
此乃要件 請即處理

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

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

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



ETERNITY INVESTMENT LIMITED

永恒策略投資有限公司^{*}

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：764)

**主要交易 —
收購 BEST VOLUME INVESTMENTS LIMITED
之全部股權
及
股東特別大會通告**

董事會函件載於本通函第5至18頁。

Eternity Investment Limited (永恒策略投資有限公司^{*}) 將於二零一五年十一月六日(星期五)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，召開股東特別大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁。隨本通函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。該代表委任表格亦登載於香港聯合交易所有限公司網站 www.hkexnews.hk。

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

二零一五年十月二十日

^{*} 僅供識別



目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 目標集團之財務資料	II-1
附錄三 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料	III-1
附錄四 — 該物業之估值報告	IV-1
附錄五 — 一般資料	V-1
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：

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	Eternity Investment Limited (永恒策略投資有限公司*)，一間於百慕達註冊成立之有限公司，股份於聯交所主板以股份代號：764上市
「完成日期」	指	按照買賣協議完成交易事項當日
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予該詞之相同涵義
「代價」	指	交易事項之代價，為400,000,000港元
「承包商」	指	湛江市第四建築工程有限公司
「董事」	指	本公司董事
「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公司，其已發行股份於聯交所創業板以股份代號：8176上市，為本公司擁有70.18%之附屬公司
「經擴大集團」	指	經交易事項擴大之本集團
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士之人士
「中間附屬公司」	指	普雋及駿新
「中國9號健康」	指	中國9號健康產業有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板以股份代號：419上市

* 僅供識別

釋義

「聯合公佈」	指	華銀及本公司於二零一五年九月七日聯合刊發之公佈，內容有關(其中包括)交易事項
「駿新」	指	廣州駿新環境監測有限公司，一間於中國成立及註冊之公司，由普雋全資擁有
「最後實際可行日期」	指	二零一五年十月十六日，即本通函付印前確認其中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「原賣方」	指	Ace Guide Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「原買賣協議」	指	目標公司與原賣方訂立日期為二零一四年八月十一日之買賣協議
「配售事項公佈」	指	本公司於二零一三年一月十四日刊發之公佈，內容有關根據一般授權以每股股份0.645港元之價格配售47,000,000股新股份之事項
「中國」	指	中華人民共和國
「承兌票據」	指	買方將向賣方發行本金額為30,000,000港元之承兌票據，作為部分代價
「該物業」	指	位於中國廣州市越秀區農林下路33號之商用樓宇，詳情載於董事會函件「有關目標集團及該物業之資料」分節
「買方」	指	Golden Stone Management Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司

釋義

「普雋」	指	普雋有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，由 Virtue Crest 全資擁有
「買賣協議」	指	賣方與買方所訂立日期為二零一五年九月七日之買賣協議，內容有關交易事項
「賣方」	指	華銀
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第 571 章)
「股東特別大會」	指	本公司將於二零一五年十一月六日(星期五)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)召開及舉行之股東特別大會，以考慮並酌情批准(其中包括)交易事項
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值 0.01 港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「華銀」	指	華銀控股有限公司，一間根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其已發行股份於聯交所主板以股份代號：628 上市
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	Best Volume Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於完成交易事項前由賣方全資擁有
「目標集團」	指	目標公司、Virtue Crest、普雋、駿新、永翰、殷貿及迎瑞
「目標股份」	指	目標公司全部股權

釋義

「交易事項」	指	根據買賣協議擬進行之買賣目標股份
「Virtue Crest」	指	Virtue Crest Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並由目標公司全資擁有
「迎瑞」	指	廣州市迎瑞房地產開發有限公司，一間於中國成立及註冊之公司，由殷貿持有其99%股權及由永翰持有1%股權
「殷貿」	指	廣州殷貿環保科技有限公司，一間於中國成立及註冊之公司，由永翰全資擁有
「永翰」	指	廣州永翰投資管理有限公司，一間於中國成立及註冊之公司，由駿新全資擁有
「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



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

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：764)

執行董事：

李雄偉先生

(主席兼行政總裁)

張國偉先生

陳健華先生

張國勳先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

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

獨立非執行董事：

尹成志先生

吳向仁先生

黃德銓先生

敬啟者：

主要交易 —
收購 BEST VOLUME INVESTMENTS LIMITED
之全部股權
及
股東特別大會通告

緒言

於二零一五年九月七日(交易時段後)，賣方與買方訂立買賣協議，據此，賣方已同意出售及買方已同意以400,000,000港元之代價購買目標股份。

* 僅供識別

董事會函件

本通函旨在向股東提供(其中包括)(i)交易事項之進一步資料；(ii)目標集團之會計師報告；(iii)經擴大集團之未經審核備考財務資料；(iv)該物業之估值報告；及(v)上市規則所規定之其他資料，連同股東特別大會通告及代表委任表格。

買賣協議

日期

二零一五年九月七日

訂約方

- (i) 賣方，作為賣方；及
- (ii) 買方，作為買方。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方及其最終實益擁有人為獨立第三方，且與買方及其關連人士並無關連。

目標股份

根據買賣協議之條款及條件及在其規限下，賣方已同意出售而買方已同意購買目標股份。目標股份相當於目標公司全部股權。賣方已就目標股份、目標集團及該物業向買方提供慣常保證及聲明。

於完成交易事項後，本公司將持有目標公司之100%股權。因此，目標公司將不再為賣方之全資附屬公司，並將成為買方之全資附屬公司。

董事會函件

代價及付款

交易事項之代價為400,000,000港元，將以下列方式支付：

- (i) 370,000,000港元於完成日期以現金方式支付；及
- (ii) 30,000,000港元於完成日期以買方向賣方發出承兌票據之方式支付。

代價乃根據一般商業條款由買賣協議之訂約各方按公平原則磋商後釐定，並考慮(其中包括)目標集團於二零一五年三月三十一日之未經審核資產淨值(經計及(其中包括)目標集團未償還之應付按揭貸款)、該物業的估值及該物業現時的租賃協議。根據獨立專業估值師於二零一五年三月三十一日發出的估值報告，該物業的估值為人民幣496,900,000元。

代價400,000,000港元較於二零一五年三月三十一日之目標集團未經審核資產淨值387,914,000港元溢價約3.12%。

買方將同時運用本集團之內部資源及誠如配售事項公佈所披露，配售47,000,000股新股份之所得款項淨額29,931,000港元支付代價。

根據買賣協議之條款及條件，除賣方根據買賣協議作出之保證所涵蓋有關一名承建商就迎瑞未能支付該物業之建築合約項下若干款項所展開訴訟之任何扣減外，交易事項之代價將於完成交易事項時悉數支付，且不會作出任何扣減、抵銷或暫停，亦不會作出任何調整。

承兌票據

承兌票據之主要條款概述如下：

發行人： 買方

本金額： 30,000,000港元

董事會函件

- 利息： 本承兌票據將不計任何利息
- 到期日： 於迎瑞與承建商有關未有支付該物業之建築合約項下若干款項之訴訟獲得最終及有效判決或簽訂有效及具約束力之和解協議後三個營業日內
- 付款： 買方將以香港法定貨幣支付所有款項
- 贖回： 買方於到期日前可隨時透過向賣方(或其指定人)發出書面通知之情況下贖回承兌票據

先決條件

交易事項須待(其中包括)下列條件獲達成及／或豁免後，方告完成：

- (a) 買方完全信納目標集團及該物業之盡職審查；
- (b) 根據及遵守上市規則之規定於股東特別大會上就下列事項取得華銀股東批准：(i) 買賣協議；及(ii) 買賣協議項下擬進行之所有其他交易；
- (c) 賣方已就買賣協議及其項下擬進行之交易向有關政府部門或監管機構(包括但不限於中國之政府部門或監管機構)、華銀股東或任何第三方取得一切必要之批准、授權、同意，並辦妥一切必要之登記及備案手續(如適用)；
- (d) 本公司已根據上市規則之規定於股東特別大會就買賣協議項下擬進行之交易事項取得股東相關批准，而買方已就擬根據買賣協議購買目標股份一事取得所有必要之內部同意及批准；

董事會函件

- (e) 買方已取得其所委聘之合資格中國法律顧問對目標集團於中國成立之公司及該物業出具之中國法律意見，其格式及內容須令買方滿意；
- (f) 買方獲得認可獨立估值師發出的估值報告，當中訂明該物業於二零一五年八月三十一日的公平市值不低於人民幣497,000,000元；及
- (g) 賣方於買賣協議項下之保證於所有重大方面仍然真實及準確。

除條件(f)外，於最後實際可行日期，上述條件尚未達成。

終止

倘賣方違反有關目標股份、目標集團及該物業之任何保證及：

- (a) 在並無出現任何違反之情況下，目標集團旗下成員公司或其資產(包括保證存在但尚未存在之資產)之價值低於其於交易事項完成時應有之價值；或
- (b) 目標集團旗下成員公司產生其將不會產生之負債，或負債之款項超過其作出擔保事宜所產生之款額；或
- (c) 目標集團旗下成員公司因並無作出保證之違反或事宜而招致損失、費用或開支，

則在不影響買方之其他權利下，賣方應以損害賠償之方式向買方(或，倘買方作出指示，則為有關目標集團旗下成員公司)支付一筆金額相等於所減少之價值，或有關負債或超出負債之款項，以及損失、成本及開支(及包括但不限於因就根據買賣協議確立有關付款權利之爭議、維護、調查或提供證據而招致或產生之一切有關損失、負債、成本、費用或開支)；惟倘賣方因原賣方於原買賣協議完成前違反原買賣協議之保證或其他責任而違反保證，賣方須促使目標公司將其於原買賣協議項下之利益及權利轉讓予

董事會函件

買方，並進行或簽立一切必要行動、事宜、契據、文件及事宜，讓買方可直接向原賣方進行申索或追討損害賠償。為免除疑慮，就賣方因原賣方違反原買賣協議下之保證或其他責任而違反保證之情況而言，除促使目標公司將其於原買賣協議項下的利益及權利轉讓予買方外，賣方將無任何其他責任。

倘賣方嚴重違反任何保證，買方將有權(附加於及無損其可獲得之所有其他權利或補救，包括索取損害賠償之權利)透過向賣方發出書面通知以終止買賣協議。賣方及買方於買賣協議項下之權益及責任將於有關終止通知日期即時終止，惟有關終止將不會影響賣方及買方於終止前已存在之權益及責任。為釋疑慮，除於終止前已存在之任何其他責任外，賣方將於有關終止後五個營業日內將買方根據買賣協議已支付之代價款項退還。

賣方就買方根據或就買賣協議提出之所有申索總額(包括任何人士透過或根據買方提出或其他與買方有關的所有申索)所承擔的負債總額，在任何情況下不應超過代價100%。

除非買方於二零一七年九月三十日或之前向賣方提供書面通知，當中載有申索的事實基礎之合理詳情(包括買方的估計申索金額)，否則賣方毋須就任何申索負責。

倘買賣協議之先決條件未能於二零一五年十二月三十一日或之前獲達成或豁免，買賣協議將自動終止，除非賣方與買方書面協定延長此最後截止日期。

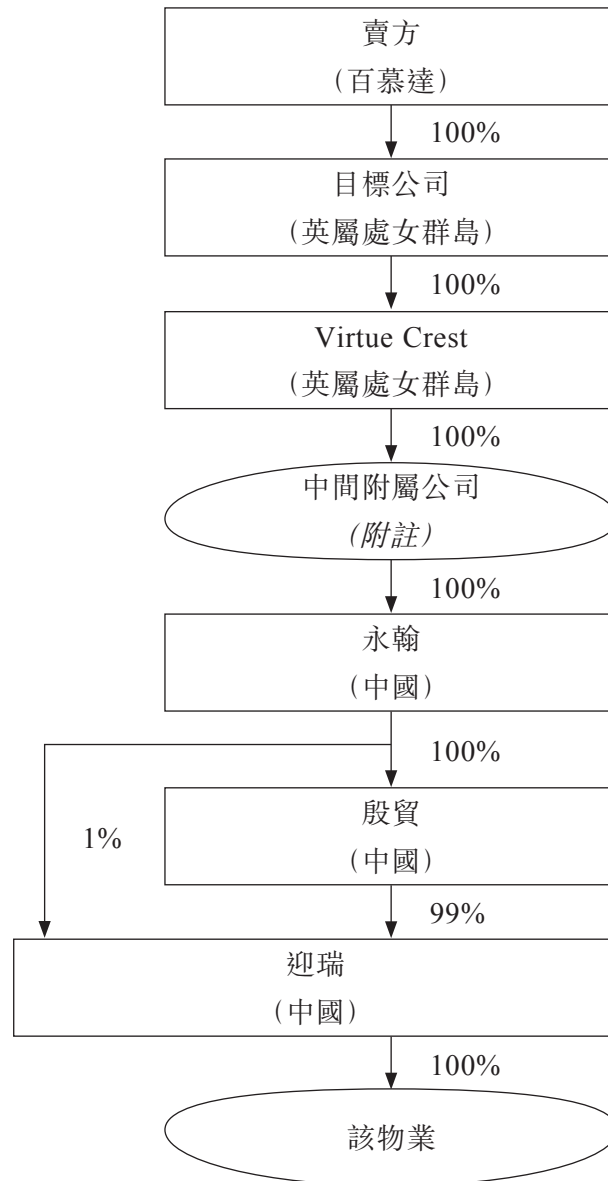
完成

完成交易事項須於根據買賣協議於交易事項之最後一項條件獲達成或豁免後三個營業日於賣方律師之辦公室，或於訂約各方可能書面協定之有關其他時間、日期或地點達致。

董事會函件

有關目標集團及該物業之資料

目標公司乃一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，並透過一系列全資附屬公司擁有、管理及經營該物業。其間接全資附屬公司永翰、殷貿及迎瑞為直接擁有、經營及管理該物業之相關實體。目標集團於完成交易事項前之擁有權架構載列如下：

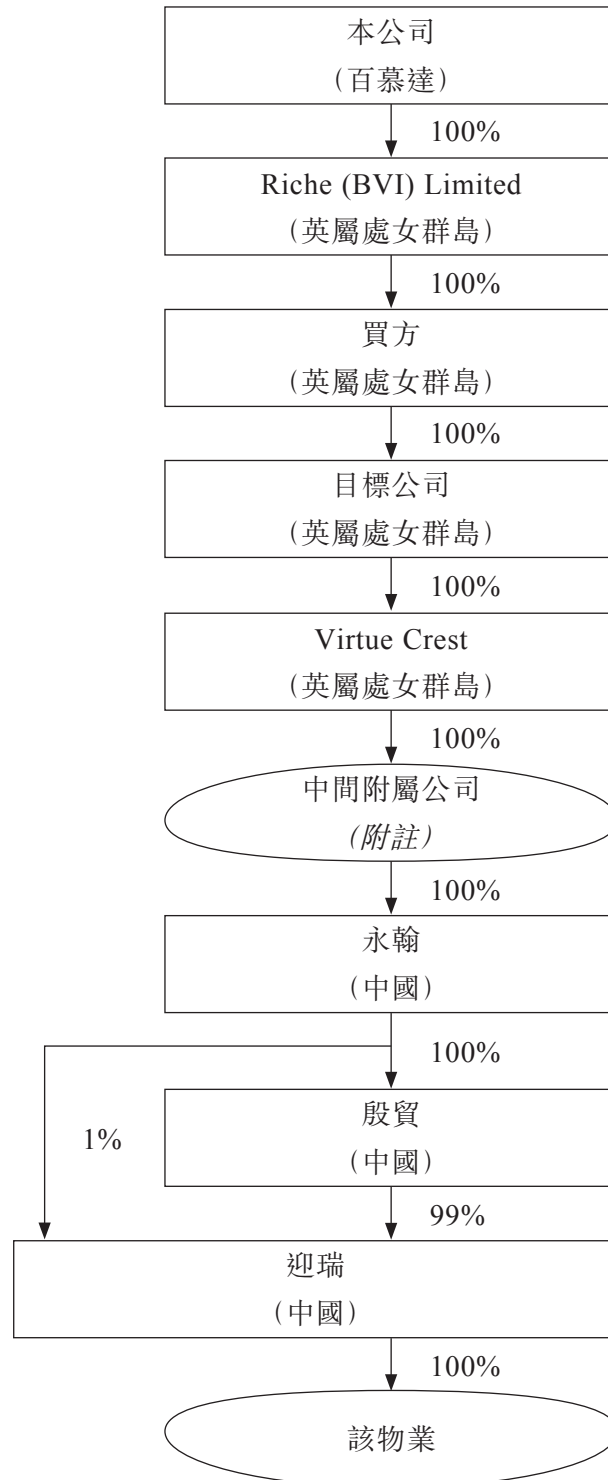


附註：

所有中間附屬公司均為目標公司之間接全資附屬公司。

董事會函件

目標集團於交易事項完成後之擁有權架構載列如下：



附註：

所有中間附屬公司均為目標公司之間接全資附屬公司。

董事會函件

以下為該物業(由目標公司間接全資擁有及控制)之詳情：

登記擁有人： 迎瑞

土地使用權證簽發日期： 二零一零年七月十九日

土地面積： 1,374平方米

地點： 中國廣州市越秀區農林下路33號

土地使用權年期： 二零一零年七月十日起計40年

土地用途類別： 商業及金融用途

該物業總樓面面積： 6,795.54平方米

於最後實際可行日期，永翰就該物業結欠中國工商銀行之貸款約為人民幣158,165,000元(相等於約192,882,000港元)。該筆貸款以該物業向中國工商銀行作出之按揭為抵押。貸款年期由二零一四年四月二十八日起計八年。貸款及按揭於交易事項完成後繼續生效。

有關永翰、殷貿及迎瑞之財務資料

永翰由二零一三年五月三十日(即成立日期)至二零一四年三月三十一日止期間及截至二零一五年三月三十一日止年度之未經審核財務資料載列如下：

	由二零一三年 五月三十日至 二零一四年 三月三十一日止期間 人民幣千元 (未經審核)	截至二零一五年 三月三十一日止年度 人民幣千元 (未經審核)
除稅及特殊項目前虧損淨額	(231)	(12,498)
除稅及特殊項目後虧損淨額	(231)	(12,498)

董 事 會 函 件

於二零一五年三月三十一日，永翰之未經審核資產淨值約為人民幣37,271,000元。

殷貿由二零一三年九月三日(即成立日期)至二零一四年三月三十一日止期間及截至二零一五年三月三十一日止年度之未經審核財務資料載列如下：

	由二零一三年 九月三日至 二零一四年 三月三十一日止期間	截至二零一五年 三月三十一日止年度
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
除稅及特殊項目前虧損淨額	(15)	(32)
除稅及特殊項目後虧損淨額	(15)	(32)

於二零一五年三月三十一日，殷貿之未經審核資產淨值約為人民幣4,953,000元。

迎瑞於截至二零一四年及二零一五年三月三十一日止兩個年度各年之未經審核財務資料載列如下：

	截至二零一四年 三月三十一日止年度	截至二零一五年 三月三十一日止年度
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
除稅及特殊項目前(虧損)/溢利淨額	(3,974)	358,600
除稅及特殊項目後(虧損)/溢利淨額	(3,974)	271,187

於二零一五年三月三十一日，迎瑞之未經審核資產淨值約為人民幣268,090,000元。

董事會函件

該物業出租資料

於最後實際可行日期，該物業有以下現有租賃協議：

租戶	單位	建築面積 (平方米)	租賃開始日期	租賃屆滿日期	於最後實際 可行日期 的月租 (人民幣)	備註
張玫	地庫1層全層	911.57	二零一四年 八月一日	二零二四年七月 三十一日	173,040	每年租金遞增3%
恒生銀行(中國) 有限公司	1層101、107及 108部份	200.48	二零一四年 九月一日	二零一九年八月 三十一日	150,360	第二及第三年租金遞增5%；及 第四及第五年租金遞增7%
南昌銀行股份有限 公司廣州分行	1層101、103、 104、105及 106部份	383.71	二零一五年 三月一日	二零二零年九月 二十九日	249,412	每年租金遞增5%
廣州市越秀區天星 學習能力培訓 中心	2層全層	808.83	二零一四年 十一月二十日	二零二四年十一月 十九日	145,589	每年租金遞增5%
黃毅豪	3層全層	860.44	二零一四年 十月一日	二零二二年九月 三十日	150,577	由第三年起每年租金遞增3%
廣州市唐盛文化 休閒有限公司	4層全層	855.82	二零一五年 一月一日	二零二四年十二月 三十一日	628,792	每年租金遞增5%
曾志坤	5及6層全層	1,064.92	二零一五年 一月一日	二零一九年十二月 三十一日	122,465	每年租金遞增5%
總計		<u>5,085.77</u>			<u>1,620,235</u>	

該物業之總建築面積為6,795.54平方米，其中5,085.77平方米正出租予以上租戶。該等物業之地庫二及三層(總建築面積為1,709.77平方米)乃為空置。

持有該物業作投資物業乃經擴大集團之意圖以賺取租金收入及獲取資本增值。

董事會函件

進行交易事項之理由及好處

本公司為一間投資控股公司及其附屬公司主要從事電影發行、轉授電影版權、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。

賣方為一間投資控股公司及其附屬公司之主要業務為提供金融服務，例如在中國提供典當貸款服務、房地產抵押貸款服務、融資租賃服務、商業保理服務，其他貸款服務及財務諮詢服務，以及在香港提供借貸服務。

買方為投資控股公司。

於二零一三年出售本集團的所有投資物業後，董事已審慎地為本集團投資物業業務物色合適的投資物業及／或物業項目。董事相信交易事項為本集團提供於中國收購投資物業的機會，可為本集團帶來穩定的租金收入流。董事亦相信交易事項與本集團的業務策略一致。

董事(包括獨立非執行董事)認為，買賣協議之條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

交易事項之財務影響

於完成交易事項後，目標集團成員公司將成為買方之間接全資附屬公司，其業績將與本集團之綜合財務報表綜合入賬。說明交易事項對本集團資產、盈利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三。

資產

於二零一五年六月三十日，本集團之未經審核綜合資產總值為2,562,989,000港元。倘交易事項已於二零一五年六月三十日完成，經擴大集團之未經審核綜合資產總值將增至2,899,378,000港元。

董事會函件

盈利

鑒於該物業之現有租賃協議帶來每月租金收入人民幣1,620,235元(相等於約1,976,000港元)(不包括管理費及水電費)，預期將於完成交易事項後鞏固經擴大集團之盈利。

負債

於二零一五年六月三十日，本集團之未經審核綜合負債總額為177,791,000港元。倘交易事項已於二零一五年六月三十日完成，則經擴大集團之未經審核綜合負債總額將增至515,580,000港元。

僅請注意上述交易事項之財務影響僅供說明之用。實際財務影響取決於目標集團於交易事項完成當日之綜合資產淨值，並有待本公司核數師審閱。

上市規則之涵義

由於交易事項之其中一項適用百分比率超過25%但所有比率均低於100%，交易事項構成本公司之主要交易。因此，根據上市規則第十四章，交易事項須遵守申報、公佈及股東批准之規定。

本公司將召開及舉行股東特別大會，以考慮並酌情批准交易事項。於股東特別大會就有關交易事項之表決將以投票方式進行，據此，任何於交易事項擁有重大權益之股東及其緊密聯繫人士(定義見上市規則)須就將於股東特別大會上提呈有關交易事項之決議案放棄投票。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東及其緊密聯繫人士(定義見上市規則)於交易事項中擁有重大權益。因此，倘本公司為批准交易事項而召開股東特別大會，概無股東須根據上市規則放棄投票。

董事會函件

交易事項須待買賣協議之先決條件達成及／或獲豁免後，方告完成，因此可能或未必會進行。股東及潛在投資者於買賣本公司之證券時務請審慎行事。

股東特別大會

董事議決召開股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准交易事項。

股東特別大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁。隨本通函附奉股東於股東特別大會上適用之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請按隨附之代表委任表格印列之指示將之填妥，並盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席股東特別大會及於會上投票。

推薦建議

董事認為，交易事項屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。因此，董事會建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案，以批准交易事項。

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

列位股東及本公司購股權持有人(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

二零一五年十月二十日

* 僅供識別

以提述形式納入之財務資料

本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三個年度各年之財務資料及管理層討論及分析已於以下文件中披露，有關文件已登載於聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk>) 及本公司網站 (<http://www.eternityinv.com.hk>)。

本集團截至二零一四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>

債務聲明**借貸**

於二零一五年八月三十一日(即本通函付印前就此債務聲明之最後實際可行日期)營業時間結束時，經擴大集團之借貸總額為208,696,000港元，包括：

- (a) 獨立第三方向EDS授出之貸款8,767,000港元，該貸款按每年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%權益之高富民投資有限公司提供之貸款3,098,000港元，該貸款按每年5.00%計息、無抵押及於二零一五年十二月三十一日到期；
- (c) 融資租賃責任62,000港元，其中(i) 48,000港元按每年3.00%計息及由香港政府作抵押，並由一間附屬公司之董事及一名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) 14,000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；及
- (d) 中國工商銀行向永翰授出之銀行貸款約人民幣162,221,000元(相等於約196,769,000港元)，按中國人民銀行之基準年利率另加10.00%之浮動利率計息，並以該物業作抵押，及於二零二二年四月二十一日到期。

或然負債

於二零一五年八月三十一日營業時間結束時，經擴大集團之重大訴訟及或然負債如下：

- (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與原告人進行之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)須向EDS支付合共39,128,000港元，連同年利率30%按日計算自二零一三年五月一日至二零一三年九月六日期間之合約利息，其後按高等法院條例第48條判定利率計算，直至清償為止；及(2)須向EDS支付是次訴訟之訟費，包括由於EDS申請簡易判決而引致之訟費，倘未能協定，則擱置針對沈先生之判決；
 - (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) 就簡易判決之所有相關事項頒布文件透露命令；
 - (iv) 根據高等法院條例命令，須向沈先生支付全款連同其利息(按原訟法庭認為合適之利率及期間計算)；
 - (v) 成本；及
 - (vi) 進一步或其他賠償。
- (d) 於二零一五年三月三十日，EDS接獲沈先生就二零一五年高等法院民事訴訟第200號送交香港高等法院存檔之申索陳述書。
- (e) 於二零一五年四月一日，承包商就迎瑞與承包商有關建造該物業之建築合約項下尚未支付之若干款項約人民幣11,427,000元(未包括應計利息)(相等於13,860,000港元)在廣州市越秀區人民法院向迎瑞展開訴訟。訴訟爭議之款項包括在建工程費用人民幣1,420,000元(相等於約1,722,000港元)、履約保證金人民幣1,000,000

