
此乃要件 請即處理

閣下對本通函任何方面或閣下應採取之行動**如有任何疑問**，應諮詢閣下之持牌證券交易商或註冊證券機構、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**名下所有永恒策略投資有限公司(「本公司」)之股份，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經理、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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。



永恒策略投資有限公司
ETERNITY INVESTMENT LIMITED
(前稱中國星投資有限公司)
(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 —
成立合營公司及
授出融資
及
股東特別大會通告**

本公司謹訂於二零一零年九月三日(星期五)下午四時十分假座香港灣仔摩理臣山道23號南洋酒店一樓玉蘭閣舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第53至54頁。本通函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。

無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請將隨附之代表委任表格按其上印列之指示填妥，並盡快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小時前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘滙中心26樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

二零一零年八月十六日

目錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 — 本集團之財務資料	14
附錄二 — 本集團之管理層討論及分析	15
附錄三 — 一般資料	44
股東特別大會通告	53

釋義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「墊款」	指	融資協議項下各融資部份貸款或(視乎情況而定)於各有關情況下墊付予合營公司之本金額
「該公佈」	指	本公司於二零一零年七月二十三日刊發之公佈，內容有關(其中包括)成立合營公司及授出融資
「董事會」	指	董事會
「Campbell」	指	Campbell Shillinglaw & Partners (Vietnam) Limited，一間於越南註冊成立之有限公司
「本公司」	指	永恒策略投資有限公司(前稱中國星投資有限公司)，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上市
「董事」	指	本公司董事
「融資」	指	本公司將授予合營公司最多700,000,000港元之循環貸款融資
「融資協議」	指	本公司與合營公司於二零一零年七月二十一日就融資訂立之協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區

釋義

「獨立第三方」	指	就董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，其本身及(倘屬公司實體)其最終實益擁有人為並非本公司之關連人士並獨立於本公司及其附屬公司、其董事、主要行政人員及主要股東或彼等各自之聯繫人士(定義見上市規則)之第三方之人士
「合營公司」	指	捷寧控股有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，將由 Riche 及 Campbell 分別擁有 90.1% 及 9.9%。於合營協議日期，一股面值 1.00 美元之股份已發行及由 Riche 繳足
「合營協議」	指	Riche、Campbell 及合營公司於二零一零年七月二十一日訂立之合營協議
「該土地」	指	一幅位於越南胡志明市平新郡安樂 A 坊之土地
「最後實際可行日期」	指	二零一零年八月十二日，即本通函付印前確定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
「最優惠利率」	指	香港上海滙豐銀行有限公司不時宣佈或應用為向其優越客戶借出港元之香港最優惠利率之年利率
「Riche」	指	Riche (BVI) Limited，本公司之全資附屬公司

釋義

「股東特別大會」	指	本公司謹訂於二零一零年九月三日(星期五)下午四時十分召開及舉行之股東特別大會，以供股東考慮及批准成立合營公司及向合營公司授出融資
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	已發行股份之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標項目」	指	向該土地之擁有人收購該土地，並將該土地發展為高級多層公寓及商業大樓作銷售用途
「越南」	指	越南社會主義共和國
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元
「%」	指	百分比



永恒策略投資有限公司
ETERNITY INVESTMENT LIMITED
(前稱中國星投資有限公司)
(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)
陳健華先生

獨立非執行董事：

鄧澤林先生
孔慶文先生
尹成志先生

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

總辦事處及香港主要營業地點：

香港
干諾道中168-200號
信德中心
西座
3811室

敬啟者：

**非常重大收購事項 —
成立合營公司及
授出融資
及
股東特別大會通告**

緒言

董事會宣佈，於二零一零年七月二十一日(交易時段後)，Riche與Campbell及合營公司訂立合營協議，以成立合營公司。合營公司將由Riche及Campbell分別持有90.1%及9.9%。

董事會函件

根據合營協議，合營公司之融資需要將由 Riche 獨力承擔。因此，Riche 已促使本公司向合營公司提供融資。

為使合營公司能夠經營其進行、發展及投資於越南房地產及相關項目之業務，於二零一零年七月二十一日(交易時段後)，本公司與合營公司訂立融資協議，向合營公司授出融資。

本通函旨在向閣下提供(i)有關合營協議詳情及融資條款及條件之資料，及(ii)股東特別大會通告。

合營協議

日期：二零一零年七月二十一日(交易時段後)

訂約方：Riche、Campbell 及合營公司

就董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，Campbell 及其最終實益擁有人為獨立第三方。本公司確認，除本通函所披露者外，本集團與 Campbell 並無其他現有安排或協議。

合營公司之主要業務

合營公司乃成立以從事進行、發展及投資於越南房地產及相關項目之業務。

向合營公司注資

待達成本節下文「先決條件」所載之條件後，合營公司將按每股 1.00 美元之價格分別向 Riche 及 Campbell 配發及發行 9,009 股股份及 990 股股份。

合營公司之融資

根據合營協議，合營公司之初步資本及現金需要將透過動用認購其股份之所得款項支付。合營公司於動用其本身資源後之額外資金將透過向 Riche 借貸最多 700,000,000 港

董事會函件

元之股東貸款(僅按不超過最優惠利率加1.5%之利率累計利息)支付。Campbell將毋須就合營公司之財務需要提供融資及／或抵押。

倘需要第三方提供融資，Riche將應合營公司董事會不時提出之要求，盡一切合理努力向銀行或其他金融機構以貸款或透支額度之方式安排借貸。倘貸款人如此要求作為授出任何有關融資之條件，則Riche將按貸款人與Riche協定之條款就融資提供擔保。

合營公司之利潤攤分

合營公司之利潤分成將按Riche及Campbell各自於合營公司之持股比例釐定。

先決條件

成立合營公司須待以下條件獲達成後，方可作實：

- (i) Riche及Campbell各自之董事通過決議案批准合營協議；
- (ii) 取得簽立合營協議及履行合營協議項下擬進行之交易之一切必要批准及同意；及
- (iii) 取得股東於股東特別大會上批准合營協議項下擬進行交易或附帶事項(如需要)。

倘上述條件未能於二零一零年十二月三十一日前達成，則除合營協議之任何訂約方就違反任何合營協議項下條款而須對另一方承擔責任(包括於合營協議之責任)外，合營協議將失效及無效。

