
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 有關建議收購物業 及 股東特別大會通告

董事會函件載於本通函第3至13頁。

Eternity Investment Limited (永恒策略投資有限公司*) 將於二零一七年七月十八日(星期二)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 1)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。

* 僅供識別

二零一七年六月三十日



目錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	3
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 該物業之未經審核財務資料	II-1
附錄三 — 本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：

「收購事項」	指	買方建議根據臨時協議或正式協議(視情況而定)向賣方收購該物業
「董事會」	指	董事會
「會所」	指	本集團位於中國北京之會員制高爾夫俱樂部及渡假村
「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，其已發行股份於聯交所主板以股份代號：764上市
「完成」	指	根據臨時協議或正式協議(視情況而定)完成收購事項
「董事」	指	本公司董事
「正式協議」	指	賣方與買方將訂立有關收購事項之正式買賣協議
「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(定義見上市規則)之人士或實體
「最後實際可行日期」	指	二零一七年六月二十七日，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

* 僅供識別

釋義

「民生」	指	民生國際有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板以股份代號：938上市，及其主要業務為發展、銷售及租賃物業
「中國」	指	中華人民共和國
「該物業」	指	香港干諾道中168至200號信德中心西翼12樓1201、1202、1203、1209、1210、1211及1212號單位及走廊
「臨時協議」	指	買方與賣方於二零一七年四月十三日就收購事項訂立之臨時買賣協議
「買方」	指	凱宏投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，及為本公司之全資附屬公司
「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	本公司將於二零一七年七月十八日(星期二)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 1)召開及舉行之股東特別大會，以考慮及酌情批准收購事項
「股份」	指	本公司股本中每股0.01港元之普通股
「股東」	指	已發行股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主體地塊」	指	毗鄰會所之一幅佔地580畝之土地
「賣方」	指	美最時(香港)有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「%」	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

信德中心西翼

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
有關建議收購物業
及
股東特別大會通告

緒言

於二零一七年四月十三日，買方及賣方訂立臨時協議，據此，買方已有條件地同意購買及賣方已有條件地同意按代價322,000,000港元出售該物業。由於有關收購事項之其中一項相關適用百分比率(根據上市規則計算)超過25%但低於100%，收購事項構成本公司之主要交易，及須遵守上市規則第14章項下之公佈、通函及股東批准規定。

* 僅供識別

董事會函件

本通函旨在向股東提供(其中包括)有關收購事項之進一步詳情,連同召開股東特別大會通告及代表委任表格。

臨時協議及正式協議

臨時協議

日期:

二零一七年四月十三日

訂約方:

- (a) 買方: 凱宏投資有限公司,本公司之全資附屬公司
- (b) 賣方: 美最時(香港)有限公司
- (c) 物業代理: 美聯物業代理(商業)有限公司

該物業買賣由獨立第三方美聯物業代理(商業)有限公司安排。

該物業

買方將向賣方收購該物業位於香港干諾道中168至200號信德中心西翼12樓1201、1202、1203、1209、1210、1211及1212號單位之辦公室及走廊。

該物業按「現況」基準出售予買方。

該物業之估值由本公司委任之獨立專業估值師亞太資產評估及顧問有限公司進行,該物業於二零一七年四月三十日之市值為326,000,000港元。亞太資產評估及顧問有限公司就該物業編製之估值報告載於本通函附錄四。

董事會函件

代價

於臨時協議或正式協議(視情況而定)之條款及條件規限下，代價322,000,000港元應按以下方式支付：

- (a) 買方已於簽訂臨時協議後支付不可退還初步按金16,000,000港元；
- (b) 買方於二零一七年五月九日或之前應付不可退還進一步按金32,300,000港元；及
- (c) 買方於完成後應付餘額273,700,000港元。

買方已於二零一七年五月九日支付不可退還進一步按金32,300,000港元。

收購事項之代價經買方及賣方公平磋商，並參考現行市況、該物業地點及同區可供比較物業市價後釐定。原本預期代價將以本集團內部資源及銀行借款撥付。惟於公佈收購事項後，本公司於二零一七年五月十六日透過根據一般授權按每股0.16港元之價格配售643,200,000股新股份籌措99,220,000港元。配售所得款項淨額99,220,000港元擬用於撥付收購事項。因此，代價將由本集團之內部資源、配售所得款項淨額及銀行借款撥付。

董事(包括獨立非執行董事)認為代價322,000,000港元屬公平合理。

先決條件

根據上市規則之規定，完成須待股東於二零一七年八月十五日或之前在股東特別大會上批准臨時協議或正式協議(視情況而定)及其項下擬進行之交易後，方告落實，而買方應就是否獲得有關批准於二零一七年八月十五日或之前向賣方發出書面通知。

董事會函件

倘未能於二零一七年八月十五日或之前取得上述股東批准或買方未能於二零一七年八月十五日或之前給予賣方上述書面通知、或未能支付任何部分按金、或未能根據臨時協議所載之任何條款及條件完成收購事項，買方初步及進一步支付之全部按金將會被賣方作為賠償金悉數沒收，而臨時協議將予以終止及賣方將有權全權酌情保留或轉售該物業，惟賣方將不得採取任何法律程序對買方要求進一步賠償或強制執行臨時協議。買方亦對就臨時協議支付或應付之所有印花稅及臨時協議項下訂約雙方應付之任何代理佣金負上全部責任。

完成

待先決條件達成後，完成將於二零一七年九月十八日或之前落實。

正式協議

根據臨時協議，買方及賣方須於二零一七年五月九日或之前訂立正式協議。然而，於最後實際可行日期，買方及賣方並無訂立正式協議。買方及賣方並無訂立正式協議之主要原因為由於買方及賣方之法律顧問尚未就賣方於正式協議中作出之保證及契諾達成協議。儘管仍就正式協議條款進行磋商，惟董事無法預期訂立正式協議之時間。

事實上，臨時協議之訂約方正努力根據臨時協議之條款及條件完成買賣該物業。於二零一七年五月九日，買方已向賣方支付進一步不可退還按金32,300,000港元，及買方法律顧問已收到用作審核及檢查之該物業所有權文件。

於最後實際可行日期，買方及賣方並無訂立正式協議。根據買方法律顧問，儘管尚未訂立正式協議，買方及賣方有義務履行臨時協議項下之條款及條件。買方法律顧問已告知買方，於沒有正式協議情況下，買方於買賣該物業時之權益、權利及擁有權不受損害。因此，沒有正式協議對本公司及股東整體利益而言並不重大。

董事會函件

無論是否已訂立正式協議，買方之法律顧問必須及應該履行其專業職責，進行必要工作及調查，以信納該物業所有權。除非該物業所有權已獲買方及其法律顧問所信納，即使收購事項獲股東於股東特別大會上批准，完成將不會進行。

買方有意與賣方訂立正式協議。倘買方與賣方訂立正式協議或任何補充協議，且其條款及條件與臨時協議存有重大差異，本公司於落實完成前有義務遵守上市規則第14章項下之通告、公佈及股東批准規定。

