
此乃要件 請即處理

閣下對本通函任何方面或應採取之行動如有任何疑問，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所有名下之Eternity Investment Limited(永恒策略投資有限公司*)股份，應立即將本通函及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、註冊證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部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。

本通函僅供參考之用，並不構成收購、購買或認購本公司任何證券之邀請或要約。



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

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：764)

**(I) 關於收購SMART TITLE LIMITED全部
持股權益及SMART TITLE LIMITED
應付股東貸款之非常重大收購**

及

發行新股份之特別授權

及

(II) 股東特別大會通告

財務顧問

浩德融資有限公司

董事會函件載於本通函第11至81頁。

本公司謹訂於二零一五年九月十七日(星期四)上午十時三十分，假座香港上環德輔道西28號宜必思香港中上環酒店6樓會議室(Soho 2)舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-3頁。隨本通函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。該代表委任表格亦刊載於香港聯合交易所有限公司網站www.hkexnews.hk。無論閣下能否出席本公司股東特別大會，務請按隨附之代表委任表格印列之指示將之填妥，並盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，惟無論如何最遲須於本公司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本公司股東特別大會或其任何續會，並於會上投票，在此情況下，代表委任表格將視作撤銷論。

二零一五年八月三十一日

* 僅供識別

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	11
附錄一 — 本集團之財務資料	82
附錄二 — 目標集團之會計師報告	123
附錄三 — 目標集團財務業績之管理層討論及分析	173
附錄四 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料	191
附錄五 — 「北湖9號俱樂部」及建議發展項目之估值報告	213
附錄六 — 申報會計師函件	240
附錄七 — 浩德融資函件	242
附錄八 — 一般資料	243
附錄九 — 本集團之資料	261
附錄十 — 位於俱樂部土地及標的土地上物業之估值報告	267
股東特別大會通告	SGM-1

釋 義

於本通函內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「於二零一四年九月三十日之經調整合併資產淨值」	指	目標集團於二零一四年九月三十日之未經審核經調整合併資產淨值約1,581,000,000港元
「所有其他中國9號健康股東」	指	除了袁先生及其聯繫人以外之所有中國9號健康股東
「配發日期」	指	在股份權益票據分派項下轉讓中，配發權利被視為自動獲相關承讓人悉數行使當日
「配發權利」	指	要求永恒策略以發行價每股永恒策略代價股份0.70港元配發及發行1,500,000,000股永恒策略代價股份之權利
「浩德融資」	指	浩德融資有限公司，根據證券及期貨條例可進行第4類(就證券提供意見)、第6類(就企業融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動之持牌法團，並為本公司就交易事項之財務顧問
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「北湖9號俱樂部」	指	建於俱樂部土地上之會員制俱樂部，北京北湖9號公司擁有其經營權
「北京北湖9號公司」	指	北京北湖九號商務酒店有限公司，於中國註冊成立之公司，為目標公司之間接全資附屬公司
「海口9號北京分公司」	指	海口九號酒店管理有限公司北京分公司，為中國9號健康之間接全資附屬公司之分公司
「董事會」	指	董事會

釋 義

「營業日」	指	香港銀行和中國銀行開門進行一般銀行業務的日子（星期六、星期日及公眾假期除外）
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「股本削減」	指	(i)於二零一五年八月二十五日起生效之股本削減，將每股已發行之前中國9號健康股份的面值由0.20港元削減至0.02港元，以及將中國9號健康的已發行普通股股本註銷（以每股已發行前中國9號健康股份0.18港元為限），而中國9號健康的法定但未發行普通股股本之全部金額已予以註銷；(ii)運用股本削減所得進賬抵銷中國9號健康於股本削減生效日期之累計虧損，並將餘額（如有）撥入中國9號健康之可供分派儲備賬，以按中國9號健康董事認為合適的方式並根據中國9號健康之組織章程細則、開曼群島法院批准股本削減的命令以及一切適用法例及規則運用
「開曼群島法院」	指	開曼群島大法院
「俱樂部土地」	指	面積約1,150畝（相當於約767,000平方米）之土地，由「北湖9號俱樂部」經營
「俱樂部租賃協議」	指	海口9號北京分公司與北京北湖9號公司將於完成時簽立之租賃協議，據此，海口9號北京分公司須就「北湖9號俱樂部」（於完成後將由永恆策略透過其於北京北湖9號公司之所有權擁有）租賃俱樂部土地上之資產
「公司法」	指	開曼群島第22章公司法（1961年第三號法例，經綜合及修訂）
「完成」	指	按照買賣協議之條款及條件完成交易事項

釋 義

「完成日期」	指	完成之日期
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「代價」	指	金額合共1,650,000,000港元之交易事項代價
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司或永恒策略之董事
「分派轉讓」	指	將建議分派下之股份權益票據轉讓予中國9號健康股東
「EDS」	指	EDS Wellness Holdings Limited，一間於開曼群島註冊成立並於百慕達存續之有限公司，其股份於聯交所創業板上市(股份代號：8176)，於最後實際可行日期，為本公司擁有70.18%之附屬公司
「EDS股份」	指	EDS股本中每股面值0.10港元之普通股
「經擴大集團」	指	經交易事項擴大之本集團
「永恒策略」或「本公司」	指	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，其股份於聯交所主板上市(股份代號：764)
「永恒策略代價股份」	指	行使股份權益票據所隨附之配發權利時予以配發、發行及入賬列作繳足股款之全新股份
「永恒策略之重大不利變動」	指	在個別或整體上對以下事項造成或合理預期會造成重大不利影響之任何變動、事件、情況或其他事宜：

* 僅供識別

釋 義

		(i) 永恒策略或本集團任何成員履行交易文件項下各自責任之能力；或
		(ii) 本集團之整體業務，資產及負債，狀況(財務或其他)、經營業績
「永恒策略購股權」	指	根據永恒策略購股權計劃已授出之購股權
「永恒策略購股權持有人」	指	永恒策略購股權持有人
「永恒策略購股權股份」	指	於最後實際可行日期行使全部尚未行使之4,130,204份永恒策略購股權時予以配發及發行之最多4,130,204股新股份
「永恒策略記錄日期」	指	二零一五年七月二十八日(星期二)或為確定永恒策略供股權益而永恒策略及包銷商協定之較後日期
「永恒策略供股」	指	以每股永恒策略供股股份0.70港元之認購價，按於永恒策略記錄日期每持有一(1)股現有股份獲發一(1)股永恒策略供股股份之基準進行供股
「永恒策略供股股份」	指	根據永恒策略供股配發及發行之590,003,243股新股份
「永恒策略購股權計劃」	指	永恒策略分別於(i)二零零二年一月二十一日(自二零一一年十二月十二日起終止)及(ii)二零一一年十二月十二日採納之購股權計劃
「最終估值」	指	由永恒策略委任之獨立估值師美國評值有限公司編製之「北湖9號俱樂部」及建議發展項目於二零一五年三月三十一日之最終估值
「前中國9號健康股份」	指	股本削減生效前中國9號健康股本中每股面值0.20港元之已發行普通股

釋 義

「本集團」	指	永恒策略／本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「中國9號健康獨立股東」	指	除永恒策略及其聯繫人以外之中國9號健康股東
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及彼等之聯繫人士之一方及彼等之最終實益擁有人
「中國9號健康」	指	中國9號健康產業有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：419)
「中國9號健康董事會」	指	中國9號健康董事會
「中國9號健康董事」	指	中國9號健康董事
「中國9號健康集團」	指	中國9號健康及其附屬公司
「中國9號健康海外股東」	指	登記地址位於中國9號健康董事會認為不辦理註冊聲明或其他特別手續而根據股份權益票據於當地作出建議分派即屬或可能違法或不可行之任何特定地區或多個地區之任何中國9號健康股東
「中國9號健康股份」	指	前中國9號健康股份或視情況而定指中國9號健康新股份
「中國9號健康股東」	指	中國9號健康股份之持有人
「聯合公佈」	指	本公司及中國9號健康於日期為二零一五年五月十五日有關(其中包括)交易事項之聯合公佈
「最後交易日」	指	二零一四年十二月十一日，即於二零一四年十二月十二日暫停股份及中國9號健康股份買賣以待刊發聯合公佈前的最後交易日期

釋 義

「最後實際可行日期」	指	二零一五年八月二十八日，即本通函付印前確認其中所載若干資料之最後實際可行日期
「北湖9號俱樂部租賃收入估值」	指	就評估商譽減值而編製，並基於俱樂部租賃協議項下直至二零一五年十二月三十一日將由北京北湖9號公司收取之租金收入之貼現現金流及北京北湖9號公司應向俱樂部土地出租人支付之年度租金之北湖9號俱樂部估值
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「汽車牌照協議」	指	中國9號健康集團與北京北湖9號公司將於完成時簽立之協議，據此，中國9號健康集團有權於完成後繼續無限期使用登記於北京北湖9號公司名下之汽車及相關汽車牌照
「袁先生」	指	袁海波先生，中國9號健康之主要股東、主席兼執行董事
「中國9號健康新股份」	指	於二零一五年八月二十五日股本削減生效後中國9號健康股本中每股面值0.02港元之新普通股
「表現標準」	指	關於「北湖9號俱樂部」營運表現之若干質量標準，其均已經中國9號健康及永恒策略同意，詳情載於本通函「2.2俱樂部租賃協議」一段。
「第一期別墅酒店」	指	標的土地上蓋第一期別墅酒店發展，包括興建9棟別墅酒店，總建築面積為21,661平方米
「第二期別墅酒店」	指	標的土地上蓋第二期別墅酒店發展，包括興建29棟別墅酒店，總建築面積為33,000平方米
「第三期酒店公寓」	指	標的土地上蓋第三期高端酒店公寓發展，包括餐廳、多用途活動室設施及約100個酒店公寓單位之五層豪華高端酒店公寓綜合建築，總建築面積為25,000平方米

釋 義

「中國」	指	中華人民共和國，但就本通函而言，不包括香港、台灣及澳門特別行政區
「初步估值」	指	由永恒策略委任之獨立估值師美國評值有限公司編製關於「北湖9號俱樂部」及建議發展項目於二零一四年九月三十日之指示性價值
「建議分派」	指	建議向於中國9號健康將予確定及公佈之記錄日期名列中國9號健康股東名冊之每名股東按彼等於中國9號健康之已發行股本總額之權益比例分派：(i)現金500,000,000港元；及(ii)1,500,000,000股永恒策略代價股份，該等股份將根據股份權益票據所載之分派轉讓配發及發行予全體中國9號健康股東。建議分派將按中國9號健康董事全權酌情認為合適的方式並根據中國9號健康之組織章程細則、開曼群島法院批准股本削減之命令以及一切適用法例及規則，從中國9號健康任何或全部股份溢價賬、保留盈利及／或可供分派儲備賬中撥出
「建議發展項目」	指	標的土地上蓋別墅酒店及高端酒店公寓之建議項目，其中分為三期，即第一期別墅酒店、第二期別墅酒店及第三期酒店公寓
「股份權益票據分派」	指	股份權益票據持有人轉讓股份權益票據，據此股份權益票據持有人於股份權益票據項下之權利及利益均應轉讓予股份權益票據持有人之股東
「股份權益票據持有人」	指	股份權益票據之持有人
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例

釋 義

「股東特別大會」	指	於二零一五年九月十七日(星期四)上午十時三十分,假座香港上環德輔道西28號宜必思香港中上環酒店6樓會議室(Soho 2)舉行之股東特別大會,藉以考慮及酌情批准(其中包括)交易事項及根據特別授權發行永恒策略代價股份
「買賣協議」	指	永恒策略(作為買方)、賣方(作為賣方)與中國9號健康(作為擔保人)於二零一四年十二月十一日訂立關於交易事項之買賣協議(經買賣協議訂約方分別於二零一五年三月三十日及二零一五年六月十二日訂立之補充買賣協議修訂及補充)
「股份權益票據」	指	賦予配發權利之票據,作為總值1,050,000,000港元的部份代價
「股份」	指	永恒策略或本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	已發行股份之持有人
「股東貸款」	指	賣方應收目標公司的貸款
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「標的土地」	指	面積約580畝(相當於約387,000平方米)之土地,並鄰近俱樂部土地
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「收購守則」	指	香港證券及期貨事務監察委員會發出之公司收購及合併守則(經不時修訂)
「目標公司」	指	Smart Title Limited,於英屬處女群島註冊成立之有限公司,為一家投資控股公司,其全部已發行股份均屬賣方所有

釋 義

「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「商標牌照協議」	指	中國9號健康集團與北京北湖9號公司將於完成時簽立之協議，據此，中國9號健康集團有權於完成後一年內繼續免費使用「9號」商標(以北京北湖9號公司名稱登記)
「交易事項」	指	根據買賣協議，(i)賣方有條件地同意出售且永恒策略有條件地同意收購目標公司之全部持股權益；及(ii)賣方同意於完成時向永恒策略轉讓股東貸款之利益及權益(不附帶產權負擔)
「交易文件」	指	中國9號健康集團、永恒策略與賣方訂立之買賣協議、股東貸款轉讓、俱樂部租賃協議、汽車牌照協議及商標牌照協議
「Twin Success」	指	Twin Success International Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於買賣協議日期及於最後實際可行日期分別持有105,708,000股股份及211,416,000股股份之主要股東
「Twin Success承諾」	指	根據包銷協議，TwinSuccess向永恒策略及包銷商作出之不可撤銷承諾，承諾悉數認購其於永恒策略供股中之暫定權益，認購105,708,000股永恒策略供股股份
「包銷商」	指	金利豐證券有限公司，永恒策略供股之包銷商
「包銷協議」	指	本公司與包銷商就永恒策略供股有關之包銷安排訂立日期為二零一五年五月十五日之包銷協議(經日期為二零一五年五月二十日之修訂契據予以修訂，據此就有關永恒策略供股所採用之(i)最後交回日期、(ii)最後接納日期、(iii)最後終止時限；(iv)章程寄發日期及(v)記錄日期之其後予以修訂之定義)

釋 義

「賣方」	指	Unique Talent Group Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為中國9號健康之全資附屬公司
「賣方之重大不利變動」	指	在個別或整體上對以下事項造成或合理預期會造成重大不利影響之任何變動、事件、情況或其他事宜： (i) 賣方、中國9號健康及中國9號健康集團任何成員履行交易文件項下各自責任之能力；或 (ii) 目標集團整體之業務，資產及負債，狀況(財務或其他)、經營業績
「非常重大出售通函」	指	載有上市規則所規定資料之通函，其內容有關(其中包括)(i)買賣協議；(ii)建議分派；及(iii)非常重大出售股東特別大會通告，通函已於二零一五年六月二十三日寄發予中國9號健康股東
「非常重大出售股東特別大會」	指	中國9號健康於二零一五年七月十三日(星期一)舉行之股東特別大會，於會上交易事項及建議分派已獲批准
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「%」	指	百分比。

本通函內港元與人民幣之間的兌換按匯率人民幣1元兌1.27港元進行，該兌換不應被視作表示港元金額在實際上或完全可按該匯率兌換為人民幣。



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

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：764)

執行董事：

李雄偉先生

(主席兼行政總裁)

張國偉先生

陳健華先生

張國勳先生

獨立非執行董事：

尹成志先生

吳向仁先生

黃德銓先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton, HM11

Bermuda

總辦事處及

香港主要營業地點：

香港

干諾道中168-200號

信德中心

西座3811室

敬啟者：

**(I) 關於收購SMART TITLE LIMITED全部
持股權益及SMART TITLE LIMITED
應付股東貸款之非常重大收購
及
發行新股份之特別授權
及
(II) 股東特別大會通告**

* 僅供識別

1. 緒言

董事會於聯合公佈宣佈，於二零一四年十二月十一日交易時段過後，永恒策略(作為買方)、賣方(作為賣方)與中國9號健康(作為賣方擔保人)訂立買賣協議，據此，(i)賣方有條件地同意出售而永恒策略有條件地同意收購目標公司之全部持股權益；及(ii)賣方同意於完成時向永恒策略轉讓股東貸款之利益及權益(不附帶產權負擔)。

鑒於中國9號健康集團具備之專長及資源，永恒策略及賣方亦同意於完成後，將與「北湖9號俱樂部」運作相關之資產租賃予中國9號健康集團，初步租賃期為二十年(如下文「2.2俱樂部租賃協議」一段所述)，若中國9號健康集團於二十年初步租期屆滿前六個月內提出要求，可續期至二零五一年十二月三十一日，期間中國9號健康集團將繼續經營「北湖9號俱樂部」之業務。此外，中國9號健康集團有權於完成後繼續無限期免費使用以「北京北湖9號公司」名稱登記之汽車及相關汽車牌照，並有權於完成後一年繼續免費使用「9號」商標(以北京北湖9號公司名稱登記)。因此，永恒策略及賣方亦同意，中國9號健康或其附屬公司(如適用)與北京北湖9號公司於完成時簽立(i)俱樂部租賃協議；(ii)汽車牌照協議；及(iii)商標牌照協議，致使上述權利生效。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)根據上市規則規定，關於買賣協議及其項下擬進行之交易，包括根據特別授權配發及發行永恒策略代價股份之資料；(ii)本集團之財務資料；(iii)目標集團之會計師報告；(iv)經擴大本集團之未經審核備考財務資料；(v)由美國評值有限公司就「北湖9號俱樂部」及建議發展項目所編製之估值報告；(vi)美國評值有限公司就位於俱樂部土地及標的土地之物業所編製之估值報告及(vii)召開股東特別大會之通告。

2. 交易事項

2.1 買賣協議

日期 二零一四年十二月十一日

訂約方

賣方： Unique Talent Group Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為一家投資控股公司，屬中國9號健康之直接全資附屬公司。

買方： 永恒策略

擔保人： 中國9號健康

中國9號健康主要從事(i)提供線上健康服務；(ii)提供線下健康及養生服務；及(iii)媒體業務。

永恒策略主要從事發行電影、轉授電影發行權、銷售金融資產、物業投資、借貸業務、設計及銷售珠寶產品，以及開發、分銷及推廣個人護理療程、產品及服務。於二零一五年四月十五日，由於EDS向獨立第三方發行新EDS股份及新可換股優先股，永恒策略刊發一份關於(其中包括)視作出售EDS持股權益之主要交易公佈。EDS主要從事開發、分銷及推廣個人護理療程、產品及服務。於最後實際可行日期，本集團持有52,500,000股EDS股份，佔EDS現有已發行股本約70.18%。於EDS完成向獨立第三方發行新EDS股份及新可換股優先股後，EDS將不再是本集團之附屬公司，而且永恒策略將不再從事開發、分銷及推廣個人護理療程、產品及服務。

於買賣協議日期及直至聯合公佈日期(包括該日)，本集團持有190,000,000股前中國9號健康股份，佔前中國9號健康股份已發行總數約2.90%。於二零一五年五月十八日，永恒策略委任一名配售代理，將本集團持有之190,000,000股前中國9號健康股份按悉數包銷基準配售予專業、機構及其他投資者(均為獨立於永恒策略、中國9號健康及彼等各自之聯繫人之第三方)。該配售於二零一五年五月二十一日完成。

董事會函件

就董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方、中國9號健康及彼等各自之最終實益擁有人均為獨立於永恒策略及其關連人士之第三方。

標的事宜

根據買賣協議，(i)賣方有條件地同意出售而永恒策略有條件地同意收購目標公司之全部持股權益；及(ii)賣方同意於完成時向永恒策略轉讓股東貸款之利益及權益(不附帶產權負擔)。

代價

根據買賣協議，買賣目標公司全部持股權益及轉讓股東貸款之應付代價經議定為合共1,650,000,000港元。代價將按以下方式支付：

1. 永恒策略於簽署買賣協議時，已透過中國9號健康名稱抬頭之銀行本票以現金支付代價60,000,000港元並作為可退還按金，而有關款項將按買賣協議所載條款及條件用作於完成時支付部份代價；
2. 於完成時，由永恒策略以現金向中國9號健康支付代價540,000,000港元，而有關款項將透過(i)電匯方式按同日價值存入中國9號健康於完成日期前不少於三個營業日所指定之銀行賬戶內；或(ii)中國9號健康名稱抬頭之銀行本票支付；
3. 於完成時，永恒策略須按照賣方之指示向中國9號健康發行股份權益票據，而股份權益票據賦予股份權益票據持有人權利可要求按每股永恒策略代價股份0.70港元之發行價發行1,500,000,000股永恒策略代價股份；及
4. 賣方確認當中國9號健康根據上文1及2項收訖代價付款之現金部份，則證明永恒策略已根據買賣協議支付代價之現金部份。

董事會函件

代價1,650,000,000港元乃買賣協議各方按公平原則磋商釐定，當中已參考賣方所編製於二零一四年九月三十日之經調整合併資產淨值。於二零一四年九月三十日之經調整合併資產淨值資料於下文「3.有關目標集團之資料」一節披露。於買賣協議日期之股東貸款約1,076,000,000港元將於完成時向永恒策略進行轉讓。

於訂立買賣協議時，董事已委聘獨立估值師美國評值有限公司評定「北湖9號俱樂部」及建議發展項目於二零一四年九月三十日之價值，以作參考用途。美國評值有限公司已向永恒策略提供關於「北湖9號俱樂部」及建議發展項目於二零一四年九月三十日之指示性價值，按永恒策略提供之業務計劃及財務預測分別約為人民幣342,000,000元（相當於約434,340,000港元）及人民幣888,000,000元（相當於約1,127,760,000港元）。如聯合公佈所述，初步估值或須作出變動，因此其可能等同於或不同於最終估值。

包括於二零一五年三月三十一日之估值假設、基準及方法詳情之最終估值載列於本通函附錄五。美國評值有限公司已向永恒策略提供關於「北湖9號俱樂部」及建議發展項目於二零一五年三月三十一日之最終價值分別約為人民幣302,000,000元（相當於約383,540,000港元）及人民幣891,000,000元（相當於約1,131,570,000港元）。

「北湖9號俱樂部」及建議發展項目之合併最終估值總額較初步估值低約人民幣37,000,000元（相當於約46,990,000港元）。最終估值較初步估值下降乃主要由於「北湖9號俱樂部」之最終估值減少人民幣40,000,000元（相當於約50,800,000港元），部分被建議發展項目之最終估值增加人民幣3,000,000元（相當於約3,810,000港元）所抵銷。「北湖9號俱樂部」之最終估值減少乃由於：(i)於二零一四年九月三十日至二零一五年三月三十一日止期間「北湖9號俱樂部」之現金及銀行結存減少約人民幣17,000,000元（相當於約21,590,000港元），原因是因冬季「北湖9號俱樂部」之高爾夫球場之年度封閉；及(ii)於編製「北湖9號俱樂部」相關之最終估值時調低預測淨營運現金流入以反映與二零一三年相比二零一四年財政年度自餐飲產生之收入減少。

董事會函件

由於最終估值採用貼現現金流方法編製，根據永恒策略提供之業務計劃及財務預測，最終估值構成上市規則第14.61條項下之利潤預測。根據上市規則第14.62條規定，董事會就最終估值獲提供永恒策略申報會計師發出之函件及永恒策略財務顧問發出之確認書，而有關資料將於本通函附錄六及七內披露。

鑒於「北湖9號俱樂部」已營運超過七年，而且第一期別墅酒店興建工程現已基本落成（於下文「4.進行交易事項之理由及裨益」之一節進一步描述），董事相信，磋商代價時主要參考於二零一四年九月三十日之經調整合併資產淨值而非僅作參考用途且受不斷改變的市況以及中國高爾夫行業及物業市場之政策變動影響之初步估值結果，此舉乃屬正當合理。

誠如上文所述，代價乃參考於二零一四年九月三十日之經調整合併資產淨值得出。代價1,650,000,000港元較於二零一四年九月三十日之經調整合併資產淨值溢價約4.4%。

考慮到（其中包括）(i)磋商代價之相關基準；(ii)代價之結算方式（即結合現金及代價股份方式）；(iii)每股永恒策略代價股份0.70港元的發行價（其較於緊接最後交易日前過去連續5個交易日之平均收市價每股股份0.71港元折讓約1.41%）；及(iv)永恒策略進行交易事項之理由及裨益，董事（包括獨立非執行董事）認為，代價較於二零一四年九月三十日之經調整合併資產淨值溢價約4.4%乃屬公平合理，並符合永恒策略及股東之整體利益。於二零一四年九月三十日之經調整合併資產淨值詳情於下文「3.有關目標集團之資料」一節披露。

董事會函件

董事注意到，最終估值之最終價值以及初步估值之指示價值並無大幅低於(i)代價；及(ii)先前由中國9號健康分別於二零一一年六月十七日及二零一二年八月八日刊發之通函所公佈交易中披露之估值。董事亦注意到，出現有關價值差異之主要原因在於不斷改變的市況以及中國高爾夫行業及物業市場之政策變動，但目標集團之業務計劃並無重大變化。儘管如上文所述價值出現差別之原因，董事認為，代價較最終估值溢價8.90%屬可接納，乃鑒於中國9號健康將建設及經營「北湖9號俱樂部」之權利以及開發及經營標的土地之權利整合至目標集團(猶如一項單一資產)所耗費之時間及動用之資源，從而使「北湖9號俱樂部」及標的土地具備下文「北湖9號俱樂部」與標的土地於完成後之預期業務關係」一節所討論之協同效應，並且令第一期別墅酒店已基本完成，預期將於二零一五年第四季度竣工。

鑒於(i)代價乃參考於二零一四年九月三十日之經調整合併資產淨值釐定；(ii)初步估值顯示價值接近代價；(iii)最終估值較初步估值減少屬合理且不涉及「北湖9號俱樂部」之任何重大不利變動；及(iv)如上一段所討論代價較最終估值溢價8.90%屬可接納，董事認為主要根據目標集團之實際財務資料而非受不斷改變的市況以及中國高爾夫行業及物業市場之政策變動影響之初步估值來釐定代價實屬公平合理。此外，初步估值及最終估值為永恒策略管理層提供了「北湖9號俱樂部」及建議發展項目(其為目標集團資產淨值之主要部份)之參考價值。因此，董事認為，僅將於二零一四年九月三十日之經調整合併資產淨值作為釐定代價之基準，此舉乃進一步重申其正當合理。

董事會函件

永恒策略進行交易事項之資金來源

於二零一五年六月三十日(即於本通函付印前就債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時,本集團手上擁有599,030,000港元之現金及現金等價物(經扣除就EDS建議發行新EDS股份及新可換股優先股EDS所收取之受限制銀行存款及認購款項)。此外,永恒策略集團持有可隨時變現之持作買賣用途金融資產組合。於二零一五年六月三十日,該等金融資產之市值約為786,830,000港元。

永恒策略已運用現金資源支付60,000,000港元之可退還按金。餘額540,000,000港元將由永恒策略供股所得款項淨額約402,700,000港元、俱樂部租賃協議項下之首五年租金人民幣90,000,000元(相當於約114,300,000港元)及本集團之內部資源約23,000,000港元提供資金。

先決條件

交易事項須待以下條件達成或獲豁免後方為完成：

1. 中國9號健康股東於股東大會上(按永恒策略合理信納之條款)通過決議案批准(i)按照上市規則訂立買賣協議及其項下擬進行之交易；(ii)按照適用法例進行削減股本及削減股份溢價以便進行建議分派；及(iii)實物分派股份權益票據；
2. 中國9號健康及賣方已就買賣協議取得所需之一切必要批准及同意；
3. 將開曼群島法院批准股本削減之命令送交開曼群島公司註冊處存檔；
4. 股東於股東大會上(按賣方合理信納之條款)通過決議案批准(i)訂立買賣協議及其項下擬進行之交易；及(ii)增設及發行股份權益票據及按照上市規則之規定就發行永恒策略代價股份授出特別授權；
5. 永恒策略已就買賣協議取得所需之一切必要批准及同意；

董事會函件

6. 聯交所上市委員會批准買賣協議項下之永恒策略代價股份上市及買賣，而有關批准仍屬有效及具效力；
7. 賣方根據買賣協議作出之陳述及保證於完成時(猶如完成時再次作出)及於買賣協議日期至完成期間任何時間仍屬真實、準確及並無誤導成份；
8. 已向永恒策略交付(i)對於目標公司之中國附屬公司及買賣協議指明之合作協議及永恒策略可能合理要求之其他事宜的法律意見，形式及內容為永恒策略合理信納；及(ii)目標集團之無保留意見經審核財務報表；
9. 賣方已於各重大方面遵守買賣協議項下指定之責任，並已履行買賣協議項下賣方須履行之全部契諾及協議，而中國9號健康已於各重大方面遵守買賣協議項下指定之責任，並已履行買賣協議項下中國9號健康須履行之全部契諾及協議；
10. 自買賣協議日期以來概無出現賣方重大不利變動或永恒策略重大不利變動；
11. 任何政府或官方機構(無論香港、中國或其他地區)並無建議、制訂或執行預期合理之任何法規、法例或決定而致令簽立、交付或履行交易文件或達成交易事項或目標集團成員公司之運作於完成後被禁止、限制或嚴重延遲；及
12. 永恒策略供股已按照其條款完成。

永恒策略可隨時向賣方律師發出書面通知，全權酌情豁免全部或任何部份上述條件(上文載列之第1、3、4、5、6及10項條件除外)。

於最後實際可行日期，第1、3及12項條件已獲達成及永恒策略不擬豁免任何條件。

永恒策略現時未能預見可能會導致其行使酌情權豁免相關可豁免條件之任何情況。倘其行使有關酌情權，則將會以符合永恒策略及股東整體最佳利益之方式執行，並於適當時候披露相關資料。

董事會函件

倘若任何條件於二零一五年十二月三十一日(或買賣協議各訂約方可能書面協定之其他日期)前未能達成(或根據買賣協議獲豁免(如適用)),則永恒策略或賣方毋須繼續進行交易事項,而於永恒策略以書面形式通知賣方未能達成任何上述條件後,賣方須於五個營業日內向永恒策略以現金退還按金60,000,000港元(不計任何利息),方式為透過(i)電匯方式按同日價值存入根據買賣協議所指定之永恒策略銀行賬戶內;或(ii)永恒策略名稱抬頭之銀行本票支付。其後,買賣協議將不再具備任何效力,惟有關永恒策略及賣方有權終止買賣協議之條款及就先前已違反買賣協議而產生之申索除外。

於二零一五年六月十二日,董事會宣佈,買賣協議訂約方訂立另一份補充協議,據此,訂約方同意延長達成上述先決條件之最後截止日期由二零一五年八月三十一日至二零一五年十二月三十一日。

誠如「3.有關目標集團之資料」一節所述,目標集團並無持有俱樂部土地及標的土地之土地使用權證,而是透過合約安排使用俱樂部土地及標的土地。因此,俱樂部土地及標的土地相關土地使用權證、許可及批准之存在不被列為一項先決條件。

儘管本通函內「3.有關目標集團之資料」一節所述,目標集團並無持有俱樂部土地及標的土地之土地使用權證,而是透過合約安排使用俱樂部土地及標的土地,但作為完成之一項先決條件(參見上文第8項條件),仍應由永恒策略之中國法律顧問就(其中包括)與俱樂部土地及標的土地權利相關之合作協議及永恒策略可能合理要求之其他事宜發出可信之中國法律意見。

董事會函件

就發出上述中國法律意見而言，(a)永恒策略已委聘一名中國法律顧問對目標集團進行法律盡職調查，而到目前為止並無發現任何重大不利事宜；及(b)永恒策略已獲該中國法律顧問告知(i)有關合約安排已妥為簽立並具有法律約束力及可強制執行；(ii)目標集團於交易事項項下之最終擁有權變動不會影響有關合約安排之合法性及可強制執行性；及(iii)只要中國9號健康集團及本集團能完成必要手續及／或向有關機關尋求合適批准，則本集團於完成後透過合約安排使用俱樂部土地及標的土地及本集團根據買賣協議收購目標集團預計不會產生任何法律障礙。

鑒於上文所述，董事認為，透過制訂上文第8項條件，永恒策略將具備充足機會於完成前評估俱樂部土地及標的土地法律層面之事項。

擔保及彌償保證

中國9號健康作為買賣協議之擔保人不可撤回及無條件地：

1. 向永恒策略擔保賣方及中國9號健康(包括其附屬公司)準時履行交易文件項下賣方及中國9號健康(包括中國9號健康之附屬公司)之全部責任；
2. 向永恒策略承諾，當賣方未支付交易文件項下或與其有關之任何到期款項時，中國9號健康須即時應要求且在不得扣減或預扣之情況下付款，猶如其為主要責任人；及
3. 向永恒策略承諾，倘永恒策略根據買賣協議索償之任何金額基於任何原因未能在獲擔保之基礎下收回，則中國9號健康須作為主要責任人負責即時應永恒策略之要求彌償永恒策略蒙受之任何損失：
 - (i) 由於賣方未能履行其於交易文件項下之任何責任；或
 - (ii) 倘中國9號健康擔保之任何責任屬於或成為無法強制執行、無效或不合法。

中國9號健康根據本彌償保證應付之虧損金額將不得超過永恒策略在獲擔保之基礎下原應有權收回之金額。

完成

待先決條件達成(或獲豁免(如適用))後,交易事項將於先決條件達成(或根據買賣協議獲豁免(如適用))當日後20個營業日內或買賣協議各訂約方書面協定之較後日期完成。

於完成後,目標公司將不再為中國9號健康之附屬公司,並將成為永恒策略之全資附屬公司,因此,目標集團之財務業績將綜合至本集團之賬目內。

股份權益票據

於完成時,代價中之1,050,000,000港元將透過由永恒策略向中國9號健康發行股份權益票據之方式支付。股份權益票據將附帶配發權利可要求永恒策略於完成時向中國9號健康之承讓人配發及發行最多1,500,000,000股永恒策略代價股份。

永恒策略將於股東特別大會上就配發及發行1,500,000,000股永恒策略代價股份尋求授出特別授權。永恒策略將向聯交所申請批准1,500,000,000股永恒策略代價股份上市及買賣。

每股永恒策略代價股份之發行價為0.70港元較：

1. 股份於最後交易日在聯交所之收市報價每股0.73港元折讓約4.11%；
2. 按股份於最後交易日在聯交所之收市報價每股0.73港元計算之理論除權價0.715港元折讓約2.10%；
3. 股份於緊接最後交易日前過去連續5個交易日之平均收市價每股0.71港元折讓約1.41%；

董事會函件

4. 股份於最後實際可行日期在聯交所之收市報價每股0.52港元溢價約34.62%；及
5. 股份於緊接最後實際可行日期前過去連續5個交易日之平均收市價每股0.517港元溢價約35.40%；及
6. 股份於二零一四年十二月三十一日歸屬於本公司擁有人之本集團經審核綜合資產淨值每股約3.92港元折讓約82.14%，其根據於二零一四年十二月三十一日歸屬於本公司擁有人之本集團經審核綜合資產淨值約2,144,651,000港元及於二零一四年十二月三十一日之547,673,243股已發行股份。

發行價乃永恒策略與賣方按公平原則磋商釐定，當中已參考(其中包括)股份於當時市況下之現行市價以及代價較於二零一四年九月三十日之經調整合併資產淨值(見下文「3.有關目標集團之資料」一節描述)溢價4.4%。

此外，每股永恒策略代價股份之發行價與永恒策略供股項下每股永恒策略供股股份之認購價相等。誠如永恒策略日期為二零一五年七月二十九日所刊發有關永恒策略供股之章程所述，每股永恒策略供股股份之認購價乃永恒策略與包銷商按公平原則磋商釐定，當中已參考(其中包括)股份於當時市況下之現行市價。

對每股永恒策略代價股份之發行價進行磋商時，本公司及賣方從未將本公司擁有人應佔本集團每股綜合資產淨值納入考慮範圍，因雙方相信本公司擁有人應佔本集團每股綜合資產淨值為本集團資產及負債除以已發行股份數目之會計計量，並不反映股份之公平值。

董事會函件

與此相反，本公司及賣方以股份當時市況下之現行市價為基準對每股永恒策略代價股份之發行價進行磋商。基於以下理由，本公司董事認為以股份現行市價為基準乃屬公平：

1. 股份市價乃屬客觀；
2. 鑒於公平值根據知情、願意之買方及知情、願意之賣方所協定之價格界定，市價為股份公平值之最佳憑證；及
3. 根據香港會計準則第39號金融工具：確認及計量，市價為在聯交所(高度監管之開放市場)主板上市之股份之公平值的適當計量。

此外，每股永恒策略代價股份0.70港元之發行價與根據永恒策略供股之每股永恒策略供股股份0.70港元之認購價相同，據此，現有合資格股東及賣方以每股0.70港元之相同價格參與本公司未來。

考慮到(i)上文所述每股永恒策略代價股份之發行價相關之折讓；(ii)股份於當時市況下之通行市價(即自二零一四年十二月十二日暫停買賣股份之前)；(iii)代價較於二零一四年九月三十日之經調整合併資產淨值(見下文「3.有關目標集團之資料」一節描述)溢價；(iv)磋商代價之相關基準；(v)代價之結算方式(即結合現金及代價股份方式)；(vi)永恒策略進行交易事項之理由及裨益；及(vii)每股永恒策略代價股份之發行價與永恒策略供股項下每股永恒策略供股股份之認購價(由永恒策略與包銷商(為一名獨立第三方)釐定)相等，董事認為，每股代價股份之發行價為0.70港元屬公平合理。

董事會函件

根據買賣協議，股份權益票據之主要條款如下：

權益： 在股份權益票據之規定及任何適用法律及法規之規限下，並按股份權益票據所述之方式，中國9號健康(即股份權益票據持有人)有權根據股份權益票據之條款，在無需作出任何付款之情況下轉讓(僅可一次)收取最多1,500,000,000股入賬列為繳足股款之股份之權利。

轉讓： 除非中國9號健康轉讓(僅可一次)股份權益票據，否則股份權益票據(無論全部或部份)一律不得轉讓或出讓，據此，中國9號健康於股份權益票據項下之權利及利益須按比例轉讓予於中國9號健康確定之記錄日期之中國9號健康股東或轉讓予中國9號健康之一名代理以出售下文詳述之任何零碎權益或中國9號健康海外股東權益。

分派轉讓須待由中國9號健康或其代表妥為簽立之轉讓通知交付予永恒策略後方告生效，該通知將載列(i)承讓人之姓名及地址，以及轉讓予中國9號健康股東之配發權利相關部份(按有權收取之永恒策略代價股份數目計算，且須為整數)；及(ii)有關任何零碎權益或中國9號健康海外股東權益之配發權利的任何部份(將由中國9號健康之一名代理人出售，見下文詳述)，連同相關證書表格。

中國9號健康將委任一名代理人出售(i)由於保留撥歸中國9號健康所有之零碎權益或將撥歸中國9號健康所有之中國9號健康股東或其各自之提名人(視乎情況而定)之權益下調至整數，而未有根據建議分派轉讓予中國9號健康股東之配發權利項下之任何權益；及(ii)撥歸中國9號健康海外股東所有之任何中國9號健康海外股東權益。

行使：

配發權利不得由中國9號健康行使，而中國9號健康亦無權接獲股份權益票據項下之任何永恒策略代價股份，惟中國9號健康委任之代理人可行使相關部份之配發權利及出售以下權益所產生之任何永恒策略代價股份：(i)由於保留撥歸中國9號健康所有之零碎權益或將撥歸中國9號健康所有之中國9號健康股東或其各自之提名人(視乎情況而定)之權益下調至整數，而未有根據建議分派轉讓予中國9號健康股東之配發權利項下之任何權益；及(ii)撥歸中國9號健康海外股東所有之任何中國9號健康海外股東權益。

於根據股份權益票據分派作出轉讓後，配發權利應被視為由相關承讓人自動悉數行使，目的是於實際可行情況下盡快向承讓人配發及發行相關永恒策略代價股份(惟並非股份權益票據)。中國9號健康無權接獲股份權益票據項下發行之任何永恒策略代價股份。

因此，中國9號健康股東將不會收取股份權益票據，惟將會根據建議分派直接收取永恒策略代價股份。

董事會函件

永恒策略須確保永恒策略代價股份(將根據股份權益票據予以配發及發行)將正式及有效發行,並入賬列為繳足股款及登記,以及於各方面各自及與於配發日期尚未發行之所有其他股份享有同等權益,並有權獲發於配發日期或過後之記錄日期派發之全部股息及其他分派。

由於將向中國9號健康(其並非永恒策略之關連人士)發行股份權益票據,以支付永恒策略根據買賣協議應付之部份代價,於中國9號健康向任何可能屬永恒策略關連人士之中國9號健康股東分派股份權益票據後據此發行及配發任何永恒策略代價股份,將不會構成上市規則項下永恒策略之關連交易,蓋因建議分派乃由中國9號健康作出,而永恒策略與該等中國9號健康股東之間概無進行任何交易。

投票： 中國9號健康不會純粹因身為股份權益票據持有人而有權出席永恒策略之任何會議或於會上投票。

利息、獲派付股息權利或贖回權： 股份權益票據不會計息,而中國9號健康作為股份權益票據持有人,亦不會因身為股份權益票據持有人而有權獲發永恒策略作出或宣派的任何股息及其他分派或收入。股份權益票據之任何部份一律不可贖回以收取現金或根據股份權益票據之條款及條件未有規定之其他權益。

上市： 概不會申請股份權益票據上市。

董事會函件

根據中國9號健康股東名冊，中國9號健康股東有605位，包括於二零一五年七月三十一日由香港中央結算有限公司設立及營運之中央結算及交收系統所持有之6,596,377,519股前中國9號健康股份。

發行股份權益票據之理由

中國9號健康認為，股份權益票據將協助有效處理建議分派，而鑒於股份權益票據將發行予中國9號健康(其並非永恒策略之關連人士)以支付永恒策略根據買賣協議應付之部份代價，因建議分派是由中國9號健康向中國9號健康股東作出，而永恒策略與有關中國9號健康股東並無進行交易，所以中國9號健康向任何可能屬永恒策略關連人士之中國9號健康股東分派股份權益票據後據此配發及發行任何永恒策略代價股份，將不會構成上市規則項下永恒策略之關連交易。

對永恒策略而言，只要可發行永恒策略代價股份之數目已固定，不論其先發行股份權益票據後再據此發行永恒策略代價股份還是直接發行永恒策略代價股份，代價一律相同。永恒策略發行股份權益票據純粹是應中國9號健康之要求為協助建議分派而進行，此舉繼而亦有助擴大永恒策略之股東基礎，甚至可能會加強股份之市場流通性。

再者，永恒策略並無意給予任何人士(尤其是中國9號健康)權利使其可因於完成時發行永恒策略代價股份而控制永恒策略30%或以上投票權。與此同時，董事明白，中國9號健康有意作出建議分派。因此，雙方認為，股份權益票據是達成各自目標的最合適選擇。股份權益票據並無賦予股份權益票據持有人任何投票權，惟股份權益票據持有人可委任代理出售因零碎權益及／或有關中國9號健康海外股東任何權益造成未配發情況所產生之永恒策略代價股份。

鑒於上文所述，董事認為，發行股份權益票據屬合理正當。

中國9號健康董事預計不會出現未能根據股份權益票據作出分派轉讓之任何情況。

此外，據中國9號健康所述，中國9號健康之法律顧問向中國9號健康確認，基於股份權益票據之協定形式及待永恒策略向中國9號健康正式簽立及交付股份權益票據後，中國9號健康將具有強制執行股份權益票據之條款及條件之法律權利。股份權益票據將發行予中國9號健康，而中國9號健康將以轉讓方式將有關股份權益票據按比例分派予中國9號健康股東。除零碎權益及任何中國9號健康海外股東權益外，配發權利不得由中國9號健康行使，而是於向中國9號健康股東作出分派後自動行使，因此中國9號健康無權獲發股份權益票據項下之任何永恒策略代價股份。就永恒策略代價股份之零碎權益及中國9號健康海外股東於股份權益票據項下之任何權益而言，中國9號健康將向一名代理轉讓股份權益票據之相關部份以在市場上銷售撥歸中國9號健康所有之零碎權益或撥歸中國9號健康海外股東所有之中國9號健康海外股東權益。

中國9號健康建議分派

據悉，中國9號健康董事會已推薦建議分派於非常重大出售股東特別大會上供中國9號健康獨立股東批准。建議分派可讓於中國9號健康確定及公佈之記錄日期名列中國9號健康股東名冊之每名中國9號健康股東按彼等於中國9號健康股份之權益比例收取：(i)現金500,000,000港元；及(ii)1,500,000,000股永恒策略代價股份，該等股份將根據股份權益票據所載之分派轉讓配發及發行予全體中國9號健康股東。

建議分派將按中國9號健康董事全權酌情認為合適的方式並根據中國9號健康之組織章程細則、開曼群島法院批准股本削減之命令以及一切適用法例及規則，從中國9號健康任何或全部股份溢價賬、保留盈利及／或可供分派儲備賬中撥出。中國9號健康建議進行股本削減以削減股本，並將股本削減所得進賬總額用作協助進行建議分派。關於股本削減之進一步資料載於中國9號健康於二零一五年五月二十一日另行刊發之通函內。股本削減已於中國9號健康於二零一五年六月十五日舉行之股東特別大會上獲批准並於二零一五年八月二十五日起生效。

董事會函件

永恒策略已採取措施以確保建議分派不會向永恒策略之關連人士作出

鑒於建議分派是股份權益票據條款的組成部份，永恒策略已採取以下措施確保建議分派不會向永恒策略之關連人士作出：

- 第一，就賣方向永恒策略出售目標公司以及中國9號健康集團向永恒策略轉讓股東貸款之交易事項而言，中國9號健康股東並非交易事項之訂約方。此外，於交易事項的制訂過程中，永恒策略在任何時候概無將中國9號健康任何個人股東之任何權益計算在內。
- 第二，根據交易事項之條款，不附帶投票權之股份權益票據將於完成後發行予中國9號健康(其並非永恒策略之關連人士)以支付永恒策略根據買賣協議應付之部份代價。因此，向中國9號健康發行股份權益票據將不會構成上市規則項下永恒策略之關連交易。
- 第三，根據股份權益票據，中國9號健康(作為股份權益票據持有人)之若干權利將轉讓予中國9號健康股東，有關轉讓主要為中國9號健康與中國9號健康股東之間的交易，而永恒策略僅獲知會有關轉讓，因此認為永恒策略不會因有關轉讓而出現(於上市規則第14A章項下擬進行之)關連交易。

於聯合公佈日期，本集團持有190,000,000股前中國9號健康股份。永恒策略已於聯合公佈表示不擬參與建議分派。於二零一五年五月十八日，永恒策略已委任一名配售代理將本集團持有之190,000,000股前中國9號健康股份按悉數包銷基準配售予專業、機構及其他投資者(均為獨立於永恒策略、中國9號健康及彼等各自之聯繫人之第三方)。此配售已於二零一五年五月二十一日完成。於最後實際可行日期，本集團並無持有任何中國9號健康股份。據董事所知，於截至最後實際可行日期為止，概無永恒策略之關連人士持有任何中國9號健康股份。

董事會函件

董事評估假如向永恒策略之關連人士作出建議分派對交易事項產生之影響

鑒於上文「發行股份權益票據之理由」段內所述分析，董事認為無必要全面分析任何中國9號健康股東是否屬永恒策略之關連人士。

然而，董事願意向股東提供進一步資料，以幫助彼等了解假如向永恒策略之任何關連人士作出建議分派在主要香港監管層面對交易事項所產生之影響。

永恒策略將透過建議分派向中國9號健康股東發行1,500,000,000股永恒策略代價股份，合共佔永恒策略因配發及發行永恒策略代價股份而擴大之投票權最多約55.97%（假設永恒策略自最後實際可行日期至建議分派記錄日期止概無配發及發行或購回股份）。

永恒策略代價股份將根據中國9號健康股東於中國9號健康股份中之權益按比例透過建議分派向中國9號健康股東配發及發行。基於最後實際可行日期中國9號健康根據證券及期貨條例第XV部須予存置之股份權益及淡倉登記冊，袁先生為中國9號健康之單一最大股東，彼透過由其擁有之公司於中國9號健康已發行普通股中擁有約31.10%權益，當中包括約29.70%之已發行新中國9號健康股份權益及1.40%之中國9號健康相關股份權益（相關股份將於行使到期日為二零一五年十月二十一日之零票息可換股票據所附兌換權後發行，未行使本金額為18,600,000港元）。假設袁先生於中國9號健康之權益自最後實際可行日期起至建議分派之記錄日期（由中國9號健康確定及適時公佈）止並無變動，待買賣協議所載之先決條件達成後，袁先生將於完成建議分派後有權在經配發及發行永恒策略代價股份擴大之股份中收取最多約16.62%之股份（假設永恒策略自最後實際可行日期至建議分派記錄日期止概無配發及發行或購回股份）。

董事會函件

根據最後實際可行日期中國9國健康股東就其於中國9號健康之權益根據證券及期貨條例第XV部－披露權益－提交通知之公開記錄，於最後實際可行日期，除袁先生、Smart Concept Enterprise Limited(一間由袁先生全資擁有之公司)、中國人壽保險公司、中國人壽保險(海外)股份有限公司(中國人壽保險公司之全資附屬公司)及中國人壽信託有限公司(中國人壽保險公司之間接全資附屬公司)外，概無任何中國9號健康股東於中國9號健康股份中擁有超過5%權益，而所有其他中國9號健康股東於股份(經配發及發行永恒策略代價股份擴大後)中擁有最多39.35%權益(假設所有其他中國9號健康股東於中國9號健康之權益自最後實際可行日期起至建議分派記錄日期止並無變動)。

就董事所深知，概無永恒策略之關連人士為中國9號健康股東。此外，根據於最後實際可行日期聯交所網站上「披露權益」版面刊登之股權披露資料，即使向永恒策略之關連人士作出建議分派，董事認為亦不會對以下規定造成任何影響：

1. 與交易事項相關之收購守則，儘管中國9號健康股東將合共擁有永恒策略最多約55.97%之投票權，但根據聯交所網站之公開資料及中國9號健康提供之資料，董事並不知悉有任何證據表明(a)中國9號健康股東會採取一致行動共同控制永恒策略；及(b)袁先生及與其一致行動人士將就交易事項及建議分派收購永恒策略30%或以上之投票權；
2. 上市規則項下與交易事項相關之關連交易規定，理由同上；及

3. 於完成配發及發行永恒策略代價股份後股份維持足夠公眾持股量之規定，因為於最後實際可行日期根據聯交所網站之公開資料及中國9號健康提供之資料，董事並不知悉有任何證據表明除袁先生外有任何中國9號健康股東會成為永恒策略之主要股東。舉例而言，永恒策略之公眾持股比例將為約75.25%（假設於最後實際可行日期至建議分派記錄日期止永恒策略概無配發及發行或購回股份）或75.29%（假設於最後實際可行日期至建議分派記錄日期止，所有永恒策略購股權股份均獲配發及發行而永恒策略概無配發及發行或購回其他股份）。

