

MACAU INVESTMENT HOLDINGS LIMITED

澳門投資控股有限公司*

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：2362)

(前稱烽火傳媒控股有限公司)

截至二零零七年十二月三十一日止年度之 全年業績公佈

澳門投資控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然呈列本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零零七年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績如下。

經營業績

截至二零零七年十二月三十一日止年度(「本期間」)，本集團之營業額為103,304,000港元，較二零零六年之5,392,000港元大幅增長，主要由於收購CMM International Group Limited及其附屬公司(統稱「CMM集團」)所致，該集團主要從事製造及買賣化妝品及相關產品以及提供美容技術及培訓服務。本公司之權益持有人應佔綜合虧損為167,019,000港元，而去年同期則錄得虧損39,594,000港元。

虧損167,019,000港元包括非現金項目128,902,000港元及非經常性項目19,352,000港元，非現金項目為商譽減值及出售殺蟲劑業務89,442,000港元以及可換股債券之被視為利息、購股權及認股權證成本39,460,000港元。收購CMM集團及澳門項目相關之非經常性收購成本為19,352,000港元。

銷售及分銷成本34,568,000港元全部來自CMM集團。

綜合收益表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
持續經營業務			
收益	4	103,304	5,392
銷售成本		(38,337)	(3,962)
毛利		64,967	1,430
其他收入	4	7,312	8,526
銷售及分銷費用		(34,568)	–
行政費用		(72,432)	(40,375)
其他經營開支		(885)	–
股本結算購股權相關成本		(11,941)	(245)
物業、廠房及設備項目減值		(25,004)	–
重新計量至預付土地租金公平值之已確認虧損		(9,607)	–
投資物業公平值減少		(8,195)	(3,145)
商譽減值		(46,636)	–
可換股債券利息成本	5	(26,258)	(2,795)
其他財務成本	5	(973)	(22)
除稅前虧損	6	(164,220)	(36,626)
稅項	7	(2,815)	(184)
年內來自持續經營業務之虧損		(167,035)	(36,810)
終止經營業務			
年內來自終止經營業務之虧損		–	(2,784)
年內虧損		(167,035)	(39,594)
下列人士應佔：			
本公司權益持有人		(167,019)	(39,594)
少數股東權益		(16)	–
		(167,035)	(39,594)
本公司普通權益持有人應佔每股虧損	9		(重列)
基本：			
年內虧損		0.46 港元	0.16 港元
來自持續經營業務虧損		不適用	0.15 港元
攤薄：			
年內虧損		不適用	不適用
來自持續經營業務虧損		不適用	不適用

綜合資產負債表

二零零七年十二月三十一日

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		39,381	27,795
投資物業		–	45,905
預付土地租金		7,285	9,378
發展中物業		1,818,098	–
商譽		51,906	19,493
無形資產		99,906	–
可供出售投資		113,691	212,140
遞延稅項資產		61	61
長期存款		1,298	–
有抵押存款		–	7,000
非流動資產總值		2,131,626	321,772
流動資產			
存貨		25,634	–
貿易應收款項		13,379	1,370
預付款項、按金及其他應收款項		55,378	47,037
貸款及應收款項		–	11,672
應收關連公司款項		594	–
可收回稅項		–	494
有抵押存款		7,549	–
受限制銀行結餘		42,537	–
現金及現金等值項目		172,217	111,507
		317,288	172,080
分類為持作銷售之出售集團資產		43,385	–
流動資產總值		360,673	172,080
流動負債			
貿易應付款項	10	11,895	1,229
其他應付款項及應計款項	10	76,076	8,084
計息銀行借貸		14,155	189
應付關連公司款項		540	–
應付稅項		2,253	600
可換股債券		47,820	–
應付融資租賃		495	–
應付一家附屬公司之少數股東之款項		10,259	–
		163,493	10,102
直接與分類為持作銷售之資產相關之負債		6,416	–
流動負債總額		169,909	10,102
流動資產淨值		190,764	161,978
總資產減流動負債		2,322,390	483,750