董事會函件

合營公司之財務資料

於最後實際可行日期，合營公司之資產總值為1.00美元(相等於約7.80港元)，且並無負債。由二零一零年七月十二日(其註冊成立日期)起至該公佈日期，合營公司之未經審核管理賬目並無錄得損益。合營公司尚未開始任何業務營運。

合營公司之董事會組成

根據合營協議，合營公司之董事會將初步包括一名由Riche提名之董事。董事最多將為四名。不論Riche於合營公司持有之股份數目，其有權委任及罷免最多四名董事。

Campbell之資料

Campbell於二零零六年二月根據越南法律註冊成立。根據Campbell提供之資料，Campbell之主要業務活動包括以下各項：土木及工業工程之設計及建設服務，例如工程、土木及結構、機電、消防系統、室內、電力及工業裝置、電力分配及分站、污水及廢物處理裝置及分配、道路及高速公路、土木及工業工程之建設監督服務，以及項目及物業管理服務。

自其註冊成立以來，Campbell一直向客戶提供不同種類之顧問服務，如總體項目規劃、工程、結構、機電及室內設計等。Campbell曾參與越南不同總體規劃及建設項目，如Petro Vietnam Power Land — 住宅、辦公室及商業綜合項目、Wonderful Theme Park — 酒店、辦公室、住宅及商業綜合項目、Vinaconex Theme City — 酒店、辦公室、住宅及商業綜合項目，以及Ecological Tourist & Residential Area — 酒店、住宅、商業及高爾夫球場綜合項目。

委任合營公司之首席策略師

於成立合營公司後，合營公司將委任Campbell主席Stephen Lam先生為首席策略師，以發展其於越南之業務。Lam先生為越南建設部註冊工程師，於馬來西亞、柬埔寨、越南及東南亞擁有逾15年工作經驗。

董事會函件

融資協議

日期：二零一零年七月二十一日(交易時段後)

訂約方：本公司(作為貸款人)及合營公司(作為借款人)

金額

受融資協議之條款及條件所規限，本公司已有條件同意向合營公司提供融資。融資金額最多為700,000,000港元。融資金額乃經參考將投資於目標項目之概約估計資金數字釐定。

利息

融資項下各項墊款按最優惠利率加1.5%之年利率計息之利息須於每季支付。任何逾期未繳款項(不論本金或利息)須按每年10.0%之拖欠利率支付。

年利率及拖欠利率乃由本公司、Riche及Campbell經考市場利率按公平原則磋商釐定。

還款

合營公司須於首次提取融資日期後滿36個月之日或之前全數償還各項墊款，惟本公司將有權於年度審核後要求即時償還全部及任何墊款。

先決條件

提取融資須達成(其中包括)以下條件：

- (i) 授出融資已由股東於股東特別大會上批准；
- (ii) 合營公司於作出墊款當日確認合營公司為本公司之附屬公司；及
- (iii) 將動用融資之項目之盡職審查結果獲本公司全權酌情信納。

抵押

無

年度審核

本公司將就融資(包括所作出之墊款金額)進行年度審核，並決定是否繼續授出進一步墊款、要求償還已作出墊款等。

成立合營公司及授出融資之理由及得益

本集團主要從事電影發行、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。

於二零零七年成為世界貿易組織(世貿)成員後，越南經濟興旺。二零零七年，新實施法例放寬外國發展商之投資方針，越南物業市場之利息及活動激增。然而，於二零零八年四月，在股票市場崩潰及收緊銀行信貸後，越南物業市場之交易數目較二零零七年減少30%至40%。現時，越南經濟正逐步復甦。

為加快復甦步伐，越南政府已頒佈多項刺激政策，吸引外國投資者資金流入，如外國人可投資於越南物業市場，惟須受限於若干條件。此外，越南政府亦改善其現有公共基建，如在胡志明市建立守添橋及東西區高速公路，以便到達更多越南城市。

儘管與二零零七年相比，越南物業市場尚未全面恢復，惟董事會認為，訂立合營協議乃本集團投資於具市場潛力項目之良機。鑒於董事對越南物業市場前景樂觀，董事相信本集團將可憑藉Campbell之網絡及專業知識，發展合營公司於越南之房地產業務。

董事會函件

鑒於合營公司之物業發展業務為本集團之新營運業務及地點，故董事認為，成立合營公司及授出融資符合本公司及股東之整體利益，理據如下：

- (i) 其整體可讓本集團多元化其業務及擴闊其收益基礎，對本集團之盈利能力有正面影響；
- (ii) 其可多元化本集團營運地區至越南，有利本集團之長遠發展；及
- (iii) 董事認為，越南物業市場之未來前景明朗，擴展至越南物業發展／投資業務可為本集團提供可觀財務回報。

基於上述各項，董事認為，合營協議之條款及成立合營公司屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

合營公司之董事已確認，融資之所得款項將由合營公司使用，僅可用作進行、發展及投資於越南房地產及相關項目之業務。

董事認為，合營公司使用融資已獲妥善保障，此乃由於：

- (i) 合營公司全體董事均由本公司提名；
- (ii) 本公司擁有合營公司超過 50% 投票權；
- (iii) 於向合營公司作出任何墊款前，本公司須全權酌情信納將動用融資之項目之盡職審查結果；及
- (iv) 本公司將就融資進行年度審核，及本公司有絕對權力決定是否繼續授出進一步墊款、要求償還已作出墊款等。

為使合營公司得以進行其越南業務，董事認為，授出融資及融資協議之條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

董事會函件

上限為 700,000,000 港元之融資將以本集團之內部資源、外來融資及／或股本融資撥付。

財務及貿易前景

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團錄得收益約 74,710,000 港元，較去年約 19,250,000 港元增加 288%。收益顯著增加乃由於本集團於二零零八年八月擴充至提供管理服務業務之全年影響及金融資產之銷售業績轉虧為盈所致。總營業額中，約 60,490,000 港元由提供管理服務產生，而約 14,220,000 港元則由銷售金融資產產生。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔溢利約為 422,140,000 港元，而本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度則錄得虧損約 224,510,000 港元。本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之財務資料大幅改善，乃主要由於應佔本公司聯營公司業績約 724,990,000 港元所致。

