

歷史

作為重組的一部分，本公司於2013年4月18日在開曼群島註冊成立。重組完成後，本公司成為本集團的最終控股公司，重組的詳情載列於本節「重組」一段。

本集團的歷史可追溯至1991年，當時我們的首席執行官兼執行董事劉先生及執行董事魏女士分別自注投資創立本集團。我們的首家店舖於1991年以「日本城」品牌在香港北角開業，主要售賣家品，自此，我們於香港從事家品零售業務。

自成立以來，我們歷年來擴張並拓展業務，成為香港、新加坡及澳門領先的家品零售連鎖商，於最後實際可行日期，分別於上述地區經營235間、38間及五間店舖。

業務發展

我們相信本集團為首批將「均一價」零售店概念自日本引入至香港的先鋒之一。我們於1993年在香港開設首間「十元店」，主要以每件貨品10港元的價格售賣日本進口家品。我們劃一以每件貨品10港元的價格提供高質量產品，所引入的「十元店」概念深受香港各階層人士歡迎。

隨著我們的業務擴展，我們著手開發自家品牌產品以供店內銷售。於最後實際可行日期，我們在香港、新加坡及中國內地分別擁有21個、兩個及14個自家品牌產品註冊商標。目前，我們以自家品牌提供各款家品，包括廚房用品、個人及健康用品、塑膠製品、家務用品、DIY及五金用具、文具及家居電器。我們相信，通過發展自家品牌，日後將能進一步推動業務增長並提高利潤率。

我們的營運業務策略自2001年起由「十元店」模式轉變為家品專門店模式，我們旨在以具競爭力的價格為客戶提供購買多款家品的一站式平台。此重大策略轉變標誌著營運踏入新的重要階段，自此，我們進一步擴展產品組合，使本集團提供的產品能吸引不同收入水平及年齡的客戶，並滿足彼等需要。我們提供的很多產品均為可負擔的家居必需品，其需求不會因整體市況變動而出現大幅波動。因此即使在2008年全球及亞洲經濟低迷時期我們一直能做到持續的銷售增長。

除專注於家品零售業務外，本集團亦推出不同品牌，並透過重新建立市場定位令業務多元化發展。於2002年，我們於香港設立首間「生活提案」(英文名稱為「City Life」)品牌店舖(英文前稱為「City Lifestyle」)，向客戶提供與日本城品牌店舖相似但較高檔的家居用品，務求更為切合不同客戶的需要。我們於2007年開設首間文具世代店舖，專門售賣文具及禮品，以將我們的客戶群擴展至學生及年輕客戶。

本集團歷年來，透過於香港收購競爭對手的業務，成功擴展業務及零售網絡。於2000年，本集團透過收購當時主要競爭對手日之城發展有限公司，擴充於香港的零售網絡，當時該公司於香港經營約30家店舖。我們於2007年收購當時另一競爭對手家之良品的業務，並取得約19家店舖，進一步增加我們於香港店舖的數目。我們於本地市場持續增長及擴張，於2012曆年，我們佔香港家品零售連鎖市場市場份額約69%。

為更切合客戶喜好及更有效地控制利潤率，本集團亦透過日本城(塑膠)及日本城(鏡廠)於香港經營兩座自行生產設施，我們於該等設施設計並製造獨特的自家品牌塑膠及鏡製品，供我們店舖獨家銷售。於2010年，本集團按面值向控股股東兼董事劉先生及魏女士收購日本城(塑膠)60%的股權權益，並向劉先生支付412,500港元的對價及向魏女士支付412,500港元的對價。收購已於2010年8月31日完成，總對價亦已於當日全數清償。本集團於同年亦按面值向控股股東兼董事劉先生及魏女士收購日本城(鏡廠)60%的股權權益，並向劉先生支付260,000港元的對價及向魏女士支付260,000港元的對價。收購亦已於2010年8月31日完成，總對價亦已於同日全數清償。由於上述收購，日本城(塑膠)及日本城(鏡廠)成為我們的本地合資公司，於香港經營我們的自製產品的生產設施。

