

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之內容概不負責，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份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

JIA

Jia Group Holdings Limited

佳民集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：8519)

須予披露交易 訂立租賃協議

租賃協議

董事會欣然宣佈，於二零二三年十二月二十日，本公司已接獲日期為二零二三年十二月一日（惟由恆隆於二零二三年十二月二十日簽署及交回）之租賃協議，據此，本公司之間接全資附屬公司Top Glorification（作為租戶）與恆隆（作為業主）就該物業訂立租賃協議，自二零二三年十一月一日起至二零二五年六月三十日止（包括首尾兩日），為期一年及八個月，以營運本集團「都爹利會館」商標下的餐廳。

GEM上市規則之涵義

根據香港財務報告準則第16號，本集團訂立租賃協議將須就該物業的租金確認其中固定部份為使用權資產（初始確認時之成本約為10.1百萬港元），並確認相應之租賃負債（相等於未來租賃付款之現值）。因此，訂立租賃協議以及據此擬進行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章所計算有關交易之資產比率及代價比率超過5%但低於25%，故該等交易構成本公司之須予披露交易，因此須遵守GEM上市規則第19章之申報及公告規定。

收購守則之涵義

根據收購守則規則4，董事會一經接獲真正的要約，或當董事會有理由相信可能即將收到真正的要約時，在未獲得股東在股東大會批准前，董事會在該公司事務上，不得採取任何行動，其效果足以阻撓該項要約或剝奪股東判斷該項要約利弊的機會，除非要約人已同意此類行動。

由於租賃協議乃於董事會有理由相信可能即將收到要約時訂立並涉及重大資產收購，根據收購守則規則4，訂立租賃協議及其項下擬進行交易將構成阻撓行動，除非要約人已同意此類行動，否則須經股東於股東大會上批准。

於本公告日期，本公司已就訂立租賃協議及其項下擬進行交易取得要約人之書面同意。因此，本公司毋須就訂立租賃協議及其項下擬進行交易獲股東於股東大會上批准。

租賃協議

董事會欣然宣佈，於二零二三年十二月二十日，本公司已接獲日期為二零二三年十二月一日（惟由恆隆於二零二三年十二月二十日簽署及交回）之租賃協議，據此，本公司之間接全資附屬公司Top Glorification（作為租戶）與恆隆（作為業主）就該物業訂立租賃協議，自二零二三年十一月一日起至二零二五年六月三十日止（包括首尾兩日），為期一年及八個月，以營運本集團「都爹利會館」商標下的餐廳。

租賃協議之主要條款概要載列如下：

日期： 二零二三年十二月一日

訂約方： (1) Top Glorification，本公司之間接全資附屬公司（作為租戶）；及
 (2) 恆隆（作為業主）。

就董事經作出一切合理查詢後所深知、所悉及所信，恆隆及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士（定義見GEM上市規則）之第三方且彼等並非股東。

物業：	香港中環都爹利街1號三樓及四樓。
用途：	該物業目前用於經營本集團名為「都爹利會館」的中餐廳。
期限：	自二零二三年十一月一日起至二零二五年六月三十日止（包括首尾兩日），為期一年及八個月。
月租：	月租（不包括差餉、管理費及空調費、公用事業及其他收費及開銷）應包括： <ol style="list-style-type: none">(1) 基本月租532,000.00港元（自二零二三年十一月一日起至二零二五年六月三十日止，包括首尾兩日）；(2) 營業額租金，即該物業於該月業務之每月總收入之11%（超過相應基本月租）之金額（二零二三年十一月一日至二零二四年四月三十日）；及(3) 營業額租金，即該物業於該月業務之每月總收入之12%（超過相應基本月租）之金額（二零二四年五月一日至二零二五年六月三十日）。
管理費及空調費：	每個曆月135,050.00港元，其須根據租賃協議之條文審閱。
租賃協議項下按金：	Top Glorification應付(i)1,596,000.00港元之租金按金；(ii)405,150.00港元之空調及管理費按金；及(iii)79,800.00港元之差餉按金。
釐定代價之基準：	租賃協議項下之代價乃Top Glorification與恆隆經考慮該物業附近類似物業之現行市場租金及租賃條款後經公平磋商釐定。 預期代價將透過本集團內部資源撥款支付。

使用權資產

本集團根據租賃協議確認的使用權資產價值約為10.1百萬港元，乃根據香港財務報告準則第16號參照根據租賃協議將予支付的租賃付款總額之現值計算得出。

由於租賃協議項下的營業額租金僅可根據經營本集團餐廳「都爹利會館」所產生的銷售總額可靠地估算，故該金額構成可變租賃付款，並未計入根據香港財務報告準則第16號於初始確認時計量租賃負債。因此，概無確認與營業額租金相關的使用權資產，而營業額租金將根據香港財務報告準則第16號於本集團損益中扣除。

訂立租賃協議之理由及裨益

本集團主要從事於香港經營餐廳及為本集團餐廳提供會籍服務。

該物業自二零一三年五月起已租予Top Glorification以於日常業務過程中經營本集團餐廳「都爹利會館」。該物業之現有租賃協議將於二零二三年十月三十一日到期。該租賃協議允許「都爹利會館」於現有租賃協議於二零二三年十月三十一日到期後在該物業的相同位置經營，其將促進該餐廳的長期成功。

於評估訂立租賃協議時，董事考慮到本集團餐廳「都爹利會館」已於該物業經營約超過10年，而該物業每平方呎樓面面積的月租屬公平合理，考慮到該月租與本集團於二零二零年十一月訂立的租賃協議的月租相若。

