
此乃要件 請即處理

閣下如對本文件任何方面或就其應採取之行動有疑問，應諮詢持牌證券商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下的邵氏兄弟(香港)有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本文件及隨附的代表委任表格送交買主或承讓人，或送交經手買賣或轉讓之持牌證券商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本文件之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就本文件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。



Shaw Holdings Inc.
(於諾魯共和國註冊成立)

邵氏兄弟(香港)有限公司
(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號：00080)

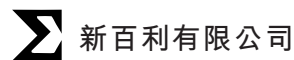
**根據公司條例第166條
建議以協議計劃方式
將邵氏兄弟(香港)有限公司私有化
及
建議撤銷邵氏兄弟(香港)有限公司
之上市地位**

Shaw Holdings Inc. 之財務顧問



MACQUARIE

邵氏兄弟(香港)有限公司獨立董事委員會之獨立財務顧問



新百利有限公司

董事會函件載於本文件第8至第14頁。關於協議計劃之說明文件載於本文件第50至第65頁。獨立董事委員會就建議事項致少數股東之意見函件載於本文件第15至第16頁。獨立董事委員會之獨立財務顧問新百利就建議事項致獨立董事委員會之意見函件載於本文件第17至第49頁。

股東應採取之行動載於本文件第61至62頁。

法院會議及股東特別大會均將於二零零九年二月二十七日星期五舉行，有關會議之通告載於本文件第162至第165頁。無論閣下能否親身出席法院會議及／或股東特別大會或其任何續會，務請閣下分別按照隨附法院會議之粉紅色代表委任表格及股東特別大會之白色代表委任表格所列印指示將有關表格填妥及簽署，並盡快送交本公司之註冊辦事處，地址為香港九龍清水灣道二二〇地段，惟無論如何須不得遲於本文件第61至第62頁「股東應採取之行動」一節列明之時間及日期送達。倘法院會議之粉紅色代表委任表格未能按上述方式交回，則可於法院會議上交予法院會議主席。適用於股東特別大會之白色代表委任表格必須在股東特別大會指定舉行時間前四十八小時送達，方為有效。受委代表所作之表決並不因撤回委任或委任之授權而視作無效，除非該等撤回之書面通知最遲在大會或續會指定舉行時間前不少於二十四小時送到香港九龍清水灣道二二〇地段本公司註冊辦事處或在會議或續會開始前送達在場之本公司公司秘書或會議主席。

本文件由要約方及本公司聯合發出。

本文件之中英文本如有歧義，概以英文本為準。

二零零九年二月三日

目 錄

	頁次
釋義	1
預期時間表	6
董事會函件	8
獨立董事委員會函件	15
新百利函件	17
說明文件	50
附錄一 — 本集團之財務資料	66
附錄二 — 物業估值	123
附錄三 — 一般資料	143
協議計劃	155
法院會議通告	162
股東特別大會通告	164

釋 義

於本文件內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「一致行動人士」	指	具有收購守則所賦予之涵義
「公佈日期」	指	二零零八年十二月二十二日，即聯合公佈之日期
「ASB」	指	Arnhold and S. Bleichroeder Advisers, LLC，一家於美國特拉華州成立之有限公司，於最後可行日期，該公司以投資顧問之身份持有40,630,550股承諾股份，佔已發行股份約10.20%，該顧問可代表其客戶全權行使該等股份所賦予之投票權及買賣該等股份
「聯繫人士」	指	具有收購守則所賦予之涵義
「授權」	指	與建議事項或執行協議計劃有關之一切必要授權、登記、存檔、裁決、同意、許可、免除、豁免及批准
「董事會」	指	董事會
「註銷代價」	指	註銷每股協議計劃股份之現金代價港幣13.35元
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及營運之中央結算及交收系統
「公司條例」	指	香港法例第32章公司條例
「本公司」	指	邵氏兄弟(香港)有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市(股份代號：00080)
「條件」	指	本文件第52至53頁說明文件「建議事項之條件」一節所載建議事項之條件

釋 義

「法院會議」	指	按高等法院之指示就批准協議計劃而將予召開之少數股東大會
「董事」	指	本公司董事
「生效日期」	指	協議計劃(倘獲批准)根據其條款生效之日期
「股東特別大會」	指	本公司於緊隨法院會議後舉行之股東特別大會或其任何續會，旨在(其中包括)批准削減本公司已發行股本、發行新股份予要約方及執行協議計劃，有關之通告載於本文件第164至165頁
「執行理事」	指	證監會企業融資部執行董事或執行董事之任何代表
「說明文件」	指	遵照公司條例第166A條於本文件第50至65頁所載之說明文件
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「高等法院」	指	香港高等法院
「港幣」	指	香港法定貨幣港幣
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	就建議事項向少數股東提供意見而成立之獨立董事委員會(由周亦卿博士、吳鈺淳女士及趙漢榮先生組成，均為獨立非執行董事)

釋 義

「不可撤回承諾」	指	ASB於二零零八年十二月十七日向要約方及麥格理作出之不可撤回承諾，據此，ASB承諾(其中包括)就承諾股份投票贊成(或盡合理之商業努力促致投票贊成)於法院會議及股東特別大會上將予提呈之任何決議案，以批准或執行協議計劃
「聯合公佈」	指	本公司與要約方就(其中包括)建議事項於公佈日期所作之聯合公佈
「仲量聯行」	指	獨立專業估值師仲量聯行有限公司
「最後交易日」	指	二零零八年十二月十二日，即股份暫停買賣以待刊發聯合公佈前之最後完整交易日
「最後可行日期」	指	二零零九年一月三十日，本文件付印前為確定當中所載若干資料之最後可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「麥格理」	指	麥格理資本(香港)有限公司，一家根據證券及期貨條例可進行第6類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌法團，並為要約方就建議事項之財務顧問
「少數股東」	指	持有要約方及其一致行動人士實益擁有之股份之人士以外之股東
「方女士」	指	方逸華，一名董事及與要約方一致行動人士
「新股份」	指	根據協議計劃將發行予要約方之新股份，股份數目與註銷之協議計劃股份之數目相同

釋 義

「要約方」	指	Shaw Holdings Inc.，一家於諾魯共和國註冊成立之法團，由該信託全資擁有
「中國」	指	中華人民共和國，就本文件而言，不包括香港、中國澳門特別行政區以及台灣
「建議事項」	指	要約方透過協議計劃將本公司私有化之建議
「記錄時間」	指	緊接協議計劃生效當日前一個交易日下午四時正（香港時間），即釐定少數股東於協議計劃項下之權利之記錄時間
「公司註冊處處長」	指	根據公司條例獲委任之香港公司註冊處處長
「相關機構」	指	有關之政府、政府機構、監管機構、法院或機關，包括證監會及聯交所
「相關期間」	指	由公佈日期前六個月起至最後可行日期止之期間
「協議計劃」	指	本公司與少數股東為執行涉及註銷全部協議計劃股份之建議事項而根據公司條例第166條進行之協議計劃，其詳情載於本文件第155至161頁，附帶或受限於其任何修訂或所添加之條件或高等法院批准或實施之條件
「協議計劃股份」	指	於記錄時間之已發行股份，不包括要約方及其一致行動人士實益擁有之股份
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章之證券及期貨條例

釋 義

「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.25元之普通股
「股東」	指	股份之登記持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「新百利」	指	新百利有限公司，獨立董事委員會之獨立財務顧問及根據證券及期貨條例可進行第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）、第6類（就企業融資提供意見）及第9類（資產管理）受規管活動之持牌法團
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「該信託」	指	邵逸夫慈善信託基金
「電視廣播」	指	電視廣播有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市（股份代號：00511）
「承諾股份」	指	ASB以投資顧問之身份於不可撤回承諾日期持有之40,630,550股股份，其可代表其客戶全權行使該等股份所賦予之投票權及買賣該等股份，ASB已就承諾股份作出不可撤回承諾
「%」	指	百分比

本文件所有時間及日期提述均指香港時間及日期。

預期時間表

協議計劃之高等法院程序已考慮以下時間表在內。預期時間表僅供參考，並可予更改。

香港時間

遞交股份過戶文件以符合資格參加法院會議 及股東特別大會並在會上投票之最後時限	二零零九年二月十九日星期四 下午四時三十分
暫停辦理本公司股份過戶登記手續以確定少數股東 參加法院會議及在會上投票之權利以及股東 參加股東特別大會及在會上投票之權利(附註1) . . .	二零零九年二月二十日星期五至 二零零九年二月二十七日星期五 (包括首尾兩日)
就以下會議遞交代表委任表格之最後時限：	
法院會議(附註2)	二零零九年二月二十五日星期三上午十時正
股東特別大會(附註2)	二零零九年二月二十五日星期三 上午十時三十分
暫停股份買賣	二零零九年二月二十七日星期五上午九時三十分
法院會議(附註3)	二零零九年二月二十七日星期五上午十時正
股東特別大會(附註3)	二零零九年二月二十七日星期五上午十時三十分 或緊隨於法院會議結束或續會後
在聯交所網站刊發法院會議及 股東特別大會結果之公佈	不遲於二零零九年二月二十七日星期五 下午七時正
恢復股份買賣	二零零九年三月二日星期一 上午九時三十分
買賣股份之最後時限	二零零九年三月九日星期一下午四時十分
就股本削減之指示傳票召開之高等法院聆訊	二零零九年三月十日星期二
遞交股份過戶文件以符合資格享有協議 計劃項下少數股東權利之最後時限	二零零九年三月十二日星期四 下午四時三十分

預期時間表

暫停辦理本公司股份過戶登記手續以確定

協議計劃項下少數股東之權利 二零零九年三月十三日星期五至
二零零九年三月十七日星期二
(包括首尾兩日)

就批准協議計劃之呈請召開之高等法院聆訊 二零零九年三月十七日星期二

記錄時間 二零零九年三月十七日星期二下午四時正

刊發關於批准協議計劃之呈請

召開之高等法院聆訊之結果 不遲於二零零九年三月十七日星期二
下午七時正

生效日期(附註4) 二零零九年三月十八日星期三

撤銷股份於聯交所上市地位生效 二零零九年三月十八日星期三
營業時間結束後

刊發關於生效日期及撤銷股份於聯交所上市地位之公佈 二零零九年三月十八日
星期三

寄發註銷代價項下的款項支票 二零零九年三月二十七日星期五或之前

股東務請留意，上述時間表須取決於所有條件獲達成及／或獲另行豁免(視乎情況而定)以及須視乎高等法院就批准協議計劃之程序之聆訊排期而定，故或可能會作出更改。倘作出任何該等改動，將另行刊發公佈。

附註：

1. 本公司將於為確定少數股東出席法院會議及於會議上投票之權利以及股東出席股東特別大會及於大會上投票之權利之期間暫停辦理股份過戶登記手續。為清楚起見，此一暫停期間並非為確定協議計劃項下之權利。
2. 代表委任表格須盡快及在上文所述之時間和日期前交回本公司之註冊辦事處香港九龍清水灣道二二〇地段。倘法院會議之代表委任表格未能按上述方式交回，亦可於法院會議上交予法院會議主席。受委代表所作之表決並不因撤回委任或委任之授權而視作無效，除非該等撤回之書面通知最遲在會議或續會指定舉行時間二十四小時前送達香港九龍清水灣道二二〇地段本公司註冊辦事處或在會議開始前送達在場之本公司公司秘書或會議主席則除外。如為任何透過信託及以代名人、受託人、存託處或任何其他認可託管人或第三方名義登記之股份之實益擁有人，或如為存入中央結算系統及以香港中央結算(代理人)有限公司名義登記之股份之實益擁有人，務請注意本文件第62至63頁「說明文件」內「透過信託或中央結算系統持有股份之股東」一段。
3. 法院會議及股東特別大會均將同於上文所載之時間和日期假座香港九龍尖沙咀東九龍香格里拉大酒店大堂低座1樓粉嶺廳舉行。
4. 協議計劃須待所有條件獲達成及／或獲另行豁免(視乎情況而定)後，方告生效。



邵氏兄弟(香港)有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：00080)

執行董事：

邵逸夫爵士(GBM)(行政主席)

方逸華女士(副主席及董事總經理)

Jeremiah Rajakulendran 先生

註冊辦事處：

香港九龍清水灣道二二〇地段

獨立非執行董事：

周亦卿博士

吳鈺淳女士

趙漢榮先生

敬啟者：

根據公司條例第166條

建議以協議計劃方式

將邵氏兄弟(香港)有限公司私有化

及

建議撤銷邵氏兄弟(香港)有限公司之上市地位

緒言

於二零零八年十二月二十二日，本公司與要約方聯合公佈，於二零零八年十二月十八日，要約方要求董事會向少數股東提呈建議事項，倘經批准及執行，將導致協議計劃股份被註銷、本公司由要約方及其一致行動人士全資擁有、以及股份於聯交所之上市地位被撤銷。建議事項將根據公司條例第166條以協議計劃方式進行。待協議計劃生效後，根據上市規則第6.15條，協議計劃股份將被註銷，要約方將獲發行入賬列作繳足之新股份，及股份於聯交所之上市地位將被撤銷。

經董事會於二零零八年十二月十八日舉行會議後，董事會同意向少數股東提呈建議事項以供彼等考慮。

董事會函件

要約方已就建議事項委任麥格理為其財務顧問。由獨立非執行董事周亦卿博士、吳鈺淳女士及趙漢榮先生組成之獨立董事委員會已成立，以就建議事項向少數股東提供意見。除周亦卿博士於最後可行日期在股份中擁有權益外(載於本文件附錄三「根據《證券及期貨條例》之權益披露」一節)，獨立董事委員會之其他成員概無於建議事項中擁有任何權益。新百利已獲委任(其委任已獲獨立董事委員會批准)為獨立財務顧問，以就建議事項向獨立董事委員會提供意見。

本文件旨在為閣下提供(其中包括)有關建議事項之進一步資料、預期時間表、說明文件、有關本公司之進一步資料、獨立董事委員會就建議事項之推薦建議、新百利致獨立董事委員會之函件，以及向閣下發出法院會議及股東特別大會之通告。就此而言，務請閣下垂注：

- (i) 載於本文件第 15 至 16 頁之獨立董事委員會函件；
- (ii) 載於本文件第 17 至 49 頁之新百利致獨立董事委員會之函件；
- (iii) 載於本文件第 50 至 65 頁之說明文件；及
- (iv) 載於本文件第 155 至 161 頁之協議計劃。

建議事項之條款

根據協議計劃，要約方將向協議計劃股份持有人支付註銷代價，作為註銷協議計劃股份之代價：

就每股被註銷之協議計劃股份 現金港幣 13.35 元

於最後可行日期，共有 398,390,400 股已發行股份，要約方及與其一致行動人士合共於 298,484,872 股股份中擁有權益，相當於最後可行日期已發行股份約 74.92%。少數股東合共於 99,905,528 股股份中擁有權益，相當於最後可行日期已發行股份約 25.08%。

要約方及其一致行動人士擁有之股份將不會構成協議計劃股份之一部分，因此將不會於法院會議上享有投票權。

董事會函件

於最後可行日期，獨立非執行董事周亦卿博士於 100,000 股股份中擁有權益，相當於最後可行日期已發行股份約 0.03%。根據其就並非為要約方之一致行動人士所作之確認，彼將有權於法院會議上投票，因為彼於協議計劃下之權益將無異於任何其他少數股東之權益，且其於協議計劃下之權利將不會受到有別於任何其他少數股東之影響。

建議事項之詳細條款載於本文件第 50 至 65 頁之說明文件。

價值比較

根據建議事項每註銷一股協議計劃股份之現金註銷代價為港幣 13.35 元，較：

- 股份於最後交易日於聯交所所報之收市價每股港幣 8.13 元溢價約 64.2%；
- 股份於截至最後交易日止一個月於聯交所所報之平均收市價每股約港幣 7.70 元溢價約 73.5%；
- 股份於截至最後交易日止三個月於聯交所所報之平均收市價每股約港幣 8.67 元溢價約 54.0%；
- 股份於截至最後交易日止六個月於聯交所所報之平均收市價每股約港幣 13.98 元折讓約 4.5%；
- 股份於最後可行日期在聯交所所報之收市價每股港幣 13.00 元溢價約 2.7%；
- 股份於二零零八年三月三十一日之經審核綜合資產淨值每股約港幣 5.06 元溢價約 163.8%；及
- 於二零零八年九月三十日之每股未經審核綜合資產淨值約港幣 4.95 元溢價約 169.7%。

於最後可行日期，本公司於電視廣播持有 113,888,628 股股份，佔電視廣播已發行股本約 26%。按照電視廣播之每股普通股於截至最後可行日期止五個交易日之平均收市價港幣 26.29 元計算，本公司於電視廣播之 26% 股權之價值約為港幣 29.94 億元（或每股港幣 7.52 元）。

董事會函件

仲量聯行採用直接比較法對本公司之直接物業權益於二零零八年十二月三十一日之市值進行之估值為港幣11.146億元(或每股約港幣2.80元)。仲量聯行亦採用折舊重置成本法對一項間接物業權益(本公司持有35%權益)於二零零八年十二月三十一日之市值進行之估值為港幣5.747億元(或每股約港幣1.44元)。估值假設本公司之直接及間接物業權益於公開市場出售，而沒有計入可影響該等物業權益價值之遞延條款合約、售後租回、合營安排、管理協議或任何類似安排。

按註銷代價計算，建議事項涉及之本公司之全部已發行股本之價值約為港幣53.19億元。

最高及最低股價

於最後交易日前六個月期間內，股份於聯交所所報之最高收市價及最低收市價分別為二零零八年六月二十六日之每股港幣23.50元及二零零八年十月二十七日之每股港幣6.00元。

建議事項之條件

待本文件第52至53頁說明文件「建議事項之條件」一節所列之條件獲達成或獲豁免(如適用)後，協議計劃將會生效，並對本公司、要約方及所有其他股東具約束力。

所有條件須於二零零九年三月三十一日(或要約方與本公司可能協定或(在適用之情況下)高等法院可能指示之該較後日期)或之前達成或獲豁免(如適用)，否則建議事項將告失效。倘建議事項被撤回、不獲批准或失效，則股份於聯交所之上市地位將不會被撤銷。

股東及潛在投資者務須注意，建議事項是否進行須待條件獲達成或獲豁免(如適用)後，方可作實。協議計劃會否生效尚屬未知之數。股東及潛在投資者於買賣股份時務請小心審慎行事。

進行建議事項之原因

務請閣下垂注本文件第53至54頁說明文件「進行建議事項之原因」一節。

財務資源

總現金代價

根據建議事項須就99,905,528股協議計劃股份以現金支付之註銷代價總額約為港幣13.34億元，將由要約方之內部資源撥付。

確認財務資源

麥格理信納要約方擁有可供提用之充足財務資源，以按建議事項之條款進行建議事項。

於最後可行日期，麥格理並無持有股份之任何投票權或其他權利。

不可撤回承諾

要約方已取得ASB之不可撤回承諾，據此，ASB已承諾(其中包括)於法院會議及股東特別大會上，就承諾股份投票贊成(或盡合理之商業努力促致投票贊成)有關批准或執行協議計劃而將予提呈之任何決議案。ASB亦在不可撤回承諾中，承諾其(a)將不會出售、轉讓、出讓或以其他方式出售任何承諾股份之權益或所賦予之權利，直至協議計劃生效或協議計劃失效或被撤回為止，惟倘出售、轉讓、出讓或以其他方式出售任何承諾股份之權益或所賦予之權利為其向客戶履行受信責任所需則除外；及(b)於不可撤回承諾日期後不會收購本公司任何股份之權益或權利。

不可撤回承諾將根據其條款於(a)二零零九年三月三十一日或(b)協議計劃(i)生效、(ii)失效或(iii)被撤回當日之後一日(以較早者為準)終止。倘ASB代其客戶賬戶就任何承諾股份行使投票權及進行買賣之權力已終止或其作出該等行動之授權已被撤回，則不可撤回承諾亦將告終止。

根據條款，不可撤回承諾將適用於本公司應要約方要求向本公司股東提呈以將本公司私有化之任何經修訂計劃，而有關計劃將導致本公司由要約方及其一致行動人士全資擁有，惟在要約方可能認為適當之基準下，註銷代價之價值並無減少或協議計劃之條款並無發生任何其他重大變動(包括註銷代價之形式之任何變動，惟不包括時間上之任何變動)。

董事會函件

於最後可行日期，ASB以投資顧問之身份持有40,630,550股承諾股份，佔已發行股份約10.20%，其可代表其客戶全權行使該等股份所賦予之投票權及買賣該等股份。ASB乃一家從事向機構及個人客戶提供投資諮詢服務之投資管理公司。

有關本公司及要約方之資料

務請閣下垂注本文件第56至57頁說明文件「有關本公司之資料」及「有關要約方之資料」等節。此外，務請閣下垂注本文件附錄一「本集團之財務資料」及本文件附錄二「物業估值」。

本集團之未來計劃

務請參閱本文件第59頁說明文件「本集團之未來計劃」一節。

撤銷股份之上市地位

於協議計劃生效後，所有協議計劃股份將被註銷，而協議計劃股份之股票將自此不再具備作為所有權文件或證明之效力。本公司將根據上市規則第6.15條之規定向聯交所申請撤銷股份於聯交所之上市地位，由協議計劃生效之日期起生效。倘若「建議事項之條件」一節所載之任何條件未能於二零零九年三月三十一日(或要約方與本公司可能協定及(在適用之情況下)高等法院可能指示之該較後日期)或之前達成或獲豁免(如適用)，協議計劃將告失效。屆時本公司將以公佈方式，通知協議計劃股份持有人買賣股份之最後日期以及協議計劃生效日期及股份在聯交所撤銷上市之日期。

倘協議計劃被撤回、不獲批准或失效，則股份在聯交所之上市地位將不會被撤銷。

法院會議及股東特別大會

根據高等法院之指示，法院會議將於二零零九年二月二十七日星期五召開，以考慮及酌情通過適當決議案，以批准協議計劃(不論有否作出修訂)。協議計劃須獲大多數之少數股東(並佔於法院會議上親身或委派代表投票之少數股東之股份面值不少於四分之三)親身或委派代表出席法院會議批准後，並且於法院會議上投票反對批准協議計劃之決議案之票數須不多於少數股東持有之所有股份所附帶之投票權之10%，方可作實。

董事會函件

股東特別大會將緊隨法院會議後舉行，以供股東考慮及以投票表決方式酌情通過特別決議案，藉以批准執行協議計劃。所有股東均有權出席股東特別大會及於大會上就有關協議計劃之特別決議案投票。倘該特別決議案於股東特別大會上由親身或委派代表出席並投票之股東以不少於四分之三之大多數票批准，該決議案將獲通過。

法院會議通告及股東特別大會通告載於本文件第162至第165頁。法院會議及股東特別大會將於二零零九年二月二十七日星期五在有關通告所列之各自時間假座香港九龍尖沙咀東九龍香格里拉大酒店大堂低座1樓粉嶺廳舉行。

說明文件

有關建議事項之詳情及關於建議事項之影響之說明，請參閱說明文件。

獨立董事委員會之推薦建議

敬請閣下垂注本文件第15至第16頁之獨立董事委員會函件，當中載有其就建議事項提供之推薦建議。

新百利之意見

此外，亦請參閱新百利之意見(載於本文件第17至第49頁新百利致獨立董事委員會之函件)。

其他資料

謹請閣下垂注本文件第66至154頁所載之所有附錄、本文件第155至161頁所載之協議計劃以及本文件第162至第165頁所載之法院會議通告及股東特別大會通告。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
董事／公司秘書
Jeremiah Rajakulendran
謹啟

二零零九年二月三日



邵氏兄弟(香港)有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：00080)

敬啟者：

**根據公司條例第166條
建議以協議計劃方式
將邵氏兄弟(香港)有限公司私有化
及
建議撤銷邵氏兄弟(香港)有限公司之上市地位**

緒言

吾等謹此提述本公司及要約方就建議事項於二零零九年二月三日聯合刊發之文件(「綜合文件」)，本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，綜合文件所界定之詞彙與本函件所用者具備相同涵義。

於二零零八年十二月二十二日，本公司及要約方聯合公佈，於二零零八年十二月十八日，要約方要求董事會向少數股東提呈一項有關根據公司條例第166條建議以協議計劃方式將本公司私有化之建議。

建議事項之詳情載於綜合文件第8至第14頁「董事會函件」及第50至第65頁之說明文件內。

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，以考慮建議事項之條款及就吾等之意見認為建議事項之條款對少數股東而言是否公平合理，向閣下提供意見。新百利已獲委任為獨立財務顧問，以就建議事項之條款向獨立董事委員會提供意見。

吾等亦敦請閣下垂注(i)新百利函件；及(ii)綜合文件各附錄所載之其他資料。

獨立董事委員會函件

推薦建議

經考慮建議事項之條款，並計及新百利之意見，特別是綜合文件第17至49頁之新百利函件所載之因素、理據和推薦建議後，吾等認為，建議事項之條款對少數股東而言公平合理。因此，吾等建議少數股東投票贊成將於法院會議及股東特別大會上提呈之有關批准及執行協議計劃之相關決議案。

此 致

列位少數股東 台照

獨立董事委員會

周亦卿博士
獨立非執行董事

吳鈺淳女士
獨立非執行董事

趙漢樂先生
獨立非執行董事

謹啟

二零零九年二月三日

新百利函件

以下為新百利所編製致獨立董事委員會之意見函件，以供收錄於本文件內。



新百利有限公司
香港
中環
遮打道3號A
香港會所大廈
10樓

敬啟者：

**根據公司條例第166條
建議以協議計劃方式
將邵氏兄弟(香港)有限公司私有化
及
建議撤銷邵氏兄弟(香港)有限公司
之上市地位**

吾等謹提述獲委任就建議事項向獨立董事委員會提供意見。有關建議事項之詳情載於日期為二零零九年二月三日致股東之文件(「綜合文件」)內，本函件構成其中一部分。除非文義另有所指，否則本函件所採用之詞彙與綜合文件所界定者具有相同涵義。

於二零零八年十二月二十二日，貴公司與要約方聯合公佈，於二零零八年十二月十八日，要約方要求董事會向少數股東提呈建議事項，倘經批准及執行，將導致協議計劃股份被註銷、貴公司由要約方及要約方之一致行動人士全資擁有、以及股份於聯交所之上市地位被撤銷。建議事項將根據公司條例第166條以協議計劃方式進行。於二零零八年十二月十八日之董事會會議後，董事會已同意提呈建議事項以供少數股東考慮。

董事會由六名董事組成，其中三名為執行董事及三名為獨立非執行董事。貴公司已成立由所有獨立非執行董事即周亦卿博士(「周博士」)、吳鈺淳女士及趙漢燊先生組成之獨立董事委員會，以就建議事項向少數股東提供意見。除周博士於最後可行日期擁有若干股份之權益外，其他獨立董事委員會成員並無於建議事項擁有任何權益。獨立董事委員會已批准委任新百利為獨立董事委員會就有關建議事項之獨立財務顧問。

吾等於過去兩年曾兩次為其士國際集團有限公司及其士泛亞控股有限公司(兩者均於聯交所主板上市)工作(「先前工作」)。吾等自二零零七年三月以來並無獲其士國際集團有限公司及其士泛亞控股有限公司委託進行任何工作。根據吾等可得之公開資料及於最後可行日期,其士國際集團有限公司乃由周博士實益擁有約56%權益,而其士泛亞控股有限公司則由其士國際集團有限公司擁有約59%權益。由於周博士自二零零一年獲委任以來一直擔任 貴公司之獨立非執行董事,以及據 貴公司確認彼自獲委任以來並無參與 貴集團之日常營運,故吾等認為先前工作將不會影響吾等於是次委任之獨立性。除本文所披露者外,吾等與 貴公司或要約方、彼等各自之主要股東或與彼等任何一致行動或被假定為一致行動之人士並無聯繫或關連,因此吾等被認為合資格就建議事項給予獨立意見。除就是次委任及其他類似委任應付予吾等之正常專業費用外,並無就此訂立安排以致吾等將向 貴公司或要約方、彼等各自之主要股東或與彼等任何一致行動或被假定為一致行動之人士收取任何費用或利益。

於達致吾等之意見時,吾等曾審閱(其中包括) 貴公司截至二零零八年三月三十一日止前三個年度各年之年報、 貴公司截至二零零八年九月三十日止六個月之中期報告(「二零零八年中期報告」)、電視廣播截至二零零七年十二月三十一日止前三個年度各年之年報、電視廣播截至二零零八年六月三十日止六個月之中期報告(「二零零八年電視廣播中期報告」)以及綜合文件附錄二所載之仲量聯行有限公司(「估值師」)編製之 貴集團所持物業估值報告(「估值報告」)。

吾等亦曾依賴董事所提供之資料及事實以及所表達之意見,並假設向吾等提供之資料及事實及表達之意見於作出時及直至法院會議及股東特別大會為止在各重大方面均屬真實、準確及完整。吾等亦已尋求並收到董事確認,向吾等提供之資料及表達之意見並無遺漏任何重大事實。吾等曾依賴該等資料並認為吾等所接獲之資料乃足以令吾等達致知情見解,且無理由相信曾遭隱瞞任何重大資料,亦無理由懷疑所提供資料之真實性或準確性。然而,吾等並無對 貴集團之業務及事務進行任何獨立調查,亦無對所提供之資料進行任何獨立核實。

吾等並無考慮建議事項對少數股東之稅務影響,此乃由於該等稅務影響會因彼等之個別情況而有所不同。尤其海外居民或須就證券買賣繳付海外稅項或香港稅項之少數股東應考慮彼等本身之稅務狀況,如有任何疑問,應諮詢彼等本身之專業顧問。

建議事項之主要條款

根據協議計劃，要約方將向協議計劃股份持有人支付註銷代價，作為註銷協議計劃股份之代價：

就每股被註銷之協議計劃股份 現金港幣 13.35 元

於最後可行日期，共有 398,390,400 股已發行股份，要約方及與其一致行動人士合共於 298,484,872 股股份中擁有權益，相當於最後可行日期已發行股份約 74.92%。少數股東合共於 99,905,528 股股份中擁有權益，相當於最後可行日期已發行股份約 25.08%。於最後可行日期，貴公司並無任何已發行之尚未行使購股權、認股權證、衍生工具或可換股證券。

要約方及其一致行動人士所擁有之股份將不會構成協議計劃股份之一部分，因此將不會於法院會議上享有投票權。

建議少數股東細閱說明文件，當中載有建議事項之條款之進一步詳情。

協議計劃之條件

待條件於二零零九年三月三十一日(或要約方與貴公司可能協定或(在適用之情況下)高等法院可能指示之該較後日期)或之前達成或獲豁免(如適用)後，協議計劃將會生效，並對貴公司、要約方及少數股東具約束力，否則建議事項將告失效。倘建議事項被撤回、不獲批准或失效，則股份於聯交所之上市地位將不會被撤銷。有關條件之詳情載於綜合文件之說明文件內「建議事項之條件」一節。

於協議計劃生效後，所有協議計劃股份將被註銷，而協議計劃股份之股票將自此不再具備作為所有權文件或證明之效力。貴公司將根據上市規則第6.15條向聯交所申請由協議計劃生效日期起撤銷股份於聯交所之上市地位。

ASB 之不可撤回承諾

要約方已取得 ASB 之不可撤回承諾，據此，ASB 已承諾(其中包括)於法院會議及股東特別大會上，就承諾股份投票贊成(或在商業上合理地盡力促使投票贊成)有關批准或執行協議計劃而將予提呈之任何決議案。

於最後可行日期，ASB以投資顧問之身份持有40,630,550股承諾股份，佔已發行股份約10.20%，其可代表其客戶全權行使該等股份所賦予之投票權及買賣該等股份。ASB乃一家從事向機構及個人客戶提供投資諮詢服務之投資管理公司。

所考慮之主要因素及理由

於達致吾等有關建議事項之意見及推薦建議時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 向少數股東提呈建議事項之理由及利益

如說明文件所載，建議事項：

- (a) 在聯交所買賣股份之流通量相對偏低及少數股東現時可出售彼等於 貴公司之投資之機會實屬有限之情況下，為少數股東提供機會變現彼等於 貴公司之股權以換取現金；
- (b) 為少數股東提供機會於現時市況低迷之情況下將彼等於 貴公司之投資套現，而價格較最後交易日之現行市價有大幅溢價；及
- (c) 讓少數股東有機會將投資於 貴公司之資金調配至於現時市況下彼等可能認為更具吸引力之其他投資機會。

要約方認為，鑒於現時市況， 貴公司利用其於聯交所主板之上市地位從股市籌集資金之能力可能會受限及於可預見將來在此方面不太可能會有任何重大改善。考慮到 貴公司維持上市地位所涉及之費用及管理資源及 貴公司於可預見將來能夠從維持上市地位所得之利益相對有限，如此對 貴公司而言維持上市地位並無合理依據，故要約方現提呈建議事項。

吾等已與 貴公司確認，除建議事項外， 貴公司並無收到任何私有化建議，而倘協議計劃並未生效，將不會對 貴集團之營運帶來任何重大影響。

2. 有關 貴集團及電視廣播之資料

(a) 貴集團及電視廣播之歷史及發展

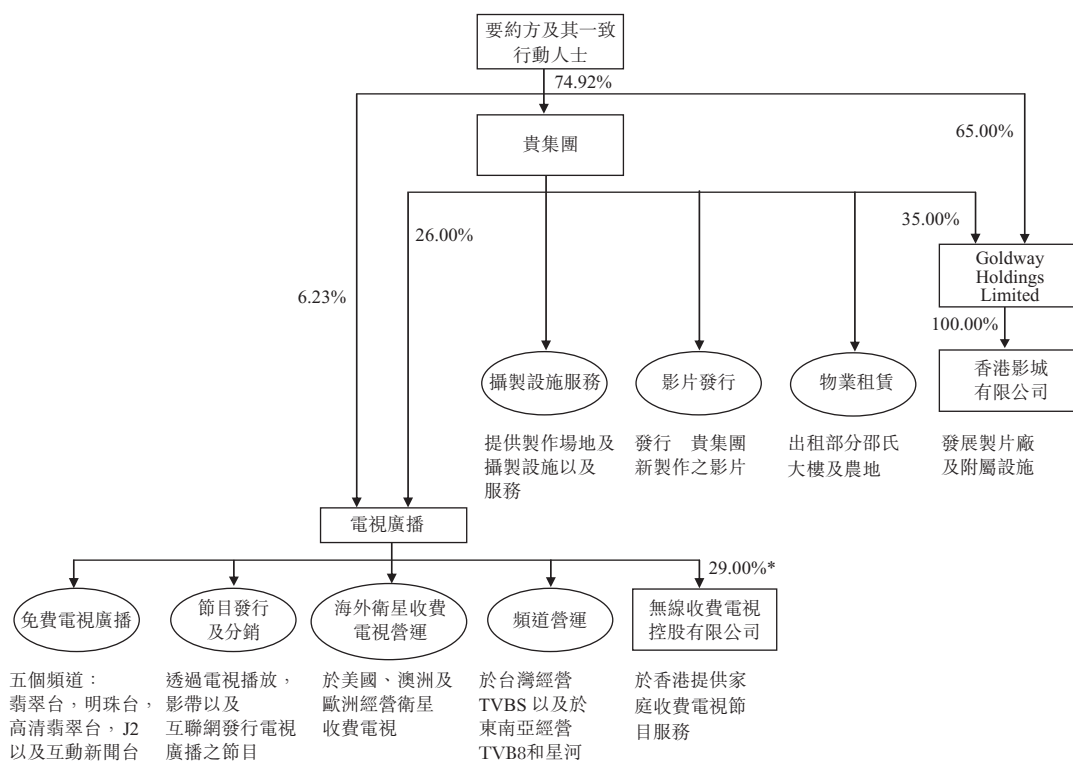
貴公司於一九五八年註冊成立，其股份自一九七一年起於聯交所主板上市。貴集團主要從事投資控股及投資媒體及娛樂事業。

