
此乃要件 請即處理

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通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函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。

閣下對本通函任何方面**如有任何疑問**，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如**已售出或轉讓**名下所有 Eternity Investment Limited (永恒策略投資有限公司*) 股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。



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)

非常重大出售事項 — 出售物業 及 股東特別大會通告

Eternity Investment Limited (永恒策略投資有限公司*) 將於二零一三年一月九日(星期三)下午二時正，假座香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈一樓澳門賽馬會一樓宴會廳舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第53至54頁。隨本通函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。該代表委任表格亦刊載於香港聯合交易所有限公司網站 www.hkex.com.hk。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請按隨附之代表委任表格印列之指示將之填妥，並盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘滙中心26樓，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票，而在該情況下，代表委任表格將視作撤銷論。

目錄

頁次

釋義	1
董事會函件	4
附錄一 — 本集團之財務資料	13
附錄二 — 有關該物業可識別淨收入流之未經審核損益表及估值	25
附錄三 — 餘下集團之未經審核備考財務資料	27
附錄四 — 該物業之估值報告	35
附錄五 — 一般資料	40
股東特別大會通告	53

釋義

於本通函內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「中國傳媒」	指	China Media and Films Holdings Limited (中國傳媒影視控股有限公司*) (前稱KH Investment Holdings Limited (嘉匯投資控股有限公司*))，一間於開曼群島註冊成立並於百慕達存續之有限公司，其已發行股份於聯交所創業板上市(股份代號：8172)
「本公司」	指	Eternity Investment Limited (永恒策略投資有限公司*)，一間於百慕達註冊成立之有限公司，已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：764)
「完成」	指	根據臨時買賣協議或正式買賣協議(視乎情況而定)之條款及條件完成買賣該物業
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「代價」	指	586,000,000 港元，即買方根據臨時買賣協議或正式買賣協議(視乎情況而定)之條款應付予賣方之出售事項代價
「文化地標」	指	文化地標投資有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：674)
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	建議根據臨時買賣協議或正式買賣協議(視乎情況而定)之條款及條件向買方出售該物業

* 僅供識別

釋義

「永恒財務」	指	永恒財務集團有限公司(前稱Wingo Consultants Limited)，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「正式買賣協議」	指	賣方與買方將就出售事項訂立之正式買賣協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士之任何人士
「該土地」	指	於香港土地註冊處註冊為觀塘內地段第195號A段之整塊或整幅土地
「最後實際可行日期」	指	二零一二年十二月十八日，即本通函付印前確認其中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後期限」	指	二零一三年七月四日
「澳門」	指	中華人民共和國澳門特別行政區
「主板」	指	聯交所運作之聯交所主板(不包括期權市場)
「臨時買賣協議」	指	賣方與買方於二零一二年十一月二十日就出售事項訂立之有約束力臨時買賣協議

釋義

「該物業」	指	「該物業之資料」一節所載該大廈之單位
「買方」	指	泛禧有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為獨立第三方
「餘下集團」	指	緊隨完成後之本集團
「證券及期貨條例」	指	香港法例第 571 章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司將於二零一三年一月九日(星期三)下午二時正假座香港干諾道中 168-200 號信德中心招商局大廈一樓澳門賽馬會一樓宴會廳召開及舉行以考慮及酌情批准臨時買賣協議(可經正式買賣協議修訂及/或以正式買賣協議取代)及據此擬進行之交易之股東特別大會
「股份」	指	本公司股本中每股面值 0.01 港元之普通股
「股東」	指	已發行股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	Rexdale Investment Limited，一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「%」	指	百分比



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)

執行董事：

李雄偉先生(主席)
張國偉先生
陳健華先生

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

非執行董事：

張國勳先生

總辦事處及

香港主要營業地點：

獨立非執行董事：

尹成志先生
吳向仁先生
黃德銓先生

香港
干諾道中168-200號
信德中心
西座3811室

敬啟者：

非常重大出售事項 —
出售物業
及
股東特別大會通告

緒言

於二零一二年十一月二十日(聯交所交易時段後)，賣方與買方訂立臨時買賣協議，據此，賣方已有條件地同意出售而買方已有條件地同意收購該物業，現金代價為586,000,000港元。由於按照上市規則第14.07條計算之其中一項適用百分比率超過75%，故根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之非常重大出售事項。因此，出售事項須於股東特別大會上取得股東批准。

* 僅供識別

董事會函件

本通函旨在向閣下提供臨時買賣協議及據此擬進行之交易之進一步資料，連同股東特別大會通告。

出售事項

臨時買賣協議

日期：二零一二年十一月二十日

賣方：Rexdale Investment Limited，本公司之全資附屬公司，為該物業之合法及實益擁有人

買方：泛禧有限公司，一間投資公司

物業代理：中原地產代理有限公司

就董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方為一間投資公司，而買方之最終實益擁有人為獨立第三方，與本公司或其任何附屬公司之任何董事、主要行政人員或主要股東或任何彼等各自之聯繫人士概無關連。

該物業由獨立第三方中原地產代理有限公司安排進行買賣。

正式買賣協議

根據臨時買賣協議，正式買賣協議須於二零一二年十二月十三日或之前簽立。本公司獲其法律顧問告知，賣方律師仍在與買方律師就正式買賣協議之條款進行協商，而於最後實際可行日期，正式買賣協議之條款仍未落實，而臨時買賣協議仍對買賣雙方具約束力。賣方及買方將於條款落實後隨即簽立正式買賣協議。根據本公司法律顧問之意見，即使完成時尚未簽訂正式買賣協議，賣方及買方有責任履行臨時買賣協議項下之條款及條件。

董事會函件

將予出售之資產

根據臨時買賣協議或正式買賣協議(視乎情況而定)，賣方已有條件地同意出售而買方已有條件地同意收購該物業。該物業將以「現狀」出售予買方。該物業由本集團於二零一一年十二月二十三日透過收購 Adelio Holdings Limited (賣方之控股公司)之全部已發行股本而購入。

出售事項之代價及付款條款

出售事項之代價 586,000,000 港元已經及須由買方以下列方式以現金支付予賣方：

- (a) 29,300,000 港元已於臨時買賣協議簽訂時以現金支付作為首筆按金(「**首筆按金**」)；
- (b) 29,300,000 港元已於二零一二年十二月十三日以現金支付作為另一筆按金(「**另一筆按金**」)；及
- (c) 代價餘額 527,400,000 港元須於最後期限或之前於完成時支付。

代價 586,000,000 港元乃經買方與賣方同意，並按「自願買方 — 自願賣方」基準經參考附近地點可資比較物業之開價後釐定。於達致代價 586,000,000 港元時，概無就確認該物業估值而取得物業估值報告。儘管並無取得物業估值報告，惟董事認為代價 586,000,000 港元屬公平合理，此乃由於每平方呎代價較中原(工商舖)網站所披露二零一二年十月之觀塘工業物業銷售交易之平均呎價 3,718 港元高 13%。

先決條件

完成須待根據上市規則之規定股東於股東特別大會上批准臨時買賣協議或正式買賣協議(視乎情況而定)及據此擬進行之交易後，方可作實。

終止

倘臨時買賣協議或正式買賣協議(視乎情況而定)之上述先決條件未能於最後期限或之前獲本公司達成，則構成賣方違反臨時買賣協議或正式買賣協議(視乎情況而定)之條款，訂約方有權終止臨時買賣協議或正式買賣協議(視乎情況而定)。在該等情況下，賣方須隨即退還買方支付之首筆按金及／或另一筆按金，並須向買方支付相等於代價10%之款項作為損害賠償，而買方不得向賣方提出其他申索。

