
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或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之中國東方實業集團有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣之銀行經理、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。本通函僅供參考，概不構成收購、購買或認購本公司證券之邀請或要約。

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本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，並明確表示概不會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。



CHINA MANDARIN HOLDINGS LIMITED

中國東方實業集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00009)

- (1) 建議股本重組；
- (2) 建議公開發售
343,318,399股發售股份，基準為於記錄日期每持有一股經調整股份獲配發一股發售股份；
- (3) 清洗豁免；及
- (4) 股東特別大會通告

本公司財務顧問

VINCO 域高

大唐域高融資有限公司

(域高金融集團有限公司之全資附屬公司)

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問

VEDA | CAPITAL

智略資本

董事局函件載於本通函第9頁至第31頁。智略資本致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件載於本通函第33頁至第48頁。獨立董事委員會致獨立股東之推薦意見載於本通函第32頁。

本公司謹訂於二零一二年五月二十三日(星期三)上午十時三十分假座香港銅鑼灣希慎道33號利園41樓4101室舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第N-1頁至第N-4頁。隨本通函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下是否擬出席股東特別大會，務請閣下按代表委任表格上列印之指示將隨附表格填妥，並於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可按意願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

公開發售須待達成「公開發售之條件」一節所述之若干條件後，方可作實。尤其是，須受包銷商於最後終止時間或之前並無終止包銷協議(見本通函「終止包銷協議」一節)所限。因此，公開發售未必會成為無條件及未必會進行。直至達成公開發售條件當日為止，股東及有意投資者於買賣股份或經調整股份時務請審慎行事。

二零一二年四月三十日

* 僅供識別

終止包銷協議

倘於最後終止時間或之前發生下列情況，則包銷商將有權以向本公司送達書面通知之方式終止包銷協議：

- (a) 包銷商全權合理認為，以下事項對成功進行公開發售造成不利影響：
 - (i) 引入任何新法例或規例或任何現行法例或規例(或其司法詮釋)之任何變動，或發生任何性質之其他事件，而包銷商全權合理認為會對本集團整體之業務或財務或經營狀況或前景構成不利影響或對公開發售造成不利影響；或
 - (ii) 本地、國家或國際間發生任何政治、軍事、金融、經濟或其他性質(不論是否有別於上述任何情況)之事件或變化(不論是否屬於包銷協議日期之前及／或之後發生或持續出現之連串事件或變化之一部份)，或任何本地、國家或國際間爆發任何敵對或武裝衝突或衝突升級，或波及本地之證券市場，而包銷商全權合理認為會對本集團整體之業務或財務或經營狀況或前景構成不利影響，或對成功進行公開發售造成不利影響，或基於其他理由認為進行公開發售屬不宜或不智之任何性質事件或變化；或
 - (iii) 本集團整體之業務或財務或經營狀況出現任何不利變動；或
 - (iv) 任何天災、戰爭、暴動、動亂、騷亂、火災、水災、爆炸、疫症或存在威脅之疫症、恐怖活動、罷工或停工；或
 - (v) 由於特殊金融狀況而全面禁止、暫停或嚴重限制聯交所進行證券買賣；或
 - (vi) 發生任何或一連串非包銷商所能控制之事件，而包銷商全權合理認為已經或將會對包銷協議(包括包銷)產生不利影響，使其不能按照其條款執行，或妨礙根據公開發售或其包銷而處理申請及／或付款，或造成或可能對公開發售產生不利影響；或

終止包銷協議

- (b) 市場狀況發生任何不利變動(包括但不限於金融或貨幣政策，或外匯或貨幣市場之任何變動，證券之買賣被暫停或受到嚴重限制)，而包銷商全權合理認為會對公開發售順利進行造成不利影響，或基於其他理由認為進行公開發售屬不宜或不智之任何不利變動；或
- (c) 本公司或本集團任何成員公司之情況出現任何變動，而包銷商全權合理認為會令本公司之業務前景或財務狀況受到不利影響，包括但不限於上文所述各項之一般性、本集團任何成員公司被提交申請或通過決議案清盤或結業或發生類似事件或本集團任何重大資產遭毀損；或
- (d) 一般證券或本公司證券在聯交所暫停買賣超過十個連續營業日，惟不包括待批准發表有關公開發售之公佈或通函或就公開發售而刊發章程文件或其他公佈或通函而暫停買賣；或
- (e) 自包銷協議訂立日期起刊發之本公司通函、章程或公佈所載資料(不論是關於本集團業務前景或財務狀況或關於有否遵守任何法例或上市規則或任何適用之規例)在該日期以前未經本公司公開宣佈或刊發，而包銷商全權合理認為對本集團整體而言屬於重大，並且應會對成功進行公開發售造成不利影響或可能導致審慎投資者不會接納向其暫定配發之發售股份。

倘於最後終止時間之前或本公司與包銷商可能共同協定之其他較早日期及／或時間發生下列事件，則包銷商將有權以書面通知本公司之方式，撤銷包銷協議：

- (a) 包銷商知悉包銷協議相關條款所載之任何聲明、保證或承諾有任何重大違反；或
- (b) 包銷商知悉於最後終止時間或之前出現任何事件或事項顯示任何聲明或保證於任何重大方面將會或已經失實或不確。

倘包銷協議於上述期限或之前終止或並無成為無條件，則公開發售將不會進行。

目 錄

	頁次
釋義	1
預期時間表	7
董事局函件	9
獨立董事委員會函件	32
智略資本函件	33
附錄一 – 本集團之財務資料	I-1
附錄二 – 未經審核備考財務資料	II-1
附錄三 – 本集團物業估值	III-1
附錄四 – 一般資料	IV-1
股東特別大會通告	N-1

釋 義

於本通函內，除非文義另有所指，否則以下詞語及詞彙具有下列涵義：

「一致行動」	指	具收購守則賦予之涵義
「經調整股份」	指	於股本重組生效後本公司股本中每股面值0.01港元之股份
「該公佈」	指	本公司於二零一二年二月二十二日刊發之公佈，內容有關股本重組、更改每手買賣單位、公開發售及清洗豁免
「申請表格」	指	供合資格股東申請發售股份之申請表格
「聯繫人士」	指	具上市規則賦予之涵義
「董事局」	指	董事局
「營業日」	指	香港銀行一般開門正常營業之任何日子(不包括星期六、星期日及公眾假期)
「公司細則」	指	本公司不時生效之公司細則
「股本削減」	指	透過註銷每股合併股份繳足股本0.99港元，將本公司已發行股本之面值由每股合併股份1.00港元削減至每股經調整股份0.01港元
「股本重組」	指	本公司之建議股本重組，包括股份合併、股本削減及股份拆細
「中央結算系統」	指	由香港結算成立及運作之中央結算及交收系統
「公司法」	指	百慕達一九八一年公司法(經不時修訂)
「公司條例」	指	香港法例第32章公司條例(經不時修訂)

釋 義

「本公司」	指	中國東方實業集團有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所上市
「關連人士」	指	具上市規則賦予之涵義
「合併股份」	指	於股份合併後及股本削減前，本公司股本中每股面值1.00港元之股份
「可換股債券」	指	原先由本公司於二零一一年一月二十六日之非常重大收購事項交易中向賣方發行到期日為二零一六年一月二十六日之可轉讓可換股債券，現時由盧德威先生持有，尚餘本金額為52,000,000港元，並可以轉換價每股股份0.345港元轉換為150,724,637股股份
「董事」	指	本公司董事
「除外股東」	指	於記錄日期之海外股東，董事根據本公司法律顧問提供之法律意見及考慮到有關地方法例之法律限制或該地方有關監管機構或證券交易所之規定，認為必須或適宜不向該等股東提呈發售股份
「執行理事」	指	香港證券及期貨事務監察委員會企業融資部之執行董事或其任何代表
「現有股份」	指	於股本重組生效前本公司現有股本中每股面值0.10港元之普通股
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由獨立非執行董事(即徐沛雄先生、鄧炳森先生及朱濤先生，彼等於公開發售及清洗豁免中並無擁有直接或間接權益)組成之董事局之獨立董事委員會，乃為就公開發售及清洗豁免向獨立股東提供意見而成立

釋 義

「獨立股東」	指	除包銷商及與其一致行動人士以及涉及或於公開發售及清洗豁免中擁有權益之人士(彼等根據上市規則或收購守則須於股東特別大會上就相關決議案放棄投票)以外之股東
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士(定義見上市規則)且獨立於本公司及本公司關連人士之獨立第三方
「不可撤銷承諾」	指	包銷商作出之不可撤銷承諾，據此，包銷商不可撤銷地承諾認購其於公開發售項下之全數配額
「最後交易日」	指	二零一二年二月十四日，即刊發該公佈前股份於聯交所買賣之最後交易日
「最後遞交日期」	指	二零一二年五月二十九日或本公司可能釐定之其他日期，即遞交經調整股份過戶文件以符合資格參與公開發售之截止日期
「最後可行日期」	指	二零一二年四月二十七日，即確定本通函所載若干資料之最後可行日期
「最後接納時間」	指	二零一二年六月十九日下午四時正或本公司可能釐定之其他日期，即接納發售股份及支付股款之截止日期
「最後終止時間」	指	償付日期下午四時正或本公司與包銷商書面協定之較後時間，即包銷商可終止包銷協議之截止時間
「上市委員會」	指	聯交所董事會之上市小組委員會
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「發售股份」	指	根據公開發售將予發行之343,318,399股經調整股份

釋 義

「公開發售」	指	建議根據本通函所載條款及條件(於章程文件詳述)，按認購價發行發售股份，基準為於記錄日期合資格股東每持有一(1)股經調整股份獲配發一(1)股發售股份
「海外股東」	指	名列本公司股東名冊且其在股東名冊所示地址位於香港境外地區之股東
「中國」	指	中華人民共和國
「該項目」	指	位於中國湖南省湘潭市九華示範區一幅地塊之物業／酒店發展項目，詳情載述於非常重大收購事項公佈及非常重大收購事項通函
「章程」	指	本公司將就公開發售刊發之章程
「章程文件」	指	章程及申請表格
「章程寄發日期」	指	二零一二年六月四日或包銷商可能與本公司書面協定之寄發章程文件之其他日期
「合資格股東」	指	於記錄日期營業時間結束時名列本公司股東名冊之股東，惟不包括除外股東
「記錄日期」	指	二零一二年六月一日，即釐定公開發售配額之日期
「股份過戶登記處」	指	本公司之香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓
「償付日期」	指	最後接納時間後第三個營業日
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例(經不時修訂)

釋 義

「股東特別大會」	指	本公司將予召開之股東特別大會，以考慮並由股東酌情批准(其中包括)股本重組，及由獨立股東批准公開發售及清洗豁免
「股份」	指	現有股份或經調整股份(視情況而定)
「股份合併」	指	每十股每股面值0.10港元之已發行及未發行股份合併為一股面值1.00港元之合併股份之建議
「股份拆細」	指	本公司股本中各股每股面值0.10港元之法定但未發行股份拆細為十股每股面值0.01港元之經調整股份
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購價」	指	每股發售股份0.538港元之認購價
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「包銷商」或「鄭先生」	指	主要股東鄭強輝先生
「包銷協議」	指	本公司與包銷商於二零一二年二月十四日就公開發售訂立之包銷協議
「智略資本」	指	智略資本有限公司，可進行證券及期貨條例項下第6類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌法團，乃獲委任為獨立財務顧問，以就公開發售及清洗豁免向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「非常重大收購事項公佈」	指	本公司日期為二零一零年十一月二十三日有關非常重大收購事項交易的公佈
「非常重大收購事項通函」	指	本公司日期為二零一一年一月七日有關非常重大收購事項交易的通函
「非常重大收購事項交易」	指	非常重大收購事項公佈及非常重大收購事項通函中所報告有關該項目之本公司非常重大收購事項

釋 義

「清洗豁免」	指	執行理事根據收購守則第26.1條豁免註釋1就包銷商須根據收購守則第26.1條對包銷商及與其一致行動人士因包銷協議項下擬進行之交易尚未擁有或同意認購之全部本公司證券提出強制性收購建議之責任授出之豁免
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「%」	指	百分比

預期時間表

公開發售之預期時間表載列如下，僅供說明之用。

二零一二年

就股東特別大會遞交代表委任

表格之最後期限 五月二十一日(星期一)上午十時三十分

股東特別大會 五月二十三日(星期三)上午十時三十分

公佈股東特別大會結果 五月二十三日(星期三)

預期股本重組之生效日期 五月二十四日(星期四)

開始買賣經調整股份 五月二十四日(星期四)

以6,000股股份為每手買賣單位

買賣現有股份之原有櫃檯臨時關閉 五月二十四日(星期四)上午九時正

以600股經調整股份(以現有股票形式)

為每手買賣單位買賣經調整股份之

臨時櫃檯開放 五月二十四日(星期四)上午九時正

免費以現有股票換領經調整股份之新股票首日 五月二十四日(星期四)

經調整股份按連權基準買賣之最後日期 五月二十五日(星期五)

經調整股份按除權基準買賣之首日 五月二十八日(星期一)

為符合公開發售資格而遞交經調整

股份過戶文件之最後期限 五月二十九日(星期二)下午四時三十分

暫停辦理股東登記手續(首尾兩天包括在內) 五月三十日(星期三)至
六月一日(星期五)

記錄日期 六月一日(星期五)

恢復辦理股東登記手續 六月四日(星期一)

寄發章程文件 六月四日(星期一)

預期時間表

以6,000股經調整股份(以新股票形式) 為每手買賣單位買賣經調整股份之 原有櫃檯重新開放	六月七日(星期四)上午九時正
開始並行買賣經調整股份 (以新股票及現有股票形式)	六月七日(星期四)上午九時正
指定代理人開始在市場就促使買賣 零碎股份提供對盤服務	六月七日(星期四)上午九時正
支付發售股份股款及接納發售 股份之最後期限	六月十九日(星期二)下午四時正
公開發售成為無條件	六月二十二日(星期五)
公佈公開發售之結果	六月二十五日(星期一)
預期寄發發售股份之股票	六月二十六日(星期二)或之前
預期開始買賣繳足發售股份	六月二十七日(星期三)
以600股經調整股份(以現有股票形式) 為每手買賣單位買賣經調整股份之 臨時櫃檯關閉	六月二十七日(星期三)下午四時正
指定代理人終止在市場提供對盤服務	六月二十七日(星期三)下午四時正
終止並行買賣經調整股份 (以新股票及現有股票形式)	六月二十七日(星期三)下午四時正
免費以現有股票換領經調整股份之 新股票之最後日期	六月二十九日(星期五)



CHINA MANDARIN HOLDINGS LIMITED
中國東方實業集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00009)

執行董事：

金磊先生(主席)
羅琦女士(行政總裁)
許偉利先生

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM11
Bermuda

獨立非執行董事：

徐沛雄先生
鄧炳森先生
朱濤先生

香港主要營業地點：

香港
銅鑼灣
希慎道33號
利園
41樓4101室

敬啟者：

- (1)建議股本重組；
- (2)建議公開發售
343,318,399股發售股份，基準為於記錄日期每持有
一股經調整股份獲配發一股發售股份；
- (3)清洗豁免；及
- (4)股東特別大會通告

緒言

茲提述本公司日期為二零一二年二月二十二日之公佈，內容有關(其中包括)股本重組、更改每手買賣單位、公開發售及清洗豁免，及本公司日期為二零一二年四月十三日之公佈，內容有關本公司決定將不更改每手買賣單位。

* 僅供識別

董事局函件

本通函旨在提供(i)股本重組、公開發售及清洗豁免之詳情；(ii)獨立董事委員會就公開發售及清洗豁免致獨立股東之推薦意見；(iii)智略資本就公開發售、包銷協議及清洗豁免致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；(iv)有關本集團所持物業權益之估值報告；及(v)股東特別大會通告。

建議股本重組

股本重組將涉及股份合併、股本削減及股份拆細。

股份合併

股份合併將予進行，將每十(10)股每股面值0.10港元之現有股份合併為一(1)股面值1.00港元之合併股份。於最後可行日期，本公司之法定股本為1,000,000,000港元，分為10,000,000,000股每股面值0.10港元之股份。緊隨股份合併後，本公司之法定股本將為1,000,000,000港元，分為1,000,000,000股每股面值1.00港元之合併股份。於最後可行日期，有3,433,183,998股已發行及繳足股份。以該已發行股本為基準，於緊隨股份合併生效後，將有343,318,399股每股面值1.00港元之已發行合併股份。合併股份彼此於各方面享有同等權益。

股本削減及股份拆細

股本削減約339,890,000港元將涉及(i)將於彙集股份合併所產生之全部零碎配額後餘下之任何零碎配額註銷；及(ii)透過註銷每股當時已發行合併股份之繳足股本0.99港元，將當時已發行合併股份之面值由每股1.00港元削減至每股0.01港元。拆細將涉及每股面值1.00港元之法定但尚未發行合併股份拆細為100股每股面值0.01港元之經調整股份。股本削減產生之進賬將計入本公司之繳入盈餘賬。本公司之賬目將因股本削減而產生進賬合共約339,890,000港元，有關進賬將轉撥至本公司之繳入盈餘賬，而因股本削減而產生之有關進賬可按百慕達法例、公司細則及所有適用法例所允許之任何方式運用。

進行股本重組之理由

董事局認為，股本重組將給予本公司更大靈活性管理其股本及股東資金。除股本重組所產生之開支外，實施股本重組將不會改變本公司之相關資產、投資、管理或財務狀況或股東之相關權益或權利。

董事局函件

股本重組亦將減少現有已發行股份之總數。因此，預期本公司就經調整股份買賣之交易及處理成本將下降，對本公司有利。再者，由於股本重組生效時每手買賣單位之市值將高於現有每手買賣單位之市值，故交易成本佔每手買賣單位市值之比例將會降低。

因股本重組而產生之進賬可按適用法例及公司細則所允許之任何方式運用，如用作抵銷本公司之累計虧損，進而可令本公司在向股東分派股息時處於更有利地位。於最後可行日期，本公司並無累計虧損。

將本公司股份面值由每股合併股份1.00港元削減至每股經調整股份0.01港元可改善本公司日後透過發行經調整股份集資之靈活性。本公司無意發行新股份集資。

經考慮上述因素及本公司將安排代理於特定期間按盡力基準提供有關買賣零碎經調整股份之對盤服務，故董事局已決議向股東提呈建議股本重組。董事局認為，股本重組屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

進行股本重組之影響

股本重組完成後(假設於最後可行日期至股本重組之生效日期期間不會發行或購回其他股份)對本公司股本之影響概述如下：

	於股本重組前	緊隨股本重組生效後
每股股份／經調整股份之面值	0.10港元	0.01港元
法定股份／經調整股份數目	10,000,000,000股	100,000,000,000股
法定股本	1,000,000,000港元	1,000,000,000港元
已發行股份／經調整股份數目	3,433,183,998股	343,318,399股
已發行及繳足股本	343,318,399.8港元	343,318,399港元

根據於最後可行日期已發行3,433,183,998股股份計算，股本重組將產生約339,890,000港元之進賬，並將計入本公司之繳入盈餘賬。

董事局函件

經調整股份彼此將於各方面享有同等權益。除股本重組所產生之開支外，進行股本重組將不會變更本公司之相關資產、投資、管理或財政狀況或股東相關權益或權利，惟任何零碎經調整股份(如有)將不會發行予股東，惟將彙集出售，有關收益將撥歸本公司所有。董事局相信，股本重組本身不會對本公司之財務狀況造成任何重大影響。本公司將向聯交所上市委員會申請待股本重組生效後批准將予發行經調整股份上市及買賣。

股本重組之條件

股本重組須待下列各項條件達成後，方可作實：

- (a) 股東於股東特別大會上通過特別決議案批准股本重組；
- (b) 遵守公司法項下有關法律程序及規定以使股本重組生效；
- (c) 聯交所上市委員會批准經調整股份上市及買賣；及
- (d) 自監管機關或其他機關取得就股本重組可能需要之一切所需批文。

待股本重組之條件達成後，預期股本重組之生效日期將為二零一二年五月二十四日(星期四)。

申請經調整股份上市

本公司將向聯交所上市委員會申請待股本重組生效後批准將予發行經調整股份上市及買賣。

待經調整股份獲准於聯交所上市及買賣後，經調整股份將獲香港結算接納為合資格證券，可由經調整股份開始於聯交所買賣當日或香港結算釐定之有關其他日期起在中央結算系統內寄存、結算及交收。聯交所參與者之間於任何交易日進行之交易須於其後第二個交易日在中央結算系統內交收。中央結算系統下之所有活動均須受不時生效之中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序所規限。

買賣零碎股份

為方便買賣股本重組所產生之零碎經調整股份(如有)，本公司已委聘東方滙財證券有限公司作為代理，由二零一二年六月七日(星期四)至二零一二年六月二十七日(星期三)(首尾兩日包括在內)止期間按盡力基準安排有關買賣零碎經調整股份之對盤服務。欲利用該服務之股東可於期內聯絡黃君豪先生，電話號碼為(852)2123-2215或傳真號碼為(852)2180-9288。股東務須注意，並不保證可成功對經調整股份碎股之買賣作出對盤。

換領股票

待股本重組生效後，股東可由二零一二年五月二十四日(星期四)至二零一二年六月二十九日(星期五)(首尾兩日包括在內)，將現有每手買賣單位6,000股現有股份之股票送交股份過戶登記處，以換領每手買賣單位6,000股經調整股份之股票，費用由本公司支付。其後若要交換現有股份之現有粉紅色股票便須就經調整股份發行每張新黃色股票支付2.5港元(或經聯交所不時批准之較高款額)之費用。然而，現有股份之現有粉紅色股票於二零一二年六月二十七日(星期三)終止並行買賣後繼續為法定所有權之有效憑證，及可有效作買賣及交收用途，並可隨時根據上文所述換領經調整股份之新黃色股票。

建議公開發售

發行數據

公開發售基準：	於記錄日期每持有一(1)股經調整股份獲配發一(1)股發售股份
認購價：	每股發售股份0.538港元
於最後可行日期已發行之現有股份數目：	3,433,183,998股現有股份
於股本重組生效時已發行之經調整股份數目：	343,318,399股經調整股份
預期於記錄日期已發行之經調整股份數目：	343,318,399股經調整股份(假設於記錄日期或之前並無發行或購回任何股份)

董事局函件

發售股份數目：	343,318,399股發售股份
包銷商將予包銷之發售股份總數：	根據包銷協議，包銷商已有條件同意按全面包銷基準根據包銷協議之條款及條件包銷未獲合資格股東認購之發售股份餘額。
公開發售完成後之已發行股份總數：	686,636,798股經調整股份

於最後可行日期，盧德威先生(為獨立第三方，並獨立於包銷商)持有可換股債券。可換股債券有尚餘本金額52,000,000港元，可按現有轉換價每股股份0.345港元轉換為150,724,637股股份。盧先生於二零一一年十二月一日自VMS Investment Group Limited購入可換股債券後成為可換股債券之實益擁有人。VMS Investment Group Limited及其最終實益擁有人麥少嫻女士為獨立第三方。盧德威先生確認，於最後可行日期，彼與盧燦球先生及包銷商並無任何曾經、現有或擬進行之業務、財務或其他關係。可換股債券持有人已向本公司承諾不會於公開發售完成前將可換股債券轉換為股份。於最後可行日期，除可換股債券外，本公司並無賦予任何權利可認購、轉換或交換股份之尚未行使已發行可換股證券、購股權或認股權證。

暫定配額之基準

暫定配額之基準為於記錄日期每持有一(1)股經調整股份獲配發一(1)股發售股份，即按認購價每股發售股份0.538港元認購343,318,399股發售股份。合資格股東必須將填妥之申請表格連同接納發售股份之付款一併交回，以接納所有或任何部份之暫定配額。

合資格股東

本公司將寄發(i)章程文件予合資格股東；及(ii)章程(惟並非申請表格)予除外股東，惟僅供參考。公開發售僅供合資格股東參與。為符合資格參與公開發售，股東於記錄日期營業時間結束時須已登記為本公司股東及並非除外股東。

為於記錄日期登記為本公司股東，股東必須於最後遞交日期下午四時三十分前，向股份過戶登記處遞交任何股份過戶文件(連同有關股票)。

預期股份按連權基準買賣之最後日期為二零一二年五月二十五日(星期五)。股份將自二零一二年五月二十八日(星期一)按除權基準買賣。

暫停辦理股東登記

本公司將於二零一二年五月三十日(星期三)至二零一二年六月一日(星期五)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股東登記，期內將不會辦理任何股份過戶登記手續。

海外股東之權利

倘於記錄日期營業時間結束時有海外股東，則海外股東可能不符合資格參與公開發售。董事將根據上市規則第13.36(2)(a)條之規定，經考慮相關海外地區之適用證券法例或相關監管機關或證券交易所就向海外股東發行發售股份之規定後，就延伸公開發售至海外股東(如有)之可行性作出查詢。

倘經作出該等查詢後，董事經考慮相關地區法例之法律限制或該地區之相關監管機關或證券交易所之任何適用規定後，認為不向該等海外股東提呈發售股份實屬必須或適宜，則公開發售將不會延伸至海外股東，而彼等將成為除外股東。查詢結果及排除海外股東之基準將載於章程。只要海外股東屬獨立股東，彼等將有權在股東特別大會上投票，以考慮及酌情通過有關公開發售及清洗豁免之決議案。

本公司將於章程中披露有關向海外股東發行及配發發售股份之法律限制(如適用)之查詢結果。於最後可行日期，概無海外股東登記於本公司之股東名冊。

認購價

每股發售股份0.538港元之認購價將於申請發售股份時繳足。認購價較：

- (i) 根據於最後交易日在聯交所所報之收市價每股現有股份0.129港元計算並就股本重組之影響作出調整之每股經調整股份之收市價1.29港元折讓約58.29%；
- (ii) 根據於截至及包括最後交易日止最後五個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股現有股份0.1326港元計算並就股本重組之影響作出調整之每股經調整股份之平均收市價約1.326港元折讓約59.43%；

董事局函件

- (iii) 根據於截至及包括最後交易日止最後十個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股現有股份0.1317港元計算並就股本重組之影響作出調整之每股經調整股份之平均收市價約1.317港元折讓約59.15%；
- (iv) 根據於最後交易日在聯交所所報之收市價每股現有股份0.129港元計算並就股本重組之影響作出調整之每股經調整股份之理論除權價約0.914港元折讓約41.14%；
- (v) 根據於最後可行日期在聯交所所報之收市價每股現有股份0.075港元計算並就股本重組之影響作出調整之每股經調整股份之收市價約0.75港元折讓約28.27%；及
- (vi) 每股現有股份之資產淨值約0.524港元溢價約2.67%（按本公司截至二零一一年十二月三十一日止年度之經審核年報所載本集團之經審核綜合資產淨值除以於二零一一年十二月三十一日之已發行股份總數計算）。

認購價乃本公司與包銷商經參考（其中包括）股份之現行市價及近期市況後按公平原則商定。董事認為，認購價所帶來之折讓將會吸引股東參與公開發售，進而可維持彼等於本公司之股權並參與本集團之日後發展。

董事認為，公開發售之條款（包括所設定之認購價較股份之近期收市價折讓，以鼓勵股東接納彼等之配額，從而維持彼等於本公司之持股量及分享本集團之潛在增長）屬公平合理，並符合本公司及股東之整體最佳利益。每股發售股份之淨價將約為0.524港元。

發售股份之碎股

按合資格股東於記錄日期每持有一(1)股經調整股份獲暫定配發一(1)股發售股份之基準計算，公開發售將不會產生發售股份之零碎配額。

不設申請額外發售股份之安排

經與包銷商公平磋商及經考慮超額申請安排將會產生之行政成本以及認購價所帶來之折讓將吸引股東參與公開發售後，董事局已決定合資格股東無權申請任何超逾其保證配額部份之發售股份。

合資格股東未有效申請之發售股份將由包銷商認購。為遵守上市規則第7.26A條，不提供超額申請及處置未有效申請之發售股份之其他安排必須在股東特別大會上獲獨立股東以投票表決方式特別批准。

發售股份之地位

發售股份一經配發及繳足股款後，將於各方面與當時已發行之經調整股份享有同等權益。已繳足發售股份之持有人將有權收取於配發已繳足發售股份當日或之後宣派、作出或派付之全部日後股息及分派。

公開發售之股票

待公開發售之條件獲包銷商全部或部份達成及／或豁免後，所有已繳足發售股份之股票預期將於二零一二年六月二十六日(星期二)或之前以平郵方式寄發至有權收取該等股票之人士，郵誤風險概由彼等自行承擔。

申請發售股份上市

本公司將向聯交所上市委員會申請批准發售股份上市及買賣。發售股份之每手買賣單位將為6,000股經調整股份。於聯交所買賣發售股份將須繳納香港印花稅(如有)以及香港任何其他適用費用及收費。待發售股份獲准於聯交所上市及買賣後，發售股份將獲香港結算接納為合資格證券，可由發售股份開始於聯交所買賣當日或香港結算釐定之有關其他日期起在中央結算系統內寄存、結算及交收。聯交所參與者之間於任何交易日進行之交易須於其後第二個交易日在中央結算系統內交收。中央結算系統下之所有活動均須受不時生效之中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序所規限。

包銷安排

不可撤銷承諾

除於最後可行日期，包銷商直接持有1,233,436,690股現有股份外，包銷商已確認，概無其他彼擁有控制權或可指揮之現有股份及投票權。根據包銷協議，彼已承諾於包銷協議日期至最後接納時間止期間不會轉讓或以其他方式出售任何股份。彼亦不可撤銷地向本公司承諾，將認購及接納公開發售項下其有權獲得之123,343,669股發售股份。

除上文披露之包銷協議之承諾外，於最後可行日期，董事局並無接獲任何資料或任何其他主要股東表示有意認購其於公開發售項下保證配額之不可撤銷承諾。

包銷協議

日期：	二零一二年二月十四日
包銷商：	鄭強輝先生
包銷發售股份數目：	未獲合資格股東認購之最多219,974,730股發售股份(即發售股份總數減包銷商之發售股份保證配額)
包銷佣金：	包銷商包銷之最多發售股份數目總認購價之2%

根據包銷協議，包銷商已向本公司承諾，倘有跡象顯示於公開發售完成後，公眾股東於本公司之持股量將少於本公司當時已發行股本25%，則包銷商將促請認購方(為獨立第三方)認購或促請承配人配售已獲彼接納之經調整股份，以遵照上市規則維持或恢復本公司之最低公眾持股量規定。

