

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分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 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)

**截至二零二四年九月三十日止六個月  
之中期業績公告**

奧克斯國際控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)謹此欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二四年九月三十日止六個月之未經審核綜合業績，連同截至二零二三年九月三十日止六個月之比較數字如下：

**綜合損益表**

截至二零二四年九月三十日止六個月—未經審核  
(以港元表示)

		截至九月三十日止六個月	
		二零二四年	二零二三年
	附註	千港元	千港元
		(經重列)	
<b>持續經營業務</b>			
收益	3	168,758	189,659
其他收益	4	5,315	7,306
其他虧損淨額	5	(2)	(135)
已售存貨成本		(15,908)	(39,096)
物業清潔開支		(29,492)	(33,839)
員工成本	6(b)	(62,949)	(64,870)
折舊及攤銷	6(d)	(4,418)	(4,597)
物業租金及相關開支		(249)	(281)
水電費		(6,985)	(7,966)
維修及維護開支		(9,039)	(8,825)
其他經營開支	6(c)	(19,462)	(13,986)

	附註	截至九月三十日止六個月 二零二四年 千港元	二零二三年 千港元 (經重列)
經營產生溢利		<b>25,569</b>	23,370
融資成本	6(a)	<u>(614)</u>	<u>(535)</u>
除稅前溢利	6	<b>24,955</b>	22,835
所得稅	7	<u>(8,180)</u>	<u>(7,428)</u>
年內持續經營業務溢利		<b>16,775</b>	15,407
已終止經營業務			
期內已終止經營業務虧損	15	<u>(2,466)</u>	<u>(6,940)</u>
期內溢利		<u><b>14,309</b></u>	<u>8,467</u>
本公司股東應佔：			
來自持續經營業務		<b>16,775</b>	15,407
來自己終止經營業務		<u>(2,466)</u>	<u>(6,940)</u>
		<u><b>14,309</b></u>	<u>8,467</u>
每股溢利／(虧損)－基本及攤薄	8		
來自持續經營業務		<b>3.4港仙</b>	3.1港仙
來自己終止經營業務		<u>(0.5)港仙</u>	<u>(1.4)港仙</u>
		<u><b>2.9港仙</b></u>	<u>1.7港仙</u>

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零二四年九月三十日止六個月－未經審核

(以港元表示)

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元
	(經重列)	
期內溢利	14,309	8,467
期內其他全面收益		
其後可能重新分類至損益之項目：		
換算香港境外附屬公司之財務報表 之匯兌差額(不受稅務影響)	<u>10,824</u>	<u>(20,035)</u>
期內全面收益總額	<u>25,133</u>	<u>(11,568)</u>
本公司股東應佔期內綜合全面收益如下：		
來自持續經營業務	27,599	(4,628)
來自已終止經營業務	<u>(2,466)</u>	<u>(6,940)</u>
	<u>25,133</u>	<u>(11,568)</u>

## 綜合財務狀況表

於二零二四年九月三十日－未經審核

(以港元表示)

	附註	於 二零二四年 九月三十日 千港元	於 二零二四年 三月三十一日 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	9	3,009	3,384
無形資產	10	18,642	21,616
商譽	10	54,076	52,534
非即期定期存款		56,041	—
非即期租賃按金	11	—	65
遞延稅項資產		2,881	2,645
		<u>134,649</u>	<u>80,244</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		1,508	2,111
貿易及其他應收款項	11	85,243	81,859
受限制銀行存款		9,757	8,492
原到期日超過三個月的定期存款		273,720	57,759
銀行存款及手頭現金		57,925	298,651
		<u>428,153</u>	<u>448,872</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	12	105,396	97,704
合約負債		48,320	63,873
租賃負債		2,815	5,913
應付控股股東款項		6,283	5,694
來自控股股東貸款	13	85,020	—
即期應付稅項		3,787	5,236
		<u>251,621</u>	<u>178,420</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>176,532</u>	<u>270,452</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>311,181</u>	<u>350,696</u>

		於 二零二四年 九月三十日 千港元	於 二零二四年 三月三十一日 千港元
<b>非流動負債</b>			
來自控股股東貸款	13	39,320	104,840
租賃負債		59	114
遞延稅項負債		16,707	15,780
		<u>56,086</u>	<u>120,734</u>
<b>資產淨值</b>		<u>255,095</u>	<u>229,962</u>
<b>資本及儲備</b>	14		
股本		4,930	4,930
儲備		250,165	225,032
<b>權益總額</b>		<u>255,095</u>	<u>229,962</u>