有關賣方之資料

賣方為一間於香港註冊成立之有限公司，主要從事於香港及中國內地提供由推廣及分銷至採購、加工及生產之廣泛專業服務。

就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均為獨立第三方。

本集團及買方之資料

本公司為一間投資控股公司，而其附屬公司主要從事銷售金融資產、物業投資、借貸、設計及銷售珠寶產品、以及銷售寶石。

買方為一間投資控股公司。

收購事項之理由及裨益

董事對香港辦公室市場之前景持樂觀態度。本集團擬持有該物業作長期投資用途。完成後，該物業部分擬用作本公司總辦事處，而餘下部分則擬出租以產生租金收入。董事認為收購事項將(i)擴大本集團之投資物業組合及使其多元化；(ii)加強本集團之收入基礎；及(iii)為本集團提供資本增值潛力。

本公司現時之總辦事處由獨立第三方租賃予本集團，及租賃協議將於二零一八年四月三十日屆滿。於二零一五年四月二十二日簽訂租賃協議後，業主向本集團表示，由於業主有意將其收回以作自用，現時總辦事處於屆滿時將不會租予本集團。因此，本公司有搬遷其總辦事處之真實需要。

董事會函件

根據香港政府差餉物業估價署刊發之「二零一六年物業回顧」及「二零一七年物業回顧」，中西區甲級私人辦公室空置率由二零一五年約5.0%下降至二零一六年約3.8%，而中區及上環甲級私人辦公室租金指數由約282.4上升至約296.4，升幅約5.0%。上述數據顯示中區及上環辦公室物業供應量下降而租金上升，此乃由於中國內地公司就其環球擴展計劃而擴大其於香港佔有率之直接後果。

由於物業投資為本集團主要業務之一，執行董事經常特別關注香港政府有關物業之政策及新聞。此外，董事定期與物業代理會面，並閱讀房地產服務提供者刊發之物業市場簡報、市場回顧及研究報告，以定期取得市場發展最新進展。自二零一六年以來，據香港報刊(例如南華早報、英文虎報及中國日報香港版)之廣泛報導及各類媒體(例如由電視廣播有限公司播放之財經雜誌(Money Magazine)及財經透視)播放之金融節目，由於香港已成為中國內地公司全球擴張策略之第一步，中國內地公司於過去兩年來持續為香港辦公室市場銷售及租賃之主要驅動力。有利政策也發揮一定作用。例如，滬港通、深港通及中港基金互認計劃扮演了中國內地公司進駐香港之催化劑，亦明顯提振需求。另據廣泛報導，中國內地公司(特別是銀行及金融公司)皆強烈偏愛中區及金鐘與上環等鄰近地區。上述乃董事對位於香港之中國內地公司增加所引致供求失衡看法之基礎。

中國內地公司於香港之佔有率已改變香港辦公室市場之格局。憑藉對中區及鄰近地區之強烈偏愛，中國內地公司已令辦公室租金上漲，並致使中區成為全球最貴租金地區。就董事觀察所得，該趨勢將會持續，此乃由於中國內地公司於發展初期後將會繼續擴大香港員工人數及辦公室空間所致。

由於辦公室租金攀升，若干中國內地公司選擇自置辦公室物業，而並非租賃該等物業。該趨勢致令近年分層辦公室市場需求不斷增長。由於中國內地公司(特別是銀行及金融公司)皆強烈偏愛中區，本公司認為中區及鄰近地區之辦公室物業價格及租金有可能呈現穩健增長。此乃主要由於缺乏可提供空間及中國內地公司對辦公室空間之需求持續強勁所致。因此，董事對香港辦公室市場特別是中區及鄰近地區之前景抱樂觀態度。

董事會函件

以下是董事就如何於收購事項實現上述利益之觀點：

(a) 擴大及多元化本集團投資物業組合

誠如截至二零一六年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表所示，本集團之投資物業及產生租金收入資產（即會所及主體地塊）均位於中國。本集團投資物業業務之資產位置及租金收入來源高度集中於單一國家，即中國。本公司認為，透過收購事項，本集團物業投資業務將有效減低其有關資產位置及租金收入來源之集中風險。此外，收購事項為本集團擴大其投資物業組合提供機會。

(b) 加強本集團之收入基礎

由於該物業一部分擬出租以產生租金收入，故本公司相信該物業之有關部分將在完成時為本集團產生額外租金收入，從而加強本集團收入基礎。

(c) 為本集團提供資本增值潛力

鑒於香港土地資源稀少，中區及鄰近地區如上環之辦公室空間供應有限，及中國內地公司擴張而進駐香港以設立其國際業務總部，董事認為香港（特別是中區及鄰近地區）之辦公室物業價格及租金會長期呈現升勢。因此，透過持有該物業作為長期投資，收購事項將為本集團提供資本增值潛力。然而，資本增值潛力可能因以下不可控制之因素而不可變現：

(i) 宏觀經濟形勢之變動

商用物業為純投資資產及其價值由未來租金之貼現價值而釐定。當宏觀經濟形勢疲弱時，商業活動萎縮導致商用物業需求下降並引致空置率較高。空置率上升及租金下降可能導致房地產市場基礎轉差，並可能導致商用物業價格下跌。

(ii) 政府政策之變動

政府政策亦為對商用物業投資需求及價格產生重大影響之另一項因素。引入新徵稅措施（如資本利得稅及增值稅），改變現行徵稅措施（如增加印花

董事會函件

稅)及降低商用物業按揭貸款之最高貸款與估值比率，可能壓制投資需求導致商用物業價格下跌。

董事對香港辦公室物業價格及租金長期上漲趨勢之信念乃基於「供應與需求」之經濟理論，以及香港政府差餉物業估價署公佈之香港物業市場價格指數及香港物業市場租金指數。該等指標顯示，各類物業價格及租金均呈上升趨勢。

基於以上基準，董事認為臨時協議之條款(包括支付不可退還按金及代價)乃按正常商業之條款訂立，並屬公平合理。董事亦認為收購事項乃符合股東及本公司之整體利益。

誠如本通函第V-5頁所披露，李雄偉先生、張國偉先生及張國勳先生與本集團物業投資業務有競爭權益，此乃由於(i)彼等於民生已發行股本中擁有約13.43%間接權益；及(ii)李雄偉先生及張國偉先生均為民生之董事。董事(包括三名獨立非執行董事，惟不包括李雄偉先生、張國偉先生及張國勳先生)認為，該等競爭權益對董事就收購事項發表之意見之公平性及合理性並無影響，原因如下：

- (a) 民生之物業投資業務之目標市場為中國，及民生無意於臨時協議日期前或於最後實際可行日期在香港收購任何投資物業；
- (b) 民生並無參與或涉及買方及賣方就收購事項之磋商；及
- (c) 民生從未就買賣該物業聯絡物業代理美聯物業代理(商業)有限公司或賣方，彼等亦未聯絡民生。

