

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓所有名下之中奧到家集團有限公司股份，應立即將本通函連同隨附的代表委任表格送交買主、承讓人，或送交經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理，以便此後轉交買主或承讓人。

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通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函之全部或任何部分內容而產生或因依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的有限公司)

(股份代號：1538)

- (1) 終止現有股份獎勵計劃；
  - (2) 成立合營公司；
  - (3) 建議發行非上市認股權證；
- 及
- (4) 股東特別大會通告

本封面所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。董事會函件載於本通函第5至33頁。

本公司謹訂於2026年4月1日(星期三)上午十一時三十分假座中國廣東省佛山市順德區陳村鎮赤花社區白陳路2號太平洋鼎旺商業中心1棟17樓舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。無論閣下是否擬出席大會，務請按隨附之代表委任表格上印列之指示填妥表格，並在切實可行情況下盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟無論如何須於舉行大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席大會或其任何續會，並於會上投票。

2026年3月10日

# 目 錄

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件.....	5
附錄一 — 估值報告 .....	34
附錄二 — 一般資料 .....	55
股東特別大會通告 .....	EGM-1

## 釋 義

於本通函內，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2026年1月9日有關成立合營公司及建議發行認股權證的公告
「AI」	指	人工智能
「聯繫人」	指	具上市規則所賦予涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行在其正常營業時間內開放營業的日子(不包括星期六)
「本公司」	指	中奧到家集團有限公司，一間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)
「控股股東」	指	具上市規則所賦予涵義
「關連人士」	指	具上市規則所賦予涵義
「董事」	指	本公司董事
「東宇科技」	指	東宇領先科技(深圳)有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，為東宇的全資附屬公司
「股東特別大會」	指	本公司將於2026年4月1日(星期三)上午十一時三十分召開及舉行的股東特別大會或其任何續會，藉以批准(其中包括)發行認股權證以及於認股權證所附行使權獲行使後配發及發行認股權證股份
「行使期」	指	自認股權證發行日期起計滿12個月後開始至認股權證發行日期起計滿48個月後屆滿的期間
「行使價」	指	每股認股權證股份的價格0.42港元(可予調整)，認股權證持有人可按此價格認購認股權證股份

## 釋 義

「行使權」	指	認股權證所代表的認股權證持有人根據認股權證認購股份的權利，就每份認股權證而言，指認股權證持有人根據有關認股權證認購一股股份的權利
「現有股份獎勵計劃」	指	於2017年6月20日獲本公司採納的股份獎勵計劃
「2026財政年度」	指	截至2026年12月31日止財政年度
「2027財政年度」	指	截至2027年12月31日止財政年度
「本集團」	指	本公司及其附屬公司的統稱
「廣東迅華」	指	廣東迅華電氣技術有限公司，一間於中國成立的公司，為本公司的全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「獨立第三方」	指	據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，並非本公司關連人士的任何人士或公司及其各自的最終實益擁有人，且根據上市規則為獨立於本公司及其關連人士的第三方
「合營協議」	指	廣東迅華、東宇、李先生、彭女士及嚴先生就成立合營公司所訂立日期為2026年1月9日的合營協議
「合營公司」	指	廣東迅華與東宇科技根據合營協議於中國共同成立的有限責任公司
「合營董事」	指	合營公司的董事
「合營股東」	指	合營公司的股東
「最後實際可行日期」	指	2026年3月4日，即本通函付印前確定當中所載若干資料的最後實際可行日期；

## 釋 義

「上市委員會」	指	聯交所董事會上市小組委員會
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「最終截止日期」	指	2026年3月31日或合營協議訂約方可能協定的較後日期
「李先生」	指	李立新先生
「嚴先生」	指	嚴浙恒先生
「彭女士」	指	彭真女士
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「計劃授權限額」	指	股東於股東特別大會上批准發行認股權證當日已發行股份總數(不包括任何庫存股份)的10%
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	已發行股份的持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購價」	指	認股權證的認購價，即象徵式代價1.00港元
「東宇」	指	東宇科技有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司
「認股權證」	指	本公司將按認購價發行合共85,455,000份非上市認股權證，每份認股權證賦予其持有人權利於行使期內隨時按行使價(可予調整)認購一股認股權證股份
「認股權證持有人」	指	認股權證的持有人

## 釋 義

「認股權證股份」 指 本公司於認股權證所附行使權獲悉數行使後將予發行的合共85,455,000股新股份

「%」 指 百分比



**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)

執行董事：

劉建先生(主席兼行政總裁)

陳卓女士

梁兵先生

龍為民先生

非執行董事：

金科麗女士

徐亞萍女士

獨立非執行董事：

陳偉璋先生

陳家良先生

楊建鵬先生

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P. O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

中國總部及主要營業地點：

中國

廣東省佛山市

順德區陳村鎮

赤花社區白陳路2號

太平洋鼎旺商業中心

1棟1601

香港主要營業地點：

香港

九龍尖沙咀

海港城海洋中心

6樓613B

2026年3月10日

敬啟者：

- (1) 終止現有股份獎勵計劃；
  - (2) 成立合營公司；
  - (3) 建議發行非上市認股權證；
- 及
- (4) 股東特別大會通告

## 1. 緒言

茲提述該公告，內容有關(其中包括)合營協議及其項下擬進行交易(包括建議發行認股權證)。

## 董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)建議終止現有股份獎勵計劃的詳情；(ii)有關合營協議及其項下擬進行交易(包括但不限於發行認股權證以及於認股權證所附行使權獲行使後配發及發行認股權證股份)的進一步資料；(iii)召開股東特別大會的通告；及(iv)上市規則規定的其他資料。

### 2. 終止現有股份獎勵計劃

#### 現有股份獎勵計劃

現有股份獎勵計劃於2017年6月20日獲本公司採納，自採納當日起計十(10)年期間有效，惟董事會可決定提前終止。

根據現有股份獎勵計劃的條款，現有股份獎勵計劃可由董事會隨時於股東大會上以普通決議案所決定的較早日期終止，惟有關終止不得影響現有股份獎勵計劃參與者根據該計劃享有的任何現存權利。在有關終止前根據現有股份獎勵計劃授出的獎勵將根據現有股份獎勵計劃繼續保持有效。

於最後實際可行日期，根據現有股份獎勵計劃授出的股份數目為23,450,000股，相當於本公司於採納現有股份獎勵計劃日期已發行股本約2.95%及本公司於最後實際可行日期已發行股份約2.74%，有關詳情如下：

承授人名稱	於本公司擔任的職位	授出日期	獲授 股份數目
僱員	本公司僱員	2017年7月6日	8,434,000
僱員	本公司僱員	2018年1月16日	8,500,000
僱員	本公司僱員	2019年1月15日	6,516,000

於最後實際可行日期，根據現有股份獎勵計劃可供發行的股份為375,160股，相當已發行股份約0.04%。董事確認，於最後實際可行日期起至股東特別大會日期止期間，本公司將不會根據現有股份獎勵計劃授出任何股份獎勵。此外，於最後實際可行日期，除現有股份獎勵計劃外，本公司並無採納任何股份計劃。

### 3. 合營協議及建議發行非上市認股權證

#### 3.1 合營協議

於2026年1月9日(聯交所交易時段後)，廣東迅華(本公司的全資附屬公司)與東宇、李先生、彭女士及嚴先生訂立合營協議，據此，廣東迅華與東宇有條件同意於中國共同成立一間新合營公司。合營協議概述廣東迅華與東宇科技作為合營股東的權利及責任以及合營公司的架構及業務營運。

合營協議為無條件，而於最後實際可行日期，合營公司已於中國成立。合營公司將安排必要的董事任命程序，並於其後開展業務營運。

合營協議的主要條款載列如下：

日期	2026年1月9日(聯交所交易時段後)
訂約方	(i) 廣東迅華； (ii) 東宇； (iii) 李先生； (iv) 彭女士；及 (v) 嚴先生。

東宇為一間於香港註冊成立的有限公司，於最後實際可行日期，李先生、彭女士及嚴先生分別最終實益擁有其14.5%、35.5%及50%權益。據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，東宇及其最終實益擁有人(包括李先生、彭女士及嚴先生)均為獨立第三方。

## 董事會函件

特別是，本公司已(i)對東宇科技進行全面的企查搜索，以查證其商業登記詳情、股東架構及整體信貸狀況；(ii)對東宇進行公司搜索，以查證該公司的股東及該公司已依法註冊成立並有效存續；及(iii)審查李先生、彭女士及嚴先生的履歷詳情。

### 架構及注資

訂立合營協議後，廣東迅華與東宇同意共同成立一間新合營公司，該公司將為一間於中國成立的有限責任公司，註冊資本為人民幣100,000元，其中廣東迅華將出資51%，而東宇科技將出資49%。

完成成立合營公司後，(i)合營公司將分別由廣東迅華及東宇科技擁有51%及49%權益；及(ii)合營公司將成為本公司擁有51%權益的附屬公司，而其財務業績將綜合計入本集團的綜合財務報表。

## 董事會函件

### 合營公司的業務

合營公司將從事AI驅動的物業管理、樓宇服務營運、保養及維修服務的業務。合營公司將透過機器人及AI協助釋放服務能力，並提供快速、高效及有效的物業管理、樓宇服務營運、保養及維修服務。特別是，將運用機器人以取代傳統清潔人員、客戶服務人員及檢驗人員，從而降低人力成本。運用AI中央客戶服務中心以解決不同的物業管理需求，並提供精細化能源管理、線上客戶服務及現場品質檢驗服務。物業管理將運用AI視覺系統以取代傳統保安巡邏，並將提供AI保安巡邏、AI賦能智能保安及AI驅動的社區治理服務。AI系統亦將協助回應業主的查詢。透過AI數據收集與分析，旨在將AI賦能流量轉化為一站式社區服務平台。

根據合營協議，東宇承諾將負責向合營公司注入全部營運資金、人員及技術，而東宇科技將根據合營公司董事會的指示負責執行合營公司的日常業務營運。東宇進一步承諾，將無償向合營公司轉讓其業務營運所需的相關專利及／或技術(如適用)，並完成一切必要轉讓程序。

東宇(或東宇科技)將負責建立及管理合營公司的營運團隊，而東宇將確保該營運團隊將與合營公司訂立為期至少兩(2)年的服務協議。

## 董事會函件

東宇於必要時將根據合營公司的業務需求作出營運資金出資。東宇所承擔的出資主要擬用作營運資金，該筆資金專供合營公司用於即時營運及流動資金需求。於最後實際可行日期，東宇並無即時計劃向合營公司出資非現金資產（例如辦公空間、物業、廠房及設備或知識產權）。東宇承諾無償將相關專利及／或技術（如適用）轉讓予合營公司，此舉僅為保障機制，旨在確保合營公司的業務營運不受影響，從而維護合營公司及廣東迅華的權益。於最後實際可行日期，合營公司的業務營運預計不需要東宇的任何專利及／或技術。倘合營公司的業務需求不斷演變且未來東宇可能轉讓任何專利、技術或其他資產，本公司屆時將重新評估上市規則，確保全面遵守適用的相關規定。

