

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，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



Tycoon Group Holdings Limited **滿貫集團控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3390)

關連交易 – 自關連人士租賃物業

董事會宣佈，於2023年12月15日，滿貫環球(本公司間接全資附屬公司)與王先生(該等物業的業主)就租賃該等物業訂立租賃協議，為期三年。

適用於本集團的香港財務報告準則包括香港財務報告準則第16號「租賃」，該準則於2019年1月1日生效。根據香港財務報告準則第16號及於本集團綜合財務狀況表中，本集團作為承租人須確認作為使用權資產的租賃及租賃負債。使用權資產指其於租賃期內有權使用的相關租賃資產，而租賃負債指其作出租賃付款的義務(即租金)。

於本公告日期，業主為王先生(執行董事、董事會主席、行政總裁及控股股東之一)，因此，業主為本公司關連人士。

由於有關使用權資產(租賃)價值的最高適用百分比率高於0.1%但低於5%，租賃協議及其項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下申報及公告規定，但獲豁免遵守通函及股東批准規定。

緒言

本公司間接全資附屬公司滿貫環球(作為租戶)與王先生(作為該等物業的業主)就租賃該等物業訂立租賃協議，為期三年。

租賃協議

租賃協議的主要條款概要載列如下：

- 訂約方：滿貫環球(作為租戶)與王先生(作為業主)
- 日期：2023年12月15日
- 該等物業：(1) 新界沙田坳背灣街38至40號華衛工貿中心6樓12、13、14及15號室、8樓12及16號室、9樓5號室(「物業A」)；及
(2) 新界沙田坳背灣街38至40號華衛工貿中心3樓L7、L8、P19、L20、L22及P27號停車位(「物業B」)。
- 期限：自2024年1月1日至2026年12月31日(包括首尾兩天)。
- 用途：作倉庫及停車之用。
- 租金：每月297,000.00港元(包括差餉、地租、管理費)由租戶於每個日曆月第一天提前支付。租賃明細如下：
(1) 就物業A分攤的租金：每月275,000.00港元；及
(2) 就物業B分攤的租金：每月22,000.00港元。
- 其他應付費用(「其他費用」)：該等物業的水電費及政府或其他主管機構對該等物業或該等物業擁有人或佔用人不時徵收或收取的所有稅項、估價、稅款、手續費、徵收費用及經常性支出(不動產稅及資本或非經常性支出應由租戶支付)。
- 按金：579,000.00港元，即自日期為2022年1月25日的過往租賃協議結轉的按金。

租賃協議的會計影響

根據適用於本集團的香港財務報告準則，租賃項下本集團擬支付款項包括不同的組成部分，因此，將應用不同的會計處理方法。本集團根據租賃協議將作出的租金屬資本性質並將於租賃協議開始日

期確認為(其中包括)本集團資產。本集團就租賃將予確認的使用權資產之未經審核價值為10,077,891港元，乃參考租賃協議項下將作出的不可撤回租賃付款總額的現值計算。本集團根據租賃協議將作出的其他費用屬收益性質並將於租賃協議的租賃期內確認為(其中包括)本集團開支。

適用於本集團的香港財務報告準則包括香港財務報告準則第16號「租賃」，該準則於2019年1月1日生效。根據香港財務報告準則第16號及於本集團綜合財務狀況表中，本集團作為承租人須確認作為使用權資產的租賃及租賃負債。使用權資產指其於租賃期內有權使用的相關租賃資產，而租賃負債指其作出租賃付款的義務(即租金)。租賃產生的資產及負債按現值基準作初始計量，計算方法為透過使用增量借款利率為貼現率，貼現租賃協議項下不可撤回租賃付款。根據香港財務報告準則第16號及於本集團綜合全面收益表中，本集團須確認(i)使用權資產於使用年期內的折舊費，及(ii)租賃期內租賃負債攤銷的利息開支。