除本公司全資附屬公司 Riche (BVI) Limited 與中國智能健康控股有限公司(一間於聯交所主板以股份代號：348 上市之公司)訂立日期為二零一七年五月十日之不具法律約束力之意向書，內容有關由 Riche (BVI) Limited 向中國智能健康控股有限公司出售 Riche (BVI) Limited 之全資附屬公司 Smart Title Limited 全部股權之可能出售事項(「**可能出售事項**」)之外，於最後實際可行日期，本公司並無任何意圖、安排、協議、理解、協商(已結束或其他方式)於收購事項後出售、終止或縮減任何本公司現有業務。

董事會函件

於最後實際可行日期，可能出售事項處於磋商階段。概無落實任何可能出售事項之條款及條件及並無就可能出售事項作出任何口頭或書面協議。本公司將根據上市規則之規定就可能出售事項作進一步公佈。

收購事項對本集團之財務影響

由於該物業之一部分擬用作本公司總辦事處及餘下部分則擬出租以產生租金收入，故用作本公司總辦事處之部分根據香港會計準則第16號物業、廠房及設備以物業、廠房及設備入賬，而擬出租以產生租金之餘下部分則根據香港會計準則第40號投資物業以投資物業入賬。

說明收購事項對本集團資產、負債、資產淨額及盈利之財務影響之未經審核備考財務資料載於本通函附錄三。

資產

於二零一六年十二月三十一日，本集團之經審核綜合資產總額為4,241,540,000港元。倘收購事項已於二零一六年十二月三十一日完成，則本集團之未經審核備考綜合資產總額將增加至4,340,180,000港元。

負債

於二零一六年十二月三十一日，本集團之經審核綜合負債總額為992,400,000港元。倘收購事項已於二零一六年十二月三十一日完成，本集團之未經審核備考綜合負債總額將概無變動。

資產淨額

於二零一六年十二月三十一日，本集團之經審核綜合資產淨額為3,249,140,000港元。倘收購事項已於二零一六年十二月三十一日完成，則本集團之未經審核備考綜合資產淨額將增加至3,347,780,000港元。

盈利

本集團目前擬將該物業第1209、1210及1211號單位用作本公司總辦事處，而該物業第1201、1202、1203及1212號單位將出租以產生租金收入。預期於收購事項完成後本集團之盈利將有所增加及本集團之租金支出將每年減少1,800,000港元。

董事會函件

請注意上述收購事項之財務影響僅供說明之用。收購事項於完成時對本集團之實際財務影響可能與本節所呈列之金額有所不同，且差額可能重大。

上市規則之涵義

由於有關收購事項之其中一項相關適用百分比率(根據上市規則計算)超過25%但低於100%，收購事項構成本公司之主要交易，及須遵守上市規則第14章項下之公佈、通函及股東批准之規定。

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准收購事項。上述批准須以投票方式取得。就董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於收購事項中擁有重大權益；因此，概無股東須於股東特別大會上就批准收購事項之決議案放棄投票。

由於收購事項亦構成收購可識別收入流或資產估值之產生收益資產(業務或公司除外)，故本公司須遵守上市規則第14.67(6)(b)(i)條。根據上市規則第14.67(6)(b)(i)條，本通函必須載有前三個會計年度有關資產可識別淨收入流及估值之損益表及估值(如有)(如賣方持有資產的時間較短，則可少於三個財政年度)；有關資料必須經核數師或申報會計師審閱，以確保此等資料編製妥善，並確保資料來自相關帳簿及記錄。有關損益表所涵蓋的會計期間的結算日期，距本通函發出日期，不得超過六個月。編製通函內有關將予收購資產的財務資料所採用的會計政策，須與本公司所採用的大致上相同。

完成收購事項須待臨時協議或正式協議(視情況而定)項下之先決條件達成後，方可作實，因此未必進行。

股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

董事會函件

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收購事項。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之指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席股東特別大會及於會上投票。

推薦建議

董事認為，收購事項屬公平合理，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，以批准收購事項。

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

二零一七年六月三十日

* 僅供識別

以提述形式納入之財務資料

本集團截至二零一四年、二零一五年、二零一六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>)。

本集團截至二零一六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)以及管理層討論及分析，已分別刊載於本公司之二零一六年年報第84至247頁及第7至34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。請同時透過以下超鏈接參閱二零一六年年報：

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0425/LTN20170425859_C.pdf

本集團截至二零一五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)以及管理層討論及分析，已分別刊載於本公司之二零一五年年報第66至243頁及第6至34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。請同時透過以下超鏈接參閱二零一五年年報：

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0427/LTN20160427725_C.pdf

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)以及管理層討論及分析，已分別刊載於本公司之二零一四年年報第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。請同時透過以下超鏈接參閱二零一四年年報：

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/0429/LTN20150429338_C.pdf

債務聲明

借貸

於二零一七年五月三十一日(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,本集團之借貸總額為135,840,000港元,為按揭貸款人民幣119,640,000元(相等於135,840,000港元),該款項按中國人民銀行之基準息率另加10.00%之年利率計息,並以位於中國廣州市越秀區農林下路33號之本集團投資物業作抵押,及於二零二二年四月二十一日到期。該按揭貸款並無擔保。

承擔

於二零一七年五月三十一日(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,本集團錄得有關已訂約但未撥備之主體地塊之開發成本人民幣51,960,000元(相等於58,990,000港元)。

免責聲明

除上述者及除集團內公司間負債外,於二零一七年五月三十一日(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,本集團並無任何已發行及尚未償還的債務證券、或已授權或增設但尚未發行的任何定期貸款、任何其他借款或借款性質之債務包括銀行透支及承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信貸或租購承擔(有擔保、無擔保、有抵押或無抵押)、任何按揭及抵押,或任何或然負債或擔保。

除上述者外,董事已確認,本集團之債務及或然負債自二零一七年五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,經考慮於二零一七年五月十六日完成配售643,200,000股新股份之所得款項淨額99,220,000港元及本集團之可用財務資源(包括內部產生之資金)後,本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

董事並不知悉本集團之財務或交易狀況自二零一六年十二月三十一日(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。

本集團於二零一六年十二月三十一日(即本集團編製最近期已刊發之經審核綜合賬目之結算日)後，所收購公司之業務或股本權益

本集團於二零一六年十二月三十一日(即本集團編製最近期已刊發之經審核綜合賬目之結算日)後，概無已收購、同意收購或擬收購之重大業務或股本權益。

本集團之財務及貿易前景

國際預測員憂慮，由於全球經濟低迷，二零一七年將不會較二零一六年大幅改善。全球經濟正面臨多重挑戰，包括英國脫歐、歐洲不穩、美國(「美國」)聯邦儲備局大幅提高利率及在總統特朗普管治下美國之貿易政策不明朗。因此，董事預期二零一七年香港股市將維持波動。然而，董事認為，市場波動及經濟下滑往往為以較佳價格收購股份之良機。於二零一七年，董事將審慎監察香港股票市場，積極尋求被低估及／或能夠持續業務增長之股票。就本集團現有股票投資組合而言，董事認為未來業績主要受經濟因素、投資者情緒、被投資公司股份之供求平衡及被投資公司之基礎所影響，如被投資公司之新聞、業務基礎及發展、財務業績及未來前景。因此，董事將密切監測上述因素，尤其是本集團現有股權投資組合中各間被投資公司之基本情況，積極調整本集團之股票投資組合，以改善其表現。

