

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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

- (1)有關出售目標公司全部已發行股本之非常重大出售事項；
- (2)有關投資於基金之重大交易；
- (3)根據特別授權發行認股權證；及
- (4)有關租賃協議之須予披露交易

(1) 有關出售目標公司全部已發行股本之非常重大出售事項

於二零二二年三月二十八日(交易時段後)，本公司訂立買賣協議，據此本公司同意出售，且基金同意認購出售股份，總代價為900,000,000港元，受買賣協議條款及條件所規限。

(2) 有關投資於基金之重大交易

於二零二二年三月二十八日(交易時段後)，卓悅投資(本公司的全資附屬公司，且為一名有限合夥人)、CRCI(亦為一名有限合夥人)與普通合夥人訂立有限合夥協議及認購協議，據此各訂約方同意(其中包括)，有限合夥人須向基金供款最多550,000,000港元，並受有限合夥協議條款規限。基金的主要投資為Seed項目，其涉及基金向本公司收購出售股份。

(3) 根據特別授權發行認股權證

於完成後，本公司將向認購人發行總面值為110,500,000港元的581,578,947股認股權證。

認股權證的發行價為零。各認股權證均附帶按每股認股權證股份0.19港元的行使價認購一股認股權證股份的權利（可根據認股權證條款及條件以及其所載事項進行調整）。認股權證股份將根據將於股東特別大會上向股東尋求的特別授權予以發行。

概無認股權證將尋求於聯交所或任何其他證券交易所上市。本公司將於認股權證認購權獲行使後向聯交所上市委員會申請於聯交所上市及買賣認股權證股份。

(4) 有關租賃協議之須予披露交易

根據買賣協議，於完成後，本公司（或其附屬公司／聯屬實體）與基金將訂立一份租賃協議，據此，基金將向本集團出租該物業供本集團使用，於完成日期起為期四年。於租賃協議期內，本集團應付年度租金將為27,000,000港元。該物業將由本集團繼續用作其營運場所。

出售事項、該投資、發行認股權證及訂立租賃協議乃在合同中互為條件。

上市規則的涵義

由於本公司與出售事項有關的一個或多個適用百分比率超過75%，出售事項構成本公司之非常重大出售事項，因此須遵守上市規則第14章的通知、公告、通函及股東批准規定。

此外，由於本公司就有限合夥協議項下該投資的一個或多個適用百分比率超過25%但低於100%，根據上市規則第14章，該投資構成本公司的重大交易，因此根據上市規則第14章須遵守通知、公佈、通函及股東批准規定。

於本公佈日期，除可換股債券及購股權計劃項下已發行但尚未行使的購股權以外，本公司並無有認購權的任何證券。假設(i)認股權證所附帶的認股權證認購權獲悉數行使；及(ii)並無進一步發行及購回股份，則將發行合共581,578,947股股份，佔(a)於本公佈日期已發行股份總數約16.56%；及(b)經發行認股權證股份而擴大後的已發行股份總數的約14.21%。因此，發行認股權證符合上市規則第15.02(1)條的規定。

根據上市規則第13.36(7)條，本公司不可根據上市規則第13.36(2)(b)條提供的一般授權以現金代價發行認股權證以認購(i)任何新股份或(ii)可轉換為新股份的任何證券。因此，發行認股權證及認股權證股份須經股東批准。認股權證股份將根據將於股東特別大會上向股東尋求的特別授權予以發行。

由於根據本集團確認的使用權資產價值有關租賃協議項下租賃之一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，故租賃協議項下租賃構成本公司一項須予披露交易，因此根據上市規則第14章須遵守通知及公佈規定。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及盡信，概無股東或彼等各自的任何聯繫人於出售事項、該投資或認股權證的發行中擁有任何重大權益。因此，概無股東須於股東特別大會上就批准出售事項、該投資、認股權證的發行及發行認股權證股份的特別授權及其後擬進行的交易的決議案放棄投票。

一般事項

本公司將舉行及召開股東特別大會，以考慮及酌情批准出售事項、該投資、發行認股權證及發行認股權證股份的特別授權及據此擬進行的交易。一份載有(其中包括)(i)有關出售事項、該投資及認股權證的條款及條件的進一步資料，(ii)上市規則規定的其他資料及(iii)召開股東特別大會的通告的通函，預計於二零二二年四月二十一日寄發予股東。

出售事項、該投資及發行認股權證的完成均須待相關先決條件達成及／或豁免(如適用)後方可作實。此外，訂立租賃協議須待出售事項完成後方可作實。因此，出售事項、該投資、發行認股權證及訂立租賃協議未必會進行。因此，股東及潛在投資者於買賣本公司證券時應審慎行事。

(1) 有關出售目標公司全部已發行股本之非常重大出售事項

於二零二二年三月二十八日(交易時段後)，本公司訂立買賣協議，據此本公司同意出售，且基金同意認購出售股份，總代價為900,000,000港元，受買賣協議條款及條件所規限。

買賣協議

買賣協議的主要條款如下：

日期：二零二二年三月二十八日

訂約方：(1) 本公司(作為賣方)；及
(2) 基金(作為買方)。

根據買賣協議，本公司同意出售，且該基金同意認購出售股份，總代價為900,000,000港元，受買賣協議條款及條件所規限。目標公司直接持有及擁有傲林(為該物業的合法實益擁有人)的全部已發行股份。

代價

出售事項的代價為900,000,000港元，其付款由基金透過動用銀行融資及有限合夥人向基金供款的資本承諾於交割日期結算。代價由本公司與基金經參考獨立估值師採納市場法於二零二二年二月二十八日對該物業進行的估值900,000,000港元以及目標集團的未經審核綜合資產淨值經公平磋商後釐定。

目標集團於二零二一年九月三十日的未經審核負債淨額約為46,918,000港元。目標集團的經調整資產淨值經計及該物業於二零二二年二月二十八日的市值900,000,000港元與其於二零二一年九月三十日的賬面值約479,815,000港元之間的差額後(其詳情將就本文披露的交易於通函所載的估值報告中披露)約為373,267,000港元。

根據買賣協議，代價將於完成後以下列方式悉數結算：

- (a) 基金將促使銀行融資貸方代表傲林及合豐隆作出支付未償還本金額356,000,000港元連同應計利息以悉數償還銀行貸款；

- (b) 基金將代表目標公司向認購人作出支付未償還本金額110,500,000港元連同應計利息以悉數贖回可換股債券；
- (c) 基金將於完成時自代價扣除本公司應付租賃協議項下按金金額；
- (d) 根據有限合夥協議的條款，按基金於完成日期或前後向卓悅投資發出的提款通知（「**第一筆提款通知**」），基金將自代價扣除作為悉數達成卓悅投資向基金注資的付款；及
- (e) 基金將以電匯將即時可用資金匯入本公司香港銀行賬戶（於完成日期前至少五(5)個營業日以書面通知基金）向本公司支付代價（經扣除上文(a)、(b)、(c)及(d)項金額後）餘下結餘。

於基金按上述悉數結算代價後，卓悅投資將視為已向基金供款第一筆提款通知項下所需金額作為注資。有關本集團向基金作出注資的詳情，請參閱本公佈下文「(2) 有關投資於基金之重大交易—認購協議及有限合夥協議」一段。

