
此乃要件 請即處理

閣下如對該等要約任何方面有任何疑問，應諮詢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。

閣下如已出售名下所有九號運通有限公司之股份，應立即將本綜合文件及隨附之接納表格送交買主，或經手買賣之持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主。

本綜合文件應與隨附之接納表格(其內容構成本綜合文件所載該等要約條款之一部分)一併閱覽。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本綜合文件及接納表格之內容概不負責，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綜合文件及接納表格全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

KEYNE HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

NINE EXPRESS LIMITED

九號運通有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00009)

有關

 金融有限公司
OCTAL Capital Limited

代表要約人

就收購九號運通有限公司所有已發行股份及
所有尚未轉換可換股票據以及註銷所有尚未行使購股權
(要約人及其一致行動人士已持有或同意將予收購者除外)
提出自願有條件現金要約之綜合文件

要約人之財務顧問

 金融有限公司
OCTAL Capital Limited

獨立董事委員會、獨立股東、可換股票據持有人及購股權持有人之獨立財務顧問

 第一上海
FIRST SHANGHAI GROUP
FIRST SHANGHAI CAPITAL LIMITED
第一上海證券有限公司

本封面頁所用詞彙與本綜合文件「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

八方金融函件載於本綜合文件第10至22頁，當中載有(其中包括)該等要約條款之詳情。

董事局函件載於本綜合文件第23至27頁。

獨立董事委員會函件載於本綜合文件第IBC-1至IBC-2頁。

第一上海函件(載有其致獨立董事委員會、獨立股東、可換股票據持有人及購股權持有人之意見)載於本綜合文件第IFA-1至IFA-26頁。

該等要約接納及結算之程序及其他有關資料載於本綜合文件附錄一第I-1至I-11頁及隨附之接納表格。股份要約接納及可換股票據要約和購股權要約接納最遲須於二零一七年十一月十七日(星期五)下午四時正(或要約人根據守則項下規定可能釐定並公佈之有關較後時間及/或日期)前分別送達過戶登記處及本公司。

綜合文件將於該等要約可供接納期間刊載於聯交所網站<http://www.hkexnews.hk>及本公司網站<http://www.nine-express.com.hk>。

二零一七年十月二十七日

目 錄

	頁次
預期時間表	1
釋義	4
八方金融函件	10
董事局函件	23
獨立董事委員會函件	IBC-1
第一上海函件	IFA-1
附錄一 — 接納該等要約之進一步條款及程序	I-1
附錄二 — 有關本集團之財務資料	II-1
附錄三 — 有關本集團之一般資料	III-1
附錄四 — 有關要約人之一般資料	IV-1
附錄五 — 物業估值報告	V-1
隨附文件 — 接納表格	

預期時間表

下文所載預期時間表僅供說明用途且可能出現變動。時間表如有任何變動，將適時另行刊發公佈。本綜合文件所載之所有日期及時間均指香港日期及時間。

事件	日期及時間
本綜合文件及隨附接納表格之寄發日期 (附註1)	二零一七年十月二十七日 (星期五)
該等要約開始可供接納	二零一七年十月二十七日 (星期五)
於首個截止日期接納該等要約 之最後日期及時間 (附註2)	二零一七年十一月十七日 (星期五) 下午四時正
該等要約之首個截止日期 (附註2)	二零一七年十一月十七日 (星期五)
於聯交所網站刊登於首個截止日期該等要約之結果 或有關該等要約是否修改或延長 之公佈 (附註2)	二零一七年十一月十七日 (星期五) 下午七時正前
就於首個截止日期接納該等要約之最後時間或之前 接獲之有效接納寄發該等要約項下應付金額之 匯款之最後日期 (假設該等要約於首個截止日期 成為或宣佈成為無條件) (附註3及4)	二零一七年十一月二十八日 (星期二)
該等要約於最後截止日期仍可供接納之最後日期 及時間 (假設該等要約於首個截止日期 成為或宣佈成為無條件) (附註5)	二零一七年十二月一日 (星期五) 下午四時正前
該等要約之最後截止日期 (附註5)	二零一七年十二月一日 (星期五)
於聯交所網站刊登於最後截止日期 該等要約之結果之公佈	二零一七年十二月一日 (星期五) 下午七時正前
就於最後截止日期接納該等要約之最後時間或之前 接獲之有效接納寄發該等要約項下應付金額之 匯款之最後日期 (假設該等要約於首個截止日期 成為或宣佈成為無條件) (附註3及4)	二零一七年十二月十二日 (星期二)

預期時間表

就接納而言該等要約可成為或宣佈成為

無條件之最後日期及時間(附註6) 二零一七年十二月二十七日(星期三)下午七時正前

附註1：該等要約為有條件及於本綜合文件的寄發日期作出，並於該日期起至截止日期為止可供接納。

附註2：除非要約人根據守則延長該等要約，否則該等要約之接納截止時間為二零一七年十一月十七日(星期五)(即自寄發本綜合文件之日起計21日)下午四時正。要約人將於二零一七年十一月十七日(星期五)下午七時正前發佈公佈，說明該等約是否已修改、延長或屆滿，及就該等要約之任何修改或延長，列明下一個截止日期或該等要約將一直維持可供接納直至另行通知為止。倘要約人決定延長該等要約及公佈並未列明下一個截止日期，則將於該等要約結束前向並無接納該等要約之獨立股東、可換股票據持有人及購股權持有人以公佈形式發出最少14日之通知。

附註3：待該等要約成為無條件後，有關該等要約項下就要約股份、可換股票據及購股權應付現金代價之匯款(經扣除接納股份要約及可換股票據要約之賣方從價印花稅後)將盡快以平郵方式寄發予接納股東、可換股票據持有人及購股權持有人，郵誤風險概由彼等自行承擔，惟無論如何須於(i)過戶登記處接獲一切有關文件致使該等要約項下之接納為完整、有效及符合守則規則30.2註釋1當日；及(ii)該等要約在所有方面成為或宣佈成為無條件當日(以較後者為準)後七個營業日內寄發。

除本綜合文件附錄一「8.撤回權利」一段所載情況外，假若該等要約於首個截止日期起計21日後就接納而言尚未成為無條件，則接納人有權撤回有關接納。接納人可於該等要約就接納而言成為或宣佈成為無條件前行使撤回權利。

附註4：倘於以下時間懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號或黑色暴雨警告訊號：

- (a) 於接納該等約之最後日期及就有效接納寄發股份要約項下應付款項之匯款之最後日期中午十二時正前任何本地時間在香港生效，但於中午十二時正後不再生效，則接納該等要約及寄發匯款之最後時間將仍為同一營業日下午四時正；
- (b) 於接納該等要約之最後日期及就有效接納寄發該等要約項下應付款項匯款之最後日期中午十二時正至下午四時正期間任何本地時間在香港生效，則接納該等要約及寄發匯款之最後時間將順延至下一個於上午九時正至下午四時正期間任何時間並無懸掛任何該等警告訊號之營業日下午四時正。

附註5：根據守則，倘該等要約在所有方面成為或宣佈成為無條件，則該等要約應於其後不少於14日內仍可供接納。在此情況下，必須在該等要約結束前發出最少14日之書面通知。要約人有權根據守則將該等要約延長至根據守則要約人可能釐定或獲執行人員許可之日期完成。要約人將就該等要約之任何延長刊發公佈，有關公佈將列明下一個截止日期或(倘當時該等要約已成為或為無條件)該等要約將可供接納直至另行通告為止。

附註6：根據守則，除非獲得執行人員同意，否則該等要約就接納而言不可於二零一七年十二月二十七日(星期三)(即本綜合文件寄發之日後第60日)下午七時正後成為或宣佈成為無條件。因此，除非該等要約就接納而言已於之前成為無條件，否則該等要約將於二零一七年十二月二十七日(星期三)失效，除非該等要約經執行人員同意並遵照守則之規定獲延期。

預期時間表

除上文所述者外，倘接納該等要約及寄發匯款之最後時間並未於上述日期及時間發生，則上述其他日期或會受影響。要約人及本公司將在實際可行情況下盡快以公佈形式知會股東、購股權持有人及可換股票據持有人有關預期時間表之任何變動。

釋 義

於本綜合文件內，除另有界定或文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義。此外，僅於本綜合文件一節內界定及使用的詞彙不包括於下表內：

「一致行動」	指	具有守則所賦予之涵義
「聯繫人」	指	具有守則所賦予之涵義
「百慕達」	指	百慕達群島
「 藍色 可換股票據要約接納表格」	指	本綜合文件隨附有關可換股票據要約之 藍色 可換股票據接納及過戶表格
「董事局」	指	董事局
「營業日」	指	香港銀行開門營業之日子(不包括星期六、星期日及公眾假期)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及運作之中央結算及交收系統
「截止日期」	指	二零一七年十一月十七日，即該等要約之首個截止日期，或倘該等要約延長，要約人根據守則延長及公佈之任何其後該等要約截止日期
「守則」	指	香港公司收購及合併守則
「本公司」	指	九號運通有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「綜合文件」	指	由要約人及本公司或彼等之代理根據守則向全體獨立股東、購股權持有人及可換股票據持有人聯合發出之本綜合要約及回應文件，當中載有(其中包括)該等要約之詳情及有關該等要約之接納及過戶表格(可予修訂或補充(如適用))
「一致行動人士」	指	就要約人而言，與要約人一致行動及假定一致行動之人士(按守則釐定)

釋 義

「條件」	指	本綜合文件內「該等要約之條件」一段所載之股份要約之條件
「世通」	指	世通集團有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，該公司獨立於要約人及其一致行動人士之外且非與彼等一致行動，及持有205,175,000股股份，佔於最後可行日期已發行股份總數約6.92%
「可換股票據持有人」	指	可換股票據不時之持有人
「可換股票據」	指	本公司發行之尚未轉換可換股票據，本金額為166,869,000港元
「可換股票據要約」	指	由八方金融代表要約人根據守則提出之要約，以按照本綜合文件所述之條款收購可換股票據
「董事」	指	本公司不時之董事
「東海」	指	東海國際金融控股有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司
「東海證券」	指	東海國際證券(香港)有限公司，為一間於香港註冊成立之有限公司及根據證券及期貨條例獲准從事第1類(證券交易)受規管活動之持牌法團，由東海間接全資擁有
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或該執行董事之任何代表
「第一上海」或「獨立財務顧問」	指	第一上海融資有限公司，為根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，及為就該等要約向獨立董事委員會、獨立股東、可換股票據持有人及購股權持有人提供建議之獨立財務顧問
「接納表格」	指	隨附於本綜合文件有關該等要約之 白色 股份要約接納表格、 藍色 可換股票據要約接納表格及 黃色 購股權要約接納表格(視乎文義而定)
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元

釋 義

「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成之委員會，成立以就該等要約是否公平合理及應否接納該等要約向獨立股東、購股權持有人及可換股票據持有人提供推薦意見
「獨立股東」	指	除要約人及其一致行動人士以外之股東
「聯合公佈」	指	要約人與本公司於二零一七年九月二十二日就該等要約而發行之聯合公佈
「最後交易日」	指	二零一七年九月十八日，即暫停股份買賣前之股份最後交易日，以待刊發聯合公佈
「最後可行日期」	指	二零一七年十月二十四日，即本綜合文件付印前為確定其中所載若干資料之最後可行日期
「承諾函」	指	聯天及世通（於最後可行日期分別持有本金額166,600,000港元及269,000港元之可換股票據）於二零一七年九月二十九日向要約人作出之不可撤銷承諾，彼等已據此承諾不會就可換股票據接納可換股票據要約及就此設立產權負擔，進一步詳情載於本綜合文件「八方金融函件」內「該等要約」一節之「承諾函」
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「到期日」	指	以下日期之較早者：(a)票據發行完成日期後滿六個月當日；或(b)(i)截止日期或本公司可能宣佈並經執行人員批准之任何其後截止日期；或(ii)該等要約根據守則、執行人員之要求或任何其他適用法律法規失效或被撤回、終止或取消之日（以較早者為準）後第十日
「錢女士」	指	本公司執行董事錢凌玲女士，及朱柏衡先生之母

釋 義

「票據」	指	要約人向東海發行於到期日到期本金額為71,000,000美元(相當於550,250,000港元)之有擔保有抵押票據，以供支付股份要約之部分代價，並由(其中包括)要約人根據股份要約將予收購之股份作抵押
「八方金融」	指	八方金融有限公司，根據證券及期貨條例獲准從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，其獲委任為要約人之財務顧問
「要約人」	指	Keyne Holdings Limited，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，於最後可行日期由朱柏衡先生全資擁有
「要約」	指	股份要約、可換股票據要約及／或購股權要約
「要約期」	指	具有守則所賦予之涵義，即自二零一七年九月二十二日(即聯合公佈之刊發日期)起至截止日期(或經執行人員同意，要約人根據守則修訂或延長之有關其他較後日期)止期間
「要約股份」	指	所有已發行股份(要約人及其一致行動人士已持有或同意將予收購者除外)
「購股權要約」	指	由八方金融代表要約人根據守則提出之要約，以按照本綜合文件所述之條款註銷所有尚未行使購股權以換取現金
「購股權持有人」	指	購股權不時之持有人
「購股權持有人承諾」	指	胡惠小姐、麥錦輝先生及羅琦女士(彼等獨立於要約人之外及非與要約人及其一致行動人士一致行動，且於最後可行日期持有合共33,348,114份購股權)於二零一七年十月二十四日向要約人作出之不可撤回承諾，據此，彼等已承諾就彼等各自持有之購股權接納購股權要約及不會就有關購股權設立產權負擔，有關進一步詳情載於本綜合文件內「八方金融函件」中「該等要約」一節下之「購股權持有人承諾」

釋 義

「海外持有人」	指	於本公司股東名冊所示之地址在香港境外之股東以及並非香港居民之購股權持有人及可換股票據持有人
「中國」	指	中華人民共和國
「過戶登記處」	指	本公司香港股票過戶登記分處卓佳標準有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)，為接收股份要約項下 白色 股份要約接納表格之代理
「有關期間」	指	自二零一七年三月二十二日(即聯合公佈日期前六個月當日)起直至最後可行日期(包括該日)止期間
「永利行」	指	永利行評值顧問有限公司，就該等要約擔任本公司之獨立物業估值師
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	經不時修訂之香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司每股面值0.01港元之普通股
「股份要約」	指	由八方金融代表要約人向獨立股東提出之自願有條件現金要約，以根據本綜合文件所述之條款按股份要約價收購要約人及其一致行動人士尚未擁有或同意將予收購之本公司全部已發行股本
「股份要約價」	指	股份要約乃按此提出之價格，即每股股份0.27港元
「購股權」	指	本公司根據購股權計劃授出之行使價為0.94港元之55,580,190份尚未行使購股權(對應55,580,190股新股份)
「購股權計劃」	指	本公司於二零一三年九月二日採納之購股權計劃
「股東」	指	股份不時之登記持有人

釋 義

「聯天」	指	聯天國際有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，該公司獨立於要約人及其一致行動人士之外且非與彼等一致行動，及於最後可行日期並無持有任何股份
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「 白色 股份要約接納表格」	指	本綜合文件隨附有關股份要約之 白色 要約股份接納及過戶表格
「 黃色 購股權要約接納表格」	指	本綜合文件隨附有關購股權要約之 黃色 購股權接納及註銷表格
「%」	指	百分比

八方金融函件



敬啟者：

代表要約人
**就收購九號運通有限公司所有已發行股份及
所有尚未轉換可換股票據以及註銷所有尚未行使購股權
(要約人及其一致行動人士已持有或同意將予收購者除外)
提出自願有條件現金要約**

(I) 緒言

茲提述有關該等要約之聯合公佈。除文義另有界定外，本函件所用詞彙與綜合文件所界定者具有相同涵義。

於二零一七年九月二十二日，要約人及 貴公司聯合宣佈，八方金融將代表要約人提出股份要約、可換股票據要約及購股權要約。

本函件旨在向 閣下提供(其中包括)該等要約、要約人及要約人有關 貴集團之意向之資料。該等要約之進一步條款以及接納及結算程序載於本綜合文件附錄一及隨附之接納表格。

獨立股東、可換股票據持有人、購股權持有人及／或 貴公司之有意投資者務請於審慎考慮本綜合文件所載「董事局函件」、「獨立董事委員會函件」、「第一上海函件」及各附錄載列之資料後方決定是否接納該等要約。

八方金融函件

(II) 該等要約

該等要約之主要條款

該等要約乃由八方金融代表要約人按下列基準提出：

股份要約

每股股份 現金0.27港元

根據守則，股份要約乃向所有獨立股東提出。根據股份要約將予收購之股份將不附帶一切留置權、抵押、產權負擔、優先購買權及任何性質之任何其他第三方權利，而連同其所附帶之所有權利一併收購，包括但不限於悉數收取於綜合文件寄發日期或之後建議、宣派、作出或派付之所有股息及其他分派(如有)之權利。

於最後可行日期，貴公司已發行股份為2,965,394,504股，而要約人持有合共642,488,592股股份，佔貴公司已發行股本約21.67%。

股份要約亦擴展至涵蓋於綜合文件日期所有已發行股份及於綜合文件日期後及截止日期前無條件另行配發或發行之任何股份(包括因行使購股權及可換股票據所附之轉換權無條件配發或發行之任何股份(要約人及其一致行動人士所持有或同意將予收購者除外))。

假設該等要約獲全部接納，且假定(i)於該等要約結束前所有購股權獲行使；(ii)可換股票據持有人就全部可換股票據接納可換股票據要約；及(iii)截至該等要約結束時貴公司已發行股本概無任何變動，則股份要約將涉及合共2,322,905,912股已發行股份(即要約人及其一致行動人士尚未持有或將予收購之股份)，而購股權要約將涉及合共55,580,190份購股權，要約人根據該等要約應付之最高現金代價將約為698,509,535.04港元。

價值比較

每股股份0.27港元之股份要約價較：

- (a) 二零一七年九月十八日(即最後交易日)於聯交所所報收市價每股股份0.255港元溢價約5.88%；

八方金融函件

- (b) 最後交易日前(包括該日)最後5個交易日於聯交所所報平均收市價每股股份約0.264港元溢價約2.27%；
- (c) 最後交易日前(包括該日)最後10個交易日於聯交所所報平均收市價每股股份約0.266港元溢價約1.50%；
- (d) 於最後可行日期於聯交所所報收市價每股股份0.285港元折讓約5.26%；
- (e) 於二零一七年六月三十日之未經審核資產淨值約每股股份0.496港元(基於二零一七年六月三十日股東應佔 貴集團未經審核綜合資產淨值約1,225,245,000港元及於二零一七年六月三十日已發行2,471,162,504股股份計算)折讓約45.56%；及
- (f) 於二零一七年六月三十日之未經審核資產淨值約每股股份0.41港元(基於二零一七年六月三十日股東應佔 貴集團未經審核綜合資產淨值約1,225,245,000港元及於最後可行日期已發行2,965,394,504股股份計算)折讓約34.15%。

股份最高及最低收市價

於有關期間，股份於聯交所所報最高收市價為二零一七年三月二十七日之0.4港元，而股份於聯交所所報最低收市價為二零一七年九月十八日之0.255港元。

可換股票據要約

每份面值10,000,000港元之可換股票據 現金3,375,000港元

可換股票據按繳足收購，且不附帶一切留置權、抵押、購股權、衡平權、產權負擔或任何性質之其他第三方權利，並連同於綜合文件寄發日期或之後於現在或之後附帶或累算之所有權利一併收購。

可換股票據要約適用於可換股票據要約提出之日所有已發行之尚未轉換可換股票據，而不適用於可換股票據要約結束之前正在或已轉換為股份之任何可換股票據。

於最後可行日期，尚未轉換可換股票據之本金額為166,869,000港元，其附帶權利可按每股股份0.80港元之現有轉換價悉數轉換為208,586,250股新股份，而要約人及其一致行動人士概無持有任何可換股票據。

八方金融函件

就每份面值10,000,000港元之可換股票據，可換股票據要約價為3,375,000港元，乃按照守則規則13釐定為可換股票據之「透視」代價，即可換股票據可轉換之股份數目（即208,586,250股股份）乘以股份要約價（每股股份0.27港元），從而估值可換股票據要約總額為56,318,287.5港元。

可換股票據要約成為無條件後，要約人擬行使接納所提交換股票據附帶之轉換權以轉換為新股份。

購股權要約

根據購股權要約，由於尚未行使購股權之行使價0.94港元高於股份要約價，尚未行使購股權屬於價外，而註銷每份購股權之要約價面值定為0.01港元。

註銷每份購股權 現金0.01港元

於最後可行日期，貴公司尚未行使購股權為55,580,190份（對應55,580,190股新股份），而要約人及其一致行動人士概無持有任何購股權。根據守則，購股權要約乃向所有購股權持有人提出。

根據購股權計劃之條款，倘向全體股東（要約人及／或受要約人控制之任何人士及／或與要約人一致行動之任何人士除外）提出全面要約，且該要約成為或宣佈成為無條件，則儘管購股權期間尚未開始，購股權持有人將有權隨時行使購股權（以尚未行使者為限），直至（以較早者為準）購股權期間屆滿日期或要約成為或宣佈成為無條件日期起計十四(14)日當日為止，其後購股權將告失效。

於最後可行日期，除上文所述之證券外，貴公司並無其他可能賦予持有人任何權利認購、轉換或交換作股份之已發行但尚未行使之認股權證、衍生工具或可換股票據。

該等要約之總代價

假設該等要約獲全部接納，且假定(i)於該等要約結束前所有購股權獲行使；(ii)可換股票據持有人就全部可換股票據接納可換股票據要約；及(iii)截至該等要約結束時，貴公司已發行股本概無任何變動，則股份要約將涉及合共2,322,905,912股已發行股份（即要約人及其一致行動人士尚未持有或將予收購之股份），而購股權要約將涉及合共55,580,190份購股權，要約人根據該等要約應付之最高現金代價將約為698,509,535.04港元。

八方金融函件

假設(i)於該等要約結束前所有購股權(不包括購股權持有人承諾所涉及之購股權)獲悉數行使；(ii)可換股票據概無獲轉換，且基於承諾函並無接納可換股票據要約；及(iii)截至該等要約結束時 貴公司已發行股本概無任何其他變動，則股份要約將涉及合共2,345,137,988股股份(即要約人及其一致行動人士尚未持有或將予收購之股份，包括因悉數行使購股權(不包括購股權持有人承諾所涉及之購股權)而將予發行之22,232,076股新股份)，而購股權要約將涉及合共33,348,114份購股權，要約人根據該等要約應付之最高現金代價將約為633,520,737.90港元。

承諾函

於二零一七年九月二十九日，聯天及世通(該兩家公司於最後可行日期分別持有本金額166,600,000港元及269,000港元之可換股票據(「餘下可換股票據」))以要約人為受益人簽署承諾函，據此，聯天及世通已不可撤銷及無條件地承諾要約人(a)彼等將不會(及將促使由彼等控制之任何登記持有人不會)出售、贈予、轉讓或以任何方式處置任何餘下可換股票據；(b)彼等將繼續作為餘下可換股票據之唯一實益擁有人，不受任何其他性質之產權負擔所影響，該等產權負擔或會妨礙彼等行使餘下可換股票據之絕對所有權及餘下可換股票據之權利、利益及應有權利；(c)彼等將不會(及將促使由彼等控制之任何登記持有人不會)接納有關全部或任何餘下可換股票據之可換股票據要約；(d)不採取任何其他行動以將餘下可換股票據可供可換股票據要約接納；及(e)於完成可換股票據要約之後，彼等仍為餘下可換股票據之實益擁有人。

於最後可行日期，聯天並無持有任何股份，而世通持有205,175,000股股份(佔已發行股份總數約6.92%)。

購股權持有人承諾

於二零一七年十月二十四日，胡惠小姐、麥錦輝先生及羅琦女士(於最後可行日期各自持有11,116,038份購股權(「現有購股權」))以要約人為受益人簽訂購股權持有人承諾，據此，購股權持有人不可撤銷及無條件地向要約人承諾(a)彼等將繼續為現有購股權(不附帶任何留置權、按揭、押記、產權負擔、選擇權、限制、優先選擇權、優先購買權及第三方權利、權益或任何性質之申索)之登記及實益擁有人，直至彼等提交有關現有購股權之購股權要約接納；(b)彼等將不會更改其於購股權持有人名冊之登記地址(除非更改為香港地址)；(c)彼等將盡快及於任何情況下於截止日期下午四時正(香港時間)前根

八方金融函件

據購股權要約之條款及彼等於購股權持有人承諾項下之責任提交有關現有購股權之購股權要約接納，根據接納表格印備之指示向 貴公司遞交有關現有購股權之正式填妥及簽署之接納表格，連同相關證書或證明授予現有購股權之其他文件(如有)及現有購股權之任何所有權或權益文件；(d)儘管守則項下或購股權要約條款及條件可能賦予購股權持有人之任何撤回權利，彼等將不會撤回有關現有購股權之任何購股權要約接納；及(e)於該等要約結束、失效或被撤回之前，除根據該等要約外，彼等不會直接或間接收購任何額外購股權。儘管上文所述，倘彼等自願或非自願地接獲、獲授或以其他方式收購任何額外購股權，有關購股權將就購股權持有人承諾被視為現有購股權。

於最後可行日期，胡惠小姐、麥錦輝先生及羅琦女士概無持有任何股份。

要約人可動用之財務資源

要約人為支付該等要約項下應付代價所需之資金將部分以其本身內部資源及部分以向東海發行票據撥付。八方金融信納，要約人擁有充裕財務資源支付該等要約獲悉數接納所需之資金。

要約人已以東海為受益人質押其現有642,488,592股股份(佔 貴公司已發行股本約21.67%)及承諾質押要約人根據股份要約將予收購之股份，以作為要約人向東海發行票據之抵押品。根據票據之條款，要約人同意發行及東海同意認購於到期日到期之本金額為71,000,000美元(相當於550,250,000港元)之票據。票據就其未償還本金額按每月百分之一(1%)之利率計息。於二零一七年九月十八日，票據發行之所得款項過戶至要約人於東海證券之證券交易賬戶，該款項將用於撥付要約股份之部分代價。要約人確認，票據之任何負債(或然或其他)之利息還款、還款或抵押將不會於任何重大程度上依賴 貴集團之業務。

票據列明，除非東海及要約人雙方書面同意，否則東海或任何人士不可自由轉讓全部或部分票據。自票據發行及認購完成日期起至以下較長時間之期間：(a)二零一七年十月三十一日；或(b)自綜合文件刊登之日(包括該日)直至以下日期之較早者：(i)該等要約根據守則之規定、執行人員之要求或任何其他適用法律法規失效或被撤回、終止或取消之日；或(ii)截止日期或其後要約人可能宣佈及執行人員可能批准之任何截止日期止期間結束後第十日，東海不得要求要約人贖回票據未償還本金額之全部或有關部分。

八方金融函件

於二零一七年六月二十三日，東海與永鴻企業有限公司(「永鴻」)訂立配售及認購協議，據此東海同意認購而永鴻同意發行於二零一八年到期本金額為34,300,000美元之票據。於最後可行日期，永鴻乃由朱柏衡先生(「朱先生」，為要約人之唯一股東)及執行董事錢女士分別持有70%及30%股權。考慮到東海與要約人就該等要約的財務安排，根據守則東海被視為一致行動人士。

除於東海證券開立之要約人證券交易賬戶所存放及要約人向東海所質押之642,488,592股股份(作為要約人向東海發行票據之抵押)外，東海並無於任何股份中擁有權益。要約人於發行票據前曾考慮銀行貸款融資，然而，銀行表示要約人在並無提供資產抵押之情況下不太可能取得貸款融資。透過抵押銀行結餘及定期存款，要約人可取得大致相當於已抵押金額之貸款融資，有關金額屆時將不足以償付該等要約項下應付代價。此外，要約人於最後可行日期並無任何物業、廠房及設備可用作抵押以取得貸款融資。故要約人認為，按優惠條款透過貸款融資取得所需金額將不可行。經考慮貸款融資後，要約人認為發行票據乃為該等要約項下應付代價籌集資金之最適合方式。要約人擬透過朱先生提供之股東貸款贖回票據。

該等要約之條件

股份要約須於截止日期下午四時正(或要約人可能根據守則決定之較後日期或時間)前就股份要約接獲(且於允許情況下未遭撤回)有效接納後方可作實，且所涉及股份數目連同於該等要約之前或該等要約期已收購或同意將予收購之股份，將導致要約人及其一致行動人士共同持有 貴公司50%以上投票權。

根據守則規則30.1註釋2，要約人不應援引任何條件導致該等要約失效，惟就該等要約而言，導致觸發援引條件之權利之情況對要約人構成重大影響則除外。

可換股票據要約及購股權要約須待股份要約於各方面成為或宣佈成為無條件後，方可作實。

要約人保留根據守則修訂該等要約條款之權利。

根據守則規則15.3，要約人須於股份要約就接納而言成為無條件及該等要約在所有方面成為無條件時刊發公佈。該等要約亦須於其在所有方面成為無條件後最少十四(14)天維持可供接納。

八方金融函件

海外持有人

向香港境外人士提呈該等要約可能受到相關海外司法權區法律影響。向登記地址為香港境外司法權區之人士提出該等要約可能被有關司法權區之法律或法規所禁止或限制。身為香港境外司法權區之公民、居民或國民之該等海外股東、購股權持有人及／或可換股票據持有人應遵守任何適用法律或規管規定，並於必要時尋求法律意見。身為香港境外居民、公民或國民之人士應尋求專業意見(法律、財務或其他)，以便自行了解及遵守其本身司法權區與接納該等要約有關之任何適用法律、法規、規定及限制，包括取得可能所需之任何政府、外匯管制或其他同意，或遵守有關司法權區之任何其他必要手續及支付任何發行、轉讓或其他應付稅費。

凡任何身為香港境外司法權區公民、居民或國民之股東、可換股票據持有人及／或購股權持有人及股份、可換股票據及購股權之實益擁有人接納要約，將視為構成有關人士向要約人作出其已遵守本地法律及規定之聲明及保證。股東、可換股票據持有人及／或購股權持有人如有疑問，應諮詢彼等之專業顧問。

強制收購

要約人無意行使任何權力以強制收購於該等要約結束後發行在外之任何股份。

接納該等要約之影響

待股份要約成為無條件後，倘有效接納表格及相關證書及／或其他所有權文件(及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證)屬完整及妥善，並已遞交予 貴公司之過戶登記處，股東將向要約人出售彼等所提呈之股份(不附帶一切產權負擔)，並連同其附帶之一切權利，包括但不限於悉數收取於綜合文件寄發日期或之後所建議、宣派、作出或派付之一切股息及其他分派(如有)之權利。

在購股權要約成為無條件之前提下，於購股權要約獲接納後，購股權連同其附帶之所有權利將全部註銷及放棄。

待可換股票據要約成為無條件後，任何可換股票據持有人接納可換股票據要約將被視為構成有關人士之保證，即該人士根據可換股票據要約出售之所有可換股票據在任何情況下均不附帶一切產權負擔。

八方金融函件

稅務意見

獨立股東、可換股票據持有人及購股權持有人如對接納或拒絕該等要約產生之稅務影響有任何疑問，務請諮詢彼等之專業顧問。要約人、其一致行動人士、貴公司、八方金融及彼等各自之最終實益擁有人、董事、高級職員、代理或聯繫人或參與該等要約之任何其他人士概不對任何人士因接納或拒絕該等要約而產生之任何稅務影響或責任承擔任何責任。

香港印花稅

因接納股份要約而產生之賣方香港從價印花稅，將由各接納之獨立股東就印花稅署署長根據香港法例第117章《印花稅條例》所釐定之股份市值或要約人就股份要約之相關接納而應付之代價(以較高者為準)按0.1%之稅率繳納，並且將自應付予該接納獨立股東之現金款項中扣除。要約人屆時將代接納之獨立股東繳納賣方印花稅，並將就股份要約項下收到之有效接納繳納其買方香港從價印花稅。

因接納可換股票據要約而產生之賣方香港從價印花稅，將由各接納之可換股票據持有人就印花稅署署長根據香港法例第117章《印花稅條例》所釐定之可換股票據價值或要約人就可換股票據要約之相關接納而應付之代價(以較高者為準)按0.1%之稅率繳納，並且將自應付予該等接納可換股票據持有人之現金款項中扣除。要約人將就可換股票據要約項下收到之有效接納繳納其買方香港從價印花稅。

毋須就接納購股權要約繳納印花稅。

付款

就接納該等要約而以現金支付之款項(經扣除賣方香港從價印花稅後)，將盡早但無論如何須在(i)由或為要約人接獲正式填妥之該等要約接納書及有關接納涉及之股份、可換股票據及購股權之相關所有權文件，以使有關接納完整及有效；及(ii)該等要約在所有方面成為或宣佈成為無條件之日(以較後者為準)起計七(7)個營業日(定義見守則)內作出。

不足一仙之款項將毋須支付，而應付接納該等要約之獨立股東、購股權持有人或可換股票據持有人(視情況而定)之現金代價金額將上調至最接近之仙位。

八方金融函件

於 貴公司證券之權益

於最後可行日期，要約人及其一致行動人士共同持有合共642,488,592股股份，相當於 貴公司已發行股本約21.67%。要約人及其一致行動人士概無於 貴公司持有任何購股權、可換股證券、認股權證或衍生工具。

(III) 有關要約人之資料

要約人為於開曼群島註冊成立之有限公司。於最後可行日期，要約人由朱先生全資擁有。要約人自其註冊成立以來並無進行任何業務及並無任何重大資產。於最後可行日期，要約人持有合共642,488,592股股份，佔 貴公司全部已發行股本約21.67%。

朱先生(錢女士之子)為要約人之唯一董事。朱先生，28歲，於二零一三年五月於英屬哥倫比亞大學取得文學士學位。彼之職業生涯始於擔任上海華滙金瑞股權投資基金管理有限公司之主任，該公司主要從事基金管理。其後朱先生擔任南京金高房地產開發有限公司之總裁助理。自二零一七年七月起，彼於 貴公司擔任總裁助理。

(IV) 貴集團之股權架構

謹請 閣下垂注本綜合文件內「董事局函件」中「有關本集團之資料」一節所載 貴集團之資料詳情。

股東	於最後可行日期		緊隨悉數轉換尚未轉換可換股票 據及行使購股權後(附註4)	
	股份數目	概約%	股份數目	概約%
要約人及其一致行動人 士(附註1)	642,488,592	21.67%	642,488,592	19.89%
中國優通控股有限公司 (附註2)	332,284,073	11.21%	332,284,073	10.29%
萬沛中(附註3)	123,000	≈0%	123,000	≈0%
公眾股東	1,990,498,839	67.12%	2,254,665,279	69.81%
總計	2,965,394,504	100.00%	3,229,560,944	100.00%

附註：

1. 朱先生為要約人之唯一股東，因此就證券及期貨條例而言，彼被視為於要約人持有之全部股份中擁有權益。

八方金融函件

2. 中國優通控股有限公司乃於開曼群島註冊成立為有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：6168)。中國優通控股有限公司獨立於要約人及其一致行動人士之外，且非與彼等一致行動。
3. 萬沛中先生為執行董事。
4. 於悉數轉換尚未轉換可換股票據及行使購股權後，並假設 貴公司已發行股本並無其他變動，將發行合共264,166,440股新股份。

(V) 要約人有關 貴集團之意向

茲提述 貴公司日期為二零一七年七月十九日之公佈，內容有關潛在收購事項之諒解備忘錄。 貴公司擬收購而永鴻(其全部已發行股本由朱先生及執行董事錢女士分別持有70%及30%)擬出售一間從事房地產項目開發管理及酒店管理業務之公司(「**潛在收購事項**」)。於最後可行日期，錢女士並無持有任何股份。於最後可行日期， 貴公司及永鴻現正磋商潛在收購事項之架構及最終協議之詳盡條款，訂約雙方有意於二零一八年一月十九日或之前訂立最終協議。 貴公司將於適當時候遵照上市規則就潛在收購事項另行刊發公佈。

除潛在收購事項外，要約人無意行使任何權力以強制收購，且無意促使 貴集團於該等要約結束後於日常業務情況以外變更其現有業務或出售或重新部署 貴集團之固定資產。

要約人認為，該等要約為其提供機會增加其於 貴公司之持股及加強其對 貴公司之控制力。要約人相信，該等要約一經成為無條件，可讓要約人成為 貴公司之控股股東，而 貴集團將可借助朱先生於房地產及酒店物業發展行業之廣泛商業脈絡，支持及拓展 貴集團之現有業務。鑒於 貴集團與要約人之利益一致，預期將能大力推動要約人擔當更重要角色以指引 貴集團未來發展，長遠而言有望提升 貴集團財務表現及為股東締造更大價值。

此外，要約人認為自二零一五年以來股價表現不佳。股價走勢反映 貴集團近年來表現低迷。另外，截至最後交易日(包括該日)止12個月股份之平均每日交易量為每日約14.8百萬股，僅佔於最後可行日期全部已發行股份之約0.5%。因此，股份要約為獨立股東提供即時機會變現其於股份之投資以即時取得現金。

八方金融函件

該等要約結束後，要約人將檢討 貴集團之業務，其中包括 貴集團與其分銷商及供應商之關係、產品組合、資產、公司及組織架構、資本化、營運、政策、管理及人員，以考慮及決定在長遠及短期屬必要、適當或可行之變動(如有)，從而最佳地組織及優化 貴集團之業務及營運。要約人計劃 貴集團業務營運將大致維持現狀。於最後可行日期，要約人並無出售、終止或縮減 貴集團現有業務或資產之現有計劃。然而，於對 貴集團進行審閱後，要約人或會考慮訂立協議、安排、諒解以縮減或出售 貴集團現有業務及重大經營資產，從而提升其增長潛力。

除本「八方金融函件」下文「董事局組成之建議變動」分節所詳述之董事局組成之建議變動外，要約人無意終止 貴集團任何僱員之僱傭或對任何僱傭作出重大變動。然而，要約人保留於對 貴集團僱員架構進行審閱後終止任何僱員之僱傭或對 貴集團僱員之僱傭作出任何變動之權利。

如有必要，要約人願意為 貴集團取得外部融資提供協助，包括但不限於押記或質押要約人持有之股份，以為有關融資提供擔保。

董事局組成之建議變動

董事局包括五名執行董事萬沛中先生(主席)、向俊杰先生(行政總裁)、季建國先生、錢凌玲女士及張立先生，以及三名獨立非執行董事徐沛雄先生、鄧炳森先生及趙善能先生。要約人可於該等要約結束後提名具備 貴集團現時經營業務所屬行業相關知識及經驗之董事加入董事局。於最後可行日期，要約人尚未決定未來董事局之組成。董事局組成之任何變動將遵循守則及上市規則之規定作出，並將於適當時候作出進一步公佈。

