

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 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

許可協議及餐廳物業的租賃協議

許可協議

於二零一九年十月四日，本公司之間接全資附屬公司盈控（作為獲許可方）與元創方管理（作為許可方）就使用元創方物業之許可訂立許可協議，自二零二零年十二月一日起至二零二三年十一月三十日止（包括首尾兩日）為期36個月，以營運本集團「Louise」商標下之法式餐廳。

於二零一九年十月四日，本公司之間接全資附屬公司Gain Long（作為租戶）與Better Plaza（作為業主）就船街物業的租賃訂立租賃協議，自二零一九年十月八日起至二零二二年十月七日止（包括首尾兩日）為期三年，以營運本集團「Ham & Sherry」商標下的西班牙餐廳。

GEM上市規則之涵義

根據香港財務報告準則第16號，本集團訂立許可協議及租賃協議，將須就元創方物業及船街物業的許可費或租金確認其中固定部份為使用權資產（初始確認時之成本分別約為10,600,000港元及3,800,000港元，並確認相應之租賃負債（相等於未來租賃或許可費付款之現值）。因此，訂立許可協議及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章所計算有關許可協議及租賃協議之一個或多個百分比率超過5%但全部低於25%，故許可協議及租賃協議項下擬進行之各項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。

許可協議

於二零一九年十月四日，本公司之間接全資附屬公司盈控（作為獲許可方）與元創方管理（作為許可方）就使用元創方物業之許可訂立許可協議，自二零二零年十二月一日起至二零二三年十一月三十日止（包括首尾兩日）為期36個月，以營運本集團「Louise」商標下的法式餐廳。

許可協議之主要條款概要載列如下：

日期： 二零一九年十月四日

訂約方： (1) 盈控，本公司之間接全資附屬公司（作為獲許可方）；及

(2) 元創方管理（作為許可方）。

就董事經作出一切合理查詢後所深知、所悉及所信，元創方管理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。

物業： 香港鴨巴甸街35號元創方JPC Building地下及1樓餐廳

用途： 元創方物業現時用於營運本集團「Louise」商標下的法式餐廳。

期限： 自二零二零年十二月三十一日起至二零二三年十一月三十日止（包括首尾兩日）為期36個月。

許可協議項下之代價： **許可費：** 許可費（不包括差餉及管理費）包括：

- 每個曆月的基本費用372,200港元；或
- 每個曆月位於元創方物業的餐廳產生的總收入12%的營業額費用，

以較高者為準。

根據許可協議，盈控將可於期限開始後一個半月內免繳許可費。

管理費： 每個曆月56,490港元。

有關Qube的其他安排： 根據許可協議，盈控獲得一項安排，據此，盈控有權以協定許可費（包括固定費用25,000港元加上自Qube提供餐飲服務的總營業額的8%，按每次使用活動場地計算）於Qube（位於元創方的一個多用途活動室）提供有關宴會活動的餐飲服務（包括任何烹飪活動）。

元創方管理亦會促成及確保元創方管理介紹或轉介而有意在Qube籌辦活動的客戶或來賓（「轉介客戶」）僅會向盈控訂購於Qube享用的所有食物及飲品，惟倘預期應付元創方管理的許可費按每次活動計相等於或超過800,000港元，則元創方管理僅負責向轉介客戶推薦盈控。

盈控亦將有權佔用香港中環鴨巴甸街35號B座Hollywood HG14號舖，作儲存Qube餐飲服務相關傢俬及廚具用途。

釐定代價之基準： 許可協議項下之代價乃由盈控及元創方管理考慮元創方物業附近類似物業之現行市場許可費及許可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。

租賃協議

於二零一九年十月四日，Gain Long（作為租戶）與Better Plaza（作為業主）就船街物業的租賃訂立租賃協議，自二零一九年十月八日起至二零二二年十月七日止（包括首尾兩日）為期三年，以營運本集團「Ham & Sherry」商標下的西班牙餐廳。

租賃協議之主要條款概要載列如下：

日期： 二零一九年十月四日

訂約方： (1) Gain Long，本公司之間接全資附屬公司（作為租戶）；及

(2) Better Plaza（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，Better Plaza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。

物業： 位於香港船街1-7號寶業大廈地下的3號舖及其工場（前稱3號舖）以及4號舖

用途： 船街物業現時用作營運本集團「Ham & Sherry」商標下的西班牙餐廳。

期限： 自二零一九年十月八日起至二零二二年十月七日止（包括首尾兩日）為期三年。

租賃協議項下之代價： **租金：** 租金（不包括差餉及管理費）包括：

- 每個曆月基金租金123,000港元；或
- 就每個曆月，(i) Gain Long每月總收入的10%（如每月總收入為2,250,000港元或以下）；或(ii) Gain Long每月總收入的12%（如每月總收入為2,250,000港元以上）的營業額費用，

