

---

## 此乃要件 請即處理

---

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

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

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

---



**ETERNITY INVESTMENT LIMITED**

**永恒策略投資有限公司\***

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：764)

### **(I) 有關建議收購**

**THOUGHT DIAMOND INTERNATIONAL LIMITED**

**全部已發行股本及待售貸款之  
非常重大收購事項及關連交易**

**及**

### **(II) 股東特別大會通告**

**獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問**



---

Eternity Investment Limited (永恒策略投資有限公司\*) 謹訂於二零一四年十月十日(星期五)上午十時正，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，召開大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁。隨本通函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。該代表委任表格亦刊載於香港聯合交易所有限公司網站 [www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk)。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請按隨附之代表委任表格印列之指示將之填妥，並盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票，而在該情況下，代表委任表格將視作撤銷論。

二零一四年九月二十三日

\* 僅供識別

---

# 目錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	5
獨立董事委員會函件 .....	31
富城資本函件 .....	37
附錄一 — 本集團之財務資料 .....	65
附錄二 — 目標公司之會計師報告 .....	70
附錄三 — 21 控股之財務資料 .....	95
附錄四 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料 .....	104
附錄五 — 經擴大集團之管理層討論及分析 .....	121
附錄六 — 一般資料 .....	135
股東特別大會通告 .....	SGM-1

---

## 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：

「21控股」	指	21 Holdings Limited (21控股有限公司*)，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板以股份代號：1003上市
「收購事項」	指	建議收購目標公司之全部已發行股本及待售貸款
「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
「營業日」	指	香港銀行一般開門營業之日(星期六或上午十時正在香港懸掛八號或以上颱風警告訊號或黑色暴雨警告訊號之日除外)
「中央結算系統」	指	香港中央結算有限公司設立及管理之中央結算及交收系統
「中國星」	指	中國星集團有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，及其已發行股份於聯交所主板以股份代號：326上市
「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，及其已發行股份於聯交所主板以股份代號：764上市
「完成」	指	收購事項之完成
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「代價」	指	買方根據買賣協議就收購事項應付之總代價
「修訂契據1」	指	買方與賣方於二零一四年四月二十五日訂立之修訂契據，內容有關修訂及修改買賣協議之若干條款

\* 僅供識別

## 釋義

「修訂契據2」	指	買方與賣方於二零一四年九月十九日訂立之修訂契據，內容有關將最後限期由二零一四年九月三十日延遲至二零一四年十月三十一日
「董事」	指	本公司之董事
「EDS Wellness」	指	EDS Wellness Holdings Limited (前稱China AU Group Holdings Limited中國金豐集團控股有限公司*)，一間於開曼群島註冊成立及於百慕達存續之有限公司，及其已發行股份於聯交所創業板以股份代號：8176上市
「經擴大集團」	指	經收購事項擴大之本集團
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事尹成志先生、吳向仁先生及黃德銓先生組成之獨立董事委員會，以就買賣協議之條款及據此擬進行之交易向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」或 「富域資本」	指	富域資本有限公司，根據證券及期貨條例可進行第6類(就企業融資提供意見)受規管活動業務之持牌法團，為獨立董事委員會及獨立股東就買賣協議之條款及據此擬進行之交易之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	賣方及其聯繫人士以外之股東
「觀塘物業」	指	位於香港九龍觀塘之工業大廈之一樓及天台(平面)全層、六至十二樓全層、天台、外牆、兩個洗手間、地面三個貨車車位及八個私家車車位，總樓面面積約為139,412平方呎(不包括洗手間、貨車及私家車車位、天台(平面)及天台)

\* 僅供識別

## 釋義

「最後實際可行日期」	指	二零一四年九月十九日，即本通函付印前確認其中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後期限」	指	二零一四年十月三十一日或買方及賣方可能協定之有關其他日期
「發售股份」	指	根據公開發售將配發及發行之21控股新股份
「One Synergy」	指	One Synergy Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，及本公司之全資附屬公司
「公開發售」	指	誠如21控股於二零一四年四月二十五日所公佈，21控股以認購價每股發售股份0.50港元按21控股之合資格股東於記錄日期每持有兩股21控股現有股份獲發一股發售股份之基準進行之建議公開發售
「中國」	指	中華人民共和國
「買方」	指	Riche (BVI) Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，及本公司之全資附屬公司
「記錄日期」	指	二零一四年五月二十一日或21控股與包銷商協定以釐定公開發售配額之其他日期
「待售股本」	指	目標公司之全部已發行股本，由賣方法定及實益擁有
「待售貸款」	指	目標公司於完成時結欠賣方之免息股東貸款(於二零一四年三月三十一日之金額為45,252,928港元)之全部權益、利益及權利

---

## 釋義

---

「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「股東特別大會」	指	本公司將於二零一四年十月十日(星期五)上午十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(其中包括)收購事項之股東特別大會
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「買賣協議」	指	買方與賣方於二零一四年四月一日就收購事項訂立之有條件買賣協議(經修訂契據1及修訂契據2修訂及修改)
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「目標公司」	指	Thought Diamond International Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由賣方全資擁有
「Twin Success」	指	Twin Success International Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於買賣協議日期及於最後實際可行日期為持有105,708,000股股份之主要股東
「賣方」	指	張國勳先生，執行董事、主要股東及執行董事張國偉先生之胞弟
「%」	指	百分比



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

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：764)

執行董事：

李雄偉先生(主席兼行政總裁)

張國偉先生

陳健華先生

張國勳先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

獨立非執行董事：

尹成志先生

吳向仁先生

黃德銓先生

總辦事處及

香港主要營業地點：

香港

干諾道中168-200號

信德中心

西座3811室

敬啟者：

**(I) 有關建議收購**

**THOUGHT DIAMOND INTERNATIONAL LIMITED**

**全部已發行股本及待售貸款之**

**非常重大收購事項及關連交易**

**及**

**(II) 股東特別大會通告**

**A. 緒言**

於二零一四年三月二十八日(聯交所交易時段後)，本公司(作為買方)與多名投資者(作為賣方)透過證券經紀公司實德證券有限公司就買賣合共95,900,000股21控股股份(佔其當時全部已發行股本約29.90%)進行磋商。

\* 僅供識別

---

## 董事會函件

---

執行董事李雄偉先生與張國偉先生首先於二零一四年三月二十七日擬建議收購21控股95,900,000股股份。擬建議收購21控股股份之理由為識別適合本集團之投資機會，以分散其業務及擴闊收益。

本公司利用聯交所網站之中央結算股權搜尋功能，注意到實德證券有限公司於中央結算登記為於21控股之95,900,000股股份之法定擁有人。於二零一四年三月二十八日，本公司隨後指示其律師與實德證券有限公司聯絡，查詢95,900,000股21控股股份之任何投資者會否有意出售其21控股股份。本公司並不知悉前述於21控股之95,900,000股股份之實益擁有人，並願意向本公司出售21控股股份之身份，僅可在公開資料中確認註冊擁有人(即實德證券有限公司)。其後，本公司向目標公司之證券經紀取得買賣21控股之95,900,000股股份之買賣票據副本。上述買賣票據顯示涉及12名投資者，其中有三間公司及九位獨立人士。鑒於本公司並無該等三間公司股東之身份，且並不知悉其註冊成立之地點，本公司僅可對其進行香港公司查冊。根據上述香港公司查冊之結果，本公司注意到(i)與上述三間公司之其中一間公司名稱相同之公司已透過於二零零八年八月一日取消註冊而解散；(ii)與上述三間公司之其中一間公司名稱相同之另外一間公司之董事及股東與董事及／或Twin Success並無關係；及(iii)上述三間公司之其中一間公司稱相同之公司於香港公司註冊處並無記錄。由於本公司並不確定該等三間公司之股東身份，本公司僅可確認本公司、董事及／或Twin Success各自與九名獨立人士並無任何關係。

本公司將初步發售價擬定為每股21控股股份2.00港元，惟被實德證券有限公司根據投資者之指示拒絕。本公司獲實德證券有限公司告知，合理發售價將約為每股21控股股份3.00港元。之後，本公司將發售價修訂為每股21控股股份2.50港元及每股21控股股份2.80港元，而兩次均被拒絕。於二零一四年三月三十一日，發售價修訂至每股21控股股份2.95港元(「**最終發售價**」)時，全體投資者最終表面接納發售價。於二零一四年三月三十一日，本公司之律師向實德證券有限公司發出正式發售函。最終發售價每股21控股股份2.95港元相當於(i)21控股於



---

## 董事會函件

---

二零一四年三月三十一日(即本公司與投資者(透過實德證券有限公司)同意最終發售價為每股21控股股份2.95港元之日期)於聯交所所報之收市價每股1.68港元(對公開發售作出調整前)溢價約75.60%；及(ii)21控股於最後實際可行日期於聯交所報之收市價每股1.865港元(對公開發售作出調整前)溢價58.18%。

透過提呈初步發售價，本公司擬開始磋商及測試投資者可接納之售價。於釐定每股21控股股份之初步發售價2.00港元時，本公司相信最終發售價將根據21控股之市價加溢價而釐定。該溢價代表本公司成為21控股單一最大主要股東之重大影響力溢價，以及於本通函第11至17頁「代價」分節所討論之21控股上市架構之隱含價值。鑒於本公司並未知悉投資者可接納之售價，本公司就投資者之首次要約僅於二零一四年三月二十八日之21控股股份收市價1.60港元加25%溢價。誠如本通函第11至17頁「代價」分節所述，本公司在與投資者同意最終發售價每股21控股股份2.95港元時著重可成為21控股之單一最大股東及對21控股業務活動有效行使重大影響力及21控股之上市架構。於釐定最終發售價每股21控股股份2.95港元時，並無採用任何科學或量化方法。最終發售價每股21控股股份2.95港元乃經本公司(透過其律師)與投資者(透過實德證券有限公司)按「自願買方—自願賣方」之基準公平磋商後達致。

於磋商期間，實德證券有限公司向本公司表示，投資者要求於協定21控股之每股售價後隨即完成買賣95,900,000股21控股股份。由於根據上市規則，收購95,900,000股21控股股份構成本公司之須予公佈交易，故遵守上市規則之公佈、申報及股東批准之規定須經過漫長之過程。因此，本公司於二零一四年四月一日(即買賣協議日期)要求賣方促使目標公司與投資者訂立買賣單據，以收購95,900,000股21控股股份，總代價為286,016,958港元(即按每股2.95港元之最終

## 董事會函件

發售價就95,900,000股21控股股份支付之代價282,905,000港元、印花稅282,908港元及向實德證券有限公司支付之佣金2,829,050港元)，再與買方訂立買賣協議，以相同代價286,016,958港元加目標公司於二零一四年三月三十一日之資產淨值(不包括應付股東款項)向本集團出售待售股本及待售貸款，以促使買賣95,900,000股21控股股份。

目標公司收購95,900,000股21控股股份已於二零一四年四月一日完成。

於二零一四年四月二十五日，21控股之董事會宣佈，(i)根據一般授權按每股0.81港元之價格配售最多64,000,000股21控股新股份(「**配售事項**」)及(ii)透過按21控股之合資格股東於二零一四年五月二十一日(即記錄日期)每持有兩股現有股份獲發一股發售股份之基準，以每股發售股份之認購價0.50港元發行不少於160,379,617股及不超過192,379,617股發售股份。

於二零一四年四月二十五日(交易時段後)，目標公司已以21控股及金利豐證券有限公司(「**包銷商**」)為受益人作出不可撤銷承諾(「**該承諾**」)(i)以認購或促使認購目標公司根據公開發售有權獲得之47,950,000股發售股份；及(ii)由包銷協議日期起至二零一四年五月二十一日(即記錄日期)不會出售其持有之任何21控股股份，以維持其於21控股之持股權益水平，以及促成公開發售，以為21控股籌集額外資金拓展至新業務(即提供按揭融資)。假設目標公司根據公開發售認購其全部配額，於公開發售完成後，目標公司持有之21控股股份數目將由95,900,000股增加至143,850,000股。

因此，於二零一四年四月二十五日，買方與賣方訂立修訂契據1，據此，訂約方互相同意因公開發售及該承諾而修改買賣協議之條款。

於二零一四年五月七日，配售事項經已完成。緊隨配售事項完成後，目標公司於21控股持有95,900,000股股份，而目標公司於21控股之持股權益百分比由

---

## 董事會函件

---

佔21控股經配發及發行64,000,000股21控股新股份而擴大之全部已發行股本約29.90%攤薄至約24.92%。

公開發售於二零一四年六月十六日完成。緊隨公開發售完成後及於最後實際可行日期，目標公司持有於21控股之143,850,000股股份，佔21控股經配發及發行192,379,617股發售股份擴大之已發行股本約24.92%。

於二零一四年九月十九日，買方與賣方訂立修訂契據2，據此，各訂約方同意將最後限期由二零一四年九月三十日延遲至二零一四年十月三十一日。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)有關買賣協議及收購事項之進一步詳情；(ii)本集團、目標公司及21控股之財務資料；(iii)獨立董事委員會函件，當中載有其就買賣協議之條款及據此擬進行之交易向獨立股東提供之意見；(iv)獨立財務顧問函件，當中載有其就買賣協議之條款及據此擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見；(v)本公司之一般資料；及(vi)召開股東特別大會之通告。

### B. 收購事項

#### 買賣協議(經修訂契據1及修訂契據2修訂及修改)之主要條款

##### 日期：

二零一四年四月一日

##### 訂約方：

- (i) 買方：Riche (BVI) Limited，本公司之全資附屬公司
- (ii) 賣方：張國勳先生

---

## 董事會函件

---

賣方為執行董事張國勳先生，彼亦因於Twin Success擁有25%間接股權而為主要股東。於買賣協議日期及最後實際可行日期，Twin Success(由董事會主席兼執行董事李雄偉先生擁有50%、由執行董事張國偉先生擁有25%及由賣方擁有25%)實益擁有105,708,000股股份，佔本公司已發行股本約19.30%。此外，賣方及執行董事張國偉先生為兄弟。因此，賣方為本公司之關連人士。

### 收購事項

根據買賣協議，買方已同意收購而賣方已同意出售待售股本及待售貸款，受限於買賣協議之條款及條件。

待售股本指目標公司之全部已發行股本。

待售貸款指目標公司於完成時結欠賣方之免息股東貸款(於二零一四年三月三十一日之金額為45,252,928港元)之全部權益、利益及權利。

於買賣協議日期，目標公司之主要資產為其於21控股持有之95,900,000股股份，佔21控股當時全部已發行股本約29.90%。目標公司為21控股之單一最大主要股東。

於二零一四年五月七日，21控股根據配售事項向不少於六名承配人配發及發行64,000,000股新股份。因此，目標公司於21控股之持股權益由於買賣協議日期約29.90%攤薄至約24.92%。目標公司仍為21控股之單一最大主要股東。

公開發售於二零一四年六月十六日完成。

於最後實際可行日期，目標公司之主要資產為其於21控股持有之143,850,000股股份，佔21控股經(i)根據配售配發及發行之64,000,000股21控股股份及(ii)根據

---

## 董事會函件

---

公開發售配發及發行之192,379,617股發售股份擴大之已發行股本約24.92%，而目標公司仍為21控股之單一最大主要股東。

### 代價

代價為310,077,297港元，須以下列方式支付：

- (a) 買方於買賣協議簽訂時向賣方(或其代名人)支付可退還按金286,016,958港元(「**第一筆按金**」)；
- (b) 買方於21控股指明之發售股份最後接納日期(或21控股與包銷商可能協定之有關較後日期)或之前向21控股支付另一筆可退還按金23,975,000港元(「**另一筆按金**」，連同第一筆按金統稱「**按金**」)；及
- (c) 買方於完成時向賣方支付代價之餘額85,339港元。

倘因任何理由出現不完成情況，按金須即時不計利息退還予買方。

倘公開發售被終止或並無成為無條件，

- (a) 買方應付予賣方之代價應為286,102,297港元；
- (b) 另一筆按金須即時不計利息退還予買方；及
- (c) 代價之餘額85,339港元須於完成時由買方支付予賣方。

倘因任何理由出現不完成情況，第一筆按金須即時不計利息退還予買方。

於最後實際可行日期，309,991,958港元之按金已經支付。

---

## 董事會函件

---

代價310,077,297港元乃根據95,900,000股21控股股份之代價286,016,958港元加目標公司於二零一四年三月三十一日之資產淨值(不包括應付股東款項)85,339港元及目標公司根據該承諾而承諾認購之47,950,000股發售股份之認購價23,975,000港元而釐定。

買賣95,900,000股21控股股份之代價286,016,958港元(即按每股2.95港元之最終發售價就95,900,000股21控股股份支付之代價282,905,000港元、印花稅282,908港元及向實德證券有限公司支付之佣金2,829,050港元)乃經本公司與投資者按「自願買方、自願賣方」之基準公平磋商後達致。按95,900,000股21控股股份之代價286,016,958港元計算，每股21控股股份之售價為2.982港元。

磋商買賣21控股之95,900,000股股份前，本公司從聯交所網站注意到21控股之一名股東及當時之董事會主席分別持有21控股之11,000,000股及5,400,000股股份。彼等持有之合共16,400,000股股份佔21控股當時已發行股本之6.73%。本公司亦注意到，21控股並無主要或控股股東(定義見上市規則)。因此，倘本公司可收購21控股之重大持股權益，本公司可成為21控股之單一最大股東及於21控股之經營及決策過程中擔當重大影響角色。根據21控股截至二零一三年十二月三十一日止年度之年報，21控股於二零一三年十二月三十一日之現金及銀行結餘為120,238,000港元，及21控股於香港擁有成熟物業代理網絡。

就營商環境而言，根據每股基準，控股／重大影響權益一般較非控股／非重大影響權益更有價值，原因為其可行使少數股東不可行使之若干權力。由於21控股並無主要或控股股東(定義見上市規則)，向投資者收購21控股之95,900,000股股份使本公司成為21控股之單一最大主要股東，並使本公司可對21控股之經營及決策過程有效行使重大影響力。

---

## 董事會函件

---

除上文所述收購21控股之重大影響權益之股價溢價(「溢價」)外，21控股之上市架構附帶隱含價值，原因為21控股具備上市公司之所有優勢，即透過發行額外證券籌集資金之能力、公眾信心更強及提呈證券收購資產之能力等。該等隱含價值在市場上已成熟及為人熟悉。儘管21控股之隱含價值在任何時間均不可被量化(除非一項真實買賣獲實現)，上市公司之隱含價值由多間虧損上市公司之買賣價高於其每股資產淨值得以證明。然而，倘賣方及買方按「自願買方－自願賣方」基準透過公平磋商協定某價格，則存在該等隱含價值。溢價亦等同上市公司之隱含價值。溢價在任何時間亦不可被量化，惟於賣方及買方按「自願買方－自願賣方」基準透過公平磋商協定時存在。

董事相信，香港政府之需求管理措施為導致21控股之物業代理分部於截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度錄得虧損之其中一個主要因素。倘物業代理分部於三個連續財政年度錄得溢利及並無實施需求管理措施，預期本集團將須就收購95,900,000股21控股股份提呈大幅較高代價。董事相信疲弱之市場環境經常同時為投資良機，而21控股未如理想之財務表現限制投資者要求較高售價。

由於在收購事項前21控股於聯交所之每日成交量淡薄，低於21控股二零一四年第一季已發行股本之1.5%，根據「供求」理論，直接於聯交所收購重大數量之21控股股份無疑推高21控股之股價。由二零一四年二月十四日至二零一四年三月三十一日期間成交量上升帶動股價(於公開發售調整前)由0.54港元升至1.68港元中得以證明。市場對21控股持股量重大變動之反應一般亦帶動21控股之股價上升。因此，董事認為向投資者收購21控股當時已發行股本之29.90%股權屬公平、合理及有效之方法。

---

## 董事會函件

---

在與投資者協定每股21控股股份之售價前，由於概無於聯交所上市之公司進行與21控股完全相同之業務，故董事在磋商期間已審視兩間與21控股從事類似業務之聯交所主板上市公司之股價，以作參考。該等兩間公司為美聯工商舖有限公司(股份代號：459)及美聯集團有限公司(股份代號：1200)。於二零一四年三月三十一日(即緊接買賣協議日期前之交易日)，美聯工商舖有限公司及美聯集團有限公司於緊接買賣協議日期前過去十個交易日之平均收市價分別為每股0.0486港元及每股4.012港元。由於美聯集團有限公司於截至二零一三年十二月三十一日止年度產生虧損，故其股份並無市盈率。就美聯工商舖有限公司而言，其股份於緊接買賣協議日期前過去十個交易日按平均市盈率約27.00倍進行買賣。根據21控股最近期刊發截至二零一三年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表，每股21控股股份之最終發售價2.95港元指約26.82倍之市盈率，於截至二零一三年十二月三十一日止年度之每股盈利為0.1126港元。誠如上文所載，最終發售價2.95港元稍低於上述美聯工商舖有限公司之售價。

與從事類似業務之上市公司比較市盈率僅為磋商過程中作參考。就成為21控股之單一最大主要股東之目的而言，本公司在與投資者就買賣21控股中95,900,000股份磋商代價時更著重成為21控股之單一最大股東及可對21控股業務活動行使重大影響力及21控股之上市架構。

董事謹強調直接比較21控股與美聯工商舖有限公司(股份代號：459)之市賬率並非詳盡及最終。該比較僅為磋商過程中作參考。

董事知悉，於調整訴訟虧損撥備撥回86,500,000港元後，21控股於截至二零一三年十二月三十一日止年度錄得經調整綜合虧損51,306,000港元。由於21控股錄得經調整綜合虧損51,306,000港元，故其並無市盈率。因此，本集團於磋商過程中



---

## 董事會函件

---

採用市盈率比較僅供參考用途，且並非與投資者達致最終發售價每股21控股股份2.95港元之因素。

最終發售價每股21控股股份2.95港元僅取決於經本公司(透過其律師)及投資者(透過實德證券有限公司)公平磋商後，本公司願意就95,900,000股21控股股份支付之金額，以及投資者願意出售有關股份之金額。磋商過程已於本通函第6至8頁披露。

誠如本通函第12至13頁所討論，鑒於收購95,900,000股21控股股份讓本公司成為21控股(於聯交所主板上市之公司)之單一主要股東，並可對21控股行使有效控制權／重大影響力，最終發售價每股21控股股份2.95港元不僅包括95,900,000股21控股股份各自代表之基本價值，惟亦包括溢價及21控股上市地位之內在價值。

於挑選參考時，由於並無可靠數據以供編製折現現金流量之現金流量預測，且市賬率對如融資、投資、保險及銀行公司等公司估值較適用，故董事並無使用折現現金流量或市賬率。

根據上述者，董事認為，釐定成為21控股之單一最大主要股東(使本集團對21控股有效行使重大影響力)所支付之代價之公平及合理性時應計及上述之質量因素，即溢價及21控股上市架構之隱含價值，而直接比較最終發售價每股21控股股份2.95港元與某特定期間之21控股平均成交價或其每股資產淨值屬無關。

因此，董事認為買賣21控股之95,900,000股股份之代價286,016,958港元屬公平合理，原因為此乃本公司(透過其律師)與投資者(透過實德證券有限公司)按「自願買方－自願賣方」基準經公平磋商後釐定。此外，收購事項可使本公司：

---

## 董事會函件

---

- (a) 投資於成熟業務，以品牌名稱「世紀21」提供物業代理及相關服務(於一九九四年在香港推出)，並成為香港物業代理範疇中以分行網絡數量計之第三大參與者；
- (b) 於21控股之經營及決策過程中有效擔當重大影響角色，21控股於二零一三年十二月三十一日之現金及銀行結餘為120,238,000港元，及21控股於香港擁有成熟物業代理網絡；及
- (c) 利用21控股上市架構之優勢，以發展及開拓新業務線。

董事相信21控股之上市架構提供透過不同渠道籌集額外資金發展其業務之能力，例如供股及配售證券、及其股份之流通量及現有市場能力，以變現經擴大集團日後之投資。股份之流通量及現有市場能力指經擴大集團可(i)於聯交所出售於21控股之股份；及(ii)向第三方或其他現有股東出售其於21控股之重大影響權益。由於經擴大集團擁有之21控股股份內含溢價及21控股上市架構之隱含價值，預期「整手」出售21控股所有股份之價格將更高。

根據本通函附錄四所載之未經審核備考財務資料，倘收購事項已於二零一三年十二月三十一日進行，則可確認收購21控股產生之商譽258,237,000港元。收購21控股產生之商譽為於21控股之投資成本以及經擴大集團於二零一三年十二月三十一日應佔21控股可識別資產及負債之之公平值淨額兩者間之差額，主要指溢價及21控股上市架構之隱含價值。根據香港會計準則第28號投資於聯營公司，該258,237,000港元之商譽應於經擴大集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之綜合損益表中入賬為已確認於聯營公司之權益之減值虧損(「**估計減值虧損**」)。

經確認收購事項完成後之估計減值虧損，經擴大集團賬目內於21控股之投資之賬面值(收購產生之商譽為其中一部分)乃根據香港會計準則第36號資產減值於

## 董事會函件

各呈報期透過比較其可收回金額(高於使用價值及公平值減出售成本)進行減值測試。倘於任何呈報期末，21 控股之股價增加導致可收回金額增加，而可收回金額超出經擴大集團賬目內於 21 控股之投資之賬面值，超出金額將計入綜合損益表中「其他收益」之估計減值虧損撥回。根據香港會計準則第 36 號，該等撥回之累計金額不得超出估計減值虧損之金額(即 258,237,000 港元)。即使 21 控股之股價維持於超過每股 2.156 港元(即根據買賣協議，143,850,000 股 21 控股股份之每股平均售價)之水平，於任何呈報期內就任何理由，經擴大集團應錄得最多為估計減值虧損(即 258,237,000 港元)之撥回金額。因此，董事認為估計減值虧損並非釐定最終發售價每股控股 21 股份 2.95 港元之公平性及合理性之因素，原因為其僅為 21 控股股價波動之結果，並可撥回或收回。

除 95,900,000 股 21 控股股份之代價 286,016,958 港元外，代價之餘下兩個組成部份乃根據目標公司於二零一四年三月三十一日之資產淨值(不包括應付股東款項) 85,339 港元及目標公司根據該承諾而承諾認購之 47,950,000 股發售股份之認購價 23,975,000 港元之幣值而釐定，而 21 控股所有合資格股東根據公開發售應付之每股發售股份認購價乃屬相同。

基於上述者，董事認為代價 310,077,297 港元屬公平合理。

### 條件

完成須待下列條件於完成日期達成及／或獲買方豁免後，方可作實：

- (a) 已取得聯交所對根據買賣協議擬進行之交易之同意；

---

## 董事會函件

---

- (b) 獨立股東已於股東特別大會上批准根據買賣協議擬進行之交易；
- (c) 賣方於買賣協議作出之保證在各重要方面仍然真實及準確；及
- (d) 目標公司收購95,900,000股21控股股份已在各方面完成。

倘上述任何條件於最後期限下午五時正或之前尚未達成(或視乎情況而定，獲買方豁免)，則買賣協議將告停止及終結，且訂約方概毋須據此承擔任何義務及法律責任，惟其條款之任何先前違反除外。

買方有權全權酌情豁免上述條件(c)。

除上述條件(d)外，於最後實際可行日期，概無上述條件已經達成。

### **完成**

完成須於買賣協議之最後一項先決條件達成及／或獲豁免後三個營業日當日，或賣方與買方可能書面協定之有關其他日期進行。

### **C. 目標公司之資料**

目標公司為一間於二零零九年十月二十三日於英屬處女群島註冊成立之有限公司。目標公司之主要業務為投資控股。

於最後實際可行日期，目標公司之主要資產為其於21控股持有之143,850,000股股份，佔21控股之已發行股本約24.92%，及待售貸款為355,244,886港元。

根據目標公司於二零一四年一月一日至二零一四年三月三十一日期間之未經審核管理賬目，目標公司於二零一四年三月三十一日之負債淨額為45,167,589港元。期內之除稅前及除稅後溢利均為1.20港元。

