
此乃要件 請即處理

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*) (「本公司」) 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。

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。



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)

主要及關連交易
有關
建議出售

BEST VOLUME INVESTMENTS LIMITED

100% 已發行股本

**及
股東特別大會通告**

董事會函件載於本通函第5至16頁。

本公司將於二零一八年二月二十七日(星期二)上午十一時正假座香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈一樓澳門賽馬會一樓宴會廳舉行股東特別大會，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 及本公司網站 www.eternityinv.com.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。

二零一八年二月二日

* 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 — 該物業之估值報告	II-1
附錄三 — 一般資料	III-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，否則下列詞彙具有下列涵義：

「北京北湖9號公司」	指	北京北湖九號商務酒店有限公司，一間於中國成立及註冊之有限公司及本公司之全資附屬公司
「Best Volume」	指	Best Volume Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司及賣方之全資附屬公司
「董事會」	指	董事會
「會所」	指	一幅位於中國北京佔地1,150畝之土地上興建之會員制高爾夫俱樂部及酒店，其中北京北湖9號公司擁有其經營及管理權
「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	根據買賣協議之條款及條件完成出售事項
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據買賣協議之條款及條件向買方出售銷售股份
「出售集團」	指	Best Volume 及其附屬公司
「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

* 僅供識別

釋義

「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士之人士或實體
「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有限公司及普雋之全資附屬公司
「最後實際可行日期」	指	二零一八年一月三十日，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
「最後限期」	指	二零一八年二月二十八日(或賣方與買方可能書面協定之其他日期)
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港及中國澳門特別行政區
「該物業」	指	位於中國廣東省廣州市越秀區農林下路33號之商業大樓，其詳情載於本通函「出售集團及該物業之資料」一節
「買方」	指	謝肇斌先生
「普雋」	指	普雋有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司及德冠之全資附屬公司
「買賣協議」	指	賣方與買方就出售事項於二零一七年十二月五日訂立之有條件買賣協議

釋義

「銷售股份」	指	Best Volume 股本中每股面值 1.00 美元之兩(2)股股份，於完成前由賣方實益擁有，相當於 Best Volume 100% 已發行股本
「有抵押票據」	指	本公司於二零一七年八月二十五日發行於二零二零年到期之 300,000,000 港元 8% 有抵押票據
「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	本公司將於二零一八年二月二十七日(星期二)上午十一時正假座香港干諾道中 168-200 號信德中心招商局大廈一樓澳門賽馬會一樓宴會廳召開及舉行之股東特別大會，以考慮及酌情批准出售事項
「股份」	指	本公司股本中每股 0.01 港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「信德物業」	指	本集團之物業，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 號單位及走廊
「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 畝之地塊
「賣方」	指	Golden Stone Management Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司及本公司之全資附屬公司
「德冠」	指	Virtue Crest Investments Limited (德冠投資有限公司*)，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司及 Best Volume 之全資附屬公司

* 僅供識別

釋義

「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有限公司及由殷貿及永翰分別擁有其99%及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有限公司及永翰之全資附屬公司
「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有限公司及駿新之全資附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「%」	指	百分比

就本通函而言，除非文義另有所指，已採用人民幣1.00元=1.196港元之匯率(如適用)，僅作說明用途，並不構成任何金額已經、可能已經或可能會按該匯率或任何其他匯率兌換之任何聲明。



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

(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：764)

執行董事：

李雄偉先生

(主席兼行政總裁)

張國偉先生

陳健華先生

張國勳先生

獨立非執行董事：

尹成志先生

吳向仁先生

黃德銓先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton 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

敬啟者：

主要及關連交易
有關
建議出售

BEST VOLUME INVESTMENTS LIMITED
100% 已發行股本
及
股東特別大會通告

緒言

於二零一七年十二月五日(聯交所交易時段後)，賣方與買方已訂立買賣協議，據此，賣方已有條件地同意出售，而買方已有條件地同意購買銷售股份(相當於Best Volume 100%已發行股本)，代價為405,000,000港元。

* 僅供識別

董事會函件

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

買賣協議

買賣協議之主要條款載列如下:

日期: 二零一七年十二月五日

訂約方: (i) 賣方: Golden Stone Management Limited, 一間本公司之全資附屬公司

(ii) 買方: 謝肇斌先生

買方謝肇斌先生為駿新、永翰、殷賢及迎瑞之董事。因此,根據上市規則第14A章項下,買方為本公司附屬公司層面之關連人士。

將出售之資產

根據買賣協議之條款及條件,賣方已有條件地同意出售,而買方已有條件地同意購買銷售股份(相當於Best Volume 100%已發行股本)。

Best Volume為一間投資控股公司,透過迎瑞擁有、經營及管理該物業。

代價

買賣銷售股份之代價為買方將以現金向賣方支付之總額405,000,000港元,其方式如下:

- (a) 於簽訂買賣協議時以現金支付235,300,000港元作為按金(「**按金**」);及
- (b) 於完成日期以現金支付169,700,000港元。

董事會函件

按金須於未能完成時即時退還及償還(不計利息)予買方。

買賣銷售股份之代價經買賣協議訂約方公平磋商後釐定，並已參考出售集團於二零一七年六月三十日之未經審核綜合資產淨值、收購出售集團之商譽之賬面值及該物業之公平值。

於編製出售集團之未經審核綜合資產淨值時，該物業已參考獨立專業估值師於二零一七年六月三十日發出之估值報告作出重估。因此，該物業於二零一七年六月三十日之公平值已於出售集團於二零一七年六月三十日之未經審核綜合資產淨值中反映。

