

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)

#### 主要交易

##### 收購事項

於2016年7月26日(交易時段後)，買方(本公司的間接全資附屬公司)與賣方訂立該協議，據此，賣方有條件同意出售而買方有條件同意收購銷售股份，總代價為人民幣210,000,000元。

銷售股份佔目標公司註冊資本70%。目標公司為中國浙江省的物業管理公司。於本公告日期，目標公司管理訂約總建築面積約18,000,000平方米共234個項目及物業。

由於上市規則第14.07條項下有關收購事項的一項或多項適用百分比率超過25%但低於100%，故收購事項構成本公司的一項主要交易，須遵守上市規則第14章的申報、公告及股東批准規定。

載有(其中包括)有關收購事項的進一步詳情及將予召開以批准(其中包括)收購事項的股東特別大會通告的通函將會寄交股東。由於本公司預期需要更多時間整理通函所載資料，故通函預期將於2016年8月31日或之前寄交股東。

股東及有意投資者務請垂注，收購事項須待該協議項下條件獲達成後方告完成，故該協議不一定會完成。股東及有意投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

茲提述本公司日期為2016年3月23的公告。於2016年7月26日，買方與賣方就收購事項訂立該協議。

## 收購事項

### 該協議日期

2016年7月26日(交易時段後)

### 訂約方

買方 : 中奧到家投資有限公司，為本公司的間接全資附屬公司；及

賣方 : 賣方，十名個別人士。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，各賣方及目標公司均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

賣方及彼等各自於目標公司的持股量詳情如下：

股東姓名	於目標公司的 現有權益	將轉讓的 目標公司權益	完成後於 目標公司的權益
何曉勇	40.36%	28.25%	12.11%
岑妮	1.67%	1.17%	0.50%
張愛國	7.00%	4.90%	2.10%
崔國富	3.64%	2.55%	1.09%
齊康寧	3.50%	2.45%	1.05%
王晨良	3.50%	2.45%	1.05%
呂鎰康	3.33%	2.33%	1.00%
桂晨軼	10.00%	7.00%	3.00%
何國棟	20.00%	14.00%	6.00%
李翠月	7.00%	4.90%	2.10%
總計	<u>100.00%</u>	<u>70.00%</u>	<u>30.00%</u>

### 主要事項

買方有條件同意向賣方收購銷售股份而不附帶任何產權負擔。銷售股份佔目標公司現有註冊資本70%。

有關目標集團的進一步資料載於下文「有關目標集團的資料」一段。

### 代價

收購事項的代價為人民幣210,000,000元。代價乃由訂約各方經參考目標集團的資產淨值、目標集團的物業管理合約組合、目標集團的前景及進行收購事項可能產生的預期協同效應後經公平磋商釐定。

代價將透過本公司內部財務資源及上市所得款項以現金償付。代價將由買方以下列方式支付予賣方：

- (i) 為數人民幣15,000,000元的按金已於簽訂該協議後支付予賣方；
- (ii) 買方將於(i)下文條件(a)、(b)及(e)獲達成；及(ii)按金獲悉數歸還日期後五個營業日內向賣方悉數支付代價。

## 先決條件

該協議須待下列條件獲達成後方告完成：

- (a) 股東於本公司為遵守上市規則而召開的股東大會批准該協議及據此擬進行交易；
- (b) 中國審批機關批准收購事項、該協議、合營協議及目標公司經修訂組織章程細則，而中國審批機關並無對交易文件作出任何變動；
- (c) 中國工商管理部門已就與收購事項、該協議及合營協議相關的目標公司經修訂組織章程細則進行登記，並已發出目標公司的經修訂業務牌照；
- (d) 目標公司完成有關交易相關的外匯登記手續；
- (e) 各賣方已按有關收取代價的外商直接投資人民幣結算業務管理辦法於中國的銀行開立個人人民幣銀行結算帳戶，並已向買方提供有關銀行資料；
- (f) 賣方已履行彼等於該協議項下責任；
- (g) 賣方所作擔保於所有重大方面維持真實、準確及無誤導成分；及
- (h) 目標集團並無任何重大不利變動。

本公司可酌情豁免條件(e)、(f)及(g)。倘上述條件未能於2016年9月30日(或訂約各方可能協定的其他較後日期)獲達成或豁免(視情況而定)，買方有權向賣方發出通知終止該協議。

