

此乃要件 請即處理

閣下如已將名下之卓悅控股有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之持牌證券交易商、註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

閣下如對本通函或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

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聲明，且表明不會就因本通函全部或任何部分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。



主要交易

有關傲林有限公司購入物業

二零一四年十月十五日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	3
附錄一 — 本集團財務資料	I-1
附錄二 — 物業之未經審核財務資料	II-1
附錄三 — 本集團之未經審核備考資產負債表	III-1
附錄四 — 物業估值報告	IV-1
附錄五 — 一般資料	V-1

釋 義

本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下列涵義：

「收購事項」	指	買方收購物業
「該公佈」	指	本公司日期為二零一四年六月二十五日有關收購事項之公佈
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	卓悅控股有限公司，一家在開曼群島註冊成立的公司，其已發行股份在聯交所主板上市
「完成」	指	根據正式買賣協議之條款完成收購事項
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將召開以批准(其中包括)正式買賣協議及收購事項之股東特別大會
「正式買賣協議」	指	傲林有限公司(作為買方)與華林實業有限公司(作為賣方)於二零一四年六月二十五日訂立之物業買賣協議
「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	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及本公司關連人士(定義見上市規則)之第三方
「最後實際可行日期」	指	二零一四年九月三十日，即本通函付印前確定其內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
「百分比率」	指	具有上市規則第14章所賦予之涵義

釋 義

「該物業」	指	賣方擁有之物業，位於香港新界荃灣橫窩仔街36-42號及44-50號(第443約地段第458及488號)
「購入價」	指	490,000,000.00港元，為根據正式買賣協議收購該物業之購入價
「買方」	指	傲林有限公司，為卓悅控股有限公司之全資附屬公司
「股份」	指	本公司股本中每股面值1.00港元之普通股
「股東」	指	本公司股本中每股面值為0.01港元之本公司普通股持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	華林實業有限公司，於香港註冊成立之公司
「%」	指	百分比



BONJOUR
Bonjour Holdings Limited
卓悦控股有限公司
(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：653)

執行董事：
葉俊亨博士
鍾佩雲女士
葉國利先生

獨立非執行董事：
黃馳維先生
周浩明醫生
勞恒晃先生

註冊辦事處：
Clifton House,
75 Fort Street,
George Town,
Grand Cayman,
Cayman Islands.

總辦事處及主要營業地點：
香港土瓜灣
旭日街3號卓悦集團中心十樓

敬啟者：

主要交易

有關購入物業

緒言

董事會欣然宣佈，於二零一四年六月二十五日，買方(本公司之全資附屬公司)與賣方(一名獨立第三方)訂立正式買賣協議，據此(其中包括)，買方同意購入而賣方同意出售該物業，購入價為490,000,000.00港元。

本通函旨在向閣下提供有關收購事項之詳情。

董事會函件

正式買賣協議之主要條款

日期

二零一四年六月二十五日

訂約方

(a) 賣方：華林實業有限公司

(b) 買方：傲林有限公司

賣方之主要業務活動為造紙，而該物業已由賣方持作自用及帶來租金收入。買方為本公司之全資附屬公司。

於訂立正式買賣協議前，本公司與賣方並無訂立任何有關該物業之安排。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方與其最終實益擁有人均為獨立第三方。

將予收購之資產

根據正式買賣協議之條款，買方將按購入價490,000,000.00港元向賣方購入該物業。買方已於簽訂正式買賣協議後支付初步按金49,000,000.00港元。該物業之購入價結餘(即441,000,000.00港元)將於完成時支付，預期於二零一四年十月三十一日下午五時正或之前完成收購事項。本集團將以其內部資源及銀行融資(以按月分期貸款方式)撥付收購事項，而銀行融資以該物業購入價之40%為限，且其需要就該物業作第一法定押記的抵押，並由本公司及卓悅化粧品批發中心有限公司、買方、至易有限公司及信亨國際有限公司(均為本公司全資附屬公司)單獨作公司擔保。

購入價經公平磋商後釐定，當中已慮及相關因素，包括可比較物業之市值、該物業地之位置現行租金收入等。

董事認為購入價屬公平合理。

於二零一四年六月十七日，獨立專業估值師艾升評值諮詢有限公司對該物業進行之初步估值為517,000,000.00港元。艾升評值諮詢有限公司編製該物業之估值報告載於本通函附錄四。

董事會函件

賣方現時將該物業出租予多名租戶。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，租戶均為獨立第三方。租約之詳情載於本通函附錄二。

先決條件

收購事項須待(其中包括)本公司股東於就必要決議案而將予召開及舉行之股東大會上通過普通決議案，以批准正式買賣協議及其項下擬進行之交易後，方可作實。

完成

收購事項之完成須於二零一四年十月三十一日下午五時正或之前達成。

進行收購事項之理由及裨益

本集團主要在香港、澳門及中國從事名牌美容保健產品之零售及批發與經營纖體美容及保健中心等業務。

該物業位於香港新界荃灣橫窩仔街36-42號及44-50號(第443約地段第458及488號)，交通便利。

該物業之總樓面面積約為223,804平方呎。賣方現時將該物業出租予多名租戶，收取月租，並持作自用。本公司將透過其附屬公司主要將該物業持作自用，為本集團辦公大樓及倉儲提供空間。董事認為，該物業將對本集團大有裨益，令本集團實現更佳的中央管理及物流。

有關收購事項之財務影響

盈利

該物業目前受多份租約規限，而該物業正自該等租戶帶來租金收入，故收購事項將為本集團的盈利帶來正面影響(最少於緊隨完成後的短期內)。有關收購事項的直接開支將於本通函附錄二中披露。

根據賣方提供之資料，於最後實際可行日期，現時出租該物業之所得收益總額為每月755,900.00港元(於附錄二中披露)。上述月租乃將83名現時租戶的月租收入相加計算得出。

資產及負債

於完成後，收購事項之影響為：於資產方面，本集團持有之租賃物業將增加；現金儲備則將於償付收購事項之購入價餘額後有所減少；於負債方面，其他貿易應付款項將於有關該物業之租金按金轉讓予本集團而有所增加；銀行借款將有所增加，此乃基於i)一項新按揭貸款（以按月分期方式進行，並以該物業購入價之40%為限），及ii)本集團就收購事項取得的其他銀行融資。該等經合併銀行融資整體上需要就該物業作第一法定押記的抵押，並由本公司及卓悅化粧品批發中心有限公司、買方、至易有限公司及信亨國際有限公司（均為本公司全資附屬公司）單獨作公司擔保。

上市規則之涵義

由於收購事項之適用百分比率（定義見上市規則）超過25%但少於100%，故根據上市規則第14.06(3)條，收購事項構成一項主要交易，因此須遵守上市規則項下之申報、公佈及股東批准規定。由於概無股東於收購事項擁有任何重大權益，故概無股東須放棄投票（倘就批准收購事項之決議案召開股東特別大會）。本公司已根據上市規則第14.44條，向一批有緊密聯繫之股東取得股東書面批准，代替舉行股東特別大會，該等股東合共持有證券面值逾50%，因而有權出席股東特別大會並於會上投票，以批准收購事項。

股東書面批准

根據上市規則第14.40條，收購事項須待（其中包括）本公司股東於就必要決議案而將予召開及舉行之股東大會上通過普通決議案，以批准正式買賣協議及其項下擬進行之交易後，方可作實。