元(相等於1,213,000港元)及建造費約人民幣9,007,000元(相等於約10,925,000港元)。於二零一五年四月七日，廣州市越秀區人民法院按承包商申請，對該物業內數個單位發出扣押令以保存承包商價值達約人民幣15,000,000元(相等於約18,195,000港元)之權益。訴訟現正等待廣州市越秀區人民法院進一步覆議。

就此訴訟而言，目標公司已從原先賣方取得無條件承諾，據此，原先賣方同意向目標公司或其承讓人以損害賠償之方式支付相等於任何及全部迎瑞及／或目標公司因為、源於或有關訴訟所產生之損失，包括但不限於根據最終有效判決或和解所支付之款項，以及所有其他就訴訟所產生之成本及開支。

承擔

於二零一五年八月三十一日營業時間結束時，經擴大集團錄得有關以下事項之總承擔1,959,223,000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(經有條件認購協議之訂約方分別於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訂立之補充協議所修訂及補充)認購由中國星集團有限公司(「**中國星**」，股份代號：326)發行之本金額為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) 根據本公司(作為買方)、Unique Talent Group Limited(中國9號健康之全資附屬公司)(作為賣方)及中國9號健康(作為擔保人)於二零一四年十二月十一日訂立之有條件買賣協議(經分別於二零一五年三月三十日及二零一五年六月十二日之補充協議所修訂及補充)，建議收購Smart Title Limited之所有股權及轉讓Smart Title Limited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股新股份)結算。建議收購事項須待於二零一四年十二月十一日訂立之有條件買賣協議(經有條件買賣協議之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協議所修訂及補充)所載之先決條件達成及／或獲豁免(視情況而定)後方可作實；及
- (d) 於二零一五年八月三十一日，該物業之資本承擔約223,000港元已訂約但未撥備。

免責聲明

除上述者及除集團內公司間負債外，於二零一五年八月三十一日營業時間結束時，經擴大集團並無其他未償還之按揭、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，董事已確認，經擴大集團之債務及或然負債自二零一五年八月三十一日以來及直至最後實際可行日期概無重大變動。

營運資金

董事在作出審慎周詳考慮後認為，經考慮經擴大集團之可用財務資源(包括內部產生之資金)後，經擴大集團自最後實際可行日期起計至少12個月將具備足夠營運資金。

重大不利變動

董事並不知悉經擴大集團之財務或交易狀況自二零一四年十二月三十一日(即本集團編製最近期已刊發之經審核綜合賬目之結算日)起有任何重大不利變動。

於二零一四年十二月三十一日(即本集團編製最近期已刊發經審核綜合賬目之結算日)後所收購公司股本之權益

於二零一五年十月六日，根據本公司(作為買方)、Unique Talent Group Limited(作為賣方)及中國9號健康(作為擔保人)於二零一四年十二月十一日訂立之有條件買賣協議(經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協議所修訂及補充)，經擴大集團收購Smart Title Limited之所有股權及Smart Title Limited結欠之股東貸款，代價為1,650,000,000港元。Smart Title Limited為投資控股公司及其附屬公司主要從事透過於管理會員制豪華俱樂部提供康樂及保健服務，及物業投資。

代價1,650,000,000港元當中之600,000,000港元以現金結算，由經擴大集團內部資源及來自本公司於二零一五年五月十五日公佈之供股之所得款項淨額撥付，而當中之1,050,000,000港元以配發及發行1,500,000,000股每股發行價0.70港元之新股份結算。

經擴大集團之財務及貿易前景

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，投資者對中國經濟放緩之憂慮引發所有主要股票市場出現市場調整。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。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。豪華及大眾市場住宅之價格均持續創下新高。董事相信，首次利率增加可能對香港之住宅價格構成威脅。因此，經擴大集團對香港之物業市場採取觀望方針。儘管物業交投量因政府之行政措施而受壓，香港之辦公室物業之交投量於二零一五年上半年錄得增長。增加乃由於辦公室租賃市場之持續增長所致。鑒於中國內地金融機構對於香港島之辦公室樓宇之需求上升而新盤供應有限，故經擴大集團現正探索機會投資於香港之辦公室樓宇。

為將其物業投資業務拓展至中國，本公司(作為買方)、Unique Talent Group Limited (中國9號健康之全資附屬公司，作為賣方)及中國9號健康(作為擔保人)於二零一四年十二月十一日就建議收購事項訂立有條件買賣協議(經有條件買賣協議之訂約方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協議所修訂及補充)。Smart Title Limited 及其附屬公司擁有兩項主要資產，分別為(i)截至二零一五年十二月三十一日之前，管理及經營一間位於中國北京的會員制高爾夫俱樂部及酒店(「會所」)之權利；及(ii)截至二零一六年一月三十日前，開發及經營位於會所旁之地塊(「主體地塊」)，及管理該地塊上建物業之權利。會所及主體地塊均位於北京。主體地塊擬開發為低密度豪華酒店別墅群及高端酒店公寓綜合體。經擴大集團擬將會所及主體地塊持作長期投資，用於收取租金。建議收購事項於二零一五年十月六日完成。

交易事項完成後，目標集團之成員將成為買方之間接全資附屬公司。董事相信，交易事項將不僅為經擴大集團提供該物業之資本增值之機會，亦為經擴大集團提供穩定收入來源，鞏固經擴大集團之業務。

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，截至二零一四年十二月三十一日止年度，該業務較去年大幅增長。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若干內部現金資源將分配予資助 Smart Title Limited 及其附屬公司之營運。因此，經擴大集團之借貸業務於來年可能會面臨貸款利息收入減少。

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%。因應社會對承受旅客能力存在憂慮，政府收緊措施限制中國旅客訪港，董事預期EDS就美容產品及提供療程服務之銷售於二零一五年將無任何增長。

為改善盈利能力，EDS（作為發行人）於二零一五年二月十七日就建議認購新EDS股份及EDS新可換股優先股與六名認購人訂立有條件認購協議。董事相信，訂立有條件認購協議乃EDS (i)籌集大額新資金，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工程與服務業務、(ii)改善財務狀況及資金流動性及(iii)善用蔡朝陽先生（主要認購人之主要股東兼唯一董事）之專才及商業網絡，並從預期中國航空電子工程與服務業務之強勁增長中得益。建議認購事項完成後，經擴大集團被視作出售於EDS重大百分比之持股權益，EDS亦不再為本公司之附屬公司。經擴大集團於EDS之投資按可供出售投資入賬。董事認為，於完成後，經擴大集團作為股東持有52,500,000股普通EDS股份將繼續因EDS集團盈利能力改善帶動之普通EDS股份市價增加而獲益。

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。

A. 目標集團之會計師報告



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：

以下為吾等就 Best Volume Investments Limited (「**Best Volume**」) 及其附屬公司 (「**Best Volume 集團**」) 由二零一四年五月二日 (註冊成立日期) 至二零一四年十二月三十一日期間及截至二零一五年八月三十一日止八個月 (「**有關期間**」) 之財務資料 (「**財務資料**」) 所發出之報告，以供載入 Eternity Investment Limited (永恆策略投資有限公司*) (「**貴公司**」) 就根據日期為二零一五年九月七日之買賣協議建議收購 Best Volume 之全部股權而刊發日期為二零一五年十月二十日之通函 (「**該通函**」) 內。Best Volume 集團財務資料包括於二零一四年十二月三十一日及二零一五年八月三十一日之綜合財務狀況表，及於有關期間之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，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。

Best Volume 於二零一四年五月二日在英屬處女群島 (「**英屬處女群島**」) 註冊成立為有限公司，法定股本為 50,000 美元。

Best Volume 集團之財政年度結算日為十二月三十一日。

* 僅供識別

由於並無法例規定 Best Volume 須編製經審核財務報表，故 Best Volume 自其註冊成立日期以來並無編製經審核財務報表。

由於並無法例規定 Virtue Crest Investments Limited (Best Volume 之全資附屬公司) 須編製經審核財務報表，故 Virtue Crest Investments Limited 自其註冊成立日期以來並無編製經審核財務報表。

普雋有限公司(「**普雋**」，Best Volume 之全資附屬公司)由二零一四年二月七日(註冊成立日期)至二零一四年十二月三十一日期間之財務報表乃根據相關會計原則及適用於香港企業之財務規例而編製。Radiant 由二零一四年二月七日(註冊成立日期)至二零一四年十二月三十一日期間之財務報表由吾等審核。

廣州駿新環境監測有限公司(「**駿新**」，Best Volume 之全資附屬公司)由二零一四年五月二十一日(註冊成立日期)至二零一四年十二月三十一日期間之財務報表乃根據相關會計原則及適用於中華人民共和國(「**中國**」)企業之財務規例而編製。駿新由二零一四年五月二十一日(註冊成立日期)至二零一四年十二月三十一日期間之中國法定財務報表由廣州其遠會計師事務所審核。

廣州永翰投資管理有限公司(「**永翰**」，Best Volume 之全資附屬公司)由二零一三年五月三十日(註冊成立日期)至二零一三年十二月三十一日期間及截至二零一四年十二月三十一日止年度之財務報表乃根據相關會計原則及適用於中國企業之財務規例而編製。永翰由二零一三年五月三十日(註冊成立日期)至二零一三年十二月三十一日期間之中國法定財務報表由廣東宏健會計師事務所有限公司審核。永翰截至二零一四年十二月三十一日止年度之中國法定財務報表由廣州其遠會計師事務所審核。

廣州殷貿環保科技有限公司(「**殷貿**」，Best Volume之全資附屬公司)由二零一三年九月三日(註冊成立日期)至二零一三年十二月三十一日期間及截至二零一四年十二月三十一日止年度之財務報表乃根據相關會計原則及適用於中國企業之財務規例而編製。殷貿由二零一三年九月三日(註冊成立日期)至二零一三年十二月三十一日期間之中國法定財務報表由廣州富揚健達會計師事務所有限公司審核。殷貿截至二零一四年十二月三十一日止年度之中國法定財務報表由廣州其遠會計師事務所審核。

廣州市迎瑞房地產開發有限公司(「**迎瑞**」，Best Volume之全資附屬公司)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年度各年之財務報表乃根據相關會計原則及適用於中國企業之財務規例而編製。迎瑞截至二零一二年十二月三十一日止年度之中國法定財務報表由中國之廣州嘉州會計師事務所有限公司審核。迎瑞截至二零一三年十二月三十一日止年度之中國法定財務報表由廣州富揚健達會計師事務所有限公司審核。迎瑞截至二零一四年十二月三十一日止年度之中國法定財務報表由中國之廣州其遠會計師事務所審核。

編製基準

Best Volume集團於有關期間之財務資料乃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**」)及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)及香港公司條例之適用披露規定而編製。吾等乃根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則審核Best Volume集團於有關期間之財務資料。本報告所載Best Volume集團財務資料已自未經審核財務報表編製，且並無就其作出任何調整。

董事之責任

就本報告而言，Best Volume董事根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製Best Volume集團於有關期間之綜合財務報表(「**相關財務報表**」)，以及負責Best Volume董事認為編製Best Volume集團之相關財務資料所必要之內部監控，以使相關財務資料之編製並無由欺詐或錯誤而引起之重大錯誤陳述。 貴公司董事對載入本報告之該通函之內容負責。

申報會計師之責任

吾等之責任是根據吾等審核工作之結果，對Best Volume集團財務資料作出意見。吾等已按照香港會計師公會頒佈之香港審計準則進行審核。該等準則要求吾等遵守道德規範，並規劃及執行審核，以就Best Volume集團財務資料是否存有重大錯誤陳述，作出合理之確定。吾等亦已根據香港會計師公會頒佈之核數指引第3.340號「售股章程及申報會計師」進行所需額外程序。

審核涉及執执行程序以獲取Best Volume集團財務資料所載金額及披露資料之審核憑證。所選定之程序取決於申報會計師之判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致Best Volume集團財務資料存有重大錯誤陳述之風險。在作出該等風險評估時，申報會計師考慮與該實體編製真實及公平之Best Volume集團財務資料相關之內部監控，以因應不同情況設計適當審核程序，但並非旨在就該公司內部監控是否有效而發表意見。審核亦包括評估董事所採用之會計政策是否合適及所作出之會計估計是否合理，並對Best Volume集團財務資料之整體列報方式作出評估。

吾等相信，吾等所獲取之審核憑證充足和適當地為吾等之審核意見提供基礎。

意見

吾等認為，就本報告而言，Best Volume集團財務資料連同其附註已真實而公平地反映Best Volume集團於二零一四年十二月三十一日及二零一五年八月三十一日之業務狀況及Best Volume集團截至該日止有關期間之業績及現金流量。

I. Best Volume集團財務資料

綜合損益及其他全面收益表

	附註	由二零一四年 五月二日(註冊成立 日期)至二零一四年 十二月三十一日期間 千港元	截至二零一五年 八月三十一日 止八個月 千港元
收益	7	1,620	16,785
其他收益		8	10
投資物業公平值變動產生之收益	13	6,210	6,011
行政開支		(276)	(1,910)
融資費用	8	(2,741)	(9,825)
除稅前溢利	9	4,821	11,071
所得稅開支	11	(1,552)	(1,523)
期內溢利		3,269	9,548
期內其他全面收入/(虧損)，扣除稅項：			
其後可能重新分類至損益表之項目：			
貨幣匯兌差額		515	(13,907)
期內全面收入/(虧損)總額		3,784	(4,359)
溢利歸屬於：			
Best Volume擁有人		3,269	9,548
全面收入/(虧損)總額歸屬於：			
Best Volume擁有人		3,784	(4,359)

隨附之附註構成Best Volume集團財務資料之一部分。

綜合財務狀況表

		於二零一四年 十二月 三十一日 千港元	於二零一五年 八月 三十一日 千港元
	附註		
非流動資產			
投資物業	13	617,718	604,304
商譽	14	46,498	46,498
		<u>664,216</u>	<u>650,802</u>
流動資產			
應收租金	15	2,012	9,441
預付款項及其他應收款項	16	45	1,409
應收同系附屬公司款項	17	59,384	15,340
現金及現金等價物	18	12,661	8,854
		<u>74,102</u>	<u>35,044</u>
流動負債			
應計費用及其他應付款項	19	16,994	571
已收按金及預收款項		2,392	3,073
應付最終控股公司款項	20	380,743	—
銀行借款 — 有抵押	21	30,751	29,515
		<u>430,880</u>	<u>33,159</u>
流動(負債淨額)/資產淨值		<u>(356,778)</u>	<u>1,885</u>
資產總值減流動負債		<u>307,438</u>	<u>652,687</u>

		於二零一四年 十二月 三十一日 千港元	於二零一五年 八月 三十一日 千港元
	附註		
非流動負債			
遞延稅項負債	22	108,899	105,976
銀行借款 — 有抵押	21	<u>194,755</u>	<u>167,254</u>
		<u>303,654</u>	<u>273,230</u>
資產淨值		<u>3,784</u>	<u>379,457</u>
股本及儲備			
股本	23	—	—
儲備		<u>3,784</u>	<u>379,457</u>
權益總額		<u>3,784</u>	<u>379,457</u>

隨附之附註構成Best Volume集團財務資料之一部分。

綜合權益變動表

	股本 千港元	匯兌儲備 千港元	其他儲備 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元
於二零一四年五月二日 (註冊成立日期)	—	—	—	—	—
期內溢利	—	—	—	3,269	3,269
期內其他全面收入	<u>—</u>	<u>515</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>515</u>
於二零一四年十二月三十一日	—	515	—	3,269	3,784
股東出資(附註)	—	—	380,032	—	380,032
期內溢利	—	—	—	9,548	9,548
期內其他全面虧損	<u>—</u>	<u>(13,907)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(13,907)</u>
於二零一五年八月三十一日	<u>—</u>	<u>(13,392)</u>	<u>380,032</u>	<u>12,817</u>	<u>379,457</u>

附註：

根據Best Volume與其最終控股公司於二零一五年七月十四日訂立之協議，最終控股公司已同意放棄收取收購Virtue Crest Investments Limited及其附屬公司(附註24)之代價，該筆代價已由最終控股公司支付。該筆金額將於其他儲備確認。

隨附之附註構成Best Volume集團財務資料之一部分。

綜合現金流量表

	附註	由二零一四年 五月二日(註冊成立 日期)至二零一四年 十二月三十一日期間 千港元	截至二零一五年八月 三十一日止八個月 千港元
經營活動			
除稅前溢利		4,821	11,071
就以下項目作出調整：			
銀行利息收入		(8)	(10)
投資物業公平值變動		(6,210)	(6,011)
融資費用		2,741	9,825
營運資金變動前之經營現金流量		1,344	14,875
應收租金增加		(2,012)	(7,429)
預付款項及其他應收款項減少／(增加)		76,903	(1,364)
應收同系附屬公司款項(增加)／減少		(67,660)	42,406
應計費用及其他應付款項增加／(減少)		719	(15,926)
已收按金及預收款項增加		1,800	184
應付最終控股公司款項增加		711	—
經營活動產生之現金		11,805	32,746
已付所得稅		—	(20)
已付利息		(2,741)	(9,825)
經營活動產生之現金淨額		9,064	22,901
投資活動			
發行股份		—	—
已收利息		8	10
添置投資物業		(869)	(5,798)
收購附屬公司之現金流入淨額	24	9,485	—
投資活動產生／(所用)之現金淨額		8,624	(5,788)

	由二零一四年 五月二日(註冊成立 日期)至二零一四年 十二月三十一日期間 附註 千港元	截至二零一五年八月 三十一日止八個月 千港元
融資活動		
償還有抵押之銀行借款	(4,770)	(20,378)
融資活動所用之現金淨額	(4,770)	(20,378)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	12,918	(3,265)
匯率變動之影響	(257)	(542)
期初之現金及現金等價物	—	12,661
期末之現金及現金等價物	12,661	8,854
現金及現金等價物結餘分析		
現金及銀行結餘	12,661	8,854

II. BEST VOLUME 集團財務資料附註

1. 一般資料

Best Volume 為於二零一四年五月二日在英屬處女群島註冊成立之有限公司。Best Volume 之註冊辦事處為 P.O. Box 957, Offshore Incorporation Centre, Road Town, Tortola, British Virgin Islands，主要營業地點則位於香港金鐘夏慤道 16 號遠東金融中心 15 樓 1502 室。Best Volume 主要業務為投資控股，而其附屬公司之主要業務則載列於 Best Volume 集團財務資料附註 25 內。

Best Volume 之最終控股公司為華銀控股有限公司（「華銀」）。華銀控股有限公司為於百慕達註冊成立之有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司主板上市。

Best Volume 集團由二零一四年五月二日（註冊成立日期）至二零一四年十二月三十一日期間及截至二零一五年八月三十一日止八個月之財務資料乃以千港元（「千港元」）呈列，與 Best Volume 集團之功能貨幣相同。

2. 主要會計政策概要

(a) 遵例聲明

就編製及呈列 Best Volume 集團於有關期間之財務資料而言，Best Volume 集團已於整個有關期間內貫徹應用由香港會計師公會頒佈，並於二零一五年一月一日開始之會計期間生效之香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）、修訂及詮釋。

於本報告日期，Best Volume 集團並無應用以下由香港會計師公會頒佈但尚未生效之新訂或經修改準則、修訂及詮釋（「新訂或經修改香港財務報告準則」）：

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（二零一四年）	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 10 號、香港財務報告準則第 12 號及香港會計準則第 28 號（修訂本）	投資實體：應用綜合入賬之例外情況 ¹
香港財務報告準則第 11 號（修訂本）	收購合營業務權益之會計法 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
香港會計準則第 1 號（修訂本）	披露措施 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方法 ¹

- 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

Best Volume 董事現正評估上述新訂、經修訂及經修改香港財務報告準則於首次應用時可能構成之影響，但尚未能確定上述新訂及經修改香港財務報告準則會否對 Best Volume 集團之經營業績及財務狀況構成重大影響。

香港財務報告準則第9號(二零一四年)金融工具

於二零零九年頒佈之香港財務報告準則第9號引入金融資產分類及計量之新規定。於二零一零年修訂之香港財務報告準則第9號包括金融負債分類及計量以及終止確認之規定。於二零一三年，香港財務報告準則第9號進一步修訂，以落實對衝會計之實質性修訂，從而將使實體於財務報表中更好反映風險管理活動。於二零一四年頒佈之香港財務報告準則第9號之最終版本乃為載入於過往年度頒佈之所有規定，並透過為若干金融資產引入「公平值計入其他全面收益」(「公平值計入其他全面收益」)計量類別對分類及計量作出有限修訂。香港財務報告準則第9號之最終版本亦為減值評估引入「預期信貸虧損」模式。

香港財務報告準則第9號(二零一四年)之主要規定載述如下：

- 於香港會計準則第39號金融工具：確認及計量範圍內所有已確認金融資產其後須按攤銷成本或公平值計量。特別是，按其目標為收取合約現金流之業務模式所持有之債務投資及合約現金流僅為支付尚未償還本金及其利息款項之債務投資，一般於後續報告期末時按攤銷成本計量。業務模型內透過收取合約現金流及出售金融資產達致目標，及按照金融資產的合約條款於特定日期產生的現金流僅為支付本金及未償還本金之利息的債務工具按公平值計入其他全面收益計量。所有其他債務投資及權益投資均於後續報告期間結束時按公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號(二零一四年)，實體可作出不可撤回之選擇，以於其他綜合收益呈列權益投資(並非持作買賣者)公平值之其後變動，只有股息收入全面於損益表確認。
- 就指定按公平值計入損益表之金融負債之計量而言，香港財務報告準則第9號(二零一四年)規定，該金融負債之信貸風險變動以致該負債公平值變動之金額於其他全面收益內呈列，除非於其他全面收益中確認該負債信貸風險變動之影響將造成或加大損益表內之會計錯配則作

別論。金融負債信貸風險變動引致之金融負債公平值其後不會重新分類至損益表內。根據香港會計準則第39號，指定為按公平值計入損益表之金融負債之整筆公平值變動金額於損益表內呈列。

- 減值評估方面，已加入關於實體對其金融資產及提供延伸信貸承擔之預期信貸虧損之會計減值規定。此等要求消除香港會計準則第39號內確認信貸虧損之門檻。根據香港財務報告準則第9號(二零一四年)之減值方法，毋須先發生信貸事件，方可確認信貸減值。反之，預期信貸虧損及該等預期信貸虧損之變動必須一直入賬。預期信貸虧損之金額於每報告日期更新，以反映自初始確認以來之信貸風險之變動，並提供更適時之預期信貸虧損資料。
- 香港財務報告準則第9號(二零一四年)引入更接近公司為對沖其金融及非金融風險時所作之風險管理活動所使用之對沖會計之新模式。香港財務報告準則第9號(二零一四年)以原則作基準，視乎能否確認及計量一項風險因素，並不區分金融項目與非金融項目。此新模式同時容許實體使用內部提供資訊進行風險管理作為對沖會計之基礎。根據香港會計準則第39號，應用僅為會計目的而設計之計量標準證明符合及遵守香港會計準則第39號之規定乃屬必要。新模式包括合格性標準，惟該等標準以對沖關係強度進行之經濟評估為依據，可利用風險管理數據釐定。相對香港會計準則第39號之對沖會計內容，此舉降低了僅為會計處理所需進行之分析量，應可降低實行成本。

香港財務報告準則第9號(二零一四年)將於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效，可提早應用。

Best Volume董事現正評估初步應用上述新訂及經修訂香港財務報告準則之潛在影響，惟尚未確定上述新訂及經修訂香港財務報告準則是否將對Best Volume集團之經營業績及財務狀況造成重大影響。

(b) 編製基準

Best Volume集團財務資料乃根據歷史成本基準編製，惟若干物業乃按公平值列賬除外(於下述會計政策中闡述)。

歷史成本一般按交換貨品及服務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Best Volume集團於人估計資產或負債之公平值時會考慮該等特徵。Best Volume集團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之輸入數據(第1級所含報價除外)；及
- 第3級輸入數據乃資產或負債之不可觀察輸入數據。

(c) 綜合基準

Best Volume集團財務資料包括Best Volume以及由Best Volume及其附屬公司控制之實體(包括結構性實體)之財務報表。當Best Volume出現以下情況時則視為取得控制權：

- 可對被投資方行使權力；
- 因參與被投資方之業務而承擔或享有浮動回報之風險或權利；及
- 有能力藉行使其權力而影響該等回報。

倘有事實或情況顯示上述三項控制因素中，有一項或以上出現變數，Best Volume集團會重新評估其是否控制被投資方。

倘Best Volume集團於被投資方之投票權未能佔大多數，但只要投票權足以賦予Best Volume集團實際能力可單方面掌控被投資方之相關業務時，Best Volume集團即對被投資方擁有權力。Best Volume集團於被投資方之投票權足以賦予其權力，包括：

- Best Volume集團所持之投票權規模相對於其他投票權持有人之投票權規模及股權分散程度；
- Best Volume集團、其他投票權持有人或其他方持有之潛在投票權；
- 來自其他合約安排之權利；及

- 需要作出決定時，Best Volume集團目前能夠或不能指揮相關活動之任何額外事實及情況(包括於過往股東會議上之投票模式)。

Best Volume集團於獲得附屬公司控制權時將附屬公司綜合入賬，並於失去附屬公司控制權時終止入賬。具體而言，於本年度內購入或出售之附屬公司之收入及開支，按自Best Volume集團獲得控制權當日起至Best Volume集團失去附屬公司控制權當日止，計入綜合損益及其他全面收益表內。

溢利或虧損及其他全面收益各項歸Best Volume擁有人及非控股權益。即使導致非控股權益出現虧絀結餘，附屬公司之全面收入總額歸Best Volume擁有人及非控股權益。

附屬公司之財務報表於有需要情況下作出調整，以使其會計政策與Best Volume集團會計政策一致。

所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、支出及現金流(與Best Volume集團成員公司間之交易有關)均於綜合賬目時予以全數對銷。

