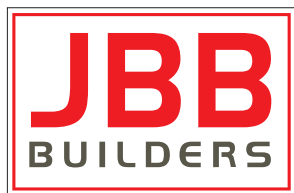


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



JBB BUILDERS INTERNATIONAL LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份編號：1903)

補充公告 有關收購目標公司100%股權權益之須予披露交易

本公司財務顧問



茲提述JBB Builders International Limited(「本公司」，連同其附屬公司，統稱「本集團」)日期為二零二六年一月二十九日有關買賣協議之公告(「該公告」)以及日期為二零二六年三月三十一日之補充公告。除另有說明外，本公告所用詞彙與該公告所界定者具相同涵義。

董事會謹此於本公告提供有關收購事項的補充資料。

有關目標公司之進一步資料

目標公司的發展及未來前景

目標公司於二零一九年一月成立，前稱成都山海藍圖超市管理有限公司。其於二零二零年十一月由賣方向當時的三名股東收購。該三名股東均為本集團之獨立第三方。於股份轉讓前，目標公司自成立以來已採用「全時」品牌於四川省營運便利店業務，過去已累積相關特許經營經驗。

憑藉完善的上游供應商網絡及強大的實體店基礎，目標公司於四川已奠定穩固的未來發展基礎。未來，核心發展計劃將主要透過特許經營模式推動，持續擴大特許經營店網絡規模，並進一步提升店舖密度，以建立便利店特許經營的區域樣板／標杆。

業務模式

誠如該公告所披露，目標公司已透過直營店運營、特許經營及供應鏈批發業務，構建「品牌+運營+供應鏈」的業務體系。本公司擬就目標公司的業務模式提供進一步資料。

直營店

直營店由目標公司直接經營及擁有，經扣除營運支出(如租金、水電費、薪金、日常消耗及維護等)後，所有溢利均歸目標公司所有。部分直營店將作為展示單位，向特許經營商展示營運標準，同時作為試驗店，於全面推出前試行自主研发的新產品，例如新餐盒或新飲品。

特許經營

特許經營店由特許經營商經營。大部分溢利由特許經營商保留，作為特許經營商的激勵獎勵，以提升店舖業績，目標公司的主要收益為特許經營費、特許經營管理費及供應鏈收益。就供應鏈收益而言，由於特許經營商需向目標公司採購部分產品，目標公司將從特許經營商出售產品的價差獲利。部分特許經營商將採用成本分攤模式，據此分攤營運支出，而僱員薪金則由特許經營商承擔。該模式旨在降低特許經營商開展業務的進入門檻，同時依賴標準化的特許經營模式確保門店品質一致。

直營模式與特許經營店模式下的便利店相似，均提供餐盒、新鮮食品飲料、零食、麵包、乳製品、飲料、酒精飲品、避孕用品、個人護理產品等。

供應鏈批發

目標公司擁有自家獨立的供應鏈體系與經營體系，其供應商網絡涵蓋四川逾104家供應商，以採購(包括但不限於)飲料、零食、禽肉及蔬菜(用於生產餐盒)。整個供應鏈將為「倉儲—配送—店舖」。目標公司負責(i)集中採購及供應商管理；(ii)倉儲管理；(iii)配送及分銷；(iv)全供應鏈的數據驅動庫存管理；及(v)生鮮食品的全流程冷鏈管理。批發供應鏈的收益來源產生自向供應商收取的配送費及供應鏈費用、向部分外部小型商店採購及銷售的價差、生鮮食品代工及供應鏈顧問收入。目標公司直接向符合嚴格品質標準的優質製造商採購。

具備相關經驗及專業知識的管理人員

本公司承認，現任董事並不具備中國便利店行業的直接營運經驗及專業知識(「**相關經驗**」)。然而，為確保有效管理及監督目標公司，本公司已(i)保留目標公司具備相關經驗的現有高管團隊；及(ii)要求賣方根據買賣協議作出具體承諾，於完成日期後一年內提供運營支持及交接，包括但不限於招募合適的接替人選，並確保職務順利交接、協助買方接洽目標公司的主要供應商及物流夥伴，並確保目標公司能持續全面且不間斷地使用日常營運所需的所有現有銷售點、庫存管理及資訊科技系統。

以下為各現有主要管理團隊成員的詳情：

賴世偉女士

賴女士，目標公司的業務部總經理，於二零一九年一月加入目標公司，擁有逾15年供應鏈管理及標準化店舖營運經驗。彼之專業知識專注於便利店／超級市場行業的核心領域，例如供應鏈整合、供應商管理、倉儲配送優化以及門店運營系統搭建。彼專精於提升零售供應鏈效率、區域供應鏈佈局及門店規模化擴張。彼曾領導無數連鎖店的建設及擴充工程，有效提升供應鏈周轉效率及店舖的整體營運表現。

