

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)

須予披露交易

董事會欣然宣佈，於2020年12月29日(聯交所交易時段後)，寧波永都(作為買方)與黃先生及周先生(作為賣方)訂立第一協議，據此，寧波永都有條件同意購買而周先生及黃先生有條件同意出售廣州諾登的100%股權。

於2020年12月29日(聯交所交易時段後)，浙江永成(作為賣方)與黃先生(作為買方)訂立第二協議，據此，黃先生有條件同意購買而浙江永成有條件同意出售寧波永都的49%股權。

由於收購事項及出售事項涉及的適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但少於25%(以收購事項與出售事項兩者中的較高者為準)，該等協議項下所擬進行交易構成上市規則項下本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第14章的申報及公告規定。

緒言

董事會欣然宣佈，於2020年12月29日(聯交所交易時段後)，寧波永都(作為買方)與周先生及黃先生(作為賣方)訂立第一協議，據此，寧波永都有條件同意購買而周先生及黃先生有條件同意出售廣州諾登的100%股權。

於2020年12月29日(聯交所交易時段後)，浙江永成(作為賣方)與黃先生(作為買方)訂立第二協議，據此，黃先生有條件同意購買而浙江永成有條件同意出售寧波永都的49%股權。

第一協議

日期

2020年12月29日(聯交所交易時段後)

訂約方

- (i) 寧波永都(作為買方)；
- (ii) 黃先生(作為賣方之一)；及
- (iii) 周先生(作為賣方之一)。

於本公告日期，寧波永都為於中國成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，周先生及黃先生均為獨立於本公司及其關連人士且與彼等並無關連的第三方。

將予收購的資產

根據第一協議，寧波永都有條件同意購買而黃先生及周先生有條件同意出售廣州諾登的100%股權。

於本公告日期，(i)廣州諾登有實收資本人民幣5,100,000元；及(ii)廣州諾登由黃先生全資實益擁有，而周先生則為以代名人身份代黃先生擁有廣州諾登50%股權的合法擁有人。

代價

收購事項的總代價為人民幣5,100,000元，乃參考廣州諾登的實收資本100%釐定，並相等於該實收資本。

收購事項的總代價將透過根據第二協議將寧波永都49%股權由浙江永成轉移至黃先生的方式全數支付。

考慮到協定安排為不支付現金，及代價均以股權置換方式償付，而所有收購事項完成前產生之廣州諾登未分配利潤將歸黃先生所有，收購事項的代價乃由寧波永都與黃先生經參考廣州諾登的實收資本總額人民幣5,100,000元後公平磋商釐定。

先決條件

收購事項須待以下全部先決條件達成或獲豁免(視乎情況而定)方告完成：

- (a) 寧波永都已就廣州諾登及其分支公司的業務、資產及債務狀況完成盡職審查(包括但不限於法律、財務及寧波永都認為必須的其他範疇)並信納盡職審查結果；
- (b) 寧波永都已就第一協議項下所擬進行交易取得中國法律顧問的法律意見(寧波永都對其內容及形式均感滿意)；
- (c) 於股權過戶日前，廣州諾登已完成出售旗下兩間附屬公司，即廣州市桓鵬裝飾工程有限公司及河北鴻坤諾登機械設備安裝工程有限公司，且涉及的一切相關稅項均已全面申報及清繳；
- (d) 廣州諾登及其分支公司日常業務營運一切所需的經營許可執照均維持合法有效；
- (e) 黃先生及周先生根據第一協議作出的一切保證均屬真實準確，概無任何誤導成份及重大遺漏，且並無發生任何可能導致黃先生及周先生其所作出有關保證或第一協議任何條款的事件；
- (f) 第一協議項下所擬進行交易將不受任何適用法律、司法或仲裁機構或任何裁決及其他政府機關的任何行政決定限制或禁制；
- (g) 並無發生任何可能導致廣州諾登及其分支公司出現任何重大不利變動(或影響)的事件；及
- (h) 第二協議所載全部先決條件(有關達成或豁免(視乎情況而定)第一協議全部先決條件的條件除外)獲達成或豁免(視乎情況而定)。

除上述條件(a)、(e)及(g)可由寧波永都豁免外，在任何情況下任何訂約方均不得豁免上述全部其他條件。倘上述任何條件無法於最後截止日期下午五時正或之前達成或獲豁免，第一協議將即時終止及停止生效，任何訂約方概不會就第一協議承擔任何責任及義務(不損害任何訂約方就先前違約情況享有的權利及補償)。

