

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份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。

BaWang International (Group) Holding Limited 霸王國際（集團）控股有限公司*

(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號: 01338)

須予披露及關連交易 二零二一年租賃協議

須予披露及關連交易 - 二零二一年租賃協議

於二零二一年四月二十三日，霸王廣州就本集團的生產廠房、辦公場所以及員工宿舍就同處物業與廣州霸王簽署了一份從二零二一年七月一日開始至二零二六年六月三十日(包括首尾兩日)固定期限為期五年的二零二一年租賃協議。

於本公告日期，廣州霸王由本公司的首席執行官及執行董事陳正鶴先生實益擁有20%的股份，而陳正鶴先生亦以受託人身份代他的六位弟妹持有80%的股份。因此，廣州霸王根據上市規則第14A.12條為陳正鶴先生的聯繫人及本公司的關連人士，故根據上市規則，二零二一年租賃協議及其項下擬進行之交易構成本公司的須予披露及關連交易。

根據國際財務報告準則第16號(租賃)，二零二一年租賃協議項下的租賃場所為一項使用權資產，其於二零二一年四月二十三日的賬面價值約為人民幣59,074,000元。根據上市規則，二零二一年租賃協議項下擬進行的交易將被視為本集團收購使用權資產，及根據上市規則第14章項下構成本公司的一項須於披露及關連交易。

股東務請注意，上述數字未經審核，日後或會調整。使用權資產指於租期內使用相關租賃資產的權利，而租賃負債指作出租賃款項（即租金）的義務。租賃所產生的資產及負債初始按現值基準計量，並透過利用增量借款利率作為折現率折現二零二一年租賃協議下的租賃付款計算。根據國際財務報告準則第16號及於本集團的綜合全面收益表，本集團將確認(i)使用權資產年期內折舊費用；及(ii)租期內從租賃負債攤銷的利息開支。

由於有關根據二零二一年租賃協議項下擬進行的交易，按照本公司將確認的二零二

一年租賃協議項下使用權資產價值計算，最高適用百分比率超過5%但全部均少於25%，因此，二零二一年租賃協議及其項下擬進行之交易構成一項須予披露及關連交易，並受上市規則項下的申報，公告及獲獨立股東批准之要求。

載有（其中包括）(i)二零二一年租賃協議的進一步詳情；(ii) 獨立董事委員會致獨立股東的函件；(iii) 香江資本有限公司，即獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的函件；及(iv)上市規則要求的其他資料的股東特別大會通函，連同股東特別大會通告將根據上市規則要求於二零二一年四月二十九日或之前寄發予股東。

序言

於二零二一年四月二十三日，霸王廣州就本集團的生產廠房、辦公場所以及員工宿舍就現有物業與廣州霸王訂立了一份從二零二一年七月一日開始至二零二六年六月三十日（包括首尾兩日）固定期限為期五年的二零二一年租賃協議。

二零二一年租賃協議只有在滿足某些條件後才會生效，其中包括遵照上市規則項下獲得獨立股東在股東特別大會上的批准要求。

二零二一年租賃協議

二零二一年租賃協議的主要條款列示如下：

日期:	二零二一年四月二十三日
出租人:	廣州霸王
承租人:	霸王廣州
租賃物業:	位於中國廣州市白雲區廣花三路468號霸王工業園內之某處物業
租賃建築面積:	49,928.17 平方米
租期:	固定期限為五年，自二零二一年七月一日起計，於二零二六年六月三十日屆滿
用途:	生產廠房、辦公場所及員工宿舍
每月租金:	自二零二一年七月一日至二零二四年六月三十日期間：人民幣

1,090,000元

自二零二四年七月一日至二零二六年六月三十日期間：人民幣
1,240,000元

上述每月租金不包括另行支付給獨立第三方管理公司的管理費
和其他費用。由獨立估價師於二零二一年四月二十二日釐定的公
開市場租金為每月人民幣1,125,000元

歷史租金

截至二零二零年十二月三十一日三年期間，向廣州霸王支付的就
集團的就租賃物業的歷史租金分別為人民幣8.6百萬元，8.6百萬元
和8.2百萬元

其他條款:

