

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。

本公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司股份或其他證券之邀請或要約。

MOS HOUSE GROUP LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1653)

須予披露交易 涉及根據一般授權發行代價股份以 收購目標公司銷售股份

收購事項

於二零二三年九月十四日(交易時段後)，買方(為本公司直接全資附屬公司)、賣方與本公司訂立買賣協議，據此，賣方有條件同意出售而買方有條件同意收購銷售股份，相當於目標公司全部已發行股本之50%，總代價為15,000,000港元，將透過按發行價每股0.340港元配發及發行44,117,000股代價股份之方式支付。

代價股份相當於本公告日期本公司已發行股本總額約18.38%，及本公司經配發及發行代價股份擴大後之已發行股本總額約15.53%。

代價股份將根據於二零二二年九月三十日召開之股東週年大會上授予本公司董事之一般授權配發及發行，以發行、配發及處理本公司已發行股本最多20%，且毋須經股東批准。本公司將向聯交所申請批准代價股份上市及買賣。一經配發及發行，代價股份將與已發行股份享有同等地位。

上市規則之涵義

由於收購事項之一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，收購事項構成本公司之須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章項下之公告規定。

警告

由於收購事項須待多項先決條件獲達成或豁免(如適用)後方可作實，故該等交易未必會進行。股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

買賣協議項下擬進行交易須待多項先決條件獲達成後方可作實，故未必會落實進行。本公司股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。本公司將於適當時候另行刊發公告，以知會公眾有關最新發展。

收購事項

於二零二三年九月十四日(交易時段後)，買方、賣方與本公司訂立買賣協議，據此，買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售銷售股份，相當於目標公司全部已發行股本之50%，代價為15,000,000港元，將透過按發行價每股0.340港元配發及發行44,117,000股代價股份之方式支付。

買賣協議

買賣協議之主要條款載列如下：

日期：二零二三年九月十四日

訂約方：(i) 買方；
(ii) 賣方；及
(iii) 本公司。

於本公告日期，銷售股份(相當於目標公司已發行股本之50%)由賣方合法及實益擁有。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方為獨立第三方。

將予收購之資產

根據買賣協議，買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售銷售股份，相當於目標公司全部已發行股本之50%。有關目標公司的詳情載於本公告「有關目標公司之資料」一節。

代價

收購事項之代價15,000,000港元將透過配發及發行合共44,117,000股代價股份支付。

代價乃由買賣協議訂約方經公平磋商後達致，當中已考慮(其中包括)(i)目標公司之現有業務及前景；(ii)溢利保證(如下節所披露)及將收購目標公司股權的約10倍市盈率倍數(即3,000,000港元 x 50% x 10 = 15,000,000港元)；及(iii)「進行收購事項之理由及裨益」一節所載資料。董事認為，考慮到從事與目標公司類似業務的香港上市公司的當前市盈率倍數，該10倍市盈率倍數為合理市盈率。作為其中一項先決條件，買方將取得目標公司銷售股份公平值之獨立估值報告。倘獨立估值報告所示目標公司銷售股份之估值低於15,000,000港元，則收購事項之代價將透過配發及發行總值相等於銷售股份估值之代價股份數目支付。為免生疑問，倘獨立估值報告所示目標公司銷售股份之估值高於15,000,000港元，收購事項之代價將仍為配發及發行44,117,000股代價股份。

董事會認為，代價屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

發行代價股份

合共44,117,000股代價股份相當於：

- (i) 於本公告日期本公司現有已發行股本約18.38%；及
- (ii) 本公司經配發及發行代價股份擴大後之已發行股本約15.53%。

代價股份將根據於二零二二年九月三十日召開之股東週年大會上授予本公司董事之一般授權發行，以發行、配發及處理本公司已發行股本最多20%，且毋須經股東批准。根據一般授權，可予發行最高股份數目為48,000,000股股份。於本公告日期，本公司並無根據一般授權配發及發行任何股份。一般授權足以配發及發行代價股份。

本公司將向聯交所申請批准代價股份上市及買賣。代價股份彼此之間及與於發行及配發代價股份時之已發行股份將在各方面享有同地位。

發行價

發行價每股0.340港元較：

- (i) 股份於買賣協議日期在聯交所所報收市價每股0.355港元折讓約4.23%；
- (ii) 股份於緊接買賣協議日期前五(5)個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股0.352港元折讓約3.41%；及
- (iii) 股份於緊接買賣協議日期前十(10)個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股0.356港元折讓約4.49%。

