

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之任何損失承擔任何責任。

# AUX

**AUX INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED**

**奧克斯國際控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2080)

**重大關連交易－  
收購物業管理公司  
及  
潛在持續關連交易**

賣方及買方於二零一六年十一月七日訂立該協議，據此，賣方同意出售而買方同意收購出售股份，佔目標公司股權之100%，代價為人民幣153,000,000元（相當於約174,420,000港元），可予以調整。

於二零一六年十一月七日，目標公司與賣方訂立物業服務框架協議，自二零一七年一月一日起至二零一九年十二月三十一日止為期三年，據此，目標公司將向賣方提供各項物業管理服務，包括售前管理服務、銷售辦事處管理服務及未售住宅單位物業管理服務。

於本公告出具日，鄭堅江先生為本公司的控股股東，並透過匯日控股有限公司間接擁有合共219,950,000股股份，佔本公司現有已發行股本約69.83%。鄭堅江先生亦為賣方的控股股東，因此賣方被視為本公司的關連人士。

由於有關收購事項的適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但不足100%，因此收購事項根據上市規則第14.07條構成本公司的重大交易，故須遵守上市規則項下的申報、公告及股東批准規定。此外，收購事項構成上市規則第14A章項下本公司的一項關連交易，因此須遵守上市規則項下的申報、公告及獨立股東批准規定。

由於有關物業服務框架協議項下擬進行的持續關連交易之年度上限的適用百分比率(定義見上市規則)超過5%，因此持續關連交易須遵守上市規則項下的申報、公告及獨立股東批准規定。

本公司將舉行股東特別大會，會上將向獨立股東提呈普通決議案，以批准收購事項及持續關連交易。本公司已成立獨立董事委員會，旨在就收購事項及持續關連交易向獨立股東提供推薦意見。本公司將委任獨立財務顧問，旨在就收購事項及持續關連交易向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

本公司預期將於二零一六年十一月二十八日或之前向本公司股東寄發股東特別大會通告及通函。通函將載有有關收購事項及持續關連交易之進一步資料及載有(其中包括)獨立財務顧問之建議，以及獨立董事委員會之推薦意見。

## 緒言

賣方及買方於二零一六年十一月七日訂立該協議，據此，賣方同意出售而買方同意收購出售股份，佔目標公司股權之100%，代價為人民幣153,000,000元(相當於約174,420,000港元)，可按下文所述方式予以調整。

## 該協議

該協議的主要條款概要載列如下：

日期：二零一六年十一月七日

訂約方：

- (1) 賣方
- (2) 買方
- (3) 目標公司

將予收購的資產：根據該協議，賣方同意按該協議所載條款及條件出售而買方同意按該協議所載條款及條件收購佔目標公司100%股權的出售股份。

於本公告出具日，目標公司及其分公司向位於中國的21個物業發展項目及住宅提供物業管理服務。

代價：收購事項的代價為人民幣153,000,000元（相當於約174,420,000港元），可按照以下方式調整：

倘於完成時物業管理項目詳情與該協議所協定者有所偏差，代價將按賣方與買方將協定的條款相應下調。

部份代價（人民幣53,000,000元）將以本公司內部資源充撥。本公司控股股東匯日控股有限公司將向買方授出一筆無抵押貸款人民幣100,000,000元，該貸款的期限為五年，按年利率2%計息，旨在為代價提供資金。作為一項將由本公司關連人士按正常商業條款提供且並無以本公司資產作抵押的財政資助，該貸款獲全面豁免遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及獨立股東批准規定。

代價將按下文所述分兩期予以支付：

- (i) 人民幣50,000,000元（相當於約57,000,000港元，即代價的約32.68%）將於完成日期匯款至賣方的指定賬戶；及
- (ii) 代價的餘下部份將於完成日期後三個月內匯款至賣方的指定賬戶。

代價經賣方與買方參考（其中包括）(a)目標公司按香港財務報告準則的基準所編製的財務報表所示，目標公司於二零一六年六月三十日的資產淨值為人民幣39.6百萬元（相當於約45.1百萬元）；(b)目標公司就於中國的21個物業發展項目及住宅所訂立的物業管理合約；(c)經計及中國物業管理行業發展的未來業務展望；(d)溢利保證及(e)目標公司根據將由獨立估值師採用市場法所開展業務估值而得出的公平值初步估計後，公平磋商釐定。

先決條件：

完成須待下列條件達成或獲豁免（視情況而定及倘適用）後，方可作實：

- (a) 刊發目標公司截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度以及截至二零一六年六月三十日止六個月期間的經審核財務報表；
- (b) 買方全權酌情信納有關（其中包括）賣方、目標公司及其於買方及其顧問所開展的盡職審查完成時的業務、法律地位及財務狀況之盡職審查結果；