## 董事會函件

合營公司的營運團隊將由嚴先生及劉宇峰先生(「劉先生」)領導及管理。嚴先生及劉先生的履歷詳情如下：

### 嚴浙恒先生

嚴先生，36歲，為合營公司的董事兼專精於AI、物聯網(「IoT」)及智慧社區生態系統的企業家，持有利物浦大學(University of Liverpool)創業碩士學位。彼為深圳市海豚機器人有限公司創辦人，在該公司開發出一套由AI驅動的物業排程系統。彼曾於2016年至2021年擔任深圳市長藤科技有限公司總經理，管理1,000個停車場，並透過AI升級與營運模式創新實現營收30%的複合年增長率。彼亦於2015年創辦深圳市軟和區科技有限公司，在該公司開發出一個物聯網社區服務平台。

### 劉玉峰先生

劉先生，43歲，擁有逾23年物業管理及社區服務經驗。彼持有華南師範大學管理科學學士學位。彼於2018年2023年獲湖北省物業管理協會評為認可專家。彼自2024年10月起擔任深圳市建喬建築裝工程有限公司總經理，負責營運社區服務站。彼曾於2023年5月至2024年9月擔任長城物業集團股份有限公司(「長城物業集團」)生活服務總監，負責私有領域系統及績效管理。在擔任生活服務總監職位前，彼於2017年至2023年在長城物業集團擔任多個管理職位。

## 董事會函件

### 合營公司的管理 及營運

合營公司董事會將由三名董事組成，其中兩名董事將由廣東迅華提名，一名董事將由東宇科技提名。合營公司董事會主席將由廣東迅華提名。合營公司董事會會議僅可在兩名合營董事出席的情況下方可舉行，其中一名董事須為廣東迅華提名的董事。每名合營董事擁有一票投票權。合營公司董事會的任何會議上產生的事項將以多數票決定。廣東迅華將提名合營公司的法定代表人。

合營公司的業務發展、擴張計劃及業務策略將由合營公司董事會決定、批准及通過，而東宇科技將依照合營公司董事會的指示，負責執行合營公司的日常業務營運及管理所有日常事務(包括委任合營公司內的關鍵業務職位)。此外，東宇科技將提供人事管理支援，包括提供行政專業知識及員工培訓以及支援合營公司的業務營運及發展。

合營公司股東會議的法定人數為兩名股東，其中一名須為廣東迅華。合營公司股東會議的主席須為合營公司董事會主席。合營公司的若干保留事項(包括但不限於變更合營公司股東權利、修訂合營公司組織章程細則及將合營公司清盤)須經全體合營股東一致批准。

## 董事會函件

根據合營協議，(a)合營公司將從事AI賦能物業管理、樓宇服務營運、保養及維修服務的業務，除非獲全體股東一致同意，否則合營公司不得從事任何其他非相關業務；(b)合營公司董事會將由三名董事組成，其中兩名董事將由廣東迅華提名，故本公司將能控制合營公司董事會的大多數成員；(c)東宇科技將依照合營公司董事會的指示，負責執行合營公司的日常業務營運；(d)合營公司的業務發展、擴張計劃及業務策略將由合營公司董事會決定、批准及通過；及(e)合營公司董事會將定期召開董事會會議，以評估合營公司的業務發展。

廣東迅華將負責編製、管理及妥善保存合營公司的賬簿及記錄。此外，根據合營協議，合營公司所有賬簿及記錄須於正常辦公時間內隨時供各股東查閱及複印。

經計及上述情況，董事會認為本公司將能監察合營公司的營運，並確保本公司可查閱合營公司的賬簿及記錄。

本公司將提名執行董事兼副總裁龍為民先生及朱柳杰先生擔任合營公司董事。

## 董事會函件

龍先生為本集團核心管理團隊成員，彼主要負責整體營運及管理、策略規劃以及業務發展。龍先生於酒店業擁有14年經驗。有關龍先生的履歷詳情，請參閱本公司截至2024年12月31日止年度之年報。

朱先生為工程及營運專業人士，現任廣東迅華電氣有限公司副總經理。彼持有深圳職業技術學院頒發的樓宇智能技術副學士學位，在校期間奠定紮實的電機工程、樓宇自動化及PLC系統的技術基礎。朱先生在智能樓宇領域擁有逾十年的經驗，並曾於2016年至2023年擔任多個高層職位。彼於佳兆業美好集團佳科智慧公司由維修經理晉升至業務總監，負責監督全國性保養項目，並同時管理深圳地區15個建設項目的施工進度。朱先生亦為經認證資深項目經理，持有建築CAD與電力操作的額外專業資格。

本公司認為，合營公司的相關業務為物業管理、樓宇服務營運、保養及維修(縱然透過AI技術進行)，與本集團主要業務相同，故本公司將提名的上述兩名合營公司董事將具備營運合營公司所需的相關知識及經驗。

### 股權轉讓的限制

除非其他股東事先書面同意，否則合營股東不得向第三方轉讓或出售其於合營公司的全部或部分權益。合營公司的任何權益轉讓須待新股東簽立遵守契據並遵守合營協議的條款及條件後方可作實。

## 董事會函件

### 績效目標及 發行認股權證

根據合營協議，東宇將盡合理努力確保合營公司於2026財政年度的除稅後純利達到不少於人民幣5千萬元的目標。

在遵守上市規則的情況下，作為東宇履行其於合營協議項下所規定責任以及李先生、彭女士及嚴先生履行於合營協議項下的擔保責任的代價，廣東迅華有條件同意促使本公司分別向李先生、彭女士及嚴先生發行12,390,975份認股權證、30,336,525份認股權證及42,727,500份認股權證(合共85,455,000份認股權證)，象徵式代價為1.00港元。有關認股權證的詳情，請參閱本通函下文「認股權證文據」一節。

不少於人民幣5千萬元的目標僅屬績效目標，並非東宇作出的溢利保證。然而，根據認股權證的可行使條件，(i)每名認股權證持有人可行使的行使權最多僅為首次以該認股權證持有人名義於認股權證持有人登記冊內登記的認股權證總數的一半，前提為合營公司於2026財政年度的經審核除稅後純利不少於人民幣30,000,000元且東宇已履行溢利分派承諾；及(ii)所有認股權證的行使權僅可在合營公司於2026財政年度的經審核除稅後純利不少於人民幣50,000,000元且東宇已履行溢利分派承諾的情況下行使。換言之，績效目標與認股權證持有人可行使的實際認股權證數目直接相關。

## 董事會函件

績效目標由本公司與東宇經公平磋商釐定。參照本集團截至2024年12月31日止年度約人民幣9千200萬元的溢利，不少於人民幣5千萬元的績效目標佔本集團截至2024年12月31日止年度的溢利逾50%，倘績效目標得以全面達成，將屬顯著成就。

### 先決條件

合營協議為無條件，惟發行認股權證須受限於下列先決條件：

- (a). 股東須於股東特別大會上通過必要決議案，批准發行認股權證以及於認股權證所附行使權獲行使後配發及發行認股權證股份；
- (b). 聯交所批准認股權證所附行使權獲行使後將予配發及發行的認股權證股份上市及買賣；
- (c). 本公司就發行認股權證取得的一切所需同意及批准均已取得；及
- (d). 李先生、彭女士及嚴先生各自就接納認股權證取得的一切所需同意及批准均已取得。

## 董事會函件

倘上述任何條件未能於最後截止日期或之前獲達成，則廣東迅華並無責任促使本公司且本公司亦無責任發行認股權證。為免生疑問，未達成上述條件將不影響合營協議的效力，而合營協議訂約方仍須繼續履行合營協議的所有條款。倘發行認股權證的任何先決條件未獲達成，除合營公司成立時的註冊資本象徵式出資人民幣51,000元外，本公司毋須作出任何資本承擔(包括任何認購資本的合約承擔)，亦毋須提供任何與成立合營公司有關的擔保或彌償保證。

上述條件獲達成後，廣東迅華將促使本公司於七(7)個營業日內向李先生、彭女士及嚴先生發行認股權證。

### 溢利保證

根據合營協議，東宇承諾合營公司於2027財政年度的除稅後純利不少於2026財政年度實際錄得的除稅後純利。

倘2027財政年度的除稅後純利少於2026財政年度的除稅後純利，則東宇須於合營公司刊發根據中國會計準則編製的經審核財務報表後一個月內就差額向廣東迅華作出補償(「差額補償」)。就計算差額補償而言，倘2026財政年度或2027財政年度錄得除稅後虧損淨額，則該年度的除稅後純利將被視為零。

### 溢利分派

根據合營協議，合營公司的除稅後純利將按廣東迅華與東宇科技各自於合營公司的持股比例進行分派。

## 董事會函件

就2026財政年度而言，東宇保證及承諾(下稱「溢利分派承諾」)：

- (i) 倘合營公司的除稅後純利為人民幣3千萬元或以上但少於人民幣5千萬元，則東宇科技不會收取有權從合營公司獲取的全部或部分溢利，改為指示合營公司將有關溢利分派予廣東迅華，使廣東迅華可從合營公司獲取不少於人民幣3千萬元的溢利分派；及
- (ii) 倘合營公司的除稅後純利為人民幣5千萬元或以上，則東宇科技不會收取有權從合營公司獲取的全部或部分溢利，改為指示合營公司將有關溢利分派予廣東迅華，使廣東迅華可從合營公司獲取不少於人民幣5千萬元的溢利分派。

東宇進一步承諾，倘合營公司於任何財政年度錄得除稅後虧損淨額，則東宇將就有關虧損悉數向合營公司作出賠償，確保本集團將不會因合營公司所蒙受的虧損而受到任何影響。

李先生、彭女士  
及嚴先生的  
擔保責任

李先生、彭女士及嚴先生為合營協議的擔保人，彼等共同及個別不可撤銷地向廣東迅華承諾促使東宇妥善準時履行合營協議明確施加或其於合營協議項下須承擔的一切責任，並承諾向廣東迅華彌償及保持有效地彌償合營協議所訂明的一切責任、損失、損害、成本及開支，或廣東迅華因東宇任何違約或延遲履行有關責任而可能遭受或產生的其他事項。