鑒於全球經濟面臨挑戰，董事預期二零一七年香港經濟將維持不穩。因此，本集團採取較為謹慎之方式，對客戶進行篩選及批准新貸款，從而減低信貸風險。董事預期本集團於二零一七年之借貸業務與二零一六年大致相若。

本集團銷售珠寶產品及寶石業務之增長於二零一六年大幅放緩，此為歐元及英鎊兌港元貶值、歐洲經濟暗淡及寶石市場氣氛疲弱直接造成之結果。

根據本集團之最新銷售數據，歐洲市場並無改善跡象。此外，由於到訪中東國家之遊客數量減少，中東市場正在轉差。因此，董事預期本集團銷售珠寶產品及寶石業務之銷售於二零一七年可能出現下滑。

由於本集團可能延遲主體地塊租賃之別墅酒店之市場推廣活動及／或減慢主體地塊之發展步伐，董事預期本集團於二零一七年在中國之物業投資業務之租金收入將與二零一六年大致相若。於完成後，該物業部分擬用作本公司總辦事處，而餘下部分擬用於出租以產生租金收入。因此，董事認為收購事項將提高本集團物業投資業務之盈利能力。

於二零一七年，董事將繼續審慎監測業務環境並透過集中於本集團之現有業務增強本集團之業務基礎。此外，董事將繼續為本集團謹慎物色適當之投資機會，以實現業務多元化並擴闊收益。

根據上市規則第 14.67(6)(b)(i) 條，於收購可識別收入流或資產估值之產生收益資產（業務或公司除外）時，本公司須於本通函載列截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止前三個財政年度（「**有關財政年度**」）就有關資產可識別淨收入流及估值之損益表及估值（如有），而有關資料須經核數師或申報會計師審閱，以確保此等資料已適當地遵守並來自相關賬簿及記錄。

該物業由七個辦公室單位組成。董事知悉該物業之兩個辦公室單位（即第 1209 及 1210 號單位）已由二零一三年八月十五日起至二零一六年八月十四日期間出租予第三方，而餘下五個辦公室單位則由賣方佔用。為嚴格遵守上市規則第 14.67(6)(b)(i) 條編製有關該物業第 1209 及 1210 號單位之可識別收入流之損益表，本公司必須查閱賣方涵蓋有關財政年度之相關賬簿及記錄。然而，儘管本公司向賣方提出要求，賣方並未同意允許本集團及／或本公司之申報會計師查閱上述賣方之相關賬簿及記錄，亦未同意向本集團提供上述有關該物業之資料，而僅透過該物業查冊取得該物業第 1209 及 1210 號單位之租賃協議（「**租賃協議**」）副本。因此，本集團未能遵守上市規則第 14.67(6)(b)(i) 條之披露規定。

鑒於本集團於釐定有關買賣該物業向賣方支付之代價時並無計及該物業之租金收入，本公司已向聯交所申請並獲聯交所於二零一七年六月十九日批准豁免嚴格遵守上市規則第 14.67(6)(b)(i) 條，故該物業第 1209 及 1210 號單位於以下之未經審核財務資料予以披露。

根據租賃協議，固定年期由二零一三年八月十五日起計至二零一六年八月十四日（包括首尾兩日）止為期三年連同兩年現行租金的續租選擇權，月租為 135,888 港元（不包括政府差餉、管理費及冷氣費）。根據租賃協議，租戶須負責管理費、所有政府差餉、稅項、費用及開支以及所有煤氣費、水費、電費及電話費及其他開支，而賣方則負責物業稅、政府地租及屬資本性質之開支。

根據租賃協議，於有關財政年度內該物業第 1209 及 1210 號單位之租金收入總額載列如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一四年	二零一五年	二零一六年
	千港元	千港元	千港元
租金收入總額	<u>1,627</u>	<u>1,627</u>	<u>1,017</u>

附註：

- 有關財政年度之租金收入總額乃來自租賃協議。由於並無獲得賣方之相關賬簿及記錄進行檢查以確保經已收取租金收入，其未必能真實反映該物業第 1209 及 1210 號單位於有關財政年度產生之溢利。
- 根據租賃協議，租戶須負責管理費、所有政府差餉、稅項、費用及開支以及所有煤氣費、水費、電費及電話費及其他開支，而賣方則負責物業稅、政府地租及屬資本性質之開支。

根據向香港政府地政總署作出之查詢結果，組成該物業一部分之樓宇所在土地之政府地租並無作出分攤，故政府地租一般將由樓宇管理公司支付。樓宇管理公司一般將以管理費之方式向賣方收取政府地租。

在擁有位於香港之土地或樓宇之業主所收取就有關租金及其他利益(如有)在 2014/15、2015/16 及 2016/17 課稅年度有 20% 修葺及支出的免稅額及香港物業稅稅率為 15% 之基準下，假設賣方由二零一三年八月十五日至二零一六年八月十四日期間僅收取租金而並無其他利益，則截至二零一四年十二月三十一日止年度、截至二零一五年十二月三十一日止年度以及由二零一六年一月一日至二零一六年八月十四日期間就租賃協議已付及應付之香港物業稅估計分別約為 195,000 港元、195,000 港元及 122,000 港元。

根據本集團就有關本公司現有位於信德中心西翼之總辦事處之付款記錄，董事估計：

- 於截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度，該物業第 1209 及 1210 號單位之已付及應付政府差餉分別為 85,000 港元、89,000 港元及 95,000 港元；及
- 於截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度，該物業第 1209 及 1210 號單位之已付及應付管理費分別為 165,000 港元、187,000 港元及 189,000 港元。

3. 除上文所載之估計開支外，由於本集團及／或本公司之申報會計師並無獲准查閱賣方之相關賬簿及記錄，故在獲得之有限可得資料之情況下，董事無法確定有關該物業第1209及1210號單位任何其他開支之金額。因此，概無有關該物業第1209及1210號單位之其他開支(例如冷氣費、折舊、維修及保養開支、法律及專業費用及財務成本等，如有)乃載入上文所載列之財務資料。上述財務資料乃採用與本集團所採用之會計政策大體上一致之會計政策而編製。
4. 本公司之申報會計師國衛會計師事務所有限公司已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港相關服務準則第4400號「獲委聘進行有關財務資料之協定程序」就租賃協議採取以下程序：
- (i) 申報會計師向董事取得載有地址、租戶及業主姓名、租期、每月租金及於有關財政年度之租金收入總額之清單(「租金收入總額概述」)，並核對於有關財政年度之租金收入總額計算之準確度。租金收入總額概述由董事編製及僅由董事負責；及
 - (ii) 申報會計師同意由董事提供之租賃協議之地址、租戶及業主姓名、租期、每月租金及租金收入總額(「詳細事項」)。

