

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份內容而產生或因倚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、購買或認購本公司任何證券的邀請或要約。



中奧到家

更好 更美 更滿意

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)

**有關成立合營公司
及
建議根據特別授權
發行可換股債券的
主要交易**

合營協議

董事會欣然宣佈，於2026年7月21日，新兆(本公司全資附屬公司)與蔣女士訂立合營協議，據此，訂約各方同意共同營運合營集團。合營協議概述新兆與英屬處女群島控股公司作為合營集團最終股東的權利及責任以及合營集團的架構及業務營運。

建議發行可換股債券

在合營協議條款及條件的規限下，新兆已有條件同意促使本公司向英屬處女群島控股公司發行本金總額為306,000,000港元的可換股債券。

根據初始換股價每股換股股份0.93港元(可予調整)，換股權獲悉數行使後將配發及發行最多329,032,258股換股股份，相當於(i)本公告日期已發行股份總數約38.50%；及(ii)經可換股債券獲悉數轉換後配發及發行換股股份而擴大的已發行股份總數約27.80%(假設自本公告日期起至可換股債券按初始換股價悉數轉換為止，本公司已發行股本並無變動)。

換股股份將根據將於股東特別大會上獲股東批准的特別授權予以配發及發行。

上市規則的涵義

由於有關合營協議項下擬進行交易的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)高於25%但低於100%，合營協議及其項下擬進行交易構成本公司的主要交易，故須遵守上市規則第14章項下的申報、公告及股東批准規定。

由於概無董事於合營協議及其項下擬進行交易中擁有任何重大權益，故概無董事須就批准合營協議及其項下擬進行交易的董事會決議案放棄投票。

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供股東審議及酌情批准(其中包括)合營協議及其項下擬進行的交易、建議發行可換股債券及授出特別授權。根據上市規則，相關決議案將於股東特別大會上以投票方式進行表決。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東或其聯繫人將於合營協議及其項下擬進行交易中擁有重大權益。概無股東須於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。

由於本公司需要額外時間編製及落實將載入通函的若干資料，一份載有(其中包括)合營協議及其項下擬進行交易的詳情連同召開股東特別大會通告的通函，預期將於2026年8月31日或之前寄發予股東。

本公司股東及潛在投資者務請注意，合營協議及其項下擬進行的交易須待合營協議的條件獲達成後方可作實，因此合營協議及其項下擬進行的交易未必會進行。本公司股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。本公司股東及潛在投資者如有任何疑問，應諮詢其專業顧問。

董事會欣然宣佈，於2026年7月21日，新兆(本公司全資附屬公司)與蔣女士訂立合營協議，據此，訂約各方同意共同營運合營集團。合營協議概述新兆與英屬處女群島控股公司作為合營集團最終股東的權利及責任以及合營集團的架構及業務營運。

合營協議

合營協議的主要條款載列如下。

日期：2026年7月21日

訂約方：(i) 新兆；及
(ii) 蔣女士。

新兆為一間於英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，並為本公司全資附屬公司。新兆為投資控股公司。

蔣女士，54歲，中國執業律師，曾先後任職於香港多家知名律師事務所，從事與中國法律相關的跨境法律事務，專注於企業上市融資超過十年。彼現任香港中國法律公會會長。蔣女士從事企業融資及跨境商業案件，熟悉企業資本市場運作，並處理各類企業法律事務。彼現時擔任坤集團有限公司（聯交所主板上市公司，股份代號：924）的執行董事及中國口腔產業集團控股有限公司（聯交所GEM上市公司，股份代號：8406）的獨立非執行董事。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，蔣女士為獨立第三方。

重組

於訂立合營協議後，蔣女士同意盡快並於合營協議日期起計兩個月內（或合營協議訂約各方可能協定的較後日期）安排進行以下重組：

- (i) 於英屬處女群島註冊成立一間新的有限公司（即英屬處女群島控股公司），該公司將由蔣女士控制及實益擁有68%的權益，其餘32%由另外兩名獨立第三方持有；
- (ii) 於香港註冊成立一間新的有限責任公司，其將由蔣女士全資實益擁有；
- (iii) 於中國成立一間新的有限責任公司，註冊資本為人民幣5,000,000元，其將由香港公司全資實益擁有；
- (iv) 於英屬處女群島註冊成立一間新的有限責任公司，其將由蔣女士全資實益擁有，而英屬處女群島公司將收購香港公司的全部股權，英屬處女群島控股公司則將收購英屬處女群島公司的全部股權；

- (v) 蔣女士將促使相關第三方訂立諒解備忘錄，以於中國公司成立後將業務合約（一年內合約價值不低於人民幣15億元）轉讓予中國公司，而中國公司將根據該等業務合約向客戶提供算力、SaaS及相關服務；及
- (vi) 完成業務合約轉讓。