自一九五零年代起，貴集團不斷在遍及東南亞、日本、澳洲、北美、夏威夷及加拿大等地收購及發展電影院，自此在區內建立起最大之影片製作、發行及放映集團之一的地位。於一九七零年代，貴集團之院線規模超過200個影院，其中包括於香港數個可容納千名觀眾之旗艦影院。於一九八零年代中期，貴集團開始收縮影片製作業務。於一九九五年四月，貴集團終止其電影院營運業務。自此，貴集團一直專注監控電視廣播之業務，電視廣播乃一間於聯交所主板上市之公司，主要從事電視廣播、節目發行及製作、動畫製作、雜誌出版及其他廣播相關業務。貴集團於電視廣播之股權隨著貴集團進行多項收購及出售電視廣播之權益而變動。於最後可行日期，貴集團於電視廣播持有約26%股權。貴集團之營運(透過電視廣播集團經營者除外)經於二零零零年向一名獨立第三方出售，貴集團所持有之大部分影片版權後而進一步縮減。

於二零零八年五月十四日，貴公司刊發一份公佈，內容有關(其中包括)要約方與有興趣人士之代表商討可能購買其及／或其附屬公司所持有之股份(「商討出售股份」)。於二零零八年八月十三日，貴公司刊發公佈，內容有關(其中包括)建議向貴公司之副主席兼董事總經理方逸華女士所控制之公司出售若干農地(「建議出售事項」)。於二零零八年九月二日，貴公司進一步公佈，由於建議出售事項之先決條件未獲達成，協議訂約各方同意終止建議出售事項。於二零零八年十月十四日，貴公司進一步公佈，要約方向貴公司確認，已終止商討出售股份。於二零零八年十二月二十二日，貴公司及要約方聯合公佈，於二零零八年十二月十八日，要約方要求董事會向少數股東提呈建議事項。

(b) 貴集團及電視廣播之業務

以下所載乃 貴集團及電視廣播之簡明組織架構：



* 電視廣播實益擁有無線收費電視控股有限公司（「無線收費電視」）之29%權益，惟對無線收費電視僅擁有15%之投票控制權。

(i) 於電視廣播之投資

截至二零零八年三月三十一日止三個年度及截至二零零八年九月三十日止六個月，電視廣播及其附屬公司（統稱「電視廣播集團」）向 貴集團貢獻溢利分別約港幣3.068億元、港幣3.091億元、港幣3.286億元及港幣1.307億元，相當於 貴集團於回顧期間之絕大部分溢利。電視廣播集團主要從事電視廣播、節目發行及製作、動畫製作、雜誌出版及其他廣播相關業務。 貴集團於電視廣播之權益於二零零八年九月三十日之賬面淨值約為港幣13.571億元，相當於 貴集團總資產值約62%。根據電視廣播於最後可行日期之股份收市價每股港幣27.8元計算， 貴集團應佔電視廣播集團之市值約為港幣31.661億元。

(ii) 攝製設施服務

此業務分部涉及於香港清水灣邵氏片場(「原邵氏片場」)提供製片場地及攝製設施以及服務。截至二零零八年三月三十一日止三個年度及截至二零零八年九月三十日止六個月，此業務分部錄得分部收益分別約港幣360萬元、港幣250萬元及港幣70萬元，以及分部虧損約港幣250萬元。

(iii) 影片發行

雖然 貴集團於二零零零年向一名獨立第三方出售其所持有之大部分影片版權，但 貴集團仍經營影片製作業務。然而，於截至二零零八年三月三十一日止年度及截至二零零八年九月三十日止六個月內， 貴集團並無製作新影片。影片發行之收入在交付電影片時將版權收入確認入賬及於電影公映時將影院收入確認入賬。截至二零零八年三月三十一日止三個年度及截至二零零八年九月三十日止六個月，此業務分別錄得分部虧損約港幣80萬元、分部虧損約港幣60萬元、分部收益約港幣30萬元及分部虧損約港幣70萬元。

(iv) 物業租賃

此業務分部涉及出租部分邵氏大樓及 貴集團所擁有之農地。

貴集團擁有若干位於清水灣道之土地，原邵氏片場及邵氏大樓均座落於此(「清水灣用地」)。於清水灣道之清水灣用地總佔地面積約為45,813平方米，與住宅物業及學校等多個發展項目鄰近。相鄰清水灣用地之土地(「相鄰土地」)乃由Coastline International Limited(「Coastline」)擁有，而Coastline為一名獨立於 貴公司及要約方之第三方。

經與董事討論以及如 貴公司二零零八年年報和二零零八年中期報告所披露， 貴公司有關重新開發清水灣用地(作為與相鄰土地一併綜合重新開發之一部分)之城市規劃申請已於二零零八年四月獲得原則上批准。 貴集團及Coastline已就重新開發清水灣用地及相鄰土地向地政總署提交一份共同規劃總綱。如地政總署同意換地以修訂政府租地契約之條件， 貴集團將自行重新發展清水灣用地。除上文披露者外， 貴公司已確認，其並無與Coastline及／或任何其他方訂立任何安排，以共同重新發展清水灣用地。

清水灣用地擬被發展作住宅及商業用途，可分兩期進行。然而，發展第二期須待（其中包括）落實清水灣道若干區段之分隔車路建造工程或於首期發展項目全面完工後，貴公司進行進一步交通狀況檢討以令運輸署或城市規劃委員會滿意後，方可進行。有關規劃發展及清水灣用地之詳情已載於綜合文件附錄二之估值報告內。清水灣用地於二零零八年九月三十日之賬面淨值約為港幣1.191億元，而經估值師於二零零八年十二月三十一日之評估為港幣10.90億元（「清水灣用地估值」）。

貴集團亦擁有若干農地（「該等農地」），該等農地位於新界西貢清水灣大埔仔丈量約份229地段，總佔地面積約為11,430平方米。該等地段屬於郊區，周圍建有私家花園及低層房屋（均由獨立於貴公司之人士擁有），地處清水灣道與清水灣學校之間相夾的谷地內。該等地段包括多塊耕地，聚集形成一個不規則延伸形狀之地盤。從清水灣道或任何其他道路並無任何直接通往該等農地之車路，僅有一條叉道可從清水灣道通至該等農地。該等地段先前主要用作電影拍攝之佈景搭建，現時被出租作苗圃用途。

根據與估值師之討論，該等農地均位於劃定作「綠化帶」用途之區域內。根據城市規劃委員會於二零零六年十一月發出之「清水灣半島北分區計劃大綱核准圖編號S/SK-CWBN/3」，「綠化帶」區域之規劃意向主要是按自然特徵確定城區及郊區發展區域之界限，並包含城市延伸以及提供靜態休憩場所。一般不可於「綠化帶」區域內進行開發。該等農地一般限於作農業用途，而不能在未申請改變用途之情況下作建築用途。「綠化帶」區域亦允許用作農業用途、自然保護區、自然徑、農地住宅構築物、野營區及野生動物保護區。於該區域之其他用途須取得城市規劃委員會之批准。

該等農地於二零零八年九月三十日之賬面淨值約為港幣1,550萬元，經估值師於二零零八年十二月三十一日評估為港幣2,460萬元（「農地估值」）。要約方已確認，其本身或其一致行動人士概無於相鄰該等農地之土地中擁有任何權益，且現時無意申請改變該等農地之分區規劃。

以下所載呈列清水灣用地及該等農地所在位置之地圖（僅供參考）：



資料來源：地政總署測繪處

截至二零零八年三月三十一日止三個年度及截至二零零八年九月三十日止六個月，物業租賃業務分別錄得分部收益約港幣 500 萬元、港幣 160 萬元、港幣 230 萬元及港幣 110 萬元。

(v) 於香港影城有限公司(「香港影城」)之投資

貴集團透過Glodway Holdings Limited於香港影城擁有35%權益，香港影城主要從事發展位於香港將軍澳之新邵氏影城(「新邵氏影城」)。新邵氏影城總發展成本約為港幣14億元，總佔地面積約為48,692平方米，總建築面積約為76,452平方米。如二零零八年中報所載，新邵氏影城之內部裝修預期將於二零零九年第一季度完成，其後設施將陸續投入運作。新邵氏影城專注於影片製作及後期製作。

其餘於香港影城之65%間接權益乃由一家由要約方及其一致行動人士所控制之公司邵氏置業有限公司擁有。貴集團於香港影城應佔之權益於二零零八年九月三十日之賬面淨值約為港幣4.19億元，相當於貴集團資產總值約19%。截至二零零八年三月三十一日止三個年度及截至二零零八年九月三十日止六個月，Goldway Holdings Limited及香港影城為貴集團帶來虧損分別約港幣390萬元、港幣510萬元、港幣850萬元和港幣430萬元。香港影城之物業權益於二零零八年九月三十日之賬面淨值約為港幣11.349億元，估值師於二零零八年十二月三十一日之估值為港幣16.420億元(「新邵氏影城估值」)。

(c) 貴集團之財務業績及財務狀況

(i) 財務業績

下表所載乃有關貴集團截至二零零八年三月三十一日止三個年度以及截至二零零七年九月三十日止和二零零八年九月三十日止六個月之財務業績概要。

	截至九月三十日止六個月		截至三月三十一日止年度		
	二零零八年 港幣千元 (未經審核)	二零零七年 港幣千元 (未經審核)	二零零八年 港幣千元 (經審核)	二零零七年 港幣千元 (經審核)	二零零六年 港幣千元 (經審核)
營業額	10,018	21,655	33,457	43,311	54,156
經營虧損	(10,969)	(3,965)	(8,641)	(10,127)	(5,503)
應佔聯營公司 扣除所得稅後 淨溢利(附註)	126,470	123,475	320,041	303,921	302,907
股東應佔溢利	115,501	119,510	311,400	293,794	297,404
每股股息(港幣)	0.05元	0.05元	0.47元	0.45元	0.40元
每股盈利(港幣)	0.29元	0.30元	0.78元	0.74元	0.75元

附註： 主要包括 貴集團於電視廣播之26%聯營公司權益

貴集團之營業額主要包括來自攝製設施服務費之收入，該等收入由截至二零零六年三月三十一日止年度約港幣4,180萬元逐步減少至截至二零零八年三月三十一日止年度約港幣2,900萬元，並進一步減至截至二零零八年九月三十日止六個月約港幣820萬元。於上述回顧期間內，貴集團之主要業務錄得經營虧損。儘管貴集團之主要經營業務營業額不斷遞減及產生經營虧損，但計及截至二零零八年三月三十一日止三個年度各年每年收取來自電視廣播集團之重大溢利貢獻逾港幣3億元及截至二零零八年九月三十日止六個月收取約港幣1.31億元後，貴集團仍錄得純利。此外，由於香港影城於截至二零零八年三月三十一日止三個年度及截至二零零八年九月三十日止六個月並無為貴集團帶來任何溢利，貴集團之溢利主要是來自其應佔電視廣播集團之業績。

截至二零零八年三月三十一日止三個年度內，貴公司向股東支付股息分別為數約港幣1.594億元(每股港幣0.40元)、約港幣1.793億元(每股港幣0.45元)及約港幣1.872億元(每股港幣0.47元)。貴公司於該三個年度期間之派息率介乎53%至61%。根據於最後交易日之股份收市價港幣8.13元計算，該等股息相當於有關年度各自之收益率約為4.9%、5.5%及5.8%。

新百利函件

(ii) 財務狀況

下表所載乃有關 貴集團於二零零六年、二零零七年及二零零八年三月三十一日及二零零八年九月三十日之資產負債表概要。

	於二零零八年	於三月三十一日		二零零六年
	九月三十日	二零零八年	二零零七年	二零零六年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)
非流動資產				
物業、器材及設備				
以及租賃土地	153,303	156,843	160,981	178,693
聯營公司權益	1,776,084	1,792,869	1,646,749	1,493,348
	<u>1,929,387</u>	<u>1,949,712</u>	<u>1,807,730</u>	<u>1,672,041</u>
流動資產				
存貨、應收賬款及				
其他應收賬款	31,539	27,077	37,904	33,603
現金及現金等價物	226,822	48,882	50,711	65,411
	<u>258,361</u>	<u>75,959</u>	<u>88,615</u>	<u>99,014</u>
總資產	<u>2,187,748</u>	<u>2,025,671</u>	<u>1,896,345</u>	<u>1,771,055</u>
總負債	<u>215,725</u>	<u>9,489</u>	<u>12,716</u>	<u>13,810</u>
總權益／淨資產	<u>1,972,023</u>	<u>2,016,182</u>	<u>1,883,629</u>	<u>1,757,245</u>

於過去三年半財政年度內，除 貴集團分別於電視廣播及香港影城之聯營公司權益賬面值有所變動外， 貴集團之財務狀況並無其他重大變動。

(A) 物業、器材及設備以及租賃土地

除 貴集團於電視廣播之26%聯營公司權益外， 貴集團之非流動資產包括(i)物業、器材及設備以及租賃土地，主要包括清水灣用地(原邵氏片場及邵氏大樓建於其上)和該等農地；及(ii) 貴集團於香港影城之35%聯營公司權益。

有關清水灣用地、該等農地和香港影城之詳情，已載於上文「貴集團及電視廣播之業務」一節及綜合文件附錄二之估值報告。

於二零零八年九月三十日， 貴集團之物業及租賃土地之賬面淨值總額約為港幣1.346億元，而根據綜合文件附錄二之估值報告所載，於二零零八年十二月三十一日之估值為港幣11.146億元，存在估值盈餘約港幣9.800億元。

吾等已與估值師就估值報告討論如下：

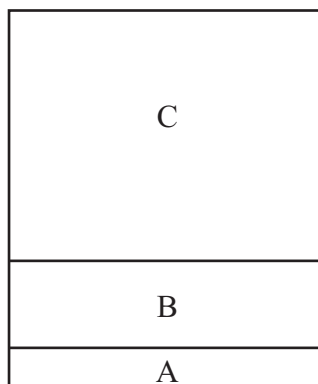
就清水灣用地而言

估值方法主要根據直接比較法，即參考具有類似重新發展為住宅及／或商業用途之物業之交易。根據與估值師之討論，直接比較法是常用於評估香港之土地及物業之方法。根據直接比較法，估值師參考具潛力重新發展為替代用途之物業之交易。估值師進一步解釋，可比較物業交易乃(i)根據政府租地契約用途受限於主要作工業用途之物業；及(ii)位於可作其他用途(特別是供住宅用途)之分區／規劃地區之物業之交易。吾等認為，此一選擇準則屬合理。

上述方法釐定之價值乃與另一個方法反覆檢查，據此，估值師參考並無重新發展為住宅及／或商業用途潛力之物業交易(「**之前土地價值**」)，然後就該物業重新發展為住宅及／或商業用途之潛力之價值作出調整(「**期望價值**」)。期望價值換言之為於成功改變該物業用途後對其估值升值之潛力之市場預期。期望價值於換地申請過程之不同時期會有所改變，如成功改變之機會越高，則整體而言其價值亦會越高。此外，此一期望價值亦視乎(其中包括)現行物業市場條件而有所不同。

為達致期望價值，估值師(i)假設清水灣用地已改變為住宅及／或商業用途而以直接比較法評估該土地之價值(「**之後土地價值**」)；(ii)之後土地價值減之前土地價值以達致該土地之重新發展價值總數(「**價值差距**」)；及(iii)對價值差距應用一個期望價值百分比(「**期望價值百分比**」)。此一期望價值百分比主要以可比較物業交易為基準。此外，估值師亦已考慮(其中包括)清水灣用地之現行重新發展進度，包括於達致期望價值百分比時換地申請仍未完成，以及地政總署仍未釐定未付之地價。

下圖概列之前土地價值、期望價值、價值差距、之後土地價值和估值之間之關係：



	詳情	如何達致
A	之前土地價值	以直接比較法，參考並無重新發展為住宅及／或商業用途潛力之物業交易
B	期望價值	價值差距乘以期望價值百分比
C	於申請更改用途時產生之預期未付地價、申請改變土地用途有關之風險溢價及其他費用	價值差距減期望價值
A+B+C	之後土地價值	以直接比較法，參考具有已確認發展或重新發展為住宅及／或商業用途潛力之物業交易
B+C	價值差距	之後土地價值減之前土地價值
A+B	估值	之前土地價值加期望價值

就該等農地而言

估值方法亦是基於直接比較法。在現行情況下，估值師參考(i)類似地點；(ii)位於相同或類似分區內；及(iii)有著相若發展潛力之物業之交易。該等農地估值乃根據上述方法達致之價值，然後就(其中包括)市況、地點、分區、方便性和重新發展潛力作出調整。

吾等已就估值師採用第二種方法，即涉及運用期望價值之方法進一步與估值師討論。估值師解釋由於(i)該等農地乃位於「綠化帶」用途而一般受限於農業用途之分區區域；(ii)在現行政府政策下由綠化帶分區改變為住宅用途之機會微乎其微；(iii) 貴公司並無及無意申請變更該等農地之分區；及(iv)以上述方法達致該等農地之價值已計入該等農地之任何重新發展潛力，故毋需對該等農地進行估值時採用第二種方法，即涉及運用期望價值之方法。在考慮該等農地之發展潛力時，估值師確認已將現有政府租約條款及城市規劃分區考慮在內，並已計及對該等農地進行任何形式之重新發展須得到事先規劃批准及修改政府租約條件(並須支付地價)。

就新邵氏影城而言

估值方法乃基於折舊重置成本法，即參考受限於相若發展限制之土地交易，然後就業主於該土地發展類似物業所需之發展成本作出調整。吾等已與估值師就使用折舊重置成本法而不採用更常用之直接比較法之基準進行討論。估值師認為新邵氏影城屬專門性質之物業及 貴集團無法在公開市場上收購相類物業，因此以直接比較法編製一個可靠之估值並不可行，故此採用了折舊重置成本法。

一般事項

根據上文所述，吾等認為，估值師對 貴集團及香港影城之相關物業和土地進行估值時所採用之估值方法以及基準和假設屬合理。

(B) 於聯營公司之權益

於聯營公司之權益包括 貴集團於電視廣播之26%權益和於香港影城之35%權益。 貴集團於聯營公司之權益乃使用權益會計法計算。因此， 貴集團應佔聯營公司之盈虧於損益表內確認。有關電視廣播之業務及財務資料之詳細分析，分別載於上文「於電視廣播之投資」及下文「電視廣播之財務業績及財務狀況」等段。有關香港影城之詳情，載於上文「於香港影城有限公司之投資」一段。

(C) 流動資產

於二零零八年九月三十日， 貴集團之流動資產主要包括現金約港幣2.268億元，其中港幣1.673億元保留作派付截至二零零八年三月三十一日止年度之末期股息。結餘包括存貨、應收賬款、預付款項、按金和其他應收款項。

(D) 負債

於二零零八年九月三十日， 貴集團有流動負債港幣2.157億元，主要包括應付股息港幣1.673億元，其後已於二零零八年十月二十三日支付。餘額為應付賬款、其他應付款項和應計費用。

(E) 資產淨值

貴集團之資產淨值（「資產淨值」）於上文所述之回顧期期間逐漸上升，主要因為應佔來自電視廣播之溢利所致。於二零零八年九月三十日， 貴集團之資產淨值約為港幣19.72億元。根據於最後可行日期有398,390,400股已發行股份計算，於二零零八年九月三十日之每股資產淨值約為港幣4.95元。

(d) 電視廣播之財務業績及財務狀況

(i) 財務業績

下表載列電視廣播集團截至二零零七年十二月三十一日止三個財政年度以及截至二零零七年和二零零八年六月三十日止六個月之財務業績概要：

	截至六月三十日止六個月		截至十二月三十一日止年度		
	二零零八年 港幣百萬元 (未經審核)	二零零七年 港幣百萬元 (未經審核)	二零零七年 港幣百萬元 (經審核)	二零零六年 港幣百萬元 (經審核)	二零零五年 港幣百萬元 (經審核)
營業額	2,073.5	1,918.8	4,325.8	4,201.2	4,176.6
毛利	1,111.4	1,077.6	2,561.8	2,422.8	2,385.0
邊際毛利	53.6%	56.2%	59.2%	57.7%	57.1%
除稅前溢利	605.3	603.2	1,549.5	1,435.6	1,419.6
股東應佔溢利	502.7	497.3	1,263.7	1,188.6	1,180.0
每股股息(港幣)	0.30元	0.30元	1.80元	1.70元	1.55元

由截至二零零五年十二月三十一日止年度至截至二零零七年十二月三十一日止年度，電視廣播集團之營業額呈現累計年增長率約1.8%。如二零零八年電視廣播中期報告所載，截至二零零八年六月三十日止六個月，電視廣播集團之營業額較之前一年之相應期間增加約8.1%，主要由於香港及台灣之收入增加所致。如電視廣播二零零七年之年報(「二零零七年電視廣播年報」)所載，銷售成本(包括節目、影片版權、電影和盤存之成本)並無因收入增加而大幅上升。因此，電視廣播集團之邊際毛利由截至二零零五年十二月三十一日止年度約57.1%輕微改善至截至二零零七年十二月三十一日止年度約59.2%。然而，電視廣播之邊際毛利由截至二零零七年六月三十日止六個月56.2%下降至截至二零零八年六月三十日止六個月53.6%。如二零零八年電視廣播中期報告所載，該等下降主要由於新數碼頻道之製作及節目內容成本上升所致。股東應佔溢利亦從截至二零零五年十二月三十一日止年度約港幣11.80億元輕微上升至截至二零零七年十二月三十一日止年度約港幣12.637億元，主要由於截至二零零七年十二月三十一日止財政年度毛利增加及於無線收費電視之權益由49%減少至29%所致。無線收費電視於回顧期內一直虧損。截至二零零八年六月三十日止六個月股東應佔溢利與之前一年相應期間相比有輕微增加，主要是由於截至二零零八年六月三十日止六個月於無線收費電視之權益減少之全期影響所致。

新百利函件

(ii) 財務狀況

下表載列電視廣播集團於二零零七年、二零零六年及二零零五年十二月三十一日以及二零零八年六月三十日之資產負債表概要。

	於二零零八年	於十二月三十一日		
	六月三十日 港幣百萬元 (未經審核)	二零零七年 港幣百萬元 (經審核)	二零零六年 港幣百萬元 (經審核)	二零零五年 港幣百萬元 (經審核)
總資產				
物業、器材及設備， 以及租賃土地	2,624.1	1,907.7	1,915.1	2,084.5
無形資產	170.7	163.0	162.2	161.0
其他非流動資產	67.0	161.4	181.9	276.6
現金及現金等價物	1,604.7	2,008.9	1,559.1	944.7
節目、影片版權及電影	473.8	460.7	442.3	452.6
貿易應收款及其他應收款、 預付款及按金	1,389.0	1,405.7	1,372.3	1,354.0
其他流動資產	153.8	143.3	54.2	48.9
	<u>6,483.1</u>	<u>6,250.7</u>	<u>5,687.1</u>	<u>5,322.3</u>
總負債	<u>1,238.6</u>	<u>881.9</u>	<u>818.8</u>	<u>917.2</u>
股東權益				
股本	21.9	21.9	21.9	21.9
儲備	5,197.3	5,322.1	4,823.2	4,359.9
	<u>5,219.2</u>	<u>5,344.0</u>	<u>4,845.1</u>	<u>4,381.8</u>
少數股東權益	25.3	24.8	23.2	23.3
	<u>5,244.5</u>	<u>5,368.8</u>	<u>4,868.3</u>	<u>4,405.1</u>

(A) 物業、器材和設備，以及租賃土地

如二零零七年電視廣播年報所載，該金額為(i)位於將軍澳名為「電視廣播城」之永久業權土地和樓宇以及租賃土地；及(ii)製片廠、廣播及轉播設備。樓宇及製片廠、廣播及轉播設備按成本減折舊支出列賬，而租賃土地則按成本減攤銷支出列賬。永久業權土地按成本列賬。

如二零零八年電視廣播中期報告所載，截至二零零八年六月三十日止六個月餘額增加，主要是由於以港幣6.62億元之成本收購一項於台灣之物業，有關之資金部分以內部資源及部分以銀行借貸撥付。

(B) 無形資產

如二零零七年電視廣播年報所載，無形資產為收購海外衛星付費電視業務及頻道業務之商譽。無形資產乃按成本減累計減值列賬，並就匯兌差額作出調整。

(C) 節目、影片版權和電影

如二零零七年電視廣播年報所載，節目按成本減支銷及管理層認為需要之撥備後列賬。節目成本會按本地免費電視市場以及海外節目發行和分銷作出分配。在前者之情況下，成本會於首次播映時支銷，而在後者之情況下，成本會於首次分銷予分銷商時支銷。而衛星頻道之節目則根據公式按其播放次數(最多播放三次)支銷其成本。

影片版權按成本減支銷及管理層認為需要之撥備後列賬。影片版權則根據公式按其協議可播映的次數支銷其成本。

電視廣播集團投資之電影乃按成本值減累計攤銷及累計減值虧損列賬。已發行電影乃根據最多三年內之預計收益，按足以撇除製作總成本之比率計算攤銷。而未發行之電影則按成本值扣除減值虧損撥備列賬。

(D) 負債總額

如二零零八年電視廣播中期報告所載，負債總額包括遞延所得稅負債、借貸、貿易應付款及其他應付款及應計費用，以及當期所得稅負債。截至二零零八年六月三十日止六個月負債總額增加，是由於提取貸款為數港幣3.58億元收購於台灣之一項物業所致。

(e) 貴集團及電視廣播集團之前景

吾等已審閱 貴公司所從事之主要業務類別之前景。吾等認為， 貴集團之未來前景將視乎(其中包括)(i) 電視廣播之財務表現，包括可能因最近全球金融危機及其他競爭因素而導致廣告收入下降；(ii) 清水灣用地之重新發展潛力；及(iii) 香港影城之營運及財務業績之成功。

(i) 廣告市場

如上文所載， 貴公司之溢利主要來自其於電視廣播之26%權益，而其
主要收入則來自廣告。全球金融危機對各行各業，包括但不限於廣告業帶
來重大打擊。

根據最近之消費信心調查，香港居民之信心於二零零八年年底顯著下
滑，與去年同期比較下降約8%，為過去兩年之新低。根據香港政府統計處
所公佈之二零零八年十一月之零售銷售臨時數據，二零零八年十一月之總
零售銷售值暫定估計為港幣205億元，較上一年增長1.1%。撇除同期價格變
動之影響，二零零八年十一月之總零售銷貨量較上一年下降2.8%。此外，
根據季節性調整，截至二零零八年十一月止三個月總零售銷售量較之前三
個月下降3.4%。香港政府發言人預期，全球經濟持續衰退將對本地消費及
來港旅客造成打擊。

如二零零八年電視廣播中期報告中所載，電視廣播行政主席邵逸夫爵
士於二零零八年八月表示，儘管二零零八年上半年電視廣播之營業額錄得
增長，環球信貸問題及普遍通脹有關之不明朗因素依然存在。事實上，經
濟出現較預期為快之惡化已對廣告行業帶來顯著影響。繼亞洲電視有限公
司(電視廣播在香港之免費電視行業中之最大競爭者)於二零零八年十一月
宣佈裁減超過60人後，由於預期全球金融危機將導致廣告收入減少，電視
廣播亦於二零零八年十二月裁員約200人，相當於員工人數約10%。電視廣
播之電視廣播業務總經理陳志雲先生指裁員是由於整體經濟前景以及廣告
行業前景黯淡所致。

(ii) 物業市場

貴集團之主要物業權益位於清水灣用地，有關之重新發展已於二零零八年四月獲得有關政府部門原則上審批。清水灣用地建議發展作住宅和商業用地。

根據香港政府差餉物業估價署發佈之數據，私人住宅物業(所有類別)之售價由二零零八年六月最近之高峰至二零零八年十一月期間回落約18.2%。此外，土地註冊處錄得二零零八年十一月份之住宅銷售交易為3,264宗，按月計下降約30%。該交易量僅為二零零八年一月份錄得約15,000宗交易的約20%。在零售方面，信貸緊縮加上消費信心疲弱導致多家零售連鎖店結業。自二零零七年一月以來，零售物業銷售量於二零零八年十月及其後於二零零八年十一月首次錄得按年計下降。該等影響打擊零售物業之售價，由二零零八年六月至二零零八年十一月下降約16.4%。

(iii) 香港影城

香港影城之主要資產為新邵氏影城，專門用於影片製作和數碼後期製作。新邵氏影城之總開發成本預算約為港幣14億元。於二零零八年九月三十日，貴公司已向香港影城出資約港幣4.44億元供建設和開發所需。如二零零八年中報所載，新邵氏影城之內部裝修工程預期於二零零九年首季完成，設施將於其後陸續投入運作。於全面投入運作後，新邵氏影城將可為影片製作人提供服務。

根據與董事之討論，貴集團於新邵氏影城之權益是一項長期投資，彼等認為新邵氏影城將不會為在短至中期而言為貴集團帶來即時和可觀之回報。由於新邵氏影城仍未能證明可以為貴集團帶來可觀之收入及／或溢利貢獻，吾等認為，迄今為止新邵氏影城之前景仍未能確定。

3. 要約方對 貴公司之意向

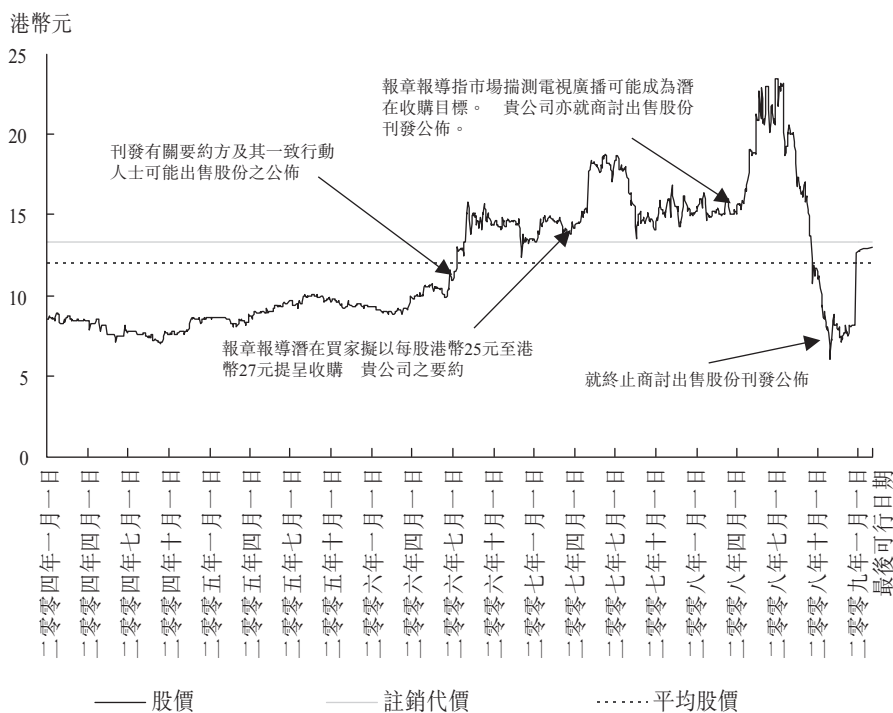
如說明文件所載，於 貴公司成功私有化及撤銷股份在聯交所之上市地位後，要約方有意維持 貴集團之現有業務。要約方無意對 貴集團現有業務及管理引入任何重大變動（包括就 貴公司日常業務以外重新調配 貴公司之固定資產），亦無意對持續僱用 貴集團之僱員作出任何改變。特別是，要約方擬繼續探索有關發展清水灣用地之機會。另一方面，要約方將繼續評估任何可能不時出現涉及 貴集團業務及／或資產之任何機遇。吾等亦已獲得要約方確認，要約方或其一致行動人士並無就於緊隨建議事項完成後收購、出售、轉讓、轉授、抵押及質押 貴集團之任何資產，包括其權益及／或權利（包括但不限於電視廣播、清水灣用地和該等農地之權益）進行任何討論、協議、安排或諒解。

如說明文件所載，要約方根據建議事項所收購之股份將不會轉讓、抵押或質押予任何其他人士，亦無訂立任何協議、安排或諒解以轉讓、抵押或質押股份，此外亦無任何相關之抵押或質押可能導致要約方收購之股份所附帶之投票權被轉讓。