公眾持股量及維持 貴公司之上市地位

要約人擬於該等要約結束後維持股份於主板之上市地位。

聯交所已表明，倘於該等要約結束時，少於適用於 貴公司之最低規定百分比(即股份之25%)由公眾人士持有，或倘聯交所相信：

- (a) 股份買賣存在或可能存在虛假市場；或
- (b) 股份並無足夠公眾持股量以維持有秩序市場；

八方金融函件

則其將行使其酌情權暫停股份買賣。

要約人擬維持 貴公司於聯交所之上市地位。要約人之唯一董事已向聯交所承諾，其將採取適當措施確保股份有足夠公眾持股量。

(VI) 接納及結算

謹請 閣下垂注本綜合文件附錄一及隨附之接納表格所載有關該等要約之進一步條款及條件、接納及結算程序以及接納期間之進一步詳情。

(VII) 一般事項

所有文件及匯款將以平郵方式寄發予獨立股東、可換股票據持有人及購股權持有人，郵誤風險由彼等自行承擔。該等文件及匯款將按照獨立股東、可換股票據持有人及購股權持有人各自在 貴公司股東名冊、可換股票據持有人名冊或購股權持有人名冊上所示之地址寄發予彼等，或倘若為聯獨立股東、可換股票據持有人及購股權持有人，則寄發予在 貴公司股東名冊、可換股票據持有人名冊或購股權持有人名冊上名列首位之有關獨立股東、可換股票據持有人及購股權持有人。要約人、其一致行動人士、 貴公司、八方金融及彼等各自之最終實益擁有人、董事、高級職員、代理、顧問及聯繫人或參與該等要約之任何其他人士，對送遞上之任何遺失或延誤或因而產生或與此相關之任何其他責任概不負責。

(VIII) 其他資料

謹請 閣下垂注本綜合文件附錄(構成本綜合文件部份)所載之其他資料。 閣下於決定是否接納該等要約前，務請仔細閱讀本綜合文件所載之「董事局函件」、獨立董事委員會之推薦意見、第一上海之推薦意見及有關 貴集團之其他資料。

此 致

列位獨立股東、可換股票據持有人及購股權持有人 台照

代表
八方金融有限公司

董事總經理
馮智明

董事
陳和莊

謹啟

二零一七年十月二十七日



NINE EXPRESS LIMITED

九號運通有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00009)

執行董事：

萬沛中先生(主席)

向俊杰先生(行政總裁)

季建國先生

錢凌玲女士

張立先生

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

趙善能先生

總辦事處及香港主要營業地點：

香港

銅鑼灣

希慎道33號

利園一期

41樓4101室

敬啟者：

**八方金融有限公司代表要約人
就收購九號運通有限公司所有已發行股份及
所有尚未轉換可換股票據以及註銷所有尚未行使購股權
(要約人及其一致行動人士已持有或同意將予收購者除外)
提出自願有條件現金要約**

緒言

茲提述聯合公佈，據此，要約人及本公司於二零一七年九月二十二日聯合宣佈，八方金融將代表要約人提出自願有條件現金要約，以收購本公司所有股份及所有尚未轉換可換股票據以及註銷所有尚未行使購股權(要約人及其一致行動人士已持有或同意將予收購者除外)。

董事局函件

本綜合文件旨在向閣下提供(其中包括)：(i)該等要約之進一步詳情；(ii)獨立董事委員會就該等要約致獨立股東、購股權持有人及可換股票據持有人之推薦意見；(iii)獨立財務顧問就該等要約致獨立董事委員會、獨立股東、購股權持有人及可換股票據持有人之函件；及(iv)有關本集團及要約人之資料。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

獨立董事委員會由全體獨立非執行董事徐沛雄先生、鄧炳森先生及趙善能先生組成，已經成立以就該等要約是否公平合理及有關接納向獨立股東、購股權持有人及可換股票據持有人作出推薦建議。

第一上海已獲委任為獨立財務顧問，以就該等要約之條款及有關接納向獨立董事委員會提供意見，且有關委任已獲獨立董事委員會批准。

該等要約

於最後可行日期，共有(i)2,965,394,504股已發行股份；(ii)55,580,190份尚未行使購股權(對應55,580,190股新股份)；及(iii)本金額166,869,000港元之尚未轉換可換股票據，附帶權利可悉數轉換為208,586,250股新股份(按現有轉換價每股0.80港元計算)。

除上文所述者外，於最後可行日期，本公司並無其他相關證券(定義見守則規則22註釋4)。

誠如本綜合文件中「八方金融函件」所載，八方金融現正根據守則代表要約人按下列基準提出該等要約：

股份要約

每股股份 現金0.27港元

可換股票據要約

每份面值10,000,000港元之可換股票據 現金3,375,000港元

購股權要約

註銷每份購股權 現金0.01港元

根據購股權要約，由於尚未行使購股權之行使價0.94港元高於股份要約價，尚未行使購股權屬於價外，而註銷每份購股權之要約價面值定為0.01港元。

董事局函件

有關該等要約之進一步詳情(包括(其中包括)條款及條件以及接納及結算程序)，載於本綜合文件「八方金融函件」、本綜合文件附錄一及隨附接納表格。

有關本集團之資料

本公司乃於百慕達註冊成立為有限公司，其股份於聯交所主板上市。於最後可行日期，本集團之主要業務包括電影發行及授權使用、電影菲林沖印、物業租務、物業及酒店發展以及投資集中供熱業務。

於最後可行日期，董事局並無出售、終止或縮減本集團現有業務或資產之現有計劃。然而，董事局或會考慮訂立協議、安排、諒解以縮減或出售本集團現有業務及重大經營資產，以期提升其增長潛力，從而惠及本公司及整體股東。

謹請閣下垂注本綜合文件附錄二及三，當中列載本集團之進一步財務及一般資料。

本公司之股權架構

本公司於最後可行日期及緊隨悉數轉換尚未轉換可換股票據及行使購股權後之股權架構載列如下：

股東	於最後可行日期		緊隨悉數轉換尚未轉換可換股票據及行使購股權後(附註4)	
	股份數目	概約%	股份數目	概約%
要約人及其一致行動人士(附註1)	642,488,592	21.67%	642,488,592	19.89%
中國優通控股有限公司(附註2)	332,284,073	11.21%	332,284,073	10.29%
萬沛中(附註3)	123,000	≈0%	123,000	≈0%
公眾股東	<u>1,990,498,839</u>	<u>67.12%</u>	<u>2,254,665,279</u>	<u>69.81%</u>
總計	<u>2,965,394,504</u>	<u>100.00%</u>	<u>3,229,560,944</u>	<u>100.00%</u>

附註：

1. 朱先生為要約人之唯一股東，因此就證券及期貨條例而言，彼被視為於要約人持有之全部股份中擁有權益。

董事局函件

2. 中國優通控股有限公司乃於開曼群島註冊成立為有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：6168)。中國優通控股有限公司獨立於要約人及其一致行動人士之外，且非與彼等一致行動。
3. 萬沛中先生為執行董事。
4. 於悉數轉換尚未轉換可換股票據及行使購股權後，並假設本公司已發行股本並無其他變動，將發行合共264,166,440股新股份。

有關要約人之資料及意向

謹請閣下垂注本綜合文件「八方金融函件－有關要約人之資料」及「八方金融函件－要約人有關貴集團之意向」等分節以及本綜合文件附錄四。

董事局注意到，除潛在收購事項外，要約人無意行使任何權力以強制收購，且無意促使本集團於該等要約結束後於日常業務情況以外變更其現有業務或出售或重新部署本集團之固定資產。董事局亦注意到本綜合文件「八方金融函件」所披露要約人有關本集團及其僱員之意向並願意配合要約人，此舉符合本公司及股東之整體利益。

公眾持股量及維持本公司之上市地位

董事局注意到，誠如「八方金融函件」所披露，要約人擬於該等要約結束後維持股份於主板之上市地位。

聯交所已表明，倘於該等要約結束時，少於適用於本公司之最低規定百分比(即股份之25%)由公眾人士持有，或倘聯交所相信：

- (a) 股份買賣存在或可能存在虛假市場；或
- (b) 股份並無足夠公眾持股量以維持有秩序市場；

則其將行使其酌情權暫停股份買賣。

要約人擬維持本公司於聯交所之上市地位。要約人之唯一董事已向聯交所承諾，其將採取適當措施確保股份有足夠公眾持股量。

董事局函件

推薦建議

閣下亦請垂注本綜合文件第IBC-1至IBC-2頁所載之「獨立董事委員會函件」，當中載列其就該等要約致獨立股東、購股權持有人及可換股票據持有人之推薦建議，以及本綜合文件第IFA-1至IFA-26頁所載之「第一上海函件」，當中載列其就該等要約致獨立董事委員會之意見。

其他資料

閣下亦須細閱本綜合文件連同有關該等要約接納及結算程序之隨附接納表格。

閣下亦請垂注本綜合文件各附錄所載之其他資料。於考慮就該等要約應予採取之行動時，閣下亦應考慮自身之稅務狀況(如有)，如有任何疑問，應諮詢閣下之專業顧問。

此 致

列位獨立股東、購股權持有人及可換股票據持有人 台照

承董事局命
九號運通有限公司
行政總裁
向俊杰
謹啟

二零一七年十月二十七日

獨立董事委員會函件

下文載列獨立董事委員會有關該等要約之推薦建議函件全文，乃為載入綜合文件而編製。



NINE EXPRESS LIMITED **九號運通有限公司**

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00009)

敬啟者：

八方金融有限公司代表要約人
就收購九號運通有限公司所有已發行股份及
所有尚未轉換可換股票據以及註銷所有尚未行使購股權
(要約人及其一致行動人士已持有或同意將予收購者除外)
提出自願有條件現金要約

吾等茲提述要約人與本公司於二零一七年十月二十七日聯合刊發的綜合文件(本函件為其中一部分)。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與綜合文件所界定者具有相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，以考慮該等要約及就吾等認為該等要約的條款就獨立股東、購股權持有人及可換股票據持有人而言是否公平合理而向閣下提供意見並就是否接納該等要約提出推薦建議。第一上海經獨立董事委員會批准獲委任為獨立財務顧問，以就此向吾等提供意見。其意見之詳情及達致該等意見時所考慮之主要因素載於綜合文件第IFA-1頁至第IFA-26頁之「第一上海函件」。

吾等亦敬請閣下垂注「八方金融函件」、「董事局函件」及綜合文件各附錄所載之其他資料。

獨立董事委員會函件

經考慮該等要約之條款及第一上海之意見，尤其是綜合文件內第一上海函件所載之因素、理由及意見後，吾等認為(i)股份要約及購股權要約之條款就獨立股東及購股權持有人而言屬公平合理；及(ii)可換股票據要約之條款就可換股票據持有人而言屬不公平合理。因此，吾等建議獨立股東及購股權持有人接納股份要約及購股權要約，而不建議可換股票據持有人接納可換股票據要約。

獨立股東、購股權持有人及可換股票據持有人應閱讀綜合文件所載之「第一上海函件」全文。儘管吾等提出之推薦建議，但獨立股東、購股權持有人及可換股票據持有人務必注意，變現或持有其對股份、購股權及可換股票據之投資之決策受個別情況及投資目標所規限。如有疑問，獨立股東、購股權持有人及可換股票據持有人應諮詢彼等自身之專業顧問以尋求專業意見。

此 致

列位獨立股東、購股權持有人及可換股票據持有人 台照

代表

九號運通有限公司
獨立董事委員會

獨立非執行董事
徐沛雄先生

獨立非執行董事
鄧炳森先生
謹啟

獨立非執行董事
趙善能先生

二零一七年十月二十七日

第一上海函件

以下為第一上海就該等要約致獨立董事委員會、獨立股東、可換股票據持有人及購股權持有人之意見函件全文，乃供載入本綜合文件而編製。



香港中環
德輔道中71號
永安集團大廈
19樓

敬啟者：

**八方金融有限公司代表要約人
就收購九號運通有限公司所有已發行股份及
所有尚未轉換可換股票據以及註銷所有尚未行使購股權
(要約人及其一致行動人士已持有或同意將予收購者除外)
提出自願有條件現金要約**

緒言

吾等謹此提述就該等要約獲委任為獨立董事委員會、獨立股東、可換股票據持有人及購股權持有人之獨立財務顧問，有關該等要約之詳情載於日期為二零一七年十月二十七日之綜合

第一上海函件

文件所載之「八方金融函件」及「董事局函件」內，而本函件為其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙應與綜合文件所界定者具有相同涵義。

八方金融現正代表要約人提出股份要約、可換股票據要約及購股權要約。該等要約現正由八方金融代表要約人按下列基準提出：

股份要約

每股股份 現金0.27港元

於最後可行日期，已發行股份為2,965,394,504股，而要約人及其一致行動人士共同持有合共642,488,592股股份，佔 貴公司已發行股本約21.67%。

可換股票據要約

每份面值10,000,000港元之可換股票據 現金3,375,000港元

於最後可行日期，尚未轉換可換股票據之本金額為166,869,000港元，其附帶權利可按每股股份0.80港元之現有轉換價悉數轉換為208,586,250股新股份，而要約人及其一致行動人士概無持有任何可換股票據。

購股權要約

註銷每份購股權 現金0.01港元

於最後可行日期，尚未行使購股權為55,580,190份(對應55,580,190股新股份)，而要約人及其一致行動人士概無持有任何購股權。

股份要約須於截止日期下午四時正(或要約人可能根據守則決定之較後時間或日期)前就股份要約接獲(且於允許情況下未遭撤回)有效接納後方可作實，且所涉及股份數目連同於該等要約之前或該等要約期間已收購或同意將予收購之股份，將導致要約人及其一致行動人士持有 貴公司50%以上投票權。

可換股票據要約及購股權要約須待股份要約在所有方面成為或宣佈成為無條件後，方可作實。

第一上海函件

獨立董事委員會

貴公司已成立由全體三名獨立非執行董事(即徐沛雄先生、鄧炳森先生及趙善能先生)組成之獨立董事委員會，以就該等要約(即該等要約之條款是否公平合理及是否接納該等要約)向獨立股東、可換股票據持有人及購股權持有人作出推薦建議。

吾等(第一上海)已獲 貴公司委任為獨立財務顧問，以就該等要約向獨立董事委員會提供意見，而獨立董事委員會已批准有關委任。

吾等之獨立性

於最後可行日期，吾等與 貴公司或任何其他可合理地被視為與吾等之獨立性有關之人士概無任何關係，亦無於彼等中擁有任何權益。於最近兩年，吾等與 貴集團或要約人概無任何過往委聘。除就委任吾等為該等要約之獨立財務顧問而應付吾等之一般專業費用外，概不存在任何其他安排，據此吾等曾經或將會向 貴公司或任何其他可合理地被視為與吾等之獨立性有關之人士收取任何費用或利益。因此，吾等認為，根據上市規則第13.84條吾等屬獨立人士，且獨立董事委員會對吾等之委任乃符合守則規則2之規定。鑒於吾等於是項委任中作為獨立財務顧問之獨立角色，吾等認為吾等符合資格就該等要約提供獨立客觀之建議及達致吾等對其之意見。

吾等意見之基準

於達致吾等之意見及建議時，吾等倚賴董事所提供之資料及事實以及所發表之意見，並已假設該等資料、事實及意見於作出當時並且於最後可行日期繼續為真實、準確及完整。倘吾等之意見於最後可行日期後及截至要約期結束時有任何重大變動，將盡快通知獨立股東、可換股票據持有人及購股權持有人。吾等亦曾尋求並已獲董事確認，所提供之資料並無遺漏重大事實，且吾等所接獲之資料足以令吾等達致本函件所載吾等之意見及建議。吾等並無理由懷疑吾等所獲提供之資料之真實性及準確性，亦無理由相信有任何重要事實遭遺漏或隱瞞。吾等亦已假設綜合文件所載或提述之一切聲明於綜合文件日期為真確。然而，吾等並無就 貴集團之業務及事務進行任何獨立調查。

吾等並無考慮接納該等要約之獨立股東所面對之稅務影響，此乃由於該等影響會因個人情況而異。特別是，身為海外居民或須就證券買賣繳納海外稅項或香港稅項之獨立股東應考慮彼等自身之稅務狀況，如有任何疑問，應諮詢彼等本身之專業顧問。

第一上海函件

於達致吾等之意見時，吾等亦曾參考多家可資比較公司及可資比較公司(定義見下文)之標的公司(全部均為聯交所主板上市公司)之資料作分析之用，而有關資料乃來自聯交所網站(www.hkex.com.hk)。吾等假設吾等所獲得之可資比較公司資料乃屬真實及準確。然而，吾等並無就吾等所獲得有關可資比較公司之標的公司之資料進行任何獨立查證，亦無對該等公司之業務及事務、財務狀況及未來前景進行獨立調查。吾等之意見乃必然根據於當時之財務、經濟、市場、監管及其他狀況，以及吾等於最後可行日期所獲得之事實、資料、陳述及意見而作出。獨立股東務請垂注綜合文件附錄二「重大變動」一段，以及 貴集團之經營表現及財務狀況於二零一六年十二月三十一日後至最後可行日期止有若干不利變動。

所考慮之主要因素及理由

於評估該等要約以及向獨立董事委員會、獨立股東、可換股票據持有人及購股權持有人提供推薦建議時，吾等曾考慮下列主要因素及理由：

1. 貴集團之背景

貴公司為一間於百慕達註冊成立之投資控股有限公司，其股份自二零零一年九月十二日起於聯交所主板上市。

於最後可行日期， 貴集團之主要業務包括電影發行及授權使用、電影菲林沖印、物業租務、物業及酒店發展以及投資集中供熱業務。按分部收益計， 貴集團於二零一五年及二零一六年兩個財政年度以及截至二零一七年六月三十日止六個月來自物業租務以及物業及酒店發展之收入佔其總收益約83%，而來自其電影發行及沖印業務之收入則佔其總收益之餘下17%。 貴集團之集中供熱分部於該期間尚未產生有意義之收益。

第一上海函件

2. 貴集團之過往財務表現及前景

下表概述 貴集團截至二零一六年十二月三十一日止五個財政年度(「**財政年度**」)各年之經審核綜合業績、經營現金流及財務狀況；以及截至二零一七年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績、經營現金流及財務狀況。截至二零一六年十二月三十一日止最近兩個財政年度以及截至二零一七年六月三十日止六個月之更多詳情載於綜合文件附錄二。

截至十二月三十一日止 財政年度或截至六月 三十日止六個月	持續經營	貴公司擁 有人應佔 虧損	經營業務所 得／所用之 經營現金流 入／(流出)	資產淨值	
	業務之所 得稅前虧 損				
	收益	千港元	千港元	千港元	千港元
(經審核)					
二零一二年財政年度	34,813	30,933	17,422	(152,380)	1,228,520
二零一三年財政年度	26,801	80,065	65,576	(182,029)	1,506,140
二零一四年財政年度	27,127	172,390	178,032	(287,824)	1,454,455
二零一五年財政年度	24,422	708,579	643,538	(124,558)	968,825
二零一六年財政年度	23,047	332,830	328,714	(617)	1,446,837
(未經審核)					
二零一六年六月三十日	12,237	25,315	27,122	14,731	1,791,157
二零一七年六月三十日	14,312	222,762	220,792	10,884	1,225,245

概覽

於過往五個財政年度， 貴集團之業務營運規模(按收益計)全面收縮，由二零一二年財政年度之相對較高水平約34,800,000港元縮減至二零一六年財政年度之約23,000,000港元，而同期之虧損狀況亦持續惡化，虧損淨額由二零一二年財政年度之約17,400,000港元增至二零一五年及二零一六年財政年度之分別約643,500,000港元及328,700,000港元，主要由於該等年度國際政局持續不穩及全球經濟蕭條下滑，對整體營商環境造成不利影響所致。與此同時， 貴集團自二零一二年財政年度起過往五個財政年度直至截至二零一七年六月三十日止六個月基本上一直錄得經營虧損。

考慮到另一項表現指標，除二零一七年財政年度上半年外， 貴集團於二零一二年至二零一六年止過往五個財政年度並未自其業務營運產生正面經營現金流入。尤其是， 貴集團於二零一四年財政年度產生最高經營現金流出約287,800,000港元，而截至二零一六年財政年度止過往五個財政年度之累計經營現金流出合共約為747,400,000港元。

第一上海函件

此外，貴集團之資產淨值由二零一三年十二月三十一日之約1,506,100,000港元下跌至二零一五年十二月三十一日之約968,800,000港元，即於前述兩個年結日之間的財政年度內資產淨值大幅減少約35.6%，主要由於累計淨虧損約821,600,000港元所致。由於上述經營表現欠佳，貴集團於二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日之資產負債比率(即界定為貴集團計息借款與其資產淨值之比率)相對較高，分別約為57.7%及68.3%，以撥付其營運所需資金。

二零一五年財政年度與二零一四年財政年度比較

誠如貴公司二零一五年財政年度年報所載，貴集團於二零一五年財政年度錄得收益約24,400,000港元，較二零一四年財政年度之約27,100,000港元減少約10.0%，主要由於電影發行及授權使用以及電影菲林沖印業務規模縮減所致。於二零一五年財政年度，物業租金收入成為貴集團總收益之主要收益貢獻分部，約為20,100,000港元或佔其總收益之82.4%(二零一四年：約21,300,000港元或78.6%)。

二零一五年財政年度之貴公司擁有人應佔虧損為約643,500,000港元(二零一四年：約178,000,000港元)，主要因投資物業公平值虧損及酒店發展業務資產減值虧損分別約48,800,000港元及604,200,000港元所致。於二零一五年財政年度，物業及酒店發展業務之已確認重大資產減值虧損乃由多項原因引致，包括但不限於酒店客房價格及入住率走跌、中國豪華酒店業務持續蕭條、酒店業務延遲投運、貴公司借款成本上漲，以及中國經濟整體放緩，物業開發商於二三線城市物業庫存增加，導致物業價格下降。

貴集團一般同時以內部產生之現金流、股東權益、計息借款及融資租約應付款項為其營運提供資金。於二零一五年十二月三十一日，貴集團擁有資產淨值約968,800,000港元(二零一四年：約1,454,500,000港元)及計息借款(包括銀行借款及融資租約應付款項)約685,800,000港元(二零一四年：約602,300,000港元)，資產負債比率為約70.8%(二零一四年：約41.4%)。有關顯著上升主要由於二零一五年財政年度產生巨大虧損淨額約643,500,000港元導致貴集團之資產淨值大幅減少所致。於二零一五年一月二十七日，貴集團完成發行本金額為20,000,000美元(相當於約155,200,000港元)之可換股票據，其所得款項淨額已全部用於貴集團於中國內地之住宅物業及酒店發展項目。於二零一五年七月十三日，貴公司以每份認股權證0.057港元之發行價合共發行265,000,000份認股權證，其所得款項淨額已主要用作支付貴公司於二零一五年一月所發行可換股票據之到期利息。

第一上海函件

於二零一五年十二月三十一日，貴集團擁有流動資產約1,201,600,000港元(二零一四年：約1,533,000,000港元)及流動負債約465,600,000港元(二零一四年：約717,600,000港元)，即淨流動資產及流動比率分別為約736,000,000港元(二零一四年：約815,400,000港元)及2.6倍(二零一四年：約2.1倍)。貴集團之流動比率遠高於1.0倍(視為財務穩健水平)。於二零一五年十二月三十一日，貴集團擁有現金及銀行結餘約57,200,000港元(二零一四年：約61,700,000港元)。

二零一六年財政年度與二零一五年財政年度比較

誠如 貴公司二零一六年財政年度年報所載，貴集團於二零一六年財政年度錄得收益約23,000,000港元，較二零一五年財政年度之約24,400,000港元減少約5.6%。貴集團於二零一五年及二零一六年過往兩個財政年度之物業租金收入基本穩定，為總收益貢獻約19,300,000港元(二零一五年：約20,100,000港元)；而電影發行及沖印業務佔總收益約16.2%(二零一五年：約17.6%)，為約3,700,000港元，而二零一五年財政年度則為約4,300,000港元。

二零一六年財政年度之 貴公司股東應佔虧損為約328,700,000港元(二零一五年：約643,500,000港元)，大幅減少約48.9%，主要由於二零一五年財政年度所確認酒店發展之減值虧損約604,200,000港元於二零一六年財政年度毋須作出相關確認；而於二零一六年財政年度將就於一間聯營公司投資之減值虧損約148,700,000港元、可供出售金融資產之減值虧損約20,000,000港元及撇減發展中物業約47,000,000港元計提撥備。

貴集團一般同時以內部產生之現金流、股東權益、計息借款及可換股票據為其營運提供資金。於二零一六年十二月三十一日，貴集團擁有資產淨值約1,446,800,000港元(二零一五年：約968,800,000港元)及計息借款約834,500,000港元(二零一五年：約685,800,000港元)，貴集團之資產負債比率為約57.7%(二零一五年：約70.8%)。資產負債比率有這樣的改善主要由於二零一六年財政年度部分可換股票據獲轉換為普通股，以增強 貴集團之股東權益／資產淨值基礎。

於二零一六年十二月三十一日，貴集團擁有流動資產約1,115,000,000港元(二零一五年：約1,201,600,000港元)及流動負債約592,900,000港元(二零一五年：約465,600,000港元)，即淨流動資產及流動比率分別為約522,100,000港元(二零一五年：約736,000,000港元)及1.9倍(二零一五年：約2.6倍)。按此基準，貴集團之流動資金狀況於過往兩個財政年度持續轉差，但仍處於1.9倍之穩健及可接受水平，略高於一倍的一般安全水平。於二零一六年十二月三十一日，貴集團擁有現金及現金等值項目約24,000,000港元(二零一五年：約57,200,000港元)。

第一上海函件

截至二零一七年六月三十日止六個月與截至二零一六年六月三十日止六個月比較

誠如 貴公司截至二零一七年六月三十日止六個月之中期報告(「中報」)所披露，董事認為全球經濟環境趨穩， 貴集團對於中國內地之經濟前景感到樂觀，對於國家之發展充滿信心。在新管理團隊之帶領下， 貴集團將加強對發展潛力巨大之物業項目之投資。

截至二零一七年六月三十日止六個月， 貴集團錄得收益約14,300,000港元，而二零一六年財政年度同期則為約12,200,000港元，增加約17.0%。同期，物業租金收入穩定，為 貴集團之總收益貢獻約9,600,000港元(二零一六年：約10,100,000港元)，約佔66.7%(二零一六年：約82.8%)；而電影發行及沖印業務收入佔其總收益約16.2%(二零一六年：約17.2%)，收益為約2,300,000港元(二零一六年：約2,100,000港元)。截至二零一七年六月三十日止六個月， 貴集團來自物業及酒店發展分部之收益貢獻約2,400,000港元。

截至二零一七年六月三十日止六個月之 貴公司擁有人應佔虧損為約220,800,000港元，而二零一六年財政年度同期則為約27,100,000港元，主要由於截至二零一七年六月三十日止六個月產生於一間聯營公司投資之重大減值虧損及撇減發展中／持作銷售物業合共187,000,000港元所致。

根據中報， 貴集團於二零一七年六月三十日之未經審核資產淨值為約1,225,200,000港元，較於二零一六年十二月三十一日之經審核資產淨值約1,446,800,000港元減少約15.3%，主要由於同期產生虧損淨額約220,800,000港元所致。

貴集團一般同時以內部產生之現金流、股東權益、計息借款及可換股票據為其營運提供資金。於二零一七年六月三十日， 貴集團擁有資產淨值約1,225,200,000港元(二零一六年十二月三十一日：約1,446,800,000港元)及計息借款(包括銀行借款、其他貸款及可換股票據)約837,300,000港元(二零一六年十二月三十一日：約834,500,000港元)，資產負債比率為約68.3%(二零一六年十二月三十一日：約57.7%)。有關上升主要由於截至二零一七年六月三十日止六個月產生虧損淨額約220,800,000港元導致 貴集團之資產淨值減少所致。

於二零一七年六月三十日， 貴集團擁有流動資產約1,100,000,000港元(二零一六年十二月三十一日：約1,115,000,000港元)及流動負債約831,800,000港元(二零一六年十二月三十一日：約592,900,000港元)，即淨流動資產及流動比率分別為約268,200,000港元(二零一六年十二月三十一日：約522,100,000港元)及1.3倍(二零一六年十二月三十一

第一上海函件

日：約1.9倍)。根據有關情況，貴集團之流動資金狀況於截至二零一七年六月三十日止六個月進一步轉差，但仍處於1.3倍之可接受水平，略高於1.0倍的安全水平。於二零一七年六月三十日，貴集團擁有現金及現金等值項目約15,800,000港元(二零一六年十二月三十一日：約24,000,000港元)。

展望及前景

從中報中得知，處於全球經濟的波動之中，貴集團將繼續謹慎執行業務多元化策略，使其能在充滿挑戰之大環境下穩固自身優勢及盈利能力。貴集團將專注於其現有業務及以下投資項目：

(i) 湘潭項目

湘潭項目位於中國湖南省湘潭九華經濟發展區，佔地面積325,989平方米，用以發展五星級酒店及低密度住宅單位。

二零一七年上半年基建工程近期陸續發展及投入營運，例如長沙機場與長沙市核心區之間的磁懸浮列車及跨越中國湖南省各主要城市(即長沙、湘潭及株洲等核心城市組成的便利生活圈到周邊地區)的城際鐵路。

擬建五星級酒店的外牆建設工作於二零一六年已經完成，鑒於毗鄰的娛樂設施及周邊基礎設施建設日漸成熟，貴集團預計酒店內部裝潢工程即將開展，並將於二零一八年底或二零一九年上半年正式投入營運。

展望未來二零一七年下半年，貴集團將加快建設剩餘的第一期物業開發(包括開發聯排別墅及中低層公寓)，以配合中國湖南省湘潭市的房地產市場繁榮。

湖南省湘潭九華經濟發展區是國家級開發區之一，近年獲不同領域的企業大量投資於交通設施、教育機構、醫療配套、商業配套、旅遊設施等建設上，使經濟快速增長。隨著各個層面的升級及完善發展，貴集團於區內的五星級酒店及周邊低密度別墅亦將迎來龐大的需求，因此貴集團將善用湘潭項目之全部土地，並加快其發展。貴集團預期酒店正式營運及所有住宅物業推出後，將帶來穩定收入。

第一上海函件

(ii) 成都項目

貴集團位處中國四川省成都金牛區的五層購物商場中心仍然接近全部租出及佔用，成為 貴集團主要及穩定的收入來源。

(iii) 電影發行及沖印業務

貴集團根據策略規劃對其現有電影業務組合進行重組及減少行業資源投入。

除 貴集團之現有業務外， 貴公司正積極發掘新業務機會以多元化發展未來業務。於二零一七年七月， 貴公司就潛在收購事項(定義見下文)訂立一份不具法律約束力之備忘錄，其將使 貴公司能夠進一步投資重點發展旅遊及商業物業之房地產及酒店。潛在收購事項為 貴集團進一步擴大及多元化發展業務組合提供極佳機會。

鑒於上述事項，儘管對二零一七年全球各地衝突及挑戰日益激烈之市場預期， 貴集團將保持樂觀務實之態度，力爭通過加強其在中國大陸之物業業務營運以靈活方式最大限度發揮 貴集團之價值，同時積極物色架構改進及資源優化之機會，以提升不同分部之間的協同效應。

就業務前景及計劃而言， 貴公司打算收購及專注於投資住宅及商業物業的房地產項目，此舉為 貴集團進一步擴大及多元化發展其現有業務組合提供極佳機會。此外， 貴集團亦將致力發掘潛在及可行的新業務，整合及加強現有的業務組合，以豐富 貴集團收入來源，為 貴集團創造最大價值及提升競爭力。

鑒於宏觀經濟之不確定因素持續，導致全球各地市況低迷，當中包括 貴集團之目標市場，吾等認為其展望及前景仍然不明，前路將繼續充滿挑戰。

結論

鑒於：(i) 貴集團之營運規模(按收益計)收縮，由二零一二年財政年度之相對較高水平約34,800,000港元縮減至二零一六年財政年度之約23,000,000港元；(ii) 貴集團於二零一二年至二零一六年止過往五個財政年度及截至二零一七年六月三十日止六個月一直錄得淨虧損；(iii) 貴集團於二零一二年財政年度直至二零一六年財政年度止從未自其業務營運產生正面經營現金流入；(iv) 貴集團於二零一五年及二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日之流動比率分別為2.6倍、1.9倍及1.3倍，呈下降之趨勢；

第一上海函件

及(v) 貴集團於二零一五年及二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日之資產負債比率相對較高，分別為約70.8%、57.7%及68.3%，吾等認為，貴集團之盈利能力、流動資金及財務穩定性持續轉差，但其流動資金及財務穩定性仍處於相對可接受之水平，而除非往後市況出現好轉，否則貴集團之前景及展望仍然不明朗及充滿挑戰。

3. 該等要約之基本條款

八方金融現正代表要約人以每股股份0.270港元之價格提出股份要約。每股要約股份0.270港元之股份要約價較：

	每股股份 價格／價值約 港元	溢價／ (折讓)約 %
(i) 股份於二零一七年九月十八日(即最後交易日)在聯交所所報之收市價	0.255	5.88
(ii) 股份於最後交易日前(包括該日)最後5個交易日在聯交所所報之平均收市價	0.264	2.27
(iii) 股份於最後交易日前(包括該日)最後10個交易日在聯交所所報之平均收市價	0.266	1.50
(iv) 於二零一六年十二月三十一日股東應佔貴集團經審核綜合資產淨值約1,446,837,000港元(基於二零一六年十二月三十一日(即貴集團最近期經審核財務業績之編製日期)當時已發行股份數目2,471,162,504股計算)	0.585	(53.85)
(v) 於二零一七年六月三十日之股東應佔貴集團未經審核綜合資產淨值約1,225,245,000港元(基於二零一七年六月三十日當時已發行股份數目2,471,162,504股計算)	0.496	(45.56)
(vi) 於二零一七年六月三十日之股東應佔貴集團未經審核綜合資產淨值約1,225,245,000港元，並就貴公司自二零一七年七月完成之配售收取之所得款項淨額約115,990,000港元作出調整(基於最後可行日期已發行股份數目2,965,394,504股計算)	0.452	(40.27)

第一上海函件

	每股股份 價格／價值約 港元	溢價／ (折讓)約 %
(vii) 於二零一七年六月三十日之股東應佔 貴集團未經審核綜合資產淨值約1,225,245,000港元，並就(a) 貴公司自二零一七年七月完成之配售收取之所得款項淨額約115,990,000港元；及(b)綜合文件附錄五中物業估值報告所載第一至五全部五項物業按組合基準之增值收益淨額約334,400,000港元作出調整(基於最後可行日期已發行股份數目2,965,394,504股計算)	0.565	(52.21)
(viii) 股份於最後可行日期在聯交所所報之收市價	0.285	(5.26)

該等要約之進一步條款及條件(包括接納程序)載於綜合文件之「八方金融函件」及附錄一。

第一上海函件

股份之過往價格表現

股份於二零一六年九月一日至二零一七年九月十八日(即至少12個完整曆月之期間)直至最後交易日(包括該日)止期間(「回顧期」)以及其後直至最後可行日期(包括該日)在聯交所所報之每月最高及最低收市價以及每月平均每日收市價列示如下：

	最高 收市價 港元	最低 收市價 港元	平均每日 收市價 港元	每月交易 日數
二零一六年				
九月	0.420	0.244	0.313	21
十月	0.405	0.335	0.367	19
十一月	0.560	0.370	0.469	22
十二月	0.500	0.455	0.476	20
二零一七年				
一月	0.475	0.420	0.439	19
二月	0.425	0.300	0.392	20
三月	0.400	0.315	0.344	23
四月	0.375	0.315	0.338	17
五月	0.345	0.315	0.328	20
六月	0.350	0.290	0.312	22
七月	0.310	0.270	0.294	21
八月	0.290	0.270	0.277	22
九月(直至最後交易日 (包括該日))(附註1)	0.275	0.255	0.266	12
九月(於最後交易日後至 二零一七年九月三十日)	0.280	0.270	0.275	5
十月(直至最後可行日期)	0.300	0.265	0.279	15

附註：

1. 股份於二零一七年九月十九日至九月二十二日暫停買賣四日，以待刊發有關該等要約之聯合公佈。

資料來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)

於回顧期內，股份之收市價一直於股份於回顧期內之最低價每股股份0.244港元(於二零一六年九月二日錄得)至於二零一六年十一月二十四日(即緊隨 貴公司日期為二零一六年十一月二十二日之公佈(「首次出售公佈」)，當中披露Full Dragon Group

第一上海函件

Limited(「**Full Dragon**」，即當時之控股股東)與Keyne Holdings Limited(即要約人兼主要股東，現時持有 貴公司已發行股本約21.7%)訂立股份購買協議，以按22,867,207美元(或約178,400,000港元)之總代價或約每股股份0.278港元之價格出售642,488,592股股份(佔 貴公司當時已發行股本約26.0%)(「**首次出售事項**」)後之第二個交易日)錄得之最高價每股股份0.560港元(全日最高價為0.580港元)之間大幅波動。緊隨於二零一六年十一月二十二日完成首次出售事項後，Full Dragon不再為控股股東，但仍持有232,284,703股股份(佔 貴公司當時已發行股本約9.4%)。首次出售公佈或會引發一些市場投機活動，於二零一六年十一月二十四日之股份成交量急增159,868,000股。此後，於二零一六年十二月至二零一七年九月直至最後交易日股份之收市價大致走勢逐步向下。於該期間，股份之成交價於0.580港元至0.250港元之間波動。

於二零一七年四月二十八日， 貴公司刊發具類似性質之公佈，當中披露當時兩名現有股東Full Dragon及世通集團有限公司分別與兩名買方訂立股份購買協議，以出售(i) 232,284,073股股份，佔 貴公司當時已發行股本約9.4%，代價為7,308,599美元(或約57,000,000港元)(「**第二次出售事項**」)；及(ii)100,000,000股股份，佔 貴公司當時已發行股本約4.047%，代價為3,146,586美元(或約24,500,000港元)。前述兩項出售事項之售價一致，均為約每股股份0.245港元。緊隨第二次出售事項後，Full Dragon不再為股東。然而，股份之成交價於緊接二零一七年四月二十八日公佈後並無出現顯著漲幅或跌幅。此後，於二零一七年五月至九月直至最後交易日股份之收市價走勢亦逐步向下。於該期間，股份之成交價於0.365港元至0.250港元之間窄幅波動。

於二零一七年六月二十三日， 貴公司公佈其與配售代理訂立配售協議，以按竭盡所能基準以協定配售價每股股份0.24港元向不少於六名承配人(均為獨立第三方)配售最多494,232,500股股份(「**配售事項**」)。配售事項隨後於二零一七年七月十七日完成， 貴公司收取之所得款項淨額為約116,000,000港元。

除日期為二零一六年十一月二十二日之首次出售公佈及其後於二零一七年四月二十八日刊發之具類似性質之附屬公佈以及於二零一七年六月二十三日進行之配售事項外，吾等並不知悉 貴公司曾作出任何其他屬價格敏感性質之公佈，故吾等認為，近期股價水平對分析股份要約價是否公平合理而言乃屬相當可靠及具參考意義。

