

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之內容概不負責，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之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)

**終止先前建議收購事項
及
涉及收購目標公司51%股權之須予披露交易**

終止契據

於2019年4月17日(聯交所交易時段後)，中物行地產、首名賣方、第二名賣方及輝煌置業訂立終止契據，據此，其訂約方同意終止有關先前建議收購事項及其項下擬進行的交易的協議，解除其他訂約方於有關先前建議收購事項的協議項下的所有責任及義務。

首份協議

於2019年4月17日(聯交所交易時段後)，買方(本公司一間全資附屬公司)與該等賣方訂立首份協議，據此，買方同意收購，而該等賣方同意出售第一項待售資本，惟須符合首份協議的條款及條件，代價總額為人民幣65,000,000元(相當於78,000,000港元)(假設溢利保證或各訂約方之間協定的其他條件已獲達成)。

第二份協議

於2019年4月17日(聯交所交易時段後)，買方(本公司一間全資附屬公司)與該等賣方訂立第二份協議，據此，買方同意收購，而該等賣方同意出售第二項待售資本，惟須符合第二份協議的條款及條件，代價總額為人民幣35,000,000元(相當於42,000,000港元)(假設溢利保證或各訂約方之間協定的其他條件已獲達成)。

上市規則之涵義

由於收購事項按上市規則第14.06條所載計算之適用百分比率超過5%但少於25%，故收購事項構成上市規則第14章項下之本公司須予披露交易。

背景資料

茲提述本公司日期分別為2018年6月26日、2018年9月26日、2018年10月31日、2018年12月14日、2019年1月31日及2019年3月29日有關(其中包括)先前建議收購事項及延長先前建議收購事項的最後完成日期的公告。

於2019年4月17日(聯交所交易時段後)，中物行地產、首名賣方、第二名賣方及輝煌置業訂立終止契據，據此，其訂約方同意終止有關先前建議收購事項及其項下擬進行的交易的協議，解除其他訂約方於有關先前建議收購事項的協議項下的所有責任及義務。

訂立終止契據是由於先前建議收購事項的主要條款(尤其是買方(而非中物行地產)就稅項管理目的根據先前建議收購事項收購待售資本)變動及該等賣方與買方就收購事項訂立該等協議。

收購事項

董事會宣布，於2019年4月17日(聯交所交易時段後)，買方(本公司一間全資附屬公司)與該等賣方訂立該等協議，據此，買方同意收購，而該等賣方同意出售待售資本，惟須符合該等協議的條款及條件。該等協議之主要條款載列如下。

首份協議

日期： 2019年4月17日(聯交所交易時段後)

訂約方： (1) 買方；
(2) 梁錫偉先生(作為首名賣方)；及
(3) 黃俊華先生(作為第二名賣方)。

據董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及確信，於本公告日期，該等賣方為獨立第三方。

買方為一間於中國成立的有限公司。其為本公司的全資附屬公司，主要在中國從事提供物業管理服務。

將予收購的資產

根據該協議，買方已同意購買而該等賣方已同意出售第一項待售資本，佔完成後輝煌房地產的51%股權。

首名賣方及第二名賣方分別同意向買方出售輝煌房地產的41%及10%股權。

代價及調整

買賣第一項待售資本的代價應為人民幣65,000,000元（相當於78,000,000港元），應由買方以如下方式以現金向該等賣方支付：

- (a) 人民幣20,000,000元應在中國相關工商局完成輝煌房地產的股權由該等賣方變更為買方的商業登記後7個營業日內支付（其中人民幣16,000,000元付予首名賣方及人民幣4,000,000元付予第二名賣方）；及
- (b) 餘額人民幣45,000,000元應由買方於溢利保證或訂約方協定的其他條件達成後向首名賣方支付，其詳情載於本公告「溢利保證」一段。

上述代價乃經公平磋商並參考(i)獨立專業資產估值師根據市場法於2018年12月31日評估的輝煌房地產估值人民幣46,000,000元；及(ii)溢利保證後釐定。

先決條件

首份協議須待下列各項條件達成後，方告完成：

- (a) 買方信納將予進行的有關輝煌房地產（包括其附屬公司及分公司）業務、資產、負債、經營、訴訟及仲裁盡職審查結果（包括但不限於法律、財務、技術及買方認為必要的其他方面）；
- (b) 重組已完成；
- (c) 在中國相關工商局完成輝煌房地產的股權由該等賣方變更為買方的商業登記；

