最後一期償還餘額。無抵押銀行貸款包括進口貿易貸款(「進口貸款」)8,286,000港元、無抵押銀行貸款(「無抵押貸款」)5,188,000港元及根據香港特別行政區政府特別信貸保證計劃授出之無抵押銀行貸款3,200,000港元(「政府貸款」)。進口貸款按一個月香港銀行同業拆息加2厘計息，於一年內償還，並由本公司一間附屬公司之一名前股東擔保。無抵押貸款按一個月香港銀行同業拆息加2.5厘計息，按49個月(每月約106,000港元)分期償還及最後償還餘款，由本公司一間附屬公司之一名前股東擔保。政府貸款按一個月香港銀行同業拆息加2.5厘計息，按要求償還，80%由香港特別行政區政府擔保及100%由本公司一間附屬公司之一名前股東擔保。尚未償還可換股債券為無抵押、按票面利率每年8厘計息及將於二零一六年七月六日到期。於二零一一年十二月三十一日，可換股債券附帶可按經調整換股價每股0.36港元轉換為本公司股份之權利。於二零一一年十二月三十一日，本集團之銀行信貸額為563,000,000港元，當中已動用520,286,000港元。本集團年內之資本負債比率仍低，總債項為806,142,000港元對擁有人權益為1,968,592,000港元，即資本負債比率(以本集團之借貸總額除以擁有人權益為基準計算)為41%(二零一零年：22%)。

由於本集團大部份交易、資產與負債均以港元、澳門幣、人民幣及美元計值，故認為匯率波動風險甚低，並認為無需任何對沖活動。於二零一一年十二月三十一日，本集團並無或然負債。

於二零一零年八月十一日，本公司透過發行1,444,643,184股供股股份籌集所得款項淨額約141,460,000港元，其中約100,460,000港元原擬用於削減本集團之銀行借貸及約41,000,000港元擬用於為本集團之酒店業務融資或用作本集團之一般營運資金。本公司於二零一一年二月九日宣佈，其已與銀行以更佳條款及更長還款期限重組尚未償還銀行借貸。由於收購事項(定義見下文)，本公司擬改變供股所得款項之用途，並將所得款項淨額約100,460,000港元用作收購事項總代價之一部份。餘額41,000,000港元已按擬定用途用於為本集團之酒店業務融資及用作本集團之一般營運資金。

於二零一一年一月十四日，本公司與配售代理訂立一份配售協議，按盡最大努力基準以每股0.07港元之價格向獨立投資者配售最多577,855,000股每股面值0.01港元之新股份。本公司於二零一一年一月二十七日根據於二零一零年六月三十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發行577,855,000股新股份。所得款項淨額約39,930,000港元已被用作收購事項(定義見下文)代價之一部分。

於二零一一年一月二十一日，本公司與永恒策略投資有限公司(「永恒策略」)訂立認購協議，據此，本公司有條件同意發行而永恒策略有條件同意按面值分兩批認購或促使認購最高本金額650,000,000港元之可換股債券。可換股債券為無抵押、按年息8厘計息及附帶權利可於資本重組(定義見下文)後按初步換股價每股0.80港元(可予調整)轉換為本公司股份，並將於發行日期起第五個週年到期。發行可換股債券之估計最高所得款項淨額約649,500,000港元將用於收購事項(定義見下文)融資、開發該等地盤(定義見下文)及/或用作本集團之一般營運資金。於二零一一年七月七日，首批可換股債券本金額350,000,000港元已發行予永恒策略促使之一間公司。根據二零一一年七月七日構成可換股債券文據之條款，本公司董事認為換股價須因應於二零一一年六月二十九日完成之供股(定義見下文)及二零一一年認股權證(定義見下文)紅利發行而予以調整。因此換股價已由每股0.80港元調整至每股0.44港元，自二零一一年七月七日起生效。因本公司派發特別股息，換股價已於二零一一年十一月十八日進一步調整至每股0.36港元。

於二零一一年五月九日，本公司完成資本重組(「資本重組」)，其中包括：(a)股份合併：每10股每股面值0.01港元之已發行及未發行現有股份合併為本公司1股每股面值0.10港元之合併股份(「合併股份」)；(b)資本削減：(i)透過註銷本公司股本中每股已發行合併股份0.09港元之繳足資本而削減本公司之已發行股本，使每股已發行合併股份之面值由0.10港元減至0.01港元；(ii)透過將所有合併股份之面值由每股0.10港元削減至每股0.01港元削減本公司之法定股本，以致本公司之法定股本由500,000,000港元(分為5,000,000,000股合併股份)削減至50,000,000港元(分為5,000,000,000股每股面值0.01港元之新股份)；及(iii)因削減本公司已發行股本而產生之進賬轉撥入本公司之實繳盈餘賬；及(c)資本增加：將本公司之法定股本由50,000,000港元(分為5,000,000,000股每股面值0.01港元之新股份)增加至500,000,000港元(分為50,000,000,000股每股面值0.01港元之新股份)。

於二零一一年六月二十九日，本公司透過供股（「供股」）之方式發行1,473,540,870股供股股份籌集約368,385,000港元（扣除開支前），認購價為每股0.25港元，基準為於二零一一年六月七日每持有一股股份獲發三股供股股份，附紅利認股權證（「二零一一年認股權證」），基準為根據供股每認購五股供股股份獲發一份紅利認股權證。供股估計所得款項淨額約363,530,000港元，其中約360,000,000港元擬用作撥資發展該等地盤（定義見下文）所需及／或餘額約3,530,000港元用作本集團之一般營運資金。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，一名購股權持有人行使其購股權按行使價每股0.144港元認購1,243股股份。行使購股權之所得款項淨額為179港元。

重大收購事項

於二零一一年一月七日，本公司全資附屬公司China Star Entertainment (BVI) Limited（「CSBVI」）與嘉匯投資控股有限公司（「嘉匯投資」）成立一間合營公司China Star Film Group Limited（「合營公司」），各自投資成本為30,000,000港元。CSBVI及嘉匯投資各自實益擁有合營公司50%權益。合營公司主要從事製作及發行電影。

於二零一零年十二月二十三日，本公司之全資附屬公司Triumph Top Limited（「買方」）、本公司、澳門旅遊娛樂股份有限公司（「賣方」）及本公司董事向華強先生（「向先生」）訂立有條件協議，據此，賣方有條件同意出售而買方有條件同意按代價550,000,000港元收購賣方根據澳門政府就位於澳門Zona de Aterros do Porto Exterior (ZAPE)之第6B地段、第6C地段、第6D地段及第6E地段（「該等地盤」）授出之租賃而持有之物業租賃權（連同該等地盤之固有法定業權轉讓予買方）（「收購事項」）。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」），收購事項構成本公司一項非常重大收購事項及關連交易，已獲得本公司獨立股東於二零一一年六月七日舉行之股東特別大會上批准。收購事項已於二零一一年六月十日完成。該等地盤將發展成為商業及辦公室單位及住宅大廈以供出售。

於二零一一年十月十九日，CSBVI Well Gain (Asia) Limited（「Well Gain」）訂立買賣協議，據此，CSBVI有條件同意收購而Well Gain有條件同意出售NPH全部股本內50,000股每股面值1.00美元之股份，總代價為50,000,000港元。NPH及其附屬公司（包括保玉龍有限公司、南北行中醫藥有限公司、南北行參茸藥材有限公司、保玉龍食品（深圳）有限公司、鴻貿企業有限公司及中山市古鎮南臻參茸海味店）主要從事銷售參茸海味及醫藥產品業務。收購事項已於二零一一年十月二十八日完成，以NPH為首之集團業績已開始與本集團之業績綜合處理。

終止建議收購MODERN VISION (ASIA) LIMITED及REFORM BASE HOLDINGS LIMITED之全部股本及出售貸款

於二零零九年四月二十九日，本公司一間全資附屬公司Bestjump Holdings Limited (「Bestjump」) 與本公司執行董事陳明英女士 (「陳女士」) 訂立一份買賣協議 (「二零零九年買賣協議」)，據此，Bestjump已同意購買及陳女士已同意出售Modern Vision (Asia) Limited及Reform Base Holdings Limited (「目標公司」) 之全部已發行股本及目標公司應付陳女士之尚未償還貸款總額750,810,007港元，總代價為900,000,000港元 (可予調整)。目標公司之主要資產為彼等於Over Profit International Limited之合共75%股權權益。Over Profit International Limited透過一間澳門公司Legstrong Construction and Investment Company Limited (「澳門公司」) 間接全資實益擁有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 (「澳門土地」) 之權益。該交易已於二零零九年九月三日舉行之本公司股東特別大會上獲得批准。協議之截止日期已進一步延至二零一二年十二月三十一日。

完成條件之一為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 (據此，澳門公司持有澳門政府於二零零一年八月十四日簽批之澳門土地) 新修訂之結果已由澳門政府於《公報》刊登。於二零一零年第三季，作為此過程之一部份，澳門政府邀請澳門居民呈交其對南灣湖區之規劃概念建議書，以優化對該城市基建之整體利益。其後，澳門政府尚未發表總分區指引之任何更新。於二零一二年二月十五日，Bestjump與陳女士訂立終止契據以終止二零零九年買賣協議。鑑於(a)目前看來澳門政府將不會於短期內發表澳門土地之總分區指引；及(b)蘭桂坊收購事項 (定義見下文) 之最終目標為於蘭桂坊之49%股權，而其營運於扣除利息、稅項及折舊前之盈利一直錄得正數，訂約各方遂決定終止二零零九年買賣協議，以釋出本集團之內部資源進行蘭桂坊收購事項。按金360,000,000港元已退還予本集團，其中335,000,000港元用於蘭桂坊收購事項之首筆按金。

報告期後事項

於二零一二年一月十一日，本公司全資附屬公司Exceptional Gain Profits Limited (「Exceptional Gain」) 與SJM-投資有限公司 (「SJM-投資」) 訂立協議，據此，SJM-投資同意出售或促成出售而Exceptional Gain有條件同意購買蘭桂坊已發行配額股份之1%股權及Charm Faith Holdings Limited (「Charm Faith」) (一間實益擁有經典已發行配額股份1%之公司)，總代價為13,000,007.80港元。該等協議已於二零一二年一月三十一日完成，代價融資來自本集團內部資源。於完成後，本公司擁有蘭桂坊、Charm Faith及經典之51%股權。

於二零一二年二月十五日，CSBVI與向先生訂立有條件買賣協議，據此，向先生有條件同意出售而CSBVI有條件同意購買Most Famous Enterprises Limited（「Most Famous」全部已發行股本及約277,420,000港元之出售貸款，總代價為618,000,000港元（「蘭桂坊收購事項」）。Most Famous之主要資產為其於蘭桂坊之49%股權及於Charm Faith之49%權益。根據上市規則，蘭桂坊收購事項構成本公司一項非常重大收購事項及關連交易，因此須待本公司獨立股東於本公司舉行之股東特別大會上批准，方可作實。代價將由本集團內部資源籌措，包括於終止二零零九年買賣協議時陳女士退還之部份按金。由於本公司於訂立該協議日期已擁有蘭桂坊、Charm Faith及經典之51%股權，因此待蘭桂坊收購事項完成後，Most Famous、蘭桂坊、Charm Faith及經典將成為本公司之全資附屬公司。

僱員

於二零一一年十二月三十一日，本集團僱用726名員工（二零一零年：556名員工）而僱員福利開支為109,123,000港元（二零一零年：102,334,000港元）。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因素。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。除基本薪金外、公積金、住房補貼、膳食津貼、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

根據澳門統計暨普查局之資料，訪澳旅客人次於二零一一年增加逾12%，創下28,000,000人次左右的新記錄。憑藉訪澳旅客人次的持續增長，本集團對澳門之前景及未來發展持樂觀態度，因此繼續推動其澳門業務之增長策略。

蘭桂坊酒店及博彩服務經營業務之表現被視為本集團未來核心的溢利及現金貢獻因素。近幾年來，其已被成功定位為提供卓越服務並獲客人滿意之精品酒店。鑒於蘭桂坊規模適中，本公司得以從對澳門娛樂場市場充滿挑戰的市況快速反應中獲益。中場賭桌經營業務較貴賓廳賭桌經營業務獲利更多，因此蘭桂坊娛樂場投放資源擴大其於中場賭桌經營業務之市場份額，此舉在二零一一年獲得成功，本公司於不久將來會繼續有關策略。蘭桂坊收購事項使本集團加強鞏固其盈利能力，並取得酒店及博彩服務經營業務之全面潛力增長。

該等地盤之發展不僅直接為本集團帶來收益，亦與蘭桂坊產生協同效應。於二零一一年六月完成收購該等地盤後，本集團開始籌備其發展計劃，將其發展為商業單位及住宅大廈以供出售。鑒於該等地盤處於有利位置，連接蘭桂坊、澳門理工學院、澳門綜藝館及金蓮花廣場，且距離澳門漁人碼頭及澳門金沙娛樂場不遠，以及在蘭桂坊裝修方面積累之公認及可靠經驗，本集團對該等地盤之發展項目將成為本集團另一個成功項目充滿信心。

於未來幾年中，本集團將致力於發展該等地盤，預期澳門物業市場之前景光明。

以下為本集團截至二零一二年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績全文，乃摘錄自本公司截至二零一二年六月三十日止六個月之中期報告：

3. 截至二零一二年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表

中國星集團有限公司（「本公司」）董事會公佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零一二年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績連同比較數字如下：

簡明綜合收入表

截至二零一二年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)
營業額	4	593,521	470,930
銷售成本		(286,404)	(165,862)
毛利		307,117	305,068
其他收益	5	12,700	8,810
其他收入	6	173	183
行政開支		(217,035)	(217,527)
市場推廣、銷售及發行開支		(22,823)	(6,541)
分類為持作買賣之金融資產之公平 價值變動所產生之虧損		(8,188)	(17,757)
有關無形資產之已確認減值虧損	13	(7,300)	(73,830)
經營溢利／(虧損)		64,644	(1,594)
融資成本	7	(22,817)	(8,542)
應佔聯營公司業績		-	431
應佔共同控制個體業績		(2)	28
除稅前溢利／(虧損)	8	41,825	(9,677)
稅項抵免	9	256	7,239
期間溢利／(虧損)		42,081	(2,438)
以下人士應佔：			
本公司擁有人		2,691	(27,992)
非控股權益		39,390	25,554
		42,081	(2,438)
每股盈利／(虧損)			
基本	10	0.14港仙	(6.34)港仙
攤薄	10	0.12港仙	(6.34)港仙

簡明綜合全面收入表

截至二零一二年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)
期間溢利／(虧損)	42,081	(2,438)
其他全面收入		
換算海外業務產生之匯兌差額		
期間產生之匯兌差額	(29)	168
因出售之重新分類調整	-	24
期間其他全面(虧損)／收入	(29)	192
期間全面收入／(虧損)總額	42,052	(2,246)
應佔全面收入／(虧損)總額：		
本公司擁有人	2,664	(27,800)
非控股權益	39,388	25,554
	42,052	(2,246)

簡明綜合財務狀況表

於二零一二年六月三十日

	附註	於 二零一二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、機器及設備	12	587,822	637,702
租賃土地權益		495,926	507,359
商譽		3,030	3,030
無形資產	13	92,816	100,729
於共同控制個體權益		28,654	28,656
於聯營公司權益		2,377	7,977
		<u>1,210,625</u>	<u>1,285,453</u>
流動資產			
存貨		34,663	38,639
物業存貨		557,760	550,312
電影版權		19,761	19,761
製作中電影		3,150	3,150
貿易應收賬款	14	94,555	143,008
按金、預付款項及其他應收款項	15	675,686	396,386
持作買賣投資		42,609	50,797
應收聯營公司款項		19,072	16,854
預繳稅項		168	86
現金及銀行結餘		672,464	903,094
		<u>2,119,888</u>	<u>2,122,087</u>
總資產		<u>3,330,513</u>	<u>3,407,540</u>
股本及儲備			
股本	16	20,325	19,647
儲備		1,958,384	1,948,945
本公司擁有人應佔權益		<u>1,978,709</u>	<u>1,968,592</u>
非控股權益		<u>339,139</u>	<u>306,317</u>
總權益		<u>2,317,848</u>	<u>2,274,909</u>

簡明綜合財務狀況表(續)
於二零一二年六月三十日

	附註	於 二零一二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動負債			
銀行借貸	17	375,000	400,000
融資租賃債務		97	153
可換股債券	18	340,183	339,187
遞延稅項負債		83,988	84,253
		<u>799,268</u>	<u>823,593</u>
流動負債			
銀行借貸	17	69,573	66,674
融資租賃債務		111	128
貿易應付賬款	19	67,266	139,080
已收取按金、應計項目及 其他應付款項		57,942	68,244
應付稅款		4	4
應付一間聯營公司款項		18,303	34,906
應付非控股權益款項		198	2
		<u>213,397</u>	<u>309,038</u>
負債總額		<u>1,012,665</u>	<u>1,132,631</u>
權益及負債總額		<u>3,330,513</u>	<u>3,407,540</u>
流動資產淨值		<u>1,906,491</u>	<u>1,813,049</u>
總資產減流動負債		<u>3,117,116</u>	<u>3,098,502</u>

