
此乃要件 請即處理

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

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

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



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

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：764)

非常重大收購事項 及 股東特別大會通告

Eternity Investment Limited (永恒策略投資有限公司^{*}) 將於二零一一年十二月十二日 (星期一) 下午三時二十分，假座香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈一樓澳門賽馬會一樓宴會廳舉行股東特別大會 (或緊隨本公司訂於同日下午三時十分舉行之股東特別大會結束後)，大會通告載於本通函第201至202頁。無論 閣下是否有意出席股東特別大會，務請按附上之代表委任表格印列之指示將之填妥，並盡快交回，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後， 閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票，而在該情況下，代表委任表格將視作撤銷論。

二零一一年十一月二十三日

目錄

	頁次
釋義	1
關於有關經濟及行業之統計數據及資料及本通函所載前瞻性陳述之警告事項 ...	7
行業概覽	9
董事會函件	18
附錄一 — 本集團之管理層討論及分析	44
附錄二 — 本集團之財務資料	79
附錄三A — 目標集團之會計師報告	82
附錄三B — REXDALE之會計師報告	117
附錄四 — 目標集團及REXDALE之管理層討論及分析	157
附錄五 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料	170
附錄六 — 該物業之估值報告	186
附錄七 — 一般資料	191
股東特別大會通告	201

釋義

於本通函內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方建議根據買賣協議之條款及條件向賣方收購待售股份
「收購價」	指	267,600,000 港元，即買方根據買賣協議應付予賣方之待售股份代價
「亞士厘物業」	指	具有「經擴大集團之財務及貿易前景」一節所載之涵義
「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
「大廈」	指	具有「該物業之資料」一節所載之涵義
「CFAM」	指	China Finance & Assets Management Limited
「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(股份代號：764)
「完成」	指	根據買賣協議之條款及條件完成買賣待售股份
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「彌償契據」	指	賣方、目標集團各成員公司及買方將於完成時簽立之彌償契據

* 僅供識別

釋義

「直接比較法」	指	以知情買方不會就物業支付高於收購另一項現有及同等物業之成本之原則為基礎之估值方法。估值乃根據可供比較物業之售價及放盤價於作出適當調整後得出。為免生疑問，此方法並無任何盈利預測成分
「董事」	指	本公司董事
「產權負擔」	指	按揭、押記、留置權、押貨預支或其他產權負擔、優先權或抵押權益或第三方權益、申索或不利權益，而「負有產權負擔」亦須據此解釋
「經擴大集團」	指	經目標集團擴大之本集團
「進一步按金」	指	具有「收購價」一節所賦予之涵義
「博彩推廣員」	指	Dore Entretenimento Sociedade Unipessoal Limitada，中國澳門特別行政區永利澳門之持牌博彩推廣員
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「滙豐」	指	香港上海滙豐銀行有限公司
「滙豐租金轉讓」	指	Rexdale於二零一一年一月十四日向滙豐簽立之租金轉讓，以註冊摘要編號11020902540052於土地註冊處註冊
「滙豐押記」	指	滙豐租金轉讓、滙豐債權證契據、滙豐按揭、滙豐股份按揭及滙豐次要協議
「滙豐債權證契據」	指	Rexdale於二零一一年一月十四日向滙豐簽立之債權證契據

釋義

「滙豐按揭」	指	Rexdale 於二零一一年一月十四日向滙豐簽立之法律押記／按揭，以註冊摘要編號 11020902540043 於土地註冊處註冊
「滙豐股份按揭」	指	One Synergy 於二零一一年一月十四日向滙豐簽立之股份按揭
「滙豐次要協議」	指	One Synergy 於二零一一年一月十四日向滙豐簽立之次要協議
「獨立第三方」	指	獨立於本公司、其關連人士及彼等各自之聯繫人士之一方或多方
「初步按金」	指	具有「收購價」一節所賦予之涵義
「投資法」	指	與產生收入物業有關，並以價值即物業可產生收入來源現值之原則為基礎之估值方法。物業之淨經營收入按適當收益率資本化為價值。為免生疑問，此方法並無任何盈利預測成分
「該土地」	指	於香港土地註冊處註冊為觀塘內地段第 195 號 A 段之整塊或整幅土地
「最後實際可行日期」	指	二零一一年十一月十八日，即本通函付印前確認其所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後期限」	指	二零一一年十二月三十一日或賣方及買方可能書面協定之有關其他日期

釋義

「重大不利影響」	指	於一般及日常業務過程中對整體業務、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，及將導致目標集團之價值減少之任何變動或事件
「One Synergy」	指	One Synergy Limited，一間根據香港法律註冊成立之有限公司，為目標公司之全資附屬公司
「承付票」	指	One Synergy向Lafe Corporation Limited發行之118,000,000港元有抵押及免息承付票，於二零一一年十二月三十一日到期
「該物業」	指	「該物業之資料」一節所載該大廈之單位
「買方」	指	Riche (BVI) 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
「Rexdale」	指	Rexdale Investment Limited (前稱Lafe Properties (Hong Kong) Limited、The Grande Properties Limited、隆輝電子有限公司及Po Trading Co. Limited)，一間根據香港法律註冊成立之有限公司，為One Synergy之全資附屬公司
「Rich Daily」	指	Rich Daily Group Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，從事提供管理服務之業務，並為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五月二十五日就買賣待售股份訂立之有條件買賣協議(經補充協議補充)
「待售股份」	指	一股目標公司1.00美元之股份，相當於目標公司之全部已發行股本

釋義

「服務協議」	指	博彩推廣員與 Rich Daily 於二零零八年六月三十日訂立之服務協議，內容有關向博彩推廣員之禮賓部提供管理服務，為免混淆，並不包括 Rich Daily 為博彩推廣員招攬貴賓客戶
「證券及期貨條例」	指	香港法例第 571 章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司將於二零一一年十二月十二日(星期一)下午三時二十分時正假座香港干諾道中 168-200 號信德中心招商局大廈一樓澳門賽馬會一樓宴會廳召開及舉行以考慮及酌情批准買賣協議、彌償契據及其項下擬進行之交易之股東特別大會(或緊隨本公司訂於同日下午三時十分舉行之股東特別大會結束後)
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值 0.01 港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充協議」	指	賣方與買方於二零一一年六月十日就修訂賣方根據買賣協議向買方作出之完成前保證而訂立之補充協議。補充協議之詳情已於本公司於二零一一年六月十日刊發之公佈內披露
「目標公司」	指	Adelio Holdings Limited，一間根據英屬處女群島法律註冊成立之有限公司
「目標集團」	指	目標公司、One Synergy 及 Rexdale
「終止通知」	指	博彩推廣員於二零一一年九月十二日發出之終止通知

釋義

「賣方」	指	Vartan Holdings Limited，一間根據英屬處女群島法律註冊成立之有限公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「%」	指	百分比

關於有關經濟及行業之統計數據及資料及 本通函所載前瞻性陳述之警告事項

有關經濟及行業之統計及資料之真確性

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

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

關於有關經濟及行業之統計數據及資料及 本通函所載前瞻性陳述之警告事項

前瞻性陳述

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

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

行業概覽

根據二零一一年八月發佈、香港特別行政區政府財政司司長辦公室經濟分析及方便營商處經濟分析部編製之二零一一年香港半年經濟報告，二零一一年香港整體經濟表現及香港物業市場之情況如下：

二零一一年香港經濟之概況

- 儘管外圍環境更具挑戰，香港經濟在二零一一年第二季按年穩健增長5.1%。第二季之增長雖然較第一季異常強勁之7.5%增幅減慢，但仍標誌着連續第六個季度高於趨勢之按年經濟增長。
- 全球經濟面對之不明朗因素在第二季有所增加。除了日本地震及核事故之後續影響外，美國經濟復蘇不穩、歐元區主權債務問題再次加劇，以及亞洲地區收緊政策亦有影響。
- 貨物出口在第二季明顯減慢，跟去年同期之貨量比較變化不大，這部份是由於日本事故對區內供應鏈造成短暫干擾，但部份亦由於多個出口市場之需求增長放慢。服務輸出則相對較有韌力，在訪港旅遊業暢旺和跨境融資、集資及其他商業活動活躍之支持下仍錄得可觀增長。
- 本地需求在第二季增強，為整體經濟增長提供了主要動力。私人消費開支在消費意欲向好和收入狀況改善下進一步蓬勃增長。受惠於公營部門之樓宇及建造工程繼續擴張，以及私營機構之機器及設備投資在第一季短暫下跌後大幅回升，整體投資開支重拾強勁增長。
- 隨著經濟穩步增長，職位增長步伐加快，帶動總就業人數再創新高，足以吸納大部份勞動人口增長。經季節性調整之失業率在第二季為3.5%，僅稍高於二零零八年年中時3.3%之一九九七年後低位。由於勞工市場相對緊絀，工資和收入繼續上升。

行業概覽

- 由於外圍環境之不明朗因素增加，本地股票市場在第二季輾轉向下。住宅物業價格在季內進一步上升，但物業交投在市場氣氛更為審慎下轉趨淡靜。
- 隨着進口價格攀升及經濟持續向上，通脹壓力在第二季上升。基本消費物價通脹率在第二季升至5.0%，主要是由食品價格和私人住宅租金上揚所帶動。

香港經濟在二零一一年第二季穩健增長，惟外圍環境的不明朗因素有所增加。外貿及內部環節表現不一。由於日本事故對區內供應鏈造成干擾，歐元區主權債務問題再次加劇，美國經濟復蘇緩慢，以及亞洲多國收緊政策，貨物出口大幅減慢。服務輸出則較有韌力，主要是受訪港旅遊業和金融及商業活動擴張所支持。同時，在消費及營商氣氛向好和就業及收入情況改善下，內部需求表現強勁。不過，隨着進口價格上升和本地成本壓力增加，通脹進一步上升。本地股票市場在季內輾轉向下，而住宅物業價格則升至新高。政府已加強措施，增加土地供應及遏抑信貸過度增長，以防範宏觀經濟和金融不穩的風險。

二零一一年第二季，本地生產總值(本地生產總值)按年實質增長5.1%，是繼第一季強勁增長7.5%(由早前估算的7.2%修訂)後持續擴張，亦是連續第六個季度增幅高於過去十年4.0%的平均年增長率。二零一一年上半年，本地生產總值按年實質擴張6.3%。不過，經季節性調整後按季比較，本地生產總值在第二季實質輕微收縮0.5%，原因是貨物貿易表現受挫。然而，這亦須與第一季異常強勁的3.1%增長(由早前估算的2.8%修訂)一併考慮。

二零一一年上半年之物業分部概要

- 住宅物業市場在二零一一年上半年大致保持暢旺，儘管自六月中起在政府推出最新一輪樓市措施後呈緩和跡象。

行業概覽

- 整體住宅售價在上半年再急升14%。不過，交投活動自去年年底公布開徵額外印花稅後有所縮減。
- 政府今年已加大力度，通過主動出售更多住宅用地，並按季預先公布賣地計劃，以確保物業市場健康平穩發展。香港金融管理局(金管局)亦在六月進一步收緊對銀行按揭貸款的審慎措施。

住宅物業市場在二零一一年上半年大致保持暢旺。雖然交投在去年年底公布開徵額外印花稅(額外印花稅)後明顯減少，但在利率持續低企及經濟穩健增長的情況下，住宅售價(尤其在首數個月)繼續上升。三月日本的地震和核危機事故，曾令市場氣氛稍為轉弱，但影響似乎短暫。最近，在政府加大力度增加土地供應和進一步收緊銀行按揭貸款標準後，市場自六月中起呈緩和跡象，這與主要銀行自三月中以來數度調高按揭利率也有關係。

整體住宅售價在二零一零年十二月至二零一一年六月期間再飆升14%，儘管按月升幅在期內逐漸放緩。中小型單位及大型單位售價的升幅相若，分別為14%及13%。自二零零九年年初開始急升後，整體住宅售價在二零一一年六月已較一九九七年的高位高出7%，當中大型單位售價更較該高位大幅高出25%。

租務市場方面，整體住宅租金在二零一零年十二月至二零一一年六月期間再上升6%。住宅租金在最初數月升幅溫和，至最近升勢加快，相信是由於樓價持續上揚，令更多市民由銷售市場轉至租務市場。按住宅面積分析，大型單位和中小型單位的租金分別上升9%和6%。住宅租金自二零零九年起急升，至二零一一年六月時較一九九七年的高位僅低3%。由於價格的升幅高於租金，住宅的平均租金回報率由二零一零年十二月的3.5%進一步跌至二零一一年六月的3.3%。隨着住宅價格急升，市民的置業購買力(即面積45平方米單位的按揭供款相對住戶入息中位數(不包括居於公營房屋的住戶)的比例)由二零一零年第四季的45%，進一步惡化至二零一一年第二季的約47%，稍低於一九九零年至二零零九年期間的51%長期平均數。

行業概覽

商業及工業樓宇市場亦保持暢旺。辦公室的售價在二零一零年十二月至二零一一年六月期間飆升17%，當中甲級、乙級和丙級辦公室的售價分別躍升12%、20%及21%。辦公室的租金急升8%，當中甲級、乙級和丙級辦公室的租金分別錄得10%、6%及6%的升幅。辦公室的售價在六月已大幅超出二零零八年的高位43%，而租金則高出4%。反映售價升幅遠高於租金，乙級和丙級辦公室的平均租金回報率分別由二零一零年十二月的3.5%及3.8%進一步下降至二零一一年六月的3.2%及3.3%，而甲級辦公室的平均租金回報率則維持於3.1%。辦公室的交投量在上半年增至2,050宗，較去年下半年增加6%，較去年同期則增加24%。

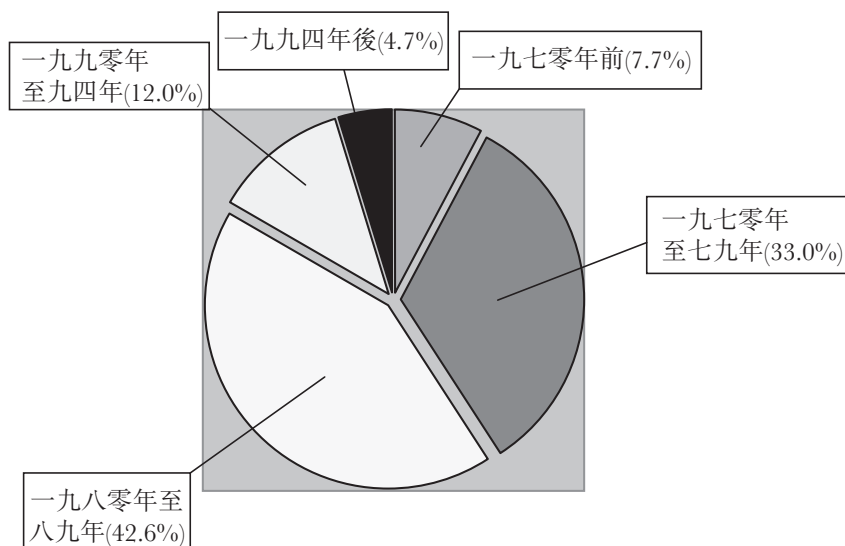
零售舖位的售價及租金繼續上升，在二零一一年六月較二零一零年十二月分別上升14%及6%。零售舖位的售價在六月已較二零零八年的高位大幅高出59%，而租金則高出16%。零售舖位之平均租金回報率由二零一零年十二月的3.2%進一步下跌至二零一一年六月的3.0%。二零一一年上半年之交投量儘管較二零一零年下半年的高基數減少4%至4,010宗，較去年同期仍高出15%。

分層工廠大廈方面，二零一一年六月的售價較二零一零年十二月飆升22%，而租金亦錄得7%的顯著升幅。期間平均租金回報率由4.3%降至3.8%。在六月，分層工廠大廈的售價已較二零零八年的高位大幅高出58%，而租金則高出6%。交投方面，分層工廠大廈的成交量在上半年升至5,170宗之歷史高位，較去年下半年增加12%，較去年同期則激增44%。

香港工業樓宇物業分為四個主要類別：

私人分層工廠大廈

根據二零一一年半年香港經濟報告，分層工廠大廈及其附屬辦公室於二零一零年年底的總存量為17,231,000平方米，平均分布於市區和新界。按樓齡分類的總存量詳見圖表。



二零一零年的落成量為20,600平方米，主要來自一個位於荃灣的發展項目。年內使用量為正數，達260,700平方米，空置量則下跌至1,145,900平方米，相當於總存量的6.7%，約有59%的空置面積位於觀塘、葵青和荃灣。

二零一一年的落成量預計為38,200平方米，其中深水埗及葵青區分別佔68%和21%。二零一二年會有40,100平方米的樓面面積落成，而荃灣再次提供大部份樓面面積。分層工廠大廈的售價在二零一零年持續向上，錄得可觀的升幅。第四季的臨時售價指數按年增加30%。另一方面，租金也呈上升趨勢，但幅度遠較售價溫和，第四季的臨時租金指數與二零零九年同期比較升了10%。

行業概覽

根據香港物業報告2011，分層工廠大廈的落成量在二零一零年明顯上升至20,600平方米，使用量約為260,700平方米，年底時空置率下跌至總存量的6.7%。落成量方面，二零一一年預計升至38,200平方米，二零一二年則再有40,100平方米的新落成量。二零一零年最後一季的售價較前一年同期急升30%；租金同樣向上，但下半年升幅收窄，按年增長10%。回報率在第三、四季輕微下跌。

私人工業樓宇／辦公室

這類別包括設計作工貿用途，並為此取得佔用許可證的樓宇。

二零一零年底的總存量達591,200平方米，大部份位於市區，其中深水埗和觀塘共佔總樓面面積的61%以上。二零一零年並無新的工貿大廈落成。使用量達10,300平方米，空置率跌至總存量的8.6%，即50,800平方米，約有83%的空置面積集中在東區、觀塘和葵青。

預測此類樓宇在未來兩年——二零一一年及二零一二年均不會有新供應。

私人特殊廠房

這類別包括所有其他廠房，主要是為特殊製造業而建的廠房，每間廠房通常由一名廠東使用。

這類物業在二零一零年底的總存量為2,905,800平方米，其中新界約佔83%。

二零一零年會有三個新發展項目落成，共提供21,000平方米樓面面積，落成量中約93%來自大埔。

預計二零一一年的新供應量為37,400平方米，其中約65%位於西貢；至於二零一二年，預計在新界會有36,300平方米的樓面面積供應。

私人貨倉

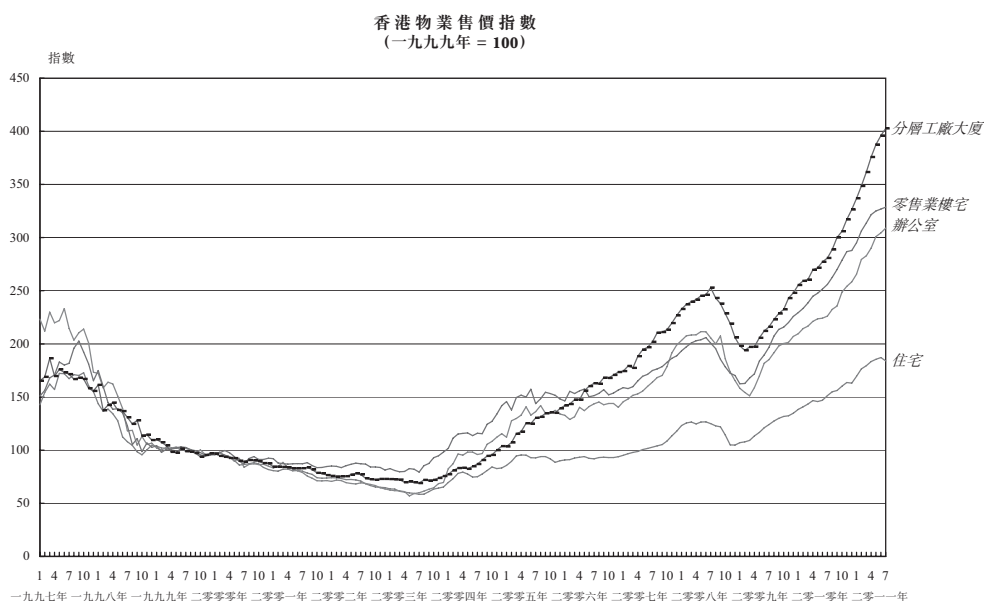
這類別包括設計或改建作倉庫或冷藏庫的樓宇及其附屬辦公室。貨櫃碼頭內的樓宇也包括在內。

二零一零年底的總存量為3,415,700平方米，其中約有80%位於新界，主要集中於葵青、荃灣和沙田，佔整體樓面面積的66%。

二零一零年沒有新供應，空置量下跌至106,700平方米，相當於總存量的3.1%。二零一一年的落成量預計會躍升至72,200平方米，二零一二年更達121,800平方米，新供應全部來自新界。

售價及租金指數

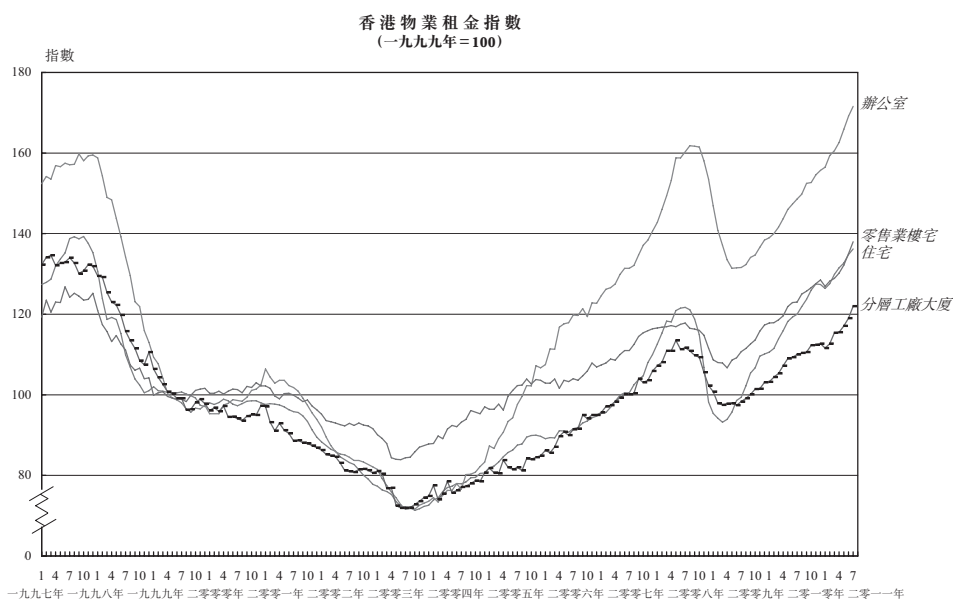
以下為一九九七年一月至二零一一年六月香港物業之售價及租金指數：



資料來自差餉物業估價署物業市場統計資料

網站：<http://www.rvd.gov.hk/en/doc/statistics/graph2.pdf>

行業概覽



資料來自差餉物業估價署物業市場統計資料

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

競爭

香港工廠大廈的租賃業務充滿挑戰。工業重組加上在過去二十年生產線及廠房由香港搬往中國內地，導致荃灣、觀塘、葵青及深水埗等市區存有大量空置廠房單位。近年，該等地區之多間廠房已轉營為辦公室或酒店或畫廊等其他特別用途。租戶吸納競爭主要視乎物業位置、價格及工廠大廈的規模。新商家加入工廠大廈租賃業務之門檻相對較低，此乃由於在香港經營租賃業務並無特定要求所致。此外，新投資者加入物業投資業務之門檻亦不高，此乃由於香港利率特低，是以有充裕流動資金環境所致。

未來挑戰

全球經濟於來年將持續面對不同挑戰。任何全球經濟放緩、若干市場經濟萎縮、更多商業機構及消費者拖欠債務、消費者信心下跌及香港市場更為波動均可能影響物業之資本價值及租賃業務，並可能對租戶之業務造成不利影響以及導致物業之租金或佔有率下降。然而，由於中央政府制定有利之政策措施(包括更緊密經貿關係安排(CEPA)及港澳個人遊計劃)，預期香港之經濟基礎將保持強勁。

未來機遇

作為中國內地公司於一手市場集資之金融中心，香港於亞洲錄得顯著經濟增長。受惠於更緊密經貿關係協議，香港成為唯一以優惠待遇進軍中國市場之通道。根據本節上文所披露之香港物業市場之價格指數及租金指數，預期香港對物業之需求將因本地需求穩健及遊客消費量高而保持高企。此外，由於香港之土地資源稀少，且香港土地供應有限，物業之資本價值很可能得以保持。

為重建及活化香港之工業大廈，香港政府已啟動多項措施重建觀塘及九龍灣。此外，香港政府正興建啟德政府合署，並正計劃將其他政府辦公室遷移至啟德，亦計劃於啟德興建零售及酒店住宿、公共及私人住宅、國際郵輪碼頭、運動及旅遊設施。連同觀塘及九龍灣，東九龍具有龐大潛力發展成香港蓬勃的主要商業區。



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

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：764)

執行董事：

李雄偉先生(主席)
張國偉先生
陳健華先生

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

非執行董事：

張國勳先生

總辦事處及

香港主要營業地點：

獨立非執行董事：

尹成志先生
吳向仁先生
黃德銓先生

香港
干諾道中168-200號
信德中心
西座3811室

敬啟者：

**非常重大收購事項
及
股東特別大會通告**

緒言

於二零一一年五月二十五日(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(不附帶一切產權負擔)，收購價為267,600,000港元。

* 僅供識別

董事會函件

於二零一一年六月十日(聯交所交易時段後)，買方與賣方訂立補充協議，以修訂賣方根據買賣協議作出之收購前承擔。

本通函旨在向閣下提供買賣協議、補充協議、彌償契據及其項下擬進行之交易之進一步詳情及股東特別大會通告。

收購事項

買賣協議

日期：二零一一年五月二十五日

買方：Riche (BVI) Limited，本公司之全資附屬公司

賣方：Vartan Holdings Limited，投資控股公司

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第三方，且與本公司或其任何附屬公司之任何董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自之任何聯繫人士概無關連。

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(不附帶一切產權負擔)。

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。One Synergy 為目標公司之全資附屬公司，而 Rexdale 則為 One Synergy 之全資附屬公司。Rexdale 為該物業之法定及實益擁有人。

待售股份應連同一切於買賣協議日期所附帶之任何性質權利及負債(包括該物業之租金收入、收取於買賣協議日期後所宣派、派付或作出之任何股息或其他分派之一切權利)出售及轉讓予買方。

收購價

收購價 267,600,000 港元已及須以下列方式以現金支付：

- (a) 按金(「**初步按金**」) 45,000,000 港元已於買賣協議簽訂時由買方向賣方之代名人支付；
- (b) 進一步按金(為數相等於滙豐按揭之未償還餘額，連同利息及開支)(「**進一步按金**」)須於本公司於股東特別大會上按上市規則取得股東就買賣協議、彌償契據及其項下擬進行之交易之批准當日後2個營業日內向買方之律師(作為按金保存人)支付，有關進一步按金應於滙豐按揭將予贖回當日以抬頭人為滙豐之支票向賣方之律師發放；及
- (c) 收購價餘額須於完成時由買方以抬頭人為賣方或其代名人之支票之方式支付。