於二零一七年十月至二零一九年一月期間，彼於成都蘇寧小店擔任產品部門經理。

陳友會女士

陳女士，目標公司的財務總監，於二零一九年二月加入目標公司，擁有逾20年財務及會計經驗。彼於零售連鎖行業的財務會計、資本管理、成本控制及財務體系搭建方面擁有豐富經驗，亦熟悉便利店行業的財務營運特點及稅務合規要求。

於二零一六年二月至二零一九年二月期間，彼於成都全時叁陸伍連鎖便利店管理有限公司擔任財務總監。

劉婧宜女士

劉女士，目標公司的營運總監，於二零二零年七月加入目標公司，擁有逾10年零售及連鎖店營運管理經驗。彼負責日常營運、營運規劃及目標達成、督導及培訓、成本控制、店舖及特許經營管理，以及外部協調事宜。

於二零一九年二月至二零二零年七月，彼於成都山海藍圖超市管理有限公司擔任綜合管理部副總監。

賣方的過渡期支持

為彌補經驗差距，賣方已於買賣協議中作出具體承諾，於完成日期後提供為期一年的營運支持及交接。相關支持包括但不限於：

- 員工穩定性。若任何關鍵員工辭職，賣方應協助買方招募合適人選，並確保職責順利交接。
- 供應鏈與物流。賣方應協助買方接洽目標公司的主要供應商及物流合作夥伴。
- 現有系統。賣方應確保目標公司持續擁有完整且不中斷的存取權限，以使用日常營運所需的所有現有的銷售點系統、庫存管理系統及資訊科技系統。

儘管董事會目前並不具備相關經驗，但董事於企業管治及財務管理方面擁有豐富經驗。於完成後，目標公司將納入本集團的內部控制體系。

除依賴目標公司現有管理團隊及賣方的過渡支持外，本集團致力加強其管理能力。本集團將按需要招募具備相關經驗的合適人才(包括發行人層面)，以確保有效監督及業務增長。

特許權使用費豁免

賣方擁有「見福」商標及便利店的標準化連鎖店管理系統，其包括但不限於標準營運程序、培訓體系及品牌規範，該系統提供必要指引及標準化程序，以維持品牌一致性。賣方已授權目標公司於授權區域（即四川省）使用其自有商標、商號權、與「**FOOK(見福)**」相關的營運技術資產（「**無形資產**」）。換言之，目標公司以賣方的授權區域營運商身份行事。據此，賣方與目標公司於二零二零年十一月訂立授權協議，據此，賣方向目標公司收取無形資產使用費（「**特許權使用費**」）。於二零二一年六月，賣方與目標公司訂立補充協議，訂約方雙方同意延後確認截至二零二一年十二月三十一日止年度及截至二零二二年十二月三十一日止年度的特許權使用費，該等延後金額將於截至二零二三年十二月三十一日止年度至截至二零二五年十二月三十一日止年度確認並償付（「**特別安排**」），此乃基於考量新冠肺炎疫情對目標公司造成之影響。該特別安排導致目標公司於截至二零二四年十二月三十一日止年度產生未經審核之重大除稅後淨虧損，金額約為人民幣26,554,000元。本公司進一步澄清，該虧損主要源於確認截至二零二一年十二月三十一日止年度至截至二零二四年十二月三十一日止年度所產生之特許權使用費所致。事實上，截至二零二四年十二月三十一日止年度所產生之特許權使用費僅約人民幣8.3百萬元，惟確認為人民幣23百萬元（包括增值稅）。該等差額乃由於截至二零二一年十二月三十一日至二零二四年十二月三十一日止年度特許權使用費確認時點之差異，且可能須予調整。於後續核數師審查時，若特許權使用費按應計基準入賬，則可能需要予以加回。

為配合本公司擬收購目標公司之計劃，並支持目標公司持續營運，經雙方協商後，賣方已同意自二零二六年一月一日起豁免未來的特許權使用費。就此而言，賣方與目標公司就相關授權的持續使用訂立承諾（「**特許權使用費豁免**」），據此，賣方同意目標公司未來繼續使用無形資產，並承諾不收取任何特許權使用費。

財務資料

目標公司於二零二五年十二月三十一日之未經審核總負債約為人民幣165.4百萬元。本公司謹此說明，該等負債主要源於：(i)賣方集團內部資金轉撥；及(ii)截至二零二五年十二月三十一日累計但未支付的人民幣30.8百萬元特許權使用費，該成本發生於截至二零二一年十二月三十一日止年度至截至二零二五年十二月三十一日止年度。鑒於此，本公司預期未來的負債金額將降低，且目標公司的流動性風險可獲有效控制，尤其債務重組將於最後截止日期（即二零二六年四月三十日）前完成，目標公司的負債將大幅減少。