先決條件

合營協議須待以下所有條件於2026年9月30日（或合營協議訂約各方可能協定的較後日期）或之前獲達成後，方可作實，否則合營協議將告失效，且訂約方不承擔其項下的任何責任或義務，惟任何先前違約行為除外：

- (i) 重組已完成；
- (ii) 已接獲本公司所委任獨立專業估值師出具的估值報告，其中載列中國公司51%股權的估值不低於306,000,000港元；
- (iii) 股東已於股東特別大會上通過所需決議案，以批准合營協議及其項下擬進行交易，包括發行可換股債券以及就可換股債券所附換股權獲行使而配發及發行換股股份授出特別授權；
- (iv) 聯交所已批准可換股債券所附換股權獲行使後將予配發及發行的換股股份上市及買賣；
- (v) 新兆及本公司已就合營協議及其項下擬進行交易取得所有必要同意及批准；及
- (vi) 蔣女士已就合營協議及其項下擬進行交易取得所有必要同意及批准。

轉讓英屬處女群島公司的51股股份

待合營協議項下所有先決條件獲達成後，合營協議訂約方將落實完成英屬處女群島公司股份的轉讓（「完成」），據此，(i)新兆同意按名義代價1.00港元向英屬處女群島控股公司收購英屬處女群島公司51股股份，佔英屬處女群島公司已發行股本的51%；及(ii) 新兆將促使本公司向英屬處女群島控股公司發行本金額為306,000,000港元的可換股債券。

可換股債券的本金額306,000,000港元乃參照本公司所委任專業獨立估值師希臣評估及諮詢有限公司(「估值師」)按收入法評估中國公司51%股權於2026年7月13日的初步公平值約334,460,000港元所釐定。估值師編製的最終估值報告(「估值報告」)將載於寄發予股東的通函。陳振強先生為希臣評估及諮詢有限公司的創辦合夥人，並為註冊估值師協會會員，自2008年起從事估值工作。彼於企業估值、無形資產、金融工具及相關諮詢服務方面具備專業知識。從事估值工作之前，陳振強先生曾從事財務盡職審查、法證會計、審計及清算服務。

由於估值師於初步估值中採用收入法下的貼現現金流量法，故該估值構成上市規則第14.61條項下的盈利預測。根據上市規則第14.60A條須予披露的資料載於本公告附錄。

架構及注資

待合營協議項下所有先決條件獲達成，且完成轉讓英屬處女群島公司51股股份後，(i)英屬處女群島公司將分別由新兆及英屬處女群島控股公司擁有51%及49%權益。英屬處女群島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；(ii)英屬處女群島公司將持有香港公司的100%股權；及(iii)香港公司將持有中國公司的100%股權。

根據合營協議，新兆及蔣女士(透過英屬處女群島控股公司)同意分別向英屬處女群島公司注資人民幣2,550,000元及人民幣2,450,000元(按其各自於英屬處女群島公司的持股比例)，而英屬處女群島公司將透過香港公司將有關金額注入中國公司，以繳足中國公司的註冊資本。

中國公司的業務

中國公司將於中國從事提供算力、軟件即服務(SaaS)及相關服務，其業務模式如下：

- (i) 算力交易：中國公司將向從事汽車銷售的客戶提供算力作為增值服務，使該等客戶能夠與終端買家建立聯繫，從而提升客戶銷售。其亦將為中國公司創造參與汽車零部件及配件貿易銷售的商機，藉此中國公司將產生貿易收入及溢利；及

- (ii) 人工智能(AI)算力應用及SaaS服務：中國公司將為客戶提供算力數據分析及技術解決方案(例如(a)向網約車公司提供大數據分析，以提升司機及訂單管理、熱力圖分析、實時行程調度及路線規劃；(b)利用AI智能代理，透過AI產品篩選及智能客戶服務，優化跨境電商服務供應商的產品組合及供應鏈管理；及(c)向汽車零部件製造商提供AI品質檢測及生產線優化解決方案)，並將為中國公司產生服務收入。

根據合營協議，(i)蔣女士承諾將促使英屬處女群島控股公司向中國公司注入全部營運資金、人員及技術，並促使英屬處女群島控股公司根據中國公司董事會的指示負責執行中國公司的日常業務營運；(ii)蔣女士承諾促使英屬處女群島控股公司透過股東貸款的方式不時向英屬處女群島公司注入所需資金，而英屬處女群島公司將透過香港公司將有關資金注入中國公司，以滿足其所有營運資金需求；及(iii)蔣女士將促使英屬處女群島控股公司負責組建及管理中國公司的營運團隊，並確保營運團隊將與中國公司訂立為期至少三(3)年的服務協議。