發行價乃由本公司與賣方經參考(其中包括)股份之近期價格表現及當前市況後公平磋商釐定。董事認為，發行價屬公平合理。

先決條件

收購事項須待(其中包括)以下條件獲達成或豁免(視情況而定)後，方告作實：

- (a) 買方合理信納對目標公司進行之盡職審查之結果；
- (b) 買方將予委任之獨立估值師將發出的銷售股份公平值估值報告；
- (c) 自目標公司註冊成立日期至二零二三年八月三十一日之未經審核損益表及目標公司於二零二三年八月三十一日之未經審核資產負債表已交付予買方，而買方信納目標公司的財務狀況或資產淨值並無任何不利變動；
- (d) 賣方及目標公司已取得就買賣協議及其項下擬進行交易須取得之所有必要同意、許可及批准及／或豁免，並維持十足效力及作用；
- (e) 買方及本公司已取得就買賣協議及其項下擬進行交易須取得之所有必要同意、許可及批准及／或豁免(包括但不限於聯交所及／或證監會對遵守任何上市規則之任何同意、批准或豁免)，並維持十足效力及作用；
- (f) 賣方根據買賣協議作出之保證於所有重大方面仍屬真實及準確；

(g) 自二零二三年四月一日起直至收購事項完成，目標公司並無重大不利變動；
及

(h) 上市委員會批准代價股份上市及買賣。

倘上述條件於最後截止日期(或訂約方可能協定之有關其他日期)或之前未獲達成或豁免(視情況而定)，則買賣協議將告停止及終止，且訂約方毋須就此向另一方承擔任何義務及責任，惟任何先前違反買賣協議者除外。

溢利擔保

根據買賣協議，賣方不可撤回及無條件地向買方保證及擔保(「溢利保證」)，目標公司截至二零二五年三月三十一日止年度(「相關年度」)之經審核財務報表所示之經審核除稅前純利將不少於3,000,000港元(「保證溢利」)。倘目標公司於相關年度之實際除稅前純利(「實際純利」)少於保證溢利，則賣方須向買方補償相等於以下金額之金額(「差額」)：

$$\text{(保證溢利 - 實際純利)} \times 10 \text{ (10倍市盈率，即30,000,000港元)} \\ \text{除以3,000,000港元) } \times 50\%。$$

為免生疑問，倘目標公司於其相關年度之經審核財務報表錄得虧損，則相關年度之實際純利將被視為零，而倘相關年度之實際純利超過保證溢利，則買方毋須向賣方支付額外代價。

於收購事項完成日期，代價股份將以賣方(或其可能書面指示之指定人士或實體)之名義登記，而代價股份股票將交付託管代理並由其持有。

倘溢利保證獲達成，買方將指示託管代理於發出擔保證書後七個營業日內向賣方發放代價股份股票。

倘溢利保證未獲達成，買方將僅指示託管代理於賣方向買方支付差額後七個營業日內向賣方發放代價股份股票。

賣方承諾，只要代價股份股票由託管代理持有，賣方不得(i)直接或間接出售、轉讓、處置或以其他方式處理任何代價股份或代價股份之任何權益，包括但不限於就代價股份設立任何購股權；(ii)就代價股份設立或允許設立任何產權負擔；或(iii)聲稱其本身為代價股份之實益擁有人，且不得行使代價股份之任何權利(包括但不限於投票權、收取股息及供股之權利)，否則賣方同意及承諾就買方及本公司產生之所有損失、損害及所有成本向買方及本公司作出彌償保證。

收購事項完成

收購事項完成將於緊隨達成(或豁免)買賣協議之所有先決條件後第三個營業日或賣方與買方可能協定之有關其他日期落實。

於收購事項完成後，賣方將成為本公司之主要股東，持有本公司經配發及發行代價股份擴大後之已發行股本約15.53%(假設本公司股本於收購事項完成前並無變動)。

有關本集團之資料

本集團主要透過其於香港的零售店向零售客戶銷售瓷磚及衛浴潔具產品，以及按項目基準就香港及澳門的住宅及商業物業翻新項目銷售瓷磚、衛浴潔具及其他產品。

有關目標公司之資料

目標公司之業務

目標公司於二零二三年二月以香港承建商身份開展業務，主要從事住宅、工業及商業樓宇太陽能板安裝的項目管理、提供可再生能源諮詢服務以及增值服務(包括但不限於保養服務及裝修工程)。

