

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。

International Housewares Retail Company Limited

國際家居零售有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：1373)

有關主特許經營協議之持續關連交易 及 有關過渡協議之關連交易

國際家居零售有限公司（「本公司」）的董事會（「董事會」或「董事」）欣然宣布，集團旗下附屬公司與新加坡主特許於2026年8月13日正式訂立主特許經營協議及過渡協議。據此，集團將於新加坡市場轉型為「主特許經營」營運模式，授予主特許經營商於新加坡營運零售品牌業務的獨家權利，為期三年。

本次戰略重組標誌著集團在優化區域業務結構、提質增效方面邁出關鍵一步。集團預期新模式將為新加坡市場長遠發展及盈利能力帶來顯著裨益：

- 聚焦香港核心業務，優化資源配置：

新加坡業務轉型為特許經營模式後，集團管理層得以將人力及營運資源集中於香港市場，全面落實品牌升級戰略。

- 順應新加坡市場趨勢，轉型「輕資產」高效率模式：

面對新加坡近年零售市場環境轉變及營運成本上升壓力，集團主動調整策略，轉型為資本開支極低的「輕資產」營運模式。此舉可大幅節省集團於新加坡門市的直接租金支出、人力成本及日常營運開支。

- 鎖定穩定特許權收入，加快庫存清理與現金流回籠：

根據協議，集團不僅能確保獲取穩定的特許權使用費收入，亦可透過過渡期安排迅速加快新加坡現有商品庫存的清理。同時，集團將繼續作為關鍵產品供應商向新加坡門市供應貨品，持續深化產品供應鏈效益並確保整體現金流的穩健回籠。

- 藉主特許經營商擴大新加坡零售品牌價值：

主特許經營商在新加坡快速消費品（FMCG）及批發分銷領域多年，擁有豐富的在地營運經驗與強大的供應鏈網絡。藉由合作方的在地優勢，將顯著提升門市營運效率與市場反應速度，在維持新加坡零售品牌知名度的同時，實現品牌於東南亞市場的長遠可持續發展。我們期望在三年內透過該模式，將品牌在當地市場的影響力與覆蓋範圍不斷提升。

主特許經營協議

於 2026 年 8 月 13 日，特許人（本公司之間接非全資附屬公司）與主特許經營商訂立主特許經營協議，據此（i）特許人同意授出而主特許經營商同意接納獨家權利及特許，以由其本身及/或透過特許經營商於新加坡營運業務，期限自 2026 年 8 月 13 日起至 2029 年 8 月 12 日止為期三年。於初始期限屆滿時，特許人與主特許經營商可同意將主特許經營協議之期限進一步延長三年；（ii）新加坡現有分店的交接工作將於 2026 年 8 月 19 日展開，並預計所有相關分店於 2026 年 12 月 31 日 或之前順利完成「特許經營模式」轉型，與店舖有關之所有營運開支將由主特許經營商承擔。

權利授予

在主特許經營協議之條款及條件規限下，特許人同意授出而主特許經營商同意接納於期限內在新加坡範圍內之以下權利：

- 營運及維護特許經營門市，以及就特許經營門市採用及使用特許經營之獨家權利及特許；
- 憑主特許經營商之全權酌情權，向新加坡之特許經營商授出及/或轉讓分特許經營權，以營運及維護特許經營門市，以及就特許經營門市採用及使用特許經營之獨家權利；及
- 使用特許人之商標及其他知識產權之不可轉讓、非獨家特許。

特許經營商及其最終實益擁有權人須為獨立第三方，惟特許經營商及/或其最終實益擁有權人為主特許經營商之關連方則除外。

特許權使用費

主特許經營商須於期限內向特許人支付以下特許權使用費：

- 第一年及第二年： 每年 100,000 新加坡元，或按 12 個日曆月基礎計算之所有特許經營門市年度總銷售額之固定比率計算之年費，以較高者為準；及
- 第二年以後之隨後年份： 按所有特許經營門市年度總銷售額之固定比率計算之年費。

