

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2020年5月8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40,000,000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2020年5月8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40,000,000元(可予調整)。

該協議

日期

2020年5月8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51%的股權。

代價及調整

收購事項的代價總額為人民幣40,000,000元(可予調整)，應由買方以下列方式向賣方支付：

- (a) 人民幣4,000,000元應於向中國相關機關完成賣方轉讓待售權益予買方的商業登記後7個工作日內以現金支付，作為訂金及收購事項代價總額的部分付款；及
- (b) 餘額人民幣36,000,000元(可予調整)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) 倘於完成後，存在目標集團未經審核綜合管理賬目內未予披露或未經買賣雙方事先批准的任何負債，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十二個月，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) 於向中國相關機關完成賣方轉讓待售權益予買方的商業登記前所發生目標集團的任何不合規事件所導致的任何付款、訴訟、仲裁、行政處罰或其他法律程序令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；及

- (d) 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發佈的估值報告，於2019年12月31日待售權益為數人民幣40,000,000元的估值；(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。

董事會亦依賴由本公司獨立財務顧問於2020年5月6日就收購事項發出的函件，其載列(其中包括)(i)根據估值報告的方法分析以及估值所採用的基準及假設，獨立財務顧問認為代售權益的估值屬合理；(ii)中國對物業清潔服務的需求可能增加；及(iii)獨立財務顧問認為協議的條款(包括代價)及其項下擬進行的收購事項對本公司而言屬公平合理。

此外，董事會考慮到(i)買方於目標集團內各公司進行的財務盡職調查，尤其為截至2018年及2019年12月31日止兩個年度的收益表及於2019年12月31日的財務狀況表；(ii)賣方根據截至2020年、2021年及2022年12月31日止財政年度各年的協議向買方提供目標集團的溢利保證；及(iii)目標集團的背景、營運歷史及未來前景。

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須待下列所有先決條件達成(或獲豁免，視乎情況而定)後支付：

- (a) 賣方已促使目標公司根據相關法律以及目標公司組織章程細則通過有關轉讓待售權益之相關決議案；

- (b) 買方已完成就目標集團業務、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)進行的盡職審查,並信納盡職審查的結果;
- (c) 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);
- (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) 已向中國相關機關完成賣方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、司法或仲裁機關或其他政府機關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(b)、(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根據該協議為收購事項支付的所有代價(包括但不限於按金),連同自買方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(按5%的年利率計算)。此後,買方再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5月22日前(或買方與賣方協定的較後日期)落實,屆時,向中國相關機關完成賣方轉讓待售權益予買方的商業登記後,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51%股權的附屬公司,其財務業績將於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6,800,000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8,200,000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9,800,000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。審閱報告將為最終、不可推翻及對相關訂約方具約束力的報告。

倘目標公司於其各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

賣方將於核數師發佈相關財政年度之審閱報告後7個工作日內以現金向買方支付賠償金額(如有)。

出售權

賣方同意向買方授出出售權，倘目標公司的實際綜合除稅後淨溢利少於目標公司於各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5%計算)之和的代價收購待售權益。

買方將主要根據目標集團的未來表現及前景、買方與賣方之間的關係與合作、中國的經濟環境以及有關中國清潔服務的未來政府政策(如有)，來考慮是否行使出售權。

目標集團的資料

目標公司為於中國成立的有限公司，主要從事提供清潔服務、綠化服務及保養及室外牆壁清潔。

於本公告日期，(i)目標公司的股權由賣方全資實益擁有；及(ii)目標公司擁有寧波嘉銀100%的股權。寧波嘉銀為於中國成立的有限公司，主要從事環保技術研發，

技術諮詢，技術轉讓、衛生清潔工具、節能環保設備研發、生產、銷售，建築垃圾清理，清潔服務及綠化養護服務。

根據買方開展的盡職調查，參考目標集團的項目清單，目標集團已建立的客戶群於2020年4月30日共有不少於156個正在進行的清潔服務項目，合約總金額約人民幣95,000,000元。

根據獨立專業估值師以市場法進行的估值，於2019年12月31日，待售權益估值評定為人民幣40,000,000元。

於完成後，(i)目標公司的股權應由買方及賣方分別持有51%及49%；及(ii)目標公司董事會將有三名成員，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2018年及2019年12月31日止年度未經審核綜合財務報表中摘錄的若干關鍵財務數據：

	截至 2018年12月31日 止年度 人民幣千元 (未經審核)	截至 2019年12月31日 止年度 人民幣千元 (未經審核)
除稅前淨溢利	1,701	3,064
除稅後淨溢利	1,281	2,331
資產總值	4,969	17,632
資產淨值	617	2,450

收購事項的理由及裨益

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

董事會預期於完成後，本集團將能夠直接為本集團目前管理的物業項目提供增值清潔服務，並為本集團現有物業管理服務帶來協同效應以及提高本集團的盈利能力。本集團亦能通過收購與本集團主要業務相關的業務使其服務及市場多元化，並可以通過管理一間被收購公司而非開設一間新公司來降低風險。目標集團有多個進行中的清潔服務項目，因而擁有穩固的客戶基礎。根據中國國家統計局的數據，經計及2015年至2019年中國在建及已售建築的建築面積呈上升趨勢，則董事會亦對中國物業清潔服務的未來前景持樂觀態度。

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2020年5月8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
「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8月8日(或買方與賣方可能書面協定的較後日期)

「寧波嘉銀」	指	寧波嘉銀環保科技有限公司，於中國成立的有限公司
「中國」	指	中華人民共和國
「買方」	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直接全資附屬公司
「待售權益」	指	買方根據收購事項將向賣方收購目標公司51%的股權
「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
「目標公司」	指	廣東華瑞環境工程有限公司，於中國成立的有限公司
「目標集團」	指	目標公司及寧波嘉銀的統稱
「賣方」	指	莫玉秀，該協議項下的賣方
「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5月8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。