

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)

**非常重大收購事項  
及  
恢復買賣**

**收購事項**

於二零一一年五月二十五日(聯交所交易時段後)，買方與賣方訂立買賣協議，據此，買方已有條件同意收購而賣方已有條件同意出售待售股份(不附帶一切產權負擔)，收購價為267,600,000港元。

完成須待本公佈下文「先決條件」一段所載之先決條件達成或獲豁免後，方可作實。

Rexdale (One Synergy 之全資附屬公司) 為該物業之登記及實益擁有人，而 One Synergy 為目標公司之全資附屬公司。Rexdale、One Synergy、目標公司、目標集團及該物業之進一步資料已分別於下文「目標公司及其附屬公司之財務資料」及「該物業之資料」兩節披露。

於完成後，目標公司、One Synergy 及 Rexdale 各自將成為本公司之全資附屬公司，而其財務業績將於本集團之綜合財務報表綜合入賬。本公司目前擬將該物業作為投資物業持有以待轉售。

\* 僅供識別

## 上市規則之涵義

由於收購事項之適用百分比率(定義見上市規則)超過100%，故根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之非常重大收購事項。因此，買賣協議、彌償契據及其項下擬進行之交易須於股東特別大會上取得股東批准。

本公司即將召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准買賣協議、彌償契據及其項下擬進行之交易。上述批准須以投票表決方式取得。就董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於買賣協議、彌償契據及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，故概無股東須於股東特別大會上放棄投票批准買賣協議、彌償契據及其項下擬進行之交易之決議案。

一份載有(其中包括)收購事項之詳情以及股東特別大會通告之通函，預期將於二零一一年九月三十日或之前寄發予股東，以便有足夠時間編製相關資料載入該通函。

**股東及投資者應注意，買賣協議須待本公佈「先決條件」一節所述之多項條件達成後，方可作實，故收購事項可能或未必會完成。因此，股東及投資者於買賣股份時務須審慎行事。**

## 恢復買賣

應本公司之要求，股份由二零一一年五月二十六日上午九時正起於聯交所暫停買賣，以待發表本公佈。本公司已申請股份由二零一一年六月三日上午九時正起恢復買賣。

謹此提述本公司於二零一一年五月二十六日刊發之公佈，內容有關暫停股份買賣，以待發表本公佈，本公司謹此澄清，其已決定於此階段不會繼續進行非常重大出售事項，並會於其後繼續進行時另行刊發公佈。

## 收購事項

### 買賣協議

日期：二零一一年五月二十五日

買方：Riche (BVI) Limited，本公司之全資附屬公司

賣方：Vartan Holdings Limited，一間投資控股公司

就董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方及賣方之最終實益擁有人為獨立第三方，且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彼等各自之任何聯繫人士概無關連。

### 將予收購之資產

受限於買賣協議之條款及條件，買方已同意收購而賣方已同意出售待售股份(不附帶一切產權負擔)。

賣方為待售股份(相當於目標公司之全部已發行股本)之唯一合法及實益擁有人。One Synergy 為目標公司之全資附屬公司，而 Rexdale 則為 One Synergy 之全資附屬公司。Rexdale 為該物業之法定及實益擁有人。

待售股份應連同一切於買賣協議日期所附帶之任何性質權利及負債(包括該物業之租金收入、收取於買賣協議日期後所宣派、派付或作出之任何股息或其他分派之一切權利)出售及轉讓予買方。

### 收購價

收購價 267,600,000 港元已及須以下列方式以現金支付：

- (a) 按金(「**初步按金**」) 45,000,000 港元已於買賣協議簽訂時由買方向賣方之代名人支付；
- (b) 進一步按金(為數相等於滙豐按揭之未償還餘額，連同利息及開支)(「**進一步按金**」)須於本公司於股東特別大會上按上市規則取得股東就買賣協議、彌償契據及其項下擬進行之

交易之批准當日後2個營業日內向買方之律師(作為按金保存人)支付，有關進一步按金應於滙豐按揭將予贖回當日以抬頭人為滙豐之支票向賣方之律師發放；及

(c) 收購價餘額須於完成時由買方以抬頭人為賣方或其代名人之支票之方式支付。

收購價乃經買方與賣方經參考目標集團於二零一一年五月二十五日(即買賣協議日期)之綜合資產淨值、Rexdale於二零一一年五月二十五日結欠滙豐之滙豐按揭項下之未償還餘額，以及普敦國際(本公司委任之獨立專業估值師)於二零一一年五月十五日按公開市場基準進行之物業估值400,000,000港元後公平磋商釐定。