完成

完成須待買賣協議項下先決條件獲達成或豁免後方可作實，且須於根據買賣協議完全滿足或豁免最後相關先決條件之日（不遲於截止日期）後五個營業日（或本公司與基金可能書面協定的該等日期）進行。

先決條件

出售事項須待下列先決條件獲達成後方告完成：

- (a) 傲林根據香港法例第219章《物業轉易財產條例》第13條及第13A條可出示及提供該物業妥善的業權且基金已完成其對目標集團及該物業的盡職調查，其結果令基金合理滿意（以基金全權酌情決定）；
- (b) 各有限合夥人已根據基金文件的條款獲認可作為基金的有限合夥人；
- (c) 基金已取得銀行融資且銀行融資可供提取以作購買出售股份用途；
- (d) 有條件豁免契據已由訂約各方簽署，有條件豁免契據項下所有條件已達成且有條件豁免契據成為無條件及有效，且具十足效力及作用；

- (e) 已獲得任何政府主管部門及／或其他人士可能要求的或根據適用法律就買賣協議及本文件項下擬進行交易可能要求的所有其他必要的批准及同意且於完成之前並無撤回或撤銷；
- (f) 本公司遵守完成之前須遵守的上市規則項下有關基金的成立及卓悅投資向基金出資、本公司、卓悅投資及彼等聯繫人(如適用)訂立基金文件及買賣協議及履行項下義務以及基金文件及買賣協議項下擬進行交易的所有適用規定；
- (g) 本公司已根據上市規則項下的規定就買賣協議及據此擬進行的交易刊發公佈及通函以及其他文件；
- (h) 本公司訂立及履行其於買賣協議下的義務已獲本公司股東於股東特別大會上批准；
- (i) 傲林及本公司其他附屬公司就銀行貸款所提供交叉擔保已解除及傲林已解除項下所有義務及責任；
- (j) 目標公司及／或傲林應付本公司或任何其聯繫人的所有款項已悉數償還；
- (k) (i)以認購人為受益人對目標公司全部已發行股本的現有股份抵押；(ii)對該物業的現有按揭；(iii)與該物業有關的現有租金轉讓；及(iv)承諾契據已解除及釋放且該物業不附帶任何按揭、押記等，租賃協議除外；
- (l) 目標公司仍為傲林全部已發行股本的唯一合法及實益擁有人，而傲林仍為該物業的唯一合法及實益擁有人；
- (m) 本公司根據買賣協議提供的所有陳述、承諾及保證在任何重大方面仍屬真實準確，且不具誤導性；
- (n) (i)並無頒佈或制定嚴重推遲買賣協議的履行或使買賣協議的履行成為非法的任何適用法律，(ii)政府主管部門並無頒佈嚴重推遲買賣協議的履行或使買賣協議的履行成為非法的任何適用的禁令、限制令或類似性質的命令及(iii)並無適用的政府主管部門已提起針對或影響目標公司的尋求嚴重推遲買賣協議的履行或使買賣協議的履行成為非法的任何申索、訴訟、行動、仲裁、調查或其他法律或行政程序；

- (o) 任何法院、仲裁員、政府機關、機構或官員並無提起或待判決質疑買賣協議或據此擬進行交易的程序或尋求禁止、改變、阻止或延遲完成；
- (p) 該物業並無任何主要部份基於任何原因而遭有關政府機關充公、封閉或宣佈危險、毀壞、變得不能通達，或根據《建築物條例》或香港法例第337章《已拆卸建築物(原址重新發展)條例》或任何其他屬類似性質之適用法例遭發出拆卸令或封閉令；及
- (q) 於完成日期或之前並無就該物業或其任何部分或若干部分發出恢復通知。

截止日期

截止日期為二零二二年五月三十一日(或訂約方互相協定的其他日期)。倘上文第(g)及(h)段項下的條件於截止日期或之前並無獲滿足或任何其他先決條件於完成之時或之前並無根據買賣協議獲滿足或豁免，則買賣協議將自動終止，且所有各方將不再承擔買賣協議項下的進一步義務及責任，任何先前的違約除外。

於完成後租賃該物業

於完成後，本公司(或其附屬公司／聯屬實體)與基金將訂立租賃協議，據此基金將向本集團出租該物業，以供本集團使用，自完成日期起為期四年。本集團於租賃協議期內應付年度租金將為27,000,000港元，有關租賃協議之進一步詳情，請參閱本公佈下文「(4) 有關租賃協議之須予披露交易」一節。

有關本公司的資料

本公司為一間於開曼群島註冊成立的有限責任公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：653)。本公司主要從事投資控股，且本集團主要於香港、澳門及世界各地從事品牌美容、健康及生活時尚產品的零售及批發。

有關基金的資料

基金為一間於開曼群島成立的獲豁免有限合夥企業，其詳情載列於下文「(2) 有關投資於基金之重大交易」一節。

有關目標集團的資料

目標公司為一間於英屬處女群島註冊成立的有限責任投資控股公司，且為本公司的直接全資附屬公司。目標公司直接持有及擁有傲林的全部已發行股本，傲林為該物業的合法實益擁有人。傲林為一間於香港註冊成立的有限責任公司，其主要從事地產控股、租賃及提供該物業的物業管理及維護服務。該物業目前由本集團用作其營運場所。

於二零二一年九月三十日，目標集團的未經審核負債淨額及資產總值分別約為46,918,000港元及481,674,000港元。

目標集團截至二零一九年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日止兩個財政年度以及截至二零二一年九月三十日止九個月的未經審核綜合財務業績如下：

	截至十二月三十一日止年度		截至 九月三十日 止九個月
	二零一九年	二零二零年	二零二一年
	(千港元)	(千港元)	(千港元)
除稅前虧損淨額及 非經常性項目	5,609	9,167	25,881
除稅後虧損淨額及 非經常性項目	6,254	9,973	25,103

目標集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度的未經審核除稅前虧損淨額及非經常性項目約5,600,000港元乃主要由於所產生融資成本約5,800,000港元。目標集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的未經審核除稅前虧損淨額及非經常性項目約9,200,000港元乃主要由於所產生融資成本約6,200,000港元及向租戶提供免租期。目標集團截至二零二一年九月三十日止九個月的未經審核除稅前虧損淨額及非經常性項目約25,900,000港元乃主要由於可換股債券公平值虧損約17,400,000港元及所產生融資成本約11,900,000港元。

出售事項的財務影響

於完成後，目標公司及傲林將不再為本公司的附屬公司，且目標集團的財務業績將不再合併入本集團的賬目。

基金

基金於開曼群島根據合夥法登記為獲豁免有限合夥企業。

基金的業務及用途為透過收購、持有、運營及變現於該物業的投資以及透過探索參與潛在技術及創新項目及投資產生長期資本增值。投資委員會將為與潛在投資項目有關的討論及決策而成立，經考慮各種投資決策因素，比如(i)投資的預期現金流量、回報及波動性；(ii)政府政策及行業特定的法規；及(iii)投資的預期市場供應及需求。此外，將對潛在的投資項目進行法律及財務方面的盡職調查，以確保市場風險、信用風險、法律風險及營運風險得到緩解，從而保障投資者的利益。

資本承擔

根據認購協議及有限合夥協議，截至交割日期有限合夥人於該基金的資本承擔總額如下：

有限合夥人	資本承擔	佔資本承擔總額的百分比
卓悅投資	412,500,000港元	75%
CRCI	137,500,000港元	25%
總計	550,000,000港元	100%

