



# CHINA STAR INVESTMENT HOLDINGS LIMITED

## 中國星投資有限公司\*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：764)

### 截至二零零八年十二月三十一日止年度 之末期業績公佈

#### 末期業績

China Star Investment Holdings Limited (中國星投資有限公司\*) (「本公司」) 董事會 (「董事會」) 欣然呈報本公司及其附屬公司 (統稱「本集團」) 截至二零零八年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績連同二零零七年比較數字如下：

#### 綜合收益表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元 (重列)
<b>持續經營業務</b>			
營業額	5	19,253	7,722
銷售成本		(493)	—
毛利		18,760	7,722
其他收益及其他收入	6	2,427	2,922
已確認商譽減值虧損		(101,965)	—
行政開支		(26,462)	(55,393)
經營虧損	7	(107,240)	(44,749)
融資費用	8	(3,350)	—
除稅前虧損		(110,590)	(44,749)
稅項	9	13,854	—
來自持續經營業務之本年度虧損		(96,736)	(44,749)
<b>已終止經營業務</b>			
來自已終止經營業務之本年度(虧損)/溢利	10	(127,772)	70,443
<b>本年度(虧損)/溢利</b>		<b>(224,508)</b>	<b>25,694</b>
<b>本公司股權持有人應佔(虧損)/溢利</b>		<b>(224,508)</b>	<b>25,694</b>
<b>年內本公司股權持有人應佔每股(虧損)/盈利 — 基本及攤薄</b>			
來自持續經營業務	11	(49.56) 港仙	(43.47) 港仙
來自已終止經營業務	11	(65.46) 港仙	68.43 港仙
來自持續經營及已終止經營業務	11	(115.02) 港仙	24.96 港仙

\* 僅供識別

## 綜合資產負債表

於二零零八年十二月三十一日

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		2,155	6,000
投資物業		—	887,450
商譽		—	39,456
無形資產		456,857	—
會所會籍		172	172
		<u>459,184</u>	<u>933,078</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		—	32,783
貿易應收款項		6,839	1,245
按金、預付款項及其他應收款項		1,627	31,830
預付稅項		—	12,120
現金及現金等價物		7,218	531,396
		<u>15,684</u>	<u>609,374</u>
分類為持作出售之出售組別資產	10	<u>1,049,412</u>	<u>—</u>
		<u>1,065,096</u>	<u>609,374</u>
<b>資產總值</b>		<u><u>1,524,280</u></u>	<u><u>1,542,452</u></u>
<b>股權</b>			
<b>本公司股權持有人應佔股本及儲備</b>			
股本		1,952	195,186
儲備		892,471	850,894
		<u>894,423</u>	<u>1,046,080</u>
少數股東權益		—	3,896
<b>股權總額</b>		<u><u>894,423</u></u>	<u><u>1,049,976</u></u>

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
有抵押銀行貸款 — 於一年後到期		—	301,485
可換股票據		<b>105,803</b>	—
遞延稅項		<b>61,678</b>	73,502
		<u>167,481</u>	<u>374,987</u>
<b>流動負債</b>			
應計費用及其他應付款項		<b>32,956</b>	19,245
預收款項及已收按金		<b>477</b>	47,041
應付關連公司款項		<b>600</b>	701
有抵押銀行貸款 — 於一年內到期		—	27,533
應付稅項		<b>731</b>	22,969
		<u>34,764</u>	<u>117,489</u>
<b>分類為持作出售之出售組別負債</b>	10	<u>427,612</u>	—
		<u>462,376</u>	<u>117,489</u>
<b>負債總額</b>		<u><b>629,857</b></u>	<u>492,476</u>
<b>股權及負債總額</b>		<u><b>1,524,280</b></u>	<u>1,542,452</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u><b>602,720</b></u>	<u>491,885</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u><b>1,061,904</b></u>	<u>1,424,963</u>

附註：

## 1. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

於本年度，本集團首次應用多項香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋(「新香港財務報告準則」)，此等新香港財務報告準則與本集團業務相關，並於二零零八年一月一日或其後開始之會計期間生效。新香港財務報告準則之概要載列如下：

香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融資產之重新分類
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第11號	香港財務報告準則第2號 — 集團及庫存股份交易
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14號	香港會計準則第19號 — 界定福利資產之限制、最低撥款規定及兩者之相互關係

採納新香港財務報告準則並無對本會計期間或過往會計期間之本集團業績及財務狀況之編製及呈列方式構成重大影響。

## 2. 已頒佈但尚未生效香港財務報告準則之影響

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則、修訂本或詮釋。

香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則之改進 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號(經修訂)	呈列財務報表 <sup>2</sup>
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 <sup>2</sup>
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 <sup>3</sup>
香港會計準則第32號及香港會計準則第1號(修訂本)	可沽售金融工具及於清盤時產生之責任 <sup>2</sup>
香港會計準則第39號(修訂本)	合資格對沖項目 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第1號及香港會計準則第27號(修訂本)	於附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第1號(經修訂)	首次採納香港財務報告準則 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第2號(修訂本)	歸屬條件及註銷 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具披露之改進 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第8號	營運分部 <sup>2</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第9號及香港會計準則第39號(修訂本)	內含衍生工具 <sup>4</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第13號	客戶忠誠計劃 <sup>5</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第15號	建設房地產協議 <sup>2</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第16號	海外業務投資淨額對沖 <sup>6</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 <sup>3</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第18號	來自客戶之資產轉讓 <sup>7</sup>

