

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)

### 有關收購目標公司51%股權之須予披露交易

#### 該協議

於2018年6月25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，惟須符合該協議的條款及條件，代價總額為(i)人民幣30,000,000元(相當於約36,000,000港元)(可予調整)，應於向買方轉讓待售資本的所有相關商務批准及／或備案以及向中國相關工商局登記股權變動完成當日起計五個營業日內由買方以現金付予該等賣方(按各該等賣方於完成時將向買方出售之待售資本百分比之比例)；及(ii)應於達成溢利保證後由買方以現金付予首名賣方不多於人民幣70,000,000元。

#### 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。

董事會宣布，於2018年6月25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，惟須符合該協議的條款及條件，代價總額為(i)人民幣30,000,000元(相當於約36,000,000港元)(可予調整)，應於向買方轉讓待售資本的所有相關商務批准

及／或備案以及向中國相關工商局登記股權變動完成當日起計五個營業日內由買方以現金付予該等賣方(按各該等賣方於完成時將向買方出售之待售資本百分比之比例)；及(ii)應於達成溢利保證後由買方以現金付予首名賣方不多於人民幣70,000,000元。該協議之主要條款載列如下。

## 該協議

日期： 2018年6月25日(聯交所交易時段後)

訂約方： (1) 中物行地產有限公司(作為買方)；  
(2) 梁錫偉先生(作為首名賣方)；  
(3) 黃俊華先生(作為第二名賣方)；及  
(4) 輝煌置業(作為第三名賣方)

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，(i)第三名賣方主要從事房地產投資諮詢服務、房地產信息諮詢服務；房地產居間、行紀、代理、策劃行銷；房屋租賃；代辦房產證；及(ii)該等賣方及其最終實益擁有人(如適用)均為獨立第三方。

買方為一間於香港註冊成立的有限公司。其為本公司全資附屬公司，主要從事投資控股。

## 將收購資產

根據該協議，買方已同意收購，而該等賣方已同意出售待售資本，佔各目標公司51%之股權(其中(i)首名賣方將出售輝煌置業46%之股權以及輝煌房地產41%之股權；(ii)第二名賣方將出售輝煌置業5%之股權；及(iii)第三名賣方將出售輝煌房地產10%之股權)。

## 代價及調整

買賣待售資本的代價將為(i)人民幣30,000,000元(相當於約36,000,000港元)(可予調整)，應於向買方轉讓待售資本的所有相關商務批准及／或備案以及向中國相關工商局登記股權變動完成當日起計五個營業日內由買方以現金付予該等賣方(按各該等賣方於完成時將向買方出售之待售資本百分比之比例)；及(ii)應於達成溢利保證後由買方以現金付予首名賣方不多於人民幣70,000,000元。

代價乃參考(i)輝煌房地產截至2017年12月31日止年度的未經審計資產淨值人民幣47.3百萬元及輝煌置業截至2017年12月31日止年度的未經審計資產淨值人民幣6.5百萬元；及(ii)溢利保證後經各訂約方公平磋商釐定。

買方應委任中國資產估值師就目標公司編製兩份估值報告。倘目標公司估值之51%不等於人民幣30,000,000元，買方及該等賣方同意調整於向買方轉讓待售資本的所有相關商務批准及／或備案以及向中國相關工商局登記股權變動完成當日起計五個營業日內買方應付予該等賣方之代價部分，代價將相等於由中國資產估值師於兩份估值報告中評估的目標公司最終估值之51%。

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。

### 先決條件

該協議須待下列各項條件達成後，方告完成：

- (a) 買方信納就目標集團之資產、負債、營運及事務將進行盡職審查之結果；
- (b) 賣方及目標公司各自己取得就該協議及據此擬進行之交易所需一切政府以及其他同意及批准；
- (c) 買方已取得就該協議及據此擬進行之交易所需一切政府以及其他同意及批准；
- (d) 取得由買方就該協議及據此擬進行之交易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)；
- (e) 買方所委任的中國資產估值師已出具兩份估值報告(形式及內容須獲該等賣方及買方信納)，而估值不少於人民幣60,000,000元；
- (f) 該等保證維持真確，且於所有方面並無誤導；
- (g) 買方信納目標集團概無重大不利變動；及
- (h) 重組已完成。

買方可全權酌情決定於任何時間書面豁免上文(a)、(f)及(g)項所載的條件，而該豁免須遵守買方釐定的該等條款及條件。除(a)、(f)及(g)項條件外，上述所有其他條件概不得豁免。倘該協議所載條件未能於2018年9月30日或之前(或該等賣方與買方可能書面協定之較後日期)獲達成或豁免(視情況而定)，則該協議將告結束及終止，而自此該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該協議之條款者除外。

