
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下的富臨集團控股有限公司股份全部出售或轉讓，應立即將本通函連同隨附的代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並表明概不就因本通函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。



Fulum Group Holdings Limited
富臨集團控股有限公司
(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：1443)

須予披露及持續關連交易

獨立董事委員會及
獨立股東的獨立財務顧問

八方 金融有限公司
OCTAL Capital Limited

董事會函件載於本通函第5至21頁，而獨立董事委員會函件(當中載有獨立董事委員會致獨立股東的推薦建議)載於本通函第22至23頁。獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問八方金融有限公司函件(當中載有八方金融有限公司致獨立董事委員會及獨立股東的意見)則載於本通函第24至35頁。

本公司謹訂於2019年5月28日(星期二)中午十二時正假座香港九龍新蒲崗六合街8號六合工業大廈15樓舉行股東特別大會，召開大會的通告載於本通函第42至43頁。另隨附股東特別大會適用的代表委任表格。此代表委任表格亦刊載於香港交易及結算所有限公司網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.fulumgroup.com)。無論閣下能否出席股東特別大會，務請按隨附的代表委任表格上印列的指示填妥及簽署表格，並盡快惟無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。

本通函所提述的時間及日期均為香港時間及日期。

本通函備有英文及中文文本。如有任何歧異，概以英文文本為準。

香港，2019年5月8日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
獨立董事委員會函件.....	22
八方金融函件.....	24
附錄一一般資料.....	36
股東特別大會通告.....	42

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

- 「2017年關連租賃框架協議」 指 由本公司與楊先生、楊潤全先生、楊潤基先生、楊振年先生及梁先生所訂立日期為2017年1月18日的租賃框架協議(包括該協議的任何修訂及補充協議)；
- 「2017年關連租賃框架補充協議」 指 由本公司與楊先生、楊潤全先生、楊潤基先生、楊振年先生及梁先生所訂立日期為2017年2月24日的補充協議，內容有關2017年關連租賃框架協議；
- 「2018年關連租賃協議」 指 由本集團相關成員公司與關連業主實體的相關成員公司於2015年至2018年訂立的31份關連租賃協議(包括該等協議的任何修訂及補充協議)，當中載有於本公司日期為2015年10月20日及2016年6月30日的公佈以及該等通函所披露規管各項物業租賃的詳細條款及條件；
- 「2018年關連租賃框架補充協議」 指 由本公司與楊先生、楊潤全先生、楊潤基先生、楊振年先生及梁先生所訂立日期為2018年6月8日的補充協議，內容有關2017年關連租賃框架協議；
- 「2019年關連租賃協議」 指 由本集團相關成員公司與關連業主實體的相關成員公司於2019年關連租賃框架補充協議期限內將予訂立的八份關連租賃協議(包括該等協議的任何修訂及補充協議)，當中載有規管各項物業租賃的詳細條款及條件；
- 「2019年關連租賃框架補充協議」 指 由本公司與楊先生、楊潤全先生、楊潤基先生、楊振年先生及梁先生所訂立日期為2019年4月2日的補充協議，內容有關2017年關連租賃框架協議；
- 「2019年建議年度上限」 指 2019年關連租賃框架補充協議項下擬進行的交易的建議年度上限總金額；
- 「聯繫人」、「關連人士」及「控股股東」 指 具有上市規則賦予該詞的涵義；

釋 義

「董事會」	指	董事會；
「中賢」	指	中賢國際有限公司，一間於2014年5月28日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由楊先生直接全資擁有。中賢是控股股東之一；
「該等通函」	指	本公司日期為2017年2月28日及2018年7月13日的通函；
「本公司」	指	富臨集團控股有限公司(股份代號：1443)，一間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市；
「關連業主實體」	指	由楊先生、楊潤全先生、楊潤基先生、楊振年先生、梁先生及／或彼等的聯繫人控制的多家實體，即物業的業主(如本通函「物業」一表所載)；
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義，就本公司而言，指楊先生、中賢、楊潤全先生及楊潤基先生；
「董事」	指	本公司董事；
「股東特別大會」	指	本公司將召開的股東特別大會，以(其中包括)考慮及酌情批准2019年關連租賃框架補充協議、其項下擬進行的交易及集團總年度上限；
「政府」	指	香港政府；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「集團總年度上限」	指	經修訂年度上限與2019年建議年度上限的總金額；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「港元」	指	香港法定貨幣港元；

釋 義

「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事(即范駿華先生、鄔錦安先生及伍毅文先生)作為其成員成立的董事會委員會；
「獨立財務顧問」或「八方金融」	指	八方金融有限公司，一間獲證券及期貨事務監察委員會發牌可從事香港法例第571章證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)的法團，為獨立董事委員會及獨立股東有關2019年關連租賃框架補充協議、其項下擬進行的交易及集團總年度上限的獨立財務顧問；
「獨立股東」	指	除楊先生、楊潤全先生、楊潤基先生、楊振年先生、梁先生與該等於訂立2019年關連租賃框架補充協議中擁有權益或牽涉其中並須在股東特別大會上就有關批准2019年關連租賃框架補充協議、其項下擬進行的交易及集團總年度上限的決議案放棄投票的股東以外的股東；
「最後實際可行日期」	指	2019年5月3日，即本通函付印前就確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「楊振年先生」	指	楊振年先生，為楊潤全先生的兒子；
「梁先生」	指	梁兆新先生，為執行董事；
「楊潤全先生」	指	楊潤全先生，為執行董事及控股股東之一；
「楊先生」	指	楊維先生，為執行董事、主席、行政總裁及控股股東之一；
「楊潤基先生」	指	楊潤基先生，為執行董事及控股股東之一；
「新關連租賃」	指	根據2019年關連租賃框架補充協議同意接受的八項物業租賃，有關詳情載於本通函「物業」一表；

釋 義

「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣；
「物業」	指	將根據2019年關連租賃框架補充協議租賃的新關連租賃的八項物業(如本通函「物業」一表所載)；
「經修訂年度上限」	指	2018年關連租賃協議的經修訂年度上限；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「股份」	指	本公司股本中的普通股；
「股東」	指	股份持有人；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「估值師」或「中誠達資產 評估顧問」	指	獨立物業估值師中誠達資產評估顧問有限公司；
「平方呎」	指	平方呎；及
「%」	指	百分比。

就本通函而言，人民幣兌港元的匯率(僅供參考)為人民幣1.0元兌1.17港元。



Fulum Group Holdings Limited
富臨集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1443)

執行董事：

楊維先生(主席兼行政總裁)

楊潤全先生

楊潤基先生

梁兆新先生

註冊辦事處：

Cricket Square, Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman, KY1-1111

Cayman Islands

獨立非執行董事：

范駿華先生

鄔錦安先生

伍毅文先生

香港主要營業地點：

香港九龍

新蒲崗六合街8號

六合工業大廈15樓

敬啟者：

須予披露及持續關連交易

1. 緒言

茲提述本公司日期為2019年4月2日的公佈，內容有關2019年關連租賃框架補充協議。本通函旨在：

- (a) 向閣下提供有關2019年關連租賃框架補充協議的進一步資料；
- (b) 載列獨立董事委員會就2019年關連租賃框架補充協議作出的推薦建議；
- (c) 載列獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；及
- (d) 向閣下發出股東特別大會通告，以考慮及酌情批准2019年關連租賃框架協議、其項下擬進行的交易及集團總年度上限。

2. 背景資料

茲提述該等通函，內容有關本公司與楊先生、楊潤全先生、楊潤基先生、楊振年先生及梁先生分別於2017年1月18日、2017年2月24日及2018年6月8日訂立的2017年關連租賃框架協議、2017年關連租賃框架補充協議及2018年關連租賃框架補充協議，據此，訂約方同意於2017年關連租賃框架協議期限內，在關鍵時刻(a)續訂現有關連租賃；及(b)訂立新關連租賃。2017年關連租賃框架協議(經2017年關連租賃框架補充協議及2018年關連租賃框架補充協議所修訂及補充)已獲獨立股東於2017年3月21日舉行的本公司股東特別大會上通過一項普通決議案批准。

3. 2019年關連租賃框架補充協議

董事會宣佈，於2019年4月2日(交易時段結束後)，本公司與楊先生、楊潤全先生、楊潤基先生、楊振年先生及梁先生訂立2019年關連租賃框架補充協議，以修訂2017年關連租賃框架協議。