<sup>1</sup> 於二零零九年一月一日或其後開始之年度期間生效，惟香港財務報告準則第5號修訂本於二零零九年七月一日或其後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零零九年一月一日或其後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零零九年七月一日或其後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零零九年六月三十日或其後開始之年度期間生效

<sup>5</sup> 於二零零八年七月一日或其後開始之年度期間生效

<sup>6</sup> 於二零零八年十月一日或其後開始之年度期間生效

<sup>7</sup> 適用於二零零九年七月一日或其後進行之轉讓

採納香港會計準則第1號(經修訂)可能會導致綜合財務報表之主要報表呈列方式有所改變。應用香港財務報告準則第3號(經修訂)可能會影響其收購日期為二零零九年七月一日或其後開始之首個年度報告期開始日期或其後之業務合併會計處理。香港會計準則第27號(經修訂)將影響母公司於附屬公司擁有權益變動之會計處理。本公司董事預期，應用其他新訂及經修訂準則、修訂本或詮釋將不會對本集團之業績及財務狀況構成重大影響。

### 3. 編製基準

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之所有適用香港財務報告準則(當中包括所有適用之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(「詮釋」))及香港公認會計原則編製。此外，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例規定之適用披露事項。

綜合財務報表乃根據歷史成本慣例編製，惟以公平值入賬之按公平值計入損益表之若干金融資產及投資物業除外。編製符合香港財務報告準則之綜合財務報表須使用若干關鍵會計估計，管理層亦有必要在應用本公司之會計政策過程中作出判斷。

持作出售之出售組別資產乃按賬面值與公平值減銷售成本之較低者列賬。

由於本公司董事以港元(「港元」)監控及監察本集團之業績及財務狀況，故本集團之賬冊及紀錄以港元設置。

### 4. 業務及地區分部

#### 業務分部

就管理而言，本集團現時分為發行、轉授發行權、銷售金融資產、物業投資及提供管理服務五個營運部門。本集團乃根據該等部門呈報其主要分部資料。

主要業務如下：

- |              |                        |
|--------------|------------------------|
| (i) 發行       | 發行電影                   |
| (ii) 轉授發行權   | 轉授電影發行權                |
| (iii) 銷售金融資產 | 銷售按公平值計入損益表之金融資產       |
| (iv) 物業投資    | 租賃出租之物業                |
| (v) 提供管理服務   | 向澳門賭場委任之博彩推廣員禮賓部提供管理服務 |

截至二零零八年及二零零七年十二月三十一日止年度有關該等業務之分部資料呈列如下。

截至二零零八年十二月三十一日止年度之綜合收益表

	持續經營業務					已終止 經營業務		
	發行 千港元	轉授發行權 千港元	銷售 金融資產 千港元	提供 管理服務 千港元	未分配 千港元	總計 千港元	物業投資 千港元	綜合 千港元
營業額	—	2,000	(962)	18,215	—	19,253	20,826	40,079
未計已確認商譽減值虧損之分部業績	—	2,000	(962)	17,722	—	18,760	(60,395)	(41,635)
已確認商譽減值虧損	—	—	—	(101,965)	—	(101,965)	(40,382)	(142,347)
分部業績	—	2,000	(962)	(84,243)	—	(83,205)	(100,777)	(183,982)
未分配集團收入						2,427	1,257	3,684
未分配集團開支						(26,462)	(25,177)	(51,639)
經營虧損						(107,240)	(124,697)	(231,937)
融資費用						(3,350)	(25,289)	(28,639)
除稅前虧損						(110,590)	(149,986)	(260,576)
稅項						13,854	22,214	36,068
本年度虧損						(96,736)	(127,772)	(224,508)

於二零零八年十二月三十一日之綜合資產負債表

	持續經營業務					已終止 經營業務		
	發行 千港元	轉授發行權 千港元	銷售 金融資產 千港元	提供 管理服務 千港元	未分配 千港元	總計 千港元	物業投資 千港元	綜合 千港元
資產								
分部資產	9,559	2,019	—	461,301	1,989	474,868	1,049,412	1,524,280
負債								
分部負債	(722)	—	—	(54,823)	(146,700)	(202,245)	(427,612)	(629,857)

截至二零零八年十二月三十一日止年度之其他分部資料

	持續經營業務						已終止 經營業務	
	發行 千港元	轉授發行權 千港元	銷售 金融資產 千港元	提供 管理服務 千港元	未分配 千港元	總計 千港元	物業投資 千港元	綜合 千港元
資本開支	864	—	—	—	376	1,240	63,359	64,599
折舊	566	—	—	—	125	691	4,342	5,033
已確認減值虧損	—	—	—	101,965	—	101,965	40,382	142,347

截至二零零七年十二月三十一日止年度之綜合收益表(重列)

	持續經營業務						已終止 經營業務	
	發行 千港元	轉授發行權 千港元	銷售 金融資產 千港元	提供 管理服務 千港元	未分配 千港元	總計 千港元	物業投資 千港元	綜合 千港元
營業額	—	—	7,722	—	—	7,722	2,917	10,639
未計已確認商譽減值虧損之分部業績	—	—	7,722	—	—	7,722	45,912	53,634
已確認商譽減值虧損	—	—	—	—	—	—	(37,828)	(37,828)
分部業績	—	—	7,722	—	—	7,722	8,084	15,806
未分配集團收入						2,922	107,239	110,161
未分配集團開支						(55,393)	(12,230)	(67,623)
經營(虧損)/溢利						(44,749)	103,093	58,344
融資費用						—	(19,494)	(19,494)
除稅前(虧損)/溢利						(44,749)	83,599	38,850
稅項						—	(13,156)	(13,156)
本年度(虧損)/溢利						(44,749)	70,443	25,694