## 董事會函件

### 發行認股權證

受限於合營協議的條款及條件，廣東迅華有條件同意促使本公司分別向李先生、彭女士及嚴先生發行12,390,975份認股權證、30,336,525份認股權證及42,727,500份認股權證，象徵式代價為1.00港元，作為東宇履行其責任以及李先生、彭女士及嚴先生履行於合營協議項下的擔保責任的代價。每份認股權證附有於行使期內隨時按行使價每股認股權證股份0.42港元(可予調整)認購一股認股權證股份的權利。認股權證所附行使權獲行使後將予配發及發行的認股權證股份將予以配發及發行，惟須受計劃授權限額所規限。

作為獲得認股權證的條件，李先生、彭女士及嚴先生(即認股權證持有人)須簽立一份以本公司為受益人的不出售承諾函件，承諾除非及直至本公司控股股東出售其所持有的股份，否則彼等不得出售其所持有的任何認股權證股份，亦不得訂立任何協議以出售有關股份，或就有關股份另行創設任何期權、權利、權益或產權負擔。倘本公司控股股東出售其所持有的股份，則李先生、彭女士及嚴先生有權(i)按相同比例出售其所持有的認股權證股份；(ii)按較低比例出售其所持有的認股權證股份；或(iii)不出售其所持有的任何認股權證股份。當李先生、彭女士及嚴先生遵守不出售承諾時，彼等有權自行決定行使認股權證股份的投票權。

不出售承諾的主要目的為表明李先生、彭女士及嚴先生有意繼續作為本公司股東，並鞏固李先生、彭女士、嚴先生與本公司之間的利益一致性，從而激勵彼等推動本公司發展及共享本公司從發展中獲得的成果。

## 董事會函件

根據合營公司現時的擴張計劃及業務策略，預期合營公司於認股權證發行後將繼續作為本公司的非重大附屬公司(定義見上市規則第14A章)。

考慮到(i)預期合營公司於認股權證發行時將作為本公司的非重大附屬公司(定義見上市規則第14A章)；(ii)每名認股權證持有人將作出以本公司為受益人的不出售承諾(有關承諾並非與本公司進行的交易，亦不存在認股權證持有人與本公司關連人士之間的任何協議、安排、諒解或承諾)；及(iii)當認股權證持有人履行不出售承諾時，彼等有權自行決定行使認股權證股份的投票權，李先生、彭女士及嚴先生(即認股權證持有人)各自將不會在認股權證發行後成為本公司的關連人士。

### 3.2 建議發行非上市認股權證

認股權證的主要條款載列如下：

發行人	本公司
認股權證數目	最多85,455,000份認股權證，每份認股權證附有認購一(1)股認股權證股份的權利
可發行認股權證股份數目	認股權證持有人將有權按每股認股權證股份的行使價認購最多85,455,000股認股權證股份，相當於：  (i) 最後實際可行日期已發行股份總數的10%；及  (ii) 經認股權證所附行使權獲悉數行使後配發及發行認股權證股份擴大的已發行股份總數(假設已發行股份總數並無其他變動)約9.09%

## 董事會函件

發行認股權證之目的	發行認股權證的主要驅動力在於成立合營公司。認股權證以激勵機制為架構，其可行使性與合營公司的財務表現及資本分派嚴格掛鉤。
認股權證持有人及其權利	<p>受限於合營協議的條款及條件，廣東迅華有條件同意促使本公司分別向李先生、彭女士及嚴先生發行12,390,975份認股權證、30,336,525份認股權證及42,727,500份認股權證。</p> <p>發行旨在表彰李先生、彭女士及嚴先生的具體貢獻，彼等均為合營公司的董事及僱員。建議發行認股權證旨在激勵及回報彼等對合營公司業務的貢獻。</p>
行使期	自認股權證發行日期起計滿十二(12)個月後開始至認股權證發行日期起計滿四十八(48)個月後屆滿的期間
認購價	象徵式代價1.00港元
行使價	<p>經調整後，行使價為每股認股權證股份0.42港元，即：</p> <ul style="list-style-type: none"><li>(i) 相當於股份於合營協議日期在聯交所所報每股收市價0.42港元；</li><li>(ii) 較股份於合營協議日期前最後五(5)個連續交易日在聯交所所報每股平均收市0.403港元溢價約4.2%；及</li><li>(iii) 較股份於合營協議日期前最後十(10)個連續交易日在聯交所所報每股平均收市價0.40港元溢價約5%。</li></ul>

## 董事會函件

行使價乃經合營協議訂約方公平磋商後釐定。大多數董事認為，行使價屬公平合理。

行使價的調整 倘因任何合併、拆細或重新分類而導致每股股份的面值出現變動，則行使價將予調整。

認股權證股份的地位 將予配發及發行的認股權證股份在所有方面與已發行股份享有同地位，尤其是將有權收取其後參照於認股權證所附行使權獲行使的相應日期或之後發生的記錄日期就有關股份宣派、派付或作出的所有股息或其他分派。

可行使條件 認股權證持有人行使行使權須受限於以下條件：

(i) 倘合營公司於2026財政年度的經審核除稅後純利少於人民幣30,000,000元，則所有認股權證的行使權均不可行使；

(ii) 每名認股權證持有人可行使的行使權最多僅為首次以該認股權證持有人名義於認股權證持有人登記冊內登記的認股權證總數的一半，前提為合營公司於2026財政年度的經審核除稅後純利不少於人民幣30,000,000元且東宇已履行溢利分派承諾；及

(iii) 所有認股權證的行使權僅可在合營公司於2026財政年度的經審核除稅後純利不少於人民幣50,000,000元且東宇已履行溢利分派承諾的情況下行使。

倘可行使條件未獲達成，則認股權證持有人行使認股權證的權利將告失效及無效。

## 董事會函件

- 行使限制
- 行使權僅可在行使權獲行使以及配發及發行認股權證股份將不會導致股份的公眾持股量低於上市規則第13.32B(1)條所載的最低訂明25%公眾持股量規定的情況下行使。
- 根據本公司現有股權結構及假設於認股權證獲行使日期前本公司已發行股本並無變動，認股權證持有人仍可行使大部分(但非全部)認股權證。倘本公司已發行股本經擴大或主要股東持股比例減少，則彼等亦可以行使所有認股權證。為免生疑問，倘因上述公眾持股量規定而導致行使權無法全部或部分行使，本公司並無責任向認股權證持有人作出補償或彌償。鑒於上述情況，本公司認為發行認股權證可鞏固李先生、彭女士、嚴先生與本公司之間的利益一致性。
- 可轉讓性
- 認股權證不可轉讓。
- 投票權
- 認股權證持有人不得因其認股權證持有人身份而享有出席本公司任何會議或於會上投票的權利。認股權證持有人亦無權參與本公司作出的任何分派及／或進一步證券要約。
- 認股權證持有人於本公司清盤時的權利
- 倘於行使期內通過有關本公司自動清盤的有效決議案，則：
- (i) 倘有關清盤之目的為根據認股權證持有人或由認股權證持有人透過特別決議為此目的指定的部分人士所訂立或就此向認股權證持有人提出建議並經有關特別決議案批准的安排計劃進行重組或合併，則相關安排計劃或(視情況而定)建議的條款將對認股權證持有人具有約束力；及

- (ii) 於任何其他情況下，認股權證持有人有權於通過有關決議案後六個星期內任何時間以不可撤回方式將其認股權證證書、已填妥的認購表格連同行使價款項送交本公司總辦事處及香港主要營業地點，以選擇被視為猶如於緊接有關清盤展開前已行使其認股權證所代表之行使權(如其所提交之認購表格所列明)，並於同日成為因行使有關權利而彼有權擁有的股份的持有人，而本公司及本公司清盤人須使該項選擇相應地生效。本公司將於任何有關決議案獲通過後七日內向認股權證持有人發出通告，有關通告須載明認股權證持有人於本(ii)段下的權利(倘適用)。

在上文所規限下，倘本公司清盤，則於通過有關決議案當日尚未行使之所有行使權將告失效，而認股權證證書就任何用途而言亦不再有效。

上市

本公司將向聯交所申請批准認股權證所附行使權獲行使後將予配發及發行的認股權證股份上市及買賣。認股權證將不會尋求於聯交所或任何其他證券交易所上市。

其他資料

發行認股權證構成上市規則第17章項下的一次性股份計劃。由於認股權證旨在作為單次發行而非持續性計劃，認股權證的條款並不包含關於註銷未行使認股權證、提前終止計劃或於行使後收回認股權證或相關股份的回撥機制的條文。

#### 計劃授權限額

於最後實際可行日期，已發行股份為854,550,000股。假設於股東特別大會之前及有關建議發行認股權證的決議案於股東特別大會上獲通過之後，概無進一步配發、發行、購回或註銷股份，則認股權證及本公司其他股份計劃所附行使權獲行使後可能發行的股份總數將不超過85,455,000股，相當於股東於股東特別大會上批准發行認股權證當日已發行股份總數(不包括庫存股份)約10%以下。

#### 4. 成立合營公司及建議發行認股權證的理由及裨益

本公司的主要業務為投資控股，其附屬公司主要於中國從事提供物業管理服務、協銷服務、提供清潔及綠化服務及房地產代理服務。

本集團擬透過合營公司開展AI業務。本公司預期開展此項新業務將為本集團帶來更多營運收入及溢利，有助持續提升本集團的盈利能力。成立合營公司不僅有助本集團開拓AI領域的業務發展、合作與投資機會，更能透過將傳統勞力密集型營運升級為科技驅動的生態系統，創造全面協同效應。AI部門將作為中央智能樞紐，透過智慧調度與預測性維護將物業管理及清潔工作流程自動化，大幅降低對人工的依賴並降低營運成本。同時，其將運用專屬社區數據推動精準行銷，提升房地產代理業務的銷售轉化率。此整合不僅能提升所有附屬公司的利潤率及服務品質，更使本公司由標準服務供應商轉型為高價值物業科技平台，實現策略性重新定位。

董事考慮認股權證的估值(有關詳情載於本通函附錄一)，並確認認股權證具有內在價值。然而，認股權證的認購價(即象徵式代價1.00港元)基於下文所載理由屬合理。

根據合營協議，廣東迅華將促使本公司向李先生、彭女士及嚴先生發行認股權證。

嚴先生為合營公司的董事，彼將與劉先生共同領導及管理合營公司的營運團隊。

## 董事會函件

李立新先生為機器人產業的資深專業人士，擁有機械工程與企業管理雙學位。憑藉數十年機械半自動化領域的經驗，彼對機器人領域具備深刻的見解。李立新先生擔任合營公司的機器人部門經理。彼負責本公司機器人產品線(具體涵蓋掃地、檢驗及保安機器人)的實務執行及營運管理。李先生的服務重點在於推動該等機器人技術轉化為實際營運，確保彼等為合營公司創造具體經濟效益及營運效率。

