
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，應諮詢閣下的股票經紀或其他註冊證券商、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的銀行、股票經紀或其他代理商，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
2023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



董事會函件載於本通函第5至30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31至32頁。獨立財務顧問意見函件(當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東的意見及推薦建議)則載於本通函第33至54頁。

本公司謹訂於2023年3月10日(星期五)上午十一時正假座香港九龍灣偉業街38號富臨中心26樓召開及舉行股東特別大會，召開大會的通告載於本通函第62至63頁。股東特別大會適用的代表委任表格已隨附於本通函內。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(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17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。

股東特別大會的預防措施

為保障股東的健康安全及防止COVID-19疫情擴散，本公司將於股東特別大會上實施以下預防措施：

- 強制體溫檢查
- 要求佩戴外科口罩
- 不設茶點供應及不派發公司禮品

任何人士如違反預防措施，本公司可能在法律允許的範圍內全權酌情決定拒絕該等人士進入股東特別大會會場。

為股東的健康安全著想，本公司鼓勵股東委任股東特別大會主席為彼等的受委代表以行使彼等於股東特別大會上的投票權，並按上文指定時間前交回代表委任表格，代替親身出席股東特別大會。

目 錄

| | 頁次 |
|-------------------|----|
| 股東特別大會的預防措施 | ii |
| 釋義 | 1 |
| 董事會函件 | 5 |
| 獨立董事委員會函件 | 31 |
| 獨立財務顧問函件 | 33 |
| 附錄 - 一般資料 | 55 |
| 股東特別大會通告 | 62 |

股東特別大會的預防措施

鑑於COVID-19疫情持續以及預防及控制疫情傳播的要求，本公司將於股東特別大會上實施以下預防措施，以保護出席股東、員工及其他持份者免受感染風險：

- (i) 每名出席股東、代表及其他出席者須於股東特別大會會場入口處接受強制體溫檢查。任何體溫高於衛生署不時引用的參考範圍或出現流感症狀的人士將被拒絕進入股東特別大會會場或被要求離開會場；
- (ii) 所有出席者於股東特別大會會場及股東特別大會期間全程必須佩戴外科口罩，並盡可能與其他出席者保持安全距離；
- (iii) 任何人士如不遵守以上預防措施，在適用的法律及法規允許的範圍內，將被拒絕進入股東特別大會會場或被要求離開會場；及
- (iv) 股東特別大會不設茶點供應及不派發公司禮品。

為保障所有持份者的健康安全，本公司謹此提醒所有股東毋需親身出席股東特別大會亦可行使其投票權。除親身出席股東特別大會或其任何續會外，股東亦可按代表委任表格上印列的指示填妥及簽署表格，以委任股東特別大會主席作為代表出席股東特別大會並於會上就有關決議案投票。倘閣下並非登記股東(倘閣下透過銀行、經紀、託管人或香港中央結算有限公司持有股份)，務請直接諮詢閣下的銀行、經紀或託管人(視乎情況而定)以協助閣下委任代表。

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：

| | | |
|-------------------|---|--|
| 「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(包括該等協議的任何修訂及補充協議)(經2020年關連租賃框架補充協議修訂及補充) |
| 「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就2020年關連租賃框架協議所訂立日期為2020年2月7日的補充協議 |
| 「2021年關連租賃協議」 | 指 | 由本集團與關連業主實體若干成員公司所訂立日期全部均為2021年7月12日的五份租賃協議，內容有關向本集團授出使用若干物業的租賃 |
| 「2023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2023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2023年關連租賃框架協議的屆滿日期 |
| 「2023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2022年12月9日的租賃框架協議(經2023年關連租賃框架補充協議修訂及補充) |
| 「2023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就2023年關連租賃框架協議所訂立日期為2023年2月15日的補充協議 |
| 「聯繫人」 | 指 | 具有上市規則賦予該詞的涵義 |
| 「董事會」 | 指 | 董事會 |

釋 義

| | | |
|------------|---|--|
| 「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2023年關連租賃框架協議項下擬進行租賃的業主 |
| 「關連人士」 | 指 | 具有上市規則賦予該詞的涵義 |
| 「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2023年關連租賃框架協議(連同2023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 |
| 「公平租金函件」 | 指 | 估值師就該等物業發出的公平租金函件 |
| 「政府」 | 指 | 香港政府 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其不時的附屬公司 |
| 「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 |
| 「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(即伍毅文先生、黃偉樑先生及陳振邦先生)作為其成員成立的董事會委員會 |

釋 義

| | | |
|------------|---|--|
| 「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2023年關連租賃框架協議(連同2023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、梁先生及以其他方式於訂立2023年關連租賃框架協議(連同2023年關連租賃框架補充協議)中擁有權益或牽涉其中並須在本公司股東特別大會上放棄投票的股東以外的股東 |
| 「最後實際可行日期」 | 指 | 2023年2月15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(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，為執行董事及楊潤全先生的兒子 |
| 「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，為控股股東之一 |
| 「楊先生」 | 指 | 楊維先生，為執行董事、董事會主席兼控股股東之一 |
| 「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 |

釋 義

| | | |
|-----------|---|---|
| 「該等物業」 | 指 | 根據2023年關連租賃框架協議，於最後實際可行日期可確定將予訂立或續訂的租賃的物業(如本通函「物業」一表所載) |
| 「人民幣」 | 指 | 中國法定貨幣人民幣 |
| 「使用權資產上限」 | 指 | 與2023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 |
| 「股份」 | 指 | 本公司股本中的普通股 |
| 「股東」 | 指 | 股份持有人 |
| 「服務費」 | 指 | 有關該等物業或該等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 |
| 「服務費上限」 | 指 | 第1項物業的年度服務費總額 |
| 「平方呎」 | 指 | 平方呎 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「估值師」 | 指 | 瑞豐環球評估諮詢有限公司，為獨立物業估值師 |
| 「%」 | 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1.1027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)
楊浩宏先生(行政總裁)
楊潤基先生
梁兆新先生
楊振年先生

註冊辦事處：

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman, KY1-1111
Cayman Islands

非執行董事：

鄔錦安先生(副主席)

公司總部及香港主要營業地點：

香港九龍灣
偉業街38號富臨中心26樓

獨立非執行董事：

伍毅文先生
黃偉樑先生
陳振邦先生

敬啟者：

持續關連交易
2023年關連租賃框架協議

1. 緒言

茲提述本公司日期為2022年12月9日及2023年2月15日的公佈，內容分別有關2023年關連租賃框架協議及2023年關連租賃框架補充協議。本通函旨在：

- (a) 向閣下提供有關2023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2023年關連租賃框架協議(連同2023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；

董事會函件

- (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2023年關連租賃框架協議(連同2023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(i)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2020年關連租賃框架協議(連同2020年關連租賃框架補充協議)，自2020年4月1日起至2023年3月31日止為期三年，其於本公司日期為2020年2月10日的通函中披露，並經獨立股東在本公司於2020年2月28日舉行的股東特別大會上批准；及(ii)本集團若干成員公司與出租人(為關連人士)訂立的2021年關連租賃協議，自2021年8月1日起至2023年3月31日止為期20個月，其於本公司日期為2021年7月12日的公佈中披露。

2020年關連租賃框架協議(連同其項下擬訂立的關連租賃協議)及2021年關連租賃協議的期限將全部於2023年3月31日屆滿。誠如本公司日期為2022年12月9日的公佈所披露，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2023年關連租賃框架協議續訂2020年關連租賃框架協議及2021年關連租賃協議，自2023年4月1日起至2026年3月31日止為期三年。誠如本公司日期為2023年2月15日的公佈所披露，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於同日訂立2023年關連租賃框架補充協議以調整使用權資產上限。有關調整乃因應於2023年關連租賃框架補充協議日期可確定將出租或續租的物業數目由36項減至35項而作出。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，2023年關連租賃框架協議的所有其他條款維持不變。

董事會函件

訂立2023年關連租賃協議的協定 :

