

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的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不對因本公告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。

EJE (HONG KONG) HOLDINGS LIMITED

壹家壹品（香港）控股有限公司*

（於開曼群島註冊成立的有限公司）

（股份代號：8101）

主要及關連交易

有關收購GREEN STEP INVESTMENTS LIMITED的全部已發行股本

收購事項

董事會欣然宣佈，於二零一九年一月二十二日（交易時段後），買方與賣方訂立該協議，據此，買方已有條件同意收購而賣方已有條件同意出售待售股份，代價280,000,000港元。

GEM上市規則之涵義

秦煜泉先生為董事之一，故秦煜泉先生為本公司的關連人士。鑒於賣方由秦煜泉先生間接擁有50%權益，賣方為秦煜泉先生的聯繫人。根據GEM上市規則第20章，賣方為本公司的關連人士。由於就收購事項計算之一項或多項適用百分比率（定義見GEM上市規則）超過25%但低於100%，故根據GEM上市規則第19章及第20章，收購事項構成本公司的主要及關連交易，並須遵守公告、申報、通函及獨立股東批准規定。

* 僅供識別

一般事項

獨立董事委員會已告成立，由全體獨立非執行董事組成，經考慮獨立財務顧問推薦建議後，以就該協議的條款及其項下擬進行的交易是否屬公平合理，及該協議及其項下擬進行的交易是否符合本公司及股東的整體利益，以及獨立股東於股東特別大會上如何表決向獨立股東提供建議。綠庭已獲委任為獨立財務顧問，以就相同事項向獨立董事委員會及獨立股東作出建議。

一份載有(其中包括)(i)收購事項的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會就收購事項提出的推薦建議；(iii)獨立財務顧問就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見；及(iv)股東特別大會通告連同代表委任表格的通函將於二零一九年二月十五日或之前寄發予股東。

股東及潛在投資者務須注意，該協議項下擬訂收購事項須待達成若干先決條件後方可作實，未必會完成。故此，股東及潛在投資者在買賣股份時務請審慎行事。

緒言

董事會欣然宣佈，於二零一九年一月二十二日(交易時段後)，買方與賣方訂立該協議，據此，買方已有條件同意收購而賣方已有條件同意出售待售股份，代價280,000,000港元。收購事項之完成視乎先決條件之達成而定。

該協議的主要條款載列如下：

該協議

日期：二零一九年一月二十二日(交易時段後)