董事會已評估上述因素及「特許權使用費豁免」一段所述因素，並認為基於以下基礎，目標公司的財務表現及狀況將獲得改善：(i)賣方將自二零二六年一月一日起豁免特許權使用費。此舉將對目標公司的盈利能力產生正面影響；及(ii)完成後，目標公司將無須向賣方或其關聯公司取得營運資金。因此，目標公司債務將大幅減少，導致目標公司財務狀況將顯著改善。

溢利保證

誠如該公告所披露，「溢利保證」一節項下載明：為釐定實際溢利之目的，買賣協議所載之特定應收款項應視為已全數償還，且與該應收款項有關之任何撇銷、減值或撥備均不予考慮。本公司謹此補充說明，該應收款項來自賣方的一間附屬公司，金額為人民幣30.0百萬元。賣方已承諾促使該附屬公司於二零二六年六月三十日或之前向目標公司全數償還。因此，與該應收款項有關之撇銷、減值或撥備均應從實際溢利中予以排除。

於評估保證溢利時，董事會已考慮特許權使用費豁免對於未經審核稅後溢利淨額的調整，並認為目標公司的未來盈利能力獲得保障。目標公司截至二零二五年十二月三十一日止年度的溢利淨額約為人民幣1.1百萬元。為評估目標公司實際盈利能力，應計入特許權使用費豁免影響，將人民幣7.8百萬元(即截至二零二五年十二月三十一日止年度確認之特許權使用費)予以回補調整。據此，目標公司實際盈利能力於各保證年度均接近保證溢利(人民幣10百萬元)。

此外，為評估賣方履行保證溢利之能力，董事會亦已審閱：(i)賣方截至二零二四年十二月三十一日止年度的主要經審核財務數據，包括其收益、溢利、資產淨值；(ii)賣方知名的股東基礎，包括但不限於，江蘇京東邦能投資管理有限公司(「**京東邦能**」)及北京紅杉盛德股權投資中心(有限合夥)(「**紅杉盛德**」)。京東邦能為京東集團主要附屬公司及營運實體之一；紅杉盛德為HongShan Capital Group(前稱紅杉資本中國)間接非全資擁有的實體；及(iii)賣方的規模及實繳資本(即約人民幣156.3百萬元)。基於上述情況，賣方不大可能無力償債，且董事認為，賣方將擁有足夠的財務資源履行其根據保證溢利所承擔之責任。

倘賣方及擔保人未能或拒絕履行其於保證溢利項下之付款責任，則本公司將就後續行動徵詢法律意見及建議。此外，本公司已準備委聘其法律顧問採取一切必要且適當之行動，以強力行使其合約權利，並保障本公司及其股東之權益。

若目標公司於二零二七年後出現虧損，本公司的業務計劃

本公司已制定明確且可執行的長期業務計劃，以保障本公司及其股東權益，以防目標公司於二零二七年後出現虧損。

1. 特許經營網絡擴張及供應鏈優化

視市場狀況而定，本公司將持續實施本公告中概述的核心發展策略，從而確保營收持續增長：

- 為緩解零售營運中固定成本過高的問題，將積極推廣成本分攤的特許經營模式，以進一步降低進入門檻並加速新店開張的步伐。本公司將持續簡化加盟申請與審批流程，提供更完善的標準化培訓，並可能推出與績效掛鉤的支持方案，以鼓勵快速拓展網絡並提高門店密度。
- 本公司將進一步強化既有的「品牌+營運+供應鏈」框架。重點將放在品牌推廣以提升顧客忠誠度。此外，將運用先進的數據分析技術來改善需求預測，並在可行範圍內爭取更有利的採購條款。本公司亦準備優化倉儲及配送設施，以配合不斷擴大的加盟網絡。

2. 強化管理監督

董事會將憑藉其在企業管治及財務管理方面的豐富專業知識，實施適當的預算及現金流管控。本公司將與目標公司留任的人才通力合作，並借助賣方提供的一年營運支持，根據市場狀況推動實施適當的改善措施（例如成本優化、供應鏈效率管理及有針對性的特許經營擴張）。

3. 戰略性人才招募

為確保業務保持敏捷性與競爭力，本公司將積極招募並留任具備中國便利店行業相關經驗的合適人才，以強化管理監督並推動業務增長。

鑒於上述情況，董事會確信這些措施將有效緩解二零二七年後的潛在虧損，確保目標公司的持續營運能力，從而全面保障本公司及其股東的利益。

豁免先決條件

於本公告日期，本公司目前無意豁免債務重組完成之條件。鑒於債務重組涉及眾多方，賣方及目標公司須與各第三方進行安排。此外，須取得該等第三方就其責任轉移之確認書。此過程可能需要長時間協商且耗時費力。

