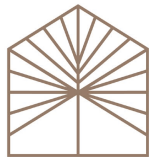


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



ZXZN Qi-House Holdings Limited
中顯智能齊家控股有限公司

(前稱 Qi-House Holdings Limited 齊家控股有限公司)

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：8395)

補充公告

須予披露交易
出售附屬公司

茲提述本公司日期為2025年2月14日有關出售事項之公告(「該公告」)。除另有說明外，本公告所用詞彙與該公告所界定者具有相同涵義。本公司謹此提供有關該公告內出售事項的額外資料如下：

估值

按該公告所披露，代價乃由賣方與買方於考慮(其中包括)目標公司於2025年1月15日的估值約2.9百萬港元(根據獨立估值師所作估值報告(「估值報告」)，經考慮若干長期逾期應收賬款約7.9百萬港元的可收回性後得出)後經公平協商釐定。估值由瀚維諮詢有限公司(「估值師」)於2025年1月15日作出。根據估值報告，估值師在進行評估程序(包括數據收集及評估)及內部審查後，根據資產法得出目標公司於2025年1月15日的股權價值評估值約為2.9百萬港元。

估值方法

根據估值報告，估值師考慮資產法以釐定目標公司於2025年1月15日的全部股權價值的市值。在選擇合適的估值方法時，估值師考慮資產法及收入法的適用性。由於收入法涉及財務預測資料及採用假設，而該等資料及假設難以佐證或核實，故不予採用。此外，目標公司一直處於虧損狀態，目標公司管理層預計在不久將來會繼續虧損。儘管如此，仍根據收入法進行了估值比較，結果顯示遠低於資產法的估值。

估值師認為資產法為最合適的估值方法。根據該方法，目標公司的股權價值反映其經單獨估值的資產及負債各組成部分價值的總和。

資產法基準

估值師取得目標公司的財務狀況表。目標公司於2025年1月15日的資產淨值為10.8百萬港元。目標公司的資產包括應收賬款、預付款項及其他應收款項以及銀行現金，而目標公司的負債包括銀行借款、預收款項及其他應付款項。估值師亦考慮應收賬款的可收回性，並就若干長期逾期應收賬款折讓7.9百萬港元。根據資產法，目標公司的評估值約為2.9百萬港元。有關更多詳情，請參閱下文「估值的主要輸入數據及計算過程」一節。

主要假設

鑑於目標公司所處營運環境不斷變化，為充分支持最終估值結果，已設定一系列假設。本次評估採用的主要基本假設為：

- 目標公司目前或將來營運所處司法權區的政治、法律、經濟或金融狀況及稅務法例不會發生對目標公司應佔收益及溢利構成重大影響的巨大變動，應繳稅率維持不變，亦將符合所有適用法律法規；
- 管理層就估值所提供的資料及所作出的估計／陳述均完整、準確且可靠；及
- 概無重大資產負債表外資產及負債。

估值的主要輸入數據及計算過程

根據估值報告，於2025年1月15日，目標公司的全部股權價值等於目標公司的經評估總資產價值減總負債價值。

目標公司的財務資料

下文載列目標公司於2025年1月15日的財務資料：

	於2025年1月15日	
	評估值 千港元 (未經審核)	賬面值 千港元 (未經審核)
資產及負債		
非流動資產	—	—
流動資產		
應收賬款	7,738	15,614
其他應收款項	4,164	4,164
銀行結餘	111	111
	<u>12,013</u>	<u>19,889</u>
總資產	<u>12,013</u>	<u>19,889</u>
非流動負債	—	—
流動負債		
預收款項	2,507	2,507
其他應付款項	2,224	2,224
銀行借款	4,340	4,340
	<u>9,071</u>	<u>9,071</u>
總負債	<u>9,071</u>	<u>9,071</u>
淨資產	<u>2,942</u>	<u>10,818</u>
總權益	<u>2,942</u>	<u>10,818</u>

總資產

目標公司的總資產主要包括應收賬款約15.6百萬港元，約佔總資產的78.51%。總資產賬面值約為19.9百萬港元，而資產評估值約為12.0百萬港元，即應收賬款撇減約7.9百萬港元。合共15.6百萬港元的應收賬款中，約53.86%已逾期181至365天，約為8.4百萬港元。該等逾期應收賬款已採用20%的可收回性，導致撇銷約6.7百萬港元。此外，約1.1百萬港元之應收賬款(佔應收賬款總額約7.35%)已超過一年未償還，導致全數撇銷。

目標公司的管理層對應收賬款的可收回性進行評估，釐定應收賬款逾期181至365天的可收回比率為20%，而逾期超過一年則為0%。該釐定基於多項因素，不僅包括賬齡、賬款性質及過往收款模式，亦涵蓋業務、財務及經濟狀況方面預期會令信貸風險顯著上升的變動。

中國零售傢具行業持續面臨挑戰，例如競爭的激烈及線上購物備受青睞。該等因素導致目標公司的客戶銷售額下降，對其流動資金造成不利影響。因此，總應收賬款中61.21%已逾期，拖欠還款期介乎181天至超過365天不等。

總負債

目標公司的總負債包括預收款項、其他應付款項及短期借款，約為9.1百萬港元。

於2025年1月15日，目標公司總負債的賬面值與評估值相同，約為9.1百萬港元。評估值乃根據目標公司須承擔的實際責任釐定。

總權益

根據估值報告及基於上述資產法，目標公司的評估值約為2.9百萬港元。

出售事項的進一步理由及裨益

出售事項於完成時可提供即時財務利益，代價為3百萬港元。出售事項之決定考慮多項因素，包括應收賬款的可收回性、目標公司的預測財務表現及估值報告。出售事項可使本集團更有效地專注於其主營業務、產生額外現金流量及提升本集團的整體財務狀況。

董事會對代價公平性及合理性的看法

董事會已審閱估值報告，重點關注所採用的方法、其主要假設及目標公司的財務資料。經考慮(i)估值師具備對目標公司進行估值所需的專業資格及相關經驗；(ii)估值師執行的工作範圍對相關評估而言屬適當；及(iii)估值師就相關評估所採用的估值假設及方法屬公平合理，董事會認為作為代價基準的估值乃公平合理。

承董事會命
中顯智能齊家控股有限公司
聯席主席兼行政總裁
唐登

香港，2025年3月14日

於本公告日期，董事會由執行董事唐登先生、余權勝先生、Mary Kathleen BABINGTON女士、徐穎德先生、邊大海先生及矯德君先生；以及獨立非執行董事楊文忠先生、曾偉賢先生及薛海華先生組成。

本公告的資料乃遵照GEM上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；董事願就本公告的資料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，確認就其所深知及確信，本公告所載資料在各重要方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何事項，足以令致本公告或其所載任何陳述產生誤導。

本公告將自其刊登日期起計在聯交所網站www.hkexnews.hk「最新上市公司公告」網頁內至少保存七日，亦將刊登於本公司網站<https://qihouseholdings.com>。