

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)

**非常重大出售事項 —
出售物業
及
恢復買賣**

出售事項

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，賣方已有條件同意出售而買方已有條件同意收購該物業，代價為586,000,000港元。

代價586,000,000港元乃經買方與賣方按「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協定及釐定。

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、正式買賣協議及據此擬進行之交易後，方可作實。

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。

* 僅供識別

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臨時買賣協議、正式買賣協議及據此擬進行之交易。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、正式買賣協議及據此擬進行之交易之決議案放棄投票。

一份載有(其中包括)出售事項之詳情，以及股東特別大會通告之通函，預期將於二零一二年十二月二十一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，出售事項須待本公佈「先決條件」一節所述之條件達成後，方可作實，故出售事項可能或未必會完成及出售事項可能或未必會受影響。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，股份由二零一二年十一月二十一日上午九時正起於聯交所暫停買賣，以待刊發本公佈。本公司已申請股份由二零一二年十一月二十三日上午九時正起恢復買賣。

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，並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。

將予出售之資產

根據臨時買賣協議，賣方已有條件同意出售而買方已有條件同意收購該物業。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。

訂立正式買賣協議之日期

正式買賣協議應於二零一二年十二月十三日或之前簽訂。

代價

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：

- (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 港元須於二零一二年十二月十三日或之前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 港元須於二零一三年七月四日或之前於完成時支付。

代價 586,000,000 港元乃經買方與賣方按「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二零一二年十月之觀塘工業物業銷售交易 3,718 港元之平均呎價(誠如中原(工商舖)網站所披露)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、正式買賣協議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。

該物業現受多份租約規限。根據該物業之現有租賃安排，該物業目前每月租金約為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)。

進行出售事項之理由

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、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) 每平方呎代價較二零一二年十月之觀塘工業物業銷售交易3,718港元之平均呎價（誠如中原(工商舖)網站所披露)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有限。

估計本集團將變現出售事項之除稅前收益約109,640,000港元，乃經參考代價扣除該物業於二零一二年六月三十日之賬面值469,000,000港元及將產生之估計相關開支（包括物業代理佣金）計算。本集團將錄得之實際出售事項收益須經審核作實。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。於本公佈日期，本集團概無識別有關物業投資項目或其他業務投資。

因此，董事認為，臨時買賣協議之條款（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。

於完成後，本集團將繼續其現有業務，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。

於本公佈日期，本集團約有234,820,000港元之現金及銀行結餘。

本集團現有業務之未來業務計劃

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影視控股有限公司（股份代號：8172）（「**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投資有限公司（股份代號：674）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，歐洲債務情況仍未有改善，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納較審慎之投資方針。

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物色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。於本公佈日期，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，以擴大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納更為審慎之方針，以減低其信貸風險。

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。

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臨時買賣協議、正式買賣協議及據此擬進行之交易。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、正式買賣協議及據此擬進行之交易之決議案放棄投票。

一份載有(其中包括)出售事項之詳情，以及股東特別大會通告之通函，預期將於二零一二年十二月二十一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，出售事項須待本公佈「先決條件」一節所述之條件達成後，方可作實，故出售事項可能或未必會完成及出售事項可能或未必會受影響。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，股份由二零一二年十一月二十一日上午九時正起於聯交所暫停買賣，以待刊發本公佈。本公司已申請股份由二零一二年十一月二十三日上午九時正起恢復買賣。

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：

「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
「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，即買方就出售事項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代價
「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
「正式買賣協議」	指	賣方與買方就出售事項訂立之正式買賣協議

* 僅供識別

「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
「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
「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	賣方與買方就出售事項於二零一二年十一月二十日訂立之有約束力臨時買賣協議
「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，並為獨立第三方
「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臨時買賣協議、正式買賣協議及據此擬進行之交易
「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
「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
「%」	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，二零一二年十一月二十二日

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；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。

* 僅供識別