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)

有關須予披露交易的補充公告

茲提述中奧到家集團有限公司日期為2019年12月20日，內容有關透過收購而構成本公司須予披露有關交易的待售權益的公告(「**該公告**」)。除文義另有所指外，本公告所用詞彙應與該公告所界定者具有相同涵義。

收購事項的考慮基準

董事會藉此補充，董事會於評定待售權益的初步估值時乃依賴由獨立專業估值師InsideOut Due Diligence Inc.所編製的估值報告(「**估值報告**」)草擬本，其載列(其中包括)(i)於2019年10月31日的待售權益價值為人民幣68,400,000元；(ii)估值以市場法進行；(iii)估值師挑選9間可比較公司，並認為該9間可比較公司的市盈率倍數(「**市盈率倍數**」)中間值為12.02倍(扣除2間負市盈率倍數的可比較公司後)。該等可比較公司的挑選標準包括從事與目標集團類似業務(即保安服務)、於全球一般證券交易所上市，並於合理時間內具有活躍交易記錄及可通過彭博終端或其他公共資源取得詳細財務及經營信息的公司；及(iv)缺乏市場流通性折讓20.80%及控制權溢價26.20%。

董事會亦依賴由本公司獨立財務顧問洛爾達有限公司(「**洛爾達**」)於2019年12月20日就收購事項發具的函件，其載列(其中包括)(i)洛爾達已審閱估值報告，並就估值的細節與估值師進行面談；(ii)洛爾達已查詢估值師於本公司的工作範圍及獨立性、估值師就編製估值報告的資格及經驗以及估值師於編製估值時所採取的步驟及盡職調查；(iii)根據可比較公司的平均市盈率倍數及目標集團截至2019年10月31日止十二個月期間的盈利約為人民幣9.4百萬元(從2018年11月1日至2019年10月

31日的管理賬目取得，並已經考慮缺乏市場流通性折讓20.80%及控制權溢價26.20%），根據估值報告，於2019年10月31日的待售權益市值為人民幣68,400,000元；(iv)根據估值報告的方法分析以及所採用的基準及假設，洛爾達認為待售權益的估值乃屬合理；及(v)已經考慮(a)進行收購事項的理由；(b)合理的待售權益估值；(c)以調整機制釐定的收購事項代價；及(d)賣方提供的溢利擔保及認沽期權，洛爾達認為協議的條款（包括代價）及其項下擬進行的收購事項對本公司而言屬公平合理。

此外，董事會考慮到(i)買方於目標集團內各公司進行的財務盡職調查，尤其為截至2017年及2018年12月31日止兩個年度及截至2019年10月31日止十個月的收益表以及於2019年6月30日的資產負債表；(ii)賣方根據截至2020年、2021年及2022年12月31日止財政年度各年的協議向買方提供目標集團的溢利保證；及(iii)目標集團的背景、營運歷史及未來前景。

溢利保證

誠如該公告所披露，倘目標公司於任何相關財政年度末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)行使認沽期權；或(ii)根據該公告所披露的公式要求賣方賠償。

董事會謹此補充(i)買方將主要根據目標集團的未來表現及前景、買賣雙方之間的關係與合作、中國的經濟環境及有關中國保安服務的未來政府政策（倘有）以考慮其購股權；及(ii)賣方與買方經公平磋商及參考目標公司截至2019年10月31日止十二個月期間的綜合除稅後淨溢利後，協定按補償公式應付的9倍補償金額約為人民幣9.4百萬元。收購事項的代價為目標公司截至2019年10月31日止十二個月綜合除稅後淨溢利約7.2倍。根據補償公式應付的9倍補償金額將高於7.2倍，而董事會認為溢利保證將對本公司有利。

本補充公告為該公告的補充，並應與該公告一併閱讀。該公告所載的所有其他資料及內容維持不變及將繼續就所有目的而言為有效。

承董事會命
中奧到家集團有限公司
公司秘書
蕭啟晉

香港，2020年1月10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及吳綺敏女士；以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。