## 董事會函件

有關目標公司之財務資料，請參閱本通函附錄二。

### D. 21 控股之資料

21 控股為一間於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板以股份代號：1003 上市。21 控股為一間投資控股公司，其附屬公司主要從事提供物業代理及相關服務，以及買賣證券及投資。

21 控股及其附屬公司截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務業績及狀況概述如下：

	截至 二零一三年 十二月 三十一日 止年度 千港元	截至 二零一二年 十二月 三十一日 止年度 千港元
持續經營業務		
收益	<u>98,763</u>	<u>112,711</u>
持續經營業務之除稅前溢利／(虧損)	27,762	(64,462)
所得稅抵免	<u>8,552</u>	<u>8,801</u>
持續經營業務之年內溢利／(虧損)	36,314	(55,661)
已終止經營業務		
已終止經營業務之年內虧損	<u>(1,120)</u>	<u>(1,398)</u>
年內溢利／(虧損)	<u><u>35,194</u></u>	<u><u>(57,059)</u></u>

## 董事會函件

	於 二零一三年 十二月 三十一日 千港元	於 二零一二年 十二月 三十一日 千港元
非流動資產	18,731	74,286
流動資產	246,798	227,235
流動負債	(57,846)	(138,524)
非流動負債	—	(8,514)
資產淨值	<u>207,683</u>	<u>154,483</u>

有關21控股之財務資料，請參閱附錄三。

### E. 訂立買賣協議之理由及裨益

本公司為一間投資控股公司，而其附屬公司主要從事發行電影、轉授電影發行權、銷售金融資產及放債。

由於本集團於截至二零一三年十二月三十一日止財政年度已出售其所有投資物業，故董事謹慎物色適合本集團之投資機會，以分散其業務、擴闊收益及／或改善其盈利能力。鑒於香港土地資源稀少，而房屋為基本必需品，故董事認為收購事項為本集團投資於物業代理及相關服務(穩定、簡單及容易理解之業務模式)之良機。

21控股之附屬公司之主要業務為提供物業代理及相關服務。董事認為提供物業代理及相關服務符合上文「穩定、簡單及容易理解之業務模式」，原因為：

- (a) 此業務並不需要任何技術知識、技術或龐大資本支出，僅涉及中介人服務以配對買方及賣方(簡單及容易理解)；
- (b) 土地及房屋供應以及房屋需求之數據由香港政府定時刊發(穩定)；及

---

## 董事會函件

---

- (c) 影響房屋市場之主要因素，例如經濟增長、失業、利率、消費者信心、按揭之可供性及房屋供應，在市場上可輕易取得(穩定)。

董事認為物業代理業務為本公司之合適投資機會，及根據以下原因，21控股屬理想投資目標：

- (a) 物業代理業務屬穩定、簡單及容易理解之業務模式；
- (b) 香港房屋(銷售及租賃)為基本需要及鑒於香港人口之預期增長、家庭數目增加及家庭規模減少以及結婚及離婚數目增加之趨勢，房屋需求於可見將來仍然強勁；
- (c) 由於本公司將成為21控股之單一最大主要股東(持有21控股已發行股本約24.92%)，本公司將於21控股之經營及決策過程中有效擔當重大影響角色，21控股於二零一三年十二月三十一日之現金及銀行結餘為120,238,000港元，及21控股於香港擁有成熟物業代理網絡；及
- (d) 21控股之上市架構具備上市公司之所有優勢，可使本公司日後發展及拓展至新業務。

董事相信香港物業代理行業由房屋需求所帶動，而房屋供應對帶動物業價格起落起一定作用，亦因而影響香港之房屋政策。根據政府之預測，香港人口預計會由二零一一年之7,100,000人增至二零三一年之8,200,000人，並會在二零四一年進一步增至8,500,000人。換言之，在二零一一年至二零四一年期間，香港人口估計會增加20%。有關預測顯示日後有潛在之房屋需求，儘管某特定年度之實際房屋需求可能取決於經濟情況及個別置業人士之能力等因素。

住戶數目不斷增加及每戶人數減少之趨勢，導致公共房屋和私人樓宇之需求增加。家庭數目上升及家庭規模減少之趨勢對房屋產生額外需求。根據由立法會秘書處研究部對香港房屋需求所進行之研究(<http://www.legco.gov.hk/yr12->

## 董事會函件

13/english/sec/library/1213in14-e.pdf) (「該研究」)，住戶數目由二零零一年之2,050,000個上升至二零一一年之2,370,000個，即每年大約增加了31,500個住戶。此一趨勢將會持續，預測住戶數目在二零二一年會進一步上升至2,660,000個。此外，過去數十年，每戶之平均人數持續減少。每戶平均人數由一九八一年之3.9人降至二零一一年之2.9人，預測在二零二一年仍會處於低位之2.8人。導致出現此一趨勢之主要因素包括已婚夫婦喜愛自行組織家庭及生育較少子女，以及現時普遍有更多長者／年長夫婦獨立生活。

傳統上，新婚夫婦是房屋需求之主要來源。註冊結婚數目由二零零一年的32,825增加至二零一一年之58,369。一如結婚之情況，離婚對住戶數目亦會造成重大影響，此一影響並會延伸至房屋需求方面。事實上，一對夫婦在一起居住時只需要一個單位。他們一旦離婚，便可能需要兩個單位，即使每個單位之面積小於他們先前共用之單位，結果導致對房屋出現淨需求。法院批出之離婚判決書數目一直有持續上升之趨勢，由二零零一年之13,425份穩定上升至二零一一年之19,597份。

為回應房屋之嚴重供求失衡，自二零一零年十一月起，香港政府已引入多項需求管理措施以令置業熱潮降溫及抑制物業價格。該等措施有效壓抑物業銷售交易及打擊物業投機及投資需求。隨著香港政府全力增加土地供應，物業發展商已加快新推出／重新推出第一手住宅項目，並提供具吸引力之價格及就買家印花稅及雙倍印花稅提供現金回贈，於二零一四年第二季，一手市場之銷售交易仍然強勁。於二零一四年五月調整二次置業人士之雙倍印花稅後，置業人士之情緒有所改善，根據土地註冊處，於二零一四年第二季，銷售交易上升至16,011宗，較二零一四年第一季之10,788宗增加37%。因此，董事相信終端使用者及家庭提升者之相關需求強勁，且有關需求持續。

董事相信，需求管理措施僅延遲置業計劃，惟並不會減低房屋需求。董事亦相信，當未來數年新房屋供應增加，需求管理措施將逐漸放鬆或廢除，且於廢除需求管理措施後，一手及二手市場之銷售交易將回復至正常水平。



## 董事會函件

於放鬆或廢除需求管理措施前，二手市場之銷售交易仍然低迷。鑒於土地供應增加，物業發展商與物業代理緊密合作推出／重新推出第一手住宅項目。因此，一手市場將會部份彌補二手市場之銷售交易收縮，理據為21控股於截至二零一四年六月三十日止六個月之營業額大幅增加。於截至二零一四年六月三十日止六個月，21控股之物業代理業務錄得營業額96,637,000港元，較上一個期間增加253%。有關增加乃由於物業代理及就新推出／重新推出第一手香港住宅項目所提供之相關服務增加。

自二零一零年十一月推行需求管理措施起，根據21控股截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十日止三個年度之年報及截至二零一四年六月三十日止六個月之中期業績報告之21控股之物業代理分部之未計利息、稅項、折舊及攤銷前盈利／虧損(「未計利息、稅項、折舊及攤銷前盈利」)／「未計利息、稅項、折舊及攤銷前虧損」)如下：

	香港物業 千港元	中國物業 千港元
截至二零一一年十二月三十一日止年度	592	(7,804)
截至二零一二年十二月三十一日止年度	4,074	(7,367)
截至二零一三年十二月三十一日止年度	(1,385)	(13,825)
截至二零一四年六月三十日止六個月	3,515	(1,393)

鑒於中國物業代理分部產生之持續虧損及中國政府於中國城市推行物業抑制措施，21控股與兩名獨立第三方訂立安排，以就於中國廣東物業代理及物業項目顧問業務訂約，由二零一三年七月一日起為期五年。根據該安排，21控股有權收取廣東業務總收益之2%。有關安排可使21控股釋放其大部分固定營運成本，並因應於二零一二年十月加強額外印花稅及引入買家印花稅而集中其資源於香港業務。因此，21控股之目標為於截至二零一四年十二月三十一日止年度香港及中國物業代理分部之未計利息、稅項、折舊及攤銷前盈利達到收支平衡。21控股之物業代理業務管理團隊將繼續審慎監察業務環境及透過嚴格成本控制措施鞏固業務基礎。

---

## 董事會函件

---

基於上文所述，董事對21控股之香港物業代理業務及物業代理業前景樂觀。

現時，本公司無意增加其於21控股之持股量至超過30.00%。

儘管本公司無意成為21控股之控股股東(定義見上市規則)，誠如本通函第11至17頁「代價」分節所討論，本公司能有效行使對21控股之重大影響力，理據是緊隨於二零一四年四月十日委任董事會主席兼執行董事李雄偉先生及賣方為21控股之執行董事後，21控股正擴展至新業務(即提供按揭融資)。此擴展反映21控股之新管理層利用其現有物業代理網絡(於香港擁有超過100間分行(包括特許經營權)，超過300名物業代理)之優勢，就新擴展之提供按揭融資業務建立多元化及具規模之客戶基礎，改善21控股之盈利能力。此外，新管理層亦利用21控股上市架構之優勢，透過進行兩項集資活動(即配售事項及公開發售)為新擴展業務籌集142,200,000港元。該等集資活動已於二零一四年第二季完成。

除招聘經驗豐富之人才及設計內部監控程序外，21控股擴展至按揭融資業務之計劃將包括以下各項：

(a) 為按揭融資業務籌集必要營運資金

21控股已於二零一四年第二季進行兩項集資活動，籌集142,200,000港元。連同於二零一三年十二月三十一日之現金及銀行結餘120,238,000港元，21控股之按揭融資業務最多可動用262,438,000港元。

(b) 取得放債人牌照

本公司獲悉，21控股現正向香港相關當局申請放債人牌照。

鑒於(i)按揭融資業務為穩定、簡單及容易理解之業務，僅涉及向以物業作為抵

---

## 董事會函件

---

押之客戶貸款；及(ii)本集團自二零一二年一月起從事貸款業務，故董事認為21控股擴展至按揭融資業務屬可行。

於二零一一年九月八日，21控股之全資附屬公司21控股有限公司(作為賣方)與 Emperor Garden Group Limited (於英屬處女群島註冊成立之有限公司)(作為買方)訂立買賣協議，內容有關買賣21財務有限公司(「21財務」)之全部已發行股本及21財務應付之股東貸款，代價為50,000港元。21財務為一間於香港註冊成立之有限公司，於香港從事貸款業務。

誠如21控股物業代理業務之管理團隊所表示，Emperor Garden Group Limited之股東為(i)21控股之全資附屬公司世紀21香港有限公司之若干特許經營人，為獨立於21控股及其附屬公司之任何董事、高級行政人員或主要股東，或彼等各自之聯繫人士之第三方，且與彼等概無關連；及(ii)此等特許經營人為香港持牌地產代理。

於出售21財務之全部已發行股本及21控股應付之股東貸款後，21控股已與21財務訂立市場推廣合作安排，以容許21財務使用21控股之網站([century21-hk.com](http://century21-hk.com))，推廣及宣傳其於香港之貸款業務。

除(i)21控股有限公司就21財務使用「21」之標誌經營其業務向其收取之每月費用1,000港元；及(ii)21控股與21財務剖立之市場推廣合作安排外，21財務與21控股及其附屬公司概無任何業務買賣。

於最後實際可行日期，21控股仍正向香港相關當局申請放債人牌照，且尚未展開其按揭融資業務。

根據香港金融管理局所公佈之每月住宅按揭調查結果，於二零一三年批准之新按揭貸款達195,999,000,000港元。於二零一三年十二月三十一日，21控股經來自21控股配售事項及公開發售之所得款項淨額調整之現金及銀行結餘為262,438,000港元。按全部21控股經調整現金及銀行結餘均貸款予其客戶之基準，21控股將於二零一三年掌握按揭融資市場之市場份額約0.13%。預期21控股

## 董事會函件

之目標客戶為個人及公司客戶。鑒於每位客戶之貸款大小不同，客戶之預期大小於本階段未能預測。21 控股之新按揭融資業務之按揭類型為住宅、商業及工業物業之第一按揭及第二按揭。於擴展至提供按揭融資後，21 控股將檢視如貸款及私人貸款等其他放債業務範疇，以作進一步擴展。

起初，21 控股之物業代理網絡擬作為本集團放債業務之市場推廣部門，其中 21 控股就物業銷售交易之按揭貸款轉介其客戶予本集團。鑒於根據上市規則第 14A 章，本集團就上述轉介服務支付轉介費用構成關連交易，而 21 控股緊隨於二零一四年第二季完成集資活動後具備充足內部資源，故 21 控股決定自行提供按揭融資。

根據上述者，董事認為，收購事項為本集團提供一個合適投資機會，以改善其盈利能力，與本集團之策略一致。因此，董事認為，買賣協議乃經公平磋商後按一般商業條款訂立，而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。

### F. 收購事項之財務影響

於最後實際可行日期，目標公司之相關資產為於 21 控股持有之 143,850,000 股股份，佔其全部已發行股本約 24.92%。於完成後，本公司將透過目標公司於 143,850,000 股 21 控股股份中擁有權益。21 控股將成為聯營公司（定義見香港會計準則第 28 號於聯營公司之投資），本公司亦會根據香港會計準則第 28 號於聯營公司之投資採用權益會計法將 21 控股之財務業績入賬。

收購事項之財務影響載於本通函附錄四。有關經擴大集團之未經審核備考財務資料及其編製基準，請參閱本通函附錄四。

#### (1) 對盈利之影響

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團錄得本公司擁有人應佔經審核綜合本年度溢利約 97,238,000 港元。

## 董事會函件

根據本通函附錄四所載之未經審核備考財務資料，倘收購事項已於二零一三年一月一日進行，於截至二零一三年十二月三十一日止年度，經擴大集團將錄得本公司擁有人應佔未經審核備考綜合虧損約137,276,000港元。

經擴大集團錄得本公司擁有人應佔未經審核備考綜合虧損，乃由於就於聯營公司21控股之權益確認之減值虧損242,179,000港元所致。減值虧損指於21控股之投資之可收回金額76,672,000港元與於21控股之投資成本309,992,000港元、截至二零一三年十二月三十一日止年度應佔21控股之業績8,770,000港元及截至二零一三年十二月三十一日止年度應佔21控股之其他全面收入89,000港元總和兩者間之差額。

誠如本通函第16至17頁「代價」分節所述，估計減值虧損(與減值虧損相若)僅為21控股股價波動之結果，並可撥回或收回。董事認為經擴大集團錄得本公司擁有人應佔未經審核備考綜合虧損137,276,000港元屬可接納。

### (2) 對資產總值之影響

於二零一三年十二月三十一日，本集團之經審核綜合資產總值約為1,851,699,000港元。

根據本通函附錄四所載之未經審核備考財務資料，倘收購事項已於二零一三年十二月三十一日完成，於二零一三年十二月三十一日，經擴大集團之未經審核備考資產總值將約為1,618,379,000港元。資產總值減少乃由於就於聯營公司21控股之權益確認之減值虧損233,320,000港元所致。

### (3) 對負債總額之影響

於二零一三年十二月三十一日，本集團之經審核綜合負債總額約為26,330,000港元。

---

## 董事會函件

---

根據本通函附錄四所載之未經審核備考財務資料，倘收購事項已於二零一三年十二月三十一日完成，於二零一三年十二月三十一日，經擴大集團之負債總額將約為27,430,000港元。負債總額增加乃由於收購事項之估計專業費用及開支1,100,000港元之應計費用所致。

### G. 董事會批准

由於賣方為執行董事及主要股東，且於收購事項中擁有重大權益，賣方及其聯繫人士、董事會主席兼執行董事李雄偉先生以及執行董事及賣方之兄弟張國偉先生已於二零一四年四月一日舉行之董事會會議上就批准買賣協議及據此擬進行之交易之相關決議案放棄投票。

### H. 上市規則之涵義

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。由於賣方為本公司之關連人士，故根據上市規則第14A章，收購事項亦構成本公司之關連交易。因此，收購事項須待(其中包括)獨立股東於股東特別大會上批准。於最後實際可行日期，賣方為執行董事，彼亦因於Twin Success擁有25%間接股權而為主要股東。於最後實際可行日期，Twin Success(由董事會主席兼執行董事李雄偉先生擁有50%、由執行董事張國偉先生擁有25%及由賣方擁有25%)實益擁有105,708,000股股份，佔本公司已發行股本約19.30%。此外，賣方及執行董事張國偉先生為兄弟。因此，賣方為本公司之關連人士。

賣方及其聯繫人士須就批准買賣協議及據此擬進行之交易之決議案放棄投票。除上述者外，就董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無其他股東於收購事項中擁有重大權益。因此，除賣方及其聯繫人士外，概無其他股東須於股東特別大會上就批准買賣協議及據此擬進行之交易之決議案放棄投票。

### I. 股東特別大會

本公司謹訂於二零一四年十月十日(星期五)上午十時正，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，會上將提呈普通決議案以供股東考慮及酌情批准買賣協議及據此擬進行之交易，召開大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁。就董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(i)概無股東訂立投票信託或其他協議、安排或諒解備忘錄，或受上述各項所約束；及(ii)於最後實際可行日期，任何股東並無任何責任或權利，而據此彼等已經或可能將行使其股份之投票權之控制權臨時或永久(不論是全面或逐次)轉讓予第三方。

隨本通函附奉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及於會上投票，務請按隨附之代表委任表格印列之指示將之填妥，並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，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，惟無論如何最遲須於股東特別大會指定舉行時間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。

### J. 推薦建議

謹請閣下垂注本通函第31至36頁所載之獨立董事委員會致獨立股東之函件及本通函第37至64頁所載之獨立財務顧問函件，當中載有其就買賣協議之條款及根據買賣協議擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見以及達致其意見所考慮之主要因素及理由。

經考慮獨立財務顧問之意見後，獨立董事委員會認為買賣協議乃訂約方經公平磋商後按正常商業條款訂立，而買賣協議之條款就獨立股東而言屬公平合理，且

---

## 董事會函件

---

收購事項符合本公司及股東之整體利益。因此，獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案，以批准買賣協議及據此擬進行之交易。

董事(包括獨立非執行董事，彼等接獲富域資本之意見後在本通函發表其對根據買賣協議擬進行之交易之觀點)認為，買賣協議之條款及據此擬進行之交易屬公平合理，而訂立買賣協議符合本公司及股東之整體利益。因此，董事(包括獨立非執行董事)推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案，以批准買賣協議及據此擬進行之交易。

### 警告聲明

**股東及潛在投資者應注意，收購事項須待買賣協議之先決條件達成後，方可作實，有關詳情已載於本通函「條件」一段。因此，收購事項可能或未必會進行。**

### K. 其他資料

謹請閣下垂注本通函各附錄所載之其他資料。

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

此致

列位股東 台照

代表

**Eternity Investment Limited**

**永恒策略投資有限公司\***

主席

**李雄偉**

謹啟

二零一四年九月二十三日

\* 僅供識別





**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)

敬啟者：

**有關建議收購**

**THOUGHT DIAMOND INTERNATIONAL LIMITED**  
**全部已發行股本及待售貸款之**  
**非常重大收購事項及關連交易**

吾等謹此提述本公司於二零一四年九月二十三日刊發之通函(「**該通函**」)，而本函件為其中一部份。除非文義另有所指，否則本函件所用詞彙與該通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任以成立獨立董事委員會，以考慮買賣協議之條款及據此擬進行之交易，並就買賣協議之條款及據此擬進行之交易就獨立股東而言是否屬公平合理及符合本公司及股東之整體利益提供意見，以及就獨立股東於股東特別大會上應如何投票提供推薦建議。富域資本已獲委任就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。富域資本之意見連同達致其意見所考慮之主要因素之詳情載於該通函第37至64頁。謹請閣下亦垂注該通函第5至30頁所載之董事會函件及該通函各附錄所載之其他資料。

\* 僅供識別

---

## 獨立董事委員會函件

---

於達致收購事項為公平合理並符合本公司及股東之整體利益之結論時，吾等已特別考慮以下因素：

**(a) 95,900,000 股 21 控股股份之代價 286,016,958 港元**

誠如董事會函件所述，磋商於二零一四年三月二十八日展開，而本公司與投資者於二零一四年三月三十一日同意每股 21 控股股份之最終發售價為 2.95 港元。最終發售價 2.95 港元代表 21 控股於二零一四年三月二十八日之收市價溢價 75.60%。董事會函件亦指出本公司成為 21 控股單一最大主要股東之重大影響力溢價及 21 控股上市架構之隱含價值，除非一項真實買賣獲實現，否則該兩項項目於任何時間點均不可被量化，即其並無一致公式／量化／釐定之方法。鑒於 (i) 本公司確認，本公司、董事及 Twin Success 與 12 位投資者其中九位各自並無任何關係；(ii) 李雄偉先生及張國偉先生（首先擬收購 95,900,000 股 21 控股股份）均為執行董事兼主要股東及於本公司擁有重大權益；及 (iii) 根據普通法與衡平法，董事對本公司負有受信責任，並須在彼等認為符合本公司利益下盡心竭力行事，吾等合理信納每股 21 控股之最終發售價 2.95 港元乃經本公司（透過其律師）與投資者（透過實德證券有限公司）按「自願買方 — 自願賣方」基準公平磋商後達致，而每股 21 控股之最終發售價 2.95 港元屬公平合理。

由二零一四年四月七日（即公佈收購事項當日）起至最後實際可行日期止期內，21 控股之股份乃按 0.60 港元至 1.865 港元（就公開發售作出調整前）之價格範圍買賣，該價格低於最終發售價 2.95 港元。吾等認為，此乃主要由於 (i) 21 控股尚未展開其按揭融資業務；及 (ii) 新擴展按揭融資業務之盈利能力尚未於 21 控股之財務報表中反映。

(b) 21 控股於截至二零一三年十二月三十一日止年度撥回訴訟虧損前之虧損狀況

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，21 控股於撥回訴訟虧損 51,306,000 港元前錄得綜合虧損。吾等同意本通函「董事會函件」一節所述之觀點，香港政府之需求管理措施為導致物業代理分部錄得虧損之其中一個主要因素。吾等相信，倘 21 控股錄得溢利，21 控股股份之估值將會高於二零一四年三月三十一日之收市價每股 1.68 港元（對公開發售作出調整前），而投資者肯定將會要求高於最終發售價每股 2.95 港元之每股股份售價（包括本公司成為 21 控股單一最大主要股東之重大影響力溢價及 21 控股上市架構之隱含價值）。吾等認為，與香港政府之需求管理措施有關之 21 控股虧損狀況為本集團投資於 21 控股及成為其單一最大主要股東之機會。

吾等相信，投資策略並不單「低買 — 高賣」，亦應有能力透過改善其盈利能力而增加投資之估值。就 21 控股而言，最寶貴之資產為其香港物業代理網絡，惟物業代理網絡僅自配對物業銷售交易之買方與賣方產生一次性佣金，其並未獲完全運用。吾等相信，除一次性佣金收入外，21 控股須具規模之經常性收入，以改善其盈利能力。由於按揭貸款經常持續多年，故吾等相信，新擴展之按揭融資業務將為 21 控股產生具規模之經常性收入，並因而改善 21 控股之盈利能力。

經審閱香港信貸集團有限公司（股份代號：1273）及靄華押業信貸控股有限公司（股份代號：1319）（均為於聯交所上市並於香港從事按揭融資業務之融資公司）之招股章程及年報之業務章節後，吾等注意到，該等公司其無其本身之物業代理網絡。吾等亦注意到，該等公司發展其按揭貸款業務並透過以下方式擴展其按揭貸款組合：(i) 增加及提升其市場推廣活動，例如直接郵寄、廣告板及於報章、互聯網、電台及電視刊發廣告；(ii) 與貸款經紀及轉介代理緊密合作，以引入更多新客戶；及 (iii) 增加與物業代理聯絡，以引入更多新客戶。因此，吾等相信，憑藉其本身現有之物業代理網絡作為市場推廣及宣傳部門，21 控股將於擴展至按揭融資業務方面享有優勢。

**(c) 21 控股開展新擴展之按揭融資業務**

根據香港法例，21 控股須根據放債人條例(香港法例第 163 條)取得放債人牌照，以進行提供按揭融資業務。誠如李雄偉先生及賣方提供之意見，彼等均為 21 控股執行董事，21 控股現正向香港有關當局申請放債人牌照，並聘請擅長處理按揭貸款交易之有經驗人員。鑒於李雄偉先生於管理及經營放債人公司方面擁有實際經驗，而經營按揭融資業務毋須任何技術知識及技術，吾等對 21 控股開展新擴展之按揭融資業務並無預見任何阻礙。

**(d) 21 控股估物業代理市場之現有市場份額**

21 控股並無保存其於物業代理市場之市場份額之任何資料。由於 21 控股擁有其本身之物業代理網絡作為其新擴展按揭融資業務之市場推廣及宣傳部門，故吾等相信，21 控股相對從事相同業務類型之其他融資公司享有優勢。

**(e) 21 控股估香港按揭融資市場之預期市場份額**

由於 21 控股為於聯交所上市之中小型公司，於最後實際可行日期之市場資本化為 813,766,000 港元，而香港從事按揭融資業務之銀行及融資公司眾多，故吾等相信，21 控股掌握之預期市場份額極少。此外，21 控股似乎須以其內部資源撥付新擴展之按揭融資業務，而其內部資源亦有限。吾等相信，21 控股管理層將優先透過擴展至按揭融資業務建立 21 控股之經常性收入，而非掌握按揭融資市場之重大市場份額。

**(f) 香港按揭融資行業之風險、競爭及前景**

吾等識別以下有關21控股新擴展之按揭融資業務之風險因素：

- (i) 已抵押物業價值或剩餘價值可能不足以全數償還貸款；
- (ii) 第二按揭貸款受限於較高級按揭，因此較第一按揭貸款之信貸風險高；
- (iii) 香港政府對物業市場實施買家印花稅、額外印花稅及雙倍印花稅可能影響21控股之貸款與價值比率；
- (iv) 放債人行業其他參與者(包括銀行)之競爭可能影響21控股之業務表現；及
- (v) 放債人行業適用之法律及法規改變可能影響21控股之業務經營及其財務表現。

大部分此等風險為系統性風險，而21控股不能控制。由於按揭融資業務尚未展開，吾等獲悉設計內部監控程序(例如按揭貸款批核程序，包括(i)收集潛在客戶身份、按揭貸款之潛在金額及將獲按揭之物業詳情等資料；(ii)根據所收集之物業資料初步批核；(iii)客戶面談；(iv)信貸評核；及(v)最後批核)為21控股業務計劃中之其中一個行動，以擴展至按揭融資業務。因此，吾等合理相信，一套內部監控程序經已妥為採納，以於按揭融資業務展開後管理信貸及市場風險。

此外，有別於其他融資公司，21控股並無依賴銀行借貸撥付其按揭融資業務。21控股並無面對倘銀行要求提早償還貸款及收緊其貸款政策，則利息成本增加及營業資金減少導致息差淨額削減之有關風險。

---

## 獨立董事委員會函件

---

根據香港信貸集團有限公司(股份代號：1273，一間在香港從事按揭融資業務之聯交所上市財務公司)於二零一三年九月刊發之招股章程，Euromonitor International對持牌放債行業於二零一三年至二零一七年之前景給予正面評價。因此，預期持牌放債人之貸款及墊款未償還結餘將持續強勁增長，儘管將按較過往期間稍低之複合年增長率12.60%增長。此外，誠如本通函「董事會函件」一節所載，房屋(銷售及租賃)於香港為基本需要，而由於香港人口之預期增長、家庭數目增加、住戶人數減縮以及結婚及離婚數目上升之趨勢，房屋需求於可見將來仍然殷切。吾等合理相信，按揭融資業務之前景秀麗。

