

本綜合文件乃重要文件 請即處理

閣下如對股份要約、本綜合文件及／或隨附之接納表格之任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下全部卓悅控股有限公司股份售出或轉讓，應立即將本綜合文件及隨附之接納表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理，以便轉交買主或承讓人。

本綜合文件應與隨附之接納表格一併閱讀，其內容構成當中所載股份要約條款及條件之一部分。

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本綜合文件及隨附之接納表格之內容概不負責，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綜合文件及隨附之接納表格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。

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)

有關交銀國際證券有限公司
代表要約人作出
無條件強制現金要約
以收購本公司所有已發行股份
(不包括要約人已擁有或同意將收購的股份)
之綜合要約及回應文件

要約人之財務顧問
 **交銀國際**
BOCOM International

獨立董事委員會之獨立財務顧問

 **金融有限公司**
OCTAL Capital Limited

本封面頁所用詞彙與本綜合文件「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

交銀證券函件載於本綜合文件第8至15頁，當中載有(其中包括)股份要約條款及條件之詳情。董事會函件載於本綜合文件第16至23頁。獨立董事委員會函件載於本綜合文件第24至25頁。獨立財務顧問函件載於本綜合文件第26至43頁，當中載有其向獨立董事委員會提供之意見。

股份要約之接納及結算條款及程序及其他相關資料載於本綜合文件附錄一第I-1至I-10頁及隨附之接納表格。股份要約之接納應儘快送達本公司過戶處，惟無論如何必須於二零二零年五月八日(星期五)下午四時正(或要約人根據收購守則之規定可能決定及公佈之有關較後時間及／或日期)前送達。

本綜合文件將於股份要約可供接納之期間內，在聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站<http://corp.bonjourhk.com>內刊載。

接獲本綜合文件、接納表格及任何有關文件之人士，包括但不限於託管人、代名人及受託人，如欲將或有意將本綜合文件及／或隨附之接納表格轉交香港境外任何司法權區，在採取任何行動前，務請就此閱讀載於本綜合文件附錄一內「7.海外股東」一節之詳情。有意接納股份要約之各海外股東須自行負責全面遵守相關司法權區於有關方面之法律及規例，包括(但不限於)取得任何可能需要之政府、外匯管制或其他方面之同意及遵守其他必要正式手續或監管或法律規定以及支付接納股東就有關司法權區應付之任何轉讓或其他稅項或徵費。建議各海外股東就決定是否接納股份要約時尋求專業意見。

二零二零年四月十七日

目 錄

頁次

預期時間表.....	ii
釋義.....	1
交銀證券函件.....	8
董事會函件.....	16
獨立董事委員會函件.....	24
獨立財務顧問函件.....	26
附錄一 – 接納股份要約之其他條款及程序及結算.....	I-1
附錄二 – 本集團之財務資料.....	II-1
附錄三 – 本集團之一般資料.....	III-1
附錄四 – 要約人之一般資料.....	IV-1
附錄五 – 估值報告.....	V-1
隨附文件—接納表格	

預 期 時 間 表

本綜合文件所提述之所有時間及日期均指香港時間及日期。

事 件	時 間 及 日 期
本綜合文件及隨附之接納表格之 寄發日期及開始股份要約 ^(附註1)	二零二零年 四月十七日(星期五)
開始接納股份要約 ^(附註1)	二零二零年 四月十七日(星期五)
接納股份要約之最後時間及日期 ^(附註2)	二零二零年五月八日 (星期五)下午四時正
截止日期 ^(附註2)	二零二零年五月八日 (星期五)
在聯交所網站登載股份要約 於截止日期之結果之公佈 ^(附註2)	不遲於二零二零年 五月八日(星期五) 下午七時正
就股份要約項下所接獲有效接納 寄發股款之最後日期 ^(附註2及3)	二零二零年 五月十九日(星期二)

附註：

1. 股份要約屬無條件，並於二零二零年四月十七日(本綜合文件寄發日期)作出，於該日及自該日起直至截止日期下午四時正止可供接納，除非要約人根據收購守則修訂或延長股份要約。除本綜合文件附錄一「5.撤銷權」一節所載情況外，股份要約之接納須為不可撤銷及不能撤回。
2. 根據收購守則，股份要約初步須於本綜合文件寄發日期後至少21日內可供接納。接納股份要約之最後時間及日期為二零二零年五月八日(星期五)下午四時正，除非要約人根據收購守則修訂或延長股份要約。說明股份要約是否經延期、修訂或屆滿之公佈將由本公司及要約人聯合於二零二零年五月八日(星期五)下午七時正前於聯交所網站刊發。倘要約人決定將股份要約延期，而有關公佈並無列明下一個截止日期，則將於股份要約截止前以公佈方式向並無接納股份要約之獨立股東發出最少14日通知。

倘於截止日期或寄發股款日期懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號，且(i)並未於聯交所在下午恢復買賣前及時取消，則截止日期將延至香港並無懸掛該等任何警告信號之下一個營業日(定義見收購守則)下午四時正，寄發股款日期將延至香港並無懸掛該等任何警告信號之下一個營業日，或執行人員可能批准之有關其他日期；或(ii)於聯交所在下午恢復買賣前及時取消，則截止日期或寄發股款日期將為同一營業日。

預期時間表

3. 根據收購守則，有關就根據股份要約提呈之要約股份應付之現金代價(經扣除賣方從價印花稅)之股款將儘快以平郵方式寄發予接納股份要約之獨立股東，惟無論如何須於所有有關文件獲過戶處接獲以使該接納完整及有效日期後七(7)個營業日(定義見收購守則)內送達，郵誤風險概由彼等自行承擔。除本綜合文件附錄一「5.撤銷權」一節所載情況外，股份要約之接納須為不可撤銷及不能撤回。

上述預期時間表僅供參考且或會更改。倘有關預期時間表之任何變更，要約人及本公司將適時以聯合公佈方式知會獨立股東。

對香港境外獨立股東之通知

海外股東參與股份要約的資格可能因彼等於有關居住司法權區的適用法律及法規受影響。海外股東應遵守任何適用的法律及監管規定及(倘必要)諮詢本身的專業顧問。有意接納股份要約的海外股東有責任信納其本身已全面遵守相關司法權區內有關接納股份要約的法律及法規(包括取得可能須取得的任何政府或其他同意或遵守其他必要手續及支付有關海外股東就有關司法權區須支付的任何過戶或其他稅費)。要約人及一致行動人士、本公司、交銀(亞洲)、交銀證券、獨立財務顧問、過戶處、彼等各自之最終實益擁有人、董事、高級職員、代理及聯繫人及參與股份要約之任何其他人士均有權就其可能須支付之任何稅項獲有關人士提供全面彌償保證及由其承擔有關責任。請參閱「交銀證券函件」內「海外股東」一節。

關於前瞻性陳述的警示附註

本綜合文件載有前瞻性陳述，可按「相信」、「預期」、「預計」、「擬」、「計劃」、「尋求」、「估計」、「將」、「將會」等字詞或其他類似詞彙予以辨識，涉及若干風險及不明朗因素，以及若干假設。所有除過往事實陳述外的陳述可被視為屬前瞻性陳述。本文前瞻性陳述僅包括於最後實際可行日期前作出的內容。要約人及本公司各自概不承擔責任改正或更新該等前瞻性陳述或本綜合文件所載意見，惟根據適用法律或法規所規定者除外(包括但不限於上市規則及／或收購守則)。

釋 義

於本綜合文件，除另有界定者或文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義。如有用語只在本綜合文件任何一節內予以界定並使用，該等經界定用語不會列在下表內：

「一致行動」	指	具收購守則賦予該詞之涵義
「聯繫人士」	指	具收購守則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	本公司不時之董事會
「交銀(亞洲)」	指	交銀國際(亞洲)有限公司，獲證監會發牌可進行證券及期貨條例下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的法團，為要約人就股份要約的財務顧問
「交銀證券」	指	交銀國際證券有限公司，獲證監會發牌可進行證券及期貨條例下第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)及第5類(就期貨合約提供意見)受規管活動的法團，為代要約人及交銀(亞洲)提出股份要約的代理
「營業日」	指	聯交所開放進行業務交易的日子
「中央結算系統」	指	由香港結算建立及運作之中央結算及交收系統
「鍾女士購股權」	指	本公司根據購股權計劃授予鍾女士的61,996,000份未行使購股權，包括30,096,000份行使價為0.929港元可於二零二零年四月十二日前行使的購股權及31,900,000份行使價為1.209港元可於二零二一年七月三日前行使的購股權，其已根據買賣協議於完成時放棄及註銷

釋 義

「鍾女士保留股份」	指	將繼續由鍾女士擁有的52,800,000股股份，佔本公司於最後實際可行日期全部已發行股本約1.5%，直至截止日期為止
「截止日期」	指	二零二零年五月八日(星期五)，為股份要約之截止日期，即本綜合文件發佈後第21個曆日，或根據收購守則可能延期的任何隨後股份要約截止日期
「本公司」	指	卓悅控股有限公司，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	完成買賣協議
「綜合文件」	指	要約人及本公司根據收購守則聯合發佈有關股份要約的綜合要約及回應文件
「一致行動人士」	指	根據收購守則為或假定為與要約人一致行動的人士，包括葉博士、鍾女士、葉先生及尹先生
「代價」	指	買賣出售股份的代價
「董事」	指	本公司的董事
「葉博士」	指	執行董事、本公司行政總裁及董事會主席葉俊亨博士
「產權負擔」	指	任何置於任何性質財產、資產或權利之上的按揭、押記、質押、留置權(由於法規或施行法律而產生者除外)、股權、擔保契約或其他產權負擔、優先權或擔保權益、遞延購買、所有權保留、租賃、售後購回或售後租回安排，並包括由此而產生之任何協議

釋 義

「除外股份」	指	葉博士保留股份、鍾女士保留股份及尹先生股份，總數63,100,000股股份，於最後實際可行日期，佔本公司已發行股本總數約1.8%
「執行人員」	指	證監會企業融資部不時的執行董事及該等執行董事的任何代理
「融資」	指	交銀證券授予要約人以撥付股份要約下應付代價及代價的若干貸款融資，金額合共最多311,000,000港元，乃由(其中包括)出售股份及要約人根據股份要約將予收購的全部要約股份作保證
「二零一九年期末業績公佈」	指	本公司於二零二零年三月三十一日刊發的本公司二零一九財政年度之期末業績公佈
「接納表格」	指	就股份要約的股份接納及過戶表格，隨附於本綜合文件
「二零一七財政年度」	指	截至二零一七年十二月三十一日止財政年度
「二零一八財政年度」	指	截至二零一八年十二月三十一日止財政年度
「二零一九財政年度」	指	截至二零一九年十二月三十一日止財政年度
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區

釋 義

「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事(於股份要約中並無擁有直接或間接權益)組成之獨立董事委員會，以就股份要約，尤其是股份要約之條款是否公平合理以及應否接納股份要約，向獨立股東提供意見及推薦建議
「獨立財務顧問」	指	八方金融有限公司，可進行證券及期貨條例下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，就股份要約向獨立董事委員會提供意見的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	(i)要約人及(ii)葉博士、鍾女士及尹先生(各為一致行動人士及已分別承諾不會就葉博士保留股份、鍾女士保留股份及尹先生股份接納股份要約)以外的股東
「葉博士購股權」	指	本公司根據購股權計劃授予葉博士的61,996,000份未行使購股權，包括30,096,000份行使價為0.929港元可於二零二零年四月十二日前行使的購股權及31,900,000份行使價為1.209港元可於二零二一年七月三日前行使的購股權，其已根據買賣協議於完成時放棄及註銷
「葉博士保留股份」	指	將繼續由葉博士擁有的3,000,000股股份(佔本公司於最後實際可行日期全部已發行股本約0.1%)直至股份要約截止
「聯合公佈」	指	由本公司及要約人於二零二零年二月十七日聯合刊發的公佈，內容有關(其中包括)買賣協議及股份要約
「最後交易日」	指	二零二零年一月三十日，即聯合公佈刊發前的股份最後交易日

釋 義

「最後實際可行日期」	指	二零二零年四月十四日，即本綜合文件付印前就確定所載若干資料而言之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則，經不時修訂
「澳門」	指	中華人民共和國澳門特別行政區
「主板」	指	聯交所營運的證券交易所(不包括期權市場)，獨立於聯交所GEM及與其並行運作
「尹先生」	指	尹焯強先生，執行董事
「葉先生」	指	葉國利先生，葉博士的胞弟、執行董事
「鍾女士」	指	鍾佩雲女士，葉博士的配偶、執行董事
「要約期」	指	於二零二零年一月二十九日(即規則3.7公佈的日期)開始直至並包括截止日期(或倘股份要約獲修訂或延長，則為要約人及本公司其後根據收購守則修訂或延長及聯合宣佈的股份要約截止日期)的期間
「要約股份」	指	全部已發行股份(要約人已擁有或同意將予收購之股份及除外股份除外)
「要約人」	指	陳健文先生，執行董事及董事會副主席
「購股權」	指	根據購股權計劃授出的未行使購股權
「海外股東」	指	據本公司獨立股東名冊顯示其地址位於香港境外的股東

釋 義

「中國」	指	中華人民共和國，就綜合文件而言，不包括香港、澳門及台灣
「PRL」	指	Promised Return Limited，於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由Deco City Limited全資擁有，後者為於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由葉博士及鍾女士共同全資擁有
「過戶處」	指	本公司香港股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室
「相關期間」	指	自二零一九年七月二十九日(即二零二零年一月二十九日(要約期開始日期)前六個月)起至最後實際可行日期(包括該日)止期間
「規則3.7公佈」	指	本公司根據收購守則規則3.7刊發日期為二零二零年一月二十九日的公佈
「買賣協議」	指	於二零二零年一月三十日在交易時段後由葉博士、鍾女士及PRL(作為賣方)與要約人(作為買方)訂立的出售股份買賣協議，內容有關收購出售股份及註銷葉博士購股權及鍾女士購股權
「出售股份」	指	1,378,380,000股股份，佔本公司於最後實際可行日期現有已發行股本約40.4%
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂
「股份要約」	指	交銀證券根據收購守則代要約人及交銀(亞洲)就要約股份提出的無條件強制現金要約

釋 義

「股份要約價」	指	要約人就股份要約下所接納的每股要約股份應付的每股要約股份價格0.1147港元
「購股權計劃」	指	本公司於二零零九年五月二十七日批准及採納的本公司購股權計劃
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股0.01港元的股份
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	證監會頒佈的公司收購及合併守則，經不時修訂
「賣方」	指	葉博士、鍾女士及PRL
「尹先生不可撤回承諾」	指	尹先生於二零二零年二月十四日向要約人發出的不可撤回承諾，表示彼將不會(其中包括)交回尹先生股份以接納股份要約
「尹先生股份」	指	尹先生持有的7,300,000股股份，佔本公司於最後實際可行日期全部已發行股本約0.2%
「%」	指	百分比



交銀國際證券有限公司
香港德輔道中68號
萬宜大廈15樓

敬啟者：

交銀國際證券有限公司
代表要約人作出
無條件強制現金要約
以收購 貴公司所有已發行股份
(不包括要約人已擁有或同意將收購的股份)

緒言

茲提述內容有關(其中包括)買賣協議及股份要約的聯合公佈。誠如聯合公佈所述,於二零二零年一月三十日(交易時段後),要約人(作為買方)與賣方(作為賣方)訂立買賣協議,據此,要約人同意收購71,926,000股股份(向葉博士)、16,743,600股股份(由葉博士及鍾女士共同持有)及1,289,710,400股股份(向PRL),合共為1,378,380,000股股份(佔於 貴公司於聯合公佈日期已發行股本總額的約40.4%),代價總額為158,000,000港元,相當於每股出售股份0.1147港元(湊整至四個小數位)。完成後,葉博士及鍾女士分別繼續持有葉博士保留股份及鍾女士保留股份,分別佔 貴公司於最後實際可行日期全部已發行股份約0.1%及1.5%,而PRL將不再持有任何股份及不再為股東。交易於二零二零年四月九日完成。

緊接完成前,要約人擁有665,100,000股股份,佔 貴公司已發行股本總額的約19.5%。緊隨完成後及於最後實際可行日期,要約人擁有2,043,480,000股股份,佔 貴公司於最後實際可行日期已發行股本總額的約59.9%。因此,要約人須根據收購守則規則26.1就所有已發行股份(不包括要約人已擁有或同意將收購的股份)作出無條件強制一般現金要約。

本函件載列(其中包括)股份要約之詳情、有關要約人及要約人就 貴集團之意向之資料。接納股份要約之條款及程序載於本函件、本綜合文件附錄一及隨附之接納表格。

獨立股東決定是否接納股份要約前務請仔細考慮本綜合文件所載「董事會函件」、「獨立董事委員會函件」及「獨立財務顧問函件」所包含之資料，而如有疑問，應諮詢彼等之專業顧問。