收購價乃經買方與賣方經參考目標集團於二零一一年五月二十五日(即買賣協議日期)之綜合資產淨值、Rexdale 於二零一一年五月二十五日結欠滙豐之滙豐按揭項下之未償還餘額，以及普敦國際評估有限公司(本公司委任之獨立專業估值師)於二零一一年五月十五日按公開市場基準進行之物業估值 400,000,000 港元後公平磋商釐定。

就顯示進一步按金涉及之金額而言，滙豐授出之有抵押銀行貸款之未償還結餘連同累計利息於二零一一年十月三十一日為 172,980,000 港元。

在將該物業估值為 400,000,000 港元時，普敦國際評估有限公司已採納投資法並考慮現行租金及租約之續租租金調整收入潛力，或(如適用)採納直接比較法並參考有關市場內所得可供比較銷售個案，該物業之出租部份現時按月租 1,040,000 港元出租。

董事會函件

誠如本公司於二零一一年六月七日刊發之公佈所披露，收購價將以於二零一一年六月十七日完成之先舊後新配售之所得款項淨額29,400,000港元，及以於二零一一年八月十五日完成之公開發售之260,390,000港元撥付。因此，董事認為收購事項之所需資金已穩當獲得。

本公司並無計劃引入任何新控股股東或董事。

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、彌償契據及買賣協議項下擬進行之交易；
- (b) 本公司及協議訂約方已取得任何適用法律、法規、規例及條例所規定有關買賣協議項下擬進行交易之一切牌照、許可、授權、證明書、監管批准及同意；
- (c) 買方在各重要方面全權酌情信納對目標集團進行之盡職調查，包括但不限於對目標集團之法律地位、財務、營運、合約、稅務及管理，以及該物業之所有權進行檢查及調查；
- (d) 每份滙豐押記已獲免除及解除；
- (e) 於買賣協議日期目標集團任何成員公司結欠及未償還賣方之任何金額已獲豁免；
- (f) 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；

董事會函件

- (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) 於完成前目標集團各成員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(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(c)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。

買方有權全權酌情豁免條件(c)及(e)。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。買方無意豁免該等條件。倘豁免不屬公平合理，並且不符合本公司及股東之整體利益，買方將不會豁免任何條件(包括條件(c)及(e))。

於買賣協議日期，目標集團結欠賣方40,370,000港元，而賣方結欠目標集團39,730,000港元。其淨影響為目標集團結欠賣方640,000港元。目標集團有關應付及未償還予賣方之有關淨額640,000港元應於完成時豁免。於買賣協議日期至最後實際可行日期期間內，目標集團或賣方(視情況而定)應付賣方或目標集團之款項並無變動。

由於目標集團有充裕營運資金抵償其現金流出，故董事並不預期由最後實際可行日期至完成日期期間目標集團賬目內賣方應付之金額將有任何增加。賣方與買方互相明白，於買賣協議日期至完成日期，目標集團賬目內應收賣方款項不應有所增加。倘應收賣方款項有所增加，則買方將認為上述條件(c)未獲達成，而買賣協議將告終止。

董事會函件

根據買賣協議之條款及條件，目標集團須償還結欠賣方之由買賣協議日期至完成日期期間產生之任何債務。該債務(如有)之性質預期撥作目標集團之營運資金。

有關盡職審查，本集團已履行下列主要工作：

- (a) 該物業擁有權及法定所有權之土地查冊；
- (b) 該物業之實地視察；
- (c) 目標集團截至二零一零年十二月三十一日止三個年度及截至二零一一年六月三十日止六個月之財務及會計記錄之審查；
- (d) 目標集團各成員公司之法定記錄冊之審查；及
- (e) 目標集團各成員公司之訴訟記錄查詢。

根據盡職審查結果，除本通函附錄七「訴訟」一節所披露之CFAM提出之申索外，於最後實際可行日期，概無發現重大違規、違反法律法規及涉及目標集團各成員公司及／或該物業之其他缺陷。

於最後實際可行日期，概無上述先決條件已獲達成。

完成

完成須於緊隨上述所有先決條件達成或獲豁免(如適用)當日後第三個營業日，或訂約方可能書面協定之有關其他完成日期進行。完成預期將於二零一一年十二月三十一日當日或之前進行。

於完成時，買方須負責承付票，其已由Rexdale抵押予Lafe Corporation Limited之100%股權作抵押。Rexdale之100%股權抵押將於償還承付票後解除。

終止

倘上述任何先決條件未能於最後期限前達成(或獲買方豁免)，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，而賣方須立即退還買方支付之初步按金及／或進一步按金，其後買賣協議之訂約方概無須根據買賣協議向另一方承擔任何責任(無損各訂約方就任何先前違反之權利)。

承付票

於二零一零年十二月三十一日，One Synergy以代價157,960,000港元向Lafe Corporation Limited收購Lafe Properties (Hong Kong) Limited (Rexdale之前稱)之全部已發行股本，部份代價透過One Synergy於完成時發行之承付票118,000,000港元支付。於最後實際可行日期，承付票仍未償還。

承付票之主要條款如下：

發行日期：	二零一零年十二月三十一日
訂約方：	One Synergy (作為發行人)及Lafe Corporation Limited (作為收款人)
本金額：	118,000,000 港元
到期日：	承付票發行後起計一年當日
利息：	免息
擔保：	抵押One Synergy向Lafe Corporation Limited簽立之Rexdale全部已發行股份
轉讓性：	不可轉讓

基於Lafe Corporation Limited於二零一一年九月三十日為一間以綜合資產淨值123,140,000美元於新加坡交易所上市之公司，董事認為Lafe Corporation Limited於悉數償還承付票後不解除股份押記之風險甚微。

彌償契據

彌償契據之訂約方

訂約方：

- (a) 賣方；
- (b) 目標公司；
- (c) One Synergy；
- (d) Rexdale；及
- (e) 買方。

就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，每名賣方、目標公司、One Synergy、Rexdale及彼等之最終實益擁有人為獨立第三方，且與本公司或其任何其附屬公司之任何董事、主要行政人員或主要股東或任何彼等各自之聯繫人士概無關連。

彌償契據之主要條款

根據彌償契據之條款，賣方承諾就買方或目標集團所蒙受之任何虧損或負債，對買方（為其本身及作為目標集團之信託人）及目標集團作出及持續作出彌償保證，有關虧損及負債包括（但不限於）目標集團於買賣協議日期之任何資產（該物業除外）或股份價值減少、買方或目標集團任何成員公司作出或須予作出之任何付款，以及任何因或有關目標集團之任何申索而產生之任何成本及開支，而有關申索乃來自或因應任何於買賣協議日期或之前所賺取、累計或收取之任何收入、溢利或盈利或任何於買賣協議日期或之前之任何事件（不論個別或共同地在其他情況下，且不論任何其他人士、機構或公司是否應付或應佔有關稅項），惟就此作出之撥備於目標集團二零一一年五月二十五日之未經審核綜合管理賬目內尚未作出。

董事會函件

根據目標集團於二零一一年五月二十五日之綜合管理賬目，除增加遞延稅項撥備380,000港元外，概無其他撥備或與目標集團於二零一一年六月三十日之綜合財務狀況任何重大不相符。根據彌償契據之條款，賣方將承擔有關稅務負債增加(倘出現)。

根據盡職審查之結果，根據彌償契據，賣方毋須承擔任何特別申索及其他責任，因此，董事會認為目標集團之未償還債務及負債並無附帶風險，包括賣方不履行彌償契據責任之風險。

補充協議

日期： 二零一一年六月十日

買方： Riche (BVI) Limited，本公司之全資附屬公司

賣方： Vartan Holdings Limited，投資控股公司

根據補充協議，賣方與買方同意修訂賣方根據買賣協議附件4(xxiv)項下向買方作出之完成前承諾，據此，賣方向買方承諾，其將促使概無目標集團成員公司就該物業訂立新租賃、租約或同類協議，或出售該物業，以待完成(除(i)該物業全部總代價不少於400,000,000港元或在出售部份該物業之情況下，價值不少於每平方呎3,000港元；及(ii)任何情況下，代價以現金支付外)，或在未有前書面同意前構成該物業或其任何部份之產權負擔或其任何權益。

鑑於香港商業及工業物業市場活躍，董事認為補充協議可令買方在完成前即時抓緊機會以高於收購事項之價格出售該物業之全部或部份。

補充協議由買方及賣方於二零一一年六月十日訂立。設定該物業全部之出售價為不少於400,000,000港元，或如出售該物業之部份，出售價為不少於每平方呎3,000港元

董事會函件

時，董事乃根據本公司委任之獨立專業估值師普敦國際評估有限公司進行之物業估值，該物業於二零一一年五月十五日之估值為400,000,000港元。因此，董事認為補充協議屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

根據買賣協議，目標集團任何成員公司在進行任何被分類為完成前賣方承諾之行動前，須取得買方之事先書面同意，包括出售該物業之全部或部份。此外，參與該物業銷售及市場推廣活動之物業代理由本公司委任，並須定期向董事更新該物業之銷售狀況，及由物業代理進行觀塘區最近之物業銷售交易。因此，董事認為本公司適當控制該物業之出售。

就根據補充協議出售該物業之全部或部份而言，董事認為股東取得充足資料作出知情評估，原因如下：

- (a) 設定該物業全部之出售價為不少於400,000,000港元或如出售該物業之部份，出售價為不少於每平方呎3,000港元，此乃根據本公司委任之獨立專業估值師普敦國際評估有限公司於二零一一年五月二十五日進行之物業估值而設定；及
- (b) 定明出售價須以現金支付。

於最後實際可行日期，目標公司任何附屬公司概無出售該物業之任何部份。

完成前賣方承諾

根據買賣協議，目標集團任何成員公司進行分類為買賣協議附件4之完成前賣方承諾之任何行動，需要取得買方之事先書面同意。除修訂買賣協議附件4 (xxiv)項有關根據補充協議出售該物業全部或部份之條文外，分類為完成前賣方承諾之主要行動概述如下：

- (a) 更改目標公司或目標集團任何成員公司之法定或已發行股本；

董事會函件

- (b) 於股東大會上通過任何決議案或對其組織章程大綱及細則或對等組織章程文件之條文作出改動；
- (c) 將目標公司或目標集團任何成員公司合併、綜合或解散；
- (d) 對任何重大資產、物業或經營設立、提供、授出或發行或同意設立、提供、授出或發行任何產權負擔；
- (e) 經營任何不屬於日常及一般業務範圍之業務，或作出任何日常及一般貿易過程中常規付款以外之付款；
- (f) 註冊成立任何附屬公司或訂立任何合營、合夥或協議或安排，以攤分溢利或資產；
- (g) 收購任何總值超過 100,000 港元之資產；
- (h) 承擔任何總額超過 1,000,000 港元之資本承擔或實際或或然負債；
- (i) 借入任何款項或產生任何負債，而總額超過 1,000,000 港元；
- (j) 借出或墊付款項予任何人士或公司或擔保任何人士或公司之負債或債務，而總額超過 1,000,000 港元；
- (k) 僱用任何僱員或委任任何董事或秘書，而其任何一人之年薪超過 500,000 港元；
- (l) 更改、修改或改變有關委任或僱用其董事或高級職員之任何重大條款、條件及薪酬；及
- (m) 作出、容許或促使任何作為或准許任何不作為，而會構成嚴重違反賣方於買賣協議中作出之任何保證。

目標公司及其附屬公司之財務資料

目標公司

目標公司為一間於二零一零年十一月九日根據英屬處女群島註冊成立之有限公司，其主要業務活動為投資控股。目標公司之主要資產為 One Synergy 之 100% 股權。

根據目標公司於二零一零年十一月九日(註冊成立日期)至二零一零年十二月三十一日期間按照香港財務報告準則編製之管理賬目，目標公司於二零一零年十一月九日(註冊成立日期)至二零一零年十二月三十一日期間之未經審核除稅前及後虧損均為 6,318 港元。目標公司於二零一零年十二月三十一日之未經審核負債淨額為 6,310 港元。

One Synergy

One Synergy 為一間於二零一零年十二月二十一日於香港註冊成立之有限公司，其主要業務活動為投資控股。One Synergy 於二零一零年十二月三十一日向 Lafe Corporation Limited (獨立第三方) 收購 Rexdale 之 100% 股權。One Synergy 之主要資產為 Rexdale 之 100% 股權，有關股權已抵押予 Lafe Corporation Limited，作為償還承付票之擔保。

根據 One Synergy 於二零一零年十二月二十一日(註冊成立日期)至二零一零年十二月三十一日期間按照香港財務報告準則編製之管理賬目，One Synergy 於二零一一年十二月二十一日(註冊成立日期)至二零一零年十二月三十一日期間之未經審核除稅前及後虧損均為 160,000 港元。One Synergy 於二零一零年十二月三十一日之未經審核負債淨額為 160,000 港元。

Rexdale

Rexdale 為一間於一九八一年六月二十三日於香港註冊成立之有限公司。主要業務活動為物業持有及與該物業之租戶訂立租賃。Rexdale 之主要資產為該物業。

董事會函件

根據本通函附錄三B所披露之Rexdale會計師報告，截至二零零八年十二月三十一日止年度之經審核除所得稅抵免前及後之溢利分別為15,320,000港元及15,420,000港元。截至二零零九年十二月三十一日止年度之經審核除所得稅抵免前及後之溢利分別為11,600,000港元及11,700,000港元。截至二零一零年十二月三十一日止年度之經審核除所得稅開支前及後之溢利則分別為39,980,000港元及40,810,000港元。截至二零一一年六月三十日止六個月之經審核除所得稅開支前及後之溢利分別為110,490,000港元及110,410,000港元。於二零一零年十二月三十一日及二零一一年六月三十日，Rexdale之經審核資產淨值分別約為189,090,000港元及299,490,000港元。

目標集團

根據本通函附錄三A所披露之目標集團會計師報告，於二零一零年十一月九日(目標公司之註冊成立日期)至二零一零年十二月三十一日期間之經審核綜合除稅前及除稅後溢利均為3,030,000港元。截至二零一一年六月三十日止六個月之經審核綜合除稅前及除稅後溢利分別為110,240,000港元及110,160,000港元。於二零一零年十二月三十一日及二零一一年六月三十日，目標集團之經審核綜合資產淨值分別為3,030,000港元及113,190,000港元。

目標集團於二零一一年六月三十日之經審核綜合資產總值為452,540,000港元，當中包括該物業410,000,000港元、現金及銀行結餘2,440,000港元、按金及預付款項370,000港元及應收賣方款項39,730,000港元。目標集團於二零一一年六月三十日之經審核綜合負債總值為339,350,000港元，當中包括有抵押銀行貸款176,940,000港元、承付票118,000,000港元、已收租金按金3,110,000港元、應付賣方款項40,370,000港元，以及遞延稅項920,000港元。

誠如目標集團之會計師報告所披露，目標集團於二零一一年六月三十日均處於負債淨額狀況。董事相信，目標集團之負債淨額狀況乃主要由於使用債務融資所致，而並非以股本為收購及營運提供資金所致。鑑於滙豐授出之有抵押銀行貸款之未償還結餘須於完成前以進一步按金悉數清償，及本公司已有足夠財務資源在承付票屆滿時支付，故董事認為本公司可提供持續財務資助予目標集團以使其可持續經營。

滙豐押記及承付票之影響

除有關已抵押資產之披露外，滙豐押記及承付票對有關實體之財務報表並無任何影響。

Rexdale之訴訟及或然負債

董事謹請股東留意以下於最後實際可行日期針對Rexdale之尚未了結訴訟。

於二零一零年四月十五日，CFAM在高等法院2010年第526號向Rexdale提出申索，指稱Rexdale未有且現時仍拒絕向CFAM支付為數25,000,000港元之服務費。有關申索之申索陳述書已於二零一一年一月二十四日提交存檔，而Rexdale已委任一間香港律師事務所處理指稱之申索。

根據Rexdale之律師於二零一一年九月十九日出具之意見，彼等認為經考慮Rexdale及CFAM已產生或將產生之法律費用(假設在其抗辯及反申索中敗訴)以及法院可能判給惠及CFAM之利益後，Rexdale之估計負債應約為32,000,000港元。

Rexdale賬目內並無就CFAM所提出之申索計提撥備，此乃由於Lafe Corporation Limited已承諾根據Lafe Corporation Limited(作為賣方)與One Synergy(作為買方)於二零一零年十二月三十一日就買賣Lafe Properties (Hong Kong) Limited(Rexdale之前稱)之全部已發行股本訂立之買賣協議彌償並一直彌償One Synergy因高達157,955,274港元(即One Synergy就收購Lafe Properties (Hong Kong) Limited(Rexdale之前稱)所支付之代價)之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(包括按悉數彌償基準計算之法律費用及任何用以了結申索之已付款項)。

根據Rexdale之律師於二零一一年九月十九日出具之法律意見，董事認為Lafe Corporation Limited提供高達157,955,274港元之彌償額足以應付Rexdale因申索而產生之法律責任。

由於Lafe Corporation Limited為於新加坡交易所上市之公司，於二零一一年九月三十日之綜合資產淨值為123,140,000美元，故董事認為Lafe Corporation Limited不履行其根據彌償保證承擔之義務之風險極低。

董事會函件

鑑於尚未了結訴訟獲Lafe Corporation Limited悉數彌償，董事仍然維持「進行收購事項之理由」一節所披露收購事項屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益之觀點。

該物業之資料

該物業為位於香港九龍觀塘道398-402號(前稱為巧明街95號)之大廈樂基官塘大廈(「該大廈」)，尤其是持有、使用、佔用及享用該大廈一樓工廠A(包括其天台(平面))、該大廈一樓工廠B(包括其天台(平面))、該大廈六樓、該大廈七樓、該大廈八樓、該大廈九樓、該大廈十樓、該大廈十一樓、該大廈十二樓、該大廈之天台、該大廈之外牆、該大廈地下之洗手間A及洗手間B，以及該大廈地下之車位1、2、3、14、15、16、17、18、19、20及21號(根據發展商之記錄，總樓面面積約為139,412平方呎；根據該物業之登記圖則，實用面積約為113,862平方呎)之獨家及獨有權力及特權。該物業佔用該土地(該物業所在地)622份同等不分割部份或份數中之367份。

該物業總樓面面積與總實用面積之差異為住宅單位乃根據「實用面積」基準計量，其定義為單位獨得獲配之樓面面積，包括露台及走廊，但不包括公用地方，例如樓梯、升降機槽、喉管、大堂及公用洗手間。由單位外牆之外面以及兩個單位中間共用之牆壁量度。凸窗、庭園、花園、平台屋頂、天台、車棚及類似地方則不包括在內。因此，本公司委任之獨立估值師普敦國際評估有限公司以實用面積評估該物業之公平值。相關報告於本通函附錄六披露。

該大廈為建於一九八一年之13層工業大廈。該物業之總樓面面積約139,412平方呎。誠如本通函「行業概覽」一節所載，香港之工業樓宇分為以下四個主要類別：(i) 私人分層工廠大廈；(ii) 私人工業樓宇／辦公室；(iii) 私人特殊廠房；及(iv) 私人貨倉。私人分層工廠大廈為多層工業大廈，專為一般製造業使用而設，包括與該等行業直接有關之辦公室，一般由發展商興建或改建為小型及獨立單位作出售或租賃用途。私人工業

董事會函件

樓宇／辦公室為多層工業大廈，專為工業或辦公室用途設計或取得佔用許可證。私人特殊廠房主要是為特殊製造業而建之廠房，一般由單一廠東或營運商使用。私人貨倉專為倉庫或貨倉及附屬辦公室而設及使用。該物業獲分類為私人分層工廠大廈，可興建或改建小型單位。根據實地考察之觀察所得，該物業大致維持於合理理想裝修情況。

觀塘位於香港九龍半島東部，總面積為1,130公頃，總人口約為565,000。觀塘區之住宅及工業均發展成熟。觀塘道以北主要為商住物業，觀塘道以南則多為分層工廠大廈。

觀塘是香港其中一個最早發展之市區，人口一直快速增長，故對住屋、醫療及教育方面之設施及服務之需求亦一直上升。有見及此，香港政府近年已進行重新發展舊屋院及建設大型公園等多項社區發展項目。

該大廈位於商用物業創紀之城一期及二期之間。毗鄰地鐵及巴士等交通工具。近年，工業重組及生產線及廠房移往中國內地，令大量廠房空置。大量空置廠房單位已逐步改建為辦工大樓或作商業用途，例子有創紀之城及APM商場大廈。

根據該物業之現有租賃安排，於二零一一年，該物業目前每月租金及年度租金收入分別約為1,040,000港元及12,390,000港元(不包括差餉、管理費、所有其他費用及設施費用)。該物業受滙豐按揭所限及已抵押予滙豐。

有關該物業之業務計劃

最近，該物業正租予租戶，租期均為一年。根據本通函附錄三B所披露之Rexdale會計師報告所披露，該物業於二零一零年將提供約7,400,000港元之租金收入。本公司擬將該物業持作投資物業，作轉售之用，為經擴大集團提供穩定收入來源。

董事會函件

由於本公司擬將該物業持作投資物業作轉售之用，於最後實際可行日期，本公司無意改建該物業為商業或辦公室用途。

進行收購事項之理由

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

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

- (a) 收購事項符合本集團之業務策略；
- (b) 收購事項乃本集團自行擴展至物業投資業務之機會；及
- (c) 該物業位於觀塘，乃九龍歷史悠久之工業區。

儘管觀塘之工業大廈供應充足及工業樓宇租賃市場之競爭激烈，經考慮區內轉型為購物中心之鄰近物業數目，特別是該物業位於觀塘，而九龍東正是香港政府有意透過履

董事會函件

行市區規劃打造成為具吸引力之另一中心商業地區，並改善交通及配套基建以支援香港之經濟發展，故董事認為收購事項屬公平合理，並符合本公司及其股東之利益，未來將對該物業之公平值帶來正面影響。

於二零零六年至二零零九年財政年度，本集團已透過本集團當時之全資附屬公司 Shinhan-Golden Faith International Development Limited，在中華人民共和國北京進行物業投資業務。因此，董事認為收購事項令本集團得以重新進軍物業投資業務。

於完成後，目標公司、One Synergy 及 Rexdale 各自將成為本公司之全資附屬公司，而彼等之財務業績將於本集團之綜合財務報表綜合入賬。本公司目前擬將該物業作為投資物業持有以作轉售之用。本集團除繼續其現有業務外，亦會同時進行物業投資業務。

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。

經擴大集團之財務及貿易前景

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

董事會函件

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

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

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

儘管成立合營公司以於越南從事進行、發展及投資於房地產及相關項目之業務失效，本集團進軍物業投資及發展業務之業務策略維持不變，而董事正積極為本集團尋找合適之物業項目。

於二零一一年四月十一日，本公司公佈建議向獨立第三方收購Citadines Ashley TST (Hong Kong) Limited及Citadines Ashley TST Management (Hong Kong) Limited之全部已發行股本，現金代價為283,000,000港元。Citadines Ashley TST (Hong Kong) Limited之主要業務為物業投資。Citadines Ashley TST (Hong Kong) Limited之主要物業為位於香港九龍尖沙咀亞士厘道18號之物業(「亞士厘物業」)。Citadines Ashley TST Management (Hong Kong) Limited之主要業務為經營服務式公寓。有關Citadines Ashley TST (Hong Kong) Limited、Citadines Ashley TST Management (Hong Kong) Limited及亞士厘物業之詳情，請參閱本公司日期為二零一一年十月十七日之通函。由於根據上市規則，建議收購Citadines Ashley TST (Hong Kong) Limited及Citadines

董事會函件

Ashley TST Management(Hong Kong) Limited之全部已發行股本構成本公司之非常重大收購事項，建議收購事項須待股東於二零一一年十一月三日舉行之本公司股東特別大會上批准，方可作實。然而，建議收購事項並無在股東特別大會上獲股東批准。

於完成後，目標公司One Synergy及Rexdale各自將成為本公司之全資附屬公司。於完成時，經擴大集團將於香港進行物業投資業務。董事相信，收購事項不只令經擴大集團有機會得到物業之資本增值，更可為經擴大集團之穩定收入來源，加強經擴大集團之業務。

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

根據董事之初步評估，預期終止服務協議將對經擴大集團構成以下財務影響：

- (a) 鑑於終止服務協議將於二零一二年九月十二日生效，故並無對經擴大集團於截至二零一一年十二月三十一日止年度及截至二零一二年六月三十日止六個月提供管理服務之業務收益構成即時影響；
- (b) Rich Daily將於二零一二年九月十二日(即終止服務協議生效當日)後繼續進行向澳門其他博彩推廣員之禮賓部提供管理服務之業務；
- (c) 鑑於服務協議產生之管理服務費分別佔經擴大集團截至二零一零年十二月三十一日止年度及截至二零一一年六月三十日止六個月總收益約77%及92%，或經擴大集團截至二零一零年十二月三十一日止年度及截至二零一一年六月三十日止六個月提供管理服務業務之總收益約82%及92%，
 - (i) 經擴大集團提供管理服務業務之收益於二零一二年九月十二日(即終止服務協議生效當日)後將大幅減少；及

董事會函件

- (ii) 將於截至二零一一年十二月三十一日止年度就無形資產確認重大減值虧損；及
- (d) 經擴大集團或會因確認減值虧損而於截至二零一一年十二月三十一日止年度產生重大虧損。

除上述經擴大集團之財務影響外，董事認為經擴大集團之財務狀況仍保持穩健。

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

達致經擴大集團之財務狀況保持穩健之意見時，董事乃根據本集團就確認無形資產全數減值作出調整之綜合資產淨值，此乃與本集團就管理服務業務作出撥備有關。根據本集團截至二零一一年六月三十日止六個月之中期報告，本集團之經調整綜合資產淨值為1,016,670,000港元，仍然高於1,000,000,000港元水平。此外，經計及已承諾進行之收購事項須予公佈交易之現金費用、認購中國星集團有限公司將予發行本金額350,000,000港元之第一批可換股債券以及償還承付票後，董事認為本集團有足夠營運資金。

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

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

收購事項之財務影響

資產

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

誠如本通函附錄五所載，假設收購事項於二零一零年十二月三十一日完成，則經擴大集團之未經審核備考綜合資產總值將為 1,570,170,000 港元。

負債

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

誠如本通函附錄五所載，假設收購事項於二零一零年十二月三十一日完成，經擴大集團之未經審核備考綜合負債總額將為 226,510,000 港元。

盈利

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

誠如本通函附錄五所載，假設收購事項於二零一零年一月一日完成，經擴大集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合虧損將為 321,040,000 港元。

誠如「有關該物業之業務計劃」一段所述，本公司有意將該物業持作投資物業，作轉售之用，為經擴大集團提供穩定收入來源。董事預期收購事項將對盈利構成以下財務影響：

- (a) 出售該物業前，經擴大集團將於各財政年度錄得持續租金收入及該物業公平值變動產生之收益或虧損；及
- (b) 出售該物業後，經擴大集團將錄得出售投資物業之收益或虧損（以出售所得款項淨額及該物業之賬面值差異計算）。