根據本公司申報會計師之可得資料及文件，其核對結果如下：

- (i) 就有關上文第(i)項程序，申報會計師發現有關財政年度租金收入總額之計算屬準確；及
- (ii) 就有關上文第(ii)項程序，申報會計師發現詳細事項與租賃協議一致。

由於協定程序不構成根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則、香港審閱工作準則或香港鑑證業務準則而進行之鑑證服務，故本公司申報會計師國衛會計師事務所有限公司概不就該物業之租金收入總額及租金收入總額概述發表任何保證。

倘申報會計師進行額外程序或倘申報會計師根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則、香港審閱工作準則或香港鑑證業務準則而進行該物業之租金收入總額之鑑證服務，則申報會計師可能須注意之其他事項應已向董事匯報。

經考慮上文所披露之該物業未經審核財務資料，董事認為遺漏有關該物業於有關財政年度淨收入流之損益表不會使本通函出現重大不完整或具誤導性或欺騙性。

未經審核備考財務資料

編製以下 Eternity Investment Limited (永恒策略投資有限公司*) («**本公司**») 及其附屬公司(統稱「**本集團**»)之未經審核備考財務資料(「**未經審核備考財務資料**»)旨在說明本集團之財務狀況，猶如按購買價322,000,000港元建議收購(「**收購事項**»)位於香港干諾道中168至200號信德中心西翼12樓1201、1202、1203、1209、1210、1211及1212號單位及走廊(「**該物業**»)已於二零一六年十二月三十一日完成。本公司董事根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第4.29段編製未經審核備考財務資料以僅作說明用途，由於其假設性質使然，故未必能夠真實反映假設收購事項已於二零一六年十二月三十一日完成，本集團於二零一六年十二月三十一日或任何未來日期之財務狀況。

未經審核備考財務資料乃基於本集團於二零一六年十二月三十一日之經審核綜合資產及負債表(摘錄自本公司已刊發之年報所載本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表)編製，並已就收購事項之影響作出調整以顯示收購事項如何影響本集團之財務狀況，猶如收購事項已於二零一六年十二月三十一日進行。未經審核備考財務資料應與本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之已刊發之年報所載之過往財務資料及本通函其他部分所載之其他財務資料一併閱讀。

未經審核備考財務資料乃採用與本集團之會計政策(載於本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度已刊發之年報)一致之會計政策而編製。

* 僅供識別

未經審核備考綜合資產及負債表

	本集團於 二零一六年 十二月三十一日 之經審核綜合 資產及負債表 千港元 (附註1)	未經審核 備考調整 千港元	附註	於收購事項 完成後本集團 之未經審核 備考綜合 資產及負債表 千港元
非流動資產				
物業、廠房及設備	432,976	161,837	2	594,813
投資物業	561,089	190,359	2	751,448
無形資產	890,185			890,185
商譽	332,189			332,189
於聯營公司之權益	600			600
可供出售金融資產	365,172			365,172
遞延稅項資產	4,738			4,738
預付款項	1,561			1,561
應收貸款	138,500			138,500
	<u>2,727,010</u>			<u>3,079,206</u>
流動資產				
存貨	45,636			45,636
應收貸款	312,663			312,663
貿易應收款項	63,160			63,160
按金、預付款項及其他應收款項	101,261			101,261
應收一間聯營公司款項	1,697			1,697
按公平值計入損益表之金融資產	544,442			544,442
可收回稅項	6,694			6,694
現金及現金等價物	438,975	(352,196)	2	185,424
		99,220	3	
		(575)	4	
	<u>1,514,528</u>			<u>1,260,977</u>

未經審核備考綜合資產及負債表(續)

	本集團於 二零一六年 十二月三十一日 之經審核綜合 資產及負債表 千港元 (附註1)	未經審核 備考調整 千港元	附註	於收購事項 完成後本集團 之未經審核 備考綜合 資產及負債表 千港元
流動負債				
貿易應付款項	36,532			36,532
已收按金、應計費用及 其他應付款項	173,497			173,497
預收款項	36,512			36,512
承兌票據	30,000			30,000
應付稅項	85,318			85,318
應付一間聯營公司款項	991			991
銀行借款	27,203			27,203
	<u>390,053</u>			<u>390,053</u>
流動資產淨值	<u>1,124,475</u>			<u>870,924</u>
資產總值減流動負債	<u>3,851,485</u>			<u>3,950,130</u>
非流動負債				
其他應付款項	85,670			85,670
預收款項	59,400			59,400
銀行借款	117,878			117,878
遞延稅項負債	339,398			339,398
	<u>602,346</u>			<u>602,346</u>
資產淨值	<u><u>3,249,139</u></u>			<u><u>3,347,784</u></u>

附註：

1. 數字乃摘錄自本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度之已刊發之年報所載本集團於二零一六年十二月三十一日之經審核綜合財務狀況表。
2. 調整指收購該物業之購買價322,000,000港元連同其他直接應佔費用30,196,000港元，當中包括印花稅27,370,000港元及其他開支2,826,000港元（包括有關收購事項之物業代理佣金以及法律費用，購買價及交易費用352,196,000港元由本集團內部資源及於二零一七年五月十六日完成之配售事項（定義見下文）所得款項淨額99,220,000港元支付。

該物業大部分由賣方佔用。於收購事項完成後，該物業將交吉予本集團。

就財務報告而言，該物業分類為(i)物業、廠房及設備；及(ii)投資物業，原因為本公司董事有意於收購事項完成後將該物業之部分作為本公司之總辦事處，並將餘下部分出租以產生租金收入。該物業由七個辦公室單位組成。該物業之三個辦公室單位（即第1209、1210及1211號單位）擬用作總辦事處。該三個辦公室單位於物業、廠房及設備入賬，初步計量成本為161,837,000港元（包括交易成本13,876,000港元）。該三個辦公室單位隨後按成本減累計折舊計量。該物業餘下四個辦公室單位擬作出租，以產生租金收入。該四個辦公室單位以投資物業入賬及初步計量成本為190,359,000港元（包括交易成本16,320,000港元）。該四個辦公室單位隨後以公平值計量。投資物業公平值之任何其後增加或減少未有於未經審核備考財務資料內反映。

鑑於本集團與賣方訂立日期為二零一七年四月十三日之臨時買賣協議並無提供各個辦公室單位之購買價，本公司董事將成本分配至物業、廠房及設備及投資物業時，估計各個辦公室單位之購買價。各個辦公室單位之估計購買價由本公司董事根據購買價322,000,000港元分配，並參考由亞太資產評估及顧問有限公司對各個辦公室單位於二零一七年四月三十日之公平值之估值。

各辦公室單位之公平值由亞太資產評估及顧問有限公司提供，目的僅為估計各辦公室單位之購買價，以分配收購事項之購買價及交易成本至物業、廠房及設備以及投資物業。下表列示(i)各辦公室單位於二零一七年四月三十日之公平值、估計購買價、交易成本及估計購買價及交易成本總額；及(ii)購買價及交易成本分配至物業、廠房及設備以及投資物業之明細。

