

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佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份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。



ETERNITY INVESTMENT LIMITED

永恒策略投資有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：764)

截至二零一二年十二月三十一日止年度 之全年業績公佈

Eternity Investment Limited (永恒策略投資有限公司*) (「本公司」) 董事會(「董事會」) 公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」) 截至二零一二年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績連同二零一一年比較數字如下：

綜合收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
營業額	5	67,442	79,174
銷售成本		—	(14)
毛利		67,442	79,160
投資及其他收入	6	2,601	15,411
其他收益及虧損	7	163,131	(260,687)
行政開支		(23,752)	(21,738)
應佔聯營公司業績		(1,928)	—
經營溢利／(虧損)	8	207,494	(187,854)
融資費用		—	—
除稅前溢利／(虧損)		207,494	(187,854)
所得稅(開支)／抵免	9	(1,236)	32,598
本年度溢利／(虧損)		206,258	(155,256)
以下人士應佔溢利／(虧損)：			
本公司擁有人		206,259	(155,255)
非控股權益		(1)	(1)
		206,258	(155,256)
每股盈利／(虧損)	10		(經重列)
基本		92.38 港仙	(174.22) 港仙
攤薄		92.34 港仙	(174.22) 港仙

* 僅供識別

綜合全面收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
本年度溢利／(虧損)	206,258	(155,256)
本年度其他全面收益(除稅後及經重新分類調整)：		
重估可供出售金融資產產生之收益／(虧損)淨額	<u>57,129</u>	<u>(44,780)</u>
本年度總全面收益／(虧損)	<u><u>263,387</u></u>	<u><u>(200,036)</u></u>
以下人士應佔總全面收益／(虧損)：		
本公司擁有人	263,388	(200,035)
非控股權益	<u>(1)</u>	<u>(1)</u>
	<u><u>263,387</u></u>	<u><u>(200,036)</u></u>

綜合財務狀況表

於二零一二年十二月三十一日

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		301	630
投資物業		21,940	442,920
無形資產		5,722	43,940
於聯營公司之權益		43,259	—
應收可換股票據		323,160	289,857
可供出售金融資產		129,671	59,132
		<u>524,053</u>	<u>836,479</u>
流動資產			
貿易應收款項	11	41	4,844
應收貸款	12	60,753	—
按金、預付款項及其他應收款項		14,815	15,282
應收聯營公司款項		3,528	2,003
按公平值計入損益表之金融資產		25,199	47,038
應收可換股票據		—	64,872
應收可換股票據內含之兌換選擇權		74,256	75,282
現金及現金等價物		297,967	217,632
		<u>476,559</u>	<u>426,953</u>
分類為持作銷售之資產		<u>603,000</u>	<u>—</u>
資產總值		<u><u>1,603,612</u></u>	<u><u>1,263,432</u></u>
股權			
本公司擁有人應佔股本及儲備			
股本		2,574	79,344
儲備		1,519,380	1,158,292
本公司擁有人應佔股權		<u>1,521,954</u>	<u>1,237,636</u>
非控股權益		<u>(2)</u>	<u>(1)</u>
股權總額		<u><u>1,521,952</u></u>	<u><u>1,237,635</u></u>

綜合財務狀況表(續)

於二零一二年十二月三十一日

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
	附註	
負債		
流動負債		
應計費用、已收按金及其他應付款項	68,200	11,787
已收貿易按金	—	477
已收租金按金	1,595	3,113
應付稅項	9,533	3,513
	<u>79,328</u>	<u>18,890</u>
非流動負債		
遞延稅項	2,332	6,907
	<u>81,660</u>	<u>25,797</u>
負債總額	<u>81,660</u>	<u>25,797</u>
股權及負債總額	<u>1,603,612</u>	<u>1,263,432</u>
流動資產淨值	<u>1,000,231</u>	<u>408,063</u>
資產總值減流動負債	<u>1,524,284</u>	<u>1,244,542</u>

附註：

1. 編製基準

綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈之香港財務報告準則(「**香港財務報告準則**」)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，惟按公平值計量之若干物業及金融工具除外。歷史成本一般按交換貨物而支付之代價之公平值計量。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。管理層亦須於應用本公司之會計政策時作出判斷。

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。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團已首次應用香港會計師公會頒佈之多項新訂準則、修訂本及詮釋(以下統稱「**新訂及經修訂香港財務報告準則**」)，此等新訂及經修訂香港財務報告準則於二零一二年一月一日開始之本集團會計年度生效。

香港財務報告準則第1號(修訂本) 嚴重高通脹及剔除首次採納者之固定日期
香港財務報告準則第7號(修訂本) 披露 — 轉讓金融資產

除下文所述者外，採納新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團本年度或過往年度之財務表現及狀況及／或載於綜合財務報表之披露並無重大影響。

香港財務報告準則第7號披露 — 轉讓金融資產之修訂本

本集團於本年度應用香港財務報告準則第7號披露 — 轉讓金融資產之修訂本。修訂本增加對涉及金融資產轉讓之交易作出披露之要求，以於金融資產被轉讓時，提高風險承擔之透明度。

本公司董事預期，應用香港財務報告準則第7號之修訂本將影響本集團對未來金融資產轉讓之披露。

3. 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以下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1號(修訂本)	其他全面收益項目之呈列 ¹
香港會計準則第19號(二零一一年經修訂)	僱員福利 ²
香港會計準則第27號(二零一一年經修訂)	獨立財務報表 ²
香港會計準則第28號(二零一一年經修訂)	於聯營公司及合營公司之投資 ²
香港會計準則第32號(修訂本)	抵銷金融資產及金融負債 ³
香港財務報告準則(修訂本)	二零零九年至二零一一年週期香港財務報告準則之年度改善 ²
香港財務報告準則第1號(修訂本)	政府貸款 ²
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露 — 抵銷金融資產及金融負債 ²
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	香港財務報告準則第9號之強制生效日期及過渡披露 ⁴
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁴
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號(修訂本)	綜合財務報表、聯合安排及披露於其他實體之權益：過渡指引 ²
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號(修訂本)	投資實體 ³
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ²
香港財務報告準則第11號	聯合安排 ²
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益 ²
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第20號	露天礦場生產階段之剝採成本 ²

¹ 於二零一二年七月一日或其後開始之年度期間生效。

² 於二零一三年一月一日或其後開始之年度期間生效。

³ 於二零一四年一月一日或其後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零一五年一月一日或其後開始之年度期間生效。

香港財務報告準則第9號金融工具

於二零零九年頒佈之香港財務報告準則第9號引入金融資產之分類及計量新規定。於二零一零年經修訂之香港財務報告準則第9號載入金融負債之分類及計量及終止確認之規定。

香港財務報告準則第9號之主要規定詳述如下：

- 於香港會計準則第39號金融工具：確認及計量範圍內所有已確認金融資產其後須按攤銷成本或公平值計量。特別是，按其目標為收取合約現金流之業務模式所持有之債務投資及合約現金流僅為支付尚未償還本金及其利息款項之債務投資一般於後續報告期間結束時按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股權投資均於後續報告期間結束時按公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體須作出不可撤回之選擇，以於其他綜合收入呈報股本投資(並非持作買賣者)公平值之其後變動，只有股息收入全面於綜合收益表確認。

