
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函之任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之中國家居控股有限公司(「本公司」)股份全部售出或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商、註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部份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。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司任何證券之邀請或要約。



CHINA HOUSEHOLD HOLDINGS LIMITED 中國家居控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：692)

有關涉及根據特別授權建議發行可換股債券 收購偉傑 100% 股權之須予披露交易

及 股東特別大會通告

本公司之財務顧問



川盟融資有限公司

本公司之董事會函件載於本通函第5頁至第42頁。

本公司謹訂於二零一三年十二月三十一日(星期二)上午九時正假座香港九龍尖沙咀廣東道33號中港城皇家太平洋酒店召開及舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，召開股東特別大會之通告載於本通函第54頁至第56頁。不論閣下是否有意親身出席股東特別大會，務請將隨附之代表委任表格按印備之指示填妥及盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親身出席股東特別大會或任何續會及於會上投票。

二零一三年十二月十二日

目錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
附錄一 — 目標集團之估值報告	43
股東特別大會通告	54

釋義

除文義另有所指外，本通函所用詞彙或用語具有以下涵義：

「收購事項」	指	根據該協議擬收購出售股份
「該協議」	指	出售方與本公司於二零一三年八月七日就收購事項訂立之有條件買賣協議
「董事會」	指	董事會
「債券持有人」	指	可換股債券持有人
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「交割」	指	具有本通函「交割」一節賦予該詞之涵義
「本公司」	指	中國家居控股有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「先決條件」	指	根據該協議「先決條件」等段所述之先決條件
「代價」	指	「代價」等段所述，購買方就收購事項應付予出售方之總代價為數480,000,000港元
「可換股債券」	指	本金額為480,000,000港元、以2%計息、到期日為該協議簽立後三週年之日期、將於收妥代價後由購買方發行予出售方之可換股債券

釋義

「兌換價」	指	就可換股債券而言，每股可換股債券0.90港元之初步兌換價，並可根據可換股債券之條款不時調整
「兌換股份」	指	本公司於可換股債券持有人按兌換價悉數行使其兌換權後將予發行及配發之新股份
「董事」	指	本公司董事，包括本公司獨立非執行董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「維訊」	指	維訊家居有限公司(前稱金報有限公司)，於香港註冊成立之公司，為偉傑之附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「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)之第三方
「最後實際可行日期」	指	二零一三年十二月十一日(星期三)，即本通函付印前為確定若干資料以供載入本通函之最後實際可行日期
「上市規則」	指	證券上市規則
「訂約方」	指	購買方及出售方
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門及台灣
「購買方」	指	Success Base Management Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司

釋義

「偉傑」或 「目標公司」	指	偉傑國際有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「出售股份」	指	出售出售方持有之目標公司全部已發行股本
「股東特別大會」	指	本公司即將召開以批准(其中包括)特別授權之股東特別大會
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.001港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「特別授權」	指	將於股東特別大會上向股東尋求有關發行可換股債券，以及於兌換可換股債券後配發及發行兌換股份之特別授權
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞之相同涵義
「收購守則」	指	證監會頒佈之公司收購及合併及股份購回守則
「目標集團」	指	偉傑、維訊、外商獨資企業及目標集團日後之附屬公司
「出售方」	指	Noble Wonderland Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「外商獨資企業」	指	將於中國註冊成立之外商獨資企業
「港元」	指	香港法定貨幣港元

釋義

「人民幣」 指 中國法定貨幣人民幣

「%」 指 百分比

本通函之中英文版本如有任何歧義，概以英文本為準。

就本通函而言，除另有指明外，人民幣乃按人民幣1.00元兌1.27港元之概約匯率兌換為港元。



CHINA HOUSEHOLD HOLDINGS LIMITED
中國家居控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：692)

執行董事：

黃文彬先生(主席)
傅振軍先生
鄭元偉先生
李志雄先生

註冊辦事處：

Canon's Court
22 Victoria Street
Hamilton
HM12 Bermuda

非執行董事：

姚國銘先生
謝鑒明先生
朱淇先生

香港總辦事處兼主要營業地點：

香港九龍
尖沙咀廣東道33號
中港城第一座
10樓1001B室

獨立非執行董事：

杜恩鳴先生
Kaneko Hiroshi 先生
陸海林博士
林學斌先生

敬啟者：

**有關涉及根據特別授權建議發行可換股債券
收購偉傑100%股權之須予披露交易
及
股東特別大會通告**

緒言

謹此提述日期為二零一三年八月七日有關收購事項之公佈。於二零一三年八月七日，出售方與購買方訂立該協議，據此，出售方將出售而購買方將收購目標公司已發行股本之100%，代價為480,000,000港元。

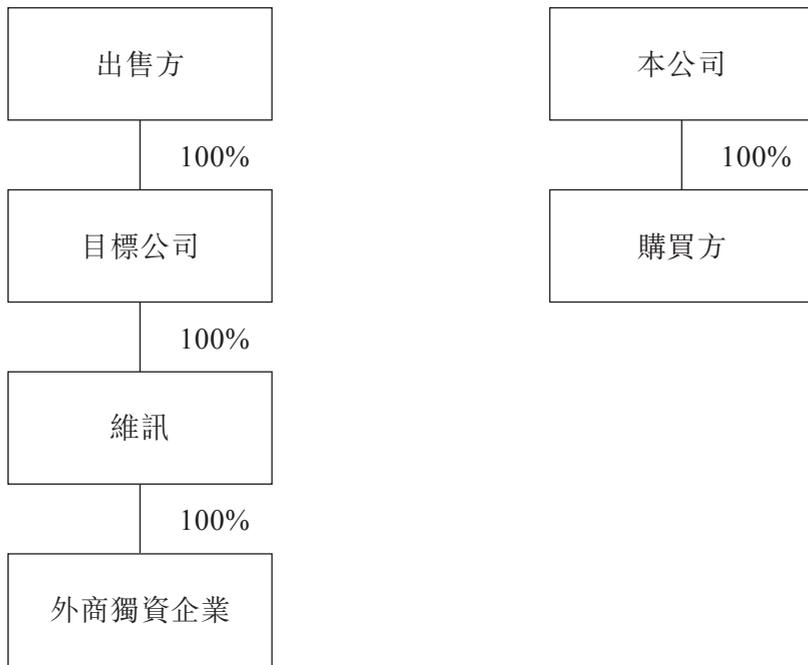
收購事項之標的事項

根據該協議，出售方同意出售而購買方同意購買出售股份，總代價為480,000,000港元。

交割後，目標公司將成為本公司之附屬公司，故目標集團之財務資料將於本集團之賬目中綜合入賬。

於交割前目標公司之持股架構

緊接交割前



於交割後目標公司之持股架構

緊隨交割後



代價

收購事項之總代價為480,000,000港元，將由購買方以下列方式支付予出售方：

- (a) 480,000,000港元透過購買方向出售方發行為數480,000,000港元之可換股債券支付，該等可換股債券之年利率為2%，且還款日為該等可換股債券發行日期後三年之曆日當日；

收購事項之代價乃經購買方與出售方參考(其中包括)目標公司與家居裝飾公司間已建立之關係、目標集團之模擬室內設計及電子家居產品買賣平台為本公司提升

董事會函件

本公司產品曝光率帶來之協同效益，以及獨立估值師天立礦產資源顧問公司（「估值師」）採用收益法對目標公司之100%股權進行之初步評值不少於480,000,000港元後，公平磋商釐定。

估值師編製之上述初步估值已採用貼現現金流量法。於二零一三年八月二十八日，估值師發出最終估值報告，報告指出目標集團於二零一三年八月二十三日之100%股權價值484,000,000港元。誠如日期為二零一三年八月二十八日之公佈所披露，本公司將於估值師發出最終估值報告時，遵照上市規則第14.60A條及第14.62條另作公佈。

就目標集團之估值而言，已考慮成本法、市場法及收入法。有別於市場法及收入法（其計入市場氣氛或一項資產之未來盈利能力作為釐定其現值之函數），成本法考慮形成資產所需之基本成本。此方法不適用於估值，原因是目標集團市值與其成本並無明確關係。市場法亦不適合估值，原因是從事同一業務而被視為可用作分析及比較之公平交易之上市公司之市場數據不足。因此儘管目標集團尚未投入營運，惟於估值中，本集團之價值乃透過應用稱為自由現金流量法之收入法技術，將本集團產生之未來收入價值折算為現值。基於上述者，董事認為貼現現金流量法為目標集團估值之合適方法。董事確認，彼等已審閱通函附錄一所載之假設及估值方法，並對董事作出周詳及審慎查詢後作出之預測感到滿意。

董事（包括獨立非執行董事）認為，收購事項之代價屬公平合理，且該協議之條款及條件以及訂立該協議符合本公司及股東之整體利益。

利潤保證

出售方向購買方保證(其中包括)：

- (i) 目標集團截至二零一三年十二月三十一日止年度及截至二零一四年止年度之經審核綜合除稅後純利總額(根據香港公認會計原則按年度基準計算)將不少於2,600,000港元；
- (ii) 目標集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之經審核綜合除稅後純利(根據香港公認會計原則按年度基準計算)將不少於76,000,000港元；
- (iii) 目標集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之經審核綜合除稅後純利(根據香港公認會計原則按年度基準計算)將不少於162,000,000港元。