於二零一零年財政年度，鑒於提供管理服務業務及銷售金融資產業務為本集團提供穩定收益／收入，故本集團集中其資產於該等業務。由於本集團未能按合理價格覓得優質電影加以發行，故電影發行業務並無產生收益。為改善其盈利能力及多元化其收益來源，本集團已收購亨達集團控股投資有限公司（「亨達」）已發行股本之 4.5% 權益，以及於二零一零年上半年透過與獨立第三方之合營安排擴展至中國內地之有機農業業務。由於賣方已就收購完成日期（即二零一零年四月十六日）至二零一二年六月三十日止期間作出不少於每年 1,800,000 港元之股息保證，故董事相信，於亨達之投資可為本集團帶來短期穩定現金流入。就新擴展之有機農業業務而言，董事預期，由於有關業務尚未展開營運及合營公司仍正在取得位於中國內地 5,000 公頃之土地使用權，故其將不會於二零一零年財政年度為本集團帶來重大貢獻。

本集團正積極物色投資機會以多元化拓展其業務及擴闊其收益基礎。此外，董事會將在投資於香港股票方面繼續採取審慎態度，以增加股東回報。

意向書及目標項目之資料

於二零一零年七月二十一日（交易時段後），合營公司與 Campbell 訂立並無約束力之意向書，據此，Campbell 已同意在可予協定之條款及條件規限下，促使該土地擁有人向合營公司出售該土地。

董事會函件

於最後實際可行日期，有關收購該土地之條款及條件尚未擬訂。本公司將於適當時候另作公佈。建議收購該土地(如進行)根據上市規則預期將為本公司之非常重大收購事項。本公司將於適當時候就收購該土地及／或合營公司之其他未來交易遵守上市規則所指之通知、刊登公佈及股東批准規定。

目標項目旨在收購該土地，並將該土地發展為高級多層公寓及商業大樓以供銷售用途。估計該土地之收購成本約為29,000,000美元(相等於約226,200,000港元)，而發展成本約為149,800,000美元(相等於約1,168,440,000港元)。該土地之總面積約為16,500平方米。於完成後，多層樓宇包括(i)五層商用單位；(ii)37層公寓單位；及(iii)兩層地庫作停車位及樓宇服務設施用途。預期目標項目(倘進行)將以融資、銀行借貸，以及預售商業及住宅單位提供資金。

由於成立合營公司須待達成若干先決條件，故其可能或未必會完成。此外，意向書項下擬進行之建議交易可能或未必會進行。並無正式具約束力之文件已獲簽立，而磋商正處於初步階段。本公司將於適當時候就意向書項下擬進行之建議交易另作公佈。因此，股東及潛在投資者於買賣股份時務須審慎行事。

對本集團之財務影響

成立合營公司及授出融資之財務影響如下：

- (i) 於完成合營協議時，合營公司將成為本公司擁有90.1%之附屬公司。合營公司將作為本公司之附屬公司入賬；及
- (ii) 向合營公司授出融資將不會影響本集團之資產及負債，惟倘合營公司全數提取融資，則於對銷自集團內公司間交易產生之利息收入約47,250,000港元後，將產生年度利息收入約4,680,000港元。

董事會函件

上市規則之涵義

由於根據上市規則第14章，成立合營公司及授出融資之適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)構成本公司之非常重大收購事項(假設全數融資獲提取)，故須經股東於股東特別大會上以投票表決方式批准。由於概無股東於合營協議及融資協議項下擬進行之交易中擁有任何權益，故並無股東須於股東特別大會上就提呈以批准合營協議及授出融資之決議案放棄投票。

股東特別大會

據董事所深知，概無股東須於股東特別大會上放棄投票。

本公司謹訂於二零一零年九月三日(星期五)下午四時十分假座香港灣仔摩理臣山道23號南洋酒店一樓玉蘭閣舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第53至54頁。無論閣下能否親身出席大會，務請將隨附之代表委任表格按其上印列之指示填妥，並盡快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小時前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘滙中心26樓。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。

推薦建議

董事會認為，成立合營公司及授出融資屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益，因此，建議股東於股東特別大會上投票贊成批准成立合營公司及授出融資之決議案。

額外資料

謹請閣下垂註載於本通函各附錄之額外資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會
永恒策略投資有限公司
主席
李雄偉
謹啟

二零一零年八月十六日

收錄以供參考之財務資料

本集團截至二零零七年十二月三十一日、二零零八年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表(包括其附註)，已分別刊載於本公司截至二零零七年十二月三十一日(第44至135頁)、二零零八年十二月三十一日(第52至171頁)及二零零九年十二月三十一日(第52至195頁)止年度之年報，並已載入本通函以供參考。上述本公司年報可於本公司網站 www.etsernityinv.com.hk 及聯交所網站 www.hkexnews.hk 查閱。

債務聲明

借貸

於二零一零年六月三十日(即本通函付印前為確定本集團之債務而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團之未償還借貸為72,000,000港元，乃無抵押及按年利率5%計息之可換股票據。可換股票據已於二零一零年七月悉數償還。

除上文所披露者外及除集團內公司間負債外，於二零一零年六月三十日營業時間結束時，本集團並無任何已發行及未償還或同意發行之借貸資本、任何借貸資本、銀行透支及承兌負債或其他類似債務、債券、按揭、押記或貸款或承兌信貸或租購承擔、資本承擔、擔保或其他重大或然負債。

營運資金

董事在作出審慎周詳查詢後認為，在並無不可預見之情況下及經考慮本公司於二零一零年七月二十八日公佈之建議供股及本集團之內部資源後，本集團具備足夠營運資金應付其自本通函刊發日期起計至少未來12個月之正常業務需要。

重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團之財務或營業狀況自二零零九年十二月三十一日(即本集團最近期公佈經審核綜合賬目之編製日期)以來有任何重大不利變動。

摘錄自本公司年報之管理層討論及分析

以下載列摘錄自本公司截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止三個年度各年之年報之管理層討論及分析。

(I) 截至二零零九年十二月三十一日止年度**財務回顧**

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

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

持續經營業務之業績

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

已終止經營業務之業績

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

流動資金及財務資源

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

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

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

流動資產淨值及流動比率

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

資本結構

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

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

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

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

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

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

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

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

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

出售附屬公司及收購聯營公司

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

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

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

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

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

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

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

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

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

向上海昇平貸款

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

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

有關貸款以CSFGL提供之公司擔保作抵押，乃免息及無固定還款期。

資產抵押

於二零零九年十二月三十一日，本集團並無抵押資產。

承擔

於二零零九年十二月三十一日，本集團並無重大承擔。

外匯風險及對沖

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

或然負債

於二零零九年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。

僱員及薪酬政策

於二零零九年十二月三十一日，本集團之僱員人數為21人(二零零八年：持續經營業務：22人；已終止經營業務：96人)。截至二零零九年十二月三十一日止年度，持續經營及已終止經營業務之員工成本(包括董事酬金)分別為8,903,000港元(二零零八年：9,574,000港元)及942,000港元(二零零八年：4,615,000港元)。除基本薪金、公積金及酌情花紅外，員工福利亦包括醫療計劃及購股權。

