

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的內容概不負責，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的任何損失承擔任何責任。



**Zhong Ao Home Group Limited**

**中奧到家集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1538)

### 須予披露交易

董事會欣然宣佈，於2019年12月20日(聯交所交易時段後)，買方與賣方訂立該協議，據此，買方有條件同意購買，而賣方有條件同意出售待售權益，現金代價總額為人民幣68,000,000元(可予調整)。

由於有關收購事項的適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但少於25%，故收購事項構成上市規則項下本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第14章項下申報及公告規定。

### 緒言

董事會欣然宣佈，於2019年12月20日(聯交所交易時段後)，買方與賣方訂立該協議，據此，買方有條件同意購買，而賣方有條件同意出售待售權益，代價總額為人民幣68,000,000元(可予調整)。

## 該協議

### 日期

2019年12月20日(聯交所交易時段後)

### 訂約方

- (i) 買方；及
- (ii) 賣方。

據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方為獨立於本公司及其關連人士、且與彼等並無關連的第三方。

### 將予收購的資產

根據該協議，買方有條件同意購買，而賣方有條件同意出售待售權益，佔目標公司60%的股權。

### 代價及調整

收購事項的代價總額為人民幣68,000,000元(可予調整)，買方應以下列方式向賣方支付：

- (a) 人民幣5,000,000元，作為第一筆按金及收購事項代價總額的部分付款，有關款項應於賣方完成向中國相關機構轉讓待售權益予買方的商業登記後於7個工作日內以現金支付；
- (b) 人民幣10,000,000元，作為第二筆按金及收購事項代價總額的部分付款，有關款項應於買方指定的獨立專業估值師發出估值報告後7個工作日內以現金支付，而估值報告所載的待售權益價值不得少於人民幣60,000,000元；及
- (c) 金額為人民幣53,000,000元(可予調整)的餘額應於該協議的所有先決條件達成(或獲豁免，視乎情況而定)後15個工作日內以現金支付。

收購事項的代價總額將於下列情況下予以調整：

- (a) 倘目標集團有任何未披露的負債及其他應付款項，或目標集團的總資產(i)低於該協議所披露的金額；(ii)已出現減值；或(iii)已失去其價值，則買方有權從收購事項的代價總額中扣除相關金額，或倘收購事項的代價總額已支付，則賣方應於收到買方通知後1個月內向買方支付相關金額；

- (b) 倘目標集團的應收賬款逾期超過12個月，則該應收賬款將被視為目標集團的壞賬，買方有權從收購事項的代價總額中扣除相關金額，或倘收購事項的代價總額已支付，則賣方應於收到買方通知後1個月內向買方支付相關金額；
- (c) 於賣方向中國相關機構完成轉讓待售權益予買方的商業登記前，發生目標集團的任何不合規事件導致任何付款、訴訟、仲裁、行政處罰或其他法律程序，因而由目標集團產生的所有應付賬款、成本及開支及／或財務損失將由賣方承擔，買方有權從收購事項的代價總額中扣除相關金額，或倘收購事項的代價總額已支付，則賣方應於收到買方通知後1個月內向買方支付相關金額；
- (d) 於訂立該協議後，買方將指定一名獨立專業估值師發出估值報告並評估待售權益的價值。倘估值報告所載的待售權益價值少於人民幣68,000,000元但多於人民幣60,000,000元，則收購事項的代價總額將調整並相等於估值報告所載待售權益的價值，或倘收購事項的代價總額已支付，則賣方應於收到買方通知後1個月內向買方支付相關金額；及
- (e) 賣方將負責該協議項下擬進行的交易以及為達成該協議項下先決條件而訂立的相關合約所產生的任何稅務責任。倘買方或目標集團因上述稅務責任而遭受任何損失，買方有權從收購事項的代價總額中扣除相關金額，或倘收購事項的代價總額已支付，則賣方應於收到買方通知後1個月內向買方支付相關金額。