出資須由有限合夥人以下列方式進行：

- (a) 卓悅投資及CRCI須於交割日期分別向基金供款345,000,000港元及115,000,000港元；及
- (b) 卓悅投資及CRCI將於普通合夥人將予指定的日期根據佔資本供款承擔總額的各百分比(即75%及25%)按比例向基金供款餘下90,000,000港元。

基金悉數結算出售事項的代價後，卓悅投資將被視為已向基金供款345,000,000港元作為出資（「**初始基金出資**」）。有關出售事項的詳情，請參閱本公佈上文「(1) 有關出售目標公司全部已發行股本之非常重大出售事項」一節。各有限合夥人的資本承擔金額乃由各訂約方參考（其中包括）基金的預計資本要求經公平磋商後釐定。本集團於基金的投資將作為合資企業於本集團財務報表入賬。根據香港財務報告準則第11號，共同控制為以合約協定的方式分享一項安排的控制權，僅於相關活動的決策需要分享控制權的各方一致同意時才存在。儘管本集團於基金擁有75%權益並將委任投資委員會五名成員中的兩名，本集團於基金的投資將作為合資企業入賬，因為對基金回報有重大影響的重要決策需要投資委員會所有成員的一致批准。因此，本集團於基金的投資將作為合資企業入賬，因為其乃透過獨立的工具構建，且獨立工具的法律形式向該安排的淨資產提供投資者權利。並無任何合約安排或其他事實及情況凌駕於該安排的法律形式之上。

基金的期限

基金的期限為自交割日期起四年，其可由普通合夥人選擇延期一年，且倘經普通合夥人及有限合夥人同意，可進一步延期一年。

基金的管理

根據有限合夥協議，普通合夥人負責（其中包括）基金一般業務之整體運營及管理，惟未經投資委員會批准，普通合夥人不得承擔任何有關基金的保留事項（誠如下文所另行載列者）。除非需要另行需要取得有限合夥人的事先同意，否則所有與基金（包括但不限於基金一般業務的管理、行使投資組合及風險管理職能以及作出投資及撤資決定（不包括有關目標集團或該物業的投資及撤資決定））相關的非保留項目乃須由普通合夥人釐定。普通合夥人可諮詢投資委員會對該等非保留事項的推薦建議或決定。投資委員會的該等推薦建議或決定將以簡單多數票釐定，但不承諾普通合夥人採取特定行動。

投資委員會須由最多五名成員組成，其中三名將由CRCI委任，兩名由卓悅投資委任。各成員須有一個投票權。倘卓悅投資的資本承擔降至基金資本承擔總額25%以下，兩名由卓悅投資向投資委員會委任的成員須罷免，取而代之，卓悅投資將能向投資委員會會議委任最多兩名觀察員。有限合夥協議所列的保留事項需要投資委員會全體成員一致批准。保留事項包括但不限於(i)基金收購或出售於目標集團及該物業之任何投資，改變(包括權利的任何變更)已發行股本及出售目標公司及傲林的任何股份；(ii)簽訂銀行貸款，為基金的任何資產提供任何擔保或創設任何產權負擔，發行股份、可換股票據、購股權或其他可轉換為或可交換或可行使為目標公司及傲林任何股份的其他股權或債務證券(銀行融資除外)；(iii)批准年度業務計劃及預算；及(iv)同意城鎮規劃、土地用途、建築物用途等以及有關該物業的土地出讓金付款的重大變動。

此外，基金的若干關鍵事項包括但不限於：(i)變更向基金作出的最高資本承擔總額；(ii)准許增加有限合夥人的資本承擔；(iii)於基金納入額外有限合夥人；(iv)撤銷普通合夥人；(v)於基金到期前協議清盤及隨後解散基金；及(vi)基金的持續運營(即使於普通合夥人終止、罷免或有關向普通合夥人作出清盤或解散令開始清盤、破產或解散程序的情況下)須取得有限合夥人一致同意。

我們董事認為，基金架構不同於該物業的直接擁有權。基金乃根據開曼群島法律以獲豁免有限合夥企業形式架構，其有限合夥人(包括卓悅投資)的責任以其向基金的資金承擔為限，惟其並無於合夥企業承擔積極角色或並無承擔普通合夥人職責。作為基金普通合夥人，普通合夥人(即華潤資本管理的全資附屬公司)將對基金債務承擔無限責任，因此需要普通合夥人保持若干權利及權力。儘管如此，董事會認為，五分之二投資委員會成員可發揮足夠負面控制，具備對若干重大事項行使否決權的能力。此外，普通合夥人有責任以誠信及以基金利益行事。倘普通合夥人的行為逾越法律職責或以其他方式違反其於有限合夥協議項下義務，則卓悅投資(作為有限合夥人)有權對普通合夥人提起申索。憑藉逾15年私募股權房地產經驗，聲譽風險管理對於華潤資本管理及華潤集團極其重要。因此，董事相信，基金架構為本集團於基金的權益提供充分保障。

鑒於(i)華潤資本管理及其聯屬公司擁有關於經營及管理基金所需的經驗及資格，詳情載列於「與投資於基金有關之重大交易—有關普通合夥人的資料」一節；及(ii)上文所載列的有關批准保留事項的機制，我們的董事認為，有關基金管理的以上安排對本公司而言乃屬公平合理且符合本公司及其股東的整體利益。

Seed項目

於本公佈日期，基金已訂立買賣協議，以透過認購目標公司的全部已發行股本收購該物業。

所得款項的分配

根據有限合夥協議之條款，於支付基金費用及基金之任何負債後，基金就基金對目標公司或該物業的任何現有或或有權益（包括但不限於向目標集團或該物業提供的股份、債券、可轉換貸款股票、期權、認股權證或其他證券及貸款（無論是否有擔保、無擔保或次級）或於目標集團或該物業之任何參與、權益或承諾）之各項投資所收之全部所得款項將按比例按照彼等整體資本分配暫時分配予各合夥人。其後，所得款項將按以下順序向各有限合夥人、普通合夥人及特別有限合夥人重新劃撥並分配：

- (i) 首先，所得款項應分配予該有限合夥人，直至該有限合夥人均收到一筆與彼等各自注資相等之金額；
- (ii) 其次，該等所得款項金額（按上述(i)項規定分配所得款項後）應分配予該有限合夥人，直至該有限合夥人收到有限合夥協議中規定之若干回報；
- (iii) 再次，該等所得款項金額分配予該有限合夥人及各普通合夥人及特別有限合夥人，直至彼等各自收到有限合夥協議中規定彼等各自應佔的該等所得款項；
- (iv) 最後，其餘所得款項（按上述(i)、(ii)及(iii)項規定分配所得款項後）應按有限合夥協議中規定的該等比例分配予該有限合夥人、普通合夥人及特別有限合夥人。

根據有限合夥協議之條款，基金及其投資之現金收入淨額應每季度通常根據上述向有限合夥人分配。基金將收到之來自短期投資之收益將按其各自於產生基金之短期投資所得款項的權益比例分配予全部合夥人（包括普通合夥人，視情況而定），乃由普通合夥人合理釐定。

