

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公告之內容概不負責，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公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



## 中國星集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：326)

### 截至二零一七年十二月三十一日止年度 全年業績公告

#### 全年業績

中國星集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)謹此呈報本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一七年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績如下：

#### 綜合收入表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
持續經營業務			
收益	5	9,272	266,420
銷售成本		<u>(8,402)</u>	<u>(487,593)</u>
毛利／(毛損)		870	(221,173)
其他收益及其他收入	6	96,385	102,933
行政開支		(68,931)	(76,066)
發行開支		(2,392)	(4,650)
透過損益以公平價值列賬之 金融資產之公平價值變動 所產生之溢利／(虧損)		210,791	(18,879)
其他經營開支		<u>(63,014)</u>	<u>(43,783)</u>

## 綜合收入表(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
經營溢利／(虧損)		<b>173,709</b>	(261,618)
融資成本	7	<b>(63,896)</b>	(30,220)
應佔一間合資企業業績		<b>223</b>	(90)
除稅前溢利／(虧損)	8	<b>110,036</b>	(291,928)
所得稅開支	9	<b>(5)</b>	—
持續經營業務之年度溢利／(虧損)		<b>110,031</b>	(291,928)
已終止經營業務 已終止經營業務之年度虧損	11	<b>(36,695)</b>	(43,683)
年度溢利／(虧損)		<b>73,336</b>	(335,611)
以下人士應佔年度溢利／(虧損)：			
本公司擁有人		<b>73,312</b>	(335,609)
非控股權益		<b>24</b>	(2)
		<b>73,336</b>	(335,611)
每股盈利／(虧損)	12		
來自持續經營及已終止經營業務		港仙	港仙
基本		<b>8.10</b>	(42.98)
攤薄		<b>8.10</b>	(42.98)
來自持續經營業務			
基本		<b>12.16</b>	(37.38)
攤薄		<b>12.16</b>	(37.38)
來自己終止經營業務			
基本		<b>(4.06)</b>	(5.60)
攤薄		<b>(4.06)</b>	(5.60)

## 綜合全面收入表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
年度溢利／(虧損)	<u>73,336</u>	<u>(335,611)</u>
其他全面(虧損)／收入		
其後可能重新分類至 綜合收入表之項目：		
換算海外業務產生之匯兌差額：		
年內產生之匯兌差額	(60)	14
年內出售海外業務有關之 重新分類調整	<u>58</u>	<u>—</u>
年度其他全面(虧損)／收入	<u>(2)</u>	<u>14</u>
年度全面收入／(虧損)總額	<u><u>73,334</u></u>	<u><u>(335,597)</u></u>
以下人士應佔年度全面收入／(虧損)總額：		
本公司擁有人	73,310	(335,595)
非控股權益	<u>24</u>	<u>(2)</u>
	<u><u>73,334</u></u>	<u><u>(335,597)</u></u>

## 綜合財務狀況表

於二零一七年十二月三十一日

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備		12,190	361,857
租賃土地權益		55,282	395,297
投資物業		81,100	82,620
可供出售金融資產		173	–
商譽		–	–
無形資產		–	7,582
提供予一名董事之貸款		293,371	–
就投資已付按金		–	400,000
於一間合資企業之權益		384	161
		<u>442,500</u>	<u>1,247,517</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		–	66,006
物業存貨		2,107,376	583,240
電影版權		12,049	21,446
製作中電影		168,992	81,461
電影投資		–	11,325
貿易應收賬款	13	3,099	231,777
按金、預付款項及其他應收款項		289,981	152,560
透過損益以公平價值列賬之金融資產		725,816	286,933
應收貸款		200,000	825,000
定期存款		155	–
現金及銀行結餘		424,200	769,939
		<u>3,931,668</u>	<u>3,029,687</u>
分類為持作出售之資產		725,635	–
		<u>4,657,303</u>	<u>3,029,687</u>
<b>總資產</b>		<u><u>5,099,803</u></u>	<u><u>4,277,204</u></u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		9,037	9,037
儲備		3,272,537	3,199,325
本公司擁有人應佔權益		<u>3,281,574</u>	<u>3,208,362</u>
非控股權益		(114)	(435)
<b>總權益</b>		<u><u>3,281,460</u></u>	<u><u>3,207,927</u></u>

## 綜合財務狀況表(續)

於二零一七年十二月三十一日

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
<b>非流動負債</b>			
銀行借貸		–	670,000
承付票		<b>173,817</b>	–
融資租賃債務		–	353
遞延稅項負債		–	82,948
		<u><b>173,817</b></u>	<u>753,301</u>
<b>流動負債</b>			
銀行借貸		–	133,513
融資租賃債務		–	231
貿易應付賬款	14	<b>26,589</b>	43,820
已收取按金、應計項目及其他應付款項		<b>294,070</b>	138,202
應付非控股權益款項		<b>503,116</b>	210
		<u><b>823,775</b></u>	<u>315,976</u>
分類為持作出售之資產之相關負債		<b>820,751</b>	–
		<u><b>1,644,526</b></u>	<u>315,976</u>
<b>負債總額</b>		<u><b>1,818,343</b></u>	<u>1,069,277</u>
<b>權益及負債總額</b>		<u><b>5,099,803</b></u>	<u>4,277,204</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u><b>3,012,777</b></u>	<u>2,713,711</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u><b>3,455,277</b></u>	<u>3,961,228</u>

## 附註：

### 1. 一般事項

本公司乃於百慕達註冊成立之受豁免有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司之註冊辦事處及主要營業地點之地址分別為Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM12, Bermuda及香港干諾道中168-200號信德中心西翼34樓09室。

此等財務報表以港元（「港元」）列值，港元亦為本公司之功能貨幣。除另有說明者外，所有價值均計算至最近之千位數（千港元）。

本集團之主要業務為投資、製作及發行電影及電視連續劇、提供藝人管理服務以及物業開發及投資。

### 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

#### (a) 應用於二零一七年一月一日生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團於本年度首次應用香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之下列新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋（統稱為「新訂及經修訂香港財務報告準則」），並於本集團自二零一七年一月一日開始之財政年度生效。本集團採納之新訂及經修訂香港財務報告準則之概要載列如下：

香港會計準則第7號 (修訂本)	主動披露
香港會計準則第12號 (修訂本)	就未變現虧損確認之遞延稅項資產
香港財務報告準則 (修訂本)	香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期之 年度改進（有關香港財務報告準則第12號於 其他個體權益之披露之修訂本）

#### 香港會計準則第7號（修訂本）主動披露

本集團已於本年度首次應用該等修訂本。該修訂本要求個體作出披露，以便財務報表的使用者可評估融資活動所引致的負債變化，包括現金及非現金變化。此外，倘金融資產的現金流量已經或其未來現金流量將計入融資活動的現金流量時，該修訂本亦要求須披露有關金融資產的變動。

具體而言，該等修訂本要求披露下列各項：(i) 融資現金流量的變動；(ii) 取得或失去附屬公司或其他業務控制權所產生之變動；(iii) 外幣匯率變動的影響；(iv) 公平價值的變動；及(v) 其他變動。