根據2019年關連租賃框架補充協議，訂約方同意(其中包括)將根據2017年關連租賃框架協議截至2020年3月31日止年度的總年度上限修訂為109,210,152港元，以應付(i)截至2020年3月31日止年度的2019年關連租賃框架補充協議項下擬進行的交易金額10,296,040港元；及(ii)終止及修訂若干2018年關連租賃協議。

2019年關連租賃框架補充協議須經獨立股東批准。2019年關連租賃協議將僅於獨立股東批准2019年關連租賃框架補充協議後方會訂立。於2019年關連租賃框架補充協議生效時，現有2017年關連租賃框架協議(有關詳情請參閱該等通函)將作相應修訂及補充。

倘本公司未能就2019年關連租賃框架補充協議、其項下擬進行的交易及集團總年度上限取得獨立股東批准，則2019年關連租賃框架補充協議將於股東特別大會日期失效，下文「物業」一表內第1項物業及第2項物業的現有租賃將繼續至2019年7月31日，而各自租戶須於與各自業主將予協定的合理時間內將有關物業交吉。因此，本集團將須關閉或搬遷相關餐館，並可能會導致營運出現中斷。然而，本集團的業務策略為持續開設新餐館。董事預期本集團整體營運不會出現任何重大障礙。因此，本集團預期不會出現餐館搬遷方面的困難或任何會對本集團財務或營運造成重大不利影響的任何中斷。

4. 2017年關連租賃框架協議、2017年關連租賃框架補充協議、2018年關連租賃框架補充協議及2019年關連租賃協議

2017年關連租賃框架協議的主要條款及2017年關連租賃框架補充協議的詳情

有關2017年關連租賃框架協議的主要條款概要及2017年關連租賃框架補充協議的詳情，請參閱本公司日期為2017年2月28日的通函。

2018年關連租賃框架補充協議的詳情

有關2018年關連租賃框架補充協議及其項下擬進行的交易的詳情，請參閱本公司日期為2018年7月13日的通函。

2019年關連租賃協議的主要條款

以下載列2019年關連租賃協議的主要條款概要：

訂約方 : (a) 本集團相關成員公司；及
(b) 關連業主實體的相關成員公司

(如下文「物業」一表所載)。

期限 : 2019年關連租賃協議的期限介乎8個月至10個月(如下文「物業」一表所載)。

租金及其他支出 : 本集團相關成員公司須於每個曆月協定日期或之前預先支付下文「物業」一表所載的每月租金，無扣減或抵銷。

本集團相關成員公司須向關連業主實體的相關成員公司支付按金，金額等於每月租金的兩倍，作為各份2019年關連租賃協議的按金。

董事會函件

除下文「物業」一表第8項物業的月租包括應繳予中國政府的稅項但不包括管理費以及全部按金及公用事業費用外，本集團相關成員公司亦須負責：

- (i) 支付政府對物業或物業擁有人或佔有人徵收的所有政府地租、稅項及經常性支出；
- (ii) 預先支付政府每個季度評定的物業差餉，支付日為1月、4月、7月及10月的首日，前提是在相關2019年關連租賃協議開始時支付首筆付款；及
- (iii) 支付物業的全部按金及公用事業費用（即排污、水、電、燃氣及通訊）。

物業

各項物業的業主、租戶、地點、月租、租期及用途的概要載列如下。訂約方已同意待獨立股東批准訂立2019年關連租賃框架補充協議後就新關連租賃訂立2019年關連租賃協議：

	業主	租戶	地點	月租	每平方呎 概約月租 ⁽⁹⁾	租期	用途
1.	中馬投資 有限公司 ⁽¹⁾	中官有限公司	香港九龍 金巴利道35號 金巴利中心 首層A舖部分	195,000港元	95.8港元	2019年8月1日至 2020年3月 31日 ⁽¹⁰⁾	餐館營運
2.	中澤實業 有限公司 ⁽²⁾	中瀚有限公司	香港新界沙田 安群街1號 京瑞廣場2期 二層201舖	536,750港元	18.2港元	2019年8月1日至 2020年3月 31日 ⁽¹¹⁾	餐館營運
3.	達龍國際 有限公司 ⁽³⁾	中京發展 有限公司	香港九龍景福街 99號及爵祿街 39-41號啟德 工廠大廈 第二期地下 B2號舖部分	25,000港元	43.0港元	2019年6月1日至 2020年3月 31日 ⁽¹²⁾	餐館營運

董事會函件

	業主	租戶	地點	月租	每平方呎 概約月租 ⁽⁹⁾	租期	用途
4.	皇朝發展 有限公司 ⁽⁴⁾	中京發展 有限公司	香港九龍景福街 99號及爵祿街 39-41號啟德 工廠大廈 第二期地下 B-2A號舖及 飯堂以及 洗手間	55,000港元	60.5港元	2019年6月1日至 2020年3月 31日 ⁽¹²⁾	餐館營運
5.	美盈國際 有限公司 ⁽⁵⁾	中央(亞洲) 有限公司	香港九龍鴻圖道 90號1樓	75,000港元	19.5港元	2019年6月1日至 2020年3月 31日 ⁽¹²⁾	餐館營運
6.	富恩國際 有限公司 ⁽⁶⁾	中央(亞洲) 有限公司	香港九龍鴻圖道 90號2樓	75,000港元	19.5港元	2019年6月1日至 2020年3月 31日 ⁽¹²⁾	餐館營運
7.	中泉發展 有限公司 ⁽⁷⁾	中京發展有 限公司	香港新界葵涌 和宜合道 26-30號葵涌 停車場及商場 地下部分(稱 為B舖及C舖)	113,800港元	37.7港元	2019年6月1日至 2020年3月 31日 ⁽¹²⁾	餐館營運
8.	廣州順隆投資有 限公司 ⁽⁸⁾	廣州加盈餐飲 管理有限 公司安華匯 分公司	中國廣州市 番禺區 漢溪大道西 233號 路福聯合廣場 22層01-22房	149,760港元**	10.9港元	2019年6月1日至 2020年3月 31日 ⁽¹²⁾	辦公室物業

附註：

- (1) 中馬投資有限公司由執行董事兼控股股東楊先生直接全資擁有，故根據上市規則為本公司關連人士的聯繫人。
- (2) 中澤實業有限公司由執行董事兼控股股東楊先生直接全資擁有，故根據上市規則為本公司關連人士的聯繫人。
- (3) 達龍國際有限公司由中賢有限公司(由楊先生、楊潤全先生、楊潤基先生及梁先生分別間接擁有約41.59%、30.69%、20.79%及6.93%的權益)直接全資擁有，故根據上市規則為本公司關連人士的聯繫人。

** 該金額按人民幣1.0元兌1.17港元的匯率換算

董事會函件

- (4) 皇朝發展有限公司由中賢有限公司(由楊先生、楊潤全先生、楊潤基先生及梁先生分別間接擁有約41.59%、30.69%、20.79%及6.93%的權益)直接全資擁有，故根據上市規則為本公司關連人士的聯繫人。
- (5) 美盈國際有限公司由中滿寶有限公司(由楊先生、楊潤全先生、楊潤基先生及梁先生分別間接擁有約41.59%、30.69%、20.79%及6.93%的權益)直接全資擁有，故根據上市規則為本公司關連人士的聯繫人。
- (6) 富恩國際有限公司由中滿寶有限公司(由楊先生、楊潤全先生、楊潤基先生及梁先生分別間接擁有約41.59%、30.69%、20.79%及6.93%的權益)直接全資擁有，故根據上市規則為本公司關連人士的聯繫人。
- (7) 中泉發展有限公司由富臨物業有限公司(由楊先生、楊潤全先生、楊潤基先生及梁先生分別間接擁有約41.59%、30.69%、20.79%及6.93%的權益)直接全資擁有，故根據上市規則為本公司關連人士的聯繫人。
- (8) 廣州順隆投資有限公司由卓得有限公司(由楊先生直接全資擁有)直接全資擁有，故根據上市規則為本公司關連人士的聯繫人。
- (9) 除第2項物業及第8項物業按總樓面面積計算外，其他物業乃按實用面積計算。
- (10) 於2016年6月30日，中官有限公司(作為租戶)與中馬投資有限公司(作為業主)就相關物業租賃訂立租賃協議，自2016年8月1日起至2019年7月31日止為期三年。中官有限公司與中馬投資有限公司已表明意向，將透過訂立新租賃協議，於現有租賃期滿時重續現有租賃項下相關物業的若干部分至2020年3月31日。
- (11) 於2016年6月30日，中瀚有限公司(作為租戶)與中澤實業有限公司(作為業主)就相關物業租賃訂立租賃協議，自2016年8月1日起至2019年7月31日止為期三年。中瀚有限公司與中澤實業有限公司已表明意向，將透過訂立新租賃協議，於現有租賃期滿時重續現有租賃至2020年3月31日。
- (12) 自2019年6月1日起至2019年6月30日止一個月免租期。

