

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，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司任何證券之邀請或要約。

HOPE LIFE INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

曠逸國際控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1683)

須予披露交易

- (1) 涉及根據一般授權發行代價股份以收購目標資產；及
- (2) 涉及根據一般授權發行代價股份以收購與租賃協議有關的使用權資產

資產購買協議

於二零二五年五月二十九日(聯交所交易時段後)，本公司間接全資附屬公司江西綠欣與福建中釀訂立(i)資產購買協議，據此，江西綠欣(作為買方)已有條件同意購買而福建中釀(作為賣方)已有條件同意出售目標資產，總代價為87.3百萬港元。購買代價須由買方促使本公司於購買事項完成時向賣方按發行價每股資產代價股份0.64港元配發及發行135,937,500股資產代價股份支付。

租賃協議

於二零二五年五月二十九日(聯交所交易時段後)，江西綠欣與福建中釀訂立租賃協議，據此，江西綠欣(作為承租人)已有條件同意租賃而福建中釀(作為出租人)已有條件同意向承租人出租該等物業，為期20年，租金總額為人民幣20百萬元(相當於約21.8百萬港元)。租賃代價將由承租人促使本公司於租賃事項完成時向出租人按發行價每股租賃代價股份0.64港元配發及發行34,062,500股租賃代價股份支付。

上市規則的涵義

根據香港財務報告準則第16號，由於訂立租賃協議，本集團須於本公司的綜合財務報表內確認使用權資產，而根據上市規則，租賃協議項下擬進行的交易將視為本集團的一項資產收購。本公司根據租賃事項將予確認的使用權資產的估計價值將約為12.23百萬港元，乃參考根據租賃事項將予作出的總租賃付款現值計算。

資產購買協議及租賃協議乃與同一實體訂立，因此，就計算有關百分比率而言，購買事項及租賃事項將合併計算。由於資產購買協議及租賃協議的適用百分比率(定義見上市規則)在合併計算時超過5%但低於25%，故資產購買協議、租賃協議及其項下擬進行的交易構成本公司須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定。

緒言

董事會欣然宣佈，於二零二五年五月二十九日(聯交所交易時段後)，本公司間接全資附屬公司江西綠欣與福建中釀訂立(i)資產購買協議，據此，江西綠欣(作為買方)已有條件同意購買而福建中釀(作為賣方)已有條件同意出售目標資產，總代價為87.3百萬港元。購買代價將由買方促使本公司於購買事項完成時向賣方按發行價每股資產代價股份0.64港元配發及發行135,937,500股資產代價股份支付；及(ii)租賃協議，據此，江西綠欣(作為承租人)已有條件同意租賃而福建中釀(作為出租人)已有條件同意向承租人出租該等物業，為期20年，租金總額為人民幣20百萬元(相當於約21.8百萬港元)。租賃代價將由承租人促使本公司於租賃事項完成時向出租人按發行價每股租賃代價股份0.64港元配發及發行34,062,500股租賃代價股份支付。

資產購買協議及租賃協議的詳情載列如下：

資產購買協議

日期：二零二五年五月二十九日(聯交所交易時段後)

訂約方：(i) 江西綠欣(作為買方)；及
(ii) 福建中釀(作為賣方)

擬收購資產

根據資產購買協議，目標資產包括以下資產：

生產及配套資產

生產及配套資產包括(i)自動化機器，包括生產線、鏟車、快速膜過濾器、空氣壓縮機、車間保溫罐、噴碼機、巴氏消毒機、灌裝機、燃油燃氣蒸汽鍋爐、立式矽藻土過濾器及VGS空氣壓縮機；及(ii)配套資產，包括電腦、空調及商業及物流車輛。生產及配套資產由賣方於二零二零年至二零二二年投資，年產葡萄酒產品12,000噸。