(d) 附屬公司

附屬公司指Best Volume集團通常附帶其超過半數投票權之持股量而有權規管其財務及經營政策之所有實體(包括特殊目的實體)。評估Best Volume集團是否控制另一實體時，會考慮現時可予行使或轉換之潛在投票權之存在及影響。

Best Volume集團收購附屬公司如符合業務合併之條件，則以收購會計法列賬，惟倘收購符合共同控制合併之條件，則採用合併會計法列賬。

根據收購會計法，附屬公司由控制權轉讓予Best Volume集團當日起全面綜合列賬，並於控制權終止當日停止綜合列賬。收購成本乃按交易當日計量，所有與收購有關之成本均列作開支。業務合併過程中所收購之可識別資產、所承擔之負債及或然負債，均於收購當日按其公平值初步計量。就個別收購基準，Best Volume集團按非控股權益應佔被收購方資產淨值之比例，確認被收購方之任何非控股權益。

商譽按所轉讓代價、於被收購方之非控股權益之公平值與於被收購方之任何前股權於收購日期之公平值，超出所收購可識別資產公平值之數額計量。倘

該差額低於議價收購中所收購附屬公司之淨資產公平值，則該差額直接於綜合損益及其他全面收益表確認。

集團間交易、結餘及集團公司間交易所產生之未變現收益予以對銷。未變現虧損亦予以對銷。

附屬公司之會計政策已作必要變更以確保與Best Volume集團採納之政策一致。

(e) 收益確認

收益按已收或應收代價之公平值計量。於經濟利益有可能流入Best Volume集團，以及收益及成本能可靠計量時，收益於損益表確認如下：

利息收入經計及未償還本金額及適用之利率按時間比例確認。

Best Volume集團確認經營租賃所得收益之政策載於下列會計政策。

(f) 所得稅開支

所得稅開支指當期應繳稅項及遞延稅項之總和。

即期稅項

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及其他全面收益表內呈報之「除稅前溢利」，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。Best Volume集團之即期稅項負債採用於有關期間結束時已實施或大致已實施之稅率計算。

遞延稅項

遞延稅項乃按Best Volume集團財務資料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，且不應影響應課稅溢利及會計溢利，則相關遞延稅項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Best Volume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足夠之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有關期間結束時檢討，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結束時已實施或大致已實施之稅率（及稅法）釐定。

就計量使用公平值模型計量之投資物業之遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，乃假設投資物業之賬面值可透過出售全部收回，該假設被駁回則除外。倘投資物業可折舊，而其所處業務模型之目標為於一段時間內使用投資物業所含之絕大部分經濟利益（而非透過出售），則推翻該假設。

有關期間之即期及遞延稅項

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。倘即期稅項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。

(g) 借貸開支

直接屬於收購、建造或生產合資格資產（即需較長時間去達至其使用或出售之目標資產）之借貸開支，將加入該等資產之成本中，直至該等資產實際上已達至其使用或出售目標。

本期間所有其他借貸開支已於其產生期間於損益表中獲確認。

(h) 金融工具

當集團實體成為工具合約條文之訂約方時，於財務狀況表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（按公平值計入損益表之金融資產及金融負債除外）而直接應佔之交易成本乃

於初步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

Best Volume集團之金融資產乃分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、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。

就該等分類為按公平值計入損益表之金融資產以外之債務工具而言，收入乃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。於初步確認後，貸款及應收款項(包括應收租金、其他應收款項、應收同系附屬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列賬(見下文有關金融資產減值虧損之會計政策)。

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

金融資產於有關期間結束時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。

就所有金融資產而言，減值之客觀證據可包括：

- (i) 發行人或對手方陷入嚴重的財務困境；或

- (ii) 違約，如無法償還或拖欠支付利息或本金款項；或
- (iii) 借款人有可能破產或進行財務重組；或
- (iv) 財政困境導致該金融資產失去活躍市場。

就若干類別金融資產而言，被評為不會個別減值之資產會於其後集體評估減值。應收款項組合減值之客觀證據可包括Best Volume集團過往收款記錄，以及國家或地方經濟狀況出現與拖欠應收款項有關的明顯變化。

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的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。

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

分類為負債或權益

由集團實體發行之負債及權益工具，乃根據所訂立合約安排之內容、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。Best Volume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。

金融負債

Best Volume集團之金融負債(包括應計費用及其他應付款項、應付最終控股公司款項及銀行借款)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)至其於初步確認時之賬面淨值之利率。

利息開支按實際利率基準確認。

終止確認

Best Volume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Best Volume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Best Volume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Best Volume集團保留所轉讓金融資產之擁有權的絕大部分風險及回報，則Best Volume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，Best Volume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。

Best Volume集團僅於Best Volume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。

(i) 或然負債及或然資產

或然負債指因過往事件而可能產生之責任，且其是否存在僅可經不完全由 Best Volume 集團掌握之一項或多項無法確定之未來事件發生與否證實。或然負債亦可為源自過往事件之現時責任，因不大可能需要經濟資源流出或責任金額無法可靠計量而未確認。或然負債未經確認，惟會被披露。倘資源流出之可能性有變，以致很有可能發生流出時，則確認為撥備。

或然資產指因過往事件而可能產生之資產，且其存在與否僅可經不完全由 Best Volume 集團掌握之一項或多項無法確定之未來事件發生與否證實。或然資產未經確認，惟當很有可能發生經濟利益流入時，則會被披露。倘流入幾乎可以確定，則確認資產。

(j) 關聯人士交易

(1) 倘某人士符合以下條件，則該人士或其直系親屬被視為與 Best Volume 集團有關聯：

- (i) 對 Best Volume 集團擁有控制權或共同控制權；或
- (ii) 對 Best Volume 集團擁有重大影響力；或
- (iii) 為 Best Volume 集團或 Best Volume 集團母公司之主要管理人員。

(2) 倘任何以下條件適用，則某實體與 Best Volume 集團有關聯：

- (i) 該實體及 Best Volume 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）。
- (ii) 一實體為另一實體之聯營公司或合營公司（或另一實體為成員公司之集團之成員公司之聯營公司或合營公司）。
- (iii) 兩個實體均為同一第三方之合營公司。
- (iv) 一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。
- (v) 該實體乃為 Best Volume 集團或與 Best Volume 集團有關聯之實體之僱員利益而設之離職後福利計劃。
- (vi) 該實體受(1)所識別人士控制或共同控制。
- (vii) (1)(i)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。

某個別人士之直系親屬指預期與實體進行買賣時可影響該人士或受該人士影響之家庭成員。

倘一項交易中，關連人士之間存在資源及責任轉移，則該項交易被視為關連人士交易。

(k) 業務合併

收購業務使用收購法進行會計處理。業務合併之代價轉讓會以公平值計量，以目標集團轉讓之資產於收購日期之公平值、目標集團應付被收購方前擁有人之負債以及目標集團為換取被收購方控制權而發行之股權之總額計算。與收購有關之成本一般會於產生時於損益表確認。

於收購日期，被收購之可識別資產及所承擔負債應按其於收購日期之公平值予以確認，但以下各項除外：

- 遞延稅項資產或負債及僱員福利安排之相關資產或負債應分別遵循香港會計準則第12號所得稅及香港會計準則第19號僱員福利予以確認及計量；
- 與被收購方之以股份形式支付之安排或集團訂立以替換被收購方以股份形式支付之安排之以股份形式支付之安排相關之負債或權益工具應根據香港財務報告準則第2號以股份形式支付於收購日期計量（見以下會計政策）；及
- 按照香港財務報告準則第5號持作銷售之非流動資產及已終止經營業務分類為持作銷售之資產（或出售集團）應遵循該準則予以計量。

商譽是以所轉讓之代價、任何非控股權益於被收購方中所佔金額及收購方先前持有之被收購方股權（如有）之公平值之總和，超出所收購之可識別資產及所承擔之負債於收購日期之淨額之差額計算。倘經過重新評估後，所收購之可識別資產與所承擔負債於收購日期之淨額高於轉讓之代價、任何非控股權益於被收購方中所佔金額及收購方先前持有被收購方股權（如有）之公平值之總和，則差額即時於損益表內確認為議價收購收益。

屬於現時擁有權權益並賦予其持有人於清盤時按比例分佔實體資產淨值之非控股權益，初步按公平值或非控股權益按比例分佔被收購方可識別資產淨值之已確認金額計量。計量基準之選擇按每項交易釐定。其他類型之非控股權益按其公平值或（如適用）按另一項香港財務報告準則列明之基準計量。

倘若目標集團在業務合併中轉讓代價包括或然代價安排所產生之資產或負債，則或然代價按其於收購日期之公平值計量，並入賬列為業務合併中轉讓之部分代價。符合計量期間調整之條件之或然代價公平值變動會追溯調整，並相應調整商譽。計量期間調整是指在「計量期間」(自收購日期起計不得超過一年)所獲取之關於收購日期存在之事實及環境之新資料而引致之調整。

或然代價之公平值變動之隨後入賬如不適用計量期間調整，則取決於或然代價如何分類。分類為權益之或然代價並無於隨後申報日期重新計量，而其隨後結算於權益內入賬。分類為資產或負債之或然代價根據香港會計準則第39號金融工具：確認及計量或香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產(如適用)於隨後申報日期重新計量，而相應之收益或虧損於損益表中確認。

倘業務合併分階段完成，目標集團先前於被收購方持有之股權重新計量至收購日期(即目標集團獲得控制權當日)之公平值，而所產生之收益或虧損(如有)於損益表中確認。過往於收購日期前於其他全面收益表確認之被收購方權益所產生款額重新分類至損益表內(倘有關處理方法適用於出售權益)。

倘業務合併之初步會計處理於合併發生之報告期末尚未完成，則目標集團報告未完成會計處理之項目臨時數額。該等臨時數額會於計量期間(見上文)予以調整，以及確認額外資產或負債，以反映於收購日期已存在而據所知可能影響該日已確認款額之事實與情況所取得之新資料。

(I) 商譽

收購業務產生之商譽乃按於收購業務日期訂立之成本減累計減值虧損(如有)列賬。

就減值測試而言，商譽乃分配予目標集團各個現金產生單位(或現金產生單位組別)，預期彼等從合併之協同效應中受益。

已獲配商譽之現金產生單位須每年或當單位可能出現減值之跡象時更頻密地進行減值測試。倘現金產生單位之可收回金額低於其賬面值，則減值虧損會被分配，以削減首先分配到該單位，及其後根據單位各資產之賬面值按比例分配到該單位之其他資產之任何商譽之賬面值。商譽之任何減值虧損乃直接於損益表確認。已確認商譽之減值虧損於其後期間不予撥回。

如出售相關現金產生單位，商譽之應佔金額會於出售時計入釐定損益。

(m) 投資物業

投資物業指持作賺取租金及／或資本增值之物業。於初步確認時，投資物業按成本計量，包括任何直接應佔開支。於初步確認後，投資物業按公平值計量。Best Volume集團所有為賺取租金或資本增值而持有之物業權益乃按投資物業入賬並使用公平值模型計量。投資物業公平值變動產生之收益及虧損於產生期間計入損益表。

在建投資物業所產生之建設成本乃資本化為在建投資物業賬面值之一部分。

投資物業於出售或永久停止使用及預計不會從出售中獲得未來經濟利益時終止確認。任何因終止確認資產而產生之收益或虧損(按出售所得款項淨額與資產賬面值之差額計算)，於終止確認該物業之年度計入損益表。

(n) 除商譽以外之資產減值虧損

於各有關期間結束時，Best Volume集團均會審閱其具無限可使用年期之資產之賬面值，以確定其資產是否有任何減值虧損跡象。倘存在有關跡象，則估計資產之可收回金額以釐定減值虧損(如有)之幅度。

可收回金額為公平值減出售成本與使用價值之較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量將使用稅前貼現率貼現至其現值，而稅前貼現率為反映目前市場對金錢時間值之評估及未來現金流量估計並無調整資產之特定風險。

倘資產之可收回金額估計少於其賬面值，則將該項資產之賬面值撇減至其可收回金額。減值虧損即時於損益表內確認。

倘減值虧損其後撥回，則將該項資產之賬面值增至其經修改估計可收回金額，惟增加後之賬面值不得超出倘過往年度並無就該項資產確認減值虧損而原應釐定之賬面值。減值虧損撥回即時確認為收入。

(o) 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。

Best Volume 集團作為出租人

根據融資租賃應收承租人之款項乃按 Best Volume 集團於租賃之投資淨額確認為應收款項。融資租賃收入分配至各會計期間，以反映 Best Volume 集團就租賃之未完結投資淨額之持續定期回報率。

經營租賃之租金收入以直線法於有關租期內確認。磋商及安排經營租賃產生之初步直接成本乃計入租賃資產之賬面值，並以直線法於租期內確認。

Best Volume 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。經營租賃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。

(p) 外幣

於編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外貨幣(外幣)所進行之交易乃按交易日期之現行匯率確認。於報告期末，以外幣計值之貨幣項目乃按該日之現行匯率重新換算。按公平值列賬以外幣計值之非貨幣項目乃按釐定公平值當日之現行匯率重新換算。按歷史成本列賬以外幣計量之非貨幣項目不予重新換算。

貨幣項目之匯兌差額乃於其產生期間於損益表確認，惟以下各項除外：

- 當有關日後生產所用在建資產之外幣借款匯兌差額被視為外幣借款之利息成本之調整時，匯兌差額計入該等資產之成本；

- 為對沖若干外幣風險(見下文會計政策)而訂立之交易之匯兌差額；及
- 應收或應付海外業務貨幣項目之匯兌差額初步於其他全面收益表確認，並於償還貨幣項目時由權益重新分類至損益表內，該等貨幣項目既無計劃亦不大可能結算，因此構成海外業務投資淨額其中部分。

就呈列綜合財務報表而言，Best Volume集團海外業務之資產及負債乃使用於各報告期末之現行匯率換算為Best Volume集團之呈列貨幣(即港元)。收入及開支項目乃按期內之平均匯率換算，除非匯率於該期內大幅波動，在該情況下，則使用交易日期之匯率換算。所產生匯兌差額(如有)乃於其他全面收益表確認，並於外幣匯兌儲備項下累計為權益(歸屬於非控股權益(如適用))。

於出售海外業務(即出售Best Volume集團於海外業務之全部權益，或涉及失去對包括海外業務附屬公司控制權之出售，或出售包括海外業務之合營安排或聯營公司部分權益且當中之保留權益成為金融資產)時，就Best Volume擁有人應佔該業務而於權益內累計之所有匯兌差額乃重新分類至損益表內。

此外，倘部分出售附屬公司(包括海外業務)不會導致Best Volume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，亦不會於損益表確認。就所有其他部分出售(即不會導致Best Volume集團失去重大影響力或共同控制權之聯營公司或合營安排之部分出售)而言，按比例所佔累計匯兌差額乃重新分類至損益表內。

收購海外業務所收購可識別資產及所承擔負債之商譽及公平值調整乃被視作海外業務之資產及負債，並按於各報告期末之現行匯率換算。所產生匯兌差額乃於其他全面收益表確認。

3. 估計不明朗因素之主要來源

於應用附註2所述Best Volume集團之會計政策時，管理層須對未能從其他途徑即時知悉之資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。

該等估計及相關假設乃根據過往經驗及被認為相關之其他因素作出。實際結果或會與該等估計有所不同。

該等估計及相關假設會持續檢討。該等會計估計之修改將在該等估計之修改期間(若該等修改僅影響該期間)或修改期間及未來期間(若該等修改影響現時及未來期間)予以確認。

(a) 應收款項減值

Best Volume集團之呆賬撥備政策乃基於對未收回應收款項可收回之程度及賬齡分析之持續評估以及管理層之判斷。評估該等應收款項之最終變現能力需要作出大量判斷，包括每位客戶及其關連人士之信譽及過往還款記錄。如Best Volume集團之客戶及其他債務人之財務狀況轉壞，導致其付款能力降低，則可能需要作更多減值。

(b) 投資物業公平值

公平值之最佳憑證為同類租約及其他合約於活躍市場所提供之最新價格。倘缺乏此方面資料，則Best Volume集團在合理公平值估計範圍內釐定有關金額，其中包括：

- (i) 不同性質、狀況或地點(或受不同租約或其他合約規限)物業在活躍市場上之最新價格(須就各項差異作出調整)；及
- (ii) 活躍程度稍遜之市場所提供類似物業最近期價格(須按自有關價格成交當日以來經濟狀況出現之任何變化作出調整)；及
- (iii) 來自現有租約及／或於現有市場中可取得之物業租金收入淨額會就租約之可復歸潛在收入作出適當考慮，其後按適當之資本化比率撥充資本以釐定市值。

Best Volume集團所用假設主要以各有關期間結束時出現之市況為依據。

相關管理層所作公平值估計之主要假設與物業經過適當推銷後，自願買家及自願賣家於雙方知情及並無遭脅迫情況下，與於估值日期進行公平交易之估計金額有關。

Best Volume集團根據合資格獨立專業測量師釐定之估值評估其投資物業公平值。

(c) 商譽減值

Best Volume集團按照附註2所述會計政策之規定，為商譽進行減值測試。現金產生單位之可收回金額，則按照使用價值計算。計算過程中須採用管理層

對未來營運狀況及除稅前貼現率所作出之估算及假設，以及其他與計算使用價值有關之假設。

(d) 所得稅

Best Volume集團須繳納多個稅務機關徵收之所得稅。釐定所得稅撥備須作出重大判斷。於日常業務過程中，多項用以釐定最終稅項之交易及計算尚未明朗。Best Volume集團根據對額外稅項會否到期之估計，確認有關估計稅務審核事項之負債。倘有關事項之最終稅務結果有別於初步錄得之金額，有關差額將對作出有關釐定期間之所得稅及遞延稅項撥備構成影響。

4. 金融工具

(a) 金融工具分類

各類別金融工具於有關期間結束時之賬面值如下：

	於二零一四年 十二月三十一日 千港元	於二零一五年 八月三十一日 千港元
金融資產		
貸款及應收款項		
— 應收租金	2,012	9,441
— 其他應收款項	27	1,409
— 應收同系附屬公司款項	59,384	15,340
— 現金及現金等價物	12,661	8,854
	<u>74,084</u>	<u>34,044</u>
金融負債		
按攤銷成本		
— 應計費用及其他應付款項	16,994	571
— 應付最終控股公司款項	380,743	—
— 銀行借款 — 有抵押	225,506	196,769
	<u>623,243</u>	<u>197,340</u>

(b) 財務風險管理目標及政策

Best Volume集團之主要金融工具包括應收同系附屬公司款項、現金及現金等價物、其他應付款項及應付最終控股公司款項。該等金融工具詳情於相應附註披露。與該等金融工具相關之風險及如何舒緩該等風險之政策載於下文。管理層管理及監察該等風險，以確保適時及有效地推行適當措施。Best

Volume集團金融工具產生之主要風險為信貸風險、流動資金風險、利率風險及貨幣風險。Best Volume董事審閱及同意有關管理該等各項風險之政策，以下為風險摘要。

信貸風險

Best Volume集團所承受因對手方未履行義務而將導致Best Volume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。

流動資金之信貸風險有限，因為管理層認為對手方是信譽卓著之銀行。

流動資金風險

流動資金風險指並無可用資金應付到期負債，而此乃源自資產及負債之金額與到期日錯配。Best Volume集團將持續採納審慎財務政策，並確保其持有充足現金應付流動資金需求。

Best Volume集團之流動資金風險管理包括將融資來源多元化。內部產生之現金流量乃Best Volume集團營運資金之一般來源。Best Volume集團定期審閱其主要資金狀況，確保有充足財務資源應付其財務責任。

下表詳列Best Volume集團之金融負債之餘下合約到期情況，有關資料乃納入為管理流動資金風險而在集團內部提供予主要管理人員之到期分析當中。就非衍生金融負債而言，該表反映根據Best Volume集團須按要求還款之最早日期計算之金融負債之未貼現現金流量。該表包括利息及本金現金流量。

	加權 平均利率 %	賬面總值 千港元	按要求 千港元	1年以內 千港元	1年以上 千港元	未貼現 總現金流量 千港元
於二零一五年						
八月三十一日						
應計費用及其他應付款項	—	571	571	—	—	571
銀行借款—有抵押	6.84	196,769	—	42,934	205,413	248,347
		<u>197,340</u>	<u>571</u>	<u>42,934</u>	<u>205,413</u>	<u>248,918</u>
於二零一四年						
十二月三十一日						
應計費用及其他應付款項	—	16,994	16,994	—	—	16,994
應付最終控股公司款項	—	380,743	380,743	—	—	380,743
銀行借款—有抵押	7.16	225,506	—	46,165	243,558	289,723
		<u>623,243</u>	<u>397,737</u>	<u>46,165</u>	<u>243,558</u>	<u>687,460</u>

利率風險

公平值利率風險指金融工具價值將因應市場利率變動而波動之風險。現金流量利率風險指金融工具日後現金流量將因應市場利率變動而波動之風險。

Best Volume集團之利率風險來自計息借款。按固定利率發出之借款令Best Volume集團承受公平值利率風險。Best Volume集團並無訂立利率掉期以對沖所面對之借款公平值變動。

Best Volume集團之現金流量利率風險主要與浮息銀行貸款有關。Best Volume集團之政策為維持浮息之銀行借款，以盡量減低公平值利率風險。集團之現金流量利率風險主要集中於其人民幣計值借貸產生之中國所報適用市場利率之波動。

浮息銀行貸款之敏感度分析

以下敏感度分析乃按於報告期末浮息銀行結餘及銀行借款之利率風險釐定。此項分析乃就整個年度，按銀行結餘及銀行借款於報告期末仍未償還之假設編製。向主要管理人員內部匯報利率風險時，利用50個基點之增減，代表管理層對利率之合理潛在變動作出之評估。

倘利率上調／下調50個基點，而所有其他變數維持不變，Best Volume集團：

- 由二零一四年五月二日（註冊成立日期）至二零一四年十二月三十一日期間及截至二零一五年八月三十一日止八個月之溢利應會分別增加／減少約1,064,000港元及940,000港元，主要原因為Best Volume集團就其浮息銀行結餘及銀行借款承受利率風險。

Best Volume集團就金融負債利率承受之風險在本附註流動資金風險管理一節中詳述。

貨幣風險

由於Best Volume集團之大部分業務交易、資產及負債均主要以各附屬公司之功能貨幣計值，故其所承受之外匯風險甚微。Best Volume集團現時並無就外匯交易、資產及負債設立外匯對沖政策。Best Volume集團將監察其外匯風險，並於有需要時考慮對沖重大外匯風險。

金融工具之公平值

金融資產及金融負債之公平值按以下方式釐定：

- (1) 受標準條款及條件規管及於活躍流動市場交易之金融資產及金融負債之公平值乃分別參考市場所報之買入及賣出價而釐定；及
- (2) 其他金融資產及金融負債(不包括衍生工具)之公平值乃以公認計價模型(例如利用可觀察及／或不可觀察輸入數據之貼現現金流量分析)釐定。

按攤銷成本列賬之其他金融資產及負債之賬面值與其各自之公平值相若，原因為該等金融工具屬相對短期性質。

於綜合財務狀況表確認之公平值計量

下表提供在初步確認後按公平值計量之金融工具之分析，根據於二零一四年十二月三十一日及二零一五年八月三十一日可觀察之公平值程度分為第1至第3級。

- 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(即例如價格)或間接(即由價格產生)觀察之輸入數據計量(第1級所含報價除外)。
- 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Best Volume集團於各有關期間結束時並無於初步確認後按公平值計量之金融工具，故並無披露有關分析。

5. 資本風險管理

Best Volume集團管理資本之主要目標為保障Best Volume集團持續經營之能力並維持穩健資本比率，以支持其業務及盡量增加股東價值。Best Volume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，Best Volume集團會調整向股東派發之股息、向股東發還資本或發行新股。於有關期間，Best Volume集團之資本管理目標、政策或程序維持不變。

Best Volume集團採用資產負債比率(即借款總額除以資產總值)監察資本。Best Volume集團之政策為將資產負債比率維持於合理水平。於各有關期間結束時之資產負債比率如下：

	於二零一四年 十二月三十一日 千港元	於二零一五年 八月三十一日 千港元
借款總額	<u>606,249</u>	<u>196,769</u>
資產總值	<u>738,318</u>	<u>685,846</u>
資產負債比率	<u>82.11%</u>	<u>28.69%</u>

借款總額包括應付最終控股公司款項及有抵押之銀行借款，詳情分別載於附註20及21。

6. 分部資料

Best Volume集團目前經營一個業務分類。唯一管理團隊向主要營運決策者匯報，後者全面管理整體業務。由二零一四年五月二日(註冊成立日期)至二零一四年十二月三十一日期間及截至二零一五年八月三十一日止八個月，Best Volume集團全部資產均產生自及均位於中國。因此，Best Volume集團並無可獨立呈報之分部。

7. 收益

	由二零一四年 五月二日(註冊 成立日期)至 二零一四年 十二月三十一日 期間 千港元	截至二零一五年 八月三十一日 止八個月 千港元
租金收入	<u>1,620</u>	<u>16,785</u>

8. 融資費用

	由二零一四年 五月二日(註冊 成立日期)至 二零一四年 十二月三十一日 期間 千港元	截至二零一五年 八月三十一日 止八個月 千港元
毋須於五年內全數清還之銀行借款利息	<u>2,741</u>	<u>9,825</u>

9. 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除下列各項：

	由二零一四年 五月二日(註冊 成立日期)至 二零一四年 十二月三十一日 期間 千港元	截至 二零一五年 八月三十一日 止八個月 千港元
核數師酬金	—	—
董事酬金(附註10)	—	—
其他員工成本	—	—
其他員工退休福利計劃供款	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>

10. 董事及主要管理人員酬金

(a) 董事酬金

	袍金 千港元	薪金、津貼及 實物福利 千港元	強制性 公積金供款 千港元	酬金合計 千港元
截至二零一五年八月三十一日止八個月				
鍾達歡	—	—	—	—
鍾浩俊(於二零一五年八月五日獲委任)	—	—	—	—
王綺鏞(於二零一五年八月五日辭任)	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	千港元	千港元	千港元	千港元
由二零一四年五月二日(註冊成立日期) 至二零一四年十二月三十一日期間				
鍾達歡(於二零一四年五月二十日 獲委任)	—	—	—	—
王綺鏞(於二零一四年五月二十日 獲委任)	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	千港元	千港元	千港元	千港元