經審核綜合除稅後純利包括任何業務(目標集團建議業務範圍除外)產生之非經常性項目或利潤，而董事認為該安排屬公平合理。

代價可予下調，倘目標公司在上述任何一個時期之經審核除稅後純利低於上述利潤保證，購買方可按可換股債券總額480,000,000港元對利潤保證總額之比率從可換股債券之本金額扣減該年度之實際不足利潤保證之差額以調整購買價。

可換股債券之本金額將不會就任何差額作出等額扣減，惟須按可換股債券總額480,000,000港元對利潤保證總額之比率從可換股債券之本金額扣減該年度之實際不足利潤保證之差額，調整購買價。

可換股債券之本金額須按可換股債券總額480,000,000港元對利潤保證總額之比

董事會函件

率從可換股債券之本金額扣減該年度之實際不足利潤保證之差額，調整購買價。計算公式如下：

$$\text{該相應年度之} \quad = \quad \frac{\text{(該相應年度之利潤保證)} - \text{(該相應年度之實際業績)}}{\text{利潤保證總額}} \quad \times \text{總代價}$$

下調

倘目標公司於利潤保證期內之任何相關年度錄得任何虧損淨額，則可換股債券之本金額將扣減根據下文所示計算公式所得之金額。

$$\text{該相應年度之} \quad = \quad \frac{\text{該相應年度之利潤保證}}{\text{利潤保證總額}} \quad \times \text{總代價}$$

下調

利潤保證水平之基準乃以預測純利釐定。利潤保證水平於二零一三年至二零一六年之上升，原因是(i)預測收入有所增長，乃由於產品單位價格上升及目標集團銷售網絡發展導致銷量增加；及(ii)因經濟規模令單位成本下降所致。董事已評估下列因素，包括但不限於(i)競爭對手產品之單位價格；(ii)中國通脹率；及(iii)支持家庭替換舊家居產品之政府政策，董事認為有很大可能達致保證利潤水平。此外，董事認為倘目標集團未能達致利潤保證，本公司已透過實施調整機制，保障股東之權益。因此，經考慮上述者後，董事有信心可達到上述保證利潤，並認為可達致該利潤保證。

交割

交割須於交割前須達成之所有先決條件達成或獲豁免當日後第三個營業日內或訂約方可能書面協定之有關較後日期進行。

董事會函件

可換股債券之條款

可換股債券之條款乃經公平磋商後協定，其主要條款概述如下：

- 發行人 : 本公司
- 本金額 : 480,000,000 港元
- 到期日 : 發行可換股債券日期第三週年
- 利率 : 每年 2%
- 兌換價調整 : 每股兌換股份 0.90 港元，可根據以下概述之調整條文作出調整。
- 兌換股份條文 : 受條文所限，兌換可換股債券後將予發行之合共 533,333,333 股每股面值 0.001 港元之新股份
- 兌換期 : 由可換股債券發行日期起至到期日屆滿期間。
- 兌換權 : 債券持有人將有權於兌換期內任何一個營業日按可換股債券未行使本金額之全部或任何部份(任何 1,000,000 港元之完整倍數)兌換可換股債券。

倘出現以下情況，則債券持有人不得行使可換股債券之兌換權：

- (i) 本公司將無法符合上市規則之公眾持股量規定；
- (ii) 債券持有人及其一致行動人士將直接或間接控制之本公司投票權百分比或於當中所擁有之權益導致債券持有人須根據收購守則作出全面收購要約；或

董事會函件

(iii) 債券持有人或本公司將透過行使兌換權發行相關兌換股份而成為本公司之最大股東。

贖回 : 除非之前已獲兌換，否則本公司將於到期日按可換股債券之未行使本金額贖回可換股債券。本公司有權於到期日之前之任何營業日隨時贖回可換股債券本金額之全部或任何部份。

調整條文 : 觸發兌換價調整之事件及其各自之計算公式

1. **利潤或儲備資本化：**倘本公司須透過利潤或儲備(包括任何股份溢價賬、繳足盈餘及／或股本贖回儲備)資本化向股東發行任何入賬列作繳足之股份，則兌換價須予調整，調整方法為將緊接該發行前之有效兌換價乘以下列分數：

$$\frac{A}{B}$$

其中：

A: 為緊接該發行前之已發行股份總面值；
及

B: 為緊隨該發行後之已發行股份總面值。

2. **涉及股份之供股或涉及股份之購股權等**：倘本公司透過供股、購股權、認股權證或其他可認購或購買或收購任何股份之權利之方式向全體或絕大部份股東(作為一個類別)發行股份，則兌換價須予調整，調整方法為將緊接該發行或授出前之有效兌換價乘以下列分數：

$$\frac{A+B}{A+C}$$

其中：

- A: 為緊接該發行或授出前之已發行股份總面值；
- B: 為就以供股方式發行之股份，或就購股權、認股權證或其他權利及就當中包含股份總數應付之總金額(如有)應按該每股股份當前市價認購或購買之股份數目；及
- C: 為已發行或(視情況而定)發行或授出所包含之股份總數。

3. **合併或拆細或重新分類：**倘合併或拆細或重新分類導致股份面值有所改變，則兌換價須予調整，調整方法為將緊接該改變前之有效兌換價乘以下列分數：

$$\frac{A}{B}$$

其中：

A: 為緊隨該改變後之一股股份面值；及

B: 為緊接該改變前之一股股份面值。

可轉讓性 : 可換股債券或其任何部份可於其發行當日起計至到期日(定義見上文)止期間內指讓或轉讓予任何第三方，惟須受下列各項之條件、批准、規定及任何其他條文所限：(i) 聯交所或其規則及規例；(ii) 有關兌換股份上市之批准；及(iii) 一切適用法律及法規，或文據所披露之任何其他法律及法規。

董事會函件

倘可換股債券獲轉讓予本公司之關連人士(定義見上市規則)(可換股債券轉讓予債券持有人之控股公司或附屬公司除外)或其聯繫人士(定義見上市規則)，則本公司須立即知會聯交所，以及所有有關轉讓均須獲本公司書面同意以及聯交所事先批准(如需要)，並待完全符合上市規則後方可進行。

- 表決 : 債券持有人將不會僅因其為債券持有人而有權出席本公司任何股東大會或於會上投票。
- 上市 : 本公司將不會申請可換股債券於聯交所上市及買賣。本公司將向聯交所申請批准兌換股份上市及買賣。
- 兌換股份之地位 : 於兌換後發行之股份將在所有方面與兌換股份發行日期流通在外之其他現有股份擁有同等地位，並有權收取記錄日期為發行日期或之後之全部股息及其他分派。

根據該協議，可換股債券將於交割時配發予出售方。然而，由於嵌入可換股債券工具，為捍衛本公司之權益，債券持有人將僅有權(在債券持有人已滿足利潤保證之情況下)於兌換期內任何營業日兌換可換股債券之全部或部份未償還本金額。此外，除非獲聯交所批准，可換股債券不得轉讓予關連人士(定義見上市規則)(如有需要)，且鑒於債券持有人必須取得本公司書面同意，可換股債券或其任何部份可於該發行當日起至到期日(定義見上文)止期間指讓或轉讓予任何第

董事會函件

三方，惟須受(i)聯交所或其規則及規例；(ii)批准兌換股份上市；及(iii)所有適用法律及法規之條件、批准、規定及任何其他條文，或文據所披露之任何其他條件、批准、規定及任何其他條文規限。

根據該協議規定，倘購買方就有關所保證利潤之任何不足發出通知，出售方須於五個營業日內就有關扣減向本公司退回可換股債券。由於並無規定購買方或本公司就可換股債券扣減提供任何額外代價，故本金額將以註銷方式作出扣減。

兌換價

兌換價每股兌換股份0.90港元較：

- (i) 股份於該協議簽立日期在聯交所所報收市價每股0.92港元折讓約2.17%；
- (ii) 股份於緊接該協議簽立日期前連續五個交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.902港元折讓約0.22%；

根據於二零一三年八月二十八日刊發之中期報告，資產淨值約為1,744,665,000港元，而於最後實際可行日期，本公司共有2,766,314,964股已發行股份，致使每股股份資產淨值約為0.63港元。因此，0.90港元之兌換價較每股股份資產淨值溢價約42.8%。

兌換價乃經本公司及出售方參考股份之最近表現、本集團之現有財務狀況及現時市況後公平磋商釐定。

兌換股份

可換股債券持有人按兌換價悉數兌換本金額480,000,000港元之可換股債券後，最多533,333,333股兌換股份將予發行。兌換股份將相當於：(i)本公司於最後實

際可行日期已發行股本約19.27%；及(ii)本公司經配發及發行兌換股份(假設可換股債券附帶之兌換權獲悉數行使)擴大之已發行股本約16.16%。兌換價乃經本公司及出售方參考股份之現行市價後公平磋商釐定。