- (d) 保證仍屬真實及準確及於所有重大方面並無誤導成份且概無事件將引致該等賣方違反保證或首份協議的任何條款；
- (e) 輝煌房地產(包括其附屬公司及分公司)概無重大不利變動或影響；
- (f) 該等賣方及輝煌房地產(包括其附屬公司及分公司)已取得就首份協議及據此擬進行之交易所需一切同意及批准(包括但不限於銀行、司法或仲裁機構或其他政府機構)；
- (g) 本公司已取得就首份協議及據此擬進行之交易所需一切同意及批准(包括但不限於股東於本公司股東大會上批准及聯交所批准(倘適用))；
- (h) 取得由買方就輝煌房地產(包括其附屬公司及分公司)委任之中國法律顧問發出之中國法律意見(形式及內容須獲買方信納)；及
- (i) 買方所委任的獨立專業資產估值師已出具有關輝煌房地產的估值報告(形式及內容須獲買方信納)。

買方可全權酌情決定於任何時間書面豁免上文(a)及(b)項所載的條件。除上文(a)及(b)項條件外，上述所有其他條件概不得豁免。倘首份協議所載條件未能於最後完成日期或之前獲達成或豁免(視情況而定)，則首份協議將告結束及終止，而自此首份協議任何一方毋須向另一方承擔任何義務及責任，惟有關任何先前違反首份協議之條款者除外，且該等賣方須於首份協議終止後五(5)個營業日內立即退還由買方根據首份協議支付的所有代價(不計利息)。

第二份協議

日期： 2019年4月17日(聯交所交易時段後)

訂約方： (1) 買方；
(2) 梁錫偉先生(作為首名賣方)；及
(3) 黃俊華先生(作為第二名賣方)。

將予收購的資產

根據該協議，買方已同意購買及該等賣方已同意出售第二項待售資本，佔完成後輝煌置業的51%股權。

首名賣方及第二名賣方分別同意向買方出售輝煌置業的46%及5%股權。

代價及調整

買賣第二項待售資本的代價應為人民幣35,000,000元(相當於42,000,000港元)，應由買方以如下方式以現金向該等賣方支付：

- (a) 人民幣10,000,000元應在中國相關工商局完成輝煌置業的股權由該等賣方變更為買方的商業登記後7個工作日內支付(其中人民幣9,000,000元付予首名賣方及人民幣1,000,000元付予第二名賣方)；及
- (b) 餘額人民幣25,000,000元應由買方於溢利保證或訂約方協定的其他條件達成後向首名賣方支付，其詳情載於本公告「溢利保證」一段。

上述代價乃經公平磋商並參考(i)獨立專業資產估值師根據市場法於2018年12月31日評估的輝煌置業估值人民幣22,000,000元；及(ii)溢利保證後釐定。

先決條件

第二份協議須待下列各項條件達成後，方告完成：

- (a) 買方信納將予進行的有關輝煌置業(包括其附屬公司及分公司)業務、資產、負債、經營、訴訟及仲裁盡職審查結果(包括但不限於法律、財務、技術及買方認為必要的其他方面)；
- (b) 在中國相關工商局完成輝煌置業的股權由該等賣方變更為買方的商業登記；
- (c) 保證仍屬真實及準確及於所有重大方面並無誤導成份且概無事件將引致該等賣方違反保證或第二份協議的任何條款；
- (d) 輝煌置業(包括其附屬公司及分公司)概無重大不利變動或影響；
- (e) 該等賣方及輝煌置業(包括其附屬公司及分公司)已取得就第二份協議及據此擬進行之交易所需一切同意及批准(包括但不限於銀行、司法或仲裁機構或其他政府機構)；

- (f) 本公司已取得就第二份協議及據此擬進行之交易所需一切同意及批准(包括但不限於股東於本公司股東大會上批准及聯交所批准(倘適用));
- (g) 取得由買方就輝煌置業(包括其附屬公司及分公司)委任之中國法律顧問發出之中國法律意見(形式及內容須獲買方信納);及
- (h) 買方所委任的獨立專業資產估值師已出具有關輝煌置業的估值報告(形式及內容須獲買方信納)。

買方可全權酌情決定於任何時間書面豁免上文(a)項所載的條件。除上文(a)項條件外，上述所有其他條件概不得豁免。倘第二份協議所載條件未能於最後完成日期或之前獲達成或豁免(視情況而定)，則第二份協議將告結束及終止，而自此第二份協議任何一方毋須向另一方承擔任何義務及責任，惟有關任何先前違反第二份協議之條款者除外，且該等賣方須於第二份協議終止後五(5)個營業日內立即退還由買方根據第二份協議支付的所有代價(不計利息)。

