

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分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

SKY LIGHT HOLDINGS LIMITED

天彩控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3882)

補充公告

有關出售自動售貨機業務 之須予披露交易

茲提述天彩控股有限公司(「本公司」)日期為2024年7月31日的公告，內容有關出售自動售貨機業務(「出售事項公告」)。除非另有說明，本公告所用詞彙與出售事項公告所界定者具有相同涵義。

有關業務估值的補充資料

估值計算

武漢秀生活全部股權的估值乃根據本公告附錄所載的關鍵輸入值及定價倍數計算，特別是企業價值與獲利之比值(EV/E)、企業價值與銷售額之比值(EV/S)、企業價值與帳面價值之比值(EV/B)與及企業價值與稅息折舊及攤銷前利潤的比值(EV/EBITDA)。截至估值日，鑑於武漢秀生活錄得淨虧損和淨負債，EV/E、EV/B和EV/EBITDA的隱含企業價值均為人民幣0元及EV/S的隱含企業價值為人民幣11,568,614元。考慮EV/E、EV/B、EV/EBITDA隱含企業價值均為人民幣0元以及EV/S的隱含企業價值，截至估值日，得出加權隱含企業價值為人民幣2,892,154元。武漢秀生活全部股權於估值日的估值公允價值為0港元，乃透過加權隱含企業價值人民幣2,892,154元扣除債務金額人民幣10,696,199元而得出。

有關主要定量參數、定價倍數、詳細假設和可資比較公司的詳情及甄選標準的更多資訊載於附錄中。

有關收購代價及出售自動售貨機業務之代價差額的補充資料

本集團於2022年11月收購武漢秀生活(自動售貨機業務)51%股權(「**收購事項**」)，以發展將不會受逆全球化大幅影響的業務，並考慮到本集團當時的現有業務於2022年因疫情、逆全球化及全球環境欠佳而表現下滑，故通過人工智能自動售貨機進軍零售業務的新業務分部，以擴闊及多元化其業務，並增加其收入來源。

誠如本公司日期分別為2022年9月23日、2022年11月17日、2022年11月30日及2024年7月10日有關收購事項的公告(「**該等收購事項公告**」)所披露，金額為194百萬港元的收購事項代價乃參考(其中包括)以下事項釐定：(a)賣方提供的溢利保證，即分別截至2023年12月31日止年度為人民幣70,000,000元(「**2023年保證淨溢利**」)及截至2024年12月31日止年度為人民幣100,000,000元(「**2024年保證淨溢利**」，連同「**2023年保證淨溢利**」，統稱為「**溢利保證**」)；(b)主要在中國從事零售業務經營的香港上市可資比較公司的市盈率介乎6.94倍至56.78倍；及(c)根據溢利保證計算之市盈率為5.71倍；

誠如該等收購事項公告所披露，於收購事項結束時，本公司毋須支付代價，而代價僅於武漢秀生活能夠達致協議及補充協議(定義見該等收購事項公告)項下協定之2023年保證淨溢利及2024年保證淨溢利(視情況而定)時支付。

倘出現下列情況：

- (a) 2023年保證淨溢利及2024年保證淨溢利中任何一項低於保證金額，將予配發及發行的代價股份數目(定義見該等收購事項公告)及將予發行的承兌票據本金額(定義見該等收購事項公告)將向下調整；
- (b) 截至2023年12月31日止年度的實際淨溢利少於人民幣10,000,000元或截至2024年12月31日止年度的實際淨溢利少於人民幣17,000,000元，就計算代價股份及承兌票據而言，有關財政年度的淨溢利將被視為零；及
- (c) 截至2023年12月31日及2024年12月31日止兩個年度的實際淨溢利分別高於保證淨溢利，則代價不會向上調整，而將予配發及發行的代價股份數目及將予發行的承兌票據本金額將維持不變。

董事會認為，上述延遲付款安排屬公平合理，為本公司的一項下行保障，據此，本公司僅須在武漢秀生活得以產生所有或部分保證淨溢利後向賣方支付任何代價，促使各訂約方於進行收購事項時協定的代價更為合理；