完成

待先決條件達成後，完成將於最後期限或之前進行。

該物業之資料

該物業為位於香港九龍觀塘道398-402號(前稱為巧明街95號)，名稱為樂基官塘大廈之大廈(「**該大廈**」)，尤其是持有、使用、佔用及享用該大廈一樓工廠A(包括其平台)、該大廈一樓工廠B(包括其平台)、該大廈六樓、該大廈七樓工廠A、該大廈七樓工廠B、該大廈八樓工廠A、該大廈八樓工廠B、該大廈九樓工廠A、該大廈九樓工廠B、該大廈十樓、該大廈十一樓、該大廈十二樓、該大廈之天台、該大廈之外牆、該大廈地下之洗手間A及洗手間B，以及該大廈地下之車位1、2、3、14、15、16、17、18、19、20及21號之獨家及獨有權力及特權。該物業佔用該土地(該物業所在地)622份同等不分割部份或份數中之367份。

該大廈為建於一九八一年之13層工業大廈。

該物業現受多份租約規限。根據該物業之現有租賃安排，該物業之目前每月租金收入約為490,000港元(不包括差餉、管理費、所有其他費用及公用設施費用)。

董事會函件

該物業之詳細情況及估值已於本通函附錄四披露。

進行出售事項之理由及所得款項用途

本公司為一間投資控股公司，而其附屬公司主要從事電影發行、轉授電影發行權、銷售金融資產、向博彩中介人禮賓部提供管理服務、物業投資及借貸業務。

由於佔用率低於50%，該物業為本集團產生約490,000港元之每月租金收入。董事認為出售事項乃本集團變現其於該物業之投資之良機，原因如下：

- (a) 代價較該物業於二零一二年六月三十日之賬面值469,000,000港元超出117,000,000港元，較該物業之賬面值溢價約24.90%；
- (b) 每平方呎代價較中原(工商舖)網站所披露二零一二年十月之觀塘工業物業銷售交易之平均呎價3,718港元高13%；及
- (c) 由於購買全部該物業涉及龐大金額，故市場上之潛在買家數目有限。

因此，董事認為，臨時買賣協議(可經正式買賣協議修訂及／或以正式買賣協議取代)之條款(包括代價)以及出售事項乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

本公司擬將出售事項之所得款項淨額用作為任何潛在物業投資項目及／或其他業務投資撥付資金，包括但不限於認購中國星集團有限公司(「**中國星**」)根據本公司與中國星於二零一一年一月二十一日訂立之有條件認購協議而發行300,000,000港元之第二批可換股票據(「**第二批認購事項**」)。本集團近期已識別一項香港物業投資項目。於透過物業代理進行初步協商後，董事發現物業投資項目之要約價超過本集團之估計價值。因

董事會函件

此，有關該物業投資項目之協商已停止。除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本集團並無識別該等物業投資項目或其他業務。倘本公司繼續進行可能物業投資項目及／或其他業務投資，將遵照上市規則作出公佈。

由於第二批認購事項須待日期為二零一一年一月二十一日之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，故董事將出售事項之所得款項淨額，優先用作為可能物業投資項目及／或其他業務投資，而非第二批認購事項，撥付資金。

於最後實際可行日期，本集團約有292,990,000港元之現金及銀行結餘。

出售事項之財務影響

資產淨值

於二零一二年六月三十日，本集團之未經審核綜合資產淨值為1,376,470,000港元。

誠如本通函附錄三所載，假設出售事項已於二零一二年六月三十日完成，餘下集團之未經審核備考綜合資產淨值將增加至1,488,330,000港元。

盈利

截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團錄得未經審核綜合溢利91,110,000港元。

誠如本通函附錄三所載，假設出售事項已於二零一二年一月一日進行，截至二零一二年六月三十日止六個月，餘下集團之未經審核備考綜合溢利將增加至201,260,000港元。

出售事項之收益

誠如本通函附錄三所載，假設出售事項已於二零一二年一月一日進行，餘下集團將錄得出售事項之收益143,640,000港元，乃銷售所得款項586,000,000港元扣除該物業於二零一一年十二月三十一日之賬面值435,000,000港元及與出售事項有關之估計直接交易成本7,360,000港元產生。

餘下集團現有業務之未來業務計劃

於完成後，餘下集團將繼續經營其現有業務，即電影發行、轉授電影發行權、銷售金融資產、向博彩中介人禮賓部提供管理服務、物業投資及借貸業務。

為重振其電影發行業務，本集團於二零一二年八月收購中國傳媒全部已發行股本之29.00%。鑒於本集團無法以合理價格取得優質電影作發行用途，故董事認為，收購事項令本集團得以(i)與中國傳媒及中國傳媒之控股股東文化地標藉各方之優勢建立策略性聯盟；及(ii)自中國傳媒取得穩定電影供應，以於中國內地發行。

董事相信，歐洲債務情況仍未解決，持續對香港股市帶來充滿挑戰之市場環境。因此，本集團將繼續在其銷售金融資產業務方面採取較審慎之投資方針。

由於其中一份管理服務協議於二零一二年九月十二日終止，本集團提供管理服務業務之表現於二零一二年下半年大幅倒退。由於澳門貴賓博彩分部競爭激烈，加上中國內地經濟緊縮，故董事已不再於澳門發掘向其他博彩中介人禮賓部提供管理服務之機會。本集團將其現有資源集中投放於為餘下管理服務協議提供管理服務。

物業投資業務方面，本集團於二零一二年八月收購兩項位於香港新界西貢馬游塘之物業，總代價為21,440,000港元。該兩項物業由本集團持作長線投資，以作租賃用途。於最後實際可行日期，該等物業所有單位經已租出。本集團將繼續物色機會投資其他物業，以豐富本集團之物業投資組合及增加本集團之租金收入。

鑒於歐洲債務危機仍未解決，加上中國內地經濟緊縮，香港經濟難免受到影響。本集團於評估及審批貸款時正採取更為審慎之方針，以減低其信貸風險。

董事會函件

除致力發展現有業務外，董事亦積極物色適合本集團之投資機會，多元化其業務及擴闊其收益基礎。

上市規則之涵義

由於按照上市規則第 14.07 條計算之其中一項適用百分比率超過 75%，故根據上市規則第 14 章，出售事項構成本公司之非常重大出售事項。因此，出售事項須於股東特別大會上取得股東批准。

就董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於出售事項中擁有重大權益，故概無股東須於股東特別大會上就批准臨時買賣協議(可經正式買賣協議修訂及／或以正式買賣協議取代)及據此擬進行之交易之決議案放棄投票。

股東特別大會

本公司將於二零一三年一月九日(星期三)下午二時正，假座香港干諾道中 168-200 號信德中心招商局大廈一樓澳門賽馬會一樓宴會廳舉行股東特別大會，以考慮及酌情通過(不論有否經修訂)決議案以批准臨時買賣協議(可經正式買賣協議修訂及／或以正式買賣協議取代)及據此擬進行之交易，大會通告載於本通函第 53 至 54 頁。

隨附股東於股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請按隨附之代表委任表格印列之指示將之填妥，並盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東 28 號金鐘滙中心 26 樓，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間 48 小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會及於會上投票，而在該情況下，代表委任表格將視作撤銷論。

董事會函件

推薦建議

董事(包括獨立非執行董事)認為，臨時買賣協議(可經正式買賣協議修訂及／或以正式買賣協議取代)及據此擬進行之交易之條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。因此，董事(包括獨立非執行董事)推薦全體股東，應投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案。

