

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，並明確表示概不就因本公告全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



Kaisa Prosperity Holdings Limited 佳兆業美好集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2168)

關連交易 租賃停車位

於2025年6月25日，租戶(本公司之附屬公司)與業主(佳兆業控股之附屬公司)就租賃相關停車場訂立租賃協議，租期15年，直至2039年12月31日止。

根據香港財務報告準則第16號租賃，租戶租賃相關停車場之事宜將於本集團綜合財務報表內確認為使用權資產。因此，就上市規則而言，租賃協議項下擬進行之交易將被視為本集團收購資產。

上市規則的涵義

業主為佳兆業控股(即本公司之控股股東)之附屬公司。因此，根據上市規則第14A章，訂立租賃協議及其項下擬進行之交易構成本公司之關連交易。

由於租賃協議項下應付租金總額的適用百分比率超過0.1%但低於5%，故根據上市規則第14A章，租賃協議項下擬進行之交易須遵守申報及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

於2025年6月25日，租戶與業主就租戶租賃相關停車場訂立租賃協議。租賃協議的主要條款概述如下：

訂約方：租戶；及

業主。

年期：15年，自2025年1月1日開始直至2039年12月31日止。

主體事項：租戶將向業主租賃相關停車場。

相關停車場包括位於佳兆業集團於中國深圳龍崗區開發的兩個住宅／商業開發項目佳兆業時代大廈(380個車位)及佳兆業未來時代大廈(430個車位，包括9個人防車位)的合共810個車位。

租金：於租賃協議年期內根據租賃協議就相關停車場的應付租金總額為人民幣9,800,000元。

應付租金乃由訂約方經公平磋商並經參考物業管理公司就相關停車場鄰近地區物業開發商的車位應付的租金後釐定。

租金將於租賃協議簽署並加蓋公章後由租戶全數支付，並將由本集團的內部資源撥付。

由於應付租金乃根據相關停車場所在地附近車位的市場租金釐定，董事(包括獨立非執行董事但不包括有利益關係董事)認為應付租金屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

其他條款：

訂約方同意，於簽訂租賃協議後，租戶將負責相關停車場的管理及維護，並將受益於相關停車場可能產生的所有收入，包括但不限於短期或長期停車費、電動車充電費以及其他可能提供予相關停車場使用者的增值服務。

使用權資產

根據香港財務報告準則第16號租賃，租戶租賃相關停車場之事宜將於本集團的綜合財務報表內確認為使用權資產。因此，就上市規則而言，租賃協議項下擬進行之交易將被視為本集團收購資產。

原因及裨益

本集團主要從事提供物業管理服務，其中車位管理為本集團於日常業務過程中所提供服務的一部分。訂立年期涵蓋15年的租賃協議將使本公司得以在深圳兩個對車位需求甚高的開發項目取得長期的車位供應來源。停車場將為本集團提供穩定的收入來源及現金流。

由於租賃協議項下交易乃經公平磋商及按正常商業條款進行，董事(包括獨立非執行董事，但不包括有利益關係董事，後者已就批准租賃協議之決議案放棄投票)認為租賃協議項下交易屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

訂約方的資料

本公司

本集團主要從事於中國提供物業管理服務、業主增值服務及非業主增值服務。

租戶

租戶為於中國成立的有限公司，主要從事提供物業管理服務。租戶為本公司的全資附屬公司。

佳兆業控股

佳兆業控股為本公司的控股股東及於103,530,000股股份中擁有權益，相當於本公司於本公告日期已發行股份總數的67.18%。佳兆業集團主要在中國從事物業發展、物業投資、物業管理、酒店及餐飲業務、戲院、百貨店及文化中心業務、水路客貨運業務以及健康業務。佳兆業控股的股份於聯交所主板上市(股份代號：1638)。

業主

業主為於中國成立的有限公司，主要從事物業開發業務。業主為佳兆業控股的間接非全資附屬公司。

上市規則的涵義

業主為佳兆業控股(即本公司之控股股東)之附屬公司。因此，根據上市規則第14A章，訂立租賃協議及其項下擬進行之交易構成本公司之關連交易。

由於租賃協議項下應付租金總額的適用百分比率超過0.1%但低於5%，故根據上市規則第14A章，租賃協議項下擬進行之交易須遵守申報及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

郭英成先生、李海鳴先生及郭曉群先生各自亦為佳兆業控股之董事，彼等被視為於租賃協議中擁有權益。郭英成先生、李海鳴先生及郭曉群先生各自已於為批准租賃協議而舉行之董事會會議上就批准租賃協議之決議案放棄投票。

釋義

於本公告中，除文義另有所指外，以下詞彙將具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會；
「人防車位」	指	發展商根據中華人民共和國人民防空法之規定興建的地下人民防空工程，平時可由發展商用作停車位。該等停車位不得出售，惟可出租作收益用途；

「本公司」	指	佳兆業美好集團有限公司(股份代號：2168)，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市；
「董事」	指	本公司董事；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「佳兆業集團」	指	佳兆業控股及其附屬公司，不包括本集團；
「佳兆業控股」	指	佳兆業集團控股有限公司(股份代號：1638)，一家在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市；
「業主」	指	深圳市橫崗佳兆業投資諮詢有限公司，於中國成立的有限責任公司，為佳兆業控股之附屬公司；
「租賃協議」	指	業主與租戶訂立日期為2025年6月25日的停車場租賃協議；
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則；
「中國」	指	中華人民共和國；
「相關停車場」	指	業主將根據租賃協議之條款向租戶出租的合共810個車位；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「股東」	指	本公司股份持有人；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；

「租戶」 指 佳兆業物業管理(深圳)有限公司，於中國成立的有限責任公司，為本公司的附屬公司；及

「%」 指 百分比。

承董事會命
佳兆業美好集團有限公司
主席及執行董事
郭英成

香港，2025年6月25日

於本公告日期，董事會包括執行董事郭英成先生、廖傳強先生、李海鳴先生、郭曉群先生、趙建華先生及牟朝輝女士；及獨立非執行董事劉洪柏先生、馬秀敏女士及陳斌先生。