

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。

本公告僅為提供資料，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

本公司財務顧問



衍丰企業融資有限公司

收購事項

於二零二二年九月二十七日(交易時段後)，買方(本公司的直接全資附屬公司)、賣方、本公司及擔保人訂立買賣協議，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)，總代價為10,000,000港元，將透過按發行價每股0.250港元配發及發行40,000,000股代價股份之方式支付。

代價股份相當於本公司於本公告日期已發行股本總額約16.7%及本公司經配發及發行代價股份擴大的已發行股本總額約14.3%。

代價股份將根據於二零二一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。代價股份於配發及發行時將與已發行股份享有同地位。

於收購事項完成後，目標公司將成為本公司的全資附屬公司，而其財務業績將於本集團的綜合財務報表內綜合入賬。

上市規則的涵義

由於有關收購事項的一項或以上適用百分比率超過5%但少於25%，收購事項構成本公司的須予披露交易，故須遵守上市規則第14章項下的公告規定。

警告

收購事項完成須待買賣協議所載先決條件達成(或獲豁免)後方告作實，故此收購事項可能會或可能不會進行。本公司股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

收購事項

於二零二二年九月二十七日(交易時段後)，買方、賣方、本公司及擔保人訂立買賣協議，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)，代價為10,000,000港元，將透過按發行價每股0.250港元配發及發行40,000,000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： 二零二二年九月二十七日

訂約方： (i) 買方；
(ii) 賣方；
(iii) 本公司；及
(iv) 擔保人

於本公告日期，銷售股份(相當於目標公司全部已發行股本)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、全悉及確信，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。有關目標公司之詳情載於本公告「有關目標公司之資料」一節。

代價

收購事項之代價10,000,000港元將透過配發及發行合共40,000,000股代價股份支付。

代價乃由買賣協議訂約方經公平磋商後釐定，當中已考慮(其中包括)目標公司之近期業務發展及由估值師使用市場法評估之銷售股份於二零二二年六月三十日之公平值估值約10,300,000港元。董事會認為，代價屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

發行代價股份

合共40,000,000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16.7%；及
- (ii) 本公司經配發及發行代價股份擴大之已發行股本約14.3%。

代價股份將根據於二零二一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，可予發行之最高股份數目為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等地位。

發行價

發行價每股0.250港元較：

- (i) 股份於買賣協議日期在聯交所所報之收市價每股0.300港元折讓約16.67%；
- (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之平均收市價每股0.300港元折讓約16.67%；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之平均收市價每股0.300港元折讓約16.67%。

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現行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)以下條件達成或獲豁免(視情況而定)後，方可作實：

- (a) 買方合理信納對目標公司進行之盡職審查之結果；
- (b) 估值師已發出銷售股份公平值之估值報告；
- (c) 經審核賬目已交付予買方，而買方信納目標公司之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、牌照及批准及／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、牌照及批准及／或豁免(包括但不限於聯交所及／或證監會之任何同意、批准或豁免遵守任何上市規則，如適用)，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) 自二零二二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；

(h) 目標公司已完成出售中國附屬公司；及

(i) 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)或之前未達成或獲豁免(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。

溢利保證

根據買賣協議，賣方及擔保人共同及個別不可撤回及無條件向買方保證及擔保(「溢利保證」)，目標公司於截至二零二三年三月三十一日止年度(「相關年度」)之經審核財務報表所示經審核除稅後純利將不少於4,000,000港元(「保證溢利」)。倘目標公司於相關年度之實際除稅後純利(「實際純利」)少於保證溢利，則賣方及擔保人共同及個別須向買方補償相等於以下之金額(「差額」)：

(保證溢利－實際純利) x 2.5 (2.5為市盈率，即10,000,000港元除以4,000,000港元)。

為免生疑問，倘目標公司於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，而代價股份之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之股票。

倘溢利保證未獲達成，買方應僅指示託管代理於賣方及／或擔保人向買方支付差額後七個營業日內向賣方發放代價股份之股票。

賣方承諾，只要代價股份之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、收取股息及供股權)，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。

收購事項完成

收購事項完成將於遵守或達成(或豁免)買賣協議之所有先決條件當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，(i)目標公司將成為本公司之間接全資附屬公司，而目標公司之財務業績將於本集團之綜合財務報表內綜合入賬；及(ii)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之已發行股本約14.3%(假設本公司股本於收購事項完成前將不會出現變動)。

有關本集團之資料

本集團是香港之外國製瓷磚之零售商及供應商，專營高端歐洲進口石英、陶質及馬賽克瓷磚。

有關目標公司之資料

目標公司之業務

目標公司於二零零九年在香港註冊成立，為以香港為基地之承建商，主要在香港公營、私營機構(包括學校、政府樓宇及商業樓宇等)，商舖及私人住宅等進行防水工程、裝修工程和維修工程。目標公司已根據建築物條例(第123章)第8A條註冊為小型工程承建商(A、B、D、E、F及G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)。目標公司亦已註冊成為富斯樂產品的認可施工商。富斯樂為國際知名防水產品品牌，獲得政府部門、建築公司及物業管理公司的認可及推薦。

目標公司全資擁有中國附屬公司，該公司少有營運，目標公司將於收購事項完成前將其出售。

目標公司的財務資料

下文載列目標公司分別於截至二零二一年三月三十一日及二零二二年三月三十一日止兩個財政年度的關鍵財務資料概要：

	截至三月三十一日止年度	
	二零二一年 港元 (經審核)	二零二二年 港元 (未經審核)
收益	7,927,906	7,514,729
毛利	2,358,917	2,788,282
除稅前溢利	642,348	85,498
除稅後溢利	621,677	78,444