就財務報告而言，於各報告期間已採用收入法評估該物業之公平值。在載於本公司日期為二零一五年十月二十日有關收購 Best Volume 全部已發行股本之通函之該物業估值中亦已採用收入法。並無採用市場法評估該物業之公平值，原因為此方法須視乎市場上類似物業交易而定。由於該物業為銀座式商用物業，於中國廣東省廣州市越秀區之類似物業罕見，故並無與該物業特點相若之物業交易可資比較。

除該物業地庫一層外，該物業於二零一七年六月三十日已訂立的租約，與買賣協議日期相同。

由於該物業地庫一層於二零一七年六月三十日為空置，獨立專業估值師於估值該物業於二零一七年六月三十日之公平值時，將當時之市場每月租金每平方米人民幣300元用作地庫一層租金收入。鑑於當時之市場每月租金每平方米人民幣300元於估值該物業於二零一七年六月三十日之公平值時用於地庫一層之估值，以及出售集團於二零一七年九月十六日訂立之地庫一層租約之每月租金為每平方米人民幣200元，董事認為該物業租約於二零一七年六月三十日及買賣協議日期之租金收入大致相若。

董事會函件

鑑於上述，董事認為該物業於緊接簽署買賣協議前之公平值與二零一七年六月三十日之公平值並無重大差異。儘管董事於釐定買賣銷售股份代價時並未計及該物業於二零一七年十一月三十日之估值，董事認為，採用該物業於二零一七年六月三十日之公平值作為釐定買賣銷售股份之代價之其中一項參考為公平合理。

代價405,000,000港元較出售集團於二零一七年六月三十日之未經審核綜合資產淨值399,299,000港元(經調整收購商譽至59,495,000港元後)超出約5,701,000港元。

根據上文所述，董事(包括獨立非執行董事)認為代價405,000,000港元屬公平合理。

先決條件

出售事項須待下列條件獲達成或豁免(倘根據買賣協議之條文作出)或其達成僅受限於完成，方可作實：

- (a) 本公司(為賣方之控股公司)已根據上市規則之規定於股東大會上就買賣協議擬進行交易取得股東之相關批准，而賣方已就買賣協議擬進行交易取得所有必要內部同意及批准；
- (b) 買賣協議之訂約方已取得就訂立買賣協議或履行其項下責任所需之所有授權(如有)，並就訂立及實施買賣協議向任何機構及其他相關第三方作出所有存檔，而有關授權(如有)仍具十足效力及作用，且概無錄得撤銷或不重續有關授權之意向之任何聲明、通知或告知；
- (c) 概無任何機關於完成前頒佈或作出任何命令或判決(不論屬臨時、初步或永久)，亦無尚未達成之法律或監管規定，而有關命令或判決或規定可導致向買方轉讓銷售股份或進行買賣協議擬進行任何交易成為不法或在其他方面遭禁止或限制；

董事會函件

- (d) 買方已就(其中包括)出售集團及該物業之全部業務、資產及負債、法律及財務事宜以及買方全權酌情認為必需之所有其他事項作出及完成盡職審查,且買方全權酌情信納該盡職審查結果;
- (e) 買方信納自買賣協議日期起直至完成時並無出現或發生重大不利變動;
- (f) 賣方概無違反根據買賣協議所規定之完成前責任;及
- (g) 概無違反買賣協議所載之保證(且概無發生任何事實、事件或情況將導致買賣協議所載保證於完成時在任何方面為不真實或不準確)。

買方可全權酌情在任何時候書面通知賣方豁免上述先決條件(除條件(a)不可豁免外)。於最後實際可行日期,概無上述條件已獲達成或豁免。

倘上述一項或多項先決條件:

- (a) 於最後限期仍然未獲達成及於該日期或之前並無根據買賣協議獲豁免;或
- (b) 於最後限期前成為不可能達成,及倘可由買方豁免之先決條件在該先決條件成為不可能達成之三(3)個營業日內未獲豁免,

買賣協議(除買賣協議有關(其中包括)公佈或披露、保密以及成本及開支之若干條款外)將即時自動終止,而賣方及買方各自之權利及責任(除上文指定者外)將於終止時即時失效。上述終止不影響任何賣方及買方於終止前存在之權利及責任。

