

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)

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



收購事項

於二零二六年一月二十九日（交易時段後），本公司、賣方及擔保人訂立買賣協議，據此，賣方有條件同意出售，而買方有條件同意購買銷售股份，相當於目標公司的100%股權權益，總代價為人民幣120百萬元（相當於約134.8百萬港元）。於完成後，目標公司將成為本公司之間接全資附屬公司，而目標公司的財務業績、資產及負債將併入本集團的財務報表。

上市規則之涵義

由於有關收購事項之一項或多項適用百分比率超過5%但均低於25%，故收購事項構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下之通知及公告規定。

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。

收購事項

於二零二六年一月二十九日(交易時段後)，本公司、賣方及擔保人訂立買賣協議，據此，賣方有條件同意出售，而買方有條件同意購買銷售股份，相當於目標公司的100%股權權益，總代價為人民幣120百萬元(相當於約134.8百萬港元)。

買賣協議

買賣協議之主要條款載列如下：

日期 : 二零二六年一月二十九日(交易時段後)

訂約方 : (i) 賣方，作為賣方；

(ii) 買方，作為買方；及

(iii) 擔保人，作為擔保人。

將予收購之資產

根據買賣協議的條款及條件，賣方有條件同意出售，而買方有條件同意購買目標公司的100%股權權益。

於本公告日期，目標公司由賣方全資實益擁有。有關目標公司的詳盡資料，請參閱下文「有關目標公司之資料」一段。

代價

收購事項的總代價為人民幣120百萬元(相當於約134.8百萬港元)，須由買方於完成時以現金結清。

買方應於完成日期(或訂約方以書面另行協定的其他日期)後三(3)個營業日內，以現金全額支付並結清代價。

先決條件

收購事項之完成須待以下條件於最後截止日期或之前獲達成或由買方豁免(如適用)後，方可作實：

- (i) 買方全權酌情信納對目標公司進行之盡職審查、法律意見及估值報告；
- (ii) 完成債務重組；

- (iii) 就賣方所深知，目標公司未對任何現有批准或同意之任何相關法律、法規或許可要求構成重大違規；
- (iv) 於二零二五年十二月三十一日（即目標公司最近期管理賬目之編製日期）後及於完成日期或之前，目標公司之股權（買賣協議項下擬進行之任何變動除外）、營運、財務或交易狀況並無發生任何重大不利變動；
- (v) (倘需要) 已從任何相關政府或監管機構或其他相關第三方（包括但不限於銀行或貸款人）獲得或完成與買賣協議項下擬進行之交易有關的所有必要豁免、同意及批准、申報及提交文件（包括但不限於為辦理銷售股份轉讓登記而向該等機構提交其要求的任何審核報告或估值報告）；
- (vi) 在待完成期間，賣方已完全履行買賣協議所載之所有義務及承諾，且於完成日期前及當日並無對該等義務及承諾構成重大違約；及
- (vii) 於完成日期或之前，該等保證於所有方面維持真實、準確及並無誤導成份。

買方可全權酌情決定，通過向賣方發出書面通知，豁免上述(i)至(iv)、(vi)及(vii)項之任何條件（全部或部分）。賣方及買方應各自（在彼等的能力範圍內）盡最大努力促使條件(i)至(vii)所載的條件於最後截止日期或之前達成。於本公告日期，條件均未獲達成。

溢利保證

賣方不可撤銷地向買方保證及擔保，目標集團於每個保證年度經審核之綜合稅後淨溢利總額（「**實際溢利**」）不得低於人民幣10,000,000元（「**保證溢利**」）。

倘相關保證年度之實際溢利低於保證溢利，賣方須按下列公式向買方支付保證溢利與實際溢利之差額（「**補償款項**」）：

$$\text{補償款項} = \text{保證溢利} - \text{實際溢利}$$

若相關保證年度之實際溢利為負數（即虧損），則計算補償款項時應視為零。實際溢利及補償款項須按各保證年度分別計算，第一年度與第二年度之間不得結轉或抵銷溢利或虧損。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撤銷、減值或撥備均不予以考慮。