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

### (a) 應用於二零一七年一月一日生效之新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

#### 香港會計準則第7號(修訂本)主動披露(續)

有關該等項日期初及期末結餘間之對賬將載於財務報表附註。根據修訂本之過渡條文，本集團並無披露去年的比較資料。除財務報表附註之額外披露外，應用該等修訂本並無對本集團綜合財務報表造成影響。

除上述外，本年度應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團本年度及過往年度之財務表現及財務狀況及／或此等財務報表之披露內容並無重大影響。

### (b) 已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合資企業之長期權益 <sup>2</sup>
香港會計準則第40號(修訂本)	轉讓投資物業 <sup>1</sup>
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期之年度改進(香港財務報告準則第12號(修訂本)除外) <sup>1</sup>
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期之年度改進 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份支付交易之分類及計量 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第4號(修訂本)	應用香港財務報告準則第9號金融工具與香港財務報告準則第4號保險合約 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號(修訂本)	具有負補償之提前還款特點 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者及其聯營公司或合資企業間之資產出售及注入 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第15號	來自與客戶合約之收益及相關修訂本 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>3</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第22號	外幣交易及墊付代價 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第23號	所得稅處理之不確定性 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效，可允許提早應用。

<sup>2</sup> 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效，可允許提早應用。

<sup>3</sup> 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效，可允許提早應用。

<sup>4</sup> 於待定日期或之後開始之年度期間生效。

### 3 遵例聲明

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

### 4. 分類資料

本集團根據本公司董事（即主要營運決策者「主要營運決策者」）審閱之報告釐定其經營分類，以於分類間作資源分配及監督分類表現並用於策略決定。

本集團有五個須予報告分類—酒店及博彩服務經營業務、電影相關業務經營業務、物業開發經營業務、南北行經營業務及博彩推廣經營業務。該等分類乃根據有關本集團經營業務之資料（管理層用以作出決策）劃分。

本集團須予報告分類乃經營不同業務活動之策略業務單位。由於各項業務有不同市場及需要不同的市場推廣策略，故彼等被獨立管理。

本集團持續經營業務及已終止經營業務各須予報告分類之詳情概括如下：

#### 持續經營業務

電影相關業務經營 - 投資、製作、發行電影及電視連續劇並授出其特許權、以及提供其他電影相關服務包括藝人管理服務

物業開發經營業務 - 投資及開發位於香港及澳門的物業

#### 已終止經營業務

酒店及博彩服務經營業務 - 於澳門蘭桂坊酒店提供酒店服務、食品及飲品經營業務服務、提供場地佔用權及博彩經營業務之市場推廣服務

南北行經營業務 - 銷售中藥及其他醫藥產品、保健產品、參茸海味產品予批發商及零售商以及中醫臨床服務

博彩推廣經營業務 - 投資於自博彩推廣業務收取溢利之經營業務

以下所報告分類資料不包括已終止經營業務之任何金額，其於附註11作更詳細披露。



#### 4. 分類資料(續)

##### 持續經營業務

有關該等經營業務之分類資料呈列如下：

##### (a) 本集團按經營分類劃分之收益及業績分析

	分類收益		分類業績	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
電影相關業務經營業務	<b>9,264</b>	266,240	<b>3,817</b>	(257,264)
物業開發經營業務	<b>8</b>	180	<b>3,935</b>	(35,840)
	<b>9,272</b>	266,420	<b>7,752</b>	(293,104)
分類業績與除稅前 溢利／(虧損)之對賬				
未分配企業收入			<b>75,147</b>	100,868
透過損益以公平價值列賬(「透過損益 以公平價值列賬」)之金融資產 之公平價值變動所產生之 溢利／(虧損)			<b>210,791</b>	(18,879)
應佔一間合資企業業績			<b>223</b>	(90)
未分配企業開支			<b>(183,877)</b>	(80,723)
除稅前溢利／(虧損)			<b>110,036</b>	(291,928)

上文所呈報之分類收益指來自外間客戶之收益。兩個年度內均無分類間銷售。

分類業績指各分類在未分配至「未分配企業開支」項下之總部行政開支、部份融資成本及部份其他經營開支；「未分配企業收入」項下部份其他收益及其他收入、透過損益以公平價值列賬之金融資產之公平價值變動所產生之溢利／(虧損)以及應佔一間合資企業業績前所賺取之溢利／(所蒙受之虧損)。此乃為向主要營運決策者呈報作資源分配及評估績效之計量方法。

#### 4. 分類資料(續)

##### 持續經營業務(續)

##### (b) 本集團按經營分類劃分之財務狀況分析

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
<b>資產</b>		
分類資產		
— 電影相關業務經營業務	296,211	355,941
— 物業開發經營業務	2,216,602	672,984
分類資產總額	2,512,813	1,028,925
有關已終止經營業務之資產	725,635	1,045,835
未分配資產	1,861,355	2,202,444
	<b>5,099,803</b>	<b>4,277,204</b>
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
<b>負債</b>		
分類負債		
— 電影相關業務經營業務	76,967	74,315
— 物業開發經營業務	528,303	3,174
分類負債總額	605,270	77,489
有關已終止經營業務之負債	820,751	103,406
未分配負債	392,322	888,382
	<b>1,818,343</b>	<b>1,069,277</b>

就於分類間作資源分配及評估績效而言：

- 所有資產乃分配予須予報告分類，惟提供予一名董事之貸款、於一間合資企業權益、部份按金、預付款項及其他應收款項、透過損益以公平價值列賬之金融資產、應收貸款、部份現金及銀行結餘、作總部行政用途之部份物業、機器及設備及租賃土地權益除外；及
- 所有負債乃分配予須予報告分類，惟部份銀行借貸、承付票、部份已收按金、應計項目及其他應付款項、遞延稅項負債及部分應付非控股權益款項除外。

#### 4. 分類資料(續)

##### 持續經營業務(續)

##### (c) 其他分類資料

	電影相關業務		物業開發		未分配		綜合	
	經營業務		經營業務					
	二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
計入計量分類業績或分類資產之款項：								
電影版權攤銷	8,373	487,578	-	-	-	-	8,373	487,578
租賃土地權益攤銷	-	-	-	-	1,873	1,873	1,873	1,873
物業、機器及設備折舊	146	-	112	250	2,839	2,818	3,097	3,068
有關應收一間合資企業款項之								
已確認減值虧損	-	-	-	-	-	12	-	12
有關按金、預付款項及								
其他應收款項之已確認減值虧損	-	3,900	-	-	-	-	-	3,900
有關電影版權之已確認減值虧損	1,024	4,877	-	-	-	-	1,024	4,877
有關製作中電影之已確認減值虧損	-	422	-	-	-	-	-	422
有關貿易應收賬款之已確認減值虧損	-	1,132	-	-	-	-	-	1,132
有關貿易應收賬款之已確認減值虧損撥回	135	-	-	-	-	-	135	-
有關已付按金及其他應收款項之								
已確認減值虧損撥回	3,152	-	-	-	-	-	3,152	-
出售物業、機器及設備之(溢利)/虧損	-	-	-	1,794	(225)	(33)	(225)	1,761
投資物業公平價值變動之(溢利)/虧損	-	-	(4,120)	33,440	-	-	(4,120)	33,440
添置物業、機器及設備	960	-	163	-	2,021	1,129	3,144	1,129
定期向主要營運決策者提供								
但不計入計量分類業績或								
分類資產之款項：								
於一間合資企業之權益	-	-	-	-	384	161	384	161
利息收入	47	1,139	10	6	72,187	98,097	72,244	99,242
融資成本	-	-	-	-	63,896	30,220	63,896	30,220
應佔一間合資企業之溢利/(虧損)	-	-	-	-	223	(90)	223	(90)

