

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佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並表明概不就因本公佈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。



Fulum Group Holdings Limited
富臨集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1443)

**(1)有關屯門美食廣場租賃的
須予披露交易
及
(2)有關2021年關連租賃協議的
關連交易**

(1) 屯門美食廣場的租賃

董事會宣佈，於2021年7月12日，本公司的間接全資附屬公司中訊(作為租戶)接納並與業主代理(作為業主的代理)訂立要約函件，內容有關屯門美食廣場的租賃，合約期自2021年9月1日起至2027年8月31日(包括首尾兩天)止為期六年，以經營本集團一個新美食廣場。

根據香港財務報告準則第16號，本公司將就根據要約函件租賃屯門美食廣場於其綜合財務狀況表確認使用權資產的未經審核價值。因此，就上市規則而言，要約函件項下擬進行的交易將被視為本公司的資產收購。

由於根據上市規則第14.07條有關要約函件項下使用權資產總值的一項或以上適用百分比率超過5%但低於25%，故其項下擬進行的交易構成本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下的申報及公佈規定，惟獲豁免遵守通函及股東批准規定。

(2) 2021年關連租賃協議

董事會進一步宣佈，於2021年7月12日，本集團的若干成員公司(作為承租人)與出租人訂立2021年關連租賃協議，據此，本集團相關成員公司同意向出租人租賃物業，合約期自2021年8月1日起至2023年3月31日止(包括首尾兩天)，為期20個月。

於本公佈日期，各出租人均由鉅國間接控制，而鉅國則由楊先生及楊潤全先生分別擁有41%及31%權益。由於楊先生及楊潤全先生均為執行董事，出租人被視為楊先生及楊潤全先生的聯繫人，因此根據上市規則為本公司的關連人士。故此，根據上市規則第14A章，2021年關連租賃協議及其項下擬進行的交易構成本公司的關連交易。

根據香港財務報告準則第16號，本公司將就根據2021年關連租賃協議租賃物業於其綜合財務狀況表確認使用權資產。因此，訂立2021年關連租賃協議將被視為本集團的資產收購，根據上市規則第14A章，其將構成本公司的一次性關連交易。由於根據本集團將確認的使用權資產總值計算的一項或以上適用百分比率(定義見上市規則)超過0.1%但低於5%，故2021年關連租賃協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、公佈及年度審閱規定，惟獲豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准規定。

(1) 屯門美食廣場的租賃

背景

於2021年7月12日，本公司的間接全資附屬公司中訊(作為租戶)接納並與業主代理(作為業主的代理)訂立要約函件，內容有關屯門美食廣場的租賃，合約期自2021年9月1日起至2027年8月31日(包括首尾兩天)止為期六年，以經營本集團一個新美食廣場。

以下載列要約函件項下租賃的主要條款概要：

- 日期： 2021年7月12日
- 訂約方： (1) 中訊(作為租戶)；及
(2) 業主代理(作為業主的代理)
- 地點： 香港新界屯門屯盛街1號屯門市廣場1期2樓2253A、2253B、2255及2256A號
- 用途： 經營美食廣場
- 期限： 自2021年9月1日起至2027年8月31日止(包括首尾兩天)
- 應付總代價： 基本租金總額27,295,755港元，可額外收取營業額租金，有關金額乃參考屯門美食廣場每月總銷售營業額釐定，並可根據要約函件的條款及條件徵收(不包括差餉、地租、管理費、空調費以及其他費用及支出)
- 本集團擬以本集團的內部資源撥付租金付款
- 免租期： 2021年9月1日至2022年1月31日(包括首尾兩天)
- 預付款項： 約3,673,000港元，相當於一個月的基本月租、管理費、宣傳費、差餉、地租、保證金、審查費、廢料清除費及裝修按金

本公司根據要約函件的條款將予確認的使用權資產的未經審核價值約為24,928,370港元，相當於根據香港財務報告準則第16號按照要約函件應付的基本租金總額的現值。

訂立要約函件的理由及裨益

屯門美食廣場將用作經營本集團一個新美食廣場。董事會認為，本集團開設新的美食廣場符合本集團多元化發展其業務組合的策略及滿足市場對食品種類及外賣食品

的需求。此外，屯門美食廣場位於屯門區規模最大的購物商場之一。隨著區內人口持續增加，本公司認為經營屯門美食廣場將提升本集團的業務，並進一步維持於黃金地段的佔有率。

要約函件的條款(包括租金付款)乃由本集團與業主經考慮鄰近屯門美食廣場的類似物業的現行市場租金及租賃條款公平磋商後釐定。董事會認為，要約函件乃於本集團的日常及一般業務過程中訂立，其條款及條件屬公平合理，而其項下擬進行的交易乃按一般商業條款訂立，並符合本公司及其股東的整體利益。