在股份過戶登記分處之協助下，本公司將密切監察合資格股東接納發售股份之情況。倘有跡象顯示於公開發售完成後，公眾股東於本公司之持股量將少於本公司當時已發行股本25%，則本公司將要求包銷商履行其於包銷協議項下之合約責任及承諾。

包銷協議之條款乃由本公司與包銷商公平磋商後釐定。董事認為包銷協議之條款屬公平合理。

終止包銷協議

包銷商將有權於最後終止時間或之前以向本公司送達書面通知之方式終止包銷協議：

- (a) 包銷商全權合理認為，以下事項會對成功進行公開發售造成不利影響：
- (i) 引入任何新法例或規例或任何現行法例或規例(或其司法詮釋)之任何變動，或發生任何性質之其他事件，而包銷商全權合理認為會對本集團整體之業務或財務或經營狀況或前景構成不利影響或對公開發售造成不利影響；或
 - (ii) 本地、國家或國際間發生任何政治、軍事、金融、經濟或其他性質(不論是否有別於上述任何情況)之事件或變化(不論是否屬於包銷協議日期之前及／或之後發生或持續出現之連串事件或變化之一部份)，或任何本地、國家或國際間爆發任何敵對或武裝衝突或衝突升級，或波及本地之證券市場，而包銷商全權合理認為會對本集團整體之業務或財務或經營狀況或前景構成不利影響，或對成功進行公開發售造成不利影響，或基於其他理由認為進行公開發售屬不宜或不智之任何性質事件或變化；或
 - (iii) 本集團整體之業務或財務或經營狀況出現任何不利變動；或
 - (iv) 任何天災、戰爭、暴動、動亂、騷亂、火災、水災、爆炸、疫症或存在威脅之疫症、恐怖活動、罷工或停工；或
 - (v) 由於特殊金融狀況而全面禁止、暫停或嚴重限制聯交所進行證券買賣；或
 - (vi) 發生任何或一連串非包銷商所能控制之事件，而包銷商全權合理認為已經或將會不利影響包銷協議(包括包銷)，使其不能按照其條款執行，或妨礙根據公開發售或其包銷而處理申請及／或付款，或造成或可能對公開發售產生不利影響；或

董事局函件

- (b) 市場狀況發生任何不利變動(包括但不限於金融或貨幣政策，或外匯或貨幣市場之任何變動，證券之買賣被暫停或受到嚴重限制)，而包銷商全權合理認為會對公開發售順利進行造成不利影響，或基於其他理由認為進行公開發售屬不宜或不智之任何不利變動；或
- (c) 本公司或本集團任何成員公司之情況出現任何變動，而包銷商全權合理認為會令本公司之業務前景或財務狀況受到不利影響，包括但不限於上文所述各項之一般性、本集團任何成員公司被提交申請或通過決議案清盤或結業或發生類似事件或本集團任何重大資產遭毀損；或
- (d) 一般證券或本公司證券在聯交所暫停買賣超過十個連續營業日，惟不包括待批准發表有關公開發售之公佈或通函或就公開發售而刊發章程文件或其他公佈或通函而暫停買賣；或
- (e) 自包銷協議訂立日期起刊發之本公司通函、章程或公佈所載資料(不論是關於本集團業務前景或財務狀況或關於有否遵守任何法例或上市規則或任何適用之規例)在該日期以前未經本公司公開宣佈或刊發，而包銷商全權合理認為對本集團整體而言屬於重大，並且應會對成功進行公開發售造成不利影響或可能導致審慎投資者不會接納向其暫定配發之發售股份。

倘於最後終止時間前或本公司與包銷商共同協定之其他較早日期及／或時間發生下列事件，則包銷商將有權以書面通知本公司之方式，撤銷包銷協議：

- (a) 包銷商知悉包銷協議相關條款所載之任何聲明、保證或承諾有任何重大違反；或
- (b) 包銷商知悉於償付日期或之前出現任何事件或事項顯示任何聲明或保證於任何重大方面將會或已經失實或不確。

倘包銷協議於上述期限或之前終止或並無成為無條件，則公開發售將不會進行。

公開發售之條件

公開發售須待下列條件達成後，方告作實：

- (a) 於股東特別大會上以投票表決之方式通過必要決議案(i)由股東批准股本重組；並(ii)由獨立股東批准公開發售及清洗豁免；
- (b) 股本重組生效；
- (c) 聯交所上市委員會批准或同意批准所有經調整股份上市及買賣，且並無撤回或撤銷有關批准；
- (d) 根據公司法將章程文件送呈百慕達公司註冊處存檔；
- (e) 於章程寄發日期或之前，遵照上市規則及公司條例分別向聯交所及香港公司註冊處呈交由兩名董事(或由彼等書面正式授權之代理人)妥為簽署並經由董事決議案批准之各份章程文件(及須附帶之一切其他文件)副本及所有其他須附文件以便取得許可及辦理登記；
- (f) 執行理事授出清洗豁免，以及達成獲授清洗豁免附帶之全部條件(如有)及就公開發售項下擬進行之交易而言其他必要之豁免或同意(如有)；
- (g) 聯交所上市委員會於章程寄發日期或之前批准或同意批准(倘獲配發)所有發售股份上市及買賣，且並無撤回或撤銷有關批准；
- (h) 於章程寄發日期向合資格股東寄發章程文件；
- (i) 包銷協議成為無條件且並未終止；
- (j) 包銷商完全履行悉數認購其配額之承諾；及
- (k) 本公司及包銷商遵守及履行包銷協議條款項下之所有承諾及責任。

條件(a)至(j)概不得豁免。倘條件(a)至(j)並未達成或條件(k)於最後終止時間(或本公司與包銷商可能書面協定之較後日期)或之前並無達成或獲豁免，則任何一方對包銷協議概無任何權利或須承擔包銷協議產生之任何責任，然而本公司將須承擔包銷商已產生之一切合理及適當

董事局函件

之成本、費用及其他實際開支(不包括包銷佣金)，而公開發售將不會進行。於最後可行日期，概無條件已達成。

本公司及包銷商分別同意盡力促使所有上述條件於上述各日期或之前達成。

本公司股權架構變動

以下為本公司於緊接股本重組及公開發售前及緊隨股本重組及公開發售後(假設於最後可行日期後不會發行或購回其他股份)之股權架構：

股東	於最後可行日期		緊隨股本重組後		緊隨公開發售完成後		緊隨公開發售完成後	
			經調整		(假設全部合資格股東接納彼等之發售股份保證配額)		(假設除包銷商外並無合資格股東接納彼等之發售股份保證配額以及包銷商接納所有發售股份)(附註)	
	現有股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%
主要股東								
鄭先生及與其一致行動人士	1,233,436,690	35.93%	123,343,669	35.93%	246,687,338	35.93%	466,662,068	67.96%
盧燦球先生	796,414,635	23.19%	79,641,463	23.19%	159,282,926	23.19%	79,641,463	11.60%
小計	2,029,851,325	59.12%	202,985,132	59.12%	405,970,264	59.12%	546,303,531	79.56%
公眾股東								
其他公眾股東	1,403,332,673	40.88%	140,333,267	40.88%	280,666,534	40.88%	140,333,267	20.44%
總計	3,433,183,998	100.00%	343,318,399	100.00%	686,636,798	100.00%	686,636,798	100.00%

附註：

鑑於包銷商承諾，倘公眾持股量將低於25%，促請認購人(為獨立第三方)認購或促請承配人減配經調整股份，因此，該情況僅供說明，且不會發生。

董事局函件

盧燦球先生為一名主要股東。彼已向本公司確認彼為一名私人投資者，且獨立於包銷商（包括與其一致行動人士）及盧德威先生（可換股債券持有人）。盧燦球先生確認，於最後可行日期，彼與包銷商及盧德威先生並無任何曾經、現有或擬進行之業務、財務或其他關係。盧先生擁有亞太（中國）投資有限公司90%股權，而亞太（中國）投資有限公司為非常重大收購事項交易之賣方。非常重大收購事項交易之部份代價以向賣方發行可換股債券之方式支付，其主要條款於非常重大收購事項公佈及非常重大收購事項通函中披露。盧先生首先分別於二零一一年二月二十一日及二零一一年三月十六日透過可換股債券轉換49,275,362股現有股份及600,000,000股現有股份成為主要股東，彼藉此持有合共649,275,362股現有股份，佔本公司當時已發行股本約21.74%。於最後可行日期，盧先生持有796,414,635股現有股份以本身名義直接持有，佔本公司已發行股本約23.19%。

本公司將於公開發售完成後確保遵照上市規則第8.08條之公眾持股量規定。

公開發售之理由及所得款項用途

本集團主要於中國從事物業發展及租務，以及電影製作及相關業務。公開發售之所得款項總額約為185,000,000港元。公開發售之所得款項淨額經扣除開支後估計約為180,000,000港元。

本公司擬按下文所述方式運用所得款項淨額。

(1) 該項目之建築及開發成本

本公司擬運用公開發售之所得款項淨額約95,000,000港元用作該項目之建築及開發成本。

該項目乃有關位於中國湖南省湘潭市九華示範區黃河路以北，濱江路以西一幅地塊之物業／酒店發展。根據非常重大收購事項通函披露之規劃，待取得地方機構批准後，該項目將開發成公寓及排屋之低密度住宅單位，目標客戶為湖南省之高收入階層。此外，亦計劃興建一間具備會議設施的五星級酒店。據董事告知，本公司已取得建設及開發該項目所需之所有許可證，包括《國有土地使用權證》、《建設用地規劃許可證》、《建設工程規劃許可證》及《建築工程施工許可證》。

湘潭乃湖南省中部地區之地級市，位於湘江中游，與湖南省省會長沙僅40公里之遙。九華示範區位於長株潭試驗區(長沙、株洲及湘潭綜合改革試驗區，或「長株潭城市群」)中心地帶。開發計劃受中國政府支持，旨在將長株潭城市群建設成促進湖南省經濟開發的重要動力，並將湘江打造成中國萊茵河。根據報導，於二零一零年三月中央人民廣播電台的一次採訪中，周強先生(當時中國共產黨中央委員會湖南省委副書記及當時湖南省省長)披露，長株潭城市群將建設成為全國「兩型」社會(即資源節約型及環境友好型社會)示範區，以及湖南省社會經濟健康快速發展的核心增長極。為達到上述目的，該區域將大力改善基礎設施，包括但不限於推進交通網絡建設、能源整合、信息共享、生態建設及環境治理；為長沙、株洲及湘潭鋪設成品油及天然氣管道；建立一體化信息平台，同時改善生態保護建設機制。

根據長株潭城市群的區域規劃以及湖南省與湘潭各自的「十一五」經濟社會發展規劃，九華示範區被列為長株潭城市群的重點發展區域之一。該項目位於長株潭城市群，處湘江以西，對望當地著名旅遊景點韶山，距長沙市中心僅15公里，距株洲市中心20公里，距湘潭市中心15公里。

於最後可行日期，董事確認該項目的樓宇調查以及水電供應、管道網絡之安裝工作經已完成。董事亦確認，本集團亦已完成私人環形道路建設及初步園境工程。酒店之地基工程正在進行當中。排屋及低層公寓正在建設當中，預計將於二零一二年第四季度前後進行預售。

(2) 償還短期貸款

本公司擬運用公開發售之所得款項淨額約75,600,000港元償還將於二零一二年九月到期之短期貸款。該貸款之本金總額為75,600,000港元，須於屆滿日期一次性償還，並按年利率15厘計息。於二零一一年最後一季前後，董事從市場得知部分中國物業相關公司難以籌措新資金以及相關利率高企之消息。董事局決定額外集資留作儲備，因此該短期貸款乃作為本集團之一般營運資金而借入。基於中國物業相關公司之近期市場貸款利率，董事局認為15厘之利率屬公平合理。誠如本公司於二零一二年一月十一日公佈，於上述75,600,000港元之貸款中，約30,000,000港元已用作收購成都中發黃河實業有限公司

之權益，而餘額約45,600,000港元已留作本集團之一般營運資金。於最後可行日期，董事確認本集團手頭持有約40,000,000港元之一般營運資金未動用。於收購事項完成後，成都中發黃河實業有限公司已成為本公司之全資附屬公司。其主要業務為管理及租賃位於中國四川之民族廣場。該短期貸款之債權人為一間於香港註冊成立之私營公司，其主要業務為投資控股。誠如董事確認，債權人為獨立於包銷商之獨立第三方，且並非股東。債權人與盧德威先生、盧燦球先生及鄭強輝先生之前並無業務、財務或其他關係。

(3) 一般營運資金

本公司擬運用餘額約9,400,000港元作為本集團之一般營運資金。

自非常重大收購事項交易於二零一一年一月完成以來，本集團以其一般營運資金向該項目注資約94,000,000港元，以作建設及開發之用。董事估計，在該項目之排屋及低層公寓預期於二零一二年第四季度前後進行預售之前，今年將進一步向該項目注入約人民幣75,000,000元之一般營運資金。此外，董事估計二零一二年將動用約2,000,000港元於電影製作及相關業務。於最後可行日期，本集團持有約40,000,000港元之一般營運資金。

有關公開發售之估計開支(包括財政、法律及其他專業顧問費用、包銷佣金、印刷及翻譯開支)將由本公司支付。

由於本公司並無安排買賣未繳股款權利，而買賣未繳股款權利將對本集團產生額外行政費用並須制定若干安排以促進及管理有關買賣，進而導致需時較長方可完成買賣，故董事局認為及議決，在該情況下，公開發售將較供股更適合。此外，公開發售將令發售股份配額緊附在所持股份中，因此可確保本公司之股東基礎保持穩定，並讓現有股東有機會參與並分享本公司之發展。

由於公開發售為全部合資格股東提供公平機會參與本公司擴大資本基礎，及讓合資格股東維持彼等於本公司之權益比例以及按彼等之意願繼續參與本公司之日後發展，故董事局認為公開發售符合本公司及股東之整體利益。然而，不會接納彼等有權獲得之發售股份之合資格股東務須注意，彼等於本公司之持股量將會攤薄。

董事局函件

董事(獨立非執行董事除外)認為，經計及下列情況後，公開發售屬公平合理，符合股東之利益：

- 全體合資格股東均可參與公開發售，彼等各自可享有認購價所帶來之折讓；
- 公開發售可令發售股份配額緊附在所持股份中，因此可確保本公司之股東基礎保持穩定，並讓現有股東有機會參與並分享本公司之發展；及
- 超額申請安排將令本公司產生行政成本，董事認為，認購價所帶來之折讓可吸引股東參與公開發售。在任何情況下，就遵守上市規則第7.21 (2)條而言，不設超額申請及出售未獲有效申請之發售股份之其他安排將須由獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式特別批准。

有關可換股債券之調整

於最後可行日期，一名獨立第三方盧德威先生持有尚餘本金額52,000,000港元之可換股債券，可按現有轉換價每股現有股份0.345港元轉換為150,724,637股現有股份。

發行發售股份可能導致可換股債券轉換價之調整。本公司將盡快指示獨立會計師審閱及核實該等調整之基準。本公司將於適當時候就該等調整另行刊發公佈。

本公司於過去十二個月之集資活動

本公司於最後可行日期前過去十二個月並無進行任何集資活動。

申請清洗豁免

清洗豁免

於最後可行日期，包銷商於1,233,436,690股現有股份(相當於股本重組後之123,343,669股經調整股份)中擁有權益，佔本公司現有已發行股本約35.93%。根據不可撤銷承諾，包銷商已不可撤銷地承諾以現金全數認購其於公開發售項下之配額，即123,343,669股發售股份。

於最後可行日期，除上段所披露者外，包銷商確認：

- (a) 現時概無任何股份之投票權及權利
 - (1) 乃由包銷商或任何與其一致行動人士擁有或控制或受其指揮；或
 - (2) 包銷商或任何與其一致行動人士就此持有本公司之可換股證券、認股權證或購股權；及
- (b) 包銷商及與其一致行動人士並無訂立涉及本公司證券之尚未行使衍生工具。

根據包銷協議，包銷商已有條件同意按悉數包銷基準以現金包銷未獲合資格股東認購之剩餘發售股份。假設包銷商將根據包銷協議履行最大限度之包銷責任，則包銷商所持股權將由本公司現有已發行股本約35.93%增加至公開發售完成後本公司當時經擴大已發行股本之67.96%。

根據收購守則第26.1條，包銷商及與其一致行動人士將須就其尚未擁有或同意認購之所有已發行股份提出無條件強制性全面收購建議。包銷商將根據收購守則第26.1條豁免註釋1向執行理事申請清洗豁免。倘執行理事授出清洗豁免，則清洗豁免須經(其中包括)獨立股東以投票表決之方式批准方告作實。倘執行理事未授出清洗豁免，公開發售將告失效，且不會進行。

由於包銷商將持有本公司之投票權50%以上，故包銷商可增加於本公司之持股量，而毋須根據收購守則第26條進一步履行提出全面收購建議之任何責任。另一方面，可能存在與包銷商一致行動之組別之組成出現變動之情況而實際導致形成一個新組別或組別之結構發生重大變化。在該情況下，可能引發全面收購建議責任。

有關包銷商之資料

包銷商為一名控股股東，其為一名私人投資者，並無從事包銷業務。於最後可行日期，包銷商以其本身名義直接持有本公司已發行股本約35.93%。

誠如包銷商確認，彼或任何與其一致行動人士於截至最後可行日期前六個月，概無購入任何股份或買賣本公司任何相關證券(定義見收購守則第22條註釋4)。除包銷商就申請其發售股份保證配額所作承諾外，包銷商或與其一致行動人士並未接獲投票贊成或反對公開發售及／或清洗豁免之任何不可撤銷承諾。並無收購守則第22條註釋8所述有關包銷商或任何與其一致行動人士所訂立對公開發售及清洗豁免而言屬重大之股份安排(不論以期權、彌償保證或其他方式)。

包銷商或任何與其一致行動人士概無訂立關於可能導致(或不會導致)或力圖導致公開發售及清洗豁免產生之前提條件或條件之情況(「公開發售之條件」一段所列者除外)之任何協議或安排。包銷商或任何與其一致行動人士概無借入或借出本公司任何相關證券(定義見收購守則第22條註釋4)。

本公司已盡力接洽若干潛在包銷商(包括證監會持牌法團及高淨值個人)以對公開發售進行包銷，惟除鄭先生對本公司前景充滿信心並同意對公開發售進行包銷外，概無潛在包銷商表示有意參與。本公司於計及本通函所披露之融資目的後提倡進行公開發售。在並無其他人士出任包銷商之情況下，本公司選擇鄭先生對公開發售進行包銷。

買賣股份之風險警告

公開發售須待達成「公開發售之條件」一節所述之若干條件後，方可作實。具體而言，須待股本重組生效、獨立股東在股東特別大會上批准公開發售及清洗豁免、執行理事授出清洗豁免以及包銷協議成為無條件且未終止(請參閱上文「終止包銷協議」一節)，方可作實。因此，公開發售未必會進行。

因此，自最後可行日期起至達成公開發售全部條件當日止買賣任何股份須承擔公開發售可能不會成為無條件或可能不會進行之風險。本公司之股東及有意投資者於買賣股份時務請倍加審慎行事，倘對本身狀況有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問。

上市規則之涵義

於最後可行日期，包銷商於1,233,436,690股現有股份中擁有權益，佔本公司全部已發行股本約35.93%。包銷商為控股股東，因此為上市規則界定之本公司關連人士。因此，包銷商與本公司根據包銷協議擬進行之交易構成上市規則第14A章項下之關連交易。根據上市規則

第14A.31(3)(c)條，向包銷商配發及發行獲包銷之發售股份獲豁免遵守上市規則第14A章之申報、公佈及獨立股東批准之規定。

此外，根據上市規則第14A章，向包銷商支付包銷佣金構成本公司之關連交易。包銷商根據包銷協議將收取之包銷佣金約為2,400,000港元，上市規則界定之有關百分比率低於5%，且應付包銷商之包銷佣金總額超過1,000,000港元，因此本公司向包銷商支付包銷佣金須遵守上市規則第14A.32條之申報及公佈之規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

業務回顧以及財務及經營前景

本集團主要從事中國物業開發及租賃以及電影製作及相關業務。

據本公司截至二零一一年十二月三十一日止年度之年報所載，董事相信，儘管政府於全國實施宏觀經濟調整，預期湖南物業市場仍有望錄得穩步增長。隨著經濟日益繁盛，家庭收入增加，中國人民的購買能力有所提升。受當地經濟高速發展帶動，發展前景向好的二三線城市甚至四線城市對高檔住宅樓宇及購物中心的需求依然強勁。專注發展該等目標市場，本集團將繼續探索中國物業市場投資商機，務求為股東締造更佳的業績表現。於二零一一年一月，本集團完成收購湖南九華國際新城開發建設有限公司之全部權益以發展該項目。發展該項目(包括低密度住宅單位及五星級酒店)之藍圖經已落實。有關該項目之詳情，請參閱本通函「該項目之建築及開發成本」分節。

鑑於該項目處於初期，物業業務所產生之收益乃來自中國成都之商業物業之租金收入。截至二零一一年十二月三十一日止年度，物業租金收入佔本集團總收入約30.32%。截至二零一一年十二月三十一日止年度，物業租金收入增加8.79%至約16,530,000港元。於二零一二年二月，於一處商業物業經營百貨店的承租人與本集團就終止租賃協議進行磋商，且雙方協定就終止事宜向本集團支付賠償人民幣6,500,000元。有關賠償已於二零一二年二月支付並將於本集團二零一二年賬目內列賬。董事相信，由於本集團積極物色空置物業的新承租人且本集團將於該項目之住宅部分竣工後受惠於物業業務帶來的收益，而該項目之住宅部分預期將於二零一二年第四季度前後待售，故終止事宜將不會對物業業務之收益造成重大影響。

董事局函件

本集團將貫徹奉行其雙線業務策略：物業與電影。根據國家廣播電影電視總局於二零一二年一月十七日發佈的統計數據，中國的票房收益再次創下記錄新高，達人民幣131.1億元，較二零一零年上升28.93%。來自國內電影的營業額為人民幣70.3億元，並佔總營業額的53.61%。增長如此迅速，可見中國的電影市場具有龐大的發展契機。

現預期本集團製作之電影《浮城》及本集團投資之電影《大鬧天宮》將分別於二零一二年五月及二零一三年七月上映，並可望於此時開始帶來收入。本集團將繼續製作更多切合市場需求的高質素影片。

展望未來，本集團將會建立可產生穩定現金流入的優秀組合，並輔以選定兼具特定潛力的投資。本集團將持續應對市場趨勢，長遠為股東謀求最大利益。於最後可行日期，本集團尚未物色到任何合適之投資機遇。

董事確認，自二零一一年十二月三十一日(即本集團最近期經審核綜合財務報表編製日期)以來，本集團之財務或經營狀況或前景並無出現任何重大變動。

股東特別大會

本公司謹訂於二零一二年五月二十三日(星期三)上午十時三十分假座香港銅鑼灣希慎道33號利園41樓4101室舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第N-1頁至第N-4頁。於會上將向股東(倘適用，獨立股東)提呈決議案以考慮及酌情批准股本重組、公開發售及清洗豁免。

股本重組須待股東於股東特別大會上以投票表決方式通過批准特別決議案後，方可作實。由於概無股東於股本重組中擁有權益，故概無股東須於股東特別大會上放棄投票。

包銷商及與其一致行動人士以及涉及公開發售及清洗豁免或於其中擁有權益之人士及彼等各自之聯繫人士(合共持有1,233,436,690股現有股份)須就批准公開發售及清洗豁免之決議案放棄投票。除上述者外，概無股東於公開發售及清洗豁免中擁有重大權益而須於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。

董事局函件

公開發售及清洗豁免須待(其中包括)獨立股東批准及股本重組生效後,方可作實。所有提呈股東特別大會表決之決議案將透過投票方式進行。

本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。倘閣下未能親身出席股東特別大會,務請閣下按代表委任表格上列印之指示將表格填妥,並於股東特別大會舉行時間48小時前送回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司,地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。填妥及交回代表委任表格後,閣下仍可按意願親身出席股東特別大會,並於會上投票。

推薦意見

董事局認為,股本重組、公開發售及清洗豁免符合本公司及股東之整體利益。因此,董事建議閣下投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案。

謹請閣下垂注載於本通函第32頁之獨立董事委員會函件(載有其就公開發售及清洗豁免於股東特別大會投票而向獨立股東發出之推薦意見)及智略資本函件(載有其就公開發售、清洗豁免作出之意見及其達致該等意見時所考慮之主要因素及理由而向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見)。智略資本函件全文載於本通函第33頁至第48頁。

其他資料

本通函各附錄載有其他資料,敬希垂注。

此致

列位股東 台照

承董事局命
主席
金磊
謹啟

二零一二年四月三十日

獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會之函件全文，當中載有其就公開發售及清洗豁免向獨立股東提供之推薦意見，以供載入本通函。



CHINA MANDARIN HOLDINGS LIMITED 中國東方實業集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00009)

敬啟者：

建議公開發售經調整股份，基準為於記錄日期每持有 一股經調整股份獲配發一股發售股份及清洗豁免

吾等謹此提述本公司日期為二零一二年四月三十日之通函(「通函」)，本函件構成通函之一部份。除非文義另有所指，否則本函件所採用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

吾等已獲董事局委任，就公開發售及清洗豁免是否符合本公司及股東之整體利益以及有關條款對本公司及獨立股東而言是否屬公平合理向獨立股東提供建議，以及就是否投票贊成或反對公開發售及清洗豁免向獨立股東提供推薦意見。智略資本已獲委任為獨立財務顧問，就此向閣下及吾等提供建議。

經考慮智略資本致閣下及吾等之意見函件(載於通函第33至48頁)所載列之主要考慮理由及因素以及其建議後，吾等認為公開發售及清洗豁免符合本公司及股東之整體利益，而有關條款對本公司及獨立股東而言實屬公平合理。

因此，吾等推薦閣下投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案以批准公開發售及清洗豁免。

此致

列位獨立股東 台照

代表獨立董事委員會

徐沛雄先生
獨立非執行董事

鄧炳森先生
獨立非執行董事
謹啟

朱濤先生
獨立非執行董事

* 僅供識別

以下為智略資本就公開發售及清洗豁免向獨立董事委員會及獨立股東發出之意見函件全文，以供載入本通函而編製。

VEDA | CAPITAL

智 略 資 本

智略資本有限公司
香港皇后大道中183號
中遠大廈32樓3214室

敬啟者：

建議公開發售 343,318,399股發售股份，基準為於記錄日期每持有 一股經調整股份獲配發一股發售股份及 清洗豁免

緒言

茲提述吾等已獲委聘就公開發售及清洗豁免向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司致股東日期為二零一二年四月三十日之通函（「通函」）之董事局函件（「董事局函件」），而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。

於二零一二年二月二十二日， 貴公司宣佈（其中包括） 貴公司建議藉公開發售方式，按每股發售股份之認購價0.538港元向合資格股東發行343,318,399股發售股份，以集資約185,000,000港元（未計開支），基準為於記錄日期每持有一股經調整股份獲配發一股發售股份，股款須於接納時繳足。根據包銷協議，發售股份將按照包銷協議所載之條件由包銷商悉數包銷。

公開發售須待（其中包括）股本重組生效、包銷協議成為無條件及包銷商並無根據有關條款終止包銷協議，以及獨立股東於股東特別大會上批准公開發售及其項下擬進行之交易（包括但不限於配發及發行發售股份及清洗豁免）後，方可作實。

獨立董事委員會由全體獨立非執行董事徐沛雄先生、鄧炳森先生及朱濤先生（彼等在公開發售及清洗豁免中並無直接或間接權益）組成，以就公開發售及清洗豁免向獨立股東提供意見。智略資本已獲 貴公司委聘，以就公開發售及清洗豁免之條款對獨立股東而言是否屬公平

合理以及公開發售及清洗豁免是否符合 貴公司及獨立股東之整體利益向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，並就否投票贊成或反對公開發售及清洗豁免向獨立股東提供意見。智略資本之委聘已獲獨立董事委員會批准。

吾等意見之基礎

於達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東之意見時，吾等依賴通函所載或提述之陳述、資料、意見及聲明，以及 貴公司、董事及 貴公司管理層所提供之資料及聲明之準確性。吾等並無理由相信吾等所依賴以達致意見之任何資料及聲明為失實、不確或有誤導成份，亦不知悉有遺漏任何重大事實，致使吾等獲提供之資料及向吾等作出之聲明為失實、不確或有誤導成份。吾等假設通函所載或提述由 貴公司、董事及 貴公司管理層提供之所有資料、聲明及意見(彼等須對此負上全責)於作出時均屬真實準確，且於最後可行日期仍屬真確，及倘吾等之意見於寄發通函後及直至股東特別大會日期止有任何重大變動，將會盡快知會股東。

全體董事共同及個別就通函所載資料之準確性承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所知，通函所表達之意見乃經審慎周詳考慮後作出，且通函並無遺漏任何其他事實，致使通函任何陳述有誤導成份。

吾等認為，吾等已獲提供足夠之資料以達致知情意見及為吾等意見提供合理依據。然而，吾等並無對 貴公司或其附屬公司或聯營公司之業務及事務進行任何獨立深入調查，亦無考慮公開發售及清洗豁免對 貴集團或股東造成之稅務影響。吾等之意見必然建基於最後可行日期已生效的財務、經濟、市場及其他狀況以及當時吾等可獲得的資料。本函件之內容不應解釋為持有、出售或買入 貴公司任何股份或任何其他證券之建議。

刊發本函件之目的僅在於供獨立董事委員會及獨立股東在考慮公開發售及清洗豁免時作參考，故除收錄於通函內，未經吾等事先書面同意，不得引述或提述本函件之全部或任何部分，亦不得將本函件作任何其他用途。

所考慮之主要因素及理由

於評估公開發售及清洗豁免以及向獨立董事委員會及獨立股東作出推薦意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

A. 貴集團之財務摘要

貴集團主要於中國從事物業發展及租務，以及電影製作及相關業務。

下文載列 貴集團之財務摘要，顯示 貴集團於最近財務期間的財務表現：

1. 截至二零一一年十二月三十一日止年度之全年業績

誠如 貴公司截至二零一一年十二月三十一日止年度之年報（「二零一一年年報」）所述， 貴集團錄得綜合收益約54,510,000港元，較截至二零一零年十二月三十一日止年度下跌約56.93%。誠如二零一一年年報所示，收益下跌乃主要由於 貴集團之影片製作、發行及授權使用業務（佔 貴集團營業額的30%）的收益下降所致。