因此，倘債務重組未能於最後截止日期前完成，本公司(作為買方)可全權酌情延長債務重組之完成期限。

除存在充分且具說服力的理由外，本公司僅會在債務重組已實質完成且剩餘未轉移負債金額屬不重大時，方會考慮豁免債務重組完成之條件。

目標公司之估值

甄選準則

為物色適合與目標公司進行比較的公司，估值師已考慮以下因素：

- 目標公司業務性質相近的。目標公司主要從事零售業務，並於中國四川省經營便利店業務，透過分銷快速消費品(「**FMCG**」)、生鮮食品及日用品來創造收益；因此，估值師尋求從事便利店及／或超市業務並採用類似商業模式的上市公司；
- 具足夠數量的可資比較公司的可靠性與代表性。根據估值師的意見，市值低於50百萬美元的上市公司缺乏足夠流動性，難以被視為公平可資比較，故估值師採用50百萬美元至15億美元的市值要求範圍，並對倍數作出規模溢價調整。此外，若估值師僅考慮香港上市公司，比較基礎將過於狹窄；經考慮目標公司業務所在地，估值師決定納入性質相近的中國上市公司；及
- 最近期間的盈利能力。目標公司截至二零二五年十二月三十一日止年度的溢利淨額約為人民幣1.1百萬元。就此而言，估值師尋找最近期間實現溢利的可資比較公司。

可資比較公司

目標公司採用「品牌+營運+供應鏈」模式，透過便利店網絡分銷FMCG、生鮮食品及日用品。此外，估值師亦已考量以下因素：(i)主要分銷FMCG、生鮮食品及日用品，並仰賴中國的外包供應商；(ii)性質相近的收益分部中，逾50%來自零售業務；(iii)同時具備線上及線下銷售渠道；及(iv)主要服務本地客戶。

公司/方面	1. 江西國光商業連鎖股份有限公司 (605188.SH)	2. 成都紅旗連鎖股份有限公司 (002697.SZ)	3. 家家悅集團股份有限公司 (603708.SH)	4. 三江購物俱樂部股份有限公司 (601116.SH)	5. 天虹數科商業股份有限公司 (002419.SZ)	6. 利群商業集團股份有限公司 (601366.SH)	7. 優品360控股有限公司 (2360.HK)	8. 國際家居零售有限公司 (1373.HK)
業務模式	約91%的收益來自超市業務。換言之，即透過實體店面及線上平台分銷與銷售FMCG、生鮮食品及日用品的業務。	約93%的收益來自便利商店業務。換言之，即透過實體店面及線上平台分銷及銷售FMCG、生鮮食品及日用品的業務。	約92%的收益來自超市、便利商店及零食店業務。換言之，即透過實體店面及線上平台分銷及銷售FMCG、生鮮食品及日用品的業務。	約99%的收益來自超市業務。換言之，即透過實體店面及線上平台、分銷及銷售FMCG、生鮮食品及日用品之業務。	約63%的收益來自超市業務。換言之，即透過實體店面及線上平台、分銷及銷售FMCG、生鮮食品及日用品之業務。	約61%的收益來自超市及便利商店業務。換言之，即透過實體店面及線上平台分銷及銷售FMCG、生鮮食品及日用品的業務。	約99%的收益來自「優品360」品牌下的零售店業務。換言之，即透過實體店面及線上平台分銷及銷售FMCG、生鮮食品及日用品的業務。	約87%的收益來自香港及澳門旗下「JHC」、「日本城」、「Day Day Store」等品牌的零售店業務。換言之，即透過實體店面及線上平台分銷及銷售FMCG、生鮮食品及日用品的業務。
於估值日期之目標客群：	線上及線下顧客收入水平普通或較低的當地居民	線上及線下顧客收入水平普通或較低的當地居民	線上及線下顧客收入水平普通或較低的當地居民	線上及線下顧客收入水平普通或較低的當地居民	線上及線下顧客收入水平普通或較低的當地居民	線上及線下顧客收入水平普通或較低的當地居民	線上及線下顧客收入水平普通或較低的當地居民	線上及線下顧客收入水平普通或較低的當地居民
於估值日期之供應商：	地點：中國內地	地點：中國內地	地點：中國內地	地點：中國內地	地點：中國內地	地點：中國內地	地點：中國內地及香港	地點：中國內地及香港
	少量自產(加工產品)且主要採外包	少量自產(加工產品)且主要採外包	少量自產(加工產品)且主要採外包	少量自產(加工產品)且主要採外包	少量自產(加工產品)且主要採外包	少量自產(加工產品)且主要採外包	少量自產(加工產品)且主要採外包	少量自產(加工產品)且主要採外包
於估值日期之營運規模：	根據最新經審核財務報表，截至二零二四年十二月三十一日止年度之年度收益約為人民幣2,688百萬元。	根據最新經審核財務報表，截至二零二四年十二月三十一日止年度之年度收益約為人民幣10,123百萬元。	根據最新經審核財務報表，截至二零二四年十二月三十一日止年度之年度收益約為人民幣18,256百萬元。	根據最新經審核財務報表，截至二零二四年十二月三十一日止年度之年度收益約為人民幣3,875百萬元。	根據最新經審核財務報表，截至二零二四年十二月三十一日止年度之年度收益約為人民幣11,786百萬元。	根據最新經審核財務報表，截至二零二四年十二月三十一日止年度之年度收益約為人民幣7,442百萬元。	根據最新經審核財務報表，截至二零二四年十二月三十一日止年度之年度收益約為2,805百萬元。	根據最新經審核財務報表，截至2025年4月30日止年度之年度收益約為2,537百萬元。
於估值日期之營業地點：	中國內地	中國內地	中國內地	中國內地	中國內地	中國內地	中國香港	中國香港