簡明綜合權益變動報表

截至二零一二年六月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔											非控股 權益	總計
	股本 千港元 (未經審核)	股份溢價 千港元 (未經審核)	總入盈餘 千港元 (未經審核)	匯兌儲備 千港元 (未經審核)	法定儲備 千港元 (未經審核)	以股份支付 款項儲備 千港元 (未經審核)	可換股 債券儲備 千港元 (未經審核)	股本削減 儲備 千港元 (未經審核)	保留盈餘/ (累計虧損) 千港元 (未經審核)	小計 千港元 (未經審核)	非控股 權益 千港元 (未經審核)		
於二零一一年一月一日	43,340	609,421	1,056,041	888	259	59,978	-	316,008	216,840	2,302,775	277,181	2,579,956	
期間(虧損)/溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	(27,992)	(27,992)	25,554	(2,438)	
期間其他全面虧損	-	-	-	192	-	-	-	-	-	192	-	192	
期間全面(虧損)/收入總額	-	-	-	192	-	-	-	-	(27,992)	(27,800)	25,554	(2,246)	
配售股份	5,778	34,672	-	-	-	-	-	-	-	40,450	-	40,450	
資本削減	(44,206)	-	44,206	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
行使購股權	-	1	-	-	-	-	-	-	-	1	-	1	
購股權到期	-	-	-	-	-	(6,845)	-	-	6,845	-	-	-	
因供股而發行股份	14,735	353,650	-	-	-	-	-	-	-	368,385	-	368,385	
股份發行開支	-	(4,792)	-	-	-	-	-	-	-	(4,792)	-	(4,792)	
行使已上市認股權證	-	2	-	-	-	-	-	-	-	2	-	2	
轉撥至法定儲備	-	-	-	-	28	-	-	-	(28)	-	-	-	
於二零一一年六月三十日	<u>19,647</u>	<u>992,954</u>	<u>1,100,247</u>	<u>1,080</u>	<u>287</u>	<u>53,133</u>	<u>-</u>	<u>316,008</u>	<u>195,665</u>	<u>2,679,021</u>	<u>302,735</u>	<u>2,981,756</u>	
於二零一二年一月一日	19,647	992,954	1,100,247	926	287	53,134	9,803	316,008	(524,414)	1,968,592	306,317	2,274,909	
期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	2,691	2,691	39,390	42,081	
期間其他全面虧損	-	-	-	(27)	-	-	-	-	-	(27)	(2)	(29)	
期間全面(虧損)/收入總額	-	-	-	(27)	-	-	-	-	2,691	2,664	39,388	42,052	
收購附屬公司額外權益	-	-	-	-	-	-	-	-	(6,434)	(6,434)	(6,566)	(13,000)	
發行股份開支	-	(193)	-	-	-	-	-	-	-	(193)	-	(193)	
行使已上市認股權證	678	13,402	-	-	-	-	-	-	-	14,080	-	14,080	
轉撥至法定儲備	-	-	-	-	4	-	-	-	(4)	-	-	-	
於二零一二年六月三十日	<u>20,325</u>	<u>1,006,163</u>	<u>1,100,247</u>	<u>899</u>	<u>291</u>	<u>53,134</u>	<u>9,803</u>	<u>316,008</u>	<u>(528,161)</u>	<u>1,978,709</u>	<u>339,139</u>	<u>2,317,848</u>	

簡明綜合現金流量表

截至二零一二年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)
經營業務所得／(所用)之現金淨額	12,893	(361,140)
投資業務所用之現金淨額	(227,504)	(40,729)
融資活動(所用)／所得之現金淨額	(15,990)	370,526
現金及現金等值減少	(230,601)	(31,343)
期初之現金及現金等值	903,094	625,827
外幣匯率變動之影響	(29)	168
期終之現金及現金等值	<u>672,464</u>	<u>594,652</u>
現金及現金等值結餘分析：		
現金及銀行結餘	<u>672,464</u>	<u>594,652</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零一二年六月三十日止六個月

1. 編製基準

本集團之未經審核簡明綜合中期財務報表（「中期財務報表」）已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄16所載之適用披露規定編製。

中期財務報表應與本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之年度財務報表一併審閱。

中期財務報表已按歷史成本慣例編製，惟若干以公平值計量之金融工具於適當時乃按公平價值計量除外。

2. 主要會計政策概要

編製中期財務報表所採用之會計政策與編製本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之年度財務報表所採用者相符一致，惟下文所述採納新訂及經修訂香港會計準則、香港財務報告準則及詮釋之影響除外。

於本中期期間內，本集團首次應用下列香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂準則及詮釋（統稱「新訂及經修訂香港財務報告準則」），並於二零一二年一月一日開始之本集團會計期間生效。

香港會計準則第12號（修訂本）	遞延稅項－收回相關資產
香港財務報告準則第1號（修訂本）	嚴重惡性通脹及為首次採納者剔除固定日期
香港財務報告準則第7號（修訂本）	披露－轉撥金融資產

於本期間應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團本會計期間或過往會計期間之財務表現及狀況並未產生重大影響。

3. 分類資料

本集團已識別下列經營業務分類：

電影發行經營業務	－	製作及發行電影及電視連續劇以及提供其他電影相關服務
酒店及博彩服務經營業務	－	於澳門蘭桂坊酒店提供酒店服務及博彩經營業務服務
博彩推廣經營業務	－	投資於自博彩推廣業務收取溢利之業務及提供相關博彩推廣業務
物業開發經營業務	－	投資及開發位於澳門的物業
中國保健產品銷售經營業務	－	銷售中藥及其他醫藥產品、保健產品、參茸海味產品予批發商及零售商以及中醫臨床服務

有關該等業務之分類資料呈列如下：

(a) 按經營業務分類劃分之本集團收益及業績分析

	分類收益		分類業績	
	截至六月三十日止六個月 二零一二年 千港元 (未經審核)	截至六月三十日止六個月 二零一一年 千港元 (未經審核)	截至六月三十日止六個月 二零一二年 千港元 (未經審核)	截至六月三十日止六個月 二零一一年 千港元 (未經審核)
酒店及博彩服務經營業務	521,662	420,590	80,156	50,671
博彩推廣經營業務	8,648	48,909	1,719	(25,572)
電影發行經營業務	33	1,431	(203)	244
物業開發經營業務	-	-	(33)	-
中國保健產品銷售經營業務	63,178	-	(524)	-
	<u>593,521</u>	<u>470,930</u>	<u>81,115</u>	<u>25,343</u>
分類業績與除稅前溢利／ (虧損)之對賬				
未分配企業收入			2,162	2,539
分類為持作買賣之金融 資產之公平價值變動 所產生之虧損			(8,188)	(17,757)
未分配企業開支			(33,264)	(19,802)
除稅前溢利／(虧損)			<u>41,825</u>	<u>(9,677)</u>

上文所呈報之收益指來自外間客戶之收益。於兩個期間內並無內部銷售。

分類業績指各分類在未分配企業開支項下若干行政成本、分類為持作買賣金融資產之公平價值變動、所得稅開支及未分配企業收入項下之部份其他收益及其他收入所賺取／(所承擔)之溢利／(虧損)。此為向主要營運決策者作報告以分配資源及評估表現之方法。

(b) 地區資料

本集團來自外間客戶之收益主要得自其於澳門之經營業務。

4. 營業額

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)
電影發行費收入	33	1,431
酒店房間收入	42,936	29,737
食品及飲品銷售	12,176	7,943
中場賭桌經營業務之服務收入	359,950	220,701
貴賓廳賭桌經營業務之服務收入	98,386	156,093
角子老虎機經營業務之服務收入	8,214	6,116
自博彩推廣業務收取溢利	8,648	48,909
中國保健產品之銷售	63,178	-
	<u>593,521</u>	<u>470,930</u>

5. 其他收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年	二零一一年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
銀行利息收入	4,450	2,660
管理費收入	1,165	192
其他附屬酒店收益	7,085	5,951
其他	-	7
	<u>12,700</u>	<u>8,810</u>

6. 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年	二零一一年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
匯兌溢利淨額	153	183
其他	20	-
	<u>173</u>	<u>183</u>

7. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年	二零一一年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
利息：		
銀行借貸—須於五年內悉數償還	7,914	8,527
融資租賃	16	15
可換股債券之推算利息	14,881	-
其他融資成本	6	-
	<u>22,817</u>	<u>8,542</u>

8. 除稅前溢利／(虧損)

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年	二零一一年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
除稅前溢利／(虧損)乃經扣除以下各項後達致：		
電影版權攤銷(計入銷售成本)	-	1,161
租賃土地權益攤銷	11,433	7,003
無形資產攤銷	613	-
存貨成本(計入銷售成本)	44,788	3,626
物業、機器及設備折舊	52,245	46,193
僱員福利開支	65,407	47,654
有關無形資產之已確認減值虧損	7,300	73,830
出售物業、機器及設備之虧損	189	90
出售分類為持作買賣之金融資產之虧損	-	2,490
分類為持作買賣之金融資產之公平值變動所產生之虧損	8,188	15,267
有關租賃物業之經營租約租金	7,103	715
	<u>7,103</u>	<u>715</u>

9. 稅項抵免

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)
稅項抵免如下：		
本期稅項：		
中國企業所得稅	(9)	—
	<u>(9)</u>	<u>—</u>
過往期間超額撥備：		
其他司法權區	—	64
	<u>—</u>	<u>64</u>
遞延稅項：		
本期間	265	7,175
	<u>256</u>	<u>7,239</u>

香港利得稅按兩個期間之估計應課稅溢利之16.5%計算。中國附屬公司於兩個期間按25%繳納中國企業所得稅。澳門附屬公司於兩個期間按12%繳納澳門所得補充稅。其他司法權區產生的稅項按相關司法權區之現行稅率計算。

由於本公司及其附屬公司均無源自香港之應課稅溢利或該等應課稅溢利已全數計入承前估計稅項虧損，故並無就此兩個期間之香港利得稅作出撥備。

由於本期間應課稅溢利與過往年度承前稅項虧損抵銷或豁免稅項負債，故並無就澳門所得補充稅作出撥備。

10. 每股盈利／(虧損)

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利／(虧損)乃按以下數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)
就每股基本及攤薄盈利／(虧損)而言之本公司 擁有人應佔盈利／(虧損)	<u>2,691</u>	<u>(27,992)</u>
	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 千股	二零一一年 千股
股份數目		
就每股基本盈利／(虧損)而言之加權平均 普通股數目	1,971,074	441,498
普通股之潛在攤薄效應：認股權證	<u>288,240</u>	<u>—</u>
計算每股攤薄盈利／(虧損)之加權平均普通股數目	<u>2,259,314</u>	<u>441,498</u>

計算每股攤薄盈利所採納截至二零一二年六月三十日止六個月之加權平均普通股數目已就期內之本公司尚未獲行使認股權證作出調整。

由於本公司之尚未行使可換股債券、認股權證(如適用)及購股權會產生反攤薄效應以致影響本期間及過往期間每股基本盈利/(虧損)之計算,故計算每股攤薄盈利/(虧損)時未有計入以上可能攤薄股份之轉換。

11. 股息

本公司董事不建議派發截至二零一二年及二零一一年六月三十日止六個月之任何中期股息。

12. 物業、機器及設備

於回顧期內,本集團用於添置物業、機器及設備項目之成本約為2,769,000港元(二零一一年:8,666,000港元)。

13. 無形資產

	分佔溢利 之權利 千港元	商標 千港元	客戶關係 千港元	總計 千港元
成本				
於二零一一年一月一日	989,205	-	-	989,205
年內因業務合併而確認之 額外金額	-	7,345	2,454	9,799
於二零一零年十二月三十一日、 二零一二年一月一日及 二零一二年六月三十日	989,205	7,345	2,454	999,004
累計攤銷及減值				
於二零一一年一月一日	197,973	-	-	197,973
年內攤銷	-	130	87	217
已確認之減值虧損	700,085	-	-	700,085
於二零一一年十二月三十一日及 二零一二年一月一日	898,058	130	87	898,275
期內攤銷	-	367	246	613
已確認之減值虧損	7,300	-	-	7,300
於二零一二年六月三十日	905,358	497	333	906,188
賬面值				
於二零一二年六月三十日 (未經審核)	83,847	6,848	2,121	92,816
於二零一一年十二月三十一日 (經審核)	91,147	7,215	2,367	100,729

除具有無限使用年期之分佔溢利之權利外,無形資產按直線基準於下列期間攤銷:

商標	10年
客戶關係	5年

所購買之上述商標及客戶關係乃為截至二零一一年十二月三十一日止年度內業務合併之一部份。

有關無形資產分佔溢利之權利指無限期分佔澳門一間娛樂場貴賓廳之一產生之0.4%累計轉碼之權利。有關無形資產按成本減累計減值列賬。

與分佔溢利之權利相關之博彩中介人牌照須由澳門政府每年重續。本公司董事概不知悉任何預期妨礙有關重續中介人牌照之事宜，並認為未能重續牌照之可能性極微。因此，本公司董事認為，無形資產按無限期列賬。

於二零一二年六月三十日，本公司董事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，評估就分佔來自博彩推廣業務溢利之權利之無形資產之可收回金額，並釐定分佔來自博彩推廣業務溢利之權利之無形資產減值約為7,300,000港元（二零一一年十二月三十一日：700,085,000港元）。

14. 貿易應收賬款

根據發票日期呈列之貿易應收賬款減呆賬撥備之賬齡分析如下：

	於 二零一二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0至30日	90,995	138,166
31至60日	920	912
61至90日	727	1,580
91至180日	109	175
超過180日	1,804	2,175
	<u>94,555</u>	<u>143,008</u>

給予客戶之賒賬期為期30至90日不等。

15. 按金、預付款項及其他應收款項

	於 二零一二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
投資按金	618,000	360,000
其他按金	35,219	16,949
預付款項	10,269	8,880
其他應收款項	12,198	10,557
	<u>675,686</u>	<u>396,386</u>

投資按金618,000,000港元指一間本公司之全資附屬公司China Star Entertainment (BVI) Limited根據與本公司執行董事及主要股東向華強先生就有關收購Most Famous Enterprises Limited之全部股權權益而訂立之買賣協議支付之現金按金。交易詳情載於附註22(a)。

16. 股本

	股份數目		金額	
	於二零一二年 六月三十日 千股 (未經審核)	於二零一一年 十二月三十一日 千股 (經審核)	於二零一二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
每股面值0.01港元之普通股				
法定股本：				
於期初／年初	50,000,000	50,000,000	500,000	500,000
股份合併	-	(45,000,000)	-	-
資本削減	-	-	-	(450,000)
資本增加	-	45,000,000	-	450,000
於期終／年終	<u>50,000,000</u>	<u>50,000,000</u>	<u>500,000</u>	<u>500,000</u>
已發行及繳足股本：				
於期初／年初	1,964,721	4,333,933	19,647	43,340
配售股份	-	577,855	-	5,778
股份合併	-	(4,420,610)	-	-
資本削減	-	-	-	(44,206)
因供股而發行股份	-	1,473,541	-	14,735
行使購股權	-	1	-	-
行使已上市認股權證	67,770	1	678	-
於期終／年終	<u>2,032,491</u>	<u>1,964,721</u>	<u>20,325</u>	<u>19,647</u>

認股權證

於本期間內，67,770,327股新股份於本公司認股權證獲兌換而予以發行，其中82,266股及67,688,061股股份分別按認購價每股0.835港元及每股0.207港元兌換。於二零一二年六月十四日，本公司於二零一零年六月十五日發行之認股權證（認股權證編號：972）附有權利可按經調整認購價每股0.835港元以現金認購本公司股本中每股面值0.01港元之新股份，並經已到期。

於二零一二年六月三十日，本公司有尚未行使認股權證約59,666,000港元。悉數行使認股權證將導致按經調整認購價每股0.207港元（可予進一步調整）發行約288,240,000股本公司股份。

17. 銀行借貸

	於 二零一二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
銀行貸款：		
— 有抵押	425,000	450,000
— 無抵押	19,573	16,674
	<u>444,573</u>	<u>466,674</u>
上述銀行借貸之到期日如下：		
一年內	62,402	58,286
一至兩年	50,000	50,000
兩至五年	325,000	350,000
	<u>437,402</u>	<u>458,286</u>
銀行貸款之賬面值，可不於自報告期完結時 起一年內償還，但包含按要求條款償還 (流動負債項下所示)	7,171	8,388
	<u>444,573</u>	<u>466,674</u>
減：流動負債項下所示之款項	(69,573)	(66,674)
	<u>375,000</u>	<u>400,000</u>
非流動負債項下所示之款項		

於二零一二年六月三十日，本集團之有抵押銀行定期貸款餘額為425,000,000港元。有抵押銀行定期貸款分別由本集團賬面值約430,336,000港元(二零一一年十二月三十一日：440,832,000港元)及257,622,000港元(二零一一年十二月三十一日：263,147,000港元)之租賃土地及樓宇作抵押。有抵押銀行定期貸款按年利率3.5厘(香港最優惠利率5.25厘減邊際利率1.75厘)計息，並須於餘下連續十三個季度按等額12,500,000港元分期償還及最後於貸款到期日償還262,500,000港元。

於二零一二年六月三十日，本集團有根據香港特別行政區政府(香港特別行政區)特別貸款擔保計劃授出之無抵押銀行貸款2,600,000港元。無抵押銀行貸款分別為80%由香港特別行政區政府擔保及100%由NPH Holdings Limited(「NPH」)之一名前股東個人擔保。無抵押銀行貸款按一個月香港銀行同業拆息加2.5厘計息，按26個月每月等額100,000港元分期償還及包含按要求償還條款，因此分類為流動負債。

於二零一二年六月三十日，本集團有無抵押進口貿易貸款約12,402,000港元。無抵押進口貿易貸款由NPH之一名前股東個人擔保，按一個月香港銀行同業拆息加2厘計息，按要求償還。

於二零一二年六月三十日，本集團有無抵押銀行貸款約4,571,000港元。無抵押銀行貸款由NPH之一名前股東個人擔保。無抵押銀行貸款按一個月香港銀行同業拆息加2.5厘計息，按43個月每月104,000港元分期及最後一期約99,000港元於貸款到期日償還，以及包含按要求償還條款，因此分類為流動負債。

所有計息貸款均以港元定值。

18. 可換股債券

於二零一一年七月七日，本公司發行本金額350,000,000港元之無抵押可換股債券予永恒策略投資有限公司之全資附屬公司Eternity Finance Group Limited (前稱Wingo Consultants Limited)。債券按每年8厘計息。於二零一二年六月三十日，債券持有人可於二零一六年七月六日到期日前任何時間按經調整轉換價每股0.36港元(可予進一步調整)將其轉換為本公司普通股。交易詳情載於本公司於二零一一年四月一日寄發之通函。倘債券未獲轉換，則將於二零一六年七月六日按本金贖回。

債券包括兩個部份(負債及權益成份)。權益成份於權益以「可換股債券儲備」呈列。負債部份之實際利率於初步確認時為8.837%。

	負債部份	
	於 二零一二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
期／年初	339,187	-
於發行日	-	338,260
按實際利率8.837%計算之利息費用	14,881	14,582
已付及應付利息	(13,885)	(13,655)
期／年終	<u>340,183</u>	<u>339,187</u>

19. 貿易應付賬款

貿易應付賬款之賬齡分析如下：

	於 二零一二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0至30日	56,157	128,025
31至60日	5,419	3,855
61至90日	1,010	1,765
91至180日	685	1,188
超過180日	3,995	4,247
	<u>67,266</u>	<u>139,080</u>

20. 租賃承擔

於二零一二年六月三十日，本集團根據於下列期限屆滿之租賃物業及員工宿舍不可撤回經營租約之日後最低租金承擔如下：

	於 二零一二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
一年內	14,878	9,494
第二至第五年內	20,513	5,803
	<u>35,391</u>	<u>15,297</u>

經營租約款項指本集團辦公室物業及員工宿舍應付之租金。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。

21. 資本承擔

本集團於報告期結束時之未履行承擔如下：

	於 二零一二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
已授權及已訂約，但尚未撥備：		
收購附屬公司	-	540,000
澳門物業發展支出	28,760	-
	<u>28,760</u>	<u>540,000</u>