負債水平

於二零一零年十二月三十一日，本集團並無借貸。

假設收購事項於二零一零年十二月三十一日完成，經擴大集團之負債總額將為118,000,000港元，而負債水平(按借貸總額除以本公司擁有人應佔股權之百分比計算)則為8.78%。

風險因素

本公司正於新業務作出大型投資，可能為經擴大集團帶來重大挑戰

本公司正涉足一項大型投資，因而可能對經擴大集團之行政、財務及營運資源構成重大挑戰。經擴大集團可能須面對董事會不能控制之營運風險，例如全球經濟放緩或對該物業公平值構成不利影響之政府政策及香港物業租金下跌。由於於新業務之投資規模龐大，董事會不能確定新業務可能產生任何回報之時間及金額，亦不能控制可能會令經擴大集團日後錄得虧損之營運風險。就此而言，作為風險減控措施及收購事項之重要一環，董事會將密切監察新業務之營運，以確保目標集團及該物業之現有營運規劃在完成後可一如以往獲妥善執行。

該物業公平值大幅下跌可能影響經擴大集團之財務狀況

該物業之公平值可能受多項經擴大集團無法控制之因素影響，包括但不限於香港經濟環境及全球經濟環境，或按揭貸款息率大幅上升，因而影響該物業之公平值。全球經濟環境出現任何重大持續不利變動，可能打擊香港整體經濟。倘出現該等不利變動，經擴大集團之財務狀況或會受該物業公平值下跌影響，而該物業公平值之任何調整會對經擴大集團之營運構成重大財務影響。

租金收入倚賴性及租戶間之競爭

租賃該物業將為經擴大集團提供穩定收入來源。經擴大集團可能面對租賃物業分部所附帶之風險，其中包括，市場租金水平變動、租戶間之競爭，以及因種種原因無法自租戶收取租金或與其續約。此外，經擴大集團未必能以經擴大集團可接受之條款與其零售租戶續約(或如有)於現有租期到期時續約。此外，二零零八年爆發之全球金融危機蔓延至二零零九年，導致全球經濟增長放緩、若干市場經濟萎縮、更多商家及客戶違約、消費者信心下跌及令香港市場更為波動。全球經濟放緩亦令香港物業之租金價格下調。全球金融危機帶來之波動性及不確定性亦從而令物業及服務式公寓之需求量減少，租金亦有所下跌。儘管香港經濟回穩，惟經擴大集團概不能確保全球金融危機不會重臨，亦不能確保會否出現其他可能影響全球經濟之因素。可能對經擴大集團之租賃物業及其將予賺取之租金收入金額構成負面影響。在此情況下，其可能對經擴大集團之業務、經營業績及財務狀況構成重大影響。

為減低損失租戶之風險，經擴大集團將密切監察區內市場氣氛，向該物業之租戶提供具競爭力之租金以保留租戶。

該物業之設計及質素

儘管該物業整體保持良好狀態，該物業之設計及質素在三十年樓齡下出現折舊，該物業可能涉及外牆、升降機、貨用升降機或污水系統翻新或重新發展等巨額開支，而經擴大集團未必能於最後實際可行日期時預期有關開支。倘該物業之經營現金流入不足以支付其有關開支，則經擴大集團可能需要額外資本開支，因而可能影響經擴大集團之財務狀況。

全球經濟敏感性

二零零八年爆發之全球金融危機蔓延至二零零九年，導致全球經濟增長放緩、若干市場經濟萎縮、更多商家及客戶違約、消費者信心下跌及令香港市場更為波動。全球經

董事會函件

濟放緩亦令香港物業之租金價格下調。全球金融危機帶來之波動性及不確定性亦從而令物業及服務式公寓之需求量減少，租金亦有所下跌。儘管香港經濟有復甦跡象，惟經擴大集團概不能確保全球金融危機不會重臨，亦不能確保會否出現其他可能影響全球經濟之因素。任何全球經濟放緩均可能對租賃業務帶來不利影響，因而令該物業之租金下跌。其可能減少來自該物業之租金收入，並對經擴大集團之營運業績構成重大影響。

該物業內之意外、人身損傷或違例活動及相關潛在責任

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

為減低有關風險，經擴大集團將與有信譽之保險代理合作，考慮保費及該物業之績效預算制定適當保障該物業之保險計劃。

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、補充協議、彌償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。股東特別大會將予召開以批准買賣協議、補充協議、彌償契據及其項下擬進行之交易。就董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東須於股東特別大會上放棄投票批准買賣協議、補充協議、彌償契據及其項下擬進行之交易。

董事會函件

股東特別大會

本公司將於二零一一年十二月十二日(星期一)下午三時二十分(或緊隨本公司訂於同日下午三時十分舉行之股東特別大會結束後)，假座香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈一樓澳門賽馬會一樓宴會廳舉行股東特別大會，以考慮及酌情通過(不論有否經修訂)決議案以批准買賣協議、補充協議、彌償契據及其項下擬進行之交易，大會通告載於本通函第201至202頁。

隨附股東於股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請按附上之代表委任表格印列之指示將之填妥，並盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘滙中心26樓，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會及於會上投票，而在該情況下，代表委任表格將視作撤銷論。

推薦建議

董事(包括獨立非執行董事)認為，買賣協議、補充協議、彌償契據及其項下擬進行之交易乃屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。因此，董事(包括獨立非執行董事)推薦股東，應投票贊成股東特別大會上提呈之決議案。

其他資料

謹請閣下垂註本通函各附錄所載之其他資料。

本通函、股東特別大會通告及隨附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

二零一一年十一月二十三日

摘錄自本公司年報及中期報告之管理層討論及分析

以下載列摘錄自本公司截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止三個年度各年之年報及本公司截至二零一一年六月三十日止六個月之中期報告之管理層討論及分析。

(I) 截至二零一一年六月三十日止六個月

財務回顧

經營業績

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

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

其他收益及其他收入由截至二零一零年六月三十日止六個月6,831,000港元減少51%至截至二零一一年六月三十日止六個月3,328,000港元，此乃主要由於中國星電影集團有限公司(現稱嘉滙投資控股有限公司)於二零一零年五月已償還應收可換股票據100,000,000港元及應收承付票100,000,000港元，故並無估算利息收入所致。

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

董事參考獨立專業估值師行進行之估值，重新評估本集團所持有管理服務協議於二零一一年六月三十日之可收回金額，而鑒於服務費收入持續增長，加上澳門貴賓博彩業不斷蓬勃增長，故確認無形資產減值虧損撥回47,691,000港元。

由於二零一一年第二季香港股市下滑，本集團確認按公平值計入損益表之金融資產之公平值變動產生之虧損15,454,000港元。

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

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

流動資金及財務資源

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

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

於二零一一年六月三十日，本集團並無借貸(二零一零年十二月三十一日：無)。

流動資產淨值及流動比率

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

資本結構

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

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

重大收購

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

重大出售

於截至二零一一年六月三十日止六個月，本集團並無重大出售。

資產抵押

於二零一一年六月三十日，本集團並無抵押資產。

承擔

於二零一一年六月三十日，本集團有下列重大承擔：

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

匯兌風險及對沖

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

或然負債

於二零一一年六月三十日，本集團並無重大或然負債。

僱員及薪酬政策

於二零一一年六月三十日，本集團之僱員人數為 10 人(二零一零年：9 人)。員工成本(包括董事酬金)為 1,733,000 港元(二零一零年：2,327,000 港元)。除基本薪金、公積金及酌情花紅外，員工福利亦包括醫療計劃及購股權。

業務回顧

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

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

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

於二零一一年一月二十一日，本公司與中國星訂立有條件認購協議，內容有關建議分兩批按面值認購本金額最多650,000,000港元之可換股債券。可換股債券乃無抵押、按年利率8%計息及於其發行日期起計第五週年到期。可換股債券附帶其持有人權利可按經調整兌換價每股0.44港元(可予進一步調整)將其本金額兌換為中國星股份。由於中國星已透過擴展至澳門物業發展業務多元化其業務，董事認為認購可換股債券可讓本公司得以參與中國星之發展及讓本公司可更靈活地受惠於可換股債券年利率8%之利息收入，以及透過兌換部份或全部可換股債券為中國星股份而受惠於中國星股價表現造好。650,000,000港元可換股債券認購事項以本集團內部資源撥付。有條件認購協議已於本公司於二零一一年六月三十日舉行之股東特別大會上獲股東批准。第一批350,000,000港元的可換股債券認購事項於二零一一年七月七日完成。

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

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

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

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

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

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

未來前景

董事相信，鑑於市場持續憂慮全球經濟增長放緩、歐洲主權債務危機加劇、美國政府之債務及虧絀問題以及憂慮中國出現硬著陸，全球股市於二零一一年餘下期

間將繼續受壓。由於美國主權評級大幅下降，市場很可能仍然對資料極為敏感及有所波動。因此，本集團對其銷售金融資產業務之投資態度將更為審慎。

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

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

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

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

呈報期後事項

於二零一一年六月三十日後，本集團有以下重大事項：

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

(II) 截至二零一零年十二月三十一日止年度

財務回顧

經營業績

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

流動資金及財務資源

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

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

於二零一零年十二月三十一日，本集團並無借貸。

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

資本結構

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，本公司之資本結構有以下變動：

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

重大收購

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

重大出售

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團曾進行以下重大出售：

- (a) 本公司當時之執行董事向華強先生於二零一零年一月二十一日辭任中國星電影董事後，本集團不再對中國星電影有重大影響力。因此，本集團將其於中國星電影之投資入賬列作按公平值計入損益表之金融資產(而非聯營公司)，並確認失去聯營公司重大影響力之虧損21,028,000港元。
- (b) 於二零一零年一月十三日，中國星集團於授予其僱員之購股權獲行使後發行52,790,000股新股份，導致本集團於中國星集團之權益由29.61%攤薄至28.94%。本集團被視作出售於中國星集團之0.67%持股權益，並確認視作出售聯營公司之虧損10,790,000港元。
- (c) 於二零一零年二月十一日，中國星集團根據私人配售發行540,000,000股新股份，導致本集團於中國星集團之權益由28.94%攤薄至23.54%。本集團被視作出售於中國星集團之5.40%持股權益，並確認視作出售聯營公司之虧損95,343,000港元。
- (d) 於二零一零年八月十一日，中國星集團根據於二零一零年七月八日建議之供股發行1,444,643,184股新股份。由於本集團並無承購其供股配額，故本集團於中國星集團之權益由23.54%攤薄至15.69%，且不再對中國星集團有重大影響力。本集團已將其於中國星集團之投資入賬列作可供出售金融資產(而非聯營公司)，並確認視作出售聯營公司之虧損431,482,000港元及可供出售之金融資產公平值變動產生之虧損14,280,000港元。

- (e) 於二零一零年十月二十七日，文剛銳先生行使根據於二零一零年三月三十一日訂立之有條件買賣協議，獲本集團授予之認購期權，要求本集團以21,600,000港元之代價向彼出售亨達銷售股份。出售亨達銷售股份於二零一零年十月二十八日完成，而本集團確認出售可供出售之金融資產之收益7,579,000港元。

向上海昇平貸款

於二零一零年五月，上海昇平全數償還貸款155,536,000港元。

貸款以中國星電影提供之公司擔保作抵押，乃免息及無固定還款期。

資產抵押

於二零一零年十二月三十一日，本集團並無抵押資產。

承擔

於二零一零年十二月三十一日，本集團並無重大承擔。

匯兌風險及對沖

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團大部份交易、資產及負債均以港元為單位。因此，本集團並無使用金融工具作對沖用途。

或然負債

於二零一零年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。

僱員及薪酬政策

於二零一零年十二月三十一日，本集團之僱員人數為10人(二零零九年：21人)。員工成本(包括董事酬金)為3,463,000港元(二零零九年：持續經營業務8,903,000港元；已終止經營業務942,000港元)。除基本薪金、公積金及酌情花紅外，員工福利亦包括醫療計劃及購股權。

業務回顧

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

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

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

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

銷售股份。由於文先生未能於指定時間內促使亨達銷售股份進行過戶登記，故文先生於二零一零年十月二十七日行使認購期權以按21,600,000港元向本集團收購亨達銷售股份。經計及所支付代價及授出認購期權之公平值，本集團確認出售亨達銷售股份之收益7,579,000港元。本集團亦確認來自亨達銷售股份之股息收入962,000港元。

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

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

未來前景

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

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

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

報告期後事項

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

(II) 截至二零零九年十二月三十一日止年度**財務回顧**

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

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

持續經營業務之業績

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

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

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

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

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

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

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

根據於二零零八年二月二十八日就收購Rich Daily訂立之買賣協議，吳卓徽先生已不可撤回及無條件地向本集團擔保，Rich Daily於截至二零零九年六月三十日止十二個月之服務費收入將不少於72,000,000港元。然而，Rich Daily於截至二零零九年六月三十日止十二個月之實際服務費收入為57,224,000港元。根據買賣協議，收購Rich Daily之代價須由504,000,000港元調整為400,566,000港元。代價之調整金額103,434,000港元已透過按等額基準自應付Well Will Investment

Limited之可換股票據扣除72,000,000港元及吳卓徽先生之現金款項31,434,000港元支付。因此，本集團錄得於過往年度進行收購之合併成本之調整收益103,434,000港元及註銷應付可換股票據之虧損18,247,000港元。

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

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

已終止經營業務之業績

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

流動資金及財務資源

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

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

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

流動資產淨值及流動比率

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

資本結構

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

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

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

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

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

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

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

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

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

出售附屬公司及收購聯營公司

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

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

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

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

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

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

於二零零九年九月二十一日，本集團根據於二零零九年七月二十三日訂立之有條件認購協議向中國星認購 200,000,000 港元之可換股票據。可換股票據之認購價透過抵銷本公司於二零零九年四月二十九日向中國星作出之貸款 200,000,000 港元支付。可換股票據為無抵押、按香港上海滙豐銀行有限公司所報之最優惠年利率計息，並於二零一二年九月二十日到期。可換股票據賦予本集團權力，可按初

步換股價每股0.20港元(可予調整)將未償還本金額兌換為中國星之股份。認購可換股票據於二零零九年九月十四日獲向華強先生、陳明英女士及彼等之聯繫人士以外之股東批准。

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

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

向上海昇平貸款

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

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

有關貸款以CSFGL提供之公司擔保作抵押，乃免息及無固定還款期。

資產抵押

於二零零九年十二月三十一日，本集團並無抵押資產。

承擔

於二零零九年十二月三十一日，本集團並無重大承擔。

外匯風險及對沖

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

或然負債

於二零零九年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。

僱員及薪酬政策

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

業務回顧

持續經營業務

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

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

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

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

已終止經營業務

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

未來前景

鑑於二零零九年香港股市表現相當理想，二零一零年第二季及第三季可能會出現

整固。董事相信，香港股票之任何整固為本集團建立股票投資組合作持續增長之良機。本集團將在投資於香港股票方面繼續採取審慎態度，以增加股東回報。

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

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

(III) 截至二零零八年十二月三十一日止年度

財務回顧

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

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

持續經營業務之業績

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

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

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

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

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

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

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

已終止經營業務之業績

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

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

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

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

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

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

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

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

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

流動資金及財務資源

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

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

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

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

流動資產淨值及流動比率

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

資本結構

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

- (a) 將本公司股本中每十股每股面值0.10港元之已發行及未發行現有股份合併為一股面值1.00港元之股份；

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

股本重組於二零零八年四月三十日獲股東批准，並於二零零八年五月二日生效。

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

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

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

附屬公司及聯營公司之主要收購及出售

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

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

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

資產抵押

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

重大承擔

於二零零八年十二月三十一日，本集團有下列重大承擔：

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

外匯風險及對沖

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

或然負債

於二零零八年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債(二零零七年：無)。

僱員及薪酬政策

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

業務回顧

持續經營業務

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

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

於二零零八年八月二十九日，本集團以初步代價504,000,000港元（可予調整）收購Rich Daily之全部已發行股份。Rich Daily為向博彩推廣員禮賓部之管理服務供應商。Rich Daily賺取之每月服務費乃按博彩推廣員產生之每月累計營業額之0.03%計算。於收購完成後，Rich Daily為本集團產生穩定之每月現金流量。儘管Rich Daily因全球金融危機而於二零零八年九月錄得服務費收入下跌，惟每月服務費收入於二零零八年第四季維持相對穩定。董事相信新擴展之管理服務業務為本集團提供穩定收益來源，並改善本集團之盈利能力。

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

於二零零八年十二月二十三日，本集團終止建議向中國星收購Exceptional Gain Profits Limited之全部已發行股本權益及銷售貸款，原因為建議收購乃取決於解除中國星就Kingsway Hotel Limited提供之抵押而由本公司提供之抵押代替。由

於此情況自公佈建議收購事項或建議出售事項(視情況而定)起已持續一年多，故本公司及中國星已決定不再讓其股東及投資者受建議收購事項或建議出售事項(視情況而定)之狀況拖延。

已終止經營業務

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

未來前景

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

以提述形式納入之財務資料

本集團截至二零零八年十二月三十一日、二零零九年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表(包括其附註)，已分別刊載於本公司截至二零零八年十二月三十一日(第52至171頁)、二零零九年十二月三十一日(第52至195頁)及二零一零年十二月三十一日(第50至187頁)止年度之年報，而本集團截至二零一一年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表(包括其附註)亦載列於本公司截至二零一一年六月三十日止六個月之中期報告(第3至25頁)，並已以提述形式納入本通函。上述本公司年報及中期報告可於本公司網站 www.etsernityinv.com.hk 及聯交所網站 www.hkexnews.hk 查閱。

債務聲明

借貸

於二零一一年九月三十日(即釐定債務之最後實際可行日期)，經擴大集團之未償還借貸總額約為293,560,000港元，包括(a)約174,920,000港元之有抵押銀行貸款，以滙豐押記作抵押及賣方最終實益擁有人提供之個人擔保作擔保；(b)118,000,000港元之承付票，以One Synergy向Lafe Corporation Limited簽立之Rexdale全部已發行股份之押記作擔保；及(c)應付賣方款項淨額約640,000港元，該款項為無抵押、免息及須應要求償還。

或然事項

於二零一零年四月十五日，CFAM在高等法院訴訟2010年第526號向Rexdale提出申索，指稱儘管多次提出要求，Rexdale未有且現時仍拒絕向CFAM支付為數25,000,000港元之服務費。

Rexdale賬目內並無就CFAM所提出之申索計提撥備，此乃由於Lafe Corporation Limited已承諾根據Lafe Corporation Limited(作為賣方)與One Synergy(作為買方)於二零一零年十二月三十一日就買賣Lafe Properties (Hong Kong) Limited(Rexdale之前稱)之全部已發行股本訂立之買賣協議彌償並一直彌償One Synergy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(包括按悉數彌償基準計算之法律費用及任何用以了結申索之已付款項)。

除上述者或本通函其他部份所披露者外，以及除集團內公司間負債及一般貿易應付款項外，於二零一一年九月三十日營業時間結束時，經擴大集團並無任何未償還按揭、押記、債券或其他借貸資本、銀行透支、貸款、債務證券或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、融資租賃或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

營運資金

董事在作出審慎周詳查詢後認為，在並無不可預見之情況下及經考慮收購事項、償還承付票118,000,000港元、本公司於二零一一年六月七日所公佈公開發售之所得款項淨額260,390,000港元、本公司於二零一一年十一月十八日所公佈派付建議特別股息198,360,000港元(按於最後實際可行日期已發行股份數目7,934,353,176股股份乘以每股股份0.025港元計算)及經擴大集團之內部資源後，經擴大集團具備足夠營運資金應付其自本通函刊發日期起計至少未來12個月之正常業務需要。

於二零一一年七月七日，本集團根據中國星集團有限公司與本公司於二零一一年一月二十一日訂立之有條件認購協議認購本金額為350,000,000港元之第一批可換股債券。由於認購本金額為300,000,000港元之第二批可換股債券須待本公司有充足可用資金方可進行(有條件認購協議所載三項額外條件之一)，董事在得出以上意見時並未計及認購第二批可換股債券。

重大不利變動

除本公司於二零一一年九月十二日就博彩推廣員終止服務協議刊發之公佈，以及本通函第37至38頁所披露終止服務協議導致之潛在財務影響外，於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團之財務或營業狀況自二零一零年十二月三十一日(即本集團最近期公佈經審核綜合賬目之編製日期)以來有任何重大不利變動。

物業之對賬表

以下載列目標集團包括於二零一一年六月三十日之綜合財務狀況表之目標集團物業資產賬面淨值(誠如本通函附錄三A之會計師報告所載)以及目標集團於二零一一年八月三十一日之物業資產公平值(誠如本通函附錄六該物業之估值報告所載)之對賬。下表乃根據上市規則第5.07條編製。

	千港元
目標集團包括於二零一一年六月三十日之綜合財務狀況表之賬面淨值	410,000
估值盈餘	<u>40,000</u>
誠如本通函附錄六所載估值報告所示於二零一一年八月三十一日之 公平值	<u><u>450,000</u></u>

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



Chartered Accountants
Certified Public Accountants

香港
中環
畢打街11號
置地廣場
告羅士打大廈31樓

敬啟者：

緒言

以下為吾等就 Adelio Holdings Limited (「Adelio」) 及其附屬公司(以下統稱為「Adelio 集團」) 於二零一零年十一月九日(註冊成立日期)至二零一零年十二月三十一日期間及截至二零一一年六月三十日止六個月(「有關期間」)之財務資料及其載於下文 A、B 及 C 節之附註(「財務資料」)作出之報告，以供載入 Eternity Investment Limited (永恒策略投資有限公司*) (「貴公司」) 於二零一一年十一月二十三日就 貴公司之全資附屬公司 Riche (BVI) Limited (「買方」) 與 Vartan Holdings Limited (「賣方」) 於二零一一年五月二十五日訂立之買賣協議(「該協議」) 刊發之通函(「通函」) 附錄三 A。根據該協議，買方已有條件同意以總代價 267,600,000 港元收購 Adelio 之全部已發行股本(「收購事項」)。

Adelio 為在二零一零年十一月九日於英屬處女群島(「英屬處女群島」) 註冊成立之有限公司。主要業務為投資控股。於二零一一年六月三十日，One Synergy Limited 及 Rexdale Investment Limited 為 Adelio 之附屬公司。

鑑於英屬處女群島並無法定規定，故自 Adelio 之註冊成立日期起並無編製 Adelio 之法定財務報表。One Synergy Limited 及 Rexdale Investment Limited 之財務資料乃按截至二零一零年十二月三十一日止財政年度之法定財務報表，並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，以及香港公司條例編製，並經執業會計師 Law Yuk Lan 審核。

* 僅供識別

編製基準

財務資料已由 Adelio 之董事根據 Adelio 及 Adelio 集團有關期間之綜合財務報表(「相關財務報表」)按下文附註2所載之基準編製。相關財務報表已根據香港財務報告準則(當中亦包括香港會計師公會頒佈之香港會計準則及詮釋)編製。

董事就財務資料須承擔之責任

Adelio 之董事須負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則真實而公平地列報財務資料及相關財務報表。 貴公司董事須為通函(載有本報告)之內容負責。

申報會計師之責任

就本報告而言，吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則對相關財務報表進行適當審核，並根據香港會計師公會頒佈之核數指引第3.340條「招股章程及申報會計師」進行吾等認為必需之程序。

吾等之責任為根據吾等之審核對財務資料發表獨立意見。

本報告所載 Adelio 及 Adelio 集團於有關期間之財務資料乃根據相關財務報表編製，以供吾等編製載入通函之報告。吾等編製供載入通函之報告時，認為無需調整相關財務報表。

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 Adelio 及 Adelio 集團於二零一零年十二月三十一日及二零一一年六月三十日之事務狀況及 Adelio 及 Adelio 集團於有關期間之業績及現金流量。

關於持續經營會計基準入賬之重大不明朗因素

雖然吾等並無保留意見，但吾等注意到財務資料附註2所列，Adelio 集團於二零一零年十二月三十一日及二零一一年六月三十日之流動負債分別超出其流動資產約

296,125,000 港元及 295,883,000 港元。此等狀況連同財務資料附註 2 所載之其他事宜表明存在重大不明朗因素，可能令 Adelio 集團之持續經營能力產生重大疑問。

A. ADELIO 集團之財務資料

綜合全面收益表

		由二零一零年 十一月九日 (註冊成立 日期)至 二零一零年 十二月 三十一日期間	截至 二零一一年 六月三十日 止六個月
	附註	千港元	千港元
營業額	8	—	6,533
其他收入及收益	9	3,213	—
投資物業公平值變動產生之收益	15	—	110,000
行政開支		(181)	(1,619)
經營業務溢利		3,032	114,914
融資成本	12	—	(4,672)
除稅前溢利	10	3,032	110,242
所得稅開支	13	—	(80)
期內溢利		3,032	110,162
Adelio 擁有人應佔期內溢利		3,032	110,162
期內全面總收入		3,032	110,162
Adelio 擁有人應佔期內全面總收入		3,032	110,162

隨附附註構成 Adelio 集團財務資料之一部份。

綜合財務狀況表

		於 二零一零年 十二月 三十一日 千港元	於 二零一一年 六月三十日 千港元
	附註		
資產			
非流動資產			
投資物業	15	300,000	410,000
物業、廠房及設備	16	—	—
		<u>300,000</u>	<u>410,000</u>
流動資產			
按金及預付款項	17	3,842	369
應收賣方款項	18	—	39,732
定期存款、銀行結餘及現金	19	428	2,440
		<u>4,270</u>	<u>42,541</u>
總資產		<u><u>304,270</u></u>	<u><u>452,541</u></u>
權益			
Adelio 擁有人應佔資本及儲備			
股本	20	—	—
儲備		<u>3,032</u>	<u>113,194</u>
總權益		<u><u>3,032</u></u>	<u><u>113,194</u></u>
負債			
流動負債			
其他應付款項及應計費用	21	18,884	—
已收租金按金		3,105	3,113
應付賣方款項	22	—	40,367
應付關連公司款項	22	10,168	—
有抵押銀行貸款	23	80,283	176,944
短期貸款	24	40,000	—
承付票	25	<u>147,955</u>	<u>118,000</u>
		<u>300,395</u>	<u>338,424</u>

	附註	於 二零一零年 十二月 三十一日 千港元	於 二零一一年 六月三十日 千港元
非流動負債			
遞延稅項	25	843	923
總負債		<u>301,238</u>	<u>339,347</u>
總權益及負債		<u>304,270</u>	<u>452,541</u>
淨流動負債		<u>(296,125)</u>	<u>(295,883)</u>
總資產減流動負債		<u>3,875</u>	<u>114,117</u>

隨附附註構成 Adelio 集團財務資料之一部份。

財務狀況表

		於 二零一零年 十二月三十一日 千港元	於 二零一一年 六月三十日 千港元
	附註		
資產			
非流動資產			
於附屬公司之權益	27	—	—
資產總值		<u>—</u>	<u>—</u>
權益			
Adelio 擁有人應佔資本及儲備			
股本	19	—	—
儲備		(15)	(15)
權總益		<u>(15)</u>	<u>(15)</u>
負債			
流動負債			
累計款項		9	9
應付關連公司款項		6	6
總負債		<u>15</u>	<u>15</u>
總權益及負債		<u>—</u>	<u>—</u>
淨流動負債		<u>(15)</u>	<u>(15)</u>
總資產減流動負債		<u>(15)</u>	<u>(15)</u>