賣方與買方須確保由買方指定之核數師於相關保證年度結束後三(3)個月內，就目標集團該年度出具經審核綜合財務報表。實際溢利須以該經審核綜合財務報表為準。

賣方須於該年度實際溢利最終確定後三十(30)個營業日內，以現金向買方支付相關保證年度之補償款項(如有)。

擔保人謹此不可撤銷且無條件地向買方擔保，賣方將如期足額支付任何應付的補償款項。擔保人同意：(a)其於買賣協議項下的責任為主要債務人責任，而非僅為擔保人責任；及(b)倘賣方未能於到期時支付任何補償款項，擔保人應於買方提出要求後，立即以現金向買方支付該款項。

完成

待所有條件於最後截止日期或之前獲達成(或豁免)後，並受限於買賣協議的條款及條件，完成將於完成日期進行。

於完成後，目標公司將成為本公司之間接全資附屬公司，而目標公司的財務業績、資產及負債將併入本集團的財務報表。

估值之詳情

根據估值報告，銷售股份於二零二六年一月七日(「**估值日期**」)的評估價值約為154百萬港元。估值主要基於目標公司於二零二五年十二月三十一日的歷史財務資料。

估值師之資格及獨立性

本公司已委聘估值師對銷售股份於估值日期進行獨立估值(「**估值**」)。估值負責人為AP Appraisal Limited董事總經理，洪波先生。洪波先生為英國皇家特許測量師學會註冊測量師，並獲美國評估師協會認證為資深評估師。洪波先生擁有超過十年之全球估值經驗，具備承接估值委託之專業能力。彼能提供客觀公正之估值報告，且與估值標的資產及其他相關方均無重大關聯或利害關係。

估值方法

於達致目標公司的估值時，估值師已考慮資產法、市場法及收入法，並僅採用市場法項下的指引上市公司法，因市場上存在足夠數量的可資比較公司，其從事與目標公司相同或類似業務，可進行有意義的比較並形成可靠的價值意見。資產法並非適用的估值方法，因該方法未考量未來增長潛力。估值師曾考慮採用收入法，但最終決定不予採用，因該方法涉及更多假設與估計，且並非所有假設與估計皆能輕易量化或可靠衡量，同時缺乏足夠資訊以進行可靠現金流量預測的詳細規劃。

甄選準則

估值師設定以下準則以甄選與估值相關的可資比較公司：

- (a) 主要從事便利店或超市業務的公司；
- (b) 在中國（包括香港）提供相關主要服務的公司；
- (c) 股份於中國（包括香港）證券市場活躍交易的公司；
- (d) 過去十二個月內錄得正數溢利淨額；及
- (e) 市值介乎50百萬美元至15億美元之間。

可資比較公司

估值師根據上述篩選標準獲得了以下可資比較公司名單：

股份代號	公司名稱	上市地點	營業地點	業務描述
605188.SH	江西國光商業連鎖股份有限公司	上海	中國	一間從事連鎖超市營運的公司。
002697.SZ	成都紅旗連鎖股份有限公司	深圳	中國	一間總部位於中國的公司，主要從事常規連鎖超市的經營。

股份代號	公司名稱	上市地點	營業地點	業務描述
603708.SH	家家悅集團股份有限公司	上海	中國	一間總部位於中國的公司，主要從事超市連鎖經營業務。
601116.SH	三江購物俱樂部股份有限公司	上海	中國	一間總部位於中國的公司，主要從事超市、創新店及小型店鋪的經營。
002419.SZ	天虹數科商業股份有限公司	深圳	中國	一間總部位於中國的公司，主要從事數位零售業務及數位產業業務。
601366.SH	利群商業集團股份有限公司	上海	中國	一間總部位於中國的零售連鎖公司。
2360.HK	優品360控股有限公司	香港	香港	一間投資控股公司，主要從事休閒食品連鎖零售店業務。
1373.HK	國際家居零售有限公司	香港	香港	一間投資控股公司，主要從事家居用品零售業務。