不接納股份要約及不出售除外股份之承諾

葉博士及鍾女士已根據買賣協議不可撤回及無條件地向要約人承諾(i)彼等不會就葉博士保留股份及鍾女士保留股份接納股份要約及(ii)自買賣協議日期起直至截止日期，彼等不會出售、轉讓或處置或參與任何討論或磋商以出售、轉讓、處置全部或任何葉博士保留股份及鍾女士保留股份或以其他方式就此增設任何產權負擔。買賣協議並無有關葉博士及鍾女士不接納股份要約承諾的自動終止條文，惟因完成無法落實，令買賣協議根據其條款終止除外。

於最後實際可行日期，尹先生持有7,300,000股股份(即尹先生股份，佔於最後實際可行日期已發行股份約0.2%)。於二零二零年二月十四日，尹先生已向要約人發出尹先生不可撤回承諾，據此，彼已不可撤回及無條件承諾彼(其中包括)(i)不會就尹先生股份接納股份要約；及(ii)不會直接或間接出售、轉讓或處置或參與任何討論或磋商以出售、轉讓、處置全部或任何尹先生股份或就此授出任何期權或權利或以其他方式就此增設任何產權負擔。尹先生不可撤回承諾將一直生效，直至下列最早發者為準為止：(i)截止日期；(ii)股份要約失效當日；(iii)股份要約在收購守則允許的情況下被撤回當日；或(iv)與股份要約有關的要約期結束當日。

股份要約

於最後實際可行日期，共有3,412,565,999股已發行股份，並無尚未償還的已發行證券、購股權、認股權證或衍生工具可轉換為或賦予其持有人任何權利可認購、轉換或交換為股份，貴公司亦無訂立任何協議以發行有關購股權、衍生工具或認股權證或貴公司其他證券。

除了(i)要約人經已擁有的665,100,000股股份；(ii)要約人根據買賣協議收購的1,378,380,000股出售股份；及(iii)除外股份外，假設貴公司的已發行股本截至截止日期前並無變動，股份要約涉及1,305,985,999股股份。

股份要約

交銀證券乃根據本綜合文件所載條款及遵守收購守則按以下基準為及代表要約人及交銀(亞洲)作出股份要約：

每股要約股份 0.1147港元現金

股份要約下的股份要約價每股要約股份0.1147港元約等於但不低於要約人根據買賣協議支付的每股出售股份購買價，並已計及要約人就註銷葉博士購股權及鍾女士購股權支付葉博士及鍾女士的代價總額1,240港元。股份要約延伸至要約人以外的所有股東。葉博士、鍾女士及尹先生各為一致行動人士，且已分別不可撤回地承諾不會就葉博士保留股份、鍾女士保留股份及尹先生股份接納股份要約)以外的所有股東。

根據股份要約將收購的要約股份將悉數繳足及免除一切產權負擔和任何其他第三方任何性質的權利，以及連同其所累計或附帶之一切權利，包括但不限於收取股份要約作出當日(即寄發本綜合文件日期)或之後任何時間可能推薦、宣派、作出或支付(如有)的一切股息及分派的權利。於最後實際可行日期，(i) 貴公司並無作出、宣派或支付任何股息；及(ii) 貴公司無意在截止日期前作出、宣派或支付任何未來股息／作出其他分派。

股份要約在所有方面為無條件，且不會以須接獲的任何最低接納水平或其他條件為前提。

價值比較

股份要約價每股要約股份0.1147港元較：

- (i) 於最後實際可行日期於聯交所所報收市價每股0.114港元溢價約0.6%；
- (ii) 緊接股份於二零二零年一月三十一日(為最後交易日)暫停買賣前於聯交所所報收市價每股0.1240港元折讓約7.5%；
- (iii) 截至最後交易日(包括該日)前最後五(5)個連續交易日於聯交所所報平均收市價／最後交易價每股0.1008港元溢價約13.8%；
- (iv) 於刊發規則3.7公佈前最後交易日於聯交所所報最後交易價每股0.1000港元溢價約14.7%；

- (v) 截至最後交易日(包括該日)前最後十(10)個連續交易日於聯交所所報平均收市價/最後交易價每股0.0949港元溢價約20.9%；
- (vi) 截至最後交易日(包括該日)前最後三十(30)個連續交易日於聯交所所報平均收市價/最後交易價每股0.0914港元溢價約25.5%；
- (vii) 於二零一九年十二月三十一日的股東應佔每股經審核綜合資產淨值約0.1279港元折讓約10.3%；及
- (viii) 於二零一九年十二月三十一日每股經調整未經審核資產淨值(「每股經調整未經審核資產淨值」)約0.1707港元折讓約32.8%^(附註)。

附註：每股經調整未經審核資產淨值乃由(a) 貴公司權益持有人於二零一九年十二月三十一日應佔的經審核資產淨值約436,300,000港元；及(b) 貴集團持有的物業權益於二零二零年二月二十九日的市值(艾升評值諮詢有限公司估算)超過該等物業權益於二零一九年十二月三十一日的相應賬面值產生的重估盈餘約146,100,000港元的總和，除以(c)於最後實際可行日期已發行股份合共3,412,565,999股計算。有關 貴集團所持有物業權益的市值詳情，請參閱本綜合文件附錄五。

最高及最低股價

於相關期間，股份於聯交所所報最高及最低每日股份收市價分別為二零一九年七月二十九日的每股0.159港元及二零一九年十二月十二日的每股0.083港元。

股份要約之價值

於最後實際可行日期，有3,412,565,999股已發行股份。根據股份要約價每股0.1147港元， 貴公司全部已發行股本價值約為391,400,000港元。

根據已發行的3,412,565,999股股份，除了(i)要約人已經擁有及將根據買賣協議收購的2,043,480,000股股份及(ii)除外股份外，及假設 貴公司已發行股本自本綜合文件日期直至截止日期期間並無變動，股份要約涉及1,305,985,999股股份。倘按股份要約全部獲接納計算，要約人根據股份要約須支付的最高現金代價將約為149,796,594港元。

要約人可動用之財務資源

要約人將通過融資的方式支付股份要約下應付的代價。

要約人已向交銀證券取得融資，該融資乃由(其中包括)出售股份及要約人根據股份要約將予收購的所有要約股份及針對要約人根據股份要約將收購的所有要約股份及以要約人名義開設及存置且已存入或將存入要約人根據股份要約將收購的要約股份的證券戶口當中及附帶的權利、所有權及權益所設的押記作保證。

要約人無意使融資下任何負債(或然或其他)的利息付款、還款或抵押品在重大程度上依賴 貴公司業務。

假設股份要約獲悉數接納，要約人根據股份要約應付的最高總額約為149,796,594港元。要約人的財務顧問交銀(亞洲)信納要約人有充足財務資源可用於支付股份要約悉數獲接納後應付的代價。

接納股份要約之影響

通過接納股份要約，股東將向要約人出售股份且免除一切產權負擔和任何其他第三方任何性質的權利，以及連同其所累計或附帶之一切權利，包括但不限於收取股份要約作出當日(即寄發本綜合文件日期)或之後任何時間可能建議、宣派、作出或支付(如有)的一切股息及分派的權利。於最後實際可行日期，(i) 貴公司並無作出、宣派或支付任何股息；及(ii) 貴公司無意在截止日期前作出、宣派或支付任何未來股息／作出其他分派。

任何股東接納股份要約將被視作構成該人士保證該人士根據股份要約出售的所有股份均免除一切產權負擔和任何其他第三方任何性質的權利，以及連同其所累計或附帶之一切權利，包括但不限於收取股份要約作出當日(即寄發本綜合文件日期)或之後任何時間可能建議、宣派、作出或支付(如有)的一切股息及分派的權利。在收購守則條文規限下，接納股份要約為不可撤銷及不得撤回。

付款

要約股份的代價將在可能情況下儘快以現金支付，惟無論如何不遲於要約人(或其代理)收到填妥及簽署的股份要約接納表格及相關所有權文件之日起七(7)個營業日(定義見收購守則)內支付後，各有關接納方作完成及有效。

香港印花稅

接納股份要約的股東應付的賣方香港從價印花稅按(i)要約股份市值；或(ii)要約人就有關股份要約的接納應付的代價的0.1%計算(以較高者為準)，將自要約人於接納股份要約時向該等人士應付的款項中扣除。

稅務意見

股東如對接納或拒絕股份要約的稅務影響有任何疑問，應諮詢其本身的專業顧問。要約人、一致行動人士、貴公司、交銀(亞洲)、交銀證券及(視乎情況而定)彼等各自的最終實益擁有人、董事、管理人員、代理或聯繫人士或任何其他參與股份要約的人士概不對任何人士因其接納或拒絕股份要約產生的任何稅務影響或負債承擔責任。

海外股東

海外股東參與股份要約的資格可能因彼等於有關居住司法權區的適用法律及法規受影響。海外股東應遵守任何適用的法律及監管規定及(倘必要)諮詢本身的專業顧問。有意接納股份要約的海外股東有責任信納其本身已全面遵守相關司法權區內有關接納股份要約的法律及法規(包括取得可能須取得的任何政府或其他同意或遵守其他必要手續及支付有關海外股東就有關司法權區須支付的任何過戶或其他稅費)。

海外股東的任何接納將視作構成該海外股東向要約人聲明及保證已經遵守本地法律及規定。海外股東如有疑問，應諮詢其專業顧問。

股份要約之其他條款

敬請閣下垂注本綜合文件附錄一及接納表格所載股份要約之進一步詳情，其中包括接納程序、結算、接納期及稅務事項。

強制收購

要約人不擬於截止日期後行使任何強制收購股份的權力。

有關 貴公司及 貴集團之資料

有關 貴公司及 貴集團之資料載於本綜合文件之「董事會函件」。有關 貴集團之財務資料載於本綜合文件附錄二。

有關要約人的資料

要約人，57歲，為香港太平紳士、香港選舉委員會成員、香港善德基金會榮譽會長及澳大利亞南天大學名譽副主席。要約人亦為商人，目前擔任海富國際金融控股集團有限公司主席，於中國從事包括商業房地產及多種製造業務在內的直接投資。

要約人於二零一六年一月二十日獲委任為 貴公司執行董事，目前擔任董事會副主席及 貴公司五間附屬公司的董事。緊接完成前，彼於665,100,000股股份中擁有權益，佔 貴公司於聯合公佈日期已發行股本的約19.5%。

貴公司的公眾持股量及上市地位

要約人擬於截止日期後保留 貴公司於聯交所之上市地位。要約人及將獲委任加入董事會的董事(如有)將共同及個別向聯交所承諾採取適當步驟，以確保股份於截止日期後盡快擁有足夠的公眾持股量。

聯交所已表明，倘若於股份要約截止後，公眾人士持有少於 貴公司適用的最低規定百分比(即股份的25%)，或如聯交所認為(i)股份買賣存在或可能存在虛假市場；或(ii)公眾持有股份數量並不足以維持有序市場，則聯交所將考慮酌情暫停股份交易，直至恢復指定公眾持股量水平為止。

要約人的意向

要約人擬維持 貴公司現有主要業務活動，且要約人將協助 貴公司審視其業務及營運，以制定長遠策略及業務規劃，並尋求新機遇，以提升及加強 貴集團的業務。

除日常業務過程者外，要約人現無意對 貴集團業務作出重大變動，包括重新配置固定資產。要約人目前並無計劃終止 貴集團任何其他僱員或其他人員的僱傭關係。於最後實際可行日期，要約人無意訂立或並無訂立有關注入、出售、中止或縮減 貴集團任何現有業務或資產的任何磋商、安排或協議。誠如二零一九年期末業績公佈所披露，零售業目前的營商環境挑戰重重， 貴集團已重組貨品供應及結束若干表現不佳的店舖，藉此改善零售網絡以應對挑戰。 貴集團預期將採取更多業務措施以改善其經營及財務表現。要約人保留權利對 貴集團的業務及營運作出任何其認為使 貴集團價值提升所必需或適當的變動。

董事會組成

於最後實際可行日期，董事會由八名董事組成，包括五名執行董事及三名獨立非執行董事。於最後實際可行日期，要約人未決定董事會的未來組成。董事會如有任何變動，均會根據收購守則、上市規則及 貴公司組織章程細則作出，且 貴公司將於適當時候就此另外刊發公佈。要約人、葉博士及鍾女士有意使葉博士及鍾女士於截止日期後留任董事。

一般資料

為確保全體獨立股東均獲公平對待，以代名人名義代表超過一名實益擁有人持有股份之已登記獨立股東應盡可能分開處理每位實益擁有人之股權。所持投資以代名人名義登記之要約股份實益擁有人必須就彼等對股份要約之意向給予代名人指示。

海外股東請垂注本綜合文件附錄一。

所有文件及匯款將以平郵方式寄予獨立股東，郵誤風險概由彼等自行承擔。除非於填妥、交回及過戶登記處收訖之隨附之接納表格另行列明，否則該等文件及匯款將按獨立股東於 貴公司股東名冊上顯示之地址寄發，如屬聯名獨立股東，則寄予在 貴公司股東名冊內排名首位之獨立股東。要約人、 貴公司、交銀(亞洲)、交銀證券、獨立財務顧問、過戶處或彼等各自任何董事、高級職員、專業顧問、聯繫人、代理或參與股份要約之任何其他人士概不就郵遞過程中任何遺失或延誤或因此而產生或與此有關之任何其他責任負責。

其他資料

務請 閣下垂注本綜合文件附錄(屬於本綜合文件一部分)所載之其他資料。 閣下決定是否接納股份要約前務請仔細閱讀本綜合文件所載之「董事會函件」、「獨立董事委員會函件」、「獨立財務顧問函件」及其他有關 貴集團之資料。

此 致

獨立股東 台照

代表
交銀國際證券有限公司
負責人員
岑偉基
謹啟

二零二零年四月十七日

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(主席兼行政總裁)
鍾佩雲女士(副主席)
陳健文先生(副主席)
葉國利先生
尹焯強先生

註冊辦事處：

Clifton House
75 Fort Street
P.O. Box 1350
Grand Cayman, KY1-1108
Cayman Islands

獨立非執行董事：

黃馳維先生
周浩明醫生
勞恒晃先生

總部及香港主要營業地點：

香港
荃灣
橫窩仔街36-50號
卓悅集團中心十二樓

敬啟者：

交銀國際證券有限公司
代表要約人作出
無條件強制現金要約
以收購本公司所有已發行股份
(不包括要約人已擁有或同意將收購的股份)

緒言

茲提述內容有關(其中包括)買賣協議及股份要約的聯合公佈。

董事會函件

誠如聯合公佈所述，於二零二零年一月三十日(交易時段後)，要約人(作為買方)與賣方(作為賣方)訂立買賣協議，據此，要約人同意收購71,926,000股股份(向葉博士)、16,743,600股股份(由葉博士及鍾女士共同持有)及1,289,710,400股股份(向PRL)，合共為1,378,380,000股股份(佔於本公司於聯合公佈日期已發行股本總額的約40.4%)，代價合共為158,000,000港元(相當於每股出售股份0.1147港元，已四捨五入至四位小數)。

完成於二零二零年四月九日落實。於完成後，葉博士及鍾女士繼續分別持有葉博士保留股份及鍾女士保留股份，分別佔本公司於最後實際可行日期全部已發行股本的約0.1%及1.5%，而PRL不再持有任何股份及不再為股東。此外，根據買賣協議，葉博士購股權及鍾女士購股權已於完成時交回及註銷，代價為每份購股權0.00001港元，由要約人支付予葉博士及鍾女士。

緊接完成前，要約人擁有665,100,000股股份，佔本公司全部已發行股本的約19.5%。緊隨完成後及於最後實際可行日期，要約人擁有2,043,480,000股股份，佔於最後實際可行日期本公司全部已發行股本的約59.9%。

於最後實際可行日期，本公司已發行3,412,565,999股股份。於最後實際可行日期，本公司並無發行可能賦予權利以認購、轉換或交換股份的尚未行使可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。

本綜合文件(本函件為其中一部分)的目的為向閣下提供(其中包括)(i)有關本集團及要約人的資料；(ii)有關股份要約的更多資料；(iii)獨立董事委員會的推薦函件，載有獨立董事委員會就股份要約條款及接納股份要約致獨立股東的推薦意見；及(iv)獨立財務顧問意見函件，載有獨立財務顧問就股份要約致獨立董事委員會的建議及推薦。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

根據收購守則規則2.1及規則2.8，倘董事會接獲要約或是獲擬作出要約的有關方接洽，則其必須以股東利益設立獨立董事委員會，就下列事項作出推薦建議：(i)要約的條款是否公平合理；及(ii)接納要約。本公司已成立獨立董事委員會(由全體非執行董事組成，即黃拋維先生、周浩明醫生及勞恒晃先生)，以就股份要約向獨立股東提供意見。上述非執行董事於股份要約中並無直接或間接權益，且彼等就此事宜擔任獨立董事委員會成員屬合適。

如本公司於二零二零年三月三日所公佈，八方金融有限公司在獨立董事委員會的批准下獲委任為獨立財務顧問，以就股份要約(尤其是股份要約條款是否公平合理及接納股份要約之事宜)向獨立董事委員會提供意見。

閣下應細閱「獨立董事委員會函件」、「獨立財務顧問函件」及本綜合文件附錄所載其他資料，其後方就股份要約作出任何行動。

股份要約

交銀證券根據本綜合文件所載條款及根據收購守則按下列基準為及代表要約人及交銀(亞洲)作出股份要約：

每股要約股份 0.1147港元現金

股份要約下的股份要約價每股要約股份0.1147港元約等於但不低於要約人根據買賣協議支付的每股出售股份購買價，並已計及要約人就註銷葉博士購股權及鍾女士購股權支付葉博士及鍾女士的代價總額1,240港元。

