
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函、認購事項、清洗豁免、配發及發行報酬股份或服務協議任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下21控股有限公司之股份全部售出或轉讓，應立即將本通函及隨附代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣之銀行、股票經紀或其他代理，以便轉交買主或承讓人。

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

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購證券之邀請或要約。



21 Holdings Limited

21 控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1003)

- (1) 認購新股份；
 - (2) 服務協議 — 持續關連交易；
 - (3) 申請清洗豁免；
 - (4) 更改公司名稱；
- 及
- (5) 股東特別大會通告

本公司之財務顧問



瑞東金融市場有限公司

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



新百利融資有限公司

董事會函件載於本通函第8至43頁。獨立董事委員會函件載於本通函第44頁，當中載有其推薦建議。獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之函件載於本通函第45至97頁，當中載有其意見及推薦建議。

本公司謹訂於二零一五年八月二十八日(星期五)上午十時三十分假座香港上環德輔道西28號宜必思香港中上環酒店6樓會議室(Soho 2)舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第168至171頁。無論閣下是否有意出席大會並於會上投票，敬請將隨附代表委任表格按印列之指示填妥，並盡快且無論如何最遲須於大會或其任何續會指定舉行時間四十八(48)小時前送交本公司於香港之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。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席大會並於會上投票。

* 僅供識別

二零一五年八月五日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	8
獨立董事委員會函件	44
新百利函件.....	45
附錄一 — 本集團財務資料	98
附錄二 — 一般資料.....	156
股東特別大會通告	168

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「一致行動」	指	具收購守則賦予該詞之相同涵義
「修訂協議」	指	本公司與認購方所訂立日期為二零一五年五月十三日之修訂協議，以修訂認購協議項下若干條款
「該公佈」	指	本公司日期為二零一五年五月十三日之公佈，內容有關(其中包括)認購事項、清洗豁免、配發及發行報酬股份以及服務協議
「聯繫人士」	指	具上市規則賦予該詞之相同涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行開放辦理一般銀行業務之日(星期六除外)
「公司細則」	指	本公司之公司細則(經不時修訂、補充或修改)
「更改公司名稱」	指	建議將本公司英文名稱由「21 Holdings Limited」更改為「Huanxi Media Group Limited」，並採納作識別用途之中文名稱「歡喜傳媒集團有限公司」
「本公司」	指	21控股有限公司(股份代號：1003)，於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「完成」	指	根據認購協議之條款及條件完成認購事項
「完成日期」	指	「認購事項之條件」一節所載全部先決條件達成或(如適用)獲豁免後第三個營業日當日，或認購協議訂約各方於完成前協定之任何其他日期
「Concept Best」	指	Concept Best Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由蘇澤光先生最終全資擁有

釋 義

「關連人士」	指	具上市規則賦予該詞之相同涵義
「核心關連人士」	指	具上市規則賦予該詞之相同涵義
「Dayunmony」	指	Dayunmony Investment Corporation，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由高志凱先生最終全資擁有
「導演股東一」或「寧先生」	指	香港居民寧浩先生，進一步詳情載於「有關認購方之資料」一段
「導演股東二」或「徐先生」	指	香港居民徐崢先生，進一步詳情載於「有關認購方之資料」一段
「導演股東」	指	導演股東一及導演股東二
「導演股東作品」	指	由任何導演股東構思及執導之電影及節目(包括電影、電視劇、網絡自製劇及其他電視節目)
「導演認購方一」	指	導演股東一及泰穎
「導演認購方二」	指	導演股東二及泰嶸
「導演認購方」	指	導演認購方一及導演認購方二
「董事」	指	本公司董事
「永恒策略」	指	Eternity Investment Limited (永恒策略投資有限公司*) (股份代號：764)，其已發行股份於聯交所主板上市
「執行人員」	指	證監會企業融資部之執行董事或執行董事之任何授權代表
「報酬股份」	指	將配發及發行予瑞東金融之30,000,000股入賬列為繳足新股份，作為瑞東金融過去及日後就認購事項向本公司提供財務顧問服務之報酬
「金耀」	指	金耀投資有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由謝耀林先生最終全資擁有

* 僅供識別

釋 義

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港幣」	指	香港法定貨幣港幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由兩名獨立非執行董事趙仲明女士及黃德銓先生組成之獨立董事委員會，以就清洗豁免以及認購協議、配發及發行報酬股份以及服務協議及其項下擬進行交易之條款是否公平合理以及有關事宜之投票表決向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	新百利融資有限公司，獲證監會許可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
「獨立股東」	指	(a)就根據上市規則投票而言，於認購事項、配發及發行報酬股份、服務協議及更改公司名稱中擁有股東應有權益以外權益之任何股東及其聯繫人士以外之任何股東；及 (b)就根據收購守則投票而言，認購方及與認購方一致行動人士以及於認購事項、配發及發行報酬股份、服務協議及／或清洗豁免中擁有權益或參與其中之任何其他股東以外之任何股東
「初步服務期」	指	完成日期起計六年期
「最後交易日」	指	二零一五年四月十四日，即股份於緊接該公佈日期前之最後交易日
「最後可行日期」	指	二零一五年七月三十一日，即本通函付印前為確定當中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則(經不時修訂)

釋 義

「最後截止日期」	指	二零一五年九月一日(或認購協議訂約各方可能書面協定之其他日期)
「董先生」	指	香港居民董平先生，進一步詳情載於「有關認購方之資料」一段
「Newwood」	指	Newwood Investments Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由董先生最終全資擁有
「非導演股東作品」	指	並非由導演股東構思或執導而導演股東為監製、編劇、主演或其他主創人員之影視作品及節目(包括電影、電視劇、網絡自製劇及其他電視節目)
「多樂」	指	多樂有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由董先生最終全資擁有
「泰穎」	指	泰穎有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由寧先生最終全資擁有
「中國」	指	中華人民共和國，就認購協議而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「有關期間」	指	二零一四年十月十四日(即本公司日期為二零一五年四月十三日之公佈日期前六個月當日)至最後可行日期(包括該日)期間
「瑞東集團」	指	瑞東集團有限公司(股份代號：376)，其已發行股份於聯交所主板上市
「瑞東金融」	指	瑞東金融市場有限公司，於香港註冊成立之有限公司，由瑞東集團最終全資擁有，獲證監會許可於香港進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動之持牌法團，就認購事項出任本公司之財務顧問

釋 義

「瑞東環球」	指	瑞東環球有限公司，於香港註冊成立之有限公司，由瑞東集團最終全資擁有
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「服務協議一」	指	本公司與導演股東一所訂立日期為二零一五年四月十四日之服務協議，涉及由導演股東一向本公司提供媒體製作服務
「服務協議二」	指	本公司與導演股東二所訂立日期為二零一五年四月十四日之服務協議，涉及由導演股東二向本公司提供媒體製作服務
「服務協議」	指	服務協議一及服務協議二
「服務期」	指	初步服務期連同本公司與導演股東可能協定之任何延長期間
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「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	本公司將於二零一五年八月二十八日(星期五)上午十時三十分假座香港上環德輔道西28號宜必思香港中上環酒店6樓會議室(Soho 2)召開及舉行之股東特別大會，以供股東或獨立股東(視情況而定)考慮並酌情批准(其中包括)認購事項、配發及發行報酬股份、服務協議(包括建議年度上限)、清洗豁免及更改公司名稱
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.01元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「股東協議」	指	董先生、Newwood與導演認購方所訂立日期為二零一五年四月十四日之股東協議，涉及(其中包括)彼等各自對管治本公司之權利與義務

釋 義

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購方」	指	Newwood、多樂、泰穎、泰嶸、騰龍、金耀、Dayunmony、Concept Best及瑞東環球，或文義所指其中任何一方
「認購方協議」	指	Newwood、泰穎、泰嶸、騰龍、金耀與Dayunmony所訂立日期為二零一五年四月十四日之認購方協議，涉及(其中包括)彼等各自對促使完成之權利與義務
「認購事項」	指	根據認購協議認購認購股份
「認購協議」	指	本公司與認購方就認購事項所訂立日期為二零一五年四月十四日之認購協議(經修訂協議修訂)
「認購價」	指	每股認購股份港幣0.4元
「認購股份」	指	根據認購協議將由認購方認購本公司發行之1,701,416,556股新股份
「泰嶸」	指	泰嶸控股有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由徐先生最終全資擁有
「收購守則」	指	證監會頒佈之香港公司收購及合併守則，經不時修訂
「交易」	指	認購協議及服務協議項下擬進行交易
「表決權」	指	誠如「表決權」一段所述，在董先生指示下行使導演認購方直接或間接持有之股份所附表決權

釋 義

「清洗豁免」	指	根據收購守則規則26豁免註釋1，執行人員因完成原應導致認購方就認購方及與認購方一致行動人士尚未擁有或同意將予收購之所有股份及本公司其他證券提出強制性全面要約之責任授出之豁免
「騰龍」	指	騰龍國際有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由楊寧先生最終全資擁有
「%」	指	百分比



21 Holdings Limited

21 控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1003)

執行董事：

李雄偉(主席)

吳啟民

張國勳

註冊辦事處：

Canon's Court

22 Victoria Street

Hamilton HM12

Bermuda

獨立非執行董事：

趙仲明

黃德銓

文剛銳

總辦事處及

香港主要營業地點：

香港

干諾道中168-200號

信德中心西座

3811室

敬啟者：

- (1) 認購新股份；
 - (2) 服務協議—持續關連交易；
 - (3) 申請清洗豁免；
 - (4) 更改公司名稱；
- 及
- (5) 股東特別大會通告

緒言

茲提述本公司日期為二零一五年四月十三日有關本公司就可能認購新股份與獨立第三方進行討論之公佈及日期為二零一五年五月十三日之該公佈，其中董事會宣佈，於二零一五年四月十四日(交易時段後)，本公司與認購方訂立認購協議，據此，本公司有條件同意配發及發行，而認購方則有條件同意認購合共1,701,416,556股認購股份，每股認購股份之發行價為港幣0.4元。於二零一五年五月十三日，本公司與認購方訂立修訂協議，以修訂(i)下文「認購事項之條件」

* 僅供識別

董事會函件

一節(c)、(d)、(e)、(g)及(h)段所載先決條件；及(ii)認購協議項下完成日期之定義。認購協議所有其他條款維持不變。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)有關認購事項、配發及發行報酬股份、服務協議(包括建議年度上限)、清洗豁免及更改公司名稱之資料；(ii)獨立董事委員會就認購事項、清洗豁免、配發及發行報酬股份以及服務協議(包括建議年度上限)致獨立股東之推薦建議函件；(iii)獨立財務顧問就認購事項、清洗豁免、配發及發行報酬股份以及服務協議(包括建議年度上限)致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；(iv)股東特別大會通告；及(v)上市規則及／或收購守則規定之其他資料。

認購協議

日期：二零一五年四月十四日(交易時段後)

發行人：本公司

認購方：

- (i) Newwood
- (ii) 多樂
- (iii) 泰穎
- (iv) 泰嶸
- (v) 騰龍
- (vi) 金耀
- (vii) Dayunmony
- (viii) Concept Best
- (ix) 瑞東環球

於最後可行日期，一家由執行董事兼董事會主席李雄偉先生及執行董事兼主要股東張國勳先生控制之公司為永恒策略之主要股東。永恒策略間接持有13,000,000股瑞東集團股份，相當於瑞東集團之已發行股本約2.85%。瑞東環球為瑞東集團之全資附屬公司。此外，於最後可行日期，獨立非執行董事文剛銳先生擁有200,000股瑞東集團股份。除上述者外，認購方及其各自之最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。有關認購方之詳情載於「有關認購方之資料」一節。

於最後可行日期，除瑞東金融市場有限公司(瑞東集團之全資附屬公司)按非酌情基準代客戶持有之永恒策略股份外，瑞東集團並無擁有永恒策略任何相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)權益。

董事會函件

認購股份

認購股份總數為1,701,416,556股，相當於(i)本公司於最後可行日期之現有已發行股本約294.8%；及(ii)於最後可行日期因配發及發行認購股份及報酬股份而擴大之本公司已發行股本約73.7%。下文載列有關認購股份數目、認購股份佔本公司因認購股份(包括及不包括配發及發行報酬股份)而擴大之已發行股本百分比以及認購事項代價之資料：

	認購股份數目	認購股份佔本公司因認購股份而擴大之已發行股本百分比(%)	認購股份佔本公司因認購股份及報酬股份而擴大之已發行股本百分比(%)	代價 港幣百萬元
Newwood	461,711,082	20.26%	20.00%	184.68
多樂	92,342,216	4.05%	4.00%	36.94
泰穎	438,625,528	19.25%	19.00%	175.45
泰嶸	438,625,528	19.25%	19.00%	175.45
騰龍	69,256,662	3.04%	3.00%	27.70
金耀	69,256,662	3.04%	3.00%	27.70
Dayunmony	46,171,108	2.03%	2.00%	18.47
Concept Best	46,171,108	2.03%	2.00%	18.47
瑞東環球	39,256,662	1.72%	1.70%	15.70
	<u>1,701,416,556</u>	<u>74.67%</u>	<u>73.70%</u>	<u>680.56</u>

於認購協議日期及直至最後可行日期，認購方並無持有任何股份及本公司其他相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

認購價

認購股份之認購價每股港幣0.4元較(i)股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股港幣1.92元折讓約79.17%；(ii)股份於截至最後交易日(包括該日)止最後10個連續交易日之平均收市價每股約港幣1.249元折讓約67.97%；(iii)股份於

董事會函件

最後可行日期在聯交所所報收市價每股港幣3.37元折讓約88.13%；及(iv)本集團於二零一四年十二月三十一日之經審核每股綜合資產淨值約港幣0.58元折讓約31.03%。

總認購價為港幣680,566,622.40元。認購股份之總面值為港幣17,014,165.56元。

認購價乃由本公司與認購方公平磋商釐定，並已計及股份現行市價、股份平均成交量、本集團之經審核每股綜合資產淨值及本集團現有業務之前景，以及預計認購方將為本公司帶來之策略價值，包括導演股東將於服務期根據服務協議獨家為本公司提供之若干服務及權利。有關服務協議之詳情，請參閱下文「服務協議—持續關連交易」一節。

認購價雖較認購協議日期前及於最後可行日期之股份市價及本集團於二零一四年十二月三十一日之經審核每股綜合資產淨值大幅折讓，惟董事基於以下因素認為認購價屬公平合理並符合本公司及股東整體利益：(i)董事會函件「進行認購事項及訂立服務協議之原因及好處以及所得款項用途」一節所詳述本集團之業務前景及未來計劃；(ii)本公司將根據服務協議獨家取得有關(其中包括)導演股東作品及非導演股東作品之若干服務及權利。寧先生及徐先生於媒體及娛樂行業具備豐富經驗、強大專業知識及廣闊商業脈絡。彼等加入本公司並根據服務協議提供服務，對本公司於廣告、媒體及娛樂行業之發展至為關鍵；(iii)蘇澤光先生、高志凱先生、楊寧先生、謝耀林先生及瑞東環球可能為本集團貢獻之寶貴見解、商業聯繫、脈絡及機遇，詳情載於「進行認購事項及訂立服務協議之原因及好處以及所得款項用途」一節；及(iv)本集團之資產淨值以資產及負債為基準，可能會或可能不會與股份市值掛鈎，而股份市值備受(其中包括)供求影響。

報酬股份

瑞東金融就認購事項擔任本公司之財務顧問。本公司同意以入賬列作繳足形式按每股港幣0.4元配發及發行30,000,000股新股份，作為本公司就認購事項獲瑞東金融提供財務顧問服務而向瑞東金融支付之顧問費。報酬股份佔本公司於最後可行日期之已發行股本約5.2%，以及因配發及發行認購股份及報酬股份而擴大之本公司已發行股本約1.3%。

董事會函件

於協定瑞東金融提供財務顧問服務之條款(其中包括報酬股份數目、報酬股份發行價及付款方法)時,本公司與瑞東金融已考慮認購事項之價值預期(包括股份於磋商時之市值及股份於完成後之預測價值)、瑞東金融已承擔及將承擔之資源、認購價每股認購股份港幣0.4元以及董先生乃由瑞東金融就認購事項引薦予本公司。由於瑞東金融引薦董先生及瑞東環球為認購方之一,本公司認為按與認購價每股認購股份港幣0.4元相同之價格配發及發行報酬股份屬恰當及合理。再者,透過發行報酬股份代替現金支付財務顧問服務費可減少本集團之現金流出。倘股東不批准配發及發行報酬股份,則本公司擬以現金支付財務顧問服務費。本公司尚未與瑞東金融磋商釐定以現金支付顧問服務費時涉及之現金金額。倘股東不批准配發及發行報酬股份,本公司將與瑞東金融展開磋商。

於最後可行日期,一家由執行董事兼董事會主席李雄偉先生及執行董事兼主要股東張國勳先生控制之公司為永恒策略之主要股東。永恒策略間接持有13,000,000股瑞東集團股份,相當於瑞東集團之已發行股本約2.85%。瑞東金融為瑞東集團之全資附屬公司。此外,於最後可行日期,獨立非執行董事文剛銳先生擁有200,000股瑞東集團股份。除上述者外,瑞東金融及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。報酬股份之總面值為港幣300,000元。

認購股份及報酬股份之發行授權、地位及上市申請

認購股份及報酬股份將根據於股東特別大會尋求股東給予之特別授權予以配發及發行。

認購股份及報酬股份將在各方面與於配發及發行認購股份及報酬股份當日已發行之股份享有同等地位。

本公司將向聯交所上市委員會申請批准認購股份及報酬股份上市及買賣。

認購事項之條件

認購事項須待以下條件達成或(如適用)獲豁免後，方可作實：

- (a) 股東(上市規則及收購守則規定必須放棄表決者除外)於本公司之股東大會通過一切所需決議案批准認購協議及其項下擬進行交易之條款及條件，包括：
 - (i) 配發及發行認購股份；及
 - (ii) 服務協議及其項下擬進行交易；
- (b) 本公司獲其獨立股東於股東大會以按股數投票表決方式批准清洗豁免；
- (c) 自認購協議日期起(或認購方可能同意之其他期間)，股份持續在聯交所上市及買賣(因就認購協議及其項下擬進行交易刊發公佈或通函而暫停買賣除外)，且聯交所或證監會均無於任何時間表示將會或可能撤銷或反對已發行股份在聯交所上市；
- (d) 聯交所已批准認購股份上市及買賣，且有關批准並無遭撤回，而給予有關批准附帶之任何必要條件(如有)已於最後截止日期之前達成；
- (e) 執行人員已向認購方授予清洗豁免，且有關授予並無遭撤回，而清洗豁免附帶之任何必要條件(如有)已於最後截止日期之前達成；
- (f) 已取得一切適用法例規定認購協議及其項下擬進行交易之條款及條件所需之授權、同意、批准及豁免或建立任何合約關係；
- (g) 自認購協議日期起，認購方根據認購協議作出之保證在各重大方面維持真實、準確及並無誤導，且無發生任何可能導致違反該等保證之事件及情況；及
- (h) 自認購協議日期起，本公司根據認購協議作出之保證在各重大方面維持真實、準確及並無誤導，且無發生任何可能導致違反該等保證之事件及情況。

董事會函件

認購方可行使絕對酌情權隨時以書面豁免(c)及(h)段所載先決條件。本公司可行使絕對酌情權隨時以書面豁免(g)段所載先決條件。其他先決條件概不得豁免。

倘任何先決條件於最後截止日期或之前並未達成或(如適用)獲豁免，則本公司及認購方均毋須進行認購協議項下擬進行交易，而認購協議將不再具有任何效力，惟先前如有違反認購協議則除外。因此，(其中包括)倘清洗豁免不獲執行人員授予或不獲獨立股東於股東特別大會批准，認購事項將不會進行。

於最後可行日期，各項先決條件仍未達成。

完成

交易將於認購協議所有先決條件達成或獲豁免(視適用情況而定)後完成。於完成時，認購方將認購而本公司將向認購方配發及發行認購股份。於完成日期，(其中包括)認購方將全數支付總認購價，而本公司將向認購方配發及發行認購股份。

完成時，李雄偉先生、張國勳先生、趙仲明女士、黃德銓先生及文剛銳先生將各自辭任董事職務，而認購方將有權根據認購協議之條款向董事會提名任何人士以供批准委任為董事。本公司將於委任任何董事時遵照上市規則第13.51(2)條另行刊發公佈。

委任董事須遵守收購守則、上市規則(包括附錄14企業管治守則及企業管治報告所載守則條文)、公司細則、適用法例及法規。根據公司細則第102(B)條，董事會有權不時及隨時委任任何人士出任董事，以填補臨時空缺或作為董事會之新增成員。董事不論於任何時候獲委任，其任期僅直至本公司下屆股東週年大會為止，屆時將符合資格於會上接受重選。因此，根據公司細則第102(B)條，委任董事毋須取得股東批准。本公司於考慮任何董事會委任時將考慮多項因素，包括董事誠信責任。

服務協議一 持續關連交易

於二零一五年四月十四日(交易時段後)，本公司分別與導演股東一訂立服務協議一及與導演股東二訂立服務協議二。根據服務協議，導演股東同意於服務期獨家為本公司提供若干服務及權利，尤其是：

- (a) 本公司將擁有任何導演股東作品之排他投資權及製作權，即本公司將為有關作品之唯一投資者；
- (b) 本公司將擁有導演股東作品在中國、香港、台灣及中國澳門特別行政區之優先發行權，包括影劇院放映、音像製品、電視播映及網絡傳播等；
- (c) 各導演股東將每三年導演一至兩部電影作品(以作品正式公開上映為準)，而本公司將如上文(a)及(b)段所載擁有該等電影作品之排他投資權及製作權以及優先發行權。為免疑慮，倘本公司決定不投資於某導演股東作品，則本公司將不會就該作品擁有該等權利；
- (d) 導演股東將竭盡所能就非導演股東作品向本公司提供優先投資權、製作權及發行權；及
- (e) 導演股東將根據本公司要求積極參與本公司投資或製作之其他影視作品及節目之宣傳活動。

認購方擬根據認購協議之條款提名(其中包括)董先生及導演股東，以供董事會批准委任為董事。有關董先生及導演股東之進一步詳情，載於「有關認購方之資料」一節。

導演股東建議

於服務期內，各導演股東須就每部建議導演股東作品向本公司提交建議書，當中載列有關作品之(i)情節或故事大綱；(ii)總預算及其釐定基準；(iii)製作及發行預算；(iv)製作計劃及時間表；及(v)建議編劇、監製及演員陣容。

董事會或指定董事委員會將於接獲上述建議書後30個營業日內審議及討論有關建議之投資、製作及發行事宜，並釐定本公司會否投資有關建議導演股東作品。

董事會函件

於該30個營業日期間內，本公司可隨時要求導演股東就建議提供進一步資料或與相關導演股東商討修訂有關建議。本公司有權要求將30個營業日期間進一步延長不多於30個營業日，以便本公司有足夠時間考慮是否投資相關作品，惟須視乎當時現有情況而定。

倘董事會或其指定董事委員會決定投資有關建議導演股東作品，本公司將盡商業合理努力為拍攝及製作相關導演股東作品提供充裕財務及其他支持。與此同時，本集團將盡商業合理努力於所有司法權區申請及取得一切相關政府批文及許可，以促成相關導演股東作品之融資、籌備、拍攝、審查、放映及發行等工作。

倘董事會或其指定董事委員會決定不投資建議導演股東作品或未能於規定30個營業日期間內作出決定且未有延長規定30個營業日期間，本公司將被視為放棄投資建議導演股東作品之權利，令相關導演股東有權就相關導演股東作品物色其他投資者，前提為相關導演股東須受服務協議項下責任約束，且該導演股東向任何其他潛在第三方投資者提供之資料不應較本公司獲該導演股東所提供者優質及清晰。

服務費

本公司毋須向導演股東支付任何服務費作為訂立服務協議或其項下擬進行交易之代價，惟導演股東有權享有下列利益及報酬：

- (a) 各導演股東有權就本公司所投資之導演股東作品及非導演股東作品收取電影導演費或創作人員費，當中參考同類製作之現行市場收費，惟每年金額上限為港幣30,000,000元；及
- (b) 導演股東有權收取本公司就彼等所持任何股份(如有)宣派之股息。

釐定本公司就所投資導演股東作品及非導演股東作品應付導演股東之電影導演費或創作人員費時，預期本公司將考慮(i)相關製作預計所需成本；(ii)參演相關製作之主要演員；(iii)相關製作預計所需電影拍攝長度；(iv)相關製作之類型；(v)相關製作之估計票房及受歡迎程度；(vi)電影情節；(vii)承接有關製作可否為

董事會函件

本公司帶來其他投資機會，例如接觸業內其他知名人士(包括男演員、女演員、編劇、導演、服裝設計、剪片師、化妝師、視效及音效師以及製作團隊其他相關人員)；及(viii)董事會及導演股東於考慮相關製作時可能計及之任何其他公平合理考慮因素。

本公司認為，上述考慮因素可讓本公司比較應付導演股東之相關電影導演費或創作人員費與應付獨立第三方電影導演(其背景及能力與導演股東相若，且製作與導演股東作品及非導演股東作品類似之作品)之現行市場收費。為釐定有關現行市場收費，董事會或指定董事委員會將進行以下流程及程序：

- 從導演股東經驗(尤其是董先生於電影業之豐富經驗)借鑒，以釐定就製作類似作品慣常應付類似電影導演之市場收費；
- 研究近期發佈之類似作品，並獲取(包括通過接觸該等電影之製作公司、利用本公司可能於完成後聘請具備相關技能及專業知識之導演股東或其他人員之脈絡以及任何其他適當方法)任何與該等製作所涉及預算有關之資訊，包括就該等製作產生之收益、開支及已付電影導演酬金；
- 審閱本公司先前從獨立第三方製作人及電影導演接獲有關製作計劃之任何投資機會，並就該等製作計劃所涉及建議預算與導演股東所提出預算進行比較，包括比較預算所列電影導演酬金；及
- 倘董事會或指定董事委員會認為有必要，可聘請獨立研究機構協助評估就製作類似作品應付類似電影導演之市場收費適當範圍。

此舉將確保本公司應付導演股東之相關電影導演費用接近及／或不遜於可資比較電影導演所收取者。

相關導演股東將於考慮本公司會否投資建議導演股東作品之相關董事會會議放棄表決。

建議年度上限

經參考應付獨立第三方電影導演(具有相若之才幹、地位及聲譽，且在執導賣座電影方面之往績相若及具備其他媒體製作經驗)之現行市場收費後，執行董事估計就每項製作應付各導演股東之費用將介乎約港幣25,000,000元至港幣30,000,000元。本公司與導演股東將於完成後隨即詳細商討未來數年之具體製作計劃，包括作品數目、預算及製作時間表。不明朗因素可能因(其中包括)導演股東所構思相關製作之性質及預計拍攝長度而出現。此外，作品製作過程可能受突發事件影響。由於電影製作及／或其他媒體製作構成本公司新業務其中一部分，加上考慮到上文所述與導演股東作品有關之不明朗因素，本公司擬就截至二零一五年、二零一六年、二零一七年、二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止各年度根據服務協議應付導演股東之電影導演費或創作人員費設定年度上限為港幣30,000,000元。

董事(包括經考慮獨立財務顧問意見之獨立董事委員會)認為，上述建議年度上限實屬公平合理，且符合本公司及股東整體利益。

不競爭

於服務期內，除服務協議項下擬進行之活動及交易外，除非獲本公司書面同意，否則導演股東不得直接或間接委託或授權任何第三方進行以下任何活動：

- (a) 直接或間接(不論以股東、董事、員工、合夥人、顧問或代理人身份)承辦或參與或受惠於任何與本公司業務相同、相若或對其構成競爭之業務，包括提供任何與根據服務協議所提供服務相同或相若之服務；
- (b) 篡奪本公司任何商機或引誘本公司任何客戶或潛在客戶、或干擾或損害本公司與其任何客戶或潛在客戶之關係或協議；或
- (c) 協助或支持任何第三方承辦上文(a)及(b)段所列行為。

董事會函件

儘管導演股東負有上述不競爭責任，惟導演股東仍有權透過彼等控制之公司：

- (a) 就製作本公司所投資之導演股東作品訂立合約；
- (b) 營運非導演股東作品；
- (c) 營運並非本公司投資之導演股東作品；
- (d) 營運由導演股東控制之公司於服務協議日期已展開之項目，

而在各項情況下均須遵守上市規則第14A章適用於關連交易之規定。

倘(a)導演股東已完成彼等於相關服務協議項下之責任及／或(b)董事會認為導演股東欲承接之製作無利可圖或與本公司策略方向有別而不適合本公司(當中考慮到(i)相關製作預計所需成本；(ii)參演相關製作之主要演員；(iii)相關製作預計所需電影拍攝長度；(iv)相關製作之估計票房及受歡迎程度；(v)電影類型；(vi)電影情節；(vii)承接有關製作可否為本公司帶來其他投資機會，例如接觸業內其他知名人士(包括男演員、女演員、編劇、導演、服裝設計、剪片師、化妝師、視效及音效師以及製作團隊其他相關人員)；及(viii)董事會於考慮相關製作時可能計及之任何其他公平合理考慮因素)，則董事會將考慮允許導演股東進行本節所述活動。

相關導演股東將於考慮彼等可否參與本節「不競爭」所述活動之相關董事會會議放棄表決。

本節所用「控制」一詞指直接或間接擁有權力指示或促使指示某一公司之管理及政策，不論透過擁有表決權證券、合約或其他形式。

年期及終止

服務協議之初步服務期將於完成時生效。自初步服務期屆滿前12個月起至初步服務期屆滿前6個月止，導演股東將給予本公司優先磋商權以將初步服務期再延續六年，前提為服務協議須按照上市規則第14A章有關持續關連交易之規定每三年經獨立股東批准重續服務協議(除非本公司獲豁免遵守有關規定)。

服務協議將於發生以下事件時自動終止：

- (a) 初步服務期屆滿而本公司決定不延續服務協議之服務期；
- (b) 初步服務期之延續期屆滿；或
- (c) 於初步服務期或初步服務期之任何延續期屆滿前任何時間，倘本公司無法按上市規則第14A章有關持續關連交易之規定獲獨立股東批准(除非本公司取得所需豁免毋須遵守該等規定)。

倘服務協議遭終止，服務協議將不再具有任何效力，惟先前如有違反服務協議則除外。儘管存在上述規定，本公司就導演股東作品擁有之優先投資權、製作權及發行權以及導演股東之不競爭責任仍全面有效，直至初步服務期及任何延續期屆滿為止。

服務協議將於完成時始告生效，而能否生效須取決於上文「認購事項之條件」一段所載多項條件。因此，服務協議及其項下擬進行交易未必付諸實行。

進行認購事項及訂立服務協議之原因及好處以及所得款項用途

本集團目前主要從事提供物業代理及相關服務、證券買賣及投資以及廣告代理業務。

誠如本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度之年報所載，香港物業代理分部於截至二零一四年十二月三十一日止年度之收益較截至二零一三年十二月三十一日止年度增加約115.2%，但由於須向物業代理支付高昂佣金，加上向買家提供優惠及回扣，本集團之香港物業代理業務於二零一三及二零一四財政年度分別錄得經營虧損(未計商譽減值虧損)約港幣1,900,000元及港幣2,800,000元。至於本集團之中國物業代理業務方面，面對中國物業市道放緩，本集團已重新整理該業務之規模。由於採取該等行動，本集團旗下中國物業代理業務於截至二零一四年十二月三十一日止年度之經營虧損(未計無形資產攤銷及無形資產減值虧損)減至約港幣1,900,000元，而二零一三財政年度之經營虧損則約為港幣5,700,000元。

至於董事近期曾考慮之按揭融資業務方面，鑑於美國可能加息、香港政府進一步收緊按揭融資及預期住宅(特別是中小型住宅)樓價將出現調整，董事目前預料二按貸款出現違約之風險增加。因此，董事決定於二零一五年就開展按揭融資業務上採取觀望態度。

鑑於本集團之物業代理分部近年因香港政府推出遏抑需求之措施而受到不利影響，董事一直尋求有助穩定本集團旗下物業代理業務之有效策略，以及可擴展本集團業務範圍之合適投資及商業項目。董事認為上述多元化發展及擴闊本集團收入來源之部署將有助減輕物業市場之週期性質對本集團財務業績造成之波動程度。於二零一四年十月收購國內一項廣告代理業務乃本集團就業務多元化跨出第一步。誠如本公司日期為二零一四年十月七日之公佈所載，進行該項收購乃由於董事當時相信(至今仍然相信)廣告及媒體行業乃國內增長最快之行業之一。

董事認為交易將為本集團提供：

- (a) 額外財務資源，有助穩定及維持旗下物業代理業務；及

董事會函件

- (b) 機會借助認購方(尤其是董先生、寧先生及徐先生)之豐富經驗、專長及業務聯繫發展在廣告、媒體及娛樂行業之現有業務及新業務。

倘交易付諸實行，將是本集團繼近期以小試牛刀姿態進軍中國廣告代理業務之後，在推行穩定及維持現有基礎之餘多元化發展業務之雙線策略上邁進一大步。董先生、寧先生及徐先生在媒體及娛樂行業具有豐富經驗、雄厚實力及廣泛業務脈絡。董先生(為兩名認購方之最終擁有人)在投資及營運中國媒體、廣告、衛星電視、製作電影及傳媒等領域具備豐富經驗、知識及聯繫，為文化中國傳播集團有限公司(現稱阿里巴巴影業集團有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市，股份代號：1060)前任主席。有關董先生之背景及成就等資料，請參閱下文「有關認購方之資料」各段。

除認購事項外，寧先生及徐先生以獨家形式與本公司訂立服務協議，服務期由完成起計為期六年(須遵守上市規則有關持續關連交易之規定)。寧先生及徐先生為中國電影界當時得令之導演及演員。有關寧先生及徐先生之背景及成就等資料，請參閱下文「有關認購方之資料」一節。董事認為，得到寧先生及徐先生參與本公司營運，加上彼等根據服務協議提供之服務，對本公司在發展廣告、媒體及娛樂事業攸關重要。

完成時，本集團計劃以認購事項所得款項淨額為發展媒體及娛樂業務提供初期資金，其後則以本集團內部資源撥資。於最後可行日期，本公司就廣告、媒體及娛樂業務制訂初步計劃如下：

- 第一，投資導演股東作品；
- 第二，投資三至四部經本公司識別之獨立年青電影導演作品，並於院線以外不同媒體平台(例如電視及互聯網平台)發行；
- 第三，與其他媒體公司共同投資或合組企業發展電影及媒體內容；
- 第四，收購及開發媒體內容版權供日後製作用途；及

- 最後，尋求機會與線上或互聯網渠道營運商建立夥伴關係以擴大本公司作品發行平台。

上文所述僅為初步計劃，經深入內部討論及進一步分析上述各項完成後行動方案之成本及裨益後，本公司或會調整及完善其計劃及策略。於最後可行日期，除服務協議外，概無與任何第三方進行討論或與任何第三方訂立任何合約或其他安排，亦未就上述建議計劃編製具體業務計劃或預算。截至最後可行日期，本公司尚未就落實該等計劃設置時間表。

本集團擬每年開拍及／或投資至少一部電影及／或一部電視劇。預期(i)電影及／或電視劇所得收益包括售票、互聯網／海外版權發行及／或植入式廣告之收入；及(ii)電影及／或電視劇之製作成本包括電影導演片酬、演員片酬、前期製作成本(如編劇費)、電影拍攝成本、後期製作成本、發行及宣傳成本(如新聞稿及宣傳短片)等。

據董先生表示，電影製作及投資之商業週期(包括每個階段將進行之工作及每個階段概約需時)載述如下：

構思

於構思階段，電影監製／導演從書本、戲劇、另一部電影、真實故事、漫畫、小說或原創概念等選擇故事。識別故事後，電影監製／導演選擇編劇並與編劇合作籌備電影大綱，其後由編劇撰寫劇本。完成劇本後，電影監製／導演會預備建議書並向潛在投資者推銷。若推銷成功，參與各方將磋商投資及電影製作條款，並就電影訂立正式協議。此階段通常需時約一個月至三個月。

前期製作

於前期製作階段，製作電影所涉及每個步驟經精心設計及策劃。電影導演預先形象化，並可能在插畫家及概念藝術家協助下透過故事板呈現電影。編製製作預算以衡量電影開支。監製聘請工作人員，其中可能包括故事板藝術家、製作經理、場地經理、製作設計師、服裝設計師、化妝及髮型設計師、選角導演、攝影師及音效指導。此階段通常需時約一個月至兩個月。

製作

於製作階段，電影正式投入製作及拍攝。場景建設、裝扮及照明可能需要數小時甚至數天。工作人員準備器材時，演員換上戲服並完成髮型及化妝程序。演員與電影導演、攝影師及音效工作人員排練。最後，電影完成拍攝。此製作階段通常需時約三個月。

後期製作

於後期製作階段，電影由剪接師剪輯。電影片段及聲音經過剪輯，並編錄音樂曲目及歌曲、設計及收錄音效，以及加入任何電腦視覺效果。此階段通常需時約三個月。

發行

於發行階段，電影發行至影院、於消費者媒體(例如DVD、VCD、VHS及藍光)直接放映或從電子媒體供應商直接下載。電影發行商一般於電影發佈時舉辦試映會、紅地毯首映禮、電影發佈會、記者招待會、媒體試映會及電影節展映。電影投資者將分享發行有關電影所產生之盈虧。此階段通常需時約三個月至六個月。