- (c) 買方及本公司已獲得於聯交所主板上市所需的所有必要或適當批文、授權、同意及許可，包括但不限於獨立股東於股東特別大會上批准該協議及其項下擬進行的交易；
- (d) 已獲得賣方、目標公司或賣方或目標公司任何現有合約安排就完成該協議項下擬進行的交易而規定的所有其他必要或適當批文、授權、同意及許可；
- (e) 已自任何政府或監管機構獲得就完成該協議項下擬進行的交易而規定的所有其他必要或適當批文、授權、同意、備案及許可，並已遵守賣方或目標公司可能就完成該協議項下擬進行的交易而須遵守的所有法定要求；
- (f) 已獲得買方指定獨立估值師發出的確認目標公司價值的業務估值報告，且估值報告的內容須令本公司全權酌情信納；
- (g) 賣方根據該協議作出的所有聲明及保證於所有重大方面均屬真實、準確且無誤導，猶如賣方自該協議日期起至完成日期止一直重複該等聲明及保證；及

- (h) 有關收購事項之相關文件（包括該協議及目標公司之組織章程細則）已正式簽立，且雙方已於完成日期或之前在所有重大方面遵守該協議項下的所有條文及責任。

倘上述先決條件未能達成或獲豁免，該協議將告終止，賣方須退還買方根據該協議支付的所有款項連同應計利息。

完成：

待上述先決條件達成或獲豁免（視情況而定及倘適用）後，完成將於完成日期落實。有關監管機構辦理出售股份轉讓登記手續後，目標公司將成為本公司的全資附屬公司。

溢利保證：

賣方向買方保證，在該協議的條款規限下，截至二零一六年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日止財政年度的溢利淨額分別不得低於人民幣15百萬元及人民幣18百萬元（「保證溢利」）。釐定溢利保證金額時，已參考目標公司的過往表現、目標公司的現有合約應佔款項及目標公司預期的業務增長。

如果出現截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止財政年度的實際溢利淨額少於保證溢利（「差額」）的情況，賣方須向買方支付相當於差額的款項。在此情況，本公司將根據上市規則第2.07C條，就差額刊發公告，並將詳情納入下一份刊發之年報及賬目，並載有獨立非執行董事之意見，說明賣方是否已滿足其在保證溢利下的責任。

賣方承諾促使核心高級管理團隊成員與目標公司訂立服務合約，使彼等留任目標公司核心高級管理團隊成員，任期自完成日期起最少為期三年。目前預計此等服務合約讓目標公司可於若干規定的情形下（例如嚴重違反目標公司規例、不誠實或欺詐導致目標公司出現重大損失、同時受聘於第三方、犯罪）下終止合約。

因此，倘（其中包括）發生任何上述情況，核心高級管理團隊成員可能於緊隨完成日期後首三個年度不再負責經營目標公司，亦不能保證核心高級管理團隊任何或全體成員將於有關服務合約屆滿後繼續獲目標公司聘用。

額外承諾：

根據該協議，賣方向本公司承諾：

- (i) 就完成日期前目標公司就業務及資產（包括但不限於物業權益、知識產權、保險及聘用勞工）不遵守或不完全遵守任何法律及法規規定，令買方、目標公司或彼等各自實益擁有人、股東、董事、高級管理層及僱員（「獲彌償人士」）可能於完成日期後面對政府機關、監管機構及任何第三方索求的任何處罰、行政處罰、索償、付款、損害賠償，或任何付款或處罰，賣方向獲彌償人士作出彌償；及

