

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的任何損失承擔任何責任。



**WING ON COMPANY INTERNATIONAL LIMITED**

**永安國際有限公司**

(百慕達註冊成立有限公司)

(股份代號：289)

## 關連交易 – 租約續期

於2023年12月8日（交易時段後），永安百貨（本公司之間接全資附屬公司），作為租戶，與永安公司（本公司之間接全資附屬公司）及永安地產，作為業主，簽訂2023年租約協議，為該物業現有租約續期3年自2024年1月1日至2026年12月31日止（包括首尾兩天）。

於本公告日期，該物業由永安公司及永安地產分別持有64.37%及35.63%。

鑒於永安地產為 Kee Wai (BVI) 之間接非全資附屬公司，而 Kee Wai (BVI) 為本公司之主要股東，持有本公司已發行股本約62.139%之權益，因此根據上市規則，該2023年租約協議構成本公司之關連交易。

由於本集團根據 HKFRS16 就有關2023年租約協議而確認的使用權資產價值總額所計算的適用百分比率多於0.1%但少於5%，該關連交易須遵守上市規則第14A章項下有關公告、報告及年度審核的規定，但獲豁免遵守通函及獨立股東批准的規定。

### 2023年租約協議

茲提述本公司於2020年12月8日及2020年12月24日就有關該物業的2020年租約協議之公告。該2020年租約協議將於2023年12月31日到期。

於2023年12月8日（交易時段後），永安百貨（本公司之間接全資附屬公司），作為租戶，與永安公司（本公司之間接全資附屬公司）及永安地產，作為業主，簽訂2023年租約協議，為該物業於2020年租約協議到期時的現有租約續期。2023年租約協議之主要條款如下：

日期： 2023年12月8日

業主： 永安公司及永安地產

租戶： 永安百貨

- 物業： 香港九龍彌敦道345號永安九龍中心地庫一層、部分地下及1樓至6樓全層
- 出租面積： 132,757平方呎，由業主與租戶於2023年租約協議內議訂
- 物業用途： 只限商業用途
- 租期： 為期3年自2024年1月1日至2026年12月31日止（包括首尾兩天）
- 租金： 每月4,560,000港元（不包括差餉、空氣調節費、管理費及其他支出），按月以現金支付

此租金乃根據該物業每月5,700,000港元的市場租金價值的20%折扣釐定（由估值師於2023年10月31日釐定估值）

於釐定該物業的市場租金價值時，估值師採用直接比較法估值，根據該地區近期出租的地下及上層可比較物業的結果。並對地點、樓齡、面積、臨街面積、垂直通風、方向、差餉和管理費及時間等各方面作出適當調整，以反映該物業與可比較物業之間的不同特點。如果該物業在某些特徵上優於可比較物業，則對可比較物業進行向上調整，反之亦然

每年應支付永安地產最高累計租金為19,496,736港元及3年租期應付永安地產租金共58,490,208港元

- 按金： 永安百貨根據2020年租約協議已支付的5,489,299港元按金將繼續由業主持有，作為永安百貨妥善履行和遵守2023年租約協議的擔保，並在2023年租約協議到期後（除有再續租的情況），無息退還給永安百貨。永安地產及永安公司應佔上述按金分別為1,955,837港元及3,533,462港元

### 租約協議續期之理由

本集團主要從事百貨業務及物業投資。永安百貨（租戶）的主要業務為於香港經營百貨業務而永安公司（業主）及永安地產（業主）的主要業務，除其他外，為控股投資及物業投資。

該物業現為永安百貨之 *wing on Plus* 百貨店，該店在九龍區受顧客歡迎及為本集團百貨業務一重要及成功之分店。

全體董事，包括獨立非執行董事，認為永安百貨的續約在商業上是有所得益的，因為續租期之新租金乃根據估值師按市值租金價值折讓20%。再者，全體獨立非執行董事認為2023年租約協議已按本集團一般及日常業務過程中依慣常的商業條款訂立，屬公平合理及符合本公司及其股東之整體利益。