第一上海函件

吾等注意到，股份要約價與股份於緊接最後交易日前之近期市價十分接近，對獨立股東而言可能並非十分吸引，然而，考慮到(i) 貴集團自二零一二年財政年度起過往五個財政年度及直至截至二零一七年六月三十日止六個月一直錄得淨虧損；(ii) 貴集團於二零一二年至二零一六年止五個財政年度從未自其業務營運產生正面經營現金流入；(iii) 誠如上文「貴集團之過往財務表現及前景」一節所詳述，貴集團之前景及展望仍然不明朗；(iv) 貴公司自二零零二年財政年度起多年來從未宣派及分派任何現金股息；(v) 股份要約價0.270港元(a)與當時相關買方所支付首次出售事項之購買價約每股股份0.278港元基本相若，及(b)高於當時相關買方所支付第二次出售事項之購買價約每股股份0.245港元；及(vi) 股份要約價0.270港元亦高於就於二零一七年七月完成之向不少於六名承配人(均為獨立第三方)之配售事項釐定之配售價0.240港元，吾等認為所釐定之股份要約價有理據支持。鑒於貴集團之經營表現及財務狀況至今並未好轉甚至一直轉差，吾等認為首次出售事項之售價(即為每股股份0.278港元)及第二次出售事項之售價(即為每股股份0.245港元)、最近完成之配售事項之配售價每股配售股份0.240港元及股份於最後交易日前之現行市價可公平反映股份之真實價值，故股份要約價0.270港元乃屬公平合理。

然而，吾等注意到，於最後交易日後至最後可行日期(包括該日)止之期間內，股份之收市價一直介乎0.265港元至0.300港元，略高於股份要約價。尤其是，股份於該期間之最高成交價為於二零一七年十月十七日之每股0.310港元，較股份要約價高約14.8%。倘在扣除所有交易成本後，於股票市場出售彼等股份之所得款項淨額產生之代價較根據股份要約將收取之款項淨額為高，則有意出售其股份之獨立股東或會考慮於股票市場出售彼等之股份，而非接納股份要約。

吾等謹此提醒獨立股東，儘管股份要約價低於股份近期收市價，並較股份於最後交易日後及直至最後可行日期之收市價有相當幅度之折讓，但概不保證股份成交價於要約期及之後均維持高於股份要約價。因此，獨立股東(尤其是有意將彼等於股份投資變現者)務請密切留意股份於可供接納之要約期內之市價。

第一上海函件

股份流通量

下表載列每月股份日均成交股數，以及股份於回顧期內每月成交量相對(i)於最後交易日及其後直至最後可行日期公眾持有之已發行股份總數；及(ii)於最後交易日及其後直至最後可行日期之已發行股份總數之相關百分比：

	股份每月總成交量	股份於當月之 每交易日平均 成交量	股份日均成交量佔平均已發行股份總數之百分比 (附註1)	股份日均成交量佔平均公眾持股量之百分比 (附註2)	每月交易日數
二零一六年					
九月	640,744,580	30,511,647	1.23%	2.73%	21
十月	338,910,600	17,837,400	0.72%	1.60%	19
十一月	1,058,122,660	48,096,485	1.95%	4.30%	22
十二月	159,198,000	7,959,900	0.32%	0.71%	20
二零一七年					
一月	62,528,460	3,290,972	0.13%	0.29%	19
二月	324,536,520	16,226,826	0.66%	1.45%	20
三月	204,555,380	8,893,712	0.36%	0.80%	23
四月	254,820,800	14,989,459	0.61%	1.34%	17
五月	197,327,055	9,866,353	0.40%	0.88%	20
六月	302,263,432	13,739,247	0.56%	1.23%	22
七月	156,542,720	7,454,415	0.25%	0.37%	21
八月	45,115,200	2,050,691	0.07%	0.10%	22
九月(直至最後交易日 (包括該日))	50,816,880	4,234,740	0.14%	0.21%	12
九月(於最後交易日後 及直至二零一七年 九月三十日)	112,973,900	22,594,780	0.76%	1.14%	5
十月(直至最後可行 日期)	126,522,000	8,434,800	0.28%	0.42%	15

附註：

- 根據回顧期內相關月份結束時及最後可行日期之已發行股份數目計算，分別為二零一六年九月至二零一七年六月之2,471,162,504股股份及於二零一七年七月至九月之2,965,394,504股股份。

第一上海函件

2. 根據回顧期內相關月份結束時及最後可行日期之已發行股份數目計算，分別為二零一六年九月至二零一七年六月之1,118,006,589股股份及於二零一七年七月至九月之1,990,394,504股股份。

資料來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)

上表說明回顧期內每月之股份日均成交量普遍微薄。除二零一六年十一月外，股份日均成交量於整個回顧期內均少於公眾股東不時持有之已發行股份總數之3.0%。除首次出售公佈及其後於二零一六年十一月二十二日及二零一七年四月二十八日刊發之具類似性質之附屬公佈以及於二零一七年六月二十三日進行之配售事項外，董事並不知悉有任何其他原因可對股份於回顧期內之成交量波動構成重大影響。鑒於股份於回顧期(即使於刊發聯合公佈後及直至最後可行日期)整體流通量偏低，吾等認為有意將彼等於 貴公司之投資變現之獨立股東(尤其是持股量相對較多者)未必可於不對股份市價水平造成不利影響之情況下將投資變現。因此，吾等認為股份要約為有意將彼等於股份之投資變現之獨立股東提供另一途徑。

基於上述原因，概不保證獨立股東將可按於最後交易日前之價格水平或遠高於股份要約價之價格將彼等於股份之投資變現(尤其是持股量相對較多者)。

再者，於考慮到要約人有關 貴集團意向之資料(詳情見綜合文件及本函件「有關要約人之資料」及「要約人有關 貴集團之意向」各節所簡述)後，對 貴集團於該等要約後之前景有信心之獨立股東，可因應彼等自身之情況考慮保留彼等全部或任何部分股份。然而，吾等注意到，除 貴公司於二零一七年七月十九日所公佈之潛在收購事項(定義見下文)(但賣方與 貴公司並無就此訂立具約束力協議之潛在收購事項(定義見下文)外，要約人於最後可行日期並無有關 貴集團收購任何資產及/或業務之意向或實質計劃。

可資比較公司分析

於最後可行日期， 貴集團之主要業務包括電影發行及授權使用、電影菲林沖印、物業租務、物業及酒店發展以及投資集中供熱業務。按分部收益計， 貴集團於二零一五年及二零一六年兩個財政年度以及截至二零一七年六月三十日止六個月來自物業租務以及物業及酒店發展之收入佔其總收益約83%，而來自其電影發行及沖印業務之收入則佔其總收益之餘下17%。 貴集團之集中供熱分部於該期間尚未產生有意義之收益。根據聯交所網站， 貴公司被恒生指數有限公司分類為從事「物業投資」業。吾等認同此行業分類。

第一上海函件

於評估股份要約價是否公平及合理時，慣常會應用經常用於評估公司價值之基準。吾等曾考慮於分析中應用市賬率(「市賬率」)。吾等並無考慮應用(i)市盈率(「市盈率」)，原因是 貴公司自二零一二年財政年度以來普遍處於虧損狀況，並無具意義之盈利可用於計算市盈率；及(ii)股息法，原因是 貴公司自二零零二年財政年度起多年來未曾宣派及分派任何現金股息。儘管如此，經考慮 貴公司之業務性質，加上 貴集團之資產總值主要包括物業、廠房及設備、土地使用權、投資物業、於聯營公司之投資、可供出售金融資產、發展中物業、持作銷售物業、按公平值列入損益之金融資產，吾等認為資產淨值法(即計算市賬率)乃評估股份要約價是否公平及合理之適當替代方法。因此，吾等決定於分析中應用市賬率。

吾等已搜尋於聯交所上市，且主要業務為與 貴集團相類似之可資比較公司。吾等已識別九間可資比較公司(「可資比較公司」)，全部從事與 貴集團類似之業務(即主要從事物業租務以及物業投資及發展，且(i)租金收入佔其總收益至少70%及(ii)市值低於3,000,000,000港元)。基於吾等所進行之獨立研究，可資比較公司清單屬詳盡；由於吾等已涵括市場內所有具意義之可資比較公司，且彼等之主要業務活動與 貴集團之業務活動相當接近，故吾等認為就 貴公司而言，可資比較公司為公平及具代表性之比較對象。獨立股東務請注意， 貴公司之業務、營運規模、貿易前景、目標市場、產品組合及資本架構與可資比較公司不盡相同，而除上述篩選條件外，吾等並無深入調查可資比較公司之業務及營運。儘管如此，吾等認為，於評估股份要約價是否公平及合理時，可資比較公司仍是具有意義之參考對象。下表概述吾等之相關發現。

公司名稱(股份代號)	主要業務活動	於最後 交易日之 股份價格 港元	於最後 交易日之 市值 百萬港元	資產 淨值 百萬港元 (附註1)	市賬率 倍 (附註2及3)
亞證地產有限公司 (271)	物業投資、物業租賃及物業管理	1.99	2,472	4,957	0.50
卓能(集團)有限公司 (131)	物業發展及投資與提供物業管理及有關服務	5.15	2,736	5,531	0.49
達力集團有限公司(29)	物業投資及發展	8.38	1,886	1,867	1.01
建生國際集團有限公司 (224)	物業投資及酒店營運以及其他投資	2.02	2,331	5,911	0.39

第一上海函件

公司名稱(股份代號)	主要業務活動	於最後 交易日之 股份價格 港元	於最後 交易日之 市值 百萬港元	資產 淨值 百萬港元 (附註1)	市賬率 倍 (附註2及3)
博富臨置業有限公司 (225)	物業投資及管理、視聽器材買賣、證券投資及投資控股	19.30	2,126	4,655	0.46
大生地產發展有限公司 (89)	物業投資、物業租賃、物業發展、房地產管理及代理、酒店經營及餐飲經營	5.26	1,513	6,794	0.22
太興置業有限公司 (277)	物業投資及財務投資	6.00	1,847	3,645	0.51
永發置業有限公司 (287)	物業及股票投資、物業發展及證券買賣	13.36	534	811	0.66
渝太地產集團有限公司 (75)	物業投資及買賣、提供物業管理及有關服務以及投資控股	2.44	1,951	1,558	1.25
			最高		1.25
			平均		0.61
			中位數		0.50
			最低		0.22
貴公司(9)		股份要約價 0.27	756	1,341 (附註3)	0.60

資料來源：聯交所網站 (www.hkex.com.hk)

附註：

1. 可資比較公司擁有人應佔資產淨值乃摘錄自其各自於最後交易日前之最近期刊發之年度／中期報告。
2. 可資比較公司之市賬率乃根據彼等各自於最後交易日之收市價及摘錄自可資比較公司於聯交所網站刊發之最近期年度／中期報告之最近年度／期間結算日之可資比較公司擁有人應佔資產淨值，除以於最後交易日之已發行股份總數計算。

第一上海函件

3. 貴公司之隱含市賬率乃根據股份要約價乘以 貴公司於最後交易日之已發行股份 2,965,394,504股，再除以於二零一七年六月三十日之 貴公司擁有人應佔未經審核綜合資產淨值約1,225,245,000港元加於二零一七年七月完成之配售事項所籌集之所得款項淨額約115,990,000港元計算。

誠如上表所說明，可資比較公司之市賬率介乎約0.22倍至1.25倍。可資比較公司之平均市賬率約為0.61倍。根據股份要約價每股要約股份0.27港元計算， 貴公司之隱含市賬率約為0.60倍，其屬於有關範圍內且十分接近可資比較公司市賬率之平均值(約0.61倍)。

吾等亦注意到，九間可資比較公司中之一間公司，即太興置業有限公司(股份代號：277)於其截至二零一七年三月三十一日止最近完整財政年度內產生虧損淨額，市賬率為約0.51倍，吾等認為其與 貴集團於自二零一二年財政年度起過往五個財政年度及截至二零一七年六月三十日止六個月之業績持續虧損之情況更為相似。因此，根據股份要約價約0.60倍計算得出之隱含市賬率較處於虧損狀況之可資比較公司為高。

經考慮(i)根據股份要約價約0.60倍計算得出之隱含市賬率十分接近可資比較公司市賬率之平均值(約0.61倍)；(ii)股份要約價0.270港元亦十分接近或高於(視情況而定)首次出售事項之售價(即為每股股份0.278港元)及第二次出售事項之售價(即為每股股份0.245港元)、最近完成之配售事項之配售價每股配售股份0.240港元及股份於最後交易日前之現行市價；(iii) 貴集團於自二零一二年財政年度起過往五個財政年度及截至二零一七年六月三十日止六個月之經營業績普遍錄得虧損；及(iv) 貴集團之未來前景及展望仍然不明朗及充滿挑戰，吾等認為參照上文隱含市賬率，相對同行其他上市公司股份之現行市場估值及定價而言，股份要約價屬公平合理。

謹此提述綜合文件附錄五中日期為二零一七年十月九日之物業估值報告(「**估值報告**」)所載 貴集團之五項物業，(i)估值報告所載第一、二及五項物業之市值分別增值約287,200,000港元、54,500,000港元及12,400,000港元(即合共約354,100,000港元)；而(ii)估值報告所載第三及四項物業之市值分別減值18,900,000港元及900,000港元(即合共約19,800,000港元)。根據 貴公司之會計政策及相關會計準則(即香港會計準則第36號—資產減值)，上述第一、二及五項物業之市值增值無須於 貴集團之綜合財務報表確認，故並無對其於二零一七年十月九日之未經審核資產淨值造成直接財務影響，蓋因有關增值乃來自 貴集團採用成本法之住宅及酒店開發項目，每年採用使用價值法僅以評估有否減值跡象，藉此確定相關資產之可收回價值，故任何重估收益不予確認。

第一上海函件

另一方面，估值報告所載第三及四項物業之市值減值將屬減值虧算，將於 貴集團之綜合財務報表中確認。因此，對 貴集團於二零一七年十月九日未經審核資產淨值之財務影響將為合共約19,800,000港元，將對 貴集團於二零一七年六月三十日之未經審核資產淨值約1,225,200,000港元造成輕微影響(其1.6%)。因此，於有關調整後之備考市賬率其後將小幅上升至約0.61倍。

獨立股東或會注意到(僅供說明之用且根據現行會計政策就 貴集團財務報告規定未必如此)，倘估值報告所載全部五項物業之增值收益淨額約334,400,000港元按組合基準予以確認，其於二零一七年十月九日之經調整未經審核資產淨值將為約1,675,600,000港元。按上述備考基準，基於股份要約價每股要約股份0.27港元計算， 貴公司之隱含市賬率將降至約0.48倍，仍屬於有關範圍內且十分接近可資比較公司市賬率之中位數(約0.50倍)。因此，吾等之看法維持不變，仍認為股份要約價屬公平合理，而不論估值報告中 貴集團第一至五項物業之增值收益淨額是否就分析予以調整或修訂。

4. 有關要約人之資料

要約人為於開曼群島註冊成立之有限公司。於最後可行日期，要約人由朱先生全資擁有。要約人自其註冊成立以來並無進行任何業務及並無任何重大資產。於最後可行日期，要約人持有合共642,488,592股股份，佔 貴公司全部已發行股本約21.67%。

朱先生(錢女士之子)為要約人之唯一董事。朱先生，28歲，於二零一三年五月於英屬哥倫比亞大學取得文學士學位。彼之職業生涯始於擔任上海華滬金瑞股權投資基金管理有限公司之主任，該公司主要從事基金管理。其後朱先生擔任南京金高房地產開發有限公司之總裁助理。自二零一七年七月起，彼於 貴公司擔任總裁助理。

5. 要約人有關 貴集團之意向

茲提述 貴公司日期為二零一七年七月十九日之公佈，內容有關潛在收購事項之諒解備忘錄。 貴公司擬收購而永鴻(其全部已發行股本由朱先生及執行董事錢女士分別持有70%及30%)擬出售一間從事房地產項目開發管理及酒店管理業務之公司(「**潛在收購事項**」)。於最後可行日期，錢女士並無持有任何股份。於最後可行日期， 貴公司及永鴻現正磋商潛在收購事項之架構及最終協議之詳盡條款，訂約雙方有意於二零一八年一月十九日或之前訂立最終協議。 貴公司將於適當時候遵照上市規則就潛在收購事項另行刊發公佈。

第一上海函件

除潛在收購事項外，要約人無意行使任何權力以強制收購，且無意促使 貴集團於該等要約結束後於日常業務情況以外變更其現有業務或出售或重新部署 貴集團之固定資產。

要約人認為，該等要約為其提供機會增加其於 貴公司之持股及加強其對 貴公司之控制力。要約人相信，該等要約一經成為無條件，可讓要約人成為 貴公司之控股股東，而 貴集團將可借助朱先生於房地產及酒店物業發展行業之廣泛商業脈絡，支持及拓展 貴集團之現有業務。鑒於 貴集團與要約人之利益一致，預期將能大力推動要約人擔當更重要角色以指引 貴集團未來發展，長遠而言有望提升 貴集團財務表現及為股東締造更大價值。

此外，要約人認為自二零一五年以來股價表現不佳。股價走勢反映 貴集團近年來表現低迷。另外，截至最後交易日(包括該日)止12個月股份之平均每日交易量為每日約14.8百萬股，僅佔於聯合公佈日期全部已發行股份之約0.5%。因此，股份要約為獨立股東提供即時機會變現其於股份之投資以即時取得現金。

該等要約結束後，要約人將檢討 貴集團之業務，其中包括 貴集團與其分銷商及供應商之關係、產品組合、資產、公司及組織架構、資本化、營運、政策、管理及人員，以考慮及決定在長遠及短期屬必要、適當或可行之變動(如有)，從而最佳地組織及優化 貴集團之業務及營運。要約人計劃 貴集團業務營運將大致維持現狀。然而，要約人保留權利對 貴集團之業務及營運作出任何其認為必要或適當之變動。

要約人無意終止 貴集團任何僱員之僱傭或對任何僱傭作出重大變動，下文詳述之董事局組成建議變動除外。

董事局組成之建議變動

董事局包括五名執行董事萬沛中先生(主席)、向俊杰先生(行政總裁)、季建國先生、錢凌玲女士及張立先生，以及三名獨立非執行董事徐沛雄先生、鄧炳森先生及趙善能先生。

第一上海函件

要約人可於該等要約結束後提名具備 貴集團現時經營業務所屬行業相關知識及經驗之董事加入董事局。於最後可行日期，要約人尚未決定未來董事局之組成。董事局組成之任何變動將遵循守則及上市規則之規定作出，並將於適當時候作出進一步公佈。

公眾持股量及維持 貴公司之上市地位

要約人擬於該等要約結束後維持股份於主板之上市地位。

根據上市規則，倘於該等要約結束時，少於適用於 貴公司之最低規定百分比(即股份之25%)由公眾人士持有，或倘聯交所相信：(a)股份買賣存在或可能存在虛假市場；或(b)股份並無足夠公眾持股量以維持有秩序市場，則聯交所可行使其酌情權暫停股份買賣。

為確保於該等要約結束後一段合理期間內， 貴公司全部已發行普通股股本不少於25%將由公眾人士持有，要約人將向聯交所承諾，其將於該等要約結束後一段合理期間內採取適當措施確保至少25%股份將由公眾人士持有。

推薦建議

股份要約

經考慮上述有關該等要約之主要因素及理由後，即：

- 貴集團自二零一二年財政年度起過往五個財政年度直至截至二零一七年六月三十日止六個月基本上一直錄得虧損淨額；
- 貴集團於自二零一二年財政年度起過往五個財政年度未曾產生有意義之經營現金流入；
- 貴集團於不久將來之前景及展望仍然不明朗及充滿挑戰；
- 貴公司自二零零二年財政年度起多年來未曾宣派及分派任何現金股息；
- 股份要約價0.270港元十分接近或高於(視情況而定)首次出售事項之售價(即為每股股份0.278港元)及第二次出售事項之售價(即為每股股份0.245港元)、最近完成之配售事項之配售價每股配售股份0.240港元及股份於最後交易日前之現行市價；

第一上海函件

- 股份於回顧期內之整體成交量微薄；及
- 股份要約價每股要約股份0.27港元代表 貴公司之隱含市賬率約0.60倍，其屬於有關範圍內且十分接近可資比較公司市賬率之平均值(約0.61倍)，

吾等認為，股份要約之條款就獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東接納股份要約。

由於不同股東有不同投資條件、目標、風險偏好及承受水平及／或情況，故吾等推薦任何股東如需就綜合文件任何方面或應採取之行動徵詢意見，應諮詢持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師、稅務顧問或其他專業顧問。

獨立股東(尤其是有意接納股份要約者)務請注意於發佈聯合公佈後股價之近期波動，且概不保證於要約期內及要約期結束後，現行市價將會或將不會維持，以及將會或將不會高於要約價。有意接納股份要約之獨立股東務請密切留意股份於可供接納之要約期內之市價及流通量，並須因應彼等本身之情況，在出售股份之所得款項淨額較根據股份要約應收者為高時，考慮於公開市場出售股份，而非接納股份要約。

可換股票據要約

誠如綜合文件「董事局函件」所載，於最後可行日期，可換股票據之未償還本金總額為166,869,000港元。按可換股票據之現行轉換價每股股份0.80港元之基準計算，可換股票據於悉數轉換後可轉換為合共208,586,250股股份。根據守則規則13項下之規定，股份要約價(即亦適用於可換股票據要約)被視為可換股票據之「透視」價。因此，可換股票據要約其中有關購入可換股票據之條款將與股份要約價現金0.27港元相同。

於評估可換股票據要約之條款時，吾等設想採納「透視」價(即普通股份之收購價與任何可換股文據之既定轉換價之間的差額)一般被視為與普通股份之全面收購建議有關之任何可換股文據之最低收購價。按此基準，由於按要約人就每股相關股份支付之股份要約價(亦適用於可換股票據要約)0.27港元計算，相等於可換股票據之未償還本金總額56,318,287.50港元，故可換股票據要約項下之可換股票據不會產生任何正數之「透視」價，吾等認為可換股票據要約之條款就可換股票據持有人而言並不公平合理，故對可換股票據持有人而言並不可接納，蓋因倘可換股票據持有人無意接納可換股票據要約及持有可換股票據直至可換股票據到期日(即二零一

第一上海函件

九年九月三十日)，則彼等將會取回有關之原有未償還本金額166,869,000港元，此乃彼等接納可換股票據要約可收取之款額價值之2.96倍。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦可換股票據持有人不接納可換股票據要約。

根據上文所載之分析，票據持有人亦可考慮持有未償還本金總額為166,869,000港元之可換股票據直至其到期日(即二零一九年九月三十日)為止，而 貴公司就此須在其發行日期(即二零一六年三月三十日)起計滿42個月當日償還可換股票據項下有關之未償還本金額。

購股權要約

誠如綜合文件「八方金融函件」所載，於最後可行日期，合共有55,580,190份未行使之購股權(此乃 貴公司根據於二零一三年九月採納之購股權計劃而發行)，而購股權持有人據此可按行使價每股股份0.94港元認購合共55,580,190股股份。於評估購股權要約之條款時，吾等設想採納「透視」價(即普通股份之收購價與任何可換股文據之既定行使價之間的差額)一般被視為與普通股份之全面收購建議有關之任何可換股文據之最低收購價。按此基準，由於根據股份要約須支付之股份要約價每股要約股份0.27港元乃大幅低於根據購股權要約購股權之行使價每股股份0.94港元，故購股權要約項下之購股權不會產生任何正數之「透視」價。一般而言，購股權持有人於該等要約結束前按每股0.94港元行使購股權及支付必要認購款，從而接納股份要約以取得每股0.27港元現金之股份要約價，此舉實屬不智。故此，接納購股權要約並收取名義要約價每份尚未行使購股權0.01港元現金，儘管有關金額幾可忽略不計，由於購股權處於深「價外」，故實際並不具價值，對購股權持有人而言實屬公平合理。否則尚未行使購股權將於該等要約成為無條件後14日失效及成為毫無價值。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦購股權持有人接納購股權要約。

另一方面，假若購股權持有人由於被 貴集團之前景及／或管理方式吸引及對其充滿信心，或因其他理由而有意保留彼等所持之部分或全部購股權及／或行使彼等所持之購股權所附之部分或全部認購權並保留就此獲發之股份，則應仔細考慮要約人有關 貴集團之意向，有關詳情載於綜合文件「八方金融函件」內。購股權持有人亦務請注意，尚未行使購股權將於該等要約成為無條件後14日失效，並於其後被註銷。

購股權持有人應細閱綜合文件「八方金融函件」及附錄一所詳載有關接納購股權要約之程序。

獨立股東、可換股票據持有人及購股權持有人(尤其是有意接納該等要約者)務請注意於發佈聯合公佈後股價之近期波動，且概不保證於該等要約期間及於該等要約結束後，現行市價將會或將不會維持，以及將會或將不會高於股份要約價。有意接納該等要約之獨立股東、可換

第一上海函件

股票據持有人及購股權持有人亦務請密切留意股份於可供接納之要約期內之市價及流通量，並須因應彼等本身之情況，在出售股份之所得款項淨額較根據該等要約應收者為高時，考慮行使可換股票據或購股權及／或於公開市場出售股份(視情況而定)，而非接納該等要約。

此 致

香港
銅鑼灣
希慎道33號
利園一期
41樓4101室
九號運通有限公司

獨立董事委員會、
列位獨立股東、
可換股票據持有人及
購股權持有人 台照

代表
第一上海融資有限公司

董事總經理 董事
李崢嶸 **鄭志光**

謹啟

二零一七年十月二十七日

附註：

李崢嶸女士及鄭志光先生乃證券及期貨條例項下第6類(就企業融資提供意見)受規管活動之負責人員，於企業融資行業擁有逾15年經驗。彼等曾參與就涉及香港上市公司之多項關連交易提供獨立財務顧問服務。

1. 接納程序

如欲接納任何該等要約，閣下應按相關隨附接納表格所印備之指示(該等指示構成相關要約條款之一部分)填妥及簽署接納表格。

1.1 股份要約

- (a) 如欲接納股份要約，閣下應按隨附之**白色**股份要約接納表格所印備之指示填妥及簽署表格，其構成股份要約條款之一部分。
- (b) 倘閣下股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證)乃以閣下之名義登記，而閣下欲就閣下持有股份(無論全部或部分)接納股份要約，則閣下必須將填妥及簽署之**白色**股份要約接納表格，連同相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證)，盡快及無論如何須在不遲於截止日期下午四時正或要約人遵照守則可能釐定及公佈之有關較後時間及／或日期前送達過戶登記處卓佳標準有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)，信封註明「九號運通有限公司－股份要約」。
- (c) 倘閣下股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證)乃以代名人公司名義或以閣下本身以外人士之名義登記，而閣下欲就閣下持有股份(無論全部或部分)接納股份要約，則閣下必須：
 - (i) 將閣下持有股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證)送達該代名人公司或其他代名人，並作出指示授權其代表閣下接納股份要約，並要求其將填妥及簽署之**白色**股份要約接納表格，連同閣下持有股份之相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證)送交過戶登記處；或
 - (ii) 透過過戶登記處安排本公司將股份登記於閣下名下，並將填妥及簽署之**白色**股份要約接納表格，連同閣下持有股份之相關股票及／或

過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證)送交過戶登記處；或

- (iii) 倘閣下之股份已透過中央結算系統存放於閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行，則於香港中央結算(代理人)有限公司所設定之期限或之前指示閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行授權香港中央結算(代理人)有限公司代表閣下接納股份要約。為符合香港中央結算(代理人)有限公司設定之期限，閣下應向閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行查詢處理閣下指示所需時間，並按閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行之要求向彼等提交閣下之指示；或
- (iv) 倘閣下之股份已存入閣下於中央結算系統之投資者戶口持有人賬戶，則閣下須於香港中央結算(代理人)有限公司設定之期限或之前透過中央結算系統「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統發出閣下之指示。
- (d) 倘閣下已送交有關閣下任何股份之過戶文件以登記於閣下名下，惟尚未收到閣下之股票，而閣下欲就閣下持有股份接納股份要約，則閣下仍應填妥及簽署**白色**股份要約接納表格，連同閣下正式簽署之過戶收據一併送交過戶登記處。此舉將構成不可撤銷地授權要約人及／或八方金融及／或彼等各自之代理，代表閣下在相關股票發行時向本公司或過戶登記處領取，並代表閣下將相關股票送交過戶登記處，並授權及指示過戶登記處按照股份要約之條款及條件持有有關股票，猶如有關股票乃連同**白色**股份要約接納表格一併送交過戶登記處。
- (e) 倘無法提供及／或已遺失(視情況而定)閣下股份之股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證)，而閣下欲就閣下持有股份接納股份要約，則閣下仍應將填妥之**白色**股份要約接納表格，連同表明閣下已遺失或無法提供閣下股份之一張或多張股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證)之函件一併送交過戶登記處。倘閣下尋回或可取得有關文件，則有關閣下股份之相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證)應於其後盡快呈交過戶登記處。倘閣下已遺失有關閣下股份之股票及／或過戶收據及／或其他所有

權文件，閣下亦應致函過戶登記處索取彌償保證書，並應按所給予之指示填妥後呈交過戶登記處。

- (f) 僅待過戶登記處在不遲於股份要約接納截止時間前接獲經填妥及簽署之**白色**股份要約接納表格及過戶登記處已記錄接獲有關接納及守則規則30.2註釋1所規定之任何相關文件，並在下列情況下，有關股份要約之接納方被視為有效：
- (i) 隨附閣下股份之相關股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件（及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證），及倘該／該等股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件（及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證）並非以閣下之名義登記，則確立閣下成為有關股份登記持有人之權利之該等其他文件（如一張空白或登記持有人簽署及以接納人為受益人並妥為加蓋印章之相關股份過戶表格）；或
 - (ii) 由登記股東或其遺產代理人送交（惟最多僅為登記持股之數額，並僅以本(e)段另一分段並無計入之有關股份之接納為限）；或
 - (iii) 經過戶登記處或聯交所證明。

倘**白色**股份要約接納表格由登記股東以外之人士簽署，則必須出示令過戶登記處信納之適當授權文件憑證（如遺囑認證書或授權書的核證副本）。

概不就接獲任何**白色**股份要約接納表格、閣下股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證）發出收據。

1.2 可換股票據要約

- (a) 閣下如接納可換股票據要約，而可換股票據證書及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證）乃以閣下名義登記，則請就閣下所持並擬按可換股票據要約交出之未償還可換股票據本金額，按**藍色**可換股票據要約接納表格所印備之指示（有關指示構成可換股票據要約條款及條件之一部分）填妥該表格。

- (b) 已填妥之**藍色**可換股票據要約接納表格應連同閣下擬接納可換股票據要約之有關可換股票據證書及／或其他所有權文件(及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證)，應盡快以郵寄或專人遞送方式一併送交本公司(地址為香港銅鑼灣希慎道33號利園一期41樓4101室)，信封註明「九號運通有限公司－可換股票據要約」，惟無論如何不得遲於截止日期下午四時正(或要約人根據守則可能釐定及宣佈之有關較後時間及／或日期)。
- (c) 概不會就接獲**藍色**可換股票據要約接納表格及／或可換股票據證書及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證)發出收據。

1.3 購股權要約

- (a) 倘閣下為購股權持有人且閣下欲就閣下所有購股權接納購股權要約(無論全部或部分)，閣下須盡快將填妥及簽署之**黃色**購股權要約接納表格連同閣下所持並擬按購股權要約交出之購股權本金總額之有關證書或其他證明閣下獲授購股權之文件(如有)及任何所有權或權益文件(及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證)一併寄送至本公司(地址為香港銅鑼灣希慎道33號利園一期41樓4101室)，信封註明「九號運通有限公司－購股權要約」，惟無論如何須不遲於截止日期下午四時正或要約人根據守則可能釐定及宣佈之有關較後時間及／或日期送達本公司之公司秘書。
- (b) 已付或應付予接納購股權要約之購股權持有人之款項將不會扣除印花稅。
- (c) 概不會就接獲**黃色**購股權要約接納表格及／或購股權之證書或其他證明閣下獲授購股權之文件(如有)及任何所有權或權益文件(及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證)發出收據。

2. 要約結算

2.1 股份要約

倘一份有效之**白色**股份要約接納表格及守則規則30.2註釋1所規定有關股份之相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證)在各方面乃屬完整及良好，且過戶登記處已於股份要約截止前接獲上述文件，一張金額相等於每名接納股份要約之股東就其根據股份要約交回要約股份之應收款項(減賣方從價印花稅)之支票將盡快及無論如何於(i)過戶登記處就有關接納接獲填妥之股份要約接納表格及相關所有權文件致使各項有關接納為完整有效當日或(ii)股份要約在所有方面成為或宣佈成為無條件當日(以較後者為準)後七(7)個營業日內，以平郵方式寄發予有關股東，郵誤風險概由其自行承擔。

不足一仙之款項將毋須支付，而應付接納股份要約之股東之現金代價金額將上調至最接近之仙位。

任何接納獨立股東根據股份要約有權收取之代價將按照股份要約之條款悉數結算(除有關賣方從價印花稅之款項外)，而不論是否存在任何留置權、抵銷權、反申索或要約人針對該接納獨立股東另行可能或聲稱享有之其他類似權利。

2.2 可換股票據要約

倘一份有效之**藍色**可換股票據要約接納表格及相關證書及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證)在各方面乃屬完整及良好，且本公司已於可換股票據要約截止前接獲上述文件，一張金額相等於每名接納可換股票據要約之可換股票據持有人就其根據可換股票據要約交回可換股票據之應收款項減賣方從價印花稅之支票將盡快及無論如何於(i)本公司接獲一切有關文件致使該接納為完整、有效及符合守則規則30.2註釋1當日；及(ii)可換股票據要約在所有方面成為或宣佈成為無條件當日(以較後者為準)後七個營業日內，以平郵方式寄發予有關可換股票據持有人，郵誤風險概由其自行承擔。

不足一仙之款項將毋須支付，而應付接納可換股票據要約之可換股票據持有人之現金代價金額將上調至最接近之仙位。

任何接納可換股票據持有人根據可換股票據要約有權收取之代價將按照可換股票據要約之條款悉數結算，而不論是否存在任何留置權、抵銷權、反申索或要約人針對該接納可換股票據持有人另行可能或聲稱享有之其他類似權利。

2.3 購股權要約

倘一份有效之**黃色**購股權要約接納表格及有關購股權之相關證書(及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證)在各方面乃屬完整及良好，且本公司已於購股權要約截止前接獲上述文件，一張金額相等於每名接納購股權要約之購股權持有人就其根據購股權要約交回購股權之應收款項之支票將盡快及無論如何於(i)本公司接獲一切有關文件致使該接納為完整、有效及符合守則規則30.2註釋1當日；及(ii)購股權要約在所有方面成為或宣佈成為無條件當日(以較後者為準)後七個營業日內，以平郵方式寄發予有關購股權持有人，郵誤風險概由其自行承擔。

任何接納購股權持有人根據購股權有權收取之代價將按照購股權要約之條款悉數結算，而不論是否存在任何留置權、抵銷權、反申索或要約人針對該接納購股權持有人另行可能或聲稱享有之其他類似權利。

不足一仙之款項將毋須支付，而應付接納購股權要約之購股權持有人之現金代價金額將上調至最接近之仙位。

3. 接納期限及修訂

- (a) 該等要約乃於二零一七年十月二十七日(即寄發本綜合文件日期)作出，並於該日及自該日起可供接納。
- (b) 為使該等要約生效，**白色**股份要約接納表格以及**藍色**可換股票據要約接納表格及**黃色**購股權要約接納表格均須根據有關表格上所印備之指示在截止日期下午四時正之前分別交回過戶登記處及本公司(除非該等要約先前已宣佈為無條件或在執行人員同意下根據守則予以修訂或延期)，或倘該等要約獲延期，則要約人將根據守則公佈要約之任何其後截止日期。股份要約須待(其中包括)要約人已就要約股份接獲接納後方可作實，且有關要約股份連同於股份要約之前或股份要約期間已擁有或將予收購之股份，將導致要約人及與其一致行動人士共同持有本公司50%以上投票

權。可換股票據要約及購股權要約須待股份要約於各方面成為或宣佈成為無條件後方可作實。倘該等要約於各方面成為或宣佈成為無條件，該等要約將於其後最少十四(14)日繼續可供接納。

- (c) 要約人保留於寄發本綜合文件後直至其可能釐定之有關日期根據守則修訂該等要約條款之權利。倘要約人修訂該等要約之條款，所有獨立股東、可換股票據持有人及購股權持有人(無論彼等已接納該等要約與否)將可按經修訂條款接納該等經修訂要約。
- (d) 倘該等要約獲延期，要約人將刊發任何有關該等要約延期之公佈，有關公佈將列明下一個截止日期，或表明該等要約將繼續有效直至另行通知。若屬後者，則須於該等要約結束前向於此前尚未接納相關要約之股東、可換股票據持有人及購股權持有人發出最少十四(14)日之書面通知。該等經修訂要約將於其後最少十四(14)日繼續可供接納。
- (e) 倘於該等要約過程中要約人修訂該等要約之條款，全體獨立股東、可換股票據持有人及購股權持有人(不論彼等是否已接納該等要約)將享有經修訂條款項下之利益。經修訂要約須於刊發經修訂要約文件之日後最少十四(14)日繼續可供接納。
- (f) 倘截止日期獲延後，本綜合文件及接納表格對截止日期之提述須(除文義另有所指外)被視為指後續截止日期。

4. 行使購股權

欲接納股份要約之購股權持有人可(i)於該等要約結束前透過填妥、簽署並送達行使購股權之通知，連同支付認購款項之支票及相關購股權證書(如適用)至本公司行使其購股權(以可予行使者為限)；及(ii)同時，或不遲於截止日期下午四時正填妥及簽署**白色**股份要約接納表格，並將表格連同已送交本公司以行使購股權之文件副本送交過戶登記處。行使購股權須受購股權計劃之條款及條件，以及授出相關購股權所附帶之條款所規限。向過戶登記處交回經填妥及簽署之**白色**股份要約接納表格並不表示已完成行使購股權，而僅將被視為向要約人及／或八方金融及／或彼等各自之任何代理或彼等可能指示之有關其他人士賦予不可撤銷授權，以代其向本公司或過戶登記處收取當購股權獲行使時所發行之相關股票，猶如其／彼等乃隨**白色**股份要約接納表格送交過戶登記處。

倘購股權持有人未能按上文所述及根據購股權計劃之條款及條件行使其購股權，概不保證本公司會及時向有關購股權持有人就因其行使購股權而配發之股份發出相關股票，以供其作為有關股份之股東根據股份要約之條款接納股份要約。