其他資料

謹請閣下垂注本通函各附錄所載之其他資料。

本通函、股東特別大會通告及股東特別大會適用之代表委任表格之中英文本如有歧義，概以其英文本為準。

此致

列位股東 台照

代表

Eternity Investment Limited

永恒策略投資有限公司*

主席

李雄偉

謹啟

二零一二年十二月二十日

* 僅供識別

以提述形式納入之財務資料

本集團截至二零零九年十二月三十一日、二零一零年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表(包括其附註)，已分別刊載於本公司截至二零零九年十二月三十一日(第52至195頁)、二零一零年十二月三十一日(第50至187頁)及二零一一年十二月三十一日(第52至206頁)止年度之年報，並已以提述形式納入本通函。本集團截至二零零九年十二月三十一日、二零一零年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日止年度之管理層討論及分析，已分別刊載於本公司截至二零零九年十二月三十一日(第5至18頁)、二零一零年十二月三十一日(第6至18頁)及二零一一年十二月三十一日(第6至20頁)止年度之年報，並已以提述形式納入本通函。

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中期財務報表(包括其附註)已刊載於本公司截至二零一二年六月三十日止六個月之中期報告(第3至31頁)，並已以提述形式納入本通函。

上述本公司年報及中期報告可於本公司網站 www.etsernityinv.com.hk 及聯交所網站 www.hkexnews.hk 查閱。

管理層討論及分析

下文載列摘錄自本公司截至二零一二年六月三十日止六個月之中期報告之管理層討論及分析。

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。有關減少部分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；
- (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。

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)。

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。

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二十一日到期。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。

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KH Investment Holdings Limited (嘉匯投資控股有限公司*)，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。

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。

* 僅供識別

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。

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。

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，本集團確認識價購買之收益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。

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。

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。

債務聲明

借貸

於二零一二年十一月三十日(即本通函付印前就此債務聲明之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團並無未償還借貸。

或然負債

於二零一零年四月十五日，China Finance & Assets Management Limited(「CFAM」)在高院訴訟2010年第526號向賣方提出申索。儘管已屢次提出索求，賣方未有向並仍拒絕向CFAM支付合共25,000,000港元之服務費。

CFAM並無於本集團之簡明綜合財務報表就所提出之申索計提撥備，此乃由於Lafe Corporation Limited已承諾根據Lafe Corporation Limited（作為賣方）及One Synergy（作為買方）於二零一零年十二月三十一日訂立、內容有關買賣Lafe Properties (Hong Kong) Limited（賣方之前稱）之全部已發行股本之買賣協議，彌償並一直彌償One Synergy Limited（「One Synergy」，賣方之直接控股公司）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（包括按完全彌償基準計算之法律成本，以及調解申索所支付之任何金額）。

聲明

除上述者或本通函其他部份所披露者外，以及除集團內公司間負債及一般貿易應付款項外，於二零一二年十一月三十日營業時間結束後，本集團並無任何未償還按揭、押記、債券或其他借貸資本、銀行透支、貸款、債務證券或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、融資租賃或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

營運資金

董事在作出審慎周詳查詢後認為，在並無不可預見之情況下及經考慮出售事項及本集團之內部資源後，本集團具備足夠營運資金應付其自本通函刊發日期起計至少未來12個月之正常業務需要。

於二零一一年十二月三十一日（即本集團公佈最近期經審核綜合賬目之結算日）後收購一間公司之業務及股本權益

於二零一一年十二月三十一日（即本集團公佈最近期經審核綜合賬目之結算日）後，本集團收購一間公司之業務及股本權益如下：

- (a) 於二零一二年一月五日，永恒財務向一名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33,070,000港元。港建於香港從事放債業務。

收購事項之代價乃以本集團內部資源提供資金。於收購事項完成後，港建成為本公司之全資附屬公司，而其財務業績乃於本集團之綜合財務報表中綜合入賬。

- (b) 於二零一二年八月三日，Riche Advertising Limited (本公司之全資附屬公司) 向文化地標收購 146,640,000 股中國傳媒股份，佔中國傳媒之全部已發行股本約 29.00%，現金代價為 51,320,000 港元。中國傳媒為一間於聯交所創業板上市之公司。中國傳媒及其附屬公司主要從事 (i) 藝人管理；及 (ii) 電影發行及製作。

收購事項之代價乃以本集團內部資源提供資金。於收購事項完成後，中國傳媒獲本公司列為聯營公司 (定義見香港會計準則第 28 號「投資於聯營公司」)，而中國傳媒之財務業績乃以權益會計法入賬。

重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團之財務或營業狀況自二零一一年十二月三十一日 (即本集團最近期公佈經審核綜合賬目之結算日) 以來有任何重大不利變動。

該物業之損益表及估值

根據上市規則第14.68(2)(b)(i)段，截至二零零九年、二零一零年、二零一一年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一二年六月三十日止六個月該物業之損益表，以及於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日以及二零一二年六月三十日該物業之估值載列如下。董事認為，有關資料乃自本集團之相關賬冊及紀錄以及該物業之估值報告妥為編撰及得出。本公司已委聘國衛會計師事務所有限公司（「國衛」）根據香港會計師公會頒佈之香港鑒證業務準則第3000號「審核或審閱過往財務資料以外之鑒證工作」對有關資料進行審閱。國衛已就有關資料作出比較，並認為有關資料乃自本集團之相關賬冊及紀錄或獨立專業估值師中和邦盟評估有限公司、威格斯資產評估顧問有限公司及滂鋒評估有限公司分別於二零零九年十二月三十一日、二零一零年十二月三十一日、二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日編製之估值報告妥為編撰及得出。

附錄二 有關該物業可識別淨收入流之未經審核損益表及估值

(A) 該物業之損益表

	截至十二月三十一日止年度			截至 二零一二年 六月三十日止 六個月
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	千港元	千港元	千港元	千港元
收入	6,597	7,352	13,084	2,776
該物業之公平值變動產生之				
收益	10,760	45,000	135,000	34,000
經營及行政開支	(2,421)	(3,962)	(990)	(1,094)
經營溢利	14,936	48,390	147,094	35,682
融資成本	—	—	(1,631)	—
除稅前溢利	14,936	48,390	145,463	35,682
所得稅開支	(187)	(186)	(186)	—
本年度／期間溢利	<u>14,749</u>	<u>48,204</u>	<u>145,277</u>	<u>35,682</u>

(B) 該物業之估值

	於 二零零九年 十二月 三十一日 千港元	於 二零一零年 十二月 三十一日 千港元	於 二零一一年 十二月 三十一日 千港元	於 二零一二年 六月 三十日 千港元
該物業之估值	<u>255,000</u>	<u>300,000</u>	<u>435,000</u>	<u>469,000</u>

附註：該物業之估值乃根據獨立專業估值師中和邦盟評估有限公司於二零零九年十二月三十一日、威格斯資產評估顧問有限公司於二零一零年十二月三十一日及源鋒評估有限公司於二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日參考類似物業之市價按公開市場現有用途基準編製之估值報告為基礎。

餘下集團之未經審核備考財務資料之緒言

隨附之 Eternity Investment Limited (永恒策略投資有限公司*) (「本公司」) 及其附屬公司 (以下統稱「本集團」) 之未經審核備考綜合資產淨值報表及未經審核備考綜合收益表 (「未經審核備考財務資料」) 已根據上市規則第 4.29 段而編製，以說明出售位於九龍觀塘觀塘道 398-402 號 (前稱為巧明街 95 號) 之樂基官塘大廈 (「該物業」) (「出售事項」) 對緊隨出售事項完成後之本集團 (「餘下集團」) 之淨資產之影響，即出售事項可能將對本集團之財務資料造成之影響。