該協議之先決條件

收購事項之交割須待以下先決條件達成後，方可作實，其中包括，

- (a) 出售方已成立外商獨資企業並已就目標集團之業務營運取得所有相關許可、執照及任何批准的工作，及促使目標集團訂立意向書或諒解備忘錄，格式為購買方滿意，內容有關與不少於30間中國知名家居裝飾公司訂立策略合作協議；
- (b) 購買方取得一份由購買方所委任具備適當資格的中國律師所出具的中國法律意見書，其內容及格式均以購買方滿意的格式、內容為準，其內容包括但不限於根據中國法律對該協議下的交易及外商獨資企業成立之合法性進行確認；
- (c) 購買方取得一份由購買方所委任具備適當資格的評估師出具對目標集團的價值評估報告，其內容及格式均以購買方滿意的格式、內容為準，其內容包括但不限於對目標集團的價值評估為不少於480,000,000港元；
- (d) 出售方提供目標公司的合法成立的證書(Certificate of Good Standing)及目標公司的有效存續的證明書(Certificate of Incumbency)，其格式及內容為購買方滿意；
- (e) 該協議所述外商獨資企業高級管理人員需與外商獨資企業簽署合同承諾在該協議項下的交易交割後留任外商獨資企業不少於36個月，並在任職目標集團期間及離職後的12個月內不能從事與目標集團業務類同或有競爭的業務；

董事會函件

- (f) 法律及財務盡職調查(包括但不限於目標集團之事務、業務及財務狀況)的結果是令購買方或其代表唯一及全權酌情滿意的；
- (g) (如有需要)，出售方及目標集團已自相關政府當局取得其對該協議及據此擬進行的各項交易的一切豁免、同意及批准；
- (h) (如有需要)，本公司股東依照上市規則和本公司之組織章程的規定，批准該協議、可換股債券的發行、兌換股份的發行，以及授出特別授權以發行可換股債券；
- (i) 香港聯交所上市委員會已授予批准及同意可換股債券的相關兌換股份的發行於香港聯交所上市及交易(無論該批准或同意批准是否附帶任何條件)，以及其他涉及香港聯交所的一切同意及批文；及
- (j) 購買方滿意，自該協議簽訂之日直至交割期間，該協議項下的保證均繼續保持真實、準確、未有任何重大誤導、亦未曾遭到違反、亦不曾發生任何事件或情況導致出現任何對目標集團的經營的重大不利轉變。

出售方保證盡其最大合理努力在根據該協議規定的時間前協助及促成第(a)至(j)項中規定的條件達成。

除第(h)及(i)項外，購買方有權書面豁免任何一項先決條件。為免歧異，除以上所述外，該協議各方無權豁免任何一項先決條件。如果先決條件沒有在先決條件達成期限屆滿或之前全部達成(或，如適用者，獲購買方書面豁免)，購買方可於先決條件達成期限屆滿後向出售方發出書面通知，終止其於該協議項下的義務，

董事會函件

之後購買方於該協議項下的義務將立即停止及終止；除該協議另有規定外，任何一方均不得對另一方提出任何索償，惟本條文並不妨礙或影響該協議任何一方根據該協議追究其他方於該協議終止之前所違反該協議任何條款之任何權利。

出售方之實益擁有人於二零一三年三月二十六日至二十八日在上海新國際博覽中心舉行之第十五屆中國國際地面材料及鋪裝技術展覽會上與本公司接觸。出售方之實益擁有人為蔡志森（「蔡先生」）。蔡先生將獲委任為外商獨資企業之法定代表人及高級管理人員。

先決條件之達成情況

詳情

狀況

- | | |
|--|-----|
| (a) 出售方已成立外商獨資企業並已就目標集團之業務營運取得所有相關許可、執照及任何批准，及促使目標集團訂立意向書或諒解備忘錄（已簽立當中38份諒解備忘錄），格式為購買方滿意，內容有關與不少於30間中國知名家居裝飾公司訂立策略合作協議； | 達成中 |
| (b) 購買方取得一份由購買方所委任具備適當資格的中國律師所出具的中國法律意見書，其內容及格式均以購買方滿意的格式、內容為準，其內容包括但不限於對該協議項下的交易及外商獨資企業成立之合法性進行確認； | 達成中 |
| (c) 購買方取得一份由購買方所委任具備適當資格的評估師出具對目標集團的價值評估報告，其內容及格式均以購買方滿意的格式、內容為準，其內容包括但不限於對目標集團的價值評估為不少於480,000,000港元； | 已達成 |

董事會函件

詳情	狀況
(d) 出售方提供目標公司的合法成立的證書(Certificate of Good Standing)及目標公司的有效存續的證明書(Certificate of Incumbency)，其格式及內容為購買方滿意；	達成中
(e) 該協議所述外商獨資企業高級管理人員需與外商獨資企業簽署合同承諾在該協議項下的交易交割後留任外商獨資企業不少於36個月，並在任職目標集團期間及離職後的12個月內不能從事與目標集團業務類同或有競爭的業務；	達成中
(f) 法律及財務盡職調查(包括但不限於目標集團之事務、業務及財務狀況)的結果是令購買方或其代表唯一及全權酌情滿意的；	達成中
(g) (如有需要)，出售方及目標集團已自相關政府當局取得該協議及據此擬進行的各項交易所需取得的一切豁免、同意及批准；	達成中
(h) (如有需要)，本公司股東依照上市規則和本公司之組織章程的規定，批准該協議、可換股債券的發行、兌換股份的發行，以及授出特別授權以發行可換股債券；	達成中
(i) 香港聯交所上市委員會已授予批准及同意可換股債券的相關兌換股份的發行於香港聯交所上市及交易(不論該批准或同意批准是否附帶任何條件)，以及其他涉及香港聯交所的一切同意及批文；	達成中

詳情

狀況

- (j) 購買方滿意，自該協議簽訂之日直至交割期間，該協議項下的保證均繼續保持真實、準確、未有任何重大誤導、亦未曾遭到違反、亦不曾發生任何事件或情況導致出現任何對目標集團的經營的重大不利轉變。

盡職調查及評估

董事已與出售方討論目標集團之業務計劃，而於最後實際可行日期，已對目標集團適當地進行盡職調查及評估，其中包括：

- 委聘中國法律顧問對目標集團進行法律盡職調查；
- 委聘獨立估值師編製相關估值報告。董事已檢討估值報告內所採納之基準及假設，並認為其屬公平合理。董事亦已評估估值師之獨立性及資格，並信納估值師為獨立第三方，且具備進行估值之所需資格；
- 檢討及研究模擬室內設計及電子家居產品買賣平台，以及目標集團平台展示所用之技術；
- 與負責外商獨資企業之管理及營運之主要人員討論，以及了解彼等對目標集團之事務及前景之意見；
- 檢討目標集團訂立之所有諒解備忘錄；

- 對與目標集團訂立諒解備忘錄之對手方之業務及背景進行評估；
- 研究業務模式大致相似，而董事認為其前景秀麗之家居行業。

本公司信納對目前集團進行盡職調查檢討之過程及結果，且並無重大不合規之處提呈董事會注意。

B. 本集團之背景資料

本集團主要於香港、美國及中國從事銷售布料及成衣及其他相關配飾、於中國從事鐵鈦勘探及開發及開採、證券投資、時裝業務、放債業務及提供信息及技術服務以及銷售相關產品。

目標集團之資料

目標集團

偉傑為於二零一二年七月五日在英屬處女群島註冊成立之有限公司。維訊為於二零一三年一月七日在香港註冊成立之公司(維訊已向香港公司註冊處申請建議將公司名稱由金報有限公司更改為維訊家居有限公司，並於二零一三年八月九日生效)，並由偉傑全資擁有。中國外商獨資企業(外商獨資企業)將於中國註冊成立，並將由維訊全資擁有。於最後實際可行日期，本公司已就成立外商獨資企業提交申請，並已提交及核實國家工商行政總局就成立要求之文件。現階段，外商獨資企業正就成立外商獨資企業申請批准。由於外商獨資企業為一間貿易公司，故於最後實際可行日期將無本身之建設及生產線，而目標集團無意設立任何大型之新生產設施。因此，資本開支將有限。董事預期外商獨資企業將於二零一四年一月開展其業務。

目標集團將主要從事提供模擬室內設計及電子家居產品買賣平台(「該平台」)。該平台稱為普納度風尚家居官網商城(www.punadu.com)。

由於該平台乃由出售方之最終實益擁有人開發，而其系統乃登記於目標集團名下，故目標集團擁有該平台。因此，目標集團全權控制該平台。出售方之最終實益擁有人為蔡志森(「蔡先生」)。作為該平台之開發人，蔡先生自二零一二年起一直發展及微調應用軟件，令目標集團網站可輕易應用平台。因此，蔡先生對該平台及其維護十分熟悉。於應用該應用軟件後，目標集團將主要集中於維護應用軟件，並將於有需要時定期提升應用軟件，以改善該平台之表現及適應市場變遷。該平台以與其他市場現有網上買賣平台相似之方式運作。然而，其他網上買賣平台僅作為一個展示個別產品或安裝前產品之陳列室運作，而目標集團之該平台可訂製安裝前產品，並向顧客提供一站式解決方案，原因是該平台將利用裝飾公司提供之服務。因此，顧客可度身設計不同主題之家居產品。此外，該平台將包括登記及顧客支援服務以提升顧客體驗。室內設計公司如欲使用該平台，彼等須瀏覽目標集團之網站並登記一個用戶戶口。於登記過程中，目標集團將評估室內設計公司之背景，包括但不限於財務資料、信譽、名聲、客戶規模及類型。於登記後，室內設計公司可使用該平台。在顧客支援服務方面，目標集團將監察顧客之購物過程，並就訂單作出相應跟進。此外，顧客支援服務團隊將處理顧客之查詢及反饋，以確保顧客稱心滿意。就申請登記及顧客支援服務而言，將不會對室內設計公司收取服務費。憑藉該平台，目標集團將可全面控制提供予室內設計公司之家居產品種類及其市場零售價。

