



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)



2012
中期報告

目錄

	頁次
公司資料	2
簡明綜合收益表	3
簡明綜合全面收益表	4
簡明綜合財務狀況表	5
簡明綜合股本變動表	7
簡明綜合現金流量表	8
簡明綜合財務報表附註	9
獨立審閱報告	32
管理層討論及分析	34
上市規則所規定之額外資料	45

公司資料

董事會

執行董事

李雄偉先生(主席兼行政總裁)
張國偉先生
陳健華先生

非執行董事

張國勳先生

獨立非執行董事

尹成志先生
吳向仁先生
黃德銓先生

公司秘書

陳健華先生

審核委員會成員

黃德銓先生
尹成志先生
吳向仁先生

薪酬委員會成員

吳向仁先生
李雄偉先生
尹成志先生

提名委員會成員

李雄偉先生
尹成志先生
吳向仁先生

財務委員會成員

陳健華先生
黃德銓先生

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM11
Bermuda

總辦事處及主要營業地點

香港
干諾道中 168-200 號
信德中心西座
3811 室

股份過戶登記總處

HSBC Securities Services (Bermuda)
Limited

香港股份過戶登記分處

卓佳標準有限公司

核數師

國衛會計師事務所有限公司
英國特許會計師
香港執業會計師

主要往來銀行

恒生銀行有限公司
渣打銀行(香港)有限公司

股份代號

764

網站

www.eternityinv.com.hk

電郵地址

enquiry@eternityinv.com.hk

中期業績

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(「本集團」)截至二零一二年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績連同二零一一年之比較數字如下：

簡明綜合收益表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)
營業額	3	45,472	45,074
銷售成本		—	—
毛利		45,472	45,074
投資及其他收入	4	1,173	3,328
其他收益及虧損	5	52,722	32,237
行政開支		(10,856)	(11,304)
經營溢利	6	88,511	69,335
融資費用		—	—
除稅前溢利		88,511	69,335
所得稅抵免/(開支)	7	2,594	(5,723)
本期間溢利		91,105	63,612
以下人士應佔溢利：			
本公司擁有人		91,106	63,612
非控股權益		(1)	—
		91,105	63,612
中期股息	8	—	—
每股盈利	9		(經重列)
— 基本		44.65 港仙	237.59 港仙
— 攤薄		44.04 港仙	237.59 港仙

隨附之附註構成本簡明綜合財務報表之一部份。

* 僅供識別

簡明綜合全面收益表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)
本期間溢利		91,105	63,612
本期間其他全面收益(除稅後)：			
重估可供出售之金融資產產生之收益／ (虧損)	14	33,500	(38,616)
本期間總全面收益		124,605	24,996
以下人士應佔總全面收益：			
本公司擁有人		124,606	24,996
非控股權益		(1)	—
		124,605	24,996

隨附之附註構成本簡明綜合財務報表之一部份。

簡明綜合財務狀況表

		於 二零一二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
	附註		
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	10	517	630
投資物業	11	469,690	442,920
無形資產	12	16,829	43,940
於聯營公司之權益		—	—
應收可換股票據	13	316,830	289,857
可供出售之金融資產	14	92,632	59,132
		896,498	836,479
流動資產			
貿易應收款項	15	4,698	4,844
應收貸款	16	53,257	—
按金、預付款項及其他應收款項	17	17,631	15,282
應收聯營公司款項		7,393	2,003
按公平值計入損益表之金融資產	18	34,443	47,038
應收可換股票據	13	48,489	64,872
應收可換股票據內含之兌換選擇權	19	98,200	75,282
現金及現金等價物		236,816	217,632
		500,927	426,953
資產總值		1,397,425	1,263,432

簡明綜合財務狀況表(續)

		於 二零一二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
	附註		
股權			
本公司擁有人應佔股本及儲備			
股本	20	2,380	79,344
儲備		1,374,092	1,158,292
本公司擁有人應佔股權		1,376,472	1,237,636
非控股權益		(2)	(1)
股權總額		1,376,470	1,237,635
負債			
流動負債			
應計費用及其他應付款項		10,251	11,787
已收貿易按金		477	477
已收租金按金		2,192	3,113
應付稅項		4,381	3,513
		17,301	18,890
非流動負債			
遞延稅項		3,654	6,907
負債總額		20,955	25,797
股權及負債總額		1,397,425	1,263,432
流動資產淨值		483,626	408,063
資產總值減流動負債		1,380,124	1,244,542

隨附之附註構成本簡明綜合財務報表之一部份。

簡明綜合股本變動表

截至二零一二年六月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔									
	股本	股份溢價	資本儲備	實繳盈餘	可供出售 以股份形式 之金融資產			小計	非控股權益	總計
					支付儲備	重估儲備	保留溢利			
					千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)			
於二零一一年一月一日	11,021	482,493	19,844	534,959	12,158	-	284,188	1,344,663	-	1,344,663
本期間溢利	-	-	-	-	-	-	63,612	63,612	-	63,612
本期間其他全面收益										
重估可供出售之金融資產產生之虧損	-	-	-	-	-	(38,616)	-	(38,616)	-	(38,616)
本期間總全面收益	-	-	-	-	-	(38,616)	63,612	24,996	-	24,996
配售新股份	2,203	27,175	-	-	-	-	-	29,378	-	29,378
購股權失效時解除	-	-	-	-	(2,310)	-	2,310	-	-	-
於二零一一年六月三十日	13,224	509,668	19,844	534,959	9,848	(38,616)	350,110	1,399,037	-	1,399,037
於二零一二年一月一日	79,344	221,744	19,844	327,303	11,148	(44,780)	623,033	1,237,636	(1)	1,237,635
本期間溢利/(虧損)	-	-	-	-	-	-	91,106	91,106	(1)	91,105
本期間其他全面收益										
重估可供出售之金融資產產生之收益	-	-	-	-	-	33,500	-	33,500	-	33,500
本期間總全面收益	-	-	-	-	-	33,500	91,106	124,606	(1)	124,605
股本重組	(77,360)	-	-	77,360	-	-	-	-	-	-
配售新股份	396	11,942	-	-	-	-	-	12,338	-	12,338
以股份形式支付之開支	-	-	-	-	1,892	-	-	1,892	-	1,892
於二零一二年六月三十日	2,380	233,686	19,844	404,663	13,040	(11,280)	714,139	1,376,472	(2)	1,376,470