董事會函件

股份要約延伸至要約人以外的所有股東。葉博士、鍾女士及尹先生各為一致行動人士，且已分別不可撤回地承諾不會就葉博士保留股份、鍾女士保留股份及尹先生股份接納股份要約)以外的所有股東。

根據股份要約將收購的要約股份將悉數繳足及不附帶任何產權負擔和任何其他第三方任何性質的權利並連同其應計或附帶之一切權利，包括但不限於收取於提出要約當日(即本綜合文件之寄發日期)或之後任何時間可能建議、宣派、作出或派付之一切股息及分派(如有)之權利。於最後實際可行日期，(i)本公司並無作出、宣派或支付任何股息；及(ii)本公司無意在截止日期前作出、宣派或支付任何未來股息／作出其他分派。

有關股份要約的更多詳情(其中包括延伸至海外持有人、稅務資料、條款及條件及接納及結算程序以及接納期間)載於本綜合文件「交銀證券函件」、本綜合文件附錄一及隨附的接納表格。

本公司及本集團之資料

本公司為於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於二零零三年七月十六日起在聯交所主板上市。本集團主要從事於香港、澳門及中國的美容及保健產品零售及批發。

閣下請垂注本綜合文件附錄二及附錄三，其分別載有收購守則規定的有關本集團的更多財務及一般資料。

尤其，請 閣下垂注以下有關本集團的持續經營的事宜：

1. 二零一九財政年度，本公司核數師羅申美會計師事務所的審核意見載有就持續經營重大不確定性之強調事項段落，惟並無修改意見。
2. 本集團於二零一九財政年度錄得淨虧損130,621,000港元，而於二零一九年十二月三十一日，本集團的流動負債超出其流動資產253,121,000港元。該等情況顯示存在重大不確定因素，可能對本集團持續經營的能力構成重大疑問，因此，本集團或無法於日常業務中變現其資產及清償債務。

3. 儘管上文所述，由於董事已審慎考慮本集團流動資金於目前及預期未來將受到的影響，故二零一九財政年度的綜合財務報表仍按持續經營基準編製，彼等信納：

(a) 由本集團往來銀行提供，用於未來12個月營運資金所需的銀行融資可按需要隨時備妥，乃考慮下列因素：

(i) 直至綜合財務報表獲授權刊發日期，本集團往來銀行同意重續為數約24,174,000港元的銀行借款，該等借款現時已計入二零一九年十二月三十一日的流動負債。

(ii) 支提取銀行融資約達179,000,000港元。

(b) 本集團有能力產生足夠營運現金流以履行其當下及未來的財務責任。

計及以上種種，董事認為本集團財務資源充足，於可見未來可充分滿足其營運資金需求，且可於財務責任到期時履行有關責任。因此，二零一九財政年度綜合財務報表乃按持續經營基準編製。

4. 倘本集團無法繼續持續經營，則須進行調整，將資產價值重列至可收回金額，並就可能產生之額外負債作出撥備，以及將非流動資產及負債分別重新歸類為流動資產及負債。二零一九財政年度綜合財務報表尚未反映這些潛在調整之影響。

有關詳情請參閱本綜合文件附錄二「1.本集團之財務資料概要」一節。閣下應細閱本綜合文件「獨立財務顧問函件」，以了解股份要約之涵義。

董 事 會 函 件

本公司之股權架構

下表列載本公司於(i)緊接完成前；及(ii)緊隨完成後及於最後實際可行日期的股權架構：

	緊接完成前		緊隨完成後及 於最後實際可行日期	
	股數	概約%	股數	概約%
要約人及一致行動人士				
要約人	665,100,000	19.5	2,043,480,000	59.9
一致行動人士				
尹先生 (附註1)	7,300,000	0.2	7,300,000	0.2
葉先生 (附註1及4)	2,114,000	0.1	2,114,000	0.1
賣方：				
— 葉博士 (附註1及2)	74,926,000	2.2	3,000,000	0.1
— 鍾女士 (附註1及2)	52,800,000	1.5	52,800,000	1.5
— 葉博士及鍾女士(聯名)	16,743,600	0.5	—	—
— PRL (附註1及3)	1,289,710,400	37.8	—	—
小計—要約人及一致行動人士	2,108,694,000	61.8	2,108,694,000	61.8
公眾股東	1,303,871,999	38.2	1,303,871,999	38.2
總計：	3,412,565,999	100.0	3,412,565,999	100.0

附註：

- 根據收購守則下「一致行動」第(6)類定義，受要約規限的公司董事(連同其近親、相關信託及該等董事、近親及相關信託控制的公司)，或有理由相信對公司而言發出真誠要約可能屬迫切之董事，除非相反證明成立，否則將被推定為與同一類別的其他人士一致行動。由於尹先生、葉博士、鍾女士、PRL及葉先生均為董事，故彼等被推定為該分類下與要約人一致行動之人士。
- 葉博士及鍾女士為配偶。
- PRL由Deco City Limited全資擁有，而Deco City Limited由葉博士及鍾女士共同全資擁有。
- 葉先生為葉博士之胞弟。
- 上表若干百分比數字已作湊整。總數未必為其上數字的算術總和。

要約人之資料及其對本集團之未來意向

閣下請垂注本綜合文件「交銀證券函件」以了解要約人的資料及其對本集團的意向。

董事會知悉要約人對本集團的意向及願意與要約人合理合作及繼續以本公司及股東的整體最佳利益行事。

維持本公司上市地位及公眾持股量

聯交所已表明，倘若於股份要約截止後，公眾人士持有少於本公司適用的最低規定百分比(即股份的25%)，或如聯交所認為：

- (a) 股份買賣存在或可能存在虛假市場；或
- (b) 公眾持有股份數量並不足以維持有序市場，

則聯交所將考慮酌情暫停股份交易，直至達到足夠的公眾持股量水平為止。

董事會自本綜合文件「交銀證券函件」得知，要約人擬於截止日期後維持股份於聯交所主板的上市地位。董事會及要約人共同及個別向聯交所保證在實際可能情況下儘快採取合適措施以確保截止日期後股份有充足的公眾持股量。本公司及要約人將在必要時候就任何有關配售減持的決定刊發聯合公佈。

推薦建議

閣下請垂注(i)本綜合文件第24至25頁所載「獨立董事委員會函件」，其中載有獨立董事委員會就股份要約致獨立股東的推薦建議；及(ii)本綜合文件第26至43頁所載「獨立財務顧問函件」，其中載有(其中包括)獨立財務顧問就股份要約的條款就獨立股東而言是否公平合理及股份要約的接納向獨立董事委員會作出的建議及推薦，以及獨立財務顧問於達致其建議及推薦時所考慮的主要因素。

務請獨立股東就股份要約作出任何行動前細閱該等函件。

董事會函件

其他資料

閣下應閱覽本綜合文件連同隨附的接納表格以了解股份要約的接納及結算程序。亦請閣下垂注本綜合文件附錄所載的其他資料。

於考慮就股份要約採取何種行動時，閣下亦應考慮本身的稅務情況(如有)，倘有任何疑問，應諮詢閣下的專業顧問。

此 致

列位獨立股東 台照

承董事會命
卓悦控股有限公司
主席兼執行董事
葉俊亨
謹啟

二零二零年四月十七日



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)

敬啟者：

**交銀國際證券有限公司代表要約人
作出無條件強制現金要約
以收購本公司所有已發行股份
(不包括要約人已擁有或同意將收購的股份)**

吾等提述由要約人及本公司於二零二零年四月十七日聯合刊發的本綜合文件，本函件為其中一部分。除非另有說明，本函件所用詞彙擁有本綜合文件所界定的相同涵義。

吾等獲董事會委任組成獨立董事委員會，以考慮股份要約的條款及就吾等認為股份要約之條款是否公平合理向獨立股東作出推薦建議及就此作出接納與否作出推薦建議。吾等宣佈，吾等為獨立且並無於股份要約中擁有直接或間接權益，故能夠考慮股份要約條款及向獨立股東作出推薦建議。

八方金融有限公司獲委任為獨立財務顧問，以就股份要約條款是否公平合理向吾等提供意見及就接納股份要約作出推薦建議。其意見及推薦建議詳情連同其於達致有關推薦建議前曾考慮的主要因素及理由載於本綜合文件第26至43頁「獨立財務顧問函件」。吾等亦請閣下垂注本綜合文件「交銀證券函件」及「董事會函件」以及本綜合文件附錄所載其他資料。

推薦建議

經考慮股份要約的條款及計及本綜合文件所載資料和獨立財務顧問的意見(尤其是「獨立財務顧問函件」載列的因素、理由及推薦建議)，吾等同意獨立財務顧問的意見，認為股份要約的條款就獨立股東而言公平合理。因此，吾等建議獨立股東接納股份要約。

然而，擬變現其於本公司投資的獨立股東務請監控股份於要約期內的成交價及流動性，倘於公開市場出售其股份的所得款項淨額(經扣除所有交易費用後)會超出接納股份要約的所得款項淨額，則應視乎自身情況，彼等應考慮於公開市場出售有關股份，而不是接納股份要約。

儘管吾等如此建議，惟獨立股東應注意變現或持有其投資的決定乃取決於個別情況及投資目標。倘有疑問，獨立股東應向本身的專業顧問徵詢意見。此外，有意接納股份要約的獨立股東務請細閱本綜合文件附錄一及隨附接納表格內詳述的接納股份要約程序。

此致

列位獨立股東 台照

卓悅控股有限公司
獨立董事委員會

黃弛維先生
獨立非執行董事

周浩明醫生
獨立非執行董事
謹啟

勞恒晃先生
獨立非執行董事

二零二零年四月十七日



八方金融有限公司
香港
干諾道中88號
南豐大廈8樓801-805室

敬啟者：

交銀國際證券有限公司
代表要約人作出
無條件強制現金要約
以收購 貴公司所有已發行股份
(不包括要約人已擁有或同意將收購的股份)

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就股份要約向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。股份要約詳情載於本綜合文件，而本函件亦構成其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙具有本綜合文件內所界定之相同涵義。

買賣協議

於二零二零年一月三十日(交易時段後)，要約人(作為買方)與賣方(作為賣方)訂立買賣協議，據此，要約人同意收購71,926,000股股份(向葉博士)、16,743,600股股份(由葉博士及鍾女士共同持有)及1,289,710,400股股份(向PRL)，合共為1,378,380,000股股份(佔於 貴公司於聯合公佈日期已發行股本總額的約40.4%)，代價總額為158,000,000港元，相當於每股出售股份0.1147港元(湊整至小數點後四位)。完成後，葉博士及鍾女士分別繼續持有葉博士保留股份及鍾女士保留股份，分別佔 貴公司於最後實際可行日期全部已發行股本約0.1%及1.5%，而PRL不再持有任何股份及不再為股東。交易於二零二零四月九日完成。

緊接完成前，要約人擁有665,100,000股股份，佔於 貴公司已發行股本總額的約19.5%。緊隨完成後及於最後實際可行日期，要約人擁有2,043,480,000股股份，佔於 貴公司已發行股本總額的約59.9%。因此，要約人須根據收購守則規則26.1就所有已發行股份(不包括要約人已擁有或同意將收購的股份)作出無條件強制一般現金要約。

股份要約

於最後實際可行日期，共有3,412,565,999股已發行股份，除葉博士購股權及鍾女士購股權已於完成時註銷及交回外，並無尚未償還的已發行證券、購股權、認股權證或衍生工具可轉換為或賦予其持有人任何權利認購、轉換或交換為股份，貴公司亦無訂立任何協議以發行有關購股權、衍生工具或認股權證或貴公司其他證券。

除了(i)要約人經已擁有的665,100,000股股份；(ii)要約人根據買賣協議收購的1,378,380,000股股份；及(iii)除外股份外，假設貴公司的已發行股本截至股份要約完成前並無變動，股份要約涉及1,305,985,999股股份。

交銀證券乃根據本綜合文件所載條款及遵守收購守則按以下基準為及代表要約人作出股份要約：

每股要約股份 0.1147港元現金

股份要約下的股份要約價每股要約股份0.1147港元約等於但不低於要約人根據買賣協議支付的每股出售股份購買價，並已計及要約人就註銷葉博士購股權及鍾女士購股權支付葉博士及鍾女士的代價總額1,240港元。股份要約延伸至要約人以外的所有股東。葉博士、鍾女士及尹先生各為一致行動人士，且已分別不可撤回地承諾不會就葉博士保留股份、鍾女士保留股份及尹先生股份接納股份要約。

根據股份要約將收購的要約股份將悉數繳足及免除一切產權負擔及屬任何性質的任何其他第三方權利，並連同其應計及附帶之一切權利，包括(但不限於)收取於提出股份要約當日(即本綜合文件發佈日期)或之後任何時間可能推薦建議、宣派、作出或派付的全部股息及分派(如有)的權利。於最後實際可行日期，(i) 貴公司並無作出、宣派或支付任何股息；及(ii) 貴公司無意在股份要約截止前作出、宣派或支付任何未來股息／作出其他分派。

股份要約在所有方面為無條件，且不會以須接獲的任何最低接納水平或其他條件為前提。

獨立董事委員會

貴公司已成立獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事組成，即黃拋維先生、周浩明醫生及勞恒晃先生)，以就股份要約(尤其是股份要約條款是否公平合理及

接納股份要約之事宜)向獨立股東提供意見。吾等八方金融有限公司經獨立董事委員會批准已獲委任為獨立財務顧問，以就股份要約向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等與 貴公司之財務或其他專業顧問(包括股票經紀)並非同一組別；吾等與要約人或 貴公司或與其任何一方一致行動或推定為一致行動之任何人士概無關連，以及吾等與要約人或 貴公司或與彼等任何一方之控股股東並無聯繫、財務協助或其他聯繫。因此，吾等被認為符合資格就股份要約提供獨立意見。於過去兩年， 貴公司與八方金融有限公司之間並無訂立任何其他委聘工作。除因是次委任而已付或應付吾等之一般專業費用外，並無任何安排致使吾等將從要約人或 貴公司或與其任何一方一致行動或推定為一致行動之任何人士收取任何費用或利益。

吾等之意見基準

在達致吾等之意見時，吾等依賴 貴公司所提供之資料及事實以及董事所表達之意見，並假設於最後實際可行日期吾等獲提供之資料及事實以及獲董事表達之意見在所有重大方面均屬真實、準確及完整。吾等亦依賴就 貴公司以及股份要約(包括本綜合文件所載之資料及聲明)而與董事會及／或 貴公司管理層所進行之書面或口頭討論。吾等亦假設董事會及 貴公司管理層於本綜合文件所作出之一切觀點、意見及意向之陳述乃經周詳查詢後合理作出。吾等認為，吾等獲提供之資料足以使吾等達致意見，並提供本函件所載意見及推薦建議。吾等並無理由認為任何重要資料被遺漏或隱瞞，或懷疑所獲提供資料之真實性或準確性。然而，吾等並無對 貴集團或彼等各自之任何聯繫人或與彼等任何一方一致行動或推定為一致行動之任何人士之業務及事務進行任何獨立調查，亦無獨立核實所獲提供之資料。吾等亦已假設，本綜合文件所載或提述之所有聲明於截至最後實際可行日期之時均屬真實，而倘吾等發現有關聲明出現任何重大變動，吾等將在合理可能之情況下儘快知會股東。

吾等並無考慮獨立股東接納或不接納股份要約對彼等之稅務影響，原因為稅務影響因個人之本身情況不同而異。尤其是，獨立股東倘居於香港境外或須就證券買賣繳納海外稅項或香港稅項，應考慮彼等本身有關股份要約之稅務狀況，如有任何疑問，應諮詢彼等本身之專業顧問。

就股份要約已考慮之主要因素

於評估股份要約及向獨立董事委員會及獨立股東給予推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及原因：

1. 貴集團之背景

貴公司為於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其股份自二零零三年七月十六日起於聯交所主板上市。貴集團主要於香港、澳門及中國從事美容及保健產品零售及批發。

2. 貴集團之歷史財務表現及前景

以下載列 貴集團於二零一七財政年度、二零一八財政年度及二零一九財政年度各年之綜合財務資料概要，乃分別摘錄自 貴公司二零一八財政年度之年報（「二零一八年年報」）及二零一九年期末業績公佈：

	二零一七 財政年度 千港元 (經審核)	二零一八 財政年度 千港元 (經審核)	二零一九 財政年度 千港元 (經審核)
營業額	1,934,893	1,793,457	1,458,828
已售貨品成本	(1,254,665)	(1,157,692)	(968,385)
毛利	680,228	635,765	490,443
毛利率	35.1%	35.4%	33.6%
貴公司擁有人應佔年度虧損	(202,342)	(39,613)	(129,648)
每股虧損(基本及攤薄)	(0.059)港元	(0.012)港元	(0.038)港元
零售店數目	38	39	37