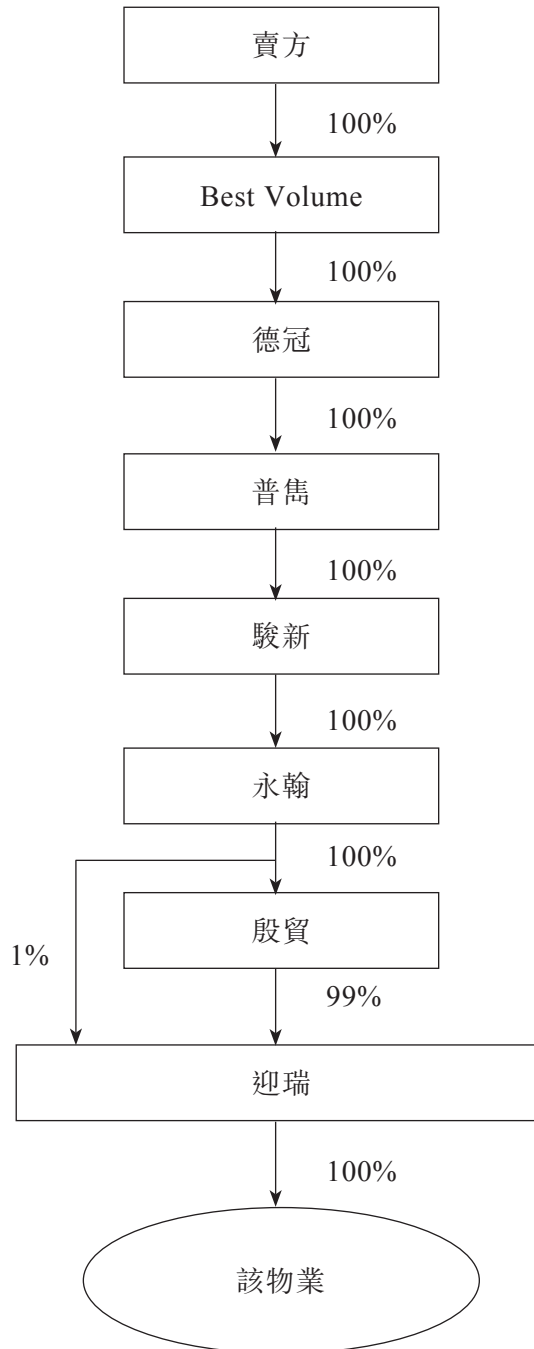
完成

完成將於最後一項先決條件根據買賣協議獲達成或豁免後三(3)個營業日,或賣方與買方可能書面協定之其他時間(惟無論如何不得遲於最後限期)落實。

董事會函件

出售集團及該物業之資料

Best Volume 為一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，透過迎瑞擁有、經營及管理該物業。出售集團於買賣協議日期及最後實際可行日期之架構載列如下：



董事會函件

以下載列由 Best Volume 間接及全資擁有及控制該物業之詳情：

登記擁有人：	迎瑞
房地產產權證書簽發日期：	二零一三年十一月二十五日
土地面積：	1,374 平方米
位置：	中國廣東省廣州市越秀區農林下路 33 號
土地使用權年期：	由二零一零年七月十日起計 40 年
土地用途類型：	商業及金融用途
該物業之總樓面面積：	6,795.54 平方米

該物業為銀座式商用物業。除該物業地庫二層及三層(停車場及已授權租戶使用)外，該物業之餘下部份已出租以產生租金收入。

出售集團截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止兩個年度之未經審核財務資料載列如下：

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
扣除稅項及非經常項目前之綜合溢利／(虧損)淨額	17,437	(2,352)
扣除稅項及非經常項目後之綜合溢利／(虧損)淨額	16,504	(2,201)

於二零一七年六月三十日，出售集團之未經審核綜合資產淨值為 339,804,000 港元(就收購事項之商譽作出調整至 59,495,000 港元之前)，而獨立專業估值師於二零一七年六月三十日對該物業之估值為 571,020,000 港元。

董事會函件

於最後實際可行日期，永翰就該物業於中國工商銀行股份有限公司之未償還銀行貸款為人民幣165,251,000元(相等於197,640,000港元)。該銀行貸款以按揭該物業予中國工商銀行股份有限公司作抵押並由迎瑞作擔保。該銀行貸款按中國人民銀行之基準利率另上浮年利率20.00%計息，並於二零三二年八月二十八日到期。

買方之資料

買方謝肇斌先生為駿新、永翰、殷貿及迎瑞之董事。因此，根據上市規則第14A章項下買方為本公司附屬公司層面之關連人士。

本集團及賣方之資料

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，以及設計及銷售珠寶產品。

賣方為一間投資控股公司。

進行出售事項之理由及裨益以及所得款項用途

於最後實際可行日期，本集團之物業投資業務主要資產包括(i)該物業；(ii)開發及經營主體地塊之權利及該主體地塊上已建物業之管理權；(iii)經營及管理會所之權利；及(iv)信德物業。

主體地塊現時正開發為高端別墅酒店及公寓綜合大樓，第一階段開發(包括九棟別墅酒店)已完成及已就租賃九棟別墅酒店進行市場推廣活動。預期第二階段開發將於二零一八年年中展開。誠如本公司截至二零一七年六月三十日止六個月之中期報告所披露，經計及已產生之開發成本，由本集團將產生之主體地塊之總預算開發成本餘額於二零一七年六月三十日為人民幣853,424,000元(相等於983,315,000港元)，而本集團於二零一七年六月三十日之現金及現金等價物為216,622,000港元。

為撥資發展主體地塊，本公司於二零一七年八月發行本金總額為300,000,000港元之有抵押票據。發行有抵押票據之所得款項淨額(經扣除相關開支後)為299,326,000港元，

董事會函件

擬用作資助發展主體地塊。有抵押票據按年利率8.00%計息，並於二零二零年八月二十五日到期。

鑑於主體地塊之預算開發成本及本集團之現金狀況，董事認為，出售事項將使本集團加強其開發主體地塊之財務資源，此符合本公司及股東之整體利益。出售事項之所得款項將用於開發主體地塊。

此外，經考慮買賣銷售股份之代價經公平磋商後釐定，並已參考出售集團於二零一七年六月三十日之未經審核綜合資產淨值、收購出售集團之商譽之賬面值及該物業之公平值，董事(包括獨立非執行董事)認為，買賣協議之條款(包括代價)按正常商業條款訂立，並屬公平合理，而出售事項乃符合本公司及股東之整體利益。