按2023年租約協議中的新租金為每月4,560,000港元（不包括差餉、空氣調節費、管理費及其他支出），與2020年租約協議中的租金相同。2023年租約協議的租金將以本集團內部資源繳付。

郭志樑先生、郭志桁先生、郭志標博士及郭志一先生為 Kee Wai (BVI) 之主要股東及董事，被視為在2023年租約協議中有重大利益，因此彼等就批准該2023年租約協議之董事會決議案已放棄投票。

### 上市規則的涵義

於本公告日期，該物業由永安公司及永安地產分別持有64.37%及35.63%。

鑒於永安地產為 Kee Wai (BVI) 之間接非全資附屬公司，而 Kee Wai (BVI) 為本公司之主要股東，持有本公司已發行股本約62.139%之權益，因此根據上市規則，該2023年租約協議構成本公司之關連交易。

根據 HKFRS16，本集團，作為承租人，應將該租賃於本集團的綜合財務狀況表中確認為使用權資產。本集團就2023年租約協議而確認的使用權資產價值約為52,320,404港元，為按租期應付之租賃付款額，按相關遞增借款利率折現之租賃負債初始金額，此利率乃租戶可借入與使用權資產價值相似的金額、相同貨幣及期限為3年的固定利率。根據上市規則第14.04(1)(a)條及第14A.24(1)條所載交易的定義，因此項交易而確認之使用權資產被視為資產收購及被視作為關連交易。

由於本集團根據 HKFRS16 就有關2023年租約協議而確認的使用權資產價值總額所計算的適用百分比率多於0.1%但少於5%，該關連交易須遵守上市規則第14A章項下有關公告、報告及年度審核的規定，但獲豁免遵守通函及獨立股東批准的規定。

## 釋義

於本公告內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有如下涵義。

「2020年租約協議」	指	永安百貨，作為租戶與永安公司及永安地產，作為業主於2020年12月8日所簽訂就該物業自2021年1月1日至2023年12月31日止（包括首尾兩天）之租約協議，詳情載於本公司2020年12月8日及2020年12月24日之公告內
「2023年租約協議」	指	永安百貨，作為租戶與永安公司及永安地產，作為業主於2023年12月8日所簽訂就該物業自2024年1月1日至2026年12月31日止（包括首尾兩天）之租約協議
「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	永安國際有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司及其股份在香港聯合交易所有限公司上市
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「HKFRS16」	指	香港會計師公會頒布的香港財務報告準則第16號「租賃」
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「Kee Wai (BVI)」	指	Kee Wai Investment Company (BVI) Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司。郭志樑先生、郭志桁先生、郭志標博士及郭志一先生合共控制 100% Kee Wai (BVI) 的投票權
「業主」	指	永安公司及永安地產
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「物業」	指	香港九龍彌敦道345號永安九龍中心地庫一層、部分地下及1樓至6樓全層
「主要股東」	指	上市規則內所載之定義
「租戶」	指	永安百貨
「估值師」	指	戴德梁行有限公司，獨立物業估值師

「永安公司」	指	永安有限公司，為本公司之間接全資附屬公司，於香港註冊成立之有限公司。其主要業務為控股投資及物業投資
「永安百貨」	指	永安百貨有限公司，為本公司之間接全資附屬公司，於香港註冊成立之有限公司。其主要業務為於香港經營百貨業務
「永安地產」	指	永安地產證券有限公司，為 Kee Wai (BVI) 之間接非全資附屬公司，於香港註冊成立之有限公司。其主要業務為控股投資、物業投資及證券買賣
「%」	指	百分比率

承董事會命  
主席  
**郭志樑**  
謹啟

香港，2023年12月8日

於本公告日期，本公司之執行董事為郭志樑先生(主席)、郭志桁先生(副主席及行政總裁)、郭志標博士及郭志一先生；及獨立非執行董事為譚惠珠小姐、梁永寧先生及 Nicholas James Debnam 先生。