4. 股份及電視廣播之股份（「電視廣播股份」）之交易表現

(a) 股份之股價表現

下圖列示由二零零四年一月一日至最後可行日期（「相關期間」）股份收市價之變動、股份於相關期間之平均股價以及註銷代價：



資料來源：彭博資訊

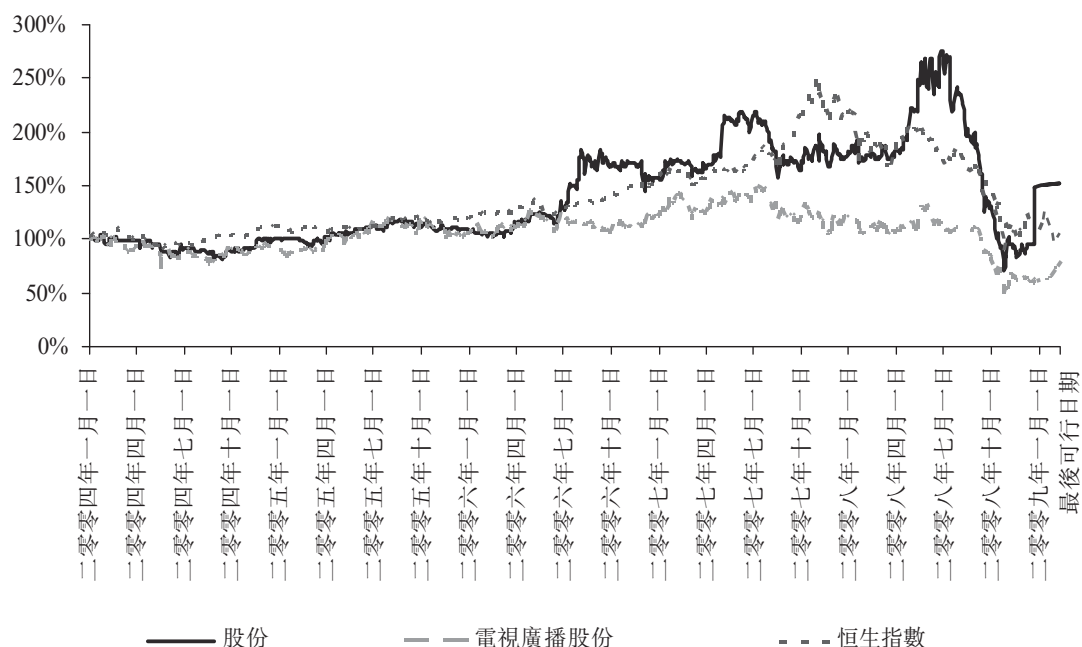
如上圖所示，由二零零四年一月至二零零六年七月，當 貴公司於二零零六年七月二十七日刊發有關(其中包括)要約方多次獲潛在有興趣人士接觸及就可能收購要約方及／或其附屬公司所持之股份進行商討之公佈(「二零零六年公佈」)為止，註銷代價一直高於股份之價格。股價在二零零七年第二季上升至約港幣19元，當時於二零零七年五月有報章報導市場揣測有一名潛在買家將以每股港幣25元至港幣27元提出收購 貴公司之要約。自二零零七年第三季起，由於該報導之效應冷卻，股份之交易價約為每股港幣14元至港幣16元。於 貴公司於二零零八年五月十四日刊發關於商討出售股份之公佈後，股價於二零零八年六月二十六日升至高位港幣23.5元收市。於二零零八年下半年，股價跟隨恒生指數(「恒生指數」)下跌。自二零零八年九月起，股價下跌至低於註銷代價。股價於二零零八年十二月二十三日，即於刊發聯合公佈後首個交易日上升，吾等認為，此乃反映市場對建議事項之條款之反應。

基於股價於刊發聯合公佈前一直顯著低於註銷代價，吾等認為，近期股價上升主要是受到建議事項所支持，一旦建議事項告吹，股價將不大可能維持於現時水平。

(b) 股份及電視廣播股份之股價表現

如上文所討論，基於(i) 貴集團之攝製設施服務、電影發行及物業租賃業務僅為 貴集團帶來相對較低之營業額，加上香港影城仍未帶來任何溢利；及(ii)重新發展清水灣用地仍有待落實，吾等認為，股份之價值主要包括 貴集團於電視廣播股份之權益。如下文將進一步解釋，(i) 股價與電視廣播股價之間高度相關；及(ii)於刊發二零零六年公佈前股份之收市價一直低於電視廣播股份按每股基準計之隱含價值。

下圖呈列股份、電視廣播股份及恒生指數於相關期間之相對股價表現：

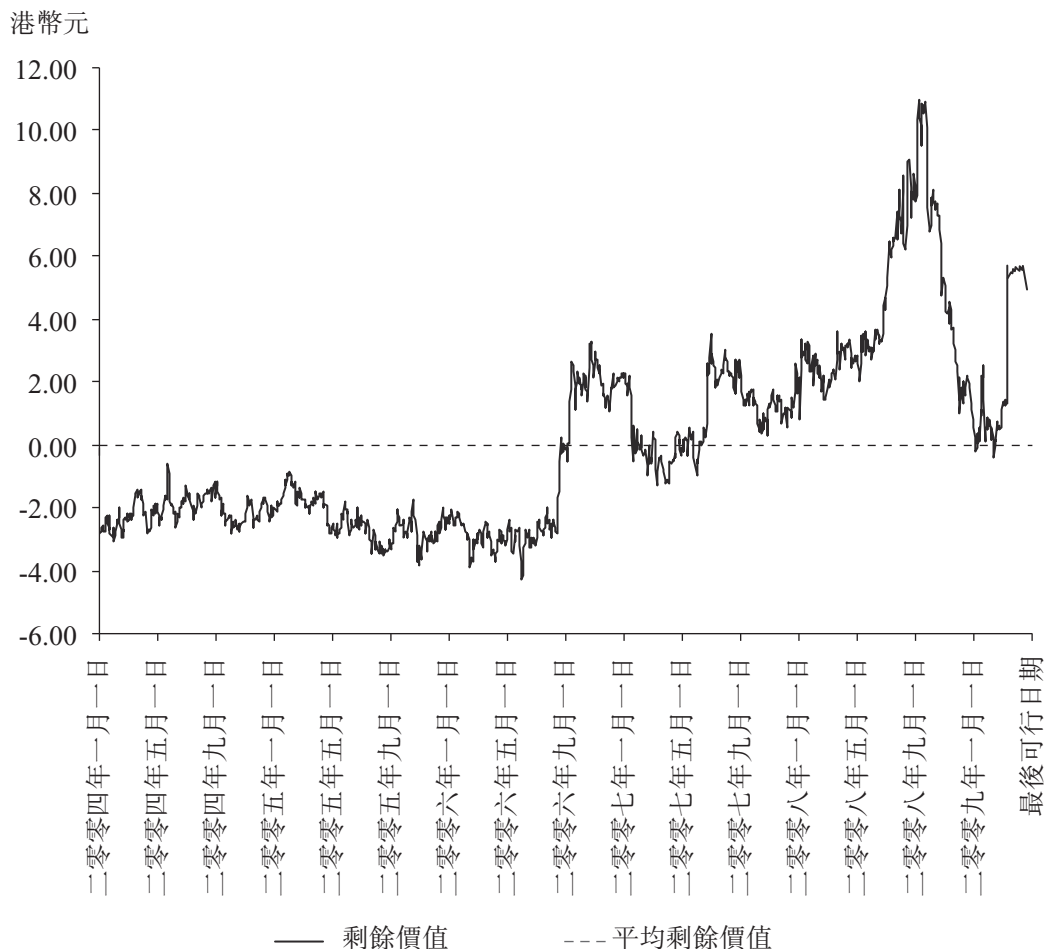


如上圖所載，由二零零四年一月至二零零六年七月，股價之變動大致與恒生指數及電視廣播股價之變動趨勢一致。

於二零零六年七月市場揣測要約方出售股份，股價表現超越恒生指數和電視廣播股份。股價表現與恒生指數之間之差距於該等市場揣測之效應冷卻後出現收窄。然而，電視廣播股價並未呈現如同股價一般之走勢。吾等認為，該差距可能主要是因為(i)市場揣測主要是關於要約方出售股份及不會導致全面收購電視廣播股份；及(ii)電視廣播集團之業務相對穩定。

基於上文所述，吾等認為，由二零零六年七月至二零零八年七月股價上升，乃主要由於市場揣測要約方可能出售股份所致。

下圖載列股價不包括 貴集團於電視廣播股份投資之市值，按每股基準計（「剩餘價值」）之分析，乃根據於相關期間股份收市價減按電視廣播股份收市價計算之應佔電視廣播股份之價值及於相關期間之平均剩餘價值：



剩餘價值顯示（按每股基準計） 貴集團之市值減 貴集團於電視廣播股份中之投資之價值。因此，低水平或甚至有時出現負值剩餘價值顯示投資公眾對 貴集團之其他資產（ 貴集團於電視廣播股份以外之投資）並不賦予太多價值。

如上文所載，由二零零四年一月一日至二零零六年公佈之日期期間，剩餘價值介乎約港幣0.2元與負港幣4.3元之間。剩餘價值於二零零六年公佈後大部分時間為高於零，特別是 貴公司於二零零八年五月十四日刊發關於商討出售股份之公佈後，剩餘價值於二零零八年六月二十七日達至港幣10.98元之高峰。剩餘價值其後於二零零八年年底下跌至約零元，但於刊發聯合公佈後則反彈至約港幣5.5元。平均剩餘價值於相關期間為港幣0.04元。

根據上文之分析，吾等認為，於相關期間大部分時間股份按低於電視廣播股份之隱含價值買賣，惟於市場揣測 貴公司控制權可能變動之期間則除外。

新百利函件

基於註銷代價根據最後可行日期電視廣播股價港幣27.8元計算代表隱含剩餘價值約為港幣5.40元，吾等認為，建議事項乃少數股東按大幅高於每股電視廣播股份隱含價值變現協議計劃股份之良機。

(c) 股份流通量

下表所載乃於相關期間內股份之每月總成交量及該等每月總成交量佔 貴公司已發行股本總數及公眾持股量之相應百分比：

	股份之每月 總成交量 (附註1)	股份之每月 總成交量佔 已發行股份 總數之百分比 (附註2)	股份之每月 總成交量相當 於公眾持股量 之百分比 (附註3)
二零零四年			
一月	334,000	0.08%	0.64%
二月	1,726,732	0.43%	3.32%
三月	1,146,000	0.29%	2.20%
四月	1,319,000	0.33%	2.54%
五月	179,000	0.04%	0.34%
六月	989,900	0.25%	1.90%
七月	273,000	0.07%	0.52%
八月	3,284,000	0.82%	6.31%
九月	5,032,000	1.26%	10.48%
十月	2,805,500	0.70%	5.84%
十一月	2,499,600	0.63%	5.21%
十二月	1,799,400	0.45%	3.75%
二零零五年			
一月	178,000	0.04%	0.37%
二月	526,784	0.13%	1.10%
三月	1,260,000	0.32%	2.62%
四月	1,351,000	0.34%	2.81%
五月	1,725,600	0.43%	3.59%
六月	1,038,000	0.26%	2.16%
七月	757,000	0.19%	1.58%
八月	302,000	0.08%	0.63%
九月	492,000	0.12%	1.02%
十月	379,000	0.10%	0.79%
十一月	960,000	0.24%	2.00%
十二月	524,080	0.13%	1.09%

新百利函件

	股份之每月 總成交量 (附註1)	股份之每月 總成交量佔 已發行股份 總數之百分比 (附註2)	股份之每月 總成交量相當 於公眾持股量 之百分比 (附註3)
二零零六年			
一月	723,600	0.18%	1.51%
二月	496,000	0.12%	1.03%
三月	511,000	0.13%	1.06%
四月	6,744,192	1.69%	14.05%
五月	3,253,808	0.82%	6.78%
六月	2,473,405	0.62%	5.15%
七月	15,960,192	4.01%	33.25%
八月	13,705,456	3.44%	28.55%
九月	11,860,500	2.98%	24.63%
十月	5,916,620	1.49%	11.36%
十一月	5,348,913	1.34%	10.27%
十二月	3,716,000	0.93%	7.13%
二零零七年			
一月	3,943,447	0.99%	7.57%
二月	1,528,000	0.38%	2.93%
三月	2,089,000	0.52%	4.00%
四月	4,838,000	1.21%	9.27%
五月	7,086,000	1.78%	13.57%
六月	2,823,541	0.71%	5.41%
七月	2,579,450	0.65%	4.95%
八月	3,860,265	0.97%	7.41%
九月	2,581,002	0.65%	4.95%
十月	5,764,010	1.45%	11.06%
十一月	4,178,000	1.05%	8.02%
十二月	2,361,180	0.59%	4.53%
二零零八年			
一月	3,759,950	0.94%	7.22%
二月	749,341	0.19%	1.44%
三月	1,927,800	0.48%	3.70%
四月	4,876,700	1.22%	9.36%
五月	35,090,305	8.81%	54.76%
六月	23,998,000	6.02%	37.45%
七月	12,645,000	3.17%	19.80%
八月	7,100,325	1.78%	11.84%
九月	9,784,760	2.46%	16.32%
十月	8,904,262	2.24%	14.85%
十一月	4,446,910	1.12%	7.42%
十二月	11,547,660	2.90%	19.26%

新百利函件

	股份之每月 總成交量 (附註1)	股份之每月 總成交量佔 已發行股份 總數之百分比 (附註2)	股份之每月 總成交量相當 於公眾持股量 之百分比 (附註3)
二零零九年 一月	15,942,115	4.00%	26.59%

附註：

1. 資料來源：彭博資訊
2. 根據 貴公司所提供於相關期間每月底之已發行股份數目即 398,390,400 股股份計算。
3. 根據上文附註1所載之已發行股份數目減去主要股東及董事於相應月份所持有之有關股份數目計算。

除市場揣測要約方可能出售股份之期間外，股份流通量於相關期間內普遍穩定。

(d) 股份及電視廣播股份之股息收益率

以下所載乃 貴公司及電視廣播於過去五個財政年度之派息率：

	截至三月三十一日止年度				
	二零零八年	二零零七年	二零零六年	二零零五年	二零零四年
貴公司	60%	61%	53%	59%	80%
	截至十二月三十一日止年度				
	二零零七年	二零零六年	二零零五年	二零零四年	二零零三年
電視廣播	62%	63%	58%	61%	79%

附註： 派息率以各財政年度之每股股息除以每股盈利計算。

貴公司及電視廣播於過去五個財政年度將彼等各自盈利逾 50% 作為股息分派，兩間公司之派息模式非常類似。

亦注意到，股份之股息收益率根據最後交易日之股份收市價計算約為 5.78%，而電視廣播股份則約為 7.59%。另外，股份之隱含股息收益率根據註銷代價計算為

3.52%。有鑒於此，建議事項為少數股東提供機會以變現彼等之股份，而如彼等欲保留於電視廣播之權益，則可購入具有較高股息收益率之電視廣播股份。

5. 註銷代價分析

(a) 價值比較

根據建議事項每註銷一股協議計劃股份之現金註銷代價為港幣13.35元，較：

- (i) 股份於最後交易日期於聯交所所報之收市價每股港幣8.13元溢價約64.2%；
- (ii) 股份於截至最後交易日期止一個月於聯交所所報之平均收市價每股約港幣7.70元溢價約73.5%；
- (iii) 股份於截至最後交易日期止三個月於聯交所所報之平均收市價每股約港幣8.67元溢價約54.0%；
- (iv) 股份於截至最後交易日期止六個月於聯交所所報之平均收市價每股約港幣13.98元折讓約4.5%；
- (v) 股份於最後可行日期在聯交所所報之收市價每股港幣13.00元溢價約2.7%；
- (vi) 股份於二零零八年三月三十一日之每股經審核綜合資產淨值約港幣5.06元溢價約163.8%；及
- (vii) 於二零零八年九月三十日之每股未經審核綜合資產淨值約港幣4.95元溢價約169.7%。

(b) 貴集團資產之市值

吾等已與董事討論並確認，貴集團之大部分非流動資產已持有多年，乃按成本減折舊列賬。貴集團於電視廣播之權益乃按成本加應佔收購後溢利列賬。因此，貴集團資產之賬面值與現時市值有重大差異。特別是，清水灣用地、該等農地及電視廣播股份之市值與彼等各自之歷史價值明顯不同。

新百利函件

下表為於二零零八年九月三十日之重估資產淨值(「重估資產淨值」)，僅供參考：

	港幣百萬元
貴集團於二零零八年九月三十日之資產淨值	1,972.0
減：	
清水灣用地於二零零八年九月三十日之賬面值	(119.1)
該等農地於二零零八年九月三十日之賬面值	(15.5)
於電視廣播集團之權益於二零零八年九月三十日之賬面值	(1,357.1)
應佔新邵氏影城之物業權益於二零零八年九月三十日約為港幣11.349億元	(397.2)
加：	
清水灣用地估值	1,090.0
該等農地估值	24.6
貴集團於最後可行日期持有113,888,628股每股港幣27.8元之電視廣播股份之市價	3,166.1
應佔新邵氏影城估值	574.7
重估資產淨值	4,938.5
貴公司已發行股份總數	398,390,400
每股重估資產淨值(港幣元)	<u>12.40</u>

附註：上述分析並無計入貴集團資產淨值之任何潛在稅務影響。

吾等已與董事確認，除上文所述之該等調整外，貴集團所持有之資產或負債之賬面值及市值之間並無重大差距。因此，註銷代價較重估資產淨值每股港幣12.40元溢價約7.7%。

基於(i)註銷代價較每股重估資產淨值溢價約7.7%；及(ii)在現行市況下大部分上市物業公司按較其各自之賬面值有折讓之價格買賣，吾等認為，建議事項為少數股東提供機會，按高於每股重估資產淨值之價格出售協議計劃股份。

新百利函件

(c) 與香港私有化先例之比較

吾等亦已將建議事項與香港其他私有化建議進行比較。下表所載乃自二零零七年以來至最後可行日期涉及聯交所上市公司之所有私有化先例。

初步公佈日期	公司	股份代號	要約或 註銷價	要約或註銷價較於公佈 私有化前平均股價之溢價/(折讓)			結果	
				一個月	三個月	六個月		
二零零七年二月十三日	亞洲衛星控股有限公司	1135	18.30	32.13%	30.25%	34.26%	失敗 (附註1)	
二零零七年三月九日	TOM在線有限公司	8282	1.52	16.92%	5.56%	11.76%	成功	
二零零七年四月十九日	世茂國際控股有限公司	649	1.05	47.89%	43.84%	41.89%	成功	
二零零七年六月十四日	嘉新水泥中國控股股份 有限公司(附註3)	699	2.26	18.32%	44.87%	58.04%	成功	
二零零七年十二月七日	利星行有限公司	238	10.00	37.36%	53.61%	75.44%	成功	
二零零八年二月十三日	盈科大衍地產發展有限公司	432	2.85	23.38%	16.33%	15.38%	失敗	
二零零八年二月二十八日	美麗寶國際控股有限公司	1179	6.00	15.61%	18.34%	19.52%	成功	
二零零八年六月二日	中國網通集團(香港) 有限公司(附註3)	906	27.87	14.13%	19.46%	18.14%	成功	
二零零八年六月十日	中信國際金融控股 有限公司(附註2及3)	183	7.50	41.24%	61.99%	64.84%	成功	
二零零八年十一月四日	電訊盈科有限公司(附註2)	8	4.50	36.36%	2.04%	(2.81)%	進行中	
二零零八年十一月二十五日	自然美生物科技有限公司	157	1.20	(10.45)%	(14.89)%	(21.57)%	進行中	
二零零八年十二月三日	海灣控股有限公司	416	3.38	107.36%	64.88%	47.60%	進行中	
簡單平均數(平均值)					31.69%	28.86%	47.60%	
二零零八年十二月二十二日	貴公司	80	13.35	73.5%	54.0%	(4.5)%		

附註：

1. 亞洲衛星控股有限公司私有化失敗乃由於美國國務院未批准執行建議私有化，而獲得美國國務院批准為該私有化建議之先決條件之一。
2. 有關公司私有化建議之要約價於初步公佈後作出上調。上述計算乃根據修訂後之要約價進行。
3. 有關公司之私有化建議要約包括換股要約或現金加換股要約。上述計算乃根據(其中包括)各自於初步公佈私有化建議前將予交換之股份(如已上市)之收市價進行。
4. 上述私有化先例之選擇準則包括所有私有化建議：(i)以協議計劃方式提出；或(ii)以自願全面收購建議之方式，附帶最少90%之接納條件，以及如該等要約成為無條件則行使強制性收購之意向。因此，保昌控股有限公司之私有化(以自願全面收購建議之方式，附帶僅最低限度50%之接納條件)並無包括在內。

如上表所載，註銷代價所提呈之溢價較過去一個月及三個月之平均股價高出50%，與其他私有化建議相比明顯為高。然而，註銷代價較於過去六個月之平均股價折讓4.5%，而其他私有化建議之平均要約溢價則達47.6%。吾等認為此乃主要由於最近數月香港股市大幅下跌所致。

少數股東須知或須注意，鑒於私有化先例可能於不同市況下進行，且所涉及之公司均於不同行業經營，故其他私有化事項之要約或註銷代價之溢價或折讓可能不同。

討論及分析

貴公司持有電視廣播約26%權益，而電視廣播為香港本地兩家「免費頻道」電視節目牌照持有人之一。貴集團之其他主要資產為其於清水灣用地之權益。貴集團亦從事影片製作及攝製設施服務業務，惟吾等認為彼等之貢獻並不重大。貴集團之其餘資產主要包括持有一小撮該等農地及其於香港影城（主要從事發展位於將軍澳之新邵氏影城）之35%股權。電視廣播之業務及近期財務業績以及清水灣用地之詳情概述於上文。

吾等認為，貴公司之業務性質為投資控股，即其於電視廣播之長期權益及於具重新開發潛力之清水灣用地之權益。電視廣播在聯交所上市，現時市盈率为9.6倍左右。由於吾等認為，電視廣播之市場估值為釐定註銷代價最相關之基準，因為(i) 貴集團之溢利大部分來自應佔電視廣播集團之溢利；及(ii) 貴集團於最後可行日期持有電視廣播股份之價值佔重估資產淨值之60%以上，故吾等並無著重分析區內可資比較之電視運營商。

另一方面，對清水灣用地之估值乃根據最近期之獨立估值主要基於直接比較法計算。由於重新開發清水灣用地已於二零零八年四月獲城市規劃委員會原則上批准，有關重新開發潛力之期望價值已於清水灣用地之估值內反映。此期望價值指市場對有關清水灣用地改作具較高價值之商業及住宅用途之城市規劃分區及規劃批准之利益之預期。有鑒於此，清水灣用地於二零零八年十二月三十一日之估值為港幣10.90億元。該等農地之重新開發潛力因為綠化帶區域而更加低，而該等農地之估

新百利函件

值已按照相同或類似區域及具有相若發展潛力之可資比較交易進行。於二零零八年十二月三十一日，貴集團於新邵氏影城估值應佔之價值為港幣5.747億元，而於二零零八年九月三十日應佔新邵氏影城中之物業權益之賬面值則約為港幣3.972億元。

註銷代價港幣13.35元較每股重估資產淨值約港幣12.40元溢價約7.7%。此重估資產淨值主要乃根據清水灣用地估值港幣10.90億元、該等農地估值港幣2,460萬元、應佔新邵氏影城估值港幣5.747億元及於最後可行日期電視廣播股價港幣27.8元計算。有關重估資產淨值之計算方法之詳情載於吾等之函件「註銷代價分析—貴集團資產之市值」分節內。吾等認為，該溢價實屬有利，因為於現時市況下大多數房地產公司之估值均低於彼等各自之賬面值。註銷代價較股份於最後交易日之收市價、於最後交易日前一個月及三個月各交易日之平均收市價存在溢價。註銷代價所提呈之溢價亦優於二零零七年及二零零八年之私有化先例（僅供說明用途）。此外，註銷代價所隱含之於最後交易日之剩餘價值約港幣6.57元，亦超過於二零零六年七月至最後交易日市場揣測要約方可能出售貴公司之期間之平均剩餘價值。

基於上述，吾等認為，註銷代價每股港幣13.35元對少數股東而言乃屬公平合理。此外，貴公司與電視廣播之派息模式於過往五個財政年度一直相似，因此，如少數股東對電視廣播之前景有信心，並欲保留於電視廣播之權益，彼等可考慮將根據建議事項收到之所得款項全部或部分重新直接投資於電視廣播股份。

意見及推薦建議

基於上述主要因素及理由，吾等認為建議事項之條款對少數股東而言乃屬公平合理。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議少數股東投票贊成將於法院會議及股東特別大會上提呈之有關批准協議計劃之相關決議案。

此 致

邵氏兄弟(香港)有限公司
獨立董事委員會 台照

代表
新百利有限公司
主席
邵斌
謹啟

二零零九年二月三日

本說明文件構成公司條例第166A條所規定之陳述。

註銷協議計劃股份之協議計劃

緒言

於二零零八年十二月二十二日，本公司與要約方聯合公佈，於二零零八年十二月十八日，要約方要求董事會向少數股東提呈建議事項，倘經批准及執行，將導致協議計劃股份被註銷、本公司由要約方及與其一致行動人士全資擁有、以及股份於聯交所之上市地位被撤銷。建議事項將根據公司條例第166條以協議計劃方式進行。待協議計劃生效後，根據上市規則第6.15條，協議計劃股份將被註銷，要約方將獲發行入賬列作繳足之新股份，及股份於聯交所之上市地位將被撤銷。

本說明文件旨在解釋建議事項及其影響，以及向股東提供其他有關資料。

務請股東垂注本文件以下章節：(a)本文件第8至14頁「董事會函件」；(b)本文件第15至16頁「獨立董事委員會函件」；(c)本文件第17至49頁「新百利函件」；及(d)本文件第155至161頁「協議計劃」。

建議事項之條款

根據協議計劃，要約方將向協議計劃股份持有人支付註銷代價，作為註銷協議計劃股份之代價：

就每股被註銷之協議計劃股份 現金港幣13.35元

於最後可行日期，有398,390,400股已發行股份，而要約方及與其一致行動人士合共於298,484,872股股份中擁有權益，相當於最後可行日期已發行股份約74.92%。少數股東合共於99,905,528股股份中擁有權益，相當於最後可行日期已發行股份約25.08%。

要約方及其一致行動人士擁有之股份將不會構成協議計劃股份之一部分，因此將不會於法院會議上享有投票權。

於最後可行日期，獨立非執行董事周亦卿博士於 100,000 股股份中擁有權益，相當於最後可行日期已發行股份約 0.03%。根據其就並非為要約方一致行動人士所作之確認，彼將有權於法院會議上投票，因為彼於協議計劃下之權益將無異於任何其他少數股東之權益，且其於協議計劃下之權利將不會受到有別於任何其他少數股東之影響。

價值比較

根據建議事項每註銷一股協議計劃股份之現金註銷代價為港幣 13.35 元，較：

- 股份於最後交易日於聯交所所報之收市價每股港幣 8.13 元溢價約 64.2%；
- 股份於截至最後交易日止一個月於聯交所所報之平均收市價每股約港幣 7.70 元溢價約 73.5%；
- 股份於截至最後交易日止三個月於聯交所所報之平均收市價每股約港幣 8.67 元溢價約 54.0%；
- 股份於截至最後交易日止六個月於聯交所所報之平均收市價每股約港幣 13.98 元折讓約 4.5%；
- 股份於最後可行日期在聯交所所報之收市價每股港幣 13.00 元溢價約 2.7%；
- 股份於二零零八年三月三十一日之經審核綜合資產淨值每股約港幣 5.06 元溢價約 163.8%；及
- 股份於二零零八年九月三十日之未經審核綜合資產淨值每股約港幣 4.95 元溢價約 169.7%。

股份 (i) 於相關期間各曆月最後一個交易日；(ii) 於最後交易日；及 (iii) 於最後可行日期在聯交所所報之收市價，已概列於本文件附錄三。

按註銷代價計算，建議事項涉及之本公司之全部已發行股本之價值將約為港幣 53.19 億元。

建議事項之條件

待下列條件達成或獲豁免(如適用)後，協議計劃將會生效，並對本公司、要約方及所有其他股東具約束力：

- (a) 協議計劃獲大多數少數股東(彼等所持有之股份面值不少於在法院會議上親身或委任代表投票之少數股東所持有之股份之四分之三)親身或委任代表出席法院會議並於會上以投票表決方式批准，惟於法院會議上，就批准協議計劃之決議案投反對票之票數不得超逾少數股東所持全部股份所附帶之票數10%；
- (b) 親身或委任代表出席股東特別大會及投票之股東以不少於75%之大多數票通過特別決議案，使協議計劃生效，包括批准藉註銷及銷毀協議計劃股份而削減本公司已發行股本，以及批准向要約方發行新股份；
- (c) 高等法院批准協議計劃(不論有否經修訂)及確認協議計劃所涉及之削減本公司已發行股本；
- (d) 將高等法院之法令正式文本連同有關削減本公司已發行股本之會議記錄(當中載有公司條例第61條所規定之資料)送呈公司註冊處處長登記；
- (e) 已向香港及任何其他相關司法權區之有關機關取得或由有關機關授出(視情況而定)有關建議事項之所有授權；
- (f) 截至協議計劃生效前及當其時，所有授權在並無修訂之情況下仍然具有十足效力及作用，且已遵守所有相關司法權區所有必要之法定或監管責任，及任何有關機關並無就建議事項或任何事宜、文件(包括通函)或有關事項施加未有於有關法例、規則、規例或守則明確列明之規定，或於明確規定以外施加之額外規定；及
- (g) 已取得根據本集團任何現有合約責任可能需要之一切必要同意，且在並無修訂之情況下仍然具有十足效力及作用。

說明文件

要約方保留權利就任何特定事項而全部或部分豁免第(g)項條件。倘未能達成第(e)或(f)項條件，則要約方保留權利評估未能達成有關條件之重要性，並在其認為適當之限度內豁免任何有關條件，惟在任何情況下均不可豁免第(a)至(d)項條件。所有上述條件須於二零零九年三月三十一日(或要約方與本公司可能協定或(在適用之情況下)高等法院可能指示之該較後日期)或之前達成或獲豁免(如適用)，否則建議事項將告失效。倘建議事項被撤回、不獲批准或失效，則股份於聯交所之上市地位將不會被撤銷。

假設上述條件獲達成或獲豁免(如適用)，預期協議計劃將於二零零九年三月十八日星期三生效。本公司將作出進一步公佈，公佈有關會議之結果、法院通過協議計劃之呈請之聆訊結果、買賣股份之最後日期、記錄時間、生效日期，以及股份被撤銷在聯交所之上市地位日期之詳情。

股東及潛在投資者務須注意，建議事項是否進行須待條件獲達成或獲豁免(如適用)後，方可作實。協議計劃會否生效尚屬未知之數。股東及潛在投資者於買賣股份時務請小心審慎行事。

進行建議事項之原因

股份近年在聯交所之成交量普通偏低。於最後交易日前二十四個月股份之平均每日成交量約為331,869股，相當於最後交易日已發行股份約0.08%。

於最後交易日前一個月、三個月、六個月、十二個月及二十四個月期間股份之平均每日成交量

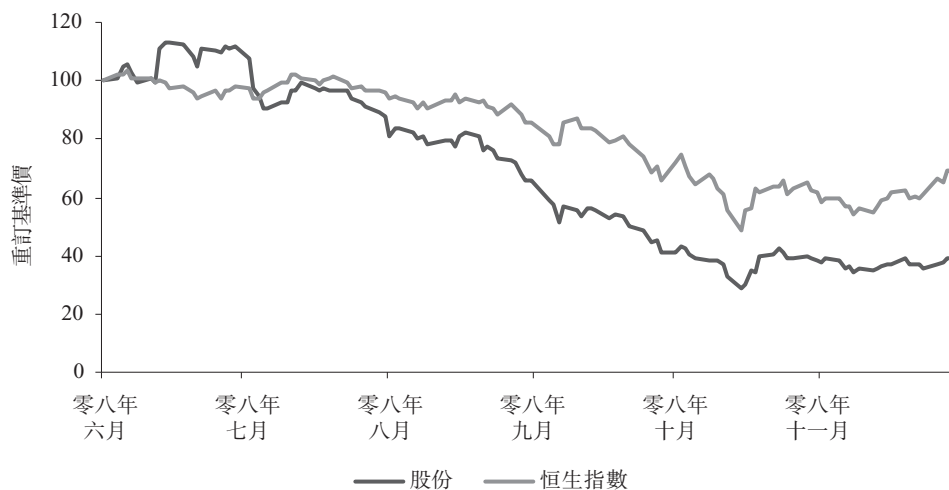
最後交易日前之期間	股份之平均 每日成交量	佔已發行股份 之百分比
一個月	272,394	0.07%
三個月	352,159	0.09%
六個月	455,487	0.11%
十二個月	483,894	0.12%
二十四個月	331,869	0.08%

鑑於股份在聯交所買賣之流通量相對低，加上現時少數股東撤離在本公司投資之機會有限，建議事項讓少數股東有機會套現於本公司之股權以換取現金。

說明文件

於最後交易日前六個月期間，股份價格下跌約61%，而港股(以恒生指數為指標)則下跌約35%。由恒生指數於二零零七年十月三十日之最高收市位31,638點至最後交易日期間，恒生指數下跌約53%，而股份價格則下跌約49%。

股份對比恒生指數



建議事項讓少數股東有機會於現時市況低迷之情況下將彼等於本公司之投資套現，而價格較最後交易日之現行市價有大幅溢價。

此外，建議事項讓少數股東有機會將投資於本公司之資金調配至於現時市況下彼等可能認為更具吸引力之其他投資機會。

要約方認為，鑑於現行市況，本公司利用其在聯交所主板之上市地位從股票市場集資之能力可能有限，於可見未來這方面之能力亦不大可能會顯著改善。因此，要約方提呈建議事項，理據為計及維持該等上市地位有關之成本和管理資源，以及本公司於可見未來可從其獲取之好處相對有限，本公司無理由維持該上市地位。

財務資源

總現金代價

根據建議事項須就99,905,528股協議計劃股份以現金支付之註銷代價總額約為港幣13.34億元，將由要約方之內部資源撥付。

確認財務資源

麥格理已就建議事項獲委任為要約方之財務顧問。

麥格理信納要約方擁有可供提用之充足財務資源，以按建議事項之條款進行建議事項。

不可撤回承諾

要約方已取得ASB之不可撤回承諾，據此，ASB已承諾(其中包括)於法院會議及股東特別大會上，就承諾股份投票贊成(或盡合理之商業努力促致投票贊成)有關批准或執行協議計劃而將予提呈之任何決議案。ASB亦在不可撤回承諾中，承諾其(a)將不會出售、轉讓、出讓或以其他方式出售任何承諾股份之權益或所賦予之權利，直至協議計劃生效或協議計劃失效或被撤回為止，惟倘出售、轉讓、出讓或以其他方式出售任何承諾股份之權益或所賦予之權利為其向客戶履行受信責任所需則除外；及(b)於不可撤回承諾日期後不會收購本公司任何股份之權益或權利。

不可撤回承諾將根據其條款於(a)二零零九年三月三十一日或(b)協議計劃(i)生效，(ii)失效或(iii)被撤回當日之後一日(以較早者為準)終止。倘ASB代其客戶賬戶就任何承諾股份行使投票權及進行買賣之權利已終止或其作出該等行動之授權已被撤回，則不可撤回承諾亦將告終止。

根據條款，不可撤回承諾將適用於本公司應要約方要求向本公司股東提呈以將本公司私有化之任何經修訂計劃，而有關計劃將導致本公司由要約方及與其一致行動人士全資擁有，惟在要約方可能認為適當之基準下，註銷代價之價值並無減少或協議計劃之條款並無發生任何重大變動(包括註銷代價之形式之任何變動，惟不包括時間上之任何變動)。

說明文件

於最後可行日期，ASB以投資顧問之身份持有40,630,550股承諾股份，佔已發行股份約10.20%，其可代表其客戶全權行使該等股份所賦予之投票權及買賣該等股份。ASB乃一家從事向機構及個人客戶提供投資諮詢服務之投資管理公司。

有關本公司之資料

本公司乃一家於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市。本集團之主要業務為投資控股及投資於媒體及娛樂行業。

