

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。



婚宴專門店
Wedding Banquet Specialist

PALACE BANQUET HOLDINGS LIMITED

首豐控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1703)

收購使用權資產

- (1) 有關上水酒樓之租賃重續的須予披露交易；及
- (2) 有關將軍澳酒樓之租賃重續的須予披露交易

(1) 有關上水酒樓之租賃重續的須予披露交易

董事會宣佈，本公司已行使上水現有租賃的三年重續權，並於2020年3月26日，本公司間接全資附屬公司金源與上水業主(獨立第三方)訂立上水重續租賃，以為本集團的上水酒樓而重續該等上水物業之租賃，租期由2020年3月27日開始至2023年3月26日(包括首尾兩日)，為期三年。

(2) 有關將軍澳酒樓之租賃重續的須予披露交易

董事會宣佈，本公司已行使將軍澳現有租賃的三年重續權，並於2020年3月26日，明利(本公司間接全資附屬公司)與業主(獨立第三方)訂立將軍澳重續租賃，以為本集團將軍澳酒樓而重續該等物業之租賃，租期由2020年4月1日開始至2023年3月31日(包括首尾兩日)，為期三年。

根據香港財務報告準則第16號，該等上水物業及該等將軍澳物業各自的租賃將被確認為使用權資產，金額分別約為19,000,000港元及20,800,000港元，此乃參考根據上水重續租賃及將軍澳重續租賃將作出的總租賃付款現值計算。

上市規則之涵義

由於關於上水重續租賃的一個或多個適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，上水重續租賃構成本公司一項須予披露交易，因此，根據上市規則第14章，須遵守通知及公告規定，惟獲豁免股東批准之規定。

由於關於將軍澳重續租賃的一個或多個適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，將軍澳重續租賃構成本公司一項須予披露交易，因此，根據上市規則第14章，須遵守通知及公告規定，惟獲豁免股東批准之規定。

(1) 有關上水酒樓之租賃重續的須予披露交易

董事會宣佈，本公司已行使上水現有租賃的三年重續權，並於2020年3月26日，本公司間接全資附屬公司金源與上水業主(獨立第三方)訂立上水重續租賃，以為本集團的上水酒樓而重續該等上水物業之租賃，租期由2020年3月27日開始至2023年3月26日(包括首尾兩日)，為期三年。

上水重續租賃之主要條款

日期 : 2020年3月26日

訂約方 : (i) 上水匯有限公司，一名獨立第三方(為業主)
(ii) 金源，本公司一間間接全資附屬公司(為租戶)

該等物業 : 新界上水粉嶺石湖墟龍琛路48號上水匯Spot11樓及12樓1201舖(之前為12樓)

- 租期** : 由2020年3月27日起至2023年3月26日屆滿(包括首尾兩日), 為期三年
- 用途** : 租戶僅以品牌名稱「煌府婚宴專門店」使用該等物業為中式酒樓之用, 並無其他用途
- 應付代價總價值** : 合共19,841,472港元, 為期三年, 須支付根據上水重續租賃的條款及條件而可能施加的額外營業額租金(不包括差餉、管理費及冷氣費及其他開支)
- 差餉** : 租戶須繳交由香港政府對該等物業評估後所徵收的差餉
- 保證金** : 現金按金2,367,084港元, 即三個月基本租金、管理費、冷氣費及宣傳費及差餉的總和, 須於訂立上水重續租賃或之前向業主支付。上水現有租賃下已付按金2,183,178港元應以上水重續租賃的按金轉撥至按金的部份款項, 而餘額183,906港元已於上水重續租賃日期, 藉本集團內部資金來源支付。
- 裝修按金** : 現金按金439,375港元須根據上水現有租賃由已支付裝修按金轉撥。

付款方法 : 基本租金應於每個曆月的第一日預先支付。

就營業額租金而言，租戶須於每個月完結後的十五日內向業主支付(如有)。就差餉而言，租戶須於上水重續租賃的租期內的一月、四月、七月及十月的首日按季預先繳付有關總額。

就管理費、冷氣費及宣傳費而言，租戶在整個租期及日子按支付租金方式，向業主按月支付。首筆款項於上水重續租賃開始時支付。

印花稅方面，租戶及業主須按同等支付。

每月租金、保證金的結餘及印花稅將由本集團內部資金來源支付。

授權協議

同日，上水租戶亦與上水業主就授出授權，使用廣告器材(三個燈箱結構及一個由上水業主指定的橫額空間，僅用作展示上水租戶以商號「煌府」經營的業務廣告)訂立兩份授權協議。兩份授權協議的租期開始及屆滿時段，與上水重續租賃的租期均為同一日，因此，該等授權協議無須支付額外租金。