完成後承諾

黃先生及周先生已承諾促使廣州諾登於第一協議完成後一個月內完成出售其附屬公司廣東金臻廣告有限公司(「廣東金臻」)，並清繳涉及的一切相關稅項。出售廣東金臻後，廣州諾登將不再持有任何附屬公司。

第二協議

日期

2020年12月29日(聯交所交易時段後)

訂約方

- (i) 浙江永成(作為賣方)；及
- (ii) 黃柏潛先生(作為買方)。

浙江永成為於中國成立的有限公司，並為本公司的全資附屬公司，主要提供物業管理服務。

將予出售的資產

根據第二協議，浙江永成有條件同意出售而黃先生有條件同意購買寧波永都的49%股權。

於本公告日期，(i)寧波永都有實收資本人民幣1,500,000元；及(ii)寧波永都由浙江永成全資實益擁有。

代價

出售事項的總代價為人民幣735,000元，乃參考寧波永都的49%實收資本釐定，並相等於該實收資本。

出售事項的總代價將透過根據第一協議將廣州諾登100%股權由黃先生及周先生轉移至寧波永都的方式全數支付。

考慮到協定安排為不支付現金，及代價均以股權置換方式償付，而所有出售事項完成前產生之寧波永都未分配利潤將歸浙江永成所有，出售事項的代價乃由浙江永成與黃先生經參考寧波永都的49%實收資本人民幣735,000元後公平磋商釐定。

先決條件

出售事項須待以下全部先決條件達成或獲豁免(視乎情況而定)方告完成：

- (a) 黃先生已就寧波永都及其分支公司的業務、資產及債務狀況完成盡職審查(包括但不限於法律、財務及黃先生認為必須的其他範疇)並信納盡職審查結果；
- (b) 黃先生已就第二協議項下所擬進行交易取得中國法律顧問的法律意見(黃先生對其內容及形式均感滿意)；
- (c) 寧波永都及其分支公司日常業務營運一切所需的其他經營許可執照均維持合法有效；
- (d) 浙江永成根據第二協議作出的一切保證均屬真實準確，概無任何誤導成份及重大遺漏，且並無發生任何可能導致浙江永成違反其所作出保證或第二協議任何條款的事件；
- (e) 第二協議項下所擬進行交易將不受任何適用法律、司法或仲裁機構或任何裁決及其他政府機關的任何行政決定限制或禁制；
- (f) 並無發生任何可能導致寧波永都及其分支公司出現任何重大不利變動(或影響)的事件；及
- (g) 第一協議所載全部先決條件(有關達成第二協議全部先決條件的條件除外)獲達成或豁免(視乎情況而定)。

除上述條件(a)、(b)、(d)及(f)可由黃先生豁免外，在任何情況下任何訂約方均不得豁免上述全部其他條件。倘上述任何條件無法於最後截止日期下午五時正或之前達成或獲豁免，第二協議將即時終止及停止生效，任何訂約方概不會就第二協議承擔任何責任及義務(不損害任何訂約方就先前違約情況享有的權利及補償)。

完成

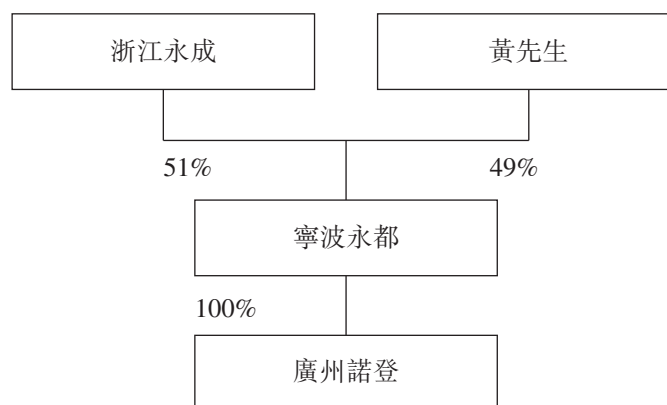
於2021年1月5日(或訂約方協定的較後日期)之前，將落實以下事項：

- (a) 就廣州諾登的100%股權由黃先生及周先生轉移至寧波永都向中國有關當局辦理工商登記及發出廣州諾登的新營業執照；及
- (b) 就寧波永都的49%股權由浙江永成轉移至黃先生向中國有關當局辦理工商登記及發出寧波永都的新營業執照。

於收購事項及出售事項完成後，廣州諾登將成為本公司擁有51%權益的附屬公司，其財務業績將併入本集團的財務報表；及於第二協議完成後，寧波永都將仍為本公司佔51%權益的附屬公司，其財務業績仍將併入本集團的財務報表。