在將該物業估值為400,000,000港元時，普敦國際已採納投資法並考慮現行租金及租約之續租租金調整收入潛力，或(如適用)採納直接比較法並參考有關市場內所得可供比較銷售個案，該物業之出租部分現時按月租1,040,000港元出租。

收購價將以本集團之內部資源、外部借貸及／或股本融資撥付。

本公司擬進行多項股本融資計劃，當中涉及配售新股及供股，且正與配售代理及包銷商(均為獨立第三方)進行協商。然而，於本公佈日期，尚未達致／落實具體條款及條件。

本公司並無計劃引入任何新控股股東或董事。

## **先決條件**

完成須待下列事項發生後，方可作實：

- (a) 股東根據上市規則之規定於股東特別大會上批准買賣協議、彌償契據及買賣協議項下擬進行之交易；
- (b) 本公司及協議訂約方已取得任何適用法律、法規、規例及條例所規定有關買賣協議項下擬進行交易之一切牌照、許可、授權、證明書、監管批准及同意；

- (c) 買方在各重要方面全權酌情信納對目標集團進行之盡職調查，包括但不限於對目標集團之法律地位、財務、營運、合約、稅務及管理，以及該物業之所有權進行檢查及調查；
- (d) 每份滙豐押記已獲免除及解除；
- (e) 於買賣協議日期目標集團任何成員公司結欠及未償還賣方之任何金額已獲豁免；
- (f) 保證於買賣協議日期後至完成日期(包括該日)所有時間在各重要方面仍然真實及準確，亦無產生誤導，猶如於緊接完成日期前每日重複；
- (g) 不得存在生效、已公佈、已頒佈或以其他方式正式建議之法律或裁決，亦不得展開或威脅展開任何法律程序，而在任何情況下可禁止或妨礙買賣協議擬進行之任何交易完成，或使之違法；及
- (h) 於完成前目標集團各成員公司及該物業並無發生重大不利影響。

賣方承諾盡其最大努力促使條件(b)至(f)於最後期限或之前達成。買方承諾盡其最大努力促使條件(a)至(c)於最後期限或之前達成。為免生疑問，倘一方已盡其最大努力達成其須負責之先決條件，但該先決條件未能於最後期限前達成，則該方不會被視為違反買賣協議。

買方有權全權酌情豁免條件(c)及(e)。該豁免不應暗示訂約方不倚賴保證，而僅表示其倚賴保證及調查所得令其信納之結果(如有)準備繼續進行買賣協議項下擬進行之交易。

## **完成**

完成須於緊隨上述所有先決條件達成或獲豁免(如適用)當日後第三個營業日，或訂約方可能書面協定之有關其他完成日期進行。完成預期將於二零一一年十二月三十一日前進行。

於完成時，買方須負責承付票據，其已由Rexdale抵押予Lafe Corporation Limited之100%股權作抵押。Rexdale之100%股權抵押將於償還承付票據後解除。

## **終止**

倘上述任何先決條件未能於最後期限前達成(或獲買方豁免)，則買賣協議將自動終止，並將不再具有任何其他效力及作用，而賣方須立即退還買方支付之初步按金及／或進一步按金，其後買賣協議之訂約方概無須根據買賣協議向另一方承擔任何責任(無損各訂約方就任何先前違反之權利)。

## **彌償契據**

### *彌償契據之訂約方*

訂約方：

- (a) 賣方；
- (b) 目標公司；
- (c) One Synergy；
- (d) Rexdale；及
- (e) 買方。

就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，每名賣方、目標公司、One Synergy、Rexdale及彼等之最終實益擁有人為獨立第三方，且與本公司或其任何其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。

### *彌償契據之主要條款*

根據彌償契據之條款，賣方承諾就買方或目標集團所蒙受之任何虧損或負債，對買方(為其本身及作為目標集團之信託人)及目標集團作出及持續作出彌償保證，有關虧損及負債包括(但不限於)目標集團於買賣協議日期之任何資產(該物業除外)或股份價值減少、買方或目標集團任何成員公司作出或須予作出之任何付款，以及任何因或有關目標集團之任何申索而產生之任何成本及開支，而有關申索乃來自或因應任何於買賣協議日期或之前所賺取、累計或