5. 釐定物業租金的基準

2019年關連租賃框架補充協議乃經公平磋商後訂立。截至2020年3月31日止年度的物業總租金為10,296,040港元。各項物業的租金乃根據(i)經參考估值師出具的公平租金函件後確定的物業市場租金；及(ii)物業的各種狀況(包括但不限於物業的地點以及與物業有關的設施及管理服務)並經公平磋商後達致。

6. 過往交易金額及過往年度上限

過往交易總金額

直至最後實際可行日期，本集團與關連業主實體進行的持續關連交易包括2018年關連租賃協議。下文載列截至2019年3月31日止兩個年度的過往交易總金額：

	截至3月31日止年度	
	2018年 港元	2019年 港元
2018年關連租賃協議	<u>101,168,246</u>	<u>110,279,798</u>

總過往年度上限

以下載列本集團截至2019年3月31日止兩個年度的總過往年度上限：

	截至3月31日止年度	
	2018年 港元	2019年 港元
原年度上限	<u>101,173,246</u>	<u>112,812,998</u>

7. 集團總年度上限及2019年建議年度上限

集團總年度上限及2019年建議年度上限載列如下：

	截至2020年 3月31日止年度 港元
原年度上限	110,206,112 ⁽¹⁾
經修訂年度上限	98,914,112 ⁽²⁾
2019年建議年度上限	<u>10,296,040⁽³⁾</u>
集團總年度上限	<u><u>109,210,152⁽⁴⁾</u></u>

附註：

- (1) 指本公司日期為2018年7月13日的通函所披露的集團總年度上限的原有金額。
- (2) 就2018年關連租賃協議而言，當中三份每月租金為146,400港元、386,400港元及403,200港元的租賃已分別於2018年4月、2019年2月及2019年2月予以終止。一份租賃根據各自業主與各自租戶所訂立的修訂契據予以修訂，據此，每月租金由198,738港元減少至193,738港元（自2018年3月起生效）。因此，於本公司日期為2018年7月13日的通函所披露的原年度上限已相應減少。
- (3) 指經計及免租期後，2019年關連租賃協議所規定物業於截至2020年3月31日止年度的月租總額。
- (4) 指經修訂年度上限及2019年建議年度上限的總和。

2019年建議年度上限乃經考慮以下各項後釐定：(i)物業租金；(ii)根據估值師出具的公平租金函件確定的物業市場租金；及(iii)物業的各種狀況（包括但不限於物業的地點以及與物業有關的設施及管理服務）。公平租金函件基於現行市況及鄰近類似物業的租金水平評定物業的市場租金。

估值師已評估物業於2019年3月22日的市場租金（定義為於進行適當推銷後，且在訂約方各自知情、審慎作出決定及並無強迫的情況下，自願出租人與自願承租人根據經公平磋商達成的交易的適當租賃條款，釐定物業於估值日期將予出租的估計金額），並於2019年5月8日出具公平租金函件。於釐定市場租金時，估值師已細查各項物業鄰近三項類似物業的可資比較租金。估值師已考慮(i)地點；(ii)用途；及(iii)選擇適當可資比較物業的交易日期得出物業的市場租金。

董事會函件

估值師根據可資比較物業的經調整月租得出物業的市場租金。下表載列各物業所用可資比較物業的詳情：

第1項物業

可資比較物業	地點	實用面積 (平方呎)	用途	月租 (每平方呎 港元)	經調整 月租 (每平方呎 港元)
可資比較物業A	香港九龍尖沙咀金巴利道55號 地下A部分	363	商業用途	165	111
可資比較物業B	香港九龍尖沙咀金巴利道1D號 地下	800	商業用途	125	103
可資比較物業C	香港九龍尖沙咀漆咸道南 61至65號百樂酒店地下 5至8號及22號舖	1,964	商業用途	137	96

第2項物業

可資比較物業	地點	總樓面 面積 (平方呎)	用途	月租 (每平方呎 港元)	經調整 月租 (每平方呎 港元)
可資比較物業A	香港新界沙田安群街1號 京瑞廣場2期二層225舖	2,824	商業用途	37	19
可資比較物業B	香港新界沙田安群街1號 京瑞廣場2期二層251舖	724	商業用途	40	21
可資比較物業C	香港新界沙田安群街1號 京瑞廣場2期二層205舖	837	商業用途	40	22

董事會函件

第3項物業

可資比較 物業	地點	實用面積 (平方呎)	用途	月租 (每平方呎 港元)	經調整 月租 (每平方呎 港元)
可資比較 物業A	香港九龍新蒲崗景福街83-97號 昌泰大廈地下1號舖	760	商業用途	71	46
可資比較 物業B	香港九龍新蒲崗仁愛街2-24號 仁愛大樓地下F號舖	737	商業用途	60	41
可資比較 物業C	香港九龍新蒲崗爵祿街 16-30A號永樂大廈地下 C、D及E號舖	1,863	商業用途	70	42

第4項物業

可資比較 物業	地點	實用面積 (平方呎)	用途	月租 (每平方呎 港元)	經調整 月租 (每平方呎 港元)
可資比較 物業A	香港九龍新蒲崗景福街83-97號 昌泰大廈地下1號舖	760	商業用途	71	71
可資比較 物業B	香港九龍新蒲崗仁愛街2-24號 仁愛大樓地下F號舖	737	商業用途	60	63
可資比較 物業C	香港九龍新蒲崗爵祿街 16-30A號永樂大廈地下 C、D及E號舖	1,863	商業用途	70	64

董事會函件

第5項物業及第6項物業

可資比較 物業	地點	實用面積 (平方呎)	用途	月租 (每平方呎 港元)	經調整 月租 (每平方呎 港元)
可資比較 物業A	香港九龍觀塘創業街15-17號 萬泰利廣場10樓F室	1,452	商業用途	43	25
可資比較 物業B	香港九龍觀塘成業街10號 電訊一代廣場18樓B室	1,443	商業用途	47	27
可資比較 物業C	香港九龍觀塘創業街15-17號 萬泰利廣場11樓G室	1,235	商業用途	42	24

第7項物業

可資比較 物業	地點	實用面積 (平方呎)	用途	月租 (每平方呎 港元)	經調整 月租 (每平方呎 港元)
可資比較 物業A	香港新界葵涌大隴街139號 葵都大廈地下7號舖	710	商業用途	46	45
可資比較 物業B	香港新界葵涌和宜合道2-20號 地下1至7號舖	3,121	商業用途	33	33
可資比較 物業C	香港新界葵涌和宜合道 90-114號成城大廈地下	445	商業用途	39	38

董事會函件

第8項物業

可資比較 物業	地點	總樓面		月租 (每平方呎 港元)	經調整 月租 (每平方呎 港元)
		面積 (平方呎)	用途		
可資比較 物業A	中國廣州市 番禺區漢溪大道西233號 路福聯合廣場	10,764.0	辦公室 用途	10.9	10.9
可資比較 物業B	中國廣州市 番禺區漢溪大道與 新光快速路交匯處時代 E-Park	3,767.4	辦公室 用途	10.9	10.9
可資比較 物業C	中國廣州市 番禺區漢溪大道與 新光快速路交匯處時代 奧園城市天地	3,229.2	辦公室 用途	10.9	10.9

就可資比較物業而言，估值師已根據以下因素就各可資比較物業的月租作出調整，以計及物業與可資比較物業之間的差異：

(i) 可資比較物業交易日期與估值日期之間的時間差異的調整

估值師已考慮相關官方物業租金指數及市場評論，以釐定可資比較物業交易日期與估值日期之間的租金增長／跌幅。倘可資比較物業交易日期與估值日期之間出現租金增長，估值師會向上調整可資比較物業的單位租金，反之亦然。

(ii) 總樓面面積或實用面積(視乎情況而定)的調整

估值師已考慮可資比較物業與物業之間的樓面面積差異。一般而言，倘租戶能租賃整個樓層，業主通常會向租戶提供較低的單位租金。此舉將允許業主出租同一樓層內的

公用區域(例如走廊)，而倘樓層分拆成不同單位，則公用區域不會計入單位租金。就此而言，對於面積小於物業的可資比較物業，估值師可向下調整可資比較物業的單位租金。

(iii) 地點的調整

估值師已考慮可資比較物業與物業之間的可達度差異，例如車輛通道及可使用的公共交通工具。就可達度及／或人流高於物業的商用可資比較物業而言，估值師可向下調整可資比較物業的單位租金，反之亦然。