簡明綜合現金流量表

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)
經營活動所產生之現金淨額	29,458	27,247
投資活動所用之現金淨額	(45,612)	(197,951)
融資活動所產生之現金淨額	35,338	29,378
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	19,184	(141,326)
期初之現金及現金等價物	217,632	989,625
期終之現金及現金等價物	236,816	848,299
現金及現金等價物結存分析		
期終之現金及現金等價物	236,816	848,299

簡明綜合財務報表附註

截至二零一二年六月三十日止六個月

1. 編製基準

截至二零一二年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務報表(「**中期財務報表**」)乃根據香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈之香港會計準則(「**香港會計準則**」)第34號「**中期財務報告**」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十六所載之適用披露規定編製。

中期財務報表須連同本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之全年綜合財務報表一併閱讀。

中期財務報表乃按歷史成本基準編製，惟無形資產、投資物業及金融工具乃按公平值計量除外。

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**」)

中期財務報表所採用之會計政策與編製本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之全年綜合財務報表所依循者相符一致。

於本期間內，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期間生效。

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

採納新訂及經修訂香港財務報告準則對本會計期間或過往會計期間之中期財務報表並無重大影響。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一二年六月三十日止六個月

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)

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	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」關於金融資產及金融負債之分類、計量及終止確認。此準則於二零一五年一月一日方開始生效，惟可供提早採納。採納此準則時，準則將特別影響本集團對可供出售之金融資產之會計處理，原因為若可供出售之金融資產與非持作交易之權益投資有關，香港財務報告準則第9號僅容許於其他全面收益表確認公平值收益及虧損。例如，可供出售投資之公平值收益及虧損將因此於損益表直接確認，而並非於其他全面收入表確認。

該準則對本集團金融負債之會計處理並無影響，原因是新規定僅影響指定為按公平值計入損益表之金融負債之會計處理，而本集團並無任何有關負債。終止確認之規定轉錄自香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」，且並無變動。本集團尚未確定何時提早採納香港財務報告準則第9號。

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準則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。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一二年六月三十日止六個月

3. 營運分部

本集團按主要營運決策人所審閱用以作出策略性決定之報告釐定其營運分部。

就管理而言，本集團現時從事五個營運部門 — (i) 發行；(ii) 物業投資；(iii) 銷售金融資產；(iv) 提供管理服務；及(v) 借貸業務。該等分部乃按有關管理層用以作出決定之本集團營運資料劃分。

主要業務如下：

(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)	借貸業務	香港借貸業務

本集團之可呈報分部乃經營不同業務之策略性單位。由於各業務單位採用不同市場推廣策略，故該等分部乃分開管理。

此外，各業務單位亦於不同國家分開經營管理。收益及業績乃按資產所在地編配至各個國家。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一二年六月三十日止六個月

3. 營運分部(續)

截至二零一二年及二零一一年六月三十日止六個月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：

(a) 分部業績、資產及負債

截至二零一二年六月三十日止六個月

	發行	物業投資	銷售 金融資產	提供 管理服務	借貸業務	未分配	綜合
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
收益							
來自對外客戶之收益	-	2,776	649	38,131	3,916	-	45,472
業績							
可呈報分部之分部業績	-	2,776	649	38,131	3,916	-	45,472
投資及其他收入							1,173
行政開支							(10,856)
除稅前溢利							35,789
所得稅抵免							2,594
本期間核心溢利(不包括主要非現金項目)							38,383
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							17,369
- 投資物業之公平值變動產生之收益							34,080
- 提早贖回應收可換股票據產生之收益							1,836
- 識價購買之收益							32
- 應收可換股票據之估算利息收入							28,401
- 無形資產之已確認減值虧損							(27,111)
- 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							(1,885)
本期間溢利							91,105
分部資產	379	473,768	142,519	21,528	53,789	705,442	1,397,425
分部負債	577	3,879	509	2,019	1,246	12,725	20,955

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一二年六月三十日止六個月

3. 營運分部(續)

(a) 分部業績、資產及負債(續)

截至二零一一年六月三十日止六個月

	發行 千港元 (未經審核)	物業投資 千港元 (未經審核)	銷售 金融資產 千港元 (未經審核)	提供 管理服務 千港元 (未經審核)	借貸業務 千港元 (未經審核)	未分配 千港元 (未經審核)	綜合 千港元 (未經審核)
收益							
來自對外客戶之收益	-	-	-	45,074	-	-	45,074
業績							
可呈報分部之分部業績	-	-	-	45,074	-	-	45,074
投資及其他收入							3,328
行政開支							(11,304)
除稅前溢利							37,098
所得稅開支							(5,723)
本期間核心溢利(不包括主要非現金項目)							31,375
主要非現金項目							
- 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							(15,454)
- 無形資產之減值虧損撥回							47,691
本期間溢利							63,612
分部資產	403	-	90,658	390,342	-	978,567	1,459,970
分部負債	477	-	3,226	46,119	-	11,111	60,933

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一二年六月三十日止六個月

3. 營運分部(續)

(b) 地區分部 – 營業額

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)
香港	7,341	—
澳門	38,131	45,074
	45,472	45,074

4. 投資及其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)
銀行存款利息收入	533	3,327
出售投資物業之收益	640	—
雜項收入	—	1
	1,173	3,328

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一二年六月三十日止六個月

5. 其他收益及虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)
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	17,369	—
投資物業之公平值變動產生之收益	34,080	—
提早贖回應收可換股票據產生之收益	1,836	—
議價購買之收益	32	—
應收可換股票據之估算利息收入	28,401	—
無形資產之(已確認減值虧損)/減值虧損撥回	(27,111)	47,691
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	(1,885)	(15,454)
	52,722	32,237

6. 經營溢利

經營業務溢利乃扣除下列各項後得出：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)
物業、廠房及設備折舊	113	113
就顧問服務以股份形式支付之開支	1,284	—
員工成本(包括董事酬金)：		
— 薪金及其他津貼	3,456	1,697
— 退休福利計劃供款	43	36
— 以股份形式支付之開支	608	—

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一二年六月三十日止六個月

7. 所得稅抵免／(開支)

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)
本期稅項開支	(659)	—
遞延稅項抵免／(開支)	3,253	(5,723)
	2,594	(5,723)

截至二零一二年六月三十日止六個月，香港利得稅按估計應課稅溢利之16.5%計算(截至二零一一年六月三十日止六個月：零港元)。

由於本集團概無估計應課稅溢利，故截至二零一二年六月三十日止六個月並無就澳門補充利得稅作出撥備(截至二零一一年六月三十日止六個月：零港元)。

遞延稅項抵免3,253,000港元指確認無形資產之減值虧損產生之遞延稅項負債撥回(截至二零一一年六月三十日止六個月：開支5,723,000港元)。

8. 中期股息

董事會不建議派付截至二零一二年六月三十日止六個月之中期股息(二零一一年六月三十日止六個月：零港元)。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一二年六月三十日止六個月