## 完成

完成將於該協議之所有先決條件獲達成或豁免(視情況而定)後第三(3)個營業日內落實。

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，目標集團的財務業績將與本公司的賬目合併入賬。

## 股東協議

完成時，目標公司所有股東將訂立股東協議，以規管目標公司股東之若干權利及責任，其主要條款概述如下：

### 股權轉讓

除股東協議之條款另有訂明者外，目標公司股東概不能出售或抵押其所持目標公司之全部或部分股權。

### 董事會

各目標公司董事會應由七名董事組成，其中四名應由買方委任，三名應由首名賣方委任。

### 要求一致同意之事項

於股東協議之持續有效期間，除非目標公司已獲得其所有股東之一致批准，否則彼等未獲授權採取(其中包括)下列任何行動：

- (a) 增設或發行任何股權或授出任何股權或未催繳股本之任何購股權或發行任何認股權證、債券、證券或可轉換為股權之其他責任或訂立任何協議以進行該等事項；

- (b) 資本化、償還或以其他形式分派(以可供分派之溢利派付股息除外)贖回或購買目標集團成員公司任何股權之任何儲備之任何進賬額或股本之任何其他重組；
- (c) 其註冊資本任何合併、分拆或轉換；
- (d) 更改公司組織章程大綱或細則及通過與股東協議條文不一致之任何決議案；
- (e) 借出任何款項(以存款方式存於銀行或正常業務包括接納存款之其他機構除外)、授出任何信貸或就任何第三方(目標集團除外)責任提供任何擔保或彌償保證；
- (f) 收購或成立任何附屬公司或收購任何其他公司之任何股權或參與任何夥伴關係或合營企業(現有附屬公司、夥伴關係或合營企業或全資附屬公司除外)；
- (g) 訂立與目標集團業務無關之任何重大合約；
- (h) 除目標集團日常業務過程中進行者外，出售目標集團的資產；
- (i) 併購或合併任何其他公司；
- (j) 目標公司或其附屬公司之清算或清盤；
- (k) 更改目標集團任何股權所附帶之權利；
- (l) 目標集團業務性質及範圍之任何重大更改，目標集團終止任何新業務或其經營；
- (m) 綜合或合併或收購其他業務(根據股東協議協定的該等業務除外)；
- (n) 目標集團的架構變動；
- (o) 更改股東協議；
- (p) 除目標集團相關董事及/或高級管理層辭任外，目標集團現任董事及/或高級管理層之任何變動；
- (q) 修改目標集團有關花紅或股息或宣派或派發任何股息的現有政策；
- (r) 委任、移除或替換目標公司的獨立核數師及估值師；

- (s) 除任何法律或任何相關會計準則不時所規定之變動外，目標集團的會計參考日期或會計政策之任何變動；
- (t) 目標集團出售對目標集團之營運屬重要之商標、發明專利、設計專利、實用新型專利及其他知識產權；及
- (u) 參與或同意提議任何封閉，終止或解散目標集團任何成員公司之行動，或進行任何破產或資不抵債程序，或因其無力還債而與其債權人訂立清償安排。

### 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)目標集團截至2018年及2019年12月31日止兩個財政年度的綜合經審核除稅後淨溢利將不少於人民幣40,000,000元；(ii)目標集團截至2020年12月31日止年度的綜合經審核除稅後淨溢利將不少於人民幣40,000,000元；及(iii)目標集團截至2021年12月31日止年度的綜合經審核除稅後淨溢利將不少於人民幣50,000,000元。

首名賣方及買方須共同委任及促使核數師完成審核目標公司於有關期間末之後三個月內的有關期間的財務報表，並發出目標集團實際淨溢利的證書，而有關證書將為最終、不可推翻及對股東協議各訂約方均具約束力。

倘溢利保證獲達成，買方須於核數師發出目標集團於有關期間的實際淨溢利的證書後五(5)個營業日內，以下列方式向首名賣方支付代價的餘下部分：

- (i) 倘溢利保證截至2018年及2019年12月31日止兩個財政年度獲達成，買方須向首名賣方支付目標集團於該兩個年度的實際綜合經審核除稅後淨溢利，最高金額不多於人民幣40,000,000元；及
- (ii) 倘溢利保證截至2020年12月31日止財政年度獲達成，買方須向首名賣方支付人民幣30,000,000元，惟減去中國資產估值師於兩份估值報告中評審目標公司的最終估值的51%與人民幣30,000,000元之間的差額(如有)。

