

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，並明確表示概不會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之任何損失承擔任何責任。



## WANT WANT CHINA HOLDINGS LIMITED

# 中國旺旺控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：0151)

### 關連交易

### 重續物業租賃協議

於 2021 年 1 月 15 日，本集團若干成員公司(作為承租方)與相關出租方就重續若干物業的租賃訂立物業租賃協議，每個租賃期限為期兩年三個月，自 2021 年 1 月 1 日起至 2023 年 3 月 31 日止(包括首尾兩日)。

根據香港財務報告準則第 16 號「租賃」，本集團(作為承租方)須將租賃於其綜合資產負債表內確認為使用權資產和租賃負債。因此，根據上市規則，訂立物業租賃協議及其項下擬進行之交易將被視為本集團收購資產。本集團根據物業租賃協議將確認之使用權資產總價值估計約為人民幣 120,112,292 元，該數據未經審核並可能於未來予以調整。

各出租方均是蔡先生(本公司主席兼行政總裁、執行董事及最終控股股東)的聯繫人，因此，根據上市規則的定義，是本公司的關連人士，而物業租賃協議項下擬進行的租賃交易將構成本公司之關連交易。

由於有關物業租賃協議項下由本集團將予確認的使用權資產估計總值所適用的最高百分比率高於 0.1%但低於 5%，物業租賃協議項下擬進行的租賃交易須遵守上市規則第 14A 章的申報及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

## 重續物業租賃協議

茲提述日期為 2018 年 12 月 28 日及 2020 年 1 月 21 日有關本集團與若干關連人士就租賃物業訂立神旺框架物業租賃協議、中視框架物業租賃協議及租賃協議的若干關連交易。

於 2021 年 1 月 15 日，本集團若干成員公司(作為承租方)與相關出租方就重續若干物業的租賃訂立物業租賃協議，每個租賃期限為期兩年三個月，自 2021 年 1 月 1 日起至 2023 年 3 月 31 日止(包括首尾兩日)。

各日期為 2021 年 1 月 15 日之物業租賃協議詳情如下：

物業租賃協議	出租方	承租方	物業/租賃建築面積	租期	每月租金(含稅)(不包括水電費及其他費用)(以現金支付)	於簽訂協議當日應支付的租賃押金	付款條件
(A)	出租方 1	上海旺旺	物業 1 / 26,249 平方米	自 2021 年 1 月 1 日起至 2023 年 3 月 31 日止	1/1/2021-31/3/2022: 人民幣3,543,615.0元 1/4/2022-31/3/2023: 人民幣3,575,113.8元	人民幣3,543,615元	始租期租金須於簽訂相關物業租賃協議當日支付。  以後承租方須在每月租期期滿前 10 天支付下一期月租予出租方。
(B)	出租方 2	上海旺旺	物業 2 / 3,975 平方米		1/1/2021-31/3/2022: 人民幣484,155.0元 1/4/2022-31/3/2023: 人民幣488,925.0元	人民幣484,155元	
(C)	出租方 2	湖南旺旺	物業 2 / 1.300 平方米		1/1/2021-31/3/2022: 人民幣158,340.0元 1/4/2022-31/3/2023: 人民幣159,900.0元	人民幣158,340元	
(D)	出租方 3	上海旺旺	物業 3 / 3,205 平方米		1/1/2021-31/3/2022: 人民幣390,369.0元 1/4/2022-31/3/2023: 人民幣394,215.0元	人民幣390,369元	
(E)	出租方 4	宜蘭食品	物業 4 / 167.96 坪及停車位		1/1/2021-31/3/2023: 物業 4: 新台幣255,719元 停車位: 新台幣6,300元	新台幣524,038元	

## 過往的交易金額

先前根據神旺框架物業租賃協議、中視框架物業租賃協議及租賃協議進行的物業租賃交易構成本公司之持續關連交易。本集團根據該等協議於截至 2019 年及截至 2020 年 12 月 31 日止年度產生之過往交易總金額載列如下：

	截至12月31日止年度之過往金額	
	2019年	2020年
租金費用總額		
- 物業 1 和 2	人民幣47,954,000元	人民幣49,399,000元
- 物業 3	0	人民幣4,534,434元
- 物業 4 及停車位	新台幣4,372,000元	新台幣3,144,228元

## 訂立物業租賃協議的理由及裨益

該等物業一直由本集團佔用作辦公室。經計及本集團發展需要，本集團重續該等物業的租賃，每個租賃期限為期兩年三個月，自 2021 年 1 月 1 日起至 2023 年 3 月 31 日止(包括首尾兩日)，繼續租用現有物業作辦公室。