訂約方：(1) 賣方(作為賣方)；及
(2) 買方(作為買方)。

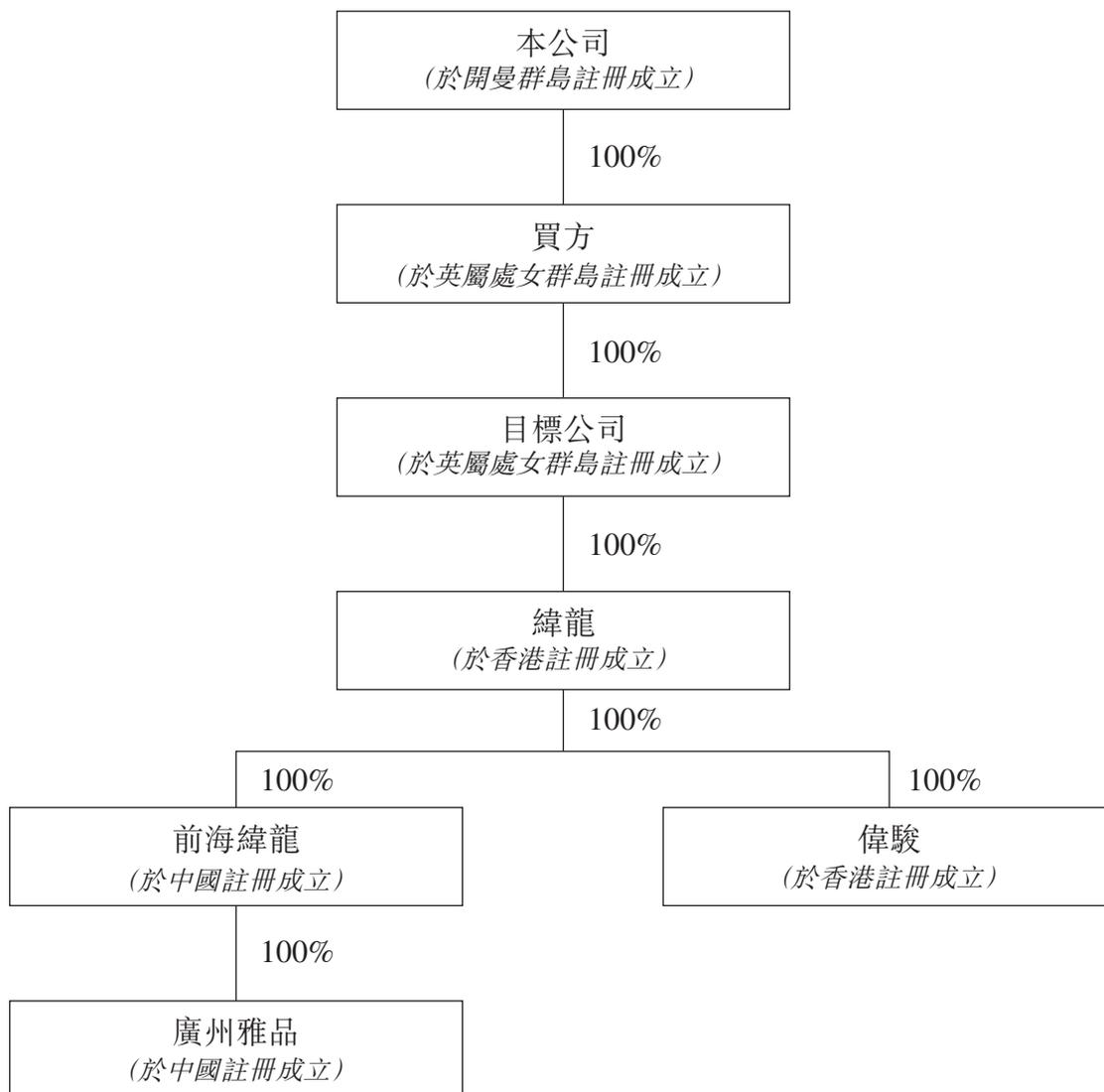
秦煜泉先生為董事之一，故秦煜泉先生為本公司的關連人士。鑒於賣方由秦煜泉先生間接擁有50%權益，賣方為秦煜泉先生的聯繫人。因此，秦煜泉先生被視作於收購事項及該協議項下擬進行的交易中擁有重大利益，已放棄就相關董事會決議案表決。除了秦煜泉先生外，本公司其他董事概無已經或現時被視作於收購事項中擁有重大利益。

該協議的主題事宜

根據該協議，賣方已有條件同意出售而買方已有條件同意購買待售股份(即目標公司的全部已發行股份)。

於本公告日期，目標公司持有緯龍有限公司(「緯龍」)的全部已發行股本，而緯龍持有如下公司的全部股權：(i) 深圳市前海緯龍科技有限公司(「前海緯龍」，於中國成立的公司)，而其持有廣州雅品家具科技有限公司(「廣州雅品」，於中國成立的公司)的全部股權；及(ii) 偉駿(香港)有限公司(「偉駿」，於香港成立的公司)。

收購事項後的股權架構



代價

待售股份的代價為280,000,000港元，應於完成日期由本公司以發行承兌票據的方式向賣方結算。

關於承兌票據的詳情，請參閱本公告內「承兌票據的主要條款」一節。

代價乃由買方與賣方經公平磋商並計及(其中包括)如下各項後達致：(i)根據估值師依據市場法編製的初步估值報告，廣州雅品於二零一八年十一月三十日的估值281,200,000港元；(ii)目標集團的經營表現；(iii)目標集團的業務前景；及(iv)下文「溢利保證」一節所載的賣方所提供的溢利保證。

