
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而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

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

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



ETERNITY INVESTMENT LIMITED 永恒策略投資有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：764)

非常重大收購事項 及 股東特別大會通告

Eternity Investment Limited (永恒策略投資有限公司*) 將於二零一一年十一月三日(星期四)下午三時正，假座香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈一樓澳門賽馬會一樓宴會廳舉行股東特別大會(或其任何續會)，大會通告載於本通函第185至186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，並於會上投票。

二零一一年十月十七日

* 僅供識別

目錄

	頁次
釋義	1
關於前瞻性陳述及本通函所載有關經濟及行業之統計數據及資料之警告事項 ...	7
行業概覽	9
董事會函件	19
附錄一 — 本集團之管理層討論及分析	51
附錄二 — 本集團之財務資料	87
附錄三 — CITADINES TST 之會計師報告	88
附錄四 — CITADINES TST MANAGEMENT 之會計師報告	117
附錄五 — 目標公司之管理層討論及分析	142
附錄六 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料	155
附錄七 — 該物業之估值報告	171
附錄八 — 一般資料	175
股東特別大會通告	185

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：

「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	283,000,000 港元(可予調整)，即買方根據買賣協議應付予賣方之待售股份代價
「Ascott Holdings」	指	The Ascott Holdings Limited，一間根據新加坡法律註冊成立之有限公司，為賣方之中介控股公司
「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
「建築事務監督」	指	建築物條例項下之建築事務監督
「建築物條例」	指	香港法例第 123 章建築物條例
「Citadines TST」	指	Citadines Ashley TST (Hong Kong) Limited，一間於香港註冊成立之有限公司，為賣方之全資附屬公司
「Citadines TST Management」	指	Citadines Ashley TST Management (Hong Kong) Limited，一間於香港註冊成立之有限公司，為賣方之全資附屬公司
「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

* 僅供識別

釋義

「完成」	指	根據買賣協議之條款及條件完成買賣待售股份及轉讓中介控股公司貸款
「轉讓契據」	指	Ascott Holdings 將就向買方轉讓中介控股公司貸款簽立之轉讓契據
「董事」	指	本公司董事
「經擴大集團」	指	經目標公司擴大之本集團
「豁免工程」	指	具有建築物條例賦予該詞之涵義
「博彩推廣員」	指	Dore Entretenimento Sociedade Unipessoal Limitada，中國澳門特別行政區永利澳門之持牌博彩推廣員
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「甲級高價」	指	於香港旅遊發展局酒店分類制度下所得綜合分數介乎3.00分至3.99分之酒店。有關評分乃根據設施、地點、職員與客房之比例、房租及商務組合計算得出。此乃香港旅遊發展局就香港酒店進行分類後得出合共四個等級中之最高等級
「乙級高價」	指	於香港旅遊發展局酒店分類制度下所得綜合分數介乎2.00分至2.99分之酒店。有關評分乃根據設施、地點、職員與客房之比例、房租及商務組合計算得出。此乃香港旅遊發展局就香港酒店進行分類後得出合共四個等級中之第二等級
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區

釋義

「香港政府」	指	香港政府
「旅館業監督」	指	香港旅館業條例第4章項下之旅館業監督
「旅館業條例」	指	香港法例第349章香港旅館業條例
「中介控股公司貸款」	指	Ascott Holdings 向 (i) Citadines TST 提供於二零一零年十二月三十一日本金額 190,400,000 港元之無抵押免息貸款；及 (ii) Citadines TST Management 提供於二零一零年十二月三十一日本金額 1,000,000 港元之無抵押免息貸款，於完成時仍未償還
「最後實際可行日期」	指	二零一一年十月十三日，即本通函付印前確認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
「最後期限」	指	二零一一年十一月三十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	除在一般及日常業務過程中發生，或因該物業或各目標公司之資產重估所導致外，會對各目標公司整體業務、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，及將導致各目標公司之價值減少超過 500,000 港元之任何變動或事件，將被視為具有「重大不利影響」

釋義

「中價」	指	於香港旅遊發展局酒店分類制度下所得綜合分數介乎1.00分至1.99分之酒店。有關評分乃根據設施、地點、職員與客房之比例、房租及商務組合計算得出。此乃香港旅遊發展局就香港酒店進行分類後得出合共四個等級中之第三等級
「流動資產淨值」	指	各目標公司於二零一一年一月一日至完成日期期間之未經審核管理賬目所示各目標公司之流動資產與流動負債間之差額，為免生疑問，不包括中介控股公司貸款及任何遞延稅項資產及負債
「中國」	指	中華人民共和國
「該物業」	指	建於九龍內地段第9613號上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
「買方」	指	Golden Stone Management 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
「零售分部」	指	該物業地下至三樓
「Rich Daily」	指	Rich Daily Group Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，從事提供管理服務之業務，並為一間本公司之全資附屬公司
「買賣協議」	指	賣方與買方於二零一一年四月四日就買賣待售股份訂立之有條件買賣協議(經補充協議補充)
「待售股份」	指	一股Citadines TST面值1港元之股份(相當於Citadines TST之全部已發行股本)及一股Citadines TST Management面值1港元之股份(相當於Citadines TST Management之全部已發行股本)

釋義

「服務式公寓分部」	指	該物業之五樓至十三樓及十五樓至二十一樓，合共36個單位用作服務式公寓
「服務協議」	指	博彩推廣員與Rich Daily於二零零八年六月三十日訂立之服務協議，內容有關向博彩推廣員之禮賓部提供管理服務，為免混淆，並不包括Rich Daily為博彩推廣員招攬貴賓客戶
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司將於二零一一年十一月三日(星期四)下午三時正假座香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈一樓澳門賽馬會一樓宴會廳召開及舉行以考慮及酌情批准買賣協議、轉讓契據及買賣協議項下擬進行之交易之股東特別大會(或其任何續會)
「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
「補充協議」	指	賣方與買方於二零一一年九月三十日就把最後限期由二零一一年九月三十日押後至二零一一年十一月三十日之補充協議
「目標公司」	指	Citadines TST及Citadines TST Management
「終止通知」	指	博彩推廣員於二零一一年九月十二日發出之終止通知

釋義

「旅客賓館」	指	於香港旅遊發展局酒店分類制度下所得綜合分數為0.99分或以下之酒店。有關評分乃根據設施、地點、職員與客房之比例、房租及商務組合計算得出。此乃香港旅遊發展局就香港酒店進行分類後得出合共四個等級中之最低等級。香港旅遊發展局使用民政事務總署提供之名單將旅客賓館分類
「賣方」	指	Citadines Ashley TST (Singapore) Pte. Ltd.，一間根據新加坡法律註冊成立之有限公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「%」	指	百分比

關於前瞻性陳述及 本通函所載有關經濟及行業之統計數據及資料之警告事項

前瞻性陳述

本通函所載之所有陳述、新聞稿作出之陳述及本公司或代表本公司行事之本公司董事、行政人員或僱員可能作出之口頭陳述(並非過往事實之陳述)均構成「前瞻性陳述」。閣下可透過「預期」、「相信」、「計劃」、「有意」、「估計」、「預計」、「可能」、「將會」、「將要」及「可」等前瞻性詞彙或類似字眼，識別上述若干陳述。然而，閣下應注意，該等字眼並非識別前瞻性陳述之唯一方法。所有有關本集團之預期財務狀況、業務策略、計劃及前景之陳述均屬前瞻性陳述。該等前瞻性陳述，包括有關本集團收入及盈利能力、成本措施、計劃策略及本通函內就非過往事實事宜所討論之任何其他事宜之陳述僅為預測。該等前瞻性陳述涉及已知及未知風險、不確定性及其他因素，可能導致本集團之實際業績、表現或成就與該等前瞻性陳述所明示或暗示之任何未來業績、表現或成就存在重大差異。

鑒於可能導致本集團之實際未來業績、表現或成就與本通函內前瞻性陳述所預期、明示或暗示者存在重大差異之風險及不確定性，謹請閣下切勿過分依賴該等陳述。本集團概無向閣下作出保證或聲明，本集團之實際未來業績、表現或成就將如該等陳述所討論者一樣。

有關經濟及行業若干統計數據及資料之可靠性

本通函內所載有關經濟及行業之統計數據、行業數據及其他資料乃源自不同官方政府刊物，當中之資料由不同政府機構提供。雖然董事會相信該等資料及統計數據來源乃有關資料及統計數據之合適來源，並已合理審慎地摘錄及轉載有關資料及統計數據，且並無理由相信該等資料及統計數據不正確或產生誤導或遺漏任何事實足以令致有關資料及統計數據不正確或產生誤導，但無法就該等資料及統計數據之準確性或完整性作出任何保證。本公司或其董事、代理或顧問並無編製或獨立核實直接或間接摘錄自

**關於前瞻性陳述及
本通函所載有關經濟及行業之統計數據及資料之警告事項**

官方政府來源之有關資料之準確性或完整性。摘錄自官方政府來源之經濟及行業相關統計數據、行業數據及其他資料可能與其他來源所得之其他資料不符，故不應過分依賴。

由於收集資料之方法可能存在瑕疵、已公佈之資料相互之間可能不符、市場慣例不同或其他問題，摘錄自官方政府來源之經濟及行業相關統計數據、行業數據及其他資料可能並不準確或未能媲美由其他來源所得之統計數據。務請審慎考慮賦予該等經濟及行業相關統計數據、預測行業數據及其他資料多少依賴或重要性。

行業概覽

根據二零一一年二月發佈、香港特別行政區政府財政司司長辦公室經濟分析及方便營商處經濟分析部編製之香港經濟報告，二零一零年香港整體經濟表現及香港物業市場之情況如下：

二零一零年香港經濟表現之概況

- 香港經濟在二零一零年全面擴張，成功克服二零零九年全球經濟衰退帶來之嚴峻挑戰。外貿及內部經濟均表現強勁。二零一零年全年計，經濟蓬勃增長6.8%，抵銷二零零九年之2.7%跌幅有餘。
- 貨物出口繼二零零九年銳跌後大幅反彈，在二零一零年大部分時間保持雙位數之高速按年增長，並已超越二零零八年之高位。亞洲市場之表現繼續較美利堅合眾國（「美國」）及歐洲聯盟（「歐盟」）市場為佳，反映全球經濟之雙速復蘇。雖然美國及歐盟市場反彈，但輸往這些市場之出口仍未完全收復二零零九年之失地。總體出口增長勢頭在年底時略為減弱，主因是一些海外市場之增長步伐放緩。
- 各類服務輸出在二零一零年全年保持強勁增長勢頭。來自各主要市場之訪港旅客人數激增，帶動訪港旅遊業飆升。與貿易有關之服務輸出及運輸服務輸出隨着貿易往來顯著回升而強勁增長。受惠於集資活動和營商環境暢旺，金融及商業服務輸出亦大幅增長。
- 內部經濟在二零一零年表現堅挺。在勞工市場及收入情況好轉下，私人消費開支全年保持強勁。營商氣氛樂觀，帶動投資顯著反彈。公營部門之樓宇及建造活動激增，亦為內部需求帶來支持。
- 勞工市場在二零一零年全面顯著改善。總就業人數在二零一零年底升至歷史新高，超越早前二零零八年年初之高位。職位空缺亦急增。隨着僱主增聘人手，經季節性調整之失業率在二零一零年第四季逐步降至4.0%。工資及收入隨之回升。

- 本地股票市場在二零一零年底較一年前微升，惟年內跟隨環球金融市場氣氛反覆而時有波動。本地物業市場在二零一零年表現熾熱，住宅物業價格年內上升20%。香港政府一直密切留意樓市泡沫風險，並在年內推出了五輪措施，確保市場健康平穩發展。
- 通脹在二零一零年逐步回升，主要是由於進口價格因環球食品及其他商品價格上漲、進口來源地通脹加劇及美元偏軟而上升。隨着經濟暢旺，本地成本壓力(尤其是租金方面)轉趨明顯。基本通脹率由二零零九年之1.0%，上升至二零一零年1.7%。不過，亞洲多個經濟體在增長蓬勃下，亦同樣出現通脹上升之現象。

通脹在二零一零年逐步上升，主要原因是環球食品和其他商品價格急升導致進口通脹增加，以及供應源頭之通脹升溫，其次是港元跟隨美元偏軟。在本港經濟強勁擴張下，二零一零年重現本地價格上漲之壓力，其中尤以租金上調之壓力為甚。

綜合消費物價指數在二零一零年之平均升幅為2.4%，較二零零九年0.5%之升幅有所擴大。與一年前同期比較，基本消費物價通脹率逐步爬升，在二零一零年第一季度為0.8%，至第二和第三季分別升至1.5%及2.0%，第四季更進一步升至2.6%。

儘管香港政府於過往數月推出多項措施壓抑過熱物業市場，房產需求仍可能受到香港整體經濟基礎改善而更為殷切。此外，通脹壓力可能會最終令資金轉投物業市場，以作對沖之用。

香港之最優惠借貸利率由5.25%跌至5%，並自二零零九年起維持於該水平。

鑒於(i)香港經濟於二零一零年實質大增6.8%，惟引致通脹攀升；(ii)二零零八年全球金融危機後，亞洲市場持續較美國及歐盟市場之表現理想；(iii)全球經濟持續復甦，

而訪港旅遊業於二零一零年表現強勁；(iv)受日益改善之勞工市場及收入情況所帶動，私人消費開支全年高企；(v)失業率下跌；(vi)香港股市回升，並創二零零九年來之新高；及(vii)香港物業市場暢旺，故香港經濟之復甦步伐較預期快。

二零一零年物業分部之概況

- 在經濟進一步復蘇、流動資金充裕及利率極低之支持下，住宅物業市場在二零一零年大部分時間表現暢旺。成交量達到一九九七年以來之記錄新高，整體物業價格在年內再急升20%。
- 香港政府在二零一零年二月公布一系列措施以確保物業市場平穩健康發展，並在年內因應樓市之變化數度推出進一步措施。這些措施在增加樓宇供應、提高物業市場透明度、防止按揭信貸過度擴張和遏抑物業投機活動等方面都取得顯著成果。
- 不過，由於美國聯邦儲備局在二零一零年十一月推出第二輪量化寬鬆措施，使香港樓市泡沫風險進一步增加，促使政府對住宅物業之短期轉售交易開徵額外印花稅，並進一步收緊按揭貸款之按揭成數上限。
- 訪港旅遊業在二零一零年表現強勁，訪港旅客人次飆升至36,000,000之歷史新高。來自各主要市場(尤其是內地)之旅客人數都錄得顯著升幅。
- 隨着對外貿易強勁增長，物流業在二零一零年亦穩步回升，儘管增長步伐在下半年因比較基數逐步升高而放緩。

受到經濟進一步復蘇之支持，住宅物業市場在二零一零年大部分時間保持暢旺。在流動資金充裕及利率極低之情況下，二零一零年送交土地註冊處註冊之住宅物業買賣合約總數躍升18%至135,778份，而買賣合約總值則錄得更高之32%升幅至5,607億元，兩者均是一九九七年以來之最高水平。在整體買賣數字中，二手買賣宗數躍升23%，

而一手買賣宗數則下跌16%。除了樓價低於1,000,000元之單位外，不同成交金額之交投量均見上升。住宅物業售價亦同時進一步上升。整體住宅售價在前一年反彈29%後，在二零一零年十二月較一年前再急升20%。樓市之熾熱氣氛在年內由豪宅市場逐漸蔓延至一般住宅市場，中小型單位之售價飆升21%，高於大型單位錄得之16%升幅。經過過去兩年急升後，二零一零年十二月之整體住宅售價較一九九七年之高峯只低6%，而大型單位之售價更較一九九七年之高峯高出11%。

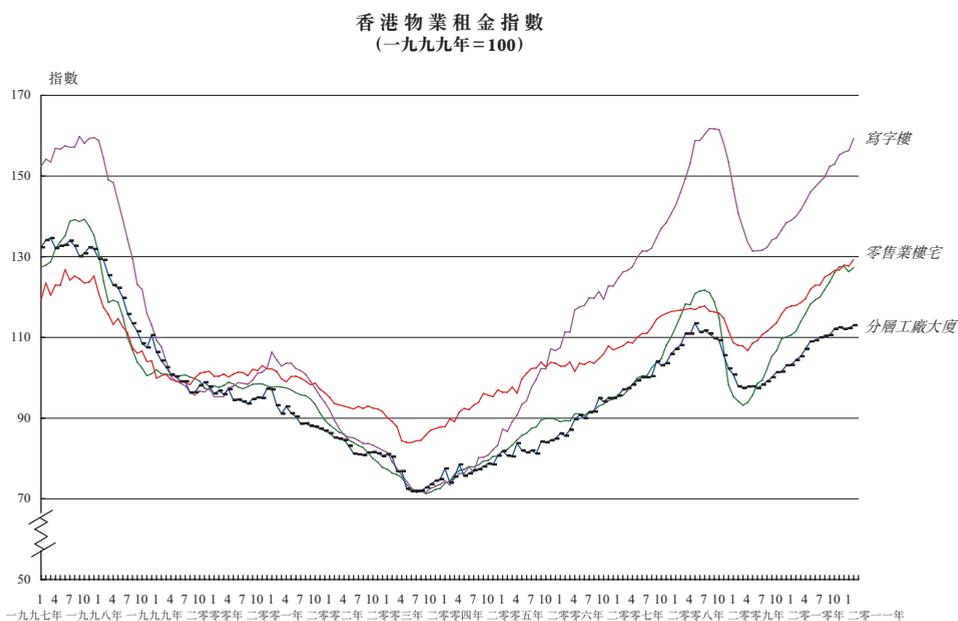
受到經濟持續復蘇之支持，商業及工業樓宇市場亦進一步上揚。寫字樓方面，交投量在二零一零年飆升45%至3,700宗，儘管仍較二零零七年之近期高位低11%。整體售價在二零零九年十二月至二零一零年十二月間急升23%，當中甲級、乙級和丙級寫字樓之售價分別上升22%、24%及23%。寫字樓之租金年內亦穩步上升，儘管升幅為較慢之14%；甲級、乙級和丙級寫字樓租金之升幅大致相若，分別為14%、12%及12%。自二零零九年開始急升後，寫字樓整體售價已大幅超越二零零八年之高位，惟租金仍較當時略低。二零一零年十二月，甲級、乙級和丙級寫字樓之平均租金回報率分別為3.2%、3.6%及3.9%，低於一年前之3.3%、4.0%及4.2%。反映需求增長穩健但落成量相對較低，寫字樓之整體空置率由二零零九年年底之10.3%顯著回落至二零一零年年底之8.0%。

零售業在二零一零年表現強勁，為零售舖位市場帶來強大支持。交投量再急升43%至7,700宗，為二零零四年以來之新高。隨著交投蓬勃，售價在二零零九年十二月至二零一零年十二月間飆升29%；租金表現不及售價熾熱，但仍有10%之可觀升幅。平均租金回報率因而由3.7%下降至3.2%。零售舖位之售價及租金均已完全收復全球金融風期間之失地。反映年內使用量相對落成量強勁，空置率由二零零九年年底之8.7%降至二零一零年年底之7.9%。

分層工廠大廈方面，交投量在連續兩年下跌後，在二零一零年大幅反彈51%至8,400宗。二零零九年十二月至二零一零年十二月，售價及租金分別上升30%及9%，平均租金回報率由5.1%降至4.3%。分層工廠大廈之售價已遠超二零零八年之高位，而租金則與當時之水平相若。空置率由二零零九年年底之8.0%下降至二零一零年年底之6.6%。

租務市場方面，整體住宅租金在前一年上升12%之後，在二零一零年十二月較一年前再躍升16%，大型單位及中小型單位均錄得16%之升幅。隨着整體住宅租金自二零零九年四月開始一直上升，至二零一零年十二月時僅較一九九七年之高位低9%。由於住宅物業價格之上升幅度高於租金，平均租金回報率由二零零九年十二月之3.6%微跌至二零一零年十二月之3.5%。

下表為香港物業市場自一九九七年一月起至二零一一年一月之售價指數及租金指數：



資料來自香港差餉物業估價署物業市場統計資料

網站：<http://www.rvd.gov.hk/en/doc/statistics/graph1.pdf>

旅客人數

年度	訪港旅客總數*	變動%
二零零五年	23,359,417	不適用
二零零六年	25,251,124	8.1
二零零七年	28,169,293	11.6
二零零八年	29,506,616	4.7
二零零九年	29,590,651	0.3
二零一零年	36,030,331	21.8

* 數字包括過夜及即日往返旅客
資料來自香港旅遊發展局(2010香港旅遊業統計)

為維持香港作為旅客最歡迎之亞洲目的地，香港特別行政區政府已於一九九九年成立旅遊事務署，以改善本港之旅遊設施，並支援發展新景點和舉辦盛事，使香港繼續成為不容錯過之旅遊勝地。

酒店／賓館市場

根據香港旅遊發展局，香港有175間酒店及619間旅客賓館，合共794個單位，提供66,354個房間，較二零零九年增加968間。因應二零一零年訪港旅客之大幅增長，酒店房入住率由二零零九年之78%增至二零一零年之87%。誠如下表所示，香港酒店市場因高入住水平而獲益。以下為酒店／賓館數目、可用房間及香港酒店／賓館於過去五年之入住率。

酒店／賓館供應及使用

年度	酒店／賓館數目	可用房間 數目	變動 (%)	入住率 (%)
二零零五年	586	48,891	不適用	86%
二零零六年	612	52,512	7.4	87%
二零零七年	651	56,649	7.9	86%
二零零八年	695	60,273	6.4	85%
二零零九年	758	65,386	8.5	78%
二零一零年	794	66,354	1.5	87%

資料來自香港旅遊發展局(2010香港旅遊業統計)

根據香港旅遊發展局刊發之二零一零年酒店入住率報告及酒店供應情況 — 於二零一零年十二月三十一日，香港所有酒店之入住率約為87%。每間酒店房之平均價格由二零一零年一月約1,096港元增至二零一零年十二月之1,328港元。於二零一零年十二月三十一日，香港175間酒店共提供60,428個房間。

競爭及挑戰

酒店業務之競爭者由單一賓館及酒店，經營若干酒店之本地連鎖酒店至經營多間不同品牌名稱酒店之大型國際連鎖酒店之經營者不等。逗留時間較長之賓客方面，競爭亦日益激烈，此乃由於服務式公寓之經營者與日俱增所致。是否能成功吸引客戶主要視乎酒店之位置、價格、物業大小、房間質素、環境及設施、客戶對品牌之認受性及忠誠度、地理位置、服務質素、與旅遊代理及第三方批發商之關係。不少競爭者於業內已經營一段日子，並已累積更多營運、管理、銷售及市場推廣方面之經驗，品牌認受性、人力資源及財務資源亦較豐厚。此外，新酒店要進軍酒店行業(特別是平價及小型類別)之門檻相對較低，此乃由於將現有大廈轉營或重新發展為平價及小型酒店之資金需求有限。

未來商機

香港已成為中國內地公司於一手市場集資之金融中心。簽訂更緊密經貿關係協議（「更緊密經貿關係協議」）後，香港成為唯一以優惠待遇進入中國市場之通道。另外，受惠於個人遊計劃之中國旅客，香港旅遊業市場越來越舉足輕重。香港酒店、餐廳及零售商店均為內地旅客之消費熱點。香港之經濟增長將長遠維持穩定。根據本節所披露之數據，比較所有其他投資工具，投資於香港物業之投資風險被視為較低。香港物業投資將帶來資本增值，而酒店及賓館業務將帶來租金收入。

香港酒店／賓館類別

酒店／賓館為向訪客／旅客提供短暫付費住宿服之建築物。小型酒店或賓館之基本住宿僅須供應房間（附床）、小桌子及現代化設備如提供小食及飲品之小型櫃枱。大型酒店則可能提供豪華設施如餐廳、泳池、健身中心、商務中心、兒童託管、會議設施及社交活動服務。

服務式公寓是一種已裝潢之公寓，供短期或長期逗留，並提供日常所需配套。相對同級酒店房間，服務式公寓之價格較低。酒店／賓館與服務式公寓之分別為：服務式公寓會於公寓內提供煮食設施。由於個人遊計劃之旅客及行裝簡便之國際旅客對服務式公寓之興趣日益濃厚，短期逗留亦捨酒店而選用服務式公寓。由於公寓提供廚房設施，故延住物業及服務式公寓普遍不提供餐廳及酒吧等任何額外服務。

根據二零一零年香港旅遊發展局酒店分類制度，香港旅遊發展局（香港旅遊發展局）於二零零一年已修訂酒店分類制度，並已於二零零九年進行檢討，以更精確地反映香港酒店之質素及服務。酒店分類制度涵蓋了5個主要指標，當中包括酒店實際房租、職員與客房之比例、地點、設施及商務組合。酒店分類制度選用此評分制度。上述指定之各項主要指標乃根據調查結果評分，而平均房租之分數則會根據每月酒店入住率之調查結果計算。

酒店之綜合分數主要根據各項指標所得之分數及指標之加權數計算，是反映酒店分類級別之最全面方法。酒店劃分為四個級別：甲級高價酒店、乙級高價酒店、中價酒店及旅客賓館。

香港旅遊發展局不會公開酒店之分類名單，卻會通知個別酒店所得之級別，酒店可參照香港旅遊發展局公佈之酒店業研究報告，將酒店之表現與其平均類別互作比較。



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

非執行董事：

張國勳先生

獨立非執行董事：

孔慶文先生

尹成志先生

吳向仁先生

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：

**非常重大收購事項
及
股東特別大會通告**

緒言

於二零一一年四月四日(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，以及促使 Ascott Holdings 向買方轉讓中介控股公司貸款，收購價為 283,000,000 港元。

於二零一一年九月三十日，買方與賣方訂立補充協議，據此，雙方同意將最後期限由二零一一年九月三十日延長至二零一一年十一月三十日。

* 僅供識別

本通函旨在向閣下提供買賣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。

收購事項

買賣協議

日期：二零一一年四月四日

買方：Golden Stone Management Limited，本公司之全資附屬公司

賣方：Citadines Ashley TST (Singapore) Pte. Ltd.，一間投資控股公司，為嘉德置地有限公司之全資附屬公司

根據新加坡交易所之已刊發公司資料，嘉德置地有限公司為一間於新加坡交易所主板上市之公司，在亞太區及歐洲從事房地產、服務公寓及房地產金融服務之業務。

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於本公司，或本公司或其任何附屬公司之任何董事、主要行政人員及主要股東或彼等各自之任何聯繫人士，且與彼等概無關連之第三方。

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，以及促使 Ascott Holdings 向買方轉讓中介控股公司貸款。

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。Citadines TST 為位於香港九龍尖沙咀亞士厘道 18 號之該物業之合法及實益擁有人，而 Citadines TST Management 之主要業務則為經營服務式公寓。

中介控股公司貸款指 Ascott Holdings 向 Citadines TST 及 Citadines TST Management 提供於完成時仍未償還之無抵押免息貸款。於二零一零年十二月三十一日，Citadines TST 及 Citadines TST Management 分別結欠 Ascott Holdings 190,400,000 港元及 1,000,000 港元之款項。

收購價

收購價283,000,000港元已及須以下列方式以現金支付：

- (a) 按金(「**按金**」)42,450,000港元已於買賣協議簽訂時由買方向賣方支付；及
- (b) 餘額240,550,000港元須於完成時由買方向賣方支付。

