
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)

持續關連交易
2020年關連租賃框架協議

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24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25至26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27至42頁。

本公司謹訂於2020年2月28日(星期五)上午十一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49至50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54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。如有任何歧義，概以英文文本為準。

香港，2020年2月10日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
獨立董事委員會函件.....	25
獨立財務顧問函件.....	27
附錄一 一般資料.....	43
股東特別大會通告.....	49

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)；
- 「2020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相關成員公司將予訂立的關連租賃協議(包括該等協議的任何修訂及補充協議)，當中載有規管2020年關連租賃框架協議項下擬進行租賃的詳細條款及條件，有關租期不得超出2020年關連租賃框架協議的屆滿日期；
- 「2020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2019年12月9日的租賃框架協議(包括該協議的任何修訂及補充協議)；
- 「2020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2020年2月7日的補充協議，內容有關2020年關連租賃框架協議；
- 「該等公佈」 指 本公司日期為2015年10月20日及2016年6月30日的公佈；
- 「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；
- 「董事會」 指 董事會；
- 「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間實體，即2020年關連租賃框架協議項下擬進行租賃的業主；

釋 義

「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)、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2020年關連租賃框架協議(連同2020年關連租賃框架補充協議)、其項下擬進行的交易及使用權資產上限；
「政府」	指	香港政府；
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「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」	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進行香港法例第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)受規管活動的法團，為獨立董事委員會及獨立股東有關2020年關連租賃框架協議、其項下擬進行的交易及使用權資產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、梁先生及以其他方式於訂立2020年關連租賃框架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2020年關連租賃框架協議、其項下擬進行的交易及使用權資產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	2020年2月7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；

釋 義

「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則(經不時修訂、補充或以其他方式修改)；
「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，為執行董事兼控股股東之一；
「楊先生」	指	楊維先生，為執行董事、主席、行政總裁兼控股股東之一；
「楊潤基先生」	指	楊潤基先生，為執行董事兼控股股東之一；
「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	將予訂立或續訂於2020年關連租賃框架協議日期可確定的租賃的物業(如本通函「物業」一表所載)；
「使用權資產上限」	指	與2020年關連租賃框架協議項下擬進行的交易有關的使用權資產總值；
「股東」	指	股份持有人；
「股份」	指	本公司股本中的普通股；
「服務費」	指	有關物業或物業的擁有人或佔用人根據公契可能不時須支付的服務及管理費；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「估值師」	指	中誠達資產評值顧問有限公司，為獨立物業估值師；
「港元」	指	香港法定貨幣港元；
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會不時頒佈的香港財務報告準則；

釋 義

「人民幣」 指 中國法定貨幣人民幣；

「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1.0964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：

持續關連交易

1. 緒言

茲提述本公司日期分別為2019年12月9日及2020年2月7日的公佈，內容有關2020年關連租賃框架協議及2020年關連租賃框架補充協議。本通函旨在：

- (a) 向閣下提供有關2020年關連租賃框架協議的進一步資料；
- (b) 載列獨立董事委員會就2020年關連租賃框架協議(連同2020年關連租賃框架補充協議)、其項下擬進行的交易及使用權資產上限作出的推薦建議；
- (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2020年關連租賃框架協議(連同2020年關連租賃框架補充協議)、其項下擬進行的交易及使用權資產上限。

2. 背景資料

茲提述本公司日期為2017年2月28日的通函(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訂立的2017年關連租賃框架協議)以及本公司日期為2018年7月13日、2018年7月26日及2019年5月8日的通函(內容有關2017年關連租賃框架協議的補充協議)。根據2017年關連租賃框架協議，訂約方同意在關鍵時刻(a)續訂現有關連租賃；及(b)訂立新關連租賃，惟租期不得超出2017年關連租賃框架協議的屆滿日期。2017年關連租賃框架協議(經修訂及補充)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初步通過一項普通決議案批准。

2017年關連租賃框架協議及其項下擬訂立的關連租賃協議的期限將共同於2020年3月31日屆滿，惟第1項物業(其仍然存續的關連租賃協議涵蓋由2017年8月1日至2020年7月31日的租期)除外。於2019年12月9日交易時段後，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透過訂立2020年關連租賃框架協議續訂2017年關連租賃框架協議，自2020年4月1日起至2023年3月31日止為期三年。於2020年2月7日交易時段後，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2020年關連租賃框架補充協議以調整使用權資產上限。有關調整乃因應所有2020年關連租賃協議預期將於2020年4月1日訂立(須待獨立股東批准)以及概無2020年關連租賃協議將於截至2022年及2023年3月31日止年度訂立而作出。有關使用權資產上限的詳情，請參閱本通函「6.年度上限－使用權資產上限」一節。除使用權資產上限的調整外，2020年關連租賃框架協議的所有其他條款均維持不變。

根據2020年關連租賃框架協議，訂約方同意按正常商業條款根據現行市場租金(a)續訂於2020年關連租賃框架協議日期存續的現有關連租賃(如適用)；(b)訂立於2020年關連租賃框架協議日期可確定的新關連租賃；及(c)不時訂立關連租賃，惟租期不得超出2020年關連租賃框架協議的屆滿日期。2020年關連租賃框架協議及2020年關連租賃框架補充協議須待獨立股東批准後，方可作實。待獨立股東批准2020年關連租賃框架協議及2020年關連租賃框架補充協議後，本集團相關成員公司及關連業主實體相關成員公司將就2020年關連租賃框架協議項下各項擬進行的交易另行訂立一份2020年關連租賃協議。

3. 2020年關連租賃框架協議及2020年關連租賃協議

2020年關連租賃框架協議的主要條款

以下載列2020年關連租賃框架協議的主要條款概要：

- 日期 : 2019年12月9日
- 訂約方 : (a) 本公司；
- (b) 楊先生，為執行董事、主席、行政總裁兼控股股東之一；
- (c) 楊潤全先生，為執行董事兼控股股東之一；
- (d) 楊潤基先生，為執行董事兼控股股東之一；
- (e) 楊振年先生，為楊潤全先生的兒子；及
- (f) 梁先生，為執行董事。
- 訂立2020年關連租賃協議的
協定 : 2020年關連租賃框架協議的訂約方同意，待獨立股東批准2020年關連租賃框架協議後，本集團相關成員公司與關連業主實體相關成員公司進一步訂立2020年關連租賃協議，以按正常商業條款根據現行市場租金(a)續訂於2020年關連租賃框架協議日期存續的現有關連租賃(如適用)；(b)訂立於2020年關連租賃框架協議日期可確定的新關連租賃；及(c)不時訂立關連租賃，惟租期不得超出2020年關連租賃框架協議的屆滿日期。於2020年關連租賃框架協議日期可確定的關連租賃詳情於下文「物業」一表概述。

訂約方同意，所有2020年關連租賃協議應(其中包括)(a)以書面訂立並載列承租條款及條件；(b)反映當時現行市場租金且不遜於獨立第三方(定義見上市規則)所提供的條款及條件；(c)擁有不超過三年且不超出2020年關連租賃框架協議屆滿日期的固定期限；及(d)鑑於2020年關連租賃協議訂有多項詳細條款，為謹慎起見，倘2020年關連租賃框架協議的條款與2020年關連租賃協議的條款有任何衝突，概以2020年關連租賃框架協議的條款為準。

2020年關連租賃協議的預期主要條款於下文「2020年關連租賃協議的主要條款」一表概述。

- 期限 : 2020年關連租賃框架協議為期三年，自2020年4月1日起至2023年3月31日(包括首尾兩天)止。
- 條件 : 獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式通過批准2020年關連租賃框架協議、其項下擬進行的交易及使用權資產上限的普通決議案。

2020年關連租賃協議的主要條款

以下載列各份2020年關連租賃協議的預期主要條款概要：

- 訂約方 : (a) 本集團相關成員公司；及
(b) 關連業主實體相關成員公司
- 期限 : 於2020年關連租賃框架協議日期可確定的2020年關連租賃協議的期限為於2020年關連租賃框架協議三年期限內36個月(如下文「物業」一表所載)。

