

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



ETERNITY INVESTMENT LIMITED

永恒策略投資有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：764)

**非常重大收購事項
及
恢復買賣**

收購事項

於二零一一年四月四日(聯交所交易時段後)，買方與賣方訂立買賣協議，據此，買方已有條件同意收購而賣方已有條件同意出售待售股份，以及促使 Ascott Holdings 向買方轉讓中介控股公司貸款，收購價為 283,000,000 港元。

完成須待本公佈下文「先決條件」一段所載之先決條件達成或獲豁免後，方可作實。

Citadines TST 為一間物業持有公司，其主要資產為該物業，而 Citadines TST Management 為一間向該物業提供管理服務之公司。目標公司及該物業之進一步資料分別於下文「目標公司之財務資料」及「該物業之資料」兩節披露。

於完成後，各目標公司將成為本公司之全資附屬公司，而其財務業績將於本集團之綜合財務報表綜合入賬。本公司現擬持有該物業作為出租用途之長期投資。

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

* 僅供識別

上市規則之涵義

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

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

一份載有(其中包括)收購事項之詳情及股東特別大會通告之通函，預期將於二零一一年六月三十日或之前寄發予股東，以便有足夠時間編製相關資料載入該通函。

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

恢復買賣

應本公司之要求，股份由二零一一年四月六日上午九時正起於聯交所暫停買賣，以待刊發本公佈。本公司已申請股份由二零一一年四月十二日上午九時正起恢復買賣。

收購事項

買賣協議

日期：二零一一年四月四日

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

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

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

就董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方及賣方之最終實益擁有人為獨立於本公司或其任何附屬公司之任何董事、主要行政人員及主要股東或彼等各自之任何聯繫人士，且與彼等概無關連之第三方。

將予收購之資產

受限於買賣協議之條款及條件，買方已同意收購而賣方已同意出售待售股份，以及促使 Ascott Holdings 向買方轉讓中介控股公司貸款。

賣方為待售股份(相當於目標公司之全部已發行股本)之唯一合法及實益擁有人。Citadines TST 為位於香港九龍尖沙咀亞士厘道 18 號之該物業之合法及實益擁有人，而 Citadines TST Management 則向該物業提供管理服務。

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

收購價

收購價 283,000,000 港元已及須以下列方式以現金支付：

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

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

收購價乃經買方與賣方參考該區附近物業之現行市值後公平磋商協定。

收購價將以本集團之內部資源撥付。

先決條件

完成須待下列事項發生後，方可作實：

- (a) 股東根據上市規則之規定於股東特別大會上批准買賣協議、轉讓契據及買賣協議項下擬進行之交易，而買方須盡其最大努力促使舉行股東特別大會；
- (b) 本公司、Ascott Holdings 及協議訂約方已取得任何適用法律、法規、規例及條例規定一切有關買賣協議項下擬進行之牌照、許可、授權、證明書、監管批准及同意；
- (c) Citadines TST Management 與 Ascott International Management (2001) Pte Ltd. 於二零零八年四月二十五日訂立之管理協議及 Citadines TST Management 所訂立之一切現有管理或服務安排終止；
- (d) 買方在各重要方面合理信納對各目標公司進行之盡職調查，包括但不限於對目標公司之法律地位、財務、營運、合約、稅務及管理，及其物業(包括該物業)所有權及經營目標公司所進行業務所需之牌照進行之檢查及調查；
- (e) 除買賣協議另有指明外，保證於買賣協議日期後至完成日期(包括該日)所有時間在各重要方面仍然真實及準確，亦無產生誤導，猶如於緊接完成日期前每日重複；
- (f) 賣方同意於完成日期前最少七(7)個營業日向買方出示建築師證明書(「證明書」)，證明對該物業作出之改動不被視為結構性改動，且屬於建築物條例之「豁免工程」，而該物業在其現有狀態及狀況下完全遵守建築物條例及其他涉及其現有用途之有關條例及規例。證明書之格式(在適用範圍內)與認可人士 Alfred Y.K. Chow 先生於二零零六年四月二十六日就該物業發出之建築師證明書類似；
- (g) 不得存在生效、已公佈、已頒佈或以其他方式正式建議之法律或裁決，亦不得展開或威脅展開任何法律程序，而在任何情況下可禁止或妨礙買賣協議擬進行之任何交易完成，或使之違法；及

