

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。

本公告僅供參考之用，並不構成收購、購買或認購本公司任何證券之邀請或要約。

## SHEN YOU HOLDINGS LIMITED

### 申酉控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：8377)

### 補充公告

#### 有關涉及根據特別授權發行代價股份 收購目標公司全部已發行股本及所結欠銷售貸款 之主要交易

茲提述申酉控股有限公司(「本公司」)日期為二零二零年八月十八日之公告(「該公告」)，內容有關(其中包括)收購事項。除另有界定外，本公告所用詞彙與該公告所界定者具有相同涵義。

董事會謹此向本公司股東及潛在投資者提供以下有關收購事項之額外資料：

#### 買賣協議

#### 代價

誠如該公告所披露，代價14,500,000港元將由本公司透過按發行價向賣方(及／或彼等各自之代名人)配發及發行合共67,441,860股入賬列作繳足之代價股份之方式償付。代價股份於各賣方之間的分配乃由本公司及賣方分別按應付賣方A、賣方B、賣方C及賣方D各自的代價比例經公平磋商後釐定，當中參考(i)賣方於目標公司的股權；及(ii)賣方B、賣方C及賣方D各自同意出售的銷售貸款相關金額。

## 代價之釐定基準

代價乃由買賣協議訂約方按一般商業條款經公平磋商後釐定，並已考慮以下各項：

- (i) 於二零二零年五月三十一日目標集團之未經審核資產淨值約3,165,000港元，董事會認為該資產淨值與傢俱貿易以及提供室內設計、裝修及裝飾服務業務的行業慣例一致，原因是其業務營運毋須太多機械或設備；
- (ii) 賣方A於完成日期後起計12個月期間就保證溢利2,000,000港元提供之溢利保證（「溢利保證」）；
- (iii) 透過配發及發行代價股份而非本集團即時現金支出的代價結算方法，包括（尤其是）發行價每股代價股份0.215港元較直至買賣協議日期（包括該日）止最後30個連續交易日之平均收市股份價格溢價約13.31%；
- (iv) 倘目標集團未能達致協定保證溢利，則按有利於本集團的補償機制以補償因子7.25的現金支付；
- (v) 完成時將向賣方A配發及發行之代價股份僅於以下情況下交付：(a)達致買賣協議項下之溢利保證，或(b)倘目標集團未能達致保證溢利，則賣方A已向本公司支付保證溢利補償；
- (vi) 於買賣協議日期之銷售貸款總額8,300,000港元；
- (vii) 目標集團在其行業中之現有市場滲透率及客戶基礎以及其長久以來的經營往績記錄；
- (viii) 目標集團之潛在財務前景；
- (ix) 多間可比較公司（定義見下文）之市盈率（定義見下文）；及
- (x) 該公告及本公告「進行收購事項之理由及裨益」一節所載之其他因素。

為了評估代價之公平性及合理性，董事會已計及代價相當於溢利保證下保證溢利7.25倍之市盈率（「市盈率」）。根據溢利保證公式，倘無法達致保證溢利，則本公司將獲得未來溢利差額7.25倍之現金補償。倘目標公司於其保證期間之經審核綜

合財務報表中錄得虧損，則該保證期間之實際溢利將被視為零，而最高補償金額將為14,500,000港元(即代價之全數)。鑑於(倘無法達致保證溢利)在目標集團於保證期間錄得綜合淨虧損的情況下，本公司不僅可按等值基準獲得差額補償，惟亦可獲得差額之7.25倍，而代價將全額退還予本公司，董事會認為，溢利保證之條款對本公司有利，並符合本公司及股東之整體利益。

於評估上述7.25倍市盈率之公平性及合理性時，董事會亦已計及聯交所之多間上市公司之市盈率，而該等公司均從事與目標集團相近之室內設計、裝修及裝飾業務(「可比較公司」)。下文載列九間可比較公司之市盈率概要：

