

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，概不對因本公佈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。



**TAO HEUNG HOLDINGS LIMITED**

**稻香控股有限公司\***

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：573)

**關連交易  
及  
持續關連交易**

於二零二六年六月五日，本公司為承租方，與東莞天耀為出租方就重續租賃該物業訂立新主租賃協議。重續租賃為期兩年，由二零二六年六月六日至二零二八年六月五日止(包括首尾兩天)。

於本公告日期，鍾震峰先生持有東莞天耀的已發行股份的35.15%。鍾震峰先生同時為承租方的董事，承租方的43.176%的已發行股本由Billion Era International Limited(「**Billion Era**」)持有。Billion Era由Tin Tao Investment Limited(「**Tin Tao**」)全資擁有。而Sapphire Skye Holdings Limited(「**Sapphire**」)全資擁有Tin Tao。Sapphire為Zedra Trust Company (Singapore) Limited(「**Zedra Trust**」)的代名人持有Tin Tao股份，Zedra Trust是全酌情決定權的信託管理人，其全酌情決定權被委託對象包括鍾偉平先生和他的某些家庭成員，鍾震峰先生為鍾偉平先生的兒子之一，就證券及期貨條例而言，鍾偉平先生為全酌情決定權信託的委託人。因此根據上市規則第14A.07條，東莞天耀為本公司的關連人士，根據2026年主租賃協議構成本公司的**關連交易及持續關連交易**。

根據2026年主租賃協議，(a)支付的基本租金(定額租金)構成本公司**一次性關連交易**；及(b)支付的營業額租金超出基本租金的部分(變動租金)構成本公司**持續關連交易**。

\* 僅供識別

根據適用於本公司的《香港財務報告準則》第16號，2026年主租賃協議的租賃費用的會計影響和處理方式闡明如下：

- (a) 根據2026年主租賃協議，使用權資產的估計價值應約為8,586,000港元，此乃參考基本租金的折現總額，該將會在財務狀況報表中確認入賬，並構成本公司的**關連交易**。

鑑於2026年主租賃協議的**關連交易**的適用百分比率高於0.1%但低於5%，該等交易須遵守上市規則第14A章所載之申報和公告規定，惟可獲得豁免遵守通函(包括獨立財務意見)和股東批准的規定。

- (b) 根據2026年主租賃協議，預計變動租金總額的最高全年上限金額約為6,500,000港元。預計變動租金總額於產生期間在本公司損益賬中確認入賬為開支。根據上市規則第14A.31條，該等開支將被視為本公司的**持續關連交易**。

鑑於2026年主租賃協議的**持續關連交易**的適用百分比率高於0.1%但低於5%，該等交易須遵守上市規則第14A章所載之申報和公告規定及需要作出年度審核規定，惟可獲得豁免遵守通函(包括獨立財務意見)和股東批准的規定。

## 背景

本公司先前於二零二四年六月五日及二零二四年六月二十一日，就本公司為承租方與東莞天耀為出租方就該物業而訂立的2024年主租賃協議作出公告，租賃期為期兩年，由二零二四年六月六日起至二零二六年六月五日止(包括首尾兩天)。本公司與東莞天耀已同意重續就該物業訂立的2024年主租賃協議及就該物業訂立2026年主租賃協議，重續租賃期為兩年，由二零二六年六月六日至二零二八年六月五日止(包括首尾兩天)。