(iv) 樓宇質素的調整

樓宇質素指物業或可資比較物業構成一部分的建築物的維修及維護狀況以及所提供的設施。倘物業與可資比較物業並非位於同一發展區內，特別是樓宇質素對安靜及理想的佔用環境產生直接影響的非地面商用物業，則可能須就此因素作出調整。倘可資比較物業相較物業具有更高的樓宇質素，估值師可向下調整可資比較物業的單位租金，反之亦然。

誠如估值師所確認，於估值過程中並無考慮上述以外的調整。估值師認為，2019年關連租賃協議的條款及條件遵循一般市場慣例。

物業的租金付款將以本集團的內部資源撥付。

8. 訂立2019年關連租賃框架補充協議的理由及裨益

八項物業當中七項物業將被用作本集團餐館。該七項物業均位於九龍及新界各區的黃金地段，交通便利，極為方便顧客用餐，並能進一步提升品牌及維持本集團於黃金地段的餐館數目。在該七項物業中，本集團分別自2016年8月及2016年9月起一直經營位於金巴利道及安群街的餐館。董事會認為，續訂有關租賃乃屬公平合理，從而避免該等餐館經營出現任何重大中斷。其餘一項物業將用作本集團位於中國的總部以滿足本集團管理其中國餐館的營運需求，董事會認為有關安排整體而言將為本集團帶來益處，迎合本集團於中國的營運及自然增長，同時節省行政成本。鑑於上述益處，董事會並無發現訂立2019年關連租賃框架補充協議會對本公司造成任何不利。

董事會函件

由於執行董事楊先生、楊潤全先生、楊潤基先生及梁先生於訂立2019年關連租賃框架補充協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益，故楊先生、楊潤全先生、楊潤基先生及梁先生已就有關批准訂立2019年關連租賃框架補充協議及其項下擬進行的交易的董事會決議案放棄投票。

除上述者外，據本公司所深知、全悉及確信，於最後實際可行日期，其他董事概無於2019年關連租賃框架補充協議及其項下擬進行的交易中擁有任何重大權益，因此，概無其他董事須就有關批准2019年關連租賃框架補充協議、其項下擬進行的交易及集團總年度上限的董事會決議案放棄投票。

董事會(不包括楊先生、楊潤全先生、楊潤基先生及梁先生)認為：

- (i) 2019年關連租賃框架補充協議的條款屬於正常商業條款且公平合理；
- (ii) 集團總年度上限的金額屬公平合理；
- (iii) 估值師出具的公平租金函件亦予以提供，以支持物業租金按正常商業條款支付；及
- (iv) 2019年關連租賃框架補充協議項下擬進行的交易現時及將來均於本集團日常及一般業務過程中進行且符合本公司及其股東的整體利益。

9. 有關本集團的資料

本集團的主要業務為於香港及中國從事餐館營運、提供節日食品以及生產、銷售及分銷與餐館營運有關的食品。

所有將(須待獨立股東批准2019年關連租賃框架補充協議)訂立2019年關連租賃協議(作為租戶)的本集團相關成員公司均為本公司的間接全資附屬公司，主要在香港從事餐館營運、向同系附屬公司提供管理服務或食品的加工、銷售及分銷的業務。

10. 有關關連業主實體的資料

所有將(須待獨立股東批准2019年關連租賃框架補充協議)訂立2019年關連租賃協議(作為業主)的關連業主實體的相關成員公司均為物業投資公司。有關彼等之股權資料詳情請參閱本通函「物業」一節。

11. 交易合併計算

茲提述本公司日期為2015年10月20日及2016年6月30日的公佈以及該等通函，內容有關2018年關連租賃協議。鑑於2018年關連租賃協議及2019年關連租賃協議項下的所有業主均為關連業主實體的成員公司，根據上市規則第14.22條、第14.23條及第14A.81條，2019年關連租賃框架補充協議項下擬進行的交易須與2018年關連租賃協議合併計算。詳情請參閱「集團總年度上限及2019年建議年度上限」一節。

12. 上市規則的涵義

關連業主實體為本公司關連人士的聯繫人，故根據上市規則第14A.07條屬於本公司關連人士；而訂立2019年關連租賃框架補充協議及其項下擬進行的交易構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。

最大集團總年度上限的適用百分比率高於5%但低於25%。訂立2019年關連租賃框架補充協議構成上市規則第14章項下本公司的須予披露交易及上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。2019年關連租賃框架補充協議將須遵守上市規則項下通告、公佈、年度審閱、通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准規定。

13. 股東特別大會及代表委任安排

股東特別大會通告載於本通函第42至43頁。根據上市規則，股東於股東大會上所作的任何表決均須以投票方式進行。本公司將於股東特別大會舉行後以上市規則第13.39(5)條所規定的方式刊發投票表決結果公佈。

楊先生、楊潤全先生及楊潤基先生根據香港證券及期貨事務監察委員會頒佈的公司收購及合併守則被視為一致行動人士。因此，楊先生、楊潤全先生及楊潤基先生各自被視為於其他兩方於其中擁有權益的全部股份中擁有權益。於最後實際可行日期，就董事所知及根據公開資

料，(i)楊先生、楊潤全先生及楊潤基先生於合共926,675,000股股份(包括根據本公司於2014年10月28日採納的首次公開發售前購股權計劃授予楊先生、楊潤全先生及楊潤基先生的購股權所包含的908,375,000股股份及18,300,000股相關股份(「購股權股份」))中擁有權益；及(ii)梁先生於合共70,625,000股股份(包括66,625,000股股份及4,000,000股購股權股份)中擁有權益。

由於楊先生、楊潤全先生、楊潤基先生及梁先生於訂立2019年關連租賃框架補充協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益，故楊先生、楊潤全先生、楊潤基先生及梁先生(就董事所知及根據公開資料，彼等於最後實際可行日期於本公司約76.71%的投票權中擁有權益)將在本公司股東週年大會上就有關批准訂立2019年關連租賃框架補充協議、其項下擬進行的交易及集團總年度上限的決議案放棄投票。

除上述者外，據本公司所深知、全悉及確信，於最後實際可行日期，概無其他股東於2019年關連租賃框架補充協議中擁有重大權益，因此，概無其他股東須就有關批准2019年關連租賃框架補充協議、其項下擬進行的交易及集團總年度上限的建議決議案放棄投票。

本通函隨附股東特別大會適用的代表委任表格，此代表委任表格亦刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.fulumgroup.com)。無論閣下能否出席股東特別大會，務請按隨附的代表委任表格上印列的指示填妥及簽署表格，並連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明的該等授權書或授權文件的副本，盡快惟無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願出席股東特別大會並於會上投票。

14. 暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定有權出席股東特別大會並於會上投票的資格，本公司將於2019年5月23日(星期四)至2019年5月28日(星期二)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續。在此期間，本公司將不會進行股份過戶登記。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票必須於2019年5月22日(星期三)下午四時三十分前送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)以辦理登記手續。

15. 一般資料

敬請 閣下垂注本通函標題為「一般資料」的附錄。

16. 推薦建議

敬請 閣下垂注(i)載於本通函第22至23頁的獨立董事委員會函件(當中載有獨立董事委員會就有關批准2019年關連租賃框架補充協議、其項下擬進行的交易及集團總年度上限的建議決議案向獨立股東作出的推薦建議)；及(ii)載於本通函第24至35頁的八方金融函件(當中載有八方金融就2019年關連租賃框架補充協議的條款是否公平合理向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見)。

經計及獨立財務顧問八方金融的意見，獨立董事委員會認為，2019年關連租賃框架補充協議有關其項下關連交易的條款符合本公司及股東的整體利益，且就獨立股東而言屬公平合理。因此，獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈有關批准2019年關連租賃框架補充協議、其項下擬進行的交易及集團總年度上限的普通決議案。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
富臨集團控股有限公司
主席、執行董事兼行政總裁
楊維
謹啟

2019年5月8日

獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會致獨立股東有關2019年關連租賃框架補充協議、其項下擬進行的交易及集團總年度上限的推薦建議函件全文，乃為載入本通函而編製。



Fulum Group Holdings Limited
富臨集團控股有限公司
(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：1443)

敬啟者：

須予披露及持續關連交易

茲提述本公司致股東日期為2019年5月8日的通函(「通函」)，本函件構成通函的一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會，以就2019年關連租賃框架補充協議的條款對獨立股東而言是否屬公平合理並符合本集團及股東的整體利益向獨立股東提供意見。