本公司已根據上市規則第14.44條，向本公司主要股東Promised Return Limited、葉俊亨博士及其配偶鍾佩雲女士（合共擁有1,957,120,000股股份權益，佔本公司於本公佈日期之已發行股本約57.38%）取得收購事項之書面批准，代替於本公司股東大會上通過決議案。葉俊亨博士及鍾佩雲女士為本公司執行董事。於1,957,120,000股股份中，i) 1,839,710,400股股份由Promised Return Limited持有，Promised Return Limited由Deco City Limited全資擁有，而Deco City Limited則由葉俊亨博士及鍾佩雲女士相等地全資擁有；ii) 52,800,000股股份由葉俊亨博士持有；iii) 52,800,000股股份由鍾佩雲女士持有；及iv) 11,809,600股股份由葉俊亨博士及鍾佩雲女士共同持有。就上市規則而言，Promised Return Limited、葉俊亨博士及鍾佩雲女士因而屬「一批有緊密聯繫之股東」。

董事會函件

有關本集團及買方之資料

本集團主要在香港、澳門及中國從事名牌美容保健產品之零售及批發與經營纖體美容及保健中心等業務。

買方為本公司之全資附屬公司。

建議

董事會認為，正式買賣協議乃經公平磋商後訂立，而正式買賣協議之條款屬公平合理，且訂立正式買賣協議符合本公司及股東之整體利益。因此，倘本公司召開股東大會以批准正式買賣協議及其項下擬進行之交易，董事建議股東投票贊成有關決議案。

其他資料

謹請閣下亦注意本通函附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

代表
卓悦控股有限公司
主席
葉俊亨
謹啟

二零一四年十月十五日

1. 本集團之財務概要

本集團截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度之已刊發經審核綜合財務報表於本公司截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度之年報中披露。本集團截至二零一四年六月三十日止六個月之已刊發未經審核簡明綜合財務報表則於本公司截至二零一四年六月三十日止六個月之二零一四年中期報告中披露，該等財務報表均可於本公司網站(corp.bonjourhk.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)上獲取。

2. 營運資金

董事認為，經考慮預期收購事項之完成及現有可用之財務資源、其預計內部所產生之資金以及本集團現有可用之銀行融資，於無不可預見之情況下，本集團擁有充足營運資金以滿足本通函日期起未來十二個月之需求。

3. 債務

於二零一四年八月三十一日營業結束時，本集團擁有合共約26,275,000港元之尚未償還借款。所有借款的詳情概述如下。

	千港元
無抵押銀行貸款	10,731
無抵押貿易融資貸款	13,770
融資租賃款項	1,774
	<hr/>
總借款	<u>26,275</u>

本公司已就銀行貸款及貿易融資貸款作擔保，於二零一四年八月三十一日營業結束時，相關應付利息約為8,000港元。

於二零一四年八月三十一日營業結束時，本集團擁有25,103,000港元或然負債，當中包括：

- 有關向業主支付租金作出之擔保約8,426,000港元；
- 有關向商業銀行及賣方的分期付款及採購作出之擔保約13,460,000港元；及
- 就進口採購向海外賣方開立之信用證約3,217,000港元。

於二零一四年八月三十一日營業結束時，若干銀行融資以本集團之銀行存款約18,878,000港元作抵押。

除上文所披露者及於日常業務過程中進行之集團內公司間負債以及一般應付貿易賬款外，本集團於二零一四年八月三十一日營業時間結束時並無任何已授權或已創設但尚未發行、已發行但尚未償還或已同意將予發行之任何債務證券、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債(正常貿易票據除外)或承兌信貸、債權證、按揭、抵押、融資租賃、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

4. 重大變動

於二零一四年八月二十日，本集團與康健國際醫療集團有限公司(「康健」，該公司於香港聯合交易所有限公司上市)訂立一份協議，據此，在達成若干先決條件之前提下，於完成後，本集團將成為康健之第二大股東，而康健將擁有本集團全部美容業務。本集團管理層預期，本集團豐富的美容營運經驗與康健的醫療專業結合，將為原有美容業務帶來協同效應，以滿足對醫學治療日益上升的需求。作為康健的股東，本集團可得享新美容業務的預期快速增長。有關出售事項的詳情，請參閱本集團日期為二零一四年八月二十日的公佈。完成後，本集團將不會持有出售公司的任何股本權益，而該等公司將不再為本集團之附屬公司，其資產及負債以及其損益將不再合併計入本公司之綜合財務報表。預期本集團將自交易錄得未經審核會計收益約420百萬港元，即代價與(i)於完成後本集團賬目錄得之出售公司估計未經審核綜合資產淨值及(ii)有關儲備之間的差額。實際收益或虧損須待本公司核數師進行最後審核。

除上文所披露者外，據董事所知，本集團之財務或交易狀況自二零一三年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核財務報表之編製日期)起並無任何重大不利變動。

5. 本集團之財務及交易前景

誠如本公司截至二零一四年六月三十日止六個月之中期報告所披露，香港的零售市場預期在二零一四年下半年將更具挑戰性，零售業整體上難以延續往年的持續增長。本集團將保持敏銳，快捷回應多變的市況，繼續審慎執行經營策略。本集團有信心達成持續增長，致力提高本集團之毛利率、改善營運效率及擴大規模。

中國市場方面，本集團或可受惠於一般消費稅率的修訂。於二零一四年六月，中國財政部宣佈考慮對化粧品實施新分類，而本集團可能因而受惠，在中國發展業務時可節省若干一般消費稅。本集團將關注中國政府的政策變動，並採取適當策略，以達致長期增長。

網上至網下商貿已成功向用家提供資料及折扣，也提高品牌知名度。本集團明白網上零售對傳統零售的影響有增無減，並已一直投入資源，加快電子商貿增長，將電子商貿平台打造成為強而有力的數碼營銷渠道，營造全面的購物體驗。縱使競爭日趨激烈，我們相信電子商貿仍有潛在增長空間，並將繼續致力發展網上零售業務。

展望未來，租金成本預期仍然是本集團的一項難題，儘管我們認為於二零一四年下半年的租金預期增長較慢。卓悅將根據市況，審慎選擇擴展及重置店舖的地點。我們的經營策略及過往行之有效的方針，將帶動同店增長率及毛利率增長。雖然市場增長步伐緩慢，但美容產品及服務的消費意欲普遍維持正面，因為該等產品及服務現已被視為必需品。

再者，我們將尋求與企業併購機遇，物色產品及服務能與本集團相輔相承的公司。雖然香港零售市場的前景仍然充滿不明朗因素，但我們有信心就適當的策略舉措作好準備，並將捕捉龐大增長，為持股人士增添回報。

物業之損益表

根據上市規則第14.67(6)(b)(i)條，本通函須載入有關資產之可識別收入來源之該物業損益表，並須經申報會計師審閱，以確保該等資料已妥為編撰及摘錄自下文所述截至二零一三年十二月三十一日止三個財政年度各年及截至二零一四年六月三十日止半個財政年度（「相關財政年度」）之相關賬簿及記錄。本公司已獲提供有關該物業之續存租賃協議（「續存租約」）清單。本公司從仲量聯行測量師事務所（房地產市場信譽卓著的房地產代理／測量師事務所）（「仲量聯行」）獲得更多有關截至二零一三年十二月三十一日止三個財政年各年之該物業的總租金收入資料，而該期間大部分的租約已屆滿。儘管本公司及該物業收購之法律顧問（「法律顧問」）已作出要求，但本公司仍未能充分查閱該物業之相關賬簿及記錄或其他資料，以嚴格遵守上市規則第14.67(6)(b)(i)條之規定編製該物業於相關財政年度之財務資料。由於本公司未獲准查閱賣方的相關賬簿及記錄且未獲提供上述財務資料的進一步明細數據，故本公司僅獲得上述有限的資料。此外，賣方為一間私營公司，其財務資料不可從公共領域獲取，亦已從相關土地註冊處作出查詢，但並無有關上述租約的任何資料。因此，本公司已申請而聯交所已授出豁免嚴格遵守上市規則第14.67(6)(b)(i)條，故而僅披露以下資料。本公司僅基於續存租約及從仲量聯行獲取的資料編製相關財政年度之有關物業的財務資料，因此，其未必能夠真實反映相關財政年度有關物業的表現。

