

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函各方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券商或註冊證券機構、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名下所有奧克斯國際控股有限公司的股份，應立即將本通函連同隨附的代表委任表格交予買主或承讓人或經手買賣或轉讓的持牌證券商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函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。

---

**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)

- (1) 有關收購物業管理公司的  
重大關連交易；  
(2) 潛在持續關連交易；  
及  
(3) 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問



---

奧克斯國際控股有限公司謹訂於二零一七年三月二十日(星期一)上午十一時正假座香港皇后大道中15號置地廣場告羅士打大廈9樓舉行股東特別大會，召開大會的通告載於本通函第EGM-1至第EGM-3頁。股東特別大會適用的代表委任表格亦隨本通函附上。代表委任表格亦刊載於香港聯合交易所有限公司的網頁內(www.hkexnews.hk)。無論閣下是否能出席大會，務請根據隨附的代表委任表格上印備的指示，填妥有關表格及儘快交回本公司的香港證券登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，惟無論如何須在上述大會指定舉行時間不少於四十八小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，股東屆時仍可依願親身出席大會並於會上投票。

二零一七年二月二十八日

# 目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	5
獨立董事委員會函件.....	29
惠豐資本函件.....	31
附錄一 – 本集團的財務資料.....	I-1
附錄二 – 目標公司的財務資料.....	II-1
附錄三 – 經擴大集團的未經審核備考財務資料.....	III-1
附錄四 – 目標公司的估值報告.....	IV-1
附錄五 – 一般資料.....	V-1
股東特別大會通告.....	EGM-1

## 釋 義

於本通函內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「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	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

## 釋 義

「股東特別大會」	指	本公司謹訂於二零一七年三月二十日(星期一)假座香港皇后大道中15號置地廣場告羅士打大廈9樓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
「獨立財務顧問」	指	Prosperity Capital Holdings Limited，一家根據證券及期貨條例從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，獲本公司委任為獨立財務顧問，以就收購事項及潛在持續關連交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	毋須於股東特別大會上放棄投票之股東
「獨立估值師」	指	美國評值有限公司
「最後實際可行日期」	指	二零一七年二月二十四日，即本通函付印前為確定其所載若干資料的最後實際可行日期

## 釋 義

「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，就本通函而言，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15,000,000元及人民幣18,000,000元，相關詳情載於本通函「董事會函件」一節「溢利保證」一段
「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

## 釋 義

「目標公司」	指	寧波奧克斯物業服務有限公司，於中國成立的有限公司
「賣方」	指	寧波奧克斯置業有限公司，於中國成立的有限公司
「%」	指	百分比

就本通函而言，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。



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)

執行董事：

鄭江先生(主席)

陳漢淇先生

陳華娟女士

沈國英女士

註冊辦事處：

Clifton House

75 Fort Street

P.O. Box 1350

Grand Cayman KY1-1108

Cayman Islands

獨立非執行董事：

潘昭國先生

鮑小豐先生

婁愛東女士

香港主要營業地點：

香港

夏慤道18號

海富中心一座

5樓 506B室

敬啟者：

- (1) 有關收購物業管理公司的  
重大關連交易；
- (2) 潛在持續關連交易；
- 及
- (3) 股東特別大會通告

緒言

茲提述本公司日期為二零一六年十一月七日的公告，內容有關可能收購一家物業管理公司及持續關連交易。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)，可按下文所述方式予以調整。

## 董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)：(i)有關收購事項的進一步詳情；(ii)持續關連交易；(iii)獨立董事委員會就收購事項及持續關連交易向獨立股東提出的推薦意見；(iv)惠豐資本控股有限公司就收購事項及持續關連交易致獨立董事委員會及獨立股東的意見書；(v)本集團的財務資料；(vi)目標公司的財務資料；(vii)經擴大集團的未經審核備考財務資料；及(viii)為考慮及酌情批准該協議及其項下擬進行的交易而即將召開及舉行的股東特別大會的通告。

### 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。

於最後實際可行日期，目標公司及其分公司(「目標公司」)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：



## 董事會函件

收購事項代價的最高金額為人民幣153,000,000元。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，代價將相應下調。根據該協議，物業管理公司涉及位於中國的21個發展項目及住宅。倘交付的項目數量減少(於獲得項目管理的控制權、相應的服務費收入合併計入財務報表作為所有權流入本公司的風險及回報後，項目應被視作已交付)，則須根據所涉相關項目的溢利對代價作出相應調整，代價將根據以下公式進行調整：

(相關項目溢利／於中國的21個物業發展項目及住宅的總溢利) x 代價

項目溢利相當於服務費收入扣除經營成本，如與清潔、安保、綠化及維護工作相關的成本，該等成本將由核數師審核。最終代價將於在寧波市地方工商局完成股權變更備案後確定及釐定。

## 董事會函件

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)目標公司根據香港財務報告準則所編製經審核財務報表所示，目標公司於二零一六年九月三十日的資產淨值為人民幣43.5百萬元(相當於約49.6百萬港元)；(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後，公平磋商釐定。

## 董事會函件

根據獨立估值師採用市場法進行的業務估值，目標公司的公平值介乎人民幣135百萬元至人民幣153百萬元。如上文所披露，本公司在釐定代價的過程中已考慮若干因素(包括但不限於業務估值結果)。此外，據悉，目標公司正就若干新合約進行討論及談判，該等合約每年將為目標公司帶來額外的收入來源(包括透過公開招標獲得的位於寧波市及南昌市的若干項目的相關合約，該等合約的具體合約條款尚在磋商，且將令目標公司管理的項目不少於1百萬平方米(將為額外收入來源))。此外，目標公司在中國持有物業服務一級資質，這是業內罕見的資源，因為在中國所有物業管理公司中，僅有約1.4%的公司擁有一級資質。低級資質可從事的持牌業務活動範圍較為有限，新成立的物業管理公司僅可申請三級資質。通常而言，物業管理公司需要營業四至五年方有資格申請一級資質，但須遵守各種額外監管規定。因此，收購事項將使本集團能夠迅速進入中國的物業管理市場。鑒於上述因素，董事認為，人民幣153百萬元的價格為公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

## 董事會函件

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九月三十日止九個月的經審核財務報表；
- (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公司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所需或適當批文、授權、同意、備案及許可；
- (e) 已自任何政府或監管機構獲得賣方、目標公司就完成該協議項下擬進行的交易而規定的所有其他所需或適當批文、授權、同意及許可，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；

## 董事會函件

- (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。

上述先決條件(a)、(b)及(d)項已於最後實際可行日期達成。

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。

## 董事會函件

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(相當於約17.1百萬港元)及人民幣18百萬元(相當於約20.5百萬港元)(「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。保證溢利乃經考慮目標公司於中國的21個發展項目及住宅的收入(目標公司於二零一六年及二零一七年財政年度的有關收入將由核數師根據香港財務報告準則審核後釐定)及賣方根據物業服務框架協議預期訂立的新合同減與物業項目有關的預期營運成本釐定。

目標公司的損益乃按照根據香港財務報告準則編製的經審核除稅後溢利淨額(不包括特殊非經常項目的成本及開支，該等未計及賬項須由本公司獨立非執行董事審議及批准)釐定。賠償(如有)將於賣方收到根據香港財務報告準則編製的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年度的年度經審核財務報表後30日內以現金支付。

## 董事會函件

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。在考慮進行收購事項及進軍國內物業管理服務市場時，本公司已計及中國物業管理行業發展前景良好，以及目標公司的一級資質價值可觀。由於溢利保證僅為釐定代價的其中一項因素且保證溢利本身並不能完全準確地反映目標公司的全部價值，買方及賣方認為採納等額基準作為賠償方法乃屬適當。倘目標公司在期內產生任何淨虧損，最高賠償金額將為有關年度的保證溢利金額。差額(如有)須由賣方支付。在此情況下，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溢利保證下的責任。

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。

## 董事會函件

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)。



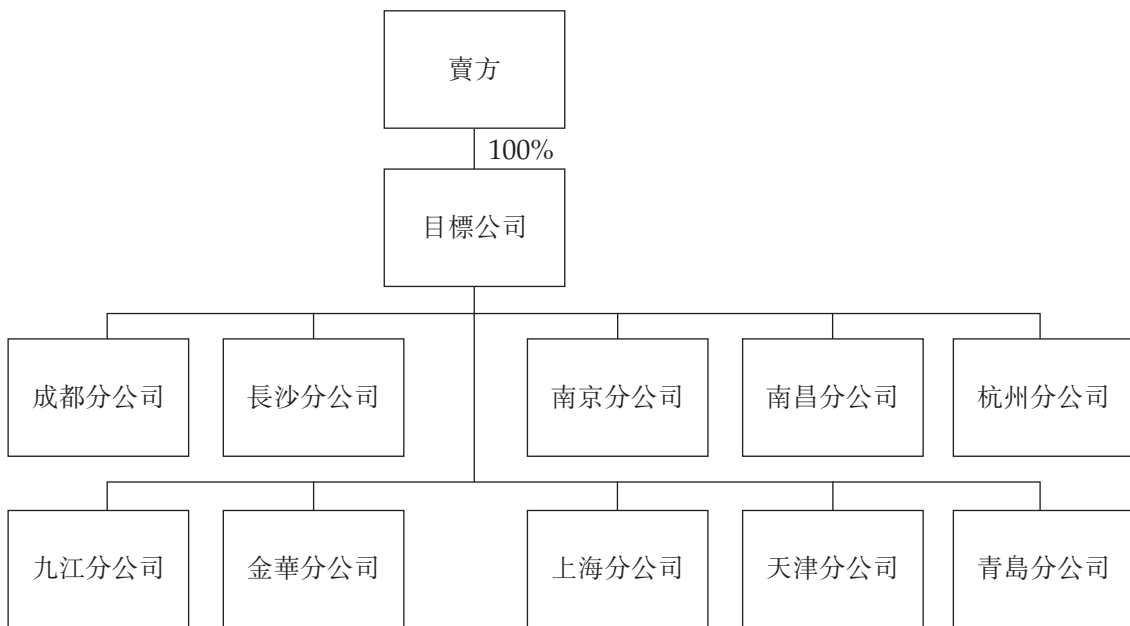
## 董事會函件

### 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，於最後實際可行日期，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。

目標公司於最後實際可行日期的股權架構載列如下：



## 董事會函件

目標公司於二零零八年七月十五日註冊成立(初始股本為人民幣1.5百萬元)。目標公司於相關期間的主要財務報表項目(根據香港財務報告準則編製)的概要載列如下：

	截至 二零一三年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元 (經審核)	截至 二零一四年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元 (經審核)	截至 二零一五年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元 (經審核)	截至 二零一六年 九月三十日 止九個月 人民幣千元 (經審核)
收益	40,926	70,438	87,629	78,256
除稅前溢利	5,586	16,864	13,705	15,889
除稅後溢利	4,177	13,180	10,650	12,288
	於 二零一三年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)	於 二零一四年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)	於 二零一五年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)	於 二零一六年 九月 三十日 人民幣千元 (經審核)
總資產	42,650	66,689	89,192	112,870
總負債	37,272	46,131	57,984	69,374
資產淨值	5,378	20,558	31,208	43,496

### 收購事項的財務影響

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，且目標公司的財務業績、資產及負債將合併計入本集團的綜合財務報表內。

### 收益

於完成後，目標公司將成為本集團的全資附屬公司，目標公司的財務業績將併入本集團的綜合財務報表。預期於完成後本公司將可自目標公司錄得額外收入流。

### 資產及負債

本集團於二零一六年九月三十日的綜合總資產及總負債分別約為158.1百萬港元及28.9百萬港元，乃摘錄自本公司截至二零一六年九月三十日止六個月之中報。根據本通函附錄三所載經擴大集團的未經審核備考綜合資產及負債表，假設

## 董事會函件

收購事項已於二零一六年九月三十日完成，經擴大集團的總資產將增加約206.2百萬港元，主要由於：(i)合併計入目標公司的資產；及(ii)收購事項所產生的商譽及可識別無形資產確認；及(iii)預期本集團將撥付以支付部分代價的現金抵銷上述兩者；而經擴大集團的總負債將增加約206.2百萬港元，主要由於合併計入目標公司的負債及來自控股股東的貸款及收購事項所產生的遞延稅項負債。

經擴大集團的未經審核備考財務資料說明財務影響，猶如收購事項及該協議項下擬進行的交易已經完成，該財務資料載於本通函「附錄三－經擴大集團的未經審核備考財務資料」內。

### 進行收購事項的原因及裨益

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，本公司歡迎對本公司長期發展有利的投資機會，以擴闊其收入來源及為本公司帶來穩定的額外現金流量。

目標公司一直主要於中國從事物業管理服務。目標公司為一家在中國擁有一級資質的物業管理服務提供商。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。過往數年來，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支持物

## 董事會函件

業管理行業的發展，如國務院於二零一二年頒佈的《服務業發展「十二五」規劃》、國家發展和改革委員會於二零一四年頒佈的《國家發展和改革委員會關於放開部分服務價格意見的通知》(發改價格[2014]2755號)及國務院辦公廳於二零一三年頒佈的《國務院辦公廳關於政府向社會力量購買服務的指導意見》(國辦發[2013]96號)。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。此項政策在以下幾個方面對物業管理公司(包括目標公司)有利：(1)合理釐定稅基；(2)減免相關稅項；(3)加強財政支持；(4)獲得培訓津貼；(5)獲得社會保險津貼；(6)獲得物業管理津貼；(7)獲得節能減排改革津貼。所有該等激勵措施均對目標公司的整體財務及業務表現有利。

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%。預計目標公司的業務於未來十二個月所需的資本開支約為人民幣1.2百萬元。

於完成後，目標公司將由鄭江先生及沈國英女士領導的董事會專業管理。此外，本集團亦將保留目標公司的現有主要管理層人員及員工，以繼續協助目標公司經營物業管理業務。根據該協議，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。

本公司的會所式娛樂業務自本公司於二零一四年上市以來持續減少。業務收益由截至二零一四年三月三十一日止年度的約159百萬港元降至截至二零一六年三月三十一日止年度的約129百萬港元。本年度的虧損由截至二零一四年三月三十一日止年度的約0.6百萬港元增加至截至二零一六年三月三十一日止年度的約26百萬港元。

鑒於表現未如理想，Beijing Club及DIZZI已分別於二零一五年九月十五日及二零一五年十月三十日結業。自Beijing Club及DIZZI結業以來，會所式娛樂業務的虧損已由截至二零一五年九月三十日止六個月的19.4百萬港元減少至截至二零一六年九月三十日止六個月的12.3百萬港元。減少乃主要是由於業務租賃及相關開支、勞工成本及其他經營開支下降所致。

## 董事會函件

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(包括獨立非執行董事)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。

截至本通函日期，除收購事項外，本集團無意向或計劃注入任何新業務。

本公司並無有關任何出售、縮減及／或終止會所式娛樂業務及／或主要經營資產的任何意向、計劃、安排、諒解或協商(不論已完成與否)。

本集團將努力高效運營現有會所式娛樂業務及發展潛在物業管理業務，以使本公司的股東利益最大化。同時，董事會將密切跟蹤經營環境的任何變化，尋找商機，並定期檢討本集團的業務表現。本公司無意更改董事會的組成。

### 上市規則的涵義

於最後實際可行日期，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(間接擁有85%)亦為賣方的控股股東(餘下10%及5%分別由亦為本公司關連人士的鄭江先生(鄭堅江先生的兄弟)及何錫萬先生(鄭堅江先生配偶的兄弟)間接擁有)，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。

因此，該協議及其項下擬進行的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(為本公司的直接控股股東)(合共持有219,950,000股股份，相當於本公司已發行股本的69.83%)須於股東特別大會上放棄投票。

## 董事會函件

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(「沈女士」)及陳漢淇先生(「陳先生」)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。沈女士目前乃Aux Group Co., Ltd.的首席財務官，而陳先生於二零一五年十一月三十日之前乃賣方的首席財務官。

### 潛在持續關連交易

鄭堅江先生(本公司的控股股東，於最後實際可行日期間接持有賣方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： 目標公司獲委託就寧波奧克斯置業有限公司及其附屬公司以及聯繫人(「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：

## 董事會函件

### 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。

據目前預計，賣方將於二零一七年、二零一八年及二零一九年期間分別交付約4個、4個及3個發展項目。

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。

在寧波市，現行市價符合相關地方法規(如寧波市售前物業管理服務定價條例通告)。在其他城市，考慮到該等城市均為在物業項目的規模及性質方面與寧波市相似的中國二線城市，價格將於計及當地市場的具體情況後，主要依據寧波市的價格釐定。除寧波市外，相關物業項目所在城市的地方政府並未就現行市價作出規定。

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)。

## 董事會函件

### 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。

根據中國市場的現行市價，價格將按照與提供管理服務相關的實際成本加上管理費率(介乎10%至11%)釐定及收取。

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。



## 董事會函件

### 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。

價格將與物業發展商協定，介乎每月每平方米人民幣1.8元至人民幣8.5元（視乎物業位置及性質而定），該價格與已售物業單位所收取的管理費相同。

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。

## 董事會函件

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不得超過人民幣34.0百萬元、人民幣20.1百萬元及人民幣17.4百萬元。建議年度上限呈下降趨勢乃由於考慮到土地儲備的現狀及賣方的發展計劃，與目標公司提供售前管理服務及銷售辦事處管理服務有關的交易金額預期將會減少所致。

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九月三十日止九個月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23.6百萬元；
- (2) 寧波奧克斯置業集團參考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(據目前預計，在現有發展項目中，賣方將於二零一七年、二零一八年及二零一九年分別完成4個、2個及1個新發展項目的銷售，其餘現有項目預計將於二零二零年及其後不久出售)就截至二零一七年、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(預計分別約為人民幣34百萬元、人民幣20.1百萬元及人民幣17.4百萬元)；及
- (3) 目標公司的業務計劃(根據賣方將予提供的業務計劃，加上對其實際建設進度的持續跟蹤，目標公司將參與項目管理的初步階段，並於交付相關項目前三至六個月將工作小組合併，隨後在適當時間與賣方訂立物業服務框架協議項下的具體協議)及通脹等其他因素。

### 持續關連交易的內部控制措施

本公司將採取以下內部控制措施，以監察物業服務框架協議項下擬進行交易的定價及條款以及確保根據有關協議所進行的交易乃按一般商業條款進行：

- (1) 於根據物業服務框架協議訂立諸份具體協議前，本公司的法律部門、財務部門及營運部門負責於參考由最少兩名獨立第三方市場經營者所管理的類似物業的物業管理費用及其合約條款(其中，將透過參考位於相同或附近街道／綜合體的物業、類似規模物業及就該等物業所收取的服務價格等，對獨立第三方於臨近新項目區域中收取的最近期價格進行研究，且隨後編製相關報告，作出參考)後就合約條款進行磋商，以確保目標公司所收取的管理費及協議條款符合一般商業條款，且該等條款不遜於本公司給予獨立第三方或獨立第三方給予本公司的條款。財務部門負責根據物業服務框架協議就特定協議的條款作出最終批准；
- (2) 於根據物業服務框架協議簽立諸份具體協議後，本公司的法律部門負責持續監察及每月檢查有關物業管理價格的法律及法規有否修訂，以確保物業擁有人所支付的價格與相關法律法規的規定保持一致；及
- (3) 在整個物業服務框架協議期間，營運部門及財務部門負責監察物業服務框架協議項下具體協議的實行，以確保協議各方嚴格遵循協議條款行事(包括據此所收取的費用)。如有任何偏離合約條款的情況，應向本公司管理層報告，以便採取進一步行動。此外，本公司管理層將會於有需要時就物業服務框架協議的實行進行抽查，以確保符合合約條款。

## 訂立物業服務框架協議的原因及裨益

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。於最後實際可行日期，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正式業務合作夥伴。

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項穩定而值得信賴的業務關係。

鑒於以上所述，董事(不包括獨立非執行董事，其觀點將於收到獨立財務顧問的意見後予以提供)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

於完成後，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司。賣方為一家由本公司控股股東鄭堅江先生持有85%的公司，賣方因此為本公司關連人士的聯繫人。因此，於完成後，物業服務框架協議項下擬進行的與賣方的交易將根據上市規則第14A章構成本公司的持續關連交易。

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。

本公司亦將根據上市規則第14A.71條及第14A.72條所載相關規定，在本公司年報中披露其於本財政年度進行的持續關連交易的相關詳情。

### 獨立董事委員會及獨立財務顧問

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。惠豐資本控股有限公司已獲委任為獨立財務顧問，旨在就該協議及物業服務框架協議及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

### 股東特別大會

本公司謹訂於二零一七年三月二十日上午十一時正假座香港皇后大道中15號置地廣場告羅士打大廈9樓舉行股東特別大會，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%且該公司分別由鄭堅江先生及鄭江先生最終擁有90%及10%)須於股東特別大會上放棄投票。

本公司謹召開股東特別大會，藉以考慮及酌情批准收購事項及其項下擬進行的交易以及持續關連交易，召開大會的通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。

無論閣下是否能出席股東特別大會，務請根據隨附的代表委任表格上印備的指示，填妥有關表格及盡快交回本公司的香港證券登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，惟無論如何須在股東特別大會或其任何續會指定舉行時間不少於四十八小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)並於會上投票。

### 推薦意見

董事會(不包括鄭江先生、沈國英女士及陳漢淇先生，彼等已就批准收購事項及持續關連交易的董事會決議案放棄投票，但包括獨立非執行董事，彼等之意見載於本通函獨立董事委員會函件內)認為，收購事項及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，並符合本公司及股東的整體利益。因此，董事會建議獨立股東投票贊成股東特別大會通告所載將於股東特別大會上提呈的普通決議案，以批准收購事項及其項下擬進行的交易以及持續關連交易。

## 董事會函件

董事亦謹請閣下垂注本通函第29至58頁所載的獨立董事委員會函件及獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的函件。獨立董事委員會經考慮獨立財務顧問的意見後認為，儘管收購事項及持續關連交易因物業管理服務的業務性質不同於本集團任何現有業務的業務性質而並非於本集團一般及日常業務過程中進行，惟按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及獨立股東的整體利益，因此獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的有關決議案。

