

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。



(股份代號：00173)

持續關連交易 二零二六年租賃框架協議

二零二六年租賃框架協議

於二零二六年八月二十七日，本公司與出租人訂立二零二六年租賃框架協議。據此，本公司與出租人同意，任何本集團公司作為承租人或獲許可人（視乎情況而定）可於有關年內，不時就出租人物業與任何出租人公司作為出租人或許可人（視乎情況而定）重訂根據二零二三年租賃框架協議（將於二零二六年十月三十一日屆滿）而訂立之現有租約，或訂立新的該等租約。根據二零二六年租賃框架協議簽訂的該等租約之租賃期須於有關年期之期間內，而本集團按二零二六年租賃框架協議下應支付之租金金額須受制於年度上限。

上市規則的涵義

於本公告日期，出租人乃 CWL 之全資附屬公司，而 CWL 作為呂氏家族信託之受託人及本公司之主要股東，其持有本公司已發行股本約 53.44% 權益，故此根據上市規則的定義，出租人為本公司之關連人士。因此，根據上市規則的定義，各出租人公司均為本公司一位主要股東的聯繫人及被視為本公司的關連人士。

由於根據二零二六年租賃框架協議擬訂立之該等租約將均為短期租賃，本集團公司按二零二六年租賃框架協議所支付的租金將在本集團的綜合損益表中被確認為支出。因此，根據上市規則第 14A 章，二零二六年租賃框架協議項下擬進行的交易將構成本公司的持續關連交易。

由於二零二六年租賃框架協議之年度上限涉及之有關適用百分比率多於一個超逾 0.1% 但所有均少於 5%，故此，根據上市規則第 14A 章，二零二六年租賃框架協議及其項下擬進行的交易，須遵守公告、申報及年度審閱的規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

緒言

茲提述本公司日期為二零二三年八月二十三日的公告，內容有關訂立二零二三年租賃框架協議。

於二零二六年八月二十七日，本公司與出租人訂立二零二六年租賃框架協議。據此，本公司與出租人同意，任何本集團公司作為承租人或獲許可人（視乎情況而定）可於有關年內，不時就出租人物業與任何出租人公司作為出租人或許可人（視乎情況而定）重訂根據二零二三年租賃框架協議（將於二零二六年十月三十一日屆滿）而訂立之現有租約，或訂立新的該等租約。根據二零二六年租賃框架協議簽訂的該等租約之租賃期須於有關年期之期間內，而本集團按二零二六年租賃框架協議下應支付之租金金額須受制於年度上限。

二零二六年租賃框架協議

日期：二零二六年八月二十七日

訂約方：(1) 本公司
(2) 出租人

年期：由二零二六年十一月一日起至二零二九年十月三十一日止（包括首尾兩天），為期三年

標題事項：任何本集團公司可於有關年內，不時就出租人物業重訂現有租約或訂立新的該等租約（其各自之租賃期限須於有關年期之期間內）

租金：本集團根據二零二六年租賃框架協議及相關該項租約應支付予出租人集團的租金，並受制於年度上限

二零二六年租賃框架協議下每項租約的一般條款

- (i) 倘若該項租約之租賃期限於有關年期屆滿之前到期，相關本集團公司可於該項租約相關到期日前不少於兩個月就重訂任何該項租約向相關出租人公司發出書面通知。相關出租人公司收到該重訂租約通知後，須與相關本集團公司磋商該租約之續約條款，並受制於及須遵從二零二六年租賃框架協議之條款。
- (ii) 除獲訂約雙方同意，倘若相關本集團公司需要租用任何出租人物業，相關本集團公司將通知相關出租人公司。如有出租人物業可供租賃或許可租用，相關出租人公司應自接獲該通知之日起七日內，以書面通知相關本集團公司。雙方可就已確定的出租人物業磋商該等租約之條款，並受制於及須遵從二零二六年租賃框架協議之條款。除非及直至簽訂該項租約，否則相關本集團公司並無責任接受已確定之出租人物業之租賃。

- (iii) 相關本集團公司根據該等租約須支付予相關出租人公司作為出租人或許可人（視乎情況而定）的租金不得超逾市場租值，以及將經參考當時的市場狀況和擬租用或獲許可租用的出租人物業鄰近地區相近面積物業的租金水平而釐定。倘若相關各方同意，相關本集團公司就該項租約於其租賃期內應支付予相關出租人公司之租金超過 3,000,000 港元，則須委聘獨立專業估值師，確認該等應付租金不超逾市場租值，費用將由本集團公司承擔。
- (iv) 倘若根據所有該等租約應支付之全年租金總額超逾相關的年度上限，則出租人與本公司須就二零二六年租賃框架協議訂立補充協議，以修訂其條款與條件，尤其是年度上限，而出租人同意協助本公司遵守上市規則適用之規定。
- (v) 該等租約的條款及條件均須按一般商業條款進行磋商釐定，並須公平合理。
- (vi) 該等租約之條款（包括重訂該等租約的選擇權（如有））應於有關年期到期日或之前屆滿。