租金乃由訂約方按公平原則及一般商業條款協商，並按預期將向有關出租方租用的樓面面積和參考由各自獨立專業估值師就該等物業建議之市場租金價格釐定。

董事會(包括獨立非執行董事)認為物業租賃協議的條款乃經公平磋商並按一般商業條款釐定，該等條款屬公平合理，符合本公司及其股東的整體利益，並且物業租賃協議是在本集團的日常及一般業務過程中所訂立。

## 協議各方資料

本公司為投資控股公司。本集團主要從事米果、乳品及飲料、休閒食品及其他產品之製造、分銷及銷售。

上海旺旺是一間於中國成立的有限責任公司，為本公司間接持有 99.99%的附屬公司。其主要業務為提供諮詢服務及資訊。

湖南旺旺是湖南旺旺食品有限公司(一間於中國成立的有限責任公司，為本公司間接持有 99.99%的附屬公司)之上海分公司。主要從事食品和飲料及其他產品之分銷及銷售。

宜蘭食品是一間於台灣地區成立的有限責任公司，為本公司間接持有 99.99%的附屬公司。其主要業務是製造及分銷食品和飲料。

出租方 1 是一間於中國成立的有限責任公司，其主要業務是投資及提供服務，以及非居住房地產租賃。

出租方 2 是一間於中國成立的有限責任公司，其主要業務為提供諮詢服務，停車場管理，物業管理，以及對物業 2 提供租賃服務。

出租方 3 是一間於中國成立的有限責任公司，其主要業務為提供諮詢服務，會務服務、停車場管理，物業管理，以及對位於物業 3 的物業提供租賃服務。

蔡先生為出租方 1、出租方 2 及出租方 3 各自的最終控股股東。

出租方 4 是一間於台灣地區註冊成立的有限公司，其主要業務為設立與經營電視播送系統、製作並發行電視節目，以及製作及播映電視廣告，其股份於台灣證券交易所股份有限公司上市（股份代號：9928）。

神旺投資股份有限公司，一間於台灣地區成立的有限責任公司，現時持有出租方 4 多於 30%之總發行股份並控制出租方 4 大部分董事席位。蔡先生為神旺投資股份有限公司的最終控股股東。

## 上市規則的影響

各出租方均是蔡先生(本公司主席兼行政總裁、執行董事及最終控股股東)的聯繫人，因此，根據上市規則的定義，是本公司的關連人士，而物業租賃協議項下擬進行的租賃交易將構成本公司之關連交易。

根據香港財務報告準則第 16 號「租賃」，本集團(作為承租方)須將租賃於其綜合資產負債表內確認為使用權資產和租賃負債。因此，根據上市規則，訂立物業租賃協議及其項下擬進行之交易將被視為本集團收購資產。本集團根據物業租賃協議將確認之使用權資產總價值估計約為人民幣 120,112,292 元，該數據未經審核並可能於未來予以調整。

由於有關物業租賃協議項下由本集團將予確認的使用權資產估計總值所適用的最高百分比率高於 0.1% 但低於 5%，物業租賃協議項下擬進行的租賃交易須遵守上市規則第 14A 章的申報及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

根據上市規則及本公司組織章程細則的相關要求，蔡先生、蔡紹中先生、蔡旺家先生、黃永松先生、朱紀文先生、蔡明輝先生、槓春夫先生及鄭文憲先生被視為在物業租賃協議項下擬進行的交易中擁有利益。因此，他們並無出席有關董事會，亦未就有關董事會決議投票。

## 釋義

於本公告內，除文意另有所指外，以下詞彙具下列涵義：

「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	中國旺旺控股有限公司，根據開曼群島法例註冊成立的獲豁免有限公司，主要業務為投資控股，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	上市規則所賦予之涵義
「控股股東」	指	上市規則所賦予之涵義
「中視框架物業租賃協議」	指	本公司與出租方 4 訂立的日期為 2018 年 12 月 28 日的框架物業租賃協議，據此出租方 4 出租位於台灣地區台北市南港區重陽路 120 號 1 樓及 7 樓的樓宇(物業 4)給本集團(用作本集團之辦公室)及停車位。租賃期限為期兩年，自 2019 年 1 月 1 日起至 2020 年 12 月 31 日止(包括首尾兩日)
「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
「湖南旺旺」	指	湖南旺旺食品有限公司上海分公司是湖南旺旺食品有限公司(一間於中國成立的有限責任公司，為本公司間接持有 99.99%的附屬公司)之上海分公司
「宜蘭食品」	指	宜蘭食品工業股份有限公司，一間於台灣地區成立的有限責任公司，為本公司間接持有 99.99%的附屬公司
「出租方」	指	出租方 1、出租方 2、出租方 3 及出租方 4 的統稱，彼等各自為一名「出租方」
「出租方 1」	指	旺旺(中國)投資有限公司，一間於中國成立的有限責任公司