### 其他資料

務請閣下垂注本通函各附錄所載的其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
奧克斯國際控股有限公司  
主席  
鄭江  
謹啟

二零一七年二月二十八日



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)

敬啟者：

**(1) 有關收購物業管理公司的  
重大關連交易；  
(2) 潛在持續關連交易**

吾等謹此提述本公司於二零一七年二月二十八日致股東的通函(「通函」)，本函件為其中一部份。除非文義另有所指，否則本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，以就收購事項的條款及持續關連交易是否公平合理、是否按一般或最佳商業條款訂立及是否符合本公司及其股東的整體利益向獨立股東提供意見。惠豐資本控股有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就收購事項的條款及持續關連交易是否公平合理向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

收購事項及持續關連交易的條款及理由載於通函的董事會函件內。

務請閣下垂注通函所載董事會函件及獨立財務顧問函件，當中載有其就收購事項的條款及通函項下的持續關連交易向吾等及獨立股東提供的意見。

作為閣下的獨立董事委員會，吾等已與本公司管理層討論訂立收購事項及持續關連交易的理由及釐定其條款的基準。吾等亦已考慮通函內獨立財務顧問函件所載惠豐資本控股有限公司就收購事項及持續關連交易達成其意見時所考慮的主要因素，務請閣下細閱。

## 獨立董事委員會函件

經考慮獨立財務顧問提供的意見，吾等認為，儘管收購事項及持續關連交易因物業管理服務的業務性質不同於本集團任何現有業務的業務性質而並非於本集團一般及日常業務過程中進行，惟按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及獨立股東的整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的普通決議案，以批准收購事項及持續關連交易以及其項下擬進行的交易。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會  
獨立非執行董事

潘昭國先生

鮑小豐先生

婁愛東女士

謹啟

二零一七年二月二十八日



## 惠豐資本函件

以下為惠豐資本致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，以供載入本通函。



香港  
金鐘  
夏慤道18號  
海富中心1座  
26樓2620室

敬啟者：

### 有關收購物業管理公司的重大關連交易及 潛在持續關連交易

#### 緒言

吾等茲提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，以就收購事項及潛在持續關連交易之條款連同其各自之年度上限(有關詳情載於 貴公司日期為二零一七年二月二十八日之通函(「通函」)內，而本函件構成通函之一部分)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

茲提述 貴公司日期為二零一六年十一月七日的公告，內容有關收購物業管理公司及潛在持續關連交易。於二零一六年十一月七日(交易時段後)，買方( 貴公司的全資附屬公司)與賣方訂立該協議，據此，賣方有條件地同意出售而買方有條件地同意收購出售股份，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)，可予調整。同日，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(包括首尾兩日)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。

## 惠豐資本函件

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 貴公司的重大交易，故須遵守申報、公告及股東批准規定。鄭堅江先生為 貴公司的控股股東，其透過匯日控股有限公司間接擁有合共219,950,000股股份，佔 貴公司現有已發行股本約69.83%，彼亦為賣方的控股股東(間接擁有85%權益，餘下10%及5%權益分別由 貴公司關連人士鄭江先生及何錫萬先生間接擁有)。因此，賣方被視為上市規則第14A章項下 貴公司的關連人士。故此，收購事項亦構成上市規則第14A章項下 貴公司的一項關連交易。因此，收購事項及其項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及獨立股東批准規定。

此外，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。

貴公司已成立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，以就收購事項及相關年度上限的潛在持續關連交易是否公平合理、是否按一般商業條款訂立及是否符合 貴公司及獨立股東的整體利益向獨立股東提供意見。

吾等已獲委任為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，吾等的職責為就收購事項及相關年度上限的潛在持續關連交易是否公平合理、是否按一般商業條款訂立及是否符合 貴公司及獨立股東的整體利益以及獨立股東是否應投票贊成將於股東特別大會上提呈的決議案，以批准收購事項及相關年度上限的潛在持續關連交易提供獨立意見及推薦建議。

吾等獨立於 貴公司、買方、賣方及於收購事項及潛在持續關連交易中擁有權益或參與其中之彼等各自之任何聯繫人，且與彼等概無聯繫。此外，直至最後實際可行日期前兩年內，吾等並無就其他交易擔任 貴公司獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問。除就是次委任支付予吾等之一般專業費用外，並無令吾等向 貴公司或任何與上述交易有關之其他方收取任何費用或利益之安排。因此，吾等被視作獨立，並因此合資格就收購事項及相關年度上限的潛在持續關連交易提供獨立意見。

## 吾等意見之基準

於達成吾等的意見及推薦建議時，吾等倚賴 貴集團、董事及 貴集團管理層向吾等所提供的資料、事實及聲明以及所表達的意見的準確性。吾等已假設董事於通函內所發表的一切信念及意向聲明乃經審慎周詳查詢後作出。吾等亦已假設通函內作出或提及的所有資料、事實、陳述及意見於作出之時乃屬真實、準確及完整，且截至股東特別大會日期繼續屬真實、準確及完整。吾等並無理由懷疑 貴集團、董事及 貴集團管理層向吾等提供的資料及陳述的真實性、準確性及完整性。吾等已獲 貴集團管理層確認，通函所提供或提及的資料並無遺漏重大事實。

吾等假設該等資料為真實、準確且可靠，並未對該等資料之真實性及準確性進行任何獨立核實，亦未對 貴集團的業務、財務狀況及事務或其未來前景進行任何獨立調查。該等相關資料足以作為吾等達致獨立意見時之基準。

吾等認為，吾等已查閱足夠資料及文件以達致知情見解，並支持吾等依賴通函所載資料之真實性及準確性，及為吾等的推薦建議提供合理基礎。基於以上所述，吾等亦認為，吾等已採取上市規則第13.80條項下(包括有關附註)規定的一切合理措施，以達致吾等的意見及推薦建議。

### A. 收購事項的主要考慮因素及理由

吾等達致有關收購事項之意見及推薦建議時，已考慮以下主要因素：

#### 1. 背景及收購事項的條款

##### (i) 貴集團的資料

##### 貴集團的主要業務

貴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。

## 惠豐資本函件

### 貴集團的財務表現

下表為 貴集團財務資料概要，乃摘錄自 貴公司截至二零一五年三月三十一日止年度的年報(「二零一五年年報」)、 貴公司截至二零一六年三月三十一日止年度的年報(「二零一六年年報」)以及 貴公司截至二零一六年九月三十日止六個月的中報(「二零一六年中報」)：

綜合損益及 其他全面收益表	截至三月三十一日 止年度			截至九月三十日止 六個月	
	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元 (未經審核)
收益	159,138	154,864	128,964	70,670	54,431
年內/期內虧損及 全面收益總額	(585)	(104)	(25,982)	(19,421)	(12,326)

綜合財務狀況表	於三月三十一日			於 二零一六年 九月三十日
	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	千港元 (未經審核)
總資產	198,675	207,100	173,644	158,109
總負債	34,203	40,566	32,109	28,900
資產淨值	164,472	166,544	141,535	129,209

誠如二零一五年年報所述， 貴集團於截至二零一五年三月三十一日止年度的收益約為154.9百萬港元，較截至二零一四年三月三十一日止年度的數據下跌約2.6%。收益下跌主要由於佔中期間會所客人減少及蘭桂坊一帶會所式娛樂業務競爭激烈。 貴集團於截至二零一四年三月三十一日及二零一五年三月三十一日止年度之虧損分別約為0.6百萬港元及0.1百萬港元。

誠如二零一六年年報所述，截至二零一六年三月三十一日止年度，貴集團錄得收益約129.0百萬港元，較截至二零一五年三月三十一日止年度的收益約154.9百萬港元下跌約16.7%。截至二零一六年三月三十一日止年度的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。貴集團的虧損由截至二零一五年三月三十一日止年度的約0.1百萬港元增至截至二零一六年三月三十一日止年度的約26.0百萬港元。虧損淨額增加乃主要由於(1)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；(2)Beijing Club因還完工程於二零一五年九月十五日起關閉，而該段期間直到二零一六年二月租約完結日止，而該期間並無任何免租期；及(3)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。

根據二零一六年中報，截至二零一六年九月三十日止六個月，貴集團的收益為約54.4百萬港元，較截至二零一五年九月三十日止六個月的約70.7百萬港元下跌23.1%。收益下跌主要由會所式娛樂行業強烈競爭以及Beijing Club及Dizzi分別於二零一五年九月及十月關閉所致。貴集團的虧損由截至二零一五年九月三十日止六個月的約19.4百萬港元減少至截至二零一六年九月三十日止六個月的約12.3百萬港元。

**(ii) 目標公司的資料**

*目標公司的主要業務*

目標公司乃於中國成立的有限公司，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。目標公司持有中華人民共和國住房和城鄉建設部頒發的一級物業管理資質證書，並有資格管理中國所有類型及規模的物業。誠如通函所述，於最後實際可行日期，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。

## 惠豐資本函件

目標公司的物業管理服務主要包括：(1)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；(2)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(3)於住宅提供停車場服務。

### 目標公司的財務表現

下表載列目標公司的財務資料概要，乃摘錄自本通函「附錄二—目標公司的財務資料」：

	截至			截至	
	十二月三十一日止年度			九月三十日止九個月	
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一五年	二零一六年
損益及其他全面收益表	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
收益					
物業管理服務	38,931	67,548	84,317	61,048	74,468
其他經營收入	144	600	849	663	1,102
其他	1,851	2,290	2,463	1,945	2,686
	<u>40,926</u>	<u>70,438</u>	<u>87,629</u>	<u>63,656</u>	<u>78,256</u>
除稅前溢利	5,586	16,864	13,705	12,547	15,889
除稅後溢利	4,177	13,180	10,650	9,793	12,288
				於	
				於十二月三十一日	二零一六年
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一五年	九月三十日
財務狀況表	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
總資產	42,650	66,689	89,192	112,870	
總負債	37,272	46,131	57,984	69,374	
資產淨值	5,378	20,558	31,208	43,496	

截至二零一五年十二月三十一日止年度，目標公司的收益由截至二零一四年十二月三十一日止年度的約人民幣70.4百萬元增加至約人民幣87.6百萬元。目標公司的收益亦由截至二零一五年九月三十日止九個月的約人民幣63.7百萬元增加至二零一六年同期的約人民幣78.3百萬元。目標公司的收益增加主要是由於年內／期內新聘約導致物業管理服務產生的收益增加所致。

### 中國物業管理市場概覽

根據中國國家統計局資料，二零一六年房地產開發的總投資額約為人民幣102,581億元，同比名義增長6.9%。其中，住宅投資人民幣68,704億元，較去年同期增長6.4%。房地產界投資加速帶動住宅總樓面面積供應增長，為中國物業管理發展奠定基礎。

根據中國國家統計局資料，中國的城鎮人口自二零一四年的約749.2百萬人增加至二零一五年的約771.2百萬人，同比增長2.9%。城鎮化比率則由二零一四年的約54.8%增加至二零一五年的約56.1%。城鎮化進程推動中國城市物業管理市場的需求。

此外，根據中國國家統計局資料，中國每年城市人均可支配收入自二零一四年的約人民幣28,844元增加至二零一五年的約人民幣31,195元，同比增長8.2%。隨著可支配收入的增加，城市生活環境質量有望提高，這將推動中國城市地區對優質物業管理服務的需求增加。

經計及房地產投資的穩定增長，加上中國的城鎮人口及城市人均可支配收入的持續增加推動中國物業管理市場的需求增長，吾等認為，於目標公司的投資將帶來豐厚回報。

**(iii) 進行收購事項的原因及裨益**

誠如二零一六年年報所述，截至二零一六年三月三十一日止年度，貴集團錄得收益約129.0百萬港元，較截至二零一五年三月三十一日止年度的約154.9百萬港元下跌約16.7%。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。貴集團之虧損由截至二零一五年三月三十一日止年度的約0.1百萬港元增至截至二零一六年三月三十一日止年度的約26.0百萬港元。虧損淨額增加主要由於(1)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；(2)Beijing Club因還完工程於二零一五年九月十五日起關閉，而該段期間直到二零一六年二月租約完結日止，而該期間並無任何免租期；及(3)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。

目標公司一直主要於中國從事物業管理服務。過往數年來，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支持物業管理行業的發展，如國務院於二零一二年頒佈的《服務業發展「十二五」規劃》、國家發展和改革委員會於二零一四年頒佈的《國家發展和改革委員會關於放開部分服務價格意見的通知》(發改價格[2014]2755號)及國務院辦公廳於二零一三年頒佈的《國務院辦公廳關於政府向社會力量購買服務的指導意見》(國辦發[2013]96號)。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錄得收益約人民幣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%。



## 惠豐資本函件

貴公司擬深入審視適合 貴公司的發展策略，包括通過於貿易、物業管理、醫療大健康、互聯網資訊技術和其他新型產業等領域探尋不同的業務及投資機會，擴大 貴公司的收益流的可行性。該等多元化策略可能或可能不包括 貴集團進行的任何資產及／或業務收購或出售，且 貴公司將考慮所有其他方案。如董事會函件所述， 貴公司預計於可預見未來宏觀經濟仍將充滿挑戰，且 貴公司一直積極開拓投資機會。尤其是， 貴公司歡迎對 貴公司長期發展有利的投資機會，以擴闊其收入來源及為 貴公司帶來穩定的額外現金流量。

根據中國國家統計局資料，城鎮化比率由二零一二年的約52.6%增加至二零一六年的約57.4%。根據中國國家統計局資料，在建商品住宅總面積由二零一一年的約3,877.1百萬平方米增加至二零一五年的約5,115.7百萬平方米。經計及中國城鎮化進程加快及在建商品住宅總面積增加，吾等認為，中國物業管理市場的需求有望增長。

鑒於(1)中國物業管理行業的發展前景大好；(2)目標公司業務及財務表現的持續改善；及(3)收購事項乃擴闊 貴公司收入來源的業務機會，將改善 貴公司的盈利組合，吾等認為 貴公司將自收購事項的多元化業務活動及佈局物業管理行業中獲益。

### **(iv) 收購事項的主要條款**

該協議

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

## 惠豐資本函件

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。

於最後實際可行日期，目標公司及其分公司(「目標公司」)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：

收購事項的代價的最高金額為人民幣153,000,000元。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，代價將相應下調。

部份代價(人民幣53,000,000元)將以 貴公司內部資源充撥。 貴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 貴公司關連人士按正常商業條款提供且並無以 貴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：

(1)人民幣50,000,000元(相當於約57,000,000港元，即代價的32.68%)將於完成日期匯款至賣方的指定賬戶；及(2)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)(1)目標公司根據香港財務報告準則所編製經審核財務報表所示，目標公司於二零一六年九月三十日的資產淨值為人民幣43.5百萬元(相當於約49.6百萬港元)；(2)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；(3)經計及中國物業管理行業發展的未來業務展望；(4)溢利保證；及(5)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後，公平磋商釐定。

先決條件：

完成須待買方及 貴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，以及通函所載其他先決條件達成後，方可作實。

倘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 貴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(相當於約17.1百萬港元)及人民幣18百萬元(相當於約20.5百萬港元)(「保證溢利」)。保證溢利乃經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釐定。保證溢利乃經考慮目標公司於中國的21個發展項目及住宅的收入及賣方根據物業服務框架協議預期訂立的新合同減與物業項目有關的預期營運成本釐定。

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。倘目標公司在期內產生任何淨虧損，最高賠償金額將為有關年度的保證溢利金額。差額(如有)應由賣方支付。在此情況下， 貴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)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。

#### 代價釐定基準

根據董事會函件，代價經賣方與買方參考(其中包括)(1)目標公司根據香港財務報告準則所編製經審核綜合賬目所示，目標公司於二零一六年九月三十日的資產淨值為人民幣43.5百萬元(相當於約49.6百萬港元)；(2)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；(3)經計及中國物業管理行業發展的未來業務展望；(4)溢利保證；及(5)目標公司根據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後，公平磋商釐定。

為評估代價是否屬公平合理及是否符合 貴公司及股東之整體利益，吾等已考慮下列各項：

*獨立估值師對目標公司之估值*

根據由獨立估值師出具之有關目標公司之估值報告(「估值報告」)，目標公司截至二零一六年九月三十日(「估值日期」)之公平值合理地呈列為人民幣135,000,000元至人民幣153,000,000元。估值由獨立估值師採用市場法編製。

在評估估值之公平性及合理性時，就吾等之盡職審查而言，吾等已審閱估值報告及與獨立估值師討論達致於估值日期之估值時所採用之方法、基準及假設，以及吾等需要進一步解釋的方面。吾等獲獨立估值師(吾等信納其資格及經驗<sup>(附註)</sup>)告知，在評估一項業務的權益或資產淨值時共有三個常用估值方法，即成本法、收入法及市場法。

*附註*：李先生於就合資企業、併購及公開上市提供商業企業及無形資產估值服務方面擁有逾十五年經驗，並為英國特許公認會計師公會之資深會員、美國評估師協會之認可高級評估師及美國特許財務分析師。

就成本法而言，獨立估值師認為，當所評估資產缺乏既有可用市場或應佔個別可識別現金流量時，成本法可能被視為顯示該等資產持續最可靠估值之指標。由於成本法不能把握業務的未來盈利潛力，且因而無法反映目標公司的市場價值，故一般不被視為適用於持續經營業務之估值。

收入法乃基於一項原則，即知情買家就財產所支付金額不會高於在類似風險下同一或等值財產預計未來利益(收入)之現時價值。獨立估值師不考慮採用收入法，乃由於此方法將涉及高度不明朗因素、長期前瞻性財務預測及相關假設。估值可能受所作任何不適當假設極大影響，因此，在此情況下採用收入法對目標公司作估值可能屬不恰當。

市場法考慮近期就類似資產所支付之價格，並就所示市價作出調整，以反映所評估資產相對於可資比較市場之狀況及用途。當所評估資產具備既有可用市場，可採用此方法進行評估。獨立估值師依賴市場法編製目標公司之業務企業價值分析。特別是應用模擬公司法(市場法之一)分析可資比較公司之財務比率以釐定目標公司之價值。此方法使用從事與目標公司相同或類似業務之企業的股票市價數據。此等企業之股票於公眾、自由及公開市場(交易所或場外交易)上活躍買賣。

吾等獲獨立估值師告知，彼等已選擇六間可資比較公司(「可資比較公司」)，該等公司均為於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市的公司。獨立估值師首先考慮與目標公司相同全部收益均來自在中國提供物業管理業務及配套服務的上市公司。根據此項標準，僅有四家公司(即中海物業集團有限公司、中奧到家集團有限公司、彩生活服務集團有限公司及綠城服務集團有限公司)符合選擇標準。為作出具代表性且有意義的分析，獨立估值師放寬了選擇標準，將相當部分收益來自物業管理業務的上市公司(即中國三迪控股有限公司(「三迪」)及百仕達控股有限公司(「百仕達」))納入選擇範圍。因此，吾等已審閱獨立估值師選作估值的可資比較公司的網站及年報，並得悉可資比較公司的主要或部分業務為於中國提供物業管理業務(即最近一個財政年度至少30%的收益來自物業管理業務)。吾等認為市場法乃普遍採用之方法，而目標公司價值一般可通過參考可資比較公司反映，因此吾等與獨立估值師的意見一致，認為使用市場法乃對目標公司價值之公平合理的評估。

此外，吾等瞭解到，獨立估值師已考慮到目標公司的營運資金盈餘／虧絀。如估值報告所示，儘管市場法將盈利能力考慮在內，但並未計及個別實體於估值日期的營運資金盈餘／虧絀，因此，吾等已透過將可資比較公司的過往營運資金需求視作具代表性的正常資金需求（「正常營運資金淨額」）作出調整。

獨立估值師亦已採納二零一三年至二零一五年房地產行業收購交易的數據所示企業價值水平的10%控制權溢價。如估值報告所示，與少數股東權益相比，控制權溢價為控制性權益固有之額外價值，反映其控制能力。倘上市公司之控制性權益私有化，買方所支付之溢價一般高於自由買賣、少數股東權益股份價格。收購前股份之已公佈價格與控制性權益之買入價兩者之差額即為控制權溢價。公開市場透過收購交易提供有關控制權溢價之資料。控制權溢價反映與目標公司100%股權有關之控制度。為估計適用於目標公司之控制權溢價，獨立估值師倚賴二零一三年至二零一五年房地產行業收購交易數據所得之控制權溢價指標（摘錄自Mergermarket Group數據庫）。Mergermarket Group，一家於二零零零年成立且專門提供併購信息之全球性公司。據獨立估值師所告知，選擇房地產行業乃由於根據北美產業分類體系（NAICS），物業管理行業為房地產行業的子行業。如市場數據所示，企業價值水平的10%控制權溢價被視為適當。

吾等獲獨立估值師告知，彼等已採用35%的缺乏市場流通性折讓（「缺乏市場流通性折讓」），以反映私人公司之股份並無即時市場。市場流通性之概念乃關於擁有權權益之流通性，即擁有人如選擇出售擁有權權益時有關權益變現之快慢及難易程度。與上市公司類似權益相比，私人公司之擁有權權益通常缺乏市場流通性。因此，私人公司股票之價值一般低於上市公司相若股票之價值。在是次估值中，缺乏市場流通性折讓乃參考Business Valuation Resources LLC（「BVR」）刊發之二零一六年FactSet Mergerstat Review所概述於公開交易中收購上市公司及私人公司所提供的



市價盈利比率的歷史統計數據。據獨立估值師告知，Mergerstat Review為涉及美國公司併購數據及分析之年度彙集，包括私人持有、公開買賣及跨境交易。獨立估值師確認，在中國無法透過公開渠道獲得併購的統計及分析資料，儘管Mergerstat Review的數據庫僅涵蓋美國公司，獨立估值師並不知悉有任何實證研究表明缺乏市場流通性折讓與註冊國家之間的相關性，彼等認為，Mergerstat Review提供的缺乏市場流通性折讓適用於是次估值。