預期本公司將重點參與構思階段，屆時導演股東或其他電影導演將針對建議作品編寫計劃書，並呈交董事會或指定董事委員會審議(就建議導演股東作品而言，根據董事會函件內「導演股東建議」一節所載程序進行)。釐定是否投資任何建議作品時，董事會或指定董事委員會可能考慮(其中包括)以下因素：

作品考慮因素

- 目標觀眾之規模、鮮明度及吸引力；
- 電影導演、人才及作家之往績記錄；及
- 劇本質素。

收益考慮因素

- 票房潛力；
- 通過其他媒體發行之潛力；及
- 附加收益(例如書籍、商品及原聲專輯)之潛力。

成本考慮因素

- 預算規模；及
- 超支風險。

風險／回報考慮因素

- 風險分類及評估；
- 升值潛力；及
- 整體風險回報。

倘董事會或指定董事委員會決定投資某一建議作品，本公司與相關導演股東或其他電影導演將協定投資及製作條款。

認購事項之所得款項總額及所得款項淨額分別約為港幣680,600,000元及約港幣676,700,000元(扣除本集團就認購事項應付專業費用及估計開支約港幣3,900,000元(不包括將以報酬股份償付之認購事項相關財務顧問費)後)。完成及悉數支付認購價後，每股認購股份之所得款項淨額將為每股認購股份之淨價格約港幣0.398元。

董事預期，截至二零一六年十二月三十一日止期間，認購事項之所得款項淨額將按以下方式動用：

- (i) 約港幣520,000,000元用作開拍六部電影，包括三部導演股東作品及三部獨立年青電影導演作品。就三部導演股東作品而言，製作及投資成本(包括但不限於演員片酬、電影導演片酬及其他製作成本)估計約為港幣330,000,000元，而宣傳及發行成本估計約為港幣8,000,000元；就三部獨立年青電影導演作品而言，製作及投資成本估計約為港幣150,000,000元，而宣傳及發行成本估計約為港幣32,000,000元；
- (ii) 約港幣150,000,000元用作開拍三至四部電視劇，在電視及／或互聯網平台播放；及
- (iii) 約港幣6,700,000元用作一般營運資金。

董事認為，認購事項所得款項將為本集團提供充裕資金鞏固及維持現有業務，同時實現本節所述發展廣告、媒體及娛樂業務之計劃。倘董事會經進一步

董事會函件

考慮及分析後認為認購事項所籌集財務資源不足，則董事會可視乎本公司當時具體需要選擇其他集資方法。

於最後可行日期，除上文披露者外，尚未就任何可能未來交易落實任何建議、條款或時間表，本公司與Newwood僅就上述事宜展開初步討論。

根據董先生所提供資料，認購方之最終實益擁有人(董先生、寧先生及徐先生除外)與董先生屬社交關係，並由董先生引薦參與認購事項，而董先生視彼等之參與為認購認購股份所考慮因素之一。彼等各自擁有顯赫背景、經驗、社會地位、脈絡、個人及／或專業成就。蘇澤光先生(Concept Best之最終實益擁有人)為友邦保險控股有限公司之董事，並為瑞信大中華區獨立高級顧問。蘇澤光先生曾任香港貿易發展局董事兼主席、香港與內地經貿合作諮詢委員會主席、國泰航空有限公司董事及香港電影發展局主席。高志凱先生(Dayunmony之最終實益擁有人)為中歐聯合投資有限公司副主席。彼曾為鄧小平先生等中國第二代領導人擔任英語傳譯員，並曾於紐約聯合國秘書處工作。彼曾於Milbank, Tweed, Hadley & McCloy擔任律師、於摩根士丹利及其中國合營投資銀行中國國際金融有限公司擔任投資銀行家，以及於證監會擔任中國事務顧問。彼亦曾於電訊盈科有限公司、恒基兆業地產有限公司及中國海洋石油總公司等大型企業擔任高級管理職位。謝耀林先生(金耀之最終實益擁有人)及楊寧先生(騰龍之最終實益擁有人)均為活躍、熟練及經驗豐富之投資者，據董先生所知，彼等過去在房地產及其他業務之投資非常成功。瑞東集團(瑞東環球之控股公司)於(其中包括)證券經紀及提供顧問與諮詢服務方面經驗豐富。董事會認為，除董先生、寧先生及徐先生外，認購方全體最終實益擁有人亦將能夠為本集團提供寶貴見解、商業聯繫、脈絡及機遇，協助其拓展現有物業代理、證券買賣及投資業務以及廣告、媒體及娛樂業務。此外，該等其他認購方(即騰龍、金耀、Dayunmony、Concept Best及瑞東環球)所貢獻約港幣108,000,000元之資金將為本集團帶來額外所得款項，以實現其鞏固及維持物業代理業務並發展廣告、媒體及娛樂業務之目標。

儘管認購價較本公司於最後交易日之股價大幅折讓，董事會認為，本公司股價並非以認購協議日期前本集團之基本價值作支持。從資產淨值角度而言，本集團資產淨值之31%顯著折讓乃按本集團於二零一四年十二月三十一日之財務業績為基準，當中並無計及本集團資產淨值因認購事項所得款項港幣

董事會函件

680,600,000元而產生之增幅。董事會認為，本公司股價於刊發該公佈後飆升，證明認購事項實際為本公司增值，並反映股東相信本公司估值(計及本集團較長遠財務表現及策略方向)因認購事項及服務協議項下擬進行交易而上升，即使認購價較股價或本集團資產淨值有所折讓。董事會認為，股價於刊發該公佈後維持高位或增值，主要由於(其中包括)認購事項(連同服務協議項下擬進行交易)所致。

因此，董事會認為，(i)考慮到董先生、寧先生及徐先生於媒體及娛樂行業之廣泛經驗、專業知識及商業脈絡以及蘇澤光先生、高志凱先生、楊寧先生、謝耀林先生及瑞東環球之寶貴見解、商業聯繫、脈絡及機遇可為本集團帶來貢獻，認購方所獲授認購價之折讓實屬合理；(ii)計及本集團資產淨值後，認購價之折讓並不重大；及(iii)本公司股價於刊發該公佈後飆升，證明認購事項實際為本公司增值，即使認購價較本公司股價有所折讓。基於上文所述，本公司認為認購價屬公平合理，並符合股東整體利益。

董事認為，認購事項不僅為本公司籌集額外財務資源，亦可提供機會將認購方利益與本集團長遠發展及成就緊密連繫，並能夠借助認購方(特別是董先生、寧先生及徐先生)之廣泛經驗、專業知識及商業脈絡發展現有業務以及於廣告、媒體及娛樂行業開拓新業務，從而多元化擴大本集團收入來源並減輕香港物業市場之週期性質對本集團財務業績造成之波動程度。因此，董事並無考慮認購事項以外其他集資方法。此外，由於獨立股東批准服務協議及其項下擬進行交易為認購事項其中一項先決條件，董事相信寧先生及徐先生透過提供服務協議項下服務而參與本公司運作，對本公司能否於廣告、媒體及娛樂行業發展新業務至為重要。債務及供股等其他融資方法將無法為認購方提供機會與本集團未來發展建立緊密連繫。

廣告、媒體及娛樂行業之行業概覽

據董先生表示，財政部、國土資源部、中國人民銀行、國家發展和改革委員會、住房和城鄉建設部、國家稅務總局及國家廣播電影電視總局合共七個部

門於二零一四年五月聯合頒佈《財政部、國家發展和改革委員會、國土資源部及其他部門關於支持電影發展若干經濟政策的通知》，從財政補貼、稅收優惠、金融支持、土地政策及各方行政執行與協調五方面支持電影產業發展，為中國電影行業發展帶來另一輪增長動力。董事認為，廣告、媒體及娛樂行業乃中國發展最迅速行業之一，故多元化拓展業務至廣告、媒體及娛樂行業符合本公司利益。

與廣告、媒體及娛樂行業有關之風險因素

由於本公司將投資之電影數目有限，其成敗可能對本公司於發行年度及未來之營運業績造成重大影響。一般而言，一部電影於經濟上之成功很大程度上取決於電影對廣大觀眾之吸引力及電影宣傳成效。由於難以肯定大眾會否接受電影，故本公司無法準確預測本公司所投資電影於經濟上之成敗。倘本公司於選擇投資電影時未能準確判斷觀眾對電影之接納程度，則本公司可能無法收回成本或實現預期利潤。因此，本公司於不同期間之收益及營運業績可能顯著波動，故任何一段期間之業績未必能夠反映任何未來期間之業績。

據董先生表示，電影行業高度分散且競爭激烈。競爭對手不僅包括私人公司，亦包括過去主宰中國電影行業且近年仍然佔據重要地位之國有企業。競爭對手所投資電影數目可能導致電影市場供過於求，令本公司所投資電影更難取得成功或於電影院爭取理想放映時段。

據董先生表示，全球多個國家存在廣泛電影侵權問題，隨著科技進步，電影可輕易轉換為數碼格式。未經授權複製及盜版在中國及亞洲其他國家尤其猖獗，而當地法律制度可能令本公司難以執行其知識產權。因此，上映期間或之前未經授權創建、傳輸及分享高質素盜版電影數字激增。由於有關產品減少本公司就投資電影應得收益，故上述情況有可能對本公司業務造成不利影響。

廣告、媒體及娛樂行業相關規則及法規簡介

據董先生及導演股東表示，以下規則及法規適用於中國電影及其他媒體作品：

根據於二零零二年二月一日生效之《電影管理條例》及於二零零四年十一月十日生效之《電影企業經營資格准入暫行規定》(均為最新法規)，電影製作、發行、進口及放映須取得中國國家新聞出版廣電總局(「**國家新聞出版廣電總局**」，前稱中國新聞出版總署)發出之許可證。於中國製作電影須取得攝製電影許可證或攝製電影片許可證(單片)。倘中國製作人與外國製作人合作製作電影，則須額外取得「中外合作攝製電影片許可證」。國產影片發行公司須取得電影發行經營許可證，只有國家新聞出版廣電總局指定電影進口實體方可從事外國電影進口。此外，電影行業其他方面(包括電影及劇本內容、行業外商投資及電影院不同電影種類放映時間)亦須受詳細及廣泛法規監管。

根據及按照董先生之經驗，申請及取得製作及發行電影或其他作品之許可證所需時間取決於許可證類別、適用監管機關及對相關電影或作品有管轄權之機關所在位置，惟於任何情況下有關許可證及批文一般可於兩至三個月左右取得。

本公司目前有意於完成後倚賴持有製作及發行電影所需許可證之第三方服務供應商以發行本公司所投資作品(包括導演股東作品)。倘本公司日後從事任何需要向相關政府部門取得上述任何許可證或其他許可證、批准或同意之活動，本公司將根據適用法例行事。

據董先生及導演股東表示，中國影視業多年來發展迅速。經過多年迅速發展，一眾獨立服務供應商紛紛冒起，提供各種電影及電視製作與發行服務，其中部分信譽可靠之獨立服務供應商獲香港及海外電影公司委聘於中國製作及發行電影及電視劇。委聘獨立服務供應商於中國製作及發行電影及電視劇對香港電影公司而言屬慣常商業模式，運作良好且兼具成本效益。此外，誠如「進行認購事項及訂立服務協議之原因及好處以及所得款項用途」一節所載，董先生及導演股東於媒體及娛樂行業累積廣泛經驗、專業知識及脈絡，而其他認購方之最終實益擁有人亦普遍於中國市場有廣大業務聯繫。憑藉彼等之知識及經

董事會函件

驗，本公司有信心能夠物色合適而可靠之第三方服務供應商，並與有關供應商磋商適當商業安排以為本公司提供所需服務。

董事(包括經考慮獨立財務顧問意見之獨立董事委員會)認為，認購協議、配發及發行報酬股份及服務協議(包括建議年度上限)條款均屬公平合理，而認購事項、配發及發行報酬股份以及服務協議(包括建議年度上限)符合本公司及股東整體利益。

對股權架構之影響

於最後可行日期，本公司已發行577,138,852股股份。於最後可行日期，本公司並無可兌換或交換為股份之已發行但未行使可換股證券、購股權、認股權證或其他衍生工具。

下表載列(i)認購事項以及配發及發行報酬股份對本公司緊隨完成以及配發及發行報酬股份後之股權架構之影響；及(ii)認購事項對本公司緊隨完成後之股權架構之影響，當中假設於最後可行日期至完成期間不會發行或購回股份：

	於最後可行日期		緊隨完成後		緊隨完成以及配發及發行報酬股份後	
	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%
Thought Diamond International Limited (附註1及3)	143,850,000	24.92%	143,850,000	6.31%	143,850,000	6.23%
認購方及與其一致行動人士						
Newwood	—	—	461,711,082	20.26%	461,711,082	20.00%
多樂	—	—	92,342,216	4.05%	92,342,216	4.00%
泰穎	—	—	438,625,528	19.25%	438,625,528	19.00%
泰嶸	—	—	438,625,528	19.25%	438,625,528	19.00%
騰龍(附註3)	—	—	69,256,662	3.04%	69,256,662	3.00%
金耀(附註3)	—	—	69,256,662	3.04%	69,256,662	3.00%
Dayunmony(附註3)	—	—	46,171,108	2.03%	46,171,108	2.00%
Concept Best(附註3)	—	—	46,171,108	2.03%	46,171,108	2.00%
瑞東環球(附註3)	—	—	39,256,662	1.72%	39,256,662	1.70%
瑞東金融(附註2及3)	—	—	—	—	30,000,000	1.30%
小計	—	—	1,701,416,556	74.67%	1,731,416,556	75.00%
現有公眾股東	433,288,852	75.08%	433,288,852	19.02%	433,288,852	18.77%
總計	577,138,852	100.00%	2,278,555,408	100.00%	2,308,555,408	100.00%

董事會函件

附註：

1. 該等股份由Thought Diamond International Limited持有，而Thought Diamond International Limited全部已發行股本則由執行董事張國勳先生全資實益擁有。完成後，張國勳先生將辭任執行董事，根據上市規則第8.08(1)條，該等股份將被視為由公眾人士持有。
2. 瑞東金融為本公司之財務顧問。瑞東金融將收取30,000,000股報酬股份，作為就認購事項提供財務顧問服務之費用，惟須待獨立股東於股東特別大會批准後方可作實。
3. 完成後，該等股份將根據上市規則第8.08(1)條被視為由公眾人士持有，原因為(i)騰龍、金耀、Dayunmony、Concept Best、瑞東環球及瑞東金融不會成為本公司核心關連人士；(ii)騰龍、金耀、Dayunmony、Concept Best及瑞東環球不會以直接或間接來自本公司核心關連人士之資金收購認購股份；及(iii)騰龍、金耀、Dayunmony、Concept Best、瑞東環球及瑞東金融不會就以其名義登記或以其他方式持有之認購股份或報酬股份所涉及收購、出售、投票或其他處置行動慣常聽從本公司核心關連人士之指示。

有關本集團之資料

本集團主要從事提供物業代理及相關服務、證券買賣及投資以及廣告代理業務。

有關認購方之資料

Newwood及多樂各自為於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，由董先生最終全資擁有。董先生於投資及經營華語媒體、廣告、衛星電視、電影製作及傳媒方面具備廣泛經驗、知識及脈絡。彼曾任聯交所主板上市公司文化中國傳播集團有限公司(現稱阿里巴巴影業集團有限公司(股份代號：1060))主席。據董先生表示，(i)彼為多部國際知名電影之主要投資者、監製及聯合監製，包括《臥虎藏龍》(由李安先生執導)、《鬼子來了》(由姜文先生執導)、《孔雀》(由顧長衛先生執導)、《讓子彈飛》(由姜文先生執導)、《西游降魔》(由周星馳先生執導)、《親愛的》(由陳可辛先生執導)及《心花路放》(由寧先生執導)；(ii)部分電影於國內外電影節奪得無數重要獎項；(iii)於二零零三年八月至二零零五年四月，彼出任北京保利華億傳媒文化有限公司董事長；及(iv)於二零零五年五月三十一日至二零零八年一月十一日，彼獲華億新媒體(集團)有限公司(「華億」，現稱中國9號健康產業有限公司)委任為執行董事，並於二零零六年五月十二日至二零零八年一月十一日出任董事會主席。

據董先生表示，北京保利華億傳媒文化有限公司為中國當地媒體集團，以主要內容供應商身份製作電視劇及電影。華億為聯交所主板上市公司(股份代號：

董事會函件

419)，主要從事(i)提供線上健康服務；(ii)提供線下健康及養生服務；及(iii)傳媒業務。董先生出任華億之執行董事兼董事會主席期間，華億於中國從事各種媒體相關業務，包括整合及銷售廣告資源以及製作電視節目、廣告、電視劇及電影。

泰穎為於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，由中國電影導演及編劇寧先生最終全資擁有。據寧先生表示，(i)彼於二零零三年至二零一四年間執導七部電影，憑藉獨特個人風格享譽國際；(ii)全部電影均帶來豐碩投資回報；(iii)首部執導電影《香火》及第二部電影《綠草地》於五十多個國際電影節獲提名，包括柏林電影節、洛迦諾電影節及香港電影節；(iv)《香火》先後於二零零三年及二零零四年獲得第四屆東京銀座電影節大獎及第二十八屆香港國際電影節金獎(亞洲數碼錄像)；(v)彼於二零零六年執導小本電影《瘋狂的石頭》並奪得臺灣金馬獎最佳原著劇本獎；(vi)彼於二零零九年自編自導投資監製成本僅人民幣10,000,000元之《瘋狂的賽車》，票房突破人民幣100,000,000元；(vii)彼於二零一三年執導《無人區》，榮獲第十四屆華語電影傳媒大獎百家傳媒年度致敬電影；及(viii)彼另執導賣座電影《心花路放》(二零一四年)，以國內總票房人民幣1,169,000,000元(相當於約187,000,000美元)榮登中國年度最賣座華語電影。

泰嶸為於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，由中國演員、導演、編劇及監製徐先生最終全資擁有。據徐先生表示，(i)彼於一九九零年代開展演員生涯；(ii)彼於二零一二年首次自編自導自演兼監製公路喜劇《人在囧途之泰囧》，票房突破200,000,000美元，成為中國有史以來最賣座華語電影；(iii)彼於二零一四年製作並主演驚悚懸疑電影《催眠大師》，不但創造票房(約人民幣274,000,000元(相當於約44,000,000美元))神話，更成為華語驚悚懸疑電影市場經典；及(iv)他曾參演四部旗下電影，包括《無人區》(二零一三年)(於二零一四年獲中國電影導演協會評選為年度男演員)及票房奇葩《心花路放》(二零一四年)。

騰龍為於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，由私人投資者楊寧先生最終全資擁有。

金耀為於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，由私人投資者謝耀林先生最終全資擁有。

董事會函件

Dayunmony 為於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，由私人投資者高志凱先生最終全資擁有。

Concept Best 為於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，由私人投資者蘇澤光先生最終全資擁有。蘇先生為香港貿易發展局主席及香港電影發展局主席。自二零零八年起，蘇先生一直擔任中國人民政治協商會議成員。

瑞東環球為於香港註冊成立之有限公司，主要從事提供行政服務，並為本公司有關認購事項之財務顧問瑞東金融之同系附屬公司。瑞東環球及瑞東金融均由瑞東集團全資擁有。瑞東集團主要從事證券經紀、配售及包銷業務，亦提供顧問及諮詢服務。

股東協議

於二零一五年四月十四日(交易時段後)，董先生、Newwood 與導演認購方訂立股東協議，當中載列訂約各方於完成後對管治本公司之若干權利與義務如下：

企業管治

董事提名權

在符合適用法例及公司細則之前提下，只要：

- (a) 導演認購方一直接或間接持有本公司最少5%已發行股本，即有權提名一名非執行董事加入董事會；
- (b) 導演認購方二直接或間接持有本公司最少5%已發行股本，即有權提名一名非執行董事加入董事會；及
- (c) 董先生直接或間接持有本公司最少15%已發行股本，即有權提名最少五名董事加入董事會，包括執行、非執行及獨立非執行董事。

表決權

除非適用法例規定須就有關事宜放棄表決，否則各導演認購方承諾按照董先生指示行使或盡最大努力促使行使所持股份之表決權，以處理下列事宜：

- (a) 修訂、修改或豁免公司細則或本公司任何章程文件之任何條文；
- (b) 增設、授權或發行(或承擔任何發行責任)本公司任何股本證券或債務證券；
- (c) 兼併、合併、其他企業重組或改變本公司資本結構，包括削減本公司任何股本；
- (d) 本公司任何清盤或解散程序；
- (e) 購回或贖回任何股份；
- (f) 董事會規模增減、更改董事委任方法或董事會組成情況；
- (g) 任何根據上市規則構成須予公佈交易之交易或一系列關聯交易；
- (h) 任何根據上市規則構成關連交易或持續關連交易之交易或一系列關聯交易；
- (i) 任何受收購守則規管之交易或一系列關聯交易，包括任何涉及本公司之全面要約、強制性要約、協議計劃、股份購回或任何類似交易；
- (j) 任何股息或分派；
- (k) 更改本公司名稱；
- (l) 購買或收購其他公司之任何證券；
- (m) 任何須以本公司特別決議案批准之事宜；及
- (n) 任何導致或可能導致董先生所持本公司實際股權有所攤薄或減少之交易或一系列關聯交易。

董事會函件

董先生承諾，倘彼或導演認購方認為導演認購方行使表決權將對該導演認購方造成重大不利影響，董先生將與該導演認購方進行磋商，盡最大努力於該導演認購方行使表決權前五個營業日內達成共識。

董先生進一步承諾，倘導演認購方行使表決權將導致導演認購方所持本公司直接或間接股權(包括該導演認購方可能於完成後收購之任何股權)有所攤薄，則導演認購方將有權酌情就任何該等事宜或交易行使所持股份之表決權。董先生及導演認購方不得就有關事宜行使表決權，直至達成共識為止。

優先購買權

除非首先以建議轉讓形式向董先生提出按相同條款及條件購買相關股份之要約，否則導演認購方不得轉讓直接或間接持有之任何股份(向全資控股公司或家族信託轉讓者除外)。

隨售權

倘董先生建議透過配售代理或以場外轉讓形式轉讓直接或間接持有之任何股份，各導演認購方有權按董先生就建議轉讓所獲授相同條款及條件參與有關轉讓，方法為基於董先生建議轉讓之股份總數按比例提呈各自所持股份。倘導演認購方選擇行使隨售權，董先生有權轉讓之股份數目將相應減少。

認購方協議

於二零一五年四月十四日(交易時段後)，認購方(多樂、Concept Best及瑞東環球除外)訂立認購方協議，據此，(i) Newwood承諾支付或安排支付泰穎及泰嶸各自根據認購協議應付之認購價；及(ii)認購方協議訂約各方同意作出一切必要行動及事宜，以促使認購事項根據認購協議之條款及條件完成。

認購方及與認購方一致行動人士買賣本公司證券及於本公司證券之權益

於最後可行日期，除認購事項外，認購方確認本身及任何與其一致行動人士概無：

- (a) 擁有、控制或有權指示任何未行使購股權、認股權證或可兌換為股份之任何證券或涉及本公司證券之任何衍生工具或未行使衍生工具，或持有本公司任何相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)；
- (b) 已接獲就投票贊成或反對認購事項及／或清洗豁免作出之不可撤回承諾；
- (c) 借入或借出本公司任何相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)；
- (d) 就本公司或認購方之相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)與任何其他人士訂立收購守則規則22註釋8所述(不論以購股權、彌償或其他方式)對認購事項及／或清洗豁免而言可能屬重大之任何安排；
- (e) 作為訂約方訂立任何可能會或可能不會援引或尋求援引認購事項及／或清洗豁免先決條件或條件之協議或安排；或
- (f) 於有關期間內買賣股份、未行使購股權、衍生工具、認股權證或其他可兌換或轉換為股份之證券。

NEWWOOD及與認購方一致行動人士對本集團之未來意向

完成時，本公司及Newwood擬繼續經營本公司之現有業務，主要包括提供物業代理及相關服務、證券買賣及投資以及廣告代理業務。於最後可行日期，本公司並無訂立或擬訂立任何協議、安排、備忘錄或承諾(不論正式或非正式及明確或不明確)及磋商(不論完成與否)，意圖出售或縮減本集團之現有業務。

此外，誠如「進行認購事項及訂立服務協議之原因及好處以及所得款項用途」一節所詳述，本公司及Newwood將於娛樂及媒體相關領域探索未來商機，包括策劃、製作、出版、投資及發行電視劇、電影及廣告。於最後可行日期，除股東協議及服務協議項下擬進行交易外，現階段尚未就任何有關可能未來交易或安

董事會函件

排落實明確建議、條款或時間表，本公司與Newwood僅展開探索性討論。除股東協議及服務協議項下擬進行交易外，概無就任何有關可能未來交易或安排訂立協議。

除上文披露者外，於最後可行日期，Newwood及其他認購方表示無意就本公司及其附屬公司僱員之持續聘用作出任何重大變動，亦未有考慮重新配置本公司任何固定資產。

過去十二個月之集資活動

本公司於緊接該公佈日期前過去十二個月進行之股本集資活動如下：

公佈日期	概況	所得款項淨額	已公佈所得款項	
			擬定用途	所得款項實際用途
二零一四年 四月二十五日	根據一般授權配售新股份及按每持有兩股現有股份獲發一股發售股份之基準進行公開發售	約港幣 142,600,000元	擴展與提供按揭融資有關之新業務	(i)港幣80,000,000元用作撥付向一名獨立第三方授出兩年期貸款；及(ii)約港幣62,600,000元仍未動用，並存置於香港持牌銀行

上市規則之涵義

認購股份及報酬股份將根據特別授權配發及發行，惟須待獨立股東於股東特別大會批准後方可作實。於認購事項以及配發及發行報酬股份中擁有股東應有權益以外權益之任何股東及其聯繫人士，須就股東特別大會所提呈有關批准認購事項以及配發及發行報酬股份之決議案放棄表決。於最後可行日期，一家由執行董事兼董事會主席李雄偉先生及執行董事兼主要股東張國勳先生控制之公司為永恒策略之主要股東。永恒策略間接持有13,000,000股瑞東集團股份，相當於瑞東集團之已發行股本約2.85%。瑞東環球為瑞東集團之全資附屬公司。Thought Diamond International Limited(持有本公司之已發行股本約24.92%)由張國勳先生全資實益擁有。除上述者外，截至最後可行日期，概無股東於認購事項以及配發及發行報酬股份中擁有股東應有權益以外權益。

董事會函件

完成以及配發及發行報酬股份後，泰穎及泰嶸將各自成為主要股東，因而屬本公司之關連人士。導演股東一及導演股東二分別為泰穎及泰嶸之最終實益擁有人，故服務協議及其項下擬進行交易構成上市規則所界定本公司之持續關連交易。由於服務協議之建議年度上限超過港幣10,000,000元且服務協議之建議年度上限相關適用百分比率超過5%，服務協議及其項下擬進行交易構成不獲豁免持續關連交易，故須遵守上市規則第14A章之規定，尤其獨立財務顧問將根據上市規則第14A.52條解釋服務協議為期較長之原因，並確認有關年期對此類型協議而言符合正常商業慣例及(如需要)根據上市規則第14A.54條每三年就重續服務協議取得獨立股東批准。

概無董事於服務協議中擁有重大權益，故並無董事已就批准服務協議之董事會決議案放棄表決。

收購守則之涵義及申請清洗豁免

完成後，Newwood(認購方之一)將於461,711,082股股份中擁有權益，相當於最後可行日期本公司已發行股本之80.0%或因配發及發行認購股份而擴大之本公司已發行股本約20.26%或因配發及發行認購股份及報酬股份而擴大之本公司已發行股本之20.0%。

多樂、泰穎、泰嶸、騰龍、金耀、Dayunmony、Concept Best及瑞東環球(各自亦為認購方)以及瑞東金融(瑞東環球之同系附屬公司)與Newwood一致行動。完成後，認購方及與其一致行動人士將於合共1,701,416,556股股份(配發及發行報酬股份前)中擁有權益，相當於最後可行日期本公司已發行股本約294.80%或因配發及發行認購股份而擴大之本公司已發行股本約74.67%。

完成以及配發及發行報酬股份後，認購方及與其一致行動人士將於合共1,731,416,556股股份中擁有權益，相當於最後可行日期本公司已發行股本之300.0%或因配發及發行認購股份及報酬股份而擴大之本公司已發行股本之75.0%。

根據收購守則規則26.1，除非向執行人員取得清洗豁免，否則認購方須就所有並非由認購方及與認購方一致行動人士擁有或同意將予收購之已發行股份及本公司其他證券提出強制性全面要約。就此，Newwood(為其本身及代表其

董事會函件

他認購方)已就配發及發行認購股份向執行人員申請清洗豁免。清洗豁免(如獲執行人員授出)須待(其中包括)獨立股東於股東特別大會以按股數投票表決方式批准認購事項(前提為「認購事項之條件」一節所載先決條件達成或(如適用)獲豁免)、服務協議及清洗豁免後,方可作實。完成須待(其中包括)執行人員授出清洗豁免以及獨立股東批准認購事項、服務協議及清洗豁免後,方可作實。清洗豁免(如獲授)須(其中包括)獲獨立股東在股東特別大會以按股數投票表決方式批准。由執行董事張國勳先生(代表本公司磋商認購事項)全資實益擁有之 Thought Diamond International Limited 將於股東特別大會就有關認購事項、清洗豁免、配發及發行報酬股份以及服務協議之決議案放棄表決。除上文披露者外,截至最後可行日期,概無其他股東於認購事項、清洗豁免、配發及發行報酬股份及/或服務協議中擁有權益或參與其中。

倘執行人員授出清洗豁免並獲獨立股東批准及認購事項成為無條件,認購方及與認購方一致行動人士將於完成後持有本公司超過50%總股權。認購方及與其一致行動人士可進一步增持本公司股權,而不會產生收購守則規則26項下提出全面要約之任何其他責任。

更改公司名稱

董事會建議於完成後將本公司英文名稱由「21 Holdings Limited」更改為「Huanxi Media Group Limited」,並採納作識別用途之中文名稱「歡喜傳媒集團有限公司」。待更改公司名稱生效後,本公司將終止使用現有作識別用途之中文名稱「21控股有限公司」。

更改公司名稱之條件

更改公司名稱須待以下事件發生後,方可作實:

- (a) 股東於股東特別大會通過特別決議案批准更改公司名稱;
- (b) 根據認購協議之條款及條件完成認購事項;及
- (c) 百慕達公司註冊處處長批准更改公司名稱。

董事會函件

於股東特別大會通過特別決議案後，本公司將向百慕達公司註冊處處長辦理相關存檔手續。待上文所載條件達成後，更改公司名稱將自本公司新英文名稱登記於百慕達公司註冊處處長存置之登記冊當日起生效。本公司其後將於香港公司註冊處辦理一切所需存檔手續。

更改公司名稱之原因

完成後，Newwood、泰穎及泰嶸將各自成為本公司之主要股東(定義見上市規則)。董事會相信，本公司新英文及中文名稱將為本公司打造嶄新企業形象，有利本公司未來業務發展。董事認為，更改公司名稱符合本公司及股東整體利益。

更改公司名稱之影響

更改公司名稱不會影響現有股東之任何權利。於更改公司名稱生效後，所有印有本公司目前名稱之本公司現有已發行股票將繼續作為該等股份之所有權憑證，可有效作買賣、結算、登記及交收用途。因此，本公司不會安排以現有股票換領印有本公司新英文及中文名稱之新股票。

更改公司名稱一經生效，其後所發行任何股票將印有本公司新英文及中文名稱。待聯交所確認後，於聯交所買賣股份之本公司英文及中文股份簡稱亦將於更改公司名稱生效後更改。

本公司將於適當時候另行刊發公佈，以知會股東有關更改公司名稱之生效日期、股份買賣於聯交所之本公司英文及中文股份簡稱以及本公司新網址。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

由兩名獨立非執行董事趙仲明女士及黃德銓先生組成之獨立董事委員會已告成立，以就認購事項、清洗豁免、配發及發行報酬股份以及服務協議(包括建議年度上限)向獨立股東提供推薦建議。由於另一獨立非執行董事文剛銳先生於最後可行日期擁有200,000股瑞東集團股份，而瑞東集團為瑞東環球(認購方之一)及瑞東金融(就認購事項出任本公司財務顧問)之控股公司，故文剛銳先生並無獲委任為獨立董事委員會成員。

董事會函件

新百利融資有限公司已獲獨立董事委員會批准出任獨立財務顧問，以就認購事項、清洗豁免、配發及發行報酬股份以及服務協議(包括建議年度上限)向獨立董事委員會提供意見。

股東特別大會

本公司將於二零一五年八月二十八日(星期五)上午十時三十分假座香港上環德輔道西28號宜必思香港中上環酒店6樓會議室(Soho 2)召開及舉行股東特別大會，藉以考慮並酌情批准(其中包括)認購事項、清洗豁免、配發及發行報酬股份、服務協議(包括建議年度上限)及更改公司名稱。認購事項、清洗豁免、配發及發行報酬股份、服務協議(包括建議年度上限)及更改公司名稱將於股東特別大會以按股數投票方式表決。

根據上市規則，(i)認購股份及報酬股份將根據特別授權配發及發行，惟須待獨立股東於股東特別大會批准後方可作實；(ii)服務協議(包括建議年度上限)須待獨立股東於股東特別大會批准後方可作實；及(iii)更改公司名稱須待股東於股東特別大會批准後方可作實。於認購事項、配發及發行報酬股份、服務協議及更改公司名稱中擁有股東應有權益以外權益之任何股東及其聯繫人士，須就股東特別大會所提呈相關決議案放棄表決。截至最後可行日期，概無股東於認購事項、配發及發行報酬股份、服務協議及更改公司名稱中擁有股東應有權益以外權益。

根據收購守則，認購方及與彼等一致行動人士以及其他於認購事項、清洗豁免、配發及發行報酬股份及／或服務協議中擁有權益或參與其中之股東，須就股東特別大會所提呈相關決議案放棄表決。由執行董事張國勳先生(代表本公司磋商認購事項)全資實益擁有之Thought Diamond International Limited持有本公司約24.92%已發行股本，故將於股東特別大會就有關認購事項、清洗豁免、配發及發行報酬股份以及服務協議之決議案放棄表決。除上文披露者外，截至最後可行日期，概無其他股東於認購事項、清洗豁免、配發及發行報酬股份及／或服務協議中擁有權益或參與其中，故並無其他股東(Thought Diamond International Limited除外)須於股東特別大會就有關上述事項之決議案放棄表決。

截至最後可行日期，認購方及與認購方一致行動人士並無持有任何股份，故將無權於股東特別大會就任何決議案表決。

董事會函件

股東特別大會通告載於本通函第168至171頁。無論閣下是否有意出席大會並於會上投票，敬請將隨附代表委任表格按印列之指示填妥，並盡快且無論如何最遲須於大會或其任何續會指定舉行時間四十八(48)小時前送交本公司於香港之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。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席大會並於會上投票。

推薦建議

董事(包括經考慮獨立財務顧問意見之獨立董事委員會)認為，清洗豁免以及認購事項、配發及發行報酬股份以及服務協議(包括建議年度上限)之條款屬公平合理，且認購事項、清洗豁免、配發及發行報酬股份以及服務協議(包括建議年度上限)均符合本公司及股東整體利益，故建議獨立股東投票贊成相關決議案以批准認購事項、清洗豁免、配發及發行報酬股份以及服務協議(包括建議年度上限)。

敬請閣下垂注：

- (a) 獨立董事委員會之推薦建議函件，全文載於本通函第44頁；及
- (b) 獨立財務顧問新百利融資有限公司致獨立董事委員會之意見函件，全文載於本通函第45至97頁。

董事認為，更改公司名稱符合本公司及股東整體利益。因此，董事建議股東投票贊成相關決議案。

其他資料

另請閣下垂注本通函各附錄所載其他資料。

警告：認購事項及其項下擬進行交易須待本通函「認購事項之條件」一節所載若干先決條件(包括獨立股東於股東特別大會批准認購事項、清洗豁免、配發及發行報酬股份以及服務協議以及執行人員授出清洗豁免)達成或獲豁免(視

董事會函件

情況而定)後方可作實。服務協議將於完成時始告生效。因此，認購事項、服務協議及其項下擬進行交易未必付諸實行。

股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事，如對本身狀況及應採取之行動有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
21控股有限公司
主席
李雄偉

二零一五年八月五日



21 Holdings Limited

21 控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1003)

敬啟者：

- (1) 認購新股份；
- (2) 服務協議 — 持續關連交易；
- 及
- (3) 申請清洗豁免

吾等提述本公司日期為二零一五年八月五日之通函(「通函」)，本函件構成其中部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

吾等已獲委任組成獨立董事委員會，以就吾等認為(i)清洗豁免以及認購協議、配發及發行報酬股份以及服務協議(包括建議年度上限)之條款是否公平合理；(ii)認購事項、清洗豁免、配發及發行報酬股份以及服務協議(包括建議年度上限)是否符合本公司及股東整體利益；及(iii)獨立股東應否在股東特別大會投票贊成批准認購事項、清洗豁免、配發及發行報酬股份以及服務協議(包括建議年度上限)之普通決議案，向閣下提供意見。新百利融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，就此向獨立董事委員會提供意見，其詳細獨立意見連同所考慮主要因素及理由載於本通函第45至97頁。