22. 重大關連人士交易

除中期財務報表另有所披露者外，本集團與關連人士訂立下列交易：

- (a) 於二零一二年二月十五日，本公司全資附屬公司China Star Entertainment (BVI) Limited (「CSBVI」) 與本公司主要股東向華強先生 (「向先生」) 訂立有條件買賣協議，據此，向先生有條件同意出售而CSBVI有條件同意購買Most Famous Enterprises Limited (「Most Famous」) 全部已發行股本及約277,420,000港元之出售貸款，總代價為618,000,000港元 (「收購事項」)。Most Famous之主要資產為其於澳門蘭桂坊酒店有限公司 (「蘭桂坊酒店」) 之49%股權及於Charm Faith Holdings Limited (「Charm Faith」，其實益擁有經典管理服務有限公司 (「經典」) 已發行配額股份之1%) 之49%權益。截至報告日期，已支付按金618,000,000港元，並於本集團二零一二年六月三十日之中期財務報表確認為按金、預付款項及其他應付款項。有關收購事項之詳情載於本公司日期為二零一二年六月二十七日之通函。
- (b) 於期內，本集團與其關連公司訂立下列交易：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)
來自聯營公司之收入：		
租金收入及償還公用事業費用	4,165	9,246
管理費收入	408	192
支付予聯營公司之開支：		
已付娛樂及員工膳食費用	3,543	4,764

23. 報告期後事項

- (a) 收購事項已於二零一二年七月十七日完成，而本公司則擁有蘭桂坊酒店、Charm Faith、經典及Most Famous之全部股權。
- (b) 於二零一二年六月四日，本公司公佈一項將由結好證券有限公司代表本公司提出按每股0.35港元之價格購回最多982,830,877股股份以供註銷之有條件現金要約（「要約」）（「該公佈」）。本公司股東可就其所持有之股份接納要約。於該公佈之日期，除該等承諾人士（「承諾人士」）同意不接納要約外，要約之代價將約為276,520,000港元（假設概無本公司購股權、認股權證及可換股債券於要約截止或之前獲行使或兌換）及343,990,000港元（假設所有本公司購股權、認股權證及可換股債券於要約截止或之前獲行使或兌換，惟該等由承諾人士持有且同意於要約截止或之前不會行使或兌換彼等之購股權、認股權證及可換股債券除外）。於本報告日期，本公司預期將於二零一二年九月六日或之前向本公司股東及認股權證之持有人寄發一份通函，當中載有（其中包括）要約之詳情及召開本公司股東特別大會之通告。有關要約之詳情請參閱該公佈。

24. 批准中期財務報表

本中期財務報表於二零一二年八月二十三日獲董事會批准及授權刊發。

管理層論述及分析

財務回顧

截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團之營業額增加26%至約593,521,000港元，而去年同期則為470,930,000港元。

來自經營業務之溢利及期內溢利分別約為64,644,000港元及42,081,000港元，而去年同期之經營虧損及期內虧損分別為1,594,000港元及2,438,000港元。本期內形勢扭轉錄得溢利主要由於透過Best Mind International Inc. (「Best Mind」) 分佔澳門博彩及娛樂業務利潤有關之無形資產所確認之減值虧損減至為7,300,000港元，而去年同期之減值虧損則為73,830,000港元。Best Mind之溢利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」)。

截至二零一二年六月三十日止六個月，本公司擁有人應佔溢利為2,691,000港元，較去年同期之27,992,000港元虧損增加110%。

股息

董事不建議派發截至二零一二年六月三十日止六個月之中期股息。

業務回顧

本集團擁有五個須予報告分類—(1)酒店及博彩服務經營業務；(2)博彩推廣經營業務；(3)電影發行經營業務；(4)物業開發經營業務；及(5)中國保健產品銷售經營業務。

在總營業額中，521,662,000港元或88%來自酒店及博彩服務經營業務、8,648,000港元或1%來自博彩推廣經營業務、33,000港元或0%來自電影發行經營業務、零港元或0%來自物業開發經營業務及63,178,000港元或11%來自中國保健產品銷售經營業務。

酒店及博彩服務經營業務

酒店及博彩服務經營業務包括本集團一間間接附屬公司澳門蘭桂坊酒店有限公司(「蘭桂坊酒店」)在澳門蘭桂坊酒店(「蘭桂坊」)錄得之酒店經營業務及本集團一間間接附屬公司經典管理服務有限公司(「經典」)在蘭桂坊錄得提供予娛樂場(「蘭桂坊娛樂場」)之服務。蘭桂坊設有約200間客房、位於地下、一樓及十八樓之娛樂場、餐廳、花店、零售店、水療館及醫療診所。

蘭桂坊娛樂場由牌照持有人澳門博彩股份有限公司（「澳門博彩」）營運。經典已與澳門博彩訂立博彩經營業務服務協議。根據協議，經典將分佔來自澳門博彩之服務收入之若干百分比，按蘭桂坊娛樂場經營賭桌及角子老虎機所賺取之溢利總額計算。於二零一二年六月三十日，蘭桂坊娛樂場設有合共84張賭桌（包括貴賓廳及中場）及合共126部角子老虎機。

本集團分佔來自酒店及博彩服務經營業務之收益及分類溢利約為521,662,000港元（二零一一年：420,590,000港元）及80,156,000港元（二零一一年：50,671,000港元），分別增加24%及58%。酒店及博彩服務經營業務之收益主要包括酒店房間收入42,936,000港元（二零一一年：29,737,000港元）、食品及飲品銷售12,176,000港元（二零一一年：7,943,000港元）及中場賭桌、貴賓廳賭桌及角子老虎機之服務收入分別為359,950,000港元（二零一一年：220,701,000港元）、98,386,000港元（二零一一年：156,093,000港元）及8,214,000港元（二零一一年：6,116,000港元）。酒店及博彩服務經營業務錄得分類溢利總額約為80,156,000港元（二零一一年：50,671,000港元）。於本期間，蘭桂坊之表現令人鼓舞。酒店及博彩服務經營業務之平均每月收益由二零一一年上半年每月之70,098,000港元增加至每月約為86,944,000港元，主要由於來自中場賭桌之每月服務收入由二零一一年上半年每月之36,784,000港元增加63%至每月59,992,000港元，被抵銷部份貴賓廳賭桌之每月服務收入由二零一一年上半年每月之26,016,000港元減少37%至每月16,398,000港元。

博彩推廣經營業務

本集團分佔來自博彩推廣經營業務之收益及分類溢利分別約為8,648,000港元（二零一一年：48,909,000港元）及1,719,000港元，去年同期分類虧損為25,572,000港元，分別減少82%及增加107%。

自去年底開始，貴賓廳賭場收益增長放緩，並於二零一二年七月出現收益減少。此外，博彩業之競爭持續激烈，貴賓廳博彩之其一特質為大部份交易量極容易受到影響。澳門政府於二零零九年八月十日在其憲報刊登有關行政規例之修訂本，讓財政司司長釐定澳門推廣人佣金上限，並於二零零九年十二月實施，導致Ocho未能向其優質分包中介公司或客戶提供較市場佣金更佳條件，因此失去競爭優勢。應佔收益減少亦影響及減少來自此項業務之預期現金流入，從而導致有關無形資產錄得減值虧損7,300,000港元（二零一一年：73,830,000港元）。在截至二零一一年十二月三十一日止年度確認重大減值後，本期間之博彩收益減少相對地穩定，故就無形資產所確認之減值虧損大幅減少。

電影發行經營業務

電影發行經營業務包括製作及發行電影及電視連續劇以及提供其他電影相關服務。於截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團並無發行任何新電影及新製作仍在籌備中。

於二零一二年上半年，電影發行經營業務之營業額為33,000港元（二零一一年：1,431,000港元）及其分類虧損為203,000港元，去年同期則為分類溢利244,000港元。

物業開發經營業務

物業開發經營業務包括完成收購位於澳門Zona de Aterros do Porto Exterior (ZAPE) 之第6B地段、第6C地段、第6D地段及第6E地段（「該等地盤」）之物業租賃權後之物業銷售。該等地盤將開發為商業單位及住宅大廈以供出售。

於二零一二年上半年，由於本集團正在向有關當局申請審批該等地盤之發展藍圖，故本集團並無錄得來自物業開發經營業務之收益及分佔分類虧損約33,000港元。

中國保健品銷售經營業務

中國保健品銷售經營業務包括於二零一一年十月二十八日完成收購NPH Holding Limited（「NPH」）名下集團後，銷售中藥及其他醫藥產品、保健產品、參茸海味產品予批發商及零售商以及中醫臨床服務。NPH附屬公司之一南北行參茸葯材有限公司自一九七七年起從事「參茸」及海味產品的貿易及零售業務，「南北行」品牌享譽香港及華南地區。

本集團分佔來自中國保健品銷售經營業務之收益及分類虧損分別約為63,178,000港元及524,000港元。

地區分類

就地區分類方面，由於酒店及博彩服務經營業務、博彩推廣經營業務及物業開發經營業務之收益均來自澳門，因此本集團於本期間之營業額主要來自澳門。

行政開支

截至二零一二年六月三十日止六個月，行政開支（扣除租賃土地攤銷及物業、機器及設備之折舊）為153,357,000港元，較去年同期之164,331,000港元減少7%。此次減

少主要由於蘭桂坊所支付之娛樂場管理費用減少，部份抵銷了於期內酒店及博彩服務經營業務之員工成本及雜項開支增加。有關該管理費用減少乃由於按貴賓廳賭桌服務收入固定百分比收取，而貴賓廳賭桌之服務收入自去年同期起至上半年出現減少。僱員福利開支由二零一一年上半年之47,654,000港元增加37%至65,407,000港元。

流動資金及財務資源

於二零一二年六月三十日，本集團之總資產約為3,330,513,000港元，而流動資產淨值則為1,906,491,000港元，即流動比率為9.9（二零一一年十二月三十一日：6.9）。本集團之現金及現金結餘約為672,464,000港元（二零一一年十二月三十一日：903,094,000港元）。於二零一二年六月三十日，本集團之借貸總額為784,964,000港元，包括有抵押銀行定期貸款餘額425,000,000港元（「定期貸款」）、無抵押銀行貸款總額19,573,000港元、尚未償還可換股債券負債部份340,183,000港元及融資租賃債務為208,000港元。定期貸款按銀行所報香港最優惠年利率減1.75厘計息，並須連續十三個季度按等額12,500,000港元分期償還，及最後一期償還餘額。無抵押銀行貸款包括進口貿易貸款（「進口貸款」）12,402,000港元、無抵押銀行貸款（「無抵押貸款」）4,571,000港元及根據香港特別行政區政府特別信貸保證計劃授出之無抵押銀行貸款2,600,000港元（「政府貸款」）。進口貸款按一個月香港銀行同業拆息加每年2厘計息，按要求償還，並由本公司一間附屬公司之一名前股東擔保。無抵押貸款按一個月香港銀行同業拆息加每年2.5厘計息，按43個月（每月約104,000港元）分期償還及最後償還餘款，由本公司一間附屬公司之一名前股東擔保。政府貸款按一個月香港銀行同業拆息加每年2.5厘計息，按26個月（每月約100,000港元）分期償還，80%由香港特別行政區政府擔保及100%由本公司一間附屬公司之一名前股東擔保。尚未償還可換股債券為無抵押、按票面利率每年8厘計息及將於二零一六年七月六日到期。於二零一二年六月三十日，可換股債券附帶可按經調整換股價每股0.36港元轉換為本公司股份之權利。於二零一二年六月三十日，本集團之銀行信貸額為558,000,000港元，當中已動用524,402,000港元。本集團年內之資本負債比率仍低，總債項為784,964,000港元對擁有人權益為1,978,709,000港元，即資本負債比率（以本集團之借貸總額除以擁有人權益為基準計算）為40%（二零一一年十二月三十一日：41%）。

由於本集團大部份交易、資產與負債均以港元、澳門幣、人民幣及美元計值，故認為匯率波動風險甚低，並認為無需任何對沖活動。於二零一二年六月三十日，本集團並無或然負債。

於二零一一年一月二十一日，本公司與永恒策略投資有限公司（「永恒策略」）訂立認購協議，據此，本公司有條件同意發行而永恒策略有條件同意按面值分兩批認購或促使認購最高本金額650,000,000港元之可換股債券。可換股債券為無抵押、按年息8厘計息及附帶權利可按初步換股價0.80港元（可予調整）轉換為本公司股份，並將於發行日期起第五個週年到期。發行可換股債券之估計最高所得款項淨額約649,500,000港元將用於撥資收購該等地盤之物業租賃權、開發該等地盤及／或用作本集團之一般營運資金。於二零一一年七月七日，首批本金額350,000,000港元可換股債券已發行予永恒策略促使之一間公司。於二零一二年六月三十日，可換股債券之經調整換股價為每股0.36港元。於二零一二年六月二十九日，本公司及永恒策略訂立補充協議。據此，雙方同意延長認購第二批本金額300,000,000港元之完成日期，由二零一二年六月三十日延至二零一三年十二月三十一日。

於二零一二年六月四日，本公司公佈一項將由結好證券有限公司代表本公司提出按每股0.35港元之價格購回最多982,830,877股股份以供註銷之有條件現金要約（「要約」）。本公司股東可就其所持有之股份接納要約。於本公司該公佈之日期，除該等承諾人士（「承諾人士」）同意不接納要約以及於要約截止前不會行使或兌換彼等之購股權、認股權證及可換股債券外，要約之代價將約為276,520,000港元（假設概無本公司購股權、認股權證及可換股債券於要約截止或之前獲行使或兌換）及343,990,000港元（假設所有本公司購股權、認股權證及可換股債券於要約截止或之前獲行使或兌換，惟該等承諾人士除外）。於本報告日期，本公司預期將於二零一二年九月六日或之前向本公司股東及認股權證之持有人寄發一份通函，當中載有（其中包括）要約之詳情及召開本公司股東特別大會之通告。有關要約之詳情請參閱本公司於二零一二年六月四日發表之公佈。

於本期間內，67,770,327股新股份於本公司認股權證獲兌換而予以發行，其中82,266股及67,688,061股分別以經調整認購價每股0.835港元及每股0.207港元獲兌換。兌換本公司認股權證所得款項淨額約14,080,000港元擬用作本公司一般營運資金。

重大收購事項

於二零一二年一月十一日，本公司全資附屬公司Exceptional Gain Profits Limited（「Exceptional Gain」）與SJM-投資有限公司（「SJM-投資」）訂立若干協議。據此，SJM-投資同意出售或促使出售及Exceptional Gain有條件地同意購買蘭桂坊酒店已發行配額股份之1%及Charm Faith Holdings Limited（「Charm Faith」，其實益擁有經典已發行配額股份之1%）已發行股本之1%股權，總代價為13,000,007.80港元。該等協議已於二零一二年一月三十一日完成，而本公司則實益擁有蘭桂坊酒店、Charm Faith及經典之51%股權。

於二零一二年二月十五日，本公司全資附屬公司China Star Entertainment (BVI) Limited (「CSBVI」) 與向華強先生 (「向先生」) 訂立有條件買賣協議，據此，向先生有條件同意出售而CSBVI有條件同意購買Most Famous Enterprises Limited (「Most Famous」) 全部已發行股本及約277,420,000港元之出售貸款，總代價為618,000,000港元 (「蘭桂坊收購事項」)。Most Famous之主要資產為其於蘭桂坊酒店之49%股權及於Charm Faith之49%權益。根據上市規則，蘭桂坊收購事項構成本公司一項非常重大收購事項及關連交易，並經已獲本公司獨立股東於二零一二年七月十六日舉行之股東特別大會上批准。蘭桂坊收購事項其後於二零一二年七月十七日完成。由於本公司於訂立該協議日期已擁有蘭桂坊酒店、Charm Faith及經典之51%股權，因此，Most Famous、蘭桂坊酒店、Charm Faith及經典於蘭桂坊收購事項完成後成為本公司之全資附屬公司。

終止建議收購Modern Vision (Asia) Limited及Reform Base Holdings Limited之全部股本及出售貸款

於二零零九年四月二十九日，本公司一間全資附屬公司Bestjump Holdings Limited (「Bestjump」) 與本公司執行董事陳明英女士 (「陳女士」) 訂立一份買賣協議 (「二零零九年買賣協議」)，據此，Bestjump已同意購買及陳女士已同意出售Modern Vision (Asia) Limited及Reform Base Holdings Limited (「目標公司」) 之全部已發行股本及目標公司應付陳女士之尚未償還貸款總額750,810,007港元，總代價為900,000,000港元 (可予調整)。目標公司之主要資產為彼等於Over Profit International Limited之合共75%股權權益。Over Profit International Limited透過一間澳門公司Legstrong Construction and Investment Company Limited (「澳門公司」) 間接全資實益擁有一幅位於澳門何鴻燊博士大馬路南灣湖畔地區，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 (「澳門土地」) 之權益。該交易已於二零零九年九月三日舉行之本公司股東特別大會上獲得批准。協議之截止日期已進一步延至二零一二年十二月三十一日。

完成條件之一為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 (據此，澳門公司持有澳門政府於二零零一年八月十四日簽批之澳門土地) 新修訂之結果已由澳門政府於《公報》刊登。於二零一零年第三季，作為此過程之一部份，澳門政府邀請澳門居民呈交其對南灣湖區之規劃概念建議書，以優化對該城市基建之整體利益。其後，澳門政府尚未發表總分區指引之任何更新。於二零一二年二月十五日，Bestjump與陳女士訂立終止契據以終止二零零九年買賣協議。鑑於(a)目前看來澳門政府將不會於短期內發表澳門土地之總分區指引；及(b)蘭桂坊收

購事項之最終目標為於蘭桂坊酒店之49%股權，而其營運於扣除利息、稅項及折舊前之盈利一直錄得正數，訂約各方遂決定終止二零零九年買賣協議，以釋出本集團之內部資源進行蘭桂坊收購事項。

僱員

於二零一二年六月三十日，本集團僱用742名員工（二零一一年十二月三十一日：726名員工），僱員福利開支65,470,000港元（二零一一年十二月三十一日：109,123,000港元）。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因素。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。除基本薪金外、公積金、住房補貼、膳食津貼、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