業務回顧

持續經營業務

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

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

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

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

已終止經營業務

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

未來前景

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

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

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

(II) 截至二零零八年十二月三十一日止年度**財務回顧**

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

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

持續經營業務之業績

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

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

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

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

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

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

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

已終止經營業務之業績

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

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

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

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

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

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

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

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

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

流動資金及財務資源

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

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

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

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

流動資產淨值及流動比率

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

資本結構

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

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

股本重組於二零零八年四月三十日獲股東批准，並於二零零八年五月二日生效。

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

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

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

附屬公司及聯營公司之主要收購及出售

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

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

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

資產抵押

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

重大承擔

於二零零八年十二月三十一日，本集團有下列重大承擔：

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

外匯風險及對沖

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

或然負債

於二零零八年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債(二零零七年：無)。

僱員及薪酬政策

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

業務回顧

持續經營業務

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

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

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

0.03%計算。於收購完成後，Rich Daily為本集團產生穩定之每月現金流量。儘管Rich Daily因全球金融危機而於二零零八年九月錄得服務費收入下跌，惟每月服務費收入於二零零八年第四季維持相對穩定。董事相信新擴展之管理服務業務為本集團提供穩定收益來源，並改善本集團之盈利能力。

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

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

已終止經營業務

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

未來前景

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

(III) 截至二零零七年十二月三十一日止年度

財務回顧

截至二零零七年十二月三十一日止年度，本集團錄得營業額38,739,000港元，較去年之17,476,000港元增加122%。總營業額其中之35,822,000港元或92%來自銷售金融資產，2,917,000港元或8%來自物業投資。截至二零零七年十二月三十一日止年度之溢利為25,694,000港元，而本集團於截至二零零六年十二月三十一日止年度錄得虧損21,294,000港元。轉虧為盈乃由於確認招商銀行豁免有抵押銀行貸款利息所產生之收益106,956,000港元，以及本集團投資物業公平值增加43,853,000港元所致，並由已確認商譽減值虧損37,828,000港元、投資物業重估產生之遞延稅項撥備13,156,000港元、以及行政開支及融資費用增加所部份抵銷。

截至二零零七年十二月三十一日止年度之銷售成本為28,958,000港元，其中28,100,000港元與銷售金融資產相關，858,000港元與物業投資相關。

截至二零零七年十二月三十一日止年度，銷售金融資產之毛利為7,722,000港元。經計入股息收入78,000港元，本集團銷售金融資產之業績為溢利7,800,000港元。由於股票市場仍然相當波動，故本集團於二零零七年下半年出售其全部金融資產。

截至二零零七年十二月三十一日止年度，物業投資之毛利為2,059,000港元。由於本集團之投資物業於截至二零零七年十二月三十一日止年度正在翻新，故該貢獻為出租本集團之投資物業地下予一餐廳經營者所產生之租金收入。

其他收入由截至二零零六年十二月三十一日止年度之5,560,000港元增加至截至二零零七年十二月三十一日止年度之106,956,000港元。大幅增加乃由於確認招商銀行豁免有抵押銀行貸款利息所產生之收益106,956,000港元所致。

於財政年度結算日，董事參考獨立估值師進行之估值重新評估北京建國房地產開發有限公司之直接控股公司Shinhan-Golden Faith International Development Limited (「Shinhan-Golden」)之可收回金額，並釐定截至二零零七年十二月三十一日止年度已確認商譽減值虧損為37,828,000港元。

截至二零零七年十二月三十一日止年度，行政開支(扣除折舊、減值虧損及出售物業、廠房及設備虧損後)為66,453,000港元，較去年之相應數字23,008,000港元增加189%。增加主要由於就本集團投資物業之翻新工作委聘外界顧問之整年影響、向本集團投資物業之管理公司莎瑪支付經營前服務費及所授出購股權以股份形式支付之開支32,282,000港元(其中25,912,000港元與本集團僱員及6,370,000港元與顧問有關)所致。

融資費用由截至二零零六年十二月三十一日止年度之9,615,000港元增加至截至二零零七年十二月三十一日止年度之19,494,000港元。大幅增加乃由於在二零零六年六月完成收購北京建國房地產開發有限公司(「北京建國」)註冊資本96.7%權益而計入北京建國利息開支之整年影響所致。

於二零零七年十二月三十一日，本集團之僱員人數為70名。截至二零零七年十二月三十一日止年度之總員工成本(包括董事酬金)為34,375,000港元，較去年之相應數字7,375,000港元增加366%。增加乃由於以股份形式支付之開支

25,912,000港元及北京建國僱員人數增加所致。僱員乃按其表現及工作經驗獲得酬金。除基本薪金、退休福利計劃及酌情花紅外，員工福利亦包括醫療計劃及購股權。本集團截至二零零七年及二零零六年十二月三十一日止年度之僱員人數及總員工成本分析如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零七年	二零零六年
總員工成本(以港元計)		
— 薪金及退休福利計劃供款		
— 香港及澳門	6,901,000	6,775,000
— 中國	1,562,000	600,000
— 以股份形式支付之開支		
— 香港及澳門	24,494,000	—
— 中國	1,418,000	—
	<u>34,375,000</u>	<u>7,375,000</u>
僱員人數		
— 香港及澳門	19	20
— 中國	51	39
	<u>70</u>	<u>59</u>

於截至二零零七年十二月三十一日止年度內，本集團以本公司股權持有人應佔股權之組合、有抵押人民幣定期貸款額、董事之無抵押及免息貸款、發行新股份及應付中國星集團有限公司及其附屬公司之款項應付其營運所需。於二零零七年十二月三十一日，本公司股權持有人應佔股權為1,046,080,000港元(二零零六年：399,636,000港元)。