2023年關連租賃框架協議的訂約方同意，待獨立股東批准2023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2023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2023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2023年關連租賃框架協議日期可確定的新關連租賃(連同(a)列出的現有關連租賃稱「已確認關連租賃」)；及(c)不時訂立關連租賃，惟租期不得超出2023年關連租賃框架協議的屆滿日期(「潛在關連租賃」)。於最後實際可行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2023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2023年關連租賃框架協議屆滿日期的固定期限；及(d)鑑於2023年關連租賃協議訂有多項詳細條款，為謹慎起見，倘2023年關連租賃框架協議的條款與2023年關連租賃協議的條款有任何衝突，概以2023年關連租賃框架協議的條款為準。

2023年關連租賃協議的預期主要條款於下文「2023年關連租賃協議的主要條款」一表概述。

期限 :

2023年關連租賃框架協議為期三年，自2023年4月1日起至2026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2023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。

董事會函件

物業

下文載列根據2023年關連租賃框架協議於最後實際可行日期可確定的各項關連租賃的業主、租戶、位置、月租、租期及用途的概要。訂約方同意，待獨立股東批准2023年關連租賃框架協議(連同2023年關連租賃框架補充協議)後，就各項租賃物業的關連租賃另行訂立一份2023年關連租賃協議：

將予續訂的現有關連租賃

| | 業主 | 租戶 | 位置 | 月租(附註1) | 租期(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 | 1,170,000港元 | 2023年4月1日至2026年3月31日 | 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 | 912,000港元 | 2023年4月1日至2026年3月31日 | 中央廚房與物流中心 |
| 3 | 中兆發展有限公司 | 中堅有限公司 | 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 | 2023年4月1日至2026年3月31日 | 餐館營運 |

董事會函件

| | 業主 | 租戶 | 位置 | 月租(附註1) | 租期(附註2) | 用途 |
|---|----------|----------|--|-----------|----------------------|------|
| 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2期二樓201號舖 | 820,000港元 | 2023年4月1日至2026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 | 437,000港元 | 2023年4月1日至2026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 | 2023年4月1日至2026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 | 2023年4月1日至2026年3月31日 | 餐館營運 |
| 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 | 2023年4月1日至2026年3月31日 | 餐館營運 |

董事會函件

| | 業主 | 租戶 | 位置 | 月租(附註1) | 租期(附註2) | 用途 |
|----|----------|----------|---|-----------|------------------------------|------|
| 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 | 361,000港元 | 2023年4月1日 至2026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 | 361,000港元 | 2023年4月1日 至2026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 | 2023年4月1日 至2026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 | 350,000港元 | 2023年4月1日 至2026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) | 349,000港元 | 2023年4月1日 至2026年3月 31日 | 餐館營運 |

董事會函件

| | 業主 | 租戶 | 位置 | 月租(附註1) | 租期(附註2) | 用途 |
|----|------------|----------------------------|---|-------------|------------------------------|-------|
| 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 | 332,500港元 | 2023年4月1日 至2026年3月 31日 | 餐館營運 |
| 15 | 中外企業有限公司 | 中堅有限公司 | 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 | 2023年4月1日 至2026年3月 31日 | 餐館營運 |
| 16 | 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 | 126,811港元** | 2023年4月1日 至2026年3月 31日 | 辦公室物業 |
| 17 | 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) | 118,900港元 | 2023年4月1日 至2026年3月 31日 | 餐館營運 |

董事會函件

| | 業主 | 租戶 | 位置 | 月租(附註1) | 租期(附註2) | 用途 |
|----|----------|------------|--|-----------|----------------------|------|
| 18 | 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 | 2023年4月1日至2026年3月31日 | 餐館營運 |
| 19 | 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 | 2023年4月1日至2026年3月31日 | 餐館營運 |
| 20 | 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 | 2023年4月1日至2026年3月31日 | 餐館營運 |
| 21 | 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 | 66,500港元 | 2023年4月1日至2026年3月31日 | 餐館營運 |
| 22 | 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) | 58,800港元 | 2023年4月1日至2026年3月31日 | 倉庫 |

董事會函件

| | 業主 | 租戶 | 位置 | 月租(附註1) | 租期(附註2) | 用途 |
|----|----------|------------|---|----------|----------------------|------|
| 23 | 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 | 53,500港元 | 2023年4月1日至2026年3月31日 | 餐館營運 |
| 24 | 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 | 26,700港元 | 2023年4月1日至2026年3月31日 | 餐館營運 |
| 25 | 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 | 2023年4月1日至2026年3月31日 | 餐館營運 |
| 26 | 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 | 2023年4月1日至2026年3月31日 | 餐館營運 |
| 27 | 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 | 42,700港元 | 2023年4月1日至2026年3月31日 | 餐館營運 |

董事會函件

| | 業主 | 租戶 | 位置 | 月租(附註1) | 租期(附註2) | 用途 |
|----|------------|------------|--|-----------|----------------------|---------|
| 28 | 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 | 2023年4月1日至2026年3月31日 | 餐館營運 |
| 29 | 新友有限公司 | 富臨管理有限公司 | 九龍偉業街38號富臨中心B座26樓的主要部分及九龍偉業街38號富臨中心地庫1樓P29、P30及P31號停車位 | 220,000港元 | 2023年4月1日至2026年3月31日 | 辦公室及停車位 |
| 30 | 中善實業有限公司 | 美食發展有限公司 | 九龍黃大仙龍翔道120號新光中心1樓106號舖及2樓209-213、215-219號舖 | 70,000港元 | 2023年4月1日至2026年3月31日 | 超市及外賣店 |
| 31 | 中崑投資有限公司 | 美食發展有限公司 | 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B1號舖 | 38,000港元 | 2023年4月1日至2026年3月31日 | 雜貨店 |

董事會函件

| | 業主 | 租戶 | 位置 | 月租(附註1) | 租期(附註2) | 用途 |
|----|----------|----------|--|----------|----------------------|------|
| 32 | 中泉發展有限公司 | 中展實業有限公司 | 九龍崇信街8號鯉灣天下1樓7號餐廳的主要部分 | 55,100港元 | 2023年4月1日至2026年3月31日 | 餐館營運 |
| 33 | 中外企業有限公司 | 中堅有限公司 | 新界屯門建榮街24-30號建榮商業大廈2樓A室(亦稱為201、202、215、216及217A室)的部分 | 28,000港元 | 2023年4月1日至2026年3月31日 | 餐館營運 |

將予訂立的新關連租賃

| | 業主 | 租戶 | 位置 | 月租(附註1) | 租期(附註2) | 用途 |
|----|--------------------------------------|----------|--|----------|---------------------------|------|
| 34 | TYS46(G01) Limited及TYS46(1F) Limited | 中開有限公司 | 香港九龍駿業街46號地下1號舖的B部分 | 45,000港元 | 2023年4月1日至2026年3月31日(附註3) | 餐館營運 |
| 35 | 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D室的主要部分、D室平台及E室平台的部分 | 63,000港元 | 2023年4月1日至2026年3月31日(附註3) | 倉庫 |

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2026年4月1日起續訂額外三年。
3. 可享由2023年4月1日至2023年4月30日的免租期。

董事確認，除上述35項物業外，於最後可行日期，概無根據2023年關連租賃框架協議確定將予租賃的其他物業。

4. 釐定物業租金的基準

2023年關連租賃框架協議乃經公平磋商後訂立。於最後實際可行日期可確定的關連租賃於截至2024年、2025年及2026年3月31日止年度的總租金分別為約109,203,732港元、109,311,732港元及109,311,732港元。物業的租金均根據公平租金函件所列於2022年11月30日的物業市場租金及經公平協商後釐定，而本公司在釐定該等物業租金時將不會作出進一步調整。

估值師已評估物業市場租金(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，釐定於房地產的權益於估值日期將予出租的估計金額)。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(i)位置；(ii)用途；及(iii)交易日期以選取適當的可資比較物業，從而得出物業市場租金。在可能的情况下，估值師已選擇可資比較物業(i)位於該等物業的相同區域；(ii)位於相同樓宇或綜合大樓內(如有)或與該等物業臨近的街道上；(iii)與該等物業相似的可使用進入通道；(iv)與該等物業相同的使用類型，例如選擇用於餐館營運、超市及外賣店及雜貨店的零售物業作為可資比較物業，以評估該等物業的市場租金；及(v)自估值日期起兩年內完成的租賃交易。

