

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依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)

有關行使認沽期權的須予披露交易及關連交易

於2022年4月21日，買方(本公司的全資附屬公司)已向賣方送達期權通知，以要求賣方購買所有買方持有的待售資本，總額為人民幣15,000,000元(相等於買方就向賣方收購待售資本支付的總代價)。於期權通知日期，賣方已就賣方根據期權通知向買方收購所有待售資本向買方支付人民幣15,000,000元。因此，買方同意不會根據期權價格向賣方收取任何利息作為賠償金。買方將於切實可行的情況下盡快安排向中國有關當局就向賣方轉讓所有待售資本進行商業登記，以完成行使認沽期權。於期權通知日期，訂約方同意買方與賣方於2019年12月20日就買方向賣方收購待售資本訂立的股權轉讓協議將相應終止。

上市規則的涵義

由於出售事項按上市規則第14.07條所載計算的一項或多項適用百分比率高於5%但低於25%，根據上市規則第14章，出售事項構成本公司的須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章項下申報及公告規定。

於本公告日期，賣方為目標公司的主要股東，持有目標公司的40%股權。因此，根據上市規則第14A章，賣方為本公司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，惟吳志華先生及金科麗女士(彼等因在該公告日期未獲委任為董事且並無批准買方先前向賣方收購目標公司60%股權而放棄今次投票)除外)已批准出售事項，並確認出售事項的條款及條件屬公平合理、按正常商業條款訂立(儘管並非於本集團的一般及日常業務過程中訂立)，並符合本公司及其股東的整體利益，故根據上市規則第14A章，出售事項構成與本公司附屬公司層面的關連人士的交易，並須遵守上市規則第14A章項下申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准規定。

背景

茲提述該公告，內容有關買方向賣方收購目標公司的60%股權。誠如該公告所披露，賣方同意保證目標公司(i)截至2020年12月31日止財政年度的綜合除稅後淨溢利將不低於人民幣13,000,000元；(ii)截至2021年12月31日止財政年度的綜合除稅後淨溢利將不低於人民幣16,300,000元；及(iii)截至2022年12月31日止財政年度的綜合除稅後淨溢利將不低於人民幣18,700,000元。

賣方亦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將低於目標公司於任何相關財政年度結束的上述擔保金額，則買方將有權要求賣方按期權價格收購所有買方持有的待售資本。

目標公司截至2021年12月31日止年度的未經審核綜合財務報表已於2022年3月15日編製(「財務報表」)並獲買方及賣方同意，而目標公司截至2021年12月31日止財政年度的綜合除稅後淨溢利約為人民幣8,900,000元，低於賣方擔保的金額。

行使認沽期權

於2022年4月21日，買方(本公司的全資附屬公司)已行使認沽期權通知及向賣方送達期權通知，以要求賣方購買所有買方持有的待售資本，總額為人民幣15,000,000元(相等於買方就向賣方收購待售資本支付的總代價)。於期權通知日期，賣方已就賣方根據期權通知向買方收購所有待售資本向買方支付人民幣15,000,000元。因此，買方同意不會根據期權價格向賣方收取任何利息作為賠償

金。買方將於切實可行的情況下盡快安排向中國有關當局就向賣方轉讓所有待售資本進行商業登記，以完成行使認沽期權。於期權通知日期，訂約方同意買方與賣方於2019年12月20日就買方向賣方收購待售資本訂立的股權轉讓協議將相應終止。

將予出售的資產

根據期權通知，買方要求賣方收購待售資本，相當於目標公司註冊資本的60%。於本公告日期，目標公司分別由買方及賣方擁有60%及40%股權。

代價

根據期權通知，買方要求賣方收購待售資本，代價為人民幣15,000,000元（相等於買方就向賣方收購待售資本支付的總代價）。於本公告日期，買方(i)僅支付買方與賣方所協定向賣方收購待售資本總代價的一部分，金額為人民幣15,000,000元；及(ii)並無對目標公司注入任何資本。

誠如該公告所披露，期權價格由賣方與買方預先協定，並經賣方與買方按公平原則磋商後達致。於期權通知日期，賣方已就賣方根據期權通知向買方收購所有待售資本向買方支付人民幣15,000,000元。因此，買方同意不會根據期權價格向賣方收取任何利息作為賠償金。

董事（包括獨立非執行董事，惟吳志華先生及金科麗女士（彼等因在該公告日期未獲委任為董事且並無批准買方先前向賣方收購目標公司60%股權而放棄今次投票）除外）認為，出售事項的條款及條件（包括買方向賣方轉讓待售資本的代價人民幣15,000,000元）乃按正常商業條款訂立（儘管並非於本集團的一般及日常業務過程中訂立）、屬公平合理，並符合本公司及股東整體最佳利益，故此已批准出售事項。除吳志華先生及金科麗女士（彼等因在該公告日期未獲委任為董事且並無批准買方先前向賣方收購目標公司60%股權而放棄今次投票）外，概無董事於出售事項中擁有任何重大權益，而彼等毋須就批准出售事項的董事會決議案放棄投票。

