

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告之內容概不負責，
對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部
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。



Town Health International Investments Limited
康健國際投資有限公司

(於開曼群島註冊成立及於百慕達存續之有限公司)

(股份代號：3886)

須予披露交易：
出售目標公司
全部已發行股本及股東貸款

謹此提述諒解備忘錄公告。董事會欣然宣佈，於二零一四年二月十八日交易時段
後：

- (1) 賣方、本公司及買方甲訂立買賣協議，據此，賣方同意出售（及本公司作為賣
方擔保人）而買方甲同意購買待售股份，即目標公司的全部已發行股本，代價
為3,321,615.75港元；及
- (2) 賣方、本公司及買方乙訂立貸款出讓協議，據此，賣方同意出售（及本公司作
為賣方擔保人）而買方乙同意購買待售債務，即目標公司結欠賣方的全部股東
貸款，代價為160,578,384.25港元。

由於有關出售事項的相關百分比率（定義見上市規則）超出5%但低於25%，故根據
上市規則，出售事項構成本公司一項須予披露交易，須遵守上市規則第14章的通知
及公告規定。

謹此提述諒解備忘錄公告。董事會謹此宣佈，於二零一四年二月十八日交易時段後，(1)賣方、本公司及買方甲就股份出售事項訂立買賣協議；及(2)賣方、本公司及買方乙就貸款出售事項訂立貸款出讓協議。

買賣協議

買賣協議的主要條款載列如下。

日期

二零一四年二月十八日

訂約方

賣方： Million Worldwide Investment Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司非全資附屬公司。

賣方擔保人： 本公司

買方： Active Earn Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為卓悅的間接全資附屬公司。卓悅為一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市。卓悅的主要附屬公司的主要業務為於香港從事名牌美容及保健產品零售及批發，以及經營纖體美容及保健中心。買方甲的主要業務為投資控股。

就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方甲及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

將予出售的資產

賣方有條件同意出售而買方甲有條件同意收購待售股份，當中並不附帶一切產權負擔，並連同現時或其後隨附的所有權利，包括於買賣協議完成日期或之後隨時就待售股份派付、宣派或作出的所有股息或分派，買賣協議代價為3,321,615.75港元。

待售股份即目標公司全部已發行股本。

買賣協議代價

待售股份的買賣協議代價將由買方甲向賣方支付，其中3,321,615.75港元將於買賣協議完成時，透過向賣方交付以本公司的非全資附屬公司康健資產管理有限公司（其持有賣方100%權益）為抬頭人的香港持牌銀行支票（或以賣方與買方甲協定的任何其他方式）支付。

買賣協議代價由賣方與買方甲經公平磋商後按一般商業條款釐定，並已主要參考該物業的估值、目標公司於二零一四年二月十四日的資產淨值及待售債務款額。就此，本公司已考慮獨立物業估值師的初步估值報告所示該物業於二零一三年十二月三十一日的市值約163,000,000港元。

先決條件

買賣協議完成將取決於下列先決條件：

- (1) 賣方及本公司於買賣協議中向買方甲作出的聲明、保證及承諾在各重大方面仍然真確，且在任何重大方面並無誤導成份；
- (2) 買方甲於買賣協議中向賣方作出的聲明、保證及承諾在各重大方面仍然真確，且在任何重大方面並無誤導成份；

- (3) 就買賣協議項下擬進行的交易遵守及滿足所有有關監管規定（包括但不限於上市規則下的規定及香港所有有關監管規定）；及
- (4) 該物業現有抵押於買賣協議完成日期（或訂約各方協定的較後日期）全面解除。

賣方可書面通知買方甲，豁免上述第(2)段的先決條件，而買方甲可書面通知賣方，豁免上述第(1)及(4)段的先決條件。上述第(3)段的先決條件不可由訂約各方豁免。

倘上述任何先決條件未能於買賣協議完成時達成或獲豁免（視乎情況而定），則買賣協議將隨即失效，不再具有任何效力，而買賣協議任何訂約方概不得向買賣協議另一訂約方提出索償，亦不須承擔責任或義務，惟任何先前違反者除外。

買賣協議完成

買賣協議完成於買賣協議完成日期達致。

本公司根據買賣協議作出的擔保

根據買賣協議，本公司（作為賣方擔保人）以主要責任人身份不可撤回及無條件地承諾及擔保賣方全面、迅速、完整及妥善履行其於買賣協議項下的所有及一切責任。

貸款出讓協議

貸款出讓協議的主要條款載列如下。

日期

二零一四年二月十八日

訂約方

賣方 ： 賣方。

賣方擔保人 ： 本公司。

買方 ： 卓悅化粧品批發中心有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，為卓悅的間接全資附屬公司。買方乙的主要業務為於香港從事美容及保健產品批發及零售。