儘管吾等相信按揭融資業務之競爭激烈，惟由於21控股擁有其本身之物業代理網絡，作為市場推廣及宣傳部門以建立其客戶基礎，以及21控股並無依賴其他方借款撥付其按揭融資業務，故其於從事此業務中擁有優勢。

經考慮上述因素及富域資本之意見後，吾等認為，買賣協議之條款乃訂約方經公平磋商後按正常商業條款訂立，而買賣協議之條款就獨立股東而言屬公平合理，且收購事項符合本公司及股東之整體利益。因此，吾等推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案，以批准買賣協議及據此擬進行之交易。

此致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

獨立非執行董事

尹成志先生

獨立非執行董事

吳向仁先生

謹啟

獨立非執行董事

黃德銓先生

二零一四年九月二十三日

---

## 富城資本函件

---

以下為富城資本有限公司之函件全文(載有其致獨立董事委員會及獨立股東之意見)，  
乃供載入本通函而編製。



香港  
中環  
擺花街18-20號  
嘉寶商業大廈  
13樓1305室

敬啟者：

### 非常重大收購事項 及關連交易

#### 緒言

吾等謹提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，以就買賣協議及據此擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司日期為二零一四年九月二十三日致股東之通函(「**通函**」，本函件為其中一部分)所載之董事會函件內。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函其他部份所界定者具有相同涵義。

於二零一四年四月一日，買方與賣方訂立買賣協議，據此，買方同意收購而賣方同意出售(i)待售股本，即目標公司之全部已發行股本；及(ii)待售貸款，即目標公司於完成時結欠賣方之免息股東貸款(於二零一四年三月三十一日之金額為45,252,928港元)之全部權益、利益及權利。

於二零一四年四月二十五日，買方與賣方訂立修訂契據1，據此，買方與賣方互相同意因公開發售及該承諾而修改買賣協議之條款。

---

## 富城資本函件

---

於二零一四年九月十九日，買方與賣方訂立修訂契據2，據此，各訂約方互相同意將最後期限由二零一四年九月三十日延遲至二零一四年十月三十一日。

於二零一四年三月二十八日，貴公司(作為買方)與多名投資者(作為賣方)透過證券經紀公司就買賣合共95,900,000股21控股股份(佔其當時全部已發行股本約29.90%)進行磋商。於磋商期間，證券經紀公司向貴公司表示，多名投資者要求於協定21控股之每股售價後隨即完成買賣95,900,000股21控股股份。由於根據上市規則，收購95,900,000股21控股股份構成貴公司之須予公佈交易，故遵守上市規則之公佈、申報及股東批准之規定須經過漫長之過程。因此，貴公司於二零一四年四月一日(即買賣協議日期)要求賣方促使目標公司與投資者訂立買賣單據，以收購95,900,000股21控股股份，總代價為286,016,958港元，再與買方訂立買賣協議，以相同代價286,016,958港元加目標公司於二零一四年三月三十一日之資產淨值(不包括應付股東款項)向貴集團出售待售股本及待售貸款，以促使買賣95,900,000股21控股股份。

賣方為執行董事張國勳先生，彼亦因於Twin Success擁有25%間接股權而為主要股東。於買賣協議日期及最後實際可行日期，Twin Success(由董事會主席兼執行董事李雄偉先生擁有50%、由執行董事張國偉先生擁有25%及由賣方擁有25%)實益擁有105,708,000股股份，佔貴公司已發行股本約19.30%。此外，賣方及執行董事張國偉先生為兄弟。因此，賣方為貴公司之關連人士。

賣方及其聯繫人士須就批准買賣協議及據此擬進行之交易之決議案放棄投票。除上述者外，就董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無其他股東於收購事項中擁有重大權益。因此，除賣方及其聯繫人士外，概無其他股東須於股東特別大會上就批准買賣協議及據此擬進行之交易之決議案放棄投票。



---

## 富城資本函件

---

獨立非執行董事尹成志先生、吳向仁先生及黃德銓先生已獲委任為獨立董事委員會成員，以就買賣協議及據此擬進行之交易是否 (i) 按正常商業條款；(ii) 於 貴集團業務之日常業務過程中訂立；(iii) 對獨立股東而言屬公平合理；及 (iv) 符合 貴公司及股東之整體利益，以及就是否投票贊成相關決議案以批准買賣協議及據此擬進行之交易而向獨立股東提出意見。作為獨立財務顧問，吾等之角色乃向獨立董事委員會及獨立股東就此提出獨立意見。

### 吾等意見之基礎

於達致吾等之意見時，吾等認為，吾等已審閱足夠及相關資料及文件並採取上市規則第 13.80 條所規定之合理步驟以達致知情見解，並為吾等之推薦建議提供合理基礎。吾等已依賴本通函內所載或所述之資料、陳述、意見及聲明，以及董事所提供之所有資料及聲明（彼等須就此負唯一及全部責任）於作出時直至本函件日期仍屬真實準確。吾等亦假設本通函內所載之董事會函件內載列之董事之一切信念、意見及意向陳述均經審慎周詳查詢後始行合理作出。吾等亦已尋求並獲 貴公司確認，本通函所提供及所述之資料並無遺漏任何重大事實。

貴公司確認，其已向吾等提供於現時情況下可得之一切目前可得資料及文件，以令吾等可達致知情見解，而吾等已依賴本通函所載資料之準確性，以為吾等之意見提供合理基礎。吾等概無理由懷疑本通函所提供之資料或所表達之意見遺漏或隱瞞任何 貴公司知情之重大事實或資料，或懷疑吾等所獲提供之資料及事實之真實性及準確性或貴公司及董事所表達之意見的合理性。然而，吾等並無對董事提供予吾等之資料進行任何獨立核證，亦無對 貴公司、賣方或彼等各自之任何附屬公司或聯營公司之業務及事務前景進行任何獨立深入調查。

## 富城資本函件

### 所考慮之主要因素及理由

於達致吾等向獨立董事委員會及獨立股東提出之意見及推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

#### 1. 貴集團之背景

貴集團主要從事電影發行、轉授電影發行權、銷售金融資產、物業投資及放債業務。下文概述 貴集團之經營業績及財務狀況，乃摘錄自 貴公司最新刊發之年度報告：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
分類收益		
— 電影發行	—	—
— 物業投資	3,402	5,930
— 銷售金融資產	(1,710)	649
— 提供管理服務	512	51,078
— 放債	24,101	9,785
	<u>26,305</u>	<u>67,442</u>
本年度分類溢利／(虧損)		
— 電影發行	(35)	(53)
— 物業投資	(21,277)	170,225
— 銷售金融資產	35,850	(6,041)
— 提供管理服務	(3,319)	12,747
— 放債	23,093	9,637
	<u>34,312</u>	<u>186,515</u>
應佔本年度溢利		
— 貴公司擁有人	97,238	206,259
— 非控股權益	(1)	(1)
	<u>97,237</u>	<u>206,258</u>

## 富城資本函件

誠如上表所示，截至二零一三年十二月三十一日止年度，貴集團錄得收益約26,310,000港元，較去年約67,440,000港元減少約61.00%。營業額減少主要由於終止與澳門持牌博彩中介人訂立之管理服務協議。然而，貴公司擁有人應佔本年度溢利由約206,260,000港元減少至97,240,000港元，主要由於截至二零一二年十二月三十一日止年度並無錄得觀塘物業公平值變動收益168,000,000港元。觀塘物業已於二零一三年七月獲出售。

下表概述 貴集團於二零一二年及二零一三年十二月三十一日之綜合財務狀況。

	於十二月三十一日	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非流動資產	678,856	524,053
— 投資物業	—	21,940
流動資產	1,172,843	1,079,559
— 現金及現金等價物	662,153	297,967
資產總值	<u>1,851,699</u>	<u>1,603,612</u>
非流動負債	231	2,332
流動負債	26,099	79,328
	<u>26,330</u>	<u>81,660</u>
應佔權益總額		
— 貴公司擁有人	1,825,372	1,521,954
— 非控股權益	(3)	(2)
	<u>1,825,369</u>	<u>1,521,952</u>

誠如上表所載，貴集團於二零一三年十二月三十一日之經審核綜合資產淨值約為1,825,370,000港元，且並無持有任何投資物業。於二零一三年十二月三十一日，現金及現金等價物足夠撥資下述收購事項之現金代價約310,080,000港元。

### 2. 買賣協議

#### 緒言

於二零一四年四月一日，買方與賣方訂立買賣協議，據此，買方同意收購而賣方同意出售待售股本及待售貸款，惟須待買賣協議之條款及條件所限。於二零一四年四月二十五日，買方與賣方訂立修訂契據1，據此，買方與賣方互相同意因公開發售及該承諾而修改買賣協議之條款。於二零一四年九月十九日，買方與賣方訂立修訂契據2，據此，買方與賣方互相同意將最後期限由二零一四年九月三十日延後至二零一四年十月三十一日。

#### (a) 將予收購之資產

待售股本指目標公司之全部已發行股本。

待售貸款指目標公司於完成時結欠賣方之免息股東貸款(於二零一四年三月三十一日之金額為45,252,928港元)之全部權益、利益及權利。

於買賣協議日期，目標公司之主要資產為其於21控股持有之95,900,000股股份，佔21控股當時全部已發行股本約29.90%。

公開發售於二零一四年六月十六日完成。於最後實際可行日期，目標公司之主要資產為其於21控股持有之143,850,000股股份，佔21控股經配發及發行192,379,617股發售股份擴大之已發行股本約24.92%。

#### (b) 收購事項之付款方式

310,077,297港元之代價須以下列方式支付：

- (i) 於簽訂買賣協議時，買家向賣家(或其代理人)支付286,016,958港元之可退還按金(「**首次按金**」)；

---

## 富城資本函件

---

- (ii) 買家於21控股所指定之最後接收發售股份日期當日或之前(或其他21控股與包銷商可能協定之)較後日期, 向21控股進一步支付23,975,000港元之可退還按金(「**進一步按金**」), 連同首次按金, 統稱「**按金**」; 及
- (iii) 於收購事項完成時, 買家向賣家支付其餘85,339港元之代價餘額。

倘若該公開發售被終止, 或不能成為無條件, 則免息之進一步訂金應立即退回予買方。

倘若該收購事項完成所須之任何條件未能達成(或視情況而定, 未獲買方豁免), 該訂金應當立即免息退還予買方。

於最後實際可行日期, 已支付按金309,991,958港元。

### (c) 條件

須於收購事項完成當日, 待以下條件達成/或獲買家豁免後, 收購事項方告完成:

- (i) 已得到聯交所同意就該買賣協議擬進行之交易;
- (ii) 獨立股東已於股東特別大會批准就該買賣協議擬進行之交易;
- (iii) 賣方根據收購協議所作出之保證在各重要方面仍然真實及準確; 及
- (iv) 目標公司已在各方面完成收購95,900,000股21控股股票。

倘若上述之任何條件未能於最後期限當日下午五時正或之前達成(或視情況而定, 未獲買方豁免), 則買賣協議將告停止及終止, 而雙方均無須負上有關之任何義務與責任, 惟任何先前已違反協議之條款者除外。

買方有其絕對酌情權豁免上述之條件 (iii)。

除上述條件 (iv) 外，於最後實際可行日期，並無條件已獲滿足。

(d) 完成

收購事項須於買賣協議之最後一項先決條件已達成及 / 或獲豁免後足三個營業日當日，或於其他賣方與買方書面協定的日期完成。

### 3. 目標公司之資料

目標公司為一間於二零零九年十月二十三日於英屬處女群島註冊成立之有限公司。目標公司之主要業務為投資控股。

於最後實際可行日期，目標公司之主要資產為其於 21 控股持有之 143,850,000 股股份，佔 21 控股當時全部已發行股本約 24.92%，以及待售貸款為 355,244,886 港元。

根據目標公司於二零一四年一月一日至二零一四年三月三十一日期間之未經審核管理賬目，目標公司於二零一四年三月三十一日之負債淨額為 45,167,589 港元。期內之除稅前及除稅後溢利均為 1.20 港元。

有關目標公司之財務資料請參閱附錄二。

### 4. 21 控股之資料

21 控股為一間於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市（股份代號：1003）。21 控股為一間投資控股公司，其附屬公司主要於香港及中華人民共和國（「中國」）從事提供物業代理及相關服務，以及買賣證券及投資。

## 富城資本函件

下表載列貴集團之經營業績及財務狀況，乃摘錄自21控股最近期之已刊發年報：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一三年	二零一二年
	千港元	千港元
分部收益		
— 香港物業代理	94,693	100,726
— 中國物業代理	4,070	11,985
— 買賣證券及投資	—	—
	<u>98,763</u>	<u>112,711</u>
年內分部溢利/(虧損)		
— 香港物業代理	(22,814)	(6,340)
— 中國物業代理	(40,293)	(64,667)
— 買賣證券及投資	7,095	12,880
	<u>(56,012)</u>	<u>(58,127)</u>
應佔本年度溢利		
— 貴公司擁有人	36,001	(56,402)
— 非控股權益	(448)	(559)
	<u>35,553</u>	<u>(56,961)</u>

誠如上表顯示，於截至二零一三年十二月三十一日止年度，21控股錄得約98,760,000港元之收益，較上一年度之112,710,000港元減少約12.38%。營業額減少主要歸因於(i)香港物業市場流動性有限，對香港物業代理業務造成不利影響；及(ii)中國物業市場自二零一一年以來實行之遏抑降溫措施持續。截至二零一三年十二月三十一日止年度，21控股錄得該公司擁有人應佔溢利約為36,000,000港元，相比二零一二年度同期則錄得21控股擁有人應佔虧損淨額約56,400,000港元。該公司擁有人應佔溢利增長，主要來自投資及其他收入，以及訴訟損失之撥備撥回。

## 富城資本函件

下表概述21控股於二零一二年及二零一三年十二月三十一日之綜合財務狀況。

	於十二月三十一日	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非流動資產	18,731	74,286
流動資產	246,798	227,235
— 現金及現金等價物	120,238	180,112
資產總值	<u>265,529</u>	<u>301,521</u>
非流動負債	—	8,514
流動負債	57,846	138,524
	<u>57,846</u>	<u>147,038</u>
應佔權益總額		
— 貴公司擁有人	207,683	159,734
— 非控股權益	—	(5,251)
	<u>207,683</u>	<u>154,483</u>

誠如上表所載，於二零一三年十二月三十一日，21控股經審核綜合資產淨值約為207,680,000港元。

有關21控股之財務資料，請參閱附錄三。

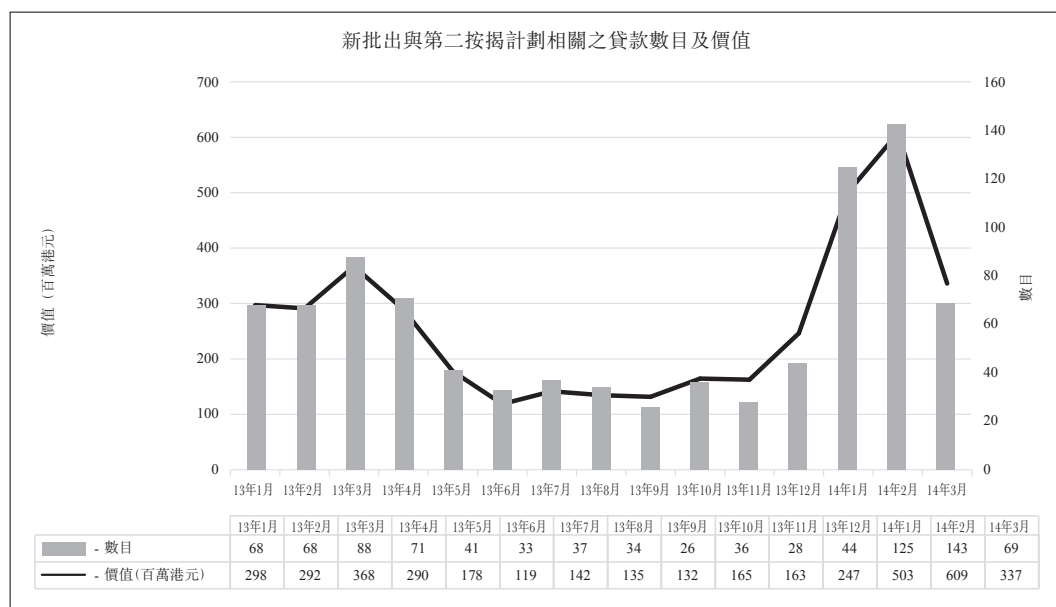
### 5. 香港按揭融資業務之前景

誠如21控股所發出日期為二零一四年四月二十五日之公佈所述，21控股將通過公開發售及根據一般授權配售新股份籌集額外資金，用於開關提供按揭融資之新業務。吾等曾考慮其他相關經濟指標，以審視香港按揭融資業務之前景。



## 富城資本函件

根據香港金融管理局(「金管局」)(www.hkma.gov.hk) 刊發之統計數據，下圖概述二零一三年一月至二零一四年三月期間，香港每月新批出與第二按揭計劃相關之住宅按揭數目及價值：



誠如上表所載，於二零一二年十月及二零一三年二月實施遏抑措施調節香港物業市場後，每月新批出與第二按揭計劃相關之住宅按揭數目及價值由二零一四年第一季度起錄得增長。

吾等曾對於香港從事按揭融資業務之香港上市發行人(從事銀行業務之公司除外)進行研究，並已確定在香港從事按揭融資業務之上市公司於按揭融資業務方面錄得增長。鑒於上述有關香港上市公司之統計數據及業績表現，吾等有理由預期香港對按揭融資之需求將會增加。

此外，市場認為在美國聯邦儲備局停止每月購入債券計劃後，美國將於二零一五年初開始加息，而香港亦可能隨之提高利率。按揭融資業務將從中受惠。

由於香港對按揭融資之需求增長及預期利率將隨後上升，吾等認為此乃進入按揭融資業務之合理時機。

### 6. 收購事項之理由及裨益

貴公司為一間投資控股公司，而其附屬公司主要從事發行電影、轉授電影發行權、銷售金融資產、物業投資及放貸業務。

吾等已就董事及 貴公司管理層有關收購事項之甄選標準及程序之基礎向彼等作出查詢。由於 貴集團於截至二零一三年十二月三十一日止財政年度已出售其所有投資物業，故董事謹慎物色適合 貴集團之投資機會，以分散其業務、擴闊收益及／或提升盈利能力。鑒於香港土地資源稀少，而房屋(銷售及租賃)為基本必需品，故 貴公司擬藉尋求不同投資機會，從事物業代理業務。董事留意到，合共持有95,900,000股21控股股份(佔21控股當時全部已發行股本約29.90%)之多名投資者將於市場出售彼等所持有之21控股權益時，即帶來投資機會。

如「21控股之資料」一節所述，21控股為聯交所主板上市發行人。21控股於香港提供物業代理及相關服務(住宅及商用)乃由世紀21(香港)集團有限公司及其附屬公司進行。由於(i) 中原地產代理有限公司及利嘉閣地產有限公司等若干大型物業代理服務供應商並非香港上市發行人；及(ii)香港有眾多小型物業代理服務供應商，21控股並無持有其於物業代理市場之市場份額資料。

於評估21控股服務網絡之全面性過程中，吾等找出四家大型香港物業代理服務供應商，即美聯集團有限公司、中原地產代理有限公司、利嘉閣地產有限公司(中原地產代理有限公司之附屬公司)及香港置業(地產代理)有限公司(美聯集團有限公司之附屬公司)，其中，美聯集團有限公司為聯交所主板上市公司。從彼等各自的公司網站得知，彼等於香港之分行數目介乎50至300間以上，而21控股於香港擁有逾100間分行(包括特許經營商)，300多名物業代理。因此，吾等認為，經比較，21控股之服務網絡乃屬全面。

---

## 富城資本函件

---

貴公司亦已進行研究，並得悉21控股並無主要或控股股東(定義見上市規則)。倘貴公司能夠收購21控股之大部分股權，董事認為，貴公司可能成為21控股之單一最大主要股東，並對21控股之營運及戰略決策過程行使重大影響力。根據21控股截至二零一三年十二月三十一日止年度之年度報告，21控股於二零一三年十二月三十一日之現金及銀行結餘為120,238,000港元，在全香港擁有發展成熟之物業代理網絡。

鑒於(i)21控股擁有全面之服務網絡，在香港有逾100間分行(包括特許經營商)，300多名物業代理；(ii)於完成後，貴公司將成為21控股(聯交所主板上市公司)之最大主要股東；(iii)貴公司可運用21控股之上市地位，董事認為，21控股於物業代理市場有競爭優勢，而收購事項為貴集團投資於物業代理及相關服務業務(穩定、簡單及容易理解且前景良好之業務模式)之良機。

然而，收購95,900,000股21控股股份需時頗長，以遵守上市規則之公告、申報及股東批准規定。因此，貴公司已要求賣方促使目標公司於二零一四年四月一日與多名投資者訂立買賣票據，以收購95,900,000股21控股股份，然後由賣方與買方訂立買賣協議。

此外，21控股已透過公開發售及根據一般授權配售新股(見21控股於二零一四年四月二十五日之公佈)籌集額外資金，以拓展至提供按揭融資業務。21控股擬向私人及公司客戶提供住宅、商用及工業物業之第一及第二按揭。因此，21控股拓展至提供按揭融資業務將可提升貴公司於收購事項完成後之盈利能力，原因如下：

- (a) 由於貴公司其中一項主營業務為放債，貴公司先前曾參與若干按揭融資案例。根據該等經驗，貴公司知悉，香港按揭融資業務之需求不斷增

---

## 富城資本函件

---

長，乃由於以下因素所致：(i) 因金融機構低估物業價值引發對第二按揭之需求；及(ii) 為物業套現提供另一方式，以滿足各物業業主之不同需求，如作業務用途之流動資金或償還私人債務等。

- (b) 董事認為，21 控股於香港擁有逾 100 間分行(包括特許經營商)，300 多名物業代理，借助 貴公司現有放債業務之專長，21 控股將可利用其現有物業代理網絡，有效及高效地為新擴展之按揭融資業務建立大規模、多元化的客戶基礎。此外，21 控股按揭融資業務之目標客戶亦將包括所有尋求套現再融資服務之物業業主。

誠如通函「董事會函件」中「E. 訂立買賣協議之理由及裨益」一節所述，假設全部 21 控股經調整現金及銀行結餘(即約 262,400,000 港元)均已貸予其客戶，21 控股將於二零一三年掌握按揭融資市場之市場份額約 0.13%。鑒於(i) 香港眾多銀行及融資機構均有從事按揭融資業務；及(ii) 21 控股將以內部資源撥付其按揭融資業務，而其內部資源有限，預期 21 控股所掌握之市場份額將會極少。然而，如「香港按揭融資業務之前景」一節所述，由於香港按揭融資業務需求持續增長，吾等認為，21 控股之按揭融資業務仍可錄得增長，只是在目前階段未必能取得重大市場份額。此外，在拓展至提供按揭融資業務後，21 控股將檢視如貸款及私人貸款等其他放債業務範疇，以作進一步擴展。

吾等留意到，21 控股之網站([www.century21-hk.com](http://www.century21-hk.com))包含融資服務業務鏈接([www.21finance.hk](http://www.21finance.hk))，該服務由 21 財務有限公司(「**21 財務**」)提供。隨後吾等已就 21 財務之資料向 貴公司作出查詢。

---

## 富城資本函件

---

貴公司確認，21財務為一間於香港註冊成立之有限公司，於香港從事放債業務，其全部已發行股本已於二零一一年出售予 Emperor Garden Group Limited。Emperor Garden Group Limited 之股東為 (i) 21 控股之全資附屬公司世紀 21 香港有限公司之若干特許經營商，彼等為獨立於 21 控股或其附屬公司之任何董事、高級行政人員或主要股東或彼等各自之聯繫人士之第三方，且與彼等概無關連；及 (ii) 此等特許經營商為香港持牌地產代理。

於是次出售後，21 控股與 21 財務訂立市場推廣合作安排，容許 21 財務使用 21 控股之網站於香港推廣及宣傳其放債業務。

除 (i) 21 控股有限公司就 21 財務使用「21」之標誌經營其業務向其收取之月費 1,000 港元；及 (ii) 21 控股與 21 財務訂立之市場推廣合作安排外，21 財務與 21 控股及其附屬公司概無任何業務往來。21 財務有限公司之經營業績及財務狀況 (包括但不限於收益、溢利及虧損以及負債) 與 21 控股概無直接關係。

於最後實際可行日期，21 控股仍正向香港相關當局申請放債人牌照，且尚未展開其按揭融資業務。因此，吾等認為，21 控股之股價尚未反映出現階段市場對其新業務之預期。

於為 貴集團物色合適投資機會之過程中：

- (i) 在決定投資物業代理服務業務前，董事已對住房供需架構作出研究。根據 (包括但不限於) 香港人口增長率、家庭規模變化、登記結婚及已批准離婚判決數目、物業交易數目等統計數據，董事認為，香港住房需求持續增長將繼續為物業代理服務作出貢獻，並將是投資該業務之良機。

---

## 富城資本函件

---

- (ii) 在決定進行收購事項前，董事已對21控股之市值作出研究。董事認為，透過收購事項，貴公司將成為21控股之單一最大主要股東，並可對21控股之營運及戰略決策過程有效行使重大影響力。借助21控股之上市地位，貴公司亦將得益於21控股股份之流通性及隨時可予買賣；及
- (iii) 在決定進行收購事項前，董事已審查21控股之服務網絡。基於放債業務之專長，董事認為，21控股之全面網絡將為擴張按揭融資業務之優勢。利用21控股之既有服務網絡，其將為新擴展之按揭融資業務建立大規模、多元化的客戶基礎。

基於以上事實，吾等認為，董事已採取足夠行動確保收購事項有根有據。

於完成後，貴集團將成為21控股之單一最大主要股東。董事確認，彼等將保留於21控股之權益作為投資，且現時無意將其於21控股之股權增加至或超過30.00%。

貴公司亦認為，由於21控股為聯交所主板上市公司，相比私人公司而言，因21控股股份之流通性及隨時可予買賣，貴集團之投資日後將可更容易變現。

就出售私人公司股份而言，因私人公司股份之買賣價格並無公認基準，故(i)物色潛在買家；及(ii)釐定代價均會非常耗時。相比之下，貴公司將可透過公開市場隨時酌情出售21控股之任何股份。

鑒於以上因素，吾等認為，相比私人公司而言，出售21控股股份相對容易，而其每日成交量與聯交所成交活躍之上市公司相比則較少。

考慮到 (i) 貴公司可透過收購事項成為 21 控股單一最大主要股東，對 21 控股之營運及戰略決策過程有效行使重大影響力，並且因而受惠；(ii) 收購事項可視為貴集團投資物業代理及相關服務業務之良機；(iii) 收購成熟之物業代理業務將較買入及持有物業以作投資更具靈活性及效率；(iv) 可利用 21 控股之現有物業代理網絡，擴充提供按揭融資業務；(v) 21 控股以提供按揭融資業務擴闊收入來源，有利於 貴公司及其股東；(vi) 21 控股之上市地位令其有能力透過各種渠道籌集額外資金發展業務；及 (vii) 因 21 控股股份之流通性及隨時可予買賣， 貴集團之投資日後將可更容易變現，吾等認為，收購事項將有利於股東，因收購事項可令 貴公司業務多元化，並提升其盈利能力。

### 7. 代價基準

代價 310,077,297 港元由三個部分組成，包括：

- (a) 收購目標公司所持有之 95,900,000 股 21 控股股份 (已於二零一四年四月一日完成) 之成本；
- (b) 目標公司於二零一四年三月三十一日之資產淨值 (不包括應付股東款項)；  
及
- (c) 目標公司根據該承諾而承諾認購之 47,950,000 股發售股份之認購價 23,975,000 港元。