截至二零一一年十二月三十一日止年度， 貴集團錄得 貴公司擁有人應佔年度溢利約54,800,000港元，較截至二零一零年十二月三十一日止前一個財政年度錄得的重列溢利約55,170,000港元輕微下跌。誠如二零一一年年報所示，由於將計量土地及樓宇之會計政策由重估模式變更為成本模式，故截至二零一零年十二月三十一日止年度錄得之溢利已重列。據 貴公司告知，有關溢利減少乃由於銀行及其他借貸、股東貸款、融資租約承擔及可換股債券產生撥充資本的利息支出增加所致。

2. 截至二零一零年十二月三十一日止年度之全年業績

誠如 貴公司截至二零一零年十二月三十一日止年度之年報（「二零一零年年報」）所述， 貴集團錄得綜合收益約126,570,000港元，較截至二零零九年十二月三十一日止年度增長約5.92%。據 貴公司告知，收益增長乃主要由於影片製作、發行及授權使用業務產生的營業額增加所致。

截至二零一零年十二月三十一日止年度， 貴集團錄得 貴公司擁有人應佔年度溢利約54,800,000港元，較截至二零一零年十二月三十一日止前一個財政年度所錄得溢利

約6,370,000港元大幅增長。據二零一零年年報所述，有關溢利大幅增長乃由於(i)影片製作、發行及授權使用業務成績斐然；(ii)中國物業租金收入增加；(iii)出售擁有電影版權的附屬公司及(iv)成都商用物業估值收益所致。

B. 公開發售之理由

公開發售之所得款項總額約為185,000,000港元。公開發售之所得款項淨額經扣除開支後估計約為180,000,000港元。貴公司擬運用(i)公開發售之所得款項淨額約95,000,000港元用作該項目之建築及開發成本；(ii)公開發售之所得款項淨額約75,600,000港元償還將於二零一二年九月到期之短期貸款(「貸款」)；及(iii)餘下約9,400,000港元作為 貴集團之一般營運資金。

由於公開發售為全部合資格股東提供公平機會參與 貴公司擴大資本基礎，及讓合資格股東維持彼等於 貴公司之權益比例以及按彼等之意願繼續參與 貴公司之日後發展，故董事局認為公開發售符合 貴公司及股東之整體利益。

誠如二零一一年年報所述， 貴公司於二零一一年十二月三十一日的手頭現金約為48,130,000港元，而計息銀行及其他借貸則約為108,720,000港元。

誠如二零一一年年報進一步所述， 貴集團於二零一一年收購湖南九華國際新城開發建設有限公司(「湖南九華」)之全部權益，該公司擁有一幅位於湘潭市九華區的土地。如前所述，該土地用作開發該項目。誠如董事局函件所述，該項目乃有關位於中國湖南省湘潭市九華示範區黃河路以北，濱江路以西一幅地塊之物業／酒店發展。根據湖南省官方網站(www.hunan.gov.cn)，湘潭乃湖南省中部地區之地級市，位於湘江中游，與湖南省省會長沙或湖南省政治、經濟及文化之「金三角」株洲僅40公里之遙。湘潭擁有逾100個風景名勝，不僅包括山水、清澈湖泊及石灰岩洞等包羅萬象之自然美景，亦繼湘潭為一些偉大革命之發源地後人文薈萃。憑藉優越之地理位置、豐富自然及人文資源以及毗鄰多個城市，湘潭獲選為兩型社會開發區。

吾等亦自董事局函件獲悉，湘潭市之開發受中國政府支持，旨在將長沙、株洲及湘潭(長株潭城市群)建設成促進湖南省經濟開發的重要動力，並將湘江打造成中國萊茵河。

吾等自長株潭城市群官方網站(www.czt.gov.cn)獲悉，中國政府已持續向該地區引進各類型項目，如自然資源、基礎設施及生態環境。吾等亦獲悉，於中國十一五規劃期間，長株潭城市群發展項目已取得優異成績，於二零一零年國內生產總值達人民幣12,550億元，佔湖南省約41.9%。十二五規劃中概述，中國政府將繼續關注城市群發展，預期長株潭城市群之國內生產總值水平將於二零一五年前達致人民幣21,000億元。同時，吾等自湖南省官方網站(www.hunan.gov.cn)獲悉，長株潭城市群地區之城鎮化水平將介乎60%至62%，核心地區面積為4,500平方公里，人口介乎7,000,000至7,500,000，及人均國內生產總值將達致人民幣80,000元，以及長株潭地區將於二零二零年前成為華中地區城市群核心地區之一並於國內具有強勁的競爭力。

據董事告知，貴公司已取得建設及開發該項目所需之所有許可證。誠如董事局函件所載，該項目的樓宇調查以及水電供應、管道網絡之安裝工作經已完成。董事亦確認，貴集團亦已完成私人環形道路建設及初步園境工程。酒店之地基工程目前正在進行當中。

吾等已審閱該項目之建設及開發許可證，包括《國有土地使用權證》、《建設用地規劃許可證》、《建設工程規劃許可證》及《建築工程施工許可證》。據貴公司中國法律顧問天元律師事務所告知，貴公司已取得建設及開發該項目所需之相關審批及所有許可證。

貴公司已於二零一一年年報中提述，貴集團將繼續專注於拓展兩大業務分部：(i)電影製作及相關業務；及(ii)物業投資及發展，藉以擴大其市場佔有率。貴集團將透過使用其於電影製作與物業投資及發展的專業技能，繼續在其現有業務運營上探索具有更大協同效益的商機。

經計及(i) 貴集團之業務性質及 貴集團繼續專注於拓展兩大業務分部，即電影製作及相關業務以及物業投資及發展；(ii) 貴集團之現有現金水平未能償還貸款；(iii)鑑於長株潭城市群的區域規劃及湖南省及湘潭的經濟社會發展規劃獲中國政府扶持以及上文所述湘潭市的地理位置優越，該項目前景樂觀，而開發該項目將需進一步資金，且該項目的部分建築工程經已竣工，而部分仍在建設當中；及(iv)所有合資格股東均獲得同等機會參與公開發售及按同一價格承購其全部配額以維持其各自於 貴公司的股權，吾等認同董事的意見，認為公開發售屬公平合理，並符合 貴公司及獨立股東之整體利益。

C. 公開發售

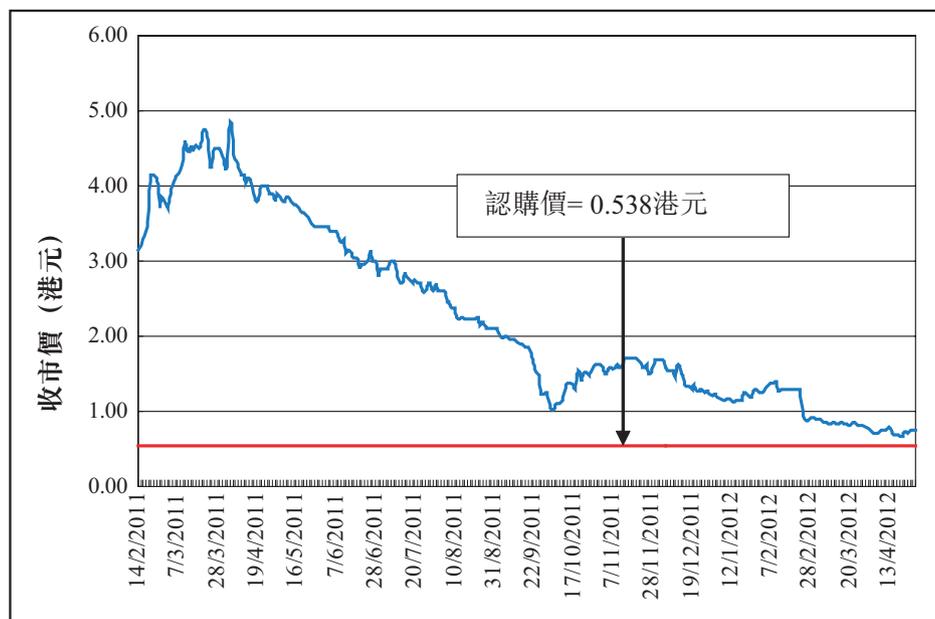
公開發售的基準為於記錄日期每持有一股經調整股份獲配發一股發售股份，即按認購價每股發售股份0.538港元公開發售343,318,399股發售股份。認購價較：

- (i) 根據於最後交易日在聯交所所報之收市價每股現有股份0.129港元計算並就股本重組之影響作出調整之每股經調整股份之收市價1.29港元折讓約58.29%；
- (ii) 根據於截至及包括最後交易日止最後五個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股現有股份0.1326港元計算並就股本重組之影響作出調整之每股經調整股份之平均收市價約1.326港元折讓約59.43%；
- (iii) 根據於截至及包括最後交易日止最後十個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股現有股份0.1317港元計算並就股本重組之影響作出調整之每股經調整股份之平均收市價約1.317港元折讓約59.15%；
- (iv) 根據於最後交易日在聯交所所報之收市價每股現有股份0.129港元計算並就股本重組之影響作出調整之每股經調整股份之理論除權價約1.29港元折讓約41.14%；
- (v) 根據於最後可行日期在聯交所所報之收市價每股現有股份0.075港元計算並就股本重組之影響作出調整之每股經調整股份之收市價約0.75港元折讓約28.27%；及
- (vi) 每股現有股份之資產淨值約0.524港元溢價約2.67%（按 貴公司截至二零一一年十二月三十一日止年度之經審核年報所載 貴集團之未經審核綜合資產淨值除以於二零一一年十二月三十一日之已發行股份總數計算）。

誠如董事局函件所述，認購價乃 貴公司與包銷商經參考（其中包括）股份之現行市價及近期市況後按公平原則商定。董事認為，公開發售之條款（包括所設定之認購價較股份之近期收市價折讓，以鼓勵股東接納彼等之配額，從而維持彼等於 貴公司之持股量及分享 貴集團之潛在增長）屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體最佳利益。

1. 過往收市價

吾等已審閱自二零一一年二月十四日(即包銷協議日期前十二個月)直至及包括最後可行日期止期間(「審閱期間」)股份之成交價。由於認購價指每股發售股份之認購價格(可根據資本重組之影響作調整)，故吾等亦已就比較而言按資本重組(假設資本重組已於二零一一年二月十四日生效)之影響調整於審閱期間之股份收市價，詳情載列如下：



資料來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)

附註：

- 1) 股份於二零一一年四月二十六日以及自二零一二年二月十五日至二十二日暫停買賣。
- 2) 根據股本重組的調整計算，股份之收市價乘以十，即 $0.102 \text{ 港元} \times 10 = 1.02 \text{ 港元}$

於審閱期間，股份之收市價(就股本重組之影響作出調整)介乎於二零一二年四月十九日的最低每股0.660港元(就股本重組之影響作出調整)至於二零一一年四月四日的最高每股4.850港元(就股本重組之影響作出調整)。股份之收市價自二零一一年四月起持續走低。

吾等注意到，為提升公開發售活動之吸引力及鼓勵現有股東參與公開發售，公開發售之認購價一般較相關股份之現行市價有所折讓，此乃普遍市場慣例。鑑於股份之收市

價(就股本重組之影響作出調整)持續走低，吾等認同董事意見，認為所設認購價低於股份現行市價(就股本重組之影響作出調整)乃符合一般慣例及可予接受。

2. 與公開發售可資比較公司之比較

於評估認購價之公平性時，吾等已將公開發售與已識別於聯交所主板或創業板上市的10間進行公開發售及清洗豁免申請的公司(「可資比較公司」)進行比較，而該等公司為包括符合吾等參數範圍內的所有樣本的詳盡名單，並自二零一一年二月十四日直至及包括二零一二年二月十四日(即包銷協議日期)各自公佈公開發售及清洗豁免申請。於可資比較公司中，三間公司與身為主要股東的包銷商進行公開發售及清洗豁免申請，且並無出現額外申請(「次組可資比較公司」)。由於可資比較公司之條款乃根據公開發售之相若市況及市場氛圍釐定，且可資比較公司的樣本規模較次組可資比較公司為高，故吾等相信可資比較公司可反映市場中公開發售交易(包括清洗豁免申請)之近期走勢，並認為可資比較公司屬公平且為具代表性的樣本。可資比較公司及次組可資比較公司之詳情於下表概述：

可資比較公司 (股份代號)	公佈日期	配額基準	認購價較於 最後交易日 之收市價 溢價/(折讓) %	認購價 較理論除 權價溢價 /(折讓) %	最高攤薄 (附註) %	包銷佣金 %	額外申請
可資比較公司							
悅達礦業控股 有限公司(629)	二零一一年 十二月十五日	每3股獲發1股	(30.56)	(24.81)	25.00	2.00	有
華多利集團 有限公司(1139)	二零一一年 十一月二十三日	每1股獲發110股	(95.60)	(16.67)	99.10	2.50	無
中國電力科技控股 有限公司(8053)	二零一一年 十一月二十三日	每1股獲發4股	(77.53)	(40.84)	80.00	2.00	有

智略資本函件

可資比較公司 (股份代號)	公佈日期	配額基準	認購價較於 最後交易日 之收市價 溢價/(折讓) %	認購價 較理論除 權價溢價 /(折讓) %	最高攤薄 (附註) %	包銷佣金 %	額外申請
新城市(中國)建設 有限公司(456)	二零一一年 十一月十五日	每3股獲發23股	(77.36)	(64.47)	88.46	2.50	無
科浪國際控股 有限公司(2336)	二零一一年 十一月十一日	每1股獲發2股	(85.71)	(92.59)	66.67	3.00	無
中油潔能集團 有限公司(260)	二零一一年 十一月九日	每2股獲發1股	(14.90)	(10.30)	33.33	1.70	有
海域集團 有限公司(1220)	二零一一年 八月八日	每3股獲發2股	(95.61)	(84.35)	40.00	0.00	無
中國水務地產集團 有限公司(2349)	二零一一年 八月五日	每5股獲發2股	(54.95)	(46.58)	28.57	0.00	無
財華社集團 有限公司(8317)	二零一一年 三月二十五日	每1股獲發4股	(83.33)	(50.00)	80.00	1.50	無
合俊集團(控股) 有限公司(2700)	二零一一年 三月十八日	每5股獲發22股	(83.84)	(84.62)	81.48	並未提及	無
最高折讓			(95.61)	(92.59)			
最低折讓			(14.90)	(10.30)			
平均折讓			(69.94)	(51.52)			
最高					25.00	0.00	
最低					99.10	3.00	
平均					62.26	1.69	
貴公司			(58.29)	(41.14)	50.00	2.00	

智略資本函件

可資比較公司 (股份代號)	公佈日期	配額基準	認購價較於 最後交易日 之收市價 溢價/(折讓) %	認購價 較理論除 權價溢價 /(折讓) %	最高攤薄 (附註) %	包銷佣金 %	額外申請
<i>次組可資比較公司</i>							
華多利集團 有限公司(1139)	二零一一年 十一月二十三日	每1股獲發110股	(95.60)	(16.67)	99.10	2.50	無
中國水務地產集團 有限公司(2349)	二零一一年 八月五日	每5股獲發2股	(54.95)	(46.58)	28.57	0.00	無
財華社集團 有限公司(8317)	二零一一年 三月二十五日	每1股獲發4股	(83.33)	(50.00)	80.00	1.50	無
最高折讓			(95.60)	(50.00)			
最低折讓			(54.95)	(16.67)			
平均折讓			(77.96)	(37.75)			
最高					28.57	0	
最低					99.10	2.50	
平均					69.22	1.33	
貴公司			(58.29)	(41.14)	50.00	2.00	

資料來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)

附註：

每次公開發售之最高攤薄影響的計算方法為：(根據配額基準將予發行之發售股份數目)/(根據配額基準就發售股份配額所持之現有股份數目+發售股份數目)，如就按每持有一股現有股份獲發四股發售股份之基準進行公開發售而言，最高攤薄影響的計算方法為 $4/(1+4)=80\%$ 。

誠如上表所示，可資比較公司認購價較於刊發有關公開發售及清洗豁免公佈前之最後交易日之股份收市價之折讓介乎折讓約95.61%至折讓約14.90%（「最後交易日市場範圍」）及平均折讓約為69.94%（「最後交易日平均值」）。認購價較於最後交易日經調整股份之收市價折讓約58.29%介乎最後交易日市場範圍內，且較最後交易日平均值為低。

吾等亦參考次組可資比較公司。誠如上表第二部分所示，認購價較於刊發有關公開發售及清洗豁免公佈前之最後交易日次組可資比較公司股份之收市價之折讓介乎折讓約95.60%至折讓約54.95%（「次組最後交易日市場範圍」）及平均折讓約77.96%（「次組最後交易日平均值」）。認購價較於最後交易日經調整股份之收市價折讓約58.29%介乎次組最後交易日市場範圍內，且較次組最後交易日平均值為低。

認購價較股份之理論除權價折讓介乎折讓約92.59%至折讓約10.30%（「理論除權價市場範圍」）及平均折讓約為51.52%（「理論除權價平均值」）。認購價較理論除權價折讓約41.14%介乎理論除權價市場範圍內，且較理論除權價平均值為低。

就次組可資比較公司而言，認購價較次組可資比較公司股份之理論除權價折讓介乎折讓約50.00%至折讓約16.67%（「次組理論除權價市場範圍」）及平均折讓約為37.75%（「次組理論除權價平均值」）。認購價較理論除權價折讓約41.14%介乎次組理論除權價市場範圍內，且較次組理論除權價平均值略高。

一般而言，吾等認為，香港上市發行人按市價折讓而發行發售股份以增加公開發售交易之吸引力屬普遍做法。經考慮(i)認購價乃 貴公司與包銷商經公平磋商後釐定；(ii)認購價較於最後交易日股份之收市價之折讓介乎最後交易日市場範圍內，且較最後交易日平均值為低；(iii)認購價較理論除權價之折讓介乎理論除權價市場範圍內，但低於理論除權價平均值，且較次組理論除權價平均值略高；(iv)股份之收市價持續走低；及(v)所有合資格股東享有平等認購發售股份之機會，吾等認為認購價就獨立股東而言實屬公平合理。

3. 包銷佣金

經 貴公司與包銷商公平磋商而釐定之公開發售包銷佣金為2.0%。據 貴公司告知， 貴公司曾接洽多家證券行，以包銷未獲合資格股東接納之發售股份，然而，並無得到廣泛認可。主要股東鄭先生為唯一表明對 貴集團業務之前景信心十足並願意支持及

包銷公開發售之人士。吾等注意到，2.0%包銷佣金較可資比較公司約1.69%及次組可資比較公司約1.33%之平均佣金略高。鑑於(i)2.0%包銷佣金介乎可資比較公司及次組可資比較公司之包銷佣金範圍內；(ii) 貴公司未能物色到除鄭先生以外之其他包銷商；及(iii) 償還貸款及開發該項目之即時資金需求，吾等認為鄭先生擔任包銷商屬公平合理，並符合 貴公司及獨立股東之整體利益，且2.0%包銷佣金仍符合市況並就獨立股東而言屬公平合理。

4. 申請額外發售股份

誠如董事局函件所載，經與包銷商公平磋商及經考慮超額申請安排將會產生之行政成本及認購價所帶來之折讓將會吸引股東參與公開發售後，董事局已決定合資格股東無權申請任何超逾其保證配額部份之發售股份。吾等已檢討集資活動之額外申請程序，並注意到採納額外申請將致使股份過戶登記處作出額外安排，因而令公開發售產生額外成本，經與董事局討論後，董事認為於此階段盡量降低成本及盡量提高公開發售之效率更為迫切。吾等亦發現，於可資比較公司中，10間公司中有7間於進行公開發售集資時並未採納超額申請。

吾等注意到， 貴公司將認購價定為大幅低於股份現行市價，以鼓勵對 貴公司未來發展持積極態度之合資格股東行使其權利認購發售股份。吾等認為不設超額申請安排可能對有意接納超出其保證配額之額外發售股份之合資格股東而言並不可取，並將令包銷商按股份現行市價之大幅折讓接納所有未獲接納發售股份。然而，吾等認為，鑑於認購價大幅低於股份現行市價，可合理鼓勵所有合資格股東參與公開發售，且公開發售條款乃為鼓勵所有合資格股東接納彼等各自於公開發售項下之保證配額而釐定，故吾等認為與上述不設超額申請之安排相得益彰。因此，可合理預期對 貴公司發展前景持積極態度之大部份合資格股東會申請認購發售股份，而可供超額申請之發售股份將微乎其微。因此，不設超額申請安排對合資格股東而言可能無足輕重。

鑑於上文所述，儘管為有意接納額外發售股份之合資格股東設立超額申請將帶來利益，但吾等認為，倘合資格股東按照彼等於 貴公司之股權比例申請發售股份，則公開

發售已使合資格股東可依願保持彼等於 貴公司之權益比例，故吾等認為屬公平合理。因此，不設超額申請安排實屬可予接受。

D. 其他選擇

吾等獲董事局告知，彼等已考慮供股。誠如董事局函件所述，董事局認為進行公開發售較供股令 貴公司毋須安排買賣未繳股款權利，而安排買賣未繳股款權利將對 貴集團產生額外行政費用並須制定若干安排以促進及管理有關買賣，進而導致需時較長方可完成買賣。吾等已審閱供股之程序，並注意到供股所需時間較公開發售為長，原因為涉及買賣未繳股款供股股份（即未繳股款權利之買賣期間不得少於五個營業日且三個營業日用作結算及交收手續）。此外，未繳股款權利之買賣安排將產生更高成本，包括行政費用及股份過戶登記處收取之額外費用等。吾等獲董事局告知，彼等已考慮配售新股或其他可換股證券及銀行借貸等其他集資方法。經考慮：

- (i) 供股較公開發售成本為高且完成需時較長，原因為 貴公司於股份過戶登記處安排未繳股款權利之買賣產生額外行政費用及開支，以及買賣未繳股款供股股份亦需時較長；
- (ii) 貴公司之即時資金需求，以償還將於二零一二年九月到期之貸款，以及該項目之建築及開發成本；
- (iii) 公開發售將為合資格股東提供平等及公平之機會，維持彼等各自於 貴公司之股權比例；
- (iv) 未繳股款權利買賣是否存在市場及合資格股東可能產生不具經濟效益的交易成本；
- (v) 債務融資及銀行借貸將令 貴集團帶來利息支付責任、增加資產負債比率並使 貴公司承擔額外利息負擔；
- (vi) 配售任何新股份將不可避免地導致現有股東的權益出現大幅攤薄，乃由於彼等未能平等參與配售；及
- (vii) 公開發售將令股東按其意願維持彼等於 貴公司之權益比例。

E. 公開發售之財務影響

1. 資產淨值

根據通函附錄二所載未經審核備考財務資料報表，於二零一一年十二月三十一日，貴公司擁有人應佔貴集團經審核經調整綜合有形資產淨值約為900,560,000港元。公開發售完成後，貴公司擁有人應佔貴集團之未經審核備考經調整綜合有形資產淨值約為1,080,560,000港元。

2. 營運資金

由於公開發售之所得款項將為貴集團帶來現金流入淨額至少約9,400,000港元，故公開發售於完成後將對貴集團之營運資金產生正面影響。

鑑於有形資產淨值及營運資金因公開發售而得以提高，故吾等認為公開發售符合貴公司及獨立股東之整體利益。

F. 潛在攤薄

由於公開發售乃按相同基準向所有合資格股東提呈，倘合資格股東全數接納彼等的公開發售配額，則將可維持彼等於貴公司的權益比例。於公開發售完成後，倘任何合資格股東選擇不全數接納公開發售中保證配額，則彼等於貴公司的股權將被攤薄，最多約為彼等股權的50.00%。

與所有公開發售一樣，倘合資格股東不全數接納公開發售的保證配額，則彼等的股權將難免被攤薄。事實上，任何公開發售的攤薄幅度，主要取決於有關集資活動的配額基準，因為對現有股份提呈發售新股份的比例越高，對股權的攤薄幅度將會越大。

經考慮：

- (i) 公開發售將擴大貴公司的股本基礎；
- (ii) 貴公司於最後可行日期前過去十二個月並無進行任何集資活動；
- (iii) 償還貸款及該項目發展的資金需要；

- (iv) 公開發售之基準為全體合資格股東均可獲平等機會保持其於 貴公司權益之比例且使合資格股東可參與 貴公司發展；
- (v) 公開發售通常具攤薄性質；
- (vi) 債務融資或銀行貸款將對 貴公司造成額外利息負擔；及
- (vii) 因公開發售而對 貴集團的財務狀況有積極影響，

吾等認為，股權的潛在攤薄影響(僅於合資格股東決定不接納公開發售時方會出現)可予接受。

G. 清洗豁免

於最後可行日期，包銷商於1,233,436,690股現有股份(相當於股本重組後之123,343,669股經調整股份)中擁有權益，佔 貴公司現有已發行股本約35.93%。根據不可撤銷承諾，包銷商已不可撤銷地承諾以現金全數認購其於公開發售項下之配額，即123,343,669股發售股份。

根據包銷協議，包銷商已有條件同意按悉數包銷基準以現金包銷未獲合資格股東認購之剩餘發售股份。假設包銷商將根據包銷協議履行最大限度之包銷責任，則包銷商所持股權將由 貴公司現有已發行股本約35.93%增加至公開發售完成後 貴公司當時經擴大已發行股本之67.96%。

根據收購守則第26.1條，包銷商及與其一致行動人士將須就其尚未擁有或同意認購之所有已發行股份提出無條件強制性全面收購建議。包銷商將根據收購守則第26.1條豁免註釋1向執行理事申請清洗豁免。倘執行理事授出清洗豁免，則清洗豁免須經(其中包括)獨立股東以投票表決之方式批准方告作實。倘執行理事未授出清洗豁免，公開發售將告失效，且不會進行。

根據吾等對公開發售條款之分析，吾等認為公開發售符合 貴公司及獨立股東之整體利益。倘獨立股東於股東特別大會並無批准清洗豁免，則公開發售不會進行，而 貴公司將失去公開發售完成所帶來之所有預期裨益(即為該項目發展及影片製作集資)。因此，吾等認為，就實行公開發售而言，清洗豁免之條款屬公平合理且符合 貴公司及獨立股東之整體利益。

推薦建議

吾等注意到進行股本重組可能產生零碎股份。吾等認為股本重組將不可避免地產生股東零碎持股。貴公司委聘指定經紀以為買賣零碎經調整股份提供對盤服務，可方便股東買賣零碎股份。儘管零碎股份的價值並非重大，就每股成本而言，於市場上買賣零碎股份未必屬明智之舉。

經計及上述因素及理由，當中包括(i)公開發售之理由及所得款項用途；(ii)公開發售之主要條款；(iii)不設超額申請安排；(iv)公開發售的其他選擇，包括但不限於不設未繳股款權利買賣；(v)對股權之潛在攤薄效應；及(vi)公開發售之財務影響後，吾等認為，公開發售之條款對獨立股東而言屬公平合理，且公開發售亦符合貴公司及獨立股東之整體利益，故吾等推薦獨立股東及獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成擬於股東特別大會上提呈有關批准公開發售之決議案。

公開發售須待清洗豁免獲批准後，方可作實。倘清洗豁免不獲批准，則公開發售將不會成為無條件及將不會進行。經計及吾等就公開發售作出之上述推薦建議後，吾等認為清洗豁免之條款就獨立股東而言屬公平合理，及清洗豁免符合貴公司及獨立股東之整體利益。因此，吾等建議獨立股東及獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈有關批准清洗豁免之決議案。

此致

中國東方實業集團有限公司

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
智略資本有限公司
董事總經理
方敏
謹啟

二零一二年四月三十日

1. 本集團之財務資料概要

本集團截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止最後三個財政年度之經審核業績、資產及負債(摘錄自本公司截至二零一一年十二月三十一日止三個年度之年報)概要如下：

綜合收入報表

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 (重列)	二零零九年 千港元 (重列)
持續經營業務			
收益	54,510	126,566	119,488
銷售成本	(27,577)	(89,218)	(89,716)
毛利	26,933	37,348	29,772
其他收入	4,672	1,310	3,132
出售附屬公司之收益	—	30,262	17,622
可換股債券衍生部分之公平值收益	—	—	9
贖回可換股債券之虧損	—	—	(7,050)
持作買賣投資之公平值收益淨額	—	—	1
投資物業之公平值收益	26,532	16,451	—
出售物業、廠房及設備之(虧損)/收益	—	(2)	39
出售持作出售物業之收益	41,328	—	—
行政支出	(30,406)	(22,220)	(24,879)
經營溢利			
融資收入	802	354	—
融資成本	(1,533)	(89)	(6,207)
應佔下列者業績：			
共同控制實體	—	—	(4,038)
聯營公司	(57)	(85)	—
持續經營業務之除稅前溢利	68,271	63,329	8,401
所得稅支出	(10,507)	(6,527)	(1,236)
持續經營業務之年度溢利	57,764	56,802	7,165
已終止經營業務			
已終止經營業務之年度虧損	—	—	(211)
年度溢利	57,764	56,802	6,954

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 (重列)	二零零九年 千港元 (重列)
由下列應佔：			
本公司股權持有人	54,798	55,171	6,368
非控股權益	<u>2,966</u>	<u>1,631</u>	<u>586</u>
	<u>57,764</u>	<u>56,802</u>	<u>6,954</u>
本公司股權持有人應佔每股盈利			
基本			
— 就年度溢利	<u>1.86港仙</u>	<u>3.32港仙</u>	<u>0.49港仙</u>
— 就持續經營業務之溢利	<u>1.86港仙</u>	<u>3.32港仙</u>	<u>0.51港仙</u>
攤薄			
— 就年度溢利	<u>1.62港仙</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>
— 就持續經營業務之溢利	<u>1.62港仙</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

本公司之核數師安永會計師事務所及羅兵咸永道會計師事務所各自並無出具截至二零一零年十二月三十一日止兩個財政年度各年及截至二零一一年十二月三十一日止財政年度之保留意見。

截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度各年並無派付或擬派股息。

截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度各年並不存在其他非經常性或特殊項目。

綜合資產負債表

	於十二月三十一日		
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 (重列)	二零零九年 千港元 (重列)
非流動資產			
商譽	194,285	—	—
物業、廠房及設備	41,444	6,147	5,354
土地使用權	326,055	—	—
投資物業	351,827	310,223	283,801
於聯營公司之投資	66,038	47,095	—
已付按金	1,786	161,666	1,666
電影版權	101	101	—
非流動資產總值	981,536	525,232	290,821
流動資產			
電影版權	—	—	1
製作中電影	18,957	5,339	55,767
發展中物業	428,867	—	—
持作出售物業	—	2,500	—
存貨	1,243	2,005	2,237
貿易應收款項	7,043	7,644	7,320
其他應收款項、預付款項及已付按金	81,212	495	1,786
現金及現金等值項目	48,133	64,764	32,892
	585,455	82,747	100,003
分類為持作出售組合之資產	—	—	686
流動資產總值	585,455	82,747	100,689
流動負債			
貿易應付款項	8,618	1,604	1,027
其他應付款項、應計費用及已收按金	24,740	19,256	70,365
計息銀行及其他借貸	108,721	1,789	1,958
融資租約承擔	1,034	—	92
股東貸款	14,640	—	—
應付稅項	3,263	666	1
	161,016	23,315	73,443
直接與分類為持作出售資產有關之負債	—	—	134
流動負債總額	161,016	23,315	73,577