黃酒基酒

黃酒基酒包括(i)約747.97噸二零一一年黃酒基酒；(ii)約587.74噸二零二二年黃酒基酒；及(iii)55,654個酒罈。

購買代價

購買生產及配套資產以及黃酒基酒之總代價為87.3百萬港元，其中包括(i)購買生產及配套資產的6.8百萬港元；及(ii)購買黃酒基酒的80.5百萬港元。購買代價將由買方促使本公司於購買事項完成時向賣方按發行價每股資產代價股份0.64港元配發及發行135,937,500股資產代價股份支付。

購買代價之基準

購買代價乃經買方與賣方按一般商業條款公平磋商後釐定，並參考(其中包括)(a)生產及配套資產及黃酒基酒於二零二五年四月三十日的初步評估價值87.3百萬港元，評估價值乃由獨立估值師根據(i)(就生產及配套資產而言)成本法；及(ii)(就黃酒基酒而言)市場法進行評估；及(b)本公告「進行購買事項及租賃事項的理由及裨益」一節所述進行購買事項的理由及裨益。

估值詳情

獨立估值師的資格及獨立性

估值由獨立估值師進行。獨立估值師的負責人自一九九三年起成為合資格估值師，於香港物業估值方面擁有39年經驗，並自一九九零年起參與中華人民共和國及亞太地區物業估值，特別是自一九九五年起參與無形資產估值。彼為香港測量師學會刊發有關上市事宜之註冊成立或引薦以及有關收購與合併之通函及估值所進行估值工作之物業估值師名冊內的估值師，亦為香港商業估值論壇會員。

董事已對獨立估值師的資格進行全面評估，並確認彼完全有能力以最高專業標準執行估值。此外，董事會已審閱獨立估值師的委聘條款，認為擬定的工作範圍屬恰當且符合估值要求。

董事會經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，獨立估值師為獨立第三方。

估值

主要假設

當獨立估值師評估目標資產時，採用的主要假設如下：

- 目標資產可以以其現有狀況在市場上出售，而並無憑藉遞延條款合同、售後回租、合資企業、管理協議或任何會影響目標資產價值的類似安排；

- 並未考慮目標資產所欠負的任何抵押、按揭或債項，以及在出售過程中可能產生的任何開支或稅項。除另有指明外，獨立估值師假設目標資產概不附帶可影響其價值具繁重性質的無產權負擔、限制及開支；及
- 目標資產在市場上屬正常營運狀況及可產生經濟收益。

有關生產及配套資產的估值

在達致生產及配套資產的估值時，獨立估值師已考慮市場法、成本法及收入法，並僅採用成本法，原因如下：

- (i) 由於收入法高度依賴輸入假設，故並未採用收入法。視乎特定標的項目選取的輸入假設、標的項目的運作方式、市場發展情況以及該等假設與標的項目及市場的相互作用，收入法估值可能會出現大幅波動，有時甚至輕易超出合理範圍。若干重要的輸入假設(如未來現金流量、折現率及永續增長率)可能不可靠且易於被操縱。就生產及配套資產而言，該等輸入假設難以輕易取得。因此，就生產及配套資產產生的公平值將會不準確；
- (ii) 市場法通常涉及兩種主要方法：指引上市公司法及指引交易法。由於近期並無與生產及配套資產性質密切相符的市場交易，市場法被視為不適用；及
- (iii) 獨立估值師採用成本法，乃由於生產及配套資產的相關成本數據可輕易於公開領域取得，為採用成本法提供可靠基礎。

獨立估值師透過審閱本公司提供的生產及配套資產相關資料了解生產及配套資產的狀況。在估計生產及配套資產的公平值時，應用了以下考慮及假設：

使用壽命： 10至20年

折舊率： 20%至50%

有關黃酒基酒的估值

獨立估值師已採用市場法釐定黃酒基酒的公平值。據獨立估值師告知，採用市場法的原因為獨立估值師可在「阿里巴巴」網站（「**阿里巴巴網**」）上就各個年份的黃酒基酒取得充分的市場證據。經進一步查詢，黃酒基酒透過不同平台在市場上公開交易。目前，電子交易平台阿里巴巴網為該等基酒交易最成功及最常用的交易平台，此乃由於其交易程序（包括定價詳情）對所有參與方而言屬透明且公平。獨立估值師認為，鑒於透明度及激烈競爭，以及阿里巴巴平台的規限及規則，個別酒業公司所顯示的價格準確反映了市場上的實際交易價格。