## 完成

完成將於上述所有先決條件獲全面達成或由買方豁免當日後第五個營業日落實。

## 賣方的完成後責任及彌償

簽訂該協議後，賣方須在可行情況下盡快將永都置業清盤及取消登記。各賣方個別及共同同意就於完成後取消登記產生的任何虧損共同及個別向買方及／或目標集團彌償有關款項。

## 有關買方的資料

本公司為一家獨立物業管理公司，為住宅及非住宅物業提供物業管理服務及向物業開發商提供協銷服務。

買方為一家於香港註冊成立的公司，為本公司間接全資附屬公司。

## 有關目標集團的資料

### 有關目標公司的資料

目標公司為於1999年2月在中國註冊成立的有限公司，並由賣方全資擁有。於2015年12月31日，目標公司擁有九家附屬公司、兩家聯營公司及兩家合營企業。目標公司主要從事物業管理業務。目標公司主要專注於中國浙江省，於本公告日期擁有234個項目，管理訂約總建築面積約18,000,000平方米之物業。

### 目標集團的財務資料

下表載列目標集團截至2014年及2015年12月31日止兩個年度的財務資料概要：

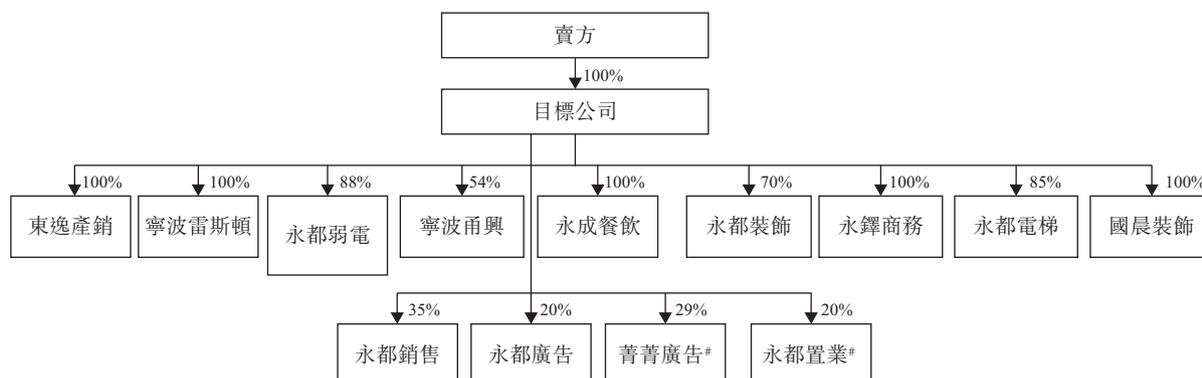
	截至2014年 12月31日 止年度 人民幣千元 (約數)	截至2015年 12月31日 止年度 人民幣千元 (約數)
除稅前溢利	17,904	30,462
除稅後溢利	11,083	20,217

目標公司於2015年12月31日的資產淨值約為人民幣76,526,000元。

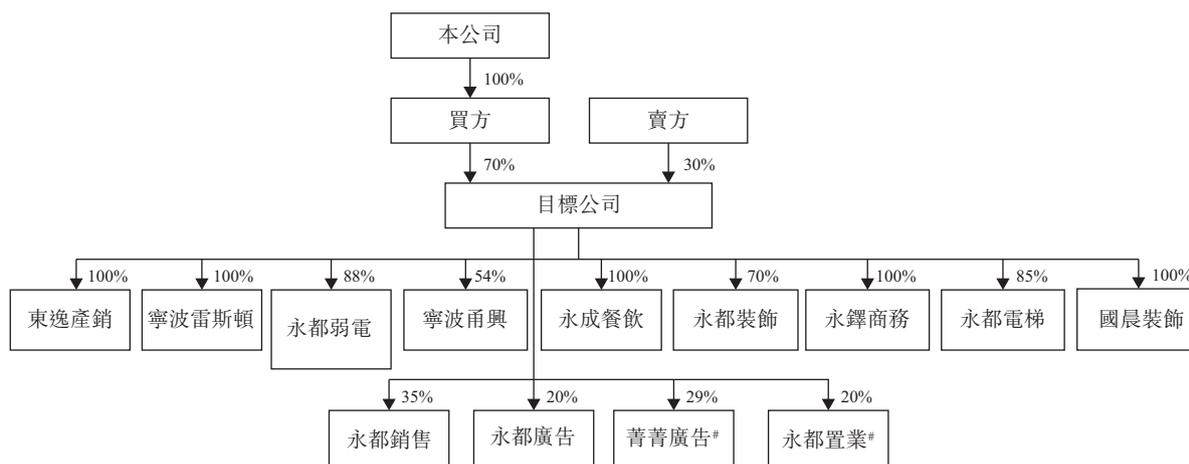
上文所披露目標公司的財務資料尚待審核，根據上市規則規定編製的目標集團會計師報告將載入寄發予股東的通函內。