	於十二月三十一日		
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 (重列)	二零零九年 千港元 (重列)
流動資產淨值	424,439	59,432	27,112
資產總值減流動負債	1,405,975	584,664	317,933
非流動負債			
可換股債券	39,304	—	—
已收按金	1,514	1,445	1,078
遞延稅項負債	265,788	73,512	65,474
融資租約承擔	4,398	—	8
非流動負債總額	311,004	74,957	66,560
資產淨值	1,094,971	509,707	251,373
權益			
本公司股權持有人應佔權益			
已發行股本	343,318	209,078	261,348
儲備	721,226	274,417	(33,709)
	1,064,544	483,495	227,639
非控股權益	30,427	26,212	23,734
權益總額	1,094,971	509,707	251,373

2. 經審核財務報表

下文載列經審核財務報表及其有關附註(摘錄自本公司截至二零一一年十二月三十一日止年度之年報)。

綜合收入報表

截至2011年12月31日止年度

	附註	2011年 千港元	2010年 千港元 (重列)
收益	5	54,510	126,566
銷售成本	7	(27,577)	(89,218)
毛利		26,933	37,348
其他收入	5	4,672	1,310
出售附屬公司之收益	34	—	30,262
投資物業之公平值收益	15	26,532	16,451
出售物業、廠房及設備之虧損		—	(2)
出售持作出售物業之收益	19	41,328	—
行政支出	7	(30,406)	(22,220)
經營溢利		69,059	63,149
融資收入	6	802	354
融資成本	6	(1,533)	(89)
應佔聯營公司業績	17	(57)	(85)
除所得稅前溢利		68,271	63,329
所得稅支出	9	(10,507)	(6,527)
年度溢利		<u>57,764</u>	<u>56,802</u>
由下列應佔：			
本公司股權持有人		54,798	55,171
非控股權益		2,966	1,631
		<u>57,764</u>	<u>56,802</u>
本公司股權持有人應佔每股盈利	12		
基本			
— 就年度溢利		<u>1.86港仙</u>	<u>3.32港仙</u>
攤薄			
— 就年度溢利		<u>1.62港仙</u>	<u>不適用</u>

股息詳情於下文「財務報表附註」分節之附註11披露。

綜合全面收入報表

截至2011年12月31日止年度

	2011年 千港元	2010年 千港元 (重列)
年度溢利	57,764	56,802
其他全面收入：		
海外業務換算產生之匯兌差額	<u>41,810</u>	<u>7,762</u>
年度全面收入總額	<u><u>99,574</u></u>	<u><u>64,564</u></u>
由下列應佔：		
本公司股權持有人	95,183	62,086
非控股權益	<u>4,391</u>	<u>2,478</u>
	<u><u>99,574</u></u>	<u><u>64,564</u></u>

綜合財務狀況表

2011年12月31日

	附註	2011年 千港元	2010年 千港元 (重列)
非流動資產			
商譽	33	194,285	–
物業、廠房及設備	13	41,444	6,147
土地使用權	14	326,055	–
投資物業	15	351,827	310,223
於聯營公司之投資	17	66,038	47,095
已付按金	22	1,786	161,666
電影版權		101	101
		<u>981,536</u>	<u>525,232</u>
非流動資產總值			
流動資產			
製作中電影		18,957	5,339
發展中物業	18	428,867	–
持作出售物業	19	–	2,500
存貨	20	1,243	2,005
貿易應收款項	21	7,043	7,644
其他應收款項、預付款項及已付按金	22	81,212	495
現金及現金等值項目	23	48,133	64,764
		<u>585,455</u>	<u>82,747</u>
流動資產總值			
流動負債			
貿易應付款項	24	8,618	1,604
其他應付款項、應計費用及已收按金	25	24,740	19,256
計息銀行及其他借貸	26	108,721	1,789
融資租約承擔	27	1,034	–
股東貸款	30	14,640	–
應付稅項		3,263	666
		<u>161,016</u>	<u>23,315</u>
流動負債總額			

	附註	2011年 千港元	2010年 千港元 (重列)
流動資產淨值		424,439	59,432
資產總值減流動負債		1,405,975	584,664
非流動負債			
可換股債券	28	39,304	—
已收按金		1,514	1,445
遞延稅項負債	29	265,788	73,512
融資租約承擔	27	4,398	—
非流動負債總額		311,004	74,957
資產淨值		1,094,971	509,707
權益			
本公司股權持有人應佔權益			
已發行股本	31	343,318	209,078
儲備	32	721,226	274,417
非控股權益		1,064,544	483,495
		30,427	26,212
權益總額		1,094,971	509,707

綜合股東權益變動表

截至2011年12月31日止年度

	本公司股權持有人應佔										
	已發行 股本 千港元	股份溢價 千港元	繳入盈餘** 千港元	資產 重估儲備 千港元 (重列)	可換股債券 之權益部分 千港元	匯兌 儲備 千港元	特殊儲備*** 千港元	保留 溢利/ (累計 虧損) 千港元 (重列)	總計 千港元	非控股 權益 千港元	總計 千港元
於2010年1月1日，如先前呈報 會計政策變動之影響(附註2.1(c))	261,348	224,095	-	9,727	-	2,998	17,926	(278,259)	237,835	23,734	261,569
	-	-	-	(9,727)	-	-	-	(469)	(10,196)	-	(10,196)
於2010年1月1日(重列)	261,348	224,095	-	-	-	2,998	17,926	(278,728)	227,639	23,734	251,373
海外業務換算產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	6,915	-	-	6,915	847	7,762
年度溢利(重列)	-	-	-	-	-	-	-	55,171	55,171	1,631	56,802
年度全面收入總額	-	-	-	-	-	6,915	-	55,171	62,086	2,478	64,564
股本重組(附註31(b))	(235,213)	(224,095)	459,308	-	-	-	-	-	-	-	-
抵銷累計虧損(附註31(b))	-	-	(340,146)	-	-	-	-	340,146	-	-	-
發行股份(附註31(c))	182,943	16,465	-	-	-	-	-	-	199,408	-	199,408
發行股份之交易成本	-	(5,638)	-	-	-	-	-	-	(5,638)	-	(5,638)
於2010年12月31日	<u>209,078</u>	<u>10,827*</u>	<u>119,162*</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>9,913*</u>	<u>17,926*</u>	<u>116,589*</u>	<u>483,495</u>	<u>26,212</u>	<u>509,707</u>
於2011年1月1日，如先前呈報 會計政策變動之影響(附註2.1(c))	209,078	10,827	119,162	14,051	-	9,913	17,926	116,683	497,640	26,212	523,852
	-	-	-	(14,051)	-	-	-	(94)	(14,145)	-	(14,145)
於2011年1月1日(重列)	209,078	10,827	119,162	-	-	9,913	17,926	116,589	483,495	26,212	509,707
海外業務換算產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	40,385	-	-	40,385	1,425	41,810
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	54,798	54,798	2,966	57,764
年度全面收入總額	-	-	-	-	-	40,385	-	54,798	95,183	4,391	99,574
發行可換股債券	-	-	-	-	149,228	-	-	-	149,228	-	149,228
發行股份(附註31(e))	134,240	336,386	-	-	(134,164)	-	-	-	336,462	-	336,462
收購非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	176	176	(176)	-
於2011年12月31日	<u>343,318</u>	<u>347,213*</u>	<u>119,162*</u>	<u>-</u>	<u>15,064*</u>	<u>50,298*</u>	<u>17,926*</u>	<u>171,563*</u>	<u>1,064,544</u>	<u>30,427</u>	<u>1,094,971</u>

* 該等儲備包括計入綜合財務狀況表之綜合儲備721,226,000港元(2010年：274,417,000港元)。

** 本集團之繳入盈餘乃因本公司於2010年9月6日進行股本重組而產生。

*** 本集團之特殊儲備主要指所收購附屬公司之股份面值與本公司於2001年集團重組之時就收購事項而發行之股份面值兩者之差額約10,420,000港元，以及本公司主要股東於集團重組前收購共同控制實體(已成為本公司之全資附屬公司)額外權益之代價7,506,000港元。

綜合現金流量表

截至2011年12月31日止年度

	附註	2011年 千港元	2010年 千港元 (重列)
經營業務現金流量			
除所得稅前溢利		68,271	63,329
已就下列各項作出調整：			
銀行利息收入	6	(131)	(146)
出售附屬公司之收益	34	-	(30,262)
銀行及其他借貸、股東貸款及融資租約 之利息以及承諾費	6	1,533	89
折舊	7, 13	2,985	2,475
投資物業之公平值收益	15	(26,532)	(16,451)
出售物業、廠房及設備之虧損		56	2
出售持作出售物業之收益	19	(41,328)	-
撥回貿易應收款項減值	7	(813)	(1,858)
應佔聯營公司業績	17	57	85
		<u>4,098</u>	<u>17,263</u>
電影版權及製作中電影(增加)減少		(13,618)	50,328
存貨減少		762	232
發展中物業增加		(7,324)	-
貿易應收款項減少		1,414	1,534
其他應收款項、預付款項及已付按金增加(減少)		(79,389)	1,291
貿易應付款項增加		7,014	577
其他應付款項、應計費用及已收按金增加(減少)		748	(51,742)
		<u>86,295</u>	<u>19,483</u>
經營業務(所用)所得現金		(86,295)	19,483
已付香港利得稅		(296)	(75)
已付中國所得稅		(398)	(231)
		<u><u>(86,989)</u></u>	<u><u>19,177</u></u>
經營業務(所用)所得現金流量淨額		<u><u>(86,989)</u></u>	<u><u>19,177</u></u>

	附註	2011年 千港元	2010年 千港元 (重列)
投資活動現金流量			
於聯營公司之投資增加		(19,000)	(47,180)
購置物業、廠房及設備		(24,360)	(5,802)
出售持作出售物業所得款項，扣除出售 產生之直接開支		43,828	—
出售物業、廠房及設備所得款項		200	41
收購一家附屬公司，扣除所收購現金	33	1,710	—
出售附屬公司所得款項	34	—	31,814
就收購一家附屬公司已付按金	22	—	(160,000)
已收利息	6	131	146
		<u>2,509</u>	<u>(180,981)</u>
投資活動所得(所用)現金流量淨額			
		<u>2,509</u>	<u>(180,981)</u>
融資活動現金流量			
發行股份所得款項	31(c)	—	199,408
來自發行股份之交易費用		—	(5,638)
銀行貸款及其他借貸		51,200	—
償還銀行貸款及其他借貸		(176)	(169)
股東貸款		60,000	—
償還股東款項		(45,360)	—
已付利息		(1,163)	(89)
融資租約租金付款之資本部分		(168)	(100)
		<u>64,333</u>	<u>193,412</u>
融資活動所得現金流量淨額			
		<u>64,333</u>	<u>193,412</u>
現金及現金等值項目之(減少)增加淨額			
		(20,147)	31,608
年初之現金及現金等值項目		64,764	32,892
外匯匯率變動之影響淨額		3,516	264
		<u>48,133</u>	<u>64,764</u>
年終之現金及現金等值項目			
		<u>48,133</u>	<u>64,764</u>
現金及現金等值項目結餘分析			
綜合財務狀況表內列賬之現金及現金等值項目	23	<u>48,133</u>	<u>64,764</u>

財務報表附註

截至2011年12月31日止年度

1. 公司資料

中國東方實業集團有限公司(「本公司」)於2001年5月9日在百慕達註冊成立為受豁免有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。本公司註冊辦事處位於香港銅鑼灣希慎道33號利園41樓4101室。

本公司乃一家投資控股公司。本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)之主要業務包括電影製作及相關業務、電影菲林沖印及物業租務。此外，本集團亦涉足物業發展之業務。

該等財務報表於2012年3月30日經董事局批准予以刊發。

2.1 編製基準

該等財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)而編製，除投資物業按公平值進行計量外，其餘均乃按照歷史成本常規法編製。除另有說明者外，該等財務報表以港元(「港元」)呈列，所有數值均已湊整至最接近千位。

遵照香港財務報告準則編製財務報表，需要作出若干重要之會計估計，亦需要管理層在應用本集團之會計政策過程中行使判斷。

涉及高度判斷或複雜性之範疇，或涉及對綜合財務報表而言屬重大之假設及估計之範疇，已於附註3披露。

於2011年12月31日，本集團擁有來自銀行及其他機構之尚未償還借款達約124,000,000港元(將於未來十二個月到期償還)，以及現金及現金等值項目約48,000,000港元。本集團於截至2011年12月31日止年度錄得除稅前溢利68,000,000港元及於年內錄得經營業務之現金流出約88,000,000港元。

本集團透過來自經營業務之現金流入及自銀行及其他機構取得信貸之方式，滿足其日常營運資金需求、資本開支及財務負債。董事密切監測本集團之流動資金狀況及財務表現，並已採取措施改進本集團之現金流量。該等措施包括籌集額外資金、延長現有貸款期限、自銀行及其他機構取得額外融資及透過出售變現本集團持有之若干資產(倘認為必要)。

根據董事對本集團現金流量預測之檢討(計及經營表現之合理可能變動及取得額外資金之措施)，預計於自該等財務報表之日起未來十二個月，本集團將能產生足夠現金流量以彌補其經營成本並償還其到期之財務負債。因此，董事認為按持續經營實體之基準編製綜合財務報表乃恰當之舉。

(a) 本集團須於2011年1月1日開始之財政年度首次強制採納但目前與本集團無關(雖然其可能影響未來交易及事件之入賬方式)之新訂及經修訂準則及詮釋

- 香港會計準則第24號(經修訂)，「有關連人士之披露」，自2011年1月1日或其後開始之年度期間生效。

- 香港會計準則第32號之修訂，「供股之分類」，自2010年2月1日或其後開始之年度期間生效。
 - 香港財務報告準則第1號之修訂，「首次採納者無須就香港財務報告準則第7號披露比較資料之有限豁免」，自2010年7月1日或其後開始之年度期間生效。
 - 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號之修訂，「最低資金規定之預付款項」，自2011年1月1日或其後開始之年度期間生效。
 - 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第19號之修訂，「以股本工具抵銷金融負債」，自2010年7月1日或其後開始之年度期間生效。
 - 香港會計師公會於2010年5月頒佈香港財務報告準則之第三次改進(2010年)。所有改進於2011年財政年度生效。
- (b) 於2011年1月1日開始之財政年度已頒佈但尚未生效且並無提早採納之新訂準則、修訂及詮釋
- 香港會計準則第1號之修訂，「呈列其他全面收入之項目」，自2012年7月1日或其後開始之年度期間生效。
 - 香港會計準則第12號修訂本之修訂，「遞延稅項：收回相關資產」，自2012年7月1日或其後開始之年度期間生效。
 - 香港會計準則第19號(2011年)，「僱員福利」，自2013年1月1日或其後開始之年度期間生效。
 - 香港會計準則第27號(2011年)，「獨立財務報表」，自2013年1月1日或其後開始之年度期間生效。
 - 香港會計準則第28號(2011年)，「於聯營公司及合營企業之投資」，自2013年1月1日或其後開始之年度期間生效。
 - 香港會計準則第32號之修訂，「抵銷金融資產及金融負債」，自2014年1月1日或其後開始之年度期間生效。
 - 香港財務報告準則第1號之修訂，「嚴重高通脹及剔除首次採納者之固定日期」，自2011年7月1日或其後開始之年度期間生效。
 - 香港財務報告準則第7號之修訂，「披露－金融資產轉讓」，自2011年7月1日或其後開始之年度期間生效。
 - 香港財務報告準則第7號之修訂，「披露－抵銷金融資產及金融負債」，自2013年1月1日或其後開始之年度期間生效。
 - 香港財務報告準則第9號，「金融工具」，自2015年1月1日或其後開始之年度期間生效。
 - 香港財務報告準則第10號，「綜合財務報表」，自2013年1月1日或其後開始之年度期間生效。
 - 香港財務報告準則第11號，「共同安排」，自2013年1月1日或其後開始之年度期間生效。
 - 香港財務報告準則第12號，「其他實體之權益披露」，自2013年1月1日或其後開始之年度期間生效。
 - 香港財務報告準則第13號，「公平值計量」，自2013年1月1日或其後開始之年度期間生效。

本集團正在評估採納上述於2011年1月1日開始之財政年度已頒佈但尚未生效且並無提早採納之新訂準則、修訂及詮釋之影響，惟現階段尚未能確定該等新訂準則及修訂會否對其營運業績及財務狀況造成重大影響。

(c) 會計政策之變更

本集團將其計量土地及樓宇之會計政策由重估模式變更為成本模式，因此，土地及樓宇現時按成本減累計折舊及減值撥備列賬。董事認為，該會計政策變更符合本集團從事之酒店發展商及管理人之新業務。

成本模式可更好地反映本集團之業務表現。於採納成本模式後，本集團之財務報表不會因中國物業市場之週期性波動而受到影響，且本集團之財務表現將更適用於按年作比較。

此外，會計政策之變更亦符合行業慣例，並將惠及各利益相關者(包括股東、潛在投資者及分析師)。於採納成本模式後，本集團之財務比率將更適用於與市場中之其他酒店經營者作比較，且更便於利益相關者分析本集團之表現及與同業作比較。

該會計政策變更已追溯入賬，過往期間之比較數字亦已重列。會計政策變更對綜合收入報表之影響如下：

	2011年 千港元	2010年 千港元
出售持作出售物業之收益增加	13,100	—
折舊開支減少	186	375
	<u>13,286</u>	<u>375</u>
年內溢利增加總額	<u>13,286</u>	<u>375</u>
每股基本盈利增加(每股港仙)	0.45	0.02
每股攤薄盈利增加(每股港仙)	0.39	不適用

會計政策變更對綜合財務狀況表之影響如下：

	於2011年 12月31日 千港元	於2010年 12月31日 千港元	於2010年 1月1日 千港元
物業、廠房及設備減少	6,391	4,663	12,960
持作出售物業減少	—	13,100	—
遞延稅項負債減少	1,125	3,618	2,764
資產重估儲備減少	5,697	14,051	9,727
累計虧損增加／保留溢利減少	431	94	469

2.2 主要會計政策概要

(1) 附屬公司

綜合賬目

附屬公司為本集團有權監管其財務及經營政策並一般擁有過半投票權持股量的所有實體(包括特殊目的實體)。現時可行使或可轉換之潛在投票權之存在及影響會在評估本集團是否擁有另一實體控制權時予以考慮。本集團亦會在當其並未擁有過半投票權但卻能透過事實控制監管財務及經營政策時評估是否擁有控制權。事實控制可能因少數股東權利增加或股東間合約條款等情況而出現。

附屬公司於控制權轉移至本集團之日起全面綜合入賬，而在控制權終止之日起停止綜合入賬。

集團內公司間交易、集團內公司間交易所產生之結餘及收支已對銷。已在資產中確認之集團內公司間交易所產生之溢利及虧損亦會對銷。附屬公司之財務資料已作必要調整，以確保與本集團所採納政策貫徹一致。

(a) 業務合併

本集團業務合併乃以收購法入賬。收購一家附屬公司之轉讓代價為向被收購方之前擁有人所轉讓資產、所產生負債及本集團所發行股權之公平值。所轉讓代價包括或然代價安排所產生之任何資產或負債之公平值。於業務合併時所收購之可識別資產及所承擔之負債及或然負債，初步按收購日期之公平值計量。本集團按逐項收購基準，以公平值或非控股權益按比例應佔被收購方可識別淨資產之已確認金額，確認任何於被收購方之非控股權益。收購相關成本於產生時支銷。

倘業務合併分階段進行，收購方先前持有之被收購方股權於收購日期之公平值應按收購日期之公平值透過損益重新計量。

由本集團將予轉讓之任何或然代價將於收購日期按公平值確認。或然代價(被視為一項資產或負債)公平值之其後變動將按香港會計準則第39號之規定，確認為損益或其他全面收入之變動。分類為權益之或然代價毋須重新計量，其後續結算計入權益。

商譽初步按已轉讓代價及非控股權益之公平值總額，超逾與所收購可識別資產淨值及所承擔負債之差額計量。如代價低於所收購附屬公司資產淨值之公平值，則該差額於損益賬內確認。

(b) 於附屬公司所有權益變動但並未失去控制權

並未導致失去控制權之非控股權益交易按權益交易列賬—即按彼等以拥有人身份進行之交易列賬。所支付之任何代價之公平值與所取得相關應佔附屬公司淨資產賬面值之差額於權益中入賬。出售非控股權益之收益或虧損亦計入權益。

(c) 出售附屬公司

倘本集團失去控制權，於該實體任何保留權益按失去控制權當日之公平值重新計量，有關賬面值變動於損益確認。公平值為聯營公司、合營公司及金融資產之保留權益後續會計處理之初步賬面值。此外，先前就該實體於其他全面收入已確認之金額按猶如本集團已直接出售相關資產或負債之方式入賬。即先前於其他全面收入已確認之數額或會重新分類至損益。

(2) 獨立財務報表

於附屬公司之投資乃以成本減減值入賬。成本經調整以反映因或然代價修訂產生的代價變動。成本亦包括投資的直接應佔費用。附屬公司業績由公司以股息及應收款項之基準入賬。

於收取於附屬公司投資之股息時，倘若股息超逾該附屬公司於宣派股息期間全面收入總額，或倘若該等投資於獨立財務報表之賬面值超逾該被投資方包括商譽在內資產淨值於綜合財務報表之賬面值，則需要對該等投資進行減值測試。

(3) 聯營公司

聯營公司指本集團對其有重大影響力但並無控制權之所有實體，通常同時持有其20%至50%有表決權股份。對聯營公司之投資以權益法核算。投資以權益法初步按成本確認，增加或減少賬面值以確認收購日期後投資方應佔被投資方之溢利或虧損。本集團對聯營公司之投資包括收購時確定之商譽。

倘於聯營公司所有權權益減少但重大影響力獲保留，則先前於其他全面收入已確認之金額中僅有一定份額重新分類至損益(如適用)。

本集團應佔聯營公司收購後溢利或虧損之份額於綜合收入報表中確認，其應佔收購後其他全面收入變動則於其他全面收入中確認，並對投資賬面值作出相應調整。當本集團應佔聯營公司虧損等於或超過其於該聯營公司所擁有權益(包括任何其他無抵押應收款項)時，本集團不再進一步確認虧損，除非其招致法定或推定義務或代表該聯營公司付款。

本集團於各報告日確定是否有任何客觀證據顯示於聯營公司之投資出現減值。倘若確實如此，本集團根據聯營公司可收回數額與其賬面值差額計算減值數額並將該數額於綜合收入報表內「應佔聯營公司虧損」項下確認。

本集團與其聯營公司之間上下游交易產生之溢利及虧損僅以非相關投資者於聯營公司之權益為限於本集團財務報表內確認。未變現虧損予以抵銷，表明所轉讓資產已發生減值之交易除外。聯營公司財務資料已按需要變更，以確保與本集團所採納政策貫徹一致。

對聯營公司投資所產生之攤薄收益及虧損於綜合收入報表內確認。

(4) 分部報告

經營分部按與向主要經營決策人提供之內部報告一致之方式呈報。負責就經營分部配置資源及評估績效之主要經營決策人已被統一確定為作出戰略決策之董事局。

(5) 外幣換算

(a) 功能及呈列貨幣

本集團各實體的財務報表所列項目，均以該實體營運所在地主要經濟環境的貨幣（「功能貨幣」）計量。綜合財務報表乃以本公司的功能貨幣及本集團的呈列貨幣港元（港元）呈列。

(b) 交易及結餘

外幣交易按交易日期或估值日期之現行匯率於重新計量該等項目時換算為功能貨幣。結算該等交易及按年末匯率換算以外幣計值之貨幣資產及負債所產生之匯兌收益及虧損於綜合收入報表內確認。

所有匯兌收益及虧損於綜合收入報表「融資成本」內呈列。

非貨幣金融資產及負債（例如按公平值計入損益持有之權益）之匯兌差額，於損益內確認為公平值收益或虧損之一部分。

(c) 集團公司

所有集團實體（均無使用惡性通脹國家之貨幣）之功能貨幣倘有別於呈列貨幣，則其業績及財務狀況須按以下方式換算為呈列貨幣：

- (i) 所呈報各資產負債表之資產及負債均按照該資產負債表編製日期之收市匯率換算；
- (ii) 各綜合收入報表之收入及開支均按平均匯率換算；及
- (iii) 所有因此產生之匯兌差額均於其他全面收入確認。

於綜合賬目時，因換算海外業務投資淨額及相關借貸產生之匯兌差額乃於其他全面收入確認。當部分處置或出售海外業務時，已計入權益之該等匯兌差額乃於綜合收入報表確認為出售盈虧之一部分。

收購海外實體產生之商譽及公平值調整被視作該海外實體之資產及負債，並按收市匯率換算。

(6) 商譽

商譽於收購附屬公司、聯營公司及合營公司時產生，反映已轉讓代價超逾本集團持有被收購方可識別淨資產、負債及或有負債之公平淨值及於被收購方非控股權益之公平值之差額。

就減值測試而言，因業務合併所得之商譽乃分配至各現金產生單位（「現金產生單位」）或多組現金產生單位，而該等現金產生單位預期會受惠於合併帶來之協同效益。商譽所分配至之各單位或一組單位反映實體內部管理監控商譽之最基層。商譽於經營分部層面進行監控。

商譽之賬面值每年或於有事件或情況變動顯示有減值跡象時更頻密檢討有否出現減值。商譽賬面值與可收回金額比較，可收回金額按使用價值與公平值減出售成本兩者較高者計算。任何減值立即確認為開支，且不會於隨後期間撥回。

(7) 物業、廠房及設備以及折舊

分類為融資租約之租賃土地及所有其他物業、廠房及設備按歷史成本扣除折舊後列賬。歷史成本包括購買該等項目直接應佔之開支。成本亦可包括自權益轉撥之以外幣購買物業、廠房及設備之合資格現金流對沖之任何收益／虧損。

僅當與項目有關之經濟利益將可能流入本集團及項目成本能可靠計量時，後續成本方可計入資產賬面值或確認為另外一項資產（如適用）。終止確認被重置部件之賬面值。所有其他維修及保養費用於產生之財務期間在收入報表中扣除。

分類為融資租約之租賃土地自該土地權益達到其原定用途時開始攤銷。分類為融資租約之租賃土地攤銷及其他資產折舊乃使用直線法計算，以於其估計可使用年限內將其成本分配至其剩餘價值，所使用之年率如下：

融資租約下之租賃土地	按租期
樓宇	2.5%
傢俬及裝置	20%
租賃物業裝修	按租期及20%（以較短者為準）
汽車	20% – 50%
廠房、機器及設備	20% – 33 $\frac{1}{3}$ %

於每個報告期末均會檢討並在適當情況下調整資產之剩餘價值及可使用年期。

倘若資產賬面值高於其估計可收回金額，則該資產賬面值立即撇減為其可收回金額(附註2.2(10))。

出售收益及虧損按出售所得款項與賬面值差額釐定並於綜合收入報表內確認。

(8) 土地使用權

土地使用權之開辦前預付款於綜合收入報表內按直線基準就土地使用權期間列為開支。當出現減值時，減值於綜合收入報表內列為開支。

(9) 投資物業

投資物業主要包括租賃土地及樓宇，乃指持作賺取長期租金收入或資本升值或上述兩種目的且並非由本集團佔用之物業。投資物業初步按成本值計量，包括相關交易成本及(如適合)借貸成本。初步確認後，投資物業則按反映外部估值師於各報告日期釐定之公開市值之公平值列賬。

該公平值乃根據活躍市場價格計算，並在必要情況下就個別資產之性質、地點或狀況之任何差異作出調整。如未能取得有關資料，本集團則採用其他估值法計量，例如較不活躍市場之近期價值或貼現現金流預測。公平值變動計入綜合收入報表。

(10) 非金融資產減值

一旦任何事件或情況之變動顯示未必能收回賬面值，則檢討有待攤銷之資產是否出現減值。減值虧損按資產之賬面值超過其可收回金額之數額確認。可收回金額按資產之公平值減出售成本與使用價值兩者較高者計算。就評估減值而言，資產按可獨立識別現金流量(現金產生單位)之最低水平分類。出現減值之非金融資產(商譽除外)於各報告日檢討是否可作出減值撥回。

(11) 金融資產

(a) 分類

本集團按收購金融資產之目的對其金融資產作出分類。管理層於初次確認時釐定其金融資產之分類並於各報告日重新評估該分類方案。

貸款及應收款項為具有固定或可確定付款，但在活躍市場上並無報價之非衍生金融資產。該等資產計入流動資產，但於報告期末超過12個月後結算或預期結算之款項除外，該等款項被分類為非流動資產。本集團之貸款及應收款項包括綜合財務狀況表內之「貿易應收款項」、「其他應收款項」以及「現金及現金等值項目」。

(b) 確認及計量

一般買賣之金融資產概於交易日，即本集團承諾購買或出售資產之日期予以確認。所有不按公平值計入損益之金融資產初步按公平值加交易成本確認投資。按公平值計入損益之金融資產初步按公平值確認，交易成本於綜合收入報表內列作開支。當收取該項投資所得現金流量之權利經已屆滿或已被轉讓及本集團已轉讓該項投資所有權之絕大部分風險及回報時終止確認金融資產。按公平值計入損益之金融資產其後按公平值列賬。貸款及應收款項使用實際利率法按攤銷成本入賬。

(12) 抵銷金融工具

當存在可依法執行之權利抵銷已確認款項及有意按淨額基準結算或同時變現資產及清償負債時，金融資產與負債抵銷，款項淨額於資產負債表內呈報。

(13) 金融資產減值

本集團於各報告期末評估是否有客觀證據顯示一項或一組金融資產出現減值。僅倘於首次確認一項或一組金融資產後發生一項或多項事件導致存在客觀減值跡象(一項「虧損事件」)，而該項(或多項)虧損事件對該項或該組金融資產之估計未來現金流量所造成之影響能夠可靠地估計，則該項或該組金融資產會作減值處理，並產生減值虧損。

