
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢獨立專業意見或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。

閣下如已將名下之全部宇業集團控股有限公司股份出售或轉讓，應立即將本通函及隨附之代表委任表格交予買主或承讓人，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。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購證券之邀請或要約。



宇業控股

U-HOME HOLDINGS

U-HOME GROUP HOLDINGS LIMITED

宇業集團控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：2327)

涉及根據特別授權發行代價股份之 主要及關連交易 及 股東特別大會通告

宇業集團控股有限公司之財務顧問



力高企業融資有限公司

獨立董事委員會及獨立股東
之獨立財務顧問



大唐城高融資有限公司

(城高金融集團有限公司之全資附屬公司)

此首頁所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第6至27頁。獨立董事委員會函件載於本通函第28至29頁。城高融資函件載於本通函第30至57頁，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東之意見。

宇業集團控股有限公司謹訂於二零一七年三月二十一日(星期二)上午十一時正假座中國廣東省深圳華僑城僑城東路2002號深圳博林諾富特酒店2樓舉行股東特別大會，召開大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-3頁。隨函附上於股東特別大會使用之代表委任表格。無論閣下是否出席股東特別大會，務請在切實可行之情況下盡快按隨附代表委任表格印列之指示將之填妥及交回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)，惟無論如何不得遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前48小時交回。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。

二零一七年二月十六日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	6
獨立董事委員會函件	28
域高融資函件	30
附錄一 — 目標集團之會計師報告	I-1
附錄二 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料	II-1
附錄三 — 目標集團之管理層討論與分析	III-1
附錄四 — 經擴大集團之財務資料	IV-1
附錄五 — 目標物業之估值報告	V-1
附錄六 — 一般資料	VI-1
股東特別大會通告	SGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人士」	指	具上市規則賦予該詞之涵義
「澳元」	指	澳元，澳洲法定貨幣
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	於香港之銀行開放營業之任何日子(不包括星期六、星期日、公眾假期及於上午九時正至下午五時正期間任何時候懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色暴雨警告訊號」之日子)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「本公司」	指	宇業集團控股有限公司，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上市
「完成」	指	根據買賣協議之條款及條件完成買賣協議
「完成日期」	指	在條件獲達成或豁免當日後120日內之任何日期，或買方可能書面通知賣方之其他日期
「條件」	指	完成之先決條件
「關連人士」	指	具上市規則賦予該詞之涵義
「代價」	指	買方根據買賣協議就目標股份須向賣方支付之總代價
「代價股份」	指	本公司將向賣方配發及發行之644,298,761股新股份，以清償部分代價
「董事」	指	本公司董事

釋 義

「經擴大集團」	指	於完成時經目標集團擴大之本集團
「總樓面面積」	指	總樓面面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	成員包括全體獨立非執行董事之獨立董事委員會，成立以就交易向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」或 「域高融資」	指	大唐域高融資有限公司(域高金融集團有限公司(股份編號：8340)之全資附屬公司)，為一家根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受監管活動之持牌法團，為獨立董事委員會及獨立股東就買賣協議之條款及其項下擬進行之交易(包括根據特別授權配發及發行代價股份)之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	股東，惟根據上市規則須於股東特別大會上放棄投票批准買賣協議及其項下擬進行之交易(包括根據特別授權配發及發行代價股份)者除外
「發行價」	指	每股代價股份0.35港元
「最後實際可行日期」	指	二零一七年二月十三日，即本通函付印前確定當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

釋 義

「截止日期」	指	二零一七年六月三十日或買方與賣方書面協定之較後日期
「周先生」	指	周旭洲先生，為執行董事、董事會主席兼控股股東，彼於最後實際可行日期實益擁有本公司已發行股本約50.13%
「南京宇潤」	指	南京宇潤酒店管理有限公司，一間於中國成立之有限責任公司，其全部已發行股本由蕪湖金萌所持有。重組完成時，南京宇潤將為目標物業之法定及實益擁有人
「中國」	指	中華人民共和國
「買方」	指	宇業集團健康服務有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司
「重組」	指	根據買賣協議，目標集團將完成之重組，緊隨其後目標物業將由目標公司合法全資擁有
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「買賣協議」	指	買方與賣方於二零一六年十二月二十日就交易訂立之有條件買賣協議
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例

釋 義

「股東特別大會」	指	本公司將召開之股東特別大會，以考慮並酌情批准(其中包括)買賣協議及其項下擬進行之交易(包括根據特別授權配發及發行代價股份)
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「特別授權」	指	於股東特別大會上將向獨立股東取得之特別授權，以配發及發行代價股份
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	金萌投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，於買賣協議日期由賣方直接持有其全部已發行股本
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司。於重組完成後，目標集團將包括目標公司、蕪湖金萌、南京宇潤及目標物業
「目標物業」	指	總樓面面積合共為19,952.53平方米之物業，包括位於中國江蘇省南京江寧區麒麟街道悅民街128號之東方紅郡花園之(i)於第18號樓宇之第十層及第十一層；(ii)第19號樓宇之部分第一層、第二層至第十一層全層及一層地庫；及(iii)相關土地使用權

釋 義

「目標股份」	指	目標公司全部已發行股本
「交易」	指	根據買賣協議之條款及條件建議買方自賣方收購目標股份與建議配發及發行代價股份
「賣方」	指	Hong Ling Investment Limited.，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於買賣協議日期，周先生實益擁有其全部已發行股本
「蕪湖金萌」	指	蕪湖金萌健康管理有限公司，一間於中國成立之外商獨資有限責任企業，其全部已發行股本由目標公司所擁有
「%」	指	百分比

於本通函內，人民幣按1港元=人民幣0.8869元之匯率兌換為港元，僅供說明。



宇業控股

U-HOME HOLDINGS

U-HOME GROUP HOLDINGS LIMITED

宇業集團控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：2327)

執行董事：

周旭洲(主席)

劉來臨

周文川(副主席兼行政總裁)

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

非執行董事：

毛振華

香港總辦事處及主要營業地點：

香港

金鐘

金鐘道89號

力寶中心第1座

2906室

獨立非執行董事：

高冠江

周志偉

張璟瑜

敬啟者：

涉及根據特別授權發行代價股份之 主要及關連交易

緒言

茲提述本公司日期為二零一六年十二月二十日之公告，內容有關(其中包括)買賣協議及根據特別授權配發及發行代價股份。

董事會函件

於二零一六年十二月二十日(聯交所交易時段後)，買方及賣方訂立買賣協議，據此，(其中包括)賣方有條件同意出售及買方有條件同意購買目標股份(相當於目標公司全部已發行股本)，代價為人民幣250,000,000元(相當於約281,900,000港元)。

本通函旨在向閣下提供有關(其中包括)(i)交易及特別授權之進一步詳情；(ii)目標集團之財務資料；(iii)經擴大集團之備考財務資料；(iv)目標物業之估值報告；(v)獨立董事委員會致獨立股東之推薦建議函件；(vi)域高融資致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；(vii)股東特別大會通告；及(viii)上市規則項下規定之其他資料。

買賣協議

買賣協議之主要條款及條件如下：

日期：二零一六年十二月二十日(聯交所交易時段後)

訂約方：

買方：宇業集團健康服務有限公司，及

賣方：Hong Ling Investment Limited

買方為於香港註冊成立之投資控股有限公司。其為本公司之間接全資附屬公司。

賣方為於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司。其由執行董事兼控股股東周先生全資擁有，因此為本公司之關連人士。

將予收購資產

根據買賣協議，賣方有條件同意出售及買方有條件同意購買目標股份。目標股份相當於目標公司全部已發行股本，而於完成前重組完成時，目標公司透過其全資附屬公司

董事會函件

將持有目標物業。有關目標物業之更多資料，請參閱本節中「有關賣方、目標集團及目標物業之資料 — 有關目標物業之資料」一段。

於完成時，目標公司及其附屬公司將成為本公司之全資附屬公司。

代價

代價人民幣250,000,000元(相當於約281,900,000港元)由買方及賣方經公平磋商後釐定，並已參考由本公司委聘之獨立物業估值師就目標物業使用市場比較法編製之初步估值報告，估值合共為約人民幣270,000,000元。

儘管人民幣250,000,000元之代價較將由南京宇潤支付之目標物業收購成本約人民幣238,000,000元溢價約5%，及經考慮代價亦較目標物業之估值約人民幣270,000,000元折讓約7.4%，故董事認為，代價屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

代價將按以下方式支付：

- (i) 人民幣50,000,000元(相等於約56,400,000港元)由買方於買賣協議日期起計30日內以現金支付作為可退還誠意金(「誠意金」)。賣方有權書面豁免支付誠意金。倘賣方根據買賣協議豁免支付誠意金，則買方須於完成日期(或買方及賣方將協定的較早日期)償付該未付金額人民幣50,000,000元；及
- (ii) 人民幣200,000,000元(相等於約225,500,000港元)由本公司於完成日期起計30日內按發行價配發及發行644,298,761股代價股份之方式支付。

先決條件

完成買賣協議須待以下所載條件獲達成及／或豁免後，方可作實：

- (a) 買方、本公司及其主要人員、僱員、代理及專業顧問信納目標集團各成員公司之業務、營運、資產、財務、法律及其他方面之盡職審查結果；而賣方已盡其所能

董事會函件

提供協助予買方及本公司進行之盡職審查過程；

- (b) 獨立股東根據上市規則批准買賣協議及其項下擬進行之交易；
- (c) 聯交所上市委員會批准代價股份上市及買賣；
- (d) 賣方及目標公司根據買賣協議共同及個別作出之保證(包括但不限於(i)由賣方及／或目標公司提供之財務及法律資料及文件為準確及完整；及(ii)目標集團正在設立及將能夠以財務及法律方面合規之方式進行業務)在所有重大方面均為真實、準確及正確；
- (e) 買方及本公司概無識別或知悉目標集團之業務、資產、營運、財務、法律及其他方面存有非正常營運、重大意外、重大不利變動或未披露重大風險；
- (f) 賣方於完成日期或之前已履行及遵守其於買賣協議項下須遵守之全部責任；
- (g) 概無政府機關建議或頒佈任何法律、法規或決定或採取任何行動，以禁止、限制或大幅延遲交易過程或目標集團之營運；
- (h) 南京宇潤已完成收購目標物業，並已就該項收購進行所有相關法律程序、結付代價、向相關中國機關提交存檔文件及採取所有其他必要行動，致使目標物業成為由南京宇潤合法全資擁有；
- (i) 蕪湖金萌已經成立，並已成為南京宇潤全部已發行股本之法定擁有人；及
- (j) 重組已完成及已根據適用法律取得或完成所有相關政府批文、登記、存檔及第三方同意(如有)，而所有有關重組之轉讓代價已全數結付及並無任何未償付款項。

董事會函件

賣方及目標公司向買方承諾，訂立買賣協議後，彼等將盡其所能促使在實際可行情況下盡快達成所有條件(條件(b)及(c)除外)，並提供有關達成之相關證明。買方有權書面豁免(有條件或無條件)所有或任何條件(條件(b)、(c)、(h)、(i)及(j)除外)。買方現時無意豁免任何條件。

所有訂約方須盡其所能確保條件於截止日期前可獲達成，除非該等條件獲買方豁免。倘條件(a)、(f)、(h)、(i)或(j)於截止日期前未獲達成或豁免，或條件(d)、(e)或(g)於完成日期前未獲達成或豁免，則買方有權終止本買賣協議。倘條件(b)或(c)於截止日期前未獲達成，則買賣協議將予以終止。買賣協議終止後，買賣協議之所有訂約方獲免除及解除買賣協議項下彼等各自之責任，惟買賣協議項下具有持續效力之責任除外。

董事確認，南京宇潤就完成收購目標物業並完成上文條件(h)所述所有相關法律程序而言並無法律障礙。預期南京宇潤收購目標物業將於二零一七年三月完成，而重組預期將於二零一七年五月完成。

根據本公司可得資料，條件(a)於最後實際可行日期已達成。

完成

完成將於條件獲達成或豁免當日後120日內，或買方可能書面通知賣方之其他日期落實。

倘賣方於完成時未能履行其於買賣協議項下之責任，買方有權(其中包括)終止買賣協議，且賣方須於終止買賣協議後三(3)個營業日內向買方退還誠意金(不計息)。

董事會函件

倘買方未能根據買賣協議履行其支付代價之責任超過十(10)個營業日，賣方有權終止買賣協議，且買方須於終止買賣協議後三(3)個營業日內向買方退還誠意金(不計息)。

代價股份

於最後實際可行日期，本公司之法定股本為100,000,000港元，分為10,000,000,000股每股面值0.01港元之股份，而已發行及繳足股份為2,951,919,718股。644,298,761股代價股份佔(i)本公司於最後實際可行日期之已發行股本約21.83%；及(ii)經配發及發行代價股份擴大之本公司已發行股本約17.92%(假設自本通函日期起至完成止，除配發及發行代價股份外，本公司股本概無變動)。

根據於二零一六年十二月十九日(即買賣協議日期前之最後交易日)在聯交所所報之收市價每股0.39港元，644,298,761股代價股份之總市值約為251,300,000港元。代價股份將按發行價每股代價股份0.35港元入賬列作繳足，總額約225,500,000港元。配發及發行代價股份後，本公司控制權將不會變動。

申請上市

本公司已向聯交所上市委員會申請代價股份上市及買賣。代價股份於配發及發行時，將與當時已發行股份在所有方面享有同等地位。

發行代價股份之特別授權

本公司將根據於股東特別大會上取得之特別授權配發及發行代價股份。

董事會函件

發行價

每股代價股份0.35港元之發行價由賣方及買方經公平磋商後釐定，並已參考本公司資產淨值及股份之現行市價，較：

- (a) 於二零一六年十二月十九日(即於買賣協議前之最後交易日)在聯交所所報收市價每股0.39港元折讓約10.3%；
- (b) 於截至二零一六年十二月十九日止(包括該日)之最後五個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股約0.39港元折讓約10.3%；
- (c) 於截至二零一六年十二月十九日止(包括該日)之最後十個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股約0.391港元折讓約10.5%；
- (d) 於截至二零一六年十二月十九日(包括該日)止過去十二個月於聯交所所報之平均收市價每股股份約0.346港元溢價約1.2%；
- (e) 於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股0.37港元折讓約5.4%；及
- (f) 於二零一六年六月三十日股東應佔未經審核綜合資產淨值每股約0.129港元(按於二零一六年六月三十日股東應佔未經審核綜合資產淨值約380,913,000港元及於買賣協議日期已發行股份2,951,919,718股計算)溢價約171.3%。

儘管發行價較截至二零一六年十二月十九日(包括該日)止最後五個連續交易日於聯交所所報平均收市價每股股份約0.39港元折讓約10.3%，及經考慮(i)發行價亦較截至二零一六年十二月十九日(包括該日)止過去十二個月於聯交所所報之平均收市價每股股份約0.346港元有輕微溢價約1.2%及較於二零一六年六月三十日股東應佔未經審核綜合資產淨值每股股份約0.129港元溢價約171.3%；及(ii)代價較目標物業之估值折讓約7.4%，故董事認為發行價屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

禁售

賣方已同意及向買方承諾，除非已取得買方之書面批准，或除非有關代價股份之質押乃為目標集團之營運需要融資，否則於買賣協議日期起至買賣協議日期滿一週年止期間任何時間，彼將不會及促使其聯繫人士(倘適用)不會以任何方式(不論有條件地或無條件地、直接或間接地或訂立任何協議、同意、建議或宣佈)(其中包括)(i)轉讓、出售或質押任何代價股份或其中任何權益；(ii)訂立任何掉期或其他安排以轉讓全部或部份有關代價股份擁有權之經濟效用或其中任何權益；(iii)訂立具有上文(i)或(ii)所述相同經濟效用之任何有關交易；或(iv)建議或同意或訂立或宣佈擬訂立任何上文(i)或(ii)或(iii)所述之任何有關交易或使其生效。

有關賣方、目標集團及目標物業之資料

有關賣方之資料

賣方為於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司。於最後實際可行日期，賣方全部已發行股本由執行董事兼控股股東周先生實益擁有，而彼於最後實際可行日期實益擁有本公司已發行股本約50.13%。因此，賣方為本公司之關連人士。

有關目標集團之資料

於重組完成時(條件之一)，目標集團將包括目標公司、蕪湖金萌及南京宇潤，並將擁有目標物業。

目標公司為於二零一六年九月一日在香港註冊成立之投資控股有限公司。於最後實際可行日期，目標公司全部已發行股本由賣方直接持有。於完成時，目標公司將成為本集團健康管理分部之控股公司。

董事會函件

燕湖金萌為一間於二零一六年十一月三十日在中國成立之外商獨資有限責任企業，其全部已發行股本由目標公司直接持有。重組完成時，燕湖金萌將直接持有南京宇潤全部已發行股本。

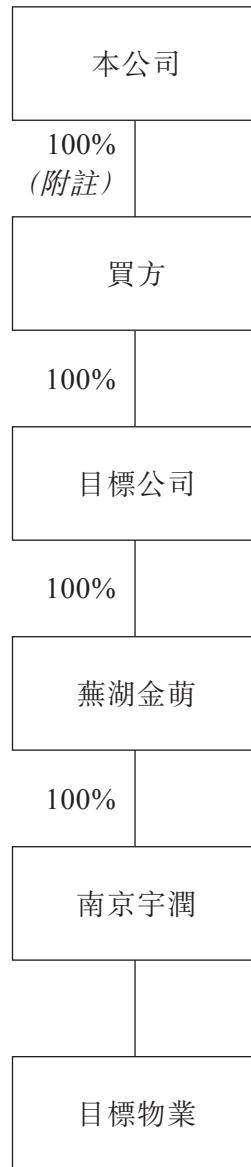
南京宇潤為一間於二零一六年十二月六日在中國成立之有限責任公司。重組完成時，南京宇潤之全部已發行股本將由燕湖金萌直接持有，而南京宇潤將成為目標物業之法定實益擁有人。

下文顯示於緊隨重組完成後但於完成前目標集團之架構：



董事會函件

下文顯示於緊隨完成時目標集團之架構：



附註：買方由本公司間接全資擁有。

有關目標物業之資料

於最後實際可行日期，目標物業之法定及實益擁有人為由周先生全資擁有之南京宇達置業有限公司。目標物業之總樓面面積合共為19,952.53平方米，包括位於中國江蘇省南京江寧區麒麟街道悅民街128號之東方紅郡花園之(i)於第18號樓宇之第十層及第十一層；(ii)第19號樓宇之部分第一層、第二層至第十一層全層及一層地庫；及(iii)相關土地使用權。

董事會函件

目標物業之建設由周先生擁有之公司進行及於二零一六年第三季度竣工，並已取得所有相關證書及許可證。目標物業現時正進行內部翻新，預期將於二零一七年第二季度完成，並將可供入伙。目標物業之總建設及翻新成本預計為約人民幣238,000,000元，亦為南京宇潤就目標物業將予支付之收購成本。

於最後實際可行日期，目標物業為空置，且尚未由賣方或任何其他方使用或租賃。本集團擬於目標物業設立一間抗衰老及健康管理諮詢中心及一間為諮詢中心客戶提供配套服務之酒店（「**新中心**」），符合其於二零一六年所收購之抗衰老及保健相關業務之戰略發展。新中心將於完成後成立並預期於二零一七年下半年開始營運。

新中心之業務模式

新中心將以「La Clinique De Paris」品牌營運，以進一步發展由La Clinique De Paris International Limited及其附屬公司（「**La Clinique De Paris集團**」），主要從事於本集團旗下提供抗衰老、健康管理、保健品及其他保健相關服務）營運之業務模式。