經考慮清洗豁免以及認購協議、配發及發行報酬股份以及服務協議(包括建議年度上限)之條款以及獨立財務顧問之意見後，吾等認為(i)清洗豁免以及認購協議、配發及發行報酬股份以及服務協議(包括建議年度上限)之條款屬公平合理；及(ii)清洗豁免以及認購事項、配發及發行報酬股份以及服務協議(包括建議年度上限)符合本公司及股東整體利益。因此，吾等建議獨立股東於股東特別大會投票贊成提呈之普通決議案以批准上述事項。

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
趙仲明

獨立非執行董事
黃德銓

謹啟

二零一五年八月五日

* 僅供識別

新百利函件

以下為新百利融資有限公司致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，
乃為載入本通函而編製。



新百利融資有限公司

新百利融資有限公司

香港

皇后大道中29號

華人行

20樓

敬啟者：

- (1) 認購新股份
- (2) 服務協議 — 持續關連交易；及
- (3) 申請清洗豁免

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就(i)認購協議項下認購事項；(ii)清洗豁免；(iii)配發及發行報酬股份；及(iv)服務協議(包括建議年度上限)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。有關認購事項、清洗豁免、報酬股份及服務協議之詳情，載於 貴公司致股東日期為二零一五年八月五日之通函(「通函」，本函件為其中一部分)內「董事會函件」。除另行界定外，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

誠如通函「董事會函件」內「收購守則之涵義及申請清洗豁免」一節所載，(i)完成後，認購方及與其一致行動人士將於合共1,701,416,556股股份(配發及發行報酬股份前)中擁有權益，相當於最後可行日期因配發及發行認購股份而擴大之 貴公司已發行股本約74.67%；及(ii)完成以及配發及發行報酬股份後，認購方及與其一致行動人士將於合共1,731,416,556股股份中擁有權益，相當於因配發及發行認購股份及報酬股份而擴大之 貴公司已發行股本之75.0%。根據收購守則規則26.1，除非向執行人員取得清洗豁免，否則認購方須就所有並非由認購方及與認購方一致行動人士擁有或同意將予收購之已發行股份及 貴公司其他證券提出強制性全面要約。就此，Newwood(為其本身及代表其他認購方)已就配發及發行認購股份向執行人員申請清洗豁免。清洗豁免(如獲授)須(其中包括)獲獨立股東在股東特別大會以按股數投票表決方式批准，其中認購方、其各自之聯繫人士(如適用)及與其一致行動人士以及參與認購事項、清洗豁免、

配發及發行報酬股份及／或服務協議或於其中擁有權益之其他股東將於會上放棄表決。由執行董事張國勳先生(代表 貴公司磋商認購事項)全資實益擁有之 Thought Diamond International Limited 將於股東特別大會就有關認購事項、清洗豁免、配發及發行報酬股份以及服務協議之決議案放棄表決。執行人員授出清洗豁免及獨立股東於股東特別大會上批准乃認購事項不可豁免之部分條件。倘清洗豁免不獲執行人員授出或不獲獨立股東批准，則認購協議無法成為無條件及認購事項不會進行。

董事會目前由三名執行董事及三名獨立非執行董事組成。根據收購守則規則2.8， 貴公司獨立董事委員會成員應包括全體並無於交易、清洗豁免以及配發及發行報酬股份中擁有直接或間接權益之非執行董事。於最後可行日期，其中一名獨立非執行董事文剛銳先生擁有200,000股瑞東集團(瑞東環球(認購方之一)及瑞東金融(就認購事項出任 貴公司財務顧問)之控股公司)股份。因此，文剛銳先生就交易、清洗豁免以及配發及發行報酬股份而言並非獨立，故未有加入獨立董事委員會。由其餘兩名獨立非執行董事趙仲明女士及黃德銓先生組成之獨立董事委員會已告成立，以就(1)清洗豁免以及認購協議、配發及發行報酬股份以及服務協議(包括建議年度上限)之條款對獨立股東而言是否公平合理；(2)認購事項、清洗豁免、配發及發行報酬股份以及服務協議(包括建議年度上限)是否符合 貴公司及股東整體利益；及(3)獨立股東於股東特別大會應採取之投票取向，向獨立股東提供意見。獨立董事委員會已批准委任吾等為獨立財務顧問，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等與 貴公司、認購方、彼等各自任何主要股東或任何一致行動或視為一致行動人士概無聯繫或關連，故被認為符合資格就認購協議、清洗豁免、配發及發行報酬股份以及服務協議(包括建議年度上限)向獨立董事委員會及獨

立股東提供獨立意見。除就是次委任向吾等支付之一般專業費用外，概不存在吾等將自 貴公司、認購方、彼等各自任何主要股東或任何一致行動或視為一致行動人士收取任何費用或利益之安排。

吾等於編製意見時已審閱(其中包括)(i)通函；及(ii) 貴公司截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止兩個年度之年報。吾等依賴 貴公司所提供資料及事實以及董事所發表意見，並假設向吾等提供之資料、事實及意見於最後可行日期在各重大方面均屬真實、準確及完整。吾等進一步假設通函所載或所述之所有聲明於最後可行日期均屬真實、準確及完整。倘獲悉有關資料出現任何重大變動，吾等將於切實可行情況下盡快通知獨立股東。吾等亦已尋求並獲董事確認，向吾等提供之資料及發表之意見概無遺漏重大事實。吾等認為所獲取資料足以讓吾等達致意見並提供本函件所載意見及推薦建議。吾等並無理由相信任何重大資料遭遺漏或隱瞞，或懷疑所提供資料之真實性或準確性。然而，吾等並無對 貴集團、認購方、彼等各自任何聯繫人士或任何一致行動或視為一致行動人士之業務及事務展開任何獨立調查，亦無獨立核實所獲提供之任何資料。

主要考慮因素及理由

於考慮(1)清洗豁免以及認購協議、配發及發行報酬股份以及服務協議(包括建議年度上限)之條款對獨立股東而言是否公平合理；及(2)認購事項、清洗豁免、配發及發行報酬股份以及服務協議(包括建議年度上限)是否符合 貴公司及股東整體利益時，吾等已計及以下主要因素及理由：

I. 認購事項、服務協議及報酬股份之原因及背景

貴集團主要從事提供物業代理及相關服務、證券買賣及投資以及廣告代理業務。

誠如 貴公司二零一四年年報內財務概要一節所載，除截至二零一三年十二月三十一日止財政年度外， 貴集團自二零一零年起至二零一四年止五個財政年度錄得虧損。 貴集團於二零一三年錄得年度溢利約港幣35,200,000元，惟主要涉及撥回訴訟虧損撥備港幣86,500,000元。倘撇除有關撥回，則 貴集團將於截至二零一三年十二月三十一日止年度產生虧損約港幣51,300,000元。

新百利函件

董事認為廣告及媒體行業乃國內增長最快之行業之一，故多元化拓展業務至廣告及媒體行業符合貴公司利益。為此，貴公司於二零一四年十月訂立買賣協議，收購一家旗下附屬公司主要於中國從事廣告代理業務之公司。

誠如通函內「董事會函件」所載，董先生於投資及經營華語媒體、廣告、衛星電視、電影製作及傳媒方面具備廣泛經驗、知識及脈絡，曾任聯交所主板上市公司文化中國傳播集團有限公司(現稱阿里巴巴影業集團有限公司(股份代號：1060))主席。董先生為多部國際知名電影之主要投資者、監製及聯合監製，包括《臥虎藏龍》(由李安先生執導)、《鬼子來了》(由姜文先生執導)、《孔雀》(由顧長衛先生執導)、《讓子彈飛》(由姜文先生執導)、《西游降魔》(由周星馳先生執導)、《親愛的》(由陳可辛先生執導)及《心花路放》(由寧先生執導)，其中部分於國內外電影節奪得重要獎項。董先生於二零零三年八月至二零零五年四月出任北京保利華億傳媒文化有限公司董事長、於二零零五年五月三十一日至二零零八年一月十一日出任華億新媒體(集團)有限公司(股份代號：419)(「華億」，現稱「中國9號健康產業有限公司」)執行董事及於二零零六年五月十二日至二零零八年一月十一日出任華億董事會主席。據董先生表示，北京保利華億傳媒文化有限公司為中國當地媒體集團，以主要內容供應商身份製作電視劇及電影。董先生出任華億之執行董事兼董事會主席期間，華億從事各種媒體相關業務(包括於中國發行電視劇及電影、廣告代理及製作)。

誠如通函內「董事會函件」所載，寧先生為中國電影導演及編劇。寧先生於二零零三年至二零一四年間執導七部電影，憑藉獨特個人風格享譽國際，全部電影均帶來豐碩投資回報。寧先生首部執導電影《香火》及第二部電影《綠草地》於五十多個國際電影節獲提名，包括柏林電影節、洛迦諾電影節及香港電影節，其中《香火》先後於二零零三年及二零零四年獲得第四屆東京銀座電影節大獎及第二十八屆香港國際電影節金獎(亞洲數碼錄像)。寧先生於二零零六年執導小本電影《瘋狂的石頭》，奪得臺灣金馬獎最佳原著劇本獎。於二零零九年，寧先生自編自導投資監製成本僅人民幣10,000,000元之《瘋狂的賽車》，票房突破人民幣100,000,000元。於二零一三年，彼執導《無人區》，榮獲第十四屆華語電影傳媒大獎百家傳媒年度致敬電影。寧先生另執導賣座電影《心花路放》(二零一四年)，以國內總票房人民幣1,169,000,000元(相當於約187,000,000美元)榮登中國年度最賣座華語電影。

新百利函件

誠如通函內「董事會函件」所載，徐先生為中國演員、導演、編劇及監製，於一九九零年代開展演員生涯。於二零一二年，徐先生首次自編自導自演兼監製公路喜劇《人在囧途之泰囧》，票房突破200,000,000美元，成為中國有史以來最賣座華語電影。於二零一四年，徐先生製作並主演驚悚懸疑電影《催眠大師》，不但創造票房(約人民幣274,000,000元(相當於約44,000,000美元))神話，更成為華語驚悚懸疑電影市場經典。徐先生曾以演員身份參演四部旗下電影，包括《無人區》(二零一三年)(於二零一四年獲中國電影導演協會評選為年度男演員)及票房奇葩《心花路放》(二零一四年)。

執行董事認為 貴集團可憑藉認購事項與董先生、寧先生及徐先生締結策略聯盟，從而運用彼等於中國(尤其是有關國內廣告、媒體及娛樂行業)累積之經驗、專業知識及業務網絡。

由於寧先生及徐先生經驗豐富， 貴公司與彼等訂立服務協議，自完成日期起計初步為期六年。根據服務協議，導演股東同意獨家為 貴公司提供若干服務及授出若干權利。有關服務協議之進一步詳情，載於本函件下文「服務協議」分節。

有鑑於此，執行董事認為引入董先生、寧先生及徐先生為策略夥伴將有利 貴集團長遠發展，尤其利好 貴集團多元化拓展業務至媒體及娛樂行業。此外，認購事項將為 貴集團籌集額外資金並改善其財務狀況及流動資金水平，同時賦予 貴公司財務靈活性以便發展廣告、媒體及娛樂業務並把握日後可能湧現之投資機遇。因此，執行董事認為(a)透過訂立認購協議進行認購事項；及(b)透過訂立服務協議與寧先生及徐先生合作，符合 貴公司及股東整體利益。

誠如 貴公司二零一四年年報所載，鑑於全球金融市場波動加劇、美國貨幣政策及香港政府針對香港物業市場之措施等不明朗因素， 貴集團將繼續審慎監察營商環境及謹慎分配資源，務求進一步鞏固並發展現有業務。為保留更多現金開拓現有業務以及待日後完成後發展媒體及娛樂業務， 貴公司與瑞東金融協定，瑞東金融向 貴公司提供認購事項相關財務顧問服務所收取之顧問費將透過發行30,000,000股報酬股份予瑞東金融而償付。由於董先生由瑞東金融就認購事項引薦予 貴公司，執行董事亦有意透過發行報酬股份將瑞東金融與 貴公司之利益連成一線，促使瑞東金融與董先生、寧先生及徐先生磋商更有利條款以實現股東價值最大化。據執行董事表示，瑞東金融為交易磋商有利

條款作出貢獻，例如(1)導演股東將向 貴公司獨家提供若干服務及授出若干權利，初步為期六年；及(2)導演股東根據服務協議向 貴公司作出不競爭承諾。執行董事滿意瑞東金融之服務質素。吾等獲執行董事及瑞東金融告知，顧問費乃經公平磋商及參考瑞東金融近期就同類顧問服務所收取費用後協定。因此，執行董事認為發行報酬股份符合 貴公司及股東整體利益。倘配發及發行報酬股份之決議案未能於股東特別大會獲批准，則 貴公司擬以現金支付財務顧問服務費。 貴公司尚未與瑞東金融磋商釐定以現金支付顧問服務費時涉及之現金金額。倘股東不批准配發及發行報酬股份， 貴公司將與瑞東金融展開磋商。有關報酬股份之進一步詳情，載於通函「董事會函件」內「認購協議」一節「報酬股份」分節。

吾等獲瑞東金融告知，瑞東金融於本年度出任中國星文化產業集團有限公司（「中國星文化」）（股份代號：8172）之獨家財務顧問並完成財務顧問工作。吾等自中國星文化日期為二零一五年二月十八日之通函得悉，若干認購人(1)認購中國星文化之新普通股及優先股，導致認購完成時中國星文化之控制權出現變動；及(2)申請清洗豁免。瑞東環球（瑞東金融之同系附屬公司）為中國星文化新普通股及優先股之認購人之一。因此，涉及中國星文化之認購交易結構與認購事項及清洗豁免相似。誠如中國星文化之通函所載，瑞東環球有權動用中國星文化應付瑞東金融之財務顧問費（或其任何部分）抵銷瑞東環球就認購事項應付認購款項之同等金額。儘管中國星文化並無向瑞東金融直接發行報酬股份，惟其說明支付財務顧問費之另一方式。誠如通函「董事會函件」內「認購協議」一節「報酬股份」分節所載，倘股東不批准配發及發行報酬股份，則 貴公司擬以現金支付財務顧問服務費，並會就此與瑞東金融展開磋商。因此，執行董事認為中國星文化所提述抵銷安排預期不會獲採納。吾等獲瑞東金融進一步告知，瑞東金融就光啟科學有限公司（「光啟科學」，股份代號：439）於澳洲證券交易所上市公司Martin Aircraft Company Limited（「Martin Aircraft」）之可能投資向光啟科學提供財務顧問服務。訂約各方協定透過發行Martin Aircraft普通股償付財務顧問服務費。進一步詳情載於瑞東集團日期為二零一五年二月二十四日之公佈。因此，瑞東金融過往曾接納以發行報酬股份形式償付財務顧問服務費。誠如通函內「董事會函件」所載， 貴集團會將認購事項絕大部分所得款項淨額撥作發展電影及電視劇，而此並非 貴集團過去主營業務。據通函內「董事會函件」進

一步提述，廣告、媒體及娛樂行業承受多種風險。有鑑於此，吾等認為透過發行報酬股份而非以現金支付費用以預留現金資源抵禦發展電影及電視劇所面對潛在風險之做法符合 貴公司利益。

吾等同意執行董事之見解，董先生、寧先生及徐先生之專業知識可增強 貴集團發展廣告、媒體及娛樂業務之實力，加上本函件下文「有關認購價之討論」一段所載吾等視認購價為公平合理，吾等認為認購事項及訂立服務協議符合 貴公司及股東整體利益。鑑於(i) 貴公司與瑞東金融已進行公平磋商；(ii)避免現金支出；(iii)透過發行報酬股份將瑞東金融與 貴公司之利益連成一線，促使瑞東金融與董先生、寧先生及徐先生磋商有利交易條款以實現股東價值最大化；(iv)瑞東金融就磋商有利交易條款所作貢獻；及(v)本函件下文「認購事項、清洗豁免以及配發及發行報酬股份」分節「有關認購價之討論」一段所載吾等視認購價(與發行價每股報酬股份港幣0.4元相同)為公平合理，吾等亦認為(a)配發及發行報酬股份符合 貴公司及股東整體利益；及(b)配發及發行報酬股份之條款對獨立股東而言屬公平合理。

II. 認購事項、清洗豁免以及配發及發行報酬股份

1. 認購協議之主要條款

以下為認購協議主要條款之概要。有關認購協議條款之進一步詳情，載於通函內「董事會函件」。

(a) 認購協議

日期：二零一五年四月十四日

發行人：貴公司

認購方： (i) Newwood
(ii) 多樂
(iii) 泰穎
(iv) 泰嶸
(v) 騰龍
(vi) 金耀
(vii) Dayunmony
(viii) Concept Best
(ix) 瑞東環球

根據認購協議，認購方有條件同意認購合共1,701,416,556股認購股份，每股認購股份之發行價為港幣0.4元。有關各認購方將予認購之認購股份詳情，載於通函「董事會函件」內「認購協議」一節「認購股份」分節列表。貴公司亦同意按每股報酬股份港幣0.4元向瑞東金融配發及發行30,000,000股報酬股份，作為認購事項相關財務顧問服務之顧問費。於二零一五年五月十三日，貴公司與認購方訂立修訂協議，以修訂(i)認購事項若干先決條件；及(ii)完成日期之定義。認購協議所有其他條款維持不變。

(b) 認購價

認購股份之認購價每股港幣0.4元。誠如通函「董事會函件」內「認購協議」一節「認購價」分節所述，認購價乃由貴公司與認購方公平磋商釐定，並已計及股份當時現行市價、股份平均成交量、貴集團之經審核綜合每股資產淨值及貴集團現有業務之前景，以及預計認購方將

新百利函件

為 貴公司帶來之策略價值，包括導演股東將於服務期根據服務協議獨家為 貴公司提供之若干服務及權利。有關服務協議之進一步詳情，載於本函件下文「服務協議」分節。

(c) 認購事項之規模、認購股份及報酬股份之權利以及特別授權

於最後可行日期，已發行577,138,852股股份，而(i)1,701,416,556股認購股份及(ii)30,000,000股報酬股份佔 貴公司於最後可行日期之現有已發行股本分別約294.8%及約5.2%。假設自最後可行日期起至完成以及配發及發行報酬股份止期間，除發行認購股份及報酬股份外 貴公司已發行股本並無變動，(i)1,701,416,556股認購股份及(ii)30,000,000股報酬股份佔 貴公司因配發及發行認購股份及報酬股份而擴大之已發行股本分別約73.7%及約1.3%。

認購股份及報酬股份將在各方面與於配發及發行認購股份及報酬股份當日已發行之股份享有同等地位。 貴公司將/已向聯交所上市委員會申請批准認購股份及報酬股份上市及買賣。

認購股份及報酬股份將根據於股東特別大會尋求股東給予之特別授權予以配發及發行。

(d) 認購事項之條件

認購事項須待若干條件達成或(如適用)獲豁免後，方可作實。若干條件包括(1)就清洗豁免取得獨立股東批准；(2)股東(上市規則及收購守則(如適用)規定必須放棄表決者除外)批准(其中包括)認購協議及服務協議；及(3)執行人員授出清洗豁免，以上條件在任何情況下均不得豁免。誠如通函內「董事會函件」所載，股東特別大會將予召開，以考慮及酌情批准(其中包括)認購事項、清洗豁免、配發及發行報酬股份以及服務協議(包括建議年度上限)，於股東特別大會將以按股數投票方式表決。有關認購事項條件之進一步詳情，載於通函「董事會函件」內「認購協議」一節「認購事項之條件」分節。

完成將於認購協議所有先決條件達成或獲豁免(視適用情況而定)後落實。倘有關條件於最後截止日期(即二零一五年九月一日或認購協議訂約各方可能書面協定之其他日期)或之前並未達成或(如適用)獲豁免，則 貴公司及認購方均毋須進行認購協議項下擬進行交易，而認購協議將不再具有任何效力，惟先前如有違反認購協議則除外。於最後可行日期，概無任何條件已達成或獲豁免。

2. Newwood及與認購方一致行動人士對 貴集團之未來意向

誠如通函「董事會函件」內「Newwood及與認購方一致行動人士對 貴集團之未來意向」一節所載，完成時， 貴公司及Newwood擬繼續經營 貴公司之現有業務，主要包括提供物業代理及相關服務、證券買賣及投資以及廣告代理業務。於最後可行日期， 貴公司並無訂立或擬訂立任何協議、安排、備忘錄或承諾(不論正式或非正式及明確或不明確)及磋商(不論完成與否)，意圖出售或縮減 貴集團之現有業務。此外， 貴公司及Newwood將於娛樂及媒體相關領域探索未來商機，包括策劃、製作、出版、投資及發行電視劇、電影及廣告。執行董事及Newwood向吾等表示，完成後 貴集團之主要業務將包括提供物業代理及相關服務、證券買賣及投資、廣告代理及娛樂以及媒體相關業務。於最後可行日期，除股東協議及服務協議項下擬進行交易外，(a)尚未就任何有關可能未來交易或安排落實明確建議、條款或時間表；(b) 貴公司與Newwood現階段僅展開探索性討論；及(c)概無就任何有關可能未來交易或安排訂立協議。於最後可行日期，除上文披露者外，Newwood及其他認購方表示彼等無意就 貴公司及其附屬公司僱員之持續聘用作出任何重大變動，亦未有考慮重新配置 貴公司任何固定資產。

誠如認購協議所載，完成後，認購方將有權提名任何人士以供董事會批准委任為董事。根據認購協議之條款，認購方擬提名(其中包括)董先生及導演股東以供董事會批准委任為董事。

董先生、Newwood與導演認購方訂立股東協議，當中載列訂約各方於完成後對管治 貴公司之若干權利與義務。有關股東協議之進一步詳情，載於通函「董事會函件」內「有關認購方之資料」一節「股東協議」分節。

3. 媒體及娛樂業務

行業概覽

誠如通函「董事會函件」內「進行認購事項及訂立服務協議之原因及好處以及所得款項用途」一節所載，據董先生表示，財政部、國土資源部、中國人民銀行、國家發展和改革委員會、住房和城鄉建設部、國家稅務總局及國家廣播電影電視總局合共七個部門於二零一四年聯合頒佈《財政部、國家發展和改革委員會、國土資源部及其他部門關於支持電影發展若干經濟政策的通知》，從財政補貼、稅收優惠、金融支持、土地政策及各方行政執行與協調五方面支持電影產業發展，為中國電影行業發展帶來另一輪增長動力。董事認為，廣告、媒體及娛樂行業乃中國發展最迅速行業之一，故多元化拓展業務至此行業符合 貴公司利益。

相關規則及法規

中國電影及其他媒體作品須受若干規則及法規限制，其中包括取得許可證。涉及廣告、媒體及娛樂行業相關規則及法規之進一步詳情，載於通函「董事會函件」內「進行認購事項及訂立服務協議之原因及好處以及所得款項用途」一節「廣告、媒體及娛樂行業相關規則及法規簡介」分節。誠如「董事會函件」上述分節所載， 貴公司目前有意於完成後倚賴持有製作及發行電影及其他媒體內容所需許可證之第三方服務供應商以發行 貴公司所投資作品(包括導演股東作品)。倘 貴公司日後從事任何需要向相關政府部門取得上述任何許可證或其他許可證、批准或同意之活動，則 貴公司將根據適用法例行事。誠如通函「董事會函件」內「進行認購事項及訂立服務協議之原因及好處以及所得款項用途」一

節「廣告、媒體及娛樂行業相關規則及法規簡介」分節所載，貴公司有信心能夠物色合適而可靠之第三方服務供應商，並與有關供應商磋商適當商業安排以為貴公司提供所需服務。進一步詳情載於通函內「董事會函件」上述分節。

風險因素

誠如通函「董事會函件」內「進行認購事項及訂立服務協議之原因及好處以及所得款項用途」一節「與廣告、媒體及娛樂行業有關之風險因素」分節所載，由於貴公司將投資之電影數目有限，其成敗可能對貴公司於發行年度及未來之營運業績造成重大影響。一般而言，一部電影於經濟上之成功很大程度上取決於電影對廣大觀眾之吸引力及電影宣傳成效。由於難以肯定大眾會否接受電影，故貴公司無法準確預測貴公司所投資電影於經濟上之成敗。倘貴公司於選擇投資電影時未能準確判斷觀眾對電影之接納程度，則貴公司可能無法收回成本或實現預期利潤。因此，貴公司於不同期間之收益及營運業績可能顯著波動，故任何一段期間之業績未必能夠反映任何未來期間之業績。

據董先生表示，電影行業高度分散且競爭激烈。競爭對手不僅包括私人公司，亦包括過去主宰中國電影行業且近年仍然佔據重要地位之國有企業。競爭對手所投資電影數目可能導致電影市場供過於求，令貴公司所投資電影更難取得成功或於電影院爭取理想放映時段。

此外，據董先生表示，全球多個國家存在廣泛電影侵權問題，隨著科技進步，電影可輕易轉換為數碼格式。未經授權複製及盜版在中國及亞洲其他國家尤其猖獗，而當地法律制度可能令貴公司難以執行其知識產權。因此，上映期間或之前未經授權創建、傳輸及分享高質素盜版電影數字激增。由於有關產品減少，貴公司就投資電影應得收益，故上述情況有可能對貴公司業務造成不利影響。

商業週期

誠如通函「董事會函件」內「進行認購事項及訂立服務協議之原因及好處以及所得款項用途」一節所載，據董先生表示，電影製作及投資之商業週期涉及五個階段，即構思、前期製作、製作、後期製作及發行階段。有關每個階段將進行工作及每個階段概約需時之詳情，載於通函內「董事會函件」上述章節並概述如下：

1. 構思

構思階段涉及(其中包括)(i)從書本、戲劇、另一部電影、真實故事、漫畫、小說或原創概念等選擇故事；(ii)選擇編劇並籌備電影大綱；(iii)撰寫劇本；(iv)預備建議書並向潛在投資者推銷；(v)磋商投資及電影製作條款；及(vi)就電影訂立正式協議。此階段通常需時約一個月至三個月。

2. 前期製作

於前期製作階段，製作電影所涉及每個步驟經精心設計及策劃，涉及(其中包括)預先形象化電影、編製製作預算及聘請工作人員，其中可能包括故事板藝術家、製作經理、場地經理、製作設計師、服裝設計師、化妝及髮型設計師、選角導演、攝影師及音效指導。此階段通常需時約一個月至兩個月。

3. 製作

於製作階段，電影正式投入製作及拍攝。場景建設、裝扮及照明可能需要數小時甚至數天。工作人員準備器材時，演員換上戲服並完成髮型及化妝程序。演員與電影導演、攝影師及音效工作人員排練。最後，電影完成拍攝。此階段通常需時約三個月。

4. 後期製作

於後期製作階段，電影由剪接師剪輯。電影片段及聲音經過剪輯，並編錄音樂曲目及歌曲、設計及收錄音效，以及加入任何電腦視覺效果。此階段通常需時約三個月。

5. 發行

於發行階段，電影發行至影院、於消費者媒體(例如DVD、VCD、VHS及藍光)直接放映或從電子媒體供應商直接下載。電影發行商一般於電影發佈時舉辦試映會、紅地毯首映禮、電影發佈會、記者招待會、媒體試映會及電影節展映。電影投資者將分享發行有關電影所產生之盈虧。此階段通常需時約三個月至六個月。

預期 貴公司將重點參與構思階段，屆時導演股東或其他電影導演將針對建議作品編寫計劃書，並呈交董事會或指定董事委員會審議(就建議導演股東作品而言，根據通函「董事會函件」內「服務協議—持續關連交易」一節「導演股東建議」分節所載程序進行)。釐定是否投資任何建議作品時，董事會或指定董事委員會可能考慮(其中包括)以下因素：

(1) 作品考慮因素

- 目標觀眾之規模、鮮明度及吸引力
- 電影導演、人才及作家之往績記錄
- 劇本質素

(2) 收益考慮因素

- 票房潛力
- 通過其他媒體發行之潛力
- 附加收益(例如書籍、商品及原聲專輯)之潛力

(3) 成本考慮因素

- 預算規模
- 超支風險

(4) 風險／回報考慮因素

- 風險分類及評估
- 升值潛力
- 整體風險回報

倘董事會或指定董事委員會決定投資某一建議作品，貴公司與相關導演股東或其他電影導演將協定投資及製作條款。

貴公司之未來計劃及資金需求

誠如通函「董事會函件」內「進行認購事項及訂立服務協議之原因及好處以及所得款項用途」一節所載，於最後可行日期，貴公司就廣告、媒體及娛樂業務制訂初步計劃如下：

- 第一，投資導演股東作品；
- 第二，投資三至四部經貴公司識別之獨立年青電影導演作品，並於院線以外不同媒體平台(例如電視及互聯網平台)發行；
- 第三，與其他媒體公司共同投資或合組企業發展電影及媒體內容；
- 第四，收購及開發媒體內容版權供日後製作用途；及
- 最後，尋求機會與線上或互聯網渠道營運商建立夥伴關係以擴大貴公司作品發行平台。

上文所述僅為初步計劃，經深入內部討論及進一步分析上述各項完成後行動方案之成本及裨益後，貴公司或會調整及完善其計劃及策略。於最後可行日期，除服務協議外，概無與任何第三方進行討論或與任何第三方訂立任何合約或其他安排，亦未就上述建議計劃編製具體業務計劃或預算。截至最後可行日期，貴公司尚未就落實該等計劃設置時間表。

誠如通函「董事會函件」內「進行認購事項及訂立服務協議之原因及好處以及所得款項用途」一節所載，董事認為，認購事項所得款項將為 貴集團提供充裕資金鞏固及維持現有業務，同時實現其發展廣告、媒體及娛樂業務之計劃。倘董事會經進一步考慮及分析後認為認購事項所籌集財務資源不足，則董事會可視乎 貴公司當時具體需要選擇其他集資方法。

討論

誠如本分節上文「Newwood及與認購方一致行動人士對 貴集團之未來意向」一段所討論，完成時， 貴公司及Newwood擬繼續經營 貴公司之現有業務，並將於娛樂及媒體相關領域探索未來商機，包括策劃、製作、出版、投資及發行電視劇、電影及廣告。

經計及《關於支持電影發展若干經濟政策的通知》所載中國政府對中國電影業之支持，加上中國人民生活水平及消費力上升，吾等認為 貴集團多元化拓展業務至媒體及娛樂行業之決定屬合理。

敬請股東及 貴公司投資者注意， 貴集團多元化拓展業務至媒體及娛樂行業須面對上文及通函「董事會函件」內「進行認購事項及訂立服務協議之原因及好處以及所得款項用途」一節所載風險因素。考慮到(1)董先生、寧先生及徐先生之豐富經驗及往績記錄；及(2)服務協議之條款，吾等認為 貴集團可借助彼等之專業知識減輕該等風險。

4. 貴集團之財務資料及前景

(a) 財務表現

以下為 貴集團截至二零一二年(摘錄自 貴公司之二零一三年年報)、二零一三年及二零一四年(二零一三年及二零一四年業績均摘錄自 貴公司之二零一四年年報)十二月三十一日止三個年度之經審核綜合業績概要。有關 貴集團業績及其他財務資料之進一步詳情載於通函附錄一。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元 (經重列) (附註)
持續經營業務			
收益	203,803	98,763	112,711
銷售及提供服務成本	(173,732)	(72,515)	(80,285)
毛利	30,071	26,248	32,426
投資及其他收入	1,712	18,887	6,877
其他虧損及收益	(2,322)	942	3,372
訴訟損失之撥備撥回	—	86,500	—
銷售及分銷成本	(4,170)	(1,041)	(1,503)
行政開支	(34,756)	(48,247)	(38,819)
商譽之減值虧損	(1,219)	(20,941)	(29,893)
攤銷無形資產	—	(9,652)	(16,927)
無形資產之減值虧損	—	(24,932)	(19,986)
財務費用	(2,112)	(2)	(9)
除稅前持續經營業務之 (虧損)溢利	(12,796)	27,762	(64,462)
所得稅(開支)抵免	(348)	8,552	8,801
本年度持續經營業務之 (虧損)溢利	(13,144)	36,314	(55,661)
已終止業務(附註)			
本年度已終止業務之虧損	—	(1,120)	(1,398)
本年度(虧損)溢利	(13,144)	35,194	(57,059)

新百利函件

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元 (經重列) (附註)
其他全面(開支)收益			
其後可能會重新分類至 損益之項目			
換算海外業務產生之匯兌差額	(1,055)	359	98
本年度全面(開支)收益總額	<u>(14,199)</u>	<u>35,553</u>	<u>(56,961)</u>
貴公司擁有人應佔(虧損)溢利			
—來自持續經營業務	(13,144)	36,314	(55,661)
—來自已終止業務	—	(672)	(839)
貴公司擁有人應佔本年度 (虧損)溢利	<u>(13,144)</u>	<u>35,642</u>	<u>(56,500)</u>
非控股權益應佔虧損			
—來自持續經營業務	—	—	—
—來自已終止業務	—	(448)	(559)
非控股權益應佔本年度虧損	<u>—</u>	<u>(448)</u>	<u>(559)</u>
	<u>(13,144)</u>	<u>35,194</u>	<u>(57,059)</u>
應佔本年度全面(開支) 收益總額：			
貴公司擁有人	(14,199)	36,001	(56,402)
非控股權益	—	(448)	(559)
	<u>(14,199)</u>	<u>35,553</u>	<u>(56,961)</u>

附註：誠如貴公司之二零一三年及二零一四年年報所載，貴集團於二零一三年八月六日出售所持欣科有限公司(「欣科」)之全部60%股權。欣科從事玩具產品買賣業務，在分部呈報中代表貴集團當時之玩具產品買賣分部。因此，截至二零一三年十二月三十一日止年度，欣科之業績獨立呈列為已

終止業務，而二零一二年之比較數字已重列，將玩具產品買賣業務重新呈列為已終止業務。詳情載於 貴公司之二零一三年及二零一四年年報。

(i) 收益

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，香港物業代理分部貢獻收益分別約89.37%、95.88%及99.98%。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，貴集團錄得收益約港幣203,800,000元，較二零一三年增加約港幣105,000,000元或約106.4%。截至二零一四年十二月三十一日止年度 貴集團之收益增加主要由於房地產開發商積極推出新住宅項目及最終用戶積壓需求得以釋放，帶動香港物業代理分部收益增加約港幣109,100,000元。吾等從執行董事得知，積壓需求得以釋放主要由於(i)房地產開發商提供具吸引力價格及獎勵，包括額外印花稅補貼；及(ii)放寬於二零一四年五月公佈之雙倍印花稅建議。毛利由截至二零一三年十二月三十一日止年度約港幣26,200,000元增加約港幣3,800,000元或約14.6%至截至二零一四年十二月三十一日止年度約港幣30,100,000元，主要由於香港物業銷售交易有所增加。

截至二零一四年十二月三十一日止年度之毛利率約為14.8%，較截至二零一三年十二月三十一日止年度約26.6%下跌約11.8個百分點。截至二零一四年十二月三十一日止年度之毛利率下跌乃由於向物業代理支付高昂佣金以及向買家提供優惠及回扣以推動銷售所致。

貴集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度錄得收益約港幣98,800,000元，較 貴集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之收益約港幣112,700,000元減少約港幣13,900,000元或約12.4%。毛利由截至二零一二年十二月三十一日止年度約港幣32,400,000元減少港幣6,200,000元至截至二零一三年十二月三十一日止年度約港幣26,200,000元，主要由於香港及中國政府雙雙實行需求管制措施令中港物業銷售不振且成本壓力上升所致。

(ii) 投資及其他收入以及其他虧損及收益

貴集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度錄得投資及其他收入約港幣1,700,000元，較截至二零一三年十二月三十一日止年度約港幣18,900,000元顯著減少約港幣17,200,000元或約90.9%，主要由於未有錄得截至二零一三年十二月三十一日止年度出售附屬公司之收益約港幣5,100,000元及訴訟成本退款約港幣7,400,000元，以及債務證券利息於二零一四年減少約港幣2,900,000元。截至二零一二年十二月三十一日止年度，貴集團之投資及其他收入約為港幣6,900,000元。

截至二零一四年十二月三十一日止年度之其他虧損約為港幣2,300,000元，主要涉及出售附屬公司之虧損約港幣1,300,000元及持作買賣之投資虧損淨額約港幣1,300,000元。截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度之其他收益分別約為港幣3,400,000元及港幣900,000元。

(iii) 訴訟損失之撥備撥回

截至二零一三年十二月三十一日止年度錄得訴訟損失之撥備撥回港幣86,500,000元。誠如貴公司之二零一三年年報所述，於二零一四年十月八日，貴公司一名前董事（「原告人」）就貴公司兩間前附屬公司所欠貸款向貴公司發出傳訊令狀。終審法院作出裁決後，董事徵詢適當法律意見後認為原告人並無有效理據向貴公司提出申索。因此，早前就訴訟損失所作撥備港幣86,500,000元於截至二零一三年十二月三十一日止年度之綜合財務報表撥回。

(iv) 開支

截至二零一四年十二月三十一日止年度之銷售及分銷成本約為港幣4,200,000元，較截至二零一三年十二月三十一日止年度約港幣1,000,000元增加約300.6%，主要由於就貴集團擴展海外物業代理業務之業務計劃進行市場調查及諮詢。截至二零一三年十二月三十一日止年度，銷售及分銷成本約為港幣1,000,000元，較截至二零一二年十二月三十一日止年度約港幣1,500,000元減少約港幣500,000元或約30.7%。

行政開支由截至二零一三年十二月三十一日止年度約港幣48,200,000元減少約28.0%至截至二零一四年十二月三十一日止年度

約港幣34,800,000元，主要由於董事酬金、員工成本以及法律及專業費用有所減少。行政開支由截至二零一二年十二月三十一日止年度約港幣38,800,000元增加約24.3%至截至二零一三年十二月三十一日止年度約港幣48,200,000元。