2.2 俱樂部租賃協議

根據買賣協議之條款，海口9號北京分公司與北京北湖9號公司須於完成時簽立俱樂部租賃協議，以便「北湖9號俱樂部」順利過渡及成功運營。

俱樂部租賃協議之主要條款概列如下：

- 承租人：海口9號北京分公司，一家由中國9號健康間接全資擁有附屬公司之分公司。
- 出租人：北京北湖9號公司，一家由目標公司間接全資擁有之附屬公司（於完成後將由永恒策略全資擁有）。
- 標的事宜：根據俱樂部租賃協議，海口9號北京分公司（作為承租人）須向北京北湖9號公司（作為出租人）承租「北湖9號俱樂部」俱樂部土地上之資產。

董事會函件

有效期： 初步有效期為二十年，若海口9號北京分公司於初步有效期二十年屆滿前六個月內時提出要求，則可進一步延長至二零五一年十二月三十一日。二十年之初步租期分為四段，每段為期五年（如應海口9號北京分公司要求，協議延長至二零五一年十二月三十一日，則再延長三段租期，每段為期五年）。若海口9號北京分公司選擇終止俱樂部租賃協議，則須於當時之五年租期屆滿前最少六個月向北京北湖9號公司發出通知。海口9號北京分公司不得於首個五年租期內終止俱樂部租賃協議。

租金： 第一段五年租期開始前，海口9號北京分公司應向北京北湖9號公司支付首段五年租期之租金總額人民幣90,000,000元（相當於約114,300,000港元）。每段為期五年之新租期之租金均將分別提高30%至人民幣117,000,000元（相當於約148,590,000港元）、人民幣152,100,000元（相當於約193,170,000港元）及人民幣197,730,000元（相當於約251,120,000港元），並應於相關租期開始前由海口9號北京分公司向北京北湖9號公司全數繳付。若實際租期不滿五年，則租金按實際租期的存續比例進行調整。

- 其他重大條款：
- (a) 於整段租期內，海口9號北京分公司應繼續維持現有運營及表現標準，包括：
- 「北湖9號俱樂部」繼續作為會員制俱樂部運營，且只允許以下人士進入：(i)會員及其賓客；(ii)標的土地上蓋別墅酒店及高端酒店公寓之租戶；及(iii)高級管理人員酌情認為可允許進入的其他賓客；
 - 「北湖9號俱樂部」應繼續作為高端奢華健康及養生中心運營；
 - 「北湖9號俱樂部」應維持其不低於現有水平之服務標準及業界口碑；
 - 「北湖9號俱樂部」應繼續提供所有現有服務及產品。「北湖9號俱樂部」仍應繼續且僅限於提供與健康及養生概念相關之新服務及產品；及
 - 未經北京北湖9號公司允許，不得於俱樂部土地上興建任何新建築物。

- (b) 為保證北京北湖9號公司理解及充分知悉租期內「北湖9號俱樂部」之運營，並監督其達致表現標準，北京北湖9號公司有權於租期內派出一名代表參與「北湖9號俱樂部」之管理及運營。為免存疑，海口9號北京分公司於租期內仍應對「北湖9號俱樂部」之管理及運營享有完整且絕對的權利及控制。
- (c) 北京北湖9號公司及海口9號北京分公司同意，後者應保留北京北湖9號公司之所有現有僱員及俱樂部租賃協議之訂約雙方須盡力保證此事項過渡順利。
- (d) 於取得北京北湖9號公司之書面同意後，海口9號北京分公司有權向第三方轉讓俱樂部租賃協議項下之權利及責任。

簽立之俱樂部租賃協議須為完成時須交付之其中一份文件。

於完成後，海口9號北京分公司(中國9號健康之間接全資附屬公司之分公司)將繼續經營「北湖9號俱樂部」之業務及負責其決策，並有權就「北湖9號俱樂部」之營運收取收入及承擔成本，據此，其將(i)繼續有權收取「北湖9號俱樂部」營運所產生之收入，包括入會費、會籍年費、餐飲銷售、使用高爾夫俱樂部(包括果嶺費、使用球車及球僮)、高爾夫學院收費及使用水療設施及其他康樂設施；及(ii)承擔於俱樂部租賃協議期間「北湖9號俱樂部」營運之所有費用(不包括北京北湖9號公司應向俱樂部土地出租人支付之年度租金與折舊及攤銷開支)。

中國9號健康及永恒策略曾互相向對方表示，鑒於(1)永恒策略擬將「北湖9號俱樂部」持作長期投資以作租賃用途，但並無經營任何高爾夫俱樂部及養生設施之經驗；及(2)中國9號健康擬保留「北湖9號俱樂部」的經營權及現有業務，並將繼續發展其線下健康及養生服務，雙方有意長期維持租賃安排。誠如上文所述，除非海口9號北京分公司未能履行俱樂部租賃協議項下之義務，否則俱樂部租賃協議一般不向北京北湖9號公司授予終止俱樂部租賃協議之任何權利。倘俱樂部租賃協議終止，永恒策略或會考慮透過招標委聘另一獨立經營人管理「北湖9號俱樂部」(倘在該情況出現時屬合適)。

2.3 汽車牌照協議

於完成時，中國9號健康集團與北京北湖9號公司須簽立汽車牌照協議，據此，中國9號健康集團有權於完成後繼續無限期免費使用以北京北湖9號公司名稱登記之汽車及相關汽車牌照。

北京北湖9號公司向中國9號健康承諾，將於辦理所有必要手續時提供全力協助，以確保符合法例並保證所有相關汽車牌照有效，包括但不限於汽車進行年度審驗之手續。中國9號健康將承擔北京北湖9號公司與上述承諾相關及因此而產生之所有相關成本。

簽立之汽車牌照協議須為完成時交付之其中一份文件。

2.4 商標牌照協議

於完成時，中國9號健康集團與北京北湖9號公司須簽立商標牌照協議，據此，中國9號健康集團有權於完成後繼續免費使用「9號」商標(以北京北湖9號公司名稱登記)，為期一年。

簽立之商標牌照協議須為完成時交付之其中一份文件。

3. 有關目標集團之資料

目標公司為一家於英屬處女群島成立之有限公司，並為一家投資控股公司。於最後實際可行日期，目標公司由中國9號健康透過賣方合法並實益擁有100%權益。

目標集團透過管理「北湖9號俱樂部」(會員制豪華俱樂部，包括商務酒店設施、一個18洞高爾夫球場、發球練習設施、主題餐廳及咖啡廳、水療設施、零售商舖及亞洲首家以職業高爾夫協會(PGA)冠名並管理之高爾夫學院)，主要從事提供休閒度假及養生服務。「北湖9號俱樂部」鄰近中國北京市中心。目標集團擁有之主要資產如下：

- 於截至二零五一年十二月三十一日止期間建設及運營「北湖9號俱樂部」設施之權利；及
- 於截至二零六二年一月三十日止期間發展及經營標的土地(為一幅佔地580畝且毗鄰「北湖9號俱樂部」之土地)之權利。

目標集團並不擁有俱樂部土地及標的土地之土地使用權。北京北湖9號公司於合作建設及經營協議(定義見下文)及轉讓協議(定義見下文)規定的各個期間透過合約安排享有俱樂部土地及標的土地發展及在其上經營之合約權，因此有權建設及發展俱樂部土地及標的土地，並有權管理及經營俱樂部土地及標的土地上蓋物業。

根據永恒策略之中國法律顧問提供之意見，於完成後，預期本集團不會就上文所述透過合約安排使用及建設俱樂部土地及標的土地上蓋物業以及根據買賣協議收購目標集團遭遇任何法律障礙。

董事會函件

誠如聯合公佈所披露，以下為目標集團之財務資料，乃摘錄自目標集團截至二零一四年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一四年九月三十日止九個月之未經審核合併賬目。有關財務資料乃中國9號健康根據香港財務報告準則編製：

	截至 二零一三年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一四年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一四年 九月三十日 止九個月 千港元
銷售	125,465	104,491	78,613
毛利	31,585	28,003	22,253
除稅前虧損	(82,731)	(17,628)	(7,863)
本年度／期間虧損	<u>(74,289)</u>	<u>(15,047)</u>	<u>(7,207)</u>
	於二零一三年 十二月三十一日 千港元	於二零一四年 十二月三十一日 千港元	於二零一四年 九月三十日 千港元
非流動資產	2,035,456	2,106,911	2,078,475
— 包括無形資產之金額	1,631,272	1,589,601	1,591,369
流動資產	193,977	140,826	307,316
流動負債	285,262	224,568	429,121
非流動負債	760,248	435,493	483,478
資產淨值	<u>1,183,923</u>	<u>1,587,676</u>	<u>1,473,192</u>

董事會函件

誠如聯合公佈所披露，目標集團於二零一四年九月三十日並摘錄自其未經審核合併管理賬目之未經審核合併資產淨值(當中包括中國9號健康就目標集團作出之購買價分配調整，例如無形資產)約為1,473,000,000港元。

中國9號健康亦表示，購買價分配調整指中國9號健康於二零一一年及二零一二年收購目標集團內若干公司時由中國9號健康作出之購買價分配。

此外，中國9號健康表示，計入二零一四年九月三十日之未經審核合併資產淨值內關於目標集團之購買價分配調整總額約為1,329,000,000港元，主要與無形資產、商譽、固定資產及遞延稅項負債之調整相關，金額分別約為1,272,000,000港元、319,000,000港元、35,000,000港元及335,000,000港元，均由中國9號健康集團將這些項目各自之賬面值調整至業務合併時之公平值，加上後來截至二零一四年九月三十日止之額外折舊或攤銷。如不計及該等購買價分配調整，目標集團於二零一四年九月三十日之未經審核資產淨值約為144,000,000港元。

中國9號健康表示，目標集團並非賣方所創辦，而是收購所得。為反映目標集團於被賣方收購各日之資產及負債(包括無形資產、商譽及遞延稅項負債)之公平值，於編製合併財務資料時須計及購買價分配。實際上，計及購買價分配調整之合併財務資料為中國9號健康集團綜合財務報表所反映之金額，並根據香港財務報告準則編製。

上述目標集團於二零一四年九月三十日之未經審核合併資產淨值約1,473,000,000港元包括中國9號健康所發行可換股票據之負債部份約64,000,000港元。如不計及可換股票據之負債部份(不會於完成後轉讓予永恒策略)約64,000,000港元以及分類為流動負債之股東貸款於完成時之預期餘額約44,000,000港元，目標集團於二零一四年九月三十日之未經審核經調整合併資產淨值約為1,581,000,000港元(即於二零一四年九月三十日之經調整合併資產淨值)。

據中國9號健康表示及如聯合公佈所述，中國9號健康之申報會計師並未就交易事項對目標集團之未經審核合併財務資料進行審閱。

董事會函件

就交易事項而言，本集團已聘請國衛會計師事務所有限公司作為永恒策略之申報會計師，以審核目標集團。目標集團截至二零一四年十二月三十一日止三年及截至二零一五年四月三十日止四個月之經審核綜合財務業績之詳情載於本通函附錄二。該綜合財務業績由永恒策略之申報會計師國衛會計師事務所有限公司按照香港財務報告準則審計。目標集團財務業績之管理層討論及分析亦載於本通函附錄三。據本公司核數師告知，目標集團採用載於本通函附錄二第136頁至152頁之會計政策與本公司編製本集團綜合財務報表而採用之會計政策一致。

「北湖9號俱樂部」與標的土地於完成後之預期業務關係

「北湖9號俱樂部」自二零零六年起開始營運，而毗鄰「北湖9號俱樂部」之標的土地仍在發展之中，第一期別墅酒店建設現已基本竣工。

於建議發展項目竣工後，由於標的土地毗鄰「北湖9號俱樂部」，董事認為，「北湖9號俱樂部」與標的土地上蓋別墅酒店及高端酒店公寓將互為提供以下裨益：

1. 別墅酒店及高端酒店公寓將可盡覽「北湖9號俱樂部」之綠化美景。董事認為，毗鄰高爾夫球場興建之別墅酒店及高端酒店公寓在市場上供應有限，在北京市內更為罕有，相信這會提升標的土地上蓋別墅酒店及高端酒店公寓之尊貴市場地位。
2. 永恒策略已與賣方就允許標的土地上建設之別墅酒店及高端酒店公寓之租戶進入「北湖9號俱樂部」達成俱樂部租賃協議項下之一項條款。董事認為，此安排會對別墅酒店及高端酒店公寓之入住率產生正面影響，並有助鞏固別墅酒店及高端酒店公寓在市場上之尊貴地位，更可彰顯其不同於北京市內其他高端別墅酒店及酒店公寓之獨特之處。
3. 「北湖9號俱樂部」之現有會員多數為高淨值商務人士。這些會員時常舉辦體育活動及非正式商業聚會，藉此促進彼等與顧客及／或業務夥伴的關係。相信「北湖9號俱樂部」會員將成為短期租賃別墅酒店及高端酒店公寓的客源之一。

董事會函件

雖然「北湖9號俱樂部」與建議發展項目各自之經營及管理互相獨立且並非相互依賴，但董事相信「北湖9號俱樂部」與建議發展項目優勢互補，因為彼等可向各自客戶互相銷售對方的服務及產品，而「北湖9號俱樂部」鄰近於標的土地，將可提升標的土地上蓋別墅酒店及高端酒店公寓之尊貴市場地位。

賦予俱樂部土地之發展及經營權及俱樂部土地上蓋物業之管理及經營權直至二零一五年十二月三十一日止之相關合約安排

永恒策略之中國法律顧問認為，俱樂部土地為北京市朝陽區來廣營鄉北湖渠村（「北湖渠村」）集體所有。根據中國土地管理法及中國村民委員會組織法，俱樂部土地的管理權由北京市朝陽區來廣營鄉北湖渠村經濟合作社（「北湖渠村經濟合作社」）行使。

北湖渠村經濟合作社與北京馨葉高爾夫俱樂部有限公司（現為北湖國際高爾夫俱樂部有限公司「高爾夫俱樂部公司」）分別於二零零零年及二零零二年訂立兩份協議（統稱「高爾夫俱樂部協議」），授權高爾夫俱樂部公司享有俱樂部土地發展及在其上經營之合約權。

於二零零五年十二月二十日，北京北湖9號公司及高爾夫俱樂部公司訂立合作建設及經營協議（「合作建設及經營協議」），據此，北京北湖9號公司須資助並負責俱樂部土地的實際發展及經營。作為高爾夫俱樂部協議的訂約方，北湖渠村經濟合作社於二零零五年十二月十五日發出同意書，同意北京北湖9號公司與高爾夫俱樂部公司訂立合作建設及經營協議。

基於以上所述，永恒策略之中國法律顧問認為，北京北湖9號公司於合作建設及經營協議規定期間內獨家享有在俱樂部土地發展及在其上經營之合約權，因此其於同一期間有權建設及發展俱樂部土地，並管理及經營俱樂部土地上蓋物業。

賦予標的土地之發展及經營權及標的土地上蓋物業之管理及經營權直至二零六二年一月三十日止之相關合約安排

永恒策略之中國法律顧問認為，標的土地為北湖渠村集體所有。根據中國土地管理法及中國村民委員會組織法，標的土地的管理權由北京市朝陽區來廣營鄉北湖渠村村民委員會（「北湖渠村村民委員會」）行使。

永恒策略之中國法律顧問認為，北京北湖9號公司已透過下列合約安排享有標的土地發展及在其上經營之合約權，以及標的土地上蓋物業之管理權：

1. 根據北京市國土資源局朝陽分局於二零一零年十二月十四日發出之關於《北京市朝陽區來廣營鄉人民政府朝來足球活動中心用地情況說明》之確認函，標的土地之所有權屬於北湖渠村。根據北湖渠村村民委員會於二零零八年五月八日發出的授權書，北湖渠村村民委員會已授權北京朝來足球中心（「北京朝來足球中心」）於標的土地之發展及經營權，包括但不限於作租賃、合作或其他經營用途。
2. 隨後，北京朝來足球中心已於二零一二年一月三十日與北京北湖商務諮詢有限公司（「北湖諮詢公司」）簽訂合作協議（「北湖合作協議」），向北湖諮詢公司授予標的土地之發展及經營權及標的土地上蓋物業之管理及經營權直至二零四八年五月三十一日止。
3. 根據北湖諮詢公司與北京北湖9號公司於二零一三年一月一日簽署之轉讓協議（「轉讓協議」），北湖諮詢公司已將其於北湖合作協議項下之所有權利及責任轉讓予北京北湖9號公司。於同一日，作為北湖合作協議之另一訂約方，北京朝來足球中心發出同意書確認並同意轉讓協議。於二零一四年七月二十二日，北京北湖9號公司與北京朝來足球中心簽署修訂協議，將有關標的土地之合作期由二零四八年五月三十一日延長至二零六二年一月三十日。因此，直至二零六二年一月三十日止，北京北湖9號公司均有權發展及經營標的土地並管理及經營標的土地上蓋物業。

基於以上內容，永恒策略之中國法律顧問認為，北京北湖9號公司於轉讓協議及上文所述修訂協議規定期間獨家享有標的土地發展及在其上經營之合約權，因此於同一期間有權建設及發展標的土地並管理及經營標的土地上蓋物業。

俱樂部土地及標的土地之所有權、北湖渠村經濟合作社之權利及北湖渠村村民委員會之權利

永恒策略之中國法律顧問認為，中國現時的土地管理機構為國務院下屬國土資源部以及國土資源部全國各地方部屬單位。根據中國的土地管理法，「中國實行土地的社會主義公有制，即全民所有制和集體所有制。全民所有，即國家所有土地的所有權由國務院代表國家行使」。因此，中國的土地可劃分為國家所有土地(全民所有)及集體所有土地。如上所述，永恒策略之中國法律顧問認為，俱樂部土地及標的土地均為北湖渠村集體所有。

根據中國土地管理法及中國物權法，俱樂部土地及標的土地為北湖渠村集體所有，並由兩個集體組織(就俱樂部土地而言，為北湖渠村經濟合作社；就標的土地而言，為北湖渠村村民委員會)管理。根據中國村民委員會組織法，上述兩個集體組織有權管理俱樂部土地及標的土地，並授權第三方管理及使用集體所有土地。基於以上所述，永恒策略之中國法律顧問認為，北京北湖9號公司沒有且不可能根據現行中國法律制度取得俱樂部土地及標的土地的土地所有權。目前，北京北湖9號公司經過一系列合約安排取得相關集體經濟組織直接或間接同意及授權而享有俱樂部土地及標的土地發展及在其上經營之合約權。永恒策略之中國法律顧問認為，該等合約安排不違反中國合同法，並符合相關中國法例法規。

永恒策略之中國法律顧問認為，根據中國土地管理法及中國村民委員會組織法，村經濟合作社及／或村民委員會有權「管理屬於本村農民集體所有的土地和其他財產」。鑒於俱樂部土地及標的土地為北湖渠村集體所有，北湖渠村經濟合作社及北湖渠村村民委員會有權管理俱樂部土地及標的土地，及根據相關法律授權第三方發展及經營俱樂部土地及標的土地。

永恒策略無需就交易事項取得北京朝來足球中心同意

永恒策略之中國法律顧問認為，與北湖諮詢公司就標的土地之權利及責任向北京北湖9號公司所作轉讓相比，交易事項之性質不同，故永恒策略無需就交易事項取得北京朝來足球中心同意。

北湖諮詢公司就標的土地之權利及責任向北京北湖9號公司所作轉讓涉及轉讓合約權利及責任，根據中國的合同法，有關轉讓須取得其他合約訂約方之同意。相反，交易事項僅涉及變更北京北湖9號公司之最終擁有人；北京北湖9號公司不會將北京朝來足球中心授權之標的土地之合約權利及責任轉讓予其他第三方。

中國的合同法及公司法並無規定合約訂約方於變更其最終擁有人時須取得其他訂約方之同意。

第一期別墅酒店之目前進展

誠如上文所述，目前第一期別墅酒店建設現已基本竣工。

永恒策略之中國法律顧問認為，相關意見及許可證（見本段載述）乃針對整塊標的土地之發展而發出，所以包括三期的發展。因此，第一期別墅酒店已取得(i)北京市國土資源局朝陽分局於二零一一年四月二十六日發出關於土地用途之初步評估意見；(ii)北京市發展和改革委員會於二零一一年七月一日發出之批准意見；(iii)北京市規劃委員會於二零一一年一月二十六日發出之評估意見；及(iv)北京市規劃委員會於二零一一年十二月十六日發出之評估意見。第一期別墅酒店亦已接獲(i)北京市規劃委員會發出之鄉村建設規劃許可證；及(ii)住房和城鄉建設部發出之建築工程施工許可證。上述意見及許可證均為第一期別墅酒店建設所需之重大意見及許可證。

除上述各項外，於完成第一期別墅酒店之建設及／或作業前，必須取得相關環保部門、消防安全部門及民防部門之評估意見。根據永恒策略中國法律顧問之初步意見，其預計本集團要在完成第一期別墅酒店建設及／或作業前取得前述評估意見應不會出現任何困難或延誤。

第二期別墅酒店及第三期酒店公寓之最新進展

誠如上文所述，第二期別墅酒店預計將於二零一五年第三季度動工，並於二零一六年第二季度竣工。第三期酒店公寓預計將於二零一六年第三季度動工，並於二零一七年第二季度竣工。

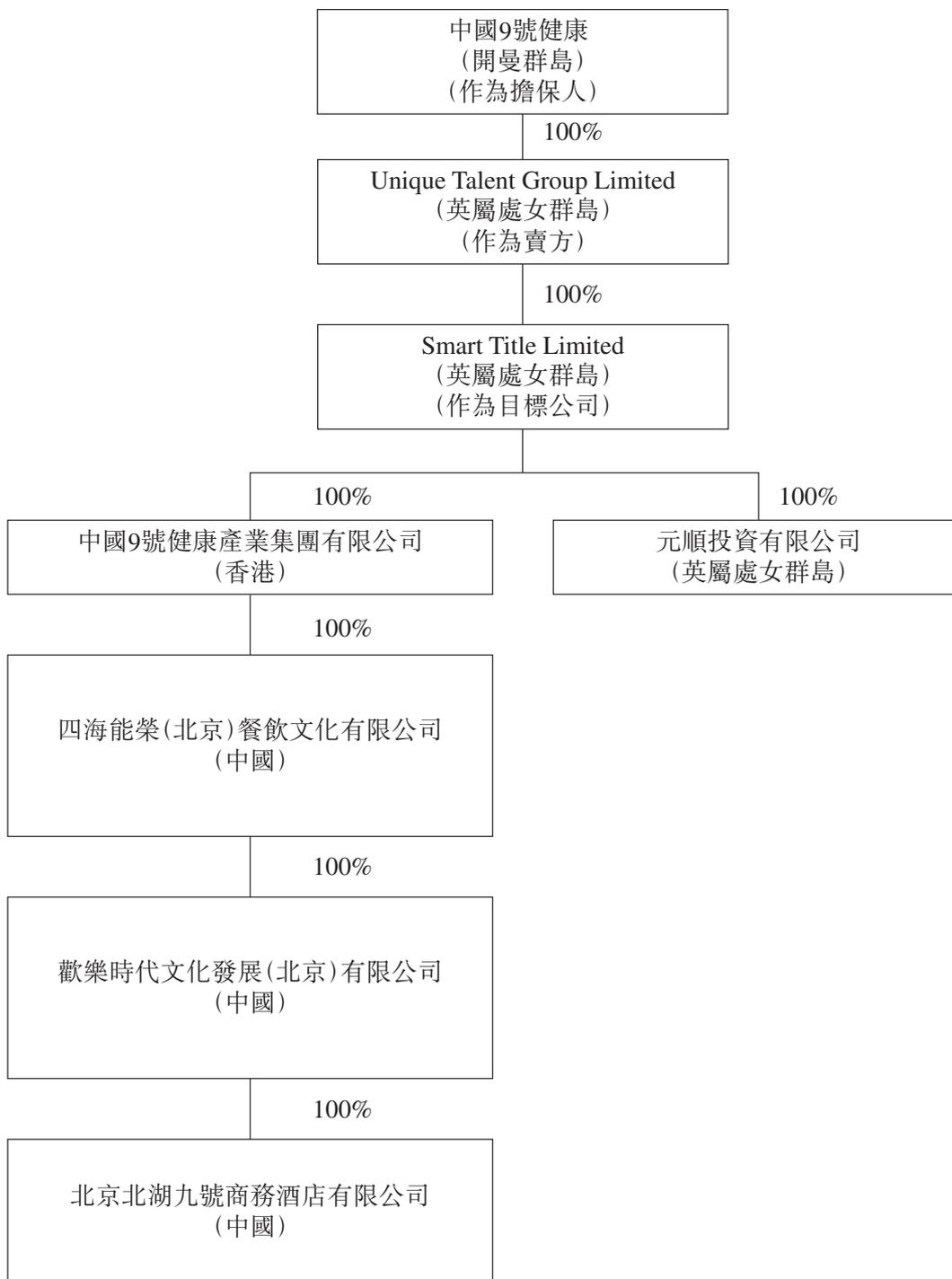
永恒策略之中國法律顧問認為，相關意見及許可證(見本段載述)乃針對整塊標的土地之發展而發出，所以包括第一期別墅酒店、第二期別墅酒店及第三期酒店公寓。因此，第二期別墅酒店及第三期酒店公寓均已取得(i)北京市國土資源局朝陽分局於二零一一年四月二十六日發出關於土地用途之初步評估意見；(ii)北京市發展和改革委員會於二零一一年七月一日發出之批准意見；(iii)北京市規劃委員會於二零一一年一月二十六日發出之評估意見；及(iv)北京市規劃委員會於二零一一年十二月十六日發出之評估意見。第二期別墅酒店亦已接獲(i)北京市規劃委員會發出之鄉村建設規劃許可證；及(ii)住房和城鄉建設部發出之建築工程施工許可證。上述意見及許可證均為第二期別墅酒店及第三期酒店公寓建設所需之重大意見及許可證。

除上述各項外，於完成第二期別墅酒店及第三期酒店公寓之建設及／或作業前，必須取得相關環保部門、消防安全部門及民防部門之評估意見。根據永恒策略中國法律顧問之初步意見，其預計本集團要在完成第二期別墅酒店及／或第三期酒店公寓之建設及／或作業前取得前述評估意見應不會出現任何困難或延誤。

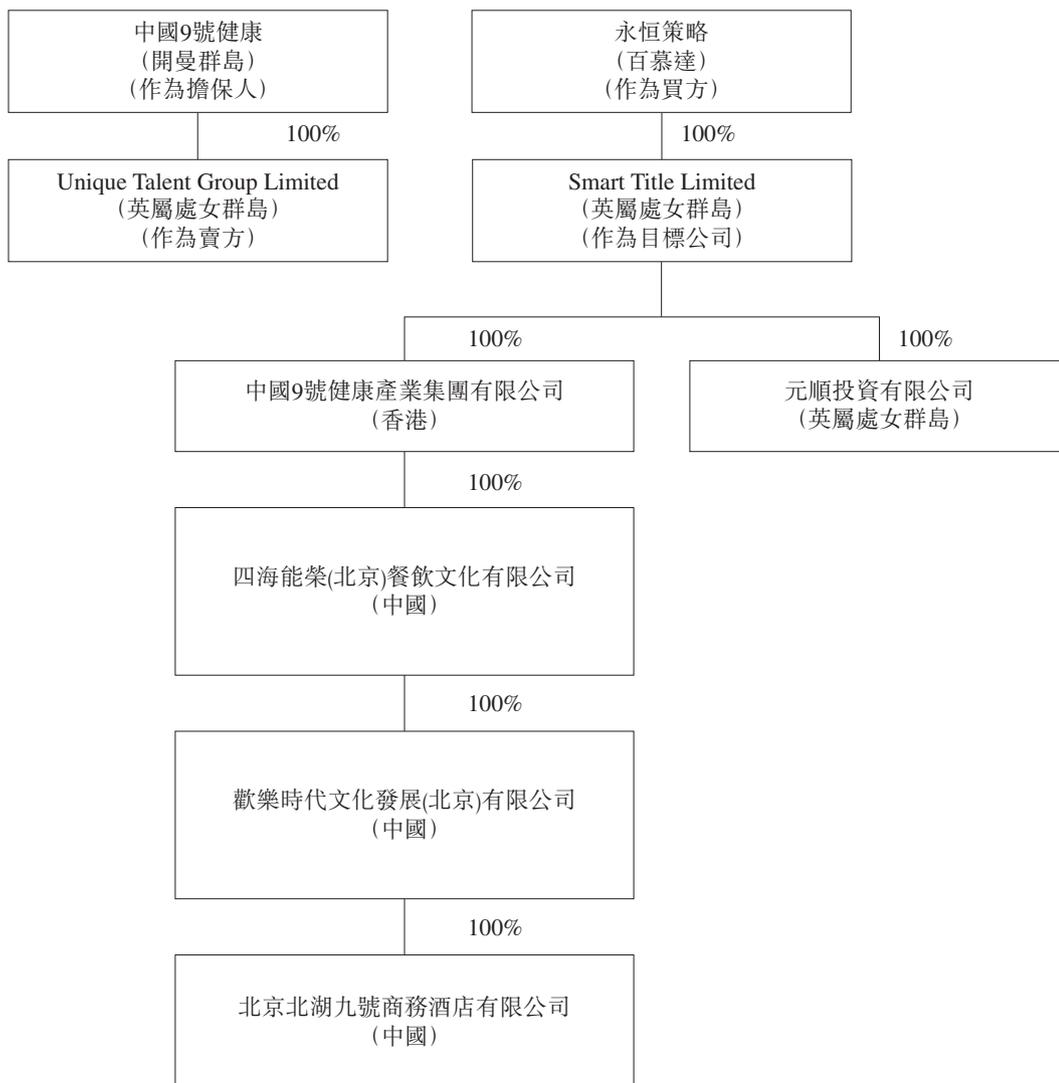
董事會函件

下圖載列緊接完成前及緊隨完成後目標集團之股權結構：

緊接完成前



緊隨完成後



4. 進行交易事項之理由及裨益

賣方為一家投資控股公司。

中國9號健康透過其附屬公司主要從事(i)提供線上健康服務；(ii)提供線下健康及養生服務；及(iii)媒體業務。

董事會函件

永恒策略透過其附屬公司主要從事發行電影、轉授電影發行權、銷售金融資產、物業投資、借貸業務、設計及銷售珠寶產品，以及開發、分銷及推廣個人護理療程、產品及服務。於二零一五年四月十五日，由於EDS向獨立第三方發行新EDS股份及新可換股優先股，永恒策略發表一份關於(其中包括)視作出售EDS持股權益之主要交易公佈。EDS是聯交所創業板上市公司(股份代號：8176)及主要從事開發、分銷及推廣個人護理療程、產品及服務。於最後實際可行日期，本集團持有52,500,000股EDS股份，佔EDS現有已發行股本約70.18%。於EDS完成向獨立第三方發行新EDS股份及新可換股優先股後，EDS將不再是本集團之附屬公司，而且永恒策略將不再從事開發、分銷及推廣個人護理療程、產品及服務。

於完成時，永恒策略將持有目標公司之全部持股權益。

於二零一三年出售所有本集團之投資物業後，董事已謹慎地為本集團之投資物業業務物色合適之投資物業及／或物業項目。

除如上文所述因EDS發行新EDS股份及新可換股優先股導致永恒策略視作出售於EDS之股權外，於完成後，永恒策略並無意願出售其任何現有業務。據悉，證券買賣業務乃本集團主要業務之一，而永恒策略可不時變更其投資組合。因此，出售金融資產(無論部份或全部)概不得詮釋為出售其現有業務。

永恒策略目前亦無意願於交易事項完成後變更董事會成員架構。

董事會函件

永恒策略無意給予任何人士權利使其可於根據建議分派轉讓股份權益票據時由於發行永恒策略代價股份而控制永恒策略30%或以上投票權。與此同時，董事明白中國9號健康有意作出建議分派。因此，按照於最後實際可行日期中國9號健康之現有持股記錄，概無中國9號健康股東會持有永恒策略30%或以上之投票權。

另外，根據截至最後實際可行日期止之公開資料，且就董事所知，(i)於完成及建議分派之前及／或緊隨其後，概無中國9號健康股東持有或將持有30%或以上之股份；(ii)於完成及建議分派後，概無中國9號健康股東會獲委任成為永恒策略或其附屬公司之董事或主要行政人員；(iii)買賣協議並不向中國9號健康、中國9號健康股東或中國9號健康之任何關連人士提供任何新增董事之提名權；及(iv)董事確認彼等將繼續管理永恒策略之業務，除如上文所述因EDS發行新EDS股份及新可換股優先股導致永恒策略視作出售於EDS之股權外，且並無意願出售或變更本集團之業務。

經考慮上述因素，董事認為於完成時永恒策略之實際控制權預期不會出現變動。

以下為交易事項之理由及裨益：

1. 收購目標集團符合本集團之業務策略

董事認為，本集團之物業投資業務策略是透過買賣物業及投資物業賺取定期租金收入以獲取盈利。於二零零六年至二零一三年間所完成之各項先例交易，足證本集團多年來一直貫徹其業務策略。所有相關資料已於永恒策略的公佈及／或通函內披露，並可於永恒策略網站www.eternityinv.com.hk查閱。

董事會函件

本集團無意從事物業發展業務。收購建議發展項目是為了從出租別墅酒店及高端酒店公寓中賺取定期租金收入，別墅酒店及高端酒店公寓建設將由本集團完成，而是項收購符合永恒策略之現有業務策略，並與下文所述翻新北京物業(定義見下文)相似。此外，由於日後建設成本已悉數編入預算並呈交永恒策略管理層審閱，永恒策略管理層經評估其財務能力後，認為收購目標集團為一次難得投資機遇。

目標集團有兩大資產，即(i)截至二零五一年十二月三十一日止「北湖9號俱樂部」之管理及經營權；及(ii)截至二零六二年一月三十日止標的土地之發展及經營權及標的土地上蓋物業之管理權。標的土地毗鄰「北湖9號俱樂部」。「北湖9號俱樂部」與標的土地均位於朝陽區優越地段(北京四環路與五環路之間)，鄰近機場，距離北京中央商務區只需30分鐘車程。

– 「北湖9號俱樂部」

「北湖9號俱樂部」是一家頂級專屬會員制高爾夫俱樂部及度假會所，當中包括一個由Nelson and Haworth設計及佔地7,260碼之18洞競技高爾夫球場、亞洲首個以職業高爾夫協會(PGA)冠名及管理之高爾夫學院、發球練習場設施、主題餐廳及咖啡廳、高級水療設施和健身中心及零售商店。「北湖9號俱樂部」獲《高爾夫大師》雜誌授予二零零六／零七年度中國最佳高爾夫新俱樂部之最高獎項、獲《亞洲高爾夫月刊》(Asia Golf Monthly)雜誌評選為二零零七年度亞洲五佳新高爾夫俱樂部之一、獲《高爾夫大師》雜誌評選為二零零八／零九年度中國十佳高爾夫俱樂部之一及獲評選為二零一零／一一年度北京十大最豪華會所之一。

永恒策略擬將「北湖9號俱樂部」持作長期投資作租賃用途。

– 標的土地

標的土地佔地580畝(相當於約387,000平方米), 毗鄰「北湖9號俱樂部」。標的土地擬發展為(i)廣受外交人士、外籍人士及跨國公司高管人員歡迎之低密度豪華別墅酒店群, 總建築面積約為55,000平方米, 及(ii)總建築面積約為25,000平方米之高端酒店公寓綜合建築。

標的土地分三期發展。第一期別墅酒店已於二零一三年八月動工並已基本竣工。第二期別墅酒店預期將於二零一五年第三季度動工並於二零一六年第二季度竣工。第三期酒店公寓預期將於二零一六年第三季度動工並於二零一七年第二季度竣工。

為區分標的土地上蓋之別墅酒店及高端酒店公寓與其他高端別墅及酒店公寓, 永恒策略已與賣方就允許標的土地上建設之別墅酒店及高端酒店公寓之租戶進入「北湖9號俱樂部」達成俱樂部租賃協議項下之一項條款, 此舉或會對入住率產生積極影響。

本集團擬將標的土地上蓋別墅酒店及高端酒店公寓持作投資物業作租賃用途。

2. 預期北京對豪華別墅及酒店公寓之租賃需求穩定增長

北京為中國之政治及經濟中心，截至二零一三年，居住人口達21,150,000人。大型跨國公司、中國國有企業、各類駐華國際團體及政府組織均將總部設於北京。北京亦為交通、文化、教育及軍事樞紐。作為首都，北京引來了向中央政府推銷之國內外公司以及需要政府批准開展在華業務之跨國公司。鑒於中國仍是全球經濟增長之領導者之一並在成為世界強國之道路上穩步前進，董事相信，在北京的跨國公司及外國政府機構之外籍人士預期會穩定增加，從而為豪華別墅及酒店公寓之租賃需求帶來持續增長。標的土地毗鄰「北湖9號俱樂部」且位置獨特，標的土地上蓋別墅酒店及高端酒店公寓擁有極佳景觀，前往北京市中心亦十分便利。董事預期標的土地上蓋別墅酒店及高端酒店公寓將成為備受此類租戶追捧之酒店及公寓。

3. 交易事項為本集團提供得天獨厚的投資機遇

董事注意到，「北湖9號俱樂部」及標的土地緊鄰北京中央商務區。鑒於配套高爾夫球場、豪華別墅及高端酒店公寓之房地產綜合建築供應稀缺，而位於北京四環路至五環路內地段優越者尤其稀缺，董事相信，對此類設施之需求將持續存在，因此，交易事項為本集團提供了得天獨厚的投資機遇。

誠如上文「3.有關目標集團之資料」段內「『北湖9號俱樂部』與標的土地於完成後之預期業務關係」一節所述，永恒策略管理層認為「北湖9號俱樂部」與標的土地上蓋物業優勢互補，因為彼等可向各自客戶互相銷售服務，創造協同效應。就董事所知，中國9號健康亦持相同意見。鑒於以上所述，本集團同意收購及中國9號健康集團同意出售買賣協議項下之「北湖9號俱樂部」及建議發展項目。

4. 董事具備大型物業翻新項目及物業發展項目之管理經驗

本集團於二零零六年六月在中國北京收購了一幢擁有179個住宅單位及177個停車位之樓宇(「北京物業」)，並啟動一項大型物業翻新工程，將北京物業改造成高端服務式公寓。改造工程於二零零八年竣工，而北京物業於二零零八年六月試營業。於北京物業翻新期間，李雄偉先生時任本集團總經理，而陳健華先生時任本集團財務總監。李雄偉先生及陳健華先生(均為執行董事)均深入參與了前述項目。因此，彼等過去已獲得在中國管理大型物業項目的實操及必要經驗。

除李雄偉先生及陳健華先生外(彼等之相關經驗請見上文)，張國勳先生(其於二零一四年九月十八日獲調任為執行董事)在建築界擁有逾二十三年豐富經驗。彼為香港建築師學會會員、澳洲皇家建築師學會會員、香港註冊建築師及建築師名單認可人士。於加入本集團前，張國勳先生是香港執業建築師，並參與過香港及內地多個物業發展項目。另外，尹成志先生(獨立非執行董事)在建築工程領域擁有超過二十一年豐富經驗。

於完成時，三名執行董事，包括李雄偉先生、張國勳先生及陳健華先生，將負責管理目標集團之運營；具體而言，李雄偉先生將負責整體管理，張國勳先生將負責物業保養維修及管理方面事務，而陳健華先生將負責會計及財務方面事務。

董事認為，對本集團而言，交易事項乃拓展其物業投資業務進軍中國之良機。此外，鑒於「北湖9號俱樂部」及標的土地上蓋別墅酒店及高端酒店公寓會為本集團產生持續租金收入，董事認為，交易事項不僅令本集團之收入來源多元化，同時亦為本集團提供了穩定收入流。

董事會函件

除如上文所述因EDS發行新EDS股份及新可換股優先股導致永恒策略視作出售於EDS之股權外，董事認為，本集團之業務在交易事項結束後不會出現任何根本性變動，因為物業投資一直是本集團之一項主要業務，而本集團具有收購、出售及出租物業之往績記錄，而且交易事項性質與物業收購類似。

考慮到以上原因及因素，董事(包括獨立非執行董事)認為，交易事項及買賣協議之條款(經公平磋商後協定並按正常商業條款訂立)屬公平合理，並符合永恒策略及股東之整體利益。

為使目標集團之業務及營運於完成時不受影響，特別是在管理及營運「北湖9號俱樂部」以及為維持俱樂部會員對「北湖9號俱樂部」之信心及忠誠度方面，董事(包括獨立非執行董事)認為，維持「北湖9號俱樂部」管理之穩定性及持續性至關重要。

鑒於中國9號健康集團之專長及資源，永恒策略及賣方亦同意，於完成後，「北湖9號俱樂部」將根據俱樂部租賃協議租賃予中國9號健康集團，初步租賃期為二十年，若中國9號健康集團提出要求，可續期至二零五一年十二月三十一日(見上文「2.2俱樂部租賃協議」一段描述)。鑒於上述情況，董事(包括獨立非執行董事)認為，北京北湖9號公司與中國9號健康集團於完成時訂立俱樂部租賃協議乃屬公平合理，並符合永恒策略及股東之整體利益。

董事會函件

5. 關於配發及發行永恒策略代價股份之永恒策略持股說明資料

永恒策略供股已於二零一五年八月二十四日完成。

於最後實際可行日期，本集團並無持有任何中國9號健康股份。

下文載列於完成交易事項及建議分派時，永恒策略於最後實際可行日期之持股架構。

- (a) 假設自最後實際可行日期至建議分派記錄日期永恒策略概無配發及發行或購回股份及：

股東	於最後實際可行日期		於完成交易事項及 建議分派時 ^{附註3}	
	股份 數目	概約 百分比	股份 數目	概約 百分比
Twin Success	211,416,000	17.92	211,416,000	7.89
李雄偉先生 ^{附註1}	—	—	—	—
陳健華先生 ^{附註2}	6,319,500	0.54	6,319,500	0.24
現有公眾股東 袁先生及 其聯繫人 ^{附註6}	962,270,986	81.54	962,270,986	35.90
所有其他中國9號 健康股東	—	—	445,530,492	16.62
	—	—	1,054,469,508	39.35
總計	<u>1,180,006,486</u>	<u>100.00</u>	<u>2,680,006,486</u>	<u>100.00</u>

董事會函件

- (b) 假設自最後實際可行日期至建議分派記錄日期，所有永恒策略購股權股份均獲配發及發行而永恒策略概無配發、發行或購回其他股份：

股東	於最後實際可行日期		於建議分派記錄日期 當日或之前獲行使所有 尚未行使永恒策略購股權		於完成交易事項及 建議分派時 ^{附註3}	
	概約		概約		概約	
	股份數目	百分比	股份數目	百分比	股份數目	百分比
Twin Success	211,416,000	17.92	211,416,000	17.86	211,416,000	7.88
李雄偉先生 ^{附註1}	-	-	1,001	-	1,001	-
陳健華先生 ^{附註3}	6,319,500	0.54	6,320,501	0.53	6,320,501	0.23
現有公眾股東	962,270,986	81.54	966,399,188	81.61	966,399,188	36.00
袁先生及其聯繫人 ^{附註4}	-	-	-	-	445,530,492	16.60
所有其他中國9號 健康股東	-	-	-	-	1,054,469,508	39.29
總計	<u>1,180,006,486</u>	<u>100.00</u>	<u>1,184,136,690</u>	<u>100.00</u>	<u>2,684,136,690</u>	<u>100.00</u>

附註：

- (1) 李雄偉先生為執行董事，於最後實際可行日期，彼持有Twin Success之50%實益權益及1,001份永恒策略購股權。
- (2) 陳健華先生為執行董事，於最後實際可行日期，彼持有6,319,500股股份及1,001份永恒策略購股權。
- (3) 如上所述，於最後實際可行日期，本集團並無持有任何中國9號健康股份。
- (4) 基於中國9號健康根據證券及期貨條例第XV部須予存置之股份權益及淡倉登記冊，袁先生為中國9號健康之單一最大股東，且彼透過由其擁有之公司於中國9號健康已發行普通股中擁有約31.10%權益，當中包括中國9號健康約29.70%之已發行普通股權益及1.40%之相關股份權益（相關股份將於行使到期日為二零一五年十月二十一日之零票息可換股票據所附兌換權後發行，未行使本金額為18,600,000港元）。於最後實際可行日期，除袁先生以及Smart Concept Enterprise Limited（袁先生全資擁有之公司）之外，概無中國9號健康股東持有10%或以上之中國9號健康已發行股本。因此，所有其他中國9號健康股東於緊隨建議分派後被視為部份公眾股東。

6. 交易事項之財務影響

完成後，目標集團成員公司將成為本公司之間接全資附屬公司，其業績將計入本集團之綜合財務報表。闡釋說明交易事項對本集團業績、資產及負債之財務影響之經擴大集團未經審核備考財務資料載於本通函附錄四。

(i) 總資產、總負債及本公司擁有人應佔綜合資產淨值

根據載於本通函附錄四之經擴大集團未經審核備考綜合財務狀況表，並假設交易事項完成及永恒策略供股已於二零一四十二月三十一日進行，(a)總資產將增加約86.74%，由約2,243,310,000港元增至約4,189,080,000港元，其中包括無形資產約1,192,760,000港元及從交易事項產生之商譽約262,050,000港元；(b)總負債將增加約8.71倍，由約86,870,000港元增至約843,520,000港元；(c)本公司擁有人應佔綜合資產淨值將增加約55.45%，由約2,144,650,000港元增至約3,333,770,000港元。

董事會函件

務請注意，倘交易事項及永恒策略供股已於二零一四年十二月三十一日發生，則代價及根據交易事項已由本集團收購之可識別資產及承擔之負債之公平值將分別為約1,672,500,000港元及約1,134,370,000港元。因此已確認收購之商譽約538,130,000港元。經根據香港會計準則第36號資產減值進行減值測試後，收購之商譽超出現金產生單位之可收回金額約276,080,000港元。因此，已確認商譽之減值虧損約276,080,000港元，令目標集團於二零一五年四月三十日之未經審核備考綜合資產淨值淨額為約1,396,420,000港元，如下文所述等於就評估商譽之減值虧損而言於二零一五年四月三十日現金產生單位之可收回金額1,396,420,000港元。

儘管應已確認商譽之減值虧損約276,080,000港元，董事認為交易事項仍屬公平合理及符合本公司及股東之利益，乃由於交易事項下由本集團承擔之負債之主要項目（計入二零一五年四月三十日目標集團未經審核備考綜合資產淨值）為自重估(a)目標集團之物業、廠房及設備，(b)建設及經營「北湖9號俱樂部」之權利，以及(c)開發及經營標的土地之權利至其於收購日期之公平值所產生之遞延稅項負債約310,600,000港元。

遞延稅項負債為經擴大集團之綜合財務狀況表內(a)目標集團之物業、廠房及設備，(b)建設及經營「北湖9號俱樂部」之權利，以及(c)開發及經營標的土地之權利之稅基與其賬面值之間產生之暫時差額。根據香港會計準則第12號所得稅，當推定重估資產之賬面值可透過出售完全收回時方確認有關遞延稅項負債。鑒於本公司擬持有「北湖9號俱樂部」及標的土地上蓋別墅酒店及高端酒店公寓為長期投資以作租賃用途，董事會認為(a)支付遞延稅項負債不大可能，(b)確認遞延稅項負債約310,600,000港元純粹為財務呈報目的，僅為符合香港財務報告準則，及(c)確認遞延稅項負債約310,600,000港元並非為本公司

董事會函件

須支付之實際稅項負債，惟根據以(a)自業務合併產生之物業、廠房及設備之公平值調整有關之折舊費用及(b)於損益扣除自業務合併產生之就(1)建設及經營「北湖9號俱樂部」之權利及(2)開發及經營標的土地之權利之公平值調整有關之攤銷費用之金額乘以當時適用之稅率每年予以撥回。在不計及公平值調整之稅務影響情況下，目標集團於二零一五年四月三十日之未經審核備考綜合資產淨值將約為1,707,020,000港元。因此，董事認為交易事項仍屬公平合理及符合本公司及股東之利益。

如本通函第204頁披露及以下調整，約1,396,420,000港元之現金產生單位估計可收回金額乃基於交易事項下本集團收購之可識別資產及承擔之負債：

	附註	港元(百萬計)
如本通函第204頁披露，根據交易事項本集團收購之可識別資產及承擔之負債		1,134.37
減：北湖9號俱樂部之最終估值	1	(382.96)
加：北湖9號俱樂部租賃收入估值	1	445.40
於建議發展項目之最終估值上作出15%之市場流通性折讓	2	<u>199.61</u>
現金產生單位之可收回金額		<u><u>1,396.42</u></u>

附註：

1. 北湖9號俱樂部約人民幣301,590,000元之最終估值(或相當於約382,960,000港元)由約人民幣350,760,000元(或相當於約445,400,000港元)之北湖9號俱樂部租賃收入估值取代。北湖9號俱樂部租賃收入估值就評估商譽減值而編製，並基於俱樂部租賃協議項下直至二零一五年十二月三十一日將由北京北湖9號公司收取之租金收入之貼現現金流及北京北湖9號公司應向俱樂部土地出租人支付之年度租金。

董事會函件

2. 就缺乏市場流通性而折讓15%約人民幣157,210,000元(或相當於199,610,000港元)用於得出建議發展項目之最終估值。該折讓根據市場流通性概念作出，倘擁有人選擇出售擁有權權益，擁有權權益能夠快速及方便轉換為現金。根據獨立估值師美國評值有限公司，市場流通性折讓為遵從國際評估準則理事會所推薦之國際評估準則進行估值時，估值行業普遍於私有企業應用。鑒於經擴大集團擬持有標的土地上蓋物業作為長期投資收取租金而非出售獲利，15%市場流通性折讓重新計入現金產生單位之估計可收回金額。根據本公司核數師，就估計建議發展項目現金產生單位之可收回金額加回15%市場流通性折讓乃按照香港會計準則第36號資產減值。

於二零一五年四月三十日目標集團之未經審核備考綜合資產淨值約1,396,420,000港元(如上文所述等於就評估商譽之減值虧損而言於二零一五年四月三十日現金產生單位之可收回金額1,396,420,000港元)，可以根據於二零一五年四月三十日收購可識別資產及承擔之負債約1,134,370,000港元加收購商譽約538,130,000港元減減值虧損約276,080,000港元而計算。