於二零零七年十二月三十一日之資產負債表(重列)

	持續經營業務						已終止	綜合
	發行	轉授發行權	銷售	提供	未分配	總計	經營業務	
	千港元	千港元	金融資產	管理服務	千港元	千港元	物業投資	千港元
<b>資產</b>								
分部資產	5,185	—	—	—	504,731	509,916	1,032,536	1,542,452
<b>負債</b>								
分部負債	(718)	(2,026)	—	—	(30,909)	(33,653)	(458,823)	(492,476)

截至二零零七年十二月三十一日止年度之其他分部資料(重列)

	持續經營業務						已終止	綜合
	發行	轉授發行權	銷售	提供	未分配	總計	經營業務	
	千港元	千港元	金融資產	管理服務	千港元	千港元	物業投資	千港元
資本開支	5	—	—	—	6	11	121,856	121,867
折舊	563	—	—	—	—	563	595	1,158
已確認減值虧損	—	—	—	—	—	—	37,828	37,828

**地區分部**

本集團主要業務位於香港、澳門及中華人民共和國(「中國」)。下表為本集團按地區市場劃分之營業額及分部業績(不論貨品及服務來源地)之分析。

	營業額		分部業績	
	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年
	千港元	千港元	千港元	千港元
		(重列)		(重列)
<b>持續經營業務</b>				
香港	1,038	7,722	1,038	7,722
澳門	18,215	—	(84,243)	—
<b>已終止經營業務</b>				
中國	20,826	2,917	(100,777)	8,084
	<b>40,079</b>	<b>10,639</b>	<b>(183,982)</b>	<b>15,806</b>



以下為按資產及負債所在地區分析之分部資產、分部負債、資本開支及折舊分析：

	分部資產		分部負債		資本開支		折舊	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元 (重列)	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元 (重列)	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元 (重列)	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元 (重列)
<b>持續經營業務</b>								
香港	13,548	509,916	147,422	31,627	1,240	11	691	563
澳門	461,320	—	54,823	2,026	—	—	—	—
<b>已終止經營業務</b>								
中國	1,049,412	1,032,536	427,612	458,823	63,359	121,856	4,342	595
	<u>1,524,280</u>	<u>1,542,452</u>	<u>629,857</u>	<u>492,476</u>	<u>64,599</u>	<u>121,867</u>	<u>5,033</u>	<u>1,158</u>

## 5. 營業額

	持續 經營業務		已終止 經營業務		綜合	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元 (重列)	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元 (重列)	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元 (重列)
轉授電影發行權	2,000	—	—	—	2,000	—
銷售按公平值計入損益表之 金融資產，淨額(附註)	(962)	7,722	—	—	(962)	7,722
租金收入	—	—	20,826	2,917	20,826	2,917
服務費收入	18,215	—	—	—	18,215	—
	<u>19,253</u>	<u>7,722</u>	<u>20,826</u>	<u>2,917</u>	<u>40,079</u>	<u>10,639</u>

附註：

於過往年度之綜合收益表，本集團將分開呈列銷售按公平值計入損益表之金融資產之所得款項及相應賬面值連同交易成本為「營業額」及「銷售成本」。由於董事認為按淨額基準於「營業額」呈列出售按公平值計入損益表之金融資產所產生之盈虧更為適當，故本集團於本年度更改其呈列方式。

按公平值計入損益表之金融資產之分析如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元 (重列)
銷售按公平值計入損益表之金融資產	2,627	35,822
按公平值計入損益表之金融資產之成本	<u>(3,589)</u>	<u>(28,100)</u>
	<u><u>(962)</u></u>	<u><u>7,722</u></u>

為符合本年度之呈列方式，截至二零零七年十二月三十一日止年度，所出售按公平值計入損益表之金融資產賬面值連同交易成本合共28,100,000港元已抵銷營業額，導致該年度之營業額及銷售成本減少相同金額。該等變動對本集團於過往年度之業績並無任何影響。

## 6. 其他收益及其他收入

	持續 經營業務		已終止 經營業務		綜合	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元 (重列)	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元 (重列)	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
<b>其他收益</b>						
按公平值計入損益表之 金融資產之股息收入	—	78	—	—	—	78
銀行存款之利息收入	2,427	2,836	1,212	154	3,639	2,990
雜項收入	—	8	45	129	45	137
	<u>2,427</u>	<u>2,922</u>	<u>1,257</u>	<u>283</u>	<u>3,684</u>	<u>3,205</u>
<b>其他收入</b>						
豁免有抵押銀行貸款利息	—	—	—	106,956	—	106,956
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>106,956</u>	<u>—</u>	<u>106,956</u>

## 7. 經營(虧損)/溢利

經營(虧損)/溢利已扣除下列各項：

	持續 經營業務		已終止 經營業務		綜合	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元 (重列)	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元 (重列)	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
核數師酬金	600	600	—	—	600	600
物業、廠房及設備折舊	691	563	4,342	595	5,033	1,158
已確認貿易應收款項減值虧損	—	9	—	—	—	9
出售物業、廠房及設備之虧損	3	3	—	—	3	3
就顧問服務以股份形式支付之開支	985	6,370	—	—	985	6,370
租賃物業之經營租約租金	1,640	2,186	174	129	1,814	2,315
員工成本(包括董事酬金)						
— 薪金	6,808	6,787	4,615	1,562	11,423	8,349
— 退休福利計劃供款	143	114	—	—	143	114
— 以股份形式支付之開支	2,623	25,912	—	—	2,623	25,912
	9,574	32,813	4,615	1,562	14,189	34,375