收購事項的代價乃經買方與賣方公平磋商並參考(i)根據獨立專業估值師以市場法編製的估值報告草擬本，於2019年10月31日待售權益金額為68,400,000港元的初步估值；(ii)目標集團截至2020年、2021年及2022年12月31日止財政年度各年的溢利保證；及(iii)目標集團的未來前景後釐定。經考慮上述因素後，董事(包括獨立非執行董事)認為該協議的訂立及該協議的條款及條件屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

## 先決條件

該協議項下收購事項代價總額的付款須待下列所有先決條件達成(或獲豁免，視乎情況而定)後，方可作實：

- (a) 買方已完成將進行的有關目標集團業務、資產及債務(包括但不限於法律、財務、及買方認為必要的其他方面)的盡職審查，並信納盡職審查的結果；
- (b) 買方已取得中國法律顧問有關該協議項下擬進行交易的法律意見(內容及有關形式須獲買方信納)；
- (c) 買方已取得獨立專業估值師的估值報告，而待售權益的價值將不少於人民幣60,000,000元；
- (d) 已取得目標集團經營業務所需的全部牌照且仍合法有效；
- (e) 賣方已向中國相關機構完成轉讓待售權益予買方的商業登記，且保持不變；
- (f) 賣方作出的所有保證均屬真實、準確及無誤導成分，且無重大遺漏，亦無發生任何可能導致賣方違反保證或該協議任何條款的事件；
- (g) 該協議項下擬進行的交易不受任何適用法律、司法或仲裁機構或其他政府機構的任何判決及行政決定的限制或禁止；及
- (h) 並無發生可能對目標集團造成任何重大不利變動(或影響)的事件。

除上述條件(a)、(f)及(h)可獲買方豁免外，任何一方於任何情況下均不得豁免上述其他條件。倘上述任何條件於最後完成日期當天或之前未達成或獲豁免，則該協議應終止，任何一方均不得提出有關該協議的任何索償(惟不影響任何一方有關先前違約行為的權利)。於該協議終止後，賣方應向買方收購待售權益，並於收到買方通知後7個工作日內退回買方於該協議項下為收購事項支付的所有代價(包括但不限於第一筆按金及第二筆按金)，連同買方自付款日期起直至賣方實際支付相關利息金額當日累計的利息(如有)(按中國人民銀行於有關期間的利率計算)。此後，買方毋須向賣方支付收購事項的代價餘額(如有)。

## 完成

完成應於2020年1月10日前(或買方與賣方協定的較後日期)落實，屆時，賣方向中國相關機構轉讓待售權益予買方的商業登記以及目標公司發出新的營業牌照將落實。

於完成後，目標公司將成為本公司擁有60%股權的附屬公司，其財務業績將與本集團的財務報表合併入賬。

## 溢利保證

賣方同意保證目標公司(i)於截至2020年12月31日止財政年度綜合除稅後淨溢利不少於人民幣13,000,000元；(ii)於截至2021年12月31日止財政年度綜合除稅後淨溢利不少於人民幣16,300,000元；及(iii)截至2022年12月31日止財政年度綜合除稅後淨溢利不少於人民幣18,700,000元。買方將指定其核數師審閱目標公司的財務報表(應按中國企業會計制度編製)，並於目標公司財政年度結束之日起5個月內發出審閱報告。審閱報告將是最終、不可推翻及對相關訂約方具約束力。

倘目標公司於任何相關財政年度末的實際綜合除稅後淨溢利少於上述保證金額，則買方有權(i)行使認沽期權；或(ii)根據以下公式要求賣方賠償：

賣方應支付的賠償 = 實際金額與保證金額之差 x 9

為確保履行溢利保證下的責任，賣方同意於上述保證期內以買方為受益人收取目標公司40%的股權。

## 認沽期權

賣方同意向買方授出認沽期權，倘目標公司的實際綜合除稅後淨溢利少於目標公司於任何相關財政年度末的上述保證金額，則買方有權要求賣方以相當於買方為收購事項而支付的代價總額、買方當時注入目標公司的資本總額以及自目標公司發佈相關財政年度審閱報告日期起直至賣方實際付款當日累計的利息(按年利率10%計算)之和的代價收購待售權益。

