

---

## 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份內容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**所有名下之 Eternity Investment Limited (永恒策略投資有限公司\*) 股份，應立即將本通函及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)

- (I) 主要交易 — 認購可換股債券
- (II) 非常重大收購事項 —  
兌換可換股債券  
及
- (III) 股東特別大會通告

本公司之財務顧問



萬勝証券(遠東)有限公司

洛爾達有限公司

---

Eternity Investment Limited (永恒策略投資有限公司\*) 謹訂於二零一一年六月三十日(星期四)下午二時正假座香港干諾道西152號港島太平洋酒店2樓太平洋廳舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第84至85頁。無論 閣下是否有意出席股東特別大會，務請按附上之代表委任表格印列之指示將之填妥，並盡快交回，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。

二零一一年五月二十五日

---

# 目錄

---

|  | 頁次        |
|--|-----------|
| 釋義 .....                                 | 1         |
| <b>董事會函件</b>                             |           |
| 緒言 .....                                 | 8         |
| 認購協議 .....                               | 9         |
| 本集團於二零零九年九月二十一日認購之可換股債券之概況 .....         | 18        |
| 本公司於二零一零年七月二十八日公佈供股之<br>所得款項用途最新消息 ..... | 18        |
| 中國星集團之財務資料 .....                         | 19        |
| 訂立認購協議之理由及裨益 .....                       | 19        |
| 對中國星股權架構之影響 .....                        | 21        |
| 經擴大集團之財務及貿易前景 .....                      | 22        |
| 認購事項及兌換可換股債券之財務影響 .....                  | 23        |
| 上市規則之涵義 .....                            | 25        |
| 股東特別大會 .....                             | 25        |
| 推薦建議 .....                               | 26        |
| 其他資料 .....                               | 26        |
| <b>附錄一 — 管理層討論及分析 .....</b>              | <b>27</b> |
| <b>附錄二 — 本集團之財務資料 .....</b>              | <b>55</b> |
| <b>附錄三 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料 .....</b>      | <b>56</b> |
| <b>附錄四 — 一般資料 .....</b>                  | <b>75</b> |
| <b>股東特別大會通告 .....</b>                    | <b>84</b> |

---

## 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：

|           |   |  |
|-----------|---|--|
| 「一致行動」    | 指 | 具有守則賦予該詞之涵義  |
| 「該公佈」     | 指 | 本公司與中國星於二零一一年二月九日就認購協議聯合刊發之公佈  |
| 「亞厘士物業」   | 指 | 建於九龍內地段第9613號之香港九龍尖沙咀亞士厘道18號「香港馨樂庭亞士厘酒店公寓」全幢   |
| 「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  |
| 「中國星」     | 指 | 中國星集團有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，已發行中國星股份於聯交所主板上市   |
| 「中國星股本重組」 | 指 | 中國星股本重組，涉及(i)將每十(10)股每股面值0.01港元之已發行及未發行中國星舊股份合併為一(1)股每股面值0.10港元之合併中國星舊股份；(ii)將所有法定合併中國星舊股份之面值由每股0.10港元削減至每股0.01港元之股本削減，並將削減中國星已發行股本產生之進賬轉撥至中國星之實繳盈餘賬；及(iii)增加中國星之法定股本，於二零一一年五月九日生效。中國星股本重組之詳情已於中國星於二零一一年三月七日刊發之通函中披露 |
| 「中國星集團」   | 指 | 中國星及其附屬公司  |
| 「中國星獨立股東」 | 指 | 中國星股東，本公司、向先生、陳女士及彼等各自之聯繫人士除外  |

---

## 釋義

---

|             |   |   |
|-------------|---|---|
| 「中國星新股份」    | 指 | 實行中國星股本重組後中國星股本中每股面值0.01港元之普通股  |
| 「中國星舊股份」    | 指 | 實行中國星股本重組前中國星股本中每股面值0.01港元之普通股  |
| 「中國星供股」     | 指 | 誠如中國星於二零一一年四月十九日及二零一一年五月十六日所公佈，建議以供股方式按於二零一一年六月七日每持有一股現有中國星新股份獲發三股新中國星新股份之基準，以每股中國星新股份0.25港元之認購價發行不少於1,473,536,625股新中國星新股份及不多於1,684,106,889股新中國星新股份，及建議按根據供股每承購五股新中國星新股份獲發一份紅利認股權證之基準發行紅利認股權證 |
| 「中國星股東特別大會」 | 指 | 中國星將召開以批准(其中包括)認購協議項下擬進行之交易及於行使換股權後發行可換股債券及配發及發行換股股份之股東特別大會   |
| 「中國星股份」     | 指 | 中國星舊股份或中國星新股份，視情況而定   |
| 「中國星股東」     | 指 | 已發行中國星股份之持有人  |
| 「中國星認股權證」   | 指 | 本金總額111,525,643.67港元之未行使認股權證，根據中國星日期為二零一零年六月十五日之認股權證文據賦予其持有人權利可按實行中國星股本重組前之經調整認購價每股中國星舊股份0.182港元或按實行中國星股本重組後之經調整認購價每股中國星新股份1.82港元認購新中國星新股份  |
| 「守則」        | 指 | 香港公司收購及合併守則   |

## 釋義

|           |   |  |
|-----------|---|--|
| 「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，已發行股份於聯交所主板上市    |
| 「一致行動集團」  | 指 | HWKFE、向先生、陳女士、多實、本公司、Simple View、李先生及其各自之聯繫人士                              |
| 「關連人士」    | 指 | 具有上市規則賦予該詞之涵義  |
| 「可換股債券」   | 指 | 中國星將根據認購協議分兩批發行最高本金額 650,000,000 港元之可換股債券                                  |
| 「換股價」     | 指 | 根據可換股債券之條款，於實行中國星股本重組前之初步換股價每股換股股份 0.08 港元或於實行中國星股本重組後每股換股股份 0.80 港元(可予調整) |
| 「換股權」     | 指 | 可換股債券所附帶可按換股價兌換可換股債券本金額(或其任何部份)為換股股份之權利                                    |
| 「換股股份」    | 指 | 中國星將於行使換股權後根據可換股債券發行之新中國星股份  |
| 「董事」      | 指 | 本公司董事  |
| 「多實」      | 指 | 多實有限公司，一間分別由陳女士及向先生實益擁有 60% 及 40% 之投資控股公司                                  |
| 「經擴大集團」   | 指 | 完成認購事項及兌換可換股債券(以本公司及其一致行動人士擁有中國星已發行股本不超過 30% 權益為限)後之本集團                    |
| 「第一批認購事項」 | 指 | 本公司根據認購協議之條款及條件認購第一批本金額為 350,000,000 港元之可換股債券                              |

\* 僅供識別

---

## 釋義

---

|            |   |   |
|------------|---|---|
| 「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  |
| 「HWKFE」    | 指 | Heung Wah Keung Family Endowment Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股公司，分別由陳女士及向先生各自擁有50%   |
| 「文據」       | 指 | 中國星將以平邊契據形式簽立之文據，構成將於第一批認購事項及第二批認購事項完成後發行之可換股債券   |
| 「最後交易日」    | 指 | 二零一一年一月二十一日，即該公佈刊發前之最後交易日   |
| 「最後實際可行日期」 | 指 | 二零一一年五月二十日，即本通函付印前確定其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   |
| 「第6B地段」    | 指 | 一幅名為「第6街區 – B地段」之未發展土地，位於澳門新口岸填海區，總地盤面積為1,420平方米，包括行人道及其他外部地方，根據刊登於一九八九年十二月二十六日之澳門公報之第27/SATOP/89號批示，已根據租賃合法及有效地授予澳門旅遊娛樂股份有限公司，並於其後根據刊登於一九九七年十二月三日之公報第49號之第149/SATOP/97號批示審閱，當中，若干基建設施將由承租人支付，該土地已於澳門物業登記局登記，登記編號為22608，現時西面為廈門街及北面為高美士街，東面與第6C地段相連 |

---

## 釋義

---

|         |   |  |
|---------|---|--|
| 「第6C地段」 | 指 | 一幅名為「第6街區 – C地段」之未發展土地，位於澳門新口岸填海區，總地盤面積為1,292平方米，包括行人道及其他外部地方，根據刊登於一九九四年十二月二十一日之澳門公報之第148/SATOP/94號批示，已根據租賃合法及有效地授予澳門旅遊娛樂股份有限公司，當中，若干基建設施將由承租人支付，該土地已於澳門物業登記局登記，登記編號為22618，現時北面為高美士街、西面為第6B地段及東面為第6D地段 |
| 「第6D地段」 | 指 | 一幅名為「第6街區 – D地段」之未發展土地，位於澳門新口岸填海區，總地盤面積為1,292平方米，包括行人道及其他外部地方，根據刊登於一九九四年十二月二十一日之澳門公報之第149/SATOP/94號批示，已根據租賃合法及有效地授予澳門旅遊娛樂股份有限公司，當中，若干基建設施將由承租人支付，該土地已於澳門物業登記局登記，登記編號為22619，現時北面為高美士街、西面為第6C地段及東面為第6E地段 |
| 「第6E地段」 | 指 | 一幅名為「第6街區 – E地段」之未發展土地，位於澳門新口岸填海區，總地盤面積為1,292平方米，包括行人道及其他外部地方，根據刊登於一九九四年十二月二十一日之澳門公報之第150/SATOP/94號批示，已根據租賃合法及有效地授予澳門旅遊娛樂股份有限公司，當中，若干基建設施將由承租人支付，該土地已於澳門物業登記局登記，登記編號為22620，現時北面為高美士街及西面為第6D地段          |
| 「澳門」    | 指 | 中華人民共和國澳門特別行政區   |

---

## 釋義

---

|               |   |   |
|---------------|---|---|
| 「向先生」         | 指 | 向華強先生，中國星執行董事及前執行董事   |
| 「李先生」         | 指 | 董事會主席、執行董事兼主要股東，持有220,280,000股股份，佔本公司已發行股本約19.99%   |
| 「陳女士」         | 指 | 陳明英女士，中國星執行董事及前執行董事   |
| 「第二批認購事項」     | 指 | 本公司根據認購協議之條款及條件認購第二批可換股債券，以認購本金額300,000,000港元之可換股債券   |
| 「股東特別大會」      | 指 | 本公司謹訂於二零一一年六月三十日(星期四)下午二時正假座香港干諾道西152號港島太平洋酒店2樓太平洋廳召開及舉行以考慮及酌情批准認購協議項下擬進行之交易以及認購事項及兌換可換股債券之股東特別大會 |
| 「股份」          | 指 | 本公司股本中每股面值0.01港元之普通股  |
| 「股東」          | 指 | 已發行股份之持有人   |
| 「Simple View」 | 指 | Simple View Investment Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司                                       |
| 「該等地盤」        | 指 | 第6B地段、第6C地段、第6D地段及第6E地段   |
| 「聯交所」         | 指 | 香港聯合交易所有限公司   |
| 「認購事項」        | 指 | 第一批認購事項及／或第二批認購事項   |



---

## 釋義

---

|        |   |   |
|--------|---|---|
| 「認購協議」 | 指 | 中國星與本公司於二零一一年一月二十一日就認購事項訂立之有條件認購協議，經於二零一一年三月二十八日訂立之補充協議補充 |
| 「主要股東」 | 指 | 具有上市規則賦予該詞之涵義   |
| 「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

獨立非執行董事：

鄧澤林先生  
孔慶文先生  
尹成志先生

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

敬啟者：

**(I) 主要交易 — 認購可換股債券**  
**(II) 非常重大收購事項 —**  
**兌換可換股債券**  
**及**  
**(III) 股東特別大會通告**

**緒言**

於二零一一年一月二十一日(聯交所交易時段後)，本公司與中國星訂立認購協議，據此，本公司已有條件同意認購或促使認購而中國星已有條件同意分兩批按面值發行本金額650,000,000港元之可換股債券。

\* 僅供識別

---

## 董事會函件

---

於二零一一年三月二十八日，本公司宣佈本公司已與中國星訂立補充協議，據此，訂約方已同意認購協議，須待中國星股東(須放棄投票者(如有)除外)於中國星股東特別大會上批准收購該等地盤之租賃物業權後，方告完成。

根據上市規則第14章，認購事項構成本公司之主要交易，而兌換可換股債券構成本公司之非常重大收購事項。因此，認購事項及兌換可換股債券須於股東特別大會上獲股東批准，方可作實。

本通函旨在向閣下提供認購協議及其項下擬進行之交易之進一步詳情及股東特別大會通告。

### 認購協議

#### 訂約方及日期

日期：二零一一年一月二十一日

發行人：中國星

認購人：本公司

於認購協議日期：

- (a) 本公司透過Simple View於680,000,000股中國星舊股份(佔中國星已發行股本約15.69%)及本金總額為26,248,000港元賦予Simple View權利可按經調整認購價每股中國星舊股份0.185港元(可作進一步調整)認購141,881,081股新中國星舊股份之中國星認股權證中擁有權益；
- (b) 中國星執行董事向先生及陳女士於二零一零年二月一日辭任董事；
- (c) 中國星獨立非執行董事何偉志先生於二零一零年五月二十五日辭任董事，於認購協議日期，何先生並無持有任何中國星股份或中國星認股權證；及

---

## 董事會函件

---

(d) 向先生、陳女士及彼等各自之聯繫人士於合共246,852,025股中國星舊股份(佔中國星已發行股本約5.70%)及本金總額約為5,458,311港元賦予彼等權利可按經調整認購價每股中國星舊股份0.185港元(可作進一步調整)認購29,504,385股新中國星舊股份之中國星認股權證中擁有權益。

因此，(a)本公司為中國星之主要股東，故為中國星之關連人士；而(b)向先生、陳女士及何偉志先生因於認購協議日期前十二個月內為董事，故為本公司之關連人士。

於二零一一年四月十八日，中國星董事會建議進行中國星供股，根據守則，HKWFE、向先生、陳女士、多實、本公司、Simple View、李先生及彼等各自之聯繫人士均被視為一致行動人士。

除上文所披露者外，就董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，中國星及其最終實益擁有人為獨立於本公司或其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，且與彼等概無關連亦非與彼等一致行動之第三方。

### 可換股債券之主要條款

本金額：最高本金額650,000,000港元，其中350,000,000港元為第一批認購事項及300,000,000港元為第二批認購事項。

到期：可換股債券發行日期第五週年。

利息：可換股債券按已過去之實際日數及按一年365日以每年8%累算利息。任何逾期金額(不論本金或利息)均須支付每年16%之拖欠利率。

可換股債券之利息須於每個利息期(即可換股債券發行日期起計每隔六個月)之最後一日支付。

---

## 董事會函件

---

贖回： 中國星可於可換股債券發行日期後及到期日前，隨時透過向債券持有人送達最少七日之事先書面通知，以可換股債券中列明擬向債券持有人贖回之總額，按票面值贖回可換股債券。

任何於到期日仍未贖回之可換股債券金額將按其當時之未贖回本金額贖回。

換股價： 於實行中國星股本重組前每股換股股份0.08港元或於實行中國星股本重組後每股換股股份0.80港元(可予調整)。調整須經中國星核數師或認可商人銀行審閱。換股價之調整包括以下各項：

- (i) 因任何合併或拆細而更改每股中國星股份之面值；
- (ii) 中國星透過溢利或儲備(包括任何股份溢價賬、繳入盈餘賬或資本贖回儲備基金)資本化之方式發行(代替現金股息者除外)入賬列作繳足之中國星股份；
- (iii) 中國星向中國星股份持有人(以該身份)作出資本分派(定義見文據)(不論在資本削減或其他情況下)；
- (iv) 中國星向中國星股份持有人透過供股方式提呈新中國星股份或授出可認購新中國星股份之購股權或認股權證，涉及價格低於市價(按文據規定之方式計算)之90%；

---

## 董事會函件

---

- (v) 中國星發行可兌換或交換或附帶權利可認購新中國星股份之證券以全數換取現金，倘於任何情況下，就該等證券初步應收之每股中國星股份總實際代價(定義見文據)低於市價(按文據規定之方式計算)之90%，或任何有關證券附帶之任何有關兌換或交換或認購權利之條款作出修改，導致上述就該等證券初步應收之每股中國星股份總實際代價低於市價之90%；
- (vi) 中國星按低於市價(按文據規定之方式計算)之90%之每股中國星股份價格發行中國星股份以全數換取現金；及
- (vii) 中國星按低於市價(按文據規定之方式計算)之90%之每股中國星股份總實際代價發行中國星股份以收購資產。

實行中國星股本重組前之初步換股價0.08港元較(i)中國星舊股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股0.073港元溢價約9.59%；(ii)中國星舊股份截至最後交易日(包括該日)止最後五個交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.072港元溢價約11.11%。於最後實際可行日期，實行中國星股本重組後之初步換股價0.80港元較中國星新股份在聯交所所報之收市價每股0.29港元溢價約175.86%。