收購 95,900,000 股 21 控股股份之成本 286,016,958 港元，包括為收購 95,900,000 股 21 控股股份所支付 282,905,000 港元之代價 (最終發售價為每股 2.95 港元)，以及向實德證券有限公司支付 282,908 港元之印花稅及佣金 2,829,050 港元，乃經貴公司與投資者按「自願買方 - 自願賣方」之基準公平磋商後達致。評估收購成本 286,016,958 港元是否公平合理時，吾等曾考慮下列因素：

### 回顧收購成本之磋商過程

誠如通函「董事會函件」內「A. 緒言」一節所述，於二零一四年三月二十八日透過實德證券有限公司與多名投資者(作為賣方)進行磋商期間，貴公司將初步發售價擬定為每股21控股股份2.00港元，該價格乃貴公司所釐定，參考基準為於二零一四年三月二十八日之21控股股份收市價1.60港元加25%溢價。

吾等曾向貴公司查詢彼等決定就每股21控股股份支付25%初步溢價之基準。貴公司表明，該溢價代表貴公司成為21控股單一最大主要股東之重大影響力溢價，以及21控股上市地位之隱含價值。就此，貴公司認為不宜採用任何量化方法證明25%初步溢價乃屬正當，因為就貴公司成為21控股單一最大主要股東取得重大影響力溢價，將有助於貴公司透過委任21控股之董事，整合21控股之商業策略。吾等認同貴公司之意見，同意就貴公司成為21控股單一最大主要股東支付25%溢價取得重大影響力溢價乃屬公平合理。

然而，該初步發售價已被實德證券有限公司根據投資者之指示拒絕。發售價修訂至每股21控股股份2.95港元時，全體投資者最終表面接納發售價。

吾等曾向貴公司查詢所釐定收購成本之公平合理程度。貴公司確認，在磋商及被要求提高發售價期間，彼等將收購價逐步修訂為每股21控股股份2.50港元及2.80港元。然而，貴公司獲告知，合理發售價應約為每股21控股股份3.00港元。經考慮到貴公司可成為21控股之單一最大主要股東，並有效地對21控股之商業活動行使重大影響力，以及21控股之上市地位後，董事認為貴公司將因收購事項而得益。故此，貴公司及投資者最終確認收購成本為每股21控



股股份2.95 港元。於二零一四年三月三十一日， 貴公司之律師向實德證券有限公司發出正式發售函。董事亦確認在十二位參與投資者中(包括三間公司及九名個人)，彼等並不確定三間公司之股東身份，且與九名個人並無關連。

基於上述，認為收購該95,900,000 股21 控股股份之成本286,016,958 港元乃經貴公司與投資者按「自願買方 - 自願賣方」之基準公平磋商後達致乃屬合理。

### **回顧歷史成交量**

吾等回顧聯交所所報21控股股份於二零一三年一月三日至二零一四年四月二十五日(「**股份成交量回顧期間**」)之每日成交量。吾等注意到，於股份成交量回顧期間，21控股股份之平均每日成交量約為其全部已發行股本之1.43%。吾等認為，直接從股票市場收購95,900,000股21控股股份(佔買賣協議日期21控股全部已發行股本約29.9%)，過程或會漫長，亦會增加21控股股價之波動，從而將導致代價總額出現不確定性。吾等認為，考慮到純粹透過收購事項收購95,900,000股21控股股份，可使 貴公司免於出現上述狀況，符合 貴公司之及股東之整體利益。

考慮到(i) 21控股於股份成交量回顧期間在股票市場上之每日成交量較小；(ii) 倘不作出收購事項，貴集團不能在短時間內成為21控股之單一最大主要股東；及(iii) 貴公司實行收購事項，將可避免不利市場反應之影響，吾等認為透過收購事項收購21控股股份，乃 貴集團以單一交易成為21控股單一最大主要股東之良機，屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。

### 回顧21控股股份之收購成本相對於其成交價之溢價

按照收購95,900,000股21控股股份之成本286,016,958港元計算，平均收購價將約為每股2.98港元(「**平均收購價**」)。吾等注意到，聯交所所報21控股股份於買賣協議日期二零一四年四月一日及修訂契據1日期二零一四年四月二十五日之收市價分別為1.69港元及0.99港元(「**相應成交價**」)。故此，平均收購價與相應成交價相比出現溢價。

收購事項之溢價將被視為商譽，亦將根據香港會計準則第28號投資於聯營公司於經擴大集團之綜合損益表內作為減值虧損處理。

吾等認為因下列因素關係，收購事項之裨益將超過收購事項所產生之減值虧損：

- (i) 誠如「進行收購事項之理由及裨益」一節所述，收購事項乃 貴集團投資前景不俗之物業代理及按揭融資行業之機會；
- (ii) 誠如21控股於二零一四年四月十日所宣佈，董事會主席兼執行董事李雄偉先生及執行董事張國勳先生獲委任為21 控股之執行董事。李雄偉先生亦獲委任為21控股之董事會主席。

經向 貴公司查詢後確認，21控股之業務擴大至提供按揭融資業務，乃李雄偉先生及張國勳先生按彼等於地產投資及放債業務之經驗而提議。21控股之董事會在評估擴充之裨益後，同意有關提議。

故此，雖則事實上 貴公司對21控股董事會並無大多數控制權，惟認為誠如「收購事項之財務影響」一節所述，在 貴公司及21控股若干董事會成員獲相同賦權下， 貴公司可參與製訂21控股之商業策略及善用 貴公司之專業知識以擴大21控股之按揭融資業務乃屬合理；

- (iii) 誠如「收購事項之財務影響」一節所述，本公司將受惠於成為21控股之單一最大主要股東及在21控股之經營及策略決策過程中有效行使重大影響力；及
- (iv) 商譽代表21 控股之重大影響力權益及21 控股之上市地位之隱含價值，在任何時間點均不可被量化，並如「收購事項之財務影響」一節所述將可予撥回或退回。

故此，吾等認為收購事項產生減值虧損一事乃屬公平合理，而收購事項之潛在前景可望超過相應溢價。

### **評估收購95,900,000股21控股股份之成本**

由於 貴公司之目標為藉著收購事項分散業務及擴大其收入及／或盈利能力，吾等認為盈利將為評估收購95,900,000股21控股股份之成本是否公平之適用因素。因此，吾等按照下列準則，就於聯交所上市之可資比較公司之市盈率（「**市盈率**」）進行分析。就吾等所知，吾等已找到內含全部八間在聯交所主板上市之發行人（「**同業可資比較公司**」）之列表，按照彼等各自之最近期刊發年報，彼等：(i) 進行與21控股相若之主要業務，包括在香港或中國提供物業代理或相關服務；或(ii) 主要業務包括在香港提供按揭融資，此乃 貴集團擬進入之業務。

評估收購事項之代價時，考慮到下列各項，吾等並無包括其他估值方法，僅按聯交所上市可資比較公司之市盈率進行分析：

- (i) 以成本法評估21控股股份之價值並不恰當，因為成本法不能證明21控股之（其中包括）商譽、全面網絡、勞動成本之能力；
- (ii) 收入法在此例中並不恰當，因為此法極依賴21控股之財務推測及現金流量推算。21控股之若干重大假設（如未來現金流、折現率及永續費率）並非隨時適用於 貴公司；

## 富城資本函件

- (iii) 價格對資產淨值比率並不恰當，因為物業代理服務及按揭融資服務業務在進行業務時均不動用太多資產；及
- (iv) 取得私營物業代理服務及按揭融資服務供應商之經營業績及財政狀況有其限制。

就此而言，吾等認為該八間同業可資比較公司之全面列表乃屬充分及具代表性，足以完成下列比較。

以下載列吾等對同業可資比較公司之市賬率作出之回顧及分析：

公司名稱	股份代號	市值 (百萬港元) (附註1)	總收益 (百萬港元) (附註2)	市盈率 (概約) (附註3)	(公司擁有人 應佔之)	資產負債比率 (附註5)	主要業務 (附註6)
					純利率 (附註4)		
香港建屋貸款有限公司	145	413.20	47.05	虧損	虧損	81.25%	投資控股、財務投資及提供貸款融資
田生集團有限公司	183	800.06	100.44	虧損	虧損	74.41%	提供物業經紀服務、進行物業整合、併購與重建計劃、物業買賣及物業發展
富陽(中國)控股有限公司	352	176.41	44.08	虧損	虧損	76.40%	為中國一手房地產市場提供房地產諮詢及銷售代理服務的業務
美聯工商舖有限公司	459	630.20	562.51	25.31	4.43%	80.17%	於香港提供工商物業及商舖物業代理服務
合富輝煌集團控股有限公司	733	1,299.63	2,350.53	6.01	9.19%	70.46%	主要在廣州提供綜合房物業代理服務，同時在廣東省各地及其他國內城市(中國天津)亦有代理業務

## 富城資本函件

公司名稱	股份代號	市值 (百萬港元) (附註1)	總收益 (百萬港元) (附註2)	市盈率 (概約) (附註3)	(公司擁有人應佔之)	資產負債比率 (附註5)	主要業務 (附註6)
					純利率 (附註4)		
美聯集團有限公司	1200	2,477.26	3,343.97	虧損	虧損	40.87%	於香港、中國及澳門提供物業代理服務
香港信貸集團有限公司	1273	348.60	66.42	9.73	53.92%	52.95%	從事向企業及個人客戶提供物業按揭貸款的放債業務
靄華押業信貸控股有限公司	1319	657.00	71.74	28.94	31.65%	70.71%	在香港發放典當貸款及按揭抵押貸款
平均		850.29	823.34	17.50	24.80%	68.40%	
最高		2,477.26	3,343.97	28.94	53.92%	81.25%	
最低		176.41	44.08	6.01	4.43%	40.87%	
收購事項 (於修訂契據1日期)		317.55	98.76	26.84 (附註7)	36.09%	78.21%	於香港及中國提供物業代理及相關服務、證券買賣及投資

附註：

- (1) 市值乃按修訂契據1日期二零一四年四月二十五日之收市價乘以發行在外股份數目計算。
- (2) 總收益乃有關公司可得悉最近期之經審核綜合年度收益。
- (3) 市盈率乃按該公司於修訂契據1日期二零一四年四月二十五日之市值除以可得悉之最近期經審核公司擁有人應佔綜合年度純利計算。
- (4) (公司擁有人應佔之)純利率指可得悉之最近期公司擁有人應佔經審核綜合年度純利，除以有關公司可得悉之最近期綜合經審核年度收益。
- (5) 資本負債比率乃按可得悉之最近期經審核公司擁有人應佔綜合資產淨值除以可得悉之最近期綜合經審核資產總值計算。
- (6) 同業可資比較公司之主要業務乃以彼等各自之最近期已刊發年報為準。
- (7) 市盈率乃按第一筆按金之價值除以21控股之全部已發行股本(即29.9%)，再除以可得悉之最近期21控股擁有人應佔綜合年度純利計算。

---

## 富城資本函件

---

誠如上表所載，同業可資比較公司之市盈率介乎約6.01倍至28.94倍，而八間同業可資比較公司中，有四間之最近期經審核該公司擁有人應佔綜合年度純利錄得虧損。於修訂契據1日期，收購事項之市盈率為26.84倍，故此在同業可資比較公司之範圍內。

然而，吾等注意到21控股之物業代理業務於截至二零一三年十二月三十一日止年度之虧損狀況，因為其截至二零一三年十二月三十一日止年度之全面收益當中有部分來自訴訟損失之撥備撥回約86,500,000港元。

雖然21控股截至二零一三年十二月三十一日止年度經非經常項目調整後錄得虧損，惟吾等認為，經考慮下列各項後，收購成本286,016,958港元屬公平合理：

- (i) 貴公司將透過收購事項成為21控股之單一最大主要股東；
- (ii) 21控股之服務網絡較其他物業代理服務供應商全面；及
- (iii) 「香港按揭融資業務之前景」一節所載按揭融資業務之未來前景。

經考慮根據其未經審核管理賬目所載，目標公司於二零一四年三月三十一日之資產淨值(不包括應付股東款項)相等於85,339港元，吾等認為代價第二部分屬公平合理。

經考慮到(i) 公開發售下21控股全部合資格股東之每股發售股份認購價相同；及(ii) 目標公司將認購之發售股份數目47,950,000股，乃按21控股全部合資格股東於二零一四年五月二十四日(記錄日期)持有之現有21控股股東比例計算，故吾等認為代價第三部分屬公平合理。

基於上述，吾等認為代價310,077,297港元屬公平合理。

### 8. 收購事項之財務影響

於最後實際可行日期，目標公司之相關資產為於21 控股持有之143,850,000 股股份，佔其全部已發行股本約24.92%。於完成後，貴公司將透過目標公司於143,850,000 股21 控股股份中擁有權益。21 控股將成為聯營公司(定義見香港會計準則第28 號於聯營公司之投資)，貴公司亦會根據香港會計準則第28 號於聯營公司之投資採用權益會計法將21 控股之財務業績入賬。

收購事項之財務影響載於本通函附錄四。有關經擴大集團之未經審核備考財務資料及其編製基準，請參閱本通函附錄四。

#### (a) 對盈利之影響

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，貴集團錄得貴公司擁有人應佔經審核綜合本年度溢利約97,238,000 港元。

根據本通函附錄四所載之未經審核備考財務資料，倘收購事項已於二零一三年一月一日進行，於截至二零一三年十二月三十一日止年度，經擴大集團將錄得貴公司擁有人應佔未經審核備考綜合虧損約137,276,000 港元。

經擴大集團錄得貴公司擁有人應佔未經審核備考綜合虧損，乃由於就於聯營公司21 控股之權益確認之減值虧損242,179,000 港元所致。減值虧損指於21 控股之投資之可收回金額76,672,000 港元與於21 控股之投資成本309,992,000 港元、截至二零一三年十二月三十一日止年度應佔21 控股之業績8,770,000 港元及截至二零一三年十二月三十一日止年度應佔21 控股之其他全面收入89,000 港元總和兩者間之差額。

#### (b) 對資產總值之影響

於二零一三年十二月三十一日，貴集團之經審核綜合資產總值約為1,851,699,000 港元。

---

## 富城資本函件

---

根據本通函附錄四所載之未經審核備考財務資料，倘收購事項已於二零一三年十二月三十一日完成，於二零一三年十二月三十一日，經擴大集團之未經審核備考資產總值將約為1,618,379,000港元。資產總值減少乃由於根據香港會計準則第28號於聯營公司之投資，就於聯營公司21控股之權益確認之減值虧損233,320,000港元所致。

所確認之減值虧損乃來自收購事項所產生之商譽。所產生之商譽為收購95,900,000股21控股股份之成本以及經擴大集團應佔21控股可識別資產及負債之公平值淨額兩者間之差額，指收購21控股股份之成本相對於其成交價之溢價，以及21控股之重大影響權益及21控股上市地位之隱含價值。溢價及隱含價值在任何時間亦不可被量化，惟於賣方及買方按「自願買方—自願賣方」基準透過公平磋商協定時存在。

然而，根據香港會計準則第36號資產減值，倘於任何呈報期末，21控股之股價增加導致可收回金額增加，而可收回金額超出經擴大集團賬目內於21控股之投資之賬面值，超出金額將計入綜合損益表中「其他收益」之估計減值虧損撥回。然而，該等撥回之累計金額不得超出估計減值虧損之金額（即258,237,000港元）。

### (c) 對負債總額之影響

於二零一三年十二月三十一日，貴集團之經審核綜合負債總額約為26,330,000港元。

根據本通函附錄四所載之未經審核備考財務資料，倘收購事項已於二零一三年十二月三十一日完成，於二零一三年十二月三十一日，經擴大集團之負債總額將約為27,430,000港元。負債總額增加乃由於收購事項之估計專業費用及開支1,100,000港元之應計費用所致。



股東務請注意，上述分析僅供說明，並非旨在反映經擴大集團於完成後之財務狀況。

經考慮(i) 經擴大集團之盈利及資產總值下降，主要因為減值虧損所致，屬一次性及非經常性質，可予撥回或收回；(ii) 考慮到「進行收購事項之理由及裨益」一節所載，21控股之物業代理業務及按揭融資業務對經擴大集團未來盈利能力有潛在正面影響；及(iii) 經擴大集團之負債總額並無重大變動，吾等認為收購事項之潛在財務影響大致上可以接受，且收購事項符合貴公司及獨立股東之整體利益。

### 推薦建議

經考慮上述主要因素及理由後，具體而言包括：

- 透過收購事項，貴公司將因就21控股之經營及策略決策過程有效扮演具重大影響力之角色而受惠；
- 收購事項乃 貴集團投資物業代理及相關服務之良機，有關業務穩定、簡單及容易理解且前景良好；
- 收購成熟之物業代理業務，將比購買及持有投資用物業有更大靈活性及效率；
- 21控股之既有物業代理網絡，可用以擴充提供按揭融資業務，而擴大21控股之收入來源對 貴公司及其股東有利；
- 21控股之上市地位，帶來以多條途徑籌集更多資金發展業務之能力，而因21控股股份之流通性及隨時可予買賣， 貴集團之投資於日後可更易被變現；

---

## 富城資本函件

---

- 由於21控股在股票市場上之每日成交量偏低，倘不作出收購事項，貴集團不能成為21控股之單一最大主要股東；
- 貴公司透過收購事項，可免致收購95,900,000股21控股股份所致不利市場反應之影響；
- 釐定代價之基準對獨立股東而言屬公平合理；及
- 經擴大集團備考綜合財務狀況表內之估計減值虧損乃屬一次性，並可予撥回或收回，且並無其他重大影響，使收購事項對經擴大集團之財務狀況有不利影響。

吾等認為，買賣協議之條款及條件以及據此擬進行之交易，(i)乃按一般商業條款訂立；(ii)於貴集團一般日常業務過程中訂立；(iii)對獨立股東而言屬公平合理；及(iv)符合貴公司及股東之整體利益。故此，吾等建議獨立股東(並建議獨立董事委員會提議獨立股東)投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准買賣協議及據此擬進行之交易。

此致

永恒策略投資有限公司

獨立董事委員會及列位獨立股東 台啟

代表  
董事  
**施慧璇**  
謹啟

二零一四年九月二十三日

### 以提述形式納入之財務資料

本集團截至二零一三年、二零一二年及二零一一年十二月三十一日止三個年度各年之財務資料及管理層討論及分析已於以下文件中披露，有關文件已登載於聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk>) 及本公司網站 (<http://www.eternityinv.com.hk>)。

本集團截至二零一三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)及管理層討論及分析，已分別刊載於本公司二零一三年年報第63至227頁及第7至27頁，並已以提述形式納入本通函，及於聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk>) 可供閱覽。請同時透過以下超連結參閱二零一三年年報：

<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2014/0423/LTN20140423897.pdf>

本集團截至二零一二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)及管理層討論及分析，已分別刊載於本公司二零一二年年報第61至214頁及第7至26頁，並已以提述形式納入本通函，及於聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk>) 可供閱覽。請同時透過以下超連結參閱二零一二年年報：

<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2013/0402/LTN201304021974.pdf>

本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表(包括其附註)及管理層討論及分析，已分別刊載於本公司二零一一年年報第52至206頁及第6至20頁，並已以提述形式納入本通函，及於聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk>) 可供閱覽。請同時透過以下超連結參閱二零一一年年報：

<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2012/0427/LTN20120427934.pdf>

## 債務聲明

### 借貸

於二零一四年七月三十一日(即本通函付印前就此債務聲明之最後實際可行日期)營業時間結束時，經擴大集團並無未償還借貸。

### 或然負債

於二零一四年七月三十一日營業時間結束時，經擴大集團有以下重大或然負債：

- (a) 於二零一零年四月十五日，China Finance & Assets Management Limited (「**China Finance**」) 在高院訴訟2010年第526號向本公司之全資附屬公司Rexdale Investment Limited (「**Rexdale**」) 提出申索，指稱Rexdale未有向China Finance 支付為數25,000,000港元之服務費。截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團並無於經審核綜合財務報表就申索計提撥備，此乃由於Lafe Corporation Limited已承諾彌償並一直彌償本集團因申索而產生或與此有關之任何及一切損失、申索、損害賠償、罰款、訴訟、要求、法律程序、判決及成本。
- (b) 於二零一四年三月二十日，董事會宣佈，本公司獲悉嘉域集團有限公司(清盤中)、沈仁諾(作為嘉域集團有限公司之共同及各別臨時清盤人)、霍義禹(作為嘉域集團有限公司之共同及各別臨時清盤人)及65間其他公司列作原告人在高院訴訟2014年第9號向25名被告人，當中包括One Synergy發出傳訊令狀(「**該令狀**」)。

該訴訟指稱(其中包括)One Synergy須作為法律構定的受託人及／或透過衡平法補償及／或作為知情收受人交出溢利及／或復還及／或損害賠償及／或因在知情下或不誠實協助多名被告人違反信託及／或違反受信責任及／或因One Synergy與原告人進行的交易在其他方面為可使無效(並已避免)、無效、非法或違法，就收取The Grande Properties Ltd(現稱為Rexdale)之股份向原告人負上法律責任。

買方根據於二零一一年五月二十五日訂立之買賣協議向獨立第三方 Vartan Holdings Limited 收購 Adelio Holdings Limited (One Synergy 之控股公司) 之全部已發行股本。One Synergy 根據於二零一零年十二月三十一日訂立之買賣協議(「該協議」)向 Lafe Corporation Limited (其中一名被告人) 收購 Rexdale 之全部已發行股本。Rexdale 之全部已發行股本乃 The Grande (Nominess) Ltd. (其中一名原告人) 及 The Grand Limited 於二零零七年六月二十九日或前後出售予 Lafe Corporation Limited。Rexdale 之主要資產為觀塘物業。觀塘物業於二零一三年七月由 Rexdale 出售予獨立第三方泛禧有限公司。

One Synergy 已就該令狀尋求法律顧問意見，並已獲告知應原告人在上述訴訟之申索作出抗辯。法律顧問已表示，根據現有證據，該協議並無任何不尋常之處，就原告人指稱之不當之處及／或原告人前董事及／或管理人員之欺詐行為，One Synergy 不會獲得任何明確或法律構定的通知，且 One Synergy 不應被裁定對原告人申索之任何部份負上法律責任，並具有充分及有效之答辯。

## 承擔

於二零一四年七月三十一日，經擴大集團就以下各項有合共 355,500,000 港元之承擔：

- (a) 根據於二零一一年一月二十一日訂立之有條件認購協議(經日期為二零一一年三月二十八日、二零一二年六月二十九日及二零一三年十二月三十一日之補充協議修訂)認購中國星發行本金額 300,000,000 港元之第二批可換股票據。認購第二批可換股票據須待有條件認購協議所載之先決條件(包括本公司具備充足資金)達成後，方可作實；
- (b) 根據經擴大集團與其客戶訂立之樓宇按揭及貸款協議作出本金總額 18,000,000 港元之貸款承諾；及

- (c) EDS Wellness於二零一四年六月二十五日所公佈根據本公司之全資附屬公司New Cove Limited於二零一四年六月二十五日向EDS Wellness及金利豐證券有限公司作出之不可撤回承諾，有關根據公開發售按每股3.00港元之認購價認購12,500,000股新EDS Wellness股份之承擔37,500,000港元。

## 聲明

除上述者及除集團內公司間負債外，於二零一四年七月三十一日營業時間結束後，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或銀行透支或貸款或其他類似債務、融資租賃或租購承擔、承兌負債或承兌信貸、債務證券、擔保或其他或然負債。

除上述者外，董事確認經擴大集團之債務及或然負債自二零一四年七月三十一日及截至最後實際可行日期以來並無任何重大變動。

## 於二零一三年十二月三十一日(即本集團編製最近期已刊發經審核綜合賬目之結算日)後所收購公司股本之權益

於二零一四年七月二日，本集團按初步轉換價每股股份1.00港元轉換EDS Wellness於二零一四年五月二十五日發行本金總額40,000,000港元之可換股票據之25,000,000港元為25,000,000股新EDS Wellness股份。由於轉換，EDS Wellness已成為本公司擁有65.58%之附屬公司。

於二零一四年七月二十二日，本集團根據本集團於二零一四年六月二十五日向EDS Wellness及包銷商作出之不可撤回承諾按認購價每股股份3.00港元，根據EDS Wellness於二零一四年六月二十五日公佈之公開發售認購12,500,000股新EDS Wellness股份。

於二零一四年八月二十八日，EDS Wellness根據一般授權以配售新股份之方式向不少於六名承配人配發及發行2,620,000股新股份，而本集團於EDS Wellness之權益由65.58%攤薄至62.71%。

## 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事確認，除截至二零一四年六月三十日止六個月報告之本公司擁有人應佔溢利減少80%外，本集團之財務或營業狀況自二零一三年十二月三十一日（即本集團最近期公佈經審核綜合財務報表之結算日）以來並無任何重大不利變動。

## 營運資金

董事在作出審慎周詳查詢後認為，經考慮經擴大集團之可用財務資源（包括內部產生之資金及收購事項之影響）後，經擴大集團自本通函日期起計至少未來十二個月將具備足夠營運資金。

## 財務及貿易前景

經擴大集團之財務及貿易前景載於本通函附錄五第131至133頁。

以下為獨立申報會計師國衛會計師事務所有限公司(香港執業會計師)發出之報告全文，乃編製以供載入本通函。



國衛會計師事務所有限公司  
Hodgson Impey Cheng Limited

香港  
中環  
畢打街11號  
置地廣場  
告羅士打大廈31樓

敬啟者：

下文載列吾等就 Thought Diamond International Limited (「**目標公司**」) 截至二零一一年、二零一二年、二零一三年十二月三十一日止各年度及截至二零一四年三月三十一日止三個月(「**有關期間**」)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**」) 於二零一四年九月二十三日就 貴公司建議收購目標公司全部已發行股本(「**收購事項**」)及待售貸款而刊發之通函(「**該通函**」)。

目標公司為於二零零九年十月二十三日於英屬處女群島(「**英屬處女群島**」)註冊成立之有限公司，並由 貴公司之執行董事兼主要股東張國勳先生直接擁有100%。目標公司之主要業務為投資控股。

鑑於英屬處女群島並無法定審核規定，故自目標公司註冊成立以來並無編製目標公司之法定財務報表。

就本報告而言，目標公司之唯一董事已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**」)編製目標公司於有關期間之財務報表(「**相**

\* 僅供識別



關財務報表」)。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則對相關財務報表進行獨立審核。

就本報告而言，吾等已根據香港會計師公會建議之核數指引第3.340號招股章程及申報會計師查核相關財務報表，並進行吾等認為必須之程序。

本報告所載目標公司於有關期間之財務資料乃根據下文B節附註4所載基準按相關財務報表編製。吾等編製供載入該通函之報告時，認為毋須調整相關財務報表。

批准刊發相關財務報表之目標公司唯一董事須對其負責。目標公司之唯一董事須對包含本報告之該通函之內容負責。吾等之責任乃按相關財務報表編製本報告所載之財務資料，對財務資料達致獨立意見，並向閣下報告該等意見。

## 意見

吾等認為，就本報告而言，財務資料已真實而公平地反映目標公司於二零一一年、二零一二年、二零一三年十二月三十一日及二零一四年三月三十一日之事務狀況及目標公司於有關期間之業績及現金流量。

截至二零一三年三月三十一日止三個月，目標公司之比較損益表、損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，連同其附註乃摘錄自目標公司之唯一董事僅就本報告目的而編製之目標公司同期之未經審核財務資料（「二零一三年三月財務資料」）。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱業務準則第2410號「實體獨立核數師審閱中期財務資料」對二零一三年三月財務資料進行審閱。吾等對二零一三年三月財務資料進行之審閱包括主要向負責財務及會計事宜之人士作出查詢，以及應用分析及其他審閱程序。由於審閱範圍小於根據香港審計準則進行審計之範圍，因此，概不保證吾等會

注意到審計中可識別之所有重大事宜。因此，吾等並無對二零一三年三月財務資料發表審計意見。根據吾等之審閱，吾等並無發現任何事宜會導致吾等相信二零一三年三月財務資料在任何重要方面未有根據符合香港財務報告準則且與用以編製財務資料者相符之會計政策編製。