收購價須按於完成日期之流動資產淨值上調或下調，惟收購價無論如何不得高於290,000,000港元。

收購價乃經買方與賣方參考該區附近物業之現行市值後公平磋商協定。

收購價將以本集團之內部資源撥付。

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、轉讓契據及買賣協議項下擬進行之交易，而買方須盡其最大努力促使舉行股東特別大會；
- (b) 本公司、Ascott Holdings及協議訂約方已取得任何適用法律、法規、規例及條例規定一切有關買賣協議項下擬進行之交易之牌照、許可、授權、證明書、監管批准及同意；
- (c) Citadines TST Management與Ascott International Management (2001) Pte Ltd.於二零零八年四月二十五日訂立之管理協議及Citadines TST Management所訂立之一切現有管理或服務安排終止；

- (d) 買方在各重要方面合理信納對各目標公司進行之盡職調查，包括但不限於對目標公司之法律地位、財務、營運、合約、稅務及管理，及其物業(包括該物業)所有權及經營目標公司所進行業務所需之牌照進行之檢查及調查；
- (e) 除買賣協議另有指明外，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；
- (f) 賣方同意於完成日期前最少七(7)個營業日向買方出示建築師證明書(「**證明書**」)，證明對該物業作出之改動不被視為結構性改動，且屬於建築物條例之「豁免工程」，而該物業在其現有狀態及狀況下完全遵守建築物條例及其他涉及其現有用途之有關條例及規例。證明書之格式(在適用範圍內)與認可人士 Alfred Y.K. Chow 先生於二零零六年四月二十六日就該物業發出之建築師證明書類似；
- (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) 於完成前各目標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(c)及(e)(就賣方作出之保證而言)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(b)及(e)(就買方作出之保證而言)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。

賣方有權全權酌情豁免條件(e) (就買方作出之保證而言)。買方有權全權酌情豁免條件(d)、(e) (就賣方作出之保證而言)、(f)及(h)。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。

倘上述任何先決條件未能於最後期限前達成(或獲賣方或買方(視情況而定)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，而賣方須於最後期限起計五(5)個營業日內不計任何利息向買方退還按金，其後訂約方概無須根據買賣協議向另一方承擔任何其他責任。

於最後實際可行日期概無上述先決條件已獲達成。

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。

違責

倘買方因其故意失責或過失而未能根據買賣協議之條款完成購買待售股份及／或獲取中介控股公司貸款之轉讓，則賣方有權向買方發出書面通知撤銷買賣協議，並沒收為數20,000,000港元作為算定損害賠償，有關金額自按金扣除，並於該書面通知發出後七(7)個營業日內向買方退還按金餘額。

倘賣方因其故意失責或過失而未能根據買賣協議之條款完成出售待售股份及／或促使中介控股公司貸款之轉讓，則買方有權向賣方發出書面通知撤銷買賣協議，而賣方須於該通知發出後七(7)個營業日內不計利息向買方退還按金，並向買方支付為數20,000,000港元作為算定損害賠償。

目標公司之財務資料

Citadines TST

Citadines TST 為一間於二零零六年三月一日於香港註冊成立之有限公司。Citadines TST 之主要業務為物業投資。Citadines TST 之主要資產為該物業。零售分部乃租予獨立第三方作零售用途及服務式公寓分部乃租予 Citadines TST Management 以進行服務式公寓業務。

根據載於本通函附錄三之 Citadines TST 會計師報告，Citadines TST 於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日之負債淨額分別為 24,240,000 港元、21,650,000 港元及 1,140,000 港元，及 Citadines TST 於二零一一年六月三十日之資產淨值為 99,670,000 港元。截至二零零八年十二月三十一日止年度，Citadines TST 之除所得稅抵免前及後之虧損分別為 39,640,000 港元及 33,170,000 港元。截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度以及截至二零一一年六月三十日止六個月之除所得稅開支前溢利分別為 3,110,000 港元、24,410,000 港元及 120,880,000 港元。截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度以及截至二零一一年六月三十日止六個月之除所得稅開支後溢利分別為 2,600,000 港元、20,510,000 港元及 100,810,000 港元。

Citadines TST Management

Citadines TST Management 是一間於二零零六年三月一日於香港註冊成立之有限公司。Citadines TST Management 之主要業務為經營服務式公寓。Citadines TST Management 持有服務式公寓分部之旅館牌照。服務式公寓分部乃租予 Citadines TST Management 以進行服務式公寓業務。

根據載於本通函附錄四之 Citadines TST Management 會計師報告，Citadines TST Management 於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日及二零一一年六月三十日之負債淨額分別為 1,660,000 港元、3,050,000 港元、2,610,000 港元及 1,220,000 港元。截至二零零八年及二零一零年十二月三十一日止年度以及截至二零一一年六月三十日止六個月之除所得稅開支前及後之溢利分別為 1,100,000 港元、440,000 港元及 1,400,000 港元。截至二零零九年十二月三十一日止年度，Citadines TST Management 之除所得稅開支前及後之虧損均為 1,400,000 港元。

誠如目標公司之會計師報告所披露，各目標公司於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日均處於負債淨額狀況。董事相信，由於各目標公司擁有1港元之已發行股本，目標公司之負債淨額狀況乃主要由於使用債務融資所致，而並非使用股本為營運提供資金所致。此外，誠如第35至36頁所披露，經計及香港房地產市場之發展潛力可讓本集團可受惠於物業投資資本增值，以及對本集團盈利能力之正面影響，董事認為收購事項乃本公司進軍香港房地產市場之良機。因此，董事認為收購事項屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

該物業之資料

該物業為位於香港九龍尖沙咀亞士厘道18號之全幢樓宇，即香港馨樂庭亞士厘酒店公寓。該物業樓高20層(包括地下)，於一九九八年興建，總建築面積約為28,338平方呎。零售分部指定作商店及零售用途，其餘樓層則指定作商業用途。服務式公寓分部現正用作擁有36個單位之服務式公寓，各單位均設備齊全，提供客廳、睡房及廚房，可供短期或長期租住。服務式公寓較酒店廉宜，成為短及長期休閒及商務旅遊酒店住宿以外之另一選擇。

該物業位於尖沙咀區亞士厘道，尖沙咀區為傳統旅遊、購物及娛樂熱點，各種商業休閒設施齊備，多間商場及高級酒店(包括九龍酒店、半島酒店及朗廷酒店)林立，區內餐廳、咖啡店及酒吧種類繁多。

根據目標公司之財務業績，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以及截至二零一一年六月三十日止六個月，來自外界人士之零售分部租金收入分別達830,000港元、1,340,000港元、1,680,000港元及820,000港元，而截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一一年六月三十日止六個月，來自外界人士之服務式公寓分部租金收入分別達10,800,000港元、8,170,000港元、10,850,000港元及6,360,000港元。

根據現有租賃，零售分部截至二零一一年六月三十日止六個月產生平均每月租金159,000港元(不包括差餉，但包括管理費)。零售分部現由租戶用作髮廊、茶室、酒吧及餐館，租期將於二零一一年及二零一二年屆滿，可選擇續租。根據本通函附錄四所載之Citadines TST Management 會計師報告，服務式公寓分部於截至二零一一年六月三十日止六個月產生平均每月租金1,060,000港元。

服務式公寓分部之所有經營開支(包括水電費、電話費(由服務式公寓分部之客戶承擔之國際直撥長途電話費除外))及政府租金及差餉均由目標公司承擔。零售分部之水電費及電話費由租戶承擔。零售分部之政府租金及差餉則由Citadines TST或租戶根據Citadines TST與零售分部租戶訂立之租賃協議承擔。

根據Citadines TST Management之記錄，服務式公寓分部於截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度之入住率分別為87%、84%及83%。

於截至二零一零年十二月三十一日止三個年度，根據Citadines TST Management之記錄，65%服務式公寓分部之租戶為遊客，20%則為商務旅客。服務式公寓分部之整體租戶當中，40%來自亞洲、25%來自中國、台灣及本地、20%來自歐洲、10%來自澳洲及紐西蘭，以及5%來自美利堅合眾國。至於服務式公寓分部租戶之逗留時間方面，總租戶中之92%逗留不足一個月(一般為一至七天)，而總租戶中之8%則於服務式公寓分部逗留一至六個月。

服務式公寓分部之單位大小界乎18平方米至32平方米。自於二零零六年收購起，該物業已由賣方根據賣方之招待業務準則裝修，當中包括重新粉飾服務式公寓分部客房內部、重新以賣方指定之招牌設計酒店大堂及服務式公寓分部之外牆。現時，服務式公寓分部之市場推廣及租賃活動主要為網上旅遊代理如ctrip、booking.com及agoda等。鑑於該物業位於旅客傳統購物及消遣地區尖沙咀亞士厘道，其優越位置為服務式公寓分部之競爭優勢。服務式公寓分部之市場推廣定位針對旅遊人士及商務旅客。

於完成後，買方須移除及停止使用所有包含「Citadines」之商標，並須於完成日期後30天內促使各目標公司更改其名稱至不包含「Citadines」之任何其他名稱。因此，服務式公寓分部須以經擴大集團將予委任之服務式公寓營運商擁有之商標進行交易，及服務式公寓分部之銷售及市場推廣活動須由Citadines TST Management與經擴大集團將予委任之服務式公寓營運商管理之物業共同進行。鑑於董事及潛在服務式公寓營運商均認為網上旅遊代理具成本效益，預期服務式公寓分部之主要市場推廣及租賃活動仍以網上旅遊代理為主。

根據建築事務監督所發出之該物業佔用許可證，該物業之一至二十一樓應用作辦公室，而各層之附屬地方則用作非住宅用途。服務式公寓分部現時用作進行酒店／服務式公寓及附屬用途。根據建築物條例第25章，更改服務式公寓分部為現有用途可能遭建築事務監督視為變更該物業之用途，違反建築物條例條文。

建築事務監督為建築物條例項下之監督，主管屋宇署。屋宇署負責執行建築物條例及進行多項職責及職能，包括但不限於考慮及批准現有樓宇之改建及加建工程、監察及批准建築圖則、就建築工程進行審核、監督地盤安全及新樓落成時簽發佔用許可證。佔用許可證為屋宇署按照建築物條例條文發出之文件，規定物業之指定用途。該許可證可就新樓宇之全部或部分發出。倘擬大幅改變物業用途會與佔用許可證所載指定用途抵觸，則須就擬作出之變動向屋宇署發出一個月之通知，倘屋宇署認為樓宇基於建築結構不適合擬定用途，則可能禁止改變有關用途。由於佔用許可證將確認已遵守建築物條例之法定要求，亦將顯示樓宇之許可用途，故該許可證相當重要。

根據屋宇署於二零零四年九月二十八日發出之函件，服務式公寓分部之酒店及旅館牌照已授予該物業之前業主，註明「由屋宇署發出之該物業佔用許可證，連同該物業已獲

批之圖則表明酒店及有關部分之用途已獲批准。倘擬改變任何牌照地區之用途，則須獲屋宇署事先書面同意」。賣方經盡職調查後確認，並無接獲屋宇署發出違反建築物條例條文之通知。

鑑於上文所述，本公司已向屋宇署申請，確認民政事務總署所發出之旅館牌照是否支持該物業用途之重大變動，以及該物業用途之重大變動是否違反建築物條例：屋宇署已確認，按其保存之記錄，該物業並無已許可酒店及旅館之改建及加建工程。該物業由辦公室轉為旅館構成由非住宅用途至住宅用途之重大用途變動。除非該酒店／旅館遵守建築物(規劃)規例第23A條規定，包括(但不限於)遞交改建及加建工程之規劃，否則不許可作出有關變動。屋宇署已作出通知，根據旅館業條例發出之酒店及旅館牌照在任何情況下並不就違反任何其他香港成文法則之後果或違反任何其他規例或法律之後果豁免持牌人或對持牌人作出彌償。

誠如本公司法律顧問建議，鑑於建築事務監督認為由非住宅用途改為住宅用途屬該物業之重大用途變動，建築事務監督或會要求業主或佔用人自送達命令起計一個月內終止服務式公寓分部之現有用途，而服務式公寓之營運將會終止。

根據香港建築師名單之認可人士江繼祥先生發出日期為二零一一年四月十三日之建築師證書，該物業完全遵守建築物條例及其他有關該物業之現時用途之條例及規例。一至三樓作商業用途，設有餐廳／酒吧。該物業之五至二十一樓建有隔牆，作客房用途，且根據酒店牌照申請附有浴室，該等隔牆並未視為結構性變動，屬建築物條例項下之「豁免工程」。有關隔牆工程受民政事務總署之酒店發牌程序所監管。此外，本公司之法律顧問已向民政事務總署申請，確認於日期為二零零四年九月二十八日之函件

後適用法律有否任何變動。民政事務總署告知，其已於二零零四年九月二十八日發出函件提醒持牌人，建築事務監督發出之佔用許可證以及獲批之圖則列明該物業之許可用途。倘擬改變任何牌照地區之用途，則須獲建築事務監督事先書面同意。就本公司所盡悉，賣方並未就此向建築事務監督尋求任何事先書面同意。

本公司法律顧問已尋求建築師作出澄清，並已確認於二零一一年四月十三日發出之建築師證明書所用「現有用途」字眼指服務式公寓分部作為酒店／賓館之現有用途。儘管建築師證明書列明該物業完全遵守建築物條例，鑑於屋宇署於二零一一年八月二十四日發出之函件列明服務式公寓分部之用途由非住宅用途更改至住宅用途構成重大用途變動，且根據所提供之資料及紀錄，本公司法律顧問認為該服務式公寓分部並無完全遵守建築物條例。

然而，董事會建議該物業擁有人可向建築事務監督申請更改服務式公寓分部之用途至現有用途。該物業擁有人須以特定表格，連同任何經修改規劃，就擬作出服務式公寓分部變動或獲授權作出有關變動之人士擬作出之服務式公寓分部重大變動向屋宇署發出一個月書面通知。倘屋宇署認為現有或擬定用途屬恰當，將發出書面通知批准有關樓宇工程，因此，更改服務式公寓分部用途將遵守建築物條例。

誠如香港建築師名單之認可人士江繼祥先生告知，根據尖沙咀城區規劃用途，該物業位處之地段乃規劃作商業用途，經常批准作酒店用途，且地段之政府租契並無限制該物業作酒店用途。根據江繼祥先生提供之建議，董事認為向屋宇署申請更改服務式公寓分部之用途概無障礙或風險。

根據該物業之物業代理第一太平戴維斯，概無公眾記錄指在香港擁有酒店及旅館牌照之物業獲屋宇署根據建築物條例送達命令指其重大更改用途。

鑑於(i)授予Citadines TST Management之現有酒店及旅館牌照之有效期至二零一四年九月三十日；(ii)根據香港建築師名單之認可人士江繼祥先生，向屋宇署取得批准更改服務式公寓分部之用途概無障礙；及(iii)概無公眾記錄指在香港擁有酒店及旅館牌照之物業獲屋宇署根據建築物條例送達命令指其重大更改用途，本公司將在董事認為合適時向屋宇署遞交申請更改服務式公寓分部之用途。經諮詢認可建築師江繼祥先生後，準備向屋宇署申請更改服務式公寓分部用途之估算成本約為200,000港元。

誠如香港建築師名單之認可人士江繼祥先生告知，並經該物業之物業代理第一太平戴維斯確認，可在遞交有關申請後約兩至三個月取得屋宇署就更改服務式公寓分部之用途授予之批准。

儘管服務式公寓分部之用途並非完全遵守建築物條例，董事認為收購事項屬公平合理，並符合股東之利益，原因如下：

- (a) 抓緊物業市場之資本增值，同時透過經營目標公司之現有業務善用該物業；
- (b) 旅館業監督就服務式公寓分部已發出之酒店及旅館牌照(直至二零一四年九月三十日前有效)；
- (c) 擴展本集團之業務至物業投資業務以及酒店及服務式公寓業務；及
- (d) 更改服務式公寓分部之用途至現有用途可由獲授權建築師隨時辦理。

進行盡職調查時，本公司已檢討目標公司之財務資料、該物業之擁有權及法定所有權。根據本公司之盡職調查結果，除風險因素一節所披露者外，於最後實際可行日期，本公司及其他專業機構進行之盡職調查概無發現重大違規、違反法律法規及涉及目標公司及／或該物業之其他缺陷。已於本通函「風險因素」一節作出披露。

有關新業務之資料

該物業之概況

該物業之概況詳情已於本通函第25至第30頁「該物業之資料」一節內披露。

誠如賣方告知，服務式公寓分部之29個單位已於二零零六年十二月至二零零七年四月期間翻新，而其餘單位將於二零零七年四月至二零零七年十月期間進行翻新。裝修工程涉及根據Citadines的形象及特定標準重新粉飾整體單位內部，包括傢俬、裝置及家電。於二零零八年，目標公司進行該物業裝修工程之最後一期，其中涉及改建電話系統機房為電腦伺服器機房、重新粉飾大堂、於升降機內安裝空調及裝修管理處辦公室。鑑於該物業之內容及外部均處於良好狀況，經擴大集團擬在完成後投資8,000,000港元至10,000,000港元裝修該物業。為將業務中斷減至最低及確保租金收入得以持續，有關裝修將分階段進行。預期每期裝修工程將涉及少於十個單位。

新業務之營運

於完成後，經擴大集團須進行目標公司之現有業務，當中零售分部乃租予獨立第三方作零售用途，而服務式公寓分部乃經營作服務式公寓。就服務式公寓而言，須委任服務式公寓營運商向服務式公寓分部提供管理服務。

於二零零八年四月二十五日，Citadines TST Management與Ascott International Management (2001) Pte Ltd.(Citadines TST Management之同系附屬公司)訂立管理協議，內容有關服務式公寓分部之管理及服務安排。完成後，Citadines TST Management之所有員工將由經擴大集團繼續聘任，而Citadines TST Management之業務及職能將維持不變。Citadines TST Management將與服務式公寓營運商訂立新管理服務協議，以取代Ascott International Management (2001) Pte Ltd.之角色。

本集團已就委聘服務式公寓分部之服務式公寓營運商與若干獨立第三方進行磋商。於最後實際可行日期，服務式公寓營運商之競爭者已篩選至最後兩名，現時未有就委聘

作出決定。就董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無服務式公寓營運商之競爭者為本公司之關連人士(具有上市規則賦予該詞之涵義)。

服務式公寓營運商之甄選條件包括(i)服務式公寓營運商之財務背景；(ii)服務式公寓營運商於業界之聲譽；(iii)服務式公寓營運商所管理之物業數目；(iv)服務式公寓營運商提供之營運標準；及(v)管理費結構。

誠如服務式公寓營運商之競爭者所建議，每月管理費之基本結構如下：

- (a) 按服務式公寓分部產生之每月收益少於5%計算基本管理費；及
- (b) 倘營運毛利率超過預先釐定之百分比，將按服務式公寓分部產生之每月營運毛利少於或相等於5%計算獎勵性管理費。

董事已就服務式公寓行業進行資料搜集，並發現建議之管理費結構與香港行業慣例一致。建議之管理費結構亦類似本集團與莎瑪就向北京物業(定義見下文)提供管理服務訂立之管理服務合約。因此，董事認為競爭者所建議每月管理費之結構屬公平合理。

上述之甄選條件為選擇潛在服務式公寓營運商之基本要求。董事相信委聘服務式公寓營運商之最終決定將很大程度上取決於各服務式公寓營運商競爭者建議之管理服務協議之條款，例如每月管理費之支付條款及倘未達致擁有人訂立之任何業績比率，對每月管理費作出之調整等。鑑於本集團有在中國北京管理服務式公寓業務之經驗(由莎瑪管理)，以及兩名執行董事曾參與磋商及落實與莎瑪之管理服務協議，故董事認為甄選及委聘服務式公寓營運商之過程將妥善進行。

預期服務式公寓營運商之職能將負責監督、指導及監控服務式公寓分部之日常事務，包括推廣、收購及出售裝置及設備，以及安排保養、修理及改裝。

由於將予委聘之服務式公寓營運商有其品牌及網絡，服務式公寓分部之物業形象、銷售及市場推廣定位及顧客招攬將由服務式公寓營運商負責。根據服務式公寓營運商人員之介紹，服務式公寓分部之目標客戶將鎖定為短途及商務旅客。鑑於(i)該物業位於傳統購物及消遣地區尖沙咀及(ii)多種不同大小的客房供應充足，故董事認為該服務式公寓分部之市場定位甚佳。

預期將於完成或之前完成服務式公寓營運商之甄選程序及與經挑選之服務式公寓營運商簽立管理服務協議。因此，甄選服務式公寓營運商將不會對目標公司之業務構成任何中斷。

管理新業務及／或監督服務式公寓營運商之管理經驗

除本通函「風險因素」一節所披露者外，本公司並無任何酒店住宿業務經驗。然而，本集團已於中國北京收購一幢包括179個住宅單位及177個停車位之大廈（「**北京物業**」），並已於二零零六年將北京物業轉型至高級服務式公寓。完成轉型後，本集團於二零零八年委任莎瑪為營運商，就管理及經營北京物業提供服務。期間，李雄偉先生為本集團總經理，及陳健華先生為本集團財務總監。彼等均為現任董事並主力參與北京物業之轉型、甄選服務式公寓營運商、磋商及落實與莎瑪之管理服務協議、北京物業之管理及經營，例如監察北京物業之每月業績及出席與莎瑪之定期會議。因此，董事認為本公司擁有足夠管理經驗監督服務式公寓營運商。

有關該物業之計劃

本集團現擬持有該物業作長期投資，以收取租金及取得資本增長。

收購事項涉及若干風險，包括本集團作出大型投資、規管、酒店及旅館牌照續期、該物業之公平值下跌、競爭、季節性波動等重大風險。務請股東小心閱讀就董事所深知，本公司於最後實際可行日期識別之風險，以及本公司就減低有關風險之建議。

新業務之所需牌照

由於服務式公寓分部屬旅館業條例項下之「酒店」及「賓館」，故經擴大集團須就營運新業務取得酒店及旅館牌照。

酒店及旅館牌照為旅館業監督所發出之文件，當局為惟一有權授出酒店及旅館牌照之機構，其根據旅館業條例處理所有新酒店及旅館牌照之申請、續期及轉讓。

根據旅館業條例，「酒店」及「賓館」指任何處所，其佔用人、東主或租客顯示在他可提供的住宿的範圍內，他會向到臨該處所的任何人士提供住宿的地方，而該人看似是有能力並願意為所提供的服務及設施繳付合理款項，而租出期少於連續28天。旅館業條例列明，「酒店」及「賓館」具有相同釋義。倘未有獲得豁免，則所有新設酒店及賓館均必須於開始營業前向旅館業監督申領牌照。牌照須於到期時續期，而牌照之有效期介乎12至84個月。酒店牌照持有人必須至少於牌照有效期屆滿前三個月申請續期。

根據賣方，服務式公寓分部一直經營作服務式公寓，而自二零零六年起，旅館業監督已向Citadines TST Management授出酒店及旅館牌照。於二零一一年九月，旅館業監督已向Citadines TST Management授出服務式公寓分部之酒店及旅館牌照，有效期為36個月至二零一四年九月三十日。

鑑於該物業自二零零六年起一直經營作服務式公寓，而Citadines TST Management最近已成功為酒店及旅館牌照續期，有效期至二零一四年九月三十日，故董事預期於未來為酒店及旅館牌照續期時概無問題或法律障礙。

就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，除根據旅館業條例須取得酒店及旅館牌照外，根據香港其他相關法律及法規，Citadines TST Management於香港經營酒店／服務式公寓毋須取得任何牌照。

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，鑑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；
- (c) 該物業位於尖沙咀，乃九龍半島之主要地段；及

(d) 收購事項讓本集團可多元化拓展其收益來源，長遠改善本集團之盈利能力。

儘管各目標公司於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日均處於負債淨額狀況，董事相信，由於各目標公司擁有1港元之已發行股本，目標公司之負債淨額狀況乃主要由於使用債務融資所致，而並非使用股本為營運提供資金所致。鑑於Ascott Holdings於完成後向買方轉讓191,400,000港元中介控股公司貸款，故董事認為目標公司之負債淨額狀況對本公司之財務狀況並無不利影響。

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。有關香港經濟回顧及物業分部概覽之進一步資料於本通函「行業概覽」一節內披露。

李雄偉先生向賣方作出之承諾

董事會主席、執行董事兼持有220,280,000股股份(佔買賣協議日期本公司當時之已發行股本約19.99%)之主要股東李雄偉先生已向賣方作出承諾，表示彼將於股東特別大會上投票贊成有關買賣協議及其項下擬進行交易之決議案。

經擴大集團之財務及貿易前景

截至二零一一年六月三十日止六個月，本集團錄得收益45,070,000港元，較去年同期32,780,000港元增加37%。增加乃主要由於提供管理服務業務產生之服務費收入增加所致。截至二零一一年六月三十日止六個月之溢利達63,610,000港元，較二零一零年同期35,020,000港元增加82%。

董事相信，鑑於市場持續憂慮全球經濟增長放緩、歐洲主權債務危機加劇、美國政府之債務及虧絀問題以及憂慮中國出現硬著陸，全球股市於二零一一年餘下期間將繼續受壓。由於美國主權評級大幅下降，市場很可能仍然對資料極為敏感及有所波動。因此，本集團對其銷售金融資產業務之投資態度將更為審慎。

縱使澳門貴賓博彩業務於二零一一年上半年錄得49%增長，董事相信，中國收緊信貸市場以及全球經濟環境存在不明朗因素，下半年之貴賓博彩業務收益增長或會放緩。因此，董事預期本集團提供管理服務業務之整體表現將於二零一一年下半年錄得溫和增長。

為擴闊其業務組合及收益來源，本集團於二零一一年七月六日向一間日本公司取得有關成立、經營及管理銷售麵條、飲品及相關日本食品之專營業務之唯一及獨家權利及主要授權。該唯一及獨家權利及主要授權為期十年，直至二零二一年七月十四日止，涵蓋大中華地區。董事正在為專營業務制定營業計劃，將根據上市規則於需要時作出公佈。

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。

於二零一一年六月二日，本公司公佈建議收購Adelio Holdings Limited之全部已發行股本，現金代價為267,600,000港元。Adelio Holdings Limited有兩間全資附屬公司，分別為One Synergy Limited及Rexdale Investment Limited。One Synergy Limited之主要資產為Rexdale Investment Limited之100%股權。Rexdale Investment Limited為物業持有公司，其主要資產為物業(「**觀塘物業**」)，該物業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。有關Adelio Holdings Limited、One Synergy Limited、Rexdale Investment Limited及觀

塘物業之更多資料，請參閱本公司於二零一一年六月二日刊發之公佈。由於根據上市規則，建議收購 Adelio Holdings Limited 之全部已發行股本構成本公司之非常重大收購事項，故須獲股東於股東特別大會上批准後方可作實。董事認為，建議收購 Adelio Holdings Limited 之全部已發行股本乃本公司參與香港物業市場之良機，亦使本集團得享物業投資資本增值之利益，以及為本集團之盈利能力帶來正面影響。本集團現擬持有觀塘物業作轉售用途之投資物業。