## 附註 (以港元表示)

### 1 編製基準

#### (a) 一般資料

奧克斯國際控股有限公司(「本公司」)於二零一三年一月十四日根據開曼群島公司法(二零一三年修訂本)(經綜合及修訂)在開曼群島註冊成立為一間獲豁免有限公司。本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要從事經營會所業務及餐廳及酒吧門店以及提供物業管理服務及相關增值服務。

#### (b) 合規聲明

本公告所載未經審核綜合中期財務資料並不構成本集團截至二零二四年九月三十日止六個月之未經審核中期財務報告，惟摘錄自該未經審核中期財務報告。

該中期財務報告已遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露條文，包括遵從香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則(「香港會計準則」)第34號中期財務報告而編製。該中期財務報告於二零二四年十一月二十九日獲授權刊發。

該中期財務報告已根據截至二零二四年三月三十一日止財政年度之綜合財務報表所採納的相同會計政策編製，惟預期於截至二零二五年三月三十一日止財政年度之綜合財務報表反映的會計政策變動除外。該等會計政策的任何變動詳情載於附註2。

中期財務報告的編製符合香港會計準則第34號，要求管理層按年初至今基準作出影響政策應用及資產及負債、收入及支出的呈報金額的判斷、估計及假設。實際結果可能有別於該等估計。

該中期財務報告包含簡明綜合財務報表及經甄選的詮釋性附註。附註包括對了解本集團自截至二零二四年三月三十一日止財政年度之綜合財務報表以來的財務狀況及表現所出現的變動而言屬重大的事項及交易的詮釋。簡明綜合中期財務報表及有關附註並不包括根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製整份財務報表所須的全部資料。

## 2 會計政策變動

香港會計師公會已頒佈以下於本集團本會計期間首次生效的香港財務報告準則之修訂：

- 香港會計準則第1號之修訂，財務報表呈列：負債分類為流動或非流動（「二零二零年修訂」）
- 香港會計準則第1號之修訂，財務報表呈列：附帶契約的非流動負債（「二零二零年修訂」）
- 香港財務報告準則第16號之修訂，租賃：售後租回的租賃負債
- 香港會計準則第7號之修訂，現金流量表及香港財務報告準則第7號，金融工具：披露：供應商融資安排

該等發展概無對本集團本期間或過往期間業績及財務狀況的編製或呈報方式產生重大影響。本集團並無採用任何於本會計期間尚未生效之新準則或詮釋。

## 3. 收益及分部報告

本集團之主要業務為會所業務及餐廳以及酒吧門店營運及提供物業管理服務及相關增值服務。

收益指銷售食品、飲品及煙草產品的已收或應收款項、其他會所經營收益（包括入場費、衣帽間費用及活動租金收入）、贊助費收入以及提供物業管理服務及相關增值服務收入。

本集團透過不同分部管理其業務，以業務線及地理位置劃分。按照向本集團最高行政管理層為資源分配以及表現評估而進行的內部資料報告的一致方式，本集團已確認三個可報告分部。概無合併經營分部以組成以下可報告分部。

分部	業務
----	----

### 持續經營業務

物業管理—中國內地	提供物業管理服務
-----------	----------

與物業管理相關之增值服務—中國內地	於社區內銷售生活用品及節日產品，以及提供家居清潔服務及維修服務
-------------------	---------------------------------

分部 業務

已終止經營業務

生活娛樂—香港 於會所業務、餐廳及酒吧門市經營中銷售食物及飲品以及煙草產品

於香港的生活娛樂業務已終止營運並分類為已終止經營業務，相關資料已載列於附註15。

(a) 分拆收益

按服務線及客戶地理位置劃分的來自客戶合約之收益分拆如下：

	截至九月三十日 止六個月	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元 (經重列)
香港財務報告準則第15號範圍內的 來自客戶合約之收益		
持續經營業務		
物業管理合約收益#—中國內地	148,431	148,831
與物業管理相關的增值服務收益*		
—中國內地	<u>20,327</u>	<u>40,828</u>
	<u>168,758</u>	<u>189,659</u>
已終止經營業務		
會所及餐廳經營收益*—香港	<u>-</u>	<u>10,216</u>