二零二一年租賃協議應在公司遵照上市規則批准所述協議基礎
上（包括但不限於經獨立股東批准）後並於二零二一年七月一日
開始生效

現有租賃協議原租賃期限從二零二零年十二月一日至二零二一
年十一月三十日，二零二一年租賃協議將在二零二一年租賃協議
生效後取代現有租賃協議

二零二一年租賃協議下的應付每月租金由霸王廣州和廣州霸王按公平基準協商後，根
據租賃物業附近的租金及公允租金函件中所所述的公允租金而釐定。霸王廣州將以其內
部資源支付租金。

霸王廣州每平方米的應付月租金在現有租賃協議下約為人民幣22.0元，及在二零二一
年租賃協議項下約為人民幣21.8元(二零二一年七月一日至二零二四年六月三十日期間)
和約人民幣24.8元(二零二四年七月一日至二零二六年六月三十日期間)。

上市規則的涵義

於本公告日期，廣州霸王由本公司的首席執行官和執行董事陳正鶴先生實益擁有20%的
股份，以及陳正鶴先生以受託人身份代他的六位弟妹(陳啟源先生未滿18周歲的孩子)持
有80%的股份。因此，廣州霸王根據上市規則第14A.12條為陳正鶴先生的聯繫人及本公
司的關連人士，故根據上市規則，二零二一年租賃協議及項下擬進行的交易構成本公司
的須於予披露及關連交易。

根據國際財務報告準則第16號(租賃)，二零二一年租賃協議項下的租賃場所為一項使用
權資產，其於二零二一年四月二十三日的賬面價值約為人民幣59,074,000元。根據上市規
則，二零二一年租賃協議項下擬進行的交易將被視為本集團收購使用權資產，及根據上

市規則第14章項下構成本公司的一項須於披露及關連交易。

股東務請注意，上述數字乃未經審核，日後或會調整。使用權資產指於租期內使用相關租賃資產的權利，而租賃負債指作出租賃款項（即租金）的義務。租賃所產生的資產及負債初始按現值基準計量，並透過利用遞增借款利率作為折現率折現二零二一年租賃協議下的租賃付款計算。根據國際財務報告準則第16號及於本集團的綜合全面收益表，本集團將確認(i)使用權資產年期內的折舊費用；及(ii)租期內從租賃負債攤銷的利息開支。由於有關根據二零二一年租賃協議項下擬進行的交易，按照本公司將確認的二零二一年租賃協議項下使用權資產價值計算，最高適用百分比率超過5%但全部均少於25%，因此，二零二一年租賃協議及其項下擬進行之交易構成一項須予披露及關連交易，並受上市規則項下的申報，公告及獲獨立股東批准之要求。

載有（其中包括）(i)二零二一年租賃協議的進一步詳情；(ii) 獨立董事委員會致獨立股東的函件；(iii) 香江資本有限公司，即獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的函件；及(iv)上市規則要求的其他資料的股東特別大會通函，連同股東特別大會通告將根據上市規則要求於二零二一年四月二十九日或之前寄發予股東。

訂立二零二一年租賃協議的原因及裨益

自二零一三年八月以來，本集團的生產一直在霸王工業園區內運營。二零一七年十二月一日，本集團將辦公場所從原址搬遷到霸王工業園區內的現址，董事們相信，把我們的辦公場所和生產廠房安置於同一地點，有利於透過(其中包括)加強本集團管理人員和生產人員之間的互動，因而有助於進一步提高集團的運作效率。

霸王工業園位於廣州市白雲區，該區為一個有許多從事個人護理和化妝品生產的發達商業區。在董事們看來，本集團的生產設施和附屬設備的戰略選址，有利於集團業務運營效率的持續優化。

霸王工業園區的基礎供應亦配備完善（如供暖設施），亦備有廢物排放和處理設施，這足以支撐集團的生產運營，而無需本集團建立自家設施。

此外，本集團自二零一三年八月入駐白雲區，多年來與當地政府建立了穩定及具合作性的關係，使得本集團能享有有利的政府政策、激勵和補貼，包括：

- (a) 本集團受益於二零一八年九月由中華人民共和國廣州市人民政府頒發的有關白雲區促進「四上」企業加快發展暫行辦法（「**暫行辦法**」）的實施。本集團經註冊成為暫行辦法規定的「四上」企業，並向有關部門辦理註冊登記，在完成