於二零零七年十二月三十一日，本集團之現金及現金等價物為531,396,000港元(二零零六年：63,140,000港元)，其中16,832,000港元抵押予一間銀行作為有抵押人民幣定期貸款額之抵押。於二零零七年十二月三十一日，本集團之流動比率為5.19(二零零六年：1.49)。本集團現金狀況及流動比率改善，乃由於截至二零零七年十二月三十一日止年度發行新股份所致，詳述如下。

於二零零七年四月四日，董事會建議，本公司股本中每十(10)股每股面值0.01港元之已發行及未發行現有普通股合併為本公司股本中一(1)股每股面值0.10港元之已發行及未發行普通股。股份合併於二零零七年五月二十一日生效。

於截至二零零七年十二月三十一日止年度內，本公司：

- (a) 於二零零七年三月透過先舊後新配售以每股0.04港元之價格發行1,296,860,000股每股面值0.01港元之新股份，籌集50,500,000港元(已扣除開支)，用於本集團可能進行之多元化投資及本集團之一般營運資金；
- (b) 由於行使授予本集團僱員及顧問之購股權，於二零零七年五月以每股0.047港元之行使價發行324,000,000股每股面值0.01港元之新股份；
- (c) 於二零零七年五月透過配售以每股0.55港元之價格發行155,620,000股每股面值0.10港元之新股份，籌集83,300,000港元(已扣除開支)，用於本集團可能進行之多元化投資及本集團之一般營運資金；
- (d) 於二零零七年七月透過配售以每股0.50港元之價格發行162,100,000股每股面值0.10港元之新股份，籌集78,900,000港元(已扣除開支)，用於擴充本集團之物業投資業務；
- (e) 於二零零七年八月透過先舊後新配售以每股0.83港元之價格發行173,000,000股每股面值0.10港元之新股份，籌集139,800,000港元(已扣除開支)，用於擴充本集團之物業投資業務，包括本公司於二零零七年七月二十三日刊發之公佈所載之物業；及
- (f) 於二零零七年十二月透過按每兩股現有股份獲發一股發售股份之基準進行公開發售以每股0.30港元之認購價發行650,619,987股每股面值0.10港元之新股份，籌集189,000,000港元(已扣除開支)，用於本公司於二零零七年七月二十三日所公佈建議收購Modern Vision (Asia) Limited之100%權益及本集團之一般營運資金。

於二零零七年十二月三十一日，本集團之借貸總額為329,719,000港元(二零零六年：358,033,000港元)，包括有抵押人民幣定期貸款額329,018,000港元(以本集團若干投資物業及銀行存款16,832,000港元作抵押、按中國人民銀行規定之五年貸款期利率之95%計息及須於四年內償還)以及本集團應付中國星集團有限公司及其附屬公司701,000港元(無抵押、免息及無固定還款期)。本集團以借貸總額除以本公司股權持有人應佔股權計算之百分比呈列其負債比率。於二零零七年十二月三十一日，本集團之負債比率為31.5%(二零零六年：89.6%)。

本公司已向一間銀行作出擔保，以擔保授予北京建國之有抵押人民幣定期貸款額。於二零零七年十二月三十一日尚未償還之有抵押人民幣定期貸款額為329,018,000港元(二零零六年：250,470,000港元)。

於二零零七年十一月五日，本公司已向執行董事陳明英女士取得45,000,000港元之無抵押免息貸款，以應付其營運資金。本公司已於二零零七年十一月二十七日償還該貸款。

本集團之投資物業由於二零零六年十二月三十一日之678,000,000港元增加至於二零零七年十二月三十一日之887,450,000港元。增加乃主要由於投資物業翻新工程增加101,347,000港元、投資物業公平值增加43,853,000港元及因人民幣升值而產生之匯兌調整48,637,000港元所致。於二零零七年十二月三十一日，本集團公平值為852,081,000港元之若干投資物業已抵押予一間銀行，以擔保授予北京建國之有抵押人民幣定期貸款額。

年內，本集團投資585萬元於一間合資企業公司Best Season Holdings Corp. (「Best Season」)，以擴展業務至澳門。Best Season由本集團與梁志天酒店設計管理有限公司(「SLHDML」)分別擁有75%及25%。Best Season已成立以為澳門之房地產及／或相關物業進行投資、管理及建立品牌形象。此外，本集團同意向Best Season授出循環貸款額達200,000,000港元，以應付其業務及營運資金所需。由於Best Season尚未取得任何業務，故並無提取循環貸款額。

於二零零七年十二月三十一日，本集團有已訂約但未於經審核綜合財務報表作出撥備之重大承擔如下：

- (a) 本集團投資物業翻新工程之資本開支 28,750,000 港元；
- (b) 有關建議向主要股東中國星集團有限公司收購 Exceptional Gain Profits Limited 之 100% 權益及銷售貸款之承擔 447,000,000 港元；
- (c) 有關向北京城市開發集團有限責任公司（「北京城市」）收購北京建國註冊資本 3.3% 權益之承擔 4,538,000 港元（相等於人民幣 4,234,000 元）；
- (d) 有關當中國大陸法例容許海外投資者擁有上海昇平文化發展有限公司超過註冊資本 51% 之權益時向其擁有人收購上海昇平文化發展有限公司之註冊資本之承擔（價格將由中國內地之估值師釐定）；及
- (e) 授予 Best Season 循環貸款額達 200,000,000 港元。

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

於二零零七年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債（二零零六年：3,697,000 港元）。

業務回顧

鑑於對香港製作電影需求持續疲弱及盜版猖獗，香港電影製作公司在投資電影方面採取審慎態度。由於香港電影製作公司生產之電影數量於二零零七年有所減少，故本集團未能以合理價格取得高品質電影以予發行。因此，於截至二零零七年十二月三十一日止年度，本集團電影發行業務並無產生收益。然而，本集團正積極尋求其電影之潛在買家，以實現其價值。

本集團之投資物業現正進行翻新，由綜合公寓改建為高級服務式公寓。由於本集團投資物業供水系統連接，故須延長翻新工作之完成時間，以更換供水系統。本集團已委任莎瑪(提供優質服務式公寓之領先供應商之一)管理本集團之投資物業。為反映其高質素服務式住宿及位處北京市中心，本集團之投資物業現名為「莎瑪·長安」。於翻新工程完成後，莎瑪·長安提供204套一居至三居及多套複式套間豪華公寓、一個設有運動、康樂及兒童設施之大型會所以及一個大型私家花園。預期莎瑪·長安將於二零零八年六月初投入經營。