基金之終止

根據有限合夥協議之條款，基金應於到期後開始清算。在基金開始清算時，根據合夥法規定，普通合夥人應自身作為清算人或委任具備適當技能及權力的另一人士擔任清算人，清算人應使基金支付基金之所有債務、義務及責任以及所有清算費用，並為任何目前或未來之預期義務或突發事件做出充足撥備，於各情況下，以基金之資產為限。清算人應獲授權出售基金之全部或任何資產，或按清算人合理釐定之價值以實物形式分配基金之全部或任何資產。變現基金之任何投資及基金之其他資產以及以實物形式分配之任何資產之所得款項應按上文「有關投資於基金之重大交易—所得款項的分配」一節所載之標準進行。

虧損分擔

根據有限合夥協議之條款，基金之債務及負債將按有限合夥人有關基金投資的注資比例或有關任何基金開支的彼等資金承擔比例（與基金任何投資無關）於彼等間分配（惟分配予各有限合夥人的金額應不超過該有限合夥人的資金承擔）。

費用

基金須於每季度向普通合夥人支付管理費，每年金額為基金總規模的1.5%。

基金亦將委任基金顧問，作為業務創新顧問，向基金提供諮詢服務。基金顧問將為普通合夥人經有限合夥人不時一致同意所委任及指定的人士。預計基金顧問將為本公司全資附屬公司擁有50%及華潤資本管理或其聯屬公司擁有50%的合資公司。前期費用2,500,000港元將於交割日期起一年內支付予基金顧問，年度諮詢費用3,500,000港元將就其諮詢服務支付予基金顧問及相當於投資資本收益5%的金額將於變現各項投資後支付予基金顧問。

轉讓於基金權益的限制

根據有限合夥協議之條款，普通合夥人不得轉讓其作為基金普通合夥人的全部或任何部分權利及責任，未經有限合夥人一致同意亦不得自願撤銷其作為基金普通合夥人。

根據有限合夥人協議的條款，除普通合夥人事先書面同意外，不得自願或非自願（無論直接或間接）轉讓於基金的全部或任何部分有限合夥人權益，於向一名許可受讓人任何轉讓情況下，該同意不得無理由拒絕。

有關普通合夥人的資料

CR Business Innovation Investment GP Company Limited為一間於開曼群島註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。CR Business Innovation Investment GP Company Limited乃華潤資本管理的全資附屬公司，後者為一間於香港註冊成立的股份有限公司、私人投資公司及華潤集團的全資附屬公司。華潤集團為一間於香港註冊的多元化控股公司。華潤集團最早於一九三八年於香港成立為「聯和行」，其後於一九四八年重組並更名為華潤公司。一九五二年，其不再隸屬於中共中央辦公廳，而隸屬於中央貿易部（現稱為商務部）。一九八三年，其再次重組為華潤（集團）有限公司。於一九九九年十二月，華潤集團不再與對外貿易經濟合作部掛鉤，由國家管理。於二零零三年，在中國國務院國資委的直接監管下，其成為重點國有企業之一。據董事作出一切合理查詢後所深知、深悉及深信，普通合夥人及其最終實益擁有人為獨立第三方。

華潤資本管理（自二零一六年起更名）為一間於二零零六年成立的公司，於全球房地產、消費、技術及其他領域擁有逾15年的往績記錄及私募股權投資經驗。CR Capital Investment Management Limited為華潤資本管理的全資擁有附屬公司，並為根據證券及期貨條例（香港法例第571章）進行第4類（就證券提供意見）及第9類（資產管理）受規管活動的持牌法團。華潤資本管理亦通過其全資聯屬公司持有中國基金管理牌照。

有關有限合夥人的資料

卓悅投資為一間於香港註冊成立的有限責任投資控股公司，且為本公司的間接全資附屬公司。

CRCI為一間於開曼群島註冊成立之有限公司，主要從事投資控股。CRCI由華潤資本管理全資擁有。華潤資本管理為一間於香港註冊成立之股份有限公司，並為華潤集團間接擁有及控制的一間投資管理公司。有關華潤集團背景之詳情，請參閱本公佈上文「(2)有關投資於基金之重大交易—普通合夥人之資料」一段。據董事作出一切合理查詢後所深知、深悉及深信，CRCI及其最終實益擁有人為獨立第三方。

(3) 根據特別授權發行認股權證

背景

誠如本公司日期為二零二一年四月一日及二零二一年四月九日的公佈所披露，目標公司於二零二一年四月九日向認購人發行本金額為129,500,000港元的可換股債券。同日，本公司、目標公司、傲林、陳健文先生及認購人訂立承諾契據，據此認購人獲授有關銷售該物業及／或目標公司及傲林的股份的優先購買權，及有關該物業的共同開發權，進一步詳情披露於本公司日期為二零二一年四月一日的公佈。

於二零二一年七月二日，認購人按每股股份0.19港元的轉換價行使可換股債券所附帶的換股權，據此本公司於二零二一年七月六日根據股東於本公司於二零二零年五月二十二日召開的年度股東大會上向董事授出以配發及發行至多682,513,199股股份（即於上述年度股東大會日期已發行股份總數的20%）的一般授權向認購人配發及發行100,000,000股股份。

出售事項須待下列事項達成後方可作實(a)自認購人取得有關出售事項的同意；(b)於悉數贖回可換股債券後取得承諾契據項下所有認購人權利及申索的豁免。詳情請參閱本公佈「(1)有關出售目標公司全部已發行股本之非常重大出售事項—買賣協議—先決條件」一段。

根據可換股債券的條款，出售事項構成賦予認購人權利以按其認為須於到期日（其為二零二六年四月九日）前提早贖回可換股債券的事件（「提早贖回」）。另一方面，根據可換股債券的條款，除非提早贖回、轉換或購買或註銷，否則目標公司可選擇贖回發行在外的可換股債券的最早日期為二零二四年四月九日。

董事認為，以零代價向認購人發行認股權證將作為認購人(i)同意出售事項，及(ii)於提早贖回後豁免其於承諾契據項下所有權利及申索（均為出售事項的先決條件）屬必要及合適的獎勵。尤其是，向認購人發行認股權證確保認購人根據可換股債券認購股份的權利不受不利影響。因此，向認購人發行認股權證將使本公司取得認購人同意出售事項及豁免認購人於承諾契據項下的權利，因此促使完成出售事項。

根據可換股債券的條款及條件將發出通知，以按尚未償還的本金額連同直至但不包括贖回日期應計及未付利息贖回所有可換股債券。

根據有條件豁免契據，認購人已（其中包括）同意出售事項，並豁免承諾契據項下的權利及申索，條件為：

- (a) 目標公司已按本金額（於有關日期合共為110,500,000港元）連同直至及不包括有關贖回日期應計及未付利息贖回所有發行在外的可換股債券；及
- (b) 本公司已向認購人發行到期日與可換股債券到期日（即二零二六年四月九日）相匹配的認股權證，其須於按與可換股債券的換股價（即19.0港仙）相同的行使價轉換為581,578,947股股份（總額為110,500,000港元，即於有關日期發行在外的可換股債券的本金額），可進行市場標準反稀釋調整。

因此，於基金代表目標公司向認購人支付尚未償還的本金額110,500,000港元連同應計利息以根據買賣協議悉數贖回可換股債券之後，未償還可換股債券須予悉數贖回，且認購人根據有條件豁免契據同意出售事項須成為無條件及有效，及本公司於悉數贖回可換股債券後將按下文「認股權證之主要條款」一段所載條款發行581,578,947份認股權證。