---

## 董事會函件

---

換股股份： 實行中國星股本重組前，假設可換股債券按初步換股價每股換股股份0.08港元全數兌換為中國星舊股份，中國星將配發及發行合共8,125,000,000股新中國星舊股份，佔中國星於認購協議日期之已發行股本約187.47%及中國星於認購協議日期經配發及發行換股股份擴大之已發行股本約65.21%。

實行中國星股本重組後，假設可換股債券按初步換股價每股換股股份0.80港元全數兌換為中國星新股份，中國星將配發及發行合共812,500,000股新中國星新股份，佔中國星於最後實際可行日期之已發行股本約165.42%及中國星於最後實際可行日期經配發及發行換股股份擴大之已發行股本約62.32%。

換股股份將根據於中國星股東特別大會上尋求批准之特別授權（須經中國星獨立股東批准）配發及發行。

兌換： 倘任何可換股債券之兌換(i)並無觸發行使換股權之債券持有人及其一致行動人士須根據守則第26條提出強制性收購建議之責任；及(ii)將不會導致中國星之公眾持股量無法符合上市規則第8.08條之規定，則債券持有人將有權於可換股債券之換股期內隨時按換股價將可換股債券未贖回本金額之全部或部份轉換為換股股份，惟每次兌換須按不少於1,000,000港元之完整倍數作出，除非可換股債券之總未贖回本金額於任何時間少於1,000,000港元，則可換股債券未贖回本金額之全部(但非僅部份)可予兌換。

---

## 董事會函件

---

可轉讓性： 債券持有人僅可在獲得中國星同意下向承讓人指讓或轉讓可換股債券。

中國星將於獲悉任何關連人士進行任何可換股債券買賣後即時通知聯交所。

地位： 換股股份於配發及發行時，將在各方面與於換股股份配發及發行日期之所有已發行中國星股份享有同等地位。

可換股債券之地位： 可換股債券構成中國星之直接、無條件、非後償及無抵押義務，且與中國星所有其他現有及／或將來之無抵押及非後償義務享有同等地位而並無任何優先權(適用法例可能規定之例外情況除外)。

投票權： 可換股債券持有人無權出席中國星任何股東大會或於會上投票。

申請上市： 中國星將不會申請批准可換股債券上市。中國星將向聯交所上市委員會申請批准換股股份上市及買賣。

### 先決條件

認購協議訂約方實行認購事項之義務須待以下條件達成後，方告履行：

- (a) 聯交所上市委員會批准(無條件或僅受限於中國星及本公司並無合理反對之條件)換股股份上市及買賣；
- (b) 中國星獨立股東於中國星股東特別大會上批准認購協議項下擬進行之交易及發行可換股債券及於行使換股權後或根據可換股債券之條款及條件在其他情況下發行及配發換股股份；



---

## 董事會函件

---

- (c) 股東(須放棄投票者(如有)除外)於股東特別大會上批准認購協議項下擬進行之交易及認購可換股債券及兌換可換股債券；
- (d) 自認購協議日期以來，並無發生本公司合理認為會對中國星及其附屬公司(在各情況下整體而言)之財務狀況、前景、盈利、業務、承諾或資產構成重大不利影響之情況；
- (e) 中國星於認購協議作出之一切聲明、保證及承諾在各重要方面均真實、準確及完整，且在任何重要方面均無誤導成份；
- (f) 取得中國星及本公司須就認購協議及據此擬進行之交易取得之一切所需同意及批准；
- (g) 如需要，百慕達金融管理局批准於兌換可換股債券後配發及發行換股股份；及
- (h) 中國星股東(須放棄投票者(如有)除外)於中國星股東特別大會上批准收購該等地盤之租賃物業權。

倘上文所載之先決條件未能於二零一一年七月三十一日(或中國星與本公司可能書面協定之有關其他日期)或之前達成，則認購協議將告失效及無效，而訂約方將獲解除其項下之一切義務，惟就認購協議之任何先前違反而引致之法律責任則除外。

根據認購協議，認購事項並非以完成中國星於二零一一年一月七日所公佈建議收購該等地盤之物業租賃權為條件。誠如下文「完成」一段所載，中國星須就完成第二批認購事項向本公司出示澳門政府發出之該等地盤之工程准照。因此，倘中國星未能向本公司出示工程准照，則第二批認購事項將不會進行。

除上文條件(b)外，於最後實際可行日期，上述條件概未達成。

---

## 董事會函件

---

### 完成

第一批認購事項將於上文「先決條件」一節所載之條件達成後第三個營業日當日(或中國星與本公司可能書面協定之有關其他日期)完成。

第二批認購事項亦須待以下條件達成後，於二零一二年六月三十日(或中國星與本公司可能書面協定之有關其他日期)或之前完成：

- (a) 中國星向本公司出示澳門政府發出之該等地盤之工程准照；
- (b) 本公司已接獲其滿意之證據，顯示第二批認購事項之所得款項300,000,000港元將用作發展該等地盤；及
- (c) 本公司有充足資金可供第二批認購事項使用。

就中國星提供證據證明將第二批認購事項之所得款項應用作發展該等地盤而言，本公司預期(包括但不限於)中國星董事作出書面確認及／或就使用所得款項開立指定銀行賬戶。

由於董事優先發展本集團本身之業務，本公司並無任何計劃確保其有充足資金供第二批認購事項使用。此外，本公司保留權利決定其是否有充足資金可供第二批認購事項使用。倘本公司並無充足資金，則第二批認購事項將告失效。根據認購協議，倘本公司認為其並無充足資金，則中國星與本公司之間不會作出任何安排。

### 終止

在下列任何情況下，本公司可於第一批認購事項及第二批認購事項各自完成前任何時間向中國星發出通知終止認購協議：

---

## 董事會函件

---

本公司合理認為，認購事項之順利進行將受下列事件重大及不利影響：

- (a) 頒佈任何新法例，或規例或現有的法例或規例(或其司法詮釋)出現任何變動，或發生其他屬任何性質之事件，而本公司合理認為會對中國星集團之整體業務或財務或貿易狀況或前景構成重大及不利影響，或對認購事項重大不利；或
- (b) 發生屬政治、軍事、金融、經濟或其他性質(不論是否與前述任何一項同類)之任何本地、國家或國際事件或變動(不論是否構成於本公佈日期之前及／或之後所發生或持續發生之一連串事件或變動之一部份)，或性質為任何本地、國家或國際爆發敵對行為或武裝衝突或該等行為或衝突升級，或可影響本地證券市場之事件，而本公司合理認為會對中國星集團之整體業務或財務或貿易狀況或前景構成重大及不利影響或屬重大，並導致進行認購事項屬不宜或不智；或
- (c) 市場狀況出現任何不利變動(包括但不限於財政或金融政策或外匯或貨幣市場之任何變動、證券買賣暫停或受到嚴重限制)，而本公司合理認為有可能對認購事項之順利進行構成重大或不利影響，或導致進行認購事項屬不宜或不智；或
- (d) 任何不可抗力事件，包括在不損害其一般性原則下，任何天災、戰爭、暴亂、擾亂公共秩序、內亂、火災、水災、爆炸、疫症、恐怖活動、罷工或閉廠；或
- (e) 整體證券或中國星證券於聯交所暫停買賣超過15個連續營業日，不包括涉及核准有關認購事項之公佈、通函或其他文件之任何暫停買賣；或
- (f) 本公司獲悉認購協議所載之任何聲明、保證或承諾遭嚴重違反。

---

## 董事會函件

---

倘本公司於第一批認購事項及第二批認購事項各自完成前任何時間發出上文所述之任何有關通知，則各訂約方於認購協議項下之責任將即時終止，而訂約方概不得就成本、損害賠償、補償或其他款項向任何其他方提出任何申索，惟就認購協議之任何先前違反提出者除外。

### 本集團於二零零九年九月二十一日認購之可換股債券之概況

於二零零九年九月二十一日，本集團根據於二零零九年七月二十三日訂立之有條件認購協議向中國星認購本金額200,000,000港元之可換股債券。

於二零零九年下半年，本集團按每股中國星舊股份0.20港元之換股價分三次將200,000,000港元可換股債券全數兌換為1,000,000,000股新中國星舊股份。於二零零九年十月十二日，本集團根據於二零零九年十月十二日訂立之有條件配售協議按每股中國星舊股份0.20港元之價格出售320,000,000股中國星舊股份予獨立第三方。因此，於認購協議日期，本集團持有680,000,000股中國星舊股份。

於最後實際可行日期，本集團並無持有任何中國星發行之可換股債券。

### 本公司於二零一零年七月二十八日公佈供股之所得款項用途最新消息

於二零一零年七月二十八日，本公司公佈按於二零一零年九月三日每持有一股現有股份獲發三股新股份之基準以供股方式按每股新股份0.40港元之認購價發行不少於826,584,147股及不多於879,960,951股新股份。供股之所得款項325,110,000港元擬用作為本公司將授予於越南從事物業發展之合營公司最多700,000,000港元之循環融資提供所需資金，或(倘成立合營公司不能完成)自行擴展至物業投資／發展業務。

鑑於成立合營公司並無完成，供股之所得款項淨額283,000,000港元將用作為本公司於二零一一年四月十一日所公佈建議收購Citadines Ashley TST (Hong Kong) Limited及

---

## 董事會函件

---

Citadines Ashley TST Management (Hong Kong) Limited 之全部已發行股本提供資金，而餘額 42,110,000 港元將用作本集團之一般營運資金。

### 中國星集團之財務資料

中國星集團於截至二零一零年十二月三十一日止財政年度錄得經審核除稅前及後純利分別約 26,220,000 港元及 24,830,000 港元(未計非控股權益溢利約 32,910,000 港元)，而截至二零零九年十二月三十一日止財政年度則錄得經審核除稅前及後純利分別約 167,240,000 港元及 164,400,000 港元(未計非控股權益虧損約 39,990,000 港元)。於二零一零年十二月三十一日，中國星集團之經審核資產淨值約為 2,579,960,000 港元。

### 訂立認購協議之理由及裨益

本公司為一間投資控股公司，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。

中國星為一間投資控股公司，其附屬公司主要從事電影製作、電影及電視連續劇之發行、投資於自博彩推廣業務收取溢利之業務，以及物業及酒店投資。

誠如中國星於二零一一年一月七日所公佈，中國星集團與澳門旅遊娛樂股份有限公司訂立有條件協議，內容有關建議按 550,000,000 港元收購該等地盤之物業租賃權。鑑於該等地盤處於有利位置，連接澳門蘭桂坊酒店、澳門理工學院、澳門綜藝館及金蓮花廣場，且距離澳門漁人碼頭及澳門金沙娛樂場不遠，中國星集團擬將該等地盤發展成為辦公室單位及住宅大廈以供出售，以及將該等地盤之街道發展成為一個設有餐廳、酒吧、夜總會及藝術展廊之地區，以增加澳門蘭桂坊酒店周邊地區之人流。中國星董事認為，建議收購該等地盤之物業租賃權將可多元化中國星集團於澳門之投資組合，並擴闊其收入基礎，對其長遠盈利能力具有正面影響。中國星董事認為，認購協議為中國星集團提供機會為建議收購及發展該等地盤提供資金。

---

## 董事會函件

---

董事認為，認購事項將讓本公司可參與中國星集團之發展，使本公司可更靈活地受惠於可換股債券每年8%之利息收入，以及透過於本公司認為適當時兌換部份或全部可換股債券為中國星股份以受惠於中國星股份股價表現造好。本集團應透過轉換可換股債券為中國星股份及身為中國星股東，參與中國星集團之發展。除身為中國星股東外，本集團不應以任何方式參與中國星集團之發展或在其中擔當任何角色。

由於市場上並無類似性質及利率之投資，故董事於簽訂認購協議前並無考慮任何其他選擇。

董事相信，中國星股份股價很有可能造好，因為：

- (i) 自二零零八年財政年度起，中國星已錄得正數經營活動現金流入；
- (ii) 於二零零九年八月澳門蘭桂坊酒店開幕後不久，中國星之酒店及博彩服務業務於二零一零年財政年度已錄得經營溢利；
- (iii) 自二零零八年財政年度起，中國星集團已縮減其錄得虧損之電影發行業務之規模；及
- (iv) 由於收購價550,000,000港元較該等地盤於二零一零年十一月三十日之估計市場價值折讓49.59%，減低與中國星集團新擴充物業發展業務相關之風險，故建議收購該等地盤之物業租賃權可能對中國星集團之盈利能力產生正面影響。

經考慮(i)換股價乃經中國星與本公司於參考中國星之現行股價及本公司承擔與市況波動有關之市場風險後公平磋商並按一般商業條款達致；及(ii)由於可換股債券並無抵押，可換股債券之利率及拖欠利率乃參考香港最優惠利率釐定，董事認為，認購事項及認購協議之條款乃經公平磋商並按一般商業條款釐定，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

## 董事會函件

### 對中國星股權架構之影響

(i) 於最後可行日期；(ii) 假設可換股債券按換股價全數兌換；(iii) 假設一致行動集團全數行使本金總額32,219,691港元之中國星認股權證以認購17,703,127股中國星新股份及可換股債券按換股價全數兌換；及(iv) 假設以一致行動集團擁有中國星已發行股本不超過30%之權益為限兌換可換股債券，中國星之股權架構載列如下：

|                    | 於最後實際可行日期   |         | 假設可換股債券按換股價全數兌換 |         | 假設一致行動集團全數行使本金總額32,219,691港元之中國星認股權證以認購17,703,127股中國星新股份及可換股債券按換股價全數兌換 |         | 假設以一致行動集團擁有中國星已發行股本不超過30%之權益為限兌換可換股債券 |         |
|--------------------|-------------|---------|-----------------|---------|--|---------|---------------------------------------|---------|
|                    | 中國星         |         | 中國星             |         | 中國星  |         | 中國星                                   |         |
|                    | 新股份數目       | 概約      | 新股份數目           | 概約      | 新股份數目  | 概約      | 新股份數目                                 | 概約      |
| <b>一致行動集團</b>      |             |         |                 |         |  |         |                                       |         |
| Simple View 及其聯繫人士 | 69,995,000  | 14.25%  | 882,495,000     | 67.69%  | 897,199,055  | 67.90%  | 141,435,755                           | 25.01%  |
| HWKFE (附註2及3)      | 24,671,500  | 5.02%   | 24,671,500      | 1.89%   | 27,667,666   | 2.09%   | 27,667,666                            | 4.89%   |
| 多實(附註2及4)          | 13,702      | 0.01%   | 13,702          | 0.00%   | 16,608   | 0.00%   | 16,608                                | 0.00%   |
| 小計                 | 94,680,202  | 19.28%  | 907,180,202     | 69.58%  | 924,883,329  | 69.99%  | 169,120,029                           | 29.90%  |
| 公眾中國星股東            | 396,498,798 | 80.72%  | 396,498,798     | 30.42%  | 396,498,798  | 30.01%  | 396,498,798                           | 70.10%  |
| 總計                 | 491,179,000 | 100.00% | 1,303,679,000   | 100.00% | 1,321,382,127  | 100.00% | 565,618,827                           | 100.00% |

附註：

- 僅供說明。根據可換股債券之條款，倘兌換任何可換股債券(i) 不會觸發行使換股權之債券持有人及其各自之一致行動人士須根據守則第26條提出強制性收購建議之責任；及(ii) 將不會導致中國星之公眾持股量無法符合上市規則之規定，則債券持有人有權將可換股債券兌換為換股股份。



---

## 董事會函件

---

2. HWKFE、向先生、陳女士、多實、本公司、Simple View、李先生及彼等各自之聯繫人士為守則所界定之一致行動人士。
3. HWKFE分別由向先生及陳女士各自擁有50%。
4. 多實分別由Porterstone Limited(陳女士全資擁有之公司)及向先生擁有60%及40%。多實持有之中國星舊股份現時附有一項扣押令。

### 經擴大集團之財務及貿易前景

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團錄得虧損356,460,000港元。本年度虧損乃主要由於視作出售聯營公司之虧損537,620,000港元所致，部份由提早償還應收承付票之收益64,630,000港元及提早償還應收可換股票據之收益75,960,000港元抵銷。本集團之資產淨值為1,344,660,000港元。

董事相信，二零一一年之主要風險為美國國內生產總值增長比預期慢、歐洲主權債務危機加劇、日本東北地震造成供應中斷及西方經濟出現其他問題，上述風險均有可能於二零一一年擾亂股票市場。董事繼續視疲弱市場為本集團建立可持續增長投資組合之機會。本集團應投資於因股票市場波動而令估值吸引之股票，以提高股東回報。

縱然澳門貴賓博彩收益於二零一零年錄得70%之增長，董事相信，鑑於中國內地已採取緊縮措施對抗通脹，二零一一年博彩收益之增長將較為平穩。董事預期，二零一一年本集團提供管理服務業務之整體表現將錄得溫和增長。