5. 購股權失效

接納購股權要約後，相關購股權連同其所附帶一切權利將於截止日期全數註銷及放棄。購股權持有人須注意，根據購股權計劃之規定，購股權持有人有權於購股權期間屆滿當日或要約成為或宣佈成為無條件當日起計十四(14)日當日(以較早者為準)前任何時間透過向本公司發出書面通知後行使其全部或部分購股權(以尚未行使者為限)，其後購股權將告失效。購股權持有人須謹記，就任何已失效購股權接納購股權要約將不被視為有效接納。因此，購股權持有人應就根據購股權計劃之規定行使購股權及接納或拒絕購股權要約之影響諮詢彼等之專業顧問。

本綜合文件所載內容或購股權要約概無延長將按購股權計劃失效之任何購股權之期限。概不可就任何已失效購股權行使購股權或接納購股權要約。

6. 代名人登記

為確保所有股東得到公平對待，在實際可行之情況下，以代名人身份代表一名以上實益擁有人持有股份之股東應分開處理有關實益擁有人之股權。重要的是，其投資登記於代名人名下之股份之實益擁有人應向代名人發出其有關該等要約之意向之指示。

7. 公佈

- (a) 在截止日期下午四時正(或在特殊情況下執行人員可能准許之有關較後時間及/或日期)之前，要約人必須知會執行人員及聯交所其有關該等要約屆滿、修訂及延期之決定。要約人須根據守則在截止日期下午七時正之前於聯交所網站登載公佈，列載該等要約之結果及該等要約是否已作修訂、延期或屆滿。有關公佈將列明下列各項所涉及之股份、可換股票據及購股權總數及股份權利：
 - (i) 收到該等要約之接納書所涉及者；
 - (ii) 要約人及其一致行動人士於要約期前持有、控制或指示者；及

(iii) 要約人及其一致行動人士於要約期所收購或同意將予收購者。

該公佈亦須載有要約人或任何一致行動人士已借入或借出之本公司任何有關證券(定義見守則規則22註釋4)之詳情,惟不包括任何已轉借或已出售之借入股份,並列明此等股份數目於本公司已發行股本中所佔之百分比及本公司之投票權中所佔之百分比。

- (b) 於計算接納所涉及之股份、可換股票據及購股權總數或本金額時,僅計入過戶登記處(就股份要約而言)或本公司(就可換股票據要約及購股權要約而言)於截止日期下午四時正(即接納該等要約之最後時限及日期)前接獲之完整及良好之有效接納。
- (c) 按守則所規定,有關該等要約之所有公佈將根據守則及上市規則之規定而發出。

8. 撤回權利

股份要約須待本綜合文件「八方金融函件」所載條件獲達成後方可作實,而可換股票據要約及購股權要約須待股份要約於各方面成為及宣佈成為無條件後方可作實。股東、可換股票據持有人及購股權持有人提交之股份要約、可換股票據要約及購股權要約之接納為不可撤銷及不可撤回,惟下文(a)及(b)分段所述情況例外:

- (a) 根據守則規則17,當中規定假若該等要約於首個截止日期(即二零一七年十一月十七日)起計21日後就接納而言尚未成為無條件,則股份要約、可換股票據要約及購股權要約之接納人可撤回其同意。股份要約、可換股票據要約或購股權要約之接納人可透過向過戶登記處(就股份要約)及/或本公司(就可換股票據要約或購股權要約)提交經由接納人(或其以書面形式正式委任之代理,且其委任證明連同有關通知一併呈交)簽署之書面通知撤回其接納;
- (b) 於守則規則19.2所載之情況(假若要約人未有遵守上文「7.公佈」一段項下所載刊發關於該等要約之公佈之任何規定)下,執行人員可要求按其可接納之條款向接納人授出撤回權利,直至符合有關規定為止。

9. 海外持有人

向海外持有人作出該等要約可能會受到有關司法權區之法律影響。海外持有人須遵守任何適用之法律或監管規定。海外持有人應就於有關司法權區該等要約之影響取得適當法律意見，以遵守任何適用法律或監管規定。有意接納該等要約之海外持有人須自行負責確保就此全面遵守有關司法權區之法律法規，包括但不限於取得任何可能所需之政府、外匯管制或其他同意，以及遵守其他必要手續或監管或法律規定。海外持有人亦將全面負責任何轉讓之付款及接納海外持有人就所有有關司法權區應繳之其他稅項及徵費。海外持有人接納該等要約，將構成有關人士聲明及保證其已遵守當地法律及規定，及該等人士根據所有適用法律獲准接獲及接納該等要約及其任何修訂，且根據所有適用法律有關接納將為有效及具約束力。為免混淆，香港中央結算有限公司及香港中央結算(代理人)有限公司概無作出任何上述聲明及保證或受有關聲明及保證規限。

10. 稅務影響

獨立股東、可換股票據持有人及購股權持有人如對接納或拒絕該等要約之稅務影響有任何疑慮，應諮詢彼等自身之專業顧問。要約人及其一致行動人士、本公司、八方金融及彼等各自之最終實益擁有人、董事、高級職員、代理或聯繫人或參與該等要約之任何其他人士概不會因彼等接納或拒絕該等要約而引致之任何稅務影響或負債對任何人士承擔任何責任。

11. 一般事項

- (i) 股東、可換股票據持有人及／或購股權持有人送交或獲寄發或寄送之所有通訊、通告、接納表格、股票、購股權證書、過戶收據(視乎情況而定)、其他所有權文件及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證及結算該等要約項下應付代價之匯款將由彼等或其指定代理以平郵方式收發，郵誤風險概由彼等自行承擔，而本公司、要約人、八方金融及彼等各自之任何董事，或過戶登記處或本公司或涉及該等要約之其他人士概不就此可能產生之郵資損失或任何其他負債承擔任何責任。
- (ii) 倘該等要約並無於守則所允許之時限內在各方面成為或宣佈成為無條件，則過戶登記處或本公司所接獲之相關股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或就此所需任何令人信納之彌償保證)將盡快以平郵方式歸還予已接納股份要約、可換

股票據要約或購股權要約之獨立股東、可換股票據持有人及購股權持有人，郵誤風險概由彼等自行承擔，惟無論如何須於該等要約失效後10日內退還。

- (iii) 隨附接納表格所載之條文構成該等要約之條款及條件之一部分。
- (iv) 因無意疏忽而遺漏向任何獲提出該等要約之人士寄發本綜合文件及／或接納表格或前述任何文件，不會使該等要約在任何方面成為無效。
- (v) 該等要約及所有接納將受香港法例管轄及按香港法例詮釋。
- (vi) 正式簽署接納表格將構成授權要約人、八方金融或要約人可能指示之有關人士可代表接納該等要約之人士填寫、修訂及簽署任何文件，並作出任何其他必要或適當之行動，使要約人或其可能指定之有關人士可獲得有關人士就接納該等要約所涉及之股份。
- (vii) 任何人士接納該等要約將被視為構成有關人士向要約人之保證，即股份、可換股票據及／或購股權(視乎情況而定)將在不附帶一切留置權、押記、產權負擔、優先權及任何性質之任何其他第三方權利之情況下向要約人出售，但附有彼等於本綜合文件日期附帶或其後附帶之一切權利，包括收取於作出股份要約之日(即寄發本綜合文件日期)或之後宣派、作出或派付之一切股息及其他分派(如有)之權利。為免混淆，香港中央結算有限公司及香港中央結算(代理人)有限公司概無作出任何上述聲明及保證或受有關聲明及保證規限。
- (viii) 本綜合文件及接納表格對該等要約之提述將包括其任何延期或修訂。
- (ix) 本綜合文件及接納表格之中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。
- (x) 該等要約乃根據守則而作出。

1. 財務概要

下文為本公司相關年報及中期報告所載本集團截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止三個財政年度各年之經審核財務業績概要以及本集團截至二零一七年六月三十日止六個月之未經審核財務業績。

本公司之核數師並無就本集團截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止三個年度各年之財務報表發出任何保留意見。

截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團因規模、性質或事件而產生之特殊項目列示如下：

	截至六月 三十日止 六個月		截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
商譽之減值虧損	-	-	-	(198,037)
投資物業之公平值虧損	-	(21,445)	(48,780)	-
酒店發展之減值虧損	-	-	(604,173)	-
於一間聯營公司投資之減值 虧損	(106,486)	(148,674)	-	-
可供出售金融資產之減值虧 損	-	(20,008)	-	-
撇減發展中物業	(63,287)	(46,953)	-	-
中國企業所得稅撥備	-	(28,200)	-	-
撇減持作銷售物業	(17,211)	-	-	-
提早贖回可換股票據之虧損	(972)	-	-	-

截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一七年六月三十日止六個月，本公司並無派付或擬派付任何股息。

	截至六月 三十日止 六個月		截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
收益	<u>14,312</u>	<u>23,047</u>	<u>24,422</u>	<u>27,127</u>
除所得稅前虧損	(222,762)	(332,830)	(708,579)	(172,390)
所得稅抵免／(支出)	<u>1,970</u>	<u>4,116</u>	<u>65,041</u>	<u>(5,642)</u>
期內／年內虧損	<u>(220,792)</u>	<u>(328,714)</u>	<u>(643,538)</u>	<u>(178,032)</u>
以下人士應佔期內／年內虧損：				
－本公司擁有人	(220,792)	(328,714)	(643,538)	(178,032)
－非控股權益	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>(220,792)</u>	<u>(328,714)</u>	<u>(643,538)</u>	<u>(178,032)</u>
每股虧損				
－基本及攤薄	<u>(8.93)港仙</u>	<u>(14.54)港仙</u>	<u>(42.34)港仙</u>	<u>(13.34)港仙</u>

2. 本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務資料

下文為本集團之財務資料，乃摘錄自本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之已刊發經審核財務報表。

綜合損益及其他全面收入報表

截至2016年12月31日止年度

	附註	2016年 千港元	2015年 千港元
收益	7	23,047	24,422
銷售成本	9	(5,919)	(5,424)
毛利		17,128	18,998
其他收入及收益	7	87,891	123
投資物業之公平值虧損	16	(21,445)	(48,780)
於一間聯營公司投資之減值虧損	18	(148,674)	—
可供出售金融資產之減值虧損	19	(20,008)	—
撇減發展中物業	20	(46,953)	—
酒店發展之減值虧損	23	—	(604,173)
中國企業所得稅撥備	41	(28,200)	—
行政支出	9	(56,612)	(44,055)
銷售及營銷支出	9	(1,947)	(3,003)
經營虧損		(218,820)	(680,890)
融資收入	8	42	920
融資成本	8	(51,432)	(24,385)
融資成本—淨額	8	(51,390)	(23,465)
應佔於聯營公司投資之虧損	18	(1,398)	(4,224)
視作出售一間聯營公司之虧損	18	(61,222)	—
除所得稅前虧損		(332,830)	(708,579)
所得稅抵免	11	4,116	65,041
本公司擁有人應佔年度虧損		(328,714)	(643,538)
每股虧損	13		
基本		(14.54)港仙	(42.34)港仙
攤薄		(14.54)港仙	(42.34)港仙

	2016年 千港元	2015年 千港元
本公司擁有人應佔年度虧損	(328,714)	(643,538)
其他全面收入：		
<u>可重新分類至損益之項目</u>		
海外業務換算產生之匯兌差額	(42,818)	(56,563)
採用權益法入賬之應佔一間聯營公司之其他全面收入	56	-
年度其他全面收入，扣除稅項	(42,762)	(56,563)
本公司擁有人應佔年度全面收入總額	(371,476)	(700,101)

綜合財務狀況表

於2016年12月31日

	附註	2016年 千港元	2015年 千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	71,994	66,133
土地使用權	15	79,285	92,435
投資物業	16	256,868	272,953
於聯營公司之投資	18	891,420	145,868
可供出售金融資產	19	167,722	105,050
預付款項及其他應收款項	22	16,495	20,389
電影版權		102	102
按公平值列入損益之金融資產	24	63,400	–
非流動資產總值		1,547,286	702,930
流動資產			
發展中物業	20	1,035,652	1,073,710
存貨		2	7
應收貿易款項及租金	21	10,642	10,726
預付款項及其他應收款項	22	11,738	57,307
可退回稅項		7	83
按公平值列入損益之金融資產	24	24,231	–
受限制銀行存款	25	8,692	2,561
現金及現金等值項目	26	24,010	57,175
流動資產總值		1,114,974	1,201,569
負債			
流動負債			
應付貿易款項	27	18,146	28,031
其他應付款項、應計費用及已收按金	28	201,002	45,641
借貸	29	371,610	390,890
融資租約應付款項	30	–	1,018
即期稅項負債		2,121	–
流動負債總額		592,879	465,580
流動資產淨值		522,095	735,989
資產總值減流動負債		2,069,381	1,438,919

附錄二

有關本集團之財務資料

	附註	2016年 千港元	2015年 千港元
非流動負債			
已收按金	28	2,501	2,659
借貸	29	326,075	293,874
可換股票據	31	136,828	—
遞延稅項負債	32	157,140	173,561
非流動負債總額		622,544	470,094
資產淨值		1,446,837	968,825
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本	33	24,712	16,825
其他儲備	36	1,422,125	952,000
權益總額		1,446,837	968,825

綜合現金流量表

截至2016年12月31日止年度

	附註	2016年 千港元	2015年 千港元
經營業務現金流量			
除所得稅前虧損		(332,830)	(708,579)
已就下列各項作出調整：			
短期銀行存款利息收入	8	(42)	(132)
融資成本	8	51,220	24,385
折舊	14	4,425	4,354
出售物業、廠房及設備之收益	7	(110)	(26)
按公平值列入損益之金融資產之公平值收益	7	(87,631)	–
投資物業之公平值虧損	16	21,445	48,780
於一間聯營公司投資之減值虧損	18	148,674	–
應佔於聯營公司投資之虧損	18	1,398	4,224
可供出售金融資產之減值虧損	19	20,008	–
撇減發展中物業	20	46,953	–
酒店發展之減值虧損	23	–	604,173
應收貿易款項減值撥備	9	69	–
撥回應收貿易款項減值撥備	9	(85)	(44)
中國企業所得稅撥備	41	28,200	–
視作出售一間聯營公司之虧損	18	61,222	–
		(37,084)	(22,865)
營運資金變動：			
發展中物業增加		(69,059)	(29,117)
存貨減少		5	8
應收貿易款項及租金增加		(471)	(1,340)
預付款項及其他應收款項減少		46,277	215,486
貿易和土地應付款項減少		(8,219)	(295,290)
其他應付款項、應計費用及已收按金增加		67,918	8,554
經營業務所用現金		(633)	(124,564)
已退回香港利得稅		16	6
經營業務所用現金淨額		(617)	(124,558)

	附註	2016年 千港元	2015年 千港元
投資活動現金流量			
給予一間聯營公司之貸款		(1,131)	–
來自收購一間聯營公司之交易費用		(5,137)	–
購買可供出售金融資產		–	(105,050)
購置物業、廠房及設備		(5,113)	(49,421)
出售物業、廠房及設備所得款項		521	106
購置投資物業		(21,921)	–
受限制銀行存款增加		(5,979)	(2,561)
已收利息	8	42	132
投資活動所用現金淨額		(38,718)	(156,794)
融資活動現金流量			
發行股份所得款項		–	206,292
發行認股權證所得款項		–	15,105
來自發行股份及認股權證之交易費用		–	(6,926)
借貸所得款項		351,014	446,827
償還借貸		(320,728)	(347,529)
借貸之已付利息以及承諾費		(38,086)	(24,300)
融資租約租金付款之利息部份		(20)	(85)
融資租約租金付款之資本部分		(1,018)	(1,452)
融資活動(所用)／所得現金淨額		(8,838)	287,932
現金及現金等值項目之(減少)／增加淨額			
年初之現金及現金等值項目		57,175	61,696
外匯匯率變動之影響，淨額		12,027	(11,101)
年終之現金及現金等值項目		21,029	57,175
現金及現金等值項目分析			
綜合財務狀況表內列賬之現金及現金等值項目	26	24,010	57,175
銀行透支－有抵押	29	(2,981)	–
		21,029	57,175

綜合股東權益變動表

截至2016年12月31日止年度

	本公司擁有人應佔										
	已發行	可換股票據					認股權證				總額
	股本	股份溢價	繳入盈餘	之權益部分	匯兌儲備	特殊儲備	購股權儲備	儲備	其他儲備	累計虧損	
	(附註33)	(附註36(b)(i))	(附註36(b)(ii))	(附註36(b)(v))	(附註36(b)(iii))	(附註36(b)(iv))	(附註36(b)(vi))	(附註36(b)(vii))	(附註36(b)(viii))		
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元		
於2015年1月1日之結餘	14,981	939,167	459,047	-	63,743	17,926	46,438	2,114	-	(88,961)	1,454,455
年度全面收入總額	-	-	-	-	(56,563)	-	-	-	-	(643,538)	(700,101)
發行股份(附註33(a)及(b))	1,844	206,442	-	-	-	-	-	(1,994)	-	-	206,292
股份發行開支	-	(5,197)	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,197)
發行認股權證	-	-	-	-	-	-	-	15,105	-	-	15,105
認股權證發行開支	-	-	-	-	-	-	-	(1,729)	-	-	(1,729)
已失效購股權	-	-	-	-	-	-	(6,634)	-	-	6,634	-
年度權益變動	1,844	201,245	-	-	(56,563)	-	(6,634)	11,382	-	(636,904)	(485,630)
於2015年12月31日之結餘	16,825	1,140,412	459,047	-	7,180	17,926	39,804	13,496	-	(725,865)	968,825
於2016年1月1日之結餘	16,825	1,140,412	459,047	-	7,180	17,926	39,804	13,496	-	(725,865)	968,825
年度全面收入總額	-	-	-	-	(42,818)	-	-	-	56	(328,714)	(371,476)
發行股份(附註33(c))	7,887	740,262	-	(334,561)	-	-	-	-	-	-	413,588
發行可換股票據(附註31)	-	-	-	435,900	-	-	-	-	-	-	435,900
已失效認股權證	-	-	-	-	-	-	-	(13,285)	-	13,285	-
年度權益變動	7,887	740,262	-	101,339	(42,818)	-	-	(13,285)	56	(315,429)	478,012
於2016年12月31日之結餘	24,712	1,880,674	459,047	101,339	(35,638)	17,926	39,804	211	56	(1,041,294)	1,446,837

綜合財務報表附註

1. 公司資料

九號運通有限公司(「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，其已發行股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

本公司註冊辦事處地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda，而本公司總辦事處及香港主要營業地點位於香港銅鑼灣希慎道33號利園一期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發行及授權使用、電影菲林沖印、物業租務、物業和酒店發展以及投資集中供熱業務。

2. 編製基準

該等綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈之所有適用之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)而編製。香港財務報告準則包括香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋。該等綜合財務報表亦已遵守聯交所證券上市規則之適用披露條文及香港公司條例(第622章)之披露規定。本集團所採用之主要會計政策披露如下。

香港會計師公會已頒佈多項於本集團本會計期間首次生效或可供提早採納之新訂及經修訂香港財務報告準則。初次應用與本集團有關之新訂及經修訂香港財務報告準則所引致當前及過往會計期間之任何會計政策變動已於該等綜合財務報表內反映，有關資料載列於附註3。

2 編製基準(續)

於2016年12月31日，本集團的流動負債總額約為592,879,000港元，須於未來十二個月內到期償還。在同一天，本集團有現金及現金等值項目約24,010,000港元。此外，於截至2016年12月31日止年度，本集團錄得本公司擁有人應佔虧損淨額約328,714,000港元，經營業務所得現金流出約617,000港元。本集團賬面金額約153,459,000港元的其他貸款將於2018年1月到期。該等事項或情況顯示存在重大不明朗因素，或會對本集團繼續持續經營的能力構成重大疑問，而其可能因此無法於日常業務範圍內變現其資產及償還其負債。

管理層已制定現金流預測，涵蓋綜合財務狀況表日期起計十八個月期間。本公司董事已審閱本集團之現金流預測。董事密切監控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。該等措施包括向銀行及其他機構取得利息成本較低的額外融資額及延期償還現有貸款。本集團亦接獲一名本公司主要股東發出的財務援助函件，當中確認其將繼續提供充足資金供本集團於其現有及未來財務責任到期時履行相關責任。經計及上文所述連同預計來自經營業務之現金流出，董事認為，本集團將備有充裕營運資金，足以履行其於綜合財務狀況表日期起計未來十八個月期間到期之財務責任。故此，董事信納按持續經營基準編撰綜合財務報表實為適宜。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

(a) 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

香港會計師公會頒發若干於2016年1月1日或其後開始之年度期間首次生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。其中，下列新訂或經修訂香港財務報告準則與本集團有關。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

(a) 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港會計準則第1號之修訂財務報表之呈報：披露計劃

香港會計準則第1號之修訂本澄清現行香港會計準則第1號之要求，而非對其作出重大變動。修訂本澄清下列多個呈報事項：

- 對重要性之評估與某項準則最低限度披露要求之考慮。
- 分列損益及其他全面收入報表及財務狀況表中之特定項目。使用小計亦有新的指引。
- 確認附註毋須按特定順序呈列。
- 源自權益法核算之聯營公司和合營公司之其他全面收入項目之呈列。

該等準則發展概無對本集團在當前或以往期間如何編製或呈列業績及財務狀況構成重大影響。

(b) 已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早應用已頒佈但尚未於2016年1月1日開始之財政年度生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。該等新訂及經修訂香港財務報告準則包括下列可能與本集團有關之準則。

	於以下日期 或之後開始之 會計期間生效
香港會計準則第7號之修訂「現金流量表：披露計劃」	2017年1月1日
香港財務報告準則第4號之修訂「保險合約」	2018年1月1日
香港財務報告準則第9號「金融工具」	2018年1月1日
香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收入」	2018年1月1日

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

(b) 已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

	於以下日期 或之後開始之 會計期間生效
香港財務報告準則第2號之修訂「以股份為基礎之付款： 以股份為基礎之付款交易之分類及計量」	2018年1月1日
香港財務報告準則第16號「租賃」	2019年1月1日
香港財務報告準則第10號之修訂「綜合財務報表」及香港會計 準則第28號之修訂「於聯營公司及合營公司之投資： 投資者與其聯營公司或合 營公司之間的資產出售或投入」	待定

本集團正在評估該等修訂及新訂準則於初次應用期間預期產生之影響。本集團目前已辨識新訂準則中可能對綜合財務報表產生重大影響之若干方面。有關預期影響之更多詳情於下文討論。由於本集團尚未完成評估，故可能會於日後適時辨識其他影響。

香港財務報告準則第9號金融工具

該準則取代香港會計準則第39號金融工具：確認及計量。

此準則就金融資產分類引入新方法，基於現金流量特徵及持有資產的業務模式進行。就以收取合約現金流量為目的之業務模式持有之債務工具，及擁有純粹為支付本金及尚未償還本金利息之合約現金流量之債務工具，均按攤銷成本計量。於目的為同時收取合約現金流量及出售工具之業務模式中持有之債務工具，以及擁有純粹為支付本金及尚未償還本金之利息之合約現金流量之債務工具，均以公平值計入其他全面收益計量。所有其他債務工具透過損益按公平值計量。權益工具一般透過損益按公平值計量。然而，實體可按個別工具基準作出不可撤回的選擇，將並非持作買賣之權益工具以公平值計入其他全面收益計量。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

(b) 已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第9號金融工具(續)

有關分類及計量金融負債之要求大致繼承香港會計準則第39號，並無重大變動，惟倘選擇按公平值計量，因自身信貸風險變動所引致之公平值變動乃於其他全面收益中確認，除非此舉會產生會計錯配。

香港財務報告準則第9號引入新預期虧損減值模式，取代香港會計準則第39號之已發生虧損減值模式。確認減值虧損前毋須再事先發生信貸事件或減值。就按攤銷成本計量或以公平值計入其他全面收益之金融資產而言，實體一般將確認12個月之預期信貸虧損。倘於初始確認後信貸風險顯著上升，實體將會確認使用年限內之預期信貸虧損。該準則就貿易應收款項納入一項簡化處理方法，在通常情況下均會確認使用年限內之預期信貸虧損。

香港會計準則第39號內終止確認之規定獲大致繼承，並無重大變動。

香港財務報告準則第9號大幅修改香港會計準則第39號內之對沖會計要求，以使對沖會計法更符合風險管理，並設立更為符合原則基準的會計方法。

目前分類為可供出售資產之本集團金融資產包括若干非上市權益證券及基金投資。該等金融資產目前乃按成本減減值計量，而任何減值虧損於損益確認。

香港財務報告準則第9號之新預期信貸虧損減值模式可提前確認本集團貿易應收賬款及其他金融資產之減值虧損。本集團於完成更為詳細之評估後方可量化有關影響。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

(b) 已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收益

香港財務報告準則第15號取代所有現有收益準則及詮釋。

該準則之核心標準為實體確認收益以描述向客戶之轉讓貨物及服務，該金額應為能反映該實體預期就交換該等貨物及服務而有權收取之代價。

實體根據核心原則透過應用五個步驟模式確認收益：

1. 識別與客戶訂立之合約
2. 識別合約中之履約責任
3. 釐定交易價格
4. 將交易價格分配至合約中的履約責任
5. 於實體完成履約責任時(或就此)確認收益

該準則亦包括有關收益之詳盡披露要求。

本集團當前正評估採納香港財務報告準則第15號對綜合財務報表之影響。

惟於完成更加詳盡之分析前本集團無法評估新準則對綜合財務報表之影響。

香港財務報告準則第16號租賃

香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租賃及其相關詮釋。該新訂準則引入有關承租人的單一會計處理模式。承租人無需區分經營租賃和融資租賃，但需就全部租賃確認使用權資產及租賃負債(短期租賃及低價值資產之租賃可獲選擇性豁免)。香港財務報告準則第16號大致保留香港會計準則第17號有關出租人的會計處理規定。因此，出租人需繼續將租賃分類為經營租賃或融資租賃。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

(b) 已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第16號租賃(續)

本集團之辦公物業租賃現分類為經營租賃及租賃款項(扣除出租人給予之任何優惠)於租期內按直線法確認為開支。根據香港財務報告準則第16號，本集團可能需就該等租賃按未來最低租賃款項之現值確認及計量負債，並確認其相應使用權資產。租賃負債之利息開支及使用權資產之折舊將於損益中確認。該規定之影響為，本集團的資產及負債將相應增加且開支確認之時間亦會受到影響。

誠如附註38所披露，於2016年12月31日，本集團辦公物業及設備之不可撤銷經營租賃項下之未來最低租賃款項為7,600,000港元。本集團將需進行更詳盡之評估，以於考慮香港財務報告準則第16號允許之過渡安排及折讓影響後釐定該等經營租賃承擔所產生之新資產及負債。

4. 主要會計政策

該等綜合財務報表乃根據歷史成本法而編製，惟下文會計政策另有所述者(如投資物業及按公平值列入損益之金融資產按公平值計算)除外。

遵照香港財務報告準則編製財務報表須採用若干主要會計估計，亦要求管理層在應用本集團會計政策過程中作出判斷。涉及高度判斷或複雜性之範疇，或假設及估計對綜合財務報表而言屬重大之範疇於附註5內披露。

編製此等綜合財務報表所應用之主要會計政策載列如下。

4. 主要會計政策(續)

(a) 綜合賬目

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至12月31日止之財務報表。附屬公司指本集團控制之實體。倘本集團可對實體行使權力；通過參與實體之業務而承擔或有權享有可變回報；及有能力通過對實體運用權力而影響該等回報，本集團即可控制實體。倘本集團現有權利予其當前能力指導相關業務，例如重大影響實體回報之業務，本集團可對實體行使其權力。

當本集團評估控制，其潛在投票權力與其他方之潛在投票權力均予考慮。僅當持有人擁有實際能力可行使此權力時，潛在投票權方予以考慮。

附屬公司自其控制權轉移予本集團當日起綜合入賬，並於控制權終止當日取消綜合。

出售附屬公司(導致失去控制權者)之盈虧指(i)出售代價之公平值加上該附屬公司所保留任何投資之公平值與(ii)本公司應佔該附屬公司資產淨值加上該附屬公司任何餘下商譽及任何相關累計匯兌儲備兩者之間之差額。

本集團內公司間交易、結餘及未變現盈利均予以對銷。除非有關交易提供證據證明所轉讓資產出現減值，否則未變現虧損亦予以對銷。附屬公司之會計政策已作必要調整，以確保與本集團所採納政策貫徹一致。

在本公司之財務狀況表中，於附屬公司之投資乃按成本減減值虧損列賬，除非該投資分類為持作出售(或計入分類為持作出售之出售組合)。

(b) 業務合併及商譽

於業務合併中收購附屬公司乃按收購法列賬。於業務合併中所轉讓代價按於收購日所給予資產、所發行權益工具、所產生之負債及任何或然代價之公平值計量。有關收購之成本於產生成本及獲得服務之期間內確認為開支。被收購附屬公司之可識別資產及負債按其於收購日期之公平值計量。

4. 主要會計政策(續)

(b) 業務合併及商譽(續)

所轉讓代價總額超出本集團應佔附屬公司可識別資產及負債之公平淨值之差額乃記作商譽。本集團分佔可識別資產及負債之公平淨值高於所轉讓代價總額之任何差額乃於綜合損益內確認為本集團應佔之議價購買收益。

業務合併以分階段達成，先前持有附屬公司之股權於收購日以公平值重新計量，並在損益表中確認收益或虧損。公平值增加至業務合併中所轉讓代價總額以計算商譽。

於初步確認後，商譽乃按成本減累計減值虧損計量。就減值測試而言，業務合併所收購之商譽會被分配至預期會受惠於合併協同效應之現金產生單位(「現金產生單位」)或現金產生單位組別。獲分配商譽之各單位或單位組別為本集團內就內部管理目的而監察商譽之最低層級。商譽每年進行減值檢討，或當有事件出現或情況改變顯示可能出現減值時，作出更頻密檢討。包含商譽之現金產生單位之賬面值與其可收回金額作比較，可收回金額為使用價值與公平值減出售成本之較高者。任何減值即時確認為開支，且其後不會撥回。

(c) 聯營公司

聯營公司為本集團對其有重大影響力之實體。重大影響力乃於實體之財務及營運政策決策擁有參與權而非控制或共同控制該等政策。存在現時可行使或可兌換之潛在投票權(包括其他實體持有之潛在投票權)及其影響將於評估本集團有否重大影響力時予以考慮。在評估潛在投票權是否構成重大影響時，不會考慮持有人行使或兌換該權利之意圖及財務能力。

於聯營公司之投資乃以權益法於綜合財務報表入賬，並初步按成本確認。收購中聯營公司之可識別資產及負債按收購日期之公平值計量。投資成本超出本集團應佔聯營公司可識別資產及負債公平淨值之部份入賬列作商譽。商譽計入投資之賬面值，並於有客觀證據證明投資出現減值時於各報告期末與投資一併進行減值測試。本集團應佔可識別資產及負債公平淨值超出收購成本之任何部份於綜合損益表確認。

4. 主要會計政策(續)

(c) 聯營公司(續)

本集團應佔聯營公司收購後損益及其他全面收入於綜合損益及其他全面收入表確認。當本集團應佔聯營公司之虧損相等或超過其於聯營公司之權益(包括實質上構成本集團於該聯營公司淨投資之一部份之任何長期權益)，本集團不會進一步確認虧損，除非有此責任或代表該聯營公司付款。倘聯營公司其後錄得溢利，則本集團僅於其應佔溢利等於未確認之應佔虧損後，才會恢復確認其應佔之該等溢利。

出售聯營公司(導致失去重大影響者)之盈虧為(i)出售代價公平值連同於該聯營公司任何保留投資之公平值與(ii)本集團於該聯營公司之全部賬面值(包括商譽)及任何相關累計匯兌儲備兩者間之差額。倘在一間聯營公司之投資成為於合資企業之投資，本集團繼續採用權益法而不重新計量保留權益。

對銷本集團與其聯營公司間交易之未變現溢利乃以本集團於聯營公司之權益為限。未變現虧損亦予以對銷，惟交易有證據顯示所轉讓之資產出現減值時除外。聯營公司之會計政策已作必要變動，以確保與本集團所採納之政策貫徹一致。

(d) 外幣換算

(i) 功能及呈列貨幣

本集團各實體之財務報表所列項目，均以該實體營運所在地主要經濟環境之貨幣(「功能貨幣」)計量。綜合財務報表乃以本公司之功能貨幣及呈列貨幣港元呈列。

(ii) 各實體之財務報表中之交易及結餘

外幣交易於初步確認時均以交易日期當日之外幣匯率兌換為功能貨幣。以外幣為單位之貨幣資產及負債乃按各報告期末之匯率兌換。所有因此換算政策產生之盈虧於損益表中確認。

按公平值計量及以外幣計值之非貨幣項目乃按釐定公平值當日之匯率換算。

當非貨幣項目之收益或虧損於其他全面收入確認時，該收益或虧損之任何匯兌部份於其他全面收入確認。當非貨幣項目之收益或虧損於損益賬確認時，該收益或虧損之任何匯兌部份於損益賬確認。

4. 主要會計政策(續)

(d) 外幣換算(續)

(iii) 合併換算

本集團旗下實體之功能貨幣與本公司呈列貨幣如有不同，所有該等實體之業績及財務狀況按以下方式換算為本公司呈列貨幣：

- 各呈報之財務狀況表內之資產及負債按該財務狀況表編製日期之收市匯率換算；
- 收入及開支按期內平均匯率換算(除非該平均匯率並非於交易日之當時匯率之累計影響合理約數，而在此情況下，收入及支出以交易日之匯率換算)；及
- 所有因此產生之匯兌差額於其他全面收入予以確認並於匯兌儲備予以累積。

於合併時，換算構成於海外實體部份淨投資之貨幣項目產生之匯兌差額於其他全面收入予以確認及於匯兌儲備予以累積。當出售一項海外業務，該等匯兌差額作為出售收益或虧損之一部份重新分類至綜合損益表。

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

(e) 物業、廠房及設備

包括租賃土地及樓宇(分類為融資租賃)之物業、廠房及設備持有用於生產或供應貨品或服務，或作行政用途(除下文所述在建物業外)，按成本減其後累計折舊及其後累計減值虧損(如有)於綜合財務狀況表入賬。

4. 主要會計政策(續)

(e) 物業、廠房及設備(續)

僅當與項目有關之日後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)。所有其他維修及保養費用於產生期間在損益賬內確認。

物業、廠房及設備之折舊按估計可使用年期，以直線法按足以撇銷其成本減剩餘價值之年率折舊。主要年率如下：

租賃土地及樓宇	剩餘租期與可使用年期之較短者
傢俬及裝置	20%
租賃物業裝修	按租期或20%(以較短者為準)
汽車	10% – 25%
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、可使用年期及折舊法。

在建工程指在建樓宇或有待安裝之廠房及設備，並以成本減去減值虧損列賬。當有關資產可投入使用時，則開始計提折舊。

出售物業、廠房及設備所產生之收益或虧損是按銷售所得款項淨額與有關資產賬面值之間之差額釐定，並於損益表內確認。

(f) 投資物業

投資物業為持有作賺取租金及／或作資本增值之土地及／或樓宇。投資物業初步按其成本計量，包括該物業應佔之所有直接成本。

於初步確認後，投資物業按其公平值列賬。投資物業公平值變動產生之盈虧於其產生期間在損益中確認。

出售投資物業之損益為出售所得款項淨額與該物業賬面值之間之差額，並在損益中確認。

4. 主要會計政策(續)

(g) 電影版權

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。電影版權成本值指永久電影版權之購入價，並於發行及授權使用視頻權以及放映後之其他播放權產生預期收益之期間攤銷。

(h) 租賃

本集團作為承租人

(i) 經營租賃

並未將資產所有權之絕大部分風險及回報轉移至本集團之租賃按經營租賃列賬。租賃付款(扣除自出租人收取之任何獎勵)於租賃年期以直線法確認為開支。

預付土地租賃款項或土地使用權按成本入賬，其後於剩餘租期以直線法攤銷。

(ii) 融資租賃

將資產所有權之絕大部分風險及回報轉移至本集團之租賃按融資租賃列賬。於租賃年期開始時，融資租賃乃按租賃資產之公平值及最低租賃付款現值兩者中之較低者予以資本化，各自均於租賃開始時釐定。

出租人之相應負債計入財務狀況表作為應付融資租賃。租賃付款於融資費用及未償還負債之扣減兩者之間按比例作出分配。融資費用於租賃期間之各期間予以分配，使負債之餘下結餘可按定期利率入賬。

根據融資租賃持有之資產按自有資產相同之基準於折舊。

本集團作為出租人

經營租賃

並未將資產所有權之絕大部分風險及回報轉移至承租人之租賃按經營租賃列賬。經營租賃之租金收入於有關租賃年期以直線法確認。

4. 主要會計政策(續)

(i) 存貨

存貨以成本及可變現淨值兩者之間較低者入賬。成本按先入先出法釐定。製成品及在製品成本包括原材料、直接人工及全部生產經常性開支之適當部份，及(如適當)外包費用。可變現淨值是按日常業務過程中之估計售價減估計完成成本及完成銷售所需估計成本計算。

(j) 發展中物業

發展中物業按成本與可變現淨值兩者間較低者列賬。成本包括收購成本、預付土地租賃付款、建築成本、資本化借貸成本及有關物業應佔其他直接成本。可變現淨值乃為日常業務過程中之估計售價減去估計完成成本及完成銷售所需之估計成本後所得之數額。

於完成時，有關物業按當時賬面值重新分類至持作銷售物業。

(k) 金融工具之確認及終止確認

當本集團為金融工具合約條文訂約方時，金融資產及金融負債於綜合財務狀況表中確認。

於以下情況終止確認金融資產：倘收取來自資產之現金流量之合約權利屆滿；本集團轉讓資產所有權之絕大部分風險及回報；或倘本集團既無轉讓亦無保留資產所有權之絕大部分風險及回報，惟並無保留對該等資產之控制。於終止確認一項金融資產時，資產賬面值與已收代價總額之間的差額，以及已在其他全面收入中確認之累計收益或虧損，於損益中確認。

金融負債於相關合約規定之責任已經解除、註銷或到期時終止確認。終止確認之金融負債賬面值與其已付代價之間的差額於損益中確認。

4. 主要會計政策(續)

(I) 金融資產

金融資產於根據合約(有關條款規定須於相關市場訂立之時限內交付金融資產)買賣一項金融資產時按交易日基準確認及終止確認，並初步按公平值加直接應佔交易成本計量，惟按公平值列入損益之金融資產除外。

本集團將其金融資產分類為以下類別：按公平值列入損益之金融資產、貸款及應收款項以及可供銷售金融資產。分類取決於收購金融資產之目的。管理層於初步確認時釐定其金融資產之分類。

(i) 透過損益按公平值計量之金融資產

透過損益按公平值計量之金融資產為分類為持作交易或於初步確認時指定為透過損益按公平值計量之金融資產。該等金融資產其後按公平值計量。因該等金融資產之公平值變動所產生之收益或虧損乃於損益內確認。

