

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，並明確表示概不就因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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)

有關ZENTRAL之租賃協議之 須予披露交易

租賃協議

於二零二三年一月十二日，Top Smarties（作為業主）與洋溢（作為租戶）就該物業訂立租賃協議，以重續Zentral經營所在該物業的租約。

上市規則之涵義

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本公司將確認一項資產，即其於租賃協議項下作為承租人使用該物業的權利。因此，根據上市規則第14章，訂立租賃協議將被本公司視為收購資產。

由於本公司根據香港財務報告準則第16號確認的使用權資產價值計算的一項或多項適用百分比率（定義見上市規則第14章）超過5%，但所有該等比率均低於25%，故根據租賃協議擬進行的交易構成本公司的須予披露交易，因而須遵守上市規則第14章項下的通告及公告規定。

緒言

董事會宣佈，於二零二三年一月十二日，Top Smarties（作為業主）與洋溢（作為租戶）就該物業訂立租賃協議，以重續Zentral經營所在該物業的租約。

租賃協議

租賃協議的主要條款載列如下：

日期：二零二三年一月十二日

業主：Top Smarties Limited

租戶：洋溢投資有限公司，本公司之間接全資附屬公司

該物業：香港中環德己立街30-32號加州大廈4樓及5樓全層以及4樓露台

年期：自二零二三年一月一日開始至二零二四年六月三十日屆滿（包括首尾兩日），為期十八個月

洋溢可選擇按租賃協議所載的相同條款及條件繼續租賃該物業，於原定的期限屆滿後續期另外兩年，惟需按業主與洋溢協定的新租金或按照租賃協議條文釐定的其他金額繼續租賃。就此而言，洋溢須按業主要求簽立一份新租賃協議，以訂明於經重續年期內租賃該物業的新租金及所有其他條款及條件。

應付代價：根據租賃協議，洋溢應付租金總額為18,000,000港元，將以本集團內部資源撥付。洋溢須於每個曆月首日提前支付月租。此外，洋溢需就業主於一般時間內為該物業提供的空調服務及為該物業及樓宇提供的維修及管理服務支付服務費並支付額外空調費、水費、電費、燃氣費及差餉，以及香港政府或其他法定機構就該物業或向其擁有人或佔用者所徵收或收取之其他費用。

用戶：該物業僅可由洋溢用作經營音樂餐廳、酒吧、吧廳及舞蹈會所。

擔保

根據租賃協議，洋溢將促使其母公司（即本公司）簽訂擔保以擔保（其中包括）洋溢切實及準時地支付租金、因租賃協議招致的其他費用及支出，以及確保洋溢切實及準時履行並遵守租賃協議中所載及／或隱含的所有契諾、條件、條款及協定。

有關訂約方的資料

本集團及洋溢

本集團主要於香港從事經營會所、餐廳及酒吧門市業務，並於中國提供物業管理服務。

洋溢為本公司之間接全資附屬公司，主要於香港從事提供行政服務。

業主

業主主要從事物業開發及投資。

就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，業主及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

訂立租賃協議的理由及裨益

茲提述本公司於二零二一年一月二十七日就有關該物業原本（由業主Top Smarties與租戶洋溢簽訂，期限由二零二一年一月一日至二零二二年十二月三十一日，為期兩年）的租賃協議相關的須予披露交易刊發的公告。Zentral是一間由本集團經營的會所，目前在該物業運營。該物業由本集團以租賃方式佔用，該物業原定的租賃協議已於二零二二年十二月三十一日屆滿。本集團旨在保持其於香港的領先娛樂服務及場地提供商地位。該物業租約透過訂立租賃協議重續，將使本集團透過Zentral向目標客戶持續提供優質服務及繼續發展其與活動主辦方的關係。

租賃協議的條款（包括洋溢就此應付的租金）乃由業主及洋溢經考慮該物業附近可資比較物業的現行市場價後公平磋商釐定。訂立租賃協議對於確保本集團會所業務分部的持續經營而言屬必要。因此，董事會認為租賃協議的條款屬公平合理且符合本集團及其股東的整體利益。

上市規則之涵義

根據本公司所採納的香港財務報告準則第16號「租賃」，本公司將確認一項資產，即其於租賃協議項下作為承租人使用該物業的權利。因此，根據上市規則第14章，訂立租賃協議將被本公司視為收購資產。本公司確認的使用權資產的價值約為34.9百萬港元。折現年利率為4.75%（相等於本公司於租賃協議期間的增量借款利率），已用作計算租賃協議項下的租賃付款現值。

由於本公司根據香港財務報告準則第16號確認的使用權資產價值計算的一項或多項適用百分比率（定義見上市規則第14章）超過5%，但所有該等比率均低於25%，故根據租賃協議擬進行的交易構成本公司的須予披露交易，因而須遵守上市規則第14章項下的通告及公告規定。

釋義

於本公告內，除非文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	奧克斯國際控股有限公司，一間根據開曼群島法律註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其現時附屬公司的統稱
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「業主」或 「Top Smarties」	指	Top Smarties Limited，一間於香港註冊成立的私人股份有限公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「洋溢」	指	洋溢投資有限公司，一間於香港註冊成立的私人股份有限公司，及為本公司之間接全資附屬公司

「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「該物業」	指	於本公告「租賃協議－該物業」一節中提及更多相關細節的物業
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「租賃協議」	指	Top Smarties (作為業主)及洋溢 (作為租戶)就該物業訂立的日期為二零二三年一月十二日的租賃協議
「%」	指	百分比

承董事會命
奧克斯國際控股有限公司
 主席
鄭江

香港，二零二三年一月十二日

於本公告日期，執行董事為鄭江先生、陳漢淇先生、沈國英女士及陳凌曉女士；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。