減值跡象可包括債務人或一群債務人正面臨重大經濟困難、違約或未能償還利息或本金、彼等有可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察之數據顯示估計未來現金流量出現可計量之減少，例如欠款數目變動或出現與違約相關之經濟狀況。

就貸款及應收款項類別而言，虧損金額乃按資產賬面值與按金融資產原實際利率貼現之估計未來現金流量(不包括尚未產生之未來信貸虧損)之現值之差額計量。資產賬面值會予以削減，而虧損金額會於綜合收入報表中確認。如貸款或持至到期日投資存在浮動利率，則計量任何減值虧損之貼現率乃根據合約釐定之現行實際利率。在實際運作上，本集團可能採用可觀察之市場價格根據工具之公平值計量減值。

若在較後期間，減值虧損的金額減少，而該減少是可客觀地與確認減值後發生的事件有關連(例如債務人信貸評級改善)，則之前確認的減值虧損的撥回會於綜合全面收益表中確認。往後期間，若減值虧損之數額減少，而該減少可客觀地與確認減值後所發生之事件相關(如債務人信貸評級改善)，則先前確認之減值虧損撥回於綜合收入報表內確認。

(14) 電影版權及製作中電影

本集團收購所得之永久電影版權按成本值減累計攤銷及累計減值虧損列賬。電影版權成本指永久電影版權之購入價，並於預期收益流量之期間攤銷。

製作中電影指尚未完成製作之電影及電視劇，乃以產生當日之製作成本減累計減值虧損列賬。該等製作成本乃結轉為製作中電影費用。

(15) 發展中物業

持作出售發展中物業按成本及可變現淨值兩者中之較低者列賬。物業之開發成本包括土地使用權費用、施工期間產生之建築成本及借貸成本。竣工後，該等物業轉撥至持作出售之竣工物業。

可變現淨值考慮最終預計可變現之價格，並扣減適用之可變動銷售開支及預期竣工成本。

持作出售發展中物業分類為流動資產，惟相關物業開發項目之建築工期預計超出正常經營週期者除外。

(16) 持作出售之非流動資產

當非流動資產之賬面值將主要透過一項出售交易收回而該項出售被視為極可能，則分類為持作出售之資產。該等資產按賬面值與公平值減出售成本兩者中之較低者列賬。

(17) 存貨

存貨主要包括電影製作過程中使用之材料，乃按成本及可變現淨值兩者中之較低者列賬。成本按先入先出基準確定。可變現淨值乃根據估計售價減去完成及出售時估計將會產生之任何成本計算。

(18) 貿易應收款項及其他應收款項

貿易應收款項為就於日常業務過程中售出之商品或提供之服務應收客戶之款項。倘貿易應收款項及其他應收款項預期於一年或以內收回(或如時間較長，於業務之正常經營週期內)，則分類為流動資產。倘並非於一年或以內到期，則呈列為非流動資產。

貿易及其他應收款項初步按公平值確認，隨後以實際利率法按攤銷成本減減值撥備計量。

(19) 現金及現金等值項目

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目包括手頭現金、活期存款及購入時到期日一般在三個月內之短期及極易變現之投資，且該投資可隨時轉換為已知數額之現金，而且價值不會有重大變動，並減去應要求償還之銀行透支，且為本集團現金管理之一部分。

(20) 股本

普通股分類為權益。發行新股份或購股權直接應佔之額外成本於權益內列為從所得款項作出之扣減(扣除稅項)。

(21) 貿易應付款項及其他應付款項

貿易應付款項及其他應付款項為在日常業務過程中就自供應商收購商品或服務之付款責任。倘貿易應付款項及其他應付款項於一年或以內到期(或如時間較長,於業務之正常經營週期內),則分類為流動負債。如並非於一年或以內到期,則呈列為非流動負債。

貿易應付款項及其他應付款項初步按公平值確認,隨後以實際利率法按攤銷成本計量。

(22) 可換股債券

可換股債券可於指定日期強制贖回。可換股債券負債部分之公平值按等同非可換股債券之市場利率釐定。負債部分其後以攤銷成本列賬,直至債券獲轉換或到期時註銷為止。殘值指權益轉換部分之價值,已計入股東權益內列作可換股期權儲備。

可換股債券獲轉換為普通股後,各可換股債券之負債部分及權益部分分別分類至股本及股份溢價。

該等可換股債券之利息於收入報表內確認為利息開支。

(23) 借貸及借貸成本

借貸初步按公平值確認,並扣除產生之交易成本。借貸隨後按攤銷成本入賬;所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之任何差額於借貸期間內以實際利率法於收入報表確認。

設立貸款融資支付之費用確認為該貸款之交易成本,惟可能提取部分或所有融資則除外。於此情況下,有關費用會被遞延,直至提取融資為止。倘並無跡象顯示部分或所有融資會被提取,則有關費用會撥作流動性服務之預付款,並於有關費用涉及之融資期間內攤銷。

借貸分類為流動負債,直至集團擁有無條件權利,以於報告期末後至少延遲12個月清償有關負債。

收購、建造或生產合資格資產(即需要長時間才可以達到擬定用途或出售狀態之資產)直接應佔之借貸成本會作為該等資產之部分成本資本化。當資產大致可達到擬定用途或出售狀態時,該等借貸成本資本化將會終止。等待作為合資格資產開支之特別借貸之暫時投資所賺取之投資收入在已資本化之借貸成本中扣除。所有其他借貸成本於產生期間列為開支。借貸成本為實體就借用資金所產生之利息及其他成本。

(24) 即期及遞延所得稅

期間稅項開支包括即期及遞延稅項。稅項於綜合收入報表內確認,惟有關稅項與於其他全面收入或直接於權益內確認之項目有關除外。於此情況下,有關稅項亦分別於其他全面收入或直接於權益內確認。

(a) 即期所得稅

即期所得稅支出按本公司之附屬公司及聯營公司經營及產生應課稅收入之國家於結算日已實施或大致實施之稅法計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限之情況定期評估報稅表之狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關繳納之稅款設定撥備。

(b) 遞延所得稅

遞延所得稅以負債法於綜合財務報表中確認資產與負債之稅基與其賬面值間之暫時性差異。然而，倘遞延稅項負債於初步確認商譽時產生，則不予確認，以及倘遞延所得稅於交易中初步確認資產或負債時產生，而該交易並非業務合併，且進行交易時並不影響會計處理或應課稅溢利或虧損，則遞延所得稅不予入賬。遞延所得稅以於結算日已實施或大致實施且預期於有關遞延所得稅資產獲變現或遞延所得稅負債獲清償時適用之稅率（及稅法）釐定。

僅於日後有可能出現應課稅溢利，可用以抵扣該等暫時性差異時，方會確認遞延所得稅資產。

遞延所得稅按於附屬公司及聯營公司之投資產生之暫時性差異計提撥備，惟本集團可控制撥回暫時性差異的時間，而暫時性差異不甚可能在可見將來撥回之遞延所得稅負債除外。

(c) 抵銷

倘有可依法強制執行之權利以抵銷即期稅項資產與即期稅項負債，以及遞延所得稅資產及負債涉及相同稅務機構向該應課稅實體或不同應課稅實體徵收之所得稅，以期按淨額基準結算餘額，則會抵銷遞延所得稅資產及負債。

(25) 僱員福利**退休福利計劃**

本集團繼續為其香港僱員實施一項定額供款計劃（「定額供款計劃」），該計劃資產與本集團資產分開，以一項獨立管理基金持有。供款乃按合資格僱員薪酬之百分比作出，且於根據定額供款計劃規則應支付時於收入報表中扣除。倘僱員於其在僱主供款中的權益完全歸屬之前退出定額供款計劃，則所沒收之供款會用以扣減本集團應持續支付之供款。

除定額供款計劃以外，本集團亦根據強制性公積金計劃條例為香港僱員實施定額供款強制性公積金退休福利計劃（「強積金計劃」）。供款乃根據僱員基本工資之適用百分比作出，並於根據強積金計劃條例應支付時於收入報表內扣除。強積金計劃資產與本集團資產分開，以一項獨立管理基金持有。本集團之僱主供款在對強積金計劃供款時即全數歸屬於僱員。

本集團中國內地附屬公司之僱員須參與中國地方政府所推行之中央退休計劃。附屬公司須按其薪酬成本之若干百分比向中央退休計劃作出供款。供款於其根據中央退休計劃規則應支付時於收入報表扣除。

(26) 收入確認

收入乃於經濟利益將可能流入本集團及收入可作可靠計量時按下列基準予以確認：

- (a) 來自銷售貨品之收入乃於擁有權之大部分風險及回報轉移至買家時確認，惟本集團不再保留通常涉及擁有權之管理權或對所銷售貨品之實際控制權；
- (b) 來自電影製作及發行之收入乃於製作完成及發行、電影已於電影院發行放映及可計算可靠數額時確認，即一般於電影院確認本集團所佔票房收入時確認；
- (c) 電影及電視劇之發行及廣播權之版權收入乃於本集團收取付款之權利獲得確立時確認，即通常於交付電影底片予客戶時確認，惟須視乎有關協議之條款而定；
- (d) 提供菲林沖印服務之收入乃於提供服務時確認；
- (e) 投資物業之租金收入，以直線法按租期於收入報表中確認；
- (f) 利息收入，按應計基準以實際利率法利用將金融工具在預計可用年期期間估計在日後收取之現金貼現至金融資產賬面淨值之利率確認；及
- (g) 股息收入，於股東收取款項權利確立時確認。

(27) 撥備

倘本集團因過往事件承擔現有法定或推定負債，且可能須撥出資源以償還負債，並可就有關金額作出可靠估計時，則會確認撥備。撥備不會就未來經營虧損予以確認。

(28) 租賃(作為承租人)

凡擁有權之大部分風險及回報均由出租人保留之租賃，均分類為經營租賃。根據經營租賃作出之付款(扣除已向出租人收取之任何優惠)，乃按直線法於租期內自綜合收入報表扣除。

(29) 股息分派

向本公司股權持有人作出之股息分派於本公司股東批准派息之年度於本集團及本公司之財務報表內確認為負債。

(30) 財務擔保合約

本集團根據財務擔保合約同意於發生特定不確定未來事件時向第三方作出補償而承擔重大風險，該等財務擔保合約按與保險合約類似之方式入賬。如本集團可能根據該等擔保承擔責任，而履行有關責任將導致經濟資源外流，則會確認撥備。

3. 重大會計估計及假設

編製本集團的財務報表時，管理層須於報告期末作出會影響所呈報收入、開支、資產及負債的報告金額及或然負債披露的判斷、估計及假設。然而，由於有關估計和假設的不確定因素，可導致須就未來受影響的資產或負債賬面值作出重大調整。

極可能導致下一個財政年度資產及負債賬面值須作出重大調整之估計及假設於下文討論。

商譽減值

本集團根據附註2.2(6)所載會計政策每年測試商譽是否出現任何減值。

資產或現金產生單位之可收回金額乃根據其公平值減出售成本釐定。有關計算需要應用估計。

公平值減出售成本主要按根據獲管理層批准之財務預算(通常涵蓋五年)及於五年期間末之估計最終價值得出之現金流量預期計算。編製經批准預算涵蓋期間之現金流量預期及估計最終價值涉及眾多假設及估計。主要假設包括預期經營利潤、增長率及貼現率選擇，以反映估計最終價值所涉及之風險及可實現之盈利倍數。

管理層編製反映實際表現及市場發展預期之財務預算。釐定現金流量預期採納之主要假設須運用判斷，而主要假設之變動可大幅影響有關現金流量預期，進而影響減值檢討結果。

估計其投資物業之公平值

如附註15所述，本集團之投資物業於報告期末由獨立專業估值師按公開市場及現有用途之基準重估。該等估值基於若干假設，該等假設受不明朗因素影響並可能與實際結果有重大差異。於作出判斷時，本集團考慮類似物業於活躍市場之現有價格資料，並使用主要基於各報告期末之實際市況之假設。

貿易應收款項減值

管理層定期檢討貿易應收款項之可收回程度及／或賬齡分析。當有客觀證據證明資產出現減值時，則於收入報表中確認估計不可收回金額之適當減值。

於評估是否有客觀證據證明出現減值虧損時，本集團考慮估計未來現金流量，且僅就不可能收回之應收款項作出特別撥備，並按使用原實際利率貼現預期可收取之估計未來現金流量之貼現值與其賬面值之差額予以確認。

製作中電影之減值

管理層定期參照本集團之製作中電影之擬定用途及現時市場環境檢討本集團之製作中電影之可收回程度。當有客觀證據證明資產出現減值時，於收入報表內確認估計不可收回款項之適當減值。

於確定製作中電影是否需要減值時，本集團考慮資產之擬定用途、現時市場環境、資產之估計市值及／或預期可收取之未來現金流量之現值。減值乃根據估計未來現金流量與估計市值兩者之較高者確認。

發展中物業之可變現淨值

本集團將發展中物業撇減至根據評估發展中物業之可變現能力計算的可變現淨值，有關評估及根據管理層經驗計算的完工成本及根據現行市況計算的銷售淨值。倘完工成本增加或銷售淨值減少，可變現淨值亦將會減少，此情況可能導致發展中物業撇減至可變現淨值。倘發生顯示結餘可能不獲變現的事件或情況變動，則會記錄撇減。辨別撇減須採用判斷及估計。倘預期與原有估計有所差異，則於有關估計變動的期間內對發展中物業之賬面值作出調整。

所得稅

本集團主要須繳納香港及中國等法定司法權區之所得稅。於釐定所得稅撥備時須作出重大判斷。許多交易及計算方式未能確定最終稅項。本集團估計會否出現額外應繳稅項，從而確認預期稅務審核事宜之責任。倘該等事宜之最終稅務結果與最初錄得之款額有所差異，有關差額將會影響作出有關決定期內之即期及遞延所得稅資產及負債。

於聯營公司之投資減值

管理層定期檢討本集團於聯營公司之投資之可收回程度，彼等尤其會考慮減值之客觀證據，如於聯營公司之投資之公平值大幅或長期下降、市場環境之重大不利變動及客戶對聯營公司製作中電影之喜好。當有客觀證據證明資產出現減值時，則於綜合收入報表內確認估計不可收回金額之適當減值。

於聯營公司之投資之可收回金額按使用價值與公平值減出售成本兩者較高者計算。於釐定使用價值時，實體會估計：(a)其應佔聯營公司預期將產生之估計未來現金流量之現值及出售所得款項，或(b)將收取之股息預期將產生之估計未來現金流量之現值及出售所得款項。任何減值虧損將透過撇減於聯營公司之投資予以確認。

4. 分部資料

就管理而言，本集團現由四個業務單位－物業租務、電影發行及授權使用、電影菲林沖印以及物業及酒店發展所組成。

管理層獨立監控其經營分部業績，以便就資源配置及績效評估制定決策。評估分部績效時乃按可呈報分部溢利(虧損)進行評估，即計量經調整除所得稅前溢利。計量除所得稅前溢利時所採用之方法與計量本集團除所得稅前溢利所採用者一致，惟融資收入、出售附屬公司之收益、出售持作出售物業之收益、出售物業、廠房及設備之虧損、投資物業之公平值收益、融資成本以及總部及公司開支及若干其他收入則不按此法計量。

分部資產並無包括現金及現金等值項目及其他未分配總部及公司資產，原因為該等資產乃作為整體管理。

分部負債並無包括融資租約承擔及其他未分配總部及公司負債，原因為該等負債乃作為整體管理。

分部間之銷售及轉讓乃參考當時之現行市價對第三方作出銷售之售價進行。

截至2011年12月31日止年度

	物業租務 千港元	電影發行及 授權使用 千港元	電影 菲林沖印 千港元	物業及 酒店發展 千港元	撇銷 千港元	總計 千港元
分部收益：						
外部收益	16,529	16,279	21,702	-	-	54,510
分部間收益	-	-	165	-	(165)	-
收益總計	<u>16,529</u>	<u>16,279</u>	<u>21,867</u>	<u>-</u>	<u>(165)</u>	<u>54,510</u>
分部業績	<u>11,721</u>	<u>(3,393)</u>	<u>2,968</u>	<u>(3,801)</u>	<u>-</u>	<u>7,495</u>
其他收入						210
未分配公司支出						(6,563)
融資收入						802
出售持作出售物業之收益						41,328
投資物業之公平值收益						26,532
融資成本						<u>(1,533)</u>
除所得稅前溢利						68,271
所得稅支出						<u>(10,507)</u>
年度溢利						<u><u>57,764</u></u>

	物業租務 千港元	電影發行及 授權使用 千港元	電影 菲林沖印 千港元	物業及 酒店發展 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
資產及負債						
分部資產	354,531	88,570	10,557	1,057,049	56,284	1,566,991
分部負債	90,604	8,037	4,573	298,762	70,044	472,020
其他分部資料：						
資本開支	2,269	7	47	18,453	7,980	28,756
撥回貿易應收款項減值	-	-	(813)	-	-	(813)
已收回定為不可收回之貿易應收款項	-	-	(78)	-	-	(78)
折舊	154	1,205	448	477	701	2,985

**截至2010年12月31日止年度
(重列)**

	物業租務 千港元	電影發行及 授權使用 千港元	電影 菲林沖印 千港元	物業及 酒店發展 千港元	撇銷 千港元	總計 千港元
分部收益：						
外部收益	15,193	88,947	22,426	-	-	126,566
分部間收益	-	-	2,695	-	(2,695)	-
收益總計	15,193	88,947	25,121	-	(2,695)	126,566
分部業績	8,397	9,690	5,491	(959)	-	22,619
其他收入						32
未分配公司開支						(6,298)
融資收入						354
出售附屬公司之收益						30,262
出售物業、廠房及設備之虧損						(2)
投資物業之公平值收益						16,451
融資成本						(89)
除所得稅前溢利						63,329
所得稅支出						(6,527)
年度溢利						56,802

	物業租務 千港元	電影發行及 授權使用 千港元	電影 菲林沖印 千港元	物業及 酒店發展 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
資產及負債						
分部資產	312,231	57,022	13,272	160,000	65,454	607,979
分部負債	78,210	12,137	4,262	-	3,663	98,272
其他分部資料：						
資本開支	13	2,758	1,651	-	1,380	5,802
撥回貿易應收款項減值	-	-	(1,858)	-	-	(1,858)
已收回定為不可收回之貿易應收款項	-	-	(1,134)	-	-	(1,134)
折舊	36	1,315	434	-	690	2,475

(a) 地區資料

2011年

	香港 千港元	中華人民 共和國 (「中國」) 千港元	其他 千港元	總計 千港元
收益	21,771	23,912	8,827	54,510
非流動資產	79,250	902,286	-	981,536
資本開支	8,034	20,722	-	28,756

2010年

	香港 千港元	中國 千港元	其他 千港元	總計 千港元
收益	42,527	52,743	31,296	126,566
非流動資產(重列)	54,762	470,470	-	525,232
資本開支	5,789	13	-	5,802

(b) 有關主要客戶之資料

收益7,050,000港元(2010年: 34,145,000港元)及15,427,000港元(2010年: 13,558,000港元)乃分別來自電影發行及授權使用分部之一位客戶及物業租務之一位承租人。

5. 收益及其他收入

收益(亦即本集團之營業額)乃指年內所售出貨品於扣除退貨撥備及貿易折扣後之發票淨值;所提供服务之價值;及已收及應收自投資物業之租金收入(減營業稅)。

收益及其他收入之分析如下:

	2011年 千港元	2010年 千港元
收益		
物業租金收入	16,529	15,193
電影發行及授權使用收入	16,279	88,947
電影菲林沖印收入	21,702	22,426
	<u>54,510</u>	<u>126,566</u>
其他收入		
廢料銷售	4,199	882
其他	473	428
	<u>4,672</u>	<u>1,310</u>

6. 融資收入及成本

融資收入及成本之分析如下:

	2011年 千港元	2010年 千港元
融資成本:		
須於5年內全數償還之銀行及其他借貸利息	626	71
股東貸款之利息	497	-
融資租約之利息	40	18
短期貸款承諾費	370	-
其他借貸利息	7,052	-
可換股債券之利息(附註28)	10,858	-
	<u>19,443</u>	<u>89</u>
減:合資格資產資本化金額	(17,910)	-
融資成本總額	<u>1,533</u>	<u>89</u>
融資收入:		
短期銀行存款利息收入	(131)	(146)
外匯匯兌差額,淨額	(671)	(208)
融資收入總額	<u>(802)</u>	<u>(354)</u>
融資成本(收入)淨額	<u>731</u>	<u>(265)</u>

用於撥付本集團物業發展項目所需資金之貸款之借貸成本，已於年內按資本化率92%撥充資本(2010年：無)。

7. 按性質分類之開支

	2011年 千港元	2010年 千港元 (重列)
僱員福利支出(不包括董事酬金—附註8)：		
工資及薪金	13,204	11,848
退休福利計劃供款	573	500
	<u>13,777</u>	<u>12,348</u>
核數師酬金	1,680	1,500
折舊	2,985	2,475
確認為開支之存貨成本*	19,450	78,038
撇銷存貨	939	—
經營租約下之最低租約付款	5,469	4,308
投資物業之直接經營開支	1,471	4,392
撥回貿易應收款項減值	(813)	(1,858)
已收回定為不可收回之貿易應收款項	(78)	(1,134)
專業費用	2,897	2,569
出售物業、廠房及設備之虧損	56	—
其他	10,150	8,800
	<u>57,983</u>	<u>111,438</u>

* 年內已確認為開支之存貨成本已計入綜合收入報表之「銷售成本」內。

8. 董事酬金及五名最高薪酬人士

(a) 董事酬金

根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例第161條披露之本年度董事酬金如下：

	本集團	
	2011年 千港元	2010年 千港元
袍金	316	391
其他酬金：		
薪金、津貼及實物福利	1,731	1,629
退休福利計劃供款	120	102
	<u>2,167</u>	<u>2,122</u>

2011年

	袍金 千港元	薪金、 津貼及 實物福利 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	酬金總額 千港元
執行董事：				
金磊先生	-	420	23	443
黎碧芝女士	-	263	18	281
羅琦女士	-	866	65	931
許偉利先生	-	182	14	196
	-	1,731	120	1,851
獨立非執行董事：				
徐沛雄先生	120	-	-	120
陳通德先生	20	-	-	20
鄧炳森先生	96	-	-	96
朱濤先生	80	-	-	80
	316	-	-	316
	316	1,731	120	2,167

2010年

	袍金 千港元	薪金、 津貼及 實物福利 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	酬金總額 千港元
執行董事：				
黎碧芝女士	-	736	47	783
羅琦女士	-	686	43	729
郭子榮先生	-	25	-	25
許偉利先生	-	182	12	194
	-	1,629	102	1,731
非執行董事：				
冼國林先生	25	-	-	25
	25	-	-	25
獨立非執行董事：				
蔡思聰先生	110	-	-	110
徐沛雄先生	120	-	-	120
陳通德先生	120	-	-	120
鄧炳森先生	16	-	-	16
	366	-	-	366
	391	1,629	102	2,122

年內，並無董事放棄或同意放棄任何酬金之安排。

(b) 最高薪酬人士之薪酬

本集團五位最高薪酬人士當中，兩位(2010年：兩位)為本公司之董事，其薪酬計入上文附註(a)所載之披露內。餘下三位(2010年：三位)最高薪酬人士之薪酬如下：

	2011年 千港元	2010年 千港元
薪金及其他福利	1,933	1,675
退休福利計劃供款	31	33
	<u>1,964</u>	<u>1,708</u>

三位(2010年：三位)最高薪酬人士之薪酬介乎以下範圍：

	2011年 人數	2010年 人數
零 – 1,000,000	2	3
1,000,001 – 1,500,000	<u>1</u>	<u>–</u>

9. 所得稅支出

已就年內於香港產生之估計應課稅溢利按16.5%(2010年：16.5%)之稅率作出香港利得稅撥備。

根據於2008年1月1日生效之中國企業所得稅法，中國所得稅率對所有企業統一為25%。其他地區應課稅溢利之稅項已按本集團經營所在之司法權區之現行稅率計算。

	本集團	
	2011年 千港元	2010年 千港元 (重列)
本集團：		
本期－香港		
年內支出	826	232
過往年度超額撥備	(61)	–
本期－中國		
年內支出	2,650	610
過往年度撥備不足	–	129
遞延(附註29)	<u>7,092</u>	<u>5,556</u>
年內稅項支出總額	<u>10,507</u>	<u>6,527</u>

本公司及其大多數附屬公司使用所在司法權區法定稅率計算之除所得稅前溢利所適用之稅項開支與按實際稅率計算之稅項開支之對賬如下：

	本集團	
	2011年 千港元	2010年 千港元 (重列)
除所得稅前溢利	68,271	63,329
按法定稅率計算之稅項	14,273	12,554
不可扣稅支出	1,282	1,193
無須繳稅收入	(7,098)	(5,634)
過往年度(超額撥備)撥備不足	(61)	129
未確認之稅項虧損	2,101	272
動用過往期間之稅項虧損	-	(1,987)
聯營公司應佔之溢利及虧損	10	-
稅項支出總額	10,507	6,527

10. 本公司股權持有人應佔虧損

截至2011年12月31日止年度，本公司股權持有人應佔之虧損包括已於本公司財務報表內處理之虧損13,587,000港元(2010年：虧損2,489,000港元)(附註32)。

11. 股息

於截至2011年及2010年12月31日止年度內，並無派付或擬派付任何股息，且自報告期末以來，亦無建議派付任何股息。

12. 本公司股權持有人應佔之每股盈利

每股基本盈利乃根據本公司股權持有人應佔之年度溢利54,798,000港元(2010年重列：55,171,000港元)及年內已發行普通股之加權平均數2,948,831,000股(2010年：1,662,108,000股)計算。

已對截至2011年12月31日止年度就年內尚未行使可換股債券之攤薄影響而呈列之每股基本盈利作出調整。

並無對截至2010年12月31日止年度呈列之每股基本盈利作出調整，原因為並無具攤薄效應之潛在普通股。

(a) 基本

每股基本盈利乃按本公司股權持有人應佔溢利除以年內已發行普通股加權平均數計算。

	2011年 千港元	2010年 千港元 (重列)
本公司股權持有人應佔溢利	54,798	55,171
已發行普通股加權平均數(千股)	<u>2,948,831</u>	<u>1,662,108</u>

(b) 攤薄

每股攤薄盈利乃透過調整已發行普通股之加權平均數，以假設所有可能具攤薄效應之普通股均獲轉換而計算。假設可換股債券已兌換為普通股，純利則予以調整以對銷利息支出減稅項影響。

	2011年 千港元	2010年 千港元 (重列)
盈利		
本公司股權持有人應佔溢利	54,798	55,171
可換股債券之利息支出(扣除稅項)	<u>—</u>	<u>—</u>
用於釐定每股攤薄盈利之溢利	<u>54,798</u>	<u>55,171</u>
已發行普通股加權平均數(千股)	2,948,831	1,662,108
就以下作出調整：		
— 假設可換股債券已兌換(千股)	<u>426,036</u>	<u>—</u>
用於計算每股攤薄盈利之普通股之加權平均數(千股)	<u>3,374,867</u>	<u>1,662,108</u>

13. 物業、廠房及設備

	本集團						總計 千港元 (重列)
	在建工程 千港元	租賃土地 及樓宇 千港元 (重列)	傢俬及 裝置 千港元	租賃物業 裝修 千港元	汽車 千港元	廠房、 機器及 設備 千港元	
於2009年1月1日							
成本或估值，如先前呈報	-	16,900	5,799	3,021	1,738	21,329	48,787
會計政策變動之影響(附註2.1(c))	-	(12,400)	-	-	-	-	(12,400)
成本，經重列	-	4,500	5,799	3,021	1,738	21,329	36,387
累計折舊，如先前呈報	-	-	(5,431)	(2,595)	(524)	(20,771)	(29,321)
會計政策變動之影響(附註2.1(c))	-	(919)	-	-	-	-	(919)
累計折舊，經重列	-	(919)	(5,431)	(2,595)	(524)	(20,771)	(30,240)
賬面淨值，經重列	-	3,581	368	426	1,214	558	6,147
截至2009年12月31日止年度							
期初賬面值，如先前呈報	-	16,900	368	426	1,214	558	19,466
會計政策變動之影響(附註2.1(c))	-	(13,319)	-	-	-	-	(13,319)
期初賬面值，經重列	-	3,581	368	426	1,214	558	6,147
添置	-	-	330	549	-	118	997
出售	-	-	-	-	-	(45)	(45)
出售附屬公司	-	-	(26)	-	(206)	(61)	(293)
折舊	-	(122)	(130)	(600)	(370)	(230)	(1,452)
匯兌調整	-	-	1	-	5	(6)	-
期末賬面值，經重列	-	3,459	543	375	643	334	5,354
於2009年12月31日							
成本或估值，如先前呈報	-	16,900	5,996	3,208	1,500	21,060	48,664
會計政策變動之影響(附註2.1(c))	-	(12,400)	-	-	-	-	(12,400)
成本，經重列	-	4,500	5,996	3,208	1,500	21,060	36,264
累計折舊，如先前呈報	-	(481)	(5,453)	(2,833)	(857)	(20,726)	(30,350)
會計政策變動之影響(附註2.1(c))	-	(560)	-	-	-	-	(560)
累計折舊，經重列	-	(1,041)	(5,453)	(2,833)	(857)	(20,726)	(30,910)
賬面淨值，經重列	-	3,459	543	375	643	334	5,354