敬請閣下垂注載於通函第24至35頁的八方金融意見函件及載於通函第5至21頁的董事會函件。

獨立董事委員會函件

經考慮2019年關連租賃框架協議的條款及本公司的狀況以及八方金融意見函件所載有關其所考慮的因素及理由以及意見後，吾等認為，2019年關連租賃框架補充協議乃於本公司日常及一般業務過程中訂立。吾等進一步認為，2019年關連租賃框架補充協議的條款屬於正常商業條款且對獨立股東而言屬公平合理，並符合本集團及股東的整體利益，因此，吾等建議獨立股東投票贊成所提呈有關批准2019年關連租賃框架補充協議、其項下擬進行的交易及集團總年度上限的普通決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

代表
獨立董事委員會

獨立非執行董事
范駿華先生

獨立非執行董事
鄔錦安先生
謹啟

獨立非執行董事
伍毅文先生

2019年5月8日



香港
干諾道中88號
南豐大廈8樓801-805室

敬啟者：

持續關連交易

緒言

茲提述吾等獲委聘就2019年關連租賃框架補充協議的條款及集團總年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司致股東日期為2019年5月8日的通函(「通函」)所載的董事會函件(「董事會函件」)，而本函件亦於通函內轉載。除文義另有所指外，本函件所用詞彙具有通函釋義一節賦予該等詞彙的相同涵義。

茲提述 貴公司日期為2017年2月28日及2018年7月13日的通函，內容有關2017年關連租賃框架協議、2017年關連租賃框架補充協議及2018年關連租賃框架補充協議。該等協議已分別獲獨立股東於2017年3月21日及2018年8月28日舉行的股東特別大會上通過普通決議案批准。

於2019年4月2日， 貴公司與楊先生、楊潤全先生、楊潤基先生、楊振年先生及梁先生訂立2019年關連租賃框架補充協議，以修訂及補充2017年關連租賃框架協議。鑑於2018年關連租賃協議及2019年關連租賃協議項下的所有業主均為關連業主實體的成員公司，根據上市規則第14.22條、第14.23條及第14A.81條，2019年關連租賃框架補充協議項下擬進行的交易須與2018年關連租賃協議項下擬進行的交易合併計算。

關連業主實體根據上市規則第14A.07條屬於 貴公司關連人士；而2019年關連租賃框架補充協議構成上市規則第14A章項下 貴公司的持續關連交易。

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以就2019年關連租賃框架補充協議及集團總年度上限向獨立股東提供意見及作出推薦建議。

八方金融函件

於最後實際可行日期，吾等與 貴公司或 貴集團或關連業主實體或彼等各自的任何附屬公司或聯繫人的董事、行政總裁及主要股東概無關連，故被視為適合向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。於過去兩年，吾等獲 貴公司就(i) 2017年關連租賃框架協議及2017年關連租賃框架補充協議；及(ii) 2018年關連租賃框架補充協議委聘為 貴公司的獨立財務顧問，而吾等須就該等事宜向獨立董事委員會及獨立股東發表意見及作出推薦建議。詳情請參閱 貴公司日期分別為2017年2月28日及2018年7月13日的通函。

除 貴公司就該等委聘須向吾等支付的一般專業費用外，概不存在任何安排致令吾等將據此向 貴公司或 貴公司、 貴集團或關連業主實體或彼等各自的任何附屬公司或聯繫人的董事、行政總裁及主要股東收取任何費用或利益。

於達致吾等的意見時，吾等依賴通函所載資料及陳述的準確性，並假設通函所載或提述的一切資料及陳述於作出時均屬真確，且於最後實際可行日期仍屬真確。吾等亦依賴與董事及 貴公司管理層就 貴集團(包括通函所載資料及陳述)進行的討論。吾等亦假設董事及 貴公司管理層於通函內表達的所有信念、意見及意向乃經審慎查詢後合理作出。吾等認為，吾等已審閱的資料足以令吾等達致知情意見，並作為吾等依賴通函所載資料的準確性的合理憑證，以及為吾等的意見提供合理基礎。吾等並無理由懷疑通函所載的資料或所表達的意見遺漏或隱瞞任何重大事實，亦無理由懷疑董事及 貴公司管理層向吾等提供的資料及陳述的真實性、準確性及完整性。然而，吾等並無對 貴集團及關連業主實體以及彼等各自的附屬公司或聯繫人的業務及事務進行獨立深入調查，亦無對吾等獲提供的資料進行任何獨立核查。

持續關連交易

所考慮的主要因素及理由

於達致吾等有關2019年關連租賃框架補充協議及集團總年度上限的意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 貴集團的背景

誠如董事會函件所載， 貴集團的主要業務為於香港及中國從事餐館營運、提供節日食品以及生產、銷售及分銷與餐館營運有關的食品。

八方金融函件

根據截至2018年9月30日止六個月的中期報告，貴集團於香港共經營79間餐館，分別為33間「富臨」系列品牌、11間「陶源」系列品牌及31間「富臨概念」系列餐館，以及於中國經營4間「富臨」系列品牌餐館。

2. 2019年關連租賃協議初稿的主要條款

為拓展及延續餐館業務的現有經營模式，貴集團與關連業主實體於2019年4月2日訂立2019年關連租賃框架補充協議，該協議規管續訂兩間現有餐館的租賃協議及訂立六項新物業的租賃協議的條款。根據2019年關連租賃框架補充協議，貴集團成員公司將待獨立股東批准2019年關連租賃框架補充協議後就物業與關連業主實體訂立2019年關連租賃協議。

2019年關連租賃協議初稿的主要條款概述如下：

- 訂約方： (a) 貴集團相關成員公司；及
- (b) 關連業主實體的相關成員公司
- 期限： 介乎8個月至10個月(附註)
- 按金： 金額等於每月租金的兩倍
- 租金： 除第8項物業(定義見下文)的月租包括應繳予中國政府的稅項外，貴集團相關成員公司須於每個曆月協定日期或之前預先支付月租(不包括政府地租、差餉、管理費以及全部按金及公用事業費用)，無扣減或抵銷。
- 其他支出： 貴集團相關成員公司須負責：
- (i) 支付政府對物業或物業擁有人或佔有人徵收的所有政府地租、稅項及經常性支出；
- (ii) 預先支付政府每個季度評定的物業差餉，支付日為1月、4月、7月及10月的首日，前提是在相關2019年關連租賃協議開始時支付首筆付款；及

八方金融函件

- (iii) 支付物業的全部按金及公用事業費用(即排污、水、電、燃氣及通訊)。

附註：貴集團正計劃安排所有關連租賃協議於同日(即2020年3月31日)結束，因此2019年關連租賃協議初稿的租期將於2020年3月31日屆滿。

董事及關連業主實體互相同意，待2019年關連租賃框架補充協議獲獨立股東批准後，2019年關連租賃框架補充協議方告生效。關連業主實體各成員公司確認，倘2019年關連租賃框架補充協議不獲獨立股東批准，則2019年關連租賃框架補充協議將告失效，而第1項物業及第2項物業(定義見下文)的現有租賃協議項下租金付款的所有權利及福利將維持有效至2019年7月31日，而各自租戶須於雙方將予協定的合理時間內將有關物業交吉。根據此安排，位於第1項物業及第2項物業的餐館可繼續營運至2019年7月31日。由於關連業主實體與貴集團保持長期商業關係，彼等願意給予貴集團合理的餐館搬遷期限(如需要)。吾等獲貴公司管理層進一步告知，即使餐館需要搬遷，於同一地區或其他地區物色與第1項物業及第2項物業面積相若的合適物業並不困難。此外，貴集團持續開設新餐館，而截至2018年3月31日止年度，於第1項物業及第2項物業營運的餐館的收益僅佔貴集團收益總額約3.1%，故貴集團的財務表現將不會因搬遷餐館而受到重大影響。經考慮上述理由後，吾等認為有關安排對貴集團及股東整體而言屬公平安排。

貴公司管理層注意到，第8項物業的業主尚未取得相關業權證。根據貴公司中國法律顧問，該業主已完成自物業發展商轉讓業權的所有必要程序。儘管尚未獲發業權證，惟該業主已擁有租賃物業的權利，而訂立租賃協議亦具法律約束力。貴公司中國法律顧問認為，貴集團相關成員公司根據相關2019年關連租賃協議合法租賃第8項物業。