於二零一一年四月十一日，本公司宣佈建議按現金代價283,000,000港元收購Citadines Ashley TST (Hong Kong) Limited及Citadines Ashley TST Management (Hong Kong) Limited之全部已發行股本。Citadines Ashley TST (Hong Kong) Limited之主要資產為亞士厘物業。Citadines Ashley TST Management (Hong Kong) Limited為一間向亞士厘物業提供管理服務之公司。亞士厘物業位於香港九龍尖沙咀亞士厘道，樓高19層，總建築面積約為28,338平方呎。亞士厘物業之地下至三樓指定作商業用途。上層用作擁有36個單位之服務式公寓。由於根據上市規則建議收購事項構成本公司之非常重大收購事項，故建議收購事項須於股東大會上取得股東批准。於建議收購事項完成後，



---

## 董事會函件

---

本集團將繼續經營其現有業務，同時，本集團亦將透過Citadines Ashley TST (Hong Kong) Limited及Citadines Ashley TST Management (Hong Kong) Limited於香港經營物業投資業務。董事相信，建議收購Citadines Ashley TST (Hong Kong) Limited及Citadines Ashley TST Management (Hong Kong) Limited之全部已發行股本將為本集團提供穩定收入來源，對本集團之盈利能力產生正面影響。

除物業投資及發展外，董事正積極物色潛在投資目標及擴展新業務活動，以向股東分發固定實際回報。

於二零一零年三月，澳門政府公佈澳門未來三年之賭枱總數上限為5,500張。中國星預期該政策將限制澳門博彩業之競爭，並對澳門蘭桂坊酒店之表現及其博彩推廣業務具有正面影響。

中國內地票房收入近年大幅增長，為香港電影業創造新機會。為把握該等新機會，中國星集團已與嘉匯投資控股有限公司(股份代號：8172)成立從事電影製作及發行之50-50合營公司。中國星集團相信，合營公司可減少其電影製作及發行業務之營運資金需要及分散業務風險。

中國星集團自澳門蘭桂芳酒店及其博彩推廣業務產生穩定現金收入，並已採取步驟透過擴展至澳門之物業發展業務令其收益來源更多元化。中國星集團正為其新擴展之物業發展業務於澳門收購土地(包括該等地盤)。鑑於該等地盤之優越位置及澳門經濟之穩步增長，中國星董事會預期新擴展之物業發展業務將為中國星集團帶來正面貢獻。

### **認購事項及兌換可換股債券之財務影響**

本公司對可換股債券之會計處理如下：

- (i) 於完成後，可換股債券於本公司之綜合財務狀況表確認為金融資產；或

---

## 董事會函件

---

- (ii) 於任何可換股債券兌換為兌換股份後，中國星將被視為本公司之聯營公司(具有香港會計準則第28號 — 於聯營公司之投資所指之涵義)，而已兌換之換股股份會根據香港會計準則第28號 — 於聯營公司之投資採用權益法於本公司之綜合財務報表入賬。

### 資產

於二零一零年十二月三十一日，本集團之經審核綜合資產總值為1,397,400,000港元。

誠如本通函附錄三所載，假設認購事項於二零一零年十二月三十一日完成，則本集團之未經審核備考綜合資產總值將為1,600,650,000港元。

誠如本通函附錄三所載，假設認購事項及兌換497,923,207股中國星舊股份於二零一零年十二月三十一日完成(按一致行動集團於當日持有946,802,025股中國星舊股份計算)，則經擴大集團之未經審核備考綜合資產總值將為2,123,590,000港元。

### 負債

於二零一零年十二月三十一日，本集團之經審核綜合負債總額為52,740,000港元。

誠如本通函附錄三所載，假設認購事項於二零一零年十二月三十一日完成，則本集團之未經審核備考綜合負債總額將維持於52,740,000港元。

誠如本通函附錄三所載，假設認購事項及兌換497,923,207股中國星舊股份於二零一零年十二月三十一日完成(按一致行動集團於當日持有946,802,025股中國星舊股份計算)，則經擴大集團之未經審核備考綜合負債總額將維持於52,740,000港元。

### 盈利

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團錄得經審核綜合虧損356,460,000港元。

---

## 董事會函件

---

誠如本通函附錄三所載，假設認購事項於二零一零年一月一日完成，則本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合虧損將為238,810,000港元。

誠如本通函附錄三所載，假設認購事項及兌換497,923,207股中國星舊股份於二零一零年一月一日完成(按一致行動集團於當日持有946,802,025股中國星舊股份計算)，則經擴大集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合溢利將為232,920,000港元。

### 負債水平

於二零一零年十二月三十一日，本集團並無借貸。

假設認購事項於二零一零年十二月三十一日完成，則本集團將並無借貸。

假設認購事項及兌換497,923,207股中國星舊股份於二零一零年十二月三十一日完成(按一致行動集團於當日持有946,802,025股中國星舊股份計算)，則經擴大集團將並無借貸。

### 上市規則之涵義

根據上市規則第14章，認購事項構成本公司之主要交易，而兌換可換股債券構成本公司之非常重大收購事項。因此，認購事項及兌換可換股債券須於股東特別大會上取得股東批准。股東特別大會將予召開以批准認購協議及其項下擬進行之交易。就董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東須於股東特別大會上放棄投票批准認購協議及其項下擬進行之交易。

### 股東特別大會

本公司謹訂於二零一一年六月三十日(星期四)下午二時正假座香港干諾道西152號港島太平洋酒店2樓太平洋廳舉行股東特別大會，以考慮及酌情通過(不論有否經修訂)決議案以批准認購協議項下擬進行之交易，包括認購事項及兌換可換股債券，大會通告載於本通函第84至85頁。

---

## 董事會函件

---

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，務請按附上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。

### 推薦建議

董事(包括獨立非執行董事)認為，認購協議及其項下擬進行之交易，包括認購事項及兌換可換股債券乃屬公平合理，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)推薦股東，應投票贊成於股東特別大會上提呈之決議案。

鑑於認購事項須待中國星股東(須放棄投票者(如有)除外)於中國星股東特別大會上批准收購該等地盤之租賃物業權後，方告完成，而第二批認購事項之所得款項300,000,000港元指定用作該等地盤之發展，股東務請於股東特別大會上投票贊成或反對就認購事項及轉換可換股債券而提呈之決議案前，閱讀中國星於二零一一年五月二十日刊發有關建議收購該等地盤之物業租賃權之通函，通函登載於中國星網站 [www.chinastar.com.hk](http://www.chinastar.com.hk)。

### 其他資料

謹請閣下垂注本通函各附錄所載之其他資料。

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

二零一一年五月二十五日

\* 僅供識別

## 摘錄自本公司年報之管理層討論及分析

以下載列摘錄自本公司截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止三個年度各年之年報之管理層討論及分析。

### (I) 截至二零一零年十二月三十一日止年度

#### 財務回顧

#### 經營業績

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團錄得收益 78,200,000 港元，較去年 74,711,000 港元增加 4.67%。總營業額中，73,610,000 港元由提供管理服務產生，而 4,590,000 港元由銷售金融資產產生。截至二零一零年十二月三十一日止年度之虧損為 356,457,000 港元，而本集團於去年則錄得溢利 416,562,000 港元。業績倒退乃主要由於視作出售聯營公司之虧損 537,615,000 港元所致，部份由提早償還應收承付票之收益 64,627,000 港元及提早償還應收可換股票據之收益 75,962,000 港元抵銷。

年內之銷售成本為 632,000 港元，全部與提供管理服務有關。按營業額 73,610,000 港元計算，提供管理服務之毛利率為 99.14%。

其他收益及其他收入由截至二零零九年十二月三十一日止年度 11,905,000 港元增加 45.70% 至截至二零一零年十二月三十一日止年度 17,346,000 港元。增加乃主要由於收取本集團所獲服務費收入保證不足數額之補償 4,938,000 港元。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，行政開支(扣除折舊及已確認貿易應收款項減值虧損前)為 13,943,000 港元，較去年之 16,634,000 港元減少 16.18%。減少乃主要由於就顧問服務以股份形式支付之開支及員工成本減少所致，部份由法律及專業費用以及辦公室租金增加而抵銷。

於二零一零年財政年度末，董事參考獨立專業估值師行進行之估值，重新評估本集團所持有管理服務協議之可收回金額，而鑑於在截至二零一零年六月三十日止十二個月無法達致服務費收入保證，本公司已確認無形資產減值虧損4,856,000港元。

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團不再對中國星電影集團有限公司（「中國星電影」，現稱嘉滙投資控股有限公司）具有重大影響力，並視作出售其於中國星集團有限公司（「中國星集團」）之股權。因此，本集團不再將中國星電影及中國星集團入賬列作聯營公司。本集團分別將其於中國星電影及中國星集團之投資重新分類為按公平值計入損益表之金融資產及可供出售金融資產。因此，本集團確認失去聯營公司重大影響力之虧損21,028,000港元、視作出售聯營公司之虧損537,615,000港元及可供出售之金融資產公平值變動產生之虧損14,280,000港元。詳情請參閱下文「重大出售」一節。

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，中國星電影及中國星集團分別為本集團帶來虧損543,000港元及8,828,000港元。

於二零一零年五月二十六日，中國星電影於到期前償還應收可換股票據100,000,000港元及應收承付票100,000,000港元。本集團錄得提早償還應收承付票之收益64,627,000港元及提早償還應收可換股票據之收益75,962,000港元。此外，本集團於償還日期參考獨立專業估值師行進行之估值，重新評估應收可換股票據內含之兌換選擇權之公平值，確認公平值變動產生之收益1,525,000港元。

於二零一零年十月，本集團按代價21,600,000港元向文剛銳先生出售6,750,000股亨達集團控股投資有限公司（「亨達」）股份（「亨達銷售股份」）。經計及所支付代價及授出認購期權之公平值後，本集團錄得出售可供出售金融資產之收益7,579,000港元。詳情請參閱下文「重大收購」及「重大出售」兩節。

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團確認按公平值計入損益表之金融資產之公平值變動產生之收益4,918,000港元，乃本集團股票組合按市價重估產生之收益3,150,000港元及中國星集團派送紅利認股權證產生之收益1,768,000港元。

為減低融資費用，本公司於二零一零年七月二十六日提早贖回應付Well Will Investment Limited之72,000,000港元可換股票據，並確認提早贖回應付可換股票據之虧損1,062,000港元。

融資費用由截至二零零九年十二月三十一日止年度8,086,000港元減少至截至二零一零年十二月三十一日止年度3,041,000港元，乃主要由於在二零一零年七月二十六日本公司提早贖回應付可換股票據72,000,000港元而導致應付可換股票據之估算利息開支減少所致。

### **流動資金及財務資源**

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團主要透過營運所產生現金、本公司擁有人應佔股權、應付可換股票據及發行新股份，為其營運提供資金。本公司擁有人應佔股權由二零零九年十二月三十一日1,371,044,000港元增加至二零一零年十二月三十一日1,344,663,000港元。

於二零一零年十二月三十一日，本集團之現金及現金等價物為989,625,000港元(二零零九年十二月三十一日：275,802,000港元)。有關增加乃主要由於上海昇平文化發展有限公司(「上海昇平」，中國星電影之附屬公司)償還貸款155,536,000港元、中國星電影提早償還應收可換股票據100,000,000港元及應收承付票100,000,000港元及本公司進行之集資活動籌集所得款項淨額350,230,000港元所致。

於二零一零年十二月三十一日，本集團並無借貸。

於二零一零年十二月三十一日，本集團之流動資產淨值及流動比率分別為994,811,000港元(二零零九年十二月三十一日：450,386,000港元)及80.09(二零零九年十二月三十一日：40.48)。



**資本結構**

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，本公司之資本結構有以下變動：

- (a) 於二零一零年四月十六日，本公司向文剛銳先生發行26,420,000股入賬列作繳足之新股份，以支付收購亨達銷售股份之代價18,000,000港元；
- (b) 於二零一零年四月二十九日，本公司根據授予董事及本集團僱員及顧問之購股權獲行使而按每股0.64港元之價格發行5,680,000股新股份及按每股0.60港元之價格發行5,830,000股新股份；
- (c) 於二零一零年五月五日，本公司根據授予本集團僱員及顧問之購股權獲行使而按每股0.60港元之價格發行990,000股新股份及按每股0.64港元之價格發行1,600,000股新股份；
- (d) 於二零一零年六月十日，本公司根據授予本集團僱員之購股權獲行使而按每股0.66港元之價格發行960,000股新股份；
- (e) 於二零一零年七月二十三日，本公司根據一般授權透過配售新股份之方式按每股0.55港元之價格發行45,920,000股新股份，籌集24,900,000港元(扣除開支)，以撥付本集團之一般營運資金；及
- (f) 於二零一零年九月二十九日，本公司按於二零一零年九月三日每持有一股現有股份獲發三股供股股份之基準，按每股0.40港元之認購價向合資格股東供股發行826,584,147股供股股份，籌集325,330,000港元(扣除開支)，以撥付授予合營公司之貸款融資。

**重大收購**

於二零一零年四月十六日，本集團向文剛銳先生收購亨達銷售股份，代價為18,000,000港元，以本公司向文先生發行26,420,000股入賬列作繳足之新股份支付。新發行股份之公平值為14,003,000港元。



## 重大出售

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團曾進行以下重大出售：

- (a) 本公司當時之執行董事向華強先生於二零一零年一月二十一日辭任中國星電影董事後，本集團不再對中國星電影有重大影響力。因此，本集團將其於中國星電影之投資入賬列作按公平值計入損益表之金融資產(而非聯營公司)，並確認失去聯營公司重大影響力之虧損21,028,000港元。
- (b) 於二零一零年一月十三日，中國星集團於授予其僱員之購股權獲行使後發行52,790,000股新股份，導致本集團於中國星集團之權益由29.61%攤薄至28.94%。本集團被視作出售於中國星集團之0.67%持股權益，並確認視作出售聯營公司之虧損10,790,000港元。
- (c) 於二零一零年二月十一日，中國星集團根據私人配售發行540,000,000股新股份，導致本集團於中國星集團之權益由28.94%攤薄至23.54%。本集團被視作出售於中國星集團之5.40%持股權益，並確認視作出售聯營公司之虧損95,343,000港元。
- (d) 於二零一零年八月十一日，中國星集團根據於二零一零年七月八日建議之供股發行1,444,643,184股新股份。由於本集團並無承購其供股配額，故本集團於中國星集團之權益由23.54%攤薄至15.69%，且不再對中國星集團有重大影響力。本集團已將其於中國星集團之投資入賬列作可供出售金融資產(而非聯營公司)，並確認視作出售聯營公司之虧損431,482,000港元及可供出售之金融資產公平值變動產生之虧損14,280,000港元。
- (e) 於二零一零年十月二十七日，文剛銳先生行使根據於二零一零年三月三十一日訂立之有條件買賣協議，獲本集團授予之認購期權，要求本集團以21,600,000港元之代價向彼出售亨達銷售股份。出售亨達銷售股份於二零一零年十月二十八日完成，而本集團確認出售可供出售之金融資產之收益7,579,000港元。

### **向上海昇平貸款**

於二零一零年五月，上海昇平全數償還貸款155,536,000港元。

貸款以中國星電影提供之公司擔保作抵押，乃免息及無固定還款期。

### **資產抵押**

於二零一零年十二月三十一日，本集團並無抵押資產。

### **承擔**

於二零一零年十二月三十一日，本集團並無重大承擔。

### **匯兌風險及對沖**

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團大部份交易、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**

於二零一零年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。

### **僱員及薪酬政策**

於二零一零年十二月三十一日，本集團之僱員人數為10人(二零零九年：21人)。員工成本(包括董事酬金)為3,463,000港元(二零零九年：持續經營業務8,903,000港元；已終止經營業務942,000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**

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，由於本集團無法以合理價格取得高質素影片發行，故本集團之電影發行業務並無產生收益。

鑑於歐洲主權債務問題及銀行之憂慮，股票市場於二零一零年第二季相當反覆，本集團已開始透過投資於香港中小型資本公司重整其股票組合。於不再對中國星電影有重大影響力後，本集團於二零一零年五月於市場上出售其於中國星電影之全部投資。由於本集團並無承購中國星集團建議供股之任何配額，故本集團於二零一零年七月於市場上出售中國星集團之未繳股款供股股份。本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度錄得銷售金融資產業務之溢利4,590,000港元。

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團之提供管理服務業務產生服務費收入73,610,000港元，較去年增加21.69%。有關增加乃主要由於二零一零年澳門貴賓博彩收益增長強勁所致。董事相信，中國內地經濟增長，加上借貸大幅增加，刺激澳門貴賓博彩收益大幅增長。