如本通函第128頁披露，目標集團於二零一五年四月三十日之淨負債對賬如下：

	港元(百萬計)
於二零一五年四月三十日目標集團之未經審核 備考綜合資產淨值	1,396.42
減：轉讓股東貸款	(1,076.00)
物業、廠房及設備之公平值調整	(49.72)
無形資產之公平值調整	(1,192.70)
收購所得商譽	(538.13)
加：終止確認汽車賬面值	0.80
按25%稅率確認遞延稅項負債之公平值調整	310.60
商譽減值虧損	276.08
	<hr/>
如本通函第128頁披露，目標集團於二零一五年 四月三十日之淨負債	<u><u>(872.65)</u></u>

(ii) 現金及現金等價物

根據載於本通函附錄四經擴大集團之備考綜合現金流量表，並假設交易事項及永恒策略供股已於二零一四年一月一日完成，現金及現金等價物將由約384,780,000港元減少18.61%至約313,160,000港元。

(iii) 資產負債比率

本集團將其資本負債比率表示為總借貸佔本公司擁有人應佔股權之百分比。於二零一四年十二月三十一日，本集團之資產負債比率為0.48%。根據載於本通函附錄四經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表並假設交易事項及永恒策略供股已於二零一四年十二月三十一日完成，資產負債比率將減少至0.31%。

(iv) 收入及年內本公司擁有人應佔虧損

根據載於本通函附錄四之經擴大集團未經審核備考綜合損益表，並假設交易事項及永恒策略供股已於二零一四一月一日完成，(a)收入將增加約20.63%，由約110,760,000港元增至約133,610,000港元；及(b)經擴大集團錄得本集團擁有人應佔年度虧損約151,860,000港元。經擴大集團之業績由溢利約238,080,000港元轉為虧損約151,860,000港元乃主要由於確認商譽之減值虧損約380,160,000港元以及就交易事項產生之相關收購成本約10,000,000港元，為一次性項目。

董事會函件

儘管經擴大集團應錄得本公司擁有人應佔年度虧損約151,860,000港元，董事認為交易事項仍屬公平合理及符合本公司及股東之利益，原因是(a)於截至二零一四年十二月三十一日止年度確認之減值虧損約380,160,000港元主要因如上段所討論根據香港會計準則第12號所得稅確認遞延稅項負債約310,600,000港元以及(b)目標集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之表現並未完全反映其盈利能力，因為建議發展項目仍處於開發階段及尚未產生租金收入。於完成建議發展項目後，標的土地上建設之別墅酒店及高端酒店公寓將為經擴大集團產生持續穩定之租金收入。因此，經擴大集團之盈利能力將改善及其收入來源將多樣化。因此，董事認為交易事項仍屬公平合理及符合本公司及股東之利益。

據本公司核數師告知，彼等將採取一致會計原則及主要假設以評估商譽減值。

務請注意，北湖9號俱樂部之最終估值從服務供應商角度提供估值約人民幣302,000,000元，而北湖9號俱樂部租賃收入估值提供估值約人民幣350,760,000元。此兩個估值間之差異人民幣48,760,000元乃由於此兩個估值採用不同基準及假設而得出估值。

對北湖9號俱樂部最終估值而言，其基於北湖9號俱樂部由一般市場參與者營運及管理，而其中北湖9號俱樂部之收入及所有成本及開支(包括俱樂部土地出租人應付之年度租金、員工成本、折舊及攤銷開支)於北京北湖9號公司帳簿中確認之假設而編製。北湖9號俱樂部最終估值之詳細基準及假設載於本通函附錄五「北湖9號俱樂部」一段第227至230頁。

董事會函件

對北湖9號俱樂部租賃收入估值而言，其基於北京北湖9號公司根據俱樂部租賃協議向海口9號北京分公司收取租金收入直至俱樂部租賃協議之條款於二零五一年十二月三十一日屆滿之假設而編製，租金收入為北京北湖9號公司根據載於本通函「2.2俱樂部租賃協議」一段第33至37頁之俱樂部租賃協議條款向海口9號北京分公司收取之年度租金收入之現金流入淨額，經扣除北京北湖9號公司於完成日期起至二零五一年十二月三十一日俱樂部租賃協議屆滿期間應向俱樂部土地出租人支付之年度租金，貼現率為9.00%。有關資料，請參閱本通函附錄五「租賃收入估值」一節。

於訂立買賣協議時，董事已委聘獨立估值師美國評值有限公司評定北湖9號俱樂部及建議發展項目於二零一四年九月三十日之價值，以作參考用途。訂立買賣協議前，美國評值有限公司已向本公司提供關於北湖9號俱樂部及建議發展項目於二零一四年九月三十日之指示性價值，按本公司提供之業務計劃及財務預測。最終估值為初步估值之完成，僅為指示性價值。

鑒於經擴大集團於完成後須根據俱樂部租賃協議之條款租賃北湖9號俱樂部予海口9號北京分公司及收取來自海口9號北京分公司之租金收入，董事認為(a)北湖9號俱樂部租賃收入估值公平反映完成後北湖9號俱樂部為經擴大集團產生之實質經濟利益及(b)於各報告期評估商譽減值虧損時使用北湖9號俱樂部租賃收入估值，較北湖9號俱樂部最終估值更為合適。

完成後，經擴大集團將使用與北湖9號俱樂部租賃收入估值採用相同基準及假設之估值報告，該基準及假設用於各報告期末在其綜合財務報表評估商譽減值虧損，只要俱樂部租賃協議維持效力及作用。

倘俱樂部租賃協議被終止及經擴大集團獨自經營及管理北湖9號俱樂部，經擴大集團將使用與北湖9號俱樂部租賃收入估值採用相同基準及假設之估值報告，該基準及假設用於各報告期末在其綜合財務報表評估商譽減值虧損。

董事謹請股東注意，由於永恒策略代價股份以及根據交易事項由本集團收購之已識別資產及承擔之負債於完成時之公平值可能大幅有別於編製載於本通函附錄四經擴大集團之未經審核備考財務資料所使用之公平值，於完成時交易事項對經擴大集團之實際財務影響可能有別於本節所列之金額，且有關差別可能屬重大。

7. 建議發展項目

7.1 發展計劃

標的土地發展分為三期，即第一期別墅酒店、第二期別墅酒店及第三期酒店公寓。每期詳情如下：

1. 第一期別墅酒店包括興建9棟別墅酒店，總建築面積約為21,661平方米，已於二零一三年八月動工並預期於二零一五年第四季度竣工。別墅酒店建築面積從約2,364平方米至約2,677平方米；
2. 第二期別墅酒店包括興建29棟別墅酒店，總建築面積約為33,000平方米，預期將於二零一五年第三季度動工並於二零一六年第二季度竣工。別墅酒店建築面積從約200平方米至約1,500平方米；及
3. 第三期酒店公寓發展包括餐廳、多用途活動室設施及約100個酒店公寓單位之五層豪華高端酒店公寓綜合建築，總建築面積約為25,000平方米，預期將於二零一六年第三季度動工並於二零一七年第二季度竣工。

7.2 運作計劃

目標集團外判建議發展項目所有施工工程及服務予外部工程承包商，其為獨立於中國9號健康、本公司及彼等各自關連人士之第三方。

目標集團已有一支專門內部項目管理團隊，其擁有當地專業知識以監督建議發展項目之日常運作。項目管理團隊有九名成員，包括高級副總裁、項目管理控制員、五名建築及土木工程各方面之中國合資格工程師、一名園境設計師、一名平面設計師及兩名輔助人員。高級副總裁擁有超過20年酒店管理、接待及服務行業之經驗。項目管理控制員為專業室內設計師，擁有超過15年建築及建設項目管理及協調方面之經驗。

監督建議發展項目之日常運作時，項目管理團隊與各方密切協調，並與外部承包商協商，以避免延遲施工進度或交付質素低劣。項目管理團隊對所有建築物料及施工質素進行質素及安全控制檢查，並監督施工進度、工地安全及工程竣工時間表。為確保建議發展項目之質素及安全，項目管理團隊不時進行實地考察。項目管理團隊定期向目標集團管理層報告項目狀態。

如賣方告知，建議發展項目之現有項目及施工管理結構自2013年起到位，並有效率及有效。

董事會函件

於竣工後，經擴大集團將保留整支項目管理團隊，並採納現有項目及施工管理結構以完成建議發展項目。此外，張國勳先生(執行董事、香港註冊建築師及認可人士)及陳建華先生(執行董事、合資格會計師)將參與該項目管理團隊，以提高該項目管理團隊之質素及效率。

7.3 預算發展成本及資金來源

建議發展項目之預算總發展成本為人民幣921,390,000元(相當於約1,170,170,000港元)。第一期別墅酒店、第二期別墅酒店及第三期酒店公寓之預期竣工日期及預算發展成本如下：

	預期動工日期	預期竣工日期	預算發展成本	
			人民幣 (百萬計)	港元 (百萬計)
第一期別墅酒店	不適用	二零一五年第四季度	175.59	223.00
第二期別墅酒店	二零一五年第三季度	二零一六年第二季度	432.90	549.78
第三期酒店公寓	二零一六年第三季度	二零一七年第二季度	312.90	397.39
總計			<u>921.39</u>	<u>1,170.17</u>

如本通函第18頁披露，本集團手上擁有599,030,000港元之現金及現金等價物，及於二零一五年六月三十日市值約為786,830,000港元之持作買賣用途金融資產組合。此外，本集團於二零一五年六月三十日擁有金額為826,000,000港元之應收貸款(不包括應收利息)，其中383,000,000港元，230,000,000港元及213,000,000港元將分別於截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度到期。

董事會函件

董事擬以本集團內部資源撥付建議發展項目之預算發展成本。鑑於本集團手上擁有576,030,000港元經調整現金及現金等價物(如本通函第18頁所述,進一步調整以運用23,000,000港元支付代價之現金部分)及於二零一五年六月三十日市值約為786,830,000港元之持作買賣用途金融資產組合,董事認為經擴大集團有充足內部資源撥付完成建議發展項目之資本要求。倘市場調整導致經擴大集團金融資產組合之市值顯著下降,經擴大集團將減慢其借貸業務之步伐,運用其客戶之償還貸款或取得銀行貸款滿足完成建議發展項目之資本要求。

基於上述評估,董事認為,考慮到本公司現有內部資源,經擴大集團有充足內部資源以完成整個建議發展項目。

除永恒策略供股外,於最後實際可行日期,本公司於未來12個月並無任何集資計劃。

7.4 風險因素

於建議發展項目之發展期間，經擴大集團承擔以下風險：

建議發展項目延遲完成

於最後實際可行日期，建議發展項目之主要部分尚未完成。建議發展項目之施工進度可能受很多因素之不利影響，包括但不限於：

- 建築材料、設備、承包商及／或技術勞工短缺；
- 勞資糾紛；
- 建築工程意外；
- 不可預見之工程、設計、環境或地理問題；
- 自然災害；
- 惡劣天氣情況；及
- 其他不可預見之問題或情況。

因此，根據其計劃時間表之建議發展項目延遲完成可能會影響經擴大集團之業務、經營業績及財務狀況。

建築材料價格波動

經擴大集團聘請獨立建築承包商以提供建議發展項目之各種工程，建築承包商負責採購必要建築材料以完成工程，建築材料(包括經擴大集團支付建築承包商費用)構成經擴大集團相當比例之建設成本。全球市場及中國建築材料價格一直波動，倘經擴大集團建築承包商採購之建築材料價格有任何增加，而經擴大集團未能與建築承包商為建築材料成本設限，則可能會導致經擴大集團產生額外成本。因此，建築材料價格之任何增加可能會影響經擴大集團之業務、經營業績及財務狀況。

規劃、設計及興建建築物及相關工程之法律、法規及規例變動

建議發展項目之建築及施工規劃已經完成。規劃、設計及興建建築物及相關工程之任何中國法律、法規及規例變動可能會導致建議發展項目之建築及施工規劃修訂，將對經擴大集團產生額外成本及／或時間以完成建議發展項目。因此，規劃、設計及興建建築物及相關工程之任何法律、法規及規例變動可能會影響經擴大集團之業務、經營業績及財務狀況。

依賴外部承包商及服務供應商以完成建議發展項目

經擴大集團概無進行建議發展項目之任何建造工程或服務，乃聘請具相關資格之外部承包商及服務供應商以進行建設工程及提供各種服務，包括設計和室內裝修。概無保證任何該等外部承包商及服務供應商提供之建造工程及服務將能滿足或符合經擴大集團規定之質量標準。如外部承包商或服務供應商之表現未能達到規定標準，或外部承包商或服務供應商遇到財務、經營或管理困難或糾紛，經擴大集團可能需要予以替換外部承包商或服務供應商或者採取其他措施以補救情況，將對經擴大集團產生額外成本及時間以完成建議發展項目。因此，經擴大集團之業務、財務狀況及經營業績將可能受影響。

未能取得或延遲取得建議發展項目之所需剩餘評估意見

如本通函第45頁至47頁所述，第一期別墅酒店、第二期別墅酒店及第三期酒店公寓各自已取得(i)北京市國土資源局朝陽分局於二零一一年四月二十六日發出關於土地用途之初步評估意見；(ii)北京市發展和改革委員會於二零一一年七月一日發出之批准意見；(iii)北京市規劃委員會於二零一一年一月二十六日發出之評估意見；及(iv)北京市規劃委員會於二零一一年十二月二十六日發出之評估意見。第一期別墅酒店、第二期別墅酒店及第三期酒店公寓各自亦已接獲(i)北京市規劃委員會發出之鄉村建設規劃許可證；及(ii)住房和城鄉建設部發出之建築工程施工許可證。上述意見及許可證均為第一期別墅酒店、第二期別墅酒店及第三期酒店公寓建設所需之重大意見及許可證。

董事會函件

除上述各項外，於完成第一期別墅酒店、第二期別墅酒店及第三期酒店公寓各自之建設及／或作業前，必須取得相關環保部門、消防安全部門及民防部門之評估意見。根據本公司中國法律顧問之初步意見，其預計經擴大集團要在完成第一期別墅酒店、第二期別墅酒店及第三期酒店公寓各自之建設及／或作業前取得前述評估意見應不會出現任何困難或延誤。

概無保證經擴大集團將能及時取得相關環保部門、消防安全部門及民防部門之剩餘評估意見(或所有)，概無保證經擴大集團可能於達成所有或任何取得剩餘評估意見之條件時不會遇到問題，或概無保證經擴大集團將能適應就取得該等評估意見而不時生效之新法律、規例或政策。倘經擴大集團未能取得、或被相關政府部門認為未能取得、或於取得剩餘評估意見時出現顯著延誤，經擴大集團於建議發展項目之進展可能中斷或延遲，因而可能對其業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

董事會函件

由於建議發展項目為經擴大集團之一個一次性項目，上述風險於建議發展項目完成後消除，對經擴大集團並無持續影響。

由於標的土地上蓋物業不予出售，經擴大集團概無承擔以下與普通物業發展項目相關之風險：

1. 有關預售物業之風險，包括未能完成物業發展項目之風險；
2. 因交付預售物業質素不符理想之潛在應付買家賠償之有關風險；及
3. 未能取得土地使用權證及／或預售物業竣工驗收證之有關風險。

8. 「北湖9號俱樂部」及建議發展項目之估值

於訂立買賣協議時，董事已委聘獨立估值師美國評值有限公司評定「北湖9號俱樂部」及建議發展項目於二零一四年九月三十日之價值，以作參考用途。如本通函「2.1買賣協議」一段所述，美國評值有限公司按本公司提供之業務計劃及財務預測，已向本公司提供關於「北湖9號俱樂部」及建議發展項目於二零一四年九月三十日之指示性價值。

美國評值有限公司已按永恒策略提供之業務計劃及財務預測向永恒策略提供關於「北湖9號俱樂部」及建議發展項目於二零一五年三月三十一日之最終估值。估值報告詳情載於本通函附錄五。下文載列估值使用之方法及假設以及財務預測使用之主要基準及假設之概要。

8.1 估值使用之方法及假設

8.1.1 估值方法

於評估「北湖9號俱樂部」及建議發展項目時，美國評值有限公司考慮三種估值方法，即市場法、成本法及收益法。

本公司同意美國評值有限公司，成本法通常忽略「北湖9號俱樂部」及建議發展項目之未來盈利潛力，因此不適合評估「北湖9號俱樂部」及建議發展項目。本公司亦同意美國評值有限公司，由於沒有類似資產或交易之既定市場數據，因此市場法亦不適合。

收益法乃計量將獲得淨經濟利益之現值及側重於「北湖9號俱樂部」及建議發展項目之收入產生能力，故獲美國評值有限公司考慮及本公司同意為最適合之方法。

根據收益法，美國評值有限公司採用貼現現金流法，估計「北湖9號俱樂部」及建議發展項目之市值，方法是將「北湖9號俱樂部」及建議發展項目產生之未來自有現金流(包括收入及成本)按權益所要求之有關回報率折現至其現值。

8.1.2 貼現率

美國評值有限公司於貼現「北湖9號俱樂部」及建議發展項目分別產生之未來自由現金流時，分別採用貼現率14%及13%評估「北湖9號俱樂部」及建議發展項目。美國評值有限公司按貼現率估計目標集團之資本加權平均成本(「資本加權平均成本」)。釐定資本加權平均成本每部份之釐定基準載於本通函附錄五。根據與美國評值有限公司就有關釐定貼現率所用基準之討論，本公司認為貼現率合理。

關於缺乏市場流通性折讓(「缺乏市場流通性折讓」)，美國評值有限公司因而已將15.0%之缺乏市場流通性折讓分別應用於「北湖9號俱樂部」及建議發展項目之未來自由現金流之淨現值。本公司已與美國評值有限公司商討並了解，在釐定缺乏市場流通性折讓時，美國評值有限公司應用期權定價模型估計缺乏市場流通性折讓，因為此模型可以兼顧各種因素如流動性事件之時機及波動之風險因素。

8.2 財務預測使用之主要基準及假設

根據美國評值有限公司於二零一五年八月三十一日編製之的估值報告，「北湖9號俱樂部」及建議發展項目於二零一五年三月三十一日之價值分別約為人民幣302,000,000元(相當於約383,540,000港元)及人民幣891,000,000元(約1,131,570,000港元)。

美國評值有限公司已按持續經營基準前提基於「市值」評估「北湖9號俱樂部」及建議發展項目之價值，即假設目標集團一般被視為於可見將來將持續運營，概無打算或必要清盤或大幅削減其運營規模。美國評值有限公司亦於評估過程中作以下假設：

- 預期中國之政治、法律及經濟狀況概無重大變動；
- 酒店行業之法規監管情況及市場狀況將跟隨現行市場的期望而發展；
- 中國現行稅法將不會出現重大變動；
- 目標集團將不會因能取得融資與否或因任何其他政策或監管風險而受到限制；
- 匯率及利率將與現行匯率及利率無重大不同；及
- 目標集團將保留合資格管理人員、關鍵人員及技術員以支持其持續經營。

8.3 敏感度分析

作為美國評值有限公司編製之估值之一部份，已執行使用收益法達致價值指示之分析。美國評值有限公司已測試「北湖9號俱樂部」及建議發展項目各自之價值對(其中包括)資本加權平均成本、二零一五年至二零一九年年度新會員及息稅折舊及攤銷前利潤率之變動之敏感度。

下文載列敏感度分析之概要。有關詳情載列於本通函附錄五之估值報告。

	基本情況		低端情況		高端情況	
	[北湖9號俱樂部]	建議發展項目	(a) [北湖9號俱樂部]	(b) 建議發展項目	(c) [北湖9號俱樂部]	(d) 建議發展項目
(i) 資本加權平均成本	14%	13%	12%	11%	16%	15%
(ii) 二零一五年至二零一九年之年度新會員	45		30		60	
(iii) 每四年會籍認購之增幅百分比	8%		3%		12%	
(iv) 日均房價(人民幣元/平方米)		50		40		60
(v) 入住率(年度)		60%		50%		70%
(vi) 息稅折舊及攤銷前利潤率		35%		25%		45%
於二零一五年三月三十一日之公平市值(人民幣千元)	302,000	891,000				
公平市值(假設對於低端情況(i)(a)及(ii)(a)；及對於高端情況(i)(c)及(ii)(c))(人民幣千元)			274,000		330,000	

董事會函件

	基本情況		低端情況		高端情況	
			(a)	(b)	(c)	(d)
	「北湖9號俱樂部」	建議發展項目	「北湖9號俱樂部」	建議發展項目	「北湖9號俱樂部」	建議發展項目
公平市值(假設對於低端情況(i)(a)及(iii)(a)；及對於高端情況(i)(c)及(iii)(c))(人民幣千元)			319,000		285,000	
公平市值(假設對於低端情況(i)(b)及(iv)(b)；及對於高端情況(i)(d)及(iv)(d))(人民幣千元)				834,000		916,000
公平市值(假設對於低端情況(i)(b)及(v)(b)；及對於高端情況(i)(d)及(v)(d))(人民幣千元)				907,000		868,000
公平市值(假設對於低端情況(i)(b)及(vi)(b)；及對於高端情況(i)(d)及(vi)(d))(人民幣千元)				647,000		1,039,000

美國評值有限公司已採用貼現現金流法評估「北湖9號俱樂部」及建議發展項目於二零一五年三月三十一日之價值。於估值中所採用之會計政策及計算以及與該估值相關之貼現現金流預測之計算已妥為遵守當中所列之基準及假設，且基準與本公司通常採用之會計政策(載於本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度經審核綜合財務報表)一致。董事確認彼等已於審慎及周詳之查詢後進行該估值相關之貼現現金流預測。

董事會函件

國衛會計師事務所有限公司(本公司之申報會計師)及浩德融資(本公司之財務顧問)各自己根據上市規則第14.71條, 核查本公司提供之相關業務計劃及財務預測之會計政策及計算並就此作出報告。彼等各自之函件載列於本通函附錄六及八, 以供閣下省覽。

9. 過去12個月本公司之集資活動

本公司於緊接最後實際可行日期前過去12個月已進行以下股本集資活動：

公佈日期	集資活動	集資活動之價格折讓	所得款項淨額	所得款項建議用途	所得款項實際用途
二零一五年五月十五日(日期為二零一五年六月二十六日之通函及二零一五年七月二十九日之章程)	永恒策略供股	認購價每股永恒策略供股股份0.70港元, 較於最後交易日聯交所報之收市價每股股份0.73港元折讓約4.11%	402,700,000 港元	協助支付部份代價	視乎交易事項完成

10. 上市規則之涵義

由於根據上市規則第14.07條, 有關永恒策略就交易事項之若干適用百分比率超過100%, 故交易事項根據上市規則第14章構成永恒策略之非常重大收購事項。因此, 買賣協議及其項下擬進行之交易須遵守上市規則之申報、公佈及股東批准之規定。

根據買賣協議, 永恒策略將發行股份權益票據作為部份代價, 該等票據附帶配發權利可要求永恒策略於完成時向中國9號健康之承讓人配發及發行最多1,500,000,000股永恒策略代價股份。永恒策略於股東特別大會上就配發及發行1,500,000,000股永恒策略代價股份正尋求授出特別授權。永恒策略將向聯交所申請批准1,500,000,000股永恒策略代價股份上市及買賣。

董事會函件

就董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於交易事項中擁有重大權益。因此，概無股東須就將於股東特別大會上提呈以批准買賣協議及其項下擬進行之交易(包括根據特別授權配發及發行永恒策略代價股份)之決議案放棄投票。

交易事項須待買賣協議之重大先決條件達成及／或獲豁免後，方可作實，因此可能或未必會進行。股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

11. 股東特別大會

本公司謹訂於二零一五年九月十七日(星期四)上午十時三十分，假座香港上環德輔道西28號宜必思香港中上環酒店6樓會議室(Soho 2)舉行股東特別大會，會上將提呈普通決議案以供股東考慮及酌情批准買賣協議及據此擬進行之交易(包括根據特別授權配發及發行永恒策略代價股份)，召開股東特別大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-3頁。

隨本通函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會及於會上投票，務請按隨附之代表委任表格印列之指示將之填妥及簽署，並盡快送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會之指定舉行時間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，在此情況下，委任代表將被視為已撤銷。股東特別大會上提呈之決議案將採取投票方式表決。

12. 推薦建議

董事認為，買賣協議之條款及據此擬進行之交易(包括根據特別授權配發及發行永恒策略代價股份)屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。因此，董事推薦股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案，以批准買賣協議及據此擬進行之交易(包括根據特別授權配發及發行永恒策略代價股份)。本公司建議閣下在決定如何就買賣協議及據此擬進行之交易(包括根據特別授權配發及發行永恒策略代價股份)於股東特別大會上提呈之決議案投票前閱讀「董事會函件」。

警告聲明

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

13. 其他資料

謹請 閣下垂注本通函各附錄所載之其他資料。

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

此 致

列位 股東及永恒策略購股權持有人(僅供參考) 台照

代表
Eternity Investment Limited
永恒策略投資有限公司*
主席
李雄偉
謹啟

二零一五年八月三十一日

* 僅供識別

A. 財務資料

本集團截至二零一四年、二零一三年及二零一二年十二月三十一日止三個年度各年之財務資料及管理層討論及分析已分別刊載於本公司截至二零一四年、二零一三年及二零一二年十二月三十一日止三個年度之年報，有關文件已登載於本公司網站(<http://www.etsernityinv.com.hk>)及聯交所網站(<http://www.hkex.com.hk>)。

本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表(包括其附註)及管理層討論及分析，已分別刊載於本公司二零一四年年報第67至231頁及第6至37頁，並已以提述形式納入本通函，及於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)可供閱覽。請同時透過以下超連結參閱二零一四年年報：

<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/0429/LTN20150429337.pdf>

本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表(包括其附註)及管理層討論及分析，已分別刊載於本公司二零一三年年報第63至227頁及第7至27頁，並已以提述形式納入本通函，及於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)可供閱覽。請同時透過以下超連結參閱二零一三年年報：

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

本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表(包括其附註)及管理層討論及分析，已分別刊載於本公司二零一二年年報第61至214頁及第7至26頁，並已以提述形式納入本通函，及於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)可供閱覽。請同時透過以下超連結參閱二零一二年年報：

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

B. 財務及貿易前景

由於仍然預期美國聯儲局於二零一五年底前提高政策利率，故香港股市將面對美元強勢及美國聯儲局政策正常化之潛在波動之挑戰。此外，於二零一五年八月，對中國經濟放緩之憂慮引發所有主要股票市場之市場連鎖反映。因此，董事預期香港股市在二零一五年下半年將持續不穩。董事將繼續監測股市表現，並不時調整經擴大集團之股票投資組合並於適當時候將經擴大集團之股票變現為現金。於二零一五年，經擴大集團將繼續對其銷售金融資產業務採取保守之投資方法。

於二零一五年二月，香港金融管理局頒佈針對中小型住宅之新一輪收緊按揭措施，為過份熾熱之物業市場降溫，惟此舉並無削弱市場氣氛。物業價格持續創下新高。董事預期於二零一五年之物業價格將維持於現時高昂水平，並無大幅下調趨勢。董事相信，倘物業價格於未來數月繼續錄得額外5%至10%之增長，則香港金融管理局將推出進一步降溫措施。因此，經擴大集團對其於香港之物業投資業務採取觀望方針。

為將其物業投資業務拓展至中國，本公司(作為買方)與賣方(作為賣方)及中國9號健康(作為擔保人)就交易事項訂立買賣協議。經擴大集團擬持有「北湖9號俱樂部」及標的土地上蓋別墅酒店及高端酒店公寓為長期投資，作租賃用途。於完成後，「北湖9號俱樂部」將根據俱樂部租賃協議租賃予海口9號北京分公司。自「北湖9號俱樂部」收取的首段租金人民幣90,000,000元(相當於約114,300,000港元)將用作協助支付部份代價。

經擴大集團於二零一三年下半年及二零一四年上半年積極拓闊借貸業務，該業務於二零一四年錄得較二零一三年大幅增長。經擴大集團拓展借貸業務之步伐將於二零一五年放緩，原因是經擴大集團之部分內部現金資源將分配予資助目標集團之營運。因此，預期二零一五年貸款利息收入將較截至二零一四年有所減少。

根據政府統計處，香港總零售額於二零一五年第一季按年下跌2.3%。因應香港接待旅客容量日益備受關注而實施收緊中國旅客政策，董事預期EDS就美容產品及提供療程服務之銷售將於二零一五年有所減少。

為改善其盈利表現，於二零一五年二月十七日，EDS(作為發行人)與六名認購人就建議認購EDS股份及可換股優先股份訂立有條件認購協議。董事相信訂立此有條件認購協議為EDS(i)供日後在一個與EDS現有業務不同的分部發展機上無線局域網及WIFI工程及服務籌集大量額外資金；(ii)改善其財務狀況及流動資金；及(iii)善用蔡朝陽先生(主要認購人之大股東及唯一董事)之專業知識及業務網絡，在中國航空電子工程及服務業務之預期強勁增長中發揮優勢之良機。於完成建議收購後，經擴大集團被視為出售於EDS之重大百分比持股權益，而EDS將不再為本公司之附屬公司。經擴大集團於EDS之投資視作可供出售之投資列賬。完成建議收購後，董事認為，經擴大集團作為持有52,500,000股EDS股份之股東，將繼續因EDS及其附屬公司改善盈利能力帶動EDS股份之市場價格上升而獲益。

經擴大集團設計及銷售珠寶產品業務自二零一四年十月成立以來錄得正面之業績。在二零一五年第一季，經擴大集團目標客戶所在國家之消費力疲弱。由於現時經濟指標顯示該等國家之經濟將於第二季轉趨活躍，故最近數月該等國家之經濟較預期顯著反彈。董事預測，由於低通脹率為住戶帶來更多可動用收入，故於二零一五年該等國家之消費力將較為強勁。因此，董事預期二零一五年之銷售量將溫和增長。為鞏固經擴大集團設計及銷售珠寶產品業務，本公司已擬定業務計劃，包括設立海外附屬公司及參與海外展銷活動及展覽，以增加與歐洲及中東珠寶批發商及零售商進行直接出口銷售之機會。

於二零一五年，董事將繼續審慎監測業務環境，並透過專注於經擴大集團之現有業務，鞏固經擴大集團之業務基礎。除專注於經擴大集團之現有業務外，董事將繼續為經擴大集團審慎物色適當之投資機遇，以將業務多元化及拓闊收益。

C. 經擴大集團債務聲明**借貸**

於二零一五年六月三十日(即本通函付印前就此債務聲明之最後實際可行日期)營業時間結束時,經擴大集團之借貸總額為10,277,000港元,包括:

- (a) 由一名獨立第三方授予EDS之貸款7,500,000港元,該貸款按年利率10.00%計息、無抵押及於二零一六年六月十日到期;
- (b) 前EDS董事會主席兼前EDS董事于鎮華先生擁有50%權益的高富民投資有限公司提供之貸款2,617,000港元,該貸款按每年5.00%計息、無抵押及於二零一五年八月二十五日到期;及
- (c) 融資租賃責任160,000港元,其中(i)145,000港元按每年3.00%計息由香港政府作擔保,由一間附屬公司之董事及一獨立第三方及經擴大集團於該租賃資產之所有權提供共同及個別擔保,及(ii)15,000港元為免息,及以經擴大集團於該租賃資產之所有權提供擔保。

或然負債

於二零一五年六月三十日營業時間結束時，經擴大集團有以下重大或然負債：

- (a) 於二零一零年四月十五日，China Finance & Assets Management Limited (「**China Finance**」) 在高院二零一零年第526號訴訟中就未能向ChinaFinance 支付為數25,000,000港元之服務費向本公司之全資附屬公司Rexdale Investment Limited (「**Rexdale**」) 提出申索。由於Lafe Corporation Limited已承諾彌償並令經擴大集團免受因申索而產生或與此有關之任何及一切損失、申索、損害賠償、罰款、訴訟、要求、法律程序、判決及成本，故並無就申索於本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表中計提撥備。
- (b) 於二零一四年三月二十日，本公司宣佈其獲悉嘉域集團有限公司(清盤中)、沈仁諾(作為嘉域集團有限公司之共同及個別臨時清盤人)、霍義禹(作為嘉域集團有限公司之共同及個別臨時清盤人)及65間其他公司作為原告人在高院二零一四年第9號訴訟中向25名被告人，當中包括本公司之全資附屬公司One Synergy Limited (「**One Synergy**」) 發出傳訊令狀。截至最後實際可行日期，One Synergy尚未獲送達傳訊令狀。

該訴訟指稱(其中包括)One Synergy須就收取The Grande Properties Ltd(現稱為Rexdale)之股份，作為法律構定之受託人及／或透過衡平法補償及／或作為知情收受人交出溢利及／或復還及／或損害賠償及／或因在知情下或不誠實協助多名被告人違反信託及／或違反受信責任及／或因One Synergy與原告人進行的交易於其他情況下可予撤銷(將被撤銷)、無效、非法或違法，向原告人負上法律責任。

本公司之全資附屬公司Riche (BVI) Limited根據於二零一一年五月二十五日訂立之買賣協議向獨立第三方Vartan Holdings Limited收購Adelio Holdings Limited (One Synergy之控股公司)之全部已發行股本。One Synergy根據於二零一零年十二月三十一日訂立之買賣協議(「該協議」)向Lafe Corporation Limited(其中一名被告人)收購Rexdale之全部已發行股本。Rexdale之全部已發行股本由The Grande (Nominess) Ltd.(其中一名原告人)及The Grand Limited於二零零七年六月二十九日或前後出售予Lafe Corporation Limited。Rexdale之主要資產為一座位於香港九龍觀塘之工業大廈之一樓全層及天台(平面)、六至十二樓全層、天台、外牆、兩個洗手間、大廈地下之三個貨車車位及八個私家車車位，總建築面積約為139,412平方尺(不包括洗手間、貨車及私家車車位、天台(平面)及天台)(統稱「觀塘物業」)。觀塘物業於二零一三年七月由Rexdale出售予獨立第三方泛禧有限公司。

One Synergy已就傳訊令狀尋求法律顧問之意見，並獲建議對原告人於上述訴訟中提出之申索作出抗辯。法律顧問表示，根據現有證據，該協議並無任何不尋常之處，及One Synergy並不會明確或經推定為獲悉原告人所指稱其前董事及／或管理人員之違規及／或欺詐行為，且One Synergy不應對原告人申索之任何部份負上法律責任，並已作出充分及有效之抗辯。

- (c) 於二零一五年一月二十三日，EDS接獲沈洋先生(「沈先生」)(原告)針對EDS(被告)就二零一五年高等法院民事訴訟第200號發出之傳訊令狀，並作出下列申索：
- (i) 駁回就二零一二年高等法院民事訴訟第1775號所作出日期為二零一三年九月六日判沈先生敗訴之判決(「簡易判決」)，據此，香港高等法院原訟法庭(「原訟法庭」)裁定沈先生(1)須自二零一三年五月一日至二零一三年九月六日向本公司支付合共39,128,000港元，連同年利率30%按日計算的合約利息，其後按高等法院條例第48條判定利率作出支付；及(2)須向EDS支付是次訴訟的訟費(包括倘EDS因未能就申請簡易判決達成協議的裁決費用)；
 - (ii) 沈先生因彼於簡易判決被判敗訴而蒙受之損失及損害；

- (iii) 就簡易判決之所有相關事項頒布文件透露命令；
 - (iv) 命令沈先生支付欠付之全數金額，連同按高等法院條例獲原訟法院認為恰可之比率及期間內之相應利息；
 - (v) 成本；及
 - (vi) 進一步或其他濟助。
- (d) 於二零一五年三月三十日，EDS收到沈先生就二零一五年高等法院民事訴訟第200號提交之香港高等法院申索陳述書。

承擔

於二零一五年六月三十日營業時間結束時，經擴大集團錄得有關以下事項之總承擔2,052,238,000港元：

- (a) 根據於二零一一年一月二十一日訂立之有條件認購協議（經日期分別為二零一一年三月二十八日、二零一二年六月二十九日及二零一三年十二月三十一日之補充協議修訂）認購由中國星集團有限公司（「中國星」，股份代號：326）發行的本金額為300,000,000港元之第二批可換股票據。認購第二批可換股票據須待有條件認購協議所載之先決條件（包括本公司具備充足資金）達成後方可作實。於二零一二年六月二十九日，認購事項之完成日期由二零一二年六月三十日延期至二零一三年十二月三十一日。於二零一三年十二月三十一日，認購事項之完成日期由二零一三年十二月三十一日進一步延期至二零一五年十二月三十一日；
- (b) 根據經擴大集團與其客戶訂立之樓宇按揭及貸款協議作出本金總額為9,000,000港元之貸款承諾；
- (c) 代價為1,650,000,000港元之交易事項。該代價將以下列方式結清(i) 600,000,000港元以現金結算；及(ii) 1,050,000,000港元以發行股份權益票據（票據持有人有權要求按每股永恒策略代價股份0.70港元之價格配發及發行1,500,000,000股永恒策略代價股份）結算。交易事項須待達致及／或豁免（視情況而定）買賣協議所載之先決條件後方可作實；及

(d) 就目標集團添置物業、廠房及設備擁有資本承擔93,238,000港元)。

聲明

除上述者及除集團內公司間負債外，於二零一五年六月三十日營業時間結束後，經擴大集團並無任何未償還按揭、押記、債券或其他借貸資本或銀行透支或貸款或其他類似債務、融資租賃或租購承擔、承兌負債或承兌信貸、債務證券、擔保或其他或然負債。

除上述者外，董事確認經擴大集團之債務及或然負債自二零一五年六月三十日及截至最後實際可行日期以來並無任何重大變動。

D. 營運資金

經考慮預期完成交易事項以及經擴大集團之可用財務資源(包括內部產生之資金)，董事認為經擴大集團自本通函日期起計至少未來十二個月有足夠營運資金供其目前的需求。

E. 重大變動

董事並不知悉，截至最後實際可行日期，經擴大集團之財務或營業狀況自二零一四年十二月三十一日(即本集團最近期公佈經審核綜合財務報表之結算日)以來之任何重大變動。

概無任何中斷本公司業務之變動，而其可能或已經對本公司於緊接本通函日期前十二個月之財務狀況產生重大不利影響。

F. 本集團業績之管理層討論及分析

以下摘錄自本公司分別截至二零一四年、二零一三年及二零一二年十二月三十一日之年報。本段中使用及定義之詞彙局限於本段內。

(i) 截至二零一四年十二月三十一日止年度

於二零一四年六月十一日，本集團出售本公司全資附屬公司Rich Daily Group Limited(「Rich Daily」)之全部已發行股本。Rich Daily之主要業務為提供管理服務。因此，Rich Daily之業績單獨呈列為已終止經營業務。

本公司擁有人應佔截至二零一四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238,077,000港元，較去年之97,238,000港元增加144.84%。

持續經營業務之業績

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團錄得收益110,755,000港元，較去年之25,793,000港元增加329.40%。營業額大增乃因本集團於二零一三年下半年及二零一四年上半年積極拓展借貸業務，EDS Wellness Holdings Limited(「EDS Wellness」，股份代號：8176)及其附屬公司(統稱「EDS Wellness集團」)之財務業績自二零一四年七月二日起綜合入賬，以及二零一四年十月開始經營一項新業務，即設計及銷售珠寶產品。總營業額中，78,316,000港元來自借貸，22,084,000港元來自銷售美容產品及提供護理服務，14,273,000港元來自銷售珠寶產品，及銷售金融資產錄得虧損3,918,000港元。年內來自持續經營業務的溢利錄得225,147,000港元，較去年的100,543,000港元增加123.93%。該項增加主要因兌換應收可換股票據後公平值變動產生之收益增加117,313,000港元，及出售可供出售金融資產產生之收益66,883,000港元，由已確認其他應收款項之減值虧損46,519,000港元部分抵銷所致。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，銷售美容產品及提供護理服務之毛利及毛利率分別為6,929,000港元及31.38%。截至二零一四年十二月三十一日止年度，銷售珠寶產品之毛利及毛利率分別為2,427,000港元及17.00%。

投資及其他收入由截至二零一三年十二月三十一日止年度之42,955,000港元減少91.14%至本財政年度之3,805,000港元。該項減少乃因於二零一三年五月向中國星集團有限公司(「中國星」, 股份代號: 326)收取股息收入36,479,000港元而年內並無收取所致。

其他收益及虧損指重大及/或非經常性收入及開支項目。年內, 本集團錄得以下主要的其他收益及虧損項目:

- (a) 於二零一四年三月二十八日, 本集團按每股0.11港元之經調整換股價, 將中國星發行的餘下本金額為225,000,000港元之8%可換股票據(「中國星8%可換股票據」)兌換為2,045,454,545股中國星新股份。由於2,045,454,545股中國星新股份按二零一四年三月二十八日換算日之收市價每股0.151港元計算之市值超過中國星8%可換股票據之相關債務及兌換選擇權部份之公平值28,461,000港元, 故確認兌換應收可換股票據後公平值變動產生之收益28,461,000港元。於二零一四年七月二日, 本集團按初步換股價每股1.00港元將EDS Wellness發行的本金額為25,000,000港元之零息可換股票據(「EDS Wellness可換股票據」)兌換為25,000,000股EDS Wellness新股份。由於25,000,000股EDS Wellness新股份按二零一四年七月二日換算日之收市價每股3.4905港元計算之市值超過EDS Wellness可換股票據之相關債務及兌換選擇權部份之公平值61,846,000港元, 故進一步確認兌換應收可換股票據後公平值變動產生之收益61,846,000港元。於二零一四年九月三十日, 本集團按初步換股價每股1.00港元將餘下本金額為15,000,000港元之EDS Wellness可換股票據兌換為15,000,000股EDS Wellness新股份。由於15,000,000股EDS Wellness新股份按二零一四年九月三十日換算日之收市價每股3.95港元計算之市值超過EDS Wellness可換股票據之相關債務及兌換選擇部份之公平值43,452,000港元, 故進一步確認兌換應收可換股票據後公平值變動產生之收益43,452,000港元。

- (b) 於二零一四年四月十五日及二零一四年六月十七日，本集團當時之聯營公司中國星文化產業集團有限公司(「中國星文化」，股份代號：8172，前稱中國傳媒影視控股有限公司)分別配發及發行100,000,000股及300,000,000股新股份。因此，本集團於中國星文化之持股權益由29.00%攤薄至16.19%，本集團被視作出售中國星文化12.81%的持股權益，對中國星文化再無重大影響。本集團將剩餘於中國星文化之16.19%持股權益視作可供出售的投資列賬，其於二零一四年六月十七日之公平值為52,790,000港元，故確認視作出售聯營公司之收益7,669,000港元。
- (c) 於二零一四年五月三十日，一間香港私營公司高富民企業諮詢服務有限公司(「高富民」)提早贖回按面值向本集團發行之27,000,000港元零息可換股票據(「高富民可換股票據」)，因此確認提早贖回應收可換股票據之收益1,611,000港元。
- (d) 年內，中國星8%可換股票據、EDS Wellness可換股票據及高富民可換股票據為本集團貢獻估計利息收入7,686,000港元，較截至二零一三年十二月三十一日止年度之38,233,000港元減少79.90%。該項減少乃因年內全數兌換中國星8%可換股票據及EDS Wellness可換股票據以及提早贖回高富民可換股票據所致。
- (e) 於二零一四年十二月十九日，本集團透過於公開市場上進行一連串交易出售75,800,000股中國星文化股份，錄得出售所得總淨款額94,172,000港元，平均售價為每股股份1.2468港元，及確認出售可供出售金融資產之收益66,883,000港元。

- (f) 鑑於(i)沈洋先生(「沈先生」)未能償還二零一二年高等法院民事訴訟第1775號下之裁決債項及累計利息合共46,519,000港元，並展開多項法律行動阻止EDS Wellness收回裁決債項及累計利息，包括EDS Wellness於二零一五年一月二十三日公佈之新法律程序、(ii)EDS Wellness能否及何時可藉著出售(1)沈先生公司之已抵押股份，及(2)已抵押物業收到全數裁決債項及累計利息屬未知之數，因為該等物業由沈先生及另一位人士以聯名承租人方式持有，並附有按揭，而EDS Wellness並無沈先生及其公司之財務狀況、沈先生於已抵押財產之權益金額及按揭下尚未償還貸款金額等資料，及(iii)Dutfield International Group Limited(「Dutfield」)作為沈先生履行擔保下責任之擔保人之能力，視乎彼申索貸款協議下為數141,360,000港元款項之法律程序之結果，惟Dutfield不能取得簡易判決判債務人敗訴，法律程序之結果難料，於報告期末，已確認之其他應收款減值虧損為46,519,000港元。
- (g) 於報告期末，本集團按市價重估其股票投資組合，並確認按公平值計入損益表之金融資產公平值變動產生之收益27,483,000港元。

銷售及分銷開支主要指EDS Wellness集團「Evidens de Beauté」品牌個人護理產品所產生之廣告及推廣費用，以及本集團設計及銷售珠寶業務所產生之銷售團隊員工成本及海外差旅費用。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，行政開支(折舊前)為50,395,000港元，較去年的49,902,000港元增加0.99%。經對二零一三年錄得的出售投資物業之虧損13,000,000港元作出調整後，年內行政開支(折舊前)較去年增加36.56%。該項增加主要因董事酬金增加10,159,000港元，並於二零一四年七月收購EDS Wellness導致行政開支整體增加，以及於二零一四年十月開始經營設計及銷售珠寶產品業務所致。

於二零一四年一月一日至二零一四年六月十七日(即中國星文化不再為本集團聯營公司之日)期間，中國星文化及其附屬公司呈報綜合虧損1,510,000港元，令本集團分佔虧損555,000港元。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團聯營公司Spark Concept Group Limited(「Spark Concept」)及其附屬公司呈報綜合虧損920,000港元。因本集團分佔的收購後虧損等於其於Spark Concept之權益，故並無進一步確認應佔虧損。

融資費用指承兌票據之估算利息、融資租賃利息及EDS Wellness集團所產生貸款利息。

已終止經營業務之業績

本年度已終止經營業務之溢利錄得153,000港元，而去年則為錄得虧損3,306,000港元。提供管理服務業務之表現錄得好轉，乃因去年曾確認無形資產減值虧損3,793,000港元而年內並無確認所致。

流動資金及財務資源

年內，本集團透過經營所得現金、本公司擁有人應佔權益及發行新股份為其經營提供資金。本公司擁有人應佔權益由二零一三年十二月三十一日之1,825,372,000港元增加至二零一四年十二月三十一日之2,144,651,000港元。

於二零一四年十二月三十一日，本集團之現金及現金等價物為384,778,000港元(二零一三年：662,153,000港元)。

於二零一四年十二月三十一日，本集團之尚未償還貸款為10,374,000港元(二零一三年：無)，包括(i)EDS Wellness所發行兩份合共本金為6,420,000港元承兌票據之負債部份6,069,000港元，該等承兌票據為免息、無抵押及於二零一五年六月三十日到期；(ii)一名獨立第三方提供之貸款1,400,000港元，該貸款為免息、無抵押及須按要求償還；(iii)EDS Wellness主席兼董事于鎮華先生擁有50%權益的高富民投資有限公司提供之貸款2,450,000港元，該貸款按每年5.00%計息、無抵押及於二零一五年八月二十五日到期及(iv)融資租賃責任455,000港元，其中(1)435,000港元按每年3.00%計息由香港政府作擔保，由一間附屬公司之董事及一獨立第三方及本集團於該租賃資產之所有權提供共同及個別擔保，及(2) 20,000港元為免息，及以本集團於該租賃資產之所有權提供擔保。

資本負債比率

於二零一四年十二月三十一日，按借款總額除以本公司擁有人應佔權益所得百分比計算之資本負債比率為0.48%（二零一三年：無）。資本負債比率增加乃因年內收購EDS Wellness而獲得貸款所致。

流動資產淨值及流動比率

於二零一四年十二月三十一日，本集團之流動資產淨值及流動比率分別為1,695,226,000港元（二零一三年：1,146,744,000港元）及20.52（二零一三年：44.94）。

資本結構

於二零一四年三月四日，本公司根據一般授權以配售新股份之形式按每股0.78港元之價格向四名個人投資者及兩名企業投資者（該等投資者及其最終實益擁有人均為獨立第三方）配發及發行91,000,000股每股面值0.01港元之新股份，籌集70,190,000港元（扣除開支）以撥付本集團之借貸業務。於二零一四年二月二十日（即配售協議日期），本公司股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）所報之收市價為每股0.94港元。本公司每股新股份之淨價格為0.7713港元。董事認為，此次配售令本公司有機會為其經營借貸業務籌集額外資金，同時擴闊其股東基礎。

融資活動所得款項之用途

- (a) 於二零一三年一月二十四日，本公司根據一般授權按每股0.645港元之價格以配售方式配售47,000,000股新股份，籌集資金29,931,000港元。配售所得款項淨額29,931,000港元擬用於投資香港物業，以強化本集團之投資物業組合。於二零一四年十二月三十一日，配售所得款項淨額尚未動用作擬定用途，而存放於香港持牌銀行作為計息存款。

- (b) 於二零一三年四月二十六日，本公司按每股1.20港元之認購價向本公司合資格股東以公開發售方式發售152,224,414股新股份，籌集資金180,277,000港元。公開發售所得款項淨額180,277,000港元已獲應用，當中(i) 100,277,000港元用作撥付根據於二零一三年五月十三日及二零一三年六月三日訂立之兩份貸款協議授出之兩筆貸款；(ii) 40,000,000港元用作撥付認購EDS Wellness於二零一四年五月二十二日發行之可換股票據，以及(iii) 40,000,000港元用作撥付於二零一四年五月二十三日向EDS Wellness授出之無抵押貸款。
- (c) 於二零一四年三月四日，本公司根據一般授權按每股0.78港元之價格以配售方式配售91,000,000股新股份，籌集資金70,190,000港元。配售所得款項淨額70,190,000港元已全數用作撥付根據於二零一四年三月六日訂立之貸款協議授出之貸款。

重大收購事項

年內，本集團有下列重大收購：

- (a) 於二零一四年三月二十八日，本集團按每股0.11港元之經調整換股價將餘下本金額為225,000,000港元之中國星8%可換股票據兌換為2,045,454,545股中國星新股份。根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)，兌換事項構成本公司之非常重大收購事項，並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。
- (b) 於二零一四年五月二十二日，本集團根據於二零一三年三月二十一日訂立之有條件認購協議按面值認購40,000,000港元EDS Wellness可換股票據。根據上市規則，認購事項構成本公司之須予披露交易，本公司已於二零一三年三月二十一日作出公佈。
- (c) 於二零一四年七月二日，本集團根據於二零一四年六月二十五日作出之不可撤回承諾按初步換股價每股1.00港元將本金額為25,000,000港元之EDS Wellness可換股票據兌換為25,000,000股EDS Wellness新股份。由於兌換事項，EDS Wellness成為本公司擁有65.58%權益之附屬公司。根據上市規則，兌換事項構成本公司之須予披露交易，本公司已於二零一三年三月二十一日作出公佈。

