

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。



婚宴專門店
Wedding Banquet Specialist

PALACE BANQUET HOLDINGS LIMITED

首灃控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1703)

須予披露交易 收購使用權資產 THE ONE L503及L504號舖之 租賃重續

新租賃

董事會於2019年12月6日宣佈，傑彩(本公司間接全資附屬公司)與業主(獨立第三方)訂立新租賃，以重續現有租賃下該等物業之租賃，租期由2020年4月18日開始至2023年4月17日(包括首尾兩日)，為期三年，作本集團尖沙咀酒樓營運之用。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，The One Property及其最終實益擁有人為獨立第三方。

上市規則之涵義

根據香港財務報告準則第16號(本集團於2019年4月1日採納)，以承租人身份訂立新租賃將需要本集團將該等物業確認為使用權資產。因此，根據上市規則，訂立新租賃及據此擬進行的交易將被視為本集團收購資產。

由於關於新租賃的一個或多個適用百分比率超過5%但低於25%，新租賃構成本公司一項須予披露交易，因此，根據上市規則第14章，須遵守通知及公告規定，惟獲豁免股東批准之規定。

背景

董事會於2019年12月6日宣佈，傑彩(本公司間接全資附屬公司)與業主(獨立第三方)訂立新租賃，以重續現有租賃下該等物業之租賃，租期由2020年4月18日開始至2023年4月17日(包括首尾兩日)，為期三年，作本集團尖沙咀酒樓營運之用。

新租賃

新租賃主要條款之詳情載列如下：

- 日期 : 2019年12月6日
- 訂約方 : (i) The One Property Limited，一名獨立第三方(為業主)
(ii) 傑彩，本公司一間間接全資附屬公司(為租戶)
- 該等物業 : 香港九龍尖沙咀彌敦道100號The ONE五樓(亦稱為L5)L503及L504號舖
- 租期 : 由2020年4月18日起 至2023年4月17日 屆滿(包括首尾兩日)，為期三年，並具有續租權以續租期租金(包括營業額租金)重續多三年。
- 「續租期租金」指(i)新基本租金；及(ii)營業額租金。新基本租金須與當時市場租金相等，且每個曆月不得少於660,000港元及每個曆月不得多於745,800港元。
- 總樓面面積 : 約656.85平方米
- 免租期 : 由2020年4月18日至2020年6月6日(包括首尾兩日)
- 月租 : (i) 基本租金為每月660,000港元；及
(ii) 營業額租金為租戶每月總收入超出基本租金14%的金額(但任何差額不可轉往隨後月份)。

新租賃之租金乃由訂約方考慮到該等物業鄰近之可資比較物業之當前市價，以及The ONE (煌府)酒樓租賃協議下的現有租金後，經公平磋商釐定。

新租賃下之應付代價總額為約50,125,000港元，將由內部資金支付。

- 差餉** : 租戶須支付香港政府對該等物業評估後所徵收的差餉。
- 服務費** : 每個曆月147,698.40港元
- 推廣費** : 每個曆月12,956.00港元
- 保證金** : 現金按金4,592,272港元，須按現有租賃從已付保證金轉撥。
- 付款方法** : 基本租金應於每個連續曆月的第一日預先支付，並無扣減或撇銷(不論屬法定或衡平法)或預扣租金及其他開支的權利。

就營業額租金而言，每個曆月總收入的書面陳述須由租戶的主要會計師核實，連同租戶向業主(如屬應付)支付的營業額租金在下個月的首五天內交付。

就差餉而言，租戶須預先每季支付屬應付或視為應付的款項，並於一月、四月、七月及十月的首日繳付。

就推廣費而言，租戶須於簽署新租賃時所作首次推廣費，在整個租期及日子按支付租金方式，向業主每月預先支付。

使用權資產

根據香港財務報告準則第16號(本集團於2019年4月1日採納)，新租賃下所租賃的該等物業將會確認為使用權資產，金額為42,104,791港元，此乃根據租賃付款總額(已扣除免租期)的現值計算，另加印花稅、有關保證金的推算利息開支及估計修復成本，以及按5.18%貼現率(為本公司整個新租賃期由主要銀行於本公告日期所報的借貸利率)貼現。