彭真女士為產品營運及策略規劃的專家，在商業模式設計及流程重組方面擁有經驗豐富。彼在整合產業及金融以推動企業成長方面擁有深厚背景。在營運領域，彭女士具備開發產品、建立用戶增長系統及管理全面商業化的實績。彼擅長運用數據驅動策略擴展業務規模並優化盈利模式。彼在重大商業項目的策略設計及資源整合方面發揮關鍵作用。彭真女士擔任合營公司的營運經理。彼的主要職責包括本公司商業模式的策略設計及全面重組其業務流程。彼の職責集中於優化組織工作流程，確保合營公司營運的營運基礎架構具備高效能及可擴展性。

鑒於李先生、彭女士及嚴先生為合營公司的董事及僱員，而建議發行認股權證旨在激勵及獎勵彼等對合營公司業務的貢獻，董事會認為，向李先生、彭女士及嚴先生發行認股權證與上市規則第17.01條所述的股份計劃性質相近，本公司將遵守上市規則第17章的規定。

有別於通常按市價定價的普通認股權證發行，認股權證以激勵機制為架構，其可行使性與合營公司的財務表現及資本分派嚴格掛鉤。李先生、彭女士及嚴先生僅能在合營公司於2026財政年度達成最少人民幣30,000,000元(就部分行使而言)或人民幣50,000,000元(就悉數行使而言)的除稅後純利且履行溢利分派承諾時方能從認股權證中實現價值。因此，認股權證發行結構須確保發行認股權證僅為換取經證實的盈利能力及實質的現金回報，以降低不良攤薄風險。按象徵式代價1港元發行認股權證使本公司得以確保東宇作出具約束力的承諾，以推動合營公司的營運成功及盈利增長，而本公司毋須立即發行額外股權或承擔債務責任。本公司將透過運用東宇及東宇科技的營運專長大幅度提高合營公司的財務效益，從發行認股權證中獲益，確保股權參與具策略性、以績效為導向，並與本公司創造可持續價值的長期目標保持一致。

董事認為，發行認股權證將作為東宇的績效激勵，該公司將負責管理合營公司的業務營運及營運開支。此舉亦可擴大本公司股東基礎及資本基礎，並鞏

## 董事會函件

固本公司的財務狀況，使本集團具備更佳財務靈活性，有助本集團進一步發展業務。發行認股權證將不會對現有股東的持股比例造成任何即時攤薄效應。

董事確信，發行認股權證能建立穩健的績效導向架構，使東宇的利益與本公司的利益保持一致。透過以象徵式代價1港元發行認股權證，並將其可行使性與以合營公司財務表現為基礎的分級機制掛鉤，本公司可將前期攤薄減至最低，同時確保東宇及東宇科技對提升盈利能力作出的堅定承諾。

具體而言，透過將行使行使權的條件定為合營公司須於2026財政年度達成最少人民幣30,000,000元(就部分行使而言，最多為50%)或人民幣50,000,000元(就悉數行使而言)的經審核除稅後純利及履行溢利分派承諾，本公司確保發行認股權證與實現具體的財務成果嚴格對應。待認股權證所附的可行使條件獲達成後，已變現溢利及保證分派將顯著改善本公司的財務狀況，並提升其公信力，並開啟更多合作與投資機遇之門。

待認股權證獲悉數行使後，本公司將收取相當於約35,891,000港元的所得款項(每股0.42港元×85,455,000股股份)。此舉將帶來遠超象徵式認購價1港元的大量資本流入，確保對本公司產生正面的淨財務影響。該資本可用於擴展本公司的主要業務、增強產品供應、鞏固市場地位並為股東創造長期價值。

董事會大多數成員(包括獨立非執行董事)認為，合營協議(包括發行認股權證)乃按正常商業條款訂立，而合營協議及其項下擬進行交易的條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

### 非執行董事的反對意見

儘管非執行董事金科麗女士及徐亞萍女士認同董事會透過AI服務賦能本集團營運並提升整體效率的願景，惟彼等對目前的合營協議持反對意見。

彼等主要顧慮在於合作夥伴的選擇及合營公司業務方向的制定。彼等強調，潛在合作夥伴的背景、資格執行能力以及商業計劃的可行性必須經過詳盡審慎的盡職調查。彼等認為，合作決策應基於其內在的商業邏輯與商業模式的實際可行性，而非主要依賴溢利保證及績效目標。

## 董事會函件

此外，金女士及徐女士強調，交易的實際成本不僅限於對合營公司的象徵式出資人民幣51,000元。彼等特別指出與批准及發行認股權證相關的重大支出。

就合營公司向本公司提供AI服務的安排而言，持反對意見的董事對損害股東權益表示憂慮。彼等主張，倘合營公司主要透過與本公司的內部交易達成績效目標，則安排將缺乏真實商業實質。此外，彼等注意到，儘管該等交易在技術層面上可能不構成上市規則項下的關連交易，但仍對股東不利。由於合營公司為本公司的附屬公司，任何內部溢利在合併時將予以抵銷，惟合營公司層面的少數股東仍有權分佔該等溢利。此舉造成「價值外流」，導致權益實際上由股東轉移至合營公司的少數股東。

因此，金女士及徐女士敦促董事會審慎行事，重新考慮交易的必要性及與合營公司的潛在服務安排。

儘管非執行董事提出反對意見，董事會大多數成員經考慮交易所蘊含的商業邏輯及保護機制後，仍然認為合營協議的條款及其項下擬進行交易屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

針對所提出的關注事項，董事會大部分成員認為與東宇科技的合作是進入AI產業的一項審慎且具成本效益的策略。董事會大部分成員注意到，與大型AI公司合作將導致支出與營運成本大幅增加且成效難以保證。相較之下，目前的安排提供極為有利的條款，有關條款在其他地方恐難以獲得。此策略將成本控制列為首要條件，使本公司得以驗證AI對營運的實際貢獻，方能考慮未來與大型實體建立更具資本密集性的合作夥伴關係。

此外，董事會大多數成員認為合營協議具備顯著的財務效益及風險緩解特點。董事會大部分成員注意到，合營公司的管治架構與股權結構允許其財務業績進行合併處理，此舉預期將提升本集團的整體收益及溢利績效。關鍵在於，本集團就合營協議所訂明的一切責任、損失、損害、成本及開支均獲得有效彌償。此外，本集團的資本承諾僅限於象徵式的人民幣51,000元，而所有營運資金及現金流需求仍由東宇負責。

## 董事會函件

針對非執行董事對合營協議可能造成「價值外流」的疑慮，董事會大多數成員認為，從商業角度出發，禁止或限制合營公司向本集團提供服務並不合理。相反，在委聘合營公司提供服務前，本集團將確保合營公司收取的服務費符合或優於同類服務的現行市場價格，而本集團將邀請其他獨立供應商提供報價，以獲取合營公司所提供相關服務現行市場價格的參考。本集團僅在合營公司所提供的服務能為本集團創造價值並帶來利益的情況下方會委聘有關合營公司。此外，本集團應付予合營公司的任何服務費將取決於合營公司為本集團創造的額外價值或溢利，合營公司與本集團將就為本集團創造的有關額外價值或溢利的百分比達成協議，作為應付予合營公司的服務費，而有關百分比將根據標準市場慣例釐定。倘未能為本集團創造額外價值或溢利，則本集團毋須向合營公司支付服務費。認股權證以激勵機制為架構，其可行使性與合營公司的財務表現及資本分派嚴格掛鉤。由於合營公司僅在為本公司創造溢利或額外價值時方能收取費用，故將公司間交易納入績效目標直接反映此激勵架構。透過採納上述定價政策及內部監控措施，將確保合營公司所提供之服務均以正常或更優惠之商業條款進行，且不會損害本公司及其股東之權益。因此，董事會大多數成員認為，合營公司與本集團的公司間交易(如有)將在績效目標的計算中予以考量。

董事會大多數成員亦注意到，認股權證的行使與合營公司的業績表現嚴格掛鉤。倘合營公司未能達成認股權證所附的可行使條件，認股權證將告失效，本集團將免除任何付款責任。倘若達成該等目標並行使認股權證，本集團亦將從認股權證的行使價中獲利約3千500萬港元。

鑒於上述情況且引入AI服務已成為物業管理行業的主流趨勢，董事會大多數成員認為，以如此有利的條款達成此項策略舉措，對本公司而言屬一項重大成就。

### 釐定行使價的基準

認股權證的行使價已定為0.42港元，相當於股份於合營協議日期在聯交所所報每股收市價0.42港元。

## 董事會函件

於釐定行使價時，本公司審閱股份於以下不同期間的每股平均收市價，包括(i)股份於合營協議日期前最後十(10)個連續交易日的每股平均收市價約0.40港元；(ii)股份於合營協議日期前最後二十(20)個連續交易日的每股平均收市價約0.40港元；(iii)股份於合營協議日期前最後五十(50)個連續交易日的每股平均收市價約0.41港元；(iv)股份於合營協議日期前最後一百(100)個連續交易日的每股平均收市價約0.41港元；及(v)股份於合營協議日期前最後二百五十(250)個連續交易日的每股平均收市價約0.34港元。

行使價0.42港元較股份相對於上述所載不同交易日期間的所有每股平均收市價有溢價。

因此，董事會大多數成員認為合營協議的條款及條件以及據此擬進行交易(包括認股權證的行使價)屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

### 所得款項用途

假設認股權證所附行使權獲悉數行使，預期將籌集所得款項總額及所得款項淨額分別約35,891,000港元及約35,000,000港元。所得款項淨額將用於本集團一般營運資金，有關詳情載於下表：

所得款項淨額擬定用途	將於 2027年 12月31日 期間動用 百萬港元	將於 2028年 12月31日 期間動用 百萬港元	總計 百萬港元
員工成本(包括薪金、 強積金及其他)	18.6	9.4	28.0
專業服務費	3.4	1.7	5.1
香港辦事處開支	1.1	0.5	1.6
其他開支	0.2	0.1	0.3
			<u>35.0</u>

### 5. 過去十二個月的集資活動

本公司於緊接最後實際可行日期前過去十二(12)個月並無進行任何股本集資活動。

## 董事會函件

### 6. 對本公司股權架構的影響

本公司(i)於最後實際可行日期；(ii)緊隨最多為認股權證總數的一半所附行使權獲行使後(假設在行使前已發行股份總數不會進一步變動)；及(iii)緊隨認股權證所附行使權獲悉數行使後(假設在行使前已發行股份總數不會進一步變動)的股權架構如下：