於二零一零年四月十六日，本集團以代價18,000,000港元向文剛銳先生收購亨達銷售股份，並向文先生授出可於完成日期起計一年內以代價21,600,000港元向本集團收購亨達銷售股份之認購期權。根據於二零一零年三月三十一日訂立之有條件買賣協議，文先生已作出股息保證，保證二零一零年四月十六日（即收購完成日期）至二零一二年六月三十日期間之股息每年不少於1,800,000港元。於二零一零年五月十七日，亨達通知本集團，亨達銷售股份之過戶登記已根據亨達之章程細則被拒。於二零一零年五月二十日，文先生（作為受託人）簽立一份受益人為本集團之信託契據，據此，文先生已同意出任本集團之亨達銷售股份代名人，以信託方式代本集團持有亨達銷售股份。同日，文先生亦向本集團作出承諾，表示將促使亨達銷售股份於承諾日期起計六個月內進行過戶登記，而倘其無法於指定時間內促使辦妥有關登記，則行使認購期權以按21,600,000港元向本集團收購亨達銷售股份。由於文先生未能於指定時間內促使亨達銷售股份進行過戶登記，故文先生於二零一零年十月二十七日行使認購期權以按21,600,000港元向本集團收購亨達銷售股份。經計及所支付代價及授出認購期權之公平值，本集團確認出售亨達銷售股份之收益7,579,000港元。本集團亦確認來自亨達銷售股份之股息收入962,000港元。

於二零一零年六月二十四日，本集團與耀興國際有限公司(「耀興」)就成立合營公司於中國內地從事種植及銷售有機菜訂立合營協議。根據合營協議，合營公司由本集團及耀興分別擁有50%及50%，而本集團及耀興各自須以現金出資30,000,000港元作為資本。由於合營公司無法於合營協議日期起計60日內取得土地使用權以種植有機菜，故本公司於二零一零年八月二十四日宣佈，合營協議已告停止及終結。本集團出資30,000,000港元資本已退還予本集團，而耀興已於該日向本集團支付賠償1,500,000港元。

為進軍越南之房地產業務，本集團與Campbell Shillinglaw & Partners (Vietnam) Limited(「Campbell」)及捷寧控股有限公司於二零一零年七月二十一日訂立合營協議，據此，本集團與Campbell已有條件同意成立合營公司捷寧控股有限公司，以從事於越南進行、發展及投資於房地產及相關項目之業務。合營公司由本集團及Campbell分別持有90.1%及9.9%。同日，本公司與合營公司訂立融資協議，據此，本公司已有條件同意授予合營公司700,000,000港元之循環貸款融資，使其能夠經營其於越南進行、發展及投資於房地產及相關項目之業務。成立合營公司及向合營公司授出循環貸款融資於二零一零年九月三日獲股東批准。由於Campbell未能於二零一零年十二月三十一日(即合營協議最後期限)或之前就其收購合營公司9.9%股權取得越南政府之相關批准及同意，故合營協議自二零一零年十二月三十一日起已經失效。

### 未來前景

董事相信，二零一一年之主要風險為美國國內生產總值增長比預期慢、歐洲主權債務危機加劇、日本東北地震造成供應中斷及西方經濟出現其他問題，上述風險均有可能於二零一一年擾亂股票市場。董事繼續視疲弱市場為本集團建立可持續增長投資組合之機會。本集團於投資股票時將繼續採取審慎方針，以提高股東回報。

縱然澳門貴賓博彩收益於二零一零年錄得70%之增長，董事相信，鑑於中國內地已採取緊縮措施對抗通脹，二零一一年博彩收益之增長將較為平穩。董事預期，二零一一年本集團提供管理服務業務之整體表現將錄得溫和增長。

儘管成立合營公司以於越南從事進行、發展及投資於房地產及相關項目之業務失效，本集團進軍物業投資及發展業務之業務策略維持不變，而董事正積極為本集團尋找合適之物業項目。董事亦正積極物色潛在投資目標，擴大新業務活動，為本公司股東帶來穩定的實質回報。

於二零一一年四月十一日，本公司宣佈建議按現金代價283,000,000港元收購Citadines Ashley TST (Hong Kong) Limited及Citadines Ashley TST Management (Hong Kong) Limited之全部已發行股本。Citadines Ashley TST (Hong Kong) Limited之主要資產為亞士厘物業。Citadines Ashley TST Management (Hong Kong) Limited為一間向亞士厘物業提供管理服務之公司。亞士厘物業位於香港九龍尖沙咀亞士厘道，樓高19層，總建築面積約為28,338平方呎。亞士厘物業之地下至三樓指定作商業用途。上層用作擁有36個單位之服務式公寓。由於根據上市規則建議收購事項構成本公司之非常重大收購事項，故建議收購事項須於股東大會上取得股東批准。於建議收購事項完成後，本集團將繼續經營其現有業務，同時，本集團亦將透過Citadines Ashley TST (Hong Kong) Limited及Citadines Ashley TST Management (Hong Kong) Limited於香港經營物業投資業務。董事相信，建議收購Citadines Ashley TST (Hong Kong) Limited及Citadines Ashley TST Management (Hong Kong) Limited之全部已發行股本將為本集團提供穩定收入來源，對本集團之盈利能力產生正面影響。

除物業投資及發展外，董事積極尋找潛在投資目標及擴展新業務活動，以向股東分發固定實際回報。

## 報告期後事項

於二零一一年一月二十一日，本公司與中國星集團訂立認購協議，據此，中國星集團已有條件同意分兩批按面值發行而本公司已有條件同意認購或促使認購本金額最多650,000,000港元之可換股債券。可換股債券乃無抵押、按年利率8%計息，及於其發行日期起計第五週年到期。可換股債券附帶權利讓本公司可按初步換股價每股0.08港元(可予調整)將其本金額轉換為中國星集團股份。根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)，認購可換股債券構成本公司之主要交易，而轉換可換股債券則構成本公司之非常重大收購事項。因此，認購及轉換可換股債券須遵守通知、公告及股東批准之規定。詳情請參閱本公司於二零一一年二月九日刊發之公佈。

## (II) 截至二零零九年十二月三十一日止年度

### 財務回顧

年內，本集團出售其於Shinhan-Golden Faith International Development Limited(「Shinhan-Golden」)及World East Investments Limited(「World East」)已發行股本之全部權益連同彼等各自結欠本集團之貸款。Shinhan-Golden及World East之主要資產為其於北京莎瑪房地產開發有限公司(「北京莎瑪」)註冊資本之權益。北京莎瑪之主要業務為物業投資。因此，Shinhan-Golden與World East及其附屬公司北京莎瑪、上海昇平文化發展有限公司(「上海昇平」)及Beijing Jianguo Real Estate Development Co., Limited(統稱「出售集團」)之業績分開呈列為已終止經營業務。

截至二零零九年十二月三十一日止年度來自持續經營及已終止經營業務之溢利為416,562,000港元，而本集團去年則錄得虧損224,508,000港元。



### 持續經營業務之業績

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團錄得收益74,711,000港元，較去年19,253,000港元增加288%。收益顯著增加乃由於本集團於二零零八年八月擴充至提供管理服務之全年影響所致及金融資產之銷售業績轉虧為盈。總營業額中，60,491,000港元或81%由提供管理服務產生，而14,220,000港元或19%則由銷售金融資產產生。截至二零零九年十二月三十一日止年度來自持續經營業務之溢利為422,138,000港元，而本集團去年則錄得虧損96,736,000港元。轉虧為盈乃主要由於收購方於聯營公司可識別淨資產公平值之權益超出收購成本之數額之收益702,500,000港元及於過往年度進行收購之合併成本之調整收益103,434,000港元所致，部份由無形資產減值虧損117,320,000港元及出售附屬公司及聯營公司之虧損328,888,000港元抵銷。

截至二零零九年十二月三十一日止年度之銷售成本為1,362,000港元，全部與提供管理服務有關。按營業額60,491,000港元計算，提供管理服務之毛利率為97.75%。

由於二零零九年香港股票市場出現V形復甦，故本集團於年內增加其銷售金融資產活動，並錄得銷售金融資產之收益14,220,000港元。

其他收益及其他收入由截至二零零八年十二月三十一日止年度2,427,000港元增加391%至截至二零零九年十二月三十一日止年度11,905,000港元。大幅增加乃由於墊付予中國星集團有限公司(「CSEL」)(股份代號：326)之貸款及應收CSEL可換股票據產生之利息收入5,102,000港元及應收承付票之估算利息收入5,901,000港元所致。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，行政開支(扣除折舊、已確認貿易應收款項減值虧損及出售物業、廠房及設備之虧損前)為16,634,000港元，較去年25,768,000港元減少35%。減少乃主要由於截至二零零八年十二月三十一日止年度支付顧問費1,650,000港元及附加稅3,637,000港元，而截至二零零九年十二月三十一日止年度並無有關開支所致。此外，截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團錄得法律及專業費用減少3,150,000港元，乃由於上一年度之公司交易增加所致。

年內，董事參考由獨立專業估值師行進行之估值，重新評估 Rich Daily Group Limited (「Rich Daily」) 所持有管理服務協議之可收回金額。鑑於在截至二零零九年六月三十日止十二個月無法達致保證服務費收入，本公司已確認無形資產減值虧損 117,320,000 港元。

由於中國星電影集團有限公司(現稱嘉匯投資控股有限公司(「CSFGL」))(股份代號：8172)於二零零九年十二月三十一日之每股收市價下跌至 0.315 港元，故本集團已確認應收 CSFGL 可換股票據內含之兌換選擇權之公平值變動虧損 64,542,000 港元。

根據於二零零八年二月二十八日就收購 Rich Daily 訂立之買賣協議，吳卓徽先生已不可撤回及無條件地向本集團擔保，Rich Daily 於截至二零零九年六月三十日止十二個月之服務費收入將不少於 72,000,000 港元。然而，Rich Daily 於截至二零零九年六月三十日止十二個月之實際服務費收入為 57,224,000 港元。根據買賣協議，收購 Rich Daily 之代價須由 504,000,000 港元調整為 400,566,000 港元。代價之調整金額 103,434,000 港元已透過按等額基準自應付 Well Will Investment Limited 之可換股票據扣除 72,000,000 港元及吳卓徽先生之現金款項 31,434,000 港元支付。因此，本集團錄得於過往年度進行收購之合併成本之調整收益 103,434,000 港元及註銷應付可換股票據之虧損 18,247,000 港元。

融資費用由截至二零零八年十二月三十一日止年度 3,350,000 港元增加 141% 至截至二零零九年十二月三十一日止年度 8,086,000 港元。增加乃主要由於在二零零八年八月發行可換股票據而應付 Well Will Investment Limited 之可換股票據之估算利息開支之全年影響所致。

本集團錄得稅項抵免 14,493,000 港元，乃為撥回無形資產之減值虧損產生之遞延稅項抵免 14,078,000 港元及應付可換股票據之估算利息開支產生之遞延稅項抵免 415,000 港元。



**已終止經營業務之業績**

物業投資之虧損由截至二零零八年十二月三十一日止年度127,772,000港元改善96%至截至二零零九年十二月三十一日止年度5,576,000港元。此改善乃主要由於截至二零零八年十二月三十一日止年度確認投資物業之公平值變動虧損74,045,000港元及錄得商譽減值虧損40,382,000港元所致，而截至二零零九年十二月三十一日止年度本集團錄得投資物業之公平值變動收益2,002,000港元，且並無商譽減值虧損所致。

**流動資金及財務資源**

於截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團主要透過營運所產生現金、本公司擁有人應佔股權、銀行借貸、應付可換股票據及發行新股份，為其營運提供資金。於二零零九年十二月三十一日，本公司擁有人應佔股權為1,371,044,000港元(二零零八年：894,423,000港元)。

於二零零九年十二月三十一日，本集團之現金及現金等價物為275,802,000港元(二零零八年：7,218,000港元)。本集團之現金及現金等價物大幅增加，乃主要由於上海昇平向本集團償還220,000,000港元及發行新股份籌集之資金所致。

於二零零九年十二月三十一日，本集團之借貸總額為54,563,000港元(二零零八年：106,403,000港元)，為72,000,000港元之可換股票據之負債部份，乃無抵押、按年利率5%計息及於二零一八年八月二十八日到期。借貸總額減少乃主要由於註銷72,000,000港元之可換股票據以支付收購Rich Daily代價調整所致。按借貸總額除以本公司擁有人應佔股權百分比計算之負債比率為4%(二零零八年：12%)。

**流動資產淨值及流動比率**

於二零零九年十二月三十一日，本集團之流動資產淨值及流動比率分別為450,386,000港元(二零零八年：602,720,000港元)及40.5(二零零八年：2.3)。

### 資本結構

於二零零九年一月九日，本公司根據一般授權透過先舊後新認購新股份之方式按每股0.102港元之價格發行39,000,000股每股面值0.01港元之新股份，籌集3,820,000港元(扣除開支)，以減少本集團之銀行借貸。

於二零零九年二月十一日，本公司根據特別授權透過配售新股份之方式按每股0.102港元之價格發行200,000,000股每股面值0.01港元之新股份，籌集19,870,000港元(扣除開支)，以減少本集團之銀行借貸。

於二零零九年二月二十日，為減少買賣本公司股份之整體交易及手續費用，董事建議對本公司股本作出以下變動：

- (a) 股份合併 — 將每十股每股面值0.01港元之已發行現有股份合併為一股面值0.10港元之已發行合併股份；及
- (b) 股本削減 — (i) 透過註銷股份合併產生之零碎股份，將股份合併後本公司已發行股本中每股面值0.10港元之合併股份總數下調至整數；(ii) 透過自繳足股本註銷每股已發行合併股份0.09港元，將每股面值0.10港元之已發行合併股份面值削減至0.01港元；及(iii) 將股本削減產生之進賬金額撥入本公司之實繳盈餘賬。

股本重組於二零零九年四月二十二日獲股東批准，並於二零零九年四月二十三日生效。

於二零零九年三月二日，本公司根據特別授權透過配售新股份之方式按每股0.091港元之價格發行300,000,000股每股面值0.01港元之新股份，籌集26,850,000港元(扣除開支)，以減少本集團之銀行借貸。

於二零零九年三月三十日，本公司透過向其合資格股東提呈之公開發售，以於二零零九年三月六日每持有兩股現有股份獲發一股新股份之基準，按每股0.10港元之認購價發行367,093,498股每股面值0.01港元之新股份，籌集34,339,000港元(扣除開支)，以撥付本集團之可能多元化投資及本集團之一般營運資金。

於二零零九年九月十日，本公司根據一般授權透過先舊後新認購新股份之方式按每股0.42港元之價格發行22,000,000股每股面值0.01港元之新股份，籌集9,030,000港元(扣除開支)，以撥付本集團之一般營運資金。

於二零零九年十二月二十九日，本公司按每股0.50港元之價格發行56,000,000股每股面值0.01港元之新股份予Thought Diamond International Limited，籌集27,700,000港元(扣除開支)，以撥付本集團之可能多元化投資。

### **出售附屬公司及收購聯營公司**

於二零零九年四月八日，本集團向CSFGL之全資附屬公司Mega Shell Services Limited (「Mega Shell」) 出售其於Shinhan-Golden及World East全部已發行股本之權益連同彼等各自結欠本集團之貸款，代價為212,732,000港元。代價以下列方式支付：(a) 支付現金6,847,000港元；(b) 按每股0.50港元之發行價發行11,769,194股入賬列作繳足之CSFGL新股份；(c) CSFGL發行100,000,000港元承付票；及(d) CSFGL按初步換股價每股兌換股份0.50港元(可予調整)發行100,000,000港元可換股票據。本公司已確認出售附屬公司之虧損48,868,000港元及收購方於聯營公司可識別淨資產公平值之權益超出投資成本之數額16,286,000港元。出售連同有關交易已於二零零九年二月十二日經股東批准。

於出售Shinhan-Golden及World East完成後，本集團擁有CSFGL已發行股本之20.36%權益。

於二零零九年四月二十三日，本集團簽訂承諾書，以按CSFGL於同日所公佈，按每持有一股現有股份獲發八股新股份之基準，以本集團根據向CSFGL合資格股東提呈之公開發售可享有之股份每股0.10港元之認購價，認購94,153,552股CSFGL新股份。CSFGL新股份之認購價為9,415,000港元。本集團訂立承諾書之理由為維持其於CSFGL之實質持股權益水平，並促進公開發售籌集額外資金加強CSFGL之資本基礎。公開發售於二零零九年七月二日完成。

於截至二零零九年十二月三十一日止年度，CSFGL根據私人配售及因行使購股權而發行新股份，導致本集團於CSFGL之權益於年末攤薄至15.66%。因此，本集團確認視作出售聯營公司之虧損6,629,000港元。儘管本集團於CSFGL之權益維持於15.66%，惟由於本集團透過於CSFGL之董事會中有代表，對CSFGL仍保留其重大影響力，故CSFGL入賬列作於聯營公司之投資。