\* 收入於某個時間點確認。

# 收入於一段時間內確認。

於本期及過往中期期間，本集團的客戶群多元化，且並無單一客戶進行的交易佔本集團收益逾10%。



(b) 有關溢利或虧損、資產及負債之資料

就截至二零二四年及二零二三年九月三十日止六個月之資源分配及分部表現評估向本集團最高行政管理層提供有關本集團可報告分部之資料載於下文。

	持續經營業務						已終止經營業務			
	與物業管理相關之增值服務-									
	物業管理-中國內地		中國內地		小計		生活娛樂-香港		總計	
	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年
千港元										
截至九月三十日止六個月										
從外部客戶所取得收入及 可報告分部之收入	148,431	148,831	20,327	40,828	168,758	189,659	-	10,216	168,758	199,875
可報告分部(虧損)/溢利 (經調整EBITDA)	25,539	23,599	4,302	1,228	29,841	24,827	(2,455)	(6,853)	27,386	17,974
	於 二零二四年 九月三十日	於 二零二四年 三月三十一日	於 二零二四年 九月三十日	於 二零二四年 三月三十一日	於 二零二四年 九月三十日	於 二零二四年 三月三十一日	於 二零二四年 九月三十日	於 二零二四年 三月三十一日	於 二零二四年 九月三十日	於 二零二四年 三月三十一日
可報告分部資產	547,036	512,212	4,265	7,536	551,301	519,748	6,403	4,637	557,704	524,385
可報告分部負債	151,982	152,977	143	614	152,125	153,591	2,865	10,100	154,990	163,691

用於可報告分部(虧損)/溢利的方法為「經調整EBITDA」，即「扣除利息、稅項、折舊及攤銷前之經調整盈利」，其中「利息」包括投資收入以及「折舊及攤銷」包括對非金融資產所確認的減值虧損。為達到經調整EBITDA，本集團之盈利乃對並未指定屬於個別分部之項目作出進一步調整，如其他收益、其他虧損淨額、董事及核數師之酬金以及其他總部或企業行政開支。

(c) 可報告分部溢利或虧損之對賬

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元
		(經重列)
持續經營業務溢利或虧損		
來自本集團外部客戶的可報告分部溢利 (經調整EBITDA)	29,841	24,827
其他收益	5,315	7,306
其他虧損淨額	(2)	(135)
折舊及攤銷	(4,418)	(4,597)
融資成本	(614)	(535)
未分配總部及企業開支	(5,167)	(4,031)
	<u>24,955</u>	<u>22,835</u>
除稅前綜合溢利	<u>24,955</u>	<u>22,835</u>

4 持續經營業務其他收益

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元
		(經重列)
銀行利息收入	4,467	4,845
政府補助(附註)	369	773
其他	479	1,688
	<u>5,315</u>	<u>7,306</u>

附註：該金額指中國各政府部門提供的政府補助，作為向企業提供財務資助及向僱員支付工資的財政補貼。

5 持續經營業務其他虧損淨額

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元
出售物業、廠房及設備虧損	(2)	(111)
匯兌虧損	-	(24)
	<u>(2)</u>	<u>(135)</u>

## 6 持續經營業務除稅前溢利

持續經營業務除稅前溢利經扣除／(計入)下列各項後達致：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元
		(經重列)
<b>(a) 融資成本</b>		
來自控股股東貸款之利息	588	522
租賃負債之利息	26	13
	<u>614</u>	<u>535</u>
<b>(b) 員工成本(包括董事薪酬)</b>		
界定供款退休計劃供款	10,756	10,932
薪金、工資及其他福利	52,193	53,938
	<u>62,949</u>	<u>64,870</u>
<b>(c) 其他經營開支</b>		
貿易應收款項減值虧損／(減值虧損撥回)	2	(372)
辦公室開支	456	409
業務招待費	742	666
差旅費	559	555
法律和專業費用	2,401	2,448
保安費	6,625	1,947
綠化養護費	2,184	2,394
其他稅項開支	591	1,110
銀行手續費及信用卡佣金	227	112
社區活動費用	1,220	1,029
其他	4,455	3,688
	<u>19,462</u>	<u>13,986</u>
<b>(d) 折舊及攤銷</b>		
折舊		
— 所擁有物業、廠房及設備	383	434
— 使用權資產	517	595
攤銷	3,518	3,568
	<u>4,418</u>	<u>4,597</u>