市場倍數

評估價值乃按以下考量，以EV/E比率、EV/S比率、EV/B比率中位數計算：

- EV/E比率：該比率比較公司的企業價值(EV)與其稅後溢利淨額(NPAT)。此比率可直接比較企業，不受其資本架構影響。相較於市盈率(「P/E」)，此比率較不受資本架構差異影響。鑒於目標公司截至二零二五年十二月三十一日止年度錄得溢利淨額約人民幣1.1百萬元，估值師採用EV/E比率進行評估。然而，由於目標公司僅於截至二零二五年十二月三十一日止年度錄得盈利，EV/E比率不能完全反映情況，因此估值師亦採用EV/S比率進行評估。

- EV/S比率：該比率將企業價值 (EV) 與收益 (S) 進行比較。常用於衡量股票價值，並於潛在收購情境中釐定企業估值。該比率較不易受會計處理差異影響，例如不同的折舊、攤銷、利息開支政策或其他非現金支出。其能考量企業負債狀況，相較於市銷率 (「P/S」) 更具優勢。
- EV/B比率：該比率比較公司的企業價值 (EV) 與其賬面淨值 (B)，乃衡量公司價值的重要估值指標，因其同時考慮目標公司的股權及債務水平，有助於比較不同債務水平的公司並反映公司價值。於二零二五年十二月三十一日，目標公司擁有總資產約人民幣109.9百萬元，而債務重組完成後的經調整資產淨值約為人民幣72.8百萬元。為反映目標公司的資產淨值，估值師亦採用EV/B比率進行評估。

估值師已對公眾可資比較公司的市值、最近期間的盈利能力及資本密集度進行比較分析，以評估市場法對目標公司的適用性。上述因素對每間企業而言同等重要。因此，倍數的平均加權法獲採用。為檢驗倍數加權的一致性，估值師亦提供下列倍數的變異係數 (「變異係數」)：

股份代號	公司名稱	經調整 EV/E	經調整 EV/S	經調整 EV/B
605188.SH	江西國光商業連鎖股份有限公司	29.73	3.41	6.85
002697.SZ	成都紅旗連鎖股份有限公司	8.84	0.67	1.29
603708.SH	家家悅集團股份有限公司	20.85	0.56	3.55
601116.SH	三江購物俱樂部股份有限公司	18.71	1.63	1.92
002419.SZ	天虹數科商業股份有限公司	27.27	1.45	3.68
601366.SH	利群商業集團股份有限公司	27.10	1.55	2.52
2360.HK	優品360控股有限公司	6.90	0.72	3.44
1373.HK	國際家居零售有限公司	13.43	0.23	0.64
	平均數	19.10	1.28	2.99
	標準偏差	8.73	1.01	1.92
	中位數 (附註i及ii)	19.78	1.08	2.98
	變異係數	0.46	0.79	0.64

附註：

- 估值師假設目標公司的盈利增長、負債增長及資產淨值增長已反映於可資比較公司的經調整倍數中。
- 關於採用中位數而非平均數，中位數是衡量集中趨勢的較佳指標，因為其不會受到極端高或低的特徵值所影響。