出售事項之財務影響

於完成後，本公司將不再擁有 Best Volume 之任何股權。Best Volume 及其附屬公司各自將不再為本公司之附屬公司，其財務業績將不再於本公司之財務業績綜合入賬。

假設完成於二零一六年一月一日進行，本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之租金收入應由 45,171,000 港元減少至 21,000,000 港元。

假設完成於二零一七年六月三十日進行，本集團於二零一七年六月三十日之綜合資產總值應減少 252,433,000 港元至 3,842,048,000 港元，而本集團於二零一七年六月三十日之綜合負債總額應減少 258,134,000 港元至 673,519,000 港元。

假設完成於二零一七年六月三十日進行，本集團將錄得出售事項虧損 17,251,000 港元(除稅前及可予調整及審計)。出售事項虧損根據代價 405,000,000 港元減(i)於二零一七年六月三十日出售集團之未經審核綜合資產淨值 399,299,000 港元(已就收購事項之商譽作出調整至 59,495,000 港元後)；(ii)於二零一七年六月三十日累計匯兌差額 21,956,000 港元，該金額與出售集團綜合資產淨值就出售出售集團由權益重新分類至損益表有關；及(iii)估計交易成本 996,000 港元而計算。

董事會函件

儘管預期就出售事項錄得虧損17,251,000港元，董事(包括獨立非執行董事)認為，基於以下理由，出售事項屬公平合理以及符合本公司及股東之整體利益：

- (a) 於二零一五年十一月完成收購Best Volume之全部已發行股本後，出售集團之有抵押銀行貸款之未償還結餘為190,191,000港元。儘管該物業已為本集團產生租金收入，惟自收購日期起，出售集團已錄得用作支付營運開支、融資成本及銀行貸款還款超出收取之租金收入之現金流出淨額(營運資金變動前)。截至二零一六年十二月三十一日止年度及截至二零一七年六月三十日止六個月，出售集團之現金流出淨額(營運資金變動前)分別為14,058,000港元及5,805,000港元。

出售事項為本公司提供將其於中國廣東省廣州市之投資物業變現為現金405,000,000港元之機會。由於全部所得款項擬用作資助發展主體地塊，董事認為出售事項可使本集團能夠(i)大幅減少依賴取得外部資助以發展主體地塊，此舉相應減低其未來融資成本；及(ii)加強其現金狀況，以減輕美國聯邦儲備局於二零一七年十月開始降低其資產負債表至較正常水平之不確定影響。

- (b) 經審查出售事項虧損之計算方法後，有關虧損主要由於重新分類有關出售集團之累計匯兌差額21,956,000港元，該金額先前於其他全面收益表確認及於匯兌儲備累計，並在出售出售集團時根據香港會計準則第21號外匯匯率變動之影響由權益撥入損益表。

該匯兌差額於其他全面收益表支銷，並為反映多年來按不同匯率換算出售集團資產及負債產生之匯兌收益／虧損之概要。自二零一五年十一月十二日(即出售集團之收購日期)起至二零一七年六月三十日，人民幣兌港元匯率下跌5.41%，直接導致匯兌差額之累計扣除金額21,956,000港元。匯兌差額有助投資者分辨實際營運收益／虧損與透過換算產生之收益／虧損。

董事會函件

鑑於累計匯兌差額21,956,000港元之財務影響已於本集團及出售集團之綜合財務報表中反映，董事認為出售事項虧損主要由於在出售出售集團時，將該累計匯兌差額自權益重新分類至損益表所致，以符合香港會計準則第21號外匯匯率變動之影響。撇除重新分類該累計匯兌差額，本集團應自出售事項錄得收益4,705,000港元。

務須注意，上述出售事項之財務影響僅供說明用途。出售事項之實際財務影響取決於(其中包括)出售集團於完成時之綜合資產淨值。

上市規則之涵義

由於有關出售事項之其中兩項相關適用百分比率(根據上市規則計算得出)超過25%，惟所有百分比率均低於75%，出售事項構成本公司之主要交易，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。

由於買方為出售集團多間附屬公司之董事，根據上市規則第14A章項下買方為本公司附屬公司層面之關連人士。因此，根據上市規則第14A章項下出售事項亦構成本公司之關連交易。董事會已批准買賣協議及其項下擬進行之交易。此外，董事(包括所有獨立非執行董事)已確認買賣協議之條款屬公平合理，其項下擬進行之交易按正常商業條款訂立以及符合本公司及股東之整體利益。因此，出售事項獲豁免遵守上市規則第14A.101條項下之獨立財務意見及獨立股東批准之規定。

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出售事項。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，概無股東於出售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出售事項之決議案放棄投票。

董事會函件

完成須待買賣協議項下之先決條件達成或豁免後，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。

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出售事項。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，出售事項屬公平合理，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，以批准出售事項。

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(僅供參考)本公司購股權持有人 台照

代表

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

主席

李雄偉

謹啟

二零一八年二月二日

* 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、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一七年六月三十日止六個月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.etsynityinv.com.hk>)。

本集團截至二零一七年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表(包括其附註)以及管理層討論及分析，已分別刊載於本公司之二零一七年年報第3至45頁及第48至62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二零一七年年報：

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0925/LTN20170925441_C.pdf

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**

於二零一七年十二月三十一日(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951,404,000港元，為：