股東	於最後實際可行日期		緊隨最多為認股權證總數的 一半所附行使權獲行使後		緊隨認股權證所附行使權獲 悉數行使後	
	佔股權概約		佔股權概約		佔股權概約	
	股份數目	百分比	股份數目	百分比	股份數目	百分比
啟昌國際有限公司(附註1)	475,314,000	55.62	475,314,000	52.97	475,314,000	50.57
綠城服務集團有限公司	159,571,300	18.67	159,571,300	17.78	159,571,300	16.98
李先生(附註2及3)	—	—	6,195,488	0.69	12,390,975	1.32
彭女士(附註2及3)	—	—	15,168,262	1.69	30,336,525	3.23
嚴先生(附註2及3)	—	—	21,363,750	2.38	42,727,500	4.54
公眾股東(附註2)	219,664,700	25.71	219,664,700	24.48	219,664,700	23.37
<b>總計</b>	<b>854,550,000</b>	<b>100</b>	<b>897,277,500</b>	<b>100</b>	<b>940,005,000</b>	<b>100</b>

附註：

1. 旭基有限公司持有啟昌國際有限公司已發行股本的40%，根據證券及期貨條例第XV部，旭基有限公司被視為於啟昌國際有限公司所持所有本公司股份中擁有權益。旭基有限公司由執行董事劉建先生全資實益擁有，根據證券及期貨條例第XV部，劉建先生被視為於啟昌國際有限公司所持所有本公司股份中擁有權益。
2. 根據認股權證的行使限制，行使權僅可在行使權獲行使以及配發及發行認股權證股份將不會導致股份的公眾持股量低於上市規則第13.32B條所載的最低訂明公眾持股量規定的情況下行使。因此，上表所載本公司(i)緊隨最多為認股權證總數的一半所附行使權獲行使後；及(ii)緊隨認股權證所附行使權獲悉數行使後的股權架構僅供識別用途。
3. 李先生、彭女士及嚴先生各自慣常根據不出售承諾函件就出售彼等各自持有股份接受本公司的指示，因此不被視為公眾股東。
4. 上表中的若干百分比數字已作四捨五入調整。因此，列示為總額的數字未必為前述數字的算術總和。

## 7. 上市規則的涵義

由於合營協議項下擬進行交易的所有適用百分比率(定義見上市規則)均低於5%，故合營協議及其項下擬進行交易獲全面豁免遵守上市規則第14章的規定。

發行認股權證構成上市規則第17章項下的一次性股份計劃，因此須遵守上市規則第17章的股東批准規定。

根據上市規則第17.03D條，倘向參與者授出購股權或獎勵會導致於截至有關授出日期(包括該日)止12個月期間內就授予該名人士的所有購股權及獎勵(不包括根據計劃條款已失效的任何購股權及獎勵)已發行及將予發行的股份合計超過已發行股份的1%(不包括庫存股份)，則有關授予必須經由股東於股東大會上單獨批准，有關參與者及其緊密聯繫人須放棄投票。

由於認股權證獲行使後建議向李先生、彭女士及嚴先生發行的股份總數將於12個月期間超過已發行股份的1%，故建議向李先生、彭女士及嚴先生各自發行認股權證須待股東於股東特別大會上批准後方可作實，而李先生、彭女士及嚴先生以及其緊密聯繫人須於股東特別大會上放棄投票贊成相關決議案。於最後實際可行日期，概無人士表明其擬於股東特別大會上投票反對相關決議案。

由於發行認股權證構成上市規則第17章項下的一次性計劃，根據上市規則第15.01條，上市規則第15章的規定不適用於是次特定發行。

## 8. 股東特別大會

本公司將於2026年4月1日(星期三)上午十一時三十分召開及舉行股東特別大會(或其任何續會)，藉以考慮及酌情發行認股權證以及於認股權證所附行使權獲行使後配發及發行認股權證股份。

根據上市規則第13.39(4)條，股東於股東特別大會上的任何表決將以投票方式進行，惟倘主席真誠決定容許純粹與程序或行政事宜有關的決議案以舉手方式表決則除外，而投票表決結果將根據上市規則第13.39(5)條於股東特別大會後刊發公佈。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無董事於合營協議及其項下擬進行交易(包括但不限發行認股權證以及於認股權證所附行使權獲行使後配發及發行認股權證股份)中擁有重大權益，亦無股東須於股東特別大會上就批准發行認股權證以及於認股權證所附行使權獲行使後配發及發行認股權證股份的決議案放棄投票。

## 9. 應採取之行動

隨函附奉股東於股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下是否擬親身出席股東特別大會及於會上投票，務請按隨附之代表委任表格上印列之指示填妥表格，並盡快交回本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟無論如何須於舉行股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。該適用於股東特別大會之代表委任表格亦刊載於聯交所網站www.hkexnews.hk。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票，在此情況下，委任代表之文據將被視為已撤銷。

## 10. 推薦建議

董事會認為，(i)合營協議乃經公平磋商後按一般商業條款訂立；(ii)合營協議的條款及其項下擬進行交易(包括但不限於發行認股權證以及於認股權證所附行使權獲行使後配發及發行認股權證股份)；及(iii)建議終止現有股份獎勵計劃屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

因此，董事會建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的普通決議案，以批准發行認股權證、於認股權證所附行使權獲行使後配發及發行認股權證股份以及建議終止現有股份獎勵計劃。

## 11. 警告聲明

本公司股東及潛在投資者應注意，發行認股權證須待合營協議項下的條件獲達成後，方可作實。本公司股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

## 12. 額外資料

敬請閣下垂注本通函附錄及召開股東特別大會通告所載的額外資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
中奧到家集團有限公司  
主席兼執行董事  
劉建

2026年3月10日

估值報告

由中奧到家集團有限公司授出之認股權證估值

標的：

中奧到家集團有限公司授出認股權證之估值

收件人：

香港九龍尖沙咀  
海港城海洋中心  
6樓613B

估值日期：2026年1月9日

報告日期：2026年3月10日

參考編號：ST:T1H00226

絕對私人及機密

本報告僅供參考及內部使用，不擬亦不得供任何其他人士或實體使用。任何其他人士或實體均無權就本報告之任何事項或目的作出回應。特此聲明，概不對任何其他方承擔任何責任及義務(包括但不限於因疏忽所引致之責任)。

## 目錄

執行摘要.....	37
<b>I. 背景簡介 .....</b>	<b>38</b>
估值標的簡介.....	38
<b>1.1 指示.....</b>	<b>38</b>
<b>II. 估值基礎與假設.....</b>	<b>38</b>
<b>2.1 估值基礎.....</b>	<b>38</b>
<b>2.2 貨幣.....</b>	<b>38</b>
<b>2.3 一般保留條款 .....</b>	<b>38</b>
<b>2.4 條款及條件 .....</b>	<b>39</b>
<b>2.5 資料來源.....</b>	<b>39</b>
<b>2.6 估值假設.....</b>	<b>40</b>
<b>III. 估值方式與方法.....</b>	<b>41</b>
<b>IV. 估值參數 .....</b>	<b>42</b>
<b>V. 估值結論 .....</b>	<b>44</b>
假設與限制條件 .....	53
正常服務條件 .....	54

## 摘要函件

參考編號：ST:T1H00226

2026年3月10日

董事會

中奧到家集團有限公司

香港九龍尖沙咀

海港城海洋中心

6樓613B

敬啟者：

根據我們委聘協議的條款及條件，我們已進行估值以釐定中奧到家集團有限公司（「貴公司」）於2026年1月9日（「估值日期」）授予其業務夥伴的認股權證（各自為一項「認股權證」及統稱為「認股權證」）的公平值。

本函件闡明所評估之資產項目、說明估值基礎與假設、闡釋所採用之估值方法，並呈列估值結論。

為進行此項分析，中奧到家集團管理層（「管理層」）提供了與業務營運及資產相關的財務數據及其他記錄與文件。

本估值旨在就認股權證於各估值日期之公平值表達獨立意見。本報告概述我們最新之評估結果及估值結論，僅供會計用途。

## 執行摘要

- 標的 : 中奧到家集團有限公司授出之認股權證估值
- 說明 : 中奧到家集團有限公司(「貴公司」)(股份代號:1538)授予其業務夥伴之認股權證(各自為一項「認股權證」及統稱為「認股權證」)
- 估值目的 : 就 貴公司所發行認股權證之公平值表達獨立意見
- 估值基準 : 估值報告乃根據 貴公司指示進行,供參考之用。
- 估值日期 : 2026年1月9日
- 估值方法 : 二項式期權定價模型
- 貨幣 : 港元(「港元」)
- 估值結論 : 每份認股權證之公平值為0.0549港元

本摘要絕對只供收件人查閱。嚴禁複製、分發或脫離完整報告單獨使用。

## I. 背景簡介

### 估值標的簡介

貴公司於2015年1月5日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。貴公司及其附屬公司主要從事：(1)物業管理服務；(2)清潔及綠化服務；(3)其他業務，包括銷售升降機、保安服務、房地產諮詢及代理服務、協銷服務、工程服務、餐飲服務及銷售工程零部件。

於2026年1月9日（「估值日期」），貴公司向業務夥伴授出附帶歸屬期的認股權證。

#### 1.1 指示

希臣評估及諮詢有限公司（「希臣評估」）謹此提呈估值報告，報告乃為中奧到家集團有限公司（香港聯交所股份代號：1538）編製，以供公開文件之用。

本次估值乃依據委託方與希臣評估於2026年1月10日簽訂之服務協議（「服務協議」）進行。我們對閣下的專業責任範圍已於服務協議中載明。

## II. 估值基礎與假設

### 2.1 估值基礎

估值報告乃依據貴公司指示進行，供會計參考之用。公平值指在知情且自願的交易方之間，於公平交易中可交換資產、清償負債或授予權益工具之金額。

### 2.2 貨幣

除另有說明外，本報告所列所有貨幣金額均以港元（「港元」）計值。

### 2.3 一般保留條款

估值目的不影響估值方法。

估值屬價格預測而非保證。估值師必然須作出主觀判斷，即使該判斷合乎邏輯且恰當，仍可能與買方或其他估值師的判斷存在差異。過往經驗顯示，估值師可於合理價值範圍內作出結論。

業務價值可能在短期內大幅波動，若變更估值日期，我們的估值意見可能產生顯著差異。如閣下欲將估值應用於任何其他日期，應事先諮詢我們。建議閣下定期重新審閱估值。除非經閣下的法律顧問確認本報告所涉法律權屬均屬正確，否則不應依賴本報告。