3. 訂立2019年關連租賃協議的理由及裨益

2019年關連租賃協議初稿的主要條款概述如下：

地點	於最後實際可行日期 的狀態	用途	月租 港元	面積 平方呎	每平方呎 月租 港元(概約)	保證金 港元	租期	免租期	續租權
續訂現有租賃協議：									
香港九龍金巴利道35號金巴利中心首層A舖 部分(「第1項物業」) (附註1)	貴集團營運 的餐館	四季文昌 餐館	195,000	2,035 (實用面積)	96	390,000 (相等於 2個月的 租金)	2019年8月 1日至 2020年3月 31日	無	3年
香港新界沙田安群街1號京瑞廣場2期二層 201舖(「第2項物業」) (附註2)	貴集團營運 的餐館	富臨皇宮 餐館	536,750	29,566 (總樓面 面積)	18	1,073,500 (相等於 2個月的 租金)	2019年8月 1日至 2020年3月 31日	無	3年
新租賃協議：									
香港九龍景福街99號及爵祿街39-41號敬德 工廠大廈第二期地下B2號舖部分 (「第3項物業」)	第三方營運 的食物 製造廠	加多樂 餐館	25,000	582 (實用面積)	43	50,000 (相等於 2個月的 租金)	2019年6月 1日至 2020年3月 31日	1個月	3年
香港九龍景福街99號及爵祿街39-41號敬德工廠 大廈第二期地下B-2A號舖及飯堂以及洗手間 (「第4項物業」)	空置	加多樂 餐館	55,000	909 (實用面積)	61	110,000 (相等於 2個月的 租金)	2019年6月 1日至 2020年3月 31日	1個月	3年
香港九龍鴻圖道90號1樓(「第5項物業」)	空置	林八韓烤 親子餐廳 餐館	75,000	3,839 (實用面積)	20	150,000 (相等於 2個月的 租金)	2019年6月 1日至 2020年3月 31日	1個月	3年

八方金融函件

地點	於最後實際 可行日期 的狀態	用途	月租 港元	面積 平方呎 (實用面積)	每平方呎 月租 港元(概約)	保證金 港元	租期	免租期	續租權
香港九龍鴻圖道90號2樓(「第6項物業」)	空置	金滿會餐館	75,000	3,839	20	150,000 (相等於 2個月的 租金)	2019年6月 1日至 2020年3月 31日	1個月	3年
香港新界葵涌和宜合道26-30號葵涌停車場及商場 地下部分(稱為B舖及C舖) (「第7項物業」)	第三方營運 的餐館	加多樂餐館	113,800	3,015	38	227,600 (相等於 2個月的 租金)	2019年6月 1日至 2020年3月 31日	1個月	3年
中國廣州市番禺區 漢溪大道西233號 路福聯合廣場 22層01-22房 (「第8項物業」)	空置	辦公室	149,760**	13,778	11	299,520** (相等於 2個月的 租金)	2019年6月 1日至 2020年3月 31日	1個月	3年

附註1：貴集團向關聯業主實體的各自成員公司租賃A舖及B舖，並將A舖及B舖的部分(「分租部分」)分租予獨立第三方，租期自2016年8月1日起至2019年7月31日為止。貴公司管理層告知，貴集團自2019年8月1日起將不會繼續租賃分租部分。除月租、面積及免租期外，其他條款與前租賃協議相同。

附註2：貴集團向關聯業主實體的各自成員公司租賃第2項物業，租期自2016年8月1日起至2019年7月31日為止。除免租期外，其他條款與前租賃協議相同。

**該金額按人民幣1元兌1.17港元的匯率換算

資料來源：2019年關連租賃協議及由估值師出具的公平租金函件

八方金融函件

2019年關連租賃協議項下的物業中，七項物業用於或將用於在香港營運不同品牌的餐館，而一項物業將由 貴集團用作中國總部辦公室。

第1項物業及第2項物業的現有租賃協議將於2019年7月31日屆滿，並將續訂八個月。

貴公司管理層指出，位於第1項物業的餐館(即四季文昌)自2016年8月起已開始營運，並於截至2018年3月31日止年度賺取盈利。第1項物業位於尖沙咀一座商業大樓首層，該區為商業與娛樂交匯的樞紐，人流興旺。第1項物業毗鄰港鐵站及繁華熱鬧的購物商場。 貴公司管理層認為，第1項物業位處地段交通便利，四通八達，且其擁有穩定的大眾市場客源，故適合作經營火鍋餐館之用，從而在該繁華地區佔據更大的市場份額。

貴公司管理層指出，位於第2項物業的餐館(即富臨皇宮)自2016年9月起已開始營運，並於截至2018年3月31日止年度賺取盈利。第2項物業位於石門一座購物商場內，該區為住宅及商業區，人口眾多，且鄰近港鐵站。 貴集團認為，第2項物業適合作經營中國餐館之用，從而滿足附近白領及居民的餐飲需求。

考慮到(i)該等餐館位處的黃金地段、已建立的客戶基礎及盈利能力；(ii)於第1項物業及第2項物業投資的巨額資本開支；及(iii)該等餐館的搬遷將導致暫時業務損失，董事認為，續訂第1項物業及第2項物業的租賃協議均符合成本效益，並對 貴集團有利。

由於 貴集團以多元化拓展其餐館組合及推出更多餐飲品牌為目標， 貴集團將開設三個不同品牌的四間餐館：(i)位於第3項物業、第4項物業及第7項物業的加多樂為本地港式冰室；(ii)位於第5項物業的焯八韓烤親子餐廳為全新路線的韓式燒烤餐館；及(iii)位於第6項物業的金滿會為「富臨」系列品牌粵菜餐館，專注提供晚餐宴會及娛樂設施。

貴集團於2017年開設首間加多樂。加多樂為於工商業區工作的顧客提供本地快餐。鑑於加多樂的現有顧客流量， 貴公司管理層認為，工商業區對本地快餐的需求日益增加。考慮到第3項物業、第4項物業及第7項物業的地點， 貴公司管理層認為，該三項物業適合作經營本地快餐店之用。

第5項物業及第6項物業位於觀塘工業區同一棟大廈的不同樓層。吾等向 貴公司管理層了解，(i)於同一段時間內在同一地點安排翻新工程對 貴集團有利；(ii)於同一地點經營兩間餐館更符合成本效益，如可分擔運輸成本及共用人力資源。

貴集團目前分別在廣州、珠海及福州經營四間「富臨」系列品牌餐館，選址均為人口密集的住宅區，主要提供大眾化餐飲服務，以迎合區內居民對中菜及婚宴場地的需求。鑑於中國餐飲市場存在龐大的消費能力， 貴集團正計劃未來於中國開拓新店。因此， 貴集團有需要於廣州設立地區辦公室，以將後勤職能集中於一地。 貴公司管理層認為， 第8項物業位於廣州高鐵站附近，步行即可到達，故開設總部辦公室能為中國餐館提供即時支援；而集中行政及後勤支援職能於一地有助減少 貴集團的行政成本。

考慮到(i) 貴集團的發展策略；(ii)第3至7項物業適合用作經營該等餐館之用；(iii)需要設立地區辦公室以支持 貴集團於中國的發展，吾等與董事會一致認為，訂立六份新租賃協議乃於 貴集團日常及一般業務過程中進行且符合 貴公司及股東的整體利益。

4. 2019年關連租賃協議初稿的主要條款分析

誠如董事會函件所載，各項物業的租金乃經參考(i)根據估值師出具的公平租金函件確定的物業市場租金(定義為自願出租人及自願承租人經過適當推銷後於雙方均在知情、審慎及自願的情況下按經公平磋商後得出的適當租賃條款於估值日期出租物業的估計金額)；及(ii)物業的各種狀況(包括但不限於物業的地點及面積)並經公平磋商後達致。

吾等已審閱估值師所出具日期為2019年5月8日的公平租金函件，並注意到物業月租低於或等於公平租金函件所載月租。誠如董事會函件所述，估值師已就各項物業識別三項可資比較物業。吾等亦已審閱估值師就各項物業所識別的可供比較物業名單。吾等已與估值師進行討論，並得知可供比較物業的挑選準則包括(i)地點；(ii)物業用途；及(iii)交易日期。

吾等進一步得知(i)可資比較物業的地點與相關物業位處同一地區；(ii)可資比較物業乃於2017年下半年至2019年2月期間完成；及(iii)可資比較物業的資料乃來自多名物業代理及物業數據庫。