交接店舖

根據過渡安排，新加坡現有分店的交接工作將於 2026 年 8 月 19 日 正式展開，並預計所有相關分店將於 2026 年 12 月 31 日 或之前順利完成「特許經營模式」轉型，與店舖有關之所有營運開支將由主特許經營商承擔。整個過渡安排有序推進，並將集中於集團的 2027 財政年度內全面落實。除了接管相關現有特許經營門市之管理外，主特許經營商有權於新加坡識別及選擇合適之新地點以設立新特許經營門市。

於現有租賃協議到期時，主特許經營商擁有以其自身身份及自身名義與各自業主訂立新租賃協議之優先權。

歷史交易金額

於本公告日期，本集團與主特許經營商之間就主特許經營協議項下擬進行之交易，並無任何主特許經營協議項下歷史交易。

年度上限

就主特許經營協議項下擬進行之以下交易而言，最高合共交易金額不得超過下表所載之年度上限：交接店舖：

交易類別/附註	截至 2027 年 4 月 30 日止 九個月 (新加坡元)	截至 2028 年 4 月 30 日止 財政年度 (新加坡元)	截至 2029 年 4 月 30 日止 財政年度 (新加坡元)	截至 2029 年 7 月 31 日止 三個月 (新加坡元)
1. 特許人向主特許經營商供應產品	3,000,000	6,000,000	9,000,000	3,400,000
2. 主特許經營商向特許人承擔與店舖有關之所有營運開支	7,200,000	6,000,000	4,600,000	1,000,000
3. 特許人向主特許經營商應收特許權使用費	100,000	300,000	600,000	300,000
小計	10,300,000	12,300,000	14,200,000	4,700,000
4. 主特許經營商向特許人分配之分店現有庫存銷售額	4,970,000	—	—	—
總計	15,270,000	12,300,000	14,200,000	4,700,000

年度上限乃參考以下因素釐定：

附註：

1. 本集團按工廠成本加上經公平磋商釐定的合理利潤率向主特許經營商供應產品所產生的估計需求。該定價機制不遜於本集團向獨立第三方提供同類產品的條款；
2. (i)截至 2026 年 4 月 30 日止年度產生之主特許經營商向特許人承擔與店舖有關之所有營運開支歷史合共金額約 13,000,000 新加坡元；及 (ii) 各自現有租賃協議之剩餘期限；
3. 特許經營門市之估計總銷售額乘以特許權使用費率，將按年結算並匯付予特許人；
4. 根據特許經營過渡安排，新加坡現有分店的交接工作將於 2026 年 8 月 19 日展開，並預計所有相關分店將於 2026 年 12 月 31 日 或之前順利完成「特許經營模式」轉型。就 2026 年 8 月 18 日後產生之現有庫存銷售而言，主特許經營商向特許人分配之分店現有庫存銷售額之 73% (已包括商品及服務稅 (GST)) 將按週結算並匯付予特許人。整個過渡安排有序推進，並將集中於集團的 2027 財政年度內全面落實；及

5. 年度上限已包含約 5%至 10%之緩衝額，以應對潛在成本通脹、公用事業費率調整、貨運費用波動及一般經濟波動，並考慮新加坡元與港幣之間的任何匯率波動。

根據主特許經營協議，特許人保留權利，並有權在其絕對及全權酌情決定權下，在實際交易金額可能超過上述年度上限之情況下暫停主特許經營協議。

內部控制政策

本公司已制定各項內部控制措施，以確保主特許經營協議及過渡協議項下擬進行之交易將按照本集團之定價政策進行，且各自條款乃按一般商業條款或按不遜於獨立第三方就類似產品或服務提供予本集團或本集團提供予獨立第三方之條款訂立。

有關定價政策及指引之內部控制措施

在訂立任何產品供應之供應及採購合約及/或採購訂單前，本集團將取得並審閱其按成本加成基準向屬獨立第三方之可比特許經營商供應類似產品之價格，以確保產品供應之條款乃按一般商業條款或按不遜於獨立第三方可取得之條款訂立；及