- (a) 本公司發行本金總額為300,000,000港元之有抵押及無擔保有抵押票據，按年利率8.00%計息，以本公司全資附屬公司中國9號健康產業集團有限公司之100%已發行股份之股份質押作抵押及於二零二零年八月二十五日到期；
- (b) 中國工商銀行股份有限公司授予之有抵押及有擔保銀行貸款人民幣166,201,000元(相等於198,776,000港元)，按中國人民銀行基準利率上浮年利率20.00%計息，以該物業之按揭作抵押，由迎瑞擔保及於二零三二年八月二十八日到期；
- (c) 星展銀行(香港)有限公司授予本金總額為152,628,000港元之有抵押及有擔保銀行融資，包括(i)分期貸款127,425,000港元，按一個月香港銀行同業拆息加年利率1.00%或星展銀行(香港)有限公司所報最優惠利率減年利率3.00%計息(以較低者為準)，以信德物業之第一法定押記作抵押，由本公司及本公司兩間全資附屬公司擔保及於二零三七年九月十八日到期；(ii)定期循環貸款項下貸款20,000,000港元，按香港銀行同業拆息加年利率2.00%計息，以信德物業之第一法定押記作抵押，由本公司及本公司一間全資附屬公司擔保及於二零一八年四月二日到期；及(iii)應付賬款財務融資項下本金總額為5,203,000港元之多項貸款，按香港銀行同業拆息加年利率2.00%計息，以信德物業之第一法定押記作抵押，由本公司及本公司一間全資附屬公司擔保及於二零一八年三月、四月及五月到期；
- (d) 金利豐財務有限公司授予之有抵押及無擔保貸款200,000,000港元，按年利率8.00%計息，以董事會主席兼執行董事李雄偉先生作出之個人擔保作抵押及於二零一八年四月二十七日到期；及
- (e) 金利豐財務有限公司授予之有抵押及無擔保貸款100,000,000港元，按年利率8.00%計息，以李雄偉先生作出之個人擔保作抵押及於二零一八年六月一日到期。

承擔

於二零一七年十二月三十一日(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45,071,000港元之承擔乃關於：

- (a) 已訂約但未撥備之主體地塊之開發成本人民幣33,689,000元(相當於40,292,000港元)；及
- (b) 已訂約但未撥備之信德物業之翻新成本4,779,000港元。

免責聲明

除上述者及除集團內公司間負債外，於二零一七年十二月三十一日(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十二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，經考慮本集團之可用財務資源後，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

誠如本公司日期為二零一七年八月十八日之盈利警告公佈及本公司於二零一七年九月二十五日刊發之二零一七年中期報告所披露，截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團錄得本公司擁有人應佔虧損245,658,000港元，而截至二零一六年六月三十日止六個月則為156,086,000港元。該項大幅增加主要由於按公平值計入損益表之金融資產之公平值變動產生之虧損增加93,609,000港元所致。

除上文所披露者外，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，所收購或將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

美國聯邦儲備局於二零一七年十月開始降低其資產負債表至較正常水平，導致對全球市場造成不確定影響。因此，於二零一八年，董事將審慎監察香港股票市場及於適當時調整本集團股票組合。

鑒於美國聯邦儲備局推出大型量化寬鬆計劃，標誌著可能對利率及市場造成廣泛影響之主要政策變動，本集團因而審慎挑選其客戶，一如既往減低其信貸風險。董事預期二零一八年貸款之利息收入可能維持穩定。

於二零一七年下半年，本集團改善其銷售珠寶產品業務及之業務策略，並分配資源以開發海外零售連鎖店市場，以達致穩定償付其貿易債務。由於開發該市場需時，預期本集團銷售珠寶產品業務將逐步改善。

於完成後，由於本集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度租金收入之53.50%乃產生自該物業，本集團租金收入將大幅減少。收購信德物業已完成，而信德物業之若干單位將出租以產生租金收入。預期本集團之租金收入減少將由信德物業部分抵銷。此外，主體地塊之第一階段開發已完成，並已就租賃九棟別墅酒店開展市場推廣活動。於最後實際可行日期，概無簽訂租賃協議。倘任何該等九棟別墅酒店出租，本集團於二零一八年之租金收入減幅將縮窄。

於未來一年，董事將繼續審慎監察營商環境，並透過專注於本集團之現有業務鞏固本集團之業務基礎。此外，董事將繼續為本集團慎重物色合適之投資機會，以多元化發展其業務及擴闊其收入來源。

以下為本公司接獲獨立估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司就該物業於二零一七年十一月三十日之估值發出之函件全文及估值證書，乃為載入本通函而編製。

高力國際物業顧問(香港)有限公司

估值及諮詢服務

公司執照編碼：C-006052



香港

灣仔港灣道18號

中環廣場5701室

敬啟者：

指示、目的及估值日期

茲遵照閣下指示，評估位於中華人民共和國(「**中國**」)廣東省廣州市越秀區農林下路33號之商業樓宇(「**該物業**」)之市值。我們證實曾進行視察、作出有關查詢及查察，並取得我們認為必要之進一步資料，以向閣下提供我們對該物業於二零一七年十一月三十日(「**估值日期**」)之市值意見。

估值基準

我們之估值乃以市值為基準，根據香港測量師學會之定義，市值為「資產或負債經過適當市場推廣後，由自願買方與自願賣方，在知情、審慎和自願之公平交易情況下，於估值日期就一項資產或負債進行交易之估計金額」。