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
非流動負債		
長期服務款項撥備	656	—
可換股債券	1,091,515	44,838
應付融資租賃	21	—
遞延稅項負債	1,944	—
	<u>1,094,136</u>	<u>44,838</u>
資產淨值	<u>1,228,254</u>	<u>438,912</u>
權益		
本公司權益持有人應佔權益		
已發行資本	242,915	134,365
可換股債券之權益部份	404,298	8,957
儲備	513,694	295,590
	<u>1,160,907</u>	<u>438,912</u>
少數股東權益	67,347	—
權益總額	<u>1,228,254</u>	<u>438,912</u>

附註：

1. 一般資料

澳門投資控股有限公司為一間於開曼群島註冊成立之有限公司。本公司之前稱為烽火傳媒控股有限公司。根據於二零零七年十月十五日舉行之股東特別大會上通過之特別決議案，本公司已獲批准更改公司名稱。本公司之註冊辦事處位於Century Yard, Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681 GT, Zephyr House, Mary Street, George Town, Grand Cayman, British West Indies，而主要營業地點位於香港中環康樂廣場8號交易廣場1座3604-05室。

年內，本公司涉及投資控股，而本集團涉及物業發展及投資、製造及買賣化妝品及相關產品、提供美容技術及培訓服務及提供公共關係服務。

2.1 編製基準

該等財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（包括所有香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋）、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定而編製。除投資物業及若干金融工具按公平值計量外，財務報表乃按歷史成本慣例編製。持作銷售之出售集團乃按賬面值或公平值減銷售成本（以較低者為準）列賬。除另有指明外，該等財務報表以港元呈列，而所有金額均調整至最接近千元。

2.2 新增及經修訂香港財務報告準則之影響

本集團已於本年度之財務報表首次採納下列適用於該等財務報表之新增及經修訂香港財務報告準則。除若干情況引致新增及修訂會計政策以及作出額外披露外，採納該等新增及經修訂準則及詮釋並無對該等財務報表造成重大影響。

香港財務報告準則第7號
香港會計準則第1號（經修訂）
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第8號
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第9號
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第10號

財務工具：披露
資本披露
香港財務報告準則第2號之範圍
嵌入式衍生工具之重新評估
中期財務報告及減值

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則之影響

本集團於該等財務報表並無提早應用下列適用於該等財務報表之已頒佈但尚未生效之新增及經修訂香港財務報告準則。

香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表之呈列 ¹
香港財務報告準則第8號	業務分類 ¹
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 ²
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號界定福利資產的限制、最低
資金要求及兩者	的互動關係 ³

¹ 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零零七年三月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零零八年一月一日或之後開始之年度期間生效。

本集團現正就初步應用該等新增及經修訂香港財務報告準則之影響進行評估。直至目前為止，本集團認為採納香港財務報告準則第8號可能導致須作出新增或經修訂之披露，而該等新增及經修訂香港財務報告準則不太可能對本集團之經營業績及財政狀況造成重大影響。