董事會預期，償付承兌票據將由內部資源及外部借款撥付。

先決條件

完成乃取決於根據該協議達成或豁免如下條件：

- (a) 買方及／或其財務及法律顧問完成關於目標集團業務、法律及財務方面的盡職調查且令本公司酌情信納；
- (b) 買方(及／或本公司)已向聯交所及相關機構取得所有必要批准、授權、批文及許可(包括但不限於聯交所上市委員會關於股份上市買賣的無條件批准以及有關批准、授權、批文及許可尚未撤銷或撤回)；
- (c) 買方(及／或本公司)已取得估值師所發出之估值報告，顯示廣州雅品於二零一八年十一月三十日之估值不低於280,000,000港元；該報告須按買方及／或本公司信納的形式及內容作出；
- (d) 已就完成事宜取得根據目標集團、賣方及／或賣方股東的現有或預期合約安排可能屬必要的同意、批文、授權、許可及任何其他形式的批准；
- (e) 已就完成事宜取得所有必要批文、授權及許可或法定、政府或監管機構或GEM上市規則規定的其他形式批准，並已達成目標集團、賣方及／或賣方股東可能須予遵守的所有法律規定；

- (f) 收購事項的所有方面現時及直至完成時仍將真實、準確、正確及完整，且於所有方面無誤導成份；及
- (g) 本公司已履行其於GEM上市規則項下義務，包括但不限於就收購事項及該協議擬訂代價取得股東批准。

賣方須盡力確保上文所載先決條件盡快達成且令買方信納。尤其是，賣方須協助買方，提供根據GEM上市規則的規定可能須列入本公司公告及通函的賣方必要資料及文件。倘任何上述條件於截止日期或之前未有達成或獲買方豁免(如適當)，則該協議即告無效且無其他作用，惟以下除外：(i)該協議關於條款的定義及詮釋、截止日期、保密、通知、開支、及司法管轄權的條文，及(ii)訂約方的所有應有權利、義務或責任不受影響。

完成

完成應於完成日期作實，視乎所有先決條件根據該協議達成或獲買方豁免而定。於完成後，目標公司將成為本公司的全資附屬公司，而目標集團的財務業績將與本集團業績合併。

承兌票據的主要條款

承兌票據的主要條款如下：

發行人

買方

本金

280,000,000港元，視乎溢利調整而定

利息

- (i) 承兌票據發行日期(「票據發行日期」)第三週年日(不包括該日)前每年4%；及
- (ii) 票據發行日期第三週年日(包括該日)後每年7%。

應付利息須根據票據發行日期與買方償付日期之間的天數按比例計算。

到期日

票據發行日期起計5年。

贖回

買方可於承兌票據到期日前償付或贖回全部或部分款項，而毋須支付額外費用或罰款。買方須支付於償付或贖回全部或部分承兌票據時產生的相關利息。

溢利保證

根據該協議，賣方不可撤銷地保證及擔保：

- (a) 二零一九年實際表現不得少於人民幣20,000,000元；
- (b) 二零二零年實際表現不得少於人民幣25,000,000元；及
- (c) 二零二一年實際表現不得少於人民幣40,000,000元。

倘並無達致二零一九年表現目標，則賣方應向買方退回買方根據二零一九年溢利調整價值之承兌票據計算的應付款項及所產生的相關利息。二零一九年溢利調整按以下方式計算：

$$280,000,000 \text{ 港元} \times \frac{(\text{二零一九年表現目標} - \text{二零一九年實際表現})}{(\text{二零一九年表現目標} + \text{二零二零年表現目標} + \text{二零二一年表現目標})}$$

倘並無達致二零二零年表現目標，則賣方應向買方退回買方根據二零二零年溢利調整價值之承兌票據計算的應付款項及所產生的相關利息。二零二零年溢利調整按以下方式計算：

$$280,000,000 \text{ 港元} \times \frac{(\text{二零二零年表現目標} - \text{二零二零年實際表現})}{(\text{二零一九年表現目標} + \text{二零二零年表現目標} + \text{二零二一年表現目標})}$$

倘並無達致二零二一年表現目標，則賣方應向買方退回買方根據二零二一年溢利調整價值之承兌票據計算的應付款項及所產生的相關利息。二零二一年溢利調整按以下方式計算：

$$280,000,000 \text{ 港元} \times \frac{(\text{二零二一年表現目標} - \text{二零二一年實際表現})}{(\text{二零一九年表現目標} + \text{二零二零年表現目標} + \text{二零二一年表現目標})}$$