## 2.4 條款及條件

附錄一所載之業務條款及條件(「條款及條件」)適用於希臣評估及諮詢有限公司(「希臣評估」)向客戶提供服務之情形。

## 2.5 資料來源

我們已評估認股權證於估值日期之公平值。

為評估認股權證價值，我們的調查涵蓋對貴公司過往財務資料、市場資訊、認股權證授出函件及其他相關文件(「佐證文件」)之理解。我們假設管理層於評估過程中提供之數據、資訊、意見及陳述均屬真實準確。在得出估值意見前，我們已考慮下列主要因素：

- 貴公司的業務性質；
- 貴公司的財務狀況與盈利能力；
- 貴公司過往財務及營運績效；
- 影響貴公司業務之特定經濟與競爭要素；
- 擬服務的目標市場潛力；
- 規模、性質及風險相當之替代投資機會所顯示之合理回報率；
- 貴公司業務風險及其營運所涉及的固有不確定性；及
- 佐證文件。

## 2.6 估值假設

鑒於 貴公司所處營運環境不斷變化，為充分支持我們對股權所作出的估值結論，必須訂立若干假設。本次估值採用的主要假設如下：

- 貴公司營運所在地的現行政治、法律、財政及經濟環境將不會出現重大變動；
- 貴公司營運所在國家的現行稅法將無重大變動，應繳稅率維持不變，且所有適用法規均獲遵守；
- 匯率與利率與現行水平並無重大差異；
- 融資可用性不會限制 貴公司營運的預測增長；
- 貴公司將透過優化資源運用及擴展行銷網絡，成功維持其競爭力與市場佔有率；
- 貴公司緊貼產業最新技術與法規發展，以維持競爭力與盈利能力；
- 貴公司將運用並維持現行營運、行政及技術設施以拓展業務並提升銷售業績；
- 貴公司將能籌措資金於債務到期時償還(如有)；
- 貴公司將保留並擁有具備專業能力的管理層、關鍵人員及技術人員以支持持續營運；及
- 相關產業的趨勢與市場狀況不會與經濟預測出現重大偏差。

為進行本次估值，我們獲取未經審核財務數據及其他記錄及文件。我們已理解並審閱財務資料，且無理由質疑其中所載資料的真實性與準確性。我們已與管理層進行討論，以深入了解 貴公司的業務、財務狀況及營運流程。我們亦參考公開的財務及商業資料來源，以補充管理層提供的資料。在得出估值意見時，我們在相當程度上依賴上述資訊。

### III. 估值方式與方法

我們採用二項式期權定價模型對所授予的認股權證進行估值。

#### 3.1. 認股權證

我們採用二項式期權定價模型對認股權證進行估值。

基於認股權證之性質，我們採用John Hull所倡導之「二項式期權定價模型」。該估值模型簡述如下：

- (1) 採用二項式樹模型模擬 貴公司股價，假設股價遵循幾何布朗運動。在二項式樹的每個節點，存在股價於下一個時間間隔( $\Delta t$ )內上漲 $u$ 的概率( $pu$ )；及股價於下一個時間間隔( $\Delta t$ )內下跌 $d$ 的概率( $pd$ )。
- (2) 構建二項式樹並建立股價模型後，我們根據以下公式計算最終節點的認股權證價值：

$$f = \text{最大值}(S - X, 0)$$

- (3) 從終端節點開始，我們沿樹狀結構回溯。在每個節點，我們運用下列方程式測試認股權證持有者行使權利是否屬最理想：

歸屬期前

認股權證行使受限，故各節點價值為：

$$f = e^{-r \Delta t} (pu \times f_{\text{上漲}} + pd \times f_{\text{下跌}} + pc \times f_{\text{持平}})$$

歸屬期後

若 $S > XM$ ，則

$$f = S - X$$

若 $S < XM$ ，則

$$f = (1 - \text{退出率} \times \Delta t) \times e^{-r \Delta t} (pu \times f_{\text{上漲}} + pd \times f_{\text{下跌}} + pc \times f_{\text{持平}}) + \text{退出率} \times \Delta t \times \text{最大值}(S - X, 0)$$

其中

S= 貴公司股價

X= 認股權證行使價

f= 各節點認股權證價值

V= 貴公司股價過往波動率

d= 貴公司股息收益率

r= 無風險利率

二項式期權定價模型基於若干假設，包括：

- 市場具有效率性(即市場波動無法預測)。
- 購買期權時不存在交易成本。
- 標的資產的無風險利率與波動率皆已知且恆定。
- 標的資產回報呈正態分布。

#### IV. 估值參數

##### 4.1. 認股權證

我們採用二項式期權定價模型評估認股權證價值。認股權證由貴公司於估值日期根據其認股權證安排授予特定合資格參與者。貴公司授予承授人權利，可在預定期間內按特定價格購買特定數量的貴公司普通股。

下表載列認股權證之主要條款及採用之主要參數：

承授人	貴公司業務夥伴
行使價	0.42港元
行使期	自發行日期起第13個月至第48個月
行使條件	由廣東迅華與東宇科技於中華人民共和國成立之合營公司(「目標公司」)之於2026年除稅後純利
認股權證數目	85,455,000
授出日期	2026年1月9日
到期日	自估值日期起計4年
無風險利率	於估值日期為2.408%
股息收益率	於估值日期為5.95%
波動率	於估值日期為49.21%
行使價	0.42港元
股價	0.42港元

歸屬條件	目標公司於2026曆年 之除稅後純利	行使期內可行使認股權 證的最高數量
	<人民幣30,000,000元	0
	<人民幣50,000,000元	42,727,500
	>=人民幣50,000,000元	85,455,000

附註：

- (a) 收益率乃根據與認股權證存續期久期一致的香港主權債券收益率曲線推算得出；
- (b) 波動率乃根據 貴公司之過往波動率推算得出；
- (c) 股價乃根據 貴公司於估值日期的股價計算得出。

## V. 估值結論

根據上述調查及分析，以及所採用的估值方法，我們認為每份認股權證於估值日期的公平值合理列賬為0.0549港元。

估值結論乃基於公認估值程序及慣例而得出，該等程序及慣例廣泛採用多項假設及考慮眾多不確定因素，而並非所有假設及因素均能輕易量化或確定。

我們謹此證明，我們對 貴公司股權或所呈報價值概無現時或預期權益。

此項委聘並非以達成或出具預定結果為前提。

我們完成此項委聘的報酬乃按總額基準議定，不設任何前提。

此 致

代表  
希臣評估及諮詢有限公司

**Sunny Tan**  
董事總經理  
謹啟

附註：Sunny Tan先生為特許估值師學會會員，自2008年起從事估值實務工作。其專業領域涵蓋企業估值、無形資產、金融工具及相關諮詢服務。在從事估值工作前，Tan先生曾具備財務盡職調查、法證會計、審計及清盤服務經驗。

## 附錄一

希臣評估及諮詢有限公司  
業務條款及細則

## 1. 業務條款

本業務條款及細則(「條款及細則」)適用於希臣評估及諮詢有限公司(「希臣評估」)根據隨附本條款及細則並記錄委託事宜的函件(「委託函」)在香港向客戶提供服務。

## 2. 釋義

詞彙及用語之釋義將載列如下：

**附加條款：**指除本條款及細則或委託函所載條款外，凡委託函中明確指明具契約效力之任何條款，包括任何文件或其特定部分(其他所有部分均被明確排除在外)；

**費用：**指我們提供服務之收費及開支；

**其他受益人：**指委託函所指明作為服務或任何相關產品之受益人(除閣下外)之任何及所有人士，並已基於本條款及細則所詳述之責任限制及申索限制而接受服務或相關產品；

**訂約方：**指服務合約之訂約方；

**希臣評估人員：**指我們所委任之所有董事、僱員及代理人或分包商(視情況而定)，其協助我們提供服務之風險由我們承擔；及任何身為希臣評估成員、附屬公司或關聯方(透過合營公司或其他方式)之公司或企業，以及上述各實體之董事、高級職員、僱員及代理人，而「希臣評估人員」指上述任何一人；

**服務：**指希臣評估依據委託函所述應提供之服務；

**服務合約：**指規範我們提供服務之條款及細則、委託函及任何附加條款；

**我們(或其衍生詞)：**指希臣評估；

**閣下(及其衍生詞)：**指委託函之收件人，以及任何已簽署委託函以表明將受服務合約條款及條件約束之其他法人。

於條款及細則中，男性詞涵蓋女性及中性詞，單數詞涵蓋複數詞，反之亦然，惟須視乎上下文所允許或要求而定。

### 我們的服務

- 2.1 我們將根據條款及細則(經委託函修訂)以合理技能及謹慎態度提供服務。
- 2.2 若委託函已指定參與服務提供之關鍵人員，我們將盡合理努力確保其參與。我們可替換指定人員為具備同等或類似技能者，但事前將通知閣下。
- 2.3 我們有權委任分包商協助提供服務。根據本條款委任之分包商，其工作成果在服務合約相關事宜中，均視為我們所提供服務之組成部分。
- 2.4 為向閣下或其他客戶提供服務之目的，我們與希臣評估人員有權運用或發展透過執行服務所獲取之普遍適用知識、經驗及技能，惟須遵守條款及細則中詳述之保密義務。
- 2.5 在為閣下提供服務過程中，我們可能向閣下展示最終模型或其他服務成果的草稿以徵詢意見。由於任何此類草稿文件均可能修訂調整，未經我們事先書面同意，請勿依賴其內容。此外，我們可能就文件內容或其中蘊含之構想與閣下進行非正式口頭討論。此類口頭意見或建議之效力不應高於模型或其他文件所載之說明或資訊，除非我們事先書面同意，否則僅應依賴服務最終成果所載之資訊或評論。
- 2.6 對於服務模型或其他產品發佈後發生的事件，我們將不承擔任何更新責任。

### 3. 所有權

- 3.1 除非另有協議或法律及其他適用監管機構要求：
  - 3.1.1 我們將保留服務成果(不論口頭或有形)之著作權及所有其他知識產權，並擁有工作底稿及所有其他材料之所有權。
  - 3.1.2 任何形式交付予閣下的服務成果，均基於閣下為服務相關事宜獲取專屬利益、資訊及使用之目的而提供。未經我們事先書面同意，不得複製我們製作的任何報告、文件或出版物(不論何種形式)，亦不得將其全

部或部分提供予非其他受益人的任何第三方(惟基於閣下自身內部用途或法律或任何主管監管機構規則所要求者則除外)。

3.1.3 根據第9條規定，閣下在支付費用後將獲得任何有形形式的服務成果的所有權。

### 資訊

3.2 為使我們能履行服務，閣下應於我們要求時，或當閣下合理預期該等資訊與我們履行服務相關時，立即提供所有資訊與協助，並開放存取閣下所持有、保管或控制之文件，以及閣下所管轄之人員。若相關資訊、協助及存取權限並非由閣下持有、保管或控制，閣下應盡最大努力取得。若我們要求，閣下應以書面形式確認我們不時所需之資訊。閣下應將任何可能影響服務提供之發展及資訊，及時告知我們。

