

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。



Li Bao Ge Group Limited

利寶閣集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1869)

- (1) 有關奧海城租賃重續要約函件的須予披露交易；
- (2) 有關MOKO租賃協議的須予披露交易；及
- (3) 有關深圳租賃重續協議的主要交易

(1) 有關奧海城租賃重續要約函件的須予披露交易

於二零一九年六月五日，奧聯有限公司(本公司附屬公司，作為租戶)與奧海城二期管理有限公司(作為業主代理人)就重續奧海城酒樓物業的租賃訂立奧海城租賃重續要約函件，租期為自二零一九年四月一日至二零二四年三月三十一日(包括首尾兩天)為期五年。

(2) 有關MOKO租賃協議的須予披露交易

於二零一九年四月八日，奧聯有限公司(本公司附屬公司，作為租戶)與Sun Hung Kei Real Estate Agency Limited(作為業主代理人)就MOKO酒樓物業訂立MOKO租賃協議，租期為自二零一九年四月八日至二零二四年四月七日(包括首尾兩天)為期五年。

(3) 有關深圳租賃重續協議的主要交易

於二零一九年七月二十六日，利寶閣(深圳)餐飲有限公司(本公司附屬公司，作為租戶)與嘉里置業(深圳)有限公司(作為業主)就重續深圳酒樓物業的租賃訂立深圳租賃重續協議，租期為自二零一九年八月一日至二零二五年七月三十一日(包括首尾兩天)為期六年。

上市規則的涵義

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本公司於其綜合財務狀況表中確認該等協議項下與租賃該等物業有關的使用權資產價值，自二零一九年一月一日的會計期間開始起生效。因此，就上市規則而言，該等協議項下的租賃交易被視為租戶（即承租人）收購資產。

由於有關奧海城租賃重續要約函件項下奧海城酒樓物業的使用權價值的一項或多項適用百分比率（定義見上市規則）超過5%但低於25%，故其項下擬進行的交易構成一項須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下的公告規定，惟獲豁免遵守上市規則項下的股東批准規定。

由於有關MOKO租賃協議項下MOKO酒樓物業的使用權價值的一項或多項適用百分比率（定義見上市規則）超過5%但低於25%，故其項下擬進行的交易構成一項須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下的公告規定，惟獲豁免遵守上市規則項下的股東批准規定。

由於有關深圳租賃重續協議項下深圳酒樓物業的使用權價值的一項或多項適用百分比率（定義見上市規則）超過25%但低於100%，故其項下擬進行的交易構成一項主要交易，並須遵守上市規則第14章項下的申報、公告及股東批准規定。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於深圳租賃重續協議項下擬進行的交易中擁有重大權益，並須於有關交易於本公司股東大會上提呈股東批准時就批准交易的決議案放棄投票。本公司控股股東兆添持有479,200,000股股份，佔本公司於本公告之日已發行股本的59.90%，其已根據上市規則第14.44條透過股東書面批准以代替將於本公司股東大會上通過的決議案批准交易。因此，本公司已獲豁免遵守上市規則第14.44條有關召開股東大會以批准交易的規定，且不會召開股東特別大會以考慮、追認及批准交易。本公司預計於二零一九年九月二十四日或之前向其股東寄發一份通函，當中載有（其中包括）深圳租賃重續協議項下擬進行的交易的進一步資料。

(1) 有關奧海城租賃重續要約函件的須予披露交易

於二零一九年六月五日，奧聯有限公司（本公司附屬公司，作為租戶）與奧海城二期管理有限公司（作為業主代理人）就重續奧海城酒樓物業的租賃訂立奧海城租賃重續要約函件，租期為自二零一九年四月一日至二零二四年三月三十一日（包括首尾兩天）為期五年。

奧海城租賃重續要約函件的主要條款

日期	:	二零一九年六月五日
訂約方	:	(i) 奧海城二期管理有限公司（作為業主代理人）； 及 (ii) 奧聯有限公司（本公司附屬公司，作為租戶）。
		就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，代理人、業主及其各自的最終實益擁有人均為獨立第三方。
物業	:	香港西九龍海庭道18號奧海城2期地下高層UG01號舖
租期	:	自二零一九年四月一日至二零二四年三月三十一日（包括首尾兩天）為期五年
應付代價總值	:	五年租期合共38,020,000港元，或需額外繳付根據奧海城租賃重續要約函件的條款及條件收取的營業額租金（不包括差餉、管理費及空調費用及其他支出）
正式協議	:	奧海城租賃重續要約函件在訂約方簽署後具有法律約束力及訂約方已於二零一九年七月十七日根據奧海城租賃重續要約函件的條款訂立正式協議。

