

香港交易及結算所有限公司以及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不會就因本公佈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。



DINGYI GROUP INVESTMENT LIMITED

鼎億集團投資有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：508)

**補充公佈
須予披露交易
有關收購
SAVOR DINING全部股權**

茲提述鼎億集團投資有限公司(「本公司」)日期為二零二五年三月三十一日之公佈(「該公佈」)，內容有關就收購事項訂立買賣協議。除另有界定外，本公佈所用詞彙與該公佈所界定者具有相同涵義。

董事會謹此就收購事項提供以下補充資料。

買賣協議之補充協議

誠如該公佈所披露，收購事項之代價由兩部分組成，第一部分為基本代價，乃參考Savor集團公司於截至二零二四年十二月三十一日之經調整資產淨值而釐定，第二部分為額外代價，將按以下公式進行評估：

$$\text{額外代價} = (\text{二零二五年溢利} + \text{二零二六年溢利}) \div 2 \times 9.73 - \text{基本代價}$$

根據買賣協議的條款，額外代價僅於Savor集團截至二零二六年三月三十一日及二零二七年三月三十一日止兩個年度之經審核綜合純利總額超過人民幣2,400,000元時，方會由買方支付予賣方。

然而，訂約方隨後發現，將門檻設定為人民幣2,400,000元會產生異常，因為即使能夠達到門檻，根據現行公式，額外代價將為負數。

在此情況下，訂約方於二零二五年六月二十日(交易時段後)訂立買賣協議的補充協議(「補充協議」)。根據補充協議，條款現已更改，額外代價僅於Savor集團截至二零二六年三月三十一日及二零二七年三月三十一日止兩個年度之經審核綜合純利總額超過人民幣4,800,000元時，方會由買方支付予賣方。

此外，為免生疑問，該溢利不包括根據香港公認會計原則及慣例確認的並非來自目標集團一般及日常業務過程的任何特殊溢利或收入。

額外代價的進一步詳情

上述公式所採用之「9.73」倍數乃參考本公司委聘之獨立專業估值師評估餐飲業務之市盈率(市盈率)後採納。

其乃參考八間以餐飲業務為主要業務之可資比較香港上市公司之市盈率倍數釐定。可資比較公司的甄選準則如下：

- a. 於中國內地及香港交易活躍並公開上市的公司；
- b. 主要從事商業食品服務或餐廳及酒吧(不包括快餐店或快速休閒餐廳)的公司；
- c. 產生純利的公司；
- d. 不包括市值超過304,479,000美元的公司*；及
- e. 不包括市盈率倍數超過50倍的公司，原因是該等公司被視為極端離群值者。

* 如Kroll資本成本指南所示，市值低於304,479,000美元的公司被歸類為最小型公司，表現出與微型股相關的最高規模溢價。Kroll資本成本指南為Kroll Inc.(二零二二年前為道衡)開發的全球資本成本工具及數據傳送平台，成立於一九七二年，是領先的獨立企業調查、風險顧問及金融諮詢解決方案供應商。

根據估值師對Refinitiv數據庫的詳盡搜索，共識別出八間符合上述所有條件的可資比較公司。下表載列可資比較公司的詳情以及可資比較公司相應的市盈率倍數。

股票代號	公司名稱	於 二零二五年 二月二十八日 的市值 ⁽¹⁾ 千港元	普通股股東 ⁽¹⁾ 可獲得的 正常化收入 千港元	市盈率 倍數
0703.HK	佳景集團有限公司	89,575	23,074 ⁽²⁾	3.88
1181.HK	唐宮(中國)控股有限公司	199,065	6,403 ⁽²⁾	31.09
1314.HK	翠華控股有限公司	324,620	58,551 ⁽³⁾	5.54
1443.HK	富臨集團控股有限公司	154,718	3,964 ⁽³⁾	39.03
1978.HK	敘福樓集團有限公司	372,043	36,413 ⁽²⁾	10.22
6811.HK	太興集團控股有限公司	777,135	81,274 ⁽²⁾	9.56
8371.HK	嚙•高美集團有限公司	569,316	88,935 ⁽³⁾	6.40
8495.HK	1957 & Co (Hospitality) Ltd	72,200	2,001 ⁽²⁾	36.08
	最大值			39.03
	最小值			3.88
	平均值			17.73
	中位數			9.89

附註：

- (1) 市值及普通股股東可獲得的正常化收入源自Refinitiv。
- (2) 此為截至二零二四年六月三十日止過往十二個月的數字，來自Refinitiv。
- (3) 此為截至二零二四年九月三十日止過往十二個月的數字，來自Refinitiv。
- (4) 上述數字經已約整。

如上圖所示，可資比較公司的市盈率倍數介乎最低3.88倍至最高39.03倍，平均值約為17.73倍，中位數約為9.89倍。採用約9.89倍的中位數，原因是中位數與平均值不同，受極端值的影響較小。