估值師亦表示其已作出相關調整，包括但不限於物業的地點、面積及樓宇質素以及可資比較物業的交易日期與估值日期之間的時間差異，以計及物業與可資比較物業之間的差異。吾等已審閱物業市場租金的計算，明白就可資比較物業作出調整的理由，並注意到有關調整切合市場租金的計算；及已按市場租金公式準確計算。根據吾等的討論及對估值師所採用可資比較物業的審閱，吾等贊同估值師的意見，認為可資比較物業對釐定市場租金屬恰當，而公平租金函件乃經合理編製。

吾等亦已就估值師的估值資格及經驗作出查詢。估值師確認彼等與 貴集團概無關連且獨立於 貴集團。吾等亦已審閱 貴集團與估值師訂立的委聘條款，並注意到其工作範圍對規定須予發表的意見而言屬恰當，且概無對工作範圍的限制可能對估值師於公平租金函件中作出的保證程度造成不利影響。

吾等已取得 貴集團向獨立第三方租賃用作餐館營運用途的物業名單。吾等已識別 貴集團13項已租賃物業(其租期於2018年1月1日至2019年2月28日期間開始)(「**可資比較租賃協議**」)。可資比較租賃協議(i)乃由 貴集團與獨立第三方訂立；(ii)訂有固定月租；及(iii)與經營同一品牌或類似菜式餐館的物業有關。根據上述標準，吾等未能就第3項物業、第4項物業、第6項物業及第7項物業識別任何可資比較物業。吾等將租期進一步擴展至涵蓋2017年1月1日至2019年2月28日期間，並已根據上述相同標準識別 貴集團兩項已租賃物業(「**額外可資比較租賃協議**」)。

可資比較租賃協議及額外可資比較租賃協議(統稱「**該等可資比較租賃協議**」)的條款及條件(例如租期及續租權、保證金、免租期期限、政府地租及差餉)概述如下：

租期及續租權

吾等注意到，2019年關連租賃協議初稿的租期介乎8個月至10個月，較該等可資比較租賃協議的租期為短。 貴公司管理層告知， 貴集團正計劃安排所有關連租賃協議於同日(即2020年3月31日)結束，以減少管理 貴集團持續關連交易的時間及行政成本。此外，

2019年關連租賃協議初稿包括可額外重續3年的續租權，而續租權保證 貴集團正於／將於物業經營的該等餐館能可持續發展。考慮到上述者，吾等認為，2019年關連租賃協議的租期及續租權對 貴集團有利。

保證金

2019年關連租賃協議初稿的保證金為兩個月的月租，低於該等可資比較租賃協議的業主要求保證金範圍(2.8個月至4.7個月的月租)。吾等認為，關連業主實體要求的保證金按正常商業條款並於 貴集團日常及一般業務過程中支付。

免租期

吾等注意到，15份該等可資比較租賃協議的其中五份提供為期一至三個月的免租期，而其中六項物業則獲提供為期一個月的免租期，處於該等可資比較租賃協議的範圍內。訂立2019年關連租賃協議並無為第1項物業及第2項物業提供免租期，而現有租賃協議則分別為第1項物業及第2項物業提供為期兩個月及三個月的免租期。吾等認為，2019年關連租賃協議初稿項下的免租期不遜於獨立第三方所提供的免租期。

政府地租及差餉

吾等注意到，所有該等可資比較租賃協議的租戶均須負責支付政府地租及差餉。 貴集團成員公司亦須負責支付物業的政府地租及差餉。吾等認為，2019年關連租賃協議初稿項下的政府地租及差餉的付款責任與該等可資比較租賃協議一致。

基於上述分析，吾等認為，2019年關連租賃協議初稿乃於 貴集團日常及一般業務過程中進行，且不遜於獨立第三方所提供。因此，吾等與董事會一致認為，2019年關連租賃協議初稿的整體主要條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，且符合 貴公司及股東的整體利益。

5. 集團總年度上限

下表載列截至2020年3月31日止年度的原年度上限及集團總年度上限。

	截至2020年3月 31日止年度 港元
原年度上限	110,206,112
集團總年度上限	109,210,152

截至2020年3月31日止年度的原年度上限110,206,112港元乃基於2018年關連租賃框架補充協議(已於2018年8月28日獲獨立股東批准)釐定。

集團總年度上限乃經參考於2019年4月1日至2020年3月31日期間向關連業主實體所租賃合共34項物業的月租，並經考慮關連業主實體所提供的免租期釐定。於34份租賃協議中，26份租賃協議與2018年關連租賃框架補充協議(已於2018年8月28日獲獨立股東批准)有關，而其餘八份租賃協議須待2019年關連租賃框架補充協議獲批准後方告生效。集團總年度上限包括2019年建議年度上限，而其乃經考慮以下各項後釐定：(i)物業月租；(ii)根據估值師出具的公平租金函件確定的物業市場租金；及(iii)物業的各種狀況(包括但不限於物業的地點及面積)。

於評估集團總年度上限是否合理時，吾等已審閱向關連業主實體所租賃該等物業的月租，並重新計算於2019年4月1日至2020年3月31日期間應付關連業主實體的租金總額。

八方金融函件

推薦建議

經考慮上述主要因素後，吾等認為，2019年關連租賃框架補充協議的條款及集團總年度上限乃於 貴集團日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，屬公平合理，且符合 貴集團及其股東的整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會建議獨立股東及吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈有關批准2019年關連租賃框架補充協議及集團總年度上限的普通決議案。

此 致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表

八方金融有限公司

董事總經理

執行董事

馮智明

黃偉亮

謹啟

2019年5月8日

附註：馮智明先生自2003年起一直為第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的負責人員。馮先生於機構融資及投資銀行方面累積逾20年經驗，並曾參與及完成有關香港上市公司多項有關合併及收購、關連交易及受收購守則所規限交易的顧問交易。黃偉亮先生自2008年起一直為第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動以及第9類(提供資產管理)受規管活動的負責人員。黃先生於機構融資及投資銀行方面累積逾15年經驗，並曾參與及完成香港上市公司多項有關收購守則的顧問交易。

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料，董事願就本通函的資料共同及個別承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事項，足以令致本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

2. 權益披露

(a) 於最後實際可行日期董事於本公司及其相聯法團的股份及相關股份中的權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員以及彼等各自的聯繫人於本公司及／或其相聯法團的股份、相關股份及債券中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被視為或當作擁有的權益或淡倉)；(b)須或已記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊內的權益或淡倉；或(c)根據本公司所採納的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須另行知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

董事姓名	本公司／ 相聯法團名稱	身份／權益性質	證券數目及類別 (附註1)	所持股權 概約百分比
楊先生	本公司	與另一名人士共同控制權益 (附註2)	926,675,000股股份(L) (附註3)	71.28%
楊潤全先生	本公司	與另一名人士共同控制權益 (附註2)	926,675,000股股份(L) (附註3)	71.28%
楊潤基先生	本公司	與另一名人士共同控制權益 (附註2)	926,675,000股股份(L) (附註3)	71.28%
梁先生	本公司	實益擁有人	70,625,000股股份(L) (附註4)	5.43%

附註：

- 字母「L」表示該人士於本公司或相關相聯法團的股份及相關股份中的好倉。

2. 執行董事楊先生、楊潤全先生及楊潤基先生為兄弟，根據上市規則為彼此的聯繫人，而根據香港證券及期貨事務監察委員會頒佈的公司收購及合併守則，彼等被視為一致行動人士。因此，楊先生、楊潤全先生及楊潤基先生各自被視為於其他兩方於其中擁有權益的全部股份中擁有權益。
3. 該等權益包括根據本公司於2014年10月28日採納的首次公開發售前購股權計劃授予楊先生、楊潤全先生及楊潤基先生的購股權所包含的908,375,000股股份及18,300,000股相關股份（「購股權股份」）。(i)就908,375,000股股份而言，楊潤全先生持有272,025,000股股份、楊潤基先生持有184,275,000股股份及中賢（一間於英屬處女群島註冊成立的公司，其全部已發行股本由楊先生實益擁有）持有452,075,000股股份；(ii)就18,300,000股購股權股份而言，楊先生、楊潤全先生及楊潤基先生分別獲授8,300,000股購股權股份、6,000,000股購股權股份及4,000,000股購股權股份。誠如上文附註2所述，楊先生、楊潤全先生及楊潤基先生各自被視為於彼等合共持有的該等908,375,000股股份及18,300,000股購股權股份中擁有權益。
4. 該等權益包括授予梁先生的66,625,000股股份及4,000,000股購股權股份。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事及本公司主要行政人員以及彼等各自的聯繫人於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份及債券中擁有或被視為擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的好倉或淡倉的任何權益（包括根據證券及期貨條例有關條文其被當作或視為擁有的權益或淡倉）；(b)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條文所述之登記冊內的好倉或淡倉的任何權益；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所的好倉或淡倉的任何權益。

