
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有中國星集團有限公司（「本公司」）股份，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理人，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。



中國星集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：326)

有關建議收購
MODERN VISION之全部已發行股本
以及銷售貸款之
非常重大收購事項及關連交易；
有關授出貸款
及接納認購期權之
非常重大收購事項及關連交易；
及
股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問

ROYAL EXCALIBUR
CORPORATE FINANCE COMPANY LIMITED
皇家駿溢財務顧問有限公司

本公司謹訂於二零一七年三月三十一日（星期五）下午四時正假座香港干諾道中200號信德中心東翼3樓澳門賽馬會會所舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第SGM-1及第SGM-2頁。無論閣下能否出席，敬請閣下按隨附之代表委任表格上印列之指示盡快填妥表格並將之交回本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟無論如何不得遲於有關大會舉行時間四十八小時前送達。填妥並交回代表委任表格後，閣下仍可依願出席大會或其任何續會（視情況而定），並於會上投票。

二零一七年三月十日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	6
獨立董事委員會函件	33
獨立財務顧問函件	34
附錄一 – 本集團之財務資料	I-1
附錄二 – 目標集團之會計師報告	II-1
附錄三 – 目標集團之管理層論述及分析	III-1
附錄四 – 未經審核備考財務資料	IV-1
附錄五 – 該物業之估值報告	V-1
附錄六 – 一般資料	VI-1
股東特別大會通告	SGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	建議收購Modern Vision全部已發行股本以及銷售貸款
「該公佈」	指	本公司日期為二零一六年十二月五日之公佈，內容有關(其中包括)收購事項、授出貸款及接納認購期權
「獲批數字」	指	具有於「購買價」一節中載列之涵義
「聯繫人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「Best Combo」	指	Best Combo Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行一般開門營業之日(不包括星期六或當日上午十時正在香港懸掛八號或以上颱風信號或黑色暴雨信號之日)
「認購期權」	指	陳女士向Best Combo授出之期權，以按認購期權價收購認購期權股份
「認購期權價」	指	貸款本金額減貸款金額調整(如有)
「認購期權股份」	指	陳女士所持Reform Base之全部已發行股本
「本公司」	指	中國星集團有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所上市
「完成」	指	完成收購事項
「發展期」	指	具有於「有關該物業之資料及初步數字」一節中載列之涵義
「發展藍圖」	指	具有於「有關該物業之資料及初步數字」一節中載列之涵義
「董事」	指	本公司董事

釋 義

「土地工務運輸局」	指	澳門土地工務運輸局
「經擴大集團」	指	於完成後之本集團
「豁除安排」	指	具有於「進行收購事項以及授出貸款及接納認購期權之理由及裨益」一節中載列之涵義
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「Hercules」	指	Hercules-Holding Company Limited，一間於澳門註冊成立之有限公司，為Over Profit之間接全資附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事洪祖星先生、何偉志先生及鄧澤林先生組成之獨立董事委員會，以就收購事項、授出貸款及接納認購期權向獨立股東作出建議
「獨立財務顧問」	指	皇家駿溢財務顧問有限公司，一間根據證券及期貨條例獲准從事第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團，並為獨立董事委員會及獨立股東有關收購事項、授出貸款及接納認購期權之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	陳女士及其聯繫人士以外之股東
「獨立第三方」	指	就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，其本身及（倘屬公司實體）其最終實益擁有人為並非本公司關連人士，且獨立於本公司及其附屬公司及該等公司之董事、最高行政人員及主要股東或彼等各自聯繫人士（詞彙按上市規則所界定）之第三方
「批地」	指	具有於「有關該物業之資料及初步數字」一節中載列之涵義
「批地數字」	指	澳門政府就該物業發出之批地，其擬按下述建築樓面面積興建作以下用途（按平方米計）：(a)住宅25,832；(b)商業215；及(c)停車場3,930

釋 義

「最後交易日」	指	二零一六年十一月二十九日，即緊接該公佈日期前股份於聯交所之最後一個完整交易日
「最後可行日期」	指	二零一七年三月八日，即本通函付印前就確定當中所載資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款」	指	一筆500,000,000港元款項(可予作貸款金額調整)
「貸款協議」	指	陳女士與Best Combo於二零一六年十一月二十九日訂立之貸款協議(經上述雙方所訂立日期為二零一六年十二月五日之更改契據所補充)，內容有關授出本金額500,000,000港元之貸款(可予作貸款金額調整)
「貸款金額調整」	指	具有於「貸款協議」一節中載列之涵義
「新發展期」	指	具有於「有關該物業之資料及初步數字」一節中載列之涵義
「澳門」	指	中華人民共和國澳門特別行政區
「澳門公司」	指	澳豪建築置業投資有限公司(葡語：Splendid-Construção E Investimento Imobiliário, Limitada)，一間於澳門註冊成立之有限公司，為Over Profit之間接全資附屬公司
「Modern Vision」	指	Modern Vision (Asia) Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由陳女士全資擁有
「向先生」	指	執行董事向華強先生，為主要股東並為陳女士之丈夫
「陳女士」	指	執行董事陳明英女士，為主要股東
「Over Profit」	指	Over Profit International Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其間接擁有澳門公司全部已發行配額

釋 義

「初步數字」	指	該物業於將予遞交之發展藍圖中所載之總建築樓面面積，其須待澳門政府發出之批地獲批及修訂後，方可作實，並擬按下述建築樓面面積興建作以下用途（按平方米計）：(a)住宅26,047；及(b)停車場5,200
「承付票」	指	本公司根據買賣協議之條款將向陳女士發行本金額最多為600,000,000港元之2年期5厘息承付票
「該物業」	指	根據刊登於日期為二零零一年八月二十二日之澳門特區政府公報第34期之第69/2001號運輸工務司司長批示，以租賃批地方式批出之一幅面積4,669平方米，位於何鴻燊博士大馬路，名為「南灣湖計劃C區7地段」之土地，其於Macau Land and Real Estate Registry（澳門物業登記局）之登記編號為第23070號
「購買價」	指	Best Combo根據買賣協議就收購事項應付之總代價1,000,000,000港元（可予作購買價調整）
「購買價調整」	指	具有於「購買價」一節中載列之涵義
「Reform Base」	指	Reform Base Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，由陳女士全資擁有
「銷售貸款」	指	於完成時Modern Vision結欠陳女士或所產生之責任、負債及債務總額
「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	本公司將於二零一七年三月三十一日（星期五）下午四時正假座香港干諾道中200號信德中心東翼3樓澳門賽馬會會所召開及舉行之股東特別大會，以考慮並酌情批准（其中包括）(i)收購事項以及(ii)授出貸款及接納認購期權
「股份」	指	本公司股本中每股0.01港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「該地盤」	指	四幅位於澳門新口岸填海區（新口岸），名為第6B地段、第6C地段、第6D地段及第6E地段之未發展土地

釋 義

「買賣協議」	指	Best Combo與陳女士訂立日期為二零一六年十一月二十九日之有條件買賣協議(經補充協議所補充)，內容有關收購事項
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「Stronghold」	指	Stronghold-Holding Company Limited，一間於澳門註冊成立之有限公司，為Over Profit之間接全資附屬公司
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「Summer Sound」	指	Summer Sound Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由Over Profit全資擁有
「補充協議」	指	Best Combo與陳女士訂立日期為二零一七年三月八日之補充協議，以就購買價調整定下時間框架
「目標集團」	指	Modern Vision及其不時之聯繫人士及附屬公司
「規劃條件圖」	指	該物業之規劃條件圖
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「澳門元」	指	澳門元，澳門法定貨幣
「%」	指	百分比



中國星集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：326)

執行董事：

向華強先生(主席)
陳明英女士(副主席)
李玉嫦女士

獨立非執行董事：

洪祖星先生
何偉志先生
鄧澤林先生

註冊辦事處：

Canon's Court
22 Victoria Street
Hamilton HM 12
Bermuda

總辦事處及主要營業地點：

香港
干諾道中168-200號
信德中心西翼
34樓09室

敬啟者：

有關建議收購
MODERN VISION之全部已發行股本
以及銷售貸款之
非常重大收購事項及關連交易
及
有關授出貸款
及接納認購期權之
非常重大收購事項及關連交易

謹此提述該公佈，內容有關(其中包括)(i)收購事項以及(ii)授出貸款及接納認購期權。

緒言

於二零一六年十一月二十九日，Best Combo（作為買方）與陳女士（作為賣方）訂立買賣協議，據此，Best Combo已同意收購而陳女士已同意出售Modern Vision之全部已發行股本以及銷售貸款，總代價為1,000,000,000港元（可予作購買價調整）。購買價之支付方式為(i)於簽訂買賣協議時向陳女士支付400,000,000港元作為訂金；及(ii)於完成時由本公司向陳女士發行承付票以支付餘額。

同時，於二零一六年十一月二十九日，Best Combo（作為貸款人）與陳女士（作為借款人）訂立貸款協議，據此，Best Combo已同意向陳女士授出一筆本金額為500,000,000港元之定期貸款（可予作貸款金額調整）。貸款將以股份抵押方式以Reform Base全部已發行股本作為擔保。

根據貸款協議，陳女士已同意向Best Combo授出認購期權，該期權允許Best Combo於提取貸款日期後60個月內任何時間要求陳女士按認購期權價出售認購期權股份予Best Combo。

於二零一七年三月八日（聯交所交易時間後），Best Combo與陳女士訂立補充協議，以就購買價調整定下時間框架。

本通函旨在向閣下提供（其中包括）：(i)有關(a)收購事項以及(b)授出貸款及接納認購期權之進一步資料；(ii)獨立董事委員會就(a)收購事項以及(b)授出貸款及接納認購期權致獨立股東之意見函件及獨立財務顧問就(a)收購事項以及(b)授出貸款及接納認購期權向獨立董事委員會及獨立股東作出之推薦意見；(iii)目標集團之會計師報告；(iv)該物業之獨立估值報告；及(v)股東特別大會通告。

買賣協議

日期：

二零一六年十一月二十九日（經日期為二零一七年三月八日之補充協議所補充）

訂約方：

- (i) 買方： Best Combo Limited（本公司之全資附屬公司）
- (ii) 賣方： 陳明英女士

董事會函件

賣方為執行董事陳明英女士，彼為一名商人、執行董事及主要股東。於買賣協議日期及最後可行日期，陳女士與其聯繫人士持有合共186,448,146股股份，佔本公司現有已發行股本約20.63%。因此，根據上市規則第十四A章，陳女士為本公司之關連人士。

收購事項

根據買賣協議，Best Combo已同意收購而陳女士已同意出售Modern Vision之100%已發行股本以及銷售貸款。

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

根據Modern Vision截至二零一四年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日止年度及二零一六年一月一日至二零一六年九月三十日期間之未經審核管理賬目，Modern Vision於二零一四年十二月三十一日、二零一五年十二月三十一日及二零一六年九月三十日之負債淨額分別約為39,000港元、44,000港元及49,000港元。截至二零一四年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日止年度及二零一六年一月一日至二零一六年九月三十日期間之除稅前及除稅後虧損均約為5,000港元。

Over Profit為投資控股公司，其間接持有澳門公司之100%股權。澳門公司為該物業之登記及實益擁有人。有關詳情載於下文「有關該物業之資料及初步數字」一段。

Over Profit乃入賬列為Modern Vision之附屬公司，就此，Over Profit及其附屬公司之財務業績乃綜合計入Modern Vision內。

根據目標集團按照香港財務報告準則編製之截至二零一四年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日止年度及二零一六年一月一日至二零一六年九月三十日期間之未經審核綜合財務報表，目標集團於二零一四年十二月三十一日、二零一五年十二月三十一日及二零一六年九月三十日之負債淨額分別約為522,280,000港元、522,300,000港元及522,330,000港元。截至二零一四年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日止年度及二零一六年一月一日至二零一六年九月三十日期間之除稅前及除稅後虧損分別約為20,000港元、20,000港元及21,000港元。

澳門公司乃於一九八九年六月二十日在澳門註冊成立之有限公司。澳門公司主要在澳門從事物業投資及發展，而該物業為其主要資產。

根據澳門公司截至二零一四年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日止年度及二零一六年一月一日至二零一六年九月三十日期間之未經審核管理賬目，澳門公司於二零一四年十二月三十一日、二零一五年十二月三十一日及二零一六年九月三十日之資產淨值均約為1,390,000港元。截至二零一四年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日止年度及二零一六年一月一日至二零一六年九月三十日期間之除稅前及除稅後虧損分別為369港元、58港元及618港元。

於買賣協議日期，銷售貸款金額約為499,910,000港元。銷售貸款代表陳女士不時向Modern Vision提供之免息貸款。於最後可行日期，銷售貸款金額約為499,910,000港元。

有關該物業之資料及初步數字

該物業為根據刊登於日期為二零零一年八月二十二日之澳門政府公報第34期之第69/2001號運輸工務司司長批示，以租賃批地方式向澳門公司批出之一幅面積4,669平方米，位於何鴻燊博士大馬路，名為「南灣湖計劃C區7地段」之土地（「批地」），其於Macau Land and Real Estate Registry（澳門物業登記局）之登記編號為第23070號。

根據批地資料，該物業乃租予澳門公司，租期由二零零一年八月二十二日起計為期25年（即直至二零二六年八月二十一日），並視乎發展工程完成與否，將按照當時施行之澳門法例自動重續10年，重續期至二零四九年十二月十九日為止。根據批地，該物業將發展成一幢屬分層所有權制度，作住宅、商業及停車場用途之建築物，其建築樓面面積（按平方米計）如下：(i)住宅25,832；(ii)商業215；及(iii)停車場3,930。該物業之發展工程應當於二零零一年八月二十二日起計60個月（即直至二零零六年八月二十一日）期間（「發展期」）內完成。

由於須待澳門政府落實南灣區（該物業佔一部分）之總綱發展藍圖，故土地工務運輸局並未就該物業之發展工程授出許可，而發展期已經屆滿。

鑒於南灣區之總綱藍圖已達落實階段，土地工務運輸局於二零一六年八月三日發出該物業之規劃條件圖草案作公眾諮詢，並已於近期（二零一六年九月十五日）發出規劃條件圖。根據規劃條件圖，該物業將發展作住宅及停車場用途，其樓宇最大許可高度為海拔34.5米，最大許可地積比率為5.58倍（不包括停車場）。

本公司已委聘建築師按照規劃條件圖之參數編繪該物業之發展藍圖（「發展藍圖」），以遞交土地工務運輸局審批。根據發展藍圖之項目概要，該物業將發展成一幢屬分層所有權制度，作住宅及停車場用途之建築物，其建築樓面面積（按平方米計）之初步數字如下：(i)住宅26,047；及(ii)停車場5,200。

董事會函件

基於發展藍圖與批地於建築樓面面積及用途方面有所不同以及發展期已經屆滿，本公司將向土地工務運輸局遞交有關發展藍圖之批地新修訂以及為該物業延長發展期或獲取新發展期（「新發展期」）之申請，以供土地工務運輸局審批。

根據本公司澳門律師之意見，有關發展藍圖之批地新修訂將於批地修訂合同刊憲時完成，而澳門公司將須就發展藍圖與批地之間因建築樓面面積及用途不同所產生之額外建築樓面面積繳付額外地價。

本公司澳門律師亦表示，儘管土地工務運輸局並無根據批地授出發展該物業之許可，惟申請延長發展期或獲取新發展期將令澳門公司招致罰款。

由於根據批地該物業之租期尚未屆滿，故本公司澳門律師認為，依照澳門相關法律，彼等就澳門公司根據批地於該物業之租期內申請延長發展期或獲取新發展期方面，並無預見任何法律上之障礙。

基於根據批地該物業之租期尚未屆滿及規劃條件圖已於近期（二零一六年九月十五日）發出，本公司澳門律師認為，在發展藍圖符合規劃條件圖之參數範圍以及澳門公司繳付額外地價及罰款之基礎上，就澳門公司獲批(i)有關發展藍圖之批地新修訂及(ii)延長發展期或獲取新發展期方面，彼等並無預見任何法律上之障礙。

本公司目前無法確定將予支付之上述地價或罰款金額。因此，陳女士向Best Combo承諾，倘澳門公司須繳付上述地價及罰款，則於澳門公司繳付／被要求繳付有關金額之14日內，(i)根據買賣協議，陳女士將向Best Combo支付地價及罰款之50%；及(ii)根據貸款協議，陳女士將向Best Combo支付地價及罰款之25%（以認購期權已獲行使為限）。

由於發展藍圖正由建築師編繪，故於最後可行日期尚未向土地工務運輸局作出有關修訂批地、延長發展期及／或獲取新發展期之申請。

董事會函件

根據本公司澳門律師及建築師之意見，就有關發展藍圖之批地新修訂編製預期時間表如下：

事件	各事件預期進行時間
完成編繪發展藍圖。	最後可行日期後9個月。
向土地工務運輸局遞交發展藍圖以供審批。	完成編繪發展藍圖後隨即進行。
土地工務運輸局批准發展藍圖。	遞交發展藍圖後8個月。
向土地工務運輸局遞交有關發展藍圖之批地新修訂(包括該物業之建議發展期)之申請。	發展藍圖獲批准後隨即進行。
完成有關發展藍圖之批地新修訂。	遞交批地新修訂之申請後6個月。

根據上文就有關發展藍圖之批地新修訂所編製之預期時間表，估計：

- (a) 發展藍圖將於最後可行日期後17個月(即二零一八年八月)獲土地工務運輸局批准；及
- (b) 有關發展藍圖之批地新修訂將於最後可行日期後23個月(即二零一九年二月)完成。

待完成有關發展藍圖之批地新修訂後，澳門官方公報將會刊登批示。該批示將訂明有關延長發展期或獲取新發展期之事項。

購買價

購買價為1,000,000,000港元(可予作購買價調整)，乃Best Combo與陳女士按「自願買方—自願賣方」基準經考慮下列各項而釐定：(i)土地工務運輸局發出之規劃條件圖；(ii)按照規劃條件圖之參數編撰之初步數字(a)住宅26,047平方米及(b)停車場5,200平方米；(iii) Modern Vision於該物業之50%間接權益；及(iv)本公司委聘之獨立估值師羅馬國際評估有限公司根據初步數字進行之初步物業估值2,000,000,000港元。該物業以二

董事會函件

零一六年十月三十一日為初步估值日期，其估值乃根據市場法以相關市場中可供比較之銷售交易為參考。董事（包括獨立非執行董事，彼等已考慮獨立財務顧問就收購事項所發表之意見及推薦建議）認為買賣協議之條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。陳女士於二零零七年七月以代價500,000,000港元收購該物業之50%權益。

Best Combo將按以下方式支付購買價：

- (i) 於簽訂買賣協議時由Best Combo向陳女士支付400,000,000港元（「初步訂金」）；及
- (ii) 於完成時由本公司向陳女士發行承付票以支付餘額。

倘買賣協議因任何理由而終止或並無完成，則初步訂金將不計利息即時退還予Best Combo。

倘獲土地工務運輸局批准之該物業總建築樓面面積（「獲批數字」）低於初步數字，則購買價將予調減（「購買價調整」）。為免生疑問，倘獲批數字高於初步數字，將不會進行購買價調整。購買價調整之計算方式如下：

$$\text{購買價調整} = \frac{1,000,000,000 \text{ 港元}}{\text{初步數字}} \times (\text{初步數字} - \text{獲批數字})$$

附註：僅為方便計算，上述方程式所用之初步數字將等於住宅建築樓面面積與停車場建築樓面面積之總和（即31,247平方米），而獲批數字亦將同樣以住宅建築樓面面積與停車場建築樓面面積相加之方式計算。

購買價調整須於獲批數字計算得出及／或獲土地工務運輸局批准後30日內作出。

倘獲批數字未能於二零二六年八月二十一日或之前計算得出及／或獲土地工務運輸局批准，獲批數字將被視為零，而購買價調整將被當作與購買價相等。

購買價調整將初步按等額基準與承付票對銷。倘承付票不足以結清購買價調整，陳女士將於土地工務運輸局向澳門公司發出有關獲批數字之正式通知當日起計30日內或二零二六年八月二十一日（以較早者為準）以現金結清購買價調整之餘額。由於不論初步數字多少，購買價調整仍為購買價之一部分，故購買價調整將不計利息。

董事(包括獨立非執行董事,彼等已考慮獨立財務顧問之意見)認為買賣協議之條款(包括「承付票之條款」一節所述承付票之利率及違約利率)屬公平合理。

根據於「有關該物業之資料及初步數字」一節所披露就有關發展藍圖之批地新修訂所編製之預期時間表,本公司預期於最後可行日期後17個月(即二零一八年八月)將得悉獲批數字。

就容許陳女士安排集資以結清購買價調整(如有)而言, Best Combo與陳女士已達成協議,訂明購買價調整須於獲批數字計算得出及/或獲土地工務運輸局批准後30日內作出。

於二零一六年九月十五日發出規劃條件圖後,澳門公司與土地工務運輸局之間曾舉行多次會議。澳門公司於會議中獲告知應盡快向土地工務運輸局遞交發展藍圖以供審批。然而,澳門公司並無收到任何指示關於土地工務運輸局何時審批發展藍圖及完成有關發展藍圖之批地新修訂。因此,與其設定不真實之假定結束日期, Best Combo及陳女士已達成協議,把購買價調整期限定於二零二六年八月二十一日結束,亦即根據批地之租期屆滿日。在設定購買價調整之期限為於二零二六年八月二十一日結束時, Best Combo及陳女士曾作出以下考慮:

(a) 由本集團控制

完成後, Best Combo將成為澳門公司之最大實益擁有人,並就該物業所有方面之發展擔當領導角色。因此,本集團將會控制該物業所有方面之發展,包括向土地工務運輸局遞交發展藍圖以供審批,及就有關發展藍圖之批地新修訂、延長發展期及/或獲取新發展期提交申請。故此,本集團能控制釐定購買價調整之時間。

(b) 給予本集團之時間充裕

本集團乃出於戰略考慮而透過收購事項令其物業庫存多元化及鞏固其於澳門物業開發之地位。完成後,本集團將於該物業之發展初期投資大量資源及時間。 Best Combo及陳女士均認為,使用根據批地之租期屆滿日作為購買價調整期限之結束日,可給予本集團充裕時間於該物業之發展初期進行發展,而毋須依據不真實之購買價調整假定結束日期倉促發展。

(c) 給予本集團之全面保障

鑒於如上文(a)所述本集團能控制釐定購買價調整之時間，以及購買價調整機制容許本集團向陳女士收回全數購買價，故Best Combo及陳女士均認為，把購買價調整期限定於二零二六年八月二十一日結束在商業上對買賣協議各訂約方而言並非不合理。

(d) 消除因延長購買價調整期限而產生之行政工作及成本

倘購買價調整期限不充裕，本公司須按照上市規則之規定就延長購買價調整之期限尋求獨立股東批准。藉設定較長之購買價調整期限，本公司可消除因延長購買價調整期限而產生之行政工作及成本。

基於上述經Best Combo及陳女士斟酌之考慮，董事(包括獨立非執行董事，彼等已考慮獨立財務顧問就收購事項所發表之意見及推薦建議)認為，就購買價調整定下時間框架及把購買價調整期限定於二零二六年八月二十一日結束屬公平合理。

誠如「有關該物業之資料及初步數字」一節所披露就有關發展藍圖之批地新修訂所編製之上述預期時間表所示，預期發展藍圖將於最後可行日期後17個月(即二零一八年八月)獲土地工務運輸局批准，而獲批數字亦將於同期獲悉。假設完成於二零一七年四月作實及承付票於二零一七年四月發行，則承付票之到期日將為二零一九年三月。預期獲批數字將可從承付票之條款中獲悉。因此，董事(包括獨立非執行董事，彼等已考慮獨立財務顧問就收購事項所發表之意見及推薦建議)認為，承付票之到期期限屬公平合理。

因此，董事(包括獨立非執行董事，彼等已考慮獨立財務顧問就收購事項所發表之意見及推薦建議)認為，買賣協議之條款(包括購買價調整機制及承付票之到期期限)符合本公司及股東之整體利益。

條件

完成須待下列條件於完成日期獲達成及／或獲Best Combo豁免後，方可作實：

- (a) Best Combo就(其中包括)下列各項自澳門律師取得令其信納之法律意見：
 - (i) 確定Hercules及Stronghold持有澳門公司100%股權；
 - (ii) 確定Hercules及Stronghold之股權；
 - (iii) 確定澳門公司擁有該物業之妥善業權；及
 - (iv) 該物業作住宅及／或停車場用途之權利；
- (b) 就根據買賣協議擬進行之交易(包括但不限於發行承付票(如適用))已取得獨立股東及聯交所之一切同意；
- (c) 陳女士於買賣協議中給予之保證在各重大方面仍屬真實及準確；
- (d) Best Combo對該物業及目標集團進行及完成盡職審查並信納有關盡職審查之結果；及
- (e) Best Combo已接獲獨立物業估值師羅馬國際評估有限公司之物業估值，評定該物業之價值不少於2,000,000,000港元。

於最後可行日期，上述條件概未達成或獲豁免。

倘買賣協議之條件於二零一七年五月二十七日(或Best Combo與陳女士可能書面協定之其他日期)下午五時正前尚未達成或未獲Best Combo按其絕對酌情權書面豁免全部或部分條件，則買賣協議將告停止及終止，而訂約方之一切責任將告終止，且概無訂約方可對其他訂約方提出任何申索(惟就任何先前違反事項及因買賣協議而產生或與此有關之任何事宜或事情除外)。

完成將於達成及／或豁免買賣協議最後一項先決條件後第三個營業日或陳女士與Best Combo可能書面協定之較後日期作實。

買賣協議與貸款協議乃分開及互相獨立，且彼此之間並非互為條件。

董事會函件

該物業之對賬表

誠如本通函附錄二「目標集團之會計師報告」所披露，該物業於二零一六年九月三十日之賬面值對賬約為480,240,000港元，而根據附錄五「該物業之估值報告」所披露，該物業於二零一七年二月二十八日之估值如下：

	千港元
該物業於二零一六年九月三十日之賬面值	480,238
估計將會產生之發展及建築成本(包括估計融資成本)	756,019
該物業於截至竣工為止之升值	763,743
	<hr/>
該物業於二零一七年二月二十八日之估值	<u>2,000,000</u>

承付票之條款

承付票之條款乃按公平原則磋商，其主要條款概述如下：

訂約方：

本公司(作為發行人)及陳女士(作為受款人)

本金額：

600,000,000港元

到期日：

固定年期由承付票發行日期起計24個月。

利息：

承付票將按年利率5厘計息，並以一年為365日為計息基礎及每半年付息一次。

倘本公司未能於到期日償還任何本金額部分，則本公司須就該逾期款項按年利率5厘支付由到期日至全數付款(判定前及後)之利息。

提早還款：

倘本公司已向陳女士發出不少於十個營業日之事先書面通知，表示其有意償還承付票未償還本金額之任何部分，則本公司可於承付票發行日期起至緊接到期日前當日止任何時間，透過向陳女士支付承付票之未償還本金額償還承付票項下全部未償還金額或其部分（以不少於1,000,000港元之金額），惟倘於當時，承付票之未償還本金額少於1,000,000港元，則可償還承付票之全部未償還本金額（而並非僅部分）。