公司名稱	股份代號	市盈率 (倍) <sup>(附註1)</sup>
梁志天設計集團有限公司(「梁志天設計」) <sup>(附註2)</sup>	2262	33.81
集一控股有限公司(「集一控股」) <sup>(附註3)</sup>	1495	34.50 <sup>(附註4)</sup>
曠逸國際控股有限公司(「曠逸」) <sup>(附註5)</sup>	1683	48.75
思城控股有限公司(「思城控股」) <sup>(附註6)</sup>	1486	不適用
K W Nelson Interior Design and Contracting Group Limited(「K W Nelson」) <sup>(附註7)</sup>	8411	7.43
樂嘉思控股集團有限公司(「樂嘉思控股」) <sup>(附註8)</sup>	1867	102.01
禮建德集團控股有限公司(「禮建德集團」) <sup>(附註9)</sup>	8455	不適用
利駿集團(香港)有限公司(「利駿集團」) <sup>(附註10)</sup>	8360	不適用
莊皇集團公司(「莊皇集團」) <sup>(附註11)</sup>	8501	3.31
	<b>最高值</b>	<b>102.01</b>
	<b>最低值</b>	<b>3.31</b>
	<b>中位數</b>	<b>34.16</b>
	<b>平均值</b>	<b>38.30</b>

附註：

- 上述可比較公司之市盈率乃根據於買賣協議日期其各自之市值除以於買賣協議日期前擁有人應佔經審核純利(摘錄自可比較公司最近期之年度報告)計算。並無就最近一個財政年度錄得虧損並標記為「不適用」之該等可比較公司計算市盈率。

2. 誠如梁志天設計截至二零一九年十二月三十一日止年度之年度報告所披露，梁志天設計及其附屬公司主要從事提供室內設計服務、室內陳設服務及產品設計服務。
3. 誠如集一控股截至二零一九年十二月三十一日止年度之年度報告所披露，集一控股及其附屬公司主要從事銷售及分銷商品及提供室內設計及建築工程服務。
4. 人民幣兌港元按人民幣1.00元兌1.1197港元之匯率計算。
5. 誠如曠逸截至二零一九年十二月三十一日止年度之年度報告所披露，曠逸及其附屬公司主要從事建設及配套服務(其包括設計、裝修、裝飾、改動和添加、建設及其他相關業務)、金融業務以及健康業務。
6. 誠如思城控股截至二零一九年十二月三十一日止年度之年度報告所披露，思城控股及其附屬公司主要從事提供綜合建築設計服務及建築資訊模型服務。
7. 誠如K W Nelson截至二零一九年十二月三十一日止年度之年度報告所披露，N W Nelson及其附屬公司主要於香港及中國大陸從事提供室內設計、項目管理服務及室內裝修工程。
8. 誠如樂嘉思控股截至二零二零年三月三十一日止年度之年度報告所披露，樂嘉思控股及其附屬公司主要於香港從事住宅、工業及商業物業之(i)室內裝潢及翻新服務；及(ii)改建與加建工程。
9. 誠如禮建德集團截至二零二零年三月三十一日止年度之年度報告所披露，禮建德集團及其附屬公司主要在香港從事提供室內設計及裝修服務。
10. 誠如利駿集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之年度報告所披露，利駿集團及其附屬公司主要在香港從事提供室內設計及裝修解決方案以及整體項目管理。
11. 誠如莊皇集團截至二零二零年三月三十一日止年度之年度報告所披露，莊皇集團及其附屬公司主要業務為於香港及中國提供室內裝潢解決方案。

誠如上表所示，上述7.25倍市盈率遠低於可比較公司市盈率之平均值及中位數。

於本公告日期，銷售貸款為8,300,000港元；及銷售貸款應由賣方B、賣方C及賣方D按等值基準轉讓予本公司(及／或其代名人)。因此，銷售股份之代價為6,200,000港元。

儘管代價14,500,000港元相當於目標公司截至二零一九年三月三十一日止年度經審核綜合純利(不包括上市開支)約339,000港元之約42.77倍，但銷售股份之代價6,200,000港元所隱含之目標集團市盈率(「隱含市盈率」)僅約為18.29倍(根據目標