於2010年3月，Hiluleka將Matusadona的40%股權權益轉讓予Red Home(一家被EQT Greater China II控制的實體)，總對價為224,000,000港元，自此，EQT Greater China II成為我們的戰略夥伴。EQT Greater China II主要於大中華地區及東南亞進行投資。EQT Partners擔任包括EQT Greater China II在內的一組私募投資基金的顧問，其於北歐及歐洲的德語區獲認定為領先的投資顧問。前述交易總對價乃於考慮Matusadona於截至2009年4月30日止三個財政年度及截至2009年12月31日止八個月的財務表現後釐定。於交易完成日期2010年3月19日償付202,000,000港元，餘額22,000,000港元於2011年3月18日償付。按照就Matusadona的相關股東協議，Red Home就本集團的權利及義務將於上市後即時終止。EQT Partners以其知識及經驗，就我們的海外合資投資提出顧問意見。

自2011年起，本集團除於本地擴展業務外，亦積極尋求香港以外的司法權區的潛在收購及／或合資機會：

新加坡

於2011年，本集團收購新加坡一家領先的家品零售連鎖的業務及資產。該連鎖由Japan Home Pte. Ltd. (「JHPL」) (為陳振融先生(「陳先生」)全資擁有的公司)擁有，其時在新加坡經營17間店舖。應付JHPL的收購對價包括以現金形式支付的合共2,025,000新加坡元(可予以保留)及以配發及發行2,350,000股日本城(新加坡)股份方式支付的合共2,350,000新加坡元(可予以調整及保留)。總對價已按照訂約雙方協定於2013年5月前全數清償，總對價主要是根據JHPL及陳先生於中國從事的

產品採購業務的交易前權益值釐定。我們其後於新加坡聯同合資夥伴陳先生經營合資公司日本城(新加坡)，陳先生向日本城(新加坡)出資2,350,000新加坡元，以供我們繼續積極拓展新加坡的零售業務。

日本城(新加坡)的合資安排主要條款概列如下：

- (a) 董事會組成：除股東一致同意外，董事會將由不超過五名董事組成，當中兩名董事由日本城(管理)委任，另一名由JHPL委任。只要日本城(管理)的持股百分比不少於50%，董事會主席將由日本城(管理)提名。主席無權投第二票或決定票；
- (b) 法定人數：(i)就董事會會議而言，法定人數為兩名董事，包括最少一名由日本城(管理)提名的董事及另一名由JHPL提名的董事；(ii)只要日本城(管理)及JHPL各自持有日本城(新加坡)的股權權益，股東大會的法定人數將為兩名股東；
- (c) 保障少數股東：規管股東權利及義務以及保障少數股東權益的慣常條文，包括優先購買權、隨賣權、強賣權及退出選擇權等方面；
- (d) 禁售：只要日本城(管理)持有日本城(新加坡)不少於60%的股權權益，陳先生轉讓彼於JHPL股份將受到限制；及
- (e) 不競爭條款：倘無取得日本城(管理)書面同意，JHPL、陳先生及彼等各自聯屬公司不得於新加坡及馬來西亞直接或間接從事任何競爭業務。

於最後實際可行日期，日本城(新加坡)於新加坡經營38間店舖，按2012年收入及店舖數目計，我們為新加坡家品零售連鎖業務的市場領導者。

馬來西亞西部

我們於2011年與合資夥伴林學翰先生(「林先生」)成立合資公司日本城(馬來西亞)，將業務進一步拓展至馬來西亞西部。林先生向日本城(馬來西亞)出資60,000令吉。最近，於2013年5月，我們的新加坡合資夥伴陳先生向日本城(馬來西亞)投資1,806,927令吉，認購日本城(馬來西亞)1,806,927股股份，因此成為我們於日本城(馬來西亞)的合資夥伴之一。

日本城(馬來西亞)的合資安排主要條款概列如下：

- (a) 董事會組成：董事會將由不超過九名董事組成，當中三名董事由日本城(管理)委任，另外兩名由陳先生委任。日本城(馬來西亞)的主席及首席執行官將由日本城(管理)委任，而主席有權投第二票或決定票；

