

香港交易及結算所有限公司及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。

New Amante Group Limited **新愛德集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號:8412)

有關租賃物業之須予披露交易

租賃協議

於2023年3月21日，酒派匯（本公司全資附屬公司）就租賃物業與出租方訂立租賃協議，自2023年3月15日起至2025年12月14日（包括首尾兩天），為期兩年零九個月。為配合本集團業務的戰略發展，部分物業將用於開設新雪茄及相關產品的貴賓層（暫稱「**Amante House**」），其餘部分將用作本集團的新總部辦公室。

GEM上市規則項下的涵義

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本公司將於其綜合財務狀況表中就租賃物業確認使用權資產。因此，就上市規則而言，租賃協議項下之交易將被視為本集團收購資產。

由於根據GEM上市規則第19.07條就租賃協議計算的一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，故訂立租賃協議構成本公司一項須予披露交易，並須遵守GEM上市規則第19章項下的申報及公告規定。

緒言

董事會欣然宣佈，於2023年3月21日，酒派匯（本公司全資附屬公司）就租賃物業與出租方訂立租賃協議，自2023年3月15日起至2025年12月14日（包括首尾兩天），為期兩年零九個月。為配合本集團業務的戰略發展，部分物業將用於開設新雪茄及相關產品的貴賓層（暫稱「**Amante House**」），其餘部分將用作本集團的新總部辦公室。

租賃協議的主要條款

日期：	2023年3月21日
訂約方：	(i) 中國華融國際控股有限公司（作為出租方） (ii) 酒派匯（作為承租方）
物業：	香港灣仔告士打道60號中國華融大廈25樓及26樓連帶兩個停車位
租期：	自2023年3月15日起至2025年12月14日（包括首尾兩天）止，為期兩年零九個月
租金：	每月211,700港元（包括兩個停車位）（包括政府地租及差餉，但不包括管理費及其他水電費）
應付總租金：	於租賃協議租期內應付的總租金約為6,139,300港元
免租期：	自2023年3月15日起四個月
按金：	相當於兩個月租金的總和
業主同意書：	出租方已就訂立租賃協議取得物業業主的書面同意書

使用權資產

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，物業之租約將確認為使用權資產，金額為約5,600,000港元，乃參考根據租賃協議將作出之租賃付款總額的現值計算得出。

訂立租賃協議的理由及裨益

誠如本公司於先前年報(尤其是本公司日期為2022年11月17日之公告(「該公告」))所披露，為應對2019冠狀病毒病及全球政治不穩定所帶來的挑戰，本公司擬將業務多元化及發展銷售業務，其中包括高端雪茄產品。除即將於蘭桂坊開業的雪茄會所(更多詳情於該公告披露)，本公司計劃額外開設一間雪茄及相關產品貴賓層，以吸引及擴大其客戶群體。物業地理位置便利，位於灣仔核心商業區，臨近海濱，享有如畫般海港景色，是本集團開設新雪茄及相關產品貴賓層的理想地點。本公司相信，該貴賓層將成為其目標客戶的熱門場所。此外，董事預期，隨著本集團業務擴張，本集團將需更多空間作總部辦公之用，因此位於另一樓層的部分物業將用作該等用途。

租賃協議的條款(包括但不限於承租方應付租金)乃經出租方與承租方公平磋商後，參考具有類似用途、建築面積和位置的物業的現行市場租金而釐定。董事認為租賃協議項下擬進行的交易乃於本集團日常及一般業務過程中按一般商業條款進行，且租賃協議的條款屬公平合理並符合本公司及股東整體利益。

有關訂約方的資料

本公司

本公司為一間投資控股公司，本集團主要於香港從事經營會所、娛樂及餐廳業務。

承租方

酒派匯為一間根據香港法律註冊成立的投資控股有限公司，且為本公司的間接全資附屬公司。

出租方

中國華融國際控股有限公司，一間根據香港法例註冊成立的投資控股有限公司，為中國華融資產管理股份有限公司（其股份於聯交所主板上市（股份代號：2799））的全資附屬公司。

出租方已就訂立租賃協議取得物業業主的書面同意書。

據董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，出租方及其關連人士各自為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

GEM上市規則項下的涵義

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本公司將於其綜合財務狀況表中就物業租賃確認使用權資產。因此，就GEM上市規則而言，租賃協議項下之交易將被視為本集團收購資產。

由於根據GEM上市規則第19.07條就租賃協議計算的一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，故訂立租賃協議構成本公司一項須予披露交易，並須遵守GEM上市規則第19章項下的申報及公告規定。

釋義

除非另有說明，否則下列詞彙在本公告中具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	新愛德集團有限公司，一間於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GEM上市(股份代號：8412)
「關連人士」	指	具有根據GEM上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「GEM」	指	由聯交所營運的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	本公司及其不時的附屬公司
「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
「租賃協議」	指	出租方與承租方訂立的日期為2023年3月21日的租賃協議，據此出租方向承租方出租物業，期限為兩年零九個月
「出租方」	指	中國華融國際控股有限公司，一間根據香港法例註冊成立的有限公司
「酒派匯」或「承租方」	指	酒派匯有限公司，一間根據香港法律註冊成立的有限公司，且為本公司的間接全資附屬公司

「物業」	指	香港灣仔告士打道60號中國華融大廈25樓及26樓
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比

承董事會命
新愛德集團有限公司
董事會主席兼行政總裁
王志勇

香港，2023年3月21日

於本公告日，執行董事為王志勇先生、吳承浚先生及雷樂欣女士，而獨立非執行董事為許維雄先生、蔣喬蔚先生及龐振宇先生。

本公告的資料乃遵照GEM上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料。董事願就本公告的資料共同及個別地承擔全部責任。董事作出一切合理查詢後，確認就彼等所知及所信，本公告所載資料在各重要方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成份，且並無遺漏任何事項，足以令致本公告或其所載任何陳述產生誤導。

本公告將由刊登日期起計最少一連七日於聯交所網站www.hkexnews.hk刊載。本公告亦將於本公司網站www.new-amante.com刊載。