#### 4. 分類資料(續)

##### 持續經營業務(續)

##### (d) 有關主要客戶之資料

於相應年度貢獻本集團總銷售額10%以上之客戶之收益如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
<b>電影相關業務經營業務</b>		
客戶甲(附註(i))	不適用	185,931
客戶乙(附註(ii))	4,446	不適用
客戶丙(附註(ii))	1,664	不適用
	<u>1,664</u>	<u>185,931</u>

於兩個年度，概無其他客戶貢獻本集團收益10%或以上。

附註：

- (i) 來自客戶甲之收益並無貢獻本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之收益10%或以上。
- (ii) 來自客戶乙及客戶丙之收益並無貢獻本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之收益10%或以上。

##### (e) 地區資料

下表載列有關(i)外界客戶之收益及(ii)非流動資產(金融工具除外)之所在地區之資料。客戶所在地區乃基於提供服務或交付貨品之所在地區。非流動資產之所在地區乃基於該等資產之具體位置。

	來自外界客戶之收益		非流動資產 (金融工具除外)	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
香港	768	4,448	148,809	161,877
澳門	-	-	141	685,640
中華人民共和國(「中國」)	2,260	252,252	6	-
東南亞(包括台灣)	1,723	9,409	-	-
其他	4,521	311	-	-
	<u>9,272</u>	<u>266,420</u>	<u>148,956</u>	<u>847,517</u>

## 5. 收益

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
持續經營業務		
發行費收入	6,559	264,334
藝人管理服務收入	2,392	1,906
電影投資之收入	313	-
租金收入總額	8	180
	<u>9,272</u>	<u>266,420</u>

## 6. 其他收益及其他收入

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
持續經營業務		
顧問服務收入	959	972
股息收入	1,722	1,679
出售物業、機器及設備之溢利	225	-
出售一間附屬公司之溢利	1,150	-
利息收入	72,244	99,242
管理費收入	340	734
匯兌溢利淨額	16,237	-
有關貿易應收賬款之已確認減值虧損撥回	135	-
有關已付按金及其他應收款項之已確認減值虧損撥回	3,152	-
雜項收入	221	306
	<u>96,385</u>	<u>102,933</u>

## 7. 融資成本

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
持續經營業務		
銀行借貸之利息	25,933	30,220
承付票之利息	37,963	-
	<u>63,896</u>	<u>30,220</u>

## 8. 除稅前溢利／(虧損)

除稅前溢利／(虧損)已扣除／(計入)下列各項：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
<b>持續經營業務</b>		
租賃土地權益攤銷	1,873	1,873
電影版權攤銷(計入銷售成本)	8,373	487,578
核數師酬金及其他服務：		
— 審計服務	1,002	1,012
— 非審計服務	1,207	557
	2,209	1,569
物業、機器及設備折舊	3,097	3,068
僱員福利開支	40,789	37,125
有關應收一間合資企業款項之已確認減值虧損 (計入其他經營開支)	—	12
有關按金、預付款項及其他應收款項之已確認減值虧損 (計入其他經營開支)	—	3,900
有關電影版權之已確認減值虧損 (計入其他經營開支)	1,024	4,877
有關製作中電影之已確認減值虧損 (計入其他經營開支)	—	422
有關貿易應收賬款之已確認減值虧損 (計入其他經營開支)	—	1,132
出售物業、機器及設備之(溢利)／虧損	(225)	1,761
提早贖回承付票之虧損(計入其他經營開支)	66,110	—
投資物業公平價值變動之(溢利)／虧損 (計入其他經營開支)	(4,120)	33,440
透過損益以公平價值列賬之金融資產之 公平價值變動所產生之(溢利)／虧損	(210,791)	18,879
匯兌(溢利)／虧損淨額	(16,237)	15,989
有關物業之經營租賃租金	4,823	3,360
過時存貨撇減	—	14
投資物業之租金收入總額	(8)	(180)
減：年內投資物業所產生之直接經營開支	127	167
	<b>119</b>	<b>(13)</b>

## 9. 所得稅開支

所得稅開支如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
<b>持續經營業務</b>		
即期稅項：		
中國企業所得稅	<u>5</u>	<u>-</u>

香港利得稅於兩個年度按估計應課稅溢利之16.5%計算。中國附屬公司於兩個年度按25%繳納中國企業所得稅。澳門附屬公司於兩個年度按估計應課稅溢利之最高累進稅率12%繳納澳門所得補充稅。荷蘭附屬公司按上限200,000歐元的應課稅收入之20%繳納企業稅，高於此則按稅率25%繳稅。

由於本集團均無任何源自香港之應課稅溢利或該等應課稅溢利已全數計入承前估計稅項虧損，故並無就此兩個年度之香港利得稅作出撥備。

由於本集團並無於澳門及荷蘭產生應課稅溢利，故並無就該兩個年度之澳門所得補充稅及荷蘭企業稅作出撥備。

由於本集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度並無於中國產生應課稅溢利，因此並無作出中國企業所得稅撥備。

## 10. 股息

年內並無派付或建議派付末期股息，於報告期末後，董事會亦無建議派付任何股息（二零一六年：無）。

## 11. 已終止經營業務

於二零一七年三月二十九日，本集團訂立有條件買賣協議以出售經營南北行經營業務之本公司全資附屬公司Ace Season Holdings Limited (「Ace Season」) 及其附屬公司之全部股本權益以及Ace Season結欠之銷售貸款，總代價為85,000,000港元。出售南北行經營業務符合本集團專注於本集團其他業務之長期政策。是項出售已於二零一七年六月三十日完成，而南北行經營業務之控制權已於該日終止。

於二零一七年十月十日，本集團訂立有條件買賣協議，據此，本集團同意出售而買方同意購入本公司全資附屬公司Charming Era Investment Limited、Exceptional Gain Profits Limited及Most Famous Enterprises Limited以及彼等各自之附屬公司(統稱「出售集團」)之全部股本權益及出售集團所結欠銷售貸款，總代價為2,000,000,000港元(可視乎實際營運資金予以調整)(「蘭桂坊出售事項」)。出售集團在澳門從事酒店及博彩服務經營業務。蘭桂坊出售事項已於二零一八年一月三日完成，而酒店及博彩服務經營業務之財務業績已分類為已終止經營業務。出售集團應佔資產與負債已分類為持作出售資產並於綜合財務狀況表中單獨呈列。