轉讓：

在向本公司發出十個營業日之事先書面通知以及獲本公司書面同意之情況下，承付票可由陳女士轉移或轉讓予任何人士。倘承付票獲轉移或轉讓予本公司之關連人士（按上市規則所界定），則本公司將刊發公佈及通知聯交所。

延期：

本公司有權通過向陳女士發出不少於30日之事先書面通知而延長承付票之到期日。

由BEST COMBO向陳女士授出貸款及接納由陳女士向BEST COMBO授出之認購期權

於二零一六年十一月二十九日，Best Combo與陳女士訂立貸款協議，據此(i) Best Combo已同意向陳女士授出本金額為500,000,000港元之貸款（可予作貸款金額調整），由提取日期起計為期60個月；及(ii)陳女士已同意授出可要求陳女士出售認購期權股份之認購期權予Best Combo，而Best Combo可於提取貸款日期後60個月內任何時間行使認購期權。

貸款協議

貸款協議之條款乃按公平原則磋商，其概述如下：

日期	:	二零一六年十一月二十九日（經日期為二零一六年十二月五日之更改契據所補充）
貸款人	:	Best Combo Limited（本公司之全資附屬公司）
借款人	:	陳明英女士
貸款之本金額	:	500,000,000港元（可予作貸款金額調整）

董事會函件

貸款之本金額調整：倘獲批數字低於初步數字，則貸款之本金額將予調減（「貸款金額調整」）。為免生疑問，倘獲批數字高於初步數字，將不會進行貸款金額調整。貸款金額調整之計算方式如下：

$$\text{貸款金額調整} = \frac{500,000,000 \text{ 港元}}{\text{初步數字}} \times (\text{初步數字} - \text{獲批數字})$$

附註：僅為方便計算，上述方程式所用之初步數字將等於住宅建築樓面面積與停車場建築樓面面積之總和（即31,247平方米），而獲批數字亦將同樣以住宅建築樓面面積與停車場建築樓面面積相加之方式計算。

倘貸款未獲提取，可供陳女士提取之貸款本金額將即時削減，削減金額相等於貸款金額調整。

倘貸款已獲提取，則陳女士將於土地工務運輸局向澳門公司發出有關獲批數字之正式通知當日起計30日內，償還一筆相等於貸款金額調整之金額。

為免生疑問，貸款之本金額在任何情況下均不得向上調整。

可供提取期間：自貸款協議成為無條件之日起計90日（或Best Combo與陳女士可能書面協定之有關其他日數）期間。

最後還款日：自提取貸款日期起計60個月屆滿之日。

利率：年利率5.00厘，以一年為365日為計息基礎及每半年付息一次。

擔保：以Reform Base全部已發行股本之股份抵押作為擔保。

還款：根據貸款協議之條文，陳女士須於最後還款日悉數償還貸款之未償還本金額連同未償還利息。

董事會函件

- 自願還款 : 陳女士可於提取日期後提早悉數償還貸款(連同累計利息)而毋須罰息,前提是已向Best Combo發出不少於十個營業日之事先書面通知。
- 認購期權 : 認購期權允許Best Combo要求陳女士按認購期權價向其出售認購期權股份,惟須(i)根據澳門法律之規定待澳門政府授權(如需要)及(ii)根據上市規則之規定待獨立股東於股東大會上事先批准(如需要)。
- 認購期權價 : 貸款本金額減貸款金額調整(如有)。
- 認購期權之行使期 : 自提取貸款日期起計60個月屆滿之日。
- 支付認購期權價 : 於完成購買認購期權股份時,認購期權價將按以下方式支付:
- (a) 倘貸款未獲提取, Best Combo將以可用資金向陳女士支付一筆相等於認購期權價之金額。
 - (b) 倘貸款已獲提取, Best Combo將以貸款之未償還本金額抵銷應付予陳女士之認購期權價。
- 先決條件 : 貸款協議須待下列條件達成後,方可作實:
- (i) 就根據貸款協議擬進行之交易已取得獨立股東及聯交所之一切同意;
 - (ii) Best Combo已取得陳女士就Reform Base之全部已發行股本正式及適當簽立之股份抵押;
 - (iii) Best Combo已就下列各項自澳門律師取得令其信納之法律意見,其中包括:
 - (a) 確定Hercules及Stronghold持有澳門公司100%股權;
 - (b) 確定Hercules及Stronghold之股權;

- (c) 確定澳門公司擁有該物業之妥善業權；及
- (d) 確定該物業作住宅及／或停車場用途之權利；
- (vi) Best Combo已取得憑證，證明所有授權均已獲取及一切必要存檔、登記及其他手續均已或將會完成，以確保貸款協議及擔保文件有效及可強制執行；
- (v) 陳女士於貸款協議中或就此作出之一切聲明及保證仍屬真實及準確，並於參考當時存在之事實及情況後，與於提取日期或截至該日所作出者具相同效力；及
- (vi) Best Combo已接獲並信納其可能就於本公佈中曾考慮之任何事宜而合理要求之額外資料及文件。

於最後可行日期，貸款協議項下之先決條件概未達成或獲豁免。

Best Combo與陳女士之間互有共識，在取得獲批數字前不應行使認購期權。

貸款協議與買賣協議乃分開及互相獨立，且彼此之間並非互為條件。

認購期權價或貸款本金額之基準

認購期權價或貸款本金額為500,000,000港元(可予作貸款金額調整)，乃Best Combo與陳女士按「自願買方－自願賣方」基準經考慮下列各項而釐定：(i)土地工務運輸局發出之規劃條件圖；(ii)按照規劃條件圖之參數編撰之初步數字(a)住宅26,047平方米及(b)停車場5,200平方米；(iii) Reform Base於該物業之25%間接權益；及(iv)本公司委聘之獨立估值師羅馬國際評估有限公司根據初步數字進行之初步物業估值2,000,000,000港元。該物業以二零一六年十月三十一日為初步估值日期，其估值乃根據市場法以相關市場中可供比較之銷售交易為參考。

董事會函件

董事(包括獨立非執行董事,彼等已考慮獨立財務顧問就貸款協議及據此擬進行之交易所發表之意見及推薦建議)認為貸款協議之條款(包括接納由陳女士向Best Combo授出之認購期權)屬公平合理,並符合本公司及股東之整體利益。陳女士於二零零七年七月以代價250,000,000港元收購該物業之25%權益。

有關Reform Base之資料

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

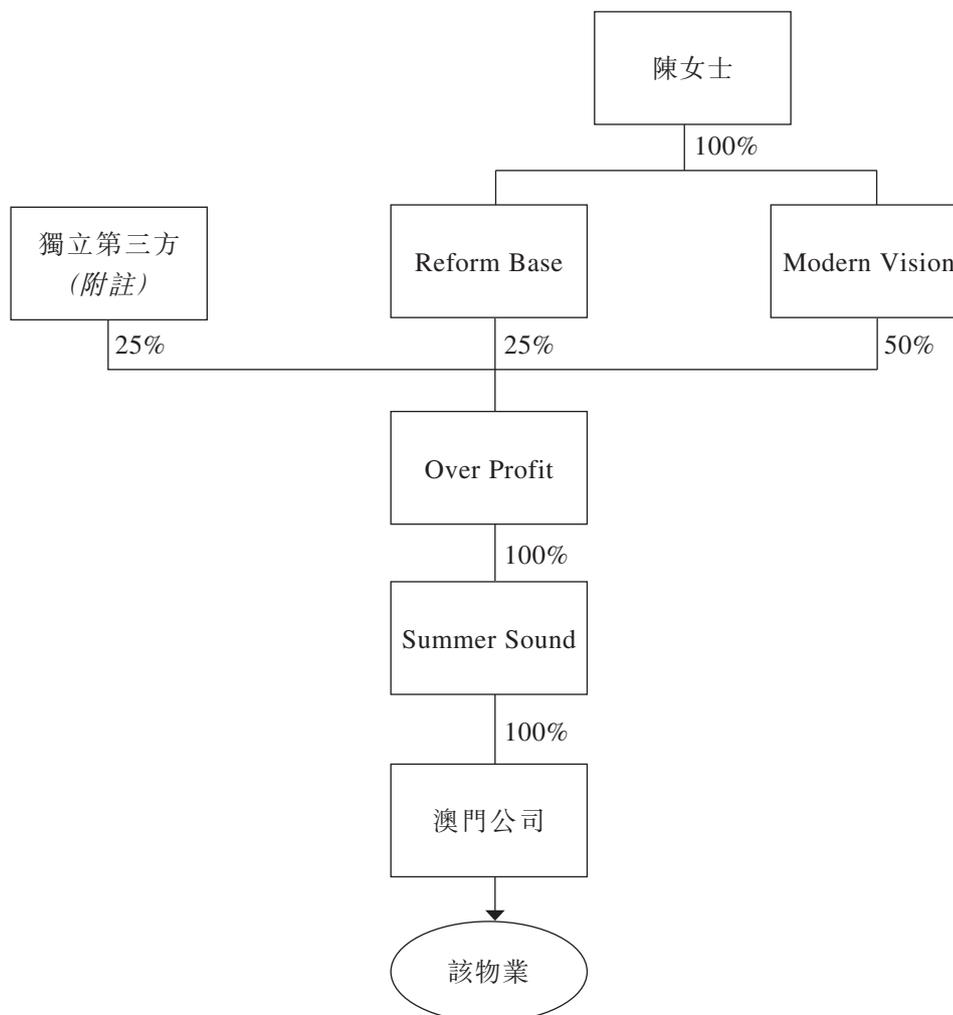
Over Profit為投資控股公司,其間接持有澳門公司之100%股權。澳門公司為該物業之登記及實益擁有人。有關Over Profit及澳門公司之資料,請參閱上文「收購事項」一段。有關該物業之詳情載於上文「有關該物業之資料及初步數字」一段。

根據Reform Base截至二零一四年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日止年度及二零一六年一月一日至二零一六年九月三十日期間之未經審核管理賬目,Reform Base於二零一四年十二月三十一日、二零一五年十二月三十一日及二零一六年九月三十日之負債淨額分別約為40,000港元、45,000港元及49,000港元。截至二零一四年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日止年度及二零一六年一月一日至二零一六年九月三十日期間之除稅前及除稅後虧損均約為5,000港元。

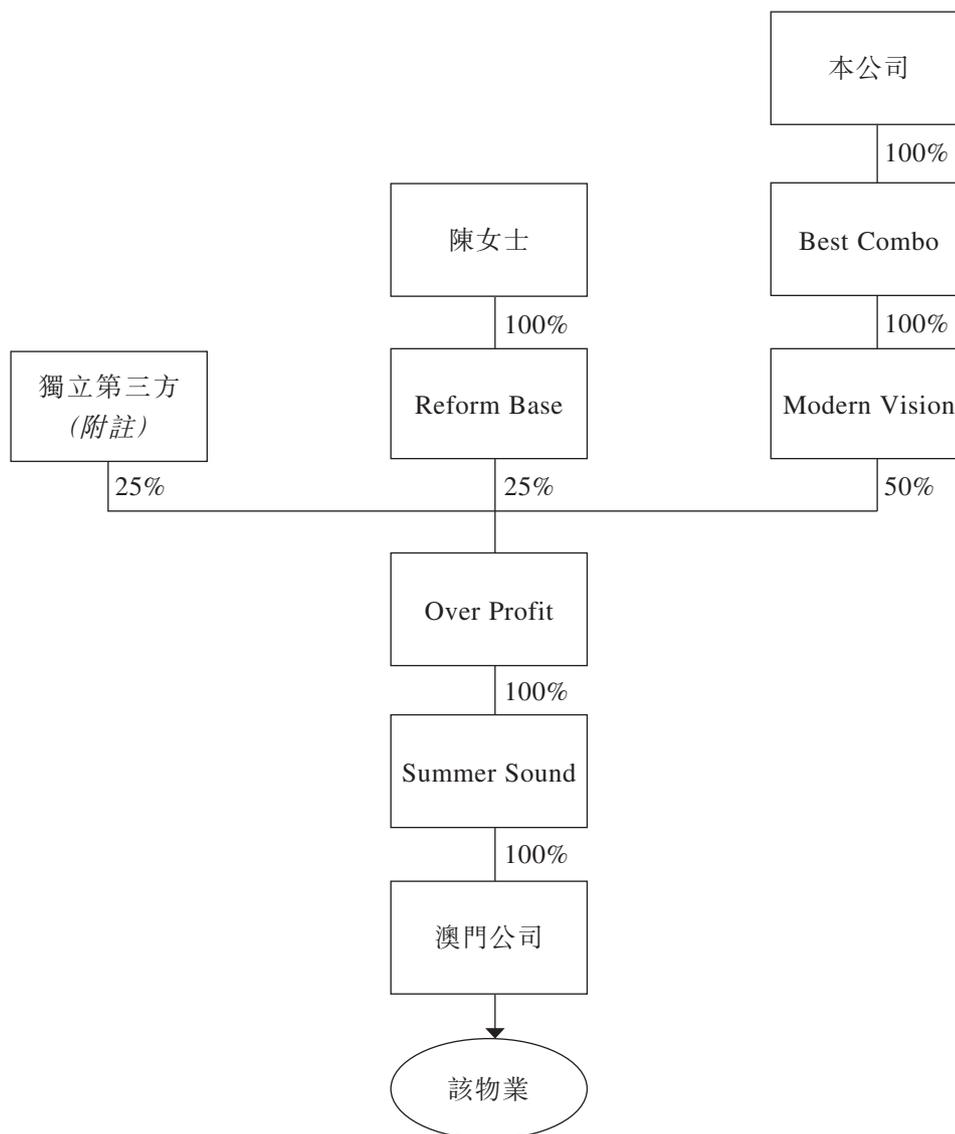
目標集團及REFORM BASE之股權架構

以下為於(i)完成前及行使認購期權前；(ii)完成後及行使認購期權前；及(iii)完成後及行使認購期權後，目標集團及Reform Base之股權架構概要：

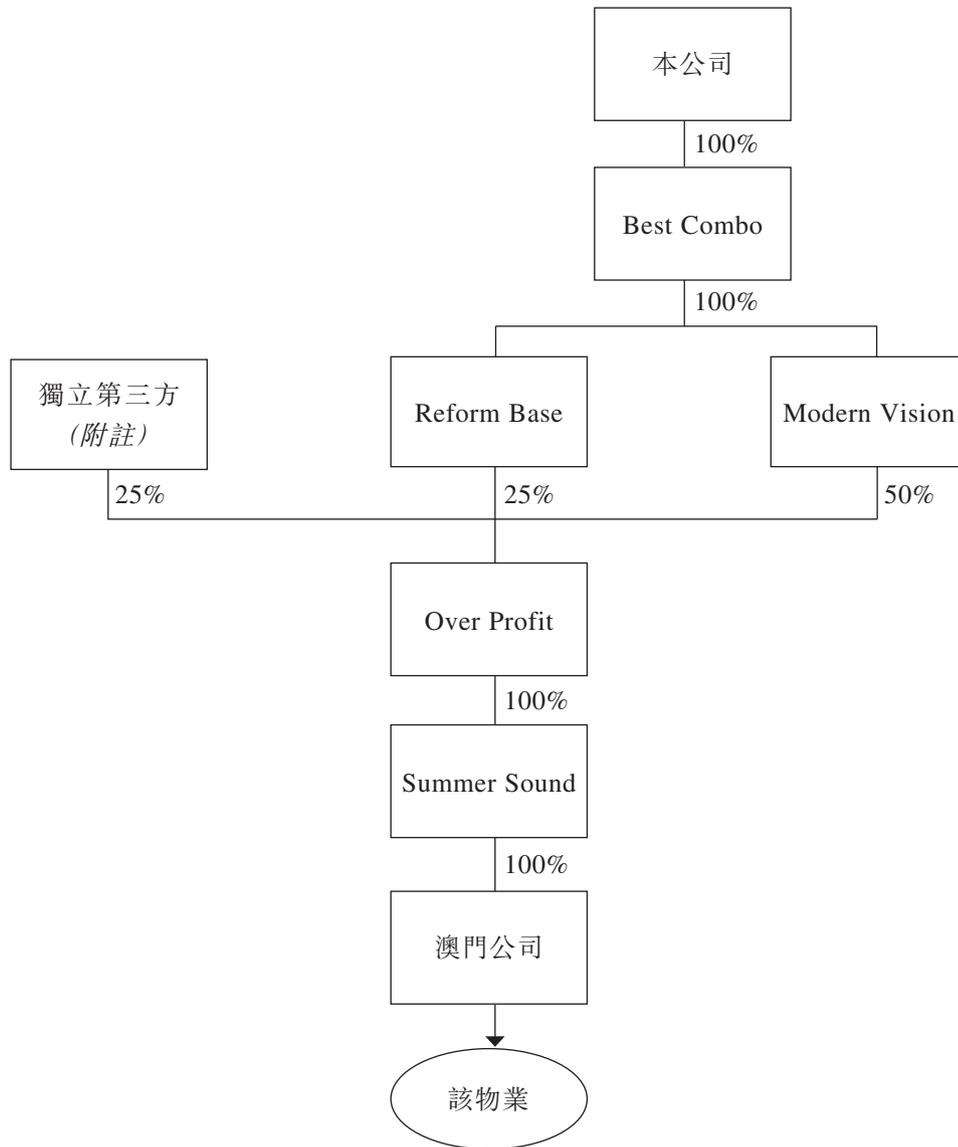
(i) 完成前及行使認購期權前：



(ii) 完成後及行使認購期權前：



(iii) 完成後及行使認購期權後：



附註：就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，Over Profit之餘下25%權益由王海萍女士（「王女士」）全資擁有之AGrade Holdings Limited（「AGrade」，一間於英屬處女群島註冊成立之公司）持有。王女士亦為Over Profit之董事。AGrade及王女士均為獨立於陳女士及其聯繫人士之獨立第三方。

有關(I)進行收購事項以及(II)授出貸款及接納認購期權之理由及裨益

本公司為一間投資控股公司，而本集團主要從事電影製作、發行電影及電視連續劇、電影投資、提供藝人管理服務、銷售保健產品、物業與酒店投資、食品及飲品經營業務以及物業開發。

近期於蘭桂坊酒店之酒店及博彩經營業務之整體表現容易受周邊地區、政府監管政策、訪澳人次，以及澳門酒店間之競爭環境所影響。物業開發及投資被視為較穩定之投資，可持續帶來穩定的未來收益。有鑒於此，本公司相信本集團於二零一一年透過收購該地盤之物業租賃權之100%權益而開展之物業開發業務，將可彌補蘭桂坊酒店之酒店及博彩經營業務之不穩表現。該地盤將發展成兩幢總建築樓面面積為45,989平方米之豪華商住綜合大樓。該地盤預計於二零一七年初動工及於二零一九年竣工。

根據澳門統計暨普查局於二零一六年十一月公佈之最新統計數字顯示，二零一六年第三季住宅單位每月成交數目及其相應總成交金額較二零一五年同期月份有所上升，乃自二零一六年四月起一直上升。尤其於二零一六年九月成交之住宅單位數目合共為878個，較二零一五年九月之470個增加約86.8%，而住宅單位於二零一六年九月之總成交金額約為4,568,000,000澳門元，較二零一五年九月約2,681,000,000澳門元增加約70.4%。此外，二零一六年第三季已出售住宅物業平均價上升約5.0%，由二零一五年第三季每平方米約84,342澳門元增至二零一六年第三季每平方米約88,564澳門元。此反映近期澳門住宅物業市場整體呈上升趨勢。基於土地於澳門屬稀有資源及澳門土地供應有限，本公司對澳門物業市場感到樂觀並相信澳門之房屋需求旺盛。

該物業位於澳門半島兩個人工湖之一的南灣湖。除聳立在南灣湖之澳門旅遊塔外，澳門國際煙花比賽匯演亦於每年九月及十月在南灣湖舉行。憑藉其優越的地理位置及眺望澳門半島及路氹島之壯麗景觀，本公司打算將該物業打造成高檔住宅公寓，以作銷售用途。

該物業之發展及建築成本估計為710,000,000港元。假設收購事項完成，則考慮到Modern Vision間接持有該物業之50%業權，本集團將承擔發展及建築成本估算當中355,000,000港元(710,000,000港元乘以50%)。本公司打算以銀行借貸、內部資源及股本融資(如適用)撥付該物業之發展及建築成本估算。於最後可行日期，本公司並無就該物業之發展及建築成本制定具體的股本集資計劃。本公司將於適當時候就有關之集資活動進一步發表公佈。

董事會函件

根據現時之項目規劃及建築師之估計，該物業約需三至四年建成。預期有關發展項目將於二零一九年三月動工及於二零二三年二月竣工。

董事(包括獨立非執行董事，彼等已考慮獨立財務顧問就收購事項所發表之意見及推薦建議)相信，收購事項可令本集團之物業庫存多元化並鞏固本集團於澳門物業開發之地位，有利本集團之長遠盈利能力。與此同時，訂立貸款協議不但可為本集團於貸款期內帶來穩定利息收入，亦給予本集團選擇權，讓其可全權酌情決定於適當時候透過行使認購期權收購該物業之額外25%權益。

本公司目前意向是讓Best Combo於獲批數字計算得出及／或獲土地工務運輸局批准後行使認購期權。然而，在決定行使認購期權前，董事將先考慮以下因素：

- (a) 於行使認購期權時澳門物業市場之整體市況；
- (b) 就陳女士於貸款協議內作出之承諾(主要有關保障Reform Base之資產及限制其負債)之任何違反情況；
- (c) Reform Base之業務及財務狀況；及
- (d) 本集團為Reform Base所承擔部分之該物業發展及建築成本撥付資金之能力。

於買賣協議中豁除(i)就發展藍圖之批地新修訂批准使用初步數字；及(ii)批准延長發展期或獲取新發展期此兩項先決條件(「豁除安排」)之目的乃純粹為使本集團能迅速完成收購事項。

本公司認為，由於早日完成能確保本集團可參與該物業之前期發展(特別是設計階段之發展)，故其為至關重要。作為建設物業之藍本，設計階段需時相當長及極為重要，因為其影響物業之整體質素及總建築成本，而物業發展項目成功與否於很大程度上取決於整體質素及建築成本。設計階段不只包括每層樓之布局設計、該物業之室內及室外設計、樓宇設施及會所，還包括決定使用何種建築材料。此外，設計階段亦包括市場研究及成本利益分析。倘不能早日完成，本集團將無法參與該物業於設計階段之發展。因此，本公司認為，早日完成將能確保本集團可全面發揮其現時之物業發展能力及加快該物業之發展。

在決定早日完成時，本公司經參考本公司澳門律師之意見曾就下列各方面作出考慮：

(a) 就發展藍圖之批地新修訂批准使用初步數字

撇除於規劃條件圖中已刪除之商業用途參數，規劃條件圖之參數與批地數字為相同。此外，初步數字所述於海平面以上之建築樓面面積26,047平方米與批地數字相同，而初步數字與批地數字唯一不同之處為停車場之建築樓面面積，其根據初步數字為5,200平方米，而批地數字則為3,930平方米。倘土地工務運輸局不批准就發展藍圖之批地新修訂使用初步數字，該物業於發展時將採納批地數字並將削減1,270平方米之該物業停車場之建築樓面面積至3,930平方米。鑒於發展藍圖中使用之初步數字符合規劃條件圖之參數範圍，本公司認為土地工務運輸局不大可能不批准就發展藍圖之批地新修訂使用初步數字。即使就發展藍圖之批地新修訂使用初步數字一事不獲批准，本公司相信，轉而採納批地數字不會對該物業之發展進程構成重大影響，且買賣協議所訂明之購買價調整機制可確保於初步數字低於批地數字之情況下能收回於建築樓面面積之差額。

(b) 批准延長發展期或獲取新發展期

由於根據批地該物業之租期尚未屆滿，澳門公司有權按照澳門法律申請延長發展期。事實上，該地盤曾於二零一零年及二零一五年兩度成功作出延長發展期之申請並獲土地工務運輸局准予延長該地盤之發展期由一九九七年六月二十日延至二零一九年十二月二十日，條件是須繳付罰款。因此，本公司認為土地工務運輸局不大可能不批准延長發展期或不批准獲取新發展期。

經計及上述考慮因素以及買賣協議所訂明之購買價調整機制（其可確保本集團收回全部或部分購買價（視情況而定）），董事（包括獨立非執行董事，彼等已考慮獨立財務顧問之意見）認為豁除安排符合本公司及股東之整體利益。

鑒於前文所述，董事（包括獨立非執行董事，彼等已考慮獨立財務顧問之意見）認為收購事項及貸款協議之條款（包括接納認購期權）屬公平合理及為正常商業條款，並符合本公司及股東之整體利益。

於完成後，目標集團旗下各公司將被視作本公司之附屬公司，而其財務業績將綜合計入本集團。

誠如本公司截至二零一六年六月三十日止六個月最近期之中期報告所披露，本公司有意繼續經營其現有業務而不作任何重大變動。於最後可行日期，除建議收購事項外，本公司並無預見任何其他新業務或資產收購。

收購事項及／或授出貸款及接納認購期權之財務影響

資產及負債

本集團於二零一六年六月三十日之未經審核綜合總資產及負債總額(摘錄自本公司截至二零一六年六月三十日止六個月之中期報告)分別約為4,656,440,000港元及1,229,770,000港元。

盈利

本集團截至二零一五年十二月三十一日止財政年度之經審核淨溢利(摘錄自本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度之年報)約為107,860,000港元。

資產負債比率

於二零一六年六月三十日，本集團之借貸總額(摘錄自本公司截至二零一六年六月三十日止六個月之中期報告)約為859,140,000港元，而本集團之資產負債比率(以本集團之借貸總額(包括銀行借貸、融資租賃債務、承付票及應付非控股權益款項)除以本公司權益持有人應佔權益為基準計算)為25%。

情境I：假設完成已於二零一六年六月三十日或二零一五年一月一日(如適用)作實及於同日完成授出貸款及接納認購期權

資產及負債

根據本通函附錄四所載未經審核備考財務資料之情境I，經擴大集團之備考綜合總資產及負債總額將分別增加至約5,714,470,000港元及2,290,370,000港元。備考綜合總資產增加乃主要由於目標集團之物業存貨增加約480,240,000港元加上物業存貨之備考調整約980,290,000港元，當中被支付初步訂金400,000,000港元所部分抵銷。備考綜合負債總額增加乃主要由於計入承付票之負債部分約557,950,000港元及目標集團之應付非控股權益款項約499,860,000港元。

盈利

經擴大集團之備考年度溢利將約為103,100,000港元。出現減少乃主要由於錄得承付票之推算利息開支約50,110,000港元、估計產生開支約2,500,000港元及就貸款之推算利息收入錄得相應稅項約9,460,000港元，當中被貸款之推算利息收入約57,320,000港元所部分抵銷。

資產負債比率

經擴大集團之借貸總額將增加至約1,916,950,000港元，而經擴大集團之資產負債比率(以本集團之借貸總額除以本公司權益持有人應佔權益為基準計算)為56%。資產負債比率由25%增加至56%之主要原因為計入承付票之負債部分約557,950,000港元及計入目標集團之應付非控股權益款項約499,860,000港元。