	本集團						總計 千港元 (重列)
	在建工程 千港元	租賃土地 及樓宇 千港元 (重列)	傢俬及 裝置 千港元	租賃 物業裝修 千港元	汽車 千港元	廠房、 機器及 設備 千港元	
截至2010年12月31日止年度							
期初賬面淨值，如先前呈報	-	16,419	543	375	643	334	18,314
會計政策變動之影響(附註2.1(c))	-	(12,960)	-	-	-	-	(12,960)
期初賬面淨值，經重列	-	3,459	543	375	643	334	5,354
添置	-	-	342	2,431	1,380	1,649	5,802
出售	-	-	(38)	(3)	-	(2)	(43)
折舊	-	(122)	(256)	(888)	(857)	(352)	(2,475)
轉撥至持作出售物業(附註19)	-	(2,500)	-	-	-	-	(2,500)
匯兌調整	-	-	1	-	8	-	9
期末賬面值，經重列	-	837	592	1,915	1,174	1,629	6,147
於2010年12月31日							
成本或估值，如先前呈報	-	5,500	6,298	4,070	2,890	22,702	41,460
會計政策變動之影響(附註2.1(c))	-	(4,400)	-	-	-	-	(4,400)
成本，經重列	-	1,100	6,298	4,070	2,890	22,702	37,060
累計折舊，如先前呈報	-	-	(5,706)	(2,155)	(1,716)	(21,073)	(30,650)
會計政策變動之影響(附註2.1(c))	-	(263)	-	-	-	-	(263)
累計折舊，經重列	-	(263)	(5,706)	(2,155)	(1,716)	(21,073)	(30,913)
賬面淨值，經重列	-	837	592	1,915	1,174	1,629	6,147
截至2011年12月31日止年度							
期初賬面淨值，如先前呈報	-	5,500	592	1,915	1,174	1,629	10,810
會計政策變動之影響(附註2.1(c))	-	(4,663)	-	-	-	-	(4,663)
期初賬面淨值，經重列	-	837	592	1,915	1,174	1,629	6,147
添置	25,832	-	88	450	10,009	144	36,523
收購一家附屬公司(附註33)	683	-	83	138	965	68	1,937
出售	-	-	-	-	(255)	(1)	(256)
折舊	-	(28)	(200)	(1,074)	(1,214)	(469)	(2,985)
匯兌調整	28	-	3	2	42	3	78
期末賬面值	26,543	809	566	1,431	10,721	1,374	41,444
於2011年12月31日							
成本	26,543	1,100	6,482	4,975	12,706	22,933	74,739
累計折舊	-	(291)	(5,916)	(3,544)	(1,985)	(21,559)	(33,295)
賬面淨值	26,543	809	566	1,431	10,721	1,374	41,444

折舊開支2,985,000港元(2010年：2,475,000港元)已於「行政支出」扣除。

於2011年12月31日之在建工程主要包括於中國正在興建之酒店單位。

年內，本集團已資本化物業、廠房及設備之合資格資產之借貸成本7,979,000港元(2010年：無)。

於2011年12月31日，汽車乃根據融資租約持有，詳情如下：

	2011年 千港元	2010年 千港元
成本	7,980	—
累計折舊	(266)	—
賬面淨值	<u>7,714</u>	<u>—</u>

本集團於分類為融資租約之租賃土地及樓宇之權益的賬面淨值分析如下：

	2011年 千港元	2010年 千港元
於香港，以下列租賃持有：		
10至50年	<u>809</u>	<u>837</u>

於2011年12月31日，本集團賬面淨值809,000港元(2010年：837,000港元)之租賃土地及樓宇已用作本集團獲授銀行融資之抵押(附註37)。

14. 土地使用權

本集團於土地使用權之權益指預付經營租約付款，其賬面淨值分析如下：

	本集團 2011年 千港元
於中國，以下列租賃持有：	
10至50年	<u>326,055</u>
於1月1日	—
收購一家附屬公司(附註33)	320,913
土地使用權攤銷	(7,767)
匯兌調整	<u>12,909</u>
於12月31日	<u>326,055</u>

截至2011年12月31日止年度的土地使用權攤銷7,767,000港元已於2011年12月31日撥充資本為「物業、廠房及設備」下的在建工程。

15. 投資物業

	本集團	
	2011年 千港元	2010年 千港元
於1月1日	310,223	283,801
公平值收益調整	26,532	16,451
匯兌調整	15,072	9,971
	<u>351,827</u>	<u>310,223</u>

(a) 就投資物業於綜合收入報表確認之金額

	2011年 千港元	2010年 千港元
租金收入	16,529	15,193
產生租金收入之投資物業之直接經營開支	(1,471)	(4,392)
	<u>15,058</u>	<u>10,801</u>

(b) 估值基準

本集團之投資物業位於中國四川省成都市金牛區永陵路19號。

本集團之投資物業於2011年12月31日經獨立專業合資格估值師永利行評值顧問有限公司按公開市場及現有用途基準重估為351,827,000港元。投資物業乃根據經營租約租賃予第三方，有關進一步詳情概要載於財務報表附註35(a)。

(c) 本集團投資物業之賬面淨值分析如下：

	2011年 千港元	2010年 千港元
於中國，以下列租賃持有： 10至50年	<u>351,827</u>	<u>310,223</u>

16. 於附屬公司之投資

	本公司	
	2011年 千港元	2010年 千港元
未上市股份，按成本值	<u>6,172</u>	<u>6,172</u>

應收附屬公司之款項乃無抵押、免息及並無固定還款期。

於2011年及2010年12月31日，本公司之主要附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立/ 營運地點及 法人類別	已發行及 繳足股本/註冊 資本之面值	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			2011年	2010年	
Adore Capital Limited	英屬處女群島/ 香港，有限責任公司	1美元	100	100	投資控股
耀田有限公司	香港，有限責任公司	1港元	100	100	投資控股
東方電影出品有限公司	香港，有限責任公司	1港元	100	100	製作及發行電影以 及提供管理服務
Grimston Limited (「Grimston」)	英屬處女群島/ 香港，有限責任公司	10,000美元	100	100	投資控股
恒豐行棉布(疋頭)有限公司	馬紹爾群島， 有限責任公司	1美元	100	100	投資控股
東方電影發行有限公司	香港，有限責任公司	20港元普通股及 10,000,000港元 無投票權遞延股 (附註)	100	100	發行由本集團製作 或購買之電影
東方沖印有限公司	香港，有限責任公司	10,000港元	100	100	投資控股
東方電影沖印 (國際)有限公司	香港，有限責任公司	1,000,000港元	100	100	電影菲林沖印及儲存
東方電影片庫有限公司	香港，有限責任公司	1港元	100	100	電影授權使用
Silverland Enterprises Limited	英屬處女群島/ 香港，有限責任公司	1美元	100	100	投資控股
Sino Step Inc.	英屬處女群島/ 香港，有限責任公司	1美元	100	100	投資控股

附屬公司名稱	註冊成立/ 營運地點及 法人類別	已發行及 繳足股本/註冊 資本之面值	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			2011年	2010年	
Walsbo Limited	香港，有限責任公司	2港元普通股及 9,800港元 無投票權遞延股 (附註)	100	100	投資控股
鵬豐國際有限公司(「鵬豐」)	香港，有限責任公司	1港元	100	100	投資控股
成都中發黃河實業有限公司 (「成都中發」) [^]	中國，有限責任公司	人民幣(「人民幣」) 176,000,000元	90.057	90	持有物業
中國昌盛有限公司	英屬處女群島/ 香港，有限責任公司	100美元	100	100	投資控股
北京東方新青年文化發展 有限公司 ^{^^}	中國，有限責任公司	10,000,000港元	100	100	發行由本集團製作之 電影
湖南九華國際新城開發建設 有限公司(「湖南九華」) ^{^^^}	中國，有限責任公司	人民幣 170,887,216元	100	-	物業及酒店開發

附註：遞延股份實際上並無附帶權利收取股息或接獲出席本公司任何股東大會或在會上投票之通告或參與因清盤而產生之任何分派。

[^] 成都中發乃根據中國法律註冊為中外合資合營企業。

^{^^} 北京東方新青年文化發展有限公司乃根據中國法律註冊為外商獨資企業。

^{^^^} 湖南九華乃根據中國法律註冊為外商獨資企業。

上表載列董事認為主要影響本集團業績或資產之本公司附屬公司。董事認為，詳細列出其他附屬公司會使篇幅過於冗長。

於年內或報告期末，概無附屬公司已發行任何債務證券。

本公司直接持有Adore Capital Limited、Grimston Limited及Silverland Enterprises Limited之權益。上文列示之所有其他權益均屬間接持有。

17. 於聯營公司之投資

	本集團	
	2011年 千港元	2010年 千港元
應佔虧損淨額	(139)	(82)
給予聯營公司之貸款	66,177	47,177
	<u>66,038</u>	<u>47,095</u>

給予聯營公司之貸款為無抵押、免息及無固定還款期。董事認為，該等貸款被視為於聯營公司之類權益投資。

聯營公司之詳情如下：

實體名稱	所持已發行 股份詳情	註冊成立/ 營運地點 及法人類別	本公司間接持有 之已發行股本 面值百分比		主要業務
			2011年	2010年	
			才俊電影有限公司	10,000股每股面值 1港元之普通股	

本公司於才俊電影有限公司之所持投票權及分佔溢利安排為35%。

本集團於聯營公司之持股權指本公司所持之權益股份。

有關本集團之聯營公司使用權益法入賬之財務資料概要載列如下：

	2011年 千港元	2010年 千港元
資產	65,477	45,006
負債	(65,616)	(45,088)
收益及其他收入	-	-
年度虧損	<u>(57)</u>	<u>(85)</u>

18. 發展中物業

	2011年 千港元
於1月1日	-
收購一家附屬公司(附註33)	399,983
添置	12,794
匯兌調整	16,090
	<hr/>
於12月31日	428,867
	<hr/> <hr/>
發展中物業包括：	
土地使用權	415,431
建築成本及資本化開支	3,505
資本化融資成本	9,931
	<hr/>
	428,867
	<hr/> <hr/>
預期竣工款項：	
於正常經營週期內列作流動資產	428,867
超過正常經營週期後列作非流動資產	-
	<hr/>
	428,867
	<hr/> <hr/>
發展中物業預期於一年後收回之款項金額為428,867,000港元(2010年：無)。	
土地使用權：	
於中國，以下列租賃持有：	
超過50年	415,431
	<hr/> <hr/>

19. 持作出售物業

本集團與一家代理商簽訂獨家代理協議，以44,093,000港元之代價將一項物業出售予一名獨立第三方，錄得出售收益41,328,000港元。該項交易已於2011年完成。

於2010年12月31日，本集團賬面值2,500,000港元之持作出售物業已用作本集團獲授銀行融資之抵押(附註37)。

20. 存貨

	本集團	
	2011年 千港元	2010年 千港元
原材料	1,227	1,980
在製品	16	25
	<u>1,243</u>	<u>2,005</u>

21. 貿易應收款項

	本集團	
	2011年 千港元	2010年 千港元
貿易應收款項	7,968	9,382
減值	(925)	(1,738)
	<u>7,043</u>	<u>7,644</u>

本集團一般給予其貿易客戶介乎90至120日之信貸期。於接納任何新客戶前，本集團會應用內部信貸評級方法評估潛在客戶之信貸質素及界定客戶之信貸限額。賦予客戶之信貸限額會進行定期檢討。

於報告期末，貿易應收款項按發票日期及扣除撥備後之賬齡分析如下：

	2011年 千港元	2010年 千港元
0至90日	4,076	5,460
91至180日	1,554	617
181至365日	685	831
1年以上	728	736
	<u>7,043</u>	<u>7,644</u>

已過期但未減值之貿易應收款項之賬齡如下：

	2011年 千港元	2010年 千港元
121至180日	1,182	191
180日以上	1,413	1,567
	<u>2,595</u>	<u>1,758</u>

已過期但未減值之貿易應收款項之債務人乃與本集團有良好往績記錄之客戶。管理層相信，由於信貸質素並無重大變動且仍認為該等結餘可悉數收回，因此無須就該等結餘計提任何減值撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

貿易應收款項減值撥備變動如下：

	2011年 千港元	2010年 千港元
於1月1日	1,738	3,596
因收回款項而撥回之減值	(813)	(1,858)
於12月31日	<u>925</u>	<u>1,738</u>

就貿易應收款項確認減值虧損乃主要由於客戶出現財務困難。

於2011年12月31日，貿易應收款項925,000港元(2010年：1,738,000港元)已個別釐定為將予減值。個別作減值之貿易應收款項乃與預期不可收回或預期只可收回一部分之應收款項有關。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信貸條件。

貿易應收款項之賬面值乃以下列貨幣計值：

	2011年 千港元	2010年 千港元
港元	6,709	5,887
人民幣	265	1,757
美元	69	—
於12月31日	<u>7,043</u>	<u>7,644</u>

22. 其他應收款項、預付款項及已付按金

		本集團	
	附註	2011年 千港元	2010年 千港元
其他應收款項		210	58
預付款項		594	164
收購附屬公司之按金	(i)	—	160,000
土地按金	(ii)	67,661	—
建築成本按金		12,351	—
其他		2,182	1,939
於12月31日之賬面值		82,998	162,161
流動部分		<u>(81,212)</u>	<u>(495)</u>
非流動部分		<u>1,786</u>	<u>161,666</u>

(i) 該結餘指就收購湖南九華100%股權而支付予獨立第三方之初步可退回按金。

(ii) 該結餘指就收購位於湖南之一幅土地用於物業開發而支付之按金。

其他應收款項概無過期或減值。計入上述結餘之其他應收款項近期並無違約記錄。

23. 現金及現金等值項目

	本集團		本公司	
	2011年 千港元	2010年 千港元	2011年 千港元	2010年 千港元
現金及銀行結餘	38,580	44,764	2,475	1,519
短期銀行存款	9,553	20,000	8,691	20,000
	<u>48,133</u>	<u>64,764</u>	<u>11,166</u>	<u>21,519</u>

於2011年12月31日，本集團以人民幣計值之現金及銀行結餘為19,931,000港元(2010年：10,798,000港元)。人民幣並非可自由兌換其他貨幣，然而，根據中國內地外匯管理條例，本集團可在獲許進行外幣兌換之銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

銀行現金根據每日銀行存款利率按浮動利率賺取利息。短期銀行存款期限視乎本集團之即時現金需求介乎1日至3個月不等，並按各自短期銀行存款利率賺取利息。銀行結餘乃存放於近期並無違約記錄之高信用等級銀行。

短期銀行存款之實際利率為每年0.94% (2010年：0.07%)，而該等存款之到期日為7日(2010年：7日)。

現金及現金等值項目之賬面值以下列貨幣計值：

	本集團		本公司	
	2011年 千港元	2010年 千港元	2011年 千港元	2010年 千港元
港元	26,633	40,941	7,366	21,512
人民幣	19,931	10,798	3,793	—
美元	1,532	11,874	7	7
其他	37	1,151	—	—
	<u>48,133</u>	<u>64,764</u>	<u>11,166</u>	<u>21,519</u>

24. 貿易應付款項

於報告期末，貿易應付款項按發票日期為基準之賬齡分析如下：

	本集團	
	2011年 千港元	2010年 千港元
0至90日	<u>8,618</u>	<u>1,604</u>

25. 其他應付款項、應計費用及已收按金

	本集團		本公司	
	2011年 千港元	2010年 千港元	2011年 千港元	2010年 千港元
其他應付款項	8,034	12,633	-	-
應計費用	6,590	5,648	1,133	242
應計利息開支	9,058	-	-	-
預收按金	1,058	975	-	-
	<u>24,740</u>	<u>19,256</u>	<u>1,133</u>	<u>242</u>

26. 計息銀行及其他借貸

	實際 合約利率 %	到期日	本集團		本公司	
			2011年 千港元	2010年 千港元	2011年 千港元	2010年 千港元
流動						
銀行貸款－有抵押(附註i)	3.75	按要求	1,613	1,789	1,613	1,789
其他借貸－有抵押(附註ii)	15	2012年9月	45,600	-	-	-
其他借貸－無抵押	15	2012年4月	61,508	-	-	-
			<u>108,721</u>	<u>1,789</u>	<u>1,613</u>	<u>1,789</u>

	本集團		本公司	
	2011年 千港元	2010年 千港元	2011年 千港元	2010年 千港元

分析：

銀行貸款及透支須於下列期間償還：

1年內	<u>1,613</u>	<u>1,789</u>	<u>1,613</u>	<u>1,789</u>
-----	--------------	--------------	--------------	--------------

- (i) 於2011年12月31日，本集團及本公司之銀行借貸以本集團賬面淨值809,000港元之租賃土地及樓宇作抵押。

於2010年12月31日，本集團及本公司之銀行借貸以本集團賬面淨值分別為837,000港元及2,500,000港元之租賃土地及樓宇以及持作出售物業作抵押。

- (ii) 本集團之其他借貸以本公司授出之企業擔保及本集團於鵬豐之全部股權作抵押。鵬豐為成都中發之直接控股公司，而成都中發持有本集團之投資物業。

本集團及本公司計息銀行及其他借貸之賬面值以下列貨幣計值：

	本集團		本公司	
	2011年 千港元	2010年 千港元	2011年 千港元	2010年 千港元
港元	47,213	1,789	1,613	1,789
人民幣	61,508	—	—	—
	<u>108,721</u>	<u>1,789</u>	<u>1,613</u>	<u>1,789</u>

本集團及本公司計息銀行及其他借貸之賬面值與其公平值相若。

27. 融資租約承擔

於年內，本集團租賃汽車作業務用途。有關租賃分類作融資租約，餘下租期為五年。有關所有融資租約承擔之利率釐定為合約利率4.28%。並無就或然租金付款訂立任何安排。

	最低租約付款		最低租約付款之現值	
	2011年 千港元	2010年 千港元	2011年 千港元	2010年 千港元
應付款項：				
1年內	1,246	—	1,034	—
1至2年	1,246	—	1,079	—
2至5年	3,530	—	3,319	—
	<u>6,022</u>	<u>—</u>	<u>5,432</u>	<u>—</u>
最低融資租約付款總額				
未來融資費用	(590)	—	—	—
	<u>5,432</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
應付融資租約淨額總值				
分類為流動負債之部分	(1,034)	—	—	—
	<u>4,398</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
非流動部分				
	<u>4,398</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

28. 可換股債券

於2011年1月26日，本公司發行本金總額高達515,128,000港元及年票面息率為0.5%之可換股債券。債券持有人可選擇自債券發行日期起至2016年1月26日(包括該日)止期間，隨時按初步換股價0.345港元將有關債券轉換為每股面值0.10港元之繳足普通股。本公司可透過向債券持有人發出10個工作天之事先書面通知，以現金按其本金額之100%贖回有關債券。任何未獲轉換之可換股債券將於2016年1月26日以其本金額之100%予以贖回。

已於綜合財務狀況表中確認之可換股債券乃計算如下：

	千港元
年內已發行可換股債券之面值(附註33)	515,128
權益部分	(149,228)
於發行日期之負債部分	365,900
年內可換股債券之轉換	(336,462)
利息支出(附註6)	10,858
應付利息	(992)
於2011年12月31日之賬面值	<u>39,304</u>

可換股債券負債部分之利息支出乃按實際利率法，對負債部分採用實際年利率7.698%計算。

於2011年12月31日，可換股債券之負債部分為31,069,000港元。有關公平值乃按可換股債券於報告日期(或最相近之交易日)之市場價格計算。

29. 遞延稅項

倘有可依法強制執行之權利，以抵銷即期稅項資產與即期稅項負債，且遞延所得稅與相同財政機構有關，則會抵銷遞延所得稅資產及負債。抵銷金額如下：

	本集團	
	2011年 千港元	2010年 千港元 (重列)
遞延所得稅資產	68	-
遞延所得稅負債	(265,856)	(73,512)
	<u>(265,788)</u>	<u>(73,512)</u>

遞延所得稅賬目之淨額變動如下：

	本集團	
	2011年 千港元	2010年 千港元
於1月1日	(77,130)	(68,238)
會計政策變動之影響(附註2.1(c))	3,618	2,764
	(73,512)	(65,474)
自收入報表扣除之遞延所得稅(附註9)	(7,092)	(5,556)
收購一家附屬公司(附註33)	(174,577)	-
匯兌調整	(10,607)	(2,482)
於12月31日	<u>(265,788)</u>	<u>(73,512)</u>

於2011年12月31日，本集團於香港之未動用稅項虧損約為22,148,000港元(2010年：14,454,000港元)，可無限期用於抵銷產生該等虧損公司之未來溢利，而於中國之未動用稅項虧損為3,324,000港元，可用於抵銷中國附屬公司將於5年內到期之未來溢利。由於未能預測未來溢利來源，故並無就該等虧損確認遞延稅項資產。

尚未就預扣稅及若干附屬公司未匯出盈利所應付之其他稅項而確認之遞延所得稅負債為4,621,000港元(2010年：2,969,000港元)。該等金額持續用於再投資。於2011年12月31日，未匯出盈利總額達92,417,000港元(2010年：59,384,000港元)。

年內，遞延所得稅資產及負債(未有抵銷於相同稅務司法權區之結餘)之變動如下：

遞延稅項負債

	本集團				總計 千港元
	重估 土地使用權 千港元	重估 投資物業 千港元	加速 稅項折舊 千港元 (重列)	重估物業 千港元 (重列)	
於2009年1月1日，如先前呈報	-	63,581	479	2,764	66,824
會計政策變動之影響(附註2.1(c))	-	-	-	(2,764)	(2,764)
於2009年1月1日(重列)	-	63,581	479	-	64,060
年內於綜合收入報表扣除(入賬)之遞延稅項	-	1,459	(79)	-	1,380
匯兌調整	-	37	-	-	37
於2009年12月31日及2010年1月1日	-	65,077	400	-	65,477
於2010年1月1日，如先前呈報	-	65,077	400	2,764	68,241
會計政策變動之影響(附註2.1(c))	-	-	-	(2,764)	(2,764)
於2010年1月1日(重列)	-	65,077	400	-	65,477
年內於綜合收入報表扣除(入賬)之遞延稅項	-	5,772	(219)	-	5,553
匯兌調整	-	2,482	-	-	2,482
於2010年12月31日及2011年1月1日	-	73,331	181	-	73,512
於2011年1月1日，如先前呈報	-	73,331	181	3,618	77,130
會計政策變動之影響(附註2.1(c))	-	-	-	(3,618)	(3,618)
於2011年1月1日(重列)	-	73,331	181	-	73,512
年內於綜合收入報表扣除(入賬)之遞延稅項	-	7,341	(181)	-	7,160
收購一家附屬公司(附註33)	174,577	-	-	-	174,577
匯兌調整	7,023	3,584	-	-	10,607
於2011年12月31日	181,600	84,256	-	-	265,856

遞延稅項資產

	本集團 可用於抵銷未來 應課稅溢利之虧損	
	2011年 千港元	2010年 千港元
於1月1日	-	3
年內於收入報表入賬(扣除)之遞延稅項	68	(3)
於12月31日	<u>68</u>	<u>-</u>

30. 股東貸款

於2011年12月31日，本集團來自本公司主要股東鄭強輝先生(「鄭先生」)之貸款結餘14,640,000港元(2010年：無)為無抵押、按年利率1%計息及須於2012年4月或之前償還(惟包含按要求償還條款)。

31. 股本

	附註	2011年 千港元	2010年 千港元
法定股本：			
10,000,000,000股(2010年：10,000,000,000股) 每股面值0.10港元(2010年：0.10港元) 之普通股	(a)	<u>1,000,000</u>	<u>1,000,000</u>
已發行及繳足股本：			
3,433,184,000股(2010年：2,090,784,000股) 每股面值0.10港元(2010年：0.10港元) 之普通股		<u>343,318</u>	<u>209,078</u>

於本年度及過往年度經參照本公司已發行普通股股本變動之交易概要如下：

		股份數目	金額 千港元
於2010年1月1日		2,613,480,000	261,348
股本重組	(b)	-	(235,213)
發行股份	(c)	18,294,360,000	182,943
股份合併	(d)	<u>(18,817,056,000)</u>	<u>-</u>
於2010年12月31日及2011年1月1日		2,090,784,000	209,078
發行股份	(e)	<u>1,342,400,000</u>	<u>134,240</u>
於2011年12月31日		<u>3,433,184,000</u>	<u>343,318</u>

- (a) 本公司之法定股本1,000,000,000港元已分為100,000,000,000股每股面值0.01港元之股份。根據於2010年12月24日通過之普通決議案，本公司之法定股本已按每十股每股面值0.01港元之股份合併為一股每股0.10港元之股份之基準合併。
- (b) 於2010年9月6日，本公司藉註銷每股股份之繳足股本0.09港元削減已發行股本，使所有已發行股份面值由每股0.10港元削減至每股0.01港元，而本公司股本則削減235,213,000港元。同日，本公司之股份溢價賬224,095,000港元已減至零。
- 因削減已發行股本及股份溢價賬而於本公司賬目產生之進賬款項已轉撥至本公司之繳入盈餘，而為數340,146,000港元之款項已用以抵銷本公司之累計虧損340,146,000港元。
- (c) 於2010年9月29日，本公司藉發行18,294,360,000股股份（「公開股份」）完成公開發售，基準為每持有一股現有股份可獲配售七股公開股份，認購價為每股0.0109港元，並因而產生現金代價199,408,000港元，其中182,943,000港元已計入股本，餘額16,465,000港元已計入股份溢價。
- (d) 於2010年12月28日，本公司股本中每十股每股面值0.01港元之已發行及未發行股份合併為本公司股本中一股每股面值0.10港元之合併股份。
- (e) 年內，本金額為463,128,000港元之可換股債券已兌換為1,342,400,000股每股面值0.345港元之普通股。

32. 儲備

(a) 本集團

本集團本年度及過往年度之儲備金額及其變動於財務報表之綜合股東權益變動表內呈列。

(b) 本公司

	附註	股份溢價 千港元	繳入盈餘 千港元	可換股債券 之權益部分 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於2010年1月1日		224,095	44,072	-	(340,146)	(71,979)
年度虧損	10	-	-	-	(2,489)	(2,489)
年度全面虧損總額		-	-	-	(2,489)	(2,489)
股本重組	31(b)	(224,095)	459,308	-	-	235,213
抵銷累計虧損	31(b)	-	(340,146)	-	340,146	-
發行股份	31(c)	16,465	-	-	-	16,465
發行股份之交易成本		(5,638)	-	-	-	(5,638)
於2010年12月31日		10,827	163,234	-	(2,489)	171,572
年度虧損	10	-	-	-	(13,587)	(13,587)
年度全面虧損總額		-	-	-	(13,587)	(13,587)
發行可換股債券		-	-	149,228	-	149,228
發行股份	31(e)	336,386	-	(134,164)	-	202,222
於2011年12月31日		<u>347,213</u>	<u>163,234</u>	<u>15,064</u>	<u>(16,076)</u>	<u>509,435</u>

本公司之繳入盈餘包括(i)因所收購附屬公司之合併淨資產超出本公司於集團重組之時發行以作交換之股本面值而產生之44,072,000港元；及(ii)因本公司於2010年9月6日進行股本重組而產生之119,162,000港元。

33. 業務合併

於2011年1月26日，本集團收購湖南九華之100%股本權益。湖南九華之主要業務為物業發展、物業管理及酒店管理。收購事項旨在將本集團現有業務作多元化發展。

收購事項所涉及之收購代價為700,000,000港元，並已按以下方式支付：

- (i) 於2010年11月16日以現金支付160,000,000港元；
- (ii) 豁免應收湖南九華一名前股東之貸款人民幣21,276,000元(相當於約24,872,000港元)；
- (iii) 發行515,128,000港元之可換股債券。

商譽乃因若干因素而產生，而當中最重要之因素為預期收購湖南九華後對本集團股本權益所產生之協同效益。預期已確認之商譽將不可用以抵扣所得稅。

湖南九華之可識別資產與負債於收購日期之公平值如下：

	附註	收購時確認 之公平值 千港元
所收購之淨資產：		
物業、廠房及設備	13	1,937
土地使用權	14	320,913
發展中物業	18	399,983
其他資產		1,313
應收股東款項		25,161
銀行結餘及現金		1,710
其他貸款及負債		(63,212)
遞延稅項	29	(174,577)
		<u>513,228</u>
商譽		<u>186,772</u>
		<u><u>700,000</u></u>
以下列方式支付：		
現金		160,000
可換股債券	28	515,128
豁免應收湖南九華一名前股東之款項		24,872
		<u>700,000</u>

有關收購事項之現金及現金等值項目流出淨額分析如下：

	千港元
年內已付現金代價	—
已取得之現金及銀行結餘	<u>1,710</u>
有關收購事項之現金及現金等值項目流入淨額	<u><u>1,710</u></u>

與收購相關之成本450,000港元已於截至2011年12月31日止年度之綜合收入報表行政支出中扣除。

所收購業務自2011年1月27日起至2011年12月31日止期間為本集團帶來3,324,000港元之綜合虧損。倘收購事項已於2011年1月1日發生，則本年度不會帶來綜合收益，而會產生綜合虧損約4,000,000港元。

年內商譽之變動如下：

	2011年 千港元
於1月1日	-
收購一家附屬公司	186,772
匯兌調整	7,513
	<hr/>
於12月31日	<u>194,285</u>

商譽之減值測試

商譽主要來自本集團之物業及酒店發展業務。管理層透過將物業及酒店發展業務之可收回金額與其於報告日期之賬面值進行比較，完成年度商譽減值測試。可收回金額乃按使用價值釐定。該等評估所採用之除稅前現金流量預測乃基於經管理層核准之財務預算釐定。

管理層乃基於鄰近地區物業市場當時表現及其對市場發展之預期，釐定物業發展及銷售業務之預算毛利率。管理層乃根據其於中國酒店行業之經驗及對酒店所在地區之發展預期，釐定酒店管理業務之預算毛利率。未來現金流量按5%之標準利率貼現。

董事認為，審閱顯示於2011年12月31日並無存在商譽減值跡象。

本集團已就年度商譽減值測試所使用之主要假設進行敏感度分析。商譽減值測試所使用之主要假設之合理可能變動不會導致賬面值超逾其相關可收回金額。

34. 出售附屬公司

(a) 出售附屬公司

於2010年3月3日，Grimston與天馬電影出品有限公司(「天馬」)(由黃栢鳴先生(「黃先生」)之兒子兼本公司前任董事黃子桓先生擁有之公司)訂立一份買賣協議(「買賣協議」)。根據買賣協議，Grimston須出售而天馬須收購Elite Films Limited、Motion Picture Limited及Pioneer Films Limited(統稱為「出售集團」)之全部100%已發行及繳足普通股，所涉及之現金代價為29,000,000港元，連同於出售日期前已簽訂並將繼續全部或部分履行之銷售電影版權之付款結餘、稅項賠償保證1,000,000港元及豁免與Grimston之集團內公司間結餘。有關於報告期出售附屬公司之詳情如下：

	2010年 千港元
所出售淨負債：	
電影版權	62
製作中電影	624
其他應付款項及應計費用	(134)
應付Grimston款項	(93,148)
	<u>(92,596)</u>
出售收益	<u>30,262</u>
	<u><u>(62,334)</u></u>
以下列方式支付：	
現金	29,000
已收客戶之收入淨額	2,814
稅項賠償保證	(1,000)
應付Grimston款項	(93,148)
	<u>(62,334)</u>

有關出售附屬公司之現金及現金等值項目流入淨額分析如下：

	2010年 千港元
現金代價	29,000
已收客戶之收入淨額	<u>2,814</u>
有關出售集團之出售之現金及現金等值項目流入淨額	<u><u>31,814</u></u>