3. 業務資料

(a) 業務分類

下表呈列截至二零零七年及二零零六年十二月三十一日止年度本集團按業務分類之收益、虧損及若干資產、負債及開支資料。

	持續經營業務					終止經營業務		綜合 二零零七年 千港元
	物業投資 及發展 二零零七年 千港元	化妝品 及美容 二零零七年 千港元	財務公共 關係服務 二零零七年 千港元	其他 二零零七年 千港元	對銷 二零零七年 千港元	總計 二零零七年 千港元	農藥溶劑 開發及分銷 二零零七年 千港元	
分類收益								
銷售予外界客戶	-	92,951	10,353	-	-	103,304	-	103,304
分類業務間銷售	-	-	1,749	-	(1,749)	-	-	-
其他收益	1,252	2,222	6	-	-	3,480	-	3,480
總計	1,252	95,173	12,108	-	(1,749)	106,784	-	106,784
分類業績	(41,924)	(41,355)	(2,536)	-	(1,749)	(87,564)	-	(87,564)
利息及未分配								
其他收入						3,832	-	3,832
未分配費用						(53,257)	-	(53,257)
財務成本						(27,231)	-	(27,231)
除稅前虧損						(164,220)	-	(164,220)
稅項						(2,815)	-	(2,815)
年內虧損						(167,035)	-	(167,035)
資產及負債								
分類資產	1,883,505	236,897	18,886	1,216	-	2,140,504	-	2,140,504
未分配資產								351,795
總資產								2,492,299
分類負債	48,647	42,033	2,240	-	-	92,920	-	92,920
未分配負債								1,171,125
總負債								1,264,045
其他分類資料								
折舊	-	5,395	114	2,501	-	8,010	-	8,010
預付土地租金確認	-	462	-	677	-	1,139	-	1,139
物業、廠房及設備								
項目減值	25,004	-	-	-	-	25,004	-	25,004
貿易應收款項之								
減值撥備	-	-	727	-	-	727	-	727
重新計量至預付土地								
租金公平值之								
已確認虧損	9,607	-	-	-	-	9,607	-	9,607
商譽減值	-	44,443	2,193	-	-	46,636	-	46,636
投資物業公平價值								
減少	8,195	-	-	-	-	8,195	-	8,195
資本開支	7,244	4,880	63	78	-	12,265	-	12,265

	持續經營業務					終止經營業務		綜合 二零零六年 千港元
	物業投資 及發展 二零零六年 千港元	化妝品 及美容 二零零六年 千港元	財務公共 關係服務 二零零六年 千港元	其他 二零零六年 千港元	對銷 二零零六年 千港元	總計 二零零六年 千港元	農藥溶劑 開發及分銷 二零零六年 千港元	
分類收益								
銷售予外界客戶	-	-	5,392	-	-	5,392	-	5,392
分類業務間銷售	-	-	2,116	-	(2,116)	-	-	-
其他收益	1,000	-	-	-	-	1,000	-	1,000
總計	1,000	-	7,508	-	(2,116)	6,392	-	6,392
分類業績	(2,145)	-	2	-	-	(2,143)	(2,584)	(4,727)
利息及未分配 其他收入						7,501	-	7,501
未分配費用						(39,167)	-	(39,167)
財務成本						(2,817)	-	(2,817)
除稅前虧損						(36,626)	(2,584)	(39,210)
稅項						(184)	(200)	(384)
年內虧損						(36,810)	(2,784)	(39,594)
資產及負債								
分類資產	45,905	-	22,057	11,659	-	79,621	15	79,636
未分配資產								414,216
總資產								493,852
分類負債	250	-	1,229	-	-	1,479	3,375	4,854
未分配負債								50,086
總負債								54,940
其他分類資料								
折舊	-	-	-	2,735	-	2,735	-	2,735
預付土地租金確認	-	-	-	658	-	658	-	658
物業、廠房及設備 項目減值	-	-	-	-	-	-	1,584	1,584
貿易應收款項之減值撥備	-	-	-	-	-	-	1,000	1,000
投資物業公平價值減少	3,145	-	-	-	-	3,145	-	3,145
資本開支	-	-	256	903	-	1,159	-	1,159

(b) 地區分類

下表呈列截至二零零七年及二零零六年十二月三十一日止年度本集團按地區分類之收益資料。

	持續經營業務						終止經營業務		綜合	
	香港		澳門		中國大陸		總計		中國大陸	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
分類收益										
銷售予外界 客戶	29,817	5,392	-	-	73,487	-	103,304	5,392	-	-
其他收入	4,636	7,526	52	-	2,624	1,000	7,312	8,526	-	-
	34,453	12,918	52	-	76,111	1,000	110,616	13,918	-	-
其他分類資料										
分類資產	505,625	448,685	1,846,878	-	139,796	45,152	2,492,299	493,837	-	-
資本開支	815	1,159	7,244	-	4,206	-	12,265	1,159	-	-