	截至二零一四年	截至十二月三十一日止年度		
	六月三十日 止六個月 港元	二零一三年 港元	二零一二年 港元	二零一一年 港元
總租金收入：	<u>4,434,344.09</u>	<u>9,120,000.00</u>	<u>8,640,000.00</u>	<u>8,400,000.00</u>

附註：

- (1) 該物業的總租金收入源自續存租約及仲量聯行提供之資料，包括相關財政年度來自各承租人的租金收入。該等租約的大部分租期為一個月至一年或兩年。

- (2) 本公司獲提供的一系列續存租約乃由法律顧問檢查及核實，法律顧問亦已就於二零一四年六月三十日及於最後實際可行日期之月總收入編製一項租賃協議概要（「概要」），詳情披露於本附錄二末。續存租約包括86份租約，而當中71份為書面租約（已從賣方取得租約正本），租期為一至兩年，然而，其中16份租約已屆滿，當中15份目前以口頭方式按月存續而其中一名租戶已於二零一四年九月十一日遷出。另外15份為口頭月計租約，然而，其中2份分別於二零一四年六月三十日及二零一四年八月二十五日屆滿。上述口頭月計租約中有10份是關於停車場的租約。口頭月計租約的生效日期不詳。就此而言，於二零一四年六月三十日，合共86份租約中有19份口頭月計租約及67份書面租約，而於最後實際可行日期，合共83份租約中有28份口頭月計租約及55份書面租約。
- (3) 於截至二零一四年六月三十日，從上文第(2)段可以看出，續存租約的租期從口頭月計租約到書面租約的範圍為固定期限一年至兩年。部分續存租約於二零一一年開始生效，於二零一二年或二零一三年租期屆滿並已由當時起按月存續；部分於二零一二年開始生效，於二零一三年或二零一四年租期屆滿並已由當時起按月存續；部分於二零一三年開始生效，於二零一四年或二零一五年租期屆滿，相關詳情如下：
- (i) 約22%（於二零一四年六月三十日合共86份租約中的19份）的續存租約為口頭月計租約，月租金總額為188,400.00港元；
- (ii) 約33%（於二零一四年六月三十日合共86份租約中的28份）的續存租約為一年期租約，月租金總額為268,500.00港元，最早於二零一三年七月十五日開始生效；
- (iii) 約45%（於二零一四年六月三十日合共86份租約中的39份）的續存租約為兩年期租約，月租金總額為382,650.00港元，最早於二零一一年十二月二十四日開始生效；
- (4) 截至二零一四年六月三十日止半個財政年度，約50%的物業由現有承租人佔用，30%由賣方使用及20%為空置。於二零一四年六月三十日之月租金總收入約為839,550.00港元，而截至二零一四年六月三十日止半個財政年度的總租金收入為4,434,344.09港元。有關更多詳情，請參閱概要。
- (5) 由於上文第(4)段截至二零一四年六月三十日止半個財政年度總租金收入資料的估計僅基於續存租約，且假定該等15份口頭租約的有效期限均由二零一四年一月至六月止；亦假定於二零一四年一月一日至六月三十日期間屆滿的該等3份書面租約均繼續以口頭方式按月存續，因此其未必能夠真實反映截至二零一四年六月三十日止半個財政年度有關物業的總租金收入。

- (6) 根據續存租約(僅包括書面租約)，由此所得的相關財政年度之有關物業的總租金收入載列如下：

	截至二零一四年 六月三十日 止六個月 港元	截至十二月三十一日止年度		
		二零一三年 港元	二零一二年 港元	二零一一年 港元
總租金收入：	<u>3,381,734.41*</u>	<u>3,726,022.58</u>	<u>279,500.00</u>	<u>477.72</u>

*有關更多詳情，請參閱概要。

- (7) 鑒於上述情況，在仲量聯行的協助下，本公司已獲得有關截至二零一三年十二月三十一日止三個財政年度各年之總租金收入資料，載列如下：

- (i) 從仲量聯行得知，截至二零一一年十二月三十一日止財政年度，50%的物業由承租人佔用，另外50%由賣方使用。上述期間的月總收入約為700,000.00港元，由此所得的年總租金收入約為8,400,000.00港元。
- (ii) 從仲量聯行得知，截至二零一二年十二月三十一日止財政年度，50%的物業由承租人佔有，其他50%由賣方使用。上述期間的月總收入約為720,000.00港元，由此所得的年度總租金收入約為8,640,000.00港元。
- (iii) 從仲量聯行得知，截至二零一三年十二月三十一日止財政年度，50%的物業由承租人佔有，其他30%由賣方使用及20%為空置。上述期間的月總收入約為760,000.00港元，由此所得的年度總租金收入約為9,120,000.00港元。

- (8) 仲量聯行亦於過往年度獲賣方委聘為其房地產代理。而上文第(8)段中有關截至二零一三年十二月三十一日止三個財政年度各年的月租金總收入及年度總租金收入資料乃由賣方以口頭方式直接向仲量聯行提供。然而，於該期間並無提供各項租約的詳情。就該等資料的準確性而言，本公司將依賴仲量聯行的專業知識。由於缺少書面文件，該等資料仍未必能夠真實反映截至二零一三年十二月三十一日止三個財政年度各年的物業總收入。
- (9) 截至二零一一年十二月三十一日、二零一二年十二月三十一日、二零一三年十二月三十一日止年度及截至二零一四年六月三十日止六個月，賣方承擔有關物業的已付差餉，估計分別約為487,050港元、487,050港元、541,800港元及297,675港元。截至二零一一年十二月三十一日、二零一二年十二月三十一日、二零一三年十二月三十一日止年度以及截至二零一四年六月三十日止六個月，賣方承擔有關物業的地租估計分別約為292,230港元、292,230港元、325,080港元及178,605港元。上文有關二零一二年、二零一三年年度及二零一四年期間的數據乃由本公司透過仲量聯行自政府網站取得，但有關網站未有提供二零一一年的資料。由於二零一一年與二零一二年並無重大差異，故二零一一年的差餉及地租均採納二零一二年的數據。
- (10) 公用事業費(包括水電費)由賣方與各承租人分攤。無管理費。維護費用(若有)由賣方承擔。
- (11) 根據續存租約的條款及本公司管理層經驗，本公司估計，賣方負責承擔的公用事業開支及物業維護費用很少，故該等開支不計入以上財務資料。
- (12) 於過去三年半的保險費用將採用匯豐銀行於二零一四年八月十三日的報價計算。有關物業的年度重大損失保險費用為87,036港元，而物業的年度公眾責任保險為13,500港元，每年達到100,536港元。根據本公司的經驗，上文有關二零一一年、二零一二年及二零一三年的數據不會出現重大差異，因而就該等年度採用此等數據。
- (13) 基於香港法定稅率，截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度以及截至二零一四年六月三十日止六個月，相關財政年度就物業已付及應付的總利得稅估計分別約為1,240,830港元、1,280,430港元、1,345,176港元及726,525港元。

- (14) 除本公司不能自賣方取得的資料外，上文所載有關該物業的財務資料乃採用與本公司基本一致的會計政策編製。
- (15) 就相關財政年度物業的租金收入而言，本公司核數師中瑞岳華已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之《香港相關服務準則》第4400號「接受委聘進行有關財務資料的協定程序」執行以下程序。