市場倍數

基於業務考量及數據觀察，根據倫敦證券交易所集團（「倫敦證券交易所集團」）數據，於估值日期所獲取之所選同類公司的企業價值對盈利（「EV/E」）比率、企業價值對銷售額（「EV/S」）比率及企業價值對賬面值（「EV/B」）比率之中位數計算如下：

股份代號	EV/E	EV/S	EV/B
605188.SH	29.73	3.41	6.85
002697.SZ	8.84	0.67	1.29
603708.SH	20.85	0.56	3.55
601116.SH	18.71	1.63	1.92
002419.SZ	27.27	1.45	3.68
601366.SH	27.10	1.55	2.52
2360.HK	6.90	0.72	3.44
1373.HK	13.43	0.23	0.64
中位數（已採納）	19.78	1.08	2.98

缺乏市場流通性折讓（「缺乏市場流通性折讓」）

缺乏市場流通性折讓是對最終釐定價值具有單一最大貨幣影響的估值調整。市場流通性定義為按已知價格及極低交易成本將某項投資迅速變現的能力。缺乏市場流通性折讓調低某項投資的價值，以反映其市場流通性水平下降。

選擇合適的缺乏市場流通性折讓時，估值師已考慮管理層出售控制性權益所需的時間及努力。倘交易最終能夠完成，一般需時至少三至九個月。控制性權益享有控制業務現金流的利益。最後，估值師已考慮出售業務通常會引致的龐大費用，例如律師費、會計費及中介費。

由於目標公司按非市場控制的基準計算，故審慎投資者會採用折讓以反映其缺乏市場流通性。經參考Moore Control Premium & Discount for Lack of Marketability Study發佈的交易中所採用的缺乏市場流通性折讓，估值師認為就目標公司估值而言20%缺乏市場流通性折讓屬公平合理。

估值計算

基於上述參數及輸入數據，下文列出估值之計算：

名稱	項目	公式	單位	(A)	(B)	(C)	來源
行業倍數	(1)	—	—	EV/E	EV/S	EV/B	—
行業倍數值	(2)	—	—	19.78	1.08	2.98	a
目標公司財務表現	(3)	—	—	除稅後淨溢利	收益	賬面淨值	—
目標公司財務表現價值	(4)	—	人民幣百萬元	6.68	160.95	72.76	b
企業價值	(5)	= (2) x (4)	人民幣百萬元	132.07	174.25	216.81	—
權重比例	(6)	—	—	33.33%	33.33%	33.33%	—
加權企業價值	(7)	= (A5) x (A6) + (B5) x (B6) + (C5) x (C6)	人民幣百萬元		174.38		—
加：非經營現金及現金等價物	(8)	—	人民幣百萬元		—		b
加：其他非經營資產	(9)	—	人民幣百萬元		—		b
減：債務	(10)	—	人民幣百萬元		—		b
減：其他非經營負債	(11)	—	人民幣百萬元		—		b
計及缺乏市場流通性折讓前的100%股權價值	(12)	= (7) + (8) + (9) + (10) + (11)	人民幣百萬元		174.38		—
減：缺乏市場流通性折讓	(13)	= -(12) x 20%	20%		(34.88)		c
計入控制權溢價及缺乏市場流通性折讓後的隱含100%股權價值	(14)	= (12) + (13)	人民幣百萬元		139.50		—
人民幣兌港元之匯率	(15)	—	—		1.1095		d
目標公司100%股權之公允值	(16)	= (14) x (15)	百萬港元		154		—
(四捨五入至最接近的百萬港元)							

來源：

- a. 倫敦證券交易所集團數據
- b. 目標公司截至二零二五年十二月三十一日的管理賬目
- c. *Moore Control Premium & Discount for Lack of Marketability Study 2025*第4期
- d. 截至估值日期之中國國家外匯管理局網上數據