認股權證的主要條款

認股權證的主要條款如下：

- | | |
|-----------|--|
| 發行人： | 本公司 |
| 認購人： | 家峰有限公司，認購人 |
| 發行日期： | 完成日期 |
| 將發行的認股權證： | 581,578,947份認股權證，每份認股權證附有認購1股認股權證股份的權利 |
| 發行價： | 無 |
| 行使價： | 每股認股權證股份0.19港元（受到調整事件的規限） |
| 調整事件： | 行使價須在發生任何下列事件時予以調整： <ul style="list-style-type: none">(a) 股份合併、拆細、重新指定或重新分類；(b) 本公司將利潤或儲備資本化；(c) 本公司進行分派（現金或實物）； |

- (d) 透過權利向所有或幾乎所有股東作為一個類別發行股份或透過權利、購股權、認股權證或可認購、購買或以其他方式獲得任何股份的其他權利發行或授出股份，在各種情況下，按低於公佈有關發行或授出之日的每股股份當前市場價的92.5%的價格進行；
- (e) 透過權利向所有或幾乎所有的股東作為一個類別發行任何證券(股份或購股權、認股權證或認購、購買或以其他方式獲得股份的其他權利除外)，或透過權利發行或授出認購、購買或以其他方式獲得任何證券(股份或購股權、認股權證或認購、購買或以其他方式獲得股份的其他權利除外)；
- (f) 在各種情況下，發行任何股份或授出認購、購買或以其他方式獲得股份的價格低於公佈該授出或發行之日的當前市場價格的92.5% (發行認股權證股份或在行使轉換為或交換或認購股份的任何其他權利時除外)；
- (g) 倘及每當本公司或其任何附屬公司或任何其他公司、個人或實體須發行任何證券(認股權證除外)，而根據其發行條款，該證券附有轉換為或交換或認購本公司轉換、交換或認購時將發行的股份的權利，其每股代價低於公佈該發行之日的當前市場價格的92.5%；
- (h) 倘及每當上述調整事項(g)中提及的任何有關證券所附的轉換、交換或認購的權利有任何修改(根據有關證券的條款除外)，以致在該修改之後，每股代價下調且低於宣佈有關發行之日的當前市場價的92.5%；及
- (i) 倘及每當本公司或其任何附屬公司或任何其他公司、個人或實體發行、出售或分銷任何與要約有關的證券，而根據該要約，股東有權參與安排，從而使彼等可收購有關證券。

調整事件為符合現行市場慣例的標準調整條款。

- 行使期： 自認股權證發行日期起至二零二六年四月九日止
(包括首尾兩日)的期間
- 可轉讓性： 除(i)本公司關連人士(定義見上市規則)及(ii)從事
與本集團主要業務直接競爭業務的任何人士或實體
(或其聯屬公司)外，認股權證可轉讓(全部或部分，
但於任何情況下按授權的面額)。倘向本公司關連人
士轉讓，則須取得本公司及聯交所事先批准且本公
司將遵守上市規則項下相關規定。
- 地位： 因行使認股權證認購權而將配發及發行的認股權證
股份，於發行及繳足後，在所有方面均與發行日期的
現有已發行股份享有同等權益。
- 行使認股權證認購權的
限制： 認股權證持有人無權行使認股權證所附帶的全部或
部分認股權證認購權，除非根據上市規則，本公司緊
隨該行使後將有足夠公眾持股量。

認股權證股份

於本公佈日期，本公司擁有總計3,512,565,999股已發行股份。假設並無進一步發行或回購股份，於認股權證認購權獲悉數行使後，將最多發行581,578,947股新認股權證股份，佔本公司於本公佈日期現有已發行股本的約16.56%及佔本公司透過根據認股權證發行認股權證股份而擴大之已發行股本的約14.21%。

根據上市規則第13.36(7)條，本公司不可根據上市規則第13.36(2)(b)條提供的一般授權，以現金代價發行可認購(i)任何新股份或(ii)可轉換為新股份的任何證券的認股權證。因此，發行認股權證及認股權證股份須經股東批准。認股權證股份將根據將於股東特別大會上向股東尋求的特別授權予以發行。

認股權證將不會尋求於聯交所或任何其他證券交易所上市。本公司將向聯交所上市委員會申請批准認股權證認購權獲行使後的認股權證股份於聯交所上市及買賣。

發行價及行使價

認股權證的發行價為零。根據一名獨立估值師採用柏力克－舒爾斯定價模式進行的估值以及計及本公佈下文「出售事項、該投資、發行認股權證及訂立租賃協議的理由及裨益」一節所載理由及裨益，董事認為本公司以零價發行認股權證屬公平合理。

認股權證的行使價（受到認股權證的條款及條件所載的調整事件規限並依據認股權證的條款及條件）為每股認股權證股份0.19港元，即：(1)較於本公佈日期在聯交所所報的收市價每股股份0.1370港元溢價約38.686%；及(2)較緊接本公佈日期前最後五個連續交易日的平均收市價每股股份0.1380港元溢價約37.681%。

上述行使價乃本公司與認購人經公平磋商後釐定，並考慮到（其中包括）可換股債券項下的尚未償還本金額、股份的現行市場價及近期市況。董事認為，行使價乃屬公平合理且符合本公司及股東的整體最佳利益。

基於獨立估值師評估的柏力克－舒爾斯定價模型，認股權證於二零二二年二月二十五日的初步公平值為約26,300,000港元及每份認股權證公平發行價約為0.045港元。

董事認為，以零代價向認購人發行認股權證乃屬公平合理，此乃由於：

- (a) 假設可換股債券於二零二二年四月九日獲悉數贖回，本公司將節省利息開支及現金流出約35,400,000港元；
- (b) 認股權證之公平值約26,300,000港元並不構成本公司之任何現金流出；
- (c) 行使價、行使期及向認購人發行之認股權證股份數目與可換股債券之轉換價、轉換期及股份數目相同。概無向認購人提供額外股份或行使價之任何折扣；及
- (d) 鑒於目標公司可能選擇贖回可換股債券的最早日期為二零二四年四月九日，認購人就提早贖回提供的可換股債券於二零二二年二月二十五日的初始隱含贖回權利經獨立估值師評估約為24,800,000港元，接近認股權證的初始公平值。基於二零二二年二月二十五日可換股債券現有贖回條款的可換股債券初始贖回隱含權利經獨立估值師評估約為7,900,000港元。因此，贖回條款差異產生的可換股債券初始隱含贖回權利估值差異約為16,900,000港元。

條件

本公司發行認股權證須滿足以下條件：

- (a) 聯交所上市委員會已批准或同意無條件或在本公司或認購人均不會合理地反對的條件的規限下批准發行認股權證，且滿足有關條件(如需要)；
- (b) 聯交所上市委員會已授出或同意授出(無條件或在本公司或認購人均不可合理反對的條件的規限下)批准因行使認股權證認購權而可能將予配發及發行的認股權證股份上市及買賣，且有關批准並無被撤銷；
- (c) 董事會及(如適用)股東已根據上市規則於股東特別大會上批准發行認股權證及發行認股權證股份的特別授權，且有關批准並無被撤銷；
- (d) 已取得香港或其他地方的相關政府或監管部門或機構(包括但不限於聯交所)就發行認股權證及認股權證股份而提供的有利於本公司及/或認購人的任何必要批准、同意及/或豁免，且有關批准、同意及/或豁免並未被撤銷。