截至二零一四年十二月三十一日止年度之財務費用約為港幣2,100,000元，較截至二零一三年十二月三十一日止年度增加約港幣2,100,000元，主要涉及代表客戶購買一手物業所需資金之利息開支。

(v) 商譽及／或無形資產之攤銷及減值虧損

截至二零一四年十二月三十一日止年度之商譽減值虧損約為港幣1,200,000元。由於所釐定香港物業代理現金產生單位之賬面值高於其可收回金額，故截至二零一四年十二月三十一日止年度錄得商譽減值虧損約港幣1,200,000元。與截至二零一三年十二月三十一日止年度約港幣20,900,000元相比，截至二零一四年十二月三十一日止年度之商譽減值虧損減少約港幣19,700,000元或約94.2%。

由於無形資產(即與中國物業代理業務有關之客戶關係)於截至二零一三年十二月三十一日止年度獲全數減值，故於截至二零一四年十二月三十一日止年度並無錄得攤銷無形資產及無形資產之減值虧損。

(vi) 本年度(虧損)／溢利

貴集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度錄得虧損約港幣13,100,000元，而截至二零一三年十二月三十一日止年度則錄得溢利約港幣35,200,000元。截至二零一四年十二月三十一日止年度錄得虧損主要由於(a)截至二零一四年十二月三十一日止年度並無錄得訴訟損失之撥備撥回，而截至二零一三年十二月三十一日止年度則錄得港幣86,500,000元；及(b)投資及其他收入較二零一三年減少約港幣17,200,000元，其中部分虧損為以下項目所抵銷：(i)截至二零一四年十二月三十一日止年度並無錄得無形資產之減值虧損，而截至二零一三年十二月三十一日止年度則錄得約港幣24,900,000元；(ii)二零一四年之商譽減值虧損較二零一三年減少約港幣19,700,000元；(iii)行政開支較截至二零一三年十二月三十一日止年度減少約港幣13,500,000元；及(iv)於二零一四年並無錄得攤銷無形資產，而於二零一三年則錄得約港幣9,700,000元。

新百利函件

(b) 財務狀況

下文載列 貴集團於二零一二年(摘錄自 貴公司之二零一三年年報)、二零一三年及二零一四年(二零一三年及二零一四年之財務狀況均摘錄自 貴公司之二零一四年年報)十二月三十一日之經審核綜合財務狀況報表。有關 貴集團於該等日期之財務狀況及其他財務資料之進一步詳情載於通函附錄一。

	於十二月三十一日		
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	910	1,845	3,095
應收票據	—	9,827	9,136
應收貸款	80,000	—	—
商譽	4,395	7,059	28,000
無形資產	—	—	34,055
	85,305	18,731	74,286
流動資產			
應收賬款及其他應收款項	155,759	75,771	42,408
持作買賣之投資	—	41,639	76,715
按公平值計入損益之財務資產	—	9,150	—
銀行結餘及現金	231,917	120,238	108,112
	387,676	246,798	227,235
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	129,399	56,666	136,527
應付貸款	6,000	—	—
應付稅項	1,472	1,180	1,884
融資租賃責任	—	—	113
	136,871	57,846	138,524
流動資產淨值	250,805	188,952	88,711
資產總值減流動負債	336,110	207,683	162,997

新百利函件

	於十二月三十一日		
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
非流動負債			
遞延稅項負債	—	—	8,514
資產淨值	<u>336,110</u>	<u>207,683</u>	<u>154,483</u>
股本及儲備			
股本	5,771	3,208	2,678
儲備	<u>330,339</u>	<u>204,475</u>	<u>157,056</u>
貴公司擁有人應佔權益	336,110	207,683	159,734
非控股權益	—	—	<u>(5,251)</u>
總權益	<u>336,110</u>	<u>207,683</u>	<u>154,483</u>

(i) 主要資產

貴集團資產主要包括(a)銀行結餘及現金；(b)應收賬款及其他應收款項；及(c)應收貸款。於二零一四年十二月三十一日，貴集團之資產總值約為港幣473,000,000元，較於二零一三年十二月三十一日之資產總值約港幣265,500,000元增加約78.1%。貴集團於二零一四年十二月三十一日之銀行結餘及現金約為港幣231,900,000元，佔資產總值約49.0%，較二零一三年十二月三十一日增加約92.9%。於二零一四年十二月三十一日之應收賬款及其他應收款項約為港幣155,800,000元，佔資產總值約32.9%，較二零一三年十二月三十一日增加約105.6%。於二零一四年十二月三十一日之應收貸款為港幣80,000,000元。誠如貴公司之二零一四年年報所述，於二零一四年十二月三十日，貴集團向慧德投資有限公司(其股份於聯交所上市)授出本金額為港幣80,000,000元之貸款，為期兩年。於二零一三年十二月三十一日並無錄得應收貸款。由於貴集團已於截至二零一四年十二月三十一日止年度出售旗下所有持作買賣之投資，故於二零一四年十二月三十一日並無錄得持作買賣之投資，而於二零一三年十二月三十一日則錄得約港幣41,600,000元。截至二零一四年十二月三十一日止年度已出售非上市可換股債券，故於二零一四年十二月三十一日並無錄得按公平值計入損益之財務資產，而於二零一三年十二月三十一日則錄得約港幣9,200,000元。於二零

一三年及二零一四年十二月三十一日並無錄得無形資產，原因為無形資產(即與中國物業代理業務有關之已訂約及未訂約客戶關係)於截至二零一三年十二月三十一日止年度獲全數減值。

(ii) 主要負債

貴集團負債主要包括應付賬款及其他應付款項。於二零一四年十二月三十一日，貴集團之負債總額約為港幣136,900,000元，較二零一三年十二月三十一日約港幣57,800,000元增加約136.6%。應付賬款及其他應付款項約為港幣129,400,000元，佔於二零一四年十二月三十一日之負債總額約94.5%，較二零一三年十二月三十一日增加約128.4%。

(c) 貴集團之前景

誠如上文(a)部及(b)部所載，於二零一三年至二零一四年間，貴集團之收益增加約106.4%。然而，於二零一三年至二零一四年間，貴集團之毛利僅增加約14.6%。二零一四年之毛利增幅遠低於二零一四年之收益增幅，主要由於貴集團之毛利率由截至二零一三年十二月三十一日止年度約26.6%下跌約11.8個百分點至截至二零一四年十二月三十一日止年度約14.8%，歸因於向物業代理支付高昂佣金以及向買家提供優惠及回扣以推動銷售。吾等獲執行董事告知，於貴集團收益中，(1)截至二零一四年十二月三十一日止年度源自香港及中國物業代理分部之收益分別佔約99.98%及0.02%；及(2)截至二零一三年十二月三十一日止年度源自香港及中國物業代理分部之收益分別佔約95.88%及4.12%。執行董事認為貴集團之物業代理業務近年因香港政府推出遏抑需求之措施而受到不利影響。此外，執行董事認為，美利堅合眾國可能加息將導致香港借貸成本上升，進一步窒礙置業者之購買意慾。執行董事認為，香港及中國之物業代理業務將繼續面對供求失衡等不利市況所帶來之挑戰。鑑於全球金融市場波動加劇、美利堅合眾國貨幣政策及香港政府針對香港物業市場之措施等不明朗因素，貴集團將繼續審慎監察營商環境並以保守態度分配資源，務求進一步強化及發展現有業務。

5. 股份過往價格表現分析

(a) 認購價之比較

股份自二零一五年四月一日(「非受擾交易日」)下午一時正起暫停買賣，停牌前股份收市價為每股港幣1.210元。於二零一五年四月十三日交易時段後，貴公司就涉及可能申請清洗豁免之新股份可能認購事項刊發公佈(「內幕消息公佈」)。股份於二零一四年四月十四日(即最後交易日)恢復買賣，當日股份收市價為每股港幣1.920元，較股份於非受擾交易日之收市價每股港幣1.210元上升約58.7%。此外，股份於最後交易日在聯交所所報成交量約為42,100,000股，遠高於非受擾交易日之成交量約200,000股。

鑑於刊發內幕消息公佈後股份收市價及成交量於最後交易日顯著上升，吾等亦已比較認購價與非受擾交易日或之前所報股份收市價。

認購價每股認購股份港幣0.4元較：

- (i) 股份於非受擾交易日在聯交所所報收市價每股港幣1.210元折讓約66.9%；
- (ii) 股份於截至非受擾交易日(包括該日)止最後5個連續交易日之平均收市價每股港幣1.206元折讓約66.8%；
- (iii) 股份於截至非受擾交易日(包括該日)止最後10個連續交易日之平均收市價每股港幣1.167元折讓約65.7%；
- (iv) 股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股港幣1.920元折讓約79.2%；
- (v) 股份於截至最後交易日(包括該日)止最後5個連續交易日之平均收市價每股港幣1.350元折讓約70.4%；
- (vi) 股份於截至最後交易日(包括該日)止最後10個連續交易日之平均收市價每股港幣1.249元折讓約68.0%；
- (vii) 股份於最後可行日期在聯交所所報收市價每股港幣3.370元折讓約88.1%；及

(viii) 於二零一四年十二月三十一日之股東應佔經審核每股綜合資產淨值約港幣0.58元(按於二零一四年十二月三十一日之股東應佔經審核綜合資產淨值約港幣336,110,000元除以於二零一四年十二月三十一日之已發行股份數目約577,140,000股計算)折讓約31.0%。

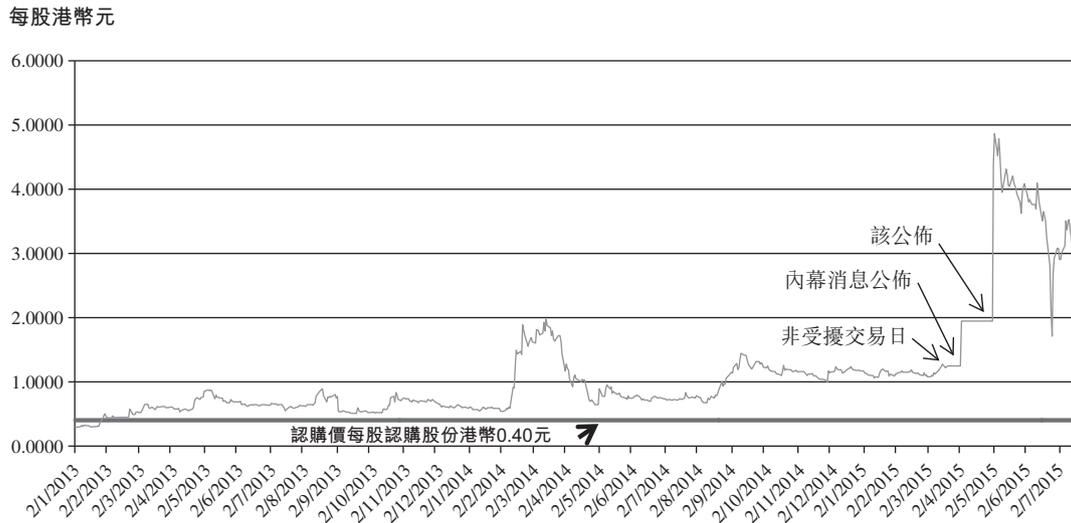
按認購事項之所得款項淨額約港幣676,700,000元(假設將於股東特別大會獲批准配發及發行報酬股份)計算，認購價將為每股認購股份之淨價格約港幣0.398元，較股份於非受擾交易日在聯交所所報收市價每股港幣1.210元折讓約67.1%。

誠如上文所述，於非受擾交易日或之前(即內幕消息公佈所載有關可能認購事項及清洗豁免之任何消息發佈前)認購價較股份收市價折讓約65.7%至66.9%。吾等認為，股份收市價及成交量於刊發內幕消息公佈(即最後交易日二零一五年四月十四日)後飆升，可能歸因於市場對認購事項之揣測。基於上文所述及考慮到股份收市價及成交量於最後交易日顯著上升，吾等認為，就比較股價與認購價而言，認購價較非受擾交易日及之前所報股份收市價之折讓率較為切合獨立股東。

b. 股價表現

下圖說明股份於二零一三年一月一日至最後可行日期(包括該日)期間(「回顧期間」)之每日收市價。

股價圖



資料來源： 彭博

於二零一三年一月一日至二零一四年二月十四日期間，股份收市價介乎每股港幣0.245元至港幣0.850元。於二零一四年二月十四日，股份收市價為每股港幣0.540元。於二零一四年二月十七日，股份收市價飆至每股港幣0.870元，較二零一四年二月十四日每股港幣0.540元上升約61.1%。於二零一四年二月十七日，貴公司刊發有關股份價格及成交量不尋常波動之公佈，董事會於當中確認(其中包括)不知悉任何導致價格及成交量波動之原因。股份收市價於二零一四年二月十七日後呈上揚趨勢，於二零一四年三月二十日升至每股港幣1.950元。於二零一四年四月二日，股份收市價為每股港幣1.690元。於二零一四年四月二日交易時段後，貴公司就主要股東變動刊發公佈，內容有關(其中包括)(i)張國勳先生(於最後可行日期為執行董事)透過其全資擁有之Thought Diamond International Limited收購股份；及(ii)張國勳先生訂立有條件買賣協議，向永恒策略旗下一家全資附屬公司出售Thought Diamond International Limited全部已發行股本。股份收市價其後下行，於二零一四年五月五日收報每股港幣0.600元。於二零一四年十月十日，貴公司宣佈有條件買賣協議未能成為無條件，張國勳先生仍為Thought Diamond International Limited之法定實益擁有人。於二零一四年五月六日至二零一五年三月三十一日期間，股份收市價徘徊於每股港幣0.600元至港幣1.410元之間。

新百利函件

於二零一五年四月一日(即非受擾交易日)，股份自同日下午一時正起暫停買賣，以待刊發內幕消息公佈。股份於非受擾交易日收報每股港幣1.210元。內幕消息公佈於二零一五年四月十三日刊發，股份自二零一五年四月十四日(即最後交易日)起恢復買賣。股份收市價於最後交易日飆至每股港幣1.920元，較非受擾交易日之股份收市價每股港幣1.210元上升約58.7%。

股份其後自二零一五年四月十五日起暫停買賣，以待刊發該公佈。於二零一五年五月十三日(交易時段後)，貴公司刊發該公佈，股份自二零一五年五月十四日起恢復買賣。股份收市價於二零一五年五月十四日飆至每股港幣4.410元，較最後交易日之股份收市價每股港幣1.920元上升約129.7%。

於最後可行日期，股份收市價為每股港幣3.370元。認購價較股份於最後可行日期所報收市價折讓約88.1%。

(c) 比較 貴公司市值

吾等已比較 貴公司於(i)非受擾交易日；及(ii)最後可行日期之收市市值。

貴公司之收市市值	港幣百萬元 (概約)	
貴公司於非受擾交易日之收市市值	698.3 (附註)	A
貴公司於最後可行日期之收市市值	1,945.0 (附註)	B
價值溢價	1,246.7	C=B-A

附註： 摘錄自彭博

於非受擾交易日至最後可行日期期間，除內幕消息公佈及該公佈外，貴公司於聯交所網站刊發若干例行公佈，包括股東週年大會通告、股東週年大會投票結果及延遲寄發通函。因此，吾等認為假設 貴公司於上述期間之市值變動主要源自公佈認購事項實屬恰當。

誠如上文(b)部所載，認購價低於回顧期間絕大部分交易日之股份收市價。然而，股份收市價由非受擾交易日每股港幣1.210元大幅上升約58.7%至最後交易日(即刊發內幕消息公佈後)每股港幣1.920元，並由最後交易日每股港幣1.920元飆升至二零一五年五月十四日刊發該公佈後每股港幣4.410元，可能歸因於市場預期認購事項及服務協議將為貴集團帶來裨益。上表亦顯示，貴公司於最後可行日期之收市市值約為港幣1,945,000,000元，較貴公司於非受擾交易日之收市市值有溢價約港幣1,246,700,000元(或約178.5%)。此不僅反映市場對公佈認購事項之正面反應，亦顯示市場經計及認購事項及服務協議條款以及貴集團從認購事項所得裨益後對貴公司之主觀估值。倘認購事項(連同服務協議項下擬進行交易)基於任何理由無法落實或未能完成，則無法保證股份收市價將維持高位或價值溢價得以保持。

6. 可資比較發行

誠如該公佈及通函「董事會函件」內「對股權架構之影響」一節所載，於該公佈日期及最後可行日期，認購方概無持有任何股份。完成以及配發及發行報酬股份時，認購方及與其一致行動人士將合共於貴公司經擴大已發行股本中擁有75%權益(假設自最後可行日期起至完成以及配發及發行報酬股份止期間貴公司已發行股本除配發及發行認購股份及報酬股份外並無變動)，導致貴公司控制權出現變動。Newwood(為其本身及代表其他認購方)已向執行人員申請清洗豁免。

吾等已對可資比較發行進行分析，按竭力基準於聯交所網站查閱聯交所上市公司自二零一三年一月一日起至緊接最後可行日期前一日止公佈之所有股份發行(「可資比較發行」)，以(a)申請清洗豁免；(b)涉及向/由認購方以現金配售/認購/發行上市公司(其股份於聯交所上市)新股份並導致認購方集團及其控股股東(於有關配售/認購/發行前並無持有該上市公司任何股份)(i)因配售/認購/發行上市公司新股份而持有該上市公司超過30%表決權並成為單一最大股東；及(ii)導致該上市公司之控制權於配售/認購/發行完成時出現變動；及(c)上市公司各獨立股東已批准清洗豁免為限。吾等已剔除(i)於公佈日期及/或目前已/正持續暫停買賣之上市公司

新百利函件

所公佈之配售／認購／發行；(ii)單純涉及可換股證券之配售／認購／發行；及(iii)涉及新股份公開發售或供股(通常根據公開發售或供股以折讓價作出)之交易。敬請注意，可資比較發行所涉及標的公司之主要業務、市值、盈利能力及財務狀況均可能有別於 貴公司。導致標的公司進行配售／認購／發行之情況亦可能與 貴公司有所不同。因此，可資比較發行僅供獨立股東參考。

據吾等所深知，可資比較發行指符合上述標準之所有配售／認購／發行。下表說明可資比較發行之詳情：

公佈日期	公司名稱	配售／認購／發行價與下列各項比較之溢價／(折讓)		
		緊接公佈前 最後一個交易日 之股份收市價 (附註1) %(概約)	緊接公佈前 五個交易日之 股份平均收市價 (附註1) %(概約)	緊接公佈前 十個交易日之 股份平均收市價 (附註1) %(概約)
二零一三年 五月八日	綠地香港控股有限公司(前稱「盛高置地(控股)有限公司」(「盛高置地」))(股份代號：337) (附註2)	(25.3)	(10.2)	5.1
二零一三年 六月二十六日	新焦點汽車技術控股有限公司 (股份代號：360)	(41.2)	(46.4)	(45.3)
二零一三年 十月十日	中國新城鎮發展有限公司 (「中國新城鎮」)(股份代號：1278) (附註3)	(46.0)	(44.8)	(41.0)
二零一三年 十一月二十日	國銳地產有限公司 (前稱「建懋國際有限公司」) (股份代號：108)	(55.0)	(54.1)	(55.2)
二零一四年 一月二十三日	阿里健康信息技術有限公司 (前稱「中信21世紀有限公司」) (股份代號：241)	(63.9)	(61.8)	(61.2)

新百利函件

公佈日期	公司名稱	配售／認購／發行價與下列各項比較之 溢價／(折讓)		
		緊接公佈前 最後一個交易日 之股份收市價 (附註1) %(概約)	緊接公佈前 五個交易日之 股份平均收市價 (附註1) %(概約)	緊接公佈前 十個交易日之 股份平均收市價 (附註1) %(概約)
二零一四年 二月十三日	協鑫新能源控股有限公司 (前稱「Same Time Holdings Limited」 (「Same Time」))(股份代號：451) (附註4)	(47.1)	(44.0)	(42.3)
二零一四年 三月十一日	阿里巴巴影業集團有限公司(前稱 「文化中國傳播集團有限公司」 (「文化中國」))(股份代號：1060) (附註5)	(21.9)	(8.8)	9.4
二零一四年 六月十日	江山控股有限公司(「江山」) (股份代號：295)(附註6)	(1.4)	(6.3)	3.2
二零一四年 六月十三日	光啟科學有限公司 (前稱「英發國際有限公司」) (股份代號：439)	(76.1)	(74.9)	(75.2)
二零一四年 九月四日	中國金融國際投資有限公司 (股份代號：721)	(66.7)	(65.4)	(64.0)
二零一四年 十月十日	鑫網易商集團有限公司 (前稱「暢豐車橋(中國)有限公司」) (股份代號：1039)	(29.0)	(23.3)	(22.0)
二零一四年 十二月十八日	中國星文化產業集團有限公司 (股份代號：8172)	(71.4)	(64.3)	(63.5)
二零一五年 一月二十九日	金威資源控股有限公司 (股份代號：109)	(31.4)	(20.8)	(20.6)
二零一五年 二月二日	金彩控股有限公司 (股份代號：1250)	(43.6)	(42.0)	(38.7)
二零一五年 三月九日	東南國際集團有限公司 (股份代號：726)	(42.9)	(35.1)	(31.3)
二零一五年 七月二十三日	中國金海國際集團有限公司 (股份代號：139)	(74.0)	(67.4)	(64.7)

新百利函件

公佈日期	公司名稱	配售／認購／發行價與下列各項比較之 溢價／(折讓)		
		緊接公佈前 最後一個交易日 之股份收市價 (附註1) %(概約)	緊接公佈前 五個交易日之 股份平均收市價 (附註1) %(概約)	緊接公佈前 十個交易日之 股份平均收市價 (附註1) %(概約)
二零一五年 六月四日	世達科技(控股)有限公司(「世達」) (股份代號：1282)(附註7)	(41.0)	(36.8)	(32.3)
	平均(簡單平均數)	(45.8)	(41.6)	(37.6)
	最低	(76.1)	(74.9)	(75.2)
	最高	(1.4)	(6.3)	9.4
	認購事項(附註8)	(66.9)	(66.8)	(65.7)

資料來源：該等公司有關可資比較發行所涉及清洗豁免之公佈

附註：

1. 股份收市價摘錄自彭博。
2. 誠如盛高置地日期為二零一三年五月八日之公佈所載，盛高置地建議於認購方完成股份認購後派發特別股息每股港幣1.275元。由於認購方已放棄其收取特別股息之權利，且盛高置地股份之買賣附帶特別股息權利，吾等已將認購價每股港幣1.9元(誠如盛高置地日期為二零一三年五月八日之公佈所載)與盛高置地經調整之股份收市價進行比較，以反映特別股息之影響(即盛高置地股份於各相關交易日之收市價減特別股息每股港幣1.275元)。
3. 中國新城鎮於二零一三年一月十八日刊發公佈，內容有關(其中包括)與若干獨立第三方就以認購新股份之形式可能投資於中國新城鎮進行磋商。誠如中國新城鎮日期為二零一三年十月十日之公佈所載，認購價每股港幣0.27元乃參考(其中包括)其股份於「非受擾交易日」暫停股份買賣前三個月期間之平均收市價而釐定。中國新城鎮於日期為二零一三年十月十日之公佈內進一步披露，二零一三年一月十四日為「非受擾交易日」(即於上述日期為二零一三年一月十八日之公佈刊發前股份之最後交易日)。因此，吾等於評估(包括計算二零一三年一月十四日(包括該日)前不同期間之股份平均收市價)時將二零一三年一月十四日作為最後交易日。

4. Same Time於二零一三年十月二十九日交易時段後刊發公佈，內容有關(其中包括)可能認購Same Time新股份及可換股債券之諒解備忘錄。根據諒解備忘錄，經參考(其中包括)Same Time股份當時最近交易表現而釐定之認購價為每股港幣4.0元。誠如Same Time日期為二零一四年二月十三日之公佈所載，認購價每股港幣4.0元乃參考(其中包括)Same Time股份於諒解備忘錄日期前之交易表現而釐定。因此，吾等於評估(包括計算二零一三年十月二十九日(包括該日)前不同期間之股份平均收市價)時將二零一三年十月二十九日作為最後交易日。
5. 文化中國股份由二零一四年二月二十五日上午九時三十分起暫停買賣，以待刊發日期為二零一四年三月十一日之公佈。2,320,000股文化中國股份於二零一四年二月二十五日按當日股份收市價每股港幣0.64元進行買賣。吾等於評估(包括計算二零一四年二月二十五日(包括該日)前不同期間之股份平均收市價)時將二零一四年二月二十五日作為最後交易日。
6. 誠如江山日期為二零一四年六月十日之公佈所載，認購價每股港幣0.36元乃參考(其中包括)江山股份於日期為二零一四年三月二十九日之諒解備忘錄前之當時市價釐定。因此，吾等於評估(包括計算二零一四年三月二十八日(包括該日)前不同期間之股份平均收市價)時將二零一四年三月二十八日(即緊接二零一四年三月二十九日前之最後交易日)作為最後交易日。
7. 誠如世達日期為二零一五年六月四日之公佈所載，認購價每股港幣0.18元乃於簽訂日期為二零一五年四月十四日之諒解備忘錄當日或前後釐定。世達股份自二零一五年四月十四日上午九時正起暫停買賣，以待刊發有關上述諒解備忘錄之公佈。因此，吾等於評估(包括計算二零一五年四月十三日(包括該日)前不同期間之股份平均收市價)時將二零一五年四月十三日(即緊接二零一五年四月十四日前之最後交易日)作為最後交易日。
8. 誠如本分節上文「股份過往價格表現分析」一段所載，股份於二零一五年四月一日(即非受擾交易日)暫停買賣。刊發內幕消息公佈後，股份於二零一五年四月十四日(即最後交易日)恢復買賣，股份收市價飆至每股港幣1.920元，較非受擾交易日之股份收市價每股港幣1.210元上升約58.7%。吾等認為，以非受擾交易日或之前所報收市價為分析基準就比較股價與認購價而言較切合獨立股東。因此，認購價乃與非受擾交易日之股份收市價以及非受擾交易日(包括該日)前5個及10個交易日之股份平均收市價作比較。
9. 天行國際(控股)有限公司(「天行」，股份代號：993)刊發日期為二零一四年十月七日之公佈，內容有關(其中包括)天行與一名潛在投資者就可能認購天行股份訂立諒解備忘錄。其後，天行刊發日期為二零一五年三月二十三日之公佈，內容有關(其中包括)(i)認購天行新股份；(ii)申請清洗豁免；及(iii)實物分派天行旗下一間附屬公司。上述認購事項理論上符合上文所載吾等選取可資比較發行之標準。誠如天行日期為二零一五年六月三十日有關上述交易之通函所載，自願有條件要約將以(a)證券交換或(b)實物分派所涉及天行旗下附屬公司股份以取代現金之形式提出。然而，誠如上述通函附錄一所載，實物分派對股價造成假設性及無法量化之下調影響，並受不同因素左右。因此，吾等並無將天行納入分析。

除盛高置地、文化中國及江山之10天平均收市價比較外，上表所載17項可資比較發行一般涉及以其各自過往成交價之折讓價配售、認購或發行新股份。有鑑於此，吾等認為按市價有所折讓之價格發行認購股份符合市場慣例。

誠如上表所載，認購價較(a)股份於非受擾交易日之收市價折讓約66.9%；(b)緊接非受擾交易日(包括該日)前5個交易日之平均收市價折讓約66.8%；及(c)緊接非受擾交易日(包括該日)前10個交易日之平均收市價折讓約65.7%。所有該等價格均：

- (1) 介乎可資比較發行於緊接公佈前最後交易日之股份收市價以及5個及10個交易日之股份平均收市價之折讓及溢價範圍內，惟接近折讓範圍之最高價；及
- (2) 遜於可資比較發行於緊接公佈前最後交易日之股份收市價以及5個及10個交易日之股份平均收市價之折讓及溢價範圍之平均數。

7. 同業比較

誠如本函件上文「認購事項、服務協議及報酬股份之原因及背景」分節所述，貴集團主要從事提供物業代理及相關服務、證券買賣及投資以及廣告代理業務。誠如貴公司二零一四年年報所載，截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止兩個年度，貴集團分別約95.88%及99.98%收益源自香港物業代理業務分部。因此，吾等已按竭力基準於彭博搜索主要於聯交所上市且緊接最後可行日期前最近期刊發年報顯示主要從事(其中包括)香港物業代理業務之公司(「可資比較公司」)。據吾等所深知，下表所載可資比較公司指根據上述標準與貴公司類似之所有公司。由於貴集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度錄得虧損淨額，故無法分析歷史市盈率。吾等已進行歷史市賬率(「市賬率」)分析，詳情如下。

新百利函件

歷史市賬率分析

下表比較 貴公司與可資比較公司之歷史市賬率：

可資比較公司	於最後可行 日期之市值 (概約港幣 百萬元) (附註1)	權益持有人 應佔綜合 資產淨值 (概約港幣 百萬元) (附註2)	歷史市賬率 (概約倍數) (附註3)
美聯集團有限公司 (「美聯集團」) (股份代號：1200)	2,470.1	1,406.109	1.757
美聯工商舖有限公司 (「美聯工商舖」) (股份代號：459)	643.9	706.994	0.911
簡單平均數			1.334
認購事項			0.690 (附註4)

附註：

1. 可資比較公司之市值摘錄自彭博。
2. 有關數字摘錄自可資比較公司於緊接最後可行日期前一日新近刊發之年報。
3. 可資比較公司之歷史市賬率乃根據其於緊接最後可行日期前一日新近刊發之年報所載各自之權益持有人應佔綜合資產淨值及各自於最後可行日期之收市市值計算。
4. 認購事項之隱含市賬率乃根據(i)認購價每股認購股份港幣0.4元；及(ii)股東應佔經審核每股綜合資產淨值約港幣0.58元(按於二零一四年十二月三十一日之股東應佔經審核綜合資產淨值約港幣336,110,000元除於二零一四年十二月三十一日之已發行股份數目約577,140,000股計算)計算。

誠如上表所載，美聯集團之歷史市賬率約為1.757倍，而美聯工商舖之歷史市賬率約為0.911倍，平均約為1.334倍。誠如上文所討論，認購事項之隱含市賬率約為0.690倍，低於可資比較公司之歷史市賬率。

新百利函件

以下為美聯集團、美聯工商舖及 貴公司各自摘錄自二零一四年年報之經審核綜合收益、業績及資產淨值概要：

	美聯集團 港幣百萬元	美聯工商舖 港幣百萬元	貴公司 港幣百萬元
截至二零一四年 十二月三十一日止年度			
收益	4,118.3	547.7	203.8
權益擁有人應佔年度 溢利／(虧損)	64.0	39.7	(13.1)
於二零一四年十二月三十一日			
權益擁有人應佔資產淨值	1,406.1	707.0	336.1

誠如上文所載，美聯集團及美聯工商舖之收益、業績及資產淨值大於 貴公司。從財政角度而言，美聯集團及美聯工商舖較 貴公司財力雄厚。

按股份於非受擾交易日之收市價每股港幣1.21元及於二零一四年十二月三十一日之股東應佔經審核每股綜合資產淨值約港幣0.58元計算， 貴公司之歷史市賬率約為2.086倍，高於美聯集團及美聯工商舖分別約1.757倍及0.911倍。由於 貴公司與可資比較公司相比財務狀況較弱，吾等認為 貴集團之財務基礎本身不足以支持股份於非受擾交易日所報高收市價。股份於非受擾交易日所報高收市價可能歸因於市場對 貴集團將進行若干商業行動(如認購事項)之猜測。有鑑於此，吾等認為同業比較分析之價值有限，僅為說明用途而載入本函件。有關認購價之進一步討論載於下文。

8. 有關認購價之討論

由於貴集團之財務基礎本身不足以支持股份於非受擾交易日所報高收市價，獨立第三方投資者不大可能按此估值認購新股份。執行董事向吾等表示，認購方在商議過程中曾提出此問題，而認購協議訂約各方於釐定認購價時較著重其他因素，包括(a) 貴集團現有業務之前景及(b)認購方預期為貴公司帶來之策略價值(包括導演股東將於服務期根據服務協議獨家為貴公司提供之若干服務及授出之權利)。誠如本分節上文「貴集團之財務資料及前景」一段所載，於二零一三年至二零一四年間，貴集團之收益增加約106.4%。然而，於二零一三年至二零一四年間，貴集團之毛利僅增加約14.6%。二零一四年之毛利增幅低於收益增幅，主要由於向物業代理支付高昂佣金以及向買家提供優惠及回扣以推動銷售導致毛利率受壓。執行董事認為貴集團於香港之物業代理分部(即貴集團主要業務分部)近年因香港政府推出遏抑需求之措施而受到不利影響，多元化擴大貴集團收入來源將有助減輕物業市場之週期性質對貴集團財務業績造成之波動程度。由於寧先生及徐先生具備廣泛經驗、專業知識及商業脈絡，執行董事於商議過程中要求寧先生及徐先生與貴公司訂立服務協議，確保完成後寧先生及徐先生將於服務期獨家為貴公司提供若干服務及授出若干權利。由於寧先生及徐先生均同意訂立初步服務期為六年(應付寧先生及徐先生之年度袍金設有上限)之服務協議，執行董事同意將認購價定為每股認購股份港幣0.4元。

考慮到董先生、寧先生及徐先生於國內廣告、媒體及娛樂行業具備豐富經驗及可靠往績，吾等認為訂立認購協議及服務協議為貴集團開拓廣告、媒體及娛樂業務之重要部署。吾等亦認為貴集團與董先生、寧先生及徐先生建立策略關係可享重大發展優勢。此外，除籌集資金外，透過認購事項及服務協議與董先生、寧先生及徐先生建立策略關係有助提升貴集團信譽及形象，向市場強勢表現貴集團將擁有實際資源於完成後發展廣告、媒體及娛樂業務。通函「董事會函件」內「進行認購事項及訂立服務協議之原因及好處以及所得款項用途」一節亦指出，根據董先生所提供資料，認購方之最終實益擁有人(董先生、寧先生及徐先生除外)與董先生屬社交關係，並由董先生引薦參與認購事項，而董先生視彼等之參與為認購認購

股份所考慮因素之一。彼等各自擁有顯赫背景、經驗、社會地位、脈絡、個人及／或專業成就。蘇澤光先生(Concept Best之最終實益擁有人)為友邦保險控股有限公司之董事，並為瑞信大中華區獨立高級顧問。蘇澤光先生曾任香港貿易發展局董事兼主席、香港與內地經貿合作諮詢委員會主席、國泰航空有限公司董事及香港電影發展局主席。高志凱先生(Dayunmony之最終實益擁有人)為中歐聯合投資有限公司副主席。彼曾為鄧小平先生等中國第二代領導人擔任英語傳譯員，並曾於紐約聯合國秘書處工作。彼曾於Milbank, Tweed, Hadley & McCloy擔任律師、於摩根士丹利及其中國合營投資銀行中國國際金融有限公司擔任投資銀行家，以及於證監會擔任中國事務顧問。彼亦曾於電訊盈科有限公司、恆基兆業地產有限公司及中國海洋石油總公司等大型企業擔任高級管理職位。謝耀林先生(金耀之最終實益擁有人)及楊寧先生(騰龍之最終實益擁有人)均為活躍、熟練及經驗豐富之投資者，據董先生所知，彼等過去在房地產及其他業務之投資非常成功。瑞東集團(瑞東環球之控股公司)於(其中包括)證券經紀及提供顧問與諮詢服務方面經驗豐富。董事會認為，除董先生、寧先生及徐先生外，認購方全體最終實益擁有人亦將能夠為 貴集團提供寶貴見解、商業聯繫、脈絡及機遇，協助其拓展現有物業代理、證券買賣及投資業務以及廣告、媒體及娛樂業務。此外，該等其他認購方(即騰龍、金耀、Dayunmony、Concept Best及瑞東環球)所貢獻約港幣108,000,000元之資金將為 貴集團帶來額外所得款項，以實現其鞏固及維持物業代理業務並發展廣告、媒體及娛樂業務之目標。在通函「董事會函件」內「進行認購事項及訂立服務協議之原因及好處以及所得款項用途」一節所載基準下， 貴公司認為認購價屬公平合理，並符合股東整體利益。有鑑於此，吾等認為認購事項及服務協議將為 貴集團帶來裨益。

新百利函件

經計及上述分析以及本函件上文「貴集團之財務資料及前景」及「股份過往價格表現分析」各段及本函件下文「認購事項以及配發及發行報酬股份之財務影響」一段所載其他分析後，儘管(i)認購價低於回顧期間絕大部分交易日之股份收市價；(ii)認購價較內幕消息公佈前股份收市價及平均收市價折讓；(iii)認購價較於二零一四年十二月三十一日之股東應佔經審核每股綜合資產淨值折讓約31.0%；及(iv)認購事項預期將導致完成以及配發及發行報酬股份時股東應佔每股綜合資產淨值有所攤薄，惟由於

- (1) 貴集團於過去五個財政年度(截至二零一三年十二月三十一日止年度除外)錄得虧損；
- (2) 吾等經計及(其中包括)候任導演股東之經驗及中國政府對中國電影業之支持後認為 貴集團多元化拓展業務至媒體及娛樂行業屬可取及可行之舉；
- (3) 價值溢價約港幣1,246,700,000元(即按(i)於非受擾交易日 貴公司之收市市值；及(ii)於最後可行日期 貴公司之收市市值計算 貴公司之價值增幅)符合全體股東利益；
- (4) 訂立服務協議將導致導演股東獨家為 貴公司提供若干服務及授出若干權利；及
- (5) 上文所討論認購事項及服務協議將為 貴集團帶來之裨益(包括與董先生、寧先生及徐先生之策略夥伴關係)，