中國公司的營運團隊將由(i)技術負責人蔡昌志先生；及(ii)總經理劉懋祥先生領導及管理。蔡昌志先生及劉懋祥先生的履歷詳情如下：

蔡昌志先生，44歲，持有深圳大學機械電子工程學士學位。彼於中國的算力服務及軟件即服務(SaaS)服務行業擁有逾20年經驗，具備深厚的專業知識及專長。於2004年至2010年，彼擔任深圳市騰訊計算機系統有限公司的開發經理及系統架構師。於2010年至2012年，彼擔任深圳市富必成科技有限公司的技術總監。於2012年至2013年，彼擔任深圳市訂訂房商務諮詢有限公司的技術總監。自2013年起至本公告日期止，彼擔任深圳盛燦科技股份有限公司的董事及首席技術官，該公司此前曾於全國中小企業股份轉讓系統上市(股份代號：870226)。

劉懋祥先生，44歲，持有西安交通大學會計學學士學位。彼多年來一直從事品牌策略規劃及管理、投資及融資、產業投資及營運，專精於市場開發及營運管理。於2003年至2005年，彼任職於深圳發展銀行珠海分行，先後擔任企業部客戶經理及市場開發部助理總經理。於2006年至2007年，彼任職於深圳茂業(集團)股份有限公司，擔任財務經理。於2007年至2010年，彼任職於深圳市寶能投資集團有限公司，擔任投資及財務部主管及項目經理。於2011年至2015年，彼任職於深圳市

鴻海環球控股集團，擔任董事及執行副總裁。自2015年起至本公告日期止，彼作為財務投資者參與多個產業領域的企業投資，包括文化旅遊投資及融資、商業投資管理、智慧網路平台、電子元件研發及生產，以及輔助裝置及人機互動研發及生產。多年來，彼於海外投資及項目開發方面積累豐富經驗，並在產業品牌策略制定、市場分析、投資規劃、成本管理及業務開發營運等方面具備深厚的經驗及能力。

合營集團的管理及營運

合營集團旗下各公司的董事會將由三名董事組成，其中兩名董事將由新兆提名，一名董事將由蔣女士提名。合營集團旗下各公司的董事會主席將由新兆提名。合營集團旗下各公司的董事會會議僅可在兩名董事出席的情況下方可舉行，其中一名董事須為新兆提名的董事。合營集團旗下各公司董事會的任何會議上產生的事項將以多數票決定。蔣女士將提名中國公司的法定代表，而新兆將提名中國公司的監事。

合營集團旗下各公司的業務發展、擴張計劃及業務策略將由合營集團旗下各公司的董事會決定、批准及通過，而蔣女士將依照董事會的指示，促使英屬處女群島控股公司負責執行合營集團的日常業務營運及管理所有日常事務。此外，蔣女士將促使英屬處女群島控股公司提供人事管理支援，包括提供行政專業知識及員工培訓以及支援合營集團旗下各公司的業務營運及發展。

英屬處女群島公司股東會議的法定人數為兩名股東，其中一名須為新兆。英屬處女群島公司股東會議的主席須為英屬處女群島公司董事會主席。合營集團旗下各公司的若干保留事項(包括但不限於發行新股份、變更股份權利、修訂組織章程細則及清盤)須經新兆及蔣女士一致批准。

轉讓英屬處女群島公司股權的限制

除非獲得其他股東的事先書面同意，否則英屬處女群島公司的股東不得將其於英屬處女群島公司的全部或部分權益轉讓或出售予第三方。任何英屬處女群島公司股份的轉讓，均須由新股東簽立加入契據，並遵守合營協議的條款及條件。

溢利保證

待英屬處女群島控股公司向新兆轉讓51股英屬處女群島公司股份完成後，蔣女士已承諾：

- (i) 中國公司於完成日期後首三個月的累計經審核除稅後純利(不包括日常及一般業務過程以外活動產生的任何收入或虧損)將不少於人民幣5,000,000元；
- (ii) 中國公司於完成日期後首六個月的累計經審核除稅後純利(不包括日常及一般業務過程以外活動產生的任何收入或虧損)將不少於人民幣30,000,000元；及
- (iii) 中國公司於完成日期後首十二個月的累計經審核除稅後純利(不包括日常及一般業務過程以外活動產生的任何收入或虧損)將不少於人民幣50,000,000元。

(以上統稱「溢利保證」)