本公司根據奧海城租賃重續要約函件確認的使用權資產價值（未經審核）約為33,647,000港元，其為根據香港財務報告準則第16號於租賃重續要約函件／正式協議項下的租期開始時應付總代價的現值。貼現率5.01%用於計算奧海城租賃重續要約函件項下應付總代價的現值。

(2) 有關MOKO租賃協議的須予披露交易

於二零一九年四月八日，奧聯有限公司（本公司附屬公司，作為租戶）與Sun Hung Kei Real Estate Agency Limited（作為業主代理人）就MOKO酒樓物業訂立MOKO租賃協議，租期為自二零一九年四月八日至二零二四年四月七日（包括首尾兩天）為期五年。

MOKO租賃協議的主要條款

日期	:	二零一九年四月八日
訂約方	:	(i) Sun Hung Kei Real Estate Agency Limited（作為業主代理人）；及 (ii) 奧聯有限公司（本公司附屬公司，作為租戶）。
		就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，業主代理人、業主及其各自的最終實益擁有人均為獨立第三方。
物業	:	香港九龍旺角太子道西193號發展項目商業設施（即：新世紀廣場）4層453號舖
租期	:	自二零一九年四月八日至二零二四年四月七日（包括首尾兩天）為期五年
應付代價總值	:	五年租期合共不低於16,697,124港元，或需額外繳付根據MOKO租賃協議的條款及條件收取的營業額租金（不包括差餉、管理費及空調費用及其他支出）

本公司根據MOKO租賃協議確認的使用權資產價值（未經審核）約為15,055,000港元，其為根據香港財務報告準則第16號於租賃協議項下的租期開始時應付總代價的現值加上估計修復成本。貼現率5.01%用於計算MOKO租賃協議項下應付總代價的現值。

(3) 有關深圳租賃重續協議的主要交易

於二零一九年七月二十六日，利寶閣（深圳）餐飲有限公司（本公司附屬公司，作為租戶）與嘉里置業（深圳）有限公司（作為業主）就重續深圳酒樓物業的租賃訂立深圳租賃重續協議，租期為自二零一九年八月一日至二零二五年七月三十一日（包括首尾兩天）為期六年。

日期：二零一九年七月二十六日

訂約方：(i) 嘉里置業（深圳）有限公司（作為業主）；及
(ii) 利寶閣（深圳）餐飲有限公司（本公司附屬公司，作為租戶）。

就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，業主及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

物業：中國深圳市福田區中心四路1-1號嘉里建設廣場三座第二層01室

租期：自二零一九年八月一日至二零二五年七月三十一日（包括首尾兩天）為期六年

應付代價總值：六年租期合共人民幣55,194,547元，或需額外繳付根據深圳租賃重續協議的條款及條件收取的營業額租金（不包括增值稅、管理費及空調費用及其他支出）

本公司根據深圳租賃重續協議確認的使用權資產價值（未經審核）約為48,005,000港元，其為根據香港財務報告準則第16號於租賃重續協議項下的租期開始時應付總代價的現值。貼現率9.67%用於計算深圳租賃重續協議項下應付總代價的現值。

有關本集團的資料

本集團主要在香港及中國從事中式酒樓連鎖店業務。本集團現於香港擁有五間提供全套服務的酒樓，及於中國深圳擁有兩間提供全套服務的酒樓，藉此以「利寶閣」品牌提供粵菜。此外，本集團亦以「京香閣」品牌於香港經營一間京川滬菜酒樓、以「利寶閣點心茶居」品牌於中國深圳經營一間提供全套服務的小型粵菜餐廳並以其自有品牌「象屋」於香港經營一間泰菜餐廳。本集團所有酒樓均經策略性選址而座落於地標購物商場或黃金地段的商業綜合大廈內。本集團秉承於優雅舒適的用餐環境，以合理價格提供優質食品及服務的經營理念。本集團所有酒樓均以中高檔消費客戶為目標客戶。

訂立該等協議的理由及裨益

董事認為，該等物業位於黃金地段。根據過往經營經驗，董事認為位於各該等物業的餐廳處於戰略位置，此可提供持續商機。該等協議的條款乃經公平磋商後達致，及租金乃參考附近地區類似可資比較物業的現行市場租金釐定。董事認為，該等協議的條款乃於本集團日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

上市規則的涵義

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本公司於其綜合財務狀況表中確認該等協議項下與租賃該等物業有關的使用權資產價值，自二零一九年一月一日的會計期間開始起生效。因此，就上市規則而言，該等協議項下的租賃交易被視為租戶（即承租人）收購資產。

由於有關奧海城租賃重續要約函件項下奧海城酒樓物業的使用權價值的一項或多項適用百分比率（定義見上市規則）超過5%但低於25%，故其項下擬進行的交易構成一項須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下的公告規定，惟獲豁免遵守上市規則項下的股東批准規定。