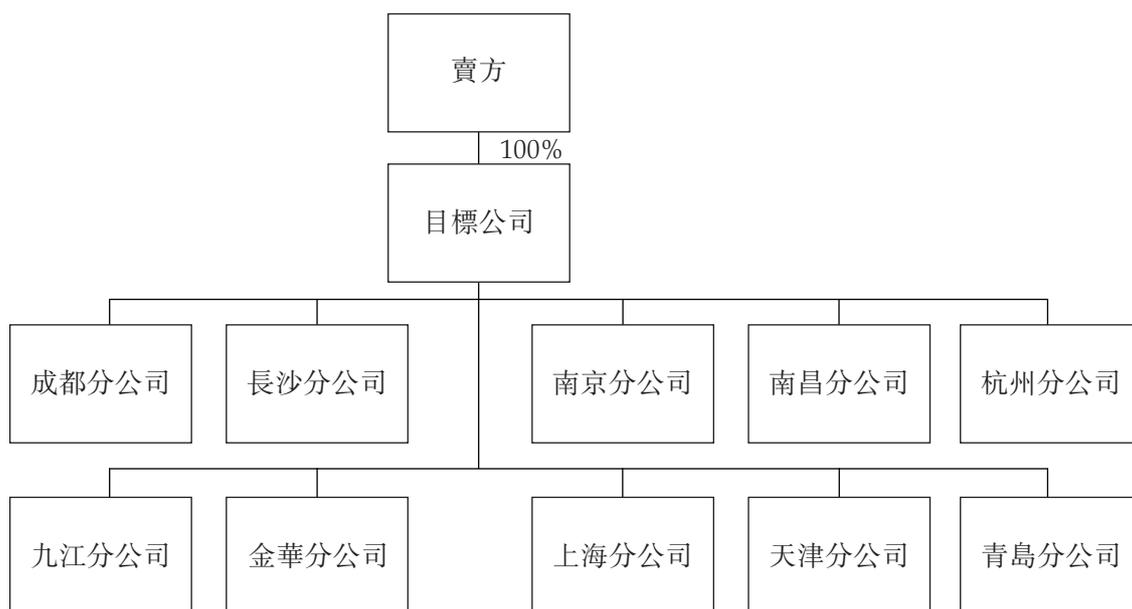
- (ii) 於該協議日期起計三年內，除透過持有股份或作為本公司管理層(如適用)外，賣方及其聯繫人不應直接或間接從事該等業務(不論以持股或合約形式)。

## 有關目標公司的資料

目標公司乃於中國成立的有限公司，註冊股本為人民幣5百萬元。目標公司主要從事物業管理業務及向位於中國的21個物業發展項目及住宅提供物業管理服務。賣方確認，於本公告出具日，目標公司於中國11個城市管理21個社區(包括住宅物業及有配套商業單位的住宅物業)，總合約管理建築面積約為3.14百萬平方米。

目標公司的物業管理服務主要包括：(i)向住宅社區(包括包含住宅單位及非住宅性質配套設施的混合用途物業)提供保安、清潔、園藝、維修及保養等服務；(ii)向物業發展商提供售前服務，包括預售示範單位的清潔、保安及保養；及(iii)於住宅提供停車場服務。

目標公司於本公告出具日的股權架構載列如下：



目標公司於二零零八年七月十五日註冊成立，首期股本為人民幣1.5百萬元。下文概述目標公司按香港財務報告準則的基準所編制的有關期間的主要財務報表項目：

	截至 二零一三年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一四年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一五年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一六年 六月三十日 止六個月 人民幣千元
收益	40,926	70,438	87,629	52,360
除稅前溢利	5,586	16,864	13,705	10,949
除稅後溢利	4,177	13,180	10,650	8,412
	於二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一六年 六月三十日 人民幣千元
總資產	42,650	66,689	89,192	106,812
總負債	37,272	46,131	57,984	67,192
資產淨值	5,378	20,558	31,208	39,620

### 潛在持續關連交易

鄭堅江先生(本公司的控股股東，於本公告出具日間接持有賣方85%的股權)為本公司的關連人士。於完成後，目標公司將成為本集團的一部分，因此，目標公司與賣方於完成後進行的任何交易將構成上市規則第14A章項下本集團的持續關連交易。

於二零一六年十一月七日，目標公司與賣方訂立物業服務框架協議，自二零一七年一月一日起至二零一九年十二月三十一日止，為期三年。

物業服務框架協議的主要條款載列如下：

日期：二零一六年十一月七日

訂約方：(i) 目標公司

(ii) 賣方

年期：物業服務框架協議的有效期為二零一七年一月一日至二零一九年十二月三十一日(包括首尾兩日)

服務類型、定價政策及支付服務費：目標公司獲委託就賣方及其附屬公司以及聯系人(「寧波奧克斯置業集團」)的住宅發展項目提供多種住宅物業管理服務，包括維修、清潔及安保服務，服務類型以及其相關定價政策及付款方式概述如下：

