

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，於二零二六年六月二十九日，KWL與FPL就租賃該物業訂立租賃協議，期限由二零二六年六月二十九日起至二零二九年六月二十八日止（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8,044,000港元的價值並在租賃協議期限內予以折舊。根據租賃協議應付的租金屬於資本性質，簽訂租賃協議以及根據該協議進行的交易將被視為本集團對資產的收購。

於本公佈日期，非執行董事馮國綸博士根據其於本公司已發行股本中約39.86%之視同權益及約9.59%之個人權益被視為主要股東。由於FPL為由主要股東馮國綸博士間接全資擁有之公司，故FPL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，於二零二六年六月二十九日，本公司與FPL就租賃該物業訂立租賃協議，期限由二零二六年六月二十九日起至二零二九年六月二十八日止（包括首尾兩天），為期三年。

### 租賃協議之主要條款

- 日期：二零二六年六月二十九日
- 出租人：FPL，為馮國綸博士間接全資擁有之公司
- 承租人：KWL，本公司之間接全資附屬公司
- 該物業：(i) 香港九龍長沙灣道 868 號利豐大廈 9 樓  
(ii) 香港九龍長沙灣道 888 號利豐大廈 9 樓

該兩處物業為毗連的辦公室單位，擬合併用作本集團之單一總部。該等租賃協議同時訂立、租賃期限相同，且主要條款實質相同。

根據上市規則第十四 A 章，該等兩份租賃協議被視為一項交易。

- 期限：由二零二六年六月二十九日起至二零二九年六月二十八日止（包括首尾兩天），為期三年
- 用途：辦公室
- 租金：1. 由二零二六年六月二十九日起至二零二八年五月三十一日止為每月 249,013 港元  
2. 由二零二八年六月一日起至二零二九年六月二十八日止為該物業於租賃期限第三年開始時之公開市場租金  
含地稅但不包括管理費及其他開支
- 免租期：兩個月，由二零二六年六月二十九日起至二零二六年八月二十八日止（包括首尾兩天）

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KWL及FPL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 FPL 所提出的條款對 KWL 而言乃公平、合理及具競爭力。

付款條款：KWL 將根據租賃協議之條款，以現金向 FPL 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 8,044,000 港元。

### 交易之理由及裨益

該物業為本集團提供合適之辦公室，與本集團總部位於同一大廈之方便位置。此安排有利於協調及行政效率。

由於馮國綸博士為主要股東兼 FPL 之實益擁有人，故被視為於租賃協議項下擬進行之交易擁有重大權益，故於批准租賃協議之相關董事會決議案中放棄投票。

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）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烘焙業務；(ii)以「Mon cher」品牌於香港經營連鎖高級蛋糕店；(iii)以「Zoff」品牌於香港經營連鎖便捷時尚眼鏡店業務；及(iv)批發業務，提供烘焙及時節產品給香港、澳門及中國大陸營運客戶。

FPL 主要業務為持有投資物業及提供管理服務。

## 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8,044,000港元的價值並在租賃協議期限內予以折舊。根據租賃協議應付的租金屬於資本性質，簽訂租賃協議以及根據該協議進行的交易將被視為本集團對資產的收購。

於本公佈日期，非執行董事馮國綸博士根據其於本公司已發行股本中約39.86%之視同權益及約9.59%之個人權益被視為主要股東。由於FPL為由主要股東馮國綸博士間接全資擁有之公司，故FPL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：

「董事會」	董事會
「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
「關連人士」、 「百分比率」及 「附屬公司」	各自具上市規則所賦予之涵義
「董事」	本公司董事
「FPL」	Fung Properties (LT) Limited，一家於香港成立之公司
「本集團」	本公司及其不時之附屬公司
「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

「KWL」	Kingdom Wise Limited 邦慧有限公司，一家於香港成立之公司
「上市規則」	聯交所證券上市規則
「該物業」	本公佈「租賃協議之主要條款」一節所載之物業
「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」	KWL與FPL於二零二六年六月二十九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  
鄧子健

香港，二零二六年六月三十日

於本公佈日期，本公司執行董事為馮裕銘先生及鄧子健先生；非執行董事為馮國綸博士、楊立彬先生、馮詠儀女士及李珮明女士；獨立非執行董事為羅啟耀先生、曾雕龍先生及江馨平女士。