

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，並明確表示概不就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。



兆邦基地產

Zhaobangji Properties

Zhaobangji Properties Holdings Limited

兆邦基地產控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1660)

重續租賃協議有關之關連交易

茲提述本公司日期為二零二一年十二月二十四日之公告，內容有關(其中包括)租戶(本公司的間接全資附屬公司)與業主就租戶承租業主的租賃物業來經營業務訂立的租賃協議。鑒於租賃協議將會在二零二二年十二月三十一日到期，而租戶計劃繼續在租賃物業上經營業務，於二零二二年十二月三十一日，租戶(i)與業主-1訂立重續租賃協議-1，以租賃物業-1，為期一年，從二零二三年一月一日至二零二三年十二月三十一日，月租金總額為人民幣161,210元(相當於約179,878港元)；(ii)與業主-2訂立租賃協議-2，以租賃物業-2，為期一年，自二零二三年一月一日至二零二三年十二月三十一日，月租金總額為人民幣360,559元(相當於約402,311港元)。

上市規則之涵義

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本集團須將物業租賃確認為使用權資產，金額大約為6.7百萬港元。因此，訂立重續租賃協議及其項下擬進行的交易將被視為本集團收購資產。

由於各業主均由深圳兆邦基擁有超過50%權益，而深圳兆邦基由許先生擁有超過50%權益，根據上市規則第14A章，各業主均為本公司的關連人士，因此根據上市規則第14A章，訂立各份重續租賃協議構成本公司的關連交易。

由於本集團將根據重續租賃協議確認的使用權資產的(合計)百分比率(盈利比率除外)為超過0.1%且低於5%，因此重續租賃協議須遵守上市規則第14A章項下有關申報及公告的規定，但獲豁免遵守通函、獨立財務意見及獨立股東批准的規定。

背景

於二零二二年十二月三十日，租戶(本公司的間接全資附屬公司)(i)與業主-1訂立重續租賃協議-1，以租賃物業-1，為期一年，從二零二三年一月一日至二零二三年十二月三十一日，月租金總額為人民幣161,210元(相當於約179,878港元)；(ii)與業主-2訂立租賃協議-2，以租賃物業-2，為期一年，自二零二三年一月一日至二零二三年十二月三十一日，月租金總額為人民幣360,559元(相當於約402,311港元)。各份重續租賃協議的主要條款如下：

(a) 重續租賃協議-1

日期	二零二二年十二月三十日
訂約方	(1) 租戶，作為租戶；及 (2) 業主-1，作為業主
生效日期	二零二三年一月一日至二零二三年十二月三十一日
物業(統稱「物業-1」)	(1) 百貨廣場B1-3-8室； (2) 百貨廣場B1-3-3室； (3) 百貨廣場B1-1-1室；及 (4) 百貨廣場B2-23，B2-27及B2-33室的倉庫
月租金	(1) 百貨廣場B1-3-8室為人民幣10,000元(相當於約11,158港元)； (2) 百貨廣場B1-3-3室為人民幣57,817元(相當於約64,471港元)； (3) 百貨廣場B1-1-1室為人民幣88,400元(相當於約98,637港元)；及 (4) 百貨廣場B2-23，B2-27及B2-33室的倉庫為人民幣5,030元(相當於約5,612港元)

物業面積	(1) 百貨廣場B1-3-8室為100平方米； (2) 百貨廣場B1-3-3室為642平方米； (3) 百貨廣場B1-1-1室為1,040平方米；及 (4) 百貨廣場B2-23，B2-27及B2-33室的倉庫沒有指定面積
-------------	---

用途 商業用途

付款條件 每月5日前預付月費

管理費和水電費 由租戶支付

(b) 租賃協議-2

日期 二零二二年十二月三十日

訂約方 (1) 租戶，作為租戶；及
(2) 業主-2，作為業主

生效日期 二零二三年一月一日至二零二三年十二月三十一日

物業(統稱「物業-2」) (1) 立橋城購物中心L3-03室；
(2) 立橋城購物中心L3-13室；
(3) 立橋城購物中心L2-13/15/16-1室；
(4) 立橋城購物中心B2-01，B2-19-28室；
(5) 立橋城購物中心L3-02室；
(6) 立橋城購物中心L4-02室；及
(7) 立橋城購物中心L2-05/06/07室