- (b) 法定人數：(i)就董事會會議而言，法定人數為兩名出席董事，包括最少一名由日本城(管理)委任的董事；(ii)就股東大會而言，法定人數為兩名出席股東(親身或委派代表出席)，包括於日本城(馬來西亞)的股權百分比達50%以上的任何股東的受委代表或代表；
- (c) 保障少數股東：規管股東權利及義務以及保障少數股東權益的慣常條文，包括轉讓限制及條件、優先購股權、共同出售權、強賣權及僵局等方面；及
- (d) 不競爭條款：各股東(包括其聯屬公司)只要仍持有日本城(馬來西亞)任何股份及在轉讓其於日本城(馬來西亞)的全部股份日期起計兩年內，不得直接或間接在馬來西亞及新加坡從事與日本城(馬來西亞)有所競爭的業務或從事任何與家品有關的零售、批發或其他業務。

於最後實際可行日期，日本城(馬來西亞)於馬來西亞西部經營九間店舖。

中國內地

於2012年，本集團透過收購南京育冠商貿有限公司、蘇州碩輝貿易有限公司及若干個人於中國內地的若干資產，進入中國內地市場。收購總對價為人民幣366,658元，乃基於中國內地估值師評估目標資產的價值釐定，並於2012年3月30日全數清償(「中國內地資產收購」)。中國內地資產收購後，我們與中國內地合資夥伴林明峰先生(「林明峰先生」)(彼向泛美家出繳101,406港元作為資本投資)及吳江先生(「吳先生」)於香港成立合資公司泛美家。泛美家全資擁有我們於中國的營運附屬公司易生活(南京)。泛美家董事會目前由四位董事組成，當中吳先生為董事，另外三位董事由日本城(管理)委任。主席由日本城(管理)委任。

根據泛美家與吳先生於2012年3月30日訂立的經修訂及重列的購股權協議(「購股權協議」)，泛美家已向吳先生授予有條件購股權，賦予吳先生於2012年3月30日起18個月內以行使價人民幣284,457元認購泛美家1,455,000股股份的權利(「吳先生購股權」)。於2013年9月9日，泛美家與吳先生就購股權協議訂立終止協議(「終止協議」)，據此，吳先生同意並確認，由終止協議日期起，無條件及不可撤回地放棄其於吳先生購股權內的所有權利。吳先生購股權故此被視為根據終止協議已註銷及失效。而泛美家同意向吳先生支付人民幣1,000,000元，當中(i)人民幣800,000元已於終止協議日期起計3個工作天內支付；及(ii)餘額人民幣200,000元應於(其中包括)吳先生於2013年11月30日前促成我們旗下在中國的兩間零售店的租賃續約的條件下在7個工作天內支付。

根據泛美家、日本城(管理)、林明峰先生及吳先生於2012年3月30日訂立的經修訂及重列的股東協議(「股東協議」)，訂約各方同意於緊接全球發售完成前直至2016年7月31日止期間，日本城(管理)應有權要求林明峰先生及吳先生(倘吳先生已行使吳先生購股權而成為泛美家的股東)(個別稱為及統稱為「泛美家投資者」)將其／彼等所有泛美家股份無償轉讓予日本城(管理)，而本公司則會配發及發行新股份予泛美家投資者(「公司換股權」)。另一方面，在達成有關泛美家中國業務的若干表現目標前提下，泛美家投資者應有權無償轉讓其／彼等所有泛美家股份予日本城(管理)，而可以要求本公司向其／彼等配發及發行新股份(「投資者換股權」)。於2013年9月9日，泛美家、日本城(管理)、林明峰先生及吳先生就股東協議訂立補充協議(「補充協議」)，據此：(i)日本城(管理)同意並確認將由補充協議日期起，放棄其於公司換股權內的所有權利；及(ii)林明峰先生及吳先生各自同意及確認，將由補充協議日期起，放棄其各自於投資者換股權內的權利。於補充協議日期，公司換股權和投資者換股權概無行使。根據補充協議，換股權被視為已註銷及失效。根據補充協議，股東協議將於上市後自動終止。

自2012年，我們已繼續透過易生活(南京)發展我們於中國的業務。於最後實際可行日期，我們於江蘇省及上海經營六間店舖。

台灣

為增強我們台灣的採購職能，本集團於2012年7月按成本價向我們的控股股東兼董事劉先生及魏女士收購台灣生活提案公司100%的股權，並向劉先生支付新台幣500,000元的對價及向魏女士支付新台幣500,000元的對價。總對價已於該項交易的完成日2012年7月18日全數清償。於最後實際可行日期，台灣生活提案公司是本集團的間接全資附屬公司。