(ii) 貸款及應收款項

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。該等資產以實際利率法(惟利息並不重大之短期應收款項除外)按攤銷成本減任何減值或不可收回款項入賬。一般應收貿易款項及其他應收款項、銀行結餘及現金均歸入該類別。

(iii) 可供銷售金融資產

可供銷售金融資產為並非分類為貸款及應收款項、持至到期投資或按公平值列入損益之金融資產之非衍生金融資產。可供銷售金融資產其後按公平值計量。該等投資公平值變動產生之盈虧於其他全面收入確認並於投資重估儲備累計，直至有關投資獲出售或有客觀證據表明有關投資出現減值，屆時先前於其他全面收入確認之累計盈虧由權益重新分類至損益。採用實際利率法計算之利息及可供銷售股本投資之股息於損益內確認。

在活躍市場中並無報價且其公平值不能可靠計量之股權工具投資，以及與該股權工具掛鉤並須通過交付該股權工具結算之衍生工具，按成本減去減值虧損計量。

4. 主要會計政策(續)

(m) 應收貿易款項及其他應收款項

應收貿易款項為就於日常業務過程中所出售之商品或提供之服務應收客戶之款項。倘應收貿易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。倘無法於一年或以內收回，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，其後採用實際利率法按攤銷成本減減值撥備計量。

(n) 現金及現金等值項目

就現金流量表而言，現金及現金等值項目指銀行及手頭現金、存放於銀行及其他金融機構之活期存款以及可隨時轉換為已知現金金額且承擔較小價值變動風險之短期高流通投資。現金及現金等值項目亦包括可應要求償還及構成本集團現金管理完整部分之銀行透支。

(o) 金融負債及股權工具

金融負債及股權工具乃根據所訂立合約安排之內容及香港財務報告準則之有關金融負債及股權工具之定義分類。股權工具指為證明於本集團經扣除其所有負債後之資產中所剩餘權益之任何合約。就指定金融負債及股權工具所採納之會計政策載於下文。

(p) 借貸

借貸乃初步按公平值(扣除已產生之交易成本)確認，及其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

除非本集團有權無條件將債務結算日期遞延至報告期後至少十二個月，否則借貸將分類為流動負債。

(q) 可換股票據

可換股票據賦予持有人權利按固定換股價將貸款轉換為固定數目之股權工具，此被視為複合工具(包括負債及權益部分)。於發行日期，負債部分之公平值使用類似非可換股債務之當前市場利率估計。發行可換股票據之所得款項與已出讓予負債部份之公平值之間之差額(即持有人將該等票據轉換為本集團之權益之內嵌選擇權)乃計入權益作為可換股票據儲備。負債部分以實際利率法按攤銷成本入賬列作負債，直至於獲轉換或贖回時對銷為止。

4. 主要會計政策(續)

(q) 可換股票據(續)

交易成本根據發行當日之相關賬面值於可換股票據之負債及權益部分之間分配。有關權益部分之數額直接於權益中扣除。

(r) 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項最初按公平值確認，隨後使用實際利率法按攤銷成本計量，惟倘折現影響並不重大，則按成本列賬。

(s) 股權工具

本公司發行之股權工具乃按已收所得款項扣除直接發行成本入賬。

(t) 收入確認

收入按已收或應收代價之公平值計量，乃於經濟利益將可能流入本集團及收入金額可作可靠計量時予以確認。

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；

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；

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子客戶時確認，惟須視乎有關協議之條款而定；

提供菲林沖印服務之收入乃於提供服務時確認；

投資物業之租金收入，以直線法按租期於綜合損益表中確認；

4. 主要會計政策(續)

(t) 收入確認(續)

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

股息收入於股東收取款項權利確立時確認。

(u) 僱員福利

(i) 僱員應享有之假期

僱員應享有之年假及長期服務假期在僱員應享有時確認。本集團就截至報告期結束時止僱員因提供服務而應享有之年假及長期服務假期之估計負債作出撥備。

僱員享有之病假及產假於休假時方予確認。

本集團以定額供款退休金計劃形式參與多項離職後福利計劃。

(ii) 退休金責任

本集團向所有合資格僱員參與之定額供款退休計劃作出供款。本集團與僱員對計劃之供款乃按僱員基本薪金之若干百分比供款。於損益內扣除之退休福利計劃成本乃指本集團應付基金之供款。

(iii) 終止合約福利

終止合約福利於本集團不再能取消提供該等福利時及本集團確認重組成本及涉及支付終止合約福利時(以較早日期為準)確認。

(v) 以股份為基礎之付款

本集團向若干董事及僱員作出股本結算以股份為基礎之付款。股本結算以股份為基礎之付款按授出日期權益工具之公平值計量(不包括以非市場為基礎之歸屬條件之影響)。於授出權益結算以股份為基礎之付款當日釐定之公平值，乃依據本集團對其最終歸屬股份作估計，並就以非市場為基礎之歸屬條件之影響作出調整，以直線法於歸屬期內支銷。

4. 主要會計政策(續)

(w) 借貸成本

因收購、建設或生產合資格資產(需要長時間方能達致其擬定用途或出售者)而直接產生之借貸成本撥充該等資產之部份成本，直至該等資產大致上可準備投入作擬定用途或出售時為止。從特定借貸於支付合資格資產之開支前而作出之短暫投資所賺取之投資收入乃從可撥充資本之借貸成本中扣除。

以一般性借入資金用於獲取一項合資格資產為限，可撥充資本之借貸成本數額乃透過該項資產之支出所採用之資本化比率而釐定。資本化比率乃適用於本集團借貸(於有關期間內尚未償還)之借貸成本之加權平均數，惟指定為獲取合資格資產而作出之借貸則除外。

所有其他借貸成本均於所產生期間之損益內確認。

(x) 稅項

所得稅指即期稅項及遞延稅項之總和。

即期應付稅項乃按年內應課稅溢利為基準。由於於其他年度之應課稅或可扣稅收入或開支項目及毋須課稅或不可扣稅之項目，故應課稅溢利與損益所確認之溢利不同。本集團之即期稅項負債乃按報告期末已生效或實際上已生效之稅率計算。

遞延稅項為就綜合財務報表內資產及負債賬面值與計算應課稅溢利相應稅基之差額確認。遞延稅項負債一般會就所有應課稅暫時性差異確認，而遞延稅項資產乃於可能出現應課稅溢利，以致可扣稅暫時性差異、未動用稅項虧損或未動用稅項抵免可予動用時確認。若於一項交易中，因商譽或初步確認其他資產及負債(業務合併除外)而引致之暫時性差異不影響應課稅溢利或會計溢利，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債就於附屬公司及聯營公司之投資以及於合營安排之權益所產生之應課稅暫時性差異予以確認，惟本集團能控制暫時性差異之撥回及暫時性差異可能於可見未來不會撥回則除外。

4. 主要會計政策(續)

(x) 稅項(續)

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末檢討，並於不再可能有足夠應課稅溢利收回全部或部分資產時作調減。

遞延稅項乃按預期於負債清償或資產變現期間適用之稅率計算，該稅率已於報告期末生效或實際上已生效。遞延稅項於損益內確認，惟遞延稅項與於其他全面收入或直接於權益內確認之項目有關則除外，在該情況下，遞延稅項亦會於其他全面收入或直接於權益內確認。

遞延稅項資產及負債之計量反映按本集團預計於報告期末收回或清償其資產及負債之賬面值之稅務後果。

就計量使用公平值模式計量之投資物業之遞延稅項而言，該等物業之賬面金額乃假定將透過銷售收回，除非該假設被駁回。於投資物業按折舊及以本集團之業務模式(其業務目標乃於隨著時間流逝耗用投資物業內含之絕大部份經濟利益，而非透過銷售)持有的情況下，有關假設被否定。倘假定被否定，該投資物業之遞延稅項根據如何將收回物業之預期方式計量。

當可合法將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷時，並當其與同一稅務機關所徵收之所得稅有關且本集團擬按淨額基準結算其即期稅項資產及負債時，遞延稅項資產及負債方可互相抵銷。

(y) 中國土地增值稅(「土地增值稅」)

土地增值稅以銷售物業所得款項減去可扣減開支(包括土地成本、借貸成本、營業稅及所有物業開發開支)之土地增值按介乎30%至60%之累進稅率徵收。土地增值稅確認為所得稅開支。已付土地增值稅就中國企業所得稅(「企業所得稅」)而言為可扣減開支。

4. 主要會計政策(續)

(z) 非金融資產減值

非金融資產之賬面值就減值跡象於各報告期末檢討，及倘資產減值，則其透過綜合損益表作為開支撇減至其估計可收回金額，除非相關資產以重估金額列賬，在此情況下，減值虧損被視作重估減值。可收回金額就個別資產釐定，惟倘資產並無產生大致獨立於其他資產或一組資產之現金流入則除外。倘為此情況，則可收回金額按資產所屬現金產生單位釐定。可收回金額為使用價值及公平值減出售個別資產或現金產生單位成本兩者中之較高者。

使用價值為資產／現金產生單位之估計日後現金流量之現值。現值乃採用反映其減值正在計量之資產／現金產生單位之貨幣時間價值及特定風險之除稅前貼現率計算。

現金產生單位之減值虧損首先分配至單位商譽，其後按比例分配至現金產生單位之其他資產。因估計變動引致之可收回金額之其後增加以撥回減值為限，將其計入損益，除非相關資產以重估金額列賬，在此情況下，減值虧損撥回被視作重估增值。

(aa) 金融資產減值

於各報告期末，根據金融資產之估計日後現金流量因於初步確認後發生之一項或多項事件而已受到影響之客觀證據，本集團評估其金融資產是否減值。

就可供銷售之股本工具而言，工具之公平值大幅或長期低於其成本亦被視為減值之客觀證據。

此外，就評估為並非個別減值之應收貿易款項而言，根據本集團過往收取款項之經驗、組合內延遲付款之增加、可觀察到與拖欠應收款項相關之經濟狀況之改變等，本集團整體評估彼等是否減值。

僅就應收貿易款項而言，賬面值乃透過使用撥備賬作出扣減，而其後收回先前撇銷之金額則計入撥備賬。撥備賬之賬面值變動於損益內確認。

4. 主要會計政策(續)

(aa) 金融資產減值(續)

就所有其他金融資產而言，賬面值直接透過減值虧損扣減。

就按攤銷成本計量之金融資產而言，倘隨後期間減值虧損金額減少，且有關減少可客觀地與確認減值後發生之事項相關，則先前確認之減值虧損透過損益予以撥回(直接撥回或透過調整應收貿易款項準備賬)。然而，有關撥回不得導致賬面值超過如先前並無確認減值之情況下金融資產於減值撥回當日之攤銷成本。

(bb) 撥備及或然負債

倘若本集團因過往事件致使現時負有法律或推定責任而可能須要以經濟利益流出支付負債，在可作出可靠估計時，便會就未有確定時間或金額之負債確認撥備。倘金錢時值屬重大時，則撥備會按預期用以支付負債之支出之現值入賬。

倘須要流出經濟利益之可能性不大，或未能可靠估計有關金額，則除非流出經濟利益之可能性極微，否則有關責任將列作或然負債披露。除非流出經濟利益之可能性極微，否則需待日後某一宗或多宗事件是否實現後方能確認之可能產生責任亦會披露為或然負債。

(cc) 報告期後事項

提供有關本集團於報告期末狀況之額外資料或顯示持續經營假設並不適當之報告期後事項乃調整事項，並反映於綜合財務報表中。並非調整事項之報告期後事項如為重要者，會在綜合財務報表附註中披露。

5. 重大判斷及關鍵估計

應用會計政策之重大判斷

於應用會計政策過程中，董事已作出以下對綜合財務報表中所確認金額具有重大影響之判斷(涉及估計(見下文)之判斷除外)。

5. 重大判斷及關鍵估計(續)

應用會計政策之重大判斷(續)

(a) 投資分類

釐定於另一家公司之投資應否分類為於聯營公司之投資，需要作出判斷。管理層考慮投資者與投資對象之間關係所涉及各個方面，以釐定本集團是否對投資對象具有重大影響力。重大影響力為參與投資對象的財務及營運決策之權力，而非對該等政策之控制權或共同控制權。管理層經已作出評估，並認為現時對其聯營公司作出之會計處理方式實屬恰當。才俊電影有限公司(「才俊電影」)及偉恆發展有限公司(「偉恆發展」)按聯營公司入賬處理，原因為本集團對才俊電影及偉恆發展擁有重大影響力，但並無控制或共同控制該兩家公司。由於才俊電影及偉恆發展之絕大多數董事乃由各自之主要股東提名，故本集團並無控制或共同控制才俊電影及偉恆發展。

(b) 或然負債

誠如綜合財務報表附註18及41所述，年內本集團收購偉恆發展及其中國附屬公司49%之權益，但尚未向中國稅務機關報告相關交易。根據中國相關法律法規，稅務機關可就未繳納之企業所得稅施加50%至3倍之處罰。

經諮詢中國法律顧問後，董事認為本集團已大致履行企業所得稅預扣責任，並就未預扣部分作出充分撥備，從而將處罰風險控制至合理較低水平。

董事得出結論，於2016年12月31日，本集團不太可能須支付罰款，亦無須計提有關任何罰款的撥備。因此，董事將潛在罰款分類為或然負債，並在附註41中披露。

5. 重大判斷及關鍵估計(續)

不確定估計之主要來源

下文討論有關未來之主要假設及於報告期末之其他不確定估計之主要來源，而該等假設及不確定估計存在導致下一個財政年度之資產及負債賬面值須作出重大調整之重大風險。

(a) 估計投資物業之公平值

投資物業之公平值採用收益資本化估值方法及直接比較法釐定。有關判斷及假設之詳情於附註44披露。

投資物業於2016年12月31日之賬面值為256,868,000港元(2015年：272,953,000港元)。

(b) 物業、廠房及設備之可使用年期及折舊

管理層會釐定物業、廠房及設備之估計可使用年期以及相關折舊開支。該估計乃根據性質及功能相近之物業、廠房及設備實際使用年期之過往經驗及參考行業慣例而作出，並可能會因技術創新及競爭對手因應行業週期所作行動而有重大改變。

倘可使用年期較之前的估計年期為短，則管理層會提高折舊開支，或將已報廢或出售的技術過時或非策略資產撤銷或撇減。

(c) 物業、廠房及設備、土地使用權及建築成本預付款項之減值

本集團每年評估物業、廠房及設備、土地使用權及建築成本預付款項有無任何減值跡象。可收回金額(如需要)根據使用價值計算或市場估值釐定。該等計算須運用判斷及估計。

於釐定資產減值時，尤其於評估：(i)是否已出現任何事件顯示有關資產價值可能無法收回；(ii)可收回金額(即公平值減出售成本或估計繼續在業務中使用資產所帶來的未來現金流量現值淨額二者中的較高者)是否足以支持資產賬面值；及(iii)編製現金流量預測所用主要假設是否恰當，包括該等現金流量預測是否以適當利率折現時，管理層須作出判斷。管理層所選擇用作評估減值之假設(包括折現率)若有所變化，或會對減值測試所使用之現值淨額造成重大影響，從而影響本集團財務狀況及經營業績。倘預測表現及相應未來現金流量預測有重大不利變動，該減值需於綜合損益表扣除。

5. 重大判斷及關鍵估計(續)

不確定估計之主要來源(續)

(c) 物業、廠房及設備、土地使用權及建築成本預付款項之減值(續)

截至2016年12月31日止年度並無計提減值撥備。於截至2015年12月31日止年度，就在建工程、土地使用權及建築成本預付款項計提減值虧損319,084,000港元、194,235,000港元及90,854,000港元。有關減值虧損之詳情載於綜合財務報表附註23。

(d) 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，有關評估計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。

截至2016年12月31日止年度，發展中物業撇減46,953,000港元(2015年：無)。

(e) 應收貿易款項及租金以及預付款項減值

管理層定期檢討應收貿易款項及租金以及預付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，則於綜合損益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，且僅就不可能收回或變現之應收款項以及預付款項作出特別撥備，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。

於2016年12月31日，應收貿易款項及租金之減值撥備為109,000港元(2015年：125,000港元)。

5. 重大判斷及關鍵估計(續)

不確定估計之主要來源(續)

(f) 於聯營公司投資之減值

於各報告期末，本集團審查內部及外部資料來源，以識別顯示本集團於聯營公司的投資出現減值之跡象。

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的投資予以確認。

截至2016年12月31日止年度，已就於一間聯營公司之投資計提減值虧損148,674,000港元(2015年：零港元)。

(g) 所得稅(包括增值稅)

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估計。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。

年內，根據持續經營業務之估計溢利於損益計入所得稅4,116,000港元(2015年：65,041,000港元)。

(h) 於可供出售金融資產投資之減值

於各報告期末，本集團審查內部及外部資料來源，以識別顯示本集團於可供出售金融資產的投資出現減值之跡象。

減值虧損金額乃按該等金融資產賬面值與按類似金融資產之現行市場回報率折讓之估計未來現金流量現值間的差額計量。

截至2016年12月31日止年度，可供出售金融資產計提減值虧損為20,008,000港元(2015年：零港元)。

5. 重大判斷及關鍵估計(續)

不確定估計之主要來源(續)

(i) 透過損益按公平值計量之金融資產之公平值評估

透過損益按公平值計量之金融資產之公平值乃採用貼現現金流量法確定。有關判斷及假設之詳情已於附註44披露。

透過損益按公平值計量之金融資產之賬面值為87,631,000港元(2015年：零港元)。

(j) 視作出售一間聯營公司後留存投資之公平值評估

視作出售一間聯營公司後留存投資之公平值乃採用貼現現金流量法確定。有關假設之詳情已於附註18(b)披露。

於視作出售日，視作出售一間聯營公司後留存投資之賬面值為82,680,000港元(2015年：零港元)。

6. 分部資料

就管理而言，本集團現由五個業務單位－物業租務、電影發行及授權使用、電影菲林沖印、物業及酒店發展以及集中供熱所組成。

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(虧損)。計量除所得稅前溢利(虧損)時所採用之方法與計量本集團除所得稅前溢利(虧損)所採用者一致，惟融資收入、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。

分部資產並無包括受限制銀行存款、現金及現金等值項目、按公平值列入損益之金融資產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。

分部負債並無包括用於小組類別之汽車之融資租約應付款項、可換股票據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按當時之現行市價對第三方作出銷售之售價進行。

6. 分部資料(續)

截至2016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	集中供熱 千港元	總計 千港元
分部收益：						
外部收益	19,303	1,285	2,459	-	-	23,047
收益總計	19,303	1,285	2,459	-	-	23,047
分部業績	(9,364)	(14,143)	(2,007)	(58,829)	(148,169)	(232,512)
未分配公司支出						(48,928)
融資收入						42
融資成本						(51,432)
除所得稅前虧損						(332,830)
所得稅抵免						4,116
年度虧損						(328,714)

於2016年12月31日

	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	集中供熱 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
資產及負債							
分部資產	269,808	140	2,851	1,349,286	-	148,755	1,770,840
分部負債	51,569	8,338	1,858	893,424	-	260,234	1,215,423
於聯營公司之投資	-	-	-	-	891,420	-	891,420
其他分部資料：							
資本開支	774	-	86	2,731	-	1,522	5,113
折舊	923	-	480	300	-	2,722	4,425
投資物業之公平值虧損	21,445	-	-	-	-	-	21,445
撤減發展中物業	-	-	-	46,953	-	-	46,953
於一間聯營公司投資之 減值虧損	-	-	-	-	148,674	-	148,674
應佔於聯營公司投資之 虧損(溢利)	-	-	-	1,966	(568)	-	1,398

6. 分部資料(續)

截至2015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	總計 千港元
分部收益：					
外部收益	20,112	2,374	1,936	–	24,422
收益總計	20,112	2,374	1,936	–	24,422
分部業績	(35,865)	(15,655)	(1,875)	(620,540)	(673,935)
未分配公司支出					(11,179)
融資收入					920
融資成本					(24,385)
除所得稅前虧損					(708,579)
所得稅抵免					65,041
年度虧損					(643,538)

於2015年12月31日

	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	304,644	8,416	2,800	1,410,031	178,608	1,904,499
分部負債	57,406	8,452	1,023	865,497	3,296	935,674
於聯營公司之投資	–	–	–	145,868	–	145,868
其他分部資料：						
資本開支	229	69	390	51,318	–	52,006
折舊	1,004	496	398	383	2,073	4,354
投資物業之公平值虧損	48,780	–	–	–	–	48,780
酒店發展之減值虧損	–	–	–	604,173	–	604,173
應佔於聯營公司投資之虧損	–	285	–	3,939	–	4,224

6. 分部資料(續)

(a) 地區資料

2016年

	香港 千港元	中國內地 千港元	其他 千港元	總計 千港元
收益	3,226	19,303	518	23,047

非流動資產

(可供出售金融資產及
按公平值列入損益之
金融資產除外)

	5,880	1,310,284	-	1,316,164
--	-------	-----------	---	-----------

資本開支	1,504	3,609	-	5,113
------	-------	-------	---	-------

2015年

	香港 千港元	中國內地 千港元	其他 千港元	總計 千港元
收益	2,643	20,112	1,667	24,422

非流動資產

(可供出售金融資產除外)

	2,344	595,536	-	597,880
--	-------	---------	---	---------

資本開支	459	51,547	-	52,006
------	-----	--------	---	--------

(b) 有關主要客戶之資料

收益13,110,000港元(2015年: 13,730,000港元)及3,620,000港元(2015年: 3,790,000港元)來自物業租務分部之兩個承租人。

7. 收益、其他收入及收益

收益乃指年內獲授電影使用權於扣除貿易折扣後之發票淨值；所提供服務之價值；及已收及應收自投資物業之租金收入(減營業稅)。

	2016年 千港元	2015年 千港元
收益		
物業租金收入	19,303	20,112
電影發行及授權使用收入	1,285	2,374
電影菲林沖印收入	2,459	1,936
	23,047	24,422
其他收入及收益		
按公平值列入損益之金融資產之公平值收益(附註24)	87,631	—
出售物業、廠房及設備之收益	110	26
其他	150	97
	87,891	123

8. 融資成本－淨額

	2016年 千港元	2015年 千港元
融資成本：		
須於5年內全數償還之銀行借貸利息	43,414	59,003
融資租約之利息	20	85
其他借貸利息	32,407	29,736
可換股票據之利息(附註31(b))	13,114	-
外匯匯兌差額，淨額	212	-
	89,167	88,824
減：合資格資產資本化金額	(37,735)	(64,439)
融資成本總額	51,432	24,385
融資收入：		
短期銀行存款利息收入	(42)	(132)
外匯匯兌差額，淨額	-	(788)
融資收入總額	(42)	(920)
融資成本－淨額	51,390	23,465

用於撥付本集團物業發展項目(2015年：物業及酒店發展項目)所需資金之貸款之借貸成本，已於年內按資本化率11.24%撥充資本(2015年：12.59%)。

9. 按性質分類之開支

	2016年 千港元	2015年 千港元
僱員福利支出(不包括董事酬金):		
工資及薪金	18,437	13,401
退休金成本—定額供款計劃及社會保障成本	982	600
	19,419	14,001
董事酬金(附註10)	5,410	2,922
核數師酬金	1,881	1,636
折舊(附註14)	4,425	4,354
確認為開支之存貨成本*	83	140
有關樓宇之經營租約租金	4,655	6,045
產生租金收入之投資物業之直接經營開支	3,226	2,911
應收貿易款項減值撥備(附註21)	69	—
撥回應收貿易款項減值撥備(附註21)	(85)	(44)
專業費用	14,173	8,669
銷售及營銷支出	1,947	3,003
其他	9,275	8,845
總銷售成本、行政支出以及銷售及營銷支出	64,478	52,482

* 年內已確認為開支之存貨成本已計入綜合損益表之「銷售成本」內。

10. 董事及行政總裁酬金及五名最高薪酬人士以及董事權益

(a) 董事及行政總裁酬金

	2016年 千港元	2015年 千港元
袍金	451	320
其他酬金：		
薪金及津貼	4,865	2,421
退休金成本－界定供款計劃	94	181
	5,410	2,922

2016年

	袍金 千港元	薪金及津貼 千港元	退休金計劃 僱主供款 千港元	其他福利之 估計貨幣價值 千港元	酬金總額 千港元
執行董事：					
向俊杰先生(行政總裁) (附註(i))	-	1,006	14	-	1,020
季建國先生(附註(i))	-	489	-	-	489
鄧國宏先生(附註(ii))	-	50	-	-	50
王利先生(附註(ii))	-	50	-	-	50
萬沛中先生(附註(iii))	-	383	-	-	383
錢凌玲女士(附註(iv))	-	55	-	-	55
張立先生(附註(iv))	-	55	-	-	55
羅琦女士(附註(v))	-	309	23	-	332
許偉利先生(附註(vi))	-	221	16	-	237
戴逸聰先生	-	104	5	-	109
李文軍先生(附註(vii))	-	721	18	-	739
鍾穎昌先生(附註(vii))	-	1,422	18	-	1,440
	-	4,865	94	-	4,959
獨立非執行董事：					
徐沛雄先生	120	-	-	-	120
鄧炳森先生	96	-	-	-	96
趙善能先生	96	-	-	-	96
高宏先生(附註(viii))	139	-	-	-	139
	451	-	-	-	451
	451	4,865	94	-	5,410

10. 董事及行政總裁酬金及五名最高薪酬人士以及董事權益(續)

(a) 董事及行政總裁酬金(續)

附註：

- (i) 於2016年3月31日獲委任
- (ii) 於2016年6月3日獲委任及於2016年8月18日辭任
- (iii) 於2016年8月12日獲委任
- (iv) 於2016年12月13日獲委任
- (v) 於2016年3月31日辭任
- (vi) 於2016年8月12日辭任
- (vii) 於2016年12月13日辭任
- (viii) 於2016年6月3日獲委任

10. 董事及行政總裁酬金及五名最高薪酬人士以及董事權益(續)

(a) 董事及行政總裁酬金(續)

2015年

	袍金 千港元	薪金及津貼 千港元	退休金計劃 僱主供款 千港元	其他福利之 估計貨幣價值 千港元	酬金總額 千港元
執行董事：					
金磊先生(附註(i))	–	534	59	–	593
羅琦女士(行政總裁)	–	1,367	95	–	1,462
許偉利先生	–	237	18	–	255
戴逸聰先生(附註(ii))	–	31	1	–	32
李文軍先生(附註(iii))	–	126	4	–	130
鍾穎昌先生(附註(iii))	–	126	4	–	130
	–	2,421	181	–	2,602
獨立非執行董事：					
徐沛雄先生	120	–	–	–	120
鄧炳森先生	96	–	–	–	96
朱濤先生(附註(iv))	54	–	–	–	54
趙善能先生(附註(v))	50	–	–	–	50
	320	–	–	–	320
	320	2,421	181	–	2,922

附註：

- (i) 於2015年9月21日辭任
- (ii) 於2015年9月15日獲委任
- (iii) 於2015年10月16日獲委任
- (iv) 於2015年6月22日辭任
- (v) 於2015年6月23日獲委任

截至2016年及2015年12月31日止年度，並無董事放棄或同意放棄任何酬金之安排。

10. 董事及行政總裁酬金及五名最高薪酬人士以及董事權益(續)

(b) 五名最高薪酬人士之薪酬

於2016年及2015年，本集團五位最高薪酬人士當中，兩位(2015年：一位)為董事，其中一位為當時的董事，現成為本公司僱員，彼等薪酬載於上文分析中。年內，應付予餘下四位(包括現成為本公司僱員的當時董事)(2015年：四位)人士之薪酬如下：

	2016年 千港元	2015年 千港元
薪金及津貼	4,683	3,699
退休金成本－界定供款計劃	135	114
	4,818	3,813

四位(2015年：四位)最高薪酬人士之薪酬介乎以下範圍：

	人數	
	2016年	2015年
薪酬範圍(按港元計)		
零-1,000,000港元	-	2
1,000,001港元-1,500,000港元	4	2

(c) 董事於交易、安排或合約中之重大權益

概無有關本集團業務、本公司為其中訂約方且本公司董事及董事之關連人士直接或間接擁有重大權益之重要交易、安排及合約，於本年度終結時或本年度內任何時間存續。

11. 所得稅抵免

已就年內估計應課稅溢利按16.5% (2015年：16.5%)之稅率作出香港利得稅撥備。

本集團於中國大陸所進行營運之適用稅率為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。

	2016年 千港元	2015年 千港元
即期稅項－香港		
年內支出	-	7
過往年度超額撥備	(5)	(20)
即期稅項－中國		
年內支出	2,286	-
即期稅項總額	2,281	(13)
遞延稅項(附註32(a))	(6,397)	(65,028)
稅項抵免總額	(4,116)	(65,041)

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虧損所適用之所得稅抵免與所得稅抵免之對賬如下：

	2016年 千港元	2015年 千港元
除所得稅前虧損	(332,830)	(708,579)
按法定稅率計算之稅項	(63,875)	(180,499)
以下各項之稅務影響：		
－不可扣稅支出	63,676	109,570
－無須繳稅收入	(14,876)	(1,024)
－未確認遞延所得稅資產之稅項虧損	10,849	6,228
－聯營公司之呈報業績(扣除稅項)	231	697
過往年度超額撥備	(5)	(20)
未確認暫時性差異	(116)	7
動用稅項虧損	(234)	(2,794)
解除有關稅項虧損之遞延稅項資產	234	2,794
稅項抵免總額	(4,116)	(65,041)

加權平均實際稅率為19.2% (2015年：25.5%)。

12. 股息

於截至2016年及2015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。

13. 每股虧損

(a) 基本

每股基本虧損乃按本公司擁有人應佔年度虧損除以年內已發行普通股的加權平均數目計算。

	2016年 千港元	2015年 千港元
本公司擁有人應佔年度虧損	(328,714)	(643,538)
已發行普通股的加權平均數(千股)	2,261,158	1,520,003

(b) 攤薄

每股攤薄虧損假設所有可攤薄的潛在普通股被兌換後，根據已發行普通股的加權平均股數計算。截至2016年12月31日止年度，本公司有三類(2015年：兩類)可攤薄的潛在普通股：期權、認股權證及可換股票據(2015年：期權及認股權證)。

截至2016年12月31日止年度，可換股票據假設被兌換為普通股，而淨虧損經調整以對銷利息費用減稅務影響。由於假設可換股票據被兌換而產生之潛在普通股對截至2016年12月31日止年度具有反攤薄影響，故於計算每股攤薄虧損時並無將該等股份計算在內。就期權及認股權證而言，根據未行使期權及認股權證所附的認購權的貨幣價值，釐定按公平值(釐定為本公司股份的平均年度市價)可購入的股份數目。由於本公司授出之期權及認股權證的行使價高於本公司股份於截至2016年12月31日止年度的年均市價，故未行使期權及認股權證對每股虧損並無攤薄影響。因此，截至2016年12月31日止年度的每股攤薄虧損與每股基本虧損相等。

於計算截至2015年12月31日止年度之每股攤薄虧損時，假設期權及認股權證被兌換產生之潛在普通股對每股虧損並無具有攤薄影響。因此，每股攤薄虧損與每股基本虧損相等。

14. 物業、廠房及設備

	在建工程 千港元	租賃土地 及樓宇 千港元	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	總計 千港元
於2015年1月1日							
成本	323,067	1,100	1,961	7,139	17,547	3,938	354,752
累計折舊	-	(373)	(1,469)	(4,038)	(8,835)	(2,946)	(17,661)
賬面淨值	323,067	727	492	3,101	8,712	992	337,091
截至2015年12月31日止年度							
年初賬面淨值	323,067	727	492	3,101	8,712	992	337,091
添置	59,654	-	51	164	-	536	60,405
出售/撤銷	-	-	-	-	(74)	-	(74)
折舊	-	(28)	(156)	(865)	(2,975)	(330)	(4,354)
減值虧損(附註23)	(319,084)	-	-	-	-	-	(319,084)
匯兌調整	(7,614)	-	(19)	(102)	(99)	(17)	(7,851)
年終賬面值	56,023	699	368	2,298	5,564	1,181	66,133
於2015年12月31日							
成本	365,191	1,100	1,978	7,103	17,015	4,438	396,825
累計折舊	-	(401)	(1,610)	(4,805)	(11,451)	(3,257)	(21,524)
累計減值虧損	(309,168)	-	-	-	-	-	(309,168)
賬面淨值	56,023	699	368	2,298	5,564	1,181	66,133
截至2016年12月31日止年度							
年初賬面淨值	56,023	699	368	2,298	5,564	1,181	66,133
添置	10,676	-	51	1,350	824	230	13,131
出售/撤銷	-	-	(90)	-	(343)	-	(433)
折舊	-	(27)	(114)	(1,229)	(2,614)	(441)	(4,425)
匯兌調整	(2,246)	-	(19)	(74)	(63)	(10)	(2,412)
年終賬面值	64,453	672	196	2,345	3,368	960	71,994
於2016年12月31日							
成本	355,239	1,100	1,840	5,789	17,009	4,623	385,600
累計折舊	-	(428)	(1,644)	(3,444)	(13,641)	(3,663)	(22,820)
累計減值虧損	(290,786)	-	-	-	-	-	(290,786)
賬面淨值	64,453	672	196	2,345	3,368	960	71,994

14. 物業、廠房及設備(續)

折舊開支267,000港元(2015年: 189,000港元)已於「銷售成本」扣除, 4,158,000港元(2015年: 4,165,000港元)已於「行政支出」扣除。

於2016年及2015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(已用作本集團獲授借貸之抵押(附註29))。

年內, 本集團已資本化在建工程之合資格資產之借貸成本為零港元(2015年: 35,529,000港元)。

於2016年12月31日, 並無汽車(2015年: 一輛)乃根據融資租約持有, 詳情如下:

	2016年 千港元	2015年 千港元
成本	-	7,980
累計折舊	-	(6,650)
賬面淨值	-	1,330

本集團根據不可撤銷融資租賃協議租賃汽車, 租期為1年內, 該資產之所有權歸本集團所有。

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:

	2016年 千港元	2015年 千港元
於香港, 以下列租賃持有:		
10至50年	672	699

於2016年12月31日, 本集團賬面淨值672,000港元(2015年: 699,000港元)之分類為融資租約之租賃土地及樓宇已用作本集團獲授借貸之抵押(附註29)。

15. 土地使用權

土地使用權指預付經營租約付款，其賬面淨值分析如下：

	2016年 千港元	2015年 千港元
於1月1日	92,435	304,875
土地使用權攤銷	(8,018)	(8,399)
減值虧損(附註23)	-	(194,235)
匯兌調整	(5,132)	(9,806)
於12月31日	79,285	92,435

年內，本集團已資本化在建工程之土地使用權攤銷8,018,000港元(2015年：8,399,000港元)(附註14)。

於2016年及2015年12月31日，本集團之土地使用權已用作本集團獲授借貸之抵押(附註29)。

16. 投資物業

	2016年 千港元	2015年 千港元
按公平值		
於1月1日	272,953	338,074
添置	21,921	-
公平值虧損	(21,445)	(48,780)
匯兌調整	(16,561)	(16,341)
於12月31日	256,868	272,953

本集團投資物業之獨立估值由估值師永利行評值顧問有限公司作出，以釐定投資物業於2016年及2015年12月31日之公平值。重估虧損於綜合損益表確認，並計入「投資物業之公平值虧損」。

17. 於附屬公司之投資

於2016年及2015年12月31日，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	應佔所有權 權益百分比		主要業務
			2016年	2015年	
Adore Capital Limited	英屬處女群島 (「英屬處女群島」)／ 香港，有限責任公司	1美元(「美元」)	100	100	投資控股
耀田有限公司(「耀田」)	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	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／ 香港，有限責任公司	1美元	100	100	投資控股
百樂環球有限公司	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
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
長和(湖南)地產有限公司 (「長和(湖南)」)	英屬處女群島／ 香港，有限責任公司	1美元	100	100	投資控股

17. 於附屬公司之投資(續)

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	應佔所有權 權益百分比		主要業務
			2016年	2015年	
Vast Build 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. (「Sino Step」)	英屬處女群島／ 香港，有限責任公司	99美元	100	100	投資控股
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
傑國發展有限公司	英屬處女群島／ 香港，有限責任公司	1美元	100	100	投資控股
鵬豐國際有限公司(「鵬豐」)	香港，有限責任公司	2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	100	100	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
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260,000,000元	100	100	物業開發
湖南九華東方酒店有限公司 [^] (「東方酒店」)	中國，有限責任公司	人民幣180,798,500元	100	100	酒店開發

17. 於附屬公司之投資(續)

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、湖南九華及東方酒店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。

本公司直接持有Adore Capital Limited、傑國發展有限公司、Grimston Limited、Sino Step、長和(湖南)及Vast Build Limited之權益。上文列示之所有其他權益均屬間接持有。

18. 於聯營公司之投資

	2016年 千港元	2015年 千港元
非上市投資：		
應佔(負債)/資產淨值	(1,410)	115,868
商譽	1,040,373	-
給予聯營公司之貸款	1,131	30,000
減值虧損	(148,674)	-
	891,420	145,868

給予聯營公司之貸款為無抵押、免息且無固定還款期。董事認為，該筆貸款被視為於聯營公司之準股權投資。

18. 於聯營公司之投資(續)

於綜合損益表確認之金額如下：

	2016年 千港元	2015年 千港元
應佔虧損	(1,398)	(4,224)

下文所載為於2016年12月31日董事認為對本集團屬重大之聯營公司。下文所列聯營公司擁有之股本完全是普通股，並由本公司間接持有。

本集團於聯營公司之投資於2016年及2015年12月31日的詳情如下：

實體名稱	註冊成立/ 營運地點及法人形式	已發行股本詳情	間接持有之所有權 權益及投票權百分比		主要業務
			2016年	2015年	
才俊電影(附註a)	香港，有限責任公司	10,000港元	35	35	製作及發行電影
博世控股有限公司 (「博世」)(附註b)	英屬處女群島/ 中國，有限責任公司	100股每股面值1美元 之普通股	不適用	45	提供顧問服務
偉恆發展(附註c)	英屬處女群島/ 中國，有限責任公司	100股每股面值1美元 之普通股	49	-	建設及運營蒸汽熱能 配送系統

概無有關本集團聯營公司之或然負債。

18. 於聯營公司之投資(續)