- (d) 於二零一四年七月二十二日，本集團根據於二零一四年六月二十五日由本集團向EDS Wellness及包銷商作出之不可撤回承諾，按每股3.00港元之認購價認購EDS Wellness於二零一四年六月二十五日所公佈之公開發售（「EDS公開發售」）項下之12,500,000股EDS Wellness新股份。EDS公開發售於二零一四年八月十一日完成。緊隨EDS公開發售完成後，本集團於EDS Wellness之持股權益維持於65.58%。根據上市規則，認購事項構成本公司之須予披露交易，本公司已於二零一四年六月二十五日作出公佈。
- (e) 於二零一四年九月三十日，本集團按初步換股價每股1.00港元將餘下本金額為15,000,000港元之EDS Wellness可換股票據兌換為15,000,000股EDS Wellness新股份。由於兌換事項，本集團於EDS Wellness之持股權益增至70.18%。根據上市規則，兌換事項構成本公司之須予披露交易，本公司已於二零一三年三月二十一日作出公佈。

重大出售事項

年內，本集團有下列重大出售：

- (a) 於二零一四年四月十五日，中國星文化根據一般授權以配售新股份之方式配發及發行100,000,000股新股份，本集團於中國星文化之持股權益由29.00%攤薄至24.21%。於二零一四年六月十七日，中國星文化根據特別授權以配售新股份之方式配發及發行另外300,000,000股新股份，本集團於中國星文化之持股權益由24.21%進一步攤薄至16.19%。因此，本集團被視為出售於中國星文化之12.81%持股權益，中國星文化於二零一四年六月十七日不再為本集團聯營公司。
- (b) 於二零一四年四月，本集團根據股東於二零一三年六月二十八日授予董事之12個月授權，按每股0.1358港元之平均價格出售321,600,000股中國星股份。根據上市規則，出售事項構成本公司之非常重大出售事項，並已於二零一三年六月二十八日本公司舉行之股東特別大會上獲股東批准。
- (c) 於二零一四年五月三十日，高富民按面值提早贖回向本集團發行之27,000,000港元高富民可換股票據。

- (d) 於二零一四年六月十一日，本集團根據於二零一四年五月三十日訂立之有條件買賣協議向獨立第三方吳卓徽先生出售Rich Daily之全部已發行股本，代價為2,000,000港元。根據上市規則，出售事項構成本公司之須予披露交易，本公司已於二零一四年五月三十日作出公佈。
- (e) 於二零一四年十二月十九日，本集團透過於公開市場上進行一連串交易出售75,800,000股中國星文化股份，錄得出售所得總淨款額94,172,000港元。根據上市規則，出售事項構成本公司之須予披露交易，本公司已於二零一四年十二月十九日作出公佈。

資產抵押

於二零一四年十二月三十一日，本集團之受限制銀行存款19,701,000港元(二零一三年：無)為本集團就銷售美容產品及提供護理服務業務之信用卡及分期銷售安排持有之銀行存款。此外，本集團於融資租賃下責任及以本集團於租賃資產(賬面值363,000港元(二零一三年：無))的所有權為抵押。

重大承擔

於二零一四年十二月三十一日，本集團錄得有關以下事項之總承擔1,959,000,000港元(二零一三年：408,852,000港元)：

- (a) 根據於二零一一年一月二十一日訂立之有條件認購協議(經日期為二零一一年三月二十八日、二零一二年六月二十九日及二零一三年十二月三十一日之補充協議修訂)認購由中國星發行的本金額為300,000,000港元之第二批可換股票據。認購第二批可換股票據須待有條件認購協議所載之先決條件(包括本公司具備充足資金)達成後方可作實。於二零一二年六月二十九日，認購事項之完成日期由二零一二年六月三十日延期至二零一三年十二月三十一日。於二零一三年十二月三十一日，認購事項之完成日期由二零一三年十二月三十一日進一步延期至二零一五年十二月三十一日；
- (b) 根據本集團與其客戶訂立之樓宇按揭及貸款協議作出本金總額為9,000,000港元之貸款承諾；及

- (c) 根據本公司作為買方、賣方(一間聯交所主板上市公司(「**主板上市公司**」)之全資附屬公司)及該主板上市公司作為擔保人於二零一四年十二月十一日訂立之有條件買賣協議,建議收購一間目標公司的所有股權及轉讓該目標公司結欠之股東貸款(「**建議收購事項**」)之代價1,650,000,000港元。該代價將以下列方式結清(i) 600,000,000港元以現金結算;及(ii) 1,050,000,000港元以發行股份權益票據(票據持有人有權要求按每股0.70港元之價格配發及發行1,500,000,000股本公司新股份)結算。建議收購事項須待達致及/或豁免(視情況而定)有條件買賣協議所載之先決條件後方可作實。

匯兌風險及對沖

本集團所有重大交易、資產及負債均以港元及美元計值。因此,本集團並無使用金融工具作對沖用途。

或然負債

於二零一四年十二月三十一日,本集團存有下列重大或然負債:

- (a) 於二零一零年四月十五日,China Finance & Assets Management Limited(「**China Finance**」)在高院二零一零年第526號訴訟中就未能向China Finance支付為數25,000,000港元之服務費向本公司之全資附屬公司Rexdale Investment Limited(「**Rexdale**」)提出申索。由於Lafe Corporation Limited已承諾彌償並令本集團免受因申索而產生或與此有關之任何及一切損失、申索、損害賠償、罰款、訴訟、要求、法律程序、判決及成本,故並無就申索於本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之綜合財務報表中計提撥備。

- (b) 於二零一四年三月二十日，本公司宣佈其獲悉嘉域集團有限公司(清盤中)、沈仁諾(作為嘉域集團有限公司之共同及個別臨時清盤人)、霍義禹(作為嘉域集團有限公司之共同及個別臨時清盤人)及65間其他公司作為原告人在高院二零一四年第9號訴訟中向25名被告人，當中包括本公司之全資附屬公司One Synergy Limited(「**One Synergy**」)發出傳訊令狀(「**令狀一**」)。截至本年報日期，One Synergy尚未獲送達令狀一。

該訴訟指稱(其中包括)One Synergy須就收取The Grande Properties Ltd(現稱為Rexdale)之股份，作為法律構定之受託人及／或透過衡平法補償及／或作為知情收受人交出溢利及／或復還及／或損害賠償及／或因在知情下或不誠實協助多名被告人違反信託及／或違反受信責任及／或因One Synergy與原告人進行的交易於其他情況下可予撤銷(將被撤銷)、無效、非法或違法，向原告人負上法律責任。

本公司之全資附屬公司Riche (BVI) Limited根據於二零一一年五月二十五日訂立之買賣協議向獨立第三方Vartan Holdings Limited收購Adelio Holdings Limited (One Synergy之控股公司)之全部已發行股本。One Synergy根據於二零一零年十二月三十一日訂立之買賣協議(「**該協議**」)向Lafe Corporation Limited(其中一名被告人)收購Rexdale之全部已發行股本。Rexdale之全部已發行股本由The Grande (Nominess) Ltd.(其中一名原告人)及The Grand Limited於二零零七年六月二十九日或前後出售予Lafe Corporation Limited。Rexdale之主要資產為一座位於香港九龍觀塘之工業大廈之一樓全層及天台(平面)、六至十二樓全層、天台、外牆、兩個洗手間、大廈地下之三個貨車車位及八個私家車車位，總建築面積約為139,412平方尺(不包括洗手間、貨車及私家車車位、天台(平面)及天台)(統稱「**觀塘物業**」)。觀塘物業於二零一三年七月由Rexdale出售予獨立第三方泛禧有限公司。

One Synergy已就令狀一尋求法律顧問之意見，並獲建議對原告人於上述訴訟中提出之申索作出抗辯。法律顧問表示，根據現有證據，該協議並無任何不尋常之處，及One Synergy並不會明確或經推定為獲悉原告人所指稱其前董事及／或管理人員之違規及／或欺詐行為，且One Synergy不應對原告人申索之任何部份負上法律責任，並已作出充分及有效之抗辯。

- (c) 於二零一四年四月二十八日，EDS Wellness接獲一由中華人民共和國廣東省廣州市花都區人民法院（「花都區人民法院」）發出之傳訊令狀（「令狀二」）。

根據令狀二所夾附之兩份民事訴訟令（「民事訴訟令」），原告人廣州市溢盈物業管理服務有限公司（「溢盈」，為物業管理公司）指稱（其中包括）(i)廣州市雅基置業有限公司（「雅基」）於二零一二年二月至二零一四年一月期間，就雅基於廣州市花都區擁有之若干商業物業（「有關物業」），拖欠管理費、水電費及雜費共人民幣2,868,000元（相等於3,622,000港元）；及(ii)廣州市花都佳業房地產開發有限公司（「佳業」）將有關物業出售及轉讓予雅基後，雅基繼續拖欠管理費，而雅基並無足夠能力付款。經各方商討後，雅基、EDS Wellness、溢盈及佳業於二零一零年十一月二十六日訂立確認函件（「確認函」），規定雅基就管理有關物業應履行之義務，將由EDS Wellness承擔及履行。由此，EDS Wellness須共同承擔未清償的管理費、水電費及雜費。

根據民事訴訟令，溢盈要求花都區人民法院：

- (i) 頒令雅基及EDS Wellness即時共同向溢盈支付二零一二年二月至二零一四年一月期間所欠管理費合共人民幣2,866,000元(相等於3,620,000港元)，以及計至實際還款日之違約金(截至二零一四年一月三十一日總值人民幣1,369,000元(相等於1,729,000港元)，合共人民幣4,235,000元(相等於5,349,000港元)；
- (ii) 頒令雅基及EDS Wellness即時及共同向溢盈支付二零一二年二月至二零一四年一月期間所欠水電費及雜費約人民幣2,500元(相等於3,100港元)，以及計至實際還款日之利息損失(截至二零一四年一月三十一日約為人民幣300元(相等於約400港元))，合共人民幣2,800元(相等於3,500港元)；
- (iii) 頒令雅基及EDS Wellness共同承擔申請保存物業擔保之評估費約人民幣8,000元(相等於10,000港元)；及
- (iv) 命令雅基及EDS Wellness共同承擔一切法律訴訟費用。

茲提述EDS Wellness日期為二零一零年四月三十日、二零一二年四月五日、二零一二年七月四日、二零一二年七月二十四日、二零一二年八月三日、二零一二年八月二十一日、二零一二年九月二十八日、二零一二年十月二十六日、二零一二年十一月一日、二零一二年十二月二十一日、二零一三年一月二十九日及二零一三年四月二十五日的公佈，內容有關(其中包括)計劃收購一家擁有雅基全數權益的公司，該宗建議收購事項告吹以及針對沈先生提出之法律程序。儘管雅基曾為EDS Wellness集團計劃收購之目標公司旗下之全資附屬公司，由於該宗建議收購事項已告吹，故EDS Wellness集團從未收購雅基任何股權。

經審視夾附於令狀二之確認函、翻查EDS Wellness之內部紀錄及向於相關時間在EDS Wellness任職之前任管理層查詢後，EDS Wellness認為，聲稱為EDS Wellness代表於確認函上之署名並非由EDS Wellness任何法定代表簽署，或屬偽造，原因(其中包括)如下：

- (i) 聲稱為EDS Wellness代表於確認函上之署名，與於相關時間任職EDS Wellness之前任董事及行政總裁之簽名並不相同；
- (ii) 蓋於確認函上之公司印章並非EDS Wellness常用於簽立文件之蓋章；
- (iii) 聲稱為EDS Wellness代表署名之字樣及簽立日期之字跡與同一確認函上屬於雅基之字跡非常相似；
- (iv) EDS Wellness內部記錄並無記載EDS Wellness曾簽署或批准確認函；及
- (v) 於相關時間任職EDS Wellness之前任主席兼執行董事、前任副主席兼執行董事及前任行政總裁已經確認(1)該等人士從未見過或簽署確認函；(2)確認函從未於該等人士有出席之任何董事會議上呈閱審批，而該等人士亦不曾於EDS Wellness任何董事會議上通過任何批准確認函之決議案、或授權任何人士代表EDS Wellness簽署確認函；及(3)該等人士並不知悉任何人士代表EDS Wellness簽署確認函。

EDS Wellness已指派一名中國內地律師為兩宗案件辯護。三次聆訊分別於二零一四年六月十六日、二零一四年六月三十日及二零一四年八月十五日在花都區人民法院舉行。

於二零一四年九月二十四日，EDS Wellness集團接獲由花都區人民法院發出日期為二零一四年九月十九日之民事訴訟判決（「民事訴訟判決」），據此，花都區人民法院頒布以下主要命令：

- (i) 頒令雅基自民事訴訟判決日期起計10日內向溢盈支付未償還管理費合共約人民幣2,616,000元（相等於3,304,000港元），以及計至實際還款日之違約金；及
- (ii) 駁回民事訴訟令所載有關針對EDS Wellness之申索。

根據民事訴訟判決，雅基及溢盈可自獲悉判決後15日內向中國廣東省廣州市中級人民法院(「中級人民法院」)就判決提出上訴，而EDS Wellness可自獲悉民事訴訟判決後30日內向中級人民法院就民事訴訟判決提出上訴。

於二零一四年十二月三日，EDS Wellness獲其法律顧問告知，雅基已針對民事訴訟判決提出上訴(「上訴」)，上訴聆訊定於二零一四年十二月十一日舉行。溢盈則並無針對民事訴訟判決提出任何上訴。

根據EDS Wellness之中國法律顧問所取得之相關判決，上訴已被中級人民法院於二零一五年一月十四日駁回，故本集團並無在截至二零一四年十二月三十一日止年度之綜合財務報表中就尚未償還之管理費、水電費及雜費作出撥備。

僱員及薪酬政策

於二零一四年十二月三十一日，本集團之僱員人數為75人(二零一三年：13人)。員工成本(包括董事酬金)為38,694,000港元(二零一三年：18,384,000港元)。除基本薪金、公積金及酌情花紅外，員工福利包括醫療計劃及購股權。

報告期後事項

下列重大事項乃於二零一四年十二月三十一日後及截至二零一四年年報日期為止期間發生：

- (a) 於二零一五年一月二十三日，EDS Wellness接獲沈先生(原告)針對EDS Wellness(被告)就二零一五年高等法院民事訴訟第200號發出之傳訊令狀，並作出下列申索：
 - (i) 駁回就二零一二年高等法院民事訴訟第1775號所作出日期為二零一三年九月六日判沈先生敗訴之判決，據此，香港高等法院原訟法庭裁定沈先生(1)須自二零一三年五月一日至二零一三年九月六日向本公司支付合共39,128,000港元，連同年利率30%按日計算的合約利息，其後按高等法院條例第48條判定利率作出支付；及(2)須向EDS Wellness支付是次訴訟的訟費(包括倘EDS Wellness因未能就申請簡易判決達成協議的裁決費用)；

- (ii) 沈先生因彼於該判決被判敗訴而蒙受之損失及損害；
 - (iii) 就該判決之所有相關事項頒布文件透露命令；
 - (iv) 命令沈先生支付欠付之全數金額，連同按高等法院條例獲高等法院認為恰可之比率及期間內之相應利息；
 - (v) 成本；及
 - (vi) 進一步或其他濟助。
- (b) 於二零一五年二月十一日，本集團(作為買方)與賣方(獨立第三方)訂立有條件買賣協議，內容有關建議收購該聯交所創業板上市公司之已發行股本約74.63%。根據上市規則，建議收購(倘落實)將構成本公司之非常重大收購事項，並導致該聯交所創業板上市公司之控制權出現變動，而本集團須根據香港公司收購及合併守則對該聯交所創業板上市公司之全部已發行股份及相關證券(本集團及其一致行動人士已擁有或同意收購者除外)以現金作出強制性全面收購要約。建議收購需股東於本公司特別大會上批准。此建議收購事項由日期為二零一五年五月十九日之終止協議終止。

- (c) 於二零一五年二月十七日，EDS Wellness (作為發行人) 與認購人訂立有條件認購協議，內容有關認購人建議認購(「建議認購」)EDS Wellness之新普通股及可換股優先股(「認購股份」)。待有條件認購協議所載條款及條件達成及／或獲豁免(視情況而定)，認購人將合共持有EDS Wellness當時超過50%之投票權。根據該有條件認購協議，其中一名認購人將認購最大部分之認購股份，及將擁有EDS Wellness經配發及發行認購股份擴大之已發行普通股42.86%(假設認購人認購之EDS Wellness可換股優先股概無獲兌換)，以及EDS Wellness經配發及發行認購股份擴大及於認購人認購之EDS Wellness可換股優先股獲悉數兌換後之普通股40.00%，其已向EDS Wellness承諾，於及受限於該有條件認購協議完成後，其將遵照香港公司收購及合併守則對EDS Wellness之全部普通股(該投資者及其一致行動人士已擁有或同意收購者(包括本公司(因其與認購人之間的若干非出售承諾而被視為認購人之一致行動人士)持有的若干數目EDS Wellness普通股，對於該等股份，本公司已承諾不接納要約)除外)以現金作出無條件強制性全面收購要約(「要約」)。根據上市規則，建議認購(倘落實)將構成本公司之視作出售事項及主要交易。於二零一五年三月五日，本公司已提交有關建議認購事項及要約之聯合公佈草稿，供證券及期貨事務監察委員會及聯交所審閱及審批。於本年報日期，該聯合公佈草稿已由證券及期貨事務監察委員會及聯交所審閱，並等待彼等批准發佈。

主要客戶及供應商

於二零一四年，本集團之最大客戶及五大客戶分別佔其營業額9.36%(二零一三年：22.20%)及41.58%(二零一三年：69.23%)。

於二零一四年，本集團之最大供應商及五大供應商分別佔其採購額57.54%(二零一三年：無)及82.22%(二零一三年：無)。

於年內任何時間，董事、董事之聯繫人士或本公司股東(就董事所知擁有本公司股本5%以上)於本集團任何五大客戶或供應商中擁有權益。

(ii) 截至二零一三年十二月三十一日止年度

經營業績

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團錄得收益26,305,000港元，較去年67,442,000港元減少61.00%。營業額減少乃主要由於在二零一二年九月十二日終止與永利澳門之持牌博彩中介人多金娛樂一人有限公司(「多金」)之管理服務協議所致。總營業額中，24,101,000港元由借貸產生，3,402,000港元由物業投資產生，512,000港元由提供管理服務產生，而1,710,000港元之虧損則由銷售金融資產產生。本公司擁有人應佔本年度溢利達97,238,000港元，較去年206,259,000港元減少52.86%。溢利減少乃主要由於並無截至二零一二年十二月三十一日止年度錄得之本集團位於香港九龍觀塘之投資物業(「觀塘物業」)公平值變動產生之收益168,000,000港元所致。觀塘物業已於二零一三年七月出售。

投資及其他收入由截至二零一二年十二月三十一日止年度之2,601,000港元增加1,551.48%至本財政年度之42,955,000港元。此增加乃由於向中國星集團有限公司(「中國星」，股份代號：326)收取股息收入36,479,000港元所致。

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

- (a) 於二零一三年九月，本集團按初步換股價每股0.01港元將紅利可換股票據(入賬列為可供出售金融資產)之全數本金額兌換為607,980,676股中國星新股份，並確認於終止確認可供出售金融資產後由權益重新分類至損益表之累計收益4,849,000港元，有關金額為兌換時之公平值82,949,000港元及賬面值86,333,000港元之差額(虧損3,384,000港元)，及早前於其他全面收益確認已循環計入損益表之收益8,233,000港元。本集團按平均售價每股0.1358港元出售303,990,338股中國星股份(入賬列為可供出售金融資產)，並確認於終止確認可供出售金融資產後由權益重新分類至損益表之其他累計收益2,230,000港元，有關金額為所得款項41,281,000港元及賬面值43,167,000港元之差額(虧損1,886,000港元)，及早前於其他全面收益確認已循環計入損益表之收益4,116,000港元；
- (b) 應收可換股票據內含之兌換選擇權之賬面值已於呈報期末參考獨立專業估值師進行之估值重新評估。鑒於應收中國星8%可換股票據之經調整換股價已於二零一三年五月七日由每股0.12港元進一步調整至每股0.11港元，而中國星股份於二零一三年十二月三十一日之收市價為每股0.119港元，故已確認應收可換股票據內含之兌換選擇權之公平值變動產生之收益29,836,000港元；
- (c) 於二零一三年十月二日，本集團按經調整換股價每股0.11港元將125,000,000港元之應收中國星8%可換股票據兌換為1,136,363,636股中國星新股份，並確認兌換應收可換股票據後公平值變動產生之收益16,446,000港元；
- (d) 應收中國星及一間香港私人公司高富民企業諮詢服務有限公司(「高富民企業」)之可換股票據為本集團產生估算利息收入38,233,000港元。估算利息收入由截至二零一二年十二月三十一日止年度之50,086,000港元減少至截至二零一三年十二月三十一日止年度之38,233,000港元，乃由於在二零一三年十月二日將125,000,000港元之應收中國星8%可換股票據兌換為1,136,363,636股中國星新股份所致；

- (e) 本集團於呈報期末按市價重新估值其權益組合，並已確認按公平值計入損益表之金融資產公平值變動產生之虧損5,307,000港元；及
- (f) 由於本集團聯營公司中國傳媒影視控股有限公司（「中國傳媒」，股份代號：8172）之股價由二零一二年十二月三十一日之每股0.295港元急升至二零一三年十二月三十一日之每股0.32港元，故已確認於聯營公司之權益之減值虧損撥回6,137,000港元已予確認。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，行政開支（折舊前）為49,927,000港元，較去年23,512,000港元增加112.35%。此增加乃主要由於出售觀塘物業之佣金付款5,860,000港元，董事酬金增加5,951,000港元及出售投資物業之虧損13,000,000港元所致。出售投資物業之虧損於下文「業務回顧」一節中詳細討論。

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

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

流動資金及財務資源

年內，本集團透過營運所產生之現金、本公司擁有人應佔權益及發行新股份，為其營運提供資金。本公司擁有人應佔權益由二零一二年十二月三十一日之1,521,954,000港元增加至二零一三年十二月三十一日之1,825,372,000港元。

於二零一三年十二月三十一日，本集團之現金及現金等價物為662,153,000港元（二零一二年：297,967,000港元）。

於二零一三年十二月三十一日，本集團並無借貸（二零一二年：無）。

流動資產淨值及流動比率

於二零一三年十二月三十一日，本集團之流動資產淨值及流動比率分別為1,146,744,000港元(二零一二年：1,000,231,000港元)及44.94(二零一二年：13.61)。

資本結構

年內，本公司之資本結構有下列變動：

- (a) 於二零一三年一月二十四日，本公司根據一般授權以配售新股份形式按每股0.645港元之價格配發及發行47,000,000股新股份，為收購香港之投資物業籌集29,931,000港元(扣除開支)，以豐富本集團之投資物業組合；及
- (b) 於二零一三年四月二十六日，本公司以公開發售形式根據於二零一三年四月五日每持有兩股現有股份獲發一股新股份之基準按認購價每股1.20港元向本公司合資格股東配發及發行152,224,414股新股份，以籌集180,277,000港元(扣除開支)，其中40,000,000港元擬用作撥付建議認購EDS Wellness Holdings Limited(「EDS Wellness」，股份代號：8176，前稱中國金豐集團控股有限公司)發行之可換股票據，40,000,000港元擬用作撥付建議向EDS Wellness授出無抵押貸款，而餘額100,277,000港元擬用作撥付發展及擴充本集團之借貸業務。

重大收購

年內，本集團有下列重大收購：

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

- (b) 於二零一三年十月二日，本集團行使應收中國星8%可換股票據附帶之換股權，以按經調整換股價每股0.11港元將本金額125,000,000港元兌換為1,136,363,636股中國星新股份。8%可換股票據之兌換事項已於本公司在二零一一年六月三十日舉行之股東特別大會上獲股東批准。

重大出售

年內，本集團有下列重大出售：

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

資產抵押

於二零一三年十二月三十一日，本集團並無抵押資產。

重大承擔

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

- (a) 根據於二零一一年一月二十一日訂立之有條件認購協議(經日期為二零一二年六月二十九日及二零一三年十二月三十一日之補充協議修訂)認購中國星發行本金額300,000,000港元之第二批可換股票據。認購第二批可換股票據須待有條件認購協議所載之先決條件(包括本公司具備充足資金)達成後，方可作實。於二零一二年六月二十九日，認購事項之完成日期已由二零一二年六月三十日延期至二零一三年十二月三十一日。於二零一三年十二月三十一日，認購事項之完成日期已由二零一三年十二月三十一日進一步延期至二零一五年十二月三十一日；

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

匯兌風險及對沖

年內，本集團所有交易、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

於二零一三年十二月三十一日，本集團有一項申索，即China Finance & Assets Management Limited(「China Finance」)在高院訴訟2010年第526號向Rexdale提出之申索，指稱Rexdale未有向China Finance支付為數25,000,000港元之服務費。截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團並無於綜合財務報表就申索計提撥備，原因是Lafe Corporation Limited已承諾彌償並一直彌償本集團因申索而產生或與此有關之任何及一切損失、申索、損害賠償、罰款、訴訟、要求、法律程序、判決及成本。

僱員及薪酬政策

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

呈報期後事項

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

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

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

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

主要客戶及供應商

於二零一三年，本集團之最大客戶及五大客戶分別佔其營業額22.20%（二零一二年：74.01%）及69.23%（二零一二年：83.72%）。

於二零一三年，本集團並無供應商。

於年內任何時間，董事、董事之聯繫人士（定義見上市規則）或本公司股東（就董事所知擁有本公司股本5%以上）於本集團任何五大客戶中擁有權益。

(iii) 截至二零一二年十二月三十一日止年度

經營業績

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團錄得營業額67,442,000港元，較去年79,174,000港元減少14.82%。總營業額中，51,078,000港元或75.74%由提供管理服務產生，9,785,000港元或14.51%由借貸產生，5,930,000港元或8.79%由物業投資產生，以及649,000港元或0.96%由銷售金融資產產生。截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔溢利為206,259,000港元，而本集團於去年則錄得虧損155,255,000港元。本集團之業績得以轉虧為盈乃主要由於所確認無形資產減值虧損減少252,523,000港元以及投資物業公平值變動所產生之收益增加167,180,000港元所致。

投資及其他收入由截至二零一一年十二月三十一日止年度之15,411,000港元減少83.12%至截至二零一二年十二月三十一日止年度之2,601,000港元。有關減少乃由於銀行存款利息收入減少，以及並無中國星集團有限公司（「中國星」，股份代號：326）特別股息收入所致。

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

- (a) 於呈報期末，董事參考獨立專業估值師進行之物業估值，重新評估本集團所持有投資物業之公平值，鑒於近期香港物業價格上升，已確認投資物業之公平值變動產生之收益168,592,000港元；
- (b) 於二零一一年下半年，本集團按面值認購中國星發行之350,000,000港元第一批可換股票據及文化地標投資有限公司(「文化地標」，股份代號：674)發行之75,000,000港元可換股票據。於二零一二年三月，本集團按面值認購一間香港私人公司高富民企業諮詢服務有限公司(「高富民」)發行之27,000,000港元可換股票據。因此，本集團已確認應收可換股票據之估算利息收入50,086,000港元；
- (c) 於二零一二年八月三日，本集團收購中國傳媒影視控股有限公司(「中國傳媒」，股份代號：8172)已發行股本29.00%權益，代價為51,324,000港元。於呈報期末，董事參考中國傳媒之股份於二零一二年十二月三十一日之市值對本集團於中國傳媒之投資進行減值測試，並確認聯營公司減值虧損6,137,000港元；
- (d) 於呈報期末，董事亦參考獨立專業估值師進行之估值，就本集團所持有管理服務協議之賬面值進行減值測試，而鑒於與永利澳門之持牌博彩中介人多金娛樂一人有限公司(「多金」)之管理服務協議於二零一二年九月十二日終止，本公司已確認無形資產減值虧損37,835,000港元。此外，由於澳門貴賓博彩分部競爭激烈，本集團亦已就所持之餘下管理服務協議確認無形資產減值虧損383,000港元；
- (e) 本集團於呈報期末按市值重新評估其股權組合，並已確認按公平值計入損益表之金融資產公平值變動所產生之虧損5,169,000港元；及

- (f) 從事提供餐飲服務及貿易之本公司聯營公司Spark Concept Group Limited(「**Spark Concept**」, 連同其附屬公司「**Spark Concept集團**」)之全資附屬公司, 其於二零一二年十二月三十一日結欠本集團7,393,000港元。鑒於Spark Concept之該附屬公司之淨負債狀況, 本公司已就應收聯營公司款項確認減值虧損3,865,000港元。

截至二零一二年十二月三十一日止年度, 行政開支(攤銷及折舊前)為23,512,000港元, 較去年21,510,000港元增加9.31%。有關增加乃主要由於董事薪金及津貼增加所致, 其中部分由法律及專業費用減少抵銷。

於二零一二年八月三日(中國傳媒成為本公司聯營公司之日期)至二零一二年十二月三十一日期間, 中國傳媒及其附屬公司錄得綜合虧損6,647,000港元, 並為本集團帶來1,928,000港元虧損。

截至二零一二年十二月三十一日止年度, Spark Concept集團錄得綜合虧損3,229,000港元。由於本集團應佔收購後之虧損相等於其於Spark Concept之權益, 故本集團並無進一步確認所分佔之任何虧損。

流動資金及財務資源

年內, 本集團透過營運所產生之現金、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二零一一年十二月三十一日之1,237,636,000港元增加至二零一二年十二月三十一日之1,521,954,000港元。

於二零一二年十二月三十一日, 本集團之現金及現金等價物為297,967,000港元(二零一一年: 217,632,000港元)。

於二零一二年十二月三十一日, 本集團並無借貸(二零一一年: 無)。

流動資產淨值及流動比率

於二零一二年十二月三十一日, 本集團之流動資產淨值及流動比率分別為1,000,231,000港元(二零一一年: 408,063,000港元)及13.61(二零一一年: 22.60)。

資本結構

年內，本公司之資本結構有下列變動：

- (a) 於二零一二年五月九日，本公司之資本已重組，涉及(i)每40股本公司已發行股本中每股面值0.01港元之現有股份合併為一股面值0.40港元之股份(「合併股份」)(「股份合併」)；(ii)透過註銷股份合併所產生之合併股份碎股，將本公司已發行股本中之合併股份總數調低至整數；(iii)透過註銷0.39港元，將每股合併股份之繳足股本面值由0.40港元削減至0.01港元(連同上文(ii)於下文稱為「股本削減」)以組成面值0.01港元之新股份；及(iv)將股本削減於本公司賬目所產生之進賬金額計入本公司之實繳盈餘賬；
- (b) 於二零一二年五月十八日，本公司透過根據特別授權以配售新股方式，按每股0.32港元之價格發行39,670,000股新股份，籌集12,338,000港元(扣除開支後)為本集團之可能物業投資項目提供資金及／或透過認購高回報可換股票據增強本集團之固定收入組合；
- (c) 於二零一二年十二月二十日，本公司根據行使本公司購股權計劃項下之購股權按每股0.345港元之價格發行7,120,000股新股份；及
- (d) 於二零一二年十二月二十八日，本公司根據行使本公司購股權計劃項下之購股權按每股0.345港元之價格發行12,300,000股新股份。

重大收購

年內，本集團有下列重大收購：

- (a) 於二零一二年一月五日，本集團向高富民金融集團有限公司收購港建財務有限公司(「港建」)之全部已發行股份及所結欠之銷售貸款，現金代價為33,069,172港元。港建現時於香港從事貸款業務；

- (b) 於二零一二年三月二十二日，本集團認購高富民所發行、本金額為27,000,000港元之可換股票據。可換股票據乃無抵押、免息及於二零一五年三月二十一日到期。倘可換股票據仍未贖回，全部可換股票據須於高富民股份成功首次公開發售後按首次公開發售價自動兌換為高富民股份。任何於到期日仍未贖回之可換股票據金額須由高富民按其當時之未贖回本金額另加按當時未贖回本金額20%計算之溢價贖回；
- (c) 於二零一二年八月三日，本集團以代價51,324,000港元自文化地標收購146,640,000股中國傳媒股份，相當於中國傳媒已發行股本29.00%；
- (d) 於二零一二年八月二十二日，本集團收購兩幢位於香港新界西貢馬游塘之三層新界小型屋宇，總代價為21,438,000港元。該兩幢三層新界小型屋宇由本集團持有作長線投資，作為收租之用；及
- (e) 於二零一二年十一月二十七日，本集團行使中國星所發行、本金額為7,450,000港元之上市紅利認股權證(認股權證代號：1056)所附帶之認購權，以按經調整認購價每股0.207港元認購35,990,338股新中國星股份。認購之現金代價為7,450,000港元。

重大出售

年內，本集團有下列重大出售：

- (a) 於二零一二年四月二十七日，本集團以代價7,950,000港元出售其位於香港新界將軍澳之住宅物業；
- (b) 於二零一二年五月二十八日，文化地標按面值提早贖回由本集團持有之75,000,000港元可換股票據中之23,000,000港元；
- (c) 於二零一二年八月三日，文化地標已提早按面值贖回本集團所持之可換股票據餘下結餘52,000,000港元；及

- (d) 於二零一二年十一月二十日，本集團(作為賣方)與泛禧有限公司(作為買方)就買賣位於香港九龍觀塘之工業大廈(「觀塘物業」)之一樓及天台(平面)全層、六至十二樓全層、天台、外牆、兩個洗手間、地面三個貨車車位及八個私家車車位訂立臨時買賣協議，代價為586,000,000港元。建議出售觀塘物業已於二零一三年一月九日獲股東批准，而於本年報日期，出售事項尚未完成。

資產抵押

於二零一二年十二月三十一日，本集團並無抵押資產。

承擔

於二零一二年十二月三十一日，本集團有關於以下事項之總承擔309,000,000港元：

- (a) 根據於二零一一年一月二十一日訂立之有條件認購協議認購中國星發行本金總額為300,000,000港元之第二批可換股票據。認購第二批可換股票據須待有條件認購協議所載之先決條件(其中包括)本公司具備充足資金達成後，方可作實。於二零一二年六月二十九日，認購事項之完成日期已由二零一二年六月三十日延期至二零一三年十二月三十一日；及
- (b) 根據港建與六名人士於二零一二年二月訂立之六項樓宇按揭，向該六名人士提供本金總額為9,000,000港元之六項樓宇按揭。

匯兌風險及對沖

年內，本集團大部分交易、資產及負債均以港元為單位。因此，本集團並無使用金融工具作對沖用途。

或然負債

於二零一二年十二月三十一日，本集團有一項重大或然負債，有關China Finance & Assets Management Limited(「China Finance」)在高院訴訟2010年第526號向本公司之全資附屬公司Rexdale Investment Limited提出申索，指稱Rexdale Investment Limited未有向China Finance支付為數25,000,000港元之服務費。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團並無於綜合財務報表就申索計提撥備，此乃由於Lafe Corporation Limited已承諾彌償並一直彌償本集團因申索而產生或與此有關之任何及一切損失、申索、損害賠償、罰款、訴訟、要求、法律程序、判決及成本。

僱員及薪酬政策

於二零一二年十二月三十一日，本集團之僱員人數為13人(二零一一年：12人)。截至二零一二年十二月三十一日止年度，員工成本(包括董事酬金)為10,656,000港元(二零一一年：5,517,000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。

呈報期後事項

於二零一二年十二月三十一日後及截至二零一二年年報日期，本集團有以下重大事項：

- (a) 於二零一三年一月二十四日，本公司透過根據一般授權以配售新股份形式按每股0.645港元之價格發行47,000,000股新股份，籌集29,860,000港元(扣除開支後)，用作於香港投資物業，以增強本集團之投資物業組合。更多詳情請參閱本公司日期為二零一三年一月十四日之公佈；

- (b) 於二零一三年二月十八日，本公司建議就(i)行使中國星發行、本金總額6,079,806.76港元之紅利可換股票據所附帶之換股權以將其本金額轉換為607,980,676股中國星新股份；及(ii)授予本公司一般授權以出售本集團已持有之303,990,338股中國星股份，以及根據紅利可換股票據及中國星發行本金總額為350,000,000港元之可換股票據所附帶之換股權而配發及發行之3,524,647,342股新股尋求股東批准。更多詳情請參閱本公司日期為二零一三年二月十八日之公佈；
- (c) 於二零一三年三月八日，本集團與一名個別人士訂立貸款協議。根據該貸款協議，本集團已有條件地同意向該個別人士授出本金額80,000,000港元之無抵押貸款。該貸款為無抵押、按年利率8%計息及於自提取日期起計第二週年當日到期。詳情請參閱本公司日期為二零一三年三月八日之公佈；
- (d) 於二零一三年三月十三日，董事會公佈建議透過公開發售形式按於二零一三年四月五日每持有兩股現有股份獲發一股新股份之基準，按每股1.20港元之認購價向合資格股東公開發售不少於152,224,414股本公司新股份及不多於152,432,572股本公司新股份。公開發售之所得款項淨額估計將不少於180,020,000港元及不多於180,270,000港元，並擬用作為擴大本集團借貸業務之貸款組合及／或潛在認購一間聯交所創業板上市公司將予發行之可換股債券提供資金。更多詳情請參閱本公司日期為二零一三年三月十三日之公佈；及

- (e) 於二零一三年三月二十一日，本集團與中國金豐集團控股有限公司（「中國金豐」，股份代號：8176）訂立認購協議。待認購協議所載之條款達成後，本集團同意按面值認購本金額40,000,000港元，將由中國金豐發行之可換股票據。可換股票據為無抵押、不計息及由發行日期起計30個月當日屆滿。可換股票據賦予其持有人權利於到期前任何時間按初步轉換價每股1.00港元轉換本金額為中國金豐之新股份。於同日，本集團亦與中國金豐訂立一份貸款協議。根據貸款協議，本集團有條件地同意向中國金豐授出本金額40,000,000 港元之無抵押貸款。貸款為無抵押、按年利率5%計息及由提取日期起計第三週年屆滿。更多詳情請參閱本公司於二零一三年三月二十一日刊發之公佈。

主要客戶及供應商

於二零一二年，本集團之最大客戶及五大客戶分別佔其營業額74.01%（二零一一年：93.14%）及83.72%（二零一一年：99.95%）。

於二零一二年，本集團並無供應商。

於年內任何時間，董事、董事之聯繫人士或本公司股東（就董事所知擁有本公司股本5%以上）於本集團任何五大客戶中擁有權益。

以下為目標公司從本公司申報會計師國衛會計師事務所有限公司(香港執業會計師)獲取之報告全文,以供載入本通函。



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

香港
中環
畢打街11號置地廣場
告羅士打大廈31樓

敬啟者：

下文載列吾等就Smart Title Limited(「目標公司」)及其附屬公司(下稱「目標集團」)截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止各年度以及自二零一五年一月一日至二零一五年四月三十日期間(「有關期間」)之財務資料(「財務資料」)編製之報告,以供載入Eternity Investment Limited(永恒策略投資有限公司*)(「貴公司」)就其收購目標公司全部持股權益及目標公司應付股東貸款而刊發日期為二零一五年八月三十一日之通函(「通函」)內。

目標公司為於二零一零年八月九日在英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立之有限公司。目標公司之主要業務活動為投資控股。根據下文「重組」B節附註1(b)所述之集團重組(已於二零一四年九月二十七日完成),目標公司成為現時組成目標集團之各附屬公司之控股公司(「重組」)。

於本報告日期,目標公司持有下文B節附註32所載附屬公司之直接及間接權益。組成目標集團之各公司已採納十二月三十一日作為其財政年度結算日。

由於目標公司於英屬處女群島註冊成立，該國家並無法定審核規定，故自其註冊成立日期起，目標公司並無編製經審核財務報表。現時組成目標集團之其他公司之法定經審核財務報表(有所法定審核規定)已根據其註冊成立地點之有關公認會計原則編製。該等公司之法定核數師詳情載於下文B節附註32之內。

就本報告而言，目標公司董事已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製目標集團於有關期間之綜合財務報表(「相關財務報表」)。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審核準則(「香港審核準則」)就相關財務報表進行獨立審核。

就本報告而言，吾等已查核相關財務報表並已按香港會計師公會之建議根據核數指引第3.340號「招股章程及申報會計師」進行程序。

本報告所載目標集團於有關期間之財務資料已依據相關財務報表及按下文B節附註2所載基準編製。就編製吾等供載入通函之報告而言，概無就相關財務報表作出被視為必須之調整。

目標公司董事須對批准刊發相關財務報表負責。 貴公司董事須對載入本報告之通函內容負責。吾等之責任乃根據有關財務報表編製本報告所載之財務資料、就財務資料發表獨立意見，並向 貴公司報告吾等之意見。

意見

吾等認為，就本報告而言，財務資料公平地反映目標集團於二零一二年、二零一三年、二零一四年十二月三十一日及二零一五年四月三十日之事務狀況以及目標集團於有關期間之業績及現金流量。

吾等並無保留意見，惟吾等務請股東垂注下文B節附註2，其說明目標集團於截至二零一五年四月三十日止四個月內錄得虧損淨額約3,548,000港元，以及截至該日，目標集團之負債總額超出其資產總值約872,649,000港元。該等狀況連同B節附註2所載列之其他事宜顯示存有可能令目標集團持續經營嚴重成疑之重大不明朗因素。

目標集團於二零一四年一月一日至二零一四年四月三十日期間之可資比較綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表連同其附註(「比較財務資料」)乃由目標公司之董事僅為本報告而編製。吾等依據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2400號「由實體之獨立核數師對中期財務資料進行審閱」審閱比較財務資料。審閱比較財務資料包括主要向負責財務及會計事務之人員作出查詢，以及進行分析性及其他審閱程序。審閱範圍遠較根據香港核數準則進行審核之範圍為小，故吾等不能保證吾等知悉在審核中可能被發現之所有重大事項。因此，吾等並不會就比較財務資料發表審核意見。根據吾等之審閱結果，吾等並無發現任何事項，致令吾等相信比較財務資料於所有重大方面並無根據與編製財務資料所用者一致之會計政策(與香港財務報告準則相符)編製。

A. 目標集團之財務資料

綜合損益表

	附註	截至十二月三十一日 止年度			截至四月三十日 止四個月	
		二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
營業額	7	167,729	140,259	111,262	31,004	26,279
銷售成本		(58,964)	(87,122)	(62,122)	(14,164)	(14,336)
毛利		108,765	53,137	49,140	16,840	11,943
其他收入及其他收益/(虧損)， 淨額	8	533	4,940	2,294	(590)	424
行政開支		(39,869)	(52,365)	(48,429)	(13,739)	(17,083)
除稅前溢利/(虧損)	9	69,429	5,712	3,005	2,511	(4,716)
稅項	10	(17,812)	(1,631)	1,821	1,773	1,168
本年度/期間溢利/(虧損)		<u>51,617</u>	<u>4,081</u>	<u>4,826</u>	<u>4,284</u>	<u>(3,548)</u>
以下人士應佔：						
目標公司擁有人		<u>51,617</u>	<u>4,081</u>	<u>4,826</u>	<u>4,284</u>	<u>(3,548)</u>

後附財務報表附註為目標集團之財務資料組成部份。

綜合損益及其他全面收益表

	截至十二月三十一日			截至四月三十日	
	止年度			止四個月	
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一四年	二零一五年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
				(未經審核)	
本年度／期間溢利／(虧損)	51,617	4,081	4,826	4,284	(3,548)
其他全面(虧損)／收益：					
其後可能重新分類至損益表					
之項目：					
－貨幣換算差額	(4,739)	(504)	(5,556)	438	3,396
本年度／期間其他全面(虧					
損)／收益，除稅後	(4,739)	(504)	(5,556)	438	3,396
本年度／期間全面總收益／					
(虧損)	<u>46,878</u>	<u>3,577</u>	<u>(730)</u>	<u>4,722</u>	<u>(152)</u>
以下人士應佔：					
目標公司擁有人	<u>46,878</u>	<u>3,577</u>	<u>(730)</u>	<u>4,722</u>	<u>(152)</u>

後附財務報表附註為目標集團之財務資料組成部份。

綜合財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於
		二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 四月三十日 千港元
非流動資產					
物業、廠房及設備	14	270,683	305,742	366,903	374,965
無形資產	15	110	71	86	65
遞延稅項資產	24	254	2,479	2,680	3,129
預付款項	17	25,185	16,533	14,050	12,361
		<u>296,232</u>	<u>324,825</u>	<u>383,719</u>	<u>390,520</u>
流動資產					
存貨	16	14,355	10,823	9,599	8,819
預付款項、按金及其他應收款項	17	19,872	31,069	50,238	58,601
應收關連公司之款項	18	122,557	138,293	—	—
現金及現金等價物	19	23,442	13,792	80,989	67,173
		<u>180,226</u>	<u>193,977</u>	<u>140,826</u>	<u>134,593</u>
流動負債					
貿易應付款項	20	3,878	2,499	1,641	1,751
預收賬款、其他應付款項及應計負債	21	117,013	122,091	119,914	122,238
遞延收益	22	45,294	38,577	31,746	32,038
應付關連公司之款項	23	14,506	45,063	1,076,218	1,076,218
稅項負債		72,854	77,410	75,786	73,827
		<u>253,545</u>	<u>285,640</u>	<u>1,305,305</u>	<u>1,306,072</u>
流動負債淨額		<u>(73,319)</u>	<u>(91,663)</u>	<u>(1,164,479)</u>	<u>(1,171,479)</u>
資產總值減流動負債		<u>222,913</u>	<u>233,162</u>	<u>(780,760)</u>	<u>(780,959)</u>

	附註	於十二月三十一日			於
		二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 四月三十日 千港元
非流動負債					
遞延收益	22	95,940	92,715	77,401	74,562
遞延稅項負債	24	—	3,813	3,616	4,612
其他應付款項	21	1,014	7,098	10,720	12,516
		<u>96,954</u>	<u>103,626</u>	<u>91,737</u>	<u>91,690</u>
資產／(負債)淨值		<u>125,959</u>	<u>129,536</u>	<u>(872,497)</u>	<u>(872,649)</u>
權益					
目標公司擁有人應佔股本及儲備					
股本	25	—	—	—	—
儲備		<u>125,959</u>	<u>129,536</u>	<u>(872,497)</u>	<u>(872,649)</u>
權益總額		<u>125,959</u>	<u>129,536</u>	<u>(872,497)</u>	<u>(872,649)</u>

後附財務報表附註為目標集團之財務資料組成部份。

綜合權益變動表

	股本 千港元	法定儲備 千港元	其他儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元
於二零一二年一月一日	-	49,089	-	1,599	29,036	79,724
其他全面虧損：						
— 貨幣換算差額	-	-	-	(4,739)	-	(4,739)
本年度溢利	-	-	-	-	51,617	51,617
本年度全面總收益	-	-	-	(4,739)	51,617	46,878
重組(附註1(b))	-	-	(643)	-	-	(643)
於二零一二年十二月三十一日及 二零一三年一月一日	-	49,089	(643)	(3,140)	80,653	125,959
其他全面虧損：						
— 貨幣換算差額	-	-	-	(504)	-	(504)
本年度溢利	-	-	-	-	4,081	4,081
本年度全面總收益	-	-	-	(504)	4,081	3,577
於二零一三年十二月三十一日及 二零一四年一月一日	-	49,089	(643)	(3,644)	84,734	129,536
其他全面虧損：						
— 貨幣換算差額	-	-	-	(5,446)	-	(5,446)
本年度溢利	-	-	-	-	4,826	4,826
本年度全面總虧損總額	-	-	-	(5,446)	4,826	(730)
視作由目標公司股東出資	-	-	1,369	-	-	1,369
重組(附註1(b))	-	-	(1,002,672)	-	-	(1,002,672)

	股本 千港元	法定儲備 千港元	其他儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元
於二零一四年十二月三十一日及 二零一五年一月一日	-	49,089	(1,001,946)	(9,200)	89,560	(872,497)
其他全面收益：						
— 貨幣換算差額	-	-	-	3,396	-	3,396
本期間虧損	-	-	-	-	(3,548)	(3,548)
本期間全面虧損總額	-	-	-	3,396	(3,548)	(152)
於二零一五年四月三十日	-	49,089	(1,001,946)	(5,804)	86,012	(872,649)
截至二零一四年四月三十日止四個月(未經審核)						
於二零一四年一月一日	-	49,089	(643)	(3,644)	84,734	129,536
其他全面收益：						
— 貨幣換算差額	-	-	-	438	-	438
期內溢利	-	-	-	-	4,284	4,284
本期間全面總收益	-	-	-	438	4,284	4,722
於二零一四年四月三十日	-	49,089	(643)	(3,206)	89,018	134,258

綜合現金流量表

	截至十二月三十一日			截至四月三十日	
	止年度			止四個月	
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一四年	二零一五年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
				(未經審核)	
經營活動產生之現金流量					
除稅前溢利/(虧損)	69,429	5,712	3,005	2,511	(4,716)
就以下項目作出調整：					
—物業、廠房及設備之折舊	17,609	16,697	16,367	5,657	4,680
—攤銷無形資產	13	42	46	14	21
—攤銷遞延會員入會費	(63,274)	(54,992)	(49,208)	(15,663)	(11,640)
—出售物業、廠房及設備之(收益)/虧損	(39)	51	2	—	—
—利息收入	(49)	(45)	(2,330)	(12)	(347)
—資本化經營租賃租金	—	(4,098)	(10,209)	(3,380)	(3,403)
營運資金變動前之經營現金流量	23,689	(36,633)	(42,327)	(10,873)	(15,405)
存貨(增加)/減少	(3,190)	3,430	1,224	419	780
預付款項、按金及其他應收款項(增加)/ 減少	(15,543)	(2,654)	(16,685)	1,579	(6,674)
貿易應付款項(減少)/增加	(1,553)	(1,405)	(858)	(1,230)	110
預收賬款、其他應付款項及應計負債(減 少)/增加	(25,910)	10,076	1,430	(19,593)	4,120
應收/應付關連公司之款項增加	3,194	13,718	163,747	289,398	—
會員入會費及租金收入之現金流入	29,875	40,849	27,466	1,435	9,085
經營產生/(所用)之現金 (已付)/退回之所得稅	10,562	27,381	133,997	261,135	(7,984)
	(197)	2,170	—	—	—
經營活動產生/(所用)之現金淨額	10,365	29,551	133,997	261,135	(7,984)