無論何種情況，所有溢利調整總額應不高於280,000,000港元，且賣方並無義務向買方補償有關差額。為免生疑，(i)所有溢利調整應分開並單獨計算；及(ii)倘任何

特定表現承諾年度的實際表現超過表現目標，則超逾金額不可用於抵銷另一表現承諾年度的溢利調整。

有關賣方的資料

賣方為於英屬處女群島註冊成立的投資控股有限公司，並由秦煜泉先生及張天德先生分別最終擁有50%及50%權益。

有關目標集團的資料

賣方全資擁有目標公司，而目標公司為一間控股公司，最終持有廣州雅品的全部股權。目標集團主要於中國從事生產、批發及零售「壹家壹品」品牌的訂製傢俱。目標集團的主要收入來源為訂製傢俱批發，佔截至二零一八年三月三十一日止年度及截至二零一八年九月三十日止六個月目標集團總收益的80%以上。目標集團的批發客戶來自私營企業，主要包括與中國各物業發展商有合約協議關係的承建商。多年來，中國房地產市場出現大幅增長且客戶對生活水平要求提高，刺激對中國訂製傢俱的需求。目標集團努力把握此機會發展其生產設施，並投入大量資源推廣其產品，旨在於中國訂製傢俱批發市場建立穩固的客戶群體。

另一方面，目標集團亦一直於中國擴大零售網絡。目標集團所擁有的「壹家壹品」品牌訂製傢俱產品透過通達中國廣闊地域的廣泛零售分銷網絡分銷。於本公告日期，211家分銷商店於中國超過15個省份銷售「壹家壹品」品牌訂製傢俱產品。

為更加快速地擴張中國零售網絡，目標集團已建立一個在線平台名為「Designer-X」，為客戶提供在線下單及設計服務為客戶發出的訂單提供設計建議。Designer-X旨在以該等已於Designer-X註冊並獲目標集團授權的室內設計師配對於潛在客戶。一旦客戶採納該設計方案，則相關訂製傢俱訂單將同時配送至目標集團以供其進行生產，而該等傢俱成品其後將於短期內交付予相關客戶。於本公告日期，Designer-X約有271名室內設計師。

以下載列根據香港財務報告準則編製的目標公司截至二零一八年三月三十一日止年度及截至二零一八年九月三十日止六個月的未經審核綜合財務資料：

	截至二零一八年 三月三十一日 止年度 千港元	截至二零一八年 九月三十日 止六個月 千港元
資產淨值	870	14,719
除稅前溢利	1,141	19,489
除稅後溢利	820	14,537

進行收購事項的理由及裨益

本集團主要從事(i)訂製傢俱的生產；(ii)床墊及軟床產品的設計、生產及銷售；(iii)物業投資；(iv)證券投資；及(v)放債。

於截至二零一八年三月三十一日止財政年度，本集團已成功完成收購Pioneer One Investments Limited(「**Pioneer One**」，連同其附屬公司統稱「**Pioneer One集團**」)，主要於中國從事訂製傢俱零售業務。根據於二零一七年初與廣州雅品訂立的合作協議(「**合作協議**」)，Pioneer One集團已獲授「壹家壹品」品牌訂製傢俱產品於中國四個省份(包括廣東、福建、廣西及海南)零售業務的經營權。為開拓其他地區的潛在市場，其後Pioneer One集團與廣州雅品訂立補充協議(「**補充協議**」)，允許Pioneer One集團將零售業務範圍及品牌名稱擴張至該四個省份以外的中國其他地區。合作協議及補充協議的到期日分別為二零二零年三月三十一日及二零二二年三月十九日。於合作協議及補充協議的到期日後，本集團不得於中國以「壹家壹品」的名義經營訂製傢俱零售業務。此外，根據其與廣州雅品訂立的特許協議(「**特許協議**」)，Pioneer One集團亦獲授Designer-X於中國的使用權。特許協議的到期日為二零二二年十一月二十三日。於特許協議到期日後，本集團不得使用Designer-X於中國開展業務。

