

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份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。



Zhong Ao Home Group Limited

中奧到家集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1538)

**有關出售
出售公司的
須予披露及關連交易**

協議

於2020年4月29日(聯交所交易時段後)，賣方及廣東中奧(本公司全資附屬公司)與買方訂立協議，據此(i)賣方同意出售及買方同意收購出售公司之60%股權，代價為人民幣7,300,000元；及(ii)出售公司同意向賣方償還本金額為人民幣12,800,000元之貸款及買方同意向廣東中奧償還本金額為人民幣5,210,000元之貸款(連同應計利息)。出售事項須於協議日期起計七個工作日內完成。

上市規則的涵義

由於有關出售事項之適用百分比率(定義見上市規則)高於5%但低於25%，故根據上市規則，出售事項構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第14章規定申報及公告規定。由於買方於出售公司擁有40%股權，因此為附屬公司層面的關連人士(定義見上市規則)。由於董事會(包括全體獨立非執行董事)已批准協議項下擬進行的交易，並確認協議項下擬進行交易的條款及條件屬公平合理、按一般商業條款訂立並符合本公司及其股東的整體利益，故協議為本公司與附屬公司層面的關連人士(定義見上市規則)之間按一般或更佳商業條款訂立的關連交易，獲豁免遵守上市規則第14A章項下通函、獨立財務意見及股東批准的規定。

於2020年4月29日(聯交所交易時段後)，賣方及廣東中奧(本公司全資附屬公司)與買方訂立協議，據此(i)賣方同意出售及買方同意收購出售公司之60%股權，代價為人民幣7,300,000元；及(ii)出售公司同意向賣方償還本金額為人民幣12,800,000元之貸款及買方同意向廣東中奧償還本金額為人民幣5,210,000元之貸款(連同應計利息)。協議之詳情載列如下：

協議

日期

2020年4月29日(聯交所交易時段後)

訂約方

- (i) 買方；
- (ii) 廣東中奧；及
- (iii) 賣方。

買方擁有出售公司40%股權，因此為附屬公司層面的關連人士(定義見上市規則)。

賣方與廣東中奧均為本公司之全資附屬公司。賣方主要於中國從事提供清潔及綠化服務及廣東中奧主要於中國從事提供物業管理服務。

將予出售之資產

根據協議，賣方同意出售及買方同意收購出售公司之60%股權。於完成前，出售公司分別由賣方及買方擁有60%及40%。於協議完成後，出售公司將由買方全資實益擁有。

茲提述本公司日期為2018年12月7日之公告。協議訂約方同意有關出售公司的先前協議及股東協議自協議日期起終止。

賣方以總代價人民幣9,000,000元(可予調整)收購出售公司60%股權。於本公告日期，由於先前協議自協議日期起終止，故賣方已向買方支付人民幣5,000,000元，根據先前協議，賣方毋須再向買方支付任何代價。

代價

根據協議，代價為人民幣7,300,000元，須由買方按以下方式支付予賣方：

- (a) 於協議日期支付人民幣1,000,000元；
- (b) 於2020年5月15日前支付人民幣2,000,000元；
- (c) 於2020年6月30日前支付人民幣2,000,000元；及
- (d) 於2020年7月15日前支付餘額人民幣2,300,000元。

代價以及代價之結算方法乃由賣方與買方參考(i)出售公司之資產淨值約人民幣3,200,000元(其中60%相等於約人民幣1,920,000元，基於出售公司於2019年12月31日的未經審核管理賬目)；(ii)本公司確認的與收購出售公司有關的商譽於2019年12月31日約人民幣5,300,000元及(iii)出售公司之未來業務前景後公平磋商釐定。

董事會(包括全體獨立非執行董事)已批准協議項下擬進行之交易及確認協議項下之條款及條件屬公平合理，按正常商業條款訂立且符合本公司及股東之整體利益。概無董事於協議項下擬進行之交易中擁有重大權益。

償還貸款

於本公告日期，(i)出售公司欠付賣方本金額人民幣12,800,000元；及(ii)買方欠付廣東中奧本金額人民幣5,210,000元。貸款自支付貸款日期起至償還貸款所有本金額連同其應計利息當日止期間按年利率4%計息。

根據協議，出售公司同意按下列方式向賣方償還貸款連同應計利息：

- (a) 於2020年7月31日人民幣2,700,000元；
- (b) 於2020年8月31日人民幣1,000,000元；
- (c) 於2020年10月15日人民幣9,100,000元；及
- (d) 於2020年12月31日前貸款及未償還結餘(如有)應計全部利息。

根據協議，買方同意按下列方式向廣東中奧償還貸款連同應計利息：

- (a) 於2020年10月15日人民幣1,900,000元；
- (b) 於2020年12月31日人民幣3,310,000元；及
- (c) 於2020年12月31日前貸款及未償還結餘(如有)應計全部利息。