	截至十二月三十一日			截至四月三十日	
	止年度			止四個月	
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一四年	二零一五年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
				(未經審核)	
投資活動產生之現金流量					
已收利息	49	45	2,330	12	347
購買物業、廠房及設備	(381)	(39,394)	(68,606)	(6,975)	(9,313)
購買無形資產	(123)	-	(61)	-	-
出售物業、廠房及設備	442	-	-	-	-
投資活動所用現金淨額	<u>(13)</u>	<u>(39,349)</u>	<u>(66,337)</u>	<u>(6,963)</u>	<u>(8,966)</u>
現金及現金等價物增加/(減少)					
淨額	10,352	(9,798)	67,660	254,172	(16,950)
年/期初之現金及現金等價物	12,932	23,442	13,792	13,792	80,989
匯率變動之影響	158	148	(463)	(1,429)	3,134
年/期終之現金及現金等價物	<u>23,442</u>	<u>13,792</u>	<u>80,989</u>	<u>266,535</u>	<u>67,173</u>
現金及現金等價物結餘分析					
現金及現金等價物	<u>23,442</u>	<u>13,792</u>	<u>80,989</u>	<u>266,535</u>	<u>67,173</u>

B. 財務資料附註**1. 一般資料及重組****(a) 一般資料**

目標公司為於二零一零年八月九日在英屬處女群島註冊成立之有限公司。目標公司註冊辦事處之地址為P.O. Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, BVI。

其中間控股公司為Unique Talent Group Limited(「**Unique Talent**」)，該公司為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其最終控股公司為中國9號健康產業集團有限公司(「**中國9號健康**」)，該公司為於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司上市。

目標公司之主要業務為投資控股，而其附屬公司之主要業務載於附註32。

除另有指明外，財務資料以與目標公司相同之功能貨幣港元(以千元為單位)列值。

(b) 重組

目標集團進行了重組，其已於二零一四年九月二十七日完成，據此，於Unique Talent共同控制項下之元順投資有限公司(「**元順**」)轉讓予目標公司。

於二零一二年十月二十二日，Unique Talent自Smart Concept Enterprise Limited(袁海波先生之全資公司，彼為中國9號健康之主席及主要股東)收購元順及其附屬公司之100%股權，總代價約1,003,321,000港元。

完成重組後，Unique Talent於元順之投資成本約1,003,321,000港元已轉讓至目標公司，產生一筆由Unique Talent應收目標公司之款項。目標公司將成為組成目標集團之各公司之控股公司，詳情載於下文附註32。

2. 編製基準

就本報告而言，財務資料乃根據香港會計師公會頒佈之核數指引第3.340號「招股章程及申報會計師」編製及呈列。目標集團於有關期間之綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表乃採用組成目標集團之各公司之財務資料而編製，基準為現時集團架構於整個有關期間或自目標集團之註冊成立／建立／收購之各日期起(以較短者為準)一直存在。目標集團之資產、負債及業績已採用其現有賬面值合併。

所有重大集團內公司間交易及結餘(如有)已於合併時對銷。

於截至二零一五年四月三十日止四個月，目標集團錄得虧損淨額約3,548,000港元，以及截至該日，目標集團之負債總額超出其資產總值約872,649,000港元。該等狀況顯示存有可能令目標集團持續經營嚴重成疑之重大不明朗因素，因此，目標集團或不能於正常業務過程中變現其資產及解除其負債。目標公司董事認為，目標集團將能撥支其未來營運資金及財務要求。根據由本報告日期至未來12個月之營運資金預測，按未來十二個月之業務流動資金及現金流量需求之評估，目標公司董事合理預期目標集團將能自其業務產生充足資金於可見未來繼續經營。目標公司之最終控股公司已進一步確認向目標集團提供持續財務支援，令其得以持續經營，並於可見將來在負債到期時作出償付。因此，財務資料已按持續經營基準編製。倘目標集團未能持續經營，將作出調整以將資產價值撇銷至其可回收金額，並對可能產生之任何未來負債計提撥備。該等調整之影響並未於財務資料中反映。

3. 應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

就編製及呈列於有關期間之財務資料而言，目標集團已應用香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則、修訂及詮釋，其於二零一五年一月一日或之前之年度期間開始生效並於有關期間獲貫徹使用。

於本報告日期，目標集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港會計準則第1號(修訂本)	披露計劃 ¹
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號(修訂本)	澄清可接納之折舊及攤銷方法 ¹
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號(修訂本)	農業：生產性植物 ¹
香港會計準則第27號(修訂本)	獨立財務報表之權益法 ¹
香港財務報告準則(修訂本)	二零一二年至二零一四年週期香港財務報告準則之年度改善 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ³
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營公司之間之資產出售或出資 ¹
香港財務報告準則第11號	收購合營業務權益之會計處理 ¹
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 ¹
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收益 ²

¹ 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

目標公司董事已著手評估此等新訂、經修訂及經修改香港財務報告準則之影響，惟於現階段未能指出此等香港財務報告準則會否對其經營業績及財務狀況構成任何重大影響。

4. 主要會計政策概要

編製本財務資料時應用之主要會計政策載列如下。除另有指明外，該等政策於有關期間獲貫徹應用。

(a) 編製基準

財務資料乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則而編製，香港財務報告準則為包括所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋之統稱。此外，財務資料包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例規定之適用披露事項。

財務資料乃根據歷史成本基準編製，惟按公平值計量之若干金融工具除外（於下述會計政策中闡述）。

歷史成本一般按交換資產所付代價之公平值計量。

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

此外，就財務報告而言，公平值計量根據公平值計量輸入數據之可觀察程度及輸入數據對公平值計量整體之重要性分類為第1、第2或第3級，載述如下：

- 第1級輸入數據乃實體於計量日期可取得之相同資產或負債於活躍市場中所報價格(未經調整)；
- 第2級輸入數據乃資產或負債之可直接或間接觀察獲得之輸入數據(第1級所載報價除外)；及
- 第3級輸入數據乃資產或負債之不可觀察獲得之輸入數據。

編製符合香港財務報告準則之財務資料須使用若干關鍵會計估計。管理層亦須於應用目標集團之會計政策時作出判斷。

由於目標公司董事以港元(「港元」)監控及監察目標集團之表現及財務狀況，故目標集團之賬冊及紀錄以港元存置。

(b) 合併

附屬公司

附屬公司指本集團擁有其控制權之實體(包括結構實體)。當本集團因參與實體業務而承擔或享有浮動回報之風險或權利及有能力使用其對實體之權力影響該等回報時，則本集團擁有該實體之控制權。附屬公司自其控制權轉移予目標集團當日起綜合入賬。

目標集團採用共同控制項下之業務合併，於有關期間之共同控制項下業務合併詳情於下文披露。

共同控制項下之業務合併

目標集團採納前身價值會計法將受共同控制業務合併之實體或業務之業務合併入賬。財務資料包括受共同控制業務合併所涉合併實體或業務之財務報表項目，基準為自合併實體或業務首次受控制方控制當日起已合併。

合併實體或業務之資產淨值，自控股方之角度使用現有賬面值進行合併。在控股方之權益持續範圍內概無確認任何商譽或收購方於被收購方可辨資產、負債及或然負債之公平淨值中之權益超過共同控制合併時之成本之金額。收購成本(已付代價之公平值)與記錄之資產及負債金額之所有差額已在權益中直接確認為資本儲備之部分。

合併損益表以及合併損益及其他全面收益表包括各合併實體或業務自最早呈列日期或自合併實體或業務首次受共同控制日期之業績(不論何日為共同控制合併之日期，均以較短期間為準)。

財務資料內之比較數字已經呈列，基準為實體或業務於最早報告日期或自首次受共同控制日期起(以較長期間為準)已合併。

合併實體或業務之集團內公司間交易、結餘及交易之未變現收益予以對銷。未變現虧損亦已對銷，但視作轉讓資產出現減值之證據。合併實體或業務之會計政策已在需要時作出變動，以確保與目標集團所採納之政策一致。

(c) 收益確認

收益按目標集團於一般業務過程中已收代價或出售貨品及服務之應收款項之公平值計量。收益於扣除增值稅、返利及折扣並對銷目標集團內部銷售後列示。

當收益金額能夠可靠計量；當未來經濟利益有可能流入實體；及當本集團每項活動均符合下文所述之具體條件時，目標集團會確認收益。

餐飲收入及會所業務收入於提供服務時入賬。會員年費於服務期以直線法確認。會員入會費指預先繳納且不可退還的註冊費，以此獲得作為會員使用高爾夫設施及在會所享有若干其他設施待遇的終身權利，於獲授會籍後以餘額遞減法確認。遞減率乃基於現有會員之過往使用模式而定。於年末有關尚未產生服務之會員入場費部分於財務報表計入為遞延收益。

金融資產之利息收入於經濟利益有可能流入目標集團及收入金額能可靠計量時確認。利息收入根據尚未償還本金額及適用之實際利率按時間累計，相關實際利率為透過金融資產之預期年期將估計未來現金收入準確貼現至該資產於初步確認時之賬面淨值之利率。

(d) 有形及無形資產(商譽除外)減值

於各有關期間末，目標集團檢討其具有限可使用年期之有形及無形資產之賬面值，以釐定是否有任何跡象顯示該等資產已出現減值虧損。倘存在任何該等跡象，則估計資產之可收回金額，以釐定減值虧損(如有)之程度。當無法估計個別資產之可收回金額，則目標集團估計該資產所屬現金產生單位(「現金產生單位」)之可收回金額。倘可識別合理及一致之分配基準，則公司資產亦會分配至個別現金產生單位，否則將分配至可識別合理及一致之分配基準之最小現金產生單位組別。

可收回金額乃公平值減出售成本與使用價值兩者中之較高者。評估使用價值時，採用除稅前貼現率將估計未來現金流量貼現至其現值，該貼現率應反映當前市場對貨幣時間值及資產特定風險(未來現金流量之估計未就該等風險作出調整)之評估。

倘某項資產(或現金產生單位)之可收回金額估計低於其賬面值,則將該資產(或現金產生單位)之賬面值減至其可收回金額。減值虧損即時於損益表確認。

倘減值虧損於其後撥回,則將該資產(或現金產生單位)之賬面值增至其可收回金額之經修訂估計值,惟增加後之賬面值不得超過該資產(或現金產生單位)過往期間未確認減值虧損情況下所應釐定之賬面值。減值虧損撥回數額即時於損益表確認。

(e) 稅項

所得稅開支指當期應繳稅項及遞延稅項之總和。

即期應繳稅項根據年內應課稅溢利計算。應課稅溢利有別於綜合損益表內呈報之「溢利」,因其不包括其他年度之應課稅或可扣稅收入或開支項目,亦不包括毋須課稅或不可扣稅項目。目標集團就即期稅項之負債採用於有關期間末已實施或大致已實施之稅率計算。

遞延稅項乃按綜合財務報表內資產及負債之賬面值與用以計算應課稅溢利之相關稅基間之暫時差額確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產一般在有可能獲得可動用可扣減暫時差額之應課稅溢利時,就所有可扣減暫時差額確認。倘暫時差額乃因商譽或初步確認一宗交易(業務合併除外)中之其他資產及負債產生,且不影响應課稅溢利及會計溢利,則相關資產及負債不予確認。

遞延稅項負債按投資附屬公司之相關應課稅暫時差額確認，惟倘目標集團能控制暫時差額之撥回及暫時差額不大可能於可見將來撥回則除外。因該等投資及權益相關之可扣減暫時差額而產生之遞延稅項資產，僅於有可能獲得可供動用暫時差額之利益之足夠應課稅溢利且其預計可於可見將來撥回時確認。

遞延稅項資產之賬面值於各有關期間末檢討，並扣減至當不再可能有足夠應課稅溢利可供收回所有或部分資產為止。

遞延稅項資產及負債按預期於清償負債或變現資產之期間適用之稅率計量，該稅率乃根據於有關期間末已實施或大致已實施之稅率(及稅法)釐定。

遞延稅項負債及資產之計量反映目標集團及目標公司預期於有關期間末預期收回或結清其資產及負債賬面值之方式可能會帶來之稅務後果。

即期及遞延稅項於損益表內確認，惟倘即期及遞延稅項涉及於其他全面收益表確認或直接於權益確認之項目，則亦分別於其他全面收益表或直接於權益確認。倘即期或遞延稅項乃因業務合併之初步會計處理而產生，則稅務影響計入業務合併之會計處理。

(f) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按成本值減其後累計折舊及其後累計減值虧損(如有)於綜合財務狀況表列賬。

物業、廠房及設備項目之折舊按其估計可使用年期以直線法撇銷其成本減剩餘價值確認。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法乃於各有期間末檢討，任何估計變動之影響按未來適用法入賬。折舊之主要年率如下：

高爾夫球場	30年
樓宇	20-30年
租賃物業裝修	5年
傢俬、電腦及裝置	3至5年
機器及設備	5至10年
汽車	4至5年

在建工程乃按歷史成本減以減值虧損列賬。歷史成本包括建設及顧問費用而直接產生之開支。

在建工程不計提折舊，原因為其未能使用。於完成後，成本將轉撥至相應之物業、廠房及設備。

物業、廠房及設備項目乃於出售後或當預期持續使用該資產不會產生未來經濟利益時終止確認。出售或報廢物業、廠房及設備項目產生之任何收益或虧損乃按出售所得款項與資產賬面值之差額釐定，並於損益表確認。

(g) 無形資產

單獨收購無形資產

單獨收購之有限可使用年期無形資產乃按成本值減累計攤銷及累計減值虧損列賬。攤銷乃按其估計可使用年期以直線法確認。估計可使用年期及攤銷方法乃於各報告期末檢討，任何估計變動之影響按未來適用法入賬。單獨收購之無限可使用年期無形資產乃按成本值減累計減值虧損列賬。

(h) 存貨

存貨按成本與可變現淨值二者之較低者入賬。成本以先進先出法計算。可變現淨值乃按於一般業務過程中之預計售價減適用可變銷售開支計算。

(i) 金融工具

當集團實體成為工具合約條文之訂約方時，確認金融資產及金融負債。

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而直接應佔之交易成本乃於首次確認時按適用情況加入或扣自該金融資產或金融負債之公平值。收購按公平值計入損益表之金融資產或金融負債直接產生之交易成本即時於損益表確認。

金融資產

金融資產歸類為貸款及應收款項。分類視乎金融資產之性質及目的而定，並於初步確認時釐定。所有常規買賣金融資產乃按交易日基準確認及終止確認。常規買賣指在市場規則或慣例設定之時間框架內交付資產之金融資產買賣。

實際利率法

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

債務工具(分類為按公平值計入損益表之金融資產除外)之利息收入按實際利率基準確認。

貸款及應收款項

貸款及應收款項指具備固定或可釐定付款而無活躍市場報價之非衍生金融資產。貸款及應收款項(包括按金及其他應收款項、應收關連公司款項以及現金及現金等價物)採用實際利率法，按攤銷成本減任何減值虧損計量。

利息收入採用實際利率法確認，惟確認利息之意義並不重大之短期應收款項除外。

金融資產減值

金融資產於各有關期間末評估是否存在減值跡象。倘有客觀證據顯示，金融資產之估計未來現金流量因初步確認金融資產後發生之一項或多項事件而受到影響，則金融資產被視為減值。

減值之客觀證據可包括：

- 發行人或對手方陷入嚴重之財務困境；或
- 違約，如無法償還或拖欠支付利息或本金款項；或
- 借款人有可能破產或進行財務重組；或
- 財政困境導致該金融資產失去活躍市場。

不會個別減值之資產乃集體評估減值。應收款項組合減值之客觀證據可包括目標集團過往收款記錄、組合中延遲付款至超逾平均信貸期之宗數增加，以及國家或地方經濟狀況出現與拖欠應收款項有關之明顯變化。

就按攤銷成本列賬之金融資產而言，已確認減值金額為資產賬面值與按該金融資產原實際利率貼現之估計未來現金流量現值間之差額。

就按成本列賬之金融資產而言，減值虧損金額按資產賬面值與按類似金融資產之當時市場回報率貼現估計未來現金流量現值間之差額計量。該減值虧損不會於其後期間撥回。

金融資產之賬面值由減值虧損直接減除。倘貿易應收款項被視為不可收回，則於撥備賬撇銷。其後收回先前撇銷之金額計入撥備賬。撥備賬之賬面值變動於損益表確認。

就按攤銷成本計量之金融資產而言，倘於往後期間減值虧損金額減少，而該減少與確認減值虧損後發生之事件客觀相關，則先前確認之減值虧損透過損益表撥回，惟於撥回減值當日，投資之賬面值不得超過未確認減值情況下之攤銷成本。

金融負債及權益工具

由集團實體發行之金融負債及權益工具，乃根據合約安排之內容、金融負債及權益工具之定義分類為金融負債或權益。

權益工具

權益工具指證明擁有某實體資產於扣減其所有負債後之剩餘權益之任何合約。目標集團所發行之股權工具按已收所得款項減直接發行成本確認。

其他金融負債

其他金融負債(包括貿易應付款項、其他應付款項及應計負債以及應收關連公司款項)其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

實際利率法

實際利率法乃計算金融負債之攤銷成本及於有關期間分配利息開支之方法。實際利率乃按金融負債之預計年期或(如適用)較短期間，準確貼現估計未來現金付款(包括構成實際利率不可或缺部分之一切已付或已收費用及利率差價、交易成本及其他溢價或折讓)至其初步確認時之賬面淨值之利率。

利息開支按實際利率基準確認。

終止確認

目標集團僅會於從資產取得現金流量之合約權利屆滿，或於其將金融資產及該資產擁有權之絕大部分風險及回報轉移予另一實體時方終止確認金融資產。倘目標集團並無轉讓或保留擁有權之絕大部分風險及回報，而繼續控制所轉讓資產，則目標集團繼續按其持續參與程度確認該資產，並確認相關負債。倘目標集團保留所轉讓金融資產之擁有權之絕大部分風險及回報，則目標集團繼續確認該金融資產，亦就已收款項確認有抵押借款。

於全面終止確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價及已於其他全面收益表確認並於權益累計之累積收益或虧損總和間之差額，於損益表確認。

部分(而非全面)終止確認金融資產時，本集團將金融資產先前之賬面值分配至其繼續確認之部分與其不再確認之部分，分配基準為各部分於轉讓日期之相對公平值。分配至不再確認部分之賬面值與該部分已收代價及其獲分配並於其他全面收益表確認之任何累計收益或虧損之總和間之差額，於損益表確認。已於其他全面收益表確認之累計收益或虧損分配至繼續確認部分與不再確認部分，基準為各部分之相對公平值。

本集團僅於本集團之責任解除、取消或屆滿時方取消確認金融負債。取消確認之金融負債之賬面值與已付及應付代價間之差額於損益表確認。

(j) 其他應收款項

其他應收款項初步按公平值確認，其後利用實際利率法按攤銷成本扣除減值撥備計量。倘有客觀證據顯示目標集團將無法按應收款項之原條款收回所有款項，則就其他應收款項確定減值撥備。撥備金額為資產賬面值與按實際利率貼現之估計未來現金流量現值間之差額。撥備金額於損益表確認。

(k) 現金及現金等價物

綜合現金流量表中之現金及現金等價物包括手頭現金及銀行通知存款。

(l) 租賃

當租賃之條款將擁有權之絕大部分風險及回報轉移至承租人時，租賃分類為融資租賃。所有其他租賃則分類為經營租賃。

目標集團作為承租人

經營租賃付款以直線法於租期內確認為開支，除非另有系統化基準更能代表使用租賃資產經濟利益之時間模式。經營租約產生之或然租金於產生期間確認為開支。

倘訂立經營租賃時收取租金優惠，則該優惠確認為負債。總優惠利益以直線法確認為租金開支減少，除非另有系統化基準更能代表使用租賃資產經濟利益之時間模式。

(m) 僱員福利**退休福利責任**

目標集團根據香港強制性公積金計劃條例，為按香港僱傭條例聘用之僱員運作強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。強積金計劃為界定供款計劃，其資產由獨立信託管理基金持有。

根據強積金計劃，僱主及其僱員各自須按僱員相關收入之5%至10%向計劃作出供款，而僱員供款以相關月收入30,000港元（二零一四年六月前為25,000港元）為限。目標集團向強積金計劃作出之供款於產生時支銷。相關收入之5%在完成相關服務期之服務時即時歸屬，其餘部分則根據強積金計劃之歸屬比例歸屬。倘僱員於僱主供款全數歸屬前退出強積金計劃，則沒收之供款金額將用作扣減目標集團應付之供款。

目標公司在中華人民共和國(「中國」)(不包括香港)之附屬公司均為中國政府(不包括香港)經營之國家管理退休福利計劃之成員。該計劃之供款按附屬公司僱員薪金之若干百分比計入相關期間內之綜合損益表，該等款項乃該等附屬公司向該計劃支付之供款金額。

就兩項退休福利計劃而言，倘該基金未持有足夠資產就當前及過往期間之僱員服務支付所有僱員福利時，目標集團概無法定或推定責任繼續供款的計劃。

(n) 外幣

於編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體之功能貨幣以外之貨幣(外幣)進行之交易均按交易日期之適用匯率確認。於有關期間末，以外幣為單位之貨幣性項目均該日期之適用匯率重新換算。按公平值列賬以外幣為單位之非貨幣性項目乃按公平值釐定當日之適用匯率重新換算。按過往成本計量以外幣為單位之非貨幣性項目毋須再換算。

匯兌差額均於產生期間在損益表內確認，惟以下所列者則除外：

- 由有關用作未來生產用途之在建資產之外幣借款所產生之匯兌差額，該等差額被視為外幣借款利息成本的調整而計入該等資產之成本；
- 為對沖若干外幣風險而訂立之交易之匯兌差額；及
- 應收或應付海外業務之貨幣項目之匯兌差額，而其既無計劃結算或不大可能結算(因而構成海外業務淨投資之一部分)，並於償還貨幣項目時於其他全面收益作初步確認，並由權益重新分類至損益表。

就呈列財務資料而言，目標集團海外業務之資產及負債乃按各有關期間末之當前匯率換算為目標集團之呈列貨幣(即港元)。收入及開支乃按該期間之平均匯率換算，惟倘匯率於該期間內出現大幅波動則除外，在此情況下，則採用交易日之匯率換算。所產生的匯兌差額(如有)乃於其他全面收益表確認並根據匯兌儲備(如適用，按非控股權益所應佔)於權益累計。

當出售海外業務(即出售目標集團海外業務之全部權益或出售涉及失去包括海外業務之附屬公司控制權或部分出售一家從事海外業務且保留權益成為財務資產之聯營公司之權益)，目標公司擁有人應佔業務而於權益累計之所有匯兌差額重新分類至損益表。

此外，倘部分出售附屬公司(包括海外業務)不會導致目標集團失去對附屬公司之控制權，按比例所佔累計匯兌差額乃重新歸於非控股權益，且不會於損益表內確認。就所有其他部分出售(即部分出售聯營公司不會導致目標集團失去重大影響力)而言，則分佔累計匯兌差額之相應部分重新分類至損益表。

收購可識別資產之商譽及公平值調整及收購海外業務所產生之負債被視為海外業務之資產及負債並按有關期間的當前匯率換算。所產生之匯兌差額於其他全面收益表確認。

(o) 關聯人士交易

- (i) 倘某人士符合以下條件，則該人士或其直系親屬被視為與本集團有關聯：
- (1) 對目標集團擁有控制權或共同控制權；或
 - (2) 對目標集團擁有重大影響力；或
 - (3) 為目標集團或目標集團母公司之主要管理人員。
- (ii) 倘任何以下條件適用，則某實體與目標集團有關聯：
- (1) 該實體及目標集團為同一集團之成員公司(表示各母公司、附屬公司及同系附屬公司互相有關聯)；或
 - (2) 實體為另一實體之聯營公司或合營公司(或另一實體為成員公司之集團之成員公司之聯營公司或合營公司)；或
 - (3) 兩個實體均為同一第三方之合營公司；或
 - (4) 實體為第三間實體之合營公司，而另一實體為該第三間實體之聯營公司；或
 - (5) 該實體乃為目標集團或與目標集團有關聯之實體之僱員利益而設之離職後福利計劃；或
 - (6) 該實體受(i)所識別人士控制或共同控制；或
 - (7) (i)(1)所識別之人士對該實體行使重大影響力，或為該實體(或該實體之母公司)之主要管理人員。

(p) 撥備

倘目標集團因過往事件而須承擔現時之法定或推定責任、目標集團可能須履行該責任及責任金額能夠可靠估計，則確認撥備。

已確認為撥備之金額，為對報告期末履行現時責任所需代價之最佳估計，並考慮與責任有關之風險及不明朗因素。倘使用履行現時責任所需之估計現金流量計量撥備，其賬面值為相關現金流量之現值（倘貨幣時間值之影響重大）。

當清償撥備所需之部分或全部經濟利益預期可從第三方收回時，倘幾乎可以確定可收取彌償及應收款項金額能可靠計量，則應收款項確認為資產。

5. 關鍵會計估計及判斷

估計及判斷乃根據過往經驗及其他因素，包括對未來事件作出相信在當前情況下屬合理之預期，作持續評估。

目標集團對未來作出估計及假設。所得會計估計就定義而論，甚少與相關實際結果相同。極有可能導致須對下個報告期之資產及負債賬面值作出重大調整之估計及假設討論如下。

(a) 物業、廠房及設備之可使用年期

目標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，從而釐定須記錄之折舊開支金額。目標集團於購入資產時，根據過往經驗、資產之預期用途、損耗程度以及資產之市場需求或產能有變產生之技術過時情況，估計資產之可使用年期。目標集團亦會每年檢討，對資產可使用年期所作之假設是否仍然有效。

(b) 所得稅

目標集團根據將到期之估計預期稅項確認所得稅。倘最終稅務結果與最初入賬之金額不同，該等差額將影響稅務釐定期內之本期稅項及遞延稅項資產及負債。

(c) 會員入會費

會員入會費指預先繳納且不可退還的註冊費，以此獲得作為會員使用北湖9號俱樂部設施及在會所享有若干其他設施待遇的終身權利，其根據會員之過往使用模式以餘額遞減法確認。於報告期間末有關尚未提供服務之會員入會費部分於財務資料中計入為遞延收益。

6. 經營分部

目標公司董事認為，透過管理「北湖9號俱樂部」(會員制豪華俱樂部)提供休閒度假及養生服務為唯一可呈報經營分部，為評估業績及分配資源之基準。概無呈列地區資料，原因為目標集團之客戶及經營乃位於中國。

有關主要客戶之資料

於有關期間內，概無其他單一客戶向目標集團貢獻10%或以上收益。

7. 營業額

	截至十二月三十一日			截至四月三十日	
	止年度			止四個月	
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一四年	二零一五年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(未經審核)				
餐飲收益	44,351	23,242	14,367	3,820	2,288
禮品店收益	4,782	972	879	63	271
會所活動收益	48,428	52,381	40,159	8,109	8,902
會員入會費收益	54,892	46,403	40,808	12,047	9,641
會員年費收益	5,530	5,758	4,802	2,806	2,781
其他	9,746	11,503	10,247	4,159	2,396
	<u>167,729</u>	<u>140,259</u>	<u>111,262</u>	<u>31,004</u>	<u>26,279</u>

8. 其他收入及其他收益／(虧損)，淨額

	截至十二月三十一日			截至四月三十日	
	止年度			止四個月	
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一四年	二零一五年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(未經審核)				
利息收入	49	45	2,330	12	347
匯兌(虧損)／收益	(55)	4,644	(196)	(681)	5
雜項	539	251	160	79	72
	<u>533</u>	<u>4,940</u>	<u>2,294</u>	<u>(590)</u>	<u>424</u>

9. 除稅前溢利／(虧損)

	截至十二月三十一日			截至四月三十日	
	止年度			止四個月	
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一四年	二零一五年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
核數師酬金	35	30	30	62	90
物業、廠房及設備之折舊	17,609	16,697	16,367	5,657	4,680
攤銷無形資產	13	42	46	14	21
經營租金－經營權(附註)	(18,910)	18,767	16,226	5,309	5,441
減：資本化經營租賃租金	–	(4,098)	(10,209)	(3,380)	(3,403)
	(18,910)	14,669	6,017	1,929	2,038
員工成本(包括董事酬金)					
－薪金及其他津貼	38,732	46,738	37,577	9,375	9,936
－退休福利計劃供款	6,355	6,145	6,009	1,965	1,734
	<u>45,087</u>	<u>52,883</u>	<u>43,586</u>	<u>11,340</u>	<u>11,670</u>

附註：

於二零一二年，已訂立一項新安排，據此，北湖九號商務酒店的年度費用修訂為人民幣4,000,000元(每五年費用增加5%的條款維持不變)。因取消確認先前已入賬的負債，故已確認收益約24,858,000港元。

10. 稅項

於綜合損益表確認之所得稅開支：

	截至十二月三十一日			截至四月三十日	
	止年度			止四個月	
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一四年	二零一五年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
本期所得稅					
香港利得稅	–	–	–	–	–
中國企業所得稅	11,851	1	(663)	472	(1,792)
遞延所得稅	5,961	1,630	(1,158)	(2,245)	624
	<u>17,812</u>	<u>1,631</u>	<u>(1,821)</u>	<u>(1,773)</u>	<u>(1,168)</u>

有關期間之香港利得稅按估計應課稅溢利之16.5%計算。

於有關期間內，中國附屬公司須按稅率25%繳納中國企業所得稅。

於有關期間所得稅開支／(抵免)與綜合損益表內之除稅前溢利／(虧損)可對賬如下：

	截至十二月三十一日 止年度			截至四月三十日 止四個月	
	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一五年 千港元
除稅前溢利／(虧損)	69,429	5,712	3,005	2,511	(4,716)
按法定所得稅率計算之稅項	17,360	1,429	753	628	(1,179)
就稅務而言不可扣稅支出之 稅務影響	452	202	100	91	11
其他	-	-	(2,674)	(2,492)	-
本年度／期間所得稅(開支)／ 抵免	17,812	1,631	(1,821)	(1,773)	(1,168)

11. 董事酬金

於有關期間內，概無向目標公司董事候偉文先生、Zhang Changsheng先生、Wong Hong先生及He Peng先生支付酬金。

	袍金 千港元	薪金及 其他津貼 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總計 千港元
截至下列日期止年度：				
二零一二年十二月三十一日	-	-	-	-
二零一三年十二月三十一日	-	-	-	-
二零一四年十二月三十一日	-	-	-	-
截至下列日期止四個月：				
二零一四年四月三十日 (未經審核)	-	-	-	-
二零一五年四月三十日	-	-	-	-

目標集團概無向董事支付酬金作為吸引彼等加盟目標集團或加盟後之獎勵，或離職補償。

於有關期間內，概無目標公司董事放棄任何酬金。

12. 股息

目標公司之董事不建議派發有關期間之任何股息。

13. 每股盈利

概無呈列每股盈利，原因為該等資料就本報告而言並無意義。

14. 物業、廠房及設備

	高爾夫球場 千港元	樓宇租賃 千港元	物業裝修 千港元	傢私、電腦 及設備 千港元	機器及 設備 千港元	汽車 千港元	在建工程 千港元	總計 千港元
成本								
於二零一二年一月一日	136,780	216,500	25,010	23,704	14,354	18,048	-	434,396
添置	-	136	279	947	525	518	-	2,405
出售	-	-	-	-	-	(994)	-	(994)
匯兌調整	(25)	(40)	(5)	(5)	(3)	(3)	-	(81)
於二零一二年十二月三十一日								
及二零一三年一月一日	136,755	216,596	25,284	24,646	14,876	17,569	-	435,726
添置	-	6,231	3	961	203	263	35,951	43,612
出售	-	-	-	(10)	(1,030)	(115)	-	(1,155)
匯兌調整	4,282	6,782	792	772	447	550	-	13,625
於二零一三年十二月三十一日								
及二零一四年一月一日	141,037	229,609	26,079	26,369	14,496	18,267	35,951	491,808
添置	-	-	-	975	126	-	77,354	78,455
出售	-	-	-	(164)	(35)	(236)	-	(435)
匯兌調整	(472)	(768)	(87)	(88)	(49)	(79)	(32)	(1,575)
於二零一四年十二月三十一日及二零一五年一月一日	140,565	228,841	25,992	27,092	14,538	17,952	113,273	568,253
添置	-	-	-	15	237	-	12,464	12,716
匯兌調整	11	17	2	2	1	1	6	40
於二零一五年四月三十日	<u>140,576</u>	<u>228,858</u>	<u>25,994</u>	<u>27,109</u>	<u>14,776</u>	<u>17,953</u>	<u>125,743</u>	<u>581,009</u>
累計折舊								
於二零一二年一月一日	49,864	39,351	14,315	19,121	10,413	14,993	-	148,057
本年度折舊	5,382	7,058	423	2,190	1,059	1,497	-	17,609
出售	-	-	-	-	-	(591)	-	(591)
匯兌調整	(10)	(10)	(3)	(4)	(2)	(3)	-	(32)
於二零一二年十二月三十一日								
及二零一三年一月一日	55,236	46,399	14,735	21,307	11,470	15,896	-	165,043
本年度折舊	5,464	7,170	433	1,752	1,026	852	-	16,697

	高爾夫球場 千港元	樓宇租賃 千港元	物業裝修 千港元	傢俬、電腦 及設備 千港元	機器及 設備 千港元	汽車 千港元	在建工程 千港元	總計 千港元
出售	-	-	-	(10)	(985)	(109)	-	(1,104)
匯兌調整	1,815	1,566	468	695	375	511	-	5,430
於二零一三年十二月三十一日								
及二零一四年一月一日	62,515	55,135	15,636	23,744	11,886	17,150	-	186,066
本年度折舊	5,220	8,477	439	1,088	911	232	-	16,367
出售	-	-	-	(158)	(34)	(241)	-	(433)
匯兌調整	(218)	(199)	(53)	(81)	(41)	(58)	-	(650)
於二零一四年十二月三十一日								
及二零一五年一月一日	67,517	63,413	16,022	24,593	12,722	17,083	-	201,350
本期間折舊	1,046	2,821	147	323	269	74	-	4,680
匯兌調整	4	5	1	2	1	1	-	14
於二零一五年四月三十日	<u>68,567</u>	<u>66,239</u>	<u>16,170</u>	<u>24,918</u>	<u>12,992</u>	<u>17,158</u>	<u>-</u>	<u>206,044</u>
賬面值								
於二零一五年四月三十日	<u>72,009</u>	<u>162,619</u>	<u>9,824</u>	<u>2,191</u>	<u>1,784</u>	<u>795</u>	<u>125,743</u>	<u>374,965</u>
於二零一四年十二月三十一日	<u>73,048</u>	<u>165,428</u>	<u>9,970</u>	<u>2,499</u>	<u>1,816</u>	<u>869</u>	<u>113,273</u>	<u>366,903</u>
於二零一三年十二月三十一日	<u>78,522</u>	<u>174,474</u>	<u>10,443</u>	<u>2,625</u>	<u>2,610</u>	<u>1,117</u>	<u>35,951</u>	<u>305,742</u>
於二零一二年十二月三十一日	<u>81,519</u>	<u>170,197</u>	<u>10,549</u>	<u>3,339</u>	<u>3,406</u>	<u>1,673</u>	<u>-</u>	<u>270,683</u>

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止各年度以及截至二零一五年四月三十日止四個月之折舊開支約16,785,000港元、15,875,000港元、15,605,000港元及4,453,000港元已列入銷售成本。

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度以及截至二零一五年四月三十日止四個月，目標集團已將經營租約租金約零港元、4,098,000港元、10,209,000港元及3,403,000港元資本化。

15. 無形資產

	軟件及 許可證 千港元
成本	
於二零一二年一月一日	—
添置	123
	<hr/>
於二零一二年十二月三十一日及二零一三年一月一日	123
匯兌差額	4
	<hr/>
於二零一三年十二月三十一日及二零一四年一月一日	127
添置	61
匯兌差額	—
	<hr/>
於二零一四年十二月三十一日及二零一五年一月一日	188
匯兌差額	—
	<hr/>
於二零一五年四月三十日	188
	<hr/> <hr/>
攤銷	
於二零一二年一月一日	—
攤銷	13
	<hr/>
於二零一二年十二月三十一日及二零一三年一月一日	13
攤銷	42
匯兌差額	1
	<hr/>
於二零一三年十二月三十一日及二零一四年一月一日	56
攤銷	46
匯兌差額	—
	<hr/>
於二零一四年十二月三十一日及二零一五年一月一日	102
攤銷	21
匯兌差額	—
	<hr/>
於二零一五年四月三十日	123
	<hr/> <hr/>
賬面值	
於二零一五年四月三十日	65
	<hr/> <hr/>
於二零一四年十二月三十一日	86
	<hr/> <hr/>
於二零一三年十二月三十一日	71
	<hr/> <hr/>
於二零一二年十二月三十一日	110
	<hr/> <hr/>

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止各年度以及截至二零一五年四月三十日止四個月之攤銷約13,000港元、42,000港元、46,000港元及21,000港元已列入成本。

16. 存貨

	於十二月三十一日			於
	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 四月三十日 千港元
原材料	2,209	2,511	1,545	2,299
製成品	12,146	8,312	8,054	6,520
	<u>14,355</u>	<u>10,823</u>	<u>9,599</u>	<u>8,819</u>

17. 預付款項、按金及其他應收款項

	於十二月三十一日			於
	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 四月三十日 千港元
預付款項(附註)	37,111	30,967	25,288	23,623
按金及其他應收款項	7,946	16,635	39,000	47,339
減：非即期部分	(25,185)	(16,533)	(14,050)	(12,361)
	<u>19,872</u>	<u>31,069</u>	<u>50,238</u>	<u>58,601</u>

附註：

預付款項主要指「北湖9號俱樂部」之經營租賃付款以及裝修及工程之預付款項。

18. 應收關連公司款項

應收關連公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。

19. 現金及現金等價物

綜合現金流量表所示於有關期間末之現金及現金等價物可與綜合財務狀況表之有關項目對賬如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年 四月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
人民幣	15,566	8,084	79,643	66,475
港元	64	106	29	134
美元	7,762	5,551	1,267	514
英鎊	50	51	50	50
	<u>23,442</u>	<u>13,792</u>	<u>80,989</u>	<u>67,173</u>

20. 貿易應付款項

	於十二月三十一日			於
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年 四月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
貿易應付款項	<u>3,878</u>	<u>2,499</u>	<u>1,641</u>	<u>1,751</u>

於有關期間末，目標集團之貿易應付款項之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年 四月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
0至3個月	2,363	1,776	1,400	1,488
4至6個月	856	348	241	263
超過6個月	659	375	-	-
	<u>3,878</u>	<u>2,499</u>	<u>1,641</u>	<u>1,751</u>

21. 預收賬款、其他應付款項及應計負債

	於十二月三十一日			於
	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 四月三十日 千港元
流動負債：				
預收賬款	18,970	10,142	8,404	8,320
其他應付款項及應計負債 (附註)	98,043	111,949	111,510	113,918
	117,013	122,091	119,914	122,238
非流動負債：				
其他應付款項	1,014	7,098	10,720	12,516
	118,027	129,189	130,634	134,754

附註：

其他應付款項及應計負債主要指中國稅項應付款項、為中國員工所作之社保撥備。

22. 遞延收益

	於十二月三十一日			於
	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 四月三十日 千港元
年／期初結餘	174,662	141,234	131,292	109,147
本年度／期間添置	29,875	40,849	27,466	9,085
於綜合損益表確認	(63,274)	(54,992)	(49,208)	(11,640)
匯兌差額	(29)	4,201	(403)	8
年／期末結餘	141,234	131,292	109,147	106,600
減：即期部分	(45,294)	(38,577)	(31,746)	(32,038)
非即期部分	95,940	92,715	77,401	74,562

23. 應付關連公司款項

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年四月三十日之應付關連公司款項主要包括應付Unique Talent之款項分別約7,471,000港元、37,437,000港元、1,076,218,000港元及1,076,218,000港元。

應付關連公司款項為無抵押、免息及須按要求償還

24. 遞延稅項

以下為主要已確認遞延稅項資產及負債及其變動：

遞延稅項資產

	攤銷經營租賃 千港元	稅項虧損 千港元	總計 千港元
於二零一二年一月一日	6,215	—	6,215
於綜合損益表內扣除	(5,961)	—	(5,961)
於二零一二年十二月三十一日及 二零一三年一月一日	254	—	254
於綜合損益表內計入	1,490	693	2,183
匯兌差額	30	12	42
於二零一三年十二月三十一日及 二零一四年一月一日	1,774	705	2,479
於綜合損益表內計入／(扣除)	884	(663)	221
匯兌差額	(16)	(4)	(20)
於二零一四年十二月三十一日及 二零一五年一月一日	2,642	38	2,680
於綜合損益表內計入／(扣除)	409	(38)	371
匯兌差額	78	—	78
於二零一五年四月三十日	<u>3,129</u>	<u>—</u>	<u>3,129</u>

遞延稅項負債

	加速 稅項折舊 千港元
於二零一二年一月一日、二零一二年十二月三十一日及 二零一三年一月一日	—
於綜合損益表內扣除	<u>3,813</u>
於二零一三年十二月三十一日及二零一四年一月一日	3,813
於綜合損益表內計入	(937)
匯兌差額	<u>740</u>
於二零一四年十二月三十一日及二零一五年一月一日	3,616
於綜合損益表內扣除	995
匯兌差額	<u>1</u>
於二零一五年四月三十日	<u><u>4,612</u></u>

25. 股本

	於十二月三十一日			於 二零一五年 四月三十日
	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	千港元
法定				
50,000股每股面值1美元之 普通股	<u>390,000</u>	<u>390,000</u>	<u>390,000</u>	<u>390,000</u>
已發行及繳足				
1股每股面值1美元之普通股	<u>8</u>	<u>8</u>	<u>8</u>	<u>8</u>

26. 承擔

(a) 租賃承擔

目標集團作為承租人

於有關期間末，目標集團根據租賃物業之不可撤銷經營租賃所承擔之日後最低租賃付款之到期情況如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年 四月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
一年內到期	7,400	7,514	7,619	7,619
一年後但不超過五年	29,601	30,493	31,681	31,934
五年後到期	317,123	314,030	310,031	307,936
	<u>354,124</u>	<u>352,037</u>	<u>349,331</u>	<u>347,489</u>

上述根據不可註銷經營租約須於日後支付之最低租金總額包括「合作建設及經營協議」之土地及樓宇以及經營權所涉及之經營租約租金承擔，即於截至二零六二年一月三十日發展及經營毗鄰「北湖9號俱樂部」一幅佔地580英畝之土地之權利。

(b) 資本承擔

於有關期間末，目標集團之承擔如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年 四月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
物業、廠房及設備	-	364,481	86,019	78,502
	<u>-</u>	<u>364,481</u>	<u>86,019</u>	<u>78,502</u>

27. 資本管理

資本風險管理

目標集團管理資本之主要目標為保障目標集團持續經營之能力並維持穩健比率，以支持其業務及提升股東價值。

目標集團管理其資本結構並根據經濟情況變化作出調整。為維持或調整資本結構，目標集團會調整向股東派發之股息、向股東發還資本、發行新股或籌集及償還債務。於有關期間，目標集團之資本管理目標、政策或程序維持不變。

目標集團已採納一項資本架構政策，主要有關不通過借款撥支其營運。根據目標集團之政策，於各有關期間末之負債比率為零。

28. 金融工具

金融工具之類別

	於十二月三十一日			於 二零一五年 四月三十日
	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	千港元
金融資產				
貸款及應收款項(包括現金 及現金等價物)	153,945	168,720	119,989	114,512
金融負債				
攤銷成本	117,441	166,609	1,200,089	1,191,887

財務風險管理目標及政策

目標集團之整體風險管理計劃專注於金融市場之不可預測性，力求盡量減低對目標集團財務表現之潛在不利影響。該等風險包括市場風險(貨幣風險、利率風險及價格風險)信貸風險及流動資金風險。

(a) 市場風險

貨幣風險

目標集團承受之貨幣風險極低，原因為目標集團並無持有以其各其之功能貨幣以外之貨幣計值之重大財務資產及負債。

利率風險

目標集團承受之利率風險極低，原因為目標集團並無任何長期計息財務資產及負債。

價格風險

於有關期間末，目標集團概無承受重大價格風險。

(b) 信貸風險

目標集團所承受因對手方未履行義務及因目標集團作出之財務擔保而將導致目標集團出現財務損失之最大信貸風險敞口，為於綜合財務狀況表所列各項已確認金融資產之賬面值。

為盡量減低信貸風險，目標公司董事負責釐定信貸限額、信貸審批及其他監督程序，確保已採取跟進行動收回逾期債務。此外，目標集團於各報告期末檢討各個別應收款項及債務投資之可收回金額，確保已對不可收回金額計提充分減值虧損。就此而言，目標公司董事認為目標集團之信貸風險已極大地減低。

(c) 流動資金風險

流動資金風險之最終責任由目標公司董事會承擔。董事會已設立妥善之流動資金風險管理架構，符合目標集團短期、中期及長期融資及流動資金管理規定。目標集團透過維持足夠現金及現金等價物水平、持續監察預測及實際現金流量，以及匹配金融資產及負債之到期結構，管理流動資金風險。

下表詳列目標集團之非衍生金融負債之餘下合約到期情況。該表根據目標集團須付款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。

	少於一年 千港元	一至五年 千港元	超過五年 千港元	總計 千港元
於二零一二年十二月三十一日				
貿易應付款項	3,878	—	—	3,878
其他應付款項及應計負債	98,043	1,014	—	99,057
應付關連公司款項	14,506	—	—	14,506
	<u>116,427</u>	<u>1,014</u>	<u>—</u>	<u>117,441</u>
於二零一三年十二月三十一日				
貿易應付款項	2,499	—	—	2,499
其他應付款項及應計負債	111,949	7,098	—	119,047
應付關連公司款項	45,063	—	—	45,063
	<u>159,511</u>	<u>7,098</u>	<u>—</u>	<u>166,609</u>
於二零一四年十二月三十一日				
貿易應付款項	1,641	—	—	1,641
其他應付款項及應計負債	111,510	10,720	—	122,230
應付關連公司款項	1,076,218	—	—	1,076,218
	<u>1,189,369</u>	<u>10,720</u>	<u>—</u>	<u>1,200,089</u>

	少於一年 千港元	一至五年 千港元	超過五年 千港元	總計 千港元
於二零一五年四月三十日				
貿易應付款項	1,751	–	–	1,751
其他應付款項及應計負債	101,402	12,516	–	113,918
應付關連公司款項	1,076,218	–	–	1,076,218
	<u>1,179,371</u>	<u>12,516</u>	<u>–</u>	<u>1,191,887</u>

金融工具之公平值

按經常性基準以公平值計量之目標集團金融工具之公平值

目標集團部分金融工具乃於各報告期末按公平值計量。下表提供有關如何釐定金融資產及金融負債之公平值(尤其是所採用之估值技術及輸入數據), 以及如何按公平值計量之輸入數據之可觀察程度, 將公平值計量分類為不同之公平值等級(第1至第3級)之資料。

- 第1級公平值計量按相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)計量;
- 第2級公平值計量按資產或負債之可直接或間接觀察之輸入數據計量(第1級所含報價除外); 及
- 第3級公平值計量按採用並非基於可觀察市場數據之資產或負債輸入數據(不可觀察輸入數據)之估值技術計量。

由於目標集團並無於有關期間結算日以公平值首次確認後計量之金融工具, 因此概無披露任何分析。

29. 重大關聯人士交易

除於財務資料其他部分所披露者外，目標集團於有關期間並無與任何關連人士訂立任何重大交易。

(a) 與關連人士之結餘

與關連人士之結餘詳情載於綜合財務狀況表附註18及23。

(b) 主要管理人員之補償

於有關期間概無向目標公司董事支付薪酬。

30. 或然負債

於有關期間末，目標集團並無任何重大或然負債。

31. 其後事件

於有關期間後並無發生任何重大事項。

32. 附屬公司詳情

公司名稱	註冊成立日期	主要業務/註冊 成立地點	已發行股本	目標公司持有之實際股權				核數師
				於十二月三十一日	於	二零一五年	於	
				二零一二年	二零一三年	二零一四年	四月三十日	
直接持有								
China Jiuhao Health Industry Group Limited	二零零九年 九月三日	投資控股/香港	1港元之普通股	100%	100%	100%	100%	羅兵咸永道會計 師事務所
元順投資有限公司	二零一一年 六月九日	投資控股/ 英屬處女群島	1美元之普通股	不適用	不適用	100%	100%	不適用

公司名稱	註冊成立日期	主要業務/註冊 成立地點	已發行股本	目標公司持有之實際股權				核數師
				於 於十二月三十一日 二零一五年 二零一二年 二零一三年 二零一四年 四月三十日				
間接持有								
四海能榮(北京)餐飲文化 有限公司	二零一零年 六月七日	投資控股/中國	4,720,000美元	100%	100%	100%	100%	北京永恩力合會 計師事務所有限 公司*
歡樂時代文化發展(北京) 有限公司	二零一零年 二月二十六日	投資控股/中國	人民幣 100,000元	100%	100%	100%	100%	北京永恩力合會 計師事務所有限 公司*
北京北湖九號商務酒店有 限公司	二零零三年 七月九日	透過管理「北湖9號俱樂 部」(於中國之會員制 俱樂部)提供休閒度假 及旅遊服務	人民幣50,000,000元	不適用	100%	100%	100%	北京永恩力合會 計師事務所有限 公司*

* 前稱北京雙斗會計師事務所(普通合伙)

C. 結算日後財務報表

目標集團概無就二零一五年四月三十日後至本報告日期之任何期間編製任何經審核財務報表。此外，目標集團並無就二零一五年四月三十日之後之任何期間宣派、作出或支付任何股息或其他分派。

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

香港
干諾道中168-200號
信德中心西座
3811室

列位董事 台照

國衛會計師事務所有限公司
執業會計師
余智發
執業證書編號：P05467
香港
謹啟

二零一五年八月三十一日

* 僅供識別

目標公司為於二零一零年八月九日在英屬處女群島註冊成立之有限公司。目標公司註冊辦事處之地址為P.O. Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, BVI。

完成交易前，其中間控股公司為Unique Talent Group Limited(「**Unique Talent**」)，該公司為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其最終控股公司為中國9號健康。

目標公司之主要業務為投資控股，而其主要附屬公司(即北京北湖9號公司)之主要業務為透過管理北湖9號俱樂部(一個位於中國會籍制的俱樂部)提供休閒度假及旅遊服務。

目標集團進行了重組，其已於二零一四年九月二十七日完成，據此，於Unique Talent共同控制項下之元順投資有限公司(「**元順**」)轉讓予目標公司(「**重組**」)。

於二零一二年十月二十二日，Unique Talent自Smart Concept Enterprise Limited(袁海波先生之全資公司，彼為中國9號健康之主席及主要股東)收購元順及其附屬公司之100%股權，總代價約1,003,321,000港元。

完成重組後，Unique Talent於元順之投資成本約1,003,321,000港元已轉讓至目標公司，產生一筆由Unique Talent應收目標公司之款項。目標公司將成為組成目標集團之各公司之控股公司。

以下為目標集團截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止各三個年度以及截至二零一四年及二零一五年四月三十日止四個月之財務業績之管理層討論及分析。細閱「目標集團之管理層討論及分析」一節時，可參考載於通函附錄二目標集團之會計師報告。