聯營公司之財務資料概要

下表列示對本集團屬重大之聯營公司資料。該等聯營公司於綜合財務報表採用權益法入賬。所呈列之財務資料概要乃基於聯營公司之香港財務報告準則財務報表。

	才俊電影		博世		偉恆發展		總額	
	2016年 千港元	2015年 千港元	2016年 千港元	2015年 千港元	2016年 千港元	2015年 千港元	2016年 千港元	2015年 千港元
於12月31日：								
非流動資產(附註d)	5	5	-	286,935	11,368	-	11,373	286,940
流動資產	4,994	5,163	-	950	1,221	-	6,215	6,113
非流動負債	-	-	-	-	-	-	-	-
流動負債	(8,081)	(8,184)	-	(30,400)	(16,131)	-	(24,212)	(38,584)
(負債)/資產淨額	(3,082)	(3,016)	-	257,485	(3,542)	-	(6,624)	254,469
非控股權益(「非控股權益」)								
應佔負債淨額	-	-	-	-	665	-	665	-
(負債)/資產淨額 不包括非控股權益部分	(3,082)	(3,016)	-	257,485	(2,877)	-	(5,959)	254,469
本集團應佔資產淨值	-	-	-	115,868	(1,410)	-	(1,410)	115,868
給予聯營公司之貸款	-	-	-	30,000	1,131	-	1,131	30,000
商譽	-	-	-	-	1,040,373	-	1,040,373	-
減值虧損(附註e)	-	-	-	-	(148,674)	-	(148,674)	-
本集團應佔權益之賬面值	-	-	-	145,868	891,420	-	891,420	145,868

18. 於聯營公司之投資(續)

損益及其他全面收入表概要

	才俊電影		博世		偉恆發展		總額	
	2016年 千港元	2015年 千港元	2016年 千港元	2015年 千港元	2016年 千港元	2015年 千港元	2016年 千港元	2015年 千港元
收益	78	-	-	-	15,327	-	15,405	-
年度溢利(虧損)	(66)	(3,832)	(4,370)	(8,753)	697	-	(3,739)	(12,585)
年度其他全面收入	-	-	-	-	(76)	-	(76)	-
年度全面收入總額	(66)	(3,832)	(4,370)	(8,753)	621	-	(3,815)	(12,585)

上述資料反映聯營公司財務報表所呈列之金額(並非九號運通有限公司於該等金額所佔份額)，且已就本集團與該等聯營公司間會計政策的不同而予以調整。

於2016年12月31日，本集團中國聯營公司之銀行及現金結餘(以人民幣計值)為446,000港元。人民幣兌換為外幣須受中國《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》的規管。

18. 於聯營公司之投資(續)

附註：

- (a) 根據本集團與Filmko於2010年6月21日訂立之股東協議，本集團分佔才俊電影溢利之比率為35%。
- (b) 去年，本集團持有博世45%的權益，且該投資作為聯營公司入賬處理。2016年6月2日，博世與Exemplary Global Limited(「EG Limited」)訂立股份購買協議，向EG Limited發行額外174股普通股及支付68,000,000港元以自EG Limited購買一家附屬公司，導致本集團的股權由49%攤薄至19%。本集團將餘下19%的股權入賬列為可供出售投資，該投資於視作出售日之公平值為82,680,000港元，乃採用基於博世預期產生之估計未來現金流及適當貼現率計算的貼現現金流模型確定。該交易導致確認視作出售一間聯營公司之虧損，具體計算如下：

	千港元
保留之投資之公平值	82,680
減：45%投資於失去重大影響力日期之賬面值	(143,902)
視作出售一間聯營公司之虧損	(61,222)

- (c) 於2015年11月16日，本集團與聯天國際有限公司(「賣家」)訂立正式買賣協議，據此，本集團同意以882,000,000港元之代價收購偉恆發展已發行股本的49%，支付方式為：(i) 60,000,000港元以現金支付；及(ii) 822,000,000港元以發行相同本金額之可換股票據支付。

偉恆發展持有東莞市德晉能源科技有限公司及東莞市德晉熱力有限公司各自80%股權，兩家公司從事節能環保項目，向廣東省東莞市虎門鎮及長安鎮若干地區之工業客戶配送東莞市一家發電廠生產之蒸汽及熱能。

於2016年3月30日，該收購完成。

- (d) 於2015年12月31日，博世之其他資產包括給予一名外間中國物業開發商的墊款80,000,000港元及給予兩家關連公司的墊款69,000,000港元。給予兩家有關連人士的墊款進一步詳情，載於附註40(i)(b)。
- (e) 就減值評估而言，本集團基於應估預期將由偉恆發展產生之估計未來現金流量(包括來自該聯營公司營運之現金流量及最終出售該項投資之所得款項)現值對該聯營公司之使用價值進行估計。截至2016年12月31日止年度，由於延遲管道建設，148,674,000港元之減值虧損已於損益內確認。所採用稅前貼現率為19.4%。

於偉恆發展之投資已計入「集中供熱」分部。

19. 可供出售金融資產

	2016年 千港元	2015年 千港元
非上市股本投資		
– GLC Special Situations Fund L.P. (「基金」) (附註a)	105,050	105,050
– 博世 (附註b)	62,672	–
	167,722	105,050

附註：

- (a) 於2015年12月14日，本集團之間接全資附屬公司中國昌盛有限公司承諾以認購基金（根據開曼群島豁免有限責任合夥事業法（經修訂）註冊）之有限合夥權益之方式向基金投資110,000,000港元。於2016年及2015年12月31日，中國昌盛有限公司已向基金出資105,050,000港元。

基金年期為八年，自首次交割日起計。基金之目標是透過於私人公司之債務及／或股本投資產生財務回報及實現長期增值。

由於合理公平值估計之範圍過大，董事認為其公平值無法可靠計量，故基金按成本減累計減值虧損（如有）列賬。董事認為毋須就基金投資計提減值虧損撥備。

- (b) 於2016年6月2日，本集團聯營公司博世與EG Limited訂立股份購買協議，向EG Limited發行額外174股普通股及支付68,000,000港元以自EG Limited購買一家附屬公司（「買賣交易」），導致本集團於博世的股權由49%攤薄至19%。該買賣交易導致先前入賬為一間聯營公司的博世自買賣協議日期起入賬為可供出售金融資產。

於博世之投資以成本減累計減值虧損（如有）列賬，蓋因合理公平值估計的範圍過大，董事認為其公平值無法可靠計量。於截至2016年12月31日止年度，由於中國物業市場疲軟，於綜合損益表內確認減值虧損20,008,000港元。

20. 發展中物業

	2016年 千港元	2015年 千港元
於1月1日	1,073,710	1,093,998
添置	70,326	36,634
撇減	(46,953)	-
匯兌調整	(61,431)	(56,922)
於12月31日	1,035,652	1,073,710
發展中物業包括：		
土地的使用權	808,135	868,410
建築成本及資本化開支	117,880	128,894
資本化融資成本	109,637	76,406
	1,035,652	1,073,710
預期竣工款項：		
於正常經營週期內列作流動資產	1,035,652	1,073,710

於2016年12月31日，本集團賬面淨值441,466,000港元(2015年：469,374,000港元)之計入發展中物業之土地使用權已用作本集團獲授若干借貸之抵押(附註29)。

於2016年12月31日起逾12個月後預期可收回發展中物業賬面值為962,120,000港元(2015年：1,058,236,000港元)。

21. 應收貿易款項及租金

	2016年 千港元	2015年 千港元
應收貿易款項	554	1,242
減：應收貿易款項減值撥備	(109)	(125)
應收貿易款項－淨額	445	1,117
應收租金	10,197	9,609
	10,642	10,726

應收貿易款項及租金之賬面值與其公平值相若。

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，應收貿易款項按發票日期為基準及扣除撥備後之賬齡分析如下：

	2016年 千港元	2015年 千港元
0至90日	415	448
91至180日	30	598
181至365日	–	6
1年以上	–	65
	445	1,117

已逾期但未減值之應收貿易款項之賬齡分析如下：

	2016年 千港元	2015年 千港元
0至90日	234	281
91至180日	–	–
180日以上	–	65
	234	346

21. 應收貿易款項及租金(續)

於2016年12月31日，已過期但未減值之應收貿易款項234,000港元(2015年：346,000港元)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。

應收貿易款項減值撥備變動如下：

	2016年 千港元	2015年 千港元
於1月1日	125	169
應收貿易款項減值撥備(附註9)	69	-
撥回應收貿易款項減值撥備(附註9)	(85)	(44)
	109	125

就應收貿易款項確認減值虧損乃主要針對出現財務困難的客戶。

於2016年12月31日，應收貿易款項109,000港元(2015年：125,000港元)已個別釐定為將予減值。個別作減值之應收貿易款項乃與預期不可收回之應收款項有關。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信貸加強項目。

應收貿易款項及租金之賬面值乃以下列貨幣計值：

	2016年 千港元	2015年 千港元
港元	445	668
人民幣	10,197	9,609
其他貨幣	-	449
	10,642	10,726

22. 預付款項及其他應收款項

	附註	2016年 千港元	2015年 千港元
建築成本預付款項	(i)	97,800	103,982
減值虧損	23	(82,796)	(90,854)
匯兌調整		-	2,824
建築成本預付款項－淨額		15,004	15,952
其他預付款項		2,497	47,129
其他應收款項	(ii)	8,166	11,906
公用事業及其他按金		2,566	2,709
		28,233	77,696
減：流動部分		(11,738)	(57,307)
非流動部分		16,495	20,389

(i) 該結餘指就本集團在湖南用以開發住宅單位及酒店之建設項目向一名中國分包商支付之預付款項。

(ii) 該結餘包括就電影製作應收取之補償收入零港元(2015年：4,000,000港元)。

其他應收款項之賬面值與其公平值相若，原因為貼現影響不甚巨大。

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. 酒店發展之減值虧損

截至2016年12月31止年度並無作出減值撥備。

於2015年12月31日，本集團已根據最新市況就其酒店發展業務之可收回金額作出檢討，尤其是2015年第四季度長沙地區及湖南省酒店入住率走跌，顯示酒店客房供應過剩以及經濟清淡因素影響持續超出預期。酒店發展業務為物業及酒店發展分部內的現金產生單位(「現金產生單位」)。上述檢討導致就在建工程(附註14)、土地使用權(附註15)及建築成本預付款項(附註22)分別確認減值虧損319,084,000港元、194,235,000港元及90,854,000港元。該等減值虧損已於損益表內確認。相關現金產生單位之可收回金額164,410,000港元乃基於其採用貼現現金流方法計算的使用價值釐定。所採用稅前貼現率為14.27%。

24. 透過損益按公平值計量之金融資產

	2016年 千港元	2015年 千港元
應收或然代價(按公平值)	87,631	-
減：流動部分	(24,231)	-
非流動部分	63,400	-

上述金融資產之賬面值於初始確認時乃指定為按公平值計入損益。

年內，本集團收購偉恆發展49%的股權，詳列載於附註18(c)。根據本公司、賣方、鄭岳輝先生(「擔保人C」)及李銳光先生(「擔保人L」)訂立之買賣協議，賣方、擔保人C及擔保人L共同向本公司擔保，本公司應佔偉恆發展相關年度經審核綜合除稅後年度純利(不含非經常性利潤)(「偉恆發展純利」)不少於以下金額：

相關年度	擔保綜合經審核除稅後利潤
2016年1月1日至2016年12月31日	24,500,000港元
2017年1月1日至2017年12月31日	53,900,000港元
2018年1月1日至2018年12月31日	112,700,000港元

於2016年3月30日(即偉恆發展49%股權收購完成之日)，應收或然代價之公平值為零。於2016年12月31日，應收或然代價之公平值為87,631,000港元。公平值乃採用2016年、2017年及2018年源自偉恆發展純利之預計收入來源之貼現現金流量進行估計。

25. 受限制銀行存款

	2016年 千港元	2015年 千港元
預售物業建設之擔保存款	8,675	2,419
已抵押銀行存款(附註29(v))	17	142
	8,692	2,561

按照中國《商品房預售管理條例》，本集團須將物業預售所得款項之若干金額存放於指定銀行賬戶，作為相關物業建設之擔保存款。在取得中國國土資源和房屋管理局批准後，有關存款僅可用於為相關物業項目購買建築材料及支付建築成本。有關擔保存款將僅於相關預售物業落成後解除。

截至2016年12月31日，本集團以人民幣計值之受限制銀行存款為8,692,000港元(2015年：2,561,000港元)。人民幣兌換為外幣須受中國之《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》之規限。

26. 現金及現金等值項目

	2016年 千港元	2015年 千港元
現金及銀行結餘	24,010	57,175

現金及現金等值項目之賬面值與其公平值相若。

於2016年12月31日，本集團以人民幣計值之現金及銀行結餘為21,646,000港元(2015年：8,701,000港元)。人民幣兌換為外幣須受中國之《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》之規限。

銀行現金根據每日銀行存款利率按浮動利率賺取利息。銀行結餘乃存放於近期並無違約記錄之高信用等級銀行。

26. 現金及現金等值項目(續)

現金及現金等值項目之賬面值以下列貨幣計值：

	2016年 千港元	2015年 千港元
港元	2,232	44,529
人民幣	21,646	8,701
美元	11	3,509
其他貨幣	121	436
	24,010	57,175

27. 應付貿易款項

於2016年12月31日，應付貿易款項按發票日期為基準之賬齡分析如下：

	2016年 千港元	2015年 千港元
0至90日	16,357	25,619
91至180日	1,175	745
181至365日	290	1,012
1年以上	324	655
	18,146	28,031

本集團之應付貿易款項之賬面值乃以下列貨幣計值：

	2016年 千港元	2015年 千港元
港元	49	8
人民幣	18,097	28,023
	18,146	28,031

28. 其他應付款項、應計費用及已收按金

	2016年 千港元	2015年 千港元
其他應付款項	116,451	10,371
應計費用	7,042	5,474
應計利息開支	21,508	21,929
自預售物業收取之所得款項	55,296	4,901
預收按金	3,206	5,625
	203,503	48,300
減：非流動部分	(2,501)	(2,659)
流動部分	201,002	45,641

其他應付款項、應計費用及已收按金之賬面值與其公平值相若。

29. 借貸

	到期日	2016年 千港元	2015年 千港元
流動			
銀行借貸－有抵押(附註i)	按要求	627	839
銀行借貸－有抵押(附註ii)	2016年至2021年	19,756	94,529
受託銀行借貸－有抵押(附註iii)	2016年8月	–	295,404
銀行借貸－有抵押(附註iv)	2017年8月	275,061	–
銀行借貸－有抵押(附註v)	2017年6月	11	118
銀行透支－有抵押(附註vii)	按要求	2,981	–
股東借貸－無抵押(附註viii)	2017年1月及2月	15,828	–
其他借貸－無抵押(附註ix)	按要求	57,346	–
		371,610	390,890
非流動			
銀行借貸－有抵押(附註ii)	2016年至2021年	172,616	141,794
其他借貸－有抵押(附註vi)	2018年1月	153,459	152,080
		697,685	684,764

29. 借貸(續)

於2016年12月31日，本集團之借貸須於下列期間償還：

	2016年 千港元	2015年 千港元
1年內或按要求	371,610	390,890
1至2年	184,589	94,529
2至5年	141,486	199,345
	697,685	684,764

- (i) 於2016年12月31日，本集團之銀行借貸627,000港元(2015年：839,000港元)是以賬面淨值672,000港元(2015年：699,000港元)之租賃土地及樓宇作抵押，並按最優惠利率減1.5%的年利率(2015年：相同)計息。
- (ii) 於2016年12月31日，本集團之銀行借貸192,372,000港元(2015年：236,323,000港元)是以本集團賬面淨值分別為79,285,000港元(2015年：92,435,000港元)及64,453,000港元(2015年：56,023,000港元)之土地使用權及在建工程作抵押。根據償還條款，銀行借貸須於2016年至2021年期間內還清。銀行借貸按中國人民銀行就金融機構授予之五年期貸款所釐定基準利率的年利率(2015年：相同)計息。
- (iii) 於2015年12月31日，本集團之銀行借貸295,404,000港元是以本集團賬面淨值469,374,000港元之發展中物業作抵押。銀行借貸已於2016年8月還清。銀行借貸按7.6%的年利率計息。
- (iv) 於2016年12月31日，本集團之銀行借貸275,061,000港元以本集團賬面淨值為441,466,000港元之發展中物業作抵押。根據償還條款，銀行借貸須於2017年8月還清。銀行借貸按9%的年利率計息。
- (v) 於2016年12月31日，本集團之銀行借貸11,000港元(2015年：118,000港元)以本集團17,000港元(2015年：142,000港元)之銀行存款作抵押。銀行借貸按4.40%的年利率計息。

29. 借貸(續)

(vi) 於2016年12月31日，本集團之其他借貸153,459,000港元(2015年：152,080,000港元)按20%的年利率計息。

其他借貸以下列各項作抵押及擔保：

- (a) 本集團若干附屬公司(即長和(湖南)、耀田、Sino Step、鵬豐及成都中發)之股份質押。於2016年12月31日，上述附屬公司持有物業、廠房及設備(67,597,000港元)、土地使用權(79,285,000港元)、投資物業(256,868,000港元)、預付款項及其他應收款項(25,591,000港元)、發展中物業(1,035,652,000港元)、應收租金(10,197,000港元)、受限制銀行存款(8,692,000港元)及現金及現金等值項目(21,798,000港元)；
- (b) 公司間貸款3,341,095,000港元；
- (c) 本公司股東鄭強輝先生(「鄭先生」)提供之個人擔保。

截至2016年12月31日止年度，本集團之其他借貸須遵守若干財務契約(2015年：相同)(附註43(e))。

(vii) 於2016年12月31日，本集團之銀行透支2,981,000港元乃以賬面淨值672,000港元之租賃土地及樓宇作抵押，並按最優惠利率減1%的浮動年利率計息。

(viii) 於2016年12月31日，本集團之股東貸款為無抵押及免息。報告期後，貸款之到期日分別由2017年1月及2月延期至2017年4月及5月。

(ix) 於2016年12月31日，本集團之其他借貸為免息、無抵押及須按要求償還。

本集團借貸之賬面值以下列貨幣計值：

	2016年 千港元	2015年 千港元
港元	17,108	839
人民幣	524,791	531,845
美元	155,786	152,080
	697,685	684,764

本集團流動計息銀行借貸之賬面值與其公平值相若，原因為貼現影響不甚巨大。非流動銀行借貸150,929,000港元(2015年：128,058,000港元)之公平值乃按以借貸利率4.9%(2015年：4.9%)計算的利率貼現的現金流量計算，並屬於公平值層級中的第二層級。

30. 融資租約應付款項

於2016年12月31日並無融資租約應付款項。截至2015年12月31日止年度，本集團租賃汽車作業務用途。有關租賃分類作融資租約，餘下租期為一年內。有關所有融資租約應付款項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	
	2016年 千港元	2015年 千港元	2016年 千港元	2015年 千港元
應付款項：				
1年內	-	1,038	-	1,018
1至2年	-	-	-	-
2至5年	-	-	-	-
最低融資租約付款總額	-	1,038	-	1,018
未來融資費用	-	(20)		
應付融資租約淨額總值	-	1,018		
分類為流動負債之部分	-	(1,018)		
非流動部分	-	-		

於2015年12月31日，融資租約應付款項乃以港元計值。

31. 可換股票據

於2016年3月30日，本公司發行本金總額高達822,000,000港元之零票息可換股票據。票據持有人可選擇自票據發行日期起至2019年9月30日(包括該日)止期間，隨時按初步換股價0.80港元(可進行反攤薄調整)將有關票據轉換為每股面值0.01港元之繳足普通股。任何未獲轉換之可換股票據將於2019年9月30日以其本金額之面值予以贖回。

截至2016年12月31日止年度，本金總額達630,900,000港元之可換股票據已按0.80港元之換股價獲悉數轉換為788,625,000股普通股。於2016年12月31日，尚未轉換之可換股票據的本金總額為191,100,000港元。

(a) 已於2016年3月30日初次確認時確認之可換股票據乃計算如下：

	千港元
已發行可換股票據之公平值	973,202
權益部分	(435,900)
負債部分	537,302

(b) 年內可換股票據負債部分之變動如下：

	2016年 千港元	2015年 千港元
於1月1日	-	-
初步確認時之負債部分	537,302	-
可換股票據之轉換	(413,588)	-
利息支出	13,114	-
於12月31日	136,828	-

截至2016年12月31日止年度，可換股票據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12.9%計算。

(c) 董事估計於2016年12月31日可換股貸款票據負債部分之公平值為145,526,000港元。該公平值乃透過按市場利率貼現未來現金流量計算(2級公平值計量)。

32. 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，且遞延稅項與相同稅務機關之相同應課稅實體有關，則會抵銷遞延稅項資產及負債。抵銷金額如下：

	2016年 千港元	2015年 千港元
遞延稅項資產	-	-
遞延稅項負債	157,140	173,561
	157,140	173,561

(a) 遞延稅項資產及遞延稅項負債之分析如下：

	2016年 千港元	2015年 千港元
遞延稅項資產：		
於12個月內收回之遞延稅項資產	-	(238)
遞延稅項負債：		
於12個月後收回之遞延稅項負債	157,140	173,799
遞延稅項負債(淨額)	157,140	173,561

遞延稅項賬目之淨額變動如下：

	2016年 千港元	2015年 千港元
於1月1日	173,561	249,755
於綜合損益表入賬之遞延稅項(附註11)	(6,397)	(65,028)
匯兌調整	(10,024)	(11,166)
於12月31日	157,140	173,561

32. 遞延稅項(續)

- (b) 年內，遞延稅項資產及負債(未有抵銷於相同稅務機關之相同應課稅實體之結餘)之變動如下：

遞延稅項負債

	重估 土地使用權 千港元	重估 投資物業 千港元	與稅務機關 不同之收益 申報基準 千港元	加速 稅項折舊 千港元	總計 千港元
於2015年1月1日	187,726	61,831	3,214	93	252,864
年內於綜合損益表(入賬)					
扣除之遞延稅項	(56,886)	(11,254)	318	-	(67,822)
匯兌調整	(8,147)	(2,916)	(180)	-	(11,243)
於2015年12月31日	122,693	47,661	3,352	93	173,799
年內於綜合損益表(入賬)					
扣除之遞延稅項	(2,567)	(4,392)	328	-	(6,631)
匯兌調整	(7,179)	(2,635)	(214)	-	(10,028)
於2016年12月31日	112,947	40,634	3,466	93	157,140

遞延稅項資產

	稅項虧損	
	2016年 千港元	2015年 千港元
於1月1日	(238)	(3,109)
年內於綜合損益表扣除之遞延稅項	234	2,794
匯兌調整	4	77
於12月31日	-	(238)

於2016年12月31日，本集團於香港之未動用稅項虧損為107,720,000港元(2015年：101,810,000港元)，可無限期用於抵銷產生該等虧損公司之未來應課稅溢利，而於中國之未動用稅項虧損為28,716,000港元(2015年：38,643,000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。由於未能預測未來應課稅溢利來源，故並無就該等虧損確認遞延稅項資產。

33. 股本

	2016年 千港元	2015年 千港元
法定股本：		
100,000,000,000股(2015年：100,000,000,000股) 每股面值0.01港元(2015年：0.01港元)之普通股	1,000,000	1,000,000
已發行及繳足股本：		
2,471,163,000股(2015年：1,682,538,000股) 每股面值0.01港元(2015年：0.01港元)之普通股	24,712	16,825

於本年度及過往年度經參照本公司法定及已發行普通股股本變動之交易概要如下：

	附註	股份數目	金額 千港元
法定股本：			
於2015年1月1日、2015年及2016年12月31日		100,000,000,000	1,000,000
已發行及繳足股本：			
於2015年1月1日		1,498,096,766	14,981
股份配售	(a)	175,500,000	1,755
發行股份	(b)	8,940,738	89
於2015年12月31日及2016年1月1日		1,682,537,504	16,825
發行股份	(c)	788,625,000	7,887
於2016年12月31日		2,471,162,504	24,712

- (a) 於2015年11月25日，本公司已完成以配售價每股配售股份1.14港元配售175,500,000股每股面值0.01港元的普通股的股份配售。
- (b) 截至2015年12月31日止年度，若干認股權證持有人已行使其認購權，分別按認購價每股0.70港元及0.68港元認購7,141,000股及1,800,000股每股面值0.01港元的普通股。
- (c) 於2016年4月7日及11日，本金額378,540,000港元及252,360,000港元之可換股票據按每股換股股份0.80港元的換股價兌換為473,175,000股及315,450,000股每股面值0.01港元之普通股。

34. 認股權證

下表載列本公司認股權證於2016年及2015年12月31日之詳情：

	附註	2016年		2015年	
		非上市認股 權證數目 (千份)	行使價 港元	非上市認股 權證數目 (千份)	行使價 港元
2014年發行之非上市認股權證 (「2014年認股權證」)	(i)	792	0.65	792	0.65
2015年發行之非上市認股權證 (「2015年認股權證」)	(ii)	-	-	263,200	0.67
		792		263,992	

(i) 下表載列2014年認股權證之變動詳情：

	附註	2016年		2015年	
		非上市認股 權證數目 (千份)	行使價 港元	非上市認股 權證數目 (千份)	行使價 港元
於1月1日尚未行使		792	0.65	7,933	0.70
已行使	33(b)	-	-	(7,141)	0.70
於發行2015年認股權證時調整	34(ii)	-	-	-	0.66
於發行配售股份時調整	33(a)	-	-	-	0.65
於12月31日尚未行使		792	0.65	792	0.65

2014年認股權證之行使期自2014年3月5日至2017年3月5日。

34. 認股權證 (續)

(ii) 於2015年7月13日，本公司按每份認股權證0.057港元之發行價發行265,000,000份認股權證(「2015年認股權證」)。2015年認股權證之行使價為0.68港元。下表載列2015年認股權證之變動詳情：

	附註	2016年		2015年	
		非上市認股 權證數目 (千份)	行使價 港元	非上市認股 權證數目 (千份)	行使價 港元
於1月1日尚未行使		263,200	0.67	-	-
已授出		-	-	265,000	0.68
已行使	33(b)	-	-	(1,800)	0.68
於發行配售股份時調整	33(a)	-	-	-	0.67
已失效		(263,200)	0.67	-	-
於12月31日尚未行使		-	-	263,200	0.67

2015年認股權證之行使期自2015年7月13日至2016年7月13日。

35. 本公司之財務狀況表及儲備變動

(a) 本公司之財務狀況表

	附註	2016年 千港元	2015年 千港元
資產			
非流動資產			
於附屬公司之投資	17	6,174	6,173
按公平值列入損益的金融資產	24	63,400	—
非流動資產總額		69,574	6,173
流動資產			
預付款項及其他應收款項		277	10,431
應收附屬公司款項		1,622,643	915,138
按公平值列入損益的金融資產	24	24,231	—
現金及現金等值項目		75	39,727
流動資產總值		1,647,226	965,296
負債			
流動負債			
其他應付款項及應計費用		104,581	15,071
借貸		19,436	839
流動負債總額		124,017	15,910
流動資產淨值		1,523,209	949,386
資產總值減流動負債		1,592,783	955,559
非流動負債			
借貸		153,459	152,080
可換股票據		136,828	—
非流動負債總額		290,287	152,080
資產淨值		1,302,496	803,479

35. 本公司之財務狀況表及儲備變動(續)

(a) 本公司之財務狀況表(續)

	附註	2016年 千港元	2015年 千港元
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本		24,712	16,825
其他儲備	35(b)	1,277,784	786,654
權益總額		1,302,496	803,479

35. 本公司之財務狀況表及儲備變動(續)

(b) 本公司之儲備變動

	附註	股份溢價 千港元	繳入盈餘 千港元	可換股票據 之權益部分 千港元	購股權 儲備 千港元	認股權證 儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於2015年1月1日		939,167	503,119	-	46,438	2,114	(89,773)	1,401,065
年度虧損		-	-	-	-	-	(827,038)	(827,038)
年度全面收入總額		-	-	-	-	-	(827,038)	(827,038)
發行股份	33(a)及(b)	206,442	-	-	-	(1,994)	-	204,448
股份發行開支		(5,197)	-	-	-	-	-	(5,197)
發行認股權證		-	-	-	-	15,105	-	15,105
認股權證發行開支		-	-	-	-	(1,729)	-	(1,729)
已失效購股權		-	-	-	(6,634)	-	6,634	-
於2015年12月31日		1,140,412	503,119	-	39,804	13,496	(910,177)	786,654
年度虧損		-	-	-	-	-	(350,471)	(350,471)
年度全面收入總額		-	-	-	-	-	(350,471)	(350,471)
發行股份	33(c)	740,262	-	(334,561)	-	-	-	405,701
發行可換股票據	31	-	-	435,900	-	-	-	435,900
已失效認股權證		-	-	-	-	(13,285)	13,285	-
於2016年12月31日		1,880,674	503,119	101,339	39,804	211	(1,247,363)	1,277,784

36. 儲備

(a) 本集團

本集團之儲備金額及其變動於綜合損益及其他全面收入報表及綜合股東權益變動表內呈列。

36. 儲備(續)

(b) 儲備之性質及目的

(i) 股份溢價儲備

股份溢價儲備指本公司股份發行價超出其面值之數額。

(ii) 繳入盈餘儲備

繳入盈餘儲備包括(i)因所收購附屬公司之合併淨資產超出本公司於本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日及2012年5月24日進行股本重組而產生之459,047,000港元。

(iii) 匯兌儲備

匯兌儲備包括換算海外業務財務報表產生之所有匯兌差額。儲備乃根據綜合財務報表附註4(d)所載之會計政策處理。

(iv) 特殊儲備

特殊儲備指(i)應佔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10,420,000港元，以及(ii)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。

(v) 可換股票據之權益部分

可換股票據之權益部分指本公司根據綜合財務報表附註4(q)所載可換股票據所採納之會計政策發行之可換股票據尚未行使權益部分之價值。

(vi) 購股權儲備

購股權儲備指根據綜合財務報表附註4(v)中就股本結算以股份為基礎的付款採用的會計政策確認授予本集團僱員之未行使購股權之實際或估計數目之公平值。

36. 儲備(續)

(b) 儲備之性質及目的(續)

(vii) 認股權證儲備

認股權證儲備指由本公司發行並將以定額現金結算以換取本公司定額股權工具之認股權證。發行認股權證之所得款項淨額於該儲備內確認。認股權證獲行使時，認股權證儲備將轉撥至股本及股份溢價。倘認股權證於到期日依然存續且尚未行使，則先前於認股權證儲備確認之金額將會轉撥至保留盈利。

(viii) 其他儲備

其他儲備指應佔一間聯營公司之其他全面收入部分。

37. 以股份為基礎的付款

購股權已授予董事及經選定僱員。已授出購股權之行使價為0.94港元，與股份於授出日期2013年11月5日之市價相等。購股權可於授出日期起計十年內行使。本集團概無法律或推定責任以現金購回或結算該等購股權。

於2013年11月5日授出之購股權按二項式估值模式釐定之公平值為每份購股權0.5968港元。該模式之重大輸入數據為授出日期之股價、上文列示之行使價、波幅79.5%、孳息率為零、預期購股權平均兌換期五年及無風險年利率0.966厘。

尚未行使購股權之數目變動如下：

	購股權數目	
	2016年	2015年
於1月1日	66,696,228	77,812,266
已失效	-	(11,116,038)
於12月31日	66,696,228	66,696,228

於截至2016年12月31日止年度，概無購股權獲行使及失效。

於截至2015年12月31日止年度，概無購股權獲行使，而11,116,038份購股權已失效。於2016年12月31日，全部已發行購股權均可行使(2015年：全部)。

38. 經營租約承擔

(a) 作為出租人

本集團根據不可撤銷經營租約安排租賃其投資物業，經磋商租期介乎2至14年。租約條款一般亦要求租戶支付抵押金並根據當時現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：

	2016年 千港元	2015年 千港元
1年內	18,609	19,449
2至5年	76,154	81,941
5年以上	102,684	125,600
	197,447	226,990

(b) 作為承租人

本集團根據不可撤銷經營租約安排租賃其若干辦公室物業及設備。經磋商租期介乎1至5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：

	2016年 千港元	2015年 千港元
1年內	3,556	3,913
2至5年	4,044	7,393
	7,600	11,306

39. 資本承擔

於報告期末，本集團就下列項目支出之資本承擔如下：

	2016年 千港元	2015年 千港元
已訂約但未撥備：		
物業及酒店發展	1,696,135	1,887,590
可供出售金融資產	4,950	4,950
	1,701,085	1,892,540

40. 有關連人士披露

(i) 有關連人士交易

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：

- (a) 截至2015年12月31日止年度，本公司一間附屬公司與一間中國實體就提供酒店裝修服務訂立建築合約。於2015年12月31日，鄭先生為該中國實體之股東。

於2015年12月31日，附屬公司已向該中國實體墊款人民幣88,000,000元（相當於110,000,000港元），作為建築成本之預付款項（附註22）。

於2016年12月31日，鄭先生不再擁有該中國實體。

- (b) 於過往年度，本公司聯營公司博世與兩名中國房地產開發商訂立若干合作協議，以就若干住宅及酒店發展項目提供顧問服務。該等開發商之最終股東為鄭先生。根據合作協議，博世就酒店項目所提供服務之顧問費，在酒店成功命名為「福布斯」時按展會收入30%計費，及在住宅單位售罄時按每平方米住宅項目人民幣300元計費。

此外，截至2014年12月31日止年度，博世亦向該兩名開發商分別墊款29,000,000港元及40,000,000港元，用以支付物業及酒店開發項目將會產生之若干專業成本。墊款餘額於2016年及2015年12月31日仍未償還。

40. 有關連人士披露(續)

(i) 有關連人士交易(續)

- (c) 截至2016年12月31日止年度，Full Dragon Group Limited (本公司之股東)與本公司訂立300,000美元及13,500,000港元之貸款協議。條款及到期日之詳情於財務報表附註29(viii)中披露。

(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10(a)內披露。

41. 或然負債

根據國家稅務局(「國稅局」)國稅函第698號文及國稅局公告[2015]7號(「7號公告」)，年內收購偉恆發展49%股權(附註18(c))導致間接收購偉恆發展於中國之多家附屬公司，包括東莞市德晉能源科技有限公司及東莞市德晉熱力有限公司。有關安排應重新定義為由中國稅務機構作出之直接轉讓，所產生之資本收益將須繳納企業所得稅。本集團應作為企業所得稅預扣代理及於訂立股權轉讓協議日期後30日內向稅務當局匯報間接股權轉讓(並結清企業所得稅(倘適用))。

倘本集團未能履行其預扣責任且賣方並無繳納企業所得稅，則中國稅務機構將要求賣方繳納企業所得稅，並對本集團施加相當於未繳企業所得稅50%至三倍之處罰。倘本集團主動向中國稅務機構匯報間接轉讓，則上述處罰可予解除。

本公司已扣留其他應付予賣方之款項作為預扣企業所得稅款額60,000,000港元，並已進一步作出企業所得稅撥備28,200,000港元，但仍未向中國稅務機構匯報有關交易或繳納企業所得稅。經諮詢中國法律顧問後，董事認為本集團已大致履行預扣責任，從而將處罰風險控制至合理較低水平。

41. 或然負債(續)

根據本公司、賣方及擔保人C及擔保人L於2015年11月16日訂立之買賣協議，賣方負責根據相關中國稅法及法規申報及結算間接股權轉讓所產生之企業所得稅。倘賣方未能對間接股權轉讓作出匯報及繳納企業所得稅，則賣方須向本公司作出補償。此外，透過本公司、賣方及擔保人於2016年3月30日訂立之稅務彌償保證契據，有關安排獲進一步正式簽署。因此，董事認為，仍擁有偉恆發展51%股權之賣方會自動向中國稅務機構匯報及繳納企業所得稅，以及就對本集團施加之任何處罰(如有)補償本集團。董事認為，未來不可能就上述處罰向本集團提出申索。

本集團於2015年12月31日並無重大或然負債。

42. 金融工具

金融工具之分類

	2016年 千港元	2015年 千港元
金融資產		
可供出售金融資產	167,722	105,050
應收貿易款項及租金	10,642	10,726
其他應收款項	8,166	11,906
按公平值列入損益之金融資產(應收或然代價)	87,631	-
受限制銀行存款	8,692	2,561
現金及現金等值項目	24,010	57,175
	306,863	187,418
	2016年 千港元	2015年 千港元
金融負債		
應付貿易款項	18,146	28,031
其他應付款項	116,451	10,371
應計費用	7,042	5,474
應計利息開支	21,508	21,929
借貸	697,685	684,764
融資租約應付款項	-	1,018
可換股票據	136,828	-
	997,660	751,587

43. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括受限制銀行存款、現金及現金等值項目、借貸、融資租約應付款項及可換股票據。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，如應收貿易款項、租金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。

(a) 利率風險

於2016年12月31日，本集團之銀行借貸275,061,000港元(2015年：零港元)、受託銀行借貸零港元(2015年：295,404,000港元)、其他借貸153,459,000港元(2015年：152,080,000港元)及融資租約應付款項零港元(2015年：1,018,000港元)為按固定利率計息。

於2016年12月31日，本集團之銀行借貸195,992,000港元(2015年：237,280,000港元)乃以浮動利率計息。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，本年度除稅後虧損將增加／減少1,473,000港元(2015年：7,000港元)，主要由於浮息借貸之利息開支增加／減少所致，而非流動資產總值將增加／減少零港元(2015年：1,773,000港元)，主要由於物業、廠房及設備及發展中物業項下合資格資產所涉及浮息借貸資本化之利息開支增加／減少所致。

(b) 外幣風險

本集團之買賣／開支交易及新增借貸均主要以港元、美元及人民幣計值。由於買賣／開支所產生之外幣風險可互相抵銷，且本集團之附屬公司借貸以各自之功能貨幣計值，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／開支結餘。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。

43. 財務風險管理目標及政策(續)

(c) 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。

本集團因應收貿易款項及租金以及其他應收款項引致之信貸風險之進一步詳細資料分別披露於財務報表附註21及附註22。

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。

(d) 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、籌集額外股本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、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。

43. 財務風險管理目標及政策(續)

(d) 流動資金風險(續)

根據合約未貼現付款額，本集團於報告期末之金融負債到期情況如下：

	1年內 或按要求 千港元	2至5年 千港元	總計 千港元
2016年			
應付貿易款項	18,146	—	18,146
其他應付款項	116,451	—	116,451
應計費用	7,042	—	7,042
應計利息開支	21,508	—	21,508
借貸 ¹	428,612	367,510	796,122
可換股票據	—	191,100	191,100
	591,759	558,610	1,150,369
2015年			
應付貿易款項	28,031	—	28,031
其他應付款項	10,371	—	10,371
應計費用	5,474	—	5,474
應計利息開支	21,929	—	21,929
借貸 ¹	448,023	351,136	799,159
融資租約應付款項	1,038	—	1,038
	514,866	351,136	866,002

¹ 已包括在借貸之款項為有期貸款627,000港元(2015年：839,000港元)，相關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。於2016年12月31日，遵照該等貸款之到期條款，240,000港元於2017年到期及421,000港元於2018年至2019年之間到期。

43. 財務風險管理目標及政策(續)

(e) 資本管理

本集團資本管理之目的為保障本集團持續經營之能力，以為股東帶來回報並為股東謀福利，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金額、向股東退還資本、發行新股份或出售資產以削減債務。於截至2016年及2015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。於2016年12月31日及2015年12月31日之流動比率如下：