上水租戶須負責授權期間的差餉、地租(如有)及供應廣告器材的電費，所有有關廣告器材的保養、維護及維修的開支和應付印花稅(如有)。

(2) 有關將軍澳酒樓租賃重續的須予以披露交易

董事會宣佈，本公司已行使將軍澳現有租賃的三年重續權，並於2020年3月26日，明利(本公司間接全資附屬公司)與業主(獨立第三方)訂立將軍澳重續租賃，以為本

集團將軍澳酒樓而重續該等物業之租賃，租期由2020年4月1日開始至2023年3月31日(包括首尾兩日)，為期三年。

將軍澳重續租賃的主要條款

日期	:	2020年3月26日
訂約方	:	(i) 立信，一名獨立第三方(為業主) (ii) 明利，本公司一間間接全資附屬公司(為租戶)
該等物業	:	新界西貢將軍澳唐德街1號將軍澳廣場一樓1-104號舖
租期	:	由2020年4月1日起至2023年3月31日屆滿(包括首尾兩日)，為期三年
應付代價總價值	:	合共22,200,000港元，維期3年，須支付根據將軍澳重續租賃的條款與條件可能施加的額外營運額租金(不包括差餉、管理費、冷氣費及其他開支)
保證金	:	現金按金5,231,320港元(相當於五個月最高的基本租金、管理費、冷氣費和政府差餉及地租)。將軍澳現有租賃下已付按金4,692,360港元應以將軍澳重續租賃的按金轉撥至按金的部份款項，而餘額538,960港元已於將軍澳重續租賃日期，藉本集團內部資金來源支付。

付款方法 : 基本租金應於每個曆月的第一日預先支付。

如應付額外營業額租金，營業額租金應於下個月的十五日內向業主支付。就政府差餉及地租而言，租戶須於將軍澳重續租賃租期(受政府及日後修訂所影響)內預先按季支付有關金額。

就管理費及冷氣費而言，租戶在租期展開前應向業主支付首筆款項，其後於各每個曆月的第一日支付。

每月租金、保證金的結餘及印花稅將由本集團內部資金來源支付。

使用權資產

根據香港財務報告準則第16號，上水物業與將軍澳物業之租賃將確認為使用權資產，金額分別約19,000,000港元及20,800,000港元，乃參考根據上水重續租賃及將軍澳重續租賃將支付之租賃付款總額的現值計算得出。

訂立重續租賃協議的理由及裨益

本集團目前在現有租賃下租賃該等物業經營上水酒樓和將軍澳酒樓，兩者租期將於2020年3月屆滿。重續現有租賃可令本集團繼續於相關物業經營上水酒樓和將軍澳酒樓。

重續租賃的條款乃經公平釐商後達致，而租金則考慮到該等物業鄰近地區的可比較物業的當前市價，以及該等物業在現有租賃下的現時租金而釐定。

誠如本公司日期為2020年2月21日的公告所披露，在2019冠狀病毒病(COVID-19)的艱難時期下，本集團一直及將會與業主(包括上水業主與將軍澳業主)就租金寬減進行商討，務求減低本公司的租賃開支，作為成本控制措施的一部分。

董事(包括獨立非執行董事)認為，重續租賃項下擬進行之交易乃於本集團日常及一般業務過程中訂立，並經訂約方公平磋商後按正常商業條款訂立，且重續租賃項下擬進行之交易的條款屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益。

訂約方之資料

本公司

本公司為一間投資控股公司，持有本集團所有附屬公司，其股份於聯交所上市(股份代號：1703)。本集團為香港一間全面服務式酒樓集團，提供粵式餐飲服務及宴會服務，包括婚宴服務。本集團以兩組品牌名稱經營中式全面服務式酒樓，即「煌府」及「煌苑」品牌。