經考慮(1)獨立估值師的獨立性、資格及經驗；(2)估值方法的應用；(3)估值所採納的主要假設及(4)估值報告主要按國際評估準則(「國際評估準則」)所推薦的報告準則編製。因此，經審慎及仔細查詢後，吾等認為估值乃經合理編製，而估值所採用的方法及假設亦為公平合理，吾等認同獨立估值師的意見。因此，吾等認為代價釐定基準為獨立股東於評估目標公司市值時的公平合理參考。

#### 可資比較交易

為進一步評估代價的公平性及合理性，吾等已識別出可資比較交易(「可資比較交易」)，該等交易(1)涉及收購可與目標公司資比的中國物業管理公司；(2)買方或買方的控股股東為聯交所上市公司。吾等已根據上文所載標準，在吾等透過公共資源搜尋的足夠資料中，盡力甄選自二零一五年一月一日至該協議日期(「可資比較交易回顧期間」)的詳盡可資比較交易。吾等已確認自二零一六年一月一日起至該協議日期期間的一項可資比較交易，及自二零一五年一月一日起至二零一五年十二月三十一日期間的三項可資比較交易。吾等認為，吾等於可資比較交易回顧期間的選擇將

## 惠豐資本函件

於自該協議日期起計的一段合理期間內為吾等提供具代表性的樣本數量。吾等亦認為，可資比較交易乃公平及具代表性的參考，並將為吾等提供有關市況及氛圍的最新相關資料。下表載列可資比較交易的市盈率(「市盈率」)概要：

通函/ 公告日期	買方 (股份代號)	目標公司	目標公司的 主要業務	總代價	市盈率 附註
二零一六年 八月	中奧到家集團 (1538 HK)	浙江永成物業 管理有限公司	專注于中國 浙江省提供 物業管理	人民幣210百 萬元	14.84
二零一五年 十二月	彩生活服務集團 (1778HK)、 花樣年控股 集團(1777HK) 及獨立認購方	深圳市美易家 商務服務集團 有限公司	為商用物業提供 物業管理、資 產運營及管理 以及相關增值 服務	人民幣205百 萬元	31.44
二零一五年 十二月	申基國際控股 有限公司 (2310 HK)	Capital Knight Limited	於中國提供物業 管理服務	146百萬 港元	26.69
二零一五年 五月	彩生活服務集團 (1778 HK)	深圳市開元國 際物業管理 有限公司	於中國從事物業 管理業務	人民幣330百 萬元	15.49
				最高	31.44
				最低	14.84
				平均	22.12
	目標公司			人民幣 153,000,000元	14.37

資料來源：香港聯合交易所有限公司

附註：市盈率指總代價除以目標公司於緊接通函或公告日期前財政年度的所收購股權百分比應佔的淨利潤。

根據上表，可見目標公司基於收購事項的市盈率(14.37)低於可資比較交易的市盈率範圍(最低為14.84)，顯示代價相較之下乃低於可資比較交易平均市盈率所代表之金額。此外，吾等亦注意到，向 貴公司提供的溢利保證(即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，作分析用途)將轉換為目標公司於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最高市盈率分別為10.20及8.50，上述市盈率低於目標公司於收購事項下的市盈率(14.37)。吾等注意到，僅部分可資比較交易獲提供溢利保證，且吾等認為在收購事項中提供溢利保證對 貴公司有利。

由於毋須考慮一間公司的銷售成本及營運開支，故吾等並不考慮以市銷率作為指標。

由於目標公司的業務屬服務導向，且目標公司並無從其資產產生其收益，故吾等亦不考慮以市賬率作為指標。物業管理業務依賴勞動力以產生收入，而其資產並不能顯示其產生收入能力。因此，吾等認為採用市賬率評估目標公司的價值並不適合。

經考慮：(1)市盈率低於可資比較交易市盈率的範圍；(2)代價介乎獨立估值師所評估目標公司截至估值日期的公平值範圍；(3)溢利保證；(4)目標公司的未來前景大好，乃由於中國物業管理行業前景良好，且目標公司於截至二零一五年十二月三十一日止三個財政年度的盈利能力穩定增長；及(5)收購事項符合 貴公司擴闊收入來源及為其帶來穩定資金流入的目標，故吾等認為，收購事項符合 貴公司及股東的整體利益，且代價就獨立股東而言屬公平合理。

2. 收購事項的財務影響

(i) 收益

於完成後，目標公司將成為 貴集團的全資附屬公司，目標公司的財務業績將併入 貴集團的綜合財務報表。預期於完成後， 貴公司將可自目標公司錄得額外收入。

(ii) 資產及負債

貴集團於二零一六年九月三十日的綜合總資產及總負債分別約為158.1百萬港元及28.9百萬港元，乃摘錄自 貴公司截至二零一六年九月三十日止六個月的中報。根據通函附錄三所載經擴大集團的未經審核備考綜合資產及負債表，假設收購事項已於二零一六年九月三十日完成，經擴大集團的總資產將增加約206.2百萬港元，主要由於：(1)合併計入目標公司的資產；及(2)收購事項所產生的商譽及可識別無形資產確認；及(3)預期 貴集團將撥付以支付部分代價的現金抵銷上述兩者；而經擴大集團的總負債將增加約206.2百萬港元，主要由於合併計入目標公司的負債及來自控股股東的貸款及收購事項所產生的遞延稅項負債。

(iii) 現金／營運資金

誠如 貴公司二零一六年中報所披露， 貴集團擁有約127.0百萬港元的流動資產(包括約96.5百萬港元的現金及現金等價物)及約28.9百萬港元的流動負債。經考慮代價結算將以 貴公司的自身內部資源以及 貴公司控股股東匯日控股有限公司授出的無抵押貸款人民幣100,000,000元撥付，故其對現金／營運資金的影響有限。

**B. 潛在持續關連交易**

**1. 有關持續關連交易對手方的資料**

鄭堅江先生( 貴公司的控股股東，於最後實際可行日期間接持有賣方85%的股權)為 貴公司的關連人士。於完成後，目標公司將成為 貴集團的一部分，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項下 貴集團的持續關連交易。

**2. 物業服務框架協議**

**(i) 一般條款**

日期： 二零一六年十一月七日

訂約方： (1) 目標公司  
(2) 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： 目標公司獲委託就寧波奧克斯置業有限公司及其附屬公司以及聯繫人(「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：

**(1) 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)。

## (2) 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：服務費將根據中國市場的現行市價釐定，價格將按照與提供管理服務相關的實際成本(包括勞工成本及材料成本)加上管理費率釐定及收取。

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。

(3) 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。

價格將與物業發展商協定，介乎每月每平方米人民幣1.8元至人民幣8.5元(視乎住宅位置而定)，該價格與已售物業單位所收取的管理費相同。

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。

**(ii) 訂立物業服務框架協議的原因及裨益**

如董事會函件所述，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。於最後實際可行日期，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，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，並代表目標公司與寧波奧克斯置業集團的一段穩定而值得信賴的業務關係。

吾等已審查物業服務框架協議下的各類服務合約，並將合約條款與獨立第三方訂立的合約條款進行比較。吾等亦已審查地方政府頒佈的物業管理費結算機制指引。此外，吾等已就主要條款(如物業服務框架協議下各類合約的定價條款及結算條款)的釐定基準與 貴公司管理層展開磋商。吾等認為，物業服務框架協議的主要條款屬公平合理，並按一般商業條款訂立。

此外，吾等已審閱內部控制措施，以監察物業服務框架協議項下擬進行交易的定價及條款以及確保根據有關協議所進行的交易乃按一般商業條款進行。吾等注意到 貴公司將參考由最少兩名獨立第三方市場經營者所管理的類似物業的物業管理費用，並就有關物業管理價格的法律及法規實施持續監察及檢查機制。 貴公司亦將監察物業服務框架協議項下具體協議的實行，以確保協議各方嚴格遵循協議條款行事。吾等認為將予實施的上述程序可有效確保物業服務框架協議項下的交易乃按一般商業條款進行。



**(iii) 物業服務框架協議的建議年度上限**

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三個年度，物業服務框架協議所涉持續交易的建議年度上限載列如下：

	截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 人民幣百萬元	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 人民幣百萬元	截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度 人民幣百萬元
年度上限	34.0	20.1	17.4

根據 貴公司估計的各類服務的建議年度上限，吾等注意到，於三個年度由售前管理服務、銷售辦事處管理服務及未售住宅單位物業管理服務所產生的持續關連交易金額的平均比例分別約為27.1%、42.6%及30.3%。

為評估物業服務框架協議之建議年度上限是否合理，吾等已採取以下若干步驟：

**與 貴公司管理層討論目標公司提供的物業管理服務進展**

吾等已與 貴公司管理層進行討論， 貴公司管理層預計，根據賣方購買的現有土地儲備資源，自二零一七年至二零一九年，構成潛在關連交易且受物業管理服務規限的總建築面積將逐漸減少。吾等進一步審閱自二零一七年至二零一九年目標公司管理下的物業交付時間表，並注意到目標公司管理下的總物業建築面積將自二零一七年至二零一九年逐年減少。因此，建議年度上限將自截至二零一七年十二月三十一日止年度的約人民幣34.0百萬元降至截至二零一九年十二月三十一日止年度的約人民幣17.4百萬元。建議年度上限與管理層對潛在持續關連交易的評估金額一致，且根據交付時間表，與根據物業服務框架協議將予承包的總物業建築面積相符。

## 惠豐資本函件

### 審閱年度上限的計算基準

截至二零一五年十二月三十一日止三個年度及截至二零一六年九月三十日止九個月，目標公司與賣方之間重大關聯方交易的過往交易額載列如下。

	截至 二零一六年			
	截至十二月三十一日止年度			九月三十日
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	止九個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業管理服務收益	15,452	15,819	24,149	23,615

為評估物業服務框架協議的年度上限是否合理，吾等已獲 貴公司提供多份已簽立的管理服務合約及售前管理服務、銷售辦事處管理服務及未售住宅單位物業管理服務的定價條款及結算條款。吾等獲 貴公司管理層告知，物業服務框架協議所採納的條款乃經參考現有物業服務合約的條款而釐定。吾等亦已審閱二零一四年、二零一五年及二零一六年的物業服務合約，並了解到該等物業服務的定價條款及結算條款與物業服務框架協議項下的條款一致。

吾等亦獲目標公司管理層告知，售前管理服務的定價條款乃經參考寧波市建設委員會於二零一零年七月頒佈的《關於印發寧波市前期物業服務費管理辦法的通知》（「寧波市服務費管理辦法」）而釐定。根據寧波市服務費管理辦法，不同物業項目的售前物業管理服務的定價基準為低層樓宇每平方米人民幣7元、中層樓宇每平方米9元及高層樓宇每平方米11元。吾等已獨立翻查及審閱寧波市服務費管理辦法詳情及就位於寧波市的物業訂立的相關售前管理服務合約，吾等注意到該等合約的條款符合寧波市服務費管理辦法。寧波市服務費管理辦法為載有標準化定價基準的成熟及公認條例。吾等已與目標公司管理層進行討論。據其了解，目標公司營運所在其他城市的地方政府尚未頒佈定價條例。因此，目標

公司認為於釐定其他城市的售前管理服務的定價條款時參考寧波市服務費管理辦法屬適當。吾等亦已與目標公司的中國法律顧問進行商討，且彼等贊同，除寧波市外，目標公司營運所在其他城市並無有關定價條例規管售前物業管理服務費。由於售前管理服務的大部分收益預期來自與寧波市平級或低於其層級的城市，且鑒於目標公司營運所在其他城市的地方政府尚未頒佈定價條例，故而目標公司採用成熟及公認的條例作為其定價基準，吾等認為，目標公司售前管理服務的定價基準乃屬合理。

就銷售辦事處管理服務而言，目標公司通常按成本上浮基準釐定銷售辦事處管理服務費，而成本上浮基準乃主要按向銷售辦事處提供管理服務產生的直接勞工成本的加價率水平而釐定。以銷售辦事處管理服務合約計算的直接勞工成本為基準的加價率通常介於10%至11%。吾等亦已審閱可獲取的其他獨立第三方訂立的銷售辦事處管理服務合約，其加價率介於8%至12%。吾等認為加價率及成本上浮基準乃按銷售辦事處管理服務項下的一般商業條款釐定。

吾等亦已審閱目標公司與其他獨立第三方就住宅單位物業管理服務訂立的合約。吾等注意到收取獨立於目標公司的已售住宅單位擁有人的管理服務費用與未售住宅單位物業管理服務項下收取寧波奧克斯置業集團的費用相若。吾等認為未售住宅單位物業管理服務項下的費用水平乃按一般商業條款釐定。

經考慮(1)截至二零一九年十二月三十一日止三個年度的年度上限與管理層對潛在持續關連交易的評估金額一致，且根據交付時間表，與根據物業服務框架協議將予承包的總物業建築面積相符；(2)物業服務框架協議項下的定價條款及結算條款與二零一四年、二零一五年及二零一六年的物業服務合約所載者一致，及屬公平合理；(3)售前管理服務的定價條款乃根據適用政府法規而釐定；(4)銷售辦事處管理服務項下的定價條款與現有其他獨立第三方的合約相若，且基於直接勞工成本的加價率介於該等其他獨立第三方合

## 惠豐資本函件

約的加價率範圍內；(5)未售住宅單位物業管理服務項下將予收取的管理服務費與獨立第三方收取的管理服務費相若；(6) 貴公司將採取有效的內部控制措施，以監察物業服務框架協議項下擬進行交易的定價及條款以及確保根據有關協議所進行的交易乃按一般商業條款進行；及(7)訂立物業服務框架協議將有助於經擴大集團的業務多元化，並拓展至物業管理行業，吾等認為物業服務框架協議符合 貴公司及股東的整體利益，且物業服務框架協議項下的建議年度上限屬公平合理。

### 推薦意見

經考慮以上主要因素及理由，吾等認為收購事項及潛在持續關連交易將令 貴公司受益，符合 貴公司及股東的整體利益，且收購事項及潛在持續關連交易的條款乃按一般商業條款議定，屬公平合理。物業服務框架協議項下的建議年度上限屬公平合理。

因此，吾等建議獨立董事委員會向獨立股東提議，投票贊成將於股東特別大會上提呈的普通決議案，以批准建議收購事項及潛在持續關連交易及其建議年度上限。

此 致

奧克斯國際控股有限公司獨立董事委員會  
及列位獨立股東 台照

代表  
惠豐資本控股有限公司  
企業融資部主管  
**Edmond Kwan**  
謹啟

二零一七年二月二十八日

## 1. 財務資料

本集團截至二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日止三個年度各年的財務資料披露於本公司截至二零一六年及二零一五年三月三十一日止兩個年度的年報內，上述文件已刊載於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.auxint.com)。本集團截至二零一六年及二零一五年九月三十日止六個月的綜合財務報表已刊載於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.auxint.com)。

## 2. 營運資金

本公司董事認為，經考慮本公司可獲得的財務資源(包括可取得信貸融資、內部產生的資金及收購事項的現金流影響)，經擴大集團具備充足的營運資金以應付其於本通函日期後未來至少十二個月的需求。

## 3. 債務

經擴大集團的借款

於二零一六年十二月三十一日(即本聲明的最後實際可行日期)營業時間結束時，於二零一六年十二月三十一日營業時間結束時，經擴大集團並無任何未償還按揭、抵押、債權證、已發行或同意發行的借貸資本、債務證券、銀行貸款及透支或其他類似借款或債務、承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信貸或租購及融資租購承諾、擔保或其他重大或然負債。

## 4. 經擴大集團的財務及貿易前景

本集團從事經營會所式娛樂業務。本集團於截至二零一六年三月三十一日止年度的營業額約為129.0百萬港元，較截至二零一五年三月三十一日止年度的約154.9百萬港元減少約16.7%。本集團於截至二零一六年三月三十一日止年度的虧損約為26.0百萬港元，而本集團於截至二零一五年三月三十一日止年度的虧損則約為0.1百萬港元。

會所式娛樂業務市場於上個年度充滿挑戰及磨難。由於宏觀經濟環境前景依舊不明朗及波動，我們的目標客戶對市場信心不足，消費慾望下降。宏觀經濟環境預期於未來一年內仍極具挑戰性。因此，本集團將繼續透過嚴控成本和提高顧客體驗以吸引更多俱樂部贊助人的措施，來維持本集團在香港會所式娛樂業務的先驅地位。

如本公司截至二零一六年三月三十一日止年度的年報所述，本集團擬運用現有資源及利用控股股東的業務關係物色投資機會，藉此拓寬其收入來源、創造穩定及額外現金流量以及使股東回報最大化。

鑒於中國物業管理行業的增長前景，董事會認為，目前是投資中國物業管理行業的適當時機，收購事項將為本集團提供機遇將本集團的業務拓展至前景廣闊及快速發展的行業。

董事相信，收購事項日後將為經擴大集團提供穩定及額外的收入流，從而改善經擴大集團的財務業績。此外，經擴大集團將繼續採取審慎的投資原則，以識別可提高股東價值的投資機遇。

**A. 目標公司的會計師報告**

以下為本公司申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)所編製的報告全文，以供載入本通函。



香港  
中環  
遮打道10號  
太子大廈  
8樓

敬啟者：

**緒言**

以下為吾等就有關寧波奧克斯物業服務有限公司(「**目標公司**」)的財務資料所編製的報告，包括目標公司於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年九月三十日的財務狀況表及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三個年度各年以及截至二零一六年九月三十日止九個月(「**有關期間**」)的損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及重大會計政策概要及其他解釋資料(「**財務資料**」)，以供載入奧克斯國際控股有限公司(「**貴公司**」)就建議收購目標公司(一家由 貴公司控股股東鄭堅江先生最終控制的公司)的全部權益(「**建議收購事項**」)而刊發之日期為二零一七年二月二十八日的通函(「**通函**」)內。

目標公司於二零零八年七月十五日在中華人民共和國(「**中國**」)根據中國公司法成立為一家有限公司。

目標公司已採納十二月三十一日作為其財政年度結算日。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的法定財務報表已由寧波科信會計師事務所有限公司審核。目標公司的法定財務報表乃根據中國適用的相關會計規則及規例編製。

目標公司的董事已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製目標公司於有關期間的財務報表(「相關財務報表」)。畢馬威華振會計師事務所(特殊普通合伙)已根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則審核截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一六年九月三十日止九個月的相關財務報表。

財務資料乃由 貴公司董事基於相關財務報表並根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)的適用披露條文所編製，以就建議收購事項而載入通函，且並無就此作出任何調整。

### 董事對財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及上市規則的適用披露條文編製真實而公允的財務資料，及落實其認為編製財務資料所必要的內部控制，以使財務資料不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

### 申報會計師的責任

吾等的責任為按照吾等根據香港會計師公會頒佈的核數指引「招股章程與申報會計師」(第3.340條)所進行的程序對財務資料發表意見。吾等尚未審核目標公司於二零一六年九月三十日後任何期間的任何財務報表。

### 意見

吾等認為，就本報告而言，財務資料真實而公允地反映目標公司於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年九月三十日的財務狀況以及目標公司於截至該等日期止有關期間的財務表現及現金流量。

### 相應財務資料

就本報告而言，吾等亦已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」，審閱由董事負責編製的目標公司的未經審核相應中期財務資料，當中包括截至二零一五年九月三十日止九個月的損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表連同其附註(「相應財務資料」)。



貴公司董事須負責根據與財務資料所採納者相同的基準編製相應財務資料。吾等的責任為根據吾等的審閱對相應財務資料發表意見。

審閱主要包括對負責財務及會計事務的人員作出查詢，並應用分析性及其他審閱程序。審閱範圍遠較根據香港核數準則進行審核的範圍為小，故不能令吾等保證吾等將知悉在審核中可能發現的所有重要事項。因此，吾等並不就相應財務資料發表審核意見。

根據吾等的審閱，就本報告而言，吾等並無發現任何事項令吾等相信相應財務資料在所有重大方面並無根據與財務資料所採納者相同的基準編製。

## A 目標公司的財務資料

## 1 損益及其他全面收益表

B節 附註	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月		
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	
收益	3	40,926	70,438	87,629	63,656	78,256
銷售成本		<u>(32,007)</u>	<u>(48,587)</u>	<u>(66,093)</u>	<u>(45,865)</u>	<u>(55,762)</u>
毛利		8,919	21,851	21,536	17,791	22,494
其他收益	4	99	231	683	496	645
行政開支		(3,309)	(4,885)	(7,674)	(5,417)	(6,536)
其他經營開支		<u>(123)</u>	<u>(333)</u>	<u>(840)</u>	<u>(323)</u>	<u>(714)</u>
除稅前溢利	5	5,586	16,864	13,705	12,547	15,889
所得稅	6	<u>(1,409)</u>	<u>(3,684)</u>	<u>(3,055)</u>	<u>(2,754)</u>	<u>(3,601)</u>
年內/期內溢利及全面收益總額		<u>4,177</u>	<u>13,180</u>	<u>10,650</u>	<u>9,793</u>	<u>12,288</u>

隨附附註構成財務資料的一部分。

## 2 財務狀況表

	B節 附註	於十二月三十一日			於二零一六年
		二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	九月三十日 人民幣千元
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備	9	838	996	986	1,163
遞延稅項資產	15(b)	665	640	780	935
		<u>1,503</u>	<u>1,636</u>	<u>1,766</u>	<u>2,098</u>
<b>流動資產</b>					
存貨	10	29	30	33	46
貿易及其他應收款項	11	21,468	61,620	84,460	57,094
現金及現金等價物	12	19,650	3,403	2,933	53,632
		<u>41,147</u>	<u>65,053</u>	<u>87,426</u>	<u>110,772</u>
<b>流動負債</b>					
預收款項	13	11,491	12,412	13,797	14,579
貿易及其他應付款項	14	21,638	27,872	37,569	46,544
即期稅項	15(a)	1,601	4,178	5,896	7,998
撥備	16	886	948	688	167
		<u>35,616</u>	<u>45,410</u>	<u>57,950</u>	<u>69,288</u>
流動資產淨值		<u>5,531</u>	<u>19,643</u>	<u>29,476</u>	<u>41,484</u>
總資產減流動負債		<u>7,034</u>	<u>21,279</u>	<u>31,242</u>	<u>43,582</u>
<b>非流動負債</b>					
遞延稅項負債	15(b)	21	33	34	86
撥備	16	1,635	688	-	-
		<u>1,656</u>	<u>721</u>	<u>34</u>	<u>86</u>
資產淨值		<u>5,378</u>	<u>20,558</u>	<u>31,208</u>	<u>43,496</u>
<b>資本及儲備</b>					
資本	17	3,000	5,000	5,000	5,000
儲備	18	2,378	15,558	26,208	38,496
權益總額		<u>5,378</u>	<u>20,558</u>	<u>31,208</u>	<u>43,496</u>