某種市場倍數(如EV/E)之權重乃基於該倍數的變異係數(即標準偏差/平均數)。當變異係數大於1時，表示該倍數與平均數之距離越遠，由此得出的結果或數值可能不太準確，因為其落於一個較大範圍內。因此，該倍數(如EV/E)之結果或數值的權重會降低。在本個案中，EV/E、EV/S及EV/B三種倍數的變異係數分別為0.46、0.79及0.64。由於所有倍數的變異係數均小於1，因此該等倍數被認為屬低偏差，其意味著所有採用的倍數中均不存在異常值，且由於該三種倍數之結果或數值落在一個較小範圍內，因此均屬準確。故此，對三個市場倍數的結果採用相同權重進行計算。

同時，估值師亦考慮到缺乏市場流通性，並為目標公司估值設定20%的缺乏市場流通性折讓。有關流動性折讓之詳情，請參閱公告中「缺乏市場流通性折讓(「缺乏流動性折讓」)」一節。

為消除目標公司與規模較大之上市同業間的規模差異，估值師並未採用原始市場倍數，而是對每間可資比較公司的倍數作出嚴格的數學規模溢價調整(公式：調整後市場倍數=1/[(1/原始市場倍數)+目標公司規模溢價-同業規模溢價])。所採用的規模溢價，乃參照Duff & Phelps, LLC所發佈的規模溢價研究報告，採用微型股(7-10分位數)公司的規模溢價。

經規模溢價調整後的市場倍數如下：

股份代號	EV/E	EV/S	EV/B	同業規模 溢價	目標規模 溢價	經調整 EV/E	經調整 EV/S	經調整 EV/B
605188.SH	1,855.09	3.84	8.87	0.0139	0.047	29.73	3.41	6.85
002697.SZ	12.49	0.68	1.35	0.0139	0.047	8.84	0.67	1.29
603708.SH	67.31	0.57	4.02	0.0139	0.047	20.85	0.56	3.55
601116.SH	49.15	1.72	2.05	0.0139	0.047	18.71	1.63	1.92
002419.SZ	934.68	1.53	4.23	0.0114	0.047	27.27	1.45	3.68
601366.SH	765.04	1.64	2.76	0.0114	0.047	27.10	1.55	2.52
2360.HK	8.49	0.73	3.80	0.0199	0.047	6.90	0.72	3.44
1373.HK	13.43	0.23	0.64	0.0470	0.047	13.43	0.23	0.64

附註：

- i. EV(企業價值，資料來源：倫敦證券交易所集團(「LSEG」))：EV = 市值+債務(包括優先股及少數股東權益) - 現金及短期投資
- ii. E(歸屬於普通股股東的收益(過去十二個月(「LTM」)，來源：LSEG)：指公司報告的淨溢利/虧損總額(LTM)，該數值已扣除所得稅撥備、權益法收益、稅後調整、終止營運業務、非經常性項目及少數股東權益，但尚未扣除對淨收益的其他調整、優先股股息及其他分派

- iii. S (總收益 (LTM)，來源：LSEG))：代表公司的綜合總收益(LTM)
- iv. B (淨資產，來源：LSEG)：指公司扣除少數股東權益後的總權益
- v. 同業規模溢價：指參考Duff & Phelps, LLC發佈的規模溢價研究，針對微型股 (7-10分位數) 公司採用的規模溢價
- vi. 標的規模溢價：指參考Duff & Phelps, LLC發佈的規模溢價研究，針對目標公司的規模溢價

經調整資產淨值

於債務重組完成前，於二零二五年十二月三十一日，目標公司的總資產及總負債分別約為人民幣109.9百萬元及人民幣165.4百萬元。因此，淨負債狀況約為人民幣55.5百萬元。

根據買賣協議，除無法轉移或清償之負債，或其重組將對目標公司日常營運造成不利影響者外，所有負債將按債務重組轉移。根據目標公司於二零二五年十二月三十一日的管理賬目，就估值而言，賣方將支付或將轉移予目標公司其他第三方之相關負債約為人民幣128百萬元。下表載列負債詳情：

	人民幣千元
應付賬項	15,017
遞延收益	1,362
合約負債	61
應付薪金	348
應付稅項	101
其他應付款項	111,403
	111,403
總計	128,292

於債務重組後，僅租賃負債將保留於目標公司以供日常營運，該等負債總額不得超過人民幣38,000,000元。於二零二五年十二月三十一日，目標公司於債務重組後的經調整資產淨值將約為人民幣72.8百萬元（「**經調整資產淨值**」）。

經調整溢利淨額

目標公司於截至二零二五年十二月三十一日止年度的溢利淨額約為人民幣1.1百萬元。同期，目標公司產生人民幣7.8百萬元の特許權使用費，該費用由賣方收取及並非在正常業務過程中產生。鑒於該特許權使用費將被豁免，且目標公司獲准繼續使用相關品牌，估值師已將人民幣7.8百萬元加回目標公司的溢利淨額，以作調整。此外，經考慮按中國稅率25%計算的優化額外稅項扣減後，估值師採用除稅後溢利淨額人民幣6.68百萬元（即該公告第A4項）。