隨附附註構成 Adelio 集團財務資料之一部份。

綜合權益變動報表

	股本 千港元	保留盈利 千港元	總計 千港元
於二零一零年十一月九日 (註冊成立日期)	—	—	—
期內溢利	—	3,032	3,032
期內全面總收入	—	3,032	3,032
於二零一零年 十二月三十一日及 二零一一年一月一日	—	3,032	3,032
期內溢利	—	110,162	110,162
期內全面總收入	—	110,162	110,162
於二零一一年六月三十日	—	113,194	113,194

綜合現金流量報表

	由二零一零年 十一月九日 (註冊成立 日期)至 二零一零年 十二月 三十一日期間 千港元	截至 二零一一年 六月三十日 止六個月 千港元
經營業務		
除稅前溢利	3,032	110,242
為以下各項調整：		
利息支出	—	4,672
議價購買附屬公司之收益	(3,213)	—
投資物業公平值變動產生之收益	—	(110,000)
未計營運資金變動前之經營現金流量	(181)	4,914
按金及預付款項增加	—	3,473
應收賣方款項增加	—	(39,732)
其他應付款項及應計費用增加	13	(18,884)
已收租金按金增加	—	8
應付關連公司款項增加／(減少)	10,168	(10,168)
應付賣方款項增加	—	40,367
經營所產生／(所用)之現金	10,000	(20,022)
已付利息	—	(4,672)
經營業務所產生／(所用)之現金淨額	10,000	(24,694)
投資活動		
收購一間附屬公司付款	(9,991)	—
已抵押定期存款減少	—	419
投資業務(所用)／所產生之現金淨額	(9,991)	419

	由二零一零年 十一月九日 (註冊成立 日期)至 二零一零年 十二月 三十一日期間 千港元	截至 二零一一年 六月三十日 止六個月 千港元
融資活動		
償還有抵押銀行貸款	—	(85,339)
償還短期貸款	—	(40,000)
償還承付票	—	(29,955)
來自自有抵押銀行貸款之所得款項	—	182,000
	<hr/>	<hr/>
融資活動所產生之現金淨額	—	26,706
	<hr/>	<hr/>
現金及現金等值項目增加淨額	9	2,431
期初之現金及現金等值項目	—	9
	<hr/>	<hr/>
期終之現金及現金等值項目	9	2,440
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
現金及現金等值項目結餘分析		
定期存款、銀行結餘及現金	428	2,440
減：定期存款	(419)	—
	<hr/>	<hr/>
	9	2,440
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

B. 財務資料附註

1. 一般資料

Adelio 在二零一零年十一月九日於英屬處女群島註冊成立為有限公司。其註冊地址為 P.O. Box 957, Offshore Incorporation Centre, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。最終控股公司為一間於英屬處女群島註冊成立之公司 Kwan Wing Holdings Limited，其並無編製供公眾使用之財務報表。

Adelio 及其附屬公司主要擔任投資控股及物業投資公司。

財務資料以千港元(千港元)呈列，與 Adelio 之功能貨幣相同。

2. 編製基準

財務資料乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈之所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」，包括所有適用之個別香港財務報告準則之統稱)、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋(「詮釋」)及香港公認會計原則編製。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」)及香港公司條例所規定之適用披露事項。

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

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

於二零一零年十二月三十一日及二零一一年六月三十日，Adelio 集團之流動負債分別超出其流動資產約 296,125,000 港元及 295,883,000 港元。由於 Adelio 集團之最終控股公司已確認提供持續財務資助予 Adelio 集團，以使其可持續經營及清償其於可見將來之到期負債，故財務資料乃按持續經營基準編製。

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

通函所採用之會計政策與編製 Adelio 集團於有關期間之年度綜合財務報表所依循者一致。

於本期間內，Adelio 集團已首次應用多項香港會計師公會頒佈之新準則、修訂本及詮釋(以下統稱為「新訂及經修訂香港財務報告準則」)，自 Adelio 集團於二零一一年一月一日開始之會計期間生效。

香港財務報告準則(修訂本)	二零一零年香港財務報告準則之改進
香港會計準則第24號(二零零九年經修訂)	關連人士披露
香港會計準則第32號(修訂本)	供股分類
香港(國際財務報告準則) — 詮釋第14號(修訂本)	預付最低資金要求
香港(國際財務報告準則) — 詮釋第19號	以權益工具抵銷金融負債

除下文所述者外，採納新訂及經修訂香港財務報告準則對 Adelio 集團於本或過往會計期間之財務資料概無重大影響。

香港詮釋第5號(「香港詮釋第5號」)：財務報表之呈列 — 借款人對包含按要求償還條款之定期貸款之分類

香港詮釋第5號規定，借貸人須在財務狀況表內將載有給予貸款人無條件權利可隨時要求償還貸款條款之定期貸款全部分類為流動負債。這不論有否發生違約事件，亦不論貸款協議所載任何其他條款及到期日。於採納此詮釋前，Adelio 集團之有期貨款根據還款到期日於綜合財務狀況表獨立分類為流動及非流動負債部份。於採納詮釋時，有期貨款已重新分類為流動負債。Adelio 集團已追溯應用該詮釋。

香港會計準則第12號所得稅之修訂本

此外，Adelio 集團已於截至二零一零年止年度提早採納香港會計準則第12號，於生效日期(由二零一二年一月一日或之後開始之會計期間)前提早採用香港會計準則第12號遞延稅項：撥回相關資產之修訂本。在此修訂下，根據香港會計準則第40號投資物業以公平值計量之投資物業，除非在某情況下假定被駁回，在計算遞延稅項時其價值假定可從出售中撥回。在此修訂之前，有關以公平值計量之投資物業之遞延稅項，會透過使用以反映投資物業賬面值之稅務結果而作出計量。因此，根據該修訂，Adelio 集團於香港之投資物業無需就重估投資物業所產生或預駁回所產生之公平值變動之遞延稅項計提撥備。Adelio 集團已追溯應用該政策變動。

綜合財務狀況表內會計政策變動之影響：

	截至二零一零年十二月三十一日止年度			
	經審核報告 之結餘 千港元	香港會計 準則第12號 千港元	香港詮釋 第5號 千港元	重列 千港元
有抵押銀行貸款 — 即期部份	(20,803)	—	(59,480)	(80,283)
有抵押銀行貸款 — 非即期部份	(59,480)	—	59,480	—
	<u>(80,283)</u>	<u>—</u>	<u>(59,480)</u>	<u>(80,283)</u>

4. 已頒佈但未生效之新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋

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

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

¹ 於二零一一年七月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

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

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

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

香港財務報告準則第7號披露 — 轉讓金融資產之修訂本增加涉及金融資產轉讓之交易之披露規定。該等修訂旨在就於金融資產被轉讓而轉讓人保留該資產一定程度之持續風險承擔時，提高風險承擔之透明度。該等修訂亦要求於該期間內金融資產轉讓並非均衡分佈時作出披露。

Adelio 董事預期，應用新訂及經修訂準則將不會對 Adelio 集團之業績及財務狀況造成重大影響。

5. 主要會計政策概要

於編製財務資料時應用之主要會計政策載列於下文。除另有指明外，該等政策已於所有呈列年度貫徹應用。

(a) 附屬公司

附屬公司乃指 Adelio 集團有權監控其財務及營運政策且一般擁有其半數以上投票權之所有公司(包括特別功能公司)。於評估 Adelio 集團是否控制另一公司時，會考慮現時可行使或可換轉之潛在投票權之存在及影響。

附屬公司之賬目自控制權轉讓予 Adelio 集團之日起全面綜合計算，並自該控制權終止之日停止綜合計算。

Adelio 集團收購附屬公司以收購會計法入賬。收購成本按所給予資產、所發行股本工具及所產生或承擔負債於交易日期之公平值，另加收購之直接應佔成本計量。於業務合併取得之可識別資產，以及承擔之負債及或然負債初步按收購日期之公平值計量，而不論少數股東權益之數額。收購成本超出 Adelio 集團應佔所得可識別資產淨值公平值之差額入賬列為商譽。倘收購成本少於所收購附屬公司資產淨值之公平值，則直接於綜合全面收益表確認有關差額。

所有重大集團內公司間之交易，以及所產生之結餘及未變現收益均予以對銷。除非有證據顯示所轉讓資產出現減值，否則未變現虧損亦會對銷。附屬公司的會計政策已按需要作出變更，以確保與 Adelio 集團所採納者相符。

(b) 收益確認

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

利息收入以時間為基準，乃參照未償還本金及適用利率入賬。

(c) 資產減值

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

計算可收回金額

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

減值虧損撥回

減值虧損僅於用以釐訂可收回金額之估計有所變動時方予撥回。

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

(d) 稅項

所得稅支出指現時應付稅項及遞延稅項之總和。

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

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

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

遞延稅項負債乃就投資於附屬公司之應課稅暫時性差額確認，惟倘Adelio集團~能控制暫時差額撥回及暫時差額很大可能不會於可見將來撥回則除外。

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

(e) 投資物業

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

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

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

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

(f) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。

資產之成本包括其購買價及任何使其投入現有運作狀況及運往現址作擬訂用途之直接應佔成本。物業、廠房及設備投入運作後所產生之支出如維修保養及大修費用，一般於其產生期間自綜合全面收益表扣除。倘能清楚顯示該項支出導致預期未來因使用物業、廠房及設備而獲得之經濟效益增長，該支出將撥充資本作為該項資產或一項單獨資產之額外成本。

折舊予以確認，以按直線法撇銷物業、廠房及設備之估計可使用年期成本。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法均於各呈報期末進行檢討，估計之任何變動乃以預先計提方式入賬。主要年率如下：

租賃裝修	20%
------	-----

物業、廠房及設備之項目於出售時或持續使用該資產預期不會產生未來經濟利益時解除確認。

出售物業、廠房及設備所產生之收益或虧損乃按銷售所得款項淨額及相關資產之賬面值之差額計算，並於資產解除確認當年於綜合全面收益表確認。

(g) 於附屬公司之投資

附屬公司為由 Adelio 控制之企業。當 Adelio 直接或間接擁有權力監控一間企業之財務及經營政策並可從其業務獲利時，則有控制權。在 Adelio 之財務狀況表內，於附屬公司之投資以成本減減值虧損撥備列賬。附屬公司之業績乃根據已收取及應收股息基準由 Adelio 入賬。

(h) 金融工具

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

金融資產

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

實際利率法

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

債務工具之收入按實際利率基準確認。

貸款及應收款項

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

金融資產之減值

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

所有其他金融資產方面，減值之客觀證據可包括：

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

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

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

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

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

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

金融負債及股權

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

Adelio集團之金融負債主要包括其他金融負債(包括其他應付款項及應計費用、已收租金按金、應付關連公司款項、有抵押銀行貸款、短期貸款及承付票(屬其他金融負債類別))。該等金融負債其後利用實際利率法按經攤銷成本計量。

股權工具

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

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

實際利率法

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

利息開支按實際利率法確認。

終止確認

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

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

公平值之釐定

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

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

(i) 貿易及其他應收款項

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

(j) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金、銀行通知存款、原到期日為三個月或以下之其他短期高流通投資及銀行透支。銀行透支乃於綜合財務狀況表內列為流動負債。

(k) 借貸

借貸最初乃按公平值(扣除已產生之交易成本)確認。交易成本為直接歸屬予金融資產或金融負債之購買、發行或出售之增量成本，其中包括付予代理、顧問、經紀及交易商之費用和佣金、規管機構及證券交易所收取之費用，以及轉讓稅及關稅。借貸其後按攤銷成本列賬，如扣除交易成本後之所得款項及贖回價值出現差額，則於借貸期內以實際利率法在綜合全面收益表內確認。

(l) 租約

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

所有其他租約均列作經營租約，而年度租金以直線法按有關租期自全面收益表扣除。

(m) 借貸成本

收購、建設或生產合資格資產所產生之借貸成本於須完成及準備作擬定用途時間期間資本化。其他借貸成本乃予以支銷。

(n) 或然負債及或然資產

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

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

(o) 關連人士交易

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

(p) 撥備

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

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

當須用於解決撥備之部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。

6. 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。

Adelio 集團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。很大機會導致下一呈報期之資產與負債之賬面值作出重大調整之估計及假設討論如下。

(a) **貿易應收賬款**

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

(b) **物業、廠房及設備之可使用年期**

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

(c) **投資物業**

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

(d) **所得稅**

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

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

(e) 申索之或然負債

確認法律訴訟或然負債之政策乃根據管理層之判斷及法律顧問之意見作出評估。於評估申索之可能性時需行使一定程度之判斷，而可能負債金額屬不能確定。倘法院判斷結果不利於 Adelio 集團，則法律訴訟之負債將被低估。

7. 營運分部

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

8. 營業額

	由二零一零年 十一月九日 (註冊成立 日期) 至二零一零年 十二月 三十一日期間 千港元	截至 二零一一年 六月三十日 止六個月 千港元
租金收入	—	6,517
泊車收入	—	16
	<u>—</u>	<u>6,533</u>

9. 其他收入及收益

	由二零一零年 十一月九日 (註冊成立 日期) 至二零一零年 十二月 三十一日期間 千港元	截至 二零一一年 六月三十日 止年度 千港元
議價購買附屬公司之收益	3,213	—
	<u>3,213</u>	<u>—</u>

10. 除稅前溢利

除稅前溢利乃經(扣除)／計入以下項目：

	由二零一零年 十一月九日 (註冊成立 日期) 至二零一零年 十二月 三十一日期間 千港元	截至 二零一一年 六月三十日 止六個月 千港元
核數師酬金	(28)	—
物業、廠房及設備折舊	—	—
員工成本(包括董事酬金)		
— 薪金及其他津貼	—	—
— 退休福利計劃供款	—	—
投資物業之租金總收入	—	6,517
減：期內產生租金收入之投資物業之直接經營開支	—	(595)
	<u>—</u>	<u>5,922</u>

11. 董事酬金

概無就有關期間向 Adelio 董事支付酬金。

	袍金 千港元	薪金及花紅 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	以股份形式 支付之開支 千港元	總計 千港元
Ku Sau Shan Lawrence James ¹	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

概無 Adelio 董事於有關期間內放棄任何酬金。

附註：

¹ 於二零一零年十二月十日獲委任。

12. 融資成本

	由二零一零年 十一月九日 (註冊成立 日期) 至二零一零年 十二月 三十一日期間 千港元	截至 二零一一年 六月三十日 止六個月 千港元
須於五年內悉數償還之有抵押銀行貸款利息	—	431
短期貸款之利息	—	4,241
	—	4,672

13. 所得稅開支

由於 Adelio 集團於有關期間內並無應課稅溢利，故並無就香港利得稅計提撥備。

於綜合全面收益表確認之稅項詳情如下：

	由二零一零年 十一月九日 (註冊成立 日期) 至二零一零年 十二月 三十一日期間 千港元	截至 二零一一年 六月三十日 止六個月 千港元
遞延稅項	—	80

香港利得稅乃按有關期間估計應課稅溢利以 16.5% 之稅率計算。

於有關期間內之稅項與除稅前溢利於綜合全面收益表之對賬如下：

	由二零一零年 十一月九日 (註冊成立 日期) 至二零一零年 十二月 三十一日期間 千港元	截至 二零一一年 六月三十日 止六個月 千港元
除稅前溢利	3,032	110,242
按所得稅稅率計算之稅項 (二零一零年及二零一一年：16.5%)	500	18,190
於釐定應課稅溢利時無需繳稅之收入之稅務影響	(530)	(18,150)
於釐定應課稅溢利時不可扣減之收入之稅務影響	30	40
已確認減速稅項撥備	—	(94)
已確認稅務虧損	—	14
遞延稅項開支	—	80
期內稅項開支	—	80

14. 股息

Adelio 董事並不建議就有關期間派發任何股息或轉撥任何金額。

15. 投資物業

	千港元
公平值	
於二零一零年十一月九日(註冊成立日期)	—
收購一間附屬公司	300,000
於二零一零年十二月三十一日及二零一一年一月一日	300,000
公平值變動之收益	110,000
於二零一一年六月三十日	<u>410,000</u>

Adelio 集團於二零一零年十二月三十一日及二零一一年六月三十日之投資物業公平值乃分別以獨立專業估值師威格斯資產評估顧問有限公司及普敦國際評估有限公司於該日期進行之估值為基準，估值師與 Adelio 集團概無關連。

威格斯資產評估顧問有限公司及普敦國際評估有限公司為香港測量師學會之成員，具備合適資格且於相關位置之同類型物業估值方面有近期經驗。估值乃參考類似物業之交易價格市場證據後達致。

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

上述所示投資物業賬面值包括：

	於二零一零年 十二月 三十一日 千港元	於二零一一年 六月 三十日 千港元
以中期租約持有之香港物業	<u>300,000</u>	<u>410,000</u>

於二零一零年十二月三十一日，Adelio 集團已 (i) 抵押其賬面值約為 300,000,000 港元之投資物業及 (ii) 全數指讓投資物業保險所得款項，作為擔保授予 Adelio 集團 134,000,000 港元銀行融資之部份抵押品，於報告期末，約 80,283,000 港元尚未償還(附註 23)。

於二零一零年十二月三十一日，Adelio 集團有短期貸款 40,000,000 港元，乃以 Adelio 集團同一投資物業第二份法律押記作擔保，並獲當時之中介控股公司及 Rexdale Investment Limited 當時之董事擔保。截至二零一一年六月三十日止期間，該押記已獲解除，而短期貸款已悉數償還(附註 24)。

於二零一一年六月三十日，Adelio 集團已抵押其投資物業約 410,000,000 港元(連同其租金指讓)，以擔保 182,000,000 港元按揭貸款，於報告期末，約 176,944,000 港元尚未償還(附註 23)。

16. 物業、廠房及設備

	租賃裝修 千港元
成本	
於二零一零年十一月九日(註冊成立日期)	—
收購一間附屬公司	23,473
	<u>23,473</u>
於二零一零年十二月三十一日、二零一一年一月一日及 二零一一年六月三十日	<u>23,473</u>
累計折舊	
於二零一零年十一月九日(註冊成立日期)	—
收購一間附屬公司	23,473
	<u>23,473</u>
於二零一零年十二月三十一日、二零一一年一月一日及 二零一一年六月三十日	<u>23,473</u>
賬面值	
於二零一零年十二月三十一日及二零一一年六月三十日	<u>—</u>

17. 按金及預付款項

	於二零一零年 十二月 三十一日 千港元	於二零一一年 六月 三十日 千港元
按金	43	369
預付款項	3,799	—
	<u>3,842</u>	<u>369</u>

Adelio 董事認為按金及預付款項之賬面值與其公平值相若。

18. 應收賣方款項

	於二零一零年 十二月 三十一日 千港元	於二零一一年 六月 三十日 千港元
Vartan Holdings Limited	—	39,732

截至二零一零年十二月三十一日止年度及截至二零一一年六月三十日止期間，最高未清償金額如下：

	截至 二零一零年 止年度 千港元	截至 二零一一年 六月 三十日 止六個月 千港元
Vartan Holdings Limited	—	39,732

應收賣方之款項為無抵押、免息及須應要求收回。

19. 定期存款、銀行結餘及現金

	於二零一零年 十二月 三十一日 千港元	於二零一一年 六月三十日 千港元
定期存款	419	—
銀行現金	9	2,440
	<u>428</u>	<u>2,440</u>

定期存款為期三個月，按有關短期存款利率賺取利息。其已抵押予銀行，以取得向中華電力有限公司授出之約414,000港元銀行擔保，以替代一間附屬公司名下之電力賬戶現金按金。

銀行儲蓄賬戶結餘根據每日銀行存款利率按市場利率計息，而現時之賬戶並無利息收入。

20. 股本

	於二零一零年 十二月三十一日 美元	於二零一一年 六月三十日 美元
法定：		
50,000股每股1美元之普通股	<u>50,000</u>	<u>50,000</u>
已發行及繳足：		
1股每股1美元之普通股	<u>1</u>	<u>1</u>

21. 其他應付款項及應計費用

	於二零一零年 十二月 三十一日 千港元	於二零一一年 六月三十日 千港元
其他應付款項	18,655	—
應計費用	<u>229</u>	<u>—</u>
	<u>18,884</u>	<u>—</u>

Adelio董事認為其他應付款項及應計費用之賬面值與其公平值相若。

22. 應付關連公司及賣方款項

應付關連公司及賣方款項為無抵押、免息及須應要求償還。

23. 有抵押銀行貸款

有抵押銀行貸款之還款時間表詳情如下：

	於二零一零年 十二月 三十一日 千港元	於二零一一年 六月三十日 千港元
一年內或應要求	<u>80,283</u>	<u>176,944</u>

銀行貸款每年按最優惠利率減2.25%計息，須自二零零七年十二月六日起分84個連續期間償還。

於二零一一年一月十四日，Adelio集團開始新銀行貸款，其每年按香港銀行同業拆息0.75%計息，須分179個每月等額分期加一個尾期償還。

銀行貸款乃以Adelio集團之物業約410,000,000港元(附註15)、其最終控股公司實益擁有人提供之上限為182,000,000港元之個人擔保及Adelio之附屬公司Rexdale Investment Limited之股份押記作抵押。

24. 短期貸款

短期貸款指財務公司向Adelio一間附屬公司提供之貸款，貸款獲Adelio集團投資物業之第二份法律押記作抵押(附註15)，並獲當時之中介控股公司及Rexdale Investment Limited當時之董事擔保。截至二零一一年六月三十日止期間，該押記已獲解除，而短期貸款已悉數償還。貸款按年利率21.6%計息。

25. 承付票

	於二零一零年 十二月 三十一日 千港元	於二零一一年 六月三十日 千港元
承付票	<u>147,955</u>	<u>118,000</u>

根據買賣協議，Adelio集團收購一間附屬公司，代價約為157,955,000港元，乃以現金付款10,000,000港元，並向賣方送達118,000,000港元之第一批承付票及約29,955,000港元之第二批承付票支付。第一批承付票將於一年內清償，而第二批承付票將分別於該等承付票各自獲發行後14日內清償。承付票為免息並以向Lafe Corporation Limited發出之Adelio附屬公司Rexdale Investment Limited之股份之股份押記(即賣方之前所擁有之附屬公司之全部持股量)作抵押(附註27)。

26. 遞延稅項

以下為主要已確認遞延稅項負債及資產及有關變動：

	稅項虧損 千港元	加速稅項折舊 千港元	總計 千港元
於二零一零年十一月九日(註冊成立日期)	—	—	—
收購一間附屬公司	(1,171)	2,014	843
於二零一零年十二月三十一日及 二零一一年一月一日	(1,171)	2,014	843
(計入)／扣除自綜合全面收益表	(14)	94	80
於二零一一年六月三十日	<u>(1,185)</u>	<u>2,108</u>	<u>923</u>

27. 收購附屬公司

於二零一零年十二月三十一日，Adelio之附屬公司One Synergy Limited訂立買賣協議，以收購Rexdale Investment Limited(「Rexdale」)之全部股權，代價為157,955,000港元。Rexdale於收購日期之可資識別資產及負債之公平值及於緊接收購前之相應賬面值如下：

	於二零一零年 十二月 三十一日 千港元
投資物業	300,000
其他應收款項	27,920
按金及預付款	3,842
定期存款	419
銀行結餘及現金	9
已收租金按金及應計款項	(3,660)
短期貸款	(40,000)
有抵押銀行貸款	(80,283)
遞延稅項	(843)
其他應付款	<u>(18,316)</u>
	189,088
議價購買附屬公司之收益	(3,213)
轉讓貸款	<u>(27,920)</u>
總代價	<u>157,955</u>
以以下方式清償：	
現金	10,000
承付票	<u>147,955</u>
	<u>157,955</u>

28. 於附屬公司之權益

	於二零一零年 十二月三十一日 千港元	於二零一一年 六月三十日 千港元
非上市股份，按成本	—	—

於附屬公司之權益之賬面值調低至其可收回金額，有關可收回金額乃經參考預期將從各附屬公司產生之估計未來現金流量後釐定。

Adelio 附屬公司於二零一零年十二月三十一日及二零一一年六月三十日之詳情載列如下：

附屬公司名稱	註冊成立 及營運地點	已發行 股本詳情 港元	持有權益之比例		主要業務
			直接 %	間接 %	
One Synergy Limited	香港	1	100	—	投資控股
Rexdale Investment Limited	香港	10,000,000	—	100	物業投資

29. 承擔

租賃承擔

作為出租人

Adelio 集團以經營租賃安排租賃其投資物業，租賃年期界乎多月至一年。租賃之條款一般亦要求租戶支付抵押按金及根據當時之市況定期作出租金調整。

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

	於二零一零年 十二月 三十一日 千港元	於二零一一年 六月三十日 千港元
一年內	11,825	6,524

30. 重大關連方交易

除財務資料其他地方所披露者外，Adelio 集團於有關期間並無訂立任何重大關連方交易。

於有關期間，概無向 Adelio 之董事及主要管理人員支付酬金。

31. 或然負債

CFAM (「CFAM」) 已於二零一零年四月十五日就 25,000,000 港元及其利息與成本，在香港特別行政區最高法院原訟法庭向 Adelio 之附屬公司 Rexdale 發出傳訊令狀(「申索」)。Rexdale 向 CFAM 就已發出之支票提出申索，該支票在 CFAM 用作付款時未能兌現。CFAM 未能於二零一零年五月十七日(到期日)前送交其申索陳述書。Rexdale 董事相信申索缺乏理據，並已指示其律師即時剔除申索。

概無就上述案件計提法律申索撥備。期末負債由 Rexdale 管理層質其法律顧問檢討申索及討論 Rexdale 之狀況後作出評估。由於現有或爭議中之申索金額，故負債有概定之不確定性。於二零一一年五月十二日，Rexdale 已向高等法院送達抗辯及反申索。

Rexdale 之律師認為，假設 Rexdale 未能成功抗辯及反申索，則雙方之法律成本，連同法院可能判給 CFAM 之權益，Rexdale 之估計負債應為約 32,000,000 港元。

根據日期為二零一零年十二月三十一日之 Rexdale 股權買賣協議之條款，Lafe Corporation Limited (之前擁有 Rexdale 全部股權之公司) 已同意彌償 Rexdale 及 One Synergy Limited (Rexdale 全部股權之買方) 因申索而產生之任何及一切虧損、申索、損失賠償、罰款、訴訟、索求、法律程序、判決及成本，上限約為 157,955,000 港元。

Rexdale 董事並不認為申索有理據，並打算抗辯。Adelio 集團董事並無根據 Lafe Corporation Limited 提出之彌償於財務資料中確認撥備。

32. 資本管理

資本風險管理

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

Adelio 集團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，Adelio 集團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，Adelio 集團之資本管理目標、政策或程序維持不變。