## 8. 融資費用

	持續 經營業務		已終止 經營業務		綜合	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元 (重列)	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元 (重列)	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
須於五年內悉數償還之有抵押銀行貸款 利息開支	—	—	25,289	19,494	25,289	19,494
可換股票據估算利息	3,350	—	—	—	3,350	—
	3,350	—	25,289	19,494	28,639	19,494

## 9. 稅項

	持續 經營業務		已終止 經營業務		綜合	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元 (重列)	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元 (重列)	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
本期稅項抵免	(13,854)	—	—	—	(13,854)	—
遞延稅項	—	—	(22,214)	13,156	(22,214)	13,156
	<u>(13,854)</u>	<u>—</u>	<u>(22,214)</u>	<u>13,156</u>	<u>(36,068)</u>	<u>13,156</u>

由於本集團概無估計應課稅溢利或其估計應課稅溢利已由承前估計稅務虧損全部抵銷，故截至二零零八年十二月三十一日止年度並無就香港利得稅、中國企業所得稅及澳門補充利得稅作出撥備(二零零七年：無)。

本公司之全資附屬公司 Ocean Shore Licensing Limited (「OSLL」) 就轉授發行權收入之離岸申索，針對一九九四 / 一九九五至二零零零 / 二零零一課稅年度之估計評稅提出反對。本公司已於經審核綜合財務報表中作出 22,238,000 港元之稅項撥備。於二零零八年二月，OSLL 與稅務局協商解決估計評稅，以結清合共 12,021,000 港元之未償還稅款，當中包括 3,637,000 港元的附加費。因此，於截至二零零八年六月三十日止六個月期間已確認 13,854,000 港元之稅務抵免。

## 10. 分類為持作出售之出售組別資產及負債以及已終止經營業務

於二零零八年十一月二十六日，本公司之全資附屬公司 Riche (BVI) Limited (「Riche」) 與寶利福控股有限公司(「寶利福」) 之全資附屬公司 Mega Shell Services Limited (「Mega Shell」) 訂立有條件買賣協議(「協議」)，內容有關向 Mega Shell 出售本公司之全資附屬公司 Shinhan-Golden Faith International Development Limited 及 World East Investment Limited 之全部已發行股本，代價為 211,466,310 港元(可予調整)。根據協議，代價將由 Mega Shell 按下列方式支付：(a) 5,581,713 港元(可予調整) 將以現金支付；(b) 5,884,597 港元透過促使寶利福配發及發行 117,691,940 股入賬列作繳足之寶利福新股份支付；(c) 100,000,000 港元透過促使寶利福發行可換股債券支付；及 (d) 100,000,000 港元透過促使寶利福發行承付票支付。

協議已於本公司於二零零九年二月十二日舉行之股東特別大會上獲股東批准，並於二零零九年四月八日完成。

#### 分類為持作出售之出售組別資產

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
物業、廠房及設備	21,421	—
投資物業	906,960	—
存貨	28,969	—
貿易應收款項	212	—
按金、預付款項及其他應收款項	9,698	—
現金及現金等價物	82,152	—
	<u>1,049,412</u>	<u>—</u>

#### 分類為持作出售之出售組別負債

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
應計費用及其他應付款項	13,961	—
預收款項	39,470	—
有抵押銀行貸款	319,418	—
遞延稅項	54,763	—
	<u>427,612</u>	<u>—</u>

#### 已終止經營業務之業績分析

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
營業額	20,826	2,917
銷售成本	(7,176)	(858)
毛利	13,650	2,059
其他收益	1,257	283
其他收入	—	106,956
投資物業之公平值變動	(74,045)	43,853
已確認商譽減值虧損	(40,382)	(37,828)
行政開支	(25,177)	(12,230)
來自己終止經營業務之(虧損)/溢利	(124,697)	103,093
融資費用	(25,289)	(19,494)
來自己終止經營業務之除稅前(虧損)/溢利	(149,986)	83,599
稅項	22,214	(13,156)
來自己終止經營業務之本年度(虧損)/溢利	<u>(127,772)</u>	<u>70,443</u>

## 11. 每股(虧損)/盈利

每股基本(虧損)/盈利乃按截至二零零八年及二零零七年十二月三十一日止年度本公司股權持有人應佔(虧損)/溢利及該等年度內已發行之普通股加權平均數計算。

每股基本及攤薄(虧損)/盈利乃根據下列數據計算：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元 (重列)
<b>本公司股權持有人應佔本年度(虧損)/溢利</b>		
來自持續經營業務	(96,736)	(44,749)
來自已終止經營業務	(127,772)	70,443
	<u>(224,508)</u>	<u>25,694</u>
	二零零八年 千股	二零零七年 千股 (重列)
<b>普通股數目</b>		
年內已發行普通股加權平均數	<u>195,187</u>	<u>102,941</u>

於計算每股基本及攤薄(虧損)/盈利時所用之已發行普通股加權平均數已作出調整，以計入於二零零七年五月二十一日及二零零八年五月二日生效之股份合併之影響。

截至二零零八年及二零零七年十二月三十一日止年度之每股攤薄(虧損)/盈利與每股基本(虧損)/盈利相同。由於兌換本公司之未行使購股權及可換股票據具有反攤薄作用，故計算每股攤薄(虧損)/盈利時並無包括本公司之未行使購股權及可換股票據。

