

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，並明確表示概不會就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



Zhou Hei Ya International Holdings Company Limited

周黑鴨國際控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1458)

重續持續關連交易

重續持續關連交易

董事會宣佈，於二零二二年四月一日，本公司與周先生及周太太訂立二零二二年物業租賃總協議，以重續二零一九年物業租賃總協議。根據二零二二年物業租賃總協議，各訂約方協定，本集團相關成員公司(作為承租人)與周先生、周太太或其聯繫人(作為出租人)須就二零二二年物業各項租賃按二零二二年物業租賃總協議所載的定價政策另行訂立租賃協議。二零二二年物業租賃總協議的年期自二零二二年四月一日起至二零二五年三月三十一日止為期三年。二零二二年物業租賃總協議項下擬進行的持續關連交易將須遵守截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度的建議年度上限。

截至本公告日期，本集團相關成員公司(作為一方)與周先生、周太太及玖隆盛世(周先生及周太太各自的聯繫人)(作為另一方)已就五項物業的租賃訂立二零二二年租賃協議。二零二二年租賃協議受二零二二年物業租賃總協議規管。

茲提述日期為二零一九年四月一日及二零一九年四月十一日的公告，內容有關本公司宣佈其與周先生及周太太就二零一九年物業的租賃訂立二零一九年物業租賃總協議。二零一九年物業租賃總協議的年期已於二零二二年三月三十一日屆滿。

鑒於本集團業務增加及擴張計劃涉及租賃更多商業物業，本公司、周先生及周太太有意訂立二零二二年物業租賃總協議以重續二零一九年物業租賃總協議，並藉二零二二年物業租賃總協議規管二零二二年物業的租賃。此外，倘周先生、周太太及／或其聯繫人收購更多適合作本集團門店、辦公室或倉庫的商業物業，則本集團擬保持靈活性以公平原則按市場費率租賃該等商業物業。因此，本集團成員公司(作為一方)與周先生、周太太及／或其聯繫人(作為另一方)可根據二零二二年物業租賃總協議就二零二二年物業的租賃另行訂立租賃協議。

上市規則涵義

由於(i)周先生為執行董事；及(ii)周先生及周太太均為本公司的控股股東，故根據上市規則第14A.07條，周先生及周太太均為本公司的關連人士。由於玖隆盛世為一間由周先生及周太太各自在股東大會上行使30%或以上表決權的公司，故玖隆盛世為周先生及周太太各自的聯繫人。周先生及周太太各自的聯繫人(包括玖隆盛世)亦為本公司的關連人士。因此，根據上市規則，本集團(作為一方)與周先生、周太太及／或其聯繫人(作為另一方)根據二零二二年物業租賃總協議擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

由於與二零二二年物業租賃總協議項下擬進行的租賃相關的截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度的最高年度上限所涉及一項或多項適用百分比率(上市規則第14.07條所載者)高於0.1%但低於5%，故據此擬進行的交易僅須遵守上市規則所載的申報、年度審核及公告規定，惟獲豁免遵守上市規則項下的獨立股東批准規定。

背景

茲提述日期為二零一九年四月一日及二零一九年四月十一日的公告，內容有關本公司宣佈其與周先生及周太太就二零一九年物業的租賃訂立二零一九年物業租賃總協議。二零一九年物業租賃總協議的年期已於二零二二年三月三十一日屆滿。

鑒於本集團業務增加及擴張計劃涉及租賃更多商業物業，本公司、周先生及周太太有意訂立二零二二年物業租賃總協議以重續二零一九年物業租賃總協議，並藉二零二二年物業租賃總協議規管二零二二年物業的租賃。此外，倘周先生、周太太及／或其聯繫人收購更多適合作本集團門店、辦公室或倉庫的商業物業，則本集團擬保持靈活性以公平原則按市場費率租賃該等商業物業。因此，本集團成員公司(作為一方)與周先生、周太太及／或其聯繫人(作為另一方)可根據二零二二年物業租賃總協議就二零二二年物業的租賃另行訂立租賃協議。

二零二二年物業租賃總協議

董事會宣佈，於二零二二年四月一日，本公司與周先生及周太太訂立二零二二年物業租賃總協議，以重續二零一九年物業租賃總協議。根據二零二二年物業租賃總協議，各訂約方協定，本集團相關成員公司(作為承租人)與周先生、周太太或其聯繫人(作為出租人)須就二零二二年物業各項租賃按二零二二年物業租賃總協議所載的定價政策另行訂立租賃協議。二零二二年物業租賃總協議項下擬進行的持續關連交易將須遵守截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度的建議年度上限。