## 目標集團的資料

目標公司為於中國成立的有限公司，主要在中國從事提供保安服務及多種外包保安服務。

於本公告日期，(i)目標公司的股權由賣方全資實益擁有；(ii)目標公司擁有肇慶保安100%的股權；及(iii)目標公司擁有桂林保安60%的股權。肇慶保安及桂林保安各自均為於中國成立的有限公司，主要在中國從事提供保安服務。

於完成後，(i)目標公司的股權應由買方及賣方分別持有60%及40%；及(ii)目標公司董事會將有3名成員，其中兩名將由買方委任，餘下一名將由賣方委任。

下表為自目標公司截至2017年及2018年12月31日止年度經審核綜合財務報表以及截至2019年6月30日止六個月未經審核綜合財務報表中摘錄的若干關鍵財務資料：

	截至 2017年 12月31日 止年度 (經審核) 人民幣千元	截至 2018年 12月31日 止年度 (經審核) 人民幣千元	截至 2019年 6月30日 止六個月 (未經審核) 人民幣千元
除稅前淨溢利	2,207	3,461	7,760
除稅後淨溢利	1,622	2,569	5,820
資產淨值	11,713	14,080	19,872

根據獨立專業估值師以市場法進行的初步估值，於2019年10月31日，待售權益估值評定為人民幣68,400,000元。

### 收購事項的理由及裨益

本公司為投資控股公司。本集團主要從事提供中國物業管理服務。

於收購事項完成後，預期目標公司將能為本集團現時管理的物業項目提供保安增值服務，並與本集團現有的物業管理服務產生協同效應。此外，本公司認為，收購事項將提供投資機會，使本集團的業務多樣化，為本集團提供額外的收入來源，並使股東的回報最大化。

基於上述情況，董事(包括獨立非執行董事)認為該協議的訂立及該協議的條款及條件(包括代價及付款條款)屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

## 上市規則的涵義

由於有關收購事項的適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但少於25%，故收購事項構成上市規則項下本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第14章項下申報及公告規定。

## 釋義

在本公告內，除文義另有指明外，下列詞彙具有以下所載涵義：

「收購事項」	指	買方擬根據該協議的條款及條件向賣方收購待售權益
「該協議」	指	買方與賣方於2019年12月20日(聯交所交易時段後)訂立有關收購事項的股權轉讓協議
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	中奧到家集團有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「完成」	指	根據該協議的條款及條件完成收購事項
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「桂林保安」	指	桂林市威仕保安服務有限公司，於中國成立的有限公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後完成日期」	指	2020年4月20日(或買方與賣方可能書面協定的較後日期)
「中國」	指	中華人民共和國

「買方」	指	廣東中奧物業管理有限公司，於中國成立的有限公司及本公司的直接全資附屬公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「待售權益」	指	買方根據收購事項將向賣方收購目標公司60%的股權
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的股份
「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	廣東金盾正安保安服務有限公司，於中國成立的有限公司
「目標集團」	指	桂林保安、目標公司及肇慶保安的統稱
「賣方」	指	趙濤，該協議項下的賣方
「肇慶保安」	指	肇慶市神盾保安服務有限公司，於中國成立的有限公司
「%」	指	百分比

承董事會命  
中奧到家集團有限公司  
主席兼行政總裁  
劉建

香港，2019年12月20日

於本公告日期，執行董事為劉建先生、陳卓女士、梁兵先生及龍為民先生；非執行董事為衛哲先生及吳綺敏女士；獨立非執行董事為張維倫先生、陳偉璋先生、陳家良先生及黃安心先生。