於二零一六年十月二十五日，本集團訂立一項終止協議，據此本集團同意終止分佔來自博彩推廣業務溢利之權利(即分佔澳門一間娛樂場貴賓廳產生之0.4%累計轉碼之權利)，並收取款項10,000,000港元。終止博彩推廣經營業務符合本集團專注於本集團其他業務之長期政策。終止事項已於二零一六年十月三十日完成，而分佔溢利之權利已於當日終止，與博彩推廣經營業務有關之無形資產亦不復存在。

綜合收入表之比較數字及相關附註乃假設年內終止的酒店及博彩服務經營業務及南北行經營業務的營運於比較期間之期初已經終止而重新呈列。



## 11. 已終止經營業務(續)

本年度來自已終止經營業務之虧損分析如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
年度來自酒店及博彩服務經營業務之虧損	(36,965)	(44,958)
年度來自南北行經營業務之溢利／(虧損)	869	(1,255)
出售南北行經營業務之虧損	(599)	-
年度來自博彩推廣經營業務之溢利	-	2,410
終止確認無形資產之溢利	-	120
	<u>(36,695)</u>	<u>(43,683)</u>

年度已終止經營業務之業績(已計入綜合收入表)如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
收益	715,494	839,918
銷售成本	(403,056)	(498,949)
毛利	312,438	340,969
其他收益及其他收入	17,393	20,796
行政開支	(308,445)	(319,307)
市場推廣、銷售及發行開支	(57,405)	(85,478)
其他經營開支	-	(460)
經營虧損	(36,019)	(43,480)
融資成本	(65)	(323)
除稅前虧損	(36,084)	(43,803)
所得稅開支	(12)	-
	<u>(36,096)</u>	<u>(43,803)</u>
出售南北行經營業務之虧損	(599)	-
終止確認無形資產之溢利	-	120
	<u>(36,695)</u>	<u>(43,683)</u>
以下人士應佔年度來自已終止經營業務之(虧損)／溢利		
本公司擁有人	(36,701)	(43,681)
非控股權益	6	(2)
	<u>(36,695)</u>	<u>(43,683)</u>

## 11. 已終止經營業務(續)

本年度來自已終止經營業務之虧損乃經扣除／(計入)：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
<b>已終止經營業務</b>		
租賃土地權益攤銷	19,776	21,285
核數師酬金及其他服務：		
— 審計服務	292	527
— 非審計服務	—	—
	292	527
已售存貨成本(計入銷售成本)	65,397	106,495
物業、機器及設備折舊	56,717	67,042
僱員福利開支	140,596	149,152
有關無形資產之已確認減值虧損(計入其他經營開支)	—	449
有關貿易應收賬款之已確認減值虧損(計入其他經營開支)	—	11
出售物業、機器及設備之溢利	(507)	(875)
匯兌(溢利)／虧損淨額	(1,132)	747
有關物業之經營租賃租金	10,191	18,302
過時存貨撇減	30	44
	<u>          </u>	<u>          </u>

本年度已終止經營業務之現金流量如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
經營業務之現金(流出)／流入淨額	(320,158)	151,894
投資業務之現金流入／(流出)淨額	392,972	(4,466)
融資業務之現金流出淨額	(159,880)	(152,327)
	<u>          </u>	<u>          </u>
現金流出淨額	(87,066)	(4,899)
	<u>          </u>	<u>          </u>

## 12. 每股盈利／(虧損)

### 來自持續經營及已終止經營業務

本公司擁有人應佔持續經營及已終止經營業務之每股基本及攤薄盈利／(虧損)乃按以下數據計算：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
<b>盈利／(虧損)</b>		
用於計算每股基本及攤薄盈利／(虧損)之 盈利／(虧損)(本公司擁有人 應佔本年度溢利／(虧損))	<b>73,312</b>	<b>(335,609)</b>
	二零一七年 千股	二零一六年 千股
<b>股份數目</b>		
用於計算每股基本及攤薄盈利／(虧損)之 加權平均普通股數目	<b>904,764</b>	<b>780,910</b>

根據紅利可換股債券之平邊契據，紅利可換股債券賦予其持有人與本公司股東所附帶之相同經濟利益。因此，將可從總額約265,000港元(二零一六年：265,000港元)之尚未行使紅利可換股債券轉換的1,060,317股(二零一六年：1,060,317股)每股面值0.01港元之繳足普通股計入用於計算每股基本盈利／(虧損)之加權平均普通股數目。

由於本公司尚未行使之購股權對每股基本盈利／(虧損)計算具有反攤薄影響，故計算兩個年度每股攤薄盈利／(虧損)時並不假設行使上述潛在攤薄股份。

## 12. 每股盈利／(虧損)(續)

### 來自持續經營業務

本公司擁有人應佔持續經營業務之每股基本及攤薄盈利／(虧損)乃按以下數據計算：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
<b>盈利／(虧損)</b>		
用於計算每股基本及攤薄盈利／(虧損)之 盈利／(虧損)(本公司擁有人應佔 本年度持續經營業務之溢利／(虧損))	<b>110,013</b>	<b>(291,928)</b>

此處所採用之加權平均普通股數目與上文所詳述分別用以計算持續經營及已終止經營業務之每股基本及攤薄盈利／(虧損)所採用者相同。

### 來自已終止經營業務

本公司擁有人應佔已終止經營業務之每股基本及攤薄虧損乃按以下數據計算：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
<b>虧損</b>		
用於計算每股基本及攤薄虧損之虧損 (本公司擁有人應佔本年度已終止經營業務之虧損)	<b>(36,701)</b>	<b>(43,681)</b>

此處所採用之加權平均普通股數目與上文所詳述分別用以計算持續經營及已終止經營業務之每股基本及攤薄盈利／(虧損)所採用者相同。

### 13. 貿易應收賬款

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
貿易應收賬款	4,435	233,214
減：呆賬撥備	(1,336)	(1,437)
	<u>3,099</u>	<u>231,777</u>

以下為根據發票日期(與各自收益確認日期相若)呈列之貿易應收賬款減呆賬撥備之賬齡分析：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
0至30日	2,758	181,366
31至60日	-	3,978
61至90日	-	538
超過90日	341	45,895
	<u>3,099</u>	<u>231,777</u>

給予客戶之平均賒賬期為30至90日不等。

於二零一七年十二月三十一日，貿易應收賬款金額約3,068,000港元(二零一六年：224,903,000港元)乃由本集團之兩名(二零一六年：三名)最大客戶結欠。

年內呆賬撥備之變動如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
於一月一日	1,437	305
已確認之減值虧損	-	1,143
減值撥回	(135)	-
出售附屬公司	(11)	-
外幣匯兌虧損／(溢利)	45	(11)
	<u>1,336</u>	<u>1,437</u>
於十二月三十一日	<u>1,336</u>	<u>1,437</u>

於二零一六年十二月三十一日，呆賬撥備中計入個別減值之貿易應收賬款結餘約1,143,000港元，其於報告期末已逾期未付。確認呆賬撥備乃因信貸質素有重大變動且有關金額被視為不可收回。