二零一七財政年度及二零一八財政年度

貴集團的營業額主要來自於香港、澳門及中國的美容產品零售銷售，大部分營業額產生自於香港對中國客戶的銷售。於二零一八財政年度，貴集團錄得營業額約1,793,500,000港元，較二零一七財政年度下跌約7.3%。誠如二零一八年年報所述，儘管交易總數上升，惟客戶組合發生結構性變化，來自低線城市且消費能力較低的中國遊客影響了貴集團對每名客戶的平均銷售價值。此外，人民幣疲弱及經濟環境不確定使香港貨品對中國客戶的吸引力降低。

貴集團的毛利由二零一七財政年度的約680,200,000港元減少約6.5%至二零一八財政年度的約635,800,000港元，毛利率主要因銷售組合改善及持續的銷售促銷活動而微升約0.3%，但為保持銷售而使用折扣，使毛利潤增長趨於平緩。

貴集團於二零一七財政年度的純損為約202,300,000港元，而每股純損約為0.059港元，主要由於可供出售金融資產的減值虧損撥備約140,000,000港元。貴集團的純損減少約162,700,000港元至二零一八財政年度的約39,600,000港元，因為二零一八財政年度並無確認可供出售金融資產的進一步減值虧損，加上營運成本減少約92,300,000港元。

二零一八財政年度及二零一九財政年度

於二零一九財政年度，貴集團錄得營業額約1,458,800,000港元，較二零一八財政年度減少約18.7%。隨著全球經濟放緩及貿易戰（「貿易戰」）導致中美貿易緊張局勢升溫，香港經濟於二零一九年急劇轉差。香港本地社會事件（「社會事件」）引發訪港旅遊業陷入低迷，來港旅客人數大幅下跌及導致貴集團的銷售表現下挫。此外，中國於二零一九年初實施電子商務法以限制代購。電子商務法旨在禁止代購商戶透過報稱進口貨為個人物品避稅，進而對貴集團的零售銷售造成負面影響。

貴集團的毛利由二零一八財政年度的約635,800,000港元減少至二零一九財政年度的約490,400,000港元，毛利率微跌約1.8%，主要由於實施推廣活動及大量折扣政策以於經濟下行期間提振營業額。

貴集團的純損由二零一八財政年度的約39,600,000港元增加至二零一九財政年度的約129,600,000港元，而每股虧損由約0.012港元增加至0.038港元，此乃由於貴集團的營業額轉差。

獨立財務顧問函件

下文列載 貴集團於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日的綜合財務狀況表概要，乃分別摘錄自二零一九年期末業績公佈：

	於十二月三十一日		
	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	千港元	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)
非流動資產	866,356	831,471	1,197,644
流動資產	549,686	561,688	341,994
總資產	1,416,042	1,393,159	1,539,638
非流動負債	349,261	270,426	509,097
流動負債	425,567	523,048	595,115
總負債	774,828	793,474	1,104,212
流動資產／(負債)淨值	124,119	38,640	(253,121)
資產淨值	641,214	599,685	435,426
資產負債比率(附註1)	0.76 倍	0.87 倍	0.95 倍
每股資產淨值(附註2)	0.19 港元	0.18 港元	0.13 港元

附註：

1. 資產負債比率指 貴集團之銀行及其他借款除以總權益
2. 每股資產淨值指 貴集團之資產淨值除以於相關日期的全部已發行股份數目

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日，貴集團的總資產分別為約1,416,000,000港元、1,393,200,000港元及1,539,600,000港元。總資產於二零一七年及二零一八年十二月三十一日維持穩定，但於二零一九年十二月三十一日大幅增加約146,500,000港元，主要由於根據於二零一九年一月一日新採納的香港財務報告準則第16號－租賃確認使用權資產約406,300,000港元，並被(i)現金及現金等價物減少約138,700,000港元；及(ii)存貨減少約47,700,000港元所部分抵銷。

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日，貴集團的資產大部分由其自用物業組成，包括貴集團的寫字樓、一間零售店及一個住宅單位（「該等物業」）、存貨、現金及現金等價物及有關貴集團零售店經營租賃的使用權資產，合共佔貴集團的總資產分別約82.9%、84.6%及88.6%。

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日，貴集團的總負債分別為約774,800,000港元、793,500,000港元及1,104,200,000港元。於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日，銀行借款、應付貿易賬款、來自一間關聯公司之貸款及租賃負債為貴集團的主要負債，合共佔貴集團的總負債分別約82.4%、81.3%及92.4%。

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日，貴集團的資產負債比率分別為約0.76倍、0.87倍及0.95倍。貴集團的資產負債比率上升乃由於銀行借款增加。

與持續經營有關的重大不確定因素

於二零一九年期末業績公佈中，貴公司摘錄其核數師羅申美會計師事務所（「核數師」）就貴集團二零一九財政年度綜合財務報表提供的審核意見（「審核意見」），所包括段落強調與持續經營有關的重大不確定因素，惟有關意見未有更動。誠如審核意見所述，貴集團於二零一九財政年度錄得淨虧損130,621,000港元，而貴集團的流動負債超出其流動資產253,121,000港元。如此情況所示，貴集團正受重大不確定因素影響，其持續經營能力亦因而出現重大隱憂。因此，貴集團或無法於日常業務中變現其資產及清償債務。儘管如此，由於董事已審慎考慮貴集團流動資金於目前及預期未來將受到的影響，故貴集團二零一九財政年度的綜合財務報表乃按持續經營基準編製，彼等信納：

- (a) 由貴集團往來銀行提供，用於未來十二個月營運資金所需的銀行融資可按需要隨時備妥，當中已考慮下列因素：
 - (i) 直至綜合財務報表獲授權刊發日期，貴集團往來銀行同意重續為數約24,174,000港元的銀行借款，該等借款現時已計入二零一九年十二月三十一日的流動負債。
 - (ii) 未提取銀行融資約179,000,000港元。
- (b) 貴集團有能力產生足夠營運現金流以履行其當下及未來的責任。

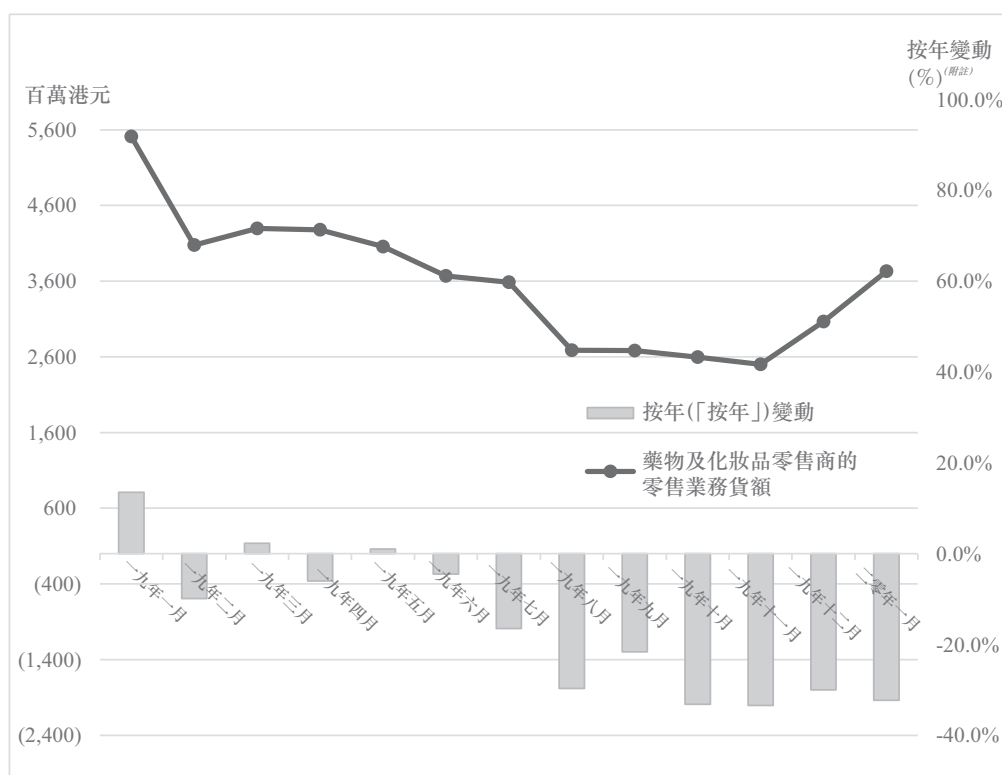
綜上所述，董事認為貴集團財務資源充足，於可見未來可充分滿足其營運資金需求，且可於財務責任到期時履行有關責任。因此，貴集團二零一九財政年度的綜合財務報表乃按持續經營基準編製。

有關審核意見的詳情，請參閱本綜合文件附錄二「1.本集團之財務資料概要」一段。

貴集團的前景

貴集團的零售及批發業務主要依賴中國旅客的消費。二零一九年的社會事件令訪港中國旅客人次減少，直接影響了訪港旅客的總消費。根據香港旅遊業議會的數據，二零一九年的訪港中國旅客人數按年（「按年」）減少約14.2%。

鑑於二零二零年初爆發新型冠狀病毒疫情（「COVID-19」），若干國家或地區已實施不同程度的旅遊限制及邊境管制，以控制COVID-19傳播。COVID-19疫情進一步減少來自本地消費者及旅客的銷售。下圖列載於二零一九年一月至二零二零年二月香港藥物及化妝品零售商的每月零售業銷售貨額的統計數據（「零售指數」）（由香港政府統計處發佈）：



資料來源：香港政府統計處發佈的零售業銷售貨額按月統計調查報告

附註： 對比上一年度同期的百分比變動

誠如上圖所示，藥物及化妝品零售商的銷售價值於二零一九年八月至二零一九年十一月大幅下跌。儘管二零一九年十二月及二零二零年一月有若干復甦跡象，COVID-19疫情使銷售價值及銷量減少，因為旅客減少。

鑑於(i) 貴集團的營業額由二零一七財政年度的約1,934,900,000港元下跌至二零一八財政年度的約1,793,500,000港元並再跌至二零一九財政年度的約1,458,800,000港元；(ii)財務流動性及槓桿狀況於近年下跌；(iii)於二零一九年及二零二零年初的訪港旅客人數減少；及(iv)於二零一九年及二零二零年初的零售價值及銷量減少，吾等同意二零一九年期末業績公佈所載的管理層見解，認為貴集團經營所在的香港消費市場仍然受大量不確定因素困擾及仍然疲弱，而本地零售市場將於COVID-19憂慮下受到嚴重不利影響。

3. 股份要約之主要條款

(a) 股份要約價比較

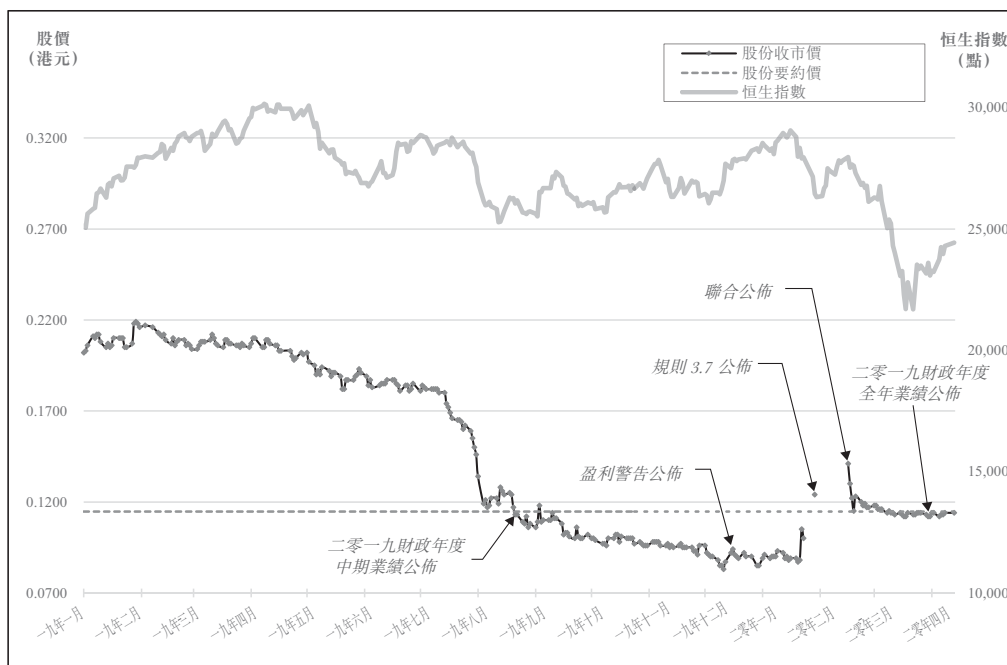
股份要約價每股要約股份0.1147港元較：

- (i) 於刊發規則3.7公佈前最後交易日於聯交所所報最後交易價每股0.1000港元溢價約14.7%；
- (ii) 於截至刊發規則3.7公佈前最後交易日(包括該日)前最後五(5)個連續交易日於聯交所所報平均收市價／最後交易價每股0.0938港元溢價約22.3%；
- (iii) 於截至刊發規則3.7公佈前最後交易日(包括該日)前最後十(10)個連續交易日於聯交所所報平均收市價／最後交易價每股0.0917港元溢價約25.1%；
- (iv) 於截至刊發規則3.7公佈前最後交易日(包括該日)前最後三十(30)個連續交易日於聯交所所報平均收市價／最後交易價每股0.0901港元溢價約27.4%；
- (v) 緊接股份於二零二零年一月三十一日(為最後交易日)暫停買賣前於聯交所所報收市價每股0.1240港元折讓約7.5%；
- (vi) 截至最後交易日(包括該日)前最後五(5)個連續交易日於聯交所所報平均收市價／最後交易價每股0.1008港元溢價約13.8%；
- (vii) 截至最後交易日(包括該日)前最後十(10)個連續交易日於聯交所所報平均收市價／最後交易價每股0.0949港元溢價約20.9%；

- (viii) 截至最後交易日(包括該日)前最後三十(30)個連續交易日於聯交所所報平均收市價／最後交易價每股0.0914港元溢價約25.5%；
- (ix) 於最後實際可行日期於聯交所所報收市價每股0.114港元溢價約0.6%；
- (x) 股東於二零一九年十二月三十一日應佔的每股經審核綜合資產淨值(「資產淨值」)約0.1279港元折讓約10.3%；及
- (xi) 股東於二零一九年十二月三十一日應佔的每股經調整綜合資產淨值約0.1707港元(「經調整資產淨值」)折讓約32.8%，即按(i) 貴公司權益持有人於二零一九年十二月三十一日應佔的經審核綜合資產淨值約436,300,000港元；及(ii) 貴集團持有的物業權益於二零二零年二月二十九日的市值(艾升評值諮詢有限公司估算)超過該等物業權益於二零一九年十二月三十一日的相應賬面值產生的重估盈餘約146,100,000港元的總和，除以於最後實際可行日期之3,412,565,999股已發行股份計算。

(b) 過往股價表現

下圖載列股份自二零一九年一月一日起及直至最後實際可行日期的收市價變動，以及 貴公司就發生重大事件刊發公佈的概要：



資料來源： www.hkex.com.hk

股份交易價於二零二零年一月二十九日刊發規則3.7公佈前十二個月期間(即二零一九年一月二十四日至二零二零年一月二十四日期間) (「公佈前回顧期間」) 整體呈現跌勢。於公佈前回顧期間，股份的最高及最低收市價分別為二零一九年一月三十日的每股0.219港元及二零一九年十二月十二日的每股0.083港元。

誠如上表所示，於二零一九年一月一日至二零一九年三月二十九日(二零一八財政年度的二零一八年全年業績公佈刊發日期)期間，股份收市價介乎每股0.204港元至每股0.219港元。股價呈現跌勢，由二零一九年四月一日的每股0.205港元下跌至二零一九年七月十六日(截至二零一九年六月三十日止六個月的盈利警告公佈刊發後首個交易日)的每股0.18港元，並於二零一九年八月二十六日(截至二零一九年六月三十日止六個月的中期業績公佈(「二零一九年中期業績」)刊發後首個交易日)進一步跌至每股0.109港元。與此同時，恒生指數由約30,000點下跌

至約25,600點。於相關期間，股價跌勢與恒生指數跌勢一致。於二零一九年十二月十六日，貴公司刊發二零一九財政年度全年業績的盈利警告公佈，致使股價進一步下跌至每股0.094港元。於同一期間，恒生指數於25,000點至28,000點徘徊，代表股價的整體表現遜於市場。

於二零一九年八月二十六日(即二零一九年中期業績刊發日期)至二零二零年一月二十四日(即刊發規則3.7公佈前股份的最後交易日)，股份交易價於公佈前回顧期間大部分時間低於每股資產淨值約每股0.13港元，且於公佈前回顧期間內股份收市價低於每股資產淨值時較每股資產淨值折讓約1.5%至36.2%。

於二零二零年一月二十九日刊發規則3.7公佈後及截至最後實際可行日期(「公佈後回顧期間」)，股價上升至二零二零年一月三十日(即刊發規則3.7公佈後首個交易日)的每股0.124港元，較股份於二零二零年一月二十四日(股份於當日暫停買賣以待刊發規則3.7公佈)的收市價上升約24.0%。吾等認為，公佈後回顧期間的股價反映規則3.7公佈後市場預期股份要約產生利好影響，因此，比較股份要約價及公佈前回顧期間股價較為合適。

