

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，概不對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。



## **JLOGO HOLDINGS LIMITED**

### **聚利寶控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：8527)

#### **有關**

- (1) 租賃協議及**
- (2) 收購該物業之  
須予披露交易**

#### **租賃協議**

於二零一九年四月十一日，Bosses Restaurant與業主A就物業A訂立租賃協議A。

於二零一九年四月二十六日，Bosses Restaurant與業主B就物業B訂立租賃協議B。

於二零一九年八月十九日，J W Central與業主C就重續物業C的租賃訂立租賃協議C。  
Central Hong Kong Café品牌旗下的其中一間餐廳於物業C營運。

於二零一九年九月十三日，JC Dining與業主D就重續物業D的租賃訂立租賃協議D。  
Greyhound Café品牌旗下的餐廳於物業D營運。

#### **收購該物業**

於二零一九年七月二十二日，J W Central與賣方訂立該協議，據此，J W Central同意收購及賣方同意出售該物業，代價為1,680,000新加坡元。收購事項由本集團內部資源及外部銀行融資撥資。

## **GEM上市規則之涵義**

根據國際財務報告準則第16號「租賃」，本公司將就租賃該等物業於其資產負債表確認一項使用權資產（即其使用相關租賃資產的權利）及一項租賃負債（即其作出租賃付款的責任）。因此，根據GEM上市規則，租戶訂立租賃協議將被視為由本公司收購資本資產。

由於租賃協議項下擬進行的交易涉及之其中一項適用比率（定義見GEM上市規則）基於本集團根據國際財務報告準則第16號所確認的使用權資產價值超過5%但低於25%，故其項下擬進行的交易構成本公司的須予披露交易，並須遵守GEM上市規則第19章項下申報及公告規定。

由於收購事項涉及之其中一項適用比率（定義見GEM上市規則）超過5%但低於25%，故收購事項構成本公司的須予披露交易，並須遵守GEM上市規則第19章項下申報及公告規定。

### **A. 租賃協議**

#### **1) 租賃協議A**

董事會欣然宣佈，於二零一九年四月十一日，Bosses Restaurant與業主A就物業A訂立租賃協議A。租賃協議A之主要條款載列如下：

日期：                    二零一九年四月十一日

業主：                    業主A

租戶：                    Bosses Restaurant

物業A：                  Units #01-12/13/14 Orchardgateway, 277 Orchard Road,  
Singapore

用途：                    餐飲零售店營運

年期： 自二零一九年七月一日起至二零二二年六月三十日止（包括首尾兩天）為期三年，可於行使重續權（定義見下文）後延續額外三年。

應付代價總額： 根據租賃協議A應付的代價總額約為1,330,488新加坡元（包括租金及服務費），並須支付根據租賃協議A的條款及條件可能施加的額外營業額租金。

## 2) 租賃協議B

董事會欣然宣佈，於二零一九年四月二十六日，Bosses Restaurant與業主B就物業B訂立租賃協議B。租賃協議B之主要條款載列如下：

日期： 二零一九年四月二十六日

業主： 業主B

租戶： Bosses Restaurant

物業B： 1 Kim Seng Promenade, Units #1-113 and #1-114, Singapore

用途： 餐飲零售店營運

年期： 自二零一九年六月十八日起至二零二二年六月十七日止（包括首尾兩天）為期三年，可於行使重續權後延續額外三年。

應付代價總額： 根據租賃協議B應付的代價總額約為1,087,574新加坡元（包括租金及服務費），並須支付根據租賃協議B的條款及條件可能施加的額外營業額租金。

### 3) 租賃協議C

董事會欣然宣佈，於二零一九年八月十九日，J W Central與業主C就物業C訂立租賃協議C。Central Hong Kong Café品牌旗下的其中一間餐廳於物業C營運。租賃協議C之主要條款載列如下：

日期：	二零一九年八月十九日
業主：	業主C：DBS Trustee Limited (作為豐樹商產信託的受託人)
租戶：	J W Central
物業C：	1 Harbourfront Walk, Units #B2-13 & 14, Vivocity, Singapore
用途：	餐飲零售店營運
年期：	自二零一九年八月二十三日起至二零二二年八月二十二日止 (包括首尾兩天) 為期三年。
應付代價總額：	根據租賃協議C應付的代價總額約為1,403,142新加坡元 (包括租金及服務費)，並須支付根據租賃協議C的條款及條件可能施加的額外營業額租金。