隨附附註構成財務資料的一部分。

## 3 權益變動表

	<i>B節</i> 附註	資本 人民幣千元 附註17	中國法定儲備 人民幣千元 附註18	(累計虧損)/ 保留溢利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一三年一月一日的結餘		3,000	-	(1,799)	1,201
二零一三年的權益變動					
溢利及全面收益總額		-	-	4,177	4,177
轉撥至儲備	18	-	238	(238)	5,378
於二零一三年十二月三十一日及 二零一四年一月一日的結餘		3,000	238	2,140	5,378
二零一四年的權益變動					
溢利及全面收益總額		-	-	13,180	13,180
注資	17(a)	2,000	-	-	2,000
轉撥至儲備	18	-	1,318	(1,318)	-
於二零一四年十二月三十一日的結餘		<u>5,000</u>	<u>1,556</u>	<u>14,002</u>	<u>20,558</u>

	<i>B節</i> 附註	資本 人民幣千元 附註17	中國法定儲備 人民幣千元 附註18	(累計虧損)/ 保留溢利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一五年一月一日的結餘		5,000	1,556	14,002	20,558
二零一五年的權益變動					
溢利及全面收益總額		-	-	10,650	10,650
轉撥至儲備	18	-	1,065	(1,065)	-
於二零一五年十二月三十一日及 二零一六年一月一日的結餘		5,000	2,621	23,587	31,208
二零一六年的權益變動					
溢利及全面收益總額		-	-	12,288	12,288
於二零一六年九月三十日的結餘		<u>5,000</u>	<u>2,621</u>	<u>35,875</u>	<u>43,496</u>
未經審核					
於二零一五年一月一日的結餘		5,000	1,556	14,002	20,558
二零一五年的權益變動					
溢利及全面收益總額		-	-	9,793	9,793
於二零一五年九月三十日的結餘		<u>5,000</u>	<u>1,556</u>	<u>23,795</u>	<u>30,351</u>

隨附附註構成財務資料的一部分。

## 4 現金流量表

	B節 附註	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
		二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 人民幣千元
<b>經營活動</b>						
經營產生的現金	12(b)	21,273	16,415	15,558	9,535	20,320
已付所得稅	15(a)	-	(1,070)	(1,476)	(1,336)	(1,602)
<b>經營活動產生的現金淨額</b>		<u>21,273</u>	<u>15,345</u>	<u>14,082</u>	<u>8,199</u>	<u>18,718</u>
<b>投資活動</b>						
已收利息		63	38	8	5	12
購買物業、廠房及設備的付款		(883)	(689)	(646)	(409)	(745)
出售物業、廠房及設備的所得款項		21	2	1	-	-
<b>投資活動所用現金淨額</b>		<u>(799)</u>	<u>(649)</u>	<u>(637)</u>	<u>(404)</u>	<u>(734)</u>
<b>融資活動</b>						
權益持有人注資(應付)/應收寧波奧克斯置業有限公司及其附屬公司的現金淨額	17(a)	-	2,000	-	-	-
<b>融資活動(所用)/產生的現金淨額</b>		<u>(11,885)</u>	<u>(32,943)</u>	<u>(13,915)</u>	<u>(7,861)</u>	<u>32,714</u>
<b>現金及現金等價物增加/(減少)淨額</b>		<u>8,589</u>	<u>(16,247)</u>	<u>(470)</u>	<u>(66)</u>	<u>50,699</u>
年初/期初現金及現金等價物	12(a)	11,061	19,650	3,403	3,403	2,933
年末/期末現金及現金等價物	12(a)	<u>19,650</u>	<u>3,403</u>	<u>2,933</u>	<u>3,337</u>	<u>53,632</u>

隨附附註構成財務資料的一部分。

**B 財務資料附註****1 重大會計政策****(a) 目標公司的描述及呈列基準****(i) 背景**

於二零一六年十一月七日，貴公司宣佈根據寶星有限公司（貴公司全資附屬公司）（作為買方）、寧波奧克斯置業有限公司（作為賣方）之間訂立的收購協議收購目標公司全部權益的建議。貴公司及寧波奧克斯置業有限公司均由貴公司控股股東鄭堅江先生全資擁有。

**(ii) 業務性質**

目標公司為一間於二零零八年七月十五日在中國成立的有限公司。其辦事處及主要營業地點的註冊地址為中國浙江省寧波市鄞州區日麗中路757號303室。目標公司的主要業務為物業管理。

**(iii) 呈列基準**

目標公司的財務資料已編製以供載入貴公司有關建議收購事項的通函。

分公司間的結餘及交易，以及分公司間交易產生的任何未變現溢利或虧損於編製目標公司財務資料時予以對銷。

**(b) 合規聲明**

本報告所載的財務資料已遵照香港會計師公會頒佈之所有適用香港財務報告準則，包括所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋編製。所採納的重大會計政策的進一步詳情載列於本B節的餘下部分。

香港會計師公會已頒佈多項新訂及經修訂的香港財務報告準則。為編製本財務資料，目標公司已採納有關期間所有適用的新訂及經修訂的香港財務報告準則，惟於有關期間尚未生效的任何新訂準則或詮釋除外。於有關期間已頒佈但尚未生效的經修訂及新訂的會計準則及詮釋載列於附註23。

財務資料亦符合上市規則的適用披露條文。

下文載列的會計政策始終如一地應用於財務資料呈列的所有期間。

截至二零一五年九月三十日止九個月之相應財務資料已根據有關財務資料所採納的相同基準及會計政策編製。

**(c) 計量基準**

財務資料乃以人民幣（「人民幣」）呈列，湊整至最接近的千位數，人民幣為呈列貨幣。財務資料乃按歷史成本基準編製。

人民幣為在中國大陸成立之目標公司的功能貨幣。

**(d) 估計及判斷之運用**

按照香港財務報告準則編製財務資料要求管理層須作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計和假設會影響政策的應用和所呈報的資產、負債、收入及開支。該等估計及相關假設乃基於過往經驗及在具體情況下認為合理的各項其他因素作出，而所得結果構用作為判斷未有於其他來源明確顯示的資產及負債賬面值的基準。實際結果或有別於該等估計。

該等估計及相關假設會持續予以審閱。倘會計估計的修訂僅對作出修訂的期間產生影響，則有關修訂於該期間內確認；倘會計估計的修訂對現時及未來期間均產生影響，則會在作出該修訂期間及未來期間內確認。

管理層應用香港財務報告準則時所作出對財務資料有重大影響的判斷，以及估計不確定性的主要來源載於附註2。

**(e) 物業、廠房及設備**

下列物業、廠房及設備項目乃按成本減累計折舊及減值虧損列賬(見附註1(g))。

物業、廠房及設備自建項目的成本包括材料成本、直接勞動力成本、初始估計，在相關的情況下，包括拆遷有關項目及恢復其位於的場所的成本以及適當比例的生產間接費用及借款成本。

從物業、廠房及設備項目的報廢或出售而產生的收益或虧損乃釐定為出售所得款項淨額與該項目賬面值的差額，並於報廢或出售日期於損益內確認。

折舊乃採用直線法按估計可使用年期撇銷物業、廠房及設備項目的成本並扣除其估計剩餘價值(如有)計算，如下所示：

- 辦公設備及傢具	1-10年
- 機動車輛	4-5年
- 租賃物業裝修	2年

倘物業、廠房及設備項目各部分的可使用年期不同，該項目的成本按合理基準於各部分之間分配，且每部分單獨計提折舊。資產的可使用年期及其剩餘價值(如有)每年進行檢討。

**(f) 租賃資產**

倘目標公司釐定安排會讓與於協定期限內使用特定的一項資產或多項資產的權利以便作為一項付款或一系列付款的回報，則由一項交易或一系列交易組成的安排乃屬或包括一項租賃。有關決定的作出乃基於對安排主旨的評估，且無論安排是否採取合法的租賃形式。

**(i) 向目標公司租賃的資產的分類**

目標公司根據租賃(有關租約向目標公司轉移所有權的絕大部分風險及回報)持有的資產分類為根據融資租賃持有。並無向目標公司轉移所有權的絕大部分風險及回報的租約分類為經營租賃。



(ii) 經營租賃費用

倘目標公司擁有根據經營租賃持有資產的使用權，則根據租賃作出的付款於租賃期所涵蓋的會計期間內分期等額於損益中扣除；惟倘有其他基準更能代表租賃資產所得利益的模式則除外。已收取的租賃優惠於損益確認為已支付淨租賃付款總額的組成部分。或然租金於其產生的會計期間內於損益中扣除。

(g) 資產減值

(i) 應收款項減值

於各報告期末檢討按成本或攤銷成本列賬的流動及非流動應收款項，以釐定是否存在客觀的減值證據。客觀的減值證據包括目標公司獲悉與以下一項或多項虧損事件有關的可觀察數據：

- 債務人有重大財務困難；
- 違約，例如拖欠或延遲支付利息或本金；
- 債務人可能破產或進行其他財務重組；及
- 科技、市場、經濟或法律環境出現對債務人造成不利影響的重大變化。

倘出現任何該等證據，減值虧損按資產的賬面值與按金融資產原實際利率(即初始確認該等資產時計算的實際利率)折現(倘折現影響屬重大)的估計未來現金流量現值的差額計量。倘該等金融資產具備類似風險特徵(例如類似的逾期情況)及並未單獨評估為已減值，則有關評估會一同進行。金融資產的未來現金流量根據與該類資產具有類似信貸風險特徵的資產的過往虧損情況一同評估減值。

倘於其後期間減值虧損金額減少，而有關減少客觀上與確認減值虧損後發生的事件相關，則有關減值虧損透過損益撥回。減值虧損的撥回不應導致資產的賬面值超過其在以往年度/期間如並無確認任何減值虧損而原應釐定的數額。

減值虧損從相應的資產中直接撇銷，惟就可收回性屬難以預料但並非微乎其微的貿易應收款項及應收票據(計入貿易及其他應收款項)確認的減值虧損則除外。在此情況下，貿易及其他應收款項的減值虧損以撥備賬記錄。倘目標公司信納可收回性微乎其微，則被視為不可收回的金額會直接從貿易應收款項及應收票據中撇銷，而在撥備賬中就有關債務保留的任何金額會被撥回。倘之前於撥備賬扣除的款項在其後收回，則有關款項會從撥備賬撥回。撥備賬的其他變動及其後收回先前直接撇銷的款項均於損益確認。

(ii) 其他資產減值

於各報告期末審閱內部及外界所得資料，以識別有否跡象顯示物業、廠房及設備可能出現減值或先前已確認的減值虧損已不存在或可能已減少。倘出現任何該等跡象，則會估計資產的可收回金額。

- 計算可收回金額

資產的可收回金額為其公平值減出售成本及使用價值兩者間的較高者。於評估使用價值時，估計的未來現金流量乃利用反映資金時值及資產特定風險的現時市場評估的除稅前折現率折現至其現值。倘資產並未能在大致獨立於其他資產的情況下產生現金流入，則釐定可獨立產生現金流入的最小資產組別(即現金產生單位)的可收回金額。

- 確認減值虧損

倘資產或其所屬現金產生單位的賬面值超過其可收回金額時，則於損益中確認減值虧損。就現金產生單位確認的減值虧損分配以按比例減少該單位(或單位組別)內資產的賬面值，惟某資產的賬面值不會減至低於其個別公平值減去出售成本(如能計量)或使用價值(如能釐定)的金額。

倘用於釐定可收回金額的估計出現有利變動，則撥回減值虧損。減值虧損的撥回以有關資產過往年度/期間如並無確認任何減值虧損而原應釐定的賬面值為限。減值虧損的撥回於確認撥回的年度/期間計入損益內。

**(h) 存貨**

存貨主要包括低值易耗品，乃按成本及可變現淨值的較低者列賬。

成本以加權平均成本法計算，並包括所有採購成本。倘存貨被消耗，則該等存貨的賬面值於消耗發生期間確認為支出。任何存貨撇減至可變現淨值的金額及存貨的所有虧損均在出現撇減或虧損的期間內確認為支出。存貨的任何撇減撥回金額均在出現撥回的期間內確認為已確認為支出的存貨金額減少。

**(i) 貿易及其他應收款項**

貿易及其他應收款項初步按公平值確認，其後則採用實際利率法按攤銷成本減貿易及其他應收款項減值撥備列賬(見附註1(g))，惟作為提供予關聯方而不設任何固定還款期限的免息貸款的應收款項或貼現影響並不重大除外。在該等情況下，應收款項乃按成本減貿易及其他應收款項減值撥備列賬。

**(j) 貿易及其他應付款項**

貿易及其他應付款項初步按公平值確認。除財務擔保負債外，貿易及其他應付款項其後則按攤銷成本列賬，貼現影響並不重大則作別論，在該情況下，則按成本列賬。

**(k) 現金及現金等價物**

現金及現金等價物包括銀行存款及現金、存放於銀行及其他金融機構的活期存款，以及短期和流動性極高的投資項目。該等投資項目可以隨時轉換為已知數額的現金且所須承受的價值變動風險甚小，並在購入後三個月內到期。

**(l) 僱員福利***短期僱員福利及界定供款退休計劃供款*

薪金、年度花紅、有薪年假、界定供款退休計劃供款及非貨幣利益的成本乃於僱員提供相關服務的年度／期間內應計。倘延期付款或結算而影響屬重大，則有關金額按其現值列賬。

根據中國相關勞工規則及法規向中國地方退休計劃作出的供款於產生時在損益確認為開支。

**(m) 所得稅**

年／期內所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產與負債的變動。即期稅項及遞延稅項資產與負債的變動均於損益內確認，惟與於其他全面收益中或直接於權益內確認的項目有關者則除外，在此情況下，有關稅項款項分別於其他全面收益中或直接於權益內確認。

即期稅項為就年／期內應課稅收入採用於報告期末已生效或實質已生效的稅率計算的預期應付稅項，及就過往年度／期間的應付稅項所作出的任何調整。

遞延稅項資產及負債分別自可扣稅及應課稅的暫時差額產生，即就財務報告而言資產及負債的賬面值與其稅基之間的差額。遞延稅項資產亦可由未經使用的稅項虧損及未經使用稅項抵免所產生。

除少數例外情況外，所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產(以未來很可能有應課稅溢利致使該等資產可動用作抵扣為限)均會予以確認。容許確認自可扣稅暫時差額所產生的遞延稅項資產的未來應課稅溢利包括因撥回現有應課稅暫時差額而產生的金額，惟此等差額與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並預期在可扣稅暫時差額預計撥回的同一年或遞延稅項資產所產生稅項虧損可承後或承前結轉的期間內撥回。在釐定現有應課稅暫時差額是否支持確認自未動用稅項虧損及抵免產生的遞延稅項資產時，採用同一準則，即該等差額若與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並預期在稅項虧損或抵免可動用的期間內撥回，則予以考慮。

確認遞延稅項資產及負債的少數例外情況為初步確認不影響會計或應課稅溢利(如屬業務合併的一部分則除外)的資產或負債所產生的暫時差額，以及有關投資於附屬公司的暫時差額，而倘屬應課稅差額，則以目標公司可控制撥回時間，且於可見將來不大可能撥回差額為限，或倘屬可扣稅差額，則以有關差額很可能會於日後撥回為限。

已確認的遞延稅項金額按照資產與負債賬面值的預期變現或償還方式，並採用於報告期末已頒佈或實質已頒佈的稅率計算。遞延稅項資產與負債均不作貼現。

遞延稅項資產的賬面值會於各報告期末予以審閱。倘預計不再可能獲得足夠應課稅溢利用以抵銷有關稅務利益，則遞延稅項資產的賬面值會相應減少。倘可能有足夠應課稅溢利，則減少金額將予以撥回。

即期稅項結餘及遞延稅項結餘以及有關變動均獨立呈列，且不予抵銷。倘目標公司具備可依法強制執行的權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且符合以下額外條件，則即期稅項資產與即期稅項負債相抵銷，而遞延稅項資產則與遞延稅項負債相抵銷：

- 就即期稅項資產及負債而言，目標公司擬按淨值基準結算或同時變現資產及清償負債；或
- 就遞延稅項資產及負債而言，倘該等資產及負債與相同稅務機構就以下其中一項所徵收的所得稅有關：
  - 相同應課稅實體；或
  - 如屬不同應課稅實體，該等實體計劃在清償或收回遞延稅項負債或資產重大金額的各未來期間，擬按淨值基準變現即期稅項資產及清償即期稅項負債，或同時變現該資產及清償該負債。

#### (n) 撥備及或然負債

倘目標公司須就過往事件承擔法律或推定責任，且履行該責任很有可能導致經濟利益流出，且有關金額能夠作出可靠的估計時，則須為未能確定時間或數額的其他負債確認撥備。繁重合約的撥備乃按終止合約的預期成本與合約繼續的預期成本淨額兩者中之較低者計量。撥備成立之前，目標公司確認與合約相關的資產的任何減值虧損。

如果貨幣時間價值的影響重大，相關撥備按預期履行該責任的支出的現值確定。

如果上述責任的履行導致經濟利益流出的可能性較低，或是無法對有關金額作出可靠地估計，該責任將被披露為或然負債，除非經濟利益流出的可能性極微。可能的責任(以有否出現一件或多件未來事項而確定是否存在)亦會披露為或然負債，除非經濟利益流出的可能性極微。

#### (o) 收益確認

收益乃按已收或應收代價的公平值計量。倘可能有經濟利益流入目標公司，且收益及成本(倘適用)能可靠計量，收益則按下列方式於損益內確認：

##### (i) 物業管理服務費

該等費用於提供服務時確認。

##### (ii) 經營租賃之租金收入

經營租賃項下之應收租金收入乃於租賃期涵蓋之期間內以等額分期方式於損益確認，惟倘有其他基準更能代表使用租賃資產所得利益之模式則除外。授出之租賃優惠於損益確認為應收淨租賃付款總額之組成部分。或然租金於所賺取之會計期間確認為收入。

##### (iii) 利息收入

利息收入於其產生時按實際利率法確認。

**(p) 政府補助**

倘可合理保證將收取政府補助且目標公司將符合其附帶條件，則政府補助初步於財務狀況表中確認。用於補償目標公司已產生開支的補助在開支產生的相同期間有系統地在損益中確認為收入。用於補償目標公司資產成本的補助自資產的賬面值扣除，其後按該資產的可使用年期透過扣減折舊開支在損益內實際確認。

**(q) 關聯方**

(a) 倘符合下列一項，該人士或其直系親屬成員即視為與目標公司有關聯：

- (i) 控制或共同控制目標公司；
- (ii) 對目標公司發揮重大影響力；或
- (iii) 為目標公司母公司的主要管理層人員。

(b) 倘符合下列任何條件，該實體即視為與目標公司有關聯：

- (i) 該實體與目標公司為同一集團的成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司與彼此相關聯)。
- (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營公司(或另一實體所屬集團旗下成員公司的聯營公司或合營公司)。
- (iii) 兩間實體均為同一第三方的合營公司。
- (iv) 一間實體為第三方實體的合營公司，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
- (v) 該實體為目標公司或與目標公司有關聯的實體為僱員福利而設立的離職後福利計劃。
- (vi) 該實體受(a)所指人士控制或共同控制。
- (vii) (a)(i)所指人士對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)的主要管理層人員。
- (viii) 向目標公司或目標公司母公司提供主要管理層人員服務之實體或其所屬集團之任何成員公司。

有關人士的直系親屬成員為預期買賣實體時將影響該人士或受該人士影響的家庭成員。

**2 會計判斷及估計**

編製符合香港財務報告準則之財務資料須使用若干關鍵會計估計。管理層亦須於應用目標公司會計政策過程中行使其判斷，有關政策會予以持續評估及基於過往經驗及於有關情況下相信為合理的其他因素，包括對未來事件的預期。

下列關鍵會計政策涉及編製財務資料時所用的最主要判斷及估計。

附註19載有假設及與金融工具相關風險因素的資料。其他估計不確定性的主要來源如下：

(i) 貿易及其他應收款項減值

目標公司對因客戶無法按規定付款而造成的貿易及其他應收款項減值虧損進行估計。目標公司的估計基於貿易及其他應收款項結餘的賬齡、客戶信用狀況及過往撇銷經驗。倘客戶的財務狀況惡化，實際沖銷金額可能會高於估計數字。

(ii) 遞延稅項資產的確認

有關已結轉稅項虧損及可抵扣暫時差額的遞延稅項資產，乃使用於各報告期末已頒佈或實質頒佈的稅率，按照相關資產及負債賬面值的預期變現或結算方式確認及計量。在確定遞延稅項資產的賬面值時，會對預期應課稅溢利作出估計，當中涉及多項有關目標公司經營環境的假設，並需要董事作出大量判斷。若該等假設及判斷出現任何變動，均會影響將予確認的遞延稅項資產的賬面值，繼而影響未來期間的溢利淨額。

(iii) 所得稅

目標公司須繳交中國所得稅。在釐定所得稅撥備時，須作出重大判斷，所得稅撥備的計算視乎最終稅項決定及受不確定因素影響。如該等事項的最終稅項結果與初步入賬的金額不同，有關差額將影響作出有關釐定期間的所得稅。

