

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。



## 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)

#### 須予披露交易

董事會欣然宣佈，於2018年12月7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，總代價為人民幣9,000,000元(可予調整)。

由於收購事項之適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，故根據上市規則收購事項構成本公司之一項須予披露交易，並須遵守上市規則第14章之申報及公告規定，惟豁免遵守股東批准規定。

#### 緒言

董事會欣然宣佈，於2018年12月7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，總代價為人民幣9,000,000元(可予調整)。

#### 該協議

##### 日期

2018年12月7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知、所悉及確信，賣方為獨立於本公司及其關連人士的第三方，且與該等人士概無關連。

### 將予收購之資產

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60%的股權。

### 代價及調整

收購事項之總代價為人民幣9,000,000元(可予調整)，將須由買方以下列方式向賣方支付：

- (a) 人民幣5,000,000元將於完成後以現金支付；
- (b) 人民幣1,400,000元(「**2019年部分付款**」)將於達成溢利保證即於截至2019年12月31日止財政年度目標公司的收入及除稅後純利將分別不低於人民幣100,000,000元及人民幣8,000,000元後以現金支付；
- (c) 人民幣1,400,000元(「**2020年部分付款**」)將於達成溢利保證即於截至2020年12月31日止財政年度目標公司的收入及除稅後純利將分別不低於人民幣120,000,000元及人民幣9,600,000元後以現金支付；及
- (d) 人民幣1,200,000元(「**2021年部分付款**」)將於達成溢利保證即於截至2021年12月31日止財政年度目標公司的收入及除稅後純利將分別不低於人民幣150,000,000元及人民幣12,000,000元後以現金支付。

於達成上述溢利保證後，買方將於收到目標公司相關財政年度的經審核財務報告(應於財政年度結束後三個月內刊發)後七個營業日內向賣方支付2019年部分付款、2020年部分付款及2021年部分付款。倘上述溢利保證於相關財政年度無法達成，則買方將無義務就相關財政年度支付2019年部分付款、2020年部分付款及2021年部分付款。

收購事項的代價乃由買方與賣方經公平磋商後釐定，並已參考(i)目標公司截至2017年12月31日止財政年度的未經審核除稅後純利約人民幣2,491,000元；(ii)目標公司截至2019年、2020年及2021年12月31日止各財政年度的溢利保證；及(iii)目標公司園林景觀業務的未來前景。經考慮上述因素後，董事(包括獨立非執行董事)認為訂立該協議及該協議之條款及條件(包括代價及支付條款)屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

## 先決條件

該協議須待下列所有先決條件獲達成或豁免後，方告完成：

- (a) 買方已對目標公司及其業務、資產及債務完成盡職調查(包括但不限制於法律、財務、技術以及買方認為需要的其他方面)並對調查結果滿意；
- (b) 賣方及目標公司已取得與收購事項相關的一切必須的同意及批准；
- (c) 目標公司已取得業務營運所需的全部許可證，以及該等證照仍保持合法有效；
- (d) 賣方收購目標公司的100%股權及完成所有工商登記，故此賣方是目標公司之合法股東；
- (e) 買賣雙方訂立股東協議及目標公司的新組織章程細則；
- (f) 與賣方向買方轉讓待售權益有關的所有工商登記手續已完成；
- (g) 自該協議日期起直至完成，賣方的所有保證及披露於所有時間均屬真實、準確及沒有任何誤導，且未有任何重大遺漏及任何其他事件可能會導致賣方違反其保證或該協議項下的任何條款及條件；
- (h) 該協議項下擬進行的交易不受任何適用的法律、司法或仲裁機構或其他政府機關的任何裁決及行政決定所限制或禁止；
- (i) 並無發生任何可能對目標公司造成任何重大不利變動(或影響)的事件；
- (j) 目標公司於條件(f)達成日期前已完成其附屬公司及於深圳及廣西分辦事處的註銷；
- (k) 就收購事項取得本公司股東於股東大會上的批准及／或取得聯交所或其他相關機構(如需要)的批准；及
- (l) 買方獲得令買方滿意的中國法律顧問有關目標公司的法律意見。

除上述條件(a)、(g)及(i)可由買方豁免外，上述所有其他條件於任何情況下概不得由任何一方豁免。倘上述任何條件未能於最後截止日期或之前獲達成或豁免，該協議將告終止。

## 完成

完成將於該協議的所有先決條件獲達成或豁免後五個營業日內或該協議訂約方協定之較後日期落實。

於完成後，目標公司將成為本公司擁有60%權益之附屬公司，其財務業績將綜合併入本集團之財務報表。

## 股東協議

作為該協議的先決條件，目標公司的所有股東須訂立股東協議，以規管目標公司股東的各自權利及義務。股東協議的主要條款概述如下：

### 承諾

賣方將承諾，目標公司(i)截至2019年12月31日止財政年度的收入將不少於人民幣100,000,000元及除稅後純利不少於人民幣8,000,000元；(ii)截至2020年12月31日止財政年度的收入將不少於人民幣120,000,000元及除稅後純利不少於人民幣9,600,000元；及(iii)截至2021年12月31日止財政年度的收入將不少於人民幣150,000,000元及除稅後純利不少於人民幣12,000,000元。