董事會函件

租金及其他支出 : 本集團相關成員公司須於每個曆月首天預先支付2020年關連租賃協議所載月租(不包括政府地租、政府差餉及服務費),不得作出扣減或抵銷。本集團相關成員公司須向關連業主實體相關成員公司支付金額相等於兩倍月租的按金,作為各份2020年關連租賃協議的按金。

本集團相關成員公司亦須負責:

- (i) 支付政府對租賃物業或租賃物業擁有人或佔用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租賃物業差餉,並須於1月、4月、7月及10月各月的首天支付,惟首筆款項須於相關2020年關連租賃協議開始時支付;及
- (iii) 支付租賃物業的服務費及公用服務(即排污、水、電、燃氣及通訊)費用。

物業

下文載列根據2020年關連租賃框架協議於2020年關連租賃框架協議日期可確定的各項關連租賃的業主、租戶、地點、月租、租期及用途的概要。訂約方同意,待獨立股東批准2020年關連租賃框架協議後,就各項租賃物業的關連租賃另行訂立一份2020年關連租賃協議:

董事會函件

將予續訂的現有有關連租賃

	業主	租戶	地點	月租 (附註1)	期限 (附註2)	用途
1.	中善實業有限公司	中興國際發展有限公司	九龍龍翔道120號新光中心三樓整層，建於香港新九龍內地段第5755號上	1,300,000港元	2020年4月1日至2023年3月31日 (附註3)	餐館營運
2.	中浩企業有限公司	中寧有限公司	香港新界荃灣德士古道178-182號山德士中心1-5樓及地下L3、L4、L8、L9、L10、P1、P2、P3、P6、P7及P8號停車位	960,000港元	2020年4月1日至2023年3月31日	中央廚房與物流中心
3.	中兆發展有限公司	中晶發展有限公司	香港九龍美孚新邨百老匯街69-119號91A號舖(地下及1樓)、125B號舖(2樓)、103A號舖1部分(1樓)及104A號舖1部分(2樓)	884,000港元	2020年4月1日至2023年3月31日	餐館營運
4.	中澤實業有限公司	中粵發展有限公司	香港新界沙田安群街1號京瑞廣場二期二樓201號舖	820,000港元	2020年4月1日至2023年3月31日	餐館營運
5.	卓源投資有限公司	中堅有限公司	香港泰民街16號康翠臺商業中心5樓1A號舖部分及6樓整層	460,000港元	2020年4月1日至2023年3月31日	餐館營運
6.	中兆發展有限公司	中贊有限公司	香港九龍加連威老道98號東海商業中心地下G16號單位部分及地庫一層B105、B106、B107、B108、B109、B110、B111、B112、B113、B114、B115、B116、B117、B118、B119、B120、B121、B122、B131、B132號單位及咖啡店「A」	456,000港元	2020年4月1日至2023年3月31日	餐館營運
7.	中泉發展有限公司	中堅有限公司	香港新界葵涌和宜合道26-30號葵涌停車場及商場地下A舖	397,000港元	2020年4月1日至2023年3月31日	餐館營運

董事會函件

業主	租戶	地點	月租 (附註1)	期限 (附註2)	用途
8.	中部有限公司	中展實業有限公司	香港皇后大道西409號怡景花園 地下部分	270,000港元 2020年4月1日至 2023年 3月31日	餐館營運
9.	中浩企業有限公司	中粵發展有限公司	香港九龍常悅道9號企業廣場 1座1樓A號餐廳	380,000港元 2020年4月1日至 2023年 3月31日	餐館營運
10.	中泉發展有限公司	中展實業有限公司	香港九龍崇信街8號鯉灣天下 地下5-6號餐廳、1樓8號餐廳 及1樓7號餐廳部分連同1樓 C106、C107及C108號 停車位	380,000港元 2020年4月1日至 2023年 3月31日	餐館營運
11.	卓源投資有限公司	中宜投資有限公司	香港九龍明安街2-20號、必嘉街 103-105號及寶其利街 2J-2K號寶石戲院大廈地下 部分	373,000港元 2020年4月1日至 2023年 3月31日	餐館營運
12.	中冠實業有限公司	中保亞洲有限公司	新界沙田瀝源街7號沙田娛樂城 4樓	369,000港元 2020年4月1日至 2023年 3月31日	餐館營運
13.	中鉅企業有限公司	中展實業有限公司	香港新界屯門海榮路22號屯門 中央廣場1樓餐廳(包括1樓 洗手間、電梯大堂及入口 大堂、由地下通往餐廳的 扶手電梯、第5、6及8號樓梯 及11號升降機以及2樓11號 升降機的升降機機房)	368,000港元 2020年4月1日至 2023年 3月31日	餐館營運
14.	中浩企業有限公司	中盟(香港)有限公司	香港九龍常悅道9號企業廣場 地下G5號單位	350,000港元 2020年4月1日至 2023年 3月31日	餐館營運
15.	中外企業有限公司	中晶發展有限公司	香港新界屯門建榮街24-30號 建榮商業大廈地下A室、 1樓A室及該單位毗連簷篷及 2樓A室部分	232,500港元 2020年4月1日至 2023年 3月31日	餐館營運

董事會函件

業主	租戶	地點	月租 (附註1)	期限 (附註2)	用途
16. 中馬投資有限公司	中旺(香港)有限公司	香港九龍金巴利道35號金巴利中心地庫A舖，建於政府土地註冊處註冊為香港九龍內地段第7403號的整幅或整塊土地上	148,000港元	2020年4月1日至2023年3月31日	餐館營運
17. 廣州順隆投資有限公司	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	140,339港元**	2020年4月1日至2023年3月31日	辦公室物業
18. 中泉發展有限公司	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)	125,200港元	2020年4月1日至2023年3月31日	餐館營運
19. 中寶實業有限公司	中旺(香港)有限公司	香港九龍環鳳街5-15、19-33號鳳祥樓地下B5舖(包括舖位直接對上的天台)及閣樓B3舖(包括閣樓直接對上的天台)	113,300港元	2020年4月1日至2023年3月31日	餐館營運
20. 美盈國際有限公司	中京發展有限公司	香港九龍鴻圖道90號1樓	75,000港元	2020年4月1日至2023年3月31日	餐館營運
21. 富恩國際有限公司	中京發展有限公司	香港九龍鴻圖道90號2樓	75,000港元	2020年4月1日至2023年3月31日	餐館營運
22. 中鋼有限公司	中旺(香港)有限公司	香港九龍大有街32號泰力工業中心地下3號舖	70,000港元	2020年4月1日至2023年3月31日	餐館營運

董事會函件

業主	租戶	地點	月租	期限	用途
			(附註1)	(附註2)	
23. 中龍香港有限公司	富臨管理 有限公司	香港九龍新蒲崗六合街8號六合 工業大廈4樓F室(包括平台)	62,000港元	2020年4月1日至 2023年 3月31日	倉庫
24. 皇朝發展有限公司	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	55,000港元	2020年4月1日至 2023年 3月31日	餐館營運
25. 中兆發展有限公司	富臨管理 有限公司	香港九龍新蒲崗六合街8號六合 工業大廈2樓B室	55,000港元	2020年4月1日至 2023年 3月31日	倉庫
26. 中龍香港有限公司	富臨管理 有限公司	香港九龍新蒲崗六合街8號六合 工業大廈23樓A室及儲物室 A部分以及23樓平台A	51,000港元	2020年4月1日至 2023年 3月31日	倉庫
27. 達龍國際有限公司	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	27,500港元	2020年4月1日至 2023年 3月31日	餐館營運
28. 中介有限公司	中粵發展 有限公司	香港新界沙田安群街1號 京瑞廣場2期2樓228A號舖	22,000港元	2020年4月1日至 2023年 3月31日	餐館營運
29. 富恩國際有限公司	中旺(香港) 有限公司	香港九龍鴻圖道90號地下部分 (於註冊摘要編號第 UB1502741號的轉讓契約所 夾附的地下平面圖上以帶紅 色斜線的粉紅色部分標示)	18,000港元	2020年4月1日至 2023年 3月31日	餐館營運
30. 中冠實業有限公司	富臨管理 有限公司	香港九龍新蒲崗六合街8號六合 工業大廈15樓整層	294,000港元	2020年4月1日至 2023年 3月31日	總部