室內裝飾公司將應用系統以模擬設計中配置了家居產品模型之室內設計效果。客戶滿意設計後，將隨即透過電子買賣平台訂購所選之家居產品。目標集團已與若

董事會函件

干室內裝飾公司簽署諒解備忘錄以作為其銷售代理，該等室內裝飾公司將應用模擬室內設計及電子家居產品買賣平台。目標集團須對電子買賣平台上之產品負責，並以產品漲價所得之利潤向其銷售代理支付代理費。

蔡先生與本公司及其任何關連人士以往並無任何業務或其他關係，並於二零一三年三月二十六日至二十八日在上海新國際博覽中心舉行之第十五屆中國國際地面材料及鋪裝技術展覽會上與本公司接觸。

蔡先生將獲委任為外商獨資企業之法定代表人及高級管理人員。於最後實際可行日期，蔡先生為目標集團之唯一高級管理人員，而本公司無意委任彼或蔡先生之提名人出任本公司董事。蔡先生為目標集團之最終實益擁有人，彼畢業於華南理工大學，取得學士學位。蔡先生於資訊科技、軟件零售、網上銷售、3D室內設計軟件、資訊科技系統作業以及為大型家居產品公司提供顧問服務擁有超過十年經驗。在過去十年，彼於廣州圓方軟件公司（「圓方」）擔任技術工程師、大客戶銷售經理、大客戶部經理、公司副總經理，主要成績帶領圓方從軟件零售向軟件專案成功轉型，並負責圓方軟件之傢俱、櫥櫃、衣櫃、衛浴、瓷磚的軟件系統的服務，為傢俱、櫥櫃衣櫃、衛浴及瓷磚行業之大量用戶提供服務。在二零零七年，彼於廣州新居網（尚品宅配官網）（「尚品宅配官網」）擔任副總經理，籌備創建線上至線下（「O2O」）尚品宅配網路運營模式，提供漂亮的消費者樓盤戶型的3D效果圖案例，吸引消費者瀏覽網站，並以一對一的效果圖免費設計服務及售後跟進策略，獲取銷售訂單。在二零零八年，彼為尚品宅配集團（「尚品宅配」）副總裁，負責尚品宅配的全國運營，並透過落實(i)利用3D設計軟件執行免費的效果圖設計服務，極大的促進了尚品宅配門店的線下客流量的提升及客流量的有效轉化；(ii)利用新居網的O2O模式，吸引了大量的有需求的消費者，上門量尺免費設計，從而為門店帶來大量的網路客流；及(iii)精細化的銷售過程管理，把業務標

董事會函件

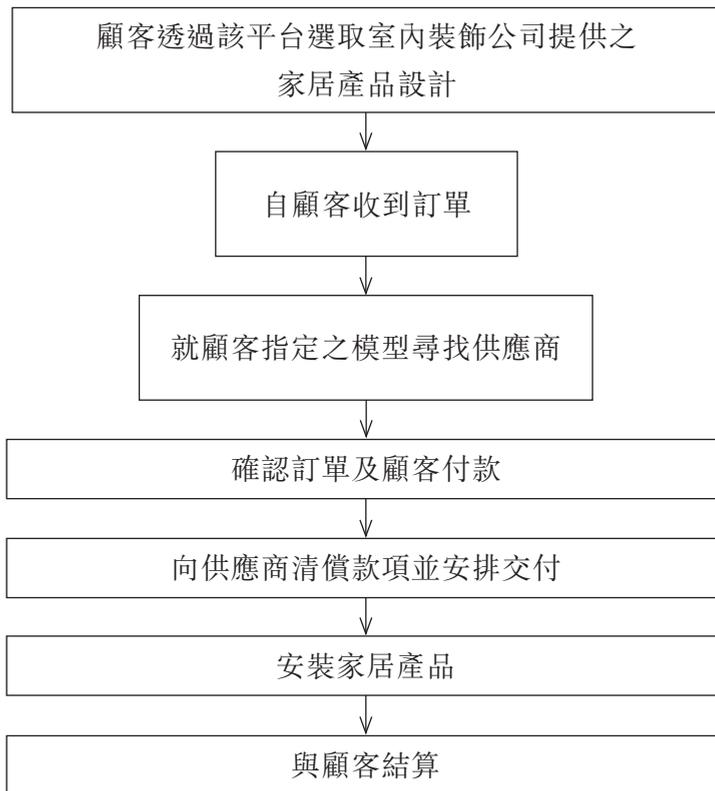
準化、流程化、資訊化，保障了和客戶交互的每個介面做到最優狀態，從而極大的提升了成交率和客單價。彼為3D家軟件及家裝線上及線下服務平台創始人，為大型家居企業提供運營資訊科技系統及管理諮詢服務。

經考慮蔡先生之深厚背景及擁有之室內設計公司網絡，董事認為憑藉於傢俱買賣業務之知識及其專業知識(特別是於3D軟件、資訊科技解決方案及管理)，蔡先生可為本公司帶來貢獻，以確保目標集團於交割後運作順暢，並對本公司整體有利。

目標集團之業務模式

業務及收益模式

下表說明目標集團之業務及收益模式：



就目標集團之業務模式而言，本公司將作為目標集團之家居產品主要供應商之一，而室內裝飾公司將以委託代理方式作為目標集團之銷售代理（「銷售代理」），而目標集團本身並無生產設施。目標集團將應用目標集團之模擬室內設計及電子家居產品買賣平台（「該平台」）向銷售代理銷售其家居產品。目標集團之主要成本部份包括向供應商採購家居產品、客戶關係管理、資訊科技管理及物流管理之成本。

銷售代理將利用該平台向客戶展示目標集團產品之模擬視覺效果，當產品獲選取時，相關客戶將透過該平台下訂單。目標集團一經收到客戶之採購訂單，目標集團將根據客戶訂明之規格尋找家居產品供應商，包括本公司及其他獨立供應商，供應商之挑選乃根據家居產品之成本及產品質素進行。因此，目標集團及獨立供應商提供之家居產品並無固定比例。目標集團及供應商按買賣方基準合作，而付款條款乃按個別情況釐定，並與市場慣例一致。本集團向目標集團供應之家居產品之定價基準與本集團給予獨立第三方客戶之定價基準一致。其後，相關銷售代理將代表目標集團向終端客戶收取款項，而銷售代理會將採購訂單轉交目標集團。當目標集團自銷售代理收到採購訂單時，目標集團將於其後向其供應商發出新採購訂單，並安排物流交付。

就物流安排而言，於客戶透過該平台下達採購訂單後，目標集團將指示其供應商交付指定購買產品至終端客戶不時指明之指定目的地。

收益模式及與銷售代理之合作模式

終端客戶一經收到產品並對產品質素感到滿意後，向終端客戶收取之款項將即時轉交目標集團，並確認交易全額之收益，而銷售金額將記錄於目標集團之賬目。來自室內裝飾公司之銷售佣金將以個別方式清償，惟於一般情況下，佣金將每月

董事會函件

清償。釐定零售價漲價之機制乃由目標集團透過測試推出了一段短時間之產品市場需求，並進一步調整最佳零售價之機制釐定。因此，零售價漲價乃由市場推動，並與零售市價一致。釐定銷售代理收取之佣金之機制乃以零售價漲價之若干百分比釐定，而目標集團將賺取扣除銷售代理佣金(乃按銷售代理之會員類別按個別情況釐定)後，餘額之實際利潤。釐定不同會員類別之佣金比率之機制如下：

會員類別	年銷售目標 (人民幣)	佣金
鑽石會員	1,000,000	20%
黃金會員	700,000	12%
白銀會員	400,000	6%
青銅會員	200,000	3%

初始會員被視為青銅會員，當青銅會員銷售任務達到人民幣400,000元，自動轉為白銀會員，以此類推。

換言之，目標集團負責促使銷售代理透過平台銷售產品，並以產品漲價所得之利潤向其銷售代理支付代理費。憑藉該平台，目標集團將全面控制室內設計公司可用之家居產品種類及其市場零售價。

就收益收取安排而言，終端客戶須於每次交易前向銷售代理支付最高50%預付按金，或購買款項全額，以作為減低目標集團違責風險之一般慣例。產品一經付運予終端客戶，而終端客戶滿意產品質素後，一般而言，未清償餘額須於協定信貸期(如有)內清償。