基於上述挑選準則，加上估值師對當地的了解、對可資比較物業的實地調查以及估值業界的慣常做法，估值師已據其了解為每項物業詳盡無遺地挑選至少三項可資比較物業，並認為該等選定的可資比較物業就推算出物業的市值租金而言屬最具代表性的交易。估值師通過本身數據庫、政府土地註冊處的註冊記錄，以及物業代理發佈的公開資料來物色可資比較物業。估值師已考慮並與本公司討論獲選可資比較物業的細節，例如交易日期、用途、位置、面積、月租及經調整月租。在評估物業的市值租金及編製公平租金函件時，且估值師確認，已遵守香港測量師學會出版的《香港測量師學會估值標準(2020年版)》的所有規定。

關於調整機制，估值師根據以下因素對每項可資比較物業的月租進行調整，以計入該等物業與可資比較物業之間的差異：

(i) 就可資比較物業的交易日期及估值日期之間的時間差異進行調整

估值師考慮到差餉物業估價署發佈的相關官方物業租金指數及通過參考交易日期及估值日期指數之間的百分比差異來調整可資比較物業的租金單價，以確定可資比較物業於交易日期及估值日期之間的租金上升／下跌。倘於可資比較物業於交易日期及估值日期之間

租金上升，將上調可資比較物業的租賃單位費率，反之亦然。

(ii) 就總樓面面積或銷售面積(視情況而定)進行調整

估值師已考慮到可資比較物業與該等物業之間的建築面積差異。一般而言，倘租戶能夠租下整個樓層或整個物業的大部分，業主通常會向租戶提供較低的租金單價。這將有助業主減少在相同部分被分割成較小單元時可出租建築面積變為公共區域而做成的浪費。就按估值師的專業判斷及市場觀察，對於較物業為小的該等可資比較物業，將對可資比較物業的租賃單位費率作出下調，反之亦然。

(iii) 就位置及樓層進行調整

估值師已考慮可資比較物業與物業在交通便利程度上的差異，例如，車輛通道和公共交通配套。按估值師的專業判斷及市場觀察，對於該等交通便利及／或行人流量高於物業的商用可資比較物業，將對可資比較物業的租賃單位費率作出下調，反之亦然。

經估值師確認，在估值過程中並無考慮上述因素以外的調整。估值師認為，該等調整通常適用於評估類似商用物業的市值租金。

考慮到(i)董事會與估值師基於挑選準則、選定的可資比較物業的相關性及公平租金函件中採納的調整機制的適當性的討論；(ii)董事會對該物業狀況的了解；及(iii)誠如本公司日期為2020年2月10日的通函所披露，本公司前任估值師所採取的相似挑選準則及調整機制，董事會認為，估值師為推算出物業的市值租金所採用的挑選準則、選定的可資比較物業及調整機制屬公平合理。

潛在關連租賃的租金亦會參考估值師出具的公平租金函件根據相關物業於潛在關連租賃日期前一個月的參考日的市場租金經公平磋商後達致。有關本集團為確保潛在關連租賃的條款屬公平合理、不遜於獨立第三方提出的條款而採用的方法及程序，請參閱下文「8.內部監控措施」一節。

5. 過往交易金額及過往年度上限

過往租金金額

鑑於2020年關連租賃框架協議及2021年關連租賃協議項下的所有業主均為關連業主實體成員公司，故2020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2021年關連租賃協議項下擬進行的交易合併計算。因此，截至2021年及2022年3月31日止年度以及截至2022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2022年11月30日 止八個月 港元 |
|---------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| 112,199,969 | 102,624,973 | 79,579,967 |

總過往使用權資產上限

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過往使用權資產上限：

| 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 |
|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| 352,155,000 | 0 | 0 |

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2023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2023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。除物業1的服務費用外，所有與物業相關的地租、稅項、經常性支出、差餉、服務費用及公用事業費用將由本集團支付予獨立第三方，並於2023年關連租賃協議的各租期確認為本集團開支，因此

董事會函件

在釐定使用權資產上限時將不考慮該等款項。本集團就物業1收取的服務費亦將確認為本集團開支，並已在釐定服務費上限時予以考慮。本集團支付物業1服務費及服務費上限的有關持續關連交易獲豁免遵守上市規則第14A章項下通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准的規定。詳情請參閱本公司日期為2022年12月9日的公佈。

使用權資產上限

2023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2024年、2025年及2026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) 所有已確認關連租賃預計將於2023年4月1日或前後訂立(須待獨立股東的批准)且並無已確認關連租賃將於截至2025年及2026年3月31日止年度訂立;
- (ii) 物業的租金;
- (iii) 物業的按金;及
- (iv) 本集團於租期內相關租賃資產的使用權價值初步按現值基準計量,並透過使用香港及中國物業的增量借貸年利率(分別為2.75%及4.30%)作為貼現率對相關關連租賃的不可撤銷租賃付款進行貼現而計算得出,

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2024年 3月31日 止年度 港元 | 截至2025年 3月31日 止年度 港元 | 截至2026年 3月31日 止年度 港元 |
|---------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 使用權資產上限 | 315,670,000 | - | - |

經考慮已確認關連租賃，且於最後實際可行日期概無物業已被識別為潛在關連租賃標的，因此，在釐定使用權資產上限時並未考慮潛在關連租賃，董事會認為使用權資產上限已屬足夠。

2023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2023年關連租賃框架協議的理由及裨益

在35項物業中，28項物業將用作本集團餐館（「餐館物業」）。該28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28項餐館物業中，本集團經營業務所在的27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。

七項物業將用作本集團總部、中央廚房與物流中心、倉庫、超市及外賣店、雜貨店及辦公室物業。除將承租的一間倉庫外，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2023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、楊潤基先生、楊浩宏先生、楊振年先生及梁先生於2023年關連租賃框架協議（連同2023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、楊潤基先生、楊浩宏先生、楊振年先生及梁先生已就有關批准訂立2023年關連租賃框架協議（連同2023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，於最後可行日期，概無其他董事於2023年關連租賃框架協議（連同2023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訂立2023年關連租賃框架協議（連同2023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、楊潤基先生、楊浩宏先生、楊振年先生及梁先生)認為：

- (i) 2023年關連租賃框架協議(連同2023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屬公平合理；
- (ii) 使用權資產上限的金額屬公平合理；
- (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) 2023年關連租賃框架協議(連同2023年關連租賃框架補充協議)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. 內部監控措施

本公司已採納內部監控措施，確保各份2023年關連租賃協議按2023年關連租賃框架協議的條款，並屬正常商業條款及不遜於獨立第三方所提供的條款而訂立。有關本集團應用的內部監控措施包括以下：

- (i) 訂立各份2023年關連租賃協議前，本公司法律部門將會審視及評估條款及條件，確保相關條款及條件與2023年關連租賃框架協議的原則和條文相符，而各項2023年關連租賃協議的月租不會超出載於公平租金函件內相關物業市場租金；
- (ii) 本公司財政部門會監察各份2023年關連租賃協議項下擬進行的關連租賃，確保彼等根據相關條款及條件進行，並會每月定期記錄及保存2023年關連租賃協議下由本集團支付的每月租金的數據資料庫；
- (iii) 獨立非執行董事會每年審閱各份2023年關連租賃協議項下擬進行的關連租賃，並確認相關關連租賃是否於本集團日常及一般業務過程中訂立，是否屬正常或更佳商業條款，並根據2023年關連租賃協議的條款是否屬公平合理，並符合股東的整體利益；及
- (iv) 本公司核數師亦會獲聘，對各份2023年關連租賃協議的關連租賃進行年度審閱及報告。

9. 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2023年關連租賃框架協議(連同2023年關連租賃框架補充協議))訂立2023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。

10. 有關關連業主實體的資料

所有將(須待獨立股東批准2023年關連租賃框架協議(連同2023年關連租賃框架補充協議))訂立2023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 |
| 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 |