4. 收益及其他收入

收益，亦為本集團之營業額，乃指經扣除退貨及折扣撥備後之已售貨品之發票淨值；及提供服務之價值。本集團之收益及其他收入分析如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
收益		
銷售貨品	77,967	—
提供服務	25,337	5,392
	<u>103,304</u>	<u>5,392</u>
於綜合收益表呈報之持續經營業務應佔	<u>103,304</u>	<u>5,392</u>
其他收入		
銀行利息收入	3,666	7,167
管理費收入	271	—
租金收入	1,252	1,000
諮詢費收入	829	—
其他	1,294	359
	<u>7,312</u>	<u>8,526</u>
於綜合收益表申報之持續經營業務應佔	<u>7,312</u>	<u>8,526</u>

5. 財務成本

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
須於五年內全數償還之銀行貸款及透支之利息	946	22
可換股債券之利息	26,258	2,795
融資租賃利息	27	—
於綜合收益表呈報之持續經營業務應佔	<u>27,231</u>	<u>2,817</u>

6. 除稅前虧損

本集團之除稅前虧損已扣除／(計入)下列各項：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
物業、廠房及設備項目減值	—	1,584
折舊	8,010	2,735
預付土地租金確認	67,390	658
發展中物業撥作資本	(66,251)	—
	<u>1,139</u>	<u>658</u>
貿易應收款項減值	727	1,000
存貨撥備	1,185	—
存貨撇銷	2,334	—
出售物業、廠房及設備項目之虧損	158	—

7. 稅項

香港利得稅乃根據年內估計在香港產生之應課稅溢利按稅率17.5%（二零零六年：17.5%）作出撥備。中國大陸之應課稅溢利之稅項乃根據中國大陸之現行稅率，根據有關地區之現行有例、詮釋及慣例計算。

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
本集團：		
即期稅項		
— 香港	109	(16)
— 中國大陸	2,845	200
過往年度撥備不足		
— 中國大陸	—	200
遞延	(139)	—
年內稅項開支總額	<u>2,815</u>	<u>384</u>
代表：		
終止經營業務應佔稅項	—	(200)
	<u>2,815</u>	<u>184</u>

8. 股息

本公司於二零零七年（二零零六年：無）概無派付或宣派任何股息。

9. 本公司普通權益持有人應佔每股虧損

每股基本虧損金額乃根據本公司普通權益持有人應佔年內虧損及年內已發行普通股加權平均數而計算。二零零六年之加權平均股份數目已經調整，以反映本公司普通股之股份合併後普通股數目之變動。

由於截至二零零七年及二零零六年十二月三十一日止年度之尚未行使認股權證、購股權及未贖回可換股債券對該等年度之每股基本虧損具有反攤薄作用，因此並未披露該等年度之每股攤薄虧損金額。每股基本及攤薄虧損乃根據以下數據計算：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
虧損		
用作計算每股基本虧損之本公司普通權益持有人應佔虧損：		
來自持續經營業務	167,019	36,810
來自終止經營業務	—	2,784
	<u>167,019</u>	<u>39,594</u>
		股份數目
	二零零七年	二零零六年 (重列)
股份		
用作計算每股基本虧損之年內已發行普通股加權平均數	<u>364,380,880</u>	<u>244,767,529</u>

10. 貿易應付款項

於結算日，按發票日期之貿易應付款項之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
即期至三個月	9,777	1,032
四至六個月	175	10
七至十二個月	864	12
超過一年	1,079	175
	<u>11,895</u>	<u>1,229</u>
其他應付款項及應計費用	76,076	8,084
	<u>87,971</u>	<u>9,313</u>