辦公室單位	於二零一七年	估計購買價	交易成本	估計購買價
	四月三十日			及交易成本
	之公平值			總額
	港元	港元	港元	港元
1209	39,500,000	39,015,000	3,659,000	42,674,000
1210	39,500,000	39,015,000	3,659,000	42,674,000
1211	70,800,000	69,931,000	6,558,000	76,489,000
分類為物業、廠房及設備	不適用	147,961,000	13,876,000	161,837,000
1201	61,000,000	60,252,000	5,650,000	65,902,000
1202	32,800,000	32,398,000	3,038,000	35,436,000
1203	31,600,000	31,212,000	2,927,000	34,139,000
1212	50,800,000	50,177,000	4,705,000	54,882,000
分類為投資物業	不適用	174,039,000	16,320,000	190,359,000
總額	326,000,000	322,000,000	30,196,000	352,196,000

收購事項之交易成本按照該物業各個辦公室單位之估計購買價分配至物業、廠房及設備及投資物業。

- 於二零一七年五月十六日，本公司透過根據一般授權配售新股份（「配售事項」），按每股0.16港元之價格配發及發行643,200,000股新股份予獨立第三方，籌措99,220,000港元以撥支收購事項。由於配售事項與收購事項直接相關，配售事項之影響已計入未經審核備考財務資料。
- 調整指有關收購事項將產生之估計專業費用及其他開支575,000港元，其將於收購事項完成後在本集團之綜合損益表內確認。該調整對本集團並無持續影響。
- 編製未經審核備考財務資料時，並無進行任何調整以反映本集團於二零一六年十二月三十一日後訂立之任何交易結果或所進行之其他交易。

下文為自本公司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就本集團未經審核備考財務資料編製之報告全文，以供載入本通函。



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

香港
中環
畢打街11號
置地廣場
告羅士打大廈
31樓

有關就編製未經審核備考財務資料之獨立申報會計師核證報告

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

吾等已完成受聘進行之核證工作，以就 貴公司董事編製之 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**」) 之未經審核備考財務資料作出報告，僅供說明之用。未經審核備考財務資料包括 貴公司日期為二零一七年六月三十日刊發之通函 (「**該通函**」) 附錄三所載之二零一六年十二月三十一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**」) 及有關附註。 貴公司董事編製未經審核備考財務資料所採用之適用準則於該通函附錄三闡述。

* 僅供識別

貴公司董事已編製未經審核備考財務資料，以闡釋有關建議收購香港干諾道中168至200號信德中心西翼12樓1201、1202、1203、1209、1210、1211及1212號單位之辦公室及走廊之主要收購事項對 貴集團於二零一六年十二月三十一日之財務狀況之影響，猶如主要收購事項已於二零一六年十二月三十一日進行。作為過程一部分， 貴公司董事已由 貴集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之綜合財務狀況表(刊發年報之日期)摘錄有關 貴集團財務狀況之資料。

董事就未經審核備考財務資料須承擔之責任

貴公司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。

吾等之獨立性及品質控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈之專業會計師操守準則內有關獨立性及其他操守方面之規定，有關準則乃根據誠信、客觀、專業能力及應有審慎態度、保密及專業行為之基本原則而制定。

吾等應用香港品質控制準則第1號「企業進行財務報表之審核及審閱之質素控制，及其他核證及相關服務工作」，因此設有一個全面之品質控制制度，其中包括涉及遵守道德規範、專業標準及適用法律及監管規定之成文政策及程序。

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規劃程序並執行，以合理確定 貴公司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。

該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，吾等並不保證事件或交易於二零一六年十二月三十一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 貴公司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 貴公司、就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：

- (a) 已按照所述基準妥為編製未經審核備考財務資料；
- (b) 該基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 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

信德中心西翼

3811室

董事會 台照

國衛會計師事務所有限公司

執業會計師

韓冠輝

執業證書編號：P05029

香港

謹啟

二零一七年六月三十日

* 僅供識別

以下為獨立物業估值師亞太資產評估及顧問有限公司就其對該物業於二零一七年四月三十日之估值所編製之估值報告全文，以供載入本通函。



亞太資產評估及顧問有限公司

香港德輔道中267-275號龍記大廈17樓07-08室

電話：(852) 2357 0059

傳真：(852) 2951 0799

敬啟者：

有關：香港干諾道中168至200號信德中心西翼12樓1201、1202、1203、1209、1210、1211及1212號單位(「該物業」)

吾等謹遵照 Eternity Investment Limited (永恒策略投資有限公司*) (「貴公司」) 之指示，對位於香港之該物業進行估值。吾等確認已進行視察，作出相關查詢並取得吾等認為必要之進一步資料，從而向閣下提供吾等對該物業於二零一七年四月三十日(「估值日」)之市場價值之意見，以供載入貴公司刊發之通函。吾等分析之結果不應詮釋為公正意見、有關償付能力之意見或投資推薦建議。吾等之估值報告除擬定用途外不應作其他用途，亦不應由第三方使用。該等第三方應對價值及相關假設自行展開調查及進行獨立評估。

* 僅供識別

估值基準

吾等對該物業之估值乃吾等對其市場價值之意見，而吾等將市場價值界定為「在自願買方與自願賣方達成公平交易，經過適當市場推廣，雙方均具備相關知識，謹慎交易並且沒有受到脅迫條件下，資產或負債在估值日預計可交換之估計金額」。

市場價值乃理解為估計時並無考慮買賣(或交易)成本，亦無扣減任何有關稅項或可能稅項之資產或負債之估值。

吾等獨立於 貴公司，且吾等之估值乃根據國際估值標準委員會頒佈之「國際估值標準」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章所載規定而編製。

估值假設

吾等於估值時假設業主於公開市場上出售該物業，而並無得益於或受累於影響該物業價值之任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協定或任何類似安排。

吾等之估值並無就該物業之任何抵押、按揭或欠款或出售時可能產生之任何開支或稅項計提撥備。除另有說明外，吾等假設該物業並無附帶可影響其價值之產權負擔、限制及繁重支銷。

估值方法

在吾等就該物業進行估值時，吾等按假設該物業可按現況在可交吉情況下並參考相關市場可比較銷售交易，以直接比較法對該物業進行估值。

業權及假設

吾等並無獲提供有關該物業之任何業權文件，惟吾等已於土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無查核文件正本以核實所有權或確定提交予吾等之副本是否存在未出現之任何修訂。吾等概不就對有關資料所作任何詮釋承擔責任，因吾等認為此屬閣下法律顧問之責任範圍。據貴公司告知及根據土地註冊處之土地註冊，該物業並無牽涉任何調查、通告、未決訴訟、違法事項或業權缺失問題。