目標公司將根據《建築物條例》(第123章)第8A條註冊為小型工程承建商(A及B類型)及於建造業議會註冊為註冊專門行業承造商(註冊分包商名冊)。

目標公司之財務資料

下文載列目標公司截至二零二三年八月三十一日止七個月之主要財務資料概要：

	截至二零二三年 八月三十一日 止七個月 港元 (未經審核)
收益	148,235
毛利	58,235
除稅前虧損	(129,989)
除稅後虧損	<u>(129,989)</u>
	於二零二三年 八月三十一日
總資產	1,131,932
總負債	1,261,921
負債淨額	<u>(129,989)</u>

進行收購事項之理由及裨益

增加使用可再生能源是二零五零年前實現碳中和的重要手段之一。誠如《香港氣候行動藍圖2050》所載，政府將致力增加可再生能源在發電燃料組合中的份額。誠如上文所述，目標公司從事住宅、工業及商業樓宇太陽能板安裝的項目管理。目標公司為其客戶提供廣泛的商業解決方案，以滿足客戶的各種需求。解決方案包括投資模式及統包模式。根據投資模式，目標公司投資於太陽能板系統，而客戶為項目擁有人。項目擁有人可按高於正常電價的價格向電力公司出售其產生的可再生能源。項目擁有人賺取上網電價收益並向目標公司支付服務費。根據統包模式，目標公司向客戶提供建造太陽能板系統的工程、採購及建造服務。客戶擁有項目及設備並賺取全部上網電價收益。

目前，目標公司已投資於住宅、工業及商業樓宇的三個太陽能板系統，以向樓宇擁有人賺取服務費，並有多個有關安裝太陽能板系統的潛在項目正在磋商。董事相信，收購事項乃理想商機，可透過取得綠色產業之業務網絡進一步擴展本集團於可再生能源產業之業務，亦可多元化及擴闊本集團之收入來源及客戶基礎。本集團將繼續致力於擴大其產品組合，以提高產品組合的多樣性。董事認為，銷售太陽能電池板系統與本公司向零售客戶以及非零售項目客戶銷售高端瓷磚產品的核心業務相輔相成。董事亦認為，收購目標公司將使本集團能夠結合本集團瓷磚產品及目標公司的節能服務解決方案及裝修工程，向客戶提供更全面的服務組合，從而將提升本集團的競爭優勢。此外，誠如上文「溢利保證」一節所述，賣方已向買方保證，目標公司於相關年度之經審核財務報表所示之經審核除稅前純利將不少於3,000,000港元，為本公司提供有保障的溢利來源。

經考慮(i)收購事項不會為本集團產生任何現金流出；(ii)代價乃經參考目標公司的估值釐定；(iii)代價股份將予以禁售，直至獲達成保證溢利為止；及(iv)上文所披露收購事項之理由及裨益，董事會認為，買賣協議之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且收購事項符合本公司及股東之整體利益。

申請代價股份於聯交所上市

本公司將向聯交所申請批准代價股份上市及買賣。

待代價股份獲准於聯交所上市及買賣且符合香港結算之股份收納規定後，代價股份將獲香港結算接納為合資格證券，自代價股份於聯交所開始買賣日期或香港結算釐定之有關其他日期起，可於中央結算系統內寄存、結算及交收。聯交所參與者之間於任何交易日進行之交易須於其後第二個交易日在中央結算系統內交收。所有在中央結算系統進行的活動均須符合不時生效的《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》。

於聯交所買賣代價股份須繳納印花稅、聯交所交易費、證監會交易徵費或香港任何其他適用費用及收費。

股權架構變動

下文載列本公司(i)於本公告日期；(ii)緊隨配發及發行所有代價股份完成後(假設本公司股本自本公告日期起至配發及發行代價股份日期止並無其他變動)之股權架構：

	於本公告日期		緊隨配發及 發行代價股份後	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
控股股東				
RB Power (附註1)	150,000,000	62.50	150,000,000	52.80
數碼科技中心有限公司 (附註2)	11,920,000	4.97	11,920,000	4.19
曹先生	<u>2,740,000</u>	<u>1.14</u>	<u>2,740,000</u>	<u>0.96</u>
	164,660,000	68.61	164,660,000	57.95
其他股東				
賣方	—	—	44,117,000	15.53
公眾股東	<u>75,340,000</u>	<u>31.39</u>	<u>75,340,000</u>	<u>26.52</u>
	<u>240,000,000</u>	<u>100.00</u>	<u>284,117,000</u>	<u>100.0</u>