35. 經營租約承擔

(a) 作為出租人

本集團根據經營租約安排租賃其投資物業，經磋商租期介乎1至10年。租約條款一般亦要求租戶支付抵押金並根據當時通行市況定期作出租金調整。

於報告期末，本集團根據與其租戶簽訂之不可撤銷經營租約而可於下列期間收取之未來最低租約款項總額如下：

	本集團	
	2011年 千港元	2010年 千港元
1年內	19,413	16,687
2至5年	81,469	68,066
5年以上	48,659	57,854
	<u>149,541</u>	<u>142,607</u>

(b) 作為承租人

本集團根據經營租約安排租賃其若干辦公室物業。經磋商租期介乎1至3年。

於報告期末，本集團根據不可撤銷經營租約而須於下列期間支付之未來最低租約款項總額如下：

	本集團	
	2011年 千港元	2010年 千港元
1年內	5,412	4,491
2至5年	996	4,963
	<u>6,408</u>	<u>9,454</u>

36. 其他承擔

(a) 於報告期末，本集團就下列項目支出之承擔如下：

	本集團	
	2011年 千港元	2010年 千港元
已訂約但未撥備：		
電影製作費用	986	18,130
給予聯營公司之貸款	5,923	24,923
物業發展	150,466	—
汽車	696	—
	<u>158,071</u>	<u>43,053</u>
已授權但未訂約：		
物業發展	<u>1,592,185</u>	<u>—</u>
	<u><u>1,750,256</u></u>	<u><u>43,053</u></u>

於報告期末，本公司並無任何重大承擔(2010年：無)。

(b) 於2011年12月31日，本集團就於一家位於中國之外商獨資附屬公司之投資擁有資本承擔35,813,000港元(2010年：無)。

37. 銀行融資及資產抵押

於2011年12月31日，本集團之銀行融資以本集團賬面淨值809,000港元之租賃土地及樓宇作抵押。

於2010年12月31日，本集團之銀行融資以本集團賬面淨值分別為837,000港元及2,500,000港元之租賃土地及樓宇以及持作出售物業作抵押。

38. 有關連人士披露

(i) 有關連人士交易及關連交易

除此等財務報表其他部分詳述之交易外，本集團於報告期內曾與有關連人士進行下列重大交易：

- 廣州東影影視出品有限公司(「東影」)及Prime Moon International Limited(「Prime Moon」)(分別由本公司前任董事黃先生一位胞弟及一位胞妹擁有實益權益)並無就以代理人身份為本集團賺取發行收入而收取代理費(2010年：分別為115,000港元及5,000港元)。
- 並無根據本集團於2008年11月20日及2009年5月26日分別與巨明投資有限公司及盧威有限公司(由黃先生實益擁有其股權)訂立之服務協議就黃先生向本集團提供之監製服務而向其支付製作費(2010年：200,000港元)。

- 並無向天馬支付提供拍攝及編輯之服務費(2010年：151,000港元)，天馬為本公司前任董事黃子桓先生擁有實益權益之關連公司。
- 並無就若干物業支付租金予啟富投資有限公司(2010年：25,000港元)，該公司為本公司前任非執行董事冼國林先生(「冼先生」)擁有實益權益之關連公司。
- 並無支付利息(2010年：18,000港元)予第一信用財務有限公司，該公司為冼先生擁有實益權益之關連公司。
- 並無向本公司主要股東鄭強輝先生(「鄭先生」)支付包銷佣金(2010年：4,017,000港元)。
- 已就一位股東之貸款向鄭先生支付利息497,000港元(2010年：無)。
- 已支付服務費110,000港元(2010年：無)予鄭先生之子鄭家星先生。
- 已向本公司聯營公司才俊電影有限公司收取會計服務費120,000港元(2010年：150,000港元)。

(ii) 主要管理人員薪酬

董事為本集團之主要管理人員。彼等之酬金詳情於財務報表附註8(a)內披露。

39. 或然負債

於報告期末，本集團及本公司均無任何重大或然負債。

40. 金融工具

金融工具之分類

	本集團		本公司	
	2011年 千港元	2010年 千港元	2011年 千港元	2010年 千港元
金融資產				
貿易應收款項	7,043	7,644	—	—
其他應收款項	210	58	—	—
應收附屬公司款項	—	—	891,668	354,990
現金及現金等值項目	48,133	64,764	11,166	21,519
	<u>55,386</u>	<u>72,466</u>	<u>902,834</u>	<u>376,509</u>

	本集團		本公司	
	2011年 千港元	2010年 千港元	2011年 千港元	2010年 千港元
金融負債				
貿易應付款項	8,618	1,604	-	-
其他應付款項	8,034	12,633	-	-
計息銀行及其他借貸	108,721	1,789	1,613	1,789
融資租約承擔	5,432	-	-	-
股東貸款	14,640	-	14,640	-
可換股債券	39,304	-	39,304	-
	<u>184,749</u>	<u>16,026</u>	<u>55,557</u>	<u>1,789</u>

41. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括現金及現金等值項目、計息銀行及其他借貸、融資租約承擔及股東貸款。此等金融工具之主要用途乃為本集團之業務融資。本集團有其他各種金融資產及負債，如貿易應收款項及其他應收款項以及貿易應付款項及其他應付款項，乃直接產生自本集團業務運作。

本集團金融工具所產生之主要風險為利率風險、外幣風險、信貸風險及流動資金風險。董事為管理上述各項風險而檢討及議定之政策概述於下文。

利率風險

於2011年12月31日，本集團之其他借貸107,108,000港元及股東貸款14,640,000港元為按固定利率計息。

於2011年12月31日，本集團之短期銀行存款9,553,000港元(2010年：20,000,000港元)及銀行借貸1,613,000港元(2010年：1,789,000港元)乃以浮動利率計息。

於2011年12月31日，倘短期銀行存款利率上升／下降100個基點而所有其他變量保持不變，本年度除稅後溢利將增加／減少約95,530港元(2010年：200,000港元)，主要由於浮息借貸之利息收入增加／減少所致。

於2011年12月31日，倘銀行借貸利率上升／下降100個基點而所有其他變量保持不變，本年度除稅後溢利將減少／增加約16,130港元(2010年：17,890港元)，主要由於浮息借貸之利息開支增加／減少所致。

外幣風險

本集團主要以港元、美元及人民幣進行買賣交易。由於買賣所產生之外幣風險可互相抵銷，故本集團承受之外幣風險實屬輕微。本集團之政策為繼續以相同貨幣維持其買賣結餘。本集團並無使用衍生金融工具以保障本集團免受外幣交易以及在日常業務過程產生之其他金融資產及負債所附帶之波動影響。

信貸風險

本集團僅與著名及信譽良好之客戶進行交易。根據本集團之政策，任何有意以記賬形式進行交易之客戶均須經過信貸核實程序。此外，本集團亦持續監察各項應收賬款結餘。每名客戶均有交易限額，任何超過該限額之交易均須經過經營單位總經理批准。憑借嚴格控制記賬交易及詳細評估每名客戶之信譽質素，本集團之壞賬風險維持於最低水平。

本集團其他金融資產(包括現金及現金等值項目及其他應收款項)之信貸風險主要由對方拖欠而導致，其最高風險金額為此等工具之賬面值。

本集團因貿易應收款項引致之信貸風險之進一步詳細資料披露於財務報表附註21。

流動資金風險

流動資金風險乃指當所有已訂約財務承擔到期時，本集團並無充裕資金以應付承擔金額之風險。本集團之目標是設立一套穩健之金融政策，監控流動資金比率以應對風險限度，及為資金維持應變計劃，確保本集團維持足夠現金應付其流動資金需求。

本集團透過經營活動產生之現金流入及自銀行及其他機構獲得之融通應付其日常營運資金需求、資本開支及金融負債。

董事密切監察本集團之流動資金狀況及財務表現，並已採取措施改善本集團之現金流量。該等措施包括籌集額外資金、延長現有貸款期限、自銀行及其他機構取得額外融資及透過出售變現本集團持有之若干資產(倘認為必要)。預計於自該等財務報表之日起未來十二個月內，本集團將能產生足夠現金流量以彌補其經營成本並償還其到期之金融負債。

根據合約未貼現付款額，本集團及本公司於報告期末之金融負債到期情況如下：

	本集團		
	1年內或 按要求 千港元	2至5年 千港元	總計 千港元
2011年			
貿易應付款項	8,618	—	8,618
其他應付款項	8,034	—	8,034
計息銀行及其他借貸*	116,749	—	116,749
融資租約承擔	1,246	4,776	6,022
股東貸款*	14,684	—	14,684
可換股債券	260	52,799	53,059
	<u>149,591</u>	<u>57,575</u>	<u>207,166</u>

	本集團		
	1年內或 按要求 千港元	2至5年 千港元	總計 千港元
2010年			
貿易應付款項	1,604	–	1,604
其他應付款項	12,633	–	12,633
計息銀行及其他借貸*	2,097	–	2,097
	<u>16,334</u>	<u>–</u>	<u>16,334</u>
本公司			
	1年內或 按要求 千港元	2至5年 千港元	總計 千港元
2011年			
股東貸款*	14,684	–	14,684
計息銀行借貸*	1,857	–	1,857
可換股債券	260	52,799	53,059
	<u>16,801</u>	<u>52,799</u>	<u>69,600</u>
2010年			
計息銀行借貸*	<u>2,097</u>	<u>–</u>	<u>2,097</u>

* 已包括在計息銀行及其他借貸及股東貸款之款項為有期貸款。貸款協議包含按要求償還條款，給予貸方無條件權利可隨時要求償還貸款，因此，就上述到期狀況而言，總款額被分類為「按要求」。

雖有上述條款，董事並不認為該等貸款將於12個月內被要求全數清償，而認為該等貸款將根據貸款協議所載之到期日予以償還。作出此評估時已考慮以下各項：本集團於財務報表獲批准當日之財務狀況；並無違約事件；以及本集團先前一直準時按期還款。遵照該等貸款之條款，於2011年12月31日之到期期限為：於2012年到期之14,924,000港元、於2013年到期之240,000港元、於2014年到期之240,000港元、於2015年到期之240,000港元及於2015年及之後到期之897,000港元。

資本管理

本集團資本管理之主要目的為保障本集團持續經營之能力及維持穩健之資本比率以支持其業務。

因應經濟狀況變動，本集團管理其資本結構，並就此作出調整。為維持或調整資本結構，本集團或會調整向股東派付之股息、向股東退還資本或發行新股份。於截至2011年及2010年12月31日止年度，資本管理之目標、政策或程序並無變動。

本集團使用流動比率監控資本，流動比率為總流動資產除總流動負債。本集團之政策為將流動比率維持在高於1之水平。

公平值之估計

並非於活躍市場買賣之金融工具之公平值乃以估值法釐定。本集團採用多種方法及根據各結算日當時之市況作出假設。

貿易應收款項及其他應收款項與貿易應付款項及其他應付款項之賬面值減去減值撥備，與其公平值合理相若。就披露目的而言，金融負債公平值之估計按未來合約現金流量以本集團就類似金融工具可得之現有市場利率折現計算。

42. 報告期後事項

- (a) 於2012年1月11日，本公司之間接全資附屬公司鵬豐與東莞市易豐實業發展有限公司訂立協議，以30,000,000港元之代價購買於本集團附屬公司成都中發之餘下9.943%股權。
- (b) 於2012年2月2日，本公司按每股經調整股份獲發一股發售股份之基準提呈公開發售。待資本重組生效後，本公司建議按於記錄日期所持每股經調整股份獲發一股發售股份(須於接納時繳足)之基準，按每股發售股份0.538港元之認購價，公開發售343,318,399股發售股份予合資格股東，以籌集約185,000,000港元(未扣除費用)。
- (c) 於2012年3月1日，本公司與鄭先生訂立一份協議，以將結欠鄭先生之貸款之還款期限延長至2013年4月30日，並刪除按要求還款條款。
- (d) 於2012年3月1日，全資附屬公司湖南九華與貸方訂立一份協議，以將無抵押貸款之還款期限延長至2013年4月15日。

3. 借貸及債務證券

於二零一二年三月三十一日營業時間結束時，本集團之債務總額約為 199,210,000 港元，包括 i) 附有應要求償還條款之有抵押銀行分期貸款約 1,568,000 港元；ii) 銀行透支約 679,000 港元；iii) 有抵押短期貸款 75,600,000 港元；iv) 租購承擔約 5,178,000 港元；v) 來自一名股東之無抵押長期貸款約 14,640,000 港元；vi) 無抵押長期貸款約 61,562,000 港元及 vii) 可換股債券之負債部分約 39,983,000 港元。

於二零一二年三月三十一日，本集團之銀行透支及銀行分期貸款由賬面值約 800,000 港元之本集團租賃土地及樓宇作抵押，短期貸款 75,600,000 港元由本集團附屬公司之股份按揭作抵押及租購承擔由本集團之汽車作抵押。

除上文所披露者以及集團間之負債及於一般業務過程中所產生之正常貿易票據外，於二零一二年三月三十一日營業時間結束時，本集團概無任何其他未償還債務、貸款資本、貸款、銀行透支及承兌負債（不包括正常貿易票據）或其他類似債務、債券、按揭、質押或貸款或承兌信貸或租購或融資租約承擔、擔保或或然負債。

4. 營運資金

經計及可用內部資源、本集團可動用之銀行及其他信貸融資以及公開發售之估計所得款項淨額，董事認為，在不計及不可預見情況下，本集團將擁有充足營運資金應付其由本通函日期起計最少 12 個月之現時需求。

5. 重大變動

就董事所知，自二零一一年十二月三十一日（即本集團最近期公佈之經審核財務報表編製日期）以來，本集團之財務或經營狀況或前景並無出現任何重大變動。

1. 本集團之未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表

本公司董事根據上市規則第4.29條編製之本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表(「未經審核備考財務資料」)載列如下，旨在說明建議公開發售對本集團之綜合有形資產淨值之影響(猶如公開發售已於二零一一年十二月三十一日進行)。

編製本集團之未經審核備考財務資料乃僅供說明用途，而基於其假設之性質，未必能夠如實反映本集團於公開發售後之綜合有形資產淨值。

未經審核備考財務資料乃按相關財務資料(摘錄自本公司已刊發之截至二零一一年十二月三十一日止年度之經審核財務報表)編製，並已計入隨附附註所述之未經審核備考調整。

公開發售343,318,399股發售股份，基準為於記錄日期每持有一股經調整股份獲配發一股發售股份

			本公司 擁有人應佔 於二零一一年 十二月三十一日 之未經審核 經調整綜合 有形資產淨值 (附註1) 千港元	本公司 擁有人應佔 於二零一一年 十二月三十一日 之未經審核 經調整綜合 有形資產淨值 (附註2) 千港元	本公司 擁有人應佔 於二零一一年 十二月三十一日 之未經審核 經調整綜合 有形資產淨值 (附註3) 港元	本公司 擁有人應佔 於緊隨公開 發售完成後 每股股份之 未經審核備考 經調整綜合 有形資產淨值 (附註4) 港元
			900,585	180,000	1,080,585	2.62
			<u>900,585</u>	<u>180,000</u>	<u>1,080,585</u>	<u>2.62</u>
						<u>1.57</u>

附註：

- (1) 此數字代表本公司擁有人應佔經審核綜合資產淨值(約1,094,971,000港元)減去無形資產，即電影版權(約101,000港元)及商譽(約194,285,000港元)。此等數字乃摘錄自本公司已刊發之截至二零一一年十二月三十一日止年度之經審核財務報表。
- (2) 公開發售之估計所得款項淨額乃根據按每股發售股份0.538港元之認購價公開發售343,318,399股發售股份之所得款項總額合共約185,000,000港元，並扣除估計有關費用約5,000,000港元計算。
- (3) 用於計算本公司擁有人應佔於二零一一年十二月三十一日(公開發售完成之前)每股股份之經審核備考經調整綜合有形資產淨值並假設已於二零一一年十二月三十一日完成股份合併(每10股合併為一股)之股份數目為343,318,399股。
- (4) 緊隨公開發售完成後每股股份之未經審核備考經調整綜合有形資產淨值，乃根據本公司擁有人應佔本集團於公開發售完成後之未經審核經調整綜合有形資產淨值約1,080,585,000港元，以及按686,636,798股已發行及可發行股份(包括於二零一一年十二月三十一日之343,318,399股經調整股份，以及將發行之343,318,399股發售股份)計算。

2. 有關本集團之未經審核備考財務資料之會計師報告

以下為自崔志仁會計師行(執業會計師)接獲之報告全文，以供載入本通函。



香港
灣仔港灣道26號
華潤大廈2109室

敬啟者：

吾等謹此就中國東方實業集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)日期為二零一二年四月三十日之通函(「通函」)附錄二第II-1頁所載之未經審核備考財務資料而作出報告，內容有關建議按每股發售股份0.538港元公開發售343,318,399股發售股份，基準為每持有一股經調整股份獲配發一股發售股份(「公開發售」)。貴公司董事編製未經審核備考財務資料乃僅供說明用途，旨在提供有關公開發售對所提呈之財務資料可能造成之影響之資料。編製未經審核備考財務資料之基準載於通函附錄二第II-2頁。

貴公司董事及申報會計師各自之責任

貴公司董事須負全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章第29段之規定，並參考香港會計師公會頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以載入投資通函」而編製未經審核備考財務資料。

吾等有責任根據上市規則第4章第29(7)段之規定，對未經審核備考財務資料構思意見，並向閣下匯報吾等之意見。對於吾等過往就任何用作編製未經審核備考財務資料之財務資料所發表之報告，除於報告發表日期對接收該等報告之人士負責外，概不承擔任何責任。

意見基礎

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港投資通函報告聘用協定準則第300號「投資通函中備考財務資料之會計師報告」執行工作。吾等之工作主要包括將未經調整財務資料與來源文件作比較、考慮調整之支持憑證，以及與 貴公司董事討論未經審核備考財務資料。此委聘並不涉及對任何相關財務資料之獨立審閱。

吾等在策劃和進行工作時，均以取得吾等認為必需之資料及解釋為目標，以便獲得充分憑證，就未經審核備考財務資料是否已由 貴公司董事按照所述基準妥為編製、該基準與 貴集團之會計政策是否貫徹一致、以及該等調整就根據上市規則第4章第29(1)段所披露之未經審核備考財務資料而言是否適當，作出合理確定。

未經審核備考財務資料是根據 貴公司董事之判斷和假設而編製，僅供說明用途，而基於其假設性質，不能保證或表示任何事項將會於未來發生，亦未必能視作貴集團於二零一一年十二月三十一日或任何未來日期之財務狀況之指標。

意見

吾等認為：

- a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按照所述基準妥為編製；
- b) 該基準與 貴集團之會計政策一致；及
- c) 就根據上市規則第4章第29(1)段所披露之未經審核備考財務資料而言，該等調整乃屬適當。

此致

香港
銅鑼灣希慎道33號
利園41樓4101室
中國東方實業集團有限公司
董事局 台照

崔志仁會計師行
執業會計師
香港
謹啟

二零一二年四月三十日

以下為接獲獨立估值師永利行評值顧問有限公司就中國東方實業集團有限公司及其附屬公司持有之物業權益於二零一二年一月三十一日之估值而編製之函件全文及估值證書，以供載入本通函。



永利行評值顧問有限公司
RHL Appraisal Limited
Corporate Valuation & Advisory

T +852 2730 6212
F +852 2736 9284

Room 1010, Star House,
Tsimshatsui, Hong Kong

敬啟者：

緒言

吾等茲遵照閣下之指示，對中國東方實業集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（「貴集團」）於香港及中華人民共和國（「中國」）持有之物業權益進行估值。吾等確認已進行物業視察、作出相關查詢，並取得吾等認為必要之進一步資料，以向閣下提供吾等對該等物業權益於二零一二年一月三十一日（「估值日期」）之市值意見。

本函件構成估值報告一部分，旨在說明是次估值之基準及方法、闡明假設、估值考慮因素、業權調查及限制條件。

估值基準

吾等對各物業權益的估值乃指吾等對其市值之意見。吾等將市值界定為「自願買方與自願賣方按公平交易原則於適當推廣之後於估值日期各自在知情、審慎及不受威逼的情況下進行物業交易的估計金額」。

市值乃賣方可於市場上合理取得之最佳價格，亦為買方可於市場上合理取得之最優惠價格。該估計尤其不包括因特別條款或情況而抬高或貶低之估價，如非一般的融資、銷售及售後租回安排、合資經營、管理協議、與銷售有關之任何人士給予之特殊代價或優惠，或任何特殊價值元素。在就物業市值進行估值時，亦不會考慮買賣成本，且不會抵銷任何相關稅項。

估值方法

吾等已對 貴集團於香港及中國持有作自用及投資之第一類及第二類物業權益進行估值，透過參考市場可資比較之交易及以吾等所獲文件顯示撥充資本之收入淨額(如適用)為基準，採用直接比較法評估物業權益。吾等已考慮有關支銷，並已適時考慮復歸租金收入潛力。

就第三類物業權益而言，有關權益乃 貴集團於中國持有作未來開發。吾等對有關物業權益進行估值之基準乃此物業將根據吾等所獲 貴集團最近期開發建議書開發及落成。吾等已根據其施工進度取得相關政府部門一切相關同意、批准及執照。在達致吾等之總開發估值意見時，吾等已參考相關市場可資比較銷售交易，採用直接比較法，並已考慮將予支銷以完成開發項目之建築成本，以反映已落成開發項目之質素。

估值考慮因素

吾等對該等物業權益進行估值時，已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第5章及第12項應用指引以及香港測量師學會出版並於二零零五年一月一日起生效之《香港測量師學會物業估值標準》(二零零五年第一版)所載全部規定。

業權調查

吾等已對第一類物業權益進行業權調查，並已獲提供多份有關第二類及第三類物業權益之文件副本。吾等尚未查閱文件正本，以核實物業權益之現有業權或任何於吾等獲提供之副本並無載列的修訂。吾等在頗大程度上依賴 貴集團及 貴公司之中國法律顧問天元律師事務所就物業權益業權有效性提供之資料。

限制條件

吾等已視察該等物業之外觀，並在情況許可下視察物業之內部。吾等視察該等物業時，並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行任何結構測量，故吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。此外，吾等並無進行實地考察，以決定地表狀況及設施是否適合用作未來發展。吾等之估值乃按該等方面均為滿意及在發展期間不會產生非經常開支或延誤之基準而編製。

吾等並無進行任何詳細實地測量以核實該等物業面積之真確性，惟吾等假設吾等獲提供之文件所載面積準確無誤。所有尺寸、量度及面積僅為約數。吾等並無作任何實地測量。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等所提供資料之真實性及準確性。吾等亦已獲 貴集團告知，所提供資料並無遺漏任何重要事實。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情觀點，且無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

吾等之報告並無考慮所估物業權益欠付之任何抵押、按揭或債項，及在出售過程中可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業權益概不附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

出售由 貴集團持有之物業權益將產生之潛在稅項負債主要包括印花稅(介乎100港元至4.25%) (就香港物業而言)；以及營業稅(5%)、印花稅(0.05%)、土地增值稅(介乎30%至60%)及企業所得稅(25%) (就中國物業而言)。由於 貴公司表示 貴集團無意於可見將來出售該等物業權益，故有關稅項負債不大可能實現。吾等於估值過程中並無計及有關稅項。

Derek S.K. Wong (BSc)先生已於二零一二年三月對該等物業進行現場調查。

貨幣

吾等對位於香港之物業之估值以港元計值，對位於中國之物業之估值以人民幣計值。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此致

香港
銅鑼灣
希慎道33號
利園
41樓4101室
中國東方實業集團有限公司
董事局 台照

代表
永利行評值顧問有限公司

董事總經理
劉詩韻

FHKIS, AAPI, MRICS, RPS(GP), MBA(HKU)

聯席董事
呂詩培先生

MHKIS, RPS(GP), AAPI, CPV, MCom, MSc, BSc

二零一二年四月三十日

劉詩韻女士為註冊專業測量師(產業測量)，於香港特別行政區、澳門特別行政區、中國內地及亞太地區之物業估值方面擁有逾19年經驗。劉女士為英國皇家特許測量師學會特許測量師、澳洲物業學會會員、香港測量師學會資深會員及中國註冊房地產估價師。

呂詩培先生為註冊專業測量師(產業測量)，於多間國際銀行及測量師行從業將近十年，對香港特別行政區、中國內地及亞太地區之物業估值方面擁有豐富經驗。呂先生為香港測量師學會專業會員，澳洲產業學會會員(持有執業估值師之資格)。呂先生擅長廠房及機器評估、按揭評估、地價估值等。此外，加入永利行前彼亦曾從事資產組合管理之財務預算／規劃、統籌、控制和運作。

估值概要

第一類－ 貴集團於香港持有作佔用之物業權益

	於二零一二年 一月三十一日 現況下之市值 港元
1. 香港 九龍 偉業街139及141號 兆發工業大廈 2樓4號工場	7,200,000
觀塘內地段420及421號4800份之111份	
總計：	<u>7,200,000</u>

第二類－ 貴集團於中國持有作投資之物業權益

	於二零一二年 一月三十一日 現況下之市值 人民幣
2. 中國 四川省 成都市 金牛區 永陵路19號 民族廣場	286,000,000
小計：	<u>286,000,000</u>

第三類－ 貴集團於中國持有作未來開發之物業權益

	於二零一二年 一月三十一日 現況下之市值 人民幣
3. 位於中國 湖南省 湘潭市 九華示範區 黃河路以北 濱江路以西的一幅土地	701,000,000
小計：	<u>701,000,000</u>
總計：	987,000,000

估值證書

第一類－ 貴集團於香港持有作佔用之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 一月三十一日 現況下之市值 港元
1. 香港 九龍 偉業街 139及141號 兆發工業大廈 2樓4號工場 觀塘內地段420及421 號4800份之111份	該物業包括於一九八八年落成 之14層工業大廈2樓之一個工場 單位。 該物業之建築面積約為292.46 平方米(3,148平方呎)及實用面 積為232.59平方米(2,579平方 呎)。 該物業乃根據賣地條款第7941 號及政府租約持有，由一九六 二年七月一日起為期21年，可 續期14年。吾等於估值中假設 有關租約已免補地價續期至二 零四七年六月三十日，並由續 期日起須繳付相等於物業應課 差餉租值3%之地稅。	於估值日期，該物業 由 貴集團佔用作辦 公室。	7,200,000

附註：

1. 根據日期為二零零零年十一月三十日之契約備忘錄第UB8263770號，該物業之註冊擁有人為Walsbo Limited（貴公司之全資附屬公司）。
2. 根據日期為一九八八年二月五日之契約備忘錄第UB362748號，該物業受公契及管理協議規限。
3. 根據日期為二零零九年九月十七日之契約備忘錄第09092402320017號，該物業受向中國工商銀行（亞洲）有限公司作出之部份全數金額法定押記規限。
4. 根據觀塘（南）分區計劃大綱草圖S/K14s/16號，於估值日期，該物業劃分作「其他指定用途」。

估值證書

第二類－ 貴集團於中國持有作投資之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 一月三十一日 現況下之市值 人民幣
2. 中國 四川省 成都市 金牛區 永陵路19號 民族廣場	<p>該物業包括建於一幅地盤面積約9,426.70平方米(101,469平方呎)土地之5層商業開發項目(包括地下停車場)，該物業於一九九九年前後落成。</p> <p>該物業之總建築面積約為30,741.82平方米(330,905平方呎)。</p> <p>該物業獲授作商業用途之土地使用權於二零二七年九月二十八日屆滿。</p>	<p>於估值日期，該物業中總建築面積約30,207.14平方米(325,150平方呎)之部分受多份租賃協議所限，其中最新一份協議於二零二零年十二月三十一日屆滿，總月租金為人民幣1,220,770.28元，而該物業之餘下部分由業主佔用。據告知，有關貴公司部分建築面積約25,505.14平方米(274,537平方呎)的租賃協議已於二零一二年二月終止。</p>	286,000,000

附註：

- 根據國有土地使用權證－成國用(2004)第927號，地盤面積約9,426.70平方米之物業之土地使用權已授予成都中發黃河實業有限公司(貴公司之全資附屬公司)作商業用途，於二零二七年九月二十八日屆滿。
- 根據房屋所有權證－蓉房權證成房監證字第0659621號，總建築面積約30,741.82平方米之物業房屋所有權屬於成都中發黃河實業有限公司作商業用途。
- 吾等已獲 貴集團中國法律顧問天元律師事務所發出有關物業權益之法律效力之法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - 該物業的房屋所有權由 貴集團合法持有；
 - 貴集團有權自由轉讓、租賃、抵押或出售該物業；及
 - 該物業並無附帶任何抵押或第三方產權負擔。

估值證書

第三類一 貴集團於中國持有作未來開發之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年
			一月三十一日現況 下之市值 人民幣
3. 位於中國 湖南省 湘潭市 九華示範區 黃河路以北 濱江路以西的 一幅土地	該物業包括一幅地盤面積約 290,338.00平方米(3,125,198 平方呎)及獲准總建築面積約 435,507.00平方米(4,687,797平 方呎)的土地。 該物業獲授作商業用途之土地 使用權於二零五零年六月十日 屆滿，及作住宅用途則於二零 八零年六月十日屆滿。	於估值日期，該物業 空置以待日後開發。	701,000,000

附註：

- 根據湘潭市國土資源局(「出讓人」)及湖南九華國際新城開發建設有限公司(「九華國際」)(貴公司之全資附屬公司)於二零一零年三月二十五日訂立之國有建設用地使用權出讓合同，地盤面積約290,338.00平方米(其中35,651,000平方米指定為公路)之物業之土地使用權以土地出讓金人民幣112,466,210元已授予九華國際作商業及住宅用途，分別於二零五零年六月十日及二零八零年六月十日屆滿。
- 根據國有土地使用權證一潭九國用(2010)第A01017號，地盤面積約290,388.00平方米之物業之土地使用權授予九華國際作商業及住宅用途，分別於二零五零年六月十日及二零八零年六月十日屆滿。
- 根據建設用地規劃許可證一地字第九華2011014217號，該物業之總地盤面積約為325,989.00平方米，其規劃建設工程已獲批准。
- 根據4份建設工程規劃許可證一建字第九華2011007193 - 2011007196號，該物業之總規劃建築面積約為255,250.39平方米，其建設工程已符合城市建設規定並獲准建設。
- 根據4份建設工程施工許可證第430304201202201101、430304201202201201、430304201202201301及430304201202201401號，該物業之建設工程獲准施工。
- 吾等已獲 貴集團之中國法律顧問天元律師事務所發出有關物業權益之法律效力之法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - 該物業的土地使用權由 貴集團合法持有；
 - 貴集團有權自由轉讓、租賃、按揭或出售該物業；
 - 貴集團已根據其施工進度取得物業建築工程所需之所有許可證/批文；及
 - 該物業並無涉及任何按揭或第三方產權負擔。