## 目標集團的股權架構

(a) 於本公告日期目標集團的股權架構：



(b) 完成後目標集團的集團架構：



# 正進行清盤及撤銷註冊

完成後，買方將持有目標公司註冊資本的70%，並將有權委任目標公司董事會三名董事當中兩名。因此，目標公司將成為本公司非全資附屬公司，而目標集團的財務業績將納入本公司的綜合財務報表綜合計算。

## 擔保及進一步收購

根據買方與賣方就收購事項及監管目標公司所訂立合營協議條款，賣方已向買方作出擔保，目標公司截至2016年、2017年、2018年及2019年12月31日止四個財政年度各年的經調整純利將不會少於人民幣32,000,000元。倘目標公司於任何擔保期間的經調整純利少於溢利目標，其後進行收購的代價將會作出相應調整。

根據合營協議的條款，買方將向賣方收購目標公司的額外權益，收購將分四批每批7.5%的方式進行，每次收購的價格為人民幣22,500,000元。收購將於根據合營協議確定目標公司的經調整純利後30天內作出，有關期間可按取得所需政府批准以於其後進行收購的規定(如有)延長。

倘於任何擔保財政年度，目標公司的經調整純利低於溢利目標，代價可根據下列計算方式調整：

(a) 倘目標公司於相關財政年度的經調整純利低於溢利目標，而有關差額相等於或低於10%，將予支付代價將按下列方式調整：

(1) 倘有關財政年度為2017年，

$$\text{最終代價} = [\text{人民幣}300,000,000\text{元} \times 90\%] \times 7.5\%$$

(2) 倘有關財政年度為2018年或之後且目標公司於有關財政年度前兩年的年度的經調整純利超過溢利目標，而所超出金額相等於或大於有關差額，

$$\text{最終代價} = \text{人民幣}22,500,000\text{元}$$

(3) 倘有關財政年度為2018年或之後且目標公司於有關財政年度前兩年的年度的經調整純利超過溢利目標，惟所超出金額低於有關差額，

$$\text{最終代價} = [\text{人民幣}300,000,000\text{元} \times 90\%] \times 7.5\%$$

(b) 倘目標公司於相關財政年度的經調整純利高於零但低於溢利目標，而有關差額超過10%，將予支付代價將按下列方式調整：

$$\text{最終代價} = [(\text{相關財政年度的實際純利} \times 6.5) + (\text{人民幣}72,000,000\text{元})] \times 7.5\%$$

(c) 倘目標公司於有關財政年度錄得虧損淨額，代價將按下列方式調整：

$$\text{最終代價} = [\text{人民幣}720,000,000\text{元} - \text{調整金額}] \times 7.5\%$$

上述計算方式所採用「調整金額」為2016年起(包括該年)至緊接作出其後收購之前一年(包括該年)止各個財政年度目標公司虧損淨額(如有)絕對價值的總和。

## 進行收購事項的理由

本集團主要於中國從事物業管理及協銷業務。目標集團主要從事(i)提供物業管理服務；(ii)提供工程服務及餐飲服務；(iii)提供協銷服務；(iv)銷售工程零件；及(v)提供有關訪客車位、游泳池、廣告燈箱及會所等公共範圍的配套服務。收購事項將使本集團擴大其於中國物業管理市場的市場佔有率。

誠如本集團二零一五年年報及本公司日期為2015年11月13日之招股章程所述，物業管理市場非常零散，預期行業將出現整合趨勢。本集團透過收購可加強市場地位、增加市場佔有率、擴展地域覆蓋及獲得新產能。本集團一直積極物色投資機會實行其業務策略。由於所管理目標集團的物業主要位於浙江省寧波市黃金商業區，交通網絡完善，故董事會相信，本集團於完成後可擴大其物業管理組合，為本集團帶來額外收入。