倘終端客戶未能按協定信貸期清償款項，則銷售代理有責任向終端客戶送達提示通知，以確保可收回任何應收賬款。

退貨政策

就退貨政策而言，倘相關終端客戶發現家居產品有任何製造瑕疵或問題，目標集團會將瑕疵產品交還供應商，並以新產品代替。目標集團一般不會接受終端客戶退貨，惟因目標集團造成之質素瑕疵除外。於顧客確認購買目標集團之產品後，終端客戶將向銷售代理支付已購入貨品之款項，而相關客戶須向銷售代理支付最高50%預付按金，視乎客戶規模(例如零售客戶或物業發展商)而按個別情況釐定，以作為減低終端客戶違責風險之一般慣例，並於裝飾完成後清償餘額。向終端客戶收取之按金將由銷售代理向目標集團每月清償，並由目標集團之管理層密切監察按金之未清償可收回金額。倘銷售代理未能按協定期間清償款項，則目標集團將向銷售代理送達提示通知，以確保可收回按金。然而，倘銷售代理於送達通知後仍未能付款，則目標集團將採取進一步法律行動。

目標公司之財務資料

於最後實際可行日期，目標公司及維訊均無重大資產及負債，而外商獨資企業正處於成立階段。於最後實際可行日期，目標公司、維訊及外商獨資企業尚未展開任何業務，且自其成立以來，並無產生任何收益及溢利。

C. 對股權架構之影響

於最後實際可行日期，本公司有2,766,314,964股已發行股份。下表載列就董事所深知、盡悉及確信，(i)於最後實際可行日期；及(ii)緊隨交割後(假設本公司並無配發及發行新股份或購回股份)以及可換股債券附帶之兌換權獲悉數行使後，本公司之股權架構：

	於最後實際可行日期		緊隨可換股債券附帶之 兌換權獲悉數行使後	
	股份	%	股份	%
李志雄先生(附註)	608,431,666	21.99	608,431,666	18.44
中國國際金融香港證券 有限公司	217,235,000	7.85	217,235,000	6.58
Lam Man Tung先生	111,967,547	4.05	111,967,547	3.39
Tse Ling Ling女士	190,000,000	6.87	190,000,000	5.76
出售方	—	—	533,333,333	16.16
公眾人士	1,638,680,751	59.24	1,638,680,751	49.67
總計	2,766,314,964	100.00	3,299,648,297	100.00

附註：此包括(i)本公司執行董事李志雄先生作為實益擁有人擁有之491,761,666股股份；及(ii)其配偶Wu Guanwen女士作為實益擁有人擁有之116,670,000股股份。

董事會函件

D. 於過去十二個月之股本集資活動

除下文所披露者外，本公司於最後實際可行日期前之過去十二個月並無進行任何股本集資活動。

公佈日期	事件	所得款項 淨額(概約)	公佈之所得款項擬定用途	所得款項 實際用途
二零一二年 五月十日	公開發售 1,700,726,454 股新股份	196,000,000 港元	(a) 100,000,000 港元用作提早贖回可換股債券；及 (b) 約40,000,000 港元用作現金清償，而非發行相同金額之承兌票據作為收購泓訊科技之代價；及 (c) 約20,000,000 港元用作發展放債業務；及 (d) 約36,000,000 港元用作本集團之營運資金；及 (e) 於二零一二年十月十日，董事會通過決議案，將現金20,000,000 港元之用途由發展放債業務，更改為應債券持有人的要求，部份償還本集團可換股債券之本金及累計利息。	
二零一三年 六月二十六日	發行可換股債券	71,000,000 港元	償還承兌票據	按擬定用途使用

E. 進行收購事項之理由及得益

本集團主要於香港、美國及中國從事銷售布料及成衣及其他相關配飾、於中國從事鐵鈦勘探、開發及開採、證券投資、時裝業務、放債業務及提供信息及技術服務及銷售相關產品。於二零一三年一月三日，本集團完成收購Chang Ye Holdings Limited 之全部已發行股本。於完成後，本集團已開始主要從事傢俱買賣及提供室內設計服務。董事認為，目標集團與中國家居裝飾公司間已建立之業務關係將有利本公司之發展(於最後實際可行日期，已與中國家居裝飾公司簽訂38份價值約人民幣605,000,000元之諒解備忘錄)，此乃由於其符合本公司買賣傢俱及提供室內設計服務之業務。此外，本公司可藉著目標集團與家居裝飾公司之網絡創造協同效益，並有助於中國買賣傢俱及提供室內設計服務方面建立穩固之業務網絡。董事認為，網上銷售渠道、模擬室內設計及電子家居產品買賣平台可提升本公司產品之曝光率並吸引客戶訂購。本集團具有足夠資源繼續業務營運，並將繼續集中發展現有業務之企業目標，以加強競爭力、整合其資本資源，並為股東帶來最多財富。

經考慮(其中包括)(i)收購新成立之目標集團可節省對有經核實往績記錄之目標進行漫長之財務及法律盡職調查(可能需時六個月以上，致使於對目標集團產品需求殷切時失去大量機會)之成本，收購並無隱藏或然負債及不受產權負擔規限之新註冊成立公司亦可以大大減低不確定性及風險；(ii)透過利用多間已成立室內裝飾公司可用之3D軟件平台，本公司可集中於新成立目標集團之家居產品買賣；(iii)董事認為倘本公司自行設立新業務，將在財務及人力資源上產生設立成本及漫長之設立時間；(iv)除目標集團外，本公司並無任何為本公司及客人提供有關平台之收購機會；(v)本公司可借助蔡先生(該平台之開發人，並於客戶關係管理及資訊科技方面擁有豐富經驗)之專業知識及彼於中國室內裝飾行業之網絡；及(vi)維訊家居有限公司與潛在客戶訂立之38份諒解備忘錄，董事認為收購新成立之目標集團符合本公司及其股東之最佳利益。

董事會函件

出售方將獲委任為外商獨資企業之董事，而其於目標集團之職務及職責將為應用彼於發展及維護模擬室內設計及電子家居產品買賣平台之知識及技術。

就室內裝飾公司之間訂立之38份諒解備忘錄而言，由二零一三年八月起兩年間之地板產品總合約金額合共約為人民幣605,000,000元。其他詳細條款(包括但不限於)交付時間表、付款及信貸期尚未釐定，並須於正式合約中進一步列明。經考慮諒解備忘錄中並無最終訂定詳細條款，因此，根據上述諒解備忘錄，出售方已同意向本公司作出利潤保證承諾，以保障本公司之整體利益。目標集團將促使室內裝飾公司訂立正式合約，合約將根據室內裝飾公司之背景及出售產品註明佣金比率。室內裝飾公司與本公司及其任何關連人士以往並無業務或其他關係。與目標集團訂立諒解備忘錄之室內裝飾公司為於中國註冊成立之有限公司，大部分已成立超過七年至二十二年，且具備完善之客戶網絡。此等室內裝飾公司於位(包括但不限於)楚雄、海口、義烏、廣州、溫州、成都、無錫、雙鴨山、麗水、郴州、仙桃、清遠等城市，並於其各自之地區擁有客戶網絡。室內裝飾公司主要從事(包括但不限於)住宅家居、公寓、別墅、酒店、工廠、商業辦公室、商舖、公用及商用物業之室內裝飾及設計。室內裝飾公司之服務範圍包括但不限於室內設計規劃、環境設計及規劃、風水設計、廣告橫額及攤位設計、室內裝飾及翻新、室內裝飾品質監控、建築項目管理、維護工作。

董事會函件

以下為38份諒解備忘錄之概要：

公司	公司背景	合約金額 (人民幣)
公司1	一家專業型工程建築、室內設計裝飾企業，上海裝飾協會會員單位。建立了從方案設計、工程施工、品質監督到售後服務等一整套細緻合理的服務流程體系	5,058,700
公司2	成立於二零零六年，具備中國室內設計、施工雙乙級資質。是一家集設計、施工、管理、售後服務一條龍的專業品牌裝飾工程公司。	5,058,700
公司3	成立於二零零三年，是一家專業設計製作廣告與裝潢以及展櫃為主的企業。	5,058,700
公司4	一家集設計、施工為一體的室內外裝飾、裝修公司。	5,058,700
公司5	成立於二零零八年，是一家集個人住宅、商務空間、辦公寫字樓空間等設計與施工為一體的裝飾設計公司。	5,058,700

董事會函件

公司	公司背景	合約金額 (人民幣)
公司6	一家專業從事家居、寫字樓、公寓、挑高空間、商業空間、別墅裝飾的設計、預算、材料配送與施工於一體的專業性工程有限公司。	5,058,700
公司7	成立於二零零四年，專業從事住宅、別墅、酒店、商鋪、寫字樓等設計與施工的裝飾裝潢公司。	5,058,700
公司8	集住宅、別墅、辦公場所、公共空間設計及裝修裝飾施工、材料銷售、施工監理及傢俱工廠化機械生產製作為一體的綜合性企業。	5,058,700
公司9	成立於二零零五年，是一家專業從事居室類裝修、辦公空間裝修、店面裝修、品牌專賣店裝修及園林綠化的裝修公司。	5,058,700
公司10	是專門從事室內家居裝飾裝修和大型工程裝修、展示的專業公司。	5,058,700
公司11	成立於二零零四年，主要從事：家裝、公裝、商業裝修、樓梯戶外亮化為一體的專業公司。	5,058,700