金源

金源為一間於2011年5月20日根據香港法例註冊成立的有限公司，為本公司一間間接全資附屬公司。金源以「煌府婚宴專門店」品牌名稱經營上水酒樓。

明利

明利為一間於2016年7月8日根據香港法例註冊成立的有限公司，為本公司一間間接全資附屬公司。明利以「煌府將軍薈」品牌名稱經營將軍澳酒樓。

上水業主

上水匯有限公司為一間於2004年3月19日根據香港法例註冊成立的有限公司。上水業主的主要業務活動為商場營運。上水業主及其最終實益擁有人為獨立第三方。

將軍澳業主

立信為一間於2017年9月20日根據香港法律註冊成立的有限公司，該公司為一間於香港註冊成立的公司。將軍澳業主的主要業務活動為商場營運。將軍澳業主、其最終實益擁有人及其各自的聯繫人為獨立第三方。

上市規則之涵義

由於關於上水重續租賃的一個或多個適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，上水重續租賃構成本公司一項須予披露交易，因此，根據上市規則第14章，須遵守通知及公告規定，惟獲豁免股東批准之規定。

由於關於將軍澳重續租賃的一個或多個適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，將軍澳重續租賃構成本公司一項須予披露交易，因此，根據上市規則第14章，須遵守通知及公告規定，惟獲豁免股東批准之規定。

釋義

於本公告內，除文義另有所指，以下詞彙具有以下涵義：

「廣告器材」	指	三個燈箱結構及一個由上水業主指定的橫額空間，僅用作展示上市租戶以商號「焯府」經營的業務廣告
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	首灃控股有限公司，一間於2018年6月7日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司
「董事」	指	本公司董事
「現有租賃」	指	上水現有租賃及將軍澳現有租賃
「金源」或「上水租戶」	指	金源國際有限公司，一間根據香港法例於2011年3月20日註冊成立的有限公司，並為本公司間接全資附屬公司
「本集團」	指	本公司、其不時的附屬公司及綜合聯屬實體
「港元」	指	香港法定貨幣港元

「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒布的香港財務報告準則
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，根據上市規則並非本公司關連人士且為獨立於本公司及其關連人士的任何第三方人士或公司及彼等各自之最終實益擁有人
「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
「立信」或「將軍澳業主」	指	立信企業有限公司，一間根據香港法例於2017年9月20日註冊成立的有限公司，為獨立第三方及將軍澳重續租賃下將軍澳物業的業主
「該等物業」	指	上水物業及將軍澳物業
「招股章程」	指	本公司日期為2019年1月31日之招股章程
「重續租賃」	指	上水重續租賃及將軍澳重續租賃
「股東」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股的持有人
「上水現有租賃」	指	金源(為租戶)與上水匯有限公司(為業主)就租賃上水物業訂立日期為2017年1月9日的現有租賃，將於2020年3月26日屆滿
「上水物業」	指	新界上水粉嶺石湖墟龍琛路48號上水匯Spot 11樓及12樓1201舖(之前為12樓)

「上水重續租賃」	指	上水匯有限公司(為業主)與金源(為租戶)訂立日期為2020年3月26日的協議，內容關於租賃上水物業
「上水酒樓」	指	位於新界上水粉嶺石湖墟龍琛路48號上水匯Spot 11樓及12樓1201舖(之前為12樓)的酒樓，並由金源以「煌府婚宴專門店」品牌名稱經營
「明利」或「將軍澳租戶」	指	明利國際有限公司，一間根據香港法例於2016年7月8日註冊成的有限公司，並為本公司間接全資附屬公司
「上水匯」或「上水業主」	指	上水匯有限公司(前稱為和進有限公司)，一間根據香港法例於2004年3月19日註冊成立的有限公司，為獨立第三方及上水現有租賃和上水重續租賃下上水物業的業主
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「將軍澳現有租賃」	指	明利(為租戶)與7間公司集團(為業主)就租賃將軍澳物業訂立日期為2017年3月30日的現有租賃，將於2020年3月31日屆滿
「將軍澳物業」	指	新界西貢將軍澳唐德街1號將軍澳廣場一樓1-104號舖
「將軍澳重續租賃」	指	立信(為業主)與明利(為租戶)訂立日期為2020年3月26日的協議，內容關於租賃將軍澳物業

「將軍澳酒樓」

指 位於新界西貢將軍澳唐德街1號將軍澳廣場一樓1-104號舖的酒樓，並由明利以「煌府將軍薈」品牌名稱經營

承董事會命
首濃控股有限公司
主席
陳首銘

香港，2020年3月26日

於本公告日期，執行董事為陳首銘先生、陳曉平女士及錢春林女士；獨立非執行董事為陳冠遠先生、伍國棟先生及余銘維先生。