於最後可行日期，本公司持有電視廣播之113,888,628股普通股，佔電視廣播全部已發行股本約26.00%。此外，要約方(透過其全資附屬公司)持有電視廣播之27,286,200股普通股，而方女士持有電視廣播之1,146,000股普通股，分別佔電視廣播全部已發行股本約6.23%及0.26%。電視廣播之股份於聯交所上市。

要約方及與其一致行動人士透過其於最後可行日期合共持有已發行股份約74.92%而擁有本公司之法定控制權(定義見收購守則)，而執行建議事項將不會令要約方、與其一致行動人士或本公司收購電視廣播任何額外股份。根據此基準，執行建議事項將不會導致要約方或與其一致行動人士收購或整合電視廣播之控制權(定義見收購守則)，因此，根據收購守則第26.1條註釋8所述之連鎖關係原則，建議事項不會產生就電視廣播股份提出全面收購要約之責任。

本公司於截至二零零七年三月三十一日及二零零八年三月三十一日止兩個財政年度各年之經審核綜合業績，以及本公司於截至二零零八年九月三十日止六個月之未經審核綜合業績概述如下：

	截至二零零七年 三月三十一日 止年度 港幣千元	截至二零零八年 三月三十一日 止年度 港幣千元	截至二零零八年 九月三十日 止六個月 港幣千元
營業額	43,311	33,457	10,018
除稅前溢利	293,794	311,400	115,501
除稅後溢利	293,794	311,400	115,501
股東應佔溢利	293,794	311,400	115,501
股息	179,276	187,243	19,920
每股股息	港幣0.45元	港幣0.47元	港幣0.05元
每股盈利	港幣0.74元	港幣0.78元	港幣0.29元

說明文件

於二零零七年三月三十一日，股東應佔經審核綜合資產淨值約為港幣18.84億元（於二零零七年六月二十七日宣派股息及於二零零七年十月二十五日派付股息前），而於二零零八年三月三十一日約為港幣20.16億元（於二零零八年六月二十七日宣派股息及於二零零八年十月二十三日派付股息前）。於二零零八年九月三十日，股東應佔未經審核綜合資產淨值約為港幣19.72億元（於二零零八年十二月三日宣派股息及於二零零九年一月二十二日派付股息前）。

有關要約方之資料

要約方為一家於諾魯共和國註冊成立之企業，由該信託全資擁有，而該信託之受託人為Shaw Trustee (Private) Limited。該信託之指定人為邵逸夫爵士，而該信託之受益人包括Shaw Trustee (Private) Limited根據信託契據挑選之任何人士或慈善團體。要約方之董事包括方女士、Venus Choy女士、Meage Choy女士及Li Kit Yee Jenny女士。要約方為一家投資控股公司。

協議計劃之影響

本公司之股權架構

下表載列本公司於最後可行日期及緊隨建議事項完成後之股權架構：

股東	於最後可行日期		緊隨建議事項完成後	
	股份數目	%	股份數目	%
要約方及其一致行動人士(附註1)	298,484,872	74.92	398,390,400	100.00
少數股東(附註2)	99,905,528	25.08	0	0
已發行股份總數	<u>398,390,400</u>	<u>100.00</u>	<u>398,390,400</u>	<u>100.00</u>

附註1：於該等298,484,872股股份中，263,610,872股股份乃由要約方持有，11,761,000股股份及21,735,000股股份分別由要約方及其一致行動人士之全資附屬公司賜一有限公司及邵氏基金(香港)有限公司持有，而1,378,000股股份則由董事、要約方之董事及要約方之一致行動人士方女士持有。

董事邵逸夫爵士透過該信託對要約方、賜一有限公司及邵氏基金(香港)有限公司行使100%控制權。

方女士為邵逸夫爵士之配偶。

附註2：於該等99,905,528股股份中，100,000股股份乃由獨立非執行董事周亦卿博士持有，而40,630,550股承諾股份則由ASB以投資顧問之身份持有，ASB可代表客戶酌情行使該等股份所附帶之投票權及買賣該等股份。

於最後可行日期，本公司概無任何已發行而尚未行使之購股權、認股權證、衍生工具或可換股證券。

於最後可行日期，麥格理並無持有任何股份之投票權或其他權利。

董事之重大權益及協議計劃對該等權益之影響

於最後可行日期董事於股份之權益詳情載於本文件第144頁。

於最後可行日期，要約方及其兩家全資附屬公司賜一有限公司及邵氏基金(香港)有限公司分別持有263,610,872股股份、11,761,000股股份及21,735,000股股份。要約方由該信託全資擁有，而董事邵逸夫爵士透過該信託可對要約方、賜一有限公司及邵氏基金(香港)有限公司行使100%控制權。要約方、賜一有限公司及邵氏基金(香港)有限公司持有之股份將不會構成協議計劃股份之一部分及將不會根據協議計劃予以註銷，故將不會於法院會議上享有投票權。

於最後可行日期，董事及與要約方一致行動之人士方女士持有1,378,000股股份。方女士持有之股份將不會構成協議計劃股份之一部分及將不會根據協議計劃予以註銷，因此將不會於法院會議上享有投票權。

於最後可行日期，獨立非執行董事周亦卿博士於100,000股股份中擁有權益。周亦卿博士持有之股份將構成協議計劃股份之一部分，如協議計劃生效，將會被註銷。根據其就並非為要約方一致行動人士所作之確認，彼將有權於法院會議上投票，因為彼於協議計劃下之權益將無異於任何其他少數股東之權益，且其於協議計劃下之權利將不會受到有別於任何其他少數股東之影響。

協議計劃之約束力

儘管可能有少數股東有異議，惟倘協議計劃根據公司條例及收購守則在法院會議上以及在股東特別大會上通過，並獲高等法院批准，而且其他條件均獲達成或獲豁免(如適用)，則本公司、要約方及少數股東均受協議計劃約束。

倘協議計劃生效，則：

- (i) 透過註銷及取消協議計劃股份，削減本公司之法定及已發行股本；
- (ii) 待及於上述之削減股本生效後，透過增設數目相等於已註銷之該協議計劃股份數目之新股份，將本公司之法定股本增加至之前原有之數額；及
- (iii) 本公司須將上述削減股本而在賬冊內產生之進賬用於按面值繳足新股份，該等新股份將以入賬列作繳足方式配發及發行予要約方。

本集團之未來計劃

於本公司成功私有化及撤銷股份在聯交所之上市地位後，要約方有意維持本集團之現有業務。要約方無意對本集團現有業務及管理引入任何重大變動（包括在本公司日常業務以外重新調配本公司之固定資產），亦無意對持續僱用本集團之僱員作出任何改變。特別是，要約方擬繼續探索本公司重新發展清水灣用地之機會。另一方面，要約方將繼續評估任何可能不時出現涉及本集團業務及／或資產之任何機遇。

董事會注意到要約方在本節上文載述其於本公司成功私有化後對本集團業務、資產及僱員之意向，董事會歡迎該等意向。

要約方根據建議事項收購之股份將不會向任何人士轉讓、抵押或質押，現時並無訂立任何協議、安排或諒解作出上述事情，亦無任何有關之抵押或質押可能導致要約方收購之股份所附帶之投票權被轉讓。

撤銷股份之上市地位

於協議計劃生效後，所有協議計劃股份將被註銷。協議計劃股份之股票將自此不再具備作為所有權文件或證明之效力。本公司將根據上市規則第6.15條之規定向聯交所申請撤銷股份於聯交所之上市地位由協議計劃生效之日期起生效。本公司將以公佈形式通知協議計劃股份持有人買賣股份之最後日期以及協議計劃生效日期和股份在聯交所撤銷上市之生效日期。預期股份將於二零零九年三月九日星期一下午四時十分後不再在聯交所買賣，預期股份將由二零零九年三月十八日星期三營業時間結束後被撤銷在聯交所之上市地位。

倘協議計劃被撤回、不獲批准或失效，則股份在聯交所之上市地位將不會被撤銷。

海外股東

根據建議事項向非香港居民之少數股東提出之要約，可能受到該等少數股東所屬之有關司法權區之法例規限。該等少數股東須自行瞭解且遵守本身司法權區之任何適用法律及監管規定。任何有意接納根據建議事項所提出的要約之海外少數股東，須負責自行確定就相關事宜全面遵守有關司法權區之法例，包括取得任何所需之政府、外匯監管或其他同意，或遵守其他必需之手續以及於該司法權區支付任何發行、轉讓或其他稅項。

法院會議及股東特別大會

根據高等法院之指示，法院會議將於二零零九年二月二十七日星期五召開，以考慮及酌情通過決議案，以批准協議計劃（不論有否作出修訂）。協議計劃須獲大多數之少數股東（並佔於法院會議上親身或委派代表投票之少數股東之股份面值不少於四分之三）親身或委派代表出席法院會議批准後，並且於法院會議上投票反對批准協議計劃之決議案之票數須不多於少數股東持有之所有股份所附帶之投票權之10%，方可作實。

股東特別大會將緊隨法院會議後舉行，以供股東考慮及以投票方式酌情通過特別決議案，以批准執行協議計劃。所有股東均有權出席股東特別大會及於大會上就

有關協議計劃之特別決議案投票。倘該特別決議案於股東特別大會上由親身或委派代表出席並投票之股東以不少於四分之三之大多數票批准，該決議案將會獲通過。

法院會議通告及股東特別大會通告載於本文件第162至第165頁。法院會議及股東特別大會將於二零零九年二月二十七日星期五在有關通告所列之各自時間假座香港九龍尖沙咀東九龍香格里拉大酒店大堂低座1樓粉嶺廳舉行。

在股東特別大會上要求以點票方式表決之程序

根據本公司章程細則第60條，在大會上提呈大會表決之決議案均以舉手方式表決，除非（宣佈舉手表決結果之前或之時或其他以點票方式表決之要求被撤回時）以下人士要求以點票方式表決：

- (i) 大會主席；或
- (ii) 最少三名當時有權於會上投票並親身出席之股東或其受委代表；或
- (iii) 佔全體有權於會上投票之股東之投票權總額不少於十分之一之一位或多位股東，不論親身出席之股東或其受委代表；或
- (iv) 任何持有獲賦予權利於會上投票之股份之實繳股款總額不少於全部獲賦予該權利之股份實繳股款總額十分之一之一位或多位股東，不論為親身出席之股東或其受委代表。

除非要求以點票方式表決，否則，大會主席宣佈一項決議案以舉手表決方式通過或一致通過或以大多數票通過或否決，及記錄在載有本公司會議議程記錄中之結果，將為事實最終之依據，而毋須證明該決議案之贊成或反對票數或其比例。

於股東特別大會提呈之特別決議案在任何情況下將以點票方式表決。於法院會議提呈之決議案亦將以點票方式表決。

股東應採取之行動

隨本文件附奉法院會議適用之粉紅色代表委任表格及股東特別大會適用之白色代表委任表格。無論閣下能否出席法院會議及／或股東特別大會或其任何續會，務請按隨附之粉紅色法院會議代表委任表格及白色股東特別大會代表委任表格所列印指示將有關表格填妥及簽署，並送交本公司之註冊辦事處，地址為香港九龍清水灣道二二〇地段。法院會議適用之粉紅色代表委任表格須不遲於二零零九年二月二十五日星期三上午十時正交回上述地址，方為有效，倘法院會議之粉紅色代表

委任表格未能按上述方式交回，則亦可於法院會議上提交予法院會議主席。股東特別大會適用之白色代表委任表格最遲須於二零零九年二月二十五日星期三上午十時三十分交回上述地址，方為有效，受委代表所作之表決並不因撤回委任或委任之授權而視作無效，除非該等撤回之書面通知最遲在股東特別大會或續會指定舉行時間二十四小時前送達香港九龍清水灣道二二〇地段本公司註冊辦事處或在會議開始前送達在場之本公司公司秘書或會議主席則除外。

為釐定(i)有權出席法院會議及於會議上投票之少數股東；及(ii)有權出席股東特別大會及於大會上投票之股東，本公司之股份過戶登記手續將由二零零九年二月二十日星期五起至二零零九年二月二十七日星期五止(包括首尾兩天)暫停。期間將不會辦理股份之過戶登記。為符合資格於法院會議或股東特別大會上投票，所有過戶文件連同有關之股票(如適用)，必須於二零零九年二月十九日星期四下午四時三十分前送達本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

本公司將刊發進一步公佈，公佈會議之結果、高等法院通過協議計劃之呈請之聆訊結果、買賣股份之最後日期、記錄時間、生效日期和撤銷股份在聯交所之上市地位之日期之詳情。

透過信託或中央結算系統持有股份之股東

概無任何人士會被本公司確認為以信託形式持有任何股份。擁有以代理人、受託人、存管人或任何其他認可託管人或第三方(「**登記擁有人**」)之名義登記股份之任何股份實益擁有人(「**實益擁有人**」)應聯絡該等登記擁有人，以便就實益擁有人所實益擁有之股份在法院會議及／或股東特別大會上之投票方式向登記擁有人作出指示及／或訂立有關安排。欲親身出席法院會議及／或股東特別大會之實益擁有人應直接聯絡登記擁有人作出適當安排，讓實益擁有人能夠根據本公司章程細則出席法院會議及／或股東特別大會並於會上投票，而登記擁有人可就此委派實益擁有人為其代表。登記擁有人委任代表出席法院會議及／或股東特別大會須遵守本公司章程細則中之全部有關條文。登記擁有人如欲委派代表，須填妥及簽署有關代表委任表格，並根據本文件中所詳述之方式於遞交有關代表委任表格之最後期限前交回該等表格。

任何擁有以香港中央結算(代理人)有限公司名義登記並記存於中央結算系統之股份之實益擁有人如欲就協議計劃進行投票，必須聯絡彼等之經紀、託管人、代理人或其他有關人士(須為中央結算系統參與者或將有關股票寄存於中央結算系統參與者之賬戶(「其他中央結算系統參與者」))，以向該等人士作出投票指示，惟倘該實益擁有人獲准以投資者戶口持有人(「投資者戶口持有人」)之身份參與中央結算系統則另作別論。投資者戶口持有人就協議計劃及其他中央結算系統參與者而以香港中央結算(代理人)有限公司名義登記之股份進行投票之程序須符合不時生效之「中央結算系統一般規則」及「中央結算系統運作程序規則」之規定。

登記及付款

如協議計劃生效，註銷代價之支票將盡快但無論如何於生效日期後十日內寄給於記錄時間名列本公司股東名冊之少數股東。為確定少數股東在協議計劃下之權利，建議本公司由二零零九年三月十三日星期五至二零零九年三月十七日星期二(包括首尾兩天)(或可能透過公佈通知少數股東之其他期間)暫停辦理股份過戶登記手續。少數股東及／或其各自之所有權繼承人須確保其股份之所有過戶文件連同有關股票(如適用)於二零零九年三月十二日星期四下午四時三十分前是以其名義或其代名人的名義登記或於該時間前送達本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室)辦理登記手續。

假設協議計劃於二零零九年三月十八日星期三生效，註銷代價應得之現金之支票預期將於二零零九年三月二十七日星期五或之前寄給少數股東及／或其各自之繼承人。

如協議計劃訂明，於寄發該等支票後六個曆月或之後，要約方有權取消或註銷未被兌現或因未兌現而退回之任何該等支票之付款，並將當中之所有款項存入以要約方名義在要約方所選擇之香港持牌銀行開立之賬戶內。要約方將可持有該等款項直至生效日期起計滿六年之日，並須於該日前從該等款項中，向能讓要約方信納彼等為應得該等款項及彼等原為該等支票之收款人但支票並未獲兌現之人士支付有關款項。要約方支付之款項將不會計入各有關人士根據協議計劃應得之款項之應計利息。於生效日期滿六年之日，要約方(或其繼任公司)將被解除須根據協議計劃作出任何付款之任何進一步責任，此後於其名義下之賬戶內之餘額(如有)將撥歸要約方

所有，包括應計之利息(如有)，惟該等款項將須扣除(如適用)法律規定之任何利息或預扣或其他稅項或任何其他應扣款項，並將須扣除任何應扣支出。

在沒有收到本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心18樓1806-1807室)以書面作出任何相反之特定指示之情況下，支票將按各應得之人士之登記地址(或如為聯名持有人，則寄往於本公司股東名冊上就有關聯名持有之股權排名首位之持有人之登記地址)寄發。所有該等支票之郵誤風險概由應得之人士自行承擔，本公司或要約方將不會對傳送之任何損失或延誤負責。支付註銷代價將以支票作出，並將全面按建議事項之條款進行，而不論要約方可能有權或聲稱有權對任何少數股東享有之任何留置權、抵銷權、反索償權或其他類似之權利。

稅項

由於協議計劃並不涉及買賣香港股票，故根據香港法例第117章印花稅條例，毋須於協議計劃生效時就註銷協議計劃股份繳付任何印花稅。

股東如對接受建議事項之稅項影響有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問。謹此強調，本公司、要約方或彼等各自之任何董事或涉及建議事項之任何人士，概不會因執行建議事項而對任何人士之任何稅務影響或責任負上任何責任。

協議計劃之開支

本公司已產生或將予產生之協議計劃之開支(其中主要包括財務顧問、法律顧問、印刷費用及其他有關費用)預期約為港幣2,000,000元。

倘協議計劃生效，本公司將自行承擔其就協議計劃產生之開支。倘協議計劃未能於有關股東大會上獲批准，則要約方將承擔本公司就協議計劃而產生之所有開支。

推薦建議

於新百利之函件中，新百利載述建議事項之條款對少數股東而言屬公平合理，並推薦獨立董事委員會建議少數股東投票贊成將於法院會議及股東特別大會上提呈之相關決議案，以批准及執行協議計劃。

獨立董事委員會已考慮建議事項之條款，並已考慮新百利之意見和建議，特別是本文件第 17 至 49 頁「新百利函件」所載之因素、理據和推薦建議。獨立董事委員會之推薦建議載於本文件第 15 至 16 頁「獨立董事委員會函件」內。

其他資料

其他資料載於本文件各附錄及其他章節，該等資料均為本說明文件的一部分。

I. 三年財務概要

以下載列本集團截至二零零六年、二零零七年及二零零八年三月三十一日止三個年度各年以及截至二零零八年九月三十日止六個月之財務資料，乃摘錄自本集團截至該等日期止之年度之經審核綜合財務報表及截至二零零八年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務報表。羅兵咸永道會計師事務所就本集團截至二零零六年、二零零七年及二零零八年三月三十一日止三個年度各年之經審核綜合財務報表發出之核數師報告並無任何保留意見。

	截至			
	截至二零零八年	三月三十一日止年度		
	九月三十日止六個月	二零零八年	二零零七年	二零零六年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)
營業額	10,018	33,457	43,311	54,156
扣除本公司及附屬公司所得稅前溢利	115,501	311,400	293,794	297,404
所得稅支出—				
本公司及附屬公司	—	—	—	—
本公司股東應佔溢利	115,501	311,400	293,794	297,404
股息				
中期股息	19,920	19,920	19,920	23,904
於結算日後擬派之末期股息	—	167,323	159,356	135,452
每股股息	港幣0.05元	港幣0.47元	港幣0.45元	港幣0.40元
每股盈利	港幣0.29元	港幣0.78元	港幣0.74元	港幣0.75元

附註：並無少數股東權益、特殊或非經常項目。

II. 經審核財務資料

以下所載為本集團截至二零零八年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表全文，乃摘錄自本公司截至二零零八年三月三十一日止年度之年報。

綜合資產負債表

	附註	三月三十一日止結算	
		二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
資產			
非流動資產			
物業、器材及設備	11	138,791	142,466
租賃土地	12	18,052	18,515
聯營公司權益	14	1,792,869	1,646,749
		<u>1,949,712</u>	<u>1,807,730</u>
流動資產			
存貨	15	753	7,728
應收賬款、預付款、按金 及其他應收賬款	16	26,324	30,176
現金及現金等價物	17	48,882	50,711
		<u>75,959</u>	<u>88,615</u>
資產總額		<u><u>2,025,671</u></u>	<u><u>1,896,345</u></u>
權益			
本公司股東應佔股本及儲備			
股本	18	99,598	99,598
其他儲備		26,100	21,938
留存溢利			
— 擬派末期股息	8	167,323	159,356
— 其他		1,723,161	1,602,737
權益總額		<u><u>2,016,182</u></u>	<u><u>1,883,629</u></u>

	附註	三月三十一日止結算	
		二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
負債			
流動負債			
應付賬款、其他應付賬款 及應計費用	20	7,583	10,973
僱員長期服務金準備	21	1,906	1,743
		<u>9,489</u>	<u>12,716</u>
負債總額		<u>9,489</u>	<u>12,716</u>
權益及負債總額		<u>2,025,671</u>	<u>1,896,345</u>
流動資產淨額		<u>66,470</u>	<u>75,899</u>
總資產減流動負債		<u>2,016,182</u>	<u>1,883,629</u>

公司資產負債表

	附註	三月三十一日止結算	
		二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
資產			
非流動資產			
物業、器材及設備	11	138,791	142,466
租賃土地	12	18,052	18,515
附屬公司投資	13	173	587
聯營公司權益	14	1,477,393	1,452,438
		<u>1,634,409</u>	<u>1,614,006</u>
流動資產			
存貨	15	753	7,504
應收賬款、預付款、按金 及其他應收賬款	16	26,324	30,079
現金及現金等價物	17	48,629	50,535
		<u>75,706</u>	<u>88,118</u>
資產總額		<u><u>1,710,115</u></u>	<u><u>1,702,124</u></u>
權益			
本公司股東應佔股本及儲備			
股本	18	99,598	99,598
普通儲備	19	557,394	557,394
留存溢利			
— 擬派末期股息	8, 19	167,323	159,356
— 其他	19	876,343	873,539
權益總額		<u>1,700,658</u>	<u>1,689,887</u>
負債			
流動負債			
應付賬款、其他應付賬款及應計費用	20	7,551	10,494
僱員長期服務金準備	21	1,906	1,743
負債總額		<u>9,457</u>	<u>12,237</u>
權益及負債總額		<u><u>1,710,115</u></u>	<u><u>1,702,124</u></u>

	三月三十一日止結算	
	附註 二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
流動資產淨額	66,249	75,881
總資產減流動負債	1,700,658	1,689,887

綜合損益表

	附註	截至	
		三月三十一日止年度 二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
營業額	4	33,457	43,311
銷售成本		(20,082)	(25,002)
毛利		13,375	18,309
其他收入	4	24,592	23,157
銷售及分銷成本		(560)	(540)
總務及行政開支		(25,302)	(29,952)
其他經營開支		(20,746)	(21,101)
經營虧損		(8,641)	(10,127)
應佔聯營公司扣除所得稅後淨溢利	14	320,041	303,921
扣除本公司及附屬公司所得稅前溢利	5	311,400	293,794
所得稅開支—本公司及附屬公司	6	—	—
本公司股東應佔溢利		<u>311,400</u>	<u>293,794</u>
股息	8	<u>187,243</u>	<u>179,276</u>
每股盈利	9	<u>港幣0.78元</u>	<u>港幣0.74元</u>

綜合權益變動表

截至二零零八年三月三十一日止年度

	本公司股東應佔權益					總額 港幣千元
	股本 港幣千元	法定儲備 港幣千元	資本儲備 港幣千元	兌換 變動儲備 港幣千元	留存溢利 港幣千元	
二零零六年四月一日	99,598	5,046	32,902	(8,129)	1,627,828	1,757,245
應佔一聯營公司儲備變動(附註14)	-	-	-	(12,038)	-	(12,038)
於權益賬直接確認之支出淨額	-	-	-	(12,038)	-	(12,038)
本年度溢利	-	-	-	-	293,794	293,794
二零零六年/二零零七年度已確認 之(支出)/收入總額	-	-	-	(12,038)	293,794	281,756
應佔一聯營公司儲備變動	-	4,157	-	-	(4,157)	-
二零零五年/二零零六年度末期股息	-	-	-	-	(135,452)	(135,452)
二零零六年/二零零七年度中期股息 (附註8)	-	-	-	-	(19,920)	(19,920)
	-	4,157	-	-	(159,529)	(155,372)
二零零七年三月三十一日	99,598	9,203	32,902	(20,167)	1,762,093	1,883,629

	本公司股東應佔權益					總額 港幣千元
	股本 港幣千元	法定儲備 港幣千元	資本儲備 港幣千元	兌換 變動儲備 港幣千元	留存溢利 港幣千元	
二零零七年四月一日	99,598	9,203	32,902	(20,167)	1,762,093	1,883,629
應佔一聯營公司儲備變動(附註14)	-	-	-	429	-	429
於權益賬直接確認之收入淨額	-	-	-	429	-	429
本年度溢利	-	-	-	-	311,400	311,400
二零零七年/二零零八年度已確認 之收入總額	-	-	-	429	311,400	311,829
應佔一聯營公司儲備變動	-	3,733	-	-	(3,733)	-
二零零六年/二零零七年度末期股息 (附註8)	-	-	-	-	(159,356)	(159,356)
二零零七年/二零零八年度中期股息 (附註8)	-	-	-	-	(19,920)	(19,920)
	-	3,733	-	-	(183,009)	(179,276)
二零零八年三月三十一日	99,598	12,936	32,902	(19,738)	1,890,484	2,016,182

附註：資本儲備包括一項從留存溢利中之轉撥，該轉撥來自被視作出售一聯營公司權益之事項中，本集團應佔該聯營公司按公平價值計算之資產淨值超出本集團應佔該聯營公司之可供分配儲備之部分。

根據本集團一聯營公司之一附屬公司之當地法律，該公司須將每年之淨收益，扣除累積虧損後之10%保留作為法定儲備，直至該儲備累積至實繳股本總額為止。該附屬公司只能將此項法定儲備用作彌補經營虧損及轉為股本。

綜合現金流量表

	附註	截至	
		三月三十一日止年度 二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
營運活動的現金流量			
營運活動所產生之淨現金	25	1,367	4,347
投資活動的現金流量			
已收利息	25(a)	4,941	5,071
已收一聯營公司股息		199,305	176,527
貸款予一聯營公司		(24,955)	(38,045)
購買物業、器材及設備		(3,211)	(7,232)
出售物業、器材及設備	25(b)	—	4
投資活動所產生之淨現金		176,080	136,325
融資活動的現金流量			
已派股息		(179,276)	(155,372)
融資活動所用之淨現金		(179,276)	(155,372)
現金及現金等價物之減少		(1,829)	(14,700)
年初現金及現金等價物		50,711	65,411
年末現金及現金等價物		48,882	50,711
分析現金及現金等價物結餘			
到期日少於三個月之短期銀行存款	17	44,550	47,873
銀行及現金結存	17	4,332	2,838
		48,882	50,711

綜合財務報表附註

1. 主要會計政策摘要

編製本綜合財務報表採用的主要會計政策載於下文。除另有說明外，此等政策在所呈報的所有年度內貫徹應用。

(a) 編製基準

本綜合財務報表乃按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（「財務報告準則」）而編製。本綜合財務報表並依據歷史成本常規法編製。

編製符合財務報告準則的財務報表需要使用若干關鍵會計估算。這亦需要管理層在應用本集團會計政策過程中行使其判斷。涉及高度的判斷或高度複雜性的範疇，或涉及對綜合財務報表屬重大假設和估算的範疇，在附註3中披露。

採納於二零零七年一月一日生效的新增／經修訂香港財務報告準則

下列新增／經修訂香港財務報告準則於截至二零零八年三月三十一日止年度強制生效。本集團已採納與其業務相關者。

香港會計準則第1號（修訂本）	財務報表之呈報：資本披露
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第10號	中期財務報告及減值

除對截至二零零八年三月三十一日止年度綜合財務報表有披露上的影響外，上述新增／經修訂之香港財務報告準則對本集團並無重大財務影響。

有關仍未生效而本集團並無提早採納的新增／經修訂財務報告準則

下列新增／經修訂財務報告準則於本集團自二零零八年一月一日或以後或較後期間開始的會計期間強制性生效，惟本集團並無提早採納。

香港會計準則第1號（經修訂）	財務報表之呈報
香港會計準則第23號（經修訂）	借貸成本
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報表
香港財務報告準則第2號（修訂本）	以股份支付之歸屬條件及註銷
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併
香港財務報告準則第8號	經營分部
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第12號	服務特許權安排
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第13號	客戶忠誠度計劃
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第14號	香港會計準則第19號： 界定福利資產限額，最低資金 要求及兩者相互關係

本集團已開始對該等新增／經修訂之準則、現行準則之修訂本或詮釋進行評估，惟現時仍未能陳述該等新增／經修訂之準則、現行準則之修訂本或詮釋是否會對經營業績和財務狀況產生重大影響。

(b) 綜合財務報表

綜合財務報表包括本公司及其所有附屬公司截至三月三十一日止的財務報表。

附屬公司乃指本集團對其財務及營運政策擁有管治權的所有實體，一般附帶有半數以上投票權的股權。於評估本集團是否控制另一實體時，會考慮現時可行使或可轉換的潛在投票權的存在及影響。

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

本集團以收購會計法為本集團所收購之附屬公司列賬。收購成本為於交易當日所獲資產、所發行的股本工具，以及所產生或承擔之負債的公平價值，加上直接歸屬予收購交易之成本。在商業合併過程中產生之可辨認收購資產與承擔之負債及或有負債，均於收購當日按其公平價值作出初步計量，而毋須理會任何少數股東權益。從收購成本扣除本集團應佔可辨認收購資產淨值之後的餘額，將列賬為商譽。如收購成本低於所收購附屬公司資產淨值的公平價值，其差額將直接在損益表內確認。

集團內部交易、交易餘額、以及未實現收益已被抵銷。除非能提供內部交易所轉讓資產已發生減值的證據，否則未實現損失也將被抵銷。如有需要，附屬公司的會計政策會作出適當調整，以確保與本集團所採用會計政策的一致性。

於本公司的資產負債表內，附屬公司投資是以成本扣除減值損失準備列賬。本公司按照已收及應收股息基準確認附屬公司之業績。

(c) 聯營公司權益

聯營公司指所有本集團對其有重大影響力而無控制權的實體，通常附帶有20%至50%投票權的股權。

聯營公司權益以權益會計法入賬，初始以成本確認。

本集團應佔聯營公司收購後的溢利或虧損於損益表內確認，而應佔收購後儲備的變動則於儲備賬內確認。投資賬面值會根據收購後之累計變動而作出調整。如本集團應佔一聯營公司之虧損等於或超過其在該聯營公司之權益，包括任何其他無抵押應收賬款，本集團不會確認進一步虧損，除非本集團已代聯營公司承擔責任或作出付款。

本集團與聯營公司間交易的未實現收益按本集團在聯營公司的權益進行抵銷。除非交易提供了轉讓資產已發生減值的證據，否則未實現損失也將被抵銷。聯營公司的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用的政策符合一致。

在本公司之資產負債表內，於聯營公司之權益按成本值扣除減值虧損準備列賬。聯營公司之業績由本公司按已收及應收股息入賬。

凡聯營公司之財政年度不在三月三十一日結算，綜合財務報表根據其於二零零八年三月三十一日之前三個月內編製之最新經審核財務報表以權益會計法入賬。

(d) 物業、器材及設備

物業、器材及設備，包括樓宇、租賃房屋裝修、傢俬裝置、設備、車輛及機器，均以成本值減累計折舊及累計減值虧損後列賬。歷史成本包括購買該項目之直接相關支出。

其後成本只有在與該項目有關的未來經濟利益有可能流入本集團，而該項目的成本能可靠計量時，才包括在資產的賬面值或確認為獨立資產（按適用）。所有其他維修及保養在產生的財政期間內於損益表支銷。

折舊乃以直線法於其估計可用年限內將其成本攤銷，折舊年率如下：

樓宇	2%－4%
租賃房屋裝修	以剩餘租期計算
傢俬及裝置	10%
設備	10%－20%
車輛	25%
機器	10%－20%

本集團於每年結算日檢討資產的剩餘價值和可用年限，並作出適當的調整。

若資產的賬面值高於其估計可收回價值，其賬面值即時撇減至可收回金額（附註1(e)）。

出售的盈虧透過比較所得款項與賬面值釐定，並於損益表中確認為其他收入。

(e) 附屬公司投資及非金融資產的減值

並無可用期限或尚未供可使用的資產毋須攤銷，但需每年進行減值測試。資產在出現任何顯示可能無法收回賬面值的事件或情況變化時進行減值測試。當資產賬面值超過可收回金額時則會就有關差額確認減值虧損。可收回金額指資產公平價值減出售成本與使用價值兩者之間的較高者。就評估減值而言，資產按可分開識辨現金流量（現金產生單位）的最低層次組合。除商譽以外，已蒙受減值的非金融資產在每個報告日期均就減值是否可以撥回進行檢討。

(f) 金融資產

本集團對金融資產的分類乃取決於金融資產的購買目的。管理層在初始確認時釐定金融資產的分類，並於每個報告日重新評估此項分類。

貸款及應收賬款均設有固定或可確定付款金額，以及沒有在活躍市場上報價的非衍生金融資產。此等項目已計入流動資產內，但由資產負債表結算日起計超過十二個月後方到期的項目除外。該等資產劃分為非流動資產。貸款及應收賬款均計入資產負債表的「應收賬款及其他應收款」（附註1(h)）。

本集團將於每個結算日評估金融資產或一組金融資產有否出現減值的客觀證據。應收賬款及其他應收賬款的減值測試如附註(1(h))所述。

(g) 存貨

存貨包括已發行影片、未發行影片、原材料及沖印工作成本。

已發行影片以成本減除累計攤銷及累計減值虧損列賬。已發行影片之攤銷乃根據預算收益之三年期限將總製作成本攤銷計算。未發行影片、原材料及沖印工作成本按成本減除減值虧損準備列賬。

已發行影片及未發行影片之成本包括由電影創作中產生之服務成本、設備成本及原材料成本。原材料及沖印工作成本包括生片、化學原料、影片沖印及影片復修工作之成本以及直接之生產費用。

(h) 應收賬款及其他應收賬款

應收賬款及其他應收賬款最初按公平價值確認，其後則以實際利率法按經攤銷成本值計算，並須扣除減值撥備。如有客觀證據顯示本集團將無法按照應收賬款的原來條款收取所有欠款，則須為應收賬款及其他應收賬款作出減值撥備。債務人出現重大財政困難、可能將破產或財務重組、不償還債務或到期未付還款均被視為應收賬款減值跡象。撥備額為資產賬面值與估計未來現金流量按實際利率折算的現值兩者的差額，並於損益表中之總務及行政開支內確認。倘一項應收賬款未能收回，則於應收賬款撥備賬撤銷。於撤銷後收回的款額，於損益表中之總務及行政開支內抵銷撥備。

(i) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金、銀行通知存款及由投資日起計三個月內到期之現金存款。