然而，根據本公司日期為2024年7月31日的公告所披露，目標集團的財務表現令人失望：

- (a) 目標集團截至2023年12月31日止年度及截至2024年6月30日止六個月產生的收入分別約13,400,000港元及2,600,000港元，大幅低於自動售貨機業務管理層就有關期間預測的收入；及
- (b) 目標集團截至2023年12月31日止年度及截至2024年6月30日止六個月產生淨虧損分別約75,100,000港元及14,200,000港元，乃由於經營開支高於自動售貨機業務管理層就有關期間所預測者。

因此，本公司並無責任支付有關2023年保證淨溢利的第一批代價，且本公司很可能亦無責任支付有關2024年保證淨溢利的第二批代價。

於2022年第三季度，董事認為武漢秀生活的業務模式及業務營運屬精簡、非勞動密集型以及可規模化而維護成本相對較低，且鑒於未來數年人工智能自動售貨機裝機數(網絡覆蓋範圍)具有可觀增長的潛在空間，武漢秀生活具有增長潛力及實現盈利的合理前景，故董事有信心武漢秀生活及其管理層擁有資源及人脈，可與不同的場地供應商(即各物業發展商及物業管理公司)接觸及磋商，其中包括主要場地供應商，將人工智能自動售貨機引入不同場地，從而提高人工智能自動售貨機於中國市場的採用率。

儘管本集團於截至2023年12月31日止年度現金注資約63,800,000港元，並分別與主要家電製造商、物業發展商、物業管理公司及物流公司建立策略夥伴關係以支持此項新業務，但預期中國經濟及國內消費市場的疫後復甦的情況並未如期出現。

中國國內消費市場在2023年全年仍然疲軟，且頹勢延續至2024年，對非必須品的需求造成重大影響，並加劇來自線上及按需配送服務的競爭。中國房地產市場低迷亦對武漢秀生活在居民區擴大自動售貨機的網絡覆蓋範圍帶來挑戰；

市場無法預料自2022年底至2023年初中國市場開放後出現的上述疫後經濟狀況，導致武漢秀生活管理層根據業務計劃於有關期間作出的所有預測財務數字均未能達致或無法實現。

因此，股東及投資大眾會認為，於18個月期間，收購代價由194,000,000港元(武漢秀生活100%股權約為380,000,000港元)大幅下跌至出售代價500,000港元(武漢秀生活100%股權約為1,000,000港元)，即收購事項及出售事項的相隔時間，乃由於2022年第三及第四季度或前後作出的預測與2023年全年及2024年上半年的實際結果出現重大差異，即以下兩者的差異所致：

- (a) 經參考賣方提供的溢利保證(經參考武漢秀生活管理層根據業務計劃於有關期間作出的預測財務數字)就收購事項編製的評估；及
- (b) 經參考武漢秀生活於上述疫後經濟情況的實際財務表現就出售事項編製的估值。

有關目標集團財務表現的補充資料

誠如出售事項公告所披露，本集團於截至2023年12月31日止年度就自動售貨機業務作出現金投資約63,800,000港元，其並未於該業務分部的預期收入增長中獲反映。本集團所作出的該現金投資主要用於在中國多個城市的多幢住宅大廈、辦公大樓、酒店、學校、醫院、體育中心及公園等多個營運地點安裝人工智能自動售貨機。截至2023年12月31日止年度，(a)營運地點數目由約180個增加至820個；及(b)人工智能自動售貨機數目由約480台增加至3,300台。

本集團作出的該現金投資約63,800,000港元用於支付下列各項：

- (a) 約36,920,000港元用於購買人工智能自動售貨機及存貨的成本；

- (b) 約12,040,000港元用於支付營運地點的租務開支；及
- (c) 約14,840,000港元用於日常營運開支(即交付及物流)。

本集團上述現金投資63,800,000港元與本公司收購事項應付的代價(包括代價股份或承兌票據)無關。

誠如出售事項公告所披露，目標集團(a)相較於截至2022年12月31日止年度虧損1,760,000港元，於截至2023年12月31日止年度錄得重大虧損75,120,000港元；(b)於2023年12月31日及2024年6月30日錄得重大淨負債分別約81,000,000港元及95,000,000港元，此乃由於：