## 7 持續經營業務所得稅

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
即期稅項—中國企業所得稅	7,883	6,971
遞延稅項	297	457
	<u>8,180</u>	<u>7,428</u>

- (a) 由於本集團於香港的附屬公司在計算稅項方面錄得虧損或無產生任何應課稅利潤，故截至二零二四年及二零二三年九月三十日止六個月並未就香港利得稅作出撥備。
- (b) 根據中國企業所得稅法，中國法定所得稅稅率為25%（二零二三年：25%）。

曙一物業服務有限公司（「曙一」，於中國的一間附屬公司）之分公司中，成都分公司往年根據西部大開發的企業所得稅優惠政策有權享有15%的優惠稅率。董事認為成都分公司很有可能將繼續享有同樣優惠稅率，並採用15%的稅率估計截至二零二四年九月三十日止六個月之稅項撥備。

- (c) 根據開曼群島及英屬處女群島的規則及法規，本集團的附屬公司毋須於該等司法權區繳納任何所得稅。

## 8 每股溢利／（虧損）

### (a) 每股基本溢利／（虧損）

每股基本溢利／（虧損）乃基於本公司普通股權益股東應佔來自持續經營業務及來自已終止經營業務溢利16,775,000港元（截至二零二三年九月三十日止六個月：15,407,000港元）及虧損2,466,000港元（截至二零二三年九月三十日止六個月：6,940,000港元），以及中期期間已發行普通股加權平均股數492,984,000股（截至二零二三年九月三十日止六個月：492,984,000股）計算所得。

### (b) 每股攤薄溢利／（虧損）

每股攤薄溢利／（虧損）與每股基本溢利／（虧損）相同，此乃由於截至二零二四年及二零二三年九月三十日止六個月概無潛在攤薄普通股。

## 9 物業、廠房及設備

### (a) 使用權資產

截至二零二四年九月三十日止六個月，本集團訂立一份租賃協議以使用總辦事處，因此確認添置使用權資產32,000港元(截至二零二三年九月三十日止六個月：1,333,000港元)。

截至二零二四年九月三十日止六個月，五份租賃協議的使用權資產於租賃期滿後出售(帳面淨值為零元)(截至二零二三年九月三十日止六個月：零元)。

### (b) 收購及出售自有資產

截至二零二四年九月三十日止六個月，本集團收購家具及裝置以及汽車項目的成本分別為402,000港元(截至二零二三年九月三十日止六個月：362,000港元)及6,000港元(截至二零二三年九月三十日止六個月：22,000港元)。

截至二零二四年九月三十日止六個月，已出售賬面淨值為2,000港元(截至二零二三年九月三十日止六個月：111,000港元)的家具及裝置，導致錄得出售虧損2,000港元(截至二零二三年九月三十日止六個月：111,000港元)。

截至二零二四年九月三十日止六個月，已出售賬面淨值為零元的汽車。

## 10 無形資產及商譽

該等結餘乃主要由於二零一七年五月收購曙一。

無形資產指物業管理合約及與客戶的關係。

商譽來自(1)曙一的工作團隊以及中國物業管理行業的潛在增長，以及(2)預期協同效應的利益、收益增長及Mini Club的整體人手。

商譽分配至本集團所識別的現金產生單位(「現金產生單位」)如下：

	於 二零二四年 九月三十日 千港元	於 二零二四年 三月三十一日 千港元
物業管理業務	54,076	52,534
經營餐廳及酒吧門市*	—	—
	<u>54,076</u>	<u>52,534</u>

\* 相關現金產生單位的可回收金額低於賬面值，因此相關商譽已於截至二零二零年九月三十日止六個月全數減值。

截至二零二四年九月三十日止六個月，物業管理業務營運繼續錄得盈利，因此相關商譽並無出現減值跡象。

## 11 非即期租賃按金及貿易及其他應收款項

	於 二零二四年 九月三十日 千港元	於 二零二四年 三月三十一日 千港元
<b>非流動資產</b>		
租賃按金	-	65
<b>流動資產</b>		
貿易應收款項，扣除虧損撥備(附註)	63,246	59,680
按金、預付款項及其他應收款項	21,997	22,179
	<b>85,243</b>	<b>81,859</b>

附註：於二零二四年九月三十日，本集團的貿易及其他應收款項包括應收本公司控股股東鄭堅江先生控制的實體的款項1,680,000港元(二零二四年三月三十一日：4,888,000港元)以及對鄭堅江先生具重大影響的實體的應收款項2,151,000港元(二零二四年三月三十一日：6,052,000港元)。該金額為日常業務過程中產生的應收物業管理費。