以較高者為準。

根據租賃協議，Gain Long將於期限開始後一個月內免繳租金。

管理費： 每個曆月1,900港元，可予以檢討。

釐定代價之基準： 租賃協議項下之代價乃Gain Long與Better Plaza經考慮船街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。

訂立許可協議及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。

盈控自二零一四年五月起獲許可使用元創方物業，以營運本集團「Aberdeen Street Social」餐廳。元創方物業之現有許可協議將於二零二零年十一月三十日屆滿。誠如本集團截至二零一九年六月三十日止六個月中期報告所披露，本集團於二零一九年四月關閉Aberdeen Street Social並引進Odette Restaurant法國米其林星級廚師Julien Royer的合夥企業「Louise」，以接替於元創方的黃金地段。董事認為，引進「Louise」提升了本集團長期顧客之用餐體驗，並加強本集團作為香港知名餐飲集團之品牌地位。許可協議讓「Louise」可於現有許可協議在二零二零年十一月三十日屆滿後，仍在元創方當區經營，如此將促進該餐廳取得長足成果。

Gain Long自二零一三年十二月起租用船街物業，以營運本集團「Ham & Sherry」商標下之西班牙餐廳。船街物業之現有租賃協議將於二零一九年十月七日屆滿。儘管二零一八年「Ham & Sherry」收入因船街的道路工程而有所減少，但董事認為，船街物業仍為灣仔區餐飲業之黃金地段，而且人流將會於船街的道路工程完成後有所改善。因此，本集團計劃繼續於船街物業營運「Ham & Sherry餐廳」。本公司將密切監控餐廳的經營業績並制定適當策略(如改變餐廳的概念)以提升餐廳的知名度。

基於上述各項，董事認為訂立許可協議及租賃協議以及其條款屬公平合理，且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、盈控及Gain Long

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菜、西班牙菜、泰國菜、英國菜、法國菜、意大利菜及南加州菜。

盈控為本公司之間接全資附屬公司，其為本集團法式餐廳「Louise」之營運實體。

Gain Long為本公司之間接全資附屬公司，其為本集團西班牙餐廳「Ham & Sherry」之營運實體。

元創方管理及Better Plaza

經作出一切合理查詢後就董事所知、所悉及所信：

- (i) 元創方管理為於香港註冊成立之私人擔保有限公司，其為代表元創方主要從事一般管理及代理業務之非牟利社會企業；
- (ii) Better Plaza為於香港註冊成立之公司，主要從事投資控股及物業投資業務；

- (iii) 元創方管理及Better Plaza以及其各自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；及
- (iv) 元創方管理及Better Plaza彼此概無關連。

GEM上市規則之涵義

根據香港財務報告準則第16號，本集團訂立許可協議及租賃協議，將須就元創方物業及船街物業的許可費或租金確認其中固定部份為使用權資產(初始確認時之成本分別約為10,600,000港元及3,800,000港元，並確認相應之租賃負債(相等於未來租賃或許可費付款之現值)。因此，訂立許可協議及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章所計算有關許可協議及租賃協議之一個或多個百分比率超過5%但全部低於25%，故許可協議及租賃協議項下擬進行之各項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。

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：

「Better Plaza」	指	Better Plaza Limited，為一間於香港註冊成立之有限公司；
「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；
「Gain Long」	指	Gain Long Corporation Limited，為一間於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司；
「GEM」	指	香港聯合交易所有限公司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；
「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；
「許可協議」	指	盈控（作為獲許可方）與元創方管理（作為許可方）就元創方物業於二零一九年十月四日訂立之許可協議；
「元創方」	指	位於鴨巴甸街、士丹頓街、荷李活道及城皇街之間的一個香港歷史古蹟，包括一座三級建築前荷李活道已婚警察宿舍，現時用作藝術及設計的綜合用途場所；
「元創方管理」	指	元創方管理有限公司，為一間於香港註冊成立之私人擔保有限公司；
「元創方物業」	指	香港鴨巴甸街35號元創方JPC Building地下及1樓餐廳；
「盈控」	指	盈控有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司；
「船街物業」	指	位於香港船街1-7號寶業大廈地下的3號舖及其工場（前稱3號舖）以及4號舖；
「租賃協議」	指	Gain Long（作為租戶）與Better Plaza（作為業主）就船街物業於二零一九年十月四日訂立之租賃協議；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，二零一九年十月四日

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。

本公告將由其公佈之日起計最少一連七天於GEM網站www.hkgem.com 內之「最新公司公告」頁內刊登，並於本公司網站www.jiagroup.co 內持續刊登。