

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。



**Jia Group Holdings Limited**

**佳民集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：8519)

## 須予披露交易 餐廳物業的租賃協議

### 租賃協議

本公司欣然宣佈，其已於2021年11月11日從Fusun Enterprises收到已簽署並已蓋上釐印的租賃協議。該租賃協議涉及本公司間接全資附屬公司Luck Wealthy (作為租戶) 向Fusun Enterprises (作為業主) 租賃太平物業，自2021年9月1日起至2024年8月31日止 (包括首尾兩天) 為期三年。太平物業將用於營運本集團名為「208 Duecento Otto」的意式餐廳。

### GEM上市規則之涵義

根據香港財務報告準則第16號，本集團訂立租賃協議，將須就太平大廈租金的固定部份確認為使用權資產 (初始確認時之成本約為7,900,000港元)，並確認相應之租賃負債 (相等於未來租金付款之現值)。因此，訂立租賃協議以及據此擬進行之交易將被視為本集團收購資產。

由於根據GEM上市規則第19章所計算有關租賃協議之一個或多個適用百分比率超過5%但全部低於25%，故租賃協議項下擬進行之各項交易構成本公司之須予披露交易，因此須遵守GEM上市規則第19章之申報及公告規定。

### 租賃協議

本公司欣然宣佈，其已於2021年11月11日從Fusun Enterprises收到已簽署並已蓋上釐印的租賃協議。該租賃協議涉及本公司間接全資附屬公司Luck Wealthy (作為租戶) 向Fusun Enterprises (作為業主) 租賃太平物業，自2021年9月1日起至2024年8月31日止 (包括首尾兩天) 為期三年。太平物業將用於營運本集團名為「208 Duecento Otto」的意式餐廳。

租賃協議之主要條款概要載列如下：

日期： 2021年10月6日

訂約方： (1) Luck Wealthy，本公司之間接全資附屬公司（作為租戶）；及  
(2) Fusun Enterprises（作為業主）。

就董事經作出一切合理查詢後所深知、所悉及所信，Fusun Enterprises及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士（定義見GEM上市規則）之第三方。

物業： 香港太平山街21-27號荷李活道208-214號太平大廈地下A舖所有部分（包括其露天場地及天井）及1樓A舖（包括其露天場地）及B舖部分

用途： 太平物業現時用作營運本集團名為「208 Duecento Otto」的意式餐廳。

期限： 自2021年9月1日起至2024年8月31日止（包括首尾兩日）為期三年。

租賃協議項下之代價： 租金：租金（不包括差餉、管理費及其他支出）包括：

- 每個曆月基本租金240,000港元；及
- (a)Luck Wealthy於有關曆月在太平物業的營業銷售額與(b)有關曆月的基本月租之間差額的10%的營業額費用。

根據租賃協議，Luck Wealthy將於2021年11月1日至2021年11月14日（包括首尾兩天）兩周內免繳租金。

## 訂立租賃協議之理由及裨益

本集團主要從事於香港經營餐廳及為本集團餐廳提供會籍服務。

Luck Wealthy自2013年12月1日起租用太平物業，以營運本集團的「208 Duecento Otto」餐廳。由於太平物業的現有租賃協議已於2021年8月31日終止，本集團根據租賃協議將太平物業續租三年，以繼續按目前用途使用太平物業。

由於本集團在香港經營餐廳業務的性質使然，本集團須不時訂立租賃協議以租用物業。租賃太平物業可確保本集團在太平物業的穩定經營，而無需因物色、翻新及搬遷至其他餐廳產生額外成本及開支，並確保本集團的營運、業務及增長不會中斷，因此，租賃太平物業大有裨益。