## 股息

董事會並不建議派發截至二零零八年十二月三十一日止年度之末期股息(二零零七年：無)。年內並無派發中期股息(二零零七年：無)。

## 管理層討論及分析

### 財務回顧

於二零零八年十一月二十六日，本集團訂立有條件買賣協議，內容有關向Mega Shell Services Limited (「Mega Shell」，寶利福控股有限公司(「寶利福」)之全資附屬公司)出售Shinhan-Golden Faith International Development Limited (「Shinhan-Golden」)及World East Investments Limited (「World East」)全部已發行股本，代價為211,466,310港元(可予調整)。Shinhan-Golden及World East之主要資產為其於北京莎瑪房地產開發有限公司(「北京莎瑪」)之註冊資本。北京莎瑪之主要業務為物業投資。因此，於二零零八年十二月三十一日之綜合資產負債表中，Shinhan-Golden及World East，以及其附屬公司北京莎瑪、Beijing Jianguo Real Estate Development Co., Limited及上海昇平文化發展有限公司(「上海昇平」)(統稱「出售集團」)之資產及負債乃分類為持作出售之出售組別資產及負債。於截至二零零八年十二月三十一日止年之綜合收益表中，出售集團之業績乃分開呈列為已終止業務。

截至二零零八年十二月三十一日止年度持續經營及已終止業務之虧損為224,508,000港元，而於二零零七年則錄得溢利25,694,000港元。情況轉差乃主要由於本年度就商譽確認減值虧損增加104,519,000港元，以及確認獲於二零零七年獲豁免之銀行貸款利息所產生之一次性收益106,956,000港元。

### 持續經營業務之業績

持續經營業務之營業額由截至二零零七年十二月三十一日止年度之7,722,000港元增加至截至二零零八年十二月三十一日19,253,000港元。總營業額之2,000,000港元乃由轉授電影發行權產生、18,215,000港元乃由提供管理服務產生，而962,000港元則由銷售金融資產所產生。持續經營業務之虧損由截至二零零七年十二月三十一日止年度之44,749,000港元轉差至截至二零零八年十二月三十一日止年度之96,736,000港元。情況轉差乃主要因就商譽確認減值虧損101,965,000港元所致，該虧損由毛利增加11,038,000港元及行政開支減少28,931,000港元及稅項抵免13,854,000港元所部份抵銷。

截至二零零八年十二月三十一日止年度之銷售成本為493,000港元，均由提供管理服務所產生。提供管理服務之毛利率為97%。由於電影庫成本已於以往年度完全攤銷及／或減值，故轉授電影發行權之毛利率為100%。

其他收益由截至二零零七年十二月三十一日止年度之2,922,000港元減少至截至二零零八年十二月三十一日止年度之2,427,000港元。有關減少乃主要由於下文所述本集團之現金及現金等價物平均每月結餘減少，引致銀行存款利息收入減少所致。

於二零零八年財政年度結束時，董事參考由獨立專業估值師進行之估值，重新評估因收購Rich Daily Group Limited (「Rich Daily」)產生被分配至商譽之現金產生單位之可收回金額。鑑於澳門貴賓博彩放緩，董事釐定，於二零零八年十二月三十一日止年度應對商譽作出全數減值，並確認減值虧損101,965,000港元。

截至二零零八年十二月三十一日止年度，行政開支(扣除折舊、減值虧損及出售物業、廠房及設備之虧損)為25,768,000港元，較去年之相應數字54,818,000港元減少53%。減少乃主要由於股份形式支付之開支減少28,674,000港元及顧問費減少2,541,000港元所致，部份由就協商解決本集團離岸收入申索而支付予稅務局之附加費3,637,000港元所抵銷。

截至二零零八年十二月三十一日止年度之融資費用為3,350,000港元，乃就收購Rich Daily而於二零零八年八月發行本金總額144,000,000港元之可換股票據之估算利息開支。

截至二零零八年十二月三十一日止年度，本集團與稅務局協議解決離岸轉授收入申索12,021,000港元之稅務爭議，當中包括3,637,000港元之附加費。由於已於去年作出稅項撥備22,238,000港元，故稅項抵免13,854,000港元已獲確認。

### **已終止業務之業績**

截至二零零八年十二月三十一日止年度，物業投資所產生之營業額為20,826,000港元，較去年之2,917,000港元增加614%。大幅增加乃由於二零零八年六月底展開北京莎瑪之業務所致。截至二零零八年十二月三十一日止年度之物業投資虧損為127,772,000港元，而二零零七年則為溢利70,443,000港元。轉差乃由於於二零零八年確認投資物業公平值減少74,045,000港元及商譽減值虧損40,382,000港元所致，而於二零零七年則確認獲豁免銀行貸款利息之一次性收益106,956,000港元。



銷售成本由截至二零零七年十二月三十一日止年度之858,000港元增加至截至二零零八年十二月三十一日止年度之7,176,000港元。物業投資之毛利率由截至二零零八年十二月三十一日止年度之71%下降至截至二零零八年十二月三十一日止年度之66%。毛利率下降乃由於北京莎瑪於二零零八年六月底試營業之間接開支增加所致。

其他收益由截至二零零七年十二月三十一日止年度之283,000港元增加至截至二零零八年十二月三十一日止年度之1,257,000港元。增加乃主要由於北京莎瑪之平均每月銀行結餘增加，引致銀行存款利息收入增加所致。