於選擇可資比較基酒時，獨立估值師已基於下列甄選標準在阿里巴巴網搜索提供銷售的「黃酒基酒」（「**可資比較基酒**」）：

- 僅甄選黃酒基酒；
- 所有可資比較基酒基本超過3年酒齡；及
- 所有可資比較基酒在當地工廠釀造而估值師並無計入未知生產基地的已交易基酒。

鑑於無法找到超過10年酒齡的黃酒基酒，獨立估值師在編製估值過程中，首先從可資比較基酒中釐定普通10年酒齡市場價格（即二零一五年度）（「**普通10年價格**」）作為最長酒齡黃酒基酒（即二零一一年度）的基值，然後採納每年5%溢價／折扣率以反映一年前及一年後基酒之間的酒齡差異。獨立估值師亦在估值中應用了20%的大宗採購折讓。獨立估值師告知，專業估值師通常採用該折讓以反映涉及該類資產的大宗數量。

釐定普通10年價格時，獨立估值師首先為10年組別甄選可資比較基酒，然後從可資比較基酒中取中位數價格以釐定普通10年價格，該價格被釐定為人民幣69,333元／噸。

根據人民幣69,333元／噸的普通10年價格，計算經調整普通10年價格的詳情如下：

	人民幣／噸
普通10年價格	69,333
經以下項目調整：	
採用大宗採購折讓	-20%
普通10年價格(調整後)	55,467

根據上述普通10年價格(調整後)，計算黃酒基酒估值詳情如下：

黃酒基酒年份	數量 (噸)	採納價格 (人民幣／噸) 逐年折讓5%	總價 (約人民幣千元)
二零一一年	747.97	67,420	50,428
二零二二年	587.74	39,419	23,168
			73,596
已採納價值			79.3百萬港元

就酒罈估值而言，獨立估值師就釐定黃酒基酒公平值的相同原因而於釐定酒罈公平值時採納市場法。

就甄選黃酒基酒可資比較基酒的相同原因，獨立估值師已透過阿里巴巴網識別可資比較酒罈(「可資比較酒罈」)。酒罈幾乎為同質產品，而獨立估值師所選擇的標的可資比較酒罈相信能充分反映該等標的酒罈的價值。鑒於審慎及準確地選擇可資比較酒罈，獨立估值師相信該等可資比較酒罈為具代表性樣本。

獨立估值師已搜索在阿里巴巴網交易酒罈的市場證據，然後根據外部磨損及維護條件因素進行調整。根據獨立估值師進行的研究，酒罈的可資比較定價要價介乎每個酒罈人民幣39.58元至人民幣48.5元。由於酒罈的主要用途為儲存黃酒基酒，獨立估值師採納較低數字人民幣40元以反映酒罈的普通質量。

根據可資比較酒罈的市價釐定市價後，獨立估值師已因應所涉及數量採納合共50%的折讓調整，當中包括30%的磨損及維護條件折讓以及20%的大宗採購折讓。獨立估值師告知，專業估值師通常對該類資產採用磨損調整及大宗採購折扣。

基於上述估值基礎，計算酒罈估值詳情如下：

酒罈數量(個)	經50%折扣調整 後採納價格 (人民幣/個)	總價
55,654	20	人民幣1.12百萬元
已採納價值		1.2百萬元

董事會對估值的看法

董事已與獨立估值師討論編制估值的不同範疇(包括估值方法及主要假設)，並已審閱獨立估值師負責的估值。董事確認，估值乃經彼等適當及審慎查詢後作出。據此，董事認為估值就此而言屬公平合理。

先決條件

資產購買協議須待下列條件達成後，方告完成：

- (a) 買方完成對目標資產之盡職審查，且買方對盡職調查的結果滿意；
- (b) 上市委員會批准資產代價股份上市及買賣，且該批准於購買事項完成前並無被撤銷或撤回；
- (c) 獨立估值師已按買方滿意之形式及內容完成及發出有關目標資產的估值報告，顯示目標資產於二零二五年四月三十日之總估值不少於87.3百萬元；