### 13. 貿易應收賬款(續)

上文所披露之貿易應收賬款包括於報告期末已過期之金額(見下文賬齡分析)，惟本集團並無就此確認呆賬撥備，乃由於其信貸質素並無重大變動，而該等金額仍被視為可收回。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

以下為已過期但未減值之貿易應收賬款之賬齡分析：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
超過90日	<u>341</u>	<u>45,895</u>

在釐定貿易應收賬款之可收回性時，本公司董事考慮貿易應收賬款之信貸素質自初步授出日期直至報告期末之任何變動。

### 14. 貿易應付賬款

以下為貿易應付賬款按發票日期之賬齡分析：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
0至30日	23,328	19,659
31至60日	211	6,611
61至90日	-	92
超過90日	<u>3,050</u>	<u>17,458</u>
	<u>26,589</u>	<u>43,820</u>

供應商給予之平均賒賬期為30至90日不等。

### 15. 比較數字

若干比較數字已予重新分類，以符合有關附註11所載已終止經營業務的披露要求。

## 管理層論述及分析

### 財務回顧

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團來自持續經營業務之收益為9,272,000港元，較截至二零一六年十二月三十一日止年度之266,420,000港元下跌97%。

本年度溢利達73,336,000港元，而去年則為虧損335,611,000港元。此表現之改善主要歸因於(i)確認透過損益以公平價值列賬之金融資產之公平價值變動所產生之未變現溢利210,791,000港元顯著增加，而去年則有確認未變現虧損18,879,000港元，其主要指於二零一七年十二月三十一日本集團所持在香港上市的股本證券之市值增加；及(ii)並無去年新片上畫所產生的巨額毛損222,933,000港元。

本年度來自持續經營業務之溢利為110,031,000港元，而去年則為虧損291,928,000港元。年度來自已終止經營業務之虧損為36,695,000港元，較截至二零一六年十二月三十一日止年度之43,683,000港元減少16%。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔溢利為73,312,000港元，而去年則為虧損335,609,000港元。

### 股息

董事會不建議派發截至二零一七年十二月三十一日止年度之末期股息(二零一六年：無)。

### 業務回顧

#### 持續經營業務

本集團有兩個持續經營的須予報告分類—(1)電影相關業務經營業務；及(2)物業開發經營業務。

在本年度總收益中，9,264,000港元來自電影相關業務經營業務、8,000港元來自物業開發經營業務。

## 電影相關業務經營業務

電影相關業務經營業務包括投資、製作及發行電影及電視連續劇並授出其特許權、以及提供其他電影相關服務，包括藝人管理服務。

於二零一七年，電影相關業務經營業務之收益為9,264,000港元（二零一六年：266,240,000港元）而其分類溢利為3,817,000港元（二零一六年：分類虧損257,264,000港元）。截至二零一七年十二月三十一日止年度內，本集團並無發行任何新片。本集團從事電影業務至今已逾廿載。電影製作一般涉及三個階段：前期製作、製作或拍攝，以及後期製作。華語片在香港由前期製作階段至在戲院上映，一般需時超過一年，亦有歷時數載方告完成。電影的大部份收益將於電影上映後的兩年內入賬。因此，電影製作及發行的特點為收益並非按所涉時間平均入賬。一齣新電影（暫時名為「追夢男女」）剛於二零一七年十月中開鏡。這齣電影的情節圍繞愛情故事。這齣電影於二零一七年十月中開鏡並已於二零一八年二月煞科。後期製作期將需約數個月時間，預期這齣電影將於二零一八年年底或之前上映。於未來數年，待新電影的可行性研究結果令人滿意後，更多的電影製作將會隨即展開。

近期，中國對電視連續劇內容的需求日趨殷切，不少投資者均就是否有意開拍電視連續劇而接觸本集團。繼二零一七年初組成電視連續劇製作班底後，本集團正處於自十多年前製作的對上一套電視連續劇後的首套電視連續劇製作故事情節的初步階段。此電視連續劇將長約36集，預計將在互聯網平台上發佈。預計此首套電視連續劇將於二零一八年年底前開鏡。



## 物業開發經營業務

物業開發經營業務包括投資及開發位於澳門及香港之物業。

於二零一七年，物業開發經營業務之收益為8,000港元(二零一六年：180,000港元)而分類溢利為3,935,000港元(二零一六年：分類虧損35,840,000港元)。分類溢利主要來自年內確認投資物業之公平價值變動溢利4,120,000港元，而截至二零一六年十二月三十一日止年度之分類虧損則因確認投資物業之公平價值變動虧損33,440,000港元所致。

本集團於二零一七年四月六日完成收購C7物業(定義見本文)。根據規劃條件圖，C7物業將發展作住宅及停車場用途，其樓宇最大許可高度為海拔34.5米及最大許可地積比率為5.58倍(不包括停車場)。我們已委聘一名建築師，且仍在按照參數編製C7物業的發展藍圖，以供澳門土地工務運輸局(「土地工務局」)審批。初步發展藍圖是興建一幢屬分層所有權之建築物，其建築樓面面積(按平方米計)為：住宅26,047及停車場5,200。

開發澳門之物業亦包括位於澳門外港填海區之第6B地段、第6C地段、第6D地段及第6E地段(「該等地盤」)之物業。第6B地段呈梯形，地盤面積為1,420平方米，毗鄰為澳門蘭桂坊酒店，而第6C地段、第6D地段及第6E地段均呈矩形，各地盤面積為1,292平方米，毗鄰為第6B地段，各地段分別由三條六米闊之道路分隔。為提升該等地盤之商業價值，本集團已決定於第6C地段、第6D地段及第6E地段(「合併地盤」)興建兩幢擁有寬敞住宅單位之豪華商住綜合大樓，而第6B地段將會發展為合併地盤與澳門蘭桂坊酒店之間的休閒區，其售價預期高於現有第6B地段、第6C地段、第6D地段及第6E地段個別發展之計劃。該發展計劃亦須負責符合當地規劃當局有關連接現有市區的要求，因此，該等地盤有相當部份須作公共用途。土地工務局已於二零一六年七月批准將第6C地段、第6D地段及第6E地段的合併地盤合併發展。合併地盤之總樓面面積預期為(a)28,422平方米作住宅；(b)1,927平方米作會所；(c)4,132平方米作商業用途；及(d)11,508平方米作停車場。第6C地段、第6D地段及第6E地段之土地特許權到期日為二零一九年十二月二十日，而合併地盤之開發期亦已獲延後至二零一九年十二月二十日。建築工程已於二零一七年六月開始，並預料於二零一九年竣工。基於獨立物業估值師行於二零一七年十二月三十一日為會計目的所進行之物業估值，合併地盤之市場價值約為2,288,000,000港元。