未經審核備考財務資料乃於計及 (i) 出售事項直接產生而與未來事件或決定無關；及 (ii) 有事實根據之出售事項相關備考調整後，根據本集團於二零一二年六月三十日之未經審核綜合資產淨值及本集團截至二零一二年六月三十日止六個月之未經審核綜合收益表 (摘錄自本集團截至二零一二年六月三十日止六個月之已刊發未經審核中期報告) 而編製。

未經審核備考財務資料乃根據若干假設、估計、不確定性及其他現時可取得之財務資料而編製，僅供說明用途，且因其假設性質，其未必能夠真實反映出售事項分別於二零一二年六月三十日及二零一二年一月一日完成後應實現之餘下集團實際財務狀況及財務業績。此外，未經審核備考財務資料並不旨在預測餘下集團之未來財務狀況或經營業績。

未經審核備考財務資料應與本公司截至二零一二年六月三十日止六個月之已刊發未經審核中期報告所載本集團之過往財務資料及本通函其他部份所載之其他財務資料一併閱覽。

* 僅供識別

(A) 餘下集團之未經審核備考綜合資產淨值報表

以下為餘下集團之未經審核備考綜合資產淨值報表(假設出售事項已於二零一二年六月三十日完成)。餘下集團之未經審核備考綜合資產淨值報表乃根據本集團截至二零一二年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表(摘錄自本集團截至二零一二年六月三十日止六個月之已刊發未經審核中期報告)而編製。有關資料乃經調整以反映出售事項之影響。

I. 未經審核備考綜合資產淨值報表

	本集團於		備考調整		餘下集團於	
	二零一二年 六月三十日	千港元 (附註1)	千港元 (附註2)	千港元 (附註3)	二零一二年 六月三十日	千港元 (附註4)
資產及負債						
非流動資產						
物業、廠房及設備	517				517	
投資物業	469,690	(469,000)			690	
無形資產	16,829				16,829	
於聯營公司之權益	—				—	
應收可換股票據	316,830				316,830	
可供出售之金融資產	92,632				92,632	
	<u>896,498</u>				<u>427,498</u>	
流動資產						
貿易應收款項	4,698				4,698	
應收貸款	53,257				53,257	
按金、預付款項及其他應收款項	17,631			(369)	17,262	
應收聯營公司款項	7,393				7,393	
按公平值計入損益表之金融資產	34,443				34,443	
應收可換股票據	48,489				48,489	
應收可換股票據內含之兌換選擇權	98,200				98,200	
現金及現金等價物	236,816	578,640	(2,192)	369	813,633	
	<u>500,927</u>				<u>1,077,375</u>	

	本集團於				餘下集團於	
	二零一二年				二零一二年	
	六月三十日				六月三十日	
	千港元	千港元	備考調整		千港元	千港元
		(附註1)	(附註2)	(附註3)	(附註4)	
流動負債						
應計費用及其他應付款項	10,251				(15)	10,236
已收貿易按金	477					477
已收租金按金	2,192		(2,192)			—
應付稅項	4,381					4,381
	<u>17,301</u>					<u>15,094</u>
流動資產淨值	<u>483,626</u>					<u>1,062,281</u>
資產總值減流動負債	<u>1,380,124</u>					<u>1,489,779</u>
非流動資產						
遞延稅項	3,654	(2,200)				1,454
資產淨值	<u>1,376,470</u>					<u>1,488,325</u>

未經審核備考綜合資產淨值表附註

1. 備考調整指於出售事項完成後撤銷該物業之賬面值469,000,000港元及來自出售事項之已收現金淨額578,640,000港元。已收現金淨額為出售所得款項586,000,000港元與出售完成後產生之估計交易成本(包括物業代理佣金)7,360,000港元之差額。

備考調整亦指撥回有關過往年度已確認加速稅項折舊之遞延稅項負債2,200,000港元。

根據Rexdale Investment Limited(「賣方」)與泛禧有限公司(「買方」)訂立之臨時買賣協議(「臨時買賣協議」)，買方已同意以代價586,000,000港元向賣方收購該物業。代價分三期以現金清償。

2. 備考調整指退還金額約為2,192,000港元之租金按金予現有租戶。根據臨時買賣協議，出售事項將於所有現有租戶遷出該物業後完成。根據現有租賃協議，賣方須向租戶退還全數租金按金。
3. 備考調整指退還過往年度支付金額約為369,000港元之水電按金。
4. 備考調整指撤銷金額約為15,000港元之應計電費開支及維修保養款項，猶如出售事項已於二零一二年六月三十日完成。
5. 於出售事項完成後，假設出售事項之收益屬資本性質，毋須繳付香港利得稅。

(B) 餘下集團之未經審核備考綜合收益表

以下為餘下集團之未經審核備考綜合收益表(假設出售事項已於二零一二年一月一日完成)。餘下集團之未經審核備考綜合收益表乃根據本集團截至二零一二年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表(摘錄自本集團截至二零一二年六月三十日止六個月之已刊發未經審核中期報告)而編製。有關資料乃經調整以反映出售事項之影響。

II. 未經審核備考綜合收益表

	本集團截至	備考調整		餘下集團截至
	二零一二年 六月三十日止 六個月 千港元	千港元 (附註6)	千港元 (附註7)	二零一二年 六月三十日止 六個月 千港元
營業額	45,472	(2,776)		42,696
銷售成本	—			—
毛利	45,472			42,696
投資及其他收入	1,173			1,173
其他收益及虧損	52,722	(34,000)		18,722
出售該物業之收益	—		143,640	143,640
行政開支	(10,856)	1,094		(9,762)
經營溢利	88,511			196,469
融資費用	—			—
除稅前溢利	88,511			196,469
所得稅抵免	2,594		2,200	4,794
本期間溢利	91,105			201,263
以下人士應佔溢利：				
本公司擁有人	91,106	(35,682)	145,840	201,264
非控股權益	(1)			(1)
	91,105			201,263

未經審核備考綜合收益表附註

6. 備考調整指不包括截至二零一二年六月三十日止六個月該物業應佔之收入及開支，猶如出售事項已於二零一二年一月一日完成。備考調整亦指年內本公司擁有人應佔溢利之影響。

7. 備考調整指出售事項產生之收益，猶如出售事項已於二零一二年一月一日完成如下：

	千港元
已收現金代價	586,000
減：該物業之賬面值	(435,000)
減：估計交易成本	(7,360)
	<u>143,640</u>
出售該物業之收益	<u>143,640</u>

備考調整亦指撥回有關過往年度已確認加速稅項折舊之遞延稅項負債2,200,000港元，猶如出售事項已於二零一二年一月一日完成。

8. 於出售事項完成後，假設出售事項之收益屬資本性質，毋須繳付香港利得稅。

預期所有調整並不會對餘下集團有持續影響。

以下為申報會計師國衛會計師事務所有限公司(香港執業會計師)就本附錄所載餘下集團之未經審核備考財務資料而發出之報告全文，乃編製以僅供載入本通函。



Chartered Accountants
Certified Public Accountants

香港
中環
畢打街11號
置地廣場
告羅士打大廈
31字樓

敬啟者：

吾等就 Eternity Investment Limited (永恒策略投資有限公司*) (「**貴公司**」) 及其附屬公司 (以下統稱「**貴集團**」) 之未經審核備考財務資料作出報告。未經審核備考財務資料由貴公司董事編撰，僅供說明用途，旨在提供資料以說明建議出售位於九龍觀塘觀塘道398-402號(前稱為巧明街95號)之樂基官塘大廈一事可能對所呈列之貴集團財務資料之影響，以供載入日期為二零一二年十二月二十日之通函(「**通函**」)附錄三第27至31頁。貴集團未經審核備考財務資料之編製基準載於「餘下集團之未經審核備考財務資料」(「**未經審核備考財務資料**」)一節。