務請留意目標集團截至二零一四年四月三十日止四個月之比較綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表連同其附註(「**比較財務資料**」)乃由目標公司之董事僅就目標集團會計師報告而編製。

- (i) 與截至二零一三年十二月三十一日止年度比較，於截至二零一四年十二月三十一日止年度

截至二零一四年十二月三十一日止年度，目標集團錄得營業額111,262,000港元，較去年140,259,000港元減少約20.7%。本集團之營業額主要包括(i)餐飲收益；(ii)禮品店收益；(iii)會所活動收益；(iv)會員入會費收益；(v)會員年費收益；及(vi)其他。以下為摘錄自目標集團會計師報告附註7之明細。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元
餐飲收益	23,242	14,367
禮品店收益	972	879
會所活動收益	52,381	40,159
會員入會費收益	46,403	40,808
會員年費收益	5,758	4,802
其他	11,503	10,247
	<u>140,259</u>	<u>111,262</u>

營業額下跌主要由於中國宏觀經濟環境及高端奢侈品行業導致來自會所活動、餐飲及新會籍發展之相關收益減少。

其他收入及其他收益／(虧損)由截至二零一三年十二月三十一日止年度之4,940,000港元下跌約53.6%至二零一四年之2,294,000港元。該減少乃由下列各項之淨影響所致：(i)利息收入增加2,330,000港元(二零一三年：45,000港元)；及(ii)於截至二零一三年十二月三十一日止年度之匯兌收益4,644,000港元出現變動，二零一四年之匯兌虧損為196,000港元，乃由於人民幣計值之集團間結餘換算為港元所致。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，毛利及毛利率分別為49,140,000港元及約44.2%，而先前則分別為53,137,000港元及約37.9%。毛利減少主要由上述營業額下跌所致。毛利率於二零一四年上升，原因為經營租賃租金10,209,000港元(二零一三年：4,098,000港元)資本化為建築工程所致。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，行政開支為48,429,000港元，較去年之52,365,000港元下跌約7.5%。該下跌主要由鑒於二零一四年經營環境節省成本之持續影響所致。

截至二零一四年十二月三十一日止年度之本年度溢利為4,826,000港元，較去年之4,081,000港元增加約18.3%。該影響乃歸因於上述毛利、其他收益及行政開支變動之累積原因所致。

稅項

於有關期間之香港利得稅按估計應課稅溢利之16.5%計算。

中國附屬公司須於有關期間按中國企業所得稅25%繳稅。

股息

目標公司董事並不建議派發截至二零一四年十二月三十一日止年度之任何股息(二零一三年：無)。

每股盈利

概無呈列每股盈利，原因為該資料並無意義。

流動資金及財務資源

年內，目標集團透過於二零一四年十二月三十一日應付關連公司款項1,076,218,000港元(二零一三年十二月三十一日：45,063,000港元)為其經營提供資金，該款項為無抵押、免息及須按要求償還。應付關連公司款項增加乃主要因重組之影響導致應付關連公司款項增加1,003,321,000港元所致。

於二零一四年十二月三十一日，目標集團錄得流動負債淨額1,164,479,000港元(二零一三年十二月三十一日：91,663,000港元)。有關增加乃主要因重組之影響導致應付關連公司款項增加1,003,321,000港元所致。

目標公司擁有人應佔股本及儲備由二零一三年十二月三十一日之129,536,000港元減少至二零一四年十二月三十一日之虧絀872,497,000港元。

於二零一四年十二月三十一日，本集團之現金及現金等價物為80,989,000港元(二零一三年：13,792,000港元)。

於二零一四年十二月三十一日，除來自關連公司之貸款外，目標集團概無其他未償還借款。

資本負債比率

於二零一四年十二月三十一日，目標集團透過應付關連公司款項為其經營提供資金，該款項為無抵押、免息及須按要求償還。因此，資本負債比率將計息借款總額除以目標公司擁有人應佔權益計算為百分比將並無意義。

資本結構

於二零一四年十二月三十一日，目標集團已發行1股每股面值1美元之普通股。該數目之股份自註冊成立起已獲發行。

年內，目標集團透過應付關連公司款項為其經營提供資金，該款項為無抵押、免息及須按要求償還。

非流動資產

於二零一四年十二月三十一日，非流動資產總值為383,719,000港元(二零一三年：324,825,000港元)，而目標集團之大部分非流動資產包括物業、廠房及設備366,903,000港元(二零一三年：305,742,000港元)。在物業、廠房及設備中，主要項目為高爾夫球場73,048,000港元(二零一三年：78,522,000港元)、樓宇165,428,000港元(二零一三年：174,474,000港元)及在建工程113,273,000港元(二零一三年：35,951,000港元)。

流動資產

於二零一四年十二月三十一日，流動資產總值為140,826,000港元(二零一三年：193,977,000港元)，而目標集團之大部分流動資產包括(i)預付款項、按金及其他應收款項；及(ii)現金及現金等價物列示如下：

	於十二月三十一日	
	二零一三年	二零一四年
	千港元	千港元
預付款項、按金及其他應收款項	31,069	50,238
現金及現金等價物	13,792	80,989

預付款項主要指北湖9號俱樂部之預付經營租賃付款以及裝修及工程預付款項。

流動負債

於二零一四年十二月三十一日，流動負債總額為1,305,305,000港元(二零一三年：285,640,000港元)，而目標集團之大部分流動負債包括(i)預收賬款、其他應付款項及應計負債；及(ii)應付關連公司款項列示如下：

	於十二月三十一日	
	二零一三年	二零一四年
	千港元	千港元
預收賬款、其他應付款項及應計負債	122,091	119,914
應付關連公司款項	45,063	1,076,218

流動負債淨額

於二零一四年十二月三十一日，目標集團錄得流動負債淨額1,164,479,000港元(二零一三年十二月三十一日：91,663,000港元)。

融資活動所得款項之用途

年內，目標公司並無進行任何融資(二零一三年：無)。

重大收購事項

年內，目標集團並無重大收購(二零一三年：無)。

重大出售事項

年內，目標集團並無重大出售事項(二零一三年：無)。

資產抵押

於二零一四年十二月三十一日，目標集團並無資產抵押(二零一三年：無)。

重大承擔

於二零一四年十二月三十一日，目標集團作為承租人根據租賃物業之不可撤銷經營租賃所承擔之日後最低租賃付款為349,331,000港元(二零一三年：352,037,000港元)。

此外，於二零一四年十二月三十一日，目標集團之資本承擔為86,019,000港元(二零一三年：364,481,000港元)。

匯兌風險及對沖

目標集團大部分交易、資產及負債均以港元計值。因此，目標集團並無使用金融工具作對沖用途。

或然負債

於二零一四年十二月三十一日，目標集團並無重大或然負債。

僱員及薪酬政策

於二零一四年十二月三十一日，目標集團之僱員人數為466人(二零一三年：544人)。員工成本(包括董事酬金)為43,586,000港元(二零一三年：52,883,000港元)。除基本薪金、公積金及酌情花紅外，員工福利包括醫療計劃。

主要客戶及供應商

於二零一四年，目標集團之五大客戶佔其營業額低於30%。於二零一四年，目標集團之五大供應商佔其採購額低於30%。於年內任何時間，董事、董事之聯繫人士或目標公司股東(就目標公司董事所知擁有目標公司股本5%以上)於目標集團任何五大客戶或供應商中擁有權益。

(ii) 與截至二零一二年十二月三十一日止年度比較，於截至二零一三年十二月三十一日止年度

截至二零一三年十二月三十一日止年度，目標集團錄得營業額140,259,000港元，較去年167,729,000港元減少約16.4%。本集團之營業額主要包括(i)餐飲收益；(ii)禮品店收益；(iii)會所活動收益；(iv)會員入會費收益；(v)會員年費收益；及(vi)其他。以下為摘錄自目標集團會計師報告附註7之明細。

	於十二月三十一日	
	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
餐飲收益	44,351	23,242
禮品店收益	4,782	972
會所活動收益	48,428	52,381
會員入會費收益	54,892	46,403
會員年費收益	5,530	5,758
其他	9,746	11,503
	<u>167,729</u>	<u>140,259</u>

營業額下跌主要由於中國宏觀經濟環境及高端奢侈品行業導致來自會所活動、餐飲及新會籍發展之相關收益減少。

其他收入及其他收益／(虧損)由截至二零一二年十二月三十一日止年度之533,000港元增加9.3倍至二零一三年之4,940,000港元。該增加乃由於截至二零一三年十二月三十一日止年度之匯兌收益4,644,000港元所致，而二零一二年之匯兌虧損金額則為55,000港元，乃由於人民幣計值之集團間結餘換算為港元所致。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，毛利及毛利率分別為53,137,000港元及約37.9%，而先前則分別為108,765,000港元及約64.8%。毛利及毛利率減少主要由上述營業額下跌所致。亦請注意截至二零一二年十二月三十一日止年度，由於終止確認如目標集團之會計師報告(載於通函附錄二)附註9所披露取消先前已入賬的負債並已確認收益24,858,000港元。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，行政開支為52,365,000港元，較去年之39,869,000港元上升約31.3%。該上升主要由於(其中包括)於二零一三年啟動四合院項目後員工成本及前期成本增加所致。

截至二零一三年十二月三十一日止年度之本年度溢利為4,081,000港元，較去年之51,617,000港元減少約92.1%。該影響乃歸因於上述毛利、其他收益及行政開支變動之累積原因所致。

稅項

有關期間之香港利得稅按估計應課稅溢利之16.5%計算。

中國附屬公司須於有關期間按中國企業所得稅25%繳稅。

股息

目標公司董事並不建議派發截至二零一三年十二月三十一日止年度之任何股息(二零一二年：無)。

每股盈利

概無呈列每股盈利，原因為該資料並無意義。

流動資金及財務資源

年內，目標集團透過於二零一三年十二月三十一日應付關連公司款項45,063,000港元(二零一二年十二月三十一日：14,506,000港元)為其經營提供資金，該款項為無抵押、免息及須按要求償還。應付關連方款項增加乃主要因就四合院項目向目標集團提供額外資金所致。

於二零一三年十二月三十一日，目標集團錄得流動負債淨額91,663,000港元(二零一二年十二月三十一日：73,319,000港元)。

目標公司擁有人應佔股本及儲備由二零一二年十二月三十一日之125,959,000港元增加至二零一三年十二月三十一日之129,536,000港元。

於二零一三年十二月三十一日，本集團之現金及現金等價物為13,792,000港元(二零一二年：23,442,000港元)。

於二零一三年十二月三十一日，除應付關連公司款項外，目標集團概無其他未償還借款。

資本負債比率

於二零一三年十二月三十一日，目標集團透過應付關連公司款項45,063,000為其經營提供資金，該貸款來自關連公司，為無抵押、免息及須按要求償還。因此，資本負債比率將計息借款總額除以目標公司擁有人應佔權益計算為百分比將並無意義。

資本結構

於二零一三年十二月三十一日，目標集團已發行1股每股面值1美元之普通股。該數目之股份自註冊成立起已獲發行。

年內，目標集團透過於二零一三年十二月三十一日應付關連公司款項45,063,000港元(二零一二年十二月三十一日：14,506,000港元)為其經營提供資金，該款項為無抵押、免息及須按要求償還。

非流動資產

於二零一三年十二月三十一日，非流動資產總值為324,825,000港元(二零一二年：296,232,000港元)，而目標集團之大部分非流動資產包括物業、廠房及設備305,742,000港元(二零一二年：270,683,000港元)。在物業、廠房及設備中，主要項目為高爾夫球場78,522,000港元(二零一二年：81,519,000港元)及樓宇174,474,000港元(二零一二年：170,197,000港元)。

流動資產

於二零一三年十二月三十一日，流動資產總值為193,977,000港元(二零一二年：180,226,000港元)，而目標集團之大部分流動資產包括(i)預付款項、按金及其他應收款項；(ii)應收關連公司款項；及(iii)現金及現金等價物列示如下：

	於十二月三十一日	
	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
預付款項、按金及其他應收款項	19,872	31,069
應收關連公司款項	122,557	138,293
現金及現金等價物	23,442	13,792

預付款項主要指北湖9號俱樂部之預付經營租賃付款以及裝修及工程預付款項。

流動負債

於二零一三年十二月三十一日，流動負債總額為285,640,000港元(二零一二年：253,545,000港元)，而目標集團之大部分流動負債包括(i)預收賬款、其他應付款項及應計負債；(ii)應付關連公司款項；及(iii)稅項負債列示如下：

	於十二月三十一日	
	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
預收賬款、其他應付款項及應計負債	117,013	122,091
應付關連公司款項	14,506	45,063
稅項負債	72,854	77,410

淨流動負債

於二零一三年十二月三十一日，目標集團錄得流動負債淨額91,663,000港元(二零一二年十二月三十一日：73,319,000港元)。

融資活動所得款項之用途

年內，目標公司並無進行任何融資(二零一二年：無)。

重大收購事項

年內，目標集團並無重大收購(二零一二年：無)。

重大出售事項

年內，目標集團並無重大出售事項(二零一二年：無)。

資產抵押

於二零一三年十二月三十一日，目標集團並無資產抵押(二零一二年：無)。

重大承擔

於二零一三年十二月三十一日，目標集團作為承租人根據租賃物業之不可撤銷經營租賃所承擔之日後最低租賃付款為352,037,000港元(二零一二年：354,124,000港元)。

此外，於二零一三年十二月三十一日，目標集團之資本承擔為364,481,000港元(二零一二年：無)。

匯兌風險及對沖

目標集團大部分交易、資產及負債均以港元計值。因此，目標集團並無使用金融工具作對沖用途。

或然負債

於二零一三年十二月三十一日，目標集團並無重大或然負債。

僱員及薪酬政策

於二零一三年十二月三十一日，目標集團之僱員人數為544人(二零一二年：579人)。員工成本(包括董事酬金)為52,883,000港元(二零一二年：45,087,000港元)。除基本薪金、公積金及酌情花紅外，員工福利包括醫療計劃。

主要客戶及供應商

於二零一三年，目標集團之五大客戶佔其營業額低於30%。於二零一三年，目標集團之五大供應商佔其採購額低於30%。於年內任何時間，董事、董事之聯繫人士或目標公司股東(就董事所知擁有目標公司股本5%以上)於目標集團任何五大客戶或供應商中擁有權益。

(iii) 與截至二零一四年四月三十日止四個月比較，截至二零一五年四月三十日止四個月

截至二零一五年四月三十日止四個月，目標集團錄得營業額26,279,000港元，較去年同期31,004,000港元下跌約15.2%。目標集團之營業額主要包括(i)餐飲收入；(ii)商店收入；(iii)會所業務收入；(iv)會員入會費收入；(v)會員年費收入；及(vi)其他以下為摘錄自目標集團會計師報告附註7之明細。

	截至四月三十日止 四個月	
	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一五年 千港元
餐飲收入	3,820	2,288
商店收入	63	271
會所業務收入	8,109	8,902
會員入會費收入	12,047	9,641
會員年費收入	2,806	2,781
其他	4,159	2,396
	<u>31,004</u>	<u>26,279</u>

營業額減少主要由於中國宏觀經濟情況及高端奢侈品行業令來自會所業務、餐飲及新會籍發展之相關收入減少所致。

截至二零一五年四月三十日止四個月，目標集團錄得其他收入及其他收益424,000港元，去年同期則錄得虧損590,000港元。增長乃由於下列各項之淨影響所致(i)利息收入之增加347,000港元(二零一四年：12,000港元；及(ii)由匯兌虧損681,000港元轉變為匯兌收益5,000港元)。

截至二零一五年四月三十日止四個月，毛利及毛利率分別為11,943,000港元及約45.4%，去年同期則分別為16,840,000港元及約54.3%。毛利及毛利率減少主要由於上述營業額下減少所致。

截至二零一五年四月三十日止四個月，行政開支為17,083,000港元，較去年同期13,739,000港元上升約24.3%。增幅主要由於就管理俱樂部及四合院發展產生更多員工成本及顧問費用所致。此外，於截至二零一五年四月三十日止四個月需要更多維修及維護工作。

截至二零一五年四月三十日止四個月，目標集團錄得虧損3,548,000港元，去年同期則為溢利4,284,000港元。該影響乃歸因於上述毛利、其他收益及行政開支變動之累積原因所致。

稅項

香港利得稅乃按有關期間之估計應課稅溢利之16.5%計算。

於有關期間，中國附屬公司須繳納中國企業所得稅25%。

股息

目標公司董事不建議派發截至二零一五年四月三十日止四個月之任何股息(二零一四年：無)。

每股盈利

概無呈列每股盈利，原因為該等資料並意義。

流動資金及財務資源

截至二零一五年四月三十日止四個月，目標集團透過於二零一五年四月三十日之應付關連公司款項1,076,218,000港元(二零一四年十二月三十一日：1,076,218,000港元)為其經營提供資金，該款項為無抵押、免息及須按要求償還。

於二零一五年四月三十日，目標集團錄得流動負債淨值1,171,479,000港元(二零一四年十二月三十一日：1,164,479,000港元)。

目標公司擁有人應佔股本及儲備進一步由二零一四年十二月三十一日之虧絀872,497,000港元減少至二零一五年四月三十日之虧絀872,649,000港元。

於二零一五年四月三十日，本集團之現金及現金等價物為67,173,000港元(二零一四年十二月三十一日：80,989,000港元)。

除來自關連公司之貸款外，於二零一五年四月三十日，目標集團概無其他未償還借款。

資本負債比率

於二零一五年四月三十日，目標集團透過應付關連公司款項為其經營提供資金，該款項為無抵押、免息及須按要求償還。故按借款總額除以目標公司擁有人應佔權益所得百分比計算之資本負債比率並無意義。

資本架構

於二零一五年四月三十日，目標公司有1股每股面值1美元之普通股。該數目之股份自註冊成立起已獲發行。

期內，目標集團透過應付關連公司款項為其經營提供資金，該款項為無抵押、免息及須按要求償還。

非流動資產

於二零一五年四月三十日，非流動資產總額為390,520,000港元(二零一四年十二月三十一日：383,719,000港元)，而目標集團之非流動資產組合包括物業、廠房及設備374,965,000港元(二零一四年十二月三十一日：366,903,000港元)。於二零一五年四月三十日之物業、廠房及設備中，主要項目包括高爾夫球場72,009,000港元(二零一四年十二月三十一日：73,048,000港元)、樓宇162,619,000港元(二零一四年十二月三十一日：165,428,000港元)及在建工程125,743,000港元(二零一四年十二月三十一日：113,273,000港元)。

流動資產

於二零一五年四月三十日，流動資產總值為134,593,000港元(二零一四年十二月三十一日：140,826,000港元)，而目標集團之流動資產組合包括(i)預付款項、按金及其他應收款項；及(ii)現金及現金等價物，其載列如下：

	於二零一四年 十二月 三十一日 千港元	於二零一五年 四月 三十日 千港元
預付款項、按金及其他應收款項	50,238	58,601
現金及現金等價物	80,989	67,173

預付款項主要指北湖9號俱樂部之預付經營租約款項以及裝修及工程之預付款項。

流動負債

於二零一五年四月三十日，流動負債總值為1,306,072,000港元(二零一四年十二月三十一日：1,305,305,000港元)，而目標集團之流動負債組合包括(i)預收款項、其他應付款項及應計負債；及(ii)應付關連公司款項，其載列如下：

	於二零一四年 十二月 三十一日 千港元	於二零一五年 四月 三十日 千港元
預收款項、其他應付款項及應計負債	119,914	122,238
應付關連公司款項	1,076,218	1,076,218

流動負債淨額

於二零一五年四月三十日，目標集團錄得流動負債淨額1,171,479,000港元(二零一四年十二月三十一日：1,164,479,000港元)。

此情況顯示存在重大不明朗因素，致令目標集團繼續持續經營之能力存在重大疑問，故目標集團或未能於正常業務過程中變現資產及履行其責任。本公司董事認為，目標集團將為其未來營運資金及財務需要提供資金。

根據對自本報告日期起計未來十二個月之營運資金預測，本公司董事合理預期，基於對未來十二個月之業務流動資金及現金流量需求評估，目標集團在可見未來將能夠從業務產生足夠資金作持續經營。目標公司之最終控股公司已進一步確認為目標集團提供持續財務支援，令其得以持續經營並於其債務在可見將來到期時作出償還。因此，財務資料已按持續經營基準編製。

融資活動所得款項之用途

於回顧期間內，目標公司並無籌集任何資金(二零一四年同期：無)。

重大收購事項

於回顧期間內，目標集團並無重大收購事項(二零一四年同期：無)。

重大出售事項

於回顧期間內，目標集團並無重大出售事項(二零一四年同期：無)。

資產抵押

於二零一五年四月三十日，目標集團並無資產抵押(二零一四年同期：無)。

重大承擔

於二零一五年四月三十日，目標集團作為承租人根據租賃物業之不可撤銷經營租賃所承擔之日後最低租賃付款為347,489,000港元(二零一四年十二月三十一日：349,331,000港元)。

此外，於二零一五年四月三十日，目標集團之資本承擔為78,502,000港元(二零一四年十二月三十一日：86,019,000港元)。

匯兌風險及對沖

目標集團所有重大交易、資產及負債均以港元及美元計值。因此，目標集團並無使用金融工具作對沖用途。

或然負債

於二零一五年四月三十日，目標集團並無重大或然負債。

僱員及薪酬政策

於二零一五年四月三十日，目標集團之僱員人數為534人(二零一四年十二月三十一日：466人)。截至二零一五年四月三十日止四個月員工成本(包括董事酬金)為11,670,000港元(去年同期：11,340,000港元)。除基本薪金、公積金及酌情花紅外，員工福利包括醫療計劃。

其後事件

於二零一五年四月三十日至本會計師報告日期，目標集團並無重大事件。

主要客戶及供應商

於回顧期間內，目標集團之五大客戶佔其營業額低於30%。於相同回顧期間內，目標集團之五大供應商佔其採購額低於30%。於回顧期間任何時間，董事、董事之聯繫人士或目標公司股東(就董事所知擁有目標公司股本5%以上)於目標集團任何五大客戶或供應商中擁有權益。

本附錄所載資料不構成載於通函附錄二由本公司申報會計師國衛會計師事務所有限公司(香港執業會計師)刊發之目標集團之會計師報告之一部分,載入本通函乃僅供說明用途。未經審核備考財務資料應與分別於通函附錄一及二所載「本集團之財務資料」及「目標集團之會計師報告」一併閱讀。

(I) 經擴大集團之未經審核備考財務資料之緒言

於二零一四年十二月十一日,永恒策略投資有限公司(「本公司」),連同其附屬公司「本集團」作為買方、中國9號健康產業有限公司(「中國9號健康」),連同其附屬公司統稱「中國9號健康集團」之全資附屬公司Unique Talent Group Limited(「賣方」)作為賣方及中國9號健康作為賣方之擔保人訂立買賣協議(「買賣協議」),據此,(i)賣方有條件地同意出售而本公司有條件地同意收購Smart Title Limited(「目標公司」),連同其附屬公司「目標集團」,其全部已發行股份由賣方擁有)之全部持股權益;及(ii)完成後(不附帶產權負擔),賣方同意將其於目標公司結欠賣方之貸款(「股東貸款」)中之利益及權益轉讓予本公司(「收購事項」)。收購事項之應付代價經議定為合共1,650,000,000港元(「代價」)。

支付代價之方式為:(i)本公司於簽署買賣協議時,已以現金支付之代價60,000,000港元,而有關款項將用作於收購事項完成時支付部份代價,作為經以中國9號健康名義開立銀行本票之可退回按金,惟須買賣協議條款及條件規限;(ii)於收購事項完成時,由本公司以現金向中國9號健康支付代價540,000,000港元;(iii)於收購事項完成時,本公司須按照賣方之指示向中國9號健康發行股份權益票據合共1,050,000,000港元(「股份權益票據」),而股份權益票據賦予股份權益票據持有人(「股份權益票據持有人」)權利可要求按每股普通股0.70港元之發行價發行1,500,000,000股本公司普通股;及(iv)賣方確認當中國9號健康根據上文(i)及(ii)項收訖代價付款之現金部份,則證明本公司已根據買賣協議支付代價之現金部份。

經收購事項擴大之本集團(「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」)乃由本公司董事根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則第4.29條編製，旨在說明(i)倘收購事項已於二零一四年十二月三十一日發生時，收購事項對經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表之影響，以及(ii)倘已於二零一四年一月一日發生時，對經擴大集團之未經審核備考綜合損益表、未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表之影響。由於本公司於二零一五年五月十五日宣佈之建議供股(「供股」)之完成乃買賣協議之先決條件之一，供股之影響將計入編製未經審核備考財務資料。根據本公司於二零一五年七月二十九日刊發之有關供股之章程，供股之影響乃基於按認購價每股普通股0.70港元根據供股將配發及發行本公司590,003,243股新普通股。

經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表乃根據以下基礎編製：(i)本集團於二零一四年十二月三十一日之經審核綜合財務狀況表(乃摘錄自本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度之已刊發年報)；及(ii)目標集團於二零一五年四月三十日之經審核綜合財務狀況表(乃摘錄本通函附錄二所載目標集團之會計師報告)，並已就收購事項作出因供股及收購事項直接而起及具有事實根據之備考調整，猶如供股及收購事項已於二零一四年十二月三十一日完成。

經擴大集團之未經審核備考綜合損益表、未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表乃根據以下基礎編製：(i)本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之經審核綜合損益表、經審核綜合損益及其他全面收益表及經審核綜合現金流量表(乃摘錄自本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度之已刊發年報)；及(ii)目標集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之經審核綜合損益表、經審核綜合損益及其他全面收益表及經審核綜合現金流量表(乃摘錄自本通函附錄二所載目標集團之會計師報告)，並已就收購事項作出因供股(如適用)及收購事項直接而起及具有事實根據之備考調整，猶如供股及收購事項已於二零一四年一月一日完成。

未經審核備考財務資料乃基於多項假設、估計及不確定因素。未經審核備考財務資料並非旨在描述(i)倘供股及收購事項已於二零一四年十二月三十一日完成時經擴大集團原應取得之實際財務狀況；及(ii)倘收購事項及供股已於二零一四年一月一日完成時經擴大集團原應取得之實際業績及現金流量。未經審核備考財務資料並非旨在預測經擴大集團之未來財務狀況、業績及現金流量。

未經審核備考財務資料應與本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度之已刊發年報所載之本集團歷史財務資料及本通函其他章節所載之其他財務資料一併閱讀。

(A) 經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團於 二零一四年 十二月三十一日 千港元 (附註1)	目標集團於 二零一五年 四月三十日 千港元 (附註2)	備考調整 千港元	附註	經擴大集團 千港元
資產					
非流動資產					
物業、廠房及設備	13,074	374,965	49,716 (795)	4 4	436,960
無形資產	-	65	1,192,698	4	1,192,763
商譽	89,265	-	538,134 (276,082)	4 4	351,317
於附屬公司之權益	-	-	1,672,500 (1,672,500)	3 4	-
投資按金	60,000	-	(60,000)	3	-
可供出售金融資產	68,887	-			68,887
應收貸款	230,000	-			230,000
遞延稅項資產	-	3,129			3,129
預付款項	-	12,361			12,361
	<u>461,226</u>	<u>390,520</u>			<u>2,295,417</u>
流動負債					
存貨	27,100	8,819			35,919
貿易應收款項	17,232	-			17,232
應收貸款	720,549	-			720,549
按金、預付款項及其他應收款項	10,495	58,601			69,096
應收聯營公司款項	3,528	-			3,528
按公平值計入損益表之金融資產	598,705	-			598,705
受限制銀行存款	19,701	-			19,701
現金及現金等價物	384,778	67,173	(540,000) 114,282 402,702	3 5 6	428,935
	<u>1,782,088</u>	<u>134,593</u>			<u>1,893,665</u>
資產總值	<u><u>2,243,314</u></u>	<u><u>525,113</u></u>			<u><u>4,189,082</u></u>

	本集團於 二零一四年 十二月三十一日 千港元 (附註1)	目標集團於 二零一五年 四月三十日 千港元 (附註2)	備考調整 千港元	附註	經擴大集團 千港元
權益					
本公司擁有人應佔股本及儲備					
股本	5,477	-	5,900	6	11,377
儲備	2,139,174	(872,649)	1,072,500	3	3,322,394
			872,649	4	
			(276,082)	4	
			396,802	6	
			(10,000)	9	
本公司擁有人應佔權益	2,144,651	(872,649)			3,333,771
非控股權益	11,790	-			11,790
	2,156,441	(872,649)			3,345,561
負債					
流動負債					
貿易應付款項	13,165	1,751			14,916
應計費用、其他應付款項及預收賬款	17,545	122,238	32,038	7	182,039
			218	8	
			10,000	9	
其他借款	3,850	-			3,850
承兌票據	6,069	-			6,069
應付稅項	21,709	73,827			95,536
客戶按金	80	-			80
遞延收益	24,000	32,038	22,856	5	46,856
			(32,038)	7	
融資租賃責任	444	-			444
應付關連公司款項	-	1,076,218	(1,076,000)	4	-
			(218)	8	
	86,862	1,306,072			349,790

	本集團於 二零一四年 十二月三十一日 千港元 (附註1)	目標集團於 二零一五年 四月三十日 千港元 (附註2)	備考調整 千港元	附註	經擴大集團 千港元
非流動負債					
融資租賃責任	11	-			11
遞延收益	-	74,562	91,426 (74,562)	5 7	91,426
遞延稅項	-	4,612	310,604	4	315,216
其他應付款項	-	12,516	74,562	7	87,078
	<u>11</u>	<u>91,690</u>			<u>493,731</u>
負債總額	<u>86,873</u>	<u>1,397,762</u>			<u>843,521</u>
權益及負債總額	<u>2,243,314</u>	<u>525,113</u>			<u>4,189,082</u>
流動資產/(負債)淨值	<u>1,695,226</u>	<u>(1,171,479)</u>			<u>1,543,875</u>
資產總值減流動負債	<u>2,156,452</u>	<u>(780,959)</u>			<u>3,839,292</u>

(B) 經擴大集團之未經審核備考綜合損益表

	本集團於截至	目標集團於截至			備考調整 千港元	附註	經擴大集團 千港元
	二零一四年 十二月三十一日	二零一四年 十二月三十一日	止年度 千港元 (附註1)	止年度 千港元 (附註2)			
持續經營業務							
營業額	110,755	111,262			(111,262)	10	133,611
					22,856	11	
銷售成本	(27,001)	(62,122)			62,122	10	(56,823)
					(28,679)	12	
					(1,143)	14	
毛利	83,754	49,140					76,788
投資及其他收入	3,805	-					3,805
其他收益及虧損	200,409	2,294			(2,294)	10	200,409
銷售及分銷開支	(1,350)	-					(1,350)
行政開支	(52,783)	(48,429)			(10,000)	9	(442,939)
					48,429	10	
					(380,156)	15	
應佔聯營公司業績	(555)	-					(555)
經營溢利/(虧損)	233,280	3,005					(163,842)
融資費用	(406)	-					(406)
除稅前溢利/(虧損)	232,874	3,005					(164,248)
所得稅(開支)/抵免	(7,727)	1,821			(1,821)	10	(541)
					7,186	13	
來自持續經營業務之本年度溢利/(虧損)	225,147	4,826					(164,789)
來自已終止經營業務之本年度溢利	153	-					153
本年度溢利/(虧損)	225,300	4,826					(164,636)

	本集團於截至	目標集團於截至	備考調整		經擴大集團
	二零一四年	二零一四年			
	十二月三十一日	十二月三十一日			
	止年度	止年度			
	千港元	千港元	千港元		千港元
	(附註1)	(附註2)	附註		
以下人士應佔本年度溢利/(虧損):					
本公司擁有人	238,077	4,826	(10,000)	9	(151,859)
			(4,826)	10	
			22,856	11	
			(28,679)	12	
			7,186	13	
			(1,143)	14	
			(380,156)	15	
非控股權益	(12,777)	-			(12,777)
	<u>225,300</u>	<u>4,826</u>			<u>(164,636)</u>

(C) 經擴大集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表

	本集團於截至	目標集團於截至			經擴大集團
	二零一四年	二零一四年			
	十二月三十一日	十二月三十一日			
	止年度	止年度	備考調整	附註	千港元
	千港元	千港元	千港元		
	(附註1)	(附註2)			
本年度溢利/(虧損)	225,300	4,826	(10,000)	9	(164,636)
			(4,826)	10	
			22,856	11	
			(28,679)	12	
			7,186	13	
			(1,143)	14	
			(380,156)	15	
本年度其他全面收益/(虧損)，除所得稅後					
後可能重新分類至損益表之項目：					
換算海外業務產生之匯兌差額	1	(5,556)			(5,555)
可供出售金融資產重估產生之收益淨額	43,212	-			43,212
本年度全面總收益/(虧損)	<u>268,513</u>	<u>(730)</u>			<u>(126,979)</u>
以下人士應佔本年度全面總收益/(虧損)：					
本公司擁有人	281,290	(730)	(10,000)	9	(114,202)
			(4,826)	10	
			22,856	11	
			(28,679)	12	
			7,186	13	
			(1,143)	14	
			(380,156)	15	
非控股權益	<u>(12,777)</u>	<u>-</u>			<u>(12,777)</u>
	<u>268,513</u>	<u>(730)</u>			<u>(126,979)</u>

(D) 經擴大集團之未經審核備考綜合現金流量表

	本集團於截至 二零一四年 十二月三十一日 止年度 千港元 (附註1)	目標集團於截至 二零一四年 十二月三十一日 止年度 千港元 (附註2)	備考調整 千港元	附註	經擴大集團 千港元
經營活動					
來自持續經營業務之除稅前溢利/(虧損)	232,874	3,005	(10,000)	9	(164,248)
			(3,005)	10	
			22,856	11	
			(28,679)	12	
			(1,143)	14	
			(380,156)	15	
來自已終止經營業務之除稅前溢利	153	-			153
就以下項目作出調整：					
攤銷遞延會員入會費	-	(49,208)	49,208	10	-
攤銷無形資產	-	46	(46)	10	4,140
			4,140	12	
資本化經營租金	-	(10,209)	10,209	10	-
物業、廠房及設備之折舊	2,388	16,367	(16,367)	10	21,010
			18,622	12	
兌換可換股票據後公平值變動產生之收益	(133,759)	-			(133,759)
按公平值計入損益表之金融資產公平值變動產生之 收益	(27,483)	-			(27,483)
提早贖回應收可換股票據產生之收益	(1,611)	-			(1,611)
視作出售聯營公司之收益	(7,669)	-			(7,669)
出售可供出售金融資產之收益	(66,883)	-			(66,883)
出售物業、廠房及設備之(收益)/虧損	(139)	2	(2)	10	(139)
出售附屬公司之收益	(1,671)	-			(1,671)
出售商標之收益	(350)	-			(350)
已確認商譽之減值虧損	-	-	380,156	15	380,156
已確認其他應收款項之減值虧損	46,519	-			46,519
應收可換股票據之估算利息收入	(7,686)	-			(7,686)
銀行存款之利息收入	(2,179)	(2,330)	2,330	10	(2,179)
利息開支	406	-			406
應佔聯營公司業績	555	-			555
以股份形式支付之開支	10,389	-			10,389
撤銷物業、廠房及設備	322	-			322
撤銷存貨	1	-			1

	本集團於截至 二零一四年 十二月三十一日 止年度 千港元 (附註1)	目標集團於截至 二零一四年 十二月三十一日 止年度 千港元 (附註2)	備考調整 千港元	附註	經擴大集團 千港元
營運資金變動前之經營現金流量	44,177	(42,327)			49,973
存貨(增加)/減少	(24,486)	1,224	(1,224)	10	(24,486)
貿易應收款項增加	(11,956)	-			(11,956)
應收貸款增加	(238,367)	-			(238,367)
按金、預付款項及其他應收款項減少 /(增加)	5,100	(16,685)	16,685	10	5,100
按公平值計入損益表之金融資產增加	(213,372)	-			(213,372)
貿易應付款項增加/(減少)	12,766	(858)	858	10	12,766
應計費用、其他應付款項及預收賬款 (減少)/增加	(1,341)	1,430	10,000 (1,430)	9 10	8,659
客戶按金減少	(14)	-			(14)
遞延收益增加	2,131	-	114,282 (22,856)	5 11	93,557
應付關連公司款項減少	-	163,747	(163,747)	10	-
會員入會費之現金流入	-	27,466	(27,466)	10	-
營運(所用)/所得現金	(425,362)	133,997			(318,140)
已付利息	(58)	-			(58)
已付稅項	(2,735)	-			(2,735)
經營活動(所用)/所得現金淨額	<u>(428,155)</u>	<u>133,997</u>			<u>(320,933)</u>
投資活動					
收購應收可換股票據	(40,000)	-			(40,000)
已收利息	2,179	2,330	(2,330)	10	2,179
應收可換股票據之已收利息	4,241	-			4,241
收購附屬公司之現金流入/(流出)淨額	30,658	-	(586,208)	16	(555,550)
出售附屬公司之現金流入淨額	1,999	-			1,999
支付投資按金	(60,000)	-	60,000	3	-
存入受限制銀行存款	(38)	-			(38)
出售可供出售金融資產所得款項	94,170	-			94,170
出售物業、廠房及設備所得款項	160	-			160
提早贖回應收可換股票據之所得款項	27,000	-			27,000
購買無形資產	-	(61)			(61)
購買物業、廠房及設備	(870)	(68,606)			(69,476)
投資活動所得/(所用)之現金淨額	<u>59,499</u>	<u>(66,337)</u>			<u>(535,376)</u>

	本集團於截至 二零一四年 十二月三十一日 止年度 千港元 (附註1)	目標集團於截至 二零一四年 十二月三十一日 止年度 千港元 (附註2)	備考調整 千港元	附註	經擴大集團 千港元
融資活動					
發行新股份所得款項淨額	70,190	-	402,702	6	472,892
附屬公司發行新股份之所得款項淨額	25,933	-			25,933
其他借款所得款項	2,450	-			2,450
融資租賃責任付款	(293)	-			(293)
承兌票據付款	(7,000)	-			(7,000)
	<u>91,280</u>	<u>-</u>			<u>493,982</u>
融資活動產生之現金淨額	91,280	-			493,982
現金及現金等價物(減少)/增加淨額	(277,376)	67,660			(362,327)
年初之現金及現金等價物	662,153	13,792			675,945
匯率變動之影響	1	(463)			(462)
	<u>384,778</u>	<u>80,989</u>			<u>313,156</u>
年終之現金及現金等價物	384,778	80,989			313,156
現金及現金等價物結餘分析					
銀行及手頭現金	384,778	80,989			313,156
受限制銀行存款	19,701	-			19,701
	<u>404,479</u>	<u>80,989</u>			<u>332,857</u>
減：受限制銀行存款	(19,701)	-			(19,701)
	<u>384,778</u>	<u>80,989</u>			<u>313,156</u>
計入綜合財務狀況表之現金及現金等價物	384,778	80,989			313,156

未經審核備考財務資料附註

1. 數據乃摘錄自本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度之年報所載之綜合財報表。
2. 數據乃分別摘錄自本通函附錄二所載目標集團之會計師報告之二零一五年四月三十日之綜合財務狀況表以及截至二零一四年十二月三十一日止年度之綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表及綜合現金流量表。
3. 該調整指將按下列方式償付之代價：
 - a) 於二零一四年十二月十一日以現金支付之代價60,000,000港元；
 - b) 於完成以現金支付之代價540,000,000港元；及
 - c) 本公司將向中國9號健康發行股份權益票據，而股份權益票據賦予股份權益票據持有人權利，可要求按發行價每股普通股份0.70港元之發行價發行1,500,000,000股本公司普通股份（「代價股份」）。根據香港財務報告準則第3號（經修訂）—業務合併，應採用收購會計法。於二零一四年十二月三十一日，1,500,000,000股代價股份之公平值1,072,500,000港元乃參考按除權基準供股之本公司普通股理論價格0.715港元而釐定，其根據截至二零一四年十二月三十一日止年度（即二零一四年十二月十一日）最後交易日聯交所所報之已公佈收市價每股普通股份0.73港元，猶如收購事項已於二零一四年十二月三十一日完成，惟須待完成收購事項之日落實後，方可作實。
4. 於收購事項完成後，目標集團之可識別資產及負債公平值將根據香港財務報告準則第3號（經修訂）—業務合併，以會計收購法按公平值於經擴大集團之綜合財務報表入賬。

就未經審核備考財務資料而言，本公司董事於參考與經擴大集團概無關連之獨立專業估值師美國評值有限公司（「美國評值」）就購買價分配編製截至二零一五年三月三十一日之估值報告後，估計目標集團可識別資產及負債之公平值。該估值報告與本通函附錄五所載有關北湖9號俱樂部價值及於鄰近北湖9號俱樂部運作之俱樂部土地（「俱樂部土地」）之標的土地（「標的土地」）上蓋別墅酒店及高端酒店公寓之建議項目之估值報告有所不同。概無就本未經審核備考財務資料編製於二零一四年一月一日及二零一四年十二月三十一日之獨立估值報告。倘已編製該等報告，於收購事項

完成日期經擴大集團未經審核備考財務資料編製之可識別資產及負債公平值，以至於收購事項完成日期所購入可識別淨資產(即商譽)公平值超出之代價均可能有別於上文呈報之金額，且差別可能頗大。

代價超出本集團應佔目標集團可識別資產淨值之公平值之金額確認為商譽。

收購事項產生之商譽計算如下：

	千港元
代價之公平值	1,672,500
減：於二零一五年四月三十日已收購可識別資產及已承擔 負債之公平值(附註)	<u>(1,134,366)</u>
商譽	<u><u>538,134</u></u>

附註：

	千港元
於二零一五年四月三十日目標集團有形負債淨值之賬面值	(872,649)
加：股東貸款(附註a)	1,076,000
物業、廠房及設備之公平值調整(附註b)	49,716
無形資產之公平值調整(附註c)	1,192,698
減：汽車協議項下汽車之賬面值(附註d)	(795)
按稅率25%估計對遞延稅項負債之公平值調整 之影響(附註e)	<u>(310,604)</u>
於二零一五年四月三十日已收購可識別資產及已承擔負債	<u><u>1,134,366</u></u>

- a) 該調整指自賣方轉讓股東貸款約1,076,000,000港元予本公司。
- b) 該調整指物業、廠房及設備之公平值調整約49,716,000港元，其參考美國評值就購買價分配編製之於二零一五年三月三十一日之估值而達致。
- c) 該調整指無形資產之公平值調整約1,192,698港元，其根據就購買價分配美國評值編製之於二零一五年三月三十一日目標集團業務之估值，並經計及營運資金淨額結餘、固定資產、應付稅項及遞延收益後達致。

- d) 該調整指按二零一四年十二月三十一日之賬面值終止確認汽車。根據汽車牌照協議(「汽車協議」)，中國9號健康集團有權無限期免費使用以「北京北湖9號公司」名稱登記之汽車及相關汽車牌照。由於租期構成資產經濟年期之大部分，儘管法定所有權未有轉讓及汽車之賬面值約795,000港元已自經擴大集團終止確認，租賃已獲分類為融資租賃。
- e) 該調整指遞延稅項負債調整310,604,000港元，其由根據適用中華人民共和國(「中國」)所得稅率25%所作之物業、廠房及設備及無形資產之公平值調整產生。

根據經擴大集團之會計政策及香港會計準則(「香港會計準則」)第36號資產減值之規定，至少每年或當任何事件發生或環境變化預示其賬面值可能無法收回時，對商譽進行減值測試。經擴大集團之業績或會受到減值虧損之影響，而不論商譽之可收回金額是否低於其賬面值。

本公司董事已根據香港會計準則第36號項下之規定對減值進行必要評估。經參考購買價分配評估，本公司董事認為商譽之可收回金額為約262,052,000港元。因此，約276,082,000港元之減值虧損已於截至二零一四年十二月三十一日止年度經擴大集團之未經審核備考綜合損益表內確認。

其他資產及負債之公平值假設為與收購事項完成日期之賬面值相若。

該調整指就本公司之投資成本對銷目標集團之股本及儲備之合併項目。

5. 該調整指根據有關俱樂部土地資產租賃之租賃協議(「俱樂部租賃協議」)之租金收入產生之遞延收益約114,282,000港元。根據俱樂部租賃協議，經擴大集團將於俱樂部租賃協議首個為期五年的租期內收取租金收入人民幣90,000,000元，而其後為期五年的租期之租金收入將提高30%。該項租金收入將於完成收購事項後在經擴大集團之綜合損益表內按比例基準確認為收益。
6. 該調整指供股所得款項淨額約402,702,000港元，金額乃根據供股項下按認購價每股普通股0.70港元將予配發及發行之590,003,243股新本公司普通股及經扣除估計相關開支約10,300,000港元後得出。

7. 該調整指將遞延收益重新分類至其他應付款項。根據俱樂部租賃協議，經擴大集團於完成收購事項後將不再經營北湖9號俱樂部。於完成收購事項後，中國9號健康集團將繼續經營「北湖9號俱樂部」之業務及負責其決策，且中國9號健康將有權就「北湖9號俱樂部」之營運收取收入及承擔成本，據此，中國9號健康集團將(i)繼續有權收取「北湖9號俱樂部」營運所產生之收入，包括入會費、會籍年費、餐飲銷售、使用高爾夫俱樂部(包括果嶺費、使用球車及球僮)、高爾夫學院收費及使用水療設施及其他康樂設施；及(ii)承擔於俱樂部租賃協議期限內「北湖9號俱樂部」營運之所有費用(不包括北京北湖9號公司應向俱樂部土地出租人支付之年度租金與折舊及攤銷開支)。完成收購事項後，入會費產生之遞延收益將重新分類至其他應付款項。
8. 該調整指完成收購事項後，將應付其他公司款項重新分類至其他應付款項。
9. 該調整指估計收購相關成本約10,000,000港元將於收購事項成後在經擴大集團之綜合損益表內確認。該調整不會對經擴大集團構成持續影響。
10. 該調整指根據俱樂部租賃協議撤除北湖9號俱樂部截至二零一四年十二月三十一日止年度之經營業績及現金流量。根據俱樂部租賃協議，就北湖9號俱樂部之俱樂部土地資產將租賃予中國9號健康集團，首次租賃期為二十年。於完成收購事項後，中國9號健康集團將繼續經營「北湖9號俱樂部」之業務及負責其決策，且中國9號健康將有權就「北湖9號俱樂部」之營運收取收入及承擔成本，據此，中國9號健康集團將(i)繼續有權收取「北湖9號俱樂部」營運所產生之收入，包括入會費、會籍年費、餐飲銷售、使用高爾夫俱樂部(包括果嶺費、使用球車及球僮)、高爾夫學院收費及使用水療設施及其他康樂設施；及(ii)承擔於俱樂部租賃協議期間「北湖9號俱樂部」營運之所有費用(不包括北京北湖9號公司應向俱樂部土地出租人支付之年度租金與折舊及攤銷開支)。
11. 該調整指俱樂部租賃協議項下租賃期首年之租金收入約22,856,000港元將在經擴大集團之綜合損益表內以租賃條款按比例確認為收益。該調整不會對經擴大集團構成持續影響。
12. 該調整指銷售成本將根據俱樂部租賃協議在經擴大集團之綜合損益表內確認，其包括(i)北京北湖9號公司應向俱樂部土地出租人支付之年租5,917,000港元，(ii)有關北京北湖9號公司之折舊開支約16,136,000港元將由北京北湖9號公司承擔，(iii)在餘下經營租賃期由收購事項之公平值調整產生有關俱樂部土地之無形資產攤銷開支約

4,140,000港元及(iv)倘收購事項於二零一四年一月一日完成，於估計餘下可使用年期內物業、廠房及設備之公平值調整之折舊開支約2,486,000港元。

13. 該調整指撥回遞延稅項負債約7,186,000港元，其為折舊及攤銷後產生自收購事項之根據適用稅率所作之物業、廠房及設備以及無形資產公平值調整，根據俱樂部租賃協議將於經擴大集團綜合損益表內確認，其計算載列如下：

	千港元
有關俱樂部土地無形資產之公平值調整攤銷開支(附註12)	4,140
有關目標土地無形資產之公平值調整攤銷開支#	22,118
物業、廠房及設備之公平值調整折舊開支(附註12)	2,486
	28,744
以中國企業所得稅25%撥回遞延稅項負債	7,186

倘收購事項於二零一四年一月一日完成，有關目標土地之無形資產攤銷開支將資本化為物業、廠房及設備項下之在建工程。

該調整對經擴大集團構成持續影響。

14. 該調整指已確認租金收入之中國營業稅5%。該調整對經擴大集團構成持續影響。
15. 該調整指就商譽確認之減值虧損，假設收購事項已於二零一四年一月一日完成，並經參考目標集團於二零一三年十二月三十一日之可識別資產及負債之公平淨值，如下所示：

收購事項產生之商譽按如下方式計算：

	千港元
代價之公平值(附註a)	1,747,500
減：於二零一四年一月一日已收購可識別資產及已承擔 負債之公平值(附註)	(1,105,292)
商譽	642,208

附註：

	千港元
於二零一四年一月一日目標集團有形資產淨值之賬面值	129,536
加：股東貸款(附註b)	45,063
物業、廠房及設備之公平值調整(附註c)	49,716
無形資產之公平值調整(附註d)	1,192,698
減：汽車協議項下汽車之賬面值(附註e)	(1,117)
按稅率25%估計對公平值調整對遞延稅項負債之影響 (附註f)	(310,604)
於二零一四年一月一日已收購可識別資產及已承擔負債	<u>1,105,292</u>

a) 代價按如下方式計算：

- (i) 60,000,000港元代價已以現金支付；
- (ii) 540,000,000港元代價將於完成收購事項時以現金支付；
- (iii) 根據香港財務報告準則第3號(經修訂)－業務合併，會計處理之收購法應當適用。股份權益票據代價為1,147,500,000港元，相當於1,500,000,000股代價股份於二零一四年一月一日之公平值。1,500,000,000股代價股份之公平值乃參考按除權基準供股之本公司普通股理論價格0.765港元而釐定，其根據於二零一三年十二月三十一日最後交易日於聯交所所報之已公佈收市價每股普通股份0.83港元，猶如收購事項已於二零一四年一月一日完成並須待於收購事項之完成日期落實後，方可作實。

b) 該調整指自賣方轉讓股東貸款約45,063,000港元予本公司。

c) 該調整指物業、廠房及設備之公平值調整約49,716,000港元，其參考美國評值編製之於二零一五年三月三十一日之估值而達致。

- d) 該調整指無形資產之公平值調整約1,192,698,000港元，其根據就購買價分配美國評值編製之於二零一五年三月三十一日目標物業之估值，並經計及營運資金淨額結餘、固定資產、應付稅項及遞延收益後達致。
- e) 該調整指按於二零一三年十二月三十一日之賬面值終止確認汽車。根據汽車協議，中國9號健康集團有權無限期免費使用以「北京北湖9號公司」名稱登記之汽車及相關汽車牌照。由於租期構成資產經濟年期之大部分，即使法定所有權未有轉讓，租賃仍獲分類為融資租賃，以及汽車之賬面值約1,117,000港元已自經擴大集團終止確認。
- f) 該調整指按適用稅率計算之遞延稅項調整310,604,000港元，其產生自物業、廠房及設備以及無形資產之公平值調整。