- (i) 營運地點數目及人工智能自動售貨機數量於截至2023年12月31日止年度大幅增加；
- (ii) 由於中國疫後的經濟狀況，該業務分部的管理層對該等新增人工智能自動售貨機帶來的收入的預期未如理想；
- (iii) 每台人工智能自動售貨機的邊際收入遠低於每台人工智能自動售貨機的邊際營運成本，即當武漢秀生活於截至2023年12月31日止年度放置更多人工智能自動售貨機時，營運虧損會成倍放大；及
- (iv) 由於收入及業績大幅下滑，本公司管理層別無選擇，惟有對已投資的人工智能自動售貨機、使用權資產及存貨的賬面值進行減值約36,400,000港元。

誠如出售事項公告所披露，本集團由於出售事項錄得收益約16.8百萬港元。該收益的對賬詳情載列如下：

公司	本集團擁有的百分比	公司(淨負債)／ 淨資產 千港元	歸屬本集團 的(淨負債)／ 淨資產 千港元
武漢秀生活	51%	(30,474)	(15,542)
維普影像	100%	(57,500)	(57,500)
維普亞洲	100%	181	181
目標公司	100%	(91)	(91)
南海月明	100%	(7,122)	(7,122)
目標集團淨負債的賬面值		(95,006)	(80,074)
已獲代價			(500)
本集團作出的現金投資			63,736
出售事項收益			(16,838)

承董事會命
天彩控股有限公司
主席
鄧榮芳

香港，2024年9月6日

於本公告日期，執行董事為鄧榮芳先生和單傳龍先生；獨立非執行董事為黃偉明先生、劉偉樑先生和盧韻雯女士。

附錄

主要定量參數

於估值日(2024年6月30日)的以下主要定量參數乃用於武漢秀生活全部股權的估值：

主要定量參數	單位	金額	資料來源
資產淨值(NAV)	港元	(20,098,451)	a
銷售額(S)	港元	12,094,452	a
除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利(EBITDA)	港元	(54,746,739)	a
稅後淨利潤(E)	港元	(64,689,926)	a
非營運現金及現金等價物	港元	0	a
其他非營運資產	港元	0	a
債務	港元	(10,696,199)	a
其他非營運負債	港元	0	a
控制權溢價	%	24%	b
缺乏市場流通性折讓	%	21%	b
匯率	人民幣／港元	1.0700	c

資料來源：

a. 於2023年12月31日的最近期經審核報告

b. *Moore Control Premium & Discount For Lack Of Marketability Study 2024 Issue 2*

c. 香港金融管理局

主要定量參數乃摘錄自最近期經審核財務報告的數字，反映了武漢秀生活的最新情況。

定價倍數

以下定價倍數(分子為企業價值(EV))乃用於武漢秀生活全部股權的估值：

定價倍數	金額	資料來源
EV/E	14.099	d
EV/S	0.9565	d
EV/NAV	1.9854	d
EV/EBITDA	5.6143	d

資料來源：

d. LSEG (倫敦證券交易所集團) 數據

定價倍數是估值行業市場法中最常用的定價倍數。另一方面，為提高行業情況的代表性及所採用倍數的公允性，估值中採用了市場衍生倍數的中位數。

詳細假設

除出售事項公告所披露之主要假設外，由於武漢秀生活及其業務經營之環境不斷轉變，為充分支持估值師對武漢秀生活所持資產及負債價值之結論意見，已建立下列多項詳細估值假設：

- 截至2023年12月31日的現金及現金等價物123,085港元應保留作營運資金用途；
- 為公平起見，計算加權隱含企業價值時採用按比例加權比率；

- 武漢秀生活及其業務目前經營或將要經營的司法權區的政治、法律、經濟或財務狀況及稅法不會發生將對武漢秀生活的收入產生重大影響的重大變化，應付稅項之稅率保持不變及所有適用法律法規均將得到遵守；
- 就武漢秀生活及其業務繼續持續經營而言，武漢秀生活將成功進行發展其業務的所有必要活動；
- 武漢秀生活及其業務經營的市場趨勢及條件將不會大幅偏離整體經濟預測；
- 主要管理層、稱職人員及技術員工將會留任以支持武漢秀生活及其業務的持續經營；
- 武漢秀生活及其業務的業務策略及營運架構將不會發生重大變動；
- 將正式獲得在武漢秀生活及其業務經營或擬經營的地區經營所需的任何地方、省或國家政府或私人實體或組織的所有相關批准、營業執照、許可證或其他法定或行政授權，並在到期後予以重續，另有說明者除外；
- 武漢秀生活的主要股東將支持並就武漢秀生活及其業務的現有及未來業務提供免息融資(包括但不限於營運資金需求)；及
- 向估值師提供的武漢秀生活及其業務於2024年6月30日的未經審核財務報表乃以真實及準確反映武漢秀生活及其業務於2024年6月30日之財務狀況的方式編製。