二零二二年物業租賃總協議的主要條款概述如下：

二零二二年物業租賃總協議的主要條款

日期	二零二二年四月一日
訂約方	(1) 本公司； (2) 周先生；及 (3) 周太太。
年期	二零二二年物業租賃總協議的年期自二零二二年四月一日起至二零二五年三月三十一日止為期三年。 協議的各訂約方可於三年期限屆滿前兩個月內將二零二二年物業租賃總協議延長額外三年，惟須遵守上市規則項下適用的規定。
事項	二零二二年物業租賃總協議載列本公司已同意促使本集團成員公司向周先生、周太太及／或其聯繫人租賃二零二二年物業以用作門店、辦公室或倉庫的條款框架。本集團相關成員公司須與周先生、周太太及／或其聯繫人另行訂立單獨租賃協議，以訂明租賃二零二二年物業的特定條款及條件。最初，二零二二年物業租賃總協議應包括五項物業。本集團成員公司(作為一方)與周先生、周太太及／或其聯繫人(作為另一方)可就其他額外物業按於建議年度上限內的租金另行訂立租賃協議。

定價政策

本集團根據二零二二年物業租賃總協議應付予周先生、周太太及／或其聯繫人的租金代表當前市場狀況及周邊地區類似物業基於可用物業租賃市場可茲比較的市場租金、實際可出租總面積及相關物業價值的潛在增加。租金的年度增幅應參考相關物業價值的潛在增加釐定。倘並無物業租賃市場可茲比較，則定價條款應按公平及合理基準釐定(相等或相當於就類似物業提供予獨立於本公司的第三方的條款，或該等第三方就類似物業作出報價的條款)。

截至本公告日期，本集團相關成員公司(作為一方)與周先生、周太太及玖隆盛世(周先生及周太太各自的聯繫人)(作為另一方)已就五項物業的租賃訂立二零二二年租賃協議。二零二二年租賃協議受二零二二年物業租賃總協議規管。

二零二二年租賃協議的主要條款概述如下：

二零二二年租賃協議的主要條款

I. 湖北世紀願景二零二二年租賃協議

日期	湖北世紀願景各項二零二二年租賃協議的日期為二零二二年四月一日。
訂約方	(1) 湖北世紀願景作為承租人；及 (2) 周先生或周太太作為出租人。
年期	有關與湖北世紀願景訂立的二零二二年租賃協議項下各項租賃的條款，請參閱下文「五項物業」分節。
租金	月租金(不包括稅項(增值稅除外)及任何其他須向政府繳付的費用)須每半年或每年以現金提前支付。租金乃經相關訂約方公平磋商後釐定。該等租金乃參考以下各項釐定(i)根據市場研究，相關物業的當前市場租金；及(ii)相關物業的狀況，包括但不限於實際總建築面積、市場價值的潛在增加、性質及用途、地點、樓層、周邊地區及可用設施。有關與湖北世紀願景訂立的二零二二年租賃協議項下各項租賃的月租金，請參閱下文「五項物業」分節。

因實際使用各項相關物業而產生的其他收費(包括但不限於公共事業費(如水費及電費)、電話費、網絡通信費)將由作為承租人的湖北世紀願景承擔。租金按金須提前支付並可於租賃期屆滿後退還。

II. 湖北周黑鴨二零二二年租賃協議

日期 湖北周黑鴨二零二二年租賃協議的日期為二零二二年二月二十八日。

訂約方 (1) 湖北周黑鴨作為承租人；及
(2) 玖隆盛世作為出租人。

年期 有關與湖北周黑鴨訂立的二零二二年租賃協議項下租賃的條款，請參閱下文「五項物業」分節。

租金 於二零二二年二月二十八日至二零二二年五月三十一日期間，租金(不包括稅項(增值稅除外)及任何其他須向政府繳付的費用)載列如下：

- 冷凍室區域：按儲存量每噸每日人民幣1.65元
- 冷藏倉庫區域：按儲存面積每平方米每月人民幣16元
- 常溫倉庫：按實際使用面積每平方米每月人民幣13元

租金按年以現金支付。租金乃經相關訂約方公平磋商後釐定。該等租金乃參考以下各項釐定(i)根據市場研究，相關物業的當前市場租金；及(ii)相關物業的狀況，包括但不限於市場價值的潛在增加、性質及用途、地點、樓層、周邊地區及可用設施。因實際使用相關物業而產生的其他收費(包括但不限於公共事業費(如電費)及管理費)將由作為承租人的湖北周黑鴨承擔。