	2016年 千港元	2015年 千港元
流動資產	1,114,974	1,201,569
流動負債	592,879	465,580
流動比率	1.88	2.58

此外，本集團之其他借貸須遵守財務契約。本集團必須維持其淨資產於任何時間不低於40,000,000美元，計息債務總額與綜合資產總額之比率於任何時間不超過0.60至1.00，綜合負債總額與綜合資產總額之比率於任何時間不超過0.60至1.00，以及綜合流動負債總額與綜合流動資產總額之比率於任何時間不超過0.65至1.00。截至2016年及2015年12月31日止年度，本集團符合上述比率規定。

(f) 公平值估計

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報告期當時之市況作出假設。

43. 財務風險管理目標及政策(續)

(f) 公平值估計(續)

應收貿易款項及租金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。

有關於2016年12月31日按公平值計量之投資物業及按公平值列入損益之金融資產的披露，分別載於附註16及附註24。

(g) 抵銷金融資產及金融負債

於截至2016年及2015年12月31日止年度，概無金融資產及金融負債須予抵銷，或須遵守可強制執行之主相互抵銷安排或類似協議。

44. 公平值計量

公平值為市場參與者於計量日期進行之有序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付之價格。下文使用公平值級別披露公平值測量法，而公平值級別根據測量公平值所用估值方法之數據分為三個級別：

1級數據：本集團可在測量日期取得之相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)。

2級數據：除1級報價之數據外，可直接或間接觀察取得之資產或負債數據。

3級數據：資產及負債之不可觀察數據。

本集團之政策為於轉撥事件或導致轉撥情況變動之日，確認轉入及轉出任何三個級別之一。

44. 公平值計量(續)

(a) 公平值級別之級別披露：

描述	採用以下級別數據之公平值計量：			總計
	1級 千港元	2級 千港元	3級 千港元	2016年 千港元
循環公平值測量法：				
金融資產				
透過損益按公平值計量之金融資產：				
應收或然代價	-	-	87,631	87,631
投資物業				
購物中心－中國	-	-	241,165	241,165
別墅－中國	-	-	15,703	15,703
	-	-	256,868	256,868
總計	-	-	344,499	344,499

描述	採用以下級別數據之公平值計量：			總計
	1級 千港元	2級 千港元	3級 千港元	2015年 千港元
循環公平值測量法：				
投資物業				
購物中心－中國	-	-	272,953	272,953
總計	-	-	272,953	272,953

44. 公平值計量(續)

(b) 按3級測量公平值之資產對賬：

	投資物業 — 購物中心 千港元	投資物業 — 別墅 千港元	應收 或然代價 千港元	總計 2016年 千港元
年初	272,953	-	-	272,953
添置	-	21,920	-	21,920
於損益確認之收益或虧損總額 ^(#)	(16,298)	(5,147)	87,631	66,186
匯率調整	(15,490)	(1,070)	-	(16,560)
年末	241,165	15,703	87,631	344,499
^(#) 包括於報告期末持有之 資產收益或虧損	(16,298)	(5,147)	87,631	66,186
			投資物業 — 購物中心 千港元	總計 2015年 千港元
年初			338,074	338,074
添置			-	-
於損益確認之虧損總額 ^(#)			(48,780)	(48,780)
匯率調整			(16,341)	(16,341)
年末			272,953	272,953
^(#) 包括於報告期末持有之資產虧損			(48,780)	(48,780)

年內於損益確認之所有收益或虧損來自於於報告期末持有之投資物業公平值虧損及應收或然代價之公平值收益。

44. 公平值計量(續)

(c) 披露本集團於2016年12月31日所採用的估值程序、估值方法及公平值計量所採用的數據：

本集團的財務總監負責就財務報告進行所需的資產及負債的公平值計量(包括第三級公平值計量)。財務總監直接向董事局呈報該等公平值計量。財務總監及董事局每年至少舉行兩次會議，討論估值程序及結果。

就第三級公平值計量而言，本集團通常將聘用具備獲認可專業資質且有近期估值經歷的外聘估值專家進行估值。

第3級公平值計量

說明	估值方法	不可觀察數據	範圍	數據增加 對公平值 的影響	公平值	
					2016年 千港元	2015年 千港元
購物中心－中國	收入法(固定年期及復歸法)	租期收益率	2% - 4%(2015年：同上)	減少	241,165	272,953
		復歸收益率	7%(2015年：同上)	減少		
		市場單位租金	人民幣131-218元/平方米 (2015年：人民幣126-210 元/平方米)	增加		
別墅－中國	直接比較法	賣盤折價	-10%(2015年：不適用)	減少	15,703	不適用
		條件折價	-10% - 0% (2015年：不適用)	減少		
		規模折價	-2% - 0.2% (2015年：不適用)	減少		
應收或然代價	貼現現金流量法	貼現率	11.13%(2015年：不適用)	減少	87,631	不適用
		本集團應佔所收購 新業務之預期 除稅後溢利	2017年：2,993,000港元 2018年：90,302,000港元 (2015年：不適用)	減少		

44. 公平值計量(續)

- (c) 披露本集團於2016年12月31日所採用的估值程序、估值方法及公平值計量所採用的數據:(續)

第3級公平值計量(續)

就中國的購物中心而言，估值乃根據收入資本化法(固定年期及復歸法)作出，在很大程度上涉及到不可觀察數據(如市場租金、收益率等)，並考慮到對收益率的顯著調整，以衡量現有租約的安全性，及租約期滿後的復歸風險與估計空置率。

就中國的別墅而言，估值乃根據直接比較法作出，在很大程度上涉及到近期售價，並考慮到若干不可觀察數據(如賣盤折價、條件折價、規模折價等)。

就應收或然代價而言，估值乃根據貼現現金流量法作出，在很大程度上涉及到不可觀察數據(如貼現率、本集團應佔所收購新業務產生之預期除稅後溢利等)，並考慮到於最佳、一般及最壞情況下的盈利能力。

於兩年內，所採用之估值方法並無變動。

3. 本集團截至二零一七年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務資料

下文為本集團之財務資料，乃摘錄自本集團截至二零一七年六月三十日止六個月之已刊發未經審核財務報表。

簡明綜合損益及其他全面收入報表

截至2017年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2017年 千港元 (未經審核)	2016年 千港元 (未經審核)
收益	5	14,312	12,237
銷售成本		(4,886)	(2,893)
毛利		9,426	9,344
其他收入		3	53
於一間聯營公司投資之減值虧損		(106,486)	—
撇減發展中物業		(63,287)	—
撇減持作銷售物業		(17,211)	—
提前贖回可換股票據產生之虧損		(972)	—
行政支出		(19,904)	(27,251)
銷售及營銷支出		(1,864)	(466)
經營虧損	7	(200,295)	(18,320)
融資收入	6	56	52
融資成本	6	(22,980)	(5,084)
融資成本—淨額	6	(22,924)	(5,032)
應佔於聯營公司投資的溢利／(虧損)		457	(1,963)
除所得稅前虧損		(222,762)	(25,315)
所得稅抵免／(支出)	8	1,970	(1,807)
本公司擁有人應佔期內虧損		(220,792)	(27,122)
每股虧損	10	(8.93)港仙	(1.33)港仙
基本		(8.93)港仙	(1.33)港仙
攤薄		(8.93)港仙	(1.33)港仙

	截至6月30日止六個月	
	2017年 千港元 (未經審核)	2016年 千港元 (未經審核)
本公司擁有人應佔期內虧損	(220,792)	(27,122)
其他全面收入：		
<u>可重新分類至損益之項目</u>		
海外業務換算產生之匯兌差額	4,230	(35)
採用權益法入賬應佔一間聯營公司之其他全面收益	(21)	-
本公司擁有人應佔期內全面收入總額	(216,583)	(27,157)

簡明綜合財務狀況表

於2017年6月30日

		2017年 6月30日 千港元 (未經審核)	2016年 12月31日 千港元 (經審核)
	附註		
非流動資產			
物業、廠房及設備		76,598	71,994
土地使用權		75,458	79,285
投資物業		256,868	256,868
於聯營公司之投資	11	785,370	891,420
可供出售金融資產		167,722	167,722
預付款項及其他應收款項		16,384	16,495
電影版權		102	102
按公平值列入損益之金融資產		19,465	63,400
非流動資產總值		1,397,967	1,547,286
流動資產			
發展中物業		945,642	1,035,652
持作銷售之物業		48,632	-
存貨		1	2
應收貿易款項及租金	12	9,936	10,642
預付款項及其他應收款項		15,400	11,738
可退回稅項		7	7
按公平值列入損益之金融資產		43,935	24,231
受限制銀行存款		20,588	8,692
現金及現金等值項目		15,844	24,010
流動資產總值		1,099,985	1,114,974
流動負債			
貿易應付款項	13	16,422	18,146
其他應付款項、應計費用及已收按金		259,342	201,002
借貸	14	553,235	371,610
即期稅項負債		2,821	2,121
流動負債總額		831,820	592,879
流動資產淨值		268,165	522,095
資產總值減流動負債		1,666,132	2,069,381

		2017年 6月30日 千港元 (未經審核)	2016年 12月31日 千港元 (經審核)
	附註		
非流動負債			
已收按金		2,501	2,501
借貸	14	157,134	326,075
可換股票據	15	126,961	136,828
遞延稅項負債		154,291	157,140
		<hr/>	
非流動負債總額		440,887	622,544
		<hr/>	
資產淨值			
		1,225,245	1,446,837
<hr/>			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本	16	24,712	24,712
其他儲備		1,200,533	1,422,125
		<hr/>	
權益總額		1,225,245	1,446,837
		<hr/>	

簡明綜合股東權益變動表

截至2017年6月30日止六個月

	本公司擁有人應佔										
	已發行股本 千港元	股份溢價 千港元	繳入盈餘 ¹ 千港元	可換股票據 之權益部分 千港元	匯兌儲備 千港元	特殊儲備 ² 千港元	購股權儲備 千港元	認股權證儲備 千港元	其他儲備 千港元	累計虧損 千港元	總額 千港元
於2016年1月1日之結餘	16,825	1,140,412	459,047	-	7,180	17,926	39,804	13,496	-	(725,865)	968,825
期內全面收入總額	-	-	-	-	(35)	-	-	-	-	(27,122)	(27,157)
發行股份(附註16(a))	7,887	740,262	-	(334,561)	-	-	-	-	-	-	413,588
發行可換股票據 (附註15(a))	-	-	-	435,900	-	-	-	-	-	-	435,900
期內權益變動	7,887	740,262	-	101,339	(35)	-	-	-	-	(27,122)	822,331
於2016年6月30日之結餘	24,712	1,880,674	459,047	101,339	7,145	17,926	39,804	13,496	-	(752,987)	1,791,156
於2017年1月1日之結餘	24,712	1,880,674	459,047	101,339	(35,638)	17,926	39,804	211	56	(1,041,294)	1,446,837
期內全面收入總額	-	-	-	-	4,230	-	-	-	(21)	(220,792)	(216,583)
提前贖回可換股票據 (附註15(b))	-	-	-	(5,009)	-	-	-	-	-	-	(5,009)
已失效購股權	-	-	-	-	-	-	(6,634)	-	-	6,634	-
已失效認股權證	-	-	-	-	-	-	-	(211)	-	211	-
期內權益變動	-	-	-	(5,009)	4,230	-	(6,634)	(211)	(21)	(213,947)	(221,592)
於2017年6月30日之結餘	24,712	1,880,674	459,047	96,330	(31,408)	17,926	33,170	-	35	(1,255,241)	1,225,245

¹ 本集團之繳入盈餘乃來自本公司於2010年9月6日及2012年5月24日進行之股本重組。

² 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。

簡明綜合現金流量表

截至2017年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2017年 千港元 (未經審核)	2016年 千港元 (未經審核)
經營活動所得現金淨額	10,884	14,731
投資活動現金流量		
購置物業、廠房及設備	(2,180)	(26,995)
出售物業、廠房及設備所得款項	11	2
來自收購一間聯營公司之交易費用	-	(5,138)
墊付予一間聯營公司	-	(1,000)
受限制銀行存款(增加)/減少	(11,896)	106
已收利息	56	16
投資活動所用現金淨額	(14,009)	(33,009)
融資活動現金流量		
借貸所得款項	27,000	-
償還借貸	(16,791)	(16,754)
借貸之已付利息	(14,175)	(17)
融資租約租金付款之利息部份	-	(16)
融資租約租金付款之資本部分	-	(606)
融資活動所用現金淨額	(3,966)	(17,393)
現金及現金等值項目之減少淨額	(7,091)	(35,671)
期初之現金及現金等值項目	21,029	57,175
外匯匯率變動之影響，淨額	(1,101)	(123)
期末之現金及現金等值項目	12,837	21,381
現金及現金等值項目結餘分析		
簡明綜合財務狀況表內列賬之現金及現金等值項目	15,844	21,381
銀行透支－有抵押	(3,007)	-
	12,837	21,381

簡明綜合財務報表附註

1 公司資料

九號運通有限公司(「本公司」)於2001年5月9日在百慕達註冊成立為獲豁免有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

本公司之註冊辦事處為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda及總辦事處及香港主要營業地點位於香港銅鑼灣希慎道33號利園一期41樓4101室。

本公司乃一家投資控股公司。本集團之主要業務包括電影發行及授權使用、電影菲林沖印、物業租務、物業及酒店發展以及投資集中供熱業務。

本簡明綜合財務資料並未經審核，但已由本公司之審核委員會審閱。

2 編製基準

該等截至2017年6月30日止六個月之簡明綜合中期財務報表已根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄16之適用披露規定及香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」編製。本簡明綜合中期財務報表應與截至2016年12月31日止年度之年度財務報表一併閱讀，其已根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。

3 主要會計政策

該等簡明綜合財務報表乃根據歷史成本法編製，惟一項投資物業及按公平值列入損益之金融資產按公平值計量。

除中期所得稅按照預期年度盈利總額適用的稅率累計外，所採納之會計政策與截至2016年12月31日止年度之年度財務報表所採納者(如該等年度財務報表所述)貫徹一致。

除下文所披露新採納之香港財務報告準則外，編製簡明綜合財務報表時採納之會計政策與編製本集團截至2016年12月31日止年度之年度財務報表所使用者一致。

3 主要會計政策 (續)**採納新訂及經修訂香港財務報告準則**

於本期間，本集團已採納香港會計師公會頒佈並與其業務相關及於2017年1月1日開始之會計年度生效之所有新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)。香港財務報告準則包括香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋。採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則不會對簡明財務報表造成任何重大影響。

4 估計

編製中期財務資料需管理層作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設會影響會計政策的採用及所呈報的資產及負債以及收支金額。實際結果可能與該等估計有所不同。

在編製此等簡明綜合中期財務報表時，管理層在應用本集團的會計政策及估計不確定因素的主要來源時所作出的重大判斷與編製截至2016年12月31日止年度的綜合財務報表所應用者相同。

5 收益及分部資料

本集團現由五個業務單位－物業租務、電影發行及授權使用、電影菲林沖印、物業及酒店發展以及集中供熱業務所組成。本集團依據該等業務單位呈報其分部資料。有關該等業務單位收益及業績之分部資料呈列如下。

截至2017年6月30日止六個月(未經審核)

	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	集中供熱業務 千港元	總計 千港元
分部收益：						
外部收益	9,552	1,292	1,031	2,437	-	14,312
分部業績	4,827	(1,079)	(138)	(86,287)	(106,039)	(188,716)
未分配公司支出						(11,122)
融資收入						56
融資成本						(22,980)
除所得稅前虧損						(222,762)
所得稅抵免						1,970
期內虧損						(220,792)

5 收益及分部資料(續)

截至2016年6月30日止六個月(未經審核)

	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	集中供熱業務 千港元	總計 千港元
分部收益：						
外部收益	10,132	801	1,304	-	-	12,237
分部業績	6,591	(3,324)	(726)	(3,961)	(5)	(1,425)
未分配公司支出						(18,858)
融資收入						52
融資成本						(5,084)
除所得稅前虧損						(25,315)
所得稅支出						(1,807)
期內虧損						(27,122)

5 收益及分部資料(續)

下表呈列本集團之可呈報分部於2017年6月30日及2016年12月31日之分部資產：

於2017年6月30日(未經審核)

	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	集中供熱業務 千港元	總計 千港元
分部資產	268,962	120	1,585	1,233,296	-	1,503,963
未分配公司資產						208,619
於聯營公司投資					785,370	785,370
資產總額						<u>2,497,952</u>

於2016年12月31日(經審核)

	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	集中供熱業務 千港元	總計 千港元
分部資產	269,808	140	2,851	1,349,286	-	1,622,085
未分配公司資產						148,755
於聯營公司投資					891,420	891,420
資產總額						<u>2,662,260</u>

6 融資成本－淨額

融資成本及收入之分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2017年 千港元 (未經審核)	2016年 千港元 (未經審核)
融資成本：		
須於五年內全數償還之銀行借貸利息	19,261	17,929
可換股票據之利息	8,383	5,050
融資租約之利息	—	16
其他借貸之利息	16,181	16,129
外匯匯兌差額，淨額	421	—
	<u>44,246</u>	<u>39,124</u>
減：合資格資產資本化金額	(21,266)	(34,040)
融資成本總額	<u>22,980</u>	<u>5,084</u>
融資收入：		
短期銀行存款利息收入	(56)	(16)
外匯匯兌差額，淨額	—	(36)
融資收入總額	<u>(56)</u>	<u>(52)</u>
融資成本－淨額	<u>22,924</u>	<u>5,032</u>

7 經營虧損

本集團之經營虧損已扣除／(計入)下列各項：

	截至6月30日止六個月	
	2017年 千港元 (未經審核)	2016年 千港元 (未經審核)
核數師酬金	926	737
確認為開支之存貨成本*	22	6
持作銷售物業之成本*	2,413	—
撥回應收貿易款項減值撥備	(40)	(51)
有關樓宇之經營租約租金	1,802	2,579
折舊	1,365	2,507
專業費用	2,231	7,620
出售物業、廠房及設備之虧損／(收益)	51	(1)
銷售及營銷支出	1,864	466

* 期內已確認為開支之存貨成本及持作銷售物業之成本已計入簡明綜合收入報表之「銷售成本」內。

8 所得稅(抵免)／支出

香港利得稅於期內乃根據於香港產生之估計應課稅溢利按稅率16.5% (2016年：16.5%)計提撥備。本集團於中國大陸運營的適用稅率為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。

	截至6月30日止六個月	
	2017年 千港元 (未經審核)	2016年 千港元 (未經審核)
即期稅項	1,015	—
遞延稅項	(2,985)	1,807
期內稅項(抵免)／支出總額	(1,970)	1,807

9 股息

期內並無派付或建議派付股息，且自報告期末以來，亦無建議派付任何股息(2016年：無)。

10 每股虧損**(a) 基本**

每股基本虧損乃根據本公司擁有人應佔之期內虧損約220,792,000港元(2016年：27,122,000港元)及期內已發行普通股的加權平均數約2,471,163,000股(2016年：2,041,558,000股)計算。

(b) 攤薄

每股攤薄虧損乃假設在所有具攤薄效應的潛在普通股被兌換後，透過調整已發行普通股的加權平均數計算。本公司擁有2類(2016年：3類)具潛在攤薄效應的普通股，購股權及可換股票據(2016年：購股權、認股權證及可換股票據)。就購股權而言，根據未行使購股權所附的認購權的貨幣價值，釐定按公平值(釐定為本公司股份的平均年度市價)可購入的股份數目。計算得出的股份數目與假設購股權獲行使將予發行的股份數目作出比較。可換股票據假設被轉換為普通股，而淨虧損經調整以對銷利息費用減稅項影響。

在計算截至2017年及2016年6月30日止六個月每股攤薄虧損時，假設購股權及可換股票據(2016年：購股權、認股權證及可換股票據)被兌換而產生之潛在普通股對每股虧損並無攤薄影響。因此，每股攤薄虧損相等於每股基本虧損。

11 於聯營公司之投資

	於2017年 6月30日 千港元 (未經審核)	於2016年 12月31日 千港元 (經審核)
非上市投資：		
應佔淨負債	(974)	(1,410)
商譽	1,040,373	1,040,373
給予一間聯營公司之貸款	1,131	1,131
減值虧損	(255,160)	(148,674)
	785,370	891,420

聯營公司貸款為無抵押、免息及並無固定還款期。董事認為，該筆貸款被視為於聯營公司之準股權投資。

12 應收貿易款項及租金

於報告期末，應收貿易款項及租金按發票日期為基準及扣除撥備後之賬齡分析如下：

	於2017年 6月30日 千港元 (未經審核)	於2016年 12月31日 千港元 (經審核)
0至90日	127	415
91至180日	-	30
	127	445

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。

13 貿易應付款項

於報告期末，按發票日期呈列之貿易應付款項賬齡分析如下：

	於2017年 6月30日 千港元 (未經審核)	於2016年 12月31日 千港元 (經審核)
0至90日	15,059	16,357
91至180日	298	1,175
181至365日	138	290
1年以上	927	324
	16,422	18,146

14 借貸

	到期日	於2017年 6月30日 千港元 (未經審核)	於2016年 12月31日 千港元 (經審核)
流動			
銀行貸款－有抵押(附註i)	按要求	518	627
銀行貸款－有抵押(附註ii)	2016年至2021年	25,455	19,756
銀行貸款－有抵押(附註iii)	2017年8月	269,504	275,061
銀行貸款－有抵押(附註iv)	2017年6月	–	11
其他貸款－有抵押(附註v)	2018年1月	154,577	–
銀行透支－有抵押(附註vi)	按要求	3,007	2,981
前股東貸款－無抵押(附註vii)	2017年10月及11月	15,828	15,828
股東貸款－無抵押(附註viii)	2017年7月及9月	27,000	–
其他貸款－無抵押(附註ix)	按要求	57,346	57,346
		553,235	371,610
非流動			
銀行貸款－有抵押(附註ii)	2016至2021年	157,134	172,616
其他貸款－有抵押(附註v)	2018年1月	–	153,459
		710,369	697,685

- (i) 於2017年6月30日，本集團之銀行貸款518,000港元(2016年：627,000港元)以本集團賬面淨值為658,000港元(2016年：672,000港元)之租賃土地及樓宇作抵押，並按最優惠利率減1.5%的年利率(2016年：相同)計息。
- (ii) 於2017年6月30日，本集團之銀行貸款182,589,000港元(2016年：192,372,000港元)以本集團賬面淨值分別為75,458,000港元(2016年：79,285,000港元)及70,267,000港元(2016年：64,453,000港元)的土地使用權及在建工程作抵押。根據償還條款，銀行貸款須於2016年至2021年期間內還清。該銀行貸款按中國人民銀行就金融機構授予之五年期貸款所釐定基準利率的年利率(2016年：相同)計息。
- (iii) 於2017年6月30日，本集團之銀行貸款269,504,000港元(2016年：275,061,000港元)以本集團賬面淨值為441,466,000港元(2016年：441,466,000港元)之發展中物業作抵押。於2017年7月25日，本集團訂立銀行貸款222,272,000港元的補充貸款協議，為期三年。該銀行貸款按9%的年利率計息。

14 借貸(續)

- (iv) 於2016年12月31日，本集團之銀行貸款11,000港元以本集團17,000港元的銀行存款作抵押。該銀行貸款須按4.40%的年利率計息及已於2017年6月償還。
- (v) 於2017年6月30日，本集團之其他貸款154,577,000港元(2016年：153,459,000港元)按20%的年利率計息。

其他貸款以下列各項作抵押及擔保：

- (a) 本集團若干附屬公司(即長和(湖南)地產有限公司、耀田有限公司、Sino Step Inc.、鵬豐國際有限公司及成都中發黃河實業有限公司)之股份質押。
- (b) 公司間貸款。
- (c) 本公司前股東鄭強輝先生(「鄭先生」)提供之個人擔保。
- (d) 截至2017年6月30日止六個月，本集團之其他貸款須遵守若干財務契約(2016年：相同)。
- (vi) 於2017年6月30日，本集團之銀行透支3,007,000港元(2016年：2,981,000港元)乃以賬面淨值658,000港元(2016年：672,000港元)之租賃土地及樓宇作抵押，並按最優惠利率減1%的浮動年利率計息。
- (vii) 於2017年6月30日，本集團之前股東貸款為無抵押及免息(2016年：相同)。
- (viii) 於2017年6月30日，本集團之股東貸款為無抵押及免息(2016年：無)。貸款已於2017年7月償還。
- (ix) 於2017年6月30日，本集團之其他貸款為免息、無抵押及須按要求償還(2016年：相同)。

15 可換股票據

於2016年3月30日，本公司發行本金總額高達822,000,000港元之零票息可換股票據。票據持有人可選擇自票據發行日期起至2019年9月30日(包括該日)止期間，隨時按初步換股價0.80港元(可進行反攤薄調整)將有關票據轉換為每股面值0.01港元之繳足普通股。任何未獲轉換之可換股票據將於2019年9月30日以其本金額之面值予以贖回。

截至2016年12月31日止年度，本金總額達630,900,000港元之可換股票據已按0.80港元之換股價獲悉數轉換為788,625,000股普通股。於2016年12月31日，尚未轉換之可換股票據的本金總額為191,100,000港元。於2017年5月31日，由於賣方根據於2015年11月16日訂立的買賣協議未能實現溢利擔保，故以託管方式持有的若干相關可換股票據已被註銷。因此，該筆可換股票據可視作提前贖回。於2017年6月30日，本金總額為166,869,000港元之可換股票據尚未償還。

(a) 已於2016年3月30日初次確認時確認之可換股票據乃計算如下：

	千港元
已發行可換股票據之公平值	973,202
權益部分	<u>(435,900)</u>
負債部分	<u>537,302</u>

15 可換股票據(續)

(b) 期／年內可換股票據之變動如下：

	2017年		2016年	
	權益部分 千港元 (未經審核)	負債部分 千港元 (未經審核)	權益部分 千港元 (經審核)	負債部分 千港元 (經審核)
於1月1日	101,339	136,828	-	-
初次確認	-	-	435,900	537,302
可換股票據之轉換	-	-	(334,561)	(413,588)
提前贖回可換股票據	(5,009)	(18,250)	-	-
利息支出	-	8,383	-	13,114
於6月30日／12月31日	96,330	126,961	101,339	136,828

截至2017年6月30日止六個月，可換股票據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12.9%(2016年：12.9%)計算。

16 已發行股本

	於2017年 6月30日 千港元 (未經審核)	於2016年 12月31日 千港元 (經審核)
法定股本：		
100,000,000,000股(2016年：100,000,000,000股) 每股面值0.01港元(2016年：0.01港元)之普通股	1,000,000	1,000,000
已發行及繳足股本：		
2,471,162,504股(2016年：2,471,162,504股) 每股面值0.01港元(2016年：0.01港元)之普通股	24,712	24,712

16 已發行股本(續)

於本期間及過往期間經參照本公司已發行普通股股本變動之交易概要如下：

	附註	股份數目	金額 千港元
於2016年1月1日		1,682,537,504	16,825
發行股份	(a)	788,625,000	7,887
於2016年12月31日、2017年1月1日及 2017年6月30日		2,471,162,504	24,712

- (a) 於2016年4月7日及11日，本金額378,540,000港元及252,360,000港元之可換股票據按每股換股股份0.80港元的換股價兌換為473,175,000股及315,450,000股每股面值0.01港元的普通股。

17 承擔

(a) 經營租約承擔

(i) 作為出租人

本集團根據不可撤銷經營租約安排出租其投資物業，協商租期介乎2至14年。租賃條款一般亦要求租戶支付押金並根據通行市況定期作出租金調整。

於報告期末，本集團根據不可撤銷經營租賃而可於下列期間收取之未來最低租賃款項總額如下：

	於2017年 6月30日 千港元 (未經審核)	於2016年 12月31日 千港元 (經審核)
1年內	18,611	18,609
2至5年	75,573	76,154
5年以上	93,696	102,684
	187,880	197,447

17 承擔(續)

(a) 經營租約承擔(續)

(ii) 作為承租人

本集團根據不可撤銷經營租賃安排租賃其若干辦公室物業及設備，經磋商之物業租期介乎1至2年。

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

	於2017年 6月30日 千港元 (未經審核)	於2016年 12月31日 千港元 (經審核)
1年內	4,035	3,556
2至5年	2,588	4,044
	6,623	7,600

(b) 其他承擔

於報告期末，本集團就下列項目支出之承擔如下：

	於2017年 6月30日 千港元 (未經審核)	於2016年 12月31日 千港元 (經審核)
已訂約但未撥備：		
物業及酒店發展	1,503,420	1,696,135
可供出售金融資產	4,950	4,950
	1,508,370	1,701,085

18 關連人士披露**(i) 關連人士交易**

除該等簡明綜合財務資料其他地方所詳述的交易外，本集團於截至2017年6月30日止六個月概無與關連人士進行重大交易。

截至2017年6月30日止六個月，本公司股東Keyne Holdings Limited與本公司訂立貸款協議，金額分別為20,000,000港元、5,000,000港元及2,000,000港元。該等貸款協議的條款及到期日的詳情均乃披露於財務報表附註14(viii)。

(ii) 主要管理人員薪酬

截至2017年6月30日止六個月董事之酬金為短期福利2,837,000港元(2016年：2,194,000港元)，乃參照市況、個人責任及表現釐定。

19 期後事項

於2017年7月17日，本公司完成一項股份配售，按配售價每股0.24港元發行494,232,000股每股面值0.01港元的普通股。配售所得款項淨額為115,990,000港元。

20 批准簡明綜合財務報表

董事局於2017年8月29日批准及授權刊發該等簡明綜合財務報表。

4. 債務

於二零一七年八月三十一日(即本綜合文件付印前就本債務聲明而言之最後可行日期)營業時間結束時，本集團之未償還債務如下：

- a) 銀行借貸之本金總額及應計利息為約196,832,000港元，當中481,000港元乃以本集團租賃土地及樓宇以及一家附屬公司之企業擔保作抵押，另有196,351,000港元乃以一家附屬公司之土地使用權及在建工程以及一名前有關連人士所作出之企業擔保作抵押；
- b) 受託銀行借貸之本金總額及應計利息為約236,421,000港元，乃以一家附屬公司之發展中物業以及有關連人士及前有關連人士所作出之企業及個人擔保作抵押；
- c) 前任股東借貸之本金總額為約15,839,000港元，為不計息及無抵押；
- d) 其他借貸之本金總額及應計利息為約158,845,000港元，乃以本集團若干附屬公司股權押記及本公司一名前任股東之個人擔保作抵押；
- e) 其他借貸之本金總額為約62,926,000港元，為不計息及無抵押；
- f) 可換股票據之本金額為166,869,000港元；
- g) 就收購偉恆發展有限公司股權應付之餘下代價為60,000,000港元；及
- h) 或然負債為約264,600,000港元，為倘相關稅務機關裁定本集團未有就收購偉恆發展有限公司於中國之股權一事履行其預扣稅及申報責任而向本集團作出之最高罰款金額。

除上文所述或本綜合文件其他地方所披露者以及除集團內負債及於一般業務過程中之一般貿易應付款項外，於二零一七年八月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何重大債務證券(已發行及發行在外或同意將予發行者)、有期借貸、銀行透支、債券或其他類似債務、承兌負債(一般貿易票據除外)、承兌信貸，租購或融資租賃承擔、按揭及押記、擔保或其他重大或然負債。

5. 重大變動

董事確認，除下文所披露者外，自二零一六年十二月三十一日（即本集團編製最近期刊發經審核財務報表之日）起直至最後可行日期，本集團之財務及業務狀況或前景概無出現重大變動：

- (i) 誠如本公司截至二零一七年六月三十日止六個月之中期報告所披露，本集團之支出大幅上升，主要原因為：截至二零一七年六月三十日止六個月，(a)於一間聯營公司投資之減值虧損達約106,500,000港元；(b)發展中物業撇減約63,300,000港元；(c)持作銷售物業撇減約17,200,000港元；及(d)與銀行借貸、可換股票據及其他借貸有關之融資成本為約23,000,000港元，從而最終導致本集團於相同期間錄得之業績虧損遠大於二零一六年同期之業績虧損；
- (ii) 誠如本公司截至二零一七年六月三十日止六個月之中期報告所披露，本集團於二零一七年六月三十日之綜合財務狀況表內之權益總額錄得大幅下降，主要由於期內產生淨虧損約220,800,000港元所致；
- (iii) 誠如本公司截至二零一七年六月三十日止六個月之中期報告所披露，於二零一七年一月一日至二零一七年六月三十日止期間，本集團之其他應付款項、應計費用及已收按金增加約58,300,000港元，主要由於就預售發展中物業而收取之按金所致；
- (iv) 於截至二零一七年六月三十日止中期期間後，本公司於二零一七年七月十七日完成一項股份配售，按配售價每股配售股份0.24港元發行494,232,000股每股面值0.01港元之股份，配售所得款項淨額為約116,000,000港元，改善了本集團現金狀況及淨資產基礎；及
- (v) 誠如本公司截至二零一七年六月三十日止六個月之中期報告所披露，於二零一七年七月二十五日，本集團之附屬公司另外與中國一家銀行訂立若干補充貸款協議以取得三個有期貸款，按現行市場利率計息的貸款總額為人民幣200,000,000元，為期三年，已於二零一七年八月三日獲本集團提取。根據該貸款協議，借款由位於中國湖南省湘潭的土地（於二零一三年十月，由本集團收購用作住宅開發項目）作抵押及由本公司若干有關連人士作擔保。

1. 責任聲明

董事願就本綜合文件所載資料(與要約人及一致行動人士有關者除外)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，就彼等所知，於本綜合文件所表達之意見(要約人及一致行動人士所表達之意見除外)乃經審慎周詳考慮後達致，且本綜合文件並無遺漏其他事實致使本綜合文件內所載任何陳述有所誤導。

2. 股本

於最後可行日期，本公司之法定及已發行股本如下：

法定：		港元
<u>100,000,000,000</u>	股股份	<u>1,000,000,000</u>
已發行及繳足：		港元
<u>2,965,394,504</u>	股股份	<u>29,653,945.04</u>

所有已發行股份乃繳足且彼此之間於所有方面均享有同等權益，包括有關股本、股息及投票之權利。

自二零一六年十二月三十一日(即本公司上個財政年度末)起及直至最後可行日期，由於根據本公司與聚富證券有限公司於二零一七年六月二十三日訂立之配售協議完成一般授權項下之配售事項，494,232,000股股份已於二零一七年七月十七日予以配發及發行。

於最後可行日期，55,580,190份尚未行使購股權賦予購股權持有人權利可認購55,580,190股新股份。

根據購股權計劃之條款，倘向全體股東(要約人及／或受要約人控制之任何人士及／或與要約人一致行動之任何人士除外)提出全面要約，且該要約成為或宣佈成為無條件，則儘管購股權期間尚未開始，購股權持有人將有權隨時行使購股權(以尚未行使者為限)，直至(以較早者為準)購股權期間屆滿日期或要約成為或宣佈成為無條件日期起計十四(14)日當日為止，其後購股權將告失效。

於最後可行日期，尚未轉換可換股票據之本金額為166,869,000港元，其附帶權利可按每股股份0.80港元之現有轉換價悉數轉換為208,586,250股新股份。

除上文所述者外，於最後可行日期，本公司並無發行在外股份、可轉換或可交換為股份或其他形式已發行股權之購股權、認股權證、衍生工具或其他證券。

3. 市價

下表載列於(i)有關期間內每個曆月之最後交易日；(ii)最後交易日；(iii)二零一七年九月十八日(即要約期開始前之股份最後交易日)；及(iv)最後可行日期在聯交所所報之股份收市價：

日期	收市價 每股股份 港元
二零一七年三月三十一日	0.355
二零一七年四月二十八日	0.320
二零一七年五月三十一日	0.345
二零一七年六月三十日	0.290
二零一七年七月三十一日	0.285
二零一七年八月三十一日	0.270
二零一七年九月十八日(最後交易日)	0.255
二零一七年九月二十九日	0.270
二零一七年十月二十四日(最後可行日期)	0.285

於有關期間，股份於二零一七年三月二十七日在聯交所所報之最高收市價為0.400港元，而股份於二零一七年九月十八日在聯交所所報之最低收市價為0.255港元。

4. 權益披露

董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團之股份、相關股份及債券中之權益及淡倉

於最後可行日期，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，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權益及淡倉(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條須記入本公司存

置之登記冊之權益及淡倉；或根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所或根據守則須予披露之權益及淡倉如下：

姓名	身份	擁有權益之股份數目	佔本公司已發行股本 權益之概約百分比
萬沛中	實益擁有人	123,000(L)	≈0%

附註：字母「L」代表該名人士於有關股份之長倉。

萬沛中先生無意就其於股份中實益持有之股權接納股份要約。除上文所披露者外，概無董事擁有或控制任何股份或任何有關股份涉及之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具或於其中擁有權益，亦無權接受要約。

5. 買賣本公司證券

於有關期間內：

- (a) 董事概無買賣任何股份或涉及任何股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以獲取價值；
- (b) 本公司之附屬公司或本集團之任何退休基金或守則內「聯繫人」定義第(2)類所指之本公司任何顧問(惟不包括獲豁免自營買賣商)概無買賣股份或涉及任何股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以獲取價值；
- (c) 除票據外，與本公司或根據守則項下「聯繫人」之定義第(1)、(2)、(3)或(4)類別屬本公司聯繫人之任何人士訂有守則規則22註釋8所指類別之任何安排之人士概無買賣股份或涉及任何股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以獲取價值；
- (d) 與本公司有關連並獲全權委託管理資金之基金經理(獲豁免基金經理除外)概無在無執行人員之同意下，買賣股份或與任何股份有關之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值；
- (e) 本公司或任何董事概無借入或借出任何股份或有關任何股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。

6. 買賣要約人之證券

於有關期間內，本公司或任何董事概無買賣要約人任何股份或要約人任何有關股份涉及之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。

7. 其他權益披露

於最後可行日期：

- (a) 概無本公司或任何董事擁有或控制要約人任何股份或要約人任何有關股份涉及之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具或於其中擁有權益；
- (b) 除本附錄「權益披露」一節所披露者外，概無董事擁有或控制任何股份或任何有關股份涉及之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具或於其中擁有權益；
- (c) 概無股份或任何股份所涉及之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具由本公司之附屬公司或由本集團之退休基金或由守則內「聯繫人」定義第(2)類所指之本公司顧問(惟不包括獲豁免自營買賣商)擁有或控制；
- (d) 概無股份或任何股份所涉及之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具由與本公司或根據守則項下「聯繫人」之定義第(1)、(2)、(3)或(4)類別屬本公司聯繫人之任何人士訂有守則規則22註釋8所指類別之任何安排之任何人士擁有或控制；及
- (e) 概無股份或與任何股份有關之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具在無執行人員之同意下由與本公司有關連之任何基金經理(獲豁免基金經理除外)獲全權委託管理。

8. 影響董事之安排

於最後可行日期：

- (a) 概無任何董事因失去職位或其他與該等要約有關之事項而獲得利益作為補償；
- (b) 除票據及錢女士所提供之相關個人擔保外，概無任何董事與任何其他人士訂立以該等要約結果作為條件或取決於該等要約結果或關乎該等要約其他事宜之協議或安排；及

