

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2021年8月18日，買方(本公司的全資附屬公司)已行使認沽期權及向首名賣方送達期權通知，以要求首名賣方於期權通知日期後15個營業日內按預先協定的期權價格合共約人民幣36.9百萬元購買所有買方持有的待售資本。

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，首名賣方為目標公司的主要股東，持有目標公司的49%股權。因此，根據上市規則第14A章，首名賣方為本公司附屬公司層面(定義見上市規則)的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，出售事項構成本公司於附屬公司層面的關連人士的交易，須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守上市規則第14A章項下通函、獨立財務意見及股東批准規定。

背景

茲提述該公告，內容有關買方收購目標公司的51%股權。誠如該公告所披露，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合併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合併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合併除稅後淨溢利將不少於人民幣50,000,000元。

首名賣方亦同意向買方授出認沽期權，據此，買方有權要求首名賣方按期權價格購買所有買方持有的待售資本。於行使認沽期權後，(i)首名賣方同意向買方退還自買方完成收購待售資本當日起至行使認沽期權日期為止注入目標公司的所有資本，以及按年利率10%計算的利息；及(ii)買方收購待售資本的任何代價餘額不再由買方向首名賣方支付。

另提述本公司日期為2021年7月22日內容有關溢利保證的公告。誠如有關公告所披露，目標公司截至2020年12月31日止年度的合併財務報表的審核工作已經完成，目標公司截至2020年12月31日止財政年度的經審核合併除稅後淨溢利約為人民幣22,718,000元，低於首名賣方擔保的金額。買方與首名賣方亦同意，買方有權於2021年6月30日或之前改為於2021年8月31日或之前藉向首名賣方送交書面通知行使認沽期權。

行使認沽期權

於2021年8月18日，買方(本公司的全資附屬公司)已行使認沽期權及向首名賣方送達期權通知，以要求首名賣方於期權通知日期後15個營業日內按預先協定的期權價格合共約人民幣36.9百萬元購買所有買方持有的待售資本。

將予出售的資產

根據期權通知，買方要求首名賣方收購待售資本，相當於目標公司註冊資本的51%。於本公告日期，各目標公司分別由買方及首名賣方擁有51%及49%股權。

代價

根據期權通知，買方要求首名賣方按預先協定的期權價格收購待售資本，有關價格相等於買方於行使認沽期權時就收購待售資本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(如有))加按年利率10%計算的利息。

誠如該公告所披露，期權價格由首名賣方與買方預先協定，並經首名賣方與買方按公平原則磋商後達成。

期權價格合共約人民幣36.9百萬元(包括人民幣30.0百萬元(即買方就收購待售資本迄今已付代價總額)及約人民幣6.9百萬元(即應計利息金額)，將由首名賣方於完成時向買方支付。

董事(包括獨立非執行董事)認為，出售事項的條款及條件(包括期權價格)乃按正常商業條款訂立，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。

完成

完成將於期權通知日期後15個營業日內落實。

完成後，各目標公司將由首名賣方全資實益擁有，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。

目標集團的資料

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。

買方以原訂成本人民幣100,000,000元收購待售資本，其中人民幣30,000,000元已由買方支付，餘額人民幣70,000,000元將僅於達成溢利保證後方由買方支付。於行使認沽期權後，買方將不再支付代價餘額人民幣70,000,000元。

於本公告日期，買方並無向目標公司注入資本。

以下為目標集團截至2020年12月31日止兩個年度各年的合併財務資料：

	截至2019年 12月31日 止年度 (經審核) (人民幣千元)	截至2020年 12月31日 止年度 (經審核) (人民幣千元)
除稅前溢利	32,264	29,319
除稅後溢利	23,928	22,718
資產淨值	35,288	59,037

出售事項的財務影響

預期本集團將錄得出售盈利約為人民幣1.6百萬元，乃根據預先協定期權價格約人民幣36.9百萬元(包括人民幣30.0百萬元(即買方就收購待售資本已付代價總額)及約人民幣6.9百萬元(即應計利息金額))與於2020年12月31日的將予出售出售事項的資產淨值約人民幣35.3百萬元之間的差額計算。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。本集團主要從事提供中國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。鑒於首名賣方無法達成溢利保證，董事(包括獨立非執行董事)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，買方就收購待售資本先前已付全部代價將全額收回連同按年利率10%計算的應計利息。因此，董事(包括獨立非執行董事)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，首名賣方為目標公司的主要股東，持有目標公司的49%股權。因此，根據上市規則第14A章，首名賣方為本公司附屬公司層面（定義見上市規則）的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，出售事項構成本公司於附屬公司層面的關連人士的交易，須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守上市規則第14A章項下通函、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4月17日的公告，內容有關涉及收購待售資本的須予披露交易
「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按期權價格向首名賣方出售待售資本
「首名賣方」	指	梁錫偉先生，商人及該公告所披露向買方轉讓待售資本的賣方之一
「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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「期權通知」	指	買方向首名賣方送達日期為2021年8月18日的書面通知，要求首名賣方按期權價格購買所有買方持有的待售資本
「期權價格」	指	買方於行使認沽期權時為收購待售資本所支付的全部代價總額(包括買方就達成全部或部分溢利保證而支付的代價(如有))加按年利率10%計算的利息
「中國」	指	中華人民共和國
「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及本公司的全資附屬公司
「認沽期權」	指	首名賣方向買方授出並可由買方行使的期權，以要求首名賣方按期權價格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51%
「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	目標公司及其不時的附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「%」	指	百分比

承董事會命
中奧到家集團有限公司
 主席兼執行董事
劉建

香港，2021年8月18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；非執行董事為吳志華先生及金科麗女士；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。