澳門

為增強我們於澳門的零售網絡，本集團於2013年4月15日向我們的控股股東兼董事劉先生及魏女士收購日本城(澳門)100%的股權，並向劉先生支付4,000,000港元的對價及向魏女士支付4,000,000港元的對價。對價金額經考慮日本城(澳門)於2012年12月31日的淨利潤後釐定。總對價已於2013年4月12日全數清償。於最後實際可行日期，日本城(澳門)於澳門經營五間店舖。

歷史與發展、重組及集團架構

為了本集團利益及我們未來發展，倘或當出現恰當及合適的機會，我們將繼續探索任何潛在的本地及／或海外合併或收購機會。

除我們於香港、新加坡、馬來西亞西部、中國內地及澳門的零售業務外，自2002年起，我們一直透過與包括菲律賓、馬來西亞東部、沙特阿拉伯、阿聯酋、新西蘭及印尼在內的若干海外司法權區的當地實體訂立出口銷售其他營運安排，以擴展我們於海外市場的業務。我們的出口業務成功於菲律賓建立穩定的出口銷售渠道，於最後實際可行日期，我們已透過與馬來西亞東部、沙特阿拉伯、新西蘭、印尼及柬埔寨當地實體的經營安排開設十間特許店。鑑於對優質及價格具競爭力的家品的需求上升，本集團將繼續進行出口銷售及與當地實體訂立其他經營安排，以拓展並擴張海外業務。

我們領先的市場地位、歷史及聲譽使我們成為有信譽、標誌性的家品零售連鎖品牌，數十年來為香港大眾所熟悉。本集團業務發展的主要里程碑概列如下：

| 年份 | 主要里程碑 |
|-------|---|
| 1991年 | 首間店舖於香港北角開業 |
| 1993年 | 首間「十元店」於香港開業 |
| 2000年 | 收購當時主要競爭對手日之城發展有限公司的業務 |
| 2001年 | 業務模式進行重大策略轉變，從「十元店」模式轉型為「家品專門店」模式 |
| 2002年 | 透過出口銷售及與當地實體的經營安排開拓海外市場 於香港以生活提案(「City Life」)新品牌(英文前稱「City Lifestyle」)開設新店 推出自家品牌產品 |
| 2004年 | 獲多家認可機構頒發「優質旅遊服務」證書、「香港超級品牌」證書、「商界展關懷」標誌 |
| 2005年 | 我們的自家品牌產品透過與若干海外司法權區當地實體訂立出口銷售及海外經營安排出口至超過九個海外司法權區 |
| 2006年 | 參與「香港Q嘜優質服務計劃」並獲頒發優質服務獎項 |

歷史與發展、重組及集團架構

| 年份 | 主要里程碑 |
|-------------|---|
| 2007年 | <p>收購當時競爭對手家之良品的業務，該公司當時經營約19家店舖</p> <p>以當時的新品牌「文具世代」於香港開設新店舖</p> <p>獲頒發「香港服務名牌」及「最佳品牌企業獎2007(大中華)」</p> |
| 2009年 | <p>於香港的店舖總數目超過200家，當中包括「日本城」、「生活提案」及「文具世代」店舖，亦包括位於觀塘秀茂坪，首家佔地超過6,000平方呎的日本城超級店*</p> <p>獲頒「連續五年商界展關懷」標誌</p> |
| 2010年 | <p>EQT Greater China II收購本集團40%股權並成為我們的戰略夥伴</p> |
| 2011年 | <p>銷售額超過10億港元</p> <p>收購新加坡領先的家品零售連鎖，並於新加坡組建合資安排</p> <p>透過於馬來西亞西部組建合資安排，擴展我們於馬來西亞西部的零售網絡</p> |
| 2012年 | <p>透過收購資產及於香港成立合資公司泛美家(其全資擁有我們於中國內地的營運附屬公司)擴展我們於中國內地的零售網絡</p> |
| 2013年 | <p>收購日本城(澳門)100%股權，該公司於澳門經營五家店舖</p> <p>於最後實際可行日期，本集團：</p> <ul style="list-style-type: none">(i) 於香港及澳門有240間店舖；(ii) 於新加坡、馬來西亞西部及中國內地透過海外合資公司經營53間店舖；及(iii) 透過與我們海外業務夥伴的其他經營安排，於馬來西亞東部、沙特阿拉伯、新西蘭、印尼及柬埔寨經營十間特許店。 |