### 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B節附註2所列，目標公司於截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度分別產生虧損淨額約64,105,000港元及5,000港元；目標公司於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日之流動負債分別超出其流動資產約50,258,000港元、45,163,000港元、45,168,000港元及45,168,000港元，以及目標公司於二零一一年、二零一二年、二零一三年十二月三十一日及二零一四年三月三十一日分別維持負債淨額狀況為28,634,000港元、45,163,000港元、45,168,000港元及45,168,000港元。此等狀況連同財務資料B節附註2所載之其他事宜表明存在重大不明朗因素，可能令目標公司之持續經營能力產生重大疑問。

## A. 目標公司之財務資料

## 損益表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
		二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元
營業額	7	—	(385)	—	—	—
銷售成本		—	—	—	—	—
毛利		—	(385)	—	—	—
投資及其他收入	8	15,901	1	—	—	—
其他收益及虧損	9	(112)	(63,715)	—	—	—
行政開支		(23)	(6)	(5)	—	—
經營溢利/(虧損)	10	15,766	(64,105)	(5)	—	—
融資成本		—	—	—	—	—
除稅前溢利/(虧損)		15,766	(64,105)	(5)	—	—
所得稅開支	11	—	—	—	—	—
<b>本年度/期間溢利/(虧損)</b>		<b>15,766</b>	<b>(64,105)</b>	<b>(5)</b>	<b>—</b>	<b>—</b>
以下人士應佔本年度/期間溢利/ (虧損)：						
目標公司擁有人		15,766	(64,105)	(5)	—	—

隨附附註構成目標公司之財務資料之一部份。

## 損益及其他全面收益表

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一四年
附註	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
本年度/期間溢利/(虧損)	15,766	(64,105)	(5)	—	—
本年度/期間其他全面收益， 除所得稅後其後可能 重新分類至損益表之項目：					
重新估值可供出售					
金融資產產生之虧損淨額	13 (19,398)	(16,139)	—	—	—
有關已出售可供出售					
金融資產之重新分類調整	—	63,715	—	—	—
本年度/期間總全面收益/(虧損)	<u>(3,632)</u>	<u>(16,529)</u>	<u>(5)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
以下人士應佔本年度/期間總全面收益/ (虧損)：					
目標公司擁有人	<u>(3,632)</u>	<u>(16,529)</u>	<u>(5)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

隨附附註構成目標公司之財務資料之一部份。

## 財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於
		二零一一年	二零一二年	二零一三年	三月三十一日
		千港元	千港元	千港元	千港元
<b>資產</b>					
<b>非流動資產</b>					
可供出售金融資產	13	21,624	—	—	—
<b>流動資產</b>					
按公平值計入損益表之金融資產	14	1,344	—	—	—
現金及現金等價物	15	15,927	985	85	85
		17,271	985	85	85
<b>資產總值</b>		<b>38,895</b>	<b>985</b>	<b>85</b>	<b>85</b>
<b>權益</b>					
<b>目標公司擁有人應佔股本及儲備</b>					
股本	16	8	8	8	8
儲備		(28,642)	(45,171)	(45,176)	(45,176)
<b>權益總額</b>		<b>(28,634)</b>	<b>(45,163)</b>	<b>(45,168)</b>	<b>(45,168)</b>
<b>負債</b>					
<b>流動負債</b>					
應付唯一股東款項	17	67,529	46,148	45,253	45,253
<b>權益及負債總額</b>		<b>38,895</b>	<b>985</b>	<b>85</b>	<b>85</b>
<b>流動負債淨值</b>		<b>(50,258)</b>	<b>(45,163)</b>	<b>(45,168)</b>	<b>(45,168)</b>
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>(28,634)</b>	<b>(45,163)</b>	<b>(45,168)</b>	<b>(45,168)</b>

隨附附註構成目標公司之財務資料之一部份。

## 權益變動表

	股本 千港元	可供出售 金融資產 之重新估值 儲備 千港元	保留溢利/ (累計虧損) 千港元	總計 千港元
於二零一一年一月一日	8	(28,178)	3,168	(25,002)
本年度溢利	—	—	15,766	15,766
本年度其他全面收益 重新估值可供出售金融資產 所產生之虧損淨額	—	(19,398)	—	(19,398)
本年度全面虧損總額	—	(19,398)	15,766	(3,632)
於二零一一年十二月三十一日及 二零一二年一月一日	8	(47,576)	18,934	(28,634)
本年度虧損	—	—	(64,105)	(64,105)
本年度其他全面收益 重新估值可供出售金融資產 所產生之虧損淨額	—	(16,139)	—	(16,139)
有關已出售可供出售金融資產之 重新分類調整	—	63,715	—	63,715
本年度全面虧損總額	—	47,576	(64,105)	(16,529)
於二零一二年十二月三十一日及 二零一三年一月一日	8	—	(45,171)	(45,163)
本年度虧損	—	—	(5)	(5)
本年度全面虧損總額	—	—	(5)	(5)
於二零一三年十二月三十一日及 二零一四年一月一日	8	—	(45,176)	(45,168)
本期間虧損	—	—	—	—
本期間之全面虧損總額	—	—	—	—
於二零一四年三月三十一日	<u>8</u>	<u>—</u>	<u>(45,176)</u>	<u>(45,168)</u>
於二零一三年一月一日	8	—	(45,171)	(45,163)
本期間虧損	—	—	—	—
本期間全面虧損總額	—	—	—	—
於二零一三年三月三十一日 (未經審核)	<u>8</u>	<u>—</u>	<u>(45,171)</u>	<u>(45,163)</u>

## 現金流量表

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止 三個月	
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元
					(未經審核)
<b>經營活動</b>					
除稅前溢利／(虧損)	15,766	(64,105)	(5)	—	—
調整：					
銀行存款之利息收入	(1)	(1)	—	—	—
於終止確認可供出售金融資產後 由權益重新分類至損益表之累計 虧損	—	63,715	—	—	—
營運資金變動前之經營現金流量	15,765	(391)	(5)	—	—
按公平值計入損益表之金融資產 (增加)／減少	(1,344)	1,344	—	—	—
應付唯一股東之款項增加／(減少)	21,205	(21,381)	(895)	—	—
<b>經營活動產生／(所用)之現金淨額</b>	<u>35,626</u>	<u>(20,428)</u>	<u>(900)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
<b>投資活動</b>					
收購可供出售金融資產	(21,200)	—	—	—	—
已收利息	1	1	—	—	—
出售可供出售金融資產之所得款項	—	5,485	—	—	—
<b>投資活動(所用)／產生之現金淨額</b>	<u>(21,199)</u>	<u>5,486</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
<b>現金及現金等價物增加／(減少)淨額</b>	<u>14,427</u>	<u>(14,942)</u>	<u>(900)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
年／期初之現金及現金等價物	1,500	15,927	985	985	85
<b>年／期終之現金及現金等價物</b>	<u>15,927</u>	<u>985</u>	<u>85</u>	<u>985</u>	<u>85</u>
<b>現金及現金等價物結存分析</b>					
現金及銀行結餘	<u>15,927</u>	<u>985</u>	<u>85</u>	<u>985</u>	<u>85</u>

## B. 財務資料附註

### 1. 一般資料

目標公司為一間於二零零九年十月二十三日於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立之有限公司。自註冊成立以來，目標公司之唯一股東及唯一董事為本公司執行董事兼主要股東張國勳先生。目標公司之註冊辦事處為 Portcullis TrustNet Chambers, P.O. Box 3444, Road Town, Tortola, BVI。

目標公司之主要業務為投資控股。

財務資料以千港元(千港元)呈列，除另有說明外，港元亦為目標公司之功能貨幣。

### 2. 編製基準

由於目標集團於二零一一年、二零一二年、二零一三年十二月三十一日及二零一四年三月三十一日之流動負債分別超出其流動資產約 50,258,000 港元、45,163,000 港元、45,168,000 港元及 45,168,000 港元，及目標公司於二零一一年、二零一二年、二零一三年十二月三十一日及二零一四年三月三十一日分別維持負債淨額狀況為 28,634,000 港元、45,163,000 港元、45,168,000 港元及 45,168,000 港元，故於編製目標公司之財務資料時，目標公司之唯一董事已審慎考慮目標公司之未來流動資金及持續經營。於收購事項完成後，將向本公司出售不附帶及免除任何產權負擔之應付唯一股東之款項。自本報告日期起計最少未來十二個月內，本公司將不會要求償還貸款，直至目標集團有財務能力償還貸款為止。倘收購事項並無完成，目標公司之唯一股東亦同意自本報告日期起計最少未來十二個月內不會要求償還貸款，直至目標公司有財務能力償還貸款為止。因此，目標公司之唯一董事認為按持續經營基準編製財務資料乃屬恰當。

### 3. 應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

為編製及呈列有關期間之財務資料，目標公司已於有關期間內貫徹應用香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈並於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效之香港會計準則(「香港會計準則」)、香港財務報告準則、修訂本及詮釋(「香港(國際財務報告詮釋委員會)一詮釋」)。

於本報告日期，目標公司並無提早應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則、修訂本或詮釋。

香港會計準則第 16 號及香港會計準則第 38 號(修訂本)	澄清可接受之折舊及攤銷方法 <sup>3</sup>
香港會計準則第 16 號及香港會計準則第 41 號	農業：生產性植物 <sup>3</sup>
香港會計準則第 19 號(修訂本)	界定福利計劃：僱員供款 <sup>1</sup>
香港財務報告準則(修訂本)	二零一零年至二零一二年週期香港財務報告準則之年度改善 <sup>2</sup>
香港財務報告準則(修訂本)	二零一一年至二零一三年週期香港財務報告準則之年度改善 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第 9 號	金融工具 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第 9 號、香港財務報告準則第 7 號及香港會計準則第 39 號(修訂本)	對沖會計法及香港財務報告準則第 9 號、香港財務報告準則第 7 號及香港會計準則第 39 號之修訂本 <sup>5</sup>



香港財務報告準則第11號(修訂本)	收購於共同營運之權益之會計處理 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第15號	來自客戶之合約收益 <sup>4</sup>

- <sup>1</sup> 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效。
- <sup>2</sup> 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效，但有少數例外情況。
- <sup>3</sup> 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效。
- <sup>4</sup> 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效。
- <sup>5</sup> 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效。

目標公司之唯一董事預期，應用此等新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對財務資料構成重大影響。

#### 4. 主要會計政策概要

##### (a) 編製基準

財務資料乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。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**」)及香港公司條例規定之適用披露事項。

財務資料乃根據歷史成本慣例編製，惟按公平值計量之若干金融工具(於下文會計政策闡述)除外。

歷史成本一般按交換貨物而支付之代價之公平值計量。

公平值是於計量日期市場參與者於有秩序交易中出售資產可收取或轉讓負債須支付之價格，而不論該價格是否直接可觀察得出或可使用其他估值技術估計。倘市場參與者於計量日期對資產或負債定價時會考慮資產或負債之特點，則目標公司於估計資產或負債之公平值時會考慮該等特點。財務資料中作計量及／或披露用途之公平值乃按此基準釐定，惟屬於香港財務報告準則第2號範圍內之以股份形成支付之交易、屬於香港會計準則第17號範圍內之租賃交易，以及與公平值有部份相似之處但並非公平值之計量，如香港會計準則第2號之可變現淨值或香港會計準則第36號之使用價值除外。

此外，就財務報告而言，公平值計量根據公平值計量之輸入數據可觀察程度及公平值計量之輸入數據對其整體之重要性分類為第1、第2及第3級，載述如下：

- 第1級輸入數據乃實體於計量日期可取得之相同資產或負債於活躍市場中所報價格(未經調整)；
- 第2級輸入數據乃除第1級計入之報價外，來自資產或負債可直接或間接地觀察之輸入數據；及
- 第3級輸入數據乃資產或負債之不可觀察輸入數據。

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。管理層亦須於應用目標公司之會計政策時作出判斷。

由於目標公司之唯一董事以港元(「港元」)監控及監察目標公司之業績及財務狀況，故目標公司之賬冊及紀錄以港元設置。

**(b) 收益確認**

收益按已收或應收代價之公平值計量。當收益金額能夠可靠計量；當未來經濟利益有可能流入實體；及當目標公司每項活動均符合下文所述之具體條件時，目標公司會確認收益。目標公司會根據其往績並考慮客戶類別、交易種類及各項安排之特點作出估計回報。

出售按公平值計入損益表之金融資產所得收益乃於買賣合約成為無條件時確認。

金融資產之利息收入於有可能經濟利益將流入目標公司及收入金額能可靠計量時確認。利息收入根據尚未償還本金額及實際適用利率按時間基準累計，實際適用利率乃透過金融資產之預期年期將估計未來現金收入準確貼現至該資產於初步確認時之賬面淨值之比率。

**(c) 有形資產減值**

於各呈報期末，目標公司檢討其有形資產之賬面值，以釐定是否有任何跡象顯示該等資產已出現減值虧損。倘存在任何該等跡象，估計資產之可收回金額，以釐定減值虧損(如有)之金額。當無法估計個別資產之可收回金額，則目標公司會估計該資產所屬現金產生單位(「現金產生單位」)之可收回金額。當可識別合理及一致之分配基準，則公司資產亦會分配至個別現金產生單位，或分配至現金產生單位內可識別合理及一致分配基準之最小組別。

可收回金額為公平值減出售成本與使用價值兩者之較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量採用稅前貼現率貼現至其現值，而該稅前貼現率反映金錢時間值及資產(其未來現金流量估計未經調整)特定風險之現行市場評估。

倘資產(或現金產生單位)之可收回金額估計低於其賬面值，則資產(或現金產生單位)之賬面值會調低至其可收回金額。減值虧損即時於損益表確認。

倘減值虧損其後撥回，則資產(或現金產生單位)之賬面值會調高至可收回金額之經修訂估計，惟調高之賬面值不得超逾該資產(或現金產生單位)於過往年度倘無確認減值虧損時應釐定之賬面值。減值虧損撥回即時於損益表確認。

**(d) 稅項**

所得稅開支指本期應付稅項及遞延稅項之總和。本期應付稅項根據本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與損益表所呈報之「除稅前溢利」不同，原因是於其他年度應課稅或可扣稅之收支項目及永遠毋須課稅及不可扣稅之項目。目標公司就本期稅項之責任乃根據於呈報期末已頒佈或大致上頒佈之稅率計算。

遞延稅項就財務資料中資產及負債之賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基之暫時差額確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產一般就所有可扣稅暫時差額中可能有利用該等可扣稅暫時差額抵銷之應課稅溢利之金額確認。倘暫時差額乃因初步確認不影響應課稅溢利及會計溢利交易之其他資產及負債而產生，則不會確認該等遞延稅項資產及負債。

遞延稅項負債就於附屬公司及聯營公司之投資之相關應課稅暫時差額，以及合營企業之權益確認，惟目標公司能控制暫時差額之撥回，而該暫時差額可能不會於可見將來撥回除外。與有關投資及權益相關之可扣稅暫時差額產生之遞延稅項資產，僅在可能有足夠應課稅溢利以動用暫時差額利益及預期於可見將來撥回時確認。

遞延稅項資產之賬面值於各呈報期末作檢討，並扣減至不再可能有足夠應課稅溢利可收回全部或部份資產為止。

遞延稅項資產及負債乃根據於呈報期末已頒佈或大致上頒佈之稅率（及稅法），按預期於負債清償或資產變現期間適用之稅率計算。

遞延稅項負債與資產之計算，反映按照目標公司於呈報期末預期收回或清償資產及負債賬面值之方式所產生稅務結果。

本期及遞延稅項於損益表內確認，惟倘遞延稅項涉及於其他全面收益表確認或直接於權益確認之項目，則遞延稅項亦會於其他全面收益表確認或直接於權益確認。倘業務合併之初步會計處理產生本期稅項或遞延稅項，則稅務影響計入業務合併之會計處理。

(e) 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則獲確認。

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(按公平值計入損益表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。收購按公平值計入損益表之金融資產及金融負債直接產生之交易成本即時於損益表內確認。

金融資產

金融資產歸類至下列指定類別：「按公平值計入損益表」之金融資產(「按公平值計入損益表」)及「貸款及應收款項」。分類視乎金融資產之性質及目的而定，並於初步確認時釐定。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終止確認。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。

實際利率法

實際利率法乃計算債務工具之攤銷成本及分配有關期間利息收入之方法。實際利率乃按債務工具之預計年期或(如適用)較短期間，準確貼現估計未來現金收入(包括構成實際利率不可或缺部份之一切已付或已收費用及利率差價、交易成本及其他溢價或折讓)至於初步確認時之賬面淨值之利率。

就債務工具(分類為按公平值計入損益表之金融負債除外)而言，收入乃按實際利率基準確認。

按公平值計入損益表之金融資產

當金融資產乃持作買賣或被指定為按公平值計入損益表，則該等金融資產乃分類為按公平值計入損益表。倘出現下列情況，金融資產分類為持作買賣：

- (i) 購進之主要目的為於短期內將之變賣；或
- (ii) 於初步確認時，其為由目標公司共同管理之已識別金融工具組合之一部份，並於近期有實際之短期獲利特點；或
- (iii) 其為一種並非指定為及有效對沖工具之衍生工具。

倘出現下列情況，持作買賣之金融資產以外之金融資產可於初步確認時指定為按公平值計入損益表之金融資產：

- (i) 該指定撤銷或大幅減低可能出現之計量或確認不一致之情況；或

- (ii) 金融資產組成一組金融資產或金融負債各部份或兩者，並根據目標公司既定風險管理或投資策略，按公平值基準管理及評估其表現，而分類資料則按該基準由內部提供；或
- (iii) 金融資產組成包括一種或以上內含衍生工具之合約部份，而香港會計準則第39號金融工具：確認及計量允許整份合併合約(資產或負債)指定為按公平值計入損益表列賬。

按公平值計入損益表之金融資產按公平值列賬，重新計量產生之任何盈虧於損益表內確認。於損益表內確認之收益或虧損淨額包括該項金融資產所賺取之任何股息或利息，並計入「其他收益及虧損」項目內。公平值按綜合財務報表附註19所述之方式釐定。

#### 貸款及應收款項

貸款及應收款項指並非於活躍市場報價而具備固定或可釐定款項之非衍生金融資產。貸款及應收款項(包括現金及現金等價物)均採用實際利率法計算之攤銷成本減任何減值虧損計量。

利息收入乃採用實際利率法確認，惟因確認利息不屬重大之短期應收款項除外。

#### 金融資產之減值

金融資產(按公平值計入損益表除外)於各呈報期末就出現之減值跡象作出評估。倘有客觀證據顯示，投資之估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，則金融資產被視為出現減值。

減值之客觀證據可包括：

- 發行人或交易對手出現重大財政困難；或
- 違反合約，例如欠繳或遲繳利息或本金額；或
- 借款人有可能面臨破產或財務重組；或
- 因財政困難導致該金融資產失去活躍市場。

就若干類別之金融資產而言，評估為不會個別減值之資產會另行彙集一併就減值進行。應收款項組合出現減值之客觀證據可包括目標公司過往收款記錄、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，已確認減值虧損金額為資產賬面值與估計未來現金流量之現值(以金融資產之原定實際利率貼現)間之差異計量。

就按攤銷成本計量之金融資產而言，倘於其後期間減值虧損之金額減少而該減少可客觀地與確認減值後出現之一項事件有關，則先前已確認之減值虧損乃透過損益表撥回，惟該投資於撥回減值日期之賬面值不得超過在並無確認減值之情況下應有之攤銷成本。

#### 金融負債及權益工具

集團實體發行之債務及權益工具按合約安排內容，以及金融負債及權益工具之定義而分類為金融負債或權益。

#### 權益工具

權益工具為證明實體資產之剩餘權益(經扣除其所有負債)之任何合約。目標公司發行之權益工具按所收款項扣除直接發行成本後入賬。

#### 其他金融負債

其他金融負債(包括應付唯一董事款項)其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

#### 實際利率法

實際利率法乃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。實際利率乃按金融負債之預計年期或(如適用)較短期間，準確貼現估計未來現金付款(包括構成實際利率不可或缺部份之一切已付或已收費用及利率差價、交易成本及其他溢價或折讓)至於初步確認時之賬面淨值之利率。

利息開支按實際利率基準確認。

#### 終止確認

目標公司僅於自資產獲取現金流量之合約權利到期時，或目標公司將金融資產及該資產所有權之絕大部份風險及回報轉讓予另一實體時取消確認金融資產。倘目標公司並無轉讓或保留擁有權之絕大部份風險及回報而繼續控制所轉讓資產，則目標公司會繼續以其持續參與程序為限確認該資產，並確認相關負債。倘目標公司保留所轉讓金融資產擁有權之絕大部份風險及回報，則目標公司會繼續確認金融資產，亦會就所收取之所得款項確認抵押借貸。

全面終止確認金融資產時，該資產賬面值與已收及應收代價及於其他全面收益確認並於權益累計之累積盈虧之總和兩者間之差額乃於損益表內確認。

部份終止確認金融資產時，目標公司將金融資產先前之賬面值按各部份於轉讓日期之相對公平值，分配予其繼續確認之部份與其不再確認之部份。分配予不再確認之部份之賬面值與該部份已收代價及其獲分配而於其他損益表確認之任何累積盈虧之總和兩者間之差額乃於損益表內確認。已於其他全面收益確認之累計盈虧按各部份之相對公平值，分配予繼續確認之部份與不再確認之部份。

當目標公司之責任獲解除、註銷或屆滿時，目標公司方會終止確認金融負債。被終止確認之金融負債之賬面值與已付及應付代價兩者之差額於損益表內確認。

**(f) 現金及現金等價物**

在現金流量表中，現金及現金等價物包括銀行通知存款。

**(g) 關連人士交易**

(i) 倘某人士符合以下條件，則該人士或其直系親屬被視為與目標公司有關連：

- (1) 對目標公司擁有控制權或共同控制權；或
- (2) 對目標公司擁有重大影響力；或
- (3) 為目標公司或目標公司母公司之主要管理人員。

(ii) 倘任何以下條件適用，則某實體與目標公司有關連：

- (1) 該實體及目標公司為同一集團之成員公司(表示各母公司、附屬公司及同系附屬公司互相有關連)；或
- (2) 一實體為另一實體之聯營公司或合營公司(或另一實體為成員公司之集團之成員公司之聯營公司或合營公司)；或
- (3) 兩個實體均為同一第三方之合營公司；或
- (4) 一實體為一第三間實體之合營公司，而另一實體為該第三間實體之聯營公司；或
- (5) 該實體為本集團或與目標公司有關連之實體之僱員利益而設之離職後福利計劃；或
- (6) 該實體受(i)所識別人士控制或共同控制；或
- (7) (i)(1)所識別之人士對該實體行使重大影響力，或為該實體(或該實體之母公司)之主要管理人員。

**(h) 撥備**

倘目標公司因過往事件而須承擔當前之法定或推定責任，目標公司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(倘貨幣時間價值之影響重大)。

當須用於解決撥備之部份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。

目標公司對未來作出估計及假設。所得之會計估計如其定義，很少會與相關實際結果相同。很大機會導致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。

**所得稅**

目標公司須繳納所得稅。釐定所得稅撥備時須作出重大判斷。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。目標公司按額外稅項會否到期之估計，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。

**6. 營運分部**

目標公司之唯一董事認為，於香港銷售金融資產乃唯一可呈報分部，亦為評估表現及分配資源之基準。由於目標公司之客戶及營運均位於香港，故並無呈列地區資料。

**有關主要客戶之資料**

於有關期間，概無目標公司之單一客戶向目標公司之收益貢獻10%以上。



## 7. 營業額

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一四年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
銷售按公平值計入損益表之 金融資產，淨額	—	(385)	—	—	—
	<u>—</u>	<u>(385)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

銷售按公平值計入損益表之金融資產之營業額分析乃按淨額基準作出。詳情如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一四年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
銷售按公平值計入損益表之金融資 產之 所得款項	—	960	—	—	—
按公平值計入損益表之金融資產之 賬面值另加交易費用	—	(1,345)	—	—	—
	<u>—</u>	<u>(385)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

## 8. 投資及其他收入

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一四年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
股息收入	15,900	—	—	—	—
銀行存款之利息收入	1	1	—	—	—
	<u>15,901</u>	<u>1</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

## 9. 其他收益及虧損

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元
於終止確認可供出售金融資產後 由權益重新分類至損益表之累計 虧損	—	(63,715)	—	—	—
按公平值計入損益表之金融資產 公平值變動產生之虧損	(112)	—	—	—	—
	<u>(112)</u>	<u>(63,715)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

## 10. 經營溢利／(虧損)

經營虧損乃扣除下列各項後得出：

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元
核數師酬金	—	—	—	—	—
董事酬金(附註12)	—	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

## 11. 稅項

由於目標公司於有關期間概無估計應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

本年度所得稅開支可與損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			截至三月三十一日止三個月	
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元
除稅前溢利／(虧損)	<u>15,766</u>	<u>(64,105)</u>	<u>(5)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
按所得稅率16.5%計算之所得稅	2,601	(10,577)	1	—	—
就稅務而言不可扣稅收入之 稅務影響	(2,623)	—	—	—	—
就稅務而言不可扣稅支出之 稅務影響	<u>22</u>	<u>10,577</u>	<u>(1)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

## 12. 董事酬金

於有關期間，概無向目標公司之唯一董事張國勳先生支付任何酬金。

	袍金 千港元	薪金及 其他津貼 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總計 千港元
<b>截至以下日期止年度：</b>				
二零一一年十二月三十一日	—	—	—	—
二零一二年十二月三十一日	—	—	—	—
二零一三年十二月三十一日	—	—	—	—
<b>截至以下日期止三個月：</b>				
二零一三年三月三十一日 (未經審核)	—	—	—	—
二零一四年三月三十一日	—	—	—	—

於有關期間，目標公司概無向唯一董事支付酬金作為吸引彼加盟目標公司或加盟後之獎勵，亦無作為離職之補償。

於有關期間，概無目標公司之董事放棄任何酬金。

## 13. 可供出售金融資產

	於十二月三十一日			於三月 三十一日
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元
<b>香港之上市股本證券，按公平值</b>				
於年／期初(附註b)	19,822	21,624	—	—
添置(附註c)	21,200	—	—	—
出售(附註d)	—	(5,485)	—	—
重新估值可供出售金融資產產生之 虧損淨額	(19,398)	(16,139)	—	—
於年／期終	21,624	—	—	—

附註：

- (a) 所有香港上市股本證券持作長遠投資用途，並以公平值列賬。上市股本證券之公平值乃經參考於聯交所所報之市場買入價釐定。
- (b) 於二零一一年一月一日，目標公司於本公司持有9.62%權益。
- (c) 於二零一一年八月十五日，已透過公開發售按每股0.04港元之認購價向目標公司配發及發行本公司530,000,000股新股份。於二零一一年十二月三十一日，目標公司於本公司持有8.02%權益。
- (d) 於二零一二年五月二十九日，目標公司按平均市價0.345港元出售其於本公司之全部股權。



## 18. 資本管理

**資本風險管理**

目標公司管理資本之主要目標為保障目標公司持續經營之能力，維持穩健比率以支持其業務及提升股東價值。

目標公司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，目標公司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。於有關期間內，目標公司之資本管理目標、政策或程序維持不變。

目標公司已採納資本架構政策，主要目的乃避免透過借貸以為其營運提供資金，根據目標公司之政策，於各有關期間結束時之資本負債比率為零。

## 19. 金融工具

**金融工具之類別**

	於十二月三十一日			於三月三十一日
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>金融資產</b>				
貸款及應收款項(包括現金及現金等價物)	15,927	985	85	85
可供出售金融資產	21,624	—	—	—
按公平值計入損益表之金融資產	1,344	—	—	—
	<u>18,295</u>	<u>985</u>	<u>85</u>	<u>85</u>
<b>金融負債</b>				
攤銷資產	67,529	46,148	45,253	45,253
	<u>67,529</u>	<u>46,148</u>	<u>45,253</u>	<u>45,253</u>