新中心將根據本集團技術訣竅提供一站式全面抗衰老管理解決方案，此解決方案(i)從深度全面健康評估開始；(ii)用於確定度身訂造之治療方案；及(iii)透過謹慎選擇產品及定期檢討，確保密切跟進各個客戶之需要。

新中心之主要目標客戶為高淨值個人，新中心將繼續致力於滿足該快速增長之潛在客戶群之需要。本公司將主要通過La Clinique De Paris集團現有客戶之轉介以及完成後進行新中心之營銷活動吸引新客戶。

董事會函件

新中心之主要服務與產品及定價

新中心提供一站式抗衰老管理解決方案。其主要服務將包括(i)個人化抗衰老治療及健康方案；(ii)整形、美容及纖體方案；及(iii)度身訂造之水療方案。其主要產品為藥物、保健食品、化妝品及水療產品。新中心向客戶提供其產品作為抗衰老管理方案之一部份，而非向客戶另作銷售。此外，新中心之酒店設施將透過向非本地客戶提供住宿服務為本集團之抗衰老及健康管理項目提供配套支援。

新中心將予提供服務之定價將由董事會參考所有定價之相關業務及商業因素(如La Clinique De Paris集團提供之現有抗衰老及健康管理方案之定價、新中心之營運成本及現行市況)於新中心開始營運前釐訂。

新中心之營運

經擴大集團將自行經營新中心。董事將重新分配本集團現有員工及／或招聘新員工以經營新中心。預期將有約五名持牌醫生及約一百九十五名員工經營新中心。於最後實際可行日期，經擴大集團並無就新中心之營運進行新招聘工作。周文川女士及Chauchard Claude Alain先生將主要負責管理及監督新中心之業務運營。

新中心之營運規劃一般以三個階段概述：



第一步：客戶評估

新中心首先評估其新客戶。評估是新中心之重要成功因素。身體老化乃因多個因素同時發生之結果。每個細節都必須注意及給予適當治療。評估包括：

董事會函件

- 驗血
- 尿便化驗
- 病歷檢查
- 身體檢查
- 身體及精神機能及功能失調分析
- 可能進一步檢查：電腦掃描、心電圖、X光檢查等

第二步：療程

為客戶進行評估後，新中心將向客戶提供個人化報告及就達到客戶個別需要提供諮詢服務。其後，新中心將提供結合預選產品及服務之方案，以符合客戶之個別需要。該等方案包括：

- 壓力管理方案
- H.O.P.E方案 — 「行政人員健康方案」
- 「Health Par」方案 — 改善高爾夫球手表現之專屬方案
- 「From Wealth to Health」方案
- 生物物理管理系統 — 軟件及IC卡以供線上使用、儲存個人健康資料、檢查結果等

第三步：療程後服務

新中心將致力向客戶提供終身療程後服務，以優化及確保療程效率及持久。除向客戶處方藥物及保健食品，目標集團設有最少每年一星期至最多每年六個月之跟進／檢查服務（醫療及生理）。

未來發展計劃

La Clinique De Paris集團於為高端客戶提供健康管理及抗衰老管理方面擁有逾30年之專業知識及經驗，並建立認可品牌名稱及聲譽。本集團將進一步鞏固其全球診所及健康管理中心網絡以成為國際連鎖品牌，而當中尤其著重中國市場。設立新中心與擴展本集團在中國佈局之業務發展計劃一致。在周先生擁有之公司完成目標物業之內部裝修後，本集團估計約10,000,000港元之資本開支（主要為租賃物業之改善及設備）將投資於新中心。

董事會函件

本公司現時計劃(i)於下半年至一年內於瑞士、北京及上海設立旗艦診所；(ii)於未來兩至三年內於廣州、深圳以及三至五個其他指定中國省會城市設立診所；(iii)於未來兩至三年內於中國設立測試實驗室及複合中心，以支援中國之業務及服務；及(iv)進一步於全球指定地點由目標集團或以其他合適之方式(如特許經營)設立診所，以進一步擴展其於中國及全球之佈局以及抗衰老及健康管理業務。

瑞士提供領先醫療服務，並為全球富裕人士度假首選之一。其為富裕人士於中國之首選醫療旅遊目的地之一。因此，本公司計劃目標集團於約一年內在瑞士設立旗艦診所。估計資本開支將約為5,000,000至10,000,000港元。

本公司計劃在下半年至一年內於北京及上海設立旗艦診所。估計資本開支將約每間診所5,000,000港元至10,000,000港元。與此同時，為確保服務質素及效率，本公司將在中國設立其測試實驗室及複合中心。估計資本開支約為5,000,000港元至10,000,000港元。

本公司預期透過經擴大集團之內部資源及／或債務及／或股本融資，達到上述融資要求。為免生疑問，上述業務計劃乃根據目前對整體行業及市場環境之評估而制訂，其實際執行情況取決於(其中包括)當時可用之資源及市況。因此，業務計劃不一定按計劃實行或完全不能實行或根據既定時間實行。本公司目前並無就上文融資要求訂立任何集資計劃。

於最後實際可行日期，本公司並無就目標集團於新中心將予進行之業務與任何客戶或供應商訂立任何協議。

有關新中心之風險因素

倘本集團未能挽留其主要管理層成員以營運新中心，則有可能損害其發展及未來成就，而其業務、營運業績及財務狀況可能受到影響

新中心之業務將視乎本集團於有關業務分部之主要管理層成員之貢獻、專業知識、經驗及領導才能。本集團無法保證該等成員將繼續於本集團服務，或本集團將可聘請其

董事會函件

他擁有類似知識及經驗之合資格人士。倘本集團失去任何於有關業務分部之主要管理層成員之服務，或倘本集團不能繼續吸引及挽留額外擁有合適經驗及資格之成員於新中心開始營運後加入其管理團隊，新中心之業務可能受到干擾，而其業務、經營業績及財務狀況可能受到不利影響。

新中心依賴 *La Clinique De Paris* 集團於健康管理行業之聲譽及其品牌形象，負面形象可能會造成不利影響

董事認為，新中心之業務很大程度視乎新中心集團之品牌知名度及於健康管理行業之聲譽。任何來自客戶有關服務質素之訴訟程序或仲裁可能會對新中心之聲譽及形象造成不利影響，從而對其服務之需求造成重大不利影響。

當新中心之服務引致併發症或傷害，或相關療程未能達到客戶預期，客戶可能透過媒體表達負面意見，如於網絡、報章或向相關部門作出投訴或向新中心提出申訴。該等申訴可能引致監管及專業團體之審查、調查或紀律行動，可能影響新中心之聲譽。

倘新中心未能以符合成本效益之方式吸引新客戶，甚或根本不能吸引新客戶，其業務、營運業績、財務狀況及前景可能受到重大不利影響

為擴展業務，新中心必須吸引新客戶。為吸引新客戶，新中心可能需要支付額外開支或於其市場營銷及廣告作額外投資，可能較新中心預期需要更多成本及／或未如預期般有效及成功。此外，新中心無法保證將可以符合成本效益之方式吸引新客戶，甚或根本不能吸引新客戶，可能對其業務、營運業績、財務狀況及前景造成重大不利影響。

本集團管理層之經驗

本公司行政總裁及執行董事周文川女士現時管理本集團保健產品之貿易業務。彼擁有相關管理經驗及將於完成後負責管理及監察新中心之業務。自本集團在二零一六年收購 *La Clinique De Paris* 集團起，周文川女士一直參與其管理工作。

董事會函件

Chauchard Claude Alain 先生，為 La Clinique De Paris International Limited 之創辦人、主席兼董事，自一九七八年起開始其健康管理業務。於二零一六年由本集團收購 La Clinique De Paris 集團完成後，彼留任 La Clinique De Paris International Limited 之董事。Chauchard Claude Alain 先生亦將會參與新中心業務之管理。

目標集團之財務資料

下表載列目標集團自於二零一六年九月一日(目標公司註冊成立日期)起至二零一六年十一月三十日期間之選定經審核財務資料(摘錄自目標集團之會計師報告，其全文載於本通函附錄一)：

	自二零一六年 九月一日 (註冊成立 日期)起至 二零一六年 十一月三十日 (附註) 千港元
收益	—
除稅前虧損	(14)
除稅後虧損	(14)

附註： 目標公司於二零一六年九月一日註冊成立，因此並無其註冊成立前之財務往績記錄。

於二零一六年十一月三十日，根據目標集團之綜合淨負債約4,000港元(摘錄自目標集團之會計師報告，其全文載於本通函附錄一)。

於二零一六年十一月三十日，目標集團包括目標公司及蕪湖金萌。重組完成時，目標集團亦將包括南京宇潤及將擁有目標物業。

於完成時，目標公司及其附屬公司將成為本公司之全資附屬公司，且目標物業將為目標集團之唯一主要資產。

進行交易之理由及裨益

本集團主要從事買賣保健產品、化學材料及建築材料、研究及開發化學及生物產品、投資及財務業務、顧問及營銷代理業務、租賃業務以及抗衰老及保健相關業務。

董事會致力尋求新業務及業績增長機會，並適時拓展本公司之經營及投資範疇。誠如本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度之年報所披露，董事會及本公司管理層將繼續物色新戰略發展機會、加強企業管治及優化業務組合，以提升本公司之企業價值。

董事會認為，於醫療保健行業進行戰略投資具有龐大潛力，特別是抗衰老及健康管理行業。誠如本公司日期為二零一六年五月二十四日之通函所披露，透過收購 La Clinique De Paris International Limited 及其附屬公司，本公司致力於使中國客戶不出國便可體驗全球領先之高端健康管理服務。La Clinique De Paris International Limited 主要從事以「La Clinique De Paris」品牌提供抗衰老、健康管理、保健品及其他保健相關服務，及於香港擁有及經營一個健康管理診所及在上海擁有及經營一個健康管理諮詢中心。董事會計劃於收購目標集團及目標物業後，透過建設目標物業為一個抗衰老及健康管理諮詢中心及一間向諮詢中心訪客提供配套服務之酒店，擴展其於中國之佈局，預期為本集團於中國之抗衰老及健康管理中心及診所之全國鏈發展提供戰略支持。

鑒於上文所述，董事會認為交易符合本集團業務計劃，以繼續探求新戰略發展機會及優化其業務組合。

董事(包括獨立非執行董事)認為，交易及買賣協議之條款及條件屬公平合理，且交易符合本公司及股東之整體利益。

董事會函件

於最後實際可行日期，本公司現時不擬或尚無就收購任何新業務或資產或出售本公司現有業務作出任何討論、磋商、協議、安排、諒解或承諾(不論正式或非正式、明示或暗示)，或識別任何可能構成上市規則第14章項下須予披露交易或第14A章項下不獲豁免關連交易之潛在主要收購目標。

交易對本集團之財務影響

於完成後，目標集團將成為本公司之全資附屬公司。目標集團賬目將與本集團賬目之綜合入賬。

資產及負債

根據本通函附錄二所載經擴大集團之未經審核備考財務資料，假設完成於二零一六年六月三十日已落實，經擴大集團之總資產及總負債將分別增加約212,000,000港元及1,200,000港元。

收益及虧損

由於目標集團尚未進行任何業務，其於二零一六年九月一日起至二零一六年十一月三十日期間並無錄得收益，並錄得淨虧損約14,000港元。於完成後，目標集團之財務業績將與本公司財務業績綜合入賬。

上述財務影響僅供說明，並不一定反映交易導致之經擴大集團實際財務業績及狀況。概無作出經擴大集團於交易完成後實際財務業績及／或狀況之聲明。

董事會函件

對本公司股權架構之影響

於最後實際可行日期，本公司已發行股份為2,951,919,718股。下文載列本公司(i)於最後實際可行日期；及(ii)緊隨配發及發行代價股份後(假設自最後實際可行日期起至配發及發行代價股份止本公司已發行股本概無其他變動)之股權架構：

	於最後實際可行日期		緊隨配發及發行代價 股份後(假設自最後實際 可行日期起至配發及發行 代價股份止本公司已發行股本 概無其他變動)	
	股份數目	概約百分比 (%)	股份數目	概約百分比 (%)
周先生及其聯繫人士：				
周先生	15,954,000	0.54	15,954,000	0.44
U-Home Group International Limited (附註1)	964,172,530	32.66	964,172,530	26.81
U-Home Group Investment Limited (附註1)	499,653,000	16.93	499,653,000	13.89
賣方(附註1)	—	—	644,298,761	17.92
小計	1,479,779,530	50.13	2,124,078,291	59.06
Eagle Best Limited (附註2)	100,000,000	3.38	100,000,000	2.78
周文川女士(附註3)	1,332,000	0.05	1,332,000	0.04
周志偉教授(附註4)	600,000	0.02	600,000	0.02
其他公眾股東	1,370,208,188	46.42	1,370,208,188	38.10
總計	2,951,919,718	100.00	3,596,218,479	100.00

董事會函件

附註：

1. 周先生為U-Home Group International Limited、U-Home Group Investment Limited及賣方之全部已發行股本之實益擁有人，因此彼等概不會被視為公眾股東。
2. Eagle Best Limited 由中誠信(香港)投資服務有限公司(「中誠信(香港)」，一間於香港註冊成立之有限公司)全資擁有。中誠信(香港)由中誠信投資有限公司(「中誠信投資」，一間於中國成立之有限責任公司)全資擁有。中誠信投資由湖北東亞實業有限公司(「湖北東亞」，一間於中國成立之有限責任公司)擁有60%。湖北東亞由非執行董事毛振華博士擁有50%。因此，Eagle Best Limited 並不被視為公眾股東。
3. 周文川女士為本公司執行董兼行政總裁，且並不被視為公眾股東。
4. 獨立非執行董事周志偉教授並不被視為公眾股東。

於最後實際可行日期，周先生實益擁有本公司已發行股本約50.13%。由於賣方由周先生全資及實益擁有，故於完成配發及發行代價股份時，彼將實益擁有本公司已發行股本約59.06%之股權。

上市規則之涵義

由於根據上市規則第14.07條計算交易之一項或多項適用百分比率超過25%但低於100%，故根據上市規則第14章交易構成本公司之主要交易，並須遵守上市規則項下申報、公告、通函及股東批准規定。

於最後實際可行日期，賣方之全部已發行股本由執行董事兼控股股東周先生實益擁有，而彼於最後實際可行日期實益擁有本公司已發行股本約50.13%。因此，賣方為本公司之關連人士，而根據上市規則第14A章交易構成本公司之關連交易，並須遵守上市規則項下申報、公告及獨立股東批准規定。

董事會函件

由於周先生為賣方之最終實益擁有人，並被視為於買賣協議擁有重大權益，彼須就董事會通過以批准買賣協議及其項下擬進行之交易之決議案放棄及已放棄投票。

股東特別大會

股東特別大會將於二零一七年三月二十一日(星期二)上午十一時正假座中國廣東省深圳華僑城僑城東路2002號深圳博林諾富特酒店2樓舉行，以考慮及以投票表決方式酌情批准(其中包括)買賣協議及其項下擬進行之交易(包括根據特別授權配發及發行代價股份)。

召開股東特別大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-3頁。隨函附上於股東特別大會使用之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務須按代表委任表格印列之指示將之填妥及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)，惟不得遲於在股東特別大會(或續會或投票表決，視情況而定)指定舉行時間前48小時交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願出席股東特別大會(或續會或投票表決，視情況而定)，並於會上投票。

周先生及其聯繫人士於交易中擁有重大權益，須於股東特別大會上就有關買賣協議及其項下擬進行之交易(包括根據特別授權配發及發行代價股份)之決議案放棄投票。於最後實際可行日期，周先生及其聯繫人士擁有本公司已發行股本約50.13%之權益。

推薦建議

獨立董事委員會已告成立，以就買賣協議及其項下擬進行之交易(包括根據特別授權配發及發行代價股份)向獨立股東提供意見。域高融資已獲委任為獨立財務顧問，以就買賣協議及其項下擬進行之交易(包括根據特別授權配發及發行代價股份)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

董事會函件

謹請閣下垂注本通函第28至29頁所載之獨立董事委員會函件，當中載有其對獨立股東作出有關買賣協議及其項下擬進行之交易(包括根據特別授權配發及發行代價股份)之推薦建議。

謹請閣下垂注本通函第30至57頁所載之域高融資函件，當中載有(其中包括)其向獨立董事委員會及獨立股東有關買賣協議及其項下擬進行之交易(包括根據特定授權配發及發行代價股份)之建議。

董事(包括獨立非執行董事)認為買賣協議條款及其項下擬進行之交易(包括配發及發行代價股份)實屬公平合理、按正常商業條款，且該交易符合本公司及股東整體利益。因此，董事(包括獨立非執行董事)建議獨立股東投票贊成交易之相關決議案。

額外資料

閣下亦請垂注本通函附錄所載的資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
宇業集團控股有限公司
行政總裁
周文川
謹啟

二零一七年二月十六日



宇業控股

U-HOME HOLDINGS

U-HOME GROUP HOLDINGS LIMITED

宇業集團控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：2327)

敬啟者：

涉及根據特別授權發行代價股份之 主要及關連交易

吾等謹此提述本公司於二零一七年二月十六日向股東刊發之通函(「**通函**」)，本函件構成通函之一部份。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，以考慮及就買賣協議及其項下擬進行之交易(包括根據特別授權配發及發行代價股份)之條款是否公平合理、是否按正常商業條款訂立，以及交易是否符合本公司及股東整體利益向閣下提供意見，並就獨立股東應否批准上述事項提供推薦建議。域高融資已獲委任為獨立財務顧問，以就此向閣下提供意見。獨立財務顧問之獨立意見詳情載於通函第30至57頁。

推薦建議

吾等謹請閣下垂注載於通函第6至27頁「董事會函件」，當中載有有關買賣協議之資料、載於通函第30至57頁之「域高融資函件」，當中載有其向吾等提供有關買賣協議及其項下擬進行之交易之資料以及通函附錄所載之額外資料。

獨立董事委員會函件

經考慮(其中包括)獨立財務顧問於其意見函件所述之意見,吾等認為(i)買賣協議及其項下擬進行之交易(包括根據特別授權配發及發行代價股份)之條款就獨立股東利益而言屬公平合理;(ii)交易乃按正常商業條款及於本集團日常及一般營業過程中訂立;及(iii)交易符合本公司及股東整體利益。因此,吾等建議獨立股東於股東特別大會投票贊成普通決議案,以批准買賣協議及其項下擬進行之交易(包括根據特別授權配發及發行代價股份)。

此致

列位獨立股東 台照

代表

宇業集團控股有限公司之

獨立董事委員會

獨立非執行董事

高冠江先生

獨立非執行董事

周志偉教授

謹啟

獨立非執行董事

張璟瑜女士

二零一七年二月十六日

域高函件

下文為域高融資就買賣協議之條款及其項下擬進行之交易(包括根據特別授權配發及發行代價股份)致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，乃為載入本通函而編製：

VINC  域高

大唐域高融資有限公司
香港皇后大道中99號
中環中心49樓4909-4910室

敬啟者：

涉及根據特別授權發行代價股份之 主要及關連交易

緒言

茲提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，以就買賣協議之條款及其項下擬進行之交易(包括根據特別授權配發及發行代價股份)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司寄發予股東日期為二零一七年二月十六日之通函(「通函」，本函件為其中一部分)之董事會函件(「董事會函件」)內。除文義另有所指外，本函件所採用之詞彙具有通函賦予之相同涵義。

茲提述 貴公司日期為二零一六年十二月二十日之公告(「公告」)。於二零一六年十二月二十日，買方及賣方訂立買賣協議，據此，(其中包括)賣方有條件同意出售及買方有條件同意購買目標股份(相當於目標公司全部已發行股本)，代價為人民幣250,000,000元(相當於約281,900,000港元)。