情境II：假設只有完成已於二零一六年六月三十日或二零一五年一月一日(如適用)作實

資產及負債

根據本通函附錄四所載經擴大集團之未經審核備考財務資料之情境II，經擴大集團之備考綜合總資產及負債總額將分別增加至約5,714,470,000港元及2,290,370,000港元。備考綜合總資產增加乃主要由於目標集團之物業存貨增加約480,240,000港元加上物業存貨之備考調整約980,290,000港元，當中被支付初步訂金400,000,000港元所部分抵銷。備考綜合負債總額增加乃主要由於計入承付票之負債部分約557,950,000港元及目標集團之應付非控股權益款項約499,860,000港元。

盈利

經擴大集團之備考年度溢利將約為55,230,000港元。溢利減少乃主要由於錄得承付票之推算利息開支約50,110,000港元及產生估計開支約2,500,000港元。

資產負債比率

經擴大集團之借貸總額將增加至約1,916,950,000港元，而經擴大集團之資產負債比率(以本集團之借貸總額除以本公司權益持有人應佔權益為基準計算)為56%。資產負債比率由25%增加至56%之主要原因為計入承付票之負債部分約557,950,000港元及計入目標集團之應付非控股權益款項約499,860,000港元。

情境III：假設只有完成授出貸款及接納認購期權一事已於二零一六年六月三十日或二零一五年一月一日(如適用)作實

資產及負債

根據本通函附錄四所載本集團之未經審核備考財務資料之情境III，本集團之備考綜合總資產將減少至約4,653,940,000港元及本集團之負債總額將維持於1,229,770,000港元。備考綜合總資產減少乃主要由於產生估計開支約2,500,000港元。

盈利

本集團之備考年度溢利將約為153,230,000港元。溢利增加乃主要由於錄得貸款之推算利息收入約57,320,000港元，當中被其相應稅項撥備約9,460,000港元及所產生估計開支約2,500,000港元所部分抵銷。

資產負債比率

本集團之借貸總額將維持不變，而本集團之資產負債比率(以本集團之借貸總額除以本公司權益持有人應佔權益為基準計算)依然為25%。

上市規則之涵義

由於有關(i)收購事項以及(ii)授出貸款及接納認購期權各自之其中一項相關適用百分比率(按上市規則所界定)超過100%，故根據上市規則第14.07條，(i)收購事項以及(ii)授出貸款及接納認購期權各自將構成本公司之非常重大收購事項。

此外，鑒於陳女士(為買賣協議項下之賣方及貸款協議項下之借款人)為執行董事及主要股東，根據上市規則第十四A章，陳女士為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A.23條及14A.24(4)條，(i)收購事項以及(ii)授出貸款及接納認購期權亦分別構成本公司之關連交易，並須遵守申報、公佈及獨立股東批准之規定。

陳女士及其聯繫人士(彼等於最後可行日期持有合共186,448,146股股份，佔本公司全部已發行股本約20.63%)將於股東特別大會上就批准(i)收購事項以及(ii)授出貸款及接納認購期權所提呈之決議案放棄投票。

董事會函件

由全體三名獨立非執行董事組成之獨立董事委員會已告成立，以就(i)收購事項以及(ii)授出貸款及接納認購期權向獨立股東提供意見。本公司已委聘獨立財務顧問以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

由於有關授出貸款之資產比率(按上市規則所界定)超過8%，故本公司將遵照上市規則第13.20條之規定於中期及年度報告中披露上市規則第13.15條所要求有關貸款之詳情。

此外，倘本公司行使認購期權，本公司將遵照上市規則第十四A章項下之相關規定而計算於行使當時之適用百分比率(按上市規則所界定)，並視乎有關之分類，可能須遵守申報、公佈及獨立股東批准之規定。

本公司與陳女士過往並無進行交易而須根據上市規則第14A.25條予以合計。

股東特別大會

本公司將為獨立股東召開股東特別大會，以考慮並酌情批准買賣協議(包括發行承付票)及貸款協議(包括接納認購期權)以及根據上述協議分別擬進行之交易。股東特別大會將於二零一七年三月三十一日(星期五)下午四時正假座香港干諾道中200號信德中心東翼3樓澳門賽馬會會所舉行，召開股東特別大會之通告載於本通函第SGM-1及第SGM-2頁。

於股東特別大會上，獨立股東將就批准買賣協議(包括發行承付票)及貸款協議(包括接納認購期權)以及根據上述協議分別擬進行之交易所提呈之決議案進行投票表決。鑒於陳女士(為買賣協議項下之賣方及貸款協議項下之借款人)為執行董事及主要股東，根據上市規則第十四A章，陳女士為本公司之關連人士。因此，陳女士及其聯繫人士(彼等於最後可行日期持有合共186,448,146股股份，佔本公司全部已發行股本約20.63%)將於股東特別大會上就批准(i)收購事項以及(ii)授出貸款及接納認購期權所提呈之決議案放棄投票。

就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，除陳女士及其聯繫人士外，概無其他股東於(i)收購事項以及(ii)授出貸款及接納認購期權中擁有重大權益，因此，概無其他股東須於股東特別大會上就批准(i)收購事項以及(ii)授出貸款及接納認購期權所提呈之決議案放棄投票。

董事會函件

無論閣下能否出席，敬請閣下按隨附之代表委任表格上印列之指示盡快填妥表格並將之交回本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟無論如何不得遲於股東特別大會舉行時間四十八小時前送達。填妥並交回代表委任表格後，閣下仍可依願出席股東特別大會或其任何續會（視情況而定），並於會上投票。

以投票方式表決

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

推薦建議

謹請閣下仔細閱讀載於本通函第33頁之獨立董事委員會推薦函件以及第34至第59頁之獨立財務顧問意見函件。

獨立董事委員會經考慮獨立財務顧問之意見，認為(i)收購事項以及(ii)授出貸款及接納認購期權之條款對獨立股東而言屬公平合理，而(i)收購事項以及(ii)授出貸款及接納認購期權亦符合本公司及股東之整體利益。因此，獨立董事委員會籲請獨立股東就將於股東特別大會上提呈以批准(i)收購事項以及(ii)授出貸款及接納認購期權之擬議決議案投贊成票。

據此，董事（包括獨立非執行董事）認為，(i)收購事項以及(ii)授出貸款及接納認購期權之條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。因此，董事（包括獨立非執行董事）籲請獨立股東於股東特別大會上投票贊成有關批准(i)收購事項以及(ii)授出貸款及接納認購期權之決議案。

額外資料

本通函各附錄亦載有其他資料，敬希垂注。

此致

列位股東 台照

承董事會命
中國星集團有限公司
主席
向華強

二零一七年三月十日

以下為獨立董事委員會之推薦函件全文，當中載有其就(i)收購事項以及(ii)授出貸款及接納認購期權致獨立股東之推薦建議，乃為載入本通函而編製。



中國星集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：326)

敬啟者：

**有關建議收購
MODERN VISION之全部已發行股本
以及銷售貸款之
非常重大收購事項及關連交易
及
有關授出貸款
及接納認購期權之
非常重大收購事項及關連交易**

吾等謹此提述本公司刊發日期為二零一七年三月十日之通函(「通函」)，本函件為通函之一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任，以就(i)收購事項以及(ii)授出貸款及接納認購期權之條款對獨立股東而言是否公平合理，以及就(i)收購事項以及(ii)授出貸款及接納認購期權是否符合本公司及股東之整體利益而向獨立股東提供意見，並就於股東特別大會該如何投票而向獨立股東提供意見。皇家駿溢財務顧問有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此向閣下及吾等提供意見。

經考慮通函第34至第59頁所載獨立財務顧問致閣下及吾等之意見函件中所載之意見及推薦建議，吾等認為，(i)收購事項以及(ii)授出貸款及接納認購期權之條款對獨立股東而言屬公平合理。此外，(i)收購事項以及(ii)授出貸款及接納認購期權乃於本集團日常及一般業務過程中按正常商業條款進行，並符合本公司及股東之整體利益。因此，吾等籲請獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案，以批准(i)收購事項以及(ii)授出貸款及接納認購期權。

此致

列位獨立股東 台照

獨立非執行董事
洪祖星先生

獨立董事委員會
獨立非執行董事
何偉志先生
謹啟

獨立非執行董事
鄧澤林先生

二零一七年三月十日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問就(i)收購事項以及(ii)授出貸款及接納認購期權而編製致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，以供載入通函。

皇家駿溢財務顧問有限公司

ROYAL EXCALIBUR
CORPORATE FINANCE COMPANY LIMITED
Unit 1204, 12/F
OfficePlus @Sheung Wan
93-103 Wing Lok Street
Sheung Wan, Hong Kong
皇家駿溢財務顧問有限公司
香港上環永樂街93-103號
協成行上環中心12樓1204室

敬啟者：

**有關建議收購
MODERN VISION之全部已發行股本
以及銷售貸款之
非常重大收購事項及關連交易；
有關授出貸款
及接納認購期權之
非常重大收購事項及關連交易**

緒言

吾等茲提述 貴公司刊發日期為二零一七年三月十日致股東之通函（「通函」，本函件為其中一部分），以及有關吾等獲委聘就收購事項以及授出貸款及接納認購期權向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之委聘事宜，有關詳情載於通函之「董事會函件」（「董事會函件」）內並轉載於本函件。除文義另有所指外，本函件所用詞彙具有通函（本函件為其中一部分）所賦予之相同涵義。

於二零一六年十一月二十九日，Best Combo（作為買方）與陳女士（作為賣方）訂立買賣協議，據此，Best Combo已同意收購而陳女士已同意出售Modern Vision之全部已發行股本以及銷售貸款，總代價為1,000,000,000港元（可予作購買價調整）。購買價之支付方式為(i)於簽訂買賣協議時向陳女士支付400,000,000港元作為訂金；及(ii)於完成時由 貴公司向陳女士發行承付票以支付餘額。

獨立財務顧問函件

同時，於二零一六年十一月二十九日，Best Combo (作為貸款人) 與陳女士 (作為借款人) 訂立貸款協議，據此，Best Combo 已同意向陳女士授出一筆本金額為 500,000,000 港元之定期貸款 (可予作貸款金額調整)。貸款將以股份抵押方式以 Reform Base 全部已發行股本作為擔保。根據貸款協議，陳女士已同意向 Best Combo 授出認購期權，該期權允許 Best Combo 於提取貸款日期後 60 個月內任何時間要求陳女士按認購期權價出售認購期權股份予 Best Combo。

於二零一七年三月八日 (聯交所交易時間後)，Best Combo 與陳女士訂立補充協議，以就購買價調整定下時間框架。

根據上市規則第 14.07 條，收購事項以及授出貸款及接納認購期權各自構成 貴公司之非常重大收購事項。由於陳女士為執行董事及主要股東 (陳女士及其聯繫人士於買賣協議日期持有合共 186,448,146 股股份，佔 貴公司現有已發行股本 20.63%)，故根據上市規則第十四 A 章，收購事項以及授出貸款及接納認購期權亦分別構成 貴公司之關連交易。因此，收購事項以及授出貸款及接納認購期權須獲得 (其中包括) 獨立股東於股東特別大會上批准。陳女士及其聯繫人士將於股東特別大會上就批准收購事項以及授出貸款及接納認購期權所提呈之決議案放棄投票。

由於有關授出貸款之資產比率 (按上市規則所界定) 超過 8%，故 貴公司將遵照上市規則第 13.20 條之規定於中期及年度報告中披露上市規則第 13.15 條所要求有關授出貸款之詳情。

此外，倘 貴公司行使認購期權， 貴公司將遵照上市規則第十四 A 章項下之相關規定而計算於行使當時之適用百分比率 (按上市規則所界定)，並視乎有關之分類，可能須遵守申報、公佈及獨立股東批准之規定。

獨立董事委員會已告成立，以就收購事項以及授出貸款及接納認購期權是否公平合理及是否符合 貴公司及獨立股東之整體利益，而向獨立股東提供意見。

於最後可行日期，吾等與 貴公司董事、最高行政人員及主要股東或彼等各自之任何聯繫人士概無關係，亦無任何關連。於過去兩年，吾等並無於 貴公司或其任何相關附屬公司或於彼等任何聯繫人士中擁有持股權益，亦無擔任彼等之獨立財務顧問及向彼等提供任何其他服務。因此，吾等認為，吾等符合資格於是次委聘中提供獨立意見。

吾等意見之基準

在擬定吾等之意見時，吾等依賴通函所載或所述之資料、意見及陳述，以及貴公司管理層及董事向吾等提供之資料、意見及陳述。吾等假設通函所載或所述之所有資料、意見及陳述以及由 貴公司管理層及董事提供之所有資料、意見及陳述（彼等須就此全權負責）於作出時為真實、準確及完整，並於本函件刊發日期仍屬真實、準確及完整。

吾等並無對該物業進行任何獨立評估或評值，且除通函附錄五所載該物業之估值報告（「估值報告」）外，吾等並未獲提供任何有關評估或評值。該估值報告由羅馬國際評估有限公司（「估值師」）董事李偉健博士編製。李偉健博士為香港《測量師註冊條例》（第417章）下之「註冊專業測量師（產業測量）」，並為受皇家特許測量師學會規管之「估值師註冊計劃」下之「皇家特許測量師學會註冊估值師」。李偉健博士為香港測量師學會會員及澳洲房地產學會會員。彼於香港、澳門、中國、亞太地區及歐洲擁有超過12年估值經驗。李偉健博士名列香港測量師學會發佈之「可進行上市文件及通函所收錄或引述之估值以及有關收購與合併之估值的物業估值師名冊」，並符合資格進行有關上市活動之估值。李偉健博士亦名列皇家特許測量師學會香港發佈之「可進行上市文件及通函所收錄或引述之估值以及有關收購與合併之估值的物業估值師名冊」。李偉健博士受僱於「羅馬國際評估有限公司」，自二零一一年起獲委聘為估值師及自二零零八年起為合資格測量師。由於吾等並非土地及物業估值方面之專家，故吾等完全依賴估值報告對該物業於二零一七年二月二十八日之市值。

因此，吾等並無理由懷疑有任何重要事實或資料被隱瞞，或質疑通函所載之資料、意見及陳述之真確性、準確性及完備性，或對 貴公司管理層及董事向吾等發表之意見之合理性存疑。董事共同及個別地就通函資料之準確性負全責，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，通函內發表之意見乃經審慎周詳考慮後達致，且並無遺漏任何其他事實致使通函中所載任何聲明產生誤導。此外，吾等依賴 貴公司向吾等提供充分資料以達致知情之見解及為吾等之意見提供合理基礎。吾等依賴該等資料及意見，惟吾等並無對 貴集團之業務、財務狀況及財政或未來前景作出任何獨立深入調查，亦無估量收購事項以及授出貸款及接納認購期權對 貴集團或股東之稅務影響。

所考慮之主要因素及理由

吾等就收購事項以及授出貸款及接納認購期權擬定吾等之意見時，已考慮下列主要因素及理由：

1. 進行收購事項之理由及裨益

(i) 貴集團之業務

貴公司為一間投資控股公司，而 貴集團主要從事電影製作、發行電影及電視連續劇、電影投資、提供藝人管理服務、銷售保健產品、物業與酒店投資、食品及飲品經營業務以及物業開發。以下載列 貴集團不同業務分類之收益，乃摘錄自 貴集團截至二零一六年六月三十日止六個月之中期報告（「二零一六年中期報告」）及 貴集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之年報（「二零一五年年報」）。

	分類收益			
	截至六月三十日止六個月 (千港元)		截至十二月三十一日止年度 (千港元)	
	二零一六年	二零一五年	二零一五年	二零一四年
酒店及博彩服務經營業務	362,166	467,444	877,909	1,169,474
博彩推廣經營業務	2,362	2,388	4,748	4,740
電影相關業務經營	764	782	1,217	2,267
物業開發經營業務	90	90	180	173
南北行經營業務	76,817	83,753	160,452	106,943
總計	<u>442,199</u>	<u>554,457</u>	<u>1,044,506</u>	<u>1,283,597</u>

(a) 截至二零一五年十二月三十一日止年度與截至二零一四年十二月三十一日止年度之比較

誠如二零一五年年報所載， 貴集團之總收益由截至二零一四年止年度約1,283,600,000港元減少至截至二零一五年止年度約1,044,510,000港元，減幅約18.63%。 貴集團大部分收益來自酒店及博彩服務經營業務分類。來自酒店及博彩服務經營業務分類之收益由約1,169,470,000港元（於截至二零一四年止年度佔總收益約91.11%）減少至約877,910,000港元（於截至二零一五年止年度佔總收益84.05%），減幅約24.93%。來自博彩推廣經營業務分類之收益穩定，其由二零一四年約4,740,000港元增加至二零一五年約4,750,000港元，增幅約

0.21%。根據二零一五年年報，貴集團將繼續迎合澳門走向非博彩業收入多元化的趨勢。來自電影相關業務經營分類之收益由二零一四年約2,270,000港元減少至二零一五年約1,220,000港元，減幅約46.32%。根據二零一五年年報，分類虧損由二零一四年約3,700,000港元增加至二零一五年約4,960,000港元。錄得分類虧損乃主要由於二零一五年就電影相關業務確認減值虧損約2,410,000港元所致。於二零一五年，貴集團並無發行任何新電影。來自物業開發經營業務分類之收益穩定，其由二零一四年約170,000港元增加至二零一五年約180,000港元，增幅約4.05%。來自南北行經營業務分類之收益由二零一四年約106,940,000港元增加至二零一五年約160,450,000港元，增幅約50.04%。

(b) 截至二零一六年六月三十日止六個月與截至二零一五年六月三十日止六個月之比較

誠如二零一六年中期報告所載，貴集團之總收益由截至二零一五年止六個月約554,460,000港元減少至截至二零一六年止六個月約442,200,000港元，減幅約20.25%。來自酒店及博彩服務經營業務分類之收益由約467,440,000港元（於截至二零一五年止六個月佔總收益約84.31%）減少至約362,170,000港元（於截至二零一六年止六個月佔總收益81.90%），減幅約22.52%。來自博彩推廣經營業務分類之收益穩定，其於截至二零一六年六月三十日止六個月約為2,360,000港元，較二零一五年同期約2,390,000港元減少約1.09%。根據二零一六年中期報告，澳門蘭桂坊酒店（「蘭桂坊」）之酒店及博彩服務經營業務之表現主要受到不利市況影響，預期難以在短期內扭轉。來自電影相關業務經營分類之收益於截至二零一六年六月三十日止六個月約為7,640,000港元，較二零一五年同期約7,820,000港元減少約2.30%。來自物業開發經營業務分類之收益穩定，其於截至二零一六年六月三十日止六個月與二零一五年同期保持不變於約90,000港元。來自南北行經營業務

分類之收益於截至二零一六年六月三十日止六個月約為76,820,000港元，較二零一五年同期約83,750,000港元減少約8.28%。誠如二零一六年中期報告所載，南北行之收益及毛利因市道欠佳而較二零一五年同期有所下跌。該公司正通過薄利多銷，努力求存。此外，表現不佳之店舖已經關閉，避免引致額外成本。

鑒於(i)作為 貴集團之主要收益來源，酒店及博彩服務經營業務分類正在倒退；及(ii)香港零售市道不振拖累南北行經營業務分類，吾等同意董事之觀點，認為收購事項可令 貴集團之物業庫存多元化並鞏固 貴集團於澳門物業開發之地位，有利 貴集團之長遠盈利能力。此外，吾等相信發展藍圖將擴大 貴集團之收益基礎，從而有助 貴集團自不同業務分類實現多元化收益。

(ii) 有關Modern Vision、Reform Base、Over Profit及澳門公司之資料

(a) 有關Modern Vision之資料

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

根據Modern Vision截至二零一四年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日止年度及二零一六年一月一日至二零一六年九月三十日期間之未經審核管理賬目，Modern Vision於二零一四年十二月三十一日、二零一五年十二月三十一日及二零一六年九月三十日之負債淨額分別約為39,000港元、44,000港元及49,000港元。截至二零一四年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日止年度及二零一六年一月一日至二零一六年九月三十日期間之除稅前及除稅後虧損均約為5,000港元。

(b) 有關Over Profit之資料

Over Profit乃於二零零七年四月二十日在英屬處女群島註冊成立之有限公司。Over Profit乃入賬列為Modern Vision之附屬公司，並由此間接持有澳門公司之100%股權。Over Profit之主要業務為投資控股。於二零零七年七月十九日，Over Profit收購Summer Sound之100%股權。除持有Summer Sound之100%股權外，Over Profit自註冊成立以來並無經營任何業務。

(c) 有關澳門公司之資料

澳門公司乃於一九八九年六月二十日在澳門註冊成立之有限公司。澳門公司主要在澳門從物業投資及發展，而該物業為其主要資產。該物業乃租予澳門公司，租期由二零零一年八月二十二日起計為期25年，並視乎發展工程完成與否，將按照當時施行之澳門法例自動重續10年，重續期間至二零四九年十二月十九日為止。

根據澳門公司截至二零一四年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日止年度及二零一六年一月一日至二零一六年九月三十日期間之未經審核管理賬目，澳門公司於二零一四年十二月三十一日、二零一五年十二月三十一日及二零一六年九月三十日之資產淨值均約為1,390,000港元。截至二零一四年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日止年度及二零一六年一月一日至二零一六年九月三十日期間之除稅前及除稅後虧損分別為369港元、58港元及618港元。

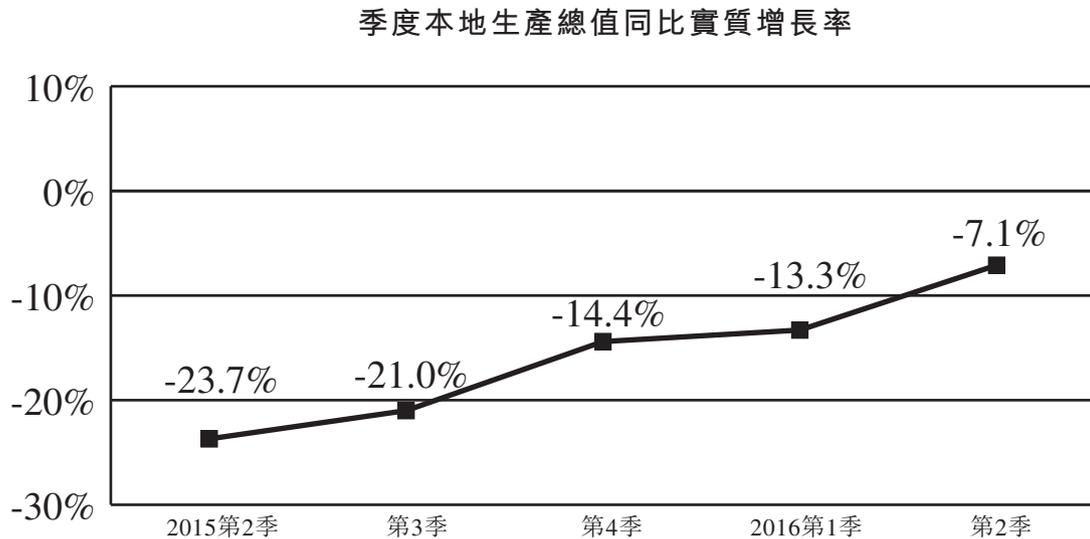
(d) 有關Reform Base之資料

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

根據Reform Base截至二零一四年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日止年度及二零一六年一月一日至二零一六年九月三十日期間之未經審核管理賬目，Reform Base於二零一四年十二月三十一日、二零一五年十二月三十一日及二零一六年九月三十日之負債淨額分別約為40,000港元、45,000港元及49,000港元。截至二零一四年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日止年度及二零一六年一月一日至二零一六年九月三十日期間之除稅前及除稅後虧損均約為5,000港元。

(iii) 澳門物業市場概覽

由於物業市場與整體經濟有密切關係，故吾等已審視澳門近期經濟數據。根據澳門特別行政區政府經濟局（「澳門經濟局」），私人消費開支及政府最終消費支出分別同比增長0.7%及6.2%。下圖載列澳門之季度本地生產總值同比實質增長率：



資料來源：澳門經濟局

獨立財務顧問函件

儘管本地生產總值實質增長率維持於負值，惟已於過去12個月一直改善，由二零一五年第二季之-23.7%改善至二零一六年第二季之-7.1%。澳門經濟局同時指出，二零一六年上半年之綜合消費物價指數按年上升3.2%。吾等注意到澳門經濟已於二零一六年上半年有所改善。

誠如國際貨幣基金組織（「IMF」）於二零一六年十一月十五日發佈之新聞稿所述，澳門經濟已開始了重要的轉型，由博彩旅遊業轉向非博彩旅遊業，朝向較穩定及可持續之定位。自於二零一四年初經歷大跌後，其房價及成交已於近月開始復蘇。

下表記載由二零一五年一月至二零一六年九月之住宅單位成交數目及成交金額，數據乃摘錄自澳門統計暨普查局。

		樓宇單位成交	
		住宅單位 成交數目	住宅單位 總成交金額 (百萬澳門元)
二零一五年	一月	382	1,923
	二月	325	1,805
	三月	407	2,361
	四月	647	4,524
	五月	617	3,519
	六月	600	3,698
	七月	577	3,277
	八月	490	2,665
	九月	470	2,681
	十月	425	2,118
	十一月	491	2,264
	十二月	545	2,613
二零一六年	一月	414	1,952
	二月	304	1,436
	三月	497	2,165
	四月	1,045	5,326
	五月	1,067	5,447
	六月	869	4,510
	七月	712	5,038
	八月	809	4,935
	九月	878	4,568

誠如上表所載，自二零一六年四月以來，住宅單位每月成交數目及其相應總成交金額較二零一五年同期月份顯著上升。尤其於二零一六年九月成交之住宅單位數目合共為878個，較二零一五年九月之470個同比增加約86.8%，而住宅單位於二零一六年九月之總成交金額約為4,568,000,000澳門元，較二零一五年九月約2,681,000,000澳門元增加約70.4%。此外，二零一六年第三季已出售住宅物業平均價上升約5.0%，由二零一五年第三季每平方米約84,342澳門元增至二零一六年第三季每平方米約88,564澳門元。此反映近期澳門住宅物業市場整體呈上升趨勢。基於土地於澳門屬稀有資源及澳門土地供應有限，收購事項將為 貴集團提供機會，以進一步拓展其物業開發業務。因此，吾等認為收購事項屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。

(iv) 有關 貴公司之業務發展

於二零零七年， 貴公司購入澳門金域酒店。經翻新後， 貴公司將澳門金域酒店重新推出市場，新酒店以蘭桂坊品牌於二零零九年開幕。根據二零一五年年報，蘭桂坊屢獲多個國際獎項，包括二零零九年「第五屆中國酒店星光獎－中國最佳設計精品酒店獎」及二零一二年「TripAdvisor旅行者之選－中國排名前25位時尚酒店」。於推動環保概念方面，蘭桂坊也曾勇奪二零一零年「亞洲酒店論壇亞洲大獎－年度新領軍綠色環保酒店」及二零一零年「澳門環保酒店獎－銅獎」。