董事會函件

關連業主實體

股權資料

中澤實業有限公司

由楊先生直接擁有0.01%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99.99%的權益，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

由楊先生直接擁有0.01%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99.99%的權益，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

由楊先生直接擁有0.01%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99.99%的權益，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

董事會函件

關連業主實體

股權資料

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

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

新友有限公司

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

中崑投資有限公司

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

TYS46(G01) Limited

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

關連業主實體

股權資料

TYS46(1F) Limited

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

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

11. 上市規則的涵義

鑑於(i)執行董事楊先生、楊潤基先生、楊振年先生及梁先生為本公司的關連人士；(ii)控股股東之一楊潤全先生為本公司的關連人士；及(iii)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，2023年關連租賃框架協議(連同2023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。

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2023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。2023年關連租賃框架協議(連同2023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。

12. 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62至63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、合併及股份回購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；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2023年關連租賃框架協議(連同2023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%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2023年關連租賃框架協議(連同2023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2023年關連租賃框架協議(連同2023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2023年關連租賃框架協議(連同2023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(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17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。

13. 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2023年3月7日(星期二)至2023年3月10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。凡於2023年3月6日(星期一)營業時間結束時名列本公司股東名冊之股東均有權出席股東特別大會，並可於會上投票。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2023年3月6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(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)以辦理登記手續。

14. 一般資料

敬請 閣下垂注本通函標題為「一般資料」的附錄。

15. 推薦建議

敬請 閣下垂注(i)載於本通函第31至32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2023年關連租賃框架協議(連同2023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33至54頁的獨立財務顧問函件(當中載有獨立財務顧問就2023年關連租賃框架協議(連同2023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，2023年關連租賃框架協議(連同2023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2023年關連租賃框架協議(連同2023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
主席兼執行董事
楊維
謹啟

2023年2月20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2023年關連租賃框架協議(連同2023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 2023年關連租賃框架協議

茲提述本公司致股東發出日期為2023年2月20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，本函件所界定之詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等(為獨立非執行董事)已獲委任為獨立董事委員會成員，以就2023年關連租賃框架協議(連同2023年關連租賃框架補充協議)的條款及其項下擬進行的交易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33至54頁的獨立財務顧問意見函件及載於通函第5至30頁的董事會函件。

獨立董事委員會函件

經考慮2023年關連租賃框架協議(連同2023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，2023年關連租賃框架協議(連同2023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，2023年關連租賃框架協議(連同2023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2023年關連租賃框架協議(連同2023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
伍毅文先生

獨立非執行董事
黃偉樑先生
謹啟

獨立非執行董事
陳振邦先生

2023年2月20日

八方金融函件

以下為八方金融有限公司致獨立董事委員會和獨立股東的意見函件，旨在載入本通函而編製。



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 2023年關連租賃框架協議

緒言

茲提述吾等獲委聘就2023年關連租賃框架協議(包括2023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2023年2月20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。

2020年關連租賃框架協議(連同其項下擬進行的關連租賃協議)及2021年關連租賃協議將於2023年3月31日屆滿。於2022年12月9日(交易時段結束後)，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2023年關連租賃框架協議，續訂2020年關連租賃框架協議及2021年關連租賃協議，自2023年4月1日起至2026年3月31日止為期三年。

誠如日期為2023年2月15日的貴公司公佈所披露，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2023年關連租賃框架補充協議，以調整使用權資產上限。作出調整乃為反映於2023年關連租賃框架補充協議日期可確定將出租或續租的物業數目由36項減至35項。

鑑於(i)執行董事楊先生、楊潤基先生、楊振年先生及梁先生為貴公司的關連人士；(ii)控股股東之一的楊潤全先生為貴公司關連人士；及(iii)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；2023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章項下貴公司的持續關連交易。

八方金融函件

由於使用權資產上限的一項或以上適用百分比率超過5%，訂立2023年關連租賃框架協議構成上市規則第14A章項下貴公司的持續關連交易。

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2023年關連租賃框架協議及其項下擬進行的交易以及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2020年關連租賃框架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為2020年2月10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，吾等已審閱足夠的資料，(其中包括) (i)2023年關連租賃框架協議及2023年關連租賃框架補充協議；(ii) 2023年關連租賃協議；(iii)2023年關連租賃框架協議下的物業清單；(iv)估值師出具的公平租金函件；(v) 貴集團的租賃物業清單及參考文件樣本；(vi)貴公司截至2022年3月31日止年度的年報及 貴公司截至2022年9月30日止六個月的中期報告；及(vii)通函所載其他資料，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2023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2022年9月30日止六個月的中期報告，貴集團於香港經營合共96間餐館，當中16間餐館為「富臨」系列品牌、7間餐館為「陶源」系列品牌及73間餐館為「亞洲餐飲線」系列品牌，並在中國經營3間餐館。貴集團亦在香港經營7間超市，將其業務擴充至零售分部。

2. 2023年關連租賃框架協議

2023年關連租賃框架協議的主要條款概述如下：

- 日期：2022年12月9日
- 訂約方：(a) 貴公司；
- (b) 楊先生，為執行董事、主席兼控股股東之一；
- (c) 楊潤全先生，為控股股東之一；
- (d) 楊潤基先生，為執行董事兼控股股東之一；
- (e) 楊振年先生，為執行董事及楊潤全先生的兒子；及
- (f) 梁先生，為執行董事。

八方金融函件

訂立2023年關連租賃協議的協定 : 2023年關連租賃框架協議的訂約方同意，待獨立股東批准2023年關連租賃框架協議後，貴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2023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2023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2023年關連租賃框架協議日期可確定的新關連租賃(連同(a)所載的現有關連租賃，統稱「已確定關連租賃」)；及(c)不時訂立關連租賃，惟租期不得超出2023年關連租賃框架協議的屆滿日期(「潛在關連租賃」)。於最後實際可行日期可確定的關連租賃詳情，於下文「已確定關連租賃的資料」一節中概述。

訂約方同意，所有2023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2023年關連租賃框架協議屆滿日期的固定期限；及(d)鑑於2023年關連租賃協議訂有多項詳細條款，為謹慎起見，倘2023年關連租賃框架協議的條款與2023年關連租賃協議的條款有任何衝突，概以2023年關連租賃框架協議的條款為準。

2023年關連租賃協議的預期主要條款於下文「2023年關連租賃協議」一節中概述。

期限 : 自2023年4月1日起至2026年3月31日(包括首尾兩天)止，為期三年

有關2023年關連租賃框架協議的主要條款之詳情，請參閱董事會函件。

八方金融函件

- (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2023年關連租賃協議開始時支付；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。

4. 已確定關連租賃的資料

已確定關連租賃的資料概述如下：

| 物業編號 | 業主 | 租戶 | 物業 | 期限 | 用途 | 面積平方呎 (附註1) | 月租港元 (附註2) | 每平方米月租 概約港元 |
|-------------|----------|------------|--|----------------------|-----------|----------------------|---------------|----------------|
| 將予續訂的現有有關租賃 | | | | | | | | |
| 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 | 2023年4月1日至2026年3月31日 | 餐館營運 | 26,399 (GFA) | 1,170,000 | 44 |
| 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 | 2023年4月1日至2026年3月31日 | 中央廚房與物流中心 | 89,994 (SA) (附註3) | 912,000 | 10 |
| 3 | 中兆發展有限公司 | 中堅有限公司 | 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) | 2023年4月1日至2026年3月31日 | 餐館營運 | 27,300 (SA) | 884,000 | 32 |
| 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 | 2023年4月1日至2026年3月31日 | 餐館營運 | 29,566 (GFA) | 820,000 | 28 |