(h) 於完成前各目標公司及該物業並無發生重大不利影響。

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

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

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

完成

完成須於緊隨上述所有先決條件達成或獲豁免(如適用) 當日後第三個營業日，或訂約方可能書面協定之有關其他完成日期進行。完成預期將於二零一一年九月三十日前進行。

違責

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

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

目標公司之財務資料

Citadines TST

Citadines TST為一間於二零零六年三月一日於香港註冊成立之有限公司。Citadines TST之主要資產為該物業。

根據Citadines TST截至二零零九年十二月三十一日止年度之經審核賬目(根據香港財務報告準則編製)，Citadines TST截至二零零九年十二月三十一日止年度之經審核除稅前及後溢利分別為3,110,000港元及2,600,000港元。Citadines TST於二零零九年十二月三十一日之經審核負債淨額為21,650,000港元。根據Citadines TST截至二零一零年十二月三十一日止年度之管理賬目，Citadines TST截至二零一零年十二月三十一日止年度之未經審核除稅前及後溢利分別為22,130,000港元及18,430,000港元。Citadines TST於二零一零年十二月三十一日之未經審核負債淨額為1,280,000港元。

Citadines TST Management

Citadines TST Management為一間於二零零六年三月一日於香港註冊成立之有限公司，乃向該物業提供管理服務之公司。

根據Citadines TST Management截至二零零九年十二月三十一日止年度之經審核賬目(根據香港財務報告準則編製)，Citadines TST Management截至二零零九年十二月三十一日止年度之經審核除稅前及後虧損均為1,390,000港元。Citadines TST Management於二零零九年十二月三十一日之經審核負債淨額為3,050,000港元。根據Citadines TST Management截至二零一零年十二月三十一日止年度之管理賬目，Citadines TST Management截至二零一零年十二月三十一日止年度之未經審核除稅前及後虧損均為150,000港元。Citadines TST Management於二零一零年十二月三十一日之未經審核負債淨額為3,140,000港元。

該物業之資料

該物業為位於香港九龍尖沙咀亞士厘道18號之全幢樓宇，即香港馨樂庭亞士厘酒店公寓。該物業樓高19層，於一九九八年興建，總建築面積約為28,338平方呎。地下至三樓指定作商店及零售用途，其餘樓層則指定作商業用途。上層用作擁有36個單位之服務式公寓。

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

根據該物業之現有租賃安排，地下至三樓之現有每月租金收入為157,800港元(不包括差餉及包括管理費)，而服務式公寓之現有每月租金收入則為375,000港元(包括差餉及管理費)。該物業之地下至三樓現由租戶用作髮廊及咖啡室，租期將於二零一一年或二零一二年屆滿，可選擇續租。

進行收購事項之理由

本公司為一間投資控股公司，而其附屬公司主要從事電影發行、轉授電影發行權、銷售金融資產，以及向博彩推廣員禮賓部提供管理服務。

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

限，董事對香港物業市場樂觀。因此，董事認為買賣協議及收購事項之條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益，理由如下：

- (i) 收購事項符合本集團之業務策略；
- (ii) 收購事項乃本集團自行擴展至物業投資業務之機會；
- (iii) 該物業位於尖沙咀，乃九龍半島之主要地段；及
- (iv) 收購事項讓本集團可多元化拓展其收益來源，長遠改善本集團之盈利能力。

根據目標公司截至二零一零年十二月三十一日止年度之管理賬目，目標公司於二零一零年十二月三十一日之合併負債淨額為4,420,000港元。目標公司之合併負債淨額狀況主要由於計入中介控股公司貸款191,400,000港元所致。由於Ascott Holdings將於完成時向買方轉讓中介控股公司貸款，故買方實際收購目標公司之合併資產淨值186,980,000港元，而目標公司之合併負債淨額狀況對本公司之財務狀況並無不利影響。