截至報告期末，計入貿易及其他應收款項的貿易應收款項按收益確認日期及扣除虧損撥備後的賬齡分析如下：

	於 二零二四年 九月三十日 千港元	於 二零二四年 三月三十一日 千港元
一個月內	15,533	28,856
超過一個月至三個月	12,230	13,084
超過三個月至六個月	10,876	6,796
超過六個月至一年	11,681	5,267
一年以上	12,926	5,677
	<b>63,246</b>	<b>59,680</b>

本集團預期超過一年後收回或確認為開支的按金、預付款項及其他應收款項金額為零元(二零二四年三月三十一日：65,000港元，主要為本集團員工宿舍及辦公室的租賃按金)。全部其他貿易及其他應收款項預計將於一年內收回或確認為開支。

## 12 貿易及其他應付款項

截至報告期末，計入貿易及其他應付款項的貿易應付款項按發票日期的賬齡分析如下：

	於 二零二四年 九月三十日 千港元	於 二零二四年 三月三十一日 千港元
貿易應付款項		
—三個月內	19,181	13,756
—超過三個月至六個月	2,872	8,019
—超過六個月至一年	134	549
—一年以上	656	500
	<u>22,843</u>	<u>22,824</u>
來自物業住戶／業主收取按金	15,193	14,589
代表公用事業公司收款	24,046	15,510
應付關聯方款項	3,114	1,524
其他應付款項及應計費用	40,200	43,257
	<u>105,396</u>	<u>97,704</u>

應付關聯方款項指應付本公司控股股東鄭堅江先生控制的實體的結餘，該款項為無抵押、免息及須於一年內償還。

## 13 來自控股股東貸款

來自控股股東貸款為無抵押。

貸款之即期部分71,860,000港元按年利率2%計息及須於一年內償還。餘下貸款之即期部分13,160,000港元為免息及須於一年內償還。

貸款之非即期部分39,320,000港元為免息及須於一年後但兩年內償還。

## 14 股本、儲備及股息

### (a) 中期期間應付權益股東股息

董事不建議就截至二零二四年及二零二三年九月三十日止六個月派付中期股息。

### (b) 股本

	於二零二四年 九月三十日		於二零二四年 三月三十一日	
	股份數目 千股	金額 千港元	股份數目 千股	金額 千港元
法定：				
每股面值0.01港元的普通股	<u>10,000,000</u>	<u>100,000</u>	<u>10,000,000</u>	<u>100,000</u>
普通股，已發行及繳足：				
於二零二四年九月三十日、 二零二四年四月一日、 二零二四年三月三十一日及 二零二三年四月一日	<u>492,984</u>	<u>4,930</u>	<u>492,984</u>	<u>4,930</u>

## 15 已終止經營業務

於二零二三年十二月二十九日，本集團宣佈生活娛樂業務近年一直處於逆境。有見及業務之前景，董事會決定在Zentral的租賃協議於二零二四年六月到期後不再續約並終止業務。此外，由於相關租賃協議即將到期，餐廳及酒吧門市亦停止營業。因此，該業務已分類為已終止經營業務。

### (a) 已終止經營業務業績如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元 (經重列)
收入	-	10,216
其他收入	8	23
已售存貨成本	-	(3,594)
員工成本	(1,156)	(7,330)
折舊及攤銷	-	(2)
物業租金及相關開支	(778)	(1,570)
廣告及營銷開支	-	(2,506)
水電費	(20)	(232)
維修及維護開支	-	(96)
其他經營開支	(501)	(1,610)



	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元 (經重列)
經營虧損	(2,447)	(6,701)
融資成本	<u>(19)</u>	<u>(239)</u>
除稅前虧損	(2,466)	(6,940)
所得稅	<u>-</u>	<u>-</u>
期內已終止經營業務虧損	<u><u>(2,466)</u></u>	<u><u>(6,940)</u></u>
以下人士應佔：		
本公司權益股東	<u><u>(2,466)</u></u>	<u><u>(6,940)</u></u>

(b) 已終止經營業務的現金流如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元 (經重列)
經營活動所用現金流	(6,829)	(2,393)
投資活動產生/(所用)的現金流	2	(925)
融資活動所用現金流	<u>(2,700)</u>	<u>(4,910)</u>
現金流淨額	<u><u>(9,527)</u></u>	<u><u>(8,228)</u></u>