董事會函件

業主	租戶	地點	月租 (附註1)	期限 (附註2)	用途
31. 中冠實業有限公司	富臨管理 有限公司	香港九龍新蒲崗六合街8號六合 工業大廈14樓D室	52,900港元	2020年4月1日至 2023年 3月31日	總部
32. 中鋼有限公司	富臨管理 有限公司	香港九龍新蒲崗六合街8號六合 工業大廈14樓E室	49,400港元	2020年4月1日至 2023年 3月31日	總部

將予訂立的新關連租賃

業主	租戶	地點	月租 (附註1)	期限 (附註2)	用途
33. 中浩企業有限公司	中旺(香港) 有限公司	香港九龍常悅道9號 企業廣場1座1樓4室	45,000港元	2020年4月1日至 2023年 3月31日 (附註4)	餐館營運
34. 威能國際投資 有限公司	中旺(香港) 有限公司	香港九龍彩虹道226-228號、 五芳街31-33號永顯工廠 大廈地下C室部分	88,000港元	2020年4月1日至 2023年 3月31日 (附註4)	餐館營運
35. 中善實業有限公司	中陞國際 有限公司	九龍龍翔道120號新光中心二樓 205、205A、206、206A、 207及207A號舖，建於香港 新九龍內地段第5755號上	203,000港元	2020年4月1日至 2023年 3月31日 (附註4)	餐館營運

附註：

1. 月租概不包括政府地租、政府差餉及服務費。
2. 可選擇自2023年4月1日起續訂額外三年。
3. 茲提述本公司日期為2018年7月13日的通函(有關由本公司與楊先生、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)，於最後實際可行日期第1項物業仍然存續的關連租賃協議涵蓋由2017年8月1日至2020年7月31日的租期，超出2017年關連租賃框架協議的期限。為符合上市規則，業主及租戶已表明彼等有意終止仍然存續的關連租賃協議，自2020年3月31日起生效，並透過訂立2020年關連租賃協議續訂有關租賃，租期自2020年4月1日起至2023年3月31日止。

4. 可享由2020年4月1日至2020年4月30日的免租期。

4. 釐定物業租金的基準

2020年關連租賃框架協議乃經公平磋商後訂立。於2020年關連租賃框架協議日期可確定的關連租賃於截至2021年、2022年及2023年3月31日止年度的總租金分別為約116,894,000港元、117,230,000港元及117,230,000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(「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)經公平磋商後達致。

5. 過往交易金額及過往年度上限

總過往租金金額

茲提述該等公佈，內容有關本集團相關成員公司與關連業主實體相關成員公司於關鍵時刻訂立若干租賃的持續關連交易。

鑑於該等公佈及2017年關連租賃框架協議項下的所有業主均為關連業主實體成員公司，故2017年關連租賃框架協議項下擬進行的交易須根據上市規則第14.22條、第14.23條及第14A.81條與該等公佈的交易合併計算。因此，截至2018年及2019年3月31日止年度以及截至2019年11月30日止八個月，就本集團與關連業主實體於所示期間進行的持續關連交易所支付的總租金載列如下：

截至2018年3月31日 止年度 港元	截至2019年3月31日 止年度 港元	截至2019年11月30日 止八個月 港元
101,168,246	110,279,798	67,981,414

總過往租金年度上限

下文載列本集團有關與關連業主實體於所示期間進行的持續關連交易的總租金年度上限：

截至2018年3月31日 止年度 港元	截至2019年3月31日 止年度 港元	截至2020年3月31日 止年度 港元
101,173,246	112,812,998	109,210,152

6. 年度上限

對關連租賃的會計影響

根據適用於本集團的適用香港財務報告準則，本集團根據2020年關連租賃協議擬作出的付款包括不同組成部分，故將應用不同會計處理方法。本集團將作出的租金付款屬資本性質，並將於2020年關連租賃協議相關開始日期確認為(其中包括)本集團的資產及於關連租賃期限內攤銷。

使用權資產上限

由於香港財務報告準則第16號「租賃」已自2019年1月1日起生效，並適用於2019年1月1日或之後開始的財政年度，故根據聯交所的規定，2020年關連租賃框架協議項下持續關連交易(本集團作為承租人)截至2021年、2022年及2023年3月31日止年度的年度上限將基於有關本集團將予訂立租賃的使用權資產總值而釐定。經考慮(其中包括)：

- (i) 所有2020年關連租賃協議預期將於2020年4月1日訂立(須待獨立股東批准)以及概無2020年關連租賃協議將於截至2022年及2023年3月31日止年度訂立；
- (ii) 物業租金；
- (iii) 根據估值師出具的公平租金函件(基於現行市況及鄰近類似物業的租金水平)確定的物業市場租金；
- (iv) 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)；及
- (v) 本集團於租期內相關租賃資產的使用權價值初步按現值計量，並透過使用增量借貸利率作為貼現率貼現相關關連租賃的不可撤銷租賃付款計算，

董事(包括獨立非執行董事)釐定相關財政年度的使用權資產上限如下：

	截至2021年 3月31日止年度 港元	截至2022年 3月31日止年度 港元	截至2023年 3月31日止年度 港元
使用權資產上限	352,155,000	0	0

估值師已於2019年11月30日評估物業市場租金(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)，並已於2020年2月10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類似物業的可資比較租金。估值師已考慮以下準則：(i)地點；(ii)用途；(iii)樓面面積；(iv)樓宇質素；及(v)交易日期(視情況而定)以選取適當的可資比較物業，從而得出物業市場租金。

基於上述挑選準則採納市場法時，估值師已就各項物業採納三項可資比較物業，以基於可資比較物業的經調整月租編製公平租金函件並得出各項物業的市場租金。估值師透過其自有數據庫、政府土地註冊處的註冊記錄及物業代理所發佈的公開資料搜尋可資比較物業。公平租金函件載述所選用三項可資比較物業的詳情，如交易日期、用途、地點、大小、月租及經調整月租。估值師確認，其於評估物業價值及編製公平租金函件時一直遵守載於香港測量師學會所刊發香港測量師學會估值標準(2017年版本)的所有規定。

就調整機制而言，估值師已根據以下因素調整各項可資比較物業的月租，以計及物業與可資比較物業之間的差異：

(i) 可資比較物業的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的交易日期與估值日期之間的租金增長／跌幅。倘可資比較物業的交易日期與估值日期之間的租金有所增加，估值師會上調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，倘租戶能夠租用整個樓層或整項物業的一大部分，業主通常會向租戶提供較低的單位租金。相比將同一部分分拆成較小單位出租，此舉可助業主減少浪費公用區域的可出租樓面空間。就此而言，對於面積小於物業的可資比較物業，估值師可下調可資比較物業的單位租金，反之亦然。

(iii) 地點及樓層高低的調整

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，估值師可下調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，2020年關連租賃協議的條款及條件遵循一般市場慣例。

2020年關連租賃框架協議項下擬進行租賃的租金付款將以本集團的內部資源撥付。

7. 訂立2020年關連租賃框架協議的理由及裨益

在35項物業中，27項物業將用作本集團餐館（「餐館物業」）。該27項餐館物業均位於香港各區的黃金地段，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27項餐館物業中，本集團經營業務所在的24項餐館物業為將予續訂的現有關連租賃，該等物業搬遷會產生高昂費用，亦可能對本集團的日常業務營運構成影響。因此，董事會認為，續訂該等物業的租賃屬公平合理，可避免該等物業營運出現任何重大中斷。