假設

估值師已就估值作出以下關鍵假設：

- 目標公司及其業務目前經營或將經營業務所在司法權區之政治、法律、經濟或財務狀況及稅務法規將不會出現重大變動而將對目標公司應佔之收益構成重大影響，而應繳稅率維持不變及將遵守所有適用法律法規；
- 為使目標公司及其業務能以持續經營基準繼續運作，目標公司將成功開展其業務發展所需的一切必要活動；
- 目標公司及其業務經營所在市場的趨勢及狀況，將不會與總體經濟預測有顯著偏差；
- 關鍵管理人員、合資格人員及技術人員均將留任，以支持目標公司及其業務的持續營運；
- 目標公司之業務策略、其業務及其經營架構將不會出現重大變動；
- 目標公司經營所在地區的利率及匯率將不會與現行利率及匯率有重大差異；及
- 於公司及其業務經營或擬經營之所在地進行經營所需的來自任何地方、省級或國家政府，或私人實體或組織的所有相關批准、營業執照、許可證或其他立法或行政授權，均將正式取得，且除非另有說明，否則於屆滿時可續期。

有關目標公司之資料

目標公司為一間根據中國法律註冊成立的有限公司，主要於中國四川省從事零售業務及營運便利店業務。

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。目標公司旗下有65間直營店及30間特許經營店，其分店涵蓋廣泛的商品類別，包括日用百貨、新鮮果蔬、預包裝食品、保健食品及醫療器械等，全方位滿足消費者日常需求。

下文載列目標公司基於截至二零二四年十二月三十一日及二零二五年十二月三十一日止年度根據中國公認會計準則編製之管理賬目之財務資料：

	截至 二零二五年 十二月三十一日 止年度 (未經審核) 人民幣千元	截至 二零二四年 十二月三十一日 止年度 (未經審核) 人民幣千元
收入	160,950	197,061
除稅前溢利／(虧損)淨額	1,102	(26,554)
除稅後溢利／(虧損)淨額	1,102	(26,554)

於二零二五年十二月三十一日，目標公司之未經審核負債淨值約為人民幣55.5百萬元。

目標公司於二零二五年十二月三十一日之負債義務應於最後截止日期前轉移予賣方及／或其附屬公司及／或由賣方及／或其附屬公司支付。訂約方同意保留目標公司內不超過人民幣38,000,000元之負債金額，以利於其日常營運。

有關賣方的資料

賣方為一間根據中國法律註冊成立之有限公司，其主要業務為於中國管理及營運便利店。經董事作出合理查詢後所深知及確信，于興軍女士與張利先生(為夫妻關係)連同其子張博宇先生，以下列方式合共持有賣方55.36%股權權益：(i)彼等各自直接持有31.04%、13.02%及0.96%權益；及(ii)張利先生透過旗下兩間公司，即廈門見福投資合夥企業(有限合夥)及廈門大福大集電子商務有限公司，分別間接持有6.18%及4.16%權益。

經董事作出合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方及其最終實益擁有人均屬獨立第三方。

有關本集團的資料

本集團是一家成立已久的工程承包商，主要於馬來西亞及新加坡從事海上建築服務以及樓宇及基礎設施服務業務。

本公司於開曼群島註冊成立，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1903)。本公司主要從事海上建築及樓宇與基礎設施服務業務。

進行收購事項之理由及裨益

收購事項之條款乃由訂約方經參考以下各項後公平磋商協定：(i)由估值師按市場法釐定之銷售股份估值；(ii)目標公司之業務前景；(iii)賣方的保證利潤及擔保人提供的擔保；及(iv)目標公司於成都設有自身的行政及營運系統，具備營運自主性，有利買方未來之營運。

目標公司於中國四川省經營便利店業務，擁有廣泛的上游供應商網絡（包括但不限於餐飲及日用百貨）及下游終端客戶。目標公司於成都亦設有自身的行政辦公室，相較賣方的其他附屬公司，目標公司在營運上較獨立及完整。目標公司旗下有65間直營店及30間特許經營店。本公司認為收購事項將是一個相對成熟且合適的投資機會，嘗試經營便利店業務，同時亦將憑藉其現有網絡、店舖位置及供應鏈資源，為進軍新便利店業務提供更便捷的途徑。因此，本公司可依賴上述完善體系所提供的全面持續支援，並在完成後實現本集團收入來源多元化。