- 就指定按公平值計入損益表之金融負債而言，香港財務報告準則第9號規定，該金融負債之信貸風險變動以致該負債公平值變動之金額於其他全面收益內呈列，除非於其他全面收益中呈報該負債信貸風險變動影響將造成或加大綜合收益表內之會計誤算則作別論。金融負債之金融負債信貸風險引致之公平值變動其後不會重新納入綜合收益表內。以往，根據香港會計準則第39號，指定為透過按公平值計入損益表之金融負債之整筆公平值變動金額於綜合收益表內呈報。

香港財務報告準則第9號旨在全面取代香港會計準則第39號。於全面取代前，香港會計準則第39號有關對沖會計及金融資產之減值之指引繼續適用。本集團預期於二零一五年一月一日後採納香港財務報告準則第9號。

本公司董事現正評估採納香港財務報告準則第9號之潛在影響，但尚未能釐定香港財務報告準則第9號會否對本集團之綜合財務報表構成重大影響。

綜合、共同安排、聯營公司及披露之新訂及經修訂準則

於二零一一年六月，頒佈五項有關綜合、共同安排、聯營公司及披露之準則，包括香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號、香港會計準則第27號(二零一一年經修訂)及香港會計準則第28號(二零一一年經修訂)。

該五項準則之主要規定概述如下。

- 香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表處理綜合財務報表之部份。香港(常務詮釋委員會) — 詮釋第12號綜合 — 特殊目的實體將於香港財務報告準則第10號生效日期予以撤銷。根據香港財務報告準則第10號，綜合賬目之唯一基準為控制權。香港財務報告準則第10號包括控制權之新定義，其包含三項元素：(a)對被投資公司之權力；(b)參與被投資公司所得可變回報之風險或權利；及(c)行使對被投資公司之權力以影響投資公司回報金額之能力。香港財務報告準則第10號已加入廣泛指引以處理複雜情況。
- 香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號於合營公司之權益。香港財務報告準則第11號處理受兩方或多方共同控制之共同安排須如何分類。香港(常務詮釋委員會) — 詮釋第13號共同控制實體 — 合資方作出之非貨幣出資於香港財務報告準則第11號生效日期予以撤銷。根據香港財務報告準則第11號，共同安排分類為共同經營或合營公司，乃視乎各方於安排之權利及責任。相比而言，根據香港會計準則第31號，共同安排分為三個類別：共同控制實體、共同控制資產及共同控制經營。此外，根據香港財務報告準則第11號之合營公司需採用會計權益法入賬，而根據香港會計準則第31號之共同控制實體可採用會計權益法或比例合併法入賬。
- 香港財務報告準則第12號為一項披露準則，對於附屬公司、共同安排、聯營公司及／或非綜合入賬之結構性實體中擁有權益之實體適用。一般而言，香港財務報告準則第12號之披露規定較現行準則之規定更為廣泛。

於二零一二年七月，香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號之修訂本獲頒佈以釐清首次應用此等五項香港財務報告準則之若干過度性指引。

該五項準則乃於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效，可予提早應用，惟所有該等準則均須同時應用。

本公司董事預期，該五項準則將於本集團於二零一三年一月一日開始之年度期間之綜合財務報表內採納。應用該五項準則可能會對綜合財務報表所呈報之金額構成重大影響。應用香港財務報告準則第10號可能導致本集團不再與其部份被投資公司及過往尚未合併之投資公司(如根據香港財務報告準則第10號有關控制權及相關指引之新定義，本集團於聯營公司之投資可成為本集團之附屬公司)被進行合併。此外，應用香港財務報告準則第11號可能會導致本集團共同控制實體(其目前採用比例合併法入賬)之賬目出現變動。根據香港財務報告準則第11號，視乎各方於共同安排之權利及責任，該等共同控制實體將分類為共同經營或合營公司。

本公司董事現正評估該等新訂香港財務報告準則之影響，惟預期香港財務報告準則第10號對綜合財務報表之整體影響不大。

香港財務報告準則第13號公平值計量

香港財務報告準則第13號設立有關公平值計量及公平值計量披露之單一指引。準則界定公平值、設立計量公平值之框架以及有關公平值計量之披露規定。香港財務報告準則第13號之範圍廣泛，其應用於其他香港財務報告準則規定或准許公平值計量及有關公平值計量披露之金融工具項目及非金融工具項目，惟特定情況除外。整體而言，香港財務報告準則第13號之披露規定較現行準則所規定者更為全面。例如，現時僅規定香港財務報告準則第7號金融工具：披露項下之金融工具之三級公平值等級之量化及定性披露將透過香港財務報告準則第13號加以擴展，以涵蓋該範圍內之所有資產及負債。

香港財務報告準則第13號乃於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效，可予提早應用。

本公司董事預期，應用新準則可能會影響綜合財務報表中所呈報之若干金額，並致使於綜合財務報表內作出更詳盡披露。

香港財務報告準則第7號及香港會計準則第32號抵銷金融資產及金融負債，以及相關披露之修訂本

香港會計準則第32號修訂本闡明有關抵銷金融資產及金融負債之規定之現有應用問題。特別是修訂本闡明「現時擁有於法律上可強制執行之抵銷權」及「同時變現及結算」之涵義。

香港財務報告準則第7號修訂本規定實體就根據可強制性執行之統一淨額結算協議或類似安排之財務工具而披露有關抵銷權及相關安排(如抵押品過賬規定)之資料。

香港財務報告準則第7號修訂本於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間及該等年度期間之中期期間生效。有關披露亦需就所有比較期間追溯應用。然而，香港會計準則第32號修訂本於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間方會生效，並須追溯應用。

本公司董事預期，應用該等香港會計準則第32號及香港財務報告準則第7號之修訂本可能導致須於未來就金融資產及金融負債之抵銷作出更多披露。

香港會計準則第19號(二零一一年經修訂)僱員福利

香港會計準則第19號修訂本改變定額福利計劃及終止福利之會計處理方式。最顯著之變動與定額福利責任及計劃資產之會計處理方式有關。該等修訂規定，於定額福利責任及計劃資產之公平值出現變動時予以確認，因此取消香港會計準則第19號過往版本准許之「緩衝區法」。該等修訂規定所有精算估值盈虧須即時透過其他全面收益表確認，致使於綜合財務狀況表內確認之淨退休金資產或負債可反映計劃虧絀或盈餘之全面價值。此外，以透過應用於定額福利負債或資產淨額之折現率計算之「利息淨額」，取代香港會計準則第19號過往版本採納之計劃資產利息成本及預期回報。