有關訂約方的資料

中訊

中訊為一間於香港註冊成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司，主要從事美食廣場營運。

業主及業主代理

業主及業主代理均為於香港註冊成立的有限公司。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(a)業主及業主代理主要從事物業投資以及房地產及一般代理；及(b)業主、業主代理及彼等各自的最終實益擁有人均為獨立第三方。

上市規則的涵義

根據香港財務報告準則第16號，本公司將就根據要約函件租賃屯門美食廣場於其綜合財務狀況表確認使用權資產的未經審核價值。因此，就上市規則而言，要約函件項下擬進行的交易將被視為本公司的資產收購。

由於根據上市規則第14.07條有關要約函件項下使用權資產總值的一項或以上適用百分比率超過5%但低於25%，故其項下擬進行的交易構成本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下的申報及公佈規定，惟獲豁免遵守通函及股東批准規定。

(2) 2021年關連租賃協議

背景

於2021年7月12日，本集團的若干成員公司(作為承租人)與出租人(作為出租人)訂立2021年關連租賃協議，據此，本集團相關成員公司同意向出租人租賃物業，自2021年8月1日起至2023年3月31日止(包括首尾兩天)，為期20個月。

2021年關連租賃協議

2021年關連租賃協議的主要條款概要載列如下：

物業編號	出租人 (附註1)	承租人 (附註2)	物業	概約建築 樓面面積 (平方呎)	月租 (附註3)	擬定用途
1	新友有限公司	富臨管理 有限公司	九龍偉業街38號 富臨中心B座26樓的主要 部分及九龍偉業街38號富臨 中心地庫1樓P29、P30及 P31號停車位	9,282 (不包括 停車位)	220,000	辦公室及 停車位
2	中善實業 有限公司	美食發展 有限公司	九龍黃大仙龍翔道120號 新光中心1樓106號舖及2樓 209-213、215-219號舖	2,131	70,000	超市及外賣店
3	中崑投資 有限公司	美食發展 有限公司	九龍景福街99號及爵祿街 39-41號啟德工廠大廈第二期 地下B1號舖	1,200	38,000	雜貨店
4	中泉發展 有限公司	中展實業 有限公司	九龍崇信街8號鯉灣天下 1樓7號餐廳的主要部分	1,756	58,000	中式餐館
5	中外企業 有限公司	中堅有限公司	新界屯門建榮街24-30號 建榮商業大廈2樓A室 (亦稱為201、202、215、216 及217A室)的部分	2,322	28,000	中式餐館

附註：

1. 2021年關連租賃協議的各出租人均由鉅國間接控制。
2. 2021年關連租賃協議的各承租人均為本公司的全資附屬公司。
3. 月租不包括差餉、地租、服務及管理費以及其他支出。

本公司根據2021年關連租賃協議的條款將予確認的使用權資產總值約為8,084,067港元，相當於根據香港財務報告準則第16號按照2021年關連租賃協議將作出的租賃付款總額的現值。

支付租金及其他支出

除每月租金外，本集團的相關成員公司亦須負責支付(i)政府或其他主管機關對物業或物業的擁有人或佔用人徵收的所有經常性地租、稅項、開支及支出；(ii)政府評估的差餉；及(iii)有關各物業的服務及管理費以及其他公用服務費用。

2021年關連租賃協議租金的釐定基準

各2021年關連租賃協議的條款及月租乃由訂約方經公平磋商後，按一般商業條款協定，當中已參考(i)獨立估值師所評估與2021年關連租賃協議項下物業可資比較的其他物業的現行市場租金；(ii)物業的地點；及(iii)與物業相關的設施及管理服務。

訂立2021年關連租賃協議的理由及裨益

作為香港主要連鎖餐館之一，本集團不斷為其營運物色優質物業。董事會認為，物業位於香港多個地區的黃金地段。第1號物業鄰近本集團的現有辦公室，將為其辦公室提供額外空間。第2號物業位於黃大仙住宅區附近，將用作經營本集團的超市及外賣店。第3號物業鄰近新蒲崗工廠及住宅大廈，將用作經營雜貨店，並為社區供應食

品及相關產品。截至本公佈日期，本集團經營七間超市。分別於第2號及第3號物業開設新的超市及外賣店以及雜貨店為本集團新業務的擴張，並符合本集團多元化發展其業務組合的策略。第4號及第5號物業地點鄰近本集團的現有餐館，為本集團的現有中式餐館的擴張。

各2021年關連租賃協議項下的租金乃參考物業所在地區可資比較物業的現行市場租金釐定。經考慮上文所述，董事(包括獨立非執行董事)認為，2021年關連租賃協議項下擬進行的交易乃於本公司的日常及一般業務過程中按一般商業條款或更佳條款進行，且2021年關連租賃協議的條款屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