緊隨獲得該等地盤之土地租賃權後，本集團曾與澳門政府多個部門舉行會議，徵求彼等對該等地盤擬發展為合併地盤之觀點。於二零一二年五月，本集團將合併地盤之建築設計及草圖呈交土地工務局批核。呈交後，又曾與澳門政府多個部門開會跟進擬議發展計劃。鑒於該等地盤之位置鄰近澳門理工學院及幾個旅遊景點如澳門綜藝館、大賽車博物館、葡萄酒博物館及金蓮花廣場，澳門漁人碼頭及澳門金沙酒店亦近在咫尺，故相信澳門政府於授出批准前需要較長時間研究合併地盤的發展建議對週邊地區在交通、環境及文化遺產方面的影響。此外，第6B地段、第6C地段、第6D地段及第6E地段乃歸類為二零一一年公佈的65項物業，即不作發展非土地受讓人的責任。由於澳門政府延誤批准合併地盤之發展建議，第6B地段之土地特許權已於二零一四年十二月二十五日屆滿。土地工務局已根據二零一四年三月生效之澳門新土地法，通過在二零一六年十一月二十三日之官方公報第47II期刊登第50/2016號批示開展收回土地之行政工作，理由是第6B地段於二零一四年十二月二十五日土地特許權屆滿時為未發展土地。本集團已於二零一六年十二月三十日向澳門中級法院院長提出上訴，惟截至本報告日期中級法院尚未就此事作出裁定。根據本公司取得的法律意見，本集團具有力理據向澳門政府尋求法律損害之法律賠償，而法院將須考慮並計及所有有關澳門政府造成延誤之要點。

如上文所述，第6B地段已規劃發展為合併地盤旁的休閒區。澳門政府此舉被視為對合併地盤之發展價值影響甚微，而現時未能確定第6B地段可取得澳門政府何種裁定。本集團將此刻密切注視合併地盤之發展，並認為具較高發展價值的合併地盤之發展計劃可確保收回其項目投資成本，同時將可為本集團貢獻較高的投資回報。第6B地段現用作倉儲用途。

## 已終止經營業務

### 酒店及博彩服務經營業務

酒店及博彩服務經營業務包括本公司間接全資附屬公司澳門蘭桂坊酒店有限公司(「蘭桂坊」)在澳門蘭桂坊酒店錄得之酒店經營業務；本公司間接全資附屬公司經典管理服務有限公司(「經典」)在澳門蘭桂坊酒店錄得提供予娛樂場(「蘭桂坊娛樂場」)之服務；以及其他在澳門蘭桂坊酒店提供之附屬服務。澳門蘭桂坊酒店設有合共209間客房、位於地下、一樓及十八樓之娛樂場、餐廳、花店、零售店及水療中心。

蘭桂坊娛樂場由牌照持有人澳門博彩股份有限公司(「澳門博彩」)營運。經典已與澳門博彩訂立服務及場地許可協議。根據協議，經典授權澳門博彩佔用及使用澳門蘭桂坊酒店的空間以經營蘭桂坊娛樂場，而經典則負責不時在蘭桂坊娛樂場提供營銷、宣傳、推廣、客戶發展及介紹、協辦活動及經典與澳門博彩協議的其他服務。作為回報，經典將按月分佔來自澳門博彩之服務收入之固定百分比，按蘭桂坊娛樂場經營中場及貴賓廳賭桌及角子老虎機所賺取之溢利總額計算。蘭桂坊娛樂場設有合共84張賭桌(包括貴賓廳賭桌及中場賭桌)及合共65部角子老虎機。

蘭桂坊出售事項(定義見本文)於二零一七年十二月十一日舉行的股東特別大會上獲本公司股東批准，並已於二零一八年一月三日完成。因此，出售集團(定義見本文)的財務業績於綜合財務報表中已分類為已終止經營業務。出售集團之資產及負債已分類為持作出售並於本年度綜合財務狀況表中單獨呈列。

本集團自酒店及博彩服務經營業務分佔收益及分類虧損為640,689,000港元(二零一六年：686,431,000港元)及36,965,000港元(二零一六年：44,958,000港元)，分別減少7%及18%。

### 南北行經營業務

南北行經營業務包括由Ace Season Holdings Limited(「Ace Season」)旗下集團所持有銷售中藥及其他醫藥產品、保健產品、參茸海味產品予批發商及零售商以及中醫臨床服務之業務。該集團旗下附屬公司之一南北行參茸葯材有限公司自一九七七年起從事「參茸」及海味產品的貿易及零售業務，「南北行」品牌享譽香港及華南地區。

南北行出售事項(定義見本文)已於二零一七年六月三十日完成。南北行出售事項完成時，本公司即終止擁有Ace Season及其附屬公司之任何權益，而彼等之財務業績將不再綜合列入本公司之綜合財務報表，故分類為本年度之已終止經營業務。

於二零一七年一月一日至二零一七年六月三十日(南北行出售事項之完成日期)期間，本集團分佔收益74,805,000港元(二零一六年：149,613,000港元)、分類溢利869,000港元(二零一六年：分類虧損1,255,000港元)及分佔出售虧損599,000港元。

### **博彩推廣經營業務**

根據吳卓徽先生(「吳先生」)、Best Mind International Inc.(「Best Mind」)及Ocho Sociedade Unipessoal Limitada(「Ocho」)於二零零七年八月十六日訂立之溢利收購協議(「溢利收購協議」)，吳先生(作為實益擁有人)同意出售及／或分配吳先生的權利、所有權及權益與利益從分佔博彩推廣經營業務之100%溢利來源，即Ocho產生之0.4%累計轉碼之絕對權利(「溢利來源」)自二零零七年八月十六日開始轉讓予Best Mind。Ocho為新葡京娛樂場一間貴賓廳之博彩中介公司之一。

博彩推廣經營業務即分佔溢利來源的收益。貴賓廳博彩之其一特色為大部份交易量極容易受到影響。由於Ocho未能向其優質分包中介公司或客戶提供較市場佣金更佳條件，該等優質分包中介公司或客戶被澳門其他大型及設備齊全之新酒店及賭場所吸引，Ocho因此失去競爭優勢。因此，其分類業績近年未如理想。

於二零一六年十月二十五日，溢利收購協議之訂約方同意終止溢利收購協議並收取款項10,000,000港元，而終止事項已於二零一六年十月三十日完成。因此，博彩推廣經營業務在本集團於二零一六年十二月三十一日之財務報表中被視為已終止經營業務處理。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團分佔來自博彩推廣經營業務之收益3,874,000港元及分類溢利2,410,000港元以及終止確認無形資產之溢利120,000港元。

### **地區分類**

就來自持續經營業務之地區分類方面，收益768,000港元或8%(二零一六年：4,448,000港元或2%)來自香港，2,260,000港元或24%(二零一六年：252,252,000港元或95%)來自中國，1,723,000港元或19%(二零一六年：9,409,000港元或3%)來自東南亞(包括台灣)，及4,521,000港元或49%(二零一六年：311,000港元或0%)來自其他地區。

## 行政開支

截至二零一七年十二月三十一日止年度，來自持續經營業務之行政開支為68,931,000港元(二零一六年：76,066,000港元)，即減少9%。減少主要由於去年有匯兌虧損淨額15,989,000港元而本年度則有溢利。