訂立租賃協議的理由及裨益

該等物業目前由本集團作倉庫物業及停車之用。有關倉庫及所有停車位的租賃將於2023年12月31日屆滿。為繼續使用該等物業而不受任何干擾，本集團與業主已參考現行市況，協定租賃協議的條款及條件。董事認為，根據租賃協議繼續租賃該等物業，不僅有助本集團維持經營穩定性，亦可盡量減少尋找及搬遷至新物業的行政時間及成本。

租賃協議的條款乃按正常商業條款或更佳條款訂立，並經參考鄰近地區可資比較物業的當前市場租金按公平基準進行磋商。

有關租賃協議訂約方的資料

滿貫環球及本集團

本公司間接全資附屬公司滿貫環球是一家健康及保健相關產品的全渠道品牌營銷及管理服務集成商。本集團主要從事透過多元化線上及線下銷售渠道提供多種中成藥、保健、皮膚護理、個人護理及其他健康護理產品予消費者，分銷產品至連鎖零售商、非連鎖零售商以及貿易商及經營線下商店、網上商店及電子商務網站平台。

業主

於本公告日期，王先生為執行董事、董事會主席、行政總裁及控股股東，持有本公司已發行股本約56.01%。

上市規則涵義

基於王先生與本集團的上述關係，根據上市規則第14A章，王先生(作為業主)為本公司的關連人士。

由於有關使用權資產(租賃)價值的最高適用百分比率高於0.1%但低於5%，租賃協議及其項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下申報及公告規定，但獲豁免遵守通函及股東批准規定。

鑑於王先生於租賃協議中的利益，王先生已於董事會會議上就批准租賃協議放棄投票。除上文所披露者外，董事經作出一切合理查詢後所深知，概無其他董事於租賃協議(及其項下擬進行的交易)中擁有重大權益及須於董事會會議上就租賃協議及其項下擬進行的交易放棄投票。

董事(包括獨立非執行董事)認為：

- (i) 租賃協議的條款乃按正常商業條款或更佳條款訂立，屬公平合理及符合本公司及股東的整體利益；
- (ii) 租賃協議乃於本集團日常及一般業務過程中訂立。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙及表述於本公告中使用時具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	滿貫集團控股有限公司(股份代號：3390)，一家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	具有上市規則賦予該詞的涵義

「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「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」	指	香港會計師公會不時頒佈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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「王先生」或「業主」	指	王嘉俊先生(執行董事、董事會主席、行政總裁及控股股東之一)
「該等物業」	指	(1) 新界沙田坳背灣街38至40號華衛工貿中心6樓12、13、14及15號室、8樓12及16號室、9樓5號室(「物業A」)；及 (2) 新界沙田坳背灣街38至40號華衛工貿中心3樓L7、L8、P19、L20、L22及P27號停車位(「物業B」)
「租金」	指	根據租賃協議滿貫環球應付王先生的租金(包括差餉、地租、管理費)
「使用權資產(租賃)」	指	一項資產，代表本集團(作為承租人)對租賃協議的該等已租賃物業的使用權，根據香港財務報告準則第16號「租賃」於其綜合財務報表中所列價值
「股份」	指	本公司股本中每股0.01港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「滿貫環球」或「租戶」	指	滿貫環球有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司及為本公司間接全資附屬公司

「租賃」	指	根據租賃協議及其項下擬進行的交易及租賃該等物業
「租賃協議」	指	滿貫環球(作為租戶)與王先生(作為業主)就租賃該等物業訂立日期為2023年12月15日的租賃協議
「%」	指	百分比

代表董事會
滿貫集團控股有限公司
主席、執行董事兼行政總裁
王嘉俊

香港，2023年12月15日

於本公告日期，執行董事為王嘉俊先生；非執行董事為曹偉勇先生、張雅蓮女士、李家華女士及劉家安先生；以及獨立非執行董事為鍾兆華先生、陳嘉麗女士及麥仲康先生。