八方金融函件

| 物業編號 | 業主 | 租戶 | 物業 | 期限 | 用途 | 面積平方呎 (附註1) | 月租港元 (附註2) | 每平方呎月租 概約港元 |
|------|----------|----------|--|----------------------|------|----------------------|---------------|----------------|
| 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 | 2023年4月1日至2026年3月31日 | 餐館營運 | 16,760 (SA) | 437,000 | 26 |
| 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」 | 2023年4月1日至2026年3月31日 | 餐館營運 | 14,148 (SA) | 456,000 | 32 |
| 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 | 2023年4月1日至2026年3月31日 | 餐館營運 | 13,809 (SA) | 397,000 | 29 |
| 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 | 2023年4月1日至2026年3月31日 | 餐館營運 | 8,198 (SA) | 270,000 | 33 |
| 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 | 2023年4月1日至2026年3月31日 | 餐館營運 | 9,000 | 361,000 | 40 |
| 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 | 2023年4月1日至2026年3月31日 | 餐館營運 | 12,310 (SA) (附註3) | 361,000 | 29 |
| 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 | 2023年4月1日至2026年3月31日 | 餐館營運 | 9,282 (SA) | 373,000 | 40 |

八方金融函件

| 物業編號 | 業主 | 租戶 | 物業 | 期限 | 用途 | 面積平方呎 (附註1) | 月租港元 (附註2) | 每平方呎月租 概約港元 |
|------|------------|--------------------|---|--------------------------|-------|----------------|------------------|----------------|
| 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 | 2023年4月1日 至2026年3月31日 | 餐館營運 | 19,081 (SA) | 350,000 | 18 |
| 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) | 2023年4月1日 至2026年3月31日 | 餐館營運 | 12,185 (SA) | 349,000 | 29 |
| 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 | 2023年4月1日 至2026年3月31日 | 餐館營運 | 7,018 (SA) | 332,500 | 47 |
| 15 | 中外企業有限公司 | 中堅有限公司 | 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 | 2023年4月1日 至2026年3月31日 | 餐館營運 | 10,850 (SA) | 232,500 | 21 |
| 16 | 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*(附註4) | 2023年4月1日 至2026年3月31日 | 辦公室物業 | 13,778 (GFA) | 126,811 (附註5) | 9 (附註5) |
| 17 | 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) | 2023年4月1日 至2026年3月31日 | 餐館營運 | 3,015 (SA) | 118,900 | 39 |

八方金融函件

| 物業編號 | 業主 | 租戶 | 物業 | 期限 | 用途 | 面積平方呎 (附註1) | 月租港元 (附註2) | 每平方呎月租 概約港元 |
|------|----------|------------|--|----------------------|------|----------------|---------------|----------------|
| 18 | 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) | 2023年4月1日至2026年3月31日 | 餐館營運 | 5,410 (SA) | 113,300 | 21 |
| 19 | 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 | 2023年4月1日至2026年3月31日 | 餐館營運 | 3,839 (SA) | 75,000 | 20 |
| 20 | 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 | 2023年4月1日至2026年3月31日 | 餐館營運 | 3,839 (SA) | 75,000 | 20 |
| 21 | 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 | 2023年4月1日至2026年3月31日 | 餐館營運 | 1,499 (SA) | 66,500 | 44 |
| 22 | 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) | 2023年4月1日至2026年3月31日 | 倉庫 | 6,357 (GFA) | 58,800 | 9 |
| 23 | 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 | 2023年4月1日至2026年3月31日 | 餐館營運 | 909 (SA) | 53,500 | 59 |
| 24 | 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 | 2023年4月1日至2026年3月31日 | 餐館營運 | 582 (SA) | 26,700 | 46 |
| 25 | 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 | 2023年4月1日至2026年3月31日 | 餐館營運 | 510 (GFA) | 22,000 | 43 |

八方金融函件

| 物業編號 | 業主 | 租戶 | 物業 | 期限 | 用途 | 面積平方呎 (附註1) | 月租港元 (附註2) | 每平方呎月租 概約港元 |
|------|------------|------------|--|----------------------|---------|---------------------|---------------|----------------|
| 26 | 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) | 2023年4月1日至2026年3月31日 | 餐館營運 | 297 (SA) | 18,000 | 61 |
| 27 | 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 | 2023年4月1日至2026年3月31日 | 餐館營運 | 1,200 (GFA) | 42,700 | 36 |
| 28 | 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 | 2023年4月1日至2026年3月31日 | 餐館營運 | 2,340 (SA) | 88,000 | 38 |
| 29 | 新友有限公司 | 富臨管理有限公司 | 九龍偉業街38號富臨中心B座26樓的主要部分及九龍偉業街38號富臨中心地庫1樓P29、P30及P31號停車位 | 2023年4月1日至2026年3月31日 | 辦公室及停車位 | 9,282 (SA) (附註3) | 220,000 | 24 |
| 30 | 中善實業有限公司 | 美食發展有限公司 | 九龍黃大仙龍翔道120號新光中心1樓106號舖及2樓209-213、215-219號舖 | 2023年4月1日至2026年3月31日 | 超市及外賣店 | 2,131 (SA) | 70,000 | 33 |
| 31 | 中崑投資有限公司 | 美食發展有限公司 | 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B1號舖 | 2023年4月1日至2026年3月31日 | 雜貨店 | 1,200 (SA) | 38,000 | 32 |
| 32 | 中泉發展有限公司 | 中展實業有限公司 | 九龍崇信街8號鯉灣天下1樓7號餐廳的主要部分 | 2023年4月1日至2026年3月31日 | 餐館營運 | 1,756 (SA) | 55,100 | 31 |

八方金融函件

| 物業編號 | 業主 | 租戶 | 物業 | 期限 | 用途 | 面積平方呎 (附註1) | 月租港元 (附註2) | 每平方呎月租 概約港元 |
|------------|--|--------------|--|------------------------------|------|----------------|---------------|----------------|
| 33 | 中外企業有限公司 | 中堅有限公司 | 新界屯門建榮街24-30號 建榮商業大廈2樓A室 (亦稱為201、202、 215、216及217A室)的 部分 | 2023年4月1日 至2026年3月 31日 | 餐館營運 | 2,322 (SA) | 28,000 | 12 |
| 將予訂立的新關連租賃 | | | | | | | | |
| 34 | TYS46(G01) Limited/ TYS(1F) Limited | 中開有限公司 | 香港九龍駿業街46號地 下1號舖的B部分 | 2023年4月1日 至2026年3月 31日 | 餐館營運 | 304 (SA) | 45,000 | 148 |
| 35 | 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D 室的主要部分、D室平 台及E室平台的部分 | 2023年4月1日 至2026年3月 31日 | 倉庫 | 9,015 (GFA) | 63,000 | 7 |

附註：

1. 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」。
2. 月租不包括政府地租、政府差餉及服務費。
3. 該面積不包括泊車位面積。
4. 英文地址僅供識別。
5. 人民幣兌港元的匯率僅供參考，為人民幣1.0元=1.1027港元。
6. 可選擇自2026年4月1日起續訂全部已確定關連租賃額外三年。

八方金融函件

下表概列按性質劃分的已確定關連租賃：

| 用途 | 物業數目 |
|--------------------|-------------|
| 餐館(現有租賃) | 27 |
| 辦公室及停車位(現有租賃) | 2 |
| 中央廚房、物流中心及倉庫(現有租賃) | 2 |
| 超市、外賣店或雜貨店(現有租賃) | 2 |
| 餐館(新租賃) | 1 |
| 倉庫(新租賃) | 1 |
| | <hr/> |
| 總計 | 35 |
| | <hr/> <hr/> |

董事確認，除上述35項物業外，於最後實際可行日期，概無其他物業可確定根據2023年關連租賃框架協議租賃。

5. 2023年關連租賃協議的主要條款分析

誠如董事會函件所載，待獨立股東批准2023年關連租賃框架協議後，貴集團相關成員公司及關連業主實體應就(a)已確定關連租賃；及(b)潛在關連租賃進一步訂立2023年關連租賃協議。以下分析乃基於已確定關連租賃的各份2023年關連租賃協議的預期條款進行。

誠如董事會函件所載，(i)各份已確定關連租賃的租金乃根據該等物業的市場租金並經參考公平租金函件後公平磋商釐定；及(ii)潛在關連租賃的租金亦將根據有關物業於潛在關連租賃日期前一個月的參考日期的市場租金並經參考估值師就有關物業發出的公平租金函件後公平磋商釐定。