倘上述任何一項溢利保證未獲達成，則英屬處女群島控股公司須立即將可換股債券退還予本公司，且本公司將註銷可換股債券；而新兆將有權行使認沽期權。

倘上述溢利保證已獲達成，惟中國公司於完成日期後首十二個月的累計經審核除稅後純利(不包括日常及一般業務過程以外活動產生的任何收入或虧損)少於人民幣80,000,000元，則英屬處女群島控股公司須立即向本公司歸還本金額為183,600,000港元的可換股債券，而本公司將註銷該部分可換股債券。至於本金額為122,400,000港元的餘下可換股債券，本公司有權決定由英屬處女群島控股公司強制轉換可換股債券(須受其轉換限制所規限)，或由英屬處女群島公司根據可換股債券的條款於到期時償還可換股債券。

倘上述溢利保證已獲達成，惟中國公司於完成日期後首十二個月的累計經審核除稅後純利(不包括日常及一般業務過程以外活動產生的任何收入或虧損)不少於人民幣80,000,000元但少於人民幣100,000,000元，則英屬處女群島控股公司須立即向本公司歸還本金額為85,680,000港元的可換股債券，而本公司將註銷該部分可換股債券。至於本金額為220,320,000港元的餘下可換股債券，本公司有權決定由英屬處女群島控股公司強制轉換可換股債券(須受其轉換限制所規限)，或由英屬處女群島公司根據可換股債券的條款於到期時償還可換股債券。

倘上述溢利保證已獲達成，而中國公司於完成日期後首十二個月的累計經審核除稅後純利(不包括日常及一般業務過程以外活動產生的任何收入或虧損)不少於人民幣100,000,000元，則本公司有權決定由英屬處女群島控股公司強制轉換所有可

換股債券(須受其轉換限制所規限)，或由英屬處女群島公司根據可換股債券的條款於到期時償還可換股債券。

溢利分派

合營集團旗下各公司的年度溢利分派應由合營集團旗下各公司的董事會釐定。英屬處女群島公司的任何溢利分派應按新兆及英屬處女群島控股公司各自於英屬處女群島公司中的持股比例分派。

認沽期權

根據合營協議，蔣女士同意向新兆授出認沽期權，據此(i)倘英屬處女群島控股公司將所有可換股債券歸還予本公司，且由本公司予以註銷，則新兆有權於可換股債券註銷後六個月內行使認沽期權，將其於英屬處女群島公司的51%股權出售予蔣女士(或英屬處女群島控股公司)，代價為英屬處女群島公司當時綜合資產淨值的51%(或倘英屬處女群島公司錄得綜合負債淨額，則為名義代價1.00港元)加新兆向合營集團注入的全部資本；或(ii)倘可換股債券仍未償還，而本公司釐定英屬處女群島控股公司不得行使可換股債券項下的換股權，考慮到英屬處女群島公司自註冊成立後連續兩年的財務狀況，英屬處女群島公司財務上無力償還可換股債券本金額的50%，新兆有權於英屬處女群島公司註冊成立後第二個財政年度的經審核綜合財務報告刊發後六個月內行使認沽期權，將其於英屬處女群島公司的51%股權出售予蔣女士(或英屬處女群島控股公司)，代價為英屬處女群島公司當時綜合資產淨值的51%(或倘英屬處女群島公司錄得綜合負債淨額，則為名義代價1.00港元)加新兆向合營集團注入的全部資本。

可換股債券的條款及條件

可換股債券的主要條款及條件載列如下：

發行人：	本公司
認購人：	英屬處女群島控股公司
本金額：	306,000,000 港元
到期日：	可換股債券發行日期起計第四週年
利率：	可換股債券為不計息

- 強制轉換： 於溢利保證獲達成後，發行人有權決定、通知(「通知」)並要求英屬處女群島控股公司(或其承讓人)於轉換期內強制轉換所有可換股債券，而轉換期屆滿後仍未轉換的任何未轉換可換股債券(不論因轉換限制或任何其他原因所致)將歸還本公司並予以註銷。
- 轉換期： 自通知日期起計一個月內
- 換股價： 初始換股價為每股換股股份0.93港元(可予調整)，即：
- (i) 較股份於合營協議日期在聯交所所報每股收市價0.76港元溢價約22.37%；
 - (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價約0.808港元溢價約15.10%；及
 - (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約0.83港元溢價約12.05%。
- 換股價乃經合營協議訂約方公平磋商後釐定，其中計及股份近期價格表現，並按合營協議訂約方協定的溢價計算，該價格對現有股東而言具增值效應，且屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。
- 換股價的調整： 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，則換股價將予調整。
- 轉換限制： 換股權的行使須受下列限制：
- (i) 溢利保證已獲達成，且發行人決定強制轉換可換股債券；