有關寧波永都及廣州諾登的資料

以下所載為寧波永都及廣州諾登於完成該等協議及廣州諾登根據賣方於第一協議項下所作出完成後承諾出售廣東金臻後的股權架構：



寧波永都及廣州諾登均為於中國成立的有限公司，主要在中國從事電梯安裝、維修及保養。

廣州諾登於2000年成立，目前為提供電梯安裝、維修、維護保養、配件供應及技術諮詢服務的大型全鏈電梯服務供應商。廣州諾登已獲發級別為A級的《特種設備

安裝改造修理許可證(電梯)》，可以在中國範圍內從事電梯安裝及維修以及維護保養業務，其業務覆蓋中國各地的住宅、商業、公共建設、工業、交通及其他類型項目。

以下為摘錄自寧波永都截至2018年及2019年12月31日止年度未經審核財務報表的若干關鍵財務數據：

	截至2018年 12月31日 止年度 人民幣千元 (未經審核)	截至2019年 12月31日 止年度 人民幣千元 (未經審核)
除稅前純利	2,492	2,058
除稅後純利	1,138	1,971
資產淨值	6,235	8,297

以下為摘錄自廣州諾登截至2018年及2019年12月31日止年度未經審核綜合財務報表的若干關鍵財務數據：

	截至2018年 12月31日 止年度 人民幣千元 (未經審核)	截至2019年 12月31日 止年度 人民幣千元 (未經審核)
除稅前純利	10,280	21,175
除稅後純利	9,519	19,804
資產淨值	20,701	40,505

根據廣州諾登截至2020年9月30日止九個月的未經審核綜合管理賬目，其於上述期間分別錄得總收益約為人民幣43,856,422元及虧損淨額人民幣1,201,128元。有關虧損淨額歸因於以下因素：

- (1) 電梯服務業溢利下降及透明度提高，有關行業進入改組及整合階段；
- (2) 受新型冠狀病毒疫情影響，多個項目延期及停工，導致收入減少；及
- (3) 於2020年上半年，廣州諾登對其業務改善至前先前水平的時機並不確定，故未有裁員以降低勞工成本。然而，於2020年下半年，廣州諾登已作出相應的調整，以減低經營及勞工成本。

出售事項的財務影響

由於出售事項的對價將通過本集團收購廣州諾登100%股權的方式償付，因此預計不會因出售事項而在寧波永都的損益表中確認任何收益或虧損。出售事項之實際財務影響將待本公司核數師審閱及進行最終審核。

進行收購事項及出售事項的理由及裨益

本公司為投資控股公司。本集團主要在中國從事提供物業管理服務及物業管理諮詢服務。

本集團一直致力加強其物業管理服務及物業管理諮詢服務的範圍，包括但不限於在中國安裝、維修及保養電梯。收購事項及出售事項將為本集團帶來戰略利益，使本集團得以在中國的物業管理市場建立穩固地位。透過緊密協調合作，該等協議的訂約方致力借助彼此在本身業務營運及發展領域的專長，達致互惠互利及提升雙方的優勢。

基於上述情況，董事認為訂立該等協議及該等協議的條款及條件(包括代價)屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

上市規則的涵義

由於收購事項及出售事項涉及的適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但少於25%(以收購事項與出售事項兩者中的較高者為準)，該等協議項下所擬進行交易構成上市規則項下本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第14章的申報及公告規定。

釋義

在本公告內，除文義另有指明外，下列詞彙具有以下所載涵義：

「收購事項」	指	寧波永都擬根據第一協議的條款及條件向黃先生及周先生收購廣州諾登的100%股權
「該等協議」	指	第一協議及第二協議的統稱
「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的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	浙江永成擬根據第二協議的條款及條件向黃先生出售寧波永都的49%股權
「第一協議」	指	寧波永都(作為買方)與黃先生及周先生(作為賣方)就轉讓廣州諾登的100%股權所訂立日期為2020年12月29日的股權轉讓協議
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「廣州諾登」	指	廣州諾登電梯服務有限公司，於中國成立的有限公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	2021年1月31日(或該等協議訂約方可能書面協定的較後日期)
「黃先生」	指	黃柏潛
「周先生」	指	周帶輝
「寧波永都」	指	寧波永都電梯工程有限公司，於中國成立的有限公司
「中國」	指	中華人民共和國
「第二協議」	指	浙江永成(作為賣方)與黃先生(作為買方)就轉讓寧波永都的49%股權所訂立日期為2020年12月29日的股權轉讓協議

「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的股份
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「浙江永成」	指	浙江永成物業管理有限公司，於中國成立的有限公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「%」	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，2020年12月29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。