(a) 審閱公平租金函件

吾等已審閱估值師所出具的公平租金函件，並注意到該等物業月租相等於公平租金函件所載2022年11月30日的租金。吾等與估值師討論有關(i)估值師的背景；(ii)所採用估值方法；(iii)可資比較租金交易的挑選準則(包括地點、物業用途及交易日期)；及(iv)可資比較租金交易的資料來源。

- 估值師的背景

吾等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，該團隊由香港測量師學會會員及皇家特許測量師學會會員李偉健博士領軍，彼於香港、的物業估值方面擁有逾14年經驗。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。

- 估值方法

吾等注意到，估值師在評估該等物業的市場租金時採用了參照可資比較市場租金的比較法。吾等已進行適當調整，以考慮到該等物業與可資比較租賃交易在時間、規模、位置及樓層方面的差異。據估值師告知，該方法被廣泛接受，並且是評估類似物業相關租金的最佳指標。誠如貴公司於2020年2月10日及2019年5月8日的通函所披露，當時的估價師亦採用了相同的估價方法計算得出物業的市場租金。吾等審閱由其他上市實體所進行的租賃交易，並注意到彼等的估值師採用了相同的估價方法評估物業的市場租金。基於上述情況，吾等認為，估值師採用的估值方法在釐定該等物業的市場租金方面屬合理及可接受。

- 可資比較租金交易

吾等已取得並審閱估值師就各項該等物業所識別的可資比較租金交易名單，並知悉估值師就各項該等物業識別至少三項可資比較租金交易。據估值師告知，可資比較租賃交易的挑選準則為(i)位於該等物業的相同區域；(ii)位於相同樓宇或綜合大樓內(如有)或與該等物業臨近的街道上；(iii)與該等物業相似的可使用進入通道；(iv)與該等物業相同的使用類型，例如用於餐館營運、超市及外賣店或雜貨店等被視為與該等物業可資比較的零售物業；及(v)自估值日期起兩年(即2020年12月1日至2022年11月30日)(「回顧期」)內完成的租賃交易。估值師進一步表示，可資比較租金交易的詳情來自物業交易數據庫、土地註冊處、屋宇署及物業代理。考慮到合理從承租人的角度來看，(i)物業的位置及交通便利性是釐定租金的主要特徵之一；(ii)物業用途在很大程度上會影響租金價值；及(iii)自估值日期起計兩年期間內，已掌握整體租賃市場及經濟狀況，並且有足夠數量的公開交易可供評估，吾等同意估值師的挑選準則就識別可資比較租賃交易及釐定該等物業的市場租金而言屬適當。

八方金融函件

吾等亦向估值師了解得知，其已作出若干調整(包括但不限於可資比較租金交易的交易日期與估值日期之間的時間差異、大小、地點及樓層)，以計及該等物業與可資比較租金交易之間的差異。吾等已審閱該等物業市場租金的計算方式，明白就可資比較租金交易作出調整的理由。吾等注意到，時間差調整乃根據差餉物業估價署公佈的官方物業租金指數作出，以反映可資比較租金交易的交易日期與該等物業估值日期之間的租金變動。

吾等與評估師進一步討論，彼等利用專業判斷及行業經驗，以及在評估類似商業物業時的實地調查結果，為調整分配了各種正負權重。據估值師告知，通常可以通過協商降低租賃整個樓層或大部分物業的單位租金，因此，倘可資比較租賃交易的規模小於相關該等物業，則應下調，反之亦然。吾等審閱由其他上市實體所進行的租賃交易，並注意到彼等的估值師作出類似性質的調整評估物業的市場租金。估值師進一步建議，位置及樓層的調整主要是為了處理可資比較租賃交易與該等物業之間在交通便利程度方面的差異，特別是可使用電梯、自動扶梯或臨近主要街道的物業通常會有較高的單位租金，因此，倘可資比較租賃交易的交通便利程度及／或人流量優於相關該等物業，則應下調，反之亦然。吾等已從估值師獲得並審查相關工作文件，並同意估值師在調整的基礎上作出的專業判斷，吾等認為有關基礎在釐定月租方面誠屬公平合理。

由於已確定關連租賃的租金乃參照公平租金函件並基於上述分析得出，因此吾等認為該等物業的月租屬合理。

(b) 審閱其他租賃條款

為進一步就用作餐館營運用途物業的2023年關連租賃協議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其關連方及獨立第三方租用的物業名單。基於(i)租賃協議乃由貴集團與獨立第三方訂立；(ii)月租固定；(iii)物業用作餐館營運；及(iv)租期自2022年1月1日開始等準則，吾等已識別出貴集團29項租賃物業的詳細清單(「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，惟該等協議的條款適用於比較所有物業的主要租賃條款。

八方金融函件

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

2023年關連租賃協議的租期為36個月。吾等注意到，可資比較租賃協議項下的租期介乎七至60個月，平均約37個月。2023年關連租賃協議項下擬訂立的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約37個月的平均租期為短，使貴集團在營運上更具靈活度。吾等亦注意到，2020年關連租賃框架協議項下擬進行的交易亦為期36個月。因此，吾等認為2023年關連租賃協議的租期不遜於獨立第三方所提供的租期。

保證金

2023年關連租賃協議的保證金為兩個月月租。吾等注意到，可資比較租賃協議業主所要求的保證金介乎零至7.5個月月租，平均約三個月月租。吾等亦注意到，2020年關連租賃框架協議項下擬進行的交易亦要求提供相同的保證金。吾等認為，2023年關連租賃協議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

兩項已確定關連租賃(第34項及第35項物業)為將予訂立的新租賃及將獲相關關連業主實體提供一個月免租期，而續訂現有關連租賃(第1項至第33項物業)則不獲提供免租期。吾等認為，2023年關連租賃協議項下新租賃將獲提供的免租期對貴集團有利。

續租權

全部2023年關連租賃協議均包括可額外重續三年的續租權。由於續租權使貴公司於租賃屆滿時更具靈活度及可盡量減少貴集團的搬遷成本，故吾等認為，2023年關連租賃協議的續租權對貴集團有利。

基於上述分析，吾等總結認為2023年關連租賃協議的條款(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。吾等贊同董事會的意見，認為2023年關連租賃協議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。

6. 訂立2023年關連租賃框架協議的理由及裨益

根據2023年關連租賃框架協議，貴集團計劃就已確定關連租賃與關連業主實體訂立35份租賃協議。在已確定關連租賃之中，該等物業可分為五個不同類別，當中(i)第1項、第3項-第15項、第17項-第21項、第23項-第28項及第32項-第34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22項、第29項及第35項物業(統稱「辦公室物業」)會由貴集團用作香港總部的辦公室及倉庫；(iii)第16項物業(「中國地區辦公室」)用作地區辦公室，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餐館的中央廚房與物流中心，以就部分食材作準備及加工；及(v)第30項-第31項(統稱「超市及雜貨店」)將用作在香港經營的超市及雜貨店。

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。

餐館物業包括28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。貴集團在餐館物業下經營多個品牌，其中12間餐館以貴集團核心品牌「富臨中菜」經營、2間餐館以品牌「陶源酒家」經營、1間餐館以韓國菜為特色的品牌「炆八韓燒」經營、13間餐館以「亞洲餐飲線」，包括「Coti」及「叉燒井家」的品牌經營。吾等已向貴公司查詢並審閱27間現有餐館截至2022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的財務表現均見惡化。吾等了解到表現惡化，主要由於(i)新型冠狀病毒(「COVID-19」)爆發及施

八方金融函件

加的防疫措施，及(ii)香港經濟衰退所致。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)COVID-19已經回復常態，且本地經濟環境正在復甦；(ii)貴集團將能夠把握餐飲業復甦的機遇；及(iii)當放寬或甚至取消防疫措施及社交距離措施，貴集團在現有餐館物業所累積的客戶基礎將成為最大資產，有潛力扭轉業務表現。吾等贊同貴公司的意見，認為儘管目前COVID-19的衝擊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，故可能具潛力於不久將來為貴集團帶來正面財務業績。