9. 每股盈利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)
本公司擁有人應佔本期間溢利	91,106	63,612

	普通股數目	
	千股	千股 (經重列)
於計算每股基本盈利時所用之普通股加權平均數	204,026	26,774
潛在普通股之攤薄影響： 購股權	2,829	—
於計算每股攤薄盈利時所用之普通股加權平均數	206,855	26,774

就計算每股基本盈利而言，截至二零一二年及二零一一年六月三十日止六個月之普通股加權平均數已就二零一二年五月九日生效之本公司股本重組之影響作出調整。此外，截至二零一一年六月三十日止六個月之普通股加權平均數已就本公司於二零一一年八月十五日完成公開發售新股作出調整。

截至二零一一年六月三十日止六個月之每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。計算每股攤薄盈利時並無計入本公司之未行使購股權，此乃由於行使本公司未行使購股權會令每股盈利增加及具反攤薄作用。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一二年六月三十日止六個月

10. 物業、廠房及設備

截至二零一二年六月三十日止六個月內，本集團概無收購或出售任何物業、廠房及設備(截至二零一一年十二月三十一日止年度：添置2,000港元及於出售附屬公司時終止確認2,000港元)。

11. 投資物業

	千港元
公平值：	
於二零一一年一月一日	—
透過購買附屬公司收購資產	6,508
收購附屬公司	435,000
年度已確認公平值之增加	1,412
<hr/>	
於二零一一年十二月三十一日及二零一二年一月一日(經審核)	442,920
期內出售	(7,310)
本期間已確認公平值之增加	34,080
<hr/>	
於二零一二年六月三十日(未經審核)	469,690

本集團之投資物業位於香港，並根據中期租賃持有。

於二零一二年四月二十七日，本集團以現金代價7,950,000港元向一名獨立第三方出售公平值為7,310,000港元之投資物業。

於二零一二年六月三十日，本集團投資物業乃按公平值列賬，公平值乃按滯鋒評估有限公司(「滯鋒」)及中證評估有限公司(「中證」)於當日進行之估值基準得出。滯鋒及中證均為獨立合資格估值師行，與本集團概無關連。滯鋒及中證為香港測量師學會(「香港測量師學會」)成員，並於相關位置之類似物業估值方面擁有合適資格及近期經驗。估值符合香港測量師學會之物業估值準則(二零零五年第一版)，並經參考有關類似物業之近期成交價之市場實況，以及目前租金及潛在租賃將可獲得收入而得出。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一二年六月三十日止六個月

12. 無形資產

	千港元
成本：	
於二零一一年一月一日	456,857
年內添置	50
出售附屬公司時終止確認	(50)
<hr/>	
於二零一一年十二月三十一日、二零一二年一月一日 及二零一二年六月三十日	456,857
<hr/>	
累計減值及攤銷：	
於二零一一年一月一日	122,176
年內攤銷	2
出售附屬公司時抵銷	(2)
年度已確認減值虧損	290,741
<hr/>	
於二零一一年十二月三十一日及二零一二年一月一日	412,917
本期間已確認減值虧損	27,111
<hr/>	
於二零一二年六月三十日	440,028
<hr/>	
賬面值：	
於二零一二年六月三十日(未經審核)	16,829
<hr/>	
於二零一一年十二月三十一日(經審核)	43,940
<hr/>	

無形資產指本公司之全資附屬公司 Rich Daily Group Limited (「Rich Daily」)，為澳門博彩中介人禮賓部之管理服務供應商所持有服務協議之賬面值。服務協議無有限之可使用年期，亦無作出攤銷。

於二零一二年六月三十日，本公司董事參考中證所進行之估值，重新評估 Rich Daily 持有服務協議之可收回金額。由於其中一份服務協議將於二零一二年九月十二日終止，故減值虧損 27,111,000 港元予以確認(截至二零一一年十二月三十一日止年度：290,741,000 港元)。有關終止詳情請參閱本公司於二零一一年九月十二日刊發之公佈。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一二年六月三十日止六個月

12. 無形資產(續)

服務協議之可收回金額乃參照使用價值計算方式評估。應用在使用價值模式之折現率為每年22.06% (截至二零一一年十二月三十一日止年度：每年22.88%)，採用依據本公司董事批准涵蓋五年期間之財務預測作出之現金流量預測。編製財務預測所涵蓋期間之現金流量預測涉及多項假設及估計。主要假設包括毛利率及增長率，該等數字是由本集團管理層根據其預期市場之發展而釐定。所用折現率是除稅前，且反映與行業有關之特定風險。

13. 應收可換股票據

	於 二零一二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
於一月一日	354,729	—
認購應收可換股票據	21,451	349,980
應收可換股票據之估算利息收入	28,401	18,478
應收可換股票據之已收利息	(18,098)	(13,729)
提早贖回應收可換股票據	(21,164)	—
	365,319	354,729
就呈報用途分析為：		
流動資產(附註b)	48,489	64,872
非流動資產(附註a及c)	316,830	289,857
	365,319	354,729

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一二年六月三十日止六個月

13. 應收可換股票據(續)

附註：

(a) 中國星集團有限公司(「中國星」)

於二零一一年七月七日，中國星向本集團發行本金總額350,000,000港元之可換股票據。可換股票據為無抵押、按年利率8%計息及將於二零一六年七月六日到期。

可換股票據賦予其持有人權利，於二零一一年七月七日至二零一六年七月五日期間按每股0.36港元之經調整換股價(可予進一步調整)將其本金額兌換為中國星之普通股。除非先前獲贖回或兌換外，任何於到期日尚未贖回之可換股票據金額須按其當時未贖回之本金額贖回。

可換股票據之債務部份乃按攤銷成本計量，而債務部份之實際利率為每年13.17%。兌換選擇權部份於簡明綜合財務狀況表以應收可換股票據內含之兌換選擇權呈列。

於二零一二年六月三十日，預期將於呈報期末起12個月後收回之應收中國星之可換股票據乃分類為非流動資產。

(b) 文化地標投資有限公司(「文化地標」)

於二零一一年十二月二十九日，文化地標向本集團發行本金總額75,000,000港元之可換股票據。可換股票據為無抵押、按年利率12%計息及將於二零一二年十二月二十八日到期。

可換股票據賦予其持有人權利，於二零一一年十二月二十九日至二零一二年十二月二十七日期間按每股0.08港元之初步換股價(可予調整)將其本金額兌換為文化地標之普通股。除非先前獲贖回或兌換外，任何於到期日尚未贖回之可換股票據金額須按其當時未贖回之本金額贖回。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一二年六月三十日止六個月