於蘭桂坊酒店之博彩服務經營業務被視為本集團不久將來核心之溢利及現金貢獻因素。近幾年來，其已被成功定位為提供卓越服務並獲客人滿意之精品酒店。鑒於蘭桂坊規模適中，本公司得以從對澳門娛樂場市場充滿挑戰的市況快速反應中獲益。中場賭桌經營業務較貴賓廳賭桌經營業務獲利更多，因此蘭桂坊娛樂場投放資源擴大其於中場賭桌經營業務之市場份額，鎖定中場賭桌高端客戶，並在本期間內繼續取得成功。澳門貴賓廳賭桌收益自去年底增長放緩，甚至於二零一二年七月出現倒退，證明蘭桂坊娛樂場之策略有效。於二零一二年七月十七日完成蘭桂坊收購事項後，本集團擁有蘭桂坊全部權益，並可加強鞏固其盈利能力，並取得酒店及博彩服務經營業務之全面潛力增長。

該等地盤之發展將為本集團中至長期核心投資，不僅直接為本集團帶來收益，亦與蘭桂坊產生協同效應。於二零一一年六月完成收購該等地盤後，本集團開始籌備其發展計劃，將其發展為商業單位及住宅大廈以供出售，而發展藍圖現正交予澳門政府審批。鑒於該等地盤處於有利位置，連接蘭桂坊、澳門理工學院、澳門綜藝館及金蓮花廣場，且距離澳門漁人碼頭及澳門金沙娛樂場不遠，以及在蘭桂坊裝修方面積累之公認及可靠經驗，本集團對該發展項目將成為本集團另一個成功項目充滿信心。

近年，本集團藉拓展酒店及博彩服務經營業務，盈利能力得以改善。根據截至二零一一年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表，每股淨資產為1.00港元（「每股淨資產」）。然而，董事注意到本公司股份之買賣價格低於每股淨資產，並認為股份買賣價格未有反映本集團盈利能力。因此，本公司向本公司股東提呈要約，為股東提供以較高回報變現投資的機會。此外，董事認為要約可提高每股淨資產以及加強與股東的投資關係。

4. 本集團之債務

債務

於二零一二年六月三十日（即通函付印前確定本集團債務之最後可行日期）營業時間結束時，本集團之未償還借貸約為803,465,000港元，包括(i)銀行借貸444,573,000港元，其中425,000,000港元乃以本集團之租賃土地及樓宇、銀行存款及一間澳門之附屬公司之定額資本作為抵押；(ii)應付非控股股東之款項約198,000港元，有關款項為無抵押、免息及按要求時償還；(iii)應付聯營公司款項約18,303,000港元，有關款項為無抵押、免息及按要求時償還；(iv)融資租賃承擔約208,000港元；及(v)可換股債券之負債部份約340,183,000港元。

或然負債

於二零一二年六月三十日，本公司就一間附屬公司獲銀行授出一般銀行融資563,000,000港元而提供公司擔保，本集團並無其他重大或然負債。

免責聲明

除上文所述及除集團內公司間負債外，於二零一二年六月三十日，本集團並無任何已發行及未償還或法定或以其他方式增設但已發行之債務證券、有期貸款、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。

5. 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或前景自二零一一年十二月三十一日（即本公司最近期已刊發之經審核財務報表之結算日）後出現任何重大變動。

本集團之未經審核備考財務資料

本集團之未經審核備考財務資料乃編製以供說明(1)假設於最後實際可行日期概無購股權及認股權證II獲行使及所有股東(承諾人士除外)均全數接納要約；及(2)假設於最後實際可行日期認股權證II(承諾人士所持有者除外)獲行使及所有股東(承諾人士除外)均全數接納要約之影響。

本公司擁有人應佔本集團於二零一二年六月三十日之未經審核綜合資產淨值乃摘錄自本通函附錄三所披露之本集團未經審核簡明業績。

有關資料乃根據上市規則第4.29條編製，僅供說明之用，旨在向股東提供有關下文情況(1)及(2)之影響之資料，基於其假設性質使然，其未必能真實反映倘下文情況(1)及(2)於二零一二年六月三十日或任何未來日期完成，本集團於二零一二年六月三十日之未經審核綜合財務狀況。

- (1) 假設於最後實際可行日期概無購股權及認股權證II獲行使及所有股東(承諾人士除外)均全數接納要約：

	二零一二年 七月一日至 最後實際可行 日期止期間 因認股權證II 獲行使所收取 之款項 (附註2) 千港元	於最後實際 可行日期 本公司 擁有人應佔 本集團之 未經審核 備考經調整 綜合資產淨值 (附註3) 千港元	要約之影響 (附註4) 千港元	要約完成時 本公司擁有人 應佔本集團 於二零一二年 六月三十日 之未經審核 備考經調整 綜合資產淨值 (附註5) 千港元
假設於最後實際可行日期 概無購股權及認股權證II 獲行使及所有股東 (承諾人士除外) 均全數接納要約	1,978,709	3,455	1,982,164	(309,081)
於二零一二年六月三十日每股 未經審核綜合資產淨值(附註6)				每股0.974港元
於最後實際可行日期每股 未經審核備考經調整 綜合資產淨值(附註7)				每股0.967港元
於要約完成時每股 未經審核備考經調整 綜合資產淨值(附註8)				每股1.424港元

- (2) 假設於最後實際可行日期所有認股權證II(承諾人士所持有者除外)獲行使及所有股東(承諾人士除外)均全數接納要約：

	二零一二年 七月一日至 最後實際 可行日期		緊接 要約完成前 本公司擁有人 應佔本集團 於二零一二年 六月三十日 之未經審核 認股權證II 之未經審核 備考經調整 綜合資產淨值		要約之影響		要約完成時 本公司 擁有人應佔 本集團 於二零一二年 六月三十日 之未經審核 備考經調整 綜合資產 淨值
	本公司擁有人 應佔本集團 於二零一二年 六月三十日 之未經審核 綜合資產淨值 (附註1) 千港元	本公司擁有人 應佔本集團 於二零一二年 六月三十日 之未經審核 備考經調整 綜合資產淨值 收取之款項 (附註2) 千港元	本公司擁有人 應佔本集團 於二零一二年 六月三十日 之未經審核 備考經調整 綜合資產淨值 收取之款項 (附註3) 千港元	假設 所有未行使 認股權證II 獲行使可 收取之款項 (附註11) 千港元	本公司擁有人 應佔本集團 於二零一二年 六月三十日 之未經審核 備考經調整 綜合資產淨值 收取之款項 (附註12) 千港元	(附註13) 千港元	(附註14) 千港元
假設於最後實際可行日期 所有認股權證II(承諾人士所持有 者除外)獲行使及所有股東(承諾 人士除外)均全數接納要約	1,978,709	3,455	1,982,164	2,211	1,984,375	(312,819)	1,671,556
於二零一二年六月三十日 每股未經審核綜合資產淨值 (附註6)							每股0.974港元
於最後實際可行日期每股 未經審核備考經調整 綜合資產淨值(附註7)							每股0.967港元
緊接要約完成前每股未經審核 備考經調整綜合資產淨值(附註15)							每股0.963港元
於要約完成時每股未經審核備考 經調整綜合資產淨值(附註16)							每股1.423港元

本集團之未經審核備考財務資料附註

1. 本公司擁有人應佔本集團於二零一二年六月三十日之未經審核綜合資產淨值約1,978,709,000港元乃摘錄自通函附錄三所披露之本集團未經審核綜合財務報表。

於二零一二年六月三十日，Heung Wah Keung Family Endowment Limited、李雄偉先生、Simple View Investment Limited、Victory Peace Holdings Limited、多實有限公司及公眾股東持有本公司股權百分比分別為44.22%、0.39%、9.84%、3.35%、0.00%及42.20%。

2. 調整指由於在二零一二年七月一日至最後實際可行日期止期間認股權證II按經調整換股價每股股份0.207港元獲行使而收取現金款項3,455,000港元。
3. 緊接要約完成前本公司擁有人應佔本集團於二零一二年六月三十日之未經審核備考經調整綜合資產淨值約1,982,164,000港元乃根據附註1所述本公司擁有人應佔本集團於二零一二年六月三十日之未經審核綜合資產淨值及附註2所述二零一二年七月一日至最後實際可行日期止期間因認股權證II獲行使所收取之款項計算。

二零一二年七月一日至最後實際可行日期止期間認股權證II獲行使後，Heung Wah Keung Family Endowment Limited、李雄偉先生、Simple View Investment Limited、Victory Peace Holdings Limited、多實有限公司及公眾股東持有本公司股權百分比分別為43.86%、0.39%、9.76%、3.32%、0.00%及42.67%。

4. 調整指本集團就要約應付之最高現金代價約309,081,000港元，乃根據購回874,516,306股由多實有限公司及公眾股東持有之股份以及要約直接產生開支估計約3,000,000港元計算。
5. 於要約完成時本公司擁有人應佔本集團於二零一二年六月三十日之未經審核備考經調整綜合資產淨值約1,673,083,000港元乃根據附註3所述緊接要約完成前本公司擁有人應佔本集團於最後實際可行日期之未經審核備考經調整綜合資產淨值計算，並就附註4所述根據要約應付之最高代價作出調整。

計及要約完成之影響後，Heung Wah Keung Family Endowment Limited、李雄偉先生、Simple View Investment Limited及Victory Peace Holdings Limited持有本公司股權百分比分別為76.50%、0.68%、17.03%及5.79%。

6. 本公司擁有人應佔於二零一二年六月三十日之每股未經審核綜合資產淨值乃按本公司擁有人應佔本集團未經審核綜合資產淨值約1,978,709,000港元除以於二零一二年六月三十日之已發行股份2,032,491,487股計算。
7. 於最後實際可行日期本公司擁有人應佔每股未經審核備考經調整綜合資產淨值乃根據本公司擁有人應佔本集團於二零一二年六月三十日之未經審核綜合資產淨值1,982,164,000港元(就附註3所述二零一二年七月一日至最後實際可行日期止期間因認股權證II獲行使所收取之款項作出調整)除以於最後實際可行日期之已發行股份2,049,182,306股計算。
8. 於要約完成時本公司擁有人應佔每股未經審核備考經調整綜合資產淨值乃按本公司擁有人應佔本集團之未經審核備考經調整綜合資產淨值約1,673,083,000港元(就附註3所述二零一二年七月一日至最後實際可行日期止期間認股權證II獲行使以及附註4所述根據要約應付之最高代價作出調整)除以1,174,666,000股股份計算。

9. 就要約支付之現金付款預期對本集團並無任何持續影響，假設於最後實際可行日期概無購股權及認股權證II獲行使及所有股東(承諾人士除外)均全數接納要約。
10. 概無對未經審核備考經調整綜合資產淨值作出調整，以反映本集團於二零一二年六月三十日後之任何經營業績或其他交易(於二零一二年七月一日至最後實際可行日期止期間因認股權證II獲行使所收取之款項除外)，假設於最後實際可行日期概無購股權及認股權證II獲行使及所有股東(承諾人士除外)均全數接納要約(情況(1))。
11. 調整指假設就緊接要約完成前按換股價每股股份0.207港元行使全部未行使之認股權證II(承諾人士所持有者除外)之10,679,423股股份將予收取之現金款項約為2,211,000港元。
假設概無購股權獲行使，因其行使價高於要約價每股股份0.35港元。
12. 緊接要約完成前本公司擁有人應佔本集團於二零一二年六月三十日之未經審核備考經調整綜合資產淨值約1,984,375,000港元乃根據附註3所述於最後實際可行日期本公司擁有人應佔本集團之未經審核備考經調整綜合資產淨值及附註11所述假設緊接要約完成前全部未行使之認股權證II獲行使計算。
計及於最後實際可行日期未行使之認股權證II獲行使後，Heung Wah Keung Family Endowment Limited、李雄偉先生、Simple View Investment Limited、Victory Peace Holdings Limited、多實有限公司及公眾股東持有本公司股權百分比分別為43.63%、0.39%、9.71%、3.30%、0.00%及42.97%。
13. 調整指本集團就要約應付之最高現金代價約312,819,000港元，乃根據購回885,195,729股(假設概無購股權獲行使)由多實有限公司及公眾股東持有之股份(附註11所述全部未行使之認股權證II獲行使後)以及要約直接產生開支估計約3,000,000港元計算。
14. 於要約完成時本公司擁有人應佔本集團於二零一二年六月三十日之未經審核備考經調整綜合資產淨值約1,671,556,000港元乃根據附註12所述緊接要約完成前本公司擁有人應佔本集團於二零一二年六月三十日之未經審核備考經調整綜合資產淨值計算，並就附註13所述根據要約應付之最高代價作出調整。
計及要約完成之影響後，Heung Wah Keung Family Endowment Limited、李雄偉先生、Simple View Investment Limited及Victory Peace Holdings Limited持有本公司股權百分比分別為76.50%、0.68%、17.03%及5.79%。
15. 緊接要約完成前本公司擁有人應佔每股未經審核備考經調整綜合資產淨值乃按附註3所述於最後實際可行日期本公司擁有人應佔本集團之未經審核備考經調整綜合資產淨值約1,984,375,000港元(假設附註11所述全部未行使認股權證II獲行使)除以2,059,861,729股股份(假設概無購股權獲行使)計算。
16. 於要約完成時本公司擁有人應佔每股未經審核備考經調整綜合資產淨值乃按附註3所述於最後實際可行日期本公司擁有人應佔本集團之未經審核備考經調整綜合資產淨值約1,671,556,000港元(假設附註11所述全部未行使認股權證II獲行使以及就附註13所述根據要約應付之最高代價作出調整)除以1,174,666,000股股份計算。
17. 就要約支付之現金付款預期對本集團並無任何持續影響，假設於最後實際可行日期所有未行使之認股權證II(承諾人士所持有者除外)獲行使及所有股東(承諾人士除外)均全數接納要約。
18. 概無對未經審核備考經調整綜合資產淨值作出調整，以反映本集團於二零一二年六月三十日後之任何經營業績或其他交易(於二零一二年七月一日至最後實際可行日期止期間因認股權證II獲行使所收取之款項除外)，假設於最後實際可行日期所有未行使之認股權證II(承諾人士所持有者除外)獲行使及所有股東(承諾人士除外)均全數接納要約(情況(2))。

以下為自申報會計師國衛會計師事務所(英國特許會計師及香港執業會計師)接獲有關本附錄所載本集團之未經審核備考財務資料之報告全文，乃僅為載入通函而編製。



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「貴集團」)之未經審核備考財務資料作出報告，有關資料載於 貴公司日期為二零一二年九月二十八日之通函(「通函」)附錄四之「本集團之未經審核備考財務資料」第207至211頁(「未經審核備考財務資料」)。通函內容乃關於建議由結好證券有限公司代表中國星集團有限公司提出購回最多887,901,665股 貴公司股份之有條件現金要約(「要約」)。未經審核備考財務資料由 貴公司董事編撰，僅供說明用途，旨在提供資料說明要約可能對 貴集團相關財務資料之影響。

貴公司董事及申報會計師各自之責任

貴公司董事須全權負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段及參考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」編製未經審核備考財務資料。

吾等之責任為根據上市規則第4.29(7)段之規定，就未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下報告。吾等對於過往就編製未經審核備考財務資料所採用之任何財務資料所作出之報告概不承擔任何責任，惟於報告刊發日期對該等報告對象所承擔之責任除外。

意見之基礎

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港投資通函報告聘用準則第300號「投資通函之備考財務資料會計師報告」執行工作。吾等之工作主要包括以未經調整財務資料與原文件作比較、考慮支持調整之憑證及與 貴公司董事討論 貴集團之未經審核備考財務資料。委聘並不涉及對任何相關財務資料進行獨立審查。

吾等的工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則或香港審閱工作準則所執行的審核或審閱，故吾等並無對未經審核備考財務資料發表任何審核或審閱保證。

吾等在策劃及進行工作時，均以取得吾等認為必需之資料及解釋為目標，以便獲得充分憑證合理確定未經審核備考財務資料乃由 貴公司董事按與 貴集團會計政策一致之所述基準妥為編製，而調整對根據上市規則第4.29(1)段所披露之未經審核備考財務資料而言屬適當。

貴集團之未經審核備考財務資料乃按 貴公司董事之判斷及假設而編製，僅供說明用途，且基於其假設性質，並不保證或代表任何事項將於日後發生，亦未必能代表：

- 貴集團於二零一二年六月三十日或日後任何日期之未經審核綜合財務狀況。

意見

吾等認為：

- (a) 貴集團之未經審核備考財務資料乃由 貴公司董事按照所述基準妥為編製；
- (b) 該基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 調整對根據上市規則第4.29(1)段所披露之 貴集團之未經審核備考財務資料而言屬適當。

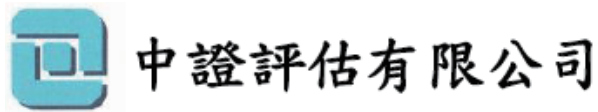
此 致

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

二零一二年九月二十八日

以下載列中證評估有限公司就載入通函而編製之函件、估值概要及估值證書全文，內容有關其對本集團持有之香港及澳門物業於二零一二年六月三十日之市值之意見。



香港
灣仔
告士打道151號
安盛中心
10樓1005室

敬啟者：

吾等遵照閣下之指示，對中國星集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）所持有位於中華人民共和國香港特別行政區（「香港」）及中華人民共和國澳門特別行政區（「澳門」）之物業權益進行估值。吾等確認，吾等已進行視察、作出有關查詢及取得吾等認為必需之其他資料，以便向閣下提供吾等對該等權益於二零一二年六月三十日（「估值日」）之市值之意見，以供載入貴公司於本函件日期發出之通函。

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」。

吾等以直接比較法為第I類及第II類之物業權益估值，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。

吾等之估值乃基於假設業主於市場出售物業，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。此外，吾等於估值時並無計及任何形式之非自願出售情況。

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。

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第十二項應用指引，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。

在評估第II類物業權益時，吾等假設有關於物業將按照吾等獲提供的發展日程、契諾、法規及條例發展，及將於完成與政府之談判或獲得發展建議或建築規劃批文後立即發展有關物業。吾等假設業主擁有於所授出尚未屆滿年期整段期間自由使用物業的權利，且有關權利不受干擾，並假設業主有權於剩餘年期轉讓物業，而毋須向政府機關或任何第三方支付任何額外地價。吾等假設物業之一切有關政府機關之同意書、批文及許可證已獲授出或可以獲得及續期，且並無任何可能影響物業價值之繁苛條件或不合理時間延誤。

吾等並無進行實地勘察，以確定土地狀況及樓宇設施是否適合任何物業發展。吾等作出估值時乃假設有關各方面均令人滿意而於建築期間亦不會產生非經常性開支或延誤。此外，吾等假設土地之使用及裝修工程將在業主持有或業主獲准佔用之地盤範圍內進行。另外，吾等假設概無出現任何侵用或侵佔情況，惟估值證書另有指出者除外。

