

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）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依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

BCI Group Holdings Limited

高門集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：8412)

有關新租賃協議之 須予披露交易

新租賃協議

董事會欣然宣佈，於二零二零年六月一日，Crown Grand（本公司之間接全資附屬公司）（作為租戶）與Top Smarties（一名獨立第三方）（作為業主）訂立新租賃協議，內容有關租賃物業，租期自二零二零年八月一日起至二零二三年七月三十一日止（包括首尾兩天）為期三年，以供本集團營運娛樂業務。

GEM上市規則項下之涵義

根據自二零一九年一月一日起生效之香港財務報告準則第16號，倘本集團作為承租人訂立租賃交易，則應於本公司綜合財務報表內確認物業為使用權資產。因此，訂立新租賃協議及其項下擬進行的交易將根據GEM上市規則第19.04(1)(a)條所載「交易」之定義，被視作本集團對資產的收購。

由於根據GEM上市規則第19.07條計算的有關新租賃協議之一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，根據GEM上市規則第19章，新租賃協議構成本公司之須予披露交易，並須遵守GEM上市規則所載的通知及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

緒言

董事會欣然宣佈，於二零二零年六月一日，Crown Grand（本公司之間接全資附屬公司）（作為租戶）與Top Smarties（一名獨立第三方）（作為業主）訂立新租賃協議，內容有關租賃物業，租期自二零二零年八月一日起至二零二三年七月三十一日止（包括首尾兩天）為期三年，以供本集團營運餐飲及娛樂業務。

新租賃協議之主要條款

日期：	二零二零年六月一日
訂約各方：	(i) Top Smarties Limited (一名獨立第三方) (作為業主) (ii) Crown Grand Limited (本公司之間接全資附屬公司) (作為租戶)
物業：	香港中環德己立街30-36號加洲大廈25-26樓全層
租期：	於二零二零年八月一日開始，並於二零二三年七月三十一日屆滿 (包括首尾兩天)，為期三年
物業用途：	租戶僅可將物業用作餐飲場所
月租金：	(i) 在二零二零年八月一日至二零二一年七月三十一日 (包括首尾 兩天) 期間，基本月租金為每個曆月650,000.00港元； (ii) 在二零二一年八月一日至二零二二年七月三十一日 (包括首尾 兩天) 期間，基本租金為每個曆月685,000.00港元； 和 (iii) 在二零二二年八月一日至二零二三年七月三十一日 (包括首 尾兩天) 期間，基本租金為每個曆月785,000.00港元。
免租期：	根據新租賃協議，租戶可於租期內享有六個月免租期。於免租期 間，管理費和其他相關的費用需要由租客支付
差餉：	租戶須就物業支付香港政府不時評定的差餉
保證金：	現金保證金2,291,556港元，即於簽訂正式租賃協議時須支付業主 之三個月租金及管理費及一個季度的政府差餉之總額。
重續權：	租戶有權按當前市場租金或每個曆月785,000港元 (以較高者為 準) 重續租約，租期自屆滿起計額外三年。

根據新租賃協議，租戶應支付的租金是由業主與租戶公平磋商後，參考物業的類似用途，建築面積和位置的現行市場租金而釐定。

每月租金、保證金及印花稅將透過本集團內部資金來源和上市所得款項淨額支付。

使用權資產

根據香港財務報告準則第 16 號，物業之租約將確認為使用權資產，金額為約 20,300,000 港元，乃參考根據新租賃協議將作出之租賃付款總額的現值計算得出。

訂立新租賃協議的理由及裨益

本集團主要於香港從事餐飲及娛樂業務。目前，本集團經營(i)兩間晚上會所 Volar 及 Mudita (前稱 Fly)；(ii)一間運動主題酒吧 Paper Street；(iii)一間娛樂中心 Maximus Studio；及(iv)以自有品牌「Tiger」主推日式菜餚的一間餐廳 Tiger San。

於二零一九年下半年的社會政治不穩以及自二零二零年一月起的新型冠狀病毒爆發打擊本地營商環境、減低消費者支出及嚴重影響遊客數量，香港的餐飲、品味生活及娛樂業務面對嚴峻挑戰。