香港會計準則第19號修訂本於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效，並須追溯應用。

香港會計準則第1號其他全面收益表項目之呈列之修訂本

香港會計準則第1號修訂本引入對全面收益表及收益表之新專門用語。根據香港會計準則第1號修訂本，全面收益表乃改名為損益及其他全面收益表，而收益表則改名為損益表。香港會計準則第1號修訂本保留以單一報表或兩份獨立但連續報表呈列損益及其他全面收益之選擇權。然而，香港會計準則第1號修訂本規定其他全面收益表項目須於其他全面收益表部份劃分為兩類：(a)其後不會重新分類至損益表之項目；及(b)於達成特定條件時，其後可重新分類至損益表之項目。其他全面收益表項目之所得稅須按相同基準予以分配。修訂本並無改變呈列其他全面收益表項目之選擇權(不論是除稅前或扣除稅項後)。

香港會計準則第1號修訂本乃於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效。當修訂本於未來會計期間應用時，其他全面收益表項目之呈列方式將會作出相應變動。

於二零一二年六月頒佈之二零零九年至二零一一年週期香港財務報告準則之年度改善

二零零九年至二零一一年週期香港財務報告準則之年度改善包括對多項香港財務報告準則之多項修訂。該等修訂於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效。香港財務報告準則之修訂本包括：

- 香港會計準則第16號修訂本物業、廠房及設備；及
- 香港會計準則第32號修訂本金融工具：呈列

香港會計準則第16號修訂本

香港會計準則第16號修訂本闡明當零部件、後備設備及使用中設備符合香港會計準則第16號物業、廠房及設備之定義時，則須分類為物業、廠房及設備，否則應分類為存貨。本公司董事預期香港會計準則第16號修訂本對本集團之綜合財務報表並無重大影響。

香港會計準則第32號修訂本

香港會計準則第32號修訂本闡明分派予權益工具持有人之所得稅以及股權交易之交易成本應根據香港會計準則第12號所得稅入賬。本公司董事預期由於本集團已採納此修訂，故香港會計準則第32號修訂本對本集團之綜合財務報表並無重大影響。

除上文所披露者外，本公司董事預期應用上述新訂及經修訂香港財務報告準則不會對本集團之業績及財務狀況構成重大影響。

4. 營運分部

本集團之呈報分部已根據向董事會主席(主要營運決策人)報告之資料釐定，有關資料可用作進行表現評估及作出策略性決定。本集團之經營業務乃根據其業務性質及所提供之產品及服務構成及作獨立管理。本集團各呈報分部指提供產品及服務之各個策略性業務單位，其所面對之風險及回報與其他呈報分部不同。本集團現時有五個呈報分部：

- | | |
|--------------|------------------------|
| (i) 發行 | 發行電影及轉授電影發行權 |
| (ii) 物業投資 | 租賃租用物業 |
| (iii) 銷售金融資產 | 銷售按公平值計入損益表之金融資產 |
| (iv) 提供管理服務 | 向澳門賭場委任之博彩中介人禮賓部提供管理服務 |
| (v) 借貸 | 借貸 |

截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度，本集團按營運分部劃分之可呈報分部業績、資產、負債及其他選定財務資料分析如下：

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	發行 千港元	物業投資 千港元	銷售 金融資產 千港元	提供 管理服務 千港元	借貸 千港元	綜合 千港元
收益						
來自對外客戶之收益	—	5,930	649	51,078	9,785	67,442
業績						
可呈報分部之分部業績	—	5,930	649	51,078	9,785	67,442
投資及其他收入						2,601
行政開支						(23,752)
融資費用						—
應佔聯營公司業績						(1,928)
除稅前溢利						44,363
所得稅開支						(1,236)
本年度核心溢利(不包括主要非現金項目)						43,127
主要非現金項目						
— 應收可換股票據內含之兌換選擇權之公平值變動產生之收益						42
— 投資物業之公平值變動產生之收益						168,592
— 議價購買之收益						32
— 已確認應收聯營公司款項減值虧損						(3,865)
— 已確認聯營公司減值虧損						(6,137)
— 已確認無形資產減值虧損						(38,218)
— 應收可換股票據之估算利息收入						50,086
— 按公平值計入損益表之金融資產之公平值變動產生之虧損						(5,169)
— 提早贖回應收可換股票據產生之虧損						(1,930)
— 出售物業、廠房及設備之虧損						(302)
						<u>206,258</u>

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	發行 千港元	物業投資 千港元	銷售 金融資產 千港元	提供 管理服務 千港元	借貸 千港元	綜合 千港元
資產及負債						
資產						
可呈報分部之分部資產						
— 香港	339	717,539	155,268	—	64,577	937,723
— 澳門	—	—	—	6,093	—	6,093
	<u>339</u>	<u>717,539</u>	<u>155,268</u>	<u>6,093</u>	<u>64,577</u>	<u>943,816</u>
未分配集團資產						659,796
綜合資產總值						<u>1,603,612</u>
負債						
可呈報分部之分部負債						
— 香港	—	(60,363)	(5)	—	—	(60,368)
— 澳門	—	—	—	(2,321)	—	(2,321)
	<u>—</u>	<u>(60,363)</u>	<u>(5)</u>	<u>(2,321)</u>	<u>—</u>	<u>(62,689)</u>
未分配集團負債						(18,971)
綜合負債總額						<u>(81,660)</u>
其他分部資料						
折舊及攤銷						
— 可呈報分部	—	17	218	—	—	235
— 未分配開支						5
						<u>240</u>
添置非流動資產(金融工具及遞延稅 項資產除外)	—	21,680	—	—	—	21,680
	<u>—</u>	<u>21,680</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>21,680</u>

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	發行 千港元	物業投資 千港元	銷售 金融資產 千港元	提供 管理服務 千港元	借貸 千港元	綜合 千港元
收益						
來自對外客戶之收益	—	281	—	78,893	—	79,174
業績						
可呈報分部之分部業績	—	267	—	78,893	—	79,160
投資及其他收入						15,411
行政開支						(21,738)
融資費用						—
應佔聯營公司業績						—
除稅前溢利						72,833
所得稅抵免						32,598
本年度核心溢利(不包括主要非現金項目)						105,431
主要非現金項目						
— 應收可換股票據內含之兌換選擇權之公平值變動產生之收益						262
— 投資物業之公平值變動產生之收益						1,412
— 議價購買之收益						52,837
— 出售附屬公司之收益						422
— 已確認無形資產減值虧損						(290,741)
— 已確認物業、廠房及設備減值虧損						(467)
— 應收可換股票據之估算利息收入						18,478
— 按公平值計入損益表之金融資產之公平值變動產生之虧損						(42,772)
— 物業、廠房及設備撇銷						(118)
						(155,256)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	發行 千港元	物業投資 千港元	銷售 金融資產 千港元	提供 管理服務 千港元	借貸 千港元	綜合 千港元
資產及負債						
資產						
可呈報分部之分部資產						
— 香港	411	446,219	124,419	—	—	571,049
— 澳門	—	—	—	48,785	—	48,785
	<u>411</u>	<u>446,219</u>	<u>124,419</u>	<u>48,785</u>	<u>—</u>	<u>619,834</u>
未分配集團資產						643,598
綜合資產總值						<u>1,263,432</u>
負債						
可呈報分部之分部負債						
— 香港	(578)	(5,194)	(542)	—	—	(6,314)
— 澳門	—	—	—	(5,273)	—	(5,273)
	<u>(578)</u>	<u>(5,194)</u>	<u>(542)</u>	<u>(5,273)</u>	<u>—</u>	<u>(11,587)</u>
未分配集團負債						(14,210)
綜合負債總額						<u>(25,797)</u>
	發行 千港元	物業投資 千港元	銷售 金融資產 千港元	提供 管理服務 千港元	借貸 千港元	綜合 千港元
其他分部資料						
折舊及攤銷						
— 可呈報分部	—	—	226	—	—	226
— 未分配開支						2
						<u>228</u>
添置非流動資產(金融工具及遞延稅 項資產除外)	—	442,920	—	—	—	442,920