於完成後，各目標公司將成為本公司之全資附屬公司，而其財務業績將於本集團之綜合財務報表綜合入賬。本公司現擬持有該物業作為出租用途之長期投資。

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

李雄偉先生向賣方作出之承諾

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

上市規則之涵義

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

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

一份載有(其中包括)收購事項之詳情及股東特別大會通告之通函，預期將於二零一一年六月三十日或之前寄發予股東，以便有足夠時間編製相關資料載入該通函。

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

恢復買賣

應本公司之要求，股份由二零一一年四月六日上午九時正起於聯交所暫停買賣，以待刊發本公佈。本公司已申請股份由二零一一年四月十二日上午九時正起恢復買賣。

釋義

於本公佈內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」 指 買方建議根據買賣協議之條款及條件向賣方收購待售股份

「收購價」	指	283,000,000 港元(可予調整)，即買方根據買賣協議應付予賣方之待售股份代價
「Ascott Holdings」	指	The Ascott Holdings Limited，一間根據新加坡法律註冊成立之有限公司，為賣方之中介控股公司
「聯繫人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「建築物條例」	指	香港法例第 123 章建築物條例
「Citadines TST」	指	Citadines Ashley TST (Hong Kong) Limited，一間於香港註冊成立之有限公司，為賣方之全資附屬公司
「Citadines TST Management」	指	Citadines Ashley TST Management (Hong Kong) Limited，一間於香港註冊成立之有限公司，為賣方之全資附屬公司
「本公司」	指	Eternity Investment Limited (永恒策略投資有限公司*)，一間於百慕達註冊成立之有限公司，股份於聯交所主板上市
「完成」	指	根據買賣協議之條款及條件完成買賣待售股份及轉讓中介控股公司貸款
「董事」	指	本公司董事
「轉讓契據」	指	Ascott Holdings 將就向買方轉讓中介控股公司貸款簽立之轉讓契據
「豁免工程」	指	具有建築物條例賦予該詞之涵義
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

* 僅供識別

「中介控股公司貸款」	指	Ascott Holdings向(i) Citadines TST提供於二零一零年十二月三十一日本金額190,400,000港元之無抵押免息貸款；及(ii) Citadines TST Management提供於二零一零年十二月三十一日本金額1,000,000港元之無抵押免息貸款，於完成時仍未償還
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後期限」	指	二零一一年九月三十日或訂約方可能書面協定之有關其他日期
「重大不利影響」	指	除在一般及日常業務過程中發生，或因該物業或各目標公司之資產重估所導致外，會對各目標公司整體業務、資產、物業、負債、財務狀況、經營業績或營運構成重大不利影響之任何變動或事件，及將導致各目標公司之價值減少超過500,000港元之任何變動或事件，將被視為具有「重大不利影響」
「流動資產淨值」	指	各目標公司於二零一一年一月一日至完成日期期間之未經審核管理賬目所示各目標公司之流動資產與流動負債間之差額，為免生疑問，不包括中介控股公司貸款及任何遞延稅項資產及負債
「該物業」	指	建於九龍內地段第9613號上之香港九龍尖沙咀亞士厘道18號「香港馨樂庭亞士厘酒店公寓」全幢
「買方」	指	Golden Stone Management Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「買賣協議」	指	賣方與買方於二零一一年四月四日就買賣待售股份訂立之有條件買賣協議

「待售股份」	指	一股Citadines TST每股面值1港元之股份(相當於Citadines TST之全部已發行股本)及一股Citadines TST Management每股面值1港元之股份(相當於Citadines TST Management之全部已發行股本)
「股東特別大會」	指	本公司即將為股東召開及舉行之股東特別大會，以考慮及酌情批准買賣協議、轉讓契據及其項下擬進行之交易
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	Citadines TST及Citadines TST Management
「賣方」	指	Citadines Ashley TST (Singapore) Pte. Ltd.，一間根據新加坡法律註冊成立之有限公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「%」	指	百分比

承董事會命
Eternity Investment Limited
永恒策略投資有限公司*
 主席
李雄偉

香港，二零一一年四月十一日

於本公佈日期，董事會包括三名執行董事李雄偉先生、張國偉先生及陳健華先生；以及三名獨立非執行董事鄧澤林先生、孔慶文先生及尹成志先生。

* 僅供識別