

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。

本公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購股份之邀請或要約。



Ji Yi Household International Holdings Limited

集一家居國際控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1495)

補充公告
有關收購目標公司全部已發行股本的
須予披露交易
涉及根據一般授權發行新股份

茲提述集一家居國際控股有限公司（「本公司」）於二零二零年六月四日及二零二零年六月九日之該等公告（「該等公告」），有關收購目標公司全部已發行股本涉及根據一般授權發行新股份。除文義另有所指外，本公告專有詞彙與該等公告所界定的詞彙具有相同涵義。

董事會謹此向本公司股東及潛在投資者就(1)營運集團的主要業務；(2)該等賣方的背景；(3)營運集團的業務估值；(4)代價基準；(5)該物業；以及(6)董事對收購事項之評估詳情提供進一步資料。

營運集團的主要業務

誠如該等公告所披露，營運集團的主要業務包括家居裝飾業務及分銷業務。

就家居裝飾業務（「**家居裝飾業務**」）而言，營運集團專門為住宅及商業客戶提供室內設計、裝飾及裝修服務，以獲取服務收入。裝飾及裝修服務由營運集團自有的室內設計及建設團隊或由營運集團所聘用的分包商提供。

有關家居裝飾業務的現有客戶大多由有需求的獨立住家（住宅家居裝飾服務）及有需求的企業客戶（商業樓宇及辦公室裝修）組成。

除上述裝飾服務外，營運集團就其家居裝飾業務提供的服務亦包括(1)室內設計服務；(2)建材及採購服務；(3)住宅裝修服務；(4)商業裝修服務；及(5)物業管理服務。

就營運集團的分銷業務而言，除傳統分銷及零售服務外，營運集團近來開始提供網上廣告、銷售及分銷，藉由委託關鍵意見領袖及／或影響者通過若干網上平台銷售產品（「**新業務**」）。

在新業務項下，營運集團聘用及培訓網紅及專業分銷商作為營運集團之客戶的銷售代表，並通過淘寶、京東、唯品會、抖音等互聯網播放及直播頻道及平台提供網上分銷及電子營銷活動，以向最終個別消費者銷售及廣告客戶的產品（包括但不限於食品、時尚服裝及日用品）。營運集團的客戶應向營運集團支付服務費用以換取上述網上分銷及電子營銷服務，服務費用包括固定基本費用及可變獎勵費用（按客戶通過上述由營運集團提供的網上分銷及電子營銷活動所獲取銷售收益的一定百分比計算）。

營運集團就新業務的現有客戶大多由當地大型食品及百貨店零售商組成，其已於梅州市設立分銷店舖及網絡。該等客戶藉著訂立服務合約委託營運集團通過營運集團所提供的網上播放及直播頻道及平台分銷及宣傳其產品。

除上述者外，營運集團就其分銷業務及新業務提供的產品及服務亦包括(1)計算機軟件及硬件、電子產品的技術開發；(2)技術轉移及技術諮詢服務；(3)會計服務；(4)會展及會議服務；(5)商品銷售及分銷；(6)企業形象、品牌塑造及諮詢服務；及(7)文化活動規劃服務。

營運公司之主要人員、該等賣方之背景及經驗

誠如該等公告所披露，林順偉（「**林先生**」）及陳伊婷（「**陳女士**」）為該等賣方及目標公司之股東，分別擁有目標公司已發行股份總數之93.14%及6.86%。

林先生擁有仲愷農業工程學院農林經濟管理（市場營銷）學士學位，並獲建築工程安全員甲級證書，獲准於中國建築公司擔任負責人。林先生於裝飾項目管理及建築信息模型（「**BIM**」）實施方面擁有豐富經驗，多年來曾擔任梅州客天下及其他領先地產開發商中大型室內裝飾項目的首席項目經理及負責人。於過去十五年，彼曾於廣東省管理超過100個大型地產項目的家居裝修及裝飾工程，質量優越並獲客戶滿意。於二零一九年，彼創立營運集團並現時擔任營運集團總經理，負責管理營運集團家居裝修及裝飾工程及項目。