域高函件

代價將按以下方式支付：(i) 人民幣 50,000,000 元(相等於約 56,400,000 港元)由買方於買賣協議日期起計 30 日內以現金支付作為可退還誠意金；及(ii) 人民幣 200,000,000 元(相等於約 225,500,000 港元)由 貴公司於完成日期起計 30 日內按發行價配發及發行 644,298,761 股代價股份之方式支付。於完成後，目標公司及其附屬公司將成為 貴公司之全資附屬公司。

由於根據上市規則第 14.07 條計算該交易之一項或多項適用百分比率超過 25% 但低於 100%，故根據上市規則第 14 章該交易構成 貴公司之主要交易，並須遵守上市規則項下申報、公告、通函及股東批准規定。

於最後實際可行日期，賣方之全部已發行股本由執行董事兼控股股東周先生實益擁有，而彼實益擁有 貴公司已發行股本約 50.13%。因此，賣方為 貴公司之關連人士，而根據上市規則第 14A 章該交易構成 貴公司之關連交易，並須遵守上市規則項下申報、公告及獨立股東批准規定。

由於周先生為賣方之最終實益擁有人，並被視為於買賣協議擁有重大權益，彼須就董事會通過以批准買賣協議及其項下擬進行之交易之決議案放棄及已放棄投票。

由全體獨立非執行董事高冠江先生、周志偉教授及張璟瑜女士組成之 貴公司之獨立董事委員會已告成立，以就買賣協議之條款及其項下擬進行之交易(包括根據特別授權配發及發行代價股份)向獨立股東提供意見。

吾等已獲獨立董事委員會委聘及批准為獨立財務顧問，以就買賣協議之條款及其項下擬進行之交易(包括根據特別授權配發及發行代價股份)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。就吾等作為獨立財務顧問而言，吾等之角色為就買賣協議之條款及其項下擬進行之交易(包括根據特別授權配發及發行代價股份)是否公平合理、按正常商業條

域高函件

款及於 貴集團日常及一般營業過程中訂立，以及該交易是否符合 貴公司及股東之整體利益以及獨立股東應否投票贊成將於股東特別大會提呈以批准買賣協議之條款及其項下擬進行之交易(包括根據特別授權配發及發行代價股份)之普通決議案向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

吾等與 貴公司或其任何附屬公司之董事、主要行政人員及主要股東或彼等各自之聯繫人士概無關連，且於最後實際可行日期，並無直接或間接持有任何彼等各自附屬公司或彼等各自聯繫人士任何股權，及於最後實際可行日期，並無直接或間接持有 貴集團任何成員公司之任何股權，亦無持有可認購或提名他人認購 貴集團任何成員公司之證券之任何權利(不論是否可依法強制執行)，因此，根據上市規則第13.84條所界定者，向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見乃屬適當。除就此次委聘而應付予吾等之一般專業費用外，概不存在其他安排致使吾等已向或將向 貴集團及其聯繫人士收取任何費用或利益。於過去兩年，吾等未曾就 貴公司之其他交易擔任獨立財務顧問。吾等概不知悉存在任何情況或變動將影響力吾等之獨立性。因此，吾等認為吾等符合資格就買賣協議(包括根據特別授權配發及發行代價股份)給予獨立意見。

吾等提供意見及推薦建議之基準

於達致吾等之意見及推薦建議時，吾等依賴通函所載列或提述之資料、事實及聲明，以及董事與 貴公司及其附屬公司管理層所提供之資料、事實及聲明以及所發表之意見。吾等並無理由相信吾等所倚賴以達致吾等意見之任何資料及陳述為失實、不準確或具有誤導成份，吾等亦不知悉遺漏任何重大事實，以致提供予吾等之資料及向吾等作出之陳述為失實、不準確或具有誤導成份。吾等假設通函所作出或提述之一切資料、事實、意見及聲明於作出當時屬真實、準確及完整，且於通函日期仍屬真實、準

域高函件

確及完整，而董事與 貴公司及其附屬公司管理層之所有預期及意向將得以達成或履行(按情況而定)。吾等並無理由懷疑董事與 貴公司及其附屬公司管理層向吾等提供之資料、事實、意見及聲明之真實性、準確性及完整性。董事已向吾等確認，彼等提供之資料及發表之意見並無遺漏任何重大事實。吾等並無理由懷疑通函所提供及引述之資料有隱瞞或遺漏任何相關重大事實，亦無理由懷疑董事與 貴公司及其附屬公司之管理層向吾等提供之意見及聲明之合理性。

董事願就通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，通函所發表之意見乃經審慎周詳考慮後達致，且通函並無遺漏其他事實，以致通函所載任何陳述有誤導成份。

吾等認為，吾等已獲提供並已審閱充足資料以達致知情意見，以為通函所載資料之準確性提供合理依歸，及就吾等之意見提供合理基準。然而，吾等並無對獲提供之資料進行任何獨立核證，亦無對 貴集團業務、財務狀況及事務或其未來前景進行任何獨立調查。吾等之意見乃基於最後實際可行日期之財務、經濟、市場及其他狀況及吾等可得之資料而作出。獨立股東應注意後續發展(包括市場及經濟狀況之任何重大變動)可能影響或改變吾等之意見，而吾等並無責任更新此意見以考慮於最後實際可行日期之後發生之事件或更新、修訂或重申吾等之意見。本函件所載內容不應被詮釋為持有、出售或購買任何股份或 貴公司之任何其他證券之推薦建議。

吾等認為，吾等已審閱目前所有可得資料及文件，特別是(i) 貴公司截至二零一五年十二月三十一日止九個月之年度報告；(ii) 貴公司截至二零一六年六月三十日止六個月之中期報告；(iii) 買賣協議；(iv) 公告；(v) 貴公司有關收購事項之董事會會議之會議紀錄；(vi) 有關批准於目標物業進行建設之相關批文之副本；(vii) 有關發展 貴公司抗衰老及健康管理業務之業務計劃；(viii) 上述發展之估計總建築及翻新成本明細；(ix) 獨立物業估值師發出之初步估值報告；及(x) 獨立法律顧問發出之法律意見，吾等獲提

域高函件

供該等資料，並使吾等獲得合理基礎並達致吾等之知情意見。根據上文所述，吾等確認吾等已採取上市規則第13.80條(包括其附註)所述適用於買賣協議及其項下擬進行之交易(包括根據特別授權配發及發行代價股份)之一切合理措施。

本函件僅為就獨立董事委員會及獨立股東考慮買賣協議及其項下擬進行之交易(包括根據特別授權配發及發行代價股份)提供資料而刊發，除載入通函及適用於股東特別大會外，在未經吾等事先書面同意下，本函件全部或部分不得引述或轉述，亦不得作任何其他用途。

所考慮之主要因素及理由

於就買賣協議及其項下擬進行之交易(包括根據特別授權配發及發行代價股份)達致給予獨立董事委員會及獨立股東之意見及推薦建議時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

該交易之背景及理由

買方之資料

買方為於香港註冊成立之投資控股有限公司。買方為 貴公司之全資附屬公司。 貴公司主要從事投資控股。其附屬公司之主要業務包括買賣保健產品、化學材料及建築材料、研究及開發化學及生物產品、投資及財務業務、顧問及營銷代理業務、租賃業務以及抗衰老及保健相關業務。

域高函件

貴集團之過往財務資料

下列為 貴集團截至二零一五年十二月三十一日止九個月之經審核綜合財務業績及 貴集團截至二零一六年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務業績概要，乃摘錄自 貴公司之年報(「二零一五年年報」)及 貴公司之中期報告(「二零一六年中期報告」)：

	截至 二零一五年 三月 三十一日 止年度 (經審核) 千港元	二零一五年 四月一日至 二零一五年 十二月 三十一日 期間(附註) (經審核) 千港元	截至 二零一五年 九月 三十日 止六個月 (未經審核) 千港元	截至 二零一六年 六月 三十日 止六個月 (未經審核) 千港元
收益	9,336	57,003	11,902	37,816
毛利	5,482	12,774	3,830	7,676
純利	1,983	7,732	153	32,545
	於 二零一五年 三月 三十一日 (經審核) 千港元	於 二零一五年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元		於 二零一六年 六月 三十日 (未經審核) 千港元
資產總額	208,909	335,293		554,248
負債總值	111,670	20,378		173,335
資產淨值	97,239	314,915		380,913

資料來源：二零一五年年報及二零一六年中期報告

附註：為與於中華人民共和國(「中國」)註冊成立之經營附屬公司之財政年度結算日一致， 貴公司已將財政年度結算日由三月三十一日更改為十二月三十一日，因此本財政報告期涵蓋由二零一五年四月一日至二零一五年十二月三十一日九個月期間。本報表所載自二零一四年四月一日至二零一五年三月三十一日之上一財政年度之比較數字未必可直接比較。

截至二零一五年十二月三十一日止九個月及截至二零一五年三月三十一日止年度之經審核綜合業績

域高函件

由二零一五年四月一日至二零一五年十二月三十一日期間，貴集團錄得收益約57,000,000港元，與截至二零一五年三月三十一日止年度所呈報之收益約9,300,000港元比較，增幅約5.11倍。根據二零一五年年報，收益增加主要由於貿易業務規模擴張所致。期內，來自貿易業務之營業額約37,400,000港元，與截至二零一五年三月三十一日止年度所呈報之營業額約1,200,000港元比較，增幅為30.95倍。

由二零一五年四月一日至二零一五年十二月三十一日期間，貴集團錄得純利約7,700,000港元，與截至二零一五年三月三十一日止年度所呈報之純利約2,000,000港元比較，增幅約2.90倍。期內，來自貿易業務之溢利約2,100,000港元，而截至二零一五年三月三十一日止年度所呈報之溢利則約500,000港元，主要由於化學原料貿易之增幅所致。

於二零一五年十二月三十一日，貴集團錄得股東應佔之資產總額、負債總值及資產淨值分別約335,300,000港元、20,400,000港元及315,000,000港元。

截至二零一六年六月三十日止六個月及截至二零一五年九月三十日止六個月之未經審核綜合業績

截至二零一六年六月三十日止六個月，貴集團錄得收益約37,800,000港元，與截至二零一五年九月三十日止六個月所呈報之收益約11,900,000港元比較，增幅約2.18倍。根據二零一六年中期報告，收益增加主要由於積極發展業務所致。截至二零一六年六月三十日止六個月，來自貿易業務之營業額約29,600,000港元，與截至二零一五年九月三十日止六個月所呈報之營業額約5,700,000港元比較，增幅約4.2倍。

域高函件

截至二零一六年六月三十日止六個月，貴集團錄得純利約32,500,000港元，與截至二零一五年九月三十日止六個月所呈報之收益約200,000港元比較呈巨大增幅。根據二零一六年中期報告，純利增加乃由於出售財務資產及投資物業之收益所產生之一筆過交易以及投資物業公平值變動所致。

於二零一六年六月三十日，貴集團錄得股東應佔之資產總額、負債總值及資產淨值分別約554,200,000港元、173,300,000港元及380,900,000港元。

有關賣方之資料

賣方為於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司。於最後實際可行日期，賣方全部已發行股本由執行董事兼控股股東周先生實益擁有，而彼於最後實際可行日期實益擁有 貴公司已發行股本約50.13%之權益。因此，賣方為 貴公司之關連人士。

有關目標集團之資料

於重組完成時(條件之一)，目標集團將包括目標集團、蕪湖金萌及南京宇潤，並將擁有目標物業。

目標公司為於二零一六年九月一日在香港註冊成立之投資控股有限公司。於最後實際可行日期，目標公司全部已發行股本由賣方直接持有。於完成時，目標公司將成為 貴集團健康管理分部之控股公司。

蕪湖金萌為一間於二零一六年十一月三十日在中國成立之外商獨資有限責任企業，其全部已發行股本由目標公司直接持有。重組完成時，蕪湖金萌將直接持有南京宇潤全部已發行股本。

南京宇潤為一間於二零一六年十二月六日在中國成立之有限責任公司。重組完成時，南京宇潤之全部已發行股本將由蕪湖金萌直接持有，而南京宇潤將成為目標物業之法定實益擁有人。

域高函件

有關目標物業之資料

於最後實際可行日期，目標物業之法定及實益擁有人為由周先生全資擁有之南京宇達置業有限公司。目標物業之總樓面面積合共為19,952.53平方米，包括位於中國江蘇省南京江寧區麒麟街道悅民街128號之東方紅郡花園之(i)於第18號樓宇之第十層及第十一層；(ii)第19號樓宇之部分第一層、第二層至第十一層全層及一層地庫；及(iii)相關土地使用權。

目標物業之建設由周先生擁有之公司進行及已於二零一六年第三季度竣工，並已取得所有相關證書及許可證。目標物業現時正進行內部翻新，預期將於二零一七年第二季度完成，並將可供入伙。目標物業之總建設及翻新成本預計為約人民幣238,000,000元，該金額亦為由南京宇潤就目標物業支付之收購成本。

於最後實際可行日期，目標物業為空置，且尚未由賣方或任何其他方使用或租賃。貴集團擬於目標物業設立一間抗衰老及健康管理諮詢中心及一間為諮詢中心客戶提供配套服務之酒店（「新中心」），符合其於二零一六年收購之抗衰老及保健相關業務之戰略發展。新中心將於完成後成立，預期將於二零一七年第二季投入營運。

下文載列目標集團自二零一六年九月一日（目標公司註冊成立日期）起至二零一六年十一月三十日期間之選定經審核財務資料（摘錄自目標集團之會計師報告，其全文載於本通函附錄一）：

	自 二零一六年 九月一日（註冊 成立日期）起至 二零一六年 十一月三十日 (附註) 千港元
收益	—
除稅前虧損	(14)
除稅後虧損	(14)

附註：目標公司於二零一六年九月一日註冊成立，因此並無其註冊成立前之財務往績記錄。

域高函件

於二零一六年十一月三十日，目標集團擁有綜合淨負債約4,000港元(摘錄自目標集團之會計師報告，其全文載於通函附錄一)。

於二零一六年十一月三十日，目標集團包括目標公司及蕪湖金萌。重組完成時，目標集團亦將包括南京宇潤，而南京宇潤將擁有目標物業。

於完成時，目標公司及其附屬公司將成為 貴公司之全資附屬公司，且目標集團將為目標集團之唯一主要資產。

進行該交易之理由及裨益

誠如董事會函件所載，董事會致力尋求新業務及業績增長機會，並適時拓展 貴公司之經營及投資範疇。誠如二零一五年年報所披露，董事會及 貴公司管理層將繼續物色新戰略發展機會、加強企業管治及優化業務組合，以提升 貴公司之企業價值。

董事會認為，於醫療保健行業進行戰略投資具有龐大潛力，特別是抗衰老及健康管理行業。誠如 貴公司日期為二零一六年五月二十四日之通函所披露，透過收購 La Clinique De Paris International Limited 及其附屬公司， 貴公司致力於使中國客戶不出國便可體驗全球領先之高端健康管理服務。La Clinique De Paris International Limited 主要從事以「La Clinique De Paris」品牌提供抗衰老、健康管理、保健品及其他保健相關服務，及於香港擁有及經營一個健康管理診所及在上海擁有及經營一個健康管理諮詢中心。董事會計劃於收購目標集團及目標物業後，透過建設目標物業為一個抗衰老及健康管理諮詢中心及一間向諮詢中心訪客提供配套服務之酒店，擴展其於中國之佈局，預期為 貴集團於中國之抗衰老及健康管理中心及診所之全國鏈發展提供戰略支持。

吾等已審閱全球抗衰老產品市場之研究報告，並注意到有關產品需求日益上升，預期全球複合年增長率增加7.71%。根據該等報告，內地市場資料估計目前中國之健康食品及營養補充劑市場價值逾人民幣1,000,000,000,000元。有關營養補充劑之需求上升或由於人口老化、環境污染及消費者更注重健康所致。

域高函件

考慮到中國擁有最多人口，此亦導致人口老化問題加劇。中國保健協會之研究數據顯示，中國健康食品之銷量每年約為人民幣200,000,000,000元，其中超過50%健康食品之消費者為中年人士及長者。鑒於人民生活水平持續提升，長者越來越注重保健及提高身體抵抗力。二零一五年年底，中國60歲或以上之長者人口為222,000,000人，佔總人口之16.1%。預計中國之長者人口將於二零五零年達到頂峰，人數超過400,000,000人。此導致市場預測中國長者人口之消費者市場預期將於二零五零年前由價值約人民幣4,000,000元飆升至約人民幣106,000,000,000,000元。有關增加對未來五年及往後健康管理市場之增長發揮重大作用。由於中國老化人口及人民財富增加，且缺乏高端健康管理療程及服務，中國已成為全球最大之健康管理服務市場。

因此，吾等認為該交易乃於 貴集團之一般及日常業務過程中進行，並符合 貴集團可提升 貴集團之收益來源以為股東帶來最高回報之現有業務策略。

買賣協議之主要條款

於二零一六年十二月二十日，買方及賣方訂立買賣協議，據此(其中包括)，賣方有條件同意出售及買方有條件同意購買目標股份(相當於目標公司全部已發行股本)，代價為人民幣250,000,000元(相當於約281,900,000港元)。

代價將按以下方式支付：(i) 人民幣50,000,000元(相當於約56,400,000港元)由買方於買賣協議日期起計30日內以現金支付作為可退還誠意金；及(ii) 人民幣200,000,000元(相當於約225,500,000港元)由 貴公司於完成日期起計30日內按發行價配發及發行644,298,761股代價股份之方式支付。

於完成時，目標公司與其附屬公司將成為 貴公司之全資附屬公司。

域高函件

代價

誠如董事會函件所述，代價人民幣250,000,000元(相當於約281,900,000港元)由賣方及買方經公平磋商後釐定，並已考慮由 貴公司委聘之獨立物業估值師就目標物業使用市場比較法編製之初步物業估值報告，估值合共為約人民幣270,000,000元。董事認為以發行代價股份清償代價將有助減少該交易可能所需之現金開支。

吾等與 貴公司之管理層進行討論，以了解該交易目前之架構獲採納之理由，並察悉 貴公司與賣方經公平磋商後決定以現金人民幣50,000,000元(相當於約56,400,000港元)及根據買賣協議發行644,298,761股代價股份達成協議。

有關目標物業之初步物業估值

根據估值報告，誠如通函附錄五(「**估值報告**」)所披露，目標物業於二零一六年十一月三十日之公平市值為人民幣270,000,000元。有關估值(「**估值**」)由獨立物業估值師(「**估值師**」)採用直接比較法(假設按其現狀可即時交吉出售該物業)，並參考有關市場上可用之可資比較銷售交易而編製。吾等瞭解到，程國棟先生(特許測量師)及董豔麗女士(為亞太評估北京辦公室固定資產部之經理，並於中國物業估值擁有12年經驗)於二零一六年十一月對目標物業進行實地視察。

於評估代價之公平性及合理性時，就吾等之盡職審查而言，吾等已審閱估值報告並與估值師討論達致目標物業於二零一六年十一月三十日之估值所使用之方法、基準及假設以及就吾等需要進一步說明之各方面所產生之問題。吾等獲估值師(吾等信納其資質及經驗)告知，共有三個一般認可之物業估值方法進行物業估值，分別為市場法、成本法及收入法。

於釐定目標物業之估值時，估值師已採用市場法下之直接比較法。根據此方法，物業之估值經假設按其現狀可即時交吉出售並參考有關市場上可用之可資比較銷售憑證或個案進行。吾等已獲估值師告知市場法為最適當之方法，因為可輕易獲得市場可資比

域高函件

較對象及物業將可交吉出售。吾等已審閱估值師為估值挑選之市場可比較對象，並注意到根據由估值師提供之主要假設，其與目標物業之特點相近。因此，吾等認為市場可資比較銷售憑證或個案與目標物業可資比較。