董事會函件

公司	公司背景	合約金額 (人民幣)
公司 12	成立於一九九九年，主要旨在裝飾風格、方案、工藝標準的研發與人才儲備，幫助公司發展。	5,058,700
公司 13	專注於家居裝飾行業模式輸入、管理諮詢、軟裝供應鏈、企業內訓，擁有豐富的家居裝飾行業實踐經驗，整合了大批優秀的市場一線運營精英和天賦出眾的策劃人。	5,058,700
公司 14	一家集酒店、別墅、家居、商鋪裝飾裝潢、以及製作廣告招牌、亮化工程、市政綠化、園林綠化為施工一體的綜合性公司。	5,058,700
公司 15	成立於二零零六年，主營業務設計建築工程設計與施工、家裝設計與施工、裝飾材料、家裝配飾和家居電子商務等領域。	5,058,700
公司 16	成立於二零零七年。其業務範圍包括：別墅、公寓、娛樂空間、辦公空間、陳列展館等工程的裝飾裝修諮詢、設計及施工。	5,058,700

董事會函件

公司	公司背景	合約金額 (人民幣)
公司 17	成立於二零零五年，致力領域於公寓、別墅、樣板房、豪宅、酒店、廠房、娛樂場所、商業空間等室內裝修及設計和空間文化。	5,058,700
公司 18	建於二零零三年，公司主營業務是為中大戶型住宅、豪宅、別墅、工裝等客戶提供專業、高品質的一體化裝飾服務，是廣東省知名的設計及風水相結合為特色的「一體化家居解決方案」服務商。	5,058,700
公司 19	公司主營業務是在室內裝飾設計、工程項目管理、品質管制。	5,058,700
公司 20	成立於一九九九年，總部北京。主要經營範圍是建築裝飾工程、室內外裝飾工程設計、施工、裝修及維護服務；圖文設計、景觀設計；建築裝飾領域內的技術諮詢及服務；裝飾材料的銷售。	5,058,700
公司 21	成立於一九九一年，設立在廣州最繁華的地段一天河體育東路甲級寫字樓財富廣場，專業從事家居、別墅、辦公樓、商鋪、酒店、賓館的裝飾設計、施工一條龍服務，同時兼營建築材料、傢俱與飾品、文化傳媒等產業。	5,058,700

董事會函件

公司	公司背景	合約金額 (人民幣)
公司 22	於二零零三年成立，是一家以室內外裝飾裝修設計、施工為主的裝飾施工企業。	5,058,700
公司 23	一家本土品牌家裝企業，目前公司擁有 10 個設計部、8 個工程項目部、20 個施工班組組成的裝修設計施工團隊。	5,058,700
公司 24	建於二零一零年七月，一家專業化裝飾公司，宣導有機整體家裝、有機整體施工、有機全程服務。	5,058,700
公司 25	一家集設計、施工、售後服務於一體的專業工程公司，業務涉及家裝與工裝。	5,058,700
公司 26	成立於二零零九年，是一家專業化裝飾設計公司。主要提供家居設計、店面、酒店、酒樓、別墅、寫字樓、辦公室、娛樂空間、展示空間 等各類裝飾裝修工程服務。	5,058,700
公司 27	專門從事家庭裝潢、設計、施工的專業公司。	5,058,700
公司 28	一家集室內設計、預算、施工、材料於一體的專業化裝飾工作室。	5,058,700
公司 29	一家集室內設計、預算、施工於一體的專業化裝飾公司。	5,058,700

董事會函件

公司	公司背景	合約金額 (人民幣)
公司 30	公司二零零六年成立，是一家集室內外設計、園林設計，專業施工、材料經銷於一體的專業化裝飾公司。	5,058,700
公司 31	一個富於現代氣息設計理念的集家居裝飾、設計、施工為一體的全程服務性的專業裝飾公司。	5,058,700
公司 32	是一家集諮詢、設計、施工、裝飾材料代購為一體的裝飾企業，擁有規範的組織架構和專業的設計師團隊。專業從事辦公、別墅、廠房、家居室內外裝修裝飾工程。	5,058,700
公司 33	公司為中國室內裝飾設計、施工雙乙級資質企業，是中國室內裝飾協會會員單位、南通市家庭裝飾裝修委員會常務副會長單位。	5,058,700
公司 34	成立於二零零零年，專營木材鋸切、乾燥、規格材加工、地板料加工、原木板材和地板料的貿易。	89,696,000

董事會函件

公司	公司背景	合約金額 (人民幣)
公司 35	一家集原木、木地板、紅木傢俱為一體綜合性公司，成立以來一直專注於實木地板／實木複合地板的研發、生產、銷售、服務等，是國內最早從事地板研發、生產的企業之一。	88,094,000
公司 36	成立於二零零一年，是集研發設計、生產行銷、售後服務於一體的地板專業製造商。	91,589,000
公司 37	公司是專業經營高級企口無塵實木地板的外商獨資企業。	85,428,000
公司 38	公司生產加工各級別、各規格櫟木板材以長期保證各種等級、規格的櫟木供貨。	83,053,000

除室內裝飾公司與蔡先生以往工作之公司之客戶關係外，蔡先生與上述室內裝飾公司並無其他關係。

董事認為透過應用目標集團已開發之該平台，室內裝飾公司可利用該平台提升終端客戶之購物體驗，從而鼓勵彼等採購家居產品，此舉可以鼓勵更多室內裝飾公司登記目標集團已開發之該平台之服務。向終端客戶提供該平台有利目標集團，讓目標集團透過促使更多室內裝飾公司登記該平台，擴展銷售網絡。董事認為本公司將受惠於目標集團銷售網絡之擴展。此舉有助本公司利用室內裝飾公司之銷

董事會函件

售網絡，進軍家居零售市場，將協助本公司擴展其銷售網絡及吸納更多客戶訂單。此外，目標集團於陳列室之攤位可提升本公司家居產品之曝光率，而該平台可讓更多室內裝飾公司參與該平台，以於未來進一步擴展其銷售網絡。

董事(包括獨立非執行董事)認為收購事項及該協議之條款屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

股東特別大會

股東特別大會通告載於本通函第54頁至第56頁。本公司謹訂於二零一三年十二月三十一日(星期二)上午九時假座香港九龍尖沙咀廣東道33號中港城皇家太平洋酒店召開及舉行股東特別大會，會上將向股東提呈相關決議案，以考慮及酌情批准(其中包括)配發及發行於可換股債券附帶之兌換權獲行使後須予發行之兌換股份及據此擬進行之交易。根據上市規則第13.39(4)條，股東特別大會上之所有表決將以投票方式進行。

本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。不論閣下是否有意親身出席股東特別大會，務請將隨附之代表委任表格按印備之指示填妥及盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室，惟無論如何最遲須於股東特別大會舉行時間48小時前交回。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親身出席大會或任何續會及於會上投票。

就董事所深知，概無股東於收購事項及據此擬進行之交易中擁有重大權益，而將須於股東特別大會上就有關配發及發行於可換股債券附帶之兌換權獲行使後須予發行之兌換股份及據此擬進行之交易之相關決議案放棄投票。

董事會函件

推薦意見

經考慮本通函所載之理由，董事會建議股東於股東特別大會上投票贊成相關決議案，以批准(其中包括)配發及發行於可換股債券附帶之兌換權獲行使後須予發行之兌換股份及據此擬進行之交易。

該協議須待「該協議之先決條件」一節所載及該協議項下之一系列先決條件達成後，方可作實。由於收購事項可能或未必會進行，故建議股東及本公司潛在投資者於買賣本公司之證券時須審慎行事，而倘彼等對其狀況有任何疑問，應諮詢專業顧問。

責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定而刊載，旨在提供有關本公司之資料；董事願就本通函之資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成份，且並無遺漏任何其他事項，足以令致本通函或本通函任何陳述產生誤導。

此致

列位股東 台照

承董事會命
中國家居控股有限公司
主席
黃文彬

二零一三年十二月十二日

* 僅供識別



Dragon Mining Consulting Limited
天立礦產資源顧問有限公司

九龍新蒲崗太子道東712號
友邦九龍金融中心19樓1901室
Unit 1901, AIA Financial Centre,
712 Prince Edward Road East,
San Po Kong, Kowloon.
Tel : +852 3758 2155
Fax : +852 3575 9388

敬啟者：

遵照 Success Base Management Limited (以下稱為「Success Base Management」)，吾等已進行估值，以釐定偉傑國際有限公司及其附屬公司(以下稱為「該集團」)於二零一三年八月二十三日(以下稱為「估值日」)之100%權益價值，該集團將主要從事提供模擬室內設計及電子家居產品買賣平台以供銷售家居產品。本函件概述吾等於日期為二零一三年八月二十八日之估值報告中所述之主要結論。

本估值旨在對該集團於估值日之公平值發表獨立意見。本報告列出吾等之最新發現及估值結論，乃僅供內部參考而編製。

吾等之估值乃按公平值基準進行。公平值界定為「知情自願之交易雙方在公平交易中交換資產或清償負債之金額。」

背景

偉傑國際有限公司(以下稱為「偉傑」)為於英屬處女群島註冊成立之有限公司。金報有限公司(以下稱為「金報」)為於香港註冊成立之公司，建議將公司名稱由金報有限公司更改為維訊家居有限公司(以下稱為「維訊家居」)之申請已提交香港公司註冊處，並由偉傑全資擁有。中國外商獨資企業將於中國註冊成立，並將由金報全資擁有。該集團將主要從事提供模擬室內設計及電子家居產品買賣平台以供銷售家居產品。模擬室內設計及電子家居產品買賣平台將於室內裝飾公司應用。室內裝飾公司將應用該系統以模擬設計中配置了家居產品模型之室內設計效果。客戶滿意設計後，將隨即透過電子