中瑞岳華：

- (i) 透過本公司管理層取得仲量聯行提供的截至二零一二年十二月三十一日止兩個財政年度各年的租金收入資料並取得概要，以及審查於二零一一年及二零一二年開始生效的續存租約及檢查有關續存租約的概要及租期、月租金、口頭月計租約、一年期租約及兩年期租約各自比例，亦檢查其數據的準確性；
- (ii) 透過本公司管理層取得仲量聯行提供的截至二零一三年十二月三十一日止財政年度的租金收入資料並取得概要，以及審查於二零一三年開始生效的續存租約及檢查有關續存租約的概要及租期、月租金、口頭月計租約、一年期租約及兩年期租約各自比例，亦檢查其數據的準確性；
- (iii) 審查所有續存租約並取得概要，以及檢查有關續存租約的概要及租期、月租金、口頭月計租約、一年期租約及兩年期租約各自比例及取得截至二零一四年六月三十日止半個財政年度的月租金總收入，以便計算有關期間的總租金收入。

由於上述程序並不構成根據香港會計師公會頒佈之《香港核數準則》、《香港審閱工作準則》或《香港核證聘用準則》進行的核證業務，中瑞岳華對租金收入概要或租金收入清單概不發表任何保證。

- (16) 倘中瑞岳華按照香港會計師公會頒佈之《香港核數準則》、《香港審閱工作準則》或《香港核證聘用準則》就租金收入執行額外程序或執行核證業務，則可能引起中瑞岳華注意的其他事宜將會向本公司呈報。
- (17) 本公司董事認為，未有嚴格遵守上市規則第14.67(6)(b)(i)條之規定編製有關物業淨收益流之損益表，而僅披露上述資料，將不會導致本通函嚴重不完整及具誤導性或欺詐性。

租賃協議概要

層數 (以其他方式 列示除外)	單位	租約生效日期	租約屆滿日期	月租 (口頭)	一年		自以下日期起屆滿 及以口頭方式 按月存續之書面租約	於二零一四年 六月三十日 之月租金總額 (港元)	於最後實際 可行日期之 月租金總額 (港元)	截至二零一四年 六月三十日止 六個月之租金 收入總額 (書面及口頭租約) (港元)		截至二零一四年 六月三十日止 六個月之租金 收入總額 (僅書面租約) (港元)	
					一年	兩年							
13	1308	二零一三年十二月十六日	二零一四年十二月十五日		✓			4,000.00	4,000.00	24,000.00	24,000.00		
13	1310	二零一三年七月一日	二零一五年六月三十日			✓		4,000.00	4,000.00	24,000.00	24,000.00		
13	1312	二零一三年十二月十六日	二零一四年十二月十五日		✓			3,500.00	3,500.00	21,000.00	21,000.00		
13	1313	二零一三年一月一日	二零一四年十二月三十日			✓		1,900.00	1,900.00	11,400.00	11,400.00		
13	1313A	二零一二年七月十三日	二零一四年七月十二日				二零一四年七月十二日	1,900.00	1,900.00	11,400.00	11,400.00		
13	1315	二零一四年五月十五日	二零一五年五月十四日		✓			2,000.00	2,000.00	3,096.77	3,096.77		
13	1316	二零一三年三月一日	二零一五年二月二十八日			✓		2,000.00	2,000.00	12,000.00	12,000.00		
13	1318	二零一四年六月一日	二零一五年五月三十一日		✓			3,300.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00		
13	1319	二零一一年十二月二十四日	二零一三年十二月二十三日				二零一三年 十二月二十三日	2,000.00	2,000.00	12,000.00	0.00		
13	1321	二零一三年九月一日	二零一五年八月三十一日			✓		2,000.00	2,000.00	12,000.00	12,000.00		
13	1322	二零一四年四月二十三日	二零一五年四月二十二日		✓			2,000.00	2,000.00	4,533.33	4,533.33		
13	1323	二零一二年三月二十一日	二零一四年三月二十日				二零一四年三月二十日	2,000.00	*2,000.00	11,470.97	4,761.29		
13	1323A	二零一三年五月一日	二零一五年四月三十日			✓		2,000.00	2,000.00	12,000.00	12,000.00		
13	1325	二零一三年一月一日	二零一四年十二月三十一日			✓		5,100.00	5,100.00	30,600.00	30,600.00		
13	1326	二零一三年一月十五日	二零一五年一月十四日			✓		4,000.00	4,000.00	24,000.00	24,000.00		
13	1328	二零一三年八月一日	二零一四年七月三十一日				二零一四年七月三十一日	3,800.00	3,800.00	22,800.00	22,800.00		
13	1329	二零一二年十一月一日	二零一四年十月三十一日			✓		4,000.00	4,000.00	24,000.00	24,000.00		
13	1330	二零一三年八月二十日	二零一四年八月十九日				二零一四年八月十九日	4,000.00	4,000.00	24,000.00	24,000.00		
12	12 A	二零一三年七月九日	二零一五年七月八日			✓		18,000.00	18,000.00	108,000.00	108,000.00		
12	12 B	二零一三年九月十六日	二零一五年九月十五日			✓		18,000.00	18,000.00	108,000.00	108,000.00		
12	12 C & D	-	二零一四年八月二十五日 (已遷出)	✓				44,400.00		266,400.00	0.00		
11	11 A	二零一二年九月十二日	二零一四年九月十一日 (已遷出)			✓		19,250.00		115,500.00	115,500.00		
11	11B	二零一四年六月九日	二零一五年六月八日		✓			21,000.00	21,000.00	15,400.00	15,400.00		
11	11 C1	-	-	✓				6,000.00	6,000.00	36,000.00	0.00		
11	11 C2	二零一三年六月三日	二零一四年六月二日				二零一四年六月二日	10,500.00	10,500.00	63,000.00	52,500.00		
11	11 D	二零一三年一月一日	二零一四年十二月三十一日			✓		20,000.00	20,000.00	120,000.00	120,000.00		
9	901	二零一三年七月十六日	二零一四年七月十五日				二零一四年七月十五日	8,000.00	8,000.00	48,000.00	48,000.00		
9	902	二零一三年十一月一日	二零一四年十月三十一日		✓			9,000.00	9,000.00	54,000.00	54,000.00		
9	903	二零一三年七月十五日	二零一四年七月十四日				二零一四年七月十四日	8,000.00	8,000.00	48,000.00	48,000.00		
9	904	二零一三年十二月十五日	二零一四年十二月十四日		✓			10,000.00	10,000.00	60,000.00	60,000.00		
9	905	二零一三年七月十日	二零一五年七月九日			✓		8,500.00	8,500.00	51,000.00	51,000.00		
9	9 C1	二零一四年四月一日	二零一五年三月三十一日		✓			10,500.00	10,500.00	31,500.00	31,500.00		
9	9 C2	二零一四年六月十六日	二零一五年六月十五日		✓			10,000.00	10,000.00	5,000.00	5,000.00		
9	9 D	-	-	✓				27,500.00	27,500.00	165,000.00	0.00		
8	8 A	二零一三年八月十六日	二零一四年八月十五日				二零一四年八月十五日	17,700.00	17,700.00	106,200.00	106,200.00		
8	8 B	二零一三年九月一日	二零一四年八月三十一日				二零一四年八月三十一日	18,500.00	18,500.00	111,000.00	111,000.00		
8	8 C1	二零一四年四月二十日	二零一五年四月十九日		✓			11,000.00	11,000.00	26,033.33	26,033.33		
8	8 C2	二零一三年三月十六日	二零一五年三月十五日			✓		8,500.00	8,500.00	51,000.00	51,000.00		
8	8 D	二零一三年二月一日	二零一五年一月三十一日			✓		20,000.00	20,000.00	120,000.00	120,000.00		
7	7 A	二零一三年三月十六日	二零一五年三月十五日			✓		17,500.00	17,500.00	105,000.00	105,000.00		
7	7 B	二零一三年十二月十六日	二零一四年十二月十五日		✓			15,000.00	15,000.00	90,000.00	90,000.00		
7	7 C1	二零一四年四月一日	二零一五年三月三十一日		✓			10,200.00	10,200.00	30,600.00	30,600.00		
7	7 C2	二零一三年四月一日	二零一五年三月三十一日			✓		9,900.00	9,900.00	59,400.00	59,400.00		
7	7 D	二零一三年六月十一日	二零一五年六月十日			✓		20,000.00	20,000.00	120,000.00	120,000.00		
6	602	二零一三年五月一日	二零一五年四月三十日			✓		8,000.00	8,000.00	48,000.00	48,000.00		
6	603	二零一四年四月十日	二零一五年四月九日		✓			8,500.00	8,500.00	22,950.00	22,950.00		
6	604	二零一三年五月十六日	二零一五年五月十五日			✓		10,000.00	10,000.00	60,000.00	60,000.00		
6	605	二零一四年四月十六日	二零一五年四月十五日		✓			9,500.00	9,500.00	23,750.00	23,750.00		
6	606	二零一三年二月十六日	二零一五年二月十五日			✓		8,300.00	8,300.00	49,800.00	49,800.00		
6	607	二零一二年七月十六日	二零一四年七月十五日				二零一四年七月十五日	3,800.00	3,800.00	22,800.00	22,800.00		
6	608	二零一三年二月一日	二零一五年一月三十一日			✓		4,000.00	4,000.00	24,000.00	24,000.00		