此外，誠如董事會函件所載，物業開發及投資被視為較穩定之投資，可持續帶來穩定的未來收益，而 貴公司相信 貴集團於二零一一年透過收購四幅位於澳門新口岸填海區（新口岸），名為第6B地段、第6C地段、第6D地段及第6E地段之未發展土地（「該地盤」）之物業租賃權之100%權益而開展之物業開發業務，將可彌補蘭桂坊之酒店及博彩經營業務之不穩表現。該地盤將發展成兩幢總建築樓面面積為45,989平方米之豪華商住綜合大樓。該地盤預計於二零一七年初動工及於二零一九年竣工。

經考慮(i)貴公司發展蘭桂坊酒店之經驗；及(ii)該地盤之發展現況，吾等認為 貴公司具備足夠經驗經營及發展該物業，以及收購事項符合 貴公司之業務發展方向。

2. 收購事項之代價及集資

(i) 代價基準

誠如上文所述，收購事項之總代價為1,000,000,000港元（可予作購買價調整）（「代價」）。購買價之支付方式為(i)於簽訂買賣協議時向陳女士支付400,000,000港元作為訂金；及(ii)於完成時由 貴公司向陳女士發行承付票以支付餘額。倘買賣協議因任何理由而終止或並無完成，則初步訂金將不計利息即時退還予Best Combo。

基於 貴公司毋須以現金支付收購該物業之全部代價及賣方已同意以非現金形式收取大部分代價，吾等同意董事之觀點，認為儘管於完成前支付之訂金金額為400,000,000港元（佔代價約40%）及賣方並無就上述訂金提供擔保，惟由於(i)貴公司毋須以現金形式且可使用其他支付方式（即發行承付票）支付全部代價；(ii)賣方擁有Reform Base及Modern Vision之100%股權，按照羅馬國際評估有限公司之估值其合共約值1,500,000,000港元，證明賣方具償還能力；及(iii)考慮到上文所述收購事項之裨益，代價之支付安排屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。

(ii) 購買價調整

倘獲土地工務運輸局批准之該物業總建築樓面面積（「獲批數字」）低於初步數字，則購買價將予調減（「購買價調整」）。為免生疑問，倘獲批數字高於初步數字，將不會進行購買價調整。購買價調整之計算方式如下：

$$\text{購買價調整} = \frac{1,000,000,000 \text{ 港元}}{\text{初步數字}} \times (\text{初步數字} - \text{獲批數字})$$

附註： 僅為方便計算，上述方程式所用之初步數字將等於住宅建築樓面面積與停車場建築樓面面積之總和（即31,247平方米），而獲批數字亦將同樣以住宅建築樓面面積與停車場建築樓面面積相加之方式計算。

購買價調整須於獲批數字計算得出及／或獲土地工務運輸局批准後30日內作出。

獨立財務顧問函件

倘獲批數字未能於二零二六年八月二十一日或之前計算得出及／或獲土地工務運輸局批准，獲批數字將被視為零，而購買價調整將被當作與購買價相等。購買價調整將初步按等額基準與承付票對銷。倘承付票不足以結清購買價調整，陳女士將於土地工務運輸局向澳門公司發出有關獲批數字之正式通知當日起計30日內或二零二六年八月二十一日（以較早者為準）以現金結清購買價調整之餘額。由於不論初步數字多少，購買價調整仍為購買價之一部分，故購買價調整將不計利息。

就容許陳女士安排集資以結清購買價調整（如有）而言，Best Combo與陳女士已達成協議，訂明購買價調整須於獲批數字計算得出及／或獲土地工務運輸局批准後30日內作出。

根據 貴公司就有關發展藍圖之批地新修訂所提供之預期時間表，並根據 貴公司澳門律師及建築師之意見，預期於最後可行日期後17個月（即二零一八年八月）將得悉獲批數字。因此，預期購買價調整將於承付票到期前進行。儘管在審批過程中可能因出現意料之外的延誤而導致 貴公司於得悉獲批數字前已悉數結清代價，惟 貴公司獲陳女士之償還擔保所保障，且 貴公司於承付票到期後不會招致更多利息成本。

據 貴集團表示，使用根據批地之租期屆滿日作為購買價調整期限之結束日，可給予本集團充裕時間於該物業之發展初期進行發展。由於發展初期包括編繪發展藍圖，而此事對取得相關批准而言相當關鍵，故 貴公司認為，相較依據不真實之假定結束日期倉促發展，把購買價調整期限定於二零二六年八月二十一日結束乃更有利發展。

貴公司亦考慮到按照上市規則之規定須取得獨立股東批准延長購買價調整。藉設定較長之購買價調整期限， 貴公司可避免因延長購買價調整期限而產生之行政工作及成本。

據 貴公司表示，其中一項完成條件為買方已接獲獨立物業估值師羅馬國際評估有限公司之物業估值，評定該物業之價值於完成時不少於2,000,000,000港元。因此，(i)倘該物業之價值於完成時相等於或高於2,000,000,000港元（此情況75%為1,500,000,000港元），則由於代價上限乃定於1,500,000,000港元，此情況對 貴公司有利；而(ii)倘該物業之價值於完成時低於2,000,000,000港元，則買賣協議將告停止及終止。

基於上文所述，倘若發生任何購買價調整， 貴公司將會獲益。吾等認為， 貴公司及股東之利益受上述安排保障，吾等亦認為，就購買價調整定下時間框架及把購買價調整期限定於二零二六年八月二十一日結束屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。

(iii) 有關收購事項之集資

據董事表示，於最後可行日期，賣方已收取代價400,000,000港元作為初步訂金，而餘額將於完成時由 貴公司向陳女士以發行承付票方式支付。

為評估收購事項之集資成本，吾等將評估(a)其他集資方案；及(b)承付票之條款。有關承付票之條款之詳細資料，請參閱董事會函件「承付票之條款」一節。

(a) 其他集資方案

董事相信，與其他集資方法（例如發行股份、公開發售及供股、向商業銀行借貸）相比，發行承付票較為合適，原因如下：(i)股份自該公佈日期起12個月之平均每日成交量（扣除停牌日）約為1,200,000股股份，佔 貴公司於該公佈日期之全部已發行股本約0.14%。由於股份成交量偏淡及承付票之貨幣價值龐大（達600,000,000港元），故 貴公司或未能委聘適當的證券公司任包銷商，為公開發售及供股悉數包銷；(ii)發行與承付票之貨幣價值相等之股份將大幅攤薄現有股東之權益；及(iii)向商業銀行借貸可能須經冗長之盡職審查程序及磋商。因此，吾等認為發行承付票乃適合 貴公司使用之集資方法。

(b) 承付票之條款

於評估承付票之條款時，吾等已審閱多項涉及發行承付票之可供比較交易（「承付票可供比較交易」）。承付票可供比較交易乃按以下標準挑選：(i)發行人於聯交所上市；(ii)有關交易涉及於二零一六年六月三十日至緊接最後可行日期前之日進行之承付票發行；及(iii)有關交易涉及以收購目的發行承付票。訂定上述標準乃旨在確保承付票可供比較交易與 貴公司所進行之交易（即發行承付票）相同，以及確保承付票可供比較交易之發行人於集資方面之情況與 貴公司相同，以按相同基準作公平比較。根據有關標準，吾等已盡最大努力選出以下承付票可供比較交易。吾等毋須為避免曲解有關承付票利息之近期市場慣例而作出特殊調整，亦毋須就評估承付票之公平性及合理性而排除任何承付票可供比較交易。因此，吾等認為承付票可供比較交易(i)屬公平及具代表性之範例；及(ii)乃基於上述標準挑選之詳盡的相關承付票可供比較交易列表：

公佈日期	公司名稱及股份代號	本金額 (概約百萬港元)	到期期限 (年)	年利率 (附註1)
二零一六年 七月三日	互益集團有限公司(3344)	120	2	1%
二零一六年 七月二十五日	國際娛樂有限公司(1009)	350	5	4%
二零一六年 八月九日	奧栢中國集團有限公司(8148)	110	2	5%
二零一六年 八月十一日	中國新進控股有限公司(1332)	258	1	7.5%
二零一六年 八月十五日	威華達控股有限公司(622)	95	0.25	0%
二零一六年 八月十五日	威華達控股有限公司(622)	400	0.5	5%
二零一六年 八月十五日	威華達控股有限公司(622)	400	1	5%
二零一六年 八月十五日	威華達控股有限公司(622)	400	1.5	5%
二零一六年 九月十一日	北亞資源控股有限公司(61)	130	0.5	0%

獨立財務顧問函件

公佈日期	公司名稱及股份代號	本金額 (概約百萬港元)	到期期限 (年)	年利率 (附註1)
二零一六年 九月三十日	中國農林低碳控股有限公司(1069)	33	3	3%
二零一六年 十月二十一日	僑雄國際控股有限公司(381)	60	0.5	8%
二零一六年 十月二十七日	鵬程亞洲有限公司(936)	110	2	0%
二零一六年 十二月五日	僑雄國際控股有限公司(381)	40	0.5	0%
二零一六年 十二月七日	永耀集團控股有限公司(8022)	44.795	2	5%
二零一六年 十二月九日	麥迪森酒業控股有限公司(8057)	14	3	0%
二零一六年 十二月十二日	中國家居控股有限公司(692)	1200	3	3%
二零一六年 十二月十三日	民眾金融科技控股有限公司(279)	336.19 (附註2)	1	2%
二零一六年 十二月十三日	民眾金融科技控股有限公司(279)	112.06 (附註2)	1	2%
二零一六年 十二月十三日	民眾金融科技控股有限公司(279)	405.75 (附註2)	1	2%
二零一六年 十二月十三日	民眾金融科技控股有限公司(279)	135.25 (附註2)	1	2%
二零一六年 十二月十三日	民眾金融科技控股有限公司(279)	765.12 (附註2)	3	2%
二零一六年 十二月十三日	民眾金融科技控股有限公司(279)	255.04 (附註2)	3	2%
二零一七年 一月二十日	永耀集團控股有限公司(8022)	50	2	6%
二零一七年 二月八日	港深聯合物業管理(控股) 有限公司(8181)	14	1.5	0%
	範圍		0.25-5	0%-8%
	平均		1.72	2.9%
	中位數		1.50	2%
二零一六年 十二月六日	貴公司	600	2	5%

附註：

1. 利率乃摘錄自各承付票可供比較交易之公佈，除利率外，並無包括任何形式之有形或是或然之承付票費用、佣金或報酬。
2. 本金額以美元計值並換算為港元等值。所使用之美元兌港元匯率乃摘錄自香港銀行公會於二零一六年十二月十三日刊登之匯率7.7285。

根據上表，承付票之到期期限處於承付票可供比較交易之範圍內，並接近承付票可供比較交易之平均及中位數。承付票之到期期限亦符合取得獲批數字之預期時間。此外，承付票利率處於承付票可供比較交易之範圍內。儘管承付票利率遜於承付票可供比較交易之平均及中位數，惟 貴公司已按同等利率（即年利率5厘）訂立貸款協議，且承付票之條款乃按公平原則磋商及為正常商業條款。因此，吾等認為發行承付票屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。

(iv) 有關該物業未來發展及銷售之集資

關於該物業之發展， 貴公司打算將該物業打造成高檔住宅公寓，以作銷售用途。於二零一六年九月十五日，該物業已獲發出規劃條件圖，並將進行所需程序以於短期內供土地工務運輸局審批。該物業將開始動工，而 貴集團打算以股東貸款、內部資源或銀行借貸撥付其建築成本。

3. 訂立貸款協議之理由及裨益

(i) 認購期權價及貸款本金額之基準

認購期權價或貸款本金額為500,000,000港元（可予作貸款金額調整），乃Best Combo與陳女士按「自願買方－自願賣方」基準經考慮下列各項而釐定：(i)土地工務運輸局發出之規劃條件圖；(ii)按照規劃條件圖之參數編撰之初步數字(a)住宅26,047平方米及(b)停車場5,200平方米；(iii) Reform Base於該物業之25%間接權益；及(iv)貴公司委聘之獨立估值師羅馬國際評估有限公司根據初步數字進行之初步物業估值2,000,000,000港元。有關該物業之估值詳情載於下文「該物業之估值」一段。

基於上文所述，吾等認為認購期權價及貸款本金額屬公平合理。

(ii) 貸款金額調整

倘獲批數字低於初步數字，則貸款之本金額將予調減（「**貸款金額調整**」）。為免生疑問，倘獲批數字高於初步數字，將不會進行貸款金額調整。貸款金額調整之計算方式如下：

$$\text{貸款金額調整} = \frac{500,000,000 \text{ 港元}}{\text{初步數字}} \times (\text{初步數字} - \text{獲批數字})$$

附註： 僅為方便計算，上述方程式所用之初步數字將等於住宅建築樓面面積與停車場建築樓面面積之總和（即31,247平方米），而獲批數字亦將同樣以住宅建築樓面面積與停車場建築樓面面積相加之方式計算。

倘貸款未獲提取，可供陳女士提取之貸款本金額將即時削減，削減金額相等於貸款金額調整。

倘貸款已獲提取，則陳女士將於土地工務運輸局向澳門公司發出有關獲批數字之正式通知當日起計30日內，償還一筆相等於貸款金額調整之金額。

為免生疑問，貸款之本金額在任何情況下均不得向上調整。

(iii) 利率

於評估貸款之利率時，吾等已審閱多項涉及發行貸款之可供比較交易（「**貸款可供比較交易**」）。貸款可供比較交易乃按以下標準挑選：(i)發行人於聯交所上市；(ii)有關交易涉及於二零一六年六月三十日至緊接最後可行日期前之日進行之貸款發行；及(iii)有關交易涉及向關連人士授出貸款。訂定上述標準乃旨在確保貸款可供比較交易與 貴公司所進行之交易（即發行貸款）相同，以及確保貸款可供比較交易之發行人於集資方面之情況與 貴公司相同，以按相同基準作公平比較。根據有關標準，吾等已盡最

獨立財務顧問函件

大努力選出以下貸款可供比較交易。吾等毋須為避免曲解有關貸款利息之近期市場慣例而作出特殊調整，亦毋須就評估貸款之公平性及合理性而排除任何貸款可供比較交易。因此，吾等認為貸款可供比較交易(i)屬公平及具代表性之範例；及(ii)乃基於上述標準挑選之詳盡的相關貸款可供比較交易列表：

公佈日期	公司名稱及股份代號	本金額 (概約百萬港元)	到期期限 (年)	年利率 (附註1)
二零一六年 六月三十日	中國宏泰產業市鎮發展 有限公司(6166)	1,169.02	5	8.2%
二零一六年 七月四日	中國恒石基業有限公司(1197)	56.03 (附註2)	5	4.35%
二零一六年 七月十一日	大唐國際發電股份 有限公司(991)	1,259.17 (附註3)	0.42 (5個月)	4.35%
二零一六年 七月十二日	中國軟實力科技集團 有限公司(139)	50	1	5%
二零一六年 七月二十二日	冠輝集團控股有限公司(8315)	5	2	6%
二零一六年 九月十九日	中國航空科技工業股份 有限公司(2357)	115.19 (附註4)	3	4.0375%
二零一六年 九月十九日	光大證券股份有限公司(6178)	1,500	0.5	每年渣打銀行 香港最優惠 利率(5.25厘) 加2.75厘 (附註5)
二零一六年 十月十二日	天能動力國際有限公司(819)	171.17 (附註6)	0.5	4.35%
二零一六年 十月十八日	茂業國際控股有限公司(848)	227.60 (附註7)	1	14%
二零一六年 十月二十八日	北控醫療健康產業集團 有限公司(2389)	135	1	4.5%

獨立財務顧問函件

公佈日期	公司名稱及股份代號	本金額 (概約百萬港元)	到期期限 (年)	年利率 (附註1)
二零一六年 十一月二日	越秀房地產投資信託基金(405)	135	12	按中國人民銀行不時公佈之五年期貸款基準利率(於公佈日期有關中國人民銀行利率為每年4.9厘)之88%
二零一六年 十一月八日	東銀國際控股有限公司(668)	92.36 (附註8)	1	10.5%
二零一六年 十一月八日	東銀國際控股有限公司(668)	92.36 (附註8)	1	10.5%
二零一六年 十一月十一日	東銀國際控股有限公司(668)	125.40	1	10.5%
二零一六年 十一月十四日	金地商置集團有限公司(535)	56.19 (附註9)	1	根據中國人民銀行基準貸款利率之浮動利率，為每年4.35厘
二零一六年 十一月二十二日	瑞安建業有限公司(983)	56	3	按中國人民銀行公佈之相關貸款基準利率(為每年4.75厘)上浮30%

獨立財務顧問函件

公佈日期	公司名稱及股份代號	本金額 (概約百萬港元)	到期期限 (年)	年利率 (附註1)
二零一六年 十一月二十二日	瑞安建業有限公司(983)	270	3	3個月香港 銀行同業拆息 (0.65厘)加3厘 (附註10)
二零一六年 十二月二日	粵首環保控股有限公司(1191)	35	2	10%
二零一六年 十二月二日	中國軟實力科技集團 有限公司(139)	31.90	0.75	5%
二零一七年 三月七日	東銀國際控股有限公司(668)	169.5	0.83 (10個月)	10.5%
	範圍			3.65%-14%
	平均			6.91%
	中位數			5.5%
二零一六年 十二月六日	貴公司	500	5	5%

附註：

- 利率乃摘錄自各貸款可供比較交易之公佈，除利率外，並無包括任何形式之有形或是或然之貸款費用、佣金或報酬。
- 本金額以美元計值並換算為港元等值。所使用之美元兌港元匯率乃摘錄自香港銀行公會於二零一六年七月四日刊登之匯率7.7280。
- 本金額以人民幣計值並換算為港元等值。所使用之人民幣兌港元匯率乃摘錄自香港銀行公會於二零一六年七月十一日刊登之匯率1.1447。
- 本金額以人民幣計值並換算為港元等值。所使用之人民幣兌港元匯率乃摘錄自香港銀行公會於二零一六年九月十九日刊登之匯率1.1519。
- 渣打銀行香港最優惠利率為5.25厘。
- 本金額以人民幣計值並換算為港元等值。所使用之人民幣兌港元匯率乃摘錄自香港銀行公會於二零一六年十月十二日刊登之匯率1.1411。
- 本金額以人民幣計值並換算為港元等值。所使用之人民幣兌港元匯率乃摘錄自香港銀行公會於二零一六年十月十八日刊登之匯率1.1380。
- 本金額以人民幣計值並換算為港元等值。所使用之人民幣兌港元匯率乃摘錄自香港銀行公會於二零一六年十一月八日刊登之匯率1.1295。
- 本金額以人民幣計值並換算為港元等值。所使用之人民幣兌港元匯率乃摘錄自香港銀行公會於二零一六年十一月十四日刊登之匯率1.1237。
- 於二零一六年十一月之3個月香港銀行同業拆息為0.65厘。

根據上表所載，吾等注意到 貴公司所授貸款之利率處於貸款可供比較交易之範圍內。儘管貸款利率遜於貸款可供比較交易之平均，惟其與貸款可供比較交易之中位數相若。吾等認為貸款利率屬公平合理。

(iv) 認購期權

誠如上文「澳門物業市場概覽」一段所述，澳門住宅物業市場整體呈上升趨勢；倘 貴公司打算進一步收購該物業之權益，其將面對該物業價格變動之風險。根據貸款協議向 貴公司授出認購期權可減低有關風險，藉給予 貴集團選擇權，讓其可全權酌情決定於提取貸款日期後60個月內任何適當時候透過行使認購期權收購該物業之額外25%權益。此舉有助 貴公司有效訂定該物業25%權益之購買價。另一方面，倘 貴集團決定不進一步收購該物業任何權益並讓認購期權到期失效，則 貴集團仍可藉貸款協議於60個月貸款期內獲得穩定利息收入。

基於上述理由，吾等認為授出貸款及接納認購期權屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。

4. 該物業之估值

誠如董事會函件所載，代價乃買方與賣方按「自願買方－自願賣方」基準經參考下列各項而釐定：(i)土地工務運輸局發出之規劃條件圖；(ii)按照規劃條件圖之參數編撰之初步建築樓面面積(a)住宅26,047平方米及(b)停車場5,200平方米；(iii) Modern Vision於該物業之50%間接權益；及(iv)貴公司委聘之獨立估值師羅馬國際評估有限公司根據初步數字進行之初步物業估值2,000,000,000港元。

儘管代價乃賣方與買方按「自願買方－自願賣方」基準釐定，惟吾等認為，根據估值師編製之估值報告來評估代價之公平性較為合適。吾等已審閱通函附錄五所載之估值報告，並就達致該物業之估值所採納之方法及所使用之基準及假設而與估值師會談。據估值師表示，彼等對該物業進行估值乃按照市場慣例遵循香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈之《香港測量師學會評估準則（二零一二年版本）》。於評估估值之公平性及合理性時，吾等亦已審閱估值報告下之相關方法、基準及假設。

(i) 方法

按估值報告所述，估值師採用直接比較法對該物業進行估值。估值師乃透過參考相關市場既有可供比較之銷售交易而採用直接比較法。

(ii) 基準及假設

吾等已就估值報告所述之估值基準及估值相關假設而與估值師進行討論。

據估值師表示，使用直接比較法能反映澳門現行市況且有充足的相關澳門市場數據可供查閱。總發展價值（「總發展價值」）乃根據錄得之成交及產生之建築成本釐定。估值師已比較澳門於過去九個月期間住宅單位與已落成停車場之成交記錄，並根據不同因素對總發展價值作出調整，包括所涉地盤之地理位置、環境、交通、面積及發展時間等。估值師對該物業及所有可供比較項目進行實地視察。

根據 貴集團之澳門法律顧問梁瀚民律師樓所編製之法律意見，彼等並無預見任何問題將會對澳門公司持有該物業及進行發展之權利構成影響。

經審閱估值報告及與估值師討論後，吾等並不知悉任何重大因素將導致吾等懷疑估值師於該物業之估值報告中就估值所採納之主要基準及假設之公平性及合理性。由於該物業之估值與代價相符，因此，吾等認為收購事項之代價屬公平合理。

5. 收購事項之財務影響

本節載列多項分析，旨在分析收購事項對 貴集團之潛在財務影響，其乃根據 貴集團之經審核財務資料及目標公司截至二零一六年六月三十日止六個月之會計師報告編製。特此說明，本節所述之數字及財務影響僅供參考。

資產及負債

貴集團於二零一六年六月三十日之未經審核綜合總資產及負債總額（摘錄自 貴公司截至二零一六年六月三十日止六個月之中期報告）分別約為4,656,440,000港元及1,229,770,000港元。

盈利

貴集團截至二零一五年十二月三十一日止財政年度之經審核淨溢利(摘錄自 貴公司截至二零一五年十二月三十一日止年度之年報)約為107,860,000港元。

資產負債比率

於二零一六年六月三十日， 貴集團之借貸總額(摘錄自二零一六年中期報告)約為859,140,000港元，而 貴集團之資產負債比率(以 貴集團之借貸總額(包括銀行借貸、融資租賃債務、承付票及應付非控股權益款項)除以 貴公司權益持有人應佔權益為基準計算)為25%。

情境I：假設完成已於二零一六年六月三十日或二零一五年一月一日(如適用)作實及於同日完成授出貸款及接納認購期權

資產及負債

根據本通函附錄四所載未經審核備考財務資料之情境I，經擴大集團之備考綜合總資產及負債總額將分別增加至約5,714,470,000港元及2,290,370,000港元。備考綜合總資產增加乃主要由於目標集團之物業存貨增加約480,240,000港元加上物業存貨之備考調整約980,290,000港元，當中被支付初步訂金400,000,000港元所部分抵銷。備考綜合負債總額增加乃由於計入承付票之負債部分約557,950,000港元及目標集團之應付非控股權益款項約499,860,000港元。

盈利

經擴大集團之備考年度溢利將約為103,100,000港元。出現減少乃主要由於錄得承付票之推算利息開支約50,110,000港元、估計產生開支約2,500,000港元及就貸款之推算利息收入錄得相應稅項約9,460,000港元，當中被貸款之推算利息收入約57,320,000港元所部分抵銷。

資產負債比率

經擴大集團之借貸總額將增加至約1,916,950,000港元，而經擴大集團之資產負債比率(以 貴集團之借貸總額除以 貴公司權益持有人應佔權益為基準計算)為56%。資產負債比率由25%增加至56%之主要原因為計入承付票之負債部分約557,950,000港元及目標集團之應付非控股權益款項約499,860,000港元。

情境II：假設只有完成已於二零一六年六月三十日或二零一五年一月一日(如適用)作實

資產及負債

根據本通函附錄四所載經擴大集團之未經審核備考財務資料之情境II，經擴大集團之備考綜合總資產及負債總額將分別增加至約5,714,470,000港元及2,290,370,000港元。備考綜合總資產增加乃主要由於目標集團之物業存貨增加約480,240,000港元加上物業存貨之備考調整約980,290,000港元，當中被支付初步訂金400,000,000港元所部分抵銷。備考綜合負債總額增加乃由於計入承付票之負債部分約557,950,000港元及目標集團之應付非控股權益款項約499,860,000港元。

盈利

經擴大集團之備考年度溢利將約為55,230,000港元。溢利減少乃主要由於錄得承付票之推算利息開支約50,110,000港元及產生估計開支約2,500,000港元。

資產負債比率

經擴大集團之借貸總額將增加至約1,916,950,000港元，而經擴大集團之資產負債比率(以 貴集團之借貸總額除以 貴公司權益持有人應佔權益為基準計算)為56%。資產負債比率由25%增加至56%之主要原因為計入承付票之負債部分約557,950,000港元及目標集團之應付非控股權益款項約499,860,000港元。

情境III：假設只有完成授出貸款及接納認購期權一事已於二零一六年六月三十日或二零一五年一月一日(如適用)作實

資產及負債

根據本通函附錄四所載 貴集團之未經審核備考財務資料之情境III，貴集團之備考綜合總資產將增加至約4,653,940,000港元及 貴集團之負債總額將維持於1,229,770,000港元。備考綜合總資產減少乃主要由於產生估計開支約2,500,000港元。

盈利

貴集團之備考年度溢利將約為153,230,000港元。溢利增加乃主要由於錄得貸款之推算利息收入約57,320,000港元，當中被其相應稅項撥備約9,460,000港元及所產生估計開支約2,500,000港元所部分抵銷。

資產負債比率

貴集團之借貸總額將維持不變，而 貴集團之資產負債比率(以 貴集團之借貸總額除以 貴公司權益持有人應佔權益為基準計算)依然為25%。

有關收購事項之推薦建議

經考慮上述主要因素，尤其(i)進行收購事項之理由及裨益；(ii)收購事項之代價及集資；(iii)訂立貸款協議之理由及裨益；(iv)該物業之估值；及(v)收購事項對 貴集團構成之財務影響，吾等認為，收購事項以及授出貸款及接納認購期權之條款為正常商業條款、其於 貴公司日常及一般業務過程中進行及屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。

因此，吾等建議獨立股東並籲請獨立董事委員會向獨立股東建議於股東特別大會上投票贊成有關批准收購事項、授出貸款及接納認購期權以及據此擬進行交易之決議案。

此致

中國星集團有限公司
獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
皇家駿溢財務顧問有限公司
董事
陳家良
謹啓