公司截至二零一九年三月三十一日止年度經審核綜合純利(不包括上市開支)約339,000港元計算),低於上述可比較公司市盈率之平均值及中位數。

根據保證溢利2,000,000港元計算,目標集團之隱含市盈率僅為3.10倍,明顯低於上述可比較公司市盈率之平均值及中位數,並略低於上述可比較公司市盈率之最低值。

鑑於上述分析,董事會認為銷售股份及銷售貸款之代價屬公平合理。

### 溢利保證

保證溢利之金額乃經參考(其中包括)(i)目標集團之過往財務表現;(ii)目標集團之前景及發展潛力;及(iii)當前經濟環境後公平磋商釐定。

有關董事會釐定保證溢利補償計算方法中7.25倍比率之更多詳情,請參閱本節「代價之釐定基準」一段。

### 有關賣方之資料

於本公告日期,鼎立資本擁有10,308,000股開明投資股份(相當於已發行股本約0.81%)之權益。

除上述及該公告所披露者外,據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信,賣方之間並無其他關係(股權、財務、業務或其他關係)。

誠如本公司日期為二零二零年六月四日之公告所披露,現任執行董事梁景裕先生於當時之建議供股下按每兩(2)股本公司已發行普通股獲發一(1)股供股股份之基準擁有50,000,000股供股股份之權益。

誠如美建集團有限公司(「美建集團」)截至二零二零年三月三十一日止年度之年度報告所披露,美建證券有限公司(「美建證券」,即本公司日期為二零二零年四月九日之公告所披露之供股(「供股」)之包銷商)為美建集團之全資附屬公司。經賣方確認,於本公告日期,(i)鼎立資本及梁治維先生各自擁有美建集團之少量股權;及(ii)賣方A、鼎立資本及其若干附屬公司、開明投資及其若干附屬公司,以及梁治維先生及其全資公司各自均於美建證券擁有證券交易賬戶。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信,除上述披露者外,賣方與供股之交易對手之間並無其他關係(股權、財務、業務或其他關係)。

於二零二零年六月初梁景裕先生獲委任為執行董事後，本公司透過其認識賣方A。梁景裕先生於鼎立資本擔任執行董事期間，於二零一六年六月或前後透過鼎立資本對目標集團之投資，從而認識賣方A及目標集團。於二零二零年六月二十四日訂立諒解備忘錄後，賣方A於二零二零年六月下旬或前後隨即就潛在收購事項與賣方B、賣方C及賣方D接洽，其後於二零二零年七月初或前後向本公司介紹賣方B、賣方C及賣方D，以討論及磋商潛在收購事項之條款。

賣方A或其餘賣方之主要股東均不得成為本公司控制者或控制者之聯繫人。於本公告日期，本公司並無計劃於完成後更改董事會成員之組成。

## 目標集團之財務資料

經賣方確認，由於香港持續的社會及政治事件，目標集團於聯交所的上市計劃自二零一九年底以來被擱置，短期內對目標集團的業務表現造成不利影響。

經賣方B及賣方C確認，目標集團記錄及反映於開明投資及鼎立資本之賬簿如下：

- (i) 根據開明投資截至二零二零年三月三十一日的經審核賬目，目標集團記錄於開明投資賬簿中，按公允值計入損益的金融資產項下投資成本相關之公允值約為9,105,000港元，以及應收被投資公司款項項下銷售貸款相關之金額約為2,275,000港元；及
- (ii) 根據截至二零二零年六月三十日的未經審核中期業績，目標集團記錄於鼎立資本賬簿中，按公允值計入損益的金融資產約為9,318,000港元，以及應收被投資公司款項約為2,120,000港元。

## 進行收購事項之理由及裨益

董事會將不時檢討本集團之現有業務，以改善本集團之業務營運及財務狀況。董事會認為，尋求合適的投資機會以將其現有業務多元化發展為具有增長潛力的新業務以及擴大其收入來源對本集團有利。

就微觀經濟因素而言，董事認為，在香港及大灣區，商業、住宅及公營界別的室內設計、裝修及裝飾日益普及，以追求個性及風格。此外，室內設計、裝修及裝飾行業毋需大量機械或設備，且該行業的設計師及工人供應充足且容易可得。董事亦認為，除傢俱的功能性外，現今產品的生活方式設計在選擇過程中佔據重要部分。