Adelio以負債比率(Adelio集團之借貸總額除以Adelio擁有人應佔股權)管理其資本。二零一零年十二月三十一日及二零一一年六月三十日之負債比率如下：

	於二零一零年 十二月 三十一日 千港元	於二零一一年 六月三十日 千港元
有抵押銀行貸款	80,283	176,944
短期貸款	40,000	—
承付票	147,955	118,000
應付關連公司款項	10,168	—
應付賣方款項	—	40,367
債務淨額	<u>278,406</u>	<u>335,311</u>
Adelio擁有人應佔權益	<u>3,032</u>	<u>113,194</u>
負債比率	<u>9,182%</u>	<u>296%</u>

33. 金融工具

金融工具之類別

	於二零一零年 十二月 三十一日 千港元	於二零一一年 六月三十日 千港元
金融資產		
貸款及應收款項(包括現金及現金等價物)	<u>471</u>	<u>42,541</u>
金融負債		
攤銷成本	<u>300,395</u>	<u>338,424</u>

財務風險管理目標及政策

Adelio集團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Adelio集團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、利率風險、市場風險及外匯風險。

(a) 信貸風險

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

Adelio集團之信貸風險主要來自按金及其他應收款項。於綜合財務狀況表呈列之金額已扣除呆帳撥備(如有)，撥備由Adelio集團之管理層根據過往經驗及彼等對現時經濟環境之評估釐定。

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

(b) 流動資金風險

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

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

下表詳列Adelio集團就其非衍生金融負債之餘下合約到期日。該表已根據按Adelio集團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。

	加權平均 實際利率	應要求或 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	一年至 五年 千港元	五年以上 千港元	總合約 未貼現 現金流 千港元	總賬面值 千港元
於二零一零年十二月三十一日								
其他應付款項及應計費用								
	—	18,884	—	—	—	—	18,884	18,884
已收租金按金	—	3,105	—	—	—	—	3,105	3,105
應付關連公司款項	—	10,168	—	—	—	—	10,168	10,168
有抵押銀行貸款	3%	1,777	3,554	79,965	—	—	85,296	80,282
短期貸款	21.6%	—	—	40,000	—	—	40,000	40,000
承付票	—	29,955	—	118,000	—	—	147,955	147,955
		<u>63,889</u>	<u>3,554</u>	<u>237,965</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>305,408</u>	<u>300,394</u>
於二零一一年六月三十日								
已收租金按金	—	3,113	—	—	—	—	3,113	3,113
應付賣方款項	—	40,367	—	—	—	—	40,367	40,367
有抵押銀行貸款	3%	1,452	2,025	186,551	—	—	190,028	176,944
承付票	—	—	—	118,000	—	—	118,000	118,000
		<u>44,932</u>	<u>2,025</u>	<u>304,551</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>351,508</u>	<u>338,424</u>

(c) 利率風險

利率風險指金融工具之公平值或未來現金流量將隨市場利率改變而波動之風險。Adelio集團所面對之利率變動風險主要與Adelio集團之浮息有抵押銀行貸款有關。

估計利率若增加或減少10個基點，而其他所有變數維持不變，則Adelio集團除稅前溢利及保留溢利將概約如下：

	於二零一零年 十二月 三十一日 千港元	於二零一一年 六月三十日 千港元
Adelio集團除稅前溢利及保留溢利增加或減少	<u>80</u>	<u>177</u>
(d) 市場風險		

Adelio集團面對有關以現貨市盈率買賣之投資物業之市場風險。因投資物業以固定租金出租，故風險有所減低。

(e) 外匯風險

外匯風險指金融工具之公平值或未來現金流量將隨匯率改變而波動之風險。

Adelio集團並無面對外匯風險，此乃由於大部份交易乃以營運之功能貨幣列賬。Adelio集團並無持有或發行任何衍生金融工具，以成交易用途或對沖匯率波動。

(f) 金融工具之公平值

金融資產及金融負債之公平值按以下方式釐定：

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

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

34. 結算日後事項

於二零一一年六月三十日後並無發生重大事項。

C. 結算日後財務報表

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

此致

香港
干諾道中168-200號
信德中心西座38樓3811室
Eternity Investment Limited
(永恒策略投資有限公司*)
列位董事 台照

國衛會計師事務所
英國特許會計師
香港執業會計師
香港
謹啟

二零一一年十一月二十三日

* 僅供識別

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



Chartered Accountants
Certified Public Accountants

香港
中環
畢打街11號
置地廣場
告羅士打大廈31樓

敬啟者：

緒言

以下為吾等就 Rexdale Investment Limited (「Rexdale」) 於截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度及截至二零一一年六月三十日止六個月(「有關期間」)之財務資料及其載於以下 A、B 及 C 節之附註(「財務資料」)作出之報告，以供載入 Eternity Investment Limited (永恒策略投資有限公司*) (「貴公司」) 於二零一一年十一月二十三日就貴公司之全資附屬公司 Riche (BVI) Limited (「買方」) 與 Vartan Holdings Limited (「賣方」) 於二零一一年五月二十五日訂立之買賣協議(「該協議」) 刊發之通函(「通函」) 附錄三 B。根據該協議，買方已有條件同意以總代價 267,600,000 港元收購 Adelio Holdings Limited 之全部已發行股本(「收購事項」)。

Rexdale 為在一九八一年六月二十三日於香港註冊成立之有限公司。主要業務活動為物業投資以及與該物業之租戶訂立租約，而該物業位於一幢名為樂基官塘大廈之大樓(位於香港九龍觀塘道 398-402 號) 內(「該物業」)。Rexdale 之主要資產為該物業。於二零一一年六月三十日，Rexdale 由 Adelio Holdings Limited 之全資附屬公司 One Synergy Limited 全資擁有。

財務資料乃根據 Rexdale 截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止財政年度之法定財務報表(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以及香港公司條例編製，並於截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度經 Moore Stephens Associates Limited 審核，並於截至二零一零年十二月三十一日止年度經執業會計師 Law Yuk Lan 審核)。

* 僅供識別

編製基準

財務資料已由 Rexdale 之董事根據 Rexdale 有關期間之財務報表(「相關財務報表」)按下文附註 2 所載之基準編製。相關財務報表已根據香港財務報告準則(當中亦包括香港會計師公會頒佈之香港會計準則及詮釋)編製。

董事就財務資料須承擔之責任

Rexdale 之董事須負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則真實而公平地列報財務資料及相關財務報表。 貴公司董事須為通函(載有本報告)之內容負責。

申報會計師之責任

就本報告而言，吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則對相關財務報表進行適當審核，並根據香港會計師公會頒佈之核數指引第 3.340 條「招股章程及申報會計師」進行吾等此認為必需之程序。

吾等之責任為根據吾等之審核對財務資料發表獨立意見。

本報告所載 Rexdale 於有關期間之財務資料乃根據相關財務報表編製，以供吾等編製載入通函之報告。吾等編製供載入通函之報告時，認為無需調整相關財務報表。

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 Rexdale 於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日及二零一一年六月三十日之事務狀況及 Rexdale 於有關期間之業績及現金流量。

關於持續經營會計基準入賬之重大不明朗因素

雖然吾等並無保留意見，但吾等注意到財務資料附註2所列，Rexdale於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日及二零一一年六月三十日之流動負債分別超出其流動資產約105,335,000港元、105,046,000港元、110,069,000港元及109,583,000港元。此等狀況連同財務資料附註2所載之其他事宜表明存在重大不明朗因素，可能令Rexdale之持續經營能力產生重大疑問。

可資比較財務資料

董事及申報會計師各自之責任

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

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

總結

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

A. Rexdale 之財務資料

全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
		二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一零年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元
營業額	8	6,750	6,597	7,352	3,494	6,533
其他收入及收益	9	3	1	1	—	—
投資物業公平值變動產生之						
收益	16	14,930	10,760	45,000	—	110,000
行政開支		(2,062)	(2,575)	(4,530)	(3,747)	(1,375)
經營業務溢利/(虧損)		19,621	14,783	47,823	(253)	115,158
融資成本	13	(4,303)	(3,179)	(7,846)	(2,462)	(4,672)
除稅前溢利/(虧損)	10	15,318	11,604	39,977	(2,715)	110,486
所得稅抵免/(開支)	14	103	95	830	447	(80)
年/期內溢利/(虧損)		<u>15,421</u>	<u>11,699</u>	<u>40,807</u>	<u>(2,268)</u>	<u>110,406</u>
Rexdale 擁有人應佔年/期內						
溢利/(虧損)		<u>15,421</u>	<u>11,699</u>	<u>40,807</u>	<u>(2,268)</u>	<u>110,406</u>
年/期內全面總收入/(虧損)		<u>15,421</u>	<u>11,699</u>	<u>40,807</u>	<u>(2,268)</u>	<u>110,406</u>
Rexdale 擁有人應佔年/期內						
全面總收入/(虧損)		<u>15,421</u>	<u>11,699</u>	<u>40,807</u>	<u>(2,268)</u>	<u>110,406</u>

隨附附註構成 Rexdale 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	
		二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	六月三十日 千港元
資產					
非流動資產					
投資物業	16	243,440	255,000	300,000	410,000
物業、廠房及設備	17	6	—	—	—
		<u>243,446</u>	<u>255,000</u>	<u>300,000</u>	<u>410,000</u>
流動資產					
應收貿易賬款	18	540	—	—	—
按金及預付款項	19	43	43	3,842	369
應收賣方款項	20	—	—	—	39,732
應收直接控股公司款項	21	30,997	30,997	27,920	27,924
應收同系附屬公司款項	22	—	861	—	—
應收關連公司款項	23	3,186	68	—	—
應收中介控股公司款項	24	—	—	—	9
定期存款、銀行結餘及現金	25	424	422	428	2,440
		<u>35,190</u>	<u>32,391</u>	<u>32,190</u>	<u>70,474</u>
總資產		<u><u>278,636</u></u>	<u><u>287,391</u></u>	<u><u>332,190</u></u>	<u><u>480,474</u></u>
權益					
Rexdale 擁有人應佔資本及儲備					
股本	26	10,000	10,000	10,000	10,000
儲備		<u>126,582</u>	<u>138,281</u>	<u>179,088</u>	<u>289,494</u>
總權益		<u><u>136,582</u></u>	<u><u>148,281</u></u>	<u><u>189,088</u></u>	<u><u>299,494</u></u>

	附註	於十二月三十一日		於二零一一年	
		二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	六月三十日 千港元
負債					
流動負債					
其他應付款項及應計費用	27	618	300	18,871	—
已收租金按金		1,979	2,130	3,105	3,113
應付同系附屬公司款項	28	20,929	35,967	—	—
應付關連公司款項	28	18	416	—	—
應付稅項		1,510	1,260	—	—
有抵押銀行貸款	29	115,471	97,364	80,283	176,944
短期貸款	30	—	—	40,000	—
		<u>140,525</u>	<u>137,437</u>	<u>142,259</u>	<u>180,057</u>
非流動負債					
遞延稅項	31	<u>1,529</u>	<u>1,673</u>	<u>843</u>	<u>923</u>
總負債		<u>142,054</u>	<u>139,110</u>	<u>143,102</u>	<u>180,980</u>
總權益及負債		<u>278,636</u>	<u>287,391</u>	<u>332,190</u>	<u>480,474</u>
淨流動負債		<u>(105,335)</u>	<u>(105,046)</u>	<u>(110,069)</u>	<u>(109,583)</u>
總資產減流動負債		<u>138,111</u>	<u>149,954</u>	<u>189,931</u>	<u>300,417</u>

隨附附註構成 Rexdale 財務資料之一部份。

權益變動報表

	股本 千港元	保留盈利 千港元	總計 千港元
於二零零八年一月一日	10,000	111,161	121,161
年內溢利	—	15,421	15,421
年內全面總收入	—	15,421	15,421
於二零零八年 十二月三十一日及 二零零九年一月一日	10,000	126,582	136,582
年內溢利	—	11,699	11,699
年內全面總收入	—	11,699	11,699
於二零零九年十二月三十一日及 二零一零年一月一日	10,000	138,281	148,281
年內溢利	—	40,807	40,807
年內總全面收入	—	40,807	40,807
於二零一零年十二月三十一日及 二零一一年一月一日	10,000	179,088	189,088
期內溢利	—	110,406	110,406
期內總全面收入	—	110,406	110,406
於二零一一年六月三十日	<u>10,000</u>	<u>289,494</u>	<u>299,494</u>
於二零一零年一月一日	10,000	138,281	148,281
期內虧損	—	(2,268)	(2,268)
期內總全面虧損	—	(2,268)	(2,268)
於二零一零年六月三十日(未經審核)	<u>10,000</u>	<u>136,013</u>	<u>146,013</u>

現金流量報表

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一零年	二零一一年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
				(未經審核)	
經營業務					
除稅前溢利／(虧損)	15,318	11,604	39,977	(2,715)	110,486
為以下各項調整：					
利息收入	(3)	(1)	—	—	—
利息開支	4,303	3,179	7,846	2,462	4,672
投資物業公平值變動產生之收益	(14,930)	(10,760)	(45,000)	—	(110,000)
折舊	119	6	—	—	—
未計營運資金變動前之					
經營現金流量	4,807	4,028	2,823	(253)	5,158
應收貿易賬款(增加)／減少	(540)	540	—	—	—
按金及預付款項減少	—	—	(3,799)	(7,945)	3,473
應收賣方款項增加	—	—	—	—	(39,732)
應收直接控股公司款項					
減少／(增加)	—	—	3,077	—	(4)
應收同系附屬公司款項					
減少／(增加)	3,794	(861)	861	861	—
應收關連公司款項(增加)／減少	(3,186)	3,118	68	(1,542)	—
應收中介控股公司款項增加	—	—	—	—	(9)
其他應付款項及應計費用					
(減少)／增加	(1,524)	(318)	18,571	291	(18,871)
應收租金按金(減少)／增加	(450)	151	975	(390)	8
應付同系附屬公司款項					
增加／(減少)	18,988	15,038	(35,967)	(35,967)	—
應付關連公司款項增加／(減少)	18	398	(416)	17,942	—
經營業務所產生／(所用)之現金	21,907	22,094	(13,807)	(27,003)	(49,977)
已付所得稅	—	(11)	(1,260)	(1,260)	—
已付利息	(4,303)	(3,179)	(7,846)	(2,462)	(4,672)
經營業務所產生／(所用)之					
現金淨額	17,604	18,904	(22,913)	(30,725)	(54,649)

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一零年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元
投資活動					
已收利息	3	1	—	—	—
收購投資物業付款	—	(800)	—	—	—
已抵押定期存款(增加)/減少	(417)	(1)	(1)	—	419
投資業務(所用)/所產生之 現金淨額	<u>(414)</u>	<u>(800)</u>	<u>(1)</u>	<u>—</u>	<u>419</u>
融資活動					
償還有抵押銀行貸款	(17,205)	(18,107)	(17,081)	(9,259)	(85,339)
償還短期貸款	—	—	—	—	(40,000)
有抵押銀行貸款之所得款項	—	—	—	—	182,000
短期貸款之所得款項	—	—	40,000	40,000	—
融資活動(所用)/所產生之 現金淨額	<u>(17,205)</u>	<u>(18,107)</u>	<u>22,919</u>	<u>30,741</u>	<u>56,661</u>
現金及現金等值項目(減少)/ 增加淨額	<u>(15)</u>	<u>(3)</u>	<u>5</u>	<u>16</u>	<u>2,431</u>
年/期初之現金及現金等值項目	<u>22</u>	<u>7</u>	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>9</u>
年/期終之現金及現金等值項目	<u><u>7</u></u>	<u><u>4</u></u>	<u><u>9</u></u>	<u><u>20</u></u>	<u><u>2,440</u></u>
現金及現金等值項目結餘分析					
定期存款、銀行結餘及現金	424	422	428	438	2,440
減：定期存款	(417)	(418)	(419)	(418)	—
	<u><u>7</u></u>	<u><u>4</u></u>	<u><u>9</u></u>	<u><u>20</u></u>	<u><u>2,440</u></u>

B. 財務資料附註

1. 一般資料

Rexdale 在一九八九年六月二十三日於香港註冊成立為有限公司。其註冊地址及主要營業地點為香港金鐘夏慤道18號海富中心一期21樓2104A室。最終控股公司為Kwan Wing Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，其並無編製供公眾使用之財務報表。

Rexdale 之主要業務為物業投資。

財務資料以千港元(千港元)呈列，與Rexdale之功能貨幣相同。

2. 編製基準

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

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

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

於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日及二零一一年六月三十日，Rexdale之流動負債分別超出其流動資產約105,335,000港元、105,046,000港元、110,069,000港元及109,583,000港元。由於Rexdale之最終控股公司已確認提供持續財務資助予Rexdale，以使其可持續經營及清償其於可見將來之到期負債，故財務資料乃按持續經營基準編製。

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

通函所採用之會計政策與編製 Rexdale 於有關期間之年度財務報表所依循者一致。

於本期間內，Rexdale 已首次應用多項香港會計師公會頒佈之新準則、修訂本及詮釋(以下統稱為「新訂及經修訂香港財務報告準則」)，自 Rexdale 於二零一一年一月一日開始之會計期間生效。

香港財務報告準則(修訂本)	二零一零年香港財務報告準則之改進
香港會計準則第 24 號(二零零九年經修訂)	關連人士披露
香港會計準則第 32 號(修訂本)	供股分類
香港(國際財務報告準則) — 詮釋第 14 號(修訂本)	預付最低資金要求
香港(國際財務報告準則) — 詮釋第 19 號	以權益工具抵銷金融負債

除下文所述者外，採納新訂及經修訂香港財務報告準則對 Rexdale 於本或過往會計期間之財務資料概無重大影響。

香港詮釋第 5 號(「香港詮釋第 5 號」)：財務報表之呈列 — 借款人對包含按要求償還條款之定期貸款之分類

香港詮釋第 5 號規定，借貸人須在財務狀況表內將載有給予貸款人無條件權利可隨時要求償還貸款條款之定期貸款全部分類為流動負債。這不論有否發生違約事件，亦不論貸款協議所載任何其他條款及到期日。於採納此詮釋前，Rexdale 之有期貸款根據還款到期日於財務狀況表獨立分類為流動及非流動負債部份。於採納詮釋時，有期貸款已重新分類為流動負債。Rexdale 已追溯應用該詮釋。

香港會計準則第 12 號所得稅之修訂本

此外，Adelio 集團已於截至二零一零年止年度提早採納香港會計準則第 12 號，於生效日期(由二零一二年一月一日起或以後年度期間)前提早採用香港會計準則第 12 號遞延稅項：撥回相關資產之修訂。在此修訂下，根據香港會計準則第 40 號投資物業以公平值計量之投資物業，除非在某情況下假定被駁回，在計算遞延稅項時其價值假定可從出售中撥回。在此修訂之前，有關以公平值計量之投資物業之遞延稅項，會透過使用以反映投資物業賬面值之稅務結果而作出計量。因此，根據該修訂，Rexdale 於香港之投資物業無需就重估投資物業所產生或預駁回所產生之公平值變動之遞延稅項計提撥備。Rexdale 已追溯應用該政策變動。

全面收益表內會計政策變動之影響：

	截至二零零八年十二月三十一日止年度		
	經審核報告	香港會計	重列
	之結餘	準則第 12 號	
千港元	千港元	千港元	
所得稅(開支)／抵免	(24,281)	24,384	103
年內(虧損)／溢利	<u>(8,963)</u>	<u>24,384</u>	<u>15,421</u>

	截至二零零九年十二月三十一日止年度		
	經審核報告	香港會計	重列
	之結餘	準則第 12 號	
千港元	千港元	千港元	
所得稅(開支)／抵免	(1,680)	1,775	95
年內溢利	<u>9,924</u>	<u>1,775</u>	<u>11,699</u>

財務狀況表內會計政策變動之影響：

	截至二零零八年十二月三十一日止年度			
	經審核報告	香港會計	香港詮釋	重列
	之結餘	準則第 12 號	第 5 號	
千港元	千港元	千港元	千港元	
有抵押銀行貸款 — 即期部份	(18,107)	—	(97,364)	(115,471)
有抵押銀行貸款 — 非即期部份	(97,364)	—	97,364	—
遞延稅項	(25,913)	24,384	—	(1,529)
保留盈利	<u>(102,198)</u>	<u>(24,384)</u>	<u>—</u>	<u>(126,582)</u>

	截至二零零九年十二月三十一日止年度			
	經審核報告	香港會計	香港詮釋	重列
	之結餘	準則第 12 號	第 5 號	
千港元	千港元	千港元	千港元	
有抵押銀行貸款 — 即期部份	(18,658)	—	(78,706)	(97,364)
有抵押銀行貸款 — 非即期部份	(78,706)	—	78,706	—
遞延稅項	(27,832)	26,159	—	(1,673)
保留盈利	<u>(112,122)</u>	<u>(26,159)</u>	<u>—</u>	<u>(138,281)</u>

	截至二零一零年十二月三十一日止年度			
	經審核報告	香港會計	香港詮釋	重列
	之結餘	準則第12號	第5號	
千港元	千港元	千港元	千港元	
有抵押銀行貸款 — 即期部份	(20,803)	—	(59,480)	(80,283)
有抵押銀行貸款 — 非即期部份	(59,480)	—	59,480	—
	<u>(80,283)</u>	<u>—</u>	<u>(59,480)</u>	<u>(80,283)</u>

4. 已頒佈但未生效之新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋

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

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

¹ 於二零一一年七月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

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

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

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

香港財務報告準則第7號披露 — 轉讓金融資產之修訂本增加涉及金融資產轉讓之交易之披露規定。該等修訂旨在就於金融資產被轉讓而轉讓人保留該資產一定程度之持續風險承擔時，提高風險承擔之透明度。該等修訂亦要求於該期間內金融資產轉讓並非均衡分佈時作出披露。

Rexdale董事預期，應用新訂及經修訂準則將不會對Rexdale之業績及財務狀況造成重大影響。

5. 主要會計政策概要

於編製財務資料時應用之主要會計政策載列於下文。除另有指明外，該等政策已於所有呈列年度貫徹應用。

(a) 收益確認

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

服務費收入於提供服務時確認。

利息收入以時間為基準，乃參照未償還本金及適用利率入賬。

(b) 資產減值

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

計算可收回金額

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

減值虧損撥回

減值虧損僅於用以釐訂可收回金額之估計有所變動時方予撥回。

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

(c) 稅項

所得稅支出指現時應付稅項及遞延稅項之總和。

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

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

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

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

(d) 投資物業

投資物業為持作賺取租金及／或資本增值用途之物業。於首次確認時，投資物業乃按成本(包括任何直接應佔之開支)計量。於首次確認後，投資物業利用公平值計

量。投資物業公平值變動所產生之損益會於產生年度直接計入全面收益表。

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

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

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

(e) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。

資產之成本包括其購買價及任何使其投入現有運作狀況及運往現址作擬訂用途之直接應佔成本。物業、廠房及設備投入運作後所產生之支出如維修保養及大修費用，一般於其產生期間自全面收益表扣除。倘能清楚顯示該項支出導致預期未來因使用物業、廠房及設備而獲得之經濟效益增長，該支出將撥充資本作為該項資產或一項單獨資產之額外成本。

折舊予以確認，以按直線法撇銷物業、廠房及設備之估計可使用年期成本。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法均於各呈報期末進行檢討，估計之任何變動乃以預先計提方式入賬。主要年率如下：

租賃裝修	20%
------	-----

物業、廠房及設備之項目於出售時或持續使用該資產預期不會產生未來經濟利益時解除確認。

出售物業、廠房及設備所產生之收益或虧損乃按銷售所得款項淨額及相關資產之賬面值之差額計算，並於資產解除確認當年於全面收益表確認。

(f) 金融工具

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

金融資產

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

實際利率法

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

債務工具之收入按實際利率基準確認。

貸款及應收款項

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

金融資產之減值

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

所有其他金融資產方面，減值之客觀證據可包括：

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

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

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

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

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

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

金融負債及股權

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

Rexdale之金融負債主要包括其他金融負債(包括其他應付款項、應計費用、已收租金按金、應付同系附屬公司款項、應付關連公司款項、有抵押銀行貸款及短期貸款(屬其他金融負債類別))。該等金融負債其後利用實際利率法按經攤銷成本計量。

股權工具

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

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

實際利率法

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

利息開支按實際利率法確認。

終止確認

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

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

公平值之釐定

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

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

(g) 貿易及其他應收款項

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

(h) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金、銀行通知存款、原到期日為三個月或以下之其他短期高流通投資及銀行透支。銀行透支乃於財務狀況表內列為流動負債。

(i) 借貸

借貸最初乃按公平值(扣除已產生之交易成本)確認。交易成本為直接歸屬予金融資產或金融負債之購買、發行或出售之增量成本，其中包括付予代理、顧問、經紀及交易商之費用和佣金、規管機構及證券交易所收取之費用，以及轉讓稅及關稅。借貸其後按攤銷成本列賬，如扣除交易成本後之所得款項及贖回價值出現差額，則於借貸期內以實際利率法在全面收益表內確認。

(j) 租約

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

所有其他租約均列作經營租約，而年度租金以直線法按有關租期自全面收益表扣除。

(k) 僱員福利**僱傭條例長期服務金**

Rexdale 若干僱員已為 Rexdale 作出規定年數之服務，倘終止僱用彼等，則彼等合符資格根據僱傭條例領取長期服務金。倘有關終止僱用之情況符合僱傭條例指定的情況，則 Rexdale 須作出有關付款。

按僱員為 Rexdale 所作出服務截至報告期末已賺取未來可能付款之最佳估計計算，已就未來可能作出之長期服務金確認撥備。

退休福利責任

Rexdale 根據香港強積金條例為於香港僱傭條例司法權區之僱員運營強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃為定額供款計劃，其資產由獨立信託基金持有。

根據強積金計劃，僱主及其僱員各自須按僱員之相關收入 5% 至 10% 向計劃作出供款，而僱員之供款上限為每月相關收入 20,000 港元。Rexdale 向強積金計劃作出之供款乃於產生時支銷。5% 相關收入於有關服務期內服務完成時直接歸屬，而餘下部份

乃根據強積金計劃歸屬比例歸屬。倘僱員於僱主供款悉數歸屬前離開強積金計劃，則撤銷供款之金額用作減少 Rexdale 應付之供款。

離職福利

離職福利於僱用在正常退休日前終止或僱員自願接受離職以換取該等福利時支付。Rexdale 於其明確承諾根據具體正式計劃終止現職僱員之僱用且不可能撤回承諾或就鼓勵僱員接受自願離職而提供離職福利時，確認離職福利。自報告期末起計逾十二個月後到期應付之福利將折現至現值。

(l) 借貸成本

收購、建設或生產合資格資產所產生之借貸成本於須完成及準備作擬定用途時間期間資本化。其他借貸成本乃予以支銷。

(m) 或然負債及或然資產

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

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

(n) 關連人士交易

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

(o) 撥備

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

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

當須用於解決撥備之部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。

6. 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。

Rexdale 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。很大機會導致下一呈報期之資產與負債之賬面值作出重大調整之估計及假設討論如下。