過去十二個月內的籌資活動

公佈日期	籌資活動的說明	籌集的資金	所得款項的 擬定用途	所得款項的 實際用途
二零二一年四月一日(於二零二一年四月九日完成)	根據股東於二零二零年五月二十二日舉行的本公司股東週年大會上向董事授出的一般授權向認購人發行可換股債券，以配發及發行最多682,513,199股股份，即於上述股東週年大會日期已發行股份總數的20%	所得款項總額及所得款項淨額分別為129,500,000港元及約127,500,000港元	用於一般公司用途	所有所得款項淨額已按擬定用途獲悉數動用

除上述籌資活動以外，本公司於緊接本公佈日期前的十二個月內並無進行任何股權籌資活動。

有關本公司的資料

本公司為一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：653）。本公司主要從事投資控股，且本集團主要於香港、澳門及世界各地從事品牌美容、健康及生活時尚產品的零售及批發。

有關認購人的資料

認購人為一間於香港註冊成立的投資控股公司，且為遠東發展的間接全資附屬公司。遠東發展及其附屬公司的主要業務為物業開發、物業投資、酒店營運及管理、停車場營運及設施管理、博彩及相關業務、證券及金融產品投資以及提供按揭服務。

據董事於作出一切合理查詢後所深知、全悉及盡信，認購人為一名獨立第三方。認購人為可換股債券的持有人及本公司的現有股東，於本公佈日期持有86,000,000股股份，佔本公司現有已發行股本的約2.45%。

股權架構

於本公佈日期，本公司擁有3,512,565,999股已發行股份。下文載列的表格列示本公司(i)於本公佈日期；(ii)緊隨認股權證認購權獲悉數行使後的股權架構（假設行使價為每股認股權證股份0.19港元且自本公佈日期起除認股權證股份外並無進一步配發股份）：

股東	於本公佈日期		緊隨認股權證認購權 獲悉數行使後配發及 發行認股權證股份之後 ^(附註2)	
	股份數目	概約%	股份數目	概約%
陳健文先生 ^(附註1)	2,244,195,868	63.89	2,244,195,868	54.81
尹焯強先生 ^(附註1)	7,300,000	0.21	7,300,000	0.18
趙麗娟女士 ^(附註1)	1,000,000	0.03	1,000,000	0.02
認購人	86,000,000	2.45	667,578,947	16.31
其他公眾股東	1,174,070,131	33.42	1,174,070,131	28.68
總計	<u>3,512,565,999</u>	<u>100.00</u>	<u>4,094,144,946</u>	<u>100.00</u>

附註：

1. 於本公佈日期，陳健文先生、尹焯強先生、趙麗娟女士均為執行董事。
2. 本欄中的數字乃用於說明對現有股東的股權的全面攤薄影響且乃基於認股權證認購權乃按行使價每股認股權證股份0.19港元獲悉數行使的假設而得出。

(4) 有關租賃該物業之須予披露交易

根據買賣協議，於完成後，本公司（或其附屬公司／聯屬實體）與基金將訂立一份租賃協議，據此，基金將向本集團出租該物業供本集團使用，於完成日期起為期四年。

租賃協議的主要條款如下：

訂約方：	(1) 基金（作為業主）；及 (2) 本公司（或其附屬／聯屬公司）（作為承租人）
物業：	該物業
租期：	於完成日期起四年
租金：	第一年27,000,000港元 第二年27,810,000港元 第三年28,644,300港元 第四年29,503,629港元
按金：	4,500,000港元將根據買賣協議自代價扣除。有關詳情，請參閱本公佈「(1)有關出售目標公司全部已發行股本之非常重大出售事項－買賣協議－代價」一段。
用途：	本集團之營運場所

董事（包括獨立非執行董事）認為，租賃協議的條款及其項下擬進行交易乃由訂約方公平磋商後按一般商業條款訂立，經考慮該物業相同地區可資比較辦公室物業之現行市場租金。

使用權資產

本集團根據租賃協議確認的使用權資產價值金額約為97,000,000港元，此乃參考根據香港財務報告準則第16號租賃就租賃協議項下將作出的累計租賃付款現值計算。

有關基金的資料

基金乃於開曼群島成立的獲豁免有限合夥企業，其詳情乃載於本公佈上文「(2)有關投資於基金之重大交易」一節。

有關本公司的資料

本公司為一間於開曼群島註冊成立的有限責任公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：653）。本公司主要從事投資控股，且本集團主要於香港、澳門及世界各地從事品牌美容、健康及生活時尚產品的零售及批發。

出售事項、該投資、發行認股權證及訂立租賃協議的理由及裨益

經考慮本集團目前的財務狀況及業務營運以及香港的整體經濟，董事會認為出售事項乃按合理價格變現該物業價值的有利機會且出售收益亦將獲確認。出售事項所得款項為正現金流入，因此將透過增加本集團的一般營運資金來加強本集團的財務狀況及流動性。透過出售事項，銀行貸款及可換股債券將獲償還，因此本集團的資產負債比率及財務成本將大幅減少。此外，由於該物業將按為期四年的正常商業期限租回予本集團，繼續用作其於香港的主要營業場所，因此出售事項對本集團營運的影響甚微。

另一方面，我們董事認為，投資於基金而非出售目標集團或該物業而不保留間接股權符合本集團的最佳利益，乃由於該投資使本集團將能夠同時增加其投資回報及本集團的估值。基金的投資回報主要包括根據租賃協議向本集團出租的租賃收入及該物業市值的潛在升值。此外，除一名有限合夥人轉讓於基金的權益的退出安排及限制外，誠如本公佈上文「(2)有關投資於基金之重大交易—認購協議及有限合夥協議—轉讓權益限制」一段所披露者外，有限合夥人轉讓並無其他限制。鑒於本集團可根據有限合夥協議出售其於基金中的部分單位，董事認為投資的條款將使本集團日後在營運資金融資方面具有靈活性。

本集團亦將有權作為有限合夥人之一收取來自基金的分派並通過基金顧問可收取諮詢費，其中本集團預計擁有50%的實益權益。就長遠而言，此亦可提高股東的回報。

通過投資基金，憑藉華潤集團於灣仔的「潤維創坊(Runnovation)」創新中心，本集團能與華潤集團長期合作。潤維創坊可與本集團於荃灣的物業(香港工業創新中心)產生協同效應，共同舉辦貿易展覽、活動，更為重要的是創造新業務網絡及機遇。與此同時，本集團線上平台「香港貓」可利用該等線下渠道建立本集團的品牌，從而將產品及服務推向全球，此舉為雙贏結果。此外，本集團能利用華潤集團於零售、消費及房地產方面廣泛且領先的內地網絡，助力本集團滲入中國線上及線下市場。