於截至二零零九年十二月三十一日止年度，CSFGL錄得其擁有人應佔溢利26,099,000港元，並為本集團帶來6,372,000港元溢利。

於二零零九年四月二十九日，本公司根據於二零零九年三月十一日訂立之有條件貸款協議向CSEL作出200,000,000港元之貸款。該筆貸款為無抵押、按香港上海滙豐銀行有限公司所報之最優惠年利率計息，並於二零一二年四月二十八日到期。向CSEL作出之貸款於二零零九年四月二十二日獲向華強先生、陳明英女士及彼等之聯繫人士以外之股東批准。

於二零零九年九月二十一日，本集團根據於二零零九年七月二十三日訂立之有條件認購協議向CSEL認購200,000,000港元之可換股票據。可換股票據之認購價透過抵銷本公司於二零零九年四月二十九日向CSEL作出之貸款200,000,000港元支付。可換股票據為無抵押、按香港上海滙豐銀行有限公司所報之最優惠年利率計息，並於二零一二年九月二十日到期。可換股票據賦予本集團權力，可按初步換股價每股0.20港元(可予調整)將未償還本金額兌換為CSEL之股份。認購可換股票據於二零零九年九月十四日獲向華強先生、陳明英女士及彼等之聯繫人士以外之股東批准。

於二零零九年下半年內，本集團按換股價每股0.20港元將200,000,000港元可換股票據全數兌換為1,000,000,000股CSEL股份。因此，本集團錄得可換股票據之公平值變動收益55,244,000港元(即可換股票據公平值255,244,000港元與其賬面值200,000,000港元之差額)，以及收購方於聯營公司可識別淨資產公平值之權益超出投資成本之數額之收益686,214,000港元。於二零零九年十二月十日，本集團按每股0.20港元之價格向獨立第三方出售320,000,000股CSEL股份，並錄得部份出售聯營公司之虧損280,020,000港元。

於截至二零零九年十二月三十一日止年度，CSEL錄得其擁有人應佔溢利204,388,000港元，並為本集團帶來16,116,000港元溢利。

### **向上海昇平貸款**

於出售Shinhan-Golden及World East完成日期，上海昇平(World East之附屬公司)結欠本集團為數375,536,000港元。根據買賣協議，本集團向上海昇平作出之貸款並無於完成時即時清償，而CSFGL已向本集團提供擔保，年期最多為截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度，作為還款擔保。倘任何貸款部份並無於完成日期起計五週年當日清償，則CSFGL將發行可換股票據，以清償有關貸款。

於截至二零零九年十二月三十一日止年度內，上海昇平向本集團償還220,000,000港元。於二零零九年十二月三十一日，貸款之未償還結餘為155,536,000港元。

有關貸款以CSFGL提供之公司擔保作抵押，乃免息及無固定還款期。

### **資產抵押**

於二零零九年十二月三十一日，本集團並無抵押資產。

### **承擔**

於二零零九年十二月三十一日，本集團並無重大承擔。

### **外匯風險及對沖**

於截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團大部份交易、資產及負債均以港元及人民幣為單位。因此，本集團並無使用任何金融工具作對沖用途。

### **或然負債**

於二零零九年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。

### 僱員及薪酬政策

於二零零九年十二月三十一日，本集團之僱員人數為21人(二零零八年：持續經營業務：22人；已終止經營業務：96人)。截至二零零九年十二月三十一日止年度，持續經營及已終止經營業務之員工成本(包括董事酬金)分別為8,903,000港元(二零零八年：9,574,000港元)及942,000港元(二零零八年：4,615,000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

#### 持續經營業務

於截至二零零九年十二月三十一日止年度，由於本集團無法以合理價格取得足夠數量影片發行，故本集團之電影發行業務並無產生收益。由於維持發行網絡之成本高昂，故本集團已於二零零九年下半年進一步縮減其電影發行業務之規模，以改善其成本結構。

中央銀行採取一連串量化寬鬆措施後，市場氣氛有所改善，全球股市亦見回升。於截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團恢復其銷售金融資產業務。由於二零零九年第三季香港股市顯著反彈，故本集團於二零零九年九月出售其全部香港股票獲利，並錄得銷售金融資產之收益14,220,000港元。

於截至二零零九年十二月三十一日止年度，Rich Daily產生服務費收入60,491,000港元。Rich Daily為博彩中介人之禮賓部之管理服務供應商。Rich Daily賺取之每月服務費乃按博彩中介人產生之每月累計營業額之0.03%計算。爆發全球金融危機後，Rich Daily於二零零八年九月至二零零九年二月錄得服務費收入下跌。由於北京致力令中國經濟再次出現通脹，故本集團可見每月服務費收入自二零零九年三月以來逐步改善。董事相信，Rich Daily加強本集團之盈利能力及現金流入。

本公司擁有75%之附屬公司Best Season Holdings Corp. (「Best Season」)經已成立，以為澳門之房地產及／或相關物業進行投資、管理及建立品牌形象。由於二零零八年下半年澳門物業市場轉差及本集團將資源集中於新擴充業務，故Best Season之業務發展暫停。因此，截至二零零九年十二月三十一日止年度，Best Season並無帶來貢獻。

### **已終止經營業務**

於二零零九年一月一日至二零零九年四月八日期間，出售集團產生平均每月租金收入1,045,000港元，並錄得平均每月入住率18%。入住率未如理想，乃二零零九年上半年租賃需求疲弱直接導致。北京之服務式公寓需求疲弱，乃主要由於全球金融危機造成負面影響，導致眾多跨國公司削減駐北京之海外員工人數所致。

### **未來前景**

鑑於二零零九年香港股市表現相當理想，二零一零年第二季及第三季可能會出現整固。董事相信，香港股票之任何整固為本集團建立股票投資組合作持續增長之良機。本集團將在投資於香港股票方面繼續採取審慎態度，以增加股東回報。

隨著澳門博彩收益於二零零九年第四季急升至其每季歷史高位，董事相信，提供管理服務業務將於未來數年繼續為本集團帶來正面貢獻。

儘管全球經濟於二零零九年已見改善跡象，惟董事相信二零一零年仍充滿挑戰。然而，董事認為此經濟氣候為本集團提供機會以合理價格作出投資。本集團將積極物色投資機會以多元化其業務及擴大其收益基礎。



**(III) 截至二零零八年十二月三十一日止年度****財務回顧**

於二零零八年十一月二十六日，本集團訂立有條件買賣協議，內容有關向 Mega Shell Services Limited (「Mega Shell」，寶利福控股有限公司(現稱嘉匯投資控股有限公司(「寶利福」)，之全資附屬公司)出售 Shinhan-Golden Faith International Development Limited (「Shinhan-Golden」)及 World East Investments Limited (「World East」)全部已發行股本，代價為211,466,310港元(可予調整)。Shinhan-Golden及World East之主要資產為其於北京莎瑪房地產開發有限公司(「北京莎瑪」)之註冊資本。北京莎瑪之主要業務為物業投資。因此，於二零零八年十二月三十一日之綜合資產負債表中，Shinhan-Golden及World East，以及其附屬公司北京莎瑪、Beijing Jianguo Real Estate Development Co., Limited及上海昇平文化發展有限公司(「上海昇平」)(統稱「出售集團」)之資產及負債乃分類為持作出售之出售組別資產及負債。於截至二零零八年十二月三十一日止年度之綜合收益表中，出售集團之業績乃分開呈列為已終止經營業務。

截至二零零八年十二月三十一日止年度持續經營及已終止經營業務之虧損為224,508,000港元，而於二零零七年則錄得溢利25,694,000港元。情況轉差乃主要由於本年度就商譽確認減值虧損增加104,519,000港元，以及確認獲於二零零七年獲豁免之銀行貸款利息所產生之一次性收益106,956,000港元。

**持續經營業務之業績**

持續經營業務之營業額由截至二零零七年十二月三十一日止年度之7,722,000港元增加至截至二零零八年十二月三十一日19,253,000港元。總營業額之2,000,000港元乃由轉授電影發行權產生、18,215,000港元乃由提供管理服務產生，而962,000港元之虧損則由銷售金融資產所產生。持續經營業務之虧損由截至二零零七年十二月三十一日止年度之44,749,000港元轉差至截至二零零八年十二月三十一日止年度之96,736,000港元。情況轉差乃主要因就商譽確認減值虧損101,965,000港元所致，該虧損由毛利增加11,038,000港元及行政開支減少28,931,000港元及稅項抵免13,854,000港元所部份抵銷。



截至二零零八年十二月三十一日止年度之銷售成本為493,000港元，均由提供管理服務所產生。提供管理服務之毛利率為97%。由於電影庫成本已於以往年度完全攤銷及／或減值，故轉授電影發行權之毛利率為100%。

其他收益由截至二零零七年十二月三十一日止年度之2,922,000港元減少至截至二零零八年十二月三十一日止年度之2,427,000港元。有關減少乃主要由於下文所述本集團之現金及現金等價物平均每月結餘減少，引致銀行存款利息收入減少所致。

於二零零八年財政年度結束時，董事參考由獨立專業估值師進行之估值，重新評估因收購Rich Daily Group Limited (「Rich Daily」)產生被分配至商譽之現金產生單位之可收回金額。鑑於澳門貴賓博彩放緩，董事釐定，於二零零八年十二月三十一日止年度應對商譽作出全數減值，並確認減值虧損101,965,000港元。

截至二零零八年十二月三十一日止年度，行政開支(扣除折舊、減值虧損及出售物業、廠房及設備之虧損)為25,768,000港元，較去年之相應數字54,818,000港元減少53%。減少乃主要由於股份形式支付之開支減少28,674,000港元及顧問費減少2,541,000港元所致，部份由就協商解決本集團離岸收入申索而支付予稅務局之附加費3,637,000港元所抵銷。

截至二零零八年十二月三十一日止年度之融資費用為3,350,000港元，乃就收購Rich Daily而於二零零八年八月發行本金總額144,000,000港元之可換股票據之估算利息開支。

截至二零零八年十二月三十一日止年度，本集團與稅務局協議解決離岸轉授收入申索12,021,000港元之稅務爭議，當中包括3,637,000港元之附加費。由於已於去年作出稅項撥備22,238,000港元，故稅項抵免13,854,000港元已獲確認。

### 已終止經營業務之業績

截至二零零八年十二月三十一日止年度，物業投資所產生之營業額為20,826,000港元，較去年之2,917,000港元增加614%。大幅增加乃由於二零零八年六月底展開北京莎瑪之業務所致。截至二零零八年十二月三十一日止年度之物業投資虧損為127,772,000港元，而二零零七年則為溢利70,443,000港元。轉差乃由於於二零零八年確認投資物業公平值減少74,045,000港元及商譽減值虧損40,382,000港元所致，而於二零零七年則確認獲豁免銀行貸款利息之一次性收益106,956,000港元。

銷售成本由截至二零零七年十二月三十一日止年度之858,000港元增加至截至二零零八年十二月三十一日止年度之7,176,000港元。物業投資之毛利率由截至二零零七年十二月三十一日止年度之71%下降至截至二零零八年十二月三十一日止年度之66%。毛利率下降乃由於北京莎瑪於二零零八年六月底試營業之間接開支增加所致。

其他收益由截至二零零七年十二月三十一日止年度之283,000港元增加至截至二零零八年十二月三十一日止年度之1,257,000港元。增加乃主要由於北京莎瑪之平均每月銀行結餘增加，引致銀行存款利息收入增加所致。

截至二零零七年十二月三十一日止年度之其他收入為106,956,000港元，指獲招商銀行豁免之銀行貸款利息產生之一次性收益。

鑑於中國內地物業市場衰退，本集團經參考由獨立合資格專業估值師於二零零八年十二月三十一日對投資物業進行之估值906,960,000港元，於截至二零零八年十二月三十一日止年度確認投資物業公平值減少74,045,000港元。

於二零零八年財政年度結束時，董事參考由獨立專業估值師進行之估值，重新評估因收購Shinhan-Golden產生被分配至商譽之現金產生單位之可收回金額。鑑於中國內地物業市場衰退，董事釐定，於截至二零零八年十二月三十一日止年度應對商譽作出全數減值，並確認減值虧損40,382,000港元。

行政開支(扣除折舊)由截至二零零七年十二月三十一日止年度之11,635,000港元增加至截至二零零八年十二月三十一日止年度之20,835,000港元。增加乃主要由於北京莎瑪於二零零八年下半年開始營業所致。

截至二零零八年十二月三十一日止年度之融資費用為25,289,000港元，較截至二零零七年十二月三十一日止年度之19,494,000港元增加30%。增加乃由於就投資物業支付翻新費用以致人民幣銀行貸款每月平均結餘增加所致。

稅項抵免22,214,000港元乃就於截至二零零八年十二月三十一日止年度確認投資物業公平值減少而將遞延稅項轉撥至收益表所產生。

### 流動資金及財務資源

截至二零零八年十二月三十一日止年度，本集團主要透過本公司之股權持有人應佔權益、銀行借貸及可換股票據，為其營運提供資金。於二零零八年十二月三十一日，本公司股權持有人應佔權益為894,423,000港元(二零零七年：1,046,080,000港元)。

於二零零八年十二月三十一日，本集團之現金及現金等價物為7,218,000港元(二零零七年：531,396,000港元)。本集團之現金及現金等價物減少，主要由於就收購Rich Daily向Well Will Investment Limited(「Well Will」)支付現金360,000,000港元，以及現金及現金等價物結餘82,152,000港元於綜合資產負債表重新分類為分類為持作出售之出售組別資產所致。

於二零零八年十二月三十一日，本集團之借貸總額為106,403,000港元(二零零七年：329,719,000港元)，包括由中國星集團有限公司(「中國星」)作出之墊款600,000港元，乃無抵押、免息及無固定還款期；以及向Well Will發行本金額144,000,000港元之可換股票據其負債部份為105,803,000港元，乃無抵押、按年利率5%計息及於二零一八年八月二十八日到期。按借貸總額除以本公司股權持有人應佔股權百分比計算之負債比率為12%(二零零七年：32%)。負債比率改善乃由於於綜合資產負債表中將銀行借貸重新分類為持作出售之出售組別負債所致。

於二零零八年十二月三十一日，北京莎瑪之銀行借貸為319,418,000港元(二零零七年：329,018,000港元)，指由公平值853,835,000港元之若干投資物業作抵押之人民幣銀行貸款、銀行存款23,470,000港元，以及本公司作出之公司擔保，按中國人民銀行規定之五年貸款利率之110%計息及須於三年內償還。

### 流動資產淨值及流動比率

於二零零八年十二月三十一日，本集團之流動資產淨值及流動比率分別為602,720,000港元(二零零七年：491,885,000港元)及2.30(二零零七年：5.19)。

### 資本結構

為減少就處理本公司股份之整體交易及處理成本，並讓本公司可較早向股東宣派股息，董事於二零零八年三月十九日建議對本公司資本作出下列改動(「股本重組」)：

- (a) 將本公司股本中每十股每股面值0.10港元之已發行及未發行現有股份合併為一股面值1.00港元之股份；
- (b) 於緊隨上文(a)之股份合併完成後，將本公司股本中每股面值1.00港元之所有已發行及未發行股份之面值由每股1.00港元削減至每股0.01港元；及
- (c) 註銷本公司於二零零七年十二月三十一日之股份溢價賬之全部進賬金額813,058,000港元，方式為將有關進賬金額轉撥至本公司之實繳盈餘賬，並應用實繳盈餘賬之518,374,000港元以抵銷本集團於二零零六年十二月三十一日之累計虧損518,374,000港元。

股本重組於二零零八年四月三十日獲股東批准，並於二零零八年五月二日生效。

於二零零八年四月，本公司根據行使授予僱員之購股權，按行使價每股0.1146港元發行10,009股每股面值0.10港元之新股份。

於二零零八年十一月四日，本集團與金利豐證券有限公司(「金利豐」)訂立配售協議。根據配售協議，本公司已有條件同意透過金利豐按盡力基準分最多五批按配售價向獨立投資者配售最多500,000,000股每股面值0.01港元之新股份，而配售價不得低於截至釐定該批配售價日期(包括該日)止最後30個連續交易日於聯交所所報平均收市價85%或以上及不得低於每股配售股份0.05港元。配售協議於二零零八年十二月十九日獲股東批准。按配售價每股0.102港元之首批配售200,000,000股新股份於二零零九年二月十一日完成，而按配售價每股0.091港元之第二批配售300,000,000股新股份已於二零零九年三月二日完成。配售500,000,000股新股份之所得款項淨額達46,720,000港元。