- (d) 自資產購買協議簽署日期以來，生產及配套資產及黃酒基酒並無重大不利變動，亦無發生任何事件會對生產及配套資產及黃酒基酒的狀況造成重大不利影響；及
- (e) 買方及賣方已取得就資產購買協議及其項下擬進行之交易須取得的所有必要同意及批准。

上述條件概不得豁免。倘先決條件未能於最後截止日期前達成，則資產購買協議將即時停止及終止，且訂約方毋須根據資產購買協議向對方承擔任何義務及責任。

購買事項完成

購買事項完成須於上述購買事項完成的先決條件達成後七(7)個營業日或資產購買協議訂約方可能以書面協定的有關其他日期內作實。

租賃協議

- 日期 : 二零二五年五月二十九日(聯交所交易時段後)
- 訂約方 : (i) 江西綠欣(作為承租人)；及
(ii) 福建中釀(作為出租人)
- 物業 : 位於福清市漁溪鎮工業園區福廈路67公里外東側(八一五路637號)的廠房大樓
- 租賃面積 : 總樓面面積9,901平方米
- 用途 : 營運酒廠
- 年期 : 自生效日期起計二十(20)年。

釐定二十(20)年租賃年期乃考慮到本集團於合適地點確保較長租賃年期可帶來更大營運穩定性的裨益。於該等物業維持本集團的業務運作較長時間亦更具成本效益，因為可最大限度地利用將予投入的資源。

租金 : 每年人民幣1,000,000元(租金約為人民幣0.28元/平方米/天),已包含增值稅但不包括水費及電費。

租金乃經承租人與出租人按一般商業條款公平磋商後釐定,並參考(i)鄰近類似工廠的現行租金(介乎人民幣0.32元/平方米/天至人民幣0.75元/平方米/天);及(ii)由於承租人將於租賃協議完成後悉數支付20年租金,故須給予折扣。

付款條款 : 該等物業20年租賃年期的應付租金總額人民幣20百萬元(相當於約21.8百萬港元)將由承租人於租賃事項完成時促使本公司向出租人按發行價每股租賃代價股份0.64港元配發及發行34,062,500股租賃代價股份悉數支付。

條件 : 租賃事項完成須待下列條件達成後,方可作實:

(a) 上市委員會批准租賃代價股份上市及買賣,且該批准於租賃事項完成前並無被撤銷或撤回;及

(b) 承租人及出租人已取得就租賃協議及其項下擬進行的交易須取得的所有必要同意及批准。

上述條件概不得豁免。倘先決條件未能於最後截止日期前達成,則租賃協議將立即停止及終止,且訂約方毋須根據租賃協議向對方承擔任何義務及責任。

完成 : 租賃事項完成須於上述租賃事項完成的先決條件達成後七(7)個營業日或租賃協議訂約方可能以書面協定的有關其他日期內作實。

代價股份

代價股份合共佔(i)本公司於本公告日期之已發行股本約10.93%；及(ii)本公司經發行資產代價股份及租賃代價股份擴大後之已發行股本約9.85% (假設自本公告日期起直至購買事項完成及租賃事項完成止，本公司已發行股本並無其他變動)。

發行價每股代價股份0.64港元較：

- (i) 股份於資產購買協議及租賃協議日期在聯交所所報之收市價每股股份0.67港元折讓約4.48%；
- (ii) 股份於資產購買協議及租賃協議日期前最後5個連續完整交易日在聯交所所報之平均收市價(即每股股份0.678港元)元折讓約5.6%。