零售分部現時租予獨立第三方作零售用途，而服務式公寓分部乃經營作服務式公寓。經擴大集團現擬持有該物業作長期投資，以收取租金。

於完成後，目標公司將成為本公司之附屬公司。於完成時，經擴大集團將透過 Citadines TST 及 Citadines TST Management 於香港進行物業投資業務及服務式公寓業務。董事相信，收購事項不只令經擴大集團有機會得到物業之資本增值，更可為經擴大集團之穩定收入來源，加強經擴大集團之業務。

於二零一一年九月十二日，Rich Daily 獲博彩推廣員告知，服務協議(即 Rich Daily 持有之服務協議之一)將予以終止，終止通知一周年之後當日生效。根據服務協議之條款，博彩推廣員或 Rich Daily 可在發出不少於 12 個月之事先書面通知後終止服務協議。

根據董事之初步評估，預期終止服務協議將對經擴大集團構成以下財務影響：

- (a) 鑑於終止服務協議將於二零一二年九月十二日生效，故並無對經擴大集團於截至二零一一年十二月三十一日止年度及截至二零一二年六月三十日止六個月提供管理服務之業務收益構成即時影響；

- (b) Rich Daily 將於二零一二年九月十二日(即終止服務協議生效當日)後繼續進行向澳門其他博彩推廣員之禮賓部提供管理服務之業務；
- (c) 鑑於服務協議產生之管理服務費分別佔經擴大集團截至二零一零年十二月三十一日止年度及截至二零一一年六月三十日止六個月總收益約 77% 及 92%，或經擴大集團截至二零一零年十二月三十一日止年度及截至二零一一年六月三十日止六個月提供管理服務業務之總收益約 82% 及 92%，
- (i) 經擴大集團提供管理服務業務之收益於二零一二年九月十二日(即終止服務協議生效當日)後將大幅減少；及
- (ii) 將於截至二零一一年十二月三十一日止年度就無形資產確認重大減值虧損；及
- (d) 經擴大集團或會因確認減值虧損而於截至二零一一年十二月三十一日止年度產生重大虧損。

除上述經擴大集團之財務影響外，董事認為經擴大集團之財務狀況仍保持穩健。

鑑於終止服務協議將於二零一二年九月十二日生效，及經擴大集團擁有提供管理服務之資源及專業知識，故董事將積極物色向澳門其他博彩推廣員之禮賓部提供管理服務之商機，務求恢復經擴大集團之提供管理服務業務。

完成及終止服務協議後，經擴大集團將繼續進行其現有業務。此外，董事並無有關任何出售、終止或縮減其現有業務之協議、安排、諒解、意向或洽商。

除物業投資及發展外，董事亦積極物色潛在投資目標及擴展新業務活動，為股東帶來穩定及確實之回報。

收購事項之財務影響

資產

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

誠如本通函附錄六所載，假設收購事項於二零一零年十二月三十一日完成，則經擴大集團之未經審核備考綜合資產總值將增加至 1,421,300,000 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。

誠如本通函附錄六所載，假設收購事項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負債總額將增加至 63,350,000 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。

誠如本通函附錄六所載，假設收購事項於二零一零年一月一日完成，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虧損將減少至 350,910,000 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。

假設收購事項於二零一零年十二月三十一日完成，本集團將無借貸。

風險因素

本公司正於新業務作出大型投資，可能為經擴大集團帶來重大挑戰

本公司正涉足一項大型投資，因而可能對經擴大集團之行政、財務及營運資源構成重大挑戰。儘管目標公司於過去兩個財政年度已產生溢利，惟董事會不能確定新業務可

能產生任何回報之時間及金額，亦不能控制可能會令經擴大集團日後錄得虧損之營運風險。就此而言，作為風險減控措施及收購事項之重要一環，本公司將委聘服務式公寓營運商向服務式公寓分部提供管理服務。服務式公寓營運商之職能將負責監督、指導及監控服務式公寓之日常事務，而董事會將密切監察服務式公寓業務之營運，以確保目標公司及服務式公寓之現有營運規劃在完成後可一如以往獲妥善執行。因此，董事會將定期與服務式公寓營運商之管理層舉行會議，監察服務式公寓業務之狀況以減低有關風險。

規管

誠如「該物業之資料」一節所披露，屋宇署認為非住宅用途至住宅用途之轉變屬服務式公寓分部之重大變動，屋宇署或會要求業主或佔用人自送達命令起計一個月內終止服務式公寓分部之現有用途，而服務式公寓之營運將會予以終止。儘管本公司可於適當情況下向屋宇署申請更改該服務式公寓分部之佔用許可證所訂明用途，惟更改服務式公寓分部之用途有機會不獲屋宇署批准。倘有關申請獲屋宇署否定，則服務式公寓業務將會予以終止。本公司將考慮更改服務式公寓分部為商業辦公室以作租賃用途。

除上文所披露資料外，於本公司及其專業顧問進行盡職調查期間，彼等可能未有識別全部重大法律及規例之違反事項及其他不敷之處。本公司未有識別之任何重大法律及規例之違反事項及其他不敷之處（包括該物業或設備之潛在欠妥之處）將受限於香港政府採取之強制執行行動，因而可能對經擴大集團之財務狀況、經營業績及前景構成不利影響。

鑑於非執行董事張國勳先生為香港建築師學會會員、澳洲皇家建築師學會會員、香港註冊建築師及香港建築師名單之認可人士，董事會與本公司之法律顧問及申報會計師緊密合作同時，將諮詢張國勳先生對盡職調查之意見，以減低規例風險。

酒店及旅館牌照續期

於香港經營酒店須取得酒店及旅館牌照，牌照亦需不斷續期。有關牌照之有效期界乎12至84個月。經擴大集團不能保證監管者就申請所需之條件或規定不會每年有所變動。倘經擴大集團未能適時續領有關牌照，或倘相關政府機構不批准牌照之續期申請，則經擴大集團可能須支付罰款或罰金，或可能須終止經營服務式公寓，因而可能對經擴大集團之財務狀況及經營業績構成重大不利影響。

誠如賣方告知，服務式公寓分部一直經營作服務式公寓，且自二零零六年起，旅館業監督已向Citadines TST Management 授出酒店及旅館牌照。於二零一一年九月，旅館業監督向Citadines TST Management授出服務式公寓分部之酒店及旅館牌照，有效期為36個月至二零一四年九月三十日。

倘經擴大集團未能就服務式公寓分部之酒店及旅館牌照續期，經擴大集團將把服務式公寓改作商業用辦公室以作出租用途。根據該物業之物業代理第一太平戴維斯作出之估算，改裝成本界乎5,000,000港元至6,000,000港元。

該物業公平值大幅下跌可能影響經擴大集團之財務狀況

香港政府一直注意物業市場泡沫風險，以及物業價格大幅波動對整體經濟及金融穩定性之影響。早於二零一零年二月，香港政府已施行一系列市場降溫措施，確保物業市場穩健。該等措施包括(i)對發展商發出新指引，要求作出全面披露，並限制過份誇張之廣告，包括「示範單位」之使用；(ii)發展商須於出售任何單位前三天公佈價單，並披露涉及公司行政人員及其親屬之交易；(iii)香港政府提高豪宅印花稅及應允增加土地供應；(iv)於二零一零年八月，香港政府保證向私人物業發展商出售更多土地；(v)未來3

至4年，香港政府亦將供應約61,000個私人住宅單位；(vi)香港政府將暫停向海外物業買家提供居港權(資本投資者入境計劃)；及(vii)香港政府計劃為首次置業人士推出先租後買計劃。該等措施可能影響該物業之公平值。此外，該物業之公平值亦可能受多項經擴大集團無法控制之因素影響，包括但不限於香港經濟環境及全球經濟環境，或按揭貸款息率大幅上升，因而影響該物業之價值。全球經濟環境出現任何重大持續不利變動，可能打擊香港整體經濟。然而，董事會認為，該物業公平值之任何調整長遠而言不會對經擴大集團之營運構成財務影響。

激烈及日益增加之競爭

酒店住宿業務之競爭者由單一賓館及酒店，經營若干酒店之本地連鎖酒店至經營多間不同品牌名稱酒店之大型國際連鎖酒店之經營者不等。逗留時間較長之賓客方面，競爭亦日益激烈，此乃由於服務式公寓之經營者與日俱增所致。是否能成功吸引客戶主要視乎酒店／服務式公寓之位置、價格、物業大小、房間質素、環境及設施、客戶對品牌之認受性及忠誠度、地理位置、服務質素、與旅遊代理及第三方批發商之關係。不少其他競爭者於業內已經營一段日子，並已累積更多營運、管理、銷售及市場推廣方面之經驗，品牌認受性、人力資源及財務資源亦較豐厚。此外，新酒店要進軍酒店住宿業務(特別是平價及小型類別)之門檻相對較低，此乃由於將現有大廈轉營或重新發展為平價及小型酒店之資金需求有限。

鑑於上述各項，現有之酒店房間或服務式公寓供應量可能推高香港之酒店住宿業務競爭，從而對入住率及房間價格構成負面影響。董事會亦不能保證經擴大集團與現時及未來競爭者之競爭將取得成功。特別是，倘更多已確立之競爭者提供大幅而持續之價格折扣以吸引客戶，則經擴大集團可能被迫大幅減價，以維持入住率，從而對本公司之收益、毛利率及經營業績構成重大不利影響。

此外，是否能持續成功地維持及提升品牌之認受性很大程度上依賴經擴大集團就服務式公寓分部提供持續且優質服務以滿足客戶需求之能力，以及應對競爭壓力之能力。此外，經擴大集團必須令該物業保持狀況良好、外觀吸引，此舉須不斷裝修及作出其他改善，當中包括定期維修及更換傢俬、裝置及設備。倘經擴大集團未能維持及提升品牌之認受性，則房間入住率可能會下降，對經擴大集團之業務及經營業績構成重大不利影響。

董事會須定期與服務式公寓營運商就服務式公寓分部之經營業績檢討新業務之業務策略，以及釐定是否須因應競爭而重新訂定業務策略。

季節性波動

酒店住宿對短途及長途渡假及商務旅客而言有季節性，因而可令致經擴大集團之收益及財務狀況有所波動。有關季節性預期會導致服務式公寓之入住率出現週期性波動。無法保證經擴大集團之現金流量足以抵銷波動帶來之任何短缺。經擴大集團可能需於財政年度隨時訂立短期借貸，以提升現金流狀況。因此，酒店業之季節性波動可能對經擴大集團之收益及財務狀況構成重大不利影響。

受限於與服務式公寓營運商之協商，預期經擴大集團將採取更靈活之服務式公寓分部定價策略，以維持房間入住率，於淡季期間保持收支平衡。

惡劣天氣情況、疫症、自然災害及其他災難、戰亂、恐怖襲擊及發生國際或政治危機

經擴大集團之財務及營運表現可能受惡劣天氣情況、疫症、自然災害及其他災難、戰亂、恐怖襲擊及發生國際或政治危機(特別是在香港發生者)所不利影響。惡劣天氣狀

況、疫症、自然災害及其他災難(包括非典型性肺炎、禽流感、豬流感、地震、颱風、戰爭以及恐怖襲擊事件)產生之虧損為屬不受保或就其投保金額過於高昂。倘虧損不受保或虧損超出承保限額，經擴大集團或損失全部或部分於該物業之投資，以及來自該物業之日後預期收入。同樣地，戰爭(包括可能爆發戰爭)、恐怖襲擊活動(包括受恐怖襲擊活動威脅)，以及地區政治不明朗因素及國際衝突，可能影響旅遊，因而可能對經擴大集團之業務及經營業績造成重大不利影響。

對全球經濟敏感

經擴大集團之服務式公寓業務可能因全球經濟不景，導致消閒及商務旅遊數字或消費能力向下，而因此受到不利影響。短期及長期消閒及商務旅客之酒店住房需求對全球經濟尤其敏感。整體經濟狀況惡化、消費者可支配收入減少、對經濟衰退之憂慮及消費者對經濟之信心下滑，對消費口味、旅遊次數及消費者可自由支配之開支構成不利影響，可能減低對酒店房間之需求。因而將對經擴大集團之服務式公寓業務構成不利影響。

由於經擴大集團於香港酒店住宿業務並無經營往績，故於評估目標公司之未來前景及經營業績時有一定困難

經擴大集團於香港酒店住宿業務市場並無經營往績，包括酒店業務之銷售及市場推廣安排。於香港酒店住宿業務市場並無經營往績令該市場之前景難以預則。鑑於一間並無經營往績之公司所面對之風險及挑戰，故股東應考慮酒店住宿業務市場之未來前景。該等風險及挑戰包括與以下各項相關之不確定性：經擴大集團持續增長及維持盈利能力之能力、改善及保持其於酒店業之競爭地位、提供持續優質之住宿及服務以保留及吸引客戶、實施及不時修訂策略以有效應對競爭及客戶口味變動、酒店品牌之有限知名度及客戶忠誠度，以及招聘、培訓及挽留合資格管理層及其他員工。倘經擴大集團未能就任何有關風險或挑戰對症下藥，則業務可能受到重大不利影響。

為減低有關風險，經擴大集團將委聘有經驗之服務式公寓營運商為Citadines TST Management提供管理服務。

租金收入倚賴性

租賃零售分部及服務式公寓分部將為經擴大集團提供穩定收入來源。經擴大集團可能面對租賃物業分部所附帶之風險，其中包括，市場租金水平變動、零售物業分部及服務式公寓分部租戶間之競爭，以及因種種原因無法自租戶收取租金或與其續約。此外，經擴大集團未必能以經擴大集團可接受之條款與其零售租戶續約(或如有)於現有租期到期時續約。此外，零售物業分部及服務式公寓分部之零售市場倘有任何不利變動均可能對經擴大集團之零售物業及其將予賺取之租金收入金額構成負面影響。在此情況下，其可能對經擴大集團之業務、經營業績及財務狀況構成重大影響。

除日常業務外，該物業可能涉及翻新或重新發展等巨額開支，而經擴大集團未必能於最後實際可行日期時預期有關開支。倘該物業之經營現金流不足以支付其有關開支，則經擴大集團可能需要額外資本開支，因而可能影響經擴大集團之財務狀況。

非常倚賴服務式公寓營運商管理該物業

由於經擴大集團之管理層並無酒店／服務式公寓方面之管理經驗，因此，經擴大集團管理層非常倚賴第三方之專業知識以管理服務式公寓分部之酒店／服務式公寓之業務。經擴大集團能否於新業務具備競爭能力及取得成功視乎其能否保留服務式公寓營運商之管理服務或挽留有關營運商之主要管理人員。由於服務式公寓營運商負責監督、指導及監控服務式公寓之日常事務，失去服務式公寓營運商所提供之管理服務，而又未能物色任何代替者可能對經擴大集團之業務及未來盈利能力構成負面影響。此外，倘將獲委聘之營運商未能維持酒店／服務式公寓之入住率於中等水平，以及以有效之方式經營服務式公寓分部，則經擴大集團可能產生營運成本(例如薪金及水電費)，因而對此新業務、財務狀況及經營業績構成不利影響。

為減低有關風險，經擴大集團須於甄選服務式公寓營運商及與潛在服務式公寓營運商協商訂立管理服務協議時保持高度審慎。經擴大集團與服務式公寓營運商將予訂立之管理服務協議在服務式公寓分部根據香港法律須終止經營之情況下，准許經擴大集團終止管理服務協議。

影響物業租賃業之經濟因素

二零零八年爆發之全球金融危機蔓延至二零零九年，導致全球經濟增長放緩、若干市場經濟萎縮、更多商家及客戶違約、消費者信心下跌及令香港市場更為波動。全球經濟放緩亦令香港物業之租金價格下調。全球金融危機帶來之波動性及不確定性亦從而令物業及服務式公寓之需求量減少，租金亦有所下跌。儘管香港經濟有復甦跡象，惟經擴大集團概不能確保全球金融危機不會重臨，亦不能確保會否出現其他可能影響全球經濟之因素。任何全球經濟放緩均可能對零售分部或服務式公寓分部之租賃業務帶來不利影響，因而令該物業之租金下跌。其可能減少來自該物業之租金收入，並對經擴大集團之營運業績構成重大影響。

該物業內之意外、人身損傷或違例活動及潛相關在責任

該物業存在出現意外、傷亡或違例活動(如非法濫藥、賭博、暴力或客人從事色情活動)之風險。該物業發生一項或多項意外、傷亡或違例活動，均可能損害經擴大集團在賓客間之安全形象、削弱整體入住率及迫使經擴大集團執行額外安全措施而增加成本。此外，該物業如發生意外、傷亡或違例活動，則經擴大集團可能需要承擔費用或損失及罰款。該物業及該物業之責任保險保單未必能夠為該等損失提供足夠或任何保障，而經擴大集團或未能於毋須增加保費與免賠額、削減投保範圍或任何情況下重續保險保單或取得新保險保單。

經擴大集團之投保範圍不足以保障一切潛在責任

經擴大集團之業務可能受多項風險所影響，包括因惡劣天氣、人為失誤、恐怖襲擊、戰爭、污染或勞工糾紛而導致業務中斷或對經擴大集團之設施及設備構成損害。此外，本集團須就向顧客提供服務承擔風險，包括顧客財物損失。貫徹行業慣例，經擴大集團並無就酒店及賓館行業相關之所有風險購買保險，原因為董事視之為商業上無法實行或風險極微或保險費不合理，或由於承保公司之標準保單不承保若干風險。該等風險包括(但不限於)因競爭加劇導致業務損失、業務周期或客房供應轉變所產生負面影響而導致之任何業務損失等事項。倘發生事故而經擴大集團並未就此購買足夠保險，則經擴大集團之業務、財務狀況及經營業績可能遭受重大不利影響。此外，董事不能保證經擴大集團將能夠按合理商業條款或能夠重續現有承保範圍。

為減低有關風險，經擴大集團及服務式公寓之營運商將於所支付保險費及該物業之績效預算之考慮下，與信譽良好之保險商合作就該物業達成保險範圍合適之保險。

服務式公寓分部用途之未經授權變動

根據建築事務監督所發行之該物業佔用許可證，該物業之一至二十一樓應用作辦公室，而各層之附屬地方則用作非住宅用途。服務式公寓分部現時用作進行酒店／服務式公寓及附屬用途。倘屋宇署認為更改服務式公寓分部為其現有用途屬違反根據屋宇條例第25章，服務式公寓分部之營運須於屋宇署自送達命令起計一個月內予以終止，而服務式公寓分部須改作成為商業辦公室以作租賃用途。根據該物業之物業代理第一太平戴維斯作出之估算，所涉及之裝修費用介乎5,000,000港元至6,000,000港元，而裝修將為期三至六個月。由於大部分跨國公司均／將於香港設立辦事處以捉緊中國市場，商業辦公室需求維持強勁。預期全新裝修之商業辦公室將於裝修工程完成後六個月內獲全面佔用。因此，經擴大集團之業務、經營業績及財務狀況可能於有關期間受到重大影響。

鄰近物業重建及／或裝修造成干擾

由於九龍尖沙咀亞士厘道大部分物業均於一九八零年代前興建，故該等物業有機會已獲物業發展商收購成重建用途及／或由其擁有人就定期保養而進行裝修。鄰近物業之任何重建及／或裝修將無可避免地影響該物業之周圍環境。故此，服務式公寓分部之入住率及零售分部之租金或會受有關重建及／或裝修工程之影響。因此，經擴大集團之業務、經營業績及財務狀況可能受到負面影響。

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、轉讓契據及買賣協議項下擬進行之交易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買賣協議、轉讓契據及買賣協議項下擬進行之交易。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買賣協議、轉讓契據及買賣協議項下擬進行之交易。

股東特別大會

本公司將於二零一一年十一月三日(星期四)下午三時正，假座香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈一樓澳門賽馬會一樓宴會廳舉行股東特別大會，以考慮及酌情通過(不論有否經修訂)決議案以批准買賣協議、轉讓契據及買賣協議項下擬進行之交易，大會通告載於本通函第185至186頁。

隨附股東於股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請按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

董事認為，買賣協議、轉讓契據及買賣協議項下擬進行之交易乃屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。因此，董事推薦股東，應投票贊成股東特別大會上提呈之決議案。

其他資料

謹請閣下垂註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

二零一一年十月十七日

* 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二零一一年六月三十日止六個月之中期報告及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) 截至二零一一年六月三十日止六個月

財務回顧

經營業績

於截至二零一一年六月三十日止六個月，本集團錄得收益45,074,000港元，較去年同期32,784,000港元增加37%。增加乃主要由於提供管理服務業務所產生之服務費收入增加所致。截至二零一一年六月三十日止六個月之溢利為63,612,000港元，較二零一零年同期35,024,000港元增加82%。有關增加乃主要由於確認無形資產減值虧損撥回47,691,000港元。

由於為改善其成本結構，本集團終止經營位於信德中心之禮賓服務中心，故截至二零一一年六月三十日止六個月並無錄得銷售成本。

其他收益及其他收入由截至二零一零年六月三十日止六個月6,831,000港元減少51%至截至二零一一年六月三十日止六個月3,328,000港元，此乃主要由於中國星電影集團有限公司(現稱嘉滙投資控股有限公司)於二零一零年五月已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，故並無估算利息收入所致。

截至二零一一年六月三十日止六個月，行政開支(扣除折舊前)為11,191,000港元，較去年同期5,462,000港元增加105%。有關顯著增加乃主要由於收購之企業活動增加導致法律及專業費用增加所致。

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於二零一一年六月三十日之可收回金額，而鑒於服務費收入持續增長，加上澳門貴賓博彩業不斷蓬勃增長，故確認無形資產減值虧損撥回47,691,000港元。

由於二零一一年第二季香港股市下滑，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虧損15,454,000港元。

由於本集團於二零一零年七月贖回應付可換股票據72,000,000港元，故截至二零一一年六月三十日止六個月並無錄得融資費用。

本集團錄得5,723,000港元之所得稅開支，即截至二零一一年六月三十日止六個月已確認無形資產減值虧損撥回之遞延稅項開支。

流動資金及財務資源

於截至二零一一年六月三十日止六個月，本集團透過營運所產生現金、本公司擁有人應佔股權及發行新股份，為其營運提供資金。本公司擁有人應佔股權由二零一零年十二月三十一日1,344,663,000港元增加至二零一一年六月三十日1,399,037,000港元。

於二零一一年六月三十日，本集團之現金及現金等價物為848,299,000港元(二零一零年十二月三十一日：989,625,000港元)。

於二零一一年六月三十日，本集團並無借貸(二零一零年十二月三十一日：無)。

流動資產淨值及流動比率

於二零一一年六月三十日，本集團之流動資產淨值及流動比率分別為996,511,000港元(二零一零年十二月三十一日：994,811,000港元)及67.22(二零一零年十二月三十一日：80.09)。

資本結構

於二零一一年六月十七日，本公司根據一般授權透過先舊後新配售事項按每股新股份0.135港元之價格發行220,280,000股新股份，籌集29,400,000港元(扣除開支後)。先舊後新配售事項之所得款項淨額將用作撥付本公司於二零一一年六月二日所公佈建議收購Adelio Holdings Limited之全部已發行股本。

於二零一一年六月七日，本公司公佈按於二零一一年七月二十五日每持有一股現有股份獲發五股新股份之基準，以公開發售方式按每股新股份0.04港元之價格向本公司合資格股東發行不少於5,510,560,980股新股份及不多於6,619,444,395股新股份。預期公開發售將為本公司籌集不少於216,330,000港元及不多於260,680,000港元(扣除開支後)之額外資本。所得款項淨額將用作撥付本公司於二零一一年六月二日所公佈建議收購Adelio Holdings Limited之全部已發行股本。公開發售已於本公司於二零一一年七月十四日舉行之股東特別大會上獲董事李雄偉先生及陳健華先生及彼等各自之聯繫人士以外之股東批准。公開發售已於二零一一年八月十五日完成，籌得260,390,000港元(扣除開支後)。

重大收購

於二零一一年三月二十九日，本集團簽訂不可撤回承諾以按每股新股份0.25港元之認購價認購本集團根據中國星集團有限公司(「中國星」)於同日公佈之供股可享有之200,000,000股中國星新股份。200,000,000股中國星新股份之認購價為50,000,000港元。本集團作出不可撤回承諾之理由為維持其於中國星之重大持股權益水平，並促進供股籌集額外資本以鞏固中國星之資本基礎。200,000,000股中國星新股份之認購事項於二零一一年六月二十九日完成。

重大出售

於截至二零一一年六月三十日止六個月，本集團並無重大出售。

資產抵押

於二零一一年六月三十日，本集團並無抵押資產。

承擔

於二零一一年六月三十日，本集團有下列重大承擔：

- (a) 承擔 650,000,000 港元乃有關建議認購中國星將分兩批發行可換股債券；
- (b) 承擔 240,550,000 港元乃有關建議收購 Citadines TST 及 Citadines TST Management 之全部已發行股本；及
- (c) 承擔 222,600,000 港元乃有關建議收購 Adelio Holdings Limited 之全部已發行股本。

匯兌風險及對沖

於截至二零一一年六月三十日止六個月，本集團大部分交易、資產及負債均以港元為單位。因此，本集團並無使用金融工具作對沖用途。

或然負債

於二零一一年六月三十日，本集團並無重大或然負債。

僱員及薪酬政策

於二零一一年六月三十日，本集團之僱員人數為 10 人(二零一零年：9 人)。員工成本(包括董事酬金)為 1,733,000 港元(二零一零年：2,327,000 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

於截至二零一一年六月三十日止六個月，由於本集團無法以合理價格取得高質素影片發行，故本集團的電影發行業務並無產生收益。

鑑於市場憂慮全球經濟增長放緩，歐洲主權債務危機加劇，以及憂慮中國經濟出現硬著陸，香港股市於二零一一年六月初表現反覆且普遍下跌。因此，本集團截至二零一一年六月三十日止六個月錄得銷售金融資產業務之減值虧損15,454,000港元。

於截至二零一一年六月三十日止六個月，本集團之提供管理服務業務所產生服務費收入達45,074,000港元，較去年同期增加29%。有關增加乃主要由於二零一一年上半年澳門貴賓博彩收益增長強勁所致。董事相信，中國人民賭注及收入增加，刺激收益大幅增長。本集團經分析成本及利益後決定終止經營位於信德中心之禮賓服務中心，以改善其成本結構。

於二零一一年一月二十一日，本公司與中國星訂立有條件認購協議，內容有關建議分兩批按面值認購本金額最多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。可換股債券附帶其持有人權利可按經調整兌換價每股0.44港元(可予進一步調整)將其本金額兌換為中國星股份。由於中國星已透過擴展至澳門物業發展業務多元化其業務，董事認為認購可換股債券可讓本公司得以參與中國星之發展及讓本公司可更靈活地受惠於可換股債券年利率8%之利息收入，以及透過兌換部分或全部可換股債券為中國星股份而受惠於中國星股價表現造好。650,000,000港元可換股債券認購事項以本集團內部資源撥付。有條件認購協議已於本公司於二零一一年六月三十日舉行之股東特別大會上獲股東批准。第一批350,000,000港元的可換股債券認購事項於二零一一年七月七日完成。

為改善盈利能力及多元化收益來源，本集團透過進行以下兩項交易重新涉足物業投資業務：

- (a) 於二零一一年四月四日，本集團與獨立第三方Citadines Ashley TST (Singapore) Pte. Ltd. 訂立有條件買賣協議，內容有關建議收購Citadines Ashley TST (Hong Kong) Limited (「Citadines TST」) 及Citadines Ashley TST Management (Hong Kong) Limited (「Citadines TST Management」) 之全部已發行股本，現金代價為283,000,000港元。