上文呈報之分部收益指對外客戶產生之收益。本年度並無分部間之銷售(二零一一年：無)。

分部業績指自各分部賺取之溢利／(產生之虧損)，惟並無分配中央行政開支(包括董事薪酬、應佔聯營公司業績、投資及其他收入、其他收益及虧損、融資費用及所得稅(開支)／抵免。此乃就分配資源及評估分部表現而向主要營運決策人呈報之基準。

為監察分部表現及於分部間分配資源：

- 除於聯營公司之權益、商譽、應收可換股票據、應收可換股票據內含之兌換選擇權及應收聯營公司款項不計入個別分部外，所有資產均分配至可呈報分部。個別分部共同使用之資產按個別分部賺取之收益分配；及
- 除本期稅項負債及其他金融負債不計入個別分部外，所有負債均分配至可呈報分部。分部共同產生之負債按比例分配至分部資產。

地區資料

本集團主要於香港及澳門經營。本集團按地區劃分之對外客戶之收益及有關其非流動資產之資料詳列如下：

	來自對外客戶之收益		非流動資產	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
香港	16,364	281	518,331	792,539
澳門	51,078	78,893	5,722	43,940
	<u>67,442</u>	<u>79,174</u>	<u>524,053</u>	<u>836,479</u>

有關主要客戶之資料

提供管理服務產生之收益51,078,000港元(二零一一年：78,893,000港元)包括已收及應收本集團最大客戶之服務費收入產生之收益49,913,000港元(二零一一年：73,743,000港元)。

5. 營業額

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
銷售按公平值計入損益表之金融資產，淨額(附註)	649	—
貸款利息收入	9,785	—
租金收入	5,930	281
服務費收入	51,078	78,893
	<u>67,442</u>	<u>79,174</u>

附註：

銷售按公平值計入損益表之金融資產之營業額乃按淨額基準記錄。

銷售按公平值計入損益表之金融資產之營業額分析如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
銷售按公平值計入損益表之金融資產之所得款項	11,400	—
按公平值計入損益表之金融資產之成本	(10,751)	—
	<u>649</u>	<u>—</u>

6. 投資及其他收入

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
股息收入	—	8,844
出售投資物業之收益	640	—
銀行存款之利息收入	1,375	5,820
雜項收入	586	747
	<u>2,601</u>	<u>15,411</u>

7. 其他收益及虧損

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
應收可換股票據內含之兌換選擇權之公平值變動產生之收益	42	262
投資物業之公平值變動產生之收益	168,592	1,412
議價購買之收益	32	52,837
出售附屬公司之收益	—	422
已確認應收聯營公司款項減值虧損	(3,865)	—
已確認聯營公司減值虧損	(6,137)	—
已確認無形資產減值虧損	(38,218)	(290,741)
已確認物業、廠房及設備減值虧損	—	(467)
應收可換股票據之估算利息收入	50,086	18,478
按公平值計入損益表之金融資產之公平值變動產生之虧損	(5,169)	(42,772)
提早贖回應收可換股票據產生之虧損	(1,930)	—
出售物業、廠房及設備之虧損	(302)	—
物業、廠房及設備撇銷	—	(118)
	<u>163,131</u>	<u>(260,687)</u>

8. 經營溢利／(虧損)

經營溢利／(虧損)乃扣除下列各項後得出：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
核數師酬金	680	680
無形資產攤銷	—	2
物業、廠房及設備折舊	240	226
出售物業、廠房及設備之虧損	302	—
就顧問服務以股份形式支付之開支	1,284	—
租賃物業之經營租約租金	2,295	2,592
員工成本(包括董事酬金)		
— 薪金及其他津貼	9,953	4,140
— 退休福利計劃供款	95	77
— 以股份形式支付之開支	608	1,300
	<u>10,656</u>	<u>5,517</u>

9. 所得稅(開支)／抵免

於綜合收益表確認之所得稅：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
本期稅項開支	(5,811)	(2,283)
遞延稅項	4,575	34,881
	<u>(1,236)</u>	<u>32,598</u>

兩個年度之香港利得稅按估計應課稅溢利之 16.5% 計算。

由於本集團概無估計應課稅溢利，故截至二零一二年十二月三十一日止年度並無就澳門補充利得稅作出撥備(二零一一年：無)。

10. 每股盈利／(虧損)

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利／(虧損)乃根據下列數據計算：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
本公司擁有人應佔本年度溢利／(虧損)	<u>206,259</u>	<u>(155,255)</u>

	二零一二年 千股	二零一一年 千股 (經重列)
--	-------------	----------------------

普通股數目

於計算每股基本盈利／(虧損)時所用之普通股加權平均數

223,278 89,113

攤薄潛在普通股之影響：

購股權

83 —

於計算每股攤薄盈利／(虧損)時所用之普通股加權平均數

223,361 89,113

於計算兩個年度之每股基本及攤薄盈利／(虧損)時所用之普通股加權平均數時，已就於二零一二年五月之股本重組作出調整。此外，截至二零一一年十二月三十一日止年度，於計算每股基本及攤薄虧損時所用之普通股加權平均數時，已就於二零一一年八月公開發售本公司新普通股作出調整。

由於本公司之未行使購股權具反攤薄作用或並無攤薄影響，故截至二零一一年十二月三十一日止年度之每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

11. 貿易應收款項

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
零至30日	41	4,844
31至60日	—	—
61至90日	—	—
90日以上	396	396
	<u>437</u>	<u>5,240</u>
減：已確認減值虧損	(396)	(396)
	<u>41</u>	<u>4,844</u>

本集團給予其客戶平均90日之信貸期。

12. 應收貸款

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
向客戶提供之貸款	52,141	—
應收應計利息	8,612	—
	<u>60,753</u>	<u>—</u>
減：已確認減值虧損	—	—
	<u>60,753</u>	<u>—</u>