可比較對象詳情如下：

名稱	地址	交易單位 售價	土地使用		
			用途	權性質	使用年期
湯城東郡廣場	南京市江寧區湯山聖湯大道 1至5號	每平方米 人民幣 16,000元	商業用途	已授出	40年
富力水街坊	南京市江寧區麒麟科技創新園 東麒路666號	每平方米 人民幣 18,000元	商業用途	已授出	50年
金輪星光名座	南京市江寧區秣陵街道誠信大道 998號	每平方米 人民幣 15,000元	商業用途	已授出	40年

為評估由估值師就各可資比較對象在各位置、交易單位售價、用途及使用年期所提供之主要假設，吾等已就各項相關可資比較對象進行案頭研究。吾等發現，吾等得出可資比較對象之相同交易單位售價及使用年期之結果與估值報告所示者相同之結果。吾等亦注意到各有關可資比較對象之交通工具鄰近程度與目標物業者相若。就用途而言，吾等知悉 貴公司擬設立一間抗衰老及健康管理諮詢中心及一間提供配套服務之酒店。誠如 貴公司董事告知，物業設施將以短期逗留酒店房間更廉宜之選營運，並包括二十四小時禮賓服務、清潔服務及日常配套設施。吾等注意到並同意服務公寓性質提供與擬建設之諮詢中心及酒店類似之用途。因此，吾等認為，估值採用之主要假設屬公平合理，故吾等就此認為市場可資比較銷售憑證或個案與目標物業可資比較。

域高函件

關於成本法，估值師認為此方法並不適用於估值。成本法根據同類物業當時市場價格，被估物業於全新狀況下重建或重置之成本，並就以觀察狀況或因實質、功能或經濟原因而出現之陳舊狀況而證明之應計折舊作出調整。在此方法下，就待評估物業升級所產生之實際成本亦將考慮在內。一般而言，成本法於欠缺可資比較銷售之已知市場之情況下，仍能為物業價值提供最可靠之指標，同時亦常用於較少易手及只有少數或無可資比較物業之指定物業之估值。因此，成本法在此情況下並不適用。

關於收入法，估值師亦認為此方法不適用於估值，因物業並非一經營實體，即其收益與管理層之表現息息相關，同時收益有較大波動。鑒於一般而言，一項物業之價值可能通過參考毗鄰區域已出售可資比較土地之代價而受到影響，吾等同意估值師之意見，使用直接比較法乃是對目標物業市值之公平及合理評估。

吾等已審閱有關目標物業土地使用權之法律意見。誠如 貴公司法律顧問所告知，目標物業作為抗衰老及健康管理諮詢中心及酒店之擬定用途（「擬定用途」）根據目標物業之土地使用權證已獲得批准，且並無違反有關土地使用權證。然而，有關根據授予南京宇達之建設工程規劃許可證建字第 320115201310023 號之物業權益之法律意見， 貴公司可合法地使用物業作為抗衰老及健康管理諮詢中心及酒店用途。因此，吾等認為，擬定用途根據目標物業之土地使用權已獲得批准，且關無違反有關土地使用權。

吾等亦注意到估值報告已根據普遍採納之估值程序進行估值，並遵照上市規則第五章及第十二項應用指引之規定、英國皇家特許測量師學會頒佈之英國皇家特許測量師學會估值—專業準則、香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則以及國際估值準則委員會頒佈之國際估值準則而編製。

域高函件

此外，吾等已徵詢估值師對 貴集團之獨立性，並已瞭解到估值師與 貴公司、 貴公司之關連人士及買賣協議項下擬進行之該交易之其他方概無過往關係。吾等亦已審閱估值師之委聘條款及其工作範疇。於吾等與估值師訪談或吾等審閱有關工作時，吾等並不知悉任何不合規情況。同時，於吾等與估值師討論過程中，吾等並無發現任何主要因素導致吾等懷疑就估值採納之基準及假設及估值為目標物業市值之公平評估之公平性及合理性。

根據估值報告，由於缺少第19號樓宇地庫(總樓面面積約1,960.00平方米)的業權證，估值師並未對此範圍加以任何商業價值。吾等知悉目標物業之單位售價其後將包括一個約17,992.53平方米的較小範圍，並按約每平方米人民幣15,006.23元之較高單位價格估值。吾等已知悉，儘管目標物業的單位價格屬於可資比較對象的單位價格範圍內，該物業定價於可資比較對象之最低價。吾等已審閱估值師發出之工作文件及於達致目標物業單位價格時對可資比較對象作出之調整。吾等已知悉目標物業擁有與富力水街坊物業比較相對較短之使用年期，且與湯城東郡廣場物業比較相對較少裝潢。目標物業其後按可資比較對象之最低價估值。鑒於目標物業之單位價格於可資比較對象之單位價格範圍內，且有關調整乃由估值師根據目標物業與相關可資比較對象之間之差異而作出，因此吾等認為目標物業之估值屬公平合理。

經考慮(i)估值師之獨立性、資歷及經驗；(ii)應用之估值方法，吾等並無任何理由認為估值之任何資料為不實或遺漏重大事實。因此，經周詳及審慎查詢後，吾等認為估值乃合理編製且屬一般性質，並且就估值所採用之方法及假設屬合理及吾等與估值師之意見一致。因此，吾等認為，估值乃為獨立股東評估代價之公平性及合理性之公平參考。務請獨立股東參閱通函附錄五所載之估值報告，以瞭解估值基準及假設之詳情。

域高函件

發行價

每股代價股份0.35港元之發行價由賣方及買方經公平磋商後釐定，並已參考 貴公司資產淨值及股份之現行市價，較：

- (a) 股份於二零一六年十二月十九日(即於買賣協議前之最後交易日)在聯交所所報收市價每股0.39港元折讓約10.3%；
- (b) 股份於截至二零一六年十二月十九日止(包括該日)之最後五個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股約0.39港元折讓約10.3%；
- (c) 股份於截至二零一六年十二月十九日止(包括該日)之最後十個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股約0.391港元折讓約10.5%；
- (d) 股份於截至二零一六年十二月十九日止(包括該日)過去十二個月於聯交所所報之平均收市價每股約0.346港元溢價約1.2%；
- (e) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股約0.37港元折讓約5.4%；
及
- (f) 於二零一六年六月三十日股東應佔未經審核綜合資產淨值每股股份約0.129港元(按於二零一六年六月三十日股東應佔未經審核綜合資產淨值約380,913,000港元及於買賣協議日期已發行股份2,951,919,718股計算)溢價約171.3%。

先決條件

完成買賣協議須待以下所載條件獲達成及／或豁免後，方可作實：

- (a) 買方、 貴公司及其主要人員、僱員、代理及專業顧問信納目標集團各成員公司之業務、營運、資產、財務、法律及其他方面之盡職審查結果；而賣方已盡其所能提供協助予買方及 貴公司進行之盡職審查過程；

域高函件

- (b) 獨立股東根據上市規則批准買賣協議及其項下擬進行之交易；
- (c) 聯交所上市委員會批准代價股份上市及買賣；
- (d) 賣方及目標公司根據買賣協議共同及個別作出之保證(包括但不限於由賣方及／或目標公司提供之財務及法律資料及文件為準確及完整，及目標集團已設立及將能夠以財務合規及合法之方式進行業務)在所有重大方面均為真實、準確及正確；
- (e) 買方及 貴公司概無識別或知悉目標集團之業務、資產、營運、財務、法律及其他方面存有非正常營運、重大意外、重大不利變動或未披露重大風險；
- (f) 賣方於完成日期或之前已履行及遵守其於買賣協議項下須遵守之全部責任；
- (g) 概無政府機關建議或頒佈任何法律、法規或決定或採取任何行動，以禁止、限制或大幅延遲該交易過程或目標集團之營運；
- (h) 南京宇潤已完成收購目標物業，並已就該項收購進行所有相關法律程序、結付代價、向相關中國機關提交存檔文件及採取所有其他必要行動，致使目標物業成為由南京宇潤合法全資擁有；
- (i) 蕪湖金萌已經成立，並已成為南京宇潤全部已發行股本之法定擁有人；及
- (j) 重組已完成及已根據適用法律取得或完成所有相關政府批文、登記、存檔及第三方同意(如有)，而所有有關重組之轉讓代價已全數結付及並無任何未償付款項。

賣方及目標公司向買方承諾，訂立買賣協議後，彼等將盡其所能促使在實際可行情況下盡快達成所有條件(條件(b)及(c)除外)，並提供有關達成之相關證明。買方有權書

域高函件

面豁免(有條件或無條件)所有或任何條件(條件(b)、(c)、(h)、(i)及(j)除外)。買方現時無意豁免任何條件。

所有訂約方須盡其所能確保條件於截止日期前可獲達成，除非該等條件獲買方豁免。倘條件(a)、(f)、(h)、(i)或(j)於截止日期前未獲達成或豁免，或條件(d)、(e)或(g)於完成日期前未獲達成或豁免，則買方有權終止買賣協議。倘條件(b)或(c)於截止日期前未獲達成，則買賣協議將予以終止。買賣協議終止後，買賣協議之所有訂約方獲免除及解除買賣協議項下彼等各自之責任，惟買賣協議項下具有持續效力之責任除外。

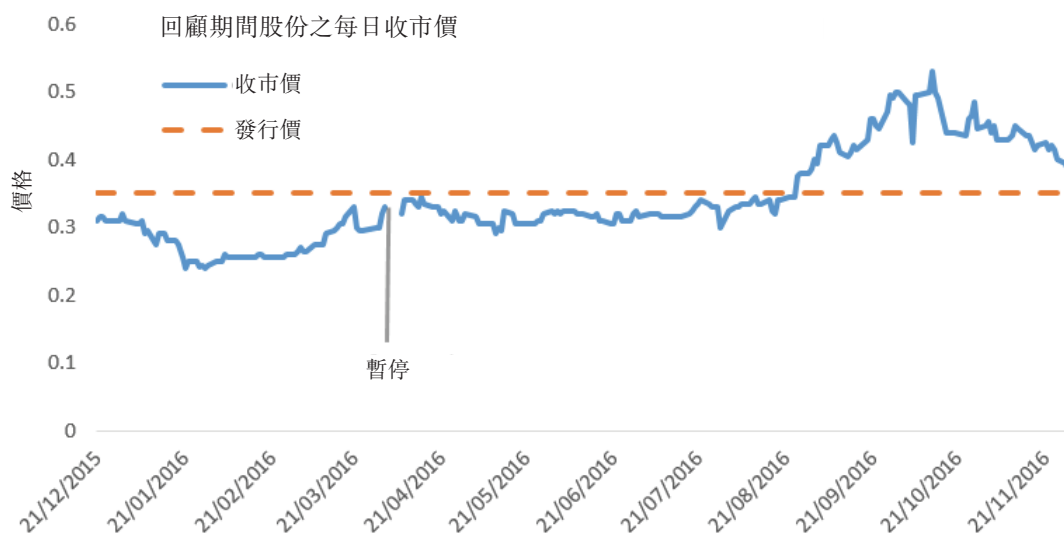
董事確定，南京宇潤就完成收購目標物業並完成上文條件(h)所述所有相關法律程序並無法律障礙。預期南京宇潤收購目標物業將於二零一七年三月完成，而重組預期將於二零一七年五月完成。

根據 貴公司可得資料，條件(a)於最後實際可行日期已達成。

發行價分析

貴公司股價變動

下表顯示股份由二零一五年十二月二十一日至二零一六年十二月二十日（「回顧期間」）於聯交所所報之收市價。吾等認為，就股份收市價與發行價進行合理比較而言，十二個月期間足以說明股份之近期價格變動。股份於回顧期間之收市價載述於下圖：



資料來源：聯交所

誠如上表所說明，股份之最高收市價及最低收市價分別為二零一六年十月十二日之0.53港元及二零一六年一月二十一日之0.24港元，而平均收市價則約0.35港元。發行價0.35港元較每股股份最低收市價溢價51.4%、較每股股份最高收市價折讓約68.6%，以及與於回顧期間之股份平均收市價相等。

由於待發表一份內容關於 貴公司所訂立一份會構成一項主要交易之協議之內幕消息公告，故於二零一六年四月五日短暫停牌，並已於二零一六年四月七日恢復交易。

域高函件

吾等注意到，於二零一六年八月十七日後股價出現重大升幅。此乃由於刊發截至二零一六年六月三十日止六個月中期業績公佈，其宣佈截至二零一六年六月三十日止期間之純利大幅增加至32,500,000港元。

吾等亦已審閱股份於回顧期間之歷史成交量。下表顯示回顧期間之交易日數、股份日均成交量以及股份日均成交量相對已發行股份總數及公眾人士所持股份之百分比。

貴公司股份之交易流通量

	期間／月份之 股份總成交量	期間／月份之 交易日數	期間／月份之 股份日均成交量 (股股份)	期／月末之 已發行股份數目 (股股份)	日均成交量 佔期／月末 已發行股份 數目之概約 % (附註3) (%)
二零一五年					
十二月(附註1)	3,966,000	8	495,750	2,460,000,000	0.02
二零一六年					
一月	24,021,000	20	1,201,050	2,460,000,000	0.05
二月	10,944,000	18	608,000	2,460,000,000	0.02
三月	59,553,000	21	2,835,857	2,460,000,000	0.12
四月	12,156,000	20	607,800	2,460,000,000	0.02
五月	43,632,000	21	2,077,714	2,576,619,718	0.08
六月	24,198,000	21	1,152,286	2,576,619,718	0.04
七月	18,409,000	20	920,450	2,951,919,718	0.03
八月	47,083,000	22	2,140,136	2,951,919,718	0.07
九月	178,217,000	21	8,486,524	2,951,919,718	0.29
十月	172,383,000	19	9,072,789	2,951,919,718	0.31
十一月	44,844,210	22	2,038,373	2,951,919,718	0.07
十二月(附註2)	9,706,000	14	693,286	2,951,919,718	0.02

資料來源：聯交所

域高函件

附註：

1. 回顧期間由二零一五年十二月二十一日開始。
2. 回顧期間於二零一六年十二月二十日結束。
3. 根據期／月末之已發行股份總數。

上表顯示於回顧期間，股份之日均成交量介乎於期／月末已發行股份總數之約0.02%至約0.31%，僅供說明用途。上述統計數據顯示股份於回顧期間之流通量相對較低。

誠如上表所示，最高日均成交量為二零一六年十月之約9,000,000股股份，相當於月末股份總數之約0.31%。吾等亦注意到，於回顧期間，股份於二零一六年四月至二零一六年八月交投極為淡靜，少於相關月末當時已發行股份總數之0.1%。

發行價之市場可比較分析

為評估發行代價股份之條款之合理性，吾等已根據從聯交所網站可得資料，已選定及詳盡列出自二零一六年三月二十一日起至最後實際可行日期由在聯交所上市之公司（「**可比較公司**」）所宣佈進行之10項關連交易。就分析而言，吾等甄選可比較公司之基準如下：(i) 關連交易亦為一項收購事項；(ii) 該收購事項以發行股份作為代價以作悉數或部份償付；(iii) 不計及上市公司之H股；及(iv) 所需市場資本不少於500,000,000港元。吾等認為由二零一六年三月二十日起超過9個月期間之甄選將足夠及適合作為吾等分析之用，此乃由於其已涵蓋釐定發行代價股份之條款時香港股市之現行狀況及氣氛。

透過審閱可比較公司，吾等已識別利時集團(控股)有限公司(526.HK)發行之代價股份發行價較於買賣協議日期股份收市價大幅折讓(43.76%)及最後五個交易日股份平均收市價大幅折讓(43.93%)。吾等亦已識別耀萊集團有限公司(970.HK)發行之代價股份發行價較於買賣協議日股份收市價大幅折讓(40.79%)及最後五個交易日股份平均收市價

域高函件

大幅折讓(32.02%)。根據於聯交所網站披露之資料，吾等注意到有關發行價乃自相關公司之經調整資產淨值達致，且有關公司已將彼等各自股份因低流動性以及相關公司發佈市場敏感資料導致高價格波動性考慮在內。鑒於公司特定因素的獨特性及影響，吾等認為該等公司未能適當反映有關發行價之溢價或折讓有關之現行市場氛圍。因此，吾等已自可比較公司清單中撤除該等公司。

考慮到可比較公司之條款乃根據於發行代價股份時類似市場狀況及氣氛而釐定，故吾等認為可比較公司可反映關連交易(亦為涉及發行股份作為代價之收購事項)之最近期市場趨勢，因此吾等認為就比較而言可比較公司乃公平及具代表性之樣本。股東務須注意，可比較公司之目的旨在為關連交易(亦為涉及代價股份發行之收購事項)之最近期市場趨勢提供全面參考，而不論其各自之業務、營運規模、往績記錄、資產基礎、未來前景、股份交投量、建議所得款項用途及市值。

公告日期	公司	股份代號	發行價		
			發行價 (港元)	代價股份 發行價較各自 買賣協議日期 溢價/(折讓) (概約%)	較截至各自 買賣協議日期 止(包括該日) 最後五個 交易日股份 收市/平均價 溢價/(折讓) (概約%)
一六年四月二十日	中國貴金屬資源控股有限公司	1194	0.23	5.02	5.99
一六年四月二十九日	數字王國集團有限公司	547	0.60	(5.40)	(10.51)
一六年五月二十五日	奧立仕控股有限公司	860	0.30	0.00	(1.60)
一六年六月三日	中國新華電視控股有限公司	8356	0.20	(21.56)	(17.01)
一六年六月十六日	中國現代牧業控股有限公司	1117	1.46	9.77	7.35

域高函件

公告日期	公司	股份代號	發行價 較截至各自 買賣協議日期 止(包括該日) 最後五個 交易日股份 收市/平均價 溢價/(折讓) (概約%)		
			發行價 (港元)	代價股份 發行價較各自 買賣協議日期 股份收市價/ 平均收市價 溢價/(折讓) (概約%)	發行價 溢價/(折讓) (概約%)
一六年六月十七日	強泰環保控股有限公司	1395	0.50	9.89	7.76 (附註2)
一六年八月三十日	鳳凰醫療集團有限公司	1515	8.04	(11.60)	0.00
一六年九月二日	凱富能源集團有限公司	7	0.50	(1.96)	(11.66)
一六年十二月十五日	中國三迪控股有限公司	910	0.27	1.67	1.67
	最大值			9.89	7.76
	最小值			(21.56)	(17.01)
	平均值			(1.57)	(2.00)
	貴公司	2327	0.35	(11.4) (附註1)	(10.9) (附註1)

附註：

1. 為與可比較公司之計算保持一致，折讓根據發行價較買賣協議日期之收市價及較截至買賣協議日期止(包括該日)最後五個交易日股份平均收市價重新計算。
2. 強泰環保控股有限公司(1395.HK)之公告二零一六年六月十七日(交易時段後)作出。於公告內均有提及發佈公告前(即最後交易日前)最後五個交易日之平均收市價。為與其他可比較公司保持一致，吾等重新計算該公司最後五個交易日之平均收市價以包括最後交易日。

誠如上文可比較公司表格所示，所有可比較公司之發行價較(i)各自買賣協議日期之相關收市價介乎溢價約9.89%至折讓約21.56%，平均折讓約1.57%；(ii)最後五個交易日

域高函件

收市價介乎溢價約7.76%至折讓約17.01%，平均折讓約2.00%。吾等注意到，發行價0.35港元較買賣協議日期之股份收市價折讓約11.4%，及較截至買賣協議日期止(包括該日)最後五個交易日股份平均收市價折讓約10.9%，有關折讓(a)介乎上述可比較公司之範圍；及(b)並無大幅偏離可比較公司之平均折讓。