* 識別性翻譯

公司發展

於最後實際可行日期，本集團由本公司及14間附屬公司組成，該等公司於英屬處女群島、香港、新加坡、馬來西亞西部、中國、台灣及澳門成立。有關股權架構及附屬公司主要業務活動的詳情，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註1及下文「集團架構」一段的集團架構圖。

重組

為籌備上市，我們已進行重組，當中包括以下步驟：

本公司註冊成立

本公司於2013年4月18日在開曼群島註冊成立，並分別以Hiluleka及Red Home名義發行600股股份及400股股份。

本公司法定股本增加

於2013年9月4日，本公司透過增設9,996,100,000股股份，將法定股本由390,000港元分為3,900,000股股份，增加至1,000,000,000港元分為10,000,000,000股股份。

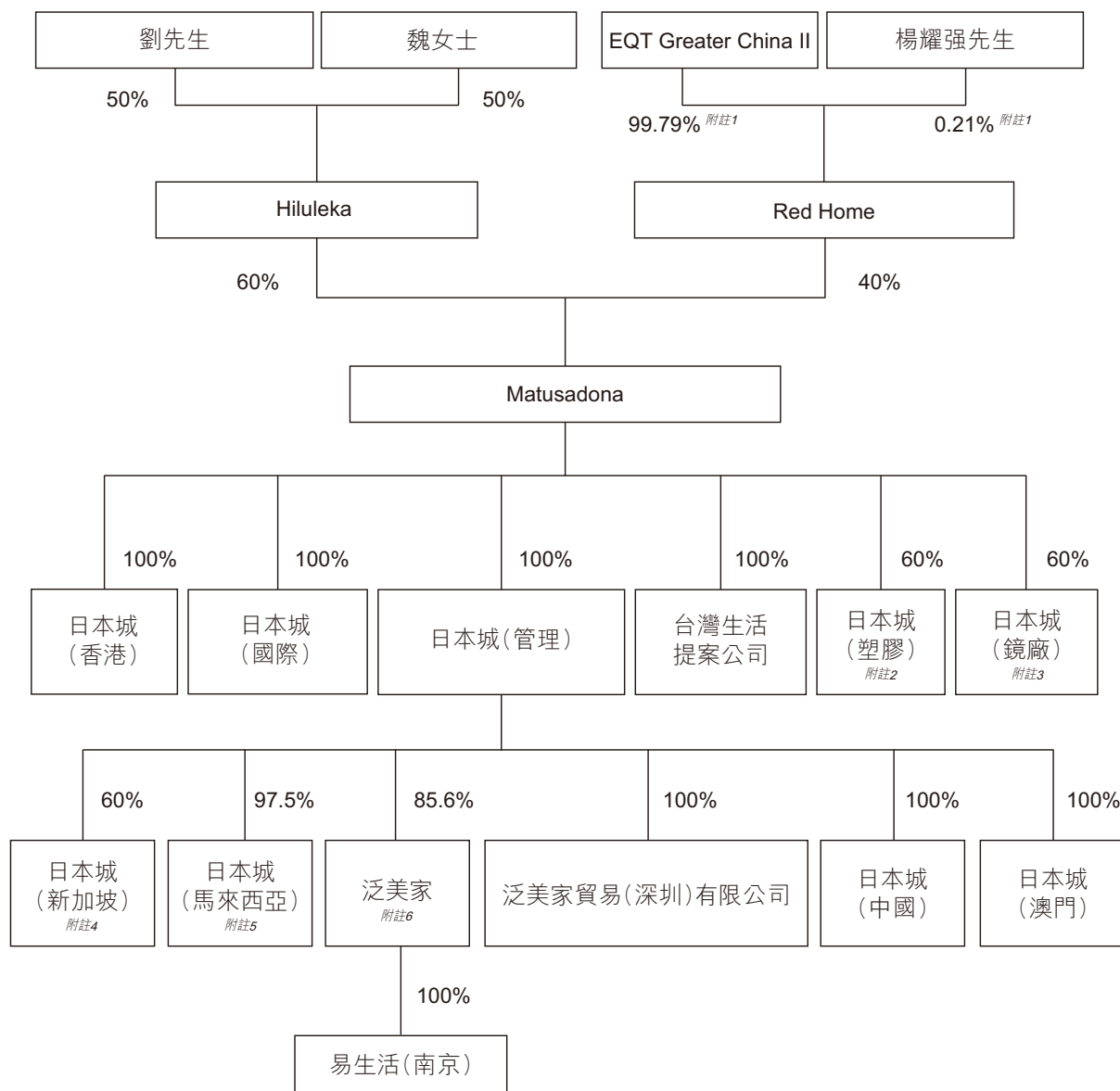
Matusadona 股份轉讓

於2013年9月10日，本公司(作為買方)與Hiluleka及Red Home(作為賣方)以及劉先生、魏女士、Hiluleka及Red Home(作為保證人)各方訂立買賣協議，據此，本公司分別向Hiluleka及Red Home收購Matusadona 6,000,000股及4,000,000股股份(分別佔Matusadona已發行股份總數的60%及40%)，而本公司則分別向Hiluleka及Red Home配發及發行5,999,400股股份及3,999,600股股份，該等股份全部入賬列為繳足，作為收購Matusadona股份的對價。緊接重組完成後，Hiluleka及Red Home分別持有本公司6,000,000股股份及4,000,000股股份(分別佔本公司已發行股份總數的60%及40%)。