(j) 股本

普通股被列為權益。

(k) 應付賬款及其他應付賬款

應付賬款及其他應付賬款最初按公平價值確認，其後則以實際利率法按經攤銷成本值計算。

(l) 僱員福利

(i) 僱員應享假期

僱員享有年假之福利在僱員應享有時確認。按僱員截至結算日止已提供服務而產生之年假之估計負債計算撥備。

僱員之病假及產假不作確認，直至僱員正式休假為止。

(ii) 花紅制

花紅支付之預計成本，在僱員提供服務且令本集團產生現有之法律或推定責任，而責任之金額能可靠估算時確認為負債。

花紅制下之負債以其在結算時估計應付金額計量，並應在十二個月內清償。

(iii) 退休金責任

本集團已按照強制性公積金計劃條例成立強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。強積金計劃之資產由一獨立管理之基金存有。

所有於香港工作之長期職員，其服務期滿六十日或以上者，必須加入強積金計劃。本集團為長期職員作出之強積金計劃供款是根據強制性公積金計劃條例所訂明，以個別職員「有關入息」之5%計算，供款上限為每月港幣1,000元。

該項供款一經付清，本集團再無其他付款責任。本集團在強積金計劃上之供款於發生時列為費用支銷。

(iv) 長期服務金

本集團根據香港僱傭條例在若干情況下就終止僱用而應付之長期服務金之責任淨額，為僱員於本期及前期就提供服務已賺取之未來利益金額。

長期服務金負債以預計單位信貸成本法評估。長期服務金負債之成本乃於損益表扣除，以便按僱員服務年期分攤。

長期服務金負債會予以貼現以確定其現值，並扣減本集團於界定供款計劃就本集團所作供款所佔應得部分。精算計算之盈虧乃按僱員餘下之平均服務年期確認。過往之服務成本乃以直線法按平均年期確認為支出，直至利益歸屬為止。

(m) 撥備

當集團因已發生的事件須承擔現有之法律性或推定性的責任，而解除責任時有可能消耗資源，並在責任金額能夠可靠地作出估算的情況下，需確立撥備。

如有多項類似責任，其需要在償付中流出資源的可能性，根據責任的類別整體考慮。即使在同一責任類別所包含的任何一個項目相關的資源流出的可能性極低，仍須確認撥備。

撥備採用稅前利率按照預期需償付有關責任的開支的現值計量，該利率反映當時市場對金錢時間值和有關責任固有風險的評估。隨著時間過去而增加的撥備確認為利息開支。

(n) 外幣換算**(i) 功能及呈報貨幣**

本集團旗下每個實體之財務報表所包括之項目，均以該實體之主要營運地區之貨幣計算，此為功能貨幣。本綜合財務報表乃以港幣呈報，港幣為本公司之功能及呈報貨幣。

(ii) 交易及結餘

外幣交易採用交易日的匯率換算為功能貨幣。結算此等交易產生的匯兌盈虧以及將外幣計值的貨幣資產和負債以年終匯率換算產生的匯兌盈虧在損益表確認。

(iii) 集團公司

本集團旗下所有實體如持有與呈報貨幣不一致的功能貨幣（當中沒有嚴重通脹貨幣），其業績和財務狀況均按以下方法兌換為呈報貨幣：

- (i) 每項資產負債表的資產及負債均按照該資產負債表結算日的收市匯率換算；
- (ii) 每項損益表的收入和開支均按照平均匯率換算，但若此平均匯率未能合理地反映各交易日的匯率所帶來的累計影響，則按照交易日的匯率折算此等收入和開支；及
- (iii) 所有匯兌差異均確認為權益賬內的一個分項。

在編製綜合賬目時，換算海外業務的淨投資產生的匯兌差異列入股東權益賬內。當出售海外業務時，該等已記錄於權益的匯兌差異將於損益表內確認為出售盈虧的一部分。

(o) 租賃**(i) 經營租賃(作為承租人)**

經營租賃是指實質上由出租公司保留擁有資產之大部分風險及回報之租賃。經營租賃之租金款額(扣除自出租公司收取之任何回扣款額)以直線法於其租賃期內在損益表確認為費用。

(ii) 經營租賃(作為出租人)

經營租賃的租金收入乃按相關租約年期以直線法在損益表入賬。於磋商及安排一項經營租賃引起的初期直接成本(如有)乃計入租約資產的賬面值，並於租賃期內以直線法在損益表支銷。

(p) 當期及遞延所得稅

當期所得稅支出根據本公司及其附屬公司及聯營公司營運及產生應課稅收入的國家於結算日已頒佈或實質頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定撥備。

遞延所得稅利用負債法就資產和負債的稅基與資產和負債在綜合財務報表的賬面值之差額產生的暫時差異全數撥備。然而，若遞延所得稅來自在交易（不包括企業合併）中對資產或負債的初步確認，而在交易時不影響會計損益或應課稅盈虧，則不作記賬。遞延稅項採用在結算日前已頒佈或實質頒佈，並在有關之遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債結算時預期將會適用之稅率（及法例）而釐定。

遞延所得稅資產是就很可能有未來應課稅利潤而就此可使用暫時差異而確認。

(q) 收入之記賬

收益指本集團在通常活動過程中出售服務的已收或應收代價的公平值。收益在扣除增值稅、退貨、回扣和折扣，以及對銷集團內部銷售（如有）後列賬。

當收益的數額能夠可靠計量、未來經濟利益很有可能流入有關實體，而本集團每項活動均符合具體條件時（如下文所述），本集團便會將收益確認。除非與銷售有關的所有或然事項均已解決，否則收益的數額不被視為能夠可靠計量。本集團會根據其往績並考慮客戶類別、交易種類和每項安排的特點作出估計。

- (i) 土地及樓宇之租金收入在租約期內以直線法入賬。
- (ii) 就影片發行之收入，版權使用收入在交付電影片時入賬，而影院收入以電影片公映時入賬。
- (iii) 攝製設施服務收費包括片廠服務收費、影片沖印及影片復修收入。片廠服務收費在使用設施時入賬。影片沖印收入在交付影片時入賬。影片復修收入在影片品質被顧客接納時入賬。
- (iv) 管理費用收入在提供服務時入賬。
- (v) 利息收入採用實際利息法按時間比例基準確認。

(r) 分部報告

業務分部指從事提供產品或服務的一組資產及經營業務，且其須承擔有異於其他業務分部的風險及回報。地區分部指於某一特定經濟環境中從事提供產品或服務的分部，且其須承擔有異於其他經濟環境中經營的有關分部的風險及回報。

按照本集團之內部財務報告，本集團已決定將業務分部資料作為主要報告形式，而地區分部資料則以次要報告形式呈列。

未分類項目主要包括管理費收入及利息收入並扣除企業費用。分部資產主要包括租賃土地、物業、器材及設備、存貨及應收賬款，以及主要不包括聯營公司權益、短期銀行存款與銀行及現金結存。分部負債指經營負債及不包括僱員長期服務金準備等項目。資本性支出是指對租賃土地和物業、器材及設備的添置。

至於地區分部報告，收益乃按照客戶所在國家計算。資產總額及資本性支出按資產所在地計算。

(s) 有關連人士

以下人士被視為本集團之有關連人士：

- (i) 該人士直接地或間接地透過一位或多位中介者(i)控制本集團，或受本集團所控制，或與本集團受共同控制；或(ii)持有本集團之權益以至足以對本集團產生重大的影響力；
- (ii) 該人士為本集團之聯營公司；
- (iii) 該人士為本集團之主要管理人員；
- (iv) 該人士為上文第(i)至(iii)項所提及之任何人士的近親；或
- (v) 上文第(iii)及(iv)項所提及之任何人士直接或間接地控制或共同控制該人士，或直接或間接地對該人士構成重大的影響，或直接或間接地擁有該人士的重大投票權。

(t) 股息分派

向本公司股東分派的股息在股息獲本公司股東批准的期間內於本集團的財務報表內列為負債。

2 財務風險管理

(a) 財務風險因素

本集團的活動承受著多種的財務風險：市場風險(包括貨幣風險及利率風險)、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理計劃專注於財務市場的難預測性，並尋求儘量減低對本集團財務表現的潛在不利影響。

風險管理由執行董事執行。執行董事透過與集團營運單位的緊密合作，負責確定、評估和對沖財務風險。

(i) 外匯風險

由於本集團大部分收益、費用、資產及負債均以港元結算，本集團於匯率波動方面並無重大風險。

(ii) 利率風險

本集團主要計息資產為予一聯營公司之貸款及基於浮動利率而到期日為三個月或以下之短期銀行存款。

按變動利率發出的貸款令本集團承受現金流量利率風險。

本集團並沒有使用利率掉期以對沖其承受之利率風險。

予一聯營公司之貸款及短期銀行存款已進行敏感分析。倘利率上升／下降1%，而所有其他可變因素維持不變，本集團於本年度扣除所得稅後溢利將分別增加／(減少)港幣2,034,000元(二零零七年為港幣1,748,000元)及港幣2,009,000元(二零零七年為港幣1,736,000元)。

(iii) 信貸風險

本集團的信貸風險主要來自貸款予一聯營公司、信貸銷售、銀行結餘及短期銀行存款。本集團的信貸風險並無過度集中。就信貸銷售而言，本集團採取嚴謹程序以監控過期未償還之債項。此外，本集團會於各結算日對各項貿易債項之可收回金額進行評估，以確保已就未能收回之金額作出充份減值虧損準備。

由於所有存款均存於信譽達BBB或以上評級的銀行，因此銀行結餘及短期銀行存款的信貸風險有限。

(iv) 流動資金風險

本集團除應付賬款及其他應付賬款外，並無重大財務負債。

本集團之財務負債乃屬流動性及須按通知償還，因此，本集團及本公司之財務負債合約性未貼現現金流量於本年末均少於一年。

(b) 公平價值估值

由於到期日為短期，本集團之金融資產及金融負債包括現金及現金等價物、應收賬款及應付賬款之賬面值與其公平值相約。金融資產及負債之公平值乃以相類似之金融工具之市場利率作為折算未來合約之現金流量。

(c) 資本風險

本集團管理資本的目標為保障本集團持續運作的能力，從而為股東提供回報、為其他利益相關團體提供利益及維持理想之資本架構以減低資金成本。

為保持或調整資本架構，本集團或會調整所派付予股東的股息、給予股東的資本回報、發行新股或出售資產以減低負債。本集團將股東資金劃分為本集團的資本。

3 關鍵的會計估算及判斷

估算和判斷會被持續評估，並根據過往經驗和其他因素進行評價，包括在有關情況下相信對未來事件的合理預測。

本集團就未來作出估算和假設。所得的會計估算如其定義，很少會與其實際結果相同。很大機會導致下個財政年度的資產和負債的賬面值作出重大調整的估算和假設討論如下。

(i) 物業、器材及設備的可用年限

本集團根據香港會計準則第16號的規定估計物業、器材及設備的可用年限，從而判斷所須列賬的折舊支出。本集團於購入資產時，根據以往經驗、資產的預期使用量、損耗程度，以及技術會否因市場需求或資產功能有變而變成過時，估計其可用年限。本集團並會於每年作出檢討，以判斷資產可用年限所作出的假設是否仍然合理。此等檢討所考慮的因素包括有關資產的技術轉變、預期的經濟使用，以及實際狀況。

(ii) 應收賬款的減值

本集團定期檢討應收賬款的賬齡，以確保可以收回應收賬款結餘，並於協定的信貸期逾期後儘快採取跟進行動。然而，收賬可能不時會出現延誤。當應收賬款的可收回機會存疑，本集團會根據客戶的信貸狀況、應收賬款結餘的賬齡分析和撇賬紀錄，提撥呆壞賬特別準備。若干應收賬款可能最初確認為可收回，但其後可能無法收回而須於損益表內撇銷。如未能為收回機會出現變化的應收賬款作出撥備，可能會對未來的營運業績構成影響。

(iii) 非流動資產減值

如發生觸發事件，顯示資產的賬面值可能無法收回，本集團將評估該資產的賬面值。觸發事件包括資產市值暴跌、營商或規管環境轉變，或若干法律事件。管理層詮釋此等事件前，須判斷有關事件是否已經發生。

如發生觸發事件，本集團將評估非流動資產的賬面值，以評估其可收回金額是否已跌至低於其賬面值。可收回價值為資產公平價值減出售成本後之價值，與其使用價值之間的較高者。如非流動資產的可收回金額低於其賬面值，本集團將確認減值虧損，將資產值撇減至相等於其可收回金額。

本集團以現金流量貼現值來計算使用價值，或以公開市場中之公平價值減估計出售成本計算出售價值，用以評估減值。該現金流量貼現分析結果乃取決於對未來表現及長期增長的預測，以及所選擇的貼現率等因素。若此等預測及假設有誤或情況有變，則或須撇減非流動資產的賬面值。

(iv) 貸款予一聯營公司

本集團定期檢討貸款予一聯營公司，以評估是否有客觀憑證顯示該貸款出現減值。於二零零八年，經執行減值評估後，管理層的結論為該等貸款於截至二零零八年三月三十一日並未出現減值。

(v) 遞延所得稅資產

倘若日後很可能有應課稅溢利可供抵銷可供動用的暫時差額、未動用的稅項抵免及未動用的稅損結轉，則遞延所得稅資產會就所有暫時差額、未動用稅項抵免及未動用稅損結轉確認。遞延所得稅乃根據於結算日已頒佈或實質頒佈並預期於相關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債償付期間適用的稅率及稅法釐定。倘若日後的實際或預期稅務狀況與初步估計不同，則該等差額會影響有關估計改變的期間遞延所得稅資產及所得稅開支的確認。

4 收益及分部資料

本集團主要業務為投資控股，以及經營有關傳媒及娛樂事業。

營業額包括租金收入、影片發行收入及攝製設施服務收費。

其他收入主要包括管理費收入及利息收入。

於本年度入賬之各項主要收益如下：

	本集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
營業額		
樓宇租金收入	3,872	3,663
影片發行收入	619	2,166
攝製設施服務收費	28,966	37,482
	<u>33,457</u>	<u>43,311</u>
其他收入		
管理費收入	10,616	12,078
利息收入	8,639	7,803
其他	5,337	3,276
	<u>24,592</u>	<u>23,157</u>
總收益	<u><u>58,049</u></u>	<u><u>66,468</u></u>

主要報告形式－業務分部

於二零零八年三月三十一日，本集團以四個主要業務分部組織而成：

物業租賃	:	出租物業以收取租金
影片發行	:	發行影片以收取影院及版權使用收入
攝製設施服務	:	提供片廠用地及攝製設施以收取費用
投資控股	:	投資於聯營公司

截至二零零八年三月三十一日止年度之分部業績及於二零零八年三月三十一日之分部資產及負債，以及於該年度之資本性支出如下：

	物業租賃 二零零八年 港幣千元	影片發行 二零零八年 港幣千元	攝製 設施服務 二零零八年 港幣千元	投資控股 二零零八年 港幣千元	集團總額 二零零八年 港幣千元
營業額(附註)	3,872	619	28,966	-	33,457
分部業績	2,261	306	690	(5,066)	(1,809)
未分類項目					(6,832)
經營虧損 應佔聯營公司扣除 所得稅後淨溢利 (附註14)	-	-	-	320,041	320,041
扣除本公司及附屬公司 所得稅前溢利					311,400
所得稅開支－ 本公司及附屬公司 (附註6)					-
本公司股東應佔溢利					311,400
分部資產	48,884	-	124,838	-	173,722
聯營公司權益	-	-	-	1,792,869	1,792,869
未分類資產					59,080
資產總額					2,025,671
分部負債	614	166	4,265	-	5,045
未分類負債					4,444
負債總額					9,489
資本性支出	-	-	5,529	-	5,529
折舊(附註5)	1,147	-	12,488	-	13,635
租賃土地攤銷(附註12)	-	-	463	-	463
已發行影片攤銷(附註5)	-	229	-	-	229

附註： 業務分部之間並無任何銷售。

	物業租賃 二零零七年 港幣千元	影片發行 二零零七年 港幣千元	攝製 設施服務 二零零七年 港幣千元	投資控股 二零零七年 港幣千元	集團總額 二零零七年 港幣千元
營業額(附註)	<u>3,663</u>	<u>2,166</u>	<u>37,482</u>	<u>-</u>	<u>43,311</u>
分部業績	<u>1,616</u>	<u>(555)</u>	<u>2,506</u>	<u>(5,092)</u>	<u>(1,525)</u>
未分類項目					<u>(8,602)</u>
經營虧損 應佔聯營公司扣除 所得稅後淨溢利 (附註14)	-	-	-	303,921	<u>303,921</u>
扣除本公司及附屬公司 所得稅前溢利					293,794
所得稅開支－ 本公司及附屬公司 (附註6)					<u>-</u>
本公司股東應佔溢利					<u>293,794</u>
分部資產	50,219	321	141,588	-	192,128
聯營公司權益	-	-	-	1,646,749	1,646,749
未分類資產					<u>57,468</u>
資產總額					<u>1,896,345</u>
分部負債	1,187	1,666	4,717	-	7,570
未分類負債					<u>5,146</u>
負債總額					<u>12,716</u>
資本性支出	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,907</u>	<u>-</u>	<u>3,907</u>
折舊(附註5)	<u>1,667</u>	<u>-</u>	<u>18,572</u>	<u>-</u>	<u>20,239</u>
租賃土地攤銷(附註12)	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>463</u>	<u>-</u>	<u>463</u>
已發行影片攤銷(附註5)	<u>-</u>	<u>1,469</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,469</u>

附註：業務分部之間並無任何銷售。

次要報告形式－地區分部

雖然本集團業務分部屬世界性，但業務主要在四個地區經營：

香港	:	物業租賃、影片發行、攝製設施服務及投資控股
東南亞、美利堅合眾國 (「美國」)及其他	:	影片發行

地區分部之間並無任何銷售。

	營業額		扣除本公司及附屬公司 所得稅前溢利/(虧損)		資產總額		資本性支出	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
香港	32,919	41,805	(9,029)	(10,982)	232,802	249,596	5,529	3,907
東南亞	400	1,015	269	424	-	-	-	-
美國	30	390	3	347	-	-	-	-
其他	108	101	116	84	-	-	-	-
	<u>33,457</u>	<u>43,311</u>	<u>(8,641)</u>	<u>(10,127)</u>	<u>232,802</u>	<u>249,596</u>	<u>5,529</u>	<u>3,907</u>
應佔聯營公司 扣除所得稅 後淨溢利			320,041	303,921	-	-		
聯營公司權益			-	-	1,792,869	1,646,749		
			<u>311,400</u>	<u>293,794</u>	<u>2,025,671</u>	<u>1,896,345</u>		

5 扣除本公司及附屬公司所得稅前溢利

扣除本公司及附屬公司所得稅前溢利已扣除/(計入)下列各項：

	本集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
折舊(附註11)	9,204	21,153
加/(減)：從存貨中實現/(資本化)之折舊淨額	<u>4,431</u>	<u>(914)</u>
	13,635	20,239
租賃土地攤銷(附註12)	463	463
已發行影片攤銷(附註15)	229	1,469
核數師酬金	287	282
僱員福利開支(附註10)	33,002	32,724
經營租賃－土地及樓宇	<u>402</u>	<u>409</u>

6 所得稅開支—本公司及附屬公司

由於本集團旗下兩間附屬公司於本年度之應課稅溢利已從承前稅損中抵免(二零零七年：無)，而本公司及其他附屬公司於本年度內亦無應課稅溢利(二零零七年：無)，故沒有就香港利得稅撥備。

本集團有關扣除所得稅前溢利之稅項與假若採用本公司經營地區之稅率而計算之理論稅額之差額如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
扣除本公司及附屬公司所得稅前溢利	311,400	293,794
按稅率17.5%(二零零七年：17.5%)計算之稅項	54,495	51,414
應佔聯營公司扣除所得稅後淨溢利之稅務影響	(56,007)	(53,186)
無須課稅之收入	(836)	(891)
不可扣稅之支出	1,835	2,530
未有確認之稅損	613	226
使用早前未有確認之稅損	(100)	(93)
所得稅支出—本公司及附屬公司	—	—

7 本公司股東應佔溢利

列入本公司財務報表之股東應佔溢利為港幣190,047,000元(二零零七年為港幣166,402,000元)。

8 股息

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
已派發每普通股港幣0.05元之中期股息 (二零零七年為港幣0.05元)	19,920	19,920
擬派發每普通股港幣0.42元之末期股息 (二零零七年為港幣0.40元)	167,323	159,356
	187,243	179,276

於二零零八年六月二十七日舉行之會議上，董事宣派截至二零零八年三月三十一日止年度末期股息每普通股港幣0.42元。此股息將於二零零八年九月三日的股東週年大會上經股東批核。因此，此項擬派股息並無於本財務報表中列作應付股息，惟將於截至二零零九年三月三十一日止年度列作留存溢利分配。

9 每股盈利

每股盈利乃按本公司股東應佔本集團溢利港幣311,400,000元(二零零七年為港幣293,794,000元)及按截至二零零八年及二零零七年三月三十一日兩個年度內之已發行普通股398,390,400股計算。攤薄之每股盈利並未列出，因並沒有具攤薄性的潛在股份存在。

10 僱員福利開支(包括董事酬金)

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
董事袍金	86	88
薪金、房屋及其他津貼	29,294	31,831
花紅	12	12
離職後福利		
— 強積金計劃(附註21)	962	1,041
— 長期服務金(附註21)	337	(35)
	<u>30,691</u>	<u>32,937</u>
加/(減)：從存貨中實現/(資本化)之淨額	2,311	(213)
	<u><u>33,002</u></u>	<u><u>32,724</u></u>

附註：於年終應付強積金計劃供款總額為港幣169,000元(二零零七年為港幣186,000元)。本年度並無供款被沒收(二零零七年：無)。

(a) 董事酬金

本年度董事酬金相等於主要管理人員酬金。

截至二零零八年三月三十一日止年度，每名董事的酬金如下：

董事姓名	董事袍金 港幣千元	薪金、 房屋及 其他津貼 港幣千元	強積金 港幣千元	總額 港幣千元
邵逸夫爵士，GBM	10	979	—	989
方逸華	8	3,494	—	3,502
Jeremiah Rajakulendran	8	1,402	12	1,422
周亦卿博士	20	30	—	50
吳鈺淳	20	30	—	50
趙漢樂	20	20	—	40
	<u>86</u>	<u>5,955</u>	<u>12</u>	<u>6,053</u>

截至二零零七年三月三十一日止年度，每名董事的酬金如下：

董事姓名	董事袍金 港幣千元	薪金、 房屋及 其他津貼 港幣千元	強積金 港幣千元	總額 港幣千元
邵逸夫爵士，GBM	10	1,231	—	1,241
方逸華	8	3,474	—	3,482
費道宜(附註)	2	295	3	300
Jeremiah Rajakulendran	8	1,409	12	1,429
周亦卿博士	20	30	—	50
吳鈺淳	20	30	—	50
趙漢榮	20	20	—	40
	<u>88</u>	<u>6,489</u>	<u>15</u>	<u>6,592</u>

附註：該董事於二零零六年六月三十日辭任。

(b) 五名薪酬最高的人士

在五名薪酬最高的人士中，三名(二零零七年：三名)為董事，其薪酬已在以上附註(a)中披露。另外二名(二零零七年：二名)人士之薪酬分析如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
薪金、房屋及其他津貼	1,597	1,416
離職後福利—強積金計劃	12	12
	<u>1,609</u>	<u>1,428</u>

該酬金之金額範圍如下：

酬金金額	人數	
	二零零八年	二零零七年
港幣0元—港幣1,000,000元	<u>2</u>	<u>2</u>

11 物業、器材及設備－本集團及本公司

	樓宇 (附註 a) 港幣千元	租賃房屋 裝修 港幣千元	車輛、 傢俬裝置 及設備 港幣千元	機器 港幣千元	總額 港幣千元
於二零零六年四月一日					
成本	167,192	–	61,454	93,400	322,046
累計折舊	(42,851)	–	(55,448)	(64,032)	(162,331)
賬面淨值	<u>124,341</u>	<u>–</u>	<u>6,006</u>	<u>29,368</u>	<u>159,715</u>
截至二零零七年三月三十一日					
止年度					
年初賬面淨值	124,341	–	6,006	29,368	159,715
增添	–	–	354	3,553	3,907
重新分類	–	–	(36)	36	–
出售(附註 25(b))	–	–	(3)	–	(3)
折舊(附註 5)	(3,031)	–	(3,426)	(14,696)	(21,153)
年終賬面淨值	<u>121,310</u>	<u>–</u>	<u>2,895</u>	<u>18,261</u>	<u>142,466</u>
於二零零七年三月三十一日					
成本	167,192	–	60,960	97,671	325,823
累計折舊	(45,882)	–	(58,065)	(79,410)	(183,357)
賬面淨值	<u>121,310</u>	<u>–</u>	<u>2,895</u>	<u>18,261</u>	<u>142,466</u>
截至二零零八年三月三十一日					
止年度					
年初賬面淨值	121,310	–	2,895	18,261	142,466
增添	–	451	78	5,000	5,529
折舊(附註 5)	(3,031)	–	(1,004)	(5,169)	(9,204)
年終賬面淨值	<u>118,279</u>	<u>451</u>	<u>1,969</u>	<u>18,092</u>	<u>138,791</u>
於二零零八年三月三十一日					
成本	167,192	451	61,038	102,671	331,352
累計折舊	(48,913)	–	(59,069)	(84,579)	(192,561)
賬面淨值	<u>118,279</u>	<u>451</u>	<u>1,969</u>	<u>18,092</u>	<u>138,791</u>

附註：

(a) 本公司及本集團之樓宇中包括一項於二零零八年三月三十一日之賬面淨值為港幣116,832,000元(二零零七年為港幣119,826,000元)之物業。該物業是經由香港特別行政區政府新界地政署署長基於特定條款下所簽署之中期租約而持有(「使用權」)。在使用權條款下,有關物業只能作特定用途,凡對該項物業作出任何轉讓、分租或出售等事宜,均須先取得地政署署長審批同意。本公司及本集團將該項物業併入樓宇項目中,並於結算日以其成本扣除累積折舊後列賬。

(b) 已於本綜合損益表中確認之折舊如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
銷售成本	8,228	12,237
(減)／加：從存貨中(實現)／資本化之 折舊淨額	(4,414)	949
	3,814	13,186
銷售及分銷成本	12	12
總務及行政開支	3,482	5,881
其他經營開支	1,913	2,109
減：從存貨中實現之折舊淨額	(17)	(35)
	1,896	2,074
	9,204	21,153

(c) 已於本綜合損益表中確認有關出租樓宇之收入減支出如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
租賃收入(附註4)	3,872	3,663
片廠設備收入	2,744	2,726
	6,616	6,389
減：支出	(125)	(118)
	6,491	6,271

12 租賃土地－本集團及本公司

本集團及本公司在租賃土地的權益指預付營運租賃款，按其賬面淨值分析如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
在香港，持有十至五十年租約	18,052	18,515
年初賬面淨值	18,515	18,978
攤銷(附註5)	(463)	(463)
年終賬面淨值	18,052	18,515
成本	23,181	23,181
累計攤銷	(5,129)	(4,666)
年終賬面淨值	18,052	18,515

附註：已於本綜合損益表中被確認為總務及行政開支之攤銷為港幣463,000元(二零零七年為港幣463,000元)。

13 附屬公司投資

	本公司	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
非上市股份原值	4,900	4,900
減：減值準備	(4,890)	(4,890)
	10	10
附屬公司欠款(附註a)	35,445	35,793
減：減值準備	(35,282)	(35,216)
	163	577
	173	587

(a) 應收附屬公司賬款乃無抵押，不計利息及須按通知償還。

(b) 茲臚列於二零零八年三月三十一日附屬公司如下：

名稱	註冊／ 經營 所在地	主要業務	已發行 普通股 股數	股份 面值	持有已發行之 普通股百分比	
					直接	間接
電影動力有限公司	香港	影片製作 及發行	10	港幣壹元	-	100%
卓藝電影製作 有限公司	香港	影片製作 及發行	2	港幣壹元	-	100%
綜藝娛樂有限公司	香港	投資控股	100	港幣壹元	-	100%
邵氏製作有限公司	香港	投資控股	2	港幣壹元	100%	-
專文有限公司	香港	暫停營業	2	港幣壹元	100%	-
大都會電影製作 有限公司	香港	暫停營業	1,000	港幣拾元	100%	-
聯合製作有限公司	香港	暫停營業	2	港幣壹元	100%	-

14 聯營公司權益

	本集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
於年初	1,646,749	1,493,348
應佔聯營公司業績		
— 扣除所得稅前盈利	393,970	368,193
— 所得稅開支	(73,929)	(64,272)
	<u>320,041</u>	<u>303,921</u>
儲備變動	429	(12,038)
已收股息	(199,305)	(176,527)
本年度貸款	24,955	38,045
於年終	<u>1,792,869</u>	<u>1,646,749</u>

	本公司	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
投資原值：		
非上市股份	7	7
香港上市股份	1,053,250	1,053,250
	<u>1,053,257</u>	<u>1,053,257</u>
貸款予 Goldway Holdings Limited：		
免息貸款 (附註(a))	332,500	332,500
附加貸款 (附註(b))	91,636	66,681
	<u>424,136</u>	<u>399,181</u>
	<u>1,477,393</u>	<u>1,452,438</u>
上市股份市值	<u>4,840,267</u>	<u>5,563,459</u>

附註：

- (a) 該貸款乃有抵押，不計利息及無固定還款期。
- (b) 該附加貸款乃有抵押，按一個月香港銀行同業拆息加0.5%計算年息及無固定還款期。
- (c) 茲臚列於二零零八年三月三十一日主要聯營公司如下：

名稱	註冊／經營 所在地	主要業務	持有之已發行 股份詳情	佔擁有權 百分比	
				直接	間接
電視廣播有限公司	香港	電視廣播	普通股每股 港幣0.05元	26%	—
Goldway Holdings Limited	英屬處女群島／ 香港	投資控股	普通股每股 1.00美元	35%	—
香港影城有限公司	香港	發展電影片廠 及附屬設施	普通股每股 港幣100.00元	—	35%

本集團應佔聯營公司的財務資料摘要如下：

	資產 港幣千元	負債 港幣千元	營業額 港幣千元	本年度 溢利 港幣千元
二零零八年	<u>2,047,609</u>	<u>678,876</u>	<u>1,124,796</u>	<u>320,041</u>
二零零七年	<u>1,879,541</u>	<u>631,973</u>	<u>1,092,391</u>	<u>303,921</u>

以下是電視廣播有限公司已公佈財務報表之摘錄。

電視廣播有限公司經審核財務報表摘錄

綜合損益表

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零七年	二零零六年
	港幣千元	港幣千元
營業額	4,325,809	4,201,186
銷售成本	(1,763,971)	(1,778,433)
毛利	2,561,838	2,422,753
其他收益	103,960	73,896
銷售、分銷及播送成本	(453,001)	(451,064)
總務及行政開支	(569,801)	(504,427)
其他經營收入	26,529	57,670
出售聯營公司股權的收益	140,000	–
聯營公司貿易應收款的減值虧損	(135,000)	–
融資成本	–	(98)
應佔聯營公司虧損	(124,982)	(163,109)
扣除所得稅前溢利	1,549,543	1,435,621
所得稅開支	(284,322)	(247,181)
本年度溢利	<u>1,265,221</u>	<u>1,188,440</u>
應歸屬予：		
本公司股東	1,263,684	1,188,597
少數股東權益	1,537	(157)
	<u>1,265,221</u>	<u>1,188,440</u>
股息	<u>788,400</u>	<u>744,600</u>
按年內本公司股東應佔溢利計算之每股盈利 (基本及攤薄)	<u>港幣2.89元</u>	<u>港幣2.71元</u>

綜合資產負債表

	十二月三十一日止結算	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
資產		
非流動資產		
物業、器材及設備	1,721,921	1,731,207
租賃土地	185,775	183,848
無形資產	163,034	162,184
聯營公司權益	84,951	150,213
可供出售金融資產	3	3
承資公司借款	3,190	6,666
遞延所得稅資產	10,725	25,121
預付款	62,482	—
	<u>2,232,081</u>	<u>2,259,242</u>
流動資產		
節目、影片版權及電影	460,720	442,319
盤存	9,482	14,439
貿易應收款及其他應收款、預付款及按金	1,405,703	1,372,347
可收回的稅項	443	1,450
抵押銀行存款	1,692	239
三個月後到期之銀行存款	131,683	38,026
現金及現金等價物	2,008,895	1,559,079
	<u>4,018,618</u>	<u>3,427,899</u>
總資產	<u><u>6,250,699</u></u>	<u><u>5,687,141</u></u>
權益		
本公司股東應佔股本及儲備		
股本	21,900	21,900
其他儲備	685,832	669,823
保留盈餘		
— 擬派末期股息	657,000	635,100
— 其他	3,979,253	3,518,325
	<u>5,343,985</u>	<u>4,845,148</u>
少數股東權益	24,765	23,199
權益總額	<u>5,368,750</u>	<u>4,868,347</u>
負債		
非流動負債		
遞延所得稅負債	126,112	126,443
退休福利責任	14,637	16,515
	<u>140,749</u>	<u>142,958</u>
流動負債		
貿易應付款及其他應付款及應計費用	668,365	593,994
當期所得稅負債	72,835	81,842
	<u>741,200</u>	<u>675,836</u>
負債總額	<u>881,949</u>	<u>818,794</u>
權益及負債總額	<u><u>6,250,699</u></u>	<u><u>5,687,141</u></u>
流動資產淨額	<u>3,277,418</u>	<u>2,752,063</u>
總資產減流動負債	<u><u>5,509,499</u></u>	<u><u>5,011,305</u></u>

15 存貨

	本集團		本公司	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
已發行影片	—	224	—	—
原材料及沖印工作	753	7,504	753	7,504
	<u>753</u>	<u>7,728</u>	<u>753</u>	<u>7,504</u>

於二零零八年三月三十一日止年度已於綜合損益表中被確認為銷售成本之已發行影片攤銷合共港幣229,000元(二零零七年為港幣1,469,000元)。而原材料及沖印工作已被確認為費用並包括在銷售成本及其他經營支出分別為港幣19,853,000元(二零零七年為港幣23,533,000元)及港幣819,000元(二零零七年為港幣1,608,000元)。

16 應收賬款、預付款、按金及其他應收賬款

	本集團		本公司	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
應收賬款	2,729	9,181	2,729	8,829
減：特定呆賬準備 (三個月以上)	(672)	(1,731)	(672)	(1,449)
應收賬款－淨額	2,057	7,450	2,057	7,380
預付款、按金及 其他應收賬款	12,639	15,497	12,639	15,470
應收有關連人士(附註26(c))	11,628	7,229	11,628	7,229
	<u>26,324</u>	<u>30,176</u>	<u>26,324</u>	<u>30,079</u>