Citadines TST之主要資產為位於香港九龍尖沙咀亞士厘道18號之「香港馨樂庭亞士厘酒店公寓」全幢(「亞士厘物業」)。Citadines TST Management為一間向亞士厘物業提供管理服務之公司。亞士厘物業樓高20層，建於一九九八年，總建築面積為28,338平方呎。地下至三樓指定作商店及零售用途。上層用作擁有36個單位之服務式公寓。本集團現擬持有亞士厘物業作為出租用途之長期投資。代價以本公司於二零一零年七月二十八日公佈之供股之所得款項淨額撥付。

- (b) 於二零一一年五月二十五日，本集團與獨立第三方Vartan Holdings Limited 訂立有條件買賣協議，內容有關建議收購Adelio Holdings Limited之全部已發行股本，現金代價為267,600,000港元。

Adelio Holdings Limited之主要資產為其間接全資附屬公司Rexdale Investment Limited。Rexdale Investment Limited為物業投資公司，持有位於香港九龍觀塘道398號嘉域大廈之1樓、6至12樓及11個車位(「觀塘物業」)。嘉域大廈為13層高工業大廈，建於一九八一年。觀塘物業之總建築面積為139,412平方呎。本集團現擬將持有觀塘物業作為以待轉售投資物業。代價以本公司於二零一一年六月七日公佈之根據一般授權進行先舊後新配售事項及公開發售之所得款項淨額撥付。

兩項建議收購事項均須經股東批准。由於本集團正就上述公司進行妥善盡職調查及編製建議收購事項之通函，預期本公司有關批准建議收購事項之股東特別大會將於二零一一年下半年舉行。

未來前景

董事相信，鑒於市場持續憂慮全球經濟增長放緩、歐洲主權債務危機加劇、美國政府之債務及虧絀問題以及憂慮中國出現硬著陸，全球股市於二零一一年餘下期間將繼續受壓。由於美國主權評級大幅下降，市場很可能仍然對資料極為敏感及有所波動。因此，本集團對其銷售金融資產業務之投資態度將更為審慎。

縱使澳門貴賓博彩業務於二零一一年上半年錄得49%增長，董事相信，中國收緊信貸市場以及全球經濟環境存在不明朗因素，下半年之貴賓博彩業務收益增長或會放緩。因此，董事預期本集團提供管理服務業務之整體表現將於二零一一年下半年錄得溫和增長。

為改善盈利能力及多元化收益來源，董事致力擴展至物業投資業務。於二零一一年上半年，本集團與兩名獨立第三方訂立兩項有條件買賣協議，以收購亞士厘物業及觀塘物業。建議收購事項讓本集團得以享有短期穩定租金收入及取得長遠資本增值之機會。建議收購事項須經股東批准，預期將於本年度下半年內完成。

為擴闊其業務組合及收益來源，本集團於二零一一年七月六日向一間日本公司取得有關成立、經營及管理銷售麵條、飲品及相關日本食品之專營業務之唯一及獨家權利及主要授權。該唯一及獨家權利及主要授權為期十年，直至二零二一年七月十四日止，涵蓋大中華地區。董事正在為專營業務制定營業計劃，將根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則於需要時作出公佈。

於二零一一年下半年，本集團將繼續仔細監察營商環境，同時透過專注於其現有業務、實施審慎成本控制策略及物色潛在投資機會，持續鞏固其業務基礎，為本公司股東提供更高回報。

呈報期後事項

於二零一一年六月三十日後，本集團有以下重大事項：

- (a) 於二零一一年七月七日，本公司全資附屬公司 Wingo Consultants Limited 根據本公司與中國星於二零一一年一月二十一日訂立之有條件認購協議認購中國星發行之第一批 350,000,000 港元的可換股債券。
- (b) 於二零一一年八月十五日，按於二零一一年七月二十五日每持有一股現有股份獲發五股新股份之基準，向本公司合資格股東按每股新股份 0.04 港元公開發售 6,611,960,980 股新股份已完成。

(II) 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之股權。因此，本集團不再將中國星電影及中國星入賬列作聯營公司。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股新股份，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之權益由29.61%攤薄至28.94%。本集團被視作出售於中國星之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，中國星根據私人配售發行540,000,000股新股份，導致本集團於中國星之權益由28.94%攤薄至23.54%。本集團被視作出售於中國星之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，故本集團於中國星之權益由23.54%攤薄至15.69%，且不再對中國星有重大影響力。本集團已將其於中國星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。

報告期後事項

於二零一一年一月二十一日，本公司與中國星訂立認購協議，據此，中國星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中國星作出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。向中國星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中國星認購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中國星作出之貸款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中國星之股份。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股中國星股份。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股中國星股份，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，中國星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為博彩推廣員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推廣員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，並已以提述形式納入本通函。本集團截至二零一一年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表(包括其附註)載列於本公司截至二零一一年六月三十日止六個月之中期報告(第3至25頁)，並已以提述形式納入本通函。上述本公司年報及中期報告可於本公司網站 www.etermityinv.com.hk 及聯交所網站 www.hkexnews.hk 查閱。

債務聲明

借貸

於二零一一年八月三十一日(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，經擴大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，於二零一一年八月三十一日營業時間結束時，經擴大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收購事項、建議以現金代價267,600,000港元收購 Adelio Holdings Limited 之全部已發行股本(本公司於二零一一年六月二日所公佈)、公開發售之所得款項淨額(本公司於二零一一年六月七日所公佈)及經擴大集團之內部資源後，經擴大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

除本公司於二零一一年九月十二日就博彩推廣員終止服務協議刊發之公佈以及本通函第38至39頁所披露終止服務協議導致之潛在財務影響外，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。

以下為獨立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)發出之報告全文，乃編製以供載入本通函。



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：

以下為吾等就下文第A、B及C節所載Citadines Ashley TST (Hong Kong) Limited (「Citadines TST」)之財務資料(「財務資料」)作出之報告，以供載入Eternity Investment Limited(永恒策略投資有限公司*)(「貴公司」)於二零一一年十月十七日就建議由貴公司之全資附屬公司Golden Stone Management Limited收購Citadines TST之全部已發行股本而刊發之通函(「通函」)。財務資料包括於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日及二零一一年六月三十日Citadines TST之財務狀況表，以及截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度各年，以及截至二零一一年六月三十日止六個月(「有關期間」)之全面收益表、權益變動報表及現金流量報表，以及主要會計政策概要及其他解釋附註。

Citadines TST於二零零六年三月一日於香港註冊成立為有限公司，其主要業務為物業投資。

Citadines TST已採納十二月三十一日作為其財政年度結算日，及Citadines TST之法定財務資料已由畢馬威會計師事務所根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)於截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度審核。

* 僅供識別

董事及申報會計師各自之責任

Citadines TST董事須負責根據財務資料附註4所載遵照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則之會計政策編製及真實而公平地列報財務資料。本公司董事須為通函所載之本報告內容負責。

吾等之責任為根據吾等之審核對財務資料作出獨立意見。

意見基準

就本報告而言，吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則審核有關期間之財務資料，並根據香港會計師公會頒佈之核數指引第3.340號「售股章程及申報會計師」進行吾等認為必要之有關額外程序。

意見

吾等認為，就本報告而言，有關期間之財務資料已真實而公平地反映於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日，以及二零一一年六月三十日之Citadines TST事務狀況及Citadines TST於有關期間之業績及現金流量。

關於持續經營會計基準入賬之重大不明朗因素

雖然吾等並無保留意見，但吾等注意到財務資料附註2所列，Citadines TST於截至二零零八年十二月三十一日止年度產生虧損淨額約33,169,000港元，而Citadines TST分別於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日之負債總額分別超出其資產總值約24,242,000港元、21,646,000港元及1,139,000港元，及Citadines TST於二零一一年六月三十日之流動負債超出其流動資產約183,013,000港元。此等狀況連同財務資料附註2所載之其他事宜表明存在重大不明朗因素，可能令Citadines TST之持續經營能力產生重大疑問。

可資比較財務資料

董事及申報會計師各自之責任

Citadines TST董事須負責編製及呈列Citadines TST之未經審財務資料(包括於二零一零年一月一日至二零一零年六月三十日期間之全面收益表、權益變動表及現金流量表)，連同其隨附附註(「Citadines TST之未經審核可資比較財務資料」)。

就本通函而言，吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱工作準則2400號「審閱財務報表的委聘」審閱Citadines TST董事須負責編製之Citadines TST之未經審核可資比較財務資料。審閱主要包括向Citadines TST管理層進行查詢，並將分析程序應用於Citadines TST之未經審核可資比較財務資料，然後根據結果評估會計政策及呈報形式是否貫徹應用(惟已另作披露則除外)。審閱工作並不包括審計程序如控制測試及資產、負債及交易之驗證。由於審閱之範圍遠較審計為小，故所提供之保障程度亦較審計為低。因此，本核數師並無就Citadines TST之未經審核可資比較財務資料發表任何審計意見。

總結

根據吾等審閱(不構成審計)之結果，就通函而言，吾等概無注意到任何事情令吾等相信Citadines TST之未經審核可資比較財務資料就通函而言未有於所有重大方面根據香港財務報告準則編製。

A. CITADINES TST 之財務資料

全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
		二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元
營業額	7	5,326	5,835	6,183	3,090	3,065
行政開支		(658)	(400)	(507)	(165)	(169)
其他經營開支		(109)	(42)	(134)	(50)	(21)
投資物業公平值變動產生 之(虧損)/收益	13	<u>(44,199)</u>	<u>(2,287)</u>	<u>18,869</u>	<u>—</u>	<u>118,000</u>
除稅前(虧損)/溢利	8	(39,640)	3,106	24,411	2,875	120,875
所得稅抵免/(開支)	11	<u>6,471</u>	<u>(510)</u>	<u>(3,904)</u>	<u>(630)</u>	<u>(20,063)</u>
年度/期內(虧損)/溢利		<u>(33,169)</u>	<u>2,596</u>	<u>20,507</u>	<u>2,245</u>	<u>100,812</u>
Citadines TST 擁有人						
應佔年度/期內 (虧損)/溢利		<u>(33,169)</u>	<u>2,596</u>	<u>20,507</u>	<u>2,245</u>	<u>100,812</u>
年度/期內全面總 (虧損)/收入		<u>(33,169)</u>	<u>2,596</u>	<u>20,507</u>	<u>2,245</u>	<u>100,812</u>
Citadines TST 擁有人						
應佔年度/期內全面總 (虧損)/收入		<u>(33,169)</u>	<u>2,596</u>	<u>20,507</u>	<u>2,245</u>	<u>100,812</u>

隨附附註構成 Citadines TST 財務資料之一部分。

財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於
		二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 六月 三十日 千港元
資產					
非流動資產					
投資物業	13	165,000	163,000	182,000	300,000
物業、廠房及設備	14	618	591	554	477
遞延稅項資產	20	5,517	5,464	1,878	—
		<u>171,135</u>	<u>169,055</u>	<u>184,432</u>	<u>300,477</u>
流動資產					
應收貿易賬款	15	94	156	250	76
預付款項及其他應收款項	16	193	46	46	66
應收同系附屬公司款項	17	4,585	8,972	4,767	3,763
現金及現金結餘		147	207	729	1,743
		<u>5,019</u>	<u>9,381</u>	<u>5,792</u>	<u>5,648</u>
總資產		<u><u>176,154</u></u>	<u><u>178,436</u></u>	<u><u>190,224</u></u>	<u><u>306,125</u></u>
權益					
Citadines TST 擁有人應佔股本及儲備					
股本	18	—	—	—	—
儲備		(24,242)	(21,646)	(1,139)	99,673
總權益		<u><u>(24,242)</u></u>	<u><u>(21,646)</u></u>	<u><u>(1,139)</u></u>	<u><u>99,673</u></u>
負債					
流動負債					
應計費用及其他應付款項	19	1,062	1,214	928	866
應付同系附屬公司款項	17	408	22	—	—
應付中介控股公司款項	17	198,069	198,069	190,396	187,362
應付稅項		857	777	39	433
		<u>200,396</u>	<u>200,082</u>	<u>191,363</u>	<u>188,661</u>
非流動負債					
遞延稅項負債	20	—	—	—	17,791
總負債		<u><u>200,396</u></u>	<u><u>200,082</u></u>	<u><u>191,363</u></u>	<u><u>206,452</u></u>
總權益及負債		<u><u>176,154</u></u>	<u><u>178,436</u></u>	<u><u>190,224</u></u>	<u><u>306,125</u></u>
淨流動負債		<u><u>(195,377)</u></u>	<u><u>(190,701)</u></u>	<u><u>(185,571)</u></u>	<u><u>(183,013)</u></u>
總資產減流動負債		<u><u>(24,242)</u></u>	<u><u>(21,646)</u></u>	<u><u>(1,139)</u></u>	<u><u>117,464</u></u>

隨附附註構成 Citadines TST 財務資料之一部分。

權益變動報表

	股本 千港元	保留盈利／ (累計虧損) 千港元	總計 千港元
於二零零八年一月一日	—	8,927	8,927
年度虧損	—	(33,169)	(33,169)
年度全面總虧損	—	(33,169)	(33,169)
於二零零八年十二月三十一日 及二零零九年一月一日	—	(24,242)	(24,242)
年度溢利	—	2,596	2,596
年度全面總收入	—	2,596	2,596
於二零零九年十二月三十一日 及二零一零年一月一日	—	(21,646)	(21,646)
年度溢利	—	20,507	20,507
年度全面總收入	—	20,507	20,507
於二零一零年十二月三十一日 及二零一一年一月一日	—	(1,139)	(1,139)
期內溢利	—	100,812	100,812
期內全面總收入	—	100,812	100,812
於二零一一年六月三十日	—	99,673	99,673
於二零一零年一月一日	—	(21,646)	(21,646)
期內溢利	—	2,245	2,245
期內全面總收入	—	2,245	2,245
於二零一零年六月三十日 (未經審核)	—	(19,401)	(19,401)

現金流量報表

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元
				(未經審核)	
經營業務					
除稅前(虧損)/溢利	(39,640)	3,106	24,411	2,875	120,875
為以下各項調整：					
物業、廠房及設備之折舊	75	106	142	69	77
投資物業公平值變動產生之虧損/(收益)	44,199	2,287	(18,869)	—	(118,000)
未計營運資金變動前之經營現金流量	4,634	5,499	5,684	2,944	2,952
應收貿易賬款(增加)/減少	(94)	(62)	(94)	(102)	174
預付款項及其他應收款項(增加)/減少	(193)	147	—	(186)	(20)
應收同系附屬公司款項(增加)/減少	(1,186)	(4,387)	4,205	(1,079)	1,004
應計費用及其他應付款項(減少)/增加	(270)	152	(286)	(479)	(62)
應付同系附屬公司款項增加/(減少)	174	(386)	(22)	86	—
應付中介控股公司款項減少	—	—	(7,673)	(144)	(3,034)
經營業務所產生/(所耗)之現金已付稅項	3,065	963	1,814	1,040	1,014
	—	(537)	(1,056)	(337)	—
經營業務所產生之現金淨額	<u>3,065</u>	<u>426</u>	<u>758</u>	<u>703</u>	<u>1,014</u>
投資活動					
添置投資物業	(3,199)	(287)	(131)	—	—
購買物業、廠房及設備	(420)	(79)	(105)	—	—
投資活動所用之現金淨額	<u>(3,619)</u>	<u>(366)</u>	<u>(236)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
現金及現金等值項目(減少)/增加淨額	<u>(554)</u>	<u>60</u>	<u>522</u>	<u>703</u>	<u>1,014</u>
年/期初之現金及現金等值項目	701	147	207	207	729
年/期終之現金及現金等值項目	<u>147</u>	<u>207</u>	<u>729</u>	<u>910</u>	<u>1,743</u>
現金及現金等值項目結餘分析					
計入財務狀況表之現金及現金等值項目	<u>147</u>	<u>207</u>	<u>729</u>	<u>910</u>	<u>1,743</u>

B. 財務資料附註

1. 一般資料

Citadines TST於香港註冊成立為有限公司，其最終控股公司為嘉德置地有限公司，該公司於新加坡共和國註冊成立，而其股份於新加坡交易所上市。

Citadines TST之註冊辦事處地址為香港九龍尖沙咀亞士厘道18號。

Citadines TST之主要業務為物業投資。

財務資料以千港元(千港元)呈列，與Citadines TST之功能貨幣相同。

2. 編製基準

財務資料乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈之所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」，包括所有適用之個別香港財務報告準則之統稱)、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋(「詮釋」)、香港公認會計原則及香港公司條例編製。此外，財務資料包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)所規定之適用披露事項。

財務資料乃按歷史成本慣例編製，惟若干物業及金融工具按公平值計量則除外。編製符合香港財務報告準則之財務資料須使用若干關鍵會計估計。這亦需要管理層在應用Citadines TST之會計政策過程中行使其判斷。

由於Citadines TST之董事以港元(「港元」)控制及監察Citadines TST之表現及財務狀況，故Citadines TST集團之賬冊及紀錄均以港元存置。

於截至二零零八年十二月三十一日止年度，Citadines TST產生虧損淨額約33,169,000港元，而Citadines TST於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度之負債總額分別超出其資產總值約24,242,000港元、21,646,000港元及1,139,000港元，及Citadines TST於二零一一年六月三十日之流動負債超出其流動資產約183,013,000港元。由於Citadines TST之最終控股公司已確認提供持續財務資助予Citadines TST，以使其可持續經營及清償其於可見將來之到期負債，故財務資料乃按持續經營基準編製。

3. 已頒佈但未生效之新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋

Citadines TST 並無提前應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋：

香港會計準則第1號(修訂本)	呈列其他全面收益項目 ³
香港會計準則第12號(修訂本)	遞延稅項：收回相關資產 ²
香港會計準則第19號(二零一一年經修訂)	僱員福利 ⁴
香港會計準則第27號(二零一一年經修訂)	獨立財務報表 ⁴
香港會計準則第28號(二零一一年經修訂)	投資於聯營公司及合營公司 ⁴
香港財務報告準則第1號(修訂本)	嚴重通脹及剔除首次採納者之固定日期 ¹
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露 — 轉讓金融資產 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁴
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ⁴
香港財務報告準則第11號	合營安排 ⁴
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之利益 ⁴
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ⁴

¹ 於二零一一年七月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

香港財務報告準則第9號金融工具(於二零零九年十一月頒佈)引入對金融資產之分類及計量之新規定。香港財務報告準則第9號金融工具(於二零一零年十一月經修訂)再加入針對金融負債及終止確認之規定。

— 根據香港財務報告準則第9號，所有在香港會計準則第39號金融工具：確認與計量範圍內確認之金融資產，乃其後按攤銷成本或公平值計量。具體而言，業務模式以收取合約現金流量為目的以及合約現金流量僅支付本金及欠款餘額之利息而持有之債務投資，於其後會計期末一般按攤銷成本計量。所有其他債務投資及權益投資於其後會計期末則以公平值計量。

— 有關金融負債方面，顯著變動乃涉及指定按公平值計入溢利或虧損之金融負債。特別是根據香港財務報告準則第9號，按公平值計算所產生之溢利或虧損，其公平值之變動乃應佔該負債之信貸風險，呈列於其他全面收益，除非在其他全面收益呈列該負債之信貸風險變動影響會導致或擴大損益上之會計錯配。金融負債信貸風險應佔之公平值變動其後不會重新分類至損益。此前，根據香港會計準則第39號，按公平值所產生之溢利或虧損計算之金融負債之公平價值變動全數於損益內呈列。

香港財務報告準則第9號於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效，並可提前應用。Citadines TST 董事預期，香港財務報告準則第9號將應用於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間Citadines TST 之財務資料，而應用該新訂準則可能對Citadines TST 之金融資產所呈報之金額造成重大影響。然而，詳細檢閱完成前，對有關影響作出合理估計並不可行。

香港會計準則第12號之修訂本引入以公平值計量之投資物業可透過銷售悉數收回之推定。倘投資物業可予折舊及於目的為不斷消耗投資物業內含絕大部分經濟利益(而非透過銷售)之業務模式內持有,則此項推定可予駁回。於此修訂前,按公平值計量之投資物業之遞延稅項乃計量以反映透過使用投資物業收回賬面值之稅務影響。因此,根據該項修訂,除非推定遭駁回,否則Citadines TST之投資物業毋須就因重估投資物而產生或因業務合併而產生之公平值變動計提遞延稅項撥備。

Citadines TST董事總結,採納香港會計準則12號之修訂本可能會導致重列Citadines TST之營運業績及財務狀況,增加Citadines TST截至二零零八年十二月三十一日止年度之虧損及二零零八年十二月三十一日之累計虧損分別約7,293,000港元及6,771,000港元、減少Citadines TST截至二零零九年十二月三十一日止年度之溢利及增加二零零九年十二月三十一日之累計虧損分別約377,000港元及7,148,000港元,以及增加Citadines TST截至二零一零年十二月三十一日止年度之溢利及減少二零一零年十二月三十一日之累計虧損分別約3,135,000港元及4,013,000港元,以及增加Citadines TST於截至二零一一年六月三十日止六個月之溢利及於二零一一年六月三十日之保留溢利分別約19,470,000港元及15,475,000港元。

除上文所述者外,Citadines TST預期採納其他新訂及經修訂準則、修訂本或詮釋將不會對Citadines TST之業績及財務狀況構成重大影響。

4. 主要會計政策概要

(a) 收益確認

租金收入(包括在經營租約下之物業提早發出之發票之租金)以直線法按各自之租約年期確認。

(b) 資產減值

於各呈報期,均會審閱內部及外來資料來源,以確定是否有任何跡象顯示資產出現減值,或是否有任何跡象顯示早前已確認之減值虧損已不再存在或可能已經減少。倘存在任何該等跡象,則會估計資產之可收回金額。每當資產之賬面值超過其可收回金額時,均會確認減值虧損。減值虧損於產生呈報期內自全面收益表扣除,惟倘有關資產按重估值入賬,則根據該重估資產之相關會計政策將減值虧損入賬。

計算可收回金額

資產之可收回金額為其淨售價與使用價值兩者中之較高者。淨售價為於公平磋商交易中銷售資產所得之金額,而使用價值則為預期將因持續使用任何資產或自於其可使用年期結束時將其出售所產生之估計未來現金流量之現值。倘資產並無產生在很大程度上獨立於其他資產之現金流入,則可收回金額乃就能獨立產生現金流入之最小組別資產(即現金產生單位)而釐定。

減值虧損撥回

減值虧損僅於用以釐訂可收回金額之估計有所變動時方予撥回。

減值虧損撥回限於倘並無於過往期間確認減值虧損而原應釐定之資產賬面值。減值虧損撥回乃於確認撥回之呈報期計入全面收益表。

(c) 稅項

所得稅支出指現時應付稅項及遞延稅項之總和。

現時應付稅項乃按呈報期之應課稅溢利計算。應課稅溢利為於應付所得稅時根據稅務機關制定之規則釐定之呈報期內溢利。

遞延稅項以財務資料中資產及負債之賬面值及計算應課稅溢利所用相應稅基間之暫時差額而確認，並採用資產負債表負債法處理。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差額確認，而遞延稅項資產乃按可能出現可利用暫時差額扣稅之應課稅溢利時提撥。若於一項交易中，因初步確認其他資產及負債而引致之暫時差額既不影響應課稅溢利，亦不影響會計溢利，則不會確認該等遞延資產及負債。

遞延稅項資產之賬面值於各呈報期末作檢討，並於沒可能有足夠應課稅溢利收回全部或部份資產時作調減。

遞延稅項乃按預期於負債清償或資產變現之呈報期之適用稅率計算。遞延稅項於綜合收益表中扣除或計入綜合收益表，惟倘遞延稅項直接在股權中扣除或計入股權之情況(在此情況下遞延稅項亦會於股權中處理)除外。

(d) 投資物業

投資物業為持作賺取租金及／或資本增值用途之物業。於首次確認時，投資物業乃按成本(包括任何直接應佔之開支)計量。於首次確認後，投資物業利用公平值計量。投資物業公平值變動所產生之損益會於產生年度直接計入全面收益表。

投資物業於出售或當該投資物業被永久終止使用及預期於出售時再無日後經濟利益之時終止確認。終止確認資產所產生之任何損益(按出售所得款項淨額及資產之賬面值之差異計算)載列於終止確認年度內之全面收益表中。

當投資物業開始由業主自用時，則該物業按公平值轉撥至物業及其他固定資產。於轉撥時投資物業公平值變動所產生之收益或虧損計入全面收益表。

當業主自用之物業於終止由業主自用時以公平值由物業及其他固定資產轉撥至投資物業。於轉撥日賬面值與公平值之差異將根據香港會計準則第 16 號「物業、廠房及設備」以重估增值加入賬。其後在銷售或報廢資產時，有關重估儲備將直接轉撥至保留溢利。

(e) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。

一項資產之成本包括其購買價及任何將資產運往擬定用途之工作環境及地點之直接應佔成本。於物業、廠房及設備投入生產後所引致之支出，如維修及保養等，一般均會於支出該等費用之呈報期內從全面收益表內扣除。倘若可清楚顯示支出已致使預期因使用物業、廠房及設備而獲取之日後經濟利益增加，該支出則會資本化，列作該項資產之額外成本。

折舊乃按物業、廠房及設備之估計可使用年期以直線法確認，以撇銷其成本。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法乃於各呈報期末檢討，估計變動之影響按預先計提之基準入賬。主要年率如下：

辦公室設備	20%
傢俬及裝置	14%

物業、廠房及設備項目乃於出售後或當預期持續使用該資產不會產生未來經濟利益時取消確認。

出售或棄置物業、廠房及設備項目產生之盈虧乃按出售所得款項與有關資產賬面值之差額而釐定，並於呈報期在全面收益表內確認。

(f) 金融工具

當集團實體成為工具合約條文之訂約方時，金融資產及金融負債乃於財務狀況表確認。金融資產及金融負債初步按公平值計量。因收購或發行金融資產及金融負債(透過損益按公平值處理之金融資產及金融負債除外)而直接應佔之交易成本乃於首次確認時按適用情況加入或扣自該金融資產或金融負債之公平值。收購透過損益按公平值處理之金融資產及金融負債而直接應佔之交易成本即時於全面收益表內確認。

金融資產

Citadines TST之金融資產歸類至貸款及應收款項。所有透過正常方式購買或出售之金融資產乃按交易日基準確認及解除確認。透過正常方式進行之購買或出售乃指按市場規則或慣例設定之時間框架內交付資產之金融資產購買或銷售。Citadines TST之主要金融資產屬於貸款及應收款項，而所採納之會計政策乃載列於下文。

實際利率法

實際利率法為計算金融資產之攤銷成本及於相關期間分配利息收入之方法。實際利率為實際折算金融資產根據初步確認時預期可使用年期或較短期間(如適用)估計未來現金收入(包括組成實際利率主要部分之所有已付或已收定點費用、交易成本及其他溢價或折扣)至賬面淨值之確定利率。

債務工具之收入按實際利率基準確認。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為非衍生金融資產，具有固定或可決定金額，且並無在交投活躍之市場上報價。於初步確認後之各呈報期末，貸款及應收款項(包括貿易應收款項、其他應收款項、應收同系附屬公司款項及銀行結餘)乃以實際利率法按攤銷成本減任何已識別減值虧損(見下文金融資產減值虧損之會計政策)計量。