## 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。待以下條件獲履行後，買方方可全權酌情行使認沽期權：

- (i) 目標集團截至2018年及2019年12月31日止兩個財政年度的綜合經審核除稅後淨溢利少於人民幣40,000,000元；或
- (ii) 目標集團截至2020年12月31日止年度的綜合經審核除稅後淨溢利少於人民幣40,000,000元；或
- (iii) 目標集團截至2021年12月31日止年度的綜合經審核除稅後淨溢利少於人民幣50,000,000元。

為行使認沽期權，買方須於下一相關年度4月10日或之前向首名賣方交付書面通知。首名賣方須於書面通知日期起五(5)個營業日內完成收購買方持有的待售資本。首名賣方及買方須承擔轉讓待售資本所產生其本身的成本及稅項。

於認沽期權獲行使後，認沽期權的行使價將相等於買方支付的總代價(包括買方於溢利保證獲達成後向首名賣方支付的代價)連同按年利率10%計算的利息(自買方支付代價當日起累計直至買方完成向首名賣方轉讓待售資本當日)。

## 終止

股東協議須將繼續全面生效並具效力，直至目標公司清盤或以其他方式終止作為獨立公司存在，或當目標公司的全部股權由一名股東所持有之時為止。

## 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。於本公告日期，輝煌置業持有輝煌房地產經紀2%股權及輝煌房地產10%股權。

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)輝煌房地產持有新疆輝煌的40%股權、優家

資產管理的98%股權、南寧輝煌的51%股權、輝煌房地產經紀的96%股權、輝煌貴港房地產的100%股權、輝煌貴港置業的100%股權、桂林輝煌的100%股權、廣州吳輝房地產的100%股權。

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；企業行銷策劃；企業證件代辦服務；投資諮詢服務，房地產資訊諮詢服務。

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。

房家家信息技術主要從事圖文設計與製作；軟體設計、開發和銷售；電腦資訊技術諮詢；遊戲研發(除國家專控產品)；網路工程涉及、施工；網路工程技術研發及基數諮詢；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；企業行銷策劃；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：電腦軟體及輔助設備、電子產品(除國家專控產品)、通信器材；房地產資訊的諮詢服務；房地產經紀及諮詢服務；房地產行銷策劃；房屋租賃。

於本公告日期，首名賣方及第三名賣方分別擁有輝煌房地產的90%及10%股權；及(ii)首名賣方及第二名賣方分別擁有輝煌置業的95%及5%股權。

於重組完成後，首名賣方及第二名賣方將分別擁有輝煌置業的95%及5%股權；首名賣方及第三名賣方將分別擁有輝煌房地產的90%及10%股權；輝煌房地產擁有輝煌房地產經紀及輝煌貴港房地產各100%股權；輝煌置業擁有輝煌融投資產管理及房家家信息技術各100%股權。重組將以買方可能批准的方式進行及完成。

新疆輝煌主要從事房地產市場諮詢服務，房地產資訊諮詢服務，房地產經紀、策劃行銷；房屋租賃；代辦產權證，房地產電子商務及相應的網上資訊發佈、服務；經濟資訊諮詢，旅遊資訊諮詢，物業管理諮詢服務與資訊交流，家政資訊諮詢；裝飾裝潢資訊諮詢。