經考慮(i)代價根據合資格物業估值師編製之估值報告調整；(ii)回顧期間股份交易價並無大幅偏離發行價，回顧期間交易流動性被視為淡薄；及(iii)代價股份發行價之折讓率在可比較公司之折讓範圍內並接近可比較公司之平均折讓，吾等認為買賣協議及其項下擬進行交易之條款(包括根據特別授權配發及發行代價股份)為正常條款並就獨立股東而言屬公平合理。

股權架構之影響

於最後實際可行日期，貴公司已發行2,951,919,718股股份。以下載列貴公司(i)於最後實際可行日期；及(ii)緊隨配發及發行代價股份後之股權架構，假設貴公司已發行股本自最後實際可行日期起及直至配發及發行代價股份並無變動：

	於最後實際可行日期		緊隨配發及發行代價股份後， 假設貴公司已發行股本 自最後實際可行日期起及 直至配發及發行代價股份 並無其他變動	
	股份數目	概約%	股份數目	概約%
周先生及其聯繫人士				
周先生	15,954,000	0.54	15,954,000	0.44

域高函件

	於最後實際可行日期		緊隨配發及發行代價股份後， 假設 貴公司已發行股本 自最後實際可行日期起及 直至配發及發行代價股份 並無其他變動	
	股份數目	概約%	股份數目	概約%
U-Home Group International Limited (附註1)	964,172,530	32.66	964,172,530	26.81
U-Home Group Investment Limited (附註1)	499,653,000	16.93	499,653,000	13.89
賣方(附註1)	—	—	644,298,761	17.92
小計	1,479,779,530	50.13	2,124,078,291	59.06
Eagle Best Limited (附註2)	100,000,000	3.38	100,000,000	2.78
周文川女士(附註3)	1,332,000	0.05	1,332,000	0.04
周志偉教授(附註4)	600,000	0.02	600,000	0.02
其他公眾股東	1,370,208,188	46.42	1,370,208,188	38.10
總計	2,951,919,718	100.00	3,596,218,479	100.00

附註：

1. 周先生為U-Home Group International Limited、U-Home Group Investment Limited及賣方全部已發行股本之實益擁有人，因此，概無彼等被視為公眾股東。
2. Eagle Best Limited 由中誠信(香港)投資服務有限公司(「中誠信香港」，一間於香港註冊成立之有限公司)全資擁有。中誠信香港由中誠信投資有限公司(「中誠信投資」，一間於中國成立之有限公司)全資擁有。中誠信投資由湖北東亞實業有限公司(「湖北東亞」，一間於中國成立之有限公司)擁有60%。湖北東亞由非執行董事毛振華博士擁有50%。因此，Eagle Best Limited 並不被視為公眾股東。

域高函件

3. 貴公司執行董事兼行政總裁周文川女士並未被視為公眾股東。
4. 獨立非執行董事周志偉教授並未被視為公眾股東。

誠如上表所示，該交易完成後，現有公眾股東之持股權益將由約46.42%稀釋為約38.10%，僅供說明。然而，經慮及(i)該交易之理由及裨益；(ii)買賣協議及其項下擬進行交易之條款(包括根據特別授權配發及發行代價股份)就股東而言屬公平合理；及(iii)發行代價股份可使 貴集團進行該交易而並無現金支出，吾等認為就此而言，完成後潛在稀釋現有公眾股東之股權屬可接受。

該交易之財務影響

a) 盈利

於完成後，目標集團將成為 貴集團之全資附屬公司，及目標集團之財務業績將併入 貴集團之賬目。考慮到上文「進行該交易之理由及裨益」一段所述由目標公司持有之物業權益，董事認為收購事項將為 貴集團之表現帶來正面影響。

吾等經考慮於上文段落所述 貴公司業務策略及全球抗衰老產品市場研究報告後認同董事之觀點。

b) 資產淨值

根據二零一六年中期報告， 貴集團之未經審核綜合資產淨值於二零一六年六月三十日約為380,900,000港元。於收購事項完成後，預期經擴大集團之資產淨值將有所增加，此乃由於發行代價股份將使經擴大集團之股本增加。儘管部分代價由 貴集團以現金償付，惟目標集團之資產淨值將併入經擴大集團之財務報表。因此，收購事項將對經擴大集團之總資產淨值有正面影響。

c) 資產負債比率

貴集團將不會使用債務或借貸為收購事項撥資。於收購事項後，目標公司之資產淨值將併入 貴集團之財務報表。然後，該合併對 貴集團之財務狀況有正面影響。 貴集團之資產負債比率(按負債總額除以資產總值計算)將會下降，此乃由於 貴集團之資產總值將會因發行代價股份而增加所致。

意見

經考慮以下有關該交易之主要因素及原因，包括：

- (a) 發行代價股份以償付代價將有助減少該交易可能需要之現金開支；
- (b) 估值使用直接比較法為對目標物業之市值作出公平合理之評估，以及為獨立股東評估代價之公平合理性提供公平參考；
- (c) 發行價代表於買賣協議日期之股份收市價之折讓可比較公司之發行價折讓範圍之內；
- (d) 買賣協議之條款屬公平合理，並為一般商業條款；
- (e) 貴公司獨立股東股權之潛在攤薄屬可接受；及
- (f) 於該交易完成後，收購事項提升 貴集團之整體財務表現。

吾等認為，買賣協議之條款及其項下擬進行交易屬公平合理、按一般商業條款訂立、於 貴公司之一般及日常業務中進行，並符合 貴公司及股東之整體利益。

域高函件

因此，吾等推薦獨立股東及獨立董事委員會建議獨立股東於股東特別大會上就將予提呈之普通決議案投贊成票，以批准買賣協議之條款及其項下擬進行交易(包括根據特別授權配發及發行代價股份)。

此 致

宇業集團控股有限公司

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表

大唐域高融資有限公司

董事總經理

鍾浩仁

謹啟

二零一七年二月十六日

*附註：*鍾浩仁先生為在香港證券及期貨事務監察委員會註冊之持牌人，並為大唐域高融資有限公司之負責人員，可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，並曾在超過10年之時間內參與向涉及香港上市公司之多項交易提供獨立財務顧問服務。

以下為從本公司獨立申報會計師香港立信德豪會計師事務所有限公司(香港執業會計師)接獲之有關目標集團財務資料之報告全文，僅為載入本通函而編製。



Tel : +852 2218 8288
Fax : +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

25th Floor Wing On Centre
111 Connaught Road Central
Hong Kong

電話：+852 2218 8288
傳真：+852 2815 2239
www.bdo.com.hk

香港干諾道中111號
永安中心25樓

敬啟者：

吾等在下文載列吾等有關金萌投資有限公司(「目標公司」)及其附屬公司(統稱「目標集團」)之財務資料，包括於二零一六年十一月三十日之綜合及公司財務狀況表、二零一六年九月一日(目標公司註冊成立日期)至二零一六年十一月三十日期間(「該期間」)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重大會計政策及其他附註解釋概要(「財務資料」)之報告，以供載入宇業集團控股有限公司(「貴公司」)刊發日期為二零一七年二月十六日有關 貴公司一間全資附屬公司建議收購目標公司全部股本權益之通函(「通函」)。

目標公司為於二零一六年九月一日在香港註冊成立之投資控股有限公司。目標公司於該期間並無收益。目標公司採納十二月三十一日為其財政年度結算日。

於本報告日期，自目標公司及其附屬公司新註冊成立以來概無編製經審核財務報表。

就本報告而言，目標公司之唯一董事已根據第二節附註2所載之編製基準及第二節附註4所載之會計政策編製目標公司於該期間之綜合財務報表及其附註(「相關財務報表」)，有關編製基準及會計政策符合香港會計師公會(「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」)。

目標公司之唯一董事已根據相關財務報表編製財務資料，且根據香港公司條例及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）之適用披露條文並無作出調整。

董事責任

目標公司之唯一董事負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則、香港公司條例及上市規則之適用披露規定編製反映真實公平意見之相關財務報表及財務資料，並作出目標公司之唯一董事釐定為必要之內部控制以使相關財務報表及財務資料之編製並無因欺詐或錯誤而導致重大錯誤陳述。 貴公司董事對載有本報告之通函之內容負責。

申報會計師之責任

吾等之責任為根據吾等對財務資料之審核提供獨立意見，並向閣下呈報吾等之意見。

就本報告而言，吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則對相關財務報表進行審核程序，並根據香港會計師公會頒佈之核數指引3.340「招股章程及申報會計師」審查目標集團之財務資料，並已進行吾等認為必要之適當程序。吾等並無就二零一六年十一月三十日之後之任何期間審核目標集團之任何財務報表。

對財務資料之意見

吾等認為，就本報告而言，根據第二節附註2所載之編製基準及根據第二節附註4所載之會計政策，財務資料真實公平反映目標集團及目標公司於二零一六年十一月三十日之財務狀況，以及目標集團於該期間之財務表現及現金流量。

I. 財務資料

綜合損益及其他全面收益表

	附註	二零一六年 九月一日 (目標公司註冊 成立日期)至 二零一六年 十一月三十日 期間 千港元
收益	6	—
行政開支		(14)
除所得稅前虧損	10	(14)
所得稅開支	11	—
該期間虧損及全面收益總額		<u>(14)</u>

綜合財務狀況表

	附註	於 二零一六年 十一月三十日 千港元
資產及負債		
流動資產		
應收直接控股公司款項	13	10
流動負債		
應付一間關連公司款項	13	<u>14</u>
淨流動負債／淨負債		<u>(4)</u>
資本及儲備		
股本	14	10
儲備	15	<u>(14)</u>
資本短缺		<u>(4)</u>

財務狀況表

		於 二零一六年 十一月三十日 千港元
	附註	
資產及負債		
非流動資產		
於附屬公司權益	16	<u>10,000</u>
流動資產		
應收直接控股公司款項	13	<u>10</u>
流動負債		
應付一間關連公司款項	13	14
應付一間附屬公司款項	16	<u>10,000</u>
		<u>10,014</u>
淨流動負債		<u>(10,004)</u>
淨負債		<u><u>(4)</u></u>
資本及儲備		
股本	14	10
累計虧損	15	<u>(14)</u>
資本短缺		<u><u>(4)</u></u>

綜合權益變動表

	股本 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
該期間虧損及全面收益總額	—	(14)	(14)
發行普通股(附註14)	10	—	10
於二零一六年十一月三十日	<u>10</u>	<u>(14)</u>	<u>(4)</u>

綜合現金流量表

	二零一六年 九月一日 (目標公司註冊 成立日期)至 二零一六年 十一月三十日 期間 千港元
經營活動產生現金流量	
除所得稅前虧損	(14)
應付一間關連公司款項增加	<u>14</u>
經營活動產生現金變動淨額	<u>—</u>
融資活動產生現金流量	
發行普通股所得款項	10
應收直接控股公司款項增加	<u>(10)</u>
融資活動產生現金變動淨額	<u>—</u>
於二零一六年十一月三十日現金及現金等價物變動淨額 及現金及現金等價物	<u><u>—</u></u>

II. 財務資料附註

1. 一般資料

目標公司為於二零一六年九月一日在香港註冊成立之有限公司。註冊辦事處地址為香港金鐘金鐘道89號力寶中心一座2906室。

其為Hong Ling Investment Limited (一間於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立之公司,「Hong Ling」)之全資附屬公司。唯一董事認為目標公司之最終控股公司為Shunda Investment Limited (「Shunda」),其為於英屬處女群島註冊成立之公司。

目標公司為投資控股公司,並擁有一間全資附屬公司蕪湖金萌健康管理有限公司(「蕪湖金萌」)。該附屬公司於二零一六年十一月三十日在中華人民共和國(「中國」)成立。該附屬公司之進一步詳情載於附註16。

下述「重組」完成後,目標公司將成為蕪湖金萌及南京宇潤酒店管理有限公司(「南京宇潤」)之控股公司。南京宇潤將成為總樓面面積為19,952.53平方米之物業之法定擁有人,包括位於中國江蘇省南京江寧區麒麟街道悅民街128號之東方紅郡花園之(i)於第18號樓宇之第十層及第十一層;(ii)第19號樓宇之部分第一層、第二層至第十一層全層及一層地庫;及(iii)相關土地使用權(「目標物業」)。

- (i) 重組完成後,蕪湖金萌將直接持有南京宇潤之全部已發行股本。
- (ii) 南京宇潤為於二零一六年十二月六日在中國成立之有限公司。重組完成後,南京宇潤之全部已發行股本將由蕪湖金萌直接持有,而南京宇潤將成為目標物業之法定及實益擁有人。

南京宇潤於二零一六年十二月六日(即報告日期後)成立及重組於本報告日期尚未完成,因此目標集團於二零一六年九月一日(註冊成立日期)至二零一六年十一月三十日期間之財務資料包括目標公司及蕪湖金萌。

2. 編製基準

財務資料乃根據所有適用香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋(以下統稱為「香港財務報告準則」)以及香港公司條例之披露規定編製。此外,財務資料包括上市規則規定之適用披露。

香港會計師公會已頒佈多項與目標集團有關且於該期間生效之新訂或經修訂香港財務報告準則。於編製此財務資料時，目標集團於整個該期間已採納所有該等新訂或經修訂香港財務報告準則。

於本報告日期，香港會計師公會已頒佈若干尚未生效且未獲目標集團提早採納之新訂或經修訂香港財務報告準則。有關詳情載於附註3。

財務資料已根據歷史成本法編製。

財務資料乃以港元(「港元」)呈列，港元亦為目標公司之功能貨幣，除另有指明外，所有價值湊整至最接近千元。

於編製財務資料時已採用會計估計及假設。儘管該等估計及假設乃基於唯一董事對當前事件及行動之所知及判斷，實際結果最終可能與該等估計及假設有所不同。涉及較大程度之判斷或較高複雜性之範疇，或假設及估計對財務資料屬重大之範疇於附註5披露。

於二零一六年十一月三十日，目標集團之淨流動負債及資本短缺為4,000港元。由於其最終控股公司及宇業集團控股有限公司(一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司上市)於附註1詳述之重組完成後所提供之持續財務支持，以及關連公司承諾不會要求償還應收目標集團之債項，直至償還有關債項將不會影響目標集團於日常業務過程中償還其他債權人款項能力，故已採納持續經營基準。

倘目標集團未能持續經營其業務，將會作出調整以將資產價值減少至其可變現淨額及為可能產生之任何其他債務作出撥備。該等調整並無於該等財務資料中反映。

3. 已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂香港財務報告準則

於本報告日期，香港會計師公會已頒佈下列可能與目標集團相關之已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂香港財務報告準則，而目標集團並無提早採納。

香港會計準則第7號 之修訂本	披露計劃 ¹
香港會計準則第12號 之修訂本	就未變現虧損確認遞延稅項資產 ¹
香港財務報告準則第9號	財務工具 ²
香港財務報告準則第15號	來自與客戶合約之收益 ²
香港財務報告準則第16號	租賃 ³

¹ 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

目標公司之唯一董事預期所有宣告將獲目標集團於該等宣告生效日期後開始之首個期間採納。目標公司之唯一董事現時評估該等新訂或經修訂準則對目標集團於首個應用年度之財務表現及財務狀況可能造成之影響。預期對目標集團之財務報表造成重大影響之該等新訂或經修訂香港財務報告準則載列如下。

香港財務報告準則第9號 — 財務工具

香港財務報告準則第9號引進財務資產分類及計量之新要求。按業務模式持有而目的為收取合約現金流量之債務工具(業務模式測試)以及具產生現金流量之合約條款且僅為支付本金及未償還本金利息之債務工具(合約現金流量特徵測試)，一般按攤銷成本計量。倘該實體業務模式之目的為持有及收取合約現金流量以及出售財務資產，則符合合約現金流量特徵測試之債務工具按透過按公平值計入其他全面收益之方式計量。實體可於最初確認時作出不可撤銷之選擇，以按透過按公平值計入其他全面收益之方式計量並非持作買賣之股本工具。所有其他債務及股本工具以按公平值計入損益之方式計量。

香港財務報告準則第9號就並非以按公平值計入損益之方式計量之所有財務資產納入新的預期虧損減值模式(取代了香港會計準則第39號之已產生虧損模式)以及新的一般對沖會計規定，以讓實體於財務報表內更好地反映其風險管理活動。

香港財務報告準則第9號沿用香港會計準則第39號項下財務負債之確認、分類及計量規定，惟指定按公平值計入損益之財務負債除外，而負債信貸風險變動引致之公平值變動金額於其他全面收益確認，除非會產生或擴大會計錯配則作別論。此外，香港財務報告準則第9號保留香港會計準則第39號終止確認財務資產及財務負債之規定。

香港財務報告準則第15號 — 來自與客戶合約之收益

此項新準則確立一個單一的收益確認框架。該框架的核心原則為實體應確認收益以用金額描述轉讓承諾商品或服務予客戶，該金額反映該實體預期有權就交換該等商品及服務所收取的代價。香港財務報告準則第15號取代現行收益確認指引(包括香港會計準則第18號收益、香港會計準則第11號建築合約及相關詮釋)。

香港財務報告準則第15號規定應用五個步驟確認收益：

- 第一步： 識別與客戶的合約
- 第二步： 識別合約中履約責任
- 第三步： 釐定交易價
- 第四步： 將交易價分配至各履約責任
- 第五步： 於滿足各履約責任時確認收益

香港財務報告準則第15號包含與特定收益相關課題的特定指引，該等指引或會更改根據香港財務報告準則現時應用之方法。該準則亦顯著提升與收益相關的質化與量化披露。

香港財務報告準則第16號 — 租賃

新準則列明實體應如何確認、計量、呈報和披露租賃。

除非相關資產價值不高，否則承租人須就租期12個月以上的所有租賃確認使用權資產及租賃負債。使用權資產按成本初始計量，當中包括租賃負債的初始計量金額；於租賃開始日期或之前向出租人支付的任何租金減所收取的任何租賃優惠；承租人產生的任何初始直接成本；以及承租人就拆遷或拆除相關資產及恢復該地點原貌將產生的估計成本。租賃負債按租金現值初始計量。其後，使用權資產的折舊及減值開支(如有)將遵照香港會計準則第16號物業、廠房及設備的規定於損益支銷，同時租賃負債將按累算利息增加，其將於損益支銷並按已付租金予以減少。

出租人繼續將租賃分類為經營租賃或融資租賃。香港財務報告準則第16號對出租人的會計處理方法大致維持與其前身香港會計準則第17號相同。

其他已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂香港財務報告準則於應用時不太可能對目標集團之財務表現及財務狀況造成重大影響。

4. 重大會計政策概要**4.1 綜合基準**

綜合財務報表包括目標公司及其附屬公司之財務報表。集團內公司間交易及結餘連同該等交易之未變現溢利均於編制綜合財務報表時予以全數對銷。於有關交易提供所轉讓資產之減值證明時，則亦可對銷未變現虧損，在此情況下，虧損可於損益中確認。

4.2 附屬公司

附屬公司為目標公司可行使控制權之被投資公司。倘滿足以下三個元素，則目標公司控制該被投資公司：對被投資公司之權力、來自被投資公司可變回報之風險或權利及利用其權力影響該等可變回報之能力。當有事實及情況顯示任何該等控制元素可能出現變動時，控制權會被重新評估。

4.3 外幣

於綜合實體之獨立財務報表內，外幣交易按照交易當日通行之匯率換算為個別實體之功能貨幣。於報告日期，以外幣計值之貨幣資產及負債按該日之匯率換算。結算此類交易與於報告日期重新換算之貨幣資產及負債交易所產生之匯兌盈虧於損益確認。