評估價值

經計及經調整資產淨值及特許權使用費豁免後，估值師採用賬面淨值人民幣72.76百萬元（即該公告第C4項）及除稅後溢利淨額人民幣6.68百萬元（即該公告第A4項）計算評估價值，得出結果為154百萬港元，與經調整後該公告所披露「有關目標公司之資料」一節所載者一致。

董事會之評估

於編製估值報告時，估值師已考慮資產法、市場法及收入法，並最終僅採納市場法項下的指引上市公司法。鑒於目標公司透過債務重組全面重整其資本架構，應用收入法將過度依賴主觀的長期預測。市場法則能更客觀及透明地反映資本市場目前對中國零售及供應鏈網絡的估值。

董事會注意到估值師已考慮不同的估值方法，並且董事會認同採納市場法的決定。

董事會已就以下關鍵範疇向估值師作出查詢（其中包括）：(i)估值師對目標公司於二零二四年及二零二五年十二月三十一日的管理賬目所作的主要調整；(ii)甄選標準，包括選取可資比較公司市值範圍（50百萬美元至15億美元）的基準；(iii)所選可資比較公司的合適性，包括可資比較公司的數目及相關性；(iv)估值報告中提及的數據來源；(v)採納所有市場倍數平均值的理據；及(vi)採納20%缺乏流動性折讓的行業慣例。

董事會已取得及審閱估值報告，並自估值師了解其取得之行業數據來源、專業性、理由、相關性及可靠性。

為評估甄選準則的公平合理性及市場可資比較公司的合適性，董事會認為：(i)甄選準則乃經全面考量目標公司的類似業務性質、可資比較公司的可靠性與代表性，以及目標公司的盈利能力後訂立；(ii)該甄選準則可使估值師識別出營運模式與目標集團相近（詳見「可資比較公司」一節）且具備充足估值資訊的公司；及(iii)選擇市值介於50百萬美元至15億美元區間的可資比較公司，可確保可資比較標的具備充足交易流動性以反映可靠的市場共識。

董事會贊同估值師對可資比較公司的甄選。儘管所選部分可資比較公司大致歸類為超市營運商，但董事會認為，其基礎商業模式、營運及經濟驅動因素與目標公司本質上相似。

在中國現代零售業中，無論是超市還是便利店連鎖，其盈利能力完全取決於後端營運之效率。如估值師所分析，所有選定的可資比較公司均與目標公司採用完全相同的集中式物流及供應鏈架構。它們均高度依賴統一採購、統一定價及統一分銷（包括自建的冷鏈及物流中心），以支援日用品的高頻率、大宗周轉。它們同樣依賴第三方外包及源頭直採，而非自行生產。

「超市」與「便利商店」之間的營運界線已變得極為模糊。所選取的比較對象普遍採用「多業態」零售策略（結合大型超市、社區超市及便利商店），藉此建立高密度的區域網絡。無論店面規模大小，所有比較對象與目標公司均擁有高度重疊的商品組合—主要聚焦於FMCG、生鮮產品及預包裝食品。

目標公司與可資比較公司均深植於社區，針對大眾市場的日常必需品需求，鎖定完全相同的客群。

基於上述因素，董事會認為所選取的可資比較公司屬公平合理。

在評估採用EV/E、EV/S及EV/B比率等權重之合理性時，該等比率被視為與目標公司的業務模式直接相關。

- **EV/E比率**：此比率不受資本結構影響。鑒於目標公司的債務重組將移除大量負債，EV/E比率能夠公平地比較其與同業的真實營運盈利能力，而不會受過往債務所扭曲。
- **EV/S比率**：便利店行業屬高銷量、FMCG驅動的業務。應用EV/S比率可恰當地反映目標公司已建立的市場份額、門店密度及總銷售額的價值。

- **EV/B比率**：債務重組完成後，目標公司擁有正數的經調整資產淨值。採用EV/B比率可確保估值穩健地錨定於目標公司的有形供應鏈資產基礎。

鑒於(i)上述考慮因素；(ii)估值師採用特定的市場倍數平均值的理由（詳情請參閱本公告「市場倍數」一節）；(iii)採用市場倍數平均值屬行業慣常做法；及(iv)估值師為合資格獨立估值師，於中國及香港權益估值方面擁有豐富經驗，董事會認為，採用EV/E、EV/S及EV/B比率的等權重方法並無重大異議理由。