13. 應收可換股票據(續)

附註：(續)

(b) 文化地標投資有限公司(「文化地標」)(續)

可換股票據之債務部份乃按攤銷成本計量，而債務部份之實際利率為每年29.65%。兌換選擇權部份於簡明綜合財務狀況表以應收可換股票據內含之兌換選擇權呈列。

於二零一二年五月二十八日，文化地標按面值提早贖回本金額23,000,000港元之可換股票據。因此，提早贖回應收可換股票據產生之收益1,836,000港元已予確認。

於二零一二年六月三十日，應收文化地標之可換股票據乃分類為流動資產。

(c) 高富民企業諮詢服務有限公司(「高富民」)

於二零一二年三月二十二日，高富民向本集團發行本金額27,000,000港元之可換股票據。可換股票據為無抵押、免息及將於二零一五年三月三十一日到期。

倘可換股票據未獲贖回，則全部可換股票據須於高富民股份之首次公開發售順利進行後按首次公開發售價自動兌換為高富民之股份。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未贖回之本金額另加按當時未贖回本金額20%計算之溢價贖回。

可換股票據之債務部份乃按攤銷成本計量，而債務部份之實際利率為每年7.97%。兌換選擇權部份於簡明綜合財務狀況表以應收可換股票據內含之兌換選擇權呈列。

於二零一二年六月三十日，應收高富民之可換股票據乃分類為非流動資產。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一二年六月三十日止六個月

14. 可供出售之金融資產

	於 二零一二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
香港之上市股本證券，按公平值 於一月一日	58,960	53,720
添置	—	50,020
重估可供出售之金融資產產生之收益/(虧損)	33,500	(44,780)
	92,460	58,960
會所債券	172	172
	92,632	59,132

15. 貿易應收款項

於呈報期末，貿易應收款項(扣除減值撥備)賬齡分析如下：

	於 二零一二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
零至30日	4,698	4,844

本集團給予其客戶平均90日之信貸期。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一二年六月三十日止六個月

16. 應收貸款

	於 二零一二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
向客戶提供之貸款	36,547	—
應收應計利息	16,710	—
	53,257	—
減：減值撥備	—	—
	53,257	—

於呈報期末，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：

	於 二零一二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
一年內	53,257	—

17. 按金、預付款項及其他應收款項

	於 二零一二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
按金	840	1,114
預付款項	60	103
其他應收款項	16,731	14,065
	17,631	15,282

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一二年六月三十日止六個月

18. 按公平值計入損益表之金融資產

	於 二零一二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
持作買賣之投資：		
香港之上市股本證券，按公平值	28,243	44,308
香港之上市衍生工具，按公平值	6,200	2,730
	34,443	47,038

19. 應收可換股票據內含之兌換選擇權

	於 二零一二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
於一月一日	75,282	—
認購應收可換股票據 — 兌換選擇權部份	5,549	75,020
兌換選擇權部份之公平值變動產生之收益	17,369	262
	98,200	75,282

附註：

兌換選擇權部份之估值採用二項式期權定價模式。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一二年六月三十日止六個月

20. 股本

	股份數目 千股	股本 千港元
每股面值0.01港元		
(二零一一年：每股面值0.01港元)之普通股		
法定：		
於二零一一年一月一日	2,000,000	20,000
法定新股份(附註a)	8,000,000	80,000
於二零一一年十二月三十一日、二零一二年一月一日及二零一二年六月三十日		
	10,000,000	100,000
已發行及繳足：		
於二零一一年一月一日	1,102,112	11,021
配售新股份(附註b)	220,280	2,203
公開發售新股份(附註c)	6,611,961	66,120
於二零一一年十二月三十一日及二零一二年一月一日(經審核)		
股本重組(附註d)	7,934,353	79,344
— 股份合併	(7,735,994)	—
— 股本削減	—	(77,360)
配售新股份(附註e)	39,670	396
於二零一二年六月三十日(未經審核)		
	238,029	2,380

附註：

- (a) 於二零一一年七月十四日，透過增設額外8,000,000,000股每股面值0.01港元之新普通股，本公司之法定股本由20,000,000港元(分拆為2,000,000,000股每股面值0.01港元之普通股)增加至100,000,000港元(分拆為10,000,000,000股每股面值0.01港元之普通股)。
- (b) 於二零一一年六月十七日，220,280,000股每股面值0.01港元之新普通股根據一般授權以先舊後新配售之方式，按每股新股份0.135港元之價格配發及發行。誠如本公司於二零一一年六月二日宣佈，所得款項淨額29,378,000港元擬用作為建議收購Adelio Holdings Limited之全部已發行股本提供資金。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一二年六月三十日止六個月

20. 股本(續)

附註：(續)

- (c) 於二零一一年八月十五日，6,611,960,980股每股面值0.01港元之新普通股透過於二零一一年七月二十五日每持有一股現有股份獲發五股新股份之基準向本公司合資格股東以公開發售股份之方式，按每股新股份0.04港元之認購價配發及發行。所得款項淨額260,689,000港元擬用作為建議收購Adelio Holdings Limited之全部已發行股本提供資金。
- (d) 於二零一二年五月九日，本公司之股本已重組，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)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。
- (e) 於二零一二年五月十八日，39,670,000股每股面值0.01港元之新股份透過根據特別授權以配售新股份之方式，按每股新股份0.32港元之價格配發及發行。所得款項淨額12,338,000港元擬用作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。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一二年六月三十日止六個月

21. 收購一間附屬公司

於二零一二年一月三日，本集團與高富民金融集團有限公司及于樹權先生(均為獨立第三方)訂立有條件買賣協議，以現金代價約33,069,000港元收購港建財務有限公司之全部已發行股份及所結欠之銷售貸款。收購事項已於二零一二年一月五日完成。

	千港元 (未經審核)
應收貸款	33,605
其他應收款項	912
現金及現金等價物	5
應計費用及其他應付款項	(1,212)
應付股東款項	(32,295)
應付稅項	(209)
	806
銷售貸款	32,295
議價購買之收益	(32)
總代價，以現金支付	33,069
收購事項所產生之現金流出淨額：	
已付現金代價	33,069
已收購之現金及現金等價物	(5)
	33,064

議價購買之收益指於收購日期之淨資產公平值超出代價公平值之金額。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一二年六月三十日止六個月

22. 承擔

(a)