按公平值入賬且以外幣計值之非貨幣項目，乃按釐定公平值當日通行之匯率重新換算。

以外幣計值且以歷史成本計量之非貨幣項目概不會重新換算。

於綜合賬目時，外國業務所有原以有別於目標集團呈報貨幣之貨幣呈列之獨立財務報表，均已折算為港元。資產及負債均以報告日期之收市匯率換算為港元。收入與開支則按交易日期之匯率或報告期之平均匯率折算為港元，惟匯率並無大幅波動。該步驟產生之任何差額已於其他全面收益內確認及於權益之匯兌儲備內分開累計。

出售外國業務時，截至出售日期與該業務有關且於換算儲備確認之累計匯兌差額乃作為出售盈虧之一部分重新分類至損益。

4.4 財務工具

(i) 財務資產

目標集團會依據購入財務資產之目的，於初步確認時分類其財務資產。其財務資產初步以公平值加收購該等財務資產直接應佔之交易成本計量。一般形式財務資產買賣按交易日基準確認及終止確認。一般形式買賣為根據其條款規定於法規或有關市場慣例一般訂立之時限內交付資產之合約買賣財務資產。

貸款及應收款項

此等資產為有固定或可釐定金額付款而並無活躍市場報價之非衍生財務資產。於初步確認後，其使用實際利率法按攤銷成本減任何已識別減值虧損計量。

(ii) 財務資產之減值虧損

於報告期末，目標集團評估財務資產是否有任何客觀減值證據。倘有客觀證據顯示因資產初步確認後發生一宗或多宗事件而導致出現減值，而該有關事件對財務資產的估計未來現金流量之影響能夠可靠地估計，則該等財務資產被視為減值。減值證據可能包括：

- 債務人之重大財政困難；
- 違約，例如拖欠或未能償還利息或本金款項；
- 由於債務人之財政困難而授予債務人寬限；或
- 債務人有可能陷入破產或其他財務重組。

就貸款及應收款項而言，倘有客觀證據顯示資產減值，則會於損益確認減值虧損，金額按資產之賬面值與估計未來現金流量之現值(按原實際利率貼現)

間之差額計量。貸款及應收款項之賬面值透過使用撥備賬予以扣減。倘財務資產之任何部分被釐定為不可收回時，則於有關貸款及應收款項之撥備賬內作出撇銷。

於其後期間，倘減值虧損金額減少，而該減少乃客觀地與確認減值後發生之事件有關，則之前確認之減值虧損予以撥回，惟撥回不得導致貸款及應收款項之賬面。超過假設於減值撥回日期未有確認減值時應有之攤銷成本。撥回金額於撥回期間之損益中確認。

(iii) 財務負債

目標集團視乎財務負債產生之目的將其財務負債分類。按攤銷成本計量之財務負債初步按公平值計量，扣除所產生之直接應佔成本。

按攤銷成本計量之財務負債

按攤銷成本計量之財務負債包括其後採用實際利率法按攤銷成本計量之應付一間關連公司之款項。相關利息開支於損益中確認。

當負債終止確認及進行攤銷時，收益或虧損於損益確認。

(iv) 實際利率法

實際利率法乃計算財務資產或財務負債之攤銷成本及於該期間分配利息收入或利息開支之方法。實際利率乃於財務資產或負債之預計年期或(倘適用)較短期間實際折現估計日後現金收入或付款之比率。

(v) 股本工具

普通股乃分類為權益。股本乃使用已發行股份之面值釐定。

(vi) 終止確認

目標集團在與財務資產有關之未來現金流量合約權利屆滿，或財務資產已轉讓，且該轉讓根據香港會計準則第39號符合終止確認標準時，方終止確認財務資產。

於有關合約所訂明之責任獲履行、取消或到期時方終止確認財務負債。

4.5 所得稅

該期間內所得稅包括即期稅項及遞延稅項。

即期稅項乃根據已就所得稅而言毋須課稅或不可扣稅項目作出調整之日常業務產生之溢利或虧損，採用於報告期末已制定或已大致制定之稅率計算。

遞延稅項乃就用於財務報告目的之資產及負債之賬面值與用於稅務目的之相應金額間之暫時差額確認。除不影響會計或應課稅溢利之已確認資產及負債之外，均會就所有應課稅暫時差額確認遞延稅項負債。

倘可動用應課稅溢利抵銷可扣除暫時差額時，方會確認遞延稅項資產。遞延稅項按適用於預期變現資產或清償負債賬面值之方式以及於報告期末已制定或已大致制定之稅率計量。

所得稅乃於損益確認，除非該等稅項與於其他全面收益確認之項目有關，在此情況下，該等稅項亦於其他全面收益確認；或該等稅項直接與於權益確認之項目有關，在此情況下，該等稅項亦直接於權益中確認。

4.6 撥備及或然負債

如目標集團有已發生之事件所導致之法律或推定責任，因而可能導致可合理估計經濟效益外流，則會就不確定時間或金額之負債計提撥備。

如不可能將需要作出經濟效益外流，或無法對有關金額作出可靠估計時，有關責任須披露為或然負債，惟經濟效益外流之可能性極低則除外。如可能責任須視乎一宗或多宗未來事件是否發生方能確定是否存在，亦會披露為或然負債，惟經濟效益外流之可能性極低則除外。

4.7 關聯方

(a) 倘出現以下情況，則該人士或該人士之近親家屬成員被視為與目標集團有關聯：

- (i) 該人士對目標集團有控制權或共同控制權；
- (ii) 該人士對目標集團有重大影響力；或
- (iii) 該人士為目標集團或目標集團母公司之主要管理人員。

- (b) 倘出現以下情況，該人士則被視為一個實體：
- (i) 該實體及目標集團屬同一集團之成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司為互相關連)；
 - (ii) 一個實體為另一實體之聯營公司或合營企業(或集團成員公司之聯營公司或合營企業，而另一實體為該集團之成員公司)；
 - (iii) 兩個實體皆為相同第三方之合營企業；
 - (iv) 一個實體為第三方實體之合營企業，而另一實體為第三方實體之聯營公司；
 - (v) 該實體為目標集團或與目標集團有關連之實體之僱員福利而設之離職後福利計劃；
 - (vi) 該實體受第(a)項所識別之人士控制或共同控制；
 - (vii) 於第(a)(i)項所識別對實體有重大影響之人士，或為該實體(或該實體之母公司)之主要管理人員之成員；及
 - (viii) 向目標集團或向目標集團之母公司提供主要管理人員服務之實體或其所屬集團之任何成員公司。

任何人士之近親是指與該實體交易時預期可影響該名人士或受該人士影響之家庭成員，並包括：

- (i) 該人士之子女及配偶或家庭夥伴；
- (ii) 該人士之配偶或家庭夥伴之子女；及
- (iii) 該名人士或該名人士之配偶或家庭夥伴的家屬。

5. 關鍵會計估計及判斷

估計及判斷會受到持續評估，並基於過往經驗及其他因素(包括根據情況對未來事件作合理預期)而作出。

目標集團於編製財務資料時並未採納任何關鍵會計估計及判斷，而所使用之該等估計及判斷並未對下個財政期間之資產及負債之賬面值造成重大調整之重大風險。

6. 收益

於該期間，目標集團並無產生任何收益。

7. 分部資料

於該期間，目標集團並無開展任何業務。目標集團擬定主要業務為於中國提供抗衰老及健康管理諮詢服務以及酒店業務。唯一董事已確認擬定主要業務為目標集團之唯一分部且此分部於該期間並無產生收入或支出。

於該期間，目標集團之全部資產均位於香港。

8. 股息

於該期間，目標公司並無宣派或支付股息。

9. 每股盈利

由於考慮到有關資料就本報告內容而言意義並不重大，故並無呈列目標集團之每股盈利。

10. 除所得稅前虧損

千港元

除所得稅前虧損已扣除：

核數師酬金	—
董事酬金(附註12)	—
	<u> </u>

11. 所得稅開支

由於目標公司並無於該期間內在香產生任何應課稅溢利，故並無就香港利得稅計提撥備。

目標集團須繳納企業所得稅(「企業所得稅」)，有關稅項按於中國營運之附屬公司之估計應課稅溢利之25%作出撥備。由於目標公司之附屬公司並無於該期間內在中國產生任何應課稅溢利，故並無就企業所得稅計提撥備。

該期間所得稅開支與綜合損益及其他全面收益表中除所得稅前虧損之對賬如下：

千港元

除所得稅前虧損	<u> </u> (14)
按有關稅務司法權區適用之稅率計算之稅項	(2)
不可扣除開支之稅務影響	<u> </u> 2
所得稅開支	<u> </u> —

12. 董事酬金及五名最高薪酬人士

(a) 董事酬金

於該期間內，目標公司之唯一董事並無就其向目標集團提供之服務收取任何費用或其他酬金。此外，於該期間，唯一董事並未放棄目標集團支付或應付任何酬金，及目標集團並未向唯一董事支付任何酬金作為吸引彼加入或加入目標集團後之獎勵，或作為失去董事職位之補償。

(b) 五名最高薪酬人士

目標集團於該期間內並未招聘任何員工，因此，並未披露五位最高薪酬人士之酬金。

13. 應收／付直接控股公司／一間關連公司款項 — 貴集團及 貴公司

目標公司之唯一董事周旭洲先生為直接控股公司之控股董事。於該期間，應收直接控股公司尚未償付最高結餘為 10,000 港元。

該等款項為無抵押、免息及須按要求償還。

14. 股本

	股份數目	港元
已發行及繳足之普通股		
於註冊成立日期之已發行股份	1	1
於該期間之發行股份	9,999	9,999
	<u> </u>	<u> </u>
於二零一六年十一月三十日	<u>10,000</u>	<u>10,000</u>

15. 儲備

貴集團

於該期間，目標集團儲備變動之詳情於綜合權益變動表中呈列。

權益項下儲備之性質及用途載列如下：

(a) 累計虧損

累計虧損為於損益中確認之累計虧損淨額。

貴公司

累計虧損
千港元

於該期間之虧損及全面收益總額 (14)

於二零一六年十一月三十日 (14)

16. 於附屬公司之權益 — 貴公司

千港元

未上市權益 — 按成本 10,000

該附屬公司於二零一六年十一月三十日之詳情如下：

公司名稱	成立地點 及法律實體類別	註冊股本詳情	貴公司直接 持有之所有權 權益之百分比	主要業務 及經營地點
蕪湖金萌	中國，有限責任 公司	10,000,000 港元	100%	投資控股

應付一間附屬公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。截至本報告日期，蕪湖金萌之註冊資本尚未繳足，而該金額根據蕪湖金萌之組織章程大綱及細則須於二零一七年十二月三十一日或之前支付。

17. 關聯方交易

於該期間內，概無重大關聯方交易。

主要管理層僅包括唯一董事。有關唯一董事酬金之詳情載於附註12。

18. 財務資產及負債分類摘要

下表載列附註4.4所界定於報告日期目標集團持有之財務資產及債務之賬面值及公平值之概覽。

	千港元
財務資產	
貸款及應收款項：	
— 應收直接控股公司款項	10
財務負債	千港元
按攤銷成本計量之財務負債：	
— 應付一間關連公司款項	14

19. 財務風險管理

目標集團並未開始其業務，惟因其使用財務工具主要面對流動資金風險。管理該風險之政策由唯一董事制訂。上文所述風險之政策於下文詳述。

(a) 流動資金風險

流動資金風險乃與目標集團未能履行其以現金或其他財務資產支付之財務負債相關責任之風險有關。目標集團會持續密切監察現金流量。如有需要，目標集團將透過變現其資產籌集資金。於報告日期，目標集團之總負債超過其總資產4,000港元。目標公司之唯一董事認為，目標集團有充足資源以按附註2所載之基準應付其於來年之責任。

20. 資本風險管理

目標集團之資本管理目標包括：

目標集團管理資本之目標旨在確保目標集團持續經營之能力，令股東及其他持份者獲得回報及利益，並維持最佳資本架構以減低資本成本，令目標集團可以穩定地增長。

目標集團監察其資本架構，並根據經濟條件變動及相關資產之風險特色作出調整。為維持或調整資本架構，目標集團或會調整派予股東之股息金額、發行新股份、發行新債融資或出售資產以減低債務。

目標集團使用資產負債比率(即負債淨額除以權益總額)監察其資本。貴集團旨在維持資產負債比率在合理水平內。

於該期間內，目標集團並未開始其業務。於二零一六年十一月三十日，目標集團之即期負債淨額及資本短缺為4,000港元。持續經營基準乃基於最終控股公司及貴公司提供之持續財政支持而採用，以及關連公司承諾不會要求償還應收目標集團之債務，直至當還款將不會影響目標集團於日常業務過程中向其他債權人還款之能力。

21. 報告日期後事項

除於本財務資料其他部分所披露者之外，於二零一六年十一月三十日後發生以下重大事件：

- (a) 南京宇潤為於二零一六年十二月六日在中國成立之有限公司，其註冊資本為人民幣250,000,000元，並將由其直接控股公司南京宇達置業有限公司(「南京宇達」)以目標物業之方式注資。截至本報告日期，以目標物業方式之注資有待中國相關政府機關批准。

III. 期後財務報表

目標集團並無就二零一六年十一月三十日其後任何期間編製經審核財務報表。

此致

宇業集團控股有限公司
董事會 台照

香港立信德豪會計師事務所有限公司
執業會計師
香港
謹啟

二零一七年二月十六日

A. 經擴大集團之未經審核備考財務資料

除文義另有所指外，本通函所界定之詞彙於本文中使用时具有相同涵義。

隨附之經擴大集團未經審核備考綜合資產負債表(「未經審核備考財務資料」)乃由宇業集團控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)編製，旨在說明收購金萌投資有限公司(「目標公司」)全部已發行股本(「建議交易」)之影響，猶如建議交易已於二零一六年六月三十日進行。

未經審核備考財務資料乃根據本集團於二零一六年六月三十日之未經審核綜合財務狀況表(摘錄自本集團截至二零一六年六月三十日止六個月之中期報告)及目標集團於二零一六年十一月三十日之經審核財務狀況表(摘錄自本通函附錄一所載之會計師報告，經就建議交易作出之若干備考調整)編製。

未經審核備考財務資料乃根據多項假設、估計、不確定因素及目前所得資料而編製，僅作說明用途。據此，由於未經審核備考財務資料之性質使然，未必可真確反映倘建議交易確實於二零一六年六月三十日發生，本集團之實際財務狀況。再者，未經審核備考財務資料並不旨在預測本集團之未來財務狀況。

未經審核備考財務資料應與本集團截至二零一六年六月三十日止六個月之中期報告及本通函附錄一所載目標集團之會計師報告所載之歷史財務資料一併閱讀。

經擴大集團於二零一六年六月三十日之未經審核備考綜合資產負債表

	本集團 於二零一六年 六月三十日 之綜合資產 負債表 千港元 (附註1)	目標集團 於二零一六年 十一月三十日 之資產 負債表 千港元 (附註2)	備考調整			經擴大集團 於二零一六年 六月三十日 之未經審核 備考綜合資 產負債表 千港元
			千港元 (附註3)	其他備考調整 千港元 (附註4) 千港元 (附註5)		
非流動資產						
物業、廠房及設備	1,766	—	200,896			202,662
投資物業	170,634	—				170,634
無形資產	758	—				758
商譽	98,760	—				98,760
按金	8,169	—				8,169
預付租賃款項	—	—	67,457			67,457
	<u>280,087</u>	<u>—</u>				<u>548,440</u>
流動資產						
可供出售財務資產	11,837	—				11,837
存貨	1,006	—				1,006
應收賬款	21,740	—				21,740
按金、預付款項及其他應收 款項	120,452	—				120,452
可收回稅項	88	—				88
應收直接控股公司款項	—	10		(10)		—
應收一間關連公司款項	—	—		10		10
現金及現金等價物	119,038	—			(56,376)	62,662
	<u>274,161</u>	<u>10</u>				<u>217,795</u>
流動負債						
衍生財務負債	18,824	—				18,824
應付賬款	3,077	—				3,077
應付費用及其他應付款項	142,825	—			1,197	144,022
應付關連公司款項	—	14	281,880		(281,880)	14
應付稅項	8,609	—				8,609
	<u>173,335</u>	<u>14</u>				<u>174,546</u>
流動資產/(負債)淨值	<u>100,826</u>	<u>(4)</u>				<u>43,249</u>
流動資產/(負債)	<u>380,913</u>	<u>(4)</u>				<u>591,689</u>

經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表附註：

1. 本集團於二零一六年六月三十日之未經審核綜合資產負債表摘錄自本公司截至二零一六年六月三十日止六個月之已公佈中期報告。
2. 目標集團於二零一六年十一月三十日之經審核資產負債表摘錄自本通函附錄一。
3. 於重組完成後(構成若干先決條件)，目標集團將包括目標公司、蕪湖金萌、南京宇潤及目標物業。備考調整指重組完成，而南京宇潤為目標物業之法定擁有人及南京宇潤由蕪湖金萌全資擁有。

於二零一六年十二月六日，南京宇潤為於中國成立之有限公司，其註冊股本為人民幣250,000,000元(相等於281,900,000港元)，該註冊股本由其直接控股公司南京宇達置業有限公司(「南京宇達」，由周先生最終擁有之公司)以目標物業方式注入。目標物業之工程由南京宇達進行，而目標物業之總建築及裝修成本估計約人民幣238,000,000元(相等於268,400,000港元)，包括物業、廠房及設備以及預付租賃款項分別為200,900,000港元及67,500,000港元。

於最後實際可行日期，執行董事、董事會主席兼控股股東周先生實益擁有本公司已發行股本約50.13%。就目標公司而言，其由賣方設立，而自賣方註冊成立起由周先生實益全資擁有及控制。由於本公司及目標公司由周先生最終控制，建議交易為共同控制下之業務合併，共同控制合併符合本集團之會計政策，建議交易按合併會計準則入賬，猶如建議交易於合併實體首次受周先生控制之日期已發生。

從周先生之角度看，通過應用合併會計，本集團與目標集團之資產及負債按彼等之現有賬面值合併。

4. 結餘指應收Hong Ling Investment Limited(即賣方，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由本公司執行董事及控股股東周先生實益全資擁有)金額。備考調整指重新分配賬戶。
5. 備考調整指建議交易直接應佔之專業費用及其他應付開支之估計金額。
6. 備考調整指結算應付一間關連公司款項。就編製本未經審核備考財務資料而言，董事假設代價以現金人民幣50,000,000元(相等於56,400,000港元)及本公司按每股代價股份0.315港元(即本公司於二零一六年六月三十日之股價)之價格配發及發行644,298,761股代價股份支付(約203,000,000港元)。

由於在完成日期將發行之代價股份之公平值可能與於編製本未經審核備考財務資料所使用之上述股份代價截然不同，因此代價金額及於完成日期之合併儲備或有別於上文附註3及6所呈列之金額，且可能存在重大差異。

7. 本集團與目標集團概無其他須予對銷之公司間交易。
8. 除上文所述者外，概無對未經審核備考財務資料作出其他調整，以反映本集團或目標集團於二零一六年六月三十日之後進行之任何交易結果或其他交易。

B. 經擴大集團未經審核備考財務資料之會計師報告

以下從香港執業會計師香港立信德豪會計師事務所有限公司接獲之報告全文，僅供載入本通函。



Tel : +852 2218 8288
Fax: +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

25th Floor Wing On Centre
111 Connaught Road Central
Hong Kong

電話：+852 2218 8288
傳真：+852 2815 2239
www.bdo.com.hk

香港干諾道中111號
永安中心25樓

獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料之核證報告

敬啟者：

吾等已完成核證工作以對宇業控股有限公司(「貴公司」)董事所編製有關 貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)未經審核備考財務資料作出報告，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括 貴公司日期為二零一七年二月十六日之通函(「通函」)附錄二第1至4頁所載於二零一六年六月三十日之未經審核備考綜合資產負債表連同相關附註，內容有關 貴公司全資附屬公司建議收購金萌投資有限公司全部股權(「建議交易」)。 貴公司董事編製未經審核備考財務資料所依據之適用準則載於通函附錄二第1至4頁。