倘目標公司的實際除稅後純利低於各個相關財政年度目標公司上述保證的除稅後純利，且實際金額與保證金額之間的差額等於保證金額5%或以上，則賣方有義務按照以下公式向買方作出補償：

賣方應付的補償 = 實際金額與保證金額之間的差額 x 60% x 5

### 股權轉讓及融資

除非經買方事先同意，否則賣方不得將其於目標公司的股權轉讓予任何第三方，而目標公司不得(i)進行任何融資活動；(ii)增加其股本；及(iii)配發或發行任何新股份。

## 須獲股東同意之事項

除非已取得持有目標公司三分之二投票權的股東同意，否則目標公司不得(i)修訂現有組織章程細則或以新一套的組織章程細則取而代之；(ii)增加或減少目標公司的註冊股本；及(iii)進行目標公司的任何合併、分立、解散及公司架構的變更。

除非已取得持有目標公司50%或以上投票權的股東同意，否則目標公司不得(i)更改其董事會的組成及其成立方式；(ii)進行任何股息、公積金分派及資本化未分配利潤或任何活動以在目標公司股東之間進行利潤分配；(iii)進行任何可能導致引入第三方作為目標公司股東或稀釋或削減買方於目標公司所持股權之行動；(iv)制定或修訂利潤分配政策、員工持股計劃及股權構成計劃的任何條款；及(v)修訂目標公司的業務範圍。

## 不競爭

賣方不得以任何方式參與任何可能與目標公司直接或間接構成競爭的業務活動。

## 賣方出任董事職務

賣方承諾自該協議日期起出任目標公司的董事職務，為期五年。為免生疑，除非經買方事先同意，否則賣方不得辭任董事職務，亦不得行使其根據目標公司組織章程細則提名的權利，提名第三方出任董事以代替賣方。

## 有關目標公司的資料

目標公司為一間於中國成立之有限公司。根據賣方提供的資料，目標公司主要從事園林景觀設計及建造。

於本公告日期，目標公司的股權分別由李鋼鏘、李子毅、張衛紅及黃偉棠擁有18%、25%、20%及37%。賣方向買方保證其將自該協議日期起30日內分別向李鋼鏘、李子毅、張衛紅及黃偉棠收購目標公司的18%、25%、20%及37%股權並完成所有相關工商登記。透過收購事項，賣方將目標公司的60%股權出售予買方，故於完成後，目標公司將由買方擁有60%及賣方擁有40%。

以下是摘錄自目標公司截至2016年及2017年12月31日止兩個年度的未經審核財務報表的若干主要財務數字：

	截至12月31日止年度	
	2016年 (未經審核) 人民幣千元	2017年 (未經審核) 人民幣千元
收益	67,287	65,904
除稅前純利	2,531	4,011
除稅後純利	1,080	2,491

於2018年9月30日，目標公司的未經審核資產總值及資產淨值分別約為人民幣141,452,000元及人民幣13,868,000元。

### 進行收購事項之理由及裨益

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。

於收購事項完成後，預期目標公司將能夠向目前由本集團管理的物業項目提供增值園林景觀服務，並對本集團的現有物業管理服務起到協同效應。此外，本公司認為收購事項將會是投資良機，可使本集團實現業務多元化，為本集團提供額外收入來源及向股東提供最佳回報。

經計及上文，董事(包括獨立非執行董事)認為，訂立該協議及該協議之條款及條件(包括代價及付款條款)屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

### 上市規則之涵義

由於收購事項之適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，故根據上市規則收購事項構成本公司之一項須予披露交易，並須遵守上市規則第14章之申報及公告規定，惟豁免遵守股東批准規定。

## 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	買方根據該協議的條款及條件向賣方建議收購待售權益
「該協議」	指	買方與賣方於2018年12月7日(聯交所交易時段後)就收購事項訂立的股權轉讓協議
「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之涵義
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「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
「最後截止日期」	指	2019年2月6日，或買方與賣方可能書面協定的較後日期
「買方」	指	佛山派瑞爾清潔服務有限公司，一間於中國成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國
「待售權益」	指	買方將根據收購事項向賣方收購目標公司60%的股權
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10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	廣東銘錦城園林景觀設計工程有限公司，一間於中國成立的有限公司
「賣方」	指	何嘉鳴，該協議下的賣方
「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  
公司秘書  
余浩銘

香港，2018年12月7日

於本公告刊發日期，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、吳綺敏女士及鄭東先生；及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。