	於三月三十一日	
	二零二一年 港元 (經審核)	二零二二年 港元 (未經審核)
總資產	3,659,272	2,583,515
總負債	2,936,526	1,772,324
資產淨值	732,746	811,191

進行收購事項的理由及裨益

誠如上文所述，目標公司主要於香港從事為公營、私營機構(包括學校、政府樓宇及商業樓宇等)，商舖及私人住宅等進行防水工程、裝修工程和維修工程。COVID-19疫情爆發對香港建築業的整體市場狀況構成重大影響，目標公司於過去兩個財政年度處於困境。由於目標公司近期聘用在建築、屋宇裝備工程及電氣和結構工程方面具有淵博的學識及豐富的經驗的專業顧問，連同目標公司的工程團隊，目標公司能夠與其現有客戶維持良好關係並從新客戶取得新項目。目標公司目前擁有合約總額約12.9百萬港元的現有項目，該等項目將於截至二零二三年三月三十一日止年度完成，而數個潛在項目正在進行磋商。董事認為憑藉目標公司深厚的專業知識及於業內的良好聲譽，收購事項為進一步拓展本集團於建造業業務的良機，獲取建築及結構工程業務網絡，並多元化及拓寬本集團的收入來源及客戶基礎。董事亦認為，收購擁有上述發展成熟的業務及承包商執照的目標公司將使本集團藉結合本集團多種瓷磚產品及目標公司的建築服務工程，為客戶提供更全面的服務組合，從而加強本集團的競爭優勢。此外，誠如上文「溢利保證」一節所述，賣方已向買方承諾及保證，誠如目標公司於相關年度的經審核財務報表所示，其經審核除稅後純利將不少於4,000,000港元，有關純利為本公司提供穩定溢利來源。

經計及(i)收購事項不會為本集團帶來任何現金流出；(ii)代價乃經參考目標公司的估值後釐定；(iii)代價股份將被禁售，直至達到保證溢利為止；及(iv)上文所述進行收購事項的理由及裨益，董事會認為，買賣協議的條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，且收購事項符合本公司及股東的整體利益。

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，以及符合香港結算的股份接納要求後，代價股份將獲香港結算接納為合資格證券，可由代價股份開始於聯交所買賣當日或香港結算釐定的有關其他日期起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的交易須於其後第二個交易日於中央結算系統內交收。中央結算系統下的所有活動均受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所規限。

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

假設本公司股本自本公告日期至配發及發行代價股份日期期間概無其他變動，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的股權架構載列如下：

	於本公告日期		緊隨配發及 發行代價股份後	
	股份數目	概約%	股份數目	概約%
控股股東				
RB Power (附註1)	150,000,000	62.5	150,000,000	53.6
數碼科技中心有限公司(附註2)	<u>1,480,000</u>	<u>0.6</u>	<u>1,480,000</u>	<u>0.5</u>
	151,480,000	63.1	151,480,000	54.1
其他股東				
賣方	—	—	40,000,000	14.3
公眾股東	<u>88,520,000</u>	<u>36.9</u>	<u>88,520,000</u>	<u>31.6</u>
	<u>240,000,000</u>	<u>100.0</u>	<u>280,000,000</u>	<u>100.0</u>

附註：

1. RB Power (曹先生為其唯一董事) 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。

上市規則的涵義

由於有關收購事項的一項或以上適用百分比率超過5%但少於25%，收購事項構成本公司的須予披露交易，故須遵守上市規則第14章項下的公告規定。

收購事項完成須待買賣協議所載的先決條件獲達成(或豁免)方告落實，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，以下詞彙具有下列涵義：

「收購事項」	指	買方擬根據買賣協議的條款及條件向賣方收購銷售股份
「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
「經審核賬目」	指	目標公司截至二零二二年三月三十一日止年度的經審核財務報表的統稱
「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的有限公司，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(或其可能書面指定的人士或實體)配發及發行的40,000,000股新股份
「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	將由賣方與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，以核證於截至二零二三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二零二三年三月三十一日止財政年度的除稅後純利的實際金額
「擔保人」	指	目標公司董事劉凱陽先生
「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0.250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	二零二二年十一月三十日(或賣方與買方可能協定的有關其他日期)
「重大不利變動」	指	對目標公司的整體業績、財務狀況、業務或財產、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，執行董事兼本公司控股股東之一
「徐女士」	指	徐道飛女士，執行董事之一及曹先生的配偶
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「中國附屬公司」	指	清遠市前力行新材料技術有限公司，一間於中國註冊成立的公司，於本公告日期由目標公司全資擁有
「溢利保證」	指	賣方及擔保人以買方為受益人作出的擔保，即誠如目標公司截至二零二三年三月三十一日止年度的經審核財務報表所示，其經審核除稅後純利將不少於4,000,000港元
「買方」	指	Unique City Limited，根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，為本公司的直接全資附屬公司
「RB Management」	指	RB Management Holding Limited，一間於二零一五年九月九日於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為家族信託的受託人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於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)、擔保人(作為擔保人)及本公司就收購事項訂立日期為二零二二年九月二十七日的有條件買賣協議

「銷售股份」	指	目標公司的10,000股普通股，即目標公司於本公告日期的全部已發行股本
「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
「股東」	指	股份持有人
「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	前力行國際有限公司，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10,000港元（分為10,000股股份）
「估值師」	指	艾華迪評估諮詢有限公司，為本公司委聘的獨立估值師，以評估目標公司100%股權於二零二二年六月三十日的公平值
「賣方」	指	肖霞科女士，屬獨立第三方的個別人士
「%」	指	百分比

承董事會命
MOS House Group Limited
 主席
曹思豪

香港，二零二二年九月二十七日

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。