年度上限

根據二零二三年租賃框架協議之相關年期內本集團向出租人集團已付或應付之過往租金金額列載如下：

截至十二月三十一日止 二個月	截至十二月三十一日止年度		截至十月三十一日止 十個月
二零二三年	二零二四年	二零二五年	二零二六年
896,000 港元	5,696,000 港元	5,489,000 港元	1,426,000 港元

按二零二六年租賃框架協議，有關年期內將進行的交易之建議年度上限（本集團應支付予出租人集團的年度合計最高租金）列載如下：

截至十二月三十一日止 二個月	截至十二月三十一日止年度		截至十月三十一日止 十個月
二零二六年	二零二七年	二零二八年	二零二九年
1,800,000 港元	11,000,000 港元	15,200,000 港元	13,000,000 港元

年度上限乃根據本集團預計須支付予出租人集團的年度租金總額而計算，並已考慮：

- (i) 根據二零二三年租賃框架協議項下本集團向出租人集團已付之過往租金金額；

- (ii) 參考本集團與出租人集團各自訂立租賃的到期日，本集團根據現有租約應支付之租金而預計之年度交易額；
- (iii) 參考本集團不時營運所需之預期額外空間，本集團於有關年期內與出租人集團可能訂立之該等租約由本集團所應付之租金（包括重訂現有租約）而預計之年度交易額；及
- (iv) 擬租用或獲許可租用的出租人物業鄰近地區相近面積物業之潛在租金調整。

年度上限乃根據本集團及/或出租人集團的業務及事務不會受市場狀況、營運及商業環境或政府政策的任何不利改變或干擾而構成重大影響的主要假設下而釐定。

內部監控程序

為保障本公司及股東的整體利益，本集團將採取以下指引及原則，以監察二零二六年租賃框架協議項下擬進行的交易及年度上限：

- (i) 當該項租約即將續期或需要租用任何出租人物業時，本集團的相關營運團隊將向獨立第三方業主取得關於鄰近地區同類物業的至少兩份同期交易資料或租金報價，並確認每項租約項下的應付租金不會高於市場租值；
- (ii) 若該項租約於其租賃期內應支付的租金超過 3,000,000 港元，則須委聘獨立專業估值師，確認該等應付租金不超過市場租值；
- (iii) 本集團的相關營運團隊應負責收集及分析擬進行該項租約的資料，並由本集團的管理層進行審閱及批准；及
- (iv) 本集團的財務部須監察及記錄二零二六年租賃框架協議項下的交易金額，以確保不會超過年度上限。

此外，本公司將透過以下措施，確保每項租約均根據二零二六年租賃框架協議的一般條款及上市規則第 14A 章的要求訂立：

- (i) 本集團管理層將根據上述程序評估每份擬定租約；
- (ii) 本公司的外聘核數師將對本公司持續關連交易（包括二零二六年租賃框架協議項下擬進行的交易）的定價及年度上限進行年度審閱，並根據上市規則提供年度確認函；及

- (iii) 獨立非執行董事將對本公司持續關連交易（包括二零二六年租賃框架協議項下擬進行的交易及年度上限）的執行情況進行年度審閱，並根據上市規則提供年度確認函。

因此，董事會認為：(i) 二零二六年租賃框架協議項下的該等租約將按一般商業條款進行，且符合本公司及股東的整體利益；及(ii) 上述內部監控程序足以保障本公司及股東的利益。

訂立二零二六年租賃框架協議的理由與裨益

訂立二零二六年租賃框架協議乃基於本集團行政管理、營運、營銷、推廣及銷售等各方面的持續需要。隨著二零二三年租賃框架協議屆滿，本集團可能需要於現有租約之租賃期屆滿後重訂部分現有租約，及可能進一步訂立新的該等租約，以滿足本集團今後業務不時的需要。

鑒於上文所述，以及(i)相對向獨立第三方租用的情況，出租人較了解本集團對日常業務所需物業之要求；(ii)相關本集團公司根據現有租約及其他根據二零二三年租賃框架協議簽訂之已到期租約的應支付之租金金額，並不高於市場租值；及(iii)出租人亦已同意，根據二零二六年租賃框架協議將訂立的該等租約應支付之租金金額，將根據市場租值釐定並且不能超逾市場租值，因此各董事（包括獨立非執行董事）認為，根據二零二六年租賃框架協議項下擬訂立的該等租約，乃在本集團日常一般業務過程中訂立，而二零二六年租賃框架協議（以及年度上限）乃經訂約各方公平磋商後，按一般商業條款（或對本集團更有利之條款）訂立，而根據二零二六年租賃框架協議項下（以及年度上限）訂立之該等租約條款亦屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