發行價乃由江西綠欣與福建中釀經參考(其中包括)股份近期價格表現及現行市況按公平原則磋商釐定。代價股份的總面值為3,400,000港元。

地位

代價股份於配發及發行時將在各方面與已發行股份享有同等地位。

上市申請

本公司將向聯交所申請批准代價股份上市及買賣。

發行代價股份的一般授權

代價股份將根據一般授權予以配發及發行，且毋須經股東批准。根據一般授權，董事最多可配發及發行已發行股份總數的20%。根據一般授權可予發行的最高股份數目為311,040,000股股份。於本公告日期，本公司尚未根據一般授權配發及發行任何股份，且一般授權足以配發及發行代價股份。

有關訂約方的資料

買方／承租人

買方／承租人為一家根據中國法律成立的有限責任公司，並主要在中國從事食品及飲料產品的生產及銷售。於本公告日期，買方／承租人為本公司之間接全資附屬公司。

賣方／出租人

賣方／出租人為一家根據中國法律成立的有限責任公司，並主要在中國從事酒產品製造。於本公告日期，福建中釀由(i)江萍擁有51%權益；(ii)武蓉擁有19%權益；(iii)余少月及徐蓉各擁有10%權益；及(iv)王美珠及陳以忠各擁有5%權益。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，福建中釀及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

對本公司股權結構的影響

截至本公告日期，本公司共有1,555,200,000股已發行股份。下表載列本公司(i)於本公告日期；(ii)緊隨配發及發行代價股份後(假設自本公告日期起直至配發及發行代價股份完成日期(包括該日)止，本公司股本將不會有任何變動)的股權架構：

股東	於本公告日期		緊隨配發及發行代價股份後	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
賣方／出租人	-	-	170,000,000	9.85
其他公眾股東	1,555,200,000	100.00	1,555,200,000	90.15
總計	1,555,200,000	100.00	1,724,800,000	100.00

進行購買事項及租賃事項的理由及裨益

本集團主要從事建築及配套服務，包括設計、裝修、裝飾、改動和添加、建設及其他相關業務、黃酒業務、消費者產品業務及金融服務。

自二零二五年一月起，本公司觀察到其黃酒產品的需求強勁增長。與去年同期相比，自二零二五年一月以來，本集團黃酒產品的銷售量增長約50%。此外，本集團計劃於二零二五年下半年推出全新黃酒產品線—氣泡黃酒，策略定位為以年輕消費者市場作為目標。透過經銷商網絡對本集團新黃酒產品線所進行的初步市場測試已取得令人鼓舞的反饋，本集團對新酒產品的銷售潛力感到樂觀。

鑑於上述情況，並經評估本集團目前的生產能力及原材料庫存水平，特別是作為本集團黃酒產品核心組成部分的黃酒基酒，本公司認為(i)現有產能不足以應付未來的需求增長；及(ii)現有庫存將在一年內悉數動用。本公司認為有必要提升產能及補充原料庫存水平，以確保本集團黃酒產品供應充足及穩定，從而滿足預期不斷增長的需求。

購買生產及配套資產、黃酒基酒及租賃事項可使本集團提升產能，並確保本集團黃酒產品的穩定供應，與本集團的策略目標高度一致。此外，生產及配套資產的規格獲評估為適合生產本集團的黃酒產品。由於生產及配套資產自二零二一年起已投入營運，因此只需進行若干輕微修改即可重新開展運營以符合本集團的要求，與採購新的生產設施相比，此舉可大大降低安裝及測試所需的成本和準備時間。

此外，購買代價及租賃代價將以配發及發行代價股份的方式償付，因此不會對本集團造成任何現金流負擔。

基於上述情況，董事會認為資產購買協議及租賃協議的條款屬公平合理，且訂立資產購買協議及租賃協議及其項下擬進行的交易乃按正常商業條款進行，並符合本公司及其股東的整體利益。

上市規則的涵義

根據香港財務報告準則第16號，由於訂立租賃協議，本集團須於本公司綜合財務報表中確認使用權資產，而根據上市規則，該租賃協議項下擬進行的交易將被視為本集團的一項資產收購。本公司根據租賃事項將予確認的使用權資產之估計價值將約為12.23百萬港元，乃參考根據租賃事項將予作出的總租賃付款現值計算。