就此而言，本集團能夠利用其資源實現技術及創新的進步以將其傳統業務轉型為全管道的新零售生態系統，從而將有利於本集團盈利能力的長期增長。

誠如上文「(3)根據特別授權發行認股權證—背景」一段所披露，通過向認購人發行認股權證，本公司將能夠獲得認購人對出售事項的同意及對認購人於承諾契據項下權利的放棄，因此可促進出售事項的完成。此外，由於發行認股權證賦予認購人認購認股權證股份的權利，於行使認股權證認購權後將籌集資金。此外，認股權證不計利息，且發行認股權證將不會對現有股東的股權產生即時攤薄影響。

除發行認股權證外，董事已考慮其他方案，包括供股、公開發售、配售新股份及發行可換股債券。就供股及公開發售而言，其須本公司經歷相對冗長過程以(i)物色合適包銷商及磋商各方同意的條款；及(ii)編製必要合規及法律文件，包括但不限於包銷協議、公佈及招股章程。董事估計供股或公開發售可能需要至少額外一個月。供股或公開發售亦將產生額外成本，包括但不限於包銷佣金及專業費用。

就配售股份而言，配售價通常須按現行市價折讓，而於目前情況下，認股權證的行使價較於本公佈日期在聯交所所報收市價大幅溢價設定。倘認股權證獲行使，相比配售股份，預計本集團產生更多額外資金。

此外，董事已考慮將採納的股權發行方法是否有效保留認購人於可換股債券項下的權利，因此向認購人提供足夠激勵以同意出售事項及豁免其於承諾契據項下的權利。鑒於可換股債券及認股權證間固有相似處均賦予認購人權利（而非義務）認購股份，董事認為，發行認股權證乃足夠具吸引力激勵以供認購人同意出售事項及豁免其於承諾契據項下的權利。

就發行新的可換股債券而言，董事認為其將增加本集團的利息負擔，從而對本集團的財務狀況造成不利影響。此外，發行新的可換股債券將繼續加劇本集團的負債，與出售事項的理由及原因（即降低本集團的資產負債比率及財務成本）相抵觸。此外，現有可換股債券乃按以下基準向認購人發行：本公司擁有目標公司（已作為抵押品押記予認購人）、傲林及該物業的全部已發行股本。鑒於出售事項完成後本公司不再實益擁有目標集團及該物業，認購人不會將進一步承購本公司發行的可換股債券（以取代現有可換股債券）視為商業上可行的選擇。

因此，經考慮上述因素，董事認為，發行認股權證乃本公司最可行選擇且符合本公司及其股東的整體最佳利益。

就訂立四年一般商業期限的租賃協議，本集團將能繼續使用該物業作為其用於營運用途的場所及香港主要營業地點。其可保持本集團業務的可持續性及盡量減少出售事項對本集團運營的影響。

因此，董事認為出售事項、該投資、發行認股權證及訂立租賃協議乃在合同中互為條件。基於上述理由及考慮到出售事項、該投資、發行認股權證及訂立租賃協議作為一攬子交易的綜合影響，董事（包括獨立非執行董事）認為出售事項、該投資、發行認股權證及訂立租賃協議的條款符合一般商業條款，乃屬公平合理且符合本集團及其股東的整體最佳利益。

所得款項的擬定用途

上述交易完成後，上述交易的所得款項淨額（扣除銀行貸款尚未償還金額的還款、初始基金出資、可換股債券的贖回、租賃押金及專業開支等金額後）將為約76,000,000港元，將用作本集團的一般營運資金及一般公司用途。有關進一步詳情，請參閱本公佈上文「(1)有關出售目標公司全部已發行股本之非常重大出售事項—買賣協議—代價」一段。

此外，假設認股權證所附帶的認股權證認購權獲悉數行使，按行使價每股認股權證股份0.19港元悉數行使認股權證所附帶的認股權證認購權的最高所得款項總額將為約110,500,000港元，將用作本集團的一般營運資金及一般公司用途。

上市規則的涵義

由於本公司與出售事項有關的一個或多個適用百分比率超過75%，出售事項構成本公司之非常重大出售事項，因此須遵守上市規則第14章的通知、公告、通函及股東批准規定。

此外，由於本公司就該投資的一個或多個適用百分比率超過25%但低於100%，根據上市規則第14章，該投資構成本公司的重大交易，因此根據上市規則第14章須遵守通知、公佈、通函及股東批准規定。

於本公佈日期，除可換股債券及購股權計劃項下已發行但尚未行使的購股權以外，本公司並無有認購權的任何證券。假設(i)認股權證所附帶的認股權證認購權獲悉數行使；及(ii)並無進一步發行及購回股份，則將發行合共581,578,947股股份，佔(a)於本公佈日期已發行股份總數約16.56%；及(b)經發行認股權證股份而擴大後的已發行股份總數的約14.21%。因此，發行認股權證符合上市規則第15.02(1)條的規定。

根據上市規則第13.36(7)條，本公司不可根據上市規則第13.36(2)(b)條提供的一般授權以現金代價發行認股權證以認購(i)任何新股份或(ii)可轉換為新股份的任何證券。因此，發行認股權證及認股權證股份須經股東批准。認股權證股份將根據將於股東特別大會上向股東尋求的特別授權予以發行。

由於根據本集團確認的使用權資產價值有關租賃協議項下租賃之一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，故租賃協議項下租賃構成本公司一項須予披露交易，因此根據上市規則第14章須遵守通知及公佈規定。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東或彼等各自的任何聯繫人於出售事項、該投資或認股權證的發行中擁有任何重大權益。因此，概無股東須於股東特別大會上就批准出售事項、該投資、認股權證的發行及發行認股權證股份的特別授權及其後擬進行的交易的決議案放棄投票。

一般事項

本公司將舉行及召開股東特別大會，以考慮及酌情批准出售事項、該投資、認股權證的發行及發行認股權證股份的特別授權及據此擬進行的交易。

一份載有(其中包括)(i)有關出售事項、該投資及認股權證的條款及條件的進一步資料，(ii)上市規則規定的其他資料及(iii)召開股東特別大會的通告的通函，預計於二零二二年四月二十一日寄發予股東。

出售事項、該投資及發行認股權證的完成均須待相關先決條件達成及／或豁免(如適用)後方可作實。此外，訂立租賃協議須待出售事項完成後，方可作實。因此，出售事項、該投資、發行認股權證及訂立租賃協議未必會進行。因此，股東及潛在投資者於買賣本公司證券時應審慎行事。

釋義

於本公佈中，除文義另有所指外，下列詞彙具有下文所載的涵義：

「傲林」	指	傲林有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司及目標公司的直接全資附屬公司，主要就該物業於香港從事物業持有、租賃及提供物業管理及維修服務
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞彙之涵義
「銀行融資」	指	基金為根據買賣協議收購出售股份而取得的450,000,000港元的銀行融資
「銀行貸款」	指	銀行根據相關融資協議(經修訂及補充)向傲林及合豐隆提供的定期貸款融資，倘文義需要，則指本金的尚未償還金額及其任何應計利息
「董事會」	指	董事會