租賃協議項下之代價乃由Luck Wealthy與Fusun Enterprises經考慮太平物業附近類似物業之現行市場租金及租賃條款後經公平磋商釐定。

預期代價將透過本集團內部資源撥款支付。

基於上述各項，董事認為租賃協議乃於本集團日常業務過程中訂立，且其條款及條件屬公平合理，符合本公司及其股東之整體利益。

## 有關訂約方之資料

### 本集團及Luck Wealthy

本集團是香港一家知名餐飲集團，旗下餐廳屢獲獎項，提供之美食包羅萬象，包括不同品牌及主題之中國菜、西班牙菜、泰國菜、娘惹菜、法國菜、意大利菜及精品咖啡。

Luck Wealthy為本公司之間接全資附屬公司，其為本集團名為「208 Duecento Otto」的意式餐廳之營運實體。

### Fusun Enterprises

經作出一切合理查詢後就董事所知、所悉及所信：

- (i) Fusun Enterprises為於英屬處女群島註冊成立之公司，主要從事物業管理業務；及
- (ii) Fusun Enterprises及其各自最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士（定義見GEM上市規則）之第三方。

## GEM上市規則之涵義

根據香港財務報告準則第16號，本集團訂立租賃協議，將須就太平物業租金的固定部份確認為使用權資產（初始確認時之成本約為7,900,000港元），並確認相應之租賃負債（相等於未來租金付款之現值）。因此，訂立租賃協議以及據此擬進行之交易將被視為本集團收購資產。

由於根據GEM上市規則第19章所計算有關租賃協議之一個或多個適用百分比率超過5%但全部低於25%，故租賃協議項下擬進行之各項交易構成本公司之須予披露交易，因此須遵守GEM上市規則第19章之申報及公告規定。

### 釋義

在本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下列涵義：

|                     |   |  |
|---------------------|---|--|
| 「董事會」               | 指 | 董事會；   |
| 「本公司」               | 指 | 佳民集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立之獲豁免公司，其股份於GEM上市（股份代號：8519）； |
| 「董事」                | 指 | 本公司董事；   |
| 「Fusun Enterprises」 | 指 | Fusun Enterprises Limited，為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司；   |
| 「GEM」               | 指 | 香港聯合交易所有限公司GEM；                                  |
| 「GEM上市規則」           | 指 | GEM證券上市規則，經不時修訂、補充或以其他方式修改；                      |
| 「本集團」               | 指 | 本公司及其不時之附屬公司之統稱；                                 |
| 「港元」                | 指 | 香港法定貨幣港元；  |
| 「香港財務報告準則第16號」      | 指 | 香港財務報告準則第16號「租賃」，包括香港會計師公會頒佈之準則及詮釋；              |

|                |   |  |
|----------------|---|--|
| 「香港」           | 指 | 中華人民共和國香港特別行政區；  |
| 「Luck Wealthy」 | 指 | Luck Wealthy Limited，為一間於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司；                 |
| 「太平物業」         | 指 | 香港太平山街21-27號荷李活道208-214號太平大廈地下A舖所有部分（包括其露天場地及天井）及1樓A舖（包括其露天場地）及B舖部分； |
| 「租賃協議」         | 指 | Luck Wealthy（作為租戶）與Fusun Enterprises（作為業主）就太平物業於2021年10月6日訂立之租賃協議；及  |
| 「%」            | 指 | 百分比。   |

承董事會命  
佳民集團有限公司  
主席兼執行董事  
黃佩茵

香港，2021年11月11日

於本公告日期，董事會包括執行董事黃佩茵女士及溫雪儀女士；及獨立非執行董事梁玉麟先生、Devin Nijanthan Chanmugam先生及Wee Keng Hiong Tony先生。

本公告資料乃遵照GEM上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料；董事就此共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後，確認就彼等所深悉及所深信，本公告所載資料在各重要方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項，足以令致本公告或其所載任何陳述產生誤導。

本公告將由其公佈之日起計最少一連七天於GEM網站www.hkgem.com內之「最新公司公告」頁內刊登，並於本公司網站www.jiagroup.co內持續刊登。