根據經擴大集團之會計政策及香港會計準則第36號資產減值之規定，至少每年或當任何事件發生或環境變化預示其賬面值可能無法收回時，對商譽進行減值測試。經擴大集團之業績或會受到減值虧損之影響，而不論商譽之可收回金額是否低於其賬面值。

本公司董事已根據香港會計準則第36號項下之規定對減值進行必要評估。經參考購買價分配評估，本公司董事認為商譽之可收回金額為約262,052,000港元。因此，約380,156,000港元之減值虧損已於截至二零一四年十二月三十一日止年度經擴大集團之未經審核備考綜合損益表內確認。該調整不會對經擴大集團構成持續影響。

16. 該調整反映現金流出，猶如收購事項已於二零一四年一月一日完成：

	千港元
收購事項之現金代價	600,000
減：目標集團持有之現金及現金等價物	<u>(13,792)</u>
收購事項產生之現金流出淨額：	<u><u>586,208</u></u>

該調整不會對經擴大集團構成持續影響。

17. 並無進行任何調整以反映經擴大集團於二零一四年十二月三十一日後之任何交易結果或所進行之其他交易。
18. 未經審核備考財務資料中人民幣與港元之兌換率為人民幣1元兌1.2698港元。

(II) 經擴大集團未經審核備考報表之函件

以下為永恒策略投資有限公司之申報會計師國衛會計師事務所有限公司(香港執業會計師)有關未經審核備考財務資料之報告全文，僅為載入本通函而編製。



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

香港
中環畢打街11號
置地廣場
告羅士打大廈31樓

獨立申報會計師就編製經擴大集團未經審核備考財務資料之鑑證報告

敬啟者：

吾等已就 貴公司董事對Eternity Investment Limited(永恒策略投資有限公司*)(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)編製之未經審核備考財務資料完成鑑證工作並出具報告，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括於二零一四年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合財務狀況表、截至二零一四年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合損益表、截至二零一四年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及截至二零一四年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合現金流量表以及 貴公司刊發日期為二零一五年八月三十一日之通函(「通函」)第191至209頁所載之相關附註。 貴公司董事用於編製未經審核備考財務資料之適用標準載於通函第191至209頁。

未經審核備考財務資料由 貴公司董事編製，以說明建議收購Smart Title Limited(「目標公司」)之全部已發行股本以及由目標公司所結欠之免息股東貸款之所有權益、利益及權利對 貴集團於二零一四年十二月三十一日之財務狀況及 貴集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之財務表現及現金流量可能造成之影響，猶如交易已分別於二零一四年十二月三十一日及二零一四年一月一日完成。在此過程中， 貴公司董事從 貴集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之財務報表中摘錄有關 貴集團財務狀況、財務表現及現金流量之資料，而上述財務資料已於核數師報告中公佈。

* 僅供識別

貴公司董事對未經審核備考財務資料之責任

貴公司董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29條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內」(「會計指引第7號」)，編製未經審核備考財務資料。

申報會計師之責任

吾等之責任乃根據上市規則第4.29(7)條之規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告。由吾等就於編製未經審核備考財務資料時所採用之任何財務資料而發出之任何報告，除對該等報告出具日期之報告收件人負責外，吾等概不承擔任何其他責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈之《香港鑑證業務準則》(「香港鑑證業務準則」)第3420號「就編製招股章程所載之備考財務資料作出報告之鑑證業務」執行工作。該準則要求申報會計師遵守職業道德規範並計劃及執行有關程序，以對貴公司董事是否根據上市規則第4.29條及參考香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製未經審核備考財務資料獲取合理保證。

就本委聘而言，吾等概無責任更新或重新出具就在編製未經審核備考財務資料時所使用之任何歷史財務資料而發出之任何報告或意見，且在本委聘過程中，吾等亦不對在編製未經審核備考財務資料時所採用之財務資料進行審核或審閱。

投資通函所載未經審核備考財務資料僅為說明某一重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料之影響，猶如該事件或交易已在為說明用途而選擇之較早日期發生。因此，吾等概不保證於二零一四年十二月三十一日或二零一四年一月一日進行之事件或交易之實際結果與所呈列者相同。

就備考未經審核財務資料是否已按照適用標準適當編製之合理保證之鑑證業務，涉及實施程序以評估 貴公司董事為編製備考未經審核財務資料時所用之適用標準是否為呈列該事件或交易直接造成之重大影響提供合理依據，並須就以下事項獲取充分適當之證據：

- 相關未經審核備考調整是否已適當地按照該等標準編製；及
- 未經審核備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料作出之適當調整。

所選定之程序取決於申報會計師之判斷，並考慮申報會計師對 貴集團之性質、與編製備考未經審核財務資料有關之事件或交易以及其他相關業務情況之了解。

本委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體呈列方式。

吾等相信，吾等獲取之證據充分適當，為發表意見提供了基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 已按所列基準妥善編製未經審核備考財務資料；
- (b) 有關基準與 貴公司之會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)條披露之未經審核備考財務資料而言，該等調整屬適當。

此 致

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

列位董事 台照

國衛會計師事務所有限公司

執業會計師

余智發

執業證書編號：P05467

香港

謹啟

二零一五年八月三十一日

* 僅供識別

以下為獨立物業估值師美國評值有限公司就「北湖9號俱樂部」及建議發展項目於二零一五年三月三十一日之估值而編製之估值報告全文，以供載入本通函。

American Appraisal China Limited
13/F, On Hing Building
1 On Hing Terrace, Central, Hong Kong
美國評值有限公司
香港中環安慶台一號安慶大廈13樓
Tel +852 2511 5200 / Fax +852 2511 9626

Leading / Thinking / Performing



本所參考編號：14/2446

敬啟者：

根據永恒策略投資有限公司（「永恒策略」、「貴公司」或「客戶」）與美國評值有限公司（「美國評值」）於二零一四年十一月二十五日訂立之委聘協議之條款、條件及目的，我們已完成對於i)「北湖9號俱樂部」；及ii)一幅佔地580畝且毗鄰「北湖9號俱樂部」之土地上蓋別墅酒店及高端酒店公寓之建議項目之100%權益之估值分析（「估值」）。就 貴公司股東之資料，我們亦已獲得指示根據本函件所載述之資產租賃協議（如適用）審查北湖9號俱樂部之使用價值計量，以根據按其所要求之市值回報之租金收入之貼現現金流進行減值測試（「租賃收入估值」）。

我們明瞭， 貴公司擬收購上述現時由中國9號健康產業有限公司（「中國9號健康」）持有之權益（「目標業務」）。估值之編製乃截至二零一五年三月三十一日（「估值日期」）為止，並使用由 貴公司管理層（「管理層」）提供之假設及資料。

我們明瞭， 貴公司在經我們同意之下，將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」）之規定，在致股東及聯交所之通函內披露本函件。

此報告確定所評值之資產、描述工作範圍、陳述估值基準、訂明關鍵資料及假設、解釋所採用之估值方法、以及呈列我們之估值結論。在編製報告時，我們將基本遵從國際評估準則理事會（「國際評估準則理事會」）所推薦之國際估值準則（「國際估值準則」）。本函件擬僅概述並呈列美國評值在構思估值意見時所採用之數據、理由、主要假設及分析。與此有關之支持文件已保留在我們之工作文件內。

估值用途及情況分析

貴公司擬收購目標業務之最終控股公司Smart Title Limited（「**Smart Title**」或「**目標公司**」）之100%股本權益（「**交易**」）。根據上市規則第14章，交易構成永恒策略之一項非常重大之收購事項，故須於向 貴公司股東派發之通函內納入一份有關目標業務之估值報告。

在構思我們之意見時，經客戶許可及同意，我們依賴 貴公司所提供完整、準確及公平呈列之營運及財務資料、業務計劃及財務預測。由於將於一幅佔地580畝且毗鄰「北湖9號俱樂部」之土地上蓋別墅酒店及高端酒店公寓之建議項目仍在建設當中，並無往績記錄，故其公平值乃以業務計劃及財務預測中所採納之各種假設為基準。倘任何該等假設或事實出現變動，我們之公平值結論則會出現不同結果。

估值之擬定用途是提供遵守上市規則之基礎。最終交易（如發生）及相應收購價應為交易各方磋商之結果。我們之估值僅構成客戶參考資料之一部份，而釐定目標公司之公平值及收購價乃為客戶之全部責任。我們分析之結果不應詮釋為公正意見、有關償付能力之意見或投資推薦建議。我們之估值報告除既定用途之外，不應作其他用途，亦不應由第三方使用。該等第三方應對財務預測及相關假設自行展開調查及進行獨立評估。我們概不就任何內容對任何第三方承擔責任或負債。

估值基準

我們已按市值基準以繼續使用為前提對目標業務進行評值。根據國際估值準則市值界定為自願買方與自願賣方在不受任何強迫及合理知悉所有相關事實之情況下預期交換一間公司之估計金額；除非終止業務或銷售其資產將取得更大投資回報，買賣雙方考慮持續經營現有業務。

市值通常被詮釋為作會計處理之公平值，界定為市場參與者於計量日期在有序交易中出售一項資產所收取之價格或轉讓一項負債所支付之價格。

根據香港會計準則（「香港會計準則」）所定義，使用價值為預計將由資產或現金產生單位產生之未來現金流之現值，並且為除公平值以外釐定長期資產之可回收金額之兩項指標之一。

有關目標公司之描述

目標公司為一家於英屬處女群島成立之有限公司，並為一家投資控股公司。目標公司及其附屬公司（「目標集團」）透過管理「北湖9號俱樂部」主要從事提供休閒度假及養生服務。目標集團擁有之主要資產如下：

- 於截至二零五一年十二月三十一日止期間建設及運營「北湖9號俱樂部」設施之權利；及
- 於截至二零六二年一月三十日止期間發展及經營一幅佔地580畝且毗鄰「北湖9號俱樂部」之土地之權利。

目標集團並不擁有「北湖9號俱樂部」經營所在土地（「俱樂部土地」）以及面積約580畝（相當於約387,000平方米）並鄰近俱樂部土地之土地（「標的土地」）之土地使用權。根據一系列合約安排，目標集團享有發展及經營俱樂部土地及標的土地之合約權利，分別直至二零五一年十二月三十一日及二零六二年一月三十日。就相關合約安排及中國法律顧問之意見之詳情，請參閱寄發予股東之通函內「有關目標集團之資料」一節。

目標業務之描述

北湖9號俱樂部(「高爾夫俱樂部」)

「北湖9號俱樂部」鄰近北京市中心，是一個專屬會員制豪華高爾夫俱樂部及度假村，包括一個18洞高爾夫球場、發球練習設施、主題餐廳及咖啡廳等。

於過往數年，「北湖9號俱樂部」之收益主要來自會籍銷售、高爾夫球場及主題餐廳業務。截至二零一四年十二月，會所共有超過480名會員，而根據管理層目前估計，其最多可為約1,200名會員服務。作為北京最大會所之一，「北湖9號俱樂部」向高端客戶提供高爾夫球場及度假住宅。二零一四年之平均入會費約為人民幣1,000,000元。除向會員提供50%之綠化費優惠外，該會所向使用高爾夫及娛樂設施之會員及非會員按同樣標準收費。

於二零一五年十二月三十一日屆滿後，「北湖9號俱樂部」須將俱樂部設施之擁有權轉讓予對方。根據協定條款，「北湖9號俱樂部」須向出租人就俱樂部土地支付年費人民幣4,000,000元作為租金費用。有關年費每五年上調5%。截至二零一四年十二月三十一日止年度，「北湖9號俱樂部」錄得之收益及淨利潤分別約為人民幣87,600,000元及人民幣2,300,000元。

一幅佔地580畝且毗鄰「北湖9號俱樂部」之土地上蓋別墅酒店及高端酒店公寓之建議項目(「建議項目」)

建議項目位於北京朝陽區且毗鄰「北湖9號俱樂部」，建議項目擬發展成為i)一個低密度豪華別墅酒店群，總建築面積約為55,000平方米，及(ii)總建築面積約為25,000平方米之高端酒店公寓綜合建築。

根據 貴公司之業務計劃，建議項目將分三期建設。第一期發展涉及興建九棟別墅酒店，已於二零一三年八月動工並已基本竣工。第二期發展包括額外興建20至30棟別墅酒店，預期將於二零一五年第三季度動工並於二零一六年第二季度竣工。第三期豪華高端酒店公寓綜合建築之發展預期將於二零一六年第三季度動工並於二零一七年第二季度竣工。

憑藉發展及經營標的土地之權利，以及基於 貴公司提供之業務計劃，所有別墅及酒店公寓將以酒店或服務公寓形式運營，作中短期租賃。同時，根據協定條款，目標集團須向出租人支付年費人民幣6,000,000元作為預定年度分派。有關年費每五年上調10%。

財務回顧

「北湖9號俱樂部」

我們已獲提供「北湖9號俱樂部」截至二零一四年十二月三十一日止四個年度之財務報表，概述如下：

人民幣千元 (除非另有指定)	二零一一 財年	二零一二 財年	二零一三 財年	二零一四 財年
收入	153,956	135,990	112,002	87,625
息稅前盈利 (「息稅前盈利」)	49,738	57,250	13,127	1,129
息稅前利潤率	32.3%	42.1%	11.7%	1.3%
資產淨值	63,767	107,268	119,005	121,296

高爾夫俱樂部將入會費由二零一一年之平均人民幣1,200,000元上調至二零一二年之人民幣1,600,000元，而新會員由二零一一年之39名減少至二零一二年之11名。通過提供入會費之若干折扣，二零一三年新會員人數達23名。於二零一四年，高爾夫俱樂部錄得17名新會員，平均預約價進一步下跌至約人民幣1,000,000元。由於中國營商環境充滿挑戰，食品及飲料之收入由二零一一年之人民幣45,000,000元大幅下降至二零一四年之人民幣11,000,000元。整體而言，總收入由二零一一年之人民幣154,000,000元下降至二零一二年之人民幣136,000,000元，並進一步下降至二零一三年之人民幣112,000,000元及二零一四之人民幣88,000,000元。

於過往四年，由於總收入下降，而多項經營成本及開支(如折舊、租費、員工成本及維護費用等)之性質相對固定，因此，息稅前盈利由二零一一年之人民幣50,000,000元下降至二零一四年之人民幣1,000,000元。就息稅前利潤率而言，其由二零一一年之32%下降至二零一四年之1.3%。

由於無重大業務擴張，固定資產之賬面淨值隨折舊進度而逐步減少。概無任何負債。由於會所業務之性質，並不要求大量應收賬款或存貨。過往數年出現了流動負債淨值。長期負債主要包括遞延收入(指將於估計使用年期內被攤銷之會籍費用銷售額)。

建議項目

我們已獲提供建議項目截至二零一四年十二月三十一日止三個年度之財務報表以及截至二零一五年三月三十一日止期間之管理賬目。

由於建議項目仍在建設當中，財務報表內並無錄得收入且大部分直接成本開支與應付出租人之年費有關。資產負債表內所示之主要資產包括在建工程金額人民幣72,200,000元，而於估值日期建議項目第一期之未付建設成本為約人民幣30,700,000元。

經濟展望

為評估國家經濟整體狀況而審閱之主要變動因素包括國內生產總值(GDP)之當前水平及變動、匯率及通脹率。在編製本展望時，縱覽中國(目標公司展開業務交易的國家)之經濟至關重要。以下經濟討論摘自Economic Intelligence Unit(「EIU」)於二零一五年三月刊發之「中國：國家展望」(China: Country outlook)。

經濟增長

二零一四年經濟增長步幅略微放緩至7.4%，而EIU預期二零一五年將進一步下降至7.2%。就對通脹之降溫效果而論，全球石油價格回落之影響將支持家庭實際收入增長，從而有助於鞏固私人消費之增長。這亦給予中國人民銀行(PBC，中央銀行)降低利率之空間。投資增度將繼續減慢，由二零一四年之估計7.2%趨緩至二零一五年之6.9%。然而，物業市場之溫和回暖以及扶持性的財政政策將為投資增長提供支持。

通脹

全球石油價格急劇下跌導致平均消費價格通脹由二零一四年之2.1%下降至二零一五年之1.2%，乃由於全球石油價格對地方食品及運輸成本產生巨大影響。此將進一步導致源自於中國工業與物業行業產能過剩之通脹存在下行壓力。EIU預期年度通脹率於二零一六至一九年將溫和增長至平均為2.8%，原因是產能過剩將透過緊縮的財政政策得到抑制以及全球石油價格上升。

匯率

於二零一五年，預期人民幣兌美元將走弱，自一九九四年以來首次按年平均基準貶值。政府不大可能迫使貨幣貶值；反而，這一趨勢將由市場驅動。中國的財政當局仍然承諾從長期而言減少匯率干預，因為這與政策目標緊密相聯，如重塑經濟平衡及人民幣國際化。EIU預測貨幣將於二零一六年至二零一七年反彈，於二零一八年至一九年將再次貶值，因為經常性賬戶轉向虧絀。於二零一四年三月，人民幣兌美元之每日交易區間由1%放寬至2%。二零一五年至一九年可能進一步放寬，但中國人民銀行將繼續干預以抑制波動，這意味著此區間的全面寬幅極少會被利用。由於未來五年貨幣之價值將接近市場釐定之水平，因此將出現更大的日常波動，包括貶值及升值的反復。

行業概覽

下文行業討論分別摘自Datamonitor於二零一四年四月發佈的《中國酒店及汽車旅館業》(Hotels and Motels in China)、Emerging Markets District於二零一四年一月發佈的《中國旅遊業，二零一三年下半年》(China Tourism Industry, 2H 2013)、中國旅遊飯店協會與浩華管理顧問公司於二零一四年九月發佈的《2014中國飯店業務統計報告》、香港利比有限公司於二零一五年三月發佈的Quarterly Construction Cost Update、Ken Research於二零一四年七月發佈的《中國高爾夫行業前瞻至二零一八年—受高爾夫球場數量及高爾夫人數不斷攀升推動》(China Golf Industry Outlook to 2018 - Steered by Rising Number of Golf Courses and Golfer's Population)以及管理層提供的可行性研究報告。

中華人民共和國(「中國」)旅遊行業概覽

中國國內遊客的人數於二零零六年至二零一二年間由人民幣13.9億元增長至人民幣29.6億元，年復合增長率為13.4%。於同期，中國旅遊收入由人民幣0.89萬億元擴大至人民幣2.59萬億元，年復合增長率為19.5%。

於二零一二年，中國入境遊客為13.2億人次，較上年下降2.2%。另一方面，旅遊外匯收入增長3.2%至500億美元。外國遊客的長距離輸送為最大收入分部(34.5%)。購物(22.3%)及住宿(10.4%)連同長距離輸送的收入佔到二零一二年遊客旅遊收入總額的約三分之二。

中國高爾夫行業概覽

於過去十年，就業務模式及分銷平臺而論，中國的高爾夫設備及裝備市場結構已發生改變。中國的高爾夫設備及裝備(包括高爾夫俱樂部、高爾夫球及高爾夫相關配件)市場近年來已迅速擴展。國內整體GDP的增長、收入水平攀升以及愈來愈多富裕銷售者消費偏好的轉變，刺激國內高爾夫設備需求的增長。在政府支持、高爾夫協會以及體育項目的推廣(如面向公眾的高爾夫)、中國高爾夫球手日益在國際高爾夫賽事中獲得認可、全球媒體報道以及經濟的快速增長，成為過去幾年中國高爾夫設備及裝備強勁增長的主要驅動因素。

據觀察，於過去數年，中國高爾夫設備及裝備市場處於增長階段並已進入快速擴張期，二零零八年至二零一三年年復合增長率為9.7%。於中國29個省份中，北京是中國最著名的高爾夫設備及裝備市場，其次是上海市、廣州市、浙江及江蘇等城市。事實上，作為中國的首都，眾多富裕人群、官員及公司經理居住在北京。此外，北京在中國擁有最多數目的高爾夫球場。於二零一三年，就中國的18洞高爾夫設施分佈而論，北京地區佔到11.5%的份額。

然而，儘管有此等發展及增長，由於各種高爾夫品牌之間之廣泛競爭，中國的高爾夫設備及裝備市場仍然充滿挑戰。消費者獲提供豐富多樣的產品供選擇，因此給予彼等機會對價格、質量及設計進行比較。因此，市場內僅具備顯著差異化特徵的產品能夠迎合高爾夫球手及消費者的需求。市場內一些知名高爾夫品牌包括TaylorMade-Adidas Golf、Titleist、Callaway、Honma、Mizuno、XXIO、Nike、Srixon、Ping、Cleveland、Adams Golf、Maruman、Wilson Staff及Macgregor。截至二零一三年，TaylorMade-Adidas Golf於中國整個高爾夫設備及裝備市場佔據市場領導地位。龐大的高爾夫產品系列及持續的研發努力，以及在大眾當中的知名度，成為TaylorMade在中國處於主導地位的關鍵因素。

未來，預期高爾夫設備及裝備市場於未來五年將溫和增長。國內高爾夫設備及裝備收入將於二零一八年達到16億美元。Callaway的發言人曾表示：「中國高爾夫設備及裝備市場於未來五年不會快速增長，然而，高爾夫球手的人數預期將增長。此外，預期市場競爭將愈加激烈，因為大量高爾夫品牌正在該國擴展其業務。」因此，於二零一三年至二零一八年間，整體高爾夫設備及裝備市場預期將持續增長，年復合增長率為10.8%，與上個五年的市場增長趨勢類似。諸如高爾夫球場發展、高爾夫從業人員增加以及可支配收入增加等各種因素將成為直至二零一八年中國高爾夫設備及裝備增長之主要因素。

中國酒店和汽車旅館行業概覽

二零一三年，中國酒店及汽車旅館行業總收入為701億美元，反映二零零九至二零一三年期間的年複合增長率為14.9%。該行業的表現預期將減速，二零一三至二零一八年五年期間的年複合增長率預期為12.3%，該增長率有望推動該行業總產值於二零一五年底達到1,249億美元。

酒店及汽車旅館行業由大型國際公司主導，彼等於彼此之間以及與大量小型獨立公司為市場份額展開劇烈競爭。在酒店及汽車旅館行業內，轉換成本可以忽略不計以及單純的價格競爭不再是成功的關鍵所在，品牌認知度以及創新有助於吸引新顧客以及回頭生意。買方包括公司及休閒客戶。私人租賃形式的新替代品，可以通過Airbnb及FlipKey等網上服務廣泛獲得，成為行業的潛在威脅。全球化是行業內重要的關鍵推動因素之一，新興及發展中的市場提供巨大機遇；然而，該擴張亦涉及部署各種業務策略以應對文化及監管差異，導致產生額外成本。

經參考《2011中國飯店業務統計報告》及Quarterly Construction Cost Update，中國五星級酒店總體入住率、息稅折舊及攤銷前利潤率及建築成本摘要如下：

表1 — 入住率、利潤率及平均建築成本

	北京	上海	中國
i) 二零一三年五星級酒店入住率及利潤率(附註1)			
酒店樣本總數	54	56	444
入住率	65.6%	60.3%	55.7%
息稅折舊及攤銷前利潤率	37.2%	33.2%	31%
ii) 建築成本指標(附註2)			
二零一四年第四季每平方米建築成本(人民幣)			
房屋(高檔次)	4,650 – 6,400	4,500 – 6,300	不適用
五星級酒店	12,700 -16,900	12,600 – 16,600	不適用

附註1：資料來源自中國旅遊飯店協會(「中國旅遊飯店協會」)與浩華管理顧問公司聯合發佈的《2014中國飯店業務統計報告》。中國旅遊飯店協會是一個按自願原則組成的全國性非營利組織，擁有2,700名會員，包括中國本地酒店、酒店管理公司、供應商及相關行業實體。浩華管理顧問公司是國富浩華國際(一間綜合性專業會計及管理諮詢公司)旗下的管理諮詢公司。

附註2：資料來源自香港利比有限公司發佈的Quarterly Construction Cost Update，該公司為一間國際性的專業建築工料測量師事務所。

資料來源及關鍵假設

我們已就目標集團之歷史、「北湖9號俱樂部」之背景、發展及經營俱樂部土地及標的土地之合約權利以及建議項目之前景與管理層進行討論，並已於二零一四年十二月初進行過實地視察。作為盡職審查的一部份，我們分析經濟前景、行業概覽及競爭環境，以瞭解供需狀況。於評估管理層所提供之財務預測（「財務預測」）之基準時，我們亦進行研究，並分析可資比較公司、審閱若干財務數據、營運統計數值及其他相關文件。我們認為，管理層提供之財務預測及假設乃經審慎周詳考慮後編製。於適當時，亦採用我們於估值盡職審查過程中獲得的最新資料。此外，我們已對管理層向我們所提供關於目標集團未來營運之財務預測中所載之預計經營及成本數據作出若干調整。

如估值之擬定用途所述，我們分析之結果不應詮釋為公正意見、有關償付能力之意見或投資推薦建議。目標業務之標示價值乃採用管理層提供之假設計算得出。於考慮我們的分析時，我們已參考或審閱以下主要文件及數據：

- 管理層編製之財務預測
- 「北湖9號俱樂部」於截至二零一一年十二月三十一日、二零一二年十二月三十一日、二零一三年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日止年度以及自二零一五年一月一日至二零一五年三月三十一日三個月期間之財務報表
- 建議項目於截至二零一二年十二月三十一日、二零一三年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日止年度以及自二零一五年一月一日至二零一五年三月三十一日三個月期間之財務報表
- 日期為二零零五年十二月二十日之合作建設及經營協議副本
- 日期為二零一二年三月二十六日之合作建設及經營協議之補充協議副本
- 日期為二零一二年一月三十日之北湖合作協議副本

- 有關將標的土地之合作期限由二零四八年五月三十一日延長至二零六二年一月三十日之日期為二零一四年七月二十二日之協議副本
- 「北湖9號俱樂部」之歷史收入、收入成本及經營開支細目表
- 會員名單、會員費及相關攤銷收入細目表
- 建議項目一期已產生的建設成本細目表
- 獨立獲取之其他行業報告

我們假設我們於估值過程中獲取之數據連同 貴公司提供予我們之意見及聲明均屬真實及準確，因此不予獨立核查而採納，惟本報告另行明確闡述者除外。我們並無理由懷疑曾遺漏任何重大事實，亦不知悉有任何事實或情況導致我們所獲提供之資料、意見及聲明不真實、不準確或有誤導。我們在構思估值意見時，已考慮以下主要因素：

- 目標業務之發展階段；
- 目標業務之歷史成本、當前財務狀況；
- 管理層提供之財務預測；
- 中國經濟展望及影響目標業務之行業之特定競爭環境；
- 目標業務有關之一般法律及監管事宜；
- 目標業務之一般營運風險；
- 目標業務管理團隊之經驗。

由於目標業務經營所在之環境不斷變化，已設定若干假設以達致我們之估值結論。於估值中採納之關鍵假設如下：

- 預期中國之政治、法律及經濟狀況概無重大變動；
- 酒店行業之法規監管情況及市場狀況將跟隨現行市場的期望而發展；
- 中國現行稅法將不會出現重大變動；
- 目標集團將不會因能取得融資與否或因任何其他政策或監管風險而受到限制；
- 匯率及利率將與現行匯率及利率無重大不同；及
- 目標集團將保留合資格管理人員、關鍵人員及技術員以支持其持續經營。

估值方法概覽

在評估企業權益或資產淨值時，不論多樣性、位置或技術複雜程度來說，有三種基本估值方法。這三種方法一般稱之為成本法、收益法及市場法。在正常情況下，評值師有責任考慮所有三種方法，須一併考慮該三種方法，蓋因當中任何一種甚至乎所有方法均可以提供可靠之估值。

成本法乃按重建或重置有關財產之成本減實質損耗及功能性與經濟陳舊所引致之折舊（倘存在及可量度）而確定價值。當所評估資產缺乏既有可用市場或應佔個別可識別現金流量時，成本法可能被視為顯示該等資產持續最可靠估值之指標。

收益法將所有權之預計定期利益轉換為價值指標。此法乃基於一項原則，即知情買家就財產所支付之金額不會高於在相同風險下同一或相若財產預計未來利益（收益）之現時價值。

市場法則考慮最近就類似資產所支付之價格，並就指標市價作出調整，以反映所評估資產相比市場可資比較資產之狀況及用途。當所評估資產具備既有可用市場，則可按市場法進行評估。

為達致我們的估值意見，我們已考慮三種公認估值方法：成本法、市場法及收益法。雖然成本法適用於達致若干目的，但由於成本法不能取得業務之未來盈利潛力，故一般不被視為適用於持續經營業務的估值。因此，在本估值中並無運用成本法。

在會員制會所業中，由於會所業務價值主要受惠於發展新會員、會員費及會所可容納人數等若干因素，行業內企業就作出投資決定而最常使用之方法為現值淨額(現值淨額)分析／貼現現金流(貼現現金流)分析。鑑於上述因素與發展階段、使用率、地點、收入確認及服務差異化密切相關，會所可能無法進行整個行業的直接比較，且應用市場法亦不可行。因此，我們認為，「北湖9號俱樂部」的企業價值分析應採用收益法。

為評估建議項目，因為其處於建設當中且先前並無經營，故於形成我們的意見時，我們採用收益法編製此次估值分析。

我們認為，基於上述緣由，獲准就使用不同估值法以達致估值結論而言偏離國際估值準則及僅採用收益法並且就即將使用該項建議不會提供得出但不可靠的指標市價。管理層認為，就披露而言，收益法得出的市價可被視為充分合理，其進一步認同作為合理核查所物色之市場比較對象。管理層亦充分瞭解我們的工作範圍。

收益法

收益法之貼現現金流法用於評估目標業務。該方法明確確認，一項投資之現值須以預計收取未來經濟利益(如定期收入、成本節約或銷售所得款項)為前提。估值指標按反映市場流動回報需求及特定投資中固有風險之比率由貼現未來現金流淨額計算出現值。貼現現金流分析乃基於目標業務應佔未來自由現金流出現的時間，而不涉及應用規定按應計基準及配合原則確認收支的會計政策。由於貼現現金流法是一種現金流概念，而會計政策注重應計制，因貼現現金流法應考慮未來現金流出現的時間，故在正常情況下，出於簡化之故，我們不會應用貼現現金流法之會計政策。

「北湖9號俱樂部」

收益

收益主要來自會籍銷售、高爾夫球場收益及主題餐廳。餘下部分來自銷售商品以及VIP房間的租金收入。根據下列主要假設，預計以現金流為基準之收益將由二零一四年之人民幣87,600,000元逐步增至二零一八年之人民幣144,000,000元，年複合增長率（「年複合增長率」）為13%。此增幅將主要由於會籍快速增長，並較二零一四年至二零一八年的中國酒店和汽車旅館行業價值的年複合增長率4.2%為高。於貼現現金流分析中，我們考慮收取時的收益時間值，而非按應計基準計算的收入。

- 會員費

會員費內的入會費包括首次登記費及年費。所收取的入會費在貼現現金流分析中被視作現金流入，並根據現有會員的過往使用模式作遞延及確認為收入以計算所得稅。由於附近新建別墅，預期二零一五年至二零一九年各年將有45名新會員。在此之後，預期將有30名新會員。根據管理層，新建別墅可以吸引更多人使用高爾夫設施，從而將完成更多交叉銷售。會籍將於二零三六年達到最高人數1,200名。入會費將每四年增長8%。年費的計算方式為上一年的會員人數乘以單位年費。該單位年費預期將按3%增長，直到會員達到1,200人的年度。

會員數目及會籍費用的預測載列如下：

	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二一年
會員(截至年度)	481	526	571	616	661	706	736	766
新會員		45	45	45	45	45	30	30
增長率		9%	9%	8%	7%	7%	4%	4%

	二零二二年	二零二三年	二零二四年	二零二五年	二零二六年	二零二七年	二零二八年	二零二九年
會員(截至年度)	796	826	856	886	916	946	976	1,006
新會員	30	30	30	30	30	30	30	30
增長率	4%	4%	4%	4%	3%	3%	3%	3%

	二零 三零年	二零 三一年	二零 三二年	二零 三三年	二零 三四年	二零 三五年	二零 三六年	二零 三七年
會員(截至年度)	1,036	1,066	1,096	1,126	1,156	1,186	1,200	1,200
新會員	30	30	30	30	30	30	14	0
增長率	3%	3%	3%	3%	3%	3%	1%	0%

會籍費

人民幣千元	二零 一四年	二零 一五年	二零 一六年	二零 一七年	二零 一八年	二零 一九年	二零 二零年	二零 二一年
入會費	991	1,382	1,382	1,382	1,382	1,493	1,493	1,493
年費	8.1	8.4	8.6	8.9	9.1	9.4	9.7	10.0

人民幣千元	二零 二二年	二零 二三年	二零 二四年	二零 二五年	二零 二六年	二零 二七年	二零 二八年	二零 二九年
入會費	1,493	1,612	1,612	1,612	1,612	1,741	1,741	1,741
年費	10.3	10.6	10.9	11.2	11.6	11.9	12.3	12.6

人民幣千元	二零 三零年	二零 三一年	二零 三二年	二零 三三年	二零 三四年	二零 三五年	二零 三六年	二零 三七年
入會費	1,741	1,881	1,881	1,881	1,881	2,031	2,031	2,031
年費	13.0	13.4	13.8	14.2	14.7	15.1	15.6	15.4

- 高爾夫球場收益

高爾夫球場收益包括果嶺費、球僮費、球車費及練習場費。高爾夫收費將按3%增長且按會員人數計算，直至會員達到1,200人的年度。就其他而言，該等收費均將按每年約3%增長，直至會員達到1,200人的年度。

- 主題餐廳

高爾夫俱樂部的主題餐廳為北京的高端客戶提供高級餐飲服務。管理層預計，來自主題餐廳的收益將每年增長3%且按會員人數計算，直至會員達到1,200人的年度。

毛利

收益成本包括營業稅、餐飲、租賃開支、折舊、材料損耗及薪金。隨著收益增加，預計總體毛利率將上升，因為除餐飲成本外，銷售成本的其他主要組成部分(如折舊)大致不變，增幅遠較收入增幅(如經營租約租金每五年增長5%)為低，或按與中國預期通脹率一致的增幅增長。因此，收益整體增長率較銷售成本整體增長率為高，帶動毛利率的增長趨勢。預計高爾夫俱樂部的毛利率(二零一四年至二零三七年平均為57.6%)將高於過往五年可資比較公司之中位數25.3%，但與過往三年之歷史範圍45%至66%相符。

就餐飲而言，彼等預期與二零一四年保持相同的利潤率。就租賃開支而言，該數額乃根據於二零零五年十二月訂立的合作建設及經營協議估算。根據協議條款，年經營租賃付款每五年增加5%。折舊開支乃根據高爾夫俱樂部之過往記錄及折舊政策估算。營業稅按銷售額之5%計算。

營運開支

運開支包括一般行政項目、廣告開支、折舊、攤銷及保養資本開支。由於預計大部分項目開支年增幅為3%，與預期中國通脹率一致，預計自二零一五年至二零三七年間整體營運開支佔收益的百分比介乎25.3%至34.7%，令扣除利息及稅項前利潤率由二零一四年的1.3%上升至二零三七年的23%。

營業稅及所得稅

高爾夫俱樂部在貼現現金流分析中已採用行業標準營業稅及所得稅政策。

資本開支

管理層認為，須於預測期內就房屋、建築物及高爾夫球場撥付之資本開支屬微不足道。

營運資金

俱樂部會所業務之屬性並不要求大量應收賬款或存貨。營運負債淨額於高爾夫俱樂部之往績記錄進行觀察。因此，管理層並無預測任何營運資金。

建議項目

收益

經參考北京高端酒店之平均房價及入住率，假設建議項目於本年度內每平方米每日費率為人民幣55元，年入住率為60%（已考慮年內之季節性因素）。由於預期中國將出現通脹，假設租金年增長率為3%。該增長率符合自Bloomberg下載之未來五年消費者價格指數之預測。

營業稅、物業稅及所得稅

貼現現金流分析應用行業標準營業稅及所得稅政策。

營運開支及扣除息稅折舊及攤銷前利潤

營運開支包括土地使用權費、一般行政開支、薪金、折舊及經常開支等。就土地使用權付款而言，根據北湖合作協議估計之金額為每年人民幣6,000,000元，每五年增加10%。由於缺乏任何往績記錄作為參考，故管理層假設建議項目可取得與同行一樣之營運業績，即扣除息稅折舊及攤銷前利潤率約為收益之35%，與「行業概覽」一節表1所示北京五星級酒店樣本之結果37.2%一致。

資本開支

根據當前經營計劃，管理層假設總投資成本約為人民幣998,700,000元，包括建設別墅及高端酒店之人民幣960,000,000元及建造花園及綠化景觀之人民幣38,700,000元。由於一期建設已基本完成，已作出進度付款及餘下投資成本將為約人民幣921,400,000元。

總面積為387,000平方米之標的土地上擬建造之計劃總建築面積為80,000平方米，建設別墅及花園之最初平均成本將分別約為每平方米人民幣12,000元及人民幣100元，與「行業概覽」一節所述高端住宅及五星級酒店之範圍及於二零一三年十一月公佈的深圳建築工程價格信息所示的花園建設每平方米單位成本人民幣70元一致。

與 貴公司之建設計劃一致，餘下投資成本將自二零一五年至二零一七年支付。自二零一八年起，資本開支將接近用於一般維護之最初投資成本之年度折舊開支。鑒於營運期較長(直至二零六一年)，假設資本開支之年增長率為3%。

營運資金

酒店或服務式公寓業務之性質並不要求大量應收賬款或存貨。可比較公司之往績記錄或行業統計數字均存在營運負債淨額。因此，管理層並無預測營運資金。

貼現率

將年度淨現金流量折現為現值之比率乃以估計之資本加權平均成本(「資本加權平均成本」)為基礎，當中包括股本成本及債務，並根據資本結構當中各資本來源之比例加權計算。

資本加權平均成本之計算方法：

$$\text{資本加權平均成本} = K_e * (E_q/IC) + K_d * (D/IC)$$

其中：

K_e = 股本成本

E_q = 股本

IC = 投資資本(股本加所有帶息債務)

K_d = 稅後債務成本

D = 債務

由於高爾夫俱樂部全屬股本融資及建議項目仍處於初期階段，我們在釐定估值的貼現率時，僅考慮股本成本。估值之股本成本乃運用資本資產定價模式（「資本資產定價模式」）計算得出。資本資產定價模式是估計股本成本之最常用工具。資本資產定價模式中，股本成本乃由無風險比率加計量系統風險之線型函數（「貝他值」）乘以一般股市溢價而釐定。於估計貝他值時，我們已觀察從事高爾夫球場及酒店業務之若干可資比較之上市公司相對整體股市指數之股價變動。

由於中國並無進行高爾夫球場運營之上市公司，故我們已按盡力及公正之甄選基準物色到以下四傢具有充足經營歷史之可資比較公司。

「北湖9號俱樂部」

可資比較公司	彭博代號
Accordia Golf Co Ltd	2131 JP
PGM Holdings KK	2466 JP
SRI Sports Ltd	7825 JP
ClubCorp Holdings Inc	MYCC US

由於高爾夫俱樂部之收入規模以及與可資比較公司相比其過往盈利高度波動，因此我們已進一步加入6%的非系統風險溢價。

就建議項目而言，我們已就此採納兩項標準選擇可資比較公司：(i)從事酒店業務但並不擁有酒店物業所有權之中國公司，及(ii)提供高端酒店服務之國際公司。我們採納該等標準之考慮因素是目標集團並不擁有標的土地之所有權，且建議項目之目標顧客或定位在服務、收費、發展成本、低密度特點及周邊綠化環境而言，均與該等國際公司類似。採用上述選擇標準後，僅由第一批可資比較公司計算得出用以計量系統風險之股本成本約為10.2%，與本估值中所採納之比例10.8%（未計及該項目特有之風險）比較並無重大差異。因此，下文所載之所選可資比較公司之系統風險一般視為與建議項目相同。

建議項目

可資比較公司	彭博代號
如家酒店集團	HMN US
漢庭連鎖酒店	HTHT US
7天連鎖酒店集團	SVN US
香格里拉(亞洲)有限公司	69HK
文華東方國際有限公司	MAND SP
洲際酒店集團	IHG LN
Hyatt Hotels Corp	H US
萬豪國際集團	MAR US
香港上海大酒店有限公司	45 HK
匯賢產業信託	87001 HK

鑒於單一位置營運之投資承受不可分散風險，例如建議項目處於早期發展階段，貴公司管理團隊之經驗，品牌知名度低於可資比較公司，而且為達到業界水平之入住率及財務預測所採用之利潤率需要一個提升期，但建議項目位置獨特，毗鄰高爾夫球場，會產生一定協同效應，有利於獲得收入來源，從而降低營運風險，因此股本成本亦主觀地加上該項目特有之風險溢價2.5%。規模溢價一般不適用於處於發展中的物業，後者更多地受地點驅動，而非業務之可擴展性及協同效應。

經考慮上述高爾夫俱樂部及建議項目之整體非多元化風險後，項目特有風險溢價已經判斷後分別評定為6%及2.5%。倘項目特有風險溢價因方法不同而改變，則目標業務之貼現率(資本加權平均成本)及所示市值將有所差異。市值結論之相關影響已於下文「敏感度分析」一節說明。

估計股本成本之計算方法如下：

$$K_e = R_f + ERP \times \text{Beta} + \text{Alpha}$$

其中：

K_e	= 所需之權益回報	高爾夫俱樂部	建議項目	
R_f	= 無風險回報率	= 4.22%	4.22%	Rf乃基於二零二零年到期之中國政府長期債券於估值日期之收益率。
β	= 貝他值	= 0.48	0.86	貝他值乃用作衡量行業風險與綜合市場之間的關係。該值乃基於經選擇可資比較公司之貝他值而得出。
ERP	= 權益風險溢價	= 7.64%	7.64%	ERP乃指市場預期回報(Rm)超出無風險利率(Rf)之部份，或以美元權益風險溢價6.2%為基礎(摘自Ibboston Report)並加上中國市場系統風險(參考當地市場指數與標普500指數比較之波幅得出)。
Alpha	= 項目特有風險溢價	= 6%	2.5%	指單一公司投資及早期發展階段所承受之不可分散風險。

綜上所述，我們經分析後認為，14%及13%之貼現率分別對「北湖9號俱樂部」及建議項目之估值乃屬適當。

缺乏市場流通性折讓(「缺乏市場流通性折讓」)

市場流通性之概念乃關於所有權權益之流通性，即擁有人如選擇所有權權益時相關權益變現之快慢及難易度。缺乏市場流通性折讓反映出私人公司之股份並無即時市場。與上市公司類似權益相比，私人公司所有權權益通常缺乏市場流通性。因此，非上市公司之股票一般亦較上市公司同類股票之價值為低。鑒於將於標的土地上發展之物業有出售限制，因此應考慮持續經營業務與可自由轉讓土地比較而言之缺乏市場流通性折讓。

在本評估中，我們採納期權定價模型估計缺乏市場流通性折讓，因為該模型可考慮流動性事件之時間及與波動性有關之風險因素等。倘一名持有人持有受限制或缺乏市場流通性股份，該持有人可買入類似股份之平價認沽期權，以對沖相關股份之目前市價。因此，認沽期權之購買成本接近缺乏市場流通性之折讓。在正常情況下，估值日期距預計流動性事件越遠，或期權期間之波幅越大，則認沽期權之價值越高，從而引申缺乏市場流通性折讓越高。

採用期權定價法後，本估值採用之缺乏市場流通性折讓為15%。

超額資產

截至估值日期，由於「北湖9號俱樂部」為目標集團之唯一運營實體，目標集團之現金結餘總額已被視為超額現金用以推導「北湖9號俱樂部」之企業價值。此外，應付利得稅之現值已扣減用於推導股權價值。根據管理層，應付利得稅通過會計處理(七年)中會籍認購之攤銷與中國稅項(截至二零五一年)之差額得出。同時已考慮應付利得稅之時間價值。

與市場可資比較對象之對賬

「北湖9號俱樂部」

通過貼現現金流法計算之高爾夫俱樂部之結論價值(按人民幣329,000,000元之企業價值(「企業價值」)與於二零一五年人民幣22,260,000元之息稅折舊攤銷前盈利(「息稅折舊及攤銷前」)得出)指示，企業價值／息稅折舊及攤銷前之倍數為約14.8倍。鑒於將盈利提升至歷史水平之潛力以及高爾夫俱樂部之利用不足，隱含估值倍數乃處於按少數基準物色之可資比較上市公司之企業價值／息稅折舊及攤銷前之高端。

指引公司	彭博代號	企業價值／ 息稅折舊及 攤銷前 二零一五年
Accordia Golf Co Ltd	2131 JP	15.95
PGM Holdings KK	2466 JP	不適用
Dunlop Sports Co Ltd	7825 JP	不適用
ClubCorp Holdings Inc	MYCC US	9.21

建議項目

通過收益法指示發展項目於估值日期之市值為人民幣891,000,000元加未來建設成本人民幣921,400,000元(按於完成建設時建議項目之估計未來價值每平方米人民幣23,000元達致)。我們已對四個地方之已出租豪華別墅之可比較市場租金(現時約為每月每平方米人民幣160元至人民幣220元)進行獨立研究。得出之建議項目(倘全部出租)之預期年度總租金收益率將介乎8.3%至11.5%，有關比率可與回報率或一般市場參與者之「臨界報酬率」合理比較。

敏感度分析

作為估值之一部份，我們已就按收益法釐定之價值指標之敏感度作出分析。我們已測試高爾夫俱樂部價值對折現率(資本加權平均成本)、二零一五年至二零一九年年度新會員、每四年會籍認購之增幅，以及建議項目價值對折現率(資本加權平均成本)、日均房價、入住率及息稅折舊及攤銷前利潤率之變動之敏感度分析。結果呈列如下：

「北湖9號俱樂部」

(人民幣千元)

資本加權平均成本	二零一五年至二零一九年年度新會員				
	30	40	45	50	60
12%	274,000	325,000	347,000	370,000	412,000
13%	251,000	300,000	323,000	345,000	388,000
14%	231,000	279,000	302,000	324,000	366,000
15%	214,000	261,000	283,000	305,000	347,000
16%	199,000	245,000	267,000	288,000	330,000

(人民幣千元)

資本加權平均成本	每四年會籍認購之增幅				
	3%	5%	8%	10%	12%
12%	319,000	330,000	347,000	359,000	371,000
13%	297,000	307,000	323,000	334,000	345,000
14%	278,000	287,000	302,000	312,000	322,000
15%	261,000	270,000	283,000	293,000	302,000
16%	246,000	254,000	267,000	276,000	285,000

建議項目

(人民幣千元)

資本加權平均成本	日均房價(人民幣元/平方米)				
	40	45	50	55	60
11%	834,000	1,052,000	1,270,000	1,488,000	1,706,000
12%	674,000	868,000	1,062,000	1,256,000	1,450,000
13%	543,000	717,000	891,000	1,065,000	1,239,000
14%	434,000	592,000	749,000	907,000	1,065,000
15%	342,000	485,000	629,000	773,000	916,000

(人民幣千元)

資本加權平均成本	入住率				
	50%	55%	60%	65%	70%
11%	907,000	1,088,000	1,270,000	1,452,000	1,633,000
12%	739,000	900,000	1,062,000	1,224,000	1,385,000
13%	601,000	746,000	891,000	1,036,000	1,181,000
14%	487,000	618,000	749,000	881,000	1,012,000
15%	390,000	509,000	629,000	749,000	868,000

(人民幣千元)

資本加權平均成本	息稅折舊及攤銷前利潤率				
	25%	30%	35%	40%	45%
11%	647,000	959,000	1,270,000	1,581,000	1,893,000
12%	508,000	785,000	1,062,000	1,339,000	1,616,000
13%	393,000	642,000	891,000	1,140,000	1,388,000
14%	299,000	524,000	749,000	975,000	1,200,000
15%	219,000	424,000	629,000	834,000	1,039,000

租賃收入估值

於收購完成後，由中國9號健康之間接全資附屬公司之分公司(「承租人」)須按應付 貴公司之固定租金收入出租就北湖9號俱樂部之資產，初步租賃期為二十年，可按承租人酌情決定進一步續期至二零五一年十二月三十一日(「俱樂部租賃協議」)。

北湖9號俱樂部之使用價值計量主要用作減值測試並基於根據俱樂部租賃協議所協定之租金收入加現金餘額折讓率9%之利息收入計算。首五年之總租金為人民幣90,000,000元並將於隨後各五個年度期間增加30%至人民幣117,000,000元、人民幣152,100,000元及人民幣197,730,000元。初步租賃期二十年後，預期經營現金流之現值將於俱樂部租賃協議終止後採納及考量為北湖9號俱樂部之剩餘價值。

估值結論

根據上述調查及分析，我們認為i)「北湖9號俱樂部」及ii)一幅佔地580畝且毗鄰「北湖9號俱樂部」之土地上蓋別墅酒店及高端酒店公寓之建議項目於估值日期之市值，按以下所載金額合理呈列。

	市值 (人民幣千元)
截至二零一五年三月三十一日	
i) 「北湖9號俱樂部」	302,000
ii) 一幅佔地580畝且毗鄰「北湖9號俱樂部」之土地上蓋別墅酒店 及高端酒店公寓之建議項目	891,000

基於租賃收入估值，我們認為就減值測試之目的而言，北湖9號俱樂部之使用價值約人民幣350,000,000元乃經合理呈列。

本估值結論依賴公認之估值程序及慣例。該等程序及慣例依賴大量假設及考慮眾多不確定因素，而有關假設及不確定因素無法簡單量化或確定。

由於事件及情況經常未能如預期般發生，因此我們對 貴公司估計錄得之任何財務業績概不提供保證；實際及預期業績之差異可能屬重大；能否錄得預期業績取決於管理層之行動、計劃及假設。