本集團設有一套既定之信貸政策。一般信貸期為30至90日。

截至二零零七年及二零零八年三月三十一日止年度應收賬款並無減值準備。個別減值之賬款為一仍在商議中客戶之應清償金額。

於二零零八年三月三十一日，應收賬款之賬齡分析如下：

	本集團		本公司	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
一至三個月	211	930	211	860
三個月以上	396	684	396	684
	607	1,614	607	1,544
未逾期應收賬款	1,450	5,836	1,450	5,836
	<u>2,057</u>	<u>7,450</u>	<u>2,057</u>	<u>7,380</u>

於二零零八年三月三十一日，已逾期惟沒有減值之應收賬款為港幣607,000元(二零零七年為港幣1,614,000元)。此乃與本集團保持良好往績交易記錄的客戶有關。基於過往經驗，管理層相信無需對該等餘額提供減值準備。

於二零零八年三月三十一日，以下列貨幣結算之應收賬款淨額如下：

	本集團		本公司	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
港幣	2,057	7,388	2,057	7,380
美元	—	62	—	—
	<u>2,057</u>	<u>7,450</u>	<u>2,057</u>	<u>7,380</u>

應收賬款的特定呆賬準備變動如下：

	本集團		本公司	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
於年初	1,731	1,731	1,449	1,449
準備撇銷	(1,059)	—	(777)	—
於年終	<u>672</u>	<u>1,731</u>	<u>672</u>	<u>1,449</u>

已減值應收賬款的原始準備已計入本綜合損益表中總務及行政開支內。在準備賬戶中扣除的數額一般會在預期無法收回額外現金時撇銷。

在資產負債表日期，信貸風險的最高風險承擔為上述每類應收賬款的公平值。本集團不持有任何作為質押的抵押品。

對既未逾期亦無減值之金融資產的信貸品質可以根據對方拖欠賬款歷史而評估。於二零零八年三月三十一日，該等並無減值之應收賬款淨額如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
於過去十二個月內所接納之客戶	328	886
於過去十二個月以外所接納之客戶	1,729	6,564
總額	<u>2,057</u>	<u>7,450</u>

17 現金及現金等價物

	本集團		本公司	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
銀行及庫存現金	4,332	2,838	4,079	2,662
短期銀行存款	44,550	47,873	44,550	47,873
	<u>48,882</u>	<u>50,711</u>	<u>48,629</u>	<u>50,535</u>

於二零零八年三月三十一日，短期銀行存款之實際利率為2.0%（二零零七年為4.1%）。該等存款之平均到期日為40天（二零零七年為26天）。

銀行結餘所承擔的最大信貸風險為呈列於資產負債表的賬面值。

於二零零八年三月三十一日，以下列貨幣結算之現金及銀行結餘如下：

	本集團		本公司	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
港幣	47,006	49,617	46,753	49,441
美元	1,876	917	1,876	917
泰國銖	—	177	—	177
	<u>48,882</u>	<u>50,711</u>	<u>48,629</u>	<u>50,535</u>

18 股本

每股面值港幣0.25元的
法定普通股
股本數目 港幣千元

於二零零六年四月一日，二零零七年及
二零零八年三月三十一日

600,000,000 150,000

每股面值港幣0.25元的
已發行及繳足普通股
股本數目 港幣千元

於二零零六年四月一日，二零零七年及
二零零八年三月三十一日

398,390,400 99,598

19 本公司普通儲備及留存溢利

	普通儲備 港幣千元	留存溢利 港幣千元	總額 港幣千元
二零零六年四月一日	557,394	1,021,865	1,579,259
本年度溢利(附註7)	-	166,402	166,402
二零零五年/二零零六年度末期股息	-	(135,452)	(135,452)
二零零六年/二零零七年度中期股息 (附註8)	-	(19,920)	(19,920)
二零零七年三月三十一日	<u>557,394</u>	<u>1,032,895</u>	<u>1,590,289</u>
相當於：			
二零零六年/二零零七年度擬派 末期股息(附註8)		159,356	
留存溢利		873,539	
二零零七年三月三十一日		<u>1,032,895</u>	
二零零七年四月一日	557,394	1,032,895	1,590,289
本年度溢利(附註7)	-	190,047	190,047
二零零六年/二零零七年度末期股息 (附註8)	-	(159,356)	(159,356)
二零零七年/二零零八年度中期股息 (附註8)	-	(19,920)	(19,920)
二零零八年三月三十一日	<u>557,394</u>	<u>1,043,666</u>	<u>1,601,060</u>
相當於：			
二零零七年/二零零八年度擬派 末期股息(附註8)		167,323	
留存溢利		876,343	
二零零八年三月三十一日		<u>1,043,666</u>	

根據香港公司條例第79B條計算，本公司於二零零八年三月三十一日可供派發儲備合計為港幣1,601,060,000元(二零零七年為港幣1,590,289,000元)。

20 應付賬款、其他應付賬款及應計費用

	本集團		本公司	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
應付賬款	422	447	422	406
其他應付賬款及應計費用	7,161	10,526	7,129	10,088
	<u>7,583</u>	<u>10,973</u>	<u>7,551</u>	<u>10,494</u>

於二零零八年三月三十一日，應付賬款按其到期日之賬齡分析如下：

	本集團		本公司	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
即期	422	406	422	406
三個月以上	—	41	—	—
	<u>422</u>	<u>447</u>	<u>422</u>	<u>406</u>

於二零零八年三月三十一日，以下列貨幣結算之應付賬款如下：

	本集團		本公司	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
港幣	<u>422</u>	<u>447</u>	<u>422</u>	<u>406</u>
	<u>422</u>	<u>447</u>	<u>422</u>	<u>406</u>

21 僱員長期服務金準備—本集團及本公司

本集團之僱員長期服務金準備乃根據精算假設並以預計單位信貸法計算。

在資產負債表確認之金額按下列方式釐定：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
未注資責任之現值	7,847	6,588
強積金計劃之公平值	<u>(5,941)</u>	<u>(4,845)</u>
僱員長期服務金準備	<u>1,906</u>	<u>1,743</u>

在綜合損益賬確認之金額如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
現有服務成本	1,066	1,042
精算虧損	209	144
強積金計劃資產之虧絀／(回報)	<u>24</u>	<u>(180)</u>
合計(列於僱員福利開支內)	<u>1,299</u>	<u>1,006</u>

在綜合損益賬確認之支出總額分析如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
銷售成本	182	250
銷售及分銷成本	22	20
總務及行政開支	367	156
其他經營開支	728	580
	<u>1,299</u>	<u>1,006</u>

在資產負債表確認之長期服務金準備變動如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
於年初	1,743	1,778
支出總額		
— 強積金計劃(附註10)	962	1,041
— 長期服務金(附註10)	337	(35)
	<u>1,299</u>	<u>1,006</u>
支出總額(如上所示)		
	(1,136)	(1,041)
於年末	<u>1,906</u>	<u>1,743</u>

所用之主要精算假設如下：

	二零零八年	二零零七年
	%	%
貼現率	3.74	4.20
未來薪酬之預期增長率	3.00	2.00

22 遞延所得稅項

當有法定可執行權力將現有稅項資產與現有稅務負債抵銷，且遞延所得稅涉及同一財政機關，則可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

年內遞延所得稅資產／(負債)之變動(與同一徵稅地區之結餘抵銷前)如下：

本集團及本公司：

	遞延所得稅資產 稅損		遞延所得稅負債 加速稅項折舊	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
於年初	5,043	2,926	(5,043)	(2,926)
在損益表(扣除)／記賬	(21)	2,117	21	(2,117)
於年終	<u>5,022</u>	<u>5,043</u>	<u>(5,022)</u>	<u>(5,043)</u>

遞延所得稅項資產乃因應相關稅務利益可透過未來應課稅溢利變現而就所結轉之稅損作確認。於二零零八年三月三十一日，本集團有未確認稅損約為港幣 174,181,000 元(二零零七年為港幣 171,208,000 元)可結轉以抵銷未來應課稅溢利。因未能確定將來可收回額度，該等稅損並未予以確認。此等稅損並無期限。

23 資本承擔

	本集團		本公司	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
經批准惟未簽約				
—有關本集團就一聯營公司 之電影片場及配套設施發展 投資之應佔注資	65,864	90,819	65,864	90,819
經簽約惟未撥備				
—有關物業、器材及設備	4,073	957	4,073	957
	<u>69,937</u>	<u>91,776</u>	<u>69,937</u>	<u>91,776</u>

24 租賃承擔

(a) 於二零零八年三月三十一日，本集團根據關於租賃土地及樓宇的不可撤銷之經營租賃而於未來支付之最低租賃付款總額如下：

	本集團		本公司	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
第一年內	<u>87</u>	<u>87</u>	<u>87</u>	<u>87</u>

- (b) 於二零零八年三月三十一日，本集團根據關於租賃土地及樓宇的不可撤銷之經營租賃而於未來應收之最低租賃款項總額如下：

	本集團		本公司	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
第一年內	584	2,768	584	2,768
第二年至第五年內	—	588	—	588
	<u>584</u>	<u>3,356</u>	<u>584</u>	<u>3,356</u>

25 經營業務所產生之淨現金

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
扣除本公司及附屬公司所得稅前溢利	311,400	293,794
應佔聯營公司扣除所得稅後淨溢利	(320,041)	(303,921)
利息收益(附註(a))	(8,639)	(7,803)
折舊(附註11)	9,204	21,153
租賃土地攤銷(附註12)	463	463
出售物業、器材及設備利益	—	(1)
營運資金變動前之經營現金流量	(7,613)	3,685
存貨減少	6,975	365
應收賬款、預付款、按金及其他應收賬款減少	4,311	2,127
應付賬款、其他應付賬款及應計費用減少	(2,469)	(1,795)
僱員長期服務金準備增加/(減少)	163	(35)
經營業務所產生之淨現金	<u>1,367</u>	<u>4,347</u>

- (a) 利息收益與已收利息之對賬：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
利息收益	8,639	7,803
應收利息增加	(3,698)	(2,732)
已收利息	<u>4,941</u>	<u>5,071</u>

- (b) 在現金流量表中，出售物業、器材及設備之收入包括：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
賬面淨值(附註11)	—	3
出售物業、器材及設備收益	—	1
出售物業、器材及設備收入	<u>—</u>	<u>4</u>

26 有關連人士之交易

(a) 有關連人士之交易

本年度內本集團與有關連人士在正常業務範圍內進行之交易如下：

- (i) 本集團提供勞動及行政服務予一聯營公司所收取之管理費用總計港幣3,982,000元(二零零七年為港幣4,033,000元)。提供該項服務而收取之費用乃根據雙方訂立之協議而定。
- (ii) 本集團提供勞動及行政服務予某些有關連公司所收取之管理費用總計港幣6,634,000元(二零零七年為港幣7,558,000元)。提供該項服務而收取之費用乃根據雙方訂立之協議而定。該等有關連公司為本公司一主要股東所持有。
- (iii) 本集團從一聯營公司收取利息合共港幣3,747,000元(二零零七年為港幣2,736,000元)，作為提供附加貸款予該公司以資助發展電影片場及配套設施之用。該項利息計算乃根據雙方訂立之貸款書而定。
- (iv) 本集團從一聯營公司收取影帶數碼維修服務費用總計港幣998,000元(二零零七年：無)。提供該項服務而收取之費用乃根據雙方訂立之協議而定。

(b) 主要管理人員酬金

於二零零七年及二零零八年三月三十一日止年度主要管理人員酬金相等於董事酬金，並於附註10(a)中披露。

(c) 年終結餘－本集團及本公司

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
應收有關連人士		
聯營公司	9,385	5,326
同系附屬公司	2,243	1,903
	<u>11,628</u>	<u>7,229</u>
應收賬款總額(附註16)	11,628	7,229
減：應收一聯營公司利息(附註(d))	(6,483)	(2,736)
	<u>5,145</u>	<u>4,493</u>

(d) 貸款予一聯營公司

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
本金金額		
年初	399,181	361,136
貸款	24,955	38,045
	<u> </u>	<u> </u>
年終(附註14)	424,136	399,181
	<u> </u>	<u> </u>
應收一聯營公司利息		
年初	2,736	–
利息收入	3,747	2,736
	<u> </u>	<u> </u>
年終(附註(c))	6,483	2,736
	<u> </u>	<u> </u>
總金額		
年初	401,917	361,136
貸款	24,955	38,045
利息收入	3,747	2,736
	<u> </u>	<u> </u>
年終	430,619	401,917
	<u> </u>	<u> </u>

27 綜合財務報表之批准

本綜合財務報表已於二零零八年六月二十七日經董事會通過。

III. 未經審核簡明綜合中期財務資料

以下載列為本集團截至二零零八年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務資料全文，乃摘錄自本公司截至二零零八年九月三十日止六個月之中期報告。

簡明綜合資產負債表

二零零八年九月三十日及三月三十一日結算

		未經審核 二零零八年 九月三十日 港幣千元	經審核 二零零八年 三月三十一日 港幣千元
資產			
非流動資產			
物業、器材及設備	4	135,482	138,791
租賃土地	4	17,821	18,052
聯營公司權益		1,776,084	1,792,869
		<u>1,929,387</u>	<u>1,949,712</u>
流動資產			
存貨		1,004	753
應收賬款、預付款、按金及其他應收賬款	5	30,535	26,324
現金及現金等價物		226,822	48,882
		<u>258,361</u>	<u>75,959</u>
資產總額		<u><u>2,187,748</u></u>	<u><u>2,025,671</u></u>
權益			
本公司股東應佔股本及儲備			
股本	6	99,598	99,598
其他儲備		37,237	26,100
留存溢利			
— 二零零七年／二零零八年度擬派 末期股息	11	—	167,323
— 二零零八年／二零零九年度宣派 中期股息	11	19,920	—
— 其他		1,815,268	1,723,161
權益總額		<u><u>1,972,023</u></u>	<u><u>2,016,182</u></u>

		未經審核 二零零八年 九月三十日 港幣千元	經審核 二零零八年 三月三十一日 港幣千元
負債			
流動負債			
應付賬款、其他應付賬款及應計費用	7	46,639	7,583
僱員長期服務金準備		1,763	1,906
應付股息		167,323	—
		<u>215,725</u>	<u>9,489</u>
負債總額		<u>215,725</u>	<u>9,489</u>
權益及負債總額		<u>2,187,748</u>	<u>2,025,671</u>
流動資產淨額		<u>42,636</u>	<u>66,470</u>
總資產減流動負債		<u>1,972,023</u>	<u>2,016,182</u>

簡明綜合損益表

截至二零零八年九月三十日止六個月

	附註	未經審核	
		截至九月三十日止六個月 二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
營業額	3	10,018	21,655
銷售成本		(5,372)	(13,721)
毛利		4,646	7,934
其他收入	8	8,272	12,000
銷售及分銷開支		(380)	(189)
總務及行政開支		(12,316)	(13,470)
其他經營開支		(11,191)	(10,240)
經營虧損		(10,969)	(3,965)
應佔聯營公司扣除所得稅後淨溢利		126,470	123,475
扣除本公司及附屬公司所得稅前溢利	9	115,501	119,510
所得稅開支—本公司及附屬公司	10	—	—
本公司股東應佔溢利		<u>115,501</u>	<u>119,510</u>
股息	11	<u>19,920</u>	<u>19,920</u>
每股盈利	12	<u>港幣0.29元</u>	<u>港幣0.30元</u>

簡明綜合權益變動表

截至二零零八年九月三十日止六個月

	股本 港幣千元	法定儲備 港幣千元	未經審核 本公司股東應佔權益		留存溢利 港幣千元	總額 港幣千元
			資本儲備 港幣千元	兌換 變動儲備 港幣千元		
二零零八年四月一日	99,598	12,936	32,902	(19,738)	1,890,484	2,016,182
應佔聯營公司儲備變動	-	-	-	7,663	-	7,663
於權益賬直接確認之收入淨額	-	-	-	7,663	-	7,663
本期溢利	-	-	-	-	115,501	115,501
期內已確認之收入總額	-	-	-	7,663	115,501	123,164
應佔聯營公司儲備變動	-	3,474	-	-	(3,474)	-
二零零七年/二零零八年度 末期股息	-	-	-	-	(167,323)	(167,323)
	-	3,474	-	-	(170,797)	(167,323)
二零零八年九月三十日	<u>99,598</u>	<u>16,410</u>	<u>32,902</u>	<u>(12,075)</u>	<u>1,835,188</u>	<u>1,972,023</u>
二零零七年四月一日	99,598	9,203	32,902	(20,167)	1,762,093	1,883,629
應佔聯營公司儲備變動	-	-	-	152	-	152
於權益賬直接確認之收入淨額	-	-	-	152	-	152
本期溢利	-	-	-	-	119,510	119,510
期內已確認之收入總額	-	-	-	152	119,510	119,662
應佔聯營公司儲備變動	-	3,733	-	-	(3,733)	-
二零零六年/二零零七年度 末期股息	-	-	-	-	(159,356)	(159,356)
	-	3,733	-	-	(163,089)	(159,356)
二零零七年九月三十日	<u>99,598</u>	<u>12,936</u>	<u>32,902</u>	<u>(20,015)</u>	<u>1,718,514</u>	<u>1,843,935</u>

簡明綜合現金流量表

截至二零零八年九月三十日止六個月

	未經審核	
	截至九月三十日止六個月 二零零八年	二零零七年
	港幣千元	港幣千元
營運活動(所用)／所產生之淨現金	(4,721)	1,536
投資活動所產生之淨現金	182,661	188,224
現金及現金等價物之增加	177,940	189,760
期初現金及現金等價物	48,882	50,711
期末現金及現金等價物	<u>226,822</u>	<u>240,471</u>
分析現金及現金等價物結餘		
到期日少於三個月之短期銀行存款	223,470	237,695
銀行及現金結存	3,352	2,776
	<u>226,822</u>	<u>240,471</u>

簡明綜合財務資料附註

1. 編製基準

截至二零零八年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務資料乃按照香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」而編製。此未經審核簡明綜合財務資料應與根據香港財務報告準則（「財務報告準則」）所編製截至二零零八年三月三十一日止年度之年度財務報表一併閱讀。

2. 會計政策

除本集團已採納多項由香港會計師公會所頒佈於二零零八年十二月三十一日止財政年度強制生效之新增／經修訂之財務報告準則外，所採納之會計政策與截至二零零八年三月三十一日止年度之年度財務報表所採用者一致。

採納該等新增／經修訂之財務報告準則並不會對本集團的業績及財務狀況產生重大影響，亦不會引致本集團之會計政策及財務報表之呈列出現重大變動。

下列已頒佈之新增／經修訂之準則、現行準則之修訂本及詮釋於二零零八年七月一日或以後或較後期間開始的會計期間強制性生效，惟本集團並無提早採納。

香港會計準則第1號（經修訂）	財務報表之呈報 ¹
香港會計準則第23號（經修訂）	借貸成本 ¹
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報表 ²
香港會計準則第32號及第1號（修訂本）	可認沽金融工具及清盤所引致之責任 ¹
香港財務報告準則第2號（修訂本）	歸屬條件及註銷 ¹
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併 ²
香港財務報告準則第8號	經營分部 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第13號	客戶忠誠計劃 ³

¹ 於二零零九年一月一日或以後開始之年度期間生效。

² 於二零零九年七月一日或以後開始之年度期間生效。

³ 於二零零八年七月一日或以後開始之年度期間生效。

本集團已開始對該等新增／經修訂之準則、現行準則之修訂本或詮釋進行評估，惟現時仍未能陳述該等新增／經修訂之準則、現行準則之修訂本或詮釋是否會對經營業績和財務狀況產生重大影響。

3. 分部資料

主要報告形式—業務分部

本集團透過以下主要業務分部，主要從事投資控股，以及經營有關傳媒及娛樂事業：

物業租賃	：出租物業以收取租金
影片發行	：發行影片以收取影院及版權使用收入
攝製設施服務	：提供片廠用地及攝製設施以收取費用
投資控股	：投資於聯營公司

	截至二零零八年九月三十日止六個月				集團總額 港幣千元
	物業租賃 港幣千元	影片發行 港幣千元	設施服務 港幣千元	投資控股 港幣千元	
營業額(附註)	1,834	-	8,184	-	10,018
分部業績	1,094	(651)	(2,471)	(2,393)	(4,421)
未分類項目					(6,548)
經營虧損					(10,969)
應佔聯營公司扣除 所得稅後淨溢利	-	-	-	126,470	126,470
扣除本公司及附屬 公司所得稅前溢利					115,501
所得稅開支—本公司 及附屬公司					-
本公司股東應佔 溢利					115,501

附註：業務分部之間並無任何銷售。

	截至二零零七年九月三十日止六個月				集團總額 港幣千元
	物業租賃 港幣千元	影片發行 港幣千元	攝製 設施服務 港幣千元	投資控股 港幣千元	
營業額 (附註)	1,934	80	19,641	-	21,655
分部業績	1,163	(490)	1,150	(2,198)	(375)
未分類項目					(3,590)
經營虧損					(3,965)
應佔聯營公司扣除 所得稅後淨溢利	-	-	-	123,475	123,475
扣除本公司及附屬 公司所得稅前溢利					119,510
所得稅開支—本公司 及附屬公司					-
本公司股東應佔 溢利					119,510

附註： 以上營業額已抵銷了來自攝製設施服務之分部間交易共港幣122,000元。

次要報告形式—地區分部

於本回顧期內，本集團在香港以外地區之收益及分部業績均少於總營運之10%，因此並無呈列地區分部資料。

4. 資本開支

	物業、器材 及設備 港幣千元	租賃土地 港幣千元
二零零七年四月一日之期初賬面淨值	142,466	18,515
添置	49	–
折舊／攤銷支出 (附註9)	(4,969)	(231)
二零零七年九月三十日之期末賬面淨值	137,546	18,284
添置	5,480	–
折舊／攤銷支出	(4,235)	(232)
二零零八年三月三十一日之期末賬面淨值	<u>138,791</u>	<u>18,052</u>
二零零八年四月一日之期初賬面淨值	138,791	18,052
添置	564	–
折舊／攤銷支出 (附註9)	(3,873)	(231)
二零零八年九月三十日之期末賬面淨值	<u>135,482</u>	<u>17,821</u>

5. 應收賬款、預付款、按金及其他應收賬款

應收賬款淨額之賬齡分析如下：

	二零零八年 九月三十日 港幣千元	二零零八年 三月三十一日 港幣千元
一至三個月	553	211
三個月以上	18	396
	<u>571</u>	<u>607</u>
未逾期應收賬款	2,247	1,450
	<u>2,818</u>	<u>2,057</u>

本集團設有一套既定信貸政策。一般信貸期為30日至90日。

6. 股本

	每股面值港幣0.25元的 法定普通股	
	股本數目	港幣千元
於二零零七年四月一日，二零零七年及 二零零八年九月三十日	600,000,000	150,000

	每股面值港幣0.25元的 已發行及繳足普通股	
	股本數目	港幣千元
於二零零七年四月一日，二零零七年及 二零零八年九月三十日	398,390,400	99,598

7. 應付賬款、其他應付賬款及應計費用

應付賬款之賬齡分析如下：

	二零零八年 九月三十日	二零零八年 三月三十一日
	港幣千元	港幣千元
即期	1,439	422
一至三個月	168	-
三個月以上	92	-
	<u>1,699</u>	<u>422</u>

8. 其他收入

	截至九月三十日止六個月	
	二零零八年	二零零七年
	港幣千元	港幣千元
管理費收入	4,994	5,775
利息收入	2,677	5,116
其他	601	1,109
	<u>8,272</u>	<u>12,000</u>

9. 扣除本公司及附屬公司所得稅前溢利

扣除本公司及附屬公司所得稅前溢利已扣除下列各項：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
折舊	3,873	4,969
加：從存貨中實現之折舊淨額	—	4,431
	<u>3,873</u>	<u>9,400</u>
租賃土地攤銷	231	231
已發行影片攤銷	—	77
僱員福利開支	14,801	18,305
經營租賃—土地及樓宇	229	228
	<u>15,231</u>	<u>18,842</u>

10. 所得稅開支—本公司及附屬公司

由於本集團於本期內並無應課稅溢利，故沒有就香港利得稅撥備（二零零七年：無）。海外利得稅，如需撥備，則根據集團經營所在國家之現行稅率計算撥備。

11. 股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
擬派發每普通股港幣0.05元之中期股息 (二零零七年為港幣0.05元)	19,920	19,920
	<u>19,920</u>	<u>19,920</u>

於二零零八年六月二十七日舉行之會議上，董事宣派就截至二零零八年三月三十一日止年度末期股息每普通股港幣0.42元，合共港幣167,323,000元，股息已於二零零八年十月二十三日派付，並列為截至二零零八年九月三十日止六個月之留存溢利分配。

12. 每股盈利

每股盈利乃按本公司股東應佔本集團溢利港幣115,501,000元（二零零七年為港幣119,510,000元）及按截至二零零八年及二零零七年九月三十日止兩個六個月期間內之已發行普通股398,390,400股計算。攤薄之每股盈利並未列出，因並沒有具攤薄性的潛在股份存在。

13. 資本承擔

	二零零八年 九月三十日 港幣千元	二零零八年 三月三十一日 港幣千元
有關本集團就應佔注資於一聯營公司之電影片場 及配套設施發展投資之資本承擔	45,949	65,864
有關機器及設備經簽約惟未撥備之資本性支出	3,820	4,073
	<u>49,769</u>	<u>69,937</u>

14. 有關連人士之交易

(a) 有關連人士之交易

本期內本集團與有關連人士在正常業務範圍內進行之交易如下：

- (i) 本集團提供勞動及行政服務予某些聯營公司所收取之管理費用總計港幣1,643,000元(二零零七年為港幣1,987,000元)。提供該等服務而收取之費用乃根據雙方訂立之協議而定。
- (ii) 本集團提供勞動及行政服務予某些有關連公司所收取之管理費用總計港幣3,351,000元(二零零七年為港幣3,603,000元)。提供該等服務而收取之費用乃根據雙方訂立之協議而定。該等有關連公司為本公司一主要股東所持有。
- (iii) 本集團從一聯營公司收取利息合共港幣1,242,000元(二零零七年為港幣1,906,000元)，作為提供附加貸款予該公司以資助發展電影片場及配套設施之用。該項利息計算乃根據雙方訂立之貸款書而定。
- (iv) 本集團從一聯營公司收取影帶數碼維修服務費用總計港幣713,000元(二零零七年為港幣133,000元)。提供該等服務而收取之費用乃根據雙方訂立之協議而定。

(b) 主要管理人員酬金

	截至九月三十日止六個月 二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
薪金及其他短期僱員福利	<u>2,836</u>	<u>2,845</u>

(c) 期末／年終結餘

	二零零八年 九月三十日 港幣千元	二零零八年 三月三十一日 港幣千元
應收有關連人士		
聯營公司	9,410	9,385
同系附屬公司	2,209	2,243
應收賬款總額	11,619	11,628
減：應收一聯營公司利息(附註(d))	(7,725)	(6,483)
	<u>3,894</u>	<u>5,145</u>

(d) 貸款予一聯營公司

	二零零八年 九月三十日 港幣千元	二零零八年 三月三十一日 港幣千元
本金金額		
期初／年初	424,136	399,181
貸款	19,915	24,955
期末／年終	<u>444,051</u>	<u>424,136</u>
應收一聯營公司利息		
期初／年初	6,483	2,736
利息收入	1,242	3,747
期末／年終(附註(c))	<u>7,725</u>	<u>6,483</u>
總金額		
期初／年初	430,619	401,917
貸款	19,915	24,955
利息收入	1,242	3,747
期末／年終	<u>451,776</u>	<u>430,619</u>

IV. 債務聲明

於二零零八年十一月三十日，本集團有資本承擔總額約港幣41,700,000元，包括本集團應佔向一間聯營公司提供資金以供發展片廠及配套設備約港幣41,200,000元，以及收購廠房及設備約港幣500,000元。

除上文所述及除集團內公司間之負債和日常業務過程中之一般應付賬款外，於二零零八年十一月三十日營業時間結束時，本集團並無任何已發行及未償還或同意將予發行之借貸資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債權證、按揭、抵押、租購合約承擔或融資租賃、擔保或重大或然負債。

就上述債務聲明而言，外幣金額已按二零零八年十一月三十日營業時間結束時之適用匯率換算為港幣。

V. 重大變動

董事確認，彼等並不知悉本集團之財務或交易狀況或前景自二零零八年三月三十一日（即本集團最近期之經審核綜合財務報表刊發日期）起至截至最後可行日期止有任何重大變動（不論是否不利之變動）。

以下為獨立估值師仲量聯行有限公司就其對本集團於香港之土地及樓宇之物業權益進行估值所編製之函件全文、估值概要和估值證書，以供載入本通函：

敬啟者：

關於：邵氏兄弟(香港)有限公司之物業估值

1.1 指示

吾等遵照邵氏兄弟(香港)有限公司(下稱「貴公司」)之指示，就位於香港新界西貢之下列地段進行市場估值，以供 貴公司之私有化作參考：

第1類物業 — 位於香港新界西貢丈量約份229地段第219號地段、第224號地段及第220號地段之餘段

第2類物業 — 位於香港新界西貢丈量約份229地段之第72號地段之餘段、第73號地段、第75號地段、第76號地段、第77號地段之A段、第77號地段之B段、第77號地段之餘段、第78號地段、第79號地段、第80號地段之A段、第80號地段之B段、第80號地段之餘段、第81號地段、第82號地段、第83號地段之餘段、第84號地段之餘段、第96號地段之餘段、第97號地段之餘段、第98號地段、第99號地段之餘段、第100號地段、第101號地段、第102號地段、第103號地段、第104號地段、第105號地段、第106號地段、第107號地段、第108號地段、第109號地段、第110號地段、第112號地段、第121號地段、第122號地段、第123號地段、第124號地段、第126號地段、第127號地段、第129號地段之A段、第129號地段之B段、第129號地段之餘段、第130號地段、第132號地段及第133號地段

第3類物業 — 位於香港新界西貢將軍澳環保大道201號(將軍澳第85號地段)

(以下統稱為「該等物業」)

第3類物業之登記業主為香港影城有限公司(「香港影城」)。吾等明白，貴公司及／或其附屬公司(「貴集團」)於香港影城擁有35%權益。為清楚起見，吾等之估值與於該等物業之100%權益有關，吾等並無尋求為擁有權公司、與彼等各自攤分價值或應佔權益估值。

吾等明白，貴公司希望吾等達致該等物業各自之市值時適當考慮現有政府租契條款、城市規劃、獲審批總綱發展藍圖以及與其關連之任何期望價值。

吾等之前於二零零八年六月向另一有關方提供第1類物業之估值意見，且貴公司已向吾等提供有關物業資料。吾等並不知悉就代表貴公司處理是項估值任務對吾等存有任何實際及／或潛在利益衝突。

就向閣下提供該等物業於二零零八年十二月三十一日(「估值日」)之市價之意見而言，吾等確認已進行視察及作出有關查詢，並取得吾等認為必要之進一步資料。

1.2 估值基準

除另有訂明者外，吾等乃按照香港測量師學會頒佈之「香港測量師學會物業估值標準」及一般估值原則(其副本隨附於附錄一)進行估值，若估值標準對需要指引之項目沒有說明，吾等則參考英國皇家特許測量師學會(「皇家特許測量師學會」)出版之「皇家特許測量師學會估值標準」與國際估值標準協會出版之「國際估值標準」，惟會作出調整以配合當地已確立之法律、慣例、實務及市況。

吾等對物業權益之估值乃根據香港測量師學會採納之「市場價值」之定義為基準，載列如下：

「市場價值為自願買方及自願賣方就有關物業經過適當市場推廣後於估值日達成物業交易的公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受脅迫的情況下自願進行交易。」

於進行市場估值過程中已計入第1類物業及第2類物業之重新發展潛力。

吾等之估值服務乃根據透過獲香港品質保證局頒發ISO9001:2000認證之品質保證系統執行，而吾等之報告乃經參考一般估值原則所載之假設、定義及限制條件而編製。

1.3 估值假設

吾等進行估值時乃假設業主將該等物業在公開市場出售，無憑藉任何可影響該等物業價值之遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排。

吾等之估值並無就任何與該等物業有關之抵押、按揭或所欠款項或任何出售時可能招致之費用或稅項作出準備。除另有訂明者外，吾等假設該物業並無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支出。

1.4 估值方法

就第1類物業而言，吾等主要採用直接比較法對物業進行估值。吾等已參考具備潛在可重新開發作其他用途之物業交易。該等物業受政府租約限制，主要作工業用途，該等地盤已取得其所在地之分區／規劃許可，適用作諸如住宅及／或酒店等其他更高之用途。吾等已就市況、開發密度、地點、分區、發展潛力等作出適當調整，以慮及所考慮之物業與可比較物業之差異。

吾等亦已通過參考該物業之「前土地價值」（即現有土地租賃條件下之地盤價值），以及該物業發展作其他用途之潛力所產生之「期望價值」之可能水平核對上文所述之第1類物業之市值。

就第2類物業而言，吾等亦採用直接比較法。吾等已參考類似地點具有相同或相近分區或受類似開發潛力水平所限之物業交易。吾等已就市況、地點、分區、可及性等作出適當調整，以慮及所考慮之物業與可比較物業之差異。

鑒於第3類物業之特有性質及市場上缺乏適當可比較物業交易，吾等採用折舊重置成本（「折舊重置成本」）法對第3類物業進行估值。吾等在採用該估值方法時已考慮就採用本方法而言屬合適之主要標準：

- 該物業之特有性質；
- 市場遠離佔用者使用物業之所在地；及
- 因為業主此時此刻未能在公開市場購買可比較物業權益，根據直接比較法編製可靠估值屬不切實際。

香港測量師協會物業估值標準將折舊重置成本法界定為「物業之目前重置(或重建)成本減實際損耗及一切相關形式之陳舊及優化」。

1.5 資料來源

吾等在頗大程度上依賴 貴公司提供之資料。吾等亦已接納獲提供有關規劃批准、法定通告、地役權、年期、佔用情況、建築面積及其他相關事宜之意見。

報告內所載之尺寸、量度及面積乃以吾等所獲提供之文件副本內載列之資料為基準，故僅為約數。吾等並無進行實地量度。

吾等並無獲指示獨立核實獲提供之資料。吾等之估值完全倚賴所提供資料及／或所作假設之足夠及準確程度。倘該等資料及／或假設證實為不正確或不足夠，則吾等估值之準確性可能受到影響。

1.6 業權調查

吾等並無獲提供有關該等物業之業權文件副本，惟吾等已於土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無查閱文件正本以證實所有權，或確定吾等所獲副本可能未有顯示之任何租約修訂。所有文件及租約均僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