集團架構

下圖載列本集團於緊接重組前的股權及企業架構：

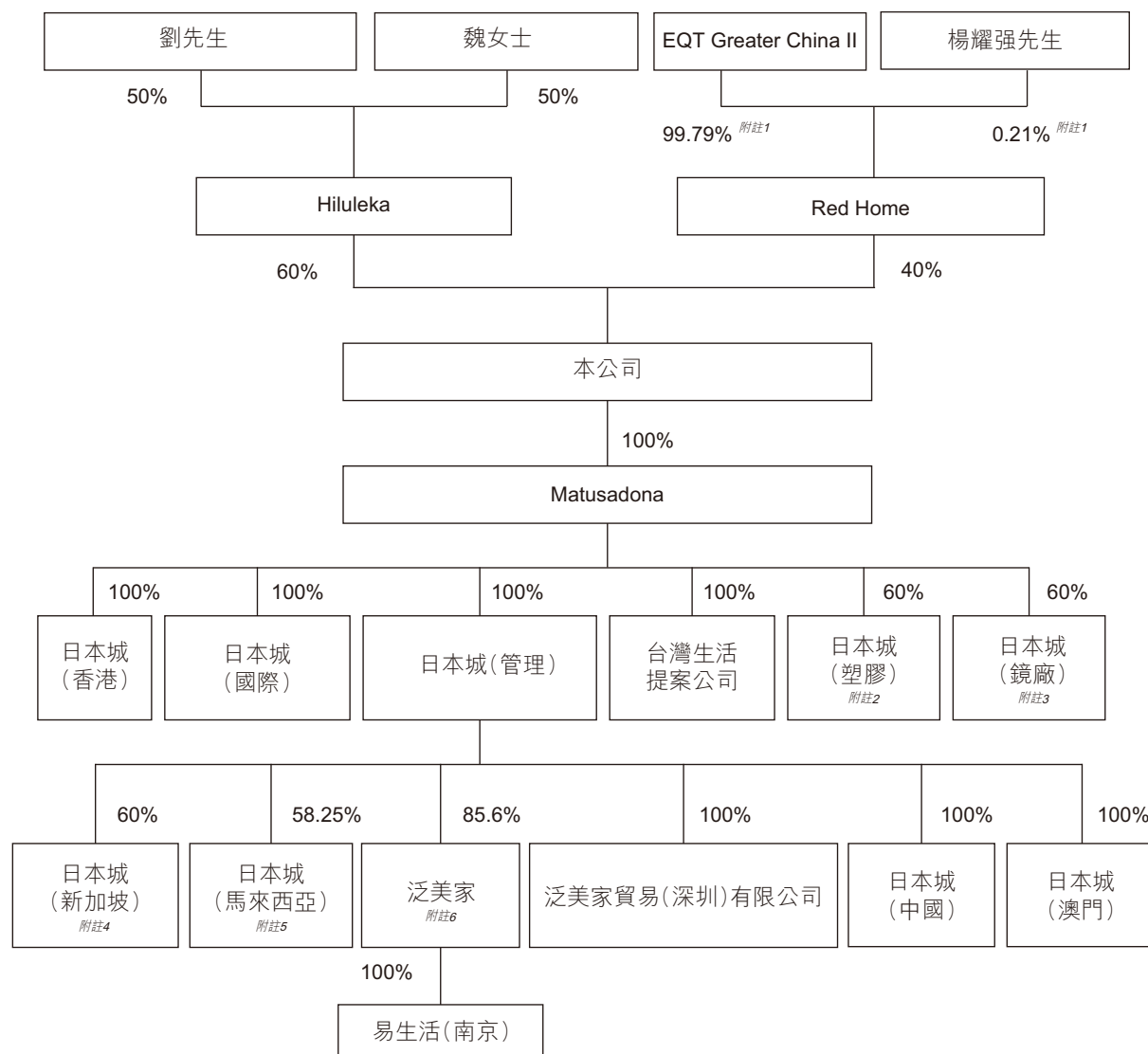
緊接重組前的集團架構



歷史與發展、重組及集團架構

下圖載列緊接重組完成後但於全球發售及資本化發行前，本集團的股權及企業架構：

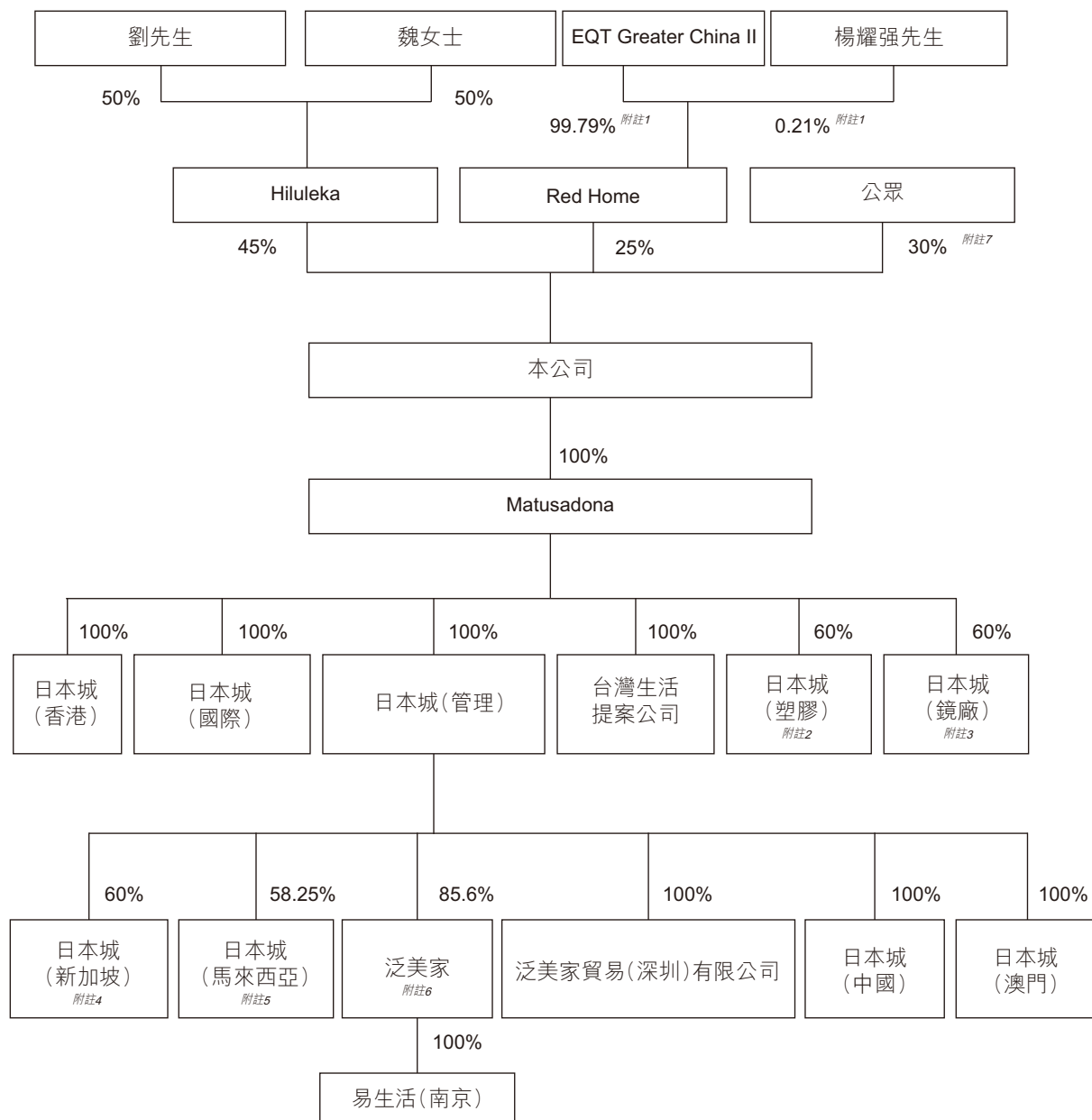
緊接重組完成後但於全球發售及資本化發行前的集團架構



歷史與發展、重組及集團架構

下圖載列本集團於緊接全球發售及資本化發行完成後的股權及企業架構(假設超額配股權不獲行使，以及不計根據首次公開發售前購股權計劃授出或根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可予發行的股份)：

緊接全球發售及資本化發行後的集團架構



附註1：Home Holding Guernsey Limited及超益國際有限公司分別持有Red Home 710,149股及3,226股普通股(合共佔Red Home全部已發行普通股股本)。