本集團之財務團隊及管理層將定期監控主特許經營協議及過渡協議項下擬進行之交易，以確保遵守相關定價政策及指引。

有關監控年度上限之內部控制措施

本公司之財務部門將定期監控主特許經營協議項下擬進行之交易，以確保不會超過年度上限；

本公司之財務部門將每月向本公司管理層彙報並提供主特許經營協議項下擬進行之交易之最新情況；及

本公司之獨立非執行董事及核數師將就整個上一財政年度主特許經營協議及過渡協議項下擬進行之持續關連交易進行年度審閱，並將根據上市規則之規定提供年度確認，以確保主特許經營協議及過渡協議項下擬進行之持續關連交易符合管理該等交易之主特許經營協議及過渡協議之條款、按一般商業條款進行、屬公平合理，且符合定價政策及建議年度上限。

過渡協議

於 2026 年 8 月 13 日，特許人與主特許經營商就現有店舖之若干安排訂立過渡協議，據此主特

許經營商同意（其中包括）向特許人支付（i）相關店鋪之裝修費 325,000 新加坡元；及（ii）總額不超過 2,000,000 新加坡元之金額，相等於特許人根據相關現有租賃協議向各業主支付之租金押金金額，惟須受過渡協議之條款規限。

有關特許權使用費、交接店鋪、分店銷售額、分店採購貨品、店鋪銷售額、店鋪採購貨品、產品供應、與店鋪有關之營運成本及負債、特許經營商擔保以及終止協議安排之過渡協議主要條款與主特許經營協議中之該等條款大致相同，並載於本公告「主特許經營協議」一節。

除上文所披露者外，過渡協議之主要條款載列如下：

裝修費：

主特許經營商須向特許人支付合共 325,000 新加坡元，作為現有店鋪之裝修費。裝修費乃由特許人與主特許經營商參考特許人就相關現有特許經營門市所產生之裝修費總額後釐定。

租金押金：

主特許經營商及/或其特許經營商須根據過渡協議附表接管店鋪之相關現有租賃協議項下之所有租金押金。主特許經營商及/或其特許經營商須於 2026 年 8 月 19 日或之前向特許人支付總額不超過 2,000,000 新加坡元之金額，相等於租金押金金額。租金押金乃由特許人與主特許經營商參考特許人根據相關現有租賃協議，向各自業主支付之租金押金總額後釐定。

企業擔保及銀行擔保：

主特許經營商須於生效日期向特許人提供企業擔保，以承擔因店鋪營運（如適用）及相關現有租賃協議項下之租金承諾而產生或與之相關之所有營運成本及負債之責任。

於生效日期，主特許經營商亦須向特許人提供金額為 1,000,000 新加坡元之銀行擔保，條款由相關訂約方同意。特許人僅於主特許經營商未能履行其於過渡協議項下之義務，且附有明確證明表明以下事項時，方可行使其於該銀行擔保項下之權利：（a）主特許經營商已違反其於過渡協議項下之義務；及（b）主特許經營商未能於合理時間內補救或無法補救該違約行為，且該未補救之違約行為已向特許人造成損失，且該等損失乃特許人及主特許經營商於訂立過渡協議時屬直接、可預見及預期之損失。

本集團及特許人之資料

本集團為一家於香港、新加坡及其他地區營運之領先家居用品零售連鎖店，專營家居用品、電器及快速消費品之零售。

特許人為一家於新加坡註冊成立之公司，亦為本公司之間接非全資附屬公司。於本公告日期，特許人由本集團持有 70%權益及由 Radha Japan 持有 30%權益。特許人主要從事家居用品及快速消費品之零售業務。

主特許經營商之資料

主特許經營商為一家於新加坡註冊成立之公司，由 Gangaram 家族全資擁有。其主要從事快速消費品、一般商品及家居用品之批發、進口、出口及分銷。

訂立主特許經營協議及過渡協議之理由及裨益

董事認為，訂立主特許經營協議及過渡協議將使本集團能夠：(a) 透過過渡至可擴展之特許經營模式以簡化其於新加坡之零售業務，同時以新加坡零售品牌於新加坡之既定品牌名稱維持市場地位；(b) 加快清理特許人之現有庫存，同時確保穩定的特許權使用費收入；(c) 減少特許人之營運開支，包括但不限於現有租賃協議項下之租金開支以及特許人現有員工之薪酬及其他員工相關開支；及 (d) 利用主特許經營商於新加坡之營運經驗及本地分銷網絡。