二零一七年三月十日

陳家良先生為根據證券及期貨條例從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌人員，並被視為皇家駿溢財務顧問有限公司的負責人員，擁有逾18年企業融資經驗。

1. 財務資料

本集團截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一六年六月三十日止六個月之財務資料(包括其附註)以及管理層論述及分析，分別於下列財務報表中披露：(i)本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度之年報分別第54至第242頁以及第7至第22頁；(ii)本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度之年報分別第59至第270頁以及第7至第25頁；(iii)本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度之年報分別第60至第246頁以及第8至第22頁；及(iv)本公司截至二零一六年六月三十日止六個月之中期報告分別第1至第23頁以及第26至第30頁。有關財務報表於聯交所網站(<http://www.hkex.com.hk>)及本公司網站(<http://www.chinastar.com.hk>)刊登，其相關超連結載列如下，敬請參閱：

截至二零一三年十二月三十一日止年度之年報：

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2014/0429/LTN20140429305_C.pdf

截至二零一四年十二月三十一日止年度之年報：

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/0429/LTN20150429625_C.pdf

截至二零一五年十二月三十一日止年度之年報：

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0429/LTN20160429554_C.pdf

截至二零一六年六月三十日止六個月之中期報告：

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0929/LTN20160929362_C.pdf

2. 債務聲明

債務

於二零一七年一月三十一日(即本通函付印前就確定本集團債務而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團有尚未償還借貸約790,584,000港元，包括(i)銀行借貸790,000,000港元，乃以本集團之樓宇及租賃土地權益以及澳門附屬公司之定額資本作抵押；及(ii)融資租賃債務約584,000港元。

或然負債

於二零一七年一月三十一日，除本公司已提供作本集團獲銀行授出之銀行信貸額為數1,051,000,000港元之企業擔保外，本集團並無其他重大或然負債。

免責聲明

除上文所披露者以及集團內公司間負債及一般貿易應付賬款外，經擴大集團於二零一七年一月三十一日營業時間結束時並無任何尚未償還之銀行透支、貸款、債務證券、借貸或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債券、按揭、押記、融資租賃、租購承擔(不論屬有擔保、無擔保、有抵押或無抵押)、擔保或其他重大或然負債。就董事作出一切合理查詢後所知，自二零一七年一月三十一日起至最後可行日期，經擴大集團之債務或或然負債並無重大變動。

3. 重大不利變動

於最後可行日期，董事概不知悉自二零一五年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)起本集團之財務或貿易狀況有任何重大不利變動。

4. 營運資金

董事經審慎周詳考慮後認為，經計及可供經擴大集團使用之財務資源(包括內部產生之資金及可動用之銀行融資)，在無不可預見之情況下，經擴大集團將具備充足營運資金，以滿足其自本通函日期起計至少十二個月之目前營運需要。

5. 本集團於二零一五年十二月三十一日後已收購或將予收購之業務

除建議收購事項外，於二零一五年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)後，本集團並無任何已收購、同意將予收購或建議將予收購之重大業務或公司股本權益。

6. 經擴大集團之財務及貿易前景

經擴大集團主要從事電影製作、發行電影及電視連續劇、電影投資、提供藝人管理服務、銷售保健產品、物業與酒店投資、食品及飲品經營業務以及物業開發。

蘭桂坊酒店之酒店及博彩經營業務之表現顯著受不利市況所影響，而市況預期難以在短期內扭轉。作為一家精品規模的酒店，經擴大集團將繼續實施成本控制措施以控制經營開支及市場推廣開支，並加強落實市場推廣計劃以與顧客建構緊密關係，爭取顧客再度光顧。

該地盤及該物業之發展項目將為經擴大集團未來於澳門之主要投資。獲土地工務運輸局批准後，該地盤預計將於二零一七年初動工及於二零一九年竣工。該地盤將發展成兩幢總建築樓面面積為45,989平方米之豪華商住綜合大樓。

該物業位於澳門半島兩個人工湖之一的南灣湖。除聳立在南灣湖之澳門旅遊塔外，澳門國際煙花比賽匯演亦於每年九月及十月在南灣湖舉行。憑藉其優越的地理位置及眺望澳門半島及路氹島之壯麗景觀，經擴大集團打算將該物業打造成高檔住宅公寓，以作銷售用途。經擴大集團將就(i)有關發展藍圖之批地新修訂及(ii)延長發展期或獲取新發展期取得批准。

除發展該地盤及該物業外，經擴大集團並無從其主要業務中預見任何重大變動。

以下為本公司申報會計師國衛會計師事務所有限公司(香港執業會計師)發出之報告全文，以供載入本通函。



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

香港
中環
畢打街11號
置地廣場
告羅士打大廈
31樓

敬啟者：

吾等謹此就Modern Vision (Asia) Limited(「目標公司」)及其附屬公司(統稱「目標集團」)之財務資料(「財務資料」)作出報告，財務資料包括目標集團於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日及二零一六年九月三十日之綜合財務狀況表與截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度各年及截至二零一六年九月三十日止九個月(「有關期間」)之綜合全面收入表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他聲明資料。此財務資料由中國星集團有限公司(「貴公司」)董事編製並載於下文第A至第C節內，以供收錄於貴公司於二零一七年三月十日有關建議收購目標公司之全部已發行股本以及銷售貸款而刊發之通函(「通函」)附錄II。

目標公司於二零零七年五月二十五日在英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立為受豁免有限公司，其主要業務為投資控股。

於本報告日，目標公司於其附屬公司中擁有之直接及間接權益載於下文第II節附註19。

由於其註冊成立所在地並無法定審核規定，故目標公司並無編製任何法定經審核財務報表。於本報告日，須遵守法定審核規定而現為目標集團一部分之其他公司已根據其註冊成立所在地之相關公認會計準則編製法定經審核財務報表。

目標公司之董事負責根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）為目標公司於有關期間編製真實而公平之綜合財務報表（「相關財務報表」），並對彼等認為就使相關財務報表於編製時並無出現因欺詐或錯誤而引起之重大失實陳述而言屬必須之有關內部監控負責。吾等已根據另行訂立之委聘條款而按照香港會計師公會頒佈之香港審核準則（「香港審核準則」）審核相關財務報表。

財務資料已根據相關財務報表編製且並無作出任何調整。

董事就財務資料承擔之責任

目標公司之董事負責根據香港財務報告準則編製真實而公平之財務資料，並對彼等認為就使財務資料於編製時並無出現因欺詐或錯誤而引起之重大失實陳述而言屬必須之有關內部監控負責。

申報會計師之責任

吾等之責任是對財務資料提出意見，並僅向閣下報告吾等之意見。吾等已按照香港會計師公會頒佈之核數指引第3.340號招股章程及申報會計師執行吾等之程序。

意見

吾等認為，就本報告而言，財務資料已真實而公平地顯示目標集團於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日及二零一六年九月三十日之財務狀況，及目標集團於各有關期間之財務表現及現金流量。

在並無保留吾等意見之情況下，吾等提請垂注財務資料附註3(b)所示，目標集團於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度及截至二零一六年九月三十日止九個月錄得淨虧損分別約32,000港元、20,000港元、20,000港元及21,000港元，且於截至該等日期止，目標集團之負債總額超出其總資產分別約522,265,000港元、522,285,000港元、522,305,000港元及522,326,000港元。此等因素連同財務資料附註3(b)所載之其他事項均顯示，現存在重大不明朗因素可對目標集團之持續經營能力構成重大疑問。

可供比較財務資料

董事及申報會計師各自承擔之責任

目標集團於二零一五年一月一日至二零一五年九月三十日期間之可供比較綜合全面收入表、綜合權益變動表及綜合現金流量表連同有關之附註(「可供比較財務資料」)由目標公司董事僅為本報告而編製。吾等根據香港會計師公會頒佈之香港審閱工作準則第2410號由實體之獨立核數師執行中期財務資料審閱審閱可供比較財務資料。吾等對可供比較財務資料進行之審閱工作包括主要向負責財務及會計事宜之人士作出查詢並進行分析性及其他審閱程序。審閱範圍遠較根據香港審核準則進行之審核少，因此不能令吾等保證吾等可知悉在審核中可能發現之所有重大事宜。就此，吾等不會就可供比較財務資料發表審核意見。

結論

根據吾等之審閱，吾等並無發現任何事宜致使吾等相信可供比較財務資料在各重大方面未有按照與編製財務資料一致而符合香港財務報告準則所用之會計政策編製。

A. 目標集團之財務資料

綜合全面收入表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止 九個月	
		二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一五年	二零一六年
		千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
收益	7	-	-	-	-	-
行政開支		(32)	(20)	(20)	(20)	(21)
除稅前虧損	8	(32)	(20)	(20)	(20)	(21)
所得稅開支	9	-	-	-	-	-
年度虧損		(32)	(20)	(20)	(20)	(21)
年度其他全面收入		-	-	-	-	-
年度全面虧損總額		<u>(32)</u>	<u>(20)</u>	<u>(20)</u>	<u>(20)</u>	<u>(21)</u>
以下人士應佔虧損及 全面虧損總額：						
目標公司擁有人		(18)	(12)	(12)	(12)	(13)
非控股權益		(14)	(8)	(8)	(8)	(8)
		<u>(32)</u>	<u>(20)</u>	<u>(20)</u>	<u>(20)</u>	<u>(21)</u>

隨附之附註構成目標集團財務資料之一部份。

綜合財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於
		二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	九月三十日 二零一六年 千港元
流動資產					
物業存貨	13	<u>479,864</u>	<u>480,000</u>	<u>480,136</u>	<u>480,238</u>
股本及儲備					
股本	14	-	-	-	-
儲備		<u>(522,220)</u>	<u>(522,232)</u>	<u>(522,244)</u>	<u>(522,257)</u>
目標公司擁有人應佔權益		(522,220)	(522,232)	(522,244)	(522,257)
非控股權益		<u>(45)</u>	<u>(53)</u>	<u>(61)</u>	<u>(69)</u>
總權益		<u>(522,265)</u>	<u>(522,285)</u>	<u>(522,305)</u>	<u>(522,326)</u>
流動負債					
來自股東之貸款	15	499,894	499,899	499,904	499,909
應付股東款項	16	2,375	2,526	2,677	2,795
應付非控股權益款項	16	<u>499,860</u>	<u>499,860</u>	<u>499,860</u>	<u>499,860</u>
負債總額		<u>1,002,129</u>	<u>1,002,285</u>	<u>1,002,441</u>	<u>1,002,564</u>
總權益及負債總額		<u>479,864</u>	<u>480,000</u>	<u>480,136</u>	<u>480,238</u>
流動負債淨額		<u>(522,265)</u>	<u>(522,285)</u>	<u>(522,305)</u>	<u>(522,326)</u>
總資產減流動負債		<u>(522,265)</u>	<u>(522,285)</u>	<u>(522,305)</u>	<u>(522,326)</u>

隨附之附註構成目標集團財務資料之一部份。

綜合權益變動表

	目標公司擁有人應佔			非控股 權益 千港元	總額 千港元
	股本 千港元	累計虧損 千港元 (附註)	小計 千港元		
於二零一三年一月一日	-	(522,202)	(522,202)	(31)	(522,233)
年度虧損及全面虧損總額	-	(18)	(18)	(14)	(32)
於二零一三年十二月三十一日 及二零一四年一月一日	-	(522,220)	(522,220)	(45)	(522,265)
年度虧損及全面虧損總額	-	(12)	(12)	(8)	(20)
於二零一四年十二月三十一日 及二零一五年一月一日	-	(522,232)	(522,232)	(53)	(522,285)
年度虧損及全面虧損總額	-	(12)	(12)	(8)	(20)
於二零一五年十二月三十一日 及二零一六年一月一日	-	(522,244)	(522,244)	(61)	(522,305)
期間虧損及全面虧損總額	-	(13)	(13)	(8)	(21)
於二零一六年九月三十日	-	(522,257)	(522,257)	(69)	(522,326)
於二零一五年一月一日	-	(522,232)	(522,232)	(53)	(522,285)
期間虧損及全面虧損總額	-	(12)	(12)	(8)	(20)
於二零一五年九月三十日 (未經審核)	-	(522,244)	(522,244)	(61)	(522,305)

綜合現金流量表

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止	
				九個月	
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一五年	二零一六年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
				(未經審核)	
經營業務之現金流量					
除稅前虧損及營運資金變動前之					
經營現金流量	(32)	(20)	(20)	(20)	(21)
物業存貨增加	(136)	(136)	(136)	(136)	(102)
應付股東款項增加	159	151	151	151	118
經營業務所用之現金淨額	(9)	(5)	(5)	(5)	(5)
融資活動之現金流量					
來自股東之貸款	9	5	5	5	5
融資活動產生之現金淨額	9	5	5	5	5
現金及現金等值項目之淨影響	-	-	-	-	-
有關期間期初之現金及					
現金等值項目	-	-	-	-	-
有關期間期末之現金及					
現金等值項目	-	-	-	-	-

隨附之附註構成目標集團財務資料之一部份。

B. 財務資料附註

1. 一般事項

目標公司於二零零七年五月二十五日在英屬處女群島註冊成立為受豁免有限公司，其註冊辦事處之地址為Portcullis TrustNet Chambers, P.O. Box 3444, Road Town, Tortola, BVI。

目標公司為投資控股公司，而目標集團之主要業務為物業投資及發展。

財務資料以港元列值，港元同為目標公司之功能貨幣。除另有說明者外，所有以港元列值之財務資料已四捨五入至最接近千位數(千港元)。

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」)

香港會計師公會已頒佈若干新訂及經修訂香港會計準則(「香港會計準則」)、香港財務報告準則、修訂本及有關詮釋(以下統稱「新訂及經修訂香港財務報告準則」)，於目標集團二零一六年一月一日開始之財務年度生效。就編製及呈報有關期間之財務資料而言，目標集團於有關期間已貫徹採納所有新訂及經修訂香港財務報告準則。

下列與目標集團財務資料有潛在關係之新訂及經修訂香港財務報告準則於有關期間已經頒佈但尚未生效，其亦未被提早採納。

香港會計準則第7號(修訂本)	主動披露 ¹
香港會計準則第12號(修訂本)	就未變現虧損確認遞延稅項資產 ¹
香港財務報告準則第2號(修訂本)	分類及計量以股份支付之交易 ²
香港財務報告準則第4號(修訂本)	保險合約 ²
香港財務報告準則第9號	金融工具 ²
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合資企業間之 資產出售或投入 ⁴
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收益 ²
香港財務報告準則第15號(修訂本)	釐清香港財務報告準則第15號來自 客戶合約之收益 ²
香港財務報告準則第16號	租賃 ³

¹ 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效。可允許提早應用。

² 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效。可允許提早應用。

³ 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效。可允許提早應用。

⁴ 於待定日期或之後開始之年度期間生效。

香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收益

香港財務報告準則第15號已經頒佈，當中建立了單一綜合模式供個體用作將自客戶合約所產生的收益入賬。於香港財務報告準則第15號生效後，其將取代現時載於香港會計準則第18號收益、香港會計準則第11號建築合約及相關詮釋中有關收益之確認指引。

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

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

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

唯一董事預期，於未來應用香港財務報告準則第15號可能會對目標集團綜合財務報表中已呈報之金額及所作披露資料構成重大影響。然而，在目標集團完成詳細審閱前，無法合理地估計香港財務報告準則第15號之影響。

香港財務報告準則第16號租賃

香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租賃、香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號釐定一項安排是否包含租賃、香港(常設詮釋委員會)－詮釋第15號經營租賃－優惠及香港(常設詮釋委員會)－詮釋第27號評估涉及租賃法律形式之實質交易內容。

香港財務報告準則第16號消除承租人將租賃分類為經營或融資租賃之規定。取而代之，所有租賃均按照香港會計準則第17號租賃按與處理融資租賃類似之方式處理。根據香港財務報告準則第16號，租賃乃透過就於綜合財務狀況表獨立披露(計入使用權資產)或與物業、廠房及設備共同披露之資產支付未來租賃款項之責任之現值(包括租賃負債款項另加若干其他金額)確認負債，而於綜合財務狀況表入賬。該等新規定之最主要影響將為導致已確認租賃資產及金融負債增加。

當中亦有若干例外情況。香港財務報告準則第16號可讓承租人選擇毋須就(a)短期租賃(即12個月或以下之租賃，包括任何續期之執行)及(b)低價值資產之租賃(例如租賃個人電腦)確認資產及負債。

香港財務報告準則第16號大致沿用香港會計準則第17號內出租人之會計規定。因此，出租人繼續將其租賃分類為經營租賃或融資租賃，並將該兩類租賃分開入賬。就分租之分類而言，中介出租人應按以下方式將分租分類為融資租賃或經營租賃：(a)倘主租賃屬短期租賃而個體為承租人，則分租應重新分類為經營租賃；(b)否則，分租應參照由主租賃產生之使用權資產進行分類，而非參照相關資產。

香港財務報告準則第16號對由承租人區分合約之租賃部分及服務部分作出釐清，並僅就租賃部分應用租賃會計規定。

唯一董事正就應用香港財務報告準則第16號之潛在影響進行評估，唯一董事認為，在目標集團完成詳細審閱前，無法合理地估計採納香港財務報告準則第16號之影響。

除上文披露者外，唯一董事預期應用其他新訂及經修訂之香港財務報告準則將不會對綜合財務報表構成重大影響。

3. 主要會計政策概要

編製本財務資料所採用之主要會計政策載列如下。除另有說明者外，該等政策已於所有呈報期間貫徹應用。

(a) 遵例聲明

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

(b) 編製基準

財務資料已按歷史成本基準編製。

歷史成本一般以交換資產所付出之代價之公平價值為基準。

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

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

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

於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度及截至二零一六年九月三十日止九個月，目標集團錄得淨虧損分別約32,000港元、20,000港元、20,000港元及21,000港元，且於截至該等日期止，目標集團之負債總額超出其總資產分別約522,265,000港元、522,285,000港元、522,305,000港元及522,326,000港元。此等因素顯示，現存在重大不明朗因素可對目標集團之持續經營能力構成重大疑問，因此，目標集團或未能於其日常業務過程中變現其資產及解除其負債。此外，目標公司之股東已同意向目標集團提供持續財務支援。唯一董事認為，目標集團將能夠為其未來營運資金及財政需要撥付資金。有鑒於此，財務資料乃按持續經營基準編製。

(c) 綜合基準

財務資料包括目標公司及目標公司及其附屬公司所控制之個體之財務報表。當目標公司符合以下要素時，則取得控制權：

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

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

附屬公司之綜合入賬於目標集團取得有關附屬公司之控制權起開始，並於目標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目標集團取得控制權之日期起於綜合全面收入表入賬，直至目標集團不再控制有關附屬公司之日期為止。

損益及其他全面收入之每個組成部分乃歸屬於目標公司擁有人及非控股權益。附屬公司之全面收入總額歸屬於目標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。

於必要時，將對附屬公司之財務報表作出調整，以令彼等之會計政策與目標集團之會計政策一致。

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

(d) 有形資產之減值

於各報告期末，目標集團會審閱具有有限可使用年期之有形資產之賬面值，以釐定是否有任何跡象顯示有關資產出現減值虧損。倘若任何有關跡象顯示有關資產出現減值，則估計該資產之可收回金額以釐定減值虧損之程度(如有)。倘不能估計單一資產之可收回金額，則目標集團會估計其資產所屬現金產生單位(「現金產生單位」)之可收回金額。於可識別為合理及一貫分配基準之情況下，企業資產亦會被分配至個別現金產生單位，否則或會被分配至可識別為合理及按一貫分配基準之最小現金產生單位內。

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

倘若資產(或現金產生單位)之可收回金額估計乃少於其賬面值，則該資產(或現金產生單位)之賬面值削減至其可收回金額。減值虧損即時於綜合全面收入表內確認。

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

(e) 稅項

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項之總和。

本期稅項

現時應付稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利不包括於其他年度應課稅或應扣除之收入及開支項目及毋須課稅或不可扣稅之項目，故與綜合全面收入表所報「除稅前虧損」不同。目標集團之即期稅項負債乃按報告期末規定或實質上規定之稅率計算。

遞延稅項

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

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

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

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

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

年內本期及遞延稅項

本期及遞延稅項於綜合全面收入表確認，惟當與於其他全面收入或直接於權益確認之項目有關時，在此情況下，本期及遞延稅項亦會分別於其他全面收入或直接於權益確認。

(f) 物業存貨

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

持作出售之發展中物業

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

除非完成相關物業發展項目之建設期預計長於正常經營週期，發展中物業在該等物業開始建設時分類為流動資產。

(g) 金融工具

金融負債乃於集團個體成為工具合約條款之訂約方時確認。

金融負債乃初步以公平價值進行計量。直接歸屬於購置或發行金融負債之交易成本於初次確認時計入或扣自各金融負債(如適用)之公平價值。

金融負債及權益性工具**分類為金融負債或權益**

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

權益性工具

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

實際利息法

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

其他金融負債

其他金融負債(包括來自股東之貸款、應付股東款項及應付非控股權益款項)隨後按採用實際利息法攤銷成本計量。

終止確認

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

(h) 外幣

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

貨幣項目之匯兌差額乃於期間內於綜合全面收入表確認，惟以下各項例外：

- 當有關日後生產使用之在建資產之外幣借貸匯兌差額被視為外幣借貸之利息成本之調整時，匯兌差額計入該等資產之成本；
- 交易之匯兌差額為對沖若干外幣風險；及
- 應收或應付一項海外業務之貨幣項目匯兌差額，既無計劃結算，發生結算之可能性亦不大(其為海外業務投資淨額之一部份)並初步於其他全面收入確認及於償還貨幣項目時由權益重新分類至累計虧損。

就呈列財務資料而言，目標集團海外業務之資產及負債乃按各個報告期末之適用匯率換算為目標集團之呈列貨幣(即港元)。收入及開支項目乃按該年度之平均匯率換算，除非匯率於該期間內出現大幅波動，則在此情況下，採用於交易日之適用匯率換算。所產生之匯兌差額(如有)乃於其他全面收入確認及於權益內累計。

(i) 租賃

所有租賃均列為經營租賃。

目標集團作為承租人

租賃付款為分攤融資成本及減少租賃債務之間，以至負債餘額按固定利率計息。融資開支於綜合全面收入表中即時確認，除非彼等直接由合資格資產應佔，於此情況下，彼等乃根據目標集團有關借貸成本之一般政策予以資本化。或然租金乃於產生期間內確認為開支。

(j) 撥備

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

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

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

(k) 分類報告

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

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

(l) 或然負債及資產

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

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

(m) 關連人士交易

另一方被視為目標集團之關連人士倘：

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

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

關連人士交易指目標集團與關連人士之間進行資源、服務或責任轉讓，而不論是否收取價格。

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

4. 主要會計判斷及估計不確定性之主要來源

於應用財務資料附註3所載目標集團之會計政策時，唯一董事須就從其他來源不顯而易見之資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃以過往經驗及認為屬有關之其他因素而作出。實際結果可能有別於該等估計。

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

估計不確定性之主要來源

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

分類為物業存貨之發展中物業之估計可變現淨值

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

5. 金融工具

(a) 金融工具分類：

	於十二月三十一日			於
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	千港元	千港元	千港元	千港元
金融負債				
攤銷成本	<u>1,002,129</u>	<u>1,002,285</u>	<u>1,002,441</u>	<u>1,002,564</u>

(b) 金融風險管理目標及政策

目標集團之主要金融工具包括來自股東之貸款、應付股東款項及應付非控股權益款項。目標集團金融工具之詳情於相關財務資料附註披露。

與該等金融工具有關的風險包括市場風險（外匯風險、股本價格風險及利率風險）、信貸風險及流動資金風險。如何緩和該等風險之政策載列如下。唯一董事管理及監控該等風險，以確保及時有效地採用適當措施。

目標集團有關金融工具之風險類別或管理及計量該等風險之方式並無變動。

市場風險*(i) 外匯風險*

目標集團主要在香港及澳門經營業務，且大部份交易乃以港元及澳門幣計值。外匯風險來自未來商業交易、已確認資產及負債以目標集團功能貨幣以外之其他貨幣計值而產生。

只要港元仍然與澳門幣掛鈎，目標集團亦毋須承擔港元兌澳門幣之外匯風險。

目標集團現時並無任何外匯流動資產及負債之外匯貨幣對沖工具。目標集團將密切監管其外幣風險，並於必要時考慮對沖重大外幣風險。

(ii) 股本價格風險

由於目標集團並不依賴價格波幅顯著之營運資金經營業務，故目標集團並無股本價格風險。

(iii) 利率風險

目標集團並無計息負債。因此，目標集團並無利率風險。

信貸風險

於有關期間，目標集團並無重大信貸風險。

流動資金風險

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

管理層持續監管流動資金風險。必要時，唯一董事將增加銀行借貸。

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

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

於二零一三年十二月三十一日						
	實際利率	按要求或 於一年內 千港元	二至五年內 千港元	五年以上 千港元	未貼現 現金流量 總計 千港元	賬面值總計 千港元
非衍生金融負債						
來自股東之貸款	-	499,894	-	-	-	499,894
應付股東款項	-	2,375	-	-	-	2,375
應付非控股 權益款項	-	499,860	-	-	-	499,860
總計		<u>1,002,129</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,002,129</u>
於二零一四年十二月三十一日						
	實際利率	按要求或 於一年內 千港元	二至五年內 千港元	五年以上 千港元	未貼現 現金流量 總計 千港元	賬面值總計 千港元
非衍生金融負債						
來自股東之貸款	-	499,899	-	-	-	499,899
應付股東款項	-	2,526	-	-	-	2,526
應付非控股 權益款項	-	499,860	-	-	-	499,860
總計		<u>1,002,285</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,002,285</u>

於二零一五年十二月三十一日

	實際利率	按要求或			未貼現	賬面值總計 千港元
		於一年內 千港元	二至五年內 千港元	五年以上 千港元	現金流量 總計 千港元	
非衍生金融負債						
來自股東之貸款	-	499,904	-	-	-	499,904
應付股東款項	-	2,677	-	-	-	2,677
應付非控股 權益款項	-	499,860	-	-	-	499,860
總計		<u>1,002,441</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,002,441</u>

於二零一六年九月三十日

	實際利率	按要求或			未貼現	賬面值總計 千港元
		於一年內 千港元	二至五年內 千港元	五年以上 千港元	現金流量 總計 千港元	
非衍生金融負債						
來自股東之貸款	-	499,909	-	-	-	499,909
應付股東款項	-	2,795	-	-	-	2,795
應付非控股 權益款項	-	499,860	-	-	-	499,860
總計		<u>1,002,564</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,002,564</u>

(c) 金融工具之公平價值

金融負債之公平價值乃根據普遍採納定價模式(基於折現現金流分析)釐定。

唯一董事認為，金融負債於財務報表內確認之賬面值與其公平價值相若。

(d) 資本管理

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

目標集團之資本結構包括債務淨額(其包括來自股東之貸款、應付股東款項及應付非控股權益款項)及目標公司擁有人應佔權益(其包括股本及累計虧損)。

資產負債比率

唯一董事按年度基準審閱資本結構。作為此審閱之一部份，唯一董事考慮資本成本及與各等級資本相關之風險。目標集團將根據唯一董事之推薦建議透過發行新股份及購回股份以及發行新債務或贖回現有債務而平衡其整體資本結構。