截至二零一八年三月三十一日止年度，Pioneer One集團向本集團貢獻分部收益約81,700,000港元及向本集團貢獻截至二零一八年三月三十一日止財政年度分部溢利約13,100,000港元。於完成後，本集團將透過擁有目標公司的全部股權的方式擁有「壹家壹品」的品牌名稱及Designer-X的知識產權，兩者均允許本集團自由擴大其知名品牌名稱於中國的零售範圍，且毋須受到地域位置及時間約束方面的任何限制。

此外，誠如「有關目標集團的資料」一節所述，訂製傢俱批發為目標集團的主要收入來源。憑藉目標集團於中國批發傢俱市場的穩固客戶群體、目標集團的過往財務表現及增長潛力，預期收購事項將有助本集團進軍中國批發傢俱市場及於完成後擴大本集團的收入基礎。

經考慮Pioneer One對本集團財務業績的正面影響及批發訂製傢俱市場的潛在增長機會，董事會認為，收購事項可(i)擴張其訂製傢俱市場的零售網絡，且毋須受到任何限制；(ii)使本集團能夠進軍訂製傢俱市場的批發市場；及(iii)增強與本集團現有傢俱業務的協同效應。

按上述理據，董事會認為該協議及收購事項的條款按一般商業條款訂立，屬公平合理並符合本集團及股東的整體利益。

GEM上市規則之涵義

秦煜泉先生為董事之一，故秦煜泉先生為本公司的關連人士。鑒於賣方由秦煜泉先生間接擁有50%權益，賣方為秦煜泉先生的聯繫人。根據GEM上市規則第20章，賣方為本公司的關連人士。由於就收購事項計算之一項或多項適用百分比率（定義見GEM上市規則）超過25%但低於100%，故根據GEM上市規則第19章及第20章，收購事項構成本公司的主要及關連交易，並須遵守公告、申報、通函及獨立股東批准規定。

獨立董事委員會已告成立，由全體獨立非執行董事組成，以就收購事項向獨立股東提供意見。本公司已委聘綠庭，以就該協議的條款及其項下擬進行的交易是否屬公平合理，及該協議及其項下擬進行的交易是否符合本公司及股東的整體利益，以及獨立股東如何表決向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一般事項

本公司將召開股東特別大會，以（其中包括）考慮及酌情批准該協議及其項下擬進行的交易。於股東特別大會上，賣方及其聯繫人須就於股東特別大會上將提呈的決議案放棄投票。

一份載有（其中包括）(i)收購事項的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會就收購事項提出的推薦建議；(iii)獨立財務顧問就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提

供的意見；及(iv)股東特別大會通告連同代表委任表格的通函將於二零一九年二月十五日或之前寄發予股東。

釋義

除文義另有所指外，本公告所用以下詞彙具有以下涵義：

「二零一九年實際表現」	指	二零一九年表現承諾年度的實際表現
「二零一九年表現目標」	指	目標公司股東應佔目標集團截至二零一九年三月三十一日止財政年度除稅後目標綜合純利23,300,000港元(相當於約人民幣20,000,000元)
「二零一九年表現承諾年度」	指	截至二零一九年三月三十一日止表現承諾年度
「二零一九年溢利調整」	指	採用二零一九年表現目標及二零一九年實際表現計算的溢利調整
「二零二零年實際表現」	指	二零二零年表現承諾年度的實際表現
「二零二零年表現目標」	指	目標公司股東應佔目標集團截至二零二零年三月三十一日止財政年度除稅後目標綜合純利29,000,000港元(相當於約人民幣25,000,000元)
「二零二零年表現承諾年度」	指	截至二零二零年三月三十一日止表現承諾年度
「二零二零年溢利調整」	指	採用二零二零年表現目標及二零二零年實際表現計算的溢利調整
「二零二一年實際表現」	指	二零二一年表現承諾年度的實際表現
「二零二一年表現目標」	指	目標公司股東應佔目標集團截至二零二零年三月三十一日止財政年度除稅後目標綜合純利46,500,000港元(相當於約人民幣40,000,000元)
「二零二一年表現承諾年度」	指	截至二零二一年三月三十一日止表現承諾年度
「二零二一年溢利調整」	指	採用二零二一年表現目標及二零二一年實際表現計算的溢利調整