#### 4) 租賃協議D

董事會欣然宣佈，於二零一九年九月十三日，JC Dining與業主D就物業D訂立租賃協議D。Greyhound Café品牌旗下的餐廳於物業D營運。租賃協議D之主要條款載列如下：

日期：	二零一九年九月十三日
業主：	業主D
租戶：	JC Dining
物業D：	Units #01-25 and #01-25A, Paragon, 290 Orchard Road, Singapore
用途：	餐飲零售店營運
年期：	自二零一九年十一月三日起至二零二二年十一月二日止(包括首尾兩天)為期三年。
應付代價總額：	根據租賃協議D應付的代價總額約為1,610,928新加坡元(包括租金及服務費)，並須支付根據租賃協議D的條款及條件可能施加的額外營業額租金。

租賃協議的條款由業主及租戶公平磋商並考慮相近類型及位置的物業之當前市場租金後釐定。

## B. 收購事項

董事會欣然宣佈，於二零一九年七月二十二日，J W Central與賣方訂立該協議，據此，J W Central同意收購及賣方同意出售該物業，代價為1,680,000新加坡元。

### 該協議

- 日期：二零一九年七月二十二日
- 賣方：Lum Zhenfeng Adrian及Lum Fu Yi Albert @ Lum Kok Leong
- 買方：J W Central
- 物業：124 Lorong 23 Geylang #10-01 and #10-02, Arcsphere, Singapore
- 代價：買方應按以下方式向賣方支付1,680,000新加坡元：
- (i) 於簽訂該協議時支付不可退還按金合共84,000新加坡元，並作為代價的部分款項；及
  - (ii) 於二零一九年九月三十日將餘額合共1,596,000新加坡元存入該協議訂約方所協定的銀行賬戶，其中1,000,000新加坡元由買方以按揭方式撥付。

收購事項之代價由J W Central與賣方公平磋商並參考獨立專業測量師於二零一九年九月十八日就該物業所評估之市值1,680,000新加坡元。收購事項由本集團內部資源及外部銀行融資撥資。

## C. (1)租賃協議及(2)收購事項的理由及裨益

本集團主要從事以下業務：(i)新加坡餐飲業；及(ii)馬來西亞手工烘焙連鎖店。

經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，業主及其聯繫人以及賣方及其聯繫人均為獨立第三方。

作為本集團擴張計劃的一部分，本集團於二零一九年就開設兩間Black Society品牌旗下的全新手工點心咖啡廳訂立租賃協議A及租賃協議B。董事會認為，開設兩間全新手工點心咖啡廳將對本集團的未來發展帶來正面影響。J W Central及JC Dining分別為物業C及物業D的現時租戶。租賃協議C及租賃協議D乃為重續其相關過去租賃協議而訂立。董事會相信，重續租賃協議對本公司的未來發展帶來正面影響。

本集團擬持有該物業作為其新加坡總部以及本集團的倉庫及倉儲設備。為配合本集團的業務發展及擴張，董事認為，收購事項為本集團提供更多辦公室及物流空間，對本集團而言實屬有利。

經考慮上述理由及裨益後，董事會認為，租賃協議及該協議的條款屬公平合理，且按照正常商業條款訂立，而租賃協議及該協議項下擬進行的交易於本公司正常業務過程中訂立，並符合本公司及其股東的整體利益。

## D. GEM上市規則之涵義

根據國際財務報告準則第16號「租賃」，本公司將就租賃該等物業於其資產負債表確認一項使用權資產（即其使用相關租賃資產的權利）及一項租賃負債（即其作出租賃付款的責任）。因此，根據GEM上市規則，租戶訂立租賃協議將被視為由本公司收購資本資產。

由於租賃協議項下擬進行的交易涉及之其中一項適用比率（定義見GEM上市規則）基於本集團根據國際財務報告準則第16號所確認的使用權資產價值超過5%但低於25%，故其項下擬進行的交易構成本公司的須予披露交易，並須遵守GEM上市規則第19章項下申報及公告規定。

由於收購事項涉及之其中一項適用比率（定義見GEM上市規則）超過5%但低於25%，故收購事項構成本公司的須予披露交易，並須遵守GEM上市規則第19章項下申報及公告規定。