貿易應付款項為免息，並一般須於90日結算。本集團之貿易應付款項之賬面值與其公平值相若。

於二零零七年十二月三十一日之其他應付款項及應計費用包括已收Sociedade前擁有人支付之土地補價42,537,000港元。

11. 結算日後事項

於二零零七年十二月十一日，本公司與一名獨立第三方訂立協議，以出售Goldigit Limited及其附屬公司（統稱「Goldigit集團」）之100%股權，以交換於中國大陸公平值約36,969,000港元之媒體業務。Goldigit集團之主要業務為物業投資。於二零零七年十二月三十一日，Goldigit集團之資產及負債已列作持作銷售之出售集團。本公司已於二零零八年一月十四日完成出售Goldigit集團。

管理層討論及分析

業務回顧

本人欣然宣佈，於年內，本公司之規模、增長潛力及投資者組合均錄得重大增長。

於二零零七年六月二十六日，本公司宣佈以1,553,580,000港元將地標澳門南灣湖豪華住宅項目之擁有權由8.69%增加至95%。其後更成功取得政府批准建築圖則及發出建築許可證，令發展項目取得重大進展。該項目建於南灣湖上一個向南沿岸優質住宅地盤，位於澳門中區Lot 9 Zone A, Baia de Praia Grande，鄰近永利渡假村(Wynn Resort)、葡京酒店(Lisboa)、友邦廣場(AIA Tower)及中銀大廈。所獲批准之圖則為一幢樓高超過50層之豪華住宅大樓，將會是該區最高之住宅大樓。該項目臨海而建，開揚海景一覽無遺，該項目於各方面均達致最高級國際水平，目標對象為頂級國際客戶。

管理層注意到，澳門國內生產總值之年增長率達16%，為全球所有已發展經濟體系最高增長地區之一，而於二零零七年之人均國內生產總值更首次超越香港。快速財富增長致使市場對從現有房屋單位提升至媲美拉斯維加斯式豪華公寓之奢華尊貴生活之需求增加。本公司計劃經營此類新發展之奢華尊貴單位業務，而南灣項目為此項業務發展之先鋒。

本公司於成功簽訂南灣湖項目收購事項後，已改名為澳門投資控股有限公司，以更佳反映其資產價值及主要增長動力。

於二零零七年五月一日，本公司成功完成收購CMM集團之100%權益，該集團為中國著名全國化妝品及護膚品牌。自加盟集團後，CMM集團著手於投資項目，務求透過新建立之分銷渠道、新產品及服務以及經改善之經營模式以取得最佳成果。CMM集團更已開發及開始推出一系列知名水療服務，務求進軍中國新興富裕階層市場。

本公司不但致力及加強業務發展策略，同時亦已終止非核心業務，例如承傳之殺蟲劑業務。管理層欣然匯報，餘下之承傳業務將於二零零八年初出售，而精簡後之資產負債表將著重於未來表現及股東價值。

本公司實施業務發展策略後，吸引了著名機構投資者之投資，包括Lotus Capital Management、Keywise Capital Management、Greenwoods Assets Management、Sunshine Asset Management及Fair Capital Management，按價值計算，該等公司合共持有本公司大部份股份及可換股債券。

前景

隨著澳門威尼斯人於二零零七年八月開幕，澳門之發展持續強勁。旅遊業、酒店入住率、博彩收益或旅客消費或國內生產總值均屢創新高，彰顯澳門之空前盛世。本公司於南灣及路氹金光大道鄰近地區若干優越地點所作出之重大投資，定必可受惠於此強勢增長。展望將來，本公司將繼續積極尋求投資優質澳門物業之機會，並進一步發展成為優質住宅行業之領導者。

流動資金及財務資源

於二零零七年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘為222,303,000港元，主要為存於銀行之定期存款。本集團之計息銀行借貸及其他借貸為14,671,000港元，主要須於一年內償還。董事相信，本集團具備充裕營運資金應付現時所需。