八項物業將用作本集團總部、中央廚房與物流中心、倉庫及辦公室物業。本集團一直使用該等物業，故擬續訂相關租賃以節省搬遷成本。

鑑於上述益處，董事會並不知悉訂立2020年關連租賃框架協議會對本公司造成任何不利影響。

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2020年關連租賃框架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2020年關連租賃框架協議（連同2020年關連租賃框架補充協議）、其項下擬進行的交易及使用權資產上限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，概無其他董事於2020年關連租賃框架協議（連同2020年關連租賃框架補充協議）、其項下擬進行的交易及使用權資產上限任何一項中擁有任何重大權益，因此，概無其他董事須就有關批准2020年關連租賃框架協議（連同2020年關連租賃框架補充協議）、其項下擬進行的交易及使用權資產上限的董事會決議案放棄投票。

董事會函件

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) 2020年關連租賃框架協議及其項下擬進行的交易乃按正常商業條款訂立且屬公平合理；
- (ii) 使用權資產上限的經調整金額屬公平合理；
- (iii) 估值師出具的函件亦支持物業租金乃按正常商業條款訂立且屬公平合理；及
- (iv) 2020年關連租賃框架協議及其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。

8. 有關本集團的資料

本集團主要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的業務。

所有將(須待獨立股東批准2020年關連租賃框架協議)訂立2020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，主要於香港從事餐館營運、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。

9. 有關關連業主實體的資料

所有將(須待獨立股東批准2020年關連租賃框架協議)訂立2020年關連租賃協議(作為業主)的關連業主實體相關成員公司均為物業投資公司。

下表載列關連業主實體有關物業的股權詳情：

關連業主實體	股權資料
中善實業有限公司	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41%、31%、21%及7%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

董事會函件

關連業主實體	股權資料
中浩企業有限公司	由楊先生直接擁有1%的權益及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41%、31%、21%及7%的權益)直接擁有99%的權益，故根據上市規則為本公司關連人士的聯繫人
中兆發展有限公司	由楊先生直接擁有1%的權益及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41%、31%、21%及7%的權益)直接擁有99%的權益，故根據上市規則為本公司關連人士的聯繫人
中澤實業有限公司	由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
卓源投資有限公司	由楊先生、楊潤全先生、楊潤基先生及梁先生分別間接擁有41%、31%、21%及7%的權益，故根據上市規則為本公司關連人士的聯繫人
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41%、31%、21%及7%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
中部有限公司	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41%、31%、21%及7%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
中冠實業有限公司	由楊先生直接擁有1%的權益及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41%、31%、21%及7%的權益)直接擁有99%的權益，故根據上市規則為本公司關連人士的聯繫人
中鉅企業有限公司	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41%、31%、21%及7%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

董事會函件

關連業主實體	股權資料
中外企業有限公司	由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
中馬投資有限公司	由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
中寶實業有限公司	由楊振年先生直接擁有49%的權益及由楊潤全先生直接擁有51%的權益，故根據上市規則為本公司關連人士的聯繫人
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%、31%、21%及7%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
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%、31%、21%及7%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
中鋼有限公司	由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
中龍香港有限公司	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41%、31%、21%及7%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
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%、31%、21%及7%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
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%、31%、21%及7%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

董事會函件

關連業主實體	股權資料
中介有限公司	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41%、31%、21%及7%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
威能國際投資有限公司	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41%、31%、21%及7%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
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

10. 上市規則的涵義

鑑於(i)執行董事楊先生、楊潤全先生、楊潤基先生及梁先生為本公司的關連人士；及(ii)楊振年先生及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條為本公司的關連人士，因此，2020年關連租賃框架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。

由於使用權資產上限的一項或以上適用百分比率超過5%，故訂立2020年關連租賃框架協議構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。2020年關連租賃框架協議、其項下擬進行的交易及使用權資產上限將須遵守上市規則第14A章項下通告、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。

11. 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49至50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908,375,000股股份中擁有權益；及(ii)梁先生於66,625,000股股份中擁有權益。

由於楊先生、楊潤全先生、楊潤基先生及梁先生於訂立2020年關連租賃框架協議(連同2020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75.0%的投票權中擁有權益)將在本公司股東特別大會上就有關批准訂立2020年關連租賃框架協議(連同2020年關連租賃框架補充協議)、其項下擬進行的交易及使用權資產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2020年關連租賃框架協議(連同2020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2020年關連租賃框架協議(連同2020年關連租賃框架補充協議)、其項下擬進行的交易及使用權資產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54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。

12. 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2020年2月25日(星期二)至2020年2月28日(星期五)(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。於2020年2月24日(星期一)營業時間結束時名列本公司股東名冊的股東有權出席股東特別大會並於會上投票。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2020年2月24日(星期一)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54樓)以辦理登記手續。

13. 一般資料

敬請 閣下垂注本通函標題為「一般資料」的附錄。

14. 推薦建議

敬請 閣下垂注(i)載於本通函第25至26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2020年關連租賃框架協議(連同2020年關連租賃框架補充協議)、其項下擬進行的交易及使用權資產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27至42頁的獨立財務顧問函件(當中載有獨立財務顧問就2020年關連租賃框架協議(連同2020年關連租賃框架補充協議)、其項下擬進行的交易及使用權資產上限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的意見，獨立董事委員會認為，2020年關連租賃框架協議(連同2020年關連租賃框架補充協議)及其項下擬進行的交易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2020年關連租賃框架協議(連同2020年關連租賃框架補充協議)、其項下擬進行的交易及使用權資產上限的普通決議案。

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

2020年2月10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2020年關連租賃框架協議(連同2020年關連租賃框架補充協議)、其項下擬進行的交易及使用權資產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：

持續關連交易 2020年關連租賃框架協議

茲提述本公司致股東日期為2020年2月10日的通函(「通函」)，而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2020年關連租賃框架協議(連同2020年關連租賃框架補充協議)及其項下擬進行的交易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27至42頁的獨立財務顧問意見函件及載於通函第5至24頁的董事會函件。

獨立董事委員會函件

經考慮2020年關連租賃框架協議(連同2020年關連租賃框架補充協議)及其項下擬進行的交易及本公司的狀況以及獨立財務顧問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，2020年關連租賃框架協議(連同2020年關連租賃框架補充協議)及其項下擬進行的交易乃於本公司日常及一般業務過程中訂立。吾等進一步認為，2020年關連租賃框架協議(連同2020年關連租賃框架補充協議)及其項下擬進行的交易乃按正常商業條款訂立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2020年關連租賃框架協議(連同2020年關連租賃框架補充協議)、其項下擬進行的交易及使用權資產上限的普通決議案。

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

2020年2月10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 2020年關連租賃框架協議

緒言

茲提述吾等獲委聘就2020年關連租賃框架協議、2020年關連租賃框架補充協議及其項下擬進行的交易以及使用權資產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2020年2月10日的通函（「通函」）所載的董事會函件（「董事會函件」），而本函件亦構成通函的一部分。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日的通函（內容有關 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的2017年關連租賃框架協議）以及 貴公司日期為2018年7月13日、2018年7月26日及2019年5月8日的通函（內容有關2017年關連租賃框架協議的補充協議）。

根據2020年關連租賃框架協議及2020年關連租賃框架補充協議，訂約方同意按正常商業條款根據現行市場租金於2020年關連租賃框架協議的期限內(a)續訂現有關連租賃；(b)訂立新關連租賃；及(c)不時訂立關連租賃。於2019年12月9日（交易時段後），董事會宣佈 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透過訂立2020年關連租賃框架協議及2020年關連租賃框架補充協議續訂2017年關連租賃框架協議，自2020年4月1日起至2023年3月31日止為期三年。

鑑於(i)執行董事楊先生、楊潤全先生、楊潤基先生及梁先生為 貴公司的關連人士；(ii)楊振年先生及關連業主實體為 貴公司關連人士的聯繫人，故根據上市規則第14A.07條為 貴公司的關連人士；及(iii)由於使用權資產上限的一項或以上適用百分比率超過5%，故2020年關連租賃框架協議、2020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 貴

八方金融函件

公司的持續關連交易。因此，2020年關連租賃框架協議、2020年關連租賃框架補充協議、其項下擬進行的交易及使用權資產上限須遵守上市規則第14A章項下通告、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。

獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事組成)已告成立，以就2020年關連租賃框架協議、2020年關連租賃框架補充協議及其項下擬進行的交易以及建議使用權資產上限向獨立股東提供意見及推薦建議。吾等八方金融有限公司根據上市規則經獨立董事委員會批准已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，並向獨立董事委員會提供吾等的意見，供其向獨立股東作出推薦建議時考慮。

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、主要行政人員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) 2018年關連租賃框架補充協議；及(ii) 2019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2018年7月13日及2019年5月8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、主要行政人員及主要股東收取任何可被合理視為與吾等獨立性相關的費用或利益。因此，吾等認為，吾等根據上市規則第13.84條為獨立人士，可擔任獨立財務顧問。

於達致吾等的意見時，吾等依賴通函所載資料及聲明的準確性，並假設通函所載或提述的一切資料及聲明於作出時均屬真確，且於最後實際可行日期仍屬真確。吾等亦依賴吾等與董事及 貴公司管理層就 貴集團(包括通函所載資料及聲明)進行的討論。吾等亦假設董事及 貴公司管理層於通函內發表的所有信念、意見及意向陳述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發表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聲明的真實性、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2020年關連租賃框架協議、2020年關連租賃框架補充協議及使用權資產上限的意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 貴集團的背景

貴集團主要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的業務。

根據 貴公司截至2019年9月30日止六個月的中期報告， 貴集團於香港經營合共78間餐館，分別為24間「富臨」系列品牌、九間「陶源」系列品牌及41間「富臨概念」系列餐館，以及於中國經營四間「富臨」系列品牌餐館。

2. 2020年關連租賃協議草擬本

2020年關連租賃協議草擬本的主要條款概述如下：

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

期限 : 36個月

租金及其他支出 : 貴集團相關成員公司須於每個曆月首天預先支付2020年關連租賃協議草擬本所載月租(不包括政府地租、政府差餉及服務費)，不得作出扣減或抵銷。 貴集團相關成員公司須向關連業主實體相關成員公司支付金額相等於兩倍月租的按金，作為各份2020年關連租賃協議草擬本的按金。

貴集團相關成員公司亦須負責：

(a) 支付政府對租賃物業或租賃物業擁有人或佔用人徵收的所有政府地租、稅項及經常性支出；

- (b) 預先支付政府每個季度評定的租賃物業差餉，並須於1月、4月、7月及10月各月的首天支付，惟首筆款項須於相關2020年關連租賃協議草擬本開始時支付；及
- (c) 支付租賃物業的服務費及公用服務(即排污、水、電、燃氣及通訊)費用。

3. 2020年關連租賃框架協議項下物業的資料

物業的2020年關連租賃協議草擬本的主要條款概述如下：

物業	地點	於最後實際可行日期的狀態	用途/品牌	月租 港元 ^(附註1)	面積 平方呎 ^(附註2)	每平方呎 概約月租 港元
1	九龍龍翔道120號新光中心三樓整層，建於香港新九龍內地段第5755號上	餐館營運	富臨	1,300,000	26,399 (GFA)	49
2	香港新界荃灣德士古道178-182號山德士中心1-5樓及地下L3、L4、L8、L9、L10、P1、P2、P3、P6、P7及P8號停車位	中央廚房與物流中心	中央廚房與物流中心	960,000	89,994 (SA)	11
3	香港九龍美孚新邨百老匯街69-119號91A號舖(地下及1樓)、125B號舖(2樓)、103A號舖1部分(1樓)及104A號舖1部分(2樓)	餐館營運	富臨	884,000	27,300 (SA)	32
4	香港新界沙田安群街1號京瑞廣場2期二樓201號舖	餐館營運	富臨	820,000	29,566 (GFA)	28
5	香港泰民街16號康翠臺商業中心5樓1A號舖部分及6樓整層	餐館營運	富臨	460,000	16,760 (SA)	27
6	香港九龍加連威老道98號東海商業中心地下G16號單位部分及地庫一層B105、B106、B107、B108、B109、B110、B111、B112、B113、B114、B115、B116、B117、B118、B119、B120、B121、B122、B131、B132號單位及咖啡店「A」	餐館營運	陶源	456,000	14,148 (SA)	32

八方金融函件

物業	地點	於最後實際可行 日期的狀態	用途／品牌	月租 港元 ^(附註1)	面積 平方呎 ^(附註2)	每平方呎 概約月租 港元
7	香港新界葵涌和宜合道26-30號 葵涌停車場及商場地下A舖	餐館營運	富臨	397,000	13,809 (SA)	29
8	香港皇后大道西409號怡景花園地下 部分	餐館營運	富臨	270,000	8,198 (SA)	33
9	香港九龍常悅道9號企業廣場1座1樓 A號餐廳	餐館營運	富臨	380,000	9,000 (SA)	42
10	香港九龍崇信街8號鯉灣天下地下 5-6號餐廳、1樓8號餐廳及1樓7號餐廳 部分連同1樓C106、C107及C108號 停車位	餐館營運	富臨	380,000	12,310 (SA)	31
11	香港九龍明安街2-20號、必嘉街 103-105號及寶其利街2J-2K號寶石 戲院大廈地下部分	餐館營運	富臨	373,000	9,282 (SA)	40
12	新界沙田瀝源街7號沙田娛樂城4樓	餐館營運	富臨	369,000	19,742 (SA)	19
13	香港新界屯門海榮路22號屯門中央 廣場1樓餐廳(包括1樓洗手間、電梯 大堂及入口大堂、由地下通往餐廳的 扶手電梯、第5、6及8號樓梯及11號 升降機以及2樓11號升降機的升降機 機房)	餐館營運	富臨	368,000	12,185 (SA)	30
14	香港九龍常悅道9號企業廣場地下 G5號單位	餐館營運	陶源	350,000	7,018 (SA)	50
15	香港新界屯門建榮街24-30號建榮商業 大廈地下A室、1樓A室及該單位毗連 簷篷及2樓A室部分	餐館營運	富臨	232,500	10,850 (SA)	21
16	香港九龍金巴利道35號金巴利中心 地庫A舖；建於政府土地註冊處註冊 為香港九龍內地段第7403號的整幅或 整塊土地上	餐館營運	焯八	148,000	2,455 (SA)	60
17	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	中國辦公室	中國辦公室	140,339	13,778 (GFA)	10

八方金融函件

物業	地點	於最後實際可行 日期的狀態	用途/品牌	月租 港元 ^(附註1)	面積 平方呎 ^(附註2)	每平方呎 概約月租 港元
18	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)	餐館營運	又燒井家	125,200	3,015 (SA)	42
19	香港九龍環鳳街5-15、19-33號鳳祥樓地下B5舖(包括舖位直接對上的天台)及閣樓B3舖(包括閣樓直接對上的天台)	餐館營運	正冬魚塘公	113,300	5,410 (SA)	21
20	香港九龍鴻圖道90號1樓	餐館營運	炆八	75,000	3,839 (SA)	20
21	香港九龍鴻圖道90號2樓	餐館營運	炆八	75,000	3,839 (SA)	20
22	香港九龍大有街32號泰力工業中心地下3號舖	餐館營運	Café CoCo	70,000	1,499 (SA)	47
23	香港九龍新蒲崗六合街8號六合工業大廈4樓F室(包括平台)	倉庫	倉庫	62,000	6,357 (GFA)	10
24	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	餐館營運	又燒井家	55,000	909 (SA)	61
25	香港九龍新蒲崗六合街8號六合工業大廈2樓B室	倉庫	倉庫	55,000	3,942 (GFA)	14
26	香港九龍新蒲崗六合街8號六合工業大廈23樓A室及儲物室A部分以及23樓平台A	倉庫	倉庫	51,000	4,792 (GFA)	11
27	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	餐館營運	又燒井家	27,500	582 (SA)	47
28	香港新界沙田安群街1號京瑞廣場2期2樓228A號舖	餐館營運	Coti	22,000	510 (GFA)	43
29	香港九龍鴻圖道90號地下部分(於註冊摘要編號第UB1502741號的轉讓契約所夾附的地下平面圖上以帶紅色斜線的粉紅色部分標示)	餐館營運	Coti	18,000	297 (SA)	61