**a. 售前管理服務**

服務範圍：於交付前管理及維護寧波奧克斯置業集團已竣工發展項目的住宅物業及設施。

定價政策：服務費將經計及發展項目類型、營運成本及有關成本的預計增加後根據現行市價而定。

付款方式：付款須根據即將訂立的具體協議相關條款每年、每半年、每季度或每月作出(視情況而定)。

**b. 銷售辦事處管理服務**

服務範圍： 發展項目的銷售辦事處及展廳的清  
潔、安保及客戶服務。

定價政策： 服務費將經計及過往及預期物業管  
理成本（包括勞工成本及材料成本）  
後根據公平磋商按現行市價而定。

付款方式： 付款須根據即將訂立的具體協議的  
條款每月作出。

**c. 未售住宅單位物業管理服務**

服務範圍： 維護及清潔未售住宅單位。

定價政策： 服務費將經計及未售單位的過往及  
預期數量後根據現行市價而定。

付款方式： 付款須根據即將訂立的具體協議的  
條款每月作出。

具體協議： 就寧波奧克斯置業集團的各項物業開發項目而言，倘需要獲得物業服務框架協議項下的住宅物業管理服務，寧波奧克斯置業集團與目標公司將(直接或透過其各自的附屬公司或分公司)訂立具體協議，列明按照物業服務框架協議所載條款(包括上述定價政策)所需服務的具體範圍及應付費用金額。

物業服務框架協議項下擬進行的所有交易將按正常商業條款進行，並按公平基準磋商。

年度上限及其基準： 截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度，物業服務框架協議項下所收服務費的年度上限分別為人民幣34.0百萬元、人民幣20.1百萬元及人民幣17.4百萬元。

年度上限乃經參考(其中包括)下列因素而釐定：

- (1) 寧波奧克斯置業集團就截至二零一五年十二月三十一日止年度及截至二零一六年六月三十日止六個月期間的物業管理服務支付的費用總額分別約人民幣24.1百萬元及人民幣14.8百萬元；
- (2) 參考與寧波奧克斯置業集團的現有協議及其未來發展項目時間表，就其在截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度的物業管理服務需求作出估計；及
- (3) 目標公司的業務計劃及通脹等其他因素。

## 進行收購事項及持續關連交易的原因及裨益

本集團主要於香港從事會所式娛樂業務，乃香港會所式娛樂行業的著名品牌。

賣方乃於中國成立的有限公司，主要業務活動為於中國從事物業發展。

誠如本公司截至二零一六年三月三十一日止年度之年報所載，由於目標客戶的消費意欲在波動和不確定的經濟情況下表現疲弱，本集團截至二零一六年三月三十一日止年度的收益有所下降。本集團截至二零一六年三月三十一日止年度的虧損增至26,000,000港元，主要由於(i)收益下跌，主要由於經濟狀況之波動令消費市場氣氛持續轉差及會所式娛樂行業的強烈競爭；(ii) Beijing Club因還完工程於二零一五年九月十五日起關閉，而該段期間直到租約完結日止，而該期間並無任何免租期；及(iii)於二零一四年十二月開幕的Zentral的營運及租金開支之全年影響。

儘管本公司預計於可預見未來宏觀經濟環境仍充滿挑戰，本公司一直積極開拓投資機會。尤其是，本公司歡迎對長期發展有利的投資機會，以擴闊其收入來源、為本公司帶來穩定的額外現金流量以及自對股東而言屬最佳之投資權益中賺取最佳回報。

目標公司一直主要於中國從事物業管理服務。過來數年來，得益於有利政府政策的支持，中國物業管理行業發展迅速。中國政府已出台一系列有利政策，推動物業管理行業的發展。例如，浙江省政府於二零一二年三月頒佈《關於加快發展現代物業服務業的若干意見》，其中包括針對浙江省物業管理公司出台的多項財政金融激勵措施。

目標公司於二零一三年、二零一四年及二零一五年的收益分別為人民幣40.9百萬元、人民幣70.4百萬元及人民幣87.6百萬元，分別同比增長72.1%及24.4%。

鑒於(i)中國物業管理行業的發展前景大好；(ii)目標公司業務及財務表現的持續改善，董事認為收購事項乃擴闊本公司收入來源的業務機會，將改善本公司的盈利組合，且收購事項及該協議的條款乃按一般或最佳商業條款訂立，屬公平合理且符合本公司及其股東的整體利益。

寧波奧克斯置業集團為一家知名的房地產開發商，專注於中國的住宅及商業地產。於本公告出具日，寧波奧克斯置業集團共有2.28百萬平方米在建物業，並已於11個城市確立穩固地位。

曾作為寧波奧克斯置業集團的附屬公司，目標公司亦為寧波奧克斯置業集團的穩定業務合作夥伴。

因此，董事會認為，物業服務框架協議將為目標公司的物業管理服務提供穩定的需求，並代表目標公司的一段穩定而值得信賴的業務關係。

鑒於以上所述，董事認為持續關連交易的條款乃按一般或最佳商業條款訂立，屬公平合理且符合本公司及其股東的整體利益。

## 上市規則的涵義

於本公告出具日，鄭堅江先生為本公司的控股股東，並透過匯日控股有限公司間接擁有合共219,950,000股股份，佔本公司現有已發行股本約69.83%。鄭堅江先生亦為賣方的控股股東，因此賣方被視為本公司的關連人士。