吾等認為認購價屬公平合理。

9. 認購事項以及配發及發行報酬股份之財務影響

誠如通函「董事會函件」內「進行認購事項及訂立服務協議之原因及好處以及所得款項用途」一節所載及據執行董事表示，假設於股東特別大會就將配發及發行之報酬股份取得批准，認購事項之所得款項總額及所得款項淨額分別約為港幣680,600,000元及約港幣676,700,000元(扣除 貴集團就認購事項應付專業費用及估計開支約港幣3,900,000元(不包括將以報酬股份償付之認購事項相關財務顧問費)後)。截至二零一六年十二月三十一日止期間，認購事項之所得款項淨額預期按以下方式動用：(i)約港幣520,000,000元用作開拍六部電影，包括三部導演股東作品及三部獨立年青電影導演作品；(ii)約港幣150,000,000元用作開拍三至四部電視劇，在電視及／或互聯網平台播放；及(iii)約港幣6,700,000元用作一般營運資金。有關認購事項所得款項用途之進一步詳情，載於通函「董事會函件」內「進行認購事項及訂立服務協議之原因及好處以及所得款項用途」一節。完成後，假設於股東特別大會就配發及發行報酬股份取得批准，認購事項將為 貴公司帶來所得款項淨額約港幣676,700,000元，執行董事預期 貴集團之現金狀況得以提升。

誠如 貴公司二零一四年年報所載，於二零一四年十二月三十一日之股東應佔經審核綜合資產淨值約為港幣336,110,000元，相當於每股約港幣0.58元(按於二零一四年十二月三十一日之已發行股份總數約577,140,000股計算)。假設於股東特別大會就配發及發行報酬股份取得批准，完成以及配發及發行報酬股份後， 貴公司將發行1,701,416,556股新股份(作為認購股份)及30,000,000股新股份(作為報酬股份)。據執行董事表示，倘 貴集團配發及發行報酬股份以償付應付財務顧問服務費，則(i)於股本及股份溢價項下確認權益增加；及(ii)確認將於損益表扣除之以股份為基礎付款開支(金額相等於權益增加金額)。有鑑於此，執行董事認為配發及發行報酬股份不會影響股東應佔綜合資產淨值，並預期股東應佔綜合資產淨值將有所增加，金額大致相等於上文所述認購事項之所得款項淨額合共約港幣676,700,000元。另一方面，倘配發及發行報酬股份之決議案不獲股東特別大會批准，則 貴公司擬以現金支付財務顧問服務費。在此情況下，上述股東應佔綜合資產淨值之預期增幅約港幣676,700,000元將為 貴公司就財務顧問服務

新百利函件

費應付現金金額所局部抵銷。然而，貴公司尚未與瑞東金融磋商釐定以現金支付顧問服務費時涉及之現金金額。貴公司將就此與瑞東金融進一步磋商。

下表載列股東應佔每股綜合資產淨值之影響(假設完成以及配發及發行報酬股份(經股東特別大會批准)於二零一四年十二月三十一日發生)以供說明用途：

	港幣百萬元 (概約)
於二零一四年十二月三十一日之股東應佔綜合資產淨值	336.1
加：認購事項估計所得款項淨額	<u>676.7</u>
總計	<u><u>1,012.8</u></u>
	股份數目
於二零一四年十二月三十一日之已發行股份數目	577,138,852
加：將予發行之新股份數目(包括認購股份及報酬股份)	<u>1,731,416,556</u>
總計	<u><u>2,308,555,408</u></u>
緊隨完成以及配發及發行報酬股份後股東應佔 每股綜合資產淨值(約港幣1,012,800,000元除 2,308,555,408股股份)	約每股港幣 0.44元

誠如上表顯示，緊隨完成以及配發及發行報酬股份(經股東特別大會批准)後股東應佔每股綜合資產淨值約為港幣0.44元，較於二零一四年十二月三十一日之股東應佔每股綜合資產淨值約港幣0.58元減少約24.1%。儘管出現減幅，惟考慮到上文所載計劃及每股資產淨值不至於非常關鍵，吾等認為貴公司日後可從中受惠。因此，吾等經計及本函件所載認購事項之整體裨益後認為有關減幅屬可以接受。

新百利函件

10. 清洗豁免一對股權之攤薄影響

下表概述認購事項以及配發及發行報酬股份對緊隨(i)完成後及(ii)完成以及配發及發行報酬股份後 貴公司股權架構之影響，當中假設於最後可行日期至完成以及配發及發行報酬股份期間不會發行或購回其他股份。有關(a)認購事項以及配發及發行報酬股份對股權架構之影響；及(b)股權表相關附註之進一步詳情，載於通函「董事會函件」內「對股權架構之影響」一節。

	於最後可行日期		緊隨完成後		緊隨完成後以及配發及發行 報酬股份後	
	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%
Thought Diamond International Limited (附註1及2)	143,850,000	24.92	143,850,000	6.31	143,850,000	6.23
認購方及與其一致行動人士						
Newwood	—	—	461,711,082	20.26	461,711,082	20.00
多樂	—	—	92,342,216	4.05	92,342,216	4.00
泰穎	—	—	438,625,528	19.25	438,625,528	19.00
泰嶸	—	—	438,625,528	19.25	438,625,528	19.00
騰龍(附註2)	—	—	69,256,662	3.04	69,256,662	3.00
金耀(附註2)	—	—	69,256,662	3.04	69,256,662	3.00
Dayunmony(附註2)	—	—	46,171,108	2.03	46,171,108	2.00
Concept Best(附註2)	—	—	46,171,108	2.03	46,171,108	2.00
瑞東環球(附註2)	—	—	39,256,662	1.72	39,256,662	1.70
瑞東金融(附註2)	—	—	—	—	30,000,000	1.30
小計	—	—	1,701,416,556	74.67	1,731,416,556	75.00
現有公眾股東	433,288,852	75.08	433,288,852	19.02	433,288,852	18.77
總計	577,138,852	100.00	2,278,555,408	100.00	2,308,555,408	100.00

附註：

- 該等股份由Thought Diamond International Limited持有，而Thought Diamond International Limited全部已發行股本則由執行董事張國勳先生全資實益擁有。完成後，張國勳先生將辭任執行董事，根據上市規則第8.08(1)條，該等股份將被視為由公眾人士持有。
- 完成及(如適用)配發及發行報酬股份後，該等股份將根據上市規則被視為由公眾人士持有。

誠如上表顯示，現有公眾股東之股權將由最後可行日期約75.08%降至緊隨完成以及配發及發行報酬股份後約18.77%。

認購事項以及配發及發行報酬股份將導致現有公眾股東面對重大股權攤薄。然而，考慮到(i)本分節上文「有關認購價之討論」一段所載認購事項及服務協議將為 貴集團帶來之裨益；(ii)本函件上文所載認購價被視為公平合理；及(iii)刊發內幕消息公佈及該公佈後股份收市價由非受擾交易日每股港幣1.210元上升至最後可行日期每股港幣3.370元對全體股東有利，吾等認為認購事項以及配發及發行報酬股份對現有公眾股東所持股權造成之攤薄影響屬可以接受。

11. 清洗豁免 — 收購守則條文

誠如通函「董事會函件」內「收購守則之涵義及申請清洗豁免」一節所載，(i)完成後，認購方及與其一致行動人士將於合共1,701,416,556股股份(配發及發行報酬股份前)中擁有權益，相當於最後可行日期因配發及發行認購股份而擴大之 貴公司已發行股本約74.67%；及(ii)完成以及配發及發行報酬股份後，認購方及與其一致行動人士將於合共1,731,416,556股股份中擁有權益，相當於最後可行日期因配發及發行認購股份及報酬股份而擴大之 貴公司已發行股本之75.0%。

根據收購守則規則26.1，除非向執行人員取得清洗豁免，否則於該等情況下收購表決權將導致認購方及與其一致行動人士有責任就所有並非由認購方及與認購方一致行動人士擁有(或同意將予收購)之已發行股份及 貴公司其他證券(包括可換股證券、認股權證、購股權及認購權)提出強制性全面要約。Newwood(為其本身及代表其他認購方)已就配發及發行認購股份向執行人員申請清洗豁免。清洗豁免(如獲授出)須(其中包括)獲獨立股東在股東特別大會以按股數投票表決方式批准。

敬請股東注意，認購事項須待通函「董事會函件」內「認購協議」一節「認購事項之條件」分節所載若干先決條件(包括執行人員授出清洗豁免以及獨立股東於股東特別大會批准清洗豁免(不可豁免))達成或獲豁免(視情況而定)後，方可作實。因此，認購事項不一定付諸實行。

股東應注意，倘清洗豁免獲獨立股東批准，認購方及與其一致行動人士(即Newwood、多樂、泰穎、泰嶸、騰龍、金耀、Dayunmony、Concept Best、瑞東環球及瑞東金融，統稱「一致行動集團」)將於完成(並在於股東週年大會獲批准下配發及發行報酬股份)時持有 貴公司合共超過50%股權。有鑑於此，一致行動集團可進一步增持 貴公司股權而不會觸發根據收購守則提出強制性全面要約之額外責任。

考慮到(i)本分節件上文「有關認購價之討論」一段所載認購事項及服務協議將為 貴集團帶來之裨益；(ii)本函件上文所載認購價被視為公平合理；及(iii)刊發內幕消息公佈及該公佈後股份收市價上升對全體股東有利，吾等認為清洗豁免(授出清洗豁免為認購事項條件之一)屬公平合理，並符合 貴公司及股東整體利益。

III. 服務協議

1. 服務協議之主要條款

以下為服務協議主要條款之概要。有關服務協議之進一步詳情，載於通函「董事會函件」內「服務協議—持續關連交易」一節。

貴公司於二零一五年四月十四日分別與導演股東一訂立服務協議一及與導演股東二訂立服務協議二。根據服務協議，導演股東同意於服務期獨家為 貴公司提供若干服務及授出若干權利，致使(其中包括)(i) 貴公司將擁有(a)任何導演股東作品之排他投資權及製作權(即 貴公司將為該等作品之獨家投資者)；及(b)導演股東作品在中國、香港、台灣及中國澳門特別行政區之優先發行權；(ii)各導演股東將每三年導演一至兩部電影作品(以作品正式公開上映為準)，而 貴公司將擁有上述排他投資權及製作權以及優先發行權；(iii)導演股東將竭盡所能就非導演股東作品向 貴公司提供優先投資權、製作權及發行權；及(iv)導演股東將根據 貴公司要求積極參與 貴公司投資或製作之其他影視作品及節目之宣傳活動。

服務協議將於完成時生效，初步服務期自完成日期起計為期六年。自初步服務期屆滿前12個月起至初步服務期屆滿前6個月止，導演股東將給予 貴公司優先磋商權以將初步服務期再延續六年，前提為服務協議須按照上市規則每三年經獨立股東批准重續服務協議(除非 貴公司獲豁免遵守有關規定)。

誠如通函「董事會函件」內「服務協議 — 持續關連交易」一節所載，於服務期內，各導演股東須就每部建議導演股東作品向 貴公司提交建議書，當中載列該作品之相關詳情，例如情節或故事大綱、總預算及其釐定基準、製作及發行預算、製作計劃及時間表以及建議編劇、監製及演員陣容。董事會或指定董事委員會將於接獲上述建議書後30個營業日內(可由 貴公司延長不多於另外30個營業日)審議及討論有關建議，並決定 貴公司會否投資有關建議導演股東作品。於該期間內， 貴公司可要求導演股東就建議提供進一步資料或與相關導演股東商討修訂有關建議。倘董事會或其指定董事委員會決定投資有關導演股東作品， 貴公司將盡商業合理努力為拍攝及製作相關導演股東作品提供充裕財務及其他支持。與此同時， 貴集團將盡商業合理努力於所有司法權區申請及取得一切相關政府批文及許可，以促成相關導演股東作品之融資、籌備、拍攝、審查、放映及發行等工作。倘董事會或其指定董事委員會決定不投資建議導演股東作品或未能於上述期限內作出回應， 貴公司將被視為放棄投資建議導演股東作品之權利，令相關導演股東有權就該建議作品物色其他投資者，前提為相關導演股東須受服務協議項下責任約束，且該導演股東向任何其他潛在第三方投資者提供之資料不應較 貴公司獲該導演股東所提供者更具質素及更清晰。有關上述事宜之進一步詳情，載於通函「董事會函件」內「服務協議 — 持續關連交易」一節。

根據服務協議， 貴公司毋須向導演股東支付任何服務費作為訂立服務協議或其項下擬進行交易之代價，惟導演股東有權享有下列利益及報酬：(a) 各導演股東有權就 貴公司所投資之導演股東作品及非導演股東作品收取

電影導演費或創作人員費，當中參考同類製作之現行市場收費，惟每年金額上限為港幣30,000,000元；及(b)導演股東有權收取 貴公司就彼等所持任何股份(如有)宣派之股息。

吾等已就服務協議項下應付各導演股東之建議年度上限港幣30,000,000元之釐定方法與執行董事進行討論。經參考應付獨立第三方電影導演(具有相若之才幹、地位及聲譽，且在執導賣座電影方面之往績相若及具備其他媒體製作經驗)之現行市場收費後，執行董事估計就每項製作應付各導演股東之費用將介乎約港幣25,000,000元至港幣30,000,000元。釐定 貴公司就所投資導演股東作品及非導演股東作品應付導演股東之電影導演費或創作人員費時， 貴公司預期將考慮(i)相關製作預計所需成本；(ii)參演相關製作之主要演員；(iii)相關製作預計所需電影拍攝長度；(iv)相關製作之類型；(v)相關製作之估計票房及受歡迎程度；(vi)電影情節；(vii)承接有關製作可否為 貴公司帶來其他投資機會，例如接觸業內其他知名人士(包括男演員、女演員、編劇、導演、服裝設計、剪片師、化妝師、視效及音效師以及製作團隊其他相關人員)；及(viii)董事會及導演股東於考慮相關製作時可能計及之任何其他公平合理考慮因素。執行董事認為，上述考慮因素可讓 貴公司比較應付導演股東之相關電影導演酬金或創作人員費與現行市場收費，從而確保 貴公司應付導演股東之相關電影導演費用接近及／或不遜於可資比較獨立電影導演所收取者。誠如通函「董事會函件」內「服務協議—持續關連交易」一節「服務費」分節所載，董事會或指定董事委員會將進行以下流程及程序以釐定有關現行市場收費：(i)從導演股東經驗(尤其是董先生於電影業之豐富經驗)借鑒，以釐定就製作類似作品慣常應付類似電影導演之市場收費；(ii)研究近期發佈之類似作品，並獲取(包括通過接觸該等電影之製作公司、利用 貴公司可能於完成後聘請具備相關技能及專業知識之導演股東或其他人員之脈絡以及任何其他適當方法)任何與該等製作所涉及預算有關之資訊，包括就該等製作產生之收益、開支及已付電影導演酬金；(iii)審閱 貴公司先前從獨立第三方製作人及電影導演接獲有關

製作計劃之任何投資機會，並就該等製作計劃所涉及建議預算與導演股東所提出預算進行比較，包括比較預算所列電影導演酬金；及(iv)倘董事會或指定董事委員會認為有必要，可聘請獨立研究機構協助評估就製作類似作品應付類似電影導演之市場收費適當範圍。貴公司僅會於考慮相關因素並進行上述流程及程序後，方決定應付導演股東之相關費用金額以及釐定有關費用是否不優於獨立可資比較電影導演所獲授者。相關導演股東將於考慮貴公司會否投資建議導演股東作品之相關董事會會議放棄表決。由於每項製作均獨一無二，加上貴公司將於考慮上文所述一系列相關因素後方釐定支付予導演股東之相關費用，吾等認同董事之見解，此舉可確保貴公司應付導演股東之相關電影導演酬金接近及／或不遜於可資比較獨立電影導演所收取者。

根據服務協議，各導演股東將每三年導演一至兩部電影(即導演股東作品)。除此之外，可能須就貴公司選擇投資之任何非導演股東作品向導演股東支付費用。儘管各導演股東將根據服務協議每三年導演一至兩部電影，惟並無限制導演股東於貴公司及導演股東所選擇可行情況下在三年內製作超過兩部電影。

由於完成尚未落實，貴公司與導演股東僅就電影製作計劃展開初步討論。誠如通函「董事會函件」內「進行認購事項及訂立服務協議之原因及好處以及所得款項用途」一節所載，董事預期於截至二零一六年十二月三十一日止期間動用認購事項部分所得款項淨額開拍六部電影，包括三部導演股東作品。執行董事目前估計，截至二零二零年止貴公司將發展之導演股東作品數目將維持穩定。然而，由於貴公司與導演股東僅就電影製作計劃展開初步討論，目前無法確定各導演股東將執導之作品數目。此外，導演股東僅於完成後方會向貴公司呈交計劃書供評估。因此，貴公司現階段無法預測評估結果及貴公司將接納作投資及製作之計劃書數目。由於導演股東作品各有不同製作時間表及資源需求，各導演股東可執導之導演股東作品數目可能有別，故現階段無法確定。貴公司與導演股東將於完成後隨即詳細商討未來數年之具體製作計劃，包括作品數目、預算及製作時間表。不明朗因素可能因(其中包括)導演股東所構思相關製作之性質及預計拍攝長度而出現。此外，製作進度或會受突發事件影響。由於電

影製作及／或其他媒體製作構成 貴公司新業務其中一部分，加上考慮到上文所述與導演股東作品有關之不明朗因素，執行董事將建議年度上限設定為服務協議項下應付各導演股東之最高費用(即港幣30,000,000元)。

服務協議項下擬進行持續關連交易須受限於應付導演股東之電影導演費或創作人員費相關建議年度上限，截至二零一五年、二零一六年、二零一七年、二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止各年度為每名導演股東港幣30,000,000元。由於(a)電影製作及／或其他媒體製作構成 貴公司新業務其中一部分；(b) 貴公司現階段無法準確釐定將獲接納及 貴公司將投資之導演股東建議書數目以及應付導演股東之費用；(c)服務協議項下擬進行持續關連交易之建議年度上限將讓 貴集團進行新業務時享有靈活性，而此舉符合 貴公司及股東整體利益；及(d) 貴公司僅會於考慮相關因素並進行上述流程及程序後，方決定應付導演股東之相關費用金額以及釐定有關費用是否不優於獨立可資比較電影導演所獲授者，故吾等認為相關建議年度上限屬公平合理。

2. 不競爭

於服務期內，除服務協議項下擬進行之活動及交易外，除非獲 貴公司書面同意，否則導演股東不得直接或間接委託或授權任何第三方進行服務協議規定之活動。有關導演股東不競爭責任之進一步詳情，載於通函「董事會函件」內「服務協議 — 持續關連交易」一節「不競爭」分節。此外，相關導演股東將於考慮彼等可否參與通函「董事會函件」內「服務協議 — 持續關連交易」一節「不競爭」分節所述活動之相關董事會會議放棄表決。

3. 服務協議項下擬進行持續關連交易之條件

根據上市規則，服務協議項下擬進行持續關連交易須受若干條件規限，其中包括：

- (i) 不超過服務協議項下擬進行持續關連交易截至二零一五年、二零一六年、二零一七年、二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止六個財政年度各年之建議年度上限；
- (ii) 獨立非執行董事須根據上市規則每年審閱服務協議項下擬進行持續關連交易，並於 貴公司年報內確認服務協議項下擬進行持續關連交易是否(a)於 貴集團日常及一般業務過程中訂立；(b)按一般商業條款或更優厚條款訂立；及(c)根據條款屬公平合理且符合股東整體利益之規管協議訂立；
- (iii) 貴公司核數師須根據上市規則每年審閱服務協議項下擬進行持續關連交易，並致函 董事會(函件副本將於 貴公司年報付印前至少十個營業日送交聯交所)確認有否發現任何事宜致使彼等相信服務協議項下擬進行持續關連交易：
 - (a) 未經董事會批准；
 - (b) 就涉及 貴集團提供貨品或服務之交易而言，於各重大方面並非根據 貴集團之定價政策進行；
 - (c) 於各重大方面並非根據規管服務協議項下擬進行持續關連交易之相關協議訂立；及
 - (d) 超過服務協議項下擬進行持續關連交易之建議年度上限；
- (iv) 倘獨立非執行董事及／或核數師未能確認規定事宜，則 貴公司須即時通知聯交所並刊發公佈；

- (v) 貴公司須允許並確保導演股東允許 貴公司核數師充分查閱服務協議項下擬進行持續關連交易之記錄，以便核數師就服務協議項下擬進行持續關連交易作出報告。董事會須於年報列明 貴公司核數師是否已確認上市規則第14A.56條所載事宜；及
- (vi) 倘服務協議項下擬進行持續關連交易之總金額超過相關年度上限或服務協議之條款有任何重大修訂，則 貴公司須遵守上市規則規管持續關連交易之適用條文。

經計及服務協議項下擬進行持續關連交易之適用條件，尤其是(1)以相關年度上限限制服務協議項下擬進行持續關連交易之價值；(2)獨立非執行董事及 貴公司核數師持續檢討服務協議項下擬進行持續關連交易之條款；及(3) 貴公司核數師持續審閱以釐定有否超過服務協議項下擬進行持續關連交易之相關年度上限，吾等認為將有適當措施規管服務協議項下擬進行持續關連交易及保障獨立股東利益。

4. 服務協議之年期

服務協議將由完成日期起計初步為期六年，並可根據上市規則再延續六年。吾等已與執行董事商討服務協議之年期。誠如通函「董事會函件」內「進行認購事項及訂立服務協議之原因及好處以及所得款項用途」一節所載，執行董事認為寧先生及徐先生為中國電影界當時得令之導演及演員。因此，執行董事認為，寧先生及徐先生根據服務協議將提供之服務乃 貴集團成功發展廣告、媒體及娛樂業務其中一項主要因素。有鑑於此，執行董事認為將服務協議年期定為三年以上足以讓 貴公司借助寧先生及徐先生之廣泛經驗、專業知識及商業脈絡於市場上站穩陣腳，故符合 貴公司及股東整體利益。

吾等獲執行董事告知， 貴集團計劃投入龐大資源發展廣告、媒體及娛樂業務，尤其將應用認購事項大部分所得款項淨額開拍電影及電視劇。有關所得款項用途之進一步詳情，載於通函「董事會函件」內「進行認購事項

及訂立服務協議之原因及好處以及所得款項用途」一節。吾等獲執行董事進一步告知，貴集團過往從未投資或開拍電影或電視劇。因此，吾等認為服務協議年期必須足以讓貴集團抵禦因缺乏相關經驗及專業知識而無法落實電影及電視劇計劃之風險。基於上述原因，吾等認同執行董事有關年期定為三年以上屬必要之見解。

為確定服務協議初步為期六年是否符合此類型協議之正常商業慣例，吾等已按竭力基準於彭博搜索主要從事電影及電視製作及發行業務之香港上市公司。吾等繼而審閱該等公司自二零一四年一月一日起至緊接最後可行日期前一日止於聯交所刊發之財務報表(包括年報／中期報告／季度報告)及公佈，以確認是否有任何與服務協議性質相近之協議(「可資比較協議」)。只有於上述來源詳細披露年期之協議方納入為可資比較協議，詳情於下文概列。據吾等所深知，下列協議指符合上述標準之所有可資比較協議。

上市公司	可資比較協議之年期	交易詳情
(a) 阿里巴巴影業集團有限公司(前稱「文化中國傳播集團有限公司」)(股份代號：1060)	7年	與周星馳先生(「周先生」)訂立電影合作協議，據此，周先生將為集團提供五個由周先生本人主導或與他人共同合作之電影項目。此外，周先生授予集團選擇權可於協議日期起計7年內投資製作五部電影，當中周先生將擔任出品人、監製、導演、編劇、主演或其他重要角色。
	7年	與陳可辛先生(「陳先生」)旗下公司訂立電影合作協議，據此，陳先生將為集團提供五個由陳先生本人主導或與他人共同合作之電影項目。此外，陳先生旗下公司授予集團選擇權可於協議日期起計7年內投資製作五部電影，當中陳先生將擔任出品人、監製、導演或編劇。

新百利函件

上市公司	可資比較 協議之年期	交易詳情
	5年	與柴智屏女士(「柴女士」)旗下公司訂立電影合作協議，據此，柴女士將為集團提供五個由柴女士本人主導或與他人共同合作之電影項目。此外，柴女士旗下公司授予集團選擇權可於協議日期起計5年內投資製作五部電影，當中(i)柴女士將擔任監製，而柯景騰先生(又稱「九把刀」)將擔任導演或編劇；或(ii)柴女士將擔任監製或編劇。
	5年，可於 出現特定 事件時 選擇再續 1年	與王家衛先生(「王先生」)旗下公司訂立電影合作協議及補充協議，據此，王先生將為集團提供五個由王先生本人主導或與他人共同合作之電影項目。此外，一家公司(經王先生授權)授予集團優先權可於協議日期起計5年內就投資最多五部由王先生擔任導演或監製或編劇之華語電影進行磋商及簽約，並可於出現特定事件時選擇再續1年。
(b) 中國3D數碼娛樂 有限公司 (股份代號：8078)	3年	與藝人張智霖先生重續藝人合約另外3年。
	3年	與藝人莊思敏小姐重續藝人合約另外3年。
	5年	與藝人王宗堯先生重續藝人合約另外5年。

資料來源：上述上市公司之相關年報／中期報告／季度報告及公佈

誠如上表顯示，七項可資比較協議之年期介乎三年至七年。服務協議初步為期六年介乎可資比較協議年期範圍內。除涉及張智霖先生及莊思敏小姐之可資比較協議外，其餘五項可資比較協議之年期均超過五年。基於上文所述，吾等認為服務協議初步為期六年符合此類型協議之正常商業慣例。

意見及推薦建議

經計及上述主要因素及理由後，吾等認為(1)清洗豁免以及認購協議、服務協議及配發及發行報酬股份之條款對獨立股東而言屬公平合理；(2)認購事項、服務協議、配發及發行報酬股份以及清洗豁免符合 貴公司及股東整體利益；(3)服務協議項下擬進行持續關連交易乃於 貴集團日常及一般業務過程中訂立；(4)服務協議項下擬進行持續關連交易截至二零一五年、二零一六年、二零一七年、二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止六個財政年度之建議年度上限對獨立股東而言屬公平合理；及(5)與服務協議性質相近之協議為期三年以上符合正常商業慣例。

因此，吾等建議獨立董事委員會推薦且吾等本身亦推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈之普通決議案，以批准認購事項、配發及發行報酬股份、清洗豁免及服務協議(包括建議年度上限)。

此 致

獨立董事委員會及
獨立股東 台照

代表
新百利融資有限公司
董事
梁泉輝
謹啟

二零一五年八月五日

梁泉輝先生乃證監會註冊持牌人士及新百利融資有限公司之負責人員，可進行證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，在企業融資行業積逾十年經驗。

1. 財務概要

以下為(i)本集團截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個財政年度各年之經審核財務業績；及(ii)本集團於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日之經審核資產及負債，乃摘錄自本公司截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度之年報。

(a) 綜合損益表

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年 港幣千元 (經重列)	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
持續經營業務			
收益	<u>112,711</u>	<u>98,763</u>	<u>203,803</u>
毛利	<u>32,426</u>	<u>26,248</u>	<u>30,071</u>
除稅前持續經營業務之 (虧損)/溢利	(64,462)	27,762	(12,796)
所得稅(開支)抵免	<u>8,801</u>	<u>8,552</u>	<u>(348)</u>
本年度持續經營業務之 (虧損)/溢利	<u>(55,661)</u>	<u>36,314</u>	<u>(13,144)</u>
已終止業務			
本年度已終止業務之虧損	<u>(1,398)</u>	<u>(1,120)</u>	<u>—</u>
本年度(虧損)/溢利	<u>(57,059)</u>	<u>35,194</u>	<u>(13,144)</u>
應佔本年度(虧損)/溢利：			
本公司擁有人	(56,500)	35,642	(13,144)
非控股權益	<u>(559)</u>	<u>(448)</u>	<u>—</u>
	<u>(57,059)</u>	<u>35,194</u>	<u>(13,144)</u>
		(經重列)	
每股(虧損)/盈利 來自持續經營業務及 已終止業務 — 基本及攤薄	<u>(0.21) 港仙</u>	<u>0.10 港仙</u>	<u>(0.03) 港仙</u>
股息	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

(b) 綜合財務狀況報表

	於十二月三十一日		
	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
資產總值	301,521	265,529	472,981
負債總額	<u>147,038</u>	<u>57,846</u>	<u>136,871</u>
資產淨值	<u>154,483</u>	<u>207,683</u>	<u>336,110</u>
本公司擁有人應佔權益	<u>159,734</u>	<u>207,683</u>	<u>336,110</u>

本公司截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度各年之核數師德勤•關黃陳方會計師行並無對本集團截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度各年之財務報表發出保留意見。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度確認訴訟損失之撥備撥回、無形資產之減值虧損及商譽之減值虧損分別約港幣86,500,000元、約港幣24,900,000元及約港幣20,900,000元。於截至二零一二年十二月三十一日止年度確認無形資產之減值虧損及商譽之減值虧損分別約港幣20,000,000元及約港幣29,900,000元。除上述者外，截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度各年，本集團並無任何數額、性質或偶然事件引致之異常情況。

2. 截至二零一四年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務資料

以下為本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務資料，乃摘錄自本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度之年報：

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
持續經營業務			
收益	7	203,803	98,763
銷售及提供服務成本		<u>(173,732)</u>	<u>(72,515)</u>
毛利		30,071	26,248
投資及其他收入	9A	1,712	18,887
其他虧損及收益	9B	(2,322)	942
訴訟損失之撥備撥回		—	86,500
銷售及分銷成本		(4,170)	(1,041)
行政開支		(34,756)	(48,247)
商譽之減值虧損	21	(1,219)	(20,941)
攤銷無形資產	22	—	(9,652)
無形資產之減值虧損	22	—	(24,932)
財務費用	10	<u>(2,112)</u>	<u>(2)</u>
除稅前持續經營業務之(虧損)溢利		(12,796)	27,762
所得稅(開支)抵免	11	<u>(348)</u>	<u>8,552</u>
本年度持續經營業務之(虧損)溢利	13	(13,144)	36,314
已終止業務			
本年度已終止業務之虧損	12	<u>—</u>	<u>(1,120)</u>
本年度(虧損)溢利		(13,144)	35,194
其他全面(開支)收益			
其後可能會重新分類至損益之項目			
換算海外業務產生之匯兌差額		<u>(1,055)</u>	<u>359</u>
本年度全面(開支)收益總額		<u><u>(14,199)</u></u>	<u><u>35,553</u></u>

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
本公司擁有人應佔(虧損)溢利			
—來自持續經營業務		(13,144)	36,314
—來自已終止業務		—	(672)
		<u>(13,144)</u>	<u>35,642</u>
本公司擁有人應佔本年度(虧損)溢利		<u>(13,144)</u>	<u>35,642</u>
非控股權益應佔虧損			
—來自持續經營業務		—	—
—來自已終止業務		—	(448)
		<u>—</u>	<u>(448)</u>
非控股權益應佔本年度虧損		<u>—</u>	<u>(448)</u>
		<u>(13,144)</u>	<u>35,194</u>
應佔本年度全面(開支)收益總額：			
本公司擁有人		(14,199)	36,001
非控股權益		—	(448)
		<u>(14,199)</u>	<u>35,553</u>
			(經重列)
每股(虧損)盈利			
來自持續經營業務及已終止業務			
—基本(港幣)	17	<u>(0.03)</u>	<u>0.10</u>
來自持續經營業務			
—基本(港幣)	17	<u>(0.03)</u>	<u>0.10</u>

綜合財務狀況報表

於二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	18	910	1,845
應收票據	19	—	9,827
應收貸款	20	80,000	—
商譽	21	4,395	7,059
		<u>85,305</u>	<u>18,731</u>
流動資產			
應收賬款及其他應收款項	23	155,759	75,771
持作買賣之投資	24	—	41,639
按公平值計入損益之財務資產	25	—	9,150
銀行結餘及現金	26	231,917	120,238
		<u>387,676</u>	<u>246,798</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	27	129,399	56,666
應付貸款	28	6,000	—
應付稅項		1,472	1,180
		<u>136,871</u>	<u>57,846</u>
流動資產淨值		<u>250,805</u>	<u>188,952</u>
資產總額減流動負債		<u>336,110</u>	<u>207,683</u>
資產淨值		<u>336,110</u>	<u>207,683</u>
股本及儲備			
股本	30	5,771	3,208
儲備		330,339	204,475
總權益		<u>336,110</u>	<u>207,683</u>

綜合權益變動表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	股本	股份溢價	資本儲備 (附註(a))	實繳盈餘	匯兌儲備	累計(虧損) 溢利	總額	非控股 權益	總額
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零一三年一月一日	2,678	—	2,099	387,487	5,737	(238,267)	159,734	(5,251)	154,483
本年度溢利	—	—	—	—	—	35,642	35,642	(448)	35,194
換算海外業務產生之 匯兌差額	—	—	—	—	359	—	359	—	359
本年度全面收益總額	—	—	—	—	359	35,642	36,001	(448)	35,553
因股份配售而發行股份 (附註30(a))	530	11,660	—	—	—	—	12,190	—	12,190
股份發行費用	—	(242)	—	—	—	—	(242)	—	(242)
根據股本重組轉撥 (附註(b))	—	—	—	(238,267)	—	238,267	—	—	—
出售附屬公司 (附註33(c))	—	—	—	—	—	—	—	5,699	5,699
於二零一三年 十二月三十一日	3,208	11,418	2,099	149,220	6,096	35,642	207,683	—	207,683
本年度虧損	—	—	—	—	—	(13,144)	(13,144)	—	(13,144)
換算海外業務產生之 匯兌差額	—	—	—	—	(1,055)	—	(1,055)	—	(1,055)
本年度全面開支總額	—	—	—	—	(1,055)	(13,144)	(14,199)	—	(14,199)
因股份配售而發行股份 (附註30(b))	640	51,200	—	—	—	—	51,840	—	51,840
因公開發售而發行股份 (附註30(c))	1,923	94,266	—	—	—	—	96,189	—	96,189
股份發行費用	—	(5,403)	—	—	—	—	(5,403)	—	(5,403)
於二零一四年 十二月三十一日	5,771	151,481	2,099	149,220	5,041	22,498	336,110	—	336,110

附註：

- (a) 集團重組產生之資本儲備乃指本公司為交換附屬公司股本所發行之股本之面值與有關附屬公司股本總賬面值之差額。
- (b) 將股本削減及註銷股份溢價所產生之進賬計入本公司之實繳盈餘賬，並授權本公司董事按百慕達法律及本公司之公司細則所允許之方式，運用本公司實繳盈餘賬內之金額以抵銷本公司之累計虧損，毋須本公司股東再作授權。董事會於二零一三年五月二十四日批准以實繳盈餘抵銷累計虧損，其後，實繳盈餘港幣238,267,000元轉撥至累計虧損。

綜合現金流量表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
經營活動			
除稅前(虧損)溢利		(12,796)	27,238
就下列各項調整：			
物業、廠房及設備折舊		830	1,015
商譽之減值虧損		1,219	20,941
無形資產之減值虧損		—	24,932
攤銷無形資產		—	9,652
應收賬款之減值虧損		1,121	1,159
其他應收款項之減值虧損		382	2,807
撥回應付賬款		—	(887)
撥回訴訟損失之撥備		—	(86,500)
出售附屬公司之虧損(收益)	33	1,304	(5,122)
財務費用		2,112	2
出售按公平值計入損益之			
財務資產之收益		(570)	—
出售應收票據之收益		(813)	—
按公平值計入損益之財務資產之			
未變現收益		—	(950)
持作買賣投資之未變現收益		—	(1,567)
股本證券之股息收入		—	(156)
出售物業、廠房及設備之虧損		—	120
利息收入		(1,203)	(4,998)
營運資金變動前之經營現金流量		(8,414)	(12,314)
應收賬款及其他應收款項增加		(73,644)	(37,826)
持作買賣之投資減少		41,639	36,644
按公平值計入損益之財務資產增加		—	(8,200)
應付賬款及其他應付款項增加		61,794	19,066
經營業務所產生(動用)現金		21,375	(2,630)
已付所得稅		(47)	(1,001)
所得稅發還		35	107
已付利息		(1,474)	(2)
經營活動所產生(動用)之現金淨額		19,889	(3,526)

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
投資活動			
收購附屬公司產生之現金淨額	32	4,272	—
出售附屬公司動用之現金淨額	33	(1,614)	(696)
購買物業、廠房及設備		(8)	(15)
出售應收票據所得款項		10,768	—
出售按公平值計入損益之財務資產 所得款項		9,720	—
應收貸款增加		(80,000)	—
已收利息		1,075	4,212
出售物業、廠房及設備所得款項		2	158
已收股息收入		—	156
		<u> </u>	<u> </u>
投資活動所產生(動用)之現金淨額		(55,785)	3,815
融資活動			
因股份配售而發行股份之所得款項		51,840	12,190
因公開發售而發行股份之所得款項		96,189	—
新增應付貸款		6,000	—
股份發行費用		(5,403)	(242)
償還融資租賃責任		—	(113)
		<u> </u>	<u> </u>
融資活動所產生之現金淨額		148,626	11,835
現金及現金等值之增加淨額		112,730	12,124
年初之現金及現金等值		120,238	108,112
外匯匯率變動之影響		(1,051)	2
		<u> </u>	<u> </u>
年終之現金及現金等值，指銀行結餘 及現金		231,917	120,238
		<u> </u>	<u> </u>