Home Holding Guernsey Limited及超益國際有限公司亦分別持有2,377,122股及3,226股可贖回、可轉換、無投票權的Red Home優先股。

歷史與發展、重組及集團架構

由於EQT Greater China II持有Home Holding Guernsey Limited 100%權益，而楊耀強先生持有超益國際有限公司100%權益，因此EQT Greater China II及楊耀強先生分別持有Red Home約99.79%及0.21%股權。

- 附註2：於最後實際可行日期，Matusadona及孫立之先生分別持有日本城(塑膠)60%及40%的股權。除身為日本城(塑膠)的董事及主要股東外，孫立之先生為獨立第三方。
- 附註3：於最後實際可行日期，Matusadona、何英泉先生及江淑雁女士分別持有日本城(鏡廠)60%、20%及20%的股權。除身為日本城(鏡廠)的董事及主要股東外，何英泉先生為獨立第三方；除身為日本城(鏡廠)的主要股東外，江淑雁女士為獨立第三方。
- 附註4：於最後實際可行日期，日本城(管理)及Japan Home Pte. Ltd.分別持有日本城(新加坡)60%及40%的股權。陳振融先生擁有Japan Home Pte. Ltd. 100%股權，除身為日本城(新加坡)的董事及主要股東及日本城(馬來西亞)的主要股東外，彼為獨立第三方。
- 附註5：於最後實際可行日期，日本城(管理)、陳振融先生及林學翰先生分別持有日本城(馬來西亞)的58.25%、40.41%及1.34%股權。除身為日本城(馬來西亞)的主要股東及日本城(新加坡)的董事及主要股東外，陳振融先生為獨立第三方；除於日本城(馬來西亞)擁有股權外，林學翰先生為獨立第三方。
- 附註6：於最後實際可行日期，日本城(管理)及林先生分別持有泛美家的85.6%及14.4%股權。除身為泛美家的主要股東外，林先生為獨立第三方。
- 附註7：緊接全球發售及資本化發行完成後(不計根據首次公開發售前購股權計劃及購股權計劃已授出或將予授出的任何購股權獲行使而可予發行的股份)，本公司已發行股本約3.42%將由本招股章程「基石投資者」一節所述基石投資者持有。