由於有關MOKO租賃協議項下MOKO酒樓物業的使用權價值的一項或多項適用百分比率（定義見上市規則）超過5%但低於25%，故其項下擬進行的交易構成一項須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下的公告規定，惟獲豁免遵守上市規則項下的股東批准規定。

由於有關深圳租賃重續協議項下深圳酒樓物業的使用權價值的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於100%，故其項下擬進行的交易構成一項主要交易，並須遵守上市規則第14章項下的申報、公告及股東批准規定。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於深圳租賃重續協議項下擬進行的交易中擁有重大權益，並須於有關交易於本公司股東大會上提呈股東批准時就批准交易的決議案放棄投票。本公司控股股東兆添持有479,200,000股股份，佔本公司於本公告之日已發行股本的59.90%，其已根據上市規則第14.44條透過股東書面批准以代替將於本公司股東大會上通過的決議案批准交易。因此，本公司已獲豁免遵守上市規則第14.44條有關召開股東大會以批准交易的規定，且不會召開股東特別大會以考慮、追認及批准交易。本公司預計於二零一九年九月二十四日或之前向其股東寄發一份通函，當中載有(其中包括)深圳租賃重續協議項下擬進行的交易的進一步資料。

本公司承認，上市規則第14章項下所規定有關交易的通知及公告及／或股東批准因無心之失而有所延遲。未能及時披露是由於對應用香港財務報告準則第16號(其自二零一九年一月一日起生效)的誤解及上市規則的相應影響。

補救措施

本公司承認其因採納香港財務報告準則第16號而無意違反上市規則。為防止日後採納香港財務報告準則第16號再次發生類似不合規事件，本公司已採取以下措施及行動：(i)本公司的負責管理層於本公司外部會計專業人士及法律顧問的協助下，將繼續監察及監控本公司就本集團的租賃安排持續遵守上市規則的情況；(ii)本公司將舉辦內部培訓課程，以解釋上市規則對香港財務報告準則第16號的影響及上市規則項下有關執行前租賃安排的須予公佈交易的申報程序；及(iii)於適合及有需要時，本公司將就日後就任何建議租賃交易或事件須採取的任何行動尋求外部法律、會計或其他專業意見。往後，本公司將及時作出披露，以確保在此方面遵守上市規則。

釋義

「該等協議」	指	奧海城租賃重續要約函件、MOKO租賃協議及深圳租賃重續協議
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	利寶閣集團有限公司，一間於二零一五年九月一日在開曼群島註冊成立為獲豁免公司的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則
「香港」	指	中國香港特別行政區
「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人士
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「MOKO酒樓物業」	指	位於香港九龍旺角太子道西193號發展項目商業設施(即：新世紀廣場)4層453號舖的物業，供本集團經營泰菜餐廳
「MOKO租賃協議」	指	奧聯有限公司(本公司附屬公司，作為租戶)與Sun Hung Kei Real Estate Agency Limited(作為業主代理人)訂立日期為二零一九年四月八日的租賃協議
「奧海城租賃重續要約函件」	指	奧聯有限公司(本公司附屬公司，作為租戶)與奧海城二期管理有限公司(作為業主代理人)訂立日期為二零一九年六月五日的租賃重續要約函件

「奧海城酒樓物業」	指	位於香港西九龍海庭道18號奧海城2期地下高層UG01號舖的物業，供本集團經營提供全套服務的中式酒樓
「中國」	指	中華人民共和國，除另有規定外，僅就本公告而言，不包括香港、台灣及中國澳門特別行政區
「該等物業」	指	奧海城酒樓物業、MOKO酒樓物業及深圳酒樓物業
「股東」	指	本公司股份持有人
「深圳酒樓物業」	指	位於中國深圳市福田區中心四路1-1號嘉里建設廣場三座第二層01室的物業，供本集團經營提供全套服務的中式酒樓
「深圳租賃重續協議」	指	利寶閣(深圳)餐飲有限公司(本公司附屬公司，作為租戶)與嘉里置業(深圳)有限公司(作為業主)訂立日期為二零一九年七月二十六日的租賃重續協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「交易」	指	該等協議項下擬進行的交易
「兆添」	指	兆添創投有限公司，本公司控股股東，持有本公司全部已發行股本的59.90%
「%」	指	百分比

承董事會命
利寶閣集團有限公司
主席
陳振傑

香港，二零一九年九月四日

於本公告日期，執行董事為陳振傑先生、林國良先生、王家惠先生及周耀邦先生；而獨立非執行董事為廖志強先生、黃龍德教授及譚德機先生。