由於執行董事楊先生、楊潤全先生、楊潤基先生及梁先生於2021年關連租賃協議及其項下擬進行的交易中擁有重大利益，故楊先生、楊潤全先生、楊潤基先生及梁先生已就批准訂立2021年關連租賃協議的董事會決議案放棄投票。除上文所述者外，就本公司所深知、盡悉及確信，於本公佈日期，概無其他董事於2021年關連租賃協議項下擬進行的交易中擁有任何重大利益，因此，概無其他董事須就批准2021年關連租賃協議及其項下擬進行的交易的董事會決議案放棄投票。

有關訂約方的資料

2021年關連租賃協議項下的各承租人均為本公司的全資附屬公司，主要於香港從事餐館營運、提供管理服務以及食品加工、銷售及分銷。

2021年關連租賃協議的各出租人均為於香港註冊成立的有限公司，主要從事物業投資。

上市規則的涵義

於本公佈日期，各出租人均由鉅國間接控制，而鉅國則由楊先生及楊潤全先生分別擁有41%及31%權益。由於楊先生及楊潤全先生均為執行董事，出租人被視為楊先生及楊潤全先生的聯繫人，因此根據上市規則為本公司的關連人士。故此，根據上市規則第14A章，2021年關連租賃協議及其項下擬進行的交易構成本公司的關連交易。

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本公司將就根據2021年關連租賃協議租賃物業於其綜合財務狀況表確認使用權資產。因此，訂立2021年關連租賃協議將被視為本集團收購資產，根據上市規則第14A章，其將構成本公司的一次性關連交易。由於根據本集團將確認的使用權資產總值計算的一項或以上適用百分比率(定義見上市規則)超過0.1%但低於5%，故2021年關連租賃協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、公佈及年度審閱規定，惟獲豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准規定。

本集團的資料

本集團主要於香港及中國從事餐館營運、提供節日食品以及生產、銷售及分銷與餐館營運有關的食品的業務。

定義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「2021年關連租賃協議」	指	本集團的相關成員公司與出租人訂立日期均為2021年7月12日的五份租賃協議，內容有關向本集團授出使用物業的租賃
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	富臨集團控股有限公司(股份代號：1443)，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其已發行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
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義，就本公司而言，指楊先生、中賢國際有限公司(一間於英屬處女群島註冊成立的公司，由楊先生直接全資擁有)、楊潤全先生及楊潤基先生

「董事」	指	本公司董事
「建築樓面面積」	指	建築樓面面積
「政府」	指	香港政府
「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」，當中包括香港會計師公會頒佈的準則及詮釋
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司的任何董事、主要行政人員或主要股東、其附屬公司或彼等各自的任何聯繫人且與彼等概無關連(定義見上市規則)的個人或公司
「業主」	指	娛樂天地有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司
「業主代理」	指	信和地產代理有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為業主的代理
「出租人」	指	(i)新友有限公司；(ii)中善實業有限公司；(iii)中崑投資有限公司；(iv)中泉發展有限公司；及(v)中外企業有限公司的統稱，為2021年關連租賃協議項下物業的出租人，於本公佈日期，彼等各自均為於香港註冊成立的有限公司，並由鉅國所控制
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「鉅國」	指	鉅國控股有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的公司，於本公佈日期分別由楊先生、楊潤全先生、楊潤基先生及梁先生擁有41%、31%、21%及7%權益
「梁先生」	指	梁兆新先生，執行董事
「楊潤全先生」	指	楊潤全先生，執行董事兼控股股東之一
「楊先生」	指	楊維先生，執行董事、董事會主席兼控股股東之一
「楊潤基先生」	指	楊潤基先生，執行董事兼控股股東之一
「要約函件」	指	由業主代理簽署並由中訊(作為租戶)於2021年7月12日接納及訂立日期為2021年6月28日的要約函件，內容訂明租賃屯門美食廣場的主要條款
「物業」	指	本公佈「(2) 2021年關連租賃協議－ 2021年關連租賃協議」各段所載根據2021年關連租賃協議將予訂立的租賃涉及的物業
「股份」	指	本公司股本中的普通股
「中訊」	指	中訊企業有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「平方呎」	指	平方呎
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「屯門美食廣場」	指	位於香港新界屯門屯盛街1號屯門市廣場1期2樓2253A、2253B、2255及2256A號的物業

「中國」 指 中華人民共和國

「%」 指 百分比

承董事會命
富臨集團控股有限公司
主席兼執行董事
楊維

香港，2021年7月12日

於本公佈日期，董事會由執行董事楊維先生(主席)、鄔錦安先生(副主席兼行政總裁)、楊潤全先生、楊潤基先生、梁兆新先生及楊浩宏先生；及獨立非執行董事伍毅文先生、黃偉樑先生及陳振邦先生組成。