- (ii) 可換股債券的任何轉換不會導致(a)英屬處女群島控股公司(為首位登記持有人)、其聯繫人及其一致行動人士於本公司經配發及發行換股股份而擴大的已發行股本中持有超過18%權益；及(b)英屬處女群島控股公司的任何承讓人及／或與其任何一方一致行動的人士及／或其各自的聯繫人於本公司經配發及發行換股股份而擴大的已發行股本中持有10%或以上權益；
- (iii) 可換股債券的任何轉換不會導致債券持有人及／或與其任何一方一致行動的人士及／或其各自的聯繫人於本公司經配發及發行換股股份而擴大的已發行股本中持有30%或以上權益(或收購守則不時訂明的較低百分比，即行使換股權的債券持有人根據收購守則規則26觸發強制性全面要約責任的門檻，或根據上市規則導致本公司控制權或實際控制權發生變更)；及
- (iv) 可換股債券的任何轉換不會導致股份的公眾持股量低於已發行股份的25%(或上市規則所規定的任何特定百分比)。

換股股份：

假設可換股債券按初始換股價0.93港元悉數轉換，則將配發及發行329,032,258股換股股份，相當於(i)本公告日期已發行股份總數約38.50%；及(ii)經可換股債券獲悉數轉換後配發及發行換股股份而擴大的已發行股份總數約27.80%(假設自本公告日期起至可換股債券按初始換股價悉數轉換為止，本公司已發行股本並無變動)。

所有換股股份一經配發及發行，於有關配發及發行日期於彼此之間及與所有其他已發行繳足股份在所有方面享有同等地位，並擁有本公司組織章程大綱及細則所列明的權利、特權及限制。

贖回： 於溢利保證獲達成後，發行人有權釐定並透過通知告知英屬處女群島控股公司，可換股債券項下的換股權不得行使，且可換股債券項下的還款責任將轉歸予英屬處女群島公司，而英屬處女群島公司有義務於到期時按本金額的100%贖回可換股債券。

在此情況下，蔣女士確認並同意，可換股債券項下的還款責任應由英屬處女群島公司承擔，而發行人將不再承擔可換股債券項下的任何進一步義務或責任，且英屬處女群島控股公司應簽署任何進一步文件並採取任何進一步行動，以確保可換股債券的此項條款有效。

提前贖回： 英屬處女群島公司有權於通知日期後及到期日前按本金額的100%提前贖回全部或部分可換股債券。

可轉讓性： 於接獲可換股債券強制轉換的通知後，債券持有人可於轉讓期內將可換股債券出讓或轉讓予承讓人，惟須事先通知本公司。可換股債券不得全部或部分出讓或轉讓予本公司任何關連人士（定義見上市規則）。為免生疑問，倘發行人釐定可換股債券項下的換股權不可行使，則可換股債券不得轉讓。

轉讓期： 自通知日期起計一個月內

地位： 可換股債券構成本公司的直接、非次級、無條件、無擔保及無抵押責任，於任何時間彼此之間享有同等地位，其中並無任何優先權或優先順位。

投票權： 可換股債券持有人無權出席本公司任何股東大會或於會上投票。

上市：本公司不會申請可換股債券於聯交所或任何其他證券交易所上市。本公司將向聯交所申請批准換股權獲行使後將予配發及發行的換股股份上市及買賣。

英屬處女群島控股公司根據可換股債券行使轉換權須待溢利保證獲達成後，方可作實，並由本公司全權酌情決定。本公司將於考慮(i)中國公司的過往業務表現及未來業務發展；(ii)英屬處女群島控股公司過往及未來對本集團的貢獻；(iii)使英屬處女群島控股公司作為股東的利益與本集團利益一致對本集團的裨益後，決定英屬處女群島控股公司是否可行使換股權，或由英屬處女群島公司於到期時贖回可換股債券。

經考慮(i)可換股債券須待溢利保證獲達成後方可作實，而倘溢利保證未獲達成，則可換股債券將予悉數註銷；(ii)英屬處女群島控股公司根據可換股債券行使換股權由本公司全權酌情決定，並受其轉換限制所規限；(iii)換股價設定為較股份於合營協議日期在聯交所所報收市價每股0.76港元有所溢價；(iv)倘本公司決定於到期時償還可換股債券，則可換股債券項下的還款責任將轉歸英屬處女群島公司；及(v)可換股債券為不計息，全體董事(兩名已放棄投票的非執行董事除外)認為，可換股債券的條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

發行換股股份的特別授權

換股股份將根據將於股東特別大會上尋求的特別授權予以配發及發行。

申請換股股份上市

本公司將向上市委員會申請批准換股股份上市及買賣。本公司不會申請可換股債券於聯交所或任何其他證券交易所上市。

成立合營公司及建議發行可換股債券的理由及裨益

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(「主營業務」)。

儘管本集團將繼續專注、經營及發展其主營業務，但本集團亦擬透過合營公司開展運算及雲端服務業務。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運算及雲端服務業務領域的業務發展、合作與投資機會，更能透過為本集團提供大數據分析以提升本集團的物業管理服務，並利用AI智能代理，透過AI智能客戶服務優化管理服務，為本集團創造全面協同效應，從而提升本集團物業管理服務的效率及成效，並降低人力及營運成本。本集團將透過應用運算及雲端服務，提升其服務品質及利潤率，並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。