(a) 貿易應收賬款

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

(b) 物業、廠房及設備之可使用年期

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

(c) 投資物業

投資物業乃按獨立專業估值師進行之估值以公平值列賬。在釐定投資物業公平值時，估值師依據之估值方法涉及若干假設及估計反映，包括假設 Rexdale 參考現時市場之比較銷售數據以現時狀態於市場出售物業之可比較市場交易。在依賴估值報告

時，Rexdale 管理層已行使其判斷力並信納估值方法足以反映現時市況。倘因市況變動而令假設有任何變動，則投資物業之公平值於日後會改變。

(d) **所得稅**

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

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

(e) **申索之或然負債**

確認法律訴訟或然負債之政策乃根據管理層之判斷及法律顧問之意見作出評估。於評估申索之可能性時需行使一定程度之判斷，而可能負債金額屬不能確定。倘法院判斷結果不利於 Rexdale，則法律訴訟之負債將被低估。

7. **營運分部**

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

8. **營業額**

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元
租金收入	6,648	6,529	6,886	3,466	6,517
泊車收入	102	68	54	28	16
服務費收入	—	—	412	—	—
	<u>6,750</u>	<u>6,597</u>	<u>7,352</u>	<u>3,494</u>	<u>6,533</u>

(未經審核)

9. 其他收入及收益

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一零年	二零一一年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
銀行利息收入	3	1	—	—	—
雜項收入	—	—	1	—	—
	<u>3</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

(未經審核)

10. 除稅前溢利／(虧損)

除稅前溢利／(虧損)乃經(扣除)／計入以下項目：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一零年	二零一一年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
核數師酬金	(96)	(96)	(15)	(8)	—
物業、廠房及設備 折舊	(119)	(6)	—	—	—
員工成本(包括董事 酬金)	—	—	(233)	(38)	—
— 薪金及其他津貼	—	—	(11)	—	—
— 退休福利計劃供款	—	—	—	—	—
投資物業之租金 總收入	6,648	6,529	6,886	3,466	6,517
減：年／期內產生租金 收入之投資物 業之直接經營 開支	(1,633)	(2,270)	(866)	(415)	(595)
	<u>5,015</u>	<u>4,259</u>	<u>6,020</u>	<u>3,051</u>	<u>5,922</u>

(未經審核)

11. 董事酬金

概無就有關期間向 Rexdale 董事支付酬金。

	袍金 千港元	薪金及花紅 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	以股份形式 支付之開支 千港元	總計 千港元
Lee Yen Kee, Ruby ⁴	—	—	—	—	—
陳安妮女士 ⁴	—	—	—	—	—
林焯輝 ¹	—	—	—	—	—
羅國輝 ²	—	—	—	—	—
Li Yung Kan ³	—	—	—	—	—
Ku Sau Shan Lawrence James ⁵	—	—	—	—	—
One Synergy Limited ⁵	—	—	—	—	—
總酬金	—	—	—	—	—

概無 Rexdale 董事於有關期間內放棄任何酬金。

附註：

- ¹ 於二零零八年十二月三十一日辭任。
- ² 於二零一零年六月七日獲委任及於二零一零年十二月三十一日辭任。
- ³ 於二零一零年六月十五日獲委任及於二零一零年十二月三十一日辭任。
- ⁴ 於二零一零年六月十五日辭任。
- ⁵ 於二零一零年十二月三十一日獲委任。

12. 僱員酬金

三名個別員工之酬金如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元
薪金及其他津貼	—	—	233	38	—
退休福利計劃供款	—	—	11	—	—
	—	—	244	38	—

彼等之酬金介乎以下範圍：

	僱員人數				
	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一零年	二零一一年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
				(未經審核)	
零至 1,000,000 港元	—	—	3	3	—

13. 融資成本

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一零年	二零一一年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
				(未經審核)	
須於五年內悉數償還 之有抵押銀行貸款 利息	4,303	3,179	2,633	1,080	431
短期貸款之利息	—	—	5,213	1,382	4,241
	4,303	3,179	7,846	2,462	4,672

14. 所得稅(抵免)/開支

由於 Rexdale 於有關期間內並無應課稅溢利，故並無就香港利得稅計提撥備。

於全面收益表之稅項詳情如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一零年	二零一一年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
				(未經審核)	
本期稅項開支	—	(239)	—	—	—
遞延稅項	(103)	144	(830)	(447)	80
	(103)	(95)	(830)	(447)	80

香港利得稅乃按有關期間估計應課稅溢利以 16.5% 之稅率計算。

於有關期間內之稅項與除稅前溢利／(虧損)於全面收益表之對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一零年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元
除稅前溢利／(虧損)	<u>15,318</u>	<u>11,604</u>	<u>39,977</u>	<u>(2,715)</u>	<u>110,486</u>
按所得稅稅率計算之 稅項(二零零八年、 二零零九年、二零一 零年及二零一一年： 16.5%)	2,527	1,915	6,596	(448)	18,230
於釐定應課稅溢利時無 需繳稅之收入之稅務 影響	(2,464)	(1,776)	(7,425)	—	(18,150)
於釐定應課稅溢利時不 可扣減之開支之稅務 影響	20	5	—	—	—
已確認減速稅項撥備之 稅務影響	(195)	(187)	(186)	(93)	(94)
已確認稅務虧損	112	43	1,015	541	14
過往年度超額撥備	—	(239)	—	—	—
遞延稅項(抵免)／開支	<u>(103)</u>	<u>144</u>	<u>(830)</u>	<u>(447)</u>	<u>80</u>
年／期內稅項開支	<u>(103)</u>	<u>(95)</u>	<u>(830)</u>	<u>(447)</u>	<u>80</u>

15. 股息

Rexdale 董事並不建議就有關期間派發任何股息或轉撥任何金額至儲備。

16. 投資物業

	千港元
公平值	
於二零零八年一月一日	228,510
公平值變動產生之收益	<u>14,930</u>
於二零零八年十二月三十一日及二零零九年一月一日	243,440
添置	800
公平值變動產生之收益	<u>10,760</u>
於二零零九年十二月三十一日及二零一零年一月一日	255,000
公平值變動產生之收益	<u>45,000</u>
於二零一零年十二月三十一日及二零一一年一月一日	300,000
公平值變動產生之收益	<u>110,000</u>
於二零一一年六月三十日	<u><u>410,000</u></u>

Rexdale 集團於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日及二零一一年六月三十日之投資物業公平值乃分別以獨立專業估值師永利行評值顧問有限公司、邦盟匯駿評估有限公司、威格斯資產評估顧問有限公司及普敦國際評估有限公司於該日期進行之估值為基準，估值師與 Rexdale 概無關連。

永利行評值顧問有限公司、邦盟匯駿評估有限公司、威格斯資產評估顧問有限公司及普敦國際評估有限公司為香港測量師學會之成員，具備合適資格且於相關位置之同類型物業估值方面有近期經驗。估值乃參考類似物業之交易價格市場證據後達致。

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

上述所示投資物業賬面值包括：

	於十二月三十一日			於
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年
	千港元	千港元	千港元	六月三十日
				千港元
以中期租約持有之香港物業	<u>243,440</u>	<u>255,000</u>	<u>300,000</u>	<u>410,000</u>

於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日，Rexdale 已 (i) 抵押其賬面值分別約為 243,440,000 港元、255,000,000 港元及 300,000,000 港元之投資物業及 (ii) 全數指讓投資物業保險所得款項，作為擔保授予 Rexdale 134,000,000 港元銀行融資之部份抵押品，於各報告期末，分別約 115,471,000 港元、97,364,000 港元及 80,283,000 港元尚未償還 (附註 29)。

於二零一零年十二月三十一日，Rexdale有短期貸款40,000,000港元，乃以Rexdale同一投資物業第二份法律押記作擔保，並獲當時之直接控股公司及當時之董事擔保。截至二零一一年六月三十日止期間，該押記已獲解除，而短期貸款已悉數償還(附註30)。

於二零一一年六月三十日，Rexdale已抵押其投資物業約410,000,000港元(連同其租金指讓)，以擔保182,000,000港元按揭貸款，於報告期末，約176,944,000港元尚未償還(附註29)。

17. 物業、廠房及設備

	租賃裝修 千港元
成本	
於二零零八年一月一日、二零零八年十二月三十一日、二零零九年十二月三十一日、二零一零年十二月三十一日及二零一一年六月三十日	23,473
累計折舊	
於二零零八年一月一日	23,348
本年度費用	119
於二零零八年十二月三十一日及二零零九年一月一日	23,467
本年度費用	6
於二零零九年十二月三十一日、二零一零年十二月三十一日及二零一一年六月三十日	23,473
賬面值	
於二零零八年十二月三十一日	6
於二零零九年十二月三十一日、二零一零年十二月三十一日及二零一一年六月三十日	—

18. 應收貿易賬款

	於十二月三十一日			於 二零一一年 六月三十日
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	千港元
0至30日	540	—	—	—
減：已確認減值虧損	—	—	—	—
	<u>540</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

於有關期間，Rexdale並無已逾期但未減值之應收貿易賬款。Rexdale並無就該等結餘持有任何抵押品。

Rexdale董事認為應收貿易賬款之賬面值與其公平值相若。

19. 按金及預付款項

	於十二月三十一日			於
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年
	千港元	千港元	千港元	六月三十日
				千港元
按金	43	43	43	369
預付款項	—	—	3,799	—
	<u>43</u>	<u>43</u>	<u>3,842</u>	<u>369</u>

Rexdale 董事認為按金及預付款項之賬面值與其公平值相若。

20. 應收賣方款項

	於十二月三十一日			於
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年
	千港元	千港元	千港元	六月三十日
				千港元
Vartan Holdings Limited	—	—	—	39,732
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>39,732</u>

截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度及截至二零一一年六月三十日止期間，最高未清償金額如下：

	二零零八年	截至	二零一零年	截至
		止年度		二零一一年
	千港元	千港元	千港元	千港元
Vartan Holdings Limited	—	—	—	39,732
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>39,732</u>

應收賣方之款項為無抵押、免息及須應要求收回。

21. 應收直接控股公司款項

	於十二月三十一日			於
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年
	千港元	千港元	千港元	六月三十日
				千港元
Lafe Corporation Limited	30,997	30,997	—	—
One Synergy Limited	—	—	27,920	27,924
	<u>30,997</u>	<u>30,997</u>	<u>27,920</u>	<u>27,924</u>

於二零一零年十二月三十一日，由於股份轉讓，Rexdale 之直接控股公司由 Lafe Corporation Limited 變為 One Synergy Limited。

於有關期間之未償還最高金額如下：

	截至			截至
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年
	止年度	止年度	止年度	六月三十日
	千港元	千港元	千港元	止六個月
				千港元
Lafe Corporation Limited	30,997	30,997	30,997	—
One Synergy Limited	—	—	27,920	27,924
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

應收直接控股公司款項為無抵押、免息及須應要求收回。

22. 應收同系附屬公司款項

	於十二月三十一日			於
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年
	千港元	千港元	千港元	六月三十日
				千港元
Vigers Asia Pacific Limited	—	860	—	—
Vigers Security Limited	—	1	—	—
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
	—	861	—	—
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

於有關期間之未償還最高金額如下：

	截至			截至
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年
	止年度	止年度	止年度	六月三十日
	千港元	千港元	千港元	止六個月
				千港元
Vigers Asia Pacific Limited	—	860	860	—
Vigers Security Limited	—	2	1	—
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

應收同系附屬公司款項為無抵押、免息及須應要求收回。

23. 應收關連公司款項

	於十二月三十一日			於
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 六月三十日 千港元
Innovative Capital Limited	2,473	—	—	—
Capetronic Technology Limited	78	47	—	—
得運工程有限公司	32	21	—	—
Emerson Radio (HK) Limited	383	—	—	—
Feedback Limited	23	—	—	—
Lafe Holdings Limited	11	—	—	—
The Grande Group Hong Kong Limited	186	—	—	—
	<u>3,186</u>	<u>68</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

於有關期間之未償還最高金額如下：

	截至			截至
	二零零八年 止年度 千港元	二零零九年 止年度 千港元	二零一零年 止年度 千港元	二零一一年 六月三十日 止六個月 千港元
Innovative Capital Limited	2,473	2,473	—	—
Capetronic Technology Limited	102	119	47	—
得運工程有限公司	32	38	21	—
Emerson Radio (HK) Limited	811	383	—	—
Feedback Limited	23	23	—	—
Lafe Technology Hong Kong Limited	11	11	—	—
Lafe Holdings Limited	1,180	186	—	—
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

應收關連公司款項為無抵押、免息及須應要求收回。

24. 應收中介控股公司款項

	於十二月三十一日			於
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 六月三十日 千港元
Adelio Holdings Limited	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>9</u>

於有關期間之未償還最高金額如下：

	截至			截至
	二零零八年 止年度 千港元	二零零九年 止年度 千港元	二零一零年 止年度 千港元	二零一一年 六月三十日 止六個月 千港元
Adelio Holdings Limited	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>9</u>

應收中介控股公司款項為無抵押、免息及須應要求收回。

25. 定期存款、銀行結餘及現金

	於十二月三十一日			於
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年
	千港元	千港元	千港元	六月三十日
定期存款	417	418	419	—
銀行現金	4	4	9	2,440
手頭現金	3	—	—	—
	<u>424</u>	<u>422</u>	<u>428</u>	<u>2,440</u>

定期存款為期三個月，按有關短期存款利率賺取利息。其已抵押予銀行，已取得向中華電力有限公司授出之約414,000港元銀行擔保，以替代Rexdale名下之電力賬戶現金按金。

銀行儲蓄賬戶結餘根據每日銀行存款利率按市場利率計息，而現時之賬戶並無利息收入。

26. 股本

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

27. 其他應付款項及應計費用

	於十二月三十一日			於
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年
	千港元	千港元	千港元	六月三十日
其他應付款項	16	—	18,655	—
應計費用	<u>602</u>	<u>300</u>	<u>216</u>	<u>—</u>
	<u>618</u>	<u>300</u>	<u>18,871</u>	<u>—</u>

Rexdale董事認為其他應付款項及應計費用之賬面值與其公平值相若。

28. 應付同系附屬公司及一家關連公司款項

應付同系附屬公司及一家關連公司款項為無抵押、免息及須應要求償還。

29. 有抵押銀行貸款

有抵押銀行貸款之還款時間表詳情如下：

	於十二月三十一日			於
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年
	千港元	千港元	千港元	六月三十日
一年內或應要求	115,471	97,364	80,283	176,944

銀行貸款每年按最優惠利率減2.25%計息，須自二零零七年十二月六日起分連續84個期償還。

於二零一一年一月十四日，Rexdale開始新銀行貸款，其每年按香港銀行同業拆息0.75%計息，須分179個每月等額分期加一個尾期償還。

銀行貸款乃以約410,000,000港元之Rexdale物業之法律押記其最終控股公司之實益擁有人提供之個人擔保(上限為182,000,000港元)及中介控股公司Rexdale Investment Limited之股份押記作抵押(附註16)。

30. 短期貸款

短期貸款指財務公司向Rexdale提供之貸款，貸款獲Rexdale投資物業之第二份法律押記作抵押(附註16)，並由第三方作擔保。截至二零一一年六月三十日止期間，該押記已獲解除，而短期貸款已悉數償還。貸款按年利率21.6%計息。

31. 遞延稅項

以下為主要已確認遞延稅項負債及資產及有關變動：

	稅項虧損	加速稅項折舊	總計
	千港元	千港元	千港元
於二零零八年一月一日	—	1,632	1,632
(計入)/扣除自全面收益表	(112)	9	(103)
於二零零八年十二月三十一日及 二零零九年一月一日	(112)	1,641	1,529
(計入)/扣除自全面收益表	(43)	187	144
於二零零九年十二月三十一日及 二零一零年一月一日	(155)	1,828	1,673
(計入)/扣除自全面收益表	(1,016)	186	(830)
於二零一零年十二月三十一日及 二零一一年一月一日	(1,171)	2,014	843
(計入)/扣除自綜合全面收益表	(14)	94	80
於二零一一年六月三十日	(1,185)	2,108	923

32. 承擔

租賃承擔

作為出租人

Rexdale以經營租賃安排租賃其投資物業，租賃年期界乎多月至一年。租賃之條款一般亦要求租戶支付抵押按金及根據當時之市況定期作出租金調整。

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

	於十二月三十一日			於
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年
	千港元	千港元	千港元	六月三十日
				千港元
一年內	10	928	11,825	6,524

33. 重大關連方交易

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

- (a) 主要管理人員於有關期間之酬金於財務資料附註12披露。
- (b) Rexdale於有關期間與以下關連方有以下重大交易：

關連方關係性質	交易性質	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
		二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一零年	二零一一年
		千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
關連公司	收購投資物業	—	800	—	—	—
	租金收入	3,674	4,437	4,852	2,445	—
	維修及保養	521	1,353	169	—	—
同系附屬公司	租金收入	1,941	351	2,034	1,021	—
	維修及保養	88	—	—	—	—

於二零一零年十二月三十一日，由於股份轉讓，Rexdale之直接控股公司由Lafe Corporation Limited變為One Synergy Limited，Lafe Corporation Limited於二零一零年十二月三十一日不再為關連方。

以上交易以雙方同意之日常業務過程之價格及條款進行。

34. 或然負債

China Finance & Assets Management Limited (「CFAM」)已於二零一零年四月十五日就25,000,000港元及其利息與成本，在香港特別行政區高等法院原訟法庭向Rexdale發出傳訊令狀(「申索」)。Rexdale向CFAM就已發出之支票提出申索，該支票在CFAM用作付款時未能兌現。CFAM未能於二零一零年五月十七日(到期日)前送交其申索陳述書。Rexdale董事相信申索缺乏理據，並已指示其律師即時剔除申索。

概無就上述案件計提法律申索撥備。期末負債由Rexdale管理層質其法律顧問檢討申索及討論Rexdale之狀況後作出評估。由於現有或爭議中之申索金額，故負債有概定之不確定性。於二零一一年五月十二日，Rexdale已向高等法院送達抗辯及反申索。

Rexdale之律師認為，假設Rexdale未能成功抗辯及反申索，則雙方之法律成本，連同法院可能判給CFAM之權益，Rexdale之估計負債應為約32,000,000港元。

根據日期為二零一零年十二月三十一日之Rexdale股權買賣協議之條款，Lafe Corporation Limited(之前擁有Rexdale全部股權之公司)已同意彌償Rexdale及One Synergy Limited(Rexdale全部股權之買方)因申索而產生之任何及一切虧損、申索、損害賠償、罰款、行動、要求、訴訟、判決及成本，上限約為157,955,000港元。

Rexdale管理層並不認為申索有理據，並打算抗辯。Rexdale董事並無根據Lafe Corporation Limited提出之彌償於財務資料確認撥備。

35. 資本管理

資本風險管理

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

Rexdale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，Rexdale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，Rexdale之資本管理目標、政策或程序維持不變。

Rexdale以負債比率(Rexdale之借貸總額除以Rexdale擁有人應佔股權)管理其資本。二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日及二零一一年六月三十日之負債比率如下：

	於十二月三十一日			於
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年
	千港元	千港元	千港元	六月三十日
				千港元
有抵押銀行貸款	115,471	97,364	80,283	176,944
短期貸款	—	—	40,000	—
應付同系附屬公司款項	20,929	35,967	—	—
應付一家關連公司款項	18	416	—	—
	<u>136,418</u>	<u>133,747</u>	<u>120,283</u>	<u>176,944</u>
債務淨額	<u>136,418</u>	<u>133,747</u>	<u>120,283</u>	<u>176,944</u>
Rexdale擁有人應佔權益	<u>136,582</u>	<u>148,281</u>	<u>189,088</u>	<u>299,494</u>
負債比率	<u>100%</u>	<u>90%</u>	<u>64%</u>	<u>59%</u>

36. 金融工具

金融工具之類別

	於十二月三十一日			於
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年
	千港元	千港元	千港元	六月三十日
				千港元
金融資產				
貸款及應收款項(包括現金及現金等價物)	<u>35,190</u>	<u>32,391</u>	<u>28,391</u>	<u>70,474</u>
金融負債				
攤銷成本	<u>139,015</u>	<u>136,177</u>	<u>142,259</u>	<u>180,057</u>

財務風險管理目標及政策

Rexdale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Rexdale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、利率風險、市場風險及外匯風險。

(a) 信貸風險

Rexdale所承受由於對手方未有履行義務而將導致Rexdale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。

Rexdale之信貸風險主要來自其他應收款項及應收直接控股公司款項。於財務狀況表呈列之金額已扣除呆帳撥備(如有)，撥備由Rexdale之管理層根據過往經驗及彼等對現時經濟環境之評估釐定。

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

(b) 流動資金風險

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

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

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

	加權平均 實際利率	應要求 或少於 一個月 千港元	一至 三個月 千港元	三個月至 一年 千港元	一年至 五年 千港元	五年以上 千港元	總合約 未貼現 現金流 千港元	總賬面值 千港元
於二零零八年十二月三十一日								
其他應付款項及應計費用	—	618	—	—	—	—	618	618
已收租金按金	—	1,979	—	—	—	—	1,979	1,979
應付同系附屬公司款項	—	20,929	—	—	—	—	20,929	20,929
應付關連公司款項	—	18	—	—	—	—	18	18
有抵押銀行貸款	3%	1,777	3,554	120,836	—	—	126,167	115,471
		<u>25,321</u>	<u>3,554</u>	<u>120,836</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>149,711</u>	<u>139,015</u>
於二零零九年十二月三十一日								
其他應付款項及應計費用	—	300	—	—	—	—	300	300
已收租金按金	—	2,130	—	—	—	—	2,130	2,130
應付同系附屬公司款項	—	35,967	—	—	—	—	35,967	35,967
應付關連公司款項	—	416	—	—	—	—	416	416
有抵押銀行貸款	3%	1,777	3,554	99,512	—	—	104,843	97,364
		<u>40,590</u>	<u>3,554</u>	<u>99,512</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>143,656</u>	<u>136,177</u>
於二零一零年十二月三十一日								
其他應付款項及應計費用	—	18,871	—	—	—	—	18,871	18,871
已收租金按金	—	3,105	—	—	—	—	3,105	3,105
有抵押銀行貸款	3%	1,777	3,554	79,965	—	—	85,296	80,283
短期貸款	21.6%	—	—	40,000	—	—	40,000	40,000
		<u>23,753</u>	<u>3,554</u>	<u>119,965</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>147,272</u>	<u>142,259</u>
於二零一一年六月三十日								
已收租金按金	—	3,113	—	—	—	—	3,113	3,113
有抵押銀行貸款	3%	1,452	2,025	186,551	—	—	190,028	176,944
		<u>4,565</u>	<u>2,025</u>	<u>186,551</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>193,141</u>	<u>180,057</u>

(c) 利率風險

利率風險指金融工具之公平值或未來現金流量將隨市場利率改變而波動之風險。Rexdale 所面對之利率變動風險主要與 Rexdale 之浮息有抵押銀行貸款有關。

估計利率若增加或減少 10 個基點，而其他所有變數維持不變，則 Rexdale 除稅前溢利及保留溢利將概約如下：

	於十二月三十一日			於
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年 六月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
Rexdale 除稅前溢利及保留				
溢利增加或減少	115	97	80	177

(d) 市場風險

Rexdale 面對有關以現貨市盈率買賣之投資物業之市場風險。因投資物業以固定租金出租，故風險有所減低。

(e) 外匯風險

外匯風險指金融工具之公平值或未來現金流量將隨匯率改變而波動之風險。

Rexdale 並無面對外匯風險，此乃由於大部份交易乃以營運之功能貨幣列賬。Rexdale 並無持有或發行任何衍生金融工具，以作交易用途或對沖匯率波動。

(f) 金融工具之公平值

金融資產及金融負債之公平值按以下方式釐定。

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

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

37. 結算日後事項

於二零一一年六月三十日後並無發生重大事項。

C. 結算日後財務報表

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

此致

香港
干諾道中 168-200 號
信德中心西座 38 樓 3811 室
Eternity Investment Limited
(永恒策略投資有限公司*)
列位董事 台照

國衛會計師事務所
英國特許會計師
香港執業會計師
香港
謹啟

二零一一年十一月二十三日

* 僅供識別

A. 目標集團之管理層討論及分析

以下為目標集團截至二零一一年六月三十日止六個月以及由二零一零年十一月九日(目標公司之註冊成立日期)至二零一零年十二月三十一日期間之管理層討論及分析。

(I) 截至二零一一年六月三十日止六個月

經營業績

於截至二零一一年六月三十日止六個月，目標集團錄得6,533,000港元之收益及110,162,000港元之溢利。溢利較截至二零一零年十二月三十一日止期間大幅增加，乃由於確認投資物業公平值變動產生之收益110,000,000港元所致。

流動資金及財務資源

於截至二零一一年六月三十日止六個月，目標集團透過結合目標公司擁有人應佔權益、有抵押銀行貸款、應付賣方款項及承付票為其業務提供資金。

於二零一一年六月三十日，目標集團之現金及現金等價物為2,440,000港元(二零一零年十二月三十一日：428,000港元)。

於二零一一年六月三十日，目標集團之借貸總額為335,311,000港元(二零一零年十二月三十一日：278,406,000港元)包括(i)有抵押銀行貸款176,944,000港元，乃按香港銀行同業拆息年利率加0.75%計息、須分174個連續期間償還，並由滙豐押記及由賣方之最終實益擁有人所提供之個人擔保作抵押；(ii)應付予賣方之金額40,367,000港元，乃為無抵押、免息及應要求償還；及(iii)應付予Lafe Corporation Limited之118,000,000港元承付票，乃為免息、由One Synergy簽立並向Lafe Corporation Limited就所有Rexdale已發行股份之押記作抵押，並於二零一一年十二月三十一日到期。資產負債比率(按目標公司擁有人佔借貸總額之百分比計算)為296%(二零一零年十二月三十一日：9,182%)。

於二零一一年六月三十日，目標集團之流動負債淨值及流動比率分別為295,883,000港元(二零一零年十二月三十一日：296,125,000港元)及12.57%(二零一零年十二月三十一日：1.42%)。

重大收購及出售

於截至二零一一年六月三十日止六個月，目標集團並無重大收購或出售。

重大投資或資本資產之未來計劃

於二零一一年六月三十日，目標集團並無任何重大投資或資本資產之任何未來計劃。

資產抵押

於二零一一年六月三十日，

- (a) 公平值為410,000,000港元之該物業及Rexdale之全部已發行股份已抵押予銀行，作為授予Rexdale之有抵押銀行貸款之抵押品；及
- (b) Rexdale之全部已發行股份已抵押予Lafe Corporation Limited，作為118,000,000港元之承付票之抵押品。

承擔

於二零一一年六月三十日，目標集團並無重大承擔。

匯兌風險及對沖

由於在截至二零一一年六月三十日止六個月，目標集團之大部份交易、資產及負債均以港元列值。因此，目標集團概無動用金融工具以作對沖用途。

或然負債

於二零一一年六月三十日，目標集團有或然負債25,000,000港元，連同有關CFAM因Rexdale拒絕向CFAM支付服務費而於高院訴訟2010年第526號向Rexdale提出之申索利息及成本。