董事酬金介乎以下組別：

	由二零一四年 五月二日(註冊 成立日期)至 二零一四年 十二月三十一日 期間 千港元	截至二零一五年 八月三十一日 止八個月 千港元
零至 1,000,000 港元	2	3

(b) 僱員酬金

於有關期間，Best Volume 集團並無支付任何僱員酬金。

於有關期間，Best Volume 集團並無向其任何董事或 Best Volume 集團最高薪人士(包括董事及僱員)支付任何酬金，作為邀請其加入 Best Volume 集團或於其加入 Best Volume 集團之獎金或作為離職賠償。並無 Best Volume 集團董事於有關期間放棄收取任何酬金。

11. 所得稅開支

香港利得稅乃就有關期間之估計應課稅溢利按 16.5% 計算。於有關期間，Best Volume 集團概無錄得應課香港利得稅之溢利。

中國企業所得稅(「**企業所得稅**」)乃基於 Best Volume 集團賺取之估計應課稅收入之適當比率按若干稅務優惠，基於其相關之現有法律、詮釋及慣例計算。

根據中國企業所得稅規定及規例，適用於 Best Volume 集團之中國企業所得稅率為 25%。

	由二零一四年 五月二日(註冊 成立日期)至 二零一四年 十二月三十一日 期間 千港元	截至二零一五年 八月三十一日 止八個月 千港元
期內即期稅項		
— 中國企業所得稅	—	20
遞延稅項		
— 中國	1,552	1,503
	1,552	1,523

期內稅項可與綜合損益及其他全面收益表內之除稅前溢利對賬如下：

	由二零一四年 五月二日(註冊 成立日期)至 二零一四年 十二月三十一日 期間 千港元	截至二零一五年 八月三十一日 止八個月 千港元
除稅前溢利	4,821	11,071
有關國家之利潤按適用之當地稅率而 計算之稅項	1,206	2,768
毋須課稅收入之稅務影響	(1,552)	(1,502)
未確認暫時差額之稅務影響	1,552	1,502
已動用稅務虧損之稅務影響	—	(1,246)
未確認稅務虧損之稅務影響	345	—
不可扣稅開支之稅務影響	1	1
期內所得稅開支	1,552	1,523

12. 股息

於有關期間，並無派發或建議派發任何股息，亦不建議於各有關期間結束時派發任何股息。

13. 投資物業

	千港元
公平值	
於二零一四年五月二日(註冊成立日期)	—
期內收購(附註24)	609,701
添置	869
公平值變動收益淨額	6,210
匯兌調整	938
於二零一四年十二月三十一日及二零一五年一月一日	617,718
添置	5,798
公平值變動收益淨額	6,011
匯兌調整	(25,223)
於二零一五年八月三十一日	604,304

於二零一四年五月二日(註冊成立日期)至二零一四年十二月三十一日期間及截至二零一五年八月三十一日止八個月，計入損益表之投資物業重估之公平值收益分別約為6,210,000港元及6,011,000港元。於二零一四年五月二日(註冊成立日期)至二零一四年十二月三十一日期間及截至二零一五年八月三十一日止八個月，投資物業之直接經營開支分別約為1,338,000港元及3,209,000港元。

Best Volume集團投資物業於收購當日、二零一四年十二月三十一日及二零一五年八月三十一日之公平值由與Best Volume集團概無關係之獨立合資格專業估值師高緯評值及專業顧問有限公司(「高緯」)根據於各自日期所進行之估值得出。高緯擁有合適資格，近期亦有於相關地點評估類似物業之經驗。在估計物業之公平值時，投資物業之最高及最佳用途為其目前用途。

公平值乃根據收入法釐定。收入法計入從現有租約所產生及對現有租約撥歸潛在收入作出適當撥備後之物業淨租金收入，其後按適當資本化比率資本化。市場租金乃參考已從投資物業可出租單位取得之租金評估得出。資本化比率乃參考中國同類商用物業之銷售交易分析所得之收益率予以釐定，並就物業投資者之市場預期作出調整，以反映Best Volume集團投資物業之特定因素。

於有關期間內，管理層：

- 核實對獨立估值報告之所有重大輸入數據；
- 評估物業估值與收購日期之估值報告比較下之變動；及
- 與獨立估值師進行討論。

用作釐定於二零一四年十二月三十一日及二零一五年八月三十一日之公平值重大不可觀察輸入數據：

概述	於二零一五年 八月三十一日 之公平值 千港元	估值方法	公平值 等級	重大不可觀察輸入數據範圍	
				按建築面積基準之 市場單位租金 (附註(i))	資本化 比率 (附註(ii))
位於中國之投資物業	604,304	收入法	第3級	每平方米每月人民幣349元至人民幣1,101元	3.75%至4.75%

概述	於二零一四年 十二月三十一 日之公平值 千港元	估值方法	公平值 等級	重大不可觀察輸入數據範圍	
				按建築面積基準之 市場單位租金 (附註(i))	資本化 比率 (附註(ii))
位於中國之投資物業	617,718	收入法	第3級	每平方米每月人民幣349元至人民幣1,101元	3.75%至4.75%

附註：

不可觀察輸入數據敏感度及相互關係之描述：

- (i) 公平值計量與不可觀察輸入數據呈正相關，即系數越高，公平值越高。
- (ii) 公平值計量與不可觀察輸入數據呈負相關，即系數越低，公平值越高。

Best Volume集團認為，輸入數據之可能變動將不會對投資物業公平值造成重大變動。

於二零一四年十二月三十一日及二零一五年八月三十一日，Best Volume集團投資物業之詳情及有關公平值等級之資料如下：

				於二零一五年 八月三十一日 之公平值
	第1級 千港元	第2級 千港元	第3級 千港元	千港元
位於中國之投資 物業	—	—	604,304	604,304
				於二零一四年 十二月 三十一日之 公平值
	第1級 千港元	第2級 千港元	第3級 千港元	千港元
位於中國之投資 物業	—	—	617,718	617,718

於有關期間內，第3級概無轉入或轉出任何項目。

投資物業乃出租以收取租金收入，或持作資本增值，並以公平值模型計量，分類及入賬列為投資物業。

投資物業位於中國，並以中期租約持有。

於有關期間內，Best Volume集團已將投資物業抵押予銀行，以取得授予廣州永翰投資管理有限公司(「永翰」)之借款(附註21)。

14. 商譽

千港元

於二零一四年五月二日(註冊成立日期)	—
期內發生之業務合併確認(附註24)	46,498

於二零一四年十二月三十一日、二零一五年一月一日及 二零一五年八月三十一日	46,498
---	--------

於有關期間內，商譽歸屬於物業租賃業務之單一現金產生單位，可收回金額按在用價值基準釐定。現金流量預測所採用估值乃根據合約租期基於本公司董事批准之五年期財務預算案，其稅後貼現率於截至二零一四年十二月三十一日止期間及截至二零一五年八月三十一日止八個月分別為每年6.63%及6.14%。截至二零一四年十二月三十一日止期間及截至二零一五年八月三十一日止八個月，超過該五年期之現金流量分別採用穩定年增長率3%及3%，增長率乃基於業務長期平均增長率預測。在用價值計算之主要假設與現金流入／流出之估計有關，其中包括市場租金、稅率、增長率及貼現率之估計，該估計是基於過往經驗及管理層預期市場發展。董事相信，在計算可收回金額所依據之主要假設條件下任何合理可能變動將不會導致該組單位之賬面值超過其可收回金額。

15. 應收租金

	於二零一四年 十二月三十一日 千港元	於二零一五年 八月三十一日 千港元
應收租金	2,012	9,441

Best Volume集團應收租金之賬齡分析如下：

	於二零一四年 十二月三十一日 千港元	於二零一五年 八月三十一日 千港元
三個月以內	2,012	7,705
三至六個月	—	1,736
	2,012	9,441

未逾期末減值之應收租金之賬齡分析如下：

	於二零一四年 十二月三十一日 千港元	於二零一五年 八月三十一日 千港元
三個月以內	2,012	7,705
三至六個月	—	1,736
	<u>2,012</u>	<u>9,441</u>

Best Volume董事認為，預期可於一年內收回應收租金，由於此等貿易應收款項之到期期限較短，其公平值與彼等之賬面值並無重大差異。

租金之應收款項乃根據Best Volume集團與所有租戶簽署之租賃協議。

16. 預付款項及其他應收款項

	於二零一四年 十二月三十一日 千港元	於二零一五年 八月三十一日 千港元
預付款項	18	—
其他應收款項	<u>27</u>	<u>1,409</u>
	<u>45</u>	<u>1,409</u>

17. 應收同系附屬公司款項

	期內最高未償還結餘			
	於二零一四年 十二月三十一日 千港元	於二零一五年 八月三十一日 千港元	於二零一四年 十二月三十一日 千港元	於二零一五年 八月三十一日 千港元
廣州市源謙投資諮詢 有限責任公司	<u>67,532</u>	<u>59,384</u>	<u>59,384</u>	<u>15,340</u>

應收同系附屬公司款項為無抵押、免息及於有關期間結束時按要求收回。

18. 現金及現金等價物

以人民幣計值之現金及現金等價物匯款須受中國政府所實施之外匯管制所規限。

於有關期間結束時，概無抵押銀行存款以取得短期銀行借款。

19. 應計費用及其他應付款項

	於二零一四年 十二月三十一日 千港元	於二零一五年 八月三十一日 千港元
應計費用	120	115
其他應付款項	16,874	456
	<u>16,994</u>	<u>571</u>

20. 應付最終控股公司款項

應付最終控股公司款項為無抵押、免息及於有關期間結束時須按要求償還。

應付最終控股公司款項包括收購附屬公司代價(附註24)。於二零一五年七月十四日，最終控股公司放棄收取該筆代價。

21. 銀行借款 — 有抵押

	於二零一四年 十二月三十一日 千港元	於二零一五年 八月三十一日 千港元
銀行借款 — 有抵押	<u>225,506</u>	<u>196,769</u>
應償還賬面值：		
按要求或於一年內	30,751	29,515
一年以上且不超過兩年	30,751	29,515
兩年以上且不超過五年	92,252	88,546
五年以上	<u>71,752</u>	<u>49,193</u>
	225,506	196,769
減：列示於流動負債金額	<u>(30,751)</u>	<u>(29,515)</u>
非流動負債列示金額	<u>194,755</u>	<u>167,254</u>

銀行借款按中國人民銀行基準利率加年利率10%之浮息計息。於二零一四年十二月三十一日及二零一五年八月三十一日，實際利率分別為7.16%及6.84%。

Best Volume集團已將投資物業抵押予銀行，以取得授予永翰之借款(附註13)。

由於Best Volume集團已與銀行進一步磋商，並已確認可根據償還計劃還款，因此有抵押之銀行借款已重新分類至有關期間內之非流動負債。

22. 遞延稅項負債

以下為於有關期間之主要已確認遞延稅項結餘及其變動。

	投資物業重估 千港元
於二零一四年五月二日(註冊成立日期)	—
收購附屬公司(附註24)	107,181
於綜合損益及其他全面收益表扣除	1,552
匯兌調整	166
	<u>108,899</u>
於二零一四年十二月三十一日及二零一五年一月一日	108,899
於綜合損益及其他全面收益表扣除	1,503
匯兌調整	(4,426)
	<u>105,976</u>
於二零一五年八月三十一日	<u>105,976</u>

23. 股本

	於二零一四年 十二月三十一日 千港元	於二零一五年 八月三十一日 千港元
法定：		
每股面值1美元之普通股	<u>50</u>	<u>50</u>
已發行：		
於期初	—	—
加：期內繳足股本	<u>—</u>	<u>—</u>
於期終	<u>—</u>	<u>—</u>

於二零一四年十二月三十一日及二零一五年八月三十一日，已發行及繳足股本為1美元(約相等於8港元)。

24. 收購附屬公司

於二零一四年八月十一日，Best Volume與Ace Guide Holdings Limited(「**Ace Guide**」)訂立買賣協議，以收購Virtue Crest Investments Limited(「**Virtue Crest**」)及其附屬公司(統稱為「**Virtue Crest集團**」)之股權。交易於二零一四年十月三十一日完成。收購支付代價包括(i)120,000,000港元之現金款項；(ii)華銀之發行本金為240,000,000港元之承兌票據；及(iii)以發行價每股1.00港元發行33,210,000股華銀普通股份(「**代價股份**」)。

Virtue Crest 集團在中國主要經營物業租賃。

在收購事項中收購之資產淨值如下：

	於二零一四年 十月三十一日被 收購方之賬面值 千港元	公平值調整 千港元	於二零一四年 十月三十一日之 公平值 千港元
所收購之資產淨值：			
投資物業(附註13)	620,321	(10,620)	609,701
預付款項及其他應收款項	76,948		76,948
現金及現金等價物	9,485		9,485
預收款項	(592)		(592)
其他應付款項	(24,551)		(24,551)
借款	(230,276)		(230,276)
遞延稅項負債(附註22)	(109,836)	2,655	(107,181)
資產淨值	341,499		333,534
收購產生之商譽(附註14)			46,498
			380,032
支付方式：			
華銀支付之現金			120,000
華銀發行之代價股份之公平值			60,774
華銀發行之承兌票據之公平值			199,258
			380,032

就合併所支付之代價實際上包括涉及預期協同效益及收入增長，故收購 Virtue Crest 集團產生商譽。此等利益並無與商譽分開確認，因為該等利益並不符合可識別無形資產之確認準則。

收購對 Best Volume 集團業績之影響

於二零一四年五月二日(註冊成立日期)至二零一四年十二月三十一日期間，收入當中約為 1,620,000 港元及溢利當中約為 3,263,000 港元歸屬於 Virtue Crest 集團之新增業務產生。

假設該等業務合併於註冊成立日期視同已生效，Best Volume 集團於二零一四年五月二日(註冊成立日期)至二零一四年十二月三十一日期間來自此持續經營業務之收入應約為 3,547,261 港元，而來自此業務之溢利應約為 360,961,000 港元。董事認為，該等備考數字來表示合併後之集團業績之近似度量按年度計算，並為未來比較提供一個基準點。

收購附屬公司之現金流入淨額

千港元

Best Volume 已付之現金代價

—

減：已收購之現金及現金等價物

(9,485)

(9,485)

25. 於附屬公司之投資

於二零一四年
十二月三十一日
千港元於二零一五年
八月三十一日
千港元

投資，按成本值：

非上市股本

—

—

附屬公司之詳情如下：

名稱	註冊成立及 經營地點	主要業務	註冊／已發行／ 已繳股本之面值	Best Volume 於二零一四年 十二月三十一日及 二零一五年 八月三十一日 所持有之權益比例		Best Volume 於二零一四年 十二月三十一日及 二零一五年 八月三十一日 所持有之投票權比例	
				直接	間接	直接	間接
Virtue Crest	英屬處女群島	投資控股	1 美元	100%	—	100%	—
普雋有限公司	香港	於香港進行投資 控股	已發行及繳足股本 1 港元	—	100%	—	100%
廣州駿新環境監測 有限公司	中國	買賣環保產品	註冊股本人民幣 500,000 元	—	100%	—	100%
永翰	中國	於中國進行物業 發展	已發行及繳足 股本人民幣 50,000,000 元	—	100%	—	100%
廣州市迎瑞房地產開發 有限公司(「迎瑞」)	中國	於中國進行物業 發展	已發行及繳足 股本人民幣 16,000,000 元	—	100%	—	100%
廣州殷貿環保科技 有限公司	中國	買賣環保產品	已發行及繳足 股本人民幣 5,000,000 元	—	100%	—	100%

26. 關聯人士交易

除 Best Volume 集團財務資料其他部分所披露者外，Best Volume 集團與關連人士之結餘如下。於有關期間結束時，與關連人士之未償還結餘如下：

	於二零一四年 十二月三十一日 千港元	於二零一五年 八月三十一日 千港元
應收同系附屬公司款項	59,384	15,340
應付最終控股公司款項	380,743	—

27. 訴訟

迎瑞(Best Volume之全資附屬公司)現時涉及一宗與湛江市第四建築工程有限公司(「**承包商**」)有關之民事訴訟。於二零一五年四月一日，承包商就其與迎瑞有關建造該等投資物業之建設工程施工合同下尚未支付之若干款項約人民幣11,427,000元(未包括應計利息)在廣州市越秀區人民法院向迎瑞提起訴訟(「**訴訟**」)。訴訟爭議之款項包括人民幣1,420,000元之在建工程費用、人民幣1,000,000元之履約保證金和人民幣9,007,000元之建造費。於二零一五年四月七日，廣州市越秀區人民法院按承包商申請，對該投資物業內數個單位發出扣押令以保存承包商價值達人民幣15,000,000元之權益。訴訟現正等待廣州市越秀區人民法院進一步覆議。

就此訴訟而言，Best Volume已從迎瑞原先之股東Ace Guide取得無條件承諾，據此，Ace Guide同意向Best Volume或其承讓人以損害賠償之方式支付相等於任何及全部迎瑞及／或Best Volume因為、源於或有關訴訟所產生之損失，包括但不限於根據最終有效判決或和解所支付之款項，以及所有其他就訴訟所產生之成本及開支。

28. 資本承擔

於二零一四年十二月三十一日及二零一五年八月三十一日，Best Volume集團就投資物業之已訂約但尚未撥備資本承擔分別約為6,453,000港元及223,000港元。

29. 經營租賃承擔

Best Volume集團作為出租人

於二零一四年十二月三十一日及二零一五年八月三十一日，Best Volume集團已就下列最低租賃應收款項與租戶訂約：

	於二零一四年 十二月三十一日 千港元	於二零一五年 八月三十一日 千港元
一年內	22,045	24,420
一年後但五年內	109,852	102,978
五年後	106,301	88,163
	<u>238,198</u>	<u>215,561</u>

Best Volume集團為多個以經營租賃持有之物業之出租人。租約之初步年期一般為五至十年。

III. 其後事項

於報告期後，概無發生任何重大事項。

IV. 其後財務報表

Best Volume集團或現時組成Best Volume集團之任何公司概無編製任何期間之經審核財務報表。

此致

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

國衛會計師事務所有限公司

執業會計師

余智發

執業證書編人號：P05467

香港

謹啟

二零一五年十月二十日

* 僅供識別

B. 迎瑞之會計師報告



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：

以下為吾等就廣州市迎瑞房地產開發有限公司(「迎瑞」)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各年及截至二零一五年八月三十一日止八個月(「有關期間」)之財務資料(「財務資料」)所發出之報告，以供載入 Eternity Investment Limited (永恆策略投資有限公司*)(「貴公司」)就根據日期為二零一五年九月七日之買賣協議建議收購 Best Volume Investments Limited (「Best Volume」)及其附屬公司之全部股權而刊發日期為二零一五年十月二十日之通函(「該通函」)內。於收購日期，Best Volume 間接全資擁有迎瑞。迎瑞財務資料包括於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年八月三十一日之財務狀況表，及於有關期間之損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。

迎瑞為於一九九八年十月十五日在中華人民共和國(「中國」)註冊成立之有限責任公司，股本權益為人民幣5,000,000元。於二零零三年八月二十八日，迎瑞將其股本權益由人民幣5,000,000元增加至人民幣8,000,000元。於二零零七年十二月二十八日，迎瑞將其股本權益由人民幣8,000,000元增加至人民幣16,000,000元。

* 僅供識別

迎瑞之財政年度結算日為十二月三十一日。

迎瑞截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度各年之財務報表乃根據相關會計原則及適用於中國企業之財務規例而編製。迎瑞截至二零一二年十二月三十一日止年度之中國法定財務報表由中國之廣州嘉州會計師事務所有限公司審核。迎瑞截至二零一三年十二月三十一日止年度之中國法定財務報表由廣州富揚健達會計師事務所有限公司審核。迎瑞截至二零一四年十二月三十一日止年度之中國法定財務報表由中國之廣州其遠會計師事務所審核。

編製基準

迎瑞於相關期間之財務資料乃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**」)及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)及香港公司條例之適用披露規定而編製。吾等乃根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則審核迎瑞於各有關期間之財務資料。本報告所載迎瑞財務資料已自未經審核財務報表編製，且並無就其作出任何調整。

董事之責任

就本報告而言，迎瑞董事已根據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**」)編製迎瑞於有關期間之財務報表(「**相關財務報表**」)，以及負責迎瑞董事認為編製迎瑞之相關財務資料所必要之內部監控，以使相關財務資料之編製並無由財務或錯誤而引起之重大錯誤陳述。 貴公司董事須對載入本報告之該通函內容負責。

申報會計師之責任

吾等之責任是根據吾等審核工作之結果，對迎瑞財務資料作出意見。吾等已按照香港會計師公會頒佈之香港審計準則進行審核。該等準則要求吾等遵守道德規範，並規劃及執行審核，以就迎瑞財務資料是否存有重大錯誤陳述，作出合理之確定。吾等亦已根據香港會計師公會頒佈之核數指引第3.340號「售股章程及申報會計師」進行所需額外程序。

審核涉及執执行程序以獲取迎瑞財務資料所載金額及披露資料之審核憑證。所選定之程序取決於申報會計師之判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致迎瑞財務資料存有重大錯誤陳述之風險。在作出該等風險評估時，申報會計師考慮與該公司編製真實及公平之迎瑞財務資料相關之內部監控，以因應不同情況設計適當審核程序，但並非旨在就該公司內部監控是否有效而發表意見。審核亦包括評估董事所採用之會計政策是否合適及所作出之會計估計是否合理，並對迎瑞財務資料之整體列報方式作出評估。

吾等相信，吾等所獲取之審核憑證充足和適當地為吾等之審核意見提供基礎。

意見

吾等認為，就本報告而言，迎瑞財務資料連同其附註已真實而公平地反映迎瑞於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年八月三十一日之業務狀況及迎瑞截至該日止有關期間之業績及現金流量。

強調事宜

儘管吾等並無保留意見，惟吾等注意到迎瑞財務資料第二節附註2(b)，其中指出迎瑞於二零一五年八月三十一日之流動負債超出其流動資產約人民幣142,881,000元。該狀況顯示有重大不確定因素可能會嚴重影響迎瑞持續經營之能力。

相關財務資料

迎瑞截至二零一四年八月三十一日止八個月之比較損益及其他全面收入表、權益變動表及現金流量表連同其同期之附註(「**比較財務資料**」)乃由迎瑞之董事僅為本報告而編製。頒佈之《香港審閱工作準則》第2410號「實體之獨立核數師對中期財務資料之審閱」審閱迎瑞之比較財務資料。吾等之審閱工作主要包括向負責財務及審核事宜之人員作出查詢，並執行分析及其他審閱程序。審閱之範圍遠較根據香港審核準則進行之審核者為小，故不能保證吾等將可發現所有可能於審核中發現之重要事項。因此，吾等並不就迎瑞之比較財務資料發表審核意見。

根據吾等之審閱工作，吾等並無發現任何事宜，導致吾等認為迎瑞之比較財務資料在所有重大方面並無根據下文第二節附註2所載之會計政策編製。

I. 迎瑞財務資料

損益及其他全面收益表

		截至 二零一二年 十二月三十一日 止年度 附註 人民幣千元	截至 二零一三年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一四年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一四年 八月三十一日 止八個月 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零一五年 八月三十一日 止八個月 人民幣千元
收益	7	—	—	500	100	800
其他收益		—	68	4	4	—
其他收益及虧損	8	—	(535)	11,289	535	—
投資物業公平值變動產生 之收益	15	—	—	344,686	347,559	4,785
行政開支		(3,928)	(4,765)	(3,398)	(803)	(514)
融資費用	9	(1,146)	—	—	—	—
除稅前(虧損)/溢利	10	(5,074)	(5,232)	353,081	347,395	5,071
所得稅開支	12	—	—	(86,172)	(86,890)	(1,212)
年內/期內(虧損)/溢利		(5,074)	(5,232)	266,909	260,505	3,859
年內/期內其他全面收入， 扣除稅項		—	—	—	—	—
年內/期內全面(虧損)/收入 總額		(5,074)	(5,232)	266,909	260,505	3,859
(虧損)/溢利歸屬於： 迎瑞擁有人		(5,074)	(5,232)	266,909	260,505	3,859
全面(虧損)/收入總額歸屬於： 迎瑞擁有人		(5,074)	(5,232)	266,909	260,505	3,859

隨附之附註構成迎瑞財務資料之一部分。

財務狀況表

		於 二零一二年 十二月三十一日 附註 人民幣千元	於 二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元	於 二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元	於 二零一五年 八月三十一日 人民幣千元
非流動資產					
物業、廠房及設備	14	2,912	2,491	—	—
投資物業	15	—	—	488,800	498,200
可供出售金融資產	16	100	100	—	—
		<u>3,012</u>	<u>2,591</u>	<u>488,800</u>	<u>498,200</u>
流動資產					
應收一名被投資方款項	16	11	540	—	—
在建物業	17	90,430	122,436	—	—
預付款項及其他應收款項	18	79,151	64,450	12	1,153
應收一間直接控股公司款項	19	—	—	25	25
現金及現金等價物	20	256	45	2	22
		<u>169,848</u>	<u>187,471</u>	<u>39</u>	<u>1,200</u>
流動負債					
應計費用及其他應付款項	21	118,655	192,344	1,677	380
應付董事款項	22	28,928	—	—	—
應付關連方款項	22	22,862	—	—	—
應付中間控股公司款項	23	—	—	136,898	143,701
財務擔保合同	24	—	157	—	—
		<u>170,445</u>	<u>192,501</u>	<u>138,575</u>	<u>144,081</u>
流動負債淨額		<u>(597)</u>	<u>(5,030)</u>	<u>(138,536)</u>	<u>(142,881)</u>
資產總值減流動負債		<u>2,415</u>	<u>(2,439)</u>	<u>350,264</u>	<u>355,319</u>