全體董事(兩名已放棄投票的非執行董事除外)認為，合營協議及其項下擬進行交易(包括發行可換股債券)乃按一般商業條款訂立，且合營協議及其項下擬進行交易(包括發行可換股債券)的條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

對本公司股權架構的影響

本公司(i)於本公告日期；及(ii)緊隨可換股債券所附換股權獲悉數行使後(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	於本公告日期		緊隨可換股債券 獲悉數轉換後	
	股份數目	佔股權 概約百分比	股份數目	佔股權 概約百分比
啟昌國際有限公司(附註1)	475,314,000	55.62	475,314,000	40.16
綠城服務集團有限公司	159,571,300	18.67	159,571,300	13.48
英屬處女群島控股公司(附註2)	—	—	329,032,258	27.80
公眾股東	<u>219,664,700</u>	<u>25.71</u>	<u>219,664,700</u>	<u>18.56</u>
總計	<u>854,550,000</u>	<u>100</u>	<u>1,183,582,258</u>	<u>100</u>

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. 英屬處女群島控股公司於緊隨可換股債券獲悉數轉換後持有的股份數目僅供說明之用，因其將受可換股債券條款的轉換限制所規限（包括但不限於(i)不超過本公司經配發及發行換股股份而擴大的已發行股本的18%；及(ii)不會導致股份的公眾持股量低於已發行股份的25%（或上市規則規定的任何特定百分比））。

專家及同意書

於本公告中提供結論或意見的專家資格載列如下：

名稱	資格
希臣評估及諮詢有限公司	合資格獨立估值師
國衛會計師事務所有限公司 （「國衛」）	執業會計師
洛爾達有限公司（「洛爾達」）	可進行證券及期貨條例所界定第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團

本公司已委聘國衛就估值師所編製估值報告中採用的貼現現金流量的算術計算出具報告。根據上市規則第14.60A(2)條，國衛就貼現現金流量計算出具的報告載於本公告附錄二。

根據上市規則第14.60A(3)條，確認信納估值中的盈利預測乃由董事經審慎周詳查詢後作出的洛爾達函件載於本公告附錄三。

上述專家已各自就刊發本公告發出書面同意，同意按本公告所載形式及內容轉載其函件、報告及／或意見以及引述其名稱（包括其資格），且迄今並無撤回有關同意書。

據董事會作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，各專家均為獨立第三方。於本公告日期，上述專家或彼等各自的附屬公司概無直接或間接持有本集團任何成員公司的任何股權，或認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的任何權利（不論是否可依法強制執行）。

於本公告日期，據董事所知，上述專家或彼等各自的附屬公司概無於本集團任何成員公司自2025年12月31日（即本公司最近期刊發經審核綜合賬目的編製日期）以

來已收購或出售或租賃、或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的任何重大資產中擁有或曾擁有任何直接或間接權益。

上市規則的涵義

由於有關合營協議項下擬進行交易的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)高於25%但低於100%，合營協議及其項下擬進行交易構成本公司的主要交易，故須遵守上市規則第14章項下的申報、公告及股東批准規定。

由於概無董事於合營協議及其項下擬進行交易中擁有任何重大權益，故概無董事須就批准合營協議及其項下擬進行交易的董事會決議案放棄投票。

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供股東審議及酌情批准(其中包括)合營協議及其項下擬進行的交易、建議發行可換股債券及授出特別授權。根據上市規則，相關決議案將於股東特別大會上以投票方式進行表決。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東或其聯繫人將於合營協議及其項下擬進行交易中擁有重大權益。概無股東須於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。

由於本公司需要額外時間編製及落實將載入通函的若干資料，一份載有(其中包括)合營協議及其項下擬進行交易的詳情連同召開股東特別大會通告的通函，預期將於2026年8月31日或之前寄發予股東。

本公司股東及潛在投資者務請注意，合營協議及其項下擬進行的交易須待合營協議的條件獲達成後方可作實，因此合營協議及其項下擬進行的交易未必會進行。本公司股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。本公司股東及潛在投資者如有任何疑問，應諮詢其專業顧問。

釋義

於本公告內，除文義另有指明外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「債券持有人」	指	於本公司存置的債券持有人名冊中以其名義登記的可換股債券持有人，而首位登記持有人為英屬處女群島控股公司