辦公室物業包括位於六合工業大廈及九龍灣的三項物業，其中兩項物業目前用作貴集團管理層及行政工作的總部辦公室及作為倉庫，用於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。第35項物業為新關連租賃，毗鄰第22項物業，用作倉庫的擴建。該等倉庫亦用作暫時存放餐館傢俱、餐館設備及節日與活動的裝飾品，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。誠如貴公司的管理層告知，由於部分餐館暫時停業，當前倉庫、第22項物業不足夠存放餐館傢俱及餐館設備，因此，貴集團正計劃擴建當前倉庫。吾等已審閱貴集團累計已投放的資本開支，並注意到貴公司於第22項物業已產生資本投資約2,400,000港元。誠如貴公司管理層告知，第35項物業已被先前租用作倉庫，因此，就使用第35項物業而言毋須重大資本投入。因此，吾等贊同貴公司管理層的意見，訂立辦公室物業的關連租賃(包括總部辦公室及倉庫)及於同一座工業大廈內擴建倉庫(i)可便利辦公室員工存取所有倉庫項目，維持貴集團的營運效率；(ii)可便利運送大型及大件傢俱及設備，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)盡量減少搬遷至相若面積的倉庫的資本開支。

中國地區辦公室位於廣州番禺，自2019年起被用作中國餐館營運的地區辦公室。誠如貴公司截至2022年9月30日止六個月的中期報告所披露，貴集團於廣州、珠海及福州營運三間餐館，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宴場地的需求。此外，貴集團已投資約人民幣4,300,000元，用於翻新中國地區辦公室。鑑於廣東省三間中國餐館的其中兩間及地區辦公室被用於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繼續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。

八方金融函件

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，且設備俱全，於2017年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資約15,000,000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產生額外資本開支，吾等贊同貴公司管理層的意見，認為餐館物業、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。

超市及雜貨店包括兩項物業，由貴集團於2021年建立，用於銷售食材、急凍食品、調味品等。誠如貴公司管理層告知，截至2022年3月31日止年度及截至2022年9月30日止六個月，超市及雜貨店的業務營運分別產生約10,500,000港元及4,800,000港元的收益，而貴集團已投資約1,900,000港元用於建立及翻新超市及雜貨店。由於超市及雜貨店為新近成立且已投入龐大資本開支，為繼續開展超市及雜貨店業務而毋須進一步資本投資，貴集團續訂超市及雜貨店的現有租賃誠屬公平合理。

此外，吾等已將現有租賃協議的當前月租與2023年關連租賃框架協議下的建議月租相比較，並注意到2023年關連租賃框架協議下的建議月租合計已減少約3.5%。鑒於(i)COVID-19的防疫措施於2022年上半年已對餐飲行業造成影響；(ii)香港經濟衰退；及(iii)截至2022年9月30日止6個月，餐館的財務表現惡化，貴集團已繼續與業主磋商，惟在減租方面遇到困難，因而令貴集團的營運成本壓力增加。誠如貴公司管理層告知，截至2022年3月31日止年度，貴集團已關閉於香港的五間餐館。現有租賃的月租削減可減輕貴集團的營運成本壓力。與此同時，關連業主實體的月租削減展現了關連業主實體對貴集團的支持。

八方金融函件

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)搬遷餐館物業將導致暫時業務損失；(iv)貴集團於辦公室物業持續進行日常行政營運；(v)已於辦公室物業、中國地區辦公室及廚房物業投放大額資本開支；(vi)已投入大量資本開支於新建立的超市及雜貨店；(vii)相比當前月租，2023年關連租賃框架協議下的建議月租有所減少；(viii)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(ix)2023年關連租賃協議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2023年關連租賃協議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。

7. 使用權資產上限

根據2023年關連租賃框架協議，下表載列截至2024年、2025年及2026年3月31日止年度的建議使用權資產上限。

| 截至3月31日止年度 | | |
|-------------|-------|-------|
| 2024年 | 2025年 | 2026年 |
| 港元 | 港元 | 港元 |
| 315,670,000 | — | — |

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」，2023年關連租賃框架協議（連同2023年關連租賃框架補充協議）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2026年3月31日止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。由於所有2023年關連租賃協議（包括35項物業）預期將於2023年4月1日訂立，故截至2024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2023年4月1日至2026年3月31日期間（即36個月）就35項物業應付關連業主實體的不可撤銷租賃付款折價後價值約314,218,000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1,452,000港元相加計算。由於在2024年3月31日或之後並無訂立任何租賃，截至2025年及2026年3月31日止年度的使用權資產年度上限均為零。

八方金融函件

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2024年3月31日止年度的租金總額將約為109,203,732港元，而截至2025年及2026年3月31日止兩個年度各年的租金總額則均為每年109,311,732港元。有關差異乃由於新關連租賃、第34項及第35項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。吾等注意到，貴集團對以港元結算的租賃款項採用2.75%的貼現率，而對以人民幣結算的租賃款項採用4.3%的貼現率。吾等已核查貴集團截至2022年3月31日止年度的借貸利率介乎1.57%至2.75%，並注意到以港元結算的租賃付款的貼現率屬於貴集團借貸利率的範圍內。就以人民幣結付的租賃付款的貼現率而言，吾等已核查中國人民銀行所頒佈的借貸利率後並無發現差異。

吾等獲貴公司告知，概無就潛在關連租賃識別物業，故設定使用權資產上限並無計及潛在關連租賃。基於吾等對使用權資產上限(僅包括就35項已確定關連租賃應付關連業主實體的所有租金)計算方式的審閱，吾等認為使用權資產上限屬充足。

8. 內部監控措施

誠如董事會函件所載，貴公司已採納內部監控措施，確保各份2023年關連租賃協議按2023年關連租賃框架協議的條款，並屬正常商業條款及不遜於獨立第三方所提供的條款而訂立。有關貴集團應用的內部監控措施包括以下：

- (i) 訂立各份2023年關連租賃協議前，貴公司法律部門將會審視及評估條款及條件，確保相關條款及條件與2023年關連租賃框架協議的原則和條文相符，而各份2023年關連租賃協議的月租不會超出載於估值師發出的公平租金函件內相關物業市場租金；
- (ii) 貴公司財政部門會監察各份2023年關連租賃協議項下擬進行的關連租賃，確保彼等根據相關條款及條件進行，並會每月定期記錄及保存2023年關連租賃協議下由貴集團支付的每月租金的數據資料庫；

八方金融函件

- (iii) 獨立非執行董事會每年審閱各份2023年關連租賃協議項下擬進行之關連租賃，並確認相關關連租賃是否於 貴集團日常及一般業務過程中訂立，是否屬正常或更佳的商業條款，並根據2023年關連租賃協議的條款是否屬公平合理，並符合股東的整體利益；及
- (iv) 貴公司核數師會獲聘，對各份2023年關連租賃協議的關連租賃進行年度審閱及報告。

據 貴公司管理層告知， 貴公司已在以往的關連租賃交易中採取相同的內部監控措施。吾等已取得三份與2020年關連租賃框架協議項下租賃協議有關的內部監控檢查表樣本。吾等注意到， 貴公司的法律經理在審查及評估租賃協議後正式簽署了內部監控檢查表，並將月租與估值師發出的公平租金函件進行了比較。吾等已抽查於2020年4月根據2020年關連租賃框架協議訂立的三套租賃協議，並注意到其條款及條件與2020年關連租賃框架協議一致。吾等亦取得 貴公司財務部門編製的2022年10月、11月及12月的月度報告樣本，並注意到該等租賃協議的月租付款已按照2020年關連租賃框架協議的條款入賬。月度報告已由 貴公司的財務經理審查，以確保未超過年度上限。吾等已取得及審閱 貴公司審核委員會(由全體獨立非執行董事組成)有關審核截至2022年3月31日止年度持續關連交易的董事會會議記錄，以及外聘核數師就截至2022年3月31日止年度所發表的年度審核報告，當中並無發現任何違規之處。