基於上文所述理由，董事會認為買賣協議之條款乃按一般商業條款訂立，且其項下擬進行之交易屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

上市規則之涵義

由於有關收購事項之一項或多項適用百分比率超過5%但均低於25%，故收購事項構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下之通知及公告規定。

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。

釋義

於本公告內，除非文義另有所指，否則以下詞彙具有下列涵義：

「收購事項」 指 建議由買方根據買賣協議之條款及條件向賣方收購銷售股份；

「董事會」 指 董事會；

「營業日」 指 香港銀行開門營業的任何日子（不包括星期六、星期日、公眾假期及香港政府宣佈由超強颱風引致的「極端情況」或於上午九時正至中午十二時正懸掛或維持懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號且於中午十二時正或之前並無除下，或於上午九時正至中午十二時正懸掛或維持懸掛黑色暴雨警告信號且於中午十二時正或之前並無取消的任何日子）；

「本公司」	指 JBB Builders International Limited，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1903)；
「完成」	指 根據買賣協議之條款及條件完成收購事項；
「完成日期」	指 所有條件已根據買賣協議獲達成或另行獲豁免當日(或訂約方可書面協定之有關其他日期)；
「條件」	指 買賣協議所載之先決條件；
「關連人士」	指 具有上市規則所賦予的相同涵義；
「代價」	指 買方根據買賣協議就購買銷售股份而應付賣方之總代價；
「債務重組」	指 償還、結清、更新或轉讓目標公司於二零二五年十二月三十一日已產生或存續之所有債務及負債(不論實際或或然債務)，惟保留租賃負債除外，使目標公司就此等義務獲得完全解除；
「董事」	指 本公司董事；
「盡職審查」	指 針對目標公司進行的盡職審查與調查；
「本集團」	指 本公司及其附屬公司；
「保證年度」	指 下列各期間：(a)「第一年」：截至二零二六年十二月三十一日止財政年度；及(b)「第二年」：截至二零二七年十二月三十一日止財政年度；
「擔保人」	指 保證溢利擔保人張利先生，賣方最終實益擁有人之一；
「港元」	指 香港法定貨幣港元；
「香港」	指 中國香港特別行政區；
「獨立第三方」	指 並非本公司關連人士(定義見上市規則)的個人或公司；

「法律意見」	指 就條件須取得之法律意見，應由在中國執業之律師，以買方信納之形式及內容出具；
「上市規則」	指 聯交所證券上市規則；
「最後截止日期」	指 二零二六年三月三十一日或買賣協議訂約方可能書面協定之有關其他日期；
「訂約方」	指 買賣協議之訂約方，即買方、賣方及擔保人；
「中國」	指 中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣；
「買方」	指 本公司(或其附屬公司之一)；
「保留租賃負債」	指 目標公司於二零二五年十二月三十一日經協議保留用於日常營運之租賃負債，惟該等負債總額不得超過人民幣38,000,000元；
「人民幣」	指 中國法定貨幣人民幣；
「買賣協議」	指 買方、賣方及擔保人所訂立日期為二零二六年一月二十九日之買賣協議；
「銷售股份」	指 目標公司100%股權權益；
「股份」	指 本公司已發行股本中每股面值0.01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 成都市見福便利店管理有限公司，一間根據中國法律成立之有限公司；
「目標集團」	指 目標公司及其直接控股公司；

「估值報告」	指 估值師就銷售股份之估值所發出之報告；
「估值師」	指 獨立的專業估值師AP Appraisal Limited；
「賣方」	指 廈門見福連鎖管理有限公司，一間根據中國法律成立之有限公司；及
「%」	指 百分比

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

香港，二零二六年一月二十九日

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。