所有定期貸款及墊款以港元為單位。應收貸款之固定實際年利率介乎約8%至48%。於二零一二年及二零一一年十二月三十一日，根據到期日之應收貸款(扣除減值撥備(如有))之到期組合如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
一年內	<u>60,753</u>	<u>—</u>

於二零一二年十二月三十一日，若干定期貸款約4,103,000港元以公平值約21,920,000港元之客戶抵押物業作抵押。

末期股息

董事會並不建議派發截至二零一二年十二月三十一日止年度之末期股息(二零一一年：無)。

管理層討論及分析

財務回顧

經營業績

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團錄得營業額67,442,000港元，較去年79,174,000港元減少14.82%。總營業額中，51,078,000港元或75.74%由提供管理服務產生，9,785,000港元或14.51%由借貸產生，5,930,000港元或8.79%由物業投資產生，以及649,000港元或0.96%由銷售金融資產產生。截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔溢利為206,259,000港元，而本集團於去年則錄得虧損155,255,000港元。本集團之業績得以轉虧為盈乃主要由於所確認無形資產減值虧損減少252,523,000港元以及投資物業公平值變動所產生之收益增加167,180,000港元所致。

投資及其他收入由截至二零一一年十二月三十一日止年度之15,411,000港元減少83.12%至截至二零一二年十二月三十一日止年度之2,601,000港元。有關減少乃由於銀行存款利息收入減少，以及並無中國星集團有限公司(「**中國星**」，股份代號：326)特別股息收入所致。

其他收益及虧損指重大及／或非經常性質之收入及開支項目。年內，本集團錄得之其他收益及虧損之主要項目如下：

- (a) 於呈報期末，董事參考獨立專業估值師進行之物業估值，重新評估本集團所持有投資物業之公平值，鑒於近期香港物業價格上升，已確認投資物業之公平值變動產生之收益168,592,000港元；
- (b) 於二零一一年下半年，本集團按面值認購中國星發行之350,000,000港元第一批可換股票據及文化地標投資有限公司(「**文化地標**」，股份代號：674)發行之75,000,000港元可換股票據。於二零一二年三月，本集團按面值認購一間香港私人公司高富民企業諮詢服務有限公司(「**高富民**」)發行之27,000,000港元可換股票據。因此，本集團已確認應收可換股票據之估算利息收入50,086,000港元；

- (c) 於二零一二年八月三日，本集團收購中國傳媒影視控股有限公司（「**中國傳媒**」，股份代號：8172）已發行股本29.00%權益，代價為51,324,000港元。於呈報期末，董事參考中國傳媒之股份於二零一二年十二月三十一日之市值對本集團於中國傳媒之投資進行減值測試，並確認聯營公司減值虧損6,137,000港元；
- (d) 於呈報期末，董事亦參考獨立專業估值師進行之估值，就本集團所持有管理服務協議之賬面值進行減值測試，而鑒於與永利澳門之持牌博彩中介人多金娛樂一人有限公司（「**多金**」）之管理服務協議於二零一二年九月十二日終止，本公司已確認無形資產減值虧損37,835,000港元。此外，由於澳門貴賓博彩分部競爭激烈，本集團亦已就所持之餘下管理服務協議確認無形資產減值虧損383,000港元；
- (e) 本集團於呈報期末按市值重新評估其股權組合，並已確認按公平值計入損益表之金融資產公平值變動所產生之虧損5,169,000港元；及
- (f) 從事提供餐飲服務及貿易之本公司聯營公司Spark Concept Group Limited（「**Spark Concept**」，連同其附屬公司「**Spark Concept集團**」）之全資附屬公司，其於二零一二年十二月三十一日結欠本集團7,393,000港元。鑒於Spark Concept之該附屬公司之淨負債狀況，本公司已就應收聯營公司款項確認減值虧損3,865,000港元。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，行政開支（攤銷及折舊前）為23,512,000港元，較去年21,510,000港元增加9.31%。有關增加乃主要由於董事薪金及津貼增加所致，其中部分由法律及專業費用減少抵銷。

於二零一二年八月三日（中國傳媒成為本公司聯營公司之日期）至二零一二年十二月三十一日期間，中國傳媒及其附屬公司錄得綜合虧損6,647,000港元，並為本集團帶來1,928,000港元虧損。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，Spark Concept集團錄得綜合虧損3,229,000港元。由於本集團應佔收購後之虧損相等於其於Spark Concept之權益，故本集團並無進一步確認所分佔之任何虧損。

流動資金及財務資源

年內，本集團透過營運所產生之現金、本公司擁有人應佔股權及發行新股份，為其營運提供資金。本公司擁有人應佔股權由二零一一年十二月三十一日之1,237,636,000港元增加至二零一二年十二月三十一日之1,521,954,000港元。

於二零一二年十二月三十一日，本集團之現金及現金等價物為297,967,000港元(二零一一年：217,632,000港元)。

於二零一二年十二月三十一日，本集團並無借貸(二零一一年：無)。

流動資產淨值及流動比率

於二零一二年十二月三十一日，本集團之流動資產淨值及流動比率分別為1,000,231,000港元(二零一一年：408,063,000港元)及13.61(二零一一年：22.60)。

資本結構

年內，本公司之資本結構有下列變動：

- (a) 於二零一二年五月九日，本公司之資本已重組，涉及(i)每40股本公司已發行股本中每股面值0.01港元之現有股份合併為一股面值0.40港元之股份(「**合併股份**」)(「**股份合併**」)；(ii)透過註銷股份合併所產生之合併股份碎股，將本公司已發行股本中之合併股份總數調低至整數；(iii)透過註銷0.39港元，將每股合併股份之繳足股本面值由0.40港元削減至0.01港元(連同上文(ii)於下文稱為「**股本削減**」)以組成面值0.01港元之新股份；及(iv)將股本削減於本公司賬目所產生之進賬金額計入本公司之實繳盈餘賬；
- (b) 於二零一二年五月十八日，本公司透過根據特別授權以配售新股方式，按每股0.32港元之價格發行39,670,000股新股份，籌集12,338,000港元(扣除開支後)為本集團之可能物業投資項目提供資金及／或透過認購高回報可換股票據增強本集團之固定收入組合；
- (c) 於二零一二年十二月二十日，本公司根據行使本公司購股權計劃項下之購股權按每股0.345港元之價格發行7,120,000股新股份；及
- (d) 於二零一二年十二月二十八日，本公司根據行使本公司購股權計劃項下之購股權按每股0.345港元之價格發行12,300,000股新股份。