貴公司董事編製未經審核備考財務資料以說明建議交易對 貴集團於二零一六年六月三十日財務狀況之影響，猶如建議交易已於二零一六年六月三十日發生。作為此程序之一部分，有關 貴集團於二零一六年六月三十日之財務狀況之資料乃由 貴公司董事摘錄自 貴公司截至二零一六年六月三十日止六個月之中期報告(並無就此刊發審閱報告)。

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」)而編製未經審核備考財務資料。

吾等之獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈之「職業會計師道德守則」中對獨立性及其他道德之規定，有關要求乃基於誠信、客觀、專業勝任能力以及應有審慎、保密及專業行為之基本原則而制定。

本所應用香港會計師公會頒佈之香港質量控制準則第1號「進行財務報表審核及審閱以及其他核證及相關服務工作之公司之質量控制」，因此維持全面質量控制系統，包括將有關遵守道德規定、專業準則及適用法律及監管規定之政策及程序記錄為書面文件。

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。對於就編製未經審核備考財務資料所採用之任何財務資料而由吾等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所負之責任外，吾等概不就該等報告承擔任何責任。

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」進行有關工作。該準則規定申報會計師規劃及執程序，以合理確定貴公司董事於編製未經審核備考財務資料時是否根據上市規則第4.29段之規定以及參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號。

就是項工作而言，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意見，且吾等於是項工作過程中，不會對編製未經審核備考財務資料採用之財務資料進行審核或審閱。

未經審核備考財務資料載入投資通函之目的，僅供說明重大事件或交易對實體未經調整財務資料之影響，猶如事件或交易於選定該說明之較早日期已發生或進行。因此，吾等並不保證於二零一六年六月三十日建議交易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按照適用準則妥為編製，涉及履程序，評估董事於編製未經審核備考財務資料時所採用之適當準則是否提供合理基準呈列事件或交易之直接重大影響，及獲取足夠適當憑證證明：

- 有關未經審核備考調整是否已妥善落實該等準則；及
- 未經審核備考財務資料有否反映該等調整已妥為應用於未經調整財務資料。

所選定之程序取決於申報會計師之判斷，並計及申報會計師對實體性質、編製未經審核備考財務資料時所涉及事件或交易及其他有關工作情況之理解。

有關工作亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體呈列方式。

吾等相信，吾等已獲得充足及恰當之憑證，為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按照所呈述基準妥為編製；
- (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)段所披露未經審核備考財務資料而言，該等調整乃屬適當。

此致

宇業集團控股有限公司

列位董事 台照

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

謹啟

二零一七年二月十六日

下文載述目標集團自其於二零一六年九月一日註冊成立起至二零一六年十一月三十日之管理層討論及分析。

業務及財務概覽

於二零一六年十一月三十日，目標集團包括目標公司及蕪湖金萌。重組完成後，目標集團將包括目標公司、蕪湖金萌及南京宇潤，並將擁有目標物業。

目標公司為於二零一六年九月一日在香港註冊成立之投資控股有限公司。於完成時，目標公司將成為本集團健康管理分部之控股公司。蕪湖金萌為一間於二零一六年十一月三十日在中國成立之外商獨資有限責任企業。南京宇潤為一間於二零一六年十二月六日在中國成立之有限責任公司。

目標物業之總樓面面積合共為19,952.53平方米，包括位於中國江蘇省南京江寧區麒麟街道悅民街128號之東方紅郡花園之(i)於第18號樓宇之第十層及第十一層；(ii)第19號樓宇之部分第一層、第二層至第十一層全層及一層地庫；及(iii)相關土地使用權。目標物業之建設由周先生擁有之公司進行及於二零一六年第三季度竣工，並已取得所有相關證書及許可證。目標物業現時正進行內部翻新，預期將於二零一七年第二季度完成，並將可供入伙。

於最後實際可行日期，目標集團並無進行任何業務。

董事會計劃於收購目標集團及目標物業後，透過建設目標物業為一個抗衰老及健康管理諮詢中心及一間向諮詢中心訪客提供配套服務之酒店，擴展其「La Clinique De Paris」品牌於中國之佈局，預期為本集團於中國之抗衰老及健康管理中心及診所之全國鏈發展提供戰略支持。

分部資料

目標集團於二零一六年九月一日至二零一六年十一月三十日僅有一個可報告業務分部，其為投資控股。重組完成後，目標集團將有兩個可報告業務分部，為抗衰老及健康管理服務，以及酒店管理服務。

財務狀況

目標集團於二零一六年十一月三十日之綜合總資產為約10,010,000港元，由按金、預付款項及其他應收款項組成。目標集團於二零一六年十一月三十日之綜合總負債為約10,014,000港元，乃由應付款項及其他應付款項組成。

資本架構

於二零一六年十一月三十日，目標集團之資本架構主要由其股本約10,000港元及累計虧絀約14,000港元組成。目標集團並無計息借款。目標集團已於現金及財務管理採納資金集中政策。

流動性及財務資源、負債比率、資產抵押及資本承擔

於二零一六年十一月三十日，目標集團之流動比率約為0.01。於二零一六年十一月三十日，由於目標集團並無借款，故負債比率(以債務淨額除以權益總額計算)為零。於二零一六年十一月三十日，目標集團並無資產抵押及資本承擔。

或然負債

於二零一六年十一月三十日，目標集團並無重大或然負債。

外匯風險

自其於二零一六年九月一日註冊成立起至二零一六年十一月三十日期間，目標集團之業務主要位於香港及中國，目標集團的主要資產及負債乃以港元及人民幣計值。目標集團認為其並無任何重大匯率波動風險。因此，並無採取對沖措施。

僱員及薪酬政策

目標集團自其於二零一六年九月一日註冊成立起至二零一六年十一月三十日止期間之總員工成本為零，此乃由於在有關期間目標集團並無任何僱員。

主要投資、附屬公司及聯營公司之重大收購及出售

作為重組的一部分，目標公司將透過其全資附屬公司蕪湖金萌收購南京宇潤之全部已發行股本，而南京宇潤將於重組完成後擁有目標物業。於二零一六年十一月三十日及最後實際可行日期，南京宇潤全部已發行股本及目標物業之收購事項尚未完成。

除上文所披露者外，自目標集團於二零一六年九月一日註冊成立起至二零一六年十一月三十日止期間，其概無附屬公司及聯營公司之重大投資、重大收購及出售。

1. 本集團之財務資料

本集團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、自二零一五年四月一日至二零一五年十二月三十一日期間以及截至二零一六年六月三十日止六個月之財務資料分別於(i)本公司於二零一四年六月二十六日刊發之截至二零一四年三月三十一日止年度之年報第42至171頁；(ii)本公司於二零一五年七月二十七日刊發之截至二零一五年三月三十一日止年度之年報第36至143頁；(iii)本公司於二零一六年四月十三日刊發之二零一五年四月一日至二零一五年十二月三十一日止期間之年報第38至131頁；及(iv)本公司於二零一六年九月十五日刊發之截至二零一六年六月三十日止六個月之中期報告第3至37頁披露。該等年報及中期報告已於聯交所之網頁(www.hkex.com.hk)及本公司之網站(http://www.u-home.hk/news_list_c.aspx?category_id=45)刊發。

請參閱下列上述年報及中期報告之超連結：

本公司截至二零一四年三月三十一日止年度之年報：

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2014/0626/LTN20140626238_C.pdf

本公司截至二零一五年三月三十一日止年度之年報：

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/0727/LTN20150727536_C.pdf

本公司由二零一五年四月一日至二零一五年十二月三十一日止期間之年報：

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0413/LTN20160413597_C.pdf

本公司截至二零一六年六月三十日止六個月之中期報告：

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0915/LTN20160915345_C.pdf

2. 債務聲明

借款

於二零一六年十二月三十一日(就本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，經擴大集團擁有已抵押銀行借貸50,000,000港元，其以本公司作擔保及

以經擴大集團位於香港之投資物業作抵押。銀行借貸以港元最優惠利率減年利率2.125%計息，及於二零二一年十二月到期。

或然負債

除本通函附錄六披露之訴訟外，於二零一六年十二月三十一日，經擴大集團並無任何其他或然負債。

除上述者及除集團內公司間負債及正常貿易及其他應付款項外，於二零一六年十二月三十一日營業時間結束時，經擴大集團概無任何尚未償還之已發行債務證券，或已授權或以其他方式已開設但未發行之債券證券、任何定期貸款(有抵押、無抵押、有擔保或無擔保)、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(不包括正常交易憑單)或承付信貸或租購承擔(不論有抵押或無抵押、有擔保或無擔保)、任何按揭或押記，或其他重大或然負債或擔保。

3. 營運資金

董事認為，經計及經擴大集團內部資源、營運現金流、經擴大集團可用之銀行融資後，經擴大集團可用營運資金足夠應付經擴大集團由本通函日期起計最少未來十二個月之需要。

4. 經擴大集團之財務及業務展望

本集團主要從事買賣保健產品、化學材料及建築材料、研究及開發化學及生物產品、投資及財務業務、顧問及營銷代理業務、租賃業務以及抗衰老及保健相關業務。

誠如本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度之年報所披露，本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之貿易業務錄得營業額及溢利增長，主要由於化

學原料貿易之增幅所致。縱使本集團於截至二零一五年十二月三十一日止年度於其研究及開發錄得虧損，本集團對此業務分部表示樂觀，除積極推動現有項目外，亦持續物色具潛力之研發項目。就經擴大集團之投資及財務業務而言，經擴大集團將繼續尋找投資風險承擔有限而回報相對較高之財務產品之機會。就經擴大集團之顧問及營銷代理業務而言，經擴大集團將繼續在中國物業銷售及顧問業務上尋找發展機會。

誠如本公司截至二零一六年六月三十日止六個月之中期報告所披露，該相關間內，國內經濟形勢依然嚴峻，經濟結構調整力度加大，經濟增速明顯下滑。本集團多元化之業務結構有效平衡市場風險，但同時由於本集團積極發展業務，總體經營業績較截至二零一五年九月三十日止六個月上升。物業租賃業務以及抗衰老及保健相關業務整合完成反映經擴大集團表現向好。本集團致力實現業務之長遠可持續發展以保持及提高股東價值。本集團專注於選取具吸引力之投資機會，特別是抗衰老及保健相關業務，以加強及擴大其業務範疇，並維持審慎及有紀律之財務管理以確保其可持續性。

因為中國老齡化和居民財富增長，以及高端健康管理和服務之稀缺，中國已經成為全球最大之健康管理服務之市場。因此，董事會認為醫療健康領域存在戰略投資前景，尤其是健康管理行業有重大發展機會。誠如本公司日期為二零一六年五月二十四日之通函所披露，透過收購 La Clinique De Paris International Limited 及其附屬公司，本公司致力於使中國客戶不出國便可體驗全球領先之高端健康管理服務。La Clinique De Paris International Limited 主要從事以「La Clinique De Paris」品牌提供抗衰老、健康管理、保健品及其他保健相關服務，及於香港擁有及經營一個健康管理診所及在上海擁有及經營一個健康管理諮詢中心。董事會計劃於收購目標集團及目標物業後，透過建設目標物業為一個抗衰老及健康管理諮詢中心及一間向諮詢中心訪客提供配套服務之酒店，擴展其於中國之佈局，預期為經擴大集團於中國之抗衰老及健康管理中心及診所之全國鏈發展提供戰略支持。

經擴大集團將繼續尋求新業務及業務增長之機會，以及適時擴充經擴大集團之營運及投資範疇。本公司亦將於需要時審慎考慮任何債務及／或股本融資以持續發展其經擴大業務組合，以及任何已識別之合適業務機會。

於二零一五年十二月三十一日(本公司最近期已刊發經審核賬目之結算日期)後，除交易外，本集團亦已訂立下列交易。

於二零一五年十月三十日，本公司之全資附屬公司宇業實業發展有限公司(「宇業實業」)與江蘇懿德投資有限公司(「江蘇懿德」)訂立買賣協議，據此本集團同意購買而江蘇懿德同意出售之蕪湖逸舟商貿有限公司(「蕪湖逸舟」，其主要從事投資控股及物業租賃)之全部已發行股份，代價為122,600,000港元。蕪湖逸舟之收購事項於二零一六年一月二十二日完成。根據上市規則第14章該收購事項構成本公司之主要交易，其詳情於本公司日期為二零一五年十一月二日之公告及日期為二零一六年一月二十五日之通函披露。

於二零一六年四月二日，本公司之全資附屬公司宇業集團健康服務有限公司(「宇業健康服務」)與Taiyue Inc.、其他六名公司股東及一名個人股東(「該等賣方」)訂立買賣協議，據此，宇業健康服務有條件同意購買及該等賣方有條件同意出售銷售股份，佔La Clinique de Paris International Ltd(「LCDPI」)全部已發行股本之60%，代價為82,800,000港元。LCDPI主要從事提供抗衰老、健康管理、健康補充劑及其他保健相關服務。LCDPI之收購事項於二零一六年五月二十七日完成。根據上市規則第14章該收購事項構成本公司之主要交易，其詳情於本公司日期為二零一六年四月二日之公告及日期為二零一六年五月二十四日之通函披露。

於二零一六年六月十日，本公司與認購人訂立認購協議(「認購事項」)，據此，認購人已有條件同意認購而本公司已有條件同意按每股認購股份0.284港元之認購價配發及發行合共375,300,000股認購股份。所得款項淨額約為106,365,200港元。本公司有意使用認購事項之所得款項淨額擴大其資本基礎，並為日後出現之任何發展商機作好準備。

認購事項於二零一六年七月四日完成。認購事項詳情於本公司日期為二零一六年六月十日及二零一六年七月四日之公告披露。於最後實際可行日期，認購事項之所得款項淨額已用作本集團於澳洲之物業業務之業物發展。

除認購事項外，本公司於緊接買賣協議日期前過去十二個月內並未進行其他集資活動。

董事預期，應付收購公司董事之薪酬總額及其應收之實物利益將不會由於上述收購事項、認購事項及交易而產生重大變化。

5. 重大不利變動

董事確認，彼等概不知悉本集團之財務或業務狀況自二零一五年十二月三十一日（本公司最近期已刊發經審核賬目之結算日期）至最後實際可行日期以來有任何重大不利變動。

以下為獨立估值師亞太評估諮詢有限公司就本集團物業權益於二零一六年十一月三十日之估值而編製之函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本通函。

APA

亞太評估

亞太評估諮詢有限公司
香港灣仔駱克道53-55號
恒澤商業大廈
15樓1501(112)室

敬啟者：

指示、目的及估值日

亞太評估諮詢有限公司(「亞太評估」或「吾等」)按照宇業集團控股有限公司(「貴公司」)的指示，對位於中華人民共和國(「中國」)南京市之物業提供估值服務，以供披露。該物業由周旭洲先生全資擁有之南京宇達置業有限公司(下稱為「南京宇達」)持有。吾等確認已進行視察，作出有關查詢及查冊，並已取得吾等認為必要的其他資料，以便就有關物業權益於二零一六年十一月三十日(「估值日」)的市場價值提供吾等之意見。

估值基準

吾等對物業權益的估值，乃指市場價值。所謂市場價值，就吾等所下定義而言，乃指「在進行適當的市場推廣後，由自願買方及自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日達成物業交易的公平交易估計金額」。

估值方法

吾等對該物業進行估值時，採用比較法，假設該物業權益在現況下可即時交吉出售，並參考市場上現有可資比較的銷售交易進行估值。此項方法乃以公認市場交易為最佳價值指標之依據，並預先假定可從市場相關交易推斷出類似物業的情況，惟須考慮當中涉及的變量因素。

估值假設

吾等的估值乃假設賣方在市場出售物業權益時，並無受惠於遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，從而影響該物業權益的價值。

吾等的報告並無考慮所估物業權益欠負的任何抵押、按揭或債項，及在出售過程中可能產生的任何開支或稅項(包括土地增值稅)。除另有說明外，吾等假設該等物業概不附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

估值標準

吾等對物業權益進行估值時，已遵照香港聯合交易所有限公司頒布的證券上市規則第5章及第12項應用指引、皇家特許測量師學會出版的皇家特許測量師學會估值準則，以及香港測量師學會出版的香港測量師學會物業估值準則以及國際估值準則委員會出版的國際估值準則的一切規定。

文件及業權調查

吾等已獲提供有關該等物業的業權的文件摘要。然而，吾等並無查冊文件正本，以核實業權或確定任何修訂。吾等就於中國之物業權益有效性很大程度依賴本公司之中國法律顧問安徽金鴻律師事務所提供之意見。吾等很大程度上倚賴南京宇達提供之資料，並接納就年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及一切其他相關事項向吾等提供的意見。

吾等並無理由懷疑南京宇達提供予吾等的資料的真實性和準確性。吾等亦已尋求並獲南京宇達確定，所提供的資料並無遺漏任何重大事項。吾等認為已獲提供足夠資料，以達致知情意見，且並無理由懷疑任何重大資料遭到隱瞞。

面積測量及視察

吾等並無進行詳細的實地測量，以核實物業面積的準確性，惟吾等假設所獲的業權文件及正式地盤圖則所載的面積均準確無誤。所有文件和合約均僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度。

吾等曾視察物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行任何調查，以確定地質狀況及設施等是否適合作任何發展之用。吾等的估值乃假設上述各方面均令人信納，且在施工期間不會產生預期以外的成本及延遲。此外，吾等並無進行結構性測量，惟在視察過程中，並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報有關物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

實地視察分別由David Cheng先生(彼為皇家特許測量師學會會員、中國房地產估價師，於中國物業估值方面有超過16年經驗)及Alice Dong女士(彼於中國物業估值方面有12年經驗)於二零一六年十一月一日進行。Alice Dong女士於二零零四年取得工商管理文憑。彼現為亞太評估北京辦公室固定資產部之經理。在彼過去12年之工作中，

Alice Dong 女士已為不同客戶就其海外首次公開發售、收購或會計相關項目對多個位於中國內地、新加坡及香港之物業進行估值。

貨幣

除另有註明外，本報告所載全部金額均以人民幣為單位。

下文概述吾等的估值，並隨附有關估值證書。

此致

香港

金鐘

金鐘道89號力寶中心

第1座2906室

宇業集團控股有限公司

董事會 台照

代表

亞太評估諮詢有限公司

執行董事

David G.D. Cheng

MRICS

謹啟

二零一七年二月十六日

附註：David G.D. Cheng 為特許測量師，於中國、香港及亞太地區資產估值方面擁有16年經驗。

估值概要

目標集團於中國持有供業主佔用之物業權益

號	物業	於二零一六年 十一月三十日 目標集團應佔資本值 人民幣
1.	中國 江蘇省 南京市 江寧區 麒麟街道悅民街128號 東方紅郡花園 第18號樓宇兩層及 第19號樓宇之部分第一層、第二層至第十一層全層 及一層地庫	270,000,000
	總計：	<u>270,000,000</u>