## 2026主租賃協議

- 日期： 二零二六年六月五日
- 出租方： 東莞天耀物業管理有限公司
- 承租方： 稻香控股有限公司\*
- 該續租物業： 東莞市橫瀝鎮石涌村西城三區創宏廠房1棟的部分區域
- 租賃期： 二零二六年六月六日至二零二八年六月五日止(包括首尾兩天)，為期兩年。
- 租金： 根據一份租賃協議總面積1,000平方米以上的每月基本租金為每平方米35人民幣，根據一份租賃協議1,000平方米以下的每月基本租金為每平方米60人民幣，或根據租賃協議餐廳業務和超市業務是按每月在該重續租賃物業進行的商業活動和／或業務的稅前總收入(「總收入」)的8%計算營業額租金以較高者為準。或根據租賃協議周邊業務是按每月在該重續租賃物業進行的商業活動和／或經營的稅前總收入(「總收入」)的4%計算營業額租金以較高者為準。應付租金不包括管理費及政府差餉或土地稅。物業的租金價值參考租金估值報告釐定。
- 泊車位： 無需支付額外租金
- 管理費： 每月96,840人民幣(每平方米8人民幣)
- 付款方式： 每月基本租金或營業額租金，以較高者為準，須於次月第十天前連同管理費一併繳付。

按金：租賃按金總額為2,222,424人民幣(相等於目前就該物業承租方向出租方應付3個月的租金及管理費，並按租賃期內上述費用有任何增加時須由出租方審查)。受2026年主租賃協議條款規定，按金在2026年主租賃協議期屆滿後或提前中止後的兩個月內，出租方須將按金退回承租方，但不計利息。

## 過往租金

根據2024年主租賃協議，本公司每個相關期間及財政年度的過往變動租金(不包括管理費、政府差餉和土地稅)如下：

相關期間／財政年度	變動租金
由二零二四年六月六日至二零二四年十二月三十一日期間	約2,828,000港元
截至二零二五年十二月三十一日止財政年度	約5,208,000港元
由二零二六年一月一日至二零二六年六月五日期間	約2,300,000港元

## 年度上限

根據2026年主租賃協議，相關期間及財政年度的預計變動租金的相關全年上限金額如下：

相關期間／財政年度全年	上限金額
由二零二六年六月六日至二零二六年十二月三十一日期間	約3,300,000港元
截至二零二七年十二月三十一日止財政年度	約6,500,000港元
由二零二八年一月一日至二零二八年六月五日期間	約3,300,000港元

預計變動租金的相關全年上限金額是根據銷售預測釐定，乃參考本公司過去兩年的銷售業績和預期增長率。

## 訂立2026年主租賃協議的原因及好處

2026年主租賃協議乃由東莞天耀與本公司按照公平原則進行磋商後訂立，而協議的租金是參考該物業的公開市場租值(經由獨立估值師在二零二六年五月二十九日出具的估值證書認證)(「租金估值報告」)。董事相信該物業鄰近我們於東莞市的食品及加工物流中心及該物業已被中國政府指定為「國家AAA級旅遊景區」。地

理位置及交通便利，為我們的客戶提供極大便利及可進一步加強本集團的品牌及影響力。因此，本公司認為訂立2026年主租賃協議是有利的。

董事(包括獨立非執行董事)認為，2026年主租賃協議乃屬本公司的一般及日常業務過程中按公平合理的一般商業條款訂立，並符合本公司及股東之整體利益。

### 本公司及東莞天耀之主要業務

本公司的主要業務為投資控股，通過其附屬公司在香港及中國內地經營餐飲及食品加工物流中心。

東莞天耀主要於中國大陸從事物業投資業務。

### 關連關係之詳情及上市規則的涵義

於本公告日期，鍾震峰先生持有東莞天耀的已發行股份的35.15%。鍾震峰先生同時為承租方的董事，承租方的43.176%的已發行股本由Billion Era International Limited(「**Billion Era**」)持有。Billion Era由Tin Tao Investment Limited(「**Tin Tao**」)全資擁有。而Sapphire Skye Holdings Limited(「**Sapphire**」)全資擁有Tin Tao。Sapphire為Zedra Trust Company (Singapore) Limited(「**Zedra Trust**」)的代名人持有Tin Tao股份，Zedra Trust是全酌情決定權的信託管理人，其全酌情決定權被委託對象包括鍾偉平先生和他的某些家庭成員，鍾震峰先生為鍾偉平先生的兒子之一，就證券及期貨條例而言，鍾偉平先生為全酌情決定權信託的委託人。因此根據上市規則第14A.07條，東莞天耀為本公司的關連人士，以及根據上市規則第14A章，根據2026年主租賃協議構成本公司的關連交易及持續關連交易。