		於 二零一二年 十二月三十一日 附註 人民幣千元	於 二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元	於 二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元	於 二零一五年 八月三十一日 人民幣千元
非流動負債					
遞延稅項負債	25	—	—	86,172	87,368
財務擔保合同	24	—	378	—	—
		—	378	86,172	87,368
資產/(負債)淨值		<u>2,415</u>	<u>(2,817)</u>	<u>264,092</u>	<u>267,951</u>
股本及儲備					
股本	26	16,000	16,000	16,000	16,000
儲備		<u>(13,585)</u>	<u>(18,817)</u>	<u>248,092</u>	<u>251,951</u>
權益總額		<u>2,415</u>	<u>(2,817)</u>	<u>264,092</u>	<u>267,951</u>

隨附之附註構成迎瑞財務資料之一部分。

權益變動表

	股本 人民幣千元	(累計虧損)/ 保留溢利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一二年一月一日	16,000	(8,511)	7,489
年內全面虧損總額	—	(5,074)	(5,074)
於二零一二年十二月三十一日及 二零一三年一月一日	16,000	(13,585)	2,415
年內全面虧損總額	—	(5,232)	(5,232)
於二零一三年十二月三十一日及 二零一四年一月一日	16,000	(18,817)	(2,817)
年內全面收入總額	—	266,909	266,909
於二零一四年十二月三十一日及 二零一五年一月一日	16,000	248,092	264,092
期內全面收入總額	—	3,859	3,859
於二零一五年八月三十一日	16,000	251,951	267,951
(未經審核)			
於二零一四年一月一日	16,000	(18,817)	(2,817)
期內全面虧損總額	—	260,505	260,505
於二零一四年八月三十一日	16,000	241,688	257,688

隨附之附註構成迎瑞財務資料之一部分。

現金流量表

	截至 二零一二年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一三年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一四年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一四年 八月三十一日 止八個月 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零一五年 八月三十一日 止八個月 人民幣千元
經營活動					
年內／期內(虧損)／溢利	(5,074)	(5,232)	353,081	347,395	5,071
就以下項目作出調整：					
投資物業公平值變動產生之收益	—	—	(344,686)	(347,559)	(4,785)
豁免其他應付款項	—	—	(10,754)	—	—
撤銷物業、廠房及設備	—	—	2,136	—	—
攤銷財務擔保合同	—	(46)	(39)	(39)	—
撥回財務擔保合同	—	—	(496)	(496)	—
確認財務擔保合同	—	581	—	—	—
折舊	540	451	355	283	—
融資費用	1,146	—	—	—	—
營運資金變動前之經營現金流量	(3,388)	(4,246)	(403)	(416)	286
預付款項及其他應收款項(增加)／減少	(1,027)	14,701	49,305	49,280	(1,141)
應收一名股東款項減少	2,758	—	—	—	—
應收一名被投資方款項(增加)／減少	(1)	(529)	540	540	—
應收一間直接控股公司款項增加	—	—	(25)	—	—
應計費用及其他應付款項(減少)／增加	47,458	73,689	(179,913)	(180,433)	(1,297)
應付董事款項減少	(2,352)	(28,928)	—	—	—
應付一名關連方款項增加／(減少)	22,862	(22,862)	—	136,880	—
應付中間控股公司款項增加	—	—	136,898	—	6,803
經營產生之現金	66,310	31,825	6,402	5,851	4,651
已付所得稅	—	—	—	—	(16)
已付利息	(1,146)	—	—	—	—
經營活動產生之現金淨額	65,164	31,825	6,402	5,851	4,635

	截至 二零一二年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一三年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一四年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一四年 八月三十一日 止八個月 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零一五年 八月三十一日 止八個月 人民幣千元
投資活動					
購買物業、廠房及設備	(152)	(30)	—	—	—
添置投資物業	—	—	(1,472)	(632)	(4,615)
添置在建物業	(24,790)	(32,006)	(4,973)	(4,973)	—
融資活動所用現金淨額	(24,942)	(32,036)	(6,445)	(5,605)	(4,615)
融資活動					
銀行借貸預付款項	(40,000)	—	—	—	—
融資活動所用現金淨額	(40,000)	—	—	—	—
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	222	(211)	(43)	246	20
年初／期初之現金及現金等價物	34	256	45	45	2
年末／期末之現金及現金等價物	<u>256</u>	<u>45</u>	<u>2</u>	<u>291</u>	<u>22</u>
現金及現金等價物結餘分析					
現金及銀行結餘	<u>256</u>	<u>45</u>	<u>2</u>	<u>291</u>	<u>22</u>

II. 迎瑞財務資料附註

1. 一般資料

迎瑞為於一九九八年十月十五日在中國註冊成立之有限責任公司。迎瑞之註冊辦事處地址為廣東省廣州市天河路208號粵海天河城大廈12樓06至07室。迎瑞之主要業務為物業開發。迎瑞之股東為廣州殷貿環保科技有限公司(「殷貿」)及廣州永翰投資管理有限公司(「永翰」)。

迎瑞截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度各年及截至二零一五年八月三十一日止八個月之財務資料乃以人民幣千元(「人民幣千元」)呈列，與迎瑞之功能貨幣相同。

2. 主要會計政策概要

(a) 遵例聲明

就編製及呈列迎瑞於有關期間之財務資料而言，迎瑞已於整個有關期間內貫徹應用由香港會計師公會頒佈，並於二零一五年一月一日開始之會計期間生效之香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)、修訂及詮釋。

於本報告日期，迎瑞並無應用以下由香港會計師公會頒佈但尚未生效之新訂或經修改準則、修訂及詮釋(「新訂或經修改香港財務報告準則」)：

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(二零一四年)	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10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資實體：應用綜合入賬之例外情況 ¹
香港財務報告準則第11號(修訂本)	收購合營業務權益之會計法 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
香港會計準則第1號(修訂本)	披露措施 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方法 ¹

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

香港財務報告準則第9號(二零一四年)金融工具

於二零零九年頒佈之香港財務報告準則第9號引入金融資產分類及計量之新規定。於二零一零年修訂之香港財務報告準則第9號包括金融負債分類及計量以及終止確認之規定。於二零一三年，香港財務報告準則第9號進一步修訂，以落實對衝會計之實質性修訂，從而將使實體於財務報表中更好反映風險管理活動。於二零一四年頒佈之香港財務報告準則第9號之最終版本乃為載入於過往年度頒佈之所有規定，並透過為若干金融資產引入「公平值計入其他全面收益」(「**公平值計入其他全面收益**」)計量類別對分類及計量作出有限修訂。香港財務報告準則第9號之最終版本亦為減值評估引入「預期信貸虧損」模式。

香港財務報告準則第9號(二零一四年)之主要規定載述如下：

- 於香港會計準則第39號**金融工具：確認及計量**範圍內所有已確認金融資產其後須按攤銷成本或公平值計量。特別是，按其目標為收取合約現金流之業務模式所持有之債務投資及合約現金流僅為支付尚未償還本金及其利息款項之債務投資，一般於後續報告期末時按攤銷成本計量。業務模型內透過收取合約現金流及出售金融資產達致目標，及按照金融資產的合約條款於特定日期產生的現金流僅為支付本金及未償還本金之利息的債務工具按公平值計入其他全面收益計量。所有其他債務投資及權益投資均於後續報告期間結束時按公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號(二零一四年)，實體可作出不可撤回之選擇，以於其他綜合收益呈列權益投資(並非持作買賣者)公平值之其後變動，只有股息收入全面於損益表確認。
- 就指定按公平值計入損益表之金融負債之計量而言，香港財務報告準則第9號(二零一四年)規定，該金融負債之信貸風險變動以致該負債公平值變動之金額於其他全面收益內呈列，除非於其他全面收益中確認該負債信貸風險變動之影響將造成或加大損益表內之會計錯配則作別論。金融負債信貸風險變動引致之金融負債公平值其後不會重新分類至損益表內。根據香港會計準則第39號，指定為按公平值計入損益表之金融負債之整筆公平值變動金額於損益表內呈列。
- 減值評估方面，已加入關於實體對其金融資產及提供延伸信貸承擔之預期信貸虧損之會計減值規定。此等要求消除香港會計準則第39號內

確認信貸虧損之門檻。根據香港財務報告準則第9號(二零一四年)之減值方法，毋須先發生信貸事件，方可確認信貸減值。反之，預期信貸虧損及該等預期信貸虧損之變動必須一直入賬。預期信貸虧損之金額於每報告日期更新，以反映自初始確認以來之信貸風險之變動，並提供更適時之預期信貸虧損資料。

- 香港財務報告準則第9號(二零一四年)引入更接近公司為對沖其金融及非金融風險時所作之風險管理活動所使用之對沖會計之新模式。香港財務報告準則第9號(二零一四年)以原則作基準，視乎能否確認及計量一項風險因素，並不區分金融項目與非金融項目。此新模式同時容許實體使用內部提供資訊進行風險管理作為對沖會計之基礎。根據香港會計準則第39號，應用僅為會計目的而設計之計量標準證明符合及遵守香港會計準則第39號之規定乃屬必要。新模式包括合格性標準，惟該等標準以對沖關係強度進行之經濟評估為依據，可利用風險管理數據釐定。相對香港會計準則第39號之對沖會計內容，此舉降低了僅為會計處理所需進行之分析量，應可降低實行成本。

香港財務報告準則第9號(二零一四年)將於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效，可提早應用。

迎瑞董事現正評估初步應用上述新訂及經修訂香港財務報告準則之潛在影響，惟尚未確定上述新訂及經修訂香港財務報告準則是否將對迎瑞之經營業績及財務狀況造成重大影響。

(b) 編製基準

迎瑞財務資料乃根據歷史成本基準編製，惟若干物業乃按公平值列賬除外(於下述會計政策中闡述)。

歷史成本一般按交換貨品及服務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，則迎瑞於人估計資產或負債之公平值時會考慮該等特徵。迎瑞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之輸入數據(第1級所含報價除外)；及
- 第3級輸入數據乃資產或負債之不可觀察輸入數據。

迎瑞於二零一五年八月三十一日之流動負債淨額約人民幣142,881,000元。於編製迎瑞財務資料時，迎瑞董事已充份考慮迎瑞現時及預測未來流動資金之影響，以及迎瑞就當前及長遠而言維持帶來盈利及正面經營現金流之能力。

為於可見將來加強迎瑞之資金基礎、改善迎瑞之流動資金及現金流量以及維持迎瑞持續經營之能力，迎瑞股東已表明有意為迎瑞提供進一步財務支援。

(c) 收益確認

收益按已收或應收代價之公平值計量。於經濟利益有可能流入迎瑞，以及收益及成本能可靠計量時，收益於損益表確認如下：

利息收入經計及未償還本金額及適用之利率按時間比例確認。

迎瑞確認經營租賃所得收益之政策載於下列會計政策。

(d) 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。

迎瑞作為出租人

經營租賃之租金收入以直線法於有關租期內確認。磋商及安排經營租賃產生之初步直接成本乃計入租賃資產之賬面值，並以直線法於租期內確認。

迎瑞作為承租人

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。經營租賃產生之或然租金於產生期間確認為開支。

租賃土地及樓宇

倘租賃包括土地及樓宇部分，則迎瑞根據與各部分所有權相關之絕大部分風險及回報是否已轉讓予迎瑞，獨立評估各部分應分類作融資或經營租賃，惟兩個部分均明顯為經營租賃之情況下，則整份租賃分類為經營租賃。具體而言，最低租賃款項(包括任何一次性預付款項)按租賃開始時土地部分及樓宇部分租賃權益之相對公平值比例分配至土地及樓宇部分。

若租賃款項能可靠地分配，則入賬列作經營租賃之租賃土地權益將於財務狀況表下「預付租賃款項」呈列，並按直線基準於租期內攤銷。若租賃款項不能可靠分配至土地及樓宇部分，則整份租賃一般分類為融資租賃，並入賬列作物業、廠房及設備。

(e) 所得稅開支

所得稅開支指當期應繳稅項及遞延稅項之總和。

即期稅項

即期應繳稅項根據年內應課稅溢利計算。應課稅溢利有別於損益及其他全面收益表內呈報之「除稅前(虧損)/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。迎瑞之即期稅項負債採用於各有關期間結束時已實施或大致已實施之稅率計算。

遞延稅項

遞延稅項乃按迎瑞財務資料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，且不影響應課稅溢利及會計溢利，則相關遞延稅項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，惟倘迎瑞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足夠之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結束時檢討，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，該稅率乃根據於各有關期間結束時已實施或大致已實施之稅率（及稅法）釐定。

就計量使用公平值模型計量之投資物業之遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，乃假設投資物業之賬面值可透過出售全部收回，該假設被駁回則除外。倘投資物業可折舊，而其所處業務模型之目標為於一段時間內使用投資物業所含之絕大部分經濟利益（而非透過出售），則推翻該假設。

有關期間之即期及遞延稅項

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。

(f) 借貸開支

直接屬於收購、建造或生產合資格資產（即需極長時間去達至其使用或出售之目標資產）之借貸開支，將加入該等資產之成本中，直至該等資產實際上已達至其使用或出售目標。

本期間所有其他借貸開支已於其產生期間於損益表中獲確認。

(g) 物業、廠房及設備

除在建工程以外之物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。一項物業、廠房及設備成本包括其購買價格及令該等資產達致擬定用途之地點及運作狀況之任何直接應佔成本。物業、廠房及設備項目投入運作後

之支出，如修理與維護費用等，一般均會計入該支出產生期間之損益表及其他全面收入表內。倘能清楚證明該支出可引致因使用該物業、廠房及設備項目而帶來之預期日後經濟利益有所增加，並可準確計算項目成本，則將該支出撥充資本，以撥作有關資產之額外成本或重置成本。

資產(興建中物業除外)經扣除其餘值後，以直線法按估計可使用年期確認折舊以撇銷其成本。估計可使用年期、餘值及折舊方法於各有關期間結束時予以檢討，任何估計變動之影響按未來適用基準入賬。所採用之主要年率如下：

汽車	12% — 19%
傢具、裝置及辦公室設備	19%

以融資租賃方式持有之資產，按與自有資產相同之基準以其預計可使用年期折舊。然而，倘無法合理確定擁有權將於租賃期結束時取得，則資產會按租賃期及可使用年期之較短者折舊。

一項物業、廠房及設備於出售或估計持續使用有關資產不再產生經濟利益時，將終止確認。出售或報廢一項物業、廠房及設備所產生之任何盈虧乃有關資產按出售所得款項與賬面值間之差額釐定，並於損益表確認。

(h) 投資物業

投資物業指持作賺取租金及／或資本增值之物業。於初步確認時，投資物業按成本計量，包括任何直接應佔開支。於初步確認後，投資物業按公平值計量。迎瑞所有為賺取租金或資本增值而持有之物業權益乃按投資物業入賬並使用公平值模型計量。投資物業公平值變動產生之收益及虧損於產生期間計入損益表。

在建投資物業所產生之建設成本乃資本化為在建投資物業賬面值之一部分。

投資物業於出售或永久停止使用及預計不會從出售中獲得未來經濟利益時終止確認。任何因終止確認資產而產生之收益或虧損(按出售所得款項淨額與資產賬面值之差額計算)，於終止確認該物業之年度計入損益表。

(i) 物業**待售在建物業**

待售在建物業乃按成本及可變現淨值兩者中較低者計入待售物業。可變現淨值計入預期最終將變現之價格及預計完成所需之成本。

入賬列作流動資產之在建物業預期將於迎瑞之正常經營週期獲變現或擬在該週期內出售。

待售已竣工物業之存貨

於年終仍未出售之已竣工物業乃按成本及可變現淨值兩者中較低者列賬。成本乃按未出售物業應佔土地及發展成本總額之攤分比例釐定。

可變現淨值乃參考於正常業務過程中出售物業所得銷售款項減結算日後之所有估計銷售開支釐定，或由管理層根據當時市況估計。

(j) 金融工具

當集團實體成為工具合約條文之訂約方時，於財務狀況表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（按公平值計入損益表之金融資產及金融負債除外）而直接應佔之交易成本乃於初步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

迎瑞之金融資產乃分類為貸款及應收款項及可供出售（「可供出售」）。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、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。

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。於初步確認後，貸款及應收款項(包括其他應收款項、應收一名被投資方款項、應收中間控股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列賬(見下文有關金融資產減值虧損之會計政策)。

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。

可供出售金融資產

可供出售金融資產為指定或並未分類為(a)貸款及應收款項；(b)持有至到期投資；或(c)按公平值計入損益表之金融資產之非衍生工具。

迎瑞所持分類為可供出售金融資產且於活躍市場買賣之股本及債務證券於各有關期間結束時按公平值計量。與採用實際利率法計算之利息收入及可供出售股本投資之股息有關之可供出售貨幣金融資產之賬面值變動於損益表內確認。其他可供出售金融資產之賬面值變動於其他全面收入確認，並於投資重估儲備內累計。倘可供出售金融資產被出售或被釐定為已出現減值，先前於投資重估儲備內累計之累計收益或虧損將重新分類為損益表。

可供出售股本投資之股息於迎瑞收取股息之權利獲確定時在損益表內確認。

缺乏活躍市場之市場報價且難以可靠計量公平值之可供出售股本投資，及與該等缺乏報價股本工具掛鉤並須以交付此等股本工具作結算之衍生工具，於各有關期間結束時按成本減任何已識別減值虧損計量。

金融資產減值

金融資產於各有關期間結束時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。

就所有金融資產而言，減值之客觀證據可包括：

- (i) 發行人或對手方陷入嚴重的財務困境；或
- (ii) 違約，如無法償還或拖欠支付利息或本金款項；或

(iii) 借款人有可能破產或進行財務重組；或

(iv) 財政困境導致該金融資產失去活躍市場。

就若干類別金融資產而言，被評為不會個別減值之資產（如其他應收款項）會於其後集體評估減值。應收款項組合減值之客觀證據可包括迎瑞過往收款記錄，以及國家或地方經濟狀況出現與拖欠應收款項有關的明顯變化。

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的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。

所有金融資產之減值虧損會直接於金融資產之賬面值中作出扣減，其他應收款項除外，其賬面值會透過使用撥備賬作出扣減。其他應收款項被視為不可收回時，將於撥備賬撤銷。先前已撤銷之款項如其後收回，將撥回撥備賬。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

分類為負債或權益

由集團實體發行之負債及權益工具，乃根據所訂立合約安排之內容、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。迎瑞所發行之股權工具按已收所得款項減直接發行成本確認。

金融負債

迎瑞之金融負債(包括應計費用及其他應付款項、應付董事／一名關連方款項、應付中間控股公司款項及財務擔保合同)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)至其於初步確認時之賬面淨值之利率。

利息開支按實際利率基準確認。

財務擔保合同

財務擔保合同指規定發行人於合同持有人因指定債務人未能按照債務工具條款支付到期款項而蒙受損失時，向持有人償付指定款項之合同。

迎瑞發行之財務擔保合同初步按公平值計量，而倘有關合同並非指定為按公平值計入損益表，則會於其後按下列兩者之較高者計量：

- 按照香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產所釐定合同下責任之金額；及
- 初步確認之金額減(如適用)按照收益確認政策確認之累計攤銷。

終止確認

迎瑞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。倘迎瑞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，則迎瑞繼續按其持續參與程度確認該資產，並確認相關負債。倘迎瑞保留所轉讓金融資產之擁有權的絕大部分風險及回報，則迎瑞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，迎瑞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。

迎瑞僅於迎瑞之責任解除、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。

(k) 除商譽以外之資產減值虧損

於各有關期間結束時，迎瑞均會審閱其具無限可使用年期之資產之賬面值，以確定其資產是否有任何減值虧損跡象。倘存在有關跡象，則估計資產之可收回金額以釐定減值虧損(如有)之幅度。

可收回金額為公平值減出售成本與使用價值之較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量將使用稅前貼現率貼現至其現值，而稅前貼現率為反映目前市場對金錢時間值之評估及未來現金流量估計並無調整資產之特定風險。

倘資產之可收回金額估計少於其賬面值，則將該項資產之賬面值撇減至其可收回金額。減值虧損即時於損益表內確認。

倘減值虧損其後撥回，則將該項資產之賬面值增至其經修改估計可收回金額，惟增加後之賬面值不得超出倘過往年度並無就該項資產確認減值虧損而原應釐定之賬面值。減值虧損撥回即時確認為收入。

(l) 或然負債及或然資產

或然負債指因過往事件而可能產生之責任，且其是否存在僅可經不完全由迎瑞掌握之一項或多項無法確定之未來事件發生與否證實。或然負債亦可為源自過往事件之現時責任，因不大可能需要經濟資源流出或責任金額無法可靠計量而未確認。或然負債未經確認，惟會被披露。倘資源流出之可能性有變，以致很有可能發生流出時，則確認為撥備。

或然資產指因過往事件而可能產生之資產，且其存在與否僅可經不完全由迎瑞掌握之一項或多項無法確定之未來事件發生與否證實。或然資產未經確認，惟當很有可能發生經濟利益流入時，則會被披露。倘流入幾乎可以確定，則確認資產。

(m) 關聯人士交易

(1) 倘某人士符合以下條件，則該人士或其直系親屬被視為與迎瑞有關聯：

(i) 對迎瑞擁有控制權或共同控制權；或

(ii) 對迎瑞擁有重大影響力；或

(iii) 為迎瑞或迎瑞母公司之主要管理人員。

(2) 倘任何以下條件適用，則某實體與迎瑞有關聯：

(i) 該實體及迎瑞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有關聯）。

(ii) 一實體為另一實體之聯營公司或合營公司（或另一實體為成員公司之集團之成員公司之聯營公司或合營公司）。

(iii) 兩個實體均為同一第三方之合營公司。

(iv) 一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。

(v) 該實體乃為迎瑞或與迎瑞有關聯之實體之僱員利益而設之離職後福利計劃。

(vi) 該實體受(1)所識別人士控制或共同控制。

(vii) (1)(i)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。

某個別人士之直系親屬指預期與實體進行買賣時可影響該人士或受該人士影響之家庭成員。

倘一項交易中，關連人士之間存在資源及責任轉移，則該項交易被視為關連人士交易。

3. 估計不明朗因素之主要來源

於應用附註2所述迎瑞之會計政策時，管理層須對未能從其他途徑即時知悉之資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。

該等估計及相關假設乃根據過往經驗及被認為相關之其他因素作出。實際結果或會與該等估計有所不同。

該等估計及相關假設會持續檢討。該等會計估計之修改將在該等估計之修改期間(若該等修改僅影響該期間)或修改期間及未來期間(若該等修改影響現時及未來期間)予以確認。

(a) 物業、廠房及設備之可使用年期及減值

按照香港會計準則第16號，迎瑞對物業、廠房及設備之可使用年期作出估計，以釐定將予入賬之折舊開支金額。可使用年期會於資產購入時估計，並會根據過往經驗、預期用途、資產之耗損，以及因市場需求或資產之服務輸出量之變動而導致技術過時各項因素作出。迎瑞亦每年審閱就可使用年期所作之假設是否仍然有效。迎瑞每年測試資產是否出現減值。資產或現金產生單位之可收回金額按照使用價值計算而釐定。有關計算需要利用假設及估計。

(b) 應收款項減值

迎瑞之呆賬撥備政策乃基於對未收回應收款項可收回之程度及賬齡分析之持續評估以及管理層之判斷。評估該等應收款項之最終變現能力需要作出大量判斷，包括每位客戶及其關連人士之信譽及過往還款記錄。如迎瑞之客戶及其他債務人之財務狀況轉壞，導致其付款能力降低，則可能需要作更多減值。

(c) 所得稅

迎瑞須繳納中國所得稅。釐定所得稅撥備須作出重大判斷。於日常業務過程中，多項用以釐定最終稅項之交易及計算尚未明朗。迎瑞根據對額外稅項會否到期之估計，確認有關估計稅務審核事項之負債。倘有關事項之最終稅務結果有別於初步錄得之金額，有關差額將對作出有關釐定期間之所得稅及遞延稅項撥備構成影響。

(d) 在建物業之可變現淨值

在建物業之可變現淨值乃按日常業務過程中之估計銷售價格，扣除達致完成及出售所需之估計成本釐定。該等估計乃基於現時市況及過往銷售類似性質產品之經驗，其可能會因客戶口味變化或競爭對手為應對嚴峻的消費者產品行業週期所採取之行動而大幅轉變。於各有關期間結束時，管理層重新評估該等估計。

(e) 投資物業公平值

公平值之最佳憑證為同類租約及其他合約於活躍市場所提供之最新價格。倘缺乏此方面資料，則迎瑞在合理公平值估計範圍內釐定有關金額，其中包括：

- (i) 不同性質、狀況或地點(或受不同租約或其他合約規限)物業在活躍市場上之最新價格(須就各項差異作出調整)；及
- (ii) 活躍程度稍遜之市場所提供類似物業最近期價格(須按自有關價格成交當日以來經濟狀況出現之任何變化作出調整)；及
- (iii) 來自現有租約及／或於現有市場中可取得之物業租金收入淨額會就租約之可復歸潛在收入作出適當考慮，其後按適當之資本化比率撥充資本以釐定市值。

迎瑞所用假設主要以各有關期間結束時出現之市況為依據。

相關管理層所作公平值估計之主要假設與物業經過適當推銷後，自願買家及自願賣家於雙方知情及並無遭脅迫情況下，與於估值日期進行公平交易之估計金額有關。

迎瑞根據合資格獨立專業測量師釐定之估值評估其投資物業公平值。

4. 金融工具

(a) 金融工具分類

各類別金融工具於有關期間結束時之賬面值如下：

	於二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一五年 八月三十一日 人民幣千元
金融資產				
貸款及應收款項				
— 計入其他應收款項之金融資產	50,453	48,875	12	1,153
— 應收一名被投資方款項	11	540	—	—
— 應收一間直接控股公司款項	—	—	25	25
— 現金及現金等價物	256	45	2	22
可供出售金融資產	100	100	—	—
	<u>50,819</u>	<u>49,560</u>	<u>37</u>	<u>1,178</u>
金融負債				
按攤銷成本計				
— 計入應計費用及其他應付款項之金融負債	118,655	192,344	1,677	380
— 應付董事款項	28,928	—	—	—
— 應付一名關連方款項	22,862	—	—	—
— 應付中間控股公司款項	—	—	136,898	143,701
— 財務擔保合同	—	157	—	—
	<u>169,445</u>	<u>192,501</u>	<u>1,677</u>	<u>143,701</u>