(b) 有關董事其他權益的資料

於最後實際可行日期，董事與本公司或本集團任何其他成員公司概無訂立在並無支付賠償（法定賠償除外）的情況下於一年內不會到期或不可由本公司終止的任何現有或擬訂服務合約。

(c) 其他

- (i) 除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事及本公司主要行政人員以及彼等各自的聯繫人於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份及債券中擁有或被視為擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的好倉或淡倉的任何權益（包括根據證券及期貨條例有關條文其被當作或視為擁有的權益或淡倉）；(b)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條文所述的

登記冊內的好倉或淡倉的任何權益；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所的好倉或淡倉的任何權益；

- (ii) 除上文所披露者外，於最後實際可行日期，自2018年3月31日(即編製本公司最新公佈的經審核賬目之日)以來，概無董事擁有由本公司或本集團任何成員公司收購或出售或租賃或建議由本公司或本集團任何成員公司收購或出售或租賃的任何資產的任何直接或間接權益；及
- (iii) 除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司訂立的於有關日期存續且就本集團業務整體而言乃屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

(d) 於最後實際可行日期主要股東於股份及相關股份中的權益及淡倉

於最後實際可行日期，就董事所知，以下人士或機構於本公司任何股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露的實益權益或淡倉或直接或／或間接於附帶在所有情況下均可於本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的權利的任何類別股本面值的10%或以上中擁有權益：

股東姓名／名稱	身份／權益性質	證券數目及類別 (附註1)	所持本公司股權 概約百分比
林敏琪女士	配偶權益(附註2)	926,675,000股股份(L)	71.28%
容玉玲女士	配偶權益(附註3)	926,675,000股股份(L)	71.28%
許蓮娜女士	配偶權益(附註4)	926,675,000股股份(L)	71.28%
中賢國際有限公司	實益擁有人(附註5)	452,075,000股股份(L)	34.78%
梁少娟女士	配偶權益(附註6)	70,625,000股股份(L)	5.43%

附註：

1. 字母「L」表示該人士或實體於本公司股份及相關股份中的好倉。

2. 根據證券及期貨條例，林敏琪女士被視為於其配偶楊先生所持有的全部股份中擁有權益。
3. 根據證券及期貨條例，容玉玲女士被視為於其配偶楊潤全先生所持有的全部股份中擁有權益。
4. 根據證券及期貨條例，許蓮娜女士被視為於其配偶楊潤基先生所持有的全部股份中擁有權益。
5. 該等股份由中賢持有。楊先生擁有中賢全部已發行股份。
6. 根據證券及期貨條例，梁女士被視為於其配偶梁先生所持有的全部股份中擁有權益。

除董事及主要股東楊先生、楊潤全先生、楊潤基先生及梁先生以外，概無其他董事為根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露的以上主要股東的董事。

除上文所披露者外，就董事所知，於最後實際可行日期，並無其他人士(除董事或本公司主要行政人員以外)於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須予披露的任何權益或淡倉或直接或間接於附帶在所有情況下均可於本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的權利的任何類別股本面值的10%或以上中擁有權益。

3. 重大不利變動

除本集團於截至2018年3月31日止年度的年報中所披露者外，董事確認，於最後實際可行日期，本集團的財務或貿易狀況或前景自2018年3月31日以來並無重大不利變動。

4. 訴訟

於最後實際可行日期，概無本集團成員公司涉及任何重大訴訟或申索，且並無董事所知乃屬未決或本集團任何成員公司威脅將提起或威脅將對本集團任何成員公司提起的重大訴訟或申索。

5. 專家的資格及同意

以下為本通函所提及且其建議或意見載於本通函的專家的資格：

名稱	資格
八方金融有限公司	一間根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
中誠達資產評值顧問有限公司	負責此次估值的測量師為合資格估值師，於香港物業估值方面擁有逾20年經驗

於最後實際可行日期，八方金融及中誠達資產評值顧問並無直接或間接於本集團任何成員公司中擁有任何股權或認購或提名其他人士認購本集團任何成員公司的證券的任何權利或選擇權(無論是否可依法強制執行)。

於最後實際可行日期，八方金融及中誠達資產評值顧問並無於自2018年3月31日以來已由本集團任何成員公司收購或出售或租賃或建議由本集團任何成員公司收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

八方金融及中誠達資產評值顧問按載入的格式及內容發出且並未撤回其對刊發本通函的同意書，而本通函載有其函件及對其名稱的提述。

6. 董事於競爭業務的權益

於最後實際可行日期，概無董事及彼等各自的聯繫人從事直接或間接與本集團業務競爭或可能競爭的任何業務，或與本集團有任何其他利益衝突。

7. 重大合約

於緊接本通函日期前兩年內及截至最後實際可行日期，本集團成員公司概無訂立任何重大合約(並非於一般業務過程中訂立的合約)。

8. 一般資料

- (a) 本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。
- (b) 本公司於香港的總部及主要營業地點位於香港九龍新蒲崗六合街8號六合工業大廈15樓。
- (c) 本公司的公司秘書為伍鑑津先生。伍先生為合資格會計師，且為香港會計師公會的會員。
- (d) 本公司的香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，位於香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (e) 如本通函的英文文本與中文文本有任何歧異，概以英文文本為準。

9. 備查文件

自本通函日期起直至本通函日期起計滿14日當日(包括該日)止期間的任何營業日的正常營業時間內，以下文件的副本將可於香港九龍新蒲崗六合街8號六合工業大廈15樓查閱：

- (a) 本公司組織章程細則；
- (b) 董事會致股東的函件，其全文載列於本通函第5至21頁；
- (c) 獨立董事委員會致獨立股東的推薦建議函件，其全文載列於本通函第22至23頁；
- (d) 本附錄「專家的資格及同意」一節所述八方金融的同意書及意見函件；
- (e) 本附錄「專家的資格及同意」一節中所述中誠達資產評值顧問出具的同意書及公平租金函件；
- (f) 2017年關連租賃框架協議、2017年關連租賃框架補充協議、2018年關連租賃框架補充協議及2019年關連租賃框架補充協議；及
- (g) 本通函。

股東特別大會通告



Fulum Group Holdings Limited 富臨集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1443)

茲通告富臨集團控股有限公司(「本公司」)謹訂於2019年5月28日(星期二)中午十二時正假座香港九龍新蒲崗六合街8號六合工業大廈15樓舉行股東特別大會，以考慮並酌情通過以下決議案為本公司的普通決議案：

普通決議案

本通告中未明確定義的字詞及詞句與本公司刊發日期為2019年5月8日的通函(「通函」)所界定者具有相同涵義。

「考慮及批准訂立2019年關連租賃框架協議、其項下擬進行的交易及集團總年度上限。」

承董事會命
富臨集團控股有限公司
主席、執行董事兼行政總裁
楊維

香港，2019年5月8日

附註：

1. 凡有權出席上述大會並於會上投票的本公司股東，均有權以書面形式委任一名或(倘其為本公司兩股或以上股份的持有人)多名代表，代其出席大會並代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 倘為股份的聯名持有人，則任何一名聯名持有人均可親身或委派代表就有關股份投票，猶如彼為唯一有權投票者；惟倘超過一名該等聯名持有人出席上述大會(不論親身或委任代表)，則只有在股東名冊上就有關股份排名首位的上述人士方有權就有關股份投票。
3. 代表委任表格須為書面形式並經委任人或其書面正式授權代表親筆簽署，倘委任人為法團，則須加蓋印章或經高級職員或正式授權代表親筆簽署，並連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明的該等授權書或授權文件的副本，最遲須於上述大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達本公司香港股份過戶登記分處(「股份過戶登記分處」)卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)，方為有效。

股東特別大會通告

4. 為釐定有權出席股東特別大會的股東資格，本公司將於2019年5月23日(星期四)至2019年5月28日(星期二)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續。在此期間，本公司將不會進行股份過戶登記。為符合資格出席上述大會或其任何續會，所有股份過戶文件連同有關股票必須於2019年5月22日(星期三)下午四時三十分前送達股份過戶登記分處(地址如上文所述)。
5. 送交委任代表的文據後，股東仍可親身出席上述大會或其任何續會並於會上投票，在該情況下，委任代表的文據將被視為撤回。
6. 本通告所提述的時間及日期均為香港時間及日期。

於本通告日期，董事會成員包括執行董事楊維先生、楊潤全先生、楊潤基先生及梁兆新先生；及獨立非執行董事范駿華先生、鄔錦安先生及伍毅文先生。