就估值師所採用的假設而言，董事會注意到，估值師乃基於（其中包括）目標公司於二零二四年及二零二五年十二月三十一日的管理賬目。主要假設包括（其中包括）目標公司目前營運所在的司法管轄區的宏觀經濟、政治、法律、經濟或財務狀況及稅法將不會出現重大變動，以及目標公司將繼續穩定營運。該等假設在同類性質的估值中屬常見。經審閱估值報告及估值師的回覆後，董事會認為，並無識別出任何重大因素會導致董事會質疑估值所採用的主要基準及假設或所用資料是否屬公平合理。

基於上述情況，董事會認同估值師的意見，認為市場法有合理依據且所採用的參數屬公平合理。

此外，為評估買賣協議之條款（包括代價），董事會已考慮到強勁的宏觀經濟指標，以及中國政府對便利店及供應鏈行業的政策支持。

- **市場增長韌性十足**：根據國家統計局數據，二零二五年中國消費品零售總額達約人民幣50.12萬億元，較上年增長3.7%。零售消費市場保持穩定的年複合增長軌跡，顯示出強勁的基礎需求。更重要的是，近期行業數據完全驗證目標公司的成長潛力。據《人民日報在線》報導，中國連鎖經營協會（CCFA）於二零二六年一月發佈的調查顯示，超過60%的便利店企業於二零二五年實現銷售額年增長。中國連鎖經營協會（CCFA）乃中國零售及特許經營產業的代表機構，成立於一九九七年，擁有約1,600家企業會員，涵蓋零售、餐飲、服務供應商、供應商及相關組織。該行業的總店舖數持續增長，且正成功地將重心轉向品質與營運效率。該等官方數據證明，零售及便利店行業具有強勁的基本面，直接支持目標公司「溢利保證」的可實現性。

- **國家政策利好：**中國政府亦已頒佈多項高層級政策，直接惠及目標公司的「供應鏈＋零售」模式。《完善現代商貿流通體系行動方案》(二零二四年十二月)正式將便利店納入「15分鐘社區生活圈」，明確支持集中採購、統一倉儲及降低物流成本。此外，《提升城市商業品質行動方案》(二零二五年十月)積極鼓勵社區便利店的連鎖擴張與數字化轉型，為針對性的財政補貼及稅費減免鋪路，以降低營運成本。

於十四五規劃中，商務部支持建設「15分鐘社區生活圈」，明確旨在提升日常購物的便利性；官員表示此方針將延續至十五五規劃。商務部副部長盛秋平表示：「中國城市所展現的便利與幸福感，日益令海外遊客驚嘆。」

- **川渝區域利好政策：**目標公司位於四川的營運樞紐，處於絕佳位置，可充分把握《成都－重慶經濟圈建設規劃綱要》帶來的機遇。這項國家戰略積極推動該地區高效、協同分佈的冷鏈物流網絡建設。此外，根據《西部地區鼓勵發展產業目錄(2025年版)》，目標公司的供應鏈及社區零售業務均屬鼓勵發展產業，使其有望享有15%的企業所得稅優惠稅率，這將直接且顯著提升淨利潤。

於評估交易代價時，董事會認為，該代價具有成本效益。由於賣方將於完成日期後提供為期一年的營運支持及交接，且目標公司已具備相對完善的營運體系，本公司得以更輕鬆地進軍便利商店產業。此外，經調整資產淨值僅嚴格計入有形資產。該估值完全未考量目標公司的核心競爭優勢：其成熟的「倉儲＋配送」供應鏈、涵蓋逾104間快消品供應商的活躍網絡，以及在四川市場已建立的「OurHours」品牌影響力。65%的溢價實質上代表了一種「及時面對市場」的收購成本，為本集團節省了從零開始建立在地化供應鏈所需的數年巨額資本支出及初期營運虧損。在不久的將來，隨著更多新加盟店投入營運，預期將提升目標公司在川渝地區的市場佔有率並提高品牌知名度。此外，特許經營店鋪數量的增加將帶來以下優勢：(i)擴大消費者覆蓋範圍；(ii)降低管理費用，因我們僅需監控店鋪而無需直接派駐員工，亦無需承擔所有營運開支；及(iii)增加我們來自批發供應鏈業務的收入。

基於上述理由，董事會認為本次收購符合本公司及其股東的利益。

完成須待條件於最後截止日期或之前獲達成(或豁免)後，方可作實。因此，收購事項未必會進行。本公司股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

承董事會命
JBB Builders International Limited
主席兼執行董事
拿督黃世標

香港，二零二六年四月十七日

於本公告日期，董事會包括執行董事拿督黃世標、藍弘恩先生及黃種文先生；非執行董事拿汀Ngooi Leng Swee；獨立非執行董事Tai Lam Shin先生、陳進財先生及陳佩君女士。