二零二二年六月一日至二零二五年三月三十一日期間的租金須由租賃協議各訂約方提前進一步磋商釐定。

III. 五項物業

下表載列本集團相關成員公司與周先生、周太太及玖隆盛世已訂立二零二二年租賃協議的五項物業詳情：

目標物業	建築面積 (平方米)	用途	承租人	出租人	租金 (人民幣)	付款安排	年期
湖北世紀願景二零二二年租賃協議							
東部購物公園店 中國武漢市江岸區 二七路航天星都 C4幢1層4號	50.00	門店	湖北世紀願景	周太太	每月人民幣 11,576.25元	按年提前 支付	二零二二年四月 一日至二零 二三年三月 三十一日
光谷家樂福店 中國武漢市東湖 高新技術開發區 世界城光谷步行街 D1棟1023	46.94	門店	湖北世紀願景	周先生	每月人民幣 55,230.07元	按年提前 支付	二零二二年四月 一日至二零 二五年三月 三十一日
世界城光谷步行街店 中國武漢市東湖 高新技術開發區商業街 世界城光谷1幢 B1單元005及006	110.70	門店	湖北世紀願景	周先生	每月人民幣 100,917.41元	按年提前 支付	二零二二年四月 一日至二零 二五年三月 三十一日
範湖辦公室 中國武漢市江漢區 青年路488號萬國花園 6棟22層5室	354.11	辦公室	湖北世紀願景	周太太	每月人民幣 54,827.59元	每半年提前 支付	二零二二年四月 一日至二零 二四年三月 三十一日

目標物業	建築面積 (平方米)	用途	承租人	出租人	租金 (人民幣)	付款安排	年期
湖北周黑鴨二零二二年租賃協議							
湖北工業園倉庫	21,117 ⁽¹⁾	倉庫	湖北周黑鴨	玖隆盛世	於二零二二年二月二十八日至二零二二年五月三十一日期間： - 冷凍室區域：按儲存量每噸每日人民幣1.65元 - 冷藏倉庫區域：按儲存面積每平方米每月人民幣16元 - 常溫倉庫：按實際使用面積每平方米每月人民幣13元	按年支付	二零二二年二月二十八日至二零二五年三月三十一日
中國武漢市東西湖區走馬嶺食品二路92號3棟1-1、2-1、2-2及3-1號倉庫					於二零二二年六月一日至二零二五年三月三十一日期間： 有待各訂約方進一步磋商		

附註：

(1) 包括9,537平方米的冷凍室、4,768平方米的冷藏倉庫及6,812平方米的常溫倉庫。

歷史數據

下表載列截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度本集團就五項物業(如適用)各自支付的歷史年租金及使用權資產價值：

	截至十二月三十一日止年度					
	二零一九年		二零二零年		二零二一年	
	歷史 年租金 (人民幣千元)	使用權 資產價值	歷史 年租金 (人民幣千元)	使用權 資產價值 (人民幣千元)	歷史 年租金 (人民幣千元)	使用權 資產價值 (人民幣千元)
東部購物公園店	126	284	132	158	139	32
光谷家樂福店	573	1,290	601	717	631	143
世界城光谷步行街店	1,098	2,476	1,153	1,375	1,211	275
範湖辦公室	414	1,248	586	694	621	139
湖北工業園倉庫 ⁽¹⁾	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
合計	2,211	5,298	2,472	2,944	2,602	589

附註：

- (1) 由於湖北工業園倉庫的租賃於二零二二年二月二十八日開始，故截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度概無支付歷史年租金且並無確認該租賃相關的使用權資產。

下表載列截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度本集團向周先生及周太太支付的歷史年租金及租賃相關的使用權資產價值：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一九年 (人民幣千元)	二零二零年 (人民幣千元)	二零二一年 (人民幣千元)
歷史年租金	3,194	3,728	3,929
使用權資產價值 ⁽¹⁾	4,833	2,652	2,454