## 流動資金及財務資源及資本架構

於二零一七年十二月三十一日，本集團之總資產為5,099,803,000港元，而流動資產淨值則為3,012,777,000港元，即流動比率為2.8(二零一六年：9.6)。本集團之現金及銀行結餘及定期存款為424,355,000港元(二零一六年：769,939,000港元)。於二零一七年十二月三十一日，本集團之借貸總額為844,170,000港元，其中670,353,000港元計入分類為持作出售之資產的相關負債。借貸總額包括賬面值173,817,000港元之承付票據(「承付票」)、有抵押銀行定期貸款(「定期貸款」)餘額670,000,000港元及融資租賃債務353,000港元。

未償還本金額200,000,000港元之承付票乃發行予本公司主要股東兼執行董事陳明英女士(「陳女士」)，按年利率5厘計息、無抵押及到期日為由發行承付票日期起24個月固定期限。計入分類為持作出售之資產的相關負債，定期貸款由出售集團賬面值520,791,000港元之租賃土地及樓宇作抵押，按銀行所報香港最優惠年利率減1.75厘計息，並已於二零一八年一月三日蘭桂坊出售事項完成時償還。

於二零一七年十二月三十一日，本集團之銀行信貸額為1,001,000,000港元，當中已動用1,000,000,000港元。本集團年內之資本負債比率為可接受水平，來自持續經營及已終止經營業務之總債項為844,170,000港元對本公司擁有人應佔權益3,281,574,000港元，即資本負債比率(以本集團之借貸總額除以擁有人權益為基準計算)為26%(二零一六年：25%)。

於本年報日期及二零一七年十二月三十一日，本集團於二零一七年十二月三十一日所持有的香港上市股本證券(於二零一七年十二月三十一日之一項暫停交易證券除外)之公平價值分別約為257,938,000港元及508,237,000港元。

年內，本集團並無購入或出售任何香港的上市股本證券。透過損益以公平價值列賬之金融資產之公平價值變動所產生之溢利包括224,939,000港元源於截至二零一六年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日止年度間香港上市的股本證券之公平價值變動。於二零一七年十二月三十一日，其中一項股本證券之公平價值為金利豐金融集團有限公司（「金利豐」），佔本集團總資產約9.5%。金利豐之主要業務為提供全面金融服務，包括證券經紀、包銷及配售、保證金及首次公開發售融資、企業財務顧問服務、期貨經紀及資產管理服務。金利豐亦在澳門提供博彩及酒店服務。本集團所持有金利豐之詳情如下：

股份名稱：	金利豐金融集團有限公司
股份代號：	1031
於二零一七年十二月三十一日 所持股份數目：	64,580,000股
於二零一七年十二月三十一日 由本集團所持有之公平價值：	484,350,000港元
年內確認之公平價值變動所產生之溢利：	268,007,000港元
本集團所持有之股權百分比：	0.47%

於二零一六年十月二十八日按每股0.53港元之價格配發及發行150,600,000股配售股份之所得款項淨額約77,767,000港元，於二零一七年十二月三十一日已按既定用途用於電影製作。

截至二零一七年十二月三十一日止年度內，本集團收到本金額625,000,000港元於年內到期之應收貸款。應收貸款所有應收利息已按照其相應協議於到期日收取。年內概無授出新的應收貸款。

截至二零一七年十二月三十一日止年度內，分別有75,731份購股權及4,022,129份購股權到期及失效，惟概無本公司購股權獲授出、行使或註銷。

### 匯兌風險及對沖

本集團大部份交易、資產及負債以港元、澳門幣、美元及人民幣計值。人民幣匯率波動之風險主要來自電影投資、製作及發行所產生的收支。本集團會密切注視此波動並於必要時考慮對沖活動。其他貨幣之波動風險甚低，故認為無需任何對沖活動。

## 承擔

於二零一七年十二月三十一日，本集團有未履行承擔約1,261,645,000港元，其中1,218,512,000港元為合併地盤及C7物業之項目成本，另43,133,000港元為電影版權、製作中電影及電影按金。

## 或然負債

於二零一七年十二月三十一日，本集團概無重大或然負債。

## 重大投資、重大收購及出售

### 收購Modern Vision (Asia) Limited及C7物業

於二零一六年十一月二十九日，本公司之全資附屬公司Best Combo Limited（「Best Combo」）與陳女士訂立有條件買賣協議（「C7協議」），據此，Best Combo同意購入而陳女士同意出售Modern Vision (Asia) Limited（「Modern Vision」）全部已發行股本以及於完成時Modern Vision結欠陳女士之銷售貸款，購買價為1,000,000,000港元（可予調整）。Modern Vision之主要資產為其於Over Profit International Limited（「Over Profit」）之50%股本權益。Over Profit間接擁有一幅面積4,669平方米，位於澳門何鴻燊博士大馬路南灣湖畔地區，名為「南灣湖計劃C區7地段」之土地100%實益權益，其於Macau Land and Real Estate Registry（澳門物業登記局）之登記編號為第23070號（「C7物業」）。Best Combo支付購入價之方式為：(i)於簽訂C7協議時向陳女士支付初步定金400,000,000港元；及(ii)於完成時由本公司向陳女士發行本金額600,000,000港元之兩年期5厘息承付票。

於二零一六年十一月二十九日，Best Combo與陳女士訂立貸款協議（「貸款協議」），據此，(i) Best Combo已同意向陳女士授出本金額為500,000,000港元（可予調整）之貸款，年期為貸款提取日期起計60個月（「貸款」），及(ii)陳女士已同意向Best Combo授出可要求陳女士出售Reform Base Holdings Limited全部已發行股本之期權，而Best Combo可於貸款提取日期起計60個月內隨時按貸款本金額之價格（可予調整）行使期權（「認購期權」）。貸款按年利率5厘計息，並每半年期末應付。Reform Base Holdings Limited之主要資產為其於Over Profit之25%股本權益。

C7協議及貸款協議之詳情載於本公司日期為二零一七年三月十日之通函。C7協議及貸款協議中擬進行之交易根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）構成本公司之非常重大收購及關連交易，已在二零一七年三月三十一日舉行之本公司股東特別大會上獲獨立股東批准。C7協議及貸款協議中擬進行之交易已於二零一七年四月六日完成。此後，Modern Vision、Over Profit及其附屬公司成為本公司之附屬公司，並綜合計入本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之業績。

#### **出售Ace Season及南北行經營業務**

於二零一七年三月二十九日，本公司全資附屬公司China Star Entertainment (BVI) Limited（「CSBVI」）與一名獨立第三方訂立買賣協議（「南北行協議」），內容有關出售Ace Season全部已發行股本及完成時Ace Season結欠CSBVI之銷售貸款，代價為85,000,000港元（「南北行出售事項」）。Ace Season及其附屬公司主要從事銷售中藥及其他醫藥產品、保健產品、參茸海味產品予批發商及零售商以及中醫臨床服務的業務，即本集團之南北行經營業務。南北行出售事項根據上市規則構成本公司之須予披露交易，而南北行出售事項之完成須待南北行協議所載條款及條件達成後方可作實。南北行出售事項已於二零一七年六月三十日完成。南北行出售事項完成時，本公司即終止擁有Ace Season及其附屬公司及南北行經營業務之任何權益，而彼等之財務業績將不再綜合列入本公司之綜合財務報表，故分類為截至二零一七年十二月三十一日止年度之已終止經營業務。