金融資產之減值

金融資產於呈報期末就出現之減值跡象作出評估。倘有客觀證據顯示，金融資產之預計未來現金流量因金融資產初步確認後發生之一項或多項事件而受到影響，則金融資產出現減值。

所有其他金融資產方面，減值之客觀證據可包括：

- (i) 發行人或交易對手出現重大財政困難；或
- (ii) 違反合約，例如欠繳或遲繳利息或本金額；或
- (iii) 借款人有可能面臨破產或財務重組。

就若干類別之金融資產(如應收貿易賬款)而言，不會單獨作出減值之資產會於其後彙集一併評估減值。應收賬款組合出現減值之客觀證據包括Citadines TST過往收款記錄、組合內超過平均信貸期之延期付款數字上升，以及國家或地區經濟狀況出現明顯變動而導致該應收賬款未能償還。

就按攤銷成本計值之金融資產而言，當有客觀證據顯示資產減值時於全面收益表內確認減值虧損，及按賬面值與估計未來現金流量之現值(以原定實際利率折算)間之差異計量。

按成本值列賬之資產，其減值虧損金額之計算方法為資產賬面值及以類似金融資產現時市場回報率貼現後之估計未來現金流量之現值兩者之差額。有關減值虧損不可於以後呈報期間撥回。

金融資產之賬面值因其減值虧損而直接減少，惟應收貿易賬款之賬面值則透過使用撥備賬而減少。所有撥備賬之賬面值變動均於全面收益表內確認。倘應收賬款被視為不可收回，則於撥備賬內撇銷。其後收回之已撇銷數額乃計入全面收益表。

就按攤銷成本計量之金融資產而言，倘減值虧損之數額於其後之呈報期減少，而有關減少可以客觀地與確認減值虧損後之某一事件聯繫，則原先確認之減值虧損於損益中予以撥回，惟於撥回減值當日之資產賬面值不得超逾假設未確認減值時之攤銷成本。

金融負債及股權

由集團實體發行之金融負債及股本權益工具按所訂立之合約安排性質，以及金融負債及股權工具之定義而分類。

Citadines TST之金融負債主要包括其他金融負債(包括應計費用及其他應付款項應付同系附屬公司款項及應付中介控股公司款項(屬其他金融負債類別))。該等金融負債其後利用實際利率法按經攤銷成本計量。

股權工具

股權工具為證明集團資產剩餘權益(經扣除其所有負債)之任何合約。Citadines TST發行之股本工具按所收款項扣除直接發行成本後入賬。

購回Citadines TST本身之股權工具乃直接於權益確認及扣除。購買、出售、發行或註銷Citadines TST本身之股權工具時不會於損益確認收益或虧損。

實際利率法

實際利率法指計算金融負債之攤銷成本及分配有關期間利息開支之方法。該實際利率指財務負債之估計未來所付現金在估計可使用年期或較短期間(按適用者)內之折現利率至初步確認之賬面淨金額。

利息開支按實際利率法確認。

終止確認

Citadines TST 僅於自資產獲取現金流量之合約權利到期時，或本集團將財務資產及該資產所有權之絕大部分風險及回報轉讓予另一實體時取消確認財務資產。全面取消確認財務資產時，該資產賬面值與已收及應收代價及於其他全面收入確認之累計股權總數間之差額會於損益表中確認。

當有關合約之特定責任獲解除、取消或到期，金融負債將予以終止確認。已終止確認之金融負債之賬面值與已付及應付代價之差額乃於全面收益表中確認。

公平值之釐定

於呈報期末，於活躍市場買賣之金融資產之公平值乃根據所報市價或經銷商報價（好倉之買入價及淡倉之要價）釐定，而無扣減任何交易成本。

就所有非於活躍市場上市之金融工具，其公平值乃採用合適評估技術釐定。評估技術包括折現現金流量分析、與市場現有可知價格之類似工具進行比較、期權定價模式及其他相關估值模式。

(g) 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項初步以公平值確認，其後則利用實際利率法按攤銷成本扣除減值撥備計量。倘有客觀證據顯示 Citadines TST 將無法按應收款項之原有條款收回所有款項，即就貿易及其他應收款項設定減值撥備。撥備金額為資產賬面值與按實際利率折現之估計未來現金流量之現值兩者之差額。撥備金額於全面收益表確認。

(h) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行通知存款。

(i) 租約

凡租約條款將資產擁有權之絕大部份風險及回報轉移往 Citadines TST 之租約，均列作融資租約。根據融資租約持有之資產按最初之公平值或最低租金現值（以較低者為準）確認。向出租人履行之有關責任（扣除有關利息支出）於財務狀況表內列作融資租約承擔。融資費用將按有關租期自綜合收益表扣除，以定期定額扣除出各呈報期之承擔餘額。

所有其他租約均列作經營租約，而年度租金以直線法按有關租期自全面收益表扣除。

(j) 或然負債及或然資產

或然負債乃因過往事件而可能產生之責任，而其存在與否僅由不屬 Citadines TST 全然掌握之一件或以上未確定未來事件之發生或不發生所確定。或然負債亦可以是因過往未確認事件而產生之現有責任，而由於不大可能導致經濟資源流失，又或者責任金額不能可靠地計量而未予以確認。或然負債雖未予確認，惟於財務資料披露。倘外流可能性發生變動，以致有可能流失時，則確認為撥備。

或然資產乃指因過往事件而可能獲得之資產，其存在僅可視乎將來發生或不發生一件或以上非 Citadines TST 所能完全控制之不確定未來事件予以確定。或然資產雖未予確認，惟當一項經濟收益可能流入時於財務資料附註披露。當流入可實際確定時，則確認資產。

(k) 關連人士交易

倘一方有能力直接或間接控制另一方，或於作出財務及營運決定時發揮重大影響力，則雙方被視為有關連。倘彼等受共同控制或共同重大影響，則亦被視為有關連。倘資源或責任於關連人士間轉移，則該項交易被視為關連人士交易。

(l) 撥備

倘 Citadines TST 因過往事件而須承擔當前之法定或推定責任，Citadines TST 可能須履行該項責任並對有關金額作出可靠之估計。

已確認為撥備之金額為須於呈報期末履行當前責任之最佳估計代價，並考慮與責任有關之風險及不明朗因素。倘使用履行當前責任之估計現金流量來計量撥備，其賬面值為該等現金流量現值。

當須用於解決撥備之部分或全部經濟收益預期可向第三方收回時，在確定將可獲償付且能可靠估計可收回之數額，則可收回款項確認為資產。

5. 關鍵會計估計及判斷

估算及判斷會被持續評估，並根據過往經驗及其他因素進行評估，包括在有關情況下相信為合理之對未來事件之預測。

Citadines TST對未來作出估計及假設。所得之會計估計如其定義，很少會與其實際結果相同。很大機會導致下一呈報期之資產與負債之賬面值作出重大調整之估計及假設討論如下。

(a) 貿易應收賬款

本集團定期檢討貿易應收賬款之賬齡，以確保可收回貿易應收賬款餘額，並可於協定信貸期逾期後即時採取跟進行動。然而，Citadines TST收賬不時會出現延誤。倘貿易應收賬款餘額之可收回機會存疑，則本集團會根據客戶之信貸狀況、貿易應收賬款餘額之賬齡分析及撇賬紀錄，作出特別減值撥備。若干應收款項可初步確認為可收回，惟其後可能無法收回而須於綜合收益表內撇銷相關應收款項。倘未有為收回機會出現變化之貿易應收款項作出撥備，則可能會對營運業績構成影響。

(b) 物業、廠房及設備之可使用年期

Citadines TST根據香港會計準則第16號估計物業、廠房及設備之可使用年期，從而釐定須記賬之折舊費用金額。本集團於購入資產時，根據過往經驗、資產之預期使用量、損耗程度，以及技術會否因市場需求或資產之服務產量有變而變成過時，估計其可使用年期。Citadines TST亦會於每年作出檢討，以判斷對資產可使用年期作出之假設是否仍然合理。

(c) 投資物業

投資物業乃按獨立專業估值師進行之估值以公平值列賬。在釐定投資物業公平值時，估值師依據之估值方法涉及若干假設及估計，包括假設本集團參考現時市場之比較銷售數據以現時狀態於市場出售物業之可比較市場交易。在依賴估值報告時，Citadines TST管理層已行使其判斷力並信納估值方法足以反映現時市況。倘因市況變動而令假設有任何變動，則投資物業之公平值於日後會改變。

(d) 所得稅

於日常業務過程中，不少交易及計算之最終稅務釐定均不確定。Citadines TST按對該等額外稅項會否到期支付之估計，就預計稅務審核問題確認負債。倘該等事宜之最終稅務後果與初步記錄之金額不同，則該等差額將影響作出該釐定期間之所得稅及遞延稅項撥備。

遞延稅項資產之可變現情況主要取決於日後是否有充裕溢利或應課稅暫時差額。倘日後所產生實際溢利較預期少，或會對遞延稅項資產作出重大撥回，而有關撥回將於作出撥回之期間內在全面收益表確認。

6. 營運分部

由於Citadines TST僅於香港從事物業投資業務，故按照香港財務報告準則第8號「業務分部」，毋須大幅披露業務分析及分部呈報資料(如分部收益、業績、資產、負債及其他資料)。

7. 營業額

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一零年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元
租金收入	5,326	5,835	6,183	3,090	3,065

8. 除稅前(虧損)/溢利

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一零年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元
核數師酬金	(95)	(95)	(95)	(60)	(60)
物業、廠房及設備折舊	(75)	(106)	(142)	(69)	(77)
員工成本(包括董事酬金)					
— 薪金及其他津貼	—	—	—	—	—
— 退休福利計劃供款	—	—	—	—	—
投資物業之租金總收入	5,326	5,835	6,183	3,090	3,065
減：年內產生租金收入之投資物業之直接經營開支	(218)	(136)	(134)	(74)	(108)
	<u>5,108</u>	<u>5,699</u>	<u>6,049</u>	<u>3,016</u>	<u>2,957</u>

9. 董事酬金

年內概無就有關期間向 Citadines TST 董事支付酬金。

有關期間：

	袍金 千港元	薪金及花紅 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	以股份形式 支付之開支 千港元	總計 千港元
Yeong Lai Meng	—	—	—	—	—
Yong Choon Miao, Gerald (附註 i)	—	—	—	—	—
Chong Kee Hiong (附註 ii)	—	—	—	—	—
Soh Cheow Yeow, Tony (附註 iii)	—	—	—	—	—
酬金總額	—	—	—	—	—

概無 Citadines TST 董事於有關期間內放棄任何酬金。

附註：

- (i) Yong Choon Miao, Gerald 於二零零九年十月一日獲委任
- (ii) Chong Kee Hiong 於二零零九年十月一日辭任
- (iii) Soh Cheow Yeow, Tony 於二零零九年十月一日辭任

10. 僱員酬金

於有關期間，Citadines TST 並無向僱員就其提供之服務支付任何酬金或作為加入或於加入該集團後之獎勵，或作為離職賠償。

11. 所得稅抵免／(開支)

於全面收益表確認之所得稅：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元
本期稅項開支	(188)	(457)	(493)	(399)	(394)
過往年度超額撥備	—	—	175	—	—
遞延稅項	6,659	(53)	(3,586)	(231)	(19,669)
	6,471	(510)	(3,904)	(630)	(20,063)

於有關期間，香港利得稅按估計應課稅溢利之 16.5% 計算。

有關期間內之稅項可與全面收益表內之除稅前(虧損)／溢利對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一零年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元
除稅前(虧損)/溢利	<u>(39,640)</u>	<u>3,106</u>	<u>24,411</u>	<u>2,875</u>	<u>120,875</u>
按所得稅稅率計算之稅項 (二零零八年、二零零九年、 二零一零年及二零一一年： 16.5%)	6,541	(512)	(4,028)	(474)	(19,944)
於釐定應課稅溢利時無需繳稅之 收入之稅務影響	—	2	—	—	—
於釐定應課稅溢利時不可扣減之 收入之稅務影響	—	—	(51)	(156)	(119)
過往年度超額撥備	—	—	175	—	—
過往年度遞延稅項撥備不足之 稅務影響	<u>(70)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
稅項抵免/(開支)	<u>6,471</u>	<u>(510)</u>	<u>(3,904)</u>	<u>(630)</u>	<u>(20,063)</u>

12. 股息

Citadines TST 董事並不建議就有關期間派發任何股息。

13. 投資物業

	千港元
公平值	
於二零零八年一月一日	206,000
添置	3,199
於全面收益表確認之公平值減少	<u>(44,199)</u>
於二零零八年十二月三十一日及二零零九年一月一日	165,000
添置	287
於全面收益表確認之公平值減少	<u>(2,287)</u>
於二零零九年十二月三十一日及二零一零年一月一日	163,000
添置	131
於全面收益表確認之公平值增加	<u>18,869</u>
於二零一零年十二月三十一日及二零一一年一月一日	182,000
於全面收益表確認之公平值增加	<u>118,000</u>
於二零一一年六月三十日	<u>300,000</u>

Citadines TST 於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日之投資物業公平值乃以獨立專業估值師戴德梁行有限公司(「戴德梁行」)於該等日期進行之估值為基準，估值師與 Citadines TST 概無關連。

Citadines TST 投資物業於二零一一年六月三十日之公平值乃根據中證評估有限公司(「中證」，與 Citadines TST 概無關連之獨立合資格專業估值師)於該日進行之估值達致。

戴德梁行及中證為香港測量師學會之成員，具備合適資格且於相關位置之同類型物業估值方面有近期經驗。估值乃參考類似物業之交易價格市場證據後達致。

所有 Citadines TST 之投資物業均以經營租賃持有，以賺取租金收入及資本增值，其以公平值模式計量，且分類及入賬列作投資物業。

上述所示投資物業賬面值包括：

	於十二月三十一日			於 二零一一年 六月 三十日
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	千港元
以中期租約持有之香港物業	<u>165,000</u>	<u>163,000</u>	<u>182,000</u>	<u>300,000</u>

14. 物業、廠房及設備

	辦公室設備 千港元	傢俬及裝置 千港元	總計 千港元
成本			
於二零零八年一月一日	12	289	301
添置	413	7	420
於二零零八年十二月三十一日及 二零零九年一月一日	425	296	721
添置	—	79	79
於二零零九年十二月三十一日及 二零一零年一月一日	425	375	800
添置	—	105	105
於二零一零年十二月三十一日、 二零一一年一月一日及 二零一一年六月三十日	425	480	905
累計折舊			
於二零零八年一月一日	1	27	28
本年度費用	18	57	75
於二零零八年十二月三十一日及 二零零九年一月一日	19	84	103
本年度費用	78	28	106
於二零零九年十二月三十一日及 二零一零年一月一日	97	112	209
本年度費用	85	57	142
於二零一零年十二月三十一日及 二零一一年一月一日	182	169	351
本年度費用	43	34	77
於二零一一年六月三十日	225	203	428
賬面值			
於二零零八年十二月三十一日	406	212	618
於二零零九年十二月三十一日	328	263	591
於二零一零年十二月三十一日	243	311	554
於二零一一年六月三十日	200	277	477

15. 應收貿易款項

	於十二月三十一日			於
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年
	千港元	千港元	千港元	六月三十日 千港元
0至30日	76	113	250	76
31至60日	18	43	—	—
61至90日	—	—	—	—
	<u>94</u>	<u>156</u>	<u>250</u>	<u>76</u>
減：已確認減值虧損	—	—	—	—
	<u>94</u>	<u>156</u>	<u>250</u>	<u>76</u>

應收貿易款項包括預先開單之應收租金，預期租戶會於收到單據後付款。

Citadines TST 設有明確之信貸政策，以評核各對手方之信貸質素。該集團密切監察收款情況，務求盡量減低有關該等應收貿易款項之任何信貸風險。

就已逾期但未減值之應收款項而言，儘管並無持有抵押品，惟 Citadines TST 已評估有關人士之信譽、過往付款記錄及報告期末後之主要付款，並認為該等款項仍可收回及毋須計提超出呆賬撥備之進一步信貸撥備。於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度及於二零一一年六月三十日，超過30日之應收貿易款項分別約為18,000港元、43,000港元、無及無，足夠以有關租戶之已收租金彌補，根據 Citadines TST 之撥備政策，毋須就該等應收款項作出撥備。

並無逾期或減值之應收貿易款項之質素良好。

Citadines TST 董事認為，應收貿易款項之賬面值與其公平值相若。

16. 預付款項及其他應收款項

	於十二月三十一日			於
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年
	千港元	千港元	千港元	六月三十日 千港元
預付款項	20	1	1	21
其他應收款項	<u>173</u>	<u>45</u>	<u>45</u>	<u>45</u>
	<u>193</u>	<u>46</u>	<u>46</u>	<u>66</u>

Citadines TST 董事認為預付款項及其他應收款項之賬面值與其公平值相若。

17. 應收／(應付)同系附屬公司款項及應付中介控股公司款項

該金額為無抵押、免息及須應要求償還。

Citadines TST董事認為應收／(應付)同系附屬公司款項及應付中介控股公司款項與其公平值相若。

18. 股本

	於十二月三十一日			於
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年 六月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
法定：				
10,000股每股1港元之 普通股	10	10	10	10
已發行及繳足：				
1股每股1港元之普通股	1港元	1港元	1港元	1港元

19. 應計費用及其他應付款項

	於十二月三十一日			於
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年 六月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
應計費用	—	—	124	186
其他應付款項	1,062	1,214	804	680
	<u>1,062</u>	<u>1,214</u>	<u>928</u>	<u>866</u>

Citadines TST董事認為應計費用及其他應付款項之賬面值與其公平值相若。

20. 遞延稅項

以下為主要已確認遞延稅項負債及資產及有關變動：

	投資物業重估 千港元	加速稅項折舊 千港元	總計 千港元
於二零零八年一月一日	522	620	1,142
(計入)／扣除自全面收益表	<u>(7,293)</u>	<u>634</u>	<u>(6,659)</u>
於二零零八年十二月三十一日及 二零零九年一月一日	(6,771)	1,254	(5,517)
(計入)／扣除自全面收益表	<u>(377)</u>	<u>430</u>	<u>53</u>
於二零零九年十二月三十一日及 二零一零年一月一日	(7,148)	1,684	(5,464)
扣除自全面收益表	<u>3,135</u>	<u>451</u>	<u>3,586</u>
於二零一零年十二月三十一日及 二零一一年一月一日	(4,013)	2,135	(1,878)
扣除自全面收益表	<u>19,470</u>	<u>199</u>	<u>19,669</u>
於二零一一年六月三十日	<u>15,457</u>	<u>2,334</u>	<u>17,791</u>

21. 承擔

租賃承擔

作為出租人

於截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度，以及截至二零一一年六月三十日止六個月所賺取之物業租金收入分別約為5,326,000港元、5,835,000港元、6,183,000港元及3,065,000港元，減開支分別約218,000港元、136,000港元、134,000港元及108,000港元。

Citadines TST之投資物業預期持續於截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度，以及截至二零一一年六月三十日止六個月分別帶來年度租金收入3.23%、3.58%、3.40%及2.04%。所有物業均已租予租戶，為期二至三年。

Citadines TST已承諾根據不可撤銷經營租賃就到期日如下之租賃物業作出最低租賃付款：

	於十二月三十一日			於 二零一一年 六月三十日
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	千港元
一年內	3,452	1,320	1,597	7,751
第二至第五年(包括首尾兩年)	<u>1,300</u>	<u>1,119</u>	<u>708</u>	<u>1,391</u>
	<u>4,752</u>	<u>2,439</u>	<u>2,305</u>	<u>9,142</u>

22. 重大關連方交易

除財務資料其他地方所披露者外，Citadines TST 於有關期間訂立以下重大關連方交易：

- (a) 主要管理人員於有關期間之薪酬於財務資料附註9披露。
- (b) Citadines TST 於有關期間與以下關連方訂立以下重大交易：

關連方交易性質	交易性質	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
		二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元
同系附屬公司	租金收入	4,500	4,500	4,500	2,250	2,250
同系附屬公司	技術顧問費	157	—	—	—	—
		<u>4,657</u>	<u>4,500</u>	<u>4,500</u>	<u>2,250</u>	<u>2,250</u>

23. 資本管理

資本風險管理

Citadines TST 管理資本之主要目標為保障 Citadines TST 持續經營之能力，維持強大信貸評級及穩健比率以支持其業務及提升股東價值。

Citadines TST 管理其資本結構並根據經濟情況變動作出調整。為維持或調整資本結構，Citadines TST 可調整向股東派發之股息、向股東退還資本、發行新股份或籌集及償還債項。於截至二零零八年、二零零九年及二零一零年止年度，以及截至二零一一年六月三十日止六個月，Citadines TST 之資本管理目標、政策或程序維持不變。

負債比率

Citadines TST 已採納之資本架構政策主要目的為不以借貸支付其營運。根據 Citadines TST 之政策，有關期間末之負債比率為零。

24. 金融工具

金融工具之類別

	於十二月三十一日			於
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 六月三十日 千港元
金融資產				
貸款及應收款項(包括現金及現金等價物)	<u>4,999</u>	<u>9,380</u>	<u>5,791</u>	<u>5,627</u>
金融負債				
攤銷成本	<u>199,539</u>	<u>199,305</u>	<u>191,324</u>	<u>188,228</u>

財務風險管理目標及政策

Citadines TST之整體風險管理計劃專注於財務市場之難預測性，務求盡量減低對Citadines TST財務表現之潛在不利影響。該等風險包括信貸風險、流動資金風險、價格風險及外匯風險。

(a) 信貸風險

Citadines TST所承受由於對手方未有履行義務而將導致Citadines TST出現財務損失之最高信貸風險為於財務狀況表所列相關已確認金融資產之賬面值。

為盡量減低信貸風險，Citadines TST管理層已授權專責小組負責釐定信貸限額、信貸批准及其他監管程序，以確保已採取以下行動收回逾期債項。此外，Citadines TST於各呈報期末檢討各個別債項之可收回金額，以確保已就不可收回金額作出充分減值虧損。就此而言，Citadines TST董事認為Citadines TST之信貸風險獲重大減低。

(b) 流動資金風險

Citadines TST透過確保充足流動現金結存履行到期付款責任，以管理其流動資金風險。

Citadines TST透過每月檢討現金狀況報告密切監察其承受之流動資金風險。Citadines TST主要依賴提供管理服務之現金流入以為其業務提供資金。Citadines TST有充裕手頭現金，而倘Citadines TST之現金流量預測有重大不利變動，亦有其他監控流動資金風險之計劃。

下表詳列Citadines TST就其非衍生金融負債之餘下合約到期日。該表已根據按Citadines TST被要求支付之最早日期之金融負債未折現現金流量而編製。該表包括利息及本金現金流量。

	一年內 千港元	二至五年內 千港元	五年以上 千港元	總未貼現 現金流量 千港元	總賬面值 千港元
於二零零八年					
十二月三十一日					
應計費用及其他應付款項	1,062	—	—	1,062	1,062
應付同系附屬公司款項	408	—	—	408	408
應付中介控股公司款項	198,069	—	—	198,069	198,069
	<u>199,539</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>199,539</u>	<u>199,539</u>
於二零零九年					
十二月三十一日					
應計費用及其他應付款項	1,214	—	—	1,214	1,214
應付同系附屬公司款項	22	—	—	22	22
應付中介控股公司款項	198,069	—	—	198,069	198,069
	<u>199,305</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>199,305</u>	<u>199,305</u>
於二零一零年					
十二月三十一日					
應計費用及其他應付款項	928	—	—	928	928
應付中介控股公司款項	190,396	—	—	190,396	190,396
	<u>191,324</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>191,324</u>	<u>191,324</u>
於二零一一年					
六月三十日					
應計費用及其他應付款項	866	—	—	866	866
應付中介控股公司款項	187,362	—	—	187,362	187,362
	<u>188,228</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>188,228</u>	<u>188,228</u>

(c) 價格風險

於有關期間末，Citadines TST 並無面對重大價格風險。

(d) 外匯風險

由於 Citadines TST 大部分交易均以港元列示，故 Citadines TST 並無面對重大外匯風險。

(e) 金融工具之公平值

金融資產及金融負債之公平值按以下方式釐定：

- 受標準條款及條件規管及於活躍市場交易之金融資產及金融負債之公平值乃分別參考市場所報之買入及賣出價而釐定。
- 衍生工具之公平值乃以報價計算。倘未取得有關價格，則非期權衍生工具以工具年期之適用收益曲線進行折現現金流量分析，而期權衍生工具則以期權定價模式進行折現現金流量分析。
- 其他金融資產及金融負債之公平值乃以公認計價模式按折算現金流量分析釐定。

Citadines TST 董事認為，財務資料確認之金融資產及金融負債賬面值與其公平值相若。

25. 結算日後事項

於二零一一年六月三十日後並無發生重大事項。

C. 結算日後財務報表

Citadines TST 概無就二零一一年六月三十日後之任何期間編製經審核財務報表。Citadines TST 亦無就二零一一年六月三十日後之任何期間宣派任何股息或其他分派。

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
香港
謹啟

二零一一年十月十七日

* 僅供識別

以下為獨立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)發出之報告全文，乃編製以供載入本通函。



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：

以下為吾等就下文第A、B及C節所載Citadines Ashley TST Management (Hong Kong) Limited (「Citadines TST Management」)之財務資料(「財務資料」)作出之報告，以供載入Eternity Investment Limited (永恒策略投資有限公司*) (「貴公司」)於二零一一年十月十七日就建議由貴公司之全資附屬公司Golden Stone Management Limited收購Citadines TST Management之全部已發行股本而刊發之通函(「通函」)。財務資料包括於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日，以及二零一一年六月三十日Citadines TST Management之財務狀況表，以及截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度，以及截至二零一一年六月三十日止六個月(「有關期間」)之全面收益表、權益變動報表及現金流量報表，以及主要會計政策概要及其他解釋附註。

Citadines TST Management於二零零六年三月一日於香港註冊成立為有限公司，其主要業務為經營服務式寓所。

Citadines TST Management已採納十二月三十一日作為其財政年度結算日，及Citadines TST Management之法定財務資料已由畢馬威會計師事務所根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)於截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度審核。

* 僅供識別

董事及申報會計師各自之責任

Citadines TST Management 董事須負責根據財務資料附註4所載遵照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則之會計政策編製及真實而公平地列報財務資料。本公司董事須為通函所載之本報告內容負責。

吾等之責任為根據吾等之審核對財務資料作出獨立意見。

意見基準

就本報告而言，吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則審核有關期間之財務資料，並根據香港會計師公會頒佈之核數指引第3.340號「售股章程及申報會計師」進行吾等認為必要之有關額外程序。

意見

吾等認為，就本報告而言，有關期間之財務資料已真實而公平地反映於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日，以及二零一一年六月三十日之 Citadines TST Management 事務狀況及 Citadines TST Management 於有關期間之業績及現金流量。

關於持續經營會計基準入賬之重大不明朗因素

雖然吾等並無保留意見，但吾等注意到財務資料附註2所列，Citadines TST Management 於截至二零零九年十二月三十一日止年度產生虧損淨額約1,395,000港元，而 Citadines TST Management 分別於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日，以及二零一一年六月三十日之負債總額分別超出其資產總值約1,656,000港元、3,051,000港元、2,611,000港元及1,215,000港元。此等狀況連同財務資料附註2所載之其他事宜表明存在重大不明朗因素，可能令 貴公司之持續經營能力產生重大疑問。