目標集團旨在維持資產負債比率於合理水平。於有關期間期末之資產負債比率如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 九月三十日 千港元
總債務 (附註i)	<u>1,002,129</u>	<u>1,002,285</u>	<u>1,002,441</u>	<u>1,002,564</u>
目標公司擁有人應佔權益	<u>(522,220)</u>	<u>(522,232)</u>	<u>(522,244)</u>	<u>(522,257)</u>
總債務對權益比率	<u>192%</u>	<u>192%</u>	<u>192%</u>	<u>192%</u>

附註：

- (i) 債務包括來自股東之貸款、應付股東款項及應付非控股權益款項 (詳情見附註15及16)。

6. 分類資料

按照香港財務報告準則第8號經營分類，並無列示大部分有關分類收益、業績、資產、負債及其他資料等之業務分析及分類報告資料，原因是目標集團僅從事物業投資及發展業務。

7. 收益

於有關期間內，目標集團並無產生任何收益。

8. 除稅前虧損

除稅前虧損已扣除下列各項：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止	
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元
核數師酬金	-	-	-	-	-
僱員成本 (包括董事薪酬)	-	-	-	-	-
– 薪金及其他福利	-	-	-	-	-
– 僱員福利	-	-	-	-	-
– 退休福利計劃供款	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

(未經審核)

9. 所得稅開支

香港利得稅於有關期間按估計應課稅溢利之16.5%計算。澳門附屬公司於有關期間按估計應課稅溢利之最高累進稅率12%繳納澳門所得補充稅。

由於目標集團並無於香港及澳門產生應課稅溢利，故並無就有關期間之香港利得稅及澳門所得補充稅作出撥備。

於有關期間可與綜合全面收入表內虧損對賬之所得稅開支如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止 九個月	
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一五年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元
除稅前虧損	(32)	(20)	(20)	(20)	(21)
按法定所得稅稅率計稅	(3)	(2)	(2)	(2)	(2)
稅務影響：					
未確認之估計稅項虧損	3	2	2	2	2
於有關期間之所得稅開支	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

10. 股息

唯一董事不建議於有關期間派付任何股息。

11. 每股虧損

由於就本報告而言，載入每股虧損資料並無意義，故並無呈列有關資料。

12. 董事酬金

於有關期間之唯一董事酬金按董事姓名載列如下：

截至二零一三年十二月三十一日止年度：

	袍金 千港元	薪金及 其他津貼 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	以股份 支付之款項 千港元	總額 千港元
陳明英 (附註i)	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

截至二零一四年十二月三十一日止年度：

	袍金 千港元	薪金及 其他津貼 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	以股份 支付之款項 千港元	總額 千港元
陳明英 (附註i)	-	-	-	-	-

截至二零一五年十二月三十一日止年度：

	袍金 千港元	薪金及 其他津貼 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	以股份 支付之款項 千港元	總額 千港元
陳明英 (附註i)	-	-	-	-	-

截至二零一六年九月三十日止期間：

	袍金 千港元	薪金及 其他津貼 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	以股份 支付之款項 千港元	總額 千港元
陳明英 (附註i)	-	-	-	-	-

截至二零一五年九月三十日止期間 (未經審核)：

	袍金 千港元	薪金及 其他津貼 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	以股份 支付之款項 千港元	總額 千港元
陳明英 (附註i)	-	-	-	-	-

附註：

(i) 陳明英女士於二零零七年六月十五日獲委任。

於有關期間內，目標集團概無向唯一董事支付酬金作為加入或於加盟目標集團時之獎勵或作為失去職位之補償。於有關期間內唯一董事並無放棄或同意放棄任何酬金。

13. 物業存貨

	於十二月三十一日			於
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	九月三十日 二零一六年 千港元
持作出售之發展中物業	<u>479,864</u>	<u>480,000</u>	<u>480,136</u>	<u>480,238</u>

物業存貨位於澳門並根據中期租約持有。

預期於超過一年後竣工之持作出售之發展中物業於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日及於二零一六年九月三十日之賬面值分別約為479,864,000港元、480,000,000港元、480,136,000港元及480,238,000港元。

14. 股本

	於十二月三十一日			於
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	九月三十日 二零一六年 千港元
法定股本：				
50,000股每股面值1美元之普通股	<u>390</u>	<u>390</u>	<u>390</u>	<u>390</u>
已發行及繳足股本：				
1股面值1美元之普通股	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

15. 來自股東之貸款

來自股東之貸款為無抵押、免息及須於要求時償還。

16. 應付股東／非控股權益款項

應付股東／非控股權益之款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

17. 資本承擔

	於十二月三十一日			於
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	九月三十日 二零一六年 千港元
已授權及已訂約，但尚未撥備：				
位於澳門之物業存貨之開發支出	<u>7,820</u>	<u>7,820</u>	<u>7,820</u>	<u>7,820</u>

18. 重大關連人士交易

除財務報表另有所披露者外，目標集團與關連人士訂立下列重大交易：

- (a) 於有關期間，來自股東之貸款、應付股東款項及應付非控股權益款項之結餘詳情載於財務資料附註15及16。
- (b) 如財務資料附註8所披露，目標集團主要管理人員之酬金等於董事酬金。

19. 目標公司財務狀況表及儲備變動

(a) 目標公司財務狀況表

	於十二月三十一日			於
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 九月三十日 千港元
非流動資產				
於附屬公司之投資	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
流動資產				
應收附屬公司款項	<u>499,860</u>	<u>499,860</u>	<u>499,860</u>	<u>499,860</u>
總資產	<u>499,860</u>	<u>499,860</u>	<u>499,860</u>	<u>499,860</u>
股本及儲備				
股本	-	-	-	-
儲備	<u>(34)</u>	<u>(39)</u>	<u>(44)</u>	<u>(49)</u>
總權益	<u>(34)</u>	<u>(39)</u>	<u>(44)</u>	<u>(49)</u>
流動負債				
來自股東之貸款	<u>499,894</u>	<u>499,899</u>	<u>499,904</u>	<u>499,909</u>
總權益及負債總額	<u>499,860</u>	<u>499,860</u>	<u>499,860</u>	<u>499,860</u>
流動負債淨額	<u>(34)</u>	<u>(39)</u>	<u>(44)</u>	<u>(49)</u>
總資產減流動負債	<u>(34)</u>	<u>(39)</u>	<u>(44)</u>	<u>(49)</u>

(b) 目標公司儲備變動

	累計虧損 千港元
於二零一三年一月一日	(29)
年度虧損及全面虧損總額	(5)
於二零一三年十二月三十一日及二零一四年一月一日	(34)
年度虧損及全面虧損總額	(5)
於二零一四年十二月三十一日及二零一五年一月一日	(39)
年度虧損及全面虧損總額	(5)
於二零一五年十二月三十一日及二零一六年一月一日	(44)
期間虧損及全面虧損總額	(5)
於二零一六年九月三十日	(49)
於二零一五年一月一日	(39)
期間虧損及全面虧損總額	(5)
於二零一五年九月三十日(未經審核)	(44)

20. 附屬公司詳情

目標公司旗下附屬公司之詳情載列如下：

附屬公司名稱	註冊/成立之 國家/地點	所持股份 類別	目標公司所持 所有權益及 投票權比例				已發行及 繳足股本/ 定額資本	主要業務	核數師
			於十二月三十一日 二零一三年	二零一四年	二零一五年	於九月三十日 二零一六年			
Over Profit International Limited (「Over Profit」)	英屬處女群島	普通股	50%	50%	50%	50%	100美元	投資控股	不適用
Summer Sound Investments Limited	英屬處女群島	普通股	100%	100%	100%	100%	100美元	投資控股	不適用
Crown Gem Investments Limited	英屬處女群島	普通股	100%	100%	100%	100%	1港元	投資控股	不適用
Hercules – Holding Company Limited	澳門	普通股	100%	100%	100%	100%	25,000澳門幣	投資控股	不適用
Stronghold – Holding Company Limited	澳門	普通股	100%	100%	100%	100%	25,000澳門幣	投資控股	不適用
澳豪建築置業投資有限公司	澳門	普通股	100%	100%	100%	100%	100,000澳門幣	物業投資及發展	不適用

除Over Profit由目標公司直接持有外，所有其他附屬公司均由目標公司間接持有。

下表載列有關目標公司於當中擁有重大非控股權益之附屬公司Over Profit之資料。下表呈列之財務資料概要代表於進行任何公司間對銷前之金額。

	於十二月三十一日			於
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 九月三十日 千港元
流動資產	<u>479,865</u>	<u>480,001</u>	<u>480,137</u>	<u>480,239</u>
流動負債	<u>1,002,095</u>	<u>1,002,246</u>	<u>1,002,397</u>	<u>1,002,515</u>
目標公司擁有人應佔權益	<u>(522,185)</u>	<u>(522,192)</u>	<u>(522,199)</u>	<u>(522,207)</u>
非控股權益	<u>(45)</u>	<u>(53)</u>	<u>(61)</u>	<u>(69)</u>
	於十二月三十一日			於
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 九月三十日 千港元
收益	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
開支	<u>27</u>	<u>15</u>	<u>15</u>	<u>16</u>
目標公司擁有人應佔虧損	13	7	7	8
非控股權益應佔虧損	14	8	8	8
年度虧損	<u>27</u>	<u>15</u>	<u>15</u>	<u>16</u>
目標公司擁有人應佔全面虧損總額	13	7	7	8
非控股權益應佔全面虧損總額	14	8	8	8
全面收入總額	<u>27</u>	<u>15</u>	<u>15</u>	<u>16</u>
經營業務產生之現金淨額	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
現金流出淨額	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

C. 隨後之財務報表

並無就二零一六年九月三十日後及直至本報告日期為止任何期間編製目標公司或目標公司任何附屬公司之經審核財務報表。此外，目標公司並無就二零一六年九月三十日後任何期間宣派、作出或派付任何股息或其他分派。

此致

香港
干諾道中168-200號
信德中心西翼34樓09室
中國星集團有限公司
列位董事 台照

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

二零一七年三月十日

以下載列目標集團截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止財政年度及截至二零一六年九月三十日止九個月期間之管理層論述及分析：

業務及財務回顧

Modern Vision為投資控股公司。Modern Vision之主要資產為其於Over Profit之50%股權。除持有Over Profit之50%股權外，Modern Vision自註冊成立以來並無經營任何其他業務。Over Profit為投資控股公司，其間接持有澳門公司之100%股權，而澳門公司為該物業之登記及實益擁有人。目標集團主要從事物業開發及投資。

目標集團截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止三個財政年度及截至二零一六年九月三十日止九個月期間並無錄得收益。目標集團截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止三個財政年度及截至二零一六年九月三十日止九個月期間之除稅前及除稅後淨虧損分別約為32,000港元、20,000港元、20,000港元及21,000港元，有關虧損主要歸因於年／期內行政開支。

流動資金及財務資源及資本結構

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日及二零一六年九月三十日，目標集團之流動資產分別約為479,860,000港元、480,000,000港元、480,140,000港元及480,240,000港元。於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日及二零一六年九月三十日，目標集團之流動負債分別約為1,002,130,000港元、1,002,290,000港元、1,002,440,000港元及1,002,560,000港元（主要包括來自股東之貸款及應付非控股權益款項），相當於年度／期間之流動比率為0.48。

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日及二零一六年九月三十日，目標集團之負債淨額分別約為522,270,000港元、522,290,000港元、522,310,000港元及522,330,000港元。

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日及二零一六年九月三十日，目標集團之現金及現金等值項目約為零。

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日及二零一六年九月三十日，目標集團並無任何銀行借貸及銀行信貸額。

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日及二零一六年六月三十日，Modern Vision之已發行股份總數為8港元。目標集團以來自股東之貸款及應付非控股權益款項撥付營運所需。

資產負債比率

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日及二零一六年六月三十日，目標集團之資產負債比率(以目標集團之借貸總額(包括來自股東之貸款及應付非控股權益款項)除以目標公司擁有人應佔權益為基準計算)約為191%。

資產押記

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日及二零一六年六月三十日，目標集團並無任何資產押記。

重要投資項目及有關附屬公司之重大收購及出售

截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止三個年度及截至二零一六年九月三十日止九個月期間，目標集團並無任何有關附屬公司及聯營公司之重大收購及出售。於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日及二零一六年九月三十日，除該物業外，目標集團並無持有任何重要投資項目或計劃於未來進行重大投資或購入資本資產。

匯兌風險及對沖

截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止三個年度及截至二零一六年九月三十日止九個月期間，目標集團大部分交易、資產及負債乃以澳門元及港元計值。目標集團認為其匯率波動風險甚低，並認為無需進行任何對沖活動。

資本承擔

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日及二零一六年九月三十日，目標集團之未履行資本承擔合共為7,820,000港元，其為就籌備該物業之開發計劃之專業費用。

或然負債

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日及二零一六年九月三十日，目標集團並無任何或然負債。

僱員及薪酬政策

截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止三個年度及截至二零一六年九月三十日止九個月期間，目標集團並無僱用任何員工及錄得任何僱員福利開支。

報告期後事項

於各報告期結算日後並無發生重大事件。

重大投資或資本資產之未來計劃

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日及二零一六年九月三十日，目標集團打算將該物業打造成高檔住宅公寓，以作銷售用途。過去數年，目標集團一直等待澳門政府落實南灣區之總綱藍圖。於二零一六年九月十五日，該物業已獲發出規劃條件圖，並將進行所需程序以於短期內供土地工務運輸局審批。其後，該物業將開始動工，而目標集團打算以股東貸款或銀行借貸撥付其建築成本。

除上文所述者外，於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日及二零一六年九月三十日，目標集團並無有關重大投資或資本資產之未來計劃。

未經審核備考財務資料

以下載列中國星集團有限公司(「本公司」)及其附屬公司(合稱「本集團」)以及 Modern Vision (Asia) Limited(「目標公司」)及其附屬公司(合稱「目標集團」)(下文統稱「經擴大集團」)之未經審核備考財務資料，包括未經審核備考綜合財務狀況表、未經審核備考綜合收入表、未經審核備考綜合全面收入表及未經審核備考綜合現金流量表(「未經審核備考財務資料」)，其乃按照下文所載附註之基準編製，並具說明用途，旨在說明(i)建議收購目標公司全部已發行股本及銷售貸款(「收購事項」)；及(ii)授出貸款及接納認購期權(「交易」)所造成之影響，猶如收購事項及／或交易已於二零一六年六月三十日(就未經審核備考綜合財務狀況表而言)完成及已於二零一五年一月一日(就未經審核綜合收入表、未經審核備考綜合全面收入表及未經審核備考綜合現金流量表而言)發生。

本公司董事已遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段之規定編製未經審核備考財務資料，其僅作說明用途，且由於帶有假設性質，其未必真實反映收購事項及／或交易已於二零一六年六月三十日或二零一五年一月一日或(如適用)任何未來日期完成之情況下本集團之財務狀況、經營業績及現金流量。

未經審核備考財務資料已使用本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之已刊發年報所載與本集團所採用者一致之會計政策編製。

未經審核備考財務資料應與本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之已刊發年報及本集團截至二零一六年六月三十日止六個月之已刊發中期報告所載本集團過往之財務資料、目標集團之會計師報告及收錄於本通函其他部分之其他財務資料一併閱讀。

未經審核備考財務資料按以下三個假設情境呈列：

情境I： 假設收購事項及交易已於二零一六年六月三十日（就經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表而言）及二零一五年一月一日完成（就經擴大集團之未經審核備考綜合收入表、未經審核備考綜合全面收入表及未經審核備考綜合現金流量表而言）；

情境II： 假設收購事項已於二零一六年六月三十日（就經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表而言）及二零一五年一月一日完成（就經擴大集團之未經審核備考綜合收入表、未經審核備考綜合全面收入表及未經審核備考綜合現金流量表而言）及交易失效；

情境III： 假設交易已於二零一六年六月三十日（就本集團之未經審核備考綜合財務狀況表而言）及二零一五年一月一日完成（就本集團之未經審核備考綜合收入表、未經審核備考綜合全面收入表及未經審核備考綜合現金流量表而言）及收購事項失效。

情境I

經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團於 二零一六年 六月三十日 之未經審核 簡明綜合 財務狀況表 千港元 (附註1)	目標集團於 二零一六年 九月三十日 之經審核 綜合財務 狀況表 千港元 (附註2)	小計 千港元	備考調整 千港元	附註	經 擴大集團 之未經審核 備考綜合 財務狀況表 千港元
非流動資產						
物業、機器及設備	398,623	–	398,623			398,623
租賃土地權益	406,876	–	406,876			406,876
投資物業	90,690	–	90,690			90,690
無形資產	17,462	–	17,462			17,462
給予董事之貸款	–	–	–	230,000	5	230,000
	<u>913,651</u>	<u>–</u>	<u>913,651</u>			<u>1,143,651</u>
流動資產						
存貨	54,029	–	54,029			54,029
物業存貨	570,978	480,238	1,051,216	980,294	4	2,031,510
電影版權	12,545	–	12,545			12,545
製作中電影	539,001	–	539,001			539,001
電影投資	11,325	–	11,325			11,325
貿易應收賬款	146,562	–	146,562			146,562
按金、預付款項及其他 應收款項	128,126	–	128,126			128,126
透過損益以公平價值列賬之金融 資產	293,124	–	293,124	270,000	5	563,124
應收貸款	1,165,000	–	1,165,000			1,165,000
應收非控股權益款項	568	–	568			568
應收合資企業款項	734	–	734			734
現金及現金等值項目	820,793	–	820,793	(400,000)	3	
				(500,000)	5	
				(2,500)	6	(81,707)
	<u>3,742,785</u>	<u>480,238</u>	<u>4,223,023</u>			<u>4,570,817</u>
總資產	<u>4,656,436</u>	<u>480,238</u>	<u>5,136,674</u>			<u>5,714,468</u>

	本集團於 二零一六年 六月三十日 之未經審核 簡明綜合 財務狀況表 千港元 (附註1)	目標集團於 二零一六年 九月三十日 之經審核 綜合財務 狀況表 千港元 (附註2)	小計 千港元	備考調整 千港元	附註	經 擴大集團 之未經審核 備考綜合 財務狀況表 千港元
股本及儲備						
股本	7,531	–	7,531			7,531
儲備	3,419,571	(522,257)	2,897,314	522,257 (2,500)	4 6	3,417,071
本公司擁有人應佔權益	3,427,102	(522,257)	2,904,845			3,424,602
非控股權益	(433)	(69)	(502)			(502)
總權益	3,426,669	(522,326)	2,904,343			3,424,100
非流動負債						
銀行借貸	730,000	–	730,000			730,000
融資租賃債務	468	–	468			468
承付票	–	–	–	557,946	3	557,946
遞延稅項負債	82,948	–	82,948			82,948
	813,416	–	813,416			1,371,362
流動負債						
銀行借貸	128,443	–	128,443			128,443
融資租賃債務	231	–	231			231
貿易應付賬款	26,718	–	26,718			26,718
已收取按金、應計項目及 其他應付款項	260,934	–	260,934			260,934
應付合資企業款項	25	–	25			25
應付股東款項	–	2,795	2,795			2,795
應付非控股權益款項	–	499,860	499,860			499,860
來自股東之貸款	–	499,909	499,909	(499,909)	4	–
	416,351	1,002,564	1,418,915			919,006
負債總額	1,229,767	1,002,564	2,232,331			2,290,368
權益及負債總額	4,656,436	480,238	5,136,674			5,714,468
流動資產/(負債)淨值	3,326,434	(522,326)	2,804,108			3,651,811
總資產減流動負債	4,240,085	(522,326)	3,717,759			4,795,462

經擴大集團之未經審核備考綜合收入表

	本集團 截至 二零一五年 十二月 三十一日 止年度之 經審核綜合 收入表 千港元 (附註1)	目標集團 截至 二零一五年 十二月 三十一日 止年度之 經審核綜合 全面收入表 千港元 (附註2)	小計 千港元	備考調整 千港元	附註	經擴大集團 之未經審核 備考綜合 收入表 千港元
收益	1,044,506	–	1,044,506			1,044,506
銷售成本	(581,784)	–	(581,784)			(581,784)
毛利	462,722	–	462,722			462,722
其他收益	108,382	–	108,382	57,322	8	165,704
其他收入	915	–	915			915
行政開支	(383,065)	(20)	(383,085)	(2,500)	6	(385,585)
市場推廣、銷售及發行開支	(85,515)	–	(85,515)			(85,515)
透過損益以公平價值列賬之 金融資產之公平價值 變動所產生之虧損	99,638	–	99,638			99,638
其他經營開支	(66,186)	–	(66,186)			(66,186)
經營溢利／(虧損)	136,891	(20)	136,871			191,693
融資成本	(29,314)	–	(29,314)	(50,112)	7	(79,426)
應佔合資企業業績	138	–	138			138
除稅前溢利／(虧損)	107,715	(20)	107,695			112,405
所得稅抵免／(開支)	149	–	149	(9,458)	8	(9,309)
年度溢利／(虧損)	<u>107,864</u>	<u>(20)</u>	<u>107,844</u>			<u>103,096</u>
以下人士應佔年度溢利／(虧損)：						
本公司擁有人	107,871	(12)	107,859			103,111
非控股權益	(7)	(8)	(15)			(15)
	<u>107,864</u>	<u>(20)</u>	<u>107,844</u>			<u>103,096</u>

經擴大集團之未經審核備考綜合全面收入表

	本集團截至 二零一五年 十二月 三十一日 止年度之 經審核 綜合全面 收入表 千港元 (附註1)	目標集團 截至 二零一五年 十二月 三十一日 止年度之 經審核 綜合全面 收入表 千港元 (附註2)	小計 千港元	備考調整 千港元	附註	經擴大集團 之未經審核 備考綜合 全面收入表 千港元
年度溢利／(虧損)	107,864	(20)	107,844	(2,500) (50,112) 47,864	6 7 8	103,096
其他全面收入						
將不會重新分類至損益之項目：						
重估物業之溢利	48,171	-	48,171			48,171
其後可能重新分類至 綜合收入表之項目：						
換算海外業務產生之匯兌差額：						
年內產生之匯兌差額	(103)	-	(103)			(103)
年度其他全面收入	48,068	-	48,068			48,068
年度全面收入／(虧損)總額	<u>155,932</u>	<u>(20)</u>	<u>155,912</u>			<u>151,164</u>
以下人士應佔年度全面 收入／(虧損)總額：						
本公司擁有人	155,939	(12)	155,927			151,179
非控股權益	(7)	(8)	(15)			(15)
	<u>155,932</u>	<u>(20)</u>	<u>155,912</u>			<u>151,164</u>

經擴大集團之未經審核備考綜合現金流量表

	本集團截至 二零一五年 十二月 三十一日 止年度之 經審核綜合 現金流量表 千港元 (附註1)	目標集團 截至 二零一五年 十二月 三十一日 止年度之 經審核綜合 現金流量表 千港元 (附註2)	小計 千港元	備考調整 千港元	附註	經擴大集團 之未經審核 備考綜合 現金流量表 千港元
經營業務之現金流量						
除稅前溢利／(虧損)	107,715	(20)	107,695	(2,500)	6	
				(50,112)	7	
				57,322	8	112,405
就以下各項所作調整：						
融資成本	29,314	—	29,314	50,112	7	79,426
利息收入	(95,910)	—	(95,910)	(57,322)	8	(153,232)
股息收入	(134)	—	(134)			(134)
電影版權攤銷	241	—	241			241
無形資產攤銷	577	—	577			577
租賃土地權益攤銷	23,158	—	23,158			23,158
物業、機器及設備折舊	70,256	—	70,256			70,256
出售透過損益以公平價值列賬之 金融資產之溢利	(21,991)	—	(21,991)			(21,991)
有關電影版權之已確認減值虧損	2,405	—	2,405			2,405
有關無形資產之已確認減值虧損	6,865	—	6,865			6,865
透過損益以公平價值列賬之金融 資產之公平價值變動所產生之 溢利	(77,647)	—	(77,647)			(77,647)
投資物業公平價值變動之虧損	4,930	—	4,930			4,930
出售物業、機器及設備之溢利	(392)	—	(392)			(392)
以股份支付之開支	51,986	—	51,986			51,986
應佔合資企業業績	(138)	—	(138)			(138)
過時存貨撤減	10	—	10			10
營運資金變動前之經營現金流量	101,245	(20)	101,225			98,725
存貨減少	2,854	—	2,854			2,854
物業存貨增加	(1,610)	(136)	(1,746)			(1,746)
製作中電影增加	(301,216)	—	(301,216)			(301,216)
電影版權增加	(600)	—	(600)			(600)
貿易應收賬款增加	(3,791)	—	(3,791)			(3,791)

	本集團截至 二零一五年 十二月 三十一日 止年度之 經審核綜合 現金流量表 千港元 (附註1)	目標集團 截至 二零一五年 十二月 三十一日 止年度之 經審核綜合 現金流量表 千港元 (附註2)	小計 千港元	備考調整 千港元	附註	經擴大集團 之未經審核 備考綜合 現金流量表 千港元
按金、預付款項及其他						
應收款項增加	(2,827)	–	(2,827)			(2,827)
電影投資增加	(11,325)	–	(11,325)			(11,325)
應收非控股權益款項增加	(329)	–	(329)			(329)
應收一間合資企業款項增加	(12)	–	(12)			(12)
貿易應付賬款增加	512	–	512			512
已收取按金、應計項目及 其他應付款項增加	179,279	–	179,279			179,279
應付非控股權益款項減少	(294)	–	(294)			(294)
應付股東款項增加	–	151	151			151
營運所用之現金	(38,114)	(5)	(38,119)			(40,619)
已付稅項	(86)	–	(86)			(86)
經營業務所用之現金淨額	(38,200)	(5)	(38,205)			(40,705)
投資業務之現金流量						
已收股息	134	–	134			134
已收利息	93,702	–	93,702	25,000	8	118,702
提供予第三方之貸款	(900,000)	–	(900,000)			(900,000)
提供予董事之貸款	–	–	–	(500,000)	5	(500,000)
出售透過損益以公平價值列賬之 金融資產所得款項	176,659	–	176,659			176,659
出售物業、機器及設備所得款項	473	–	473			473
購入透過損益以公平價值列賬之 金融資產	(346,501)	–	(346,501)			(346,501)
購入物業、機器及設備	(49,670)	–	(49,670)			(49,670)
退還就投資已付按金	600,000	–	600,000			600,000
償還提供予第三方之貸款	275,000	–	275,000			275,000
收購事項所得款項	–	–	–	(400,000)	3	(400,000)
投資業務所用之現金淨額	(150,203)	–	(150,203)			(1,025,203)