資產購買協議及租賃協議乃與同一實體訂立，因此，就計算相關百分比率而言，購買事項及租賃事項將合併計算。由於資產購買協議及租賃協議的適用百分比率(定義見上市規則)在合併計算時超過5%但低於25%，故資產購買協議、租賃協議及其項下擬進行的交易構成本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定。

釋義

於本公告內，除另有指明外，下列詞彙具有以下涵義：

「資產代價股份」	指	本公司將予發行之135,937,500股新股份，入賬列作繳足，以償付購買代價
「資產購買協議」	指	買方與賣方就購買生產及配套資產及黃酒基酒所訂立日期為二零二五年五月二十九日之有條件資產購買協議
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港之持牌銀行開門營業之日(星期六、星期日及公眾假期除外)

「本公司」	指	曠逸國際控股有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價股份」	指	資產代價股份及租賃代價股份
「董事」	指	本公司董事
「生效日期」	指	租賃協議完成落實之日期
「福建中釀」	指	福建中釀酒業有限公司
「一般授權」	指	根據本公司於二零二五年五月二十二日舉行之股東週年大會上通過之普通決議案由股東授予董事之一般授權，據此，董事獲准許發行、配發及處置最多311,040,000股股份
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「黃酒基酒」	指	約747.97噸二零一一年黃酒基酒、約587.74噸二零二二年黃酒基酒及55,654個酒罈

「獨立第三方」	指	任何人士或公司及彼等各自之最終實益擁有人(如適用)，據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，為獨立於本公司及其關連人士之第三方
「獨立估值師」	指	蔚思有限公司，獲委任進行估值的獨立專業資產估值師
「發行價」	指	每股股份0.64港元
「江西綠欣」	指	本公司的間接全資附屬公司江西綠欣酒業有限公司
「租賃事項」	指	根據租賃協議租賃該等物業
「租賃協議」	指	承租人與出租人就租賃該等物業所訂立日期為二零二五年五月二十九日之有條件租賃協議
「租賃事項完成」	指	完成租賃協議
「租賃代價」	指	根據租賃協議就租賃事項應付之代價
「租賃代價股份」	指	本公司將予發行之34,062,500股新股份，入賬列作繳足，以償付租賃代價
「上市委員會」	指	聯交所上市委員會
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	二零二五年六月二十日或資產購買協議及租賃協議各方可能以書面協定的有關其他日期
「中國」	指	中華人民共和國

「生產及配套資產」	指	該等資產包括(i)自動化機器，包括生產線、鏟車、快速膜過濾器、空氣壓縮機、車間保溫罐、噴碼機、巴氏消毒機、灌裝機、燃油燃氣蒸汽鍋爐、立式矽藻土過濾器及VGS空氣壓縮機；及(ii)配套資產，包括電腦、空調及商業及物流車輛
「該等物業」	指	位於福清市漁溪鎮工業園區福廈路67公里外東側(八一五路637號)的廠房大樓，總樓面面積為9,901平方米
「購買事項」	指	購買目標資產
「購買事項完成」	指	根據資產購買協議所載條款及條件完成購買事項
「購買代價」	指	根據資產購買協議就生產及配套資產以及黃酒基酒應付之代價
「購買代價股份」	指	本公司將予發行之135,937,500股新股份，入賬列作繳足，以償付購買代價
「買方」或「承租人」	指	江西綠欣
「股份」	指	本公司股本中每股0.02港元之普通股
「股東」	指	已發行股份持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標資產」	指	生產及配套資產以及黃酒基酒

「噸」	指	相當於1,000公斤的質量單位
「估值」	指	目標資產的估值
「賣方」或「出租人」	指	福建中釀
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「%」	指	百分比

附註：人民幣已按匯率約人民幣1元=1.09港元換算。

承董事會命
曠逸國際控股有限公司
主席
盧昭偉

香港，二零二五年五月二十九日

於本公告日期，本公司董事會包括執行董事盧昭偉先生、肖逸先生及李家俊先生；以及獨立非執行董事甄健先生、趙虹琴女士及陳慧恩女士。