

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)

### 須予披露交易及 附屬公司層面的關連交易

董事會欣然宣佈，於2021年11月25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34,000,000元。

由於有關收購事項(與先前收購事項合併計算)的最高適用百分比率(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。

賣方於目標公司的49%股權中擁有權益，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)已批准該協議項下擬進行的交易，並確認該協議項下擬進行的交易的條款及條件屬公平合理、按正常商業條款訂立並符合本公司及其股東的整體利益，而該協議作為本公司與附屬公司層面的關連人士(定義見上市規則)按正常或較佳商業條款訂立的關連交易，故獲豁免遵守上市規則第14A章項下的通函、獨立財務意見及股東批准規定。

## 背景

茲提述本公司日期為2020年5月8日內容有關先前收購事項的公告。於2020年5月8日，買方與賣方訂立股權轉讓協議，據此，買方同意購買，而賣方同意出售目標公司的51%股權，現金代價總額為人民幣40,000,000元。先前收購事項於2020年6月完成。

董事會欣然宣佈，於2021年11月25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34,000,000元。

## 該協議

### 日期

2021年11月25日（聯交所交易時段後）

### 訂約方

- (i) 買方；及
- (ii) 賣方。

賣方於目標公司的49%股權中擁有權益，因此為附屬公司層面的關連人士（定義見上市規則）。

### 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49%的股權。

### 代價

收購事項的代價總額為人民幣34,000,000元，須由買方以下列方式向賣方支付：

- (a) 人民幣24,000,000元須於該協議項下所有先決條件獲達成（或獲豁免，視乎情況而定）後三個月內以現金支付；及
- (b) 待該協議項下所有先決條件獲達成（或獲豁免，視乎情況而定）後，倘截至2024年12月31日止財政年度的溢利保證獲達成（或未獲達成但買方選擇不行使該協議項下賣方授出的出售權及賣方已全數結付相關賠償），則人民幣10,000,000元（「**第二筆代價**」）須於截至2024年12月31日止財政年度的審閱報告出具後十個工作日內支付。

有關該協議項下的溢利保證及賣方授出的出售權詳情，請分別參閱本公告「溢利保證」及「出售權」等節。

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發佈使用市場法所編製的估值報告，於2021年11月11日待售權益為數人民幣34,000,000元的

估值；(ii)目標集團截至2021年、2022年、2023年及2024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須待下列所有先決條件獲達成(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的相關決議案；
- (b) 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；
- (c) 賣方作出的所有保證及披露均屬真實、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；
- (d) 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
- (e) 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(c)及(e)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獲達成或豁免，則該協議應終止。

### 完成

完成應於2021年12月31日(或買方與賣方協定的較後日期)前落實，屆時，將向中國相關機關辦理賣方轉讓待售權益予買方的商業登記及發出目標公司新營業牌照。

於完成後，目標公司將成為本公司的全資附屬公司，其財務業績將繼續於本集團的財務報表合併入賬。

## 溢利保證

誠如本公司日期為2020年5月8日的公告所披露，賣方先前同意保證目標公司(i)於截至2020年12月31日止財政年度錄得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日止財政年度錄得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日止財政年度錄得綜合除稅後淨溢利不少於人民幣9,800,000元。誠如本公司日期為2021年10月28日的公告所披露，已達成上述截至2020年12月31日止財政年度的溢利保證。

根據該協議，賣方進一步保證(a)賣方將維持擔任目標公司的經理，直至2024年12月31日；及(b)目標公司將(i)於截至2021年12月31日止財政年度錄得綜合除稅後淨溢利不少於人民幣8,200,000元；(ii)於截至2022年12月31日止財政年度錄得綜合除稅後淨溢利不少於人民幣9,800,000元；(iii)於截至2023年12月31日止財政年度錄得綜合除稅後淨溢利不少於人民幣11,000,000元；及(iv)於截至2024年12月31日止財政年度錄得綜合除稅後淨溢利不少於人民幣13,000,000元。買方將指定其核數師審閱目標公司的財務報表(須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。

倘目標公司於目標公司任何相關財政年度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)行使出售權(其詳情載於下文「出售權」一節)；或(ii)要求賣方支付相等於目標公司綜合除稅後淨溢利的實際金額與保證金額之間的差額的賠償。

賣方將於相關財政年度的核數師審閱報告出具後7個工作日內向買方支付賠償(如有)，且訂約方將繼續履行彼等於該協議下的責任。倘賣方未能於上述規定期限內全數支付賠償，則買方將毋須支付第二筆代價。倘賣方未能於10個工作日內全數支付賠償，則買方有權終止該協議，並要求賣方收購目標公司的100%股權及根據該協議項下賣方授出的出售權項下條款向買方支付代價。

## 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任何相關財政年度的上述保證金額，則買方有權要求賣方以相當於買方為收購事項及先前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

自目標公司相關財政年度的審閱報告發出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)之和的代價收購買方持有的目標公司100%股權。

買方將主要根據目標集團的未來表現及前景、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)目標公司股權分別由買方及賣方實益擁有51%及49%；及(ii)目標公司擁有寧波嘉銀的100%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。

參照目標集團的項目清單，於2021年11月11日，目標集團穩固的客戶群中共有不少於260個進行中的清潔服務項目，涉及總合約金額約人民幣149,000,000元。

根據獨立專業估值師以市場法進行的估值，於2021年11月11日，待售權益的估值被評定為人民幣34,000,000元。

完成後，目標公司的股權應由買方全資擁有。

下表為自目標公司截至2019年12月31日止年度未經審核綜合財務報表及截至2020年12月31日止年度經審核綜合財務報表(按中國企業會計制度編製)中摘錄的若干關鍵財務數據：

	截至 2019年 12月31日 止年度 人民幣千元 (未經審核)	截至 2020年 12月31日 止年度 人民幣千元 (經審核)
除稅前淨溢利	3,064	9,390
除稅後淨溢利	2,331	7,042
資產總值	17,632	42,561
資產淨值	2,450	9,918

## 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。

於收購事項完成後，本集團於目標公司的股權將由51%增加至100%，此將令本集團能夠進一步增加其於目標公司的控股權益，並進一步受惠於目標公司可能帶來的良好盈利貢獻。此外，本集團將能夠繼續直接為本集團目前管理的物業項目提供增值清潔服務、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。

基於上述，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(與先前收購事項合併計算)的最高適用百分比率(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。

賣方於目標公司的49%股權中擁有權益，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)已批准該協議項下擬進行的交易，並確認該協議項下擬進行的交易的條款及條件屬公平合理、按正常商業條款訂立並符合本公司及其股東的整體利益，而該協議作為本公司與附屬公司層面的關連人士(定義見上市規則)按正常或較佳商業條款訂立的關連交易，故獲豁免遵守上市規則第14A章項下的通函、獨立財務意見及股東批准規定。

## 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2021年11月25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
「賠償」	指	在任何相關財政年度的溢利保證未獲達成的情況下，賣方根據該協議應付買方的賠償
「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	2022年1月25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
「先前收購事項」	指	買方根據買方與賣方於2020年5月8日訂立的股權轉讓協議向賣方收購目標公司的51%股權
「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	買方根據該協議將向賣方收購目標公司的49%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**  
 主席兼執行董事  
**劉建**

香港，2021年11月25日

於本公告刊發日期，董事會包括執行董事劉建先生、陳卓女士、梁兵先生及龍為民先生；非執行董事吳志華先生及金科麗女士以及獨立非執行董事陳偉璋先生、陳家良先生及黃安心先生。