

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佈的內容概不負責，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佈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。

**ROYAL GROUP HOLDINGS INTERNATIONAL COMPANY LIMITED**  
**皇璽集團控股國際有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：8300)

**根據GEM上市規則第20.58(1)條之持續關連交易**

**租賃合約及備忘錄**

茲提述本公司日期為二零二二年八月三日之公佈，內容有關時代(作為租戶)自彩昇國際(作為業主)租賃該等物業，年期為二零二二年九月一日起至二零二五年八月三十一日止三年(包括首尾兩日)，可選擇續期三年，以經營一間餐廳。

董事會宣佈，於二零二三年四月二十八日(交易時段後)，(i)明德資本(作為買方)自彩昇國際(作為賣方)收購該等物業；及(ii)於收購事項後，明德資本(作為新業主)與時代(作為租戶)訂立備忘錄，據此，明德資本與時代同意就該等物業受租賃合約之條款及條件約束。

**根據GEM上市規則第20.58(1)條之持續關連交易**

於收購事項前，彩昇國際(作為業主)已與時代(作為租戶)就租賃該等物業訂立租賃合約。由於明德資本的已發行股本由王先生(為執行董事、董事會主席、本集團行政總裁兼控股股東之一)及王夫人(為王先生之配偶)分別擁有50%及50%，明德資本根據GEM上市規則為本公司之關連人士。於二零二三年四月二十八日完成收購事項及訂立備忘錄後，明德資本成為該等物業的新業主，因此，租賃合約及其項下交易構成本公司於GEM上市規則項下的持續關連交易。

## **GEM上市規則的涵義**

根據GEM上市規則第20.58(1)條，本公司須就租賃合約遵守GEM上市規則第20章項下的年度審閱及披露規定。

由於所有適用百分比率均低於5%，故租賃合約項下擬進行的交易將須遵守GEM上市規則第20章項下的申報、公佈及年度審閱規定，惟獲豁免遵守通函及股東批准規定。

## **緒言**

茲提述本公司日期為二零二二年八月三日之公佈，內容有關時代(作為租戶)自彩昇國際(作為業主)租賃該等物業，年期為二零二二年九月一日起至二零二五年八月三十一日止三年(包括首尾兩日)，可選擇續期三年，以經營一間餐廳。

董事會宣佈，於二零二三年四月二十八日(交易時段後)，(i)明德資本(作為買方)自彩昇國際(作為賣方)收購該等物業；及(ii)於收購事項後，明德資本(作為新業主)與時代(作為租戶)訂立備忘錄，據此，明德資本與時代同意就該等物業受租賃合約之條款及條件約束。

## **備忘錄**

下文載列備忘錄之主要條款概要：

- (a) 明德資本與時代同意受租賃合約之條款及條件約束。
- (b) 自二零二三年四月二十九日起，時代(作為租戶)將向明德資本支付根據租賃合約應付的所有租金及其他款項。

## 租賃合約

租賃合約之主要條款詳情載列如下：

日期：二零二二年八月二十三日

訂約方：(i) 彩昇國際有限公司(作為業主)<sup>(附註)</sup>；及  
(ii) 時代企業有限公司(作為租戶)

就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，舊業主及其最終實益擁有人(羅桂球先生)均為獨立第三方。

附註：於收購事項後，明德資本依法成為該等物業的新業主。

標的事項：租賃該等物業

該等物業：香港九龍砵蘭街185號地下

用途：商業

租期：自二零二二年九月一日起至二零二五年八月三十一日止三年(包括首尾兩日)，並有權選擇續期三年，即自二零二五年九月一日起至二零二八年八月三十一日止(包括首尾兩日)

每月租金：(a) 二零二二年九月一日至二零二五年八月三十一日期間(包括首尾兩日)為130,000港元  
(b) (倘續期選擇權獲行使)按當期市場租金及每月租金增幅不得超過15%(即149,500港元)

每月租金不包括差餉、地租及管理費。

免租期：二零二二年九月一日至二零二二年十月十五日期間(包括首尾兩日)

租賃按金：780,000港元，相當於六個月月租

根據租賃合約應付的租金總值將不超過約9.9百萬港元，即六年租期的合計最高租金(倘本公司行使續期選擇權)。

租賃合約項下的每月租金乃由舊業主與租戶經參考該等物業鄰近類似可比較物業的當時普遍市場租金公平磋商後釐定。於決定根據備忘錄受租賃合約之條款及條件(即包括每月租金)約束時,新業主與租戶已計及:(i)租賃合約項下的每月租金乃如上文所披露按公平基準釐定;及(ii)該等物業鄰近類似可比較物業的當期市場租金。本集團擬繼續以其內部資源撥付租賃合約項下應付的租金及其他款項(包括管理費)。

## 建議年度上限

截至二零二四年、二零二五年及二零二六年三月三十一日止三個年度之建議年度上限分別為約1,439,000港元及1,560,000港元及650,000港元(倘本公司並無行使續期選擇權)。