3.3 閣下應確保向我們提供的所有資訊，以及與服務相關或載於任何服務相關文件、通訊或公告中的陳述或意見表達，均屬準確、基於合理依據誠實持有、在所有重大方面完整且無誤導性。

3.4 在提供服務過程中，我們可能從其他來源獲取資訊。在法律允許的最大範圍內，對於因任何第三方提供的資訊涉及欺詐、虛假陳述、隱瞞與服務相關的重要資訊、提供不準確或誤導性資訊或其他違約行為而導致閣下遭受的任何損失或損害，我們概不承擔責任，除非該欺詐、虛假陳述、隱瞞、不準確或其他違約行為在毋須進一步查詢的情況下已為我們所知悉。

3.5 閣下向我們確認、聲明並保證：閣下或任何代表閣下披露資訊之人士均有權提供所有資訊以履行閣下根據服務合約所承擔之責任；且該等資訊之提供、由我們接收及用於服務之行為，不會侵犯任何第三方持有之權利(包括任何知識產權，亦不會導致閣下或任何代表閣下披露資訊之人違反任何法律、監管義務或對第三方負有的受託責任。閣下同意就閣下或任何代表閣下披露資訊之人違反本條款擔保所導致之任何損失，向我們提供賠償。

#### 4. 保密性

4.1 我們承諾對所有財務、統計、人事數據及與本委託相關之任何其他資訊予以保密。我們將指示相關人員嚴守此保密義務。然而，下列資訊不在保密範圍內：(i)已公開或將公開之資訊；(ii)本委託關係成立前已由我們持有之資訊；(iii)由我們於本委託範圍外獨立開發之資訊；或(iv)經合法途徑自第三方取得之資訊。

#### 5. 宣傳

關於服務之提供：

5.1 閣下將考慮在任何可能發佈的新聞稿、廣告或其他公開紀錄(不論虛擬或實體)中加入對我們的提述(惟須經我們同意任何有關提述，除非法律或相關監管機構要求另有規定)；及

5.2 我們可能會宣傳、廣告或揭露於提供服務中的角色，並得於確認委任時或後續取得 閣下書面同意後，提述 閣下之名稱，並在未聲稱擁有所有權的前提下使用 閣下之標誌或任何由 閣下發佈之新聞稿、廣告或其他公開紀錄(不論虛擬或實體)。

#### 6. 其他專業顧問

6.1 閣下須負責提名、委任及支付其他專業顧問之費用，該等顧問可能由 閣下聘請，就交易或任何與服務相關或可能涉及服務之事項向 閣下提供諮詢。

6.2 經 閣下事先書面同意，我們有權委任其他專業顧問協助提供服務，並將其費用及開支納入我們的收費範圍。 閣下須及時向我們償付此類費用及開支。

#### 7. 我們的費用

7.1 閣下應依本條款及細則或另行書面約定支付我們的費用。支付時不得以抵銷、反訴或其他方式扣減(除非持有有效法院命令，要求我們向 閣下支付等值扣減款項)。

7.2 收費明細或與 閣下不時協定的收費方式均載於委託函。除非另有指明：

7.2.1 我們的費用將於收到發票時支付；及

7.2.2 若到期日未全額結清發票，我們有權暫停履行本協議項下服務。暫停服務前，我們將提前七(7)日以書面通知閣下。若通知發出後七(7)日內仍未收到全額付款，我們將毋須另行通知即實施暫停服務，且對此暫停服務行為概不承擔任何責任。

## 8. 開支

8.1 閣下同意償付我們於提供服務過程中產生之所有合理的現付開支。非附帶性可報銷開支將於產生前與閣下協商確認。

## 9. 責任

9.1 針對因本函件所述委託事項(或其任何變更及增補)所提供服務，若因我們違約或疏忽導致直接損失，我們應承擔賠償責任，惟我們、董事及員工之責任(不論基於契約、過失或其他原因)在任何情況下總額均不得超過所有相關服務費用總額之兩倍。

9.2 責任金額應限於總損害賠償額中經考量閣下過失(如有)後，根據我們對相關損害的責任程度經判定為公正合理的比例。

9.3 在任何情況下，對於因閣下及目標公司之董事、僱員或代理人之欺詐行為、不實陳述或故意違約所直接或間接導致之任何損失、損害、成本或開支，我們概不承擔責任。

9.4 任何因本函件所述委託事項(或其任何變更或增補)而產生或與之相關的法律程序，必須於提起訴訟的一方知悉或理應知悉導致所指稱責任之事實之日起一年內正式啟動，且無論如何不得遲於所指稱之違約、過失或其他作為或不作為發生後兩年。

## 10. 彌償

10.1 閣下應就任何希臣評估人員(「受彌償方」)因面臨威脅、正在進行或已完成之調查、執法行動、索賠、要求或任何及所有訴訟(不論由任何第三方提出或代表任何第三方提出)，或因閣下提供之服務(惟因受彌償方之疏忽或不當行為則除外)所產生之所有責任、索賠、訴訟、程序、費用、損害賠償及判決或和解所涉金額(包括受彌償方或任何一方所承擔之合理律師費)向其彌償、辯護並使其免受損害。

10.2 倘若我們應 閣下要求或獲 閣下授權，或因政府法規、傳票或其他法律程序要求，須就本委託事項提交文件或派遣人員出庭作證，只要我們並非該索取資訊之訴訟當事人， 閣下應補償我們因回應此類要求所耗費之專業時間與合理開支，以及我們法律顧問之合理費用與開支。

## 11. 服務合約

11.1 服務合約載列訂約方就服務事項所達成之全部條款。服務合約任何修改或變更須以書面形式訂立，並經訂約各方授權代表簽署。本條款任何內容均不排除任何一方因欺詐性陳述而須向另一方承擔之責任。

11.2 若委託函與服務合約其他條款存在任何歧義，應以委託函為準。若本條款及細則與任何適用之附加條款存在任何歧義，則以附加條款為準。

11.3 若具管轄權之法院宣告服務合約任何條款不可執行，其餘所有條款均仍具完全效力，而該不可執行條款應在可執行範圍內繼續有效。

## 12. 不可控制之情況

12.1 若因任何超出我們合理控制範圍之原因導致無法履行服務合約，我們不構成違約亦不對 閣下承擔任何責任。若發生此類影響我們之任何事件，我們將於合理可行範圍內盡快通知 閣下， 閣下可於接獲通知時選擇以書面通知立即終止或暫停服務合約。

## 13. 權利放棄

13.1 任何一方未能行使或執行其可享有的任何權利，並不構成對該方所享有的任何權利的放棄。

### 利益衝突

13.2 於提供服務期間，可能發生 閣下與我們之其他客戶之間實際或潛在的利益衝突。若在提供服務期間發生此類情況，我們將與 閣下商討現狀並決定適當處理方案。為保障 閣下的權益，根據專業規則要求，我們可能須停止就服務事宜為 閣下提供服務，在此情況下，我們不構成違反合約義務，亦不會對 閣下承擔任何責任。

## 14. 通知

14.1 根據本協議須向希臣評估發出之所有書面通知，應寄往希臣評估及諮詢有限公司，地址為香港九龍尖沙咀廣東道30號新港中心1座7樓710室。所有須向閣下發出的書面通知，將寄往最後已知的地址。此類通知將以掛號信(需回執)寄出，郵資已付。

## 15. 禁止轉讓

15.1 未經對方事先書面同意，任何一方不得轉讓其在本委託協議下的權利或義務，但轉讓予其業務及資產之實質或全部繼承者除外。此限制不影響希臣評估聘請獨立分包商完成是項工作的權利，惟希臣評估仍須對其行為及工作負責。

## 16. 第三方權利

16.1 除條款及條件明確規定第三方有權執行條款外，訂約方均無意使服務合約之任何條款對非當事人具有可執行效力。

16.2 訂約方保留在毋須徵得任何第三方同意的情況下，撤銷或變更服務合約或其任何條款之權利。

## 17. 終止服務合約

17.1 除法律另有規定程序外：

17.1.1 閣下可隨時以書面通知撤回委託我們提供服務之指示；

17.1.2 若我們有合理理由(包括閣下未能於到期日全額結清發票)，可透過書面通知暫停提供服務或拒絕繼續履行。

17.2 若服務合約提前終止，我們有權要求立即全額支付截至終止日所產生之費用。

17.3 本服務合約中關於賠償責任、訴訟時效限制、免責聲明及責任限制之條文於本協議終止或解除後仍持續有效。

## 18. 電子郵件通訊

18.1 若閣下具備必要設備，我們可透過電子郵件與閣下聯繫，除非閣下告知我們不得如此行事。閣下接納並同意：

- 18.1.1 網際網路通訊並非完全安全。若任何通訊內容不宜透過網際網路傳送，閣下應事先告知我們；及
- 18.1.2 病毒或其他有害裝置可能透過網際網路傳播。我們已採取合理預防措施(包括防火牆及病毒掃描軟體)以防範此類問題。若我們以電子郵件進行通訊，即表示閣下同意採取同等防護措施；及
- 18.1.3 若閣下的電子郵件資訊變更，閣下應立即通知我們。

## 19. 免責聲明

- 19.1 我們不會執行任何核證工作。本服務合約約定的服務範圍，並不構成依據香港審計準則、香港審閱委聘準則或香港核證委聘準則所訂立的核證業務。我們不會發表任何審計意見或其他形式的核證意見。
- 19.2 我們之工作不能用於識別或揭露是否存在或曾發生詐欺、錯誤或非法行為。然而，我們將就任何經注意之相關事項通知閣下。
- 19.3 是項工作不會在預期任何其他第三方依賴的情況下進行規劃或執行。因此，第三方可能關注之事項將不予特別說明，且第三方可能會對若干事項做出不同的評估。本報告及模型不得公開發佈或納入任何公開文件。希臣評估對任何獲取本報告之其他人士概不承擔任何責任。

## 20. 依循香港法律之協議

- 20.1 本服務合約將受香港法律管轄並據此解釋。香港法院對任何涉及本服務合約及由此產生的爭議、糾紛或分歧，均擁有專屬管轄權。訂約各方不可撤銷地放棄其可能享有之權利，包括反對於該等法院提起訴訟、主張訴訟地點不便，或主張該等法院無管轄權。

## 假設與限制條件

對於法律性質之事項概不承擔責任。本評估報告未對所評估物業的產權或任何負債進行調查。除非另有註明，本評估報告假定業主主張有效、產權良好且具可轉讓性，且不存在無法透過正常程序解除的產權負擔。