截至二零零七年十二月三十一日止年度之其他收入為106,956,000港元，指獲招商銀行豁免之銀行貸款利息產生之一次性收益。

鑑於中國內地物業市場衰退，本集團經參考由獨立合資格專業估值師於二零零八年十二月三十一日對投資物業進行之估值906,960,000港元，於截至二零零八年十二月三十一日止年度確認投資物業公平值減少74,045,000港元。

於二零零八年財政年度結束時，董事參考由獨立專業估值師進行之估值，重新評估因收購Shinhan-Golden產生被分配至商譽之現金產生單位之可收回金額。鑑於中國內地物業市場衰退，董事釐定，於二零零八年十二月三十一日止年度應對商譽作出全數減值，並確認減值虧損40,382,000港元。

行政開支(扣除折舊)由截至二零零七年十二月三十一日止年度之11,635,000港元增加至截至二零零八年十二月三十一日止年度之20,835,000港元。增加乃主要由於北京莎瑪於二零零八年下半年開始營業所致。

截至二零零八年十二月三十一日止年度之融資費用為25,289,000港元，較截至二零零七年十二月三十一日止年度之19,494,000港元增加30%。增加乃由於就投資物業支付翻新費用以致人民幣銀行貸款每月平均結餘增加所致。

稅項抵免22,214,000港元乃就於截至二零零八年十二月三十一日止年度確認投資物業公平值減少而將遞延稅項轉撥至收益表所產生。

## **流動資金及財務資源**

截至二零零八年十二月三十一日止年度，本集團主要透過本公司之股權持有人應佔權益、銀行借貸及可換股票據，為其營運提供資金。於二零零八年十二月三十一日，本公司股權持有人應佔權益為894,423,000港元(二零零七年：1,046,080,000港元)。

於二零零八年十二月三十一日，本集團之現金及現金等價物為7,218,000港元(二零零七年：531,396,000港元)。本集團之現金及現金等價物減少，主要由於就收購Rich Daily向Well Will Investment Limited(「Well Will」)支付現金360,000,000港元，以及現金及現金等價物結餘82,152,000港元於綜合資產負債表重新分類為分類為持作出售之出售組別資產所致。

於二零零八年十二月三十一日，本集團之借貸總額為106,403,000港元(二零零七年：329,719,000港元)，包括由中國星集團有限公司(「中國星」)作出之墊款600,000港元，乃無抵押、免息及無固定還款期；以及向Well Will發行本金額144,000,000港元之可換股票據之負債部份，乃無抵押、按年利率5%計息及於二零一八年八月二十八日到期。按借貸總額除以本公司股權持有人應佔股權百分比計算之負債比率為12%(二零零七年：32%)。負債比率改善乃由於於綜合資產負債表中將銀行借貸重新分類為持作出售之出售集團負債所致。

於二零零八年十二月三十一日，北京莎瑪之銀行借貸為319,418,000港元(二零零七年：329,018,000港元)，指由公平值853,835,000港元之若干投資物業作抵押之人民幣銀行貸款、銀行存款23,470,000港元，以及本公司作出之公司擔保，按中國人民銀行規定之五年貸款利率之110%計息及須於三年內償還。

## **流動資產淨值及流動比率**

於二零零八年十二月三十一日，本集團之流動資產淨值及流動比率分別為602,720,000港元(二零零七年：491,885,000港元)及2.30(二零零七年：5.19)。

## **資本結構**

為減少就處理本公司股份之整體交易及處理成本，並讓本公司可較早向股東宣派股息，董事於二零零八年三月十九日建議對本公司資本作出下列改動(「股本重組」)：

- (a) 將本公司股本中每十股每股面值0.10港元之已發行及未發行現有股份合併為一股面值1.00港元之股份；

- (b) 於緊隨上文(a)之股份合併完成後，將本公司股本中每股面值1.00港元之所有已發行及未發行股份之面值由每股1.00港元削減至每股0.01港元；及
- (c) 註銷本公司於二零零七年十二月三十一日之股份溢價賬之全部進賬金額813,058,000港元，方式為將有關進賬金額轉撥至本公司之實繳盈餘賬，並應用實繳盈餘賬之518,374,000港元以抵銷本集團於二零零六年十二月三十一日之累計虧損518,374,000港元。

股本重組於二零零八年四月三十日獲股東批准，並於二零零八年五月二日生效。

於二零零八年四月，本公司根據行使授予僱員之購股權，按行使價每股0.1146港元發行10,009股每股面值0.10港元之新股份。

於二零零八年十一月四日，本集團與金利豐證券有限公司(「金利豐」)訂立配售協議。根據配售協議，本公司已有條件同意透過金利豐按盡力基準分最多五批按配售價向獨立投資者配售最多500,000,000股每股面值0.01港元之新股份，而配售價不得低於截至釐定該批配售價日期(包括該日)止最後30個連續交易日於聯交所所報平均收市價85%或以上及不得低於每股配售股份0.05港元。配售協議於二零零八年十二月十九日獲股東批准。按配售價每股0.102港元之首批配售200,000,000股新股份於二零零九年二月十一日完成，而按配售價每股0.091港元之第二批配售300,000,000股新股份已於二零零九年三月二日完成。配售500,000,000股新股份之所得款項淨額達46,720,000港元。

於二零零八年十二月二十九日，本公司、本公司之主要股東Classical Statue Limited(「CSL」)與金利豐訂立先舊後新配售協議，內容有關按配售價每股0.102港元向不少於六名承配人配售39,000,000股由CSL持有之每股面值0.01港元之現有股份，以及由CSL按每股新股份0.102港元之認購價先舊後新認購39,000,000股新股份。先舊後新配售於二零零九年一月九日完成，並為本集團籌得3,820,000港元(扣除開支前)。