保證及承諾

買方及出售公司保證，彼等將共同承擔協議項下有關支付代價及償還貸款本金額及所有應計利息的責任。

買方保證及承諾，於買方及出售公司解除其於協議項下有關支付代價及償還貸款本金額及所有應計利息的責任前，彼將不會轉讓、處置出售公司任何股權，亦不會就出售公司任何股權訂立任何協議出售、轉讓或處置或另行設立任何期權、質押、權益、留置權、押記、抵押、產權負擔或其他第三方權益。

抵押

於本公告日期，廣東中奧向買方授予本金額人民幣5,210,000元之貸款以分別位於中國廣州荔灣區以及中國廣州越秀區的兩處物業作抵押，直至買方及出售公司履行協議項下有關支付代價及償還貸款本金及所有應計利息的責任為止。

根據協議，於向中國相關機構完成賣方向買方轉讓出售公司之60%股權之商業登記後，買方同意於協議日期起七個工作日內，向賣方質押出售公司之全部股權，以確保履行買方及出售公司於協議項下的付款責任。

完成

協議為無條件及完成須於協議日期起計七個工作日內作實，及待向中國相關機構完成賣方向買方轉讓出售公司之60%股權之商業登記後，將簽發出售公司之新營業執照。

於完成後，出售公司將不再為本集團之附屬公司。

出售公司的資料

出售公司為於中國成立的有限公司，主要從事園林景觀設計及建設。

出售公司截至2019年12月31日止兩個年度的未經審核財務資料載列如下：

| | 截至2018年 12月31日 止年度 (未經審核) 人民幣千元 | 截至2019年 12月31日 止年度 (未經審核) 人民幣千元 |
|--------|---|---|
| 除稅前淨溢利 | 408 | 4,001 |
| 除稅後淨溢利 | 306 | 3,695 |
| 資產淨值 | 13,170 | 3,184 |

出售事項的財務影響

經參考代價人民幣7,300,000元減出售公司於2019年12月31日的資產淨值約人民幣3,200,000元(其中60%相等於約人民幣1,920,000元)、本公司確認的與收購出售公司有關的商譽於2019年12月31日約人民幣5,300,000元及出售事項的行政成本，預期本集團進行出售事項將無重大收益或虧損。本公司因出售事項將錄得的實際收益或虧損金額須待本公司核數師審閱及最終審核後方可作實。

根據協議，本公司將獲得的銷售所得款項將由本公司用作本集團的一般營運資金。

出售事項的理由及裨益

本公司為投資控股公司。本集團主要於中國從事提供物業管理服務及物業管理諮詢服務。

本公司管理層不時檢討出售公司的表現及其業務前景。董事會(包括全體獨立非執行董事)認為出售事項可為本集團提供重新分配資源及加強其現金狀況的良機。因此，董事會(包括全體獨立非執行董事)認為出售事項及訂立協議符合本集團及股東的整體最佳利益。

上市規則的涵義

由於有關出售事項之適用百分比率(定義見上市規則)高於5%但低於25%，故根據上市規則，出售事項構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第14章規定申報及公告規定。由於買方於出售公司擁有40%股權，因此為附屬公司層面的關連人士(定義見上市規則)。由於董事會(包括全體獨立非執行董事)已批准協議項下擬進行的交易，並確認協議項下擬進行交易的條款及條件屬公平合理、按一般商業條款訂立並符合本公司及其股東的整體利益，故協議為本公司與附屬公司層面的關連人士(定義見上市規則)之間按一般或更佳商業條款訂立的關連交易，獲豁免遵守上市規則第14A章項下通函、獨立財務意見及股東批准的規定。

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：

| | | |
|--------|---|---|
| 「協議」 | 指 | 買方、廣東中奧及賣方於2020年4月29日(聯交所交易時段後)訂立的股權轉讓及還款協議 |
| 「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 | 根據協議的條款及條件完成出售事項 |
| 「關連人士」 | 指 | 具有上市規則所賦予的涵義 |
| 「代價」 | 指 | 人民幣7,300,000元，即出售出售公司60%股權的總代價 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「出售事項」 | 指 | 賣方向買方出售出售公司的60%股權 |
| 「出售公司」 | 指 | 廣東銘錦城園林景觀設計工程有限公司，於中國成立的有限公司 |

| | | |
|--------|---|--------------------------------------|
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其不時的附屬公司 |
| 「廣東中奧」 | 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 |
| 「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 |
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國 |
| 「先前協議」 | 指 | 買方與賣方於2018年12月7日訂立有關收購出售公司60%股權的協議 |
| 「買方」 | 指 | 何嘉鳴，協議項下的買方 |
| 「股份」 | 指 | 本公司股本中每股面值0.01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 |
| 「賣方」 | 指 | 佛山派瑞爾清潔服務有限公司，於中國成立的有限公司及本公司的全資附屬公司 |
| 「人民幣」 | 指 | 中國法定貨幣人民幣 |
| 「%」 | 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，2020年4月29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。