

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，概不就因本公告全部或任何部分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。

## **CBK Holdings Limited**

### **國茂控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：8428)

### **須予披露交易 有關租賃中環場地 及 更改供股所得款項淨額用途**

#### **租賃中環場地**

董事會宣佈，本集團間接非全資附屬公司榮成達控股有限公司（作為租戶）與獨立第三方裕景物業代理有限公司（作為業主代理）就租賃中環場地訂立日期為二零二一年十一月五日之租賃協議，自二零二一年十一月八日起至二零二四年十一月七日止（包括首尾兩日）為期三年，可選擇進一步續租三年。

#### **上市規則之涵義**

根據香港財務報告準則第16號租賃，倘本公司作為承租人訂立租賃交易，則將於其綜合財務報表中確認使用權資產。根據GEM上市規則，有關交易將被視為收購資本資產。由於根據本集團確認的使用權資產價值，有關租賃之一項或多項適用百分比率（定義見GEM上市規則）超過5%但全部均低於25%，故根據GEM上市規則第19章，租賃構成本公司之須予披露交易，因此須遵守通知及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

## 租賃中環場地

董事會宣佈，本集團間接非全資附屬公司榮成達（作為租戶）與獨立第三方裕景物業（作為業主代理）就租賃中環場地訂立日期為二零二一年十一月五日之租賃協議，自二零二一年十一月八日起至二零二四年十一月七日止（包括首尾兩日）為期三年，可選擇進一步續租三年。

租賃協議之主要條款詳情載列如下：

日期： 二零二一年十一月五日

各訂約方： (1) 獨立第三方裕景物業代理有限公司（作為業主代理）；  
及  
(2) 本公司間接非全資附屬公司榮成達控股有限公司（作為租戶）

物業： 香港士丹利街34、36及38號金禾大廈首層整層

期限： 自二零二一年十一月八日起至二零二四年十一月七日止（包括首尾兩日），為期三年，可選擇進一步續租三年

免租期： 二零二一年十一月八日至二零二二年二月七日（包括首尾兩日）

應付總金額： 根據租賃應付之總金額約為3,960,000港元（不包括冷氣費、管理費及政府差餉）。

租金乃由裕景物業與榮成達參考中環場地附近可資比較物業的當前市價後經公平磋商釐定。

## 使用權資產

本集團根據租賃確認的使用權資產價值約為4,130,000港元，乃參考根據香港財務報告準則第16號租賃，租賃中環場地項下將作出的租賃付款總額的現值，另加估計復原成本，及按5.32%貼現率貼現計算。

## 更改供股所得款項淨額用途及訂立租賃中環場地的理由及裨益

本集團的主要業務為於香港提供餐飲服務。鑑於自二零二零年一月起爆發的新型冠狀病毒病（「**COVID-19**」）疫情（「**疫情**」），香港餐飲業受到重擊，及自二零二一年二月起，香港政府已逐步放寬對香港餐廳經營的限制，包括(i) 餐飲營業場所的一桌可容納人數上限由兩人增加至四人；(ii) 餐廳提供堂食服務的時間延長至晚上十時正；及(iii) 為餐廳推出「疫苗氣泡」，根據已注射疫苗及定期檢測的員工數目進一步放寬堂食限制。香港政府亦推出**COVID-19**疫苗接種計劃。因此，董事認為恢復及擴展本集團之餐飲業務屬審慎及具競爭力。

誠如本公司日期為二零二一年八月六日的供股章程所披露，本集團計劃將供股所得款項淨額（「**供股所得款項淨額**」）之30,910,000港元用於擴展其餐飲業務及董事會已議決變更供股所得款項淨額之用途，載列如下：

於二零二一年九月，本公司結識一名日本飲食營運商並建議與本公司合作於中環場地經營現代日式居酒屋（「**中環餐廳**」）。對美食廣場及中環餐廳的(i) 客流量（相信中環餐廳所處中環場地中心區的客流量相對較高）；(ii) 營業時間彈性（於購物中心經營美食廣場的營業時間存在較多限制）；及(iii) 租金負擔能力（相較於購物中心經營美食廣場，並無週轉租金）後，董事會認為經營中環餐廳較經營美食廣場更為可取並認為中環餐廳位於黃金地段，客流量較大且租金優惠。