目前，北京建國註冊資本之3.3%權益由北京城市持有。本集團正在按90,000港元(相等於人民幣84,000元)(扣除Shinhan-Golden於一九九七年向北京城市支付之4,448,000港元(相等於人民幣4,150,000元)後)之成本向北京城市收購3.3%權益。儘管北京城市已訂立協議放棄其對北京建國全部未來溢利之享有權，董事相信收購餘下3.3%權益可更有效保障本集團於北京建國之權益，亦可提高管理莎瑪·長安之靈活性。預期收購事項將於二零零八年第二季完成。

為分散其收益來源及把握澳門經濟之持續增長，本集團進行以下交易，以擴充其澳門業務：

- (a) 於二零零七年五月，本集團與SLHDML訂立合營協議以成立Best Season。Best Season已成立以為澳門之房地產及／或相關物業(包括但不限於酒店、服務式公寓、餐廳、零售、飲食、渡假村、會所、住宅及任何其他服務性質之房地產)進行投資、管理及建立品牌形象。由於Best Season於年內並無取得任何業務，故Best Season並無作出貢獻。

- (b) 於二零零七年七月，本集團訂立有條件買賣協議，內容有關建議向執行董事陳明英女士收購Modern Vision (Asia) Limited之100%權益，代價為684,000,000港元(可予調整)。Modern Vision (Asia) Limited之主要資產為其於一幅位於澳門南灣湖畔地區面積4,669平方米之土地之50%間接權益。然而，建議收購事項於二零零七年十一月二十一日不獲獨立股東批准。
- (c) 於二零零七年八月，本集團訂立有條件買賣協議，內容有關建議向中國星集團有限公司收購Exceptional Gain Profits Limited之100%權益及銷售貸款，代價為447,000,000港元，以本公司發行可換股票據之方式支付。Exceptional Gain Profits Limited之主要資產為其於Kingsway Hotel Limited之50%權益。金城酒店現正進行翻新，以改建為一間豪華精品酒店，而翻新工程預期將於二零零八年九月完成。建議收購事項已於二零零七年十二月三十一日獲獨立股東批准。由於需要額外時間待銀行解除及更改就金城酒店而提供之抵押，故建議收購事項預期將於二零零八年第二季完成。

未來前景

隨著中國經濟不斷增長，外資將繼續流入北京，且更多跨國公司將於北京設立地區辦事處，令海外僱員之住宿需要增加。莎瑪·長安於二零零八年六月初開幕，本集團目前更可有效利用此增長。董事相信，莎瑪·長安將為本集團提供長期經常性收入，對本集團之盈利能力帶來正面影響。

近年，澳門已成功變身為亞洲區世界級博彩及消閒目的地。根據澳門政府旅遊局，新遊客人數上升23%至二零零七年之27,000,000人。大部份遊客(不少根據澳門與44個內地城市訂立之個人遊協議而到訪)均需要更多酒店及相關服務。現時，澳門酒店基本為五星級及三星級，而市場上並無時尚、舒適及豪華精品酒

店。由於董事相信愈來愈多內地「中產」遊客對澳門時尚、舒適及豪華精品酒店有所需求，故本集團正在收購Kingsway Hotel Limited。董事亦相信金城酒店於二零零八年九月完成翻新後將能吸引大批住客。此外，由於收購Kingsway Hotel Limited將讓本集團可於酒店及款客服務業建立其自身品牌，故董事相信金城酒店之價值將於本集團貼切反映。

建議收購事項

於二零零八年二月二十八日，本集團與Well Will Investment Limited及吳卓徽先生訂立有條件買賣協議，內容有關向Well Will Investment Limited收購Rich Daily Group Limited已發行股本之100%，初步代價為504,000,000港元(可予調整)。Rich Daily Group Limited為一博彩推廣員禮賓部之管理服務供應商。Rich Daily Group Limited將賺取之每月服務費乃按博彩推廣員產生之每月累計營業額之0.03%計算。初步代價將以本集團支付現金360,000,000港元及發行本金總額為144,000,000港元之可換股債券支付。根據上市規則，建議收購事項構成本公司之非常重大收購事項。因此，建議收購事項須待股東於股東特別大會上批准。

建議股本重組及建議更改本公司名稱

於二零零八年三月十九日，董事會建議對本公司股本作出以下變動(「建議股本重組」)：

- (a) 股份合併：將本公司股本中每十(10)股已發行及未發行現有每股面值0.10港元之普通股合併為本公司股本中一(1)股每股面值1.00港元之普通股(「合併股份」)；
- (b) 股本削減：透過自其繳足股本註銷每股已發行合併股份0.99港元及將構成本公司法定股本之全部合併股份之面值由每股1.00港元削減至每股0.01港元削減已發行合併股份；及

- (c) 註銷股份溢價：註銷本公司於二零零七年十二月三十一日之股份溢價賬之全部進賬金額813,058,000港元，而由註銷股份溢價產生之進賬金額將由董事會根據本公司細則及一切適用法例用於本公司之實繳盈餘賬，包括全數抵銷本公司於二零零六年十二月三十一日之累計虧損518,374,000港元。

董事會亦建議於建議股本重組生效後，將本公司股份之每手買賣單位由10,000股每股面值0.10港元之股份更改為5,000股每股面值0.01港元之股份。

建議股本重組將減少本公司股份之整體交易及手續成本，並容許本公司有較早時機向股東宣派股息，毋須產生溢利以抵銷本公司之累計虧損。

於二零零八年三月十九日，董事會亦建議將本公司名稱由「Riche Multi-Media Holdings Limited」更改為「China Star Investment Holdings Limited」，並於更改名稱生效後，將採納新中文名稱「中國星投資有限公司」以取代「豐采多媒體集團有限公司」以資識別。由於名稱「Riche Multi-Media Holdings Limited」多年來等同電影發行及多媒體業務，董事會相信，更改本公司名稱將反映中國星集團有限公司為最大股東，並將更貼切反映本集團之現有業務。

本公司將於二零零八年四月三十日舉行股東特別大會，以便股東考慮及酌情批准建議股本重組及建議更改本公司名稱。

1. 責任聲明

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

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：

股份之好倉

董事姓名	身份	股份權益	相關		估本公司 已發行股本 概約百分比
			股份權益	總股份權益	
李雄偉先生	實益擁有人	1,320,000	1,035,559	2,355,559	0.85%
陳健華先生	實益擁有人	1,320,000	1,035,559	2,355,559	0.85%