陳女士擁有廣東博雅學院法學學士學位，並於電影電視及互聯網短視頻內容創作及實際營運方面擁有多年專業經驗。彼於網紅培訓及網上知識產權（「IP」）創作方面亦擁有豐富經驗，能為客戶開發現場直播營銷及營運全過程。於二零一九年，彼與林先生共同創立營運集團並現時擔任營運集團副總經理，負責管理家居裝修業務分銷的網上營運及為客戶提供專業的網上分銷及現場直播服務。

估值報告所使用的詳細基準及假設

誠如該等公告所披露，已向董事會提供有關本公司主要業務及物業的估值報告。

家居裝飾業務

1. 預測期間

於估值報告中，家居裝飾業務的酌情預測期間自二零二零年六月起至二零二五年十二月止。最終年度為二零二六年。

2. 預測收入

家居裝飾業務應佔預測收入由營運集團與客戶已訂立的若干服務合約（「現有合約」）提供理據。

根據現有合約，自二零二零年一月至二零二零年十二月止及自二零二一年一月至二零二一年十二月止期間，預期就家居裝飾業務分別確認約人民幣7.2百萬元及人民幣7.8百萬元的收入。

除開規模相對較大且所需天數為約120天的數個項目外，完成各裝飾項目的所需天數為約90天。二零二一年的預測收入增長率預期將為7.23%，此乃根據現有合約及根據於酌情預測期間（即自二零二零年六月至二零二五年十二月）內，家居裝飾業務收入的年增長率將為7.23%且與二零二一年的預期預測收入增長率一致之假設。

3. 最終增長率

假設家居裝飾業務將自最終年度（即二零二六財政年度）開始穩步增長。長期增長率為3%，該增長率與國際貨幣基金組織網站上引用的中國長期通脹率預測值一致。

4. 貼現率－加權平均資金成本

加權平均資金成本由兩部分組成，即債務的稅後成本（即3.49%）及權益成本（即17.80%）。隨著中國家居裝飾業務的運營，所有採用的參數均與來自中國的因素有關，如無風險利率、長期債務成本及市場風險溢價。對於可資比較公司的選擇，關鍵選擇標準為於中國擁有與營運公司類似的家居裝飾業務。對於債務成本，採用中國貸款最優惠利率。

5. 平均利潤率

家居裝飾業務的平均利潤率為8.15%，該利潤率乃根據現有合約及假設現有合約之預期收入可予確認而釐定。

分銷業務及新業務

1. 預測期間

於估值報告中，分銷業務及新業務的酌情預測期間自二零二零年六月起至二零二五年十二月止。最終年度為二零二六年。

2. 收入

預測收入僅歸因於新業務，有關收入由相關現有合約提供理據。

根據該等現有合約，預計二零二零年下半年將確認的新業務的收入約為人民幣7.5百萬元，而自二零二一年起，新業務的估計年收入約為人民幣15.0百萬元，相當於最低固定基本費用。

3. 最終增長率

假設新業務將自最終年度（即二零二六財政年度）開始穩步增長。長期增長率為3%，該增長率與國際貨幣基金組織網站上引用的中國長期通脹率預測值一致。

4. 貼現率－加權平均資金成本

加權平均資金成本由兩部分組成，即債務的稅後成本（即3.49%）及權益成本（即19.3%）。隨著中國新業務的運營，所有採用的參數均與來自中國的因素有關，如無風險利率、長期債務成本及市場風險溢價。對於可資比較公司的選擇，關鍵選擇標準為於中國擁有與營運公司類似的分銷業務。對於債務成本，採用中國貸款最優惠利率。

5. 平均利潤率

新業務的平均利潤率為30%，該利潤率乃由相關現有合約提供理據並假設該等現有合約之預期收入可予確認。

第一期代價基準

誠如該等公告所披露，代價乃由該協議之訂約方經公平磋商後達致，經參考估值師編製的營運集團100%股權於二零二零年五月三十一日的估值約90.6百萬港元（「估值」）。

估值包括(1)營運集團於二零二零年五月三十一日持有的在建該物業的市場權益38.8百萬港元，及(2)根據貼現現金流量法，營運集團從事的家居裝飾及分銷業務於二零二零年五月三十一日的權益價值51.8百萬港元。