由於有關收購事項的適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但不足100%，因此收購事項根據上市規則第14.07條構成本公司的重大交易，故須遵守上市規則項下的申報、公告及股東批准規定。此外，收購事項構成上市規則第14A章項下本公司的一項關連交易，因此須遵守上市規則項下的申報、公告及獨立股東批准規定。

由於有關物業服務框架協議項下擬進行的持續關連交易年度上限的適用百分比率(定義見上市規則)超過5%，因此持續關連交易須遵守上市規則項下的申報、公告及獨立股東批准規定。

該協議及其項下擬進行的交易以及持續關連交易已由董事會審議及批准。鑒於鄭江先生、沈國英女士及陳漢淇先生於收購事項及持續關連交易中擁有重大權益，彼等就批准收購事項及持續關連交易的相關董事會決議案放棄投票。

## 股東特別大會

本公司將舉行股東特別大會，會上將向獨立股東提呈普通決議案，以批准收購事項及持續關連交易。該協議及其項下擬進行的交易以及持續關連交易須待獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准，且匯日控股有限公司(持有219,950,000股股份，相當於本公司已發行股本約69.83%)及彼等各自的聯繫人須於股東特別大會上放棄投票。

本公司已成立獨立董事委員會，旨在就收購事項及持續關連交易向獨立股東提供推薦意見。本公司將委任獨立財務顧問，旨在就該協議及其項下擬進行的交易以及持續關連交易向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

本公司預計股東特別大會通告及相關通函(載列有關收購事項及持續關連交易的進一步資料、獨立財務顧問的建議及獨立董事委員會的推薦意見)將於二零一六年十一月二十八日或之前寄發予本公司股東。

## 釋義

「收購事項」	指	買方根據該協議收購出售股份
「該協議」	指	目標公司、賣方及買方就收購事項訂立之日期為二零一六年十一月七日之股權轉讓協議
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「業務」	指	適用的法律及法規所允許的目標公司業務
「本公司」	指	奧克斯國際控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其證券於聯交所上市（股份代號：2080）
「完成」	指	根據該協議條款完成收購事項
「完成日期」	指	先決條件獲達成或獲豁免及完成辦理出售股份轉讓登記手續及有關監管機構發出目標公司經修訂營業執照後第五個工作日（或賣方與買方協定的較後日期）
「代價」	指	人民幣153,000,000元（相當於約174,420,000港元）（可予調整）
「持續關連交易」	指	物業服務框架協議項下擬進行的持續關連交易
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義

「核心高級管理團隊」	指	何江林、戴萬宏、張德寶及趙寶華
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將予舉行的股東特別大會，以考慮及酌情批准該協議及其項下擬進行的交易以及持續關連交易
「經擴大集團」	指	本公司及其於完成時經收購事項擴大的附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	獲董事會委任由全體獨立非執行董事（即潘昭國先生、鮑小豐先生及婁愛東女士）組成的獨立董事委員會，以就收購事項及該協議項下擬進行的交易以及持續關連交易向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	毋須於股東特別大會上放棄投票之股東
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「溢利淨額」	指	目標公司於其即將根據香港財務報告準則編製的經審核財務報表中所示的除稅後溢利淨額
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣

「溢利保證」	指	賣方向本公司作出的保證，即在該協議條款規限下，截至二零一六年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日止財政年度的溢利淨額須分別不少於人民幣15百萬元及人民幣18百萬元
「物業服務框架協議」	指	目標公司就持續關連交易與賣方訂立日期為二零一六年十一月七日的框架協議
「買方」	指	寶星有限公司，一家於香港成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「出售股份」	指	目標公司的100%股權
「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	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	寧波奧克斯物業服務有限公司，一家於中國成立的有限公司
「賣方」	指	寧波奧克斯置業有限公司，一家於中國成立的有限公司
「%」	指	百分比

就本公告而言，除另有指明者外，人民幣兌換港元乃按人民幣1元兌1.14港元的匯率計算。匯率僅供說明用途，並不表示任何金額已經、可能已經或可按該匯率或任何其他匯率換算或根本不能換算。

承董事會命  
奧克斯國際控股有限公司  
主席  
鄭江

香港，二零一六年十一月七日

於本公告出具日，執行董事為鄭江先生、陳漢淇先生、陳華娟女士及沈國英女士；以及獨立非執行董事為潘昭國先生、鮑小豐先生及婁愛東女士。