附註：

- (1) 二零一九年物業租賃總協議項下租賃相關的使用權資產價值並未超過截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度之現有年度上限，分別為人民幣5,000,000元、人民幣5,250,000元及人民幣5,512,500元。進一步詳情載於本公司之過往年報。

建議年度上限

據香港財務報告準則第16號「租賃」，固定租賃付款將於本集團綜合財務狀況表內確認為使用權資產。可變租賃付款將不會確認為使用權資產，而將繼續於本集團綜合損益表內確認為開支。

下表載列截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度本集團就五項物業(如適用)各自的應付估計年租金及使用權資產價值：

	截至十二月三十一日止年度					
	二零二二年		二零二三年		二零二四年	
	估計 年租金 ⁽¹⁾	使用權 資產價值	估計 年租金	使用權 資產價值	估計 年租金	使用權 資產價值
	(人民幣千元)		(人民幣千元)		(人民幣千元)	
東部購物公園店	139	137	35	35	不適用 ⁽²⁾	不適用 ⁽²⁾
光谷家樂福店	655	630	663	633	663	633
世界城光谷步行街店	1,023	1,164	960	1,157	960	1,157
範湖辦公室	657	794	658	635	164	159
湖北工業園倉庫	4,378	不適用 ⁽³⁾	6,052	不適用 ⁽³⁾	6,408	不適用 ⁽³⁾
合計	6,852	2,725	8,368	2,460	8,195	1,949

附註：

- (1) 包括本集團就二零二二年首三個月的現有租賃預計應付的租金人民幣659,764元。
- (2) 由於東部購物公園店的現有租賃將於二零二三年三月三十一日到期，故截至二零二四年十二月三十一日止年度概無支付年租金且並無確認該租賃相關的使用權資產。
- (3) 由於湖北工業園倉庫的租賃付款為可變，故其將不會確認為使用權資產，而將繼續於本集團綜合損益表內確認為開支。

下表載列截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度周先生、周太太及其聯繫人的租賃的建議年度上限：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二二年 ⁽¹⁾ (人民幣千元)	二零二三年 (人民幣千元)	二零二四年 (人民幣千元)
使用權資產價值年度上限	3,700	3,000	2,800
可變租金付款年度上限	4,900	6,500	7,200
總年度上限	8,600	9,500	10,000

附註：

- (1) 包括本集團就二零二二年首三個月的現有租賃已確認的使用權資產價值人民幣1,291,620元及預計應付的可變租金付款人民幣43,641元。

於釐定截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度的建議年度上限時，除本集團每年就二零二二年物業應付的年租金外(該等租金乃參考二零二二年物業租賃總協議所載的定價政策釐定)，本集團亦考慮了其根據現有租賃安排及其自身的擴張計劃應付的歷史年租金，特別是計劃租用的額外物業數目及其各自的位置。

訂立二零二二年物業租賃總協議的原因及裨益

周先生、周太太及其聯繫人擁有多項商業物業作彼等本身投資之用，而本集團認為該等物業適合租用作為其門店、辦公室及倉庫。董事認為，二零二二年物業租賃總協議讓本集團能以公平市價為其部分門店、辦公室及倉庫覓得地點，以及避免了就短期租賃而言因搬遷而導致的不必要成本及人力以及業務中斷。特別是，本集團相關成員公司一直租賃五項物業用作業務經營，並與作為出租人的周先生、周太太及其聯繫人維持良好關係，因此重續租賃使本集團能夠避免任何搬遷或裝修開支。

除周先生外，概無董事於二零二二年物業租賃總協議(包括二零二二年租賃協議)項下擬進行的交易或建議年度上限中擁有任何重大利益，或須就有關二零二二年物業租賃總協議項下擬進行的交易或建議年度上限的董事會決議案放棄投票。周先生為本公司執行董事兼控股股東。周先生及周太太將成為二零二二年物業租賃總協議項下擬進行的交易對手方。因此，周先生已就有關二零二二年物業租賃總協議、其項下擬進行的交易及建議年度上限的董事會決議案放棄投票。

董事(包括獨立非執行董事，但不包括已放棄投票的周先生)認為，二零二二年物業租賃總協議乃由各訂約方於本集團一般及日常業務過程中經公平磋商而定，且反映出一般商業條款，而其項下擬進行交易的條款及年度上限屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