可資比較財務資料

董事及申報會計師各自之責任

Citadines TST Management 董事須負責編製及呈列 Citadines TST Management 之未經審核財務資料(包括於二零一零年一月一日至二零一零年六月三十日期間之全面收益表、權益變動表及現金流量表)，連同其隨附附註(「Citadines TST Management 之未經審核可資比較財務資料」)。

就本通函而言，吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱工作準則 2400 號「審閱財務報表的委聘」審閱 Citadines TST Management 董事須負責編製之 Citadines TST Management 之未經審核可資比較財務資料。審閱主要包括向 Citadines TST 管理層進行查詢，並將分析程序應用於 Citadines TST Management 之未經審核可資比較財務資料，然後根據結果評估會計政策及呈報形式是否貫徹應用(惟已另作披露則除外)。審閱工作並不包括審計程序如控制測試及資產、負債及交易之驗證。由於審閱之範圍遠較審計為小，故所提供之保障程度亦較審計為低。因此，本核數師並無就 Citadines TST Management 之未經審核可資比較財務資料發表任何審計意見。

總結

根據吾等審閱(不構成審計)之結果，就通函而言，吾等概無注意到任何事情令吾等相信 Citadines TST Management 未經審核可資比較財務資料就通函而言未有於所有重大方面根據香港財務報告準則編製。

A. Citadines TST Management之財務資料

全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
		二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元
營業額	7	10,803	8,170	10,845	5,014	6,364
銷售成本		<u>(8,150)</u>	<u>(8,176)</u>	<u>(8,667)</u>	<u>(4,112)</u>	<u>(4,247)</u>
毛利/(虧損)		2,653	(6)	2,178	902	2,117
推廣開支		(234)	(156)	(226)	(96)	(225)
行政開支		<u>(1,315)</u>	<u>(1,233)</u>	<u>(1,512)</u>	<u>(896)</u>	<u>(496)</u>
除稅前溢利/(虧損)	8	1,104	(1,395)	440	(90)	1,396
所得稅開支	11	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
年度/期內溢利/(虧損)		<u>1,104</u>	<u>(1,395)</u>	<u>440</u>	<u>(90)</u>	<u>1,396</u>
Citadines TST Management						
擁有人應佔年度/期內 溢利/(虧損)		<u>1,104</u>	<u>(1,395)</u>	<u>440</u>	<u>(90)</u>	<u>1,396</u>
年度/期內全面總收入/ (虧損)		<u>1,104</u>	<u>(1,395)</u>	<u>440</u>	<u>(90)</u>	<u>1,396</u>
Citadines TST Management						
擁有人應佔年度/期內 全面總收入/(虧損)		<u>1,104</u>	<u>(1,395)</u>	<u>440</u>	<u>(90)</u>	<u>1,396</u>

隨附附註構成 Citadines TST Management 財務資料之一部分。

財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於
		二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 六月 三十日 千港元
資產					
流動資產					
應收貿易賬款	13	322	165	24	133
按金、預付款項及其他應收款項	14	353	395	399	416
應收同系附屬公司款項	15	123	19	410	500
現金及現金等價物		<u>6,309</u>	<u>8,738</u>	<u>4,173</u>	<u>4,473</u>
總資產		<u><u>7,107</u></u>	<u><u>9,317</u></u>	<u><u>5,006</u></u>	<u><u>5,522</u></u>
權益					
Citadines TST Management 擁有人					
應佔股本及儲備					
股本	16	—	—	—	—
儲備		<u>(1,656)</u>	<u>(3,051)</u>	<u>(2,611)</u>	<u>(1,215)</u>
總權益		<u><u>(1,656)</u></u>	<u><u>(3,051)</u></u>	<u><u>(2,611)</u></u>	<u><u>(1,215)</u></u>
負債					
流動負債					
應計費用及其他應付款項	17	1,077	831	1,278	717
應付同系附屬公司款項	15	6,686	10,537	5,339	5,020
應付中介控股公司款項	15	<u>1,000</u>	<u>1,000</u>	<u>1,000</u>	<u>1,000</u>
總負債		<u><u>8,763</u></u>	<u><u>12,368</u></u>	<u><u>7,617</u></u>	<u><u>6,737</u></u>
總權益及負債		<u><u>7,107</u></u>	<u><u>9,317</u></u>	<u><u>5,006</u></u>	<u><u>5,522</u></u>
淨流動負債		<u><u>(1,656)</u></u>	<u><u>(3,051)</u></u>	<u><u>(2,611)</u></u>	<u><u>(1,215)</u></u>
總資產減流動負債		<u><u>(1,656)</u></u>	<u><u>(3,051)</u></u>	<u><u>(2,611)</u></u>	<u><u>(1,215)</u></u>

隨附附註構成 Citadines TST Management 財務資料之一部分。

權益變動報表

	股本 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零零八年一月一日	—	(2,760)	(2,760)
年度溢利	—	1,104	1,104
年度全面總收入	—	1,104	1,104
於二零零八年十二月三十一日 及二零零九年一月一日	—	(1,656)	(1,656)
年度虧損	—	(1,395)	(1,395)
年度全面總虧損	—	(1,395)	(1,395)
於二零零九年十二月三十一日 及二零一零年一月一日	—	(3,051)	(3,051)
年度溢利	—	440	440
年度全面總收入	—	440	440
於二零一零年十二月三十一日 及二零一一年一月一日	—	(2,611)	(2,611)
期內溢利	—	1,396	1,396
期內全面總收入	—	1,396	1,396
於二零一一年六月三十日	—	(1,215)	(1,215)
於二零一零年一月一日	—	(3,051)	(3,051)
期內虧損	—	(90)	(90)
期內全面總虧損	—	(90)	(90)
於二零一零年六月三十日 (未經審核)	—	(3,141)	(3,141)

現金流量報表

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一零年	二零一一年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
					(未經審核)
經營業務					
除稅前溢利／(虧損)及營運資金					
變動前之經營現金流量	1,104	(1,395)	440	(90)	1,396
應收貿易賬款(增加)／減少	(16)	157	141	(123)	(109)
預付款項及其他應收款項增加	(3)	(42)	(4)	(121)	(17)
應收同系附屬公司款項減少／ (增加)	11	104	(391)	(188)	(90)
應計費用及其他應付款項(減少)／ 增加	(405)	(246)	447	(113)	(561)
應付同系附屬公司款項增加／(減少)	2,411	3,851	(5,198)	812	(319)
經營業務所產生／(所用)之現金淨額	<u>3,102</u>	<u>2,429</u>	<u>(4,565)</u>	<u>177</u>	<u>300</u>
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	3,102	2,429	(4,565)	177	300
年／期初之現金及現金等價物	<u>3,207</u>	<u>6,309</u>	<u>8,738</u>	<u>8,738</u>	<u>4,173</u>
年／期終之現金及現金等價物	<u><u>6,309</u></u>	<u><u>8,738</u></u>	<u><u>4,173</u></u>	<u><u>8,915</u></u>	<u><u>4,473</u></u>
現金及現金等價物結餘分析					
計入財務狀況表之現金及現金 等價物	<u>6,309</u>	<u>8,738</u>	<u>4,173</u>	<u>8,915</u>	<u>4,473</u>

B. 財務資料附註**1. 一般資料**

Citadines TST Management 於香港註冊成立為有限公司，其最終控股公司為嘉德置地有限公司，該公司於新加坡共和國註冊成立，而其股份於新加坡交易所上市。

Citadines TST Management 之註冊辦事處地址為香港九龍尖沙咀亞士厘道 18 號。

Citadines TST Management 之主要業務為經營服務式寓所。

財務資料以千港元(千港元)呈列，與 Citadines TST Management 之功能貨幣相同。

2. 編製基準

財務資料乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈之所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」，包括所有適用之個別香港財務報告準則之統稱)、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋(「詮釋」)、香港公認會計原則及香港公司條例編製。此外，財務資料包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)所規定之適用披露事項。

財務資料乃按歷史成本慣例編製，惟若干金融工具按公平值計量則除外。編製符合香港財務報告準則之財務資料須使用若干關鍵會計估計。這亦需要管理層在應用 Citadines TST Management 之會計政策過程中行使其判斷。

由於 Citadines TST Management 之董事以港元(「港元」)控制及監察 Citadines TST Management 之表現及財務狀況，故 Citadines TST Management 集團之賬冊及紀錄均以港元存置。

於截至二零零九年十二月三十一日止年度，Citadines TST Management 產生虧損淨額約 1,395,000 港元，而 Citadines TST 之總負債分別超出其於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度，以及二零一一年六月三十日之總資產約 1,656,000 港元、3,051,000 港元、2,611,000 港元及 1,215,000 港元。由於 Citadines TST Management 之最終控股公司已確認提供持續財務資助予 Citadines TST Management，以使其可持續經營及清償其於可見將來之到期負債，故財務資料乃按持續經營基準編製。

3. 已頒佈但未生效之新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋

Citadines TST Management 並無提前應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋：

香港會計準則第1號(修訂本)	呈列其他全面收益項目 ³
香港會計準則第12號(修訂本)	遞延稅項：收回相關資產 ²
香港會計準則第19號(二零一一年經修訂)	僱員福利 ⁴
香港會計準則第27號(二零一一年經修訂)	獨立財務報表 ⁴
香港會計準則第28號(二零一一年經修訂)	投資於聯營公司及合營公司 ⁴
香港財務報告準則第1號(修訂本)	嚴重通脹及剔除首次採納者之固定日期 ¹
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露 — 轉讓金融資產 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁴
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ⁴
香港財務報告準則第11號	合營安排 ⁴
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之利益 ⁴
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ⁴

¹ 於二零一一年七月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

香港財務報告準則第9號金融工具(於二零零九年十一月頒佈)引入對金融資產之分類及計量之新規定。香港財務報告準則第9號金融工具(於二零一零年十一月經修訂)再加入針對金融負債及終止確認之規定。

— 根據香港財務報告準則第9號，所有在香港會計準則第39號金融工具：確認與計量範圍內確認之金融資產，乃其後按攤銷成本或公平值計量。具體而言，業務模式以收取合約現金流量為目的以及合約現金流量僅支付本金及欠款餘額之利息而持有之債務投資，於其後會計期末一般按攤銷成本計量。所有其他債務投資及權益投資於其後會計期末則以公平值計量。

— 有關金融負債方面，顯著變動乃涉及指定按公平值計入溢利或虧損之金融負債。特別是根據香港財務報告準則第9號，按公平值計算所產生之溢利或虧損，其公平值之變動乃應佔該負債之信貸風險，呈列於其他全面收益，除非在其他全面收益呈列該負債之信貸風險變動影響會導致或擴大損益上之會計錯配。金融負債信貸風險應佔之公平值變動其後不會重新分類至損益。此前，根據香港會計準則第39號，按公平值所產生之溢利或虧損計算之金融負債之公平價值變動全數於損益內呈列。

香港財務報告準則第9號於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效，並可提前應用。Citadines TST Management 董事預期，香港財務報告準則第9號將應用於二零一三年一

月一日或之後開始之年度期間Citadines TST Management之財務資料，而應用該新訂準則可能對Citadines TST Management之金融資產所呈報之金額造成重大影響。然而，詳細檢閱完成前，對有關影響作出合理估計並不可行。

除上文所述者外，Citadines TST Management預期採納其他新訂及經修訂準則、修訂本或詮釋將不會對Citadines TST Management之業績及財務狀況構成重大影響。

4. 主要會計政策概要

(a) 收益確認

租金收入(包括在經營租約下之物業提早發出之發票之租金)以直線法按各自之租約年期確認。

(b) 資產減值

於各呈報期，均會審閱內部及外來資料來源，以確定是否有任何跡象顯示資產出現減值，或是否有任何跡象顯示早前已確認之減值虧損已不再存在或可能已經減少。倘存在任何該等跡象，則會估計資產之可收回金額。每當資產之賬面值超過其可收回金額時，均會確認減值虧損。減值虧損於產生呈報期內自全面收益表扣除，惟倘有關資產按重估值入賬，則根據該重估資產之相關會計政策將減值虧損入賬。

計算可收回金額

資產之可收回金額為其淨售價與使用價值兩者中之較高者。淨售價為於公平磋商交易中銷售資產所得之金額，而使用價值則為預期將因持續使用任何資產或自於其可使用年期結束時將其出售所產生之估計未來現金流量之現值。倘資產並無產生在很大程度上獨立於其他資產之現金流入，則可收回金額乃就能獨立產生現金流入之最小組別資產(即現金產生單位)而釐定。

減值虧損撥回

減值虧損僅於用以釐訂可收回金額之估計有所變動時方予撥回。減值虧損撥回限於倘並無於過往期間確認減值虧損而原應釐定之資產賬面值。減值虧損撥回乃於確認撥回之呈報期計入全面收益表。

(c) 稅項

所得稅支出指現時應付稅項及遞延稅項之總和。現時應付稅項乃按呈報期之應課稅溢利計算。應課稅溢利為於應付所得稅時根據稅務機關制定之規則釐定之呈報期內溢利。

遞延稅項以財務資料中資產及負債之賬面值及計算應課稅溢利所用相應稅基間之暫時差額而確認，並採用資產負債表負債法處理。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差額確認，而遞延稅項資產乃按可能出現可利用暫時差額扣稅之應課稅溢利時提撥。若於一項交易中，因初步確認其他資產及負債而引致之暫時差額既不影響應課稅溢利，亦不影響會計溢利，則不會確認該等遞延資產及負債。

遞延稅項資產之賬面值於各呈報期末作檢討，並於沒可能有足夠應課稅溢利收回全部或部份資產時作調減。

遞延稅項乃按預期於負債清償或資產變現之呈報期之適用稅率計算。遞延稅項於綜合收益表中扣除或計入綜合收益表，惟倘遞延稅項直接在股權中扣除或計入股權之情況(在此情況下遞延稅項亦會於股權中處理)除外。

(d) 金融工具

當集團實體成為工具合約條文之訂約方時，金融資產及金融負債乃於財務狀況表確認。金融資產及金融負債初步按公平值計量。因收購或發行金融資產及金融負債(透過損益按公平值處理之金融資產及金融負債除外)而直接應佔之交易成本乃於首次確認時按適用情況加入或扣自該金融資產或金融負債之公平值。收購透過損益按公平值處理之金融資產及金融負債而直接應佔之交易成本即時於全面收益表內確認。

金融資產

Citadines TST Management之金融資產歸類至貸款及應收款項。所有透過正常方式購買或出售之金融資產乃按交易日基準確認及解除確認。透過正常方式進行之購買或出售乃指按市場規則或慣例設定之時間框架內交付資產之金融資產購買或銷售。Citadines TST Management之主要金融資產屬於貸款及應收款項，而所採納之會計政策乃載列於下文。

實際利率法

實際利率法為計算金融資產之攤銷成本及於相關期間分配利息收入之方法。實際利率為實際折算金融資產根據初步確認時預期可使用年期或較短期間(如適用)估計未來現金收入(包括組成實際利率主要部分之所有已付或已收定點費用、交易成本及其他溢價或折扣)至賬面淨值之確定利率。

債務工具之收入按實際利率基準確認。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為非衍生金融資產，具有固定或可決定金額，且並無在交投活躍之市場上報價。於初步確認後之各呈報期末，貸款及應收款項(包括貿易應收款項、按金、其他應收款項、應收同系附屬公司款項及銀行結餘)乃以實際利率法按攤銷成本減任何已識別減值虧損(見下文金融資產減值虧損之會計政策)計量。

金融資產之減值

金融資產於呈報期末就出現之減值跡象作出評估。倘有客觀證據顯示，金融資產之預計未來現金流量因金融資產初步確認後發生之一項或多項事件而受到影響，則金融資產出現減值。

所有其他金融資產方面，減值之客觀證據可包括：

- (i) 發行人或交易對手出現重大財政困難；或
- (ii) 違反合約，例如欠繳或遲繳利息或本金額；或
- (iii) 借款人有可能面臨破產或財務重組。

就若干類別之金融資產(如應收貿易賬款)而言，不會單獨作出減值之資產會於其後彙集一併評估減值。應收賬款組合出現減值之客觀證據包括Citadines TST Management過往收款記錄、組合內超過平均信貸期之延期付款數字上升，以及國家或地區經濟狀況出現明顯變動而導致該應收賬款未能償還。

就按攤銷成本計值之金融資產而言，當有客觀證據顯示資產減值時於全面收益表內確認減值虧損，及按賬面值與估計未來現金流量之現值(以原定實際利率折算)間之差異計量。

就按成本值列賬之資產而言，其減值虧損金額之計算方法為資產賬面值及以類似金融資產現時市場回報率貼現後之估計未來現金流量之現值兩者之差額。有關減值虧損不可於以後呈報期間撥回。

金融資產之賬面值因其減值虧損而直接減少，惟應收貿易賬款之賬面值則透過使用撥備賬而減少。所有撥備賬之賬面值變動均於全面收益表內確認。倘應收賬款被視為不可收回，則於撥備賬內撇銷。其後收回之已撇銷數額乃計入全面收益表。

就按攤銷成本計量之金融資產而言，倘減值虧損之數額於其後之呈報期減少，而有關減少可以客觀地與確認減值虧損後之某一事件聯繫，則原先確認之減值虧損於損益中予以撥回，惟於撥回減值當日之資產賬面值不得超逾假設未確認減值時之攤銷成本。

金融負債及股權

由集團實體發行之金融負債及股本權益工具按所訂立之合約安排性質，以及金融負債及股權工具之定義而分類。

Citadines TST Management之金融負債主要包括其他金融負債(包括應計費用及其他應付款項應付同系附屬公司款項及應付中介控股公司款項(屬其他金融負債類別))。該等金融負債其後利用實際利率法按經攤銷成本計量。

股權工具

股權工具為證明集團資產剩餘權益(經扣除其所有負債)之任何合約。Citadines TST Management發行之股本工具按所收款項扣除直接發行成本後入賬。

購回Citadines TST Management本身之股權工具乃直接於權益確認及扣除。購買、出售、發行或註銷Citadines TST Management本身之股權工具時不會於損益確認收益或虧損。

實際利率法

實際利率法指計算金融負債之攤銷成本及分配有關期間利息開支之方法。該實際利率指財務負債之估計未來所付現金在估計可使用年期或較短期間(按適用者)內之折現利率至初步確認之賬面淨金額。

利息開支按實際利率法確認。

終止確認

Citadines TST Management僅於自資產獲取現金流量之合約權利到期時，或本集團將財務資產及該資產所有權之絕大部分風險及回報轉讓予另一實體時取消確認財務資產。全面取消確認財務資產時，該資產賬面值與已收及應收代價及於其他全面收入確認之累計股權總數間之差額會於損益表中確認。

當有關合約之特定責任獲解除、取消或到期，金融負債將予以終止確認。已終止確認之金融負債之賬面值與已付及應付代價之差額乃於全面收益表中確認。

公平值之釐定

於呈報期末，於活躍市場買賣之金融資產之公平值乃根據所報市價或經銷商報價(好倉之買入價及淡倉之要價)釐定，而無扣減任何交易成本。

就所有非於活躍市場上市之金融工具，其公平值乃採用合適評估技術釐定。評估技術包括折現現金流量分析、與市場現有可知價格之類似工具進行比較、期權定價模式及其他相關估值模式。

(e) 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項初步以公平值確認，其後則利用實際利率法按攤銷成本扣除減值撥備計量。倘有客觀證據顯示 Citadines TST Management 將無法按應收款項之原有條款收回所有款項，即就貿易及其他應收款項設定減值撥備。撥備金額為資產賬面值與按實際利率折現之估計未來現金流量之現值兩者之差額。撥備金額於全面收益表確認。

(f) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行通知存款。

(g) 租約

凡租約條款將資產擁有權之絕大部份風險及回報轉移往 Citadines TST Management 之租約，均列作融資租約。根據融資租約持有之資產按最初之公平值或最低租金現值(以較低者為準)確認。向出租人履行之有關責任(扣除有關利息支出)於財務狀況表內列作融資租約承擔。融資費用將按有關租期自綜合收益表扣除，以定期定額扣除出各呈報期之承擔餘額。

所有其他租約均列作經營租約，而年度租金以直線法按有關租期自全面收益表扣除。

(h) 或然負債及或然資產

或然負債乃因過往事件而可能產生之責任，而其存在與否僅由不屬 Citadines TST Management 全然掌握之一件或以上未確定未來事件之發生或不發生所確定。或然負債亦可以是因過往未確認事件而產生之現有責任，而由於不大可能導致經濟資源流失，又或者責任金額不能可靠地計量而未予以確認。或然負債雖未予確認，惟於財務資料披露。倘外流可能性發生變動，以致有可能流失時，則確認為撥備。

或然資產乃指因過往事件而可能獲得之資產，其存在僅可視乎將來發生或不發生一件或以上非 Citadines TST Management 所能完全控制之不確定未來事件予以確定。或然資產雖未予確認，惟當一項經濟收益可能流入時於財務資料附註披露。當流入可實際確定時，則確認資產。

(i) 關連人士交易

倘一方有能力直接或間接控制另一方，或於作出財務及營運決定時發揮重大影響力，則雙方被視為有關連。倘彼等受共同控制或共同重大影響，則亦被視為有關連。倘資源或責任於關連人士間轉移，則該項交易被視為關連人士交易。

(j) 撥備

倘 Citadines TST Management 因過往事件而須承擔當前之法定或推定責任，Citadines TST Management 可能須履行該項責任並對有關金額作出可靠之估計。

已確認為撥備之金額為須於呈報期末履行當前責任之最佳估計代價，並考慮與責任有關之風險及不明朗因素。倘使用履行當前責任之估計現金流量來計量撥備，其賬面值為該等現金流量現值。

當須用於解決撥備之部分或全部經濟收益預期可向第三方收回時，在確定將可獲償付且能可靠估計可收回之數額，則可收回款項確認為資產。

5. 關鍵會計估計及判斷

估算及判斷會被持續評估，並根據過往經驗及其他因素進行評估，包括在有關情況下相信為合理之對未來事件之預測。

Citadines TST Management 對未來作出估計及假設。所得之會計估計如其定義，很少會與其實際結果相同。很大機會導致下一呈報期之資產與負債之賬面值作出重大調整之估計及假設討論如下。

(a) 貿易應收賬款

本集團定期檢討貿易應收賬款之賬齡，以確保可收回貿易應收賬款餘額，並可於協定信貸期逾期後即時採取跟進行動。然而，Citadines TST Management 收賬不時會出現延誤。倘貿易應收賬款餘額之可收回機會存疑，則本集團會根據客戶之信貸

狀況、貿易應收賬款餘額之賬齡分析及撇賬紀錄，作出特別減值撥備。若干應收款項可初步確認為可收回，惟其後可能無法收回而須於綜合收益表內撇銷相關應收款項。倘未有為收回機會出現變化之貿易應收款項作出撥備，則可能會對營運業績構成影響。

(b) 所得稅

於日常業務過程中，不少交易及計算之最終稅務釐定均不確定。Citadines TST Management按對該等額外稅項會否到期支付之估計，就預計稅務審核問題確認負債。倘該等事宜之最終稅務後果與初步記錄之金額不同，則該等差額將影響作出該釐定期間之所得稅及遞延稅項撥備。

遞延稅項資產之可變現情況主要取決於日後是否有充裕溢利或應課稅暫時差額。倘日後所產生實際溢利較預期少，或會對遞延稅項資產作出重大撥回，而有關撥回將於作出撥回之期間內在全面收益表確認。

6. 營運分部

由於Citadines TST Management僅於香港從事經營服務式寓所業務，故按照香港財務報告準則第8號「業務分部」，毋須大幅披露業務分析及分部呈報資料(如分部收益、業績、資產、負債及其他資料)。

7. 營業額

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元
租金收入	10,715	8,110	10,811	4,986	6,331
其他服務收入	88	60	34	28	33
	<u>10,803</u>	<u>8,170</u>	<u>10,845</u>	<u>5,014</u>	<u>6,364</u>

8. 除稅前溢利／(虧損)

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元
				(未經審核)	
核數師酬金	102	120	100	60	60
員工成本(包括董事 酬金)					
— 薪金及其他津貼	2,274	2,196	2,472	1,239	1,273
— 退休福利計劃 供款	112	107	122	60	71
物業之經營租賃開支	4,500	4,500	4,500	2,250	2,250

9. 董事酬金

年內概無就有關期間向 Citadines TST Management 董事支付酬金。

有關期間：

	袍金 千港元	薪金及花紅 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	以股份形式 支付之開支 千港元	總計 千港元
Yeong Lai Meng (附註 i)	—	—	—	—	—
Lee Chee Koon (附註 ii)	—	—	—	—	—
Lee Hwee Keong, Gerald (附註 iii)	—	—	—	—	—
Goh Soon Keat Kevin (附註 iv)	—	—	—	—	—
酬金總額	—	—	—	—	—

概無 Citadines TST Management 董事於有關期間內放棄任何酬金。

附註：

- (i) Yeong Lai Meng 於二零一零年四月十九日辭任
- (ii) Lee Chee Koon 於二零零九年十月二十一日獲委任
- (iii) Lee Hwee Keong, Gerald 於二零零九年十月二十一日辭任
- (iv) Goh Soon Keat Kevin 於二零一零年四月十九日獲委任

10. 僱員酬金

於有關期間，Citadines TST Management 五名最高薪人士中，概無Citadines TST Management之董事。該五名人士之酬金如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一零年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元
薪金及其他津貼	821	849	888	468	510
退休福利計劃供款	41	42	44	23	18
	<u>862</u>	<u>891</u>	<u>932</u>	<u>491</u>	<u>528</u>

其酬金在以下範圍：

	僱員人數			僱員人數	
	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一零年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元
零 — 1,000,000 港元	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>

11. 所得稅開支

由於Citadines TST Management於有關期間概無應課稅溢利，故於財務資料中並無就香港利得稅作出撥備。

由於於有關期間末概無重大時差，故於財務資料中並無確認遞延稅項資產或負債。

於有關期間，香港利得稅按估計應課稅溢利之16.5%計算。

有關期間內之稅項可與全面收益表內之除稅前溢利／(虧損)對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元
除稅前溢利／(虧損)	1,104	(1,395)	440	(90)	1,396
按所得稅率計算之稅項 (二零零八年、二零零九年、 二零一零年及二零一一年： 16.5%)	(182)	230	(73)	15	(230)
動用過往年度未確認之稅務虧損	182	—	73	—	230
未確認之稅務虧損	—	(230)	—	(15)	—
稅項開支	—	—	—	—	—

於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日，以及二零一一年六月三十日，Citadines TST Management分別有未動用稅務虧損約1,577,000港元、2,972,000港元、2,532,000港元及2,302,000港元，可供抵銷未來稅務溢利。由於未來溢利流量無法預測，故並無就未動用稅務虧損確認遞延稅項資產。

12. 股息

Citadines TST Management董事並不建議就有關期間派發任何股息。

13. 應收貿易款項

	於十二月三十一日			於
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 六月三十日 千港元
0至30日	332	165	24	133
減：已確認減值虧損已確認 減值虧損	—	—	—	—
	332	165	24	133

