

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，並明確表示概不對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的任何損失承擔任何責任。

MOS HOUSE GROUP LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1653)

須予披露及關連交易 收購目標公司的銷售股份及 銷售債務

茲提述(i)本公司日期為二零一八年九月二十八日的招股章程(「招股章程」)，內容有關本公司股份以股份發售方式於香港聯合交易所有限公司主板上市(「股份發售」)；及(ii)本公司日期為二零二零年六月十八日的公告，內容有關更改股份發售所得款項用途。除另有界定外，本公告所用詞彙與招股章程所界定者具有相同涵義。

於二零二一年二月三日(交易時段後)，買方(本公司的直接全資附屬公司)與賣方就收購銷售股份(相當於目標公司的全部股權)及銷售債務訂立買賣協議，代價為31,000,000港元。

目標公司的主要資產為該物業。

於收購事項完成後，目標公司將成為本公司的全資附屬公司，而其財務業績將於本集團的綜合財務報表內綜合入賬。

上市規則的涵義

賣方A為本公司一名執行董事。根據上市規則第14A.07(1)條，賣方A為本公司的關連人士。

曹先生為本公司一名執行董事及控股股東。根據上市規則第14A.07(1)條，曹先生為本公司的關連人士。根據上市規則第14A.12(2)(a)條，賣方B(曹先生的母親)為曹先生的聯繫人，因此根據上市規則第14A.07(4)條為本公司的關連人士。

由於收購事項的適用百分比率合共超過5%但低於25%，故收購事項構成本公司的須予披露交易。

由於賣方A及賣方B為本公司的關連人士，根據上市規則第14A章，訂立買賣協議構成本公司的關連交易，因此須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及獨立股東批准規定。

股東特別大會

本公司將召開股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准買賣協議及其項下擬進行的交易。

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以考慮買賣協議及就如何於股東特別大會上就有關買賣協議及其項下擬進行的交易的相關決議案投票向獨立股東提供意見及推薦建議。獨立董事委員會將委任本公司的獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

於買賣協議中擁有重大權益的任何股東須於股東特別大會上就批准買賣協議放棄投票。於本公告日期，RB Power Limited及曹先生為本公司控股股東，並於買賣協議中擁有重大權益。因此，RB Power Limited及曹先生以及彼等的聯繫人須於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。

一份載有(其中包括)(i)董事會函件，當中載有買賣協議項下擬進行的交易的詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東的推薦建議函件；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的推薦建議函件；(iv)該物業的獨立估值報告；(v)股東特別大會通告；及(vi)上市規則規定的其他資料的通函將於二零二一年二月二十六日或之前寄發予股東。

背景

於二零二一年二月三日(交易時段後)，買方(本公司的直接全資附屬公司)與賣方就收購銷售股份(相當於目標公司的100%股權)及銷售債務訂立買賣協議，代價為31,000,000港元。

目標公司的主要資產為該物業。

買賣協議的主要條款

買賣協議的主要條款詳情載列如下：

將予收購的標的資產： 買方已同意收購而賣方已同意出售銷售股份(相當於目標公司的全部股權)及銷售債務。

代價： 代價31,000,000港元將由買方於完成日期支付

違反買賣協議的責任： 倘買方未能根據買賣協議完成買賣(買賣協議因買賣協議所載的先決條件於截止日期或之前或訂約方可能書面協定的有關其他日期未獲達成或獲買方書面豁免而終止除外)，賣方將有權終止買賣協議。於釐定買賣協議後，在不影響賣方收回因買方違反買賣協議而產生的任何實際損失的權利的情況下，賣方可轉售銷售股份及銷售債務，而任何轉售價格增加將歸屬於賣方。

