

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佈之內容概不負責，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佈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。



CONVENIENCE RETAIL ASIA LIMITED

利亞零售有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號: 00831)

關連交易

租賃協議

董事會欣然宣佈，於二零二二年九月二十三日，本公司之間接全資附屬公司廣州聖安娜與馮氏控股1937之間接全資附屬公司利亞中國就租賃該物業訂立租賃協議，期限由二零二二年十月一日起至二零二五年九月三十日止（包括首尾兩天），為期三年。

上市規則之涵義

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本集團須確認該物業為使用權資產，據此本集團須於其綜合財務狀況表內確認人民幣3,169,000元（約3,528,000港元）的價值並在租賃協議期限內予以折舊。

於本公佈日期，控股股東馮氏控股1937透過其全資附屬公司馮氏零售集團有限公司持有311,792,000股股份，相當於本公司現有已發行股本約40.17%。由於利亞中國為馮氏控股1937之附屬公司，而馮氏控股1937則為主要股東，故利亞中國為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，租賃協議項下擬進行的交易構成本公司的一次性關連交易。

由於根據上市規則按租賃協議項下擬進行的交易，並參考本集團擬就租賃協議確認之使用權資產價值計算之最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，故就租賃協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第十四A章有關申報及公佈之規定，惟可獲豁免遵守通函及尋求獨立股東批准的規定。

引言

董事會欣然宣佈，於二零二二年九月二十三日，本公司之間接全資附屬公司廣州聖安娜與馮氏控股1937之間接全資附屬公司利亞中國就租賃該物業訂立租賃協議，期限由二零二二年十月一日起至二零二五年九月三十日止（包括首尾兩天），為期三年。

租賃協議之主要條款

- 日期：二零二二年九月二十三日
- 出租人：利亞中國，為馮氏控股 1937 之間接全資附屬公司，而馮氏控股 1937 則為主要股東
- 承租人：廣州聖安娜，本公司之間接全資附屬公司
- 該物業：中國廣州市天河區體育東路 118 號財富廣場 1 樓 102-1 單元
- 期限：由二零二二年十月一日起至二零二五年九月三十日止（包括首尾兩天），為期三年
- 用途：零售
- 租金：
 1. 第一年為每月人民幣 100,000 元
 2. 第二年為每月人民幣 105,000 元
 3. 第三年為每月人民幣 110,250 元含增值稅但不包括管理費及其他開支
- 免租期：兩個月，由二零二二年十月一日至二零二二年十一月三十日
- 定價基準：租賃協議之條款根據公平磋商原則並於日常業務中按照一般商務條款訂立。租金乃經廣州聖安娜及利亞中國以(i)市價或對本集團而言不遜於提供予任何其他獨立第三方之價格，以及(ii)可資比較物業之公開市場租金之基準釐定。
- 訂約雙方亦已考慮多項因素，如(i)年度租金增幅；及(ii)該物業的各種狀況，包括面積及地點，以及該物業相關的設施及管理服務，以確保利亞中國所提出的條款對廣州聖安娜而言乃公平、合理及具競爭力。
- 付款條款：廣州聖安娜將根據租賃協議之條款，以現金向利亞中國支付租金

使用權資產之價值

根據香港財務報告準則第 16 號「租賃」的規定，本集團擬就租賃協議項下確認租賃該物業的使用權資產總值為人民幣 3,169,000 元。

交易之理由及裨益

該物業位於廣州市中心人流暢旺的地區，乃麵包店的黃金地段。透過訂立租賃協議，有助本集團繼續於廣州發展其餅屋業務。

馮國綸博士（為本公司及馮氏控股 1937 之董事）及馮詠儀女士（為本公司之董事）因彼等於馮氏控股 1937 中被視作擁有權益而被認為在交易中有擁有重大權益，故於批准租賃協議之相關董事會決議案中放棄投票。馮裕銘先生（為本公司之董事）為馮國綸博士之兒子，故亦於批准租賃協議之相關董事會決議案中放棄投票。除上述以外，概無當時之董事於租賃協議中擁有任何重大權益，並須就有關租賃協議之董事會決議案中放棄投票。