儘管如此，本公司仍與上述購物中心保持溝通，以經營小規模的餐飲店舖。

經計及上述因素，董事會決定將指定用作美食廣場用途之供股所得款項淨額約16,700,000港元重新分配至發展中環餐廳（包括設立中央廚房以支持中環餐廳及本集團之現有兩間餐廳）。此外，董事亦決定將用於擴展餐飲業務之供股所得款項淨額約2,000,000港元重新分配至本集團之一般營運資金。

董事（包括獨立非執行董事）認為，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，而租賃乃由訂約方經公平磋商後按一般商業條款訂立，且租賃項下擬進行之交易之條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

於更改供股所得款項淨額用途後，下表載列供股所得款項淨額用途的最新明細：

	實際 供股所得 款項淨額 千港元	供股所得 款項淨額的 經修訂 分配 千港元	已動用 供股所得 款項淨額的 經修訂 分配金額 千港元	尚未動用 供股所得 款項淨額的 經修訂 分配金額 千港元
擴展餐飲業務				
— 美食廣場	16.92	—	—	—
— 餐廳A（定義見供股章程）	7.27	5.49	—	5.49
— 餐廳B（定義見供股章程）	6.72	6.72	—	6.72
— 中環餐廳（包括中央廚房）	—	16.70	(5.74)	10.96
一般營運資金	3.60	5.60	(3.57)	2.03
	<u>34.51</u>	<u>34.51</u>	<u>(9.31)</u>	<u>25.20</u>

## 有關訂約方的資料

### 有關本集團及榮成達的資料

本集團的主要業務為於香港提供餐飲服務及於中國提供食品供應。

榮成達為一間於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之間接非全資附屬公司。榮成達主要從事投資控股業務。

## 有關裕景物業及怡能的資料

裕景物業為怡能的代理，而怡能為中環場地的業主。怡能及裕景物業均為於香港註冊成立的有限公司。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信以及公開可得資料，(i) 怡能主要從事物業投資業務，而裕景物業主要從事物業代理業務；及(ii) 怡能及裕景物業以及彼等之最終實益擁有人均為獨立第三方。

## 上市規則之涵義

根據香港財務報告準則第16號租賃，倘本公司作為承租人訂立租賃交易，則將於其綜合財務報表中確認使用權資產。根據GEM上市規則，有關交易將被視為收購資本資產。由於有關租賃之一項或多項適用百分比率（定義見GEM上市規則）超過5%但全部均低於25%，故根據GEM上市規則第19章，租賃構成本公司之須予披露交易，因此須遵守通知及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	本公司董事會
「中環場地」	指	香港士丹利街34、36及38號金禾大廈首層整層
「本公司」	指	國茂控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所GEM上市（股份代號：8428）
「董事」	指	本公司董事
「裕景物業」	指	裕景物業代理有限公司，一間於香港註冊成立之私營有限公司
「美食廣場」	指	位於尖沙咀的購物中心將設立的美食廣場，有關詳情已披露於供股章程內
「GEM」	指	聯交所GEM

「GEM上市規則」	指	GEM證券上市規則，經不時修訂、修改及補充
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈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	據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，根據GEM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之第三方之任何人士或公司及彼等各自之最終實益擁有人
「租賃」	指	租賃中環場地
「供股章程」	指	本公司日期為二零二一年八月六日內容有關供股之供股章程
「供股」	指	按於記錄日期每持有兩股股份獲發三股供股股份之基準進行供股，本公司已於二零二一年九月三日公佈供股之結果
「怡能」	指	怡能投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司
「股東」	指	股份的持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.1港元的普通股
「榮成達」	指	榮成達控股有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司及為本公司之間接非全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「租賃協議」	指	日期為二零二一年十一月五日的租賃協議，當中訂明租賃的主要條款

「港元」 指 港元，香港法定貨幣

「%」 指 百分比

代表董事會  
國茂控股有限公司  
主席兼執行董事  
周翊

香港，二零二一年十一月五日

於本公告日期，主席兼執行董事為周翊先生；執行董事為陳立平先生及徐永得先生；以及獨立非執行董事為陳海權先生、莊天任先生及王詩迪女士。

本公告的資料乃遵照GEM上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；各董事願就本公告的資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本公告所載資料在各重要方面均屬準確完整，沒有誤導或欺詐成份，且並無遺漏任何事項，足以令本公告所載任何陳述或本公告產生誤導。

本公告將由刊發日期起計最少一連七天載於GEM網站www.hkgem.com之「最新上市公司公告」一頁內。本公告亦將刊載於本公司之網站www.cbk.com.hk內。

本公告之中英文如有歧義，概以英文為準。