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。

南寧輝煌主要從事房地產商品資訊的諮詢服務，房地產商品交易居間、代理、行紀。

輝煌貴港置業主要從事房地產資訊諮詢服務；房地產居間、行紀、代理、策劃行銷；房屋租賃。

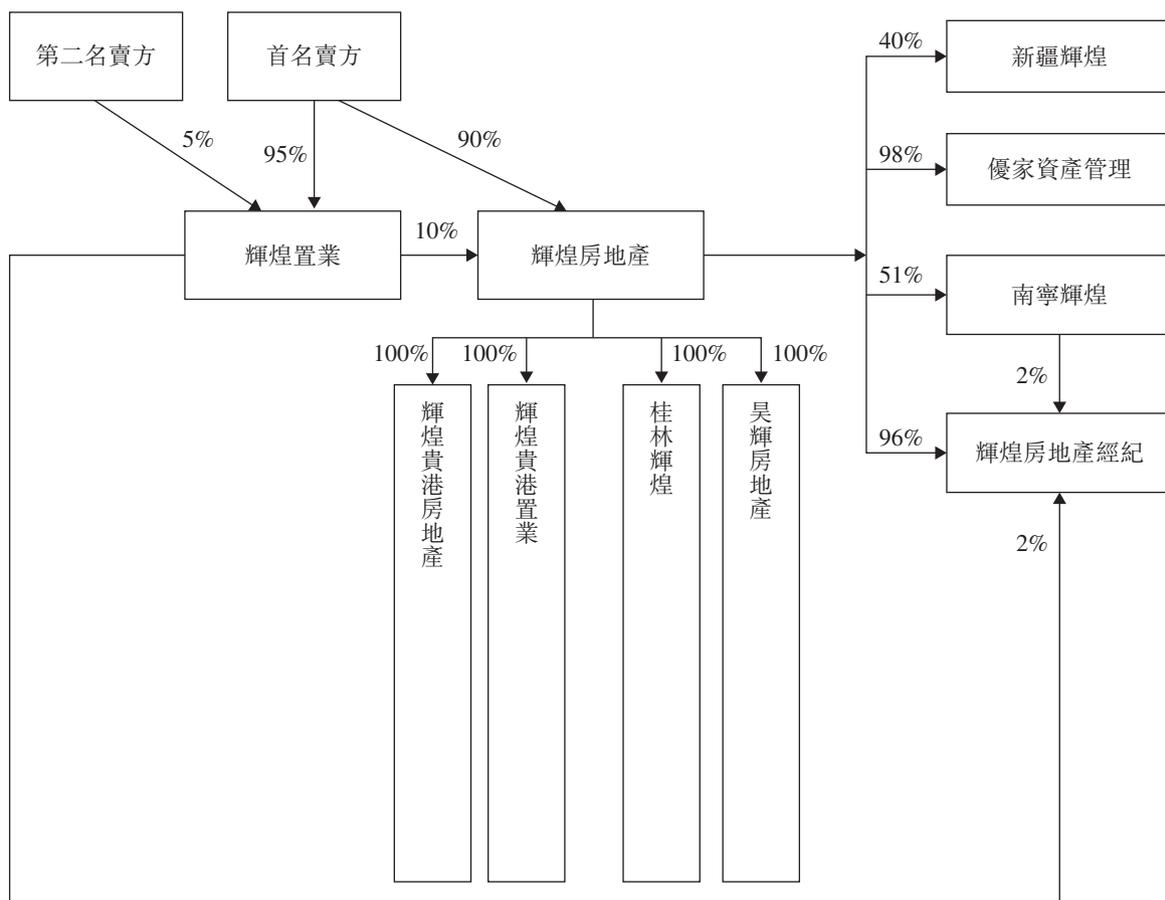
桂林輝煌主要從事房地產資訊諮詢，房地產居間、代理、行紀。

昊輝房地產主要從事房地產仲介服務；房地產諮詢服務。

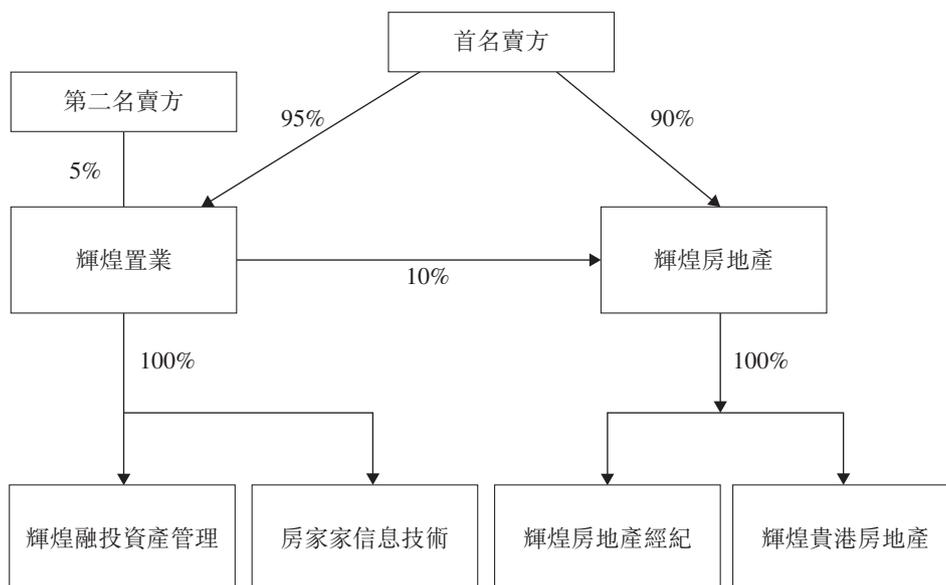
## **目標集團的架構**

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。

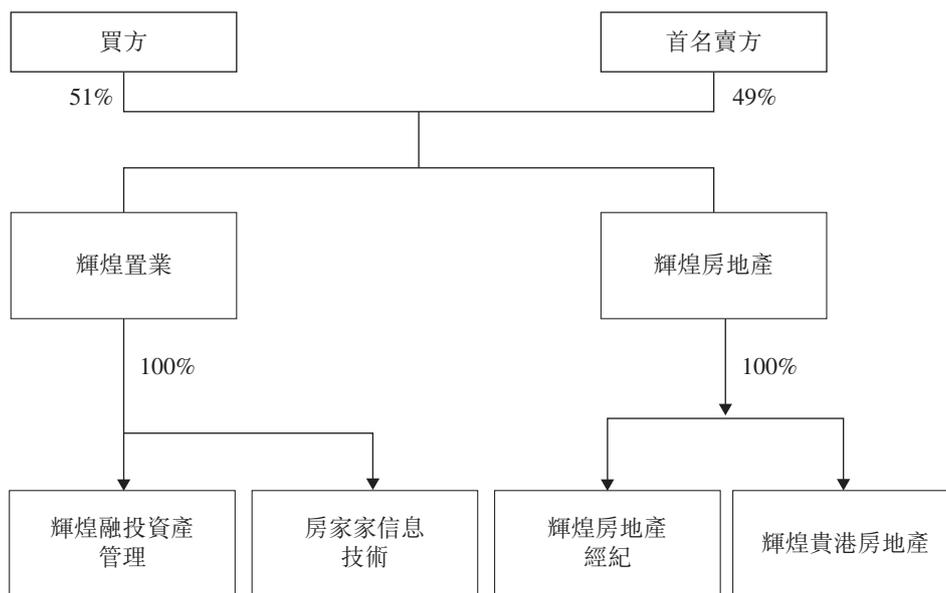
於本公告日期



緊隨重組完成後



緊隨完成後



目標集團截至2016年12月31日及2017年12月31日止兩個財政年度(猶如重組已完成)的未經審核綜合財務資料如下：

	截至2016年 12月31日 止年度 (未經審核) (人民幣)	截至2017年 12月31日 止年度 (未經審核) (人民幣)
除稅前溢利(虧損)	8,305,088	8,154,632
除稅後溢利(虧損)	<u>6,881,501</u>	<u>6,679,321</u>
資產淨值	<u><u>44,125,070</u></u>	<u><u>51,222,720</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
「該協議」	指	該等賣方與買方就收購事項訂立日期為2018年6月25日之協議
「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	根據該協議條款完成收購事項

「完成日期」	指	於根據該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	買方就待售資本應付該等賣方的總代價，即人民幣30,000,000元(相等於約36,000,000港元)；於溢利保證獲達成後不多於人民幣70,000,000元，由買方向首名賣方支付
「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