* 僅供識別

貴公司董事及申報會計師各自之責任

貴公司董事須全權負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第7條有關「編製備考財務資料以供載入投資通函」之規定而編製未經審核備考財務資料。

吾等之責任為根據上市規則第4.29(7)段之規定，就未經審核備考財務資料發表意見，並僅向閣下報告。吾等對過往交付予吾等用作編製未經審核備考財務資料而採用之任何財務資料之有關報告概不承擔任何責任，惟於有關報告之刊發日期須對該等報告對象所承擔之責任則除外。

意見之基礎

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港投資通函報告聘用準則第300號「投資通函之備考財務資料會計師報告」執行工作。吾等之工作主要包括以未經調整財務資料與原始文件作比較、考慮支持作出調整之憑證及與貴公司董事討論餘下集團之未經審核備考財務資料。吾等此次接受之委聘並不涉及對任何相關財務資料進行獨立審查。

吾等之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則或香港審閱業務準則進行之審核或審閱，因此，吾等並無就未經審核備考財務資料作出任何有關審核或審閱之鑒證。

吾等在策劃及進行工作時，均以取得吾等認為必需之資料及解釋為目標，以便獲得充分憑證合理確定未經審核備考財務資料乃由貴公司董事按與貴集團會計政策一致之所述基準妥為編製，而有關調整對根據上市規則第4.29(1)段所披露之未經審核備考財務資料而言乃屬適當。

未經審核備考財務資料乃按 貴公司董事之判斷及假設而編製，僅供說明用途，且基於其假設性質，並不保證或代表任何事件將於日後發生，亦未必能代表：

- 餘下集團於二零一二年六月三十日或任何未來日期之財務狀況；或
- 餘下集團截至二零一二年六月三十日止六個月或任何未來期間之業績。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料乃由 貴公司董事按照所述基準妥為編製；
- (b) 該基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 有關調整對根據上市規則第4.29(1)段所披露之未經審核備考財務資料而言乃屬適當。

此致

香港

干諾道中168-200號

信德中心

西座3811室

Eternity Investment Limited

(永恒策略投資有限公司*)

列位董事 台照

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

香港

余智發

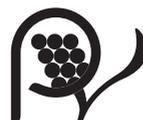
執業證書編號：P05467

謹啟

二零一二年十二月二十日

* 僅供識別

以下為獨立估值師滙鋒評估有限公司就其於二零一二年十月三十一日對該物業所作之估值而發出之函件及估值證書全文，乃為載入本通函而編製。



Peak Vision
Appraisals Limited

香港灣仔
軒尼詩道14-16號
宜發大廈12樓

www.peakval.com

電話 (852) 2187 2238
傳真 (852) 2187 2239

敬啟者：

有關： 九龍觀塘觀塘道398至402號(前稱為巧明街95號)樂基官塘大廈一樓工廠A及B以及其平台、六至十二樓全層、天台、外牆、地下洗手間A及B及停車場1至3號及14至21號車位之估值

吾等遵照 Eternity Investment Limited (永恒策略投資有限公司^{*}) (以下簡稱為「**貴公司**」) 之指示，對上述位於香港特別行政區(以下簡稱為「**香港**」)之物業權益進行估值。吾等確認，吾等已進行視察、作出有關查詢及取得吾等認為必需之該等其他資料，以便向閣下提供吾等對該等物業權益於二零一二年十月三十一日(以下簡稱為「**估值日**」)之市值之意見。本函件(估值報告之一部分)標明所估值之物業權益，闡明吾等之估值基準及方法，並列出吾等於估值過程所作之假設及業權調查以及限制條件。

吾等之估值指吾等對市值之意見。所謂市值，吾等之定義為「物業經適當推銷後，由自願買方及自願賣方公平磋商，在知情、審慎及自願之情況於估值日進行交易之估計金額。」

* 僅供識別

在對 貴公司於香港持作投資之物業權益進行估值時，吾等已採納投資法並計及現行租金及租約之續租租金調整收入潛力。就目前空置之物業部份，吾等已採納直接比較法，假設該物業權益乃以現況交吉出售，並參考有關市場之可資比較銷售憑證。

吾等之估值乃基於假設業主於公開市場以現況出售物業，而不附帶遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何會影響物業價值之類似安排之利益。吾等之估值假設未有任何形式之迫售情況。此外，吾等獲 貴公司告知，物業並無涉及或影響物業銷售之選擇權或優先購買權。

吾等之估值並無考慮物業權益之任何抵押、按揭或欠款，以及出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設物業權益並無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等已就物業權益向相關土地註冊處進行業權抽樣調查。然而，吾等並未審查文件正本以核實業權，亦無確認有否任何修訂。

在對位於香港之物業權益進行估值時，其政府批地契已於一九九七年六月三十日到期，吾等已考慮香港特別行政區《基本法》及一九八八年新界土地契約(續期)條例所載之規定，該土地契約已續期至二零四七年六月三十日而毋須任何額外補地價，以及將於續期日起每年收取相當於物業之應課差餉租值三個百分比之地租。

物業經由鄭茗璋先生於二零一二年十一月期間視察。吾等已視察物業外貌，並於可行情況下視察物業之內部。於吾等之視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行結構測量。因此，吾等無法呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他損壞。吾等並無就任何設施進行測試。

吾等並未進行實地測量以核實物業之地盤及建築面積是否準確，惟已假設吾等獲提供之文件及樓面圖則所示地盤及建築面積正確無誤。隨附之估值證書所載尺寸、量度及面積乃基於吾等獲提供之文件所載資料，因此只屬約數。

吾等在頗大程度上依賴 貴公司提供如規劃批准、法定通告、地役權、年期、建築面積及有關物業之所有其他相關事項等資料，並接納 貴公司就此給予吾等之意見。

吾等無理由懷疑 貴公司向吾等提供之資料之真實性及準確性。吾等亦獲 貴公司告知所提供資料並無遺漏重大事實。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，且無理由懷疑有任何重要資料遭隱瞞。

在評估物業權益時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及香港測量師學會刊發之香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)，由二零零五年一月一日起生效之所有要求。

除另有指明外，本報告中所列之一切金額均以港元(港元)為單位。

吾等謹此確認，吾等於 貴公司、該物業或本文所呈報之價值中概無任何現有或潛在權益。

隨函附奉吾等之估值證書。

此致

香港
干諾道中168-200號
信德中心西座3811室
Eternity Investment Limited (永恒策略投資有限公司*)
董事會 台照

代表
源鋒評估有限公司
董事
龔仲禮

MRICS, MHKIS, RPS(G.P.), RICS 註冊估值師
謹啟

二零一二年十二月二十日

附註：龔仲禮先生為 RICS 註冊估值師及註冊專業測量師，於香港及中國擁有逾二十二年物業估值經驗。

* 僅供識別

估值證書

於二零一二年十月
三十一日現況下
之資本值

物業	概況及年期	估用詳情	
九龍觀塘觀塘道398至402號(前稱為巧明街95號)樂基官塘大廈一樓工廠A及B	樂基官塘大廈(「發展項目」)於一九八一年落成，為一幢13層高之工業大樓，於地下備有停車及裝卸設施。	除總實用面積67,405平方呎及三個空置貨車停車位外，該物業受多份租約所限，大部分租約於二零一三年十二月三十一日屆滿，而最新租約於二零一五年三月六日屆滿，帶來總月租收入480,071港元(不包括差餉及地租29,194港元以及管理費92,279港元)。	550,000,000 港元
觀塘內地段第195號A段622份均等且不可分割份數之367份	該物業包括該發展項目之一樓全層及其平台、六至十二樓全層、天台、外牆、地下洗手間A及B及停車場1至3號及14至21號車位	實用面積以註冊樓層圖則計量之分拆詳情如下：	
	樓層	概約 實用面積 (平方呎)	
	一樓工廠A及B	17,678	
	六樓	13,707	
	七樓	13,707	
	八樓	13,707	
	九樓	13,707	
	十樓	13,707	
	十一樓	13,707	
	十二樓	13,707	
	地下洗手間A及B	235	
	總計：	<u>113,862</u>	
	平台	741	
	天台	14,019	