上市規則涵義

由於(i)周先生為執行董事；及(ii)周先生及周太太均為本公司的控股股東，故根據上市規則第14A.07條，周先生及周太太均為本公司的關連人士。由於玖隆盛世為一間由周先生及周太太各自在股東大會上行使30%或以上表決權的公司，故玖隆盛世為周先生及周太太各自的聯繫人。周先生及周太太各自的聯繫人(包括玖隆盛世)亦為本公司的關連人士。因此，根據上市規則，本集團(作為一方)與周先生、周太太及/或其聯繫人(作為另一方)根據二零二二年物業租賃總協議擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

由於與二零二二年物業租賃總協議項下擬進行的租賃相關的截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度的最高年度上限所涉及一項或多項適用百分比率(上市規則第14.07條所載者)高於0.1%但低於5%，故據此擬進行的交易僅須遵守上市規則所載的申報、年度審核及公告規定，惟獲豁免遵守上市規則項下的獨立股東批准規定。

訂約方的資料

本公司乃一間於開曼群島註冊成立的投資控股公司，其已發行股份在聯交所主板上市。本集團為中國快速增長休閒鹵製品行業的領先品牌，生產、營銷及零售休閒鹵製品，尤其是鹵鴨及鴨副產品。

湖北世紀願景是本集團在中國成立的全資附屬公司，其主要業務為湖北省的食品零售業務。

湖北周黑鴨是本集團在中國成立的全資附屬公司，其主要業務為食品生產業務。

玖隆盛世為一間在中國成立的有限公司，其主要業務為提供倉儲及倉庫租賃服務。其由周先生及周太太分別間接擁有59%及41%股權。

釋義

於本公告內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「二零一九年物業租賃總協議」	指	本公司與周先生及周太太就本集團成員公司自周先生或周太太租賃若干物業訂立的日期為二零一九年四月一日的物業租賃總協議
「二零一九年物業」	指	本集團相關成員公司根據二零一九年物業租賃總協議自周先生或周太太租賃的物業
「二零二二年租賃協議」	指	本集團相關成員公司(作為一方)與周先生、周太太及玖隆盛世(作為另一方)按照二零二二年物業租賃總協議的規定就五項物業訂立的租賃協議的統稱
「二零二二年物業租賃總協議」	指	本公司與周先生及周太太就本集團成員公司自周先生、周太太及／或其聯繫人租賃若干物業訂立的日期為二零二二年四月一日的物業租賃總協議
「二零二二年物業」	指	本集團相關成員公司將根據二零二二年物業租賃總協議自周先生、周太太及／或其聯繫人租賃的五項物業及其他額外物業
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予的涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	周黑鴨國際控股有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，其已發行股份在聯交所主板上上市
「控股股東」	指	具有上市規則賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「五項物業」	指	(i)東部購物公園店、(ii)光谷家樂福店、(iii)世界城光谷步行街、(iv)範湖辦公室及(v)湖北工業園倉庫的統稱，該等物業由本集團相關成員公司(作為承租人)根據二零二二年租賃協議自周先生、周太太及玖隆盛世(作為出租人)租賃

「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「湖北世紀願景」	指	湖北世紀願景商貿有限公司，於二零零八年二月二日在中國成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「湖北周黑鴨」	指	湖北周黑鴨食品工業園有限公司，於二零零九年九月四日在中國成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「玖隆盛世」	指	湖北玖隆盛世食品有限公司，於二零一七年六月二十七日在中國成立的有限公司，為周先生及周太太各自的聯繫人
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「周先生」	指	周富裕先生，本公司主席、執行董事兼控股股東
「周太太」	指	唐建芳女士，周先生的妻子以及與周先生一致行動的人士，本公司的控股股東
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	中華人民共和國法定貨幣人民幣
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.000001美元並在聯交所主板上市的普通股
「股東」	指	本公司股份的持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「平方米」	指	平方米
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予的涵義
「%」	指	百分比

於中國註冊成立實體的中文名稱為官方名稱，英文名稱為譯名，僅供識別。

承董事會命
周黑鴨國際控股有限公司
主席
周富裕

香港，二零二二年四月一日

於本公告日期，執行董事為周富裕先生、張宇晨先生及文勇先生；非執行董事為潘攀先生；及獨立非執行董事為陳錦程先生、盧衛東先生及陳晨先生。