該等協議的其他條款

完成

完成將於該等協議之所有先決條件獲達成或豁免(視情況而定)後三(3)個營業日(或該等協議的訂約方協定的較後日期)內落實。

完成後，各目標公司將成為本公司間接持有51%股權的附屬公司，因此，目標公司的財務業績將與本公司的賬目合併入賬。

董事認為收購事項的條款及條件屬公平合理，乃按正常商業條款訂立，符合本公司及股東的整體利益。

溢利保證

首名賣方不可撤回地向買方聲明及保證並承諾(i)目標公司截至2019年12月31日止財政年度的經審核綜合除稅後淨溢利將不少於人民幣20,000,000元；(ii)目標公司截至2020年12月31日止財政年度的經審核綜合除稅後淨溢利將不少於人民幣30,000,000元；及(iii)目標公司截至2021年12月31日止財政年度的經審核綜合除稅後淨溢利將不少於人民幣50,000,000元。

買方將予委任的目標公司核數師將(i)於有關期間末之後五個月內完成審核目標公司的有關期間的財務報表；及(ii)向買方及首名賣方提供根據中國會計準則編製的經審核報告，且該報告為最終、不可推翻及對各訂約方均具約束力。

認沽期權

首名賣方同意向買方授出認沽期權，據此，買方有權要求首名賣方購買所有買方持有的待售資本。首名賣方不可酌情行使認沽期權。

認沽期權的行使價相等於買方於行使認沽期權時支付的全部代價總額(包括買方就達成所有或部分溢利保證支付的代價)加按年利率10%計算的利息。於認沽期權獲行使後，首名賣方同意向買方退還自完成起至認沽期權行使日期注入目標公司的所有資本加按年利率10%計算的利息。

倘無法於溢利保證的任何相關財政年度達成溢利保證，賣方有權行使認沽期權。為行使認沽期權，買方須於下一財政年度6月30日或之前向首名賣方交付書面通知。

支付餘下代價

倘溢利保證獲達成或倘溢利保證並無獲達成惟買方並未行使相關財政年度的認沽期權，買方須以下列方式向首名賣方支付餘下代價：

- (a) 人民幣20,000,000元，(i)倘截至2019年12月31日止財政年度溢利保證獲達成，於發佈目標公司截至2019年12月31日止財政年度的經審核報告後7個營業日內；或(ii)倘截至2019年12月31日止財政年度溢利保證並無獲達成且買方並未行使認沽期權，則於下一財政年度6月30日後7個營業日內，以較後者為準(但不遲於2020年7月31日)；
- (b) 人民幣30,000,000元，(i)倘截至2020年12月31日止財政年度溢利保證獲達成，於發佈目標公司截至2020年12月31日止財政年度的經審核報告後7個營業日內；或(ii)倘截至2020年12月31日止財政年度溢利保證並無獲達成且買方並未行使認沽期權，則於下一財政年度6月30日後7個營業日內，以較後者為準(但不遲於2021年7月31日)；及
- (c) 餘額人民幣20,000,000元，(i)倘截至2021年12月31日止財政年度溢利保證獲達成，於發佈目標公司截至2021年12月31日止財政年度的經審核報告後7個營業

日內；或(ii)倘截至2021年12月31日止財政年度溢利保證並無獲達成且買方並未行使認沽期權，則於下一財政年度6月30日後7個營業日內，以較後者為準（但不遲於2022年7月31日）；

倘買方行使認沽期權，則買方不再向首名賣方支付代價餘額。

目標集團的資料及重組

各目標公司為於中國成立的有限公司。

輝煌置業主要從事房地產投資諮詢服務、房地產信息諮詢服務、房地產經紀服務、房地產營銷規劃、住房租賃，以及代辦房產證。

輝煌房地產主要從事房地產信息諮詢服務、房地產經紀及諮詢服務、房地產營銷規劃及住房租賃。

於本公告日期，(i)輝煌置業擁有房家家信息技術及輝煌融投資產管理各自的全部股權；及(ii)輝煌房地產擁有輝煌房地產經紀及輝煌貴港房地產各自的全部股權。

房家家信息技術主要從事圖文設計與製作；軟件設計、開發和銷售；電腦資訊技術諮詢；遊戲研發（除國家專控產品）；網絡工程設計、施工；網絡工程技術研發及技術諮詢；通信系統集成；電子自動化控制系統開發與集成；自動化工程技術諮詢；企業營銷策劃；市場調研；設計、製作、代理、發佈國內各類廣告；會議會展服務、企業形象策劃；國內各類文化藝術活動交流策劃；銷售：電腦軟件及輔助設備、電子產品（除國家專控產品）、通信器材；房地產信息的諮詢服務；房地產經紀及諮詢服務；房地產行銷策劃；房屋租賃。