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

姓名／名稱	附註	身份	股份權益	相關 股份權益	總股份權益	佔本公司 已發行股本 概約百分比
Thought Diamond International Limited	1	實益擁有人	56,000,000	—	56,000,000	20.32%
張國勳先生	1	由受控制公司 持有	56,000,000	—	56,000,000	20.32%
顧三官先生		實益擁有人	27,180,000	—	27,180,000	11.80%
文剛銳先生		實益擁有人	26,420,000	—	26,420,000	9.59%
Asia Vest Partners VII Limited	2	由受控制公司 持有	1,294,921	—	1,294,921	9.95%
Asia Vest Partners X Limited	2	由受控制公司 持有	1,294,921	—	1,294,921	9.95%

姓名／名稱	附註	身份	股份權益	相關 股份權益	總股份權益	估本公司 已發行股本 概約百分比
Asia Vest Partners Limited	2	由受控制公司持有	1,294,921	—	1,294,921	9.95%
南國熙先生	2	由受控制公司持有	1,294,921	—	1,294,921	9.95%
金利豐證券有限公司	3	其他	1	879,960,951	879,960,952	75.00%
寶天投資有限公司	3	由受控制公司持有	1	879,960,951	879,960,952	75.00%
Eagle Mission Limited	3	由受控制公司持有	1	879,960,951	879,960,952	75.00%
Active Dynamic Limited	3	由受控制公司持有	1	879,960,951	879,960,952	75.00%
李月華女士	3	由受控制公司持有	1	879,960,951	879,960,952	75.00%

附註：

- Thought Diamond International Limited 由張國勳先生全資及實益擁有。
- 股份數目已就於二零零八年四月三十日及二零零九年四月二十三日生效之股份合併作出調整。
- 金利豐證券有限公司全資擁有寶天投資有限公司。寶天投資有限公司由 Eagle Mission Limited 擁有 80%。Eagle Mission Limited 由 Active Dynamic Limited 全資擁有。Active Dynamic Limited 由李月華女士全資擁有。

4. 董事於合約及資產之權益

董事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)中並無直接或間接擁有重大權益。

董事於本集團任何成員公司自二零零九年十二月三十一日(即本集團最近期公佈之經審核綜合賬目之編製日期)以來所購買、出售或租賃或本集團任何成員公司擬購買、出售或租賃之任何資產中概無擁有任何直接或間接權益。

5. 競爭權益

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

6. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團並無涉及任何重大訴訟或仲裁，而就董事所知，本集團任何成員公司概無待決或面臨威脅之重大訴訟或申索。

7. 服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與本集團任何成員公司訂立本公司不可於一年內不付賠償(法定賠償除外)終止之任何服務合約。

8. 專家及同意書

以下為本通函中收錄其意見及建議之專家之資格：

名稱	資格
國衛會計師事務所	英國特許會計師 香港執業會計師

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

9. 專家於資產之權益

於最後實際可行日期，國衛會計師事務所：

- (a) 於本集團任何成員公司自二零零九年十二月三十一日(即本集團最近期公佈之經審核綜合賬目之編製日期)以來所購買、出售或租賃或本集團任何成員公司擬購買、出售或租賃之任何資產中概無擁有直接或間接權益；及
- (b) 於本集團之任何成員公司中並無擁有任何股權；或擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券之任何權利(不論可否依法強制執行)。

10. 其他事項

- (a) 本公司之註冊辦事處位於 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda，而本公司之主要辦事處則位於香港干諾道中168-200號信德中心西座3811室。
- (b) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳標準有限公司，其辦事處位於香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

- (c) 本公司之公司秘書陳健華先生為香港會計師公會會員、澳洲會計師公會之高級會員及中國註冊會計師協會之非執業會員。彼持有加拿大渥太華大學之工商管理學士學位及澳洲新南威爾斯大學之專業會計商學碩士學位。
- (d) 本通函及隨附之代表委任表格之中英文本如有歧義，概以其各自之英文本為準。

11. 重大合約

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

- (i) 本公司與金利豐證券有限公司於二零零八年十一月四日訂立(經日期為二零零八年十一月六日之補充協議補充)之配售協議，據此，本公司有條件同意透過金利豐證券有限公司按盡力基準按每股0.05港元之價格，分最多五批向獨立投資者配售最多500,000,000股本公司當時股本中每股面值0.01港元之新股份；
- (ii) Riche、Mega Shell Services Limited及寶利福控股有限公司於二零零八年十一月二十六日訂立之有條件買賣協議，內容有關建議Riche出售Shinhan-Golden Faith International Development Limited及World East Investments Limited之全部已發行股本及兩筆銷售貸款，代價為211,466,310港元(可予調整)；
- (iii) Legend Rich Limited(本公司之間接全資附屬公司)、本公司及中國星集團有限公司於二零零八年十二月二十三日訂立之終止協議，內容有關終止日期為二零零七年八月一日有關按代價447,000,000港元收購Exceptional Gain Profits Limited已發行股本中100%權益及銷售貸款之有條件買賣協議；

- (iv) 本公司、金利豐證券有限公司及Classical Statue Limited於二零零八年十二月二十九日訂立之先舊後新配售協議。根據先舊後新配售協議，Classical Statue Limited已同意透過金利豐證券有限公司，按全數包銷基準按每股0.102港元之價格，向不少於六名獨立投資者配售39,000,000股其所實益擁有本公司當時已發行股本中每股面值0.01港元之現有股份。根據先舊後新配售協議，Classical Statue Limited已有條件同意按每股0.102港元之價格認購39,000,000股本公司當時已發行股本中每股面值0.01港元之新股；
- (v) 本公司與金利豐證券有限公司於二零零九年二月十六日訂立之包銷協議，內容有關建議按於記錄日期每持有兩股現有股份獲發一股新股份之基準，透過公開發售之方式以每股新股份0.10港元之認購價向合資格股東發行不少於217,093,498股及不多於367,093,498股本公司當時已發行股本中每股面值0.01港元之新股份以供認購；
- (vi) 本公司(作為貸款人)與中國星集團有限公司(作為借款人)於二零零九年三月十一日訂立之有條件貸款協議，據此，本公司已有條件同意向中國星集團有限公司授出最多達200,000,000港元之貸款融資；
- (vii) Rich Joy Investments Limited與Best Season Holdings Corp.(本集團擁有75%之附屬公司)於二零零九年三月十八日訂立之終止契據，內容有關終止Rich Joy Investments Limited與Best Season Holdings Corp.於二零零七年五月十一日訂立有關最多200,000,000港元之循環融資之融資協議；
- (viii) Riche於二零零九年四月二十三日向寶利福及金利豐證券有限公司作出之承諾，內容有關(i)按認購價每股0.10港元認購Riche根據寶利福於二零零九年四月二十三日公佈之公開發售可享有之94,153,552股寶利福新股份；及(ii)於二零零九年六月八日或之前不會行使本金總額為100,000,000港元之可換股債券附帶之任何兌換權；