完成

買方將於切實可行的情況下盡快安排向中國有關當局就向賣方轉讓所有待售資本進行商業登記，以完成行使認沽期權。

完成後，目標公司將由賣方全資實益擁有，並將不再為本公司的附屬公司，而目標公司的業績將不再於本公司的綜合財務報表中綜合入賬。

目標公司的資料

目標公司為於中國成立的有限公司，主要於中國從事提供保安服務及各類外包保安服務。

於本公告日期，(i)目標公司擁有肇慶保安的100%股權；及(ii)目標公司擁有桂林保安的60%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，主要於中國從事提供保安服務。

誠如該公告所披露，買方以原訂成本人民幣68,000,000元向賣方收購待售資本，惟僅支付買方與賣方所協定收購待售資本總代價的一部分，金額為人民幣15,000,000元。

下文載列目標集團分別截至2020年及2021年12月31日止年度的綜合財務資料：

	截至2020年 12月31日 止年度 (經審核) (人民幣千元)	截至2021年 12月31日 止年度 (未經審核) (人民幣千元)
除稅前溢利	18,043	11,810
除稅後溢利	13,438	8,858
	於2020年 12月31日 (經審核) (人民幣千元)	於2021年 12月31日 (未經審核) (人民幣千元)
資產淨值	25,807	34,665

出售事項的財務影響

預期本集團將錄得出售收益約人民幣4,900,000元，乃根據買方向賣方轉讓待售資本的代價人民幣15,000,000元與自目標公司截至2022年2月28日止兩個月的未經審核綜合管理賬目摘錄及計算的本公司應佔目標公司於2022年2月28日的綜合資產淨值約人民幣10,100,000元之間的差額計算。本公司因出售事項而錄得的實際收益或虧損金額將視乎本公司核數師審閱及最終審核而定。

本公司於出售事項後收取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。

本公司管理層已不時檢討目標公司的表現及其業務前景。鑒於賣方無法達成溢利保證，董事(包括獨立非執行董事，惟吳志華先生及金科麗女士(彼等因在該公告日期未獲委任為董事且並無批准買方先前向賣方收購目標公司60%股權而放棄今次投票)除外)認為，出售事項可為本集團提供重新分配資源及鞏固本集團現金狀況的良機。行使認沽期權後，買方先前就向賣方收購待售資本支付的全部代價已全額收回。因此，董事(包括獨立非執行董事，惟吳志華先生及金科麗女士(彼等因在該公告日期未獲委任為董事且並無批准買方先前向賣方收購目標公司60%股權而放棄今次投票)除外)認為出售事項及行使認沽期權符合本集團及股東整體最佳利益。

上市規則的涵義

由於出售事項按上市規則第14.07條所載計算的一項或多項適用百分比率高於5%但低於25%，根據上市規則第14章，出售事項構成本公司的須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章項下申報及公告規定。

於本公告日期，賣方為目標公司的主要股東，持有目標公司的40%股權。因此，根據上市規則第14A章，賣方為本公司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，惟吳志華先生及金科麗女士(彼等因在該公告日期未獲委任為董事且並無批准買方先前向賣方收購目標公司60%股權而放棄今次投票)除外)已批准出售事項，並確認出售事項的條款及條件屬公平合理、按正常商業條款訂立(儘管並非於本集團的一般及日常業務過程中訂立)，並符合本公司及其股東的整體利益，故根據上市規則第14A章，出售事項構成與本公司附屬公司層面的關連人士的交易，並須遵守上市規則第14A章項下申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函、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，下列詞彙具有以下涵義：

「該公告」	指	本公司日期為2019年12月20日的公告，內容有關涉及買方向賣方收購目標公司60%股權的須予披露交易
「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	根據期權通知的條款及條件完成出售事項
「關連人士」	指	具上市規則所賦予涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	買方於行使認沽期權時向賣方出售待售資本
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「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	中國香港特別行政區

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「期權通知」	指	買方向賣方送達日期為2022年4月21日的書面通知，以要求賣方購買所有買方持有的待售資本
「期權價格」	指	誠如訂約方根據買方與賣方於2019年12月20日就買方向賣方收購待售資本訂立的股權轉讓協議所協定，買方就收購待售資本支付的總代價(即人民幣15,000,000元)、買方當時注入目標公司的資本總額(如有)及自目標公司相關財政年度的綜合財務報表發行日期起至賣方實際付款日期止的應計利息(按年利率10%計算，作為賠償金)的總額
「中國」	指	中華人民共和國
「溢利保證」	指	賣方以買方為受益人作出的溢利保證，其詳情載於該公告「溢利保證」一段
「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，為本公司的直接全資附屬公司
「認沽期權」	指	賣方向買方授出並可由買方行使的期權，以要求賣方購買所有買方持有的待售資本
「待售資本」	指	目標公司註冊資本的60%
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01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	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	目標公司、桂林保安及肇慶保安的統稱
「賣方」	指	趙濤，該公告所披露的賣方，為一名商人
「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
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「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，2022年4月21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；及獨立非執行董事陳偉璋先生、陳家良先生及黃安心先生。