輝煌融投資產管理主要從事受託對不良資產進行管理；對房地產的投資；受託管理非證券類股權投資基金（除國家有專項規定外）；企業管理諮詢、經濟信息諮詢、商務信息諮詢、投資信息諮詢。

輝煌房地產經紀主要從事房地產居間、經紀、代理服務、房屋租賃；企業營銷策劃；企業證件代辦服務；投資諮詢服務，房地產信息諮詢服務。

輝煌貴港房地產主要從事房地產信息的諮詢服務，房地產經紀及諮詢服務，房地產營銷策劃，房屋租賃。

重組

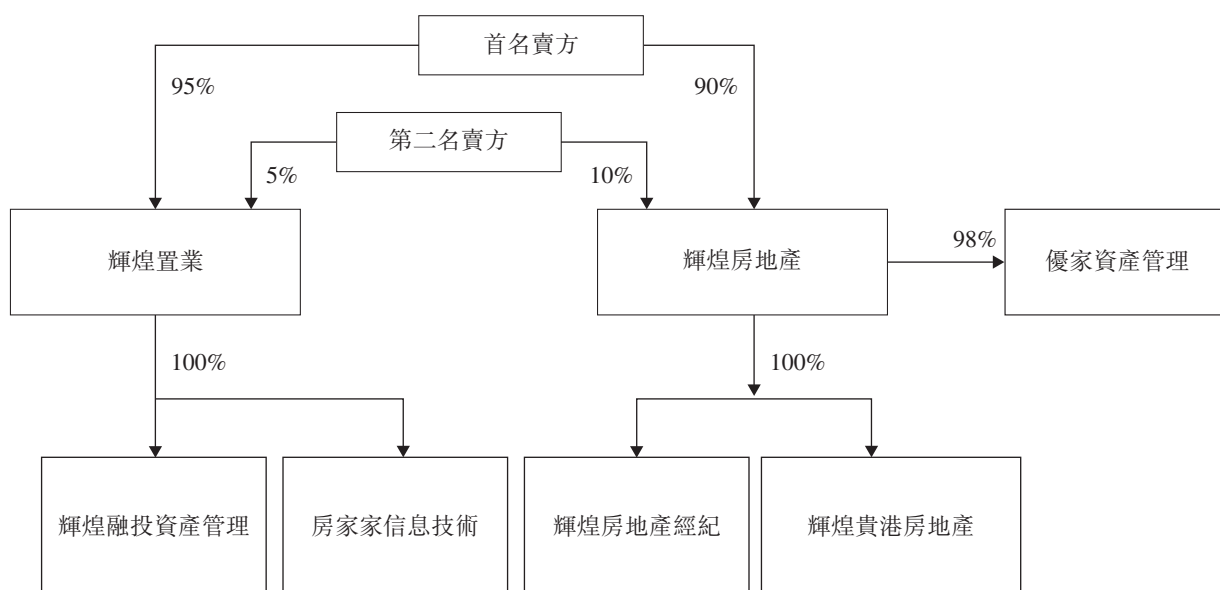
於本公告日期，輝煌房地產(i)亦擁有優家資產管理的98%股權，該公司由輝煌房地產根據重組出售，且於完成後不再屬於目標集團；及(ii)在中國貴港市設有分公司，該公司將根據重組取消註冊。

優家資產管理主要從事受託資產管理；房地產居間交易、行紀、代理服務；企業行銷策劃；房屋租賃；企業證件代辦服務；企業投資資訊諮詢；房地產資訊諮詢服務；建築裝修裝飾工程(憑資質證經營)；清潔服務。