(b) 財務風險管理目標及政策

迎瑞之主要金融工具包括其他應收款項、應收一間被投資方款項、應收一間直接控股公司款項、現金及現金等價物、可供出售金融資產、應計費用及其他應付款項以及應付董事／一名關連方／中間控股公司款項。該等金融工具詳情於相應附註披露。與該等金融工具相關之風險及如何紓緩該等風險之政策載於下文。管理層管理及監察該等風險，以確保適時及有效地推行適當措施。

迎瑞金融工具產生之主要風險為信貸風險、流動資金風險、利率風險及貨幣風險。董事審閱及同意有關管理該等各項風險之政策，以下為風險摘要。

信貸風險

迎瑞所承受因對手方未履行義務而將導致迎瑞出現財務損失之最大信貸風險敞口，為於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，迎瑞管理層已進行信貸審批和其他監察流程，確保跟進收回逾期債務。就此而言，董事認為迎瑞之信貸風險已大幅下降。

迎瑞之信貸風險主要源自其他應收款項及應收一名被投資方款項。迎瑞並無任何重大信貸集中風險。迎瑞持續監察該等信貸風險。

流動資金之信貸風險有限，因為管理層認為對手方是信譽卓著之銀行。

流動資金風險

流動資金風險指並無可用資金應付到期負債，而此乃源自資產及負債之金額與到期日錯配。迎瑞將持續採納審慎財務政策，並確保其持有充足現金應付流動資金需求。

迎瑞之流動資金風險管理包括將融資來源多元化。內部產生之現金流量及來自中間控股公司之資金墊款乃迎瑞營運資金之一般來源。迎瑞定期審閱其主要資金狀況，確保有充足財務資源應付其財務責任。

下表詳列迎瑞之金融負債之餘下合約到期情況，有關資料乃納入為管理流動資金風險而在集團內部提供予主要管理人員之到期分析當中。就非衍生金融負債而言，該表反映根據迎瑞須按要求還款之最早日期計算之金融負債之未貼現現金流量。該表包括利息及本金現金流量。

	加權平均利率	賬面總值	按要求	一年以內	一年以上	未貼現 總現金流量
	%	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一五年						
八月三十一日						
應計費用及其他應付款項	—	380	380	—	—	380
應付中間控股公司款項	—	143,701	143,701	—	—	143,701
		<u>144,081</u>	<u>144,081</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>144,081</u>
於二零一四年						
十二月三十一日						
應計費用及其他應付款項	—	1,677	1,677	—	—	1,677
應付一間中間控股公司 款項	—	136,898	136,898	—	—	136,898
		<u>138,575</u>	<u>138,575</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>138,575</u>
於二零一三年						
十二月三十一日						
應計費用及其他應付款項	—	192,344	192,344	—	—	192,344
財務擔保合同	—	535	—	157	378	535
		<u>192,879</u>	<u>192,344</u>	<u>157</u>	<u>378</u>	<u>192,879</u>
於二零一二年						
十二月三十一日						
應計費用及其他應付款項	—	118,655	118,655	—	—	118,655
應付一名董事款項	—	28,928	28,928	—	—	28,928
應付一名聯連方款項	—	22,862	22,862	—	—	22,862
		<u>170,445</u>	<u>170,445</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>170,445</u>

利率風險

迎瑞面對之利率變動風險主要來自銀行借款。浮息銀行借款為迎瑞帶來現金流量利率風險。迎瑞之收入及營運現金流大致獨立於市場利率之變動。迎瑞目前並無任何利率對沖政策。然而，管理層會監察利率風險，並考慮在必要時對沖重大利率風險。

利率風險之敏感度分析

有關現金流量利率風險，下文所載敏感度分析乃按於各有關期間末衍生工具及非衍生工具之利率風險釐定。就變動息率借款而言，此項分析乃就整個年度，按未償還負債金額於各有關期間末仍未償還之假設編製。向主要管理人員內部匯報利率風險時，利用50個基點之增減，代表管理層對利率之合理潛在變動作出之評估。

倘利率上調／下調50個基點，而所有其他變數維持不變，迎瑞於有關期間之虧損將分別增加／減少約人民幣57,000元、零、零及零，主要因為迎瑞就其變動息率借款承受利率風險。

貨幣風險

迎瑞主要於中國營運，多數交易以人民幣列值及結算。迎瑞大部分貨幣資產及負債亦以人民幣列值。因此，迎瑞認為其並無重大外匯風險。

金融工具之公平值

金融資產及金融負債之公平值按以下方式釐定：

- (i) 受標準條款及條件規管及於活躍流動市場交易之金融資產及金融負債之公平值乃分別參考市場所報之買入及賣出價而釐定；及
- (ii) 其他金融資產及金融負債(不包括衍生工具)之公平值乃以公認計價模型(例如利用可觀察及／或不可觀察輸入數據之貼現現金流量分析)釐定。

按攤銷成本列賬之其他金融資產及負債之賬面值與其各自之公平值相若，原因為該等金融工具屬相對短期性質。

於財務狀況表確認之公平值計量

下表提供在初步確認後按公平值計量之金融工具之分析，根據於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年八月三十一日可觀察之公平值程度分為第1至第3級。

- 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(即例如價格)或間接(即由價格產生)觀察之輸入數據計量(第1級所含報價除外)。
- 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。

由於迎瑞於各有關期間結束時並無於初步確認後按公平值計量之金融工具，故並無披露有關分析。

5. 資本風險管理

迎瑞管理資本之主要目標為保障迎瑞持續經營之能力並維持穩健資本比率，以支持其業務及盡量增加股東價值。迎瑞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，迎瑞會調整向股東派發之股息、向股東發還資本或發行新股。於有關期間，迎瑞之資本管理目標、政策或程序維持不變。

迎瑞採用資產負債比率(即借款總額除以資產總值)監察資本。迎瑞之政策為將資產負債比率維持於合理水平。於各有關期間結束時之資產負債比率如下：

	於二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一五年 八月三十一日 人民幣千元
借款總額	<u>51,790</u>	<u>—</u>	<u>136,898</u>	<u>143,701</u>
資產總值	<u>172,860</u>	<u>190,062</u>	<u>488,839</u>	<u>499,400</u>
資本負債比率	<u>30%</u>	<u>不適用</u>	<u>28%</u>	<u>29%</u>

附註：

借款總額包括應付董事／一名關連方之款項及應付中間控股公司之款項，詳情分別載於附註22及23。

6. 分部資料

迎瑞目前經營一個業務分類。唯一管理團隊向主要營運決策者匯報，後者全面管理整體業務。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年度及截至二零一五年八月三十一日止八個月，迎瑞全部資產均產生自及均位於中國。因此，迎瑞並無可獨立呈報之分部。

7. 收益

	截至 二零一二年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一三年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一四年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一四年 八月三十一日 止八個月 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零一五年 八月三十一日 止八個月 人民幣千元
租金收入	—	—	500	100	800

8. 其他收益及虧損

	截至 二零一二年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一三年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一四年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一四年 八月三十一日 止八個月 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零一五年 八月三十一日 止八個月 人民幣千元
確認財務擔保合同(附註24)	—	(581)	—	—	—
攤銷財務擔保合同(附註24)	—	46	39	39	—
撥回財務擔保合同(附註24)	—	—	496	496	—
豁免其他應付款項	—	—	10,754	—	—
	—	(535)	11,289	535	—

9. 融資費用

	截至 二零一二年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一三年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一四年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一四年 八月三十一日 止八個月 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零一五年 八月三十一日 止八個月 人民幣千元
須於五年內悉數償還之 銀行借貸利息	1,146	—	—	—	—

10. 除稅前(虧損)/溢利

除稅前(虧損)/溢利已扣除下列各項：

	截至 二零一二年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一三年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一四年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一四年 八月三十一日 止八個月 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零一五年 八月三十一日 止八個月 人民幣千元
董事薪酬(附註11)	—	—	—	—	—
其他員工成本	711	830	317	289	—
其他員工之退休福利計劃	61	51	13	19	—
物業、廠房及設備之折舊	540	451	355	283	—
出售物業、廠房及設備之虧損	—	—	2,136	—	—
核數師薪酬	31	36	11	—	9
經營租賃之最低租賃付款	492	672	19	6	—

11. 董事及主要管理人員酬金

(a) 董事酬金

於有關期間迎瑞支付予董事之酬金之詳情如下：

	袍金 千港元	薪金、津貼 及實物利益 千港元	強制性 公積金供款 千港元	酬金合計 千港元
截至二零一五年八月三十一 日止八個月				
Xie 先生(於二零一五年一月 十四日獲委任)	—	—	—	—
Zhu 先生(於二零一五年一月 十四日辭任)	—	—	—	—
	—	—	—	—

	袍金 千港元	薪金、津貼 及實物利益 千港元	強制性 公積金供款 千港元	酬金合計 千港元
截至二零一四年八月三十一日止八個月(未經審核)				
Zhu 先生	—	—	—	—
Tian 女士(於二零一四年七月十五日辭任)	—	—	—	—
Lei 先生(於二零一四年七月十五日辭任)	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
截至二零一四年十二月三十一日止年度				
Zhu 先生	—	—	—	—
Tian 女士(於二零一四年七月十五日辭任)	—	—	—	—
Lei 先生(於二零一四年七月十五日辭任)	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	袍金 千港元	薪金、津貼 及實物利益 千港元	強制性 公積金供款 千港元	酬金合計 千港元
截至二零一三年十二月三十一日止年度				
Zhu 先生(於二零一三年十二月二十三日獲委任)	—	—	—	—
Tian 先生(於二零一三年十二月二十三日獲委任)	—	—	—	—
Lei 先生(於二零一三年十二月二十三日獲委任)	—	—	—	—
Chung 先生(於二零一三年十二月二十三日辭任)	—	—	—	—
Huang 先生(於二零一三年十二月二十三日辭任)	—	—	—	—
Zhang 女士(於二零一三年十二月二十三日辭任)	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

	袍金 千港元	薪金、津貼 及實物利益 千港元	強制性 公積金供款 千港元	酬金合計 千港元
截至二零一二年十二月 三十一日止年度				
Chung 先生(於二零一二年 十二月三日辭任)	—	—	—	—
Chen 先生(於二零一二年 十二月三日辭任)	—	—	—	—
Huang 先生	—	—	—	—
Zhang 女士	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

董事酬金介乎以下組別：

	截至 二零一二年 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	截至 二零一四年 十二月三十一日 止年度	截至 二零一四年 八月三十一日 止八個月 (未經審核)	截至 二零一五年 八月三十一日 止八個月
零至人民幣1,000,000元	<u>4</u>	<u>6</u>	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>2</u>

(b) 僱員酬金

最高薪人士

迎瑞餘下五名人士於有關期間之酬金總額如下：

	截至 二零一二年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一三年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一四年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一四年 八月三十一日 止八個月 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零一五年 八月三十一日 止八個月 人民幣千元
薪金、津貼及實物利益	711	830	317	289	—
強制性公積金供款	<u>61</u>	<u>51</u>	<u>13</u>	<u>19</u>	<u>—</u>
	<u>772</u>	<u>881</u>	<u>330</u>	<u>308</u>	<u>—</u>

上述各最高薪非董事人士之酬金介乎以下組別：

	截至 二零一二年 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	截至 二零一四年 十二月三十一日 止年度	截至 二零一四年 八月三十一日 止八個月 (未經審核)	截至 二零一五年 八月三十一日 止八個月
零至人民幣1,000,000元	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>—</u>

於有關期間，迎瑞並無向其任何董事或迎瑞最高薪人士(包括董事及僱員)支付任何酬金，作為邀請其加入迎瑞或於其加入迎瑞之獎金或作為離職賠償。並無迎瑞董事於有關期間放棄收取任何酬金。

12. 所得稅開支

迎瑞須就其身處及經營所在之司法權區所產生或所錄得溢利按實體基準繳納所得稅。

中國企業所得稅(「**企業所得稅**」)乃基於迎瑞賺取之估計應課稅收入之適當比率按若干稅務優惠，基於其相關之現有法律、詮釋及慣例計算。

根據中國企業所得稅規定及規例，適用於迎瑞之中國企業所得稅率為25%。

	截至 二零一二年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一三年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一四年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一四年 八月三十一日 止八個月 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零一五年 八月三十一日 止八個月 人民幣千元
年內／期內即期稅項					
— 中國企業所得稅	—	—	—	—	(16)
遞延稅項					
— 中國	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(86,172)</u>	<u>(86,890)</u>	<u>(1,196)</u>
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(86,172)</u>	<u>(86,890)</u>	<u>(1,212)</u>

相關期間內中國企業所得稅可與損益及其他全面收益表內之除稅前(虧損)/溢利對賬如下：

	截至 二零一二年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一三年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一四年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一四年 八月三十一日 止八個月 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零一五年 八月三十一日 止八個月 人民幣千元
除稅前(虧損)/溢利	(5,074)	(5,232)	353,081	347,395	5,071
按法定稅率之稅項	(1,269)	(1,308)	88,270	86,849	1,268
毋須繳稅收入之稅務影響	—	(29)	(88,994)	(87,023)	(1,196)
未確認暫時差額之稅務影響	—	—	86,172	86,890	1,196
不可作扣減稅項開支之稅務影響	1,269	1,337	—	—	—
未確認稅項虧損之稅務影響	—	—	724	174	—
已動用稅項虧損之稅務影響	—	—	—	—	(56)
年內/期內所得稅開支	—	—	86,172	86,890	1,212

13. 股息

於有關期間，並無派發或建議派發任何股息，亦不建議於有關期間結束時派發任何股息。

14. 物業、廠房及設備

	傢具、裝置 及設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本			
於二零一二年一月一日	573	4,048	4,621
添置	152	—	152
於二零一二年十二月三十一日及 二零一三年一月一日	725	4,048	4,773
添置	30	—	30
於二零一三年十二月三十一日及 二零一四年一月一日	755	4,048	4,803
年內撤銷	(755)	(4,048)	(4,803)
於二零一四年十二月三十一日、 二零一五年一月一日及 二零一五年八月三十一日	—	—	—

	傢具、裝置 及設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
累計折舊			
於二零一二年一月一日	338	983	1,321
年內扣除	<u>86</u>	<u>454</u>	<u>540</u>
於二零一二年十二月三十一日及 二零一三年一月一日	424	1,437	1,861
年內扣除	<u>73</u>	<u>378</u>	<u>451</u>
於二零一三年十二月三十一日及 二零一四年一月一日	497	1,815	2,312
年內扣除	55	300	355
年內撇銷	<u>(552)</u>	<u>(2,115)</u>	<u>(2,667)</u>
於二零一四年十二月三十一日、 二零一五年一月一日及 二零一五年八月三十一日	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
賬面淨值			
於二零一五年八月三十一日	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
於二零一四年十二月三十一日	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
於二零一三年十二月三十一日	<u>258</u>	<u>2,233</u>	<u>2,491</u>
於二零一二年十二月三十一日	<u>301</u>	<u>2,611</u>	<u>2,912</u>

迎瑞擁有之所有物業、廠房及設備均位於中國。

於各有關期間結束時，迎瑞概無抵押任何物業、廠房及設備。

15. 投資物業

人民幣千元

公平值

於二零一二年一月一日、二零一二年十二月三十一日、
二零一三年一月一日、二零一三年十二月三十一日及
二零一四年一月一日

轉撥自在建物業	127,409
添置	16,705
公平值變動收益淨值	344,686

於二零一四年十二月三十一日及二零一五年一月一日	488,800
添置	4,615
公平值變動收益淨值	4,785

二零一五年八月三十一日	498,200
-------------	---------

迎瑞董事於二零一四年六月已將位於中國廣州市越秀區之物業之擬定用途，由發展中物業更改為投資物業。

截至二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一五年八月三十一日止八個月計入損益表之投資物業重估之公平值收益分別為人民幣344,686,000元及人民幣4,785,000元。

迎瑞投資物業於轉讓當日、二零一四年十二月三十一日及二零一五年八月三十一日之公平值由與迎瑞概無關係之獨立合資格專業估值師高緯評值及專業顧問有限公司(「高緯」)根據於各自日期所進行之估值得出。高緯擁有合適資格，近期亦有於相關地點評估類似物業之經驗。在估計物業之公平值時，投資物業之最高及最佳用途為其目前用途。

公平值乃根據收入法釐定。收入法計入從現有租約所產生及對現有租約撥歸潛在收入作出適當撥備後之物業淨租金收入，其後按適當資本化比率資本化。市場租金乃參考已從物業可出租單位取得之租金評估得出。資本化比率乃參考中國同類商用物業之銷售交易分析所得之收益率予以釐定，並就物業投資者之市場預期作出調整，以反映迎瑞投資物業之特定因素。

於有關期間內，管理層：

- 核實對獨立估值報告之所有重大輸入數據；
- 評估物業估值與收購日期之估值報告比較下之變動；及
- 與獨立估值師進行討論。

用作釐定於二零一四年十二月三十一日及二零一五年八月三十一日之公平值重大不可觀察輸入數據：

概述	於二零一五年 八月三十一日 之公平值 人民幣千元	估值方法	公平值等級	重大不可觀察輸入數據範圍	
				按建築面積基準之 市場單位租金 (附註(i))	資本化比率 (附註(ii))
位於中國之投資物業	498,200	收入法	第3級	每平方米每月人民幣349元至 人民幣1,101元	3.75%至4.75%

概述	於二零一四年 十二月三十一日 之公平值 人民幣千元	估值方法	公平值等級	重大不可觀察輸入數據範圍	
				按建築面積基準之 市場單位租金 (附註(i))	資本化比率 (附註(ii))
位於中國之投資物業	488,800	收入法	第3級	每平方米每月人民幣349元至 人民幣1,101元	3.75%至4.75%

附註：

不可觀察輸入數據敏感度及相互關係之描述：

(i) 公平值計量與不可觀察輸入數據呈正相關，即系數越高，公平值越高。

(ii) 公平值計量與不可觀察輸入數據呈負相關，即系數越低，公平值越高。

迎瑞認為，輸入數據之可能變動將不會對投資物業公平值造成重大變動。

於二零一四年十二月三十一日及二零一五年八月三十一日，迎瑞投資物業之詳情及有關公平值等級之資料如下：

	於二零一四年 十二月三十一日		
	第1級 人民幣千元	第2級 人民幣千元	第3級 人民幣千元
位於中國之投資物業	—	—	488,800
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>488,800</u>
	於二零一五年 八月三十一日		
	第1級 人民幣千元	第2級 人民幣千元	第3級 人民幣千元
位於中國之投資物業	—	—	498,200
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>498,200</u>

於有關期間內，第3級概無轉入或轉出任何項目。

物業乃出租以收取租金收入，或持作資本增值，並以公平值模型計量，分類及入賬列為投資物業。

迎瑞投資物業位於中國，並以中期租約持有。

於截至二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一五年八月三十一日止八個月，迎瑞已將投資物業抵押予銀行，以取得授予一間中間控股公司(廣州永翰投資管理有限公司)之借款。

16. 可供出售金融資產

	於二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一五年 八月三十一日 人民幣千元
迎瑞之非上市證券				
— Ying Rui Property之股本證券 (附註(i)及(ii))	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
作報告用途之分析非流動資產 (附註(i)及(ii))	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
應收 Ying Rui Property 款項 (附註(iii))	<u>11</u>	<u>540</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

附註：

- (i) 倘非上市股本證券並無活躍市場報價及合理公平值估計之範圍廣泛，且未能合理評估多項估計之可能性，則該非上市股本證券於各有關期間結束時按成本減任何已識別減值虧損計量。
- (ii) 迎瑞直接擁有廣州市迎瑞物業管理有限公司(「迎瑞物業」)，為一家於二零一一年十一月十六日在中國註冊成立之有限責任公司) 20% 股權。其主要業務為物業管理。由於迎瑞無權為 Ying Rui Property 委任任何董事，亦無參與其決策過程，故迎瑞無法對 Ying Rui Property 行使重大影響力。於二零一四年一月二十四日，迎瑞出售其於 Ying Rui Property 之全部股權，代價為人民幣 100,000 元。
- (iii) 應收 Ying Rui Property 款項乃無抵押、免息及按要求收回。截至二零一四年十二月三十一日止年度，有關款項已於迎瑞出售其於 Ying Rui Property 之全部股權後重新分類至其他應收款項。

17. 在建物業

	於二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一五年 八月三十一日 人民幣千元
在建物業	90,430	122,436	—	—

在建物業指位於中國廣州市越秀區之持作待售商用物業工程。

於二零一零年十一月四日，整項在建物業已作抵押，作為迎瑞獲授之銀行借款之擔保(附註24)。截至二零一二年十二月三十一日止年度，在建物業之質押已於償還有抵押銀行借款後予以解除。

於二零一二年十一月十九日，在建物業之土地使用權及12個建築工程單位已作抵押，作為一名第三方獲授銀行借款之擔保。該銀行借款自二零一三年五月十四日起生效。資產之質押已於償還銀行借款後予以解除。

於二零一四年五月二十七日，迎瑞已抵押位於中國廣州市越秀區之投資物業，作為永翰獲授銀行借款之擔保。截至二零一四年十二月三十一日止年度，在建物業之用途已更改為投資物業，原因為迎瑞董事已將物業之擬定用途更改為賺取租金收入，並已與承租人訂立租約。

18. 預付款項及其他應收款項

	於二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一五年 八月三十一日 人民幣千元
預付款項	28,698	15,575	—	—
其他應收款項	50,453	48,875	12	1,153
	79,151	64,450	12	1,153

預付款主要包括預付在建物業之開支。

其他應收款項乃無抵押、免息及按要求收回。

19. 應收一間直接控股公司款項

	年內／期內之最高未償還餘額				於十二月三十一日			於 八月 三十一日
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
股質	—	—	25	25	—	—	25	25

應收一間直接控股公司款項為無抵押、免息及於有關期間結束時按要求收回。

20. 現金及現金等價物

以人民幣計值之現金及現金等價物匯款須受中國政府所實施之外匯管制所規限。

於各有關期間結束時，概無抵押銀行存款以取得短期銀行借款。

21. 應計費用及其他應付款項

	於二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一五年 八月三十一日 人民幣千元
應計費用	27	27	95	95
其他應付款項	118,628	192,317	1,582	285
	<u>118,655</u>	<u>192,344</u>	<u>1,677</u>	<u>380</u>

其他應付款項包括截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度之工程合約及來自前任董事及關連人士之融資。其他應付款項乃無抵押、免息及按要求償還。

22. 應付董事／一名關連方款項

於有關期間結束時之應付董事／一名關連方款項乃無抵押、免息及按要求償還。

應付董事／一名關連方款項已於截至二零一三年十二月三十一日止年度迎瑞之股東及董事出現變動後重新分類為其他應付款項。

23. 應付中間控股公司款項

於有關期間結束時之應付中間控股公司款項乃無抵押、免息及按要求償還。

24. 財務擔保合同

	於二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一五年 八月三十一日 人民幣千元
賬面值				
於年初／期初	—	—	535	—
年內／期內增加	—	581	—	—
年內／期內攤銷	—	(46)	(39)	—
償還有抵押銀行借款後解除	—	—	(496)	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(496)</u>	<u>—</u>
於年終／期終	<u>—</u>	<u>535</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
流動負債	—	157	—	—
非流動負債	<u>—</u>	<u>378</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>—</u>	<u>535</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

於二零一三年五月十四日，迎瑞就一名第三方之銀行借款提供財務擔保。迎瑞於財務擔保項下所須承擔之最高擔保金額為人民幣169,000,000元。

於二零一三年十二月三十一日，該名第三方於財務擔保項下之未償還銀行借款為人民幣40,000,000元。

根據獨立專業估值師高緯進行之估值，財務合同於財務擔保合同發出日期之公平值約為人民幣581,000元。

財務擔保合同之賬面值乃根據香港會計準則第39號於迎瑞之財務狀況表確認，並按攤銷成本列賬。由於違約風險低，故於二零一三年十二月三十一日並無就財務擔保合同作出撥備。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，由於該第三方全數償還銀行借款協議，故所提供之財務擔保已獲解除。

25. 遞延稅項負債

以下為於有關期間之主要已確認遞延稅項結餘及其變動。

重估投資物業

人民幣千元

於二零一二年一月一日、二零一二年十二月三十一日、 二零一三年一月一日、二零一三年十二月三十一日及二零 一四年一月一日	—
於損益及其他全面收益表扣除	86,172
於二零一四年十二月三十一日及二零一五年一月一日	86,172
於損益及其他全面收益表扣除	1,196
二零一五年八月三十一日	87,368

26. 股本

	於二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一五年 八月三十一日 人民幣千元
已發行及繳足股本	16,000	16,000	16,000	16,000

27. 關聯人士交易

- (a) 除迎瑞財務資料其他部分所披露者外，迎瑞已與關連人士訂立以下交易及結餘。於各有關期間結束時，與關連人士之未償還結餘如下：

		於二零一二年 十二月三十一日 附註 人民幣千元	於二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一五年 八月三十一日 人民幣千元
應收一名被投資方 款項	16	<u>11</u>	<u>540</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
應收一間直接控股 公司款項	19	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>25</u>	<u>25</u>
應付董事款項	22	<u>28,928</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
應付一名關連方 款項	22	<u>22,862</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
應付中間控股公司 款項	23	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>136,898</u>	<u>143,701</u>

- (b) 除迎瑞財務資料其他部分所披露者外，迎瑞已與關連人士訂立以下交易及結餘。於各有關期間結束時，與關連人士之未償還結餘如下：

		截至 二零一二年 十二月三十一日 止年度 附註 人民幣千元	截至 二零一三年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一四年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一四年 八月三十一日 止八個月 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零一五年 八月三十一日 止八個月 人民幣千元
租金收入	7	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>500</u>	<u>100</u>	<u>800</u>

28. 訴訟

迎瑞現時涉及一宗與湛江市第四建築工程有限公司(「**承包商**」)有關之民事訴訟。於二零一五年四月一日，承包商就其與迎瑞有關建造該等投資物業之建設工程施工合同下尚未支付之若干款項約人民幣11,427,000元(未包括應計利息)在廣州市越秀區人民法院向迎瑞提起訴訟(「**訴訟**」)。訴訟爭議之款項包括人民幣1,420,000元之在建工程費用、人民幣1,000,000元之履約保證金和人民幣9,007,000元之建造費。於二零一五年四月七日，廣州市越秀區人民法院按承包商申請，對該投資物業內數個單位發出扣押令以保存承包商價值達人民幣15,000,000元之權益。訴訟現正等待廣州市越秀區人民法院進一步覆議。