「業務合約轉讓」	指	於中國公司成立後，向中國公司轉讓業務合約(一年內合約價值不低於人民幣15億元)，以使中國公司將根據該等業務合約向客戶提供算力、SaaS及相關服務，而該等業務合約將由蔣女士根據重組促成
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「英屬處女群島公司」	指	根據重組將於英屬處女群島註冊成立的新公司，即重組完成後香港公司的唯一股東
「英屬處女群島控股公司」	指	將於英屬處女群島註冊成立的新公司，為重組完成後英屬處女群島公司的唯一股東
「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)
「關連人士」	指	具上市規則所賦予涵義
「換股價」	指	可換股債券的初始換股價，即每股換股股份0.93港元(可予調整)
「換股權」	指	將可換股債券的本金額(全部或部分)轉換為股份的可換股債券權利
「換股股份」	指	於可換股債券所附換股權獲行使後將予配發及發行的股份
「可換股債券」	指	根據合營協議將向英屬處女群島控股公司發行本金總額為306,000,000港元的可換股債券
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將召開的股東特別大會，以考慮及酌情批准(i)合營協議及其項下擬進行的交易；(ii)發行可換股債券；及(iii)授出特別授權
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區

「香港公司」	指	根據重組將於香港註冊成立的新公司，即重組完成後中國公司的唯一股東
「獨立第三方」	指	據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，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	新兆及蔣女士所訂立日期為2026年7月21日的合營協議
「合營集團」	指	英屬處女群島公司、香港公司及中國公司的統稱
「上市委員會」	指	聯交所董事會上市小組委員會
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「蔣女士」	指	蔣采穎女士
「新兆」	指	新兆實業有限公司，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國
「中國公司」	指	中典智算(深圳)科技有限公司，根據重組將於中國成立的新公司
「認沽期權」	指	蔣女士根據合營協議授予新兆的認沽期權，據此，新兆有權將英屬處女群島公司的51%股權出售予蔣女士(或英屬處女群島控股公司)，惟須受認沽期權條款及條件的規限
「重組」	指	蔣女士根據合營協議的條款及條件進行重組(包括業務合約轉讓)
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「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
「特別授權」	指	將於股東特別大會上就可換股債券所附換股權獲行使後配發及發行換股股份向股東尋求的特別授權
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「%」	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，2026年7月21日

於本公告日期，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。

附錄一 — 盈利預測的主要假設

以下載列估值師於編製估值報告時採用的假設：

- 中國公司經營業務所在的現行政治、法律、財政及經濟狀況將不會出現重大變動；
- 中國公司營運所在國家的現行稅法將不會出現重大變動，而應繳稅率將維持不變，並將遵守所有適用法律及法規；
- 匯率及利率將不會與現行水平有重大差異；
- 資金的可用性將不會對中國公司營運的預測增長構成限制；
- 中國公司將透過優化資源運用及擴展其營銷網絡，成功維持其競爭力及市場份額；
- 中國公司能夠緊貼業界最新的技術及監管發展動態，從而維持其競爭力及盈利能力；
- 中國公司將利用並維護其現有營運、行政及技術設施，以擴大並提升其銷售額；
- 中國公司將能夠籌措資金，以於債務到期時償還債務（如有）；
- 中國公司將留聘並擁有合資格的管理層、關鍵人員及技術人員，以支持其持續營運；
- 相關產業的產業趨勢及市場狀況將不會與經濟預測有重大偏差；及
- 中國公司的綜合財務預測涵蓋各估值日期之間的財政期間。2031年後的終端增長率評估為1.99%。

附錄二 — 國衛函件

以下為本公司核數師國衛會計師事務所有限公司(香港執業會計師)出具的報告全文，乃為載入本公告而編製。



香港
中環
畢打街11號
置地廣場
告羅士打大廈31樓

致中奧到家集團有限公司董事：

有關中典智算(深圳)科技有限公司51%股權估值的貼現未來現金流量計算的獨立鑒證報告

吾等已審閱希臣評估及諮詢有限公司就評估中典智算(深圳)科技有限公司(「目標公司」)截至2026年7月13日的51%股權公平值所編製的業務估值(「估值」)所依據的貼現未來現金流量計算。估值乃根據貼現未來現金流量編製，並被視為香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第14.61段項下的盈利預測。

董事的責任

董事負責根據董事釐定及估值所載的基準及假設(「假設」)編製貼現未來現金流量。該責任包括就編製估值所用的貼現現金流量執行適當的程序，並應用適當的編製基準；及根據情況作出合理估計。

吾等的獨立性及質量管理

吾等已遵守香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的「專業會計師職業道德守則」中的獨立性及其他道德要求，該守則乃建基於誠信、客觀性、專業能力及謹慎、保密性及專業行為的基本原則。