為遵守公司收購及合併守則規則11.3及按 貴集團所示，出售位於澳門及香港之物業可能產生之潛在稅項負債(包括利得稅)現時最高之稅率分別為代價約12%及16.5%。然而， 貴集團向吾等確認，其並無意出售位於香港及澳門之物業。因此，產生該等物業之任何潛在稅務負債之機會甚低。吾等於估值時，並無核實或計及該等稅項負債。

吾等已就位於香港之物業於香港土地註冊處進行查冊，並就位於澳門之物業於澳門物業登記局進行查冊，然而，吾等並無審查業權文件正本以確認所有權或查證是否存有未收錄於向吾等提供之副本之任何修訂。於編製位於澳門之物業權益之估值證書時，吾等在頗大程度上倚賴 貴公司之法律顧問梁瀚民律師樓就有關該等澳門物業之業權、法規及條例的澳門法律所提供之法律意見(「澳門法律意見」)。

於對位於香港第1類物業(根據將於二零四七年六月三十日前屆滿的政府租契持有)進行估值時,吾等曾考慮大不列顛及北愛爾蘭聯合王國政府和中華人民共和國政府關於香港問題的聯合聲明附件三所載的聲明及一九八八年新界土地契約(續期)條例,有關租約將可在毋須支付地價的情況下續期至二零四七年六月三十日,惟自續約日期起須每年支付相當於物業應課差餉租值百分之三的年租。

吾等於估值過程中,在頗大程度上依賴 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,並接納 貴公司就此給予吾等之意見。吾等無理由懷疑 貴公司向吾等提供之資料之真實性及準確性。吾等亦依賴 貴公司對所提供資料並無遺漏重大事項之確認。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。

吾等已視察物業外貌,並於可行情況下視察物業內部,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。因此,吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何結構損毀。吾等並無測試任何樓宇設施。

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。於二零一二年六月三十日對位於澳門之物業權益進行估值所採用的匯率為1港元兌1.03澳門元。於該日至本函件日期該貨幣兌港元的匯率並無大幅波動。

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
中證評估有限公司
房地產部
董事
陳嘉華
MRICS MHKIS RPS(GP)
謹啟

二零一二年九月二十八日

附註: 陳嘉華先生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、澳門、中國及亞洲區擁有逾九年物業估值經驗。

估值概要

第I類－貴集團持有作業主自用之香港物業權益

物業	於二零一二年 六月三十日 現況下之市值 (港元)
1. 香港九龍塘窩打老道160號二及三樓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	88,700,000港元
2. 香港新界沙田坳背灣街57-59號利達工業中心6樓9及10室	2,860,000港元
3. 香港新界沙田坳背灣街27-31號協興工業中心11樓D室	12,040,000港元
小計	103,600,000港元

第II類－貴集團持有用作未來發展之澳門物業權益

4. 澳門大堂區外港填海區B地段-6街區一幅土地(登記編號為22608)	273,600,000港元
5. 澳門大堂區外港填海區C地段-6街區一幅土地(登記編號為22618)	310,030,000港元
6. 澳門大堂區外港填海區D地段-6街區一幅土地(登記編號為22619)	310,030,000港元
7. 澳門大堂區外港填海區E地段-6街區一幅土地(登記編號為22620)	310,030,000港元
小計	1,203,690,000港元
總計	1,307,290,000港元

估值證書

第I類－貴集團持有作業主自用之香港物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 六月三十日 現況下之市值
<p>1. 香港九龍九龍塘窩打老道160號二及三樓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所有部份</p> <p>新九龍內地段4093號4份均等且不可分割份數中之1份</p>	<p>該物業包括位於一幢3層高(另加一層停車地庫)住宅樓宇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。</p> <p>該物業之總實用面積約為3,900平方呎(不包括天台層之實用面積約1,500平方呎)。</p> <p>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。</p> <p>就新九龍內地段4093號而應付之地租為每年2,520元。</p>	<p>該物業於估值日由貴公司佔用作宿舍。</p>	<p>88,700,000港元</p>

附註：

- 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) 吾等已於二零一二年六月二十日由陳劍輝先生(土地管理學士)視察該物業。該物業之外部狀況良好。
- iii) 根據九龍塘分區計劃大綱核准圖編號S/K18/16，該物業被規劃為住宅(C)4類。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 六月三十日 現況下之市值
2. 香港新界沙田坳背灣街 57-59號利達工業中心6 樓9及10室 沙田市地段175號1,637 份均等且不可分割份數 中之6份	該物業包括位於一幢16 層高工業大廈6樓之兩間 毗鄰工業單位，該大廈於 一九八七年落成。 該物業之總實用面積約為 1,060平方呎。	該物業於估值日由 貴公司佔用作倉庫。 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。	2,860,000港元

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05080402100022，日期為二零零五年七月七日。
- ii) 吾等已於二零一二年六月十二日由陳劍輝先生(土地管理學士)視察該物業。該物業之外部狀況良好。
- iii) 根據沙田分區計劃大綱核准圖編號S/ST/26，該物業被規劃為工業用途。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 六月三十日 現況下之市值
3. 香港新界沙田坳背灣街 27-31號協興工業中心11 樓D室 沙田市地段67號920份 均等且不可分割份數中 之14份	<p data-bbox="544 506 858 655">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。</p> <p data-bbox="544 704 858 774">該物業之總實用面積約為5,122平方呎。</p> <p data-bbox="544 825 858 974">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="544 1025 858 1093">就沙田市地段67號而應付之地租為每年300元。</p>	<p data-bbox="887 506 1134 570">該物業於估值日由貴公司佔用作倉庫。</p>	<p data-bbox="1230 506 1407 538">12,040,000港元</p>

附註：

- i) 該物業之登記擁有人為 貴公司之全資附屬公司星光鐳射影碟有限公司(中國星鐳射影碟有限公司之前稱)，登記備忘編號為ST689895，日期為一九九三年三月十五日。
- ii) 吾等已於二零一二年六月十二日由陳劍輝先生(土地管理學士)視察該物業。該物業之外部狀況良好。
- iii) 根據沙田分區計劃大綱核准圖編號S/ST/26，該物業被規劃為工業用途。

估值證書

第II類－貴集團持有用作未來發展之澳門物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 六月三十日 現況下之市值								
4. 澳門大堂區外港填海區 B地段-6街區一幅土地 (登記編號為22608)	<p>該物業包括一幅土地面積約為1,420平方米之梯形土地。</p> <p>該土地允許發展為多層辦公室／商業發展項目連停車場。</p> <p>根據刊登於一九八九年十二月二十六日之澳門官方憲報之第27/SATOP/89號批示(其後經刊登於官方憲報之第149/SATOP/97號批示(「租約」)修訂)，該物業發展項目之最大可建總建築面積約如下：</p>	該物業於估值日為一幅空地。	273,260,000港元								
	<p>概約總建築面積 (平方米)</p>										
	<table border="0"> <tr> <td>辦公室</td> <td style="text-align: right;">14,994</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td style="text-align: right;">1,996</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td style="text-align: right;">4,320</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">21,310</td> </tr> </table>	辦公室	14,994	商業	1,996	停車位	4,320		21,310		
辦公室	14,994										
商業	1,996										
停車位	4,320										
	21,310										
	<p>總計： 21,310</p>										
	<p>該物業乃由政府租賃批地批出的農用地，由一九八九年一月十三日起，為期25年。於施工期間該物業之地租為每年298,050澳門元。於竣工後，地租將按以下方式計算：</p>										
	<table border="0"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">用途</th> <th style="text-align: left;">每年地租</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公／商業：</td> <td>每平方米總建築面積15澳門元</td> </tr> <tr> <td>停車位：</td> <td>每平方米總建築面積10澳門元</td> </tr> </tbody> </table>	用途	每年地租	辦公／商業：	每平方米總建築面積15澳門元	停車位：	每平方米總建築面積10澳門元				
用途	每年地租										
辦公／商業：	每平方米總建築面積15澳門元										
停車位：	每平方米總建築面積10澳門元										

附註：

- (i) 根據 貴集團提供之資料，該物業連同第5、6及7號物業於二零一一年之總收購成本為550,000,000港元。
- (ii) 於估值過程中，吾等已考慮刊登於一九八九年十二月二十六日之澳門官方憲報之第27/SATOP/89號批示（其後經刊登於一九九七年十二月三日之官方憲報第49號之第149/SATOP/97號批示修訂）所規定之發展條件及條款，以及附註(vi)(g)所述之發展限制。
- (iii) 該物業上次於二零一二年八月二十二日由陳嘉華先生(MRICS MHKIS RPS(GP))及叢岐鳳女士（房地產學（榮譽）理學士）視察。
- (iv) 根據於澳門物業登記局進行之土地查冊，該物業（土地面積約1,420平方米）現時之登記業主為獨立第三方澳門旅遊娛樂有限公司。
- (v) 根據 貴公司提供之資料，China Star Creative Development Limited為 貴公司之全資附屬公司。
- (vi) 吾等已獲提供由 貴公司之澳門法律顧問梁瀚民就該物業權益發出之法律意見，該等法律意見載列（其中包括）：
 - (a) 根據刊登於一九八九年十二月二十六日之澳門官方憲報之第27/SATOP/89號批示及刊登於一九九七年十二月三日之官方憲報之第149/SATOP/97號批示（「租約」），該物業由澳門政府（「批地人」）出租予澳門旅遊娛樂有限公司（「澳娛」），年期由一九八九年十二月二十六日起，為期二十五年，並可以十年期續約直至二零四九年十二月十九日為止。續約須視乎是否根據租約所訂明完成發展工程，並須支付一筆特別稅捐，相當於十年之經更新租金。經更新租金須根據於續約時監管租賃批地租金之法例計算；
 - (b) 該物業乃批予澳門旅遊娛樂有限公司。然而，根據澳娛、Triumph Top Limited、中國星集團有限公司及向華強於二零一零年十二月二十三日就買賣物業租賃權簽署之協議（「該協議」），澳娛承諾將該物業之租賃權轉讓予China Star Creative Development Limited，方式為委聘China Star Creative Development Limited為澳娛之授權代理人，有權向澳門特區政府申請批准將該物業之租賃權由澳娛轉讓予China Star Creative Development Limited，而澳娛已於二零一一年六月十日透過正式授權書授出上述權力；
 - (c) 此外，根據澳娛簽立之承諾聲明，澳娛擔保、保證及承諾，在未取得China Star Creative Development Limited事先書面同意前，不會撤銷授權書；
 - (d) 儘管該物業之法定業權由澳娛持有，惟根據澳娛與China Star Creative Development Limited所訂立之該協議、授權書及承諾聲明，該物業之實益開發權乃由China Star Creative Development Limited持有；
 - (e) 根據物業註冊，該物業按照租約擁有妥善及可轉售之業權，而該物業及租約產生之權利不受任何押記或產權負擔或懸而未決之訴訟所規限；

- (f) 根據租約，該物業將興建一幢擁有三層地庫及十六層高之樓宇，作辦公室、商業及停車場用途，總建築面積如下：

用途	概約可建總建築面積
辦公室	14,994平方米
商業	1,996平方米
停車位	4,320平方米
總計	<u>21,310平方米</u>

- (g) 誠如澳門行政長官第83/2008號批示所規定及批准，該物業屬於東望洋燈塔周邊地區之部份，須遵守建築物之高度限制及遵守都市建築章程。因此，該物業落成後之總建築面積或會少於附註(vi)(f)所述之可建總建築面積；
- (h) 於發展期間，該物業之年地租額為298,050澳門元，於竣工後將支付予澳門特區政府之年地租為辦公室及商用每平方米總建築面積15澳門元，而停車場為每平方米總建築面積10澳門元；
- (i) 根據租約條件，該物業發展工程應於一九八九年十二月二十六日起計六十個月內竣工。儘管該物業於本文所述之合約期尚未發展，澳門特區政府已批准將發展期限延遲至二零一零年四月十五日起計三十六個月內；
- (j) 在該物業全面開發前轉讓其權益，須事先取得澳門特區政府批准，並會導致租約之條款及條件作出修訂；及
- (k) 根據租約條文，China Star Creative Development Limited擁有法定權利及權力發展該物業，而倘轉讓該物業之租賃權獲澳門特區政府批准，China Star Creative Development Limited有權根據澳門特區政府之批准自由轉讓或出售該物業。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 六月三十日 現況下之市值
5. 澳門大堂區外港填海區 C地段-6街區一幅土地 (登記編號為22618)	該物業包括一幅土地面積約為1,292 平方米之矩形土地。 該土地允許發展為多層住宅／商業 發展項目連停車場。	該物業於估值日為一 幅空地。	310,030,000港元
	根據日期為一九九四年十二月 二十一日之第148/SATOP/94號批示 (「租約」)，該物業發展項目之最大 可建總建築面積約如下：		
	概約總建築面積 (平方米)		
	住宅	14,860	
	商業	1,824	
	停車位	2,584	
	總計：	19,268	
	該物業乃由政府租賃批地批出的農 用地，由一九九四年十二月二十一 日起，為期25年。於施工期間該物 業之地租為每年201,800澳門元。於 竣工後，地租將按以下方式計算：		
	用途	每年地租	
	住宅／停車位：	每平方米總建 築面積10澳門 元	
	商業：	每平方米總建 築面積15澳門 元	

附註：

- (i) 根據 貴集團提供之資料，該物業連同第4、6及7號物業於二零一一年之總收購成本為550,000,000港元。
- (ii) 於估值過程中，吾等已考慮刊登於一九九四年十二月二十一日之澳門官方憲報之第148/SATOP/94號批示所規定之發展條件及條款，以及附註(vi)(g)所述之發展限制。
- (iii) 該物業上次於二零一二年八月二十二日由陳嘉華先生(MRICS MHKIS RPS(GP))及叢岐鳳女士(房地產學(榮譽)理學士)視察。
- (iv) 根據於澳門物業登記局進行之土地查冊，該物業(土地面積約1,292平方米)現時之登記業主為獨立第三方澳門旅遊娛樂有限公司。
- (v) 根據 貴公司提供之資料，China Star Creative Development Limited為 貴公司之全資附屬公司。
- (vi) 吾等已獲提供由 貴公司之澳門法律顧問梁瀚民就該物業權益發出之法律意見，該等法律意見載列(其中包括)：
 - (a) 根據刊登於一九九四年十二月二十一日之第51號澳門官方憲報之第148/SATOP/94號批示(「租約」)，該物業由澳門政府(「批地人」)出租予澳門旅遊娛樂有限公司(「澳娛」)，年期由一九九四年十二月二十一日起，為期二十五年，並可以十年期續約直至二零四九年十二月十九日為止。續約須視乎是否根據租約所訂明完成發展工程，並須支付一筆特別稅捐，相當於十年之經更新租金。經更新租金須根據於續約時監管租賃批地租金之法例計算；
 - (b) 該物業乃批予澳門旅遊娛樂有限公司。然而，根據澳娛、Triumph Top Limited、中國星集團有限公司及向華強於二零一零年十二月二十三日就買賣物業租賃權簽署之協議(「該協議」)，澳娛承諾將該物業之租賃權轉讓予China Star Creative Development Limited，方式為委聘China Star Creative Development Limited為澳娛之授權代理人，有權向澳門特區政府申請批准將該物業之租賃權由澳娛轉讓予China Star Creative Development Limited，而澳娛已於二零一一年六月十日透過正式授權書授出上述權力；
 - (c) 此外，根據澳娛簽立之承諾聲明，澳娛擔保、保證及承諾，在未取得China Star Creative Development Limited事先書面同意前，不會撤銷授權書；
 - (d) 儘管該物業之法定業權由澳娛持有，惟根據澳娛與China Star Creative Development Limited所訂立之該協議、授權書及承諾聲明，該物業之實益開發權乃由China Star Creative Development Limited持有；
 - (e) 根據物業註冊，該物業按照租約擁有妥善及可轉售之業權，而該物業及租約產生之權利不受任何押記或產權負擔或懸而未決之訴訟所規限；

- (f) 根據租約，該物業將興建一幢擁有三層地庫及十六層高之樓宇，作住宅、商業及停車場用途，總建築面積如下：

用途	概約可建總建築面積
住宅	14,860平方米
商業	1,824平方米
停車位	2,584平方米
總計	19,268平方米

- (g) 誠如澳門行政長官第83/2008號批示所規定及批准，該物業屬於東望洋燈塔周邊地區之部份，須遵守建築物之高度限制及遵守都市建築章程。因此，該物業落成後之總樓面面積或會少於附註(vi)(f)所述之可建總建築面積；
- (h) 於發展期間，該物業之年地租額為201,800澳門元，於竣工後將支付予澳門特區政府之年地租為商用每平方米總建築面積15澳門元，而住宅及停車場為每平方米總建築面積10澳門元；
- (i) 根據租約條件，該物業發展工程應於一九九四年十二月二十一日起計三十個月內竣工。儘管該物業於本文所述之合約期尚未發展，澳門特區政府已批准將發展期限延遲至二零一零年四月十五日起計三十六個月內；
- (j) 在該物業全面開發前轉讓其權益，須事先取得澳門特區政府批准，並會導致租約之條款及條件作出修訂；及
- (k) 根據租約條文，China Star Creative Development Limited擁有法定權利及權力發展該物業，而倘轉讓該物業之租賃權獲澳門特區政府批准，China Star Creative Development Limited有權根據澳門特區政府之批准自由轉讓或出售該物業。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 六月三十日 現況下之市值						
6. 澳門大堂區外港填海區 D地段-6街區一幅土地 (登記編號為22619)	該物業包括一幅土地面積約為1,292 平方米之矩形土地。 該土地允許發展為多層住宅／商業 發展項目連停車場。	該物業於估值日為一 幅空地。	310,030,000港元						
	根據日期為一九九四年十二月 二十一日之第148/SATOP/94號批示 (「租約」)，該物業發展項目之最大 可建總建築面積約如下：								
	概約總建築面積 (平方米)								
	住宅 14,860 商業 1,824 停車位 2,584								
	總計： 19,268								
	該物業乃由政府租賃批地批出的農 用地，由一九九四年十二月二十一 日起，為期25年。於施工期間該物 業之地租為每年201,800澳門元。於 竣工後，地租將按以下方式計算：								
	<table border="0"> <thead> <tr> <th data-bbox="507 1385 560 1417">用途</th> <th data-bbox="715 1385 820 1417">每年地租</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="507 1455 683 1487">住宅／停車位：</td> <td data-bbox="715 1455 895 1519">每平方米總建築 面積10澳門元</td> </tr> <tr> <td data-bbox="507 1561 576 1593">商業：</td> <td data-bbox="715 1561 895 1625">每平方米總建築 面積15澳門元</td> </tr> </tbody> </table>	用途	每年地租	住宅／停車位：	每平方米總建築 面積10澳門元	商業：	每平方米總建築 面積15澳門元		
用途	每年地租								
住宅／停車位：	每平方米總建築 面積10澳門元								
商業：	每平方米總建築 面積15澳門元								