## 16. 比較數字

若干比較數字已作調整，以符中期業績公告附註15所載關於已終止經營業務之披露要求。綜合損益表以及綜合損益及其他全面收益表之比較數字已經重列，猶如本期間已終止之業務於過往期間初期已經終止。

## 管理層討論與分析

### 業務回顧

奧克斯國際控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)之主要業務為(i)於中華人民共和國(「中國內地」或「中國」)提供物業管理服務(「物業管理分部」);及(ii)於中國提供物業管理相關增值服務(「物業管理相關增值服務」)(「持續經營業務」)。

由於經濟增長進一步放緩、經濟結構改變、利率不確定等挑戰持續存在，截至二零二四年九月三十日止六個月(「報告期間」)的宏觀經濟環境難以預測。房地產行業作為中國經濟的重要支柱，目前仍處於調整階段。因此與中國房地產行業互為相關的中國物業管理行業於報告期間年亦面臨挑戰，使新合約數目減少及營運成本上升。幸好，本集團終止生活娛樂業務(「已終止經營業務」)的策略性決定已證實是具前瞻性，並對本集團的整體財務表現產生有利影響。由於用作經營「Zentral」的租賃物業的租賃協議已於二零二四年六月三十日到期，以「Zentral」品牌經營的會所已關閉，本集團生活娛樂業務隨即終止。因此，本集團於報告期間錄得可呈報分部虧損較去年同期大幅減少，使溢利淨額大幅增加5.8百萬港元，並於報告期間錄得未經審核綜合溢利14.3百萬港元。

在香港的已終止經營業務結束後，本集團可專注於改善其物業管理項目組合及擴大其提供的增值服務範圍。

### 持續經營業務

多年來，本集團已建立一個全面的服務組合，向不同物業(包括住宅項目、甲級辦公室大樓、商廈、醫院及工業園區)提供服務。為因應中國房地產行業低迷而導致物業管理合約數目減少，本集團已策略性地專注於管理非住宅項目，特別是工業園區。

於二零二四年九月三十日，本公司間接全資附屬公司曙一物業服務有限公司管理的項目數目由69項減少至55項，合約總建築面積由於二零二三年九月三十日11.3百萬平方米減少至9.6百萬平方米。管理的項目數目減少主要是由於相對短期的物業管理服務(如銷售辦事處管理、售前管理服務及需要投入更多人力資源的項目)減少所致。下跌趨勢已是預期之內，本集團將持續致力於改善項目組合，以確保更有盈利能力的項目得以存續。因此，截至二零二四年九月三十日止六個月，本集團錄得物業管理合約收入約148.4百萬港元，與截至二零二三年九月三十日止六個月約148.8百萬港元相比保持穩定。

然而，來自物業管理相關增值服務的收入，由截至二零二三年九月三十日止六個月40.8百萬港元減少20.5百萬港元至截至二零二四年九月三十日止六個月20.3百萬港元。減幅乃主要由於本公司特意決定將資源從低利潤的家居生活產品零售中重新分配至集中於為物業持有人提供更有價值的服務和產品。

隨著本集團物業管理相關增值服務減少，持續經營業務應佔的已售存貨成本由截至二零二三年九月三十日止六個月39.1百萬港元減少23.2百萬港元至報告期間15.9百萬港元。

因此，持續經營業務產生的年度溢利由截至二零二三年九月三十日止六個月15.4百萬港元增加1.4百萬港元至截至二零二四年九月三十日止六個月16.8百萬港元。

### 已終止經營業務

自場地的租約於二零二四年六月三十日到期後，名為「Zentral」的會所終止營業，本集團生活娛樂業務隨即結束。截至二零二四年九月三十日止六個月，本集團的已終止經營業務錄得未經審核虧損約2.5百萬港元，而截至二零二三年九月三十日止六個月則為6.9百萬港元。

整體而言，本集團截至二零二四年九月三十日止六個月錄得溢利淨額約14.3百萬港元，而截至二零二三年九月三十日止六個月之溢利淨額約為8.5百萬港元。該增幅主要由於本集團終止生活娛樂業務所致。

## 營運成本

### 物業清潔開支

物業清潔開支由截至二零二三年九月三十日止六個月約33.8百萬港元減少4.3百萬港元至截至二零二四年九月三十日止六個月約29.5百萬港元。減幅主要由於調整本公司物業管理項目組合(減少了需要投入大量清潔服務的項目)。