八方金融函件

物業	地點	於最後實際可行日期之狀態	用途／品牌	月租 港元 ^(附註1)	面積 平方呎 ^(附註2)	每平方呎 概約月租 港元
30	香港九龍新蒲崗六合街8號六合工業大廈15樓整層	總部	總部	294,000	21,681 (GFA)	14
31	香港九龍新蒲崗六合街8號六合工業大廈14樓D室	總部	總部	52,900	4,040 (GFA)	13
32	香港九龍新蒲崗六合街8號六合工業大廈14樓E室	總部	總部	49,400	3,640 (GFA)	14
33	香港九龍常悅道9號企業廣場1座1樓4室	餐館營運	Coti	45,000	26,399 (GFA)	2
34	香港九龍彩虹道226-228號、五芳街31-33號永顯工廠大廈地下C室部分	餐館營運	又燒井家	88,000	2,340 (SA)	38
35	九龍龍翔道120號新光中心二樓205、205A、206、206A、207及207A號舖，建於香港新九龍內地段第5755號上	餐館營運	快餐店	203,000	2,515 (GFA)	81

附註：

1. 月租概不包括政府地租、政府差餉及服務費。
2. 樓面面積以平方呎計量，SA代表「實用面積」，而GFA則代表「總樓面面積」。
3. 所有物業概不包括任何免租期，惟第33項、第34項及第35項物業則包括一個月免租期。

資料來源：2020年關連租賃協議草擬本及由估值師出具的公平租金函件

八方金融函件

下表概列2020年關連租賃框架協議項下按性質劃分的35項關連租賃。

用途	物業數目
餐館(現有租賃)	24
總部及倉庫	6
中國辦公室	1
中央廚房與物流中心	1
餐館(新租賃)	3
	<hr/>
總計	35

4. 2020年關連租賃協議草擬本的主要條款分析

誠如董事會函件所載，各項物業的租金乃參考(i)根據估值師出具的公平租金函件確定的物業市場租金；及(ii)物業的各種狀況(包括但不限於地點、樓面大小、樓層高低及人流)經公平磋商後達致。在24項餐館現有關連租賃中，吾等注意到新月租較(i)兩項餐館物業的現行租金有所減少；(ii) 20項餐館物業的現行租金增加不多於10%，平均增加6.0%；及(iii) 兩項餐館物業的現行租金增加超過10%。

吾等已審閱估值師所出具日期為2020年2月10日的公平租金函件，並注意到物業月租相等於公平租金函件所載月租。吾等亦已審閱(i)可資比較租金交易(「可資比較交易」)的挑選準則(包括地點、物業用途、樓面大小、樓層高低、交易日期及樓宇質素)；(ii)可資比較交易的資料來源；及(iii)所採用估值方法並就此與估值師進行討論。

吾等已取得並審閱估值師就各項物業所識別的可資比較交易名單，並知悉估值師已就各項物業識別三項租金交易。吾等進一步得知(i)可資比較交易的地點與相關物業位處同一地區；(ii)可資比較交易乃於2019年進行(惟第1項、第12項、第19項物業的租金交易除外，該等物業的租金交易因2019年並無適用交易而已予延長)；及(iii)可資比較交易的詳細資料乃來自黃開基地產資訊中心、土地註冊處及屋宇署。吾等亦向估值師了解得知，其已作出相關調整(包括大小、地點(包括樓層高低)及可資比較交易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交易之間的差異。有關該三類調整的詳細說明，請參閱本通函的董事會函件。此外，經估值師確認，吾等了解到估值中並無考慮其他調整。吾等已審閱物業公平月租的計算方式，明白就可資比較交易作出調整的理由，且吾等知悉有關調整

切合公平月租的計算方式。具體而言，吾等亦已就月租升幅超過10%的兩項餐館物業向估值師查詢，而吾等向估值師及自相關租金交易了解得知新月租與現行市場租金一致。根據吾等與估值師的討論及對估值師所採用可資比較交易的審閱，吾等認為可資比較交易以及有關調整及計算對釐定物業的月租而言屬恰當準確。

吾等亦已就估值師的估值資格及經驗作出查詢。吾等了解到估值師已就其他香港上市公司進行租金估值。公平租金函件乃由估值師的專業團隊編製，該團隊由謝偉良先生(根據測量師註冊條例註冊的專業測量師，於香港、中國及東南亞的資產估值及評值方面擁有逾15年經驗)領軍。估值師確認彼等與 貴集團概無關連且獨立於 貴集團。吾等亦已審閱估值師與 貴集團訂立的委聘條款，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。

為就估值師所識別可資比較交易的合理性提供合理憑證，吾等已透過公共資料來源進行獨立調查，並將與物業的用途及樓層相若的鄰近物業的月租與估值師所識別的可供比較交易進行比較。吾等注意到，估值師所識別的租金交易具代表性，適合用於計算物業的公平月租。經計及吾等的獨立分析後，吾等認為估值師所挑選的可資比較交易反映物業的現行市場租金，而公平租金函件乃經合理編製，並無作出任何異常假設。

為進一步就用作餐館營運用途物業的2020年關連租賃協議草擬本所概述條款及條件提供合理憑證，吾等已要求並取得 貴集團向獨立第三方租用的物業名單。基於租賃協議(i) 乃由 貴集團與獨立第三方訂立；及(ii)訂有固定月租等準則，吾等已識別 貴集團10項租期自2019年1月1日開始的香港租賃物業(「獨立第三方可資比較租賃協議」)。誠如 貴公司管理層所告知， 貴集團並無與獨立第三方訂立任何租賃協議作總部、倉庫、中央廚房及中國辦公室用途。吾等進一步向估值師查詢並了解到，不論租賃物業作何用途，有關租賃協議的核心條款(如租期、保證金金額、免租期及續租權)大致相若。因此，吾等認為，儘管所有獨立第三方可資比較租賃協議均用作餐館營運用途，惟該等協議適用於比較所有物業的主要租賃條款。

獨立第三方可資比較租賃協議的條款及條件(如物業的租期、保證金金額、免租期期限及續租權)概述如下：

租期

2020年關連租賃協議草擬本的租期為36個月。吾等注意到，獨立第三方可資比較租賃協議所提供的租期介乎24至72個月，平均為39個月。2020年關連租賃協議草擬本項下擬訂立的36個月租期處於獨立第三方所提供的範圍內，而事實上有關租期較39個月的平均租期為短，使 貴集團更具靈活度。因此，吾等認為2020年關連租賃協議草擬本的租期不遜於獨立第三方所提供的租期。

保證金

2020年關連租賃協議草擬本的保證金為兩個月月租。吾等注意到，獨立第三方可資比較租賃協議業主所要求的保證金介乎零至六個月月租，平均為3.4個月月租。吾等認為，2020年關連租賃協議草擬本項下擬訂立兩個月月租的保證金處於獨立第三方所要求的範圍內，且不遜於獨立第三方所要求者。

免租期

三項新關連租賃(第33項、第34項及第35項物業)將獲相關關連業主實體提供一個月免租期，而續訂關連租賃(第1項-第32項物業)則不獲提供免租期。

吾等注意到，獨立第三方可資比較租賃協議所提供的免租期介乎零至四個月，平均為1.7個月。吾等認為，2020年關連租賃協議草擬本項下擬訂立的免租期處於獨立第三方所提供的範圍內。因此，吾等認為，2020年關連租賃協議草擬本的免租期與獨立第三方所提供的免租期相若。

續租權

2020年關連租賃協議草擬本包括可額外重續三年的續租權。吾等注意到，六份獨立第三方可資比較租賃協議載有可額外重續介乎三年至六年的續租權，而四份獨立第三方可資比較租賃協議則並無續租權。由於(i)所有2020年關連租賃協議草擬本載有續租權，使 貴公司於租賃屆滿時更具靈活度，及(ii)可額外重續三年的續租權處於獨立第三方可資比較租賃協議重續年期的範圍內，故吾等認為，2020年關連租賃協議草擬本的續租權更優於獨立第三方所提供的續租權。