**財務風險管理目標及政策**

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

**(a) 信貸風險**

目標公司所承受由於對手方未有履行義務而將導致目標公司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，目標公司之唯一董事負責釐定信貸限額、信貸批准及其他監管程序，以確保已採取跟進行動收回逾期債項。此外，目標公司於各呈報期末檢討各個別貿易債項及債項投資之可收回金額，以確保已就不可收回金額作出充分減值虧損。就此而言，目標公司之唯一董事認為本集團之信貸風險獲重大減低。

**(b) 流動資金風險**

流動資金風險之最終責任由目標公司唯一董事承擔，而董事已設立合適之流動資金風險管理架構，以符合目標公司短期、中期及長期融資及流動資金管理之規定。目標公司透過維持足夠現金及現金等價物水平、持續監察預測及實際現金流量，以及配對金融資產及負債之到期詳情，以管理流動資金風險。

下表詳列目標公司就其非衍生金融負債之餘下合約到期日。該表已根據按目標公司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。

	少於一個月 千港元	一至三個月 千港元	三個月至一年 千港元	一至五年 千港元	五年以上 千港元	總計 千港元
於二零一一年十二月三十一日						
應付唯一股東款項	<u>67,529</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>67,529</u>
於二零一二年十二月三十一日						
應付唯一股東款項	<u>46,148</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>46,148</u>
於二零一三年十二月三十一日						
應付唯一股東款項	<u>45,253</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>45,253</u>
於二零一四年三月三十一日						
應付唯一股東款項	<u>45,253</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>45,253</u>

**(c) 價格風險**

目標公司主要因其上市股本證券投資而承受股本價格風險。管理層以不同風險及回報程度之投資組合管理此風險。

**上市股本證券及可供出售投資項下上市證券之價格風險**

以下敏感度分析乃根據於各有關期間結束時之股本價格風險承擔而釐定。就敏感度分析而言，於有關期間之敏感度因金融市場波動而維持於15%。

下表載列倘股本價格增加／減少15%，目標公司於各有關期間之除稅後虧損及其他全面收入之敏感度：

	於十二月三十一日			於三月 三十一日
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元
除稅後虧損	<u>202</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>
其他全面收入	<u>3,244</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

**金融工具之公平值**

按經常性基準以公平值計量之目標公司金融資產之公平值

目標公司之部份金融資產乃於各有關期間結束時按公平值計量。下表提供有關如何釐定此等金融資產及金融負債之公平值(尤其是所採用之估值技術及輸入數據)之資料，以及按公平值計量輸入數據可觀察之程度，如何將公平值計量分類至公平值級別(第1至第3級)之資料。

- 第1級公平值計量乃按相同資產或負債於活躍市場中之報價(未經調整)得出；
- 第2級公平值計量乃除第1級計入之報價外，來自資產或負債可直接或間接觀察輸入數據得出；及
- 第3級公平值計量乃計入並非根據可觀察市場數據之資產或負債輸入數據(不可觀察輸入數據)之估值技術得出。

	公平值 千港元	公平值級別	估值技術及 主要輸入數據
<b>金融資產</b>			
<b>於二零一一年十二月三十一日</b>			
可供出售金融資產			
— 上市股本證券	21,624	第一級	活躍市場之 所報買入價
按公平值計入損益表之 金融資產			
— 上市股本證券	1,344	第一級	活躍市場之 所報買入價

於有關期間內，第1及第2級之間均無轉撥，亦無轉入或轉出第3級。

**20. 重大關連人士交易**

除財務資料其他部份所披露者外，目標公司於有關期間內與任何關連人士並無訂立任何重大交易。

與關連人士之結餘之詳情載於財務狀況表及附註17。

**主要管理人員薪酬**

於有關期間內概無向目標公司之唯一董事支付任何薪酬。

**21. 結算日後事項**

於二零一四年四月一日，目標公司與多名投資者訂立買賣票據，以收購95,900,000股21控股有限公司（「**21控股**」）股份，總代價為286,016,958港元。目標公司收購95,900,000股21控股股份已於二零一四年四月一日完成。

於二零一四年四月二十五日，目標公司已以21控股及金利豐證券有限公司（「**包銷商**」）為受益人作出不可撤銷承諾（「**該承諾**」）(i)以認購或促使認購目標公司根據公開發售有權獲得之47,950,000股發售股份；及(ii)由包銷協議日期起至二零一四年五月二十一日不會出售其持有之任何21控股股份，以維持其於21控股之持股權益水平。於二零一四年六月十六日，本公司已根據該承諾按其配額成功收購47,950,000股發售股份。

**C. 結算日後財務報表**

目標公司概無就二零一四年三月三十一日後任何期間編製經審核財務報表。

此致

香港

干諾道中168-200號

信德中心

西座3811室

Eternity Investment Limited

（永恒策略投資有限公司\*）

列位董事 台照

**國衛會計師事務所有限公司**

執業會計師

**余智發**

執業牌照號碼：P05467

香港

謹啟

日期：二零一四年九月二十三日



## 21 控股之財務資料

下文載列21控股截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度各年之綜合損益及其他全面收益表、綜合財務狀況表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，乃摘錄自21控股之二零一二年及二零一三年年報。

## 綜合損益及其他全面收益表

截至十二月三十一日止年度

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元 (經重列)	二零一一年 千港元
<b>持續經營業務</b>			
收益	98,763	112,711	264,565
銷售及提供服務成本	(72,515)	(80,285)	(235,258)
毛利	26,248	32,426	29,307
投資及其他收入	18,887	6,877	2,160
其他收益及虧損	942	3,372	(8,935)
訴訟損失之撥備撥回	86,500	—	—
銷售及分銷成本	(1,041)	(1,503)	(6,100)
行政開支	(48,247)	(38,819)	(46,907)
攤銷無形資產	(9,652)	(16,927)	(17,296)
訴訟損失之撥備	—	—	(3,000)
無形資產之減值虧損	(24,932)	(19,986)	—
商譽之減值虧損	(20,941)	(29,893)	(147,309)
財務費用	(2)	(9)	(264)
除稅前持續經營業務之溢利(虧損)	27,762	(64,462)	(198,344)
所得稅抵免	8,552	8,801	4,141
本年度持續經營業務之溢利(虧損)	36,314	(55,661)	(194,203)
<b>已終止業務</b>			
本年度已終止業務之虧損	(1,120)	(1,398)	—
本年度溢利(虧損)	35,194	(57,059)	(194,203)

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元 (經重列)	二零一一年 千港元
<b>其他全面收益(開支)</b>			
其後可能會重新分類至損益之項目			
換算海外業務產生之匯兌差額	359	98	5,639
本年度全面收益(開支)總額	<u>35,553</u>	<u>(56,961)</u>	<u>(188,564)</u>
該公司擁有人應佔溢利(虧損)			
— 來自持續經營業務	36,314	(55,661)	(189,511)
— 來自已終止業務	(672)	(839)	—
該公司擁有人應佔本年度溢利(虧損)	<u>35,642</u>	<u>(56,500)</u>	<u>(189,511)</u>
非控股權益應佔虧損			
— 來自持續經營業務	—	—	(4,692)
— 來自已終止業務	(448)	(559)	—
非控股權益應佔本年度虧損	<u>(448)</u>	<u>(559)</u>	<u>(4,692)</u>
	<u>35,194</u>	<u>(57,059)</u>	<u>(194,203)</u>
應佔本年度全面收益(開支)總額：			
該公司擁有人	36,001	(56,402)	(183,872)
非控股權益	(448)	(559)	(4,692)
	<u>35,553</u>	<u>(56,961)</u>	<u>(188,564)</u>
每股盈利(虧損)			
來自持續經營業務及已終止業務			
— 基本(港元)	<u>0.11</u>	<u>(0.21)</u>	<u>(1.24)</u>
來自持續經營業務			
— 基本(港元)	<u>0.11</u>	<u>(0.21)</u>	<u>(1.24)</u>

## 綜合財務狀況表

於十二月三十一日

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	1,845	3,095	3,607
應收票據	9,827	9,136	—
商譽	7,059	28,000	57,944
無形資產	—	34,055	70,791
	<u>18,731</u>	<u>74,286</u>	<u>132,342</u>
<b>流動資產</b>			
應收賬款及其他應收款項	75,771	42,408	100,029
持作買賣之投資	41,639	76,715	52,177
按公平值計入損益之財務資產	9,150	—	—
銀行結餘及現金	120,238	108,112	84,655
	<u>246,798</u>	<u>227,235</u>	<u>236,861</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款項	56,666	136,527	138,825
應付稅項	1,180	1,884	936
融資租賃責任	—	113	187
	<u>57,846</u>	<u>138,524</u>	<u>139,948</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>188,952</u>	<u>88,711</u>	<u>96,913</u>
<b>資產總值減流動負債</b>	<u>207,683</u>	<u>162,997</u>	<u>229,255</u>
<b>非流動負債</b>			
融資租賃責任	—	—	113
遞延稅項負債	—	8,514	17,698
	<u>—</u>	<u>8,514</u>	<u>17,811</u>
<b>資產淨值</b>	<u>207,683</u>	<u>154,483</u>	<u>211,444</u>

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
<b>股本及儲備</b>			
股本	3,208	2,678	13,388
儲備	<u>204,475</u>	<u>157,056</u>	<u>202,748</u>
該公司擁有人應佔權益	207,683	159,734	216,136
非控股權益	<u>—</u>	<u>(5,251)</u>	<u>(4,692)</u>
<b>總權益</b>	<u><u>207,683</u></u>	<u><u>154,483</u></u>	<u><u>211,444</u></u>

## 綜合權益變動表

截至十二月三十一日止年度

	股本 千港元	股份溢價 千港元	資本儲備 千港元 (附註a)	實繳盈餘 千港元	匯兌儲備 千港元	累計(虧損)	總計 千港元	非控股權益 千港元	總計 千港元
						溢利 千港元			
於二零一二年一月一日	13,388	102,808	2,099	273,969	5,639	(181,767)	216,136	(4,692)	211,444
本年度虧損	—	—	—	—	—	(56,500)	(56,500)	(559)	(57,059)
換算海外業務產生之匯兌差額	—	—	—	—	98	—	98	—	98
本年度全面開支總額	—	—	—	—	98	(56,500)	(56,402)	(559)	(56,961)
削減股本	(10,710)	—	—	10,710	—	—	—	—	—
削減股份溢價	—	(102,808)	—	102,808	—	—	—	—	—
於二零一二年十二月三十一日	2,678	—	2,099	387,487	5,737	(238,267)	159,734	(5,251)	154,483
本年度溢利	—	—	—	—	—	35,642	35,642	(448)	35,194
換算海外業務產生之匯兌差額	—	—	—	—	359	—	359	—	359
本年度全面收益總額	—	—	—	—	359	35,642	36,001	(448)	35,553
因股份配售而發行股份	530	11,660	—	—	—	—	12,190	—	12,190
股份發行費用	—	(242)	—	—	—	—	(242)	—	(242)
根據股本重組轉撥	—	—	—	(238,267)	—	238,267	—	—	—
出售附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	5,699	5,699
於二零一三年十二月三十一日	3,208	11,418	2,099	149,220	6,096	35,642	207,683	—	207,683

附註：

- (a) 集團重組產生之資本儲備乃指該公司為交換附屬公司股本總面值所發行之股本面值與有關附屬公司股本總面值之差額。
- (b) 將股本削減及註銷股份溢價所產生之進賬計入該公司之實繳盈餘賬，並授權該公司董事按百慕達法律及該公司之公司細則所允許之方式，運用該公司實繳盈餘賬內之金額以抵銷該公司之累計虧損，毋須該公司股東再作授權。在董事會於二零一三年五月二十四日批准以實繳盈餘抵銷累計虧損，其後，實繳盈餘238,267,000港元轉撥至累計虧損。

	股本 千港元	股份溢價 千港元	資本儲備 千港元 (附註)	可換股票據		匯兌儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元	非控股權益 千港元	總計 千港元
				實繳盈餘 千港元	權益儲備 千港元					
於二零一一年一月一日	1,127	—	2,099	281,147	7,904	—	(242,166)	50,111	—	50,111
本年度虧損	—	—	—	—	—	—	(189,511)	(189,511)	(4,692)	(194,203)
換算海外業務產生之匯兌差額	—	—	—	—	—	5,639	—	5,639	—	5,639
本年度全面開支總額	—	—	—	—	—	5,639	(189,511)	(183,872)	(4,692)	(188,564)
因供股發行股份	23,170	309,956	—	—	—	—	—	333,126	—	333,126
因股份配售而發行股份	2,479	24,790	—	—	—	—	—	27,269	—	27,269
股份發行費用	—	(10,338)	—	—	—	—	—	(10,338)	—	(10,338)
削減股本	(13,388)	—	—	13,388	—	—	—	—	—	—
削減股份溢價	—	(221,600)	—	221,600	—	—	—	—	—	—
贖回可換股票據	—	—	—	—	(7,904)	—	7,744	(160)	—	(160)
轉撥	—	—	—	(242,166)	—	—	242,166	—	—	—
於二零一一年十二月三十一日	13,388	102,808	2,099	273,969	—	5,639	(181,767)	216,136	(4,692)	211,444
本年度虧損	—	—	—	—	—	—	(56,500)	(56,500)	(559)	(57,059)
換算海外業務產生之匯兌差額	—	—	—	—	—	98	—	98	—	98
本年度全面開支總額	—	—	—	—	—	98	(56,500)	(56,402)	(559)	(56,961)
削減股本	(10,710)	—	—	10,710	—	—	—	—	—	—
削減股份溢價	—	(102,808)	—	102,808	—	—	—	—	—	—
於二零一二年十二月三十一日	2,678	—	2,099	387,487	—	5,737	(238,267)	159,734	(5,251)	154,483

附註：集團重組產生之資本儲備乃指該公司為交換附屬公司股本所發行之股本面值與有關附屬公司股本總面值之差額。

## 綜合現金流量表

截至十二月三十一日止年度

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
<b>經營活動</b>			
除稅前溢利(虧損)	27,238	(65,860)	(198,344)
就下列各項調整：			
物業、廠房及設備折舊	1,015	927	749
商譽之減值虧損	20,941	29,893	147,309
無形資產之減值虧損	24,932	19,986	—
攤銷無形資產	9,652	16,927	17,296
訴訟損失之撥備	—	—	3,000
應收賬款之減值虧損	1,159	4,010	60
其他應收款項之減值虧損	2,807	—	—
撥回應付賬款	(887)	—	—
應收賬款之減值虧損撥回	—	—	(18)
訴訟損失之撥備撥回	(86,500)	—	—
出售附屬公司之收益	(5,122)	—	(50)
財務費用	2	9	264
指定按公平值計入損益之可換股票據之 公平值收益	—	—	(347)
按公平值計入損益之財務資產之未變現 收益	(950)	—	—
持作買賣投資之未變現(收益)虧損	(1,567)	(17,265)	4,566
股本證券之股息收入	(156)	(271)	(240)
出售物業、廠房及設備之虧損	120	6	—
贖回可換股票據之收益	—	—	(835)
利息收入	(4,998)	(5,595)	(723)

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
營運資金變動前之經營現金流量	(12,314)	(17,233)	(27,313)
應收賬款及其他應收款項(增加)減少	(37,826)	53,574	(55,996)
持作買賣之投資減少(增加)	36,644	(15,860)	(735)
按公平值計入損益之財務資產增加	(8,200)	—	—
應付賬款及其他應付款項增加(減少)	19,066	(2,279)	(634)
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
經營業務所(動用)產生現金	(2,630)	18,202	(84,678)
已付所得稅	(1,001)	(242)	(902)
所得稅發還	107	763	—
已付利息	(2)	(9)	(99)
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>經營活動所(動用)產生之現金淨額</b>	<b><u>(3,526)</u></b>	<b><u>18,714</u></b>	<b><u>(85,679)</u></b>
<b>投資活動</b>			
收購附屬公司之現金流出淨額	—	—	(175,310)
出售附屬公司之現金流出淨額	(696)	—	—
購買物業、廠房及設備	(15)	(406)	(2,016)
於到期時贖回指定按公平值計入損益之 可換股票據之所得款項	—	—	16,500
已收利息	4,212	5,046	723
已收股息收入	156	271	240
出售物業、廠房及設備之所得款項	158	—	—
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>投資活動所產生(動用)之現金淨額</b>	<b><u>3,815</u></b>	<b><u>4,911</u></b>	<b><u>(159,863)</u></b>



	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
<b>融資活動</b>			
因供股而發行股份之所得款項總額	—	—	333,126
因股份配售而發行股份之所得款項總額	12,190	—	27,269
一間附屬公司一名非控股股東之墊款	—	—	5,091
償還融資租賃責任	(113)	(187)	(179)
股份發行費用	(242)	—	(10,338)
贖回可換股票據之代價	—	—	(67,900)
<b>融資活動所(動用)產生之現金淨額</b>	<u>11,835</u>	<u>(187)</u>	<u>287,069</u>
<b>現金及現金等值之增加淨額</b>	12,124	23,438	41,527
<b>年初之現金及現金等值</b>	108,112	84,655	43,041
外匯匯率變動之影響	<u>2</u>	<u>19</u>	<u>87</u>
<b>年終之現金及現金等值，指銀行結餘及現金</b>	<u><u>120,238</u></u>	<u><u>108,112</u></u>	<u><u>84,655</u></u>

## 經擴大集團之未經審核備考財務資料簡介

於二零一四年三月二十八日，Eternity Investment Limited (永恒策略投資有限公司\*) (「**本公司**」) 連同其附屬公司 (統稱「**本集團**」) (作為買方) 與多名投資者 (作為賣方) 透過證券經紀公司就買賣合共 95,900,000 股 21 Holdings Limited (21 控股有限公司\*) (「**21 控股**」) 股份 (佔其當時全部已發行股本約 29.90%) 進行磋商。

於磋商期間，該證券經紀公司向本公司表示，投資者要求於協定 21 控股之每股售價後隨即完成買賣 95,900,000 股 21 控股股份。由於根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則 (「**上市規則**」)，收購 95,900,000 股 21 控股股份構成本公司之須予公佈交易，故遵守上市規則之公佈、申報及股東批准之規定須經過漫長之過程。因此，本公司於二零一四年四月一日 (即買賣協議 (「**買賣協議**」) 日期) 要求張國勳先生 (執行董事、主要股東及本公司執行董事張國偉先生之胞弟) (「**賣方**」) 促使 Thought Diamond International Limited (「**目標公司**」) 與多名投資者訂立買賣單據，以收購 95,900,000 股 21 控股股份，總代價為 286,016,958 港元，再與 Riche (BVI) Limited (「**買方**」，本公司之全資附屬公司) 訂立買賣協議，以相同代價 286,016,958 港元加目標公司於二零一四年三月三十一日之資產淨值 (不包括應付股東款項) 向本集團出售目標公司之全部已發行股本 (「**待售股本**」) 及目標公司結欠之免息股東貸款 (「**待售貸款**」) 之全部權益、利益及權利，以促使買賣 95,900,000 股 21 控股股份。

目標公司收購 95,900,000 股 21 控股股份已於二零一四年四月一日完成。

於二零一四年四月二十五日，21 控股董事會宣佈 (其中包括) 按 21 控股合資格股東於二零一四年五月二十一日 (即記錄日期) 每持有兩股現有股份獲發一股發售股份之基準，以公開發售方式發行不少於 160,379,617 股新股份 (各為「**發售股份**」) 及不多於 192,379,617 股發售股份，認購價為每股發售股份 0.50 港元。

\* 僅供識別

於二零一四年四月二十五日，目標公司向21控股及金利豐證券有限公司（「**包銷商**」）作出不可撤回承諾（「**該承諾**」）(i)以認購或促使認購目標公司根據公開發售有權獲得之47,950,000股發售股份；及(ii)由包銷協議日期起至二零一四年五月二十一日不會出售其持有之任何21控股股份，以維持其於21控股之持股權益水平，以及促成公開發售，以籌集額外資金拓展至21控股之新業務（即提供按揭融資）。

於二零一四年四月二十五日，買方與賣方訂立修訂契據（「**修訂契據1**」），據此，訂約方互相同意因公開發售及該承諾而修改買賣協議之條款。

於二零一四年九月十九日，買方與賣方訂立另一份修訂契據（「**修訂契據2**」），據此，各訂約方同意將最後限期由二零一四年九月三十日延遲至二零一四年十月三十一日。

根據通函所載之買賣協議（經修訂契據1及修訂契據2修訂及修改），本集團已同意收購而賣方已同意出售待售股本及待售貸款（「**收購事項**」），現金代價為310,077,297港元，須待買賣協議之條款及條件（經修訂契據1及修訂契據2修訂及修改）達成後，方可作實。

於二零一四年五月七日，根據21控股與包銷商於二零一四年四月二十五日訂立之配售協議，21控股向不少於六名承配人配售及發行64,000,000股新股份，以籌集額外資金拓展至新業務（即提供按揭融資）。因此，目標公司於21控股之持股量由於買賣協議日期約29.90%減少至約24.92%。目標公司仍然為21控股之單一最大主要股東。

於二零一四年六月十六日，公開發售已完成。於最後實際可行日期，目標公司持有143,850,000股21控股股份，佔21控股經配發及發行192,379,617股發售股份擴大之全部已發行股本約24.92%。目標公司仍為21控股之單一最大主要股東。

由於賣方為本公司之關連人士（定義見上市規則），故根據上市規則第14章，收購事項亦構成本公司之關連交易。

本公司董事已根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第4章第29段編製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**」)，以說明收購事項之影響，猶如收購事項於二零一三年十二月三十一日已進行(就經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表而言)，及於二零一三年一月一日已進行(就經擴大集團之未經審核備考綜合損益表、未經審核備考綜合損益及其他全面收益表，以及未經審核備考綜合現金流量表而言)。

經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表乃基於(i)本集團於二零一三年十二月三十一日之經審核綜合財務狀況表，乃摘錄自本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度之已刊發年報；及(ii)目標公司於二零一四年十二月三十一日之經審核財務狀況表，乃摘錄自本通函附錄二所載目標公司之會計師報告而編製，並已就收購事項作出涉及因收購事項直接產生及具有事實根據之備考調整，猶如收購事項已於二零一三年十二月三十一日完成。

經擴大集團之未經審核備考綜合損益表、未經審核備考綜合損益及其他全面收益表，以及未經審核備考綜合現金流量表乃基於(i)本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之經審核綜合損益表、經審核綜合損益及其他全面收益表，以及經審核綜合現金流量表，乃摘錄自本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度之已刊發年報；及(ii)目標公司截至二零一三年十二月三十一日止年度之經審核損益表、經審核損益及其他全面收益表，以及經審核現金流量表，乃摘錄自本通函附錄二所載目標公司之會計師報告而編製，並已就收購事項作出涉及因收購事項直接產生及具有事實根據之備考調整，猶如收購事項已於二零一三年一月一日完成。

未經審核備考財務資料以多項假設、估計及不確定因素為基準。未經審核備考財務資料並非旨在載述(i)倘收購事項於二零一三年十二月三十一日完成而將達致之經擴大集團實際財務狀況；及(ii)倘收購事項於二零一三年一月一日完成而將達致之經擴大集團實際業績及現金流量。未經審核備考財務資料並非旨在預測經擴大集團之未來財務狀況、業績及現金流量。

未經審核備考財務資料應與本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度已刊發年報所載之本集團過往財務資料，以及本通函其他地方所載之其他財務資料一併閱讀。

(A) 經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團 於 二零一三年 十二月 三十一日 千港元	目標公司 於 二零一四年 三月 三十一日 千港元	備考調整 千港元	附註	經擴大集團 於 二零一三年 十二月 三十一日 千港元
<b>資產</b>					
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備	89	—			89
無形資產	1,929	—			1,929
於聯營公司之權益	46,916	—	309,992 (233,320)	1 6	123,588
應收可換股票據	24,602	—			24,602
可供出售金融資產	172	—			172
應收貸款	605,148	—			605,148
	<u>678,856</u>	<u>—</u>			<u>755,528</u>

	本集團 於 二零一三年 十二月 三十一日 千港元	目標公司 於 二零一四年 三月 三十一日 千港元	備考調整 千港元	附註	經擴大集團 於 二零一三年 十二月 三十一日 千港元
<b>流動資產</b>					
貿易應收款項	37	—			37
應收貸款	168,476	—			168,476
按金、預付款項及 其他應收款項	11,191	—			11,191
應收聯營公司款項	3,528	—			3,528
按公平值計入損益表 之金融資產	49,046	—			49,046
應收可換股票據	200,840	—			200,840
應收可換股票據內含 之兌換選擇權	77,572	—			77,572
現金及現金等價物	662,153	85	(310,077)	2	352,161
	<u>1,172,843</u>	<u>85</u>			<u>862,851</u>
<b>資產總值</b>	<u><u>1,851,699</u></u>	<u><u>85</u></u>			<u><u>1,618,379</u></u>

	本集團 於 二零一三年 十二月 三十一日 千港元	目標公司 於 二零一四年 三月 三十一日 千港元	備考調整 千港元	附註	經擴大集團 於 二零一三年 十二月 三十一日 千港元
<b>權益</b>					
<b>本公司擁有人應佔</b>					
<b>股本及儲備</b>					
股本	4,567	8	(8)	3	4,567
儲備	1,820,805	(45,176)	45,176	3	1,586,385
			(1,100)	4	
			(233,320)	6	
<b>本公司擁有人應佔</b>	<b>1,825,372</b>	<b>(45,168)</b>			<b>1,590,952</b>
<b>權益</b>					
<b>非控股權益</b>	<b>(3)</b>	<b>—</b>			<b>(3)</b>
<b>權益總額</b>	<b>1,825,369</b>	<b>(45,168)</b>			<b>1,590,949</b>
<b>負債</b>					
<b>流動負債</b>					
應計費用及 其他應付款項	10,056	—	1,100	4	11,156
應付唯一股東款項	—	45,253	309,992	1	—
			(355,245)	5	
應付稅項	16,043	—			16,043
	26,099	45,253			27,199
<b>非流動負債</b>					
遞延稅項	231	—			231
<b>負債總額</b>	<b>26,330</b>	<b>45,253</b>			<b>27,430</b>
<b>權益及負債總額</b>	<b>1,851,699</b>	<b>85</b>			<b>1,618,379</b>
<b>流動資產／(負債)淨值</b>	<b>1,146,744</b>	<b>(45,168)</b>			<b>835,652</b>
<b>資產總值減流動負債</b>	<b>1,825,600</b>	<b>(45,168)</b>			<b>1,591,180</b>

## (B) 經擴大集團之未經審核備考綜合損益表

	本集團 截至 二零一三年 十二月 三十一日 止年度 千港元	目標公司 截至 二零一三年 十二月 三十一日 止年度 千港元	備考調整 千港元	附註	經擴大集團 截至 二零一三年 十二月 三十一日 止年度 千港元
營業額	26,305	—			26,305
銷售成本	—	—			—
毛利	26,305	—			26,305
投資及其他收入	42,955	—			42,955
其他收益及虧損	87,279	—	(242,179)	8	(154,900)
行政費用	(50,022)	(5)	(1,100)	4	(51,127)
應佔聯營公司業績	(3,720)	—	8,770	7	5,050
經營所得之溢利／ (虧損)	102,797	(5)			(131,717)
融資費用	—	—			—
除稅前溢利／(虧損)	102,797	(5)			(131,717)
所得稅開支	(5,560)	—			(5,560)
<b>本年度溢利／(虧損)</b>	<b>97,237</b>	<b>(5)</b>			<b>(137,277)</b>
以下人士應佔本年度 溢利／(虧損)：					
本公司擁有人	97,238	(5)	(1,100)	4	(137,276)
			8,770	7	
			(242,179)	8	
非控股權益	(1)	—			(1)
	<b>97,237</b>	<b>(5)</b>			<b>(137,277)</b>