董事認為此等挑戰同時為本集團提供機會，按當前市場情緒給予的更優惠商業條款擴大其會所及娛樂業務。本集團擬透過訂立新租賃協議，利用上市剩餘的所得款項淨額約 15.1 百萬港元當中的 7.8 百萬港元建立第二間運動主題酒吧。

物業位於中環，處於傳統旅遊區，對運動主題娛樂服務有穩定的本地及遊客需求。董事預期經濟自疫症中復甦後，本地及遊客需求將回復正常。

新租賃協議之條款乃經公平磋商釐定，而租金則計及物業附近的可資比較物業的現行市價後釐定。

董事認為新租賃協議項下擬進行之交易乃於本集團之日常及一般業務過程中按訂約各方經公平磋商後所達致的正常商業條款訂立，而新租賃協議項下擬進行之交易之條款屬公平合理，且符合本公司及股東整體利益。

有關訂約各方之資料

Crown Grand

Crown Grand Limited 為於二零一四年十一月二十日根據香港法例註冊成立之有限公司，並為本公司間接全資附屬公司。Crown Grand 為本集團娛樂業務於物業中的營運實體。

業主

Top Smarties Limited 為於二零零一年七月六日根據香港法例註冊成立之有限公司。業主之主要業務為物業投資。經董事作出一切合理查詢後，就董事所知，所悉及所信，業主及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

GEM 上市規則項下之涵義

根據自二零一九年一月一日起生效之香港財務報告準則第 16 號，倘本集團作為承租人訂立租賃交易，則應根據香港財務報告準則第 16 號於本公司綜合財務報表內確認物業為使用權資產。因此，訂立新租賃協議及其項下擬進行的交易將根據 GEM 上市規則第 19.04(1)(a)條所載「交易」之定義，被視作本集團對資產的收購。

由於根據GEM上市規則第19.07條計算的有關新租賃協議之一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，根據GEM上市規則第19章，新租賃協議構成本公司之須予披露交易，並須遵守GEM上市規則所載的通知及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

釋義

除另有所指外，下列詞彙於本公告內具有以下涵義：

「董事會」	指 董事會
「Crown Grand」	指 Crown Grand Limited，於二零一四年十一月二十日根據香港法例註冊成立之有限公司，為本公司間接全資附屬公司。
「本公司」	指 高門集團有限公司，一間於二零一六年五月十九日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其已發行股份於聯交所的GEM上市(股份代號：8412)
「董事」	指 本公司董事
「GEM」	指 聯交所的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

「獨立第三方」	指 經董事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任何第三方人士或公司及彼等各自之最終實益擁有人
「新租賃協議」	指 Crown Grand（作為租戶）及Top Smarties（作為業主）就物業之租賃而訂立日期為二零二零年六月一日之正式租賃協議
「物業」	指 香港中環德己立街30-36號加洲大廈25-26樓全層
「股東」	指 本公司股本中股份之持有人
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「Top Smarties」	指 Top Smarties Limited，於二零零一年七月六日根據香港法例註冊成立之有限公司，為一名獨立第三方及新租賃協議的物業業主
「%」	指 百分比

承董事會命
高門集團有限公司
吳繩祖
主席兼執行董事

香港，二零二零年六月一日

於本公告日期，執行董事為吳繩祖先生、吳承浚先生及劉思婉女士；非執行董事為簡士民先生；獨立非執行董事為黃瑞熾先生、李立新先生及伍國基先生。

本公告乃根據聯交所GEM上市規則提供有關本公司的資料。董事願就本公告共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本公告所載資料於所有重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成份，且並無遺漏任何其他事宜致使本公告內任何陳述或本公告產生誤導。

本公告將由刊登日期起計最少一連七日於聯交所網站www.hkexnews.hk和GEM網站 www.hkgem.com之「最新上市公司公告」網頁刊載。本公告亦將於本公司網站 www.bciigroup.com.hk 刊載。