Rexdale管理層並不認為申索有充分理據，遂擬作出抗辯。由於申索之任何虧損或負債將由Lafe Corporation Limited全數彌償，故並無確認撥備。

僱員

由於在截至二零一一年六月三十日止六個月，目標集團並無僱員，故並無產生員工成本。

(II) 二零一零年十一月九日(目標公司之註冊成立日期)至二零一零年十二月三十一日**經營業績**

由於One Synergy於二零一零年十二月三十一日收購Rexdale，故於回顧期間並無錄得收益。

於回顧期間之溢利為3,032,000港元。錄得溢利乃由於確認議價購買附屬公司之收益3,213,000港元所致。

流動資金及財務資源

於回顧期間，目標集團透過結合目標公司擁有人應佔權益、應付關連公司款項、有抵押銀行貸款及短期貸款及應付予Lafe Corporation Limited之兩份承付票為其業務提供資金。

於二零一零年十二月三十一日，目標集團之現金及現金等價物為428,000港元。

於二零一零年十二月三十一日，目標集團之借貸總額為278,406,000港元，包括(i)應付關連公司款項10,168,000港元，乃無抵押、免息及須應要求償還；(ii)有抵押銀行貸款80,283,000港元，乃按最優惠年利率減2.25%計息、須由二零零七年十二月六日起分連續84期償還，並由該物業之法律押記、該物業保險所得款項之指讓總額及銀行存款418,795港元作抵押；(iii)短期貸款40,000,000港元，乃按年利率21.60%計息、由該物業之第二份法律押記作抵押、由當時之直接控股公司及Rexdale當時之董事提供擔保及須於二零一一年六月九日前償付；及(iv)應付Lafe Corporation Limited之兩份承付票，本金總額為147,955,000港元，乃免息、由One Synergy向Lafe Corporation Limited就所有Rexdale已發行股份之押記作抵押，第一份承付票118,000,000港元於二零一一年十二月三十一日到期，而第二份承付票29,955,000港元於二零一一年一月十四日到期。資產負債比率(按目標公司擁有人佔借貸總額之百分比計算)為9,182%。

於二零一零年十二月三十一日，目標集團之流動負債淨值及流動比率分別為296,125,000港元及1.42%。

重大收購及出售

於二零一零年十二月三十一日，One Synergy以代價157,955,000港元收購Rexdale之全部已發行股本。收購Rexdale之全部已發行股本乃以關連公司墊付之現金及應付Lafe Corporation Limited本金總額為147,955,000港元之兩份承付票支撥付。

目標集團於回顧期間並無重大出售。

重大投資或資本資產之未來計劃

於二零一零年十二月三十一日，除收購Rexdale之全部已發行股本外，目標集團並無任何重大投資或資本資產之任何未來計劃。

資產抵押

於二零一零年十二月三十一日，

- (a) 公平值為300,000,000港元之該物業及銀行存款418,795港元已抵押予銀行，作為授予Rexdale之有抵押銀行貸款之抵押品；及
- (b) Rexdale之全部已發行股份已抵押予Lafe Corporation Limited，作為總金額147,955,000港元之兩份承付票之抵押品。

承擔

於二零一零年十二月三十一日，目標集團並無重大承擔。

匯兌風險及對沖

由於在回顧期內，目標集團之大部份交易、資產及負債均以港元列值，故目標集團並無使用金融工具作對沖用途。

或然負債

於二零一零年十二月三十一日，目標集團有或然負債25,000,000港元，連同有關CFAM因Rexdale拒絕向CFAM支付服務費而於高院訴訟2010年第526號向Rexdale提出之申索利息及成本。

Rexdale管理層並不認為申索有充分理據，遂擬作出抗辯。由於申索之任何虧損或負債將由Lafe Corporation Limited全數彌償，故並無確認撥備。

僱員

由於在截至二零一零年十二月三十一日止年度，目標集團並無僱員，故並無產生員工成本。

B. REXDALE 之管理層討論及分析

以下為 Rexdale 截至二零一一年六月三十日止六個月，以及截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止三個年度各年之管理層討論及分析。

(I) 截至二零一一年六月三十日止六個月**經營業績**

於截至二零一一年六月三十日止六個月，Rexdale 錄得 6,533,000 港元之收益。

截至二零一一年六月三十日止六個月之溢利為 110,406,000 港元，而去年同期則虧損 2,268,000 港元。有關增加乃主要由於確認投資物業公平值變動所產生之 110,000,000 港元收益所致。

流動資金及財務資源

於截至二零一一年六月三十日止六個月，Rexdale 透過 Rexdale 擁有人應佔權益及有抵押銀行貸款為其業務提供資金。

於二零一一年六月三十日，Rexdale 之現金及現金等價物為 2,440,000 港元 (二零一零年十二月三十一日：428,000 港元)。

於二零一一年六月三十日，Rexdale 之借貸總額為 176,944,000 港元，相當於有抵押銀行貸款 176,944,000 港元，乃按香港銀行同業拆息年利率加 0.75% 計息、須分連續 174 期償還，並由滙豐押記及由賣方之最終實益擁有人所提供之個人擔保作抵押。資產負債比率 (按 Rexdale 擁有人佔借貸總額之百分比計算) 為 59% (二零一零年十二月三十一日：64%)。

於二零一一年六月三十日，Rexdale 之流動負債淨值及流動比率分別為 109,583,000 港元及 39.14%。

重大收購及出售

於截至二零一一年六月三十日止六個月，Rexdale 並無重大收購或出售。

重大投資或資本資產之未來計劃

於二零一一年六月三十日，目標集團並無重大投資或資本資產之未來計劃。

資產抵押

於二零一一年六月三十日，公平值為 410,000,000 港元之該物業已抵押予銀行，作為授予 Rexdale 之有抵押銀行貸款之抵押品。

承擔

於二零一一年六月三十日，Rexdale 並無重大承擔。

匯兌風險及對沖

於截至二零一一年六月三十日止六個月，由於 Rexdale 之大部份交易、資產及負債均以港元列值，故 Rexdale 並無使用金融工具以作對沖用途。

或然負債

於二零一一年六月三十日，Rexdale 有或然負債 25,000,000 港元，連同有關 CFAM 因 Rexdale 拒絕向 CFAM 支付服務費而於高院訴訟 2010 年第 526 號向 Rexdale 提出之申索利息及成本。

Rexdale 管理層並不認為申索有充分理據，遂擬作出抗辯。由於申索之任何虧損或負債將由 Lafe Corporation Limited 全數彌償，故並無確認撥備。

僱員

由於在截至二零一一年六月三十日止六個月，目標集團並無僱員，故並無產生員工成本。

(II) 截至二零一零年十二月三十一日止年度**經營業績**

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，Rexdale錄得收益7,352,000港元。

截至二零一零年十二月三十一日止年度之溢利為40,807,000港元，而去年則為11,699,000港元。有關增加乃主要由於確認投資物業公平值變動所產生之45,000,000港元收益所致。

流動資金及財務資源

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，Rexdale透過Rexdale擁有人應佔權益、有抵押銀行貸款及短期貸款為其業務提供資金。

於二零一零年十二月三十一日，Rexdale之現金及現金等價物為428,000港元(二零零九年十二月三十一日：422,000港元)。

於二零一零年十二月三十一日，Rexdale之借貸總額為120,283,000港元，包括(i)有抵押銀行貸款80,283,000港元，乃按最優惠年利率減2.25%計息、須由二零零七年十二月六日起分連續84期償還，並由該物業之法律押記、該物業保險所得款項之指讓總額及銀行存款418,795港元作抵押，及(ii)短期貸款40,000,000港元，乃按年利率21.60%計息、由該物業之第二份法律押記作抵押、由當時之直接控股公司及Rexdale當時之董事提供擔保及須於二零一一年六月九日前償付。資產負債比率(按Rexdale擁有人佔借貸總額之百分比計算)為64%(二零零九年十二月三十一日：90%)。

於二零一零年十二月三十一日，Rexdale之流動負債淨值及流動比率分別為110,069,000港元(二零零九年十二月三十一日：105,046,000港元)及22.63%(二零零九年十二月三十一日：23.57%)。

重大收購及出售

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，Rexdale並無重大收購或出售。

重大投資或資本資產之未來計劃

於二零一零年十二月三十一日，目標集團並無重大投資或資本資產之未來計劃。

資產抵押

於二零一零年十二月三十一日，公平值為300,000,000港元之該物業及418,795港元之銀行存款已抵押予銀行，作為授予Rexdale之有抵押銀行貸款及短期貸款之抵押品。

承擔

於二零一零年十二月三十一日，Rexdale並無重大承擔。

匯兌風險及對沖

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，由於Rexdale之大部份交易、資產及負債均以港元列值，故Rexdale並無使用金融工具作對沖用途。

或然負債

於二零一零年十二月三十一日，Rexdale有或然負債25,000,000港元，連同有關CFAM因Rexdale拒絕向CFAM支付服務費而於高院訴訟2010年第526號向Rexdale提出之申索利息及成本。

Rexdale管理層並不認為申索有充分理據，遂擬作出抗辯。由於申索之任何虧損或負債將由Lafe Corporation Limited全數彌償，故並無確認撥備。

僱員及薪酬政策

於二零一零年六月一日至二零一零年十一月三十日，Rexdale共聘有三名僱員。於截至二零一零年十二月三十一日止年度之員工成本(包括董事薪酬)為244,000港元。僱員乃根據彼等之表現及工作經驗支薪。除基本薪金外，僱可獲退休計劃供款、酌情花紅、員工福利(包括醫療計劃)。

(III) 截至二零零九年十二月三十一日止年度

經營業績

截至二零零九年十二月三十一日止年度，Rexdale錄得收益6,597,000港元。

截至二零零九年十二月三十一日止年度之溢利為11,699,000港元，而去年則為15,421,000港元。有關減少乃主要由於截至二零零九年十二月三十一日止年度確認投資物業公平值變動所產生之4,170,000港元收益所致。

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，Rexdale透過Rexdale擁有人應佔權益、有抵押銀行貸款及應付同系附屬公司及關連公司款項為其業務提供資金。

於二零零九年十二月三十一日，Rexdale之現金及現金等價物為422,000港元(二零零八年十二月三十一日：424,000港元)。

於二零零九年十二月三十一日，Rexdale之借貸總額為133,747,000港元，包括(i)有抵押銀行貸款97,364,000港元，乃按最優惠年利率減2.25%計息、須由二零零七年十二月六日起分連續84期償還，並由該物業之法律押記及該物業保險所得款項之指讓總額作抵押；(ii)應付同系附屬公司款項

35,967,000 港元，乃為免息、無抵押及須應要求償還及 (iii) 應付關連公司款項 416,000 港元，乃為免息、無抵押及須應要求償還。資產負債比率 (按 Rexdale 擁有人佔借貸總額之百分比計算) 為 90% (二零零八年十二月三十一日：100%)。

於二零零九年十二月三十一日，Rexdale 之流動負債淨值及流動比率分別為 105,046,000 港元 (二零零八年十二月三十一日：105,335,000 港元) 及 23.57% (二零零八年十二月三十一日：25.04%)。

重大收購及出售

於截至二零零九年十二月三十一日止年度，Rexdale 並無重大收購或出售。

重大投資或資本資產之未來計劃

於二零零九年十二月三十一日，目標集團並無重大投資或資本資產之未來計劃。

資產抵押

於二零零九年十二月三十一日，公平值為 255,000,000 港元之該物業已抵押予銀行，作為授予 Rexdale 之有抵押銀行貸款之抵押品。

承擔

於二零零九年十二月三十一日，Rexdale 並無重大承擔。

匯兌風險及對沖

於截至二零零九年十二月三十一日止年度，由於 Rexdale 之大部份交易、資產及負債均以港元列值，故 Rexdale 並無使用金融工具作對沖用途。

或然負債

於二零零九年十二月三十一日，Rexdale 並無重大或然負債。

僱員

由於在截至二零零九年十二月三十一日止年度，目標集團並無僱員，故並無產生員工成本。

(VI) 截至二零零八年十二月三十一日止年度**經營業績**

截至二零零八年十二月三十一日止年度，Rexdale錄得收益6,750,000港元。

截至二零零八年十二月三十一日止年度之溢利為15,421,000港元。

流動資金及財務資源

於截至二零零八年十二月三十一日止年度，Rexdale透過Rexdale擁有人應佔權益、有抵押銀行貸款及應付同系附屬公司及關連公司款項為其業務提供資金。

於二零零八年十二月三十一日，Rexdale之現金及現金等價物為424,000港元。

於二零零八年十二月三十一日，Rexdale之借貸總額為136,418,000港元，包括(i)有抵押銀行貸款115,471,000港元，乃按最優惠年利率減2.25%計息、須由二零零七年十二月六日起分連續84期償還，並由該物業之法律押記及該物業保險所得款項之指讓總額作抵押；(ii)應付同系附屬公司款項20,929,000港元，乃為免息、無抵押及須應要求償還及(iii)應付關連公司款項18,000港元，乃為免息、無抵押及須應要求償還。資產負債比率(按Rexdale擁有人佔借貸總額之百分比計算)為100%。

於二零零八年十二月三十一日，Rexdale之流動負債淨值及流動比率分別為105,335,000港元及25.04%。

重大收購及出售

於截至二零零八年十二月三十一日止年度，Rexdale 並無重大收購或出售。

重大投資或資本資產之未來計劃

於二零零八年十二月三十一日，目標集團並無任何重大投資或資本資產之任何未來計劃。

資產抵押

於二零零八年十二月三十一日，公平值為 243,440,000 港元之該物業已抵押予銀行，作為授予 Rexdale 之有抵押銀行貸款之抵押品。

承擔

於二零零八年十二月三十一日，Rexdale 並無重大承擔。

匯兌風險及對沖

於截至二零零八年十二月三十一日止年度，由於 Rexdale 之大部份交易、資產及負債均以港元列值，故 Rexdale 並無使用金融工具作對沖用途。

或然負債

於二零零八年十二月三十一日，Rexdale 並無重大或然負債。

僱員

由於在截至二零零八年十二月三十一日止年度，目標集團並無僱員，故並無產生員工成本。

經擴大集團未經審核備考財務資料之緒言

隨附 Eternity Investment Limited (永恒策略投資有限公司*) (「本公司」) 及其附屬公司 (下文統稱「本集團」) 之未經審核備考綜合財務狀況表、未經審核備考綜合收益表、未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表 (「未經審核備考財務資料」) 乃為說明建議收購 Adelio Holdings Limited (「Adelio」) 及其附屬公司 (名為 One Synergy Limited (「One Synergy」) 及 Rexdale Investment Limited (「Rexdale」)) (統稱「Adelio 集團」) 之全部已發行股本 (「收購事項」) 可能對本集團財務資料構成之影響而編製。緊隨收購事項完成後之本集團稱為「經擴大集團」。

就未經審核備考綜合財務狀況表而言，經擴大集團未經審核備考財務資料乃假設收購事項已於二零一零年十二月三十一日完成而編製，就經擴大集團之未經審核備考綜合收益表、未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表而言，則假設收購事項已於二零一零年一月一日完成而編製。

隨附之經擴大集團未經審核備考財務資料乃根據若干假設、估計、不確定因素及其他現有財務資料而編製，僅供說明，而由於其假設性質使然，未必能真實反映假設收購事項確實於本附錄所示日期進行而應有之經擴大集團業務實際財務狀況及財務業績。此外，隨附之經擴大集團未經審核備考財務資料無意預測經擴大集團之未來財務狀況或經營業績。

(A) 經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表

以下為假設收購事項已於二零一零年十二月三十一日完成之經擴大集團未經審核備考綜合財務狀況表。經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表乃根據本集團於二零一零年十二月三十一日之經審核綜合財務狀況表 (摘錄自本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之年報) 及 Adelio 集團於二零一一年六月三十日之經審核綜合財務狀況表 (載於通函附錄三 A) 而編製。有關資料已作出調整，以反映收購事項之影響。

* 僅供識別

I. 未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團於 二零二零年 十二月 三十一日 千港元	Adelio 集團於 二零一一年 六月三十日 千港元	小計 千港元	備考調整 千港元	附註	經擴大集團 千港元
資產						
非流動資產						
投資物業	—	410,000	410,000			410,000
物業、廠房及設備	1,441	—	1,441			1,441
商譽	—	—	—	28,561	3	28,561
無形資產	334,681	—	334,681			334,681
可供出售金融資產	53,892	—	53,892			53,892
	<u>390,014</u>	<u>410,000</u>	<u>800,014</u>			<u>828,575</u>
流動資產						
貿易應收款項	5,859	—	5,859			5,859
按金及預付款項	2,456	369	2,825			2,825
應收賣方款項	—	39,732	39,732	(39,732)	6	—
按公平值計入損益表之金融資產	9,418	—	9,418			9,418
可收回稅項	32	—	32			32
				(267,600)	1	
現金及現金等價物	989,625	2,440	992,065	(1,000)	4	723,465
	<u>1,007,390</u>	<u>42,541</u>	<u>1,049,931</u>			<u>741,599</u>
資產總值	<u>1,397,404</u>	<u>452,541</u>	<u>1,849,945</u>			<u>1,570,174</u>

	本集團於 二零二零年 十二月 三十一日 千港元	Adelio 集團於 二零一一年 六月三十日 千港元	小計 千港元	備考調整 千港元	附註	經擴大集團 千港元
股權						
本公司擁有人應佔股本及儲備						
股本	11,021	—	11,021	—	2	11,021
				(113,194)	2	
儲備	1,333,642	113,194	1,446,836	(1,000)	4	1,332,642
股權總額	1,344,663	113,194	1,457,857			1,343,663
負債						
流動負債						
應計費用及其他應付款項	10,872	—	10,872			10,872
已收按金	477	3,113	3,590			3,590
應付賣方款項	—	40,367	40,367	(40,367)	6	—
有抵押銀行貸款	—	176,944	176,944	(176,944)	3	—
承付票	—	118,000	118,000			118,000
應付稅項	1,230	—	1,230			1,230
	12,579	338,424	351,003			133,692
非流動負債						
遞延稅項	40,162	923	41,085	51,734	5	92,819
負債總額	52,741	339,347	392,088			226,511
股權及負債總額	1,397,404	452,541	1,849,945			1,570,174
流動資產/(負債)淨值	994,811	(295,883)	698,928			607,907
資產總值減流動負債	1,384,825	114,117	1,498,942			1,436,482

II. 未經審核備考綜合財務狀況表附註

1. 備考調整指就收購事項將予支付之現金代價267,600,000港元。就編製經擴大集團之未經審核備考財務資料而言，假設完成日期為二零一零年十二月三十一日。
2. 備考調整指綜合經擴大集團未經審核備考財務資料後抵銷Adelio附屬公司及Adelio分別約113,194,000港元及8港元之收購前儲備及股本。
3. 備考調整指為將收購事項入賬而根據香港財務報告準則第3號業務合併(二零零八年經修訂)計算收購事項之商譽。計算如下：

	於二零一一年 六月三十日 千港元
Adelio集團之綜合資產淨值	113,194
償還滙豐授予之有抵押銀行貸款	176,944
撥回提早採納香港會計準則第12號之經營業績(見下文附註5)	(51,734)
豁免應付／應收賣方之款項淨額(見下文附註6)	635
	<hr/>
	239,039
商譽	28,561
	<hr/>
總代價	<u>267,600</u>

就編製經擴大集團之未經審核備考財務資料而言，假設Adelio集團可資識別資產及負債之公平值相等於其於二零一一年六月三十日之賬面值。收購事項完成日期之資產及負債公平值將於收購事項完成後評估，且將有分別，因此，將予確認之商譽款項可能有變。

就按照香港會計準則第36號資產減值之規定編製經擴大集團之未經審核備考財務資料而言，本公司董事認為，經考慮Adelio集團之業務潛力及本通函「董事會函件」之「進行收購事項之理由」一節所披露之其他因素，概毋須就收購事項產生之商譽作出減值。收購事項完成後，經擴大集團將對按照本公司之會計政策及香港會計準則第36號之規定獲分配商譽之現金產生單位進行年度減值測試，而本公司核數師將按照香港會計準則第36號之規定，就彼等對下一個財政年度之經擴大集團綜合財務報表之審核進行審核程序。

4. 備考調整指收購事項應佔之估計專業費用及開支約1,000,000港元。

5. 根據香港會計準則第12號(「香港會計準則第12號」)遞延稅項：撥回相關資產之修訂本引入以公平值計量之投資物業可透過銷售悉數收回之推定。倘投資物業可予折舊及於目的為不斷消耗投資物業內含絕大部份經濟利益(而非透過銷售)之業務模式內持有，則此項推定可予駁回。於此修訂前，按公平值計量之投資物業之遞延稅項乃計量以反映透過使用投資物業收回賬面值之稅務後果。因此，根據該等修訂，除非推定遭駁回，否則Adelio集團之投資物業毋須就因重估投資物業而產生或因業務合併而產生之公平值變動計提遞延稅項撥備。此會計政策變動於二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效。

Adelio董事已提早採納香港會計準則第12號之修訂本，而本公司董事尚未提早採納該修訂本。因此，可能會導致撥回Adelio集團之營運業績及財務狀況重列之採納結果，增加Adelio集團於二零一一年六月三十日之遞延稅項負債約51,734,000港元。

6. 備考調整反映於完成時豁免未償還之應付／應收賣方款項。
7. 於二零一一年八月十五日，按於二零一一年七月二十五日每持有一股現有股份獲發五股新股份之基準，按每股新股份0.04港元向本公司合資格股東公開發售6,611,960,980股新股份已告完成。由於該等影響並非直接與收購事項有關，公開發售之影響並不計入經擴大集團之未經審核備考財務資料。

(B) 經擴大集團之未經審核備考綜合收益表

以下為假設收購事項已於二零一零年一月一日完成之經擴大集團未經審核備考綜合收益表。經擴大集團之未經審核備考綜合收益表乃根據本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之經審核綜合收益表(摘錄自本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之年報)及Adelio集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之經審核綜合收益表(載於通函附錄三B)而編製。有關資料已作出調整，以反映收購事項之影響。

I. 未經審核備考綜合收益表

	Adelio 集團		小計 千港元	備考調整 千港元	附註	經擴大 集團 千港元
	本集團截至	截至				
	二零一零年	二零一零年				
	十二月 三十一日 止年度 千港元	十二月 三十一日 止年度 千港元				
營業額	78,200	—	78,200	7,352	11	85,552
銷售成本	(632)	—	(632)			(632)
毛利	77,568	—	77,568			84,920
其他收益及其他收入	17,346	3,213	20,559	1	11	20,560
投資物業公平值變動產生之收益	—	—	—	45,000	11	45,000
				(4,530)	11	
行政開支	(14,366)	(181)	(14,547)	(1,000)	8	(20,077)
已確認無形資產減值虧損：	(4,856)	—	(4,856)			(4,856)
失去聯營公司重大影響力之虧損	(21,028)	—	(21,028)			(21,028)
視作出售聯營公司之虧損	(537,615)	—	(537,615)			(537,615)
應佔聯營公司業績	(9,371)	—	(9,371)			(9,371)
提早償還應收承付票之收入	64,627	—	64,627			64,627
提早償還應收可換股票據之收益	75,962	—	75,962			75,962
出售可供出售金融資產之收益	7,579	—	7,579			7,579
可供出售金融資產公平值 變動產生之虧損	(14,280)	—	(14,280)			(14,280)
按公平值計入損益表之						
金融資產公平值變動產生之收益	4,918	—	4,918			4,918
應收可換股票據內含之兌換選擇權公 平值變動產生之收益	1,525	—	1,525			1,525
提早贖回應付可換股票據之虧損	(1,062)	—	(1,062)			(1,062)

	Adelio集團		小計	備考調整	附註	經擴大 集團
	本集團截至 二零一零年 十二月 三十一日 止年度 千港元	截至 二零一零年 十二月 三十一日 止年度 千港元				
經營(虧損)/溢利	(353,053)	3,032	(350,021)			(303,198)
融資費用	(3,041)	—	(3,041)	(7,846)	11	(10,887)
除稅前(虧損)/溢利	(356,094)	3,032	(353,062)			(314,085)
所得稅(開支)/抵免	(363)	—	(363)	830 (7,425)	11 9	(6,958)
本年度(虧損)/溢利	<u>(356,457)</u>	<u>3,032</u>	<u>(353,425)</u>			<u>(321,043)</u>
本公司擁有人應佔(虧損)/溢利	<u>(356,457)</u>	<u>3,032</u>	<u>(353,425)</u>			<u>(321,043)</u>

II. 未經審核備考綜合收益表附註

8. 備考調整指收購事項應佔之估計專業費用及開支約1,000,000港元。調整並無持續財務影響。
9. 根據香港會計準則第12號之修訂本引入以公平值計量之投資物業可透過銷售悉數收回之推定。倘投資物業可予折舊及於目的為不斷消耗投資物業內含絕大部份經濟利益(而非透過銷售)之業務模式內持有，則此項推定可予駁回。於此修訂前，按公平值計量之投資物業之遞延稅項乃計量以反映透過使用投資物業收回賬面值之稅務後果。因此，根據該項修訂，除非推定遭駁回，否則Rexdale之投資物業毋須就因重估投資物業而產生或因業務合併而產生之公平值變動計提遞延稅項撥備。此會計政策變動於二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效。
- Rexdale董事已採納香港會計準則12號之修訂本，而本公司董事尚未採納該修訂本。因此，可能會導致撥回Rexdale之營運業績及財務狀況重列之採納結果，增加Rexdale截至二零一零年十二月三十一日止年度之遞延稅項開支約7,425,000港元。調整並無持續財務影響。
10. 假設收購事項於二零一零年一月一日完成，收購事項將產生商譽。

就按照香港會計準則第36號「資產減值」之規定編製經擴大集團之未經審核備考財務資料而言，本公司董事認為，經考慮Adelio集團之業務潛力及通函「董事會函件」之「進行收購事項之理由」一節所披露之其他因素，概毋須就收購事項產生之商譽作出減值。申報會計師同意董事就經擴大集團之未經審核備考財務資料內商譽減值之評估，以及於收購事項完成後編製經擴大集團之綜合財務報表時採納之一致會計政策及主要假設。收購事項完成後，經擴大集團將就現金產生單位進行年度減值測試，就此，按照本公司之會計政策及香港會計準則第36號「資產減值」之規定，商譽已獲分配，而本公司核數師將按照香港會計準則第36號「資產減值」之規定，就彼等對下一個財政年度之經擴大集團綜合財務報表之審核進行審核程序。

11. 因本公司假設收購事項已於二零一零年一月一日完成，由於向One Synergy收購Rexdale於二零一零年十二月三十一日完成，故Adelio集團未能真實反映其主要業務。備考調整指Rexdale截至二零一零年十二月三十一日之收益表影響。相應數字摘錄自本通函附錄三B。調整並無持續財務影響。

(C) 經擴大集團之未經審核備考綜合全面收益表

以下為假設收購事項已於二零一零年一月一日完成之經擴大集團未經審核備考綜合全面收益表。經擴大集團之未經審核備考綜合全面收益表乃根據本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之經審核綜合全面收益表(摘錄自本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之年報)及Adelio集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之經審核綜合全面收益表(載於通函附錄三B)而編製。有關資料已作出調整，以反映收購事項之影響。