### 3 收益

目標公司的主要業務為物業管理。

收益指物業管理服務收入及其他經營收入。

各主要類別收益金額如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
物業管理服務	38,931	67,548	84,317	61,048	74,468
其他經營收入	144	600	849	663	1,102
其他	1,851	2,290	2,463	1,945	2,686
	<u>40,926</u>	<u>70,438</u>	<u>87,629</u>	<u>63,656</u>	<u>78,256</u>

於有關期間，概無與單一外部客戶交易的收益佔目標公司於報告期間收益的10%或以上。

## 4 其他收益

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 人民幣千元
其他收益					
銀行存款利息收入	63	38	8	5	12
政府補助(附註(i))	5	182	225	225	344
其他(附註(ii))	31	11	450	266	289
	<u>99</u>	<u>231</u>	<u>683</u>	<u>496</u>	<u>645</u>

- (i) 政府補助主要指地方市政府機關提供的無條件酌情財務支持。
- (ii) 其他主要包括與銷售南昌市奧克斯置業有限公司的停車位有關的代理收益(扣除相應稅項開支)。

## 5 除稅前溢利

除稅前溢利經扣除下列各項：

## (a) 員工成本

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 人民幣千元
薪金及其他福利	17,102	23,027	34,768	24,463	31,066
界定供款計劃供款 (附註(i))	5,017	6,806	8,966	6,453	7,930
	<u>22,119</u>	<u>29,833</u>	<u>43,734</u>	<u>30,916</u>	<u>38,996</u>
計入：					
- 銷售成本	20,418	27,380	39,141	27,704	34,826
- 行政開支	1,701	2,453	4,593	3,212	4,170
	<u>22,119</u>	<u>29,833</u>	<u>43,734</u>	<u>30,916</u>	<u>38,996</u>

- (i) 目標公司的僱員須參加由地方市政府管理及運營的界定供款計劃。目標公司乃按地方市政府同意的僱員薪金若干百分比向計劃供款，以撥支僱員退休福利。

除上述年度供款外，目標公司概無其他與該等計劃相關的退休福利付款的重大責任。



## (b) 其他項目

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 人民幣千元
減值虧損					
-貿易及其他應收款項	120	224	807	309	689
核數師薪酬					
-審核服務	9	17	21	13	14
折舊	220	528	656	495	568
經營租賃費用	36	32	190	131	224

## 6 損益及其他全面收益表中的所得稅

## (a) 損益及其他全面收益表中的稅項指：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 人民幣千元
即期稅項					
中國企業所得稅	1,001	3,647	3,194	2,790	3,704
遞延稅項					
暫時差額產生及撥回	408	37	(139)	(36)	(103)
	<u>1,409</u>	<u>3,684</u>	<u>3,055</u>	<u>2,754</u>	<u>3,601</u>



(b) 按適用稅率計算的稅項開支及會計溢利對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 人民幣千元
除稅前溢利	<u>5,586</u>	<u>16,864</u>	<u>13,705</u>	<u>12,547</u>	<u>15,889</u>
除稅前溢利的名義					
稅項(附註(i))	1,396	4,216	3,426	3,137	3,972
其他應課稅收入 的稅務影響	54	222	317	218	381
不可扣稅開支的稅務影響	34	42	65	18	22
未確認可扣稅暫時 差額的稅務影響	27	173	80	80	-
動用之前尚未確認的 稅項虧損	(102)	-	-	-	-
經稅務機關批准的 調低稅率	-	(969)	(833)	(699)	(774)
實際稅項開支	<u>1,409</u>	<u>3,684</u>	<u>3,055</u>	<u>2,754</u>	<u>3,601</u>

(i) 中國企業所得稅

根據中國企業所得稅法，自二零零八年一月一日起，中國法定所得稅率為25%。除另有指明外，目標公司的中國分公司須按25%的稅率繳納中國所得稅。

在目標公司的分公司中，成都分公司經批准有權於二零一四年及二零一五年根據有關西部大開發的企業所得稅優惠政策享有15%的優惠稅率。目標公司管理層認為彼等極有可能於二零一六年獲得批准，在估計成都分公司二零一六年所得稅撥備時採用15%的稅率。九江分公司作為小型微利企業，自其成立以來，其企業所得稅根據應課稅收入的一半按20%的稅率計算。

## 7 董事薪酬

董事薪酬詳情載列如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 人民幣千元
執行董事：					
何錫萬先生	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

於有關期間，目標公司並無向董事支付任何酬金。

## 8 最高薪酬人士

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二零一五年及二零一六年九月三十日止九個月，五名最高薪人士中，概無董事的酬金於上文附註7披露。五名人士於截至二零一三年、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二零一五年及二零一六年九月三十日止九個月的酬金總額載列如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	404	409	1,158	819	859
酌情花紅	-	-	83	58	58
退休計劃供款	54	54	118	79	89
	<u>458</u>	<u>463</u>	<u>1,359</u>	<u>956</u>	<u>1,006</u>

五名最高薪人士的薪酬在以下範圍內：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一三年 人數	二零一四年 人數	二零一五年 人數	二零一五年 人數	二零一六年 人數
零至1,000,000港元	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>

## 9 物業、廠房及設備

	辦公 設備及 傢具	機動車輛	租賃物業 裝修	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本				
於二零一三年一月一日	333	16	-	349
添置	439	-	444	883
出售	<u>(24)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(24)</u>
於二零一三年十二月三十一日	748	16	444	1,208
添置	186	-	503	689
出售	<u>(13)</u>	<u>(8)</u>	<u>-</u>	<u>(21)</u>
於二零一四年十二月三十一日	921	8	947	1,876
添置	393	-	253	646
出售	<u>(12)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(12)</u>

	辦公 設備及 傢具 人民幣千元	機動車輛 人民幣千元	租賃物業 裝修 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一五年十二月三十一日	1,302	8	1,200	2,510
添置	<u>243</u>	<u>32</u>	<u>470</u>	<u>745</u>
於二零一六年九月三十日	<u>1,545</u>	<u>40</u>	<u>1,670</u>	<u>3,255</u>
<b>累計折舊</b>				
於二零一三年一月一日	(145)	(8)	-	(153)
年內開支	(118)	(3)	(99)	(220)
出售時撇減	<u>3</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3</u>
於二零一三年十二月三十一日	<u>(260)</u>	<u>(11)</u>	<u>(99)</u>	<u>(370)</u>
年內開支	(190)	(1)	(337)	(528)
出售時撇減	<u>13</u>	<u>5</u>	<u>-</u>	<u>18</u>
於二零一四年十二月三十一日	<u>(437)</u>	<u>(7)</u>	<u>(436)</u>	<u>(880)</u>
年內開支	(234)	(1)	(421)	(656)
出售時撇減	<u>12</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>12</u>
於二零一五年十二月三十一日	<u>(659)</u>	<u>(8)</u>	<u>(857)</u>	<u>(1,524)</u>
年內開支	(215)	-	(353)	(568)
於二零一六年九月三十日	<u>(874)</u>	<u>(8)</u>	<u>(1,210)</u>	<u>(2,092)</u>
<b>賬面淨值</b>				
於二零一三年十二月三十一日	<u>488</u>	<u>5</u>	<u>345</u>	<u>838</u>
於二零一四年十二月三十一日	<u>484</u>	<u>1</u>	<u>511</u>	<u>996</u>
於二零一五年十二月三十一日	<u>643</u>	<u>-</u>	<u>343</u>	<u>986</u>
於二零一六年九月三十日	<u>671</u>	<u>32</u>	<u>460</u>	<u>1,163</u>

## 10 存貨

	於十二月三十一日			於二零一六年
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	九月三十日 人民幣千元
消耗品	29	30	33	46

## 11 貿易及其他應收款項

	於十二月三十一日			於二零一六年
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	九月三十日 人民幣千元
貿易應收款項	7,872	14,180	22,819	28,766
減：貿易應收款項減值撥備(附註11(b))	(120)	(344)	(1,151)	(1,840)
	7,752	13,836	21,668	26,926
其他應收款項	691	724	1,410	1,269
按金及預付款項	1,120	2,232	2,612	2,820
應收關聯方款項(附註21)	11,905	44,828	58,770	26,079
	21,468	61,620	84,460	57,094

貿易應收款項主要與提供物業管理服務確認的收入有關。

應收關聯方款項為無抵押及免息。應收關聯方款項之詳情載於附註21。

## (a) 賬齡分析

於各報告期末，貿易應收款項按收益確認日期及扣除貿易應收款項減值撥備的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於二零一六年
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	九月三十日 人民幣千元
一年內	7,214	12,056	17,406	21,391
一至兩年	538	1,653	3,315	3,595
兩至三年	-	127	917	1,450
三年以上	-	-	30	490
	7,752	13,836	21,668	26,926

貿易應收款項於應收款項確認時到期。

**(b) 貿易應收款項減值**

貿易應收款項減值虧損以撥備賬記錄，除非目標公司信納可收回性微乎其微，在此情況下，減值虧損直接自貿易應收款項中撤銷(見附註1(g)(i))。

貿易應收款項於年/期內之減值撥備變動(包括個別及共同虧損部分)如下：

	於十二月三十一日			截至 二零一六年 九月三十日
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	止九個月 人民幣千元
於一月一日	-	120	344	1,151
已確認減值虧損	120	224	807	689
於十二月三十一日/九月三十日	<u>120</u>	<u>344</u>	<u>1,151</u>	<u>1,840</u>

**(c) 未減值之貿易應收款項**

並無個別或共同視作減值的貿易應收款項賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於二零一六年 九月三十日
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	人民幣千元
逾期少於一年	7,214	12,056	17,406	19,647
逾期一年至兩年	58	553	760	896
逾期兩年至三年	-	58	476	1,231
	<u>7,272</u>	<u>12,667</u>	<u>18,642</u>	<u>21,774</u>

**12 現金及現金等價物****(a) 現金及現金等價物包括：**

	於十二月三十一日			於二零一六年 九月三十日
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	人民幣千元
手頭現金	41	12	52	27
銀行存款	19,609	3,391	2,881	53,605
	<u>19,650</u>	<u>3,403</u>	<u>2,933</u>	<u>53,632</u>

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年九月三十日，目標公司之現金及銀行結餘不能自由兌換為其他貨幣，且受中國外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定規限。

## (b) 除稅前溢利與經營所得現金之對賬：

附註	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 人民幣千元
<b>經營活動</b>					
除稅前溢利	5,586	16,864	13,705	12,547	15,889
就下列各項作出調整：					
物業、廠房及設備折舊	5(b) 220	528	656	495	568
貿易及其他應收款項減值	5(b) 120	224	807	309	689
有償合同的已動用撥備	16 (464)	(885)	(948)	(1,049)	(521)
利息收入	4 (63)	(38)	(8)	(5)	(12)
營運資金變動：					
存貨增加	(29)	(1)	(3)	(4)	(13)
貿易及其他應收款項增加	(4,735)	(7,433)	(9,733)	(10,712)	(6,036)
預收款項及貿易及其他應 付款項增加	20,638	7,156	11,082	7,954	9,756
經營所得現金	<u>21,273</u>	<u>16,415</u>	<u>15,558</u>	<u>9,535</u>	<u>20,320</u>

## 13 預收款項

該等款項為收取業主之預付物業管理費用。

## 14 貿易及其他應付款項

	於十二月三十一日			於二零一六年
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	九月三十日 人民幣千元
貿易應付款項	1,892	3,378	3,684	6,347
-已結算貿易應付款項	1,675	3,358	2,816	5,329
-應計貿易應付款項	217	20	868	1,018
按金	7,466	10,491	10,137	12,728
其他稅項及應付費用	887	1,320	3,045	3,039
應計工資及其他福利	3,018	3,759	5,265	5,589
其他應付款項及應計款項	574	1,668	2,796	4,404
代表住戶收取的款項	4,791	7,116	11,119	11,677
應付關聯方款項(附註21)	3,010	140	1,523	2,760
	<u>21,638</u>	<u>27,872</u>	<u>37,569</u>	<u>46,544</u>

貿易應付款項主要指分包服務產生的應付款項，包括供應商所提供的保潔、景觀、維護及保安服務。

按金為於裝修期間從業主收取的雜項裝修按金。

代表住戶收取的款項指代表公共設施公司向住戶收取的公共設施費用。

應付關聯方款項為無抵押及免息。應付關聯方款項的詳情載於附註21。

截至各報告期末，已結算貿易應付款項按發票日期的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於二零一六年
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	九月三十日 人民幣千元
一年內	<u>1,675</u>	<u>3,358</u>	<u>2,816</u>	<u>5,329</u>

## 15 財務狀況表中的所得稅

## (a) 財務狀況表中的即期稅項指：

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	九月三十日
於一月一日	600	1,601	4,178	5,896
年/期內即期稅項撥備	1,001	3,647	3,194	3,704
年/期內付款	-	(1,070)	(1,476)	(1,602)
於十二月三十一日/九月三十日	<u>1,601</u>	<u>4,178</u>	<u>5,896</u>	<u>7,998</u>

## (b) 已確認遞延稅項資產/(負債)

於財務狀況表內確認的遞延稅項資產/(負債)組成部分及於有關期間的相關變動如下：

	有價合同撥備 人民幣千元	應計開支 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	貿易及	折舊 人民幣千元	總計 人民幣千元
				其他應收 款項撥備 人民幣千元		
於二零一三年一月一日	747	-	305	-	-	1,052
於損益(扣除)/計入	<u>(116)</u>	<u>-</u>	<u>(305)</u>	<u>30</u>	<u>(17)</u>	<u>(408)</u>
於二零一三年十二月三十一日	<u>631</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>30</u>	<u>(17)</u>	<u>644</u>
於二零一四年一月一日	631	-	-	30	(17)	644
於損益(扣除)/計入	<u>(223)</u>	<u>122</u>	<u>14</u>	<u>56</u>	<u>(6)</u>	<u>(37)</u>
於二零一四年十二月三十一日	<u>408</u>	<u>122</u>	<u>14</u>	<u>86</u>	<u>(23)</u>	<u>607</u>
於二零一五年一月一日	408	122	14	86	(23)	607
於損益(扣除)/計入	<u>(236)</u>	<u>190</u>	<u>(7)</u>	<u>194</u>	<u>(2)</u>	<u>139</u>
於二零一五年十二月三十一日	<u>172</u>	<u>312</u>	<u>7</u>	<u>280</u>	<u>(25)</u>	<u>746</u>
於二零一六年一月一日	172	312	7	280	(25)	746
於損益(扣除)/計入	<u>(130)</u>	<u>131</u>	<u>(7)</u>	<u>166</u>	<u>(57)</u>	<u>103</u>
於二零一六年九月三十日	<u>42</u>	<u>443</u>	<u>-</u>	<u>446</u>	<u>(82)</u>	<u>849</u>



## 財務狀況表的對賬

	於十二月三十一日			於二零一六年
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於財務狀況表確認的遞延稅項資產淨值	665	640	780	935
於財務狀況表確認的遞延稅項負債淨值	(21)	(33)	(34)	(86)
	<u>644</u>	<u>607</u>	<u>746</u>	<u>849</u>

## 16 撥備

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	九月三十日
於一月一日	2,985	2,521	1,636	688
已動用撥備	(464)	(885)	(948)	(521)
於十二月三十一日/九月三十日	2,521	1,636	688	167
減：列入「流動負債」金額	(886)	(948)	(688)	(167)
	<u>1,635</u>	<u>688</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

目標公司曾與若干有經營虧損的社區訂立合同，已就該等社區的未來付款責任(扣除預期管理收入)作出撥備。

## 17 資本

## (a) 資本

目標公司為一間根據中國公司法於二零零八年七月十五日於中國成立的有限公司(註冊資本及已繳資本為人民幣1.5百萬元)。目標公司由寧波奧克斯置業有限公司及AUX Group Co., Ltd.成立，彼等分別持有目標公司49%及51%的股權。於二零零九年十一月，寧波奧克斯置業有限公司按等同於部份已繳資本人民幣735,000元的代價將其於目標公司的49%權益轉讓予AUX Group Co., Ltd.。隨後於二零一零年二月，寧波奧克斯置業有限公司根據獨立估值報告以代價人民幣1,030,000元收購AUX Group Co., Ltd.於目標公司的100%權益。於二零一零年三月及二零一四年三月，寧波奧克斯置業有限公司進一步分別向目標公司注入已繳資本人民幣1.5百萬元及人民幣2百萬元。截至二零一六年九月三十日，目標公司的註冊資本及已繳資本為人民幣5,000,000元。

**(b) 資本管理**

目標公司資本管理的主要目標為保障目標公司持續經營的能力，以透過為服務作出風險水平相稱的定價及以合理成本取得融資，繼續為權益持有人提供回報。目標公司的整體策略於整個有關期間維持不變。

目標公司的資本架構包括現金等價物及目標公司的權益(包括已發行資本、保留溢利及其他儲備)。

**18 儲備****中國法定儲備**

根據中國公司法，目標公司須將10%的除稅後溢利(根據中國會計準則釐定)撥入法定盈餘公積，直至該儲備結餘達至其註冊資本的50%。

轉撥至該儲備須於向權益持有人派發股息前進行。

法定儲備金可用於抵銷過往年度的虧損(如有)，亦可轉換為資本，惟轉換後結餘不得少於註冊資本的25%。

**19 財務風險管理及公平值**

目標公司於一般業務過程中產生信貸、流動資金、利率及外幣風險。

下文說明目標公司面臨該等風險的狀況及目標公司管理該等風險所採用的財務風險管理政策及慣例。

**(a) 信貸風險**

目標公司的信貸風險主要歸因於貿易及其他應收款項。管理層已推行信貸政策，並持續監察承擔的該等信貸風險。管理層審閱於各報告期末各債務人的可收回金額，以確保就不可收回金額計提充足減值虧損。

由於目標公司客戶數目眾多，故並無信貸風險集中的情況。最大的信貸風險來自財務狀況表中各財務資產的賬面值。

有關目標公司所面臨自貿易及其他應收款項產生的信貸風險的進一步量化披露載於附註11。

**(b) 流動資金風險**

目標公司的管理層持續檢討目標公司的流動資金狀況，包括檢討預期現金流入及流出，以確保目標公司維持充足現金儲備及自主要金融機構獲得足夠承諾貸款額，以滿足其短期及長期流動資金需求。

下表顯示目標公司的金融負債於各報告期末的餘下合約期限，乃根據合約未折現現金流量(包括按合約利率或(倘為浮息)各報告期末當時的利率計算的利息付款)及目標公司可能需支付的最早日期計算。

於二零一三年十二月三十一日

	一年內或 按要求 人民幣千元	總計 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
貿易及其他應付款項	21,638	21,638	21,638

於二零一四年十二月三十一日

	一年內或 按要求 人民幣千元	總計 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
貿易及其他應付款項	27,872	27,872	27,872

於二零一五年十二月三十一日

	一年內或 按要求 人民幣千元	總計 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
貿易及其他應付款項	37,569	37,569	37,569

於二零一六年九月三十日

	一年內或 按要求 人民幣千元	總計 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
貿易及其他應付款項	46,544	46,544	46,544

**(c) 利率風險**

目標公司的利率風險主要來自現金及現金等價物。目標公司透過維持審慎的定息及浮息借款組合管理其利率風險。

目標公司並無就現金及現金等價物而承受重大利率風險，此乃由於預期銀行現金利率不會有重大變動。

**(d) 貨幣風險**

於有關期間，目標公司並無面臨任何重大貨幣風險。

**20 承擔****(a) 租約承擔**

於各報告期末，根據不可撤銷經營租約的應付未來最低租金總額如下：

	於十二月三十一日			於二零一六年
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	九月三十日 人民幣千元
一年內	-	64	295	158
一年後但五年內	-	5	74	20
	<u>-</u>	<u>69</u>	<u>369</u>	<u>178</u>

## 21 重大關聯方交易

除本財務資料其他部份披露的關聯方資料外，目標公司於有關期間內訂立以下重大關聯方交易。

### (a) 關聯方名稱及與關聯方的關係

於有關期間，與以下各方進行的交易視為關聯方交易：

關聯方名稱	與目標公司的關係
寧波奧克斯置業有限公司	目標公司的權益持有人
寧波奧克斯置業有限公司的 附屬公司	由寧波奧克斯置業有限公司 控制的實體

### (b) 主要管理層人員薪酬

主要管理層人員指擔任有權力及負責直接或間接計劃、指導及控制目標公司活動的職位的人士，包括目標公司的董事。

主要管理層人員的薪酬(包括支付予附註7所披露的目標公司董事及附註8所披露的若干最高薪酬僱員的款項)如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	-	-	500	350	350
酌情花紅	-	-	83	58	58
退休計劃供款	-	-	64	45	49
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>647</u>	<u>453</u>	<u>457</u>

向主要管理層人員支付的上述薪酬計入「員工成本」(見附註5(a))。

## (c) 主要關聯方交易

目標公司與以上關聯方於有關期間的主要交易詳情如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)
物業管理服務收入來自：					
- 寧波奧克斯置業有限公司及其附屬公司	15,452	15,819	24,149	16,663	23,615
停車場銷售代理 收入來自：					
- 寧波奧克斯置業有限公司	-	-	407	252	100
獲得調度服務：					
- 寧波奧克斯置業有限公司	-	-	647	453	457

董事認為於有關期間內的所有關聯方交易均在目標公司日常及一般業務過程中按正常商業條款進行。

## (d) 關聯方的結餘

	於十二月三十一日			於二零一六年
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	九月三十日 人民幣千元
應收寧波奧克斯置業有限公司及其附屬公司款項				
- 貿易性質	3,730	6,356	11,430	12,785
- 非貿易性質	11,905	44,828	58,770	26,079
	<u>15,635</u>	<u>51,184</u>	<u>70,200</u>	<u>38,864</u>

	於十二月三十一日			於二零一六年
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	九月三十日 人民幣千元
應付寧波奧克斯置業有限公司及其附屬公司款項				
-貿易性質	22	298	82	-
-非貿易性質	3,010	140	1,523	2,760
	<u>3,032</u>	<u>438</u>	<u>1,605</u>	<u>2,760</u>