市值乃理解為在不考慮買賣(或交易)成本且未扣除任何相關稅項或潛在稅項之情況下所估計之資產或負債價值。

此估計明確剔除因與銷售有關之任何人士所授予之特殊代價或優惠或任何特殊價值因素而有所增減之估計價格。

估值方法

就我們對屬於產生收入資產之該物業之市值達致意見而言，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之物業，如寫字樓、購物中心及酒店等普遍採用之估值方法。本估值之收入法所採用之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之估值。其操作為參考該物業現有租賃產生之淨租金收入及顧及將來應享有之收入，其後按適當之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之資產之交易。由於該物業屬銀座式商用物業，市場上極少同類物業。由於同類交易之資料有限，所以我們採用收入法得出估值意見。

估值準則

估值乃根據香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則2017、皇家特許測量師學會頒佈之皇家特許測量師學會估價 — 環球準則(2017年)(加入IVSC國際估價標準)及香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及應用指引12所載之規定進行。

土地年期及業權查核

我們已獲提供有關物業權益之業權之文件副本。然而，我們並未查閱文件正本以核實所有權或核實提交予我們之副本可能未有顯示之任何修訂。我們在頗大程度上依賴 Eternity Investment Limited (永恒策略投資有限公司*) (「貴公司」) 提供之資料。

我們依賴 貴公司之中國法律顧問國信信揚律師事務所發出之有關於中國境內物業權益之法律意見書。我們概不會對有關資料所作任何詮釋承擔責任，因我們認為此屬法律顧問之責任範圍。

於本函件及估值證書披露之所有法律文件僅供參考。我們對本函件及估值證書所載物業權益之法定所有權之任何法律事項概不負責。

資料來源

我們在頗大程度上依賴 貴公司及其法律顧問就中國境內物業權益之業權所提供之資料。我們亦已接納就法定通告、地役權、年限、地盤面積、地盤圖則及所有其他相關事項給予我們之意見。估值所載之尺寸、量度及面積乃以提供予我們之文件所載之資料為依據，故僅為約數。

我們亦已獲 貴公司告知所提供之資料並無遺漏或隱瞞任何重大因素或資料，並認為我們已獲提供充份之資料以達致知情意見。我們認為編製估值時所採用之假設乃屬合理，且並無理由懷疑 貴公司向我們所提供對估值而言乃屬重大之資料之真實性及準確性。

實地量度

我們並無進行仔細之實地量度，以核實該物業地盤／建築面積之準確性，惟假設交予我們之文件及正式地盤／樓面圖則所顯示之面積均屬準確。所有文件僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。我們並無進行實地量度。

* 僅供識別

實地視察

我們已視察該物業之外部，在可行情況下亦已視察其內部。我們並無進行結構測量，惟在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，我們未能呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。我們亦無對任何設施進行測試。

我們並未知悉任何影響該物業之不利土地狀況，亦無查閱土地及土壤調查研究。我們並無進行實地調查以確定土壤狀況及設施等是否適作任何未來發展。我們之估值假設此等方面均屬滿意，而於發展期內將無任何特殊開支或延誤。我們進一步假設附近地區並無可能影響任何未來發展之嚴重污染或染污。

估值假設

我們之估值是假設賣方於市場出售物業權益，而並無憑藉可影響該物業價值之遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而得益。

我們之報告並未考慮任何所估值之該物業所涉及之任何押記、按揭或欠款，或於出售時可能產生之任何費用或稅項。除另有說明者外，我們假設該物業概不附帶可影響其價值之產權負擔、限制及支銷。

本報告及其結論僅供 貴公司就其於二零一七年十二月五日公佈之建議主要及關連交易作價格參考，而不作其他用途。估值報告將收錄於 貴公司致其股東之刊物。

我們於估值時已作出以下假設：

- (i) 貴公司提供有關該物業之所有資料均屬正確；
- (ii) 該物業已取得合規及可執行之產權，而倘若備妥產權文件，該物業可在市場中自由轉讓、抵押、分租或以其他方式處置，而毋須支付任何土地出讓金或繁重費用；

(iii) 由於有關物業權益是以長期土地使用權持有，我們已假設擁有人有權於土地使用權未屆滿期間和在權力不受阻礙下可自由使用該物業。

貨幣

除另有說明外，本報告所載之全部金額均以人民幣為單位並已採用人民幣1.00元兌1.196港元之匯率(如適用)，僅供參考。

我們謹此證明，我們於該物業或所報告中之價值中概無目前或預期之權益。

茲隨附估值證書。

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

代表

高力國際物業顧問(香港)有限公司

譚智仁

BSc (Hons) MRICS MHKIS RPS(GP)
估值及諮詢服務部門
董事

張翹楚

BSc (Hons) MBA FRICS MHKIS RPS(GP)
估值及諮詢服務部門 — 亞洲
副常務董事

謹啟

二零一八年二月二日

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逾20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之估值經驗。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之通函提供參考之物業估值師名單」內，並為香港商業價值評估公會之註冊商業估值師。

譚智仁先生為皇家特許測量師學會、香港測量師學會會員及香港特別行政區(「香港」)測量師註冊條例(第417章)項下之註冊專業測量師。彼擁有合適資格進行此估值，在中國、香港及東南亞於此規模及性質物業估值方面擁有逾20年經驗。