此外，誠如上文「(a)股份要約價比較」一段所述，股份要約價每股要約股份0.1147港元較股份分別於規則3.7公佈前最後五、十及三十個連續交易日的最後交易價有所溢價。

經計及過往股價，概不保證股價將於股份要約截止後繼續維持於現有水平。謹此提醒獨立股東務須就接納股份要約密切留意期內股份市價。

(c) 交投流動

下表列載自二零一九年一月一日及截至最後實際可行日期 貴公司股份的每月總交投量及每月總交投量佔全部已發行股份之百分比及公眾持股量：

月份	每月 總交投量	平均每日 交投量 (附註1)	平均每日 交投量 佔相關 月份／期間 結束時已 發行股份 總數之 百分比 (附註2)	平均每日 交投量 佔相關 月份／期間 結束時 公眾所持 已發行 股份總數之 百分比 (附註3)	每月 交易日數
二零一九年					
一月	12,896,000	586,182	0.02%	0.04%	22
二月	12,889,200	758,188	0.02%	0.06%	17
三月	13,689,600	651,886	0.02%	0.05%	21
四月	26,773,800	1,409,147	0.04%	0.11%	19
五月	15,930,200	758,581	0.02%	0.06%	21
六月	6,597,600	347,242	0.01%	0.03%	19
七月一日至 七月二十三日	6,204,800	387,800	0.01%	0.03%	16
七月二十四日至 七月三十一日	3,886,000	647,667	0.02%	0.05%	6
八月	14,071,977	639,635	0.02%	0.05%	22
九月	24,136,000	1,149,333	0.03%	0.09%	21
十月	29,100,400	1,385,733	0.04%	0.11%	21
十一月	15,831,200	753,867	0.02%	0.06%	21
十二月	15,960,600	798,030	0.02%	0.06%	20
二零二零年					
一月一日至 一月二十四日	19,170,592	1,127,682	0.03%	0.09%	17
一月二十五日至 一月三十一日	49,427,200	49,427,200	1.45%	3.79%	1
二月	238,064,800	23,806,480	0.70%	1.83%	10
三月	92,551,800	4,206,900	0.12%	0.32%	22
四月(截至最後實際 可行日期)	44,561,000	5,570,125	0.16%	0.43%	8

資料來源：www.hkex.com.hk

附註：

1. 平均每日交投量的計算方法為月份／期間內股份總交投量除以月份／期間內交易日數。
2. 計算乃根據股份的平均每日交投量除以 貴公司於每月結束時或最後實際可行日期(如適用)的全部已發行股本。
3. 公眾所持股份總數乃根據於二零一八年或二零一九年十二月三十一日(年末)或最後實際可行日期(如適用)全部已發行股份數目(不包括要約人及董事所持者)計算。

誠如上表所示，股份平均每日交投量於公佈前回顧期間（即二零一九年七月二十四日至二零二零年一月二十四日期間）整體上屬疏落。於公佈前回顧期間，股份的每月平均每日交投量佔全部已發行股份之百分比介乎約0.01%至約0.04%及股份平均每日交投量佔 貴公司公眾持股量之百分比介乎約0.03%至約0.11%。

於公佈後回顧期間，吾等注意到股份交投量佔全部已發行股份之百分比由約0.70%大幅上升至約1.45%，而股份平均每日交投量佔 貴公司公眾持股量之百分比介乎約1.83%至約3.79%，其很可能已計及刊發規則3.7公佈及聯合公佈後市場預期股份要約產生利好影響。考慮到股份交投量於公佈前回顧期間整體上屬疏落，倘股份要約失效，則公佈後回顧期間的較高每日平均交投量水平未必會維持。因此，股東未必能夠於不會對股份市價造成下行壓力下出售大量股份。股份要約讓獨立股東有機會按股份要約價出售其持股，特別是持有大量股份的股東。

4. 與其他可資比較公司比較

由於 貴集團主要從事於香港、澳門及中國的美容及保健產品零售及批發，參考市盈率（「**市盈率**」）為投資群組就 貴集團業務採納的最常見估值方法。為評估股份要約價是否合理，吾等已識別及盡列三間於聯交所主板及GEM上市的公司，其(i)主要於香港從事美容及保健產品的同一零售行業界別，且業務模式與 貴集團類似；及(ii)根據其最近期刊發的年度財務業績，其超過50%的收益來自香港美容及保健產品零售及批發（「**可資比較公司**」）。可資比較公司列表為於香港上市的所有 貴公司同業公司。因此，吾等認為樣本數目屬足夠及可資比較公司列表就分析而言屬公平及有代表性，此乃考慮到(i)其於美容及保健零售及批發行業的業務模式及所售產品相近類似；及(ii)其業務營運地點。為確保樣本數目足以達致有意義的比較，吾等認為根據可資比較公司市值的分類並無必要。獨立股東應

獨立財務顧問函件

注意，以下比較僅供一般參考之用，因為若干部分，包括可資比較公司的經營規模、買賣前景、財務表現及資本結構未必與 貴公司完全相同。可資比較公司詳情列載如下：

公司名稱	股份代號	於最後 交易日的 收市價 (港元)	概約市值 (百萬港元)	於最後 交易日前 的最近期 刊發每股 盈利(港元)	最近期 刊發每股 資產淨值 (港元)	市盈率 (倍)	市賬率(附註4) (倍)
莎莎國際控股有限公司 (「莎莎」)	178	1.82	5,647.8	0.15	0.78	12.00	2.34
威高國際控股有限公司 (「威高」)	1173	0.077	193.9	(0.03)	0.20	不適用(附註3)	0.39
彌明生活百貨控股有限公司 (「彌明」)	8473	0.225	252.0	0.02	0.10	9.12	2.18
					最高	12.00	2.34
					最低	9.12	0.39
					平均	10.56	1.64
					中位數	10.56	2.18
股份要約價	0.1147	391.4	-0.04	0.13(附註1)	不適用(附註3)	0.90	
				0.17(附註2)	不適用(附註3)	0.67	

資料來源：www.hkex.com.hk

附註：

1. 於二零一九年十二月三十一日的每股資產淨值
2. 於二零一九年十二月三十一日的每股經調整資產淨值
3. 不適用指無法取得或無意義數字
4. 見下文定義

由於 貴集團於二零一九財政年度錄得淨虧損，因此股份要約價的市盈率分析並不適用。據此，吾等採納市賬率(「市賬率」)為評估股份要約價是否合理的參考。因此，吾等分析於二零一九年十二月三十一日的資產淨值，並就該等物業於二零一九年二月二十九日的最新估值(「估值」)(反映 貴集團的最新資產淨值)作調整。根據本綜合文件附錄五所載該等物業的估值報告，該等物業的評估市值於二零二零年二月二十九日為約769,700,000港元，即該等物業於二零一九年十二月三十一日的賬面值盈餘約146,100,000港元。經計及估值後，經調整資產淨值為約581,500,000港元，而每股經調整資產淨值為約每股0.17港元，即股份要約價的隱含市賬率為約0.67倍(「隱含市賬率」)。

對可資比較公司的市賬率(可資比較公司的資產淨值摘錄自其最近期刊發的財務報表, 即其截至二零一九年九月三十日止六個月的中期報告)作出比較後, 吾等注意到股份要約價的市賬率約0.67倍屬於可資比較公司的市賬率範圍內, 其介乎約0.39倍至2.34倍, 但低於可資比較公司的市賬率平均值及中位數, 分別為約1.64倍及2.18倍。

於可資比較公司中, 吾等注意到威高於截至二零一九年三月三十一日止年度錄得淨虧損及其股份交易價低於其每股資產淨值。雖然隱含市賬率約0.67倍高於威高的市賬率約0.39倍, 惟我們認為其並無充份代表性, 而下文所述我們對此項比較分析的結論及意見, 應根據所有可比較公司整體作出。

儘管股份要約價對獨立股東似乎並不吸引, 因為隱含市賬率低於可資比較公司的市賬率平均值及中位數, 惟吾等謹此強調, 此僅為評估股份要約價是否公平合理時獲考慮的因素之一, 而吾等整體考慮股份要約價時已計及各項主要因素, 特別是(i)股份要約價較股份分別於刊發規則3.7公佈前最後五、十及三十個連續交易日的平均交易價有所溢價; (ii)股份過往交投量較為疏落; 及(iii)隱含市賬率屬於可資比較公司的範圍內, 且高於同樣錄得虧損的可資比較公司的市賬率(見上文各節及下文推薦建議一節所載)。

5. 其他考慮

(a) 要約人就 貴集團的意向

要約人有意根據買賣協議及股份要約收購 貴公司多數權益。要約人擬維持 貴公司現有主要業務活動, 且要約人將協助 貴公司審視其業務及營運, 以制定長遠策略及業務規劃, 並尋求新機遇, 以提升及加強 貴集團的業務。

要約人現無意對 貴集團業務作出重大變動, 包括日常業務過程以外的重新配置固定資產。要約人目前並無計劃終止僱用 貴集團任何其他僱員或其他人員。然而要約人保留權利對 貴集團的業務及營運作出任何其認為使 貴集團價值提升所必需或適當的變動。於最後實際可行日期, 要約人無意訂立且亦無訂立有關注入或出售、中止或縮減 貴集團任何現有業務或資產的任何磋商、安排或協議。

(b) 董事會組成之建議變動

於最後實際可行日期，董事會由8名董事組成，包括5名執行董事及3名獨立非執行董事。於最後實際可行日期，要約人未決定董事會的未來組成。董事會如有任何變動，均會根據收購守則、上市規則及 貴公司組織章程細則作出，且 貴公司將於適當時候就此另外刊發公佈。要約人、葉博士及鍾女士有意使葉博士及鍾女士於股份要約截止後留任董事。

(c) 公眾持股量及維持 貴公司上市地位

要約人擬於股份要約截止後維持股份於聯交所上市。

聯交所已表明，倘若於股份要約截止後，公眾人士持有少於 貴公司適用的最低規定百分比(即股份的25%)，或如聯交所認為(i)股份買賣存在或可能存在虛假市場；或(ii)公眾持有股份數量並不足以維持有序市場，則聯交所將考慮酌情暫停股份交易，直至恢復指定公眾持股量水平為止。

董事會及要約人將共同及個別向聯交所保證在實際可行情況下儘快採取合適措施以確保截止日期後股份有充足的公眾持股量。

推薦建議

根據上述分析，儘管隱含市賬率低於可資比較公司的市賬率平均值及中位數及經考慮以下各項：

- (i) 貴集團連續三個財政年度錄得虧損及於二零一七財政年度、二零一八財政年度及二零一九財政年度錄得每股虧損分別0.059港元、0.012港元及0.038港元，且 貴集團及香港零售業的前景不確定及困難重重，儘管要約人目前無意(a)對 貴集團業務作出重大變動；(b)終止僱用 貴集團任何其他僱員或其他人員；及(c)改變董事會的日後組成；
- (ii) 股份要約價每股要約股份0.1147港元較股份於刊發規則3.7公佈前最後交易日的收市價溢價約14.7%，並分別較股份於刊發規則3.7公佈前最後五個交易日、十個交易日及三十個交易日的平均收市價溢價約22.3%、25.1%及27.4%；

- (iii) 股份要約讓獨立股東有機會套現其投資，因為彼等可能難以於公開市場套現其股份，特別是儘管刊發規則3.7公佈後於二零二零年一月至二月股份平均每日交投量急增，惟股份的平均交投量整體上屬疏落；及
- (iv) 審核意見載有就 貴集團持續經營重大不確定性之強調事項段落，然而，董事認為 貴集團財務資源充足，於可見未來可充分滿足其營運資金需求，且可於財務到期時履行有關責任。因此， 貴集團二零一九財政年度的綜合財務報表乃按持續經營基準編製；

吾等認為股份要約的條款對獨立股東而言誠屬公平合理。據此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東接納股份要約。然而，吾等謹此提醒有意部分或全部套現其股份投資的獨立股東務須於要約期密切留意股份的市價及流動性，並可不接納股份要約，而是考慮於公開市場出售其股份，前提為有關銷售所得款項(扣除所有交易成本)超出根據股份要約應收的款項。如獨立股東基於其持股數量而認為彼等將無法於市場上按高於股份要約價的價格出售股份，則可考慮以股份要約為套現投資的替代方法。

無論如何，獨立股東應審慎閱覽本綜合文件所詳述的接納股份要約程序，且務須根據個人情況及投資目標決定套現或保留股份投資。

此致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表

八方金融有限公司

董事總經理 執行董事

馮智明 黃偉亮

謹啟

二零二零年四月十七日

附註：馮智明先生自二零零三年起一直為第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的負責人員。馮先生於機構融資及投資銀行方面累積逾25年經驗，並曾參與及完成多項有關香港上市公司關連交易的顧問交易。黃偉亮先生自二零零八年起一直為第1類(證券交易)、第6類(就機構融資提供意見)受規管活動以及第9類(提供資產管理)受規管活動的負責人員。黃先生於機構融資及投資銀行方面累積逾20年經驗，並曾參與及完成多項有關收購守則的香港上市公司顧問交易。

如欲接納股份要約，閣下應根據隨附之接納表格上印備之指示填妥及簽署表格，該等指示構成股份要約條款之一部分。

1. 獨立股東接納股份要約之程序

- (a) 倘有關閣下股份的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需的一份或多份信納彌償保證)乃以閣下的名義登記，而閣下欲接納股份要約，則閣下無論如何須將填妥及簽署的接納表格連同相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需的一份或多份信納彌償保證)於二零二零年五月八日(星期五)下午四時正(或要約人根據收購守則經執行人員同意(如需)可能決定及公佈的較後時間及／或日期)前以郵寄或專人方式(信封上註明「卓悅控股有限公司－股份要約」)送交過戶登記處(股份要約項下獲委任為接收接納表格的代理)，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場二期33樓3301-04室。
- (b) 倘有關閣下股份的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需的一份或多份信納彌償保證)乃以代理人公司名義或並非以閣下本身名義登記，而閣下欲就閣下所持全部或部份股份接納股份要約，則閣下必須：
 - (i) 將閣下的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需的一份或多份信納彌償保證)送交代理人公司或其他代理人，並指示授權其代表閣下接納股份要約，及要求其將填妥及簽署的接納表格，連同相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需的一份或多份信納彌償保證)送交過戶處；或
 - (ii) 透過過戶處，安排本公司將股份以閣下的名義登記，並將填妥及簽署的接納表格連同相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需的一份或多份信納彌償保證)送交過戶處；或

- (iii) 倘閣下已透過中央結算系統將股份寄存於閣下的持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行，則必須於香港中央結算(代理人)有限公司所定期限或之前，指示閣下的持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行，授權香港中央結算(代理人)有限公司，代表閣下接納股份要約。為免錯過香港中央結算(代理人)有限公司所定期限，務請與閣下的持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行查核處理閣下指示所需時間，並按持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行的要求提交閣下的指示；或
- (iv) 倘閣下已將股份寄存於閣下在中央結算系統開立的投資者戶口持有人賬戶內，則必須於香港中央結算(代理人)有限公司所定期限或之前，透過中央結算系統「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統作出閣下的指示。
- (c) 閣下如欲就閣下的股份接納股份要約，且已將股份的過戶文件以閣下名義送往登記，惟尚未接獲閣下的股票，閣下仍應填妥及簽署接納表格，並連同閣下正式簽署的過戶收據一併送交過戶處。此舉將構成授予要約人、交銀證券或其代理不可撤銷授權，代表閣下在相關股票發出時代為向本公司或過戶處領取相關股票，並將該等股票送交過戶處及授權及指示過戶處持有該等股票(受股份要約的條款及條件規限)，猶如連同接納表格一併送交過戶處。
- (d) 閣下如欲就名下股份接納股份要約，但暫時無法提供及／或已遺失閣下股份的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需的一份或多份信納彌償保證)(視情況而定)，閣下仍應填妥及簽署接納表格，並連同聲明閣下已遺失或無法提供一份或多份閣下要約股份的股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或任何就此所需的一份或多份信納彌償保證)的函件，送交過戶處。倘閣下其後尋獲或可交出該等文件，則應儘快將相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需的一份或多份

信納彌償保證)送交過戶處。倘閣下遺失股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件，仍應致函過戶處索取彌償保證，依據其指示填妥後交回過戶處。要約人可全權酌情決定是否承購無法提供及／或遺失股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件的相關股份。

- (e) 閣下須在接納表格上填寫接納股份要約所涉之股份總數。
- (f) 股份要約之接納僅會於過戶處在二零二零年五月八日(星期五)下午四時正(即接納股份要約之最後時間及日期)(或要約人根據收購守則經執行人員同意(如需)可能決定及公佈的較後時間及／或日期)或之前收訖經填妥及簽署的接納表格，以及過戶處作出記錄確認已收妥收購守則規則30.2註釋1規定之接納及相關文件，且達成以下事項，方視為有效：
 - (i) 連同相關股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或任何就此所需一份或多份信納彌償保證)及如該等股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或任何就此所需一份或多份信納彌償保證)並非以閣下的名義登記確定閣下成為有關股份登記持有人的權利的有關其他文件(例如妥為加蓋印花之相關股份之空白過戶文件或由登記持有人以閣下(接納股份要約之人士)為受益人簽立之相關股份之妥為加蓋印花之過戶文件)一併交回；
 - (ii) 由登記股東或其遺產代理人發出(惟最多僅以已登記的股權數目為限，且有關接納僅涉及本(f)段之其他分段並無計入的股份)；或
 - (iii) 經過戶處或聯交所核證。