董事（包括獨立非執行董事）認為，主特許經營協議及過渡協議項下擬進行之交易乃於本集團之日常及一般業務過程中進行，且主特許經營協議（包括年度上限金額）及過渡協議之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

概無董事於主特許經營協議及過渡協議項下擬進行之交易中擁有重大權益，且概無董事須就相關董事會決議案放棄投票。

上市規則之涵義

於本公告日期，Gangaram 家族透過 Radha Japan 持有特許人 30% 之股權。因此，根據上市規則第 14A 章，Gangaram 家族為特許人之主要股東及本公司於附屬公司層面之關連人士。

由於主特許經營商由 Gangaram 家族全資擁有，故主特許經營商為 Gangaram 家族之聯繫人，因此亦為本公司於附屬公司層面之關連人士（根據上市規則第 14A 章）。因此，根據上市規則第 14A 章，主特許經營協議及過渡協議項下擬進行之交易分別構成本公司之持續關連交易及關連交易。

由於（i）主特許經營商僅為本公司於附屬公司層面之關連人士；（ii）就主特許經營協議項下擬進行之交易之年度上限而言，最高適用百分比率超過 5%；且就過渡協議項下擬進行之交易而言，一項或多項適用百分比率超過 1%；（iii）主特許經營協議及過渡協議已獲董事會批准；及（iv）獨立非執行董事已確認主特許經營協議及過渡協議之條款乃於本集團日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益，故主特許經營協議及過渡協議項下擬進行之交易僅須遵守上市規則第 14A 章項下之申報、公告及（如適用）年度審閱規定，惟根據上市規則第 14A.101 條獲豁免遵守通函、獨立財務顧問意見及獨立股東批准之規定。

釋義

除文義另有所指外，本公告內下列詞彙具有以下涵義：

- 「主特許經營商向特許人分配之分店現有庫存銷售額」指 根據特許經營過渡安排，新加坡現有分店的交接工作將於 2026 年 8 月 19 日展開，並預計所有相關分店將於 2026 年 12 月 31 日 或之前順利完成「特許經營模式」轉型。就 2026 年 8 月 18 日後產生之現有庫存銷售而言，主特許經營商向特許人分配之分店現有庫存銷售額之 73%（已包括商品及服務稅（GST））將按週結算並匯付予特許人。
- 「聯繫人」指 具有上市規則賦予該詞之涵義
- 「董事會」指 董事會
- 「業務」指 於根據特許經營按商號營運及維護之特許經營門市中產品之零售業務
- 「生效日期」指 2026 年 8 月 13 日
- 「本公司」指 International Housewares Retail Company Limited（國際家居零售有限公司），一家於開曼群島法律下註冊成立之有限公司，其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之涵義
- 「董事」指 本公司董事
- 「現有庫存」指 於 2026 年 8 月 18 日營業時間結束時，特許人就店舖擁有之任何及所有存貨、庫存、項目或貨品，無論該等存貨、庫存、項目或貨品位於分店或任何其他地方—

- 「現有租賃協議」指 特許人（作為租戶）與各自業主就特許經營門市訂立之現有租賃協議
- 「固定比率」指 按所有特許經營門市年度總銷售額 0.35%之固定比率計算之年費。特許權使用費率乃經訂約各方公平磋商後釐定，並已參考：(i) 新加坡零售及特許經營行業之市場慣例特許權使用費率；(ii) 本集團向獨立第三方特許經營商收取之歷史費用基準；及 (iii) 預期特許經營門市之營運毛利率。本公司獨立非執行董事及核數師將每年就交易是否按此等商業條款執行進行審閱。
- 「FMCG」指 快速消費品
- 「特許經營門市」指 於新加坡營運業務之地點或物業，包括直接特許經營門市及分特許經營門市
- 「特許經營」指 特許人就營運業務而開發及實施之業務體系或格式及方法，利用及包含特許人之商標、商號、專有技術及任何其他知識產權
- 「特許人」指 Japan Home (Retail) Pte. Limited，一家於新加坡共和國註冊成立之公司，亦為本公司之間接非全資附屬公司
- 「Gangaram 家族」指 Naraindas S/O Gangaram 先生及其配偶 Dinisha Naraindas Gangaram Nee Sangeeta Ramchand 女士
- 「本集團」指 本公司及其附屬公司
- 「GST」或「消費稅」指 根據新加坡《1993 年貨品及服務稅法案》或任何法定修訂或