據我們所深知，本報告所載之所有資料均屬真實準確。儘管資訊來源可靠，對於本分析所採用之由他人提供之數據、意見或估算之準確性，我們不作任何保證亦不承擔責任。

本報告所呈現之價值乃基於本文所述前提而得出，僅適用於所載明之目的。本報告所載結論與意見之適用價值日期已於報告中載明。此處所提供之價值意見乃基於該日期的全國商業經濟狀況而作出。

除非事先於合理時間內作出安排，否則本評估不構成要求當事人出庭作證或出席任何其他聽證會的依據。

持有本報告或其任何副本並不賦予出版權。未經臣評估及諮詢有限公司書面同意及批准，不得透過招股章程、廣告、公關活動、新聞報導或其他任何傳播媒介向公眾散佈本報告任何部分內容。

### 正常服務條件

臣評估及諮詢有限公司所提供之服務將遵循專業標準執行。我們在未經獨立核實的情況下，將假定所有提供之數據均屬準確。本報告僅適用於此處所述之特定目的，任何其他用途均屬無效。任何人士均不得將本報告作為自身盡職調查之替代依據。未經我們書面同意，閣下編製或分發予第三方的任何文件中不得提述我們之名稱或報告內容(不論全部或部分)。委託期間由我們製作之所有檔案、工作底稿或文件均屬我們之財產，相關資訊將至少保存五年。

閣下同意就本委託關係所衍生之任何損失、索賠、訴訟、損害賠償、開支或責任(包括合理律師費)向我們彌償並使我們免受損害。閣下毋須為我們的疏忽承擔責任。若我們因本委託關係承擔任何責任，該責任上限為本委託所收取之服務費金額。

我們保留將閣下之公司名稱列入客戶名單的權利，但將對所有對話內容、提供給我們之文件及報告內容予以保密，惟法律或行政程序或訴訟程序另有規定者不在此限。

## 1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則的規定而提供有關本公司的資料，董事對此共同及個別地承擔全部責任。據董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完備，亦無誤導或欺詐成分，且本通函並無遺漏其他事項，致使其中所載任何陳述或本通函有所誤導。

## 2. 權益披露

### (A) 董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團的股份、相關股份及債券中之權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份或相關股份或債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有的權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所指登記冊的權益及淡倉；或(iii)根據上市規則關於董事進行證券交易的規定須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

董事名稱	權益性質	普通股數目	佔本公司 已發行 股本的 概約百分比
劉建先生(附註1)	受控法團權益	475,314,000	55.62%

附註：

1. 旭基有限公司持有啟昌國際有限公司已發行股本的40%，根據證券及期貨條例第XV部，旭基有限公司被視為於啟昌國際有限公司所持所有本公司股份中擁有權益。旭基有限公司由執行董事劉建先生全資實益擁有，根據證券及期貨條例第XV部，劉建先生被視為於啟昌國際有限公司所持所有本公司股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債券中擁有或被視為擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及

8分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有的權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所指登記冊的任何權益或淡倉；或(iii)根據上市規則關於董事進行證券交易的規定須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

**(B) 主要股東於本公司或其相聯法團的股份、相關股份及債券中之權益及淡倉**

於最後實際可行日期，就本公司所知，本公司主要股東(董事及本公司主要行政人員除外，其權益或淡倉已於上文「權益披露」中披露)於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉，或記入根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊或另行知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

於本公司股份好倉之權益

股東姓名／名稱	權益性質	普通股數目	佔本公司 已發行 股本的 概約百分比
啟昌國際有限公司 (附註1)	實益擁有人	475,314,000	55.62%
綠城服務集團 有限公司	實益擁有人	159,571,300	18.67%

附註：

1. 旭基有限公司持有啟昌國際有限公司已發行股本的40%，根據證券及期貨條例第XV部，旭基有限公司被視為於啟昌國際有限公司所持所有本公司股份中擁有權益。旭基有限公司由執行董事劉建先生全資實益擁有，根據證券及期貨條例第XV部，劉建先生被視為於啟昌國際有限公司所持所有本公司股份中擁有權益。
2. 上表中的若干百分比數字已作四捨五入調整。因此，列示為總額的數字未必為前述數字的算術總和。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司並不知悉於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露或記入根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊或另行知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

### 3. 重大不利變動

於最後實際可行日期，就董事所知，概無董事或彼等之緊密聯繫人於直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有任何權益。

#### (A) 重大訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁或索償，而就董事所知，本集團任何成員公司亦無任何待決或面臨威脅或提出之重大訴訟或索償。

#### (B) 重大合約

於最後實際可行日期，除合營協議外，本集團任何成員公司於緊接本通函刊發前兩年內並無訂立其他重大合約(並非於日常業務過程中訂立之合約)。

### 4. 競爭權益

於最後實際可行日期，就董事所知，概無董事或彼等之緊密聯繫人於直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有任何權益。

### 5. 董事之服務合約

概無董事與本集團任何成員公司訂立任何現有或擬訂立本集團不可於一年內終止而毋須支付任何賠償(法定賠償除外)的服務合約。

### 6. 董事於資產及／或合約之權益以及其他權益

概無董事於本集團任何成員公司自2024年12月31日(即本公司最近期刊發之經審核賬目之編製日期)以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

概無董事於最後實際可行日期仍然有效且對本集團業務屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

概無董事或本公司主要行政人員及彼等各自的聯繫人擁有任何須予披露之競爭權益(猶如根據上市規則第8.10條彼等各自為本公司的控股股東)。

## 7. 展示文件

以下文件副本自本通函日期起直至股東特別大會期間將於聯交所網站 ([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)) 及本公司網站 (<http://www.gdzawy.com/>) 登載：

- (a) 本公司的組織章程大綱及細則；
- (b) 「董事會函件」，全文載於本通函第5至33頁；及
- (c) 合營協議。

## 股東特別大會通告



**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)

### 股東特別大會通告

茲通告中奧到家集團有限公司(「本公司」)謹訂於2026年4月1日(星期三)上午十一時三十分假座中國廣東省佛山市順德區陳村鎮赤花社區白陳路2號太平洋鼎旺商業中心1棟17樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮及酌情通過(無論有否修訂)下列決議案為本公司普通決議案：

#### 普通決議案

1. 「動議待香港聯合交易所有限公司批准本公司可能於認股權證所附行使權獲行使後可予配發及發行的新股份(「股份」)上市及買賣後，謹此授權本公司董事(「董事」)：
  - (a) 以記名形式增設及發行85,455,000份認股權證(「認股權證」)，該等認股權證附有權利可自認股權證發行日期起計滿十二(12)個月後起至認股權證發行日期起計滿四十八(48)個月止期間根據認股權證文據(「認股權證文據」，其註有「A」字樣的草案副本已提呈是次大會，並由是次大會主席簽署以資識別)載列的條款及條件行使，以按行使價每股0.42港元(可予調整)認購85,455,000股新股份；
  - (b) 於本決議案獲通過當日，終止於2017年6月20日採納的本公司現有股份獎勵計劃(「現有股份獎勵計劃」)(惟不影響於本決議案獲通過當日前根據現有股份獎勵計劃已授出的任何尚未行使購股權所附權利及利益)；
  - (c) 根據上文(a)將予配發及發行的股份總數連同根據本公司不時採納的本公司任何其他股份計劃所授出的任何購股權及獎勵獲行使後

## 股東特別大會通告

發行的任何股份不得超過相當於本決議案獲通過當日已發行股份10%的股份數額；

- (d) 授權任何一名或多名董事根據本公司組織章程細則親筆簽署及簽立董事認為使認股權證文據及本決議案中擬進行的其他交易生效屬必要或權宜的上述認股權證文據、認股權證證書及所有其他文件、契據及文據(「**相關文件**」)，或(如必要)授權任何兩名董事以加蓋本公司印章的方式簽署及簽立相關文件；及
  - (e) 授權任何一名或多名董事為及代表本公司簽署及簽立彼或彼等認為為實行或使本決議案項下擬進行的交易或認股權證文據或其附帶或與之相關的所有其他事宜生效而屬必要、適當、需要或權宜的有關其他文件或補充協議或契據並採取一切有關行動及事宜，以及同意並作出與此有關的任何事宜的有關變更、修訂及豁免。」
2. 「**動議**批准向李立新先生授出12,390,975份認股權證，可按通函所載條款行使認股權證所附行使權以認購最多12,390,975股新股份，並授權任何一名董事採取一切可能屬必要或權宜的行動及／或簽立一切可能屬必要或權宜的文件，以使上述事項生效。」
3. 「**動議**批准向彭真女士授出30,336,525份認股權證，可按通函所載條款行使認股權證所附行使權以認購最多30,336,525股新股份，並授權任何一名董事採取一切可能屬必要或權宜的行動及／或簽立一切可能屬必要或權宜的文件，以使上述事項生效。」

## 股東特別大會通告

4. 「動議批准向嚴浙恒先生授出42,727,500份認股權證，可按通函所載條款行使認股權證所附行使權以認購最多42,727,500股新股份，並授權任何一名董事採取一切可能屬必要或權宜的行動及／或簽立一切可能屬必要或權宜的文件，以使上述事項生效。」

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，2026年3月10日

附註：

1. 本公司將於2026年3月27日(星期五)至2026年4月1日(星期三)(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份過戶登記手續，期間概不會辦理股份過戶登記手續。於2026年4月1日(星期三)營業時間結束時名列本公司股東名冊的股東將有權出席股東特別大會並於會上投票。為確保股東有權出席股東特別大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關股票最遲須於2026年3月26日(星期四)下午四時三十分前送達本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖。
2. 任何有權出席股東特別大會並於會上投票的股東均可委任其他人士作為其受委代表，代表其出席大會並投票。持有兩股或兩股以上股份的股東可委任一名以上受委代表出席大會。受委代表毋需為本公司股東。
3. 倘屬任何股份的聯名登記持有人，任何一名該等人士均可親自或委派受委代表於股東特別大會上就該等股份投票，猶如其為唯一有權投票者；惟倘超過一名該等聯名持有人親身或委派受委代表出席股東特別大會，則上述出席人士中最優先或(視情況而定)較優先者方有權就有關聯名持有之股份投票，就此而言，優先權乃參照聯名持有人就有關聯名持有之股份於股東名冊之排名次序而定。
4. 採用規定格式的代表委任表格連同其已簽署的授權書或其他授權文件(如有)或相關授權書或授權文件的經核證副本，必須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間至少48小時前送交本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。

於本通告日期，執行董事為劉建先生、陳卓女士、梁兵先生及龍為民先生；非執行董事為金科麗女士及徐亞萍女士；及獨立非執行董事為陳偉璋先生、陳家良先生及楊建鵬先生。