基於上述分析，吾等總結認為2020年關連租賃協議草擬本的條款（特別是租期、保證金、免租期及續租權）與獨立第三方所提供的條款相若，且不遜於獨立第三方所提供的條款。

根據上述者，吾等認為，2020年關連租賃協議草擬本乃於 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者。因此，吾等贊同董事會的意見，認為2020年關連租賃協議草擬本的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. 訂立2020年關連租賃框架協議及2020年關連租賃框架補充協議的理由及裨益

誠如 貴公司截至2019年9月30日止六個月的中期報告所披露， 貴集團的收益較去年同期減少約15.1%，並錄得虧損約63.8百萬港元，乃因香港餐飲業面臨貨品及食材成本持續上升的壓力以及社會及經濟不穩。然而， 貴集團仍對香港餐飲業的前景充滿信心，將繼續採取積極樂觀的發展策略開設多家新店，並且積極拓展多元化的品牌，以迎合本地餐飲需求及提升顧客的用餐體驗。 貴集團現正於香港專注發展「富臨概念」系列餐館。截至2019年9月30日止六個月， 貴集團已開設十間「富臨概念」系列餐館。

根據2020年關連租賃框架協議及2020年關連租賃框架補充協議， 貴集團計劃於2020年4月1日與關連業主實體訂立35份租賃協議。該35份租賃協議可分為五個不同類別，當中(i)第1項、第3項–第22項、第24項、第27項、第28項及第29項物業（統稱「餐館物業」）用作香港不同品牌餐館營運用途；(ii)第23項、第25項、第26項、第30項、第31項及第32項物業（統稱「辦公室物業」）與 貴集團於香港的辦公室及倉庫有關；(iii)第17項物業（「中國地區辦公室」）用作中國地區辦公室，支援中國的餐館營運；(iv)第2項物業（「廚房物業」）由 貴集團用作 貴集團的香港及中國餐館的中央廚房與物流中心；及(v)第33項、第34項、第35項物業（統稱「新餐館物業」）將用作香港不同品牌旗下擴充新餐館。

吾等向 貴公司管理層了解得知，透過續訂現有租賃而不租用新物業， 貴集團可(i)繼續於現時的黃金地段經營餐館，有關地段交通便利，極為方便顧客用餐；(ii)節省搬遷成本，包括於搬遷期間的業務損失及物色新合適物業的成本；及(iii)節省已投入目前物業的資本開支。

八方金融函件

餐館物業包括24項現有餐館物業，該等餐館均位處黃金地段，交通便利，極為方便顧客用餐，並已累積一群忠誠客戶。在餐館物業當中，11間為「富臨」系列品牌、兩間為「陶源」系列品牌、餘下11間則為「富臨概念」系列。吾等已向 貴公司查詢並審閱24間現有餐館截至2019年3月31日止年度及截至2019年9月30日止六個月的未經審核財務表現，而吾等發現大部分該等餐館截至2019年9月30日止六個月的財務表現均見惡化。吾等了解到，財務表現於2019年4月至2019年9月的六個月內惡化，乃主要由於(i)社會動盪嚴重影響香港整體餐飲業，及(ii)貨品及食材價格持續上升所致。吾等已向 貴公司查詢彼等對表現惡化的意見，並獲彼等告知(i)彼等相信社會動盪只是暫時性並會於近期內回復；(ii)憑藉彼等於餐飲業的多年經驗，彼等將能改善業務表現；及(iii)彼等將現有餐館物業所累積的客戶基礎視作最大資產，有潛力可於近期內扭轉業務表現。吾等贊同 貴公司的意見，認為儘管目前社會動盪短暫影響香港餐飲業，惟餐館物業位處黃金地段，經過多年營業已建立穩固的客戶基礎，故具潛力於近期內餐飲業復甦時為 貴集團帶來正面財務業績。

辦公室物業包括位於九龍新蒲崗六合工業大廈的六項物業，其中三項物業目前用作總部辦公室並僱有約161名員工處理 貴集團的管理及行政工作，而餘下三項物業則用作倉庫，儲存文件及檔案以及於搬遷期間暫時存放餐館中完好的傢俱及設備及節日、婚宴及活動的裝飾品。 貴公司相信，於總部辦公室位處所在的同一座大廈租用物業作儲存文件及檔案用途帶來極大便利。該等倉庫亦用作暫時存放餐館傢俱、餐館設備及節日／活動的裝飾品，該等物品乃備以配合客戶租用餐館舉辦活動，滿足彼等對場地佈置的特定要求。吾等已審閱 貴集團累計已投放的資本開支，並注意到 貴公司已產生資本投資約2,440,000港元。因此，吾等贊同 貴公司管理層的意見，認為於同一座工業大廈內續租辦公室物業(包括總部辦公室及倉庫)(i)可便利辦公室員工存取倉庫項目，維持 貴集團的營運效率；(ii)可便利運送大型傢俱及設備，乃因工業大廈的停車位十分寬敞，並設有適當運輸設施；及(iii)於 貴集團搬遷總部辦公室及倉庫時可避免產生額外資本開支。

中國地區辦公室位於廣州番禺，目前用作中國餐館營運的地區辦公室。誠如 貴公司截至2019年9月30日止六個月的中期報告所披露， 貴集團於廣州、珠海及福州營運四間餐館，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

八方金融函件

宴場地的需求。此外，貴集團已投放資金翻新中國地區辦公室，翻新工程仍在進行中，直至2020年3月方會投入營運。鑑於廣東省四間中國餐館的其中三間及地區辦公室仍正進行翻新(目標於2020年3月前全面投入營運，旨在處理中國持續餐館營運及擴展的行政工作)，吾等贊同貴公司管理層的意見，認為續租位於廣州的中國地區辦公室對貴集團處理其中國餐館營運的行政工作而言乃必要的策略性舉措。

廚房物業位於新界荃灣山德士中心，實用面積超過89,000平方呎，由貴集團租用並翻新為中央廚房與物流中心，僱有約151名員工，且設備俱全，自貴集團從事餐飲業務起一直為貴集團的香港及中國餐館營運準備及加工食品。多年來，貴集團一直投放資本開支不時安裝及升級必要設備。吾等已審閱貴集團累計已產生的資本開支，並注意到貴公司已就廚房物業投放大額資本投資約13,982,000港元，且貴公司管理層已告知，倘未能續訂租賃，不但須就清空物業負上高昂費用，而貴集團亦須再度投放相若金額的資本開支，於新物業進行裝修及安裝類似設備，以符合相關政府部門規管食品加工的特定要求。此外，由於中央廚房在日常餐館營運中擔當重要角色，故於中央廚房搬遷期間，貴集團的日常餐館營運很可能會出現中斷。

為避免貴集團的整體餐館營運中斷及避免產生額外資本開支，吾等贊同貴公司管理層的意見，認為辦公室物業、中國地區辦公室及中央廚房應續訂現有租賃協議，維持於目前的地點營運。

新餐館物業包括三項物業，而貴集團計劃用作其餐館擴充用途，並以「富臨概念」系列經營。第33項物業位於觀塘九龍灣企業廣場地下。企業廣場為九龍灣首個甲級商業發展項目，乃啟德發展計劃交通網絡的中心，地下建有巴士總站，公共交通系統發達，並鄰近購物及會議設施。第34項物業位於觀塘九龍灣一座商業大樓地下。第34項物業位於九龍新蒲崗一座工業大廈地下，十分靠近鑽石山地鐵站，並鄰近沙中線、巴士站及小巴士站。第35項物業位於九龍黃大仙新光中心二樓，與黃大仙地鐵站相距約3至5分鐘路程。開設新店符合貴公司截至2019年9月30日止六個月的中期報告所披露貴集團提升市場佔有率及多元化收入基礎的發展策略。此外，吾等注意到，「富臨概念」系列截至2019年9月30日止六個月的收益較截至2018年9月30日止六個月增加12.0%，而其他兩個品牌則錄得下跌。鑑於新餐