#### **出售虹溢有限公司**

於二零一七年七月十八日，本集團完成出售虹溢有限公司全部已發行股本及虹溢有限公司結欠之銷售貸款，總代價約為6,800,000港元。虹溢有限公司之主要資產為一個投資物業。



## **出售Charming Era Investment Limited、Exceptional Gain Profits Limited及Most Famous Enterprises Limited以及酒店及博彩服務經營業務**

於二零一七年十月十日，CSBVI與陳明金先生（「買方」）訂立一項有條件買賣協議（「買賣協議」），據此，CSBVI同意出售而買方同意購入Charming Era Investment Limited、Exceptional Gain Profits Limited及Most Famous Enterprises Limited及彼等之附屬公司（「出售集團」）之全部已發行股本及於完成時未償還且結欠CSBVI之相關貸款，銷售價格為2,000,000,000港元（可按買賣協議之條款予以調整）（「蘭桂坊出售事項」）。經相關調整後，經調整銷售價格按買賣協議約為2,034,400,000港元。出售集團擁有及經營澳門蘭桂坊酒店，亦是目前用作員工宿舍的18個澳門住宅單位之業主。

根據上市規則，蘭桂坊出售事項構成本公司之非常重大出售交易，並須遵守上市規則第14章的報告、公佈及股東批准規定。買賣協議以及據此擬進行之交易已於二零一七年十二月十一日舉行的股東特別大會上獲本公司股東批准。報告日期後，蘭桂坊出售事項已於二零一八年一月三日完成。此後，出售集團將終止成為本集團之附屬公司，而彼等之財務業績亦將終止綜合列入本集團之綜合財務報表。因此，酒店及博彩服務經營業務已分類為截至二零一七年十二月三十一日止年度之已終止經營業務。出售集團應佔資產及負債已分類為持作出售資產並於本年度綜合財務狀況表中單獨呈列。

除上述者外，年內概無其他重大投資、重大收購或出售。

## **僱員及薪酬政策**

於二零一七年十二月三十一日，本集團之持續經營業務僱用54名員工（二零一六年：50名員工），僱員福利開支40,789,000港元（二零一六年：37,125,000港元）。董事相信，其優秀員工乃本集團維持聲譽及改善盈利能力之單一最重要因素。員工之酬金乃根據彼等之工作表現、專業經驗及當時之行業慣例而釐定。除基本薪金、公積金、住房補貼、膳食津貼、醫療計劃及酌情花紅外，若干員工更可按個別表現評估獲授購股權。

## 報告期後事項

報告日期後，本公司於二零一八年一月三日完成蘭桂坊出售事項。此後，出售集團將終止成為本集團之附屬公司，而彼等之財務業績亦將不再綜合列入本集團之綜合財務報表。根據出售集團之完成賬目及本公司所編製並經買方審閱及確認之營運資金報表，於完成日期二零一八年一月三日之實際營運資金調整約為34,400,000港元。因此，買賣協議之銷售價格乃調整至約2,034,400,000港元。

於二零一八年一月十八日，本公司已提前贖回發行予陳女士本金額200,000,000港元承付票之剩餘未償還金額。

除上述者外，報告期末後並無發生其他重大事件。

## 前景

蘭桂坊出售事項完成後，本集團已完成其近期業務重整及業務重新定位，現可集中資源發展餘下業務，即物業發展及投資經營業務及電影相關業務經營業務。

發展合併地盤及C7物業乃本集團未來在澳門的主要投資。合併地盤已於二零一七年六月開始施工後，本集團將集中資源於二零一九年完成合併地盤的項目。C7物業目前正在製定發展規劃，一旦完成即會提交給土地工務局批准。近年，澳門住宅物業市場呈現整體增長趨勢。鑑於澳門的土地資源稀缺，土地供應有限，本集團對澳門房地產市場抱正面態度，並相信澳門房屋需求旺盛。本集團認為，物業發展及投資為更穩定的投資，可維持未來收入穩定。就該等發展及投資，本集團預期將需於未來數年投入大量現金資源到此業務營運。此外，如有適當機遇，本集團將繼續物色並投資物業。

中國的文化及娛樂產業進入前所未有的「黃金時代」。在政策、互聯網及資金帶動下，「新巨人們」正不斷湧現，尤其是互聯網公司利用資源優勢逐步滲透娛樂業並建立起生態系統。為回應這一黃金時代，本集團將繼續促進及發展其已具規模的電影製作業務。本集團亦已於二零一七年初組成電視連續劇製作部門，並邀請富經驗員工加盟，以製作及發行電視連續劇。憑著我們在製作電影／電視連續劇及電影／電視連續劇行業已建立好的發行網絡的經驗，本集團有信心把握電影／電視連續劇行業此一黃金機遇，最大程度提升我們的價值和回報。

展望未來本集團將繼續致力於實現健康及穩定增長，提高盈利能力，實現其投資最大回報並尋求適當的商機。

### **購買、出售及贖回本公司之上市證券**

於截至二零一七年十二月三十一日止年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司之上市證券。

### **企業管治常規守則**

本公司承諾維持高質素之企業管治常規。本公司已於截至二零一七年十二月三十一日止年度應用並遵循上市規則附錄十四所載之企業管治守則（「守則」）之所有適用守則條文，惟以下偏離事項除外：

根據守則之A.4.1守則條文，非執行董事之委任應有指定任期，並須接受重新選舉。然而，全體獨立非執行董事均並無指定任期，惟須根據本公司之公司細則條文於本公司之股東週年大會上輪流退任及接受重新選舉。本公司認為已採取足夠措施，確保本公司之企業管治常規不比守則所訂者寬鬆。

### **審核委員會及審閱賬目**

本公司之審核委員會由均為獨立非執行董事之洪祖星先生、何偉志先生及鄧澤林先生組成。何偉志先生為審核委員會主席。

本公司審核委員會已與管理層審閱本集團所採納之會計原則及慣例，並討論審核、內部監控、風險管理及財務報告事項（包括審閱本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之綜合財務報表）。

## 採納董事進行證券交易的標準守則

本公司已就本公司董事進行證券交易採納上市規則附錄十所載《上市公司董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)。經本公司作出特定查詢後，本公司所有董事確認彼等於截至二零一七年十二月三十一日止年度內一直遵守標準守則所規定準則。標準守則亦適用於本集團其他指定高級管理人員。

## 刊登年報

本公司二零一七年年報將於二零一七年四月三十日或之前寄發予本公司股東，並將刊登於香港交易及結算所有限公司網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.chinastar.com.hk](http://www.chinastar.com.hk)或[www.irasia.com/listco/hk/chinastar](http://www.irasia.com/listco/hk/chinastar))。

承董事會命  
中國星集團有限公司  
主席  
向華強

香港，二零一八年三月二十六日

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