訂立新租賃協議的理由及裨益

本集團目前在現有租賃下租賃該等物業經營The One (煌苑)酒樓，租期將於2020年4月屆滿。重續現有租賃可令本集團繼續於該等物業經營The One(煌苑)酒樓。

董事(包括獨立非執行董事)認為，新租賃項下擬進行之交易乃於本集團日常及一般業務過程中訂立，而新租賃乃經訂約方公平磋商後按正常商業條款訂立，且新租賃項下擬進行之交易的條款屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益。

訂約方之資料

本公司

本公司為一間投資控股公司，持有本集團所有附屬公司，以及其股份於聯交所上市(股份代號：1703)。本集團為香港一間全面服務式酒樓集團，提供粵式餐飲服務及宴會服務，包括婚宴服務。本集團以兩組品牌名稱經營中式全面服務式酒樓，即「煌府」及「煌苑」品牌。

傑彩

傑彩為一間於2015年3月20日根據香港法律註冊成立的有限公司，為本公司一間間接全資附屬公司。傑彩以煌苑品牌名稱經營The One(煌苑)酒樓。

業主

業主為一間於2002年6月14日根據香港法律註冊成立的有限公司，由一間於英屬處女群島註冊成立的公司Asian East Limited全資擁有。業主的主要活動為房地產租賃、房地產代理及物業持有與再售。據董事所深知、全悉及確信，業主、其最終實益擁有人及其各自之聯繫人為本集團及其關連人士(定義見上市規則)的獨立第三方。

上市規則之涵義

根據香港財務報告準則第16號(本集團於2019年4月1日採納)，以承租人身份訂立新租賃將需要本集團將該等物業確認為使用權資產。因此，根據上市規則，訂立新租賃及據此擬進行的交易將被視為本集團收購資產。

由於關於新租賃的一個或多個適用百分比率超過5%但低於25%，新租賃構成本公司一項須予披露交易，因此，根據上市規則第14章，須遵守通知及公告規定，惟獲豁免股東批准之規定。

釋義

於本公告內，除文義另有所指，以下詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	首灃控股有限公司，一間於2018年6月7日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司
「董事」	指	本公司董事
「現有租賃」	指	傑彩與The One Property就租賃該等物業訂立日期為2018年6月21日的現有租賃，將於2020年4月17日屆滿
「本集團」	指	本公司、其不時的附屬公司及綜合聯屬實體
「港元」	指	香港法定貨幣港元

「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒布的香港財務報告準則
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，根據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的任何第三方人士或公司及彼等各自之最終實益擁有人
「The One Property」或「業主」	指	The One Property Limited (前稱為Chinese Estates (The One) Limited)，一間根據香港法律於2002年6月14日註冊成立的有限公司，為一名獨立第三方及於現有租賃及新租賃下屬該等物業的業主
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則，經不時修訂
「新租賃」	指	The One Property (作為業主)與傑彩(作為租戶)訂立日期為2019年12月6日的協議，內容關於租賃該等物業
「傑彩」或「租戶」	指	傑彩有限公司，一間根據香港法律於2015年3月20日註冊成立的有限公司，並為本公司間接全資附屬公司
「該等物業」	指	香港九龍尖沙咀彌敦道100號The ONE 5樓(亦稱為L5)L503及L504舖
「股東」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股的持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「The One(煌苑)酒樓」	指	位於九龍尖沙咀彌敦道100號The ONE五樓L503及L504號舖的酒樓，並由傑彩以「煌苑」品牌名稱經營

「The One (煌府) 酒樓」 指 位於九龍尖沙咀彌敦道100號The ONE 13樓的酒樓，並由好運投資有限公司以「煌府」品牌名稱經營

承董事會命
首濃控股有限公司
主席
陳首銘

香港，2019年12月6日

於本公告日期，執行董事為陳首銘先生、陳曉平女士及錢春林女士；獨立非執行董事為陳冠遠先生、伍國棟先生及余銘維先生。