暫行辦法項下有關應納稅額和營業收入要求，而享受某些補貼，包括為了招募及挽留高級管理人員而給予的一次性補貼，以及達到廣州市政府的標準，具備人才落戶資格。得益於暫行辦法，本集團一直在日化行業中享有財務激勵，並在同行中於招募以及挽留人才和高級管理人員方面保持競爭優勢；

- (b) 廣州霸王貿易有限公司，本集團所運營中的一家全資附屬公司，自二零一八年開始，一直享受中華人民共和國財政部和國家稅務總局出口退稅計劃下的出口退稅；及
- (c) 霸王廣州，分別於二零一三年度，二零一四年度，二零一六年度，二零一七年度，二零一八年度和二零一九年度被江高鎮人民政府授予納稅大戶(「納稅大戶」)。被評為白雲區納稅大戶，使本集團在白雲區企業中擁有較高的信用評分，在商業上可有利於集團未來的業務運營和融資活動。

在上述基礎上，董事們（不包括獨立董事委員會，其意見將載列於股東特別大會通函所附之獨立董事委員會函件中，及利益董事）認為，根據二零二一年租賃協議項下繼續租賃現有物業將符合本公司及股東的整體利益。因為以下原因：

- (a) 霸王工業園緊鄰主要高速公路，例如廣花一級公路和瀋海高速公路，加上本集團將生產基地選址在運輸、物流、倉儲服務供應商供應充足的地區，享受其物流之便利，綜合降低了本集團的倉儲運輸成本。隨著本集團近年來電子商務的發展，白雲區運輸物流供應商數目之多，進一步提供本集團一直受益的物流便利，因此董事們認為將本集團的經營場所保持在現址是有利的；
- (b) 如果本集團遷霸王工業園，將會產生額外的費用，包括但不限於即將發生的拆搬遷費用，新生產廠房、辦公場所和員工宿舍的裝潢費用，以及建設自家廢物處理設施和前期需要從中國有關部門獲得所需要的許可證書的必要時間和費用，董事們於考慮目前財務表現後認為並不符合經濟原則；
- (c) 任何搬遷都將使得本集團承擔因停產或產能減少(或兩者兼而有之)的風險，並可能因員工流動而需聘用及再培訓新員工，以及重新申領本集團生產所需的所有牌照及許可，從而在搬遷及重聘員工完成前對本集團的產能及收入產生不利影響，這對於整個集團來說，商業上並不可取；
- (d) 對於同一租賃場所和同一建築面積，霸王廣州按建築面積每平方米的應付每月租金將從現有租賃協議下的人民幣22.0元降至二零二一年租賃協議下開始時的人民幣21.8元；以及

(e) 二零二一年租賃協議的租賃期限為五年，只在二零二四年七月進行一次租金調整而租金增幅已於二零二一年租賃協議中協定。鑒於近期廣州市白雲區租金上升的趨勢，根據獨立估價師的建議，租金的預期平均年增長為2 - 3%。董事會認為一份自今起計三年後（即二零二四年七月）進行已知租金調整，複合年均增長率相對溫和地處於2.6%的長期租賃協議為公平合理的，且這將使得本集團能於短期至中期內控制因市場租金潛在上漲對本集團運營成本造成影響的風險，但如本集團需更頻繁地續簽租賃協議，情況將有所不同。

在考慮二零二一年租賃協議條款，包括二零二一年租賃協議項下的應付租金和租金增量是否公平合理時，董事們已經參考了公允租金函件，該函件顯示在租的預期平均年增長率為2 - 3%，根據當前現行的市場慣例，參照仲量聯行評估後提供的可比市場租金交易。鑒於集團的主要生產設施和辦公場所以及員工宿舍位於霸王工業園內，任何搬遷對集團業務造成的干擾將產生重大不利影響從而影響集團的運營，董事會認為簽訂五年的租賃協議對於性質類似的租約，不會偏離正常的商業慣例。在仔細考慮出租人提出的條款後，董事會認為根據二零二一年租賃協議，簽訂一份未來五年內租金既定的長期租賃協議對本集團而言更符合商業利益。