公司資本架構

於本期間，本集團透過發行可換股債券、已發行股份及本集團之現金儲備提供資金。於二零零七年四月三十日，本集團已發行670,000,000股新股份，作為收購CMM集團之部份代價。於二零零七年八月，收購Sociedade de Investimento Imobiliario Pun Keng Van S.A.R.L (「Sociedade」)額外86.31%權益之部份代價已透過發行1,463,580,000港元之可換股債券以及配發及發行500,000,000股新股之方式支付。於二零零七年八月至九月期間，本公司已向獨立投資者發行合共1,001,000,000股新股份，以籌集合共180,180,000港元現金。除上述者外，本公司於本期間之資本架構並無任何變動。

重大投資收購及出售

於本期間，本集團已收購CMM集團及Sociedade。CMM集團乃製造及買賣化妝品及相關產品以及提供美容技術及培訓服務之領導者，而Sociedade主要從事物業投資業務。除該等收購外，本集團於本期間內並無進行其他重大收購或出售附屬公司或聯屬公司。

重大資本開支

除以上所述者外，本期間內並無任何重大資本開支。

本集團抵押資產詳情

本集團就獲授之銀行融資作出擔保，向銀行抵押本集團之定期存款7,549,000港元以及本集團之樓宇及預付土地租金分別約18,676,000港元及7,506,000港元。一筆為數42,537,000港元之款項僅可用作日後支付土地補價。

或然負債

於二零零七年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

債務

借貸及資本負債比率

於二零零七年十二月三十一日，計息銀行借貸及其他借貸總額為14,671,000港元，包括銀行貸款及透支14,155,000港元以及應付融資租賃516,000港元。本集團按借貸總額相對股東資金計算之資本負債比率為4.7%。

外匯風險

由於出售貨品帶來之大部份收益及就採購物料以至薪酬所支付之款項均以港元、人民幣或與港元掛鈎之貨幣計算，故毋須採用金融工具作為對沖用途，而匯率波動風險水平極低。

僱員

於二零零七年十二月三十一日，本集團有700名僱員。本集團提供具競爭力之薪酬包括薪金及醫療福利。主要職員亦可享有表現花紅及購股權，以激勵彼等提高股東價值。

審核委員會

審核委員會旨在對本集團之財務報告過程、內部控制及審核職能提供獨立和客觀之審閱。目前，成員為孫聚義先生、軒一霞女士及趙菁女士，彼等均有會計、商務及遺囑認證事宜之豐富經驗。委員會定期舉行會議，以在報告送呈董事會批准前審閱中期及年度財務業績之準確性。

審核委員會已審閱本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之全年業績。

薪酬委員會

成立薪酬委員會旨在審閱本公司董事及高級管理層之薪酬待遇。所有薪酬委員會成員均為獨立非執行董事。

證券交易之標準守則

董事會及本公司已採納證券交易之標準守則。經向所有董事作出具體查詢後，截至二零零七年十二月三十一日止年度，本公司董事一直遵守證券交易標準守則所載之規定準則。

企業管治常規守則

截至二零零七年十二月三十一日止年度，本公司一直遵守上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則之適用條文，惟以下者除外：

根據守則之守則條文第A.4.2條，每名董事(包括有特定任期之董事)應最少每三年輪值退任一次。本公司董事並無指定任期，但三分之一之董事須於每屆股東週年大會上按本公司公司組織章程細則之規定輪值退任。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零零七年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

在聯交所網站公佈本集團財務業績

本集團將於適當時候在聯交所網站刊載上市規則附錄16第45(1)至45(3)段規定之所有資料。

承董事會命

董事

郭敬仁

香港，二零零八年三月三日

於本公布日期，董事會成員包括一名執行董事郭敬仁先生、一名非執行董事鄭皓明博士以及三名獨立非執行董事孫聚義先生、軒一震女士及趙菁女士。

請同時參閱本公布於香港經濟日報刊登的內容。