資料來源

吾等在相當程度上依賴由貴公司提供之資料，且已接受如規劃批文或法定通告、地役權、年期、佔用詳情、建築面積及所有其他相關事宜給予吾等之意見。吾等並無進行實地量度。估值報告所載之尺寸、量度及面積僅為約數。吾等已採取一切合理審慎措施，包括核查提供予吾等之資料及作出相關查詢。吾等並無理由懷疑貴公司提供予吾等之資料之真實性及準確性，而該等資料之真實性及準確性對吾等的估值攸關重要。吾等亦已獲貴公司告知提供予吾等之資料並無遺漏任何重大事實。

實地視察

該物業之實地視察由張家豪先生於二零一七年五月進行。吾等已視察該物業之外貌，以及在可能情況下視察其內部。吾等並無視察該物業被覆蓋、未暴露或無法進入部分，並假設該等部分乃處於合理狀態。吾等並無進行詳細測量以核實該物業面積正確與否，惟吾等假設提交予吾等之業權文件所顯示面積為正確。所有文件及合約僅作參考用途，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

於吾等視察過程中，吾等並無發現任何嚴重瑕疵。然而，吾等並無進行結構測量，故吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或有任何其他結構缺陷。吾等亦無對任何設施進行測試。

責任範圍

本估值報告乃基於一項理解而發出：閣下於截至估值日所知悉有關該物業之一切事宜已告知吾等，因該等事宜有可能對吾等之估值報告產生影響。吾等並無責任就吾等評估完成日期後發生之事件及出現之情況更新本估值報告，惟於有需要時吾等樂意討論進一步之指示。

管理層確定事實

本估值報告之草擬本及吾等之計算已送呈 貴公司。 貴公司已審閱及口頭向吾等確認，本估值報告所列事實及計算於所有重大方面均屬準確，且 貴公司並不知悉有關吾等之委聘之任何重大事項尚未載入。

貨幣

除另有指明者外，於吾等之估值所列全部金額均以港元(港元)為單位。

隨函附奉吾等之估值報告。

此致

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

列位董事 台照

代表
亞太資產評估及顧問有限公司
助理董事
張家豪
MRICS RPS(GP)
謹啟

二零一七年六月三十日

附註：張家豪先生為產業測量組之註冊專業測量師，擁有逾13年於香港及中國之物業估值經驗。

* 僅供識別

估值報告

貴集團擬收購之物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一七年 四月三十日 現況下之市場價值
香港干諾道中168至200號信德中心西翼12樓1201、1202、1203、1209、1210、1211及1212號單位	信德中心西翼(「發展物業」)位處香港上環區干諾道中之東北方，毗鄰傳統商業區。 發展物業附近主要為不同樓齡及高度之辦公室大樓。	誠如 貴公司所告知及根據吾等進行之實地視察，於估值日，部份該物業(1201至1203及1210至1212號單位)由美最時(香港)有限公司估用，而其他單位則為空置。	326,000,000 港元
內地段8517號之196/33,888份額	發展物業為一幢於一九八五年竣工之高層辦公室大樓，低層設有零售商店和停車場。		

該物業包括發展物業12樓之七個辦公室單位。誠如 貴公司所告知，七個辦公室單位總建築面積約為12,793平方呎。該物業各單位建築面積之詳情載列如下：

單位	建築面積 (平方呎)
1201	2,559
1202	1,440
1203	1,391
1209	1,391
1210	1,440
1211	2,559
1212	2,013
總額	12,793

該物業根據批地條件第UB11612號持有，年期75年，自一九八零年十二月三十一日起計，可另外續期75年。該物業之地租為每年1,000港元。

附註：

1. 該物業之註冊業主為美最時(香港)有限公司。
2. 該物業受下列產權負擔所規限：
 - i. 以信德置業管理有限公司「管理人」為受益人訂立日期為一九八六年三月四日之公契及管理協議，契約備忘錄編號為UB3018018；
 - ii. 訂立日期為一九八六年三月四日之重新登記公契及管理協議，契約備忘錄編號為UB4861400；
 - iii. 以信德置業管理有限公司「管理人」為受益人訂立日期為一九九一年三月十五日之管理協議，契約備忘錄編號為UB4892765；
 - iv. 以信德置業管理有限公司「管理人」為受益人訂立日期為一九九七年三月七日之管理協議，契約備忘錄編號為UB7083261；
 - v. 有關1209及1210號單位以National Prosperity Gold Production (HK) Company Limited為受益人訂立日期為二零一三年八月十五日之租賃協議，由二零一三年八月十五日至二零一六年八月十四日為期三年，連同以每月租金135,888港元進一步續租兩年之選擇權，契約備忘錄編號為13082300540017；及
 - vi. 以凱宏投資有限公司為受益人訂立日期為二零一七年四月十三日以代價為322,000,000港元之臨時買賣協議，契約備忘錄編號為17042100320054。
3. 根據中區分區計劃大綱核准圖第S/H4/16號，該物業現時位於劃分為「商業」地段。

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之標準守則須知會本公司及聯交所：

好倉

a. 股份

董事姓名	附註	身份	持有已發行 股份數目	佔本公司已發行 股本概約百分比
李雄偉先生	1	由受控制公司持有	211,416,000	5.48%
張國偉先生	1	由受控制公司持有	211,416,000	5.48%

董事姓名	附註	身份	持有已發行 股份數目	佔本公司已發行 股本概約百分比
張國勳先生	1	由受控制公司持有	211,416,000	5.48%
陳健華先生		實益擁有人	6,319,500	0.16%

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

董事姓名	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	32,150,000	32,150,000
張國偉先生	實益擁有人	32,160,000	32,160,000
張國勳先生	實益擁有人	32,160,000	32,160,000
陳健華先生	實益擁有人	32,150,000	32,150,000

3. 主要股東之權益及淡倉

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

權益或淡倉；或直接或間接擁有在任何情況下於本集團任何其他成員公司之股東大會上擁有投票權之任何類別股本面值5%或以上之權益或有關該等股本之任何購股權：

好倉

a. 股份

股東姓名	附註	身份	持有已發行 股份數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比
蔡彤先生		實益擁有人	372,416,803	9.65%
Twin Success	1	實益擁有人	211,416,000	5.48%
Silver Pacific International Limited	1及2	由受控制公司持有	211,416,000	5.48%
Silver Pacific Development Limited	1及3	由受控制公司持有	211,416,000	5.48%
李雄偉先生	1及2	由受控制公司持有	211,416,000	5.48%
張國偉先生	1及3	由受控制公司持有	211,416,000	5.48%
張國勳先生	1及3	由受控制公司持有	211,416,000	5.48%

附註：

1. Twin Success由Silver Pacific International Limited及Silver Pacific Development Limited分別擁有50%。
2. Silver Pacific International Limited由李雄偉先生全資擁有。
3. Silver Pacific Development Limited由張國偉先生及張國勳先生分別擁有50%。

b. 購股權

股東姓名	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	32,150,000	32,150,000
張國偉先生	實益擁有人	32,160,000	32,160,000
張國勳先生	實益擁有人	32,160,000	32,160,000