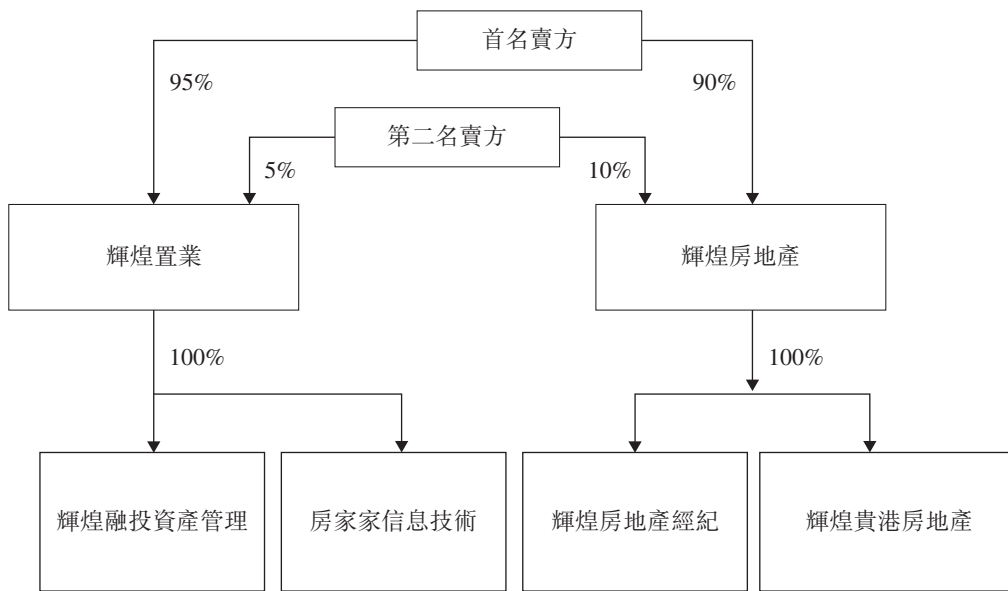
目標集團的架構

下表列示目標集團(i)於本公告日期；(ii)緊隨重組完成後；及(iii)緊隨完成後的集團架構；

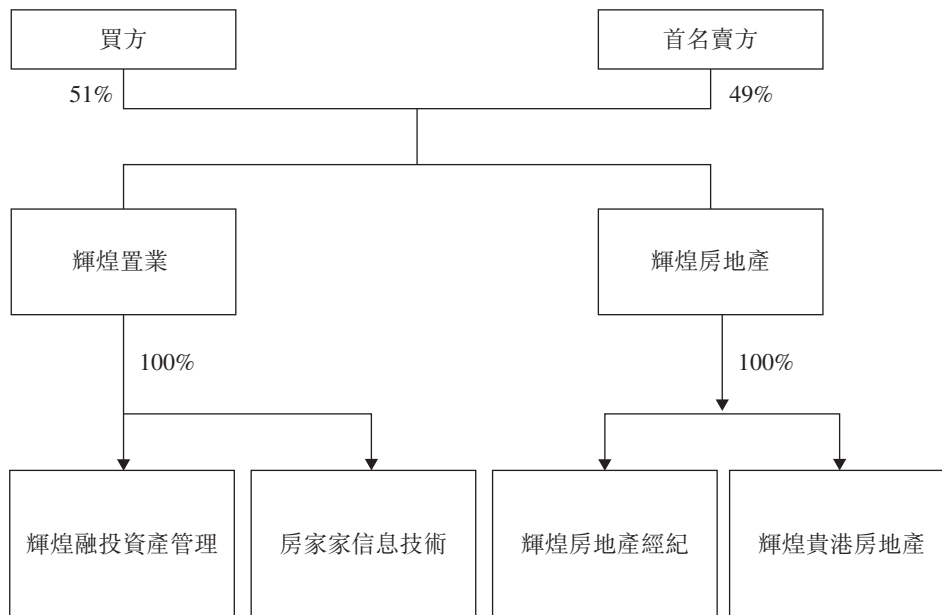
於本公告日期



緊隨重組完成後



緊隨完成後



財務資料

目標集團截至2017年12月31日及2018年12月31日止兩個財政年度(猶如重組已完成)的已審核綜合財務資料如下：

	截至2017年 12月31日 止年度 (已審核) (人民幣)	截至2018年 12月31日 止年度 (已審核) (人民幣)
除稅前溢利	7,709,258	16,010,163
除稅後溢利	<u>5,471,415</u>	<u>13,412,013</u>
資產淨值	<u><u>16,240,774</u></u>	<u><u>30,451,184</u></u>