附註：

- (i) 根據 貴集團提供之資料，該物業連同第4、5及7號物業於二零一一年之總收購成本為550,000,000港元。
- (ii) 於估值過程中，吾等已考慮刊登於一九九四年十二月二十一日之澳門官方憲報之第148/SATOP/94號批示所規定之發展條件及條款，以及附註(vi)(g)所述之發展限制。
- (iii) 該物業上次於二零一二年八月二十二日由陳嘉華先生(MRICS MHKIS RPS(GP))及叢岐鳳女士(房地產學(榮譽)理學士)視察。
- (iv) 根據於澳門物業登記局進行之土地查冊，該物業(土地面積約1,292平方米)現時之登記業主為獨立第三方澳門旅遊娛樂有限公司。
- (v) 根據 貴公司提供之資料，China Star Creative Development Limited為 貴公司之全資附屬公司。
- (vi) 吾等已獲提供由 貴公司之澳門法律顧問梁瀚民就該物業權益發出之法律意見，該等法律意見載列(其中包括)：
 - (a) 根據刊登於一九九四年十二月二十一日之第51號澳門官方憲報之第148/SATOP/94號批示(「租約」)，該物業由澳門政府(「批地人」)出租予澳門旅遊娛樂有限公司(「澳娛」)，年期由一九九四年十二月二十一日起，為期二十五年，並可以十年期續約直至二零四九年十二月十九日為止。續約須視乎是否根據租約所訂明完成發展工程，並須支付一筆特別稅捐，相當於十年之經更新租金。經更新租金須根據於續約時監管租賃批地租金之法例計算；
 - (b) 該物業乃批予澳門旅遊娛樂有限公司。然而，根據澳娛、Triumph Top Limited、中國星集團有限公司及向華強於二零一零年十二月二十三日就買賣物業租賃權簽署之協議(「該協議」)，澳娛承諾將該物業之租賃權轉讓予China Star Creative Development Limited，方式為委聘China Star Creative Development Limited為澳娛之授權代理人，有權向澳門特區政府申請批准將該物業之租賃權由澳娛轉讓予China Star Creative Development Limited，而澳娛已於二零一一年六月十日透過正式授權書授出上述權力；
 - (c) 此外，根據澳娛簽立之承諾聲明，澳娛擔保、保證及承諾，在未取得China Star Creative Development Limited事先書面同意前，不會撤銷授權書；
 - (d) 儘管該物業之法定業權由澳娛持有，惟根據澳娛與China Star Creative Development Limited所訂立之該協議、授權書及承諾聲明，該物業之實益開發權乃由China Star Creative Development Limited持有；
 - (e) 根據物業註冊，該物業按照租約擁有妥善及可轉售之業權，而該物業及租約產生之權利不受任何押記或產權負擔或懸而未決之訴訟所規限；

- (f) 根據租約，該物業將興建一幢擁有三層地庫及十六層高之樓宇，作住宅、商業及停車場用途，總建築面積如下：

用途	概約可建總建築面積
住宅	14,860平方米
商業	1,824平方米
停車位	2,584平方米
總計	19,268平方米

- (g) 誠如澳門行政長官第83/2008號批示所規定及批准，該物業屬於東望洋燈塔周邊地區之部份，須遵守建築物之高度限制及遵守都市建築章程。因此，該物業落成後之總建築面積或會少於附註(vi)(f)所述之可建總建築面積；
- (h) 於發展期間，該物業之年地租額為201,800澳門元，於竣工後將支付予澳門特區政府之年地租為商用每平方米總建築面積15澳門元，而住宅及停車場為每平方米總建築面積10澳門元；
- (i) 根據租約條件，該物業發展工程應於一九九四年十二月二十一日起計三十個月內竣工。儘管該物業於本文所述之合約期尚未發展，澳門特區政府已批准將發展期限延遲至二零一零年四月十五日起計三十六個月內；
- (j) 在該物業全面開發前轉讓其權益，須事先取得澳門特區政府批准，並會導致租約之條款及條件作出修訂；及
- (k) 根據租約條文，China Star Creative Development Limited擁有法定權利及權力發展該物業，而倘轉讓該物業之租賃權獲澳門特區政府批准，China Star Creative Development Limited有權根據澳門特區政府之批准自由轉讓或出售該物業。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 六月三十日 現況下之市值
7. 澳門大堂區外港填海區 E地段-6街區一幅土地 (登記編號為22620)	該物業包括一幅土地面積約為1,292 平方米之矩形土地。 該土地允許發展為多層住宅／商業 發展項目連停車場。	該物業於估值日為一 幅空地。	310,030,000港元
	根據日期為一九九四年十二月 二十一日之第148/SATOP/94號批示 (「租約」)，該物業發展項目之最大 可建總建築面積約如下：		
	概約總建築面積 (平方米)		
	住宅	14,860	
	商業	1,824	
	停車位	2,584	
	總計：	19,268	
	該物業乃由政府租賃批地批出的農 用地，由一九九四年十二月二十一 日起，為期25年。於施工期間該物 業之地租為每年201,800澳門元。於 竣工後，地租將按以下方式計算：		
	用途	每年地租	
	住宅／停車位：	每平方米總建 築面積10澳門 元	
	商業：	每平方米總建 築面積15澳門 元	

附註：

- (i) 根據 貴集團提供之資料，該物業連同第4、5及6號物業於二零一一年之總收購成本為550,000,000港元。
- (ii) 於估值過程中，吾等已考慮刊登於一九九四年十二月二十一日之澳門官方憲報之第148/SATOP/94號批示所規定之發展條件及條款，以及附註(vi)(g)所述之發展限制。
- (iii) 該物業上次於二零一二年八月二十二日由陳嘉華先生(MRICS MHKIS RPS(GP))及叢岐鳳女士(房地產學(榮譽)理學士)視察。
- (iv) 根據於澳門物業登記局進行之土地查冊，該物業(土地面積約1,292平方米)現時之登記業主為獨立第三方澳門旅遊娛樂有限公司。
- (v) 根據 貴公司提供之資料，China Star Creative Development Limited為 貴公司之全資附屬公司。
- (vi) 吾等已獲提供由 貴公司之澳門法律顧問梁瀚民就該物業權益發出之法律意見，該等法律意見載列(其中包括)：
 - (a) 根據刊登於一九九四年十二月二十一日之第51號澳門官方憲報之第148/SATOP/94號批示(「租約」)，該物業由澳門政府(「批地人」)出租予澳門旅遊娛樂有限公司(「澳娛」)，年期由一九九四年十二月二十一日起，為期二十五年，並可以十年期續約直至二零四九年十二月十九日為止。續約須視乎是否根據租約所訂明完成發展工程，並須支付一筆特別稅捐，相當於十年之經更新租金。經更新租金須根據於續約時監管租賃批地租金之法例計算；
 - (b) 該物業乃批予澳門旅遊娛樂有限公司。然而，根據澳娛、Triumph Top Limited、中國星集團有限公司及向華強於二零一零年十二月二十三日就買賣物業租賃權簽署之協議(「該協議」)，澳娛承諾將該物業之租賃權轉讓予China Star Creative Development Limited，方式為委聘China Star Creative Development Limited為澳娛之授權代理人，有權向澳門特區政府申請批准將該物業之租賃權由澳娛轉讓予China Star Creative Development Limited，而澳娛已於二零一一年六月十日透過正式授權書授出上述權力；
 - (c) 此外，根據澳娛簽立之承諾聲明，澳娛擔保、保證及承諾，在未取得China Star Creative Development Limited事先書面同意前，不會撤銷授權書；
 - (d) 儘管該物業之法定業權由澳娛持有，惟根據澳娛與China Star Creative Development Limited所訂立之該協議、授權書及承諾聲明，該物業之實益開發權乃由China Star Creative Development Limited持有；
 - (e) 根據物業註冊，該物業按照租約擁有妥善及可轉售之業權，而該物業及租約產生之權利不受任何押記或產權負擔或懸而未決之訴訟所規限；

- (f) 根據租約，該物業將興建一幢擁有三層地庫及十六層高之樓宇，作住宅、商業及停車場用途，總建築面積如下：

用途	概約可建總建築面積
住宅	14,860平方米
商業	1,824平方米
停車位	2,584平方米
總計	19,268平方米

- (g) 誠如澳門行政長官第83/2008號批示所規定及批准，該物業屬於東望洋燈塔周邊地區之部份，須遵守建築物之高度限制及遵守都市建築章程。因此，該物業落成後之總建築面積或會少於附註(vi)(f)所述之可建總建築面積；
- (h) 於發展期間，該物業之年地租額為201,800澳門元，於竣工後將支付予澳門特區政府之年地租為商用每平方米總建築面積15澳門元，而住宅及停車場為每平方米總建築面積10澳門元；
- (i) 根據租約條件，該物業發展工程應於一九九四年十二月二十一日起計三十個月內竣工。儘管該物業於本文所述之合約期尚未發展，澳門特區政府已批准將發展期限延遲至二零一零年四月十五日起計三十六個月內；
- (j) 在該物業全面開發前轉讓其權益，須事先取得澳門特區政府批准，並會導致租約之條款及條件作出修訂；及
- (k) 根據租約條文，China Star Creative Development Limited擁有法定權利及權力發展該物業，而倘轉讓該物業之租賃權獲澳門特區政府批准，China Star Creative Development Limited有權根據澳門特區政府之批准自由轉讓或出售該物業。

以下載列戴德梁行有限公司就載入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二零一二年六月三十日之市值之意見。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大厦
16樓1601室

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，作出有關查詢及查冊，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二零一二年六月三十日（「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之估計金額」。

吾等對各項物業之估值並不考慮因特殊融資、售後租回安排、任何與銷售有關之人士給予之特殊代價或優惠，或任何特殊價值因素而導致估計價格之增減。

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則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。

誠如 貴集團表示，出售該等物業可能產生之物業潛在稅務負債為約12%之利得稅。然而，產生相關稅項負債之機會甚微，因 貴集團於現階段並無計劃出售該等物業。

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、平面圖、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之外部。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、蟲蛀或任何其他結構損毀。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
高級董事
黃儉邦
MHKIS, MRICS, RPS (GP)
謹啟

二零一二年九月二十八日

附註：黃儉邦先生為註冊專業測量師，具有超過25年香港及澳門物業估值經驗。

估值概要

物業	於二零一二年 六月三十日現況之 資本值 港元
1. 澳門 新口岸高美士街176至230號 長崎街64A至82號及 廈門街37A至59號 「澳門蘭桂坊酒店」	1,330,000,000
2. 澳門 涌河新街97號 黑沙環新街170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	24,000,000
	<hr/>
	總計： <u>1,354,000,000</u>

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年六月三十日現況之資本值																				
1. 澳門 新口岸高美士街176至230號 長崎街64A至82號及廈門街37A至59號 「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並於二零零九年八月完成翻新。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>34個停車位及後勤工作區。</td> </tr> <tr> <td>地下</td> <td>酒店入口及商用地方。</td> </tr> <tr> <td>1樓</td> <td>商用地方。</td> </tr> <tr> <td>2樓</td> <td>商用地方。</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>餐廳及廚房。</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17樓 (不設14樓)</td> <td>209間客房。</td> </tr> <tr> <td>18樓</td> <td>商用地方。</td> </tr> </tbody> </table>	樓層	設施	地庫	34個停車位及後勤工作區。	地下	酒店入口及商用地方。	1樓	商用地方。	2樓	商用地方。	3樓	酒店接待大堂、前檯辦事處、餐廳、咖啡室及酒吧。	4樓	餐廳及廚房。	5樓	酒店辦事處及後勤工作區。	6樓至17樓 (不設14樓)	209間客房。	18樓	商用地方。	<p>於估值日，該物業作酒店經營。</p> <p>該物業中總樓面面積約1,503.34平方米(16,182平方呎)之部份已根據不同租約出租，當中最後之屆滿年期為二零一八年八月，每月租金總額約為420,000港元。</p>	1,330,000,000港元
樓層	設施																						
地庫	34個停車位及後勤工作區。																						
地下	酒店入口及商用地方。																						
1樓	商用地方。																						
2樓	商用地方。																						
3樓	酒店接待大堂、前檯辦事處、餐廳、咖啡室及酒吧。																						
4樓	餐廳及廚房。																						
5樓	酒店辦事處及後勤工作區。																						
6樓至17樓 (不設14樓)	209間客房。																						
18樓	商用地方。																						

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年六月三十日現況之資本值
1.	<p>該物業之總樓面面積約為25,299.7平方米(272,326平方呎)(包括地庫之面積)。</p> <p>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，乃假設該租約將會根據目前之政府政策重續，每次為期10年，直至二零四九年十二月十九日止。</p>	-	-

附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴集團之全資間接附屬公司澳門蘭桂坊酒店有限公司。
- (2) 該物業已向中國工商銀行(澳門)股份有限公司作出「意定抵押」(葡文為Hipoteca Voluntaria)及「收益用途的指定」(葡文為Consignacao de Rendimentos)。
- (3) 意定抵押及收益用途的指定是就著澳門蘭桂坊酒店有限公司(借款人)及中國工商銀行(澳門)股份有限公司(貸款人)所訂立日期為二零一零年十二月十三日之融資協議而訂立。根據融資協議之條款，貸款人同意在符合有關條款及條件之情況，向借款人提供最高達546,930,000澳門元之五年期貸款融資。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 六月三十日現況之 資本值
2. 澳門 涌河新街97號 黑沙環新街170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	<p>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。</p> <p>該物業之總實用面積約為859.66平方米(9,253平方呎)。</p> <p>該物業根據一份與澳門政府訂立之租約持有，租期由二零一一年三月十三日起為期10年。吾等進行估值時，乃假設該租約將會根據目前之政府政策重續，每次為期十年，直至二零四九年十二月十九日。</p>	於估值日期，該物業由貴集團佔用作員工宿舍。	24,000,000港元

附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴集團之全資間接附屬公司澳門蘭桂坊酒店有限公司。
- (2) 該物業已向中國工商銀行(澳門)股份有限公司作出「意定抵押」(葡文為Hipoteca Voluntaria)及「收益用途的指定」(葡文為Consignacao de Rendimentos)。
- (3) 意定抵押及收益用途的指定是就著澳門蘭桂坊酒店有限公司(借款人)及中國工商銀行(澳門)股份有限公司(貸款人)所訂立日期為二零一零年十二月十三日之融資協議而訂立。根據融資協議之條款，貸款人同意在符合有關條款及條件之情況，向借款人提供最高達546,930,000澳門元之五年期貸款融資。

1. 責任聲明

董事願共同及個別就通函所載資料(不包括與一致行動集團及其一致行動人士有關者)之真確性承擔全部責任,並經作出一切合理查詢後確認,就彼等所知,通函所表達之意見(不包括一致行動集團及其一致行動人士所表達者)乃經審慎周詳考慮後始行達致,且通函概無遺漏任何其他事實令致通函內任何聲明含誤導成份。

HWKFE各董事願共同及個別就通函所載資料(不包括與本集團有關者)之真確性承擔全部責任,並經作出一切合理查詢後確認,就彼等所知,通函所表達之意見(不包括本集團所表達者)乃經審慎周詳考慮後始行達致,且通函概無遺漏任何其他事實令致通函內任何聲明含誤導成份。

2. 股本

於(i)最後實際可行日期;;(ii)假設概無購股權及認股權證II獲行使及所有股東(承諾人士除外)均悉數接納要約;(iii)假設所有購股權及認股權證II(承諾人士所持有者除外)獲悉數行使及概無股東接納要約;及(iv)假設所有購股權及認股權證II(承諾人士所持有者除外)獲悉數行使及所有股東均悉數接納要約,本公司之法定及已發行股本如下:

(i) 於最後實際可行日期

法定股本:

	港元
<u>50,000,000,000</u> 股股份	<u>500,000,000.00</u>

已發行及繳足或入賬列作繳足股本:

<u>2,049,182,306</u> 股已發行股份	<u>20,491,823.06</u>
-----------------------------	----------------------

(ii) 假設概無購股權及認股權證II獲行使及所有股東(承諾人士除外)均悉數接納要約

法定股本:

	港元
<u>50,000,000,000</u> 股股份	<u>500,000,000.00</u>

已發行及繳足或入賬列作繳足股本:

2,049,182,306 股已發行股份	20,491,823.06
----------------------	---------------

<u>(874,516,306)</u> 股根據要約將予註銷之股份	<u>(8,745,163.06)</u>
-----------------------------------	-----------------------

<u>1,174,666,000</u> 股於要約及購回股份註銷 完成時之股份	<u>11,746,660.00</u>
--	----------------------

- (iii) 假設所有購股權及認股權證II(承諾人士所持有者除外)獲悉數行使及概無股東接納要約

法定股本：

港元

<u>50,000,000,000</u>	股股份	<u>500,000,000.00</u>
-----------------------	-----	-----------------------

已發行及繳足或入賬列作繳足股本：

2,049,182,306	股已發行股份	20,491,823.06
13,385,359	股根據購股權及認股權證II (承諾人士所持有者除外) 將予發行之股份	133,853.59
<u>2,062,567,665</u>	股於要約完成後之股份	<u>20,625,676.65</u>

- (iv) 假設所有購股權及認股權證II(承諾人士所持有者除外)獲悉數行使及所有股東(承諾人士除外)均悉數接納要約

法定股本：

港元

<u>50,000,000,000</u>	股股份	<u>500,000,000.00</u>
-----------------------	-----	-----------------------

已發行及繳足或入賬列作繳足股本：

2,049,182,306	股已發行股份	20,491,823.06
13,385,359	股根據購股權及認股權證II (承諾人士所持有者除外) 將予發行之股份	133,853.59
(887,901,665)	股根據要約將予註銷之股份	(8,879,016.65)
<u>1,174,666,000</u>	股於要約及購回股份註銷完成時之股份	<u>11,746,660.00</u>

所有現時已發行股份均與當時已發行股份在各方面享有同等地位。

於最後實際可行日期，除2,049,182,306股已發行股份外，本公司有(i) 2,976,198份購股權，賦予其持有人權利可認購2,976,198股新股份；(ii) 本金總額56,210,615.34港元之認股權證II，賦予其持有人權利可按經調整認購價每股股份0.207港元(可予進一步調整(如需要))認購271,548,866股新股份；及(iii) 本金總額350,000,000港元之已發行可換股債券，附帶權利賦予其持有人權利可按經調整換股價每股股份0.36港元(可予進一步調整(如需要))將本金額兌換為972,222,222股新股份，除此之外本公司概無其他股份或其他已發行有關證券(按收購守則規則22註釋4所界定)。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司概無其他尚未行使之購股權、認股權證或附帶權利可認購、兌換或轉換為股份之可兌換或轉換證券。