就此訴訟而言，Best Volume已從迎瑞原先之股東Ace Guide Holdings Limited取得無條件承諾，據此，Ace Guide Holdings Limited同意向Best Volume或其承讓人以損害賠償之方式支付相等於任何及全部迎瑞及／或Best Volume因為、源於或有關訴訟所產生之損失，包括但不限於根據最終有效判決或和解所支付之款項，以及所有其他就訴訟所產生之成本及開支。

29. 資本承擔

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年八月三十一日，迎瑞就在建物業及投資物業之已訂約但尚未撥備資本承擔分別約為人民幣35,189,000元、人民幣23,688,000元、人民幣5,107,000元及人民幣184,000元。

30. 非現金交易

迎瑞已訂立以下並未於現金流量表反映之非現金投資及融資活動。

於二零一一年十一月十六日，迎瑞投資人民幣100,000元以收購Ying Rui Property之20%股權，並於二零一四年一月二十四日出售。出售股權乃以抵銷第三方及Yonghan之其他應收款項清償。

III. 其後事項

於報告期後，概無發生任何重大事項。

IV. 其後財務報表

迎瑞或現時組成迎瑞之任何公司概無編製截至二零一四年十二月三十一日止年度之任何期間之經審核財務報表。

此致

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

國衛會計師事務所有限公司

執業會計師

余智發

執業證書編人號：P05467

香港

謹啟

二零一五年十月二十日

* 僅供識別

C. 目標集團之管理層討論及分析

下列各段載列目標集團由二零一四年五月二日(目標公司之註冊成立日期)至二零一四年十二月三十一日期間(「二零一四年審核期間」)及截至二零一五年八月三十一日止八個月(「二零一五年八個月」)之管理層討論及分析。閱讀本節時應參考本通函附錄二所載目標集團之會計師報告。

業務及財務回顧

目標公司為於二零一四年五月二日在英屬處女群島註冊成立之有限公司。目標公司乃一間投資控股有限公司，並透過一系列全資附屬公司持有、管理及經營該物業。其間接全資附屬公司永翰、殷貿及迎瑞為直接持有、經營及管理該物業之相關實體。

於二零一四年審核期間及二零一五年八個月，目標集團分別錄得收益為1,620,000港元及16,785,000港元，該等收益乃產生自目標集團之租賃業務。收益大幅增加乃由於目標集團之租賃業務於二零一四年八月一日成立。於二零一四年十二月三十一日及二零一五年八月三十一日之已租出建築面積分別為2,781.32平方米及5,085.77平方米。

目標集團於二零一四年審核期間及二零一五年八個月之行政開支分別為276,000港元及1,910,000港元。目標集團之融資成本全部為銀行借貸利息，於二零一四年審核期間及二零一五年八個月分別為2,741,000港元及9,825,000港元。目標集團於二零一四年審核期間及二零一五年八個月分別錄得溢利為3,269,000港元及約9,548,000港元。溢利增加主要由目標集團之租金收入大幅上升所致。

流動性及財務資源

於二零一五年八月三十一日，目標集團錄得流動資產淨值為1,885,000港元(二零一四年十二月三十一日：流動資產淨值為356,778,000港元)。該顯著增幅主要由於豁免應付目標公司最終控股公司款項所致。

目標集團之股本及儲備由二零一四年十二月三十一日為3,784,000港元增加至二零一五年八月三十一日之379,457,000港元。

於二零一五年八月三十一日，目標集團之現金及現金等價物為8,854,000港元(二零一四年十二月三十一日：12,661,000港元)。

貸款及資本架構

目標集團於二零一四年十二月三十一日及二零一五年八月三十一日之未償還銀行貸款分別為225,506,000港元及196,769,000港元，其中30,751,000港元及29,515,000港元分別須按要求或於一年內償還。銀行貸款乃由目標集團之投資物業所抵押。銀行貸款按中國人民銀行基準利率加年利率10%之浮息計息。於二零一四年十二月三十一日及二零一五年八月三十一日，實際利率分別為7.16%及6.84%。

於二零一四年十二月三十一日及二零一五年八月三十一日，目標公司之法定股本50,000美元(相等於約387,500港元)分為50,000股每股1.00美元之股份，其中一股1美元(相等於約8.00港元)股份為已發行及繳足股本。

於各二零一四年審核期間及二零一五年八個月，概無目標集團之成員分派或派付任何股息。

資本承擔

於二零一四年十二月三十一日及二零一五年八月三十一日，目標集團於投資物業之資本承擔約6,453,000港元及223,000港元，均為已訂約但未撥備。

資產質押

目標集團已質押其投資物業以取得授予永翰之銀行借貸。

持有重大投資

除於附錄二目標集團之會計師報告附註13及25分別所載之投資物業及投資附屬公司之詳情外，目標集團於二零一四年十二月三十一日及二零一五年八月三十一日並無持有任何重大投資。

重大收購及出售

於二零一四年八月十一日，目標公司與原賣方訂立原買賣協議，以收購Virtue Crest及其附屬公司之股權。收購於二零一四年十月三十一日完成。收購支付代價包括(i) 120,000,000港元之現金；(ii)發行本金為240,000,000港元之承兌票據；及(iii) 33,210,000港元之每股發行價為1港元之華銀普通股。進一步詳情於附錄二目標集團之會計師報告附註24披露。

除以上所披露者外，目標集團於二零一四年審核期間及二零一五年八個月並無任何重大收購及出售附屬公司及聯連公司。

僱員及酬金政策

於二零一四年十二月三十一日及二零一五年八月三十一日，目標集團分別有4名及4名僱員(包括董事)。

於二零一四年審核期間及二零一五年八個月並無支付僱員酬金。

資產負債比率

於二零一四年十二月三十一日及二零一五年八月三十一日，目標集團之資產負債比率(即總借款與總資產之比率)分別約30.54%及28.69%。

外匯風險

由於目標集團之大部分業務交易、資產及負債均主要以各附屬公司之功能貨幣計值，故其所承受之外匯風險甚微。目標集團現時並無就外匯交易、資產及負債設立外匯對沖政策。目標集團將監察其外匯風險，並於有需要時考慮對沖重大外匯風險。主要以各附屬公司之功能貨幣計值，故其所承受之外匯風險甚微。目標集團現時並無就外匯交易、資產及負債設立外匯對沖政策。目標集團將監察其外匯風險，並於有需要時考慮對沖重大外匯風險。

或然負債

迎瑞現時涉及一宗與承包商有關之民事訴訟。於二零一五年四月一日，承包商就其與迎瑞有關建造該等投資物業之建設工程施工合同下尚未支付之若干款項約人民幣11,427,000元(未包括應計利息)(相等於約13,860,000港元)在廣州市越秀區人民法院向迎瑞提起訴訟(「訴訟」)。訴訟爭議之款項包括約人民幣1,420,000元(相等於約1,722,000港元)之在建工程費用、人民幣1,000,000元(相等於約1,213,000港元)之履約保證金和人民幣9,007,000元(相等於約10,925,000港元)之建造費。於二零一五年四月七日，廣州市越秀區人民法院按承包商申請，對該投資物業內數個單位發出扣押令以保存承包商價值達人民幣15,000,000元(相等於約18,195,000港元)之權益。訴訟現正等待廣州市越秀區人民法院進一步覆議。

就此訴訟而言，目標公司已從迎瑞原先之股東原賣方取得無條件承諾，據此，原賣方同意向目標公司或其承讓人以損害賠償之方式支付相等於任何及全部迎瑞及／或目標公司因為、源於或有關訴訟所產生之損失，包括但不限於根據最終有效判決或和解所支付之款項，以及所有其他就訴訟所產生之成本及開支。

除以上所披露者外，目標公司集團於二零一五年八月三十一日並無其他或然負債。

A. 經擴大集團之未經審核備考財務資料

緒言

以下為作說明用途之永恒策略投資有限公司(「**本公司**」)及其附屬公司(以下統稱「**本集團**」)以及 Best Volume Investments Limited (「**目標公司**」)及其附屬公司(以下統稱「**目標集團**」，連同本集團於本通函統稱「**經擴大集團**」)於二零一五年六月三十日之未經審核備考綜合資產及負債表(「**未經審核備考財務資料**」)，乃按下文所載附註之基準編製，以說明建議收購目標公司之全部股權(「**收購事項**」)之財務影響，猶如其已於二零一五年六月三十日完成。未經審核備考財務資料已由本公司董事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條編製，基準與本集團之會計政策及呈報格式一致。

未經審核備考財務資料乃基於本集團於二零一五年六月三十日止之未經審核簡明綜合財務狀況表(載於本公司截至二零一五年六月三十日止六個月之中期報告)及目標集團於二零一五年八月三十一日之經審核綜合財務狀況表(載於本通函附錄二)而編製，並經作出附註所述之未經審核備考調整。收購事項備考調整之敘述概要(i)與收購事項直接有關；及(ii)有事實根據。

未經審核備考財務資料已由本公司董事編製，僅供說明用途，並以多項假設、估計、不確定因素及現有資料為基礎。因此，未經審核備考財務資料未能真實反映收購事項於二零一五年六月三十日完成後經擴大集團之實際財務狀況，亦未能預測經擴大集團營運之未來財務狀況。

未經審核備考財務資料應與本集團過往之財務資料(載於本公司截至二零一五年六月三十日止六個月之中期報告)及本通函其他部份所載之其他財務資料一併閱讀。

未經審核備考財務資料由本公司董事編製，僅供說明用途，而由於其性質使然，其未必能真實反映經擴大集團於收購事項完成後之財務狀況。

經擴大集團之未經審核備考綜合資產及負債表

	本集團於 二零一五年 六月三十日 千港元 (附註1)	目標集團於 二零一五年 八月三十一日 千港元 (附註2)	小計 千港元	附註	未經審核 備考調整 千港元	經擴大集團 千港元
非流動資產						
物業、廠房及設備	11,690	—	11,690			11,690
投資物業	—	604,304	604,304			604,304
商譽	89,265	46,498	135,763	4	(46,498)	156,306
				4	67,041	
投資按金	60,000	—	60,000			60,000
可供出售金融資產	172	—	172			172
應收貸款	253,000	—	253,000			253,000
	<u>414,127</u>	<u>650,802</u>	<u>1,064,929</u>			<u>1,085,472</u>

附錄三

經擴大集團之未經審核備考財務資料

	本集團於 二零一五年 六月三十日 千港元 (附註1)	目標集團於 二零一五年 八月三十一日 千港元 (附註2)	小計 千港元	附註	未經審核 備考調整 千港元	經擴大集團 千港元
流動資產						
存貨	42,730	—	42,730			42,730
貿易及租金應收款項	30,320	9,441	39,761			39,761
應收貸款	580,401	—	580,401			580,401
按金、預付款項及 其他應收款項	13,630	1,409	15,039	5	15,340	30,379
應收聯營公司款項	3,528	—	3,528			3,528
按公平值計入損益表之 金融資產	786,831	—	786,831			786,831
應收同系附屬公司款項	—	15,340	15,340	5	(15,340)	—
受限制銀行存款	19,759	—	19,759			19,759
現金及現金等價物	671,663	8,854	680,517	3	(370,000)	310,517
	<u>2,148,862</u>	<u>35,044</u>	<u>2,183,906</u>			<u>1,813,906</u>
流動負債						
貿易應付款項	26,077	—	26,077			26,077
應計費用及其他應付款項	15,936	571	16,507	6	1,400	17,907
已收按金及預收款項	72,634	3,073	75,707			75,707
銀行及其他借款	10,117	29,515	39,632			39,632
應付稅項	27,353	—	27,353			27,353
客戶按金	79	—	79			79
遞延收益	25,435	—	25,435			25,435
融資租賃責任	153	—	153			153
承兌票據	—	—	—	3	30,000	30,000
	<u>177,784</u>	<u>33,159</u>	<u>210,943</u>			<u>242,343</u>

	本集團於 二零一五年 六月三十日 千港元 (附註1)	目標集團於 二零一五年 八月三十一日 千港元 (附註2)	小計 千港元	附註	未經審核 備考調整 千港元	經擴大集團 千港元
流動資產淨值	1,971,078	1,885	1,972,963			1,571,563
資產總值減流動負債	2,385,205	652,687	3,037,892			2,657,035
非流動負債						
融資租賃責任	7	—	7			7
銀行貸款	—	167,254	167,254			167,254
遞延稅項負債	—	105,976	105,976			105,976
	7	273,230	273,237			273,237
資產淨值	2,385,198	379,457	2,764,655			2,383,798

未經審核備考財務資料附註

1. 該結餘乃摘錄自本集團於二零一五年六月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表(載於本公司截至二零一五年六月三十日止六個月之中期報告)。
2. 該等結餘乃摘錄自目標集團由二零一四年五月二日起(註冊成立日期)至二零一四年十二月三十一日期間及截至二零一五年八月三十一日止八個月之會計師報告(載於本通函附錄二)。
3. 該調整指收購事項之代價400,000,000港元，其將由本公司之全資附屬公司Golden Stone Management Limited以現金370,000,000港元及發行30,000,000港元之承兌票據(「承兌票據」)進行清償。根據Golden Stone Management Limited(作為買方)與華銀控股有限公司(作為賣方)於二零一五年九月七日訂立之買賣協議，收購事項之部份代價將以發行本金額為30,000,000港元之承兌票據清償，為免息並將於目標集團與承建商就有關未有支付由目標集團全資擁有及控制之投資物業之建築合約項下若干款項之訴訟獲得最終及有效判決或簽訂有效及具約束力之和解協議後三個營業日內到期。就本未經審核備考財務資料而言，承兌票據之公平值估計為30,000,000港元(相當於承兌票據之面值)。現金款項370,000,000港元將以本集團之內部資源清償。
4. 收購事項完成後，本集團收購之目標集團之可識別資產及負債將根據香港財務報告準則第3號(經修訂)業務合併中之會計收購法，按其各自於收購日期之公平值計入經擴大集團之綜合財務報表。

就未經審核備考財務資料而言，購買價之分配乃根據董事對目標集團於二零一五年八月三十一日之可識別資產及負債之公平值估算而釐定，並假設目標集團之可識別資產及負債之公平值與彼等於二零一五年八月三十一日之賬面值相若。收購事項之代價假設為公平值，猶如收購事項已於二零一五年六月三十日完成。

代價超出由本集團收購之目標集團之可識別資產及負債之公平值約400,000,000港元乃確認為商譽。收購事項產生之商譽計算如下：

	千港元
代價	
— 現金	370,000
— 承兌票據	30,000
	400,000
減：已收購可識別資產淨值之公平值(附註a)	(332,959)
商譽	67,041

附註：

(a) 已收購可識別資產淨值之公平值

千港元

目標集團之可識別資產淨值賬面值

379,457

減：計入目標集團資產淨值之商譽

(46,498)

332,959

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，商譽最少於每年或出現任何事件或轉變顯示其賬面值可能不可收回時進行減值測試。倘商譽之可收回金額低於其賬面值，則經擴大集團之業績可能受減值虧損所影響。

本公司董事已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，對商譽減值進行必要評估。經參考由獨立估值師高緯評值及專業顧問有限公司（與經擴大集團並無關連）編製之估值報告，本公司董事認為，鑒於目標集團之可收回金額超出收購事項產生之商譽及本集團收購之目標集團於二零一五年八月三十一日之可識別資產及負債之公平值，故毋須作商譽減值。

目標集團之可識別資產及負債之公平值乃假設與於收購事項完成日期之賬面值相若。

5. 此調整指應收同系附屬公司款項重新分類至其他應收款項，此乃由於本公司董事認為其於收購事項完成後將不再為目標集團之同系附屬公司。
6. 該調整指估計交易成本約1,400,000港元，其乃主要為經擴大集團就收購事項之應付專業費用。

B. 經擴大集團之未經審核備考財務資料函件

下文為自獨立申報會計師香港執業會計師國衛會計師事務所有限公司取得之報告全文，乃編製以僅供載入本通函。



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

香港
中環
畢打街11號
置地廣場
告羅士打大廈31樓

有關就編製未經審核備考財務資料以載入投資通函之獨立申報會計師核證報告

致永恒策略投資有限公司董事

敬啟者：

吾等已完成受聘進行之核證工作，以就Eternity Investment Limited (永恒策略投資有限公司*) (「貴公司」) 及其附屬公司 (統稱「貴集團」) 以及 Best Volume Investments Limited (「目標公司」) 及其附屬公司 (統稱「目標集團」)，連同 貴集團於下文統稱「經擴大集團」之未經審核備考財務資料作出報告，未經審核備考財務資料由 貴公司董事 (「董事」) 編製，僅供說明之用。未經審核備考財務資料包括於二零一五年六月三十日經擴大集團之未經審核備考資產及負債表 (「未經審

* 僅供識別

核備考財務資料」)及有關附註，乃載於 貴公司就建議收購目標公司之全部股權(「收購事項」)於二零一五年十月二十日刊發之通函(「通函」)第III-1至III-6頁。董事編製未經審核備考財務資料所採用之適用準則於通函第III-1至III-2頁闡述。

未經審核備考財務資料由董事編製，以說明收購事項對 貴集團於二零一五年六月三十日之財務狀況之影響，猶如收購事項已於二零一五年六月三十日發生。作為此過程之一部份，董事已自 貴集團截至二零一五年六月三十日止六個月之中期報告摘錄有關 貴集團財務狀況之資料(吾等已進行審閱)。

董事就未經審核備考財務資料須承擔之責任

董事須負責按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段，並參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」(「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)段之規定，就未經審核備考財務資料發表意見及向 閣下匯報吾等之意見。對於由吾等就編製備考財務資料所採用之任何財務資料在過往發出之任何報告，除於報告發出日期對該等報告之收件人負責任，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據由香港會計師公會頒佈之香港核證工作準則(「香港核證準則」)第3420號「就載入招股章程所編製之備考財務資料作出報告之核證工作」進行有關委聘工作。該準則規定申報會計師遵守道德規範，以及規劃程序並執行，以合理確定董

事是否已根據上市規則第4.29段之規定，並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。

就此委聘工作而言，吾等並非負責就編製未經審核備考財務資料採用之任何過往財務資料作出更新或重新發表任何報告或發表意見，且吾等於此委聘工作過程中，不會對編製未經審核備考財務資料所採用之財務資料進行審計或審閱。

投資通函載入未經審核備考財務資料之目的，僅供說明重大事件或交易對貴集團之未經調整財務資料之影響，猶如有關事件或交易已於選定說明該影響之較早日期已發生或進行。因此，吾等並不保證有關事件或交易於二零一五年六月三十日之實際結果與所呈列者相同。

合理核證工作旨在匯報未經審核備考財務資料是否已按照適用標準妥為編製，包括評估董事於編製未經審核備考財務資料時是否採用適當標準所採取之程序，以就呈列有關事件或交易之直接重大影響提供合理基準，以及獲取足夠合理憑證釐定：

- 有關未經審核備考調整對該等標準產生適當影響；及
- 未經審核備考財務資料反映未經調整財務資料已妥為應用該等調整。

所選定之程序取決於申報會計師之判斷，包括已考慮申報會計師對貴集團、就有關事件或交易所編製之未經審核備考財務資料以及其他有關工作情況性質之理解。

有關工作亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體呈報方式。

吾等相信，吾等所獲得之憑證屬充足及適當，為吾等之意見提供基準。

意見

吾等認為：

- 未經審核備考財務資料已按照所述基準妥為編製；
- 該基準與 貴集團之會計政策一致；及
- 就根據上市規則第4.29(1)段所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*)

香港

干諾道中168-200號

信德中心西座

3811室

董事會 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

二零一五年十月二十日

* 僅供識別

以下為本公司接獲獨立估值師高緯評值及專業顧問有限公司就其對該物業於二零一五年八月三十一日之估值而發出的函件全文、估值概要及估值證書，乃為載入本通函而編製。

Cushman & Wakefield Valuation Advisory Services (HK) Limited

9/F St George's Building
2 Ice House Street, Central, Hong Kong
Tel: (852) 2956 3888
Fax: (852) 2956 2323

www.cushmanwakefield.com



敬啟者：

前言

我們根據閣下的指示對華銀控股有限公司（「賣方」）及 Golden Stone Management Limited（「買方」）將會交易位於 No. 33 Nonglinxia Road, Yuexiu District, Guangzhou, Guangdong Province, The People's Republic of China 的一個零售發展項目（「該物業」）進行估值。我們確認我們已進行實地視察，並作出相關查詢及查察，以及取得我們認為必要的進一步資料，以向閣下提供我們對物業權益於二零一五年八月三十一日（「估值日」）的市場價值意見。

估值基準

我們對有關物業權益的估值為「市值」，就我們所下定義而言，意指「經適當市場推廣後，由自願買方與自願賣方，在知情、審慎和自願的公平交易情況下，於估值日就一項資產或負債進行交易的估計金額」。

我們的估值是根據香港聯合交易所有限公司所頒佈證券上市規則第五章所載的規定；國際估值準則委員會所頒佈並於二零一四年一月一日生效的國際估值準則(二零一三年)；及香港測量師學會頒佈並於二零一三年一月一日生效的香港測量師學會物業估值準則(二零一二年版)編製。

估值假設

我們的估值是假設賣方於市場出售物業權益，而並無憑藉可影響物業權益價值的任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而得益。

由於該物業是以長期土地使用權持有，故我們已假設業主於土地使用權的整個未屆滿期間可自由且在權利不受阻礙下使用該物業。

我們的報告並未考慮物業權益所涉及的任何押記、按揭或欠款，或於出售時可能產生的任何費用或稅項。除另有說明者外，我們假設該物業概不附帶可影響其價值的產權負擔、限制及支銷。

我們並未進行詳細實地測量以核實該物業地盤面積的準確性，惟我們已假設賣方送交我們的文件及／或正式圖則所示的地盤面積均屬正確。所有文件和合約均僅作參考，而所有呎寸、量度及面積均為約數。我們並未實地進行量度。

實地視察 我們已視察該物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，我們並無進行結構檢查，在視察過程中，我們並無發現任何嚴重缺陷。然而，我們無法匯報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構上的缺陷。我們並無對任何樓宇設施進行測試。

估值方法 就我們對屬於產生收入資產的該物業的市值達致意見而言，我們採用收入法，並假設按其現況及附帶現有租約出售。

收入法是對產生收入的物業，如寫字樓、購物中心及酒店等普遍採用的估值方法。本估值的收入法所採用的技術為年期及復歸分析。

年期與復歸法是常用方法，並適用於該物業市值的估值。其操作為考慮該物業現有租賃產生的淨租金收入及顧及將來應享有的收入，其後按適當的資本化比率轉化為價值。

我們並無採用市場法是由於採用市場法須視乎市場上同類附帶租賃的物業的交易。由於該物業屬銀座式商用物業，市場上極少同類物業。由於同類交易的資料有限，所以我們採用收入法得出估值意見。

資料來源 我們在頗大程度上倚賴賣方所提供的資料，並已接納就該物業的年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用情況、該物業識別及所有其他有關事宜向我們提供的意見。

我們並無理由懷疑賣方向我們所提供資料的真確性及準確性。我們亦獲賣方確認，所提供資料概無遺漏任何重大事實。我們認為我們已獲提供充分資料以達致知情意見，我們並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

業權查核 我們於若干情況下已獲賣方提供多份業權文件摘要(包括有關於中國物業權益的國有土地使用權証及房地產權証)並作出有關查詢。然而，我們並未查閱文件正本以核實物業權益的現有業權及可能附帶於該物業的任何重大產權負擔。我們在很大程度上依賴買方的法律顧問金杜律師事務所就有關賣方於中國物業權益的業權的有效性提供的意見。

貨幣及匯率 除另有說明外，本報告所載的所有貨幣金額均以人民幣(「人民幣」)為單位。我們的估值所採用匯率為約1港元兌人民幣0.82442元，與估值日的當時匯率相若。

我們的估值概要載於下文，並隨函附奉估值證書。

此致

華銀控股有限公司
董事會 台照
香港金鐘
夏慤道16號
遠東金融中心
15樓1502室

Golden Stone Management Limited
董事會 台照
香港
干諾道中168-200號
信德中心西座
3811室

代表

高緯評值及專業顧問有限公司
大中華區董事和評值及專業顧問部主管
張翹楚
皇家特許測量師學會註冊估值師
註冊專業產業測量師
房地產(榮譽)理學士、工商管理碩士、
皇家特許測量師學會資深會員、香港測量師學會會員
謹啟

二零一五年十月十五日

附註：張翹楚先生持有工商管理碩士學位，彼為註冊專業產業測量師，於房地產行業及資產估值界積18年經驗。張先生於香港、澳門、台灣、南韓、中國內地、越南、柬埔寨及其他海外國家擁有豐富的估值經驗。張先生為皇家特許測量師學會資深會員及香港測量師學會會員。張先生名列「就註冊成立的公司進行估值或就上市事宜及有關收購及合併的通函提供參考的物業估值師名單」內，並為香港商業價值評估公會的註冊商業估值師。

估值概要

位於中國作為交易的物業權益

物業

於二零一五年
八月三十一日
現況下的市值
人民幣

位於 No. 33 Nonglinxia Road,
Yuexiu District, Guangzhou,
Guangdong Province, The PRC
的一個零售發展項目

498,200,000

物業證書

位於中國作為交易的物業權益

位於NO. 33 NONGLINXIA ROAD, YUEXIU DISTRICT, GUANGZHOU, GUANGDONG PROVINCE, THE PRC 的一個零售發展項目

於二零一五年
八月三十一日
在現況下
的市值
人民幣

物業	說明及年期	佔用詳情	
位於No. 33 Nonglinxia Road, Yuexiu District, Guangzhou, Guangdong Province, The PRC 的一個零售發展項目	該物業由一幅地盤面積約為690.97平方米的土地組成，其上建有一幢六層銀座式商用發展項目，加三層地庫。該物業於二零一三年落成。 該物業的總建築面積及總實用面積分別約為6,795.54平方米及4,954.58平方米。	於估值日，根據提供的租賃合同，該物業除地下室二及三層外，已全數出租並受多份租約規限，最長租約於二零二四年十二月屆滿。該物業的現時每月租金總額為人民幣1,620,235元，不包括管理費及其他開支。	498,200,000 (肆億玖仟捌佰貳拾萬)