收取之任何收入、溢利或盈利或任何於買賣協議日期或之前之任何事件(不論個別或共同地在其他情況下，且不論任何其他人士、機構或公司是否應付或應佔有關稅項)，惟就此作出之撥備於目標集團二零一一年五月二十五日之未經審核綜合管理賬目內尚未作出。

## **目標公司及其附屬公司之財務資料**

### **目標公司**

目標公司為一間於二零一零年十一月九日根據英屬處女群島註冊成立之有限公司，其主要業務活動為投資控股。目標公司之主要資產為 One Synergy 之 100% 股權。

根據目標公司於二零一零年十一月九日(註冊成立日期)至二零一零年十二月三十一日期間之管理賬目，目標公司於截至二零一零年十二月三十一日止期間之未經審核除稅前及除稅後虧損均為 6,318 港元。目標公司於二零一零年十二月三十一日之未經審核負債淨值為 6,310 港元。

### **One Synergy**

One Synergy 為一間於二零一零年十二月二十一日於香港註冊成立之有限公司，其主要業務活動為投資控股。One Synergy 於二零一零年十二月三十一日向 Lafe Corporation Limited (獨立第三方) 收購 Rexdale 之 100% 股權。One Synergy 之主要資產為 Rexdale 之 100% 股權，有關股權已抵押予 Lafe Corporation Limited，作為償還承付票據之擔保。

根據 One Synergy 於二零一零年十二月二十一日(註冊成立日期)至二零一零年十二月三十一日期間之管理賬目，One Synergy 於截至二零一零年十二月三十一日止期間之未經審核除稅前及除稅後虧損均為 160,000 港元。One Synergy 於二零一零年十二月三十一日之未經審核負債淨值為 160,000 港元。

### **Rexdale**

Rexdale 為一間於一九八一年六月二十三日於香港註冊成立之有限公司。主要業務活動為物業持有及與該物業之租戶訂立租賃。Rexdale 之主要資產為該物業。

根據 Rexdale 按香港財務報告準則編製之截至二零零九年十二月三十一日止年度經審核賬目，Rexdale 於截至二零零九年十二月三十一日止年度之經審核除稅前及除稅後溢利分別為 11,600,000 港元及 9,920,000 港元。Rexdale 於二零零九年十二月三十一日之經審核資產淨值為 122,120,000 港元。根據 Rexdale 截至二零一零年十二月三十一日止年度之管理賬目，

Rexdale 於截至二零一零年十二月三十一日止年度之未經審核除所得稅減免前及除所得稅減免後溢利分別為 38,150,000 港元及 39,280,000 港元。Rexdale 於二零一零年十二月三十一日之未經審核資產淨值為 187,560,000 港元。

## 目標集團

根據目標集團於二零一一年一月一日至二零一一年五月二十五日期間之綜合管理賬目，未經審核綜合除稅前及除稅後溢利均為 520,000 港元。目標集團於二零一一年五月二十五日之未經審核綜合資產淨值為 2,840,000 港元。

目標集團於二零一一年五月二十五日之未經審核綜合資產總值為 303,210,000 港元，當中包括該物業 300,000,000 港元、現金及銀行結餘 2,490,000 港元，以及按金、預付款項及其他應收款項 720,000 港元。目標集團於二零一一年五月二十五日之未經審核綜合負債總值為 300,370,000 港元，當中包括按揭貸款 177,600,000 港元、承付票據 118,000,000 港元、應計費用、已收按金及其他應付款項 4,230,000 港元，以及遞延稅項 540,000 港元。

## 滙豐押記及承付票據之影響

除有關已抵押資產之披露外，滙豐押記及承付票據對有關實體之財務報表並無任何影響。

## 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)之大廈嘉域大廈(「**該大廈**」)，尤其是持有、使用、佔用及享用該大廈一樓工廠 A (包括其天台(平面))、該大廈一樓工廠 B (包括其天台(平面))、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。該物業之總樓面面積約 139,412 平方呎。