### **附屬公司及聯營公司之主要收購及出售**

於二零零八年五月二十九日，本集團從北京城市開發集團有限責任公司收購北京莎瑪註冊資本餘下3.3%的權益，在扣除前業主於一九九七年向北京城市開發集團有限責任公司支付的人民幣4,150,000元(相等於4,705,000港元)之款項後，淨代價為人民幣84,000元(或95,000港元)。董事相信，收購餘下3.3%之權益能更好地保護本集團於北京莎瑪之權益，且為管理北京莎瑪提供更大靈活性。

於二零零八年八月二十九日，本集團向 Well Will 收購 Rich Daily 之全部已發行股份，初步代價為 504,000,000 港元(可予調整)。初步代價乃透過支付 360,000,000 港元現金及發行本金總額 144,000,000 港元，初始轉換價為每股轉換股份 1.60 港元之可換股票據支付。Rich Daily 為向澳門博彩推廣員提供禮賓部之管理服務供應商。Rich Daily 賺取之每月服務費乃按博彩推廣員產生之每月累計營業額之 0.03% 計算。

於二零零八年十一月二十六日，本集團訂立有條件買賣協議，內容有關向 Mega Shell 出售 Shinhan-Golden 及 World East 全部已發行股本，代價為 211,466,310 港元(可予調整)。於二零零九年四月八日，有條件買賣協議已獲完成。212,731,827 港元之經調整代價乃以下列方式支付：(i) 現金款項 6,847,230 港元、(ii) 按發行價股份 0.50 港元發行 11,769,194 股寶利福新股份(就寶利福於二零零九年四月六日完成之股本重組調整)，入賬列作繳足、(iii) 由寶利福發行 100,000,000 港元之承付票據及(iv) 由寶利福按初步發行價每股轉換股份 0.50 港元(可予調整)發行 100,000,000 港元之可換股債券。於買賣協議完成時，本集團持有寶利福已發行股本 20.36% 權益，而就財務報告而言，寶利福被視為本集團之聯營公司。寶利福為於聯交所創業板上市之公司。

### **資產抵押**

於二零零八年十二月三十一日，公平值為 853,835,000 港元之若干投資物業及銀行存款 23,470,000 港元已抵押予一間銀行，以擔保授予北京莎瑪之人民幣銀行貸款。

### **重大承擔**

於二零零八年十二月三十一日，本集團有下列重大承擔：

- (a) 就已訂約但未於綜合財務報表撥備之投資物業翻新工作作出之資本承擔 10,408,000 港元；
- (b) 有關當中國大陸法例容許海外投資者擁有上海昇平註冊資本 51% 以上之權益時向其擁有人收購上海昇平之註冊資本之承擔(價格將由中國內地之估師釐定)；及
- (c) 授予 Best Season Holdings Corp. (「Best Season」) 未動用循環貸款達 200,000,000 港元。

## **外匯風險及對沖**

由於本集團大部份交易、資產及負債均以港元及人民幣為單位，故本集團之外匯風險極低。因此，本集團並無使用任何金融工具作對沖用途。

## **或然負債**

於二零零八年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債(二零零八年：無)。

## **僱員及薪酬政策**

於二零零八年十二月三十一日，本集團之僱員人數為118人(持續經營業務：22人；已終止業務：96人)。截至二零零八年十二月三十一日止年度，持續經營及已終止業務之員工成本(包括董事酬金)分別為9,574,000港元及4,615,000港元。僱員薪金乃按其表現及工作經驗釐定。除基本薪金及退休福利計劃以外，員工福利亦包括醫療計劃及購股權。

## **業務回顧**

### **持續經營業務**

截至二零零八年十二月三十一日止年度，香港電影市場仍然看淡，中國內地(港產電影之主要市場之一)對港產電影需求仍然疲弱。本地製作公司製作之電影數目減少。因此，本集團無法按合理之價格獲取高質量電影予以發行。然而，本集團已經訂立一項協議，以2,000,000港元出售其電影庫。

由於股市於二零零八年首三季之波動性仍較高，本集團於年內極少進行金融資產買賣。於全球金融危機爆發後，本集團出售其全部金融資產以減低股票價格風險。

於二零零八年八月二十九日，本集團以初步代價504,000,000港元(可予調整)收購Rich Daily之全部已發行股份。Rich Daily為向博彩推廣員禮賓部之管理服務供應商。Rich Daily賺取之每月服務費乃按博彩推廣員產生之每月累計營業額之0.03%計算。於收購完成後，Rich Daily為本集團產生穩定之每月現金流量。儘管Rich Daily因全球金融危機而於二零零八年九月錄得服務費收入下跌，惟每月服務費收入於二零零八年第四季維持相對穩定。董事相信新擴展之管理服務業務為本集團提供穩定收益來源，並改善本集團之盈利能力。

Best Season成立以為澳門之房地產及／或相關物業進行投資、管理及建立品牌形象。由於澳門物業市場於二零零八年下半年衰退，以及本集團將資源投放至新擴展業務，故Best Season之業務發展已經暫停。因此，Best Season於截至二零零八年十二月三十一日止年度並無作出貢獻。

於二零零八年十二月二十三日，本集團終止建議向中國星收購Exceptional Gain Profits Limited之全部已發行股本權益及銷售貸款，原因為建議收購乃取決於解除中國星就Kingsway Hotel Limited提供之抵押而由本公司提供之低押代替。由於此情況自公佈建議收購事項或建議出售事項(視情況而定)起已持續一年多，故本公司及中國星已決定不再讓其股東及投資者受建議收購事項或建議出售事項(視情況而定)之狀況拖延。