1.7 實地調查

吾等並無進行實地測量以驗證該等物業地盤面積之準確性，並假設所獲提供之文件及官方地盤平面圖所示之地盤面積為正確。

吾等並無獲指示進行任何實地調查，以確定土地狀況及公用設施是否適合，亦無進行任何考古、生態或環境調查。於估值過程中，吾等乃假設於估值日該等方面均令人滿意，且倘進行發展，不會因此等方面或考古或生態事宜而於建設期間招致特殊費用或延誤。倘其後確定該物業或任何鄰近土地有污染，或該物業經已或現時正用作引致任何污染之用途，則吾等保留對本報告所呈報之估值作出調整之權利。

1.8 物業視察

吾等已於二零零九年一月二日視察第1類物業及第2類物業並於二零零九年一月六日視察第3類物業，然而，吾等並無進行結構調查，因此，吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無進行樓宇調查。吾等無法就未視察部分之情況發表意見或作出建議，而本報告不應視作對該等部分有任何隱含之陳述或聲明。吾等並無對任何公用設施進行測試。

吾等並無安排進行任何調查，以確定於興建該等物業時或自建成以來，是否有使用任何有害或危險物料，因此，吾等無法呈報該等物業在此方面是否並無風險。就此等估值而言，吾等已假設該等調查不會披露在重大程度上存有任何該等物料。

1.9 潛在稅項負債

根據 貴公司編製之資料，因出售該物業權益而引致之潛在稅項負債包括香港之利得稅。於出售物業權益時，現有使用價值與根據改變用途計算之價值之間之價值升值可能須按16.5%（現行利得稅稅率）繳付香港利得稅。

1.10 限制條件

金融市場持續動盪及不穩定性繼續導致世界資本市場及房地產市場波動及存在不明朗因素。房地產市場流動資金處於低水平及交易量大幅減少使定價水平及市場動力不明朗，加上房地產市場普遍氣氛疲弱，導致持續對本地物業價格進行重新估值。很多交易都是賣方多為被迫出售或買方僅願以折讓價購買。在此環境下，在市場不斷消化各方面影響因素和達致結論前，價格與價值將經歷較大波動時期。

1.11 報告

隨函附奉該等物業之估值概要及估值證書。

此 致

香港九龍
清水灣道
二二〇地段
邵氏兄弟(香港)有限公司
列位董事 台照

代表

仲量聯行有限公司

國際董事

劉振江 *MHKIS, MRICS, RPS(GP)*

牌照號碼: E-131615

二零零九年二月三日

附註： 劉先生為合資格測量師及註冊專業測量師，於香港擁有逾20年估值及顧問經驗。

2.0 估值概要

於二零零八年
十二月三十一日之市值
(港幣)

1. 位於香港新界西貢丈量約份229地段之第219號地段、第224號地段及第220號地段之餘段	1,090,000,000 元
2. 位於香港新界西貢丈量約份229地段之第72號地段之餘段、第73號地段、第75號地段、第76號地段、第77號地段之A段、第77號地段之B段、第77號地段之餘段、第78號地段、第79號地段、第80號地段之A段、第80號地段之B段、第80號地段之餘段、第81號地段、第82號地段、第83號地段之餘段、第84號地段之餘段、第96號地段之餘段、第97號地段之餘段、第98號地段、第99號地段之餘段、第100號地段、第101號地段、第102號地段、第103號地段、第104號地段、第105號地段、第106號地段、第107號地段、第108號地段、第109號地段、第110號地段、第112號地段、第121號地段、第122號地段、第123號地段、第124號地段、第126號地段、第127號地段、第129號地段之A段、第129號地段之B段、第129號地段之餘段、第130號地段、第132號地段及第133號地段	24,600,000 元
3. 位於香港新界西貢將軍澳環保大道第201號	1,642,000,000 元
	<hr/>
總計	港幣 2,756,600,000 元
	<hr/> <hr/>

3.0 估值證書

物業	概況、樓齡及年期	佔用詳情	於二零零八年 十二月三十一日 之市值										
1. 位於香港新界西貢丈量約份229地段第219號地段、第224號地段及第220號地段之餘段 (「丈量約份229地段之第219號地段、第224號地段及第220號地段之餘段」)	<p>該物業位於清水灣道西北面，香港科技大學校園之正南方。</p> <p>該物業包括一間電影片場之部分，其中包括位於丈量約份229地段(丈量約份229地段)三個地段上之配套辦公室及員工宿舍。</p> <p>電影片場及配套辦公室位於丈量約份229地段第220號地段之餘段(「電影片場地段」)，員工宿舍則位於丈量約份229地段第219號及224號地段(「員工宿舍地段」)。</p>	<p>電影片場地段上之樓宇現時由業主佔用。員工宿舍現時由該物業業主之員工佔用。</p>	<p>港幣 1,090,000,000元 港幣十億零九千萬元</p>										
	<p>電影片場地段與員工宿舍地段被一條現時為政府土地之通道分隔。</p>												
	<p>該物業各地段之地盤面積明細列示如下：</p>												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="518 1129 730 1187">位於丈量約份229地段之地段編號</th> <th data-bbox="772 1129 895 1219">概約地盤面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="518 1257 644 1283">220號餘段</td> <td data-bbox="804 1257 879 1283">39,799</td> </tr> <tr> <td data-bbox="518 1289 592 1315">219號</td> <td data-bbox="804 1289 879 1315">3,924</td> </tr> <tr> <td data-bbox="518 1321 592 1347">224號</td> <td data-bbox="804 1321 879 1347">2,090</td> </tr> <tr> <td data-bbox="518 1391 679 1417">地盤面積總計</td> <td data-bbox="804 1391 879 1430"><u>45,813</u></td> </tr> </tbody> </table>	位於丈量約份229地段之地段編號	概約地盤面積 (平方米)	220號餘段	39,799	219號	3,924	224號	2,090	地盤面積總計	<u>45,813</u>		
位於丈量約份229地段之地段編號	概約地盤面積 (平方米)												
220號餘段	39,799												
219號	3,924												
224號	2,090												
地盤面積總計	<u>45,813</u>												

於二零零八年
十二月三十一日
之市值

物業 概況、樓齡及年期 佔用詳情

電影片場地段包含二十世紀六十年代至九十年代分期建成之多幢樓宇。該等樓宇被佔用作攝影棚、儲藏室、更衣室及化裝間、配套辦公間及影片存儲間。位於電影片場地段之該等樓宇之高度介乎約12.7呎(3.87米)至123.6呎(37.66米)不等。

員工宿舍地段包括於1969年及1978年建成的三幢樓宇。該等樓宇高度介乎四層至六層不等，合共擁有134個住宅單位。

根據經審批之建築圖則，上述地盤現有樓宇之概約總建築面積如下。

	概約總建築面積	
	(平方呎)	(平方米)
電影片場地段	418,648	38,893
員工宿舍地段	83,999	7,804
總計	<u>502,647</u>	<u>46,697</u>

該等地段根據多份新契約(請參閱下文附註3)持有，由一八九八年七月一日減最後三日起，為期99年，根據新界土地契約(續期)條例，上述年期已獲續期至二零四七年六月三十日屆滿。現時就該等地段應付之政府租金為該物業之應課差餉租值之3%。

附註：

- (1) 該物業之登記業主為邵氏兄弟(香港)有限公司。
- (2) 根據吾等近期於土地註冊處進行之查冊，針對該物業登記有以下主要產權負擔：

丈量約份229地段第219號地段

- 日期為一九六九年一月三十一日之修訂函件，參閱備忘錄編號SK82494
- 日期為一九九六年八月十二日之修訂函件，參閱備忘錄編號SK256337
- 日期為一九九六年八月十二日之租約續期至二零四七年六月三十日之詳情及條件，參閱備忘錄編號SK260668
- 日期為一九九七年九月十八日由邵氏兄弟(香港)有限公司作出之承諾，參閱備忘錄編號SK311735

丈量約份229地段第224號地段

- 日期為一九七五年三月十二日之修訂函件，參閱備忘錄編號SK87480
- 日期為一九九五年五月三十日之修訂函件，參閱備忘錄編號SK236246
- 日期為一九九五年八月十八日之租約續期之詳情及條件，參閱備忘錄編號SK237669
- 日期為一九九七年九月十八日由邵氏兄弟(香港)有限公司作出之承諾，參閱備忘錄編號SK311735

丈量約份229地段第220號地段之餘段

- HK-TVB Limited、邵氏兄弟(香港)有限公司及Shaw Organisation Limited於一九八七年四月三十日訂立之解除租契修訂書及契約，參閱備忘錄編號SK119679
- 日期為一九九三年七月三日之契約書，參閱備忘錄編號SK205733
- 日期為一九九六年十一月十三日之圖則修訂函件，參閱備忘錄編號SK264064
- 日期為一九九七年九月十八日由邵氏兄弟(香港)有限公司作出之承諾，參閱備忘錄編號SK311735
- 建築事務監督根據建築物條例第27C(1)條於二零零零年六月二十九日以邵氏兄弟(香港)有限公司為受益人發出之第BSI 3/NT/00(按規劃)號修葺令，參閱備忘錄編號SK429378
- 建築事務監督根據建築物條例(圖則)第27A條於二零零三年十二月三十日發出之第DH 0165/NT/03/C號修葺令，參閱備忘錄編號SK584046

吾等並無知悉於土地註冊處註冊之任何文件顯示符合上述修葺令。就吾等之估值而言，吾等並無計及為符合上述修葺令將產生之費用(如有)。吾等亦假設上述修葺令不會導致重新發展該物業產生任何特殊延遲或費用。

(3) 所述地段之用途及發展受各個新批地文件及修訂函件規管：

經第SK264064號經修訂函件修訂之新批地契第4945號承批之丈量約份229地段第220號地段之餘段

用途	:	該地段僅可用作電影片場 (S.C.3(a))
停車位	:	供停車、裝貨及卸貨之停車位須不少於40輛汽車 (S.C. 8)
高度限制	:	不得超過殖民地主水平基準559.2呎以上 (S.C. 10)
最大覆蓋面積	:	不得超過該地段面積的2/3 (S.C. 10)

經第SK76771號及SK85139號修訂書修訂之新批地契第4197號承批之丈量約份229地段第214號地段之餘段部分

用途	:	該地段將僅用作電影片場 (S.C. 2)
設計、處置及高度	:	任何建築物之設計、處置及高度須獲得新界民政署署長之書面同意 (S.C. 10)
高度限制	:	不得超過該地盤平均地基面60呎以上，而該地盤之地基面須不得超過殖民地主水平基準506呎以上 (S.C. 11)
停車位	:	不少於20個停車位 (S.C. 13)
樹木保育	:	在未經林務主任書面同意前，不得移離該地段上生長之樹木 (S.C.32)

經第SK82494號及SK256337號修訂書修訂之新批地契第4816號承批之丈量約份229地段第219號地段

用途	:	除作為住宅提供予獲授人之員工及僱員以及該員工及僱員之眷屬、非付費賓客及其僱傭之僱工之大樓、公寓或宿舍外，該地段不得興建任何建築物 (S.C. 3)
開發密度	:	向不少於210人提供住宿，最少提供20個單位，每個單位之總建築面積須不超過1,000平方呎 (S.C. 3)
設計及處置	:	任何建築物之設計及處置須獲得新界民政署署長之書面同意 (S.C. 15)
高度限制	:	不得超過殖民地主水平基準513呎以上 (S.C. 16)
最大覆蓋面積	:	不得超過該地段面積之30% (S.C. 16)
停車位	:	每幢大樓每層分配不少於一輛私家車之泊車位之比率 (S.C. 17)
車輛準入	:	除隨附規劃所示及標示之X點及Y點至Z點外，汽車無權進出該地段 (S.C. 35)

- (4) 根據日期為二零零六年十月三十一日之清水灣半島北分區計劃大綱圖第S/SK-CWBN/3號(「計劃大綱圖」)，該物業、全部電影片場開發之餘段(「鄰近土地」)及兩塊毗鄰政府土地被規劃為綜合發展區(2)(「綜合發展區(2)」)。根據計劃大綱圖的註釋，綜合發展區(2)之總佔地面積約為7.85公頃(約78,500平方米或844,974平方呎)。該物業佔綜合發展區(2)總佔地面積約62%。
- (5) 於綜合發展區(2)指定之土地上，新發展或重建項目概不得導致總發展或重建超過以下所載之限制或容積率／總建築面積、地盤覆蓋率及現有住宅樓宇之高度(以較高者為準)。對現有建築物(於發展審批地區草圖通知書首次在憲報刊登之日已存在之建築物除外)之改建、改建及／或改造不得導致總發展超過以下所載之限制或容積率／總建築面積、地盤覆蓋率及現有建築物之高度(以較高者為準)。

以下為經計劃大綱圖審批之樓宇之容積率／總建築面積、地盤覆蓋率及現有建築物高度之概要。

分區	最大總建築面積(平方米)		最大容積率		最大地盤覆蓋率	最大樓宇高度(地庫除外)	
	住宅	非住宅	住宅	非住宅		層數	樓宇高度(米)
分區(a)(i)	不適用		1.5	不適用	35%	8	24
分區(a)(ii)	不適用		1.5	不適用	35%	6	18
分區(a)(iii)	不適用		1.5	不適用	35%	3	9
分區(b)	不適用	23,720	不適用		35%	5	22
分區(c)		4,000	不適用		35%	4	12

- (6) 根據城市規劃委員會之記錄，於綜合發展區(2)之建議發展項目之總綱規劃藍圖已根據城市規劃條例第4A條及16條獲批准。吾等獲知於綜合發展區(2)之建議發展項目包括合共614個住宅單位、115個住宅機構單位、商業／零售及停車設施。位於綜合發展區(2)之該建議發展項目之總建築面積如下：

住宅	:	99,222 平方米
住宅機構(旅舍)	:	4,000 平方米
商業	:	23,720 平方米
總計	:	126,942 平方米

吾等獲 貴公司告知，彼等已與鄰近土地訂立發展協議以重新開發綜合發展區(2)，且根據發展協議， 貴公司將有權共享綜合發展區(2)內之建議發展項目之總建築面積。在估值中，吾等於釐定該物業之開發潛力時以獲告知之擁有之建築面積為依據。

- (7) 該物業受政府租賃限制，僅可用作電影片場及附屬辦公室以及員工宿舍。為進行建議發展項目，批地限制須作更改，以與建議發展項目一致。政府租賃或換地之必要修改將通過支付地價(由地政總署評估)之方式進行。

貴公司表示，整個綜合發展區(2)將單獨批地。尤其是，該物業之換地將通過兩次再批地進行，其一為電影片場地段(即經再批地後之住宅及商業發展地盤)，另一處為員工宿舍地段(即經再批地後之住宅機構地盤)。

- (8) 吾等於市場估值中已計及該物業之重新開發潛力。吾等對該物業之估值乃根據現有政府租賃條文、城市規劃大綱及總綱規劃藍圖之許可進行。吾等亦已計及將進行換地。吾等對該物業之估值乃根據其目前重新開發階段及換地尚未完成之基準作出，且地政總署尚未釐定而貴公司尚未支付地價。
- (9) 吾等明白，貴公司尚未確認開發計劃且貴公司尚未就開發成本估計作出準備。

於二零零八年
十二月三十一日
之市值

物業	概況、樓齡及年期	估用詳情	港幣 24,600,000 元 港幣二千四百六十萬元																																																																																																																																											
2. 位於香港新界西貢丈量約份 229 地段第 72 號地段之餘段、第 73 號地段、第 75 號地段、第 76 號地段、第 77 號地段之 A 段、第 77 號地段之 B 段、第 77 號地段之餘段、第 78 號地段、第 79 號地段、第 80 號地段之 A 段、第 80 號地段之 B 段、第 80 號地段之餘段、第 81 號地段、第 82 號地段、第 83 號地段之餘段、第 84 號地段之餘段、第 96 號地段之餘段、第 97 號地段之餘段、第 98 號地段、第 99 號地段之餘段、第 100 號地段、第 101 號地段、第 102 號地段、第 103 號地段、第 104 號地段、第 105 號地段、第 106 號地段、第 107 號地段、第 108 號地段、第 109 號地段、第 110 號地段、第 112 號地段、第 121 號地段、第 122 號地段、第 123 號地段、第 124 號地段、第 126 號地段、第 127 號地段、第 129 號地段之 A 段、第 129 號地段之 B 段、第 129 號地段之餘段、第 130 號地段、第 132 號地段及第 133 號地段	<p>該物業位於清水灣東北面，鄰近西貢大埔仔。</p> <p>該物業包括丈量約份 229 地段(丈量約份 229 地段)之四十四塊農業地段，該等地段共同構成一塊狹長的土地。</p> <p>該物業可由清水灣大道分支之鄰近地段之通道進入。</p> <p>該物業各地段之地盤面積明細列示如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>位於丈量約份 229 地段之地段編號</th> <th>概約地盤面積 (平方米)</th> <th>概約地盤面積 (平方呎)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>72 號餘段</td><td>495.387</td><td>5,332.3</td></tr> <tr><td>73 號</td><td>404.682</td><td>4,356.0</td></tr> <tr><td>75 號</td><td>202.341</td><td>2,178.0</td></tr> <tr><td>76 號</td><td>283.278</td><td>3,049.2</td></tr> <tr><td>77 號 A 段</td><td>101.171</td><td>1,089.0</td></tr> <tr><td>77 號 B 段</td><td>50.585</td><td>544.5</td></tr> <tr><td>77 號餘段</td><td>50.585</td><td>544.5</td></tr> <tr><td>78 號</td><td>485.619</td><td>5,227.2</td></tr> <tr><td>79 號</td><td>485.619</td><td>5,227.2</td></tr> <tr><td>80 號 A 段</td><td>283.278</td><td>3,049.2</td></tr> <tr><td>80 號 B 段</td><td>141.639</td><td>1,524.6</td></tr> <tr><td>80 號餘段</td><td>141.639</td><td>1,524.6</td></tr> <tr><td>81 號</td><td>283.278</td><td>3,049.2</td></tr> <tr><td>82 號</td><td>283.278</td><td>3,049.2</td></tr> <tr><td>83 號餘段</td><td>139.846</td><td>1,505.3</td></tr> <tr><td>84 號餘段</td><td>253.565</td><td>2,729.4</td></tr> <tr><td>96 號餘段</td><td>203.514</td><td>2,190.6</td></tr> <tr><td>97 號餘段</td><td>238.209</td><td>2,564.1</td></tr> <tr><td>98 號</td><td>323.746</td><td>3,484.8</td></tr> <tr><td>99 號餘段</td><td>467.919</td><td>5,036.7</td></tr> <tr><td>100 號</td><td>607.023</td><td>6,534.0</td></tr> <tr><td>101 號</td><td>566.555</td><td>6,098.4</td></tr> <tr><td>102 號</td><td>121.405</td><td>1,306.8</td></tr> <tr><td>103 號</td><td>202.341</td><td>2,178.0</td></tr> <tr><td>104 號</td><td>283.278</td><td>3,049.2</td></tr> <tr><td>105 號</td><td>202.341</td><td>2,178.0</td></tr> <tr><td>106 號</td><td>404.682</td><td>4,356.0</td></tr> <tr><td>107 號</td><td>202.341</td><td>2,178.0</td></tr> <tr><td>108 號</td><td>80.936</td><td>871.2</td></tr> <tr><td>109 號</td><td>202.341</td><td>2,178.0</td></tr> <tr><td>110 號</td><td>121.405</td><td>1,306.8</td></tr> <tr><td>112 號</td><td>121.405</td><td>1,306.8</td></tr> <tr><td>121 號</td><td>40.468</td><td>435.6</td></tr> <tr><td>122 號</td><td>202.341</td><td>2,178.0</td></tr> <tr><td>123 號</td><td>364.214</td><td>3,920.4</td></tr> <tr><td>124 號</td><td>323.746</td><td>3,484.8</td></tr> <tr><td>126 號</td><td>647.492</td><td>6,969.6</td></tr> <tr><td>127 號</td><td>404.682</td><td>4,356.0</td></tr> <tr><td>129 號 A 段</td><td>161.873</td><td>1,742.4</td></tr> <tr><td>129 號 B 段</td><td>161.873</td><td>1,742.4</td></tr> <tr><td>129 號餘段</td><td>161.873</td><td>1,742.4</td></tr> <tr><td>130 號</td><td>202.341</td><td>2,178.0</td></tr> <tr><td>132 號</td><td>202.341</td><td>2,178.0</td></tr> <tr><td>133 號</td><td>121.405</td><td>1,306.8</td></tr> <tr> <td>地盤面積總計</td> <td>11,429.880</td> <td>123,031.2</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	位於丈量約份 229 地段之地段編號	概約地盤面積 (平方米)	概約地盤面積 (平方呎)	72 號餘段	495.387	5,332.3	73 號	404.682	4,356.0	75 號	202.341	2,178.0	76 號	283.278	3,049.2	77 號 A 段	101.171	1,089.0	77 號 B 段	50.585	544.5	77 號餘段	50.585	544.5	78 號	485.619	5,227.2	79 號	485.619	5,227.2	80 號 A 段	283.278	3,049.2	80 號 B 段	141.639	1,524.6	80 號餘段	141.639	1,524.6	81 號	283.278	3,049.2	82 號	283.278	3,049.2	83 號餘段	139.846	1,505.3	84 號餘段	253.565	2,729.4	96 號餘段	203.514	2,190.6	97 號餘段	238.209	2,564.1	98 號	323.746	3,484.8	99 號餘段	467.919	5,036.7	100 號	607.023	6,534.0	101 號	566.555	6,098.4	102 號	121.405	1,306.8	103 號	202.341	2,178.0	104 號	283.278	3,049.2	105 號	202.341	2,178.0	106 號	404.682	4,356.0	107 號	202.341	2,178.0	108 號	80.936	871.2	109 號	202.341	2,178.0	110 號	121.405	1,306.8	112 號	121.405	1,306.8	121 號	40.468	435.6	122 號	202.341	2,178.0	123 號	364.214	3,920.4	124 號	323.746	3,484.8	126 號	647.492	6,969.6	127 號	404.682	4,356.0	129 號 A 段	161.873	1,742.4	129 號 B 段	161.873	1,742.4	129 號餘段	161.873	1,742.4	130 號	202.341	2,178.0	132 號	202.341	2,178.0	133 號	121.405	1,306.8	地盤面積總計	11,429.880	123,031.2		<p>據 貴公司表示，該物業現時按每月港幣 13,500 元之月租予以出租，作育圃及花園用途。</p>	
位於丈量約份 229 地段之地段編號	概約地盤面積 (平方米)	概約地盤面積 (平方呎)																																																																																																																																												
72 號餘段	495.387	5,332.3																																																																																																																																												
73 號	404.682	4,356.0																																																																																																																																												
75 號	202.341	2,178.0																																																																																																																																												
76 號	283.278	3,049.2																																																																																																																																												
77 號 A 段	101.171	1,089.0																																																																																																																																												
77 號 B 段	50.585	544.5																																																																																																																																												
77 號餘段	50.585	544.5																																																																																																																																												
78 號	485.619	5,227.2																																																																																																																																												
79 號	485.619	5,227.2																																																																																																																																												
80 號 A 段	283.278	3,049.2																																																																																																																																												
80 號 B 段	141.639	1,524.6																																																																																																																																												
80 號餘段	141.639	1,524.6																																																																																																																																												
81 號	283.278	3,049.2																																																																																																																																												
82 號	283.278	3,049.2																																																																																																																																												
83 號餘段	139.846	1,505.3																																																																																																																																												
84 號餘段	253.565	2,729.4																																																																																																																																												
96 號餘段	203.514	2,190.6																																																																																																																																												
97 號餘段	238.209	2,564.1																																																																																																																																												
98 號	323.746	3,484.8																																																																																																																																												
99 號餘段	467.919	5,036.7																																																																																																																																												
100 號	607.023	6,534.0																																																																																																																																												
101 號	566.555	6,098.4																																																																																																																																												
102 號	121.405	1,306.8																																																																																																																																												
103 號	202.341	2,178.0																																																																																																																																												
104 號	283.278	3,049.2																																																																																																																																												
105 號	202.341	2,178.0																																																																																																																																												
106 號	404.682	4,356.0																																																																																																																																												
107 號	202.341	2,178.0																																																																																																																																												
108 號	80.936	871.2																																																																																																																																												
109 號	202.341	2,178.0																																																																																																																																												
110 號	121.405	1,306.8																																																																																																																																												
112 號	121.405	1,306.8																																																																																																																																												
121 號	40.468	435.6																																																																																																																																												
122 號	202.341	2,178.0																																																																																																																																												
123 號	364.214	3,920.4																																																																																																																																												
124 號	323.746	3,484.8																																																																																																																																												
126 號	647.492	6,969.6																																																																																																																																												
127 號	404.682	4,356.0																																																																																																																																												
129 號 A 段	161.873	1,742.4																																																																																																																																												
129 號 B 段	161.873	1,742.4																																																																																																																																												
129 號餘段	161.873	1,742.4																																																																																																																																												
130 號	202.341	2,178.0																																																																																																																																												
132 號	202.341	2,178.0																																																																																																																																												
133 號	121.405	1,306.8																																																																																																																																												
地盤面積總計	11,429.880	123,031.2																																																																																																																																												

物業	概況、樓齡及年期	估用詳情	於二零零八年 十二月三十一日 之市值
----	----------	------	--------------------------

該物業根據丈量約份229地段集體官契持有，由一八九八年七月一日減最後三日起，為期75年，根據新界土地契約(續期)條例，上述年期已獲續期至二零四七年六月三十日屆滿。

附註：

- (1) 該物業之登記業主為邵氏兄弟(香港)有限公司。
- (2) 根據吾等近期於土地註冊處之查冊，針對該物業登記有以下產權負擔：
 - a. 建築事務監督根據建築物條例(圖則)第S.24(1)條於二零零八年五月三十一日發出之第CWP/S1/98872/08/NT號修葺令，參閱備忘錄編號08071702320148(就位於丈量約份229地段之第75號地段而言)
 - b. 建築事務監督根據建築物條例(圖則)第S.24(1)條於二零零八年五月三十一日發出之第CWP/S1/98817/08/NT號修葺令，參閱備忘錄編號08071702320130(就位於丈量約份229地段之第76號地段而言)
 - c. 建築事務監督根據建築物條例(圖則)第S.24(1)條於二零零八年五月三十一日發出之第CWP/S1/98815/08/NT號修葺令，參閱備忘錄編號08071702320112(就位於丈量約份229地段之第77號地段之A段而言)
 - d. 建築事務監督根據建築物條例(圖則)第S.24(1)條於二零零八年五月三十一日發出之第CWP/S1/98816/08/NT號修葺令，參閱備忘錄編號08071702320125(就位於丈量約份229地段之第77號地段之B段而言)
 - e. 建築事務監督根據建築物條例(圖則)第S.24(1)條於二零零八年五月三十一日發出之第CWP/S1/98738/08/NT號修葺令，參閱備忘錄編號08071702320091(就位於丈量約份229地段之第77號地段之餘段而言)

吾等並不知悉於土地註冊處註冊之任何文件顯示符合上述修葺令。就吾等之估值而言，吾等並無計及為符合上述修葺令將產生之費用(如有)。
- (3) 丈量約份229地段之集體官契項下之所述地段之用途概況為「Padi」。
- (4) 根據日期為二零零六年十月三十一日之清水灣半島北分區計劃大綱圖第S/SK-CWBN/3號(「計劃大綱圖」)，該物業被規劃為綠化地區(「綠化地區」)，針對該區開發訂立有總體規定。根據計劃大綱圖隨附之附註，「農業用途」、「燒烤場」、「自然保護區」、「農地住用構建物」等於規劃綠化地區屬第1類用途，一般可在毋須任何規劃申請書情況下進行。發展住宅機構等須取得規劃批准。
- (5) 吾等於視察時注意到該物業建有若干磚／混泥土構建物。於估值過程中，吾等並無計及有關構建物且不計及恢復所述構建物將產生之任何潛在費用。

- (6) 吾等於市場估值中已考慮該物業之開發潛力。吾等對該物業之估值乃根據現有政府租賃條文及城市規劃分區進行。對該物業進行任何形式之開發將須事先取得規劃批准書及政府租賃條件修訂(通過支付地價方式)。
- (7) 吾等明白 貴公司目前並無任何計劃將該物業開發成其他用途。

物業	概況、樓齡及年期	佔用詳情	於二零零八年
			十二月三十一日 之市值
3. 位於新界西貢將軍澳環保大道201號	該物業包括建于將軍澳工業村北環保大道東北面登記面積約為524,121平方呎(48,692平方米)地塊之影城。	該物業大部分尚未開放及該等部分之裝修工程正在進行。	港幣 1,642,000,000元
將軍澳第85號地段 (「將軍澳第85號地段」)	<p>該物業包括九棟樓宇，即行政大樓、後期製作中心、電影院大樓、支援中心及五間錄影廠。該等樓宇於二零零五年竣工。該等樓宇的高度介乎13呎(4.0米)至124呎(37.8米)不等。</p> <p>根據 貴公司提供之建築圖則副本，影城內該等樓宇之總建築面積約為822,924平方呎(76,451.5平方米)。</p> <p>該地段根據新批地契第9695號持有，由二零零二年十一月二十一日起，為期50年。現時就該地段應付之政府租金為該物業應課差餉租值之3%。</p>	<p>該物業部分由業主佔用，而若干公共設施留作電影製作。據 貴公司表示，影城自二零零八年四月起至二零零八年九月期間應收取之收益總額約為港幣863,990元。</p>	港幣 十六億四千二百萬元

附註：

- (1) 該物業之登記業主為香港影城有限公司。
- (2) 吾等明白 貴集團已收購香港影城有限公司35%權益。為清楚起見，吾等之估值與該物業之100%權益有關。
- (3) 根據吾等近期於土地註冊處之查冊，針對該物業登記有日期為二零零五年五月六日之修訂函件，參考備忘錄編號05051400780018。

- (4) 所述地段之用途及發展受新批地契第9695號及修訂函件規管。新批地契所載經修訂主要條件概述如下：
- 用途 ： 該地段僅可用作電影片場 (S.C.10)
- 最大總建築面積 ： 不低於53,280平方米但不超過88,800平方米 (S.C.16(c))
- 高度限制 ： 合共不得超過香港主水平基準80米以上 (S.C.16(d))
- 停車位 ： 就該地段提供之停車位而言，受讓人須就批准向董事遞交建議 (S.C.19)
- 地鐵專用區 ： 事先並無取得董事書面批准情況下，不得在隨附之第I期地鐵專用區邊界建立或建設任何樓宇 (S.C.22)
- (5) 根據於二零零八年六月十三日正式提交之將軍澳分區計劃大綱圖第S/TKO/16號(「計劃大綱圖」)，該物業被劃分為政府／機構／社區(「政府／機構／社區」)用地。該地區擬主要創建政府、機構或社區公共設施，服務當地居民及／或更廣區域、地區或社區之需求。根據計劃大綱圖隨附之附註，「廣播、電視及／或電影片場」及「進餐區(僅為餐廳、熟食中心)」為政府、機構或社區分區土地第1類用途，一般可在毋須任何規劃申請書情況下進行。
- (6) 吾等已通過折舊重置成本(折舊重置成本)法對該物業進行估值，該方法被香港測量師協會物業估值準則界定為「物業之目前重置(或重建)成本減實際損耗及一切相關形式之陳舊及優化」。

編製時所採納之一般原則 及應用於香港估值和 報告並構成其部分之條件

本文件載述吾等編製估值和報告時所採用之一般原則，以及應用於估值和報告並構成其部分之條件。除報告內文另有所述外，此等原則及條件將適用。在合適之情況下，吾等樂於商討修訂以切合任何特定情況（倘適用）或安排進行結構或實地測量，或作出任何其他更詳細之查詢。此等一般原則及／或條件之任何修訂須以書面形式確認。

吾等之估值和報告屬於機密文件，並僅供收件人作指定用途。吾等對任何可能使用或倚賴任何該等估值或報告之全部或任何部分內容之第三方概不承擔任何責任。在未獲吾等對有關內容之形式或涵義發出事先書面批准前，估值或報告之全部或任何部分或其中引述均不得於任何文件、聲明、通函或與第三方通訊中轉載或引述。

1. 估值方法：

吾等按香港測量師學會（「香港測量師學會」）所刊發之「香港測量師學會物業估值準則」進行所有工作。倘香港測量師學會物業估值準則並未對需指引之事項提供準則，吾等將按英國皇家特許測量師學會（「皇家特許測量師學會」）所刊發之「皇家特許測量師學會評值及估值準則」及國際估值標準協會（「國際估值標準協會」）所刊發之「國際估值標準」（倘適用）進行工作，並應當地已有法律、慣例、常規及市場狀況而作出適當修訂。倘「皇家特許測量師學會評值及估值準則」及「國際估值標準」有任何不一致之處，則以「皇家特許測量師學會評值及估值準則」為準。除另有指明者外，吾等以外聘估值師（定義見香港測量師學會物業估值準則）之身份進行估值。

2. 估值基準：

吾等根據香港測量師學會採納之「市場價值」對物業進行估值，市場價值之定義如下：

「市場價值為自願買方及自願賣方就有關物業經過適當推廣後於估值日達成物業易手之公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受脅迫之情況下自願進行交易。」

吾等估值時乃假設物業擁有人在公開市場出售物業，並無憑藉可影響物業價值之遞延條款合約、售後租回、合資經營或任何類似安排。

各項估值僅於估值日有效。估值可能在相對短時期內出現大幅且未能預測之變動（包括因一般市場變動或與該指定物業有關之特別因素而產生之變動）。吾等對其後價值變動所產生之任何損失概不承擔任何責任。在不限制本段前半段之一般性原則下，倘任何人士於估值日期起計的三個月期間屆滿後依賴本估值，吾等對此概不負責或承擔任何責任。

3. 成本：

吾等之估值並無考慮任何產權負擔，如該物業所涉及之任何抵押、按揭或債項，亦無考慮在出售成交時可能承擔之任何開支或稅項。

4. 資料來源：

吾等獲提供有關年期、租賃、租戶裝修改建、規劃同意書及其他相關事項之詳情（有關詳情於報告中概述）乃由所指之資料來源提供，吾等相信此等資料為完整及正確。

5. 假設

除估值中另有所指外，吾等之估值作出以下假設（在吾等並無進行調查之情況下）（倘適用）：

- (a) 物業具有妥善及可轉售業權，且業權中並無附帶可嚴重影響其價值之產權負擔，
- (b) 物業並無非法佔用及無任何未獲授權之加建或結構改變（吾等根據已登記樓面平面圖或發展商售樓書內所列示之原有圖則進行估值，並假設物業並無任何未支付修復成本），
- (c) 並無影響物業之重大環境因素（包括污染），
- (d) 物業之結構完整性及其他裝修並無損毀，
- (e) 物業並無因任何公共用途而受影響或被要求作公共用途，亦無因用作公共用途而將被收購，
- (f) 並無任何有關物業之法定法令有待解決，監管機構日後亦不大可能發出法令，
- (g) 法團之記錄及財政狀況令人滿意，除一般維修外，法團並無進行任何重大修復、補救或其他工程而有任何重大財務承擔、法令或徵費，