- 月租金**
- (1) 立橋城購物中心L3-03室為人民幣44,330元(相當於約49,463港元)；
 - (2) 立橋城購物中心L3-13室為人民幣44,819元(相當於約50,009港元)；
 - (3) 立橋城購物中心L2-13/15/16-1室為人民幣66,617元(相當於約74,331港元)；
 - (4) 立橋城購物中心B2-01，B2-19-28室為人民幣52,856元(相當於約58,977港元)；
 - (5) 立橋城購物中心L3-02室為人民幣7,631元(相當於約8,515港元)；
 - (6) 立橋城購物中心L4-02室為人民幣57,580元(相當於約64,247港元)；及
 - (7) 立橋城購物中心L2-05/06/07室為人民幣86,726元(相當於約96,769港元)

- 物業面積**
- (1) 立橋城購物中心L3-03室為1,430平方米；
 - (2) 立橋城購物中心L3-13室為896平方米；
 - (3) 立橋城購物中心L2-13/15/16-1室為2,149平方米；
 - (4) 立橋城購物中心B2-01，B2-19-28室為1,321平方米；
 - (5) 立橋城購物中心L3-02室為263平方米；
 - (6) 立橋城購物中心L4-02室為1,309平方米；及
 - (7) 立橋城購物中心L2-05/06/07室為1,971平方米

用途 商業用途

付款條件 每月10日前預付月費

管理費和水電費 由租戶支付

簽訂重續租賃協議之理由及裨益

由於該等物業大部分已由租戶於二零二二年一月一日至二零二二年十二月三十一日租用用作其零售店，且董事認為該等物業適合續約以繼續租戶的業務。對比租賃協議，重續租賃協議的總承租面積因業務增長需求從7,883平方米增加至11,122平方米。租戶及業務同意於二零二三年一月一日至二零二三年十二月三十一日的新租期不增加現有面積的租金單價。董事認為租戶訂立重續租賃協議以確保按現行市場租金使用該物業以繼續其業務營運屬公平合理。

租金的釐定

基準重續租賃協議的條款(包括租金)乃由訂約方參考可比較的現行市場租金按公平原則磋商。董事(包括獨立非執行董事)認為重續租賃協議的條款為一般商業條款或更好的條款，而訂立重續租賃協議及其項下擬進行的交易是在本集團的日常及一般業務過程中進行，並符合本公司及本公司股東的整體利益。

使用權資產

本集團將根據重續租賃協議就物業-1及物業-2的租賃確認的使用權資產價值預計分別為約2.1百萬港元及4.6百萬港元，其中包括將在各自重續租賃協議期限內支付的租金的現值。使用權資產代表在重續租賃協議條款內使用相關租賃資產的權利，而租賃負債代表本集團支付租金的義務。租賃產生的資產及負債初步按現值計量，並採用加權平均增量借款利率作為貼現率，通過對重續租賃協議項下不可撤銷的租金進行貼現計算。根據香港財務報告準則第16號及本集團綜合全面收益表，本集團應確認(i)使用權資產使用壽命內的折舊費用；及(ii)在重續租賃協議的期限內從租賃負債中攤銷的利息費用。

有關租戶的資料

租戶為一間根據中國法律成立的公司，並為本公司的間接全資附屬公司。其主要從事在深圳的購物中心經營多個自有品牌零售店的業務，包括遊樂場及電影院。

有關業主的資料

業主-1是一間根據中國法律成立的公司，主要從事投資物業控股業務。其由深圳兆邦基集團擁有66.5%權益及由許先生的侄兒許偉圳先生擁有29%權益。業主-2是一間根據中國法律成立的公司，主要從事投資物業控股業務。其由深圳兆邦基集團擁有90%權益。深圳兆邦基集團由香港美家好有限公司直接擁有81%權益(其依次由許先生及許先生的配偶張美娟女士擁有90%及10%權益)及本公司行政總裁兼執行董事許楚勝先生最終擁有8%權益。

上市規則之涵義

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本集團須將重續物業租賃確認為使用權資產，金額大約為6.7百萬港元。因此，訂立重續租賃協議及其項下擬進行的交易將被視為本集團收購資產。