* 僅供識別

估值證書

貴公司將予出售於中國境內之物業權益

物業	概況及年期	估用詳情		於二零一七年 十一月三十日 在現況下之市值
				人民幣 481,500,000 元 (人民幣肆億捌仟 壹佰伍拾萬元正)
位於中國廣東省廣州市越秀區農林下路33號之商業樓宇	該物業由一幅地盤面積約為690.97平方米之土地組成，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。	根據提供之租賃合同，該物業除地庫二及三層外，總建築面積約5,085.77平方米之部份已根據多份租約出租，最長租約於二零二四年十一月屆滿。每月租金總額約為人民幣1,791,215元，不包括管理費及公用費用。		575,874,000 港元 (五億七仟五百 八拾七萬四仟 港元正)
	該物業之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。			
	該物業之面積明細載列如下：			
	單位	建築面積 (平方米)	實用面積 (平方米)	停車位按每月基準授權 使用。
	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>	

該物業獲授予之土地使用權由二零一零年七月十日起，為期分別為四十年及五十年作商業及辦公與停車位用途。

附註：

1. 該物業由譚智仁先生 MHKIS 及 MRICS 於二零一七年十二月二十日進行視察。
2. 該物業之估值是由譚智仁先生 MHKIS 及 MRICS 以及張翹楚先生 MHKIS、FRICS 及 RPS(GP) 所編製。
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，穗府國用(2010)第 01100060 號，該物業土地面積 1,374 平方米的使用權已授予廣州市迎瑞房地產開發有限公司(「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 貴公司法律顧問告知，國有土地使用權証已於發出該物業的廣東省房地產權證書及不動產權證書後註銷。
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份廣東省房地產權證書，該物業部份的房屋擁有權及土地使用權在法律上歸屬於迎瑞。獲授予之該物業部份的土地使用權由二零一零年七月十日起，為期四十年作商業用途及為期五十年作辦公用途。

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)	共用土地面積 (平方米)
B101	粵房地權證穗字第 0120502057 號	商業	27.62	19.56	690.97
B102	粵房地權證穗字第 0120502054 號	商業	883.95	621.24	690.97
101	粵房地權證穗字第 0120502052 號	商業	584.19	518.79	690.97
201	粵房地權證穗字第 0120502050 號	商業	314.64	198.10	690.97
202	粵房地權證穗字第 0120502051 號	商業	494.19	308.63	690.97
301	粵房地權證穗字第 0120502048 號	商業	386.00	230.25	690.97
302	粵房地權證穗字第 0120502049 號	商業	474.44	281.23	690.97
401	粵房地權證穗字第 0120502047 號	商業	855.82	647.19	690.97
501	粵房地權證穗字第 0120502046 號	商業	836.69	670.64	690.97
601	粵房地權證穗字第 0120502045 號	辦公	228.23	144.01	690.97
總計			5,085.77	3,639.64	

5. 根據廣州市國土資源和房屋管理局簽發，日期均為二零一七年七月六日的兩份不動產權證書粵(2017)廣州市不動產權第 00052847 號及粵(2017)廣州市不動產權第 00052848 號，建築面積為 1,709.77 平方米之該物業部份的房屋擁有權及土地使用權歸屬於迎瑞。獲授予之該物業部份的土地使用權作停車位用途。

6. 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	: 從該物業步行約10分鐘可抵達地鐵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3.90%至4.70%
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650元至人民幣1,450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1,100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

7. 我們在估值中使用的參數詳情如下：

參數	
收益率：	3.75%
復歸收益率：	4.25%
按建築面積計算的平均每月市場租金	人民幣441元

8. 租賃詳情明細載列如下：

租戶	單位	建築面積 (平方米)	租賃開始日期	租賃屆滿日期	於估值日期的 月租(人民幣)	備註
廣州市越秀區明師 教育培訓中心	地庫一層	911.57	二零一七年 九月十六日	二零二二年 九月十五日	182,314	每年租金遞增5%
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	177,376	第二及第三年租金遞增 5%；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	274,978	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	168,538	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	159,747	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	693,244	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	135,018	每年租金遞增5%
總計		5,085.77			1,791,215	

9. 根據中國工商銀行有限公司廣州北京路支行(「受抵押人」)與廣州永翰投資管理有限公司訂立日期為二零一七年六月二十六日的固定資產支持融資借款合同(2017版)，北京路支行2017年項借字第005號，該物業受一項以按揭人為受益人的貸款協議所規限，由二零一七年六月二十六日起，為期180個月，金額為人民幣170,000,000元。

10. 根據受抵押人與迎瑞訂立日期為二零一七年六月二十六日之最高額抵押合同，北京路支行2017年抵字第059號，以粵房地權證穗字第0120502057號、粵房地權證穗字第0120502054號、粵房地權證穗字第0120502052號、粵房地權證穗字第0120502050號、粵房地權證穗字第0120502051號、粵房地權證穗字第0120502048號、粵房地權證穗字第0120502049號、粵房地權證穗字第0120502047號、粵房地權證穗字第0120502046號、粵房地權證穗字第0120502045號、粵房地權證穗字第0120502058號及粵房地權證穗字第0120502059號持有的該物業地庫一層至三層、首層至六層，均受一項以受抵押人為受益人的按揭所規限，作為二零一七年六月二十六日至二零三二年十二月三十一日金額最高為人民幣380,103,000元之一般銀行融資的抵押。

11. 據 貴公司所告知，迎瑞為 貴公司之全資附屬公司。
12. 我們已獲 貴公司之中國法律顧問國信信揚律師事務所有關該物業之法律意見書，當中載有(其中包括)下列各項：
 - (i) 迎瑞已合法取得該物業之房地產權證書及不動產權證書；
 - (ii) 迎瑞可佔用及使用該物業；且有權在土地使用權年期內轉讓、出租、抵押或以其它方式處置該物業；
 - (iii) 該物業受按揭規限；及
 - (iv) 除於法律意見書中披露之按揭外，物業之擁有權並無受限於其他第三方權利或產權負擔。