附錄二

物業之未經審核財務資料

層數 (以其他方式 列示除外)	單位	租約生效日期	租約屆滿日期	月租 (口頭)		自以下日期起屆滿 及以口頭方式 按月存續之書面租約	於二零一四年 六月三十日 之月租金總額 (港元)	於最後實際 可行日期之 月租金總額 (港元)	截至二零一四年 六月三十日止 六個月之租金 收入總額 (書面及口頭租約) (港元)	截至二零一四年 六月三十日止 六個月之租金 收入總額 (僅書面租約) (港元)	
				一年	兩年						
6	610	二零一三年三月一日	二零一五年二月二十八日		✓		4,000.00	4,000.00	24,000.00	24,000.00	
6	612	二零一二年八月十八日	二零一四年八月十七日			二零一四年八月十七日	3,600.00	3,600.00	21,600.00	21,600.00	
6	613	二零一四年五月一日	二零一五年四月三十日	✓			2,000.00	2,000.00	4,000.00	4,000.00	
6	613A	二零一二年十一月二十一日	二零一四年十一月二十日		✓		1,900.00	1,900.00	11,400.00	11,400.00	
6	615	二零一三年十一月十九日	二零一四年十一月十七日		✓		2,000.00	2,000.00	12,000.00	12,000.00	
6	616	二零一二年十一月十四日	二零一四年十一月十三日		✓		1,900.00	1,900.00	11,400.00	11,400.00	
6	617	二零一二年九月二十一日	二零一四年九月二十日			二零一四年九月二十日	1,800.00	1,800.00	10,800.00	10,800.00	
6	619	二零一二年六月一日	二零一四年五月三十一日			二零一四年五月三十一日	**4,000.00	4,000.00	22,500.00	18,500.00	
6	620	二零一二年八月十日	二零一四年八月九日			二零一四年八月九日	3,800.00	3,800.00	22,800.00	22,800.00	
6	621	二零一二年十月九日	二零一四年十月八日		✓		3,800.00	3,800.00	22,800.00	22,800.00	
5	501	二零一四年三月十二日	二零一五年三月十一日	✓			7,500.00	7,500.00	27,388.71	27,388.71	
5	502	二零一三年一月一日	二零一四年十二月三十一日		✓		6,800.00	6,800.00	40,800.00	40,800.00	
5	503	二零一二年十一月十六日	二零一四年十一月十五日		✓		7,500.00	7,500.00	45,000.00	45,000.00	
5	504	二零一三年七月七日	二零一五年七月六日		✓		8,600.00	8,600.00	51,600.00	51,600.00	
5	505	二零一二年十一月十六日	二零一四年十月十五日		✓		7,800.00	7,800.00	46,800.00	46,800.00	
5	506	二零一四年六月四日	二零一五年六月三日	✓			8,000.00	8,000.00	7,200.00	7,200.00	
5	5C1	二零一四年二月一日	二零一五年一月三十一日	✓			11,000.00	11,000.00	55,000.00	55,000.00	
5	5C2	二零一四年五月二十日	二零一五年五月十九日	✓			10,000.00	10,000.00	13,870.97	13,870.97	
5	5D	二零一三年五月十六日	二零一五年五月十五日		✓		21,000.00	21,000.00	126,000.00	126,000.00	
4	4A & B	二零一四年四月一日	二零一五年三月三十一日		✓		38,500.00	38,500.00	115,500.00	115,500.00	
4	4C	二零一三年七月一日	二零一五年六月三十日		✓		19,500.00	19,500.00	117,000.00	117,000.00	
4	4D	二零一三年十月四日	二零一五年四月九日		✓		22,000.00	22,000.00	132,000.00	132,000.00	
2	2B		二零一四年六月三十日 (已遷出)	✓			20,000.00		120,000.00	0.00	
地下	地下西面	二零一三年九月一日	二零一五年八月三十日		✓		48,000.00	48,000.00	288,000.00	288,000.00	
地下	地下東面			✓			32,000.00	32,000.00	192,000.00	0.00	
A座	第1及3號 停車位			✓			4,500.00	4,500.00	27,000.00	0.00	
A座	第2號 停車位			✓			2,500.00	2,500.00	15,000.00	0.00	
A座	第4號 停車位			✓			2,000.00	2,000.00	12,000.00	0.00	
A座	第5、6、7 及8號 停車位			✓			9,500.00	9,500.00	57,000.00	0.00	
A座	第9號 停車位			✓			2,500.00	2,500.00	15,000.00	0.00	
A座	第10號 停車位			✓			2,500.00	2,500.00	15,000.00	0.00	
A座	第11號 停車位			✓			1,500.00	1,500.00	9,000.00	0.00	
B座	第12號 停車位			✓			5,000.00	5,000.00	30,000.00	0.00	
B座	第13號 停車位			✓			5,000.00	5,000.00	30,000.00	0.00	
B座	第14號 停車位			✓			5,000.00	5,000.00	30,000.00	0.00	
續存租約總數				15	22	34	15	839,550.00	755,900.00	4,434,344.09	3,381,734.41
減：已遷出				-2		-1					
於最後實際可行日期之續存租約總數				13	22	33	15				

* 書面租約的月租為1,800港元，其自二零一四年三月二十一日起就口頭租約增加至2,000港元。

** 書面租約的月租為3,700港元，其自二零一四年六月一日起就口頭租約增加至4,000港元。

物業估值

因董事未能自買方取得任何估值報告，故本通函並無披露截至二零一四年六月三十日止三個半年度結束時的物業估值。

隨附之本集團未經審核備考資產及負債報表(「該報表」)乃為說明收購該物業(「收購事項」)所帶來的影響而編製，並假設已於二零一四年六月三十日完成的有關交易可能對本集團的財務狀況構成影響。

該報表乃按本集團於二零一四年六月三十日的未經審核綜合財務狀況表(其摘錄自本集團截至二零一四年六月三十日止六個月之中期報告，且已就收購事項作出若干備考調整)所編製。

該報表乃按多項假設、估計、不明朗因素及目前可得資料而編製，僅供說明用途。因此，基於該報表的性質，其未必能夠真實反映倘收購事項實際上已於二零一四年六月三十日完成時本集團的實際財務狀況。此外，該報表無意預測本集團之未來財務狀況。