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則及收購守則所規定之詳情，旨在向股東提供有關本集團、股本重組、公開發售及清洗豁免之資料。

本通函載有遵照上市規則所規定之詳情，旨在提供有關本公司之資料。董事就本通函所載資料共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完備及無誤導或欺騙成分，且並無遺漏任何其他事實致使本通函任何陳述或本通函有所誤導。

董事就本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本通函所發表之見解乃經審慎周詳考慮後作出，且本通函並無遺漏任何其他事實致使本通函任何陳述有所誤導。

2. 股本

本公司於最後可行日期以及於股本重組及公開發售完成後之法定及已發行股本如下：

於最後可行日期

法定：		港元
<u>10,000,000,000股</u>	股份於最後可行日期	<u>1,000,000,000.00</u>
已發行及繳足：		
<u>3,433,183,998股</u>	股份於二零一一年十二月三十一日	<u>343,318,399.80</u>
<u>3,433,183,998股</u>	股份於最後可行日期	<u>343,318,399.80</u>

於股本重組及公開發售完成後

法定：		
<u>100,000,000,000股</u>	經調整股份	<u>1,000,000,000.00</u>
已發行及繳足：		
<u>343,318,399股</u>	經調整股份	<u>3,433,183.99</u>
<u>343,318,399股</u>	發售股份	<u>3,433,184.99</u>
<u>686,636,798</u>		<u>6,866,369.98</u>

所有已發行股份、將予發行之經調整股份及發售股份將在有關股息、投票權及資本返還各方面彼此享有同等權利。

於最後可行日期，盧德威先生(為獨立第三方，並獨立於包銷商)持有可換股債券。可換股債券有尚餘本金額52,000,000港元，可按現有轉換價每股股份0.345港元轉換為150,724,637股股份。可換股債券持有人已向本公司承諾將不會於公開發售完成前將可換股債券轉換為股份。於最後可行日期，除可換股債券外，本公司並無賦予任何權利可認購、轉換或交換股份之尚未行使已發行可換股證券、購股權或認股權證。

本公司概無任何部分股本或任何其他證券於任何證券交易所(聯交所除外)上市或買賣，本公司亦無申請或現正建議或尋求批准股份或發售股份或本公司之任何其他證券於任何其他證券交易所上市或買賣。

3. 權益披露

(a) 董事權益

於最後可行日期，概無董事及本公司主要行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之現有股份、相關股份及債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部條文須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被視為或當作擁有之權益及淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述登記冊之任何權益或淡倉；或根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

(b) 主要股東

於最後可行日期，據董事及本公司主要行政人員所知，以下人士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成員公司之股東大會上投票之任何股本類別面值10%或以上之權益或淡倉：

股東姓名	權益性質	擁有權益或 被視為擁有權益 之股份數目 (好倉)	佔本公司 已發行 股本之概約 百分比
包銷商	實益擁有人	1,233,436,690	35.93%
盧燦球先生	實益擁有人	79,641,463	23.19%

4. 有關公開發售及清洗豁免之安排

於最後可行日期，除本通函所披露者外，

- (a) 任何董事與任何其他人士概無訂有任何協議或安排而以公開發售及清洗豁免之結果為條件或取決於公開發售及清洗豁免之結果或在其他方面與公開發售及清洗豁免有關；
- (b) 包銷商或任何與其一致行動人士概無與任何董事、新任董事、股東或新股東訂立任何有關公開發售及清洗豁免或取決於公開發售及清洗豁免之任何協議、安排或諒解（包括任何賠償安排）；
- (c) 於刊發本通函之前，概無任何擁有或控制本公司任何股權之人士不可撤回地承諾接納或拒絕公開發售及清洗豁免；
- (d) 任何董事將不會獲得任何利益作為離任或與公開發售及清洗豁免有關之補償；
- (e) 概無任何有關向任何人士轉讓、抵押或質押任何根據公開發售獲認購之股份之協議、安排或諒解；
- (f) 包銷商並無訂立任何有關股份並可能對公開發售而言屬重大之安排（不論透過訂立購股權、彌償保證或其他方式進行）；
- (g) 概無任何人士曾與包銷商或任何與其一致行動人士訂立收購守則第22條註釋8所指類別之任何安排；
- (h) 包銷商及／或與其一致行動人士概無訂立任何董事從中擁有重大個人權益之重大合約；
- (i) 除包銷商擁有或控制本公司1,233,436,690股現有股份（佔本公司現有已發行股本約35.93%）外，概無包銷商及與其一致行動之人士擁有或控制任何其他現有股份、可換股證券、認股權證、購股權或現有股份之衍生工具；
- (j) 包銷商為個人，故並無包銷商董事於包銷商或本公司中擁有任何股權；
- (k) 包銷商並無借入或借出任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或股份之衍生工具；

- (l) 包銷商並無於本公司購股權或認股權證之衍生工具中擁有任何權益；
- (m) 並無任何股權(即(i)包銷商於本公司之股權；(ii)任何與包銷商一致行動之人士擁有或控制之本公司股權；或(iii)任何於章程刊發前已不可撤回地承諾將接納或拒絕公開發售之人士所擁有或控制之本公司股權)須根據收購守則表一第4段予以披露之人士(包括並無股權之人士)於由該公佈日期前六個月起至本通函刊發前之最後可行日期止期間買賣股份及本公司其他相關證券(定義見收購守則第22條註釋4)以獲利；
- (n) 包銷商為個人，故本公司或任何董事並無於包銷商中擁有任何股權；
- (o) 本公司附屬公司、本公司或本公司附屬公司之退休金或屬收購守則項下之「聯繫人士」定義第(2)類所指之本公司顧問並無擁有或控制本公司股權；
- (p) 曾與本公司或屬收購守則項下之「聯繫人士」定義之第(1)、(2)、(3)及(4)類之本公司聯繫人士之任何人士訂立收購守則第22條註釋8所指類別之安排之人士並無擁有或控制本公司任何股權；
- (q) 本公司並無股權按酌情基準由與本公司有關連之基金經理管理；
- (r) 並無董事擁有任何股份及本公司其他相關證券(定義見收購守則第22條註釋4)；
- (s) 本公司或任何董事並無借入或借出本公司股權；
- (t) 並無任何股權(即(i)包銷商於本公司之股權；或(ii)董事於當中擁有權益之本公司之股權)須根據收購守則表二第2段第(i)或(ii)類須予披露(不論是否現時持有)之人士於由該公佈日期前六個月起至本通函刊發前之最後可行日期止期間買賣股份及本公司其他相關證券(定義見收購守則第22條註釋4)以獲利；

- (u) 並無任何股權(即(i)本公司或本公司附屬公司之退休金或屬聯繫人士定義第(2)類所指之本公司顧問(獲豁免自營買賣商除外)於本公司之股權；(ii)已與本公司或與屬聯繫人士定義之第(1)、(2)、(3)及(4)類之本公司聯繫人士之任何人士訂立收購守則第22條註釋8所指類別之安排之人士擁有或控制之本公司股權；或(iii)由與本公司有關連之基金經理(獲豁免基金經理除外)按酌情基準管理之本公司股權須根據收購守則表二第2段第(iii)、(iv)或(v)類須予披露(不論是否現時持有)之人士於由該公佈日期起至本通函刊發前之最後可行日期止期間買賣股份及本公司其他相關證券(定義見收購守則第22條註釋4)以獲利；
- (v) 本公司由上個財政年度完結後並無發行股份及本公司其他相關證券(定義見收購守則第22條註釋4)；及
- (w) 除可換股債券外，並無任何影響股份之尚未行使購股權、認股權證及兌換權。

5. 重大合約

於緊接該公佈日期前兩年內，本集團訂立下列屬重大或可能屬重大之合約(並非在本公司或其任何附屬公司進行或擬進行之日常業務過程中訂立之合約)：

- a. 包銷協議；
- b. Filmko International Limited (獨立第三方)與本公司之全資附屬公司Grimston Limited於二零一零年六月二十一日就成立合營公司才俊電影有限公司訂立之合營協議，該合營公司將從事「大鬧天宮」之沖印、製作及推廣，並將處理有關影片版權及發行之事宜；
- c. 本公司之間接全資附屬公司耀田有限公司(作為買方)與亞太(中國)投資有限公司於二零一零年十一月十六日就以代價700,000,000港元收購湖南九華國際新城開發建設有限公司之全部註冊及繳足股本訂立之買賣協議；

- d. 本公司之間接全資附屬公司東方電影沖印(國際)有限公司(作為賣方)與喜信發展有限公司(作為買方)於二零一一年一月十一日就以代價44,092,780港元出售香港九龍偉業街131-133號之長輝工業大廈3樓全層及天台(包括天台食水缸)訂立之臨時買賣協議；及
- e. 東莞市易豐實業發展有限公司(作為賣方)與本公司之間接全資附屬公司鵬豐國際有限公司(作為買方)於二零一二年一月十一日就以代價30,000,000港元購買成都中發黃河實業有限公司約9.943%股權訂立之買賣協議。

6. 訴訟

於最後可行日期，本集團任何成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，而據董事所知，本集團任何成員公司亦無待決或面臨威脅之任何重大訴訟或申索。

7. 董事之服務合約

金磊先生(執行董事兼董事局主席)，於二零一一年三月八日與本公司訂立服務合約，自二零一一年三月八日開始初步為期一年，並將繼續任職直至訂約一方事先向另一方發出不少於三個月書面通知予以終止為止。於最後可行日期，彼有權享有月薪人民幣35,500元。

羅琦女士(執行董事兼本公司行政總裁)，於二零零七年十月十六日與本公司訂立服務合約，月薪為26,000港元，自二零零七年十月十六日開始初步為期一年，並將繼續任職直至訂約一方事先向另一方發出不少於三個月書面通知予以終止為止。於最後可行日期，羅女士根據服務合約有權享有月薪64,000港元、固定年終花紅64,000港元、績效酌情花紅及其月薪7.5%的公積金存入其強制性公積金賬戶。

許偉利先生(執行董事)，於二零零九年四月六日與本公司訂立服務合約，月薪為13,000港元，自二零零九年四月六日開始初步為期一年，並將繼續任職直至訂約一方事先向另一方發

出不少於三個月書面通知予以終止為止。於最後可行日期，許先生根據服務合約有權享有月薪13,000港元、固定年終花紅13,000港元、績效酌情花紅及其月薪7.5%的公積金存入其強制性公積金賬戶。

徐沛雄先生(獨立非執行董事)，於二零零九年九月七日與本公司簽立委任書，自二零零九年九月十日開始初步為期一年，並將繼續任職直至訂約一方以書面形式終止為止。徐先生須根據公司細則於股東大會上輪值退任及膺選連任。徐先生根據其委任書有權享有固定月薪10,000港元，該酬金乃經參考彼擔任獨立非執行董事所承擔之職責及責任以及現行市況予以釐定。

鄧炳森先生(獨立非執行董事)，於二零一零年十一月一日與本公司簽立委任書，自二零一零年十一月一日開始至二零一一年十月三十一日(包括首尾兩日)初步為期一年，其後可自動續期一年。鄧先生或本公司均可向對方發出至少一個月之書面通知以終止有關委任。鄧先生須根據本公司之公司細則輪值退任及膺選連任。彼有權享有董事酬金每月8,000港元，該酬金乃由董事局經參考其於本公司之職責及責任而釐定。

朱濤先生(獨立非執行董事)，於二零一一年三月一日與本公司簽立委任書，自二零一一年三月一日開始至二零一二年二月二十九日(包括首尾兩日)初步為期一年，其後可自動續期一年。朱先生或本公司均可向對方發出至少一個月之書面通知以終止有關委任。朱先生須根據本公司之公司細則輪值退任及膺選連任。彼有權享有董事酬金每月8,000港元，該酬金乃由董事局經參考其於本公司之職責及責任而釐定。

除上文所披露者外，概無董事與本公司或其任何附屬公司或聯營公司訂有下列之服務合約：(i)於該公佈日期前六個月內訂立或修訂者(包括持續性及固定年期合約)；(ii)通知期為12個月或以上之持續性合約；或(iii)不論通知期長短，剩餘年期超過12個月之固定年期合約。

於最後可行日期，董事概無亦將不會獲得任何利益作為離任或與公開發售有關之補償。

8. 董事於資產／合約之權益及其他權益

- (a) 於最後可行日期，各董事自二零一一年十二月三十一日(即本集團編製最近期公佈之經審核財務報表之日期)起於本集團之任何成員公司所買賣或租賃或本集團之任何成員公司擬買賣或租賃之任何資產中概無擁有任何直接或間接權益。

- (b) 於最後可行日期，各董事於本集團之任何成員公司訂立之對本集團業務而言屬重大之任何合約或安排中概無直接或間接擁有重大權益。

9. 競爭權益

於最後可行日期，董事及彼等各自之聯繫人士(定義見上市規則)概無於與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭之業務中擁有任何權益。

10. 專業人士及同意書

以下為本通函內載有其意見及建議之專業人士之資格：

名稱	資格
大唐域高融資有限公司	可進行證券及期貨條例項下第1類(買賣證券)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌法團
智略資本有限公司	可進行證券及期貨條例項下第6類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌法團
崔志仁會計師行	執業會計師
永利行評值顧問有限公司	專業估值師
天元律師事務所	中國法律顧問

1. 大唐域高融資有限公司、智略資本有限公司、崔志仁會計師行、永利行評值顧問有限公司及天元律師事務所概無於本集團之任何成員公司直接或間接擁有任何股權，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團之任何成員公司證券之任何權利(不論可依法強制執行與否)。
2. 大唐域高融資有限公司、智略資本有限公司、崔志仁會計師行、永利行評值顧問有限公司及天元律師事務所均已就本通函之刊發發出彼等各自之同意書，同意按照本通函所載之形式及文義，引述彼等之名稱及／或意見或報告，且並無撤回同意書。
3. 自二零一一年十二月三十一日(即本集團編製最近期公佈之經審核綜合財務報表之日期)以來，大唐域高融資有限公司、智略資本有限公司、崔志仁會計師行、永利行評值顧問有限公司及天元律師事務所於本集團之任何成員公司所買賣或租賃或本集團之任何成員公司擬買賣或租賃之任何資產中概無擁有任何直接或間接權益。

11. 開支

就公開發售產生之開支包括財政、法律及其他專業顧問費用、印刷、翻譯及登記開支，估計將為約2,400,000港元(不包括本公司應付包銷商之包銷佣金約2,400,000港元)。

12. 市價

下表列示於(i)緊接該公佈日期前八個月各月之最後交易日；(ii)最後交易日；及(iii)最後可行日期，現有股份於聯交所錄得之收市價。

日期	現有股份之收市價 (港元)
二零一一年八月三十一日	0.210
二零一一年九月三十日	0.125
二零一一年十月三十一日	0.162
二零一一年十一月三十日	0.169
二零一一年十二月三十日	0.123
二零一二年一月三十一日	0.127
二零一二年二月十四日(最後交易日)	0.129
二零一二年二月十五日	暫停買賣
二零一二年二月二十九日	0.091
二零一二年三月三十日	0.074
二零一二年四月二十七日(最後可行日期)	0.075

於緊接最後可行日期前十二個曆月之各月，股份於聯交所買賣之最高及最低價格如下：

	最高 港元	最低 港元
二零一一年		
四月	0.485	0.380
五月	0.390	0.345
六月	0.345	0.280
七月	0.300	0.260
八月	0.270	0.210
九月	0.210	0.122
十月	0.162	0.102
十一月	0.170	0.150
十二月	0.168	0.123
二零一二年		
一月	0.129	0.113
二月	0.139	0.088
三月	0.090	0.074
四月(直至最後可行日期)	0.079	0.066

於二零一一年八月二十二日(即緊接該公佈日期前滿六個月當日)起至最後可行日期止期間，現有股份於聯交所所報之最高及最低收市價分別為於二零一一年四月四日所報之0.485港元及於二零一二年四月十九日所報之0.066港元。

13. 參與公開發售各方及公司資料

註冊辦事處	Clarendon House 2 Church Street Hamilton HM 11 Bermuda
總辦事處及香港主要營業地點	香港 銅鑼灣 希慎道33號 利園 41樓4101室
公司秘書	陳春發，香港執業律師

法定代表	許偉利 香港 銅鑼灣 希慎道33號 利園 41樓4101室
	羅琦 香港 銅鑼灣 希慎道33號 利園 41樓4101室
主要股份過戶及登記處	Butterfield Corporate Services Limited Rosebank Centre Bermudiana Road Pembroke Bermuda
香港股份過戶登記分處	卓佳標準有限公司 香港 灣仔 皇后大道東28號 金鐘匯中心26樓
主要往來銀行	中國工商銀行(亞洲)有限公司 香港中環 花園道3號中國工商銀行大廈 34樓企業銀行部II
	中國銀行(香港)有限公司 香港九龍 尖沙咀廣東道21號 港威大廈3座(英國保誠保險大廈) 702-706室
	香港上海滙豐銀行有限公司 香港 跑馬地 成和道45號 日月大廈地下

	創興銀行有限公司 香港 旺角 彌敦道591號
包銷商	鄭強輝先生
財務顧問	大唐域高融資有限公司 香港 皇后大道中99號 中環中心 49樓 4909-4910室
獨立財務顧問	智略資本有限公司 香港 皇后大道中183號 中遠大廈 32樓3214室
法律顧問	<i>有關香港法例</i> 范紀羅江律師行 律師 香港 港灣道6-8號 瑞安中心23樓 <i>有關百慕達法例</i> Conyers Dill & Pearman 香港 中環 康樂廣場8號 交易廣場一期2901室
核數師	羅兵咸永道會計師事務所 香港 中環 太子大廈22樓
申報會計師	崔志仁會計師行 執業會計師 香港 灣仔 港灣道26號 華潤大廈2109室

14. 董事及高級管理人員詳情**(a) 董事及高級管理人員之地址**

金磊先生 (執行董事兼主席)	中國山東省 濟寧市市中區供銷路 31號B18劉莊花園4單元408室 郵政編碼：411202
羅琦女士 (執行董事兼行政總裁)	香港銅鑼灣 希慎道33號利園41樓4101室
許偉利先生 (執行董事)	香港中環 遮打道10號太子大廈1樓103室
朱濤先生 (獨立非執行董事)	香港銅鑼灣 勿地臣街1號時代廣場1座1705室
鄧炳森先生 (獨立非執行董事)	香港金鐘 金鐘道89號力寶中心二期8樓802室
徐沛雄先生 (獨立非執行董事)	香港德輔道中121號 遠東發展大廈9樓908室
黎碧芝女士 (財務總監)	香港銅鑼灣 希慎道33號利園41樓4101室

(b) 董事及高級管理人員履歷**執行董事**

金磊先生，40歲，為執行董事兼本公司主席。金先生於建築工程、物業開發及相關企業運營管理方面積逾17年豐富經驗。金先生於一九九三年至一九九五年曾擔任山東淄川建築設計院之土木工程師。於一九九五年至二零零一年，金先生為山東黃淮糧油機械集團(濟寧機械設計院土木建築室)之主任工程師。於二零零二年，金先生獲中國山東省濟寧市政府頒授「百名經濟管理人才」之榮譽。金先生持有華東交通大學建築工程系工業與民用建築專業之學士學位，金先生亦於二零零五年獲得中國人民大學之工商管理碩士學位。

羅琦女士，45歲，為執行董事兼本公司行政總裁。羅女士於二零零七年九月加盟本集團，並於二零零七年十月獲委任為執行董事。彼持有美國管理及科技大學工商管理學士學位。羅女士擁有豐富的業務開發、營運及市場管理經驗。彼為香港董事學會會員及香港房地產協會會員。

許偉利先生，51歲，現為金藝珠寶公司之董事。許先生於二零零九年四月加盟本集團，擔任執行董事。彼於歐式珠寶設計及製造方面經驗豐富。

獨立非執行董事

徐沛雄先生，37歲，現為香港高等法院執業律師及無限創意控股有限公司(股份代號：8079)獨立非執行董事。徐先生持有倫敦大學法學碩士學位、曼切斯特城市大學榮譽法律學士學位、香港中文大學榮譽理學士學位、香港大學法律專業深造證書及香港中文大學翻譯文憑。徐先生擁有多管理層經驗，亦熟悉上市公司內部監控問題及管制規條。

鄧炳森先生，55歲，於一九八一年十二月取得西澳洲大學之商務學士學位，並於一九九二年四月取得澳洲麥哥利大學之應用財務碩士學位。彼為澳洲執業會計師及於二零零七年之前為香港會計師公會之資深會員。鄧先生於香港證券業積逾11年經驗。

鄧先生於一九九八年一月加入亨達國際控股有限公司(股份代號：111，現稱信達國際控股有限公司，一間於聯交所上市之公司)。彼於二零零零年五月獲委任為該公司執行董事，任期至二零零六年十月止。其後，彼於二零零七年一月至二零零八年九月曾任大福證券集團中國業務部主管，負責於中國發展其證券業務。鄧先生現為利盟資產管理有限公司(「利盟」)之高級職員兼執行董事，主要負責監管利盟之風險控制。

於二零零三年三月至二零零六年十二月，鄧先生曾任四海國際集團有限公司(股份代號：120，一間於聯交所上市之公司)之獨立非執行董事。於二零零九年四月三十日至二零一零年十二月三十一日，鄧先生曾任神州資源集團有限公司(股份代號：223，一間於聯交所上市之公司)之獨立非執行董事，並自二零零五年十二月起至二零一一年十二月止擔任Univision Engineering Limited(另類投資市場代號：UVEL，一間於倫敦證券交易所另類投資市場上市之公司)之非執行董事。彼自二零一一年四月六日起至今擔任中國投資開發有限公司(股份代號：204，一間於聯交所上市之公司)之獨立非執行董事。除出任董事及所披露者外，彼於過去三年並

無在任何公眾公司(其證券於香港或海外之任何證券市場上市)或於本集團內擔任任何董事職務。

朱濤先生，47歲，於一九八六年取得加拿大多倫多大學理學士學位。彼於金融業擁有逾23年經驗，在私募股權(包括首次公開招股前投資)及基金管理方面之經驗尤其豐富。朱先生於二零零三年五月至二零一一年十月曾任中國光大證券(香港)有限公司及中國光大外匯、期貨(香港)有限公司副董事總經理兼負責人員。朱先生現為太陽證券有限公司之負責人員，主要負責監管日常運作。此外，朱先生現為滙鑫資源有限公司之主席及行政總裁，該公司主要從事鉛、鋅及銅礦石開採及加工業務。

高級管理人員

黎碧芝女士，47歲，為本集團財務總監。黎女士於傳媒、娛樂、製造、出版、分銷乃至零售等不同行業的審計、會計、財務管理及企業融資方面擁有逾20年經驗。彼為香港會計師公會之會員及英國特許公認會計師公會之資深會員。

15. 其他事項

- (a) 本通函之中英文本如有歧義，概以英文本為準；
- (b) 包銷商為鄭強輝先生，其地址為香港北角雲景道35號海天峰第2座37樓A及B室；
- (c) 包銷商確認並未與任何其他人士就任何抵押或押記或轉讓其根據公開發售將予收購之發售股份之投票權訂立協議、安排或諒解；
- (d) 包銷商認為且確認：
 - (i) 本集團於公開發售完成後將繼續其現有業務；
 - (ii) 由於本集團需要資金繼續營運及擴展其現有業務，故公開發售符合本集團長遠利益；
 - (iii) 其無意對本集團現有業務(包括繼續僱用本集團僱員)作出任何重大變動及無意重新部署本集團之固定資產(不包括於其日常業務之固定資產)；

- (e) 發售股份一經配發、發行及繳足後，將於各方面與已發行經調整股份享有同等權利。該等發售股份之持有人將有權收取於配發及發行發售股份當日或之後所宣派、作出或派付之全部日後股息及分派。

16. 備查文件

以下文件之副本由本通函刊發日期起至股東特別大會舉行日期(包括該日)之一般營業時間在本公司之總辦事處及主要營業地點(地址為香港銅鑼灣希慎道33號利園41樓4101室)可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- (b) 本集團截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止兩個年度之綜合經審核年報；
- (c) 智略資本函件，當中載列其向獨立董事委員會及獨立股東提供之建議，全文載於本通函「智略資本函件」一節；
- (d) 獨立董事委員會致獨立股東之推薦意見函件，全文載於本通函「獨立董事委員會函件」一節；
- (e) 本通函附錄四「專業人士及同意書」一段所提及之同意書；
- (f) 崔志仁會計師行就公開發售完成後之備考財務資料發出之函件，全文載於本通函附錄二；
- (g) 本通函附錄四「董事之服務合約」一段所提及之服務合約；及
- (h) 本通函附錄四「重大合約」一段所提及之各重大合約之副本。

上述文件之電子副本將由本通函日期至股東特別大會日期於(i)本公司網站(www.hmdatalink.com/ChinaMandarin)；及(ii)證監會網站(www.sfc.hk)刊登，可供查閱。



CHINA MANDARIN HOLDINGS LIMITED
中國東方實業集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00009)

茲通告中國東方實業集團有限公司(「本公司」)將於二零一二年五月二十三日(星期三)上午十時三十分假座香港銅鑼灣希慎道33號利園41樓4101室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮並酌情通過以下特別及普通決議案(不論有否修訂)：

特別決議案

1. 「動議待(a)香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市委員會批准已發行經調整股份(定義見下文)上市及買賣；及(b)遵守百慕達一九八一年公司法有關法律程序及規定使股本重組(定義見下文)生效；及(c)自監管機關或其他機關取得就股本重組(定義見下文)可能需要之一切所需批文後：
 - (i) 本公司每十股每股面值0.10港元之普通股(「現有股份」)合併為一股面值1.00港元之合併股份(「合併股份」)(「股份合併」)；
 - (ii) 緊隨股份合併後，(a)將於彙集股份合併後之零碎配額後餘下之全部零碎配額註銷；(b)透過削減股本(「股本削減」)註銷每股合併股份之繳足股本0.99港元，將本公司每股合併股份之繳足股本由每股1.00港元削減至每股0.01港元，令本公司股本中每股面值1.00港元之每股已發行合併股份被當作本公司股本中每股面值0.01港元之繳足股份(「經調整股份」)處理，而每股有關股份將被視作已經履行，以及經註銷之已發行股本金額將可用作發行本公司新股份；
 - (iii) 股本削減產生之進賬將計入本公司之繳入盈餘賬，而因股本削減而產生之有關進賬可按百慕達法例、公司細則及所有適用法例所允許之任何方式運用；

* 僅供識別

股東特別大會通告

- (iv) 緊隨股本削減後，各股每股面值1.00港元之法定但未發行合併股份拆細為100股每股面值0.01港元之經調整股份(「**股份拆細**」)；
- (v) 股份合併、股本削減及股份拆細產生之所有經調整股份將於各方面均享有同等權利，並享有本公司組織章程細則所載之權利與特權及受相關限制；及
- (vi) 一般授權本公司董事採取彼等認為合適及權宜之所有事宜，以落實及實施股份合併、股本削減、股份拆細及運用股本削減(統稱「**股本重組**」)產生之進賬。」

普通決議案

- 2. 「**動議**待第1項及第3項決議案獲通過及包銷協議(定義見下文)之條件獲達成後：
 - (i) 批准根據本公司與鄭強輝先生(「**包銷商**」)於二零一二年二月十四日訂立之包銷協議(「**包銷協議**」)所載之條款及條件並受其所限，以公開發售(「**公開發售**」)方式配發及發行本公司股本中每股面值0.01港元之343,318,399股經調整股份(「**發售股份**」)予於釐定公開發售配額之日期名列本公司股東名冊之本公司股東(「**股東**」)(惟不包括登記地址位於香港境外，而董事認為就有關地區法例之法律限制及該等海外股東所在地有關監管機構或證券交易所之規定作出相關查詢後，不向該等股東提呈公開發售乃屬必要或適宜之股東(「**除外股東**」))，基準為按每股發售股份0.538港元之認購價及其他就當時所持每股經調整股份獲配發一(1)股發售股份；
 - (ii) 批准、確認及追認包銷協議及其項下擬進行之交易(包括但不限於有關由包銷商接納未獲認購之發售股份(如有)之安排)；
 - (iii) 批准、確認及追認並無作出股東申請認購其公開發售配額以外發售股份之安排；及
 - (iv) 授權任何董事於其認為就實行公開發售、包銷協議及其項下擬進行之交易或使之生效而言屬必要、適宜或權宜之情況下簽署及簽立任何有關公開發售之文件及作出一切有關行動及事宜。」

股東特別大會通告

3. 「動議待通過第2項決議案後，批准香港證券及期貨事務監察委員會企業融資部之執行董事(包括其任何代表)根據香港公司收購及合併守則(「收購守則」)第26.1條豁免註釋1授出之豁免(「清洗豁免」)，內容有關包銷商須根據收購守則第26.1條對包銷商及與其一致行動人士因包銷協議項下擬進行之交易尚未擁有或同意認購之全部本公司證券提出強制性全面收購建議，及授權任何董事於其認為對執行清洗豁免或與其有關之任何事宜及／或使之生效而言屬適宜或權宜之情況下作出及簽署一切行動及文件。」

承董事局命

主席

金磊

香港，二零一二年四月三十日

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

總辦事處及香港主要營業地點：

香港
銅鑼灣
希慎道33號
利園
41樓4101室

股東特別大會通告

附註：

1. 凡有權出席股東特別大會及於會上投票之股東，均有權委派一位或多位代表出席大會及在本公司細則條文規限下代其投票。受委代表毋須為本公司股東，但必須親身出席股東特別大會以代表該股東。倘若超過一名代表獲委任，則有關委任須訂明每位受委代表可代表之股份數目及類別。
2. 隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下是否擬親身出席股東特別大會，務請閣下按代表委任表格上列印之指示將隨附之代表委任表格填妥及交回。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可按意願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。
3. 代表委任表格連同已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授權書或授權文件副本，須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送抵本公司之香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，方為有效。
4. 如屬聯名股份持有人，任何一位有關之持有人均可親身或委派代表就有關股份在股東特別大會上投票，猶如彼乃唯一有權投票者；惟倘一位以上有關聯名股份持有人親身或委派代表出席股東特別大會，則僅在本公司股東名冊上就有關股份登記排名首位之股份持有人方可就有關股份投票。
5. 全部決議案均須以投票方式表決。

於本通告日期，董事局包括六名董事。執行董事為金磊先生(主席)、羅琦女士(行政總裁)及許偉利先生；而獨立非執行董事為徐沛雄先生、鄧炳森先生及朱濤先生。