

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公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈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

出售事項

董事會欣然宣佈，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。Best Volume 為一間投資控股公司，透過一系列全資附屬公司擁有、經營及管理該物業。

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，而出售事項乃符合股東及本公司之整體利益。

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。

* 僅供識別

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。

一份載有(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之通告及一份代表委任表格之通函將於二零一八年一月八日或之前向股東寄發，即本公佈刊發後超過15個營業日，因本公司需要額外時間編製有關資料以載入通函。

出售事項

董事會欣然宣佈，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。

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

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，透過一系列全資附屬公司擁有、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) 於簽訂買賣協議時須以現金支付 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。

按金須於買賣協議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。

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；
- (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)。

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。

買方之資料

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。

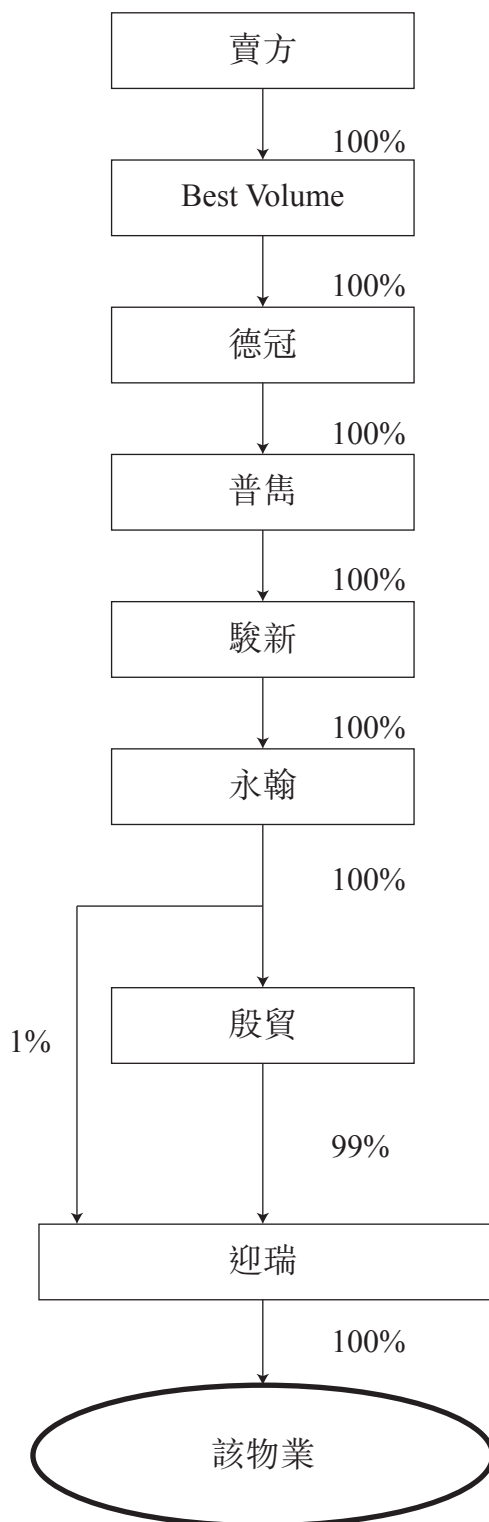
本集團及賣方之資料

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。

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公司，透過一系列全資附屬公司擁有、經營及管理該物業。Best Volume 之間接全資附屬公司永翰、殷貿及迎瑞為實際直接擁有、經營及管理該物業之相關實體。出售集團於買賣協議日期之架構載列如下：



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

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。

於買賣協議日期，永翰就該物業於中國工商銀行之未償還銀行貸款為人民幣 166,505,000 元(相等於 196,476,000 港元)。該銀行貸款以按揭該物業予中國工商銀行作抵押。該銀行貸款按中國人民銀行之基準利率另加年利率 20.00% 計息，並於二零三二年八月二十八日到期。

進行出售事項之理由及裨益以及所得款項用途

於本公佈日期，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；及(iii)經營及管理會所之權利。

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二零二零年到期之有抵押票據，本金總額為300,000,000港元(「票據」)。發行票據之所得款項淨額(經扣除相關開支後)為299,250,000港元，擬用作資助發展主體地塊。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，此符合股東及本公司之整體利益。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，而出售事項乃符合股東及本公司之整體利益。

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。

本集團預期自出售事項錄得虧損17,205,000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)；(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 950,000 港元而計算。

儘管預期就出售事項錄得虧損 17,205,000 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) 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。

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 4,751,000 港元。

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。

一份載有(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之通告及一份代表委任表格之通函將於二零一八年一月八日或之前向股東寄發，即本公佈刊發後超過15個營業日，因本公司需要額外時間編製有關資料以載入通函。

釋義

於本公佈內，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
「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
「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，就本公佈而言，不包括中國香港及澳門特別行政區

* 僅供識別

「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，其詳情載於本公佈「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
「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
「股東特別大會」	指	本公司將召開之股東特別大會，以批准(其中包括)買賣協議及其項下擬進行之交易
「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
「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

「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

就本公佈而言，除非文義另有所指，已採用人民幣1.00元=1.180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。

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，二零一七年十二月五日

於本公佈日期，董事會包括四名執行董事李雄偉先生、張國偉先生、陳健華先生及張國勳先生；以及三名獨立非執行董事尹成志先生、吳向仁先生及黃德銓先生。

* 僅供識別