於最後實際可行日期，本集團任何成員公司概無任何資本置於購股權下或有條件或無條件同意置於購股權下。

除要約外，緊接通函日期前12個月期間內，本公司概無購回任何股份。

於二零一一年五月九日，本公司完成股本重組。股本重組涉及(a) 股份合併，本公司每十(10)股每股面值0.01港元之已發行及未發行股份合併為本公司一(1)股每股面值0.10港元之新股份(「合併股份」)；(b) 股本削減，(i) 透過註銷本公司之繳足資本(每股當時已發行合併股份註銷0.09港元)而削減本公司之已發行股本，使每股已發行合併股份之面值由0.10港元減至0.01港元；(ii) 透過將所有合併股份之面值由每股0.10港元削減至每股0.01港元削減本公司之法定股本，以致本公司之法定股本由500,000,000港元(分為5,000,000,000股合併股份)削減至50,000,000港元(分為5,000,000,000股每股面值0.01港元之本公司新股份)；及(iii) 因削減本公司已發行股本而產生之進賬轉撥入本公司之實繳盈餘賬；及(c) 股本增加，將本公司法定股本由50,000,000港元(分為5,000,000,000股每股面值0.01港元之本公司新股份)增加至500,000,000港元(分為50,000,000,000股每股面值0.01港元之本公司新股份)。除上文所披露者外，於緊接要約開始前兩個財政年度內，本公司概無其他股本重組。

於二零一一年十月二十一日，本公司向於二零一一年十一月十七日名列股東名冊之股東宣派特別股息約64,840,000港元，即每股股份3.3港仙。有關股息已於二零一一年十一月二十四日派付。除上文所披露者外，於緊接通函日期前兩個年度期間內，本公司概無宣派或派付任何股息。截至二零一二年六月三十日止六個月，本公司並無宣派中期股息。於最後實際可行日期，本公司並無任何分派溢利，亦無計劃或意圖宣派任何股息或更改其股息政策。

視乎本集團未來之業績及財務狀況而定，董事會或會於彼等認為適當時宣派股息。董事會並不預期，要約對本公司派付股息之能力或對本公司之股息或股息政策會構成任何不利影響。

本公司(a)於二零一零年八月十一日按於二零一零年七月二十日每持有兩股股份配發一股供股股份之基準按每股股份0.10港元之認購價發行1,444,643,184股供股股份，本公司由於有關供股而收取所得款項總額合共144,460,000港元；(b)於二零一一年一月二十七日向獨立第三方（「承配人」）按每股股份0.07港元之配售價發行577,855,000股股份，本公司由於有關配售而向承配人收取合共40,450,000港元；(c)於二零一一年六月二十九日按於二零一一年六月七日每持有一股股份配發三股供股股份之基準按每股股份0.25港元之認購價發行1,473,540,870股供股股份，本公司由於有關供股而收取所得款項總額合共368,380,000港元；(d)向認股權證I之持有人發行合共87,761股股份，本公司由於有關行使而向認股權證I之持有人收取合共71,850港元；(e)向認股權證II之持有人發行合共84,378,880股股份，本公司由於有關行使而向認股權證II之持有人收取合共17,470,000港元；及(f)向本公司之購股權持有人按每股股份0.144港元之行使價發行1,243股股份，本公司由於有關行使而向本公司之購股權持有人收取179港元。除上文所披露者外，於緊接要約日期前兩個年度期間內，本公司概無發行任何其他股份。

所有已發行股份於各方面（包括收取股息、表決及退回資本之權利）彼此之間享有同等待位。

除根據認股權證I及認股權證II分別發行82,142股及84,378,880股股份外，本公司自二零一一年十二月三十一日（即本公司上一個財政年度之年結日）以來概無發行任何股份。除要約外，本公司自二零一一年十二月三十一日（即本公司上一個財政年度之年結日）以來概無購回任何股份。

已發行股份於聯交所上市及買賣。概無股份於任何其他證券交易所上市或買賣，亦無正在或擬尋求批准股份於任何其他證券交易所上市或買賣。

一致行動集團於本公司之持股權益

於最後實際可行日期，

- (i) HWKFE實益擁有(i) 898,686,000股股份；(ii) 本金總額43,700,725港元之認股權證II，可按經調整換股價每股股份0.207港元（可予進一步調整（如需要））兌換為211,114,613股股份；
- (ii) 向先生及陳女士各自實益擁有1,056份購股權，可行使轉換為1,056股股份；

- (iii) 李先生實益擁有(i) 7,980,000股股份；(ii)本金總額299,250港元之認股權證II，可按經調整換股價每股股份0.207港元(可予進一步調整(如需要))兌換為1,445,652股股份；及(iii) 268,150份購股權，可行使轉換為268,150股股份；
- (iv) Simple View實益擁有(i) 200,000,000股股份；及(ii)本金總額10,000,000港元之認股權證II，可按經調整換股價每股股份0.207港元(可予進一步調整(如需要))兌換為48,309,178股股份；
- (v) Victory Peace實益擁有68,000,000股股份；
- (vi) 多實實益擁有13,702股股份；
- (vii) 永恒財務實益擁有本金總額350,000,000港元之已發行可換股債券；及
- (viii) 永恒實益擁有本金總額300,000,000港元之未發行可換股債券(如發行)。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司概無其他有關證券(按收購守則規則22註釋4所界定)乃由一致行動集團持有。

3. 權益披露

(i) 董事

(a) 董事於本公司之權益

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及淡倉）；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
向華強先生	實益擁有人/ 配偶之權益/ 受控法團之權益	898,699,702 (附註a)	211,116,725 (附註b)	1,109,816,427	54.15
陳明英女士	實益擁有人/ 配偶之權益/ 受控法團之權益	898,699,702 (附註a)	211,116,725 (附註b)	1,109,816,427	54.15
李玉嫦女士	實益擁有人	-	10,558	10,558	0.00

上述權益皆為好倉。

附註：

- (a) 此等股份當中898,686,000股股份由HWKFE持有，該公司由陳女士及向先生分別擁有50%及50%；及13,702股股份由多實持有，該公司由陳女士及向先生分別實益擁有60%及40%。
- (b) 此等相關股份包括(i)由向先生及陳女士（向先生之配偶）分別持有之1,056份及1,056份尚未行使購股權。因此，向先生及陳女士被視為持有對方所持有購股權之權益；及(ii)由HWKFE持有之43,700,725港元之認股權證II，可按經調整認購價每股股份0.207港元兌換為211,114,613股股份。

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及淡倉）；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及收購守則通知本公司及聯交所之權益或淡倉。

(b) 董事於本公司資產之權益

於二零一二年二月十五日，本集團與向先生訂立有條件買賣協議，據此，向先生有條件地同意出售而本集團有條件地同意購買Most Famous Enterprises Limited（「Most Famous」）之全部已發行股本以及為數約277,420,000港元之待售貸款，總代價為618,000,000港元（「蘭桂坊收購事項」）。Most Famous之主要資產為其於澳門蘭桂坊酒店有限公司之49%股權權益及其於Charm Faith Holdings Limited（其實益擁有經典管理服務有限公司已發行配額股份之1%）之49%股權權益。蘭桂坊收購事項已於二零一二年七月十七日完成。

除向先生及其聯繫人士外，董事概無於本集團任何成員公司自二零一一年十二月三十一日（即本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。

除上文披露者及向先生於蘭桂坊收購事項之權益外，董事概無直接或間接於本集團任何成員公司訂立而於通函日期仍然有效並對本集團之業務有重要關係之任何合約或安排中擁有重大權益。

(c) 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或聯營公司訂立或建議訂立任何服務合約而其為(i)（包括連續或指定年期合約）於該公告日期前六個月內訂立或修訂；(ii)通知期為12個月或以上之持續合約；或(iii)年期超過12個月（不論通知期）之指定年期合約。

(ii) 根據證券及期貨條例須予披露之主要股東

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)於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉：

名稱	身份	所持股份或 相關股份數目	所持權益 百分比約數
永恒策略投資 有限公司	實益擁有人/ 受控法團之 權益	1,970,349,582	96.15
Riche (BVI) Limited	受控法團之權益	1,288,531,400	62.88
Heung Wah Keung Family Endowment Limited	實益擁有人	1,109,800,613	54.15
永恒財務集團有限公司 (前稱Wingo Consultants Limited)	實益擁有人	972,222,222	47.44
Simple View Investment Limited	實益擁有人	248,309,178	12.12

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。

於最後實際可行日期，除上述資料外，概無其他董事或彼等之任何一致行動人士於任何股份或有關股份之任何可換股證券、認股權證、期權或衍生工具擁有任何權益。

4. 公司資料

董事會

執行董事
向先生
陳女士
李玉嫦女士

獨立非執行董事
洪祖星先生
何偉志先生
鄧澤林先生

審核委員會
何偉志先生
洪祖星先生
鄧澤林先生

薪酬委員會
洪祖星先生
陳女士
鄧澤林先生

提名委員會
鄧澤林先生
向先生
洪祖星先生

註冊辦事處

Canon's Court
22 Victoria Street
Hamilton HM12
Bermuda

香港總辦事處及主要營業地點

香港
干諾道中168-200號
信德中心西翼
34樓09室

公司秘書

黃淑嫻女士

法定代表

向先生及陳女士

核數師

國衛會計師事務所有限公司

主要股份過戶登記處	Butterfield Fulcrum Group (Bermuda) Limited Rosebank Centre 11 Bermuda Road Pembroke, Bermuda
香港股份過戶登記分處	香港中央證券登記有限公司 香港 灣仔 皇后大道東183號 合和中心 17樓1712-1716號舖
主要往來銀行	中國銀行(香港)有限公司 恒生銀行有限公司 中國工商銀行(澳門)股份有限公司 渣打銀行(香港)有限公司 東亞銀行有限公司
股份代號	326
網站	www.chinastar.com.hk www.irasia.com/listco/hk/chinastar
5. 參與要約之各方	
本公司	中國星集團有限公司 香港 干諾道中168-200號 信德中心西翼 34樓09室
代表本公司作出要約	結好證券有限公司 香港 皇后大道中183號 新紀元廣場 中遠大廈10樓
本公司之財務顧問	洛爾達有限公司 香港 上環 文咸東街111號 BLINK 19樓

聯席獨立財務顧問

富域資本有限公司
香港中環
擺花街18-20號
嘉寶商業大廈
13樓1305-6室

大有融資有限公司
香港
金鐘道89號
力寶中心1座
20樓2002室

本公司之法律顧問

香港法律：
金杜律師事務所
香港中環
夏慤道10號
和記大廈9樓

百慕達法律：
康德明律師事務所
香港中環
康樂廣場8號
交易廣場一期2901室

一致行動集團

HWKFE、向先生、陳女士及多實
香港
干諾道中168-200號
信德中心西翼
34樓09室

永恒、李先生、Simple View、
Victory Peace、Twin Success及永恒財務
香港
干諾道中168-200號
信德中心西翼
38樓11室

一致行動集團之董事

HWKFE
董事
向先生
陳女士

多實
董事
向先生
陳女士

永恒

執行董事

李先生

張國偉先生

陳健華先生

非執行董事

張國勳先生

獨立非執行董事

尹成志先生

吳向仁先生

黃德銓先生

Twin Success

董事

李先生

張國偉先生

Simple View

董事

李先生

張國偉先生

Victory Peace

董事

李先生

申報會計師

國衛會計師事務所

香港

中環畢打街11號

置地廣場

告羅士打大廈31樓

香港股份過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司

香港

灣仔

皇后大道東183號

合和中心

17樓1712-1716號舖

6. 市價

下表載列股份於(i)有關期間內(截至最後實際可行日期)每個曆月最後交易日；(ii)最後交易日；及(iii)最後實際可行日期聯交所所報收市價：

日期	每股股份收市價 港元
二零一一年十二月三十一日	0.220
二零一二年一月三十一日	0.210
二零一二年二月二十九日	0.237
二零一二年三月三十一日	0.215
二零一二年四月三十日	0.196
最後交易日	0.196
二零一二年五月三十一日*	不適用
二零一二年六月二十九日	0.345
二零一二年七月三十一日	0.345
二零一二年八月三十一日	0.345
最後實際可行日期	0.34

* 股份於二零一二年五月三日至二零一二年六月四日暫停買賣。

於有關期間於聯交所錄得之每股最高收市價為於二零一二年六月二十五日、二零一二年七月二十六日、二零一二年七月二十七日、二零一二年八月十六日、二零一二年八月二十八日、二零一二年八月三十日、二零一二年九月十日及二零一二年九月十一日之0.35港元，而於有關期間於聯交所錄得之每股最低收市價為於二零一二年四月二十六日、二零一二年四月二十七日、二零一二年四月三十日及二零一二年五月二日之0.196港元。

股份於最後交易日在聯交所所報之收市價為0.196港元。股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價為0.34港元。

7. 根據該等守則披露權益

於HWKFE之權益

於最後實際可行日期，本集團並無於HWKFE或其聯繫人士之股份、購股權、認股權證、衍生工具及附帶轉換為HWKFE或其聯繫人士之股份或認購HWKFE或其聯繫人士之股份權利之證券中擁有任何權益。

於最後實際可行日期，HWKFE之全部已發行股本乃由向先生及陳女士各實益擁有50%，而概無其他董事於HWKFE或其聯繫人士之股份、購股權、認股權證、衍生工具及附帶轉換為HWKFE或其聯繫人士之股份或認購HWKFE或其聯繫人士之股份權利之證券中擁有任何權益。

於有關期間內，董事或本公司概無買賣HWKFE任何股份、任何購股權、認股權證、衍生工具或附帶轉換為HWKFE股份或認購HWKFE股份權利之證券。

於多實、永恒、Simple View、Victory Peace、Twin Success及永恒財務之權益

於最後實際可行日期，除董事陳女士及向先生分別擁有多實之60%及40%權益外，本集團及董事概無於多實、永恒、Simple View、Victory Peace、Twin Success及永恒財務及彼等各自之聯繫人士以及彼等任何之一致行動人士之股份、購股權、認股權證、衍生工具及附帶權利可兌換或認購該等股份之證券中擁有任何權益。

於有關期間內，本集團及董事概無買賣多實、永恒、Simple View、Victory Peace、Twin Success及永恒財務及彼等各自之聯繫人士以及彼等任何之一致行動人士之股份或任何購股權、認股權證、衍生工具及附帶權利可兌換或認購該等股份之證券。

買賣本公司證券

於有關期間內，除了Simple View為集團重組而於二零一一年十二月二十二日以每股股份0.21港元之價格向Victory Peace轉讓68,000,000股股份並以每份認股權證I 0.01港元之價格向Victory Peace轉讓總金額26,562,347.30港元之認股權證I外，董事或一致行動集團任何成員概無買賣本公司之股份及有關證券（按收購守則規則22註釋4所界定）。

本集團之少數股東權益

於最後實際可行日期，以下人士（本公司董事或最高行政人員除外）直接或間接擁有附帶權利可於所有情況下在本公司以下附屬公司之股東大會上投票之股本面值10%或以上：

附屬公司名稱	股東名稱／姓名	持股概約百分比
Turbo International Co. Ltd.	Long Shong Pictures (H.K.) Limited	40%
冠軍娛樂資訊有限公司	黃杏秀	51%

本公司及一致行動集團之股份交易及其他安排

除了Simple View為集團重組而於二零一一年十二月二十二日以每股股份0.21港元之價格向Victory Peace轉讓68,000,000股股份並以每份認股權證I 0.01港元之價格向Victory Peace轉讓總金額26,562,347.30港元之認股權證I外，一致行動集團於有關期間內並無買賣任何股份及本公司其他有關證券（按收購守則規則22註釋4所界定）。

由於相關股份及認股權證I乃於董事就要約進行商議、討論或達成諒解或協議之前由Simple View轉讓予Victory Peace，故該等轉讓並非收購守則附表VI第3(a)段項下之導致失去資格的交易。

於最後實際可行日期，除了(a) 1,174,679,702股股份（相當於本公司於最後實際可行日期之已發行股本約57.33%）；(b) 270,262份購股權，賦予其持有人權利可認購270,262股新股份（相當於本公司於最後實際可行日期之已發行股本約0.01%）；(c) 本金總額53,999,975.00港元之認股權證II，賦予其持有人權利可認購260,869,443股新股份（相當於本公司於最後實際可行日期之已發行股本約12.73%）；及(d) 本金總額350,000,000港元之已發行可換股債券，附帶權利賦予其持有人權利可將本金額兌換為972,222,222股新股份（相當於本公司於最後實際可行日期之已發行股本約47.44%）由一致行動集團持有之外，一致行動集團概無持有本公司任何其他股份、可換股證券、認股權證或期權或本公司有關證券（按收購守則規則22註釋4所界定）之任何未行使衍生工具。

於最後實際可行日期，

- (a) 除了根據本公司與永恒所訂立日期為二零一一年一月二十一日之有條件認購協議認購本金總額300,000,000港元之未發行可換股債券外，本公司、一致行動集團及彼等任何之一致行動人士概無訂立任何合約或安排導致就本公司證券增設發行在外衍生工具；
- (b) 除了不可撤回承諾外，本公司、董事、一致行動集團及彼等任何之一致行動人士概無接獲任何股東之任何指示或不可撤回承擔或安排，指其將會接納或拒絕要約及投票贊成或反對有關要約及／或清洗豁免之決議案；
- (c) 除了不可撤回承諾外，概無其他與股份及HWKFE之股份有關而對要約或清洗豁免而言可能屬重大之安排（不論是以期權、協議、彌償保證或其他形式）；
- (d) 除上文披露者外，於有關期間內，本公司、一致行動集團及彼等任何之一致行動人士概無購回或買賣任何股份或本公司任何有關證券（按收購守則規則22註釋4所界定），而於最後實際可行日期直至及包括要約截止、失效或撤回當日（視情況而定），亦不會進行任何場內股份購回；