董事會亦認為，在全球貿易緊張局勢下，探尋其他收益來源以為地緣政治緊張局勢對當前業務造成的任何重大干擾作準備，將符合本集團的利益。董事會知悉，目標集團短期內受挫，乃主要由於自二零一九年六月以來香港的社會及政治事件以及自二零二零年一月以來爆發COVID-19所致。然而，鑑於目標集團將於完成後成為本公司（為聯交所上市公司）之全資附屬公司，董事會認為此舉將提高目標集團獲得額外融資方式之能力（例如投標項目時獲得銀行擔保）及吸引頂級設計專業人士之能力。大灣區所提供之巨大潛力亦為目標集團可利用上述額外資源進行探索之領域。從宏觀角度來看，隨著疫情後經濟逐漸復甦，董事會預期香港政府將採取重大財政刺激措施。鑑於目標集團於公營項目之往績，董事會有信心其將可從有關財政刺激措施中受益。

經賣方確認，於二零二零年四月一日至本公告日期期間，目標集團已進行以下事項：

- (i) 與住宅、商業及機構界別客戶訂立合共七份合約，合約總額約為3,452,000港元；
- (ii) 向香港及澳門之商業及住宅界別之潛在客戶提交35份標書及報價，其中(a)獲授並接受一份標書及五項報價，標書及報價總額分別約為538,000港元及2,851,000港元，有關金額已反映於上文第(i)分段；及(b)29份標書及報價結果尚未公佈，投標及報價總額約為52,244,000港元；及
- (iii) 正在與多名商業、住宅及機構界別之潛在客戶就六個項目（包括建設及裝修村屋及海洋會所）進行磋商，預計每份合約金額介乎約4,000,000港元至約35,000,000港元，而預計最高合約總額約為121,800,000港元。

鑑於上文所述，董事對室內設計、裝修及裝飾服務以及傢俱貿易業務之前景充滿信心。董事亦認為，本集團可利用目標集團逾10年之良好往績記錄及目標集團管理團隊之專業知識，進一步提升本集團之價值及盡量提高股東回報。因此，董事對目標集團之前景及發展潛力充滿信心，且董事會認為本集團預期將可透過收購事項將其收益來源多元化而得益。

此外，現任執行董事梁景裕先生於鼎立資本擔任執行董事期間獲得經營目標集團業務之相關經驗。於二零一六年六月，彼透過參與對目標集團的評估及批准鼎立資本對目標集團之投資，初次熟悉目標集團之業務。自二零一六年六月以來，儘

管梁景裕先生並無出任目標集團董事會成員，但梁景裕先生與陳女士及梁治維先生緊密合作，並不時就有關目標集團業務營運之事宜提供意見及建議。誠如該公告所披露，(i)陳女士為鼎立資本之非執行董事兼主席；(ii)梁治維先生為鼎立資本之執行董事；及(iii)陳女士及梁治維先生均為目標公司及沛銘各自之董事。基於上文所述，董事會認為梁景裕先生在經營目標集團業務方面具有相關經驗。本集團亦擬於完成後視乎(其中包括)目標集團之業務發展以及本集團之財務狀況及未來擴展計劃，招聘具有相關經驗及專業知識之額外人員(如有必要)。

於本公告日期，除收購事項外，本公司並無(i)縮小或停止或縮減本集團任何現有業務或資產；及(ii)向本集團注入任何新業務或重大資產之意圖、打算、談判、安排、協議(已達致結論或其他方式)。

上文所載額外資料並不影響該公告所載之其他資料，且該公告之內容維持不變。

承董事會命  
申酉控股有限公司  
主席、行政總裁兼執行董事  
黃國偉

香港，二零二零年九月七日

於本公告日期，董事會包括三名執行董事，即黃國偉先生、陳耀東先生及梁景裕先生；以及四名獨立非執行董事，即楊毅敏醫生、宋理明先生、陳進財先生及周展恒先生。

本公告載有根據香港聯合交易所有限公司GEM證券上市規則須提供有關本公司資料的詳情；董事願就本公告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，確認就其所知及所信，本公告所載資料在各重要方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成份，且並無遺漏任何其他事項，足以令致本公告或其所載任何陳述產生誤導。

本公告將由其刊登日期起計最少七日於GEM網站www.hkgem.com「最新公司公告」網頁刊載。本公告亦將於本公司網站www.shenyouholdings.com刊載。