該物業乃根據政府契約持有，租期由一九六零年七月一日起為期21年，另外續期16年，已依法延長至二零四七年六月三十日。

該物業之應付地租為每年367,476港元。

附註：

- (i) 該物業之登記擁有人為 Rexdale Investment Limited (透過日期為二零一一年二月十六日更改名稱證明書之經核證副本)，註冊摘要編號 11110900740018。
- (ii) 吾等知悉，於吾等視察期間，該物業之地下洗手間 A 及 B 已改為兩個停車位。在吾等之估值過程中，吾等並未考慮該似乎未獲批准之改動之價值(如有)，並以其原來佈局及許可用途(即洗手間)作出估值。此外，吾等並未考慮修復之成本(如有)。就該物業之市值而言，重置成本並不重大，介乎 550,000 港元至 850,000 港元。於進行土地查冊日期(二零一二年十一月二十八日)，並無接獲押記令。
- (iii) 根據日期為二零一二年三月二十三日之觀塘(南部)分區計劃大綱草圖編號 S/K14S/17，物業被劃分為「其他指定用途(商貿)」。

1. 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料；董事願就本通函之資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，董事或本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第 XV 部）之股份、相關股份或債券中概無亦並無被視為擁有權益或淡倉而根據證券及期貨條例第 XV 部第 7 及第 8 分部須知會本公司及聯交所（包括根據證券及期貨條例之該等條文彼等被當作或視作擁有之權益或淡倉）；或根據證券及期貨條例第 352 條須登記於該條所述之登記冊；或根據上市規則中上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所：

好倉

a. 股份

董事名稱	附註	身份	持有已發行 股份數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比
李雄偉先生	1	由受控制公司 持有	70,472,000	29.61%
張國偉先生	1	由受控制公司 持有	70,472,000	29.61%

董事名稱	附註	身份	持有已發行 股份數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比
張國勳先生	1	由受控制公司 持有	70,472,000	29.61%
陳健華先生		實益擁有人	33,000	0.01%

附註：

1. Twin Success International Limited由Silver Pacific International Limited及Silver Pacific Development Limited分別擁有50%。Silver Pacific International Limited由李雄偉先生全資擁有。Silver Pacific Development Limited由張國偉先生及張國勳先生分別擁有50%。

b. 購股權

董事名稱	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
陳健華先生	實益擁有人	1,602,349	1,602,349

3. 主要股東之權益及淡倉

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，根據本公司按照證券及期貨條例第336條存置之權益登記冊以及就董事所知，並無其他人士或公司於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文而須向本公司披露之權益或淡倉；或直接或間接擁有在任何情況下於本集團任何其他成員公司之股東大會上擁有投票權之任何類別股本面值5%或以上之權益或有關該等股本之任何購股權：

好倉

a. 股份

股東名稱	附註	身份	持有已發行 股份數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比
Twin Success International Limited	1	實益擁有人	70,472,000	29.61%
Silver Pacific International Limited	1及2	由受控制公司持有	70,472,000	29.61%
Silver Pacific Development Limited	1及3	由受控制公司持有	70,472,000	29.61%
李雄偉先生	1及2	由受控制公司持有	70,472,000	29.61%
張國偉先生	1及3	由受控制公司持有	70,472,000	29.61%
張國勳先生	1及3	由受控制公司持有	70,472,000	29.61%
歐翠儀女士		實益擁有人	18,525,000	7.78%

股東名稱	附註	身份	持有已發行 股份數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比
Asia Vest Partners VII Limited	4	由受控制公司持有	32,373	9.95%
Asia Vest Partners X Limited	4	由受控制公司持有	32,373	9.95%
Asia Vest Partners Limited	4	由受控制公司持有	32,373	9.95%
南國熙先生	4	由受控制公司持有	32,373	9.95%

附註：

1. Twin Success International Limited由Silver Pacific International Limited及Silver Pacific Development Limited分別擁有50%。
2. Silver Pacific International Limited由李雄偉先生全資擁有。
3. Silver Pacific Development Limited由張國偉先生及張國勳先生分別擁有50%。
4. 持有已發行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。

b. 購股權

股東名稱	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

4. 董事於合約及資產之權益

董事概無於本集團任何成員公司訂立之任何合約或安排(指於本通函日期仍然有效並且對本集團業務有重大關係者)中直接或間接擁有重大權益。

董事概無於本集團任何成員公司自二零一一年十二月三十一日(即本集團最近期公佈經審核綜合賬目之結算日)以來所購買、出售或租用或本集團任何成員公司擬購買、出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

5. 競爭權益

於最後實際可行日期，董事或彼等各自之聯繫人士概無與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之任何業務或權益，與本集團亦無任何其他利益衝突。

6. 訴訟

於最後實際可行日期，除下文所披露者外，本集團概無涉及任何重要訴訟或仲裁，而就董事所知，本集團任何成員公司概無待決或面臨威脅之重要訴訟或申索。

於二零一零年四月十五日，CFAM 在高院訴訟 2010 年第 526 號向賣方提出申索，指稱儘管多次提出要求，賣方未有且現時仍拒絕向 CFAM 支付為數 25,000,000 港元之服務費。

由於 Lafe Corporation Limited 已承諾根據 Lafe Corporation Limited (作為賣方) 與 One Synergy (作為買方) 於二零一零年十二月三十一日就買賣 Lafe Properties (Hong Kong) Limited (賣方之前稱) 之全部已發行股本訂立之買賣協議彌償並一直彌償 One Synergy 因申索而產生或與申索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(包括按悉數彌償基準計算之法律費用及任何用以了結申索之已付款項)，故本集團綜合賬目內並無就 CFAM 所提出之申索計提撥備。

7. 服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與本集團任何成員公司訂立本公司不可於一年內不付賠償(法定賠償除外)終止之任何服務合約。

8. 專家及同意書

以下為本通函中收錄其意見及建議之專家之資格：

名稱	資格
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
滙鋒評估有限公司	物業估值師

國衛會計師事務所有限公司及滙鋒評估有限公司各自已就本通函之刊行發出同意書，同意以本通函現行形式及文義轉載其函件及提述其名稱及／或其意見，且迄今並無撤回同意書。

9. 專家於資產之權益

於最後實際可行日期，國衛會計師事務所有限公司及滙鋒評估有限公司各自：

- (a) 概無於本集團任何成員公司自二零一一年十二月三十一日（即本集團最近期公佈經審核綜合賬目之結算日）以來所購買、出售或租用或本集團任何成員公司擬購買、出售或租用之任何資產中擁有直接或間接權益；及
- (b) 概無於本集團之任何成員公司中擁有任何股權；或擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券之任何權利（不論可否依法強制執行）。