該報表應與通函附錄一所載之本集團財務資料以及通函所載其他財務資料一併閱讀。

	本集團於 二零一四年 六月三十日之 未經審核資產 及負債 千港元 (未經審核) (附註1)	千港元 (附註2)	備考調整 千港元 (附註3)	千港元 (附註4)	本集團 備考 經調整總計 千港元 (未經審核)
非流動資產					
物業、廠房及設備	230,025	532,150			762,175
租金及水電按金	77,895				77,895
遞延稅項資產	4,153				4,153
	<u>312,073</u>				<u>844,223</u>
流動資產					
存貨	322,415				322,415
應收貿易賬款	71,389				71,389
租金及水電按金	77,590				77,590
其他應收賬款、 已付訂金及預付款項	105,699	(49,000)			56,699
即期稅項資產	5,434				5,434
有抵押銀行存款	19,000				19,000
銀行結餘及現金	220,931	(287,150)	165,200	1,540	100,521
	<u>822,458</u>				<u>653,048</u>
流動負債					
應付貿易賬款	183,922				183,922
其他應付賬款、 已收訂金及應計費用	104,393			1,540	105,933
遞延收益	226,725				226,725
即期稅項負債	42,015				42,015
長期銀行借款的即期部份	-	19,600	6,520		26,120
短期銀行借款	18,981		100,000		118,981
貿易融資貸款	10,839				10,839
融資租賃款項	608				608
銀行透支	73				73
	<u>587,556</u>				<u>715,216</u>
流動資產／(負債)淨值	<u>234,902</u>				<u>(62,168)</u>
總資產減流動負債	<u>546,975</u>				<u>782,055</u>
非流動負債					
長期服務金負債	3,006				3,006
融資租賃款項	1,268				1,268
長期銀行借款	-	176,400	58,680		235,080
已收按金	2,400				2,400
遞延稅項負債	942				942
	<u>7,616</u>				<u>242,696</u>
資產淨值	<u>539,359</u>				<u>539,359</u>

附註：

1. 有關數字乃摘錄自本集團截至二零一四年六月三十日止六個月之中期報告內本集團於二零一四年六月三十日之未經審核綜合財務狀況表。
2. 根據香港會計準則第16號「物業、廠房及設備」，物業、廠房及設備項目的成本應計入其購買價以及將資產運送至必要地點或使其形成管理者擬定之適合運作的形態所產生的任何直接成本。因此，當計算該物業的成本時，該調整指本集團以購入價490,000,000港元收購主要作自用的物業，而有關收購事項的直接開支約42,150,000港元，包括印花稅41,650,000港元（即購入價的8.5%）及法律專業費用約500,000港元。於二零一四年六月二十五日，初步按金49,000,000港元（即購入價的10%）已付予賣方，並於本集團於二零一四年六月三十日之未經審核綜合財務狀況表中記為預付按金。購入價的餘下90%及直接開支將由一筆按揭貸款196,000,000港元（以有關物業購入價的40%為限）以及合共287,150,000港元之現金款項撥付。於通函日期，有關按揭貸款已獲得銀行批准。
3. 該調整指於通函日期銀行授出及批准的兩項可用貸款融資，當中包括一筆按揭貸款65,200,000港元（以位於大河道一間自置商舖（為有關物業的公平市值163,000,000港元之40%）作抵押），以及一筆循環貸款100,000,000港元。所有該等銀行融資乃就是次收購事項而獲取，以提供足夠的現金款項進行收購事項。
4. 就收購事項而言，有關該物業租賃協議的租金按金1,540,000港元將由賣方於收購事項完成後轉讓予本集團。

就備考財務資料編製之獨立申報會計師報告

以下為獨立申報會計師中瑞岳華(香港)會計師事務所(香港執業會計師)編製之報告全文，僅供載入本通函。

**RSM**

Audit • Tax • Advisory

中瑞岳華(香港)會計師事務所
執業會計師

香港
恩平道28號
利園二期
嘉蘭中心
29樓

敬啟者：

吾等已完成核證工作，以就卓悅控股有限公司(「貴公司」)董事編製之貴公司及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)之備考財務資料僅作說明之用而提交報告。備考財務資料包括載於本公司發出之通函第III-1至III-2頁之於二零一四年六月三十日之備考資產負債表(「報表」)。董事編製報表所依據之適用準則載於第III-1至III-2頁。

報表乃由董事編製，以說明建議收購位於香港新界荃灣橫窩仔街36-42號及44-50號之物業對貴集團於二零一四年六月三十日財務狀況之影響，猶如該項交易已於二零一四年六月三十日發生。作為此程序之一部份，有關貴集團之財務狀況資料已由董事摘錄自貴集團截至二零一四年六月三十日止六個月之中期報告所載之簡明財務報表，而並無就有關報表刊發審核或審閱報告。

董事就備考財務資料須承擔之責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4章第29段並參照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引(「會計指引」)第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製報表。

申報會計師之責任

吾等之責任為根據上市規則第4章第29(7)段之規定就報表發表意見並向閣下彙報。對於吾等就編製報表所採用之任何財務資料，而對該等財務資料於過往發出之任何報告，除於報表刊發日期對該等報告之收件人所負之責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則第3420號「就編製章程所載之備考財務資料發出核證委聘報告」進行工作。此準則規定申報會計師遵守道德規範，並計劃及執行有關程序，以合理確保董事已根據上市規則第4章第29段並參照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」編製報表。

就是次委聘而言，吾等概不負責就編製報表所用之任何歷史財務資料更新或重新發出任何報告或意見，且吾等在是次委聘過程中亦無對編製報表所用之財務資料進行審核或審閱。

投資通函所載之報表僅為說明一項重大事件或交易對貴集團之未經調整財務資料造成之影響，猶如該事件或交易已於就說明用途而選擇之較早日期發生或進行。因此，吾等概不保證，該事件或交易於二零一四年六月三十日之實際結果將與所呈列者相同。

就報表是否已根據適用準則妥為編製而發出之合理核證報告，涉及進行用以評估董事於編製報表時所用之適用準則有否為呈列事件或交易直接產生之重大影響提供合理依據以及就下列事項取得充分恰當憑據之程序：

- 相關備考調整是否適當反映該等準則；及
- 報表反映未經調整財務資料是否已妥為應用該等調整。

所選程序取決於申報會計師之判斷，當中已考慮到申報會計師對 貴集團性質、與編製報表有關之事件或交易及其他相關委聘情況之了解。

是次委聘亦涉及評估報表之整體呈列方式。

吾等相信，吾等已取得足夠適當憑證，為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 報表已按所呈列基準妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 有關調整就根據上市規則第4章第29(1)段披露之報表而言屬恰當。

此 致

卓悅控股有限公司
董事會 台照

中瑞岳華(香港)會計師事務所
執業會計師
香港

二零一四年九月三十日

以下為獨立估值師艾升評值諮詢有限公司就本集團將予收購之物業權益於二零一四年九月二十三日之估值所編製之函件及估值證書全文，以供載入本通函。



香港
德輔道中161-167號
香港貿易中心2102室
電話：3679-3890
傳真：3579-0884

敬啟者：

有關：新界荃灣橫窩仔街36-42號及44-50號之估值

指示

吾等已接獲卓悅控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（下文統稱「貴集團」）之指示，就新界荃灣橫窩仔街36-42號及44-50號（「該物業」）進行估值，吾等確認吾等已進行物業檢查，作出相關查詢及取得吾等認為屬必要的其他資料，從而為閣下提供吾等對物業權益於二零一四年九月二十三日（下文稱為「估值日期」）之市值的意見，以供載入貴集團之通函。

本函件構成吾等估值報告之一部份，當中闡釋估值之基準及方法、闡明本估值中的假設、估值考慮因素、業權調查及限制條件。

估值基準

吾等對物業權益的估值乃指市值。所謂市值，就吾等所下的定義而言，乃指「在作出適當市場推廣後及交易雙方均在知情、審慎及非受脅迫的情況下，自願買方與自願賣方按公平磋商基礎於估值日期交換資產或負債所估計之金額」。

估值方法

吾等乃按市場基準對物業之物業權益進行估值，並採用直接比較法對可比較物業之實際銷售所變現之價格進行比較。吾等會就各物業之所有個別優點及缺點，分析及仔細衡量面積、質素及地點相似之可比較物業，以對其價值作出公平比較。