### **已終止業務**

出售集團之投資物業莎瑪•長安於二零零八年六月底開始試營業。截至二零零八年十二月三十一日止年度，租金收入16,033,000港元乃於「奧運月 — 二零零八年八月」租期租約所產生。莎瑪•長安於二零零八年下半年之入住率為16%。入住率欠佳乃直接由於二零零八年下半年租賃需求疲弱所致。由於全球金融危機之負面影響，導致眾多跨國公司削減駐北京之海外員工人數，引致北京酒店式公寓需求疲弱。北京莎瑪現正與管理公司合作，以制定計劃改善入住率及莎瑪•長安之成本架構。

### **未來前景**

由於近期全球金融危機及全球經濟衰退，董事預期二零零九年之環境仍然嚴峻，全球經濟將於長時間維持衰退。因此，董事相信本集團之最佳策略為(i)重組其業務、(ii)使本集團集中資源提供管理服務業務，及(iii)改善本集團之負債比率。另一方面，本集團正尋求具吸引力價格之投資機會以多元化其業務及擴大其收益基礎。

### **結算日後事項**

於結算日後，本集團已訂立下列交易：

- (a) 於二零零九年二月十六日，本集團與金利豐訂立包銷協議，內容有關按認購價每股股份0.10港元公開發售不少於217,093,498股新股份及不多於367,093,498股新股份，基準為於二零零九年三月九日合資格股東每持有兩股現有股份獲發一股新股份。公開發售於二零零九年三月三十日完成，為本集團籌集34,339,000港元(扣除開支前)。

- (b) 於二零零九年二月二十日，董事建議以下列方式重組本集團之股本（「建議股本重組」）：
- (i) 股份合併 — 將每十股每股面值0.01港元之現有已發行股份合併為一股每股面值0.10港元之合併已發行股份（各為「合併股份」）；及
  - (ii) 股本削減 — (i) 透過註銷股份合併所產生之零碎合併股份，將股份合併後本公司已發行股本中之合併股份總數調低至整數；(ii) 透過註銷0.09港元，將每股合併股份之繳足股本由0.10港元削減至0.01港元，以組成0.01港元之新股份；及(iii) 將股本削減所產生之進賬計入本公司之實繳盈餘賬。

董事亦建議於建議股本重組後將本公司股份之每手買賣單位由5,000股股份更改為2,000股股份。

建議股本重組獲股東本公司於二零零九年四月二十二日舉行之股東週年大會上批准，並於二零零九年四月二十三日生效。

- (c) 於二零零九年三月十一日，本公司與中國星訂立貸款協議。根據貸款協議，本公司已有條件同意向中國星提供最多達200,000,000港元之貸款融資。根據貸款協議向中國星提供之每項墊款按滙豐銀行所報之最優惠年利率累算利息。每項墊款之提取受條件所限，其中包括本公司具備有充足資金可用作出墊款。有關貸款協議之進一步詳情，請參閱本公司日期為二零零九年三月三十日之通函。

貸款協議獲獨立股東於本公司於二零零九年四月二十二日舉行之另一股東特別大會上批准。

- (d) 於二零零九年三月十八日，本公司之全資附屬公司富樂投資有限公司與Best Season訂立終止契據，以終止授予Best Season最多200,000,000港元之循環融資。
- (e) 於二零零九年四月八日，本集團與Mega Shell及寶利福就出售Shinhan-Golden及World East之全部已發行股本而於二零零八年十一月二十六日訂立有條件買賣協議完成。

- (f) 於二零零九年四月二十三日，本公司之全資附屬公司 Riche (BVI) Limited 就根據按於記錄日期每持有一股現有股份獲發八股發售股份之基準進行之寶利福公開發售，按每股發售股份 0.10 港元之認購價認購 94,153,552 股發售股份，向寶利福及金利豐作出不可撤回承諾。發售股份之認購價總額為 9,415,355 港元，將由本集團之內部資源撥付。

## **遵守企業管治常規守則**

董事會認為，本公司於截至二零零八年十二月三十一日止年度內一直遵守聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之企業管治常規守則（「守則」）之守則條文，惟守則條文 A.4.1 除外。

守則條文 A.4.1 規定，非執行董事之委任應有指定任期，並須接受重新選舉。然而，本公司全體非執行董事之委任均無指定任期，惟須根據本公司之公司細則規定輪值告退及於本公司之股東週年大會上膺選連任。於各股東週年大會上，當時董事之三分之一（或倘人數並非三之倍數，則為最接近但不超過三分之一之人數）須輪值告退。因此，本公司認為該等規定足以符合此守則條文之相關目標。

## **遵守董事進行證券交易之標準守則**

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之上市公司董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）。全體董事會成員已確認，彼等於截至二零零八年十二月三十一日止年度內一直遵守標準守則所載之所訂標準。

## **審核委員會**

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、內部監控及財務報告事宜，包括審閱本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之末期業績。



## 買賣及贖回本公司之上市證券

於截至二零零八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買賣或贖回本公司任何上市證券。

承董事會命  
主席  
**向華強**

香港，二零零九年四月二十三日

於本公佈日期，董事會包括兩名執行董事向華強先生(主席)及陳明英女士(副主席)，以及三名獨立非執行董事鄧澤林先生、何偉志先生及連偉雄先生