住客須於退房前支付所有未清償結餘。一般而言，Citadines TST Management會於住客辦理入住手續時向其索取信用卡轉賬授權書。除此以外，Citadines TST Management並無自其住客取得任何其他抵押品。

於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日，以及二零一一年六月三十日，概無應收貿易款項已逾期，Citadines TST Management評定概無應收貿易款項被視為已減值。

根據過往經驗，Citadines TST Management 董事相信，由於該等應收貿易款項之信貸質素並無重大變動，而有關結餘仍被視為可全數收回，故毋須就該等款項計提減值撥備。

Citadines TST Management 董事認為，應收貿易款項之賬面值與其公平值相若。

14. 按金、預付款項及其他應收款項

	於十二月三十一日			於
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年
	千港元	千港元	千港元	六月三十日
				千港元
按金	279	314	314	314
預付款項	74	36	38	51
其他應收款項	—	45	47	51
	<u>353</u>	<u>395</u>	<u>399</u>	<u>416</u>

Citadines TST Management 董事認為按金、預付款項及其他應收款項之賬面值與其公平值相若。

15. 應收／(應付)同系附屬公司款項及應付中介控股公司款項

該金額為無抵押、免息及須應要求償還。

Citadines TST Management 董事認為應收／(應付)同系附屬公司款項及應付中介控股公司款項與其公平值相若。

16. 股本

	於十二月三十一日			於
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年
	千港元	千港元	千港元	六月三十日
				千港元
法定：				
10,000股每股1港元之 普通股	<u>10</u>	<u>10</u>	<u>10</u>	<u>10</u>
已發行及繳足：				
1股每股1港元之普通股	<u>1港元</u>	<u>1港元</u>	<u>1港元</u>	<u>1港元</u>

17. 應計費用及其他應收款項

	於十二月三十一日			於
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年
	千港元	千港元	千港元	六月三十日
				千港元
應計費用	580	336	108	1
其他應付款項	497	495	1,170	716
	<u>1,077</u>	<u>831</u>	<u>1,278</u>	<u>717</u>

Citadines TST Management 董事認為應計費用及其他應付款項之賬面值與其公平值相若。

18. 承擔

租賃承擔

作為承租人

於呈報日期，Citadines TST Management 已承諾根據不可撤銷經營租賃就到期日如下之租賃物業作出最低租賃付款：

	於十二月三十一日			於
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年
	千港元	千港元	千港元	六月三十日
				千港元
一年內	2,096	—	2,096	4,500
第二至第五年(包括首尾兩年)	—	—	—	—
	<u>2,096</u>	<u>—</u>	<u>2,096</u>	<u>4,500</u>

經營租賃付款指 Citadines TST Management 就租賃物業應付之租金。經協商後之租賃首個年期為三年。

19. 重大關連方交易

除財務資料其他地方所披露者外，Citadines TST Management 於有關期間訂立以下重大關連方交易：

- (a) 主要管理人員於有關期間之薪酬於財務資料附註9披露。

(b) Citadines TST Management 於有關期間與以下關連方訂立以下重大交易：

關連方交易性質	交易性質	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
		二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元
同系附屬公司	租金開支	4,500	4,500	4,500	2,250	2,250
同系附屬公司	技術顧問費	496	302	407	334	536
同系附屬公司	推廣費用	199	117	—	—	—
		<u>5,195</u>	<u>5,019</u>	<u>5,007</u>	<u>2,584</u>	<u>2,786</u>

20. 資本管理

資本風險管理

Citadines TST Management 管理資本之主要目標為保障 Citadines TST Management 持續經營之能力，維持強大信貸評級及穩健比率以支持其業務及提升股東價值。

Citadines TST Management 管理其資本結構並根據經濟情況變動作出調整。為維持或調整資本結構，Citadines TST Management 可調整向股東派發之股息、向股東退還資本、發行新股份或籌集及償還債項。截至二零零八年、二零零九年及二零一零年止年度，以及截至二零一一年六月三十日止六個月，Citadines TST Management 之資本管理目標、政策或程序維持不變。

負債比率

Citadines TST Management 已採納之資本架構政策主要目的為不以借貸支付其營運。根據 Citadines TST Management 之政策，有關期間末之負債比率為零。

21. 金融工具

金融工具之類別

	於十二月三十一日			於
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 六月三十日 千港元
金融資產				
貸款及應收款項(包括現金及 現金等價物)	<u>7,033</u>	<u>9,281</u>	<u>4,968</u>	<u>5,471</u>
金融負債				
攤銷成本	<u>8,763</u>	<u>12,368</u>	<u>7,617</u>	<u>6,737</u>

財務風險管理目標及政策

Citadines TST Management之整體風險管理計劃專注於財務市場之難預測性，務求盡量減低對Citadines TST Management財務表現之潛在不利影響。該等風險包括信貸風險、流動資金風險、價格風險及外匯風險。

(a) 信貸風險

Citadines TST Management所承受由於對手方未有履行義務而將導致Citadines TST Management出現財務損失之最高信貸風險為於財務狀況表所列相關已確認金融資產之賬面值。

為盡量減低信貸風險，Citadines TST Management管理層已授權專責小組負責釐定信貸限額、信貸批准及其他監管程序，以確保已採取以下行動收回逾期債項。此外，Citadines TST Management於各呈報期末檢討各個別債項之可收回金額，以確保已就不可收回金額作出充分減值虧損。就此而言，Citadines TST Management董事認為Citadines TST Management之信貸風險獲重大減低。

(b) 流動資金風險

Citadines TST Management透過確保充足流動現金結存履行到期付款責任，以管理其流動資金風險。

Citadines TST Management透過每月檢討現金狀況報告密切監察其承受之流動資金風險。Citadines TST Management主要依賴提供管理服務之現金流入以為其業務提供資金。Citadines TST Management有充裕手頭現金，而倘Citadines TST Management之現金流量預測有重大不利變動，亦有其他監控流動資金風險之計劃。

下表詳列Citadines TST Management就其非衍生金融負債之餘下合約到期日。該表已根據按Citadines TST Management被要求支付之最早日期之金融負債未折現現金流量而編製。該表包括利息及本金現金流量。

	一年內 千港元	二至五年內 千港元	五年以上 千港元	總未貼現 現金流量 千港元	總賬面值 千港元
於二零零八年					
十二月三十一日					
應計費用及其他應付款項	1,077	—	—	1,077	1,077
應付同系附屬公司款項	6,686	—	—	6,686	6,686
應付中介控股公司款項	1,000	—	—	1,000	1,000
	<u>8,763</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>8,763</u>	<u>8,763</u>
於二零零九年					
十二月三十一日					
應計費用及其他應付款項	831	—	—	831	831
應付同系附屬公司款項	10,537	—	—	10,537	10,537
應付中介控股公司款項	1,000	—	—	1,000	1,000
	<u>12,368</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>12,368</u>	<u>12,368</u>
於二零一零年					
十二月三十一日					
應計費用及其他應付款項	1,278	—	—	1,278	1,278
應付同系附屬公司款項	5,339	—	—	5,339	5,339
應付中介控股公司款項	1,000	—	—	1,000	1,000
	<u>7,617</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>7,617</u>	<u>7,617</u>
於二零一一年六月三十日					
應計費用及其他應付款項	717	—	—	717	717
應付同系附屬公司款項	5,020	—	—	5,020	5,020
應付中介控股公司款項	1,000	—	—	1,000	1,000
	<u>6,737</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>6,737</u>	<u>6,737</u>

(c) 價格風險

於有關期間末，Citadines TST Management 並無面對重大價格風險。

(d) 外匯風險

由於Citadines TST Management 大部分交易均以港元列示，故Citadines TST Management並無面對重大外匯風險。

(e) 金融工具之公平值

金融資產及金融負債之公平值按以下方式釐定：

- 受標準條款及條件規管及於活躍市場交易之金融資產及金融負債之公平值乃分別參考市場所報之買入及賣出價而釐定。
- 衍生工具之公平值乃以報價計算。倘未取得有關價格，則非期權衍生工具以工具年期之適用收益曲線進行折現現金流量分析，而期權衍生工具則以期權定價模式進行折現現金流量分析。
- 其他金融資產及金融負債之公平值乃以公認計價模式按折算現金流量分析釐定。

Citadines TST Management 董事認為，財務資料確認之金融資產及金融負債賬面值與其公平值相若。

22. 結算日後事項

於二零一一年六月三十日後並無發生重大事項。

C. 結算日後財務報表

Citadines TST Management 概無就二零一一年六月三十日後之任何期間編製經審核財務報表。Citadines TST Management 亦無就二零一一年六月三十日後之任何期間宣派任何股息或其他分派。

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
香港
謹啟

二零一一年十月十七日

* 僅供識別

A. CITADINES ASHLEY TST (HONG KONG) LIMITED 之管理層討論及分析

以下為 Citadines TST 截至二零一一年六月三十日止六個月，以及截至二零零八年、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管理層討論及分析。

(I) 截至二零一一年六月三十日止六個月期間

經營業績

於截至二零一一年六月三十日止期間，Citadines TST 錄得 3,065,000 港元之收益，較去年同期之 3,090,000 港元減少 0.81%。

截至二零一一年六月三十日止期間之溢利為 100,812,000 港元，而去年同期則為 2,245,000 港元。

流動資金及財務資源

於二零一一年六月三十日，Citadines TST 之現金及現金等價物為 1,743,000 港元(二零一零年六月三十日：910,000 港元)。增加乃主要由於盈利能力增加所致。

於二零一一年六月三十日，Citadines TST 並無外部借貸。

於二零一一年六月三十日，Citadines TST 之流動負債淨值及流動比率分別為 183,013,000 港元(二零一零年六月三十日：188,156,000 港元)及 0.03 (二零一零年六月三十日：0.06)。

資產抵押

於二零一一年六月三十日，Citadines TST 並無抵押資產。

承擔

於二零一一年六月三十日，Citadines TST 並無重大承擔。

匯兌風險及對沖

於截至二零一一年六月三十日止期間，Citadines TST之大部分交易、資產及負債均以港元列值。因此，Citadines TST概無動用金融工具以作對沖用途。

或然負債

於二零一一年六月三十日，Citadines TST並無重大或然負債。

僱員及薪酬政策

於二零一一年六月三十日，Citadines TST之僱員人數為零人(二零一零年：零人)。

一份重大合約

於二零一一年六月三十日向，Ascott Holdings向Citadines TST提供本金額187,362,000港元之無抵押免息貸款。

(II) 截至二零一零年十二月三十一日止年度**經營業績**

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，Citadines TST錄得收益6,183,000港元，較去年5,835,000港元增加5.96%。

截至二零一零年十二月三十一日止年度之溢利為20,507,000港元，而去年則為2,596,000港元。

流動資金及財務資源

於二零一零年十二月三十一日，Citadines TST之現金及現金等價物為729,000港元(二零零九年十二月三十一日：207,000港元)。增加乃主要由於盈利能力增加所致。

於二零一零年十二月三十一日，Citadines TST並無外來借貸。

於二零一零年十二月三十一日，Citadines TST之流動負債淨值及流動比率分別為185,571,000港元(二零零九年十二月三十一日：190,701,000港元)及0.03(二零零九年十二月三十一日：0.05)。

資產抵押

於二零一零年十二月三十一日，Citadines TST並無抵押資產。

承擔

於二零一零年十二月三十一日，Citadines TST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，Citadines TST大部份交易、資產及負債均以港元列值。因此，Citadines TST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，Citadines TST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，Citadines TST之僱員人數為零人(二零零九年：零人)。

一份重大合約

於二零一零年十二月三十一日，Ascott Holdings向Citadines TST提供本金額190,396,000港元之無抵押免息貸款。

(III) 截至二零零九年十二月三十一日止年度**經營業績**

於截至二零零九年十二月三十一日止年度，Citadines TST錄得收益5,835,000港元，較去年5,326,000港元增加9.56%。

截至二零零九年十二月三十一日止年度之溢利為2,596,000港元，而去年則錄得虧損33,169,000港元。

流動資金及財務資源

於二零零九年十二月三十一日，Citadines TST之現金及現金等價物為207,000港元(二零零八年十二月三十一日：147,000港元)。有關增加乃主要由於盈利能力增加所致。

於二零零九年十二月三十一日，Citadines TST並無外來借貸。

於二零零九年十二月三十一日，Citadines TST之流動負債淨值及流動比率分別為190,701,000港元(二零零八年十二月三十一日：195,377,000港元)及0.05(二零零八年十二月三十一日：0.03)。

資產抵押

於二零零九年十二月三十一日，Citadines TST並無抵押資產。

承擔

於二零零九年十二月三十一日，Citadines TST並無重大承擔。

匯兌風險及對沖

於截至二零零九年十二月三十一日止年度，Citadines TST大部份交易、資產及負債均以港元列值。因此，Citadines TST並無使用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，Citadines TST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，Citadines TST之僱員人數為零人(二零零八年：零人)。

一份重大合約

於二零零九年十二月三十一日，Ascott Holdings向Citadines TST提供本金額198,069,000港元之無抵押免息貸款。

(IV) 截至二零零八年十二月三十一日止年度**經營業績**

於截至二零零八年十二月三十一日止年度，Citadines TST錄得收益5,326,000港元，較去年5,371,000港元減少0.84%。

截至二零零八年十二月三十一日止年度之虧損為33,169,000港元，而去年則錄得溢利6,677,000港元。

流動資金及財務資源

於二零零八年十二月三十一日，Citadines TST之現金及現金等價物為147,000港元(二零零七年十二月三十一日：701,000港元)。減少乃主要由於償還應付中介控股公司款項所致。

於二零零八年十二月三十一日，Citadines TST並無外來借貸。

於二零零八年十二月三十一日，Citadines TST之流動負債淨值及流動比率分別為195,377,000港元(二零零七年十二月三十一日：196,204,000港元)及0.03(二零零七年十二月三十一日：0.02)。

資產抵押

於二零零八年十二月三十一日，Citadines TST並無抵押資產。

承擔

於二零零八年十二月三十一日，Citadines TST並無重大承擔。

匯兌風險及對沖

於截至二零零八年十二月三十一日止年度，Citadines TST大部份交易、資產及負債均以港元列值。因此，Citadines TST並無使用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，Citadines TST並無重大或然負債。

僱員及薪酬政策

於二零零八年十二月三十一日，Citadines TST之僱員人數為零人(二零零七年：零人)。

一份重大合約

於二零零八年十二月三十一日，Ascott Holdings向Citadines TST提供本金額198,069,000港元之無抵押免息貸款。

B. CITADINES ASHLEY TST MANAGEMENT (HONG KONG) LIMITED 之管理層討論及分析

以下為Citadines TST Management截至二零一一年六月三十日止六個月，以及截至二零零八年、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管理層討論及分析。

(I) 截至二零一一年六月三十日止六個月**經營業績**

於截至二零一一年六月三十日止期間，Citadines TST Management錄得6,364,000港元之收益，較去年同期之5,014,000港元增加26.92%。

截至二零一一年六月三十日止期間之溢利為1,396,000港元，而去年同期則錄得90,000港元之虧損。

流動資金及財務資源

於二零一一年六月三十日，Citadines TST Management之現金及現金等價物為4,473,000港元(二零一零年六月三十日：8,915,000港元)。減少乃主要由於償付應付同系附屬公司款項所致。

於二零一一年六月三十日，Citadines TST Management並無外部借貸。

於二零一一年六月三十日，Citadines TST Management之流動負債淨值及流動比率分別為1,215,000港元(二零一零年六月三十日：3,141,000港元)及0.82(二零一零年六月三十日：0.76)。

資產抵押

於二零一一年六月三十日，Citadines TST Management並無抵押資產。

承擔

於二零一一年六月三十日，Citadines TST Management並無重大承擔。

匯兌風險及對沖

於截至二零一一年六月三十日止期間，Citadines TST Management之大部分交易、資產及負債均以港元列值。因此，Citadines TST Management並無使用金融工具以作對沖用途。

或然負債

於二零一一年六月三十日，Citadines TST Management並無重大或然負債。

僱員及薪酬政策

於二零一一年六月三十日，Citadines TST Management之僱員人數為13人（二零一零年：13人）。員工成本（包括董事酬金）為1,344,000港元（二零一零年：1,299,000港元）。除基本薪酬外，員工亦享有公職金、酌情花紅及參與醫療計劃。

一份重大合約

於二零一一年六月三十日，Ascott Holdings向Citadines TST Management提供本金額1,000,000港元之無抵押免息貸款。

(II) 截至二零一零年十二月三十一日止年度**經營業績**

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，Citadines TST Management錄得收益10,845,000港元，較去年8,170,000港元增加32.74%。

截至二零一零年十二月三十一日止年度之溢利為440,000港元，而去年則錄得虧損1,395,000港元。

流動資金及財務資源

於二零一零年十二月三十一日，Citadines TST Management之現金及現金等價物為4,173,000港元(二零零九年十二月三十一日：8,738,000港元)。減少乃主要由於償還應付同系附屬公司款項所致。

於二零一零年十二月三十一日，Citadines TST Management並無外來借貸。

於二零一零年十二月三十一日，Citadines TST Management之流動負債淨值及流動比率分別為2,611,000港元(二零零九年十二月三十一日：3,051,000港元)及0.66(二零零九年十二月三十一日：0.75)。

資產抵押

於二零一零年十二月三十一日，Citadines TST Management並無抵押資產。

承擔

於二零一零年十二月三十一日，Citadines TST Management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，Citadines TST Management之大部份交易、資產及負債均以港元列值。因此，Citadines TST Management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，Citadines TST Management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，Citadines TST Management之僱員人數為13人(二零零九年：13人)。員工成本(包括董事酬金)為2,594,000港元(二零零九年：2,303,000港元)。除基本薪金外，員工亦享有公積金、酌情花紅及參與醫療計劃。

一份重大合約

於二零一零年十二月三十一日，Ascott Holdings向Citadines TST Management提供本金額1,000,000港元之無抵押免息貸款。

(III) 截至二零零九年十二月三十一日止年度

經營業績

於截至二零零九年十二月三十一日止年度，Citadines TST Management錄得收益8,170,000港元，較去年10,803,000港元減少24.37%。

截至二零零九年十二月三十一日止年度之虧損為1,395,000港元，而去年則錄得溢利1,104,000港元。

流動資金及財務資源

於二零零九年十二月三十一日，Citadines TST Management之現金及現金等價物為8,738,000港元(二零零八年十二月三十一日：6,309,000港元)。增加乃主要由於增加應付同系附屬公司款項所致。

於二零零九年十二月三十一日，Citadines TST Management並無外來借貸。

於二零零九年十二月三十一日，Citadines TST Management之流動負債淨值及流動比率分別為3,051,000港元(二零零八年十二月三十一日：1,656,000港元)及0.75(二零零八年十二月三十一日：0.81)。

資產抵押

於二零零九年十二月三十一日，Citadines TST Management 並無抵押資產。

承擔

於二零零九年十二月三十一日，Citadines TST Management 並無重大承擔。

匯兌風險及對沖

於截至二零零九年十二月三十一日止年度，Citadines TST Management 大部份交易、資產及負債均以港元列值。因此，Citadines TST Management 並無使用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，Citadines TST Management 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，Citadines TST Management 之僱員人數為 13 人(二零零八年：13 人)。員工成本(包括董事酬金)為 2,303,000 港元(二零零八年：2,386,000 港元)。除基本薪金外，員工亦享有公積金、酌情花紅及參與醫療計劃。

一份重大合約

於二零零九年十二月三十一日，Ascott Holdings 向 Citadines TST Management 提供本金額 1,000,000 港元之無抵押免息貸款。

(IV) 截至二零零八年十二月三十一日止年度**經營業績**

於截至二零零八年十二月三十一日止年度，Citadines TST Management 錄得收益 10,803,000 港元，較去年 7,502,000 港元增加 44.00%。

截至二零零八年十二月三十一日止年度之溢利為 1,104,000 港元，而去年則錄得虧損 1,860,000 港元。

流動資金及財務資源

於二零零八年十二月三十一日，Citadines TST Management 之現金及現金等價物為 6,309,000 港元(二零零七年十二月三十一日：3,207,000 港元)。增加乃主要由於盈利能力增加所致。

於二零零八年十二月三十一日，Citadines TST Management 並無外來借貸。

於二零零八年十二月三十一日，Citadines TST Management 之流動負債淨值及流動比率分別為 1,656,000 港元(二零零七年十二月三十一日：2,760,000 港元)及 0.81 (二零零七年十二月三十一日：0.59)。

資產抵押

於二零零八年十二月三十一日，Citadines TST Management 並無抵押資產。

承擔

於二零零八年十二月三十一日，Citadines TST Management 並無重大承擔。

匯兌風險及對沖

於截至二零零八年十二月三十一日止年度，Citadines TST Management之大部份交易、資產及負債均以港元列值。因此，Citadines TST Management並無使用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，Citadines TST Management並無重大或然負債。

僱員及薪酬政策

於二零零八年十二月三十一日，Citadines TST Management之僱員人數為13人(二零零七年：13人)。員工成本(包括董事酬金)為2,386,000港元(二零零七年：2,101,000港元)。除基本薪金外，員工亦享有公積金、酌情花紅及參與醫療計劃。

一份重大合約

於二零零八年十二月三十一日，Ascott Holdings向Citadines TST Management提供本金額1,000,000港元之無抵押免息貸款。

經擴大集團未經審核備考財務資料之緒言

隨附Eternity Investment Limited (永恒策略投資有限公司*) (「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(「未經審核備考財務資料」)乃為說明建議收購Citadines Ashley TST (Hong Kong) Limited (「Citadines TST」) 及Citadines Ashley TST Management (Hong Kong) Limited (「Citadines TST Management」)(統稱「目標公司」)之全部已發行股本(「收購事項」)可能對本集團財務資料構成之影響而編製。緊隨收購事項完成後之本集團稱為「經擴大集團」。

就未經審核備考綜合財務狀況表而言，經擴大集團未經審核備考財務資料乃根據收購事項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，則假設收購事項已於二零一零年一月一日完成。

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(假設收購事項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。

* 僅供識別

(A) 經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表

以下為假設收購事項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，以及分別載於通函附錄三及四之Citadines TST及Citadines TST Management於二零一一年六月三十日之經審核財務狀況表。有關資料已作出調整，以反映收購事項之影響。

I. 未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團於 二零一零年 十二月 三十一日 千港元	Citadines TST於 二零一一年 六月三十日 千港元	Citadines Management 於 二零一一年 六月三十日 千港元	小計 千港元	備考調整 千港元	附註	經擴大 集團 千港元
資產							
非流動資產							
投資物業	—	300,000	—	300,000	(203,250)	4(i)	96,750
物業、廠房及設備	1,441	477	—	1,918	203,250	4(i)	205,168
商譽	—	—	—	—	—	—	—
無形資產	334,681	—	—	334,681	—	—	334,681
可供出售金融資產	53,892	—	—	53,892	—	—	53,892
	<u>390,014</u>	<u>300,477</u>	<u>—</u>	<u>690,491</u>			<u>690,491</u>
流動資產							
貿易應收款項	5,859	76	133	6,068	—	—	6,068
按金、預付款項及其他應收款項	2,456	66	416	2,938	513	7	3,451
按公平值計入損益表之金融資產	9,418	—	—	9,418	(3,750)	6	9,418
應收同系附屬公司款項	—	3,763	500	4,263	(513)	7	—
應收回稅項	32	—	—	32	—	—	32
現金及現金等價物	989,625	1,743	4,473	995,841	(283,000)	1	711,841
	<u>1,007,390</u>	<u>5,648</u>	<u>5,522</u>	<u>1,018,560</u>	(1,000)	8	<u>730,810</u>
資產總值	<u>1,397,404</u>	<u>306,125</u>	<u>5,522</u>	<u>1,709,051</u>			<u>1,421,301</u>

	本集團於 二零二零年 十二月 三十一日 千港元	Citadines TST於 二零一一年 六月三十日 千港元	Citadines TST Management 於 二零一一年 六月三十日 千港元	小計 千港元	備考調整 千港元	附註	經擴大 集團 千港元
股權							
股本及儲備							
本公司擁有人應佔							
股本	11,021	—	—	11,021	—	2	11,021
					(98,458)	2	
					14,292	5	
儲備	1,333,642	99,673	(1,215)	1,432,100	(1,000)	8	1,346,934
股權總額	<u>1,344,663</u>	<u>99,673</u>	<u>(1,215)</u>	<u>1,443,121</u>			<u>1,357,955</u>
負債							
流動負債							
應計費用及其他應付款項	10,872	866	717	12,455	1,270	7	13,725
已收貿易按金	477	—	—	477			477
					(3,750)	6	
應付同系附屬公司款項	—	—	5,020	5,020	(1,270)	7	—
應付中介控股公司款項	—	187,362	1,000	188,362	(188,362)	3	—
應付稅項	1,230	433	—	1,663			1,663
	12,579	188,661	6,737	207,977			15,865
非流動負債							
遞延稅項	40,162	17,791	—	57,953	(10,472)	4(ii)	47,481
負債總額	<u>52,741</u>	<u>206,452</u>	<u>6,737</u>	<u>265,930</u>			<u>63,346</u>
股權及負債總額	<u>1,397,404</u>	<u>306,125</u>	<u>5,522</u>	<u>1,709,051</u>			<u>1,421,301</u>
流動資產/(負債)淨值	<u>994,811</u>	<u>(183,013)</u>	<u>(1,215)</u>	<u>810,583</u>			<u>714,945</u>
資產總值減流動負債	<u>1,384,825</u>	<u>117,464</u>	<u>(1,215)</u>	<u>1,501,074</u>			<u>1,405,436</u>

II. 未經審核備考綜合財務狀況表附註

1. 備考調整指就收購事項將予支付之283,000,000港元現金代價，須按完成日期之流動資產淨值上調或下調，惟代價無論如何不得高於290,000,000港元。就編製經擴大集團之未經審核備考財務資料而言，假設完成日期為二零一零年十二月三十一日。經考慮目標公司於二零一一年六月三十日之經審核財務報表後，代價並無調整。
2. 備考調整指合併經擴大集團未經審核備考財務資料後抵銷Citadines TST 及Citadines TST Management 分別約為99,673,000港元及約為1,215,000港元(累計虧損)之收購前儲備，以及分別約為1港元及1港元之股本。
3. 備考調整指指讓目標公司所擁有之中介控股公司予賣方。
4. 根據香港會計準則第40號「投資物業」，倘實體擁有及管理酒店，以及向賓客提供服務佔整體安排之重要部分，則擁有人管理之酒店乃分類為擁有人所佔用之物業，而非投資物業。服務式公寓分部須於合併經擴大集團未經審核備考財務資料後分類為物業、廠房及設備。於二零一一年六月三十日，服務式公寓分部及零售分部之公平值分別約為203,250,000港元及96,750,000港元，乃根據與經擴大集團概無關連之獨立專業估值師中證評估有限公司於該日所進行之估值報告釐定。

備考調整指：

- (i) 重新將服務式公寓分部由投資物業分類為約203,250,000港元之物業、廠房及設備；及
- (ii) 撥回服務式公寓分部確認為約10,472,000港元之遞延稅項負債。