倘任何賣方未能遵守買賣協議的任何條款或未能根據買賣協議完成買賣，買方將有權終止買賣協議及追討因賣方違反此協議而產生的任何實際損失。

代價基準

代價乃由買方與賣方經公平磋商後按一般商業條款釐定，並已參考：

- (a) 獨立估值師專業地產有限公司於二零二一年一月二十五日對該物業的估值約33,000,000港元；及
- (b) 鄰近地區可資比較物業的現行市況。

代價將以所得款項淨額撥付。

該物業的詳情

目標公司的主要資產為該物業。該物業的詳情如下：

地點： 香港鴨脷洲海旁道8號南灣5座22樓B室(包括其露台)
連同5樓5013號停車位

概約總樓面面積： 1,161平方呎

用途： 住宅

進行收購事項的理由及裨益

誠如日期為二零二零年六月十八日的公告所披露，由於(i)自二零二零年初起全球爆發冠狀病毒病；及(ii)自二零一九年六月起香港社會動盪，本地經濟狀況急劇惡化。尤其是，零售業受到嚴重打擊，而香港市場對本集團產品的需求仍然高度不確定。因此，董事會認為應在業務發展方面採取更審慎的態度，且於近期內擴展本集團在香港的零售網絡並非適當的業務策略。

此外，由於冠狀病毒病的發展不明朗，預計未來幾年本地及全球經濟將面臨艱鉅時期，故董事會認為，對潛在收購目標的業務及財務前景進行任何評估均將涉及高度不確定性，因而帶來投資風險。因此，董事會認為於近期內收購行業參與者並非前景可觀的業務策略。

因此，董事會決定更改原先指定用作擴展香港零售網絡及戰略收購的未動用所得款項淨額的相關金額用途，將其重新分配主要用作於香港物業投資，以自所得款項淨額產生更多收益，所得款項淨額現時為本集團賺取微薄的利息收入，而任何剩餘款項將用作本集團一般營運資金。此外，董事會認為，將投資物業用作抵押品(如有必要)，將使本集團得以按更有利的條款獲得銀行融資。

取決於獨立財務顧問的意見，董事會認為，原則上，收購事項可更好地利用本集團的資金，並符合本公司及股東的整體最佳利益，且將不會對本集團的現有業務及營運造成任何重大不利影響。

由於兩名執行董事於收購事項中擁有重大權益(原因載於本公告下文「上市規則的涵義」一節)，故彼等已就批准買賣協議的董事會決議案放棄投票。獨立非執行董事(即獨立董事委員會成員)將於考慮獨立財務顧問的意見後，就買賣協議是否按一般商業條款訂立及是否屬公平合理發表意見，而買賣協議已獲董事會批准，基

準為買賣協議須待(其中包括)遵照上市規則取得必要批准後方可作實,而董事會認為有關批准符合本公司及其股東的最佳利益。

有關訂約方的資料

本集團

本集團是香港的外國製瓷磚的零售商及供應商,專營高端歐洲進口石英、陶質及馬賽克瓷磚。

買方

買方為本公司的直接全資附屬公司及根據英屬處女群島法例註冊成立的有限公司。

賣方A

賣方A為本公司執行董事。彼亦為本公司一名執行董事及控股股東曹先生的配偶。

賣方B

賣方B為曹先生的母親。

目標公司

目標公司為一間根據香港法律註冊成立的公司,主要從事於該物業的所有權及持有、租賃、使用權許可及管理的投資。

於買賣協議日期,目標公司分別由賣方A及賣方B擁有90%及10%權益。下文載列目標公司截至二零一九年及二零二零年三月三十一日止年度的財務資料:

	截至三月三十一日止年度	
	二零一九年	二零二零年
	(千港元)	(千港元)
	(經審核)	(經審核)
除稅前虧損淨額	(981)	(47)
除稅後虧損淨額	(981)	(47)

根據目標公司於二零二零年三月三十一日的經審核財務報表,其經審核資產總值及負債淨額分別約為17,100,000港元及6,100,000港元。負債主要包括目標公司結欠的股東貸款及目標公司結欠一間獨立金融機構的按揭貸款。

上市規則的涵義

本公司收購資產

賣方A為本公司執行董事。根據上市規則第14A.07(1)條，賣方A為本公司的關連人士。

曹先生為本公司一名執行董事及控股股東。根據上市規則第14A.07(1)條，曹先生為本公司的關連人士。根據上市規則第14A.12(2)(a)條，賣方B(曹先生的母親)為曹先生的聯繫人，因此根據上市規則第14A.07(4)條為本公司的關連人士。