可資比較公司的詳情及甄選標準

在採用市場法進行估值時，甄選指標上市公司的過程應謹慎，可資比較公司的準確性及相關性將直接影響估值結果的準確性。

經徹底收集資料及研究後，估值師根據出售事項公告所披露之下列準則識別可資比較公司：

- 主要從事百貨公司、超級市場或零售業務的公司；
- 主要在香港或中國內地提供相關服務的公司；
- 股份在香港或中國證券交易所買賣活躍的公司；
- 在過去12個月有正淨利潤的公司；及
- 市值介乎10百萬美元至150億美元的公司。

所有符合甄選標準的上市公司均包括在內。估值師認為：

- 選擇與武漢秀生活有類似或相同業務活動之同業公司乃屬公平及具代表性；
- 由於估值乃基於持續經營之前提，故剔除溢利為負數且持續經營存在不確定性之同業公司乃屬公平及具代表性；
- 估值師已嘗試多間不同市值的可資比較公司，並認為改變較高或較低市值要求對市場倍數並無重大影響及變動。然而，估值師須選擇市值介乎10百萬美元至150億美元的公司，以便有足夠的同業公司代表公平性；
- 由於武漢秀生活於中國營運，因此將在中國或香港有業務活動，且其股份在香港或中國證券交易所上市及買賣的同業公司包括在內屬公平及具代表性；及
- 同業公司的搜索及數據摘錄均來自LSEG(倫敦證券交易所集團)的數據，該集團為全球知名及常用的金融數據庫。估值師相信此資料來源的數據屬可靠準確，有助於估值。

估值師根據上述準則識別16間公司為可資比較公司，上市公司名稱、主要業務性質及地點以及上市地點載列如下。

股份代號	上市地點	業務地點	公司名稱
(1) 759.HK	香港	香港	CEC國際控股有限公司
(2) 600858.SH	中國上海	中國	銀座集團股份有限公司
(3) 600785.SH	中國上海	中國	銀川新華百貨商業集團股份有限公司
(4) 000417.SZ	中國深圳	中國	合肥百貨大樓集團股份有限公司
(5) 605188.SH	中國上海	中國	江西國光商業連鎖股份有限公司
(6) 601366.SH	中國上海	中國	利群商業集團股份有限公司
(7) 600814.SH	中國上海	中國	杭州解百集團股份有限公司
(8) 601116.SH	中國上海	中國	三江購物俱樂部股份有限公司
(9) 600694.SH	中國上海	中國	大商股份有限公司
(10) 002419.SZ	中國深圳	中國	天虹數科商業股份有限公司
(11) 002697.SZ	中國深圳	中國	成都紅旗連鎖股份有限公司
(12) 603708.SH	中國上海	中國	家家悅集團股份有限公司
(13) 600729.SH	中國上海	中國	重慶百貨大樓股份有限公司
(14) 600859.SH	中國上海	中國	王府井集團股份有限公司
(15) 2429.HK	香港	中國	北京友寶在線科技股份有限公司
(16) 917.HK	香港	中國	趣致集團

除經營(其中包括)自動售貨機業務的可資比較公司(15)北京友寶在線科技股份有限公司及可資比較公司(16)趣致集團外，由於缺乏來自經營自動售貨機業務的可資比較公司，估值師認為將業務準則延伸至百貨公司或商場零售店(為最相關業務)屬可接受及合理。