估值考慮因素

對物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第5章以及香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則(二零一二年版)所載之一切規定。

估值假設

吾等之估值乃假設賣方於物業現況下在公開市場上出售物業權益，而並無憑藉任何可能影響有關物業權益價值的遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排得益。

除另有說明者外，吾等已假設該物業之興建、佔用及使用完全遵守及並無違反所有法例(除另有列明者外)。吾等亦已假設取得使用該物業之一切所需牌照、許可證、證書及授權，以作為吾等報告之依據。

吾等已假設，該物業之業主有權在有關土地出讓之整段有效期內自由及不受約束地使用及出售該物業。

物業權益之其他特殊假設(如有)載於隨附本函件之估值證書之附註內。

業權調查

吾等已於土地註冊處就位於香港之該物業進行查冊。

吾等於某些情況下已獲提供有關該物業之文件之摘要。然而，吾等並無核實該物業之所有權，或核實吾等所取得之副本未有顯示之任何現有修訂。所有文件僅用作參考。

限制條件

吾等已視察物業之外部，並於可能情況下，視察該物業內部，惟吾等並無進行結構測量。吾等在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何樓宇設備。所有尺寸、量度及面積僅為約數。吾等無法進行詳細實地測量以核實物業的地盤面積及建築面積，吾等已假設吾等取得之文件副本所載之面積均屬準確無誤。

副理學士(產業測量)蔡東權先生於二零一四年九月二十三日對物業進行實地視察。

吾等並無進行任何土壤調查，以確定土壤狀況及設備等項目是否適合作任何未來發展用途。吾等編製估值報告時，乃假設該等方面均屬滿意，且於建築期內不會產生任何特殊開支或出現延誤。吾等並無計及過往使用可能造成之任何土地污染(如有)。

吾等在很大程度上依賴 貴集團提供之資料，並已接納就有關事宜獲提供之意見，尤其是(但不限於)銷售記錄、年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、地盤及建築面積，以及有關鑑定物業權益之一切其他事宜。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等所提供資料之真實性及準確性。吾等亦已獲 貴集團告知，所提供之資料並無遺漏任何重大因素。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情見解，且無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

吾等的估值並無考慮物業權益所負的抵押、按揭或所欠負的債項以及成交時可能產生的任何開支或稅項。吾等假定該物業並無任何足以影響其價值的繁重產權負擔、限制及支出。

吾等僅向作為本估值報告收件人之客戶，且僅為編製本報告之目的承擔責任。吾等不會向任何其他人士或就任何其他目的承擔責任。

本報告僅用於本文所指定之目的，閣下或第三方將本報告作為任何其他目的或為任何其他目的而依賴本報告均為無效。未經吾等書面同意，不得於 閣下編製及／或派發予第三方之任何文件中引述吾等之名稱或報告之全部或部份內容。

匯率

除另有指明外，本報告所載之所有貨幣金額均以港元為單位。

隨函附奉吾等有關物業權益之估值證書。

此 致

香港九龍
土瓜灣
旭日街3號
卓悅集團中心10樓
卓悅控股有限公司
董事會 台照

代表
艾升評值諮詢有限公司
主管
楊英偉

MFin BSc (Hons) Land Adm. MHKIS CREA RPS (GP)
謹啟

二零一四年九月三十日

楊英偉先生為註冊專業測量師(產業測量組)及香港測量師學會專業會員，在香港特別行政區及中國內地物業估值方面擁有逾10年經驗。

估值證書

貴集團於香港將予收購供擁有人佔用之物業權益

物業	概況及年期	佔用情況	於二零一四年 九月二十三日 現況下之市值
新界荃灣 橫窩仔街 36-42號(B座)及 44-50號(A座)	物業為位於荃灣橫窩仔街36-42號及44-50號的海林大廈。	根據貴集團所提供之租賃表，部份物業按合共八十三份口頭及書面租賃協議以不同年期出租予不同人士，總月租為755,900港元(包括管理費、地租及差餉)作泊車、倉庫或工業用途。據貴集團所述，有關明細包括13份口頭協議、55份書面協議及15份已屆滿及以口頭形式按月存續的書面租約，月租分別為105,500港元、557,000港元及93,400港元，而有關協議最快於二零一四年十月八日到期。	517,000,000港元 貴集團應佔100%權益： 517,000,000港元
第443約地段 第458及488號	物業包括兩幅面積合共約20,222.65平方呎之土地，連同其上蓋兩幢相連的14層工業大廈，分別於一九七三年及一九七五年竣工。 根據批准建設圖則，兩座大廈地面合共容納11個私人停車位及12個貨車停車位；而地面至14樓則為工業用途。大廈總建築面積及實用面積(不包括停車位)分別約為223,804平方呎及165,794平方呎，另加4樓平台約5,815平方呎。 物業根據新批土地條件第3880號及4355號持有，年期自一八九八年七月一日起計九十九年及法定重續至二零四七年六月三十日。該物業應付年地租相當於物業當時之應課差餉租值之3%。	物業之餘下部分目前由業主佔用作泊車、倉庫或工業用途或空置。 吾等已獲告知，業主可於發出六個月遷出通知書予個別承租人後收回已出租部份。據貴集團確認，物業將保留作其自用。	

附註：

- (1) 物業之登記業主為華林實業有限公司，參閱日期分別為一九六四年十一月十日及一九七二年十月四日之有關位於第443約地段第488號之新批租約第4355號以及註冊摘要第TW98389號。
- (2) 物業的A及B座入伙紙第NT12/73及NT11/75的發出日期分別為一九七三年一月二十五日及一九七五年一月二十九日。
- (3) 根據A座之新批土地條件第4355號，其載有(其中包括)以下發展契諾：
「該地段僅限作一般工業及/或貨倉用途(不包括現時或日後可能被宣佈為厭惡性交易之任何交易)…」

- (4) 根據B座之新批土地條件第3880號，其載有(其中包括)以下發展契諾：
「該地段僅限作工業用途，但不包括從事任何具有厭惡性、有毒或有害之貿易、業務或製造行業。」
- (5) 根據日期為二零一四年一月十七日獲批荃灣分區計劃大綱圖第S/TW/31號，物業座落之位置劃分為「綜合發展區(6)」用途。
- (6) 根據華林實業有限公司與各租戶(「承租人」)訂立之八十三份書面及口頭協議，部分物業以不同年期出租予承租人，總月租為755,900港元(包括管理費、地租及差餉)作泊車、倉庫或工業用途，有關詳情已披露於附錄二。
- (7) 根據日期為二零一四年六月二十五日簽訂之買賣協議(註冊編號為140627012630028)(受益人為買方)物業之成交代價為490,000,000港元。
- (8) 據 貴集團所告知，在收回大廈全部單位後將進行翻新及裝修工程以作自用，估計費用約為38,000,000港元。

1. 責任聲明

各董事願就本通函共同及個別承擔全部責任，當中載有遵照上市規則規定之內容，以提供有關本公司之資料。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完整，且無誤導或欺詐成分，亦無遺漏任何其他事宜，致使本通函所載任何內容或本通函產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事於股份之權益

於最後實際可行日期，董事及本公司之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、相關股份或債權證中，擁有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之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例之該等條文任何有關董事或本公司之主要行政人員被當作或被視為擁有之權益或淡倉），或根據證券及期貨條例第352條規定須列入該條例所指之登記冊內之權益及淡倉，或根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則規定須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下。