於二零零八年十二月二十九日，本公司、本公司之主要股東Classical Statue Limited(「CSL」)與金利豐訂立先舊後新配售協議，內容有關按配售價每股0.102港元向不少於六名承配人配售39,000,000股由CSL持有之每股面值0.01港元之現有股份，以及由CSL按每股新股份0.102港元之認購價先舊後新認購39,000,000股新股份。先舊後新配售於二零零九年一月九日完成，並為本集團籌得3,820,000港元(扣除開支前)。

#### 附屬公司及聯營公司之主要收購及出售

於二零零八年五月二十九日，本集團從北京城市開發集團有限責任公司收購北京莎瑪註冊資本餘下3.3%的權益，在扣除前業主於一九九七年向北京城市開發集團有限責任公司支付的人民幣4,150,000元(相等於4,705,000港元)之款項後，淨代價為人民幣84,000元(或95,000港元)。董事相信，收購餘下3.3%之權益能更好地保護本集團於北京莎瑪之權益，且為管理北京莎瑪提供更大靈活性。

於二零零八年八月二十九日，本集團向Well Will收購Rich Daily之全部已發行股本，初步代價為504,000,000港元(可予調整)。初步代價乃透過支付360,000,000港元現金及發行本金總額144,000,000港元，初始轉換價為每股轉換股份1.60港元之可換股票據支付。Rich Daily為向澳門博彩推廣員提供禮賓部之管理服務供應商。Rich Daily賺取之每月服務費乃按博彩推廣員產生之每月累計營業額之0.03%計算。

於二零零八年十一月二十六日，本集團訂立有條件買賣協議，內容有關向 Mega Shell 出售 Shinhan-Golden 及 World East 全部已發行股本，代價為 211,466,310 港元(可予調整)。於二零零九年四月八日，有條件買賣協議已獲完成。212,731,827 港元之經調整代價乃以下列方式支付：(i) 現金款項 6,847,230 港元、(ii) 按發行價 0.50 港元發行 11,769,194 股寶利福新股份(就寶利福於二零零九年四月六日完成之股本重組調整)，入賬列作繳足、(iii) 由寶利福發行 100,000,000 港元之承付票據及(iv) 由寶利福按初步發行價每股轉換股份 0.50 港元(可予調整) 發行 100,000,000 港元之可換股債券。於買賣協議完成時，本集團持有寶利福已發行股本 20.36% 權益，而就財務報告而言，寶利福被視為本集團之聯營公司。寶利福為於聯交所創業板上市之公司。

### 資產抵押

於二零零八年十二月三十一日，公平值為 853,835,000 港元之若干投資物業及銀行存款 23,470,000 港元已抵押予一間銀行，以擔保授予北京莎瑪之人民幣銀行貸款。

### 重大承擔

於二零零八年十二月三十一日，本集團有下列重大承擔：

- (a) 就已訂約但未於綜合財務報表撥備之投資物業翻新工作作出之資本承擔 10,408,000 港元；
- (b) 有關當中國大陸法例容許海外投資者擁有上海昇平註冊資本 51% 以上之權益時向其擁有人收購上海昇平之註冊資本之承擔(價格將由中國內地之估師釐定)；及
- (c) 授予 Best Season Holdings Corp. (「Best Season」) 未動用循環貸款達 200,000,000 港元。

## 外匯風險及對沖

由於本集團大部份交易、資產及負債均以港元及人民幣為單位，故本集團之外匯風險極低。因此，本集團並無使用任何金融工具作對沖用途。

## 或然負債

於二零零八年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債(二零零七年：無)。

## 僱員及薪酬政策

於二零零八年十二月三十一日，本集團之僱員人數為118人(持續經營業務：22人；已終止經營業務：96人)。截至二零零八年十二月三十一日止年度，持續經營及已終止經營業務之員工成本(包括董事酬金)分別為9,574,000港元及4,615,000港元。僱員薪金乃按其表現及工作經驗釐定。除基本薪金及退休福利計劃以外，員工福利亦包括醫療計劃及購股權。

## 業務回顧

### 持續經營業務

截至二零零八年十二月三十一日止年度，香港電影市場仍然看淡，中國內地(港產電影之主要市場之一)對港產電影需求仍然疲弱。本地製作公司製作之電影數目減少。因此，本集團無法按合理之價格獲取高質量電影予以發行。然而，本集團已經訂立一項協議，以2,000,000港元出售其電影庫。

由於股市於二零零八年首三季之波動性仍較高，本集團於年內極少進行金融資產買賣。於全球金融危機爆發後，本集團出售其全部金融資產以減低股票價格風險。

於二零零八年八月二十九日，本集團以初步代價504,000,000港元(可予調整)收購Rich Daily之全部已發行股份。Rich Daily為向博彩推廣員禮賓部之管理服務供應商。Rich Daily賺取之每月服務費乃按博彩推廣員產生之每月累計營業額之0.03%計算。於收購完成後，Rich Daily為本集團產生穩定之每月現金流量。儘



管 Rich Daily 因全球金融危機而於二零零八年九月錄得服務費收入下跌，惟每月服務費收入於二零零八年第四季維持相對穩定。董事相信新擴展之管理服務業務為本集團提供穩定收益來源，並改善本集團之盈利能力。

Best Season 成立以為澳門之房地產及／或相關物業進行投資、管理及建立品牌形象。由於澳門物業市場於二零零八年下半年衰退，以及本集團將資源投放至新擴展業務，故 Best Season 之業務發展已經暫停。因此，Best Season 於截至二零零八年十二月三十一日止年度並無作出貢獻。

於二零零八年十二月二十三日，本集團終止建議向中國星收購 Exceptional Gain Profits Limited 之全部已發行股本權益及銷售貸款，原因為建議收購乃取決於解除中國星就 Kingsway Hotel Limited 提供之抵押而由本公司提供之抵押代替。由於此情況自公佈建議收購事項或建議出售事項(視情況而定)起已持續一年多，故本公司及中國星已決定不再讓其股東及投資者受建議收購事項或建議出售事項(視情況而定)之狀況拖延。

### **已終止經營業務**

出售集團之投資物業莎瑪•長安於二零零八年六月底開始試營業。截至二零零八年十二月三十一日止年度，租金收入 16,033,000 港元乃於「奧運月 — 二零零八年八月」租期租約所產生。莎瑪•長安於二零零八年下半年之入住率為 16%。入住率欠佳乃直接由於二零零八年下半年租賃需求疲弱所致。由於全球金融危機之負面影響，導致眾多跨國公司削減駐北京之海外員工人數，引致北京酒店式公寓需求疲弱。北京莎瑪現正與管理公司合作，以制定計劃改善入住率及莎瑪•長安之成本架構。

### **未來前景**

由於近期全球金融危機及全球經濟衰退，董事預期二零零九年之環境仍然嚴峻，全球經濟將於長時間維持衰退。因此，董事相信本集團之最佳策略為(i)重組其業務、(ii)使本集團集中資源提供管理服務業務，及(iii)改善本集團之負債比率。另一方面，本集團正尋求具吸引力價格之投資機會以多元化其業務及擴大其收益基礎。



## 以提述形式納入之財務資料

本集團截至二零零八年十二月三十一日、二零零九年十二月三十一日及二零一零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二零零八年十二月三十一日(第52至171頁)、二零零九年十二月三十一日(第52至195頁)及二零一零年十二月三十一日(第50至187頁)止年度之年報，並以提述形式納入本通函。上述本公司年報可於本公司網站 [www.eternityinv.com.hk](http://www.eternityinv.com.hk) 及聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 查閱。

## 債務聲明

於二零一一年四月三十日(即本通函付印前就本債務聲明而言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重大或然負債。

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，於二零一一年四月三十日營業時間結束時，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建議按現金代價283,000,000港元收購Citadines Ashley TST (Hong Kong) Limited及Citadines Ashley TST Management (Hong Kong) Limited之全部已發行股本、認購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。

## 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二零一零年十二月三十一日(即本集團最近期公佈經審核綜合賬目之編製日期)以來有任何重大不利變動。

### 經擴大集團未經審核備考財務資料之緒言

根據 Eternity Investment Limited (永恒策略投資有限公司\*) («本公司») 與中國星集團有限公司 («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 (經於二零一一年三月二十八日訂立之補充協議補充)，本公司已有條件同意認購或促使認購中國星根據認購協議按面值發行兩批本金額最高 650,000,000 港元之可換股債券 («可換股債券」)，其中第一批認購 350,000,000 港元 («第一批認購事項») 及第二批認購 300,000,000 港元 («第二批認購事項») («可換股債券認購事項»)。

隨附本公司及其附屬公司 (下文統稱「本集團») 之未經審核備考綜合財務狀況表、未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表 («未經審核備考財務資料») 乃為說明建議可換股債券認購事項及轉換可換股債券可能對本集團財務資料構成之影響而編製。緊隨可換股債券認購事項及可換股債券轉換完成後之本集團稱為「經擴大集團」。

由於轉換可換股債券須 (i) 並無觸發行使換股權之本公司及其一致行動人士須根據香港公司收購及合併守則第 26 條提出強制性收購建議之責任；及 (ii) 將不會導致中國星之公眾持股量無法符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則 («上市規則») 第 8.08 條之規定，故假設轉換可換股債券之本公司及其一致行動人士擁有中國星之當時已發行股本不超過 30% (就經擴大集團假設為 29.90%) («部份轉換»)。

經擴大集團未經審核備考財務資料之未經審核備考綜合財務狀況表乃根據可換股債券認購事項及部份轉換已於二零一零年十二月三十一日完成之假設而編製，就經擴大集團之未經審核備考綜合收益表、未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表而言，則假設可換股債券認購事項及部份轉換已於二零一零年一月一日完成。

\* 僅供識別

隨附之經擴大集團未經審核備考財務資料乃根據若干假設、估計、不確定因素及其他現有財務資料而編製，僅供說明，而基於其假設性質使然，未必能真實反映經擴大集團業務之確實財務狀況及財務業績(假設可換股債券認購事項及部份轉換確實於本附錄所示日期進行)。此外，隨附之經擴大集團未經審核備考財務資料無意預測經擴大集團之未來財務狀況或經營業績。

**(A) 經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表**

以下為假設可換股債券認購事項及部份轉換已於二零一零年十二月三十一日完成，經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表。經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表乃根據本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表編製，經審核綜合財務報表則摘錄自本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之年報。有關資料已作出調整，以反映可換股債券認購事項及部份轉換之影響。

## I. 未經審核備考綜合財務狀況表

|                 | 本集團於<br>二零二零年<br>十二月<br>三十一日<br>千港元 | 備考調整<br>千港元 | 附註 | 本集團<br>(可換股債券<br>認購事項<br>後)於<br>二零二零年<br>十二月<br>三十一日<br>千港元 | 備考調整<br>千港元 | 附註  | 經擴大集團<br>(可換股債券<br>認購事項<br>及部份轉換<br>後)於<br>二零二零年<br>十二月<br>三十一日<br>千港元 |
|-----------------|-------------------------------------|-------------|----|---|-------------|-----|--|
| <b>資產</b>       |                                     |             |    |   |             |     |  |
| <b>非流動資產</b>    |                                     |             |    |   |             |     |  |
| 物業、廠房及設備        | 1,441                               |             |    | 1,441   |             |     | 1,441  |
| 無形資產            | 334,681                             |             |    | 334,681   |             |     | 334,681  |
| 於聯營公司之權益        | —                                   |             |    | —   | 628,949     | 4,5 | 628,949  |
| 應收可換股票據         | —                                   | 696,101     | 1  | 696,101   | (42,659)    | 4   | 653,442  |
| 可供出售金融資產        | 53,892                              |             |    | 53,892  | (53,720)    | 4   | 172  |
|                 | <u>390,014</u>                      |             |    | <u>1,086,115</u>  |             |     | <u>1,618,685</u>   |
| <b>流動資產</b>     |                                     |             |    |   |             |     |  |
| 貿易應收款項          | 5,859                               |             |    | 5,859   |             |     | 5,859  |
| 按金、預付款項及其他應收款項  | 2,456                               |             |    | 2,456   |             |     | 2,456  |
| 按公平值計入損益表之金融資產  | 9,418                               |             |    | 9,418   |             |     | 9,418  |
| 應收可換股票據內含之兌換選擇權 | —                                   | 157,140     | 1  | 157,140   | (9,630)     | 4   | 147,510  |
| 應收回稅項           | 32                                  |             |    | 32  |             |     | 32   |
| 現金及現金等價物        | 989,625                             | (650,000)   | 2  | 339,625   |             |     | 339,625  |
|                 | <u>1,007,390</u>                    |             |    | <u>514,530</u>  |             |     | <u>504,900</u>   |
| <b>資產總值</b>     | <u><u>1,397,404</u></u>             |             |    | <u><u>1,600,645</u></u>                                     |             |     | <u><u>2,123,585</u></u>  |

|                  | 本集團於<br>二零一零年<br>十二月<br>三十一日<br>千港元 |         |                  | 本集團<br>(可換股債券<br>認購事項<br>後)於<br>二零一零年<br>十二月<br>三十一日<br>千港元 |                  |    | 經擴大集團<br>(可換股債券<br>認購事項<br>及部份轉換<br>後)於<br>二零一零年<br>十二月<br>三十一日<br>千港元 |    |  |
|------------------|-------------------------------------|---------|------------------|---|------------------|----|--|----|--|
|                  | 備考調整<br>千港元                         | 附註      | 備考調整<br>千港元      | 附註  | 備考調整<br>千港元      | 附註 | 備考調整<br>千港元  | 附註 |  |
| <b>股權</b>        |                                     |         |                  |   |                  |    |  |    |  |
| 本公司擁有人應佔股本及儲備    |                                     |         |                  |   |                  |    |  |    |  |
| 股本               | 11,021                              |         | 11,021           |   | 11,021           |    | 11,021   |    |  |
| 儲備               | 1,333,642                           | 203,241 | 3                | 1,536,883   | 522,940          | 5  | 2,059,823  |    |  |
| <b>股權總額</b>      | <b>1,344,663</b>                    |         |                  | <b>1,547,904</b>  |                  |    | <b>2,070,844</b>   |    |  |
| <b>負債</b>        |                                     |         |                  |   |                  |    |  |    |  |
| <b>流動負債</b>      |                                     |         |                  |   |                  |    |  |    |  |
| 應付費用及其他應付款項      | 10,872                              |         | 10,872           |   | 10,872           |    | 10,872   |    |  |
| 已收貿易按金           | 477                                 |         | 477              |   | 477              |    | 477  |    |  |
| 應付稅項             | 1,230                               |         | 1,230            |   | 1,230            |    | 1,230  |    |  |
|                  | 12,579                              |         | 12,579           |   | 12,579           |    | 12,579   |    |  |
| <b>非流動負債</b>     |                                     |         |                  |   |                  |    |  |    |  |
| 遞延稅項             | 40,162                              |         | 40,162           |   | 40,162           |    | 40,162   |    |  |
| <b>負債總額</b>      | <b>52,741</b>                       |         | <b>52,741</b>    |   | <b>52,741</b>    |    | <b>52,741</b>  |    |  |
| <b>股權及負債總額</b>   | <b>1,397,404</b>                    |         | <b>1,600,645</b> |   | <b>2,123,585</b> |    |  |    |  |
| <b>流動資產淨值</b>    | <b>994,811</b>                      |         | <b>501,951</b>   |   | <b>492,321</b>   |    |  |    |  |
| <b>資產總值減流動負債</b> | <b>1,384,825</b>                    |         | <b>1,588,066</b> |   | <b>2,111,006</b> |    |  |    |  |

## II. 未經審核備考綜合財務狀況表附註

1. 備考調整指於認購日期可換股債券之負債部份及兌換選擇權部份估計公平值(猶如可換股債券認購事項已於二零一零年十二月三十一日完成)之初步計量如下：

|          | 千港元     |
|----------|---------|
| 負債部份：    |         |
| 第一批認購事項  | 374,824 |
| 第二批認購事項  | 321,277 |
|          | 696,101 |
| 兌換選擇權部份： |         |
| 第一批認購事項  | 84,614  |
| 第二批認購事項  | 72,526  |
|          | 157,140 |
|          | 853,241 |

該等公平值乃根據獨立合資格估值師中證評估有限公司於二零一零年十二月三十一日進行之估值(猶如可換股債券認購事項已於二零一零年十二月三十一日完成)得出。

2. 備考調整 650,000,000 港元指按最高本金額 650,000,000 港元進行可換股債券認購事項之代價，其中 350,000,000 港元屬於第一批認購事項及 300,000,000 港元屬於第二批認購事項，乃以現金支付，猶如可換股債券認購事項已於二零一零年十二月三十一日完成。
3. 備考調整約 203,241,000 港元指於認購日期可換股債券之負債部份及兌換選擇權部份之估計公平值總和與本金額兩者間之差額，猶如可換股債券認購事項已於二零一零年十二月三十一日完成，其中約 109,438,000 港元屬於第一批認購事項及 93,803,000 港元屬於第二批認購事項，應計入損益表。