本所應用香港質量管理準則第1號「會計師事務所對執行財務報表審計或審閱或其他鑒證或相關服務業務實施的質量管理」，該準則要求會計師事務所設計、實施及運作質量管理體系，包括遵守道德要求、專業標準以及適用法律及監管要求的政策或程序。

申報會計師的責任

吾等的責任是根據上市規則第14.60A(2)條的規定，對貼現未來現金流量的計算是否已按照估值所依據的假設在所有重大方面妥為編製發表意見，並僅向閣下（作為整體）報告，除此之外別無其他目的。吾等不會就本報告的內容對任何其他人士負上或承擔任何責任。

吾等乃根據香港會計師公會頒佈的香港鑒證業務準則第3000號（經修訂）「歷史財務資料審核或審閱以外的鑒證工作」進行委聘工作。該準則要求吾等遵守道德規範，並規劃及執行有關工作，以就計算而言，董事是否已根據假設妥為編製貼現未來現金流量獲取合理保證。吾等按照假設對貼現現金流量的算術計算及編製執程序。吾等的工作並不構成對目標公司的任何估值。

由於估值與貼現未來現金流量有關，故編製時並無採納貴公司的會計政策。假設包括有關未來事件及管理層行動的假設，其無法以與過往結果相同的方法予以確認及核實，且可能發生或可能不會發生。即使預計的事件及行動確實發生，實際結果仍可能有別於估值，且差異可能重大。因此，吾等並無就假設的合理性及有效性進行審閱、審議或展開任何工作，亦不就此發表任何意見。

意見

吾等認為，就計算而言，貼現未來現金流量在所有重大方面已根據假設妥為編製。

國衛會計師事務所有限公司
註冊會計師
香港
謹啟

2026年7月21日

附錄三 — 洛爾達函件

Nuada Limited

敬啟者：

吾等茲提述 貴公司日期為2026年7月21日的公告(「**該公告**」)，內容有關新兆擬透過收購英屬處女群島公司51%股權成立合營公司。除另有訂明外，本函件中所用詞彙與該公告所界定者具有相同涵義。

吾等提述希臣評估及諮詢有限公司(「**估值師**」)就中典智算(深圳)科技有限公司51%股權於2026年7月13日的公平值所編製的估值(「**該估值**」)。該估值乃採用收入法按貼現現金流量得出。因此，根據上市規則第14.61條，該估值被視為盈利預測。本函件乃遵照上市規則第14.60A(3)條的規定發出。

就編製本函件而言，吾等已審閱該估值有關的中國公司未來現金流量預測(「**該預測**」)，而 閣下作為董事對其全權負責，並已與 貴公司管理層及估值師就編製該預測的基準及假設進行討論。吾等亦已考慮 貴公司申報會計師國衛會計師事務所有限公司(「**申報會計師**」)向 閣下發出日期為2026年7月21日的函件，其中載列其有關該預測計算之算術準確性的意見，詳情載於該公告附錄二。

基於上文所述，且在不對該預測發表任何其他意見的情況下，吾等認為，該預測(閣下作為董事對此全權負責)乃 閣下經審慎周詳查詢後作出。為免生疑問，本函件並不構成獨立估值或公平性意見，且其範圍明確限於本函件所述事項。

吾等並無獨立核實估值師釐定該估值的計算。吾等根據於本函件日期當時之財務、經濟、市場及其他狀況以及吾等所得資料進行本函件所述的評估、審閱及討論，並於達致意見時依賴 貴公司、估值師及申報會計師向吾等提供的資料及材料以及 貴公司僱員及／或管理層、估值師及申報會計師發表的意見及陳述。吾等已假設獲提供的所有資料、材料、意見及陳述於提供或作出時直至本函件日期，在所有重大方面均屬真實、準確、完整且並無誤導成分，而獲提供的資料、材料及陳述亦無隱瞞或遺漏重大事實。吾等概不對有關資料、材料、意見及／或陳述的真實性、準確性或完整性作出明確或隱含的聲明或保證。

務請注意，該預測乃按照一系列假設編製，其中包括對於未必會發生的未來事件的假定，因此，該預測除用於該估值外，未必適用於其他用途。

吾等就發表上述意見而進行的工作僅為根據上市規則第14.60A(3)條向閣下作出報告，除此之外別無其他目的。本函件(全部或部分)不得就任何其他目的使用或披露、提述或傳播予任何人士，惟經吾等事先書面批准則作別論。吾等不會向任何其他人士承擔吾等工作或本函件所涉及、產生或相關的任何責任。

此 致

香港九龍
尖沙咀
海港城海洋中心
6樓613B
中奧到家集團有限公司
董事會 台照

為及代表
洛爾達有限公司
董事
陳劍陵
謹啟

2026年7月21日