租賃承擔

本集團作為承租人

於二零一二年六月三十日，本集團根據於下列期限到期之租賃物業不可撤銷經營租約之日後最低租金承擔如下：

	於 二零一二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
一年內	1,489	706
第二至第五年(包括首尾兩年)	2,730	—
	4,219	706

經營租金指本集團就辦公室物業應付之租金。租約主要就平均兩年租期磋商，而租金平均兩年固定不變。

本集團作為出租人

期內賺取之物業租金收入為2,776,000港元(截至二零一一年十二月三十一日止年度：281,000港元)。若干物業已有承租租戶，租金平均兩年固定不變。

於二零一二年六月三十日，本集團與租戶訂約之日後最低租金如下：

	於 二零一二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
一年內	5,761	5,128
第二至第五年(包括首尾兩年)	3,628	5,128
	9,389	10,256

(b) 其他承擔

於二零一二年六月三十日，本集團有關於以下事項之其他承擔360,324,000港元：

- (i) 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(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；

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一二年六月三十日止六個月

22. 承擔(續)

(b) 其他承擔(續)

- (ii) 根據本集團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；及
- (iii) 根據本公司(作為買方)與文化地標(作為賣方)於二零一二年五月二十八日訂立之有條件買賣協議，支付收購146,640,000股中國傳媒影視控股有限公司(「中國傳媒」，前稱為嘉滙投資控股有限公司)股份之代價51,324,000港元。

23. 重大關連人士交易

除中期財務報表其他地方所披露者外，本集團曾進行下列重大關連人士交易：

- (a) 於截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團按一般商業條款及於本集團日常業務過程中與一名關連人士進行以下重大交易：

關連人士名稱	交易性質	截至六月三十日止六個月	
		二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)
雋誠有限公司	本集團墊付現金	5,390	—

- (b) 主要管理人員薪酬(包括支付予本公司董事及若干最高薪僱員之金額)如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)
薪金及津貼	3,217	1,190
退休福利計劃供款	31	15
以股份形式支付之開支	608	—

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一二年六月三十日止六個月

24. 或然負債

於二零一二年六月三十日，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。

China Finance並無於簡明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。

25. 呈報期後事項

於二零一二年六月三十日後及截至中期財務報表日期，本集團有以下重大事項：

- (a) 於二零一二年八月三日，本集團以代價51,324,000港元向文化地標收購146,640,000股中國傳媒股份；
- (b) 於二零一二年八月三日，文化地標按面值提早贖回本集團持有未贖回餘額為52,000,000港元之可換股票據；
- (c) 於二零一二年八月二十一日，本集團有條件同意向一名人士授出22,500,000港元之貸款。貸款為無抵押，按年利率8%計息及自提取日期兩年後到期。貸款已於二零一二年八月二十二日獲悉數提取；及
- (d) 於二零一二年八月二十一日，本集團與兩名獨立第三方訂立兩份有條件買賣協議，內容有關建議收購兩項位於香港新界西貢馬游塘之物業，兩項物業各自之現金代價為10,719,000港元。建議收購兩項物業已於二零一二年八月二十二日完成。

26. 批准中期財務報表

中期財務報表已於二零一二年八月二十九日經董事會批准及授權刊發。

獨立審閱報告

致 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)

董事會

緒言

吾等已審閱第3頁至第31頁所載之中期財務資料，包括 Eternity Investment Limited (永恒策略投資有限公司*)及其附屬公司於二零一二年六月三十日之簡明綜合財務狀況表及截至該日止六個月期間之相關簡明綜合收益表、簡明綜合全面收益表、簡明綜合股本變動表及簡明綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，中期財務資料報告須遵照其相關條文及香港會計師公會頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」編製。董事負責根據香港會計準則第34號之規定編製及公平呈列本財務資料。吾等負責根據吾等之審閱結果對本財務資料發表審閱結論，並根據吾等協定之委聘條款僅向閣下(作為法人)報告，而不作其他用途。吾等不會就本報告內容向任何其他人士負責或承擔任何責任。

* 僅供識別

審閱範圍

吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱。此等中期簡明綜合財務報表之審閱範圍包括向負責財務及會計事宜之主要人士作出查詢、及應用分析及其他審閱程序。審閱範圍遠較根據香港核數準則進行審核之範圍為小，故不能令吾等保證吾等將知悉在審核中可能識別之所有重大事宜。因此，吾等不會發表審核意見。

結論

根據吾等之審閱，吾等並無注意到任何事項，令吾等相信中期財務資料在所有重大方面沒有按照香港會計準則第34號「中期財務報告」公平呈列。

國衛會計師事務所有限公司

英國特許會計師

香港執業會計師

余智發

執業證書號碼：P05467

香港，二零一二年八月二十九日

管理層討論及分析

財務回顧

經營業績

於截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團錄得收益45,472,000港元，較去年同期45,074,000港元增加0.88%。總營業額中，38,131,000港元或83.86%由提供管理服務產生，3,916,000港元或8.61%由借貸業務產生，2,776,000港元或6.10%由物業投資產生，及649,000港元或1.43%由銷售金融資產產生。截至二零一二年六月三十日止六個月之溢利為91,105,000港元，較二零一一年同期63,612,000港元增加43.22%。有關增加乃主要由於確認投資物業之公平值變動產生之收益34,080,000港元及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17,369,000港元，其中部分由無形資產減值虧損27,111,000港元抵銷。

投資及其他收入由截至二零一一年六月三十日止六個月3,328,000港元減少64.75%至截至二零一二年六月三十日止六個月1,173,000港元。有關減少乃由於本集團之現金及銀行結餘由二零一一年六月三十日848,299,000港元減少72.08%至二零一二年六月三十日236,816,000港元，導致截至二零一二年六月三十日止六個月銀行存款之利息收入較低所致。有關減少獲出售投資物業之收益640,000港元所抵銷。

其他收益及虧損指重大性質及／或非經常性質之收入及開支項目。於截至二零一二年六月三十日止六個月本集團錄得之其他收益及虧損之主要項目如下：

- (a) 於二零一一年下半年，本集團認購中國星集團有限公司(「中國星」，股份代號：326)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(「高富民企業」)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28,401,000港元；

管理層討論及分析(續)

財務回顧(續)

經營業績(續)