董事會（不包括獨立董事委員會，其意見將載列於股東特別大會通函所附之獨立董事委員會函件中，及利益董事）認為(a)二零二一年租賃協議是按正常的商業條款或更佳的條款而訂立的，是公平合理的，且公允租金函件也支持這個觀點；(b)位於霸王工業園內的租賃物業作為本集團生產廠房、辦公場所和員工宿舍一直並將按照本集團的一般及正常商業過程中業務流程進行；以及(c)二零二一年租賃協議是符合本公司及股東的整體利益。

利益董事被認定為在二零二一年租賃協議中擁有重大利益，並已在批准二零二一年租賃協議及項下擬進行交易之董事會決議案中放棄投票。

有關本公司和本集團

本公司是一家投資控股公司。本集團主要從事設計、製造和行銷中草藥洗髮水和護髮產品以及其他產品如護膚類產品，牙膏和沐浴露。

有關廣州霸王

廣州霸王主要從事物業投資、物業發展、物業管理、房地產仲介服務和房屋租賃。

釋義

在此公告中，除文義另有規定外，下列詞彙具有以下涵義：

「二零二一年租賃協議」	指	由廣州霸王和霸王廣州於二零二一年四月二十三日簽署的有關租賃霸王工業園作為本集團的生產廠房、辦公場所及員工宿舍，自二零二一年七月一日開始至二零二六年六月三十日（包括首尾兩日）固定期限為期五年的租賃協議
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予的涵義
「霸王廣州」	指	霸王（廣州）有限公司，本集團的全資附屬公司
「霸王工業園」	指	位於中國廣州市白雲區廣花三路468號霸王工業園之物業
「董事會」	指	本公司的董事會
「複合年均增長率」	指	複合年均增長率
「本公司」	指	霸王國際(集團)控股有限公司，一家於二零零七年十二月十一日根據開曼群島法律註冊成立的公司，其已發行股份於聯交所上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予該詞之涵義
「控股股東」	指	上市規則賦予的涵義
「董事」	指	本公司的董事
「股東特別大會」	指	本公司將於二零二一年六月四日（星期五）下午四時四十五分或緊隨本公司將於同日下午四時於中國廣州白雲區廣花三路468號霸王工業園行政樓三樓舉行的股東特別大會，以考慮並酌情批准股東特別大會通函所附之會議通知載列決議案

「股東特別大會通函」	指	有關股東特別大會通函
「現有租賃協議」	指	現有的由廣州霸王和霸王廣州於二零二零年十一月十七日簽署的有關租賃霸王工業園作為本集團的生產廠房、辦公場所及員工宿舍，自二零二零年十二月一日開始至二零二一年十一月三十日（包括首尾兩日）固定期限為期一年的租賃協議
「公允租金函件」	指	由仲量聯行出具的公允租金函件
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣州霸王」	指	廣州霸王化妝品有限公司，一家於二零零一年十一月二十三日在中國成立的外商投資企業，由本公司的首席執行官和執行董事陳正鶴先生實益擁有20%的股份，以及陳正鶴先生以受託人身份代他的六位弟妹持有80%的股份
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「國際財務報告準則」	指	國際會計準則理事會不時頒布的國際財務報告準則
「獨立董事委員會」	指	委員會由所有獨立非執行董事組成，包括魏偉峰博士，張建榮先生和王琦博士
「利益董事」	指	陳啟源先生和陳正鶴先生
「獨立估價師」或 「仲量聯行」	指	仲量聯行企業評估及諮詢有限公司，作為有關二零二一年租賃協議的市場租金評估的獨立估價師
「上市規則」	指	香港聯合交易所證券上市規則
「陳啟源先生」	指	陳啟源先生，本公司的聯合創辦人、主席和執行董事，本公司的控股股東之一，陳正鶴先生的父親
「陳正鶴先生」	指	陳正鶴先生，本公司的首席執行官和執行董事，陳啟源先生的兒子

「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公告的詮釋而言，不包括香港、澳門特別行政區以及臺灣
「人民幣」	指	人民幣,中華人民共和國的法定貨幣
「股東」	指	本公司之股東
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比

承董事會命
霸王國際（集團）控股有限公司
陳啟源
主席

香港，二零二一年四月二十三日

於本公告日期，董事會由三名執行董事陳啟源先生、陳正鶴先生及黃善榕先生，以及三名獨立非執行董事魏偉峰博士、張建榮先生及王琦博士組成。

*僅供識別