就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方乙及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

將予出售的資產

賣方有條件同意出讓而買方乙有條件同意接納出讓待售債務，當中並不附帶一切產權負擔，以使買方乙（或買方乙可能指定的人士）由貸款出讓協議完成日期起將為待售債務的法定及實益擁有人，貸款出讓協議代價為160,578,384.25港元。

待售債務即目標公司結欠賣方的全部股東貸款，於貸款出讓協議日期約為160,578,384.25港元。

貸款出讓協議代價

誠意金20,000,000港元已由卓悅根據諒解備忘錄支付予本公司，將用作貸款出讓協議代價的部分付款。

貸款出讓協議代價餘款將於貸款出讓協議完成時由買方乙以下列方式支付予賣方：

- (1) 當中60,559,008.89港元透過向賣方交付以康健資產管理有限公司為抬頭人的香港持牌銀行支票（或以賣方與買方乙協定的任何其他方式）支付；及
- (2) 當中80,019,375.36港元透過向賣方交付以大新銀行為抬頭人的香港持牌銀行支票支付，以解除該物業現有抵押。

貸款出讓協議代價由賣方與買方乙經公平磋商後按一般商業條款釐定，相等於待售債務款額。

先決條件

貸款出讓協議完成將取決於下列先決條件：

- (1) 賣方及本公司於貸款出讓協議中向買方乙作出的聲明、保證及承諾在各重大方面仍然真確，且在任何重大方面並無誤導成份；
- (2) 買方乙於貸款出讓協議中向賣方作出的聲明、保證及承諾在各重大方面仍然真確，且在任何重大方面並無誤導成份；
- (3) 就貸款出讓協議項下擬進行的交易遵守及滿足所有有關監管規定（包括但不限於上市規則下的規定及香港所有有關監管規定）；及
- (4) 該物業現有抵押於貸款出讓協議完成日期（或訂約各方協定的較後日期）全面解除。

賣方可書面通知買方乙，豁免上述第(2)段的先決條件，而買方乙可書面通知賣方，豁免上述第(1)及(4)段的先決條件。上述第(3)段的先決條件不可由訂約各方豁免。

倘上述任何先決條件未能於貸款出讓協議完成時達成或獲豁免（視乎情況而定），則貸款出讓協議將隨即失效，不再具有任何效力，而貸款出讓協議任何訂約方概不得向貸款出讓協議另一訂約方提出索償，亦不須承擔責任或義務，惟任何先前違反者除外。

貸款出讓協議完成

貸款出讓協議完成於貸款出讓協議完成日期達致。

本公司根據貸款出讓協議作出的擔保

根據貸款出讓協議，本公司（作為賣方擔保人）以主要責任人身份不可撤回及無條件地承諾及擔保賣方全面、迅速、完整及妥善履行其於貸款出讓協議項下的所有及一切責任。

目標公司的資料

目標公司為一家於二零一三年一月十六日在香港註冊成立的有限公司，其主要業務為投資控股。目標公司由賣方全資擁有。

目標公司的主要資產為該物業，目前出租予卓悅一家附屬公司作商業用途，由二零一零年四月十六日起至二零一六年四月十五日止為期六年，月租(i)由二零一零年四月十六日起至二零一二年四月十五日止年度為350,000港元（不包括差餉、管理費及一切其他支銷）；(ii)由二零一二年四月十六日起至二零一三年四月十五日止年度為360,000港元（不包括差餉、管理費及一切其他支銷）；(iii)由二零一三年四月十六日起至二零一四年四月十五日止年度為370,000港元（不包括差餉、管理費及一切其他支銷）；及(iv)由二零一四年四月十六日起至二零一六年四月十五日止年度為380,000港元（不包括差餉、管理費及一切其他支銷），當中包括二零一零年四月十六日至二零一零年六月十五日、二零一一年四月十六日至二零一一年五月十五日、二零一二年四月十六日至二零一二年五月十五日、二零一三年四月十六日至二零一三年五月十五日及二零一四年四月十六日至二零一四年五月十五日共六個月免租期，期間所有差餉、管理費及一切其他支銷由租戶承擔。

目標公司於二零一四年二月十四日的未經審核綜合資產總值及資產淨值分別約為164,780,000港元及3,010,000港元。

由於目標公司乃於二零一三年一月十六日註冊成立，故目標公司並無截至二零一二年十二月三十一日止年度的財務資料。截至二零一二年十二月三十一日止年度，該物業應佔的純利（除稅及非經常性項目前）及該物業應佔的純利（除稅及非經常性項目後）分別約為3,930,000港元及3,930,000港元。二零一三年一月十六日（註冊成立日期）至二零一三年十二月三十一日期間，目標公司的未經審核除稅前純利及未經審核除稅後純利分別約為2,440,000港元及2,030,000港元。