重新制定可徵收之貨品及服務稅（包括任何徵稅、關稅或附加費）

- 「港幣」指 香港法定貨幣港幣
- 「香港」指 中華人民共和國香港特別行政區
- 「獨立第三方」指 任何獨立於本公司及其關連人士之第三方人士或公司及其各自之最終實益擁有權人
- 「上市規則」指 聯交所證券上市規則
- 「主特許經營協議」指 特許人與主特許經營商於 2026 年 8 月 13 日就（其中包括）特許人向主特許經營商授出營運及維護特許經營門市之獨家權利及特許而訂立之主特許經營協議
- 「主特許經營商」指 Radha Exports Pte. Ltd.，一家於新加坡註冊成立之公司，由 Gangaram 家族全資擁有
- 「營運開支」指 具有本公告「主特許經營協議 — 與店舖有關之營運成本及負債」一段所賦予之涵義
- 「百分比率」指 具有上市規則第 14.07 條賦予該詞之涵義
- 「產品」指 業務之所有產品，包括但不限於家居用品及快速消費品
- 「Radha Japan」指 Radha Japan Pte. Ltd.，一家於新加坡共和國註冊成立之公司，

由 Gangaram 家族全資擁有

- 「關連方」指 具有新加坡會計準則賦予該詞之涵義
- 「裝修費」指 主特許經營商就現有分店向特許人應付金額為 325,000 新加坡元之裝修費
- 「特許權使用費」指 主特許經營商根據主特許經營協議向特許人應付之特許權使用費
- 「新特許經營門市銷售額」指 於主特許經營商設立並以新加坡零售品牌名義及款式營運之任何新特許經營門市內、之上或自該等門市出售所有存貨、庫存、項目或貨品之全部實際銷售收入金額（無論為現金、賒銷或其他代價），且不包括消費稅，並已扣除因瑕疵存貨、庫存、項目或貨品之退款而產生之任何客戶退款或折讓以及支付服務提供者之佣金或收費
- 「分店銷售額」指 於分店內、之上或自分店出售所有存貨、庫存、項目或貨品之全部實際銷售收入金額（無論為現金、賒銷或其他代價），惟不包括任何非以新加坡零售品牌名義及款式營運之店鋪，且不包括消費稅，並已扣除因瑕疵存貨、庫存、項目或貨品之退款而產生之任何客戶退款或折讓以及支付服務提供者之佣金或收費
- 「租金押金」指 特許人根據相關現有租賃協議向各自業主支付之租金押金
- 「股東」指 本公司股份持有人
- 「聯交所」指 香港聯合交易所有限公司

- 「分店」、「店舖」指以「Japan Home」名義及款式營運且其營運由主特許經營商接管並將由其營運之店舖
- 「主要股東」指具有上市規則賦予該詞之涵義
- 「產品供應」指具有本公告「主特許經營協議 — 產品供應」一段所賦予之涵義
- 「新加坡元」或「S\$」指新加坡法定貨幣新加坡元
- 「期限」指主特許經營協議之期限，即自生效日期起計為期三年的初始期限
- 「總銷售額」指分店銷售額及新特許經營門市銷售額之總和
- 「商號」、「零售品牌」指「Japan Home」及「日本の家」以及特許人可能不時指定之該等其他商號、零售品牌
- 「過渡協議」指特許人與主特許經營商於2026年8月13日就現有店舖之若干安排訂立之協議
- 「年份」指自生效日期起計之12個月期間，以及其後自生效日期之周年日起計之各個連續12個月期間；及
- 「%」指百分比。

承董事會命
國際家居零售有限公司
主席兼集團行政總裁
魏麗霞

香港，2026 年 8 月 13 日

於本公告日期，執行董事為魏麗霞女士、劉栢輝先生及鄭聲旭先生；以及獨立非執行董事為孟永明先生、吳士元先生及楊耀強先生。