「首名賣方」	指	梁錫偉先生
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「桂林輝煌」	指	桂林市輝煌房地產服務有限公司，於中國成立的有限公司
「吳輝房地產」	指	廣州吳輝房地產服務有限公司，於中國成立的有限公司
「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
「輝煌貴港置業」	指	廣西輝煌集團貴港置業諮詢服務有限公司，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
「南寧輝煌」	指	南寧市輝煌房地產服務有限公司，於中國成立的有限公司
「中國」	指	中華人民共和國
「溢利保證」	指	溢利保證：(i)目標集團截至2018年及2019年12月31日止兩個財政年度的綜合經審核除稅後淨溢利將不少於人民幣40,000,000元；(ii)目標集團截至2020年12月31日止年度的綜合經審核除稅後淨溢利將不少於人民幣40,000,000元；及(iii)目標集團截至2021年12月31日止年度的綜合經審核除稅後淨溢利將不少於人民幣50,000,000元
「買方」	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，即該協議的買方
「待售資本」	指	(i)輝煌置業51%股權；及(ii)輝煌房地產51%股權
「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

「股東協議」	指	買方、首名賣方與目標公司於完成後訂立的股東協議
「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
「第三名賣方」	指	輝煌置業
「該等賣方」	指	首名賣方、第二名賣方及第三名賣方的統稱
「該等保證」	指	賣方提出該協議所載的保證及聲明
「新疆輝煌」	指	新疆廣廈輝煌諮詢服務有限公司，於中國成立的有限公司
「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
「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，2018年6月26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。