營運集團從事的家居裝飾及分銷業務的股權價值51.8百萬港元分為兩個部分，家居裝飾業務的股權價值約值17.3百萬港元，而新業務的股權價值約值34.5百萬港元。該物業市場權益之估值乃按市場法估值為38.8百萬港元，有關估值乃以梅縣區周圍商業樓宇的市場總單位價格（人民幣／平方米）為基準釐定。

家居裝飾業務的股權估值為17.3百萬港元，乃基於貼現未來估計現金流量法（收入法）釐定，其中未來現金流量乃根據有關家居裝飾業務的現有合約估計。

新業務的股權估值為34.5百萬港元，乃基於貼現未來估計現金流量法（收入法）釐定，其中未來現金流量乃亦根據有關新業務的現有合約估計。

該等賣方及買方已釐定，經公平磋商及考量就新業務簽訂的大部分現有合約將於評估日期（二零二零年五月三十一日）後開始，該等賣方及買方已同意，第一期代價56.1百萬港元將僅包括該物業於二零二零年五月三十一日的市場權益估值38.8百萬港元及家居裝飾業務的權益估值17.3百萬港元。餘下代價33.8百港元將包括新業務的權益估值34.5百萬港元且僅於營運集團截至二零二零年十二月三十一日止的財政年度（即二零二零年一月一日至二零二零年十二月三十一日期間）的實際經審核除稅後純利多於人民幣4百萬元或4.3百萬港元時（即溢利擔保獲達成時）方予支付。

根據現有合約，鑒於現有合約項下的大部分裝飾服務將從二零二零年下半年及二零二一年開始，因此於二零一九年及二零二零年前四個月確認最低服務收入及純利。

此外，董事亦考慮收購事項之非財務因素。尤其是林先生與其建築及裝飾團隊的相關行業經驗及客戶群。董事相信，收購事項將進一步加強本集團就家居及商業裝飾業務的建築及工程服務的技術與知識，隨著林先生的加入，董事相信此將使本集團在為客戶提供室內設計及工程服務方面更好地實施建築資訊模型。

因此，考慮上述代價，董事認為以第一期代價收購目標集團屬公平合理。

最終代價基準

誠如該等公告所披露，最終代價指將向該等賣方支付總代價中尚未償付之餘額約33.8百萬港元，惟營運集團的實際經審核除稅後純利須達成溢利擔保。最終代價乃由總代價約89.9百萬港元減去第一期代價約56.6百萬港元得出。

最低溢利（截至二零二零年十二月三十一日止年度為4.3百萬港元）乃由該等賣方與買方經公平磋商後達致，經計及營運集團於二零二零年五月三十一日根據估值報告的估值約90.6百萬港元以及目標集團業務的未來前景。於該等賣方與買方的公平磋商中，最低溢利亦指現有合約及營運集團根據家居裝飾及分銷業務以及目標集團的未來業務計劃將簽訂的服務合約，故該等賣方及買方同意溢利擔保對營運集團而言屬可實現目標，並同時在估計新業務的估值時令買方信納。

於釐定最終代價金額時，董事會亦認為收購事項可被視為一項戰略投資，此將為本公司提供一種具成本效益的方式，以於董事會認為相關機會得以實現時，可將新業務的業務模式應用於本集團的現有業務部門。

為了提高本公司的盈利能力以及本公司及股東的最大利益，本公司不斷積極探索創新及更有效的方式以推廣本公司現有業務。考慮到近來發展之通過網上播放及直播進行分銷的業務模式，董事會認為，在達成溢利擔保的情況下，這顯示新業務的業務模式是有利且可持續的，因此，董事會可能考慮將有關業務模式應用於本集團現有業務分部。

