

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，概不對因本公告全部或任何部份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。



SA SA INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

莎莎國際控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：178)

須予披露交易 續租貨倉物業

董事會宣佈，於 2021 年 11 月 1 日（交易時段後），租戶（本公司之全資附屬公司）簽訂由業主（為獨立第三方）提出的租賃方案 1 及租賃方案 2，以續租貨倉物業。

由於租賃方案 1 及租賃方案 2 項下之租賃交易之其中一個適用百分比率（定義見上市規則）合計超過 5% 但少於 25%，因此租賃方案 1 及租賃方案 2 項下擬進行之交易合計構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則作出申報及公告之規定。

緒言

董事會宣佈，於 2021 年 11 月 1 日，租戶（本公司之全資附屬公司）簽訂由業主（為獨立第三方）提出的租賃方案 1 及租賃方案 2，以續租貨倉物業。

租賃方案

租賃方案之主要條款如下：

日期： 2021 年 11 月 1 日（租賃方案 1 及租賃方案 2 一同簽署）

簽署雙方： 業主：亞洲貨櫃物流中心香港有限公司（為獨立第三方）
租戶：莎莎化粧品有限公司，為本公司之全資附屬公司

- 貨倉物業： 亞洲貨櫃物流中心 B 座 5 樓 5001E-5015E 及 5001W-5012W 區（單元 1/2 E5-E11, W7-W11）
- 總面積： 約 212,744 平方呎
- 租金： 每平方呎 16.50 港元（每月約 3,510,276 港元），不包括管理費、政府差餉、政府地租、水電費和所有其他由租戶承擔的開支，於每個曆月首日或之前預先支付
- 保證金： 20,778,020.00 港元（當中包括五（5）個月租金、管理費、政府差餉及地租）
- 租期： 租賃方案 1: 固定租期為四十八（48）個月，自 2022 年 4 月 1 日至 2026 年 3 月 31 日止（包括首尾兩日）
租賃方案 2: 固定租期為十二（12）個月，自 2026 年 4 月 1 日至 2027 年 3 月 31 日止（包括首尾兩日），及可選擇按當時的公開市場租金再續約二十四（24）個月，自 2027 年 4 月 1 日至 2029 年 3 月 31 日止
- 免租期： 九（9）個月及十二（12）天，自 2022 年 11 月 1 日至 2023 年 3 月 31 日止（包括首尾兩日）及自 2023 年 11 月 1 日至 2024 年 3 月 12 日止（包括首尾兩日）
於該免租期內，租戶須負責管理費、政府差餉、政府地租、水電費和所有其他支出
- 代價總值： 計及免租期，根據租賃方案 1 及租賃方案 2 各自的固定租期之應付代價總值約為 177.7 百萬港元，將以本集團內部資金支付。

根據租賃方案 1 及租賃方案 2 的應支付租金乃經租戶和業主公平磋商後釐定，當中已參考附近地區可比較物業之現行市價租金。業主和租戶將就租賃方案 1 及租賃方案 2 之租賃事宜簽訂正式租賃協議。

使用權資產

根據香港財務報告準則第 16 號，本集團確認租賃方案 1 及租賃方案 2 之使用權資產價值合計約為 167.7 百萬港元，為租賃方案 1 及租賃方案 2 合計的固定租期租賃付款的現值，當中計及免租期。

有關本公司及租戶之資料

本公司的主要業務是投資控股，而租戶莎莎化粧品有限公司，本公司的全資附屬公司，則主要從事化妝品的零售和批發業務。

有關業主之資料

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，業主：(i) 擁有及營運亞洲貨櫃物流中心，即貨倉物業所在地、(ii) 它的主要業務為經營貨櫃裝卸及倉儲設施、(iii) 它的最終實益擁有人為 **Goodman Limited**（一家於澳洲證券交易所上市的公司，股份代號：**GMG**）、**DP World Limited**（相信與迪拜政府有聯繫）、新創建集團有限公司（一家於聯交所主板上市的公司，股份代號：**659**）及中建企業有限公司（一家於香港註冊成立的公眾公司）。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，業主及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

訂立租賃方案之原因

自 2017 年起，租戶一直向業主租賃該貨倉物業作為本集團於香港、澳門及線上業務的物流中心。本公司認為續租賃貨倉物業可避免潛在的干擾及在過渡期同時運作兩個物流中心，以及尋找、裝修和搬遷到其他地方之成本和資源，實屬有利之舉。

租賃方案之條款（包括租金）乃由租戶與業主經參考附近地區可比較物業之現行市價租金後公平磋商釐定。董事會認為租賃方案之條款屬一般商業條款及公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之涵義

根據香港財務報告準則第 16 號「租賃」，本集團於其綜合財務狀況表中確認租賃方案 1 及租賃方案 2 各自之固定租期租賃付款現值總額為使用權資產價值。因此，根據上市規則第 14.04(1)(a)條，租賃方案 1 及租賃方案 2 之租賃交易被視為租戶收購資產。

由於租賃方案 1 及租賃方案 2 項下之租賃交易之其中一個適用百分比率（定義見上市規則）合計超過 5% 但少於 25%，因此租賃方案 1 及租賃方案 2 項下擬進行之交易合計構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則作出申報及公告之規定。

釋義

「董事會」 指 本公司之董事會

「本公司」 指 莎莎國際控股有限公司（股份編號：**178**），一間於開曼群島註冊成立之有限公司及其股份於聯交所主板上市

「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司之董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	為本公司及其關連人士之獨立第三方（定義見上市規則）
「業主」	指	亞洲貨櫃物流中心香港有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司
「租賃方案 1」	指	由業主提出由 2022 年 4 月 1 日開始的續租賃倉物業之租賃方案，固定租期為四十八（48）個月，租戶於 2021 年 11 月 1 日簽署
「租賃方案 2」	指	由業主提出由 2026 年 4 月 1 日開始的續租賃倉物業之租賃方案，固定租期為十二（12）個月及可選擇由 2027 年 4 月 1 日再續約二十四（24）個月，租戶於 2021 年 11 月 1 日簽署
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「澳門」	指	中華人民共和國澳門特別行政區
「貨倉物業」	指	亞洲貨櫃物流中心 B 座 5 樓 5001E-5015E 及 5001W-5012W 區（單元 1/2 E5-E11, W7-W11）
「租戶」	指	莎莎化粧品有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司全資擁有之附屬公司

承董事會命
莎莎國際控股有限公司
主席及行政總裁
郭少明

香港，2021年11月1日

於本公告日期，本公司之董事為：

執行董事

郭少明博士，銀紫荊星章，太平紳士（主席及行政總裁）

郭羅桂珍博士，銅紫荊星章，太平紳士（副主席）

陸楷博士（首席財務總監）

郭詩慧女士，榮譽勳章

非執行董事

利蘊珍女士

獨立非執行董事

紀文鳳小姐，金紫荊星章，銀紫荊星章，太平紳士

陳偉成先生

陳曉峰先生，榮譽勳章，太平紳士