### 員工成本

員工成本包括薪金、工資、酌情花紅、會籍佣金、分配予員工來自顧客的小費及其他福利，其中包括退休福利成本及應支付予長期員工及兼職員工的其他津貼及福利。員工成本由截至二零二三年九月三十日止六個月約64.9百萬港元減少約2.9%或1.9百萬港元至截至二零二四年九月三十日止六個月約63.0百萬港元。減幅主要由於報告期間所管理的物業管理項目數目減少，以及本集團將大部分保安服務外判，使聘用的保安人員數量減少。

### 水電費以及維修及維護開支

水電費以及維修及維護開支由截至二零二三年九月三十日止六個月約16.8百萬港元減少4.8%或0.8百萬港元至截至二零二四年九月三十日止六個月16.0百萬港元。水電費以及維修及維護開支減少主要由於實施節能計劃。

### 其他經營開支

其他經營開支包括園藝成本、保安成本及其他雜項費用。其他經營開支由截至二零二三年九月三十日止六個月約14.0百萬港元增加約39.3%或5.5百萬港元至截至二零二四年九月三十日止六個月約19.5百萬港元。該增幅主要由於保安成本由截至二零二三年九月三十日止六個月1.9百萬港元增加4.7百萬港元至截至二零二四年九月三十日止六個月6.6百萬港元。本集團已將大部分保安服務外判。

### 流動資金、財務資源及資產負債

於二零二四年九月三十日，本集團之總流動資產及流動負債分別為約428.2百萬港元(二零二四年三月三十一日：448.9百萬港元)及251.6百萬港元(二零二四年三月三十一日：178.4百萬港元)，而流動比率約為1.7倍(二零二四年三月三十一日：2.5倍)。

於二零二四年九月三十日，本集團之銀行存款及現金為約57.9百萬港元(二零二四年三月三十一日：298.7百萬港元)。本集團預期於可見將來，運用根據一般授權並按其指定用途配售新股所得之款項淨額、經營活動所得現金及本公司可能不時認為恰當之其他融資方式支付其資本開支、營運資金及其他資本需求。

本集團於二零二四年九月三十日的總計息借款為約74.7百萬港元(二零二四年三月三十一日：58.4百萬港元)。該計息借款主要為本公司控股股東提供予寶星有限公司(本公司的一間間接全資附屬公司)的於二零二四年九月三十日尚未清償的無抵押貸款52.4百萬港元，期限於二零二五年八月三十一日屆滿且年利率為2%(該筆貸款是為資助其收購曙一物業服務有限公司的全部股權而作出)，以及於二零二四年九月三十日尚未清償的無抵押貸款19.5百萬港元，其一年內到期，年利率為2%。於二零二四年九月三十日，按總計息借款除以權益總額計算之資產負債比率約為0.3(二零二四年三月三十一日：0.3)。

## 資本架構

於二零二一年十月二十六日，本公司與本公司控股股東匯日控股有限公司(「認購人」)訂立認購協議。根據認購協議，本公司已有條件同意配發及發行，而認購人已有條件同意按認購價每股0.63港元認購本公司股本中118,000,000股每股面值0.01港元的普通股，代價為74,340,000港元(「認購事項」)。董事認為，由於本公司日期為二零二一年十二月三十一日的通函(「通函」)所載的原因，本集團確實有資金需求，而認購事項將為滿足有關資金需求的最適當方式。認購協議所載之所有條件其後已獲達成，因此，認購事項已於二零二二年二月十五日完成。認購事項所得款項淨額(經扣除相關開支後)約為73,730,000港元，擬用作營運資金、生活娛樂分部的租金開支及償還部分控股股東貸款。本公司每股認購股份的淨價約為0.62港元。有關截至二零二四年九月三十日止六個月的認購事項所得款項淨額用途的詳情，請參閱本公司即將刊發的截至二零二四年九月三十日止六個月中期報告。餘下款項存於香港持牌金融機構。

本集團管理其資本以保證本集團持續經營的能力，並透過維持權益及債務平衡為股東爭取最大回報。於二零二四年九月三十日，本集團的資本架構包括權益約255.1百萬港元(二零二四年三月三十一日：230.0百萬港元)及來自控股股東貸款約124.3百萬港元(二零二四年三月三十一日：74.4百萬港元)。除來自控股股東貸款之外，於二零二四年九月三十日，本集團並無其他銀行借款、債務證券或其他資本工具。