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

本公司為一家於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司之註冊辦事處及主要營業地點披露於年報「公司資料」一節內。

綜合財務報表以港幣呈列，而港幣亦為本公司之功能貨幣。

本公司為投資控股公司。其主要附屬公司之業務乃於附註39載列。

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」）

於本年度，本集團已首次應用下列由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則之新詮釋及修訂（以下統稱「新訂及經修訂香港財務報告準則」）以及一項新詮釋。

香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號之修訂	投資實體
香港會計準則第32號之修訂	抵銷財務資產及財務負債
香港會計準則第36號之修訂	非財務資產之可收回金額披露
香港會計準則第39號之修訂	衍生工具更替及對沖會計法之延續
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第21號	徵稅

除下述者外，本年度應用新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團本年度及過往年度之財務表現與狀況及／或該等綜合財務報表所載披露並無重大影響。

香港會計準則第32號之修訂「抵銷財務資產及財務負債」

於本年度，本集團已首次應用香港會計準則第32號之修訂「抵銷財務資產及財務負債」。香港會計準則第32號之修訂載明有關抵銷財務資產及財務負債之規定。尤其是，該修訂載明「目前有法律上可執行之對銷權」及「同時兌現與清償」的界定。

由於本集團並無任何合資格抵銷的財務資產及財務負債，故應用修訂對本集團綜合財務報表所載披露或所確認之金額並無影響。

香港會計準則第36號之修訂「非財務資產之可收回金額披露」

於本年度，本集團已首次應用香港會計準則第36號之修訂「非財務資產之可收回金額披露」。香港會計準則第36號之修訂在相關現金產生單位（「現金產生單位」）並無減值或減值撥回之情況下，取消已獲分配商譽或其他具有不確定可使用年期之無形資產之現金產生單位可收回款項披露之規定。此外，有關修訂規定，當資產或現金產生單位之可收回金額按其公平值減出售成本計量時，須作額外披露。該等新披露包括符合香港財務報告準則第13號「公平值計量」所規定披露的公平值層級、主要假設及估值技術。

應用該等修訂對本集團綜合財務報表之披露並無重大影響。

本集團並無提前應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬戶 ²
香港財務報告準則第15號	客戶合同收入 ³
香港財務報告準則第11號之修訂	收購合營業務權益之會計處理 ⁵
香港會計準則第1號之修訂	披露主動性 ⁵
香港會計準則第16號及	澄清可接納之折舊及攤銷方法 ⁵
香港會計準則第38號之修訂	
香港會計準則第16號及	農業：生產性植物 ⁵
香港會計準則第41號之修訂	
香港會計準則第19號之修訂	界定福利計劃：僱員供款 ⁴
香港會計準則第27號之修訂	獨立財務報表之權益法 ⁵
香港財務報告準則第10號及	投資者與其聯營公司或合營企業之
香港會計準則第28號之修訂	間銷售或注入資產 ⁵
香港財務報告準則第10號、	投資實體：應用綜合入賬之例外情況 ⁵
香港財務報告準則第12號及	
香港會計準則第28號之修訂	
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零一零年至
	二零一二年週期之年度改進 ⁶
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零一一年至
	二零一三年週期之年度改進 ⁴
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零一二年至
	二零一四年週期之年度改進 ⁵

¹ 自二零一八年一月一日或之後開始之年度生效，可提早應用。

² 自二零一六年一月一日或之後開始之首個年度香港財務報告準則財務報表生效，可提早應用。

³ 自二零一七年一月一日或之後開始之年度生效，可提早應用。

⁴ 自二零一四年七月一日或之後開始之年度生效，可提早應用。

⁵ 就二零一六年一月一日或之後開始之年度生效，可提早應用。

⁶ 於二零一四年七月一日或之後開始之年度生效，有少數豁免情況。可提早應用。

香港財務報告準則第9號「金融工具」

於二零零九年頒佈之香港財務報告準則第9號引入財務資產之分類及計量新規定。香港財務報告準則第9號其後於二零一零年修訂，以載入財務負債之分類及計量及終止確認之規定，並於二零一三年再修訂，以包括有關一般對沖會計法之新規定。二零一四年頒佈之香港財務報告準則第9號的另一修訂主要加入a)財務資產的減值規定及b)藉為若干簡單債務工具引入「按公平值計入其他全面收益」計量類別，對分類及計量規定作出有限修訂。

香港財務報告準則第9號之主要規定詳述如下：

- 香港會計準則第39號金融工具：確認及計量範圍內之所有已確認財務資產，其後須按攤銷成本或公平值計量，特別是，按目標為收取合約現金流之業務模式所持有之債務投資及合約現金流僅為支付尚未償還本金及其利息之債務投資一般於後續會計期間結束時按攤銷成本計量。按目標為收取合約現金流及銷售財務資產之業務模式所持有之債務工具以及財務資產在合約條款指定日期以現金流純粹支付當未償還本金及其利息之債務工具，均按公平值計入其他全面收益計量。所有其他債務投資及股權投資均於後續會計期間結束時按公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可不可撤回地選擇於其他全面收益呈報股本投資(並非持作買賣者)公平值之其後變動，一般只有股息收入於損益內確認。
- 根據香港財務報告準則第9號，就指定為按公平值計入損益之財務負債而言，該財務負債之公平值因其信貸風險變動而產生之變動金額於其他全面收益內呈報，除非於其他全面收益中呈報該負債信貸風險變動影響將造成或加大損益內之會計錯配則作別論。財務負債信貸風險變動引致之公平值變動其後不會重新分類至損益。根據香港會計準則第39號，指定為按公平值計入損益之財務負債之整筆公平值變動金額於損益內呈報。
- 香港財務報告準則第9號規定財務資產減值按預期信用損失模型計算，有別於香港會計準則第39號按已產生信用損失模型計算。預期信用損失模型規定實體須按其預期信用損失及各報告日期的預期信用損失變化入賬，以反映初始確認後的信用風險變化。換言之，毋須確認於信用損失前發生的信用事件。
- 新的一般對沖會計法規定保留三類對沖會計法。然而，該會計法向可作對沖會計之交易類別引入更大靈活度，尤其是擴闊合資格作為對沖工具之工具類別及可作對沖會計之非金融項目之風險分部之類別。此外，效用測試已獲重整及取代「經濟關係」之原則，且毋須追溯評估對沖效用，亦已引入有關實體風險管理活動之披露規定。

本公司董事預期日後採納香港財務報告準則第9號不會影響本集團財務資產及財務負債之分類及計量。

香港財務報告準則第15號「客戶合同收入」

香港財務報告準則第15號於二零一四年七月頒佈，其制定一項單一全面模式供實體用作將自客戶合同所產生之收益入賬。於香港財務報告準則第15號生效後，其將取代現時載於香港會計準則第18號「收益」、香港會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋之收益確認指引。

香港財務報告準則第15號之核心原則為實體須確認描述向客戶轉讓承諾貨品或服務之收益金額，該金額應為能反映該實體預期就交換該等貨品或服務有權獲得之代價。具體而言，該準則引入確認收益之五個步驟：

- 第一步： 識別與客戶訂立之合同
- 第二步： 識別合同中之履約責任
- 第三步： 釐定交易價
- 第四步： 將交易價分配至合同之履約責任
- 第五步： 於實體完成履約責任時(或就此)確認收益

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

本公司董事預期，於未來應用香港財務報告準則第15號可能不會對就本集團綜合財務報表之已呈報金額及披露資料造成重大影響。

本公司董事預期，應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則不會對綜合財務報表構成重大影響。

3. 主要會計政策

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例規定之適用披露事項。

編製基準

除於各報告期末按公平值計量之若干金融工具外，綜合財務報表乃根據歷史成本法編製，計量基準於下列會計政策內說明。

歷史成本一般乃根據交易貨品及服務時所付出代價之公平值計量。

公平值是於計量日期市場參與者於有秩序交易中出售資產可收取或轉讓負債須支付的價格，而不論該價格是否直接可觀察或可使用其他估值技術估計。若市場參與者於計量日期對資產或負債定價時會考慮資產或負債的特點，則本集團於估計資產或負債的公平值時會考慮該等特點。此等綜合財務報表中作計量及／或披露用途的公平值乃按此基準釐定，惟屬於香港財務報告準則第2號「以股份為基礎之付款」範圍的以股份付款的交易、屬於香港會計準則第17號「租賃」範圍內的租賃交易，以及與公平值有部分相若地方但並非公平值的計量，譬如香港會計準則第2號「存貨」內的可變現淨額或香港會計準則第36號「資產減值」的使用價值除外。

此外，就財務報告而言，公平值計量根據公平值計量的輸入數據可觀察程度及公平值計量的輸入數據對其整體的重要性分類為第一級、第二級或第三級，詳情如下：

- 第一級輸入數據是實體於計量日期可以取得的相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)；
- 第二級輸入數據是就資產或負債直接或間接地可觀察之輸入數據(第一級內包括的報價除外)；及
- 第三級輸入數據是資產或負債的不可觀察輸入數據。

主要會計政策載列如下。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及本公司及其附屬公司控制實體之財務報表。當本公司符合以下條件時，即取得控制權：

- 可對被投資方行使權力；
- 因參與被投資方業務而承擔浮動回報之風險或享有權利；及
- 有能力使用其權力影響其回報。

倘有事實及情況顯示上述三項控制權要素有一項或以上出現變動，本公司會重新評估其是否對被投資方擁有控制權。

倘本集團於投資對象之投票權未能佔大多數，但只要投票權足以賦予本集團實際能力可單方面掌控投資對象之相關業務時，本集團即對投資對象擁有權力。在評估本集團於投資對象之投票權是否足以賦予其權力時，本集團考慮所有相關事實及情況，包括：

- 本集團持有投票權之規模相較其他投票權持有人所持投票權之規模及分散度；
- 本集團、其他投票權持有人或其他人士持有之潛在投票權；
- 其他合約安排產生之權利；及
- 可顯示於需要作出決定時，本集團當前能否掌控相關活動之任何其他事實及情況(包括於過往股東大會上之投票方式)。

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

損益及其他全面收益之每個項目乃歸屬於本公司擁有人及非控股權益。附屬公司之全面收益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。

必要時，會對附屬公司之財務報表作出調整，以使彼等之會計政策與本集團會計政策一致。

有關本集團成員之間交易的所有集團內公司間之資產及負債、權益、收入、開支及現金流量於綜合賬目時悉數對銷。

本集團於現有附屬公司擁有權之變動

倘本集團失去附屬公司控制權，則收益或虧損於損益確認並按(i)所收代價之公平值及任何保留權益之公平值總額與(ii)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債的此前賬面值以及任何非控股權益兩者之間的差額計算。先前於其他全面收益就該附屬公司確認之所有款額，會按猶如本集團已直接出售該附屬公司之相關資產或負債入賬(即按適用香港財務報告準則所訂明/允許而重新分類至損益或轉撥至另一權益類別)。於失去控制權當日在前附屬公司保留之任何投資之公平值，會根據香港會計準則第39號(如適用)首次確認於聯營公司或合營企業之投資之成本。

業務合併

業務收購採用收購法入賬。於業務合併轉撥之代價乃按公平值計量，並以本集團轉撥之資產、本集團對被收購方前擁有人產生之負債及本集團就交換被收購方之控制權所發行之股本權益於收購日期公平值之總和計算。與收購相關之成本在產生時於損益內確認。

已收購可辨認資產及須承擔之負債乃於收購日期按公平值確認。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；
- 與被收購方以股份為基礎之付款安排有關或以本集團以股份為基礎之付款安排取代被收購方以股份為基礎之付款安排有關之負債及權益工具，乃於收購日期按香港財務報告準則第2號計量；及
- 根據香港財務報告準則第5號「持作出售之非流動資產及終止經營業務」分類為持作出售資產(或出售組別)根據該項準則計量。

商譽是以所轉讓之代價、於被收購方中非控股權益所佔金額及收購方以往持有之被收購方股權之公平值(如有)之總和，扣除收購之可辨認資產及承擔之負債於收購日期之淨值後，所超出之差額計量。倘經過重新評估後，所收購之可辨認資產與所承擔之負債於收購日期之淨額高於轉讓之代價、非控股權益於被收購方中所佔金額以及收購方以往持有之被收購方股權之公平值(如有)之總和，則差額即時於損益內確認為議價購買收益。

屬現時所有者權益且於清盤時賦予其持有人按比例分佔實體淨資產之非控股權益，可初步按公平值或非控股權益應佔被收購方可辨認資產淨值之已確認金額比例計量。計量基準視乎每項交易而作出選擇。其他種類之非控股權益乃按公平值或(如通用)其他香港財務報告準則列明之基準計量。

商譽

自收購業務所產生之商譽按於收購業務當日之成本減任何累計減值虧損列賬(如有)，並於綜合財務狀況報表獨立呈列。

就減值測試而言，商譽乃分配予預期會受惠於合併所產生之協同效應之本集團現金產生單位(「現金產生單位」)(或現金產生單位群組)。

經分配商譽之現金產生單位會每年或於有跡象顯示該單位可能出現減值時進行減值測試。就報告期間進行收購所產生商譽而言，經分配商譽之現金產生單位會於報告期末前進行減值測試。倘現金產生單位之可收回金額低於其賬面值，則會首先分配減值虧損以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。商譽之減值虧損乃直接於損益內確認。就商譽確認之減值虧損並不會於往後期間撥回。

於出售有關現金產生單位時，商譽之應佔金額乃於出售時計入損益之釐定金額中。

收益確認

收益乃按已收或應收代價之公平值計量，是指正常業務過程中已提供服務之應收款項，扣除貼現及銷售相關稅項。

物業代理之佣金及服務收入於提供服務之會計期間確認，一般為相關交易方訂立正式協議之時。

特許經營權收入按照相關特許協議之條款於本集團獲取款項之權利確立時確認。

廣告代理之收入於提供服務時確認。

投資所得股息收入於股東獲取款項之權利確立時確認。

在經濟利益可能流入本集團及收入金額能夠可靠地計量之情況下，財務資產之利息收入會被確認。利息收入乃參照未償還本金按適用之實際利率及時間比例計算(適用之實際利率即準確貼現財務資產預計年期內估計未來現金收入至資產於初始確認時之賬面淨值之利率)。

租賃

倘租賃條款使擁有權之絕大部分風險和回報轉移至承租人，有關租賃乃分類為融資租賃。所有其他租賃則分類為經營租賃。

本集團作為承租人

持作融資租賃資產於租賃開始時按其公平值或以最低租賃款項之現有價值(以較低者為準)確認為資產。出租人之相應負債乃計入綜合財務狀況報表內列為融資租約承擔。

租賃款項乃於融資開支與租賃責任扣減之間作出分配，致使負債之餘額維持固定之利率。融資開支即時於損益內確認，惟有關開支與合資格資產直接相關則除外，於此情況下，有關開支按照本集團之借貸成本政策(見下文之會計政策)資本化。或然租金於產生期間確認為開支。

經營租賃款項於租期按直線法確認為開支。

倘訂立經營租賃可以獲得租賃優惠，該等優惠作為負債確認。優惠之累計利益乃以直線法沖減租金開支確認。然而如另有系統性基準較時間性模式更具代表性，租賃資產之經濟效益據此被消耗除外。

外幣

於編製集團各個別實體財務報表時，以該實體功能貨幣以外之貨幣(外幣)進行之交易，乃按於交易日之匯率確認。於報告期末，以外幣定值之貨幣項目乃按當日之匯率重新換算。按公平值列賬及以外幣定值之非貨幣項目乃按其公平值釐定當日之匯率重新換算。按外幣歷史成本計量之非貨幣項目毋須重新換算。

貨幣項目產生之匯兌差額，乃於其產生期間在損益內確認。

就呈報綜合財務報表而言，本集團海外業務之資產及負債乃按各報告期末之通行匯率換算為本集團之呈報貨幣(即港幣)。收入及開支項目則按本年度之平均匯率換算，惟倘年內匯率顯著波動則除外，於該情況下，則採用交易日期之通行匯率。所產生之匯兌差額(如有)將於匯兌儲備項下之其他全面收益中確認及於權益累計。

收購海外業務所產生之商譽及所收購可辨認資產之公平值調整，均當作該海外業務之資產與負債處理，並按於各報告期末適用之匯率換算。所產生之匯兌差額將確認為其他全面收益。

借貸成本

收購、建設或生產合資格資產(指需要用上大量時間準備就緒以供擬定用途或銷售之資產)直接應佔之借貸成本乃計入該等資產之成本，直至該等資產差不多已準備就緒以供擬定用途或銷售為止。

若未用作合資格資產開支之特定借貸暫時用於投資，所賺取之投資收入自合資格作資本化之借貸成本扣除。

所有其他借貸成本於產生期間於損益內確認。

退休福利成本

就國家管理退休福利計劃及強制性公積金計劃(「強積金計劃」)作出之付款於僱員提供可獲取該等供款之服務時確認為開支。

倘本集團根據國家管理退休福利計劃須履行的責任相當於特定供款的退休福利計劃的責任，則就該計劃作出之付款視作為特定供款退休計劃的供款。

以股份為基礎之付款交易

以權益結算並以股份為基礎之付款交易

授予僱員之購股權

所獲取服務之公平值乃參照所授出購股權於授出日期之公平值而釐定，按歸屬期以直線法支銷，或於授出購股權歸屬時於授出日期即時全數確認為開支，權益(購股權儲備)亦相應增加。

本集團於報告期末修訂對預期最終將歸屬之購股權數目之估計。歸屬期內修訂原有估計之影響(如有)乃於損益內確認，令累計開支可反映修訂估計，並對購股權儲備作出相應調整。

購股權獲行使時，過往在購股權儲備確認之金額將轉撥至股份溢價。倘購股權於歸屬日期後被沒收或於屆滿日期仍未行使，過往在購股權儲備確認之金額將轉撥至累計虧損。

稅項

所得稅支出指本期應付稅項及遞延稅項。

本期稅項

本期應付稅項乃按年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合損益及其他全面收益表所報「除稅前溢利」不同，此乃由於其他年度應課稅或可扣減之收入或支出項目及永不課稅或扣減之項目。本集團之本期稅項負債乃使用於報告期末已制訂或實質上已制訂之稅率計算。

遞延稅項

遞延稅項乃按於綜合財務報表內資產及負債賬面值與用於計算應課稅溢利之相應稅基兩者之臨時差額確認。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差異確認。遞延稅項資產則通常限於日後之應課稅溢利頗有可能足以抵銷可扣減之暫時差異時確認。若暫時差異因於一項既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利之交易(不包括業務合併)中初步確認資產及負債而引致，則不會確認該等遞延資產及負債。

遞延稅項負債就與附屬公司有關投資產生之應課稅臨時差額確認，惟倘本集團能控制臨時差額撥回且臨時差額於可見未來不會撥回則作別論。與該等投資及權益相關之可抵扣暫時差額所產生之遞延稅項資產僅在動用暫時差額利益時有足夠之應課稅溢利且預期在可見將來其將被撥回時，方可確認。

遞延稅項資產之賬面值會於各報告期末作檢討，並在不大可能再有足夠應課稅溢利收回全部或部分資產時減少。

遞延稅項資產及負債以負債被清償或資產被變現之期間預期適用之稅率衡量，並根據於報告期末已制訂或實際上已制訂之稅率(和稅務法例)計算。

遞延稅項負債及資產之計量反映隨本集團預期於報告期末收回或償還資產及負債賬面值所產生之稅務後果。

本年度之本期及遞延稅項

本期及遞延稅項於損益內確認，惟當與於其他全面收益或直接於權益確認之項目有關之情況下，本期及遞延稅項則同樣分別於其他全面收益或直接於權益中確認。倘因業務合併之初步會計方法產生本期稅項或遞延稅項，有關稅務影響將計入業務合併之會計。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按成本減其後累計折舊及累計減值虧損(如有)列於綜合財務狀況報表。

物業、廠房及設備項目之折舊按直線法於其估計使用年期確認以撇銷成本(經扣除估計剩餘價值)。估計使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期末進行檢討，估計變動產生之影響按非追溯基準入賬。

按融資租約持有之資產，乃按其預計可使用年期計算折舊，計算基準與已擁有資產相同。然而，倘無法合理確定是否能於租賃年期結束時取得擁有權，資產將按租賃年期或使用年期之間較短者(以較短者為準)計算折舊。

物業、廠房及設備項目乃於出售後或當預期持續使用該資產將不會產生未來經濟利益時解取確認。出售或廢棄物業、廠房及設備項目所得之收益或虧損，按銷售所得款項與資產賬面值之差額釐定，並於損益內確認。

於業務合併中收購之無形資產

業務合併中收購之無形資產將於商譽以外另行確認，並於收購日期按公平值(視為其成本)初步確認。

初步確認後，有限定使用年期之無形資產將按成本減去累計攤銷及任何累計減值虧損列賬。有限定使用年期之無形資產將按其估計使用年期，以直線法予以攤銷。

取消確認無形資產所產生之收益或虧損將按出售所得款項淨額與資產賬面值之差額計量，並於取消確認資產時於損益內確認。

有形及無形資產(商譽除外)的減值虧損(見上述商譽相關會計政策)

本集團於各報告期末檢討其有限可使用年期之有形及無形資產的賬面值，以確定有否跡象顯示該等資產出現減值虧損。如存在任何該等跡象，則估計資產之可收回金額以確定減值虧損(如有)程度。倘無法估計單項資產之可收回金額，則本集團估計資產所屬現金產生單位之可收回金額。倘可識別分配之合理一致基準，則公司資產亦分類為獨立現金產生單位或以其他方式分配至可識別合理一致基準之現金產生單位最小組別。

可收回金額為公平值減銷售成本與使用價值兩者中之較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量會按照可反映現時市場對貨幣時間值及未調整未來現金流量估計之資產特定風險的評估的稅前貼現率，貼現至其現值。

倘資產之可收回金額估計低於其賬面值，則其賬面值減至可收回金額，而減值虧損即時於損益確認。

倘減值虧損於日後撥回，則資產之賬面值增至重新估計可收回金額，惟增加後的賬面值不得高於假設過往年度並無就資產確認減值虧損而釐定的賬面值。減值虧損撥回即時於損益確認為收入。

撥備

若本集團須就過往事件而承擔現有責任，及本集團有可能須履行該項責任，並對責任之金額可作出可靠估計時，則會確認撥備。

確認為撥備之金額乃按申報期末履行現時責任所需代價之最佳估計而計量，而估計乃經考慮圍繞責任之風險及不確定性而作出。倘撥備以估計履行現時責任之現金流量計量時，其賬面值為該等現金流量之現值(倘資金時間值之影響屬重大)。

金融工具

財務資產及財務負債乃於一間集團實體成為工具合約條文之一方時在綜合財務狀況報表確認。

財務資產及財務負債乃初步按公平值計量。收購或發行財務資產及財務負債(透過損益以公平值列賬之財務資產及財務負債除外)直接應佔之交易成本於初步確認時計入或自財務資產或財務負債之公平值(以合適者為準)扣除。收購透過損益以公平值列賬之財務資產或財務負債直接應佔之交易成本即時於損益內確認。

財務資產

本集團之財務資產包括按公平值計入損益之財務資產（「按公平值計入損益之財務資產」）及貸款及應收款項。分類乃基於財務資產之性質及目的於初步確認時予以釐定。所有以正規途徑購買或銷售之財務資產乃按交易日期基準確認及取消確認。正規途徑買賣或銷售乃要求於市場法規或慣例所確定之時間框架內交付資產之財務資產買賣或銷售。

實際利率法

實際利率法為計算一項債務工具之攤銷成本及按有關期間分配利息收入之方法。實際利率法為按債務工具之預期可使用年期或（倘合適）較短期間，實際折讓估計未來現金收入（包括構成實際利率之組成部分之所有已付或已收費用及款項、交易成本及其他溢價或折讓）至初步確認時之賬面淨值。

債務工具之利息收入乃按實際利息基準確認。

按公平值計入損益之財務資產

當財務資產為持作買賣或指定為按公平值計入損益，則該財務資產分類為按公平值計入損益。

財務資產會被列為持作買賣，倘：

- 購入主要為於不久將來銷售；或
- 於初步確認時構成本集團合併管理之可辨認金融工具之可辨認組合之一部分及具有最近實際短期獲利模式；或
- 財務資產為未被指定之衍生工具及可有效作為對沖工具。

財務資產（持作買賣財務資產除外）可於下列情況下於初步確認時指定為按公平值計入損益：

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

本集團所收購之可換股債券於初步確認時，指定為按公平值計入損益之財務資產。經初步確認後，於報告期末，全部可換股債券按公平值計量，重新計量之公平值變動於其產生期間於損益直接確認。

於按公平值計入損益之財務資產乃按公平值計算，而公平值之變動乃於產生期間直接確認於損益內。確認於損益內之淨收益或虧損不包括財務資產所賺取之任何股息或利息。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為具有固定或可釐定付款之非衍生財務資產，該等資產於活躍市場上並無報價。於初次確認後，貸款及應收款項(包括應收票據、應收貸款、應收賬款及其他應收款項及銀行結餘及現金)乃使用實際利率法按攤銷成本，減任何已識別減值虧損列賬(見下文財務資產減值虧損之會計政策)。

財務資產之減值

於各報告期末須評估財務資產(除按公平值計入損益之財務資產外)是否有任何減值跡象。倘有任何客觀證據，證明財務資產之估計未來現金流量由於一個或多個於初步確認財務資產後發生之事項而受到影響，則財務資產將視為已減值。

就所有其他財務資產而言，減值之客觀證據可包括：

- 發行人或交易對手遭遇重大財務困難；或
- 違反合約，如：拖欠或逾期交付利息或本金；或
- 借款人有可能面臨破產或進行財務重組。

就若干類別財務資產(如應收賬款)而言，單獨評估並無出現減值之資產將彙集一併評估減值。應收款項組合出現減值之客觀證據包括本集團過往收款記錄、組合內延遲付款超過7至90天平均信貸期之數目增加以及導致逾期償還之全國或地方經濟狀況明顯變動。

就按攤銷成本列賬之財務資產而言，已確認減值虧損金額為該資產之賬面值與估計未來現金流量以財務資產之原實際利率貼現之現值之間之差額。

除應收賬款外所有財務資產之減值虧損將直接於財務資產之賬面值中扣減，其賬面值會透過使用撥備賬扣減。當應收賬款被視為不可收回時，其將於撥備賬內撇銷。早前已撇銷款項如其後收回，將計入損益。撥備賬之賬面值變動會於損益內確認。

就按攤銷成本計量之財務資產，在其後期間，倘減值虧損金額減少，而有關減少客觀上與確認減值虧損之後發生之事項有聯繫，則以前確認之減值虧損會透過損益撥回，但該撥回不應導致該資產在減值撥回日期之賬面值超過不確認減值情況下之攤銷成本。

財務負債及權益工具

集團實體發行之債務及權益工具乃根據合約安排之內容與財務負債及權益工具之定義分類為財務負債或權益工具。

權益工具

權益工具乃證明本集團資產於扣除其所有負債後之剩餘權益之任何合約。本集團發行之權益工具以扣減直接發行成本後所收取之所得款項確認。

概無就購買、出售、發行或註銷本公司本身權益工具於損益確認溢利或虧損。

實際利率法

實際利率法乃一種計算財務負債之攤銷成本以及將利息費用分配予有關期間之方法。實際利率將估計未來現金付款透過財務負債之預期年期或(倘適用)更短期間準確折讓至初步確認之賬面淨值之利率。

利息開支按實際利率基準確認。

財務負債

財務負債(包括應付賬款及其他應付款項以及應付貸款)其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

解除確認

惟倘資產現金流量之合約權利屆滿時，或將其財務資產或該等資產所有權之絕大部分風險及回報轉移予另一實體時，本集團方會取消確認財務資產。

於解除確認整項財務資產時，該項資產賬面值與已收及應收代價及於其他全面收益確認並於權益中累計之累計損益總額之差額在損益內確認。

本集團僅於其責任已被解除、註銷或屆滿時方會取消確認財務負債。取消確認之財務負債賬面值與已付及應付代價之差額乃於損益內確認。

4. 估計不確定性之主要來源

於應用本集團會計政策(於附註3載述)時，本公司董事須就資產和負債之賬面值作出判斷、估計及假設，其依據無法從其它渠道可靠獲得。該等估計及相關假設乃基於歷史經驗及其它被視為相關之因素而作出。實際結果或會有別於該等估計。

估計及相關假設乃持續檢討。倘會計估計之修訂僅影響作出修訂之期間，則有關修訂會在該期間確認，或倘修訂對現時及未來期間均有影響，則須在作出修訂之期間及未來期間確認。

以下列載於報告期末就未來和其他估計之不明朗因素之主要來源所作出之主要假設，而彼等足以致使下一個財政年度之資產和負債賬面值發生重大調整之重大風險。

估計商譽減值

釐定商譽是否減值須估計獲分配有關商譽之現金產生單位之使用價值。計算使用價值須本集團對預期可自現金產生單位獲得之未來現金流量以及適合計算所得現值之折現率作出估計。倘實際未來現金流量較預期為少，則可能產生重大減值虧損。於二零一四年十二月三十一日，商譽之賬面值為港幣4,395,000元(已扣除港幣540,987,000元的累計減值虧損)(二零一三年：商譽之賬面值為港幣7,059,000元，已扣除港幣542,701,000元的累計減值虧損)。

應收賬款之估計減值

倘有減值之客觀憑證時，本集團考慮估計將來之現金流量。減值虧損之金額以資產之賬面金額及估計將來現金流量現值(不包括並未生產之將來信貸虧損)之差額，按財務資產之原實際利率(即按初始確認時計算之實際利率)折現後計算。倘實際將來現金流量低於預期，則可能出現重大減值虧損。於二零一四年十二月三十一日，應收賬款之賬面值為港幣119,499,000元(已扣除呆賬撥備港幣6,551,000元)(二零一三年：應收賬款之賬面值為港幣56,485,000元，已扣除呆賬撥備港幣5,968,000元)。

5. 資本風險管理

本集團管理其資本，以確保本集團之實體將能夠繼續持續經營，同時透過將債務及權益結餘優化而將給予股東之回報最大化。本集團之整體策略維持與往年相同。

本集團之資本架構包括債務淨額、扣除現金及現金等值項目及本公司擁有人應佔權益(包括已發行股本)及各項儲備。

本公司董事定期審閱資本架構。作為此審閱工作之一部分，董事考慮資本成本及各資本類別之相關風險。本集團將根據董事提出之建議，透過分派股息、發行新股份及發行新債項或贖回現有債項或削減資本，平衡其整體資本架構。

6. 金融工具

6A. 金融工具類別

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
財務資產		
貸款及應收款項(包括現金及現金等值項目)	464,875	202,704
按公平值計入損益之財務資產		
— 持作買賣	—	41,639
— 指定按公平值計入損益	—	9,150
	<u>464,875</u>	<u>253,493</u>
財務負債		
攤銷成本	125,329	51,967
應付貸款	6,000	—
	<u>131,329</u>	<u>51,967</u>

6B. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括應收票據、應收貸款、應收賬款及其他應收款項、持作買賣之投資、按公平值計入損益之財務資產、銀行結餘及現金、應付賬款及其他應付款項及應收貸款。該等金融工具之詳情於各自附註內披露。與該等金融工具有關之風險包括市場風險(貨幣風險、利率風險及其他價格風險)、信貸風險及流動資金風險。如何減輕該等風險之政策載於下文。管理層管理及監察該等風險，以確保及時及有效地實施適當措施。

市場風險

外匯風險

本集團在香港及中華人民共和國(「中國」)經營業務，其大部分交易均以相關集團實體之功能貨幣港幣列值和結算。

本集團主要承受自外幣應收賬款及其他應收款項、持作買賣之投資、銀行結餘及現金和應付賬款及其他應付款項所產生之人民幣(「人民幣」)、英鎊(「英鎊」)、新加坡元(「新加坡元」)及美元(「美元」)之風險。

本集團於呈報日期以外幣列值之貨幣資產及貨幣負債之賬面值如下：

	負債		資產	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
人民幣	(12,915)	(400)	91,152	1,898
美元	—	(98)	8,754	37,371
英鎊	—	—	89	1,131
新加坡元	(129)	—	—	187

敏感度分析

下表詳列本集團就各集團實體之功能貨幣兌上述外幣匯率上升及下降5%(二零一三年：5%)之影響。5%(二零一三年：5%)乃向主要管理人員就外匯風險作內部報告時採用之敏感度，代表管理層就外匯匯率可能出現之合理變動而作出之評估。由於港幣與美元掛鈎，董事認為本集團有關美元之風險不大，因此敏感度分析僅包括以美元以外貨幣列值之未償還外幣貨幣項目，並於年終以外幣匯率5%(二零一三年：5%)之變動進行換算調整。下表中正數表示當上述外幣兌各集團實體之功能貨幣升值5%(二零一三年：5%)時虧損之減少或溢利之增加。倘上述外幣兌各集團實體之功能貨幣貶值5%(二零一三年：5%)，則會對虧損或溢利構成同等幅度之相反效果，而對下文之結餘構成相反效果。

貨幣風險敏感度分析

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
本年度虧損／溢利	3,265	118

利率風險

本集團之公平值利率風險主要與附註19、20及28所載應收票據、應收貸款及應付貸款有關。

本集團亦承受就浮息銀行結餘承受現金流利率風險，因為該等結餘以現行利率計息及於短期內到期。

敏感度分析

就現金流量利率風險而言，下文敏感度分析乃根據於報告期末所承受之非衍生工具利率風險而釐定。就浮息銀行存款而言，分析乃假設於報告期末之相關資產金額於整個年度內均存在而作出。增加或減少50個基點(二零一三年：10個基點)代表管理層所評估利率可能出現之合理變動。

倘利率增加／減少50個基點(二零一三年：10個基點)，而所有其他變數維持不變，本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之虧損將減少／增加港幣541,000元(截至二零一三年十二月三十一日止年度之溢利：增加／減少港幣57,000元)。

持作買賣之投資之股本及其他價格風險

本集團就其持作買賣之投資面對股本及其他價格風險。管理層透過維持包含不同風險之投資組合控制風險。本集團之股本及其他價格風險主要集中在已上市股本及於公開市場報價之債券。

敏感度分析

下文敏感度分析乃根據於呈報日期持作買賣之投資所面對之股本及其他價格風險而釐定。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，倘相關股本投資之價格上升／下跌5%，則溢利將因本集團所持股本證券之公平值變動(根據各證券於相同資產之活躍市場之報價計算)增加／減少港幣775,000元。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，倘相關債券價格上升／下跌5%，則溢利將因債券之公平值變動增加／減少港幣964,000元。

並無就二零一四年本集團對持作買賣之投資之股本及其他價格風險之敏感度作出呈列，是由於在持作買賣之投資已在本年度全數出售。

信貸風險

於二零一四年十二月三十一日，本集團所面臨之最高信貸風險(因交易對手違反履行責任，其將導致本集團財務虧損)來自綜合財務狀況報表所列之各個已確認財務資產之賬面值。

為著將信貸風險降至最低，本集團管理層已委派一團隊負責釐定信貸限額、信貸批准及其他監察程序，以確保採取跟進行動以收回到期債務。此外，本集團於報告期末檢討各個別債項之可收回款額，以確保就無法收回之款額作出足夠減值虧損。就此，本公司董事認為本集團之信貸風險已大為降低。

由於對方為商譽良好的銀行及金融機構，故流動資金之信貸風險有限。

按穆迪之外部信貸評級釐定的上市債券(載於附註24)之信貸質素按於報告期末各信貸評級之債券之公平值佔上市債券總公平值之百分比分析如下：

	二零一四年 %	二零一三年 %
Ba2	—	72.7%
B1	—	27.3%
	—	100.0%

由於交易對手眾多，故本集團的上市債券投資並無重大集中信貸風險。

由於所有應收票據均由單一獨立第三方擁有，故本集團的應收票據有集中信貸風險。本集團管理層認為，由於有關應收票據由一家股份於聯交所上市的公司發出，故應收票據投資之信貸風險有限。

由於所有應收貸款均由單一獨立第三方擁有，故本集團的應收貸款有集中信貸風險。本集團管理層認為，由於交易對手為一家股份於聯交所上市的公司，故應收貸款投資之信貸風險不大。

流動資金風險

於管理流動資金風險方面，本集團監察及維持現金及現金等值於管理層認為適當之水平，以便為本集團之營運提供資金及減輕現金流量波動之影響。

下表載列本集團根據協定償還條款之財務負債之餘下合約到期日。就非衍生財務負債而言，下表乃基於本集團於可能被要求作出還款之最早日期之財務負債未貼現現金流量編製而成。下表包括利息及本金之現金流量。倘利率為浮動利率，則未貼現金額乃按報告期末之利率計算。

流動資金風險表

	加權 平均利率 %	須應要求 償還或 少於一個月 港幣千元	一至 三個月 港幣千元	三個月 至一年 港幣千元	未貼現 現金流量 總額 港幣千元	於 二零一四年 十二月 三十一日 之賬面值 港幣千元
二零一四年						
非衍生財務負債						
應付賬款及其他應 付款項	—	125,329	—	—	125,329	125,329
應付貸款	15%	74	148	6,414	6,636	6,000
		<u>125,403</u>	<u>148</u>	<u>6,414</u>	<u>131,965</u>	<u>131,329</u>
於						
						二零一四年
						十二月
						三十一日
						之賬面值
						港幣千元
二零一三年						
非衍生財務負債						
應付賬款及其他應 付款項	—	51,967	—	—	51,967	51,967