由於上述內部監控程序在過往年度並無發現任何異常，吾等認為貴集團的內部監控程序能夠監察及管治2023年關連租賃框架協議(連同2023年關連租賃框架補充協議)下擬進行的交易。吾等亦與貴公司管理層討論並了解到(i)除貴公司日期為2020年2月10日的通函所載租賃外，貴集團並無根據2020年關連租賃框架協議進一步訂立任何關連租賃；及(ii)潛在關連租賃須遵循貴集團的內部監控程序(與35項已確定關連租賃所採用的程序相同)。因此，吾等認為，鑒於潛在關連租賃遵照貴集團的內部監控程序釐定其在2023年關連租賃框架協議下的租金及租賃條款，潛在關連租賃的定價政策屬公平合理。

意見及推薦建議

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)2023年關連租賃框架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) 2023年關連租賃框架協議項下擬進行的交易符合貴公司及股東的整體利益；(iii) 2023年關連租賃協議的條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理；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2023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。

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

執行董事

副董事

黃偉亮

阮芷嫻

謹啟

2023年2月20日

附註：黃偉亮先生自2008年起為第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，亦為第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數十年經驗，並曾參與及完成香港上市公司多項有關上市規則及收購守則的顧問交易。阮芷嫻女士為第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌人士及負責人員。阮女士於企業融資行業累積逾12年經驗，並曾參與及完成香港上市公司多項有關上市規則及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；於受控制法團 的權益；實益擁有人 (附註2) | 908,375,000股股份(L) (附註3) | 70.41% |
| | | | 7,000,000股股份(L) (附註4) | |
| | | | 915,375,000股股份(L) | |
| 楊潤基先生 | 本公司 | 與另一名人士共同控制 權益；實益擁有人 (附註2) | 908,375,000股股份(L) (附註3) | 70.41% |
| | | | 7,000,000股股份(L) (附註5) | |
| | | | 915,375,000股股份(L) | |

| 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 |
|-------|----------------|------------|---------------------------|---------------|
| 梁先生 | 本公司 | 實益擁有人 | 73,625,000股股份(L) (附註6) | 5.66% |
| 鄒錦安先生 | 本公司 | 實益擁有人(附註7) | 4,000,000股股份(L) | 0.31% |
| 楊浩宏先生 | 本公司 | 實益擁有人(附註7) | 4,000,000股股份(L) | 0.31% |
| 楊振年先生 | 本公司 | 實益擁有人(附註8) | 1,087,500股股份(L) | 0.08% |
| 伍毅文先生 | 本公司 | 實益擁有人(附註7) | 1,360,000股股份(L) | 0.10% |
| 黃偉樑先生 | 本公司 | 實益擁有人(附註7) | 1,360,000股股份(L) | 0.10% |
| 陳振邦先生 | 本公司 | 實益擁有人(附註7) | 1,360,000股股份(L) | 0.10% |

附註：

1. 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. 執行董事楊先生及楊潤基先生，與楊潤全先生為兄弟，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、合併及股份回購守則，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。誠如附註2所述，楊先生、楊潤全先生及楊潤基先生被視為於該等908,375,000股股份中擁有權益。
4. 楊先生於7,000,000股股份中擁有個人權益，該股份為根據本公司於2014年10月28日採納的本公司購股權計劃（「購股權計劃」），在2021年8月18日授予彼之相同購股權數目的相關股份。本公司認為，由於該等購股權是個別授予楊先生，則楊潤全先生和楊潤基先生將不被視為於相關7,000,000股股份中擁有權益。

5. 楊潤基先生於7,000,000股股份中擁有個人權益，該股份為根據購股權計劃於2021年8月18日授予彼之相同購股權數目的相關股份。本公司認為，由於該等購股權個別授予楊潤基先生，則楊先生及楊潤基先生將不被視為於相關7,000,000股股份中擁有權益。
6. 就73,625,000股股份而言，梁先生持有66,625,000股股份，而7,000,000股股份為根據購股權計劃於2021年8月18日向梁先生所授出相同購股權數目的相關股份。
7. 鄔錦安先生、楊浩宏先生、伍毅文先生、黃偉樑先生及陳振邦先生各自於2021年8月18日根據購股權計劃獲授可認購相關數量股份的購股權。
8. 根據購股權計劃，楊振年先生於2022年11月30日獲授可認購相關數量股份的購股權。

(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2022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 |
|----------------|-------------------------|----------------------------|------------------|
| 楊潤全先生 | 與另一名人士共同控制權益；實益擁有人(附註2) | 915,375,000股股份(L) (附註3) | 70.41% |
| 林敏琪女士 | 配偶權益(附註4) | 915,375,000股股份(L) | 70.41% |
| 容玉玲女士 | 配偶權益(附註5) | 915,375,000股股份(L) | 70.41% |
| 許蓮娜女士 | 配偶權益(附註6) | 915,375,000股股份(L) | 70.41% |
| 中賢國際有限公司(「中賢」) | 實益擁有人(附註7) | 452,075,000股股份(L) | 34.78% |
| 梁少娟女士(「梁女士」) | 配偶權益(附註8) | 73,625,000股股份(L) | 5.66% |

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. 執行董事楊先生及楊潤基先生，與楊潤全先生為兄弟，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、合併及股份回購守則，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915,375,000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，及7,000,000股股份為根據購股權計劃於2021年8月18日向楊先生所授出相同購股權數目的相關股份。
4. 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。
5. 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。
6. 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。
7. 該等股份由中賢持有。楊先生擁有中賢全部已發行股份。
8. 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

於最後可實際行日期，董事確認，自2022年3月31日(即本公司最近刊發的經審核財務報表的日期)以來，本公司的財務或貿易狀況概無任何重大不利變動。

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

- (a) 於本通函提供意見或建議的專業顧問的資格如下：

| 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 |
| 瑞豐環球評估諮詢有限公司 | 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14年經驗 |

- (b) 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)。
- (c) 於最後實際可行日期，獨立財務顧問及估值師並無於自2022年3月31日(本公司最近公佈的經審核財務報表的編製日期)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。
- (d) 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其分別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. 其他事項

- (a) 本公司的公司秘書為陳耀光先生。陳先生現為英國皇家特許會計師公會資深會員。
- (b) 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。
- (c) 本公司於香港的總辦事處及主要營業地點位於香港九龍灣偉業街38號富臨中心26樓。
- (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，位於香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (e) 如本通函及隨附的代表委任表格的英文文本與中文文本有任何歧義，概以英文文本為準。

9. 展示文件

自本通函日期起直至股東特別大會日期起計至少14日內，以下文件將可於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(<http://www.fulumgroup.com>)查閱：

- (a) 2023年關連租賃框架協議；
- (b) 2023年關連租賃框架補充協議；
- (c) 本附錄「專家的資格及同意」一節中所述獨立財務顧問所發出的同意書及意見函件；及
- (d) 本附錄「專家的資格及同意」一節中所述所發出的同意書及公平租金函件。

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2023年3月10日(星期五)上午十一時正假座香港九龍灣偉業街38號富臨中心26樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮並酌情通過以下決議案：

普通決議案

1. 「動議：

批准、追認及確認2023年關連租賃框架協議(連同2023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2023年關連租賃框架協議(連同2023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2023年關連租賃框架協議(連同2023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
主席兼執行董事
楊維

香港，2023年2月20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2023年2月20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(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)，方為有效。
5. 鑒於新型冠狀病毒病(COVID-19)的近期發展情況及持續應對措施，為股東的健康安全著想，本公司鼓勵股東委任股東特別大會主席為彼等的受委代表以行使彼等於股東特別大會上的投票權，並按上文指定時間前交回代表委任表格，代替親身出席股東特別大會。
6. 為釐定有權出席股東特別大會的股東資格，本公司將於2023年3月7日(星期二)至2023年3月10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2023年3月6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2023年3月6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。
7. 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。
8. 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(主席)、楊浩宏先生(行政總裁)、楊潤基先生、梁兆新先生及楊振年先生；非執行董事鄔錦安先生(副主席)；及獨立非執行董事伍毅文先生、黃偉樑先生及陳振邦先生組成。