鑒於呂耀東先生、鄧呂慧瑜女士及呂耀華先生（彼等均為本公司之執行董事）為呂氏家族信託之酌情受益人，而呂氏家族信託間接持有出租人的 100% 股份權益，因此他們各自均被視為於二零二六年租賃框架協議擁有重大權益，並已就董事會審批二零二六年租賃框架協議、年度上限及擬按其項下進行的交易之決議案放棄投票。

上市規則的涵義

於本公告日期，出租人乃 CWL 之全資附屬公司，而 CWL 作為呂氏家族信託之受託人及本公司之主要股東，其持有本公司已發行股本約 53.44% 權益，故此根據上市規則的定義，出租人為本公司之關連人士。因此，根據上市規則的定義，各出租人公司均為本公司一位主要股東的聯繫人及被視為本公司的關連人士。

由於根據二零二六年租賃框架協議擬訂立之該等租約將均為短期租賃，本集團公司按二零二六年租賃框架協議所支付的租金將在本集團的綜合損益表中被確認為支出。因此，根據上市規則第 14A 章，二零二六年租賃框架協議項下擬進行的交易將構成本公司的持續關連交易。

由於二零二六年租賃框架協議之年度上限涉及之有關適用百分比率多於一個超逾 0.1% 但所有均少於 5%，故此，根據上市規則第 14A 章，二零二六年租賃框架協議及其項下擬進行的交易，須遵守公告、申報及年度審閱的規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

關於本公司及出租人之資料

本公司

本公司為投資控股公司，其主要附屬公司主要在香港及內地從事物業發展及物業投資。

出租人

出租人（CWL 之全資附屬公司）為投資控股公司，而其最終實益擁有人為呂氏家族信託，CWL 乃其現時之受託人。

釋義

「二零二三年租賃 框架協議」	指	本公司與出租人於二零二三年八月二十三日就於二零二三年十一月一日至二零二六年十月三十一日（包括首尾兩天）期間不時租賃及/或許可租用出租人物業而訂立之租賃框架協議
「二零二六年租賃 框架協議」	指	本公司與出租人於二零二六年八月二十七日就於有關年內不時租賃及/或許可租用出租人物業而訂立之租賃框架協議
「年度上限」	指	本集團根據二零二六年租賃框架協議於有關年期的期間內訂立的該等租約而須支付予出租人集團的年度合計最高租金
「聯繫人」	指	具上市規則所賦予此詞彙之涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	K. Wah International Holdings Limited 嘉華國際集團有限公司，在百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：00173）

「關連人士」	指	具上市規則所賦予此詞彙之涵義
「CWL」	指	CWL Assets (PTC) Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為呂氏家族信託之受託人
「董事」	指	本公司董事
「現有租約」	指	根據二零二三年租賃框架協議，若干本集團公司（作為承租人或獲許可人）與若干出租人公司（作為出租人或許可人），就若干出租人物業的租賃或許可租用而訂立之現有租約（不論是統稱或個別）
「本集團」或 「本集團公司」	指	本公司及其不時之附屬公司，個別稱為「本集團公司」
「港元」	指	港幣，香港法定貨幣
「財務準則」	指	由香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「該等租約」	指	任何根據二零二六年租賃框架協議而重訂之現有租約或其他將會訂立或重訂之租約、分租或許可證將均為短期租賃（具財務準則 16 所賦予的涵義），個別稱為「該項租約」
「出租人」	指	Polymate Co., Ltd.，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「出租人集團」或 「出租人公司」	指	出租人及其不時之附屬公司，個別稱為「出租人公司」
「出租人物業」	指	出租人集團不時實益擁有的物業及車位
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「呂氏家族信託」	指	由已故呂志和博士作為財產授予人成立的酌情家族信託，呂氏家族成員（包括呂耀東先生、鄧呂慧瑜女士及呂耀華先生）為該信託之酌情受益人

「主板」	指	聯交所營運的聯交所主板（不包括期權市場）
「百分比率」	指	上市規則第 14.07 條所載，用作釐定交易類別的百分比率
「租金」	指	本集團根據該等租約應向出租人集團支付的金額，包括租金、管理費及/或空調費（視乎情況而定）
「股東」	指	本公司的股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具上市規則所賦予此詞彙之涵義
「有關年期」	指	由二零二六年十一月一日起至二零二九年十月三十一日止（包括首尾兩天），為期三年
「%」	指	百分比

承董事會命

K. Wah International Holdings Limited

嘉華國際集團有限公司

公司秘書

謝鳳兒

香港，二零二六年八月二十七日

於本公告日期，執行董事為呂耀東先生（主席）、鄧呂慧瑜女士（聯席董事總經理）及呂耀華先生（聯席董事總經理）；非執行董事為鄭慕智博士；而獨立非執行董事為黃桂林先生、聶潤榮先生及張建生先生。

網址：<http://www.kwih.com>