- (h) 並無任何有關該物業之未決重大訴訟，
- (i) 該物業(及其所涉及之任何工程)符合所有有關法定規例，包括有關防火規例之成文法則，
- (j) 並無有害物質(包括石棉及氯化鈣等物質)，
- (k) 地面情況及樓宇設施屬合適(特別就農地而言，包括泥土不存在可能在日後任何時間影響農作物或收成之潛在蟲害或病害)，且並無因考古、生態或環境事宜而招致特殊費用或延誤。

在不影響上述之一般性原則下，就吾等為進行估值而獲提供之租約或業權文件或實地及樓宇測量或樓宇報告或蟲害或工程師證書或法團記錄，概不應依賴吾等對上述任何文件之詮釋。

6. 租戶：

除吾等特別以書面形式同意外，吾等並無查核現時或準租戶之財務狀況。就根據出租之利益而進行估值之該等物業而言，吾等將假設各租戶均有能力承擔租約項下之財務責任，且並無出現欠租或並無披露違反契約之情況(除非是以書面形式另行通知吾等)。

7. 量度：

吾等根據香港測量師學會所刊發之「量度慣例守則」(Code of Measuring Practice)進行量度。除另有指明外，吾等並無對實際物業進行實地量度或查證吾等獲提供之建築面積(吾等特別以書面形式同意進行者則除外)，雖然吾等已參照已登記樓面平面圖(如有提供)。

8. 司法管轄權：

除各方以書面形式協定外，有關吾等估值或因此產生之一切爭議最終將按香港法例解決，各方不可撤回地同意受香港法院之司法管轄權管轄。

1 責任聲明

本文件乃遵照收購守則之規定提供有關建議事項、要約方及本公司之資料。

要約方之董事願就本文件所載之資料(不包括與本公司及其附屬公司有關之資料)之準確性共同及個別承擔全部責任,並在作出一切合理查詢後確認,據彼等所盡知,本文件所表達之意見(不包括本公司所表達之意見)乃經周詳審慎考慮後方始作出,且本文件並無遺漏任何其他事實,致使本文件所作任何聲明(不包括與本公司及其附屬公司有關者)有誤導成份。

董事願就本文件所載之資料(不包括與要約方、其附屬公司及與其一致行動人士(本集團除外)以及ASB有關之資料)之準確性共同及個別承擔全部責任,並在作出一切合理查詢後確認,據彼等所盡知,本文件所表達之意見(不包括要約方所表達之意見)乃經周詳審慎考慮後方始作出,且本文件並無遺漏任何其他事實,致使本文件所作任何聲明(不包括與要約方、其附屬公司及與其一致行動人士(本集團除外)以及ASB有關者)有誤導成份。

2 本公司之股本

於最後可行日期,本公司之法定及已發行股本如下:

股份		港幣元
法定:		
600,000,000 股	法定股本港幣 150,000,000 元, 分為 600,000,000 股股份	150,000,000
已發行及繳足:		
398,390,400 股	繳足股本港幣 99,597,600 元, 分為 398,390,400 股股份	99,597,600

自二零零八年三月三十一日(即編製最近期刊發之經審核賬目日期)以來本公司並無發行任何新股份。全部目前已發行之股份於各方面均享有同等權利,特別是包括股息、投票權及股本方面。

於最後可行日期,本公司概無任何已發行但尚未行使之認股權證、購股權、衍生工具或其他附帶權利可轉換或交換或認購股份之證券。

3 根據《證券及期貨條例》之權益披露

(a) 各董事於股份及本公司相聯法團之股份擁有之權益及淡倉

於最後可行日期，各董事或本公司行政總裁於本公司及其相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有(i)根據《證券及期貨條例》第XV部第7及第8分部之規定須知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括根據《證券及期貨條例》有關條文彼等被視為或當作擁有之權益或淡倉）；或(ii)登記於根據《證券及期貨條例》第352條須予備存之登記冊之權益或淡倉；或(iii)根據《上市規則》的《上市發行人董事進行證券交易之標準守則》（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

(i) 於股份中之好倉

董事／行政總裁姓名	股份數目			佔已發行股份	
	個人權益	家族權益	公司權益	合計	百分比 (%)
邵逸夫爵士	-	1,378,000 ²	297,106,872 ^{1、2及3}	298,484,872	74.92
方女士	1,378,000 ²	-	-	1,378,000	0.35
周亦卿博士	100,000	-	-	100,000	0.03

附註：

- 1 上述人士與下文「主要股東」人士之股權重複。
- 2 邵逸夫爵士為方女士之配偶。
- 3 該批股份由要約方持有263,610,872股，以及其全資附屬公司賜一有限公司持有11,761,000股及邵氏基金（香港）有限公司持有21,735,000股。邵逸夫爵士透過該信託對要約方、賜一有限公司及邵氏基金（香港）有限公司行使100%控制權。

(ii) 於相聯法團股份中之好倉

董事／行政總裁姓名	每股面值港幣0.05元電視廣播之普通股數目				合計	佔電視廣播 已發行股本 百分比(%)
	個人權益	家族權益	公司權益			
邵逸夫爵士	-	1,146,000 ¹	141,174,828 ^{1及2}	142,320,828	32.49	
方女士	1,146,000 ¹	-	-	1,146,000	0.26	
周亦卿博士	100,000	-	-	100,000	0.02	

附註：

- 邵逸夫爵士為方女士之配偶。
- 該批電視廣播股份分別由本公司持有113,888,628股及邵氏基金(香港)有限公司持有27,286,200股，而要約方分別持有該兩間公司之74.58%及100%股本權益。邵逸夫爵士透過該信託對要約方及邵氏基金(香港)有限公司行使100%控制權。

每股面值1.00美元Goldway Holdings Limited之普通股數目

董事／行政總裁姓名	佔Goldway Holdings Limited 已發行股本				合計	百分比(%)
	個人權益	家族權益	公司權益			
邵逸夫爵士	-	-	2,500 ^{1及2}	2,500	100	

附註：

- 邵逸夫爵士為方女士之配偶。
- 該批Goldway Holdings Limited股份分別由本公司持有875股及邵氏置業有限公司持有1,625股，而要約方分別持有該兩間公司之74.58%及100%股本權益。邵逸夫爵士透過該信託對要約方及邵氏置業有限公司行使100%控制權。

除上文所披露者外，於最後可行日期，各董事或本公司行政總裁概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中，擁有或被視為擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部之規定須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被視為或當作擁有之權益或淡倉)，或(ii)登記於根據證券及期貨條例第352條須予備存之登記冊之任何權益或淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

(b) 主要股東於股份之權益及淡倉

於最後可行日期，據董事所知，下列人士（董事或本公司行政總裁除外）於股份及本公司相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之規定須知會本公司之權益或淡倉，或登記於根據證券及期貨條例第336條須予備存之登記冊之權益或淡倉：

於股份中之好倉

股東名稱	股份數目	佔已發行股份	
			百分比
要約方	297,106,872 ^{1及2}		74.58%
ASB	40,630,550 ³		10.20%

附註：

- 1 上述人士與上文「各董事於股份及本公司相聯法團之股份擁有之權益及淡倉」人士之股權重複。
- 2 其中11,761,000股及21,735,000股分別由要約方之全資附屬公司賜一有限公司及邵氏基金(香港)有限公司所持有。邵逸夫爵士透過該信託對要約方、賜一有限公司及邵氏基金(香港)有限公司行使100%控制權。
- 3 該等股份乃以投資顧問之身份持有，其有權代客人購買及出售該等股份及行使投票權。

除上述股份外，於最後可行日期，董事並不知悉有任何人士（董事或本公司行政總裁除外）於本公司之股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露或須列入根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊之權益或淡倉。

4 根據收購守則須予披露之權益

(a) 根據收購守則附表一須予披露之權益

- (i) 要約方於最後可行日期於本公司之股權（定義見收購守則附表一第4段附註1(a)）已載於本文件第57至第59頁說明文件「協議計劃之影響」一節內。
- (ii) 於最後可行日期，除本文件第57至第59頁所載說明文件「協議計劃之影響」一節所披露者外，要約方董事概無於本公司任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具中擁有權益。
- (iii) 於最後可行日期，除本文件第57至第59頁所載說明文件「協議計劃之影響」一節所披露者外，與要約方一致行動之人士概無於本公司擁有或控制任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。
- (iv) 於最後可行日期，由ASB（已作出不可撤回承諾）擁有或控股之本公司股權（定義見收購守則附表一第4段附註1(a)）已載於本文件第57至第59頁說明文件「協議計劃之影響」一節內。
- (v) 於最後可行日期，要約方或其任何一致行動人士概無借用或借出本公司之任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具（不包括轉借或轉售之任何借貸股份）。
- (vi) 於最後可行日期，除不可撤回承諾外，要約方、與要約方一致行動之任何人士及任何其他人士之間並無存在收購守則第22條附註8所指之任何類別之安排。

(b) 根據收購守則附表二須予披露之權益

於最後可行日期：

- (i) 本公司概無持有要約方之股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。
- (ii) 除本附錄三第144頁「根據《證券及期貨條例》之權益披露」一節所載第(a)段所披露者外，各董事概無於本公司之任何股份、可換股證券、

認股權證、購股權或衍生工具中擁有權益。各董事概無於要約方之股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具中擁有權益。

- (iii) 概無本公司之附屬公司、或本公司或其任何附屬公司之任何退休基金、收購守則中對聯繫人士之定義第(2)類所指之本公司之任何顧問(不包括獲豁免自營交易商)擁有或控制本公司之任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。
- (iv) (1) 董事方女士持有1,378,000股股份。由於方女士為與要約方一致行動之人士，由其所持有之股份將不會構成協議計劃股份之一部分，因此，將不會於法院會議上投票。
 - (2) 獨立非執行董事周亦卿博士持有100,000股股份。由周亦卿博士持有之股份將構成協議計劃股份之一部分，另外，根據彼作出並非要約方之一致行動人士之確認，彼將有權於法院會議上投票。
 - (3) 周亦卿博士並無表示其會否就將於法院會議上提呈之決議案投贊成票或反對票。同樣地，於最後可行日期，方女士或周亦卿博士亦無表示會否就將於股東特別大會上提呈之決議案投贊成票或反對票。
- (v) 本公司或其任何董事概無借入或借出本公司之任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具(不包括已轉借或轉售之任何借貸股份)。
- (vi) 本公司或屬於收購守則中聯繫人士一詞之定義第(1)、(2)、(3)或(4)類之本公司聯繫人士之人士或任何其他人士之間概不存在收購守則第22條附註8所指之任何類別之安排(由ASB作出之不可撤回承諾除外)。於最後可行日期由ASB擁有或控制之本公司股權(定義見收購守則附表一第4段附註1(a))，載於本文件第57至59頁說明文件「協議計劃之影響」一節。

5 買賣證券

(a) 於相關期間買賣股份而須根據收購守則附表一予以披露

- (i) 要約方或與要約方一致行動之人士概無於相關期間買賣本公司之股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值。

- (ii) 要約方之董事概無於相關期間買賣本公司之股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值。
- (iii) ASB (已作出不可撤回承諾) 於相關期間買賣股份之情況如下^(附註)：

賣／買	股份數目	買賣日期	每股買賣價 (港幣元)
買	223,000	二零零八年七月二十一日	19.12
買	99,000	二零零八年七月二十二日	19.27
買	242,000	二零零八年七月二十三日	19.97
買	92,000	二零零八年七月二十四日	19.99
買	190,000	二零零八年七月二十五日	19.99
買	51,000	二零零八年七月二十八日	20.00
買	515,000	二零零八年七月二十九日	20.00
買	18,000	二零零八年七月三十日	19.92
買	43,000	二零零八年七月三十一日	19.95
買	71,000	二零零八年八月一日	19.92
買	66,000	二零零八年八月四日	19.94
買	137,000	二零零八年八月五日	19.71
買	102,000	二零零八年八月七日	19.31
買	110,000	二零零八年八月八日	18.92
買	36,000	二零零八年八月十一日	18.74
買	167,000	二零零八年八月十二日	18.31
買	405,000	二零零八年八月十三日	17.16
買	288,000	二零零八年八月十四日	16.88
買	84,000	二零零八年八月十五日	17.28
買	32,000	二零零八年八月十八日	16.93
買	39,000	二零零八年八月十九日	16.89
買	155,000	二零零八年八月二十日	16.86
買	144,000	二零零八年八月二十一日	16.53
買	163,000	二零零八年八月二十五日	16.58
買	121,000	二零零八年八月二十六日	16.47
買	327,000	二零零八年八月二十七日	16.11
買	205,000	二零零八年八月二十八日	16.63
買	221,000	二零零八年八月二十九日	17.14
買	95,000	二零零八年九月一日	16.99
買	413,760	二零零八年九月二日	15.87
買	300,000	二零零八年九月三日	16.18
買	25,000	二零零八年九月八日	15.12
買	25,000	二零零八年九月十六日	12.79
買	143,000	二零零八年九月二十四日	11.65
買	76,000	二零零八年九月二十五日	11.66
買	85,000	二零零八年九月三十日	10.95
買	70,000	二零零八年十月二日	10.89

賣／買	股份數目	買賣日期	每股買賣價 (港幣元)
買	60,000	二零零八年十月三日	10.77
買	183,840	二零零八年十月三十一日	8.15
買	38,610	二零零八年十一月五日	8.85
賣	50,000	二零零八年十二月五日	7.44
賣	35,000	二零零八年十二月八日	7.73
買	3,960	二零零八年十二月九日	7.79
賣	148,700	二零零八年十二月九日	7.82
賣	200,000	二零零八年十二月十日	8.00
賣	306,000	二零零八年十二月十一日	8.08
賣	194,000	二零零八年十二月十二日	8.09

附註：上文所述 ASB 於相關期間買賣股份包括 ASB 擁有及並無擁有投票權之股份。

除上文披露者外，ASB 概無於相關期間買賣本公司之股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值。

(b) 於相關期間買賣股份而須根據收購守則附表二予以披露

- (i) 本公司概無於相關期間買賣要約方之股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值。
- (ii) 各董事概無於相關期間買賣本公司或要約方之股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值。
- (iii) 本公司之附屬公司，或本公司或其任何附屬公司之任何退休基金，收購守則中對聯繫人士之定義第(2)類所指之本公司之任何顧問(不包括獲豁免自營交易商)概無由公佈日期起至最後可行日期止期間買賣本公司之股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值。
- (iv) 已作出不可撤回承諾之 ASB 於相關期間買賣本公司之股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具乃披露於本附錄三第 149 至 150 頁「買賣證券」一節第 (a)(iii) 段內。

6 市價

- (a) 股份於相關期間在聯交所所報之最高及最低收市價為於二零零八年六月二十六日每股港幣23.50元及於二零零八年十月二十七日每股港幣6.00元。
- (b) 下表載列於(i)相關期間每個曆月之最後交易日及(ii)最後可行日期，股份在聯交所所報之收市價：

	收市價 (港幣元)
二零零八年六月三十日	23.30
二零零八年七月三十一日	20.00
二零零八年八月二十九日	17.04
二零零八年九月三十日	11.18
二零零八年十月三十一日	8.28
二零零八年十一月二十八日	7.69
二零零八年十二月三十一日	12.80
最後可行日期	13.00

- (c) 於最後交易日股份在聯交所所報之收市價為港幣8.13元。

7 訴訟

於最後可行日期，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何對本集團整體而言屬重大之訴訟或仲裁，而就董事所知，本公司或其任何附屬公司亦概無任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

8 重大合約

本公司或其任何附屬公司由公佈日期前兩年之日期起至最後可行日期(包括該日)止期間概無訂立任何屬於或可能屬於重大之合約(於本集團一般業務過程中訂立者除外)。

9 資格

以下為名列於本文件或其意見或建議載於本文件內之專家之資格：

名稱	資格
麥格理資本(香港)有限公司	根據證券及期貨條例可進行第6類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌法團
新百利有限公司	根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就企業融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動之持牌法團
仲量聯行有限公司	物業估值師

10 同意書

麥格理、新百利及仲量聯行已各自發出書面同意書，同意刊發本文件及在其內以所示格式及內容載入其意見、函件、報告、估值證書及／或引述其名稱，且迄今並無撤回書面同意書。

11 一般事項

- (a) 概無對任何董事給予任何利益(不包括法定賠償)作為與建議事項有關而失去職位或其他原因之補償。
- (b) 於最後可行日期，除不可撤回承諾外，要約方或與其一致行動之任何人士與任何董事或近期之董事、股東或近期之股東之間概無任何協議、安排或諒解(包括任何賠償安排)是與建議事項之結果有任何關連或須視乎建議事項之結果而定。
- (c) 於最後可行日期，任何董事及任何其他人士之間並無任何協議或安排是須受建議事項之結果規限或須視乎建議事項之結果而定或另行與之有關。
- (d) 於最後可行日期，要約方並無訂立任何董事於當中擁有重大個人權益之重大合約。
- (e) 於最後可行日期，並無要約方為訂約方、與要約方可或不可引入或尋求引入對建議事項施加條件之情況有關之協議或安排。
- (f) 本公司之註冊辦事處位於香港九龍清水灣道二二〇地段。

- (g) 要約方之註冊地址位於 P.O. Box 300, Aiwo, Nauru, Central Pacific，要約方之通訊地址為香港九龍清水灣道二二〇地段。與要約方一致行動之賜一有限公司及邵氏基金(香港)有限公司之註冊地址為香港九龍清水灣道二二〇地段。
- (h) 要約方之財務顧問麥格理之註冊辦事處為香港中環港景街1號國際金融中心一期18樓。
- (i) 獨立董事委員會之獨立財務顧問新百利之註冊地址為香港中環遮打道3號A香港會所大廈10樓。
- (j) 要約方之董事為方女士、Venus Choy女士、Meage Choy女士及Li Kit Yee Jenny女士。賜一有限公司之董事為邵逸夫爵士、方女士、Meage Choy女士及Li Kit Yee Jenny女士。邵氏基金(香港)有限公司之董事為邵逸夫爵士、方女士、Meage Choy女士、Venus Choy女士及Li Kit Yee Jenny女士。
- (k) 本公司之公司秘書為Jeremiah Rajakulendran先生。
- (l) 本公司之股份過戶登記處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。
- (m) 於最後可行日期，概無董事與本公司或其任何附屬公司或聯營公司訂有任何仍然生效之服務合約，而是(i) (包括持續及固定年期合約) 於公佈日期前六個月內訂立或經修訂；(ii) 通知期為十二個月或以上之持續合約；或(iii) 年期尚有十二個月以上之固定年期合約(不論通知期之長短)。
- (n) 本文件及代表委任表格之中英文版本如有歧異，概以英文版本為準。

12 協議計劃之開支

本公司已產生或將予產生之協議計劃之開支(其中主要包括財務顧問、法律顧問、印刷費用及其他有關開支)預期約為港幣2,000,000元。

倘協議計劃生效，本公司將自行承擔其就協議計劃產生之開支。倘協議計劃未能於有關股東大會上獲批准，則要約方將承擔本公司就協議計劃而產生之所有開支。

13 備查文件

以下文件將於本文件刊發日期起至生效日期(或協議計劃失效或被撤回之日期，以較早者為準)止期間任何週日(星期六、星期日及公眾假期除外)上午九時至下午五時，在本公司之法律顧問史密夫律師事務所辦事處(地址為香港中環皇后大道中15號告羅士打大廈23樓)可供查閱及將刊登在本公司之網站 www.shawbrothers.com.hk 及證監會之網站 www.sfc.hk：

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 要約方之組織章程大綱及細則；
- (c) 本公司截至二零零七年及二零零八年三月三十一日止兩個年度之年報；
- (d) 本公司截至二零零八年九月三十日止六個月之中期報告；
- (e) 載於本文件第8至14頁之董事會函件；
- (f) 載於本文件第15至16頁之獨立董事委員會之函件；
- (g) 載於本文件第17至49頁之新百利之函件；
- (h) 全文載於本文件附錄二仲量聯行發出之估值函件、估值概要及估值證書；
- (i) 本附錄「同意書」一節所述之專家之書面同意書；及
- (j) ASB作出之不可撤回承諾。

協議計劃
香港特別行政區高等法院
原訟法庭
雜項案件2009年第67號

有關
邵氏兄弟(香港)有限公司
及
有關
香港特別行政區法例第32章公司條例第166條事宜

根據
香港特別行政區法例第32章公司條例第166條
之
協議計劃

初步聆訊

(A) 於本協議計劃中，除非與內容或文義產生歧義，否則下列詞彙分別具有以下涵義：

一致行動	指	具有香港公司收購及合併守則所賦予之涵義
公司條例	指	香港法例第32章公司條例
本公司	指	邵氏兄弟(香港)有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
綜合文件	指	本公司及要約方於二零零九年二月三日聯合刊發之文件，其中載有本協議計劃
一致行動方	指	賜一有限公司、邵氏基金(香港)有限公司及方逸華女士，彼等均被視作要約方之一致行動人士

協議計劃

董事	指	本公司董事
生效日期	指	本協議計劃根據本協議計劃第5段生效之日
高等法院	指	香港高等法院
港幣	指	香港法定貨幣港幣
香港	指	中華人民共和國香港特別行政區
最後可行日期	指	二零零九年一月三十日，即綜合文件付印前確定其中所載若干資料之最後可行日期
少數股東	指	持有要約方及一致行動方實益擁有之股份之人士以外之股東
新股份	指	根據本協議計劃將發行予要約方之新股份，數目與註銷之協議計劃股份數目相同
要約方	指	Shaw Holdings Inc.，一家於諾魯共和國註冊成立之企業
記錄時間	指	緊接本協議計劃生效當日前一個交易日下午四時正(香港時間)，即釐定少數股東於本協議計劃項下之權利之記錄時間
登記冊	指	本公司之股東名冊
協議計劃	指	本公司與少數股東根據公司條例第166條訂立之本協議計劃，內容涉及(其中包括)註銷所有協議計劃股份及向要約方發行新股份

協議計劃

協議計劃股份	指	於記錄時間時之已發行股份，要約方及一致行動方實益持有之股份除外
股份	指	本公司股本中每股面值港幣0.25元之普通股
股東	指	股份之登記持有人
聯交所	指	香港聯合交易所有限公司

- (B) 於最後可行日期，本公司之法定股本為港幣1.5億元，分為600,000,000股股份，其中398,390,400股股份為已發行並已繳足或入賬列作繳足。
- (C) 於最後可行日期，要約方及一致行動方合共持有298,484,872股股份，佔已發行股份約74.92%。
- (D) 作為註銷及取消於生效日期之協議計劃股份之代價，於記錄時間名列登記冊之所有少數股東有權就每股已註銷協議計劃股份獲取現金港幣13.35元。
- (E) 要約方已同意於批准本協議計劃之呈請聆訊時由大律師代表出庭，並向高等法院承諾將會簽立、作出及促成簽立及作出為使本協議計劃生效所必要或適宜由彼簽立及作出之所有文件、行為及事宜並受其規限。
- (F) 本協議計劃主要目的為於生效日期註銷及取消所有協議計劃股份、增設及向要約方發行新股份，以及本公司將由要約方及一致行動方全資擁有。

協議計劃

協議計劃

第一部分

註銷及取消協議計劃股份

1. 於生效日期：

- (a) 本公司之法定及已發行股本將透過註銷及取消協議計劃股份而予以削減；
- (b) 待及於上文(a)段所述股本削減事宜生效後，本公司之法定股本將透過增設相等於已註銷協議計劃股份數目之新股份數目，增至其之前原來之金額；及
- (c) 本公司將因上文(a)段所述股本削減事宜而在賬目中產生之進賬額，用作按面值全數支付上文(b)段項下所有增發之新股份，該等新股份將以入賬列作繳足之方式予配發及發行予要約方或要約方指示之該等人士。

第二部分

註銷及取消協議計劃股份之代價

2. 作為根據本協議計劃第1(a)段註銷及取消協議計劃股份之代價，要約方將向於記錄時間名列登記冊之各少數股東就每股已註銷協議計劃股份支付或促使支付港幣13.35元。

第三部分

一般事項

3. (a) 要約方須不遲於生效日期後十日內，就按照本協議計劃第2段須向少數股東（於記錄時間名列登記冊者）寄發或促使寄發支票以支付應付該等少數股東之款項。
- (b) 除非以書面形式向本公司香港股份過戶登記處（香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心18樓1806-1807室）另外指示，否則所有該等支票均將透過預付郵資之郵遞方式（空郵，如適用），按應得之人士之地址寄往：
- (i) 若為單獨持有人，該等人士於記錄時間載於登記冊之各自登記地址；及
- (ii) 若為聯名持有人，登記冊中就該等相關聯名持股排名於首位之聯名持有人的登記地址。
- (c) 所有該等支票之抬頭人須為按照本協議計劃第3(b)段之規定名列於該等支票之信封上之收件人，而任何該等支票兌現，即成為有效解除要約方就該等支票所代表之款項所負之責任。
- (d) 所有支票之郵遞風險由收件人自行承擔，一旦寄出後，本公司、要約方及彼等各自之高級職員或代理對傳送過程中的任何損失或延誤概不負責。
- (e) 根據本協議計劃第3(b)段寄發支票後第六個曆月當日或之後任何日子，要約方有權註銷或取消支付任何尚未兌現或未經兌現而被退回之支票，並將有關之全部款項存入由要約方選定之香港持牌銀行以要約方名義開立之賬戶。要約方將持有該等款項直至生效日期起計六年屆滿為止，在此日期前

協議計劃

須從中撥出款項根據本協議計劃第2段向令要約方信納其為應得該等款項之人士支付應付之款項，但須在本協議計劃第3(b)段所述該等人士身為收款人之支票尚未被兌現之情況下方會如此付款。要約方就此所支付之任何款項將不會計入根據本協議計劃第2段應向上述各自人士支付之款項之任何應計利息。要約方可全權酌情決定其是否信納任何人士是否應得該等款項，要約方證明任何人士應或不應享有(視情況而定)該等款項之證明書為終局性，並對申索於有關款項享有權益之所有人士具約束力。

(f) 自生效日期起計六年屆滿後，要約方(或任何其繼承公司)將獲解除在本協議計劃項下作出任何付款之任何其他責任，而其後本協議計劃第3(e)段所述之賬戶中之款項結餘(如有)(包括應計利息(如有)，惟將扣除法例規定之利息或任何預扣稅或其他稅項或任何其他扣款(如適用)，並須扣除任何費用)將撥歸要約方所有。

(g) 本第3段前文各分段之效力須受法律所規定之任何禁止或條件所約束。

4. 自生效日期(包括當日)起：

(a) 代表協議計劃股份之所有股票不再為該等協議計劃股份所有權文件或憑證，而其每一位持有人須受約束，應本公司之要求，向本公司或本公司委派收取該等股票之任何人士交付該等股票以予註銷；

(b) 代表轉讓任何數目協議計劃股份並於記錄時間仍然有效之所有轉讓文據，將失去其所有作為轉讓文據用途之效力；及

(c) 於記錄時間有效之所有就任何協議計劃股份向本公司作出之授權或其他指示不再是有效力之授權或指示。

協議計劃

5. 本協議計劃將在批准本協議計劃之高等法院命令之正式文本和有關本公司削減股本之會議記錄(載有公司條例第61條規定之資料)向公司註冊處處長登記之時起生效。
6. 除非本協議計劃於二零零九年三月三十一日(或要約方與本公司可能協定或(在適用之情況下)高等法院可能指示之該較後日期)或之前生效,否則本協議計劃將告失效。
7. 本公司及要約方可共同同意並代表所有有關方同意對本協議計劃所作之任何修改或增加,或高等法院認為適宜而在並無舉行任何其他法院會議之情況下批准或施加之任何條件。
8. 倘協議計劃生效,本公司將自行承擔其就協議計劃產生之開支。倘本協議計劃未能於有關股東大會上獲批准,則要約方將承擔本公司就本協議計劃而產生之所有開支。

日期:二零零九年二月三日

法院會議通告

協議計劃
香港特別行政區高等法院
原訟法庭
雜項案件2009年第67號

有關
邵氏兄弟(香港)有限公司

及

有關

香港特別行政區法例第32章公司條例第166條事宜

根據

香港特別行政區法例第32章公司條例第166條
之
協議計劃

法院會議通告

茲通告根據二零零九年一月二十九日就上述事項發出之命令(「命令」)，香港特別行政區法院(「高等法院」)指示邵氏兄弟(香港)有限公司(「本公司」)之協議計劃股份(定義見下文所述之協議計劃)持有人召開會議(「會議」)，藉以考慮及酌情批准(不論有否修訂)本公司及協議計劃股份持有人之間建議訂立之協議計劃(「協議計劃」)。該會議將於二零零九年二月二十七日星期五上午十時正假座香港九龍尖沙咀東九龍香格里拉大酒店大堂低座1樓粉嶺廳舉行，協議計劃股份之所有持有人務請於上述時間及地點出席是次會議。

協議計劃副本及根據上述條例第166A條之規定須予提供之解釋協議計劃影響之說明文件(「說明文件」)副本已納入綜合文件內，而本通告構成該文件之一部分。

上述協議計劃股份持有人可親身於會議上投票，亦可委任不超過兩名人士(不論是否為本公司之股東)為彼等之代表，代其出席會議以投票方式代其表決。隨綜合文件(本通告構成其中一部分)附上會議適用之粉紅色代表委任表格。

如屬本公司任何股份之聯名持有人，排名首位之持有人(不論親自或委任代表)所投之票將獲接納，而其他聯名持有人之投票一概不予接納。就此而言，排名先後乃以持有人的名稱就有關股份於本公司股東名冊上之排名次序為準。

法院會議通告

代表委任表格連同經簽署之授權書或授權文件或經公證人簽署證明之授權書或授權文件副本(若委任人為法團，則須蓋上法團印章或由受權人或由就此事及令董事信納的情況下獲妥為授權的人員簽署)，最遲須於會議或其續會指定舉行時間前不少於四十八小時送到香港九龍清水灣道二二〇地段本公司註冊辦事處，方為有效。如未能按上述方式交回代表委任表格，亦可於會議上交予會議主席。受委代表所作之表決並不因撤回委任或委任之授權而視作無效，除非該等撤回之書面通知最遲在會議或其續會指定舉行時間前不少於二十四小時送到香港九龍清水灣道二二〇地段本公司註冊辦事處或在會議或其續會開始前送達在場之本公司公司秘書或會議主席。

高等法院已根據上述命令委任趙漢榮先生，或如彼未克出席，則委任周亦卿博士，或如彼未克出席，則委任吳鈺淳女士為會議主席，並已指示會議主席向高等法院報告會議結果。

正如該文件(本通告乃該文件之一部份)內之說明文件所述，協議計劃須待高等法院批准後，方可作實。

日期：二零零九年二月三日

邵氏兄弟(香港)有限公司之代表律師

史密夫律師事務所
香港中環
皇后大道中15號
告羅士打大廈23樓

於本通告刊發日期，本公司董事如下：

執行董事邵逸夫爵士(GBM)、方逸華女士及Jeremiah Rajakulendran先生；及獨立非執行董事周亦卿博士、吳鈺淳女士及趙漢榮先生。

股東特別大會通告



邵氏兄弟(香港)有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：00080)

茲通告邵氏兄弟(香港)有限公司(「本公司」)謹訂於二零零九年二月二十七日星期五上午十時三十分(或緊隨同日在相同地點召開之法院會議(定義見下文所述之協議計劃)結束或續會後)假座香港九龍尖沙咀東九龍香格里拉大酒店大堂低座1樓粉嶺廳舉行股東特別大會(「會議」)，藉以考慮及酌情通過下列決議案為特別決議案：

特別決議案

「動議：

- (A) 按照本公司與協議計劃股份(定義見協議計劃)持有人建議訂立之協議計劃(「協議計劃」)印刷本(其文本已提呈本次會議並由本次會議主席簽署以資識別)之形式或香港特別行政區高等法院(「高等法院」)可能批准之其他形式及條款及條件批准協議計劃；
- (B) 為使協議計劃生效，於生效日期(定義見協議計劃)：
- (i) 本公司之法定及已發行股本將透過註銷及取消協議計劃股份予以削減；
 - (ii) 待上述股本削減事宜生效後，本公司將透過增設相等於已註銷協議計劃股份數目之新股份(定義見協議計劃)數目，使其法定股本增至原來之金額；及
 - (iii) 本公司將因上述股本削減事宜而在賬目中產生之進賬額，用作按面值全數繳足上文(ii)段所述之新股份，該等新股份將以入賬列作繳足之方式配發及發行予 Shaw Holdings Inc.；
- (C) 待協議計劃生效後，授權本公司董事向香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)申請撤銷本公司股份於聯交所之上市地位；及

股東特別大會通告

(D) 授權本公司之董事就實行協議計劃而按其認為需要或合宜之方式作出所有其他行為及事情，包括(但不限於)同意對協議計劃作出高等法院認為適宜施加之任何修改或增補，以及按彼等就實行協議計劃及就建議事項(定義見載有本決議案通告之文件)整體而言認為需要或合宜之方式作出所有其他行為及事情。」

承董事會命
公司秘書

Jeremiah Rajakulendran

日期：二零零九年二月三日

註冊辦事處：

香港
九龍
清水灣道
二二〇地段

附註：

- (i) 綜合文件隨附會議適用之白色代表委任表格。
- (ii) 有權出席會議並於會上投票之本公司股東，均可委任不超過兩名人士為代表，代其出席會議並於會上以投票方式代其表決。受委代表毋須為本公司之股東。
- (iii) 白色代表委任表格連同經簽署之授權書或授權文件或經公證人簽署證明之授權書或授權文件副本(若委任人為法團，則代表委任表格上必須蓋上法團印章或由受權人或由就此事及令董事信納的情況下獲妥為授權的人員簽署)，最遲須於會議或續會指定舉行時間前不少於四十八小時送到香港九龍清水灣道二二〇地段本公司註冊辦事處，方為有效。受委代表所作之表決並不因撤回委任或委任之授權而視作無效，除非該等撤回之書面通知最遲在會議或續會指定舉行時間前不少於二十四小時送到香港九龍清水灣道二二〇地段本公司註冊辦事處或在會議或續會開始前送達在場之本公司公司秘書或會議主席。
- (iv) 如屬股份之聯名持有人，排名首位之持有人(不論親自或委任代表)所投之票將獲接納，而其他聯名持有人之投票一概不予接納；就此而言，排名先後乃以持有人名稱就有關股份於本公司股東名冊上排名次序為準。

於本通告刊發日期，本公司之董事如下：

執行董事邵逸夫爵士(GBM)、方逸華女士及Jeremiah Rajakulendran先生；及獨立非執行董事周亦卿博士、吳鈺淳女士及趙漢燊先生。