應收／應付關聯方款項為無抵押及免息。目標公司董事確認非貿易性質的結餘已於本報告日期結付。

## 22 母公司及最終控股公司

於二零一六年九月三十日，董事認為，目標公司的直接母公司及最終控股公司為寧波奧克斯置業有限公司(於中國成立)及Zehui Co., Ltd.(於英屬處女群島註冊成立)。該等實體並未編製供公眾使用的財務資料。

## 23 已頒佈但尚未於有關期間內生效的修訂、新準則及詮釋可能產生的影響

截至刊發財務資料日期，香港會計師公會已頒佈有關期間內之財政期間尚未生效且並無於財務資料採納的多項修訂及新準則。

在此等發展之中，以下事項或會與目標公司的運營及財務資料有關：

	於下列日期或之後 開始的會計期間生效
香港會計準則第7號修訂，現金流量表：披露計劃	二零一七年一月一日
香港會計準則第12號修訂，所得稅：確認未變現虧損之遞延稅項資產	二零一七年一月一日
香港財務報告準則第2號修訂，以股份為基礎的付款： 以股份為基礎的付款交易之分類及計量	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第9號，金融工具	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第15號，來自客戶合約之收入	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第16號，租賃	二零一九年一月一日

目標公司正在評估該等新準則及準則修訂於初次應用期間預期產生的影響。迄今其結論為採納該等準則及修訂不大可能會對目標公司的經營業績及財務狀況構成重大影響，惟以下除外。

### 香港財務報告準則第9號金融工具

香港財務報告準則第9號取代香港會計準則第39號金融工具：確認及計量的現有指引。香港財務報告準則第9號包括金融工具分類及計量的經修訂指引、計算金融資產減值的新預期信貸虧損模式及新訂的一般對沖會計規定。該準則亦繼續採用香港會計準則第39號的金融工具確認及計量的指引。

**香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收入**

香港財務報告準則第15號建立用以釐定確認收入之方法、數額及時間之全面架構。此準則取代原有的收入確認指引，包括香港會計準則第18號收益、香港會計準則第11號工程合約及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號客戶忠誠計劃。此準則亦包括關於何時將獲取或履行並無列入其他準則中的合同的成本撥充資本的指引，並包括已擴大的披露規定。

**香港財務報告準則第16號租賃**

香港財務報告準則第16號提供確認租賃安排以及承租人及出租人的會計處理全面指引。尤其是，香港財務報告準則第16號引入單一承租人會計模型，在有限的例外情況下，就所有的租賃確認資產及負債。其替代香港會計準則第17號租賃及相關詮釋，包括香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號釐定安排是否包含租賃。

目標公司並無計劃提前採納上述新準則或修訂。由於目標公司尚未完成香港財務報告準則第9號、第15號及第16號對目標公司整體影響的評估，該等準則對目標公司經營業績及財務狀況可能構成的影響未能量化。

**C 期後財務報表及股息**

目標公司概無就二零一六年九月三十日之後任何期間編製經審核財務報表。目標公司概無就二零一六年九月三十日之後任何期間宣派任何股息或作出分派。

此 致

奧克斯國際控股有限公司  
列位董事 台照

畢馬威會計師事務所  
執業會計師  
香港  
謹啟

二零一七年二月二十八日

**B. 目標公司的管理層討論及分析**

下文載列目標公司於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一五年及二零一六年九月三十日止九個月的管理層討論及分析。

**截至二零一三年十二月三十一日止年度***業務回顧*

截至二零一三年十二月三十一日止年度，目標公司的收益約為人民幣40.9百萬元、毛利約為人民幣8.9百萬元及溢利淨額約為人民幣4.2百萬元。

目標公司的銷售成本主要包括員工成本、公共設施開支、材料成本及在提供物業管理服務的過程中產生的其他直接及間接成本。截至二零一三年十二月三十一日止年度，銷售成本約為人民幣32.0百萬元。基於上文所述，目標公司分別錄得毛利及毛利率約人民幣8.9百萬元及21.8%。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，目標公司的其他經營開支約為人民幣0.1百萬元，主要為貿易應收款項的呆賬撥備約人民幣0.1百萬元。截至二零一三年十二月三十一日止年度，目標公司的行政開支約為人民幣3.3百萬元，主要包括行政員工成本、辦公開支及物業、廠房及設備折舊。

目標公司的所得稅開支約為人民幣1.4百萬元，實際稅率約為25%。基於上文所述，目標公司錄得溢利淨額約人民幣4.2百萬元。



### 流動資金、財務資源及資本架構

於二零一三年十二月三十一日，目標公司的銀行結餘及現金約為人民幣19.7百萬元，流動比率(總流動資產除以總流動負債)及債務資產比率(總負債除以總資產)分別約為1.16倍及0.87倍。目標公司於有關日期概無任何銀行借款或長期借款。

於二零一三年十二月三十一日，目標公司的流動資產約為人民幣41.1百萬元，除銀行結餘及現金外，主要包括貿易及其他應收款項約人民幣21.5百萬元。目標公司的貿易及其他應收款項主要產生自向住戶及業主提供物業管理服務收取的費用約人民幣7.8百萬元及應收關聯方款項約人民幣11.9百萬元。

於二零一三年十二月三十一日，目標公司的流動負債約為人民幣35.6百萬元，包括貿易及其他應付款項約人民幣21.6百萬元、預收款項約人民幣11.5百萬元及即期稅項約人民幣1.6百萬元。貿易及其他應付款項主要包括貿易應付款項、可退回訂金、應計工資及其他福利、代表住戶收取的款項及應付關聯方款項。

### 資本承擔

於二零一三年十二月三十一日，目標公司並無任何資本承擔。

### 重要投資、重大收購及出售事項

於二零一三年十二月三十一日，目標公司並無進行重要有擔保投資，基金價值隨基金相關投資的表現而波動。目標公司於截至二零一三年十二月三十一日止年度並無進行任何重大收購及出售。

### 僱員及薪酬政策

於二零一三年十二月三十一日，目標公司於中國聘用合共550名僱員。年內員工成本約為人民幣22.1百萬元，包括僱員薪酬及退休福利計劃供款分別約人民幣17.1百萬元及約人民幣5.0百萬元。目標公司根據個人表現、技能、資格及經驗以及現行市場慣例向僱員提供薪酬待遇及福利計劃。

### 資產抵押

於二零一三年十二月三十一日，目標公司並無抵押任何資產。

### 貨幣及利率風險

由於目標公司於中國經營業務，且其所有交易以及資產及負債均以人民幣計值，目標公司因匯率變動而承受的貨幣風險極低。

目標公司因銀行存款及銀行的現行市場利率波動而承受現金流量利率風險。有關風險有限，且主要集中於中國人民銀行（「中國人民銀行」）的基準存款利率波動。

### 或然負債

於二零一三年十二月三十一日，目標公司並無任何重大或然負債。

### 截至二零一四年十二月三十一日止年度

#### 業務回顧

截至二零一四年十二月三十一日止年度，目標公司的收益約為人民幣70.4百萬元（二零一三年：約人民幣40.9百萬元），毛利約為人民幣21.9百萬元（二零一三年：約人民幣8.9百萬元）及溢利淨額約為人民幣13.2百萬元（二零一三年：約人民幣4.2百萬元）。

目標公司的收益較截至二零一三年十二月三十一日止年度增加約72.1%。增加主要是由於年內新聘約導致物業管理服務費收益增加所致。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，目標公司的銷售成本由截至二零一三年十二月三十一日止年度的約人民幣32.0百萬元增加51.9%至約人民幣48.6百萬元，且毛利由截至二零一三年十二月三十一日止年度約人民幣8.9百萬元增加約146.1%至約人民幣21.9百萬元。銷售成本及毛利增加與收益增長一致。截至二零一四年十二月三十一日止年度，毛利率約為31.1%，較截至二零一三年十二月三十一日止年度的21.8%增加9.3%。

目標公司截至二零一四年十二月三十一日止年度的其他經營開支約為人民幣0.3百萬元（二零一三年：約人民幣0.1百萬元）。增加主要是由於貿易應收款項的呆賬撥備因二零一四年的收益增加而增加。目標公司截至二零一四年十二月三十一日止年度的其他收益約為人民幣0.2百萬元（二零一三年：約人民幣0.1百萬元）。增加主要是由於截至二零一四年十二月三十一日止年度無條件政府補助增加所致。目標公司截至二零一四年十二月三十一日止年度的行政開支增至約人民幣4.9百萬元（二零一三年：約人民幣3.3百萬元）。增加

主要是由於目標公司擴張業務所致。目標公司的所得稅開支約為人民幣3.7百萬元(二零一三年：約人民幣1.4百萬元)，實際稅率約為21.9%(二零一三年：約25%)。基於上文所述，目標公司的溢利淨額增至約人民幣13.2百萬元。

#### 流動資金、財務資源及資本架構

於二零一四年十二月三十一日，目標公司的銀行結餘及現金約為人民幣3.4百萬元(二零一三年：約人民幣19.7百萬元)，流動比率(總流動資產除以總流動負債)及債務資產比率(總負債除以總資產)分別約為1.43倍及0.69倍(二零一三年：分別為1.16倍及0.87倍)。於有關日期，目標公司概無任何銀行借款或長期借款。

於二零一四年十二月三十一日，目標公司的流動資產約為人民幣65.1百萬元(二零一三年：約人民幣41.1百萬元)，除銀行結餘及現金外，主要包括貿易及其他應收款項約人民幣61.6百萬元(二零一三年：約人民幣21.5百萬元)。目標公司的貿易及其他應收款項主要產生自向住戶及業主提供物業管理服務收取的費用約人民幣13.8百萬元及應收關聯公司款項約人民幣44.8百萬元。

於二零一四年十二月三十一日，目標公司的流動負債約為人民幣45.4百萬元(二零一三年：約人民幣35.6百萬元)，包括貿易及其他應付款項約人民幣27.9百萬元(二零一三年：約人民幣21.6百萬元)、預收款項約人民幣12.4百萬元(二零一三年：約人民幣11.5百萬元)及即期稅項約人民幣4.2百萬元(二零一三年：約人民幣1.6百萬元)。貿易及其他應付款項主要包括貿易應付款項、可退回訂金、應計工資及其他福利、代表住戶收取的款項及應付關聯方款項。

#### 資本承擔

於二零一四年十二月三十一日，目標公司並無資本承擔。

#### 重要投資、重大收購及出售事項

截至二零一四年十二月三十一日止年度，目標公司並無任何重要投資、重大收購及出售事項。

### 僱員及薪酬政策

於二零一四年十二月三十一日，目標公司於中國合共聘用605名僱員(二零一三年：550名僱員)。年內員工成本約為人民幣29.8百萬元(二零一三年：約人民幣22.1百萬元)，包括僱員薪酬及退休福利計劃供款分別約人民幣23.0百萬元及約人民幣6.8百萬元(二零一三年：分別約人民幣17.1百萬元及約人民幣5.0百萬元)。目標公司根據個人表現、技能、資格及經驗以及現行市場慣例向僱員提供薪酬方案及福利計劃。

### 資產抵押

於二零一四年十二月三十一日，目標公司並無抵押任何資產。

### 貨幣及利率風險

由於目標公司於中國經營業務且其所有交易以及資產及負債均以人民幣計值，目標公司因匯率變動而承受的貨幣風險極低。

目標公司因銀行存款及銀行的現行市場利率波動而承受現金流量利率風險。有關風險有限，且主要集中於中國人民銀行的基準存款利率波動。

### 或然負債

於二零一四年十二月三十一日，目標公司並無重大或然負債。

### 截至二零一五年十二月三十一日止年度

#### 業務回顧

截至二零一五年十二月三十一日止年度，目標公司的收益約為人民幣87.6百萬元(二零一四年：約人民幣70.4百萬元)、毛利約為人民幣21.5百萬元(二零一四年：約人民幣21.9百萬元)及溢利淨額約為人民幣10.7百萬元(二零一四年：約人民幣13.2百萬元)。

目標公司的收益較二零一四年增加約24.4%。增加主要是由於年內新聘約導致物業管理服務費收益增加所致。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，目標公司的銷售成本由截至二零一四年十二月三十一日止年度的約人民幣48.6百萬元增加約36.0%至約人民幣66.1百萬元，毛利則穩定保持在約人民幣21.5百萬元(二零一四年：約人民幣21.9百萬元)。毛利增幅低於收益增幅，導致毛利率降至約24.5%，而截至二零一四年十二月三十一日止年度的毛利率則為31.1%，主要由於新聘約的毛利率較低。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，目標公司的其他經營開支約為人民幣0.8百萬元(二零一四年：約人民幣0.3百萬元)。增加主要是由於貿易應收款項的呆賬撥備因截至二零一五年十二月三十一日止年度的收益增加而增加。截至二零一五年十二月三十一日止年度，目標公司的其他收益約為人民幣0.7百萬元(二零一四年：約人民幣0.2百萬元)。增加主要是由於與銷售停車位有關的代理收益增加所致。截至二零一五年十二月三十一日止年度，目標公司的行政開支增至約人民幣7.7百萬元(二零一四年：約人民幣4.9百萬元)，增加主要是由於目標公司擴張業務而導致員工成本增加所致。

目標公司的所得稅開支約為人民幣3.1百萬元(二零一四年：約人民幣3.7百萬元)，實際稅率約為22.6%(二零一四年：約21.8%)。基於上文所述，目標公司的溢利淨額降至約人民幣10.7百萬元。

#### 流動資金、財務資源及資本架構

於二零一五年十二月三十一日，目標公司的銀行結餘及現金約為人民幣2.9百萬元(二零一四年：約人民幣3.4百萬元)，流動比率(總流動資產除以總流動負債)及債務資產比率(總負債除以總資產)分別為1.51倍及0.65倍(二零一四年：分別為1.43倍及0.69倍)。於有關日期，目標公司概無任何未償還銀行借款或長期借款。

於二零一五年十二月三十一日，目標公司的流動資產約為人民幣87.4百萬元(二零一四年：約人民幣65.1百萬元)，除銀行結餘及現金外，主要包括貿易及其他應收款項約人民幣84.5百萬元(二零一四年：約人民幣61.6百萬元)。目標公司的貿易及其他應收款項主要產生自向住戶及業主提供物業管理服務收取的費用約人民幣21.7百萬元(二零一四年：約人民幣13.8百萬元)及應收關聯方款項約人民幣58.8百萬元(二零一四年：約人民幣44.8百萬元)。

於二零一五年十二月三十一日，目標公司的流動負債約為人民幣58.0百萬元(二零一四年：約人民幣45.4百萬元)，包括貿易及其他應付款項約人民幣37.6百萬元(二零一四年：約人民幣27.9百萬元)、預收款項約人民幣13.8百萬元(二零一四年：約人民幣12.4百萬元)、即期稅項約人民幣5.9百萬元(二零一四年：約人民幣4.2百萬元)。貿易及其他應付款項主要包括貿易應付款項、可退回訂金、應計工資及其他福利、代表住戶收取的款項及應付關聯方款項。

#### 資本承擔

於二零一五年十二月三十一日，目標公司並無任何資本承擔。

#### 重要投資、重大收購及出售事項

截至二零一五年十二月三十一日止年度，目標公司並無任何重要投資、重大收購及出售事項。

#### 僱員及薪酬政策

於二零一五年十二月三十一日，目標公司於中國聘用合共791名僱員(二零一四年：605名僱員)。年內員工成本約為人民幣43.7百萬元(二零一四年：約人民幣29.8百萬元)，包括僱員薪酬及退休福利計劃供款分別約人民幣34.8百萬元及約人民幣9.0百萬元(二零一四年：分別約人民幣23.0百萬元及約人民幣6.8百萬元)。目標公司根據個人表現、技能、資格及經驗以及現行市場慣例向僱員提供薪酬待遇及福利計劃。

#### 資產抵押

於二零一五年十二月三十一日，目標公司並無抵押任何資產。

#### 貨幣及利率風險

由於目標公司於中國經營業務而其所有交易以及資產及負債均以人民幣計值，目標公司因匯率變動而承受的貨幣風險極低。

目標公司因銀行存款及銀行的現行市場利率波動而承受現金流量利率風險。有關風險有限，且主要集中於中國人民銀行的基準存款利率波動。

### 或然負債

於二零一五年十二月三十一日，目標公司並無任何重大或然負債。

### 截至二零一六年九月三十日止九個月

#### 業務回顧

截至二零一六年九月三十日止九個月，目標公司的收益約為人民幣78.3百萬元(二零一五年九月三十日：約人民幣63.7百萬元)、毛利約為人民幣22.5百萬元(二零一五年九月三十日：約人民幣17.8百萬元)及溢利淨額約為人民幣12.3百萬元(二零一五年九月三十日：約人民幣9.8百萬元)。

目標公司的收益較截至二零一五年九月三十日止九個月增加約22.9%。增加主要是由於期內新聘約導致物業管理服務費及售前物業管理服務費收益增加所致。

截至二零一六年九月三十日止九個月，目標公司的銷售成本由截至二零一五年九月三十日止九個月約人民幣45.9百萬元增加約21.6%至約人民幣55.8百萬元，毛利則由截至二零一五年九月三十日止九個月約人民幣17.8百萬元增加約26.4%至約人民幣22.5百萬元。毛利率由截至二零一五年九月三十日止九個月的27.9%增長0.8%至截至二零一六年九月三十日止九個月的28.7%。

截至二零一六年九月三十日止九個月，目標公司的其他經營開支約為人民幣0.7百萬元(二零一五年九月三十日：約人民幣0.3百萬元)。增加主要是由於貿易應收款項的呆賬撥備增加而導致。截至二零一六年九月三十日止九個月，目標公司的其他收益約為人民幣0.6百萬元(二零一五年九月三十日：約人民幣0.5百萬元)。增加主要是由於無條件政府補助所得收入增加。目標公司的行政開支由截至二零一五年九月三十日止九個月的約人民幣5.4百萬元增加約20.4%至截至二零一六年九月三十日止九個月的約人民幣6.5百萬元。增加主要是由於擴張業務導致僱用的員工數量以及薪金及其他福利增加所致。

目標公司的所得稅開支約為人民幣3.6百萬元(二零一五年九月三十日：約人民幣2.8百萬元)，實際稅率約為22.6%(二零一五年九月三十日：約22.4%)。基於上文所述，目標公司的溢利淨額增至約人民幣12.3百萬元。



### 流動資金、財務資源及資本架構

於二零一六年九月三十日，目標公司的銀行結餘及現金約為人民幣53.6百萬元(二零一五年十二月三十一日：約人民幣2.9百萬元)，流動比率(總流動資產除以總流動負債)及債務資產比率(總負債除以總資產)分別為1.6倍及0.61倍(二零一五年十二月三十一日：分別為1.51倍及0.65倍)。於有關日期，目標公司概無任何銀行借款或長期借款。

於二零一六年九月三十日，目標公司的流動資產約為人民幣110.8百萬元(二零一五年十二月三十一日：約人民幣87.4百萬元)，除銀行結餘及現金外，主要包括貿易及其他應收款項約人民幣57.1百萬元(二零一五年十二月三十一日：約人民幣84.5百萬元)。目標公司的貿易及其他應收款項主要產生自向住戶及業主提供物業管理服務收取的費用約人民幣26.9百萬元(二零一五年十二月三十一日：約人民幣21.7百萬元)及應收關聯方款項約人民幣26.1百萬元(二零一五年十二月三十一日：約人民幣58.8百萬元)。

於二零一六年九月三十日，目標公司的流動負債約為人民幣69.3百萬元(二零一五年十二月三十一日：約人民幣58.0百萬元)，包括貿易及其他應付款項約人民幣46.5百萬元(二零一五年十二月三十一日：約人民幣37.6百萬元)、預收款項約人民幣14.6百萬元(二零一五年十二月三十一日：約人民幣13.8百萬元)、即期稅項約人民幣8.0百萬元(二零一五年十二月三十一日：約人民幣5.9百萬元)。貿易及其他應付款項主要包括貿易應付款項、可退回訂金、應計工資及其他福利、代表住戶收取的款項及應付關聯方款項。

### 資本承擔

於二零一六年九月三十日，目標公司並無任何資本承擔。

### 重要投資、重大收購及出售事項

截至二零一六年九月三十日止九個月，目標公司並無任何重要投資、重大收購及出售事項。



### 僱員及薪酬政策

於二零一六年九月三十日，目標公司於中國聘用合共823名僱員(二零一五年九月三十日：746名僱員)。期內員工成本約為人民幣39.0百萬元(二零一五年九月三十日：約人民幣30.9百萬元)，包括僱員薪酬及退休福利計劃供款分別約人民幣31.1百萬元及約人民幣7.9百萬元(二零一五年九月三十日：分別約人民幣24.5百萬元及約人民幣6.5百萬元)。目標公司根據個人表現、技能、資格及經驗以及現行市場慣例向僱員提供薪酬待遇及福利計劃。

### 集團資產抵押

於二零一六年九月三十日，目標公司並無抵押任何集團資產。

### 貨幣及利率風險

由於目標公司於中國經營業務而其所有交易以及資產及負債均以人民幣計值，目標公司因匯率變動而承受的貨幣風險極低。

目標公司因銀行存款及銀行的現行市場利率波動而承受現金流量利率風險。有關風險有限，且主要集中於中國人民銀行的基準存款利率波動。

### 或然負債

於二零一六年九月三十日，目標公司並無任何重大或然負債。

**(A) 經擴大集團的未經審核備考財務資料**

經擴大集團的未經審核備考財務資料已根據本公司截至二零一六年九月三十日止六個月的中報內所刊載截至二零一六年九月三十日止六個月之本集團中期財務報告及本通函附錄二所載目標公司的財務資料，並經隨附附註所載之備考調整而編製，以供說明收購事項之影響，猶如收購事項已於二零一六年九月三十日完成。編製未經審核備考財務資料所用之會計政策及計算方法與本集團截至二零一六年九月三十日止六個月之中期財務報告所用者一致。