該物業的面積明細載列如下： 停車位按時租出租。

單位	建築面積 (平方米)	實用面積 (平方米)
B301	825.91	670.60
B201	883.86	644.34
B101	27.62	19.56
B102	883.95	621.24
101	584.19	518.79
201	314.64	198.10
202	494.19	308.63
301	386.00	230.25
302	474.44	281.23
401	855.82	647.19
501	836.69	670.64
601	228.23	144.01
總計	<u>6,795.54</u>	<u>4,954.58</u>

該物業獲授予的土地使用權由二零一零年七月十日起，為期四十年，作商業、辦公及車位用途。

附註：

1. 該物業的估值是由楊瑋先生 MRICS 在黃衍維先生 MRICS 及張翹楚先生 FRICS 及 MHKIS 監督下編製。
2. 該物業由楊瑋先生 MRICS 於二零一五年九月十四日進行視察。楊瑋先生為皇家特許測量師學會 (RICS) 的會員，擁有逾八年房地產估值經驗。
3. 根據由廣州市人民政府簽發，日期為二零一零年七月一日的國有土地使用權証，Sui Fu Guo Yong (2010) Di No. 01100060，該物業土地面積 1,374 平方米的使用權已授予廣州市迎瑞地產開發有限公司（「迎瑞」），由二零一零年七月十日起，為期四十年，作商業及金融用途。據買方法律顧問告知，國有土地使用權証已於發出該物業的房地產權証後註銷。
4. 根據廣州市國土資源和房屋管理局簽發，日期均為二零一三年十一月二十五日的十二份房地產權証，該物業的房屋所有權及土地使用權在法律上歸屬於迎瑞。該物業的土地使用權由二零一零年七月十日起，為期四十年。

證書詳情載列如下：

單位	證書編號	建築許可 用途	建築 面積 (平方米)	實用 面積 (平方米)	共用 地盤 (平方米)
B301	Yue Fang Di Quan Zheng Sui Zi Di No. 0120502059	車位	825.91	670.60	690.97
B201	Yue Fang Di Quan Zheng Sui Zi Di No. 0120502058	車位	883.86	644.34	690.97
B101	Yue Fang Di Quan Zheng Sui Zi Di No. 0120502057	商業	27.62	19.56	690.97
B102	Yue Fang Di Quan Zheng Sui Zi Di No. 0120502054	商業	883.95	621.24	690.97
101	Yue Fang Di Quan Zheng Sui Zi Di No. 0120502052	商業	584.19	518.79	690.97
201	Yue Fang Di Quan Zheng Sui Zi Di No. 0120502050	商業	314.64	198.10	690.97
202	Yue Fang Di Quan Zheng Sui Zi Di No. 0120502051	商業	494.19	308.63	690.97
301	Yue Fang Di Quan Zheng Sui Zi Di No. 0120502048	商業	386.00	230.25	690.97
302	Yue Fang Di Quan Zheng Sui Zi Di No. 0120502049	商業	474.44	281.23	690.97
401	Yue Fang Di Quan Zheng Sui Zi Di No. 0120502047	商業	855.82	647.19	690.97
501	Yue Fang Di Quan Zheng Sui Zi Di No. 0120502046	商業	836.69	670.64	690.97
601	Yue Fang Di Quan Zheng Sui Zi Di No. 0120502045	辦公	228.23	144.01	690.97
總計			6,795.54	4,954.58	

5. 該物業的一般概況及市場資料概述如下：

- 地點：：該物業東面為農林下路、北面為一項名為御東和府的住宅及商業發展項目、西面為一幢唐樓及南面為農林下路一橫路。
- 交通：：從該物業步行10分鐘內可抵達地鐵6號線東山口站及區莊站。農林下路沿路有多條公共巴士路線及出租車。
- 周邊環境：：該地區主要為越秀區的住宅區。該物業鄰近多個購物中心。
- 鄰近地區的市場回報率：：約4.0%至5.0%
- 鄰近地區的市場租金：：購物中心首層：按建築面積計算，每平方米月租約為人民幣900元至人民幣1,500元
- 購物中心的地庫及以上樓層(首層除外)：按建築面積計算，每平方米月租約為人民幣130元至人民幣800元
- 一般零售物業首層：按建築面積計算，每平方米月租約為人民幣600元至人民幣1,150元
- 一般零售物業地庫及以上樓層(首層除外)：按建築面積計算，每平方米月租約為人民幣95元至人民幣550元

6. 租賃詳情細則載列如下：

租戶	單位	建築面積 (平方米)	租賃開始日期	租賃屆滿日期	於估值日 時的月租 (人民幣)	備註
張玫	地庫一層全層	911.57	二零一四年 八月一日	二零二四年七月 三十一日	173,040	每年租金遞增3%
恒生銀行(中國) 有限公司	101、107及108部 份	200.48	二零一四年 九月一日	二零一九年八月 三十一日	150,360	第二及第三年租金遞增5%；及 第四及第五年租金遞增7%
南昌銀行股份有限 公司廣州分行	101、103、104、 105及106部份	383.71	二零一五年 三月一日	二零二零年九月 二十九日	249,412	每年租金遞增5%
廣州市越秀區天星 學習能力培訓 中心	2層全層	808.83	二零一四年 十一月二十日	二零二四年十一月 十九日	145,589	每年租金遞增5%
黃毅豪	3層全層	860.44	二零一四年 十月一日	二零二二年九月 三十日	150,577	由第三年起每年租金遞增3%
廣州市唐盛文化 休閒有限公司	4層全層	855.82	二零一五年 一月一日	二零二四年十二月 三十一日	628,792	每年租金遞增5%
曾志坤	5至6層	1,064.92	二零一五年 一月一日	二零一九年十二月 三十一日	122,465	每年租金遞增5%
總計		<u>5,085.77</u>			<u>1,620,235</u>	

7. 根據中國工商銀行廣州北京路支行(「受抵押人」)與迎瑞訂立日期為二零一四年四月二十八日的固定資產支持融資借款合同(2012版)，北京路支行2014年項借字第003號，該物業受一項以受抵押人為受益人的貸款協議所規限，由二零一四年四月二十八日起，為期96個月，金額為人民幣190,000,000元。

8. 根據受抵押人與迎瑞訂立日期為二零一四年五月二十七日之最高抵押合同，北京路支行2014年最高抵字第060號，以Yue Fang Di Quan Zheng Sui Zi Di No. 0120502057, Yue Fang Di Quan Zheng Sui Zi Di No. 0120502054, Yue Fang Di Quan Zheng Sui Zi Di No. 0120502052, Yue Fang Di Quan Zheng Sui Zi Di No. 0120502050, Yue Fang Di Quan Zheng Sui Zi Di No. 0120502051, Yue Fang Di Quan Zheng Sui Zi Di No. 0120502048, Yue Fang Di Quan Zheng Sui Zi Di No. 0120502049, Yue Fang Di Quan Zheng Sui Zi Di No. 0120502047, Yue Fang Di Quan Zheng Sui Zi Di No. 0120502046, Yue Fang Di Quan Zheng Sui Zi Di No. 0120502045持有的該物業地庫一層、首層至六層，均受一項以受抵押人為受益人的按揭所規限，作為二零一四年四月二十八日至二零二二年五月三十一日金額最高為人民幣326,031,200元之一般銀行融資的抵押。

9. 我們已獲買方中國法律顧問提供就賣方的物業權益的合法性出具的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
- a. 迎瑞已取得了該物業的房地產權証，合法擁有該物業；
 - b. 受限於已披露在法律意見書的抵押情況及B301, B201, B101, B102和501單位的查封令，迎瑞有權在房地產權証所載明的使用期限內佔有、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業；
 - c. 迎瑞目前對該物業的使用符合房地產權証所載明的獲准用途；
 - d. 就已披露在法律意見書的抵押情況，該等抵押已生效並履行抵押登記手續；及
 - e. 除已披露在法律意見的抵押與查封情況外，物業所有權不存在其他第三方權益或負擔，包括抵押及被查封。
10. 據賣方所告知，迎瑞現時涉及一宗與湛江市第四建築工程有限公司(「**承包商**」)有關之民事訴訟。二零一五年四月一日，承包商就其與迎瑞有關建造該等物業之建設工程施工合同下尚未支付之若干款項約人民幣11.42百萬元(未包括應計利息)在廣州市越秀區人民法院向迎瑞提起訴訟(「**訴訟**」)。訴訟爭議之款項包括約人民幣1.42百萬元之在建工程費用、人民幣1.00百萬元之按金和人民幣9.00百萬元之建造費。二零一五年四月七日，廣州市越秀區人民法院按承包商申請，對該物業內數個單位發出查封令，以保存承包商價值達人民幣15.00百萬元之權益。訴訟現正等待廣州市越秀區人民法院進一步覆議。
- 於估值當日，由於法律程序正在進行，且仍須等待法院判決，因此若我們估計任何因訴訟而產生的潛在賠償或成本影響，實屬言之尚早。雖然如此，我們特此向本估值報告的讀者提示，我們對該物業市值的意見並未計及物業因訴訟所涉及的任何潛在賠償及有關成本而造成的任何潛在減值，以及物業轉易的任何法律障礙。
11. 於二零一四年十月三十一日及二零一五年三月三十一日，我們曾為賣方對該物業作會計為目的之估值分別為市值人民幣483,200,000元及人民幣496,900,000元。
12. 於二零一四年十二月三十一日，我們曾為買方對該物業作會計目的之估值為市值人民幣488,800,000元。
13. 於二零一四年八月十一日，該物業的中間控股公司Virtue Crest Investments Limited曾經被交易。根據賣方告知，收購代價為港幣380,032,000元，而在二零一四年十一月一日至二零一五年八月三十一日收購日後期間，花費在該物業的金額為人民幣5,991,000元。
14. 請注意，本估值是向該物業的買方及賣方發出，且雙方均確認我們獲雙方委任作本估值。雖然如此，我們對該物業市值的估值屬我們的意見，僅供買方與賣方參考。我們聲明，我們並無涉及交易條款的磋商，包括價格代價，且雙方是主動參與交易，而有關的交易代價是視乎其磋商與判斷而定。

1. 責任聲明

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

2. 董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

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

好倉

a. 股份

董事名稱	附註	身份	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	7.89%
張國偉先生	1	由受控制公司持有	211,416,000	7.89%

董事名稱	附註	身份	持有已發行 股份數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比
張國勳先生	1	由受控制公司持有	211,416,000	7.89%
陳健華先生		實益擁有人	6,319,500	0.24%

附註：

1. Twin Success International Limited (「**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. 購股權

董事名稱	身份	持有 購股權數目	相關 股份數目
李雄偉先生	實益擁有人	1,001	1,001
陳健華先生	實益擁有人	1,001	1,001

3. 主要股東之權益及淡倉

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，根據本公司按照證券及期貨條例第 336 條存置之權益登記冊以及就董事所知，並無其他人士或公司於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及第 3 分部之條文而須向本公司披露之

權益或淡倉；或直接或間接擁有在任何情況下於經擴大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
袁海波先生	1	由受控制公司持有	436,860,474	16.30%
亨耀企業有限公司	1	實益擁有人	414,086,803	15.45%
Twin Success	2	實益擁有人	211,416,000	7.89%
Silver Pacific International Limited	2及3	由受控制公司持有	211,416,000	7.89%
Silver Pacific Development Limited	2及4	由受控制公司持有	211,416,000	7.89%
李雄偉先生	2及3	由受控制公司持有	211,416,000	7.89%
張國偉先生	2及4	由受控制公司持有	211,416,000	7.89%
張國勳先生	2及4	由受控制公司持有	211,416,000	7.89%
Asia Vest Partners VII Limited	5	由受控制公司持有	129,412,174	9.95%
Asia Vest Partners X Limited	5	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
Asia Vest Partners Limited	5	由受控制公司持有	129,412,174	9.95%
南國熙先生	5	由受控制公司持有	129,412,174	9.95%

附註：

1. 亨耀企業有限公司由袁海波先生全資擁有。
2. Twin Success由Silver Pacific International Limited及Silver Pacific Development Limited分別擁有50%。
3. Silver Pacific International Limited由李雄偉先生全資擁有。
4. Silver Pacific Development Limited由張國偉先生及張國勳先生分別擁有50%。
5. 持有已發行股份數目及本公司已發行股本之百分比乃根據有關股東於二零零七年九月四日向本公司提交之利益披露公佈。

b. 購股權

股東名稱	身份	持有 購股權數目	相關 股份數目
李雄偉先生	實益擁有人	1,001	1,001

4. 董事於合約及資產之權益

董事概無於經擴大集團任何成員公司訂立之任何合約或安排(指於最後實際可行日期仍然有效並且對經擴大集團業務有重大關係者)中直接或間接擁有重大權益。

於最後實際可行日期，董事概無於經擴大集團任何成員公司自二零一四年十二月三十一日（即經擴大集團編製最近期已刊發經審核綜合賬目之結算日）以來所購買、出售或租用或經擴大集團任何成員公司擬購買、出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

5. 競爭權益

除(i)李雄偉先生、張國偉先生及張國勳先生（各自為執行董事）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，從事發展、銷售及租賃物業之公司）已發行股本中擁有約16.13%之間接權益及(ii)李雄偉先生及張國偉先生各自為民生國際有限公司之執行董事外，於最後實際可行日期，董事或彼等各自之聯繫人士（定義見上市規則）概無與經擴大集團業務構成競爭或可能構成競爭之任何業務或權益，與經擴大集團亦無任何其他利益衝突。

6. 訴訟

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

- (a) 於二零一零年四月十五日，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，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) 就簡易判決之所有相關事項頒布文件透露命令；
 - (iv) 根據高等法院條例命令，須向沈先生支付全款連同其利息(按原訟法庭認為合適之利率及期間計算)；
 - (v) 成本；及
 - (vi) 進一步或其他賠償。
- (d) 於二零一五年三月三十日，EDS接獲沈先生就二零一五年高等法院民事訴訟第200號送交香港高等法院存檔之申索陳述書。
- (e) 於二零一五年四月一日，承包商就迎瑞與承包商有關建造該物業之建築合約項下尚未支付之若干款項約人民幣11,427,000元(未包括應計利息)(相等於13,936,000港元)在廣州市越秀區人民法院向迎瑞展開訴訟。訴訟爭議之款項包括在建工程費用人民幣1,420,000元(相等於約1,732,000港元)、履約保證金人民幣1,000,000元(相等於1,220,000港元)及建造費約人民幣9,007,000元(相等於約10,984,000港元)。於二零一五年四月七日，廣州市越秀區人民法院按承包商申請，對該物業內數個單位發出扣押令以保存承包商價值達約人民幣15,000,000元(相等於約18,293,000港元)之權益。訴訟現正等待廣州市越秀區人民法院進一步覆議。

就此訴訟而言，目標公司已從原先賣方取得無條件承諾，據此，原先賣方同意向目標公司或其承讓人以損害賠償之方式支付相等於任何及全部迎瑞及／或目標公司因為、源於或有關訴訟所產生之損失，包括但不限於根據最終有效判決或和解所支付之款項，以及所有其他就訴訟所產生之成本及開支。

- (f) 於二零一五年五月十九日，EDS已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之判決債務：
- (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(「**沈先生股份**」，已押記予EDS作為受收益人)中之權益在並無原訟法庭之進一步指示下按拍賣或公開拍賣之形式以合理可得最佳價格出售；
 - (ii) EDS之律師將委任代理進行沈先生股份銷售，以按拍賣或公開拍賣形式出售沈先生股份；
 - (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)段所述之出售生效；
 - (iv) EDS將應用出售沈先生股份之銷售所得款項作(1)支付為使上述出售生效之成本及開支；(2)支付法律程序之成本；(3)支付簡易判決下之判決債務(連同利息)；及(4)向沈先生或原訟法庭或根據原訟法庭之指示支付餘額(如有)；

- (v) 補充或代替上文第(i)、(ii)及(iii)段，委任接管人以(1)接管沈先生由沈先生股份衍生及／或產生之溢利、收入、利益、權益及／或資產；及／或(2)接收及／或變現沈先生股份，目的為支付簡易判決下之判決債務(連同利息)；及
- (vi) 向EDS支付法律程序之成本。
- (g) 於二零一五年六月九日，EDS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之判決債務：
 - (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／或土地中之權益在並無原訟法庭之進一步指示下按拍賣或公開拍賣之形式以合理可得最佳價格出售；
 - (ii) EDS之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)段所述之出售生效；
 - (iv) EDS將應用出售第一物業之銷售所得款項作(1)支付為使上述出售生效之成本及開支；(2)支付法律程序之成本；(3)支付結欠恒生銀行有限公司之未償還債務(作為第一物業按揭之抵押)；(4)支付簡易判決下結欠EDS之判決債務(連同利息)；及(5)向沈先生或原訟法庭或根據原訟法庭之指示支付餘額(如有)；

- (v) EDS將應用出售第二物業及第三物業之銷售所得款項作(1)支付為使上述出售生效之成本及開支；(2)支付法律程序之成本；(3)支付結欠永隆銀行有限公司之未償還債務(作為第二物業及第三物業按揭之抵押及第二法定押記)；(4)支付簡易判決下結欠EDS之未判決債務(連同利息)；及(5)向沈先生或原訟法庭或根據原訟法庭之指示支付餘額(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之任何租金、收入及／或溢利；
- (vii) 執行根據原訟法庭認為合適之有關進一步及／或其他指示；及
- (viii) 向EDS支付法律程序之成本。

7. 服務合約

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

8. 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。

9. 重大合約

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

- (a) 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；
- (b) 於二零一三年十一月五日，本公司之全資附屬公司永恒財務集團有限公司(「**永恒財務**」)已不可撤回地向中國星及金利豐證券有限公司承諾：(i) 直至二零一三年十一月二十五日(即中國星於二零一三年十一月五日公佈釐定公開發售配額之記錄日期)營業時間結束為止，不會行使中國星發行本金額 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；
- (c) 永恒財務、中國星、金利豐證券有限公司及 Heung Wah Keung Family Endowment Limited 於二零一三年十一月十八日訂立之補充協議，內容有關中國星於二零一三年十一月五日宣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；
- (d) 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(分別經日期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所修訂及補充)將中國星將發行之 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；

- (e) 本公司與金利豐證券有限公司於二零一四年二月二十日訂立之配售協議，據此，本公司已有條件地同意透過金利豐證券有限公司按盡力基準以每股股份0.78港元之價格向不少於六名獨立投資者配售最多91,000,000股新股份；
- (f) 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Thought Diamond International Limited應付之股東貸款，代價為286,102,297港元；
- (g) 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日期為二零一四年四月一日之有條件買賣協議之若干條款及代價；
- (h) 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，內容有關買賣Rich Daily Group Limited之全部已發行股本，代價為2,000,000港元；
- (i) New Cove於二零一四年六月二十五日向EDS及金利豐證券有限公司作出之不可撤回承諾：(i) EDS於二零一四年六月二十五日刊發之公開發售之截止過戶期開始前將EDS發行本金額25,000,000港元之可換股債券兌換為25,000,000股EDS新普通股份；(ii) 於公開發售之記錄日期前不將EDS發行本金額15,000,000港元之可換股債券餘額兌換為15,000,000股EDS新普通股份；(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EDS新普通股份；及(iv) 於公開發售之最後接納時間前提交涉及12,500,000股EDS新普通股份之申請表格連同於首次過戶時即獲兌現之適當股款；
- (j) 原買賣協議；
- (k) EDS與金利豐證券有限公司於二零一四年八月十五日訂立之配售協議，據此，EDS已有條件地同意透過金利豐證券有限公司按盡力基準以每股EDS普通股份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EDS新普通股份；

- (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，內容有關將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)之最後期限由二零一四年九月三十日延期至二零一四年十月三十一日；
- (m) 本公司(作為買方)與中國9號健康之全資附屬公司Unique Talent Group Limited(作為賣方)及中國9號健康(作為擔保人)於二零一四年十二月十一日訂立之有條件買賣協議，內容有關買賣於Smart Title Limited之全部股權及轉讓其結欠之股東貸款，代價為1,650,000,000港元；
- (n) 本公司之全資附屬公司Victory Peace Holdings Limited(作為買方)與獨立第三方(作為賣方)於二零一五年二月十一日訂立有條件買賣協議，內容有關買賣一間聯交所創業板上市公司之已發行股本約74.63%，代價為197,757,000港元；
- (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)於二零一五年二月十七日訂立之認購協議，內容有關建議按認購價每股新普通股／可換股優先股0.40港元認購EDS股本中每股面值0.10港元之345,000,000股新普通股及30,000,000股新可換股優先股；
- (p) 本公司、Goldenland Mining & Investment Limited、Silver Empire Holding Limited、Truly Elite Limited、High Aim Global Limited及First Bonus International Limited於二零一五年二月十七日向興航有限公司作出之承諾契據，承諾不會接受金利豐證券有限公司代表興航有限公司將作出之無條件強制性現金要約，以按要約價每股EDS普通股4.07港元收購所有已發行EDS股份(興航有限公司及與其一致行動之人士所擁有或同意收購之EDS股份除外)；

- (q) 本公司、Unique Talent Group Limited及中國9號健康於二零一五年三月三十日就修訂會所租賃協議及日期為二零一四年十二月十一日之有條件買賣協議所附帶之股份權益票據之形式訂立之補充協議；
- (r) 本公司與金利豐證券有限公司於二零一五年五月十五日訂立之包銷協議，內容有關建議按於記錄日期每持有一股現有股份獲發一股新股份之基準，透過供股按每股新股份0.70港元之價格發行不少於547,673,243股新股份及不多於593,921,844股新股份之包銷安排；
- (s) Victory Peace Holdings Limited與獨立第三方於二零一五年五月十九日訂立之終止協議，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) 本公司與金利豐證券有限公司於二零一五年五月二十日訂立之修訂契據，內容有關修訂本公司與金利豐證券有限公司於二零一五年五月十五日訂立之包銷協議內之若干定義；
- (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，內容有關買賣一間於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、Unique Talent Group Limited及中國9號健康於二零一五年六月十二日就日期為二零一四年十二月十一日之有條件買賣協議之截止日期延期訂立之補充協議；
- (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限期；

- (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認購協議之最後限期；
- (z) 買賣協議；
- (aa) 本公司全資附屬公司北京北湖九號商務酒店有限公司(「北湖9號」)及中國9號健康於二零一五年十月六日訂立使用汽車協議，內容有關由二零一五年十月六日起，向中國9號健康及其附屬公司授予無限期使用(以北湖9號名稱登記)汽車及相關汽車牌照之權利；及
- (bb) 北湖9號及中國9號健康於二零一五年十月六日訂立商標牌照協議，內容有關向中國9號健康及其附屬公司授予由二零一五年十月六日起一年內繼續使用「9號」商標(以北湖9號名稱登記)之權利。

10. 專家及同意書

以下為本通函載有其發表之意見及建議之專家資格：

名稱	資格
國衛會計師事務所有限公司	執業會計師
高緯評值及專業顧問有限公司	獨立估值師

上述各專家已發出同意書，表示同意以本通函刊載之形式及涵義轉載其函件或報告及引述其名稱，且彼等迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，上述各專家概無於經擴大集團任何成員公司之任何股份或股份中擁有任何權益，亦無可認購或提名他人認購本集團任何成員公司任何證券

之任何權利或購股權(不論可否依法強制執行)。

於最後實際可行日期，上述各專家由二零一四年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期)起並無於經擴大集團任何成員公司所收購、出售或租用，或經擴大集團任何成員公司擬收購、出售或租用之任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

11. 備查文件

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

- (a) 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- (b) 本公司截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止財政年度之年報；
- (c) 本附錄「9. 重大合約」一段所述之重大合約；
- (d) 自二零一四年十二月三十一日(即最近期刊發經審核賬目日期)以來已根據上市規則第14章所載之規定刊發之各本公司通函副本；
- (e) 目標集團之會計師報告，全文載於本通函附錄二；
- (f) 載於本通函附錄三之經擴大集團之未經審核備考財務資料；
- (g) 載於本通函附錄四之該物業之估值報告；
- (h) 本附錄「10. 專家及同意書」一段所述之同意書；及
- (i) 本通函。

股東特別大會通告



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

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：764)

股東特別大會通告

茲通告 Eternity Investment Limited (永恒策略投資有限公司*) (「本公司」) 將於二零一五年十一月六日(星期五)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普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 批准、確認及追認華銀控股有限公司(作為賣方)及本公司之全資附屬公司 Golden Stone Management Limited (作為買方)於二零一五年九月七日訂立之買賣協議(「買賣協議」)(其註有「A」字樣並由大會主席簡簽以資識別之副本已提呈大會)，內容有關根據買賣協議之條款清償代價400,000,000港元以買賣 Best Volume Investments Limited 之全部股權，以及據此擬進行之交易；及
- (b) 授權任何一名或以上本公司董事按彼／彼等認為就使買賣協議或根據買賣協議擬進行之交易之條款生效而言可能屬必要或合宜者作出一切有關行動及事情，並簽立所有有關文件(包括(如適用)蓋上本公司印章)。」

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，二零一五年十月二十日

* 僅供識別

股東特別大會通告

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

總辦事處及香港主要營業地點：

香港
干諾道中168-200號
信德中心西座
3811室

附註：

1. 大會適用之代表委任表格隨附於本通函。
2. 本代表委任表格須由委任人或其正式書面授權之人士親筆簽署，或如委任人為公司，則本代表委任表格必須蓋上公司印鑑，或經由公司負責人或獲正式授權之受權代表親筆簽署。
3. 凡有權出席大會及於會上投票之股東，均有權委任一名或多名受委代表代其出席大會，並於表決時代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
4. 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，最遲須於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前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。
5. 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，並於會上投票。在此情況下，代表委任表格將被視為已撤銷論。
6. 倘屬任何股份之聯名登記持有人，則任何一名該等持有人均有權就有關股份於大會上投票(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出席大會，則僅於本公司股東名冊內就有關股份排名首位者方有權投票(不論親身或委派代表)。就此而言，排名次序將會按照有關聯名登記於本公司股東名冊內所示之次序釐定。
7. 決議案將以投票方式進行表決。