重大收購

年內，本集團有下列重大收購：

- (a) 於二零一二年一月五日，本集團向高富民金融集團有限公司收購港建財務有限公司(「**港建**」)之全部已發行股份及所結欠之銷售貸款，現金代價為33,069,172港元。港建現時於香港從事貸款業務；
- (b) 於二零一二年三月二十二日，本集團認購高富民所發行、本金額為27,000,000港元之可換股票據。可換股票據乃無抵押、免息及於二零一五年三月三十一日到期。倘可換股票據仍未贖回，全部可換股票據須於高富民股份成功首次公開發售後按首次公開發售價自動兌換為高富民股份。任何於到期日仍未贖回之可換股票據金額須由高富民按其當時之未贖回本金額另加按當時未贖回本金額20%計算之溢價贖回；
- (c) 於二零一二年八月三日，本集團以代價51,324,000港元自文化地標收購146,640,000股中國傳媒股份，相當於中國傳媒已發行股本29.00%；
- (d) 於二零一二年八月二十二日，本集團收購兩幢位於香港新界西貢馬游塘之三層新界小型屋宇，總代價為21,438,000港元。該兩幢三層新界小型屋宇由本集團持有作長線投資，作為收租之用；及
- (e) 於二零一二年十一月二十七日，本集團行使中國星所發行、本金額為7,450,000港元之上市紅利認股權證(認股權證代號：1056)所附帶之認購權，以按經調整認購價每股0.207港元認購35,990,338股新中國星股份。認購之現金代價為7,450,000港元。

重大出售

年內，本集團有下列重大出售：

- (a) 於二零一二年四月二十七日，本集團以代價7,950,000港元出售其位於香港新界將軍澳之住宅物業；
- (b) 於二零一二年五月二十八日，文化地標按面值提早贖回由本集團持有之75,000,000港元可換股票據中之23,000,000港元；

- (c) 於二零一二年八月三日，文化地標已提早按面值贖回本集團所持之可換股票據餘下結餘 52,000,000 港元；及
- (d) 於二零一二年十一月二十日，本集團(作為賣方)與泛禧有限公司(作為買方)就買賣位於香港九龍觀塘之工業大廈(「**觀塘物業**」)之一樓及天台(平面)全層、六至十二樓全層、天台、外牆、兩個洗手間、地面三個貨車車位及八個私家車車位訂立臨時買賣協議，代價為 586,000,000 港元。建議出售觀塘物業已於二零一三年一月九日獲股東批准，而於本業績公佈日期，出售事項尚未完成。

資產抵押

於二零一二年十二月三十一日，本集團並無抵押資產。

承擔

於二零一二年十二月三十一日，本集團有關於以下事項之總承擔 309,000,000 港元：

- (a) 根據於二零一一年一月二十一日訂立之有條件認購協議認購中國星發行本金總額為 300,000,000 港元之第二批可換股票據。認購第二批可換股票據須待有條件認購協議所載之先決條件(其中包括)本公司具備充足資金達成後，方可作實。於二零一二年六月二十九日，認購事項之完成日期已由二零一二年六月三十日延期至二零一三年十二月三十一日；及
- (b) 根據港建與六名人士於二零一二年二月訂立之六項樓宇按揭，向該六名人士提供本金總額為 9,000,000 港元之六項樓宇按揭。

匯兌風險及對沖

年內，本集團大部分交易、資產及負債均以港元為單位。因此，本集團並無使用金融工具作對沖用途。

或然負債

於二零一二年十二月三十一日，本集團有一項重大或然負債，有關China Finance & Assets Management Limited (「China Finance」) 在高院訴訟2010年第526號向本公司之全資附屬公司Rexdale Investment Limited提出申索，指稱Rexdale Investment Limited未有向China Finance支付為數25,000,000港元之服務費。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團並無於綜合財務報表就申索計提撥備，此乃由於Lafe Corporation Limited已承諾彌償並一直彌償本集團因申索而產生或與此有關之任何及一切損失、申索、損害賠償、罰款、訴訟、要求、法律程序、判決及成本。

僱員及薪酬政策

於二零一二年十二月三十一日，本集團之僱員人數為13人(二零一一年：12人)。截至二零一二年十二月三十一日止年度，員工成本(包括董事酬金)為10,656,000港元(二零一一年：5,517,000港元)。除基本薪金、公積金及酌情花紅外，員工福利亦包括醫療計劃及購股權。

業務回顧

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，由於本集團無法以合理價格取得高質素影片發行，故本集團的電影發行業務並無產生收益。為復興本集團之電影發行業務，本集團於二零一二年八月自文化地標收購中國傳媒已發行股本之29%權益。過去數年，因管理層難以按商業上可行之條款為本集團物色及採購優質電影以供發行及錄得溢利，本集團之電影發行業務不斷縮減。由於中國傳媒之其中一項主要活動為電影製作，故董事相信，投資於中國傳媒令本集團得以(i)憑著各自之長處，與文化地標及中國傳媒建立策略聯盟；及(ii)保證中國傳媒之穩定電影供應以在中國大陸發行電影。

香港股市於二零一二年反覆波動。隨着歐洲中央銀行於二零一二年七月保證傾力拯救歐元，其後於二零一二年九月公佈直接貨幣交易，再加上中國內地經濟數據有所改善，香港股市自二零一二年六月見底後回升逾15%。年內，本集團不但並無投資股票，更物色機會變現股票。於二零一二年三月，本集團出售若干股票，並錄得收益649,000港元。年內，本集團錄得股票之公平值變動產生之虧損5,169,000港元。

年內，本集團提供管理服務業務所產生之服務費收入達51,078,000港元，較去年減少35.26%。此減少不單反映於二零一二年九月十二日終止與多金之管理服務協議，亦反映隨著澳門銀河酒店於二零一一年五月開幕及金沙城中心第一期於二零一二年四月開幕後，澳門貴賓博彩業之激烈競爭，但澳門貴賓博彩業在二零一二年之收益較去年有7.51%增長。終止與多金之管理服務協議後，本集團根據其所持之餘下管理服務協議，繼續向博彩推廣員禮賓部提供管理服務。鑒於本集團有提供管理服務之專業知識，董事有意物色機會，向其他澳門博彩推廣員禮賓部提供管理服務，以復興本集團提供管理服務業務。然而，鑒於澳門貴賓博彩業競爭激烈，董事已決定終止物色活動。年內，本集團已確認無形資產減值虧損38,218,000港元。