買賣平台訂購所選之家居產品。該集團已與若干室內裝飾公司訂立諒解備忘錄以作為其銷售代理，該等室內裝飾公司將應用模擬室內設計及電子家居產品買賣平台。該集團須對電子買賣平台上之產品負責，並以產品漲價所得之利潤向其銷售代理支付代理費。蔡先生為最終實益擁有人，彼畢業於華南理工大學，取得學士學位。彼於資訊科技、軟件零售、網上銷售、3D室內設計軟件、資訊科技系統作業以及為大型家居產品公司提供顧問服務擁有超過十年經驗。

意見之基礎

吾等已根據國際估值準則委員會頒佈之國際估值準則進行估值。估值程序包括檢討標的業務之財務及經濟狀況、評估 Success Base Management 及該集團作出之主要假設、估計及聲明。對妥善理解估值重要之所有事項均於估值報告中披露。估值報告所載之價值意見均為公平、獨立且不存在偏見。

以下因素亦組成吾等意見基礎之主要部份：

- 認為對市場及標的業務之假設為公平合理；
- 財務表現反映標的業務營運走勢穩定；
- 對微觀及宏觀經濟因素之考慮及分析；及
- 對標的業務之分析性檢討。

吾等於策劃及進行估值時已取得吾等認為必要之一切資料及解釋，以為吾等就標的業務發表意見提供足夠憑證。吾等相信，吾等之估值為吾等之意見提供合理基礎。

資料來源

於對標的業務進行估值時，吾等已考慮、審閱及倚賴由 Success Base Management、該集團及公眾人士所提供之下列重要資料：

- 該集團業務性質之概覽；
- 與該集團管理層進行之討論；
- 該集團之財務及營運預測；
- 該集團於二零一三年六月三十日之管理賬目；
- 維訊家居與其客戶訂立之諒解備忘錄；
- 可資比較公司之過往財務資料；
- 有關中國傢俱行業之刊物及私人研究報告；及
- Yahoo、香港金融管理局資料庫及其他可靠之市場數據來源。

就本估值而言，於達致意見時，吾等已假設及倚賴吾等已審閱資料之準確性及完整性。此外，吾等亦倚賴 Success Base Management 及該集團向吾等提供之陳述、資料、意見及聲明。

吾等亦利用政府公佈之統計數據及其他刊物等多種來源進行研究，以核實所獲提供資料是否合理公平，而吾等相信，有關資料為合理可靠。

吾等之意見乃基於本報告日期存在及可評價之經濟、市場、財務及其他狀況，而吾等不會負責根據於本報告日期後發生之事件或情況更新或修訂吾等之意見。於達致意見時，吾等已就該等經濟、市場、財務及其他狀況及其他事宜作出假設，而當中不少並非吾等或參與本估值工作人士所能控制。

估值方法及方法學

於進行本估值工作時，吾等已考慮以下方法及方法學：

成本法 — 成本法乃根據類似資產當時市價考慮重新製造或更換全新所評估資產之成本，並計入包括因環境、功能、年期、損耗或陳舊情況(實質上、功能上或經濟上)而產生之應計折舊，以及過去及目前保修政策及重新組裝之記錄。

有別於市場法及收入法(其結合市場觀點或一項資產未來之盈利能力為釐定其現值之因素)，成本法考慮到成立一項資產之基本成本。吾等認為此方法不適合當前分析，原因是標的資產之市值與其成本並無明確關係。

市場法 — 在此方法中，吾等透過觀察類似資產之市價以評估一項資產之價值。市場法為估計資產價值指標之通用方法，考慮近期就類似資產而支付之價格，並對指標市價作出調整以反映年期、狀況等方面之差別。具既定市場之資產可採用此方法估值。此方法並不適合本估值，原因是從事同一業務之上市公司所得被視為可用作分析及比較之公平交易之市場數據不足。

收入法 — 收入法指擁有權之未來經濟利益之現值。此方法一般適用於計算涵括業務企業所有資產(包括營運資金、有形及無形資產)之資產總值。被評估資產乃透過應用稱為貼現現金流量方法之收入法估值，將資產日後產生之收入價值折算為市場現值。

於本估值工作中，該集團乃透過應用稱為自由現金流量法之收入法估值，將該集團日後產生之收入價值折算為市場現值。此方法利用折扣率撇銷金錢時間值之差異，以反映出所有業務風險，包括有關業務運作上之內在及外在不確定因素。

假設驗證及估值附註

在達致吾等之評估價值時，已評估及驗證被認為對本估值具重大敏感影響之假設。

一般假設

- 現有政治、法律、科技、財政或經濟狀況不會出現可能對整體經濟及該集團業務構成不利影響之重大變動；
- 估值乃以估值報告所述之特定估值目的為前提；
- 估值假設評值資產之現有用途將保持不變，而該集團將繼續持續經營；
- 估值假設 Success Base Management 及該集團所提供之相關基本資料及財務資料乃真實、準確及完備；
- 估值並無考慮日後可能作出之按揭及擔保以及特別交易對手方可能支付之額外金額對價值之影響，以及宏觀經濟政策變動及發生自然災害及其他不可抗力事件之影響力對資產價格之影響；
- 估值範圍僅以 Success Base Management 及該集團所提供之估值聲明為依據，並無考慮 Success Base Management 及該集團所提供之有關清單以外可能存在之任何或然資產及或然負債；
- 主要管理人員、合資格人員及技術人員將獲留任，以支持該集團之持續營運；
- 該集團之業務策略及其經營架構不會出現重大變動；
- 該集團擁有不可干擾權利，可於其認可企業經營期之未屆滿年期內經營其現有業務；

- 該集團營運所在地區之利率及匯率與現行者不會有重大差異；
- 於該集團經營或擬經營所在地區經營業務之一切相關法律批文、營業證書或執照將會正式取得並於到期時續期；
- 估值所依據來自任何地區、省或國家政府或私人實體或組織之一切所需執照、證書、同意或其他法律或行政主管部門均已經或可輕易取得或續期；
- 該集團經營或擬經營所在地區之現行稅法不會出現重大變動，應付稅項之稅率須保持不變，且一切適用法律及法規將獲遵守；
- 該集團之財務及營運預測獲 Success Base Management 及該集團提供；及
- 並無有關所評估該集團而可能對所申報價值構成不利影響之隱藏或意外狀況。

特別假設及附註

- 二零一三年八月二十四日至二零一四年十二月三十一日之預測收益乃參考維訊家居與其客戶訂立之諒解備忘錄所述金額計算；
- 二零一四年至二零一八年預測收益之幾何年增長率為 20.20%，低於中國傢俱行業之平均長期過往增長率 22.2%（資料來源：http://big5.xinhuanet.com/gate/big5/news.xinhuanet.com/jiaju/2011-10/08/c_122129308.htm）；
- 根據目標集團管理層預測，二零一三年（八月二十四日至十二月三十一日）及二零一四年預測收益分別為人民幣 10,695,344 元及人民幣 468,281,065 元。預測單價於二零一五年上升 5.80%，原因是產品組合及通脹改善，而預測銷量則於二零一三年及二零一四年導入期後增加 33%，並於二零一五年及二零一六年進入增長期，帶動預測收益上升 40.60% 至人民幣 658,384,965 元。預測單價於二零一六年上升 4.68%，原因是產品組合及通脹改善，而預測銷量則於二零一三年及二零

一四年導入期後增加33%，並於二零一五年及二零一六年進入增長期，帶動預測收益上升39.13%至人民幣915,981,845元。二零一五年及二零一六年增長期後，達到成熟期，預測銷量出現零增長，預測單價則出現3.3%通脹增長，產生二零一七年及二零一八年之預測收益分別人民幣946,209,246元及人民幣977,434,151元。

- 二零一三年(八月二十四日至十二月三十一日)、二零一四年、二零一五年、二零一六年、二零一七年及二零一八年之預測毛利率分別為27.63%、30.61%、35.59%、39.57%、39.57%、39.57%，此等數字來自目標集團管理層預測；
- 可資比較公司之過往五年平均毛利率介乎30.58%至38.91%。預測毛利率35.09%處於該範圍內；
- 平均預測銷售及分銷開支對收益(16.22%)及平均預測行政開支對收益(6.56%)假設為可資比較公司之平均過往五年比率；
- 二零一三年(八月二十四日至十二月三十一日)、二零一四年、二零一五年、二零一六年、二零一七年及二零一八年之預測銷售及分銷開支分別為人民幣1,734,785元、人民幣75,955,189元、人民幣106,790,041元、人民幣148,572,255元、人民幣153,475,140元及人民幣158,539,819元；
- 二零一三年(八月二十四日至十二月三十一日)、二零一四年、二零一五年、二零一六年、二零一七年及二零一八年之預測行政開支分別為人民幣1,129,428元、人民幣40,084,859元、人民幣43,190,054元、人民幣41,768,772元、人民幣43,147,142元及人民幣44,570,997元；
- 所得稅率假設為25%，乃中國法定企業稅稅率；
- 根據資本資產定價模式得出權益成本：