八方金融函件

館物業及表現不斷提升的「富臨概念」系列的公共交通相當便捷，並擁有穩定的大眾市場客源，吾等贊同 貴公司管理層的意見，認為新餐館物業為 貴集團擴展「富臨概念」系列的最佳地點。

考慮到(i)餐館物業位處黃金地段多年；(ii)餐館物業已建立忠誠客戶基礎；(iii)現有餐館的盈利能力；(iv)搬遷餐館物業將導致暫時業務損失；(v) 貴集團於辦公室物業持續進行日常行政營運；(vi)已於辦公室物業及廚房物業投放大額資本開支；(vii)經參考估值師出具的公平租金函件所述市場租金後確定物業租金；及(viii) 2020年關連租賃協議草擬本的條款不遜於獨立第三方所提供的條款及條件，吾等贊同董事會的意見，認為2020年關連租賃協議草擬本的條款及其項下擬進行的交易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。

6. 使用權資產上限

根據2020年關連租賃框架協議及2020年關連租賃框架補充協議，下表載列截至2021年、2022年及2023年3月31日止三個年度的建議使用權資產上限。

截至3月31日止年度		
2021年	2022年	2023年
港元	港元	港元
<u>352,155,000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

根據香港財務報告準則第16號「租賃」（於2019年1月1日或之後開始的年度期間的財務報表生效）， 貴集團作為承租人訂立租賃協議將須於其財務報表確認使用權資產。鑑於 貴公司於截至2021年3月31日止年度採納香港財務報告準則第16號「租賃」，2020年關連租賃框架協議及2020年關連租賃框架補充協議項下的租賃協議構成持續關連交易，並將於開始日期確認為使用權資產。該等持續關連交易的年度上限將基於與截至2023年3月31日止

八方金融函件

三個年度 貴集團相關成員公司與關連業主實體相關成員公司所訂立租賃協議有關的使用權資產的估計最高金額釐定。由於2020年關連租賃框架協議項下擬訂立的所有2020年關連租賃協議預期將於2020年4月1日訂立(須待獨立股東批准)，故截至2021年3月31日止年度的使用權資產年度上限乃按現值基準計量並透過將(i) 貴集團於2020年4月1日至2023年3月31日期間(即36個月)應付關連業主實體的不可撤銷租賃付款折價後價值約350,413,000港元與(ii)租期開始時保證金面值與保證金公平值之間的差額約1,742,000港元相加計算。因此，根據2020年關連租賃框架補充協議，截至2022年3月31日及2023年3月31日止年度的使用權資產年度上限均為零。

於評估使用權資產上限是否合理時，吾等已審閱物業的月租，並經重新計算後得出應付關連業主實體截至2021年3月31日止年度的租金總額將約為116,894,000港元，而截至2022年及2023年3月31日止兩個年度各年的租金總額則均為每年117,230,000港元。有關差異乃由於新餐館物業於租賃首年享有一個月免租期所致。吾等亦已審閱 貴集團於計算使用權資產時所採用的貼現率。以港元結算的租賃付款的貼現率乃經參考 貴公司的香港主要往來銀行所收取的借貸利率後釐定，而以人民幣結算的租賃付款的貼現率則經參考中國人民銀行所頒佈的借貸利率後釐定。

基於吾等對使用權資產上限計算方式的審閱，吾等認為使用權資產上限乃由 貴公司經審慎周詳考慮後釐定。

八方金融函件

推薦建議

經考慮上述主要因素及理由後，吾等贊同董事的意見，認為(i) 2020年關連租賃框架協議及2020年關連租賃框架補充協議項下擬進行的交易乃於 貴集團日常及一般業務過程中進行；(ii) 2020年關連租賃協議草擬本的條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理；(iii) 2020年關連租賃框架協議及2020年關連租賃框架補充協議項下擬進行的交易符合 貴公司及股東的整體利益；及(iv) 釐定使用權資產上限的基準屬公平合理。因此，吾等推薦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2020年關連租賃框架協議、2020年關連租賃框架補充協議、其項下擬進行的交易及使用權資產上限的普通決議案。

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

2020年2月10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)	908,375,000股股份(L) (附註3)	69.88%
楊潤全先生	本公司	與另一名人士共同控制權益 (附註2)	908,375,000股股份(L) (附註3)	69.88%
楊潤基先生	本公司	與另一名人士共同控制權益 (附註2)	908,375,000股股份(L) (附註3)	69.88%
梁先生	本公司	實益擁有人	66,625,000股股份(L)	5.13%

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. 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。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股股份中擁有權益。

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。

(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，概無董事於自2019年3月31日（即編製本公司最新公佈的經審核賬目之日）以來本公司或本集團任何成員公司所收購或出售或租用或本公司或本集團任何成員公司擬收購或出售或租用的任何資產中擁有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所訂立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及／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)	908,375,000股股份(L)	69.88%
容玉玲女士	配偶權益(附註3)	908,375,000股股份(L)	69.88%
許蓮娜女士	配偶權益(附註4)	908,375,000股股份(L)	69.88%
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)	66,625,000股股份(L)	5.13%

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於其中擁有權益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於其中擁有權益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於其中擁有權益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於其中擁有權益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(董事或本公司主要行政人員除外)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2019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2019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，且董事概不知悉本集團任何成員公司有任何重大訴訟或申索待決或可能提起或遭提起。

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進行第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
中誠達資產評估顧問有限公司	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，獨立財務顧問及估值師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，獨立財務顧問及估值師並無於自2019年3月31日以來本集團任何成員公司所收購或出售或租用或本集團任何成員公司擬收購或出售或租用的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

獨立財務顧問及估值師已發出且並無撤回其同意書，同意刊發本通函並按載入本通函的形式及內容於本通函轉載其函件及提述其名稱。

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) 本公司於香港的總辦事處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54樓。
- (e) 如本通函的英文文本與中文文本有任何歧義，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，其全文載於本通函第5至24頁；
- (c) 獨立董事委員會致獨立股東的推薦建議函件，其全文載於本通函第25至26頁；
- (d) 本附錄「專家的資格及同意」一節所述獨立財務顧問所發出的同意書及意見函件；
- (e) 本附錄「專家的資格及同意」一節中所述估值師所發出的同意書及所出具的公平租金函件；
- (f) 2020年關連租賃框架協議；
- (g) 2020年關連租賃框架補充協議；及
- (h) 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2020年2月28日(星期五)上午十一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

1. 「動議：

批准、追認及確認2020年關連租賃框架協議(連同2020年關連租賃框架補充協議)及簽立該等協議以及執行其項下擬進行的交易；

2. 「動議：

批准、追認及確認與2020年關連租賃框架協議(連同2020年關連租賃框架補充協議)及其項下擬進行的交易有關的使用權資產上限；及

3. 「動議：

授權本公司董事或獲本公司董事授權的任何其他人士簽署、簽立、完善及交付彼等認為就進行2020年關連租賃框架協議(連同2020年關連租賃框架補充協議)及其項下擬進行的交易或使之生效而言屬必要、可取或權宜或以其他方式與之相關的一切有關文件及作出一切有關舉措、行動、事宜及事項。」

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，2020年2月10日

股東特別大會通告

附註：

1. 本通告內並無明確界定的用語及詞彙與本公司刊發日期為2020年2月10日的通函(「通函」)所界定者具有相同涵義。
2. 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。代表毋須為本公司股東。
3. 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出席人士方有權就有關股份投票。
4. 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54樓)，方為有效。
5. 為釐定有權出席股東特別大會的股東資格，本公司將於2020年2月25日(星期二)至2020年2月28日(星期五)(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。於2020年2月24日(星期一)營業時間結束時名列本公司股東名冊的股東有權出席股東特別大會並於會上投票。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2020年2月24日(星期一)下午四時三十分前按上述地址送達股份過戶登記分處。
6. 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，在此情況下，委任代表的文據將被視為撤回。
7. 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，董事會由執行董事楊維先生、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組成。