於買賣協議完成及貸款出讓協議完成後，本集團將不再擁有目標公司的任何權益。

本集團的資料

本集團的主要業務為醫療保健業務投資、提供醫療保健及相關服務管理以及物業及證券投資及買賣。

進行出售事項的理由及裨益

目標公司的主要資產為該物業。董事認為出售事項讓本集團可變現其於該物業的投資，以增加本集團的現金流。董事預期，出售事項的所得款項淨額約162,600,000港元將用於清償結欠大新銀行的債務80,019,375.36港元，以解除該物業現有抵押，並用作本集團一般營運資金及進一步投資。

於買賣協議完成及貸款出讓協議完成後，本集團預期會確認未經審核會計收益約200,000港元，即(i)買賣協議代價及貸款出讓協議代價的總和與(ii)待售債務的賬面值及目標公司於買賣協議完成時的估計未經審核資產淨值的總和的差額，當中已扣除交易支出。本集團將予入賬的出售事項實際收益或虧損金額有待審核，將於出售事項完成當日釐定。

買賣協議及貸款出讓協議各自的條款由買賣協議及貸款出讓協議訂約各方經公平磋商後釐定，董事認為買賣協議及貸款出讓協議各自的條款符合一般商業條款，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

上市規則的涵義

由於有關出售事項的適用百分比率超出5%但低於25%，故根據上市規則，出售事項構成本公司一項須予披露交易，須遵守上市規則第14章的通知及公告規定。

釋義

除另有指明外，於本公告內，下列詞彙應具有以下涵義：

「聯繫人士」	指	具有上市規則賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「卓悅」	指	卓悅控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市（股份代號：653）
「本公司」	指	康健國際投資有限公司，一家於開曼群島註冊成立及於百慕達存續的有限公司，其普通股於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則賦予的涵義

「大新銀行」	指	大新銀行有限公司，為該物業現有抵押的承押人及承按人
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	股份出售事項及貸款出售事項的統稱
「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
「貸款出讓協議完成」	指	根據貸款出讓協議的條款及條件完成貸款出售事項
「貸款出讓協議完成日期」	指	二零一四年二月二十一日（或貸款出讓協議訂約各方可能書面協定的其他日期），即貸款出讓協議完成當日
「貸款出讓協議代價」	指	買方乙根據貸款出讓協議就待售債務應付的代價總額
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款出讓協議」	指	賣方、本公司及買方乙就貸款出售事項所訂立日期為二零一四年二月十八日的貸款出讓協議
「貸款出售事項」	指	出售待售債務

「諒解備忘錄」	指	本公司與卓悅就建議出售目標公司所訂立日期為二零一四年一月六日的諒解備忘錄，進一步詳情載於諒解備忘錄公告
「諒解備忘錄公告」	指	本公司日期為二零一四年一月六日的公告
「該物業」	指	位於新界荃灣大河道10-16及20號、登發街8-12號及安榮街7-11號登發大廈地下2及3A號舖的物業
「買方甲」	指	Active Earn Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為卓悅的間接全資附屬公司
「買方乙」	指	卓悅化粧品批發中心有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，為卓悅的間接全資附屬公司
「待售債務」	指	目標公司於貸款出讓協議完成時結欠賣方的整筆款額面值的等額款項，於貸款出讓協議日期為160,578,384.25港元
「待售股份」	指	目標公司一股面值1港元的已發行股份，即目標公司全部已發行股本
「股份」	指	本公司每股面值0.01港元的股份
「股份出售事項」	指	出售待售股份
「股東」	指	股份持有人

「買賣協議」	指	賣方、本公司與買方甲就股份出售事項所訂立日期為二零一四年二月十八日的協議
「買賣協議完成」	指	根據買賣協議的條款及條件完成股份出售事項
「買賣協議完成日期」	指	二零一四年二月二十一日（或買賣協議訂約各方可能書面協定的其他日期），即買賣協議完成當日
「買賣協議代價」	指	買方甲根據買賣協議就待售股份應付的代價總額
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	至易有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，於本公告日期由賣方全資擁有
「賣方」	指	Million Worldwide Investment Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的非全資附屬公司

承董事會命
康健國際投資有限公司
執行董事
李植悦

香港，二零一四年二月十八日

於本公告日期，執行董事為蔡加怡小姐（主席）、曹貴子醫生（行政總裁）、李植悦先生及陳永樂醫生；非執行董事為蔡志明博士，金紫荊星章，太平紳士（副主席）；及獨立非執行董事為陳金釗先生、何國華先生及韋國洪先生，銀紫荊星章，太平紳士。