權益成本 = 無風險利率 + β X 市場風險溢價

其中

- β 指權益回報對市場風險溢價之敏感度；及
- 市場風險溢價指市場投資組合預期回報率與無風險利率之差額。

- 於估值日之香港金融管理局15年期外匯基金票據收益率乃用作無風險利率，即2.831%。
- 於二零一三年七月三十一日之香港預期市場回報為10.154%，乃來自Yahoo財經及恒生指數有限公司。
- 因此，權益風險溢價為7.323%。
- 根據以下上市公司之 β 值，行業之無槓桿 β 值為0.8540。

1198 HK 皇朝傢俬控股有限公司

1999 HK 敏華控股有限公司

- 於估值日，上述上市公司之加權平均債務權益比率15.74%獲採納。
- 小型公司風險溢價12.060%獲採納，乃得自《愛伯森SBBi 2011年估值年鑒》。
- 創業風險溢價2%獲採納，佔總權益成本23.883%約8%。由於 貴集團業務仍處於起步階段，故已考慮額外風險溢價。鑒於業務之目前狀況(所有相關許可、執照及批准經已取得，38份諒解備忘錄亦已簽訂)，業務之交割風險並不被視為高。鑒於已確保與不少於30間中國家居裝飾公司之策略合作，2%額外風險溢價被視為適合，以反映業務之目前狀況。此佔整體加權平均資本成本21.303%約10%，且就此而言被視為充分。
- 得出之加權平均資本成本為21.303%。
- 根據 貴集團所提供之資料， 貴集團將主要於中國透過合約製造自家品牌發展其零售業務。直接接觸客戶之所有產品之獨立市場零售價釐定目標公司之零售業務性質。此外，產品將於中國多個城市透過特許經營商店進行市場推廣，由市場主導，並透過目標公司連同售後服務直接交付予客戶。因此，鑒於業務性質類似，吾等已選取於中國傢俱行業中批發及零售分類版圖巨大之香港上市公司為可

資比較公司。皇朝傢俬控股有限公司設計、製造及銷售多種傢俬。敏華控股有限公司透過其附屬公司設計、製造及銷售沙發躺椅。敏華控股有限公司為原設計製造商，設計及製造真皮沙發以供出口予第三方客戶。敏華控股有限公司亦製造及銷售床墊及床具配件，以及其他傢俱。

- 皇朝傢俬控股有限公司之平均過往五年毛利率、銷售及分銷開支對收益比率及行政開支對收益比率分別為30.58%、13.74%及6.54%。皇朝傢俬控股有限公司之無槓桿貝他值及債務市場權益比率分別為0.6584及132%。
- 敏華控股有限公司之平均過往四年毛利率、銷售及分銷開支對收益比率及行政開支對收益比率分別為38.91%、18.70%及6.58%。敏華控股有限公司之無槓桿貝他值及債務市場權益比率分別為0.8648及9%。
- 外商獨資企業將於中國註冊成立，並將由金報全資擁有。

估值評論

作為吾等分析之一部份，吾等已審閱財務及業務資料，以及已交予吾等有關該集團之資料、項目文件及其他相關數據。有關資料乃由Success Base Management及該集團提供。吾等於達致估值意見時已假設該等資料準確並在頗大程度上加以倚賴。

吾等確認已作出有關查冊及查詢，並已取得吾等認為對本估值工作而言為必要之其他資料。

估值結果乃基於公認估值程序及常規作出，當中相當依靠運用多項假設及考慮多種不確定因素，而該等假設及不確定因素並非全部能夠輕易量化或確定。此外，儘管吾等認為該等事宜之假設及考慮為合理，惟該等假設及考慮本身受業務、經濟及競爭等重大不確定因素及突發情況所影響，當中不少並非Success Base Management、該集團及天立礦產資源顧問所能控制。

風險因素

經濟、政治及社會考慮因素

由於經濟狀況存在不確定性，故無法保證預測財務表現將會實現。全球政治、經濟及社會狀況、法律、法規及政策出現任何變動，可能會對標的業務之未來收入預測構成重大影響。鑒於當前情況，並不排除實行貿易保護主義之可能性。此等變化概不能準確預測。

技術變化

技術發展及進步以及現有專利資產成熟生命週期出現任何變動，可能重大影響該集團之未來收入預測。為保持行業內之競爭力，該集團可能需要動用龐大資本開支，以緊貼技術變化。

通脹

許多已發展及發展中國家之央行同步推行貨幣寬鬆政策會形成重大之通脹風險，可能有損該集團之盈利能力。

經營風險

該集團之營運可能受到不同因素影響，包括但不限於：製造時出現之營運及技術困難；運行及操作廠房及設備困難；機械故障或廠房失靈；惡劣天氣狀況；工業及環境意外；工業糾紛；消耗品、人手、零部件、廠房及設備意外短缺或成本增加。

商品價格波動及匯率風險

將透過銷售木製傢俱產生之收益將使標的業務之潛在收入面對商品價格及匯率風險。商品價格波動不定，並受眾多非該集團所能控制之因素影響。該等因素包括木材供求波動、技術進步、遠期銷售活動及其他宏觀經濟因素。另外，不同商品之國際價格乃以美元計值，而該集團之收入及支出現時及將會以人民幣及港元計算，令該集團面對國際市場所釐定美元、人民幣及港元之間匯率波動及變動。

公司特有風險

該集團營運之表現可能優於或遜於吾等之預期，而因此產生之盈利及現金流量可能與吾等之估計相差甚遠。並不排除發生嚴重營運事故(無論由於外部原因或內部原因)之可能性。

估值意見

根據吾等於本報告載述之調查及分析，吾等認為，於估值日(二零一三年八月二十三日)，該集團之權益價值為484,000,000港元(港幣肆億捌仟肆佰萬元整)。

天立礦產資源顧問有限公司

謹啟

二零一三年八月二十八日



CHINA HOUSEHOLD HOLDINGS LIMITED
中國家居控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：692)

股東特別大會通告

茲通告中國家居控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零一三年十二月三十一日(星期二)上午九時正假座香港九龍尖沙咀廣東道33號中港城皇家太平洋酒店召開及舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過(無論有否修改)下列本公司決議案：

普通決議案

A. 「動議」：

- (a) 批准、追認及確認本公司全資附屬公司 Success Base Management Limited (「購買方」)與 Noble Wonderland Limited (「出售方」)於二零一三年八月七日就收購偉傑國際有限公司全部已發行股本簽立之收購協議(「該協議」)，據此，購買方已有條件地同意促使本公司發行及出售方已有條件地同意認購本金額最多480,000,000港元及附帶權利可按每股兌換股份0.90港元(可予調整)之兌換價兌換之可換股債券(「可換股債券」)，及據此擬進行之一切交易；
- (b) 批准、追認及確認本公司根據該協議之條款及條件以及該協議附帶之可換股債券之條款及條件向出售方增設及發行可換股債券，及據此擬進行之一切交易；

股東特別大會通告

- (c) 批准、追認及確認本公司按每股0.90港元(可予調整)之兌換價發行及配發最多533,333,333股於可換股債券附帶之兌換權獲行使後可能須予發行之新普通股(「兌換股份」)；及
- (d) 授權本公司董事(「董事」)就落實該協議之條款及據此擬進行之一切交易，以及附帶或與此有關之一切其他事項(包括發行及配發兌換股份)或使其生效而言作出彼等認為屬必要、恰當、適宜或權宜之一切有關行為及事情(包括但不限於簽署、簽立(親筆或蓋印簽立)、完成及交付所有協議、文件及文據)，及同意並作出董事認為對該協議之條款及據此擬進行之一切交易並非重大且符合本公司利益之相關修改、修訂及豁免任何與此有關或相關之任何事項。」

承董事會命
中國家居控股有限公司
主席
黃文彬

香港，二零一三年十二月十二日

註冊辦事處：

Canon's Court
22 Victoria Street
Hamilton
HM12 Bermuda

香港總辦事處兼主要營業地點：

香港九龍
尖沙咀廣東道33號
中港城第一座
10樓1001B室

附註：

- (1) 凡有權出席股東特別大會並於會上投票之本公司股東(「股東」)，均有權委任另一名人士為其受委代表出席，並代其投票。受委代表毋須為股東。
- (2) 代表委任表格須由委任人或其正式書面授權之受權人親筆簽署，或倘委任人為公司，則須蓋上公司印鑑或由行政人員、受權人或獲授權之其他人士親筆簽署。

股東特別大會通告

- (3) 送達代表委任表格後，股東仍可親身出席股東特別大會，並於會上投票，而於該情況下，代表委任表格將被視作已撤銷論。
- (4) 如有聯名股東，則任何一名該等聯名股東均可親身或委派代表就有關股份投票，猶如彼為唯一有權投票者，惟倘超過一名該等聯名股東出席股東特別大會，則只會接納排名較先之聯名股東親身或委派代表作出之投票，其他聯名股東之投票均屬無效，而就此而言，排名先後乃按照本公司股東名冊內有關聯名持股之排名次序而定。
- (5) 代表委任表格連同(倘本公司董事會要求)經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經核證之該等授權書或授權文件副本，最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前48小時送達本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室，方為有效。
- (6) 本通告之中文譯本僅供參考。如有任何歧義，概以英文本為準。