## (C) 經擴大集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表

	本集團 截至 二零一三年 十二月 三十一日 止年度 千港元	目標公司 截至 二零一三年 十二月 三十一日 止年度 千港元	備考調整 千港元	附註	經擴大集團 截至 二零一三年 十二月 三十一日 止年度 千港元
本年度溢利／(虧損)	97,237	(5)	(1,100)	4	(137,277)
			8,770	7	
			(242,179)	8	
本年度其他全面收益， 除所得稅後 其後可能重新分類至 損益表之項目：					
重新估值可供出售 金融資產產生之 虧損淨額	(5,270)	—			(5,270)
有關已出售可供 出售金融資產之 重新分類調整	(7,079)	—			(7,079)
應佔聯營公司之 匯兌差額	—	—	89	7	89
本年度總全面收益／ (虧損)	<u>84,888</u>	<u>(5)</u>			<u>(149,537)</u>
以下人士應佔本年度 總全面收益／ (虧損)：					
本公司擁有人	84,889	(5)	(1,100)	4	(149,536)
			8,770	7	
			89	7	
			(242,179)	8	
非控股權益	<u>(1)</u>	<u>—</u>			<u>(1)</u>
	<u>84,888</u>	<u>(5)</u>			<u>(149,537)</u>

## (D) 經擴大集團之未經審核備考綜合現金流量表

	本集團 截至 二零一三年 十二月 三十一日 止年度 千港元	目標公司 截至 二零一三年 十二月 三十一日 止年度 千港元	備考調整 千港元	附註	經擴大集團 截至 二零一三年 十二月 三十一日 止年度 千港元
<b>經營活動</b>					
除稅前溢利／(虧損)	102,797	(5)	(1,100)	4	(131,717)
			8,770	7	
			(242,179)	8	
<i>經調整：</i>					
於終止確認可供出售 金融資產後自權益 重新分類至損益表 之累計收益	(7,079)	—			(7,079)
物業、廠房及設備之 折舊	95	—			95
股息收入	(36,479)	—			(36,479)
應收可換股票據內含 之兌換選擇權之公 平值變動產生之收 益	(29,836)	—			(29,836)
兌換應收可換股票據 後公平值變動產生 之收益	(16,446)	—			(16,446)
出售附屬公司之收益	(588)	—			(588)
銀行存款之利息收入	(6,462)	—			(6,462)
應收可換股票據之 估算利息收入	(38,233)	—			(38,233)
已確認無形資產之 減值虧損	3,793	—			3,793
按公平值計入損益表 之金融資產公平值 變動產生之虧損	5,307	—			5,307
投資物業公平值 變動產生之虧損	1,940	—			1,940

	本集團 截至 二零一三年 十二月 三十一日 止年度 千港元	目標公司 截至 二零一三年 十二月 三十一日 止年度 千港元	備考調整 千港元	附註	經擴大集團 截至 二零一三年 十二月 三十一日 止年度 千港元
出售投資物業之虧損 已確認於聯營公司之 權益之(減值虧損 撥回)/減值虧損	13,000	—			13,000
應佔聯營公司業績 以股份形式支付之 開支	(6,137) 3,720 7,081	— — —	242,179 (8,770)	8 7	236,042 (5,050) 7,081
營運資金變動前之 經營現金流量	(3,527)	(5)			(4,632)
貿易應收款項減少	4	—			4
應收貸款增加	(712,871)	—			(712,871)
按金、預付款項及 其他應收款項減少	572	—			572
按公平值計入損益表 之金融資產減少	207,205	—			207,205
應計費用及其他應付 款項(減少)/增加	(58,124)	—	1,100	4	(57,024)
已收租金按金減少	(1,440)	—			(1,440)
應付唯一股東之 款項減少	—	(895)			(895)
營運所用之現金 已付稅項	(568,181) (1,140)	(900) —			(569,081) (1,140)
經營活動所用之 現金淨額	<u>(569,321)</u>	<u>(900)</u>			<u>(570,221)</u>

	本集團 截至 二零一三年 十二月 三十一日 止年度 千港元	目標公司 截至 二零一三年 十二月 三十一日 止年度 千港元	備考調整 千港元	附註	經擴大集團 截至 二零一三年 十二月 三十一日 止年度 千港元
<b>投資活動</b>					
股息收入	36,479	—			36,479
已收利息	4,637	—			4,637
來自應收可換股票據之 已收利息	30,384	—			30,384
收購附屬公司之 現金流出淨額	—	—	(309,092)	9	(309,092)
出售附屬公司之 現金流入淨額	24,532	—			24,532
出售可供出售金融資產 之所得款項	41,280	—			41,280
出售投資物業之 所得款項	586,000	—			586,000
購買物業、廠房及設備	(13)	—			(13)
投資活動產生之 現金淨額	<u>723,299</u>	<u>—</u>			<u>414,207</u>
<b>融資活動</b>					
發行新股份之 所得款項淨額	<u>210,208</u>	<u>—</u>			<u>210,208</u>
融資活動產生之 現金淨額	<u>210,208</u>	<u>—</u>			<u>210,208</u>
現金及現金等價物 增加／(減少)淨額	364,186	(900)			54,194
年初之現金及 現金等價物	<u>297,967</u>	<u>985</u>			<u>298,952</u>
年終之現金及 現金等價物	<u>662,153</u>	<u>85</u>			<u>353,146</u>
現金及現金等價物 結存之分析					
計入綜合財務狀況表 之現金及 現金等價物	<u>662,153</u>	<u>85</u>	(309,092)	9	<u>353,146</u>

## 未經審核備考財務資料附註

1. 備考調整指確認於21控股之投資成本。收購21控股產生之商譽及目標公司應佔21控股可識別資產及負債公平淨值之計算如下：

	千港元
21控股於二零一三年十二月三十一日之可識別資產及負債公平淨值(附註a)	207,683
應佔21控股可識別資產及負債公平淨值之24.92%	51,755
收購21控股產生之商譽	258,237
代價(附註b)	309,992

## 附註：

- (a) 21控股之可識別資產及負債公平淨值金額乃摘錄自21控股截至二零一三年十二月三十一日止年度之已刊發年報所載之21控股於二零一三年十二月三十一日之經審核綜合財務狀況表。
- (b) 總現金代價約309,992,000港元為收購事項之代價310,077,000港元與目標公司於二零一四年三月三十一日之資產淨值85,000港元之差額，將由目標公司清償，並將於目標公司之賬目中分別確認為於聯營公司之權益及應付唯一股東款項。
- (c) 於收購事項完成後，於21控股之投資將入賬列作聯營公司，而其財務業績將採用權益法入賬。於21控股之投資成本與經擴大集團應佔聯營公司可識別資產及負債公平淨值之差額將根據香港會計準則第28號於聯營公司之投資確認為商譽。根據本公司可得之資料，誠如上文附註(a)所披露，本公司董事假設21控股可識別資產淨值之公平值與資產淨值之間並無重大差異。本公司董事認為，並無須於未經審核備考財務資料中對21控股可識別資產及負債作出公平值調整。
2. 備考調整指收購事項之總代價約310,077,000港元，將以現金清償。
3. 備考調整指抵銷目標公司之股本及收購前儲備分別8,000港元及45,176,000港元。
4. 備考調整指收購事項之估計專業費及開支約1,100,000港元，將於收購事項完成後在損益中扣除，並確認為累計費用。預期調整將對經擴大集團不會構成持續影響。

5. 誠如上文附註1(b)所披露，備考調整指抵銷在收購事項後之待售貸款約355,245,000港元。
6. 備考調整指就於聯營公司之權益確認之減值虧損，乃經參考21控股於二零一三年十二月三十一日之資產淨值如下：

	千港元
於二零一三年十二月三十一日，按經調整股價每股0.533港元計算之 95,900,000股21控股股份及47,950,000股21控股發售股份	76,672
於二零一三年十二月三十一日，在21控股之投資賬面值(附註1(b))	(309,992)
減值虧損	<u><u>(233,320)</u></u>

於21控股之投資乃根據本集團之會計政策及香港會計準則(「香港會計準則」)第36號資產減值之規定，至少每年或有事件或情況變動顯示其賬面值可能無法收回時進行減值測試。倘於21控股之投資之可收回金額低於其賬面值，則減值虧損可能影響經擴大集團之業績。

根據21控股之現有業務模式，本公司董事已根據香港會計準則第36號之規定進行所需之減值評估。經參考於二零一三年十二月三十一日，21控股在公開發售後之經調整股價，本公司董事認為於21控股之投資可收回金額為76,672,000港元。因此，已於經擴大集團在二零一三年十二月三十一日之未經審核備考綜合財務狀況表之保留溢利中確認減值虧損233,320,000港元。

7. 備考調整指截至二零一三年十二月三十一日止年度應佔21控股(作為聯營公司)之收購後業績8,770,000港元及其他全面收益89,000港元，乃按經擴大集團持有股權約24.92%之比例計算，假設收購事項已於二零一三年一月一日完成。21控股截至二零一三年十二月三十一日止年度之業績及其他全面收益乃摘錄自21控股截至二零一三年十二月三十一日止年度之已刊發年報所載之21控股經審核綜合財務狀況表。預期調整將對經擴大集團構成持續影響。

8. 備考調整指就於聯營公司(與21控股有關)之權益確認之減值虧損，乃假設收購事項已於二零一三年一月一日完成，並經參考21控股於二零一三年十二月三十一日之可識別資產及負債公平淨值如下：

	千港元
於二零一三年十二月三十一日，按經調整股價每股0.533港元計算之 95,900,000股21控股股份及47,950,000股21控股發售股份	76,672
於二零一三年一月一日，於21控股之投資成本	(309,992)
截至二零一三年十二月三十一日止年度，應佔21控股之業績(附註7)	(8,770)
截至二零一三年十二月三十一日止年度，應佔21控股之其他全面收益(附註7)	(89)
	(89)
減值虧損	242,179

於21控股之投資賬面值乃根據本集團之會計政策及香港會計準則第36號資產減值之規定，至少每年或有事件或情況變動顯示其賬面值可能無法收回時進行減值測試。倘於21控股之投資之可收回金額低於其賬面值，則減值虧損可能影響經擴大集團之業績。

根據21控股之現有業務模式，本公司董事已根據香港會計準則第36號之規定進行所需之減值評估。經參考於二零一三年十二月三十一日，21控股在公開發售後之經調整股價，本公司董事認為於21控股之投資可收回金額為76,672,000港元。因此，已於經擴大集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合損益表中確認減值虧損242,179,000港元。

預期調整將對經擴大集團構成持續影響。

9. 備考調整指現金流出淨額，假設收購事項已於二零一三年一月一日完成：

	千港元
現金代價	(310,077)
目標公司之現金及現金等價物	985
	(309,092)
現金流出淨額	(309,092)

預期調整不會對經擴大集團構成持續影響。

10. 並無作出調整，以反映任何買賣結果，或經擴大集團於二零一三年十二月三十一日後訂立之任何其他交易。

以下為自Eternity Investment Limited (永恒策略投資有限公司\*)之申報會計師國衛會計師事務所有限公司(執業會計師)收到就未經審核備考財務資料發出之報告全文，僅供載入本通函。



國衛會計師事務所有限公司  
Hodgson Impey Cheng Limited

香港  
中環  
畢打街11號  
置地廣場  
告羅士打大廈  
31樓

### 獨立申報會計師就編製經擴大集團之備考財務資料發出之鑑證報告

#### 致 ETERNITY INVESTMENT LIMITED (永恒策略投資有限公司\*)之董事

吾等已就Eternity Investment Limited (永恒策略投資有限公司\*) (「**貴公司**」) 董事編製而僅供說明之 貴公司及其附屬公司(此後統稱「**貴集團**」) 備考財務資料完成鑑證工作並作出報告。備考財務資料包括於二零一三年十二月三十一日之備考綜合財務狀況表、截至二零一三年十二月三十一日止年度之備考綜合損益表、截至二零一三年十二月三十一日止年度之備考綜合損益及其他全面收益表、截至二零一三年十二月三十一日止年度之備考綜合現金流量表及相關附註，該等資料載於 貴公司在二零一四年九月二十三日刊發之通函(「**該通函**」)第104至117頁。 貴公司董事編製備考財務資料所採用之適當基準載述於該通函第104至117頁。

貴公司董事編製備考財務資料乃為說明建議收購Thought Diamond International Limited (「**目標公司**」) 之全部已發行股本及目標公司結欠之免息股東貸款之全部權益、利益及權利對 貴集團於二零一三年十二月三十一日之財務狀況，以及 貴集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之財務表現及現金流量之影響，猶如交易已分別於二零一三年十二月三十一日及二零一三年一月一日進行。作為此過程之一部分，有關

\* 僅供識別



貴集團財務狀況、財務表現及現金流量之資料乃由 貴公司董事摘錄自 貴集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之財務報表，而就此作出之審閱報告亦已經刊發。

### 董事對備考財務資料之責任

貴公司董事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，並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號編製以供載入投資通函之備考財務資料(「**會計指引第7號**」)編製未經審核備考財務資料。

### 申報會計師之責任

吾等之責任為根據上市規則第4.29(7)段之規定，對備考財務資料發表意見，並向閣下報告。對於吾等就編製備考財務資料所採用之任何財務資料而於過往發出之任何報告，除於刊發報告當日對該等報告之發出對象所承擔之責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等乃根據香港會計師公會頒佈之香港核證工作準則(「**香港核證工作準則**」)第3420號就編製載入招股章程之備考財務資料作出報告之核證委聘進行受聘核證工作。該準則要求申報會計師須遵守職業道德規範，並規劃及進程序，以就 貴公司董事是否已根據上市規則第4.29段，並參照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，取得合理核證。

就是次委聘而言，吾等概不負責對於編製備考財務資料時所用之任何歷史財務資料作出更新或重新發出任何報告或意見，吾等於此委聘過程中，亦無就編製備考財務資料所用之財務資料進行審核或審閱。

投資通函所載之備考財務資料，僅以說明一項重大事件或交易對 貴集團未經調整財務資料之影響，猶如該事件或該交易已於選定之較早日期(以供說明)發生或進行。因此，吾等概不就該事件或交易於二零一三年十二月三十一日或二零一三年一月一日之實際結果會否與呈列者相同作出任何保證。

就備考財務資料是否已按適當準則妥善編製而作出報告之合理受聘核證，涉及進行程序以評估 貴公司董事在編製備考財務資料時所用之適用準則有否提供合理基準，以顯示直接因該事件或交易而產生之重大影響，以及就下列各項取得充分適當之憑證：

- 相關未經審核備考調整是否就該等準則帶來適當影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映該等調整已適當應用於未經調整財務資料。

所選程序視乎申報會計師之判斷而定，當中已考慮申報會計師對 貴集團性質之理解、有關編製備考財務資料之事件或交易，以及其他相關受聘核證情況。

委聘亦涉及評估備考財務資料之整體呈列。

吾等相信，吾等所得之憑證充分恰當，可為吾等之意見提供基準。

## 意見

吾等認為：

- (a) 備考財務資料已按所述基準妥善編製；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就備考財務資料而言，根據上市規則第4.29(1)段披露之該等調整屬恰當。

**國衛會計師事務所有限公司**

執業會計師

**余智發**

執業證書編號：P05467

香港

謹啟

日期：二零一四年九月二十三日

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 財務回顧

### 經營業績

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，經擴大集團錄得收益26,305,000港元，較去年67,442,000港元減少61.00%。營業額減少乃主要由於在二零一二年九月十二日終止與永利澳門之持牌博彩中介人多金娛樂一人有限公司(「多金」)之管理服務協議所致。總營業額中，24,101,000港元由借貸產生，3,402,000港元由物業投資產生，512,000港元由提供管理服務產生，而1,710,000港元之虧損則由銷售金融資產產生。本公司擁有人應佔本年度虧損為137,276,000港元。經擴大集團之表現惡化乃主要由於確認於聯營公司21控股之權益之減值虧損242,179,000港元，以及並無截至二零一二年十二月三十一日止年度錄得之觀塘物業公平值變動產生之收益168,000,000港元所致。觀塘物業已於二零一三年七月出售。

投資及其他收入由截至二零一二年十二月三十一日止年度之2,601,000港元增加1,551.48%至本財政年度之42,955,000港元。此增加乃由於向中國星收取股息收入36,479,000港元所致。

其他收益及虧損指重大及／或非經常性質之收入及開支項目。年內，經擴大集團錄得之其他收益及虧損之主要項目如下：

- (a) 於二零一三年九月，經擴大集團按初步換股價每股0.01港元將紅利可換股票據(入賬列為可供出售金融資產)之全數本金額兌換為607,980,676股中國星新股份，並確認於終止確認可供出售金融資產後由權益重新分類至損益表之累計收益4,849,000港元，有關金額為兌換時之公平值82,949,000港元及賬面值86,333,000港元之差額(虧損3,384,000港元)，及早前於其他全面收益確認已循環計入損益表之收益8,233,000港元。經擴大集團按平均售價每股0.1358港元出售303,990,338股中國星股份(入賬列為可供出售金融資產)，並確認於終止

確認可供出售金融資產後由權益重新分類至損益表之其他累計收益2,230,000港元，有關金額為所得款項41,281,000港元及賬面值43,167,000港元之差額(虧損1,886,000港元)，及早前於其他全面收益確認已循環計入損益表之收益4,116,000港元；

- (b) 應收可換股票據內含之兌換選擇權之賬面值已於呈報期末參考獨立專業估值師進行之估值重新評估。鑒於應收中國星8%可換股票據之經調整換股價已於二零一三年五月七日由每股0.12港元進一步調整至每股0.11港元，而中國星股份於二零一三年十二月三十一日之收市價為每股0.119港元，故已確認應收可換股票據內含之兌換選擇權之公平值變動產生之收益29,836,000港元；
- (c) 於二零一三年十月二日，經擴大集團按經調整換股價每股0.11港元將125,000,000港元之應收中國星8%可換股票據兌換為1,136,363,636股中國星新股份，並確認兌換應收可換股票據後公平值變動產生之收益16,446,000港元；
- (d) 應收中國星及一間香港私人公司高富民企業諮詢服務有限公司(「**高富民企業**」)之可換股票據為經擴大集團產生估算利息收入38,233,000港元。估算利息收入由截至二零一二年十二月三十一日止年度之50,086,000港元減少至截至二零一三年十二月三十一日止年度之38,233,000港元，乃由於在二零一三年十月二日將125,000,000港元之應收中國星8%可換股票據兌換為1,136,363,636股中國星新股份所致；
- (e) 經擴大集團於呈報期末按市價重新估值其權益組合，並已確認按公平值計入損益表之金融資產公平值變動產生之虧損5,307,000港元；
- (f) 由於經擴大集團聯營公司中國傳媒影視控股有限公司(「**中國傳媒**」，現稱為中國星文化產業有限公司，股份代號：8172)之股價由二零一二年十二月三十一日之每股0.295港元急升至二零一三年十二月三十一日之每股0.32港元，故已確認於聯營公司之權益之減值虧損撥回6,137,000港元已予確認；及

(g) 於經擴大集團之聯營公司21控股之投資之賬面值已於呈報期末參考獨立專業估值師進行之估值進行減值測試。由於於21控股之投資之賬面值318,851,000港元超出其可收回金額76,672,000港元之金額為242,179,000港元，故已就於聯營公司之權益確認242,179,000港元之減值虧損。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，行政開支(折舊前)為51,032,000港元，較去年23,512,000港元增加117.05%。此增加乃主要由於出售觀塘物業之佣金付款5,860,000港元，董事酬金增加5,951,000港元、出售投資物業之虧損13,000,000港元及收購事項之專業費用1,100,000港元所致。出售投資物業之虧損於下文「業務回顧」一節中詳細討論。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，中國傳媒及其附屬公司錄得綜合虧損12,829,000港元，並為經擴大集團帶來3,720,000港元虧損。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，經擴大集團之聯營公司Spark Concept Group Limited (「Spark Concept」)及其附屬公司錄得綜合虧損1,820,000港元。由於經擴大集團應佔收購後之虧損相等於其於Spark Concept之權益，故並無進一步確認應佔虧損。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，經擴大集團之聯營公司21控股及其附屬公司錄得綜合溢利35,194,000港元，並為經擴大集團帶來8,770,000港元之溢利。

### 流動資金及財務資源

截至二零一三年十二月三十一日止年度內，經擴大集團透過營運所產生、本公司擁有人應佔權益及發行新股份，為其營運提供資金。本公司擁有人應佔權益由二零一二年十二月三十一日之1,521,954,000港元增加至二零一三年十二月三十一日之1,590,952,000港元。

於二零一三年十二月三十一日，經擴大集團之現金及現金等價物為352,161,000港元(二零一二年：297,967,000港元)。

於二零一三年十二月三十一日，經擴大集團並無借貸(二零一二年：無)。

### 流動資產淨值及流動比率

於二零一三年十二月三十一日，經擴大集團之流動資產淨值及流動比率分別為835,652,000港元(二零一二年：1,000,231,000港元)及31.72(二零一二年：13.61)。

### 資本結構

截至二零一三年十二月三十一日止年度內，本公司之資本結構有下列變動：

- (a) 於二零一三年一月二十四日，本公司根據一般授權以配售新股份形式按每股0.645港元之價格配發及發行47,000,000股新股份，為收購香港之投資物業籌集29,931,000港元(扣除開支)，以豐富經擴大集團之投資物業組合；及
- (b) 於二零一三年四月二十六日，本公司以公開發售形式根據於二零一三年四月五日每持有兩股現有股份獲發一股新股份之基準按認購價每股1.20港元向本公司合資格股東配發及發行152,224,414股新股份，以籌集180,277,000港元(扣除開支)，其中40,000,000港元擬用作撥付建議認購EDS Wellness發行之可換股票據，40,000,000港元擬用作撥付建議向EDS Wellness授出無抵押貸款，而餘額100,277,000港元擬用作撥付發展及擴充經擴大集團之借貸業務。

### 重大收購

截至二零一三年十二月三十一日止年度內，經擴大集團有下列重大收購：

- (a) 於二零一三年九月，經擴大集團行使應收中國星之紅利可換股票據附帶之換股權，以按初步換股價每股0.01港元將全部本金額6,079,806.76港元兌換為607,980,676股中國星新股份。紅利可換股票據之兌換事項已於本公司在二零一三年六月二十八日舉行之股東特別大會上獲股東批准；

- (b) 於二零一三年十月二日，經擴大集團行使應收中國星8%可換股票據附帶之換股權，以按經調整換股價每股0.11港元將本金額125,000,000港元兌換為1,136,363,636股中國星新股份。8%可換股票據之兌換事項已於本公司在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；及
- (c) 經擴大集團以代價310,077,297港元收購目標公司之全部已發行股本及其結欠之股東貸款。目標公司之相關資產為其持有之143,850,000股21控股股份，佔21控股之全部已發行股本約24.92%。

### 重大出售

截至二零一三年十二月三十一日止年度內，經擴大集團有下列重大出售：

- (a) 於二零一三年七月四日，根據Rexdale與泛禧有限公司於二零一二年十一月二十日訂立之臨時買賣協議(經日期為二零一三年七月四日之補充協議修訂)，Rexdale以代價586,000,000港元出售觀塘物業。出售事項已於本公司在二零一三年一月九日舉行之股東特別大會上獲股東批准；及
- (b) 於二零一三年九月及十月，經擴大集團根據股東於本公司在二零一三年六月二十八日舉行之股東特別大會上授予董事之12個月授權，按平均價每股0.135港元出售2,048,334,650股中國星股份。

### 資產抵押

於二零一三年十二月三十一日，經擴大集團並無抵押資產。

### 重大承擔

於二零一三年十二月三十一日，經擴大集團有關於以下事項之總承擔408,852,000港元：

- (a) 根據於二零一一年一月二十一日訂立之有條件認購協議(經日期為二零一二年六月二十九日及二零一三年十二月三十一日之補充協議修訂)認購中國星發行本金額300,000,000港元之第二批可換股票據。認購第二批可換股票據須待有條件認

購協議所載之先決條件(包括本公司具備充足資金)達成後，方可作實。於二零一二年六月二十九日，認購事項之完成日期已由二零一二年六月三十日延期至二零一三年十二月三十一日。於二零一三年十二月三十一日，認購事項之完成日期已由二零一三年十二月三十一日進一步延期至二零一五年十二月三十一日；

- (b) 根據於二零一三年三月二十一日訂立之有條件認購協議(經日期為二零一三年十月三十日之延期函件修訂)認購EDS Wellness將予發行本金額40,000,000港元之可換股票據。認購可換股票據須待有條件認購協議所載之先決條件達成後，方可作實。於二零一三年十月三十日，認購事項之完成日期已由二零一三年十月三十一日延期至二零一四年六月三十日；
- (c) 根據於二零一三年三月二十一日訂立之有條件貸款協議(經日期為二零一三年十月三十日之延期函件修訂)向EDS Wellness授出本金額40,000,000港元之無抵押貸款。授出無抵押貸款須待有條件貸款協議所載之先決條件達成後，方可作實。於二零一三年十月三十日，授出貸款之完成日期已由二零一三年十月三十一日延期至二零一四年六月三十日；及
- (d) 根據經擴大集團與其客戶訂立之樓宇按揭及貸款協議作出本金總額28,852,000港元之貸款承諾。

### 匯兌風險及對沖

截至二零一三年十二月三十一日止年度內，經擴大集團所有交易、資產及負債均以港元為單位。因此，經擴大集團並無使用金融工具作對沖用途。

### 或然負債

於二零一三年十二月三十一日，經擴大集團有一項申索，即China Finance在高院訴訟2010年第526號向Rexdale提出之申索，指稱Rexdale未有向China Finance支付為數25,000,000港元之服務費。截至二零一三年十二月三十一日止年度，經擴大集團並



無於綜合財務報表就申索計提撥備，原因是Lafe Corporation Limited已承諾彌償並一直彌償經擴大集團因申索而產生或與此有關之任何及一切損失、申索、損害賠償、罰款、訴訟、要求、法律程序、判決及成本。

### 僱員及薪酬政策

於二零一三年十二月三十一日，經擴大集團之僱員人數為13人(二零一二年：12人)。員工成本(包括董事酬金)為18,384,000港元(二零一二年：10,656,000港元)。除基本薪金及其他津貼、公積金及酌情花紅外，員工福利包括醫療計劃及購股權。

### 業務回顧

截至二零一三年十二月三十一日止年度內，由於經擴大集團無法以合理價格取得高質素影片發行，故經擴大集團之電影發行業務並無產生收益。此外，中國傳媒於年內尚未製作任何影片以供經擴大集團發行。

經擴大集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度內購入市值36,714,000港元之股票。銷售金融資產業務錄得虧損1,710,000港元，當中包括出售市值8,545,000港元之股票產生之收益955,000港元，以及出售1,744,344,312股中國星新股份產生之虧損2,665,000港元，該等股份乃兌換中國星之6,079,806.76港元紅利可換股票據及125,000,000港元之8%應收可換股票據所得。出售1,744,344,312股中國星股份之虧損2,665,000港元為已收取所得款項淨額與1,744,344,312股中國星股份於兌換日期之公平值兩者之差額。於兌換紅利可換股票據後，經擴大集團於「其他收益及虧損」項下確認於終止確認可供出售金融資產後由權益重新分類至損益表之累計收益4,849,000港元。於兌換125,000,000港元之8%可換股票據後，經擴大集團於「其他收益及虧損」項下確認兌換應收可換股票據後公平值變動產生之收益16,446,000港元。於二零一三年十二月三十一日，經擴大集團按市價49,046,000港元重新估值其股票組合，並錄得按公平值計入損益表之金融資產公平值變動所產生之虧損5,307,000港元。

截至二零一三年十二月三十一日止年度內，經擴大集團提供管理服務業務產生之服務費收入達512,000港元，較去年之51,078,000港元減少99.00%。此大幅減少乃主要由於在二零一二年九月十二日終止與多金之管理服務協議所致。此外，經擴大集團

之餘下管理服務協議所產生之服務費收入由截至二零一二年十二月三十一日止年度之1,166,000港元減少至截至二零一三年十二月三十一日止年度之512,000港元。該減少反映博彩中介人已因應中國內地經濟放緩，對其中國內地貴賓客戶採取緊縮信貸政策。於二零一三年十二月三十一日，董事參考獨立專業估值師進行之估值，重新評估經擴大集團持有之管理服務協議之賬面值，並已確認無形資產之減值虧損3,793,000港元。