我們並無就所評值物業之業權或任何負債進行調查。

我們謹此證明，我們並無於 貴公司或所報告價值中擁有任何現時或預期權益。

此 致

香港
干諾道中168-200號
信德中心西座
3811室
Etenity Investment Limited
永恒策略投資有限公司*

列位董事 台照

代表
美國評值有限公司
高級副總裁兼董事
李成安
謹啟

二零一五年八月三十一日

附註：

李先生就合營企業、併購及公開上市提供企業及無形資產估值服務方面擁有逾十五年之經驗，彼為英國特許公認會計師公會之資深會員、美國評估師協會之認可高級評值師及美國特許財務分析師。本次估值由李先生作為項目負責人監督編製，黃麗寧女士及Kenneth Kei先生提供了大量專業援助。黃女士為英國特許公認會計師公會之資深會員及美國特許財務分析師。Kenneth Kei先生為美國特許財務分析師及金融風險管理師。彼等就財務報告、企業重組及併購相關工作提供企業及無形資產估值服務方面擁有逾六年之經驗。

* 僅供識別

以下為本公司申報會計師及註冊會計師國衛會計師事務所有限公司編製之函件全文，乃為載入本通函而編製。



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

香港
中環
畢打街11號置地廣場
告羅士打大廈31樓

就「北湖9號俱樂部」及建議發展項目之估值計算貼現未來估計現金流之報告

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

我們已審核貼現未來估計現金流之計算，而該等計算乃對「北湖9號俱樂部」及一幅佔地580畝且毗鄰「北湖9號俱樂部」之土地上蓋別墅酒店及高端酒店公寓之建議項目進行估值(「估值」)之基礎，有關估值已由美國評值有限公司於二零一五年八月三十一日編製。估值乃基於貼現未來估計現金流，而根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第14.61條，估值被視為盈利預測，且將載入Eternity Investment Limited(永恒策略投資有限公司*)(「貴公司」)刊發日期為二零一五年八月三十一日涉及收購Smart Title Limited(「目標公司」，連同其附屬公司「目標集團」)之全部股權之通函(「通函」)內，

董事對貼現未來估計現金流之責任

貴公司董事負責根據董事所釐定的基準及假設(「該等假設」)編製貼現未來估計現金流。該責任包括進行與編製貼現未來估計現金流以供估值相關之適當程序及採納適當之編製基準，以及作出在有關情況下屬合理之估計。

* 僅供識別

申報會計師之責任

我們之責任乃根據上市規則第14.62(2)條之規定，對編製估值所依據之貼現未來估計現金流之計算是否準確發表意見，並僅向閣下(作為整體)報告，且不作任何其他用途。我們不會就本報告內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

我們按照香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則第3000號「審核或審閱過往財務資料以外之核證委聘」進行委聘工作。該準則規定我們須遵從道德操守，並計劃及進行核證委聘工作，以合理保證貼現未來估計現金流之計算是否與該等假設貫徹一致。我們之工作並不構成對目標集團之任何估值。

由於估值與貼現未來估計現金流有關，故於編製時並無採納貴公司之任何會計政策。該等假設包括有關未來事件及管理層行動性質屬假定的假設，該等事件及行動可能會亦可能不會發生，故未能按與過往業績相同之方式予以確認及核實。即使所預期之事件及行動會發生，實際結果仍很可能與估值有所出入，甚或截然不同。因此，吾等並無就該等假設是否合理有效而進行審閱、審議或進行任何工作，亦不就此發表任何意見。

意見

根據上述各項，吾等認為，就計算而言，貼現未來估計現金流在所有重大方面均已根據該等假設妥為編製。

國衛會計師事務所有限公司

執業會計師

余智發

執業證書編號：P05467

香港

謹啟

二零一五年八月三十一日

以下為浩德融資有限公司編製之函件全文，乃為載入本通函而編製。

浩德融資有限公司

香港中環
永和街21號

敬啟者：

我們謹此提述美國評值有限公司就「北湖9號俱樂部」及建議發展項目編製之估值(「估值」)，該估值載列於本通函附錄五之估值報告(「估值報告」)。誠如估值報告所述，估值乃基於永恒策略提供之業務計劃及財務預測(「預測」)使用貼現現金流法編製。根據上市規則第14.61條，預測構成溢利預測。

估值已由董事根據目標集團截至二零一四年十二月三十一日止三個年度之經審核綜合業績以及預測(有關(i)「北湖9號俱樂部」自二零一五年一月一日至二零一五年十二月三十一日期間之業務計劃及財務預測及(ii)建議發展項目自二零一五年一月一日至二零一六年十二月三十一日期間之業務計劃及財務預測)而編製。

我們已審閱估值所依據之預測(閣下作為董事須對預測負責)，並且已與閣下及美國評值有限公司就閣下提供之資料及文件進行討論，該等資料及文件構成編製預測所依據之部分基準及假設。我們亦已考慮國衛會計師事務所有限公司就編製預測所依據之會計政策及計算方法致閣下之函件(如通函附錄六所載)。

基於以上所述，我們已信納預測(閣下身為貴公司董事須對此負全責)乃經審慎周詳查詢後始行作出。

此 致

香港
干諾道中168-200號
信德中心西座
3811室
Etenity Investment Limited
永恒策略投資有限公司*

列位董事 台照

代表
浩德融資有限公司
執行董事
曾憲沛
謹啟

二零一五年八月三十一日

* 僅供識別

1. 責任聲明

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

2. 股本

本公司(i)於最後實際可行日期；及(ii)緊隨交易事項及建議分派完成後之法定及已發行股本如下：

(a) 假設自最後實際可行日期至建議分派記錄日期本公司概無配發及發行或購回股份：

(i) 於最後實際可行日期

法定：		港元
<u>10,000,000,000</u>	股股份	<u>100,000,000.00</u>
已發行及繳足：		港元
<u>1,180,006,486</u>	股股份	<u>11,800,064.86</u>

(ii) 緊隨交易事項及建議分派完成後

法定：		港元
<u>10,000,000,000</u>	股股份	<u>100,000,000.00</u>
已發行及繳足：		港元
1,180,006,486	股股份	11,800,064.86
<u>1,500,000,000</u>	股永恒策略代價股份	<u>15,000,000.00</u>
<u>2,680,006,486</u>	股股份	<u>26,800,064.86</u>

- (b) 假設自最後實際可行日期至建議分派記錄日期，所有永恒策略購股權股份均獲配發及發行而本公司概無配發、發行或購回其他股份及：

(i) 於最後實際可行日期

法定：		港元
<u>10,000,000,000</u>	股股份	<u>100,000,000.00</u>
已發行及繳足：		港元
<u>1,180,006,486</u>	股股份	<u>11,800,064.86</u>

(ii) 緊隨交易事項及建議分派完成後

法定：		港元
<u>10,000,000,000</u>	股股份	<u>100,000,000.00</u>
已發行及繳足：		港元
1,180,006,486	股股份	11,800,064.86
4,130,204	股永恒策略購股權股份	41,302.04
<u>1,500,000,000</u>	股永恒策略代價股份	<u>15,000,000.00</u>
<u>2,684,136,690</u>	股股份	<u>26,841,366.90</u>

股份以聯交所為第一上市市場。概無部分股份於或將於任何其他證券交易所上市。

3. 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

董事姓名	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	1	由受控制公司 持有	211,416,000	17.92%
張國偉先生	1	由受控制公司 持有	211,416,000	17.92%
張國勳先生	1	由受控制公司 持有	211,416,000	17.92%
陳健華先生		實益擁有人	6,319,500	0.54%

附註：

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

b. 永恒策略購股權

董事姓名	身份	持有永恒策略 購股權數目	相關股份數目
李雄偉先生	實益擁有人	1,001	1,001
陳健華先生	實益擁有人	1,001	1,001

4. 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
Twin Success	1	實益擁有人	211,416,000	17.92%
Silver Pacific International Limited	1及2	由受控制公司持有	211,416,000	17.92%
Silver Pacific Development Limited	1及3	由受控制公司持有	211,416,000	17.92%
李雄偉先生	1及2	由受控制公司持有	211,416,000	17.92%
張國偉先生	1及3	由受控制公司持有	211,416,000	17.92%
張國勳先生	1及3	由受控制公司持有	211,416,000	17.92%
Asia Vest Partners VII Limited	4	由受控制公司持有	129,412,174	9.95%
Asia Vest Partners X Limited	4	由受控制公司持有	129,412,174	9.95%
Asia Vest Partners Limited	4	由受控制公司持有	129,412,174	9.95%

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
南國熙先生	4	由受控制公司持有	129,412,174	9.95%

附註：

1. Twin Success由Silver Pacific International Limited及Silver Pacific Development Limited分別擁有50%。
2. Silver Pacific International Limited由李雄偉先生全資擁有。
3. Silver Pacific Development Limited由張國偉先生及張國勳先生分別擁有50%。
4. 所持已發行股份數目及佔本公司已發行股本之概約百分比乃基於有關股東於二零零七年九月四日向本公司提交之權益披露通知。

b. 永恒策略購股權

股東名稱	身份	持有永恒策略 購股權數目	相關股份數目
李雄偉先生	實益擁有人	1,001	1,001

c. 於股份之衍生工具

股東名稱	附註	身份	衍生 工具數目 (實物交收)	相關股份數目
賣方	1	其他	1,500,000,000	1,500,000,000
中國9號健康	1	由受控制公司 持有	1,500,000,000	1,500,000,000

附註：

1. 賣方由中國9號健康全資擁有。

5. 董事於合約及資產之權益

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

於最後實際可行日期,董事概無於本集團任何成員公司自二零一四年十二月三十一日(即本集團編製最近期刊發經審核綜合賬目之日期)以來所購買、出售或租用或本集團任何成員公司擬購買、出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

6. 競爭權益

除(i)李雄偉先生、張國偉先生及張國勳先生(均為執行董事)透過彼等於Twin Success之實益權益而於民生國際有限公司(於聯交所主板以股份代號:938上市,從事物業發展、銷售及租賃)已發行股本中擁有約16.13%間接權益;及(ii)李雄偉先生及張國偉先生為民生國際有限公司之執行董事外,於最後實際可行日期,董事或(就彼等所知)彼等各自之聯繫人士概無擁有與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之任何業務或權益,與本集團亦無任何其他利益衝突。

7. 訴訟

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

- (a) 於二零一零年四月十五日,China Finance在高等法院二零一零年第526號訴訟中就未能向China Finance支付為數25,000,000港元之服務費向Rexdale提出申索。由於Lafe Corporation Limited已承諾彌償並令本集團免受因申索而產生或與此有關之任何及一切損失、申索、損害賠償、罰款、訴訟、要求、法律程序、判決及成本,故並無就該申索於本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表計提撥備。

- (b) 於二零一四年三月二十日，董事會宣佈，本公司獲悉嘉域集團有限公司(清盤中)、沈仁諾(作為嘉域集團有限公司之共同及個別臨時清盤人)、霍義禹(作為嘉域集團有限公司之共同及個別臨時清盤人)及65間其他公司作為原告人在高等法院二零一四年第9號訴訟中向25名被告人，當中包括本公司之全資附屬公司One Synergy發出傳訊令狀。於最後實際可行日期，One Synergy尚未獲送達令狀。

該訴訟指稱(其中包括)One Synergy須就收取The Grande Properties Ltd(現稱為Rexdale)之股份，作為法律構定之受託人及／或透過衡平法補償及／或作為知情收受人交出溢利及／或復還及／或損害賠償及／或因在知情下或不誠實協助多名被告人違反信託及／或違反受信責任及／或因One Synergy與原告人進行的交易於其他情況下可予撤銷(將被撤銷)、無效、非法或違法，向原告人負上法律責任。

本公司之全資附屬公司Riche (BVI) Limited根據日期為二零一一年五月二十五日之買賣協議協議向獨立第三方Vartan Holdings Limited收購Adelio Holdings Limited (One Synergy之控股公司)之全部已發行股本。One Synergy根據協議向Lafe Corporation Limited(其中一名被告人)收購Rexdale之全部已發行股本。Rexdale之全部已發行股本由The Grande (Nominess) Ltd.(其中一名原告人)及The Grand Limited於二零零七年六月二十九日或前後出售予Lafe Corporation Limited。Rexdale之主要資產為觀塘物業。觀塘物業於二零一三年七月由Rexdale出售予獨立第三方泛禧有限公司。

One Synergy已就令狀尋求法律顧問之意見，並獲建議對原告人於上述訴訟中提出之申索作出抗辯。法律顧問表示，根據現有證據，協議並無任何不尋常之處，及One Synergy並不會明確或經推定為獲悉原告人所指稱其前董事及／或管理人員之違規及／或欺詐行為，且One Synergy不應對原告人申索之任何部分負上法律責任，並已作出充分及有效之抗辯。

- (c) 於二零一五年一月二十三日，EDS接獲沈先生(原告)針對EDS(被告)發出之高等法院二零一五年第200號傳訊令狀，內容關於以下申索：
- (i) 駁回簡易判決；
 - (ii) 沈先生因彼於簡易判決被判敗訴而蒙受之損失及損害；
 - (iii) 對所有簡易判決頒佈文件透露命令；
 - (iv) 頒令支付應付沈先生之所有金額，連同按原訟法院根據高等法院條例視為合理之利率及時間計算之利息；
 - (v) 成本；及
 - (vi) 進一步或其他濟助。
- (d) 於二零一五年三月三十日，EDS接獲由沈先生就有關高等法院二零一零年第200號訴訟提出之香港高等法院申索書。
- (e) EDS已於二零一五年五月十九日於原訟法庭針對沈先生(作為第一被告人)、E IN International Group Limited(作為第二被告人)、E IN Properties Limited(作為第三被告人)及Grand Fill Enterprise Limited(作為第四被告人)展開法律程序(其中包括)下列寬免以收回簡易判決下的判決債務：
- (i) 沈先生於第二被告人、第三被告人及第四被告人所有股份或持股量(「沈先生之股份」，已押記予EDS作為受收益人)中的權益在並無原訟法庭的進一步指示下按拍賣或公開拍賣的形式以合理可得最佳價格出售；
 - (ii) EDS的律師將委任代理進行沈先生之股份銷售，以按拍賣或公開拍賣形式出售沈先生之股份；

- (iii) 沈先生或原訟法庭之案務主任簽立必需契據或文件以使上文(i)及(ii)段所述的出售生效；
 - (iv) EDS將應用出售沈先生之股份的銷售所得款項作(1)支付為使上述出售生效的成本及開支；(2)支付法律訴訟的成本；(3)支付簡易判決下的判決債務(連同利息)；及(4)向沈先生或原訟法庭或根據原訟法庭的指示支付餘額(如有)；
 - (v) 補充或代替上文第(i)、(ii)及(iii)段，委任接管人以(i)接管沈先生由沈先生之股份衍生及／或產生的溢利、收入、利益、權益及／或資產；及／或(ii)接收及／或變現沈先生之股份，目的為支付簡易判決下的判決債務(連同利息)；及
 - (vi) 向本公司支付法律訴訟的成本。
- (f) 於二零一五年六月九日，EDS已於原訟法庭針對沈先生(作為第一被告人)、永隆銀行有限公司(作為第二被告人)及恒生銀行有限公司(作為第三被告人)展開法律程序(其中包括)下列寬免以收回簡易判決下的判決債務：
- (i) 沈先生於位於(1)新界沙田九肚山路1至7號伯樂居4座(「第一物業」)；(2)新界沙田丈量約份第171約地段第838號九肚徑1號地下(「第二物業」)；及(3)新界沙田丈量約份第171約地段839號九肚徑1號地下(「第三物業」)(統稱「該等物業」，已押記予EDS作為受收益人)之物業及／或土地中的權益在並無原訟法庭的進一步指示下按拍賣或公開拍賣的形式以合理可得最佳價格出售；
 - (ii) EDS的律師將委任代理進行該等物業銷售，以按拍賣或公開拍賣形式出售該等物業；
 - (iii) 沈先生或原訟法庭之案務主任簽立必需契據或文件以使上文(i)及(ii)段所述的出售生效；

- (iv) EDS將應用出售第一物業的銷售所得款項作(1)支付為使上述出售生效的成本及開支；(2)支付法律訴訟的成本；(3)支付結欠恒生銀行有限公司的未償還債務(作為第一物業按揭的抵押)；(4)支付簡易判決下結欠EDS的判決債務(連同利息)；及(5)向沈先生或原訴法庭或根據原訴法庭的指示支付餘額(如有)；
- (v) EDS將應用出售第二物業及第三物業的銷售所得款項作(1)支付為使上述出售生效的成本及開支；(2)支付法律訴訟的成本；(3)支付結欠永隆銀行有限公司的未償還債務(作為第二物業及第三物業按揭的抵押及第二法定押記)；(iv)支付簡易判決下結欠EDS的未判決債務(連同利息)；及(v)向沈先生或原訴法庭或根據原訴法庭的指示支付餘額(如有)；
- (vi) 補充或代替上文第(i)、(ii)及(iii)段，委任接管人以接管沈先生分佔由該等物業產生的任何租金、收入及／或溢利；
- (vii) 執行根據原訴法庭認為合適的有關進一步及／或其他指示；及
- (viii) 向EDS支付法律訴訟的成本。

8. 服務合約

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

9. 專家及同意書

以下為本通函中收錄其意見及建議之專家之資格：

名稱	資格
國衛會計師事務所有限公司	香港執業會計師
浩德融資	根據證券及期貨條例可進行第4類(就證券提供意見)、第6類(就企業融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動之持牌法團
美國評值有限公司	獨立估值師

國衛會計師事務所有限公司、浩德融資及美國評值有限公司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。

10. 專家之權益

於最後實際可行日期，國衛會計師事務所有限公司、浩德融資及美國評值有限公司各自：

- (a) 概無於本集團任何成員公司自二零一四年十二月三十一日(即本集團編製最近期刊發經審核綜合賬目之日期)以來所購買、出售或租用或本集團任何成員公司擬購買、出售或租用之任何資產中擁有直接或間接權益；及
- (b) 概無於本集團任何成員公司中擁有任何股權；或擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券之任何權利(不論可否依法強制執行)。

11. 其他事項

- (a) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda，而本公司之總辦事處及主要營業地點則位於香港干諾道中168-200號信德中心西座3811室。
- (b) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳標準有限公司，其辦事處位於香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓。
- (c) 本公司之公司秘書陳健華先生為香港會計師公會會員、澳洲會計師公會之高級會員及中國註冊會計師協會之非執業會員。彼持有加拿大渥太華大學之工商管理學士學位及澳洲新南威爾斯大學之專業會計商學碩士學位。

12. 重大合約

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

- (a) 本公司之全資附屬公司永恒財務集團有限公司(「永恒財務」)與包銷商於二零一三年十月三日之配售協議，據此，永恒財務已有條件地同意透過包銷商按盡力基準以每股0.135港元之價格向獨立投資者配售1,136,363,636股中國星股份；
- (b) 本公司之全資附屬公司New Cove Limited(「New Cove」)與EDS於二零一三年十月三十日訂立之延期函件，內容有關將日期為二零一三年三月二十一日之有條件認購協議之最後期限由二零一三年十月三十一日延期至二零一四年六月三十日；

- (c) 於二零一三年十一月五日，永恒財務已不可撤回地向中國星及包銷商承諾：
(i)直至二零一三年十一月二十五日(即中國星於二零一三年十一月五日公佈釐定公開發售權利之記錄日期)營業時間結束為止，不會行使本金額225,000,000港元之可換股債券附帶之換股權；及(ii)於二零一三年十一月五日(即包銷協議日期起至記錄日期為止)，以永恒財務名義登記並由永恒財務實益擁有本金額為225,000,000港元之可換股債券將會繼續以永恒財務名義登記並由永恒財務實益擁有；
- (d) 永恒財務、中國星、包銷商及Heung Wah Keung Family Endowment Limited於二零一三年十一月十八日訂立之補充協議，內容有關中國星於二零一三年十一月五日所公佈將公開發售之記錄日期由二零一三年十一月二十五日更改至二零一三年十二月三十一日；
- (e) 本公司與中國星於二零一三年十二月三十一日訂立之補充協議，內容有關根據日期為二零一一年一月二十一日之有條件認購協議(經日期分別為二零一一年三月二十八日及二零一二年六月二十九日之補充協議修訂及補充)將由中國星發行之300,000,000港元之第二批可換股債券之認購事項之完成日期由二零一三年十二月三十一日進一步延期至二零一五年十二月三十一日；
- (f) 本公司與包銷商於二零一四年二月二十日訂立之配售協議，據此，本公司已有條件地同意透過包銷商按盡力基準以每股股份0.78港元之價格向不少於六名獨立投資者配售最多91,000,000股新股份；
- (g) Riche (BVI) Limited(作為買方)與董事張國勳先生(作為賣方)於二零一四年四月一日訂立之有條件買賣協議，內容有關收購Thought Diamond International Limited之全部已發行股本及其欠付之股東貸款，代價為286,102,297港元；
- (h) Riche (BVI) Limited與張國勳先生於二零一四年四月二十五日訂立之修訂契據，內容有關修訂及修改二零一四年四月買賣協議之若干條款及日期為二零一四年四月一日之有條件買賣協議之代價；
- (i) Riche (BVI) Limited(作為賣方)與吳卓徽先生(作為買方)於二零一四年五月三十日訂立之有條件買賣協議，內容有關以代價2,000,000港元買賣Rich Daily Group Limited之全部已發行股本；

- (j) New Cove於二零一四年六月二十五日向EDS及包銷商作出之不可撤回承諾(i) EDS於二零一四年六月二十五日所公佈於公開發售之截止過戶期開始前將由EDS發行之本金額25,000,000港元之可換股債券轉換為25,000,000股EDS股份；(ii)於公開發售之記錄日期前不將本金額15,000,000港元之可換股債券餘額轉換為15,000,000股新EDS股份；(iii)根據公開發售認購或促使認購根據其配額將獲配發之12,500,000股新EDS股份；及(iv)於公開發售之最後接納時間前提交涉及12,500,000股新EDS股份之申請表格連同於首次過戶時即獲兌現之適當股款；
- (k) EDS與包銷商訂立之日期為二零一四年八月十五日之配售協議，據此，EDS已有條件同意透過包銷商按盡力基準以每股EDS股份3.15港元之價格向不少於六名獨立投資者配售最多2,620,000股新EDS股份；
- (l) Riche (BVI) Limited與張國勳先生於二零一四年九月十九日訂立之修訂契據，內容有關日期為二零一四年四月一日之有條件買賣協議(經日期為二零一四年四月二十五日之修訂契據修訂及修改)之最後截止日期由二零一四年九月三十日延長至二零一四年十月三十一日；
- (m) 買賣協議；
- (n) 本公司之全資附屬公司Victory Peace Holdings Limited(作為買方)與一名獨立第三方(作為賣方)訂立之日期為二零一五年二月十一日之有條件買賣協議，內容有關按代價197,757,000港元買賣一間於聯交所創業板上市之公司之約74.63%已發行股本，該買賣已通過日期為二零一五年五月十九日之終止協議予以終止；
- (o) EDS(作為發行人)及興航有限公司、Goldenland Mining & Investment Limited、Silver Empire Holding Limited、Truly Elite Limited、High Aim Global Limited及First Bonus International Limited(作為認購人)訂立之日期為二零一五年二月十七日之認購協議，內容有關建議以EDS股份／可換股優先股之認購價每股0.4港元認購345,000,000股新EDS股份及30,000,000股EDS股本中每股面值0.10港元之新可換股優先股；

- (p) 本公司、Goldenland Mining & Investment Limited、Silver Empire Holding Limited、Truly Elite Limited、High Aim Global Limited及First Bonus International Limited向興航有限公司作出之日期為二零一五年二月十七日之承諾契據，承諾不會接受包銷商代表興航有限公司作出之無條件強制性現金要約，以按要約價每股EDS股份4.07港元收購EDS所有已發行股份（興航有限公司及其一致行動之人士擁有或以同意收購之EDS股份除外）；
- (q) 本公司、賣方及中國9號健康就修訂俱樂部租賃協議之格式以及買賣協議所付股份權益票據而訂立之日期為二零一五年三月三十日之補充協議；
- (r) 包銷協議；
- (s) Victory Peace Holdings Limited與獨立第三方訂立日期為二零一五年五月十九日之終止協議，以終止日期為二零一五年二月十一日之有條件買賣協議；
- (t) 本公司與包銷商訂立之日期為二零一五年五月二十日之修訂契據，內容有關修訂包銷協議之若干釋義；
- (u) 本公司（作為買方）與中國9號健康（作為賣方）於二零一五年六月八日訂立具法律約束力之函件協議，內容有關買賣一間聯交所主板上市公司之12,196,000股股份，代價為298,800,000港元；
- (v) 本公司、賣方及中國9號健康於二零一五年六月十二日訂立之補充協議，內容有關將買賣協議之最後截止日期延期；
- (w) 本公司與中國9號健康於二零一五年六月十八日就終止日期為二零一五年六月八日之具法律約束力函件協議訂立之終止函件協議；
- (x) EDS、興航有限公司、Goldenland Mining & Investment Limited、Silver Empire Holding Limited、Truly Elite Limited、High Aim Global Limited及First Bonus International Limited於二零一五年六月十九日訂立之補充協議，內容有關延長日期為二零一五年二月十七日之有條件認購協議之最後截止日期；及

- (y) EDS、興航有限公司、Goldenland Mining & Investment Limited、Silver Empire Holding Limited、Truly Elite Limited、High Aim Global Limited及First Bonus International Limited於二零一五年八月二十八日訂立之補充協議，內容有關進一步延長日期為二零一五年二月十七日之有條件認購協議之最後截止日期。

13. 未來股息安排

概無有關豁免或同意豁免未來股息之安排。

14. 佣金、折扣、經紀或其他特別條款

除包銷協議外，就發行或出售本集團任何成員公司之任何股本，自二零一四年十二月三十日（編製本公司最近期刊發之經審核賬目之日期）以來並無已授予之佣金、折扣、經紀或其他特別條款。

15. 備查文件

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

- (a) 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- (b) 本公司截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止財政年度之年報；
- (c) 本通函附錄二所載之目標集團之會計師報告；
- (d) 國衛會計師事務所有限公司就經擴大集團之未經審核備考財務資料發出之函件，其全文載於本通函附錄四；
- (e) 美國評值有限公司編製之有關「北湖9號俱樂部」及建議發展項目之估值報告，其全文載於本通函附錄五；
- (f) 國衛會計師事務所有限公司就最終估值發出之函件，其全文載於本通函附錄六；

- (g) 浩德融資就最終估值發出之函件，其全文載於本通函附錄七；
- (h) 本附錄「專家及同意書」一段所述專家之書面同意書；
- (i) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；
- (j) 美國評值有限公司就位於俱樂部土地及標的土地之物業之估值報告，其文本載於本通函附錄十；
- (k) 本公司日期為二零一五年六月二十六日有關永恆策略供股之通函；
- (l) 本公司日期為二零一五年七月二十九日有關永恆策略供股之招股章程；及
- (m) 本通函。

董事

董事詳情

姓名

執行董事

李雄偉先生
(主席兼行政總裁)

張國偉先生

陳健華先生

張國勳先生

獨立非執行董事

尹成志先生

吳向仁先生

黃德銓先生

全體董事之業務地址均位於香港干諾道中168-200號信德中心西座3811室。

執行董事

李雄偉先生，現年47歲，分別於二零一零年一月十八日及二零一零年二月一日獲委任為執行董事及董事會主席。彼亦同時擔任本公司行政總裁。李先生負責本集團整體策略計劃之發展及管理。彼擁有超過13年企業管理、投資及業務發展之豐富經驗。彼曾於二零零一年九月二十八日至二零零五年十月十三日期間擔任執行董事。於二零零二年，彼擔任香港上市公司商會有限公司之董事，該商會之工作為促進其成員公司(乃香港及中國之上市公司)間之互動合作。彼亦於本公司之附屬公司擔任董事職務。李先生亦為本公司之主要股東(定義見證券及期貨條例第XV部)Twin Success之董事。李先生於二零一四年四月十日獲委任為21控股有限公司(一間於聯交所主板上市之公司，股份代號：1003)之主席兼執行董事。彼亦自二零一五年六月二十六日起獲委任為民生國際有限公司(一間於聯交所主板上市之公司，股份代號：938)之執行董事。

張國偉先生，現年49歲，於二零一一年二月一日獲委任為執行董事。張先生負責監督本集團之業務發展。彼於企業融資領域及證券業擁有逾25年經驗。彼持有英國蘭卡斯特大學會計及財務碩士學位。彼亦於本公司若干附屬公司及非上市聯營公司擔任董事職務。張先生亦為本公司之主要股東(定義見證券及期貨條例第XV部)Twin Success之董事。彼亦自二零一五年六月二十六日起獲委任為民生國際有限公司(一間於聯交所主板上市之公司，股份代號：938)之執行董事。張先生為執行董事張國勳先生之兄長。

陳健華先生，現年52歲，於二零一零年一月十八日獲委任為本公司執行董事。陳先生負責本集團之財務管理，與及EDS之整體運作和管理(EDS乃一間於聯交所創業板上市之公司，股份代號：8176，並為本公司持有70.18%之附屬公司)。彼擁有逾26年會計及財務監控之經驗。彼為香港會計師公會之會員、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。陳先生亦於本公司兩間附屬公司擔任董事職務。彼為本公司及本公司若干附屬公司之公司秘書。陳先生於二零一四年八月五日獲委任為EDS之執行董事，並於二零一五年一月十九日獲委任為EDS之董事會主席、授權代表、監察主任、特別調查委員會主席、薪酬委員會以及提名委員會成員。

張國勳先生，現年48歲，於二零一一年八月三十一日獲委任為非執行董事，並於二零一四九月十八日獲調任為執行董事。張先生負責本集團設計及銷售珠寶業務之整體管理。彼於本公司三間附屬公司擔任董事職務。張先生於建築界擁有逾23年工作經驗。彼為香港建築師學會會員、澳洲皇家建築師學會會員、香港註冊建築師及認可人士(建築師名單)。彼於一九八九年取得香港大學建築學文學士學位，並於一九九一年取得香港大學建築學學士學位。彼曾於二零零五年獲國際青年商會香港總會選為十大傑出青年。自二零一四年一月一日起，彼獲委任為香港大學專業進修學院建築學科小組之客席講師。自二零零九年十二月十日起，張先生為建築原創室有限公司(其本人之建築師事務所)之董事。彼為執行董事張國偉先生之胞弟。張先生於二零一四年四月十日獲委任為21控股有限公司(一間於聯交所主板上市之公司，股份代號：1003)之執行董事。

獨立非執行董事

尹成志先生，現年45歲，於建造工程方面擁有逾21年經驗，現為一間信譽良好之香港建築公司之工程主任。彼持有澳洲墨爾本大學工程榮譽學士學位，並為亞洲建造師學會成員。尹先生於二零一零年五月加入本公司。

吳向仁先生，現年45歲，於金屬工程設計方面擁有逾12年經驗，現於一間香港私營工程公司擔任設計經理。彼於一九九三年畢業於澳洲蒙那許大學，並持有工程學(工業及計算)學士學位。吳先生於二零一一年八月加入本公司。

黃德銓先生，現年51歲，為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會之資深會員，同時亦為英格蘭和威爾士特許會計師協會會員。彼過去曾於香港一間國際會計事務所、香港數間上市公司及美國一間上市公司擔任與財務有關之高級職位，期間於核數、財務管理、合併及收購方面累積逾25年經驗。彼現為一間於聯交所主板上市之公司之首席財務官及公司秘書。黃先生於二零一一年十一月加入本公司。黃先生於二零一四年四月十日獲委任為21控股有限公司(一間於聯交所主板上市之公司，股份代號：1003)之獨立非執行董事。

公司資料

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

公司秘書

陳健華先生

授權代表

李雄偉先生
陳健華先生

本公司法律顧問

關於香港法律
貝克·麥堅時律師事務所
香港
中環
夏慤道10號
和記大廈14樓

關於百慕達法律
Conyers Dill & Pearman
香港中環
康樂廣場8號
交易廣場第1期2901室

關於中國法律
北京觀韜律師事務所
中國北京
西城區金融大街28號
盈泰中心2號樓17層

核數師

國衛會計師事務所有限公司
香港中環
畢打街11號
置地廣場
告羅士打大廈
31樓

香港股份過戶登記分處

卓佳標準有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心22樓

股份過戶登記總處

Codan Services Limited
Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

主要往來銀行

華僑永亨銀行有限公司
香港
皇后大道中161號

星展銀行(香港)有限公司
香港
皇后大道中99號
中環中心地下

購股權計劃詳情

根據於二零一一年十二月十二日股東通過之普通決議案，本公司採納一項新購股權計劃（「購股權計劃」）以取代於二零零二年一月二十一日採納之購股權計劃。購股權計劃將於二零二一年十二月十一日屆滿。購股權計劃旨在令本公司可向選定之合資格人士授出購股權，作為彼等對本集團之貢獻或潛在貢獻之獎勵或回報。

根據購股權計劃，合資格人士為本集團之全職或兼職僱員(包括本公司或任何附屬公司之任何董事，不論執行或非執行，及不論是否獨立)；本集團所發行之任何證券之任何持有人；及本集團之任何業務或合營夥伴、承包商、代理或代表、顧問、諮詢人、供應商、製片商或授權人、客戶、受權人(包括任何轉授受權人)或發行商、業主或租戶(包括任何分租租戶)，或本公司董事會全權酌情決定已經或可能對本集團作出貢獻之任何人士。

於行使根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出而尚未行使之所有購股權後可予發行之股份數目整體限額，不得超過不時已發行股份之30%。在上述整體限額之規限下，於行使根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃將予授出之所有購股權後可予發行之股份總數，合共不得超過購股權計劃獲批准當日已發行股份之10% (「**計劃授權限額**」)。在股東大會上獲股東批准後，本公司可更新計劃授權限額，惟更新後之計劃授權限額不得超過更新限額獲批准當日已發行股份之10%。

以下為獨立物業估值師美國評值有限公司於二零一五年六月三十日就位於俱樂部土地及標的土地上的物業進行的估值而發出的函件及估值報告全文，乃為載入本通函而編製。

American Appraisal China Limited
13/F, On Hing Building
1 On Hing Terrace, Central, Hong Kong
美國評值有限公司
香港中環安慶台一號安慶大廈13樓
Tel +852 2511 5200 / Fax +852 2511 9626

Leading / Thinking / Performing



敬啟者：

按照永恒策略投資有限公司(「貴公司」)向吾等作出的對北京北湖九號商務酒店有限公司(「北京北湖九號公司」)佔用的位於中華人民共和國(「中國」)北京市朝陽區來廣營鄉北湖渠村之一幅面積約1,150畝之土地(「俱樂部土地」，其上建有一個會籍制高爾夫俱樂部)以及毗鄰俱樂部土地的一幅面積約580畝之土地(「標的土地」)的建築物及構築物(「該物業」)的市場價值進行評估之指示，吾等確認已視察該物業，作出相關查詢及取得吾等認為對向閣下提供吾等就該等物業權益於二零一五年六月三十日(「估值日期」)的市場價值之意見屬必要的其他資料。

本函件(構成吾等估值報告之一部分)解釋本次估值的基準及方法，澄清吾等作出的假設、業權調查及限制條件。

估值基準

吾等之估值乃吾等對市值之意見，按照香港測量師學會頒佈的港測量師學會估值準則將市值的定義，市值指自願買家與自願賣家經適當推銷後於估值日期達成資產或負債交易之公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受強迫之情況下進行交易。

市值被理解為所估計之資產及負債未經考慮買賣(或交易)成本及未經抵銷任何相關稅項或潛在稅項的情況下所估計的價值。

本估計尤其不包括因任何與該銷售有關的人士所授予的特別代價或優惠引致之估值增加或減少，或任何特別價值因素。

估值方法

吾等的估值乃基於建築物及構築物的折舊重置成本，折舊重置成本的定義為建築物的總重置成本，並可作出適當的扣除，以考慮樓齡、狀況、經濟／外部及功能過時以及環境因素等。上述所有各項均可能導致現有樓宇的價值對佔用事業而言低於新重置。

然而，由於尚未取得業權證書，吾等並無為該物業的建築物及構築物賦予商業價值。

業權調查

吾等已獲提供有物業權益的業權文件副本。然而，鑒於中國當前的登記制度，吾等並無對物業的合法所有權或所附的任何負債進行調查。吾等並無查看正本，以核實所有權或核實是否存在任何修訂未出現在交予吾等之文件內。

吾等在很大程度上依賴 貴公司所提供之資料及 貴集團中國法律顧問北京觀韜律師事務所就中國法律有關位於中國的物業權益的規定所提供的中國法律意見本函件披露的所有法律文件及估值證書僅供參考，吾等概不就本函件及估值證書所載物業權益的法定業權相關的任何法律事項承擔任何責任。

假設

吾等的估值乃基於業主在市場上出售現況下的物業權益(並無受益於遞延定期合約、租回、合資、管理協議或將會影響物業權益價值的任何類似安排)之假設而進行。

吾等之估值並無考慮所估物業有任何抵押、按揭或欠負債項，亦無考慮在出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明者外，所有物業權益概無涉及可影響其價值之產權負擔、限制及支銷。

吾等假定，物業權益的業主就該等物業具有自由、不受干擾的權利，可於各自土地使用權的全部或未屆滿年期內使用、出租或抵押物業權益。吾等已假定物業權益可自由出售或轉讓。

吾等對物業權益估值時，已假設物業權益乃按照提供予吾等的發展方案或建築圖則開發。吾等已假設已就土地上已建成或將建成的建築物及構築物取得相關政府部門的所有同意、批文及許可。此外，吾等已假設，除另有指明外，地塊上建成的所有建築物及構築物乃由業主持有或經業主許可佔用。

除非估值證書註明、界定及考慮不合規情況，吾等假設所有適用的分區、土地使用權及其他限制已被遵守，另外，除非估值證書註明，吾等假設土地的利用和改進處於所描述物業權益的邊界內，不存在侵犯或越界情況。

該物業的其他特別假設(如有)乃於估值證書腳註中註明。

限制條件

吾等在極大程度上依賴 貴公司向吾等提供的有關法定通知、地役權、租期、佔用、建築成本、土地面積及建築面積等事宜以及所有其他相關事宜的資料，並接受 貴公司就該等事宜提供的意見。估值證書中包含的尺寸及面積基於吾等獲提供的資料，並僅為約數。

經檢查所有相關文件，吾等並無理由懷疑吾等獲提供之材料之真實性和準確性。吾等假設，有關資料並無遺漏任何重大事實，且無理由懷疑有任何重大資料被隱瞞。

吾等並無進行仔細量度，以核實該物業面積之準確性，惟已假設吾等獲提供之面積資料正確。所有尺寸及面積僅為約數。

Kathy Li已於二零一五年五月二十六日實地視察隨附估值證書中包含的該物業。吾等並無進行任何結構測量，因此，吾等不能匯報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構瑕疵。吾等並無對任何設施進行測試。

吾等並無進行調查，以確定地面狀況或設施等是否適合作發展場地。吾等進行估值時乃假設有關於方面令人滿意，且建設期間不會產生特殊的開支或延誤。

吾等並無獲指示或進行任何環境影響研究。除報告另有指明、界定及考慮者外，已假設完全遵守適用的國家、省級及當地環境法規及法律。吾等亦假設就本報告所載估值所依據用途，就本報告涵蓋的任何用途需從任何當地、省級或國家政府或私人實體或組織取得的所有牌照同意或其他立法或行政授權，已經取得或可以取得或續期。

備註

在對物業權益估值時，吾等已遵守公司條例(第32章)附表3第34(2)、(3)條、香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第12項應用指引以及香港測量師學會頒佈的估值準則(二零一二年版)所載之所有規定。

吾等謹此確認，吾等於房地產或所報告價值中並無任何現有或預期利益。本估值報告刊發受限於我們的假設及限制條件。

除另有指明外，本估值報告所述所有貨幣金額均為人民幣(人民幣)。

隨函附奉吾等的估值證書。

此 致

永恒策略投資有限公司
董事會 台照

永恒策略投資有限公司
香港干諾道中168-200號
信德中心西座3811室

代表

美國評值有限公司

董事

陳勁翔

CFA, MRICS, MHKIS, MCIREA, RPS (GP)

謹啟

二零一五年八月三十一日

附註：

陳勁翔先生為特許測量師及註冊專業測量師，在香港及中國物業估值方面具有逾18年經驗。陳先生已被列入香港測量師學會物業估值師認可名單，可進行有關列入上市事宜及通函或作為參考之估值及有關併購之估值。

Kathy Li女士為中國註冊房地產估價師及美國評估師協會認證高級評估師，在中國物業估值方面具有逾11年經驗。

估值證書

於二零一五年
六月三十日
現況下的市值

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 六月三十日 現況下的市值
中國北京市朝陽區來廣營鄉北湖渠村之俱樂部土地及標的土地的建築物及構築物	該物業包括總建築面積約22,630平方米的多幢建築物及構築物以及土地改良(於二零零一年至二零一四年期間完成)。 於標的土地上存在擬建建築面積約21,000平方米的在建工程(「在建工程」)。上述在建工程計劃於二零一五年十二月建成。	據告知，該物業由北京北湖九號商務酒店有限公司(「北京北湖九號公司」)佔用作為高爾夫球會所及其他配套設施。	無商業價值

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 六月三十日 現況下的市值
----	-------	------	---------------------------

上述建築物、構築物及在建工程建設於總土地面積1,730畝(或約1,153,339平方米)的俱樂部土地及標的土地上。一系列合約將分別於二零一五年十二月三十一日及二零一六年一月三十日屆滿。

附註：

- (1) 根據北京市朝陽區來廣營鄉北湖渠村村民委員會發出的日期為二零零八年五月八日的授權書，北京朝來足球活動中心(「北京朝來足球中心」)獲授權經營標的土地。
- (2) 根據北京市朝陽區來廣營鄉北湖渠村經濟合作社(「北湖渠村經濟合作社」)發出的日期為二零一二年五月二十四日的同意函，北湖渠村經濟合作社(擁有標的土地的土地使用權)同意北京朝來足球中心與北京北湖商務諮詢有限公司(「北湖諮詢」)就共同建設及開發上述地塊訂立協議。
- (3) 根據北京朝來足球中心(「甲方」)與北湖諮詢(「乙方」)訂立的日期為二零一二年一月三十日的合作協議，雙方同意共同開發標的土地。合作期將於二零一四年五月三十一日屆滿。
- (4) 根據北湖諮詢(「甲方」)與北京北湖九號公司(「乙方」)訂立的日期為二零一三年一月一日的轉讓協議，雙方同意將第(3)項所述協議下的權利及義務轉讓予乙方。
- (5) 根據北京朝來足球中心(「甲方」)與北京北湖九號商務酒店有限公司(「乙方」)訂立的日期為二零一四年七月二十二日的合作協議之變更協議，第(3)項所述屆滿日期將延長至二零一六年一月三十日。

- (6) 根據北湖渠村經濟合作社(「甲方」)與北京馨葉高爾夫俱樂部有限公司(「馨葉高爾夫俱樂部」)(「乙方」)訂立的日期為二零零零年九月十九日的合同書,甲方同意乙方於二零零一年一月一日起50年期間使用土地面積450畝的地塊(為俱樂部土地的一部分)。使用土地的年租金為二零零一年一月一日起每畝人民幣800元,每5年可增加10%。於上述期限屆滿時,地塊將由甲方持有,而乙方建設的建築物及構築物將由乙方持有。
- (7) 根據北湖渠村經濟合作社(「甲方」)與馨葉高爾夫俱樂部(「乙方」)訂立的日期為二零零二年四月二十六日的合同書,甲方同意乙方於二零零二年一月一日起50年期間使用土地面積700畝的地塊(為俱樂部土地的一部分)。使用土地的年租金為二零零二年一月一日起每畝人民幣1,200元,每5年可增加10%。於上述期限屆滿時,地塊將由甲方持有,而乙方建設的建築物及構築物將由乙方持有。
- (8) 據 貴公司告知,北京馨葉高爾夫俱樂部有限公司的公司名稱已改為北湖國際高爾夫俱樂部有限公司(「高爾夫俱樂部公司」)。
- (9) 根據北湖渠村經濟合作社發出的日期為二零零五年十二月十五日的同意函,北湖渠村經濟合作社(具有俱樂部土地的土地使用權)同意高爾夫俱樂部公司與北京北湖九號公司就共同建設及開發俱樂部土地訂立協議。
- (10) 根據北京北湖九號公司(「甲方」)與高爾夫俱樂部公司(「乙方」)訂立的日期為二零零五年十二月二十日的合作建設和經營協議,乙方同意甲方於二零零六年一月一日至二零五二年十二月三十一日期間使用俱樂部土地。甲方須支付合作費,該款項從上述期間開始起按每年人民幣15,000,000收取,每5年可增加5%。於上述期間,甲方同意經營會所及設施,甲方將獨立負責該經營產生的收入及虧損。甲方將在上述協議屆滿日期將所有資產、業務及員工移交予乙方。
- (11) 根據北京北湖九號公司與高爾夫俱樂部公司訂立的日期為二零一一年四月十一日的《合作建設和經營協議》的補充協議,第(9)項的屆滿日期修訂為二零一五年十二月三十一日。
- (12) 根據北京北湖九號公司與高爾夫俱樂部公司訂立的日期為二零一二年三月二十六日的《合作建設和經營協議》之變更協議,第(9)項所述合作費被修訂。二零一二年至二零一五年的經修訂合作費修訂為每年人民幣4,000,000元。合作費增加幅度修訂為每5年5%。

- (13) 根據日期為二零一二年三月三十一日的農村建設用地規劃許可證鎮字第110105201200001及2012規(朝)鎮建字第00C1，總建築面積約80,403.99平方米的標的土地上的建議發展項目已獲批准。
- (14) 根據日期為二零一四年三月二十一日的建設工程施工許可證2014施朝建字第0057號，總建築面積約80,403.99平方米的標的土地上的建議發展項目已獲批准。
- (15) 根據獲提供的資料，標的土地上的建議發展項目一期總面積約21,000平方米，截至估值日期已產生的總建築成本約人民幣82,991,000元。上述建築工程計劃於二零一五年十二月完成，總投資約人民幣140,000,000元。
- (16) 根據獲提供的資料，北京北湖九號公司並不擁有俱樂部土地及標的土地的所有權。因此，俱樂部土地及標的土地無法自由轉讓。
- (17) 根據獲提供的資料，該物業的建築物及構築物包括會所、餐廳、食堂及其他設施，總建築面積約22,630平方米。所有建築物及構築物尚未取得房屋所有權證。
- (18) 在估值過程中，吾等並無為該物業賦予任何商業價值，原因是缺少所有權。作為參考，吾等已評估該物業的折舊重置成本(「折舊重置成本」)。於估值日期，該物業的折舊重置成本將為人民幣304,091,000元。
- (19) 吾等已獲北京觀韜律師事務所提供有關該物業所有權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- a. 北京北湖九號公司並無擁有該物業所在土地的土地使用權。
 - b. 北京北湖九號公司可透過一系列合約安排取得相關集體直接同意或間接同意及授權，享有開發及經營該物業的合約權利。
 - c. 北京北湖九號公司並不具備該物業的房屋所有權證。
 - d. 北京北湖九號公司可依法獨家使用及經營該物業，直至一系列合約安排屆滿。
 - e. 北京北湖九號公司已取得四合院的農村建設用地規劃許可證及建設工程施工許可證，並已取得四合院的獨家使用及經營權。

- f. 北京北湖九號公司有權在合作協議期限屆滿前獨家使用及經營俱樂部土地上的會所。在期限屆滿前，俱樂部土地上的會所的所有權將屬於高爾夫俱樂部公司。
- g. 本公司在合約安排屆滿前通過北京北湖九號公司取得俱樂部土地及標的土地上建設的建築物及構築物的開發及經營權不存在法律障礙。
- h. 已就開發四合院取得日期為二零一二年三月二十一日的農村建設用地規劃許可證農村建設用地規劃許可證鎮字第110105201200001號及2012規(朝)鎮建字第00C1號。
- i. 已就開發四合院取得朝陽區住房和城鄉建設委員會發出的日期為二零一四年三月二十一日的建設工程施工許可證2014施朝建字第0057號。



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」)將於二零一五年九月十七日(星期四)上午十時三十分，假座香港上環德輔道西28號宜必思香港中上環酒店6樓會議室(Soho 2)舉行股東特別大會(「大會」)，以考慮並酌情通過(不論有否經修訂)下列決議案作為本公司之一項普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (1) 批准、確認及追認本公司(作為買方)、中國9號健康產業有限公司(「中國9號健康」)之全資附屬公司Unique Talent Group Limited(作為賣方)(「賣方」)以及中國9號健康(作為擔保人)訂立之日期為二零一四年十二月十一日之有條件買賣協議(經買賣協議訂約各方訂立日期為二零一五年三月三十日及二零一五年六月十二日之補充買賣協議修訂及補充)(「買賣協議」)(註有「A」字樣之副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別)，內容有關(i)收購Smart Title Limited(「目標公司」)之全部股權；及(ii)於完成時向本公司轉讓賣方應收目標公司之貸款(於買賣協議日期金額為約1,076,000,000港元)之利益及權益，總代價為1,650,000,000港元，將根據買賣協議項下之條款結付，以及買賣協議項下擬進行或附帶之交易；

* 僅供識別

股東特別大會通告

- (2) 待香港聯合交易所有限公司上市委員會批准代價股份(定義見買賣協議)上市及買賣後，就1,500,000,000股代價股份授出一項特別授權以及授權本公司董事(「董事」)根據買賣協議之條款按每股代價股份0.70港元之發行價向股份權益票據(定義見買賣協議)持有人配發及發行1,500,000,000股代價股份，以及代價股份一經配發及發行並入賬列為繳足股款，將於所有方面各自及與於配發及發行日期本公司已發行之所有其他股份享有同等權益；及
- (3) 授權任何一名董事為及代表本公司，作出按彼認為就使買賣協議之條款以及配發及發行代價股份或買賣協議項下擬進行之任何交易生效而言屬必要或合宜之一切有關進一步行動，並簽立所有有關文件(包括蓋章)。」

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，二零一五年八月三十一日

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

* 僅供識別

股東特別大會通告

附註：

1. 凡有權出席大會並於會上投票之股東，均可委任一名或多名受委代表代其出席大會，並於會上代其投票，惟須受本公司之公司細則條文規限。受委代表毋須為本公司股東，惟必須親身出席大會以代表股東。倘超過一名受委代表獲如此委任，則委任書須註明與獲如此委任之各受委代表有關之股份數目及類別。
2. 代表委任表格須按其上印列之指示填妥及簽署，並連同已簽署之授權書或其他授權文件（如有）或經公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本，無論如何最遲須於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前盡快送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席大會或其任何續會及於會上投票，在此情況下，代表委任表格將被視作撤銷論。
3. 倘屬股份之聯名持有人，則任何一名該等持有人均可於大會上就有關股份投票（不論親身或委派代表），猶如彼為唯一有權投票者；惟倘超過一名有關聯名持有人親身或委派代表出席大會，則僅於本公司股東名冊內就有關股份排名首位之該名出席持有人方有權就有關股份投票。