有鑒於上文所述，除目標集團現有業務及資產外，收購事項對本公司而言具有戰略性及附加價值，因為當本公司決定將新業務的業務模式應用於本集團現有業務分部時，收購事項將有益於本公司動用有關網上播出及直播頻道及平台的資源及人脈以及營運集團經驗豐富的營運團隊。

該物業

該物業位於商業發展項目（即位於中國廣東省梅州市梅縣區劍英大道的集一尚城）之一部分。該物業將由25層（包括兩個地下層）商業建築的5層、19層至23層上的54個商業單元組成，該建築被稱為15-C#區塊，擬議總建築面積為約5,070.52平方米。該物業目前正在建設中，而該物業的開發計劃於二零二一年九月之前完成。

董事認為，收購該物業將為本集團帶來可觀的租金收入及該物業資本增值帶來的實質收益。

梅州市政府於二零一三年十月發佈《廣東梅州嘉應新區發展總體規劃》，江南新城於住宅及商業房地產方面均取得快速發展。碧桂園控股、雅居樂集團控股有限公司、中國保利集團有限公司、廣州富力地產股份有限公司等許多中國領先的房地產開發商已於江南新城投資大型住宅房地產項目。

該物業位於市中心，主要為梅縣區江南新城的居住區，該物業預計於二零二零年年底前的人口將達到210,000人。此外，當地政府計劃建設梅大高速公路、客都大道及五個主要外部鏈接，該等交通網絡將加強梅州機場、梅州火車站及梅州西站三個當前主要交通樞紐間之鏈接。

誠如上文所披露，江南新城將於不久後的將來成為連接梅州及珠江三角洲經濟區的重要節點之一，並將成為梅州的主要商業中心。位於江南新鎮的商業物業出租率目前介乎85%至95%，這表示附近商用空間的需求強勁。參考在標的市場取得的現行租金，該物業的總租金收益率預計約為5.0%至6.0%。

鑒於該物業目前為江南新鎮為數不多的商業物業之一，董事相信該物業的出租率能一直維持在約90%的水平，並能達到約5%的市場總租金收益率。

董事對收購事項之評估

經全面評估及計及收購事項的下列裨益後，董事認為收購事項的條款屬公平合理，且收購事項符合本公司及其股東的整體最佳利益：

1. 由於目標集團主要從事（其中包括）向國內住宅客戶提供家居裝飾服務，收購事項將進一步拓展本集團的室內設計及工程服務業務，並增加本集團的客群及客戶組合。
2. 就業務重整而言，收購事項符合本集團當前規劃。於收購事項之前，家居裝飾業務、企業工程採購施工業務、樓宇建設業務及商業及企業建設工程業務均由本集團的附屬公司廣東集一信雅裝飾設計工程有限公司（「**集一信雅**」）進行。於收購事項後，家居裝飾業務將自集一信雅劃分出來，且目標集團將進行本集團所有新家居裝飾業務。董事認為重整將會提升家居裝飾業務開發的管理效率及效能。
3. 收購事項將促進本集團的銷售及分銷商品業務，亦使本集團的業務範疇多元化。於二零二零年五月，營運集團已於梅州市設立第一座網上播放及直播分銷中心。於本公告日期，目標集團已訂立若干服務合約，此乃表示目標集團的迅速發展及繁榮未來。

4. 新業務項下的新分銷模式，將為本集團提供更高的業務發展及客戶觸及性、降低業務開銷及營運成本，並改善與供應商、賣方及潛在客戶的溝通渠道。
5. 鑒於江南新城的房地產市場迅速發展，該物業的收購事項將為本集團帶來可觀租金收入及該物業資本增值帶來的實質收益。

承董事會命
集一家居國際控股有限公司
主席
侯薇

香港，二零二零年七月二十七日

截至本公告日期，侯薇女士、劉賢秀先生及楊柏康先生為本公司執行董事；侯波先生為本公司非執行董事；及葉義輝先生、何衍業先生及侯聯昌先生為本公司獨立非執行董事。