董事會於作出一切合理查詢後瞭解(i)租賃協議；及(ii)該協議乃由並不知悉規定的管理層團隊訂立，其可能構成根據GEM上市規則第19章本公司的須予公佈交易。管理層團隊於籌備本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度的年度審核的過程中已知悉租賃協議及該協議。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，以下詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方根據該協議向賣方收購該物業
「該協議」	指	J W Central與賣方就收購事項訂立日期為二零一九年七月二十二日的協議
「董事會」	指	董事會
「Bosses Restaurant」	指	Bosses Restaurant Pte. Ltd.，一間於新加坡註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「本公司」	指	聚利寶控股有限公司，一間根據開曼群島公司法註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所GEM上市(股份代號：8527)
「代價」	指	J W Central就收購事項向賣方支付的合共1,680,000新加坡元
「董事」	指	本公司董事
「國際財務報告準則」	指	國際會計準則理事會頒佈之國際財務報告準則
「GEM上市規則」	指	聯交所GEM證券上市規則
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士且與彼等概無關連的訂約方
「J W Central」	指	J W Central Pte. Ltd.，一間於新加坡註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「JC Dining」	指	JC Dining Pte. Ltd.，一間於新加坡註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「業主」	指	業主A、業主B、業主C及業主D的統稱
「業主A」	指	Orchardgateway Private Limited，一間於新加坡註冊成立的有限公司，為獨立第三方
「業主B」	指	GWC Commercial Pte Ltd.，一間於新加坡註冊成立的有限公司，為獨立第三方
「業主C」	指	DBS Trustee Limited (作為豐樹商產信託的受託人)，一間於新加坡註冊成立的有限公司，為獨立第三方
「業主D」	指	DBS Trustee Limited (作為SPH REIT的受託人)，一間於新加坡註冊成立的有限公司，為獨立第三方

「租賃協議」	指	租賃協議A、租賃協議B、租賃協議C及租賃協議D的統稱
「租賃協議A」	指	業主A與Bosses Restaurant於二零一九年四月十一日訂立的租賃協議
「租賃協議B」	指	業主B與Bosses Restaurant於二零一九年四月二十六日訂立的租賃協議
「租賃協議C」	指	業主C與J W Central於二零一九年八月十九日訂立的租賃協議
「租賃協議D」	指	業主D與JC Dining於二零一九年九月十三日訂立的租賃協議
「該等物業」	指	物業A、物業B、物業C及物業D的統稱
「物業A」	指	Units #01-12/13/14 Orchardgateway, 277 Orchard Road, Singapore
「物業B」	指	1 Kim Seng Promenade, Units #1-113 and #1-114, Singapore
「物業C」	指	1 Harbourfront Walk, Units #B2-13 & 14, Vivocity, Singapore
「物業D」	指	Units #01-25 and #01-25A, Paragon, 290 Orchard Road, Singapore
「該物業」	指	位於124 Lorong 23 Geylang #10-01 and #10-02, Arcsphere, Singapore的物業

「股東」	指	本公司股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「新加坡元」	指	新加坡元，新加坡法定貨幣
「租戶」	指	Bosses Restaurant、J W Central及JC Dining的統稱
「賣方」	指	Lum Zhenfeng Adrian及Lum Fu Yi Albert @ Lum Kok Leong
「%」	指	百分比

承董事會命  
**聚利寶控股有限公司**  
 主席兼行政總裁  
**劉婉貞**

新加坡，二零一九年十二月十八日

於本公告日期，執行董事為劉婉貞女士、劉耀雄先生及趙家偉先生，以及獨立非執行董事為盧慶星先生、李朝昌先生及林育華先生。

本公告資料乃遵照GEM上市規則的規定而刊載，旨在提供有關本公司的資料；各董事願就本公告共同及個別承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後確認，就其深知及確信，本公告所載資料在各重要方面均屬準確完備，且無誤導或欺詐成分，亦無遺漏任何其他事項，足以令致本公告所載任何陳述產生誤導。

本公告將登載於聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)「最新上市公司公告」頁內，自登載日期起計至少保留七天。本公告亦將登載於本公司網站[www.jlogoholdings.com](http://www.jlogoholdings.com)。