董事會同意估值師的意見，認為就估值報告而言，可資比較公司名單屬適當及詳盡。

16間可資比較公司的財務資料及市值載列如下。

	股份代號	市值 (截至2024年 6月30日)	企業價值 (EV)	稅後淨利潤 (E)	銷售額 (S)	資產淨值 (B)	除利息、 稅項、折舊 及攤銷前 盈利 (EBITDA)
(1)	759.HK	17	26	6	216	68	30
(2)	600858.SH	326	799	27	775	370	143
(3)	600785.SH	601	1,036	15	856	273	116
(4)	000417.SZ	494	644	48	937	805	91
(5)	605188.SH	585	569	2	341	158	23
(6)	601366.SH	592	1,637	3	1,087	601	161
(7)	600814.SH	633	322	70	273	646	140
(8)	601116.SH	677	373	19	551	448	48
(9)	600694.SH	848	690	80	1,022	1,222	243
(10)	002419.SZ	863	1,605	32	1,706	595	288
(11)	002697.SZ	910	772	79	1,432	584	192
(12)	603708.SH	908	1,340	19	2,510	377	204
(13)	600729.SH	1,691	1,996	189	2,678	966	220
(14)	600859.SH	2,096	2,169	107	1,728	2,882	466
(15)	2429.HK	1,408	1,373	(44)	378	137	(3)
(16)	917.HK	1,800	1,776	19	142	(55)	33

資料來源：摘錄自2024年6月30日LSEG (倫敦證券交易所集團)數據，顯示可資比較公司最近12個月期間的財務資料

附註： 所有數字均以百萬美元為單位

鑒於上述從業務及數據觀察所得之考慮，估值師已計算所甄選可資比較公司於估值日之16個EV/E比率、16個EV/S比率、16個EV/B比率及16個EV/EBITDA比率(取自LSEG(倫敦證券交易所集團))之中位數載列如下。

股份代號	EV/E	EV/S	EV/B	EV/EBITDA
(1) 795.HK	4.10	0.112	0.38	0.87
(2) 600858.SH	16.35	1.00	2.04	4.85
(3) 600785.SH	19.80	1.16	3.34	6.80
(4) 000417.SZ	9.90	0.67	0.78	5.91
(5) 605188.SH	25.51	1.58	3.19	13.25
(6) 601366.SH	26.60	1.43	2.48	7.47
(7) 600814.SH	3.95	1.13	0.49	2.13
(8) 601116.SH	11.38	0.66	0.81	6.07
(9) 600694.SH	6.63	0.66	0.55	2.58
(10) 002419.SZ	17.99	0.91	2.46	4.65
(11) 002697.SZ	7.23	0.53	1.26	3.52
(12) 603708.SH	20.03	0.52	3.15	5.31
(13) 600729.SH	7.82	0.73	1.93	6.98
(14) 600859.SH	11.85	1.20	0.73	4.00
(15) 2429.HK	1,209.99	3.25	7.53	32.35
(16) 917.HK	22.74	8.83	430.01	19.27
中位數	14.0991	0.9565	1.9854	5.6143
中位數(已採納)	14.0991	0.9565	1.98549	5.6143

根據各可資比較公司的市值，估值師採納的規模調整如下：

經調整倍數 = $1 / (\text{同業倍數} + \text{標的規模溢價} - \text{同業規模溢價})$

其中規模溢價數據乃根據Duff & Phelps CRSP Deciles Study。

董事會經審閱及考慮估值師所採納的估值方法及可資比較公司的甄選標準後，認為：

- (i) 估值所採納之市場法為根據國際估值準則的首選方法；
- (ii) 基於與武漢秀生活相似之地理區域及市場分部，以及為達致可資比較性而作出之規模折讓調整，16間上市公司已與武漢秀生活作出有意義的比較；
- (iii) 估值所採納的所有主要定量參數、定價倍數及其他參數均可公開取得，並經過往核實；
- (iv) 估值已分別充分參考武漢秀生活截至2023年12月31日止年度之最近期經審核財務報表及武漢秀生活截至2024年6月30日止六個月之未經審核管理賬目（截至估值日）；
- (v) 估值師已取得定量資料（包括主要定量參數及定價倍數），並就武漢秀生活之過往及目前營運與其管理層面談，以作出專業及公平之估值；及
- (vi) 董事會及估值師均認為截至估值日0港元之估值屬公平合理。