此外，董事認為，該物業所在都爹利街一號位於香港中環商業及購物區中心，人流暢旺，交通便利。因此，訂立租賃合同將使本集團能夠繼續於該物業經營米其林星級中餐廳「都爹利會館」，並為本集團帶來穩定的現金流，符合本公司及其股東的利益。

根據上文並經考慮租賃協議條款、現行市場租金及該物業周邊可資比較物業之租金，董事認為，租賃協議之條款及條件屬公平合理，符合本公司及其股東之整體利益。

有關訂約方之資料

本集團及Top Glorification

本集團是香港一家知名餐飲集團，旗下餐廳屢獲獎項，提供之美食包羅萬象，包括不同品牌及主題之中國菜、法國菜、西班牙菜、意大利菜、泰國菜及東南亞菜。

Top Glorification為本公司之間接全資附屬公司，從事經營都爹利會館，其為位於香港中環的米其林星級中餐廳。

恆隆

恆隆為聯交所上市公司(股份代號：00101)恆隆物業有限公司之附屬公司，並主要從事物業管理及代理業務。

就董事經作出一切合理查詢後所深知、所悉及所信，恆隆及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士(定義見GEM上市規則)之第三方且彼等並非股東。

GEM上市規則之涵義

根據香港財務報告準則第16號，本集團訂立租賃協議將須就該物業的租金確認其中固定部份為使用權資產(初始確認時之成本約為10.1百萬港元)，並確認相應之租賃負債(相等於未來租賃付款之現值)。因此，訂立租賃協議以及據此擬進行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章所計算有關交易之資產比率及代價比率超過5%但低於25%，故該等交易構成本公司之須予披露交易，因此須遵守GEM上市規則第19章之申報及公告規定。

收購守則之涵義

茲提述本公司及要約人日期為二零二三年十二月七日及二零二三年十二月十三日之聯合公告，內容有關(其中包括)日期為二零二三年十二月四日之購股協議及其項下擬進行交易之完成以及要約。除另有指明外，本公告所用詞彙與聯合公告所界定者具有相同涵義。

根據收購守則規則4，董事會一經接獲真正的要約，或當董事會有理由相信可能即將收到真正的要約時，在未獲得股東在股東大會批准前，董事會在該公司事務上，不得採取任何行動，其效果足以阻撓該項要約或剝奪股東判斷該項要約利弊的機會，除非要約人已同意此類行動。

由於租賃協議乃於董事會有理由相信可能即將收到要約時訂立並涉及重大資產收購，根據收購守則規則4，訂立租賃協議及其項下擬進行交易將構成阻撓行動，除非要約人已同意此類行動，否則須經股東於股東大會上批准。

於本公告日期，本公司已就訂立租賃協議及其項下擬進行交易取得要約人之書面同意。因此，本公司毋須就訂立租賃協議及其項下擬進行交易獲股東於股東大會上批准。

釋義

在本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下列涵義：

「董事會」	指	董事會；
「本公司」	指	佳民集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立之獲豁免公司，其股份於GEM上市（股份代號：8519）；
「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，經不時修訂、補充或以其他方式修改；
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司之統稱；
「恆隆」	指	恆隆地產代理有限公司；
「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；

「聯合公告」	指	要約人及本公司聯合發佈的日期為二零二三年十二月七日及二零二三年十二月十三日之聯合公告，內容有關(其中包括)日期為二零二三年十二月四日之購股協議、其項下擬進行交易之完成以及要約；
「租賃協議」	指	Top Glorification (作為租戶) 與恆隆 (作為業主) 就該物業於二零二三年十二月一日訂立之租賃協議；
「基本月租」	指	租賃協議項下基本租金532,000.00港元(自二零二三年十一月一日起至二零二五年六月三十日止，包括首尾兩日)；
「要約」	指	聯合公告所界定股份要約及購股權要約的統稱；
「要約人」	指	中軍集團股份有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，由彭犇先生及趙宏先生分別擁有51%及49%權益；
「該物業」	指	香港中環都爹利街1號三樓及四樓；
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會；
「股東」	指	本公司股東；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則；
「Top Glorification」	指	Top Glorification Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司；

「營業額租金」 指 租賃協議項下之：

- (1) 營業額租金，即該物業於該月業務之每月總收入之11%（超過相應基本月租）之金額（二零二三年十一月一日至二零二四年四月三十日）；及
- (2) 營業額租金，即該物業於該月業務之每月總收入之12%（超過相應基本月租）之金額（二零二四年五月一日至二零二五年六月三十日）；及

「%」 指 百分比。

承董事會命
佳民集團有限公司
主席兼執行董事
黃佩茵

香港，二零二三年十二月二十二日

於本公告日期，董事會包括執行董事黃佩茵女士及溫雪儀女士；及獨立非執行董事梁玉麟先生、*Devin Nijanthan Chanmugam*先生及*Wee Keng Hiong Tony*先生。

本公告資料乃遵照GEM上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料；董事就此共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後，確認就彼等所深悉及所深信，本公告所載資料在各重要方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成分，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。

董事願對本公告所載資料的準確性共同及各別地承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，董事於本公告內表達的意見乃經審慎周詳考慮後作出，且本公告並無遺漏其他事實，足以令致本公告所載任何陳述產生誤導。

本公告將由其刊登日期起計最少一連七天於聯交所網站www.hkexnews.hk內之「最新上市公司公告」頁內登載，並將於本公司網站www.jiagroup.co內刊登。