- (e) 除上文披露者外及除了不可撤回承諾外，於有關期間內，本公司、董事、一致行動集團及彼等之任何一致行動人士概無以代價買賣彼等於本公司之任何持股（按購回守則附表III第5段註釋1所界定）；
- (f) 本公司附屬公司、本集團任何成員公司之退休基金或根據收購守則定義為第(2)類聯繫人士之本公司任何顧問概無擁有或控制任何股份、購股權、衍生工具及附帶權利可兌換或認購股份之證券，而於要約期內及直至最後實際可行日期，本公司附屬公司、本集團任何成員公司之退休基金或根據收購守則定義為第(2)類聯繫人士之本公司任何顧問概無買賣任何股份、購股權、衍生工具及附帶權利可兌換或認購股份之證券；
- (g) 並無人士與本公司或本公司聯繫人士（根據收購守則定義為第(1)、(2)、(3)及(4)類聯繫人士者）訂立收購守則規則22註釋8所述類別安排（包括任何涉及股份權利之安排、任何彌償安排及任何有關證券而可能構成誘使或制止買賣之正式或非正式協議或諒解書（不論屬何性質））；
- (h) 並無人士與(i)一致行動集團任何成員；及(ii) HWKFE之聯繫人士（按收購守則所界定）訂立收購守則規則22註釋8所述類別安排（包括任何涉及股份權利之安排、任何彌償安排及任何有關證券而可能構成誘使或制止買賣之正式或非正式協議或諒解書（不論屬何性質））；
- (i) 概無股份、購股權、認股權證、衍生工具及附帶權利可兌換或認購股份之證券由與本公司有關連之基金經理按全權基準管理，而於要約期內及直至最後實際可行日期，該等基金經理（本段上文所述）概無買賣任何股份、認股權證、購股權、衍生工具或附帶權利可兌換或認購股份之證券；
- (j) 本公司、董事及一致行動集團及彼等之任何一致行動人士概無借入或借出本公司之任何有關證券（按收購守則規則22註釋4所界定）；
- (k) 董事概無已獲或將獲提供利益作為離職補償或涉及要約及／或清洗豁免之其他賠償；
- (l) 除了不可撤回承諾外，(i)一致行動集團任何成員概無與任何董事、近期董事、股東或近期股東訂立有關要約及／或清洗豁免或取決於要約及／或清洗豁免之協議、安排或諒解書（包括任何賠償安排）；及(ii)任何董事概無與任何其他人士訂立須視乎或取決於要約及／或清洗豁免結果或於其他方面與要約及／或清洗豁免有關之協議或安排；

- (m) 除了不可撤回承諾外，HWKFE並無訂立任何董事於其中擁有任何重大個人權益之重大合約；
- (n) 除了通函所披露要約之條件及不可撤回承諾外，並無任何本公司、HWKFE及彼等任何之一致行動人士為其中一方並可造成可能或可能不會援引或尋求援引要約條件之情況之協議或安排；
- (o) 除了本節所披露者外，一致行動集團任何成員概無擁有或控制任何股份、購股權、認股權證、衍生工具及附帶權利可兌換或認購股份之證券；
- (p) 於寄發通函前已不可撤回地承諾將接納或拒絕要約或投票贊成或反對有關要約及／或清洗豁免之相關決議案之任何人士（一致行動集團根據不可撤回承諾作出者除外）概無擁有或控制任何股份、購股權、認股權證、衍生工具及附帶權利可兌換或認購股份之證券；
- (q) 除向先生及陳女士須放棄投票外，概無任何董事持有股份，因而不會在股東特別大會上投票；及
- (r) 概無任何協議、安排或備忘，而據此會將根據要約收購之任何證券轉讓、押記或質押予任何其他人士。

8. 訴訟

於最後實際可行日期，概無本集團成員公司涉及任何重大訴訟或仲裁，而據董事所知，本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。

9. 重大合約

以下合約（並非日常業務範圍內之合約）乃本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) China Star Entertainment (BVI) Limited（「China Star (BVI)」，為本公司之全資附屬公司）、嘉滙投資控股有限公司及China Star Film Group Limited（前稱Zhou Zhou Company Limited）於二零一零年十二月八日訂立之合營協議，內容有關成立從事製作及發行電影之合營公司，總注資額為60,000,000港元；
- (ii) 本公司之全資附屬公司Triumph Top Limited與澳門旅遊娛樂股份有限公司於二零一零年十二月二十三日訂立之有條件協議，內容有關買賣澳門旅遊娛樂股份有限公司根據澳門政府授出該等地盤之租賃所持有之物業租賃權，總代價為550,000,000港元；

- (iii) 本公司與金利豐證券有限公司於二零一一年一月十四日訂立之有條件配售協議，內容有關按竭盡所能基準以每股0.07港元之價格配售最多577,855,000股新股份；
- (iv) 本公司與永恒於二零一一年一月二十一日訂立之有條件認購協議（由日期為二零一一年三月二十八日之補充協議所補充），據此，本公司有條件地同意發行及永恒有條件地同意按面值認購或促使認購兩批本金總額最多為650,000,000港元之可換股債券；
- (v) 本公司、萬勝証券（遠東）有限公司及Heung Wah Keung Family Endowment Limited於二零一一年三月二十九日訂立之包銷協議（由日期為二零一一年四月十八日之補充協議所補充），內容有關以供股形式發行供股股份，基準為於記錄日期每持有一股股份獲發三股供股股份，認購價為每股供股股份0.25港元，並每認購五股供股股份獲發一份紅利認股權證，詳情載於本公司於二零一一年四月十八日發表之公佈；
- (vi) 本公司之全資附屬公司China Star (BVI) 與 Well Gain (Asia) Limited於二零一一年十月十九日訂立之有條件買賣協議，內容有關收購NPH Holdings Limited之全部已發行股本，總代價為50,000,000港元；
- (vii) 本公司之全資附屬公司Exceptional Gain Profits Limited與SJM – 投資有限公司於二零一二年一月十一日訂立之有條件買賣協議，內容有關收購蘭桂坊（澳門）之已發行配額股份之1%股本權益以及Charm Faith之已發行股本之1%股本權益，總代價約為13,000,000港元；
- (viii) Bestjump Holdings Limited與陳女士於二零一二年二月十五日訂立之終止契據，內容有關終止Bestjump Holdings Limited與陳女士於二零零九年四月二十九日就建議收購Modern Vision (Asia) Limited及Reform Base Holdings Limited之全部已發行股本而訂立之有條件買賣協議；及
- (ix) China Star (BVI)與向先生（作為賣方）於二零一二年二月十五日訂立之有條件買賣協議，內容有關收購Most Famous Enterprises Limited全部已發行股本之100%及待售貸款，總代價為618,000,000港元。

10. 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) 全體董事之營業地點為香港干諾道中168-200號信德中心西翼34樓09室。

- (iii) 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。
- (iv) 本公司之香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
- (v) 通函之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

11. 專家及同意書

以下為在通函內給予意見或建議之專家的資格：

名稱	資格
結好證券有限公司	一家可從事證券及期貨條例所界定第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就企業融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團
富域資本有限公司	一家可從事證券及期貨條例所界定第6類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌法團
大有融資有限公司	一家可從事證券及期貨條例所界定第6類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌法團
國衛會計師事務所(「國衛」)	英國特許會計師 香港執業會計師
中證評估有限公司	獨立專業估值師
戴德梁行有限公司	獨立專業估值師

結好、富域、大有、國衛、中證及戴德梁行已各自就通函之刊發發出同意書，同意以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。

結好、富域、大有、國衛、中證及戴德梁行概無擁有本集團任何公司之任何股權，亦概無擁有認購或提名他人認購本集團任何公司證券之權利(無論可否強制執行)。

結好、富域、大有、國衛、中證及戴德梁行概無於本集團任何成員公司自二零一一年十二月三十一日(本集團最近期已刊發之經審核賬目之結算日)以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有或曾經擁有任何直接或間接權益。

本公司之財務顧問洛爾達有限公司已同意於通函內刊載其名稱，且並無撤回有關同意書。

12. 備查文件

以下文件於通函日期起至要約截止日期(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，(i)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)；(ii)在本公司網站www.chinastar.com.hk；及(iii)證監會網站www.sfc.hk可供查閱：

- (a) 本公司的組織章程大綱及公司細則；
- (b) HWKFE的組織章程大綱及公司細則；
- (c) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；
- (d) 本公司截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止兩個財政年度各年的年報及本公司截至二零一二年六月三十日止六個月之中期報告；
- (e) 本集團未經審核備考財務資料之會計師報告，全文載於通函附錄四；
- (f) 不可撤回承諾；
- (g) 董事會函件，全文載於通函第8至28頁；
- (h) 結好發出之函件，全文載於通函第29至38頁；
- (i) 獨立董事委員會函件，全文載於通函第39及40頁；
- (j) 獨立財務顧問致獨立董事委員會之函件，全文載於通函第41至63頁；
- (k) 中證就本集團之物業所發出之估值報告，全文載於通函附錄五；
- (l) 戴德梁行就本集團之物業所發出之估值報告，全文載於通函附錄六；

- (m) 本附錄「專家及同意書」一節所述之專家同意書；及
- (n) 公司法。

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)

(認股權證代號：1056)

茲通告中國星集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零一二年十月二十五日(星期四)中午十二時正假座香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈一樓澳門賽馬會一樓宴會室舉行股東特別大會，藉以處理下列事項：

1. 考慮及酌情通過下列決議案(無論有否作出修訂)為本公司普通決議案：

普通決議案

- (i) 「**動議**在不影響本公司現時根據於二零一二年六月二十八日舉行之本公司股東週年大會上獲股東授予購回股份之一般授權所賦予權利及額外於該權利之情況下，受限於已寄發予股東日期為二零一二年九月二十八日之通函(「**通函**」，註有「A」字樣之副本已提呈本大會並經大會主席簽署，以資識別)及隨附接納表格(註有「B」字樣之副本已提呈本大會並經大會主席簽署，以資識別)所載之條款及條件，批准結好證券有限公司代表本公司提出有條件現金要約(「**要約**」)，以現金每股0.35港元之價格支付，購回由本公司股東(「**股東**」)所持有本公司已發行股本中每股面值0.01港元之股份(「**股份**」)最多達877,850,288股，並授權本公司任何一名董事(「**董事**」)於彼認為就要約或使任何與要約有關或相關之事宜(包括但不限於根據要約完成購回股份)得以生效屬適宜、必要或合宜之情況下，簽立所有有關文件(不論有否修訂)以及進行所有有關事宜。」
- (ii) 「**動議**批准香港證券及期貨事務監察委員會企業融資部執行理事(「**執行理事**」)或其任何代表所授出或將予授出之豁免(「**清洗豁免**」)，內容有關Heung Wah Keung Family Endowment Limited根據香港公司收購及

股東特別大會通告

合併守則(「收購守則」)作出收購守則規則26項下須就本公司所有證券(惟該等已由彼等擁有或同意收購者除外)提出相若要約之任何責任，及因要約完成而可能產生之責任之清洗豁免，並授權任何一名董事於彼認為就清洗豁免或使任何與清洗豁免有關或相關之事宜得以生效屬適宜、必要或合宜之情況下，簽立所有有關文件(不論有否修訂)以及進行所有有關事宜。」

(iii) 「動議待(a)要約(定義見大會通告(本決議案為其中部分)所載第1(i)項決議案)在各方面成為或宣佈為無條件；(b)有關清洗豁免(定義見大會通告(本決議案為其中部分)所載第1(ii)項決議案)之普通決議案獲通過；(c)大會通告(本決議案為其中部分)內有關修訂本公司之公司細則之特別決議案獲通過；及(d)香港聯合交易所有限公司上市委員會批准或同意批准且並無撤回或撤銷批准紅利股份(定義見下文)及兌換紅利可換股債券(定義見通函)時將予發行之本公司股本中每股面值0.01港元股份上市及買賣後：

(A) 根據董事之建議，所需金額將從任何本公司儲備金(包括繳入盈餘)之進賬金額或損益賬之任何進賬金額或其他可供分派之金額撥充資本，並授權董事將該筆款項用以按面值全數繳足本公司股本中每股面值0.01港元未發行股份之入賬列作繳足股份(「紅利股份」)，紅利股份將根據董事釐定之基準，即於記錄日期就股東所持一股已發行股份發行、配發及分派不超過四股紅利股份，發行、配發及分派予於記錄日期(董事就確定本公司股東之配額釐定之日期，「記錄日期」)名列本公司股東名冊之人士，惟選擇收取紅利可換股債券代替其作為本公司股本中每股面值0.01港元股份(「股份」)之持有人根據發行條款而享有之全部或部分紅利股份之人士除外；

(B) 根據本決議案將予發行及配發之紅利股份須受本公司組織章程大綱及細則之規限，並在各方面與於記錄日期已發行股份享有同等地位，惟該等股份與可能派送紅股(定義見通函)並不享有同等地位；

股東特別大會通告

- (C) 批准平邊契據(定義見通函,其註有「C」字樣之初稿副本已提呈本大會並經大會主席簽署,以資識別)之條款及條件並授權董事更改或修訂與其相關而董事認為符合本公司利益之事項,以及根據可能派送紅股向於記錄日期選擇根據批准發行條款收取紅利可換股債券替代全部或部分紅利股份之股份持有人增設及發行以平邊契據(經作出上述更改及修訂)設立之紅利可換股債券;
- (D) 授權董事透過將所需款項從本公司儲備或基金(包括繳入盈餘)之進賬金額或本公司損益賬之任何進賬金額或其他可供分派款項撥充資本,在根據紅利可換股債券及/或平邊契據之條款及條件兌換紅利可換股債券或其他證券後,以入賬列作繳足之方式配發及發行本公司股本中之股份(「紅利換股股份」),而紅利換股股份在配發及發行時須在各方面與在有關配發及發行日期本公司股本中之所有其他已發行股份享有同地位;
- (E) 授權董事透過將所需款項從本公司儲備或基金(包括繳入盈餘)之進賬金額或本公司損益賬之任何進賬金額或其他可供分派款項撥充資本,在根據平邊契據兌換本公司按照紅利可換股債券之相同條款及條件而可予發行之任何其他新可換股債券後,以入賬列作繳足之方式進一步配發及發行該等本公司股本中須予發行之新股份(「其他新股份」);及
- (F) 授權董事為及代表本公司按就及為實行根據可能派送紅股及紅利可換股債券擬進行之交易及/或使其生效而言屬必要、適當或權宜者,採取一切措施及作出一切行動及事宜,不限於前述一般情況,以釐定將從本公司儲備或基金(包括繳入盈餘)之進賬金額或本公司損益賬之任何進賬金額或其他可供分派款項撥充資本之金額、將以本決議案(A)段所述方式發行、配發及分派之紅利股份數目、將以本決議案(D)段所述方式發行及配發之紅利換股股份數目及將以本決議案(E)段所述方式發行及配發之其他新股份數

股東特別大會通告

目，並按彼等認為附帶於、附屬於或有關可能派送紅股及紅利可換股債券項下涉及事項者，簽立一切有關其他文件、文據及協議及作出一切有關行動及事宜。」

2. 考慮及酌情通過下列決議案（無論有否作出修訂）為本公司特別決議案：

特別決議案

「**動議**待要約（定義見本大會通告（本決議案為其中部分）所載第1(i)項決議案）在各方面成為或宣佈為無條件後，本公司之公司細則修訂如下：

- (i) 刪除本公司現有公司細則第140(A)條全文，並以下文取代：

「140(A)(a) 經董事會建議，本公司可隨時及不時通過普通決議案，表明適宜把任何儲備或基金（包括損益賬）當時之全部或任何部分進賬金額撥充資本（不論該款項是否可供分派），就此，該款項將可供分派予如以股息形式分派時原可享有該款項之股東或任何類別股東及按相同比例或當出現股份分派不均時由董事會建議並通過本公司特別決議案批准之其他比例，作出分派，基礎是該款項並非以現金支付，而是用作繳足該等股東各自持有之本公司股份當時未繳足之金額，或是繳足該等股東將獲以入賬列為繳足方式配發及分派之本公司未發行股份、債權證或其他責任，又或是部分用於一種用途及部分用於另一用途（在各種情況下，「**資本化**」），惟為施行本條之規定，本公司有權允許任何股東選擇收取賦予該股東權利於資本化後之某一時間按董事會認為合適之條款獲發行同等數目（可予調整）之股份、債權證或其他證券之工具（「**可換股工具**」），以代替任何有關資本化後將予繳足及發行之任何或全部該等股份、債權證或其他證券，而任何有關股東選擇收取可換股工具以代替股份、債權證或其他證券將不會損害有關資本化或使其無效；就公司細

股東特別大會通告

則而言及受公司法第40(2A)條規定，股份溢價賬及任何儲備或屬於未實現利潤之基金只可用於繳足該等股東將獲以入賬列為繳足方式配發之本公司未發行股份。在結轉數額至儲備及應用儲備時，董事會應遵守法案之條文。

(b) 不限於公司細則第140(A)(a)條一般情況，本公司可將本公司任何儲備或基金（包括繳入盈餘）之任何進賬金額或損益賬之任何進賬金額或可供分派之其他金額，用作繳足兌換以下可換股工具後將予配發及發行予(i)按可換股工具之條款之可換股工具持有人（不論該人士是否為股東）及／或(ii)任何人士並入賬列作繳足之未發行股份、債權證或其他證券之全部款項：(x)根據公司細則第140(A)(a)條發行之任何可換股工具（不論於有關兌換後獲發行該等股份、債權證或其他證券之有關人士是否為股東），及(y)憑藉或因任何人士身為根據公司細則第140(A)(a)條發行之任何可換股工具持有人之權利而發行予彼等之任何其他或額外可換股工具。」；

(ii) 刪除本公司現有公司細則第176條全文，並以「特意刪除」字眼取代；及

(iii) 刪除本公司現有公司細則第177條全文，並以下文取代：

「177.倘本公司清盤（無論為自動清盤或法庭頒令清盤），清盤人可在獲得特別決議案授權下及根據公司法規定之任何其他批准，將本公司全部或任何部分資產以金錢或實物分發予股東及緊於本公司清盤前已發行可換股工具之持有人（就所有目的及意圖而言，該等人士有權獲得相同金額，猶如彼根據其條款就上述已發行可換股工具（定義見公司細則第140(A)(a)條）（按轉換基準）為股東），而不論該等資產為一類或多類不同之財產，而清盤人就此可為如前述分派之任何一類或多類財產釐訂其認為公平之價值，決定股東或不同類別股東間之分派方式。清盤人可在獲得同樣授權之情

股東特別大會通告

況下，將任何部分資產交予清盤人（在獲得同樣授權之情況下）認為適當而為股東利益設立之信託之受託人，本公司之清盤即時結束，本公司解散惟不得強迫出資股東接受任何負有債務之股份或其他財產。」

承董事會命
中國星集團有限公司
主席
向華強

香港，二零一二年九月二十八日

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，均可委任一名或多名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17M樓，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，則只有排名最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。