估值證書

目標集團於中國持有供業主佔用之物業權益

號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 十一月三十日 現況下的資本值 人民幣
1.	中國 江蘇省 南京市 江寧區 麒麟街道悅民街128號 東方紅郡花園 第18號樓宇兩層及 第19號樓宇之部分 第一層、第二層至 第十一層全層及 一層地庫	<p data-bbox="568 570 863 719">東方紅郡花園項目為一項集住宅、零售及公寓之大型綜合發展項目，其於二零一二年至二零一六年間分多個階段落成。</p> <p data-bbox="568 757 863 974">東方紅郡花園位於南京麒麟生態科技城區(Nanjing Qi-Lin Science & Technology City Zone)之中心，其位處南京市之東面，並將於南京市計劃之下擴充為重點科技園。</p> <p data-bbox="568 1012 863 1204">該物業由第18號樓宇(為13層高之商業大樓)及第19號樓宇(為13層高之商業大樓連東方紅郡花園地庫)之2個單位組成，於二零一六年落成。</p> <p data-bbox="568 1242 863 1300">該物業之建築面積合共為19,952.53平方米。</p> <p data-bbox="568 1338 863 1457">該物業之土地使用權已獲授出，年期於二零五零年九月九日屆滿，作為醫衛慈善及商業用途。</p>	該物業於估值日正進行裝修。貴公司擬設立一間抗衰老及健康管理諮詢中心及一間提供配套服務之酒店。	270,000,000

附註：

1. 根據南京市土地管理局所發出日期為二零一六年五月二十日之2份國有土地使用權證 — 寧江國用(2016)第26556及26558號，2幅地塊(總地盤面積約為146.48平方米)之土地使用權已授予南京宇達置業有限公司作醫衛慈善用途。該等土地使用權證已於二零一六年五月二十日發出及年期將至二零五零年九月九日屆滿。

根據2份房屋所有權證 — 寧房權證江出字第JN00484001及JN00484004號，第18號樓宇的2個單位(建築面積合共約為1,569.06平方米)由南京宇達置業有限公司擁有。該等房屋所有權證之登記日期為二零一六年四月二十八日。

根據日期為二零一六年八月十六日之7份不動產權證 — 蘇(2016)寧江不動產權第0028989、0028998、0029002、0029004、0029006、0029011及0029014，該物業之部份土地使用權(總地盤面積約為272.29平方米)已授予南京宇達置業有限公司作商業用途。該等不動產權證已於二零一六年八月十六日發出及年期將至二零五零年九月九日屆滿，而第19號樓宇(建築面積合共約為16,423.47平方米)由南京宇達置業有限公司擁有。

國有土地使用權證及房屋所有權證之詳情列示如下：

單位號	用途	土地使用權證	地盤面積 (平方米)	房屋所有權證	建築面積 (平方米)
1 18-1001	療養院	寧江國用(2016) 第26556號	73.24	寧房權證江出字 第JN00484001號	784.53
2 18-1101	療養院	寧江國用(2016) 第26558號	73.24	寧房權證江出字 第JN00484004號	784.53
3 19-104	商業	蘇(2016)寧江不動產 權第0028998號	18.74	蘇(2016)寧江不動產 權第0028998號	147.36
4 19-105	商業	蘇(2016)寧江不動產 權第0029002號	17.68	蘇(2016)寧江不動產 權第0029002號	138.98
5 19-106	商業	蘇(2016)寧江不動產 權第0029004號	16.80	蘇(2016)寧江不動產 權第0029004號	132.10
6 19-107	商業	蘇(2016)寧江不動產 權第0029006號	7.41	蘇(2016)寧江不動產 權第0029006號	58.25

單位號	用途	土地使用權證	地盤面積 (平方米)	房屋所有權證	建築面積 (平方米)
7 19-108	商業	蘇(2016)寧江不動產 權第0029011號	10.38	蘇(2016)寧江不動產 權第0029011號	81.64
8 19-109	商業	蘇(2016)寧江不動產 權第0029014號	20.48	蘇(2016)寧江不動產 權第0029014號	161.00
9 19-110	商業	蘇(2016)寧江不動產 權第0028989號	180.80	蘇(2016)寧江不動產 權第0028989號	15,704.14

2. 就第19號樓宇之地庫(建築面積約為1,960.00平方米)而言,吾等並無獲提供任何業權證明。就該物業估值時,吾等並無就缺少有效業權證明之第19號樓宇之地庫(建築面積約為1,960.00平方米)賦予商業價值。
3. 根據宇業集團健康服務有限公司與Hong Ling Investment Limited於二零一六年十二月二十日簽訂之買賣協議,該物業已轉讓予宇業集團健康服務有限公司,總代價約為人民幣250,000,000元。
4. 誠如 貴公司所告知,東方紅郡花園總地盤面積約為100,000平方米,而總建築面積約為300,000平方米。東方紅郡花園包括兩部分:(1)甲部分為商業區,甲部分之總地盤面積約為30,000平方米、甲部分之總建築面積約為140,000平方米,而公寓之現行單位價格介乎每平方米人民幣15,000至17,000元;(2)乙部分為住宅區,乙部分之總地盤面積約為70,000平方米、乙部分之總建築面積約為160,000平方米,而住宅之現行單位價格介乎每平方米人民幣19,000至22,000元。
5. 本公司之中國法律顧問已向吾等提供有關物業權益之法律意見,包括(其中包括)以下意見:
 - a. 南京宇達擬轉讓總樓面面積合共約19,952.53平方米之物業,其中總樓面面積約17,992.53平方米已取得房地產權證。南京宇達有權轉讓物業此部分且符合中國法律、規例及政策。
 - b. 南京宇達擬轉讓總樓面面積約1,960平方米之物業,有關物業部分並未取得房地產權證。根據有關中國房地產登記之相關法律及法規,鑒於該地庫為配套倉儲區域及並不計入相關樓宇之容積率,故其毋須亦將不會獲授出房地產權證。根據授予南京宇達之建設工程規劃許可證建字第320115201310023號,第19號樓宇總樓面面積合共約1,960平方米之地庫已獲批准施工。南京宇達有權佔用及營運物業此部分。南京宇達亦有權轉讓物業此部分且符合中國法律。交易後,買方取得佔用及營運物業此部分之權利。

- c. 根據授予南京宇達之建設工程規劃許可證建字第320115201310023號，物業之規劃用途為療養院、酒店、店舖及其他配套設施等用途。交易後，買方可合法地使用物業作為抗衰老及健康管理諮詢中心及酒店用途。
6. 吾等之估值乃根據以下基準及分析而作出：
- a. 吾等已識別及分析區內與該物業特點相近的不同相關銷售憑證。該等可資比較物業之單位價格介乎人民幣15,000元／平方米至人民幣18,000元／平方米。已考慮可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特點之差異而作出適當調整及分析，並得出該物業之假設單位價格。

下表為可比較因素之若干詳情：

名稱	地址	交易單位售價	用途	土地使用權	
				性質	使用年期
湯城東郡廣場	南京市江寧區湯山聖湯大道 1至5號	人民幣16,000 元／平方米	商業用途	已授出	40年
富力水街坊	南京市江寧區麒麟生態科技城 區東麒路666號	人民幣18,000 元／平方米	商業用途	已授出	50年
金輪星光名座	南京市江寧區秣陵街誠信大道 998號	人民幣15,000 元／平方米	商業用途	已授出	40年

6. 主要證書／批文概要如下：

- a. 國有土地使用權證 有
- b. 房屋所有權證 有
- c. 不動產權證 有

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. 權益披露

董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團之權益及短倉

於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員於本公司及其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中，擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所（包括按證券及期貨條例之有關規定彼等被視作或視為擁有之權益或短倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述之登記冊內；或(iii)根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益及短倉如下：

於本公司股份及相關股份之權益及短倉

董事姓名	附註	持有之股份或短倉數目、身份及權益性質		
		實益擁有人	受控制法團之權益	估本公司已發行股本之概約百分比
周文川女士	(a)	1,332,000 (好)	—	0.05%
毛振華博士	(b)	—	100,000,000 (好)	3.39%
周志偉教授	(c)	600,000 (好)	—	0.02%
周先生	(d) · (e)	15,954,000 (好)	1,463,825,530 (好)	50.13%
	(f)		1,463,825,530 (短)	

好：好倉

短：短倉

附註：

- (a) 周文川女士為執行董事。
- (b) 100,000,000 股由 Eagle Best Limited 實益擁有。Eagle Best Limited 由於香港註冊成立之有限公司中誠信(香港)投資服務有限公司(「中誠信香港」)全資擁有。中誠信香港由於中國註冊成立之有限公司中誠信投資有限公司(「中誠信投資」)全資擁有。中誠信投資由於中國註冊成立之有限公司湖北東亞實業有限公司(「湖北東亞」)擁有 60%。湖北東亞由非執行董事毛振華博士擁有 50%。
- (c) 周志偉教授為獨立非執行董事。
- (d) 周先生為執行董事。
- (e) 該等股份由 U-Home Group International Limited 及 U-Home Group Investment Limited 持有。
- (f) 於二零一三年，U-Home Group International Limited 及 U-Home Group Investment Limited 分別以海通國際證券有限公司(根據證券及期貨條例可進行第 1 類(證券買賣)、第 3 類(槓桿式外匯交易)及第 4 類(就證券提供意見)受規管活動之持牌法團)為受益人簽立股份抵押協議，據此，所有當時由 U-Home Group International Limited 及 U-Home Group Investment Limited 擁有之股份乃根據海通國際證券有限公司所提供之貸款融資質押予海通證券。

除本文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事或主要行政人員於本公司及其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第 XV 部)之股份、相關股份或債券中，擁有(i)根據證券及期貨條例第 XV 部第 7 及 8 分部須知會本公司及聯交所(包括按證券及期貨條例之有關規定彼等被視作或視為擁有之權益或短倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第 352 條須記入該條所述登記冊內；或(iii)根據上市規則所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益或短倉。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事為於本公司之股份或相關股份中擁有或視為擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及 3 分部須向本公司及聯交所披露之權益或短倉之公司之董事或僱員。

3. 競爭權益

於最後實際可行日期，就董事所知盡悉，概無董事或彼等各自之聯繫人士於與本集團業務構成或可能構成競爭、或與本集團產生或可能產生任何其他利益衝突之業務中擁有任何權益。

4. 董事服務合約

於最後實際可行日期，董事與本公司或經擴大集團任何其他成員公司概無訂有或擬訂立經擴大集團不可於一年內不作賠償(法定賠償除外)而終止之服務合約。

5. 董事於合約及資產之權益

於最後實際可行日期，除交易及本通函所披露者外，概無董事直接或間接於由經擴大集團任何成員公司訂立，於最後實際可行日期仍然存續且對經擴大集團業務屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。於最後實際可行日期，除本通函所披

露者外，概無董事於經擴大集團任何成員公司自二零一五年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核綜合賬目之結算日)以來所收購或出售或租賃或經擴大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。

6. 重大合約

以下為經擴大集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內訂立屬於或可能屬於重大之合約(並非於日常業務過程中訂立之合約)：

- (i) 由 Alphington Developments Pty Ltd 及 U-Home Oceania Pty Ltd 訂立，日期為二零一五年四月九日之買賣協議，內容有關收購位於 Part Alphington Paper Mill, 626 Heidelberg Road, Alphington, Victoria 3078, Australia 之分區號碼 734842F 未註冊圖則之地塊 A 及 B，代價為 33,480,000 澳元；
- (ii) 由本公司、U-Home Faith Company Limited、U-Home Group International Limited 及海通國際證券有限公司及 U-Home Group Investment Limited 訂立，日期為二零一五年八月四日之包銷協議，內容有關按於記錄日期每持有兩股現有股份獲發一股發售股份之基準，以每股股份 0.26 港元之認購價向合資格股東公開發售 820,000,000 股新股份以供彼等認購；
- (iii) 由宇業實業發展有限公司與江蘇懿德投資有限公司訂立，日期為二零一五年十月三十日之買賣協議，內容有關收購蕪湖逸舟商貿有限公司，代價為 122,600,000 港元；
- (iv) 由宇業集團健康服務有限公司、該等賣方(Taiyue Inc.、Formosa Luck Company Limited、Top Best Holdings Limited、星昇科技有限公司、Global Display Investment Incorporation、Tong Mao Int'l Co, Limited、Onhill Holdings Limited 及 Chien Pu KO 先生(別名 Andrew KOU)之統稱)及擔保人 Chauchard Claude Alain 先生訂立，日期為二零一六年四月二日之買賣協議，內容有關收購 La Clinique de Paris International Limited 全部已發行股本總額之 60%，代價為 82,800,000 港元；

- (v) 本公司與認購人訂立日期為二零一六年六月十日之認購協議，據此，認購人已有條件同意認購而本公司已有條件同意按每股認購股份0.284港元之認購價配發及發行合共375,300,000股認購股份；及
- (vi) 買賣協議。

7. 訴訟

於最後實際可行日期，經擴大集團有一項尚未解決訴訟，該訴訟由Feng Hong Jiao (「**Feng**」) 對(其中包括)本公司之間接非全資附屬公司La Clinique De Paris(HK)Limited (「**La Clinique**」) 展開。La Clinique為La Clinique de Paris International Limited之附屬公司，誠如日期為二零一六年四月六日之公告所載，根據買賣協議其已由本集團收購。

於二零一六年十一月一日，Feng向La Clinique及兩名其他被告人發出傳訊令狀，聲稱彼遭受指稱是由La Clinique及該等被告人醫療疏忽及／或違反合約及／或失實陳述所造成之個人傷害、損失及損害，而La Clinique與該等被告人須就其員工、工作人員、代理及／或代表對Feng作出之治療及護理承擔替代責任(「**訴訟**」)。於訴訟中，Feng向La Clinique與該等被告人申索未經算定損害賠償，金額約為2,316,666.66港元加將予評估之利息。於最後實際可行日期，訴訟處於初步階段，及本公司正就上述事宜向其法律顧問尋求法律意見。香港高等法院聆案官核對表評檢預定於二零一七年四月二十一日進行。鑒於申索金額，董事認為訴訟不會對其業務或財務狀況產生重大影響。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，經擴大集團成員公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁程序，而就董事所知，經擴大集團任何成員公司概無尚未解決或面臨之重大訴訟或索償。

8. 專家

以下為其意見或建議載於本通函之專家之資格：

名稱	資格
香港立信德豪會計師事務所有限公司	執業會計師
域高融資	一間可從事證券及期貨條例所界定之第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
亞太評估諮詢有限公司	獨立物業估值師

於最後實際可行日期，上述各位專家自二零一五年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之結算日)以來概無於本集團任何成員公司已收購、出售或租賃或經擴大集團任何成員公司擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，上述各位專家並無於本公司或其任何附屬公司實益或非實益擁有任何股份或任何權利或購股權(不論能否合法強制執行)，以認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券。

上述各位專家已就刊發本通函發出同意書，表示同意按相關形式及涵義納入其函件及／或報告及／或提述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

9. 一般資料

- (a) 本公司之註冊辦事處為 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- (b) 本公司之總辦事處及香港主要營業地點為香港金鐘金鐘道89號力寶中心第1座2906室。
- (c) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (d) 本公司之秘書為石文輝先生，彼為特許公認會計師公會及香港會計師公會會員。
- (e) 本通函之中英文本如有歧異，概以英文本為準。

10. 備查文件

以下文件副本於本通函日期直至二零一七年三月二日期間(包括當日)之一般營業時間內於本公司之辦事處(地址為香港金鐘金鐘道89號力寶中心第1座2906室)可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；
- (c) 獨立董事委員會致獨立股東之函件，全文載於本通函第28至29頁；
- (d) 域高融資致獨立董事委員會及獨立股東之函件，全文載於本通函第30至57頁；
- (e) 本附錄「專家」一段中所載之專家書面同意；

- (f) 香港立信德豪會計師事務所有限公司就目標集團備製之會計師報告，全文載於本通函附錄一；
- (g) 香港立信德豪會計師事務所有限公司就經擴大集團未經審核備考財務資料發出之函件，全文載於本通函附錄二；
- (h) 亞太評估諮詢有限公司所頒佈之目標集團估值報告，全文載於本通函附錄五；
- (i) 本公司截至二零一五年三月三十一日止兩個財政年度以及自二零一五年四月一日至二零一五年十二月三十一日止期間之年報，以及本公司截至二零一六年六月三十日止六個月之中期報告；
- (j) 本公司日期為二零一六年一月二十五日，內容有關一項主要交易之通函；
- (k) 本公司日期為二零一六年五月二十四日，內容有關一項主要交易之通函；
及
- (l) 本通函。

股東特別大會通告



宇業控股

U-HOME HOLDINGS

U-HOME GROUP HOLDINGS LIMITED

宇業集團控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：2327)

股東特別大會通告

茲通告宇業集團控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零一七年三月二十一日(星期二)上午十一時正假座中國廣東省深圳華僑城僑城東路2002號深圳博林諾富特酒店2樓舉行股東特別大會(「大會」)，以考慮及酌情通過(不論有否修訂)以下決議案為本公司之普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 批准、確認及追認買方與賣方(定義均見本公司於二零一七年二月十六日刊發之通函(「通函」)，註有「A」字樣之副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別)於二零一六年十二月二十日訂立之買賣協議(「買賣協議」)，據此，(其中包括)賣方有條件同意出售及買方有條件同意購買目標股份(定義見通函)及根據買賣協議(註有「B」字樣之副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別)擬進行之交易；及
- (b) 於香港聯合交易所有限公司上市委員會批准代價股份(定義見通函)上市及買賣以及達成及／或豁免完成買賣協議之先決條件後：

股東特別大會通告

- (i) 批准本公司按發行價每股代價股份0.35港元向賣方配發及發行本金額為人民幣200,000,000元之代價股份；
- (ii) 授予本公司董事特別授權(「特別授權」)，以賦予本公司董事權利行使本公司所有權力根據買賣協議之條款及條件配發及發行入賬列作繳足代價股份，惟特別授權乃加入且不會損害或撤回於本決議案獲通過前任何已經或可能不時授予董事會之一般或特別授權；及
- (iii) 授權本公司任何一名董事，或如需加蓋公司印鑑，則任何兩名董事，為及代表本公司就其認為對落實買賣協議之條款及據此擬進行之交易(包括配發及發行代價股份)及／或使其生效而言可能必須、適宜或合宜者，採取一切有關進一步行動及事情、簽立所有其他文件、文據及協議以及作出一切有關措施。

承董事會命
宇業集團控股有限公司
行政總裁
周文川

香港，二零一七年二月十六日

股東特別大會通告

附註：

1. 隨函附奉大會適用之代表委任表格。
2. 凡有權出席大會並於會上投票之任何本公司股東，均有權以書面形式委任一名或多名受委代表，代其出席大會並於投票表決時投票。受委代表毋須為本公司股東。倘股東委任一名以上受委代表，則有關受委代表僅可於投票表決時投票。
3. 受委代表之委任文據須由委任人或委任人正式書面授權之授權人親筆簽署；倘委任人屬法團，則須加蓋公司印章或由任何一名高級職員、授權人或其他獲授權之人士親筆簽署。倘該文據由委任人之授權人簽署，則授權予授權人簽署之授權書或其他授權文件必須經公證人核實。
4. 代表委任表格連同已簽署之授權書(如有)或其他授權文件(如有)或經核實之有關授權書或授權文件副本，盡快及無論如何不得遲於大會或任何續會(視情況而定)指定舉行時間前48小時交回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. 倘屬任何股份之聯名登記持有人，則任何一名該等聯名持有人均可於大會上就該等股份投票(不論親身或委派受委代表)，猶如彼為唯一有權投票者。惟倘超過一名該等聯名持有人親身或委派代表出席大會，則僅於股東名冊內就該等股份名列首位之聯名登記持有人之投票方會被接納，而其他登記持有人之投票將予作廢。
6. 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(視乎情況而定)及於會上投票，在該情況下，代表委任表格將被視作撤銷論。

於本通告日期，董事會成員包括執行董事周旭洲先生、劉來臨先生及周文川女士；非執行董事毛振華博士，及獨立非執行董事高冠江先生、周志偉教授及張璟瑜女士。