附註：

1. RB Power(曹先生及徐女士為其董事)由RB Management全資擁有，而RB Management為一間於英屬處女群島註冊成立及由家族信託(由曹先生(作為授予人)成立的酌情信託，曹先生及曹先生的家人為受益人)的受託人TMF (Cayman) Ltd.使用的控股公司。根據證券及期貨條例，TMF (Cayman) Ltd.及RB Management各自被視為於RB Power持有的股份中擁有權益。
2. 股份由數碼科技中心有限公司(一間由曹先生及徐女士分別擁有50%權益的公司)持有。根據證券及期貨條例，曹先生及徐女士均被視為於數碼科技中心有限公司持有的股份中擁有權益。

上市規則之涵義

由於收購事項之一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，收購事項構成本公司之須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章項下之公告規定。

收購事項完成須待買賣協議所載之先決條件獲達成(或豁免)後方可作實，故收購事項未必會進行。本公司股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下相關涵義：

「收購事項」	指	買方根據買賣協議之條款及條件向賣方建議收購銷售股份
「收購事項完成」	指	完成收購事項
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「中央結算系統」	指	香港結算設立及營運的中央結算及交收系統
「本公司」	指	MOS House Group Limited，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1653)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「代價股份」	指	本公司將根據買賣協議按發行價向賣方(或其可能書面指示之指定人士或實體)配發及發行之新股份
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義，於本公告內，指本公司的控股股東
「董事」	指	本公司董事
「產權負擔」	指	對或於任何物業、資產或任何性質權利及就任何物業、資產或任何性質權利而訂立的任何協議的任何按揭、押記、質押、留置權(因成文法或藉法律的施行而產生者除外)、押貨預支或其他產權負擔、優先權或擔保權益、遞延採購、所有權保留、租賃、售後買回或售後租回安排

「託管代理」	指	將由賣方及買方共同委任的本公司，作為代價股份股票的託管代理
「家族信託」	指	由曹先生(作為授予人)於二零一五年十二月十八日成立的家族信託，TMF (Cayman) Ltd.作為受託人
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保證書」	指	買方的核數師出具的證書，以核證於截至二零二五年三月三十一日止財政年度屆滿後滿三個月當日前目標公司於截至二零二五年三月三十一日止財政年度的實際除稅前純利金額
「香港政府」	指	香港政府
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及本公司關連人士且並非本公司關連人士的第三方
「發行價」	指	發行價每股代價股份0.340港元
「上市委員會」	指	聯交所上市委員會
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	二零二三年十二月三十一日(或賣方與買方可能協定的有關其他日期)
「重大不利變動」	指	對目標公司整體業績、財務狀況、業務或物業、營運及前景具有重大不利影響的任何變動(或影響)
「曹先生」	指	曹思豪先生，執行董事之一兼本公司的控股股東

「徐女士」	指	徐道飛女士，執行董事之一兼曹先生的配偶
「溢利保證」	指	賣方以買方為受益人作出的擔保，即誠如目標公司截至二零二五年三月三十一日止年度的經審核財務報表所示，其經審核除稅前純利將不少於3,000,000港元
「買方」	指	Unique City Limited，一間根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，為本公司直接全資附屬公司
「RB Management」	指	RB Management Holding Limited，一間於二零一五年九月九日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為家族信託受託人TMF (Cayman) Ltd.使用的控股公司
「RB Power」	指	RB Power Limited，一間於二零一五年九月九日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由RB Management全資擁有並為我們的控股股東之一
「買賣協議」	指	買方(作為買方)、賣方(作為賣方)與本公司就收購事項訂立日期為二零二三年九月十四日的有條件買賣協議
「銷售股份」	指	目標公司的1股普通股，即目標公司於本公告日期全部已發行股本的50%
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	於本公告日期本公司股本中每股面值0.1港元的普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義

「目標公司」	指	智辰有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，於本公告日期已發行股本為2港元(分為2股股份)
「賣方」	指	何紫怡女士，屬獨立第三方的個別人士
「%」	指	百分比

代表董事會
MOS House Group Limited
主席
曹思豪

香港，二零二三年九月十四日

於本公告日期，董事會由兩名執行董事曹思豪先生及徐道飛女士以及三名獨立非執行董事吳宏圖先生、胡勁恒先生及許鎮德先生組成。