

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 訂立租賃協議

租賃協議

董事會欣然宣佈，本公司之間接全資附屬公司Top Glorification (作為租戶) 與恆隆 (作為業主) 於二零二零年十一月二十日就該物業訂立租賃協議，自二零二零年十一月一日起至二零二三年十月三十一日止 (包括首尾兩日)，為期三年，以營運我們的餐廳「都爹利會館」。

GEM上市規則之涵義

根據香港財務報告準則第16號，本集團訂立協議將須就該物業的租金確認其中固定部份為使用權資產 (初始確認時之成本約為19.0百萬港元)，並確認相應之租賃負債 (相等於未來租賃付款之現值)。因此，訂立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章所計算有關交易之資產比率及代價比率超過5%但低於25%，故該等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。

租賃協議

董事會欣然宣佈，本公司之間接全資附屬公司Top Glorification (作為租戶) 與恆隆 (作為業主) 於二零二零年十一月二十日就該物業訂立租賃協議，自二零二零年十一月一日起至二零二三年十月三十一日止 (包括首尾兩日)，為期三年，以營運我們的餐廳「都爹利會館」。

租賃協議之主要條款概要載列如下：

日期： 二零二零年十一月二十日

訂約方： (1) Top Glorification，本公司之間接全資附屬公司 (作為租戶)；及
(2) 恆隆 (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，恆隆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： 香港中環都爹利街1號三樓及四樓。

用途： 該物業目前用於經營本集團名為「都爹利會館」的中餐廳。

期限： 自二零二零年十一月一日起至二零二三年十月三十一日止 (包括首尾兩日)，為期三年。

月租： 月租 (不包括差餉、管理費及空調費、日常開支以及其他費用及全部開支) 應包括：

(A) 基本租金 (「基本月租」)：

- 557,354港元 (自二零二零年十一月一日起至二零二一年十月三十一日，包括首尾兩日)；
- 570,948港元 (自二零二一年十一月一日起至二零二二年十月三十一日，包括首尾兩日)；
- 584,542港元 (自二零二二年十一月一日起至二零二三年十月三十一日，包括首尾兩日)；及

(B) 營業額租金，即該物業於該月業務之每月總收入之12% (超過相應基本月租) 之金額。

管理費及空調費： 每個曆月135,050.00港元，其須根據租賃協議之條文審閱。

租賃協議項下按金： Top Glorification應付(i)2,045,897港元之租金按金；(ii)472,675港元之空調及管理費按金；及(iii)102,300港元之差餉按金。

釐定代價之基準： 租賃協議項下之代價乃Top Glorification與恆隆經考慮該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。

該物業自二零一三年五月起已租予Top Glorification以經營本集團餐廳「都爹利會館」。該物業之現有租賃協議將於二零二零年十月三十一日到期。該租賃協議允許「都爹利會館」於現有租賃協議於二零二零年十月三十一日到期後在該物業的相同位置經營，其將促進該餐廳的長期成功。

根據上文，董事認為，租賃協議之條款及條件屬公平合理，並以本公司及其股東之整體利益為依歸。

有關訂約方之資料

本集團及Top Glorification

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、法國菜、西班牙菜、意大利菜、泰國菜及東南亞菜。

Top Glorification為本公司之間接全資附屬公司，從事經營都爹利會館，其為位於香港中環的米其林星級中餐廳。

恆隆

恆隆為聯交所上市公司(股份代號：00101)恆隆物業有限公司之附屬公司，並主要從事物業管理及代理業務。

就董事經作出一切合理查詢後所深知、所悉及所信，恆隆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。

GEM上市規則之涵義

根據香港財務報告準則第16號，本集團訂立租賃協議將須就該物業的租金確認其中固定部份為使用權資產（初始確認時之成本約為19.0百萬港元），並確認相應之租賃負債（相等於未來租賃付款之現值）。因此，訂立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章所計算有關交易之資產比率及代價比率超過5%但低於25%，故該等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：

「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；
「GEM」	指	聯交所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；
「恆隆」	指	恆隆地產代理有限公司；
「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」，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；
「租賃協議」	指	Top Glorification（作為租戶）及恆隆（作為業主）就該物業於二零二零年十一月二十日訂立之租賃協議；

「該物業」	指	香港中環都爹利街1號三樓及四樓；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「Top Glorification」	指	Top Glorification Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司；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，二零二零年十一月二十日

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。