10. 其他事項

- (a) 本公司之註冊辦事處位於 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda，而本公司之總辦事處及主要營業地點則位於香港干諾道中 168-200 號信德中心西座 3811 室。

- (b) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳標準有限公司，其辦事處位於香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (c) 本公司之公司秘書陳健華先生為香港會計師公會會員、澳洲會計師公會之高級會員及中國註冊會計師協會之非執業會員。彼持有加拿大渥太華大學之工商管理學士學位及澳洲新南威爾斯大學之專業會計商學碩士學位。

11. 重大合約

下列合約(並非於日常業務範圍內訂立之合約)乃由本集團成員公司於緊接最後實際可行日期前兩年內訂立：

- (a) Lafe Corporation Limited (作為賣方)與One Synergy (作為買方)於二零一零年十二月三十一日訂立之買賣協議，內容有關One Synergy以代價157,960,000港元向Lafe Corporation Limited收購Lafe Properties (Hong Kong) Limited (賣方之前稱)之全部已發行股本；
- (b) 中國星與本公司於二零一一年一月二十一日訂立之有條件認購協議，內容有關本公司分兩批按其面值建議認購本金額650,000,000港元之中國星可換股債券；
- (c) 本公司與中國星於二零一一年三月二十八日訂立之補充協議，內容有關修訂本公司於二零一一年一月二十一日就建議認購中國星可換股債券訂立之有條件認購協議；
- (d) 本公司之全資附屬公司Simple View Investment Limited於二零一一年三月二十九日向中國星、萬勝証券(遠東)有限公司及Heung Wah Keung Family Endowment Limited作出之不可撤回承諾，(i)認購或促使認購Simple View Investment Limited根據中國星於二零一一年四月十八日所公佈之供股可享

- 有之200,000,000股新中國星股份；及(ii)於供股完成時或之前不會出售及不會行使其所持有本金總額26,250,000港元之中國星認股權證所附帶之認購權；
- (e) 誠如中國星於二零一一年四月十八日所公佈，本公司於二零一一年三月二十九日向中國星、萬勝証券(遠東)有限公司及Heung Wah Keung Family Endowment Limited作出之不可撤回承諾，於供股完成時或之前不會出售根據日期為二零一一年一月二十一日之有條件認購協議將予發行之可換股債券(如發行)及不會行使可換股債券(如發行)附帶之換股權；
- (f) Citadines Ashley TST (Singapore) Pte. Ltd. (作為賣方)及本公司之全資附屬公司Golden Stone Management Limited (作為買方)於二零一一年四月四日訂立之有條件買賣協議，內容有關以總代價283,000,000港元買賣Citadines Ashley TST (Hong Kong) Limited及Citadines Ashley TST Management (Hong Kong) Limited之全部已發行股本；
- (g) Vartan Holdings Limited (作為賣方)與Riche (BVI) Limited (作為買方)於二零一一年五月二十五日訂立之有條件買賣協議(經日期為二零一一年六月十日之補充協議補充)，內容有關以代價267,600,000港元買賣Adelio Holdings Limited之全部股本；
- (h) 李雄偉先生、本公司及金利豐証券有限公司於二零一一年六月七日訂立之配售及認購協議，內容有關按每股0.135港元之價格配售220,280,000股由李雄偉先生實益擁有之每股面值0.01港元之現有股份，以及由李雄偉先生按每股0.135港元之價格認購220,280,000股每股0.01港元之新股份；
- (i) 本公司、金利豐証券有限公司、李雄偉先生及Thought Diamond International Limited於二零一一年六月七日訂立之包銷協議，內容有關建議按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，按每股新股份0.04港元之價格，以公開發售方式向合資格股東發行不少於5,510,560,980股每股面值0.01港元之新股份及不多於6,619,444,395股新股份之包銷安排；

- (j) Vartan Holdings Limited與Riche (BVI) Limited於二零一一年六月十日訂立之補充協議，以修訂Vartan Holdings Limited於日期為二零一一年五月二十五日之相應有條件買賣協議向Riche (BVI) Limited作出之完成前承諾；
- (k) 本公司當時之全資附屬公司雋誠有限公司與アース株式会社(非官方英文翻譯為Az-earth Company Limited及非官方中文翻譯為麵鮮醬油房 周月)於二零一一年七月六日訂立之總專營權協議，內容有關授予雋誠有限公司唯一及獨家權利以及於大中華地區售賣アース株式会社(非官方英文翻譯為Az-earth Company Limited及非官方中文翻譯為麵鮮醬油房 周月)之麵條、飲品及相關日本食品之特許經營業務之主要授權，由二零一一年七月十五日起為期十年；
- (l) Citadines Ashley TST (Singapore) Pte. Ltd.及Golden Stone Management Limited於二零一一年九月三十日訂立之補充協議，內容有關將日期為二零一一年四月四日之有條件買賣協議之最後期限由二零一一年九月三十日延長至二零一一年十一月三十日；
- (m) Riche (BVI) Limited(作為買方)及Tan Ting Ting女士(作為賣方)於二零一一年十月二十六日訂立之買賣協議，內容有關以代價6,500,000港元買賣物業投資公司Dynamic Eagle Investments Limited之全部已發行股本；
- (n) 文化地標(作為發行人)與本公司(作為認購人)於二零一一年十二月二十二日訂立之有條件認購協議，內容有關認購文化地標將予發行本金額75,000,000港元之可換股債券；
- (o) 高富民金融集團有限公司(作為賣方)、永恒財務(作為買方)及于樹權先生(作為擔保人)於二零一二年一月三日訂立之有條件買賣協議，內容有關以總代價33,070,000港元買賣港建之全部股本及有關股東貸款；

- (p) 本公司之全資附屬公司 Dynamic Eagle Investments Limited (作為賣方) 與獨立第三方(作為買方) 分別於二零一二年三月七日及二零一二年三月二十日訂立之具約束力臨時買賣協議及買賣協議，內容有關以代價 7,950,000 港元買賣位於新界西貢將軍澳之投資物業；
- (q) 高富民企業諮詢服務有限公司(作為發行人) 與永恒財務(作為認購人) 於二零一二年三月十九日訂立之有條件認購協議，內容有關認購高富民企業諮詢服務有限公司將予發行之本金額 27,000,000 港元之可換股票據；
- (r) 本公司與金利豐證券有限公司於二零一二年四月五日訂立之有條件配售協議，內容有關按每股新股份 0.32 港元之價格配售 39,670,000 股新股份；
- (s) 港建(作為放債人) 與獨立第三方(作為借款人) 於二零一二年五月二十二日就本金額 15,000,000 港元之無抵押貸款訂立之貸款協議；
- (t) 永恒財務與文化地標於二零一二年五月二十八日訂立之修訂契據，內容有關提早贖回文化地標發行之本金額 75,000,000 港元之可換股債券；
- (u) 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買賣協議，內容有關買賣中國傳媒 146,640,000 股股份，代價為 51,320,000 港元；
- (v) Simple View Investment Limited 於二零一二年六月四日向中國星作出之不可撤回承諾，表示於中國星於二零一二年六月四日公佈之建議有條件現金要約截止或失效或終止前，不會(i) 接納中國星提出之要約；(ii) 收購任何中國星股份；(iii) 出售及／或轉讓其所持有之任何 200,000,000 股中國星股份；及(iv) 出售及／或轉讓及／或行使其所持有之中國星於二零一零年六月十五日發行本金總額 10,000,000 港元之認股權證所附帶之任何認購權；