「收購事項」	指	根據該協議建議向賣方收購待售股份
「實際表現」	指	目標公司股東應佔目標集團於相關表現承諾年度根據香港會計準則編製的除稅後經審核綜合純利(為免生疑,倘目標集團於某個表現承諾年度錄得虧損淨額(除稅後),則就計算相關溢利調整而言,實際表現應視作零)
「該協議」	指	買方與賣方於二零一九一月二十二日就收購事項訂立的有條件買賣協議
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行一般開門營業的日子(不包括星期六、星期日或香港公眾假日)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「本公司」	指	壹家壹品(香港)控股有限公司,一間於開曼群島註冊成立之有限公司,其已發行股份於GEM上市
「完成」	指	完成收購事項
「完成日期」	指	所有先決條件根據該協議條款達成或(倘未有達成)獲買方豁免後第五個營業日(或賣方及買方協定的任何其他時間)
「先決條件」	指	該協議的先決條件,載於本公告「先決條件」一段
「關連人士」	指	具有GEM上市規則賦予該詞之涵義
「代價」	指	代價280,000,000港元,將根據該協議之條款結付
「董事」	指	本公司董事

「股東特別大會」	指	本公司將召開的股東特別大會，以考慮及酌情批准該協議的條款及其項下擬進行的交易
「GEM」	指	聯交所GEM
「GEM上市規則」	指	GEM證券上市規則
「綠庭」或「獨立財務顧問」	指	綠庭東園企業融資有限公司，根據證券及期貨條例可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，為就該協議的條款及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供推薦建議之獨立財務顧問
「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」	指	中國香港特別行政區
「香港會計準則」	指	香港財務報告準則，經香港會計師公會不時修訂
「獨立董事委員會」	指	由本公司成立的董事委員會，由所有獨立非執行董事組成，以就買賣協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見
「截止日期」	指	二零一九年六月三十日或該協議訂約方可能協定的其他日期
「表現目標」	指	按文義所指，目標集團於各表現承諾年度根據香港會計準則報告的經審核綜合純利(除稅後)
「表現承諾年度」	指	按文義所指，分別指目標集團截至二零一九年三月三十一日、二零二零年三月三十一日及二零二一年三月三十一日止財政年度
「中國」	指	中華人民共和國

「溢利調整」	指	(僅於任何表現承諾年度的實際表現低於該年度的相應表現目標時適用)按下列方式計算：
		$280,000,000 \text{ 港元} \times \frac{\text{(特定表現承諾年度的表現目標 - 該年度的實際表現)}}{\text{(二零一九年表現目標 + 二零二零年表現目標 + 二零二一年表現目標)}}$
「承兌票據」	指	買方將以賣方為受益人發行的本金額280,000,000港元的承兌票據，以償付部分代價
「買方」	指	Ultimate Rise Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的直接全資附屬公司
「人民幣」	指	人民幣，中國不時指定的法定貨幣
「待售股份」	指	目標公司的全部股權
「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」	指	本公司股本中每股面值0.025港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	Green Step Investment Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為賣方的直接全資附屬公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「估值師」	指	仲量聯行企業評估及諮詢有限公司

「賣方」 指 Legendary Idea Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司

「%」 指 百分比

承董事會命
壹家壹品(香港)控股有限公司
執行董事
周子剛先生

香港，二零一九年一月二十二日

僅作說明用途，本公告內以人民幣計值的任何款項按人民幣0.86元兌1港元的匯率換算為港元。該等換算並不表示相關款項已經、本應或可以按任何特定匯率進行兌換。

於本公告日期，執行董事為秦煜泉先生、洪祖星先生、鍾仲南先生及周子剛先生；及獨立非執行董事為李少銳先生、鄧建初先生及陳俊榮先生。

本公告遵照GEM上市規則之規定提供有關本公司之資料。董事對本公告共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信：本公告所載資料在各重大方面均為準確完整及無誤導或欺詐成分；及本公告並無遺漏其他事宜，致令其中任何陳述或本公告有所誤導。

本公告將由其刊登之日起計在GEM網站<http://www.hkgem.com>內之「最新公司公告」網頁至少保存七日及在本公司網站<http://www.ejeliving.com>內登載。