(i) 於本公司之權益

董事姓名	身份及性質	普通股 (附註4)	根據購股權 持有之相關 股份數目	總計	佔已發行 股本的 概約百分比
葉俊亨博士	實益擁有人	52,800,000	61,996,000	2,081,112,000	61.01%
	配偶權益(附註1)	52,800,000	61,996,000		
	共同權益(附註2)	11,809,600			
	公司權益(附註3)	1,839,710,400			
鍾佩雲女士	實益擁有人	52,800,000	61,996,000	2,081,112,000	61.01%
	配偶權益(附註1)	52,800,000	61,996,000		
	共同權益(附註2)	11,809,600			
	公司權益(附註3)	1,839,710,400			
葉國利先生	實益擁有人	4,884,000	-	4,884,000	0.14%

附註：

1. 本公司合共114,796,000股股份及相關股份各自由葉俊亨博士及鍾佩雲女士(葉俊亨博士之配偶)分別持有。因此根據證券及期貨條例，彼等各自被視為於本公司114,796,000股股份及相關股份中擁有權益。
2. 該等本公司股份由葉俊亨博士及鍾佩雲女士共同持有。
3. 該等本公司股份由Promised Return Limited持有。Promised Return Limited由Deco City Limited全資擁有。Deco City Limited由葉俊亨博士及鍾佩雲女士相等地全資擁有。
4. 上述本公司股份權益均指好倉。

(ii) 於本公司附屬公司之權益

董事姓名	附屬公司名稱	身份及性質	無投票權遞延股份 (附註2)	
			數目	百分比
葉俊亨博士	卓悦化粧品批發中心有限公司 (附註1)	個人權益	153,000	51.00%
鍾佩雲女士	卓悦化粧品批發中心有限公司 (附註1)	個人權益	147,000	49.00%

附註：

1. 卓悦化粧品批發中心有限公司乃本公司之全資附屬公司。
2. 該等無投票權遞延股份已繳足股款，每股面值為1.00港元。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事或主要行政人員概無於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部，或根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有之任何權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第352條須登記於本公司備存之登記冊之任何權益，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益中擁有任何權益或淡倉。

b) 主要股東於股份之權益

於最後實際可行日期，以下人士(本公司董事及主要行政人員除外)於本公司已發行股本中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司披露之權益及淡倉，或已登記於本公司根據證券及期貨條例第336條而備存之權益登記冊內之權益及淡倉：

主要股東姓名	普通股 權益總數 (附註1)	佔已發行股本 概約百分比
Promised Return Limited (附註2)	1,839,710,400	53.94%
Deco City Limited (附註2)	1,839,710,400	53.94%

附註：

1. 上述本公司股份權益均指好倉。
2. Promised Return Limited由Deco City Limited全資擁有。Deco City Limited由葉俊亨博士及鍾佩雲女士相等地全資擁有。於其註冊成立日期，Promised Return Limited之股權分別由葉俊亨博士及鍾佩雲女士持有51%及49%。於二零零三年六月十七日，葉俊亨博士及鍾佩雲女士向Deco City Limited轉讓Promised Return Limited全部已發行股本。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無任何人士在本公司已發行股本中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司披露之權益或任何淡倉。

3. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，除將於一年內屆滿或本集團相關成員公司可於一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)之合約外，董事與本集團任何成員公司之間概無訂立或擬訂立任何服務合約。

4. 重大合約

下列合約(並非於本集團日常業務過程中訂立或擬訂立之合約)由經本集團於本通函前兩年內訂立,並屬於或可能屬於重大性質:

- (i) 有關日期為二零一四年一月十六日之配售協議,本公司可向不少於六名獨立第三方,以折讓配售價每股配售股份1.56港元配售最多105,000,000股股份,佔經擴大股本之3.38%。配售事項於二零一四年二月四日完成。

有關上述配售事項詳情刊登於本公司日期為二零一四年一月十六日及二月四日之公佈。

- (ii) a) 本集團與Million Worldwide Investment Limited(「賣方」)訂立日期為二零一四年二月十八日之股份待售協議,內容有關以代價3,321,616港元買賣至易有限公司(「目標公司」)的全部已發行股本。目標公司持有一處位於新界荃灣的物業,其於二零一四年一月六日之價值約為163,000,000港元。
- b) 本集團與賣方訂立日期為二零一四年二月十八日之債務待售協議,內容有關將目標公司所擁有的全部貸款(即160,578,384港元)轉讓予賣方。

有關上述收購事項詳情刊登於本公司日期為二零一四年二月十八日及二月二十一日之公佈。

- (iii) 本集團與康健國際醫療集團有限公司(「康健」)(一間於香港聯合交易所有限公司上市之公司)訂立日期為二零一四年八月二十日之協議,內容有關以代價423,780,000港元買賣卓悅美容國際有限公司(「目標公司」)之全部已發行股本。該代價由康健以配發及發行代價股份(「待售股份」)之方式向本集團償付。

有關本出售事項詳情刊登於本公司日期為二零一四年八月二十日之公佈。

5. 董事於合約及資產之權益

於最後實際可行日期,概不存在任何董事於其中有重大權益,且對本集團業務屬重要之合約或安排。

於最後實際可行日期,概無董事於自二零一三年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核賬目之編製日期)以來於由本集團任何成員公司(i)收購或出售;或(ii)租賃;或(iii)建議收購或出售;或(iv)建議租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

6. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，董事或彼等各自之聯繫人士概無於任何直接或間接與本集團業務構成或可能構成競爭且根據上市規則須作出披露之業務中擁有權益。

7. 訴訟

於最後實際可行日期，除於截至二零一三年十二月三十一日止財政年度期間就推定罷免對本公司提起法律訴訟外，本公司及其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或索償，而就董事所知，本公司或其任何附屬公司亦無涉及任何尚未了結或面臨威脅或可能針對本公司或其附屬公司之重大訴訟或索償。有關索償金額為300,000.00港元，即代通知金款項。本公司將抗辯有關索償，而該索償不會對本公司之財務狀況及(或)營運構成任何重大影響。

8. 重大不利變動

於最後實際可行日期，就董事所知，本集團之財務或交易狀況自二零一三年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核財務報表之編製日期)起並無任何重大不利變動。

9. 專家及同意書

以下為名列本通函或就本通函所載發表彼等意見或建議之專家資歷：

名稱及地址	資歷
艾升評估諮詢有限公司 香港德輔道中161-167號香港貿易中心1202室	獨立專業評估師
中瑞岳華(香港)會計師事務所 香港銅鑼灣恩平道28號嘉蘭中心29樓	執業會計師

於最後實際可行日期，上述專業人士概無：

- (a) 於本集團任何成員公司自二零一三年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核賬目之編製日期)起所收購或出售或租賃，或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) 擁有本集團任何成員公司之任何股權或認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券之任何權利(不論是否可合法強制執行)。

上述專業人士已就刊發本通函發出書面同意書，表示同意按本通函現時刊發之形式及文義，於本通函載入其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

10. 一般事項

- (a) 本公司之公司秘書為鄭惠琴女士，其為香港會計師公會會員及特許公認會計師公會會員。
- (b) 本公司之註冊辦事處地址為香港土瓜灣旭日街3號卓悅集團中心10樓；
- (c) 本公司之香港股份登記及過戶分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。
- (d) 本通函之中英文本如有歧義，概以英文本為準。

11. 備查文件

下列文件副本自本通函刊發日期起計14日期間之一般辦公時間內，於本公司於香港之主要營業地點可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- (b) 載有本公司截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度之載有經審核綜合財務報表之年報；
- (c) 本公司截至二零一四年六月三十日止六個月之中期報告；
- (d) 上文「專家及同意書」一段所提述之同意書；
- (e) 本附錄「重大合約」一段所提述之重大合約；
- (f) 中瑞岳華就本通函附錄三所載本集團未經審核備考資產及負債表發出之報告；
- (g) 由艾升評值諮詢有限公司編製之物業估值報告，其全文載於本通函附錄四；
- (h) 根據上市規則第14章及／或14A章裁列之規定自最近期刊發經審核賬目日期以來所刊發之各份通函副本；及
- (i) 本通函。