6C. 金融工具之公平值計量

設有標準條款及條件，並於活躍流動市場買賣之財務資產及財務負債之公平值，乃分別參考市場買入價及賣出價之報價釐定。

其他財務資產及財務負債之公平值乃採用可觀察市場交易之價格或費率作為輸入之貼現現金流量分析，以普遍採納之定價模式釐定。對於期權主導之衍生工具，公平值乃使用期權定價模式估計。

下表列示如何釐定該等財務資產公平值(尤其是所使用之估值方法及輸入數據)之資料，以及公平值計量所屬公平值架構級別(第一至第三級)(根據公平值計量輸入資料之可觀察程度分類)。

- 第一級公平值計量源自於活躍市場相同資產或負債之報價(未經調整)。
- 第二級公平值計量是源自第一級所包括之報價外，資產或負債可直接(如：市場價格)或間接(如：源自價格)觀察所得之輸入數據。
- 第三級公平值計量指透過運用並非基於可觀察市場數據之資產或負債輸入數據(非觀察輸入數據)之估值方法進行之計量。

財務資產	公平值		公平值架構	估值方法及 主要輸入數據	重大非觀察 輸入數據	非觀察輸入數據 與公平值的關係
	於二零一四年 十二月三十一日	於二零一三年 十二月三十一日				
(1) 於財務狀況報表分類為 持作買賣之投資之持作 買賣非衍生財務資產	於香港上市的 股本證券 — 零	於香港上市的 股本證券 — 港幣18,555,000元	第一級	活躍市場中 的報價	不適用	不適用
	於海外上市的 債券 — 零	於海外上市的 債券 — 港幣23,084,000元				
(2) 於財務狀況報表分類為 按公平值計入損益之 財務資產之財務資產	非上市可換股債 券— 零	非上市可換股債券 — 港幣9,150,000元	第三級	負債部分— 貼現現金流量 法。未來現金 流量按貼現率 折現。	貼現率按類似 評級的上市 債券釐定，介乎 Caa2至CCC之間。	貼現越高，公平 值越低。
				債券的嵌入式 衍生工具(包括 換股權) — 二項式模型	股價波幅按最 近期間發行人的 過往波幅釐定。	股價波幅越大， 公平值越高。

附註：截至二零一三年十二月三十一日止年度，倘估值模型之貼現率上升/下跌0.5%，而所有其他變量保持不變，則非上市可換股債券之賬面值將減少零或增加港幣10,000元。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，倘估值模型之股價波幅上升/下跌0.5%，而所有其他變量保持不變，則非上市可換股債券之賬面值將增加港幣20,000元或減少港幣10,000元。

本公司董事認為，按攤銷成本於綜合財務報表入賬的其他財務資產及財務負債之賬面值接近其公平值。

6D. 於綜合財務狀況報表確認之公平值計量

於二零一四年十二月三十一日

	第一級 港幣千元	第二級 港幣千元	第三級 港幣千元	合計 港幣千元
財務資產				
按公平值計入損益				
— 持作買賣之投資	—	—	—	—
— 按公平值計入 損益	—	—	—	—
	—	—	—	—
	—	—	—	—

於二零一三年十二月三十一日

	第一級 港幣千元	第二級 港幣千元	第三級 港幣千元	合計 港幣千元
財務資產				
按公平值計入損益				
— 持作買賣之投資	41,639	—	—	41,639
— 按公平值計入 損益	—	—	9,150	9,150
	<u>41,639</u>	<u>—</u>	<u>9,150</u>	<u>50,789</u>

於本年度及過往年度，第一級、第二級及第三級之間並無轉撥。

財務資產第三級公平值計量之對賬

	非上市 可換股債券 港幣千元
於二零一三年一月一日	—
購買	8,200
於損益之收益	<u>950</u>
於二零一三年十二月三十一日	9,150
出售	(9,720)
於損益之收益	<u>570</u>
於二零一四年十二月三十一日	<u>—</u>

計入損益之本年度總收益當中，港幣570,000元(二零一三年：港幣950,000元)與報告期末持有之指定按公平值計入損益之財務資產有關。指定按公平值計入損益之財務資產之公平值收益或虧損計入「其他收益」。

本公司董事會成立投資團隊，由本公司董事及指派人員(「投資人員」)帶領，從事證券買賣及投資業務。

估計資產的公平值時，本集團利用市場可取得之可觀察數據。倘不獲提供第一級輸入數據，本集團會委聘獨立專業合資格估值師進行估值。投資人員與合資格外部估值師緊密合作，設立模式適用之估值技巧及輸入數據。投資人員每半年向本公司董事會匯報結果，解釋資產公平值波動的原因。

有關釐定多項資產公平值所用估值技巧及輸入數據的資料於上文披露。

7. 收益

年內，本集團持續經營業務的收益分析如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
於香港的物業代理佣金及服務收入	198,793	89,051
於中國的物業代理佣金及服務收入	33	1,673
特許經營權收入	4,977	5,642
租賃管理收入	—	2,397
	<u>203,803</u>	<u>98,763</u>

8. 分部資料

以下為本集團之收益及業績按經營及可呈報分部劃分之分析，分析乃基於為資源配置及按所提供服務及所銷售貨品之類別評估分部表現而向主要經營決策者（「主要經營決策者」，即本公司之執行董事）提供之資料。此亦為本集團部署及分類之基礎。

收購Sinofocus Media (Holdings) Limited（「Sinofocus Media」）（詳情載於附註32）全部股權後，本集團亦從事廣告代理服務，本集團之業務現時分為四個經營及可呈報分部，詳情如下：

香港之物業代理	—	於香港提供物業代理及相關服務，以及特許經營服務
中國之物業代理	—	於中國提供物業代理及相關服務
中國之廣告代理	—	於中國提供廣告代理服務
證券買賣及投資	—	證券買賣及投資

本集團按經營及可呈報分部劃分之持續經營業務收益及業績分析如下：

持續經營業務

	物業代理								綜合	
	香港		中國		廣告代理		證券買賣及投資			
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元								
分部收益										
— 外部銷售	203,770	94,693	33	4,070	—	—	—	—	203,803	98,763
分部(虧損)溢利	(3,997)	(22,814)	(1,890)	(40,293)	49	—	865	7,095	(4,973)	(56,012)
未分配之企業收入									48	98,983
未分配之企業開支									(7,871)	(15,207)
融資租賃財務費用									—	(2)
除稅前綜合(虧損)溢利									(12,796)	27,762
其他資料(包括計入分部(虧損)溢利)										
持作買賣之投資(虧損)溢利淨額	—	—	—	—	—	—	(1,280)	1,151	(1,280)	1,151
投資及其他收入	468	186	2	1,062	329	—	865	5,156	1,664	6,404
物業、廠房及設備之折舊	441	460	369	529	2	—	18	—	830	989
出售物業、廠房及設備之虧損	—	—	—	120	—	—	—	—	—	120
應收賬款之減值虧損	1,121	76	—	1,083	—	—	—	—	1,121	1,159
其他應收款項之減值虧損	—	—	—	2,807	—	—	—	—	—	2,807
撥回應收賬款	—	—	—	(887)	—	—	—	—	—	(887)
商譽之減值虧損	1,219	20,941	—	—	—	—	—	—	1,219	20,941
無形資產之減值虧損	—	—	—	24,932	—	—	—	—	—	24,932
攤銷無形資產	—	—	—	9,652	—	—	—	—	—	9,652

以上呈報之所有分部收益均來自外部客戶。

經營分部所用會計政策與附註3所述本集團的會計政策相同。分部(虧損)溢利指各分部在未分配企業收入(主要包括貸款利息收入及銀行利息收入)、未分配企業開支(主要包括出售附屬公司之虧損及行政開支)及融資租賃財務費用未作出分配之情況下的(虧損)溢利，乃用作為資源配置及評估表現而向主要經營決策者匯報的計量指標。

分部資產及負債

按經營及可呈報分部劃分之本集團資產及負債分析如下：

	物業代理				廣告代理		證券買賣及投資		未分配		綜合	
	香港		中國		二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年
	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
資產												
分部資產	175,105	109,502	1,337	5,933	108,110	—	56	62,160	—	—	284,608	177,595
未分配資產	—	—	—	—	—	—	—	—	188,373	87,934	188,373	87,934
綜合資產總值											<u>472,981</u>	<u>265,529</u>
負債												
分部負債	119,346	54,424	569	415	12,505	—	1,999	1,663	—	—	134,419	56,502
未分配負債	—	—	—	—	—	—	—	—	2,452	1,344	2,452	1,344
綜合負債總額											<u>136,871</u>	<u>57,846</u>

為監察分部表現及在分部間分配資源：

- 所有資產分配至經營及可呈報分部，惟應收貸款、若干其他應收款項及銀行結餘及現金除外；及
- 所有負債分配至經營及可呈報分部，惟若干其他應付款項及應付稅項除外。

實體範圍內披露

地區資料

本集團現時的業務主要位於中國、歐洲及香港。

本集團來自外部客戶之持續經營業務之收益資料按業務地點呈列。按資產所在地劃分之本集團非流動資產詳情如下：

	來自外部客戶之收益		非流動資產	
	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
香港	202,223	94,443	84,811	17,855
中國	411	4,320	494	876
歐洲	1,169	—	—	—
	<u>203,803</u>	<u>98,763</u>	<u>85,305</u>	<u>18,731</u>

主要客戶資料

截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度，於相應年度為本集團貢獻逾10%總收益之客戶之持續經營業務收益如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
客戶A ¹	37,435	12,044
客戶B ¹	30,492	— ²
客戶C ¹	24,936	— ²
客戶D ¹	— ²	15,882
	<u> </u>	<u> </u>

¹ 香港物業代理收益。

² 相關客戶的貢獻額未超逾本集團總收益之10%。

9A. 投資及其他收入

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
持續經營業務		
銀行存款利息	550	907
債務證券利息	490	3,400
應收票據應計利息	128	691
應收貸款利息	35	—
訴訟費用退還	—	7,376
出售附屬公司之收益	—	5,122
撥回應付賬款	—	887
股本證券之股息	—	156
雜項收入	509	348
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>1,712</u>	<u>18,887</u>

9B. 其他虧損及收益

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
持續經營業務		
持作買賣之投資(虧損)溢利淨額	(1,280)	1,151
按公平值計入損益之財務資產		
公平值變動收益	570	950
出售應收票據之收益	813	—
應收賬款之減值虧損	(1,121)	(1,159)
出售附屬公司之虧損	(1,304)	—
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>(2,322)</u>	<u>942</u>

10. 財務費用

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
持續經營業務		
應付貸款及其他借貸之利息支出	2,112	—
融資租賃之利息支出	—	2
	<u>2,112</u>	<u>2</u>

11. 所得稅開支(抵免)

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
稅項開支(抵免)包括：		
持續經營業務		
香港利得稅		
一年內撥備	348	94
遞延稅項—本年度(附註)	—	(8,646)
	<u>348</u>	<u>(8,552)</u>

附註：遞延稅項抵免乃因收購附屬公司產生之無形資產攤銷及減值時遞延稅項負債獲解除而產生。

兩個年度之香港利得稅均按估計應課稅溢利以稅率16.5%計算。

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，自二零零八年一月一日起，中國附屬公司之稅率為25%。

本年度之所得稅開支(抵免)與綜合損益及其他全面收益表之除稅前(虧損)溢利對賬如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
除稅前(虧損)溢利(來自持續經營業務)	<u>(12,796)</u>	<u>27,762</u>
按適用稅率16.5%計算之稅項(二零一三年：16.5%)	(2,111)	4,581
不可扣減開支之稅務影響	2,151	3,735
毋須課稅收入之稅務影響	(545)	(15,501)
未確認臨時差額之稅務影響	1,971	—
未確認稅務虧損之稅務影響	808	1,963
動用先前未確認之稅務虧損	(1,879)	(665)
在其他司法管轄權區經營之附屬公司不同稅率之影響	(47)	(2,665)
	<u>348</u>	<u>(8,552)</u>

遞延稅項載於附註29。

12. 已終止業務

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團透過其全資附屬公司興旺海外有限公司與吳啟樂先生（「買方」，欣科有限公司（「欣科」）之非控股股東及本公司一名董事之近親）訂立買賣協議，按代價港幣100,000元出售其所持欣科之全部60%股權及股東貸款。欣科從事玩具產品買賣業務，在分部呈報中代表本集團之玩具產品買賣分部。出售事項於二零一三年八月六日完成，欣科的控制權於該日轉移至買方。欣科之資產及負債賬面值披露於附註33(c)。

下文載列已終止之玩具產品買賣業務於截至二零一三年八月六日止期間之虧損分析：

	二零一三年 港幣千元
收益	661
銷售成本	(639)
銷售及分銷開支	(176)
行政開支	(370)
	<u>(524)</u>
除稅前虧損	(524)
稅項	(67)
	<u>(596)</u>
期內虧損	<u>(1,120)</u>
應佔期內虧損：	
本公司擁有人	(672)
非控股權益	(448)
	<u>(1,120)</u>

已終止業務於截至二零一三年八月六日止期間之除稅前虧損經扣除下列各項：

	二零一三年 港幣千元
董事酬金	—
其他員工成本：	
—薪金及其他福利	8
—退休福利計劃供款	1
	<u>9</u>
員工成本總額	9
物業、廠房及設備之折舊	1
已確認為開支之存貨成本	615
	<u>625</u>

已終止業務於截至二零一三年八月六日止期間之現金流量如下：

	二零一三年 港幣千元
經營活動所產生之現金流入淨額	54
融資活動所產生之現金流出淨額	(1,500)
	<u>(1,446)</u>

13. 本年度持續經營業務之(虧損)溢利

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
本年度持續經營業務之(虧損)溢利經扣除(計入)下列各項：		
董事酬金(包括退休福利計劃供款)(附註14)	1,350	6,222
其他員工成本	12,070	16,954
其他退休福利計劃供款	595	568
員工成本總額	14,015	23,744
核數師酬金	1,278	1,276
物業、廠房及設備之折舊	830	1,014
應收賬款之減值虧損	1,121	1,159
其他應收款項之減值虧損	382	2,807
出售物業、廠房及設備之虧損	—	120
辦公室物業、商舖及複印機經營租賃款項	4,569	4,368
物業代理佣金之開支	173,602	70,501
出售附屬公司之虧損(收益)	1,304	(5,122)
利息收入	(1,203)	(4,998)

14. 董事酬金

已付或應付董事酬金列明如下：

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	李雄偉 先生 (「李先生」) 港幣千元 (附註(d))	吳啟民 先生 (「吳先生」) 港幣千元	張國勳 先生 (「張先生」) 港幣千元 (附註(d))	趙仲明 女士 (「黃先生」) 港幣千元 (附註(d))	黃德銓 先生 (「黃先生」) 港幣千元 (附註(d))	文剛銳 先生 港幣千元 (附註(d))	呂兆泉 先生 港幣千元 (附註(c))	丁仲強 先生 港幣千元 (附註(b))	張詩敏 女士 港幣千元 (附註(c))	總計 港幣千元
袍金	—	—	—	113	113	113	50	38	50	477
薪金及其他福利	112	625	112	—	—	—	—	—	—	849
退休金計劃供款	5	14	5	—	—	—	—	—	—	24
酬金總額	117	639	117	113	113	113	50	38	50	1,350

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	吳先生 港幣千元	鄭毓和 先生 港幣千元 (附註(a))	呂兆泉 先生 港幣千元 (附註(c))	丁仲強 先生 港幣千元 (附註(b))	張詩敏 女士 港幣千元 (附註(c))	總計 港幣千元
袍金	—	—	138	138	138	414
薪金及其他福利	4,988	790	—	—	—	5,778
退休金計劃供款	15	15	—	—	—	30
酬金總額	<u>5,003</u>	<u>805</u>	<u>138</u>	<u>138</u>	<u>138</u>	<u>6,222</u>

附註：

- (a) 二零一三年十二月三十一日辭任
- (b) 二零一四年三月二十七日辭任
- (c) 二零一四年四月十日辭任
- (d) 二零一四年四月十日獲委任

吳先生於二零一四年四月十日辭任本公司行政總裁。李先生於二零一四年四月十日獲委任為本公司行政總裁，而上文所披露之酬金已包括其擔任行政總裁所提供服務而獲支付之酬金。

二零一四年及二零一三年兩個年度內，本集團概無向任何董事支付任何酬金，作為加入本集團或加入本集團後之獎勵或作為離職補償。二零一四年及二零一三年兩個年度內概無董事放棄任何酬金。

15. 僱員酬金

本集團五名最高酬金人士包括一名(二零一三年：兩名)本公司董事，其酬金詳情載於上文附註14。其餘四名(二零一三年：三名)人士之酬金如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
薪金及其他福利	2,794	1,907
退休金計劃供款	67	45
	<u>2,861</u>	<u>1,952</u>

彼等酬金屬於下列範圍：

	僱員人數	
	二零一四年	二零一三年
零至港幣1,000,000元	3	3
港幣1,000,001元至港幣1,500,000元	1	—
	<u>4</u>	<u>3</u>

16. 股息

截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度，並未派付、宣派或建議派付任何股息，而自該兩段報告期間結束後，亦未建議派付任何股息。

17. 每股(虧損)盈利

來自持續經營業務及已終止業務

本公司擁有人應佔每股基本(虧損)盈利乃根據以下數據計算：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
用以計算每股基本(虧損)盈利之本公司 擁有人應佔年度(虧損)盈利	(13,144)	35,642
	<u>485,699</u>	<u>349,709</u>
	普通股數目	
	二零一四年 千股	二零一三年 千股 (經重列)
用以計算每股基本(虧損)盈利之 普通股加權平均數(附註)	485,699	349,709

附註：用以計算截至二零一三年十二月三十一日止年度之每股基本(虧損)盈利之加權平均股數，已就二零一四年六月進行之股份公開發售之影響作出調整(附註30(c))。

由於截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度並無已發行在外具潛在攤薄效應之普通股，因此並無呈列兩年度之每股攤薄(虧損)盈利。

本公司擁有人應佔持續經營業務之每股基本(虧損)盈利乃根據下列數據計算：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
本公司擁有人應佔年度(虧損)盈利	(13,144)	35,642
減：年度已終止業務之虧損	—	672
用以計算持續經營業務之每股基本(虧損) 盈利之(虧損)盈利	(13,144)	36,314

計算本公司擁有人應佔持續經營業務之每股基本(虧損)盈利所用之分母與計算持續經營業務及已終止業務之年度每股(虧損)盈利所用者相同。

來自已終止業務

截至二零一三年十二月三十一日止年度，已終止業務之每股基本虧損為每股港幣0.002元，乃根據本公司擁有人應佔截至二零一三年八月六日止期間已終止業務之虧損約港幣672,000元及上述之分母計算。

18. 物業、廠房及設備

	租賃 物業裝修 港幣千元	傢俱、裝置 及設備 港幣千元	汽車 港幣千元	總計 港幣千元
成本				
於二零一三年一月一日	2,053	1,546	1,349	4,948
增購	—	15	—	15
出售	—	(289)	(478)	(767)
出售附屬公司	—	(42)	—	(42)
外匯調整	35	26	14	75
於二零一三年 十二月三十一日	2,088	1,256	885	4,229
增購	—	8	—	8
出售	—	(5)	—	(5)
透過收購附屬公司而 收購資產	—	7	—	7
出售附屬公司	(57)	(633)	(325)	(1,015)
外匯調整	(30)	(16)	—	(46)
於二零一四年 十二月三十一日	2,001	617	560	3,178
折舊				
於二零一三年一月一日	670	611	572	1,853
本年度撥備	425	339	251	1,015
因出售對銷	—	(252)	(237)	(489)
因出售附屬公司對銷	—	(29)	—	(29)
外匯調整	15	13	6	34
於二零一三年 十二月三十一日	1,110	682	592	2,384
本年度撥備	407	249	174	830
因出售對銷	—	(3)	—	(3)
因出售附屬公司對銷	(44)	(573)	(300)	(917)
外匯調整	(17)	(9)	—	(26)
於二零一四年 十二月三十一日	1,456	346	466	2,268
賬面值				
於二零一四年 十二月三十一日	545	271	94	910
於二零一三年 十二月三十一日	978	574	293	1,845

上述物業、廠房及設備項目採用直線法按以下年率折舊：

租賃物業裝修	20%
傢俱、裝置及設備	20%
汽車	20%

19. 應收票據

年內，賬面值港幣9,955,000元的應收票據以代價港幣10,768,000元出售，出售所得收益港幣813,000元已在損益內確認。實際利息港幣128,000元(二零一三年：港幣691,000元)計入年內投資及其他收入。

20. 應收貸款

於二零一四年十二月三十日，本集團向慧德投資有限公司(其股份於聯交所上市)授出本金額港幣80,000,000元的貸款，為期兩年，按年利率8.00厘計息，每月支付，逾期款項自逾期日期起按年利率16.00厘計息，直至悉數清償為止。

初步確認時，應收貸款之公平值按合約未來現金流量的現值計量，以實際利率8.00厘貼現，計及到期剩餘時間。應收貸款按固定年利率8.00厘計息，於二零一六年十二月二十九日到期。

於二零一四年十二月三十一日，應收貸款的賬面值按攤銷成本港幣80,000,000元計量。利息港幣35,000元計入年內投資及其他收入。

21. 商譽

	物業代理		玩具	總計 港幣千元
	香港 港幣千元	中國 港幣千元	產品買賣 港幣千元	
成本				
於二零一三年一月一日	429,960	116,343	4,201	550,504
外匯調整	—	3,457	—	3,457
出售一間附屬公司	—	—	(4,201)	(4,201)
於二零一三年 十二月三十一日	429,960	119,800	—	549,760
外匯調整	—	(2,933)	—	(2,933)
出售附屬公司(附註33(a))	(1,445)	—	—	(1,445)
於二零一四年 十二月三十一日	428,515	116,867	—	545,382
減值				
於二零一三年一月一日	401,960	116,343	4,201	522,504
本年度確認之減值虧損	20,941	—	—	20,941
外匯調整	—	3,457	—	3,457
於出售一間附屬公司時 撇銷	—	—	(4,201)	(4,201)
於二零一三年 十二月三十一日	422,901	119,800	—	542,701
本年度確認之減值虧損	1,219	—	—	1,219
外匯調整	—	(2,933)	—	(2,933)
於二零一四年 十二月三十一日	424,120	116,867	—	540,987
賬面淨值				
於二零一四年 十二月三十一日	4,395	—	—	4,395
於二零一三年 十二月三十一日	7,059	—	—	7,059

商譽被分配至根據經營分部確定之現金產生單位組合。截至二零一四年十二月三十一日，商譽之全部賬面淨值已分配至香港物業代理分部。分配至中國物業代理分部之商譽已於二零一二年悉數減值。分配至香港玩具產品買賣分部之商譽已於二零零七年悉數減值，並於截至二零一三年十二月三十一日止年度出售時撇銷。

香港物業代理

香港物業代理分部之現金產生單位之可收回金額按高於公平值減銷售成本的使用價值釐定，兩者均參考與本集團並無關連之獨立專業合資格估值師之估值釐定。使用價值基於管理層批准之五年期財政預算及19.10%（二零一三年：20.74%）之貼現率釐定之現金流量預測計算。考慮到市場經濟狀況，五年後之現金流量以3.42%（二零一三年：3.35%）的增長率推定。

使用之估計增長率與行業增長率相若。計算使用價值之其他主要假設與現金流入估計（包括預計銷售及毛利率）有關。該等估計按該單位過往表現、管理層對市場發展及香港物業代理市場潛在盈利能力之預期釐定。香港物業代理市場潛在盈利能力因房地產降溫措施（例如二零一二年十月推出的買家印花稅及加強額外印花稅、於二零一三年二月推出的若干需求管理措施、於二零一三年四月一手物業銷售的若干規例及於二零一五年二月推出的按揭緊縮新措施）導致市場氛圍每況愈下而受到不利影響。有鑑於此，本公司管理層認為將無法達到先前於二零一三年十二月三十一日預計的潛在盈利能力，因而作出商譽減值撥備。

由於釐定的單位賬面值高於可收回金額，因此確認減值虧損港幣1,219,000元（二零一三年：港幣20,941,000元）。減值虧損全部分配至商譽，列示於綜合損益及其他全面收益表。

計算使用價值所用的主要假設如下：

預算佣金收入

預算佣金收入基於未來五年向市場推出的一手物業預計數目計算。主要假設所用數值與外部資料來源一致，反映過往經驗，與董事專注於該市場營運的計劃一致。董事認為可合理實現未來五年之預算佣金收入。

22. 無形資產

已訂約及未訂約客戶關係之估計可使用年期為五年，以直線法攤銷。客戶關係與中國物業代理業務有關。

	港幣千元
成本	
於二零一三年一月一日	89,198
外匯調整	<u>2,650</u>
於二零一三年十二月三十一日	91,848
外匯調整	<u>(2,249)</u>
於二零一四年十二月三十一日	<u>89,599</u>
攤銷及減值	
於二零一三年一月一日	55,143
本年度撥備	9,652
本年度確認減值虧損	24,932
外匯調整	<u>2,121</u>
於二零一三年十二月三十一日	91,848
外匯調整	<u>(2,249)</u>
於二零一四年十二月三十一日	<u>89,599</u>
賬面值	
於二零一四年十二月三十一日	<u>—</u>
於二零一三年十二月三十一日	<u>—</u>

中國物業代理

於二零一三年十二月三十一日，中國物業代理之現金產生單位之可收回金額按高於公平值減銷售成本的使用價值釐定，兩者均參考與本集團並無關連之獨立專業合資格估值師之估值釐定。使用價值基於管理層批准之五年期財政預算及19.54%之貼現率釐定之現金流量預測計算。考慮到市場之經濟狀況，五年後之現金流量以3.25%的增長率推算。使用之估計增長率與行業增長率相若。

自二零一一年收購中國物業代理業務以來，中國政府為遏抑投機性投資已對物業市場實行多項限制性政策，中國多個城市亦已實行限購令。二零一三年三月亦頒佈了若干限制購房及加嚴按揭要求的需求管理措施。因此，本公司管理層認為對中國物業代理業務之預期收益增長及市場發展之過往期望將會落空，因此截至二零一三年十二月三十一日止年度，餘下無形資產相應悉數減值。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，所釐定之單位賬面值高於其可收回金額，因此在無形資產確認減值虧損港幣24,932,000元。截至二零一三年十二月三十一日止年度，亦在無形資產確認攤銷港幣9,652,000元。

23. 應收賬款及其他應收款項

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
應收賬款	126,050	62,453
減：呆賬撥備	(6,551)	(5,968)
	<u>119,499</u>	<u>56,485</u>
已支付之按金	2,588	2,794
預付款	213	338
其他應收款項	33,459	16,154
	<u>155,759</u>	<u>75,771</u>

香港物業代理分部方面，本集團給予物業發展商之信貸期平均為六十至九十日，而個人客戶則須於相關協議完成時清償款項，故一般不給予信貸期。香港物業代理分部的特許經營方面，本集團給予其特許經營商之信貸期平均為七日。中國物業代理分部方面，本集團給予物業發展商之信貸期平均為三十至六十日。

應收賬款(扣除呆賬撥備)於報告期末按發票日呈列之賬齡分析如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
應收賬款		
0至30日	14,276	14,585
31至60日	13,381	16,208
61至90日	19,354	10,865
91日至180日	40,755	7,736
180日以上	31,733	7,091
	<u>119,499</u>	<u>56,485</u>

該等應收款項與多名與本集團有良好往績記錄之獨立客戶有關。管理層相信，毋須就該等結餘作出減值撥備，原因是信貸風險並無重大改變，而結餘仍被視為可全數收回。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

本集團將於接納任何新客戶前會評估及了解潛在客戶之信貸質素及釐定其信貸限額。每名客戶之信貸限額均會定期檢討。全部並無逾期或減值之應收賬款均無欠款紀錄。

於二零一四年十二月三十一日，本集團之應收賬款結餘包括於報告日期已逾期總賬面值港幣58,353,000元(二零一三年：港幣11,143,000元)之應收賬款，本集團並無就此作出減值虧損撥備。

已逾期但無減值之應收賬款賬齡

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
逾期：		
1至90日	50,954	8,153
91日至180日	5,483	1,823
180日以上	1,916	1,167
	<u>58,353</u>	<u>11,143</u>

呆賬撥備變動

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
於一月一日	5,968	4,697
於應收款項確認之減值虧損	1,121	1,159
年內列作無法收回之撇銷金額	(279)	—
出售附屬公司	(259)	—
外匯調整	—	112
	<u>6,551</u>	<u>5,968</u>
於十二月三十一日		

呆賬撥備包括個別已減值應收賬款，結餘總額為港幣6,551,000元(二零一三年：港幣5,968,000元)。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

年內代表客戶購買一手物業而支付予物業發展商之按金港幣24,518,000元(二零一三年：港幣12,450,000元)及法律索賠應收款項港幣8,352,000元(二零一三年：零)(載於附註38)計入二零一四年十二月三十一日之其他應收款項。

24. 持作買賣之投資

於報告期末之持作買賣之投資包括：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
上市證券：		
於香港上市之股本證券(附註a)	—	18,555
上市債券(附註b)	—	23,084
	<u>—</u>	<u>41,639</u>

附註：

- (a) 公平值乃根據相關證券於活躍市場之報價計算。
- (b) 本集團所持債券於海外上市，按介乎6.50%至11.25%之固定年利率計息之債券。債券於到期日前出售。公平值乃按活躍市場的報價釐定。

於二零一四年及二零一三年十二月三十一日，並無持作買賣之投資已用作抵押擔保。

25. 按公平值計入損益之財務資產

截至二零一四年十二月三十一日止年度，非上市可換股債券按公平值港幣9,720,000元出售，而公平值變動所得之收益港幣570,000元已在損益內確認。

26. 銀行結餘及現金

銀行結餘及現金包括本集團所持現金及按介乎0.01%至4.60%(二零一三年：0.01%至1.25%)之利率計息且原到期日為三個月或以內之短期銀行存款。

27. 應付賬款及其他應付款項

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
應付賬款	109,340	50,002
其他應付款項	8,055	6,664
訴訟損失之撥備(附註38)	12,004	—
	<u>129,399</u>	<u>56,666</u>

應付佣金港幣109,340,000元(二零一三年：港幣50,002,000元)主要包括應付物業顧問及合作地產代理之佣金，於收取客戶之相關代理費用時方須支付。

其他應付款項主要包括預收款項、應計員工成本及其他雜項應付賬款。

28. 應付貸款

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
來自其他實體之貸款	<u>6,000</u>	<u>—</u>
有抵押(附註)	<u>6,000</u>	<u>—</u>
須於一年內償還之賬面值	6,000	—
減：列作流動負債之金額	(6,000)	—
	<u>—</u>	<u>—</u>

附註：應付貸款由本公司全資附屬公司Kingbox Investments Limited(「Kingbox」)全部已發行股本之無限期股權質押協議及Kingbox應付本公司之股東貸款作抵押。

應付貸款按固定利率15.00厘計息及須於一年內償還。所得款項乃用作撥付一般營運資金。

29. 遞延稅項負債

以下為本年度及上年度已確認之主要遞延稅項負債及其變動。

	無形資產之 公平值調整 港幣千元
於二零一三年一月一日	8,514
計入損益	(8,646)
外匯調整	132
	<u> </u>
於二零一三年及二零一四年十二月三十一日	<u> </u>

於報告期末，本集團可供抵銷將來溢利之未使用稅項虧損為港幣99,871,000元（二零一三年：港幣106,362,000元），該等稅項虧損可無限期結轉。由於難以估計將來溢利來源，故並無就該等稅項虧損確認遞延稅項資產。於二零一四年十二月三十一日，未確認稅項虧損包括分別將於二零一六年、二零一七年、二零一八年及二零一九年到期之虧損港幣13,415,000元、零、港幣6,357,000元及港幣513,000元。於二零一三年十二月三十一日，未確認稅項虧損包括分別將於二零一六年、二零一七年及二零一八年到期之虧損港幣13,415,000元、零及港幣6,357,000元。其他虧損可無限期結轉。

30. 股本

	股份數目 千股	股本 港幣千元
法定：		
普通股		
於二零一三年一月一日、二零一三年十二月三十一日 及二零一四年十二月三十一日，每股面值港幣0.01元	<u>50,000,000</u>	<u>500,000</u>
已發行及繳足：		
於二零一三年一月一日	267,759	2,678
根據股份配售而發行股份(附註(a))	<u>53,000</u>	<u>530</u>
於二零一三年十二月三十一日	320,759	3,208
根據股份配售而發行股份(附註(b))	64,000	640
根據公開發售而發行股份(附註(c))	<u>192,379</u>	<u>1,923</u>
於二零一四年十二月三十一日	<u>577,138</u>	<u>5,771</u>

附註：

- (a) 根據日期為二零一三年一月二十二日之配售協議，已於二零一三年一月三十一日按配售價每股港幣0.23元配發及發行53,000,000股股份。
- (b) 根據日期為二零一四年四月二十五日之配售協議，已於二零一四年五月五日按配售價每股港幣0.81元配發及發行64,000,000股股份。配售股份之所得款項淨額約為港幣49,955,000元，擬用作擴展提供按揭貸款之新業務。配售股份詳情請參閱本公司日期為二零一四年四月二十五日之公佈。

- (c) 根據日期為二零一四年四月二十五日有關公開發售之包銷協議，已於二零一四年六月十六日按每股港幣0.50元配發及發行192,379,617股股份。公開發售股份之所得款項淨額約為港幣92,671,000元，擬用作擴展提供按揭貸款之新業務。公開發售詳情請參閱本公司日期為二零一四年四月二十五日之公佈。

31. 有關本公司財務狀況報表之資料

有關本公司於報告期末財務狀況報表之資料如下：

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
非流動資產			
於附屬公司之投資		66,914	1
應收貸款		80,000	—
		<u>146,914</u>	<u>1</u>
流動資產			
應收附屬公司款項		73,310	171,046
其他應收款項		180	2,307
銀行結餘及現金		35,823	4,685
		<u>109,313</u>	<u>178,038</u>
流動負債			
其他應付款項		2,450	1,343
應付貸款		6,000	—
		<u>8,450</u>	<u>1,343</u>
流動資產淨值		<u>100,863</u>	<u>176,695</u>
資產總額減流動負債		<u>247,777</u>	<u>176,696</u>
資產淨值		<u>247,777</u>	<u>176,696</u>
股本及儲備			
股本	30	5,771	3,208
儲備	(a)	242,006	173,488
權益總額		<u>247,777</u>	<u>176,696</u>

附註：

(a) 儲備

	股份溢價 港幣千元	實繳盈餘 港幣千元 (附註(b))	累計虧損 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一三年一月一日	—	437,435	(302,307)	135,128
本年度溢利及本年度 全面開支總額	—	—	26,942	26,942
根據股份配售而發行股份	11,660	—	—	11,660
股份發行費用	(242)	—	—	(242)
根據股本重組轉撥	—	(238,267)	238,267	—
於二零一三年 十二月三十一日	11,418	199,168	(37,098)	173,488
本年度虧損及本年度 全面收益總額	—	—	(71,545)	(71,545)
根據股份配售而發行股份	51,200	—	—	51,200
根據公開發售股份而 發行股份	94,266	—	—	94,266
股份發行費用	(5,403)	—	—	(5,403)
於二零一四年 十二月三十一日	151,481	199,168	(108,643)	242,006

(b) 實繳盈餘

實繳盈餘指於二零零四年削減股本、二零一一年及二零一二年股本重組時所削減之已發行股本。根據百慕達公司法，本公司之實繳盈餘可予分派。然而如有下列情況，本公司不得以實繳盈餘宣派或派付股息或作出分派：

- (i) 其現時不能或於派付後將不能償還到期負債；或
- (ii) 其資產之可變現價值將因而低於其負債及其已發行股本與股份溢價賬之總和。

32. 透過收購附屬公司而收購資產

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司與獨立第三方先豐服務集團有限公司（「先豐服務」）訂立買賣協議，以收購其於Sinofocus Media的全部股權及股東貸款，代價為港幣97,000,000元。Sinofocus Media及其附屬公司的業務為於中國提供廣告代理服務，並就分部呈報目的呈報本集團的廣告代理分部。收購於二零一四年十一月十日完成，Sinofocus Media的控制權亦於該日轉予本集團。是次收購入賬列作收購資產及負債。收購的影響概述如下：

已收購資產淨額：

	二零一四年 港幣千元
物業、廠房及設備	7
其他應收款項	9,056
銀行結餘及現金	101,400
其他應付款項	(13,335)
股東貸款	(73,308)
	<u>23,820</u>
出售股東貸款	73,308
	<u>97,128</u>

已付代價：

	二零一四年 港幣千元
已付代價	97,000
交易成本	128
	<u>97,128</u>

透過收購附屬公司而收購資產產生的現金流入淨額：

	二零一四年 港幣千元
已收購銀行結餘及現金	101,400
已付現金代價	(97,128)
	<u>4,272</u>

33. 出售附屬公司

- (a) 截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司透過其全資附屬公司世紀21(香港)集團有限公司與本公司董事吳先生(定義見附註14)全資擁有的Menkin Limited(「Menkin」)訂立買賣協議，有關出售所持世紀21香港有限公司及其附屬公司(「世紀21香港集團」)的全部股權，代價為港幣4,500,000元。世紀21香港集團主要於香港及澳門提供特許經營服務。出售於二零一四年十二月十二日完成，世紀21香港有限公司的控制權亦於該日轉予Menkin。