董事認為，該協議乃按正常商業條款訂立，其條款對本集團及股東而言屬公平合理，故訂立該協議符合本集團及股東整體利益。

## 上市規則的涵義

由於上市規則第14.07條項下有關收購事項的一項或多項適用百分比率超過25%但低於100%，故收購事項構成本公司的一項主要交易，須遵守上市規則第14章的申報、公告及股東批准規定。

載有(其中包括)有關收購事項的進一步詳情及將予召開以批准(其中包括)收購事項的股東特別大會通告的通函將會寄交股東。由於本公司預期需要更多時間整理通函所載資料，故通函預期將於2016年8月31日或之前寄交股東。

股東及有意投資者務請垂注，收購事項須待該協議項下條件獲達成後方告完成，故該協議不一定會完成。股東及有意投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

## 釋義

在本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	建議根據該協議條款及條件收購銷售股份；
「該協議」	指	賣方與買方就收購事項所訂立日期為2016年7月26日的買賣協議；
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予涵義；
「董事會」	指	本公司董事會；
「營業日」	指	香港銀行開門進行業務的日子(不包括星期六、星期日及公眾假期)；
「通函」	指	本公司將寄發予股東的通函，內容有關(其中包括)該協議及據此擬進行交易；
「本公司」	指	中奧到家集團有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：1538)；
「完成」	指	根據該協議的條款及條件完成該協議及其項下擬進行交易；
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予涵義；
「按金」	指	本公司將於簽訂該協議日期向賣方支付的人民幣15,000,000元；
「董事」	指	本公司董事；
「東逸產銷」	指	寧波東逸房產銷售有限公司，於中國註冊成立的公司，為目標公司全資附屬公司；
「股東特別大會」	指	本公司將予召開以考慮及酌情批准該協議及據此擬進行交易的股東特別大會；
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司；

「國晨裝飾」	指	寧波國晨裝飾工程有限公司，於中國註冊成立的公司，為目標公司全資附屬公司；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「港元」	指	香港法定貨幣港元；
「菁菁廣告」	指	寧波永都菁菁廣告有限公司，於中國註冊成立的公司，其註冊資本的29%由目標公司持有；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「寧波雷斯頓」	指	寧波雷斯頓酒店物業服務有限公司，於中國註冊成立的公司，為目標公司全資附屬公司；
「寧波甬興」	指	寧波市甬興物業管理有限公司，於中國註冊成立的公司，為目標公司非全資附屬公司；
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及臺灣；
「買方」	指	中奧到家投資有限公司，於香港註冊成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「銷售股份」	指	目標公司的註冊資本人民幣7,700,000元，佔目標公司現有註冊資本70%；
「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	浙江永成物業管理有限公司，於中國註冊成立的有限公司；

「目標集團」	指	目標公司及其不時的附屬公司；
「賣方」	指	何曉勇、岑妮、張愛國、崔國富、齊康寧、王晨良、呂鎰康、桂晨軼、何國棟及李翠月，合共持有目標公司註冊資本100%；
「永成餐飲」	指	寧波高新區永成餐飲服務有限公司，於中國註冊成立的公司，為目標公司全資附屬公司；
「永都廣告」	指	寧波江北區永都廣告傳媒有限公司，於中國註冊成立的公司，其註冊資本的20%由目標公司持有；
「永都裝飾」	指	寧波永都裝飾有限公司，於中國註冊成立的公司，為目標公司非全資附屬公司；
「永都電梯」	指	寧波永都電梯工程有限公司，於中國註冊成立的公司，為目標公司非全資附屬公司；
「永都置業」	指	寧波永都置業有限公司，於中國註冊成立的公司，其註冊資本的20%由目標公司持有；
「永都銷售」	指	寧波永都房產銷售有限公司，於中國註冊成立的公司，其註冊資本的35%由目標公司持有；
「永都弱電」	指	寧波江北永都弱電工程有限公司，於中國註冊成立的公司，為目標公司非全資附屬公司；

「永鐸商務」 指 寧波永鐸電子商務有限公司，於中國註冊成立的公司，為目標公司全資附屬公司；

「%」 指 百分比。

承董事會命  
中奧到家集團有限公司  
主席  
劉建

香港，2016年7月26日

於本公告日期，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、吳綺敏女士及林曉波先生；獨立非執行董事為李國棟先生、袁伯銀先生、吳海兵先生及張維倫先生。

本公告的中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。