- (b) 應收可換股票據內含之兌換選擇權之公平值經參考獨立專業估值師進行之估值並於呈報期末重新評估。由於中國星之每股收市價由二零一一年十二月三十日之0.22港元急升至二零一二年六月二十九日之0.345港元，故應收中國星之可換股票據內含之兌換選擇權之公平值由二零一一年十二月三十一日65,070,000港元增加至二零一二年六月三十日93,595,000港元。因此，已確認應收中國星之可換股票據內含之兌換選擇權之公平值變動產生之收益28,525,000港元。該收益部分分別由應收文化地標及高富民企業之可換股票據內含之兌換選擇權之公平值變動產生之虧損7,453,000港元及3,703,000港元抵銷；
- (c) 於呈報期末，鑒於近期香港物業價格上升，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，並已確認投資物業之公平值變動產生之收益34,080,000港元；
- (d) 於呈報期末，董事參考獨立專業估值師進行之估值，重新評估本集團所持有管理服務協議之可收回金額，而鑑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」)之管理服務協議將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27,111,000港元；及
- (e) 於二零一二年五月，由於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，故已確認提早贖回應收可換股票據產生之收益1,836,000港元。

管理層討論及分析(續)

財務回顧(續)

經營業績(續)

於截至二零一二年六月三十日止六個月，行政開支(扣除折舊前)為10,743,000港元，較去年同期11,191,000港元減少4.00%。有關減少乃主要由於法律及專業費用減少，其中部分由股份形式支付之開支1,892,000港元，以及薪金及其他津貼增加1,759,000港元抵銷。

於截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團之聯營公司Spark Concept Group Limited及其附屬公司(「**Spark Concept集團**」)在香港經營餐飲及葡萄酒貿易業務，錄得虧損1,841,000港元。由於本集團應佔收購後之虧損相等於其於Spark Concept Group Limited之權益，故本集團並無進一步確認其虧損。

於截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團錄得3,253,000港元之所得稅抵免，即確認無形資產減值虧損產生之遞延稅項開支負債撥回。該項所得稅抵免部分由所得稅開支659,000港元抵銷。

流動資金及財務資源

於截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團透過營運所產生現金、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1,237,636,000港元增加至二零一二年六月三十日1,376,472,000港元。

於二零一二年六月三十日，本集團之現金及現金等價物為236,816,000港元(二零一一年十二月三十一日：217,632,000港元)。

於二零一二年六月三十日，本集團並無借貸(二零一一年十二月三十一日：無)。

管理層討論及分析(續)

財務回顧(續)

流動資產淨值及流動比率

於二零一二年六月三十日，本集團之流動資產淨值及流動比率分別為483,626,000港元(二零一一年十二月三十一日：408,063,000港元)及28.95(二零一一年十二月三十一日：22.60)。

資本結構

於截至二零一二年六月三十日止六個月，本公司之資本結構有下列變動：

- (a) 於二零一二年五月九日，本公司之股本已重組，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；及
- (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方式，按每股新股份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。

管理層討論及分析(續)

財務回顧(續)

重大收購

於截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團有下列重大收購：

- (a) 於二零一二年一月五日，本集團向獨立第三方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借貸業務；及
- (b) 於二零一二年三月二十二日，本集團認購由高富民企業發行、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企業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企業股份。任何於到期日仍未贖回之可換股票據金額須由高富民企業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。

重大出售

於截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團有下列重大出售：

- (a) 於二零一二年四月二十七日，本集團以現金代價7,950,000港元出售位於香港新界將軍澳之住宅物業；及
- (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港元可換股票據其中之23,000,000港元。

資產抵押

於二零一二年六月三十日，本集團並無抵押資產。

管理層討論及分析(續)

財務回顧(續)

承擔

於二零一二年六月三十日，本集團有關於以下事項之總承擔360,324,000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(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；
- (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；及
- (c) 根據本公司(作為買方)與文化地標(作為賣方)於二零一二年五月二十八日訂立之有條件買賣協議，支付收購146,640,000股中國傳媒影視控股有限公司(「中國傳媒」，前稱為嘉滙投資控股有限公司，股份代號：8172)股份之代價51,324,000港元。

匯兌風險及對沖

於截至二零一二年六月三十日止六個月，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

於二零一二年六月三十日，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。

管理層討論及分析(續)

財務回顧(續)

或然負債(續)

截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團並無於簡明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

於二零一二年六月三十日，本集團之僱員人數為12人(二零一一年：10人)。員工成本(包括董事酬金)為4,107,000港元(二零一一年：1,733,000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

於截至二零一二年六月三十日止六個月，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，本公司(作為買方)與文化地標(作為賣方)於二零一二年五月二十八日訂立有條件買賣協議，內容有關以代價51,324,000港元收購146,640,000股中國傳媒股份。董事認為該收購有助本集團(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)保障中國傳媒之穩定電影供應以在中國大陸發行電影。該收購於二零一二年七月二十七日獲股東批准及於二零一二年八月三日完成。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

於二零一二年第一季，香港股市見強勢正面，恆生指數上升約11%。惟由於歐洲債務危機惡化，加上中國大陸經濟增長動力衰退，香港股市於第二季大量回吐其於第一季之獲利。鑒於波幅持續，本集團並無作出任何股票投資，惟尋求機會以變現股票。於二零一二年三月，本集團已出售若干股票並錄得649,000港元之收益。於截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團錄得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1,885,000港元。由於中國星之每股收市價由二零一一年十二月三十日之0.22港元急升至二零一二年六月二十九日之0.345港元，故重估可供出售之金融資產產生之收益33,500,000港元已於簡明綜合全面收益表內確認。

於截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團提供管理服務業務所產生之服務費收入達38,131,000港元，較去年同期減少15.40%。儘管澳門貴賓博彩收益於二零一二年上半年較二零一一年同期增加15.09%，服務費減少反映緊隨金沙城中心第一期及澳門銀河於二零一一年中開業後，澳門貴賓博彩業競爭激烈。

於二零一一年九月十二日，本集團獲多金告知，本集團及多金於二零零八年六月三十日訂立之管理服務協議將於二零一二年九月十二日終止。鑑於管理服務協議產生之服務費收入佔本集團提供管理服務業務收益之重大部分，故預期本集團提供管理服務業務之收益自二零一二年九月十二日起將大幅下降。由於管理服務協議將於二零一二年九月十二日終止，本集團於截至二零一二年六月三十日止六個月就無形資產進一步確認減值虧損27,111,000港元。於二零一二年九月十二日終止與多金之管理服務協議後，本集團將根據其持有之其餘管理服務協議，繼續進行向博彩推廣員禮賓部提供管理服務之業務。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

於截至二零一二年六月三十日止六個月，位於香港九龍觀塘之投資物業(「觀塘物業」)產生租金收入2,776,000港元，及其於二零一二年六月三十日之佔用率(以總樓面面積計算)為41.26%。就出售全部或部份觀塘物業的活動已開展。已收到若干查詢，惟直至本報告日期，並無達成任何銷售條款或協議。於二零一二年四月，本集團以現金代價7,950,000港元出售其位於香港新界將軍澳之住宅物業並錄得出售投資物業收益640,000港元。