「出租方 2」	指	上海旺貢商貿有限公司，一間於中國成立的有限責任公司
「出租方 3」	指	上海旺氣企業管理有限公司，一間於中國成立的有限責任公司
「出租方 4」	指	中國電視事業股份有限公司，一間於台灣地區註冊成立的有限公司，其股份於台灣證券交易所股份有限公司上市（股份代號：9928）
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「蔡先生」	指	蔡衍明先生，本公司主席、行政總裁、執行董事及最終控股股東
「新台幣」	指	新台幣，台灣地區法定貨幣
「停車位」	指	台灣地區台北市南港區重陽路 120 號地下 3 樓之三個停車位
「百分比率」	指	上市規則所賦予的涵義
「中國」	指	中華人民共和國
「物業」	指	物業 1、物業 2、物業 3 及物業 4 的統稱，彼等各自為一個「物業」
「物業 1」	指	位於中國上海紅松東路 1088 號的物業
「物業 2」	指	位於中國上海虹許路 558 號的物業
「物業 3」	指	位於中國上海市閔行區虹許路 488 號 53 幢
「物業 4」	指	位於台灣地區台北市南港區重陽路 120 號 7 樓
「物業租賃協議」	指	物業租賃協議 (A)、物業租賃協議 (B)、物業租賃協議 (C)、物業租賃協議 (D)及物業租賃協議 (E)的統稱，彼等各自為一份「物業租賃協議」
「物業租賃協議 (A)」	指	上海旺旺與出租方 1 就本集團租賃物業 1 (用作本集團之辦公室)訂立的日期為 2021 年 1 月 15 日的物業租賃協議

「物業租賃協議 (B)」	指	上海旺旺與出租方 2 就本集團租賃物業 2 (用作本集團之辦公室)訂立的日期為 2021 年 1 月 15 日的物業租賃協議
「物業租賃協議 (C)」	指	湖南旺旺與出租方 2 就本集團租賃物業 2 (用作本集團之辦公室)訂立的日期為 2021 年 1 月 15 日的物業租賃協議
「物業租賃協議 (D)」	指	上海旺旺與出租方 3 就本集團租賃物業 3(用作本集團之辦公室)訂立的日期為 2021 年 1 月 15 日的物業租賃協議
「物業租賃協議 (E)」	指	宜蘭食品與出租方 4 就本集團租賃物業 4(用作本集團之辦公室) 及停車位訂立的日期為 2021 年 1 月 15 日的物業租賃協議
「人民幣」	指	人民幣元，中國法定貨幣
「神旺框架物業租賃協議」	指	本公司與神旺就租賃物業 1 及物業 2 (用作本集團之辦公室)訂立的日期為 2018 年 12 月 28 日的框架物業租賃協議，租賃期限為期兩年，自 2019 年 1 月 1 日起至 2020 年 12 月 31 日止(包括首尾兩日)
「神旺」	指	San Want Holdings Limited (一家於巴巴多斯註冊成立的有限公司)，其主要業務為經營醫院、酒店及地產業務以及其他投資項目
「上海旺旺」	指	上海旺旺食品集團有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，為本公司間接持有 99.99%的附屬公司
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值 0.02 美元之普通股
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「租賃協議」	指	上海旺旺(作為承租方)與出租方 3 就租賃物業 3(作本集團辦公用途)訂立日期為 2020 年 1 月 21 日的租賃協議，租賃期限為期一年，自 2020 年 1 月 1 日起至 2020 年 12 月 31 日止(包括首尾兩日)

承董事會命  
中國旺旺控股有限公司  
主席  
蔡衍明

香港，2021年1月15日

於本公告日期，本公司執行董事為蔡衍明先生、蔡紹中先生、蔡旺家先生、黃永松先生、朱紀文先生、蔡明輝先生及黎康儀女士；非執行董事為廖清圳先生、禎春夫先生及鄭文憲先生；獨立非執行董事為卓家福先生、貝克偉博士、謝天仁先生、李國明先生及潘志強先生。