倘接納表格由登記股東以外的人士簽署，則須提交適當的授權憑證文件(例如遺囑認證書或授權書之核證副本)，並獲過戶處信納。

- (g) 接納股份要約之股東應付之賣方香港從價印花稅乃按(i)要約股份市場價值；或(ii)要約人就股份要約的相關接納應付之代價中較高者之0.1%支付，該款項將自要約人應付接納股份要約之有關人士之款項內扣除。

要約人將安排代表接納股份要約之相關獨立股東支付賣方的香港從價印花稅並將根據香港法例第117章印花稅條例支付買方就接納股份要約及要約股份過戶的香港從價印花稅。

- (h) 任何接納表格、股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需一份或多份信納彌償保證)概不獲發收訖通知。

2. 接納期及修訂

- (a) 除非股份要約先前根據收購守則經執行人員同意而獲延長，否則接納表格須按照接納表格所印備之指示於二零二零年五月八日(星期五)下午四時正(即接納股份要約之最後時間及日期)前交回過戶處，且股份要約將於二零二零年五月八日(星期五)截止。
- (b) 倘股份要約獲延長或修訂，則相關延長及修訂之公佈內將列明下一截止日期或股份要約將可供接納直至另行通知為止。就後者而言，須向股份要約截止前尚未接納股份要約之獨立股東發出至少14天的書面通知，並就此刊發公佈。
- (c) 倘截止日期獲延後，則本綜合文件及接納表格內所提述的截止日期將被視為(除文義另有所指外)經延長截止日期。
- (d) 倘在股份要約進行期間，要約人修訂股份要約之條款，則獨立股東(不論彼等是否已接納股份要約)將有權接納經修訂條款項下之經修訂要約。經修訂股份要約須於經修訂綜合文件寄發日期後至少14天可供接納且不得於截止日期前截止。
- (e) 據此接納任何相關經修訂股份要約不得撤銷，除非及直至接納股東根據本附錄「5.撤銷權」一節有權撤銷其接納並正式撤銷。

3. 公佈

- (a) 根據收購守則規則19.1，在截止日期下午六時正(或執行人員在例外情況下同意的有關較後時間及／或日期)之前，要約人必須知會執行人員及聯交所有關股份要約修訂或延期之決定。要約人須在截止日期下午七時正之前於聯交所網站登載公佈，列明股份要約結果及股份要約是否已截止、經修訂或延期。公佈須列明以下事項：
- (i) 已接獲接納股份要約所涉及的股份總數及股份權利；
 - (ii) 要約人或一致行動人士於要約期之前持有、控制或指示的股份總數及股份權利；
 - (iii) 要約人或一致行動人士於要約期內收購或同意收購的股份總數及股份權利；
 - (iv) 要約人或任何一致行動人士已借入或借出之本公司任何相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)之詳情，惟不包括任何已轉借或已出售之借入證券；及此等數目的股份於本公司相關類別已發行股本中所佔百分比及本公司之投票權中所佔百分比；
- (b) 於計算接納所涉及股份總數時，僅計入過戶處於截止日期下午四時正前收訖之有效接納。
- (c) 按收購守則所規定，有關股份要約之全部公佈須分別根據收購守則及上市規則之規定發出。

4. 代名人登記

為確保公平對待所有獨立股東，作為一名以上實益擁有人代名人持有要約股份的登記獨立股東應盡可能分別處理每名實益擁有人所持要約股份。在代名人名下登記其投資之要約股份實益擁有人必須向其代名人提供彼等有關股份要約的意向之指示。

5. 撤銷權

- (a) 獨立股東或代表彼等之代理交回的接納股份要約須為不可撤回及不得撤銷，惟下文(b)段所載的情況除外。
- (b) 倘要約人未能遵守上文「3.公佈」一段所載的規定，執行人員可要求已交回股份要約之接納的獨立股東按執行人員可接受的條款獲授撤銷權，直至可符合該段的規定。
- (c) 倘獨立股東撤銷彼等之接納，要約人及過戶處須儘快(惟無論如何須於10日內)以平郵方式將連同接納表格一併送達之股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或任何就此所需一份或多份信納彌償保證)退回予相關獨立股東，郵誤風險由相關獨立股東自行承擔。

6. 獨立股東之結算方法

- (a) 倘過戶處已在不遲於接納之最後時間前接獲有效之接納表格以及在各方面屬完整有序之相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需的一份或多份信納彌償保證)，則支票(金額為各接納獨立股東就彼或彼之代理根據股份要約所提交要約股份而應得之金額，扣除賣方之香港從價印花稅)將儘快但無論如何須於要約人或其代理人接獲填妥及有效之接納文件當日後七(7)個營業日內以平郵方式寄發予該獨立股東，郵誤風險概由彼自行承擔。
- (b) 少於一仙之款額不予支付，而就要約股份應付現金代價之金額將向上約整至最接近之港仙。
- (c) 結算任何獨立股東根據股份要約有權獲取之代價將根據股份要約之條款全面進行(惟有關支付賣方之香港從價印花稅除外)，而不會理會要約人可能會以其他方式有權或聲稱有權向該等獨立股東提出之任何留置權、抵銷權、反申索權或其他相類似之權利。

7. 海外股東

- (a) 本綜合文件將不會根據香港以外之任何司法權區之適用證券或同等法律或規則存檔。
- (b) 股份要約乃與一家在開曼群島註冊成立並在香港上市之公司有關，故須遵守香港法律、法規及規則之程序及披露規定，而該等程序及披露規定可能有別於其他司法權區。
- (c) 獨立股東(亦為有意參與股份要約之海外股東)須遵守彼等相關居住司法權區之適用法律及法規及可能受此等法律及法規影響。海外股東應遵守任何適用之法律及監管規定，及(於必要時)諮詢彼等本身之專業顧問。
- (d) 有意接納股份要約之海外股東須自行全面遵守相關司法權區有關接納股份要約之法律及法規(包括取得可能需要之任何政府或其他方面之同意或遵守其他必要正式手續以及支付該海外股東就該等司法權區應付之任何轉讓或其他稅項)。
- (e) 有意接納股份要約之各海外股東亦須全面負責支付其就所有有關司法權區應付之其他稅項及徵費。要約人及一致行動人士、本公司、交銀(亞洲)、交銀證券、獨立財務顧問、過戶處、彼等各自的最終實益擁有人、董事、高級職員、代理及聯繫人士參與股份要約之任何人士均有權就海外股東可能須支付之任何稅項、關稅、徵費或所需付款獲有關海外股東提供全面彌償保證及由有關海外股東承擔有關責任。
- (f) 任何海外股東接納股份要約將被視為構成該人士向要約人作出聲明及保證，已遵守當地法律及規定，及該人士根據所有適用法律獲准接納股份要約(及其任何修訂)，而該等接納根據所有適用法律屬有效及具約束力。海外股東如有疑問，應諮詢彼等的專業顧問。

8. 稅務

獨立股東如對接納或拒絕股份要約產生之稅務影響有任何疑問，應諮詢其本身之專業顧問。要約人、一致行動人士、本公司、交銀(亞洲)、交銀證券、獨立財務顧問、過戶處及(視乎情況而定)彼等各自的最終實益擁有人、董事、高級職員、代理或聯繫人，或參與股份要約的任何其他人士概不對因任何人士接納或拒絕股份要約而產生之任何稅務影響或責任承擔任何責任。

9. 一般事項

- (a) 由其或其代表簽立接納表格之各股東向要約人、交銀證券不可撤回地承諾、聲明、保證並與彼等協定，下列事項對其或其遺產代理人、繼承人、繼任者及受讓人具約束力：
 - (i) 根據股份要約由有關人士出售或呈交而購入之要約股份為(I)全數繳足；及(II)免除一切產權負擔和任何其他第三方任何性質的權利，以及連同其所累計或附帶之一切權利，包括但不限於收取股份要約作出當日(即寄發本綜合文件日期)或之後任何時間可能推薦、宣派、作出或支付(如有)的一切股息及分派的權利；
 - (ii) 倘有關接納人為海外股東，其已遵守所有相關地區之法律，取得任何及所有必需政府、外匯管制或可能所需其他同意，遵守所有必要正式手續並支付其於任何地區就有關接納應付之任何及全部轉讓或其他稅項或徵費，其並無採取或不予採取任何行動，而將會或可能導致要約人、交銀證券或任何其他人士行事或違反任何地區有關股份要約或其接納股份要約之法律或監管規定，且其根據相關司法權區法律獲准就此收取及接納股份要約(及其任何修訂)，且根據相關司法權區有關方面之法律，該接納為有效及具約束力；

- (iii) 該股東將交付或促使交付其相關股票(如有)及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需的一份或多份信納彌償保證)(如適用)至過戶處；
 - (iv) 任何代名人接納股份要約將被視為構成該代名人向要約人及交銀證券保證，接納表格所示要約股份數目乃由該代名人代接納股份要約之有關實益擁有人正式持有及股份要約乃就要約股份之該總數而言正式妥為接納；
 - (v) 根據收購守則規則30.2註釋1妥善簽立接納表格構成對要約人及交銀證券以及任何彼等各自之董事、高級職員、顧問、代理或聯繫人代表接納股份要約之相關獨立股東之不可撤回指示及授權，以完成、修訂及簽立有關股份要約之接納表格及任何文件，採取任何其他可能必要或合宜之行動，以歸屬要約人或其代名人或要約人指示之該等其他人士，而要約股份為有關接納之主體事項；及
 - (vi) 接納表格所載或被視為所載之條款、條文、指示及授權構成股份要約條款之其中部分。本綜合文件所載之股份要約條款(包括本附錄之條文)應將被視為載入接納表格，並須據此按其閱讀及詮釋。
- (b) 將由獨立股東交付或寄發予獨立股東或由獨立股東寄發之所有通訊、通知、接納表格、股票、過戶收據、其他所有權文件及／或任何就此所需的一份或多份信納彌償保證以及結算根據股份要約應付代價之匯款，將以平郵方式由獨立股東或其指定代理交付或寄發予獨立股東或其指定代理或由獨立股東或其指定代理寄發，郵誤風險概由彼等自行承擔，而本公司、要約人、交銀(亞洲)、交銀證券、獨立財務顧問或彼等各自之最終實益擁有人、董事、高級職員、顧問、代理或聯繫人或過戶處或本公司之公司秘書或參與股份要約之任何其他人士概無就可能因此產生之任何損失或郵遞延誤或任何其他負債承擔任何責任。

- (c) 於作出決定時，獨立股東須依賴彼等對本集團及股份要約條款之自行檢查，包括所涉及之利弊及風險。本綜合文件之內容(包括當中所載任何一般意見或推薦意見連同接納表格)不得詮釋為本公司、要約人、交銀(亞洲)、交銀證券、獨立財務顧問、過戶處或彼等各自之最終實益擁有人、董事、高級職員、顧問、代理或聯繫人之任何法律或商業建議。獨立股東應諮詢彼等本身之專業顧問徵求專業意見。
- (d) 意外遺漏向任何獲提呈股份要約之人士寄發本綜合文件及／或接納表格或任何一項將無論如何不會令股份要約失效。
- (e) 股份要約及所有接納將根據香港法律規管及詮釋。
- (f) 於本綜合文件及接納表格中提述之股份要約將包括要約之任何延期或修訂。
- (g) 本綜合文件及接納表格之中英文本如有任何歧義，概以英文本為準。

1. 本集團之財務資料概要

本集團主要於香港、澳門及中國從事美容及保健產品零售及批發。

以下為本集團二零一七財政年度及二零一八財政年度的綜合財務資料(分別摘錄自本公司的已刊發年報)及本集團二零一九財政年度的綜合財務資料(摘錄自本公司二零一九年期末業績公佈概要)：

	二零一九 財政年度 千港元 (經審核)	二零一八 財政年度 千港元 (經審核)	二零一七 財政年度 千港元 (經審核)
營業額	1,458,828	1,793,457	1,934,893
已售貨品成本	(968,385)	(1,157,692)	(1,254,665)
毛利	490,443	635,765	680,228
其他收入	22,380	20,639	43,541
分派成本	(44,657)	(57,414)	(50,419)
行政開支	(537,513)	(612,158)	(714,269)
其他經營開支	(2,102)	(3,045)	(228)
核心經營虧損	(71,449)	(16,213)	(41,147)
出售可供出售金融資產虧損	—	—	(6,086)
可供出售金融資產減值虧損	—	—	(140,293)
經營虧損	(71,449)	(16,213)	(187,526)
融資成本	(60,139)	(16,860)	(14,769)
除稅前虧損	(131,588)	(33,073)	(202,295)
所得稅抵免／(開支)	967	(6,540)	(47)
年內虧損	(130,621)	(39,613)	(202,342)
以下各方應佔年內虧損：			
本公司擁有人	(129,648)	(39,613)	(202,342)
非控股權益	(973)	—	—
	(130,621)	(39,613)	(202,342)
以下各方應佔年內全面收益總額：			
本公司擁有人	(133,582)	(41,529)	(212,354)
非控股權益	(973)	—	—
	(134,555)	(41,529)	(212,354)
每股虧損：			
基本	(3.8) 港仙	(1.2) 港仙	(5.9) 港仙
攤薄	(3.8) 港仙	(1.2) 港仙	(5.9) 港仙

本集團二零一七財政年度、二零一八財政年度及二零一九財政年度的綜合財務資料並無涉及因規模、性質或事件而產生的特殊項目。

本公司於二零一七財政年度、二零一八財政年度及二零一九財政年度各年並無支付或擬派任何股息。

本公司核數師羅申美會計師事務所並無就本集團綜合財務報表發出任何修改意見，或與本集團二零一七財政年度及二零一八財政年度持續經營有關的任何強調事項或重大不明朗因素。二零一九財政年度，羅申美會計師事務所的審計意見載有就持續經營重大不確定性之強調事項段落，惟並無修改意見，其載於二零一九年期末業績公佈的節錄如下：

意見基準

吾等認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會（「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」）真實而公平地反映貴集團於二零一九年十二月三十一日的綜合財務狀況及截至該日止年度貴集團的綜合財務表現及綜合現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

有關持續經營的重大不確定因素

吾等注意到綜合財務報表附註1顯示，貴集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度錄得淨虧損130,621,000港元，而截至該日為止，貴集團的流動負債超出其流動資產253,121,000港元。誠如附註1所述，該等事件或情況顯示存在重大不確定因素，可能對貴集團持續經營的能力構成重大疑問。我們就此事宜的意見並無修訂。

下文節錄自二零一九年期末業績公佈所載綜合財務報表附註1：

1. 編製基準

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團錄得淨虧損130,621,000港元，截至該日，本集團的流動負債超出其流動資產253,121,000

港元。如此情況所示，本集團正受重大不確定因素影響，其持續經營能力亦因而出現隱憂。因此，本集團或無法於日常業務中變現其資產及清償債務。儘管如此，由於董事已審慎考慮本集團流動資金於目前及預期未來將受到的影響，故綜合財務報表乃按持續經營基準編製，彼等信納：

- (a) 由本集團往來銀行提供，用於未來十二個月營運資金所需的銀行融資可按需要隨時備妥，乃考慮下列因素：
 - (i) 直至綜合財務報表獲授權刊發日期，本集團往來銀行同意重續為數約24,174,000港元的銀行借款，該等借款現時已計入二零一九年十二月三十一日的流動負債。
 - (ii) 未提取銀行融資約達179,000,000港元。
- (b) 本集團有能力產生足夠營運現金流以履行其當下及未來的財務責任。

計及以上種種，董事認為本集團財務資源充足，於可見未來可充分滿足其營運資金需求，且可於財務責任到期時履行有關責任。因此，綜合財務報表乃按持續經營基準編製。

倘本集團無法持續經營，則必須作出調整以將資產價值重列至可收回金額，就可能產生之額外負債作出撥備，且將非流動資產及負債分別重新分類為流動資產及負債。本綜合財務報表未有反映此等潛在調整的影響。

2. 本集團綜合財務報表

本集團二零一七財政年度、二零一八財政年度及二零一九財政年度各年的綜合財務報表，連同綜合財務報表隨附的附註已於下列在本公司(<http://corp.bonjourhk.com>)及聯交所各自網站(www.hkexnews.hk)刊載的文件中披露：

二零一七財政年度的年報(第79至164頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0417/lt20190417511_C.pdf

二零一八財政年度的年報(第83至172頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0417/lt20190417511_C.pdf

二零一九年期末業績公佈(第2至17頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0331/2020033103003_C.pdf

於二零一九年一月一日，本集團採納香港財務報告準則第16號租賃（「香港財務報告準則第16號」），該準則就二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效。