年內，本集團之物業投資業務產生租金收入5,930,000港元。於二零一二年四月，本集團出售其位於香港新界將軍澳之住宅物業，代價為7,950,000港元，並錄得出售投資物業收益640,000港元。於二零一二年八月，本集團收購兩幢位於香港新界西貢馬游塘之三層新界小型屋宇，總代價為21,438,000港元。該兩幢三層新界小型屋宇由本集團持有作長線投資，用作收租之用。該兩幢三層新界小型屋宇之所有單位自二零一二年第四季起經已租出，每月租金77,200港元。於二零一二年十月，本集團透過以代價686,000港元(乃按Dynamic Eagle Investments Limited於二零一二年九月三十日之資產淨值釐定，並經調整該日停車位公平值)出售Dynamic Eagle Investments Limited全部已發行股本出售其位於香港新界將軍澳之車位，並錄得出售附屬公司收益441港元。於二零一二年十一月，本集團(作為賣方)與泛禧有限公司(作為買方)就買賣觀塘物業訂立臨時買賣協議，代價為586,000,000港元。建議出售觀塘物業已於二零一三年一月九日獲股東批准。由於建議出售事項尚未完成，故觀塘物業已於二零一二年十二月三十一日重新分類為「分類為持作銷售之資產」，以作財務呈報之用。預期建議出售事項將於二零一三年第二季完成。儘管出售觀塘物業之代價達586,000,000港元，觀塘物業已於二零一二年十二月三十一日根據香港會計準則第40號投資物業重新估值，估值上調至其市值603,000,000港元。鑒於觀塘物業於二零一二年十二月三十一日之賬面值603,000,000港元較代價586,000,000港元超出17,000,000港元，故預期本集團會因應出售觀塘物業而錄得虧損17,000,000港元(另加完成後將產生之交易成本)。年內，本集團已確認投資物業之公平值變動產生之收益168,592,000港元，當中168,000,000港元與觀塘物業有關。

為使收益來源多元化，本集團透過按代價33,069,172港元收購港建(一家從事貸款業務之香港公司)之全部已發行股份及所結欠之銷售貸款，以擴展至貸款業務。由於港建之可識別資產之公平值淨值比已付代價之公平值超出32,000港元，本集團確認識價購買之收益32,000港元。本年港建產生之貸款利息收入為9,785,000港元。年內，港建向客戶授予本金總額63,820,000港元之新貸款及接獲貸款還款32,005,000港元。於二零一二年二月，港建與六名人士訂立六項本金總額為9,000,000港元之樓宇按揭。預期樓宇按揭將於二零一三年第二季提取。於二零一二年十二月三十一日，港建應收貸款連同應收應計利息達60,753,000港元。

為建立固定收入組合，本集團於二零一一年分別認購由中國星及文化地標發行之350,000,000港元及75,000,000港元可換股票據。於二零一二年三月，本集團按面值認購由高富民發行、本金額為27,000,000港元之可換股票據。由高富民發行之可換股票據乃無抵押、免息及於二零一五年三月二十一日到期。根據高富民發行之可換股票據之條款，倘可換股票據仍未贖回，全部可換股票據將於高富民股份成功首次公開發售後按首次公開發售價自動兌換為高富民股份。任何於到期日仍未贖回之可換股票據金額須由高富民按其當時之未贖本金額另加按當時未贖回本金額20%計算之溢價贖回。於二零一二年五月，文化地標按面值提早贖回由本集團持有之75,000,000港元可換股票據其中之23,000,000港元。於二零一二年八月，文化地標提早按面值贖回可換股票據之餘額52,000,000港元。因此錄得提早贖回應收可換股票據產生之虧損1,930,000港元。於二零一二年十二月三十一日，本集團固定收益組合之公平值為377,000,000港元，包括應收中國星可換股票據350,000,000港元及應收高富民之可換股票據27,000,000港元。年內，本集團之固定收入組合產生估算利息收入50,086,000港元，以及因兌換應收可換股票據內含之兌換選擇權之公平值變動所產生之收益42,000港元。

於二零一二年六月，中國星董事會提呈有條件現金要約，以按要約價每股0.35港元向其股東購回中國星股份。經考慮中國星之貿易前景及核心溢利於過往數個財政年度之改善後，董事認為要約價每股0.35港元遠低於中國星股份之價值。此外，董事相信有條件現金要約(倘落實)會提升中國星之資產淨值及每股盈利。因此，董事已決定持有中國星股份更長時間，且本集團已向中國星作出多項不可撤回及無條件承諾不接納現金要約，以協助進行有條件現金要約。

有條件現金要約完成後，中國星董事會建議發行紅股及發行紅利可換股票據，以於二零一二年十一月符合最低公眾持股量規定。應中國星之要求，本集團已選擇收取紅利可換股票據以替代根據紅股發行可享有之紅股，以確保藉紅股發行成功重新恢復公眾持股量。紅利可換股票據附帶權利賦予其持有人權利可按初步轉換價每股0.01港元(可予調整)將本金額兌換為中國星新股份。除香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)證券上市規則(「**上市規則**」)項下中國星股份之最低公眾持股量另有規定外，紅利可換股票據持有人有權於發行後任何時間行使紅利可換股票據所附帶之換股權。紅利可換股票據不得贖回及不計息。待符合香港及百慕達之相關法律、法例、法規及規定後，紅利可換股票據賦予權利可收取(i)中國星支付或作出任何現金股息或任何形式之分派或任何實物資產分派；(ii)中國星作出之任何資本化發行；及(iii)中國星以供股形式向其股東提呈任何發行股份或其他證券。有關紅利可換股票據條款之更多詳情請參閱中國星日期為二零一二年十二月十二日之招股章程。因選擇收取紅利可換股票據，本集團收取本金總額6,079,806.76港元之紅利可換股債券，而非607,980,676股中國星紅股。本金總額6,079,806.76港元之紅利可換股票據已於財務報表入賬列作可供出售金融資產，以作財務呈報之用。鑒於中國星所發行之上市紅利認股權證(認股權證代號：1056)之經調整認購價遠低於中國星於二零一二年十一月二十六日之股份收市價50.71%，本集團行使本金額為7,450,000港元之上市紅利認股權證所附帶之認購權，以按經調整認購價每股0.207港元認購35,990,338股新中國星股份。認購之現金代價為7,450,000港元。於二零一二年十二月三十一日，本集團持有303,990,338股中國星股份。年內，本集團已於綜合全面收益表確認重估可供出售金融資產收益淨額57,129,000港元。

於二零一二年上半年，Spark Concept集團透過於中區開設日本麵店及於上環開設歐洲餐廳以擴展其業務。Spark Concept集團現有四個經營範疇，包括高級餐廳、歐菜餐廳、日本麵店及葡萄酒貿易公司。鑒於食品及勞工成本上升以及所產生之營運前開支，Spark Concept集團於年內錄得3,229,000港元之虧損。由於本集團應佔收購後虧損相等於其於Spark Concept Group Limited之利益，故並無進一步確認應佔虧損。為撥付開設日本麵店及歐洲餐廳之資本開支，Spark Concept各股東根據其持股權益向Spark Concept集團提供免息墊款。於二零一二年一月，本集團向Advance Top Limited (Spark Concept之全資附屬公司)提供5,390,000港元現金墊款。於二零一二年十二月三十一日，Advance Top Limited結欠本集團7,393,000港元，結欠金額為無抵押、免息及須應要求償還。鑒於Advance Top Limited之淨負債情況，本集團已就應收Advance Top Limited之金額確認減值虧損3,865,000港元。

未來前景

多年以來市場仍受相同問題纏繞：歐債危機、美國經濟復甦之基礎欠穩及憂慮中國內地減緩，故二零一三年前景仍不明朗，而董事預期二零一三年仍會波動不休。然而，董事認為前景不明朗亦不失為投資良機。因此，本集團將繼續就其二零一三年之財務資產業務銷售採取較保守之投資方針。