未經審核備考財務資料乃基於多項假設、估計、不確定因素及目前可得資料作出。由於該等假設、估計及不確定因素，隨附之未經審核備考財務資料不一定能反映倘收購事項已於二零一六年九月三十日或任何未來日期完成本集團的實際財務狀況。此外，隨附之未經審核備考財務資料不一定能真實反映本集團的財務狀況或預測本集團的未來財務狀況。

未經審核備考財務資料應與本集團之過往財務資料(載於本公司截至二零一六年九月三十日止六個月之中報)以及本通函其他部分所載之其他財務資料一併閱覽。

	本集團 於二零一六年 九月三十日 千港元 附註1	目標公司 於二零一六年 九月三十日 千港元 附註2	備考調整 千港元 附註3	經擴大集團 千港元
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	30,647	1,326		31,973
無形資產	-	-	52,440	52,440
遞延稅項資產	484	1,066		1,550
商譽	-	-	85,505	85,505
	<u>31,131</u>	<u>2,392</u>		<u>171,468</u>
<b>流動資產</b>				
存貨	2,904	52		2,956
貿易及其他應收款項	21,492	35,357		56,849
應收關聯方款項	3,240	29,730		32,970
可收回稅項	1,867	-		1,867
已抵押銀行存款	1,000	-		1,000
現金及現金等價物	96,475	61,140	(60,420)	97,195
	<u>126,978</u>	<u>126,279</u>		<u>192,837</u>
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款項	28,900	66,724		95,624
應付關聯方款項	-	3,146		3,146
即期稅項	-	9,118		9,118
	<u>28,900</u>	<u>78,988</u>		<u>107,888</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>98,078</u>	<u>47,291</u>		<u>84,949</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u>129,209</u>	<u>49,683</u>		<u>256,417</u>
<b>非流動負債</b>				
遞延稅項負債	-	98	13,110	13,208
來自控股股東的貸款	-	-	114,000	114,000
	<u>-</u>	<u>98</u>		<u>127,208</u>
<b>資產淨值</b>	<u>129,209</u>	<u>49,585</u>		<u>129,209</u>

就未經審核備考財務資料而言，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、可按該匯率或任何其他匯率換算或根本不能換算。

*附註1*：本集團的結餘乃摘錄自本集團於二零一六年九月三十日的未經審核綜合財務狀況表，誠如本公司截至二零一六年九月三十日止六個月的已公佈中報所載，該未經審核綜合財務狀況表構成本集團截至二零一六年九月三十日止六個月的中期財務報告的一部分。

*附註2*：誠如本通函附錄二所載，目標公司於二零一六年九月三十日的結餘乃摘錄自目標公司的經審核財務狀況表。目標公司的資產及負債表乃以人民幣(「人民幣」)呈列，而本集團的呈列貨幣為港元。目標公司的資產及負債已兌換為港元。此外，相關結餘均已獲重新分類，以符合本集團採納的呈列格式。

*附註3*：諸項調整即以下各項的綜合作用：

- (a) 收購目標公司全部股權，總代價為人民幣153,000,000元(相等於約174,420,000港元)，將透過以下方式支付：
  - (i) 將以本公司的內部資源撥付的現金代價人民幣53,000,000元(相等於約60,420,000港元)；及
  - (ii) 本公司控股股東匯日控股有限公司授出的無抵押貸款人民幣100,000,000元(相等於約114,000,000港元)，該貸款的期限為五年，按年利率2%計息。
- (b) 確認因收購目標公司全部股權而產生的可識別無形資產52,440,000港元(即物業管理客戶合約及客戶關係)。就未經審核備考財務資料而言，可識別無形資產的公平值乃經參考獨立專業估值師編製的估值報告後釐定。

- (c) 確認商譽85,505,000港元，即代價超出目標公司可識別資產及負債公平值的數額。目標公司可識別資產及負債的公平值及賬面值分析如下：

	賬面值 千港元	可識別資產 的公平值 千港元
物業、廠房及設備	1,326	1,326
無形資產	-	52,440
遞延稅項資產	1,066	1,066
存貨	52	52
貿易及其他應收款項	35,357	35,357
應收關聯方款項	29,730	29,730
現金及現金等價物	61,140	61,140
貿易及其他應付款項	(66,724)	(66,724)
應付關聯方款項	(3,146)	(3,146)
即期稅項	(9,118)	(9,118)
遞延稅項負債	(98)	(13,208)
資產淨值	<u>49,585</u>	88,915
商譽		<u>85,505</u>
總代價		<u>174,420</u>

由於目標公司可識別資產及負債的公平值將於收購事項完成日期評估及記錄，故可識別資產及負債的公平值於收購事項完成後會發生變動。

本公司已根據香港會計準則第36號「資產減值」，就評估商譽減值貫徹應用其會計政策及假設。就商譽減值評估而言，董事已委聘獨立估值師對目標公司進行估值。估值報告認為商譽的可收回金額高於賬面值。因此，董事並不知悉因收購事項而產生商譽減值的任何跡象。

本公司將持續採用其會計政策及假設，以評估未來之商譽減值。

- (d) 因確認目標公司的可識別無形資產而產生的遞延稅項負債公平值調整額13,110,000港元乃根據目標公司經營所在徵稅區的實施稅率25%計算。

**(B) 經擴大集團的未經審核備考財務資料報告**

以下為申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)就本集團的備考財務資料編製的報告全文，以供載入本通函。



香港  
中環  
遮打道10號  
太子大廈  
8樓

**獨立申報會計師有關編製備考財務資料的核證報告****致奧克斯國際控股有限公司列位董事**

吾等已完成核證工作以就奧克斯國際控股有限公司(「**貴公司**」)董事(「**董事**」)所編製有關 貴公司及其附屬公司(統稱為「**貴集團**」)的備考財務資料作出報告，僅供說明用途。備考財務資料包括於二零一六年九月三十日的未經審核備考綜合資產及負債表及 貴公司所刊發日期為二零一七年二月二十八日的通函(「**通函**」)附錄三所載的相關附註。董事編製備考財務資料所依據的適用準則載於通函附錄三。

董事編製備考財務資料以說明建議收購寧波奧克斯物業服務有限公司(「**目標公司**」)(「**收購事項**」)對 貴集團於二零一六年九月三十日的財務狀況的影響，猶如收購事項已於二零一六年九月三十日進行。作為此程序的一部份，有關 貴集團於二零一六年九月三十日的財務狀況的資料乃董事摘錄自 貴公司截至該日止六個月的中期財務報告(已就此刊發審閱報告)。有關目標公司於二零一六年九月三十日的財務狀況的資料乃董事摘錄自通函附錄二所載目標公司的財務資料。

### 董事對備考財務資料的責任

董事須負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段，並參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」(「會計指引第7號」)編製備考財務資料。

### 吾等的獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈的專業會計師道德守則的獨立性及其他道德規範，而該等規範以誠信、客觀、專業能力及應有謹慎、保密及專業行為作為基本原則。

本事務所應用香港質量控制準則第1號，並相應設有全面的質量控制體系，包括有關遵從道德規範、專業標準及適用的法律法規規定的成文政策及程序。

### 申報會計師的責任

吾等的責任為根據上市規則第4.29(7)段的規定，對備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於就編製備考財務資料所採用的任何財務資料而由吾等於過往發出的報告，除於刊發報告當日對該等報告的發出對象所承擔的責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等乃根據香港會計師公會頒佈的香港核證準則第3420號「受聘核證以就招股章程所載備考財務資料的編製作報告」進行受聘核證工作。該準則要求申報會計師計劃及實行程序，以就董事是否已根據上市規則第4.29段的規定並參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製備考財務資料，取得合理核證。

就本次業務而言，吾等概不負責就於編製備考財務資料時所用的任何過往財務資料更新或重新發表任何報告或意見，吾等於本業務的過程中，亦無就編製備考財務資料時所用的財務資料進行審核或審閱。

載入投資通函的備考財務資料僅供說明重大事件或交易對 貴集團未經調整財務資料的影響，猶如於供說明用途所選定的較早日期該事件已發生或交易已進行。因此，吾等無法核證事件或交易於二零一六年九月三十日的實際結果會如呈列所述。

就備考財務資料是否已按適用準則妥善編製而作出報告的合理核證業務，包括進程序評估董事在編製備考財務資料時所用的適用準則，有否提供合理基準，以顯示直接歸因於該事件或該交易的重大影響，以及就下列各項提供充分而適當的證據：

- 相關備考調整是否適當地按照該等標準作出；及
- 備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料作出的適當調整。

所選程序取決於申報會計師的判斷，當中已考慮到申報會計師對 貴集團性質、與編製備考財務資料有關的事件或交易以及其他相關委聘情況的瞭解。

是次委聘亦涉及評估備考財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等所取得的證據屬充分及恰當，可為吾等的意見提供基準。

## 意見

吾等認為：

- a) 備考財務資料已按所述基準妥為編製；
- b) 有關基準與 貴集團的會計政策一致；及
- c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露的備考財務資料而言，該等調整均屬恰當。

畢馬威會計師事務所  
執業會計師  
香港

二零一七年二月二十八日



American Appraisal China Limited  
Rooms 701 & 708-710, Gloucester Tower  
The Landmark, 15 Queen's Road Central, Hong Kong  
美國評值有限公司  
香港中環皇后大道中 15 號置地廣場告羅士打大廈 701 及 708-710 室  
Tel : 852-2281 0188 Fax : 852-2511 9626



A Division of  
**DUFF & PHELPS**

參考編號：73041

敬啟者：

## 商業企業之估值報告

根據奧克斯國際控股有限公司(「貴公司」或「客戶」)與美國評值有限公司(「美國評值」)所訂立日期為二零一六年十月十一日之委聘協議(「委聘協議」)之條款、條件及目的，吾等已對寧波奧克斯物業服務有限公司(「寧波奧克斯」或「目標公司」)於二零一六年九月三十日(「估值日期」)之100%商業企業進行公平值分析(「估值」)，以供客戶用作可能收購上述權益之內部參考。

吾等獲悉，經吾等同意，貴公司將根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)之規定，在致股東及聯交所的通函內披露本函件。概無第三方有權依賴本函件，而任何第三方接獲或持有本函件亦不產生任何明確或隱含之第三方實益權利。

本函件指出所評值之資產、列明工作範圍、陳述估值基準、訂明關鍵輸入數據及假設、解釋所採用之估值方法以及呈列吾等之估值結論。於編製本函件時，吾等旨在大致遵循國際估值準則(「國際估值準則」)所推薦之報告準則。本函件所載深入探討乃針對客戶之需要以及用作下文所述擬定用途。與此等事宜有關之支持文件已保留在吾等之工作文件內。

### 估值目的

客戶擬收購目標公司之全部股權(「建議交易」)。目標公司為一家於二零零八年七月在中國成立的有限公司。目標公司主要在中國若干城市(包括寧波、杭州、南京等城市)從事物業管理業務。於二零一六年六月三十日，目標公司所管理物業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2.2百萬平方米。

經客戶批准及誠如委聘協議所訂明，吾等就目標公司100%商業企業之公平值達成意見時，吾等依賴目標公司之管理層（「管理層」）所提供之營運及財務資料之完整性及準確性。倘任何該等假設或事實出現變動，吾等之公平值結論則會出現不同結果。

估值之擬定用途在於作為客戶之內部參考及遵守上市規則之基準。最終交易（如發生）及相應收購價格應為交易各方磋商之結果。釐定收購目標公司之協定收購價格乃為 貴公司之全部責任。吾等分析之結果不應詮釋為公正意見、有關償付能力之意見或投資推薦建議。吾等之估值報告除擬定用途外不應作其他用途，亦不應由第三方使用。該等第三方應對相關假設自行展開調查及進行獨立評估。

### 估值準則及基準

估值乃按公平值基準而編製。公平值乃界定為市場參與者於香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）項下的計量日期在有序交易中出售一項資產所收取之價格或轉讓一項負債所支付之價格。

商業企業乃界定為持續經營業務之全部有形資產（樓宇、機器及設備）、長期投資、營運資金淨額及無形資產之總和。另外，商業企業相等於業務之投入資本，即股權價值、股東貸款及計息債務之總和。

### 目標公司之詳情

目標公司持有住房和城鄉建設部頒發的一級物業管理資質證書，並有資格管理中國所有類型及規模的物業。目標公司透過其位於各個城市的分公司提供物業管理服務。截至估值日期，目標公司擁有十家分公司，分別位於上海、杭州、金華、成都、長沙、南京、南昌、九江、青島及天津。

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。

## 目標公司之財務回顧

吾等已審閱客戶所提供截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止三個財政年度以及截至二零一六年九月三十日止九個月期間之經審核歷史財務報表而並無作進一步核實，歷史報表連同主要財務比率呈列如下：

人民幣千元	二零一三 財政年度	二零一四 財政年度	二零一五 財政年度	截至
				二零一六年 九月三十日止 九個月期間
收益	40,926	70,438	87,629	78,256
毛利	8,919	21,851	21,536	22,494
息稅前盈利(「息稅前盈利」)	5,523	16,826	13,697	15,877
溢利淨額	4,177	13,180	10,650	12,288
流動資產	41,147	65,053	87,426	110,772
流動負債	35,616	45,410	57,950	69,288
非流動負債	1,656	721	34	86
資產淨值	5,378	20,558	31,208	43,496

目標公司之收入於二零一三年至二零一五年之累計年增長率(「**累計年增長率**」)為46%，收入快速增長主要歸功於南昌、天津、長沙及杭州的新項目。

毛利率由二零一三年的22%提高至二零一四年的31%，主要是由於長沙的一個有關混合用途物業的新項目，而該地的辦公室及混合用途物業的每平方米單位管理費通常高於住宅物業。毛利率隨後下降至二零一五年的25%，乃由於用於未來擴張的員工成本增加。自二零一三年至二零一五年期間，行政開支佔收入比率介乎7%至9%。同樣，淨利潤率由二零一三年的10%上升至二零一四年的19%，隨後下降至二零一五年的12%。

## 經濟前景

有關企業或企業權益之合理評估必須考慮國民經濟之當前及預期經濟狀況。評估國民經濟整體狀況所審查之主要變量包括國內生產總值(「**國內生產總值**」)、匯率及通脹率之當前水平及變動。總覽中國國民經濟對於預測前景至關重要。以下經濟討論乃摘錄自於二零一六年七月刊發之《經濟學人智庫》(「**《經濟學人智庫》**」)。

**經濟增長**：《經濟學人智庫》將二零一六年之實際國內生產總值預測由先前之6.7%調低至6.6%。迄今為止，二零一六年之經濟活動乃由強勁的住房市場活動及國有企業投資所帶動，惟《經濟學人智庫》預期此等動力來源將於下半年轉弱。預期二零一六年之整體實際投資將適當地加快增長步伐。《經濟學人智庫》預期私人消費增長將會放緩，惟仍然相當強勁。

**通脹：**《經濟學人智庫》預期，年均消費物價通脹率將由二零一五年之1.5%加快至二零一六年至二零二零年之2.2%，局部反映進口通脹率微升，原因為人民幣於預測期間大部分時間貶值，加上二零一七年至二零一八年之全球消費物價(特別是油價)上升，對當地食品及運輸成本帶來重大影響。然而，在多個工業產能、農產及住房供應普遍過剩之情況下，價格增長將保持平穩。生產者物價將於二零一六年至二零一七年持續下跌，年均跌幅為2.2%。全球消費物價上升，加上國內工資及公用事業成本上漲，將於二零一八年至二零二零年推高生產者物價通脹率至正數水平，惟產能過剩仍將遏抑價格增長。

**匯率：**於二零一六年至二零二零年，預期人民幣將按相對疲弱之平均匯率人民幣6.91元兌1美元買賣，原因為市場對中國經濟前景感到憂慮及放寬貨幣政策對貨幣帶來貶值壓力。中國人民銀行(中央銀行)已採取措施將人民幣與美元脫鈎，繼而採用更具靈活彈性之匯率制度；並於二零一五年十二月頒佈官方貿易加權匯率指數，標誌著有意參考一籃子貨幣管理人民幣價值。然而，匯率管理機制仍然欠缺透明度，當局於市況波動時期仍偏向採用穩定的人民幣兌美元匯率。

## 行業概覽

於上世紀八十年代初，中國開始實施改革開放的國家政策，物業管理行業亦從香港引入中國。經過三十年的發展，物業管理服務得到廣泛推廣，以滿足日益增長的內需、促進就業及推動經濟增長。

根據中國物業管理協會的數據，截至二零一四年底，中國約有40,000家物業服務企業。物業服務企業的資質及等級乃根據服務標準評定。持有一級證書的物業服務企業不足2%，而持有二級證書的物業服務企業約佔10%。約88%的物業服務企業擁有三級資質，呈現出典型的金字塔結構。一級及二級物業服務企業擁有較強的競爭優勢，主要分佈在一線城市及東部發達省份。三級物業服務企業陷入同質化困局，缺乏新服務及新技術，業務範圍主要為提供清潔衛生、秩序維護、車輛管理及綠化養護等普通公共服務。

如中國物業管理協會刊發的《二零一五年物業服務市場調查研究與發展前景預測報告》所述，前一百強物業服務企業所管理物業的總樓面面積由二零一三年的19.7億平方米增加至二零一五年的32.2億平方米，累計年增長率為27.9%。服務覆蓋範圍由住宅／商業物業擴大至學校及大學、醫院及重要場所。前一百強物業服務企業的市場收入由二零一三年的人民幣551億元攀升至二零一五年的人民幣850億元，累計年增長率為24.2%，而平均淨利率則由二零一三年的5.5%小幅增加至二零一五年的6.2%。

近年來，中國經濟正向新型線上至線下（「O2O」）模式邁進，物業服務行業逐漸轉型。彩生活服務集團有限公司及浙江開元物業管理股份有限公司的成功上市顯現O2O模式的重大突破，O2O模式已成為行業發展的必然趨勢。

儘管中國國內房地產市場發展放緩，中國物業管理公司已加快其擴張計劃，部分公司有意在香港上市，促使分析師預測該行業的前景良好。由於物業管理公司為輕資產公司、收入更加穩定且不受物業銷售所影響，物業管理公司的估值通常高於發展商。由於當前管理質量欠佳、服務改善空間較大及市場份額提升機會較多，中國物業管理市場的潛力巨大。

資料來源：

1. 《南華早報》於二零一六年六月十五日刊發的「在香港進行首次公開發售的物業管理公司不斷增加」
2. 《二零一五年物業管理發展報告》及《二零一五年全國物業管理行業發展報告》，中國物業管理協會
3. 美國評值的研究

## 工作及主要假設的範圍

吾等的調查包括與管理層討論關於目標公司的歷史、營運和前景、若干財務數據概覽、對行業及競爭環境的分析、對可資比較公司的分析、交易概覽、營運統計數字及其他相關文件。吾等已參考或審閱以下主要文件及數據：

- 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三個年度以及截至二零一六年九月三十日止九個月期間的經審核財務報表；
- 組織章程細則及營業執照；
- 股權架構及管理層簡介；
- 目標公司於二零一三年至二零一六年所管理項目的概要；
- 物業管理服務合同樣本；
- 一級物業管理資質證書副本；
- 在報告相關章節內引述的行業研究報告；及
- 其他相關文件。

吾等已假設在估值過程中獲得的資料連同管理層向吾等提供的意見和聲明，均屬真實準確，並已在未經獨立核實下接納該等資料，惟本文內明確表示的例外情況除外。吾等無理由懷疑有遺漏任何重要事實，亦沒有發現任何事實或情況會使向吾等提供的該等資料、意見和聲明不真實、不準確或含誤導成分。在達致吾等對價值的意見時，吾等已考慮以下主要因素：

- 目標公司的發展階段；
- 目標公司的歷史成本及現行財務狀況；
- 中國的經濟前景及影響物業管理行業的特定競爭環境；
- 物業管理行業的整體法律和監管事宜以及與目標公司有關的其他特定法律意見；
- 目標公司的風險；及
- 目標公司管理層團隊的經驗。

由於目標公司經營的環境不斷變化，在達致吾等對價值的結論時已作出多項假設。於是次估值中所採用的主要假設如下：

- 預期中國政治、法律及經濟狀況不會有重大變化；
- 物業管理行業的監管環境及市場狀況將根據市場現時的預期發展；
- 中國現行稅務法律將不會出現重大變化；
- 目標公司將不會因融資的供應而受到限制；及
- 目標公司將能挽留有才能的管理層、主要人員和技術員工，以為其持續營運提供支持。

### 估值方法概覽

在評估一項業務的權益或資產淨值時，倘不論其多元性、地點或技術複雜性，現時有三個基本方法可用於估值。此等方法一般被賦予的描述性名稱分別為成本、收入及市場法。在正常情況下，評值師須考慮所有三個方法，因為任何或甚至全部此等方法可能提供達致價值的可靠計量方法。



成本法乃按重建或重置有關財產之成本減實質損耗及功能與經濟陳舊所引致之折舊(倘存在及可計量)而確定價值。當所評估資產缺乏既有可用市場或應佔個別可識別現金流量時，成本法可能被視為顯示該等資產持續最可靠估值之指標。

收入法將擁有權之預計定期利益轉換為價值指標。此方法乃基於一項原則，即知情買家就財產所支付金額不會高於在類似風險下同一或等值財產預計未來利益(收入)之現時價值。

市場法考慮近期就類似資產所支付之價格，並就所示市價作出調整，以反映所評估資產相對於可資比較市場之狀況及用途。當所評估資產具備既有可用市場，可採用此方法進行評估。

為達致吾等之估值意見，吾等已考慮成本法、市場法及收入法三種公認估值方法。雖然成本法適用於若干目的，但由於成本法不能反映業務之未來盈利潛力，故一般不被視為適用於持續經營業務之估值。因此，在估值中並無運用成本法。收入法因涉及高度不明朗因素、長期前瞻性財務預測及相關假設而未獲採用。在達致吾等之意見時，吾等依賴市場法編製目標公司之業務企業價值分析。