香港財務報告準則第16號取代先前的租賃準則，包括香港會計準則第17號租賃及相關詮釋。香港財務報告準則第16號引入單一承租人會計處理模式，並規定承租人就為期超過十二個月的所有租賃確認資產及負債，除非相關資產價值較低。承租人須於綜合財務狀況表內確認使用權資產（為其使用相關租賃資產的權利）及租賃負債（為其支付租賃款項的責任）。使用權資產按租賃負債金額計量，並就緊接首次應用日期前綜合財務狀況表內已確認租賃相關的任何預付或累計租賃付款金額作出調整。與使用權資產有關的折舊開支按直線基準於租賃年內扣除。租賃負債的利息開支參考本集團遞增借款率於融資成本項下扣除。

本集團如香港財務報告準則第16號允許應用經修訂可追溯法，據此於二零一九年一月一日的保留盈利確認首次應用的累計影響。因此，就二零一八財政年度於二零一九年期末業績公佈中呈列的比較資料並無重列。此外，採納香港財務報告準則第16號後，本集團選擇不就某些低價值資產（例如資訊科技設備）租賃確認使用權資產及租賃負債。

3. 本集團之債務聲明

債務

於二零二零年二月二十九日營業時間結束時（就本債務聲明而言，為本綜合文件印製前的最後實際可行日期），本集團擁有以下債務：

1. 銀行借款約403,700,000港元，由本集團的土地及樓宇抵押；
2. 貿易融資貸款約41,200,000港元；
3. 本集團使用權資產的租賃負債約416,600,000港元；
4. 應付關聯公司款項約23,300,000港元；
5. 來自一間關聯公司之貸款約5,000,000港元；及
6. 其他借款約20,000,000港元。

或然負債

於二零二零年二月二十九日營業時間結束時(就本債務聲明而言，為本綜合文件印製前的最後實際可行日期)，本集團不存在或然負債或擔保。

除上文所述或本通函另行披露者外，於二零二零年二月二十九日營業時間結束時，除集團內部負債、正常貿易及其他應付款項外，本集團概無其他已發行或同意發行的貸款資本、銀行透支、貸款、已發行且未償還以及已授權或以其他方式創設但未發行的債務證券與定期貸款或其它借貸、借貸性質的債務、承兌負債(正常貿易票據除外)或承兌信貸、債券、按揭、抵押、融資租賃或租購承擔(有擔保、無擔保、有抵押或無抵押)、保證或其他重大未償還或然負債。

據董事所作出一切合理查詢後所深知，自二零二零年二月二十九日至最後實際可行日期，本集團的債務或或然負債並無重大變動。

4. 重大變動

董事確認除下文摘錄自二零一九年期末業績公佈「本年度後事項」一節所披露者外，本集團的財務或經營狀況或前景自二零一九年十二月三十一日(即本集團最近已刊發經審核綜合財務報表的編製日期)起直至及包括最後實際可行日期並無重大變動：

- 新型冠狀病毒2019爆發後，儘管全球已採取及持續實施一系列的防控措施，疫情大流行仍然快速蔓延。根據董事截至二零二零年二月二十九日止兩個月的初步業務回顧，相較二零一九年同期，零售店的營運受到嚴重影響。本集團將持續密切留意COVID-19的發展及其對我們的業務活動帶來的擾攘，並將評估其對本集團財務狀況、現金流及營運業績的影響。

1. 責任聲明

董事願共同及個別就本綜合文件所載資料之準確性(不包括與要約人有關者)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，本綜合文件內所發表之意見(不包括要約人所發表之意見)乃經審慎周詳考慮後始行達致，且本綜合文件並無遺漏其他事實，足以令本綜合文件任何聲明產生誤導。

2. 本公司股本

於最後實際可行日期，本公司法定及已發行股本如下：

法定： 港元

<u>10,000,000,000</u>	股每股面值0.01港元的股份	<u>100,000,000</u>
-----------------------	----------------	--------------------

已發行及繳足：

<u>3,412,565,999</u>	股每股面值0.01港元的股份	<u>34,125,659.99</u>
----------------------	----------------	----------------------

目前所有已發行股份均為繳足及彼此於所有方面享有同等地位，包括所有有關資本回報、股息及投票的權利。已發行股份於聯交所主板上市。股份並無任何部分在任何其他證券交易所上市或買賣，現時並無亦不擬尋求股份在任何其他證券交易所上市或買賣。

本公司自二零一九財政年度結束以來並無發行任何股份。

於最後實際可行日期，除3,412,565,999股已發行股份外，本公司並無其他發行在外股份、購股權、認股權證、衍生工具或可轉換或交換股份或本公司其他相關證券的證券。

3. 市價

下表載列股份於(i)相關期間各曆月最後營業日；(ii)最後交易日；及(iii)最後實際可行日期在聯交所所報的收市價：

日期	收市價 (港元)
二零一九年七月三十一日	0.150
二零一九年八月三十日	0.108
二零一九年九月三十日	0.102
二零一九年十月三十一日	0.096
二零一九年十一月二十九日	0.096
二零一九年十二月三十一日	0.085
二零二零年一月二十四日 (附註1)	0.100
二零二零年一月三十日(即最後交易日)	0.124
二零二零年一月三十一日(暫停股份買賣)	—
二零二零年二月十四日 (附註2) (暫停股份買賣)	—
二零二零年二月二十八日	0.117
二零二零年三月三十一日	0.112
二零二零年四月十四日(即最後實際可行日期)	0.114

附註：

1. 緊接規則3.7公佈日期前的最後一個營業日。
2. 緊接聯合公佈日期前的最後一個營業日。

於相關期間，股份的最高收市價是於二零一九年七月二十九日在聯交所所報的每股0.159港元，而股份的最低收市價則是於二零一九年十二月十二日在聯交所所報的每股0.083港元。

4. 權益披露

(i) 董事

於最後實際可行日期，董事於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須通知本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例該等條文被當作或視作擁有的權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期

貨條例第352條須記入該條所指登記冊的權益或淡倉；或(iii)根據上市規則附錄10所載上市公司董事進行證券交易的標準守則須通知本公司及聯交所的權益或淡倉；或(iv)根據收購守則須予披露的權益或淡倉如下：

於股份的權益

董事姓名	身份及性質	所持股份／ 相關股份數目	佔已發行 股本概約 百分比
要約人	實益擁有人	2,043,480,000	59.9%
葉博士 (附註1及2)	實益擁有人	3,000,000	0.1%
	配偶權益	52,800,000	1.5%
鍾女士 (附註1及2)	實益擁有人	52,800,000	1.5%
	配偶權益	3,000,000	0.1%
尹先生 (附註1)	實益擁有人	7,300,000	0.2%
葉先生 (附註1)	實益擁有人	2,114,000	0.1%

附註：

1. 根據收購守則，葉博士、鍾女士、尹先生及葉先生為要約人之一致行動人士。
2. 葉博士及鍾女士為配偶。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無董事於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須通知本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例該等條文被當作或視作擁有的權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所指登記冊的權益或淡倉；或(iii)根據上市規則附錄10所載上市公司董事進行證券交易的標準守則須通知本公司及聯交所的權益或淡倉；或(iv)根據收購守則須予披露的權益或淡倉。

(ii) 主要股東

於最後實際可行日期，以下人士(包括董事)於股份或相關股份中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部通知本公司及聯交所的權益或淡倉；或(ii)根據證券及期貨條例第336條須記入本公司須予存置的登記冊的權益或淡倉；或(iii)根據收購守則須予披露的權益或淡倉如下：

於股份的權益

主要股東名稱	身份及性質	於股份的 權益總額	佔已發行 股本概約 百分比
要約人	實益擁有人	2,043,480,000	59.9%

除上文披露者外，於最後實際可行日期，董事並不知悉有任何人士(包括董事)於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露，或根據證券及期貨條例第336條記入本公司須予存置的登記冊，或根據收購守則須予披露的權益或淡倉。

5. 於本公司的買賣

於相關期間，

(i) 除：

- (a) 根據買賣協議，要約人收購及葉博士出售71,926,000股股份、葉博士及鍾女士出售共同持有的16,743,600股股份及PRL出售1,289,710,400股股份，合共1,378,380,000股股份(相當於本公司於聯合公佈日期全部已發行股本約40.4%)，總代價為158,000,000港元(相當於每股出售股份0.1147港元)，交易已於二零二零年四月九日完成；及
- (b) 葉博士及鍾女士於完成後向本公司交回葉博士購股權及鍾女士購股權以註銷，代價為每份購股權0.00001港元，將於完成後由要約人向葉博士及鍾女士支付，交易已於二零二零年四月九日完成，

概無董事曾買賣本公司相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)以換取價值；

- (ii) 概無本公司附屬公司、本公司退休基金或本集團任何成員公司或因收購守則項下一致行動定義第(5)類別而被視為與本公司一致行動之人士或因聯繫人定義第(2)類別而屬本公司聯繫人之人士(惟不包括獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理(定義見收購守則))曾買賣本公司相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)以換取價值；
- (iii) 葉博士及鍾女士已根據買賣協議不可撤回及無條件地向要約人承諾(i)彼等不會就葉博士保留股份及鍾女士保留股份接納股份要約及(ii)自買賣協議日期起直至截止日期，彼等不會出售、轉讓或處置或參與任何討論或磋商以出售、轉讓、處置全部或任何葉博士保留股份及鍾女士保留股份或以其他方式就此增設任何產權負擔。買賣協議並無有關葉博士及鍾女士不接納股份要約承諾的自動終止條文，惟因完成無法落實，令買賣協議根據其條款終止除外。

尹先生已向要約人發出尹先生不可撤回承諾，據此，彼已不可撤回及無條件承諾彼(其中包括)(i)不會就尹先生股份接納股份要約；及(ii)不會直接或間接出售、轉讓或處置或參與任何討論或磋商以出售、轉讓、處置全部或任何尹先生股份或就此授出任何期權或權利或以其他方式就此增設任何產權負擔。尹先生不可撤回承諾將一直生效，直至下列最早發生者為止：(i)截止日期；(ii)股份要約失效當日；(iii)股份要約在收購守則允許的情況下被撤回當日；或(iv)與股份要約有關的要約期結束當日。

除上述有關股份要約的承諾，概無人士與本公司，或與因收購守則中「一致行動」定義第(1)、(2)、(3)及(5)類別而被視為與本公司一致行動之任何人士或因收購守則中「聯繫人」定義第(2)、(3)及(4)類別而屬本公司聯繫人之人士訂有收購守則規則22註釋8所指類別的任何安排(該安排包括任何涉及股份權利的安排，任何彌償或任何與本公司股份或其他證券有關且可能會誘使交易或限制交易的任何性質的正式或非正式協議或諒解)；及

- (iv) 概無本公司相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)由與本公司有關連的基金經理(獲豁免基金經理除外)按酌情基準管理，以及彼等概無買賣股份以換取價值。

於最後實際可行日期：

- i. 董事或與彼等或本公司一致行動的任何人士概無借入或借出本公司的任何證券、股份、購股權、認股權證、衍生工具或可換股證券；
- ii. 於最後實際可行日期分別持有葉博士保留股份及鐘女士保留股份的葉博士及鐘女士已根據買賣協議不可撤回及無條件向要約人承諾(i)彼等不會接納涉及葉博士保留股份及鐘女士保留股份的股份要約；及(ii)自買賣協議日期起直至截止日期，彼等不會出售、轉讓或處置或參加任何討論或磋商以出售、轉讓、處置所有或任何葉博士保留股份及鐘女士保留股份或以其他方式就有關股份增設任何產權負擔；
- iii. 於最後實際可行日期持有尹先生股份的尹先生於二零二零年二月十四日向要約人作出尹先生不可撤回承諾，據此，彼不可撤回及無條件承諾，彼(其中包括)(i)不會接納涉及尹先生股份的股份要約；及(ii)不會直接或間接出售、轉讓或處置或參加任何討論或磋商以出售、轉讓、處置所有或任何尹先生股份、就有關股份授出任何購股權或權利或以其他方式就有關股份增設任何產權負擔；及
- iv. 於最後實際可行日期持有2,114,000股股份的葉先生擬拒絕股份要約。

6. 要約人的股權及買賣

要約人為一名個人，並非公司。因此，本公司或任何董事並無買賣要約人的相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)以換取價值。

7. 影響董事的安排

於最後實際可行日期：

- i. 並無及不會向任何董事提供福利(法定補償除外)作為離職補償或與股份要約有關的補償；

- ii. 董事及任何其他人士之間並無訂有以股份要約的結果為條件或取決於有關結果或與股份要約有關的協議或安排；及
- iii. 除了買賣協議外，要約人並無訂立董事(要約人除外)擁有重大個人權益的重大合約。

8. 董事服務合約及委任函

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司或本公司聯屬公司訂立以下有效服務合約或委任函：

- (i) (包括持續及有期合約)於要約期開始前六個月內訂立或修訂；
- (ii) 通知期為12個月或以上的持續合約；或
- (iii) 無論通知期為多長，持續期間超過12個月的定期合約。

9. 重大訴訟

於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，董事亦不知悉本公司或其任何附屬公司有待決或面臨重大訴訟、仲裁或申索。

10. 重大合約

於緊接要約期開始日期前兩年(即二零一八年一月二十九日)及截至最後實際可行日期，本集團成員公司概無訂立重大或可能屬重大的合約(並非於本集團進行或擬進行的日常業務過程中訂立的合約)。

11. 專家資格及同意

本公司委聘且其名稱於本綜合文件提述或其所發表意見或建議載於本綜合文件的專家的資格如下：

名稱	資格
八方金融有限公司	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)受規管活動的持牌法團，獲委任為獨立財務顧問，以就股份要約向獨立董事委員會提供意見
羅申美會計師事務所	執業會計師
艾升評值諮詢有限公司	獨立合資格物業估值師

上述專家各自就刊發本綜合文件及於本綜合文件按其中所示形式及內容載列其函件、意見及／或提述其名稱發出書面同意且並無撤回有關同意。

12. 備查文件

下列文件於本綜合文件日期起直至截止日期(包括該日)在(i)證監會網站(www.sfc.hk)；(ii)本公司網站(corp.bonjourhk.com)；及(iii)星期一至星期五(公眾假期除外)上午九時正至下午五時正的一般營業時間在本公司的香港主要營業地點香港荃灣橫窩仔街36-50號卓悅集團中心十二樓可供查閱：

- i. 本公司的組織章程大綱及細則；
- ii. 本公司於二零一七財政年度及二零一八財政年度各年的年報及本公司二零一九年期末業績公佈；
- iii. 「董事會函件」，全文載於本綜合文件第16至23頁；
- iv. 「獨立董事委員會函件」，全文載於本綜合文件第24至25頁；
- v. 「獨立財務顧問函件」，全文載於本綜合文件第26至43頁；

- vi. 本附錄「11.專家資格及同意」一段所述的書面同意；
- vii. 本綜合文件附錄五所載的估值證書及物業估值報告；
- viii. 本附錄「5.於本公司的買賣」一段所述的不可撤回承諾；及
- ix. 本綜合文件。

13. 一般資料

- i. 本公司的註冊辦事處位於Clifton House, 75 Fort Street, P.O. Box 1350, Grand Cayman, KY1-1108, Cayman Islands。
- ii. 本公司的香港主要營業地點位於香港荃灣橫窩仔街36-50號卓悅集團中心十二樓。
- iii. 本公司的股份過戶登記總處為SMP Partners (Cayman) Limited，地址為Royal Bank House, 3/F., 24 Shedden Road, P.O. Box 1586, Grand Cayman, KY1-1110, Cayman Islands。
- iv. 本公司的香港股份過戶登記分處為聯合證券有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場二期33樓3301至04室。
- v. 本公司的公司秘書為鄭惠琴女士。
- vi. 獨立財務顧問八方金融有限公司的註冊辦事處位於香港干諾道中88號南豐大廈8樓801至805室。
- vii. 艾升評值諮詢有限公司的註冊辦事處位於香港德輔道中161-167號香港貿易中心21樓2102室。
- viii. 綜合文件及隨附的接納表格以中英雙語編製。倘中英版本存在任何歧義，概以英文版本為準。

責任聲明

要約人對本綜合文件所載有關要約人的資料之準確性承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼所知，本綜合文件所表達之意見(董事(不包括要約人)所表達者除外)乃經審慎周詳考慮後始行達致，且本綜合文件概無遺漏任何其他事實致使本綜合文件內之任何陳述有所誤導。

本公司證券股權及買賣

除了訂立買賣協議外，要約人或一致行動人士於相關期間內概無買賣任何股份、購股權、衍生工具、認股權證或其他可轉換為股份的證券以換取價值。

除了(a)買賣協議及融資，(b)要約人經已擁有的665,100,000股股份，(c)要約人根據買賣協議收購的1,378,380,000股出售股份，(d)除外股份，(e)葉先生持有的2,114,000股股份，(f)於完成後註銷及放棄的葉博士購股權及鍾女士購股權，及(g)尹先生不可撤回承諾外，要約人確認，截至最後實際可行日期：