- (ix) 中國星集團有限公司與本公司於二零零九年七月二十三日訂立之可換股債券認購協議，內容有關認購中國星集團有限公司發行之200,000,000港元可換股債券；
- (x) 本公司、金利豐證券有限公司及Classical Statue Limited於二零零九年八月二十八日訂立之配售及認購協議。根據配售及認購協議，Classical Statue Limited已同意透過金利豐證券有限公司按全數包銷基準按每股股份0.42港元之價格，向不少於六名獨立投資者配售其所實益擁有之22,000,000股現有股份。根據配售及認購協議，Classical Statue Limited已有條件同意按每股股份0.42港元之價格認購22,000,000股新股份；
- (xi) Simple View Investment Limited (本公司之全資附屬公司)與金利豐證券有限公司於二零零九年十月十二日訂立之有條件配售協議，據此，Simple View Investment Limited已有條件同意透過金利豐證券有限公司按每股0.20港元之價格向不少於六名獨立投資者配售320,000,000股中國星集團有限公司股份；
- (xii) Riche與文剛銳先生於二零一零年三月三十一日訂立之買賣協議，內容有關
- (i) 買賣6,750,000股亨達集團控股投資有限公司股本中每股面值1.00港元之股份，代價為18,000,000港元，將以Riche促使本公司於完成後向文剛銳先生配發及發行26,420,000股新股份(入賬列作繳足)支付；及(ii)Riche向文剛銳先生授出認購期權，以於完成日期起計一年內以代價21,600,000港元向Riche收購6,750,000股亨達集團控股投資有限公司股份；
- (xiii) 凱宏投資有限公司(本公司之全資附屬公司)與耀興國際有限公司於二零一零年六月二十四日訂立之合營協議，據此，凱宏投資有限公司與耀興國際有限公司已同意成立於中華人民共和國從事有機農業業務之合營公司。合營公司由凱宏投資有限公司與耀興國際有限公司分別擁有50%及50%。合營公司之總出資額為60,000,000港元。凱宏投資有限公司與耀興國際有限公司各自須出資30,000,000港元；

- (xiv) 本公司與金利豐證券有限公司於二零一零年七月十二日訂立之配售協議，據此，本公司已有條件同意透過金利豐證券有限公司按盡力基準按每股股份0.55港元之價格，向不少於六名獨立投資者配售最多45,920,000股新股份；
- (xv) 合營協議；
- (xvi) 融資協議；及
- (xvii) 本公司與金利豐證券有限公司於二零一零年七月二十八日訂立之包銷協議，內容有關建議按於記錄日期每持有一股現有股份獲發三股新股份之基準，按每股新股份0.40港元之價格，以供股方式發行不少於826,584,147股及不多於879,960,951股新股份。

12. 備查文件

以下文件之副本於股東特別大會日期前(包括該日)任何週日(不包括公眾假期)之一般辦公時間在本公司之主要營業地點(地址為香港干諾道中168-200號信德中心西座3811室)可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- (b) 本公司截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止財政年度之年報；
- (c) 本附錄「專家及同意書」一段所述之同意書；
- (d) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；
- (e) 本公司根據上市規則第14及／或14A章所載之規定自二零零九年十二月三十一日(即本公司最近期公佈之經審核賬目日期)起刊發之各份通函副本；及
- (f) 本通函。

股東特別大會通告



永恒策略投資有限公司
ETERNITY INVESTMENT LIMITED
(前稱中國星投資有限公司)
(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：764)

茲通告永恒策略投資有限公司(「本公司」)謹訂於二零一零年九月三日(星期五)下午四時十分假座香港灣仔摩理臣山道23號南洋酒店一樓玉蘭閣舉行股東特別大會，藉以考慮及酌情通過(不論有否修訂)下列普通決議案：

普通決議案

「動議在各方面批准、追認及確認

- (i) Riche (BVI) Limited、Campbell Shillinglaw & Partners (Vietnam) Limited及捷寧控股有限公司於二零一零年七月二十一日訂立之合營協議(「合營協議」)，內容有關成立捷寧控股有限公司(「合營公司」)(其註有「A」字樣之副本已呈交大會，並由大會主席簽署以資識別)；及
- (ii) 本公司與合營公司於二零一零年七月二十一日訂立之協議(「融資協議」)，內容有關本公司將授予合營公司最多700,000,000港元之循環貸款融資(其註有「B」字樣之副本已呈交大會，並由大會主席簽署以資識別)，

另批准、追認及確認合營協議及融資協議項下擬進行之所有交易，並授權本公司任何一名董事於本公司董事可能視為必需、適宜或適當時，作出或簽立一切有關行為或有

股東特別大會通告

關其他文件，以實施合營協議及融資協議項下擬進行之一切交易或使其生效。」

承董事會命
永恒策略投資有限公司
主席
李雄偉

香港，二零一零年八月十六日

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. 隨函附奉大會適用之代表委任表格。
2. 代表委任文據必須由授權人或其正式書面授權人簽署，如授權人為一公司，則代表委任文據須蓋上公司印鑑，或由任何行政人員或獲授權簽署之授權人或其他人士簽署。
3. 凡有權出席以上通告所召開之大會並於會上投票之本公司股東均可委任一名或（倘彼為兩股或以上份之持有人）一名以上受委代表代其出席大會，並於會上代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
4. 代表委任表格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，最遲須於上述大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司在香港之股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，方為有效。
5. 填妥及交回代表任表格後，本公司股東仍可親身出席所召開之大會或任何續會及於會上投票，在該情況下，代表委任表格將被視為已撤銷論。
6. 倘屬本公司任何股份之聯名持有人，則任何一名該等聯名持有人均可就有關股份投票（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，則僅排名首位之持有人方有權投票（不論親身或委派代表）。就此而言，排名次序以本公司股東名冊內就有關聯名持有權之次序釐定。