根據2026年主租賃協議，(a)支付的基本租金(定額租金)構成本公司一次性關連交易；及(b)支付的營業額租金超出基本租金的部分(變動租金)構成本公司持續關連交易。

根據適用於本公司的《香港財務報告準則》第16號，2026年主租賃協議的租賃費用的會計影響和處理方式闡明如下：

- (a) 根據2026年主租賃協議，使用權資產的估計價值應約為8,586,000港元，此乃參考基本租金的折現總額，該將會在財務狀況報表中確認入賬，並構成本公司的**關連交易**。

鑑於2026年主租賃協議的**關連交易**的適用百分比率高於0.1%但低於5%，該等交易須遵守上市規則第14A章所載之申報和公告規定，惟可獲得豁免遵守通函(包括獨立財務意見)和股東批准的規定。

- (b) 根據2026年主租賃協議，預計變動租金總額的最高全年上限金額約為6,500,000港元。預計變動租金總額於產生期間在本公司損益賬中確認入賬為開支。根據上市規則第14A.31條，該等開支將被視為本公司的**持續關連交易**。

鑑於2026年主租賃協議的**持續關連交易**的適用百分比率高於0.1%但低於5%，該等交易須遵守上市規則第14A章所載之申報和公告規定及需要作出年度審核規定，惟可獲得豁免遵守通函(包括獨立財務意見)和股東批准的規定。

## 釋義

「董事會」	指	董事會；
「本公司」	指	稻香控股有限公司*，一間於開曼群島註冊成立之受豁免有限公司，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	本公司之董事；
「2024年主租賃協議」	指	稻香與東莞天耀就該物業所訂立日期為二零二四年六月五日之主租賃協議；

「總收入」	指	在重續租賃物業進行的業務過程中收到的所有款項的總額；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「東莞天耀」	指	東莞天耀物業管理有限公司，一間於中華人民共和國註冊成立之有限公司，乃由鍾震峰先生部分擁有（持有已發行股份的35.15%）；
「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	中華人民共和國香港特別行政區；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「中國大陸」	指	中華人民共和國（不包括香港和澳門特別行政區）；
「鍾震峰先生」	指	鍾震峰先生，本公司執行董事；
「2026年主租賃協議」	指	稻香與東莞天耀就該重續租賃物業所訂立日期為二零二六年六月五日之主租賃協議；
「百份比率」	指	上市規則第14.07條規定的百分比率；
「租金估值報告」	指	具有本公告「訂立2026年主租賃協議的原因和好處」一節所界定的涵義；
「物業」	指	根據2024年主租賃協議及2026年主租賃協議，租賃的物業為東莞市橫瀝鎮石涌村西城三區創宏廠房1棟的部分區域；
「估值師」	指	萊坊測量師行有限公司，本公司委聘的獨立估值師；
「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；
「營業額租金」	指	餐廳業務和超市業務應付的租金是按每月在該物業進行的業務的稅前總收入(「總收入」)的8%計算。周邊業務應付的租金是按每月在該物業進行的業務的稅前總收入(「總收入」)的4%計算；
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣；及
「人民幣」	指	人民幣，中華人民共和國的法定貨幣。

\* 僅供識別

承董事會命  
公司秘書  
黎志健

香港，二零二六年六月五日

於本公佈日期，本公司董事會成員包括執行董事鍾偉平先生、黃家榮先生、何遠華先生及鍾震峰先生；非執行董事方兆光先生及陳裕光先生；以及獨立非執行董事陳志輝教授、麥興強先生、吳日章先生及黃歡青女士。

網站：[www.taoheung.com.hk](http://www.taoheung.com.hk)