於出售當日，世紀21香港集團之資產淨額如下：

所收取之代價：

	二零一四年 港幣千元
以現金及現金等價物收取之代價	4,500
減：交易成本	(315)
	<u>4,185</u>

失去控制權之資產及負債分析：

	二零一四年 港幣千元
商譽(附註)	1,445
物業、廠房及設備	98
現金及現金等價物	5,799
應收賬款及其他應收款項	1,034
應付賬款及其他應付款項	(2,842)
應付稅項	(45)
所出售資產淨額	<u>5,489</u>

附註：世紀21香港有限公司之現金產生單位之可收回金額按高於公平值減銷售成本的使用價值釐定，兩者均參考與本集團並無關連之獨立專業合資格估值師之估值釐定。使用價值基於管理層批准之五年期財政預算及19.37%之貼現率釐定之現金流量預測計算。考慮到市場經濟狀況，五年後之現金流量以3.42%的增長率推定。

使用之估計增長率與行業增長率相若。計算使用價值之其他主要假設與現金流入估計(包括預計銷售及毛利率)有關。該等估計按該單位過往表現、管理層對市場發展及香港物業代理市場潛在盈利能力之預期釐定。香港物業代理市場潛在盈利能力因房地產降溫措施(例如二零一二年十月推出買家印花稅及加強額外印花稅、於二零一三年二月推出的若干需求管理措施、於二零一三年四月一手物業銷售的若干規例及於二零一五年二月推出的按揭緊縮新措施)導致市場氛圍每況愈下而受到不利影響。於二零一四年十二月十二日，單位可收回金額為港幣1,445,000元。

出售附屬公司之虧損：

	二零一四年 港幣千元
所出售資產淨額	5,489
交易成本	315
出售之虧損	<u>(1,304)</u>
總代價	<u><u>4,500</u></u>

出售附屬公司之現金流出淨額：

	二零一四年 港幣千元
以現金及現金等價物收取之代價	4,185
減：所出售現金及現金等價物	<u>(5,799)</u>
	<u><u>(1,614)</u></u>

- (b) 截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司與EDS Wellness Holdings Limited (「EDS」) 訂立買賣協議，出售Century Capital Holdings Limited (「Century Capital」) 全部股權及Century Capital結欠的股東貸款港幣747,000元，代價為港幣1元。本公司董事李先生、張先生及黃先生(定義見附註14)亦為EDS主要股東永恒策略投資有限公司的董事。Century Capital為投資控股公司，其附屬公司並無業務。出售於二零一四年十二月十八日完成，Century Capital的控制權亦於該日轉予EDS。

於出售當日，Century Capital及其附屬公司之負債淨額如下：

所收取之代價：

	二零一四年 港幣千元
以現金及現金等價物收取之代價	<u><u>—</u></u>

失去控制權之負債分析：

	二零一四年 港幣千元
股東貸款	<u>(747)</u>
所出售負債淨額	<u><u>(747)</u></u>

出售附屬公司之收益：

	二零一四年 港幣千元
所出售負債淨額	(747)
出售股東貸款	747
出售之收益	—
	<hr/>
總代價	—
	<hr/> <hr/>

出售附屬公司產生之現金流入淨額：

- (c) 如附註12所示，於二零一三年八月六日，本集團於出售附屬公司欣科時終止玩具產品買賣業務。於出售當日，欣科之負債淨額如下：

所收取之代價：

	二零一三年 港幣千元
以現金及現金等價物收取之代價	100
減：交易成本	(36)
	<hr/>
	64
	<hr/> <hr/>

失去控制權之資產及負債分析：

	二零一三年 港幣千元
物業、廠房及設備	4
現金及現金等價物	398
應收賬款及其他應收款項	670
應付賬款及其他應付款項(附註)	(27,555)
應付稅項	(500)
	<hr/>
所出售負債淨額	(26,983)
	<hr/> <hr/>

附註：其他應付款項包括應付欣科非控股股東之款項港幣16,397,000元，該金額無抵押、免息、非屬貿易性質及須於接獲通知時償還。欣科之非控股股東為本公司董事吳先生(定義見附註14)之近親。

出售附屬公司之收益：

	二零一三年 港幣千元
所出售負債淨額	(26,983)
出售股東貸款	16,397
非控股權益	5,699
交易成本	36
出售之收益	<u>4,951</u>
總代價	<u><u>100</u></u>

出售附屬公司之現金流出淨額：

	二零一三年 港幣千元
以現金及現金等價物收取之代價	64
減：所出售現金及現金等價物	<u>(398)</u>
	<u><u>(334)</u></u>

欣科對本集團過往期間業績及現金流量之影響披露於附註12。

- (d) 於二零一三年六月二十八日，本集團全資附屬公司樂穎有限公司與本集團兩名獨立第三方訂立協議，將廣州美澳高房地產投資諮詢有限公司(「廣州美澳高」)日常營運產生的所有權利、風險及回報無償轉讓予數名獨立第三方(「承包商」)，自二零一三年七月一日起至二零一八年六月三十日止為期五年。承包商將廣州美澳高所產生總收益的2%歸予本集團。

所收取之代價：

	二零一三年 港幣千元
以現金及現金等價物收取之代價	—
遞延收益	<u>110</u>
總代價	<u><u>110</u></u>

本集團於二零一三年七月一日後失去對廣州美澳高的控制權。廣州美澳高於出售當日之負債淨額如下：

失去控制權之資產及負債分析：

	二零一三年 港幣千元
物業、廠房及設備	9
其他應收款項	38
現金及現金等價物	362
應付賬款及其他應付款項	<u>(443)</u>
所出售負債淨額	<u><u>(34)</u></u>

視為出售附屬公司之收益：

	二零一三年 港幣千元
總代價	110
所出售負債淨額	34
有關附屬公司負債淨額之累計匯兌差額由權益重新分類至 失去附屬公司控制權之損益	<u>27</u>
視為出售之收益	<u><u>171</u></u>

視為出售附屬公司產生之現金流出淨額：

	二零一三年 港幣千元
以現金及現金等價物收取之代價	—
減：所出售現金及現金等價物	<u>(362)</u>
	<u><u>(362)</u></u>

34. 經營租賃

本集團為承租人

本集團就持續經營業務之辦公室物業、商舖及複印機根據經營租賃之最低租約付款為約港幣4,569,000元(二零一三年：港幣4,368,000元)。

於報告期末，本集團就不可撤銷之經營租賃於下列期間到期應付之未來最低租約付款承擔如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
一年內	3,038	3,256
第二至第五年(包括首尾兩年)	<u>477</u>	<u>1,725</u>
	<u><u>3,515</u></u>	<u><u>4,981</u></u>

經營租約付款指本集團就若干辦公室物業、商舖及複印機之應付租金。經磋商，租金於一至五年租期內不能變動(二零一三年：一至五年)。

35. 購股權計劃

根據於二零一四年六月十七日舉行之股東週年大會上通過之決議案，本公司採納一項購股權計劃（「該計劃」）。本公司設立該計劃，以激勵並獎勵對本集團經營成果有貢獻之合資格參與者。該計劃之合資格參與者包括本公司或其附屬公司之執行董事、非執行董事及僱員，及任何業務顧問、代理人、財務或法律顧問及任何董事會全權酌情認為對本集團將有貢獻或已作出貢獻之其他人士。

授出之購股權應自授出日起30天內接納，代價為港幣1元，由承授人於接納時支付。購股權可自授出購股權之日起至董事釐定之日止期間內隨時行使，惟該行使期間在任何情況下不得超逾被視為獲授相關購股權之日起計十年。

購股權之行使價由董事釐定，惟不得低於以下之較高者：(i)授出日期（必須為營業日）在聯交所每日報價表呈列之股份收市價；(ii)授出日期對上五個營業日在聯交所每日報價表呈列之股份平均收市價及(iii)本公司股份之面值。

根據該計劃，可授出之購股權連同本公司任何其他購股權計劃可能授出者所涉及本公司股份最高數目不得超過本公司於該計劃採納日期已發行股本10%。在遵守刊發通函及本公司股東於股東大會批准及／或上市規則不時指定之其他規定下，董事會可隨時更新有關限額至本公司股東於股東大會批准日期之已發行股份總數10%。無論上文載有任何規定，根據該計劃及本公司任何其他購股權計劃已授出但有待行使之所有尚未行使購股權獲行使時可予發行之股份，於任何時間均不得超過不時已發行股份30%。

倘於截至及包括授出日期止任何12個月期間，根據授予任何人士之所有購股權已經及可予發行之本公司股份總數超過於授出日期已發行股份總數1%，則不得再向有關人士授出購股權。進一步授出超過該1%限額之購股權，須待本公司刊發通函及股東於股東大會批准（有關參與人士及其聯繫人士（定義見上市規則）須放棄投票）及／或遵守上市規則不時指定之其他規定所限。倘授予主要股東或獨立非執行董事之購股權超過本公司股本之0.1%或價值超過港幣5,000,000元，必須獲得本公司股東事先批准。

於二零一四年及二零一三年十二月三十一日，概無尚未行使之購股權及截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度內亦無授出購股權。

36. 退休福利計劃

本集團為所有香港合資格僱員運作強制性公積金計劃。該計劃之資產與本集團資產分開持有，存放於托管人所控制之基金內。本集團按僱員相關薪金成本每位員工港幣1,500元（自二零一四年六月一日起由港幣1,250元增至港幣1,500元）或5%之較低者向該計劃作出供款，僱員亦作出等額供款。

本集團於中國附屬公司之僱員為中國政府運作之國家退休福利計劃成員。有關附屬公司須向該退休福利計劃供款以作為福利資金，供款額為工資成本之20%。就該退休福利計劃而言，本集團之唯一責任為作出指定供款。

37. 關連人士披露**(A) 與關連人士之結餘**

於二零一四年及二零一三年十二月三十一日，並無與關連人士之未償還結餘。

(B) 主要管理人員之補償

年內視為本集團管理人員之董事酬金如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
短期福利	1,326	6,192
退休福利	24	30
	<u>1,350</u>	<u>6,222</u>

董事及主要行政人員之酬金乃由薪酬委員會視乎個人表現及市場趨勢而釐定。

38. 訴訟

年內，本集團附屬公司Sinofocus Media與廣東中觀傳媒有限公司（「廣東中觀」）對遼寧廣播電視廣告有限公司（「遼寧廣播」）提出法律訴訟，要求收回廣告預付款約人民幣9,611,000元（約相當於港幣12,004,000元）（「預付款」），該款項由第三方上海龍韻廣告傳播股份有限公司（「上海龍韻」）代表廣東中觀支付。

徵詢法律意見後，本集團認為可自遼寧廣播收回的訴訟金額為人民幣6,687,000元（約相當於港幣8,352,000元）。根據本集團年內訂立的Sinofocus Media股權買賣協議的條款，該款項亦由先豐服務擔保。因此，人民幣6,687,000元（約相當於港幣8,352,000元）確認為於二零一四年十二月三十一日的其他應收款項。

由於預付款由上海龍韻支付，上海龍韻亦向廣東中觀發起人民幣9,611,000元（約相當於港幣12,004,000元）的法律索償。索償款項由Sinofocus Media全數支付，並計入於二零一四年十二月三十一日的其他應付款項。本集團並無確認其他相應負債。

39. 本公司主要附屬公司詳情

附屬公司名稱	註冊成立/ 經營地點/ 國家	已發行股本詳情	本公司持有已發行 股本百分比		本公司所持 投票權比例		主要業務
			二零一四年	二零一三年	直接	間接	
世紀21香港有限公司	香港	3,880,000股每股面值 港幣1元之普通股	—	100%	—	100%	在香港及澳門提供 特許經營權服務
世紀21物業有限公司	香港	2股每股面值港幣1元 之普通股	100%	100%	—	100%	在香港提供物業 代理及有關服務
世紀21測量行有限公司	香港	100股每股面值港幣1元 之普通股	100%	100%	—	100%	提供物業項目諮詢、 物業代理及 有關服務
廣東經策房地產顧問 有限公司	中國	人民幣10,000,000元 註冊股本	100%	100%	—	100%	在中國提供物業項目 諮詢、物業代理及 有關服務
廣東中觀	中國	人民幣50,000,000元 註冊股本	100%	—	—	100%	廣告代理業務
Kingbox	英屬處女 群島/香港	1股每股面值1美元 之普通股	100%	100%	100%	—	投資控股
經緯策略有限公司	香港	10股每股面值港幣1元 之普通股	100%	100%	—	100%	提供物業代理及 有關服務
駿銜有限公司	香港	1股每股面值港幣1元 之普通股	100%	100%	—	100%	提供物業代理及 有關服務
Sinofocus Media (Holdings) Limited	英屬處女群島	1股每股面值1美元 之普通股	100%	—	100%	—	投資控股及管理
Sinofocus Media Limited	香港	10,000股每股面值 港幣1元之普通股	100%	—	—	100%	投資控股及 廣告代理服務
彰運有限公司	香港	1股每股面值港幣1元 之普通股	100%	100%	—	100%	證券買賣及投資
互興投資有限公司	香港	1股每股面值港幣1元 之普通股	100%	100%	—	100%	證券買賣及投資
慧師投資有限公司	香港	1股每股面值港幣1元 之普通股	100%	100%	—	100%	證券買賣及投資
慧師有限公司	香港	1股每股面值港幣1元 之普通股	100%	100%	100%	—	向本集團提供 管理服務

上表所列乃董事認為對本集團之業績或資產具有主要影響之本集團於二零一四年及二零一三年十二月三十一日之附屬公司。董事認為，提供其他附屬公司之詳情將導致篇幅過於冗長。

於本年度末概無附屬公司發行任何債務證券。

3. 債務聲明

於二零一五年四月三十日(即新近最後實際可行日期)營業時間結束時,本集團有未償還有抵押貸款約港幣6,000,000元。

除上文所述者或本通函另有披露者及集團內公司間負債外,於二零一五年四月三十日營業時間結束時,本集團並無任何已發行及未清償或同意將予發行之貸款資本、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、抵押、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

4. 重大變動

除認購事項將提升本集團之資產淨值及流動資金狀況以及引入認購方(尤其是Newwood、泰穎及泰嶸)作為新主要股東及Newwood有意發展新業務(詳情載於董事會函件「Newwood及與認購方一致行動人士對本集團之未來意向」一節)及本集團旗下附屬公司廣東中觀傳媒有限公司對遼寧廣播電視廣告有限公司提出法律訴訟(詳情載於本通函附錄二「重大訴訟」一節)外,董事確認,本集團之財務或經營狀況或前景自二零一四年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期)起至最後可行日期(包括該日)止並無重大變動。

1. 責任聲明

本通函載有符合上市規則規定之詳情，旨在提供有關本公司之資料。各董事願就本通函共同及個別承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料(有關認購方及與其一致行動人士之資料除外)在各重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成分，亦無遺漏任何其他事項，致使其所載任何聲明或本通函有所誤導。

本通函載有符合收購守則規定之詳情，旨在提供有關本集團之資料。各董事願就本通函所載資料(有關認購方及與其一致行動人士之資料除外)之準確性共同及個別承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，於本通函內表達之意見(認購方及與其一致行動人士表達之意見除外)乃經周詳考慮始行作出，且本通函並無遺漏任何其他事實，致使本通函所載任何聲明有所誤導。

本通函所載有關認購方之資料乃由認購方董事提供。

Newwood Investments Limited董事董平先生願就本通函所載有關彼及Newwood Investments Limited之資料之準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼所深知，彼及Newwood Investments Limited表達之意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本通函並無遺漏其他事實，足以致令本通函所載任何陳述產生誤導。

多樂有限公司董事董平先生願就本通函所載有關彼及多樂有限公司之資料之準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼所深知，彼及多樂有限公司表達之意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本通函並無遺漏其他事實，足以致令本通函所載任何陳述產生誤導。

泰穎有限公司董事寧浩先生願就本通函所載有關彼及泰穎有限公司之資料之準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼所深知，彼及泰穎有限公司表達之意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本通函並無遺漏其他事實，足以致令本通函所載任何陳述產生誤導。

泰嶸控股有限公司董事徐崢先生願就本通函所載有關彼及泰嶸控股有限公司之資料之準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼所深知，

彼及泰嶸控股有限公司表達之意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本通函並無遺漏其他事實，足以致令本通函所載任何陳述產生誤導。

騰龍國際有限公司董事楊寧先生願就本通函所載有關彼及騰龍國際有限公司之資料之準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼所深知，彼及騰龍國際有限公司表達之意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本通函並無遺漏其他事實，足以致令本通函所載任何陳述產生誤導。

金耀投資有限公司董事謝耀林先生願就本通函所載有關彼及金耀投資有限公司之資料之準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼所深知，彼及金耀投資有限公司表達之意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本通函並無遺漏其他事實，足以致令本通函所載任何陳述產生誤導。

Dayunmony Investment Corporation董事高志凱先生願就本通函所載有關彼及Dayunmony Investment Corporation之資料之準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼所深知，彼及Dayunmony Investment Corporation表達之意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本通函並無遺漏其他事實，足以致令本通函所載任何陳述產生誤導。

Concept Best Limited董事蘇澤光先生願就本通函所載有關彼及Concept Best Limited之資料之準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼所深知，彼及Concept Best Limited表達之意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本通函並無遺漏有關彼及Concept Best Limited之其他事實，足以致令本通函所載任何陳述產生誤導。

瑞東環球有限公司董事賀德懷先生及Bryan C. Zolad先生願就本通函所載有關瑞東環球有限公司之資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，彼等及瑞東環球有限公司表達之意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本通函並無遺漏有關瑞東環球有限公司之其他事實，足以致令本通函所載任何陳述產生誤導。瑞東集團有限公司(瑞東環球有限公司之最終控股公司)董事高振順先生、Brett McGonegal先生、陳勝杰先生、蔡東

豪先生、高穎欣女士、Dorian M. Barak先生、劉珍貴先生、朱宗宇先生及黃友嘉博士，BBS, JP願就本通函所載有關瑞東集團有限公司之資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，彼等及瑞東集團有限公司表達之意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本通函並無遺漏其他事實，足以致令本通函所載任何陳述產生誤導。

2. 市場價格

股份於(i)有關期間內各曆月結束時；(ii)最後交易日；及(iii)最後可行日期在聯交所所報收市價如下：

日期	每股收市價 港幣
二零一四年十月三十一日	1.16
二零一四年十一月二十八日	1.06
二零一四年十二月三十一日	1.20
二零一五年一月三十日	1.16
二零一五年二月二十七日	1.11
二零一五年三月三十一日	1.20
二零一五年四月一日(即緊接本公司日期為二零一五年 四月十三日之公佈當日前最後一個交易日)	1.21
二零一五年四月十四日(即最後交易日)	1.92
二零一五年四月三十日	暫停買賣
二零一五年五月二十九日	4.05
二零一五年六月三十日	3.65
二零一五年七月三十一日(即最後可行日期)	3.37

股份於有關期間內在聯交所錄得之最低及最高收市價分別為二零一四年十二月九日之港幣0.95元及二零一五年五月十五日之港幣4.88元。

3. 股本、購股權、認股權證及可換股證券

(a) 股本

本公司於最後可行日期之法定及已發行股本載列如下：

法定：

50,000,000,000 股股份

港幣500,000,000元

已發行及繳足或入賬列為繳足：

577,138,852 股股份

港幣5,771,388.52元

所有已發行股份彼此於各方面(包括股本、股息及表決權)享有同等地位。

自本公司上個財政年度年結日二零一四年十二月三十一日起至最後可行日期止，本公司概無發行新股份。

(b) 購股權、認股權證及可換股證券

於最後可行日期，本公司並無涉及股份之未行使購股權、認股權證或轉換權。

4. 根據收購守則作出之其他披露

於最後可行日期：

- (a) 認購方根據認購事項購入之股份不得轉讓、抵押或質押予任何其他人士；
- (b) (i)認購方或與其一致行動人士；及(ii)任何董事、前任董事、股東或前任股東概無存在任何有關或取決於認購事項及／或清洗豁免之協議、安排或共識(包括任何補償安排)；
- (c) 任何董事概無獲得任何利益，作為有關認購事項及／或清洗豁免所致離職或其他方面之補償；
- (d) 任何董事與任何其他人士概無任何須待或取決於認購事項及／或清洗豁免結果而訂立之協議或安排，或與認購事項及／或清洗豁免有關之協議或安排；

- (e) 認購方並無訂立任何董事於其中擁有重大個人權益之重大合約；
- (f) 認購方董事概無於本公司任何相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)中擁有權益，亦無於有關期間內買賣本公司相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)以獲取價值；
- (g) 概無人士不可撤回地承諾投票贊成或反對將於股東特別大會提呈批准認購事項及／或清洗豁免之決議案；
- (h) 本公司及任何董事概無借入或借出本公司相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)；
- (i) 於有關期間內，本公司概無於認購方之相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)中擁有任何權益，亦無買賣認購方之相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)；
- (j) 於有關期間內，董事概無於認購方之相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)中擁有任何權益，亦無買賣認購方之相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)以獲取價值；
- (k) 除本通函內董事會函件「對股權架構之影響」一節所披露者外，董事概無於本公司相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)中擁有任何權益；
- (l) 執行董事張國勳先生代表本公司磋商認購事項。因此，由執行董事張國勳先生全資實益擁有之Thought Diamond International Limited持有本公司約24.92%已發行股本，故將於股東特別大會就認購事項、清洗豁免、配發及發行報酬股份以及服務協議相關決議案放棄表決；
- (m) 概無董事於有關期間內買賣本公司相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)；
- (n) 本公司附屬公司與本公司或其附屬公司之退休基金或本公司任何顧問(定義見收購守則「聯繫人士」定義第(2)類別)概無擁有或控制本公司任何相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)；

- (o) 除本通函內董事會函件所披露認購協議、股東協議及認購方協議外，概無人士與本公司或根據收購守則「聯繫人士」定義之第(1)、(2)、(3)及(4)類別屬本公司聯繫人士之任何人士訂有收購守則規則22註釋8所指類型安排；及
- (p) 由任何與本公司有關連之基金經理全權管理之基金概無於本公司相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)中擁有任何權益。

5. 權益披露

董事及行政總裁之權益

於最後可行日期，以下董事或本公司行政總裁或彼等之聯繫人士於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證中，擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所(包括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)；(ii)記錄於根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊；(iii)根據本公司所採納上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所；或(iv)根據收購守則規定須於本通函披露之權益或淡倉。

於本公司股份及相關股份之好倉

董事姓名	身份	股份數目 (附註1)	概約股權 百分比
張國勳先生	受控制法團之權益	143,850,000	24.92%

附註：

- 該等股份由Thought Diamond International Limited(於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由張國勳先生全資擁有)持有。

除上文披露者外，於最後可行日期，概無董事或本公司行政總裁於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證中，擁有任何(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部或本公

司所採納標準守則須知會本公司及聯交所(包括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)；(ii)記錄於根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊；或(iii)根據收購守則規定須於本通函披露之權益或淡倉。

除下文披露者外，概無董事或候任董事為於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須予披露之權益之公司之董事或僱員：

- (a) 執行董事張國勳先生為 Thought Diamond International Limited 之董事；
- (b) 候任董事董平先生為 Newwood 之唯一董事；
- (c) 候任董事寧浩先生為泰穎之唯一董事；
- (d) 候任董事徐崢先生為泰嶸之唯一董事；
- (e) 候任董事高志凱先生為 Dayunmony 之唯一董事；及
- (f) 候任董事蘇澤光先生為 Concept Best 之唯一董事。

6. 董事服務合約

於最後可行日期，概無董事與本公司或其任何附屬公司或聯營公司訂有或擬訂立以下服務合約：

- (a) 於二零一五年四月十三日前六個月訂立或修訂之服務合約(包括連續及固定任期合約)；
- (b) 通知期為12個月或以上之連續合約；或
- (c) 合約期超過12個月之固定任期合約(不論通知期)。

於最後可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂有或擬訂立並非於一年內屆滿或不可由僱主於一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)之服務合約。

7. 競爭權益

於最後可行日期，董事於本集團競爭業務中擁有須根據上市規則第8.10條披露之權益如下：

董事姓名	實體名稱	競爭業務性質	權益性質
吳啟民先生	世紀21按揭專門店有限公司	提供按揭貸款 融資代理服務	董事及股東
	Century 21 Singapore Holdings Pte Limited	於新加坡提供 房地產代理 特許經營服務	董事及股東

除上文披露者外，概無董事於與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭之任何業務(本集團業務除外)中擁有權益。

8. 重大訴訟

除下文所披露者外，於最後可行日期，本公司或其附屬公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，且據董事所知，本集團任何成員公司亦無任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟、仲裁或索償。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團旗下附屬公司廣東中觀傳媒有限公司(「廣東中觀」)對遼寧廣播電視廣告有限公司(「遼寧廣播」)提出法律訴訟，要求收回廣告預付款約人民幣9,611,000元(約港幣12,004,000元)(「預付款」)。預付款由第三方上海龍韻廣告傳播股份有限公司(「上海龍韻」)代表廣東中觀支付。

徵詢法律意見後，本集團認為可自遼寧廣播收回之訴訟金額為人民幣6,687,000元(約港幣8,352,000元)。根據本集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度就買賣Sinofocus Media (Holdings) Limited(「Sinofocus Media」，廣東中觀之中間控股公司)權益訂立之條款，有關款項亦由先豐服務集團有限公司(獨立第三方及聯交所主板上市投資控股公司(股份代號：500)，其附屬公司主要從事航空及物流業務)擔保。

由於預付款由上海龍韻支付，上海龍韻亦向廣東中觀發起人民幣9,611,000元(約港幣12,004,000元)之法律索償。索償款項由Sinofocus Media全數支付，並計入於二零一四年十二月三十一日之其他應付款項。本集團並無確認其他相應負債。

9. 專家及同意

以下為於本通函發表意見及建議之專家之資格：

名稱	資格
新百利融資有限公司	根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團

新百利融資有限公司已就刊發本通函發出同意書，同意按其所載形式及涵義載入其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回有關同意書。

於最後可行日期，新百利融資有限公司並無直接或間接擁有本集團任何成員公司之股權，亦無可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利(不論可否依法強制執行)。

10. 重大合約

緊接二零一五年四月十三日前兩年及截至最後可行日期止，本公司或其任何附屬公司曾訂立以下本集團已進行或有意進行之重大合約(並非於日常業務過程中訂立之合約)：

- (a) 認購協議；
- (b) 修訂協議；
- (c) 服務協議一；
- (d) 服務協議二；
- (e) 本公司全資附屬公司世紀21(香港)集團有限公司(作為賣方)與執行董事吳啟民先生全資擁有之Menkin Limited(作為買方)所訂立日期為二零一四年十二月五日之買賣協議，內容有關以代價港幣4,500,000元出售世紀21香港有限公司全部已發行股本；

- (f) 本公司(作為貸方)與慧德投資有限公司(作為借方)所訂立日期為二零一四年十二月四日之有條件貸款協議，內容有關向慧德投資有限公司授出本金額港幣80,000,000元之貸款，自提取日期起計為期兩年；
- (g) 本公司(作為買方)與先豐服務集團有限公司(作為賣方)所訂立日期為二零一四年十月七日之有條件買賣協議，內容有關以代價港幣97,000,000元收購Sinofocus Media (Holdings) Limited全部已發行股本及其產生之貸款；
- (h) 本公司與金利豐證券有限公司所訂立日期為二零一四年四月二十五日之有條件配售協議，內容有關竭盡所能按每股新股份港幣0.81元之價格配售最多64,000,000股新股份；
- (i) 本公司與金利豐證券有限公司及Thought Diamond International Limited所訂立日期為二零一四年四月二十五日之包銷協議，內容有關本公司按每股新發售股份港幣0.50元之價格公開發售不少於160,379,617股及不多於192,379,617股新發售股份之包銷安排；及
- (j) 本公司全資附屬公司興旺海外有限公司(作為賣方)與執行董事吳啟民先生之兄弟吳啟樂先生(作為買方)所訂立日期為二零一三年八月六日之買賣協議，內容有關以總代價港幣100,000元出售欣科有限公司全部已發行股本之60%及銷售貸款約港幣16,397,000元。

11. 於資產及合約之權益

除本通函披露者外，概無董事直接或間接於最後可行日期仍然生效且對本集團業務而言屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

於最後可行日期，董事及新百利融資有限公司概無於本集團任何成員公司自二零一四年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核財務報表之編製日期)以來所收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

12. 備查文件

自本通函日期起直至股東特別大會日期(包括該日)止期間任何營業日之一般辦公時間內，以下文件文本於本公司之總辦事處及香港主要營業地點(地址為香港干諾道中168-200號信德中心西座3811室)可供查閱。自本通函日期起直至股東特別大會日期(包括該日)止期間，以下文件文本亦於證監會網站<http://www.sfc.hk>及本公司網站<http://www.irasia.com/listco/hk/21holdings>可供查閱。

- (a) 股東協議；
- (b) 認購方協議；
- (c) 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- (d) Newwood、多樂、泰穎、泰嶸、Dayunmony、Concept Best及瑞東環球之組織章程大綱及細則，以及騰龍及金耀之組織章程大綱；
- (e) 本公司截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止兩個財政年度各年之年報；
- (f) 董事會函件，全文載於本通函第8至43頁；
- (g) 獨立董事委員會函件，全文載於本通函第44頁；
- (h) 瑞東金融就刊發本通函發出之同意書，表示同意本通函之刊發以及按所示形式及涵義載入及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書；
- (i) 獨立財務顧問函件，全文載於本通函第45至97頁；
- (j) 獨立財務顧問就刊發本通函發出之同意書，表示同意本通函之刊發以及按所示形式及涵義載入及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書；及
- (k) 本附錄「重大合約」一節所述重大合約。

13. 其他事項

- (a) Newwood、多樂、泰穎、泰嶸、Dayunmony及Concept Best之地址為P.O. Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。
- (b) 騰龍及金耀之地址為P.O. Box 146, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。
- (c) 瑞東環球及瑞東金融之地址為香港金鐘夏慤道16號遠東金融中心1102-03室。
- (d) Newwood及多樂之唯一董事兼最終唯一股東為董先生。
- (e) 泰穎之唯一董事兼最終唯一股東為寧浩先生。
- (f) 泰嶸之唯一董事兼最終唯一股東為徐崢先生。
- (g) 騰龍之唯一董事兼最終唯一股東為楊寧先生。
- (h) 金耀之唯一董事兼最終唯一股東為謝耀林先生。
- (i) Dayunmony之唯一董事兼最終唯一股東為高志凱先生。
- (j) Concept Best之唯一董事兼最終唯一股東為蘇澤光先生。
- (k) 瑞東環球之董事為賀德懷先生及Bryan C. Zolad先生。瑞東環球為聯交所主板上市公司瑞東集團(股份代號：376)之全資附屬公司。瑞東集團之董事為高振順先生、Brett McGonegal先生、陳勝杰先生、蔡東豪先生及高穎欣女士(各自為瑞東集團之執行董事)；Dorian M. Barak先生(瑞東集團之非執行董事)；及劉珍貴先生、朱宗宇先生及黃友嘉博士，BBS, JP(各自為瑞東集團之獨立非執行董事)。高振順先生亦為瑞東集團之最終控股股東。
- (l) 本通函之中英文本如有歧義，概以英文本為準。



21 Holdings Limited

21 控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1003)

茲通告21控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零一五年八月二十八日(星期五)上午十時三十分假座香港上環德輔道西28號宜必思香港中上環酒店6樓會議室(Soho 2)舉行股東特別大會，藉以考慮並酌情通過(不論會否作出修訂)本公司下列決議案：

普通決議案

1. 「動議

- (a) 確認、批准及追認(i)本公司與(ii)Newwood Investments Limited、多樂有限公司、泰穎有限公司、泰嶸控股有限公司、騰龍國際有限公司、金耀投資有限公司、Dayunmony Investment Corporation、Concept Best Limited及瑞東環球有限公司(統稱「認購方」)所訂立日期為二零一五年四月十四日有關按認購價每股港幣0.4元認購(「認購事項」)合共1,701,416,556股本公司新股份(「認購股份」)之認購協議(「認購協議」，認購協議副本已提呈大會並經大會主席註明「A」字樣以資識別)及本公司與認購方所訂立日期為二零一五年五月十三日有關(其中包括)修訂認購協議所載若干先決條件及條款之修訂協議(「修訂協議」，修訂協議副本已提呈大會並經大會主席註明「B」字樣以資識別)以及其項下擬進行交易；
- (b) 待香港聯合交易所有限公司批准認購股份上市及買賣後，批准向本公司董事授出特別授權，以行使本公司權力根據認購協議及修訂協議配發、發行及處理認購股份；
- (c) 授權本公司任何董事為執行及／或使認購協議及修訂協議項下擬進行交易、配發及發行認購股份以及根據本公司任何董事可能認為合適之條款及條件修訂、修正或修改認購協議及修訂協議之條

* 僅供識別

股東特別大會通告

款及條件等事項生效而代表本公司簽署、蓋印、簽立及交付其可能酌情認為必要或適宜之一切文件及契據以及採取一切行動、事項及事宜。」

2. 「動議

- (a) 確認、批准及追認本公司與寧浩先生所訂立日期為二零一五年四月十四日之服務協議(「服務協議一」)及本公司與徐崢先生所訂立日期為二零一五年四月十四日之服務協議(「服務協議二」)(兩者均有關向本公司提供若干服務及權利)(服務協議一及服務協議二副本已提呈大會並經大會主席註明「C1」及「C2」字樣以資識別)及其項下擬進行交易；
 - (b) 批准、確認及追認本公司日期為二零一五年八月五日之通函(副本已提呈大會並經大會主席註明「D」字樣以資識別)所載服務協議一及服務協議二項下擬進行交易所涉及截至二零二零年十二月三十一日止六個財政年度各年之建議年度上限；
 - (c) 授權本公司任何董事為執行及／或使服務協議一及服務協議二項下擬進行交易以及根據本公司任何董事可能認為合適之條款及條件修訂、修正或修改服務協議一及服務協議二之條款及條件等事項生效而代表本公司簽署、蓋印、簽立及交付其可能酌情認為必要或適宜之一切文件及契據以及採取一切行動、事項及事宜。」
3. 「動議待第1項及第2項普通決議案獲通過後，批准證券及期貨事務監察委員會企業融資部執行董事根據香港公司收購及合併守則規則26豁免註釋1已授出或將予授出之豁免，豁免認購方因獲配發及發行認購股份而須就認購方及其一致行動人士尚未擁有或同意收購之本公司全部已發行普通股及本公司其他證券提出強制全面收購要約之責任。」

4. 「動議

- (a) 確認、批准及追認本公司與瑞東金融市場有限公司(「瑞東金融」)所訂立日期為二零一五年四月十四日有關就(其中包括)認購協議委任瑞東金融為本公司財務顧問以及以入賬列作繳足形式按每股港幣0.4元配發及發行30,000,000股本公司新普通股(「報酬股份」)作為瑞東金融就(其中包括)認購事項提供財務顧問服務之報酬之委聘函件(「委聘函件」，委聘函件副本已提呈大會並經大會主席註明「E」字樣以資識別)及其項下擬進行交易；
- (b) 待香港聯合交易所有限公司批准報酬股份上市及買賣後，批准向本公司董事授出特別授權，以行使本公司權力根據委聘函件配發、發行及處理報酬股份；
- (c) 授權本公司任何董事為執行及／或使委聘函件項下擬進行交易、配發及發行報酬股份以及根據本公司任何董事可能認為合適之條款及條件修訂、修正或修改委聘函件之條款及條件等事項生效而代表本公司簽署、蓋印、簽立及交付其可能酌情認為必要或適宜之一切文件及契據以及採取一切行動、事項及事宜。」

特別決議案

- 5. 「動議待(i)本股東特別大會通告(本決議案構成其中部分)所載本公司全部普通決議案獲通過；(ii)認購事項完成；及(iii)百慕達公司註冊處處長批准下文(a)段所載建議更改公司名稱後：
 - (a) 將本公司英文名稱由「21 Holdings Limited」更改為「Huanxi Media Group Limited」，並採納僅作識別用途之中文名稱「歡喜傳媒集團有限公司」，以及根據適用法例向香港公司註冊處處長存檔及登記與更改公司名稱有關之文件；及

股東特別大會通告

- (b) 授權本公司任何董事為執行及／或使更改公司名稱生效而代表本公司簽署、蓋印、簽立及交付其可能酌情認為必要或適宜之一切文件及契據以及採取一切行動、事項及事宜。」

承董事會命
21 控股有限公司
主席
李雄偉

香港，二零一五年八月五日

附註：

1. 有權出席股東特別大會並於會上投票之股東可委任一名或多名代表代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。倘委任多於一名代表，委任書須列明與各受委代表有關之股份數目。
2. 倘為任何股份之聯名登記持有人，任何一名聯名持有人均可親身或委派代表於會上就有關股份投票，猶如彼為唯一有權投票者；惟倘超過一名聯名持有人(不論親身或委派代表)出席大會，則就有關股份於本公司股東名冊內排名首位之上述人士方有權投票。
3. 代表委任表格連同簽署表格之授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明之授權書或其他授權文件副本，須於大會或其任何續會指定舉行時間四十八(48)小時前送達本公司於香港之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。
4. 無論閣下是否有意出席大會並於會上投票，務請填妥並交回代表委任表格。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席大會並於會上投票。