## **附屬公司、聯營公司或合營企業之重大收購或出售及持有之重大投資**

除上文所披露者外，本集團於截至二零二四年九月三十日止六個月並無進行任何附屬公司或聯營公司或合營企業之重大收購或出售或重大投資。

## **資產抵押**

於二零二四年九月三十日，本集團並無任何已抵押資產(二零二四年三月三十一日：無)。

## **重大投資或資本資產之未來計劃**

除本公告「資本架構」及「附屬公司、聯營公司或合營企業之重大收購或出售及持有之重大投資」各節所披露者外，於二零二四年九月三十日，本集團並無其他重大投資或資本資產之計劃。

本集團將繼續深入審視適合本集團的發展策略，包括透過於不同業務領域探尋不同的業務及投資機會(可能或可能不包括本集團進行的任何資產及/或業務收購或出售或縮減投資)，多元化本集團的收益流的可行性，並將考慮所有方案。任何相關計劃須待董事會審核及批准並適時遵守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)的適用規定。

## **外匯風險**

本集團於香港及中國經營業務，並面對來自人民幣的外匯風險。外匯風險來自於未來商業交易及確認以港元為功能貨幣的實體以人民幣計值的資產及負債。本集團於報告期間並未利用任何遠期合約對沖其外幣風險。本集團將根據人民幣及港元之間的匯率變動，不時審閱並調整本集團的對沖及財務策略。

## 僱員及薪酬政策

於二零二四年九月三十日，本集團有923名僱員(二零二四年三月三十一日：952名僱員)。本集團向其員工提供具競爭力之薪酬方案，包括購股權計劃、強制性公積金計劃及酌情花紅。

## 展望

即使面對中國地產市場放緩，本集團仍對其物業管理業務的盈利能力持樂觀態度。憑藉其豐富的知識和專業，本集團致力為住宅、商業、工業和醫療設施等不同物業類型提供卓越的物業管理解決方案。

此外，本集團已成功終止其在香港的生活娛樂業務，從而將資源和專業知識投入具有更高增長前景的行業。

本集團繼續致力利用其已建立的品牌和專業，積極尋求新的投資以擴大其業務範圍。重視物業管理和相關增值服務仍是本集團發展策略的核心。本集團有信心其有能力在當前經濟條件下蓬勃發展，並確保為股東持續創造價值。憑藉強大的客戶關係基礎和對提高服務品質的承諾，本集團已作好準備推動增長並為股東提供長遠價值。

## 中期股息

董事會不建議就截至二零二四年九月三十日止六個月派付中期股息(截至二零二三年九月三十日止六個月：零)。

## 截至二零二四年九月三十日六個月後發生的事件

自截至二零二四年九月三十日止六個月底至本公告日期，並無發生影響本公司的重大事件。

## 遵守進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)為其就董事進行證券交易之操守準則。本公司已就有否任何違反標準守則的情況向全體董事作出具體查詢。全體董事均確認，彼等於截至二零二四年九月三十日止六個月已完全遵守標準守則所規定之標準。

## 遵守企業管治守則

本公司已採納上市規則附錄C1所載之企業管治守則(「企業管治守則」)為其企業管治常規守則。董事會認為，本公司於截至二零二四年九月三十日止六個月已遵守企業管治守則第2部份守則條文。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零二四年九月三十日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 審核委員會

本公司審核委員會(「審核委員會」)之主要職責為審閱及監管本公司之財務申報流程及內部控制程序。審核委員會已審閱本集團採納之會計原則、處理及常規(其對此並無異議)及本集團截至二零二四年九月三十日止六個月未經審核綜合業績，並討論相關財務報告事宜。

## 刊發業績公告及中期報告

本業績公告登載於聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)及本公司網站[www.auxint.com](http://www.auxint.com)。本公司將於適當時候向本公司股東寄發(如適用)截至二零二四年九月三十日止六個月之中期報告，並於上述網站內登載中期報告。

承董事會命  
奧克斯國際控股有限公司  
主席  
鄭江

香港，二零二四年十一月二十九日

於本公告日期，執行董事為鄭江先生、鄭堅江先生、陳漢淇先生、陳凌曉女士及沈國英女士；及獨立非執行董事為潘昭國先生、鮑小豐先生及鄒兆麟先生。