4. 根據中國星截至二零一零年十二月三十一日止年度之年報，中國星於二零一零年十二月三十一日有4,333,933,757股流通在外普通股。於二零一零年十二月三十一日，本公司及其一致行動人士持有946,802,025股中國星普通股，佔中國星之21.85%股權。680,000,000股中國星普通股(佔中國星之15.69%股權)由本集團持有及已分類為可供出售金融資產。因此，本集團根據可換股債券可轉換之中國星普通股最高數目(以本公司及其一致行動人士擁有中國星之當時已發行股本不超過30%(就本集團假設為29.90%)為限)為497,923,207股。

備考調整指確認於聯營公司中國星之權益約106,009,000港元，乃產生自部份轉換可換股債券之負債部份及兌換選擇權部份，以及終止確認可供出售金融資產分別約42,659,000港元、9,630,000港元及53,720,000港元，猶如部份轉換已於二零一零年十二月三十一日完成。

5. 備考調整約522,940,000港元指收購聯營公司之折讓，乃直接計入損益表，猶如部份轉換已於二零一零年十二月三十一日完成。調整並無持續財務影響。

#### (B) 經擴大集團之未經審核備考綜合收益表

以下為假設可換股債券認購事項及部份轉換已於二零一零年一月一日完成，經擴大集團之未經審核備考綜合收益表。經擴大集團之未經審核備考綜合收益表乃根據本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表編製，經審核綜合財務報表則摘錄自本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之年報。有關資料已作出調整，以反映可換股債券認購事項及部份轉換之影響。

## I. 未經審核備考綜合收益表

|                              | 本集團<br>(可換股<br>債券<br>認購事項<br>後)截至 |             |    | 經擴大集團<br>(可換股債券<br>認購事項<br>及部份<br>轉換後)<br>截至 |             |      |           |
|------------------------------|-----------------------------------|-------------|----|--|-------------|------|-----------|
|                              | 二零一零年<br>十二月<br>三十一日止<br>年度       |             |    | 二零一零年<br>十二月<br>三十一日止<br>年度                  |             |      |           |
|                              | 千港元                               | 備考調整<br>千港元 | 附註 | 千港元  | 備考調整<br>千港元 | 附註   | 千港元       |
| 營業額                          | 78,200                            |             |    | 78,200                                       |             |      | 78,200    |
| 銷售成本                         | (632)                             |             |    | (632)  |             |      | (632)     |
| 毛利                           | 77,568                            |             |    | 77,568                                       |             |      | 77,568    |
| 其他收益及其他收入                    | 17,346                            | 56,101      | 7  | 73,447                                       | (3,438)     | 10   | 70,009    |
| 行政開支                         | (14,366)                          |             |    | (14,366)                                     |             |      | (14,366)  |
| 已確認無形資產減值虧損                  | (4,856)                           |             |    | (4,856)                                      |             |      | (4,856)   |
| 失去聯營公司重大影響力之虧損               | (21,028)                          |             |    | (21,028)                                     |             |      | (21,028)  |
| 視作出售聯營公司之虧損                  | (537,615)                         |             |    | (537,615)                                    |             |      | (537,615) |
| 應佔聯營公司業績                     | (9,371)                           |             |    | (9,371)                                      | 462,542     | 9,12 | 453,171   |
| 認購應收可換股票據之收益                 | —                                 | 267,322     | 6  | 267,322                                      |             |      | 267,322   |
| 提早償還應收承付票之收益                 | 64,627                            |             |    | 64,627                                       |             |      | 64,627    |
| 提早償還應收可換股票據之收益               | 75,962                            |             |    | 75,962                                       |             |      | 75,962    |
| 出售可供出售金融資產之收益                | 7,579                             |             |    | 7,579  |             |      | 7,579     |
| 可供出售金融資產公平值變動產生<br>之虧損       | (14,280)                          |             |    | (14,280)                                     |             |      | (14,280)  |
| 按公平值計入損益表之金融資產公<br>平值變動產生之收益 | 4,918                             |             |    | 4,918  |             |      | 4,918     |



|                                    | 本集團截至<br>二零一零年<br>十二月<br>三十一日止<br>年度<br>千港元 |           |   | 本集團<br>(可換股<br>債券<br>認購事項<br>後)截至<br>二零一零年<br>十二月<br>三十一日止<br>年度<br>千港元 |        |    | 經擴大集團<br>(可換股債券<br>認購事項<br>及部份<br>轉換後)<br>截至<br>二零一零年<br>十二月<br>三十一日<br>止年度<br>千港元 |    |  |
|------------------------------------|---|-----------|---|---|--------|----|--|----|--|
|                                    | 備考調整<br>千港元                                 | 附註        |   | 備考調整<br>千港元   | 附註     |    | 備考調整<br>千港元  | 附註 |  |
| 應收可換股票據內含之兌換選擇權<br>公平值變動產生之收益/(虧損) | 1,525                                       | (205,773) | 8 | (204,248)   | 12,610 | 11 | (191,638)  |    |  |
| 提早贖回應付可換股票據之虧損                     | (1,062)                                     |           |   | (1,062)   |        |    | (1,062)  |    |  |
| 經營業務(虧損)/溢利                        | (353,053)                                   |           |   | (235,403)   |        |    | 236,311  |    |  |
| 融資費用                               | (3,041)                                     |           |   | (3,041)   |        |    | (3,041)  |    |  |
| 除稅前(虧損)/溢利                         | (356,094)                                   |           |   | (238,444)   |        |    | 233,270  |    |  |
| 所得稅開支                              | (363)                                       |           |   | (363)   |        |    | (363)  |    |  |
| <b>本年度(虧損)/溢利</b>                  | <b>(356,457)</b>                            |           |   | <b>(238,807)</b>  |        |    | <b>232,907</b>   |    |  |
| 本公司擁有人應佔本年度(虧損)/<br>溢利             | (356,457)                                   |           |   | (238,807)   |        |    | 232,907  |    |  |

**II. 未經審核備考綜合收益表附註**

6. 備考調整約267,322,000港元指於認購日期可換股債券之負債部份及兌換選擇權部份之估計公平值總和與本金額兩者間之差額，猶如可換股債券認購事項已於二零一零年一月一日完成，其中約143,942,000港元屬於第一批認購事項及123,380,000港元屬於第二批認購事項，應計入損益表。調整並無持續財務影響。
7. 備考調整約56,101,000港元指截至二零一零年十二月三十一日止年度可換股債券之估算利息收入，其中約30,208,000港元來自第一批認購事項及25,893,000港元來自第二批認購事項，猶如可換股債券認購事項已於二零一零年一月一日完成。調整並無持續財務影響。
8. 備考調整約205,773,000港元指截至二零一零年十二月三十一日止年度可換股債券兌換選擇權之公平值變動，其中約110,801,000港元來自第一批認購事項及94,972,000港元來自第二批認購事項，猶如可換股債券認購事項已於二零一零年一月一日完成。調整並無持續財務影響。

公平值變動乃根據獨立合資格專業估值師中證評估有限公司進行之估值得出。

9. 備考調整約447,661,000港元指收購聯營公司之折讓，乃直接計入損益表，猶如部份轉換已於二零一零年一月一日完成。假設本公司於二零一零年一月一日持有15.69%之中國星股權，與於二零一零年十二月三十一日相同。調整並無持續財務影響。

10. 備考調整約3,438,000港元指截至二零一零年十二月三十一日止年度部份撥回可換股債券之估算利息收入(見附註7)，其中約1,851,000港元來自第一批認購事項及1,587,000港元來自第二批認購事項，猶如部份轉換已於二零一零年一月一日完成。調整並無持續財務影響。
11. 備考調整約12,610,000港元指截至二零一零年十二月三十一日止年度部份撥回可換股債券兌換選擇權部份之公平值變動(見附註8)，其中約6,790,000港元來自第一批認購事項及5,820,000港元來自第二批認購事項，猶如部份轉換已於二零一零年一月一日完成。調整並無持續財務影響。
12. 備考調整約14,881,000港元指根據聯營公司中國星擁有人應佔純利計算額外應佔中國星之業績，猶如部份轉換已於二零一零年一月一日完成。調整並無持續財務影響。

### (C) 經擴大集團之未經審核備考綜合全面收益表

以下為假設可換股債券認購事項及部份轉換已於二零一零年一月一日完成，經擴大集團之未經審核備考綜合全面收益表。經擴大集團之未經審核備考綜合全面收益表乃根據本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表編製，經審核綜合財務報表則摘錄自本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之年報。有關資料已作出調整，以反映可換股債券認購事項及部份轉換之影響。

## I. 未經審核備考綜合全面收益表

|                 | 本集團                                      |             |       | 本集團<br>(可換股債券<br>認購事項後)                  |             |      | 經擴大集團<br>(可換<br>股債券<br>認購事項及<br>部份轉換<br>後)截至 |
|-----------------|--|-------------|-------|--|-------------|------|--|
|                 | 截至<br>二零一零年<br>十二月<br>三十一日<br>止年度<br>千港元 | 備考調整<br>千港元 | 附註    | 截至<br>二零一零年<br>十二月<br>三十一日<br>止年度<br>千港元 | 備考調整<br>千港元 | 附註   | 二零一零年<br>十二月<br>三十一日<br>止年度<br>千港元           |
| 本年度(虧損)/溢利      | (356,457)                                | 117,650     | 6,7,8 | (238,807)                                | 471,714     | 9-12 | 232,907                                      |
| 本年度其他全面收益(除稅後)： |  |             |       |  |             |      |  |
| 應佔聯營公司匯兌儲備變動    | (83)                                     |             |       | (83)                                     | 41          | 13   | (42)   |
| 本年度總全面(虧損)/收益   | <u>(356,540)</u>                         |             |       | <u>(238,890)</u>                         |             |      | <u>232,865</u>                               |
| 本公司擁有人應佔        | <u>(356,540)</u>                         |             |       | <u>(238,890)</u>                         |             |      | <u>232,865</u>                               |

## II. 未經審核備考綜合全面收益表附註

13. 備考調整約41,000港元指應佔聯營公司匯兌儲備變動，猶如部份轉換已於二零一零年一月一日完成。調整並無持續財務影響。

## (D) 經擴大集團之未經審核備考綜合現金流量表

以下為假設可換股債券認購事項及部份轉換已於二零一零年一月一日完成，經擴大集團之未經審核備考綜合現金流量表。經擴大集團之未經審核備考綜合現金流量表乃根據本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表編製，經審核綜合財務報表則摘錄自本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之年報。有關資料已作出調整，以反映可換股債券認購事項及部份轉換之影響。

## I. 未經審核備考綜合現金流量表

|                | 本集團截至<br>二零一零年<br>十二月<br>三十一日<br>止年度<br>千港元 |             |       | 本集團<br>(可換股<br>債券認購<br>事項後)<br>截至<br>二零一零年<br>十二月<br>三十一日<br>止年度<br>千港元 |             |      | 經擴大集團<br>(可換股<br>債券<br>認購事項<br>及部份<br>轉換後)<br>截至<br>二零一零年<br>十二月<br>三十一日<br>止年度<br>千港元 |             |    |
|----------------|---|-------------|-------|---|-------------|------|--|-------------|----|
|                |   | 備考調整<br>千港元 | 附註    |   | 備考調整<br>千港元 | 附註   |  | 備考調整<br>千港元 | 附註 |
| <b>經營活動</b>    |   |             |       |   |             |      |  |             |    |
| 除稅前(虧損)/溢利     | (356,094)                                   | 117,650     | 6,7,8 | (238,444)   | 471,714     | 9-12 | 233,270  |             |    |
| 經調整：           |   |             |       |   |             |      |  |             |    |
| 物業、廠房及設備折舊     | 423   |             |       | 423   |             |      | 423  |             |    |
| 融資費用           | 3,041                                       |             |       | 3,041   |             |      | 3,041  |             |    |
| 認購應收可換股票據之收益   | —   | (267,322)   | 6     | (267,322)   |             |      | (267,322)  |             |    |
| 提早償還應收承付票之收益   | (64,627)                                    |             |       | (64,627)  |             |      | (64,627)   |             |    |
| 提早償還應收可換股票據之收益 | (75,962)                                    |             |       | (75,962)  |             |      | (75,962)   |             |    |
| 出售可供出售金融資產之收益  | (7,579)                                     |             |       | (7,579)   |             |      | (7,579)  |             |    |
| 利息收入           | (7,039)                                     | (56,101)    | 7     | (63,140)  | 3,438       | 10   | (59,702)   |             |    |

|                                | 本集團截至   |         |   | 本集團     |           |      | 經擴大集團 |  |           |
|--------------------------------|---------|---------|---|---------|-----------|------|-------|--|-----------|
|                                | 二零一零年   |         |   | (可換股    |           |      | (可換股  |  |           |
|                                | 十二月     |         |   | 債券認購    |           |      | 債券    |  |           |
|                                | 三十一日    |         |   | 事項後)    |           |      | 認購事項  |  |           |
|                                | 止年度     |         |   | 截至      |           |      | 及部份   |  |           |
|                                | 千港元     |         |   | 二零一零年   |           |      | 轉換後)  |  |           |
|                                | 備考調整    |         |   | 十二月     |           |      | 截至    |  |           |
|                                | 千港元     |         |   | 三十一日    |           |      | 二零一零年 |  |           |
|                                | 附註      |         |   | 止年度     |           |      | 十二月   |  |           |
|                                | 千港元     |         |   | 千港元     |           |      | 三十一日  |  |           |
|                                | 附註      |         |   | 千港元     |           |      | 止年度   |  |           |
|                                | 千港元     |         |   | 千港元     |           |      | 千港元   |  |           |
| 已確認無形資產減值虧損                    | 4,856   |         |   | 4,856   |           |      |       |  | 4,856     |
| 可供出售金融資產公平值變動產生之虧損             | 14,280  |         |   | 14,280  |           |      |       |  | 14,280    |
| 應收可換股票據內含之兌換選擇權公平值變動產生之(收益)/虧損 | (1,525) | 205,773 | 8 | 204,248 | (12,610)  | 11   |       |  | 191,638   |
| 按公平值計入損益表之金融資產公平值變動產生之收益       | (4,918) |         |   | (4,918) |           |      |       |  | (4,918)   |
| 提早贖回應付可換股票據之虧損                 | 1,062   |         |   | 1,062   |           |      |       |  | 1,062     |
| 失去聯營公司重大影響力之虧損                 | 21,028  |         |   | 21,028  |           |      |       |  | 21,028    |
| 視作出售聯營公司之虧損                    | 537,615 |         |   | 537,615 |           |      |       |  | 537,615   |
| 應佔聯營公司業績                       | 9,371   |         |   | 9,371   | (462,542) | 9,12 |       |  | (453,171) |
| 以股份形式支付之開支                     | 2,310   |         |   | 2,310   |           |      |       |  | 2,310     |
| 營運資金變動前之經營現金流量                 | 76,242  |         |   | 76,242  |           |      |       |  | 76,242    |
| 貿易應收款項減少                       | 163     |         |   | 163     |           |      |       |  | 163       |
| 按金、預付款項及其他應收款項增加               | (1,441) |         |   | (1,441) |           |      |       |  | (1,441)   |
| 應付費用及其他應付款項增加                  | 672     |         |   | 672     |           |      |       |  | 672       |

|                              | 本集團截至<br>二零一零年<br>十二月<br>三十一日<br>止年度<br>千港元 |           |    | 本集團<br>(可換股<br>債券認購<br>事項後)<br>截至<br>二零一零年<br>十二月<br>三十一日<br>止年度<br>千港元 |         |    | 經擴大集團<br>(可換股<br>債券<br>認購事項<br>及部份<br>轉換後)<br>截至<br>二零一零年<br>十二月<br>三十一日<br>止年度<br>千港元 |    |                  |
|------------------------------|---|-----------|----|---|---------|----|--|----|------------------|
|                              | 備考調整<br>千港元                                 | 附註        |    | 備考調整<br>千港元   | 附註      |    | 備考調整<br>千港元  | 附註 |                  |
| 營運所產生現金                      | 75,636                                      |           |    | 75,636  |         |    |  |    | 75,636           |
| 已付稅項                         | (64)  |           |    | (64)  |         |    |  |    | (64)             |
| <b>經營活動產生之現金淨額</b>           | <b>75,572</b>                               |           |    | <b>75,572</b>   |         |    |  |    | <b>75,572</b>    |
| <b>投資活動</b>                  |   |           |    |   |         |    |  |    |                  |
| 已收利息                         | 2,992                                       | 52,000    | 15 | 54,992  | (3,187) | 16 |  |    | 51,805           |
| 已付利息                         | (2,042)                                     |           |    | (2,042)   |         |    |  |    | (2,042)          |
| 聯營公司償還貸款                     | 155,536                                     |           |    | 155,536   |         |    |  |    | 155,536          |
| 聯營公司償還應付款項                   | 5,103                                       |           |    | 5,103   |         |    |  |    | 5,103            |
| 償還可換股票據                      | (72,000)                                    |           |    | (72,000)  |         |    |  |    | (72,000)         |
| 出售可供出售金融資產之所得款項              | 21,572                                      |           |    | 21,572  |         |    |  |    | 21,572           |
| 出售按公平值計入損益表之金融<br>資產之所得款項    | 5,931                                       |           |    | 5,931   |         |    |  |    | 5,931            |
| 收購按公平值計入損益表之<br>金融資產         | (6,453)                                     |           |    | (6,453)   |         |    |  |    | (6,453)          |
| 購買物業、廠房及設備                   | (26)  |           |    | (26)  |         |    |  |    | (26)             |
| 認購可換股票據                      | —   | (650,000) | 14 | (650,000)   |         |    |  |    | (650,000)        |
| <b>投資活動產生/(使用)之現金<br/>淨額</b> | <b>110,613</b>                              |           |    | <b>(487,387)</b>  |         |    |  |    | <b>(490,574)</b> |