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。董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在所有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	5.54%
張國偉先生	1	由受控制公司持有	211,416,000	5.54%
張國勳先生	1	由受控制公司持有	211,416,000	5.54%
陳健華先生		實益擁有人	6,319,500	0.17%

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
蔡彤先生		實益擁有人	372,416,803	9.75%
Twin Success	1	實益擁有人	211,416,000	5.54%
Silver Pacific International Limited	1及2	由受控制公司持有	211,416,000	5.54%
Silver Pacific Development Limited	1及3	由受控制公司持有	211,416,000	5.54%
李雄偉先生	1及2	由受控制公司持有	211,416,000	5.54%
張國偉先生	1及3	由受控制公司持有	211,416,000	5.54%
張國勳先生	1及3	由受控制公司持有	211,416,000	5.54%

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

除下文所披露者外，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：

- (a) 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。
- (b) 於二零一七年十月二十七日，李雄偉先生提供個人擔保，以作為本公司於金利豐財務有限公司授予本公司貸款200,000,000港元下還款責任之抵押。本公司概無就提供個人擔保向李雄偉先生支付代價，亦概無就李雄偉先生提供之個人擔保提供本集團資產作為抵押。

- (c) 於二零一七年十一月三十日，李雄偉先生提供另一項個人擔保，以作為本公司於金利豐財務有限公司授予本公司之另一項貸款100,000,000港元下還款責任之抵押。本公司概無就提供個人擔保向李雄偉先生支付代價，亦概無就李雄偉先生提供之個人擔保提供本集團資產作為抵押。

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國際有限公司（「民生」，一間於聯交所主板上市之公司（股份代號：938），其主要業務為開發、銷售及租賃物業）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上市之公司（股份代號：8063），從事提供及經營旅遊業務、財資管理業務、借貸業務以及提供證券資產管理業務）之董事會主席兼執行董事。因此，Global Mastermind Holdings Limited環球大通集團有限公司*與本集團之借貸業務構成競爭。
- (c) 李雄偉先生為中國智能健康控股有限公司（一間於聯交所主板上市之公司（股份代號：348），從事玩具、商用廚房產品及消費類電子產品之開發、工程設計、製造及銷售以及中藥保健品之銷售及借貸業務）之董事會主席兼執行董事。因此，中國智能健康控股有限公司與本集團之借貸業務構成競爭。

* 僅供識別

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。

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) 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；

- (b) 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；
- (c) 本公司全資附屬公司凱宏投資有限公司(作為買方)及美最時(香港)有限公司(作為賣方)於二零一七年四月十三日訂立之臨時買賣協議，內容有關收購信德物業，代價為 322,000,000 港元；
- (d) 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；
- (e) 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；
- (f) Riche (BVI) Limited 及中國智能健康控股有限公司於二零一七年七月十日訂立之終止契據，內容有關終止日期為二零一七年五月十日之不具法律約束力意向書；
- (g) 本公司(作為發行人)及 Haitong Global Investment SPC III (代表及為 Haitong Dynamic Multi-Tranche Investment Fund II S.P. 行事)(作為認購方)於二零一七年八月二十二日訂立之認購協議，內容有關認購記名形式發行每份面值 50,000,000 港元及其超出部份按 100,000 港元之完整倍數之本金總額為 300,000,000 港元之有抵押票據；

- (h) 北京北湖9號公司及太湖世界文化論壇(一個於中國成立之非政府組織)於二零一七年九月二十七日訂立之一連串協議，包括兩份框架合作協議、一份合資公司協議及一份補充協議，內容有關(i)提供將建於主體地塊上之若干樓宇，作為若干文化論壇及相關文化活動之永久場地(「**文化場地**」)；及(ii)於中國成立一間合資公司，註冊資本為人民幣10,000,000元(相等於11,960,000港元)，其將由北京北湖9號公司及太湖世界文化論壇分別擁有70%及30%權益，以招攬業務、管理及營運將於文化場地進行之文化論壇及相關文化活動；及
- (i) 買賣協議。

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
高力國際物業顧問(香港)有限公司	獨立專業估值師

高力國際物業顧問(香港)有限公司已發出同意書，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，且彼迄今並無撤回同意書。

11. 專家權益

於最後實際可行日期，高力國際物業顧問(香港)有限公司，

- (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(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以及截至二零一七年六月三十日止六個月之中期報告；
- (c) 本附錄「9. 重大合約」一段所述之重大合約；
- (d) 由高力國際物業顧問(香港)有限公司對該物業作出之估值報告，其全文載於本通函附錄二；
- (e) 本附錄「10. 專家及同意書」一段所述之專家同意書；
- (f) 本公司日期為二零一七年六月三十日之通函；及
- (g) 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」) 將於二零一八年二月二十七日(星期二)上午十一時正假座香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈一樓澳門賽馬會一樓宴會廳舉行股東特別大會(「大會」)，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、確認及追認本公司全資附屬公司 Golden Stone Management Limited (作為賣方) 與謝肇斌先生(作為買方) 於二零一七年十二月五日訂立之有條件買賣協議(「該協議」)，內容有關以代價405,000,000港元買賣 Best Volume Investments Limited 之100%已發行股本(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(「出售事項」)；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出售事項附帶、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，二零一八年二月二日

* 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. 本公司將自二零一八年二月二十二日(星期四)至二零一八年二月二十七日(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二零一八年二月二十一日(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。