由於收購事項的適用百分比率合共超過5%但低於25%，故收購事項構成本公司的須予披露交易。

由於賣方A及賣方B為本公司的關連人士，根據上市規則第14A章，訂立買賣協議構成本公司的關連交易，因此須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及獨立股東批准規定。

由於曹先生(賣方A的配偶及賣方B的兒子)及賣方A於買賣協議中擁有重大權益，彼等已就批准買賣協議的董事會決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無董事於上述關連交易中擁有任何重大權益，因此概無其他董事須就批准上述關連交易的相關決議案放棄投票。

股東特別大會

本公司將召開股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准買賣協議及其項下擬進行的交易。

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以考慮買賣協議及就如何於股東特別大會上就有關買賣協議及其項下擬進行的交易的相關決議案投票向獨立股東提供意見及推薦建議。獨立董事委員會將委任本公司的獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

於買賣協議中擁有重大權益的任何股東須於股東特別大會上就批准買賣協議放棄投票。於本公告日期，RB Power Limited及曹先生為本公司控股股東，並於買賣協議中擁有重大權益。因此，RB Power Limited、曹先生以及彼等的聯繫人須於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。

一份載有(其中包括)(i)董事會函件，當中載有買賣協議項下擬進行的交易的詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東的推薦建議函件；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的推薦建議函件；(iv)該物業的獨立估值報告；(v)股東特別大會通告；及(vi)上市規則規定的其他資料的通函將於二零二一年二月二十六日或之前寄發予股東。

釋義

於本公告內，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方根據買賣協議之條款及條件向賣方收購銷售股份及銷售債務
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	MOS House Group Limited，一間根據開曼群島法律註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1653)
「完成」	指	根據買賣協議完成收購事項
「完成日期」	指	根據買賣協議完成收購事項的日期
「代價」	指	買方就收購事項應付的總代價31,000,000港元
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將召開的股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准買賣協議及其項下擬進行的交易
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成的本公司獨立董事委員會，以就買賣協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見

「獨立財務顧問」	指	將獲委任就買賣協議及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的獨立財務顧問，為根據香港法例第571章證券及期貨條例可從事第6類(就企業融資提供意見)受規管活動的持牌法團
「獨立股東」	指	根據上市規則毋須於股東特別大會上放棄投票的股東
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「截止日期」	指	二零二一年四月十五日或買賣協議訂約方可能書面協定的有關其他日期
「曹先生」	指	曹思豪先生，本公司執行董事兼控股股東之一
「所得款項淨額」	指	股份發售的實際所得款項淨額
「該物業」	指	香港鴨脷洲海旁道8號南灣5座22樓B室(包括其露台)連同5樓5013號停車位的物業
「買方」	指	China Bless Limited，一間根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，為本公司的直接全資附屬公司
「買賣協議」	指	買方、賣方及目標公司就收購銷售股份及銷售債務所訂立日期為二零二一年二月三日的股權交易協議
「銷售債務」	指	於完成日期目標公司結欠賣方A的股東貸款。於本公告日期，有關股東貸款約為13,845,533.30港元
「銷售股份」	指	於完成時，全部已發行1,000股普通股，相當於目標公司全部已發行股本，其中900股普通股由賣方A實益擁有及100股普通股由賣方B實益擁有

「股份」	指	本公司股本中每股面值0.1港元的普通股
「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	Mason Holdings Limited，一間於香港註冊成立的有限公司
「賣方A」	指	本公司執行董事徐道飛，於完成前為目標公司900股普通股的擁有人
「賣方B」	指	曹先生的母親洪嬋琳，於完成前為目標公司100股普通股的擁有人
「賣方」	指	賣方A及賣方B

承董事會命
MOS HOUSE GROUP LIMITED
 主席
曹思豪

香港，二零二一年二月三日

於本公告日期，董事會由兩名執行董事曹思豪先生及徐道飛女士及三名獨立非執行董事何榮添先生、吳宏圖先生及羅翠玉女士組成。