### 市場法 — 模擬公司法

模擬公司法(模擬公司法)是市場法中所用的方法之一，此方法分析可資比較公司之財務比率以厘定目標公司之價值。此方法使用從事與目標公司相同或類似業務之企業的股票市價數據。此等企業之股票於公眾、自由及公開市場(交易所或場外交易)上活躍買賣。

### 識別可資比較公司

為提供恰當之比較基準，吾等於搜尋公司時已考慮以下因素。首先，可資比較公司之相當部分收益(即最近一個財政年度至少30%的收益)須來自物業管理業務。其次，該業務的大部分應在中國進行，因為其他國家之物業管理行業的競爭格局及政府政策可能有巨大區別。最後，可資比較公司乃香港聯合交易所有限公司上市公司。

在選擇合適的可資比較公司的過程中，吾等首先考慮其全部收益均來自在中國提供物業管理業務及配套服務的上市公司(如目標公司)。根據此項標準，僅有四家公司(即中海物業集團有限公司、中奧到家集團有限公司、彩生活服務集團有限公司及綠城服務集團有限公司)符合選擇標準。為作出具代表性且有意義的分析，吾等放寬了選擇標準，將相當部分收益來自物業管理業務的上市公司(即中國

三迪控股有限公司(「三迪」)及百仕達控股有限公司(「百仕達」)納入選擇範圍。於過去三個財政年度，三迪一半以上的總收益來自物業管理收入，而餘下收益則來自租金收入，因此，其亦被視為與目標公司類似的服務公司，在使用盈利倍數時具有類似的成本結構。另一方面，百仕達的收益來自銷售物業及租金收入，以及物業管理業務。在分析過往財務表現後，由於百仕達於最近一個財政年度錄得虧損，故不包括在估值結論範圍內。吾等已按竭盡所能及不偏不倚的挑選基準識別可資比較公司，該等公司據吾等所知構成全面及詳盡的樣本。

吾等已識別並概述下列6家符合以上選擇標準之可資比較公司(「可資比較公司」)：

1. 彩生活服務集團有限公司(1778 HK)為中華人民共和國的一家房地產管理公司。
2. 中海物業集團有限公司(2669 HK)為一家物業管理公司，該公司於香港及澳門管理住宅社區、商用物業及政府物業。
3. 中國三迪控股有限公司(910 HK)從事持有用作投資用途之福州家居廣場，並自其產生租金收入及物業管理收入。
4. 中奧到家集團有限公司(1538 HK)為中國的一家獨立物業管理公司。該公司為物業發展商及業主提供住宅物業管理服務。中奧到家集團亦通過派遣現場員工提供銷售協助服務。
5. 綠城服務集團有限公司(2869 HK)從事房地產服務行業。該公司提供物業管理、諮詢及社區增值服務。
6. 百仕達控股有限公司(1168 HK)從事房地產發展、商業地產投資及管理、財務投資及證券買賣。百仕達的收益來自租金收入、物業管理收入及其他服務收入。

#### 選擇估值倍數

在是次估值中，由於目標公司擁有往績盈利記錄，吾等採用(1)企業價值(「EV」)對扣除利息及稅項前盈利(「EBIT」)(倍數為EV/EBIT)；(2)EV對扣除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利(「EBITDA」)(倍數為EV/EBITDA)及(3)價格(「P」)對盈利(「E」)(倍數為P/E)進行估值。EV乃透過匯總於估值日摘錄自彭博的市值與最近



期的臨時結算日淨負債及少數股東權益賬面值計算。透過將企業價值除以EBIT及EBITDA，吾等計算得出可資比較公司之EV/EBIT及EV/EBITDA倍數。此外，透過將市值減現金淨額除以收入淨額，吾等計算得出P/E倍數。該等估值倍數盈利分母的時間期限包括最近期的二零一五年年度業績。

根據歷史增長率、利潤率及槓桿比率對目標公司及可資比較公司作出之比較如下：

平均財務比率	可資比較公司(五年)			目標公司(三年)
	高位數	中位數	低位數	
平均收入增幅	97.9%	30.7%	-0.3%	48.3%
平均EBIT利潤率	36.9%	7.0%	-22.0%	17.7%
平均EBITDA利潤率	48.8%	12.9%	-13.8%	18.4%
平均債務與總資產比率	0.18	0.05	0.02	0.00

與可資比較公司相比，目標公司錄得相對較高的收入增長率及利潤率，並維持最低槓桿比率。

吾等根據風險評估差異對可資比較公司制定的倍數進行調整。有關調整詳情於下文討論：

#### 風險調整

就上述所有倍數而言，吾等已考慮目標公司及可資比較公司之風險差異。經選定倍數基數乃經比較目標公司與於本年度具有相同盈利水平的可資比較公司之假定投資現值而設立，且預期於未來五年將按3%的相同增長率(約為長期通脹率)增加。假定投資現值已計及目標公司及可資比較公司之折現率所隱含的相對風險計量因素，包括規模效應及各自的槓桿作用，但未計及任何無系統性風險。較低的折現率意味著較低的固有業務風險，並導致假定投資現值較高，經濟價值亦相應較高，因此，該實體理論上可獲得較高的EV/EBIT及EV/EBITDA倍數。對於折現率低於目標公司的可資比較公司，風險調整代表可資比較公司倍數的折現，因目標公司由於較高的業務風險而應獲得較低的倍數，反之亦然。目標公司與可資比較公司的折現率差額越大，風險調整的幅度越大。如下表所示，由於可資比較公司的成交表現(以採用資本資產定價模型計算的折現率的貝他值反映)及資本架構不同，該等公司的風險調整亦有所不同。

股份代號	目標公司	1778 HK	2669 HK	910 HK	1538 HK	2869 HK	1168 HK
折現率(附註1)	19.7%	14.9%	16.4%	9.0%	22.5%	17.5%	19.1%
風險調整(約數)		-30%	-20%	-65%	+15%	-15%	0%

附註：

1. 根據資本資產定價模型，數據則來自彭博及美國評值的研究。

適用於目標公司估值之可資比較公司所得估值倍數及相應調整概述如下：

編號	可資比較公司名稱 (彭博代碼)	可資比較公司 估值倍數			調整 系數 風險 調整	適用於目標公司之 經調整倍數		
		P/E	EV/ EBIT	EV/ EBITDA		P/E	EV/ EBIT	EV/ EBITDA
1	彩生活服務集團 有限公司(1778 HK)	27.83	20.32	18.24	-30%	19.48	14.22	12.76
2	中海物業集團 有限公司(2669 HK)	32.62	25.91	22.59	-20%	26.10	20.72	18.07
3	中國三迪控股 有限公司(910 HK)	6.75	24.14	23.56	-65%	2.36	8.45	8.25
4	中奧到家集團 有限公司(1538 HK)	8.57	5.97	5.55	+15%	9.86	6.87	6.38
5	綠城服務集團 有限公司(2869 HK)	32.52	22.69	21.73	-15%	27.65	19.29	18.47
6	百仕達控股 有限公司(1168 HK)	不適用	不適用	11.43	0%	不適用	不適用	11.43

除1168 HK外的所有公司(附註)

中位數 19.50 14.25 12.75  
(約數)

附註：鑒於1168 HK於最近一個財政年度錄得虧損，故不包括在內。

吾等使用所選估值倍數乘以目標公司於二零一五年之EBIT、EBITDA以及淨收入，得出乘數介乎約人民幣183百萬元至人民幣208百萬元。

## 其他估值考慮因素

### 營運資金盈餘／虧絀

儘管市場法將盈利能力考慮在內，但並未計及個別實體於估值日期的營運資金盈餘／虧絀，因此，吾等已作出調整。

透過將可資比較公司的過往營運資金需求視作具代表性的正常營運資金需求(「正常營運資金淨額」)，吾等注意到，正常營運資金淨額與收入的比率(「正常比率」)約為30%。使用正常比率與二零一六年年化收入(以目標公司二零一六年首九個月的收入為基準)計算，目標公司之正常營運資金淨額需求估計約為人民幣31百萬元。截至估值日期，目標公司的營運資金結餘淨額約為人民幣37百萬元，這意味著目標公司約有人民幣6百萬元的營運資金盈餘，該盈餘為超額部分，並加入市場法下的乘數內。

於調整營運資金盈餘後，目標公司之指示業務企業價值按市場化及非控制性基準介乎約人民幣189百萬元至人民幣214百萬元之間。

### 控制權溢價

控制權溢價為控制性權益固有與少數股東權益相比下之額外價值，反映其控制能力。證券交易所每日進行之數千項交易均為少數股東權益交易。每年，數百間上市公司之控制性權益乃按遠高於證券已公佈市價之價格被購入。公開市場透過收購交易提供有關控制權溢價之資料。倘上市公司之控制性權益獲收購及私有化，買方所支付之溢價一般高於自由買賣、少數股東權益股份價格。收購前股份之已公佈價格與控制性權益之買入價兩者之差額即為控制權溢價。

當根據類比公司法對目標公司進行估值時，價值水平乃按自由買賣及非控制性基準呈列。控制權溢價反映與目標公司100%股權有關之控制度。為估計適用於目標公司之控制權溢價，吾等倚賴二零一三年至二零一五年房地產行業收購交易數據所得之控制權溢價指標(摘錄自一家於二零零零年成立且專門提供併購信息之全球性公司Mergermarket Group)。選擇房地產行業乃由於根據北美產業分類體系(NAICS)，物業管理行業為房地產行業的子行業。如市場數據所示，企業價值水平的10%控制權溢價被視為適當。

### 缺乏市場流通性折讓(「缺乏市場流通性折讓」)

市場流通性之概念乃關於擁有權權益之流通性，即擁有人如選擇出售擁有權權益時有關權益變現之快慢及難易程度。缺乏市場流通性折讓反映私人公司之股份並無即時市場。與上市公司類似權益相比，私人公司之擁有權權益通常缺乏市場流通性。因此，私人公司股票之價值一般低於上市公司相若股票之價值。

在是次估值中，吾等經參考Business Valuation Resources LLC（「BVR」）刊發之二零一六年FactSet Mergerstat Review所概述於公開交易中收購上市公司及私人公司所提供的市價盈利比率的歷史統計數據，採用35%的缺乏市場流通性折讓。Mergerstat Review為涉及美國公司併購數據及分析之年度彙集，包括私人持有、公開買賣及跨境交易（源自具備專家分析師核實所有數據之Mergerstat全球併購數據庫）。據悉，在中國無法透過公開渠道獲得併購的統計及分析資料。此外，儘管Mergerstat Review的數據庫僅涵蓋美國公司，吾等並不知悉有任何實證研究表明缺乏市場流通性折讓與註冊國家之間的相關性，吾等認為，Mergerstat Review提供的缺乏市場流通性折讓適用於是次估值。

### 估值結論

根據上文概列之調查及分析，吾等認為目標公司於估值日期的公平值介乎人民幣壹億叁仟伍佰萬元（人民幣135,000,000元）至人民幣壹億伍仟叁佰萬元（人民幣153,000,000元）乃屬合理。

本估值結論乃按公認估值程序及慣例作出，該等程序及慣例依賴大量假設並考慮眾多不確定因素，惟並非所有假設及不確定因素均可輕易量化或確定。

吾等並無就所評估物業之業權或任何負債進行調查。

吾等謹此證明，吾等並無於 貴公司或所報告估值中擁有任何現時或預期權益。

此 致

奧克斯國際控股有限公司  
列位董事 台照

代表  
美國評值有限公司

董事總經理  
李成安  
謹啟

二零一七年二月二十八日

附註：李先生於就合資企業、併購及公開上市提供商業企業及無形資產估值服務方面擁有逾十五年經驗，並為英國特許公認會計師公會之資深會員、美國評估師協會之認可高級評值師及美國特許財務分析師。

是次估值由李先生作為項目負責人監督編製，Priscilla Cheng女士及Stella Chin女士提供大量專業援助。

## 1. 責任聲明

本通函載有上市規則所規定的內容，旨在提供有關本公司的資料。董事願就本通函共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成份，且並無遺漏任何其他事實，致令本通函中任何聲明或本通函任何內容產生誤導。

## 2. 權益披露

### (a) 董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團之權益及淡倉

於最後實際可行日期，本公司董事及彼等各自之聯繫人於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例)之股權或股本證券中，擁有(a)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之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例該等條文彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉)；(b)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條例所指之股東名冊內之權益及淡倉；或(c)根據上市公司董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於本公司相聯法團普通股之權益：

相聯法團 名稱	董事 姓名	身份/ 權益性質	股份數目 及類別	已發行 股本之 概約 百分比
匯日控股 有限公司	鄭江	受控法團 權益	0.1 普通股	10%
China Prosper Enterprise Holding Co., Ltd (附註1)	鄭江	受控法團 權益	1,000 普通股	10%

附註：

- 鄭江先生全資擁有的公司澤宏有限公司於(i)本公司的控股公司匯日控股有限公司已發行股本的10%；及(ii)匯日控股有限公司的同系附屬公司China Prosper Enterprise Holding Co., Ltd.已發行股本的10%中擁有權益。根據證券及期貨條例，鄭江先生被視為於澤宏有限公司持有的匯日控股有限公司及China Prosper Enterprise Holding Co., Ltd.的股份中擁有權益。

除上述所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中擁有(a)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之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之條文彼被當作或視為擁有之權益及淡倉)；(b)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條例所指之股東名冊內之權益或淡倉；或(c)根據上市發行人之董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

#### (b) 主要股東權益之披露

於最後實際可行日期，按照本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊及就董事所知，以下人士(董事或最高行政人員或彼等各自之聯繫人除外)或實體於本公司之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分部規定須向本公司披露之權益或淡倉；或直接或間接擁有可於任何情況下在本公司或本集團任何其他成員公司股東大會上享有投票權之任何類別股本面值之10%或以上，或該等股本之任何購股權如下：

##### 於本公司股份之權益

姓名	身份／ 權益性質	所持 股份數目	於最後 實際可 行日期 本公司 已發行股本 之概約 百分比 (%) (附註1)
鄭堅江 (附註2)	受控法團 權益	219,950,000	69.83
澤惠有限公司 (附註2)	受控法團 權益	219,950,000	69.83
匯日控股有限公司 (附註2)	實益擁有人	219,950,000	69.83
何意菊(附註3)	配偶權益	219,950,000	69.83



附註：

1. 基於本公司於二零一六年三月三十一日已發行314,984,000股股份。
2. 匯日控股有限公司為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由澤惠有限公司(由鄭堅江先生全資實益擁有)及澤宏有限公司(由現時執行董事及董事會主席鄭江先生全資實益擁有)分別擁有90%及10%權益。根據證券及期貨條例，鄭堅江先生及澤惠有限公司各自被視為於匯日控股有限公司擁有權益的所有股份中擁有權益。
3. 何意菊女士為鄭堅江先生的配偶。根據證券及期貨條例，何意菊女士被視為於鄭堅江先生擁有權益的相同數目股份中擁有權益。

除本通函所披露者外，據董事所知，於最後實際可行日期，概無任何人士於股份或相關股份中，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本公司或本集團任何其他成員公司的股東大會上表決的任何類別股本面值10%或以上之權益或該等股本之任何購股權。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事為任何公司(於股份及相關股份中，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司披露之權益或淡倉)之董事或僱員：

### 3. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司訂立本公司不可於一年內在並無作出賠償(法定賠償除外)之情況下而終止之服務合約。

### 4. 於資產及合約之權益及競爭權益

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事於對經擴大集團之業務而言乃屬重大之任何存續合約或安排中擁有重大權益，且自二零一六年三月三十一日(本集團最近期經審核綜合財務報表之編製日期)以來，概無董事於經擴大集團任何成員公司所買賣或租賃或擬買賣或租賃之任何資產中擁有直接或間接權益。

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之緊密聯繫人在與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有任何權益。

## 5. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉，自二零一六年三月三十一日(本集團最近期刊發二零一六年全年業績之編製日期)以來，本集團之財務或交易狀況有任何重大不利變動。

## 6. 專家資格及同意書

以下為本通函所載其發表建議、函件或意見之專家之資格：

名稱	資格
畢馬威會計師事務所	執業會計師
惠豐資本控股有限公司	根據證券及期貨條例進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
美國評值有限公司	專業估值師

於最後實際可行日期，上文已識別專家並無直接或間接擁有本集團任何成員公司的股權或擁有任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券的權利(不論可否依法執行)。

於最後實際可行日期，上文已識別專家並無於本集團任何成員公司自二零一六年三月三十一日(本集團最近期經審核綜合財務報表之編製日期)以來所買賣或租賃或擬買賣或租賃之任何資產中擁有直接或間接權益。

上文已識別專家已就刊發本通函發出同意書，同意按本通函所載形式及涵義轉載其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

## 7. 訴訟

據董事所知，於最後實際可行日期，經擴大集團各成員公司概無涉及任何重大訴訟或索償，而據董事所知，經擴大集團任何成員公司亦無任何待決或面臨威脅的重大訴訟或索償。



## 8. 重大合約

經擴大集團各成員公司於緊接本通函日期前兩年內曾訂立以下屬或可能屬重大的合約(並非於經擴大集團日常業務過程中訂立之合約)：

- (a) 該協議；
- (b) 物業服務框架協議。

## 9. 備查文件

下列文件之文本將於自本通函刊發日期起至股東特別大會日期(包括該日)(星期六及公眾假期除外)止一般辦公時間內，於香港皇后大道中15號告羅士打大廈23樓可供查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至二零一六年三月三十一日止年度之年報；
- (c) 本附錄「重大合約」一節所述之合約；
- (d) 目標公司之會計師報告，其全文載於本通函附錄二；
- (e) 經擴大集團的未經審核備考財務資料報告，其全文載於本通函附錄三；
- (f) 本附錄上文「專家資格及同意書」一節所識別專家之同意書；
- (g) 惠豐資本控股有限公司致獨立董事委員會及獨立股東的意見書，其全文載於本通函；
- (h) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函；及
- (i) 由美國評值有限公司編製之目標公司之估值報告，其全文載於本通函附錄四。

## 10. 一般事項

- (a) 本通函中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。
- (b) 本公司之聯席公司秘書為陳漢淇先生及曾國珊女士。曾女士為英國特許公認會計師公會資深會員，以及陳先生為香港會計師公會執業會計師。



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)

## 股東特別大會通告

茲通告奧克斯國際控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零一七年三月二十日(星期一)上午十一時正假座香港皇后大道中15號置地廣場告羅士打大廈9樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以處理下列事項：

### 普通決議案

1. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認寧波奧克斯物業服務有限公司(「目標公司」)及寧波奧克斯置業有限公司(目標公司的唯一股東)作為賣方(「賣方」)與本公司間接全資附屬公司寶星有限公司作為買方(「買方」)所訂立日期為二零一六年十一月七日的有條件股權轉讓協議(「協議」)，註有「A」字樣的副本已呈交大會，並由大會主席簽署以資識別)項下擬進行交易，內容有關(其中包括)賣方銷售而買方購買目標公司全部股權，代價為人民幣153百萬元(根據協議可予調整)，進一步詳情載於本公司日期為二零一七年二月二十八日的通函；及
- (b) 授權本公司任何董事在其認為屬合適、必要或合宜的情況下，為使協議生效或就其有關協議行使本公司一切權力及進行一切行動，包括但不限於：
  - (a) 簽立、修訂、補充、交付、提交及/或執行有關協議的任何其他文件或協議；及
  - (b) 採取一切必要行動以落實協議項下擬進行交易。」

## 股東特別大會通告

### 2. 「動議

- (a) 批准、確認及追認物業服務框架協議(如通函所界定及闡述，其註有「B」字樣的副本已提呈大會，並經大會主席簡簽以資識別)及據此擬進行的交易；
- (b) 批准物業服務框架協議項下交易於截至二零一九年十二月三十一日止三個年度各年的年度上限(如通函所載，而本通告為通函之一部分)；及
- (c) 授權本公司任何一名董事代表本公司於其可能認為就物業服務框架協議及據此擬進行的交易及令彼等生效而言屬必需或適宜的情況下，作出所有有關行動及簽立、以章加蓋、簽署及交付所有有關文件及採取所有有關行動。」

承董事會命  
奧克斯國際控股有限公司  
主席  
鄭江

香港，二零一七年二月二十八日

#### 附註：

1. 凡有權出席大會及於會上投票的本公司任何股東，均有權委派另一名人士作為其受委代表，代其出席大會及投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 隨附股東特別大會適用的代表委任表格。代表委任表格連同簽署表格的授權書或其他授權文件(如有)，須於大會指定舉行時間48小時前送交本公司的香港證券登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，方為有效。
3. 填妥及交回代表委任表格後，本公司股東仍可依願親身出席大會或其任何續會並於會上表決或進行有關投票。在此情況下，委任代表的文據將被視為撤銷論。
4. 如屬任何股份的聯名持有人，則任何一名有關聯名持有人均可親身或由受委代表就該等股份投票，猶如彼為唯一有權投票者，然而，如超過一名有關聯名持有人出席任何大會，則僅排名首位的持有人(不論親身或由受委代表出席)所作投票方獲接納，其他聯名持有人的投票概不受理。就此而言，排名先後以聯名持有人於本公司股東名冊的排名次序為準。

## 股東特別大會通告

5. 凡有權投一票以上的本公司股東毋須(如以投票方式表決)盡投其票,亦毋須以同一方式盡投其票。
6. 決議案將以投票方式進行表決。
7. 本公司將自二零一七年三月十六日(星期四)至二零一七年三月二十日(星期一)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續,期間不會辦理任何股份過戶,以確定有權出席股東特別大會並於會上投票的股東資格。本公司股份的未登記持有人應保證隨附相關股票的所有股份轉讓文件必須不遲於二零一七年三月十五日(星期三)下午四時送達本公司香港證券登記分處卓佳證券登記有限公司進行登記,地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓,方能符合資格出席股東週年大會並於會上投票。

於本通告日期,董事會包括執行董事鄭江先生、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潘昭國先生、鮑小豐先生及婁愛東女士。