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淨值之公平值比已付代價之公平值超出32,000港元，本集團確認議價購買之收益32,000港元。於截至二零一二年六月三十日止六個月，港建產生之利息收入為3,916,000港元，並向一名客戶授出本金額15,000,000港元之貸款。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。預期樓宇按揭將於二零一二年第三季提取。於二零一二年六月三十日，港建應收貸款連同應收應計利息達53,257,000港元。

為建立固定收益組合，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企業發行、本金額為27,000,000港元之可換股票據。由高富民企業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。根據高富民企業發行之可換股票據之條款，倘可換股票據仍未贖回，全部可換股票據與於高富民企業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企業股份。任何於到期日仍未贖回之可換股票據金額須由高富民企業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。因此，已錄得提早贖回應收可換股票據產生之收益1,836,000港元。於截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團固定收益組合產生之估算利息收入為28,401,000港元。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

於截至二零一二年六月三十日止六個月，Spark Concept 集團透過於中區開設一間日本麵店及於上環開設一間歐洲餐廳以擴展其業務。Spark Concept 集團現有四個經營範疇，包括兩間餐廳、日本麵店及葡萄酒貿易公司。為撥付開設日本麵店及歐洲餐廳之資本開支，Spark Concept Group Limited 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 Spark Concept 集團提供現金墊款 5,390,000 港元。於二零一二年六月三十日，Spark Concept 集團尚欠本集團 7,393,000 港元，金額為無抵押、免息及按要求償還。鑒於食品及勞工成本上升及所產生之營運前開支，Spark Concept 集團於有關期間錄得 1,841,000 港元之虧損。由於本集團收購後應佔虧損相等於其於 Spark Concept Group Limited 之利益，故並無進一步確認應佔虧損。

未來前景

董事相信，歐洲債務危機仍未能解決，將繼續為香港股市帶來不明朗的市場環境。此外，中國大陸政策放緩之步伐及規模仍未見效。因此，於二零一二年財政年度餘下期間，本集團在銷售金融資產業務方面將採取更為審慎之投資態度。

由於其中一項管理服務協議將於二零一二年九月十二日終止，預期本集團提供管理服務業務之表現將於二零一二年下半年大幅下降。鑒於澳門貴賓博彩業競爭激烈及中國大陸經濟進一步萎縮，董事已停止物色向澳門其他博彩中介人禮賓部提供管理服務之機會。

就物業投資業務方面，本集團擬出售全部或部分觀塘物業及位於香港新界將軍澳之車位以取得資本收益。自香港特別行政區行政長官於二零一一年宣佈「起動九龍東」計劃後，觀塘區工業樓宇之價格屢創新高。鑒於領匯之投資策略最近擴展至包括非住宅物業，投機活動自二零一二年五月起開始活躍。董事認為，觀塘物業可為本集團帶來可觀資本收益。

管理層討論及分析(續)

未來前景(續)

鑒於歐洲債務危機持續及中國大陸經濟進一步萎縮，香港經濟將無可避免受到影響。為減低其信貸風險，本集團將更審慎評估及批核貸款。因此，董事預期新擴展之貸款業務將會持續增長。

董事相信，於二零一二年下半年之主要風險為(i)美國增長較預期疲弱，(ii)中國大陸經濟硬著陸之風險，(iii)歐元區協定長期可持續發展結構失敗，及(iv)歐洲經濟衰退之影響較預期更為深遠。因此，本集團將持續謹慎監察營商環境，專注於其現有業務及實施審慎成本控制策略。

呈報期後事項

於二零一二年六月三十日後，本集團有以下重大事項：

- (a) 於二零一二年八月三日，本集團以代價51,324,000港元向文化地標收購146,640,000股中國傳媒股份；
- (b) 於二零一二年八月三日，文化地標提早按面值贖回本集團持有餘下未贖回52,000,000港元之可換股票據；
- (c) 於二零一二年八月二十一日，港建已有條件同意授出22,500,000港元之貸款予一名人士。貸款為無抵押、按年利率8%計息，並自提取日期兩年當日到期。貸款於二零一二年八月二十二日全數提取；及
- (d) 於二零一二年八月二十一日，本集團與兩名獨立第三方訂立兩份有條件買賣協議，內容有關建議收購兩個位於香港新界西貢馬游塘之物業，收購每個物業之現金代價為10,719,000港元。建議收購該兩個物業已於二零一二年八月二十二日完成。本集團現時擬持有該兩項物業為長期投資，以作出租用途。

上市規則所規定之額外資料

中期股息

董事會不建議派付截至二零一二年六月三十日止六個月之中期股息(二零一一年六月三十日止六個月：零港元)。

董事於股份及相關股份之權益

於二零一二年六月三十日，按本公司根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第352條存置之登記冊所記錄，或按本公司及聯交所根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則所獲通知，本公司董事及主要行政人員及彼等之聯繫人士於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份及相關股份中擁有之權益如下：

好倉

a. 本公司每股面值0.01港元之普通股

董事	附註	身份	持有已發行 股份數目	佔本公司 已發行股本 百分比
李雄偉先生	1及2	受控制公司之權益	67,432,000	28.33%
張國偉先生	1及3	受控制公司之權益	67,432,000	28.33%
張國勳先生	1及3	受控制公司之權益	67,432,000	28.33%
陳健華先生		實益擁有人	33,000	0.01%

附註：

- 該等股份由Twin Success International Limited實益擁有。Twin Success International Limited分別由Silver Pacific International Limited擁有50%及Silver Pacific Development Limited擁有50%。
- Silver Pacific International Limited由李雄偉先生全資擁有。
- Silver Pacific Development Limited分別由張國偉先生擁有50%及張國勳先生擁有50%。

上市規則所規定之額外資料(續)

董事於股份及相關股份之權益(續)

好倉(續)

b. 購股權

董事	身份	持有購股權數目	相關股份數目
李雄偉先生	實益擁有人	933	933
張國偉先生	實益擁有人	1,982,500	1,982,500
陳健華先生	實益擁有人	2,374,849	2,374,849

除上文所披露之持股量外，於二零一二年六月三十日，概無董事、主要行政人員及彼等之聯繫人士於本公司或其任何相聯法團之任何股份、相關股份或債券中擁有任何權益或淡倉。

上市規則所規定之額外資料(續)