4. 董事於合約及資產之權益

於二零一七年三月十七日，董事會主席兼執行董事李雄偉先生就本集團短期資金需要向本集團作出10,000,000港元現金墊款。該現金墊款為免息及無抵押。於二零一七年三月二十八日，本集團已向李雄偉先生償還10,000,000港元。

除上文所披露者外，董事概無於本集團任何成員公司自二零一六年十二月三十一日（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，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本集團業務有重大關係者）中直接或間接擁有重大權益。

於最後實際可行日期，董事概無於本集團任何成員公司自二零一六年十二月三十一日（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，收購或出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

5. 競爭權益

除下文所披露者外，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)概無與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之任何業務或權益，與本集團亦無任何其他利益衝突：

- (a) 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已發行股本中擁有約13.43%之間接權益。此外，李雄偉先生為民生之董事會主席兼執行董事及張國偉先生為民生之執行董事。因此，民生與本集團之物業投資業務構成競爭。
- (b) 張國偉先生為Global Mastermind Holdings Limited環球大通集團有限公司* (一間於聯交所創業板以股份代號：8063上市之公司，從事提供及經營旅遊業務、財資管理業務、借貸及資產管理業務)之董事會主席兼執行董事，因此，與本集團之借貸業務構成競爭。

6. 訴訟

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

7. 服務合約

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

* 僅供識別

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 號信德中心西翼 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)乃由本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) EDS Wellness Holdings Limited (現稱航空互聯集團有限公司，一間本公司當時擁有 70.18% 股權之附屬公司)、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，內容有關將由相同訂約方於二零一五年二月十七日訂立內容有關建議認購 EDS Wellness Holdings Limited 股本中 345,000,000 股新普通股及 30,000,000 股新優先股之認購協議之最後期限由二零一五年八月三十一日進一步延後至二零一五年十月三十一日；
- (b) 華銀控股有限公司(現稱國美金融科技有限公司，作為賣方)及 Golden Stone Management Limited (為本公司之全資附屬公司，作為買方)於二零一五年九月七日訂立之買賣協議，內容有關以代價 400,000,000 港元買賣 Best Volume Investments Limited 之全部股權；

- (c) 本公司之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號健康產業有限公司(「中國9號健康」，現稱為華誼騰訊娛樂有限公司)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汽車及相關汽車牌照(以北湖9號名稱登記)之權利，代價為零；
- (d) 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，代價為零；
- (e) 本公司(作為發行人)及金利豐證券有限公司(作為配售代理)於二零一六年一月二十七日訂立之配售協議，內容有關按盡力基準以每股股份0.125港元之價格，向不少於六名獨立投資者配售最多536,000,000股新股份；
- (f) 本公司之全資附屬公司Riche (BVI) Limited(作為賣方)與一名獨立第三方(作為潛在買方)於二零一六年八月二十九日訂立之諒解備忘錄，內容有關買賣於Smart Title Limited(Riche (BVI) Limited之全資附屬公司)之全部股權，建議代價為不少於2,500,000,000港元；
- (g) 本公司之全資附屬公司New Cove Limited(作為賣方)及六福證券(香港)有限公司(作為配售代理)於二零一六年十一月二十三日訂立之配售協議，內容有關透過私人配售方式按盡力基準以每股股份4.80港元之配售價向獨立投資者配售由New Cove Limited持有於航空互聯集團有限公司(前稱EDS Wellness Holdings Limited)股本中最多25,000,000股現有普通股；

- (h) 臨時協議；
- (i) 本公司(作為發行人)及金利豐證券有限公司(作為配售代理)於二零一七年四月二十六日訂立之配售協議，內容有關按盡力基準以每股股份0.16港元之價格，向不少於六名獨立投資者配售最多643,200,000股新股份；
- (j) Riche (BVI) Limited與中國智能健康控股有限公司於二零一七年五月十日訂立之不具法律約束力意向書，內容有關Riche (BVI) Limited可能出售於Smart Title Limited之全部股權予中國智能健康控股有限公司；及
- (k) 正式協議(若已簽署)。

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
亞太資產評估及顧問有限公司	獨立專業估值師

國衛會計師事務所有限公司及亞太資產評估及顧問有限公司各自已發出同意書，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及／或其建議，且彼等迄今並無撤回同意書。

11. 專家權益

於最後實際可行日期，國衛會計師事務所有限公司及亞太資產評估及顧問有限公司各自：

- (a) 概無於本集團任何成員公司自二零一六年十二月三十一日(即本集團最近期已刊發之經審核綜合賬目之結算日)起，收購或出售或租賃，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益；及
- (b) 概無持有本集團任何成員公司之任何股權，或擁有可以認購或提名其他人士認購本集團任何成員公司之證券之任何權利(不論在法律上是否可予行使)。

12. 備查文件

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

- (a) 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- (b) 本公司截至二零一四年、二零一五年及二零一六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) 國衛會計師事務所有限公司就本集團之未經審核備考財務資料發出之函件，其全文載於本通函附錄三；
- (e) 亞太資產評估及顧問有限公司之該物業估值報告，其全文載於本通函附錄四；
- (f) 本附錄「10. 專家及同意書」一段所述之專家同意書；及
- (g) 自二零一六年十二月三十一日(即最近期已刊發之經審核賬目之結算日)起，已根據上市規則第14章及／或第14A章所載之規定刊發之各通函副本，即本通函。

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») 將於二零一七年七月十八日(星期二)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 1)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、確認及追認美最時(香港)有限公司(作為賣方)與本公司全資附屬公司凱宏投資有限公司(作為買方)於二零一七年四月十三日訂立之臨時買賣協議(或可能經由正式買賣協議所變更及/或替代)(「該協議」)，內容有關買賣位於香港干諾道中168至200號信德中心西翼12樓1201、1202、1203、1209、1210、1211及1212號單位及走廊之物業(註有「A」字樣並由大會主席簡簽以資識別之該協議副本已提呈大會)及其項下擬進行之交易(「收購事項」)；及
- (b) 授權本公司任何一名或以上董事代表本公司簽署及蓋章簽立及作出收購事項附帶、附屬或有關之所有文件及所有行動及事情。」

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，二零一七年六月三十日

* 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
信德中心西翼
3811室

附註：

1. 凡有權出席上述通告所召開之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，惟須受本公司之公司細則條文所規限。受委代表毋須為本公司股東。
2. 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。
3. 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。
4. 倘屬本公司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；惟倘超過一名該等持有人親身或委派代表出席大會，則僅於本公司股東名冊內就有關股份排名首位者方就有關股份有權投票。
5. 本公司將自二零一七年七月十三日(星期四)至二零一七年七月十八日(星期二)(包括首尾兩天)期間暫停辦理股份過戶登記，期間概不會進行本公司股份轉讓。為確定有權出席大會及於會上投票之股東權利，所有過戶文件連同相關股票必須於二零一七年七月十二日(星期三)下午四時三十分之前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
6. 決議案將以投票方式進行表決。