由於各業主均由深圳兆邦基擁有超過50%股權益，而深圳兆邦基由許先生擁有超過50%權益，根據上市規則第14A章，各業主均為本公司的關連人士，因此根據上市規則第14A章，訂立各份重續租賃協議構成本公司的關連交易。

由於本集團將根據重續租賃協議確認的使用權資產的百分比率(盈利比率除外)為超過0.1%且低於5%，因此重續租賃協議須遵守上市規則第14A章項下有關申報及公告的規定，但獲豁免遵守通函、獨立財務意見及獨立股東批准的規定。

許先生、許楚勝先生及詹美清女士被視為於重續租賃協議中擁有重大權益，因此已就有關重續租賃協議的決議案放棄投票。詹美清女士是本公司的非執行董事，也是許先生的妻妹。除上文所披露者外，概無出席董事會會議的董事擁有重大利益，亦毋須就相關董事會決議案放棄投票。

定義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞語及詞彙具有以下涵義：

「董事會」	董事會
「本公司」	兆邦基地產控股有限公司，一間根據開曼群島法律註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1660)
「控股股東」	具有上市規則賦予的涵義
「百貨廣場」	深圳市羅湖區東門街道東門社區深南東路3020號百貨廣場
「董事」	本公司董事
「本集團」	本公司及其附屬公司
「港元」	香港法定貨幣港元
「香港財務報告準則」	香港會計師公會頒布的香港財務報告準則
「香港」	中國香港特別行政區
「業主」	業主-1及業主-2
「業主-1」	深圳市金怡富投資發展有限公司
「業主-2」	深圳市鯉魚門投資發展有限公司
「上市規則」	聯交所證券上市規則
「許先生」	許楚家先生，本公司其中一名執行董事及其中一名控股股東

「中國」	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「物業」	物業-1及物業-2
「物業-1」	具有本公告所界定的涵義
「物業-2」	具有本公告所界定的涵義
「重續租賃協議」	本公告詳述的重續租賃協議-1及重續租賃協議-2
「重續租賃協議-1」	租戶與業主-1於二零二二年十二月三十日就於二零二三年一月一日至二零二三年十二月三十一日承租租賃物業-1訂立的重續租賃協議
「重續租賃協議-2」	租戶與業主-2於二零二二年十二月三十日就於二零二三年一月一日至二零二三年十二月三十一日承租租賃物業-2訂立的重續租賃協議
「人民幣」	中國法定貨幣人民幣
「股份」	本公司股本中每股面值0.002港元的普通股
「股東」	股份持有人
「深圳兆邦基集團」	深圳兆邦基集團有限公司，一間根據中國法律成立的公司，並由香港美家好有限公司直接擁有81%權益(其依次由許先生及許先生的配偶張美娟女士擁有90%及10%權益)及本公司行政總裁兼執行董事許楚勝先生最終擁有8%權益
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「租賃協議」	本公司於二零二一年十二月二十四日發佈公告內詳述的租賃協議-1及租賃協議-2

「租賃協議-1」	租戶與業主-1於二零二一年十二月二十四日就於二零二二年一月一日至二零二二年十二月三十一日承租租賃物業-1訂立的重續租賃協議
「租賃協議-2」	租戶與業主-2於二零二一年十二月二十四日就於二零二二年一月一日至二零二二年十二月三十一日承租租賃物業-1訂立的重續租賃協議
「租戶」	深圳邦世紀文化傳播有限公司，於中國成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司
「立橋城購物中心」	深圳市南山區南山街道荔灣社區東濱路立橋城購物中心
「%」	百分比

僅供說明之用，本公告中的人民幣金額已按人民幣1元=1.1158港元的匯率折算為港元。

承董事會命
兆基地產控股有限公司
主席兼執行董事
許楚家

香港，二零二二年十二月三十日

於本公告日期，董事會包括三名執行董事許楚家先生、許楚勝先生及關建文先生；兩名非執行董事詹美清女士及李焯芬教授，G.B.S.，S.B.S.，J.P.；及三名獨立非執行董事許展堂先生、王俊文先生及叶龍蜚先生。