「卓悅投資」	指	卓悅投資管理有限公司，一間於香港註冊成立的公司及本公司的全資附屬公司以及基金的有限合夥人
「營業日」	指	香港的銀行一般開放正常銀行業務的日子（不包括星期六）
「交割日期」	指	基金的首次交割日期，於該日期有限合夥人須向基金作出其首批出資；交割日期應為完成日期
「本公司」	指	卓悅控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：653）
「完成」	指	出售事項的完成
「完成日期」	指	出售事項的完成日期（在任何情況下不遲於截止日期）
「有條件豁免契據」	指	本公司、目標公司、傲林、陳健文先生（董事會主席、執行董事及控股股東）與認購人於二零二二年三月二十八日訂立的有條件豁免契據，據此，認購人已（其中包括）有條件地同意出售事項及放棄其於承諾契據項下的權利及申索
「代價」	指	出售事項的代價，即900,000,000港元
「可換股債券」	指	目標公司於二零二一年四月九日向認購人發行本金總額為129,500,000港元的8%有抵押及有擔保的於二零二六年到期的可換股債券，由本公司擔保，並可轉換為於行使可換股債券附帶的轉換權後配發及發行的股份
「CRCI」	指	CR Capital Investment (Cayman) Limited，一間於開曼群島註冊成立之公司，基金之有限合夥人並由華潤資本管理全資擁有
「華潤資本管理」	指	華潤資本管理有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，且為華潤集團間接擁有及控制的的一間投資管理公司

「華潤集團」	指	華潤(集團)有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司
「承諾契據」	指	本公司、目標公司、傲林、陳健文先生及認購人於二零二一年四月九日訂立的承諾契據，據此，認購人就該物業及／或Apex Centric及傲林股份的出售獲授予優先購買權以及與該物業有關的若干共同開發權，其詳情載列於本公司日期為二零二一年四月一日的公佈
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	本公司向基金出售出售股份
「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行的股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准出售事項、該投資、認股權證的發行及發行認股權證股份的特別授權及據此擬進行的交易
「行使期」	指	自認股權證發行日期(即完成日期)起至二零二六年四月九日(包括首尾兩日)止的期間
「遠東發展」	指	遠東發展有限公司(股份代號：35)，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「基金」	指	CR Business Innovation Investment Fund L.P.，一間於開曼群島成立及註冊的獲豁免有限合夥企業
「基金顧問」	指	普通合夥人經有限合夥人不時一致同意所委任及指定作為基金業務創新顧問的人士
「基金文件」	指	與基金有關的章程及管理文件及協議，包括認購協議及有限合夥協議

「一般授權」	指	股東於二零二一年五月二十一日舉行的本公司股東週年大會上授予董事的一般授權，以配發及發行最多682,513,199股股份，即於股東週年大會日期已發行股份總數的20%
「普通合夥人」	指	CR Business Innovation Investment GP Company Limited，一間於開曼群島註冊成立的公司，基金的普通合夥人，及根據有限合夥協議的條款，基金普通合夥人的任何增額或繼任人
「政府主管部門」	指	香港、開曼群島、英屬處女群島、或其他地區的任何政府或其政治分支機構、任何政府或其政治分支機構的任何部門、機構或工具；任何法院或仲裁法庭；以及任何證券交易所的管理機構，包括但不限於聯交所
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「合豐隆」	指	合豐隆有限公司（前稱卓悅化粧品批發中心有限公司），一間於香港註冊成立的公司及本公司的全資附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國的香港特別行政區
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）的人士
「獨立估值師」	指	捷利行測量師有限公司
「該投資」	指	卓悅投資根據認購協議及有限合夥協議對基金的投資
「投資委員會」	指	基金的投資委員會
「有限合夥人」	指	卓悅投資及CRCI的統稱，即基金的有限合夥人；各自為有限合夥人
「有限合夥協議」	指	日期為二零二二年三月二十八日基金之經修訂及重列有限合夥協議（可不時修訂或補充）

「上市委員會」	指	聯交所董事會的上市小組委員會
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「截止日期」	指	二零二二年五月三十一日
「尚未償還的本金額」	指	可換股債券於二零二二年三月二十八日的未償還本金額，即110,500,000港元
「合夥人」	指	普通合夥人及／或任何有限合夥人
「合夥法」	指	開曼群島豁免有限合夥法（經修訂）
「許可受讓人」	指	就任何合夥人或前合夥人而言： <ul style="list-style-type: none"> (a) 該合夥人的全資附屬公司承諾或母公司承諾或該合夥人全資附屬公司的母公司承諾； (b) 該合夥人的一名或多名替代受託人持有其於該合夥人的權益，其持有一名或多名實益擁有人的信託權益，惟合夥人於基金權益的實益擁有權並無變動；及 (c) 該合夥人的任何託管人或名義代理人，惟合夥人於基金權益的實益擁有權並無變動
「中國」	指	中華人民共和國，且就本公佈而言不包括中國香港、澳門特別行政區及台灣
「該物業」	指	位於及處於香港新界荃灣並分別於土地註冊處登記為丈量約份第443約地第458號地塊及丈量約份第443約地第488號地塊的全部土地或地塊，連同其上現稱為香港新界荃灣橫窩仔街第36-42號及44-50號的宅院、豎設物及樓宇
「優先購買權」	指	認購人根據承諾契據購買該物業及／或傲林的股份及／或目標公司的股份的優先購買權

「買賣協議」	指	本公司與基金於二零二二年三月二十八日就出售事項訂立的買賣協議
「出售股份」	指	目標公司的1股普通股，即本公司全資及實益擁有的目標公司的全部已發行股本
「Seed項目」	指	透過購買其間接控股公司（目標公司）的出售股份來收購該物業
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「購股權計劃」	指	透過於二零一九年五月二十四日舉行的股東週年大會上的股東決議案採納的本公司的購股權計劃
「股東」	指	股份的持有人
「特別有限合夥人」	指	由普通合夥人指定為「特別有限合夥人」之任何人士，且於無任何該指定情況下，提述「特別有限合夥人」應指普通合夥人
「特別授權」	指	將於股東特別大會上向股東尋求的特別授權，以授權董事發行認股權證及其獲行使後的認股權證股份
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購人」	指	家峰有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，遠東發展的間接全資附屬公司
「認購協議」	指	就卓悅投資及CRCI各自而言，由其完成及執行作為有關其獲准作為基金有限合夥人契據的認購協議，已獲普通合夥人接納
「目標公司」	指	Apex Centric Investment Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司及本公司的直接全資附屬公司
「目標集團」	指	目標公司及傲林

「短期投資」	指	根據有限合夥協議，基金對現金及現金等價物之投資（包括對貨幣市場基金、銀行賬戶及其他貨幣市場工具等短期投資）
「租賃協議」	指	本公司（或其附屬公司／聯屬實體）與基金就本集團於完成後持續用作其辦公物業的該物業之租賃將予訂立的租賃協議
「交易日」	指	聯交所開放交易業務的日子
「認股權證」	指	總計581,578,947份非上市認股權證，賦予於行使期內任何時間按行使價每股認股權證股份0.19港元認購581,578,947股認股權證股份的權利（受到認股權證的條款及條件所載列的調整事件所規限及按照認股權證的條款及條件）
「認股權證持有人」	指	認股權證的持有人
「認股權證股份」	指	本公司於行使認股權證認購權時將發行的新股份
「認股權證認購權」	指	認購人根據及在認股權證的條款及條件的規限下認購認股權證股份的權利
「%」	指	百分比

承董事會命
卓悅控股有限公司
主席兼執行董事
陳健文

香港，二零二二年三月二十八日

於本公佈日期，董事會包括執行董事陳健文先生、尹焯強先生及趙麗娟女士；獨立非執行董事郭志成先生、李冠群先生及甄灼寧先生。

* 僅供識別