- (w) 本公司之全資附屬公司捷寧控股有限公司於二零一二年六月四日向中國星作出之不可撤回承諾，表示於中國星於二零一二年六月四日公佈之建議有條件現金要約截止或失效或終止前，不會(i)接納中國星提出之要約；(ii)收購任何中國星股份；(iii)出售及／或轉讓其所持有之任何68,000,000股中國星股份；及(iv)出售及／或轉讓及／或行使其所持有之中國星於二零一一年六月二十九日發行本金總額26,250,000港元之認股權證所附帶之任何認購權；
- (x) 永恒財務於二零一二年六月四日向中國星作出之不可撤回承諾，表示於中國星於二零一二年六月四日公佈之建議有條件現金要約截止或失效或終止前，不會(i)收購任何中國星股份；(ii)出售及／或轉讓及／或行使其所持有之中國星發行本金總額350,000,000港元之可換股債券所附帶之任何換股權；及(iii)要求中國星延長任何要約(不論可換股債券之條款為何)；
- (y) 本公司於二零一二年六月四日向中國星作出之不可撤回承諾，表示於中國星於二零一二年六月四日公佈之建議有條件現金要約截止或失效或終止前，不會(i)收購任何中國星股份；(ii)出售及／或轉讓及／或行使中國星將予發行本金總額300,000,000港元之可換股債券(如發行)所附帶之任何換股權；及(iii)要求中國星延長任何要約(不論可換股債券(如發行)之條款為何)；
- (z) 本公司與中國星於二零一二年六月二十九日訂立之補充協議，內容有關將日期為二零一一年一月二十一日之有條件認購協議之第二批300,000,000港元可換股債券認購事項之完成日由二零一二年六月三十日延遲至二零一三年十二月三十一日；
- (aa) 港建(作為放債人)與獨立第三方(作為借款人)於二零一二年八月二十一日訂立涉及本金額22,500,000港元之無抵押貸款之貸款協議；

- (bb) 本公司之全資附屬公司 East Legend Properties Limited (作為買方) 與獨立第三方(作為賣方) 於二零一二年八月二十一日訂立之有條件買賣協議，內容有關買賣所有位於及處於新界西貢並於土地註冊處註冊為丈量約份第401約地段第646號之土地或地塊，以及於該土地上興建、稱為新界西貢馬游塘267號之三層高房屋，代價為10,720,000港元；
- (cc) 本公司之全資附屬公司 Goway Properties Limited (作為買方) 與獨立第三方(作為賣方) 於二零一二年八月二十一日訂立之有條件買賣協議，內容有關買賣所有位於及處於新界西貢並於土地註冊處註冊為丈量約份第401約地段第647號之土地或地塊，以及於該土地上興建、稱為新界西貢馬游塘267A號之三層高房屋，代價為10,720,000港元；
- (dd) 港建(作為放債人) 與獨立第三方(作為借款人) 於二零一二年八月三十一日訂立涉及本金額25,000,000港元之無抵押貸款之貸款協議；
- (ee) Riche (BVI) Limited (作為賣方) 與 Tan Ting Ting 女士(作為買方) 於二零一二年十月十六日訂立之有條件買賣協議，內容有關買賣 Dynamic Eagle Investments Limited 之全部已發行股本，代價為690,000港元；
- (ff) 臨時買賣協議；
- (gg) 中國星於二零一二年十一月二十日所公佈 Simple View Investment Limited 於二零一二年十一月二十日簽署之確認函，以選擇收取紅利可換股債券取代其根據發行紅股及紅利可換股債券而享有之紅股，以符合最低公眾持股量；

- (hh) 中國星於二零一二年十一月二十日所公佈捷寧控股有限公司於二零一二年十一月二十日簽署之確認函，以選擇收取紅利可換股債券取代其根據發行紅股及紅利可換股債券而享有之紅股，以符合最低公眾持股量；及
- (ii) 正式買賣協議(倘簽立)。

12. 備查文件

以下文件之副本於股東特別大會日期前(包括該日)任何週日(不包括公眾假期)之一般辦公時間在本公司之總辦事處及主要營業地點(地址為香港干諾道中168-200號信德中心西座3811室)可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- (b) 本公司截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止財政年度之年報，以及本公司截至二零一二年六月三十日止六個月之中期報告；
- (c) 可識別淨收入流之未經審核損益表，其全文載於本通函附錄二；
- (d) 國衛會計師事務所有限公司就餘下集團之未經審核備考財務資料發出之函件，其全文載於本通函附錄三；
- (e) 滙鋒評估有限公司就該物業發出之估值報告，其全文載於本通函附錄四；
- (f) 本附錄「專家及同意書」一段所述之同意書；
- (g) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；及
- (h) 本通函。

股東特別大會通告



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)

股東特別大會通告

茲通告 Eternity Investment Limited (永恒策略投資有限公司*) (「本公司」) 將於二零一三年一月九日(星期三)下午二時正，假座香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈一樓澳門賽馬會一樓宴會廳舉行股東特別大會(「大會」)，以考慮並酌情通過(不論有否經修訂)下列決議案作為本公司之普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 批准、追認及確認泛禧有限公司(作為買方)與Rexdale Investment Limited(本公司之全資附屬公司)(作為賣方)於二零一二年十一月二十日訂立之有條件臨時買賣協議，(可經將訂立之有條件正式買賣協議修訂及/或以正式買賣協議取代) (「該協議」)，內容有關買賣位於香港九龍觀塘道398-402號(前稱為巧明街95號)，名稱為樂基官塘大廈之大廈(「該大廈」)，尤其是持有、使用、佔用及享用該大廈一樓工廠A(包括其平台)、該大廈一樓工廠B(包括其平台)、該大廈六樓、該大廈七樓工廠A、該大廈七樓工廠B、該大廈八樓工廠A、該大廈八樓工廠B、該大廈九樓工廠A、該大廈九樓工廠B、該大廈十樓、該大廈十一樓、該大廈十二樓、該大廈之天台、該大廈之外牆、該大廈地下之洗手間A及洗手間

* 僅供識別

股東特別大會通告

B，以及該大廈地下之車位1、2、3、14、15、16、17、18、19、20及21號之獨家及獨有權力及特權(該協議註有「A」字樣之協議副本已呈交大會，並由大會主席簡簽以資識別)，以及據此擬進行之交易(「出售事項」)；及

- (b) 授權本公司任何一名董事代表本公司簽署及蓋章簽立及作出出售事項附帶、附屬或有關之所有文件及所有行為或事情。」

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，二零一二年十二月二十日

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

總辦事處及香港主要營業地點：

香港
干諾道中168-200號
信德中心西座
3811室

附註：

1. 凡有權出席大會並於會上投票之股東，均可委任一名或多名受委代表代其出席大會，並於會上代其投票，惟須受本公司之公司細則條文規限。受委代表毋須為本公司股東，惟必須親身出席大會以代表股東。倘超過一名受委代表獲如此委任，則委任書須註明與獲如此委任之各受委代表有關之股份數目及類別。
2. 代表委任表格須按其上印列之指示填妥及簽署，並連同已簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本，無論如何最遲須於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前盡快送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席大會或其任何續會及於會上投票，在此情況下，代表委任表格將被視作撤銷論。
3. 倘屬股份之聯名持有人，則任何一名該等持有人均可於大會上就有關股份投票(不論親身或委派代表)，猶如彼為唯一有權投票者；惟倘超過一名有關聯名持有人親身或委派代表出席大會，則僅於本公司股東名冊內就有關股份排名首位之該名出席持有人方有權就有關股份投票。

* 僅供識別