I. 未經審核備考綜合全面收益表

	本集團 截至 二零一零年 十二月 三十一日 止年度 千港元	Adelio集團 截至 二零一零年 十二月 三十一日 止年度 千港元	小計 千港元	備考調整 千港元	附註	經擴大 集團 千港元
本年度(虧損)/溢利	(356,457)	3,032	(353,425)	40,807 (1,000)	11 8	(321,043)
本年度其他全面虧損：						
應佔聯營公司匯兌儲備變動	(83)	—	(83)			(83)
本年度總全面(虧損)/收入	<u>(356,540)</u>	<u>3,032</u>	<u>(353,508)</u>			<u>(321,126)</u>
本公司擁有人應佔	<u>(356,540)</u>	<u>3,032</u>	<u>(353,508)</u>			<u>(321,126)</u>

(D) 經擴大集團之未經審核備考綜合現金流量表

以下為假設收購事項已於二零一零年一月一日完成之經擴大集團未經審核備考綜合現金流量表。經擴大集團之未經審核備考綜合現金流量表乃根據本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之經審核綜合現金流量表(摘錄自本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之年報)及Adelio集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之經審核綜合現金流量表(載於通函附錄三B)而編製。有關資料已作出調整，以反映收購事項之影響。

I. 未經審核備考綜合現金流量表

	本集團 截至 二零一零年 十二月 三十一日 止年度 千港元	Adelio集團 截至 二零一零年 十二月 三十一日 止年度 千港元	小計 千港元	備考調整 千港元	附註	經擴大 集團 千港元
經營活動				39,977	13	
除稅前(虧損)/溢利	(356,094)	3,032	(353,062)	(1,000)	8	(314,085)
經調整：						
物業、廠房及設備折舊	423	—	423			423
融資費用	3,041	—	3,041	7,846	13	10,887
提早償還應收承付票之收益	(64,627)	—	(64,627)			(64,627)
提早償還應收可換股票據之收益	(75,962)	—	(75,962)			(75,962)
出售可供出售金融資產之收益	(7,579)	—	(7,579)			(7,579)
利息收入	(7,039)	—	(7,039)			(7,039)
已確認無形資產減值虧損	4,856	—	4,856			4,856
投資物業公平值變動產生之收益	—	—	—	(45,000)	13	(45,000)
議價購買之收益	—	(3,213)	(3,213)			(3,213)
可供出售金融資產公平值變動 產生之虧損	14,280	—	14,280			14,280
應收可換股票據內含之兌換 選擇權公平值變動產生之收益	(1,525)	—	(1,525)			(1,525)
按公平值計入損益表之金融 資產公平值變動產生之收益	(4,918)	—	(4,918)			(4,918)
提早贖回應付可換股票據之虧損	1,062	—	1,062			1,062
失去聯營公司重大影響力之虧損	21,028	—	21,028			21,028
視作出售聯營公司之虧損	537,615	—	537,615			537,615
應佔聯營公司業績	9,371	—	9,371			9,371
以股份形式支付之開支	2,310	—	2,310			2,310

	本集團	Adelio集團	小計	備考調整	附註	經擴大 集團
	截至 二零一零年 十二月 三十一日 止年度 千港元	截至 二零一零年 十二月 三十一日 止年度 千港元				
營運資金變動前之經營現金流量	76,242	(181)	76,061			77,884
貿易應收款項減少	163	—	163			163
按金、預付款項及其他應收 款項增加	(1,441)	—	(1,441)	(3,799)	13	(1,234)
				4,006	12	
				3,077	13	
應收直接控股公司款項減少	—	—	—	(3,077)	12	—
				861	13	
應收同系附屬公司款項減少	—	—	—	(861)	12	—
				68	13	
應收關連公司款項減少	—	—	—	(68)	12	—
已收按金增加	—	—	—	975	13	975
應計費用及其他應付款項 增加/(減少)	672	13	685	18,571	13	
				(36,383)	12	(17,127)
				(416)	13	
應付一間關連公司款項減少	—	—	—	416	12	—
				(35,967)	13	
應付同系附屬公司款項減少	—	10,168	10,168	35,967	12	10,168
營運所產生/(所用)現金	75,636	10,000	85,636			70,829
已付稅項	(64)	—	(64)	(1,260)	13	(1,324)
經營活動產生/(所用)之現金淨額	75,572	10,000	85,572			69,505
投資活動						
已收利息	2,992	—	2,992			2,992
已付利息	(2,042)	—	(2,042)	(7,846)	13	(9,888)
償還聯營公司之貸款	155,536	—	155,536			155,536
償還應收聯營公司款項	5,103	—	5,103			5,103
償還應付可換股票據	(72,000)	—	(72,000)			(72,000)
出售可供出售金融資產之所得款項	21,572	—	21,572			21,572
出售按公平值計入損益表之 金融資產之所得款項	5,931	—	5,931			5,931
收購一間附屬公司	—	(10,000)	(10,000)	(267,596)	14	(277,596)

	本集團 截至 二零一零年 十二月 三十一日 止年度 千港元	Adelio集團 截至 二零一零年 十二月 三十一日 止年度 千港元	小計 千港元	備考調整 千港元	附註	經擴大 集團 千港元
收購按公平值計入損益表之						
金融資產	(6,453)	—	(6,453)			(6,453)
購買物業、廠房及設備	(26)	—	(26)			(26)
已抵押定期存款減少	—	—	—	(1)	13	(1)
投資活動產生／(所用)現金淨額	110,613	(10,000)	100,613			(174,830)
融資活動						
發行新股份、供股股份及						
行使購股權	360,701	—	360,701			360,701
償還應收承付票	100,000	—	100,000			100,000
償還應收可換股票據	100,000	—	100,000			100,000
償還有抵押銀行貸款	—	—	—	(17,081)	13	(17,081)
短期貸款之所得款項	—	—	—	40,000	13	40,000
已付本公司擁有人股息	(33,063)	—	(33,063)			(33,063)
融資活動產生之現金淨額	527,638	—	527,638			550,557
現金及現金等價物增加淨額	713,823	—	713,823			445,232
年初之現金及現金等價物	275,802	—	275,802	4	13	275,802
年終之現金及現金等價物	989,625	—	989,625	(4)	14	721,034
現金及現金等價物結存分析				428	13	
定期存款、銀行結餘及現金	989,625	—	989,625	(1,000)	8	721,453
減：定期存款	—	—	—	(267,600)	14	(419)
	989,625	—	989,634	(419)	13	721,034

II. 未經審核備考綜合現金流量表附註

12. 假設收購事項已於二零一零年一月一日完成，則不再與Rexdale之過往關連人士具有公司間關係。備考調整指重新分配應收／應付關連公司款項至其他應收／應付款項。調整並無持續財務影響。
13. 因本公司假設收購事項已於二零一零年一月一日完成，由於向One Synergy收購Rexdale於二零一零年十二月三十一日完成，故Adelio集團未能真實反映其主要業務。備考調整指Rexdale截至二零一零年十二月三十一日之現金流量影響。相應數字摘錄自本通函附錄三B。調整並無持續財務影響。
14. 備考調整指假設收購事項於二零一零年一月一日完成之現金流出淨額：

	千港元
現金代價	267,600
於二零一零年一月一日之現金及現金等價物	(4)
	267,596

調整並無持續財務影響。

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



Chartered Accountants
Certified Public Accountants

香港
中環
畢打街11號
置地廣場
告羅士打大廈31樓

敬啟者：

吾等就 貴公司日期為二零一一年十一月二十三日之通函(「通函」)第170至第182頁附錄五「經擴大集團之未經審核備考財務資料」一節所載 Eternity Investment Limited (永恒策略投資有限公司*) (「貴公司」) 及其附屬公司(下文統稱「貴集團」) 以及 Adelio Holdings Limited (「Adelio」) 及其附屬公司(連同 貴集團，下文統稱「經擴大集團」) 之未經審核備考財務資料(「未經審核備考財務資料」) 作出報告，未經審核財務資料有關建議收購 Adelio 之全部已發行股本(「收購事項」)。未經審核備考財務資料已由 貴公司董事編製，僅供說明，以提供有關將導致成立經擴大集團之收購事項可能對所呈列相關財務資料構成之影響之資料，以供載入通函附錄五。

* 僅供識別

貴公司董事及申報會計師各自之責任

貴公司董事全權負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」而編製未經審核備考財務資料。

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

意見之基礎

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

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

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

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

意見

吾等認為：

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

此致

香港
干諾道中168-200號
信德中心西座38樓3811室
Eternity Investment Limited
永恒策略投資有限公司*
列位董事 台照

國衛會計師事務所
英國特許會計師
香港執業會計師
香港
謹啟

二零一一年十一月二十三日

* 僅供識別

以下為獨立估值師普敦國際評估有限公司就其於二零一一年八月三十一日之估值發出之物業估值報告全文，乃編製以供載入本通函。



敬啟者：

有關：九龍觀塘觀塘道398至402號(前稱為巧明街95號)樂基官塘大廈一樓工廠A及B以及其平台、六至十二樓全層、天台、外牆、地下洗手間A及B及停車場1至3號及14至21號車位之估值

吾等遵照 Eternity Investment Limited (永恒策略投資有限公司*) (以下簡稱為「貴公司」) 之指示，對上述香港特別行政區(以下簡稱為「香港」)之物業權益進行估值。吾等確認，吾等已進行視察、作出有關查詢及取得吾等認為必需之該等其他資料，以便向閣下提供吾等對該等物業權益於二零一一年八月三十一日(以下簡稱為「估值日」)之市值之意見。

吾等知悉，本估值文件將載入一份公開通函。

本函件(估值報告之一部分)標明所估值之物業權益，闡明吾等之估值基準及方法，並列出吾等於估值過程所作之假設及業權調查以及限制條件。

* 僅供識別

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

在對 貴公司於香港持有作投資之物業權益進行估值時，吾等已採納投資法並計及現行租金及租約之續租租金調整收入潛力。就目前空置之物業部份，吾等已採納直接比較法，假設該物業乃以現況交吉出售，並參考近期有關市場之可資比較銷售憑證。

吾等之估值乃基於假設業主於公開市場以現況出售物業權益，而不附帶遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何會影響物業權益價值之類似安排之利益。此外，吾等之估值假設未有任何形式之迫售情況。

在對位於香港之物業權益進行估值時，其政府批地契已於一九九七年六月三十日到期，吾等已考慮香港特別行政區《基本法》及一九八八年新界土地契約（續期）條例所載之規定，該土地契約已續期至二零四七年六月三十日而毋須任何額外補地價，以及將於續期日起每年收取相當於物業之應課差餉租值三個百分比之地租。

吾等之估值並無考慮物業權益之任何抵押、按揭或欠款，以及出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設物業權益並無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等已就物業權益向土地註冊處進行業權抽樣調查。然而，吾等並未審查文件正本以核實業權，亦無確認有否任何修訂。

吾等已視察物業外貌，並於可行情況下視察物業之內部。於吾等之視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行結構測量。因此，吾等無法呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他損壞。吾等並無就任何設施進行測試。

吾等並未進行實地測量以核實物業之地盤及建築面積是否準確，惟已假設吾等獲提供之文件及樓面圖則所示地盤及建築面積正確無誤。隨附之估值證書所載尺寸、量度及面積乃基於吾等獲提供之文件所載資料，因此只屬約數。

吾等在頗大程度上依賴 貴公司提供如規劃批准、法定通告、地役權、年期、建築面積及有關物業權益之所有其他相關事項等資料，並接納 貴公司就此給予吾等之意見。

吾等無理由懷疑 貴公司向吾等提供之資料之真實性及準確性。吾等亦獲 貴公司告知所提供資料並無遺漏重大事實。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，且無理由懷疑有任何重要資料遭隱瞞。

在評估物業權益時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及香港測量師學會刊發之香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)，由二零零五年一月一日起生效之所有要求。

除另有指明外，吾等估值證書中所列之一切金額均以港元為單位。

吾等謹此確認，吾等現時及日後在 貴公司、該物業權益或本文所呈報之價值中並無擁有權益。

隨函附奉吾等之估值證書。

此致

香港
干諾道中168-200號
信德中心西座3811室
Eternity Investment Limited (永恒策略投資有限公司*)
列位董事 台照

代表
普敦國際評估有限公司
董事
龔仲禮
MRICS, MHKIS, RPS(G.P.)
謹啟

二零一一年十一月二十三日

附註：龔仲禮先生為註冊專業測量師，於香港及中國擁有逾二十一年物業估值經驗。

* 僅供識別

估值證書

於二零一一年八月
三十一日現況下
之資本值

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一一年八月 三十一日現況下 之資本值
九龍觀塘觀塘道398至402號(前稱為巧明街95號)樂基官塘大廈一樓工廠A及B 以及其平台、六至十二樓全層、天台、外牆、地下洗手間A及B及停車場1至3號及14至21號車位	樂基官塘大廈(「發展項目」)於一九八一年落成，為一幢13層高之工業大樓，於地下備有停車及裝卸設施。 該物業包括該發展項目之一樓全層及其平台、六至十二樓全層、天台、外牆、地下2間洗手間、3個貨車停車位及8個私家停車位，總實用面積約為(113,862平方呎)(不包括停車位、平台及天台)。	除三個空置貨車停車位及兩個空置私家停車位外，該物業受多份租約所限，所有租約於二零一一年十二月三十一日屆滿，帶來總月租收入1,037,692.50港元(不包括差餉40,232.25港元及管理費223,618港元以及其他費用每月49,699.32港元)。	450,000,000 港元
觀塘內地段第195號A段622份均等且不可分割份數之367份	實用面積以註冊樓層圖則計量之分拆詳情如下：		
	樓層	概約 實用面積 (平方呎)	
	一樓工廠A及B	17,678	
	六樓	13,707	
	七樓	13,707	
	八樓	13,707	
	九樓	13,707	
	十樓	13,707	
	十一樓	13,707	
	十二樓	13,707	
	地下洗手間A及B	235	
	總計：	<u>113,862</u>	
	平台	741	
	天台	14,019	

該物業乃根據政府契約持有，租期由一九六零年七月一日起為期21年，已另外續期16年，依法延長至二零四七年六月三十日。

附註：

1. 該物業之登記擁有人為 Lafe Properties (Hong Kong) Limited (前稱為 The Grande Properties Limited)。公司已向吾等提供一份由香港公司註冊處於二零一一年二月十六日簽發之公司更改名稱證書副本，以證明 Lafe Properties (Hong Kong) Limited 已經特別決議案更改其名稱，現根據公司條例(香港法例第 32 章)以 Rexdale Investment Limited 之名義註冊成立。
2. 該物業受下列產權負擔所限：
 - (a) 以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之按揭，登記備忘編號為 11020902540043 號，日期為二零一一年一月十四日。
 - (b) 以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之租金指讓，登記備忘編號為 11020902540052 號，日期為二零一一年一月十四日。
3. 吾等知悉，於吾等視察期間，該物業之地下洗手間 A 及 B 已改為兩個停車位。在吾等之估值過程中，吾等並未考慮該似乎未獲批准之改動之價值(如有)，並以其原來佈局及許可用途(即：洗手間)。此外，吾等並未考慮修復之成本(如有)。就相對該物業之市值而言，重置成本屬微不足道，介乎 500,000 港元至 800,000 港元。於進行土地查冊日期(二零一一年九月二十六日)，並無接獲押記令。倘根據吾等之經驗參考先前案例，就類似性質之未經授權結構而言，潛在首次違規罰金／罰款之金額將少於 50,000 港元。

1. 責任聲明

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

2. 董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

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

好倉

a. 股份

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

附註：

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

b. 購股權

董事名稱	身份	持有 購股權數目	相關 股份數目
李雄偉先生	實益擁有人	93,965	93,965
張國偉先生	實益擁有人	79,300,000	79,300,000
陳健華先生	實益擁有人	30,993,965	30,993,965

3. 主要股東之權益及淡倉

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

好倉

a. 股份

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

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

附註：

- Thought Diamond International Limited 由張國勳先生全資擁有。
- 張國偉先生為張國勳先生之最大長兄。張國偉先生被視為於 Thought Diamond International Limited 持有之股份中擁有權益。
- 持有之已發行股份數目已就於二零零八年四月三十日及二零零九年四月二十三日生效之股份合併作出調整。

b. 購股權

股東名稱	身份	持有 購股權數目	相關 股份數目
李雄偉先生	實益擁有人	93,965	93,965
張國偉先生	實益擁有人	79,300,000	79,300,000

4. 董事於合約及資產之權益

董事概無於經擴大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經擴大集團業務有重大關係者)中直接或間接擁有重大權益。

董事概無於經擴大集團任何成員公司自二零一零年十二月三十一日(即本集團最近期公佈之經審核綜合賬目之編製日期)以來所購買、出售或租賃或經擴大集團任何成員公司擬購買、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

5. 競爭權益

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

6. 訴訟

於最後實際可行日期，除下文所披露者外，本公司或其任何附屬公司或目標集團任何成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，而就董事所知，經擴大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。

於二零一零年四月十五日，CFAM就高等法院訴訟二零一零年526號對Rexdale提出申索，儘管重覆索求，Rexdale未能並仍然拒絕付予CFAM 25,000,000港元之服務費。

由於Lafe Corporation已向One Synergy作出及持續作出彌償保證，包括彌償One Synergy任何產生自或有關根據Lafe Corporation Limited(作為賣方)及One Synergy(作為買方)於二零一零年十二月三十一日訂立之買賣協議(內部有關買賣Lafe Properties (Hong Kong) Limited (Rexdale之前稱)之全部已發行股本)之虧損、申索、損失賠償、罰款、訴訟、索求、法律程序、判決及成本(包括完全彌償基準下之法律成本及任何為解決申索而支付之款項)，故並無於Rexdale賬目中就CFAM提出之申索作出撥備。

7. 服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與經擴大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
普敦國際評估有限公司	物業估值師
國衛會計師事務所	英國特許會計師 香港執業會計師

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

9. 專家於資產之權益

於最後實際可行日期，普敦國際評估有限公司及國衛會計師事務所各自：

- (a) 概無於經擴大集團任何成員公司自二零一零年十二月三十一日(即本集團最近期公佈之經審核綜合賬目之編製日期)以來所購買、出售或租賃或經擴大集團任何成員公司擬購買、出售或租賃之任何資產中擁有直接或間接權益；及
- (b) 概無於經擴大集團之任何成員公司中擁有任何股權；或擁有可認購或提名他人認購經擴大集團任何成員公司之證券之任何權利(不論可否依法強制執行)。

10. 其他事項

- (a) 本公司之註冊辦事處位於 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda，而本公司之總辦事處及主要營業地點則位於香港干諾道中 168-200 號信德中心西座 3811 室。
- (b) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳標準有限公司，其辦事處位於香港灣仔皇后大道東 28 號金鐘匯中心 26 樓。
- (c) 本公司之公司秘書陳健華先生為香港會計師公會會員、澳洲會計師公會之高級會員及中國註冊會計師協會之非執業會員。彼持有加拿大渥太華大學之工商管理學士學位及澳洲新南威爾斯大學之專業會計商學碩士學位。

11. 重大合約

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

- (a) 本公司與 Thought Diamond International Limited 於二零零九年十一月二十日訂立之認購協議。根據認購協議，本公司已有條件同意配發及發行，而 Thought Diamond International Limited 已有條件同意認購 56,000,000 股股份，認購價為每股股份 0.5 港元；
- (b) 買方(作為買方)與文剛銳先生(作為賣方)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，將以買方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)買方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 港元向買方收購 6,750,000 股亨達集團控股投資有限公司股份；

- (c) 凱宏投資有限公司(本公司之全資附屬公司)與耀興國際有限公司於二零一零年六月二十四日訂立之合營協議，內容有關於中華人民共和國成立一間從事有機農業業務之合營公司，總出資額為60,000,000港元；
- (d) 本公司與金利豐證券有限公司於二零一零年七月十二日訂立之配售協議，據此，本公司已有條件同意透過金利豐證券有限公司按盡力基準按每股股份0.55港元之價格，向不少於六名獨立投資者配售最多45,920,000股新股份；
- (e) 買方、Campbell Shillinglaw & Partners (Vietnam) Limited及捷寧控股有限公司於二零一零年七月二十一日訂立之合營協議，內容有關以建議已發行股本10,000美元(買方將認購90.1%及Cambell Shillinglaw & Partners (Vietnam) Limited將認購9.9%)成立一間合營公司捷寧控股有限公司，以從事於越南進行、發展及投資房地產及相關項目之業務；
- (f) 本公司與捷寧控股有限公司於二零一零年七月二十一日訂立之融資協議，內容有關本公司向捷寧控股有限公司授出700,000,000港元之循環貸款融資；
- (g) 本公司與金利豐證券有限公司於二零一零年七月二十八日訂立之包銷協議，內容有關建議按於二零一零年九月三日每持有一股現有股份獲發三股新股份之基準，按每股新股份0.40港元之價格，以供股方式向合資格股東發行不少於826,584,147股及不多於879,960,951股新股份之包銷安排；
- (h) Lafe Corporation Limited(作為賣方)與One Synergy(作為買方)於二零一零年十二月三十一日訂立之買賣協議，內容有關One Synergy以代價157,960,000港元向Lafe Corporation Limited收購Lafe Properties (Hong Kong) Limited (Rexdale之前稱)之全部已發行股本；

- (i) 中國星集團有限公司(「中國星」)與本公司於二零一一年一月二十一日訂立之有條件認購協議，內容有關本公司分兩批按其面值認購本金額650,000,000港元之中國星可換股債券；
- (j) 本公司與中國星於二零一一年三月二十八日訂立之補充協議，內容有關修訂本公司於二零一一年一月二十一日就有關建議認購中國星可換股債券訂立之認購協議；
- (k) Simple View Investment Limited於二零一一年三月二十九日向中國星、萬勝証券(遠東)有限公司及Heung Wah Keung Family Endowment Limited作出之不可撤回承諾，(a)認購或促使認購Simple View Investment Limited根據中國星於二零一一年四月十八日所公佈之供股可享有之200,000,000股新中國星股份；及(b)於供股完成時或之前不會出售及不會行使其所持有本金總額26,250,000港元之中國星認股權證所附帶之認購權；
- (l) 本公司於二零一一年三月二十九日向中國星、萬勝証券(遠東)有限公司及Heung Wah Keung Family Endowment Limited作出之不可撤回承諾，於供股在二零一一年四月十八日完成時或之前不會出售中國星可換股債券(如發行)及不會行使根據日期為二零一一年一月二十一日之認購協議將予發行之可換股債券(如發行)附帶之換股權；
- (m) Citadines Ashley TST (Singapore) Pte. Ltd. (作為賣方)及本公司之全資附屬公司Golden Stone Management Limited(作為買方)於二零一一年四月四日訂立之有條件買賣協議，內容有關以總代價283,000,000港元買賣Citadines Ashley TST (Hong Kong) Limited及Citadines Ashley TST Management (Hong Kong) Limited之全部已發行股本；
- (n) 買賣協議；

- (o) 李雄偉先生、本公司及金利豐證券有限公司於二零一一年六月七日訂立之配售及認購協議，內容有關按每股股份0.135港元之價格配售220,280,000股由李雄偉先生實益擁有之現有股份，以及由李雄偉先生按每股股份0.135港元之價格認購220,280,000股新股份；
- (p) 本公司、金利豐證券有限公司、李雄偉先生及Thought Diamond International Limited於二零一一年六月七日訂立之包銷協議，內容有關建議按於二零一一年七月二十五日每持有一股現有股份獲發五股新股份之基準，按每股新股份0.04港元之價格，以公開發售方式向合資格股東發行不少於5,510,560,980股新股份及不多於6,619,444,395股新股份之包銷安排；
- (q) 補充協議；
- (r) 本公司全資附屬公司雋誠有限公司與アース株式会社(非官方英文翻譯為Az-earth Company Limited及非官方中文翻譯為麵鮮醬油房 周月)於二零一一年七月六日訂立之總專營權協議，內容有關授予雋誠有限公司唯一及獨家權利以及於大中華地區售賣アース株式会社(非官方英文翻譯為Az-earth Company Limited及非官方中文翻譯為麵鮮醬油房 周月)之麵條、飲品及相關日本食品之特許經營業務，由二零一一年七月十五日起為期十年；
- (s) Citadines Ashley TST (Singapore) Pte. Ltd. 及本公司之全資附屬公司Golden Stone Management Limited於二零一一年九月三十日訂立之補充協議，內容有關將日期為二零一一年四月四日之有條件買賣協議之最後期限由二零一一年九月三十日延長至二零一一年十一月三十日；及
- (t) 買方(作為買方)及Tan Ting Ting女士(作為賣方)於二零一一年十月二十六日訂立之買賣協議，內容有關以代價6,500,000港元收購物業投資公司Dynamic Eagle Investments Limited之全部已發行股本。

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) 本公司截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止財政年度之年報以及本公司截至二零一一年六月三十日止六個月之中期報告；
- (c) 目標集團之會計師報告，其全文載於本通函附錄三A；
- (d) Rexdale之會計師報告，其全文載於本通函附錄三B；
- (e) 國衛會計師事務所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五；
- (f) 該物業之估值報告，其全文載於本通函附錄六；
- (g) 本附錄「專家及同意書」一段所述之同意書；
- (h) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；
- (i) 本公司根據上市規則第14章所載之規定自二零一零年十二月三十一日(即本集團最近期公佈之經審核綜合賬目日期)起刊發之各份通函副本；及
- (j) 本通函。

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」) 將於二零一一年十二月十二日(星期一)下午三時二十分時正，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」)(或緊隨本公司訂於同日下午三時十分舉行之股東特別大會結束後)，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 Vartan Holdings Limited 及 Riche (BVI) Limited 於二零一一年五月二十五日訂立之買賣協議(「買賣協議」)(其註有「A」字樣的副本已呈交大會，並由大會主席簡簽以資識別)、Vartan Holdings Limited 及 Riche (BVI) Limited 於二零一一年六月十日訂立之補充協議(「補充協議」)(其註有「B」字樣的副本已呈交大會，並由大會主席簡簽以資識別)，及 Vartan Holdings Limited、Adelio Holdings Limited、One Synergy Limited 及 Riche (BVI) Limited 將予訂立之彌償契據(「彌償契據」)(其註有「C」字樣的副本已呈交大會，並由大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行之交易之條款(「收購事項」)以及其所有補充文件；及

* 僅供識別

股東特別大會通告

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

承董事會命

Eternity Investment Limited

永恒策略投資有限公司*

主席

李雄偉

香港，二零一一年十一月二十三日

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，地址為香港灣仔皇后大道東 28 號金鐘匯中心 26 樓，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席大會或其任何續會及於會上投票。
3. 倘屬股份之聯名持有人，則任何一名該等持有人均可於大會上就有關股份投票(不論親身或委派代表)，猶如彼為唯一有權投票者；惟倘超過一名有關聯名持有人親身或委派代表出席大會，則僅於本公司股東名冊內就有關股份排名首位之該名出席持有人方有權就有關股份投票。

* 僅供識別