	本集團截至 二零一五年 十二月 三十一日 止年度之 經審核綜合 現金流量表 千港元 (附註1)	目標集團 截至 二零一五年 十二月 三十一日 止年度之 經審核綜合 現金流量表 千港元 (附註2)	小計 千港元	備考調整 千港元	附註	經擴大集團 之未經審核 備考綜合 現金流量表 千港元
融資業務之現金流量						
已付利息	(28,785)	–	(28,785)	(30,000)	7	(58,785)
來自股東之貸款	–	5	5			5
新增銀行借貸淨額	1,065,750	–	1,065,750			1,065,750
發行新股份所得款項	346,548	–	346,548			346,548
償還融資租賃債務	(247)	–	(247)			(247)
償還銀行借貸	(456,641)	–	(456,641)			(456,641)
發行股份開支	(10,366)	–	(10,366)			(10,366)
融資活動產生之現金淨額	<u>916,259</u>	<u>5</u>	<u>916,264</u>			<u>886,264</u>
現金及現金等值項目增加／(減少)	727,856	–	727,856			(179,644)
報告期初之現金及現金等值項目	323,939	–	323,939			323,939
外幣匯率變動之影響	(103)	–	(103)			(103)
報告期末之現金及現金等值項目						
現金及銀行結餘	<u>1,051,692</u>	<u>–</u>	<u>1,051,692</u>			<u>144,192</u>

經擴大集團之未經審核備考財務資料附註

1. 有關款項分別摘錄自本公司截至二零一六年六月三十日止六個月之已刊發中期報告及截至二零一五年十二月三十一日止年度之已刊發年報所載本集團於二零一六年六月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表以及截至二零一五年十二月三十一日止年度之經審核綜合收入表、經審核綜合全面收入表及經審核綜合現金流量表。
2. 有關款項摘錄自本通函附錄二所載目標集團之會計師報告。
3. 於二零一六年十一月二十九日，本公司之全資附屬公司Best Combo Limited (「Best Combo」) 與本公司執行董事陳明英女士 (「陳女士」) 訂立有條件買賣協議 (「買賣協議」)，據此，陳女士已有條件同意出售而Best Combo已有條件同意收購目標公司之全部已發行股本以及結欠陳女士之銷售貸款約499,909,000港元 (「銷售貸款」)，總代價 (「代價」) 為1,000,000,000港元 (可予作購買價調整)。代價之支付方式為(i)於簽訂買賣協議時向陳女士支付400,000,000港元作為訂金；及(ii)於收購事項之完成日期 (「完成日期」) 由本公司向陳女士發行本金額為600,000,000港元之承付票 (「承付票」) 以支付餘額。承付票按年利率5厘計息及將由承付票發行日期起計24個月後到期。

以下載列初步代價之備考公平價值分析，當中假設收購事項已於二零一六年六月三十日發生：

	面值 千港元	代價之備考 公平價值總額 千港元
承付票	600,000	557,946
現金代價	400,000	400,000
	<u>1,000,000</u>	<u>957,946</u>

該等公平價值以獨立合資格專業估值師羅馬國際評估有限公司進行之估值為基礎達致，當中假設承付票已於二零一六年六月三十日發行。

就未經審核備考財務資料而言，承付票之假定公平價值估計約為557,946,000港元，其乃透過使用實際年利率8.9厘將估計合約現金流量貼現後計算得出。於完成日期，承付票之公平價值將予重估，故其或會有所變動。

4. 根據香港財務報告準則，收購事項乃列賬為資產與負債之收購，原因是本集團建議收購之目標集團並不構成一項業務。已收購之物業存貨初步確認為成本及其後確認為成本與可變現淨值兩者中較低者。假設收購事項於二零一六年六月三十日完成，目標集團經進行本通函所披露之備考調整後於二零一六年六月三十日分配至資產與負債之額外成本分析如下：

因收購目標集團而產生之有關備考調整約980,294,000港元按下列算式計算得出：

	千港元
代價之公平價值總額(附註3)	957,946
加：目標公司擁有人應佔權益	522,257
減：來自股東之貸款轉讓予本集團	(499,909)
	<u>980,294</u>
分配至目標集團物業存貨之額外款項	<u>980,294</u>

在缺乏目標集團其他資產與負債之正式估值下，本公司之董事已假設目標集團其他已識別資產與負債之公平價值與其賬面值相同。

5. 於二零一六年十一月二十九日，Best Combo(作為貸款人)與陳女士(作為借款人)訂立貸款協議(「貸款協議」)，據此，Best Combo已同意向陳女士授出一筆本金額為500,000,000港元(可予作貸款金額調整)之定期貸款(「貸款」)。貸款按年利率5厘計息、須於貸款之提取日期起計60個月屆滿之日償還，及以股份抵押方式以陳女士全資擁有之一間於英屬處女群島註冊成立之公司Reform Base Holdings Limited(「Reform Base」)全部已發行股本作為擔保。

根據貸款協議，陳女士已同意向Best Combo授出認購期權(「認購期權」)，該期權允許Best Combo要求陳女士以500,000,000港元(可予作貸款金額調整)出售Reform Base全部已發行股本。

有關備考調整代表初步計量之應收貸款及認購期權之估計公平價值分別約230,000,000港元及270,000,000港元，當中假設貸款已於二零一六年六月三十日授出。

該等公平價值以獨立合資格專業估值師羅馬國際評估有限公司進行之估值為基礎達致，當中假設貸款已於二零一六年六月三十日授出及認購期權已於同日獲接納。

就未經審核備考財務資料而言，貸款及認購期權之假定公平價值估計分別約為230,000,000港元及270,000,000港元，其乃分別透過使用實際年利率24.19厘將合約現金流量貼現後及透過使用二項式期權定價模式按貼現率25.75%計算得出。於交易完成日期，貸款及認購期權之公平價值將予重估，故其或會有所變動。

6. 有關調整代表完成收購事項及授出貸款後於經擴大集團之綜合收入表及綜合全面收入表內確認就收購事項及交易所產生之估計開支約2,500,000港元。此調整對經擴大集團並無持續影響。
7. 有關備考調整代表承付票之推算利息開支約50,112,000港元於截至二零一五年十二月三十一日止年度於經擴大集團內確認為融資成本，而經擴大集團於截至二零一五年十二月三十一日止年度支付約30,000,000港元。此調整對經擴大集團有持續影響。
8. 有關備考調整代表貸款之推算利息收入約57,322,000港元於截至二零一五年十二月三十一日止年度於經擴大集團內確認為其他收益及就推算利息收入確認相應稅項撥備約9,458,000港元，而經擴大集團於截至二零一五年十二月三十一日止年度收取約25,000,000港元。此調整對經擴大集團有持續影響。
9. 於二零一六年十月二十八日，本公司根據一般授權按配售價每股配售股份0.53港元完成配售150,600,000股新股份（「配售事項」），所得款項淨額約為77,640,000港元。於二零一六年六月三十日後，應收貸款金額約340,000,000港元（「已收貸款」）已償還予本集團。配售事項及已收貸款之影響並無計入經擴大集團之未經審核備考財務資料內，原因是該等交易與收購事項及交易並無直接關連，然而，其已大幅改善本集團之現金狀況。
10. 並無作出調整以反映本集團於二零一六年六月三十日或二零一五年十二月三十一日後之任何經營業績或訂立之其他交易。

情境II

經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團於 二零一六年 六月三十日 之未經審核 簡明綜合 財務狀況表 千港元 (附註1)	目標集團於 二零一六年 九月三十日 之經審核 綜合財務 狀況表 千港元 (附註2)	小計 千港元	備考調整 千港元	附註	經擴大集團 之未經審核 備考綜合 財務狀況表 千港元
非流動資產						
物業、機器及設備	398,623	–	398,623			398,623
租賃土地權益	406,876	–	406,876			406,876
投資物業	90,690	–	90,690			90,690
無形資產	17,462	–	17,462			17,462
	<u>913,651</u>	<u>–</u>	<u>913,651</u>			<u>913,651</u>
流動資產						
存貨	54,029	–	54,029			54,029
物業存貨	570,978	480,238	1,051,216	980,294	4	2,031,510
電影版權	12,545	–	12,545			12,545
製作中電影	539,001	–	539,001			539,001
電影投資	11,325	–	11,325			11,325
貿易應收賬款	146,562	–	146,562			146,562
按金、預付款項及其他應收款項	128,126	–	128,126			128,126
持作買賣投資	293,124	–	293,124			293,124
應收貸款	1,165,000	–	1,165,000			1,165,000
應收非控股權益款項	568	–	568			568
應收合資企業款項	734	–	734			734
現金及現金等值項目	820,793	–	820,793	(400,000)	3	
				(2,500)	5	418,293
	<u>3,742,785</u>	<u>480,238</u>	<u>4,223,023</u>			<u>4,800,817</u>
總資產	<u>4,656,436</u>	<u>480,238</u>	<u>5,136,674</u>			<u>5,714,468</u>
股本及儲備						
股本	7,531	–	7,531			7,531
儲備	3,419,571	(522,257)	2,897,314	522,257	4	
				(2,500)	5	3,417,071

	本集團於 二零一六年 六月三十日 之未經審核 簡明綜合 財務狀況表 千港元 (附註1)	目標集團於 二零一六年 九月三十日 之經審核 綜合財務 狀況表 千港元 (附註2)	小計 千港元	備考調整 千港元	附註	經擴大集團 之未經審核 備考綜合 財務狀況表 千港元
本公司擁有人應佔權益	3,427,102	(522,257)	2,904,845			3,424,602
非控股權益	(433)	(69)	(502)			(502)
總權益	3,426,669	(522,326)	2,904,343			3,424,100
非流動負債						
銀行借貸	730,000	–	730,000			730,000
融資租賃債務	468	–	468			468
承付票	–	–	–	557,946	3	557,946
遞延稅項負債	82,948	–	82,948			82,948
	813,416	–	813,416			1,371,362
流動負債						
銀行借貸	128,443	–	128,443			128,443
融資租賃債務	231	–	231			231
貿易應付賬款	26,718	–	26,718			26,718
已收取按金、應計項目及其他 應付款項	260,934	–	260,934			260,934
應付合資企業款項	25	–	25			25
應付股東款項	–	2,795	2,795			2,795
應付非控股權益款項	–	499,860	499,860			499,860
來自股東之貸款	–	499,909	499,909	(499,909)	4	–
	416,351	1,002,564	1,418,915			919,006
負債總額	1,229,767	1,002,564	2,232,331			2,290,368
權益及負債總額	4,656,436	480,238	5,136,674			5,714,468
流動資產／(負債)淨值	3,326,434	(522,326)	2,804,108			3,881,811
總資產減流動負債	4,240,085	(522,326)	3,717,759			4,795,462

經擴大集團之未經審核備考綜合收入表

	本集團截至 二零一五年 十二月 三十一日 止年度之 經審核綜合 收入表 千港元 (附註1)	目標集團 截至 二零一五年 十二月 三十一日 止年度之 經審核綜合 全面收入表 千港元 (附註2)	小計 千港元	備考調整 千港元	附註	經擴大集團 之未經審核 備考綜合 收入表 千港元
收益	1,044,506	-	1,044,506			1,044,506
銷售成本	(581,784)	-	(581,784)			(581,784)
毛利	462,722	-	462,722			462,722
其他收益	108,382	-	108,382			108,382
其他收入	915	-	915			915
行政開支	(383,065)	(20)	(383,085)	(2,500)	5	(385,585)
市場推廣、銷售及發行開支	(85,515)	-	(85,515)			(85,515)
分類為持作買賣投資之金融資產 之公平價值變動所產生之虧損	99,638	-	99,638			99,638
其他經營開支	(66,186)	-	(66,186)			(66,186)
經營溢利/(虧損)	136,891	(20)	136,871			134,371
融資成本	(29,314)	-	(29,314)	(50,112)	6	(79,426)
應佔合資企業業績	138	-	138			138
除稅前溢利/(虧損)	107,715	(20)	107,695			55,083
所得稅抵免	149	-	149			149
年度溢利/(虧損)	<u>107,864</u>	<u>(20)</u>	<u>107,844</u>			<u>55,232</u>
以下人士應佔年度溢利/(虧損)：						
本公司擁有人	107,871	(12)	107,859			55,247
非控股權益	(7)	(8)	(15)			(15)
	<u>107,864</u>	<u>(20)</u>	<u>107,844</u>			<u>55,232</u>

經擴大集團之未經審核備考綜合全面收入表

	本集團截至 二零一五年 十二月 三十一日 止年度 之經審核 綜合全面 收入表 千港元 (附註1)	目標集團 截至 二零一五年 十二月 三十一日 止年度之 經審核綜合 全面收入表 千港元 (附註2)	小計 千港元	備考調整 千港元	附註	經擴大集團 之未經審核 備考綜合 全面收入表 千港元
年度溢利／(虧損)	107,864	(20)	107,844	(2,500)	5	
				(50,112)	6	55,232
其他全面收入						
將不會重新分類至損益之項目：						
重估物業之溢利	48,171	-	48,171			48,171
其後可能重新分類至 綜合收入表之項目：						
換算海外業務產生之匯兌差額：						
年內產生之匯兌差額	(103)	-	(103)			(103)
年度其他全面收入	48,068	-	48,068			48,068
年度全面收入／(虧損)總額	<u>155,932</u>	<u>(20)</u>	<u>155,912</u>			<u>103,300</u>
以下人士應佔年度全面 收入／(虧損)總額：						
本公司擁有人	155,939	(12)	155,927			103,315
非控股權益	(7)	(8)	(15)			(15)
	<u>155,932</u>	<u>(20)</u>	<u>155,912</u>			<u>103,300</u>

經擴大集團之未經審核備考綜合現金流量表

	本集團截至 二零一五年 十二月 三十一日 止年度之 經審核綜合 現金流量表 千港元 (附註1)	目標集團 截至 二零一五年 十二月 三十一日 止年度之 經審核綜合 現金流量表 千港元 (附註2)	小計 千港元	備考調整 千港元	附註	經擴大集團 之未經審核 備考綜合 現金流量表 千港元
經營業務之現金流量						
除稅前溢利／(虧損)	107,715	(20)	107,695	(2,500)	5	
				(50,112)	6	55,083
就以下各項所作調整：						
融資成本	29,314	—	29,314	50,112	6	79,426
利息收入	(95,910)	—	(95,910)			(95,910)
股息收入	(134)	—	(134)			(134)
電影版權攤銷	241	—	241			241
無形資產攤銷	577	—	577			577
租賃土地權益攤銷	23,158	—	23,158			23,158
物業、機器及設備折舊	70,256	—	70,256			70,256
出售分類為持作買賣投資之 金融資產之溢利	(21,991)	—	(21,991)			(21,991)
有關電影版權之已確認減值虧損	2,405	—	2,405			2,405
有關無形資產之已確認減值虧損	6,865	—	6,865			6,865
分類為持作買賣投資之金融資產 之公平價值變動所產生之溢利	(77,647)	—	(77,647)			(77,647)
投資物業公平價值變動之虧損	4,930	—	4,930			4,930
出售物業、機器及設備之溢利	(392)	—	(392)			(392)
以股份支付之開支	51,986	—	51,986			51,986
應佔合資企業業績	(138)	—	(138)			(138)
過時存貨撇減	10	—	10			10
營運資金變動前之經營現金流量	101,245	(20)	101,225			98,725
存貨減少	2,854	—	2,854			2,854
物業存貨增加	(1,610)	(136)	(1,746)			(1,746)
製作中電影增加	(301,216)	—	(301,216)			(301,216)
電影版權增加	(600)	—	(600)			(600)
貿易應收賬款增加	(3,791)	—	(3,791)			(3,791)
按金、預付款項及其他 應收款項增加	(2,827)	—	(2,827)			(2,827)

	本集團截至 二零一五年 十二月 三十一日 止年度之 經審核綜合 現金流量表 千港元 (附註1)	目標集團 截至 二零一五年 十二月 三十一日 止年度之 經審核綜合 現金流量表 千港元 (附註2)	小計 千港元	備考調整 千港元	附註	經擴大集團 之未經審核 備考綜合 現金流量表 千港元
電影投資增加	(11,325)	-	(11,325)			(11,325)
應收非控股權益款項增加	(329)	-	(329)			(329)
應收一間合資企業款項增加	(12)	-	(12)			(12)
貿易應付賬款增加	512	-	512			512
已收取按金、應計項目及 其他應付款項增加	179,279	-	179,279			179,279
應付非控股權益款項減少	(294)	-	(294)			(294)
應付股東款項增加	-	151	151			151
營運所用之現金	(38,114)	(5)	(38,119)			(40,619)
已付稅項	(86)	-	(86)			(86)
經營業務所用之現金淨額	(38,200)	(5)	(38,205)			(40,705)
投資業務之現金流量						
已收股息	134	-	134			134
已收利息	93,702	-	93,702			93,702
提供予第三方之貸款	(900,000)	-	(900,000)			(900,000)
出售分類為持作買賣投資之 金融資產所得款項	176,659	-	176,659			176,659
出售物業、機器及設備所得款項	473	-	473			473
購入分類為持作買賣投資之 金融資產	(346,501)	-	(346,501)			(346,501)
購入物業、機器及設備	(49,670)	-	(49,670)			(49,670)
退還就投資已付按金	600,000	-	600,000			600,000
償還提供予第三方之貸款	275,000	-	275,000			275,000
收購事項所得款項	-	-	-	(400,000)	3	(400,000)
投資業務所用之現金淨額	(150,203)	-	(150,203)			(550,203)

	本集團截至 二零一五年 十二月 三十一日 止年度之 經審核綜合 現金流量表 千港元 (附註1)	目標集團 截至 二零一五年 十二月 三十一日 止年度之 經審核綜合 現金流量表 千港元 (附註2)	小計 千港元	備考調整 千港元	附註	經擴大集團 之未經審核 備考綜合 現金流量表 千港元
融資業務之現金流量						
已付利息	(28,785)	–	(28,785)	(30,000)	6	(58,785)
來自股東之貸款	–	5	5			5
新增銀行借貸淨額	1,065,750	–	1,065,750			1,065,750
發行新股份所得款項	346,548	–	346,548			346,548
償還融資租賃債務	(247)	–	(247)			(247)
償還銀行借貸	(456,641)	–	(456,641)			(456,641)
發行股份開支	(10,366)	–	(10,366)			(10,366)
融資活動產生之現金淨額	<u>916,259</u>	<u>5</u>	<u>916,264</u>			<u>886,264</u>
現金及現金等值項目增加	727,856	–	727,856			295,356
報告期初之現金及現金等值項目	323,939	–	323,939			323,939
外幣匯率變動之影響	(103)	–	(103)			(103)
報告期末之現金及現金等值項目 現金及銀行結餘	<u>1,051,692</u>	<u>–</u>	<u>1,051,692</u>			<u>619,192</u>

經擴大集團之未經審核備考財務資料附註

- 有關款項分別摘錄自本公司截至二零一六年六月三十日止六個月之已刊發中期報告及截至二零一五年十二月三十一日止年度之已刊發年報所載本集團於二零一六年六月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表以及截至二零一五年十二月三十一日止年度之經審核綜合收入表、經審核綜合全面收入表及經審核綜合現金流量表。
- 有關款項摘錄自本通函附錄二所載目標集團之會計師報告。
- 於二零一六年十一月二十九日，本公司之全資附屬公司Best Combo與本公司執行董事陳女士訂立有條件買賣協議，據此，陳女士已有條件同意出售而Best Combo已有條件同意收購目標公司之全部已發行股本以及銷售貸款，總代價（「代價」）為1,000,000,000港元（可予作購買價調整）。代價之支付方式為(i)於簽訂買賣協議時向陳女士支付400,000,000港元作為訂金；及(ii)於收購事項完成日期由本公司向陳女士發行本金額為600,000,000港元之承付票（「承付票」）以支付餘額。承付票按年利率5厘計息及將由承付票發行日期起計24個月後到期。

以下載列初步代價之備考公平價值分析，當中假設收購事項已於二零一六年六月三十日發生：

	面值 千港元	代價之備考 公平價值總額 千港元
承付票	600,000	557,946
現金代價	400,000	400,000
	<u>1,000,000</u>	<u>957,946</u>

該等公平價值以獨立合資格專業估值師羅馬國際評估有限公司進行之估值為基礎達致，當中假設承付票已於二零一六年六月三十日發行。

就未經審核備考財務資料而言，承付票之假定公平價值估計約為557,946,000港元，其乃透過使用實際年利率8.9厘將估計合約現金流量貼現後計算得出。於收購事項完成日期，承付票之公平價值將予重估，故其或會有所變動。

4. 根據香港財務報告準則，收購事項乃列賬為資產與負債之收購，原因是本集團建議收購之目標集團並不構成一項業務。已收購之物業存貨初步確認為成本及其後確認為成本與可變現淨值兩者中較低者。假設收購事項於二零一六年六月三十日完成，目標集團經進行本通函所披露之備考調整後於二零一六年六月三十日分配至資產與負債之額外成本分析如下：

因收購目標集團而產生之有關備考調整約980,294,000港元按下列算式計算得出：

	千港元
代價之公平價值總額(附註3)	957,946
加：目標公司擁有人應佔權益	522,257
減：來自股東之貸款轉讓予本集團	<u>(499,909)</u>
分配至目標集團物業存貨之額外款項	<u><u>980,294</u></u>

在缺乏目標集團其他資產與負債之正式估值下，本公司之董事已假設目標集團其他已識別資產與負債之公平價值與其賬面值相同。

5. 有關調整代表完成收購事項後於經擴大集團之綜合收入表及綜合全面收入表內確認就收購事項所產生之估計開支約2,500,000港元。此調整對經擴大集團並無持續影響。
6. 有關備考調整代表承付票之推算利息開支約50,112,000港元於截至二零一五年十二月三十一日止年度於經擴大集團內確認為融資成本，而經擴大集團於截至二零一五年十二月三十一日止年度支付約30,000,000港元。此調整對經擴大集團有持續影響。
7. 配售事項及已收貸款之影響並無計入經擴大集團之未經審核備考財務資料內，原因是該等交易與收購事項並無直接關連，然而，其已大幅改善本集團之現金狀況。
8. 並無作出調整以反映本集團於二零一六年六月三十日或二零一五年十二月三十一日後之任何經營業績或訂立之其他交易。

情境III

本集團之未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團於 二零一六年 六月三十日 之未經審核 簡明綜合 財務狀況表 千港元 (附註1)	備考調整 千港元	附註	本集團之 未經審核 備考綜合 財務狀況表 千港元
非流動資產				
物業、機器及設備	398,623			398,623
租賃土地權益	406,876			406,876
投資物業	90,690			90,690
無形資產	17,462			17,462
給予董事之貸款	—	230,000	2	230,000
	<u>913,651</u>			<u>1,143,651</u>
流動資產				
存貨	54,029			54,029
物業存貨	570,978			570,978
電影版權	12,545			12,545
製作中電影	539,001			539,001
電影投資	11,325			11,325
貿易應收賬款	146,562			146,562
按金、預付款項及其他應收款項	128,126			128,126
透過損益以公平價值列賬之金融資產	293,124	270,000	2	563,124
應收貸款	1,165,000			1,165,000
應收非控股權益款項	568			568
應收合資企業款項	734			734
現金及現金等值項目	820,793	(500,000)	2	
		(2,500)	3	<u>318,293</u>
	<u>3,742,785</u>			<u>3,510,285</u>
總資產	<u>4,656,436</u>			<u>4,653,936</u>
股本及儲備				
股本	7,531			7,531
儲備	3,419,571	(2,500)	3	<u>3,417,071</u>

	本集團於 二零一六年 六月三十日 之未經審核 簡明綜合 財務狀況表 千港元 (附註1)	備考調整 千港元	附註	本集團之 未經審核 備考綜合 財務狀況表 千港元
本公司擁有人應佔權益	3,427,102			3,424,602
非控股權益	(433)			(433)
總權益	<u>3,426,669</u>			<u>3,424,169</u>
非流動負債				
銀行借貸	730,000			730,000
融資租賃債務	468			468
遞延稅項負債	82,948			82,948
	<u>813,416</u>			<u>813,416</u>
流動負債				
銀行借貸	128,443			128,443
融資租賃債務	231			231
貿易應付賬款	26,718			26,718
已收取按金、應計項目及 其他應付款項	260,934			260,934
應付合資企業款項	25			25
	<u>416,351</u>			<u>416,351</u>
負債總額	<u>1,229,767</u>			<u>1,229,767</u>
權益及負債總額	<u>4,656,436</u>			<u>4,653,936</u>
流動資產淨值	<u>3,326,434</u>			<u>3,093,934</u>
總資產減流動負債	<u>4,240,085</u>			<u>4,237,585</u>

本集團之未經審核備考綜合收入表

	本集團截至 二零一五年 十二月 三十一日 止年度 之經審核 綜合收入表 千港元 (附註1)	備考調整 千港元	附註	經擴大集團 之未經審核 備考綜合 收入表 千港元
收益	1,044,506			1,044,506
銷售成本	(581,784)			(581,784)
毛利	462,722			462,722
其他收益	108,382	57,322	4	165,704
其他收入	915			915
行政開支	(383,065)	(2,500)	3	(385,565)
市場推廣、銷售及發行開支	(85,515)			(85,515)
透過損益以公平價值列賬之金融資產之 公平價值變動所產生之虧損	99,638			99,638
其他經營開支	(66,186)			(66,186)
經營溢利	136,891			191,713
融資成本	(29,314)			(29,314)
應佔合資企業業績	138			138
除稅前溢利	107,715			162,537
所得稅抵免／(開支)	149	(9,458)	4	(9,309)
年度溢利	<u>107,864</u>			<u>153,228</u>
以下人士應佔年度溢利：				
本公司擁有人	107,871			153,235
非控股權益	(7)			(7)
	<u>107,864</u>			<u>153,228</u>

本集團之未經審核備考綜合全面收入表

	本集團截至 二零一五年 十二月 三十一日 止年度之 經審核綜合 全面收入表 千港元 (附註1)	備考調整 千港元	附註	本集團之 未經審核 備考綜合 全面收入表 千港元
年度溢利	107,864	(2,500)	3	
		47,864	4	153,228
其他全面收入				
將不會重新分類至損益之項目：				
重估物業之溢利	48,171			48,171
其後可能重新分類至綜合收入表之項目：				
換算海外業務產生之匯兌差額：				
年內產生之匯兌差額	(103)			(103)
年度其他全面收入	48,068			48,068
年度全面收入總額	<u>155,932</u>			<u>201,296</u>
以下人士應佔年度全面收入總額：				
本公司擁有人	155,939			201,303
非控股權益	(7)			(7)
	<u>155,932</u>			<u>201,296</u>

本集團之未經審核備考綜合現金流量表

	本集團截至 二零一五年 十二月 三十一日 止年度之 經審核綜合 現金流量表 千港元 (附註1)	備考調整 千港元	附註	本集團之 未經審核 備考綜合 現金流量表 千港元
經營業務之現金流量				
除稅前溢利	107,715	(2,500)	3	
		57,322	4	162,537
就以下各項所作調整：				
融資成本	29,314			29,314
利息收入	(95,910)	(57,322)	4	(153,232)
股息收入	(134)			(134)
電影版權攤銷	241			241
無形資產攤銷	577			577
租賃土地權益攤銷	23,158			23,158
物業、機器及設備折舊	70,256			70,256
出售透過損益以公平價值列賬之 金融資產之溢利	(21,991)			(21,991)
有關電影版權之已確認減值虧損	2,405			2,405
有關無形資產之已確認減值虧損	6,865			6,865
透過損益以公平價值列賬之金融資產 之公平價值變動所產生之溢利	(77,647)			(77,647)
投資物業公平價值變動之虧損	4,930			4,930
出售物業、機器及設備之溢利	(392)			(392)
以股份支付之開支	51,986			51,986
應佔合資企業業績	(138)			(138)
過時存貨撇減	10			10
營運資金變動前之經營現金流量	101,245			98,745
存貨減少	2,854			2,854
物業存貨增加	(1,610)			(1,610)
製作中電影增加	(301,216)			(301,216)
電影版權增加	(600)			(600)
貿易應收賬款增加	(3,791)			(3,791)