根據該物業之現有租賃安排，該物業目前每月租金約為1,040,000港元(不包括差餉、管理費、所有其他費用及設施費用)。該物業受滙豐按揭所限及已抵押予滙豐。

## 進行收購事項之理由

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，以及向博彩推廣員禮賓部提供管理服務。

於二零零八年金融危機後，投資者不斷將其財富由股票及結構性產品分配至房地產資產，原因是彼等相信房地產資產不僅於短期內帶來穩定收入流量，並可提供長期資本增值機會。房地產資產亦可有效對抗通脹。為擴展至物業投資／發展業務，本集團與一名獨立第三方於二零一零年七月二十一日訂立合營協議，以成立合營公司於越南從事經營、發展及投資於房地產及相關項目之業務。由於獨立第三方未能於最後期限或之前就成立合營公司取得越南政府之相關批准及同意，故合營協議已於二零一零年十二月三十一日失效。誠如本公司與中國星集團有限公司於二零一一年二月九日刊發之聯合公佈所述，鑒於成立合營公司不能完成，本公司擬自行擴展至物業投資／發展業務。基於土地乃香港之稀少資源，且香港土地供應有限，董事對香港物業市場表示樂觀。因此，董事認為買賣協議及收購事項之條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益，理由如下：

- (a) 收購事項符合本集團之業務策略；
- (b) 收購事項乃本集團自行擴展至物業投資業務之機會；及
- (c) 該物業位於觀塘，乃九龍歷史悠久之工業區。

於二零零六年至二零零九年財政年度，本集團已透過本集團當時之全資附屬公司 Shinhan-Golden Faith International Development Limited，在中華人民共和國北京進行物業投資業務。因此，董事認為收購事項令本集團得以重新進軍物業投資業務。

於完成後，本集團將繼續其現有業務，並同時進行物業投資業務。

於完成後，目標公司、One Synergy及Rexdale各自將成為本公司之全資附屬公司，而其財務業績將於本集團之綜合財務報表綜合入賬。本公司目前擬將該物業作為投資物業持有以待轉售。

經考慮讓本集團可受惠於物業投資資本增值之香港物業市場潛在增長，以及對本集團盈利能力之正面影響，董事會認為，收購事項乃本公司參與香港物業市場之良機，故屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

## **上市規則之涵義**

由於收購事項之適用百分比率(定義見上市規則)超過100%，故根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之非常重大收購事項。因此，買賣協議、彌償契據及其項下擬進行之交易須於股東特別大會上取得股東批准。

本公司即將召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准買賣協議、彌償契據及其項下擬進行之交易。上述批准須以投票表決方式取得。就董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於買賣協議、彌償契據及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，故概無股東須於股東特別大會上放棄投票批准買賣協議、彌償契據及其項下擬進行之交易之決議案。

一份載有(其中包括)收購事項之詳情以及股東特別大會通告之通函，預期將於二零一一年九月三十日或之前寄發予股東，以便有足夠時間編製相關資料載入該通函。

**股東及投資者應注意，買賣協議須待本公佈「先決條件」一節所述之多項條件達成後，方可作實，故收購事項可能或未必會完成。因此，股東及投資者於買賣股份時務須審慎行事。**

## **恢復買賣**

應本公司之要求，股份由二零一一年五月二十六日上午九時正起於聯交所暫停買賣，以待發表本公佈。本公司已申請股份由二零一一年六月三日上午九時正起恢復買賣。

謹此提述本公司於二零一一年五月二十六日刊發之公佈，內容有關暫停股份買賣，以待發表本公佈，本公司謹此澄清，其已決定於此階段不會繼續進行非常重大出售事項，並會於其後繼續進行時另行刊發公佈。

## 釋義

於本公佈內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

|         |   |   |
|---------|---|---|
| 「收購事項」  | 指 | 買方建議根據買賣協議之條款及條件向賣方收購待售股份   |
| 「收購價」   | 指 | 267,600,000 港元，即買方根據買賣協議應付予賣方之待售股份代價  |
| 「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   |
| 「該大廈」   | 指 | 具有「該物業之資料」一節所載之涵義   |
| 「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，股份於聯交所主板上市(股份代號：764)            |
| 「完成」    | 指 | 根據買賣協議之條款及條件完成買賣待售股份  |
| 「關連人士」  | 指 | 具有上市規則賦予該詞之涵義   |
| 「彌償契據」  | 指 | 賣方、目標集團各成員公司及買方於完成時簽立之彌償契據  |
| 「直接比較法」 | 指 | 以知情買方不會就物業支付高於收購另一項現有及同等物業之成本之原則為基礎之估值方法。估值乃根據可供比較物業之售價及放盤價於作出適當調整後得出。為免生疑問，此方法並無任何盈利預測成分 |