於二零一二年九月十二日終止與多金之管理服務協議後，本集團根據其所持之餘下管理服務協議，繼續向博彩推廣員禮賓部提供管理服務。鑒於澳門貴賓博彩業競爭激烈，董事已預期本集團二零一三年提供管理服務業務表現將相對平穩。

為令其物業投資組合更為豐富，本集團於二零一二年八月收購兩幢三層新界小型屋宇。自二零一二年第四季起，該兩幢三層新界小型屋宇之所有單位經已全部租出。根據建議出售事項之條款，本集團會於完成時將觀塘物業交吉予泛禧有限公司。於二零一三年一月，本集團向觀塘物業之租戶發出三個月通知，為完成建議出售事項終止租約。因此，二零一三年首季後，本集團之物業投資業務之租金收入將會倒退。鑒於香港土地資源稀少，土地供應有限，儘管香港政府及香港金融管理局於二零一三年二月為穩定物業價格推出新措施，董事仍對香港物業感到樂觀。因此，董事將審慎物色機會投資其他物業，加強本集團之物業投資組合及增加本集團之租金收入。

本集團於二零一二年第一季拓展至借貸業務後，多名商人及專業人士已就獲得短期融資向本集團查詢。董事相信香港對短期融資之需求強大，且已決定分配更多資源以拓展本集團借貸業務，以改善本集團業績。儘管本集團決定拓展其借貸業務，本集團將採取謹慎方式評估及批核貸款，以減低其信貸風險。

鑒於二零一三年前景仍不確定，本集團將繼續密切監察營商環境以及透過專注於其現有業務繼續加強其業務基礎以保障其股東利益。除於下個財政年度專注於本集團現有業務外，董事將繼續審慎為本集團物色合適投資機會，以多元化其業務及擴大其收益。

呈報期後事項

於二零一二年十二月三十一日後及截至本業績公佈日期，本集團有以下重大事項：

- (a) 於二零一三年一月二十四日，本公司透過根據一般授權以配售新股份形式按每股0.645港元之價格發行47,000,000股新股份，籌集29,860,000港元(扣除開支後)，用作於香港投資物業，以增強本集團之投資物業組合。更多詳情請參閱本公司日期為二零一三年一月十四日之公佈；
- (b) 於二零一三年二月十八日，本公司建議就(i)行使中國星發行、本金總額6,079,806.76港元之紅利可換股票據所附帶之換股權以將其本金額轉換為607,980,676股中國星新股份；及(ii)授予本公司一般授權以出售本集團已持有之303,990,338股中國星股份，以及根據紅利可換股票據及中國星發行本金總額為350,000,000港元之可換股票據所附帶之換股權而配發及發行之3,524,647,342股新股尋求股東批准。更多詳情請參閱本公司日期為二零一三年二月十八日之公佈；
- (c) 於二零一三年三月八日，本集團與一名個別人士訂立貸款協議。根據該貸款協議，本集團已有條件地同意向該個別人士授出本金額80,000,000港元之無抵押貸款。該貸款為無抵押、按年利率8%計息及於自提取日期起計第二週年當日到期。詳情請參閱本公司日期為二零一三年三月八日之公佈。貸款於本業績公佈日期仍未提取；
- (d) 於二零一三年三月十三日，董事會公佈建議透過公開發售形式按於二零一三年四月五日每持有兩股現有股份獲發一股新股份之基準，按每股1.20港元之認購價向合資格股東公開發售不少於152,224,414股本公司新股份及不多於152,432,572股本公司新股份。公開發售之所得款項淨額估計將不少於180,020,000港元及不多於180,270,000港元，並擬用作為擴大本集團借貸業務之貸款組合及／或潛在認購一間聯交所創業板上市公司將予發行之可換股債券提供資金。更多詳情請參閱本公司日期為二零一三年三月十三日之公佈；及
- (e) 於二零一三年三月二十一日，本集團與中國金豐集團控股有限公司(「**中國金豐**」，股份代號：8176)訂立認購協議。待認購協議所載之條款達成後，本集團同意按面值認購本金額40,000,000港元、將由中國金豐發行之可換股票據。可換股票據為無抵押、不計息

及由發行日期起計30個月當日屆滿。可換股票據賦予其持有人權利於到期前任何時間按初步轉換價每股1.00港元轉換本金額為中國金豐之新股份。於同日，本集團亦與中國金豐訂立一份貸款協議。根據貸款協議，本集團有條件地同意向中國金豐授出本金額40,000,000港元之無抵押貸款。貸款為無抵押、按年利率5%計息及由提取日期起計第三週年屆滿。更多詳情請參閱本公司於二零一三年三月二十一日刊發之公佈。

遵守企業管治守則

董事會認為，截至二零一二年十二月三十一日止年度全年，本公司已遵守載於上市規則附錄14之企業管治常規守則(直至二零一二年三月三十一日生效)及企業管治守則(自二零一二年四月一日起生效)，惟下述者除外：

- (a) 守則條文A.2.1規定，主席與行政總裁之角色應有區分，並不應由同一人同時兼任。年內，李雄偉先生已接任本公司董事會主席及行政總裁之職務。李先生具備重要領導技巧，並於企業管理及業務發展方面具有豐富經驗。董事會認為，目前由同一人擔任主席及行政總裁之角色可為本集團提供穩固及貫徹一致之領導，並使長遠業務策略之業務策劃、決策及執行更為有效；
- (b) 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。本公司全體非執行董事並無指定任期，惟須根據本公司之公司細則規定輪值告退及重新選舉。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，則為最接近但不少於三分之一之數)須輪值告退。因此，本公司認為該規定足以符合此守則條文之相關目標；及
- (c) 守則條文A.6.7規定，獨立非執行董事及其他非執行董事(作為同等董事會成員)應出席股東大會及對股東之意見有公正之了解。本公司獨立非執行董事吳向仁先生因其他業務委聘而未能出席本公司於二零一二年五月三十一日舉行之股東週年大會。

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發行人董事進行證券交易的標準守則(「**標準守則**」)。全體董事會成員已確認，彼等於截至二零一二年十二月三十一日止年度一直遵守標準守則所載之所訂標準。

買賣及贖回本公司之上市證券

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，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。

財務資料之審閱

本公司審核委員會已審閱本年度業績公佈及截至二零一二年十二月三十一日止年度之本公司年報。

刊發年度業績及年報

年度業績公佈刊載於本公司網站(www.etsnityinv.com.hk)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)。本公司載有所有上市規則規定之資料之截至二零一二年十二月三十一日止年度之年報將適時寄發予本公司股東及載於上述網站。

承董事會命
主席
李雄偉

香港，二零一三年三月二十五日

於本公佈日期，董事會包括三名執行董事李雄偉先生、張國偉先生及陳健華先生；一名非執行董事張國勳先生；以及三名獨立非執行董事尹成志先生、吳向仁先生及黃德銓先生。