|                      | 本集團截至<br>二零一零年<br>十二月<br>三十一日<br>止年度<br>千港元 |           | 本集團<br>(可換股<br>債券認購<br>事項後)<br>截至<br>二零一零年<br>十二月<br>三十一日<br>止年度<br>千港元 |    | 經擴大集團<br>(可換股<br>債券<br>認購事項<br>及部份<br>轉換後)<br>截至<br>二零一零年<br>十二月<br>三十一日<br>止年度<br>千港元 |         |
|----------------------|---|-----------|---|----|--|---------|
|                      | 備考調整<br>千港元                                 | 附註        | 備考調整<br>千港元   | 附註 | 備考調整<br>千港元  | 附註      |
| <b>融資活動</b>          |   |           |   |    |  |         |
| 發行新股份、供股股份及行使<br>購股權 | 360,701                                     |           | 360,701   |    | 360,701  |         |
| 償還應收承付票              | 100,000                                     |           | 100,000   |    | 100,000  |         |
| 償還應收可換股票據            | 100,000                                     |           | 100,000   |    | 100,000  |         |
| 已付本公司擁有人股息           | (33,063)                                    |           | (33,063)  |    | (33,063)   |         |
| <b>融資活動產生之現金淨額</b>   | <b>527,638</b>                              |           | <b>527,638</b>  |    | <b>527,638</b>   |         |
| 現金及現金等價物增加淨額         | 713,823                                     |           | 115,823   |    | 112,636  |         |
| 年初之現金及現金等價物          | 275,802                                     |           | 275,802   |    | 275,802  |         |
| 年終之現金及現金等價物          | <u>989,625</u>                              |           | <u>391,625</u>  |    | <u>388,438</u>   |         |
| <b>現金及現金等價物結存分析</b>  |   |           |   |    |  |         |
| 計入現金及現金等價物           | 989,625                                     | (598,000) | 14,15   |    | 391,625  | (3,187) |
|                      | <u>989,625</u>                              |           | <u>391,625</u>  |    | <u>388,438</u>   | 16      |



**II. 未經審核備考綜合現金流量表附註**

14. 備考調整 650,000,000 港元指按最高本金額 650,000,000 港元進行可換股債券認購事項之代價，其中 350,000,000 港元屬於第一批認購事項及 300,000,000 港元屬於第二批認購事項，乃以現金支付，猶如可換股債券認購事項已於二零一零年一月一日完成。調整並無持續財務影響。
15. 備考調整 52,000,000 港元指截至二零一零年十二月三十一日止年度已收可換股債券之利息收入，其中 28,000,000 港元來自第一批認購事項及 24,000,000 港元來自第二批認購事項，猶如可換股債券認購事項已於二零一零年一月一日完成。調整並無持續財務影響。
16. 備考調整約 3,187,000 港元指截至二零一零年十二月三十一日止年度部份撥回已收可換股債券之利息收入(見附註 15)，其中約 1,716,000 港元來自第一批認購事項及 1,471,000 港元來自第二批認購事項，猶如部份轉換已於二零一零年一月一日完成。調整並無持續財務影響。

以下為申報會計師國衛會計師事務所(英國特許會計師、香港執業會計師)就本附錄所載經擴大集團之未經審核備考財務資料發出之報告全文，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樓

敬啟者：

吾等就日期為二零一一年五月二十五日之通函(「通函」)第56至第71頁附錄三「經擴大集團之未經審核備考財務資料」一節所載 Eternity Investment Limited (永恒策略投資有限公司\*) (「貴公司」)及其附屬公司(下文統稱「貴集團」)之未經審核備考財務資料(「未經審核備考財務資料」)作出報告，未經審核財務資料有關建議根據認購協議認購中國星集團有限公司將分兩批發行本金額最高650,000,000港元之可換股債券(「可換股債券」)(「可換股債券認購事項」)及轉換可換股債券(統稱「經擴大集團」)。未經審核備考財務資料由董事編製，僅供說明，以提供有關將導致成立經擴大集團之可換股債券認購事項及轉換可換股債券根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第14章分別構成本公司之主要交易及非常重大收購事項可能對所呈列相關財務資料構成之影響之資料，以供載入通函附錄三。

\* 僅供識別

### 貴公司董事及申報會計師各自之責任

貴公司董事全權負責根據上市規則第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號「編製備考財務資料以供載入投資通函」而編製未經審核備考財務資料。

吾等之責任是根據上市規則第4.29(7)段之規定，對未經審核備考財務資料作出意見，並僅向閣下報告吾等之意見。關於吾等對用於編製未經審核備考財務資料之任何財務資料曾出具之任何報告，除於該等報告發出日期對該等報告之發出對象所負之責任外，吾等並不承擔任何責任。

### 意見之基礎

吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港投資通函呈報準則第300號「投資通函內就備考財務資料出具之會計師報告」進行委聘工作。吾等之工作主要包括將未經調整之財務資料與來源文件作比較、考慮支持調整之證據，以及與貴公司董事討論未經審核備考財務資料。此項委聘並不涉及任何相關財務資料之獨立審查。

吾等在策劃和進行工作時，均以取得吾等認為必需之資料及解釋為目標，以便獲得充份憑證，就未經審核備考財務資料是否已由貴公司董事按所述基準妥善編製；該基準是否符合貴集團之會計政策；及就根據上市規則第4章第29(1)段而披露之未經審核備考財務資料而言，有關調整是否適當，作出合理之確定。

未經審核備考財務資料以 貴公司董事作出之判斷及假設為基礎，僅供說明，而由於其假設性質使然，其無提供任何保證或指示任何未來事件會於未來發生，且未必能反映：

- 經擴大集團於二零一零年十二月三十一日或任何未來日期之財務狀況；或
- 經擴大集團截至二零一零年十二月三十一日止年度或任何未來期間之業績及現金流量。

## 意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按所述基準妥善編製；
- (b) 該基準符合 貴集團之會計政策；及
- (c) 就根據上市規則第4章第29(1)段而披露之未經審核備考財務資料而言，有關調整乃屬適當。

此致

香港  
干諾道中168-200號  
信德中心西座38樓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**  
英國特許會計師  
香港執業會計師  
謹啟  
香港

二零一一年五月二十五日

\* 僅供識別

## 1. 責任聲明

本通函(董事就此共同及個別承擔全部責任)乃遵照上市規則之規定提供有關本公司之資料。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知、所悉及所信，本通函所載資料於各重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成份，且並無遺漏其他事項，致使本通函所載任何內容產生誤導。

## 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

| 董事姓名  | 附註 | 身份    | 持有已發行<br>股份數目 | 佔本公司<br>已發行股本<br>概約百分比 |
|-------|----|-------|---------------|------------------------|
| 李雄偉先生 |    | 實益擁有人 | 220,280,000   | 19.99%                 |
| 張國偉先生 | 1  | 其他    | 106,000,000   | 9.62%                  |
| 陳健華先生 |    | 實益擁有人 | 1,320,000     | 0.12%                  |

附註：

- 張國偉先生為張國勳先生之胞兄。張國偉先生被視為於張國勳先生持有之股份中擁有權益。

## b. 購股權

| 董事姓名  | 身份    | 持有<br>購股權數目 | 相關<br>股份數目 |
|-------|-------|-------------|------------|
| 李雄偉先生 | 實益擁有人 | 1,147,848   | 1,147,848  |
| 陳健華先生 | 實益擁有人 | 1,147,848   | 1,147,848  |

## 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

| 股東姓名／名稱                               | 附註 | 身份       | 持有已發行<br>股份數目 | 佔本公司<br>已發行股本<br>概約百分比 |
|---------------------------------------|----|----------|---------------|------------------------|
| 李雄偉先生                                 |    | 實益擁有人    | 220,280,000   | 19.99%                 |
| Thought Diamond International Limited | 1  | 實益擁有人    | 106,000,000   | 9.62%                  |
| 張國勳先生                                 | 1  | 由受控制公司持有 | 106,000,000   | 9.62%                  |

| 股東姓名／名稱                        | 附註 | 身份       | 持有已發行<br>股份數目 | 佔本公司<br>已發行股本<br>概約百分比 |
|--------------------------------|----|----------|---------------|------------------------|
| Asia Vest Partners VII Limited | 2  | 由受控制公司持有 | 1,294,921     | 9.95%                  |
| Asia Vest Partners X Limited   | 2  | 由受控制公司持有 | 1,294,921     | 9.95%                  |
| Asia Vest Partners Limited     | 2  | 由受控制公司持有 | 1,294,921     | 9.95%                  |
| 南國熙先生                          | 2  | 由受控制公司持有 | 1,294,921     | 9.95%                  |

附註：

1. Thought Diamond International Limited 由張國勳先生全資擁有。
2. 已發行股份數目已就於二零零八年四月三十日及二零零九年四月二十三日生效之股份合併作出調整。

**b. 購股權**

| 股東姓名  | 身份    | 持有<br>購股權數目 | 相關<br>股份數目 |
|-------|-------|-------------|------------|
| 李雄偉先生 | 實益擁有人 | 1,147,848   | 1,147,848  |

#### 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。

董事概無於自二零一零年十二月三十一日(即本集團最近期公佈之經審核綜合賬目之編製日期)以來本集團任何成員公司所購買、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任何業務或權益為與本集團業務構成競爭或可能構成競爭，彼等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，本集團並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。

#### 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 | 英國特許會計師<br>香港執業會計師 |

國衛會計師事務所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：

- (a) 概無於自二零一零年十二月三十一日（即本集團最近期公佈之經審核綜合賬目之編製日期）以來本集團任何成員公司所購買、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直接或間接擁有權益；及
- (b) 概無於本集團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號金鐘滙中心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、澳洲會計師公會高級會員及中國註冊會計師協會非執業會員。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。
- (d) 本通函及隨附之代表委任表格之中英文本如有歧義，概以其各自之英文本為準。

## 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：

- (i) 中國星與本公司於二零零九年七月二十三日訂立之認購協議，內容有關認購中國星發行之200,000,000港元可換股債券；
- (ii) 本公司、金利豐證券有限公司及Classical Statue Limited(當時主要股東)於二零零九年八月二十八日訂立之配售及認購協議。根據配售及認購協議，Classical Statue Limited已同意透過金利豐證券有限公司按全數包銷基準按每股股份0.42港元之價格，向不少於六名獨立投資者配售其所實益擁有之22,000,000股股份。根據配售及認購協議，Classical Statue Limited已有條件同意按每股股份0.42港元之價格認購22,000,000股新股份；
- (iii) Simple View Investment Limited(本公司之全資附屬公司)與金利豐證券有限公司於二零零九年十月十二日訂立之有條件配售協議，據此，Simple View Investment Limited已有條件同意透過金利豐證券有限公司按每股中國星舊股份0.20港元之價格向不少於六名獨立投資者配售320,000,000股中國星舊股份；
- (iv) 本公司與Thought Diamond International Limited於二零零九年十一月二十日訂立之認購協議。根據認購協議，本公司已有條件同意配發及發行而

- Thought Diamond International Limited 已有條件同意認購 56,000,000 股股份，認購價為每股股份 0.5 港元；
- (v) Riche (BVI) Ltd (「Riche」) (本公司之全資附屬公司) 與文剛銳先生於二零一零年三月三十一日訂立之買賣協議，內容有關 (i) 買賣 6,750,000 股亨達集團控股投資有限公司股本中每股面值 1.00 港元之股份，代價為 18,000,000 港元，將以 Riche 促使本公司於完成後向文剛銳先生配發及發行 26,420,000 股新股份 (入賬列作繳足) 支付；及 (ii) Riche 向文剛銳先生授出認購期權，以於完成日期起計一年內以代價 21,600,000 港元向 Riche 收購 6,750,000 股亨達集團控股投資有限公司股份；
- (vi) 凱宏投資有限公司 (本公司之全資附屬公司) 與耀興國際有限公司於二零一零年六月二十四日訂立之合營協議，內容有關於中華人民共和國成立一間從事有機農業業務之合營公司，總出資額為 60,000,000 港元；
- (vii) 本公司與金利豐證券有限公司於二零一零年七月十二日訂立之配售協議，據此，本公司已有條件同意透過金利豐證券有限公司按盡力基準按每股股份 0.55 港元之價格，向不少於六名獨立投資者配售最多 45,920,000 股新股份；
- (viii) Riche、Campbell Shillinglaw & Partners (Vietnam) Limited 及捷寧控股有限公司於二零一零年七月二十一日訂立之合營協議，內容有關成立一間合營公司捷寧控股有限公司，以從事於越南進行、發展及投資房地產及相關項目之業務；
- (ix) 本公司與捷寧控股有限公司於二零一零年七月二十一日訂立之融資協議，內容有關本公司向捷寧控股有限公司授出 700,000,000 港元之循環貸款融資；

- (x) 本公司與金利豐證券有限公司於二零一零年七月二十八日訂立之包銷協議，內容有關建議按於記錄日期每持有一股現有股份獲發三股新股份之基準，按每股新股份0.40港元之價格，以供股方式向合資格股東發行不少於826,584,147股及不多於879,960,951股新股份；
- (xi) 認購協議；
- (xii) 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，內容有關修訂認購協議；
- (xiii) Simple View於二零一一年三月二十九日向中國星、萬勝證券(遠東)有限公司及Heung Wah Keung Family Endowment Limited作出之不可撤回承諾，(a) 認購或促使認購Simple View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股新中國星新股份；及(b) 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26,248,000港元之中國星認股權證所附帶之認購權；
- (xiv) 本公司於二零一一年三月二十九日向中國星、萬勝證券(遠東)有限公司及Heung Wah Keung Family Endowment Limited作出之不可撤回承諾，於中國星於二零一一年四月十八日所公佈之供股完成時或之前不會出售可換股債券(如發行)及不會行使可換股債券(如發行)附帶之換股權；及
- (xv) Golden Stone Management Limited(本公司之全資附屬公司)與Citadines Ashley TST (Singapore) Pte. Limited於二零一一年四月四日訂立之有條件買賣協議，據此，Golden Stone Management Limited已有條件同意收購，而Citadines Ashley TST (Singapore) Pte. Limited已有條件同意出售Citadines Ashley TST (Hong Kong) Limited及Citadines Ashley TST Management (Hong Kong) Limited之全部已發行股本，代價為283,000,000港元。

## 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) 本公司截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止財政年度之年報；
- (c) 本附錄「專家及同意書」一段所述之同意書；
- (d) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；
- (e) 本公司根據上市規則第14及／或14A章所載之規定自二零一零年十二月三十一日(即本公司最近期公佈之經審核賬目日期)起刊發之各份通函副本；及
- (f) 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」) 謹訂於二零一一年六月三十日(星期四)下午二時正假座香港干諾道西152號港島太平洋酒店2樓太平洋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)下列決議案為普通決議案：

#### 普通決議案

##### 1. 「動議

- (a) 待本公司與中國星集團有限公司(「中國星」)於二零一一年一月二十一日就認購中國星將分兩批發行本金額650,000,000港元之可換股債券(「可換股債券」)訂立之有條件認購協議(「認購協議」，其註有「A」字樣之副本已呈交大會，並由大會主席簡簽以資識別)所載之條件達成或獲豁免後，批准、確認及追認認購協議及其項下擬進行之交易，包括但不限於行使可換股債券賦予之換股權；及
- (b) 授權任何一名或多名本公司董事(「董事」)於其認為必需、適宜或適當時，

\* 僅供識別

# 股東特別大會通告

作出一切有關行為及事情及簽立一切有關文件，包括加蓋公司印章(如適用)，以實行認購協議及其項下擬進行之任何交易及／或使其生效。」

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，二零一一年五月二十五日

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 號金鐘滙中心 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。
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