\* 僅供識別

|           |   |  |
|-----------|---|--|
| 「董事」      | 指 | 本公司董事  |
| 「產權負擔」    | 指 | 按揭、押記、留置權、押貨預支或其他產權負擔、優先權或抵押權益或第三方權益、申索或不利權益，而「負有產權負擔」亦須據此解釋     |
| 「進一步按金」   | 指 | 具有「收購價」一節所載之涵義   |
| 「本集團」     | 指 | 本公司及其附屬公司  |
| 「港元」      | 指 | 港元，香港法定貨幣  |
| 「香港」      | 指 | 中華人民共和國香港特別行政區   |
| 「滙豐」      | 指 | 香港上海滙豐銀行有限公司   |
| 「滙豐租金轉讓」  | 指 | Rexdale 於二零一一年一月十四日向滙豐簽立之租金轉讓，以註冊摘要編號 11020902540052 於土地註冊處註冊    |
| 「滙豐押記」    | 指 | 滙豐租金轉讓、滙豐債權證契據、滙豐按揭、滙豐股份按揭及滙豐次要協議                                |
| 「滙豐債權證契據」 | 指 | Rexdale 於二零一一年一月十四日向滙豐簽立之債權證契據                                   |
| 「滙豐按揭」    | 指 | Rexdale 於二零一一年一月十四日向滙豐簽立之法律押記／按揭，以註冊摘要編號 11020902540043 於土地註冊處註冊 |
| 「滙豐股份按揭」  | 指 | One Synergy 於二零一一年一月十四日向滙豐簽立之股份按揭                                |
| 「滙豐次要協議」  | 指 | One Synergy 於二零一一年一月十四日向滙豐簽立之次要協議                                |
| 「獨立第三方」   | 指 | 獨立於本公司、其關連人士及彼等各自之聯繫人士之一方或多方                                     |
| 「初步按金」    | 指 | 具有「收購價」一節所載之涵義   |

|               |   |   |
|---------------|---|---|
| 「投資法」         | 指 | 與產生收入物業有關，並以價值即物業可產生收入來源現值之原則為基礎之估值方法。物業之淨經營收入按適當收益率資本化為價值。為免生疑問，此方法並無任何盈利預測成分  |
| 「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   |
| 「上市規則」        | 指 | 聯交所證券上市規則   |
| 「最後期限」        | 指 | 二零一一年十二月三十一日或訂約方可能書面協定之有關其他日期   |
| 「重大不利影響」      | 指 | 於一般及日常業務過程中對整體業務、資產、物業、負債、財務狀況、經營業績或營運構成重大不利影響之任何變動或事件，及將導致目標集團之價值減少之任何變動或事件  |
| 「One Synergy」 | 指 | One Synergy Limited，一間根據香港法律註冊成立之有限公司，為目標公司之全資附屬公司  |
| 「承付票據」        | 指 | One Synergy向Lafe Corporation Limited發行之118,000,000港元有抵押及免息承付票據，於二零一一年十二月三十一日到期  |
| 「該物業」         | 指 | 「該物業之資料」一節所載該大廈之單位  |
| 「買方」          | 指 | Riche (BVI) 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  |
| 「Rexdale」     | 指 | Rexdale Investment Limited(前稱Lafe Properties (Hong Kong) Limited、The Grande Properties Limited、隆輝電子有限公司及Po Trading Co. Limited)，一間根據香港法律註冊成立之有限公司，為One Synergy之全資附屬公司 |
| 「買賣協議」        | 指 | 賣方與買方於二零一一年五月二十五日就買賣待售股份訂立之有條件買賣協議  |

|          |   |  |
|----------|---|--|
| 「待售股份」   | 指 | 一股目標公司面值 1.00 美元之股份，相當於目標公司之全部已發行股本              |
| 「股東特別大會」 | 指 | 本公司即將召開及舉行之股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准買賣協議、彌償契據及其項下擬進行之交易 |
| 「股份」     | 指 | 本公司已發行股本中每股面值 0.01 港元之普通股                        |
| 「股東」     | 指 | 股份持有人  |
| 「聯交所」    | 指 | 香港聯合交易所有限公司                                      |
| 「目標公司」   | 指 | Adelio Holdings Limited，一間根據英屬處女群島法律註冊成立之有限公司    |
| 「目標集團」   | 指 | 目標公司、One Synergy 及 Rexdale                       |
| 「賣方」     | 指 | Vartan Holdings Limited，一間根據英屬處女群島法律註冊成立之有限公司    |
| 「%」      | 指 | 百分比  |

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，二零一一年六月二日

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；以及三名獨立非執行董事鄧澤林先生、孔慶文先生及尹成志先生。

\* 僅供識別