收購事項之理由及裨益

本公司為投資控股公司。本集團主要從事提供中國物業管理服務及物業管理諮詢服務。

本集團計劃執行區域拓展計劃，並將優化拓展策略：根據我們各地在管項目分佈情況，二手房交易活躍度等情況逐步開展。因本集團主要在中國多個城市之不同社區均有豐富物業管理經驗，預期收購事項可令本集團將業務進一步擴展至從事二手房交易，提供住宅及零售單位租賃及銷售協助，刺激本集團現時物業管理之社區之二手房交易量，而提升本集團業務營運效率及產生更多收益。董事會認為，該協議及其項下擬進行交易的條款經買方與該等賣方公平磋商後，按一般商業條款訂立。

經考慮上述者，董事認為，收購事項的條款及條件按一般商業條款訂立且屬公平合理，而收購事項符合本公司及股東的整體利益。

上市規則之涵義

由於收購事項按上市規則第14.06條所載計算之適用百分比率超過5%但少於25%，故收購事項構成上市規則第14章項下之本公司須予披露交易。

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：

「收購事項」	指	收購待售資本
「該等協議」	指	首份協議及第二份協議的統稱
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行於正常營業時間內一般開門營業的日子 (不包括星期六、星期日或公眾假期)
「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	根據該等協議的條款完成收購事項
「完成日期」	指	於根據該等協議的所有先決條件獲達成(或獲豁免(視情況而定))後第三(3)個營業日內的任何日子
「代價」	指	買方就該等協議項下待售資本應付予該等賣方的總代價，即人民幣100,000,000元(相當於120,000,000港元)(假設溢利保證或訂約方協定的其他條件已達成)
「董事」	指	本公司董事
「房家家信息技術」	指	廣西房家家信息技術有限公司，於中國成立的有限公司
「首份協議」	指	該等賣方與買方所訂立日期為2019年4月17日有關收購第一項待售資本的協議
「第一項待售資本」	指	首名賣方及第二名賣方於輝煌房地產的41%及10%註冊資本
「首名賣方」	指	梁錫偉先生
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

「香港」	指	中國香港特別行政區
「輝煌融投資產管理」	指	廣西輝煌融投資產管理有限公司，於中國成立的有限公司
「輝煌貴港房地產」	指	廣西輝煌集團貴港房地產諮詢服務有限公司，於中國成立的有限公司
「輝煌置業」	指	廣西輝煌置業諮詢服務有限公司，於中國成立的有限公司
「輝煌房地產」	指	廣西輝煌房地產諮詢服務集團有限公司，於中國成立的有限公司
「輝煌房地產經紀」	指	廣西輝煌房地產經紀有限公司，於中國成立的有限公司
「獨立第三方」	指	據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之任何第三方人士或公司及其各自之最終實益擁有人
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後完成日期」	指	2019年5月31日(或該等協議的訂約方協定的較後日期)
「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及本公司的全資附屬公司，即該協議的買方
「中國」	指	中華人民共和國

「先前建議收購事項」	指	收購目標公司51%股權，先前於本公司日期為2018年6月26日的公告披露，已獲終止契據終止
「溢利保證」	指	首名賣方以買方為受益人作出的溢利保證，其詳情載於本公告「溢利保證」一段
「重組」	指	根據首份協議將予進行的重組，包括(i)輝煌房地產出售優家資產管理的98%股權；及(ii)註銷登記輝煌房地產於中國貴港市的分公司
「待售資本」	指	第一項待售資本及第二項待售資本的統稱
「第二份協議」	指	該等賣方與買方所訂立日期為2019年4月17日有關收購第二項待售資本的協議
「第二項待售資本」	指	首名賣方及第二名賣方於輝煌置業的46%及5%註冊資本
「第二名賣方」	指	黃俊華先生
「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	輝煌房地產及輝煌置業
「目標集團」	指	目標公司、輝煌融投資產管理、房家家信息技術、輝煌房地產經紀及輝煌貴港房地產
「終止契據」	指	中物行地產、首名賣方、第二名賣方及輝煌置業所訂立日期為2019年4月17日的終止契據，據此，其訂約方同意終止先前建議收購事項
「該等賣方」	指	首名賣方及第二名賣方的統稱
「保證」	指	該等賣方作出的保證及披露，如該等協議所載(視情況而定)

「優家資產管理」	指	廣西輝煌優家資產管理有限公司，於中國成立的有限公司
「中物行地產」	指	中物行地產有限公司，於香港註冊成立的有限公司及本公司的全資附屬公司，即先前建議收購事項的買方
「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

於本公告中，以人民幣計值之款項已按人民幣1元兌1.2港元之基準換算為港元。換算率僅供說明之用，不應視作人民幣可實際按該匯率或任何其他匯率換算為港元之聲明。

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，2019年4月17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。