	本集團截至 二零一五年 十二月 三十一日 止年度之 經審核綜合 現金流量表 千港元 (附註1)	備考調整 千港元	附註	本集團之 未經審核 備考綜合 現金流量表 千港元
按金、預付款項及其他				
應收款項增加	(2,827)			(2,827)
電影投資增加	(11,325)			(11,325)
應收非控股權益款項增加	(329)			(329)
應收一間合資企業款項增加	(12)			(12)
貿易應付賬款增加	512			512
已收取按金、應計項目及 其他應付款項增加	179,279			179,279
應付非控股權益款項減少	(294)			(294)
營運所用之現金	(38,114)			(40,614)
已付稅項	(86)			(86)
經營業務所用之現金淨額	(38,200)			(40,700)
投資業務之現金流量				
已收股息	134			134
已收利息	93,702	25,000	4	118,702
提供予第三方之貸款	(900,000)			(900,000)
提供予董事之貸款	-	(500,000)	2	(500,000)
出售透過損益以公平價值列賬之 金融資產所得款項	176,659			176,659
出售物業、機器及設備所得款項	473			473
購入透過損益以公平價值列賬之 金融資產	(346,501)			(346,501)
購入物業、機器及設備	(49,670)			(49,670)
退還就投資已付按金	600,000			600,000
償還提供予第三方之貸款	275,000			275,000
投資業務所用之現金淨額	(150,203)			(625,203)

	本集團截至 二零一五年 十二月 三十一日 止年度之 經審核綜合 現金流量表 千港元 (附註1)	備考調整 千港元	附註	本集團之 未經審核 備考綜合 現金流量表 千港元
融資業務之現金流量				
已付利息	(28,785)			(28,785)
新增銀行借貸淨額	1,065,750			1,065,750
發行新股份所得款項	346,548			346,548
償還融資租賃債務	(247)			(247)
償還銀行借貸	(456,641)			(456,641)
發行股份開支	(10,366)			(10,366)
融資活動產生之現金淨額	<u>916,259</u>			<u>916,259</u>
現金及現金等值項目增加	727,856			250,356
報告期初之現金及現金等值項目	323,939			323,939
外幣匯率變動之影響	<u>(103)</u>			<u>(103)</u>
報告期末之現金及現金等值項目 現金及銀行結餘	<u>1,051,692</u>			<u>574,192</u>

本集團之未經審核備考財務資料附註

1. 有關款項分別摘錄自本公司截至二零一六年六月三十日止六個月之已刊發中期報告及截至二零一五年十二月三十一日止年度之已刊發年報所載本集團於二零一六年六月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表以及截至二零一五年十二月三十一日止年度之經審核綜合收入表、經審核綜合全面收入表及經審核綜合現金流量表。
2. 於二零一六年十一月二十九日，Best Combo (作為貸款人) 與陳女士 (作為借款人) 訂立貸款協議，據此，Best Combo已同意向陳女士授出一筆本金額為500,000,000港元 (可予作貸款金額調整) 之貸款。貸款按年利率5厘計息，須於貸款之提取日期起計60個月屆滿之日償還，及以股份抵押方式以陳女士全資擁有之一間於英屬處女群島註冊成立之公司Reform Base全部已發行股本作為擔保。

根據貸款協議，陳女士已同意向Best Combo授出認購期權，該期權允許Best Combo要求陳女士以500,000,000港元 (可予作貸款金額調整) 出售Reform Base全部已發行股本。

有關備考調整代表初步計量之應收貸款及認購期權之估計公平價值分別約230,000,000港元及270,000,000港元，當中假設貸款已於二零一六年六月三十日授出及認購期權已於同日獲接納。

該等公平價值以獨立合資格專業估值師羅馬國際評估有限公司進行之估值為基礎達致，當中假設貸款已於二零一六年六月三十日授出。

就未經審核備考財務資料而言，貸款及認購期權之假定公平價值估計分別約為230,000,000港元及270,000,000港元，其乃分別透過使用實際年利率24.19厘將合約現金流量貼現後及透過使用二項式期權定價模式按貼現率25.75%計算得出。於交易完成日期，貸款及認購期權之公平價值將予重估，故其或會有所變動。

3. 有關調整代表完成授出貸款後於本集團之綜合收入表及綜合全面收入表內確認有關交易之估計開支約2,500,000港元。此調整對本集團並無持續影響。
4. 有關備考調整代表貸款之推算利息收入約57,322,000港元於截至二零一五年十二月三十一日止年度於本集團內確認為其他收益及就推算利息收入確認相應稅項撥備約9,458,000港元，而本集團於截至二零一五年十二月三十一日止年度收取約25,000,000港元。此調整對本集團有持續影響。
5. 配售事項及已收貸款之影響並無計入經擴大集團之未經審核備考財務資料內，原因是該等交易與交易並無直接關連，然而，其已大幅改善本集團之現金狀況。
6. 並無作出調整以反映本集團於二零一六年六月三十日或二零一五年十二月三十一日後之任何經營業績或訂立之其他交易。

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



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

香港
中環
畢打街11號
置地廣場
告羅士打大廈
31樓

獨立申報會計師就編撰未經審核備考財務資料發表之鑑證報告

致中國星集團有限公司董事會

吾等已對中國星集團有限公司(「貴公司」)董事所編撰 貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)之備考財務資料完成鑑證工作並作出報告，其僅供說明用途。 貴公司刊發之通函(「通函」)附錄四所載之備考財務資料包括於二零一六年六月三十日之未經審核備考綜合財務狀況表及截至二零一五年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合收入表、未經審核備考綜合全面收入表及未經審核備考綜合現金流量表(「未經審核備考財務資料」)，以及相關附註。 貴公司董事用於編撰未經審核備考財務資料之適用標準載於通函附錄四。

未經審核備考財務資料由 貴公司董事編撰，以說明有關建議收購Modern Vision (Asia) Limited之100%股本權益及銷售貸款以及有關授出貸款及接納認購期權之非常重大收購及關連交易對 貴集團於二零一六年六月三十日之財務狀況以及 貴集團於截至二零一五年十二月三十一日止年度之財務表現及現金流量所造成之影響，猶如該等收購及交易已於二零一六年六月三十日及二零一五年一月一日進行。在此過程中， 貴公司董事分別從 貴集團截至二零一六年六月三十日止六個月及截至二零一五年十二月三十一日止年度之財務報表中摘錄有關 貴集團財務狀況、財務表現及現金流量等資料，並已就此刊發中期報告及年報。

董事就未經審核備考財務資料承擔之責任

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

吾等之獨立性及品質控制

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

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

申報會計師之責任

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

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

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

將未經審核備考財務資料載入通函內之目的僅為說明某一重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料之影響，猶如該事件或交易已於為供說明用途而選擇之較早日期發生。因此，吾等不對有關事件或交易於二零一六年六月三十日或二零一五年一月一日之實際結果會否如同所呈報般發生而提供任何保證。

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

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

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

本委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體呈列方式。

吾等相信，吾等所獲取之證據對吾等之意見提供了充分、適當的基礎。

意見

吾等認為：

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

國衛會計師事務所有限公司

執業會計師

韓冠輝

執業證書編號：P05029

香港

謹啟

以下為獨立估值師羅馬國際評估有限公司就其對該物業於二零一七年二月二十八日之估值之意見所編製之報告全文，以供載入本通函。



香港灣仔港灣道26號
華潤大廈38樓3806室
電話：(852) 2529 6878 傳真：(852) 2529 6806
電郵：info@romagroup.com
<http://www.romagroup.com>

敬啟者：

有關： 一幅位於澳門何鴻樂博士大馬路南灣湖計劃C區7地段之土地之物業估值

吾等按照閣下之指示，就中國星集團有限公司（「貴公司」）及／或其附屬公司（連同貴公司統稱為「貴集團」）擬收購之位於澳門之物業進行估值，並就此確認，吾等已進行、作出及取得吾等認為必要之視察、查詢及其他資料，以就物業於二零一七年二月二十八日（「估值日期」）之市場價值向閣下提供意見，以供載入貴公司日期為二零一七年三月十日之通函。

1. 估值基準

吾等對該物業之估值反映吾等對有關物業市場價值之意見。所謂市場價值，就吾等所下定義而言，乃指「資產及負債經過適當推銷後，自願買家及自願賣家於雙方均知情、審慎及自願情況於估值日期進行公平交易之預計金額」。

市值乃理解為一項資產或負債之估計價值，並無計及買賣或交易成本，亦未抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

2. 估值方法

吾等基於物業將按照吾等所獲提供之最新發展方案發展及落成而為物業作出估值。吾等假設已自相關政府機構獲得與發展方案有關之一切同意、批准及許可，並無繁瑣條件或延誤。有關達致吾等之估值意見，吾等採用直接比較法，

參考相關市場既有可供比較之銷售交易，並計及物業之移交日期以及考慮對該物業與可供比較物業之間在地理位置、面積及其他特徵上之分別作出適當調整及分析。

3. 業權調查

就該澳門物業而言，吾等已於澳門物業登記局進行土地查冊。然而，吾等並無仔細查證所有文件正本以核實業權或查明有否任何租約修訂未有載於吾等所獲提供之副本中。吾等依賴 貴集團就該物業之業權所給予之意見及資料。所有文件僅作參考用途。

吾等亦依賴 貴集團之澳門法律顧問梁瀚民律師樓及 貴集團所給予之意見，認為現有業主於獲授予之整個未屆滿有效期間內擁有該物業之有效及可強制執行業權、可自由轉讓該物業及享有免費與不受阻權利使用該物業，前提是已支付每年須向政府繳付之地租／土地使用費及一切所需地價／應付購買條件（除有關變更土地用途之地價將由賣方支付外）。

4. 估值假設

吾等之估值乃假設業主將物業以其現況在市場出售，且並無附有任何可影響物業價值之遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何其他類似安排。此外，吾等並無計及任何有關或影響出售物業之選擇權或優先購買權，亦無就將物業整份出售或售予單一買家而提供折扣。

5. 資料來源

於吾等之估值過程中，吾等相當依賴 貴集團所提供之資料，並接納提供予吾等有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、物業識別、佔用詳情、樓面面積、樓齡及可影響該物業價值之所有其他相關項目之意見。所有文件僅作參考用途。

吾等並無理由懷疑吾等獲提供資料之真實性及準確性。吾等亦獲悉有關資料並無遺漏任何重要事實。吾等認為已獲提供充份資料以達致知情見解，且無理由懷疑有任何重要資料被隱瞞。

6. 估值之考慮因素

吾等已對物業之外部及(在可行情況下)內部進行視察,惟並無對物業進行結構測量。然而,於吾等之估值過程中,吾等並無發現任何嚴重建築缺陷,惟吾等亦未能就該物業並無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷作出報告。吾等並無對任何屋宇設備進行檢測。

吾等並無進行實地測量以核實有關物業之佔地面積,惟吾等已假設吾等所獲文件所示之佔地面積均屬正確。除另有註明者外,載於估值證書之所有尺寸、量度及面積均以 貴集團提供予吾等之文件內之資料為依據,故僅為約數。

吾等之估值並無對物業之任何抵押、按揭或拖欠款項以及出售時可能引致之任何開支或稅項作出撥備。除另有指明者外,吾等假設該物業並無任何可能影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等之估值乃遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章所載之規定編製,並符合香港測量師學會頒佈之香港測量師學會評估準則(二零一二年版本)。

7. 備註

除另有註明者外,本估值報告所載之貨幣金額均以港元為單位。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此致

香港
干諾道中168-200號
信德中心西翼
34樓09室
中國星集團有限公司 台照

代表
羅馬國際評估有限公司
董事
李偉健博士
BCom(Property) MFin PhD(BA)
MHKIS RPS(GP) AAPI CPV CPV(Business)
謹啟

二零一七年三月十日

附註：李偉健博士是註冊專業測量師(產業測量)，並為香港測量師學會會員及澳洲房地產學會會員。彼於香港、澳門、中國、亞太地區及歐洲國家擁有超過13年的估值經驗。

估值證書

貴集團擬於澳門收購作未來發展用途之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年 二月二十八日 現況下之市值
一幅位於澳門何鴻燊博士大馬路南灣湖計劃C區7地段之土地	該物業包括一個地盤，佔地面積約4,669.00平方米（約50,257.12平方呎）。	該物業現為空地。	2,000,000,000港元
	據 貴集團之意見，地盤已計劃發展為多層住宅項目連停車場，總建築樓面面積約為31,247.00平方米，預計將於二零二三年二月竣工。有關詳情如下：		
		建築樓面面積 (平方米)	
	住宅 停車場	26,047.00 5,200.00	
		合計： <u>31,247.00</u>	
	根據土地工務運輸局於二零一六年九月十五日發出該物業之規劃條件圖（「規劃條件圖」），物業將發展作住宅及停車場用途，其樓宇最大許可高度為海拔34.5米，最大許可地積比率為5.58倍（不包括停車場）。		
	物業以澳門租賃批地方式持有，租期由二零零一年八月二十二日起計為期25年。視乎發展工程完成與否，其將按照當時施行之澳門法例自動重續10年，重續期至二零四九年十二月十九日為止。物業於發展期內之地租為每年140,040.00澳門幣。竣工後之地租如下：		
	住宅及 停車場 商業	每平方米建築樓面面積 10.00澳門幣 每平方米建築樓面面積 15.00澳門幣	

附註：

1. 根據物業登記局發出之物業登記證明，物業之登記擁有人為澳豪建築置業投資有限公司（「澳豪」）。
2. 物業為根據刊登於日期為二零零一年八月二十二日之澳門特區政府公報第34期之第69/2001號運輸工務司司長批示，以租賃批地方式批出之一幅地盤面積4,669平方米之土地（「批地」），其於Macau Land and Real Estate Registry（澳門物業登記局）之登記編號為第23070號。
3. 根據批地訂明之發展時間表摘錄如下：

(i)	地盤面積	：	4,669平方米
(ii)	用途	：	興建一幢屬分層所有權制度，作住宅、商業及停車場用途之建築物
(iii)	租期	：	由二零零一年八月二十二日起計為期25年 視乎發展工程完成與否，其將按照當時施行之澳門法例自動重續10年，重續期至二零四九年十二月十九日為止
(iv)	建築樓面面積	：	住宅：25,832平方米 商業：215平方米 停車場：3,930平方米
		合計：	29,977平方米
(v)	發展期	：	由二零零一年八月二十二日起計60個月
4. 由於 貴集團所提供之建議發展藍圖與批地於建築樓面面積及用途方面有所不同以及60個月之發展期已經屆滿，故須向土地工務運輸局（「土地工務運輸局」）遞交有關發展藍圖之批地新修訂以及延長發展期或獲取新發展期之申請，以供土地工務運輸局審批。
5. 吾等已獲 貴集團之澳門法律顧問提供有關該物業業權之法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：
 - a. 按照批地條文，澳豪擁有發展地盤及於發展項目竣工後出售各個單位之法律權利；
 - b. 根據批地條文，於合約期內不發展地盤可被視為澳豪未能履行合約，就此澳門特區政府可宣佈撤銷批地。倘澳豪及時向土地工務運輸局遞交申請並願意繳付罰款，澳豪在申請延長發展期或獲取新發展期方面應毋須面對任何法律上之障礙；
 - c. 視乎澳門特區政府是否批准延長或給予新的發展期，澳豪在根據土地工務運輸局接納之新發展藍圖對批地進行修訂及修改方面應毋須面對任何法律上之障礙；及
 - d. 除地盤之發展期屆滿外，於 貴集團之澳門法律顧問所分析之文件當中，並無任何事項可對澳豪根據批地持有地盤及進行發展之權利構成疑慮。
6. 物業按於二零一六年九月三十日於目標集團之會計師報告所載成本約480,238,000港元列賬。土地成本約為472,650,700港元，而餘下成本約7,587,300港元包括初步地盤勘測、設計規劃、稅項、許可證及物業登記費等專業費用。
7. 吾等之視察由李偉健博士於二零一六年十二月進行。

1. 責任聲明

本通函(董事願共同及個別對此負全責)乃遵照上市規則之規定而提供有關本公司之資料。董事經作出一切合理查詢後，確認就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項致使本通函或當中所載任何聲明產生誤導。

2. 董事及最高行政人員之證券權益

除下文所披露者外，於最後可行日期，概無本公司董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部條文須通知本公司及聯交所之任何權益或淡倉(包括本公司董事及最高行政人員根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記入該條例所述登記冊之任何權益或淡倉；或(c)根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則須通知本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

股份好倉

董事姓名	身份	於最後可行日期 所持股份數目	於最後可行日期 本公司已發行 股本百分比約數
向華強先生	受控法團之權益	186,448,146 (附註)	20.63%
陳明英女士	受控法團之權益	186,448,146 (附註)	20.63%

附註：此等股份當中186,446,502股股份由向先生及陳女士分別擁有50%及50%權益之公司 Heung Wah Keung Family Endowment Limited (「HWKFE」) 持有及1,644股股份由陳女士及向先生分別實益擁有60%及40%權益之公司多實有限公司持有。

3. 主要股東之證券權益

除下文所披露者外，於最後可行日期，據董事所知，並無本公司董事或最高行政人員以外及（就本集團其他成員公司而言）本公司以外之其他人士／公司於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可在任何情況下於本集團任何其他成員之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益。

名稱	身份	於最後可行日期 所持股份數目	於最後可行日期 本公司已發行股本 百分比約數
HWKFE (附註)	實益擁有人	186,446,502	20.63%

附註：HWKFE由向先生及陳女士分別擁有50%及50%權益。

4. 其他權益披露

(i) 於競爭業務之權益

就董事所知，於最後可行日期，概無董事及彼等各自之緊密聯繫人士於任何直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有權益，而須根據上市規則第8.10條予以披露（猶如彼等均為本公司之控股股東）。

(ii) 資產權益

於最後可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零一五年十二月三十一日（即本公司最近期刊發之經審核賬目之編製日期）以來所收購或出售或租賃，或建議收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

(iii) 於合約或安排之權益

於最後可行日期，除買賣協議及貸款協議（包括認購期權）外，並無訂立與本集團業務有關而任何董事於當中擁有重大權益之重要合約或安排。

5. 董事之服務合約

於最後可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂有或建議訂立服務合約（不包括於一年內屆滿或僱主可於一年內免付賠償（法定賠償除外）而予以終止之合約）。

6. 重大合約

以下合約為經擴大集團之成員公司於緊接本通函日期前兩年內訂立，且屬於或可能屬於重大之合約（並非在日常業務過程中訂立之合約）：

- (a) 本公司之全資附屬公司Classic Champion Holdings Limited（「**Classic Champion**」）（作為買方）及金立成先生（「**金先生**」）（作為賣方）所訂立日期為二零一五年二月二十七日之補充協議，內容有關延後上述雙方所訂立日期為二零一四年二月二十五日之買賣協議（「**收購協議**」）之最後截止日期；
- (b) (i)本公司之直接全資附屬公司China Star Entertainment (BVI) Limited（作為賣方）；(ii) Bestmix Holdings Limited（作為買方）；(iii)本公司（作為賣方之擔保人）；及(iv)實益擁有買方49%權益之資本策略地產有限公司（作為買方之擔保人）所訂立日期為二零一五年三月二十五日之終止契據，內容有關終止上述各方所訂立日期為二零一四年十二月十二日之買賣協議；
- (c) Classic Champion（作為貸款人）與三間於澳門從事博彩中介業務之公司（作為借款人）各自所訂立日期為二零一五年五月十一日之三份貸款協議，內容有關向各借款人授出75,000,000港元之貸款，由提取日期起計為期二十四(24)個月；
- (d) Classic Champion及金先生所訂立日期為二零一五年五月二十二日之終止契據，內容有關終止收購協議；
- (e) 本公司（作為發行人）、HWKFE（作為賣方）及金利豐證券有限公司（作為配售代理）所訂立日期為二零一五年六月一日之配售及認購協議，內容有關以每股股份0.12港元之價格向不少於六名承配人配售HWKFE所持之2,887,900,000股股份，以及本公司向HWKFE發行2,887,900,000股股份；
- (f) Classic Champion（作為貸款人）與一名個人（作為借款人）所訂立日期為二零一五年六月十日之貸款協議，內容有關授出275,000,000港元之貸款，由提取日期起計為期二十四(24)個月；
- (g) 本公司（作為發行人）與鼎珮證券有限公司（作為配售代理）所訂立日期為二零一六年十月十八日之配售協議，內容有關以每股股份0.53港元之價格向不少於六名承配人配售150,600,000股股份；

- (h) 買賣協議(經補充協議所補充)；及
- (i) 貸款協議(經日期為二零一六年十二月五日之更改契據所補充)。

7. 訴訟

於最後可行日期，經擴大集團之成員公司概無涉及任何重要訴訟或申索，董事亦不知悉經擴大集團之任何成員公司將予面對或對其構成威脅之重要訴訟或申索。

8. 專家及同意書

以下為本通函載有其意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
皇家駿溢財務顧問有限公司	一間根據證券及期貨條例獲准從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
國衛會計師事務所有限公司	香港執業會計師
羅馬國際評估有限公司	獨立專業估值師
梁瀚民律師樓	澳門法律顧問

上述各專家均已就本通函之刊發發出同意書，同意按照有關文件各自之形式及文義收錄其報告及／或提述其名稱或意見，且迄今並無撤回其同意書。

於最後可行日期，上述專家概無於本集團任何成員公司之股本中擁有實益權益，彼等亦無持有任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券之權利(不論可否依法強制執行)。

於最後可行日期，上述專家概無於本集團任何成員公司自二零一五年十二月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核賬目之編製日期)以來所收購或出售或租賃，或建議收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

9. 其他資料

- (a) 本公司之公司秘書為黃淑嫻女士，彼為香港會計師公會會員。
- (b) 本通函之中英文本如有任何歧異，概以英文本為準。

10. 備查文件

以下文件之副本由本通函日期起直至股東特別大會日期(包括該日)止正常營業時間內於本公司之主要營業地點香港干諾道中168-200號信德中心西翼34樓09室可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- (b) 獨立董事委員會函件，全文載於本通函第33頁；
- (c) 獨立財務顧問函件，全文載於本通函第34至第59頁；
- (d) 本公司截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止三個財政年度之年報及本公司截至二零一六年六月三十日止六個月之中期報告；
- (e) 國衛會計師事務所有限公司出具之目標集團會計師報告，全文載於本通函附錄二；
- (f) 國衛會計師事務所有限公司有關經擴大集團之未經審核備考財務資料之報告，全文載於本通函附錄四；
- (g) 羅馬國際評估有限公司所出具有關該物業之估值函件及證書，全文載於本通函附錄五；
- (h) 梁瀚民律師樓就有關目標集團及該物業所發表日期為二零一七年三月十日之澳門法律意見；
- (i) 本附錄「8. 專家及同意書」一段所提述之同意書；
- (j) 本附錄「6. 重大合約」一段所提述之重大合約；及
- (k) 本通函。



中國星集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：326)

茲通告中國星集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零一七年三月三十一日(星期五)下午四時正假座香港干諾道中200號信德中心東翼3樓澳門賽馬會會所舉行股東特別大會，以考慮並酌情通過下列決議案(不論有否修訂)為本公司之普通決議案：

普通決議案

1. 於各方面批准、確認及追認陳明英女士(「賣方」)與本公司之全資附屬公司 Best Combo Limited (作為買方) 所訂立日期為二零一六年十一月二十九日之買賣協議(「買賣協議」)(經日期為二零一七年三月八日之補充協議所補充，其分別註有「A」及「B」字樣之副本已提呈大會並由大會主席簡簽以資識別)，內容有關以購買價1,000,000,000港元(可予調整)收購Modern Vision (Asia) Limited之全部已發行股本以及Modern Vision (Asia) Limited於完成時結欠賣方之貸款(於二零一六年十一月二十九日約值499,910,000港元)(「收購事項」)，以及批准根據買賣協議擬進行之一切交易(包括於收購事項完成時向賣方發行本金額最多為600,000,000港元之承付票，作為買賣協議項下之部分代價)，並授權本公司任何一名董事在本公司董事認為就實行買賣協議及收購事項或使其生效而言屬必須、合宜或適宜之情況下，辦理或執行一切有關行動或簽立有關其他文件；
2. 於各方面批准、確認及追認陳明英女士(作為借款人)與本公司之全資附屬公司 Best Combo Limited (作為貸款人) 所訂立日期為二零一六年十一月二十九日之貸款協議(「貸款協議」)(經日期為二零一六年十二月五日之更改契據所補充，其分別註有「C」及「D」字樣之副本已提呈大會並由大會主席簡簽以資識別)，內容有關(i)授出本金額為500,000,000港元(可予調整)之貸款(「貸款」)及(ii)接納由陳明英女士向Best Combo Limited授出之認購

股東特別大會通告

期權以收購Reform Base Holdings Limited之全部已發行股本，並授權本公司任何一名董事在彼認為就實行貸款協議（包括接納認購期權）或使其生效而言屬必須、合宜或適宜之情況下，辦理或執行一切有關行動或簽立有關其他文件。

承董事會命
中國星集團有限公司
主席
向華強

香港，二零一七年三月十日

註冊辦事處：

Canon's Court
22 Victoria Street
Hamilton HM 12
Bermuda

總辦事處及主要營業地點：

香港
干諾道中168-200號
信德中心西翼
34樓09室

附註：

1. 股東特別大會適用之代表委任表格隨附於本通函內。
2. 代表委任表格須由委任人或其正式書面授權之代表簽署。倘委任人為公司，則須加蓋公司印鑑或由公司負責人或獲正式授權之代表簽署。
3. 所有於二零一七年三月二十七日（星期一）下午四時三十分之本公司登記股東均有權親身出席股東特別大會並於會上投票。凡有權出席股東特別大會並於會上投票之本公司股東，均可委任其他人士作為其代表代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。
4. 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件（如有）或經由公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本，最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達本公司香港股份過戶登記分處（「股份過戶登記處」）香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。
5. 填妥及交回代表委任表格後，本公司股東仍可親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票，其時代表委任表格將視為經已撤回。
6. 如屬本公司股份聯名持有人，則任何一名聯名持有人可親身或委派代表投票，猶如其為唯一有權投票之人士，惟倘超過一名聯名持有人親身或委派代表出席大會，則只有排名首位之聯名持有人方可投票。就此而言，排名先後按本公司股東名冊之聯名持有人排名次序而定。

於本通告日期，本公司之執行董事為向華強先生、陳明英女士及李玉嫦女士，而本公司之獨立非執行董事為洪祖星先生、何偉志先生及鄧澤林先生。