截至二零二四年三月三十一日止年度的年度上限金額約1,439,000港元乃經參考自二零二三年四月二十九日起至二零二四年三月三十一日止期間租賃合約項下應付的租金總額計算得出。截至二零二五年三月三十一日止年度的年度上限金額1,560,000港元乃經參考於該財政年度租賃合約項下應付的租金總額計算得出。截至二零二六年三月三十一日止年度的年度上限金額約650,000港元乃經參考自二零二五年四月一日起至二零二五年八月三十一日止期間租賃合約項下應付的租金總額計算得出(倘本公司並無行使續期選擇權)。

## 根據備忘錄續訂租賃之理由及裨益

本集團主要於香港從事提供餐飲服務。本集團已取得家喻戶曉的台灣菜品牌「度小月」於香港的特許經營權。本集團自訂立租賃合約以來一直於該等物業經營其中一間「度小月」餐廳。

董事會認為,本集團訂立備忘錄及藉此續訂租賃並使用該等物業經營其中一間「度小月」餐廳符合本公司及股東的整體利益,理由是租賃合約項下的租金及其他支出乃按正常商業條款訂立或對本集團有利,可避免本集團若不續租而將不得不產生搬遷及裝修成本。

鑒於王先生於明德資本的權益，王先生已放棄於董事會會議上就批准備忘錄及年度上限金額投票。除王先生外，概無董事於備忘錄及租賃合約中擁有任何重大權益及須於前述董事會會議上放棄投票。

董事(包括獨立非執行董事)認為：

- (a) 備忘錄的條款(即同意受租賃合約之條款及條件約束)乃按正常或更佳商業條款訂立，屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益；
- (b) 建議年度上限屬公平合理；及
- (c) 備忘錄項下擬進行的持續關連交易(即同意受租賃合約之條款及條件約束)乃於並將於本集團的日常及一般業務過程中進行，且符合本公司及股東的整體利益。

## 有關訂約方的資料

### 有關本集團及租戶的資料

本集團的主要業務為透過休閒餐飲連鎖食肆於香港提供餐飲服務。

租戶為本公司的全資附屬公司，主要從事提供餐飲服務。租戶現正經營一間名為「度小月」的供應台灣菜的餐廳。

### 有關新業主的資料

新業主主要從事物業投資。

## 根據GEM上市規則第20.58(1)條之持續關連交易

於收購事項前，彩昇國際(作為業主)已與時代(作為租戶)就租賃該等物業訂立租賃合約。由於明德資本的已發行股本由王先生(為執行董事、董事會主席、本集團行政總裁兼控股股東之一)及王夫人(為王先生之配偶)分別擁有50%及50%，明德資本根據GEM上市規則為本公司之關連人士。於二零二三年四月二十八日完成收購事項及訂立備忘錄後，明德資本成為該等物業的新業主，因此，租賃合約及其項下交易構成本公司於GEM上市規則項下的持續關連交易。

## GEM上市規則的涵義

根據GEM上市規則第20.58(1)條，本公司須就租賃合約遵守GEM上市規則第20章項下的年度審閱及披露規定。

由於所有適用百分比率均低於5%，故租賃合約項下擬進行的交易將須遵守GEM上市規則第20章項下的申報、公佈及年度審閱規定，惟獲豁免遵守通函及股東批准規定。

## 釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	明德資本自彩昇國際收購該等物業
「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	皇璽集團控股國際有限公司，一間於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於GEM上市（股份代號：8300）
「關連人士」	指	具有GEM上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	指	具有GEM上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「GEM」	指	聯交所GEM
「GEM上市規則」	指	GEM證券上市規則
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其附屬公司的任何董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自任何聯繫人且與之概無關連(定義見GEM上市規則)的個人或公司
「彩昇國際」／「舊業主」	指	彩昇國際有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司
「租賃」	指	租戶根據租賃合約所載條款租賃該等物業
「備忘錄」	指	明德資本與時代訂立的日期為二零二三年四月二十八日之備忘錄
「王先生」	指	王文威先生，為執行董事、董事會主席、本集團行政總裁、控股股東之一及王夫人之配偶
「王夫人」	指	李穎妍女士，為王先生之配偶
「該等物業」	指	位於香港九龍砵蘭街185號地下的物業，建築面積約為1,071平方呎
「時代」／「租戶」	指	時代企業有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司及為本公司的全資附屬公司
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「租賃合約」	指	租戶與舊業主就該等物業訂立的日期為二零二二年八月二十三日之租賃合約
「明德資本」／「新業主」	指	明德資本有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，其已發行股本由王先生及王夫人分別擁有50%及50%
「%」	指	百分比

承董事會命  
**皇璽集團控股國際有限公司**  
 主席、行政總裁兼執行董事  
**王文威**

香港，二零二三年四月二十八日

於本公佈日期，執行董事為王文威先生、陳澤濤先生及林慧君女士；及獨立非執行董事為馬遙豪先生、蔡振輝先生及伍世昌先生。

本公佈的資料乃遵照**GEM**上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；董事願就本公佈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，本公佈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，足以令致本公佈或其所載任何陳述產生誤導。

本公佈將自其刊發日期起計最少一連七日登載於聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 內「最新上市公司公告」一頁。本公佈亦將登載於本公司網站 [www.hkrcg.com](http://www.hkrcg.com)。