購股權計劃

根據股東於二零一一年十二月十二日通過之普通決議案，本公司採納一項新購股計劃以取代於二零一二年一月二十一日採納之購股權計劃。新購股權計劃之主要條款乃於本公司之二零一一年年報中披露。本公司於截至二零一二年六月三十日止六個月之購股權變動詳情載列如下：

購股權類別	購股權數目					就股本重組作出調整	於二零一二年六月三十日尚未行使
	於二零一二年一月一日尚未行使	於期內授出	於期內行使	於期內失效	於二零一二年六月三十日尚未行使		
董事及主要行政人員							
李雄偉先生	2002	56,641	—	—	(56,641)	—	—
	2007B	37,324	—	—	—	(36,391)	933
		93,965	—	—	(56,641)	(36,391)	933
張國偉先生	2011	79,300,000	—	—	—	(77,317,500)	1,982,500
		79,300,000	—	—	—	(77,317,500)	1,982,500
陳健華先生	2004	56,641	—	—	—	(55,225)	1,416
	2007B	37,324	—	—	—	(36,391)	933
	2011	30,900,000	—	—	—	(30,127,500)	772,500
	2012	—	1,600,000	—	—	—	1,600,000
		30,993,965	1,600,000	—	—	(30,219,116)	2,374,849
董事及主要行政人員合計		110,387,930	1,600,000	—	(56,641)	(107,573,007)	4,358,282
僱員及顧問							
	2002	169,925	—	—	(169,925)	—	—
	2004	272,119	—	—	—	(265,316)	6,803
	2007A	180,298	—	—	—	(175,791)	4,507
	2007B	868,930	—	—	—	(847,207)	21,723
	2012	—	18,200,000	—	—	—	18,200,000
僱員及顧問合計		1,491,272	18,200,000	—	(169,925)	(1,288,314)	18,233,033
總計		111,879,202	19,800,000	—	(226,566)	(108,861,321)	22,591,315
於期終可行使							22,591,315

附註：購股權數目已就本公司於二零一二年五月九日生效之股本重組作出調整。

上市規則所規定之額外資料(續)

購股權計劃(續)

購股權特定類別之詳情如下：

購股權類別	授出日期	行使期	行使價
2002	二零零二年三月八日	二零零二年三月八日至二零零二年三月七日	218.066 港元
2004	二零零四年十二月十三日	二零零四年十二月十三日至二零零四年十二月十二日	6,507.920 港元*
2007A	二零零七年三月二十二日	二零零七年三月二十二日至二零零七年三月二十一日	1,577.600 港元*
2007B	二零零七年五月三十一日	二零零七年五月三十一日至二零零七年五月三十日	2,348.400 港元*
2011	二零一一年十月二十日	二零一一年十月二十日至二零一二年十月十九日	1.808 港元*
2012	二零一二年六月四日	二零一二年六月四日至二零一三年六月三日	0.345 港元

*： 行使價已就於二零一二年五月九日生效之本公司股本重組作出調整。

主要股東

於二零一二年六月三十日，本公司根據證券及期貨條例第336條存置之主要股東登記冊顯示，下列股東已知會本公司擁有本公司已發行股本之有關權益：

好倉

a. 本公司每股面值0.01港元之普通股

股東	附註	身份	持有已發行股份數目	佔本公司已發行股本百分比
Twin Success International Limited		實益擁有人	67,432,000	28.33%
Silver Pacific International Limited	1	受控制公司之權益	67,432,000	28.33%
Silver Pacific Development Limited	1	受控制公司之權益	67,432,000	28.33%
李雄偉先生	1及2	受控制公司之權益	67,432,000	28.33%

上市規則所規定之額外資料(續)

主要股東(續)

好倉(續)

a. 本公司每股面值0.01港元之普通股(續)

股東	附註	身份	持有已發行 股份數目	佔本公司 已發行股本 百分比
張國偉先生	1及3	受控制公司之權益	67,432,000	28.33%
張國勳先生	1及3	受控制公司之權益	67,432,000	28.33%
歐翠儀女士		實益擁有人	18,525,000	7.78%
Asia Vest Partners VII Limited	4	受控制公司之權益	32,373	9.95%
Asia Vest Partners X Limited	4	受控制公司之權益	32,373	9.95%
Asia Vest Partners Limited	4	受控制公司之權益	32,373	9.95%
南國熙先生	4	受控制公司之權益	32,373	9.95%

附註：

1. 該等股份由Twin Success International Limited實益擁有。Twin Success International Limited分別由Silver Pacific International Limited擁有50%及Silver Pacific Development Limited擁有50%。
2. Silver Pacific International Limited由李雄偉先生全資擁有。
3. Silver Pacific Development Limited分別由張國偉先生擁有50%及張國勳先生擁有50%。
4. 持有股份數目已就於二零零八年五月二日、二零零九年四月二十三日及二零一二年五月九日生效之本公司股本重組作出調整。

上市規則所規定之額外資料(續)

主要股東(續)

好倉(續)

b. 購股權

股東	身份	持有購股權數目	相關股份數目
李雄偉先生	實益擁有人	933	933
張國偉先生	實益擁有人	1,982,500	1,982,500

除上文所披露者外，本公司並無獲知會於二零一二年六月三十日本公司已發行股本之任何其他有關權益或淡倉。

買賣及贖回本公司之上市證券

於截至二零一二年六月三十日止六個月，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。

遵守企業管治常規守則

董事會認為，本公司於截至二零一二年六月三十日止六個月一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載企業管治常規守則(「守則」)之守則條文，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。於截至二零一二年六月三十日止六個月李雄偉先生已接任本公司董事會主席及行政總裁。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；

上市規則所規定之額外資料(續)

遵守企業管治常規守則(續)

- (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，並符合資格膺選連任。倘各董事須最少每三年輪席告退一次，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，本公司認為該等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。本公司非執行董事張國勳先生因其他業務委聘而未能出席本公司於二零一二年三月十九日舉行之股東特別大會。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六月三十日止六個月一直遵守標準守則所載之所訂標準。

上市規則所規定之額外資料(續)

財務資料之審閱

審核委員會已審閱二零一二年中期報告及截至二零一二年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務報表，並同意本公司所採納之會計原則及政策。此外，本公司之外聘核數師國衛會計師事務所有限公司已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」審閱未經審核簡明綜合中期財務報表。

致謝

本人謹代表董事會對董事同寅、管理層及員工之努力、忠誠及貢獻致以衷心感激及謝意。此外，本人謹此多謝本公司股東之不斷支持。

承董事會命

Eternity Investment Limited

永恒策略投資有限公司*

主席

李雄偉

香港，二零一二年八月二十九日

* 僅供識別