5. 備考調整指為將收購事項入賬而根據香港財務報告準則第3號「業務合併」(二零零八年經修訂)計算收購事項之議價收購收益如下：

	於二零一一年 六月 三十日 千港元
Citadines TST 資產淨額	99,673
Citadines TST Management 負債淨額	(1,215)
指讓中介控股公司貸款：	
Citadines TST	187,362
Citadines TST Management	1,000
因重新將服務式公寓分部由投資物業分類為物業、廠房及 設備而撥回遞延稅項負債(見上文附註4)	10,472
	<u>297,292</u>
議價收購收益	<u>(14,292)</u>
總代價	<u><u>283,000</u></u>

就編製經擴大集團之未經審核備考財務資料而言，假設目標公司可資識別資產及負債之公平值相當於其於二零一一年六月三十日之賬面值。收購事項完成日期之資產及負債公平值將於收購事項完成後評估，且將有分別，因此，將予確認之議價收購收益款項可能會有所變動。

6. 備考調整指合併經擴大集團未經審核備考財務資料後抵銷 Citadines TST 及 Citadines TST Management 之公司間結餘。
7. 備考調整指重新分配應收／應付賣方相關公司款項至其他應收／應付款項。
8. 備考調整指收購事項應佔之估計專業費用及開支約 1,000,000 港元。
9. 於二零一一年八月十五日，按於二零一一年七月二十五日每持有一股現有股份獲發五股新股份之基準，按每股新股份 0.04 港元向本公司合資格股東公開發售 6,611,960,980 股新股份已告完成。公開發售之影響並不計入經擴大集團之未經審核備考財務資料，乃由於該等影響並非直接與收購事項有關。

(B) 經擴大集團之未經審核備考綜合收益表

以下為假設收購事項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，以及分別載於通函附錄三及四之Citadines TST及Citadines TST Management截至二零一零年十二月三十一日止年度之經審核全面收益表。有關資料已作出調整，以反映收購事項之影響。

I. 未經審核備考綜合收益表

	Citadines Management			小計	備考調整	附註	經擴大集團
	本集團截至 二零一零年 十二月 三十一日止 年度 千港元	Citadines TST截至 二零一零年 十二月 三十一日止 年度 千港元	Citadines Management 截至 二零一零年 十二月 三十一日止 年度 千港元				
營業額	78,200	6,183	10,845	95,228	(4,500)	12	90,728
銷售成本	(632)	—	(8,667)	(9,299)	4,500	12	(4,799)
毛利	77,568	6,183	2,178	85,929			85,929
其他收益及其他收入	17,346	—	—	17,346			17,346
推廣開支	—	—	(226)	(226)			(226)
其他營運開支	—	(134)	—	(134)			(134)
行政開支	(14,366)	(507)	(1,512)	(16,385)	(1,000)	10	(21,016)
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)			(9,371)
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 之虧損	(14,280)	—	—	(14,280)			(14,280)

	Citadines TST			小計 千港元	備考調整 千港元	附註	經擴大集團 千港元
	本集團截至 二零一零年 十二月 三十一日止 年度 千港元	Citadines TST截至 二零一零年 十二月 三十一日止 年度 千港元	Management 截至 二零一零年 十二月 三十一日止 年度 千港元				
投資物業公平值變動產生之收益 按公平值計入損益表之金融資產公 平值變動產生之收益	—	18,869	—	18,869	(12,910)	11(i)	5,959
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)	4,918	—	—	4,918			4,918
提早贖回應付可換股票據之虧損	1,525	—	—	1,525			1,525
	(1,062)	—	—	(1,062)			(1,062)
經營(虧損)/溢利	(353,053)	24,411	440	(328,202)			(345,743)
融資費用	(3,041)	—	—	(3,041)			(3,041)
除稅前(虧損)/溢利	(356,094)	24,411	440	(331,243)			(348,784)
所得稅開支	(363)	(3,904)	—	(4,267)	2,145	11(ii)	(2,122)
本年度(虧損)/溢利	<u>(356,457)</u>	<u>20,507</u>	<u>440</u>	<u>(335,510)</u>			<u>(350,906)</u>
本公司擁有人應佔本年度 (虧損)/溢利	<u>(356,457)</u>	<u>20,507</u>	<u>440</u>	<u>(335,510)</u>			<u>(350,906)</u>

II. 未經審核備考綜合收益表附註

10. 備考調整指收購事項應佔之專業費用及開支約1,000,000港元。調整並無持續財務影響。
11. 由於服務式公寓分部已由投資物業重新分類至物業、廠房及設備(見上文附註4)，(猶如收購事項已於二零一零年一月一日完成)，故須就以下連同持續財務影響之備考調整計提撥備：
- (i) 撥回投資物業公平值變動產生之收益約12,910,000港元(即服務式公寓分部之公平值收益)乃於截至二零一零年十二月三十一日止年度內確認；
- (ii) 撥回遞延稅項負債開支約2,145,000港元(即服務式公寓分部之公平值收益)乃於截至二零一零年十二月三十一日止年度內確認；及

- (iii) 以物業、廠房及設備之成本約為118,000,000港元，並以土地租賃剩餘租期32.5年之折舊計算，添置物業、廠房及設備折舊開支之確認約為3,631,000港元（即於二零一零年一月一日之零部分部）。

根據與經擴大集團並無關連之獨立合資格估值師戴德梁行有限公司於該日進行之估值報告，服務式公寓分部及零售分部於二零一零年一月一日之公平值分別約為118,000,000港元及45,000,000港元。

12. 備考調整指抵銷Citadines TST及Citadines TST Management之公司間銷售及成本4,500,000港元。調整具有持續財務影響。
13. 猶如收購事項於二零一零年一月一日完成，收購事項將產生商譽，而非如上述附註5所列自議價收購產生收益。

就按照香港會計準則第36號「資產減值」之規定編製經擴大集團之未經審核備考財務資料而言，本公司董事認為，經考慮目標公司之業務潛力及本通函「董事會函件」之「進行收購事項之理由」一段所披露之其他因素，概毋須就收購事項產生之商譽作出減值。申報會計師同意董事就經擴大集團之未經審核備考財務資料內商譽減值之評估，以及於收購事項完成後編製經擴大集團之綜合財務報表時採納之一致會計政策及主要假設。收購事項完成後，經擴大集團將就現金產生單位進行年度減值測試，就此，按照本公司之會計政策及香港會計準則第36號「資產減值」之規定，商譽已獲分配，而本公司核數師將按照香港會計準則第36號「資產減值」之規定，就彼等對下一個財政年度之經擴大集團綜合財務報表之審核進行審核程序。

(C) 經擴大集團之未經審核備考綜合全面收益表

以下為假設收購事項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，以及分別載於通函附錄三及四之Citadines TST及Citadines TST Management截至二零一零年十二月三十一日止年度之經審核全面收益表。有關資料已作出調整，以反映收購事項之影響。

I. 未經審核備考綜合全面收益表

	Citadines			小計	備考調整	附註	經擴大集團
	本集團 截至 二零一零年 十二月 三十一日 止年度 千港元	Citadines TST 截至 二零一零年 十二月 三十一日 止年度 千港元	TST Management 截至 二零一零年 十二月 三十一日 止年度 千港元				
					(1,000)	10	
					(12,910)	11(i)	
					2,145	11(ii)	
本年度(虧損)/溢利	(356,457)	20,507	440	(335,510)	(3,631)	11(iii)	(350,906)
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)			(83)
本年度總全面(虧損)/收益	<u>(356,540)</u>	<u>20,507</u>	<u>440</u>	<u>(335,593)</u>			<u>(350,989)</u>
本公司擁有人應佔	<u>(356,540)</u>	<u>20,507</u>	<u>440</u>	<u>(335,593)</u>			<u>(350,989)</u>

(D) 經擴大集團之未經審核備考綜合現金流量表

以下為假設收購事項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，以及分別載於通函附錄三及四之Citadines TST及Citadines TST Management截至二零一零年十二月三十一日止年度之經審核現金流量表。有關資料已作出調整，以反映收購事項之影響。

I. 未經審核備考綜合現金流量表

	Citadines			小計	備考調整	附註	經擴大集團
	Citadines	TST	TST Management				
	本集團截至	截至	截至				
	二零一零年	二零一零年	二零一零年				
	十二月	十二月	十二月				
	三十一日	三十一日	三十一日				
	止年度	止年度	止年度	千港元	千港元		千港元
	千港元	千港元	千港元				
經營活動					(1,000)	10	
					(12,910)	11(i)	
除稅前(虧損)/溢利	(356,094)	24,411	440	(331,243)	(3,631)	11(iii)	(348,784)
經調整：							
物業、廠房及設備折舊	423	142	—	565	3,631	11(iii)	4,196
融資費用	3,041	—	—	3,041			3,041
提早償還應收承付票產生之							
收益	(64,627)	—	—	(64,627)			(64,627)
提早償還應收可換股票據產生							
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)	—	—	(7,039)			(7,039)
已確認無形資產減值虧損	4,856	—	—	4,856			4,856
投資物業公平值變動產生							
之收益	—	(18,869)	—	(18,869)	12,910	11(i)	(5,959)
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	(1,525)	—	—	(1,525)			(1,525)

	Citadines			小計 千港元	備考調整 千港元	附註	經擴大集團 千港元			
	本集團截至 二零一零年 十二月 三十一日 止年度 千港元	Citadines TST Management 截至 二零一零年 十二月 三十一日 止年度 千港元	Citadines TST Management 截至 二零一零年 十二月 三十一日 止年度 千港元							
								Citadines		
								TST Management		
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			9,371			
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	5,684	440	82,366			81,366			
貿易應收款項減少/(增加)	163	(94)	141	210			210			
按金、預付款項及其他應收款項增加	(1,441)	—	(4)	(1,445)	1,685	17	240			
應計費用及其他應付款項增加/(減少)	672	(286)	447	833	(7,673)	15	(9,931)			
應收同系附屬公司款項減少/(增加)	—	4,205	(391)	3,814	(2,129)	16	—			
應付同系附屬公司款項減少	—	(22)	(5,198)	(5,220)	(1,685)	17	—			
應付中介控股公司款項減少	—	(7,673)	—	(7,673)	2,129	16	—			
					3,091	17	—			
					7,673	15	—			
營運所產生/(使用)現金	75,636	1,814	(4,565)	72,885			71,885			
已付稅項	(64)	(1,056)	—	(1,120)			(1,120)			
經營活動產生/(所用)之現金淨額	75,572	758	(4,565)	71,765			70,765			
投資活動										
已收利息	2,992	—	—	2,992			2,992			
已付利息	(2,042)	—	—	(2,042)			(2,042)			

	Citadines			小計 千港元	備考調整 千港元	附註	經擴大集團 千港元			
	本集團截至 二零一零年 十二月 三十一日 止年度 千港元	Citadines TST 截至 二零一零年 十二月 三十一日 止年度 千港元	Citadines TST Management 截至 二零一零年 十二月 三十一日 止年度 千港元							
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				
償還可換股票據之應付款項	(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 金融資產	(6,453)	—	—	(6,453)		(6,453)				
收購附屬公司	—	—	—	—	(274,055)	14	(274,055)			
添置投資物業	—	(131)	—	(131)		(131)				
購買物業、廠房及設備	(26)	(105)	—	(131)		(131)				
投資活動產生/(使用)之現金 淨額	110,613	(236)	—	110,377		(163,678)				
融資活動										
發行新股份、供股股份及行使 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)				
融資活動產生之現金淨額	527,638	—	—	527,638		527,638				
現金及現金等價物增加/(減少) 淨額	713,823	522	(4,565)	709,780		434,725				

	Citadines			小計 千港元	備考調整 千港元	附註	經擴大集團 千港元
	Citadines 本集團截至 二零一零年 十二月 三十一日 止年度 千港元	TST 截至 二零一零年 十二月 三十一日 止年度 千港元	TST Management 截至 二零一零年 十二月 三十一日 止年度 千港元				
年初之現金及現金等價物	275,802	207	8,738	284,747	(8,945)	14	275,802
年終之現金及現金等價物	989,625	729	4,173	994,527			710,527
現金及現金等價物結存分析							
計入現金及現金 等價物	989,625	729	4,173	994,527	(1,000) (283,000)	10 14	710,527

II. 未經審核備考綜合現金流量表附註

14. 備考調整指倘收購事項於二零一零年一月一日完成之現金流出淨額：

	千港元
現金代價	283,000
於二零一零年一月一日之現金及現金等價物：	
Citadines TST	(207)
Citadines TST Management	(8,738)
	<u>274,055</u>

調整並無持續財務影響。

15. 備考調整指指讓目標公司所擁有之中介控股公司予賣方。調整並無持續財務影響。
16. 備考調整指合併經擴大集團未經審核備考財務資料後抵銷 Citadines TST 及 Citadines TST Management 之公司間結餘。調整並無持續財務影響。
17. 備考調整指重新分配應收／應付賣方相關公司款項。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十月十七日之通函(「通函」)第155至第167頁附錄六「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」)以及Citadines Ashley TST (Hong Kong) Limited及Citadines Ashley TST Manangement (Hong Kong) Limited(下文統稱「目標公司」)(連同本集團，下文統稱「經擴大集團」)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收購目標公司之全部已發行股本(「收購事項」)。未經審核備考財務資料已由貴公司董事編製，僅供說明，以提供有關將導致成立經擴大集團之收購事項可能對所呈列相關財務資料構成之影響之資料，以供載入通函附錄六。

* 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香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第7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，而基於其假設性質使然，概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) 有關基準符合 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
香港
謹啟

二零一一年十月十七日

* 僅供識別



香港
灣仔
分域街18號
捷利中心17樓1701室

敬啟者：

吾等遵照指示，對 Eternity Investment Limited (永恒策略投資有限公司*) (「貴公司」) 或其附屬公司 (統稱「貴集團」) 擬收購位於香港之物業權益進行估值。吾等確認，吾等已進行視察、作出有關查詢及取得吾等認為必需之該等其他資料，以便向閣下提供吾等對該等權益於二零一一年七月三十一日 (「估值日」) 之市值之意見。

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

吾等以直接比較法為物業權益估值，假設該等物業乃以現況交吉出售，並參考近期有關市場之可資比較銷售憑證。

在評估物業權益時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引及香港測量師學會刊發之香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)。

吾等之估值乃基於假設業主於公開市場出售物業，而不附帶遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何可影響物業價值之類似安排之利益。

* 僅供識別

吾等之估值並無考慮物業之任何押記、按揭或欠款，以及出售成交時可能產生之任何開支或稅項。吾等假設物業並無附帶可能影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等假設有關於政府機關已授出物業之所有同意書、批文及許可證，或可在並無任何可能影響物業價值之苛刻條件或不合理時間延誤的情況下取得及更新該等同意書、批文及許可證。

吾等已就物業業權向物業登記局進行查冊，然而，吾等並無審查業權文件正本。吾等於估值過程中，在頗大程度上依賴 貴公司向吾等提供有關物業產權、法定通告、地役權、年期、佔用情況、地盤面積、在建工程、土地收購成本之償付及經評值物業鑒定之資料，並接納 貴公司就此給予吾等之意見。吾等無理由懷疑 貴公司向吾等提供之資料之真實性及準確性。吾等依賴 貴公司對所提供資料並無遺漏重大事項之確認。所有文件僅作參考用途。所有尺寸、量度及面積均為約數。概無進行實地測量。

吾等已視察物業外貌，並於可行情況下視察物業內部，吾等獲提供吾等進行估值所需而有關於物業內部之資料。然而，吾等並無進行結構測量，亦不可能巡視被遮蓋、非外露或不可觸及之木工及結構之其他部分。

除另有指明外，吾等估值中所列之一切金額均以港元為單位。

隨函附奉吾等之估值證書。

此致

香港

干諾道中168-200號

信德中心西座3811室

Eternity Investment Limited (永恒策略投資有限公司*)

列位董事 台照

代表

中證評估有限公司

房地產部

董事

黎玉燕

MRICS MHKIS RPS(GP)

謹啟

二零一一年十月十七日

附註：黎玉燕女士為皇家測量師學會會員、香港測量師學會會員及註冊專業測量師(產業測量組)，於香港、中國及亞洲區擁有逾五年物業估值經驗。

估值證書

貴集團於香港將予收購用作投資之物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一一年七月三十一日之市值														
1. 建於九龍內地段第9613號上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	<p>該物業包括整幢20層高綜合大樓，總樓面面積約28,338平方呎，於一九九八年前後落成。</p> <p>地下至三樓指定用作商店及零售用途。上層用作36個單位之服務式公寓。該物業之面積分拆如下：</p>	<p>誠如 貴公司告知，該物業受多份租約所限。</p> <p>見附註(3)至(7)</p>	300,000,000 港元														
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約總樓面面積 (平方呎)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地下(商店及電梯大堂)</td> <td>1,138</td> </tr> <tr> <td>一樓(零售)</td> <td>1,448 (加平台75平方呎)</td> </tr> <tr> <td>二樓、三樓(零售)</td> <td>2,904</td> </tr> <tr> <td>五樓(管理處及一個套房)</td> <td>1,428 (加平台43平方呎)</td> </tr> <tr> <td>六樓至十三樓、十五樓至二十一樓(服務式公寓)</td> <td>21,420</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>28,338</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約總樓面面積 (平方呎)	地下(商店及電梯大堂)	1,138	一樓(零售)	1,448 (加平台75平方呎)	二樓、三樓(零售)	2,904	五樓(管理處及一個套房)	1,428 (加平台43平方呎)	六樓至十三樓、十五樓至二十一樓(服務式公寓)	21,420	總計	28,338		
用途	概約總樓面面積 (平方呎)																
地下(商店及電梯大堂)	1,138																
一樓(零售)	1,448 (加平台75平方呎)																
二樓、三樓(零售)	2,904																
五樓(管理處及一個套房)	1,428 (加平台43平方呎)																
六樓至十三樓、十五樓至二十一樓(服務式公寓)	21,420																
總計	28,338																
	<p>該物業根據再批地條件UB9518號持有，由一八九二年六月二十四日起為期150年。</p> <p>就九龍內地段9613號應付之政府年租為234港元。</p>																

附註：

1. 該物業之登記擁有人為Citadines Ashley TST(Hong Kong) Limited，登記備忘編號為UB06071202660128，日期為二零零一年九月十四日。
2. 根據建築事務監督於一九九八年五月十九日發出之佔用許可證，一樓至二十一樓(不包括四樓及十四樓)須用作辦公室及附屬地方，屬非住宅用途。誠如 貴公司告知，地下至三樓乃用作零售用途，而其餘層數則用作服務式公寓。誠如 貴公司告知， 貴公司將於適時就有關用途更改向屋宇署提交申請，因此，吾等根據假設現有用途已獲批准之基準評估該物業之價值。
3. 地下之租賃協議年期由二零一零年十月八日起至二零一二年十月七日，月租45,000港元，不包括差餉，惟包括管理費。租戶可選擇按公開市場租金續租2年。
4. 一樓之租賃協議年期由二零零八年九月十二日起至二零一一年九月十一日，月租43,000港元，不包括差餉，惟包括管理費。
5. 二樓之租賃協議年期由二零一零年十一月十二日起至二零一二年十一月十一日，月租36,800港元，不包括差餉，惟包括管理費。租戶可選擇按公開市場租金續租一年。
6. 三樓之租賃協議年期由二零零九年十二月一日起至二零一二年十一月三十日，月租33,000港元，不包括差餉，惟包括管理費。租戶可選擇按公開市場租金續租2年。
7. 上層之租賃協議年期由二零零九年六月二十日起至二零一二年六月十九日，月租375,000港元，包括差餉及管理費。

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，致使本通函或其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

董事名稱	附註	身份	持有已發行 股份數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比
李雄偉先生		實益擁有人	1,321,680,000	16.66%
張國勳先生	1	由受控制公司 持有	636,000,000	8.02%
張國偉先生	2	其他	636,000,000	8.02%
陳健華先生		實益擁有人	1,320,000	0.02%

附註：

- Thought Diamond International Limited 由張國勳先生全資擁有。
- 張國偉先生為張國勳先生之最大長兄。張國偉先生被視為於Thought Diamond International Limited 持有之股份中擁有權益。

b. 購股權

董事名稱	身份	持有 購股權數目	相關 股份數目
李雄偉先生	實益擁有人	93,965	93,965
陳健華先生	實益擁有人	93,965	93,965

3. 主要股東之權益及淡倉

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

好倉

a. 股份

股東名稱	附註	身份	持有已發行 股份數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比
李雄偉先生		實益擁有人	1,321,680,000	16.66%
Thought Diamond International Limited	1	實益擁有人	636,000,000	8.02%
張國勳先生	1	由受控制公司持有	636,000,000	8.02%

股東名稱	附註	身份	持有已發行 股份數目	估本公司 已發行股本 概約百分比
張國偉先生	2	其他	636,000,000	8.02%
Asia Vest Partners VII Limited	3	由受控制公司持有	1,294,921	9.95%
Asia Vest Partners X Limited	3	由受控制公司持有	1,294,921	9.95%
Asia Vest Partners Limited	3	由受控制公司持有	1,294,921	9.95%
南國熙先生	3	由受控制公司持有	1,294,921	9.95%

附註：

- Thought Diamond International Limited 由張國勳先生全資擁有。
- 張國偉先生為張國勳先生之最大長兄。張國偉先生被視為於 Thought Diamond International Limited 持有之股份中擁有權益。
- 持有之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

股東名稱	身份	持有 購股權數目	相關 股份數目
李雄偉先生	實益擁有人	93,965	93,965

4. 董事於合約及資產之權益

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

董事概無於本集團任何成員公司自二零一零年十二月三十一日(即本集團最近期公佈之經審核綜合賬目之編製日期)以來所購買、出售或租賃或本集團任何成員公司擬購買、出售或租賃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大訴訟或仲裁，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大訴訟或申索。

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
中證評估有限公司	物業估值師
國衛會計師事務所	英國特許會計師 香港執業會計師

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

9. 專家於資產之權益

於最後實際可行日期，中證評估有限公司及國衛會計師事務所各自：

- (a) 概無於本集團任何成員公司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)以來所購買、出售或租賃或本集團任何成員公司擬購買、出售或租賃之任何資產中擁有直接或間接權益；及
- (b) 概無於本集團之任何成員公司中擁有任何股權；或擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券之任何權利(不論可否依法強制執行)。

10. 其他事項

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

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

- (a) 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；
- (b) Riche (BVI) Limited (「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；
- (c) 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；

- (d) 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；
- (e) 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；
- (f) 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；
- (g) 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，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股新股份之包銷安排；
- (h) 中國星集團有限公司(「中國星」)與本公司於二零一一年一月二十一日訂立之有條件認購協議，內容有關本公司分兩批按其面值認購本金額650,000,000港元之中國星可換股債券；
- (i) 本公司與中國星於二零一一年三月二十八日訂立之補充協議，內容有關修訂本公司於二零一一年一月二十一日就有關建議認購中國星可換股債券訂立之認購協議；
- (j) Simple View Investment Limited於二零一一年三月二十九日向中國星、萬勝証券(遠東)有限公司及Heung Wah Keung Family Endowment Limited作出之不可撤回承諾，(a)認購或促使認購Simple View Investment Limited根據中國星於二零一一年四月十八日所公佈之供股可享有之200,000,000股新中國星股份；及(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26,250,000港元之中國星認股權證所附帶之認購權；

- (k) 本公司於二零一一年三月二十九日向中國星、萬勝証券(遠東)有限公司及 Heung Wah Keung Family Endowment Limited 作出之不可撤回承諾，於供股在二零一一年四月十八日完成時或之前不會出售中國星可換股債券(如發行)及不會行使根據日期為二零一一年一月二十一日之認購協議將予發行之可換股債券(如發行)附帶之換股權；
- (l) 買賣協議；
- (m) Riche 及 Vartan Holdings Limited 於二零一一年五月二十五日訂立之有條件買賣協議，據此，Riche 已有條件同意收購而 Vartan Holdings Limited 已有條件同意出售 Adelio Holdings Limited 之全部已發行股本，代價為 267,600,000 港元；
- (n) 李雄偉先生、本公司及金利豐証券有限公司於二零一一年六月七日訂立之配售及認購協議，內容有關按每股股份 0.135 港元之價格配售 220,280,000 股由李雄偉先生實益擁有之現有股份，以及由李雄偉先生按每股股份 0.135 港元之價格認購 220,280,000 股新股份；
- (o) 本公司、金利豐証券有限公司、李雄偉先生及 Thought Diamond International Limited 於二零一一年六月七日訂立之包銷協議，內容有關建議按於二零一一年七月二十五日每持有一股現有股份獲發五股新股份之基準，按每股新股份 0.04 港元之價格，以公開發售方式向合資格股東發行不少於 5,510,560,980 股新股份及不多於 6,619,444,395 股新股份之包銷安排；
- (p) Riche 與 Vartan Holdings Limited 於二零一一年六月十日訂立之補充協議，內容有關修訂日期為二零一一年五月二十五日就買賣 Adelio Holdings Limited 全部已發行股本訂立之買賣協議；
- (q) 本公司全資附屬公司雋誠有限公司與アザース株式会社(非官方中文翻譯為麵鮮醬油房 周月)於二零一一年七月六日訂立之總專營權協議，內容有關授予雋誠有限公司唯一及獨家權利以及於大中華地區售賣アザース株式會

社(非官方中文翻譯為麵鮮醬油房 周月)之麵條、飲品及相關日本食品之特許經營業務，由二零一一年七月十五日起為期十年；及

- (r) 補充協議。

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以及本公司截至二零一一年六月三十日止六個月之中期報告；
- (c) Citadines TST之會計師報告，其全文載於本通函附錄三；
- (d) Citadines TST Management之會計師報告，其全文載於本通函附錄四；
- (e) 經擴大集團之未經審核備考財務資料，其全文載於本通函附錄六；
- (f) 該物業之估值報告，其全文載於本通函附錄七；
- (g) 本附錄「專家及同意書」一段所述之同意書；
- (h) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；

- (i) 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(即本集團最近期公佈之經審核綜合賬目日期)起刊發之各份通函副本；及
- (j) 本通函。



ETERNITY INVESTMENT LIMITED
永恒策略投資有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：764)

股東特別大會通告

茲通告 Eternity Investment Limited (永恒策略投資有限公司*) (「本公司」) 將於二零一一年十一月三日(星期四)下午三時正，假座香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈一樓澳門賽馬會一樓宴會廳舉行股東特別大會(「大會」)，以考慮並酌情通過(不論有否經修訂)下列決議案作為本公司之普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 批准、確認及追認 Citadines Ashley TST (Singapore) Pte. Ltd. 及 Golden Stone Management Limited 於二零一一年四月四日訂立之有條件買賣協議(「買賣協議」)，內容有關買賣 Citadines Ashley TST (Hong Kong) Limited 及 Citadines Ashley TST Management (Hong Kong) Limited 之全部已發行股本(其註有「A」字樣的副本已呈交大會，並由大會主席簡簽以資識別)及其項下 Ascott Holdings Limited 將就向 Golden Stone Management Limited 轉讓中介控股公司貸款簽立之轉讓契據(「轉讓契據」)(其註有「B」字樣的副本已呈交大會，並由大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行之交易之條款(「收購事項」)以及其所有補充文件；及

* 僅供識別

股東特別大會通告

- (b) 授權本公司任何一名董事代表本公司簽署收購事項所有附帶、附屬或有關之文件及作出一切有關行動或事宜。」

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，二零一一年十月十七日

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。