截至二零一三年十二月三十一日止年度內，經擴大集團之物業投資業務產生租金收入3,402,000港元。於二零一三年一月二日，Rexdale向觀塘物業之租戶發出三個月事先書面通知終止其租約，以根據Rexdale與泛禧有限公司於二零一二年十一月二十日訂立之臨時買賣協議，於完成時將觀塘物業所有單位交吉予泛禧有限公司。其後，應觀塘物業若干租戶之要求及與泛禧有限公司進行討論後，於二零一三年六月二十七日，Rexdale與租戶就觀塘物業之十樓、十一樓及十二樓全層及六個車位訂立租賃協議，租期由二零一三年四月二日起至二零一三年七月四日(即預期完成日期)止。於二零一三年七月四日，Rexdale與泛禧有限公司訂立補充協議，以修訂臨時買賣協議之若干條款，指明Rexdale將不再須於完成時將觀塘物業之所有單位交吉，以及觀塘物業之買賣亦已於該日完成。於二零一二年十一月二十日簽訂臨時買賣協議後，觀塘物業乃入賬列作分類為持作銷售之資產，而其公平值由二零一二年六月三十日(即緊接臨時買賣協議日期前之中期財務報告期間)之469,000,000港元急升至二零一二年十二月三十一日之603,000,000港元。該投資物業公平值變動產生之收益134,000,000港元乃直接計入二零一二年下半年之綜合損益表中。然而，觀塘物業之公平值由二零一二年十二月三十一日之603,000,000港元減少至二零一三年七月四日之599,000,000港元。因此，截至二零一三年十二月三十一日止年度已確認投資物業公平值變動產生之虧損4,000,000港元。由於觀塘物業於二零一三年七月四日之公平值較代價586,000,000港元高出13,000,000港元，故錄得出售觀塘物業之虧損13,000,000港元。鑒於香港政府及香港金融管理局於二零一三年二月就穩定樓價引入多項新措施後市況轉差，於二零

一三年六月六日，經擴大集團透過以現金總代價24,995,000港元出售本公司之全資附屬公司East Legend Properties Limited (「East Legend」)及Goway Properties Limited (「Goway」)之全部已發行股本，出售其位於香港新界西貢馬游塘之兩幢三層新界小型屋宇，並從中賺取利潤。緊接出售事項前，參考經擴大集團委任之獨立專業估值師進行之物業估值，兩幢三層新界小型屋宇各自重新估值為市價12,000,000港元。代價乃參考兩幢三層新界小型屋宇之市值及就East Legend與Goway各自於二零一三年五月三十一日之資產淨值作出調整後釐定。因此，經擴大集團錄得投資物業公平值變動產生之收益2,060,000港元及出售附屬公司之收益588,000港元。

截至二零一三年十二月三十一日止年度內，經擴大集團之借貸業務產生貸款利息收入24,101,000港元，較去年之9,785,000港元增加146.31%。此增加乃由於年內經擴大集團之借貸業務積極擴張所致。應收貸款之平均每月結餘由截至二零一二年十二月三十一日止年度之41,244,000港元增加至截至二零一三年十二月三十一日止年度之248,124,000港元。年內，經擴大集團向其客戶作出本金總額789,500,000港元之新貸款，並自其客戶收取貸款還款64,955,000港元。於二零一三年十二月三十一日，經擴大集團之應收貸款連同應收應計利息為773,624,000港元。

就參與EDS Wellness之發展而言，經擴大集團與EDS Wellness於二零一三年三月二十一日訂立有條件認購協議，據此，EDS Wellness已有條件地同意發行及經擴大集團已有條件地同意按面值認購本金額40,000,000港元之可換股票據。可換股票據為無抵押、不計息及由發行日期起計30個月當日期到期。待EDS Wellness符合公眾持股量規定後，可換股票據附帶權利使其持有人可於可換股票據年期內按初步換股價每股1.00港元(可予調整)將其本金額兌換為EDS Wellness新股份。除早前已贖回、購回及註銷或兌換外，任何未兌換可換股票據將於到期日按面值贖回。於二零一三年三月二十一日，經擴大集團亦與EDS Wellness訂立有條件貸款協議，內容有關授出本金

額40,000,000港元、由提取日期起計為期三年之無抵押貸款。於二零一三年十月三十日，由於需要額外時間達成此兩份協議之先決條件，故有條件認購協議及有條件貸款協議之最後限期已由二零一三年十月三十一日延期至二零一四年六月三十日。

於二零一三年二月十八日，董事建議向其股東尋求批准，以(i)行使中國星發行本金總額6,079,806.76港元之紅利可換股票據所附帶之換股權，以將其本金額兌換為607,980,676股中國星新股份(「**兌換事項**」)；及(ii)授權本公司出售經擴大集團已持有之303,990,338股中國星股份，以及根據行使紅利可換股票據及本金總額350,000,000港元之應收中國星8%可換股票據所附帶之換股權後，將配發及發行予經擴大集團之中國星新股份(「**出售事項**」)，以變現經擴大集團於中國星之投資。兌換事項及出售事項已於本公司在二零一三年六月二十八日舉行之股東特別大會上獲股東批准。於二零一三年九月，經擴大集團將紅利可換股票據之全部本金額按初步換股價每股0.01港元兌換為607,980,676股中國星新股份，並錄得終止確認可供出售金融資產後由權益重新分類至損益表之累計收益4,849,000港元。於二零一三年九月，經擴大集團按平均售價每股0.1358港元出售303,990,338股中國星股份(入賬列為可供出售金融資產)，並確認於終止確認可供出售金融資產後由權益重新分類至損益表之累計收益2,230,000港元。於二零一三年十月二日，經擴大集團將350,000,000港元之8%可換股票據中之125,000,000港元按經調整換股價每股0.11港元兌換為1,136,363,636股中國星新股份。部份兌換8%可換股票據導致兌換應收可換股票據後公平值變動產生之收益16,446,000港元。於二零一三年九月及十月，經擴大集團按平均售價每股0.1349港元出售1,744,344,312股中國星新股份，該等股份乃兌換紅利可換股票據及8%可換股票據所得，並確認虧損2,665,000港元。於二零一三年十二月三十一日，經擴大集團持有之餘下8%可換股票據為225,000,000港元。由於應收中國星8%可換股票據之經調整換股價於二零一三年五月七日由每股0.12港元進一步調整至每股0.11港元，而中國星股份於二零一三年十二月三十一日之收市價為每股0.119港元，故確認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29,836,000港元。

截至二零一三年十二月三十一日止年度內，經擴大集團之固定收入組合產生估算利息收入38,233,000港元，較去年之50,086,000港元減少23.67%。該減少乃由於上文所討論部份兌換8%可換股票據所致。截至二零一三年十二月三十一日止年度內，經擴大集團已收取之現金利息收入為30,384,000港元。於二零一三年十二月三十一日，經擴大集團固定收入組合之面值為252,000,000港元，包括應收中國星8%可換股票據225,000,000港元及應收高富民企業可換股票據27,000,000港元。

於二零一三年四月，Spark Concept及其附屬公司（「**Spark Concept集團**」）透過於香港鰂魚涌開設一家日本麵店以擴展其業務。於二零一三年七月一日，位於香港上環之歐洲餐廳業主向Spark Concept集團發出書面通知及支付三個月租金以作賠償，以於二零一三年八月一日終止其與Spark Concept集團之租約。因此，歐洲餐廳已於二零一三年八月一日結業。於二零一三年八月三十一日，Spark Concept之大股東向獨立第三方（於香港經營日本餐廳方面擁有豐富業務經驗）出售其於Spark Concept之51%權益。經擴大集團仍然持有Spark Concept之49%權益。於大股東有所變動後，Spark Concept集團之業務進行重整，涉及出售高級餐廳及紅酒買賣公司，以將其資源集中於日本麵店。於二零一三年十二月，日本麵店麵鮮醬油房周月於《香港及澳門米芝蓮指南2014》中獲選為BIB Gourmand餐廳（米芝蓮評審最愛之超值之選）。自指南出版以來，Spark Concept集團之表現已有所改善，而現時正處於現金流量收支平衡之階段。年內，Spark Concept集團之股東概無向該集團墊付其他現金。於二零一三年十二月三十一日，Spark Concept集團結欠經擴大集團7,393,000港元（扣除減值虧損3,865,000港元前），有關款項為無抵押、免息及按要求償還。因食品及勞工成本上升，Spark Concept集團於本年度錄得虧損1,820,000港元。由於經擴大集團應佔收購後虧損相等於其於Spark Concept之權益，故本年度並無進一步確認應佔虧損。

## 財務及貿易前景

全球多間央行於二零一四年一月最後一週緊縮貨幣政策，惟政策之決策理據大相逕庭。美國聯邦儲備局繼續逐步縮減每月債券購買計劃規模，反映經濟增長前景強勁，而若干新興市場則採取緊縮政策，以制止海外資金流出國外。儘管歐元區情況持續向

好，前瞻性調查數據亦顯示經濟持續擴展，惟失業率仍然極高及私營部門信貸增長率維持極低。董事預期，二零一四年全球前景仍然未明。然而，董事明白到前景未明亦不失為投資良機。因此，經擴大集團於二零一四年繼續對其銷售金融資產業務之投資採取保守之投資方針。

截至二零一三年十二月三十一日止年度內，經擴大集團所持有管理服務協議之博彩中介人已因應中國內地經濟放緩，對其中國內地貴賓客戶採取緊縮信貸政策。由於憂慮中國內地經濟增長情況，加上中國內地影子銀行業增長過快，博彩中介人已向經擴大集團表明，於二零一四年很大可能繼續對中國內地貴賓客戶實施緊縮信貸政策。因此，董事預期經擴大集團提供管理服務之業務於二零一四年將不會有任何增長。

於二零一三年六月六日出售位於香港新界西貢馬游塘之兩幢三層新界屋宇及於二零一三年七月四日出售觀塘物業後，經擴大集團並無持有任何投資物業。二零一零年十一月實施額外印花稅，二零一二年十月實施買家印花稅，於二零一三年二月措施當中實施雙倍印花稅，加上降低按揭成數，令致交易成本上升，有效抑制需求，從本質上停止投機買賣，物業銷售市場於二零一三年亦見重大縮減。鑒於銷售市場緩滯、政府印花稅措施持續生效，及聯邦儲備局逐步縮減每月債券購買計劃規模，預期價格可能調整。經擴大集團於二零一四年將於振興其物業投資業務方面抱持觀望態度。

於二零一三年，經擴大集團積極擴展其借貸業務，借貸業務亦成為經擴大集團盈利之主要來源。董事將於二零一四年分配更多資源作進一步擴展借貸業務，因而提升經擴大集團盈利。此外，由於二零一三年授出之大部份貸款已於二零一三年第四季提取，故預期經擴大集團之借貸業務將於二零一四年錄得增長。儘管經擴大集團已決定進一步擴展其借貸業務，惟在審批貸款時仍採取審慎態度以減低其信貸風險。

截至二零一三年十二月三十一日止年度內，經擴大集團透過收購目標公司之全部已發行股本及其結欠之股東貸款(其相關資產為其於21控股持有之24.92%控股權益)而投資於物業代理及相關服務行業。由於香港缺乏土地資源及房屋乃生活基本所需，故經擴大集團相信於21控股之投資將會提升其盈利能力。除了其現有物業代理及相關服務行業外，21控股現正拓展至新業務(即提供按揭融資)。由於21控股現時於香港擁有逾100間分行(包括特許經營商)及超過300名物業代理，故經擴大集團相信，21控股可運用其現有物業代理網絡，有效為其新拓展之提供按揭融資業務建立多元化且具有規模之客戶基礎，並擴闊其收入來源。

董事將於二零一四年繼續密切監察業務環境，並繼續專注於經擴大集團現有業務從而增強其業務基礎。除著眼於經擴大集團現有業務外，董事亦會繼續為經擴大集團小心識別合適投資機會以多元化其業務及擴闊收益來源。

### 呈報期後事項

- (a) 於二零一四年三月四日，本公司透過根據一般授權配售新股份，按每股0.78港元之價格配發及發行91,000,000股新股份以籌集70,140,000港元(扣除開支)作撥付經擴大集團之借貸業務。
- (b) 於二零一四年三月二十日，董事會宣佈，本公司獲悉嘉域集團有限公司(清盤中)、沈仁諾(作為嘉域集團有限公司之共同及各別臨時清盤人)、霍義禹(作為嘉域集團有限公司之共同及各別臨時清盤人)及65間其他公司列作原告人在高院訴訟2014年第9號向25名被告人，當中包括One Synergy發出傳訊令狀(「該令狀」)。

該訴訟指稱(其中包括)One Synergy須作為法律構定的受託人及／或透過衡平法補償及／或作為知情收受人交出溢利及／或復還及／或損害賠償及／或因在知情下或不誠實協助多名被告人違反信託及／或違反受信責任及／或因One Synergy

與原告人進行的交易在其他方面為可使無效(並已避免)、無效、非法或違法，就收取 The Grande Properties Ltd (現稱為 Rexdale) 之股份向原告人負上法律責任。

本公司之全資附屬公司 Riche (BVI) Limited 根據於二零一一年五月二十五日訂立之買賣協議向獨立第三方 Vartan Holdings Limited 收購 Adelio Holdings Limited (One Synergy 之控股公司) 之全部已發行股本。One Synergy 根據於二零一零年十二月三十一日訂立之買賣協議(「該協議」)向 Lafe Corporation Limited (其中一名被告人) 收購 Rexdale 之全部已發行股本。Rexdale 之全部已發行股本乃 The Grande (Nominees) Ltd. (其中一名原告人) 及 The Grand Limited 於二零零七年六月二十九日或前後出售予 Lafe Corporation Limited。Rexdale 之主要資產為觀塘物業。觀塘物業於二零一三年七月由 Rexdale 出售予獨立第三方泛禧有限公司。

One Synergy 已就該令狀尋求法律顧問意見，並已獲告知應對原告人在上述訴訟之申索作出抗辯。法律顧問已表示，根據現有證據，該協議並無任何不尋常之處，就原告人指稱之不當之處及／或原告人前董事及／或管理人員之欺詐行為，One Synergy 不會獲得任何明確或法律構定的通知，且 One Synergy 不應被裁定對原告人申索之任何部份負上法律責任，並具有充分及有效之答辯。



## 1. 責任聲明

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

## 2. 董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

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

### 好倉

#### a. 股份

董事名稱	附註	身份	所持已發行 股份數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比
李雄偉先生	1	由受控制公司 持有	105,708,000	19.30%
張國偉先生	1	由受控制公司 持有	105,708,000	19.30%

董事名稱	附註	身份	所持已發行 股份數目	估本公司 已發行股本 概約百分比
賣方	1	由受控制公司 持有	105,708,000	19.30%
陳健華先生		實益擁有人	2,449,500	0.45%

附註：

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

**b. 購股權**

董事名稱	身份	所持 購股權數目	相關 股份數目
李雄偉先生	實益擁有人	950	950
陳健華先生	實益擁有人	5,472,391	5,472,391

### 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	所持已發行 股份數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比
Twin Success	1	實益擁有人	105,708,000	19.30%
Silver Pacific International Limited	1及2	由受控制公司持有	105,708,000	19.30%
Silver Pacific Development Limited	1及3	由受控制公司持有	105,708,000	19.30%
李雄偉先生	1及2	由受控制公司持有	105,708,000	19.30%
張國偉先生	1及3	由受控制公司持有	105,708,000	19.30%
賣方	1及3	由受控制公司持有	105,708,000	19.30%

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

附註：

1. Twin Success由Silver Pacific International Limited及Silver Pacific Development Limited分別擁有50%。
2. Silver Pacific International Limited由李雄偉先生全資擁有。
3. Silver Pacific Development Limited由張國偉先生及賣方分別擁有50%。
4. 持有已發行股份數目已就於二零零八年五月二日、二零零九年四月二十三日及二零一二年五月九日生效之本公司股本重組作出調整。

**b. 購股權**

股東名稱	身份	所持 購股權數目	相關 股份數目
李雄偉先生	實益擁有人	950	950

#### 4. 董事於合約及資產之權益

除賣方及其聯繫人士於買賣協議之權益外，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。

除賣方及其聯繫人士外，董事概無於本集團任何成員公司自二零一三年十二月三十一日(即本集團最近期公佈經審核綜合賬目之結算日)以來所購買、出售或租用或本集團任何成員公司擬購買、出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

#### 5. 競爭權益

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

#### 6. 訴訟

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

- (a) 於二零一零年四月十五日，China Finance 在高院訴訟2010年第526號向 REXDALE 提出申索，指稱 REXDALE 未有向 China Finance 支付為數25,000,000港元之服務費。由於Lafe Corporation Limited已承諾彌償並一直彌償本集團因申索而產生或與申索有關之任何及一切損失、申索、損害賠償、罰款、訴訟、要求、法律程序、判決及成本，故本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度經審核綜合財務報表內並無就申索計提撥備。

- (b) 於二零一四年三月二十日，董事會宣佈，本公司獲悉嘉域集團有限公司(清盤中)、沈仁諾(作為嘉域集團有限公司之共同及各別臨時清盤人)、霍義禹(作為嘉域集團有限公司之共同及各別臨時清盤人)及65間其他公司列作原告人在高院訴訟2014年第9號向25名被告人，當中包括One Synergy發出傳訊令狀。

該訴訟指稱(其中包括)One Synergy須作為法律構定的受託人及/或透過衡平法補償及/或作為知情收受人交出溢利及/或復還及/或損害賠償及/或因在知情下或不誠實協助多名被告人違反信託及/或違反受信責任及/或因One Synergy與原告人進行的交易在其他方面為可使無效(並已避免)、無效、非法或違法，就收取The Grande Properties Ltd(現稱為Rexdale)之股份向原告人負上法律責任。

買方根據於二零一一年五月二十五日訂立之買賣協議向獨立第三方Vartan Holdings Limited收購Adelio Holdings Limited(One Synergy之控股公司)之全部已發行股本。One Synergy根據該協議向Lafe Corporation Limited(其中一名被告人)收購Rexdale之全部已發行股本。Rexdale之全部已發行股本乃The Grande (Nominess) Ltd.(其中一名原告人)及The Grand Limited於二零零七年六月二十九日或前後出售予Lafe Corporation Limited。Rexdale之主要資產為觀塘物業。觀塘物業於二零一三年七月由Rexdale出售予獨立第三方泛禧有限公司。

One Synergy已就該令狀尋求法律顧問意見，並已獲告知應原告人在上述訴訟之申索作出抗辯。法律顧問已表示，根據現有證據，該協議並無任何不尋常之處，就原告人指稱之不當之處及/或原告人前董事及/或管理人員之欺詐行為，One Synergy不會獲得任何明確或法律構定的通知，且One Synergy不應被裁定對原告人申索之任何部份負上法律責任，並具有充分及有效之答辯。

## 7. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事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)而終止之任何服務合約。

## 8. 專家及同意書

以下為本通函中收錄其意見及建議之專家之資格：

名稱	資格
國衛會計師事務所有限公司	香港執業會計師
富域資本	根據證券及期貨條例可進行第6類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌法團

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

## 9. 專家於資產之權益

於最後實際可行日期，國衛會計師事務所有限公司及富域資本各自：

- (a) 概無於本集團任何成員公司自二零一三年十二月三十一日(即本集團最近期公佈經審核綜合賬目之結算日)以來所購買、出售或租用或本集團任何成員公司擬購買、出售或租用之任何資產中擁有直接或間接權益；及
- (b) 概無於本集團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 183 號合和中心 22 樓。
- (c) 本公司之公司秘書陳健華先生為香港會計師公會會員、澳洲會計師公會之高級會員及中國註冊會計師協會之非執業會員。彼持有加拿大渥太華大學之工商管理學士學位及澳洲新南威爾斯大學之專業會計商學碩士學位。

## 11. 重大合約

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

- (a) 買方(作為賣方)與 Tan Ting Ting 女士(作為買方)於二零一二年十月十六日訂立之有條件買賣協議，內容有關以代價 686,000 港元買賣 Dynamic Eagle Investments Limited 之全部已發行股本；
- (b) Rexdale (作為賣方)與泛禧有限公司(作為買方)於二零一二年十一月二十日訂立之有約束力臨時買賣協議，內容有關以代價 586,000,000 港元出售觀塘物業；
- (c) 中國星於二零一二年十一月二十日所公佈本公司之全資附屬公司 Simple View Investment Limited 於二零一二年十一月二十日簽署之確認函，以選擇收取紅利可換股債券取代其根據發行紅股及紅利可換股債券而享有之紅股，以符合最低公眾持股量；



- (d) 中國星於二零一二年十一月二十日所公佈本公司之全資附屬公司 Victory Peace Holdings Limited 於二零一二年十一月二十日簽署之確認函，以選擇收取紅利可換股債券取代其根據發行紅股及紅利可換股債券而享有之紅股，以符合最低公眾持股量；
- (e) 本公司與金利豐證券有限公司於二零一三年一月十四日訂立之配售協議，據此，本公司已有條件地同意透過金利豐證券有限公司按盡力基準以 0.645 港元之價格，向不少於六名獨立投資者配售最多 47,000,000 股新股份；
- (f) 本公司、金利豐證券有限公司及 Twin Success 於二零一三年三月十三日訂立之包銷協議，內容有關建議按於二零一三年四月五日每持有兩股現有股份獲發一股新股份之基準，按每股新股份 1.20 港元之價格，以公開發售方式向合資格股東發行不少於 152,224,414 股新股份及不多於 152,432,572 股新股份以供認購；
- (g) 本公司之間接全資附屬公司 New Cove Limited (作為認購人) 與 EDS Wellness (作為發行人) 於二零一三年三月二十一日訂立之有條件認購協議，內容有關認購本金額 40,000,000 港元之可換股債券；
- (h) 買方(作為賣方)與民信融資有限公司(作為買方)於二零一三年六月六日訂立之買賣協議，內容有關以代價 12,505,431 港元買賣 East Legend Properties Limited 之全部已發行股本及 East Legend Properties Limited 結欠之股東貸款；
- (i) 買方(作為賣方)與民信融資有限公司(作為買方)於二零一三年六月六日訂立之買賣協議，內容有關以代價 12,489,911 港元買賣 Goway Properties Limited 之全部已發行股本及 Goway Properties Limited 結欠之股東貸款；

- (j) Rexdale與泛禧有限公司於二零一三年七月四日訂立之補充協議，內容有關修訂有約束力臨時買賣協議之若干條款，致使Rexdale再毋須於完成時將觀塘物業之所有單位交吉；
- (k) 本公司之全資附屬公司永恒財務集團有限公司(「永恒財務」)與金利豐證券有限公司於二零一三年十月三日之配售協議，據此，永恒財務已有條件地同意透過金利豐證券有限公司按盡力基準以每股0.135港元之價格向獨立投資者配售1,136,363,636股中國星股份；
- (l) New Cove Limited與EDS Wellness於二零一三年十月三十日訂立之延期函件，內容有關將日期為二零一三年三月二十一日之有條件認購協議之最後期限由二零一三年十月三十一日延期至二零一四年六月三十日；
- (m) 於二零一三年十一月五日，永恒財務已不可撤回地向中國星及金利豐證券有限公司承諾：(i)直至二零一三年十一月二十五日(即中國星於二零一三年十一月五日公佈釐定公開發售權利之記錄日期)營業時間結束為止，不會行使本金額225,000,000港元之可換股債券附帶之換股權；及(ii)於二零一三年十一月五日(即包銷協議日期起至記錄日期為止)，以永恒財務名義登記並由永恒財務實益擁有本金額為225,000,000港元之可換股債券將會繼續以永恒財務名義登記並由永恒財務實益擁有；
- (n) 永恒財務、中國星、金利豐證券有限公司及Heung Wah Keung Family Endowment Limited於二零一三年十一月十八日訂立之補充協議，內容有關中國星於二零一三年十一月五日所公佈將公開發售之記錄日期由二零一三年十一月二十五日更改至二零一三年十二月三十一日；
- (o) 本公司與中國星於二零一三年十二月三十一日訂立之補充協議，內容有關根據日期為二零一一年一月二十一日之有條件認購協議將300,000,000港元之第二批可換股債券之認購事項之完成日期由二零一三年十二月三十一日進一步延期至二零一五年十二月三十一日；

- (p) 本公司與金利豐證券有限公司於二零一四年二月二十日訂立之配售協議，據此，本公司已有條件地同意透過金利豐證券有限公司按盡力基準以每股股份0.78港元之價格向不少於六名獨立投資者配售最多91,000,000股新股份；
- (q) 買賣協議；
- (r) 修訂契據1；
- (s) 買方(作為賣方)與吳卓徽先生(作為買方)於二零一四年五月三十日訂立之有條件買賣協議，內容有關以代價2,000,000港元買賣Rich Daily Group Limited之全部已發行股本；
- (t) 本公司之全資附屬公司New Cove Limited於二零一四年六月二十五日向EDS Wellness及金利豐證券有限公司作出之不可撤回承諾(i) EDS Wellness於二零一四年六月二十五日所公佈於公開發售之截止過戶期開始前將本金額25,000,000港元之可換股債券轉換為25,000,000股新EDS Wellness股份；(ii) 於公開發售之記錄日期前不將本金額15,000,000港元之可換股債券餘額轉換為15,000,000股新EDS Wellness股份；(iii) 根據公開發售認購或促使認購根據其配額將獲配發之12,500,000股新EDS Wellness股份；及(iv) 於公開發售之最後接納時間前提交涉及12,500,000股新EDS Wellness股份之申請表格連同於首次過戶時即獲兌現之適當股款；及
- (u) 修訂契據2。

## 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)任何平日(不包括公眾假期)之一般辦公時間在本公司之總辦事處及主要營業地點(地址為香港干諾道中168-200號信德中心西座3811室)可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- (b) 本公司截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止財政年度之年報；
- (c) 本通函附錄二所載之目標公司之會計師報告；
- (d) 國衛會計師事務所有限公司就經擴大集團之未經審核備考財務資料發出之函件，其全文載於本通函附錄四；
- (e) 本附錄「專家及同意書」一段所述之同意書；
- (f) 獨立董事委員會發出之推薦意見函件，其全文載於本通函第31至36頁；
- (g) 富域資本發出之意見函件，其全文載於本通函第37至64頁；
- (h) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；及
- (i) 本通函。

---

## 股東特別大會通告

---



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

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：764)

## 股東特別大會通告

茲通告 Eternity Investment Limited (永恒策略投資有限公司\*) (「本公司」) 謹訂於二零一四年十月十日(星期五)上午十時正，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、確認及追認本公司之全資附屬公司 Riche (BVI) Limited (作為買方) 與張國勳(作為賣方) 於二零一四年四月一日訂立之有條件買賣協議(「買賣協議」，經日期為二零一四年四月二十五日及二零一四年九月十九日之修訂契據所修訂)，內容有關 Thought Diamond International Limited 之全部已發行股本連同 Thought Diamond International Limited 於完成時結欠張國勳之免息股東貸款(於二零一四年三月三十一日之金額為45,252,928港元)之全部權益、利益及權利(買賣協議註有「A」字樣之副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別)，以及據此擬進行之交易(「收購事項」)；

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按彼認為必需者代表本公司簽署及蓋章簽立及作出收購事項附帶、附屬或有關之所有文件及所有行為或事情。」

承董事會命

**Eternity Investment Limited**

**永恒策略投資有限公司\***

主席

**李雄偉**

香港，二零一四年九月二十三日

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，地址為香港皇后大道東 183 號合和中心 22 樓，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席大會或其任何續會及於會上投票，在此情況下，代表委任表格將被視作撤銷論。
3. 倘屬股份之聯名持有人，則任何一名該等持有人均可於大會上就有關股份投票(不論親身或委派代表)，猶如彼為唯一有權投票者；惟倘超過一名有關聯名持有人親身或委派代表出席大會，則僅於本公司股東名冊內就有關股份排名首位之該名出席持有人方有權就有關股份投票。

\* 僅供識別