(c) 除票據外，要約人概無訂立任何董事於當中擁有重大個人利益之重大合約。

9. 董事之服務合約

於二零一六年三月三十一日，向俊杰先生（「**向先生**」）已與本公司訂立董事服務協議（「**向俊杰服務協議**」），由二零一六年三月三十一日起初步固定任期為一年。該任期其後繼續有效，直至任何一方終止為止。根據向俊杰服務協議，向先生有權收取(i)基本薪酬每月102,850港元；及(ii)經參考本集團扣除稅項及少數股東權益後但未計非經常項目前之經審核綜合純利（「**純利**」）後釐定之酌情花紅，前提為各個財政年度應付予所有執行董事之酌情花紅總額應不超過相關財政年度純利之5%。於二零一七年六月一日，向先生就向俊杰服務協議與本公司訂立補充董事服務協議（「**補充服務協議**」），據此基本薪酬由每月102,850港元調整為80,000港元，而所有其他條款維持十足效力及效應。於二零一七年八月一日，向先生與本公司就向俊杰服務協議及補充服務協議訂立進一步補充董事服務協議，據此其基本薪酬進一步調整至50,000港元，而所有其他條款維持十足效力及效應。

於最後可行日期，除上文所披露者外，董事概無與本公司或其任何附屬公司或其任何聯營公司訂有任何服務合約，(i)為於要約期開始前六個月內所訂立或經修訂（包括持續及定期合約）；(ii)為通知期達12個月或以上之持續合約；或(iii)為有效期尚餘12個月以上（不論通知期長短）之定期合約。

10. 訴訟

於最後可行日期，本集團的成員公司概無牽涉任何重大訴訟、仲裁或申索，而董事概不知悉本集團任何成員公司有任何未決或面臨之重大訴訟、仲裁或申索。

11. 重大合約

除下文所披露者外，於緊接要約期開始前兩年直至最後可行日期（包括該日）內，本集團概無訂立任何重大或可能屬重大之合約（並非於本公司或其任何附屬公司經營或擬經營業務日常過程中訂立之合約）：

- (a) 本公司（作為買方）與聯天（作為賣方）所訂立日期為二零一五年十月二十二日之無法律約束力諒解備忘錄，內容有關建議收購於東莞市德晉熱力有限公司及東莞市德晉能源科技有限公司之股權；

- (b) 本公司與金利豐證券有限公司(「**金利豐證券**」)所訂立日期為二零一五年十一月六日之配售協議，內容有關金利豐證券按每股1.14港元之配售價配售最多175,500,000股新股份，並收取有關配售所得款項2.5%之佣金；
- (c) 本公司、聯天、鄭岳輝先生及李銳光先生所訂立日期為二零一五年十一月十六日之協議，據此聯天同意出售而本公司同意收購偉恆發展有限公司之49%已發行股本，代價為882,000,000港元(「**偉恆收購協議**」)；
- (d) 本公司與鄭強輝先生所訂立日期為二零一五年十二月十五日之無法律約束力諒解備忘錄，內容有關本公司可能向鄭強輝先生收購由鄭強輝先生擁有(直接或間接)及於中國從事兩家五星級度假村及酒店經營之多家公司不少於40%之股權；
- (e) Prosper China Limited(「**Prosper China**」，本公司之全資附屬公司，作為投資人)與GLC Special Situations Fund L.P.(「**基金**」，根據開曼群島豁免有限責任合夥事業法(經修訂)註冊之開曼群島獲豁免有限合夥)之一般合夥人GLC S.S. GP Limited所訂立日期為二零一五年十二月十七日之認購協議，據此，Prosper China同意按照日期為二零一五年十二月十四日之經修訂及重列之有限合夥協議之條款認購基金之有限合夥權益，資本承擔為110,000,000港元；
- (f) 本公司與太平信託有限公司(「**太平**」)所訂立日期為二零一五年十二月二十八日之補充協議，內容有關本公司與太平所訂立日期為二零一五年八月十二日之認購協議，據此，太平同意認購本公司將予發行本金額為30,000,000美元之可換股票據；
- (g) 本公司與福建乾暉股權投資中心(有限合伙)(「**福建乾暉**」)所訂立日期為二零一六年一月四日之無法律約束力諒解備忘錄，內容有關本公司可能向福建乾暉收購天津股權交易所有限公司全部股權之約7.04%；
- (h) 本公司、聯天、鄭岳輝先生及李銳光先生就偉恆收購協議所訂立日期為二零一六年二月十七日之補充協議；
- (i) 本公司、Skyroar Limited及Mirage Vision Limited所訂立日期為二零一六年三月二十三日之無法律約束力諒解備忘錄，內容有關本公司可能向Skyroar Limited收購Skyroar Limited所持Mirage Vision Limited之已發行股份；

- (j) 本公司全資附屬公司Vast Build Limited與聯天所訂立日期為二零一六年三月三十日之無法律約束力諒解備忘錄，內容有關Vast Build Limited可能向聯天收購偉恆發展有限公司之不少於25%已發行股本；
- (k) 本公司間接全資附屬公司東方電影發行有限公司(「東方電影」)與深圳市龍創藝文化傳播有限公司(「龍創藝」)所訂立日期為二零一六年五月九日之無法律約束力諒解備忘錄，內容有關龍創藝與東方電影擬合作聯合製作及全球發行擬定名為「司徒大佬」之電影；
- (l) 本公司與百福投資有限公司所訂立日期為二零一六年五月十七日之無法律約束力諒解備忘錄，內容有關本公司可能向百福投資有限公司收購其一家附屬公司之若干股份。該公司將持有於中國註冊成立及在中國內蒙古從事熱電業務及蒸汽配送業務之兩家公司之權益；
- (m) 本公司與香港魯銀投資集團股份有限公司所訂立日期為二零一六年六月二十一日之無法律約束力諒解備忘錄，內容有關就中國範圍內之以下領域互相之間進行潛在合作：(i)互聯網及金融服務；(ii)文化媒體及文化旅遊項目；及(iii)新能源環保項目；
- (n) 本公司與美建證券有限公司(「美建證券」)所訂立日期為二零一六年七月十三日之配售協議，內容有關美建證券按每股配售股份0.323港元之配售價配售最多494,232,500股新股份，並收取有關配售所得款項3.5%之佣金(「美建配售協議」)；
- (o) 本公司與美建證券所訂立日期為二零一六年八月三日之終止契據，據此，本公司及美建證券同意終止美建配售協議；
- (p) 本公司全資附屬公司長和(湖南)地產有限公司(「長和(湖南)」)與Silver Ridge International Limited(「Silver Ridge」)所訂立日期為二零一六年八月五日之認購協議，據此，Silver Ridge同意按認購價200,000,000港元認購及長和(湖南)同意按有關價格配發及發行63股長和(湖南)股份(「建議認購事項」)，相當於緊接建議認購事項後長和(湖南)已發行股本之63%(「認購協議」)；
- (q) 長和(湖南)與Silver Ridge就認購協議所訂立日期為二零一六年九月二十六日之補充協議；

- (r) 本公司與聚富證券有限公司(「聚富」)所訂立日期為二零一七年六月二十三日之配售協議，內容有關聚富按每股配售股份0.24港元之配售價配售最多494,232,500股新股份，並收取有關配售所得款項2%之佣金；
- (s) 本公司與永鴻企業有限公司所訂立日期為二零一七年七月十九日之無法律約束力諒解備忘錄，內容有關本公司可能向永鴻企業有限公司收購揚州亞太置業有限公司之股權；及
- (t) 本公司與南方東英資產管理有限公司(「南方東英」)所訂立日期為二零一七年七月十九日之投資管理協議，內容有關南方東英向本公司提供投資管理服務。

12. 專家資格及同意書

除名列本綜合文件附錄四第5段之要約人專家外，本綜合文件載有所提供意見或建議之專家的資格如下：

名稱	資格
第一上海	根據證券及期貨條例可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
永利行	獨立物業估值師

第一上海及永利行均已發出同意書，同意於刊發本綜合文件時，按照所載形式及內容於本綜合文件內載入其函件並引述其名稱，且迄今未有撤回該同意書。

13. 備查文件

以下文件之副本將及自本綜合文件日期起至截止日期(包括該日)止期間(i)於上午九時三十分至下午五時三十分之一般營業時間(星期六、星期日及公眾假日除外)在本公司香港主要營業地點(地址為香港銅鑼灣希慎道33號利園一期41樓4101室)；(ii)於本公司網站(<http://www.nine-express.com.hk>)；及(iii)於證監會網站(www.sfc.hk)可供查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及公司細則；
- (b) 本公司截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度之年報；
- (c) 本公司截至二零一七年六月三十日止六個月之中期報告；

- (d) 董事局函件，其全文載於本綜合文件第23至27頁；
- (e) 獨立董事委員會函件，其全文載於本綜合文件第IBC-1至IBC-2頁；
- (f) 第一上海函件，其全文載於本綜合文件第IFA-1至IFA-26頁；
- (g) 本附錄「專家資格及同意書」一節所述各方之同意書；
- (h) 本附錄「重大合約」一節所述之重大合約；
- (i) 本附錄「董事服務合約」一節所述之服務協議；及
- (j) 永利行出具之物業估值報告，其全文載於本綜合文件附錄五。

14. 其他事宜

- (a) 本公司註冊辦事處為Clarendon House，2 Church Street，Hamilton HM11，Bermuda。
- (b) 本公司總辦事處及香港主要營業地點為香港銅鑼灣希慎道33號利園一期41樓4101室。
- (c) 本公司之香港股份登記及過戶處為卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (d) 第一上海註冊辦事處為香港中環德輔道中71號永安集團大廈19樓。
- (e) 本綜合文件及隨附接納表格之中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

1. 責任聲明

本綜合文件所載有關要約人及其意向之資料乃由要約人提供。要約人之唯一董事願就本綜合文件所載資料(與本集團相關者除外)之準確性承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就其所深知，於本綜合文件所表達之意見(董事局所表達之意見除外)乃經審慎周詳考慮後達致，且本綜合文件並無遺漏其他事實致使本綜合文件內所載任何陳述有所誤導。

2. 權益披露

(a) 要約人及其一致行動人士於本公司之權益

於最後可行日期，要約人及其一致行動人士共同持有合共642,488,592股股份，佔本公司已發行股本之約21.67%。要約人及其一致行動人士概無持有本公司之任何購股權、可換股證券、認股權證或購股權。

(b) 不可撤回地承諾接納或拒絕該等要約之人士之權益

於最後可行日期，世通持有205,175,000股股份(佔已發行股份總數約6.92%)及本金額269,000港元之可換股票據，而聯天持有本金額166,600,000港元之可換股票據。

於最後可行日期，胡惠小姐、麥錦輝先生及羅琦女士概無持有任何股份。

於最後可行日期，除承諾函及購股權持有人承諾外，概無人士不可撤回地承諾其將接納或拒絕該等要約。

(c) 其他披露事項

於最後可行日期：

- (i) 要約人或其任何一致行動人士概無訂立任何涉及本公司證券之尚未行使衍生工具；
- (ii) 除票據(包括質押642,488,592股股份之安排)外，概無守則規則22註釋8所指類別與股份或要約人股份有關而對該等要約可能屬重大之安排(不論以購股權、彌償保證或其他方式)；

- (iii) 除要約人持有之642,488,592股股份外，要約人及其一致行動人士概無擁有亦或控制或指示本公司股份或可換股證券、購股權、認股權證或衍生工具之任何投票權或權利；
- (iv) 要約人(或其任何一致行動人士)概無訂立涉及其可能會或可能不會援引或尋求援引該等要約之一項先決條件或一項條件之情況之協議或安排；及
- (v) 要約人(或其任何一致行動人士)概無借入或借出本公司之任何有關證券(定義見守則規則22註釋4)。

3. 買賣本公司證券

除向東海質押要約人所持有之642,488,592股股份以作為要約人向東海發行票據之抵押外，於有關期間內，要約人及其一致行動人士概無買賣任何股份、購股權、衍生工具、認股權證或可轉換為股份之其他證券。

誠如世通及聯天所確認，於有關期間內，世通及聯天概無買賣任何股份、購股權、衍生工具、認股權證或可轉換為股份之其他證券，惟下文所述者除外：

- (i) 於二零一七年五月四日，世通以每股股份0.031美元之單價出售100,000,000股股份；
- (ii) 於二零一七年五月十六日，世通以每股股份0.229港元之單價出售50,000,000股股份；及
- (iii) 於二零一七年五月三十一日，聯天以代價269,000港元向世通轉讓本金額為269,000港元的可換股票據(於當中附帶之權利獲行使後可轉換為336,250股股份)。

誠如胡惠小姐、麥錦輝先生及羅琦女士所確認，於有關期間內，胡惠小姐、麥錦輝先生及羅琦女士概無買賣任何股份、購股權、衍生工具、認股權證或可轉換為股份之其他證券，惟於二零一七年六月九日，麥錦輝先生以每股股份0.325港元之單價出售60,000股股份。

4. 有關該等要約之安排

於最後可行日期：

- (i) 概無任何董事將就該等要約獲給予利益(法定或先前已存在之合同賠償除外)作為因離職或其他原因之賠償；

- (ii) 除票據及朱彼得先生(朱先生之父)、錢女士及朱先生所提供之相關個人擔保外，要約人及其一致行動人士概無與任何董事、近期董事、股東或近期股東訂立任何涉及或倚賴該等要約之協議、安排或諒解(包括任何補償安排)；
- (iii) 要約人或其最終實益擁有人概無訂立涉及其可能會或可能不會援引或尋求援引該等要約之一項先決條件或一項條件之情況之協議或安排；及
- (iv) 除要約人根據票據條款及要約人押記或質押股份以為本集團取得外部融資提供協助之意願向東海質押642,488,592股股份及質押根據股份要約將予收購之所有股份外，概無任何有關根據該等要約收購之證券將被轉讓、押記或質押予任何其他人士之協議、安排或諒解。

5. 專家資格及同意書

以下為其函件／意見載於本綜合文件之專家之資格：

名稱	資格
八方金融	根據香港法例第571章證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團

八方金融已就刊發本綜合文件發出同意書，同意按照所載形式及內容於本綜合文件內載入其意見、函件及／或引述其名稱，且迄今未有撤回該同意書。

6. 其他事項

- (a) 要約人乃於開曼群島註冊成立為有限公司。於最後可行日期，要約人由朱先生全資擁有。要約人自其註冊成立以來並無經營任何業務，亦無任何重大資產。
- (b) 要約人之註冊辦事處為P.O. Box 31119 Grand Pavilion, Hibiscus Way, 802 West Bay Road, Grand Cayman, KY1-1205 Cayman Islands。
- (c) 要約人之一致行動人士組別之主要成員為朱柏衡先生及錢女士。
- (d) 要約人之唯一董事為朱柏衡先生。

- (e) 朱柏衡先生之通訊地址為中國江蘇省南京市建鄴區江東中路333號金奧國際中心16樓。
- (f) 錢女士之通訊地址為中國江蘇省南京市白下區月牙湖花園11幢501室。
- (g) 八方金融之主要營業地點為香港干諾道中88號南豐大廈8樓801-805室。
- (h) 本綜合文件及接納表格之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

7. 備查文件

以下文件之副本於本綜合文件日期起至截止日期或該等要約被撤回或失效之日(以較早者為準)(包括該日)止期間(i)於證監會網站(<http://www.sfc.com.hk>)及本公司網站(<http://www.nine-express.com.hk>)；及(ii)於任何日子(星期六、星期日及公眾假期除外)上午九時正至下午五時正之一般營業時間在本公司總部及香港主要營業地點(地址為香港銅鑼灣希慎道33號利園一期41樓4101室)可供查閱：

- (a) 要約人之組織章程大綱及細則；
- (b) 承諾函；
- (c) 購股權持有人承諾；
- (d) 八方金融函件，其全文載於本綜合文件第10至22頁；
- (e) 本綜合文件及隨附接納表格；及
- (f) 本附錄「專家資格及同意書」一段項下所述同意書。

以下為接獲獨立估值師永利行評值顧問有限公司就九號運通有限公司持有之該等物業於二零一七年十月九日之估值而編製之函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本綜合文件。



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

電話 +852 2730 6212
傳真 +852 2736 9284

香港尖沙咀
星光行10樓1010室

敬啟者：

緒言

吾等茲遵照 閣下之指示，對九號運通有限公司（「**貴公司**」）及其附屬公司（統稱「**貴集團**」）於中華人民共和國（「**中國**」）及香港持有之物業權益（「**該等物業**」）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於二零一七年十月九日（「**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估值基準及方法、闡明假設、估值考慮因素、業權調查及限制條件。

估值基準

估值乃吾等對市值(「**市值**」)之意見。所謂市值，就吾等所界定者，乃指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、審慎及不受威逼之情況下進行資產或負債交易之估計金額。

市值乃理解為在不計買賣成本及不作抵銷任何相關稅項或潛在稅項時估計之資產或負債之價值。

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，如非一般之融資、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。

估值方法

就第一項物業之落成部分及空置地盤而言，吾等根據替代原則採用直接比較法(「**直接比較法**」)，據此比較乃按實際銷售實現之價格及／或可資比較物業之索價作出。大小、規模、性質、特徵及地點相若之可資比較物業乃按照各物業之所有相關利弊進行分析及仔細衡量，以達致市值之公平比較。

而就第一項物業之在建工程部分而言，吾等應用折舊重置成本(「**折舊重置成本**」)法。折舊重置成本乃基於土地現時用途之估計市值，加上物業裝修之目前重置成本，再減去實際損耗及所有相關形式之陳舊和優化撥備計算。

於對第二項、第四項及第五項物業進行估值時亦應用直接比較法。

就第三項物業而言，吾等以吾等所獲文件顯示撥充資本之收入淨額為基準對該物業進行估值。吾等已考慮有關支銷，並已適時考慮復歸租金收入潛力。吾等亦採用直接比較法，以便透過參考適用之市場可資比較交易進行復核。

估值考慮因素

吾等對有關物業權益進行估值時，已遵守證券及期貨事務監察委員會關於香港公司收購、合併及股份購回守則規則第11項，香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第5章及應用指引第12項以及香港測量師學會物業估值標準(二零一二年版)所載全部規定。

估值假設

於進行估值時，除另有說明外，吾等已假設：

- i. 該等物業已獲得所有必要之法定批准；
- ii. 按指定年期支付年度名義土地使用費之該等物業已獲授可轉讓土地使用權，且已繳足任何應付地價；
- iii. 該等物業之擁有人於授出之整個有關未屆滿年期內對該等物業擁有可強制執行之業權，以及擁有使用、佔用或轉讓該等物業之自由及不受中斷之權利；
- iv. 於建設該等物業時概無使用有害或危險之物料或技術；及
- v. 該等物業連接至按一般條款提供之主要設施及污水管道。

業權調查

吾等已獲提供多份有關物業權益之文件副本。然而，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之修訂。吾等在頗大程度上依賴 貴集團之中國法律顧問北京市君合律師事務所就該等物業業權有效性提供之資料。

限制條件

吾等已委派莫紅勇先生(土木工程學士，於物業視察方面擁有8年經驗)於二零一七年十月對位於中華人民共和國之物業進行實地視察。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。

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，惟吾等已假設吾等獲提供之文件所載面積準確無誤。所有尺寸、量度及面積均為約數。

吾等並無測試任何設施，故無法匯報其現時狀況。吾等並無責任核實建設或對該等物業進行加建或改建時概無使用有害或危險之物料或技術。吾等已假設公用設施，例如電力、電話、供水等可用及並無損壞。

此外，吾等並無進行任何實地調查以確定地表狀況或設施是否適合建於或將建於其上之任何物業發展。吾等亦無就該等物業進行考古、生態或環境調查。吾等之估值乃基於此等方面均為滿意且建設期間不會產生非經常性開支或出現延誤之假設而編製。倘發現該等物業或毗連或鄰近土地存在污染、沉降或其他潛在損壞情況，或物業曾經或正用作污染用途，吾等保留修訂吾等估值意見之權利。

吾等之估值乃按由估值日期至吾等進行視察當日期間該等物業之實質情況概無重大變動之基準進行。

吾等甚為倚賴 貴集團提供之資料，並已接納就有關事宜向吾等提供之意見，尤其是但不限於土地使用權合約、年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、大小、地盤及樓面面積以及所有其他識別該等物業之相關事宜。吾等概不就其準確性承擔責任。

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。

就位於香港之物業而言，出售 貴集團所持物業權益將產生之潛在稅務責任主要包括印花稅(介乎1.5%至8.5%)。就位於中國之物業而言，潛在稅務責任包括增值稅(5%)、增值附加稅(0.57%)、印花稅(0.05%)、土地增值稅(介乎30%至60%)及企業所得稅(25%)。於該等物業中，僅第一項物業之部分為住宅物業(別墅或低層及高層公寓)，乃持作於竣工後銷售。誠如 貴集團告知，該部分之估計稅項開支為約人民幣60,000,000元。其他物業乃持作投資或自用，且 貴公司並無於可見未來出售 貴集團所持該等物業權益之意向，故短期內應不會產生有關稅務責任。於估值過程中，吾等並無計及有關稅項。

吾等概不就對有關資料作出之任何詮釋承擔任何責任，此乃 貴集團法律顧問之責任範圍。吾等亦無核實向吾等所提供有關該等物業之任何資料是否準確。

本報告乃專供本文所列收件人使用並僅為該特定目的編製。本報告全部或任何部分內容不得向任何其他人士披露，而本報告由任何其他人士所使用或依賴或作本文所述者以外之其他用途，則吾等概不承擔任何責任。在未取得吾等書面同意之情況下，本報告全部或任何部分一概不得載入任何已發表文件、通函或聲明或於當中予以提述，亦不得以任何方式或以其所示形式及文義發表。

備註

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。

吾等謹此附奉估值概要及估值證書。

此致

香港
銅鑼灣
希慎道33號
利園一期
41樓4101室
九號運通有限公司
董事局 台照

代表
永利行評值顧問有限公司

董事總經理
劉詩韻女士
FKIS, AAPI, MRICS,
RPS(GP), MBA(HKU)

聯席董事
陳晞女士
MRICS, MSc (Real Estate), BEcon

謹啟

二零一七年十月二十七日

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20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。

陳晞女士為註冊專業測量師(估值)，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5年經驗。陳女士為英國皇家特許測量師學會特許測量師。

估值概要			
第一類－位於中國之物業	於二零一七年 十月九日 之市值 人民幣	貴集團應佔 之權益	於二零一七年 十月九日 貴集團應佔 之市值 人民幣
1. 位於中國湖南省 湘潭市九華經濟發展區 九華大道以東 東方威尼斯一期之一間會 所、29棟別墅及多項在建工 程	887,000,000	100%	887,000,000
2. 位於中國湖南省 湘潭市九華經濟發展區 九華大道以東東方威尼斯二 期之多幅土地	446,000,000	100%	446,000,000
3. 中國四川省 成都市金牛區 永陵路19號民族廣場	200,000,000	100%	200,000,000
4. 位於中國四川省 成都市勝利鎮 雲嶺路19號中航雲嶺 高爾夫鄰里之第100號及第 133號兩棟別墅	13,350,000	100%	13,350,000
總計：	<u>1,546,350,000</u>		<u>1,546,350,000</u>

估值概要

	於二零一七年 十月九日 之市值 港元	貴集團應佔 之權益	於二零一七年 十月九日 貴集團應佔 之市值 港元
第二類 – 位於香港之物業			
5. 香港 九龍 偉業街139及141號 兆發工業大廈 2樓4號工場	13,100,000	100%	13,100,000
觀塘內地段420及421號4800 份之111份			
	<hr/>		<hr/>
	總計：		
	<u>13,100,000</u>		<u>13,100,000</u>

第一類－位於中國之物業

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一七年 十月九日之市值 人民幣
1. 位於中國湖南省湘潭市九華經濟發展區九華大道以東東方威尼斯一期之一間會所、29棟別墅及多項在建工程	<p>東方威尼斯(「該開發項目」)擬規劃為建於一幅總地盤面積約486,218.91平方米(5,233,617平方呎)土地之大型開發項目。該開發項目將設計成一個由多棟樓宇及設施組成，集住宅、酒店、商業、休閒、娛樂、教育及展覽為一體之多功能綜合體。該開發項目分為兩期(「一期」及「二期」)。預計一期將於二零二零年前竣工，而二期仍有待進一步開發。</p> <p>該物業包括東方威尼斯一期，目前建有一間會所、29棟別墅、多項在建工程(「在建工程」)及餘下有待開發之空置地盤，總地盤面積約為325,989.00平方米(3,508,916平方呎)。</p> <p>該物業之已落成建築面積為約43,353.00平方米(466,648平方呎)，而在建工程之規劃建築面積為約88,417.74平方米(951,721平方呎)，詳情如下：</p>	<p>該物業現正開發中。(請參閱下文附註9至附註11)</p>	<p>887,000,000 (人民幣捌億捌仟柒佰萬元整)</p> <p>貴集團應佔100%權益：人民幣887,000,000元</p>

於二零一七年
十月九日之市值
人民幣

物業 概況及年期 估用詳情

概約建築面積
已落成物業 (平方米)

一間會所	2,931.00
位於該物業A區 (包括地庫) 及B區之29棟 別墅	40,422.00 (包括地庫之 建築面積： 15,713.55平 方米)
小計	<u>43,353.00</u>

規劃概約建築
在建工程 面積(平方米)

東方威尼斯索 菲特大酒店	73,469.00
位於該物業D區 之27棟別墅	14,978.74
小計	<u>88,417.74</u>
總計：	<u><u>131,770.74</u></u>

該物業獲授作住宅及商業用途之土地
使用權分別於二零八零年六月十
日屆滿，為期70年及於二零五零年
六月十日屆滿，為期40年。

附註：

1. 根據日期為二零一零年六月十日之國有土地使用權合約－GF-2008-2601，總地盤面積約325,989.00平方米之物業之土地使用權已授予 貴公司之間接全資附屬公司湖南九華國際新城開發建設有限公司（「**九華國際新城**」），詳情如下：

受限項目	參數
容積率	不超過1.5倍
用途	35,651.00平方米作市政道路用地 (請參閱下文附註2)； 餘下地盤面積作商業及住宅用途
上蓋面積	不超過30%
綠地率	不超過35%
最高建築面積	442,200.00平方米

2. 根據兩份日期分別為二零一一年七月三日及二零一二年六月一日之國有土地使用權證－潭九國用(2011)第A01035號及潭九國用(2012)第A01044號，總地盤面積約294,800.00平方米之物業之土地使用權已分別授予九華國際新城及 貴公司之間接全資附屬公司湖南九華東方酒店有限公司（「**九華東方**」），詳情如下：

國有土地使用權證編號	土地使用權屆滿日期	許可用途	概約地盤面積 (平方米)
潭九國用(2011)第A01035號	二零八零年六月十日	住宅	157,558.00
潭九國用(2012)第A01044號	二零五零年六月十日	商業	137,242.00
		總計：	<u>294,800.00</u>

3. 根據日期為二零一二年六月八日之建設用地規劃許可證－地字第2012014400號，九華東方已獲准規劃地盤面積約145,241.00平方米之標的土地作商業用途。

4. 根據六份建設項目規劃許可證，九華國際新城已取得該物業建築工程(總規劃建築面積250,594.00平方米)之批准，詳情如下：

建設項目規劃許可證編號	發出日期	工程	用途	概約建築面積 (平方米)
建規(建)字第 2013002146號	二零一三年 十月十四日	東方威尼斯一期A區 第1至18棟及地庫	住宅/地庫	15,241.50 /15,687.50
建規(建)字第 2013002126號	二零一三年 七月十八日	東方威尼斯一期B區 第69至79棟	住宅	9,488.00
建規(建)字第 2013002147號	二零一三年 十月十五日	東方威尼斯一期C區 第59至68棟及地庫	住宅/商 業/地庫	93,416.00 /375.00 /25,138.00
建規(建)字第 430302201500142 號	二零一五年 十二月八日	東方威尼斯一期D區 第28至54棟	住宅	14,852.00
建規(建)字第 2013002105號	二零一三年 三月二十八日	東方威尼斯索菲特大 酒店大樓	新建樓宇	73,469.00
建規(建)字第 2012007125號	二零一二年 十二月二十六日	會所	新建樓宇	2,927.00
總計：				<u>250,594.00</u>

5. 根據四份建築工程施工許可證，九華國際新城已就九華東方承建的物業建築工程(規劃建築面積131,770.74平方米)獲得施工批准，詳情如下：

建築工程施工許可證編號	發出日期	工程	概約建築面積 (平方米)
編號430304201407301301(補辦)	二零一四年七月三十日	東方威尼斯一期A區 第1至18棟及地庫	15,241.50 /15,687.50
編號430304201407301401(補辦)	二零一四年七月三十日	東方威尼斯一期B區 第69至79棟	9,493.00
編號430304201704270101	二零一七年四月二十七日	東方威尼斯一期D區 第28至54棟	14,948.74
編號430304201310121101	二零一三年十月十二日	東方威尼斯索菲特大 酒店大樓及會所	76,400
<u>131,770.74</u>			

6. 根據日期為二零一五年五月五日之預售許可證—潭房預許字(2015)第8號，九華國際新城已取得東方威尼斯一期第1至18棟及第69至79棟(總建築面積約24,708.45平方米)之預售許可。

7. 根據日期為二零一七年三月二日之工程竣工驗收報告－湘質監統編備2015-2號及工程竣工驗收備案表－湘建備字(2017)第0502號，B區總建築面積約9,493.00平方米之建築工程合格竣工。
8. 據 貴公司告知，A區及B區之已落成物業中總建築面積約23,602.68平方米之部分已進行預售，合約總值為人民幣165,458,541元。於吾等估值過程中，吾等已考慮該合約價格。
9. 於吾等現場視察過程中，吾等注意到東方威尼斯索菲特大酒店(「該酒店」)主要結構及表面外牆已於二零一六年前後完成，並有待進行內部裝修。據 貴公司告知，於估值日期就建設該酒店已產生之總建築成本為約人民幣204,000,000元。於吾等估值過程中，吾等已考慮有關已產生之建築成本。
10. 於吾等現場視察過程中，吾等注意到位於該物業D區(「D區」)之27棟別墅已完成結構搭建，而部分牆面工程仍在施工。據 貴公司告知，於估值日期D區工程之未付建築成本為約人民幣15,000,000元。
11. 據 貴公司告知，總規劃建築面積約240,000平方米之多棟別墅及公寓將於餘下空置地盤上開發，預期總建築成本為人民幣705,600,000元。有關部分之估計開發總值為約人民幣1,200,000,000元。
12. 據 貴集團中國法律顧問北京市君合律師事務所告知，九華國際新城及九華東方現正申辦有關樓宇／建築物餘下部分之所有權證或相關施工許可／批准。於吾等估值過程中，吾等已假設九華國際新城及九華東方可無障礙地就該物業目前所有開發項目或任何未來開發項目之建築工程取得所有必要之許可／批准。
13. 該物業位於九華大道以東，該區擁有大片閒置土地以待發展成為商業設施及住宅區。
14. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問北京市君合律師事務所發出有關物業法定業權之法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - i. 該物業由九華國際新城及九華東方合法持有；
 - ii. 該物業之所有土地出讓金已全數付清；
 - iii. 目前該物業乃根據適用之法律法規使用；
 - iv. 九華國際新城及九華東方有權於市場上自由轉讓、租賃、抵押或出售該物業；及
 - v. 該物業包括不同物業、在建工程及空置地盤(一幅總地盤面積約137,242.00平方米之地塊)在內之部分已予按揭。此外，餘下物業並無附帶任何抵押或第三方產權負擔。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一七年 十月九日之市值 人民幣
2. 位於中國 湖南省 湘潭市 九華經濟發展區 九華大道以東東 方威尼斯二期之 多幅土地	東方威尼斯(「 該開發項目 」)擬規 劃為建於一幅總地盤面積約 486,218.91平方米(5,233,617平 方呎)土地之大型開發項目。該 開發項目將設計成一個由多棟樓 宇及設施組成，集住宅、酒店、 商業、休閒、娛樂、教育及展覽 為一體之多功能綜合體。該開發 項目分為兩期(「 一期 」及「 二 期 」)。預計一期將於二零二零年 前竣工，而二期仍有待進一步開 發。	該物業目前空置 及有待日後開 發。	446,000,000 (人民幣肆億肆仟 陸佰萬元整) 貴集團應佔100% 權益：人民幣 446,000,000元
	該物業包括該開發項目二期，由 三塊總地盤面積約160,229.9平 方米(1,724,700平方呎)之土地 組成。		
	該物業獲授作住宅及商業用途之 土地使用權分別於二零八三年九 月二十八日至二零八三年九月三 十日期間屆滿，為期70年及於二 零五三年九月二十八日至二零五 三年九月三十日期間屆滿，為期 40年。		

附註：

1. 根據三份日期均為二零一三年九月二十九日之國有土地使用權合約—XC(1)006419、XC(1)006420及XC(1)006421，總地盤面積約160,229.90平方米之物業之土地使用權已授予 貴公司之間接全資附屬公司湖南九華國際新城開發建設有限公司(「九華國際新城」)，詳情如下：

受限項目	參數
容積率	不超過2.5倍
用途	37,905.98作商業用途； 85,626.75作住宅用途； 36,697.18作中小戶型(低於90.00平方米)住宅單位； 於落成後，將有不少於3,600個(包括1,080個中小戶型)住宅單位
上蓋面積	不超過25%
綠地率	不超過35%
最高建築面積	400,574.80平方米

2. 根據三份日期均為二零一三年十一月十三日之國有土地使用權證—潭九國用(2013)第A01067號、第A01068號及第A01069號，總地盤面積約160,229.9平方米之物業之土地使用權已授予九華國際新城，詳情如下：

國有土地使用權證編號	土地使用權 屆滿日期	許可用途	概約地盤面積 (平方米)
潭九國用(2013)第A01067號	二零五三年九月三十日／ 二零八三年九月三十日	商業／住宅	43,950.0
潭九國用(2013)第A01068號	二零五三年九月二十八日／ 二零八三年九月二十八日	商業／住宅	63,184.5
潭九國用(2013)第A01069號	二零五三年九月二十九日／ 二零八三年九月二十九日	商業／住宅	53,095.4
總計：			<u>160,229.9</u>

上述土地使用權於二零一三年九月二十九日分別以土地轉讓金人民幣118,110,000元、人民幣154,090,000元及人民幣107,470,000元收購。

3. 該物業位於九華大道以東，該區擁有大片閒置土地以待發展成為商業設施及住宅區。

4. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問北京市君合律師事務所發出有關物業法定業權之法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- i. 該物業由九華國際新城合法持有；
 - ii. 該物業之所有土地出讓金已全數付清；
 - iii. 目前該物業乃根據適用之法律法規使用；
 - iv. 九華國際新城有權於市場上自由轉讓、租賃、抵押或出售該物業；
 - v. 九華國際新城可無障礙地就該物業任何未來開發項目之建築工程取得所有必要之許可／批准；及
 - vi. 該物業已予按揭。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一七年 十月九日之市值 人民幣
3. 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9,246.17平方米(99,526平方呎)土地之5層高商業開發項目(包括一個地庫)，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>該物業受多份租賃協議所限，其中最新一份協議於二零二七年六月六日屆滿，作商業用途。</p>	<p>200,000,000 (人民幣貳億元整)</p> <p>貴集團應佔100%權益：人民幣 200,000,000元</p>

附註：

1. 根據國有土地使用權證一成國用(2004)第927號，地盤面積約9,246.17平方米之物業之土地使用權已授予 貴公司之間接全資附屬公司成都中發黃河實業有限公司(「成都中發」)作商業用途，於二零二七年九月二十八日屆滿。
2. 根據房屋所有權證一成房權證監證字第1895388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作商業、車庫及其他用途。
3. 該物業中總建築面積約29,660.47平方米之部分受六份租賃協議所限，作商業用途，年租總額為人民幣16,928,500元(二零一六年至二零一七年)，其中最新一份協議於二零二七年六月六日屆滿。該物業之餘下部分目前空置或用作配套設施。
4. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問北京市君合律師事務所發出有關物業法定業權之法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - i. 該物業由成都中發合法持有；
 - ii. 成都中發有權自由轉讓、租賃、抵押或出售該物業；及
 - iii. 該物業並無附帶任何抵押及第三方產權負擔。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一七年 十月九日之市值 人民幣
4. 位於中國 四川省 成都市 勝利鎮 雲嶺路19號 中航雲嶺 高爾夫鄰里之 第100號及第133 號兩棟別墅	該物業包括於二零零六年前後落成 之兩棟3層高別墅(包括一個地 庫)。 該物業之總建築面積約為1,048.32 平方米(11,284平方呎)，明細如 下：	該物業目前空 置。	13,350,000 (人民幣壹仟叁 佰叁拾伍萬元 整) 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 13,350,000元

**概約建築面積
(平方米)**

物業	
第100號別墅	527.02
第133號別墅	521.30
總計：	<u>1,048.32</u>

該物業獲授作住宅用途之土地使用
權於二零七零年三月七日屆滿。

附註：

1. 根據國有土地使用權證一雙國用(2016)第7910號，該物業中地盤面積約1,133.92平方米之第100號別墅之土地使用權已授予 貴公司之間接全資附屬公司成都中發黃河實業有限公司(「**成都中發**」)作住宅用途，於二零七零年三月七日屆滿。
2. 根據國有土地使用權證一雙國用(2016)第7912號，該物業中地盤面積約1,121.61平方米之第133號別墅之土地使用權已授予成都中發作住宅用途，於二零七零年三月七日屆滿。
3. 根據房屋所有權證一雙房權證監證字第1389149號，該物業中總建築面積約527.02平方米之第100號別墅之房屋所有權屬於成都中發作住宅用途。
4. 根據房屋所有權證一雙房權證監證字第1389148號，該物業中總建築面積約521.30平方米之第133號別墅之房屋所有權屬於成都中發作住宅用途。
5. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問北京市君合律師事務所發出有關物業法定業權之法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - i. 該物業由成都中發合法持有；
 - ii. 成都中發有權自由轉讓、租賃、抵押或出售該物業；及
 - iii. 該物業並無附帶任何抵押及第三方產權負擔。

第二類－位於香港之物業

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一七年 十月九日之市值 (港元)
5. 香港 九龍 偉業街139及141 號	該物業包括於一九八八年落成之 15層高工業大廈2樓之一個工場 單位。	該物業現時由 貴 集團佔用作辦公 室。	13,100,000 (壹仟叁佰壹拾萬 港元整)
兆發工業大廈 2樓4號工場	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)。		貴集團應佔100% 權益： 13,100,000港元
觀塘內地段420 及421號4800份 之111份	該物業乃根據賣地條款第 UB7941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 假設有關於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。		

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(為 貴公司之間接全資附屬公司)。
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。