董事（包括獨立非執行董事，但不包括就相關董事會決議案放棄投票的馮國綸博士、馮詠儀女士及馮裕銘先生）認為，租賃協議乃於本集團日常業務中進行，租賃協議之條款乃根據公平磋商原則並按照一般商務條款訂立，實屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。

訂約雙方資料

本公司為一家於開曼群島註冊成立之有限公司，透過其附屬公司經營業務之投資控股公司。本集團之主要業務為(i) 以「聖安娜」品牌於香港、澳門及中國大陸經營連鎖餅屋業務；(ii) 以「Mon cher」品牌於香港經營連鎖高級蛋糕店；及(iii) 以「Zoff」品牌於香港經營連鎖便捷時尚眼鏡店業務。

馮氏控股 1937 為一家投資控股公司，馮氏控股 1937 集團四項主要業務為貿易、物流、分銷及零售。利亞中國主要於中國從事物業投資。

上市規則之涵義

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本集團須確認該物業為使用權資產，據此本集團須於其綜合財務狀況表內確認人民幣3,169,000元（約3,528,000港元）的價值並在租賃協議期限內予以折舊。

於本公佈日期，控股股東馮氏控股1937透過其全資附屬公司馮氏零售集團有限公司持有311,792,000股股份，相當於本公司現有已發行股本約40.17%。由於利亞中國為馮氏控股1937之附屬公司，而馮氏控股1937則為主要股東，故利亞中國為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，租賃協議項下擬進行的交易構成本公司的一次性關連交易。

由於根據上市規則按租賃協議項下擬進行的交易，並參考本集團擬就租賃協議確認之使用權資產價值計算之最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，故就租賃協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第十四A章有關申報及公佈之規定，惟可獲豁免遵守通函及尋求獨立股東批准的規定。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」、 「關連人士」、 「控股股東」、 「百分比率」及 「附屬公司」	各自具上市規則所賦予之涵義
「董事會」	董事會
「利亞中國」	利亞中國物業投資有限公司，一家於香港成立之有限責任公司，並為馮氏控股 1937 之間接全資附屬公司
「本公司」	利亞零售有限公司，於開曼群島註冊成立之公司，其股份在聯交所主板上市
「董事」	本公司董事
「馮氏控股 1937」	馮氏控股（1937）有限公司，一家於香港成立之有限責任公司
「馮氏控股 1937 集團」	馮氏控股 1937 及其聯繫人（不包括本集團）
「本集團」	本公司及其不時之附屬公司
「廣州聖安娜」	廣州市聖安娜餅屋有限公司，一家於中國成立之有限責任公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「港元」	港元，香港之法定貨幣

「香港財務報告準則第16號「租賃」」	香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則第16號「租賃」
「香港」	中華人民共和國香港特別行政區
「上市規則」	聯交所證券上市規則
「中國」	中華人民共和國
「該物業」	本公佈「租賃協議之主要條款」一節所載之物業
「人民幣」	人民幣，中國之法定貨幣
「股份」	本公司股本中每股面值0.1 港元之普通股
「股東」	已發行股份的持有人
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「租賃協議」	廣州聖安娜與利亞中國於二零二二年九月二十三日就租賃該物業訂立之租賃協議
「%」	百分比

代表董事會
利亞零售有限公司
執行董事兼行政總裁
楊立彬

香港，二零二二年九月二十六日

於本公佈日期，本公司執行董事為楊立彬先生；非執行董事為馮國綸博士、Godfrey Ernest Scotchbrook先生、鄭有德先生、馮詠儀女士及馮裕銘先生；獨立非執行董事為羅啟耀先生、廖秀冬博士及曾雕龍先生。