- (i) 並無訂立協議、安排或諒解以向任何其他人士轉讓、抵押或質押根據股份要約收購的任何本公司證券；
- (ii) 要約人及／或一致行動人士概無擁有或控制或可酌情行使本公司股份或可換股證券、購股權、認股權證或衍生工具的投票權或權利；
- (iii) 要約人及／或一致行動人士概無收到任何接納或拒絕股份要約的不可撤回承諾；
- (iv) 要約人及／或任何一致行動人士概無有關本公司證券的任何尚未行使衍生工具；
- (v) 要約人、要約人的聯繫人(定義見收購守則)或與其一致行動的任何人士及任何其他人士之間並無訂立收購守則規則22註釋8第三段所述類型的安排；
- (vi) 除完成外，股份要約並無受任何條件規限；並無有關股份及對股份要約屬重大的安排(無論以購股權、彌償保證或其他形式)(如收購守則規則22註釋8所述)；

- (vii) 要約人或一致行動人士及任何董事、近期的董事、股東或近期的股東之間並無訂有與股份要約有關或取決於股份要約的協議、安排或諒解(包括任何補償安排)；
- (viii) 要約人或任何一致行動人士並無訂立任何與彼等可能或不會援引或尋求援引股份要約的先決條件或條件之情況相關的協議或安排；
- (ix) 不會向任何董事提供利益(法定補償除外)，作為離職或與股份要約有關的補償；
- (x) 本公司並無要約人及／或任何一致行動人士已借入或借出的相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)；
- (xi) 除要約人向賣方支付的代價外，要約人或一致行動人士並無向賣方或與彼等一致行動的任何一方就買賣出售股份而已支付或應付任何形式的代價、補償或利益；
- (xii) 要約人與一致行動人士之間，及與賣方和與彼等一致行動的各方之間，概無達成諒解、安排、協議或特別交易(定義見收購守則規則25)；及
- (xiii) (a)任何股東；與(b)(1)要約人及一致行動人士，或(2)本公司、其附屬公司或聯營公司之間概無諒解、安排、協議或特別交易。

專家及同意

除本綜合文件附錄三「11.專家資格及同意」一節所列的專家外，下表列載於本綜合文件載有或提述其意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
交銀(亞洲)	根據證券及期貨條例獲證監會發牌可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的法團，為要約人就股份要約的財務顧問
交銀證券	根據證券及期貨條例獲證監會發牌可進行第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)及第5類(就期貨合約提供意見)受規管活動的法團，為代表要約人及交銀(亞洲)作出股份要約的代理

上述專家各自就刊發本綜合文件及於本綜合文件按其中所示形式及內容載列其函件及提述其名稱發出書面同意且並無撤回有關同意。

其他事項

- (i) 要約人的通訊地址為香港赤柱黃麻角道88號富豪海灣A25室。
- (ii) 交銀(亞洲)的註冊辦事處位於香港中環德輔道68號萬宜大廈9樓。
- (iii) 交銀證券的註冊辦事處位於香港中環德輔道68號萬宜大廈15樓。
- (iv) 倘本綜合文件及隨附的接納表格的中英版本存在任何歧義，概以英文版本為準。

備查文件

除本綜合文件附錄三「12.備查文件」一節所載文件外，下列文件於本綜合文件日期起直至截止日期(包括該日)在(i)證監會網站(www.sfc.hk)；(ii)本公司網站(<http://corp.bonjourhk.com>)；及(iii)星期一至星期五(公眾假期除外)上午九時正至下午五時正的一般營業時間在本公司的香港主要營業地點香港荃灣橫窩仔街36-50號卓悅集團中心十二樓可供查閱：

- (i) 本綜合文件第8至15頁所載交銀證券函件；
- (ii) 本附錄「專家及同意」一節所述的書面同意；
- (iii) 買賣協議；及
- (iv) 尹先生不可撤回承諾。

以下為獨立估值師艾升評值諮詢有限公司為載入本綜合文件而就本集團所持有之物業權益於二零二零年二月二十九日之估值所編製之函件、估值概要及估值證書全文。



香港
德輔道中161-167號
香港貿易中心21樓2102室
www.ascent-partners.com
電話：(852) 3679-3890
傳真：(852) 3579-0884

敬啟者：

緒言

吾等已遵照閣下的指示，對卓悅控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）於香港持有的物業權益（「該等物業」）進行估值。吾等確認吾等已就物業進行視察、作出相關查詢及取得吾等認為必要之有關其他資料，以為閣下提供吾等對物業權益於二零二零年二月二十九日（「估值日期」）之市值之意見，以供載入貴公司日期為二零二零年四月十七日之綜合文件。

本函件為吾等估值報告之一部分，解釋估值之基準及方法，闡明估值中的假設、估值考慮因素、業權調查及限制條件。

估值基準

吾等對物業權益之估值乃指市值（「市值」）。根據香港測量師學會估值標準（二零一七年版）之定義，市值乃指「經過適當市場推廣後及在各方知情、審慎及非受脅迫之情況下，由自願買方與自願賣方於估值日期公平買賣資產或負債所涉及之估計金額」。

市值被認為一項資產或負債之估計價值，並無考慮買賣(或交易)成本，亦未抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

在評估該等物業時，吾等遵從香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第5章及第12項應用指引、證券及期貨事務監察委員會頒佈的公司收購及合併守則規則II及香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值標準(二零一七年版)之所有規定。

估值方法

吾等乃按市場基準對物業權益進行估值，並採用直接比較法對可比較物業之實際銷售變現價格進行比較。吾等就面積、特徵及地點相似之可比較物業，分析及仔細衡量各項物業之所有個別優點及缺點，以對其價值進行公平比較。

業權調查

吾等已於土地註冊處就位於香港之物業權益進行查冊。於部分情況下，吾等已獲提供有關該等物業之多份業權文件之摘要。然而，吾等並未核實該等物業之業權，以核實未有載於吾等所獲提供副本上之任何修訂。所有文件僅供參考。

估值假設

市值乃假設賣方於物業現況下在公開市場上出售有關物業權益而無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資營運、管理協議或任何類似安排得益，以影響有關物業權益之價值。

在進行估值時，吾等已假設除另有指明外，物業權益之可轉讓土地使用權已按指定年期以象徵式年度土地使用費授出，而任何應付之土地出讓金亦已悉數繳付。吾等亦已假設物業業主擁有物業之可執行業權，並可於相關獲批年期屆滿前之整段期間內，不受干預自由使用、佔用或轉讓物業。

吾等之報告並無計及經估物業權益之任何未支付或額外土地出讓金、押記、按揭或欠款，亦無計及出售時可能招致之任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設物業權益不附帶任何可能影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

物業權益之其他特殊假設(如有)載於隨附本文之估值證書附註內。

估值考量

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，特別是(但不限於)有關銷售記錄、年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、地盤及建築面積及一切其他與鑑定物業權益相關之事宜。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。

吾等已視察該等物業之外觀，並於可能情況下，視察其內部，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，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。另外，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。吾等並無進行詳細實地測量以核實該等物業佔地面積及建築面積，吾等已假設交予吾等之文件副本上所載之面積均屬準確無誤。

誠如 貴集團所告知，以市值出售 貴集團於香港持有的物業權益而產生的潛在稅項負債包括香港利得稅16.5%。此外，如 貴集團所告知，由於貴 集團無意出售其於香港的物業權益，因此近期自出售指涉物業產生潛在稅項負債不大可能發生。

備註

我們已根據我們於估值日期可得的相關資料及市場數據擬備估值。然而，我們注意到，除近期國際貿易糾紛的緊張局勢外，新型冠狀病毒的爆發亦引起全球廣泛的政治、社會及經濟動盪，繼而可能導致物業市場出現波動。鑑於疫情仍然持續，故務請注意，於估值日期後的任何動盪或其他意外情況或會影響該物業的價值。

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。

隨函附奉有關物業權益之估值概要及估值證書。

此致

香港
荃灣
橫窩仔街36-50號
卓悅集團中心十二樓
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 MCIREA RPS(GP)
謹啟

二零二零年四月十七日

楊英偉先生為註冊專業測量師(產業測量部)及香港測量師學會之專業會員，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。楊先生亦名列香港測量師學會所公佈進行產業估值以供載入上市詳情及通函或供參考以及就併購進行估值之物業估值師名單。

估值概要

物業	於二零二零年 二月二十九日 現況下的市值 (港元)	貴集團 應佔權益	貴集團 應佔市值 (港元)
第一組－貴集團於香港持有的物業權益			
1 新界 荃灣 橫窩仔街36-42號 (B座)及44-50號(A座)	640,000,000	100%	640,000,000
2 新界 荃灣 大河道10-16號及20號、 登發街8-12號及 安榮街7-11號 登發大廈 地下2號舖及3A號舖	123,000,000	100%	123,000,000
3 九龍 白加士街98號 金威廣場9樓C室	<u>6,700,000</u>	100%	<u>6,700,000</u>
總計：	<u><u>769,700,000</u></u>		<u><u>769,700,000</u></u>

估值證書

第一組－貴集團於香港持有的物業權益

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 二月二十九日 現況下的市值
1	新界荃灣 橫窩仔街36-42號 (B座)及 44-50號(A座) 卓悅集團中心 第443號 丈量約份 第458及488號 地段	該物業名為卓悅集團中心(前稱海林大廈)，位於荃灣橫窩仔街36-42號及44-50號。 該物業包括兩幅總佔地面積約為20,222.65平方呎的土地，連同兩棟毗鄰的14層工業大廈(分別於一九七三年及一九七五年建成)。 根據自屋宇署取得的獲批准建築圖則，兩棟大廈在地下提供合共11個私家車停車位及12個貨車停車位；及地下至14樓之工業單位。 該物業的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，外加四樓面積為5,815平方呎的露台。 該等地段乃根據第TW3880及TW4355號新批土地契約持有，由一八九八年七月一日起計為期99年，並根據法例規定重續至二零四七年六月三十日。就該物業應付的政府租金為該物業每年應課差餉租值的3%。	根據 貴集團所提供的租賃安排，該物業部分按不同條款出租予各方，總月租為1,649,097港元，包括十四份口頭及書面租賃協議下的管理費、政府租金及差餉。 該物業的餘下部分目前由業主作停車、倉庫或工業用途或閒置。	640,000,000港元 (貴集團應佔 100%權益： 640,000,000港元)

附註：

- (1) 物業的登記業主為 貴公司全資擁有附屬公司傲林有限公司，詳情見日期為二零一四年十月三十一日之註冊摘要編號14111202270173。
- (2) 物業受限於以下產權負擔：
 - (i) 兩份A座及B座的第NT12/73及NT11/75號佔用許可證，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；
 - (ii) 以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人的按揭，詳情見日期為二零一四年十月三十一日之註冊摘要編號14111202270182；及
 - (iii) 以香港上海滙豐銀行有限公司為收益人的租金轉讓，詳情見日期為二零一四年十月三十一日之註冊摘要編號14111202270192。
- (3) 該物業坐落日期為二零一六年五月十三日之荃灣分區計劃大綱草圖(圖則編號為S/TW/32)提述的「綜合發展區(6)」地帶。
- (4) 根據傲林有限公司及多名租戶(「承租人」)訂立的十四份書面及口頭協議，該物業的若干部分按不同年期出租予承租人，每月租金總額達1,649,097港元(包括管理費、地租及差餉，用作停車場、倉庫或工業用途)。
- (5) 該物業位於荃灣橫窩仔街。該處有多個工業發展項目以及鄰近散佈若干公共房屋及私人重建項目。此外，附近亦有公共設施，包括三棟屋博物館及賽馬會德華公園。該物業公共交通發達，離最近巴士站的步行距離為10分鐘。
- (6) 視察由楊先生於二零二零年三月二十五日進行。
- (7) 貴集團已確認以下各項：
 - (i) 並無有關或影響該物業的期權或優先購買權；
 - (ii) 並無環境問題，如違反環境條例；
 - (iii) 並無影響該物業的通知、待決訴訟、違反法律或業權缺陷；
 - (iv) 並無該物業的建設、翻新、裝修或發展該物業之計劃；及
 - (v) 並無計劃出售或改變該物業用途。

估值證書

第一組－ 貴集團於香港持有的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 二月二十九日 現況下的市值
2 新界荃灣大河道 10-16號及20號、 登發街8-12號及 安榮街7-11號 登發大廈 地下2號舖及 3A號舖 荃灣市地段 第206號的 第4/256份相等及 不可分割部分 中第4/256份及 38553/67092份	該物業包括位於一棟 25層住宅樓宇(大約於 一九七四年建成)地下的 兩個住宅單位。 按照建築圖則之比例計 算，該物業的總實用面 積約為1,157.6平方呎。 該地段乃根據第TW4970 號新批土地契約持有， 由一八九八年七月一 日起計為期99年，並根 據法例規定重續至二零 四七年六月三十日。就 該物業應付的政府租金 為該物業每年應課差餉 租值的3%。	誠如附註4及5所載， 該物業目前已出租。	123,000,000港元 (貴集團應佔 100%權益： 123,000,000港元)

附註：

- (1) 物業的登記業主為 貴公司全資擁有附屬公司至易有限公司，詳情見日期為二零一三年五月三十一日之註冊摘要編號13061801950050。
- (2) 物業受限於以下產權負擔：
 - (i) 一份契約書，詳情見日期為一九七四年十一月二十九日之註冊摘要編號TW118519；
 - (ii) 一份附屬公契，詳情見日期為一九九七年八月二十九日之註冊摘要編號TW1165890(關於：3A號舖)；
 - (iii) 以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人的按揭，詳情見日期為二零一四年十月三十一日之註冊摘要編號14111402670098；及
 - (iv) 以香港上海滙豐銀行有限公司為收益人的租金轉讓，詳情見日期為二零一四年十月三十一日之註冊摘要編號14111402670108。
- (3) 該物業坐落日期為二零一七年四月二十八日之荃灣分區計劃大綱核准圖編號S/TW/33提述的「住宅(甲類)」地帶。
- (4) 根據至易有限公司(作為出租人)及卓悅化粧品批發中心有限公司(作為承租人)訂立日期為二零一八年四月十六日之租賃協議，該物業按兩年租期出租，由二零一八年四月十六日開始至二零二零年四月十五日屆滿，每月租金為270,000港元(不包括差餉、管理費及其他支出，但包括地租)。
- (5) 根據至易有限公司(作為出租人)及卓悅化粧品批發中心有限公司(作為承租人)訂立日期為二零一九年十一月二十九日之補充協議，自二零一九年七月一日至二零一九年十二月三十一日止期間，附註(4)所述租賃協議的每月租金修訂為230,000港元。
- (6) 該物業位於荃灣大河道並毗連安榮街及登發街。該處基本上為多棟唐樓以及公共屋邨、私人屋邨型住宅發展項目及學校，包括海壩街官立小學及荃灣官立中學。該物業公共交通發達，離荃灣港鐵站的步行距離為5分鐘。
- (7) 視察由楊先生於二零二零年三月二十五日進行。
- (8) 貴集團已確認以下各項：
 - (i) 並無有關或影響該物業的期權或優先購買權；
 - (ii) 並無環境問題，如違反環境條例；
 - (iii) 並無影響該物業的通知、待決訴訟、違反法律或業權缺陷；
 - (iv) 並無該物業的建設、翻新、裝修或發展該物業之計劃；及
 - (v) 並無計劃出售或改變該物業用途。

估值證書

第一組－ 貴集團於香港持有的物業權益

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 二月二十九日 現況下的市值
3	九龍白加士街98號 金威廣場9樓C室 九龍內地段第1470 號B、C、D、E、F 分段及餘下部分的 662/109850份相等 及不可分割部分	該物業包括位於一棟 18層住宅物業(大約於 一九九九年建成)第九層 的一個單位。 根據差餉物業估價署所 提供的物業資料，該物 業的實用面積約為476.8 平方呎。 該地段乃根據政府租 契持有，有關租賃自 一九一七年十月九日起 為期75年，可續期75年。 就該等地段應付的政府 租金為每年205,566港元。	誠如 貴集團確認，該物 業目前由業主佔用。	6,700,000港元 (貴集團應佔 100%權益： 6,700,000港元)

附註：

- (1) 物業的登記業主為 貴公司全資擁有附屬公司卓悅化粧品批發中心有限公司，詳情見日期為二零零零年九月二十五日之註冊摘要編號UB8217730。
- (2) 物業受限於以下產權負擔：
 - (i) 一份大廈公契，詳情見日期為一九九九年四月十四日之註冊摘要編號UB7753709；及
 - (ii) 一份佔用許可證，詳情見日期為一九九九年三月二十五日之註冊摘要編號UB7779589。
- (3) 該物業坐落日期為二零一四年五月十六日之油麻地分區計劃大綱草圖編號S/K2/22提述的「商業」地帶。
- (4) 該物業位於白加士街購物區一帶的獨立樓宇。該處主要有多個辦公室大樓、酒店及百貨公司。香港最著名的街頭市集廟街夜市也在附近。該物業公共交通發達，離佐敦港鐵站的步行距離為5分鐘。
- (5) 視察由楊先生於二零二零年三月二十三日進行。
- (6) 貴集團已確認以下各項：
 - (i) 並無有關或影響該物業的期權或優先購買權；
 - (ii) 並無環境問題，如違反環境條例；
 - (iii) 並無影響該物業的通知、待決訴訟、違反法律或業權缺陷；
 - (iv) 並無該物業的建設、翻新、裝修或發展該物業之計劃；及
 - (v) 並無計劃出售或改變該物業用途。