控制溢價調整

鑑於本公司擬收購Savor集團的100%股本權益，根據估值師進行的研究，將9.89倍數乘以控制溢價23.6%。

缺乏市場流通性貼現調整

考慮到與公眾上市公司的類似權益相比，於非上市公司的所有權權益通常未能即時流通。我們亦採用缺乏市場流通性貼現約20.4%，乃參考Stout受限制股份研究公司指引(Stout Restricted Stock Study Companion Guide)(二零二四年版)釐定。

基於上文所述，買賣協議所採納的盈利倍數9.73倍的推算如下所示：

根據可資比較公司採納的市盈率倍數	:	9.89 倍
加：控制溢價調整23.6%	:	<u>+2.33 倍</u>
	:	= 12.22 倍
減：缺乏市場流通性貼現調整20.4%	:	<u>-2.49 倍</u>
買賣協議中採納的盈利倍數		<u><u>= 9.73 倍</u></u>

因此，買方於釐定額外代價之公式中採用9.73倍之倍數，並參考上述中位數及就控制溢價及市場流通性貼現作出若干調整(因目標公司為一間私人公司)。

有關代價的其他資料

基本代價與Savor集團之經調整資產淨值相若，為賣方提供向買方出售Savor集團之基本誘因。同時，額外代價可填補買賣協議訂約方之估值差額。就此而言，賣方表示，其努力為Savor集團及賣方餐廳的業務營運及發展奠定了基礎，認為由Savor集團經營的餐廳具有重大的品牌價值，董事會同意此觀點，原因是如該公佈所披露，其部分餐廳被廣泛認可為深圳的高級餐廳。與此同時，董事會認為，僅有當本集團於收購事項後可從品牌價值中獲取財務效益時，本集團支付品牌價值方屬合理，而賣方亦同意此觀點。因此，買賣協議之訂約方同意納入額外代價，實質上可讓賣方分享本集團可從Savor集團所經營餐廳之品牌價值中獲取之財務價值。

就此而言，董事會注意到，額外代價僅會於Savor集團於未來兩個財政年度達致實際溢利之協定門檻時方會支付。董事會認為，該等實際溢利(須經審核)乃客觀證據，證明Savor集團可為本集團帶來財務價值。因此，額外代價不僅對上述買賣協議之訂約方屬公平，對本公司及其股東整體而言亦屬公平合理。

下表列示買方根據Savor集團不同財務表現應付的額外代價，以供說明：

	Savor集團 截至 二零二六年 三月三十一日 及二零二七年 三月三十一日 止兩個年度的 經審核綜合純利 總額 人民幣	額外代價 ^(1及2) 港元
情景1	4,800,000 ⁽³⁾	2,986,640
情景2	7,500,000	17,041,625
情景3	9,600,000	27,973,280
情景4	14,400,000	47,000,000 ⁽⁴⁾

附註：

- (1) 計算公式為{兩年溢利總額／2 x 9.73(市盈率) x 1.07 – 22,000,000港元}
- (2) 根據買賣協議協定的換算匯率為人民幣1元兌1.07港元
- (3) 此為觸發及須支付額外代價的最低門檻金額
- (4) 根據公式計算所得的金額本應為52,959,920港元，但須以47,000,000港元為上限

額外代價將取決於Savor集團的溢利及財務表現，而實際金額將視乎相關財政年度所賺取的實際綜合純利而定。董事會認為，用作評估額外代價的公式採用兩年實際經審核純利作為可變因素，並使用獨立估值師所評估的市盈率倍數，屬公平合理，因為此倍數可展示Savor集團在相對較長時間內的盈利能力及穩定性。然而，董事會同時認為有必要為額外代價設定上限，以確保本公司的

財務規劃具備確定性，並保障其利益。經與賣方進行公平磋商，並計及(其中包括) Savor集團的業務前景、賣方過往的總投資成本，以及Savor集團旗下六間餐廳的平均每月溢利超過100,000港元的假設情況，買方與賣方同意將額外代價上限設定為47,000,000港元。基於上述原因，董事會認為額外代價的上限金額屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

鑒於上文所述，董事會認為，代價(包括額外代價)之支付機制已為買賣協議之訂約方取得公平平衡。

額外代價的付款條款

根據買賣協議之條款，買方須於本公司召開截至二零二七年三月三十一日止財政年度之股東週年大會後二十個營業日內向賣方支付額外代價(如應付)。於本公佈日期，本公司計劃以其內部資源以現金全數清償該款項。

承董事會命
鼎億集團投資有限公司
主席
岳鷹

香港，二零二五年六月二十日

於本公佈日期，董事會包括執行董事蘇曉濃先生(行政總裁)及曾山先生；非執行董事岳鷹先生(主席)及劉苗苗女士；及獨立非執行董事周肇基先生、葉志威先生及張志偉先生。