

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

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 餐廳物業的租賃協議

租賃協議

本公司欣然宣佈，其已於2021年9月1日從恒隆收到已簽署並已蓋上釐印的租賃協議。該租賃協議涉及本公司間接全資附屬公司星捷（作為租戶）向恒隆（作為業主）租賃都爹利街1號物業，自2021年6月22日起至2024年6月21日止（包括首尾兩天）為期三年。相關的都爹利街1號物業將用於經營本集團名為「Estro」之意大利餐廳。

GEM上市規則之涵義

根據香港財務報告準則第16號，本集團訂立租賃協議將須就都爹利街1號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7.3百萬港元，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章所計算有關租賃協議之一個或多個適用百分比率超過5%但全部低於25%，故租賃協議項下擬進行之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

本公司欣然宣佈，其已於2021年9月1日從恒隆收到已簽署並已蓋上釐印的租賃協議。該租賃協議涉及本公司間接全資附屬公司星捷（作為租戶）向恒隆（作為業主）租賃都爹利街1號物業，自2021年6月22日起至2024年6月21日止（包括首尾兩天）為期三年。相關的都爹利街1號物業將用於經營本集團名為「Estro」之意大利餐廳。

租賃協議之主要條款概要載列如下：

日期： 2021年8月12日

訂約方： (1) 星捷，本公司之間接全資附屬公司（作為租戶）；及
(2) 恒隆（作為業主）。

董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，恒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2樓

用途： 都爹利街1號物業現時用作營運本集團名為「Estro」的意大利餐廳。

期限： 自2021年6月22日起至2024年6月21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、管理費及空調費、公用事業及其他收費及開銷）包括：

(A) 基本租金（「每月基本租金」）為：

- 217,250港元（由2021年6月22日起至2022年6月21日止（包括首尾兩日））；
- 238,975港元（由2022年6月22日起至2023年6月21日止（包括首尾兩日））；
- 260,700港元（由2023年6月22日起至2024年6月21日止（包括首尾兩日））；及

(B) 營業額租金，為扣除每月基本租金後以下兩項的總金額：

- 該月於該物業營業所得每月總收入不超過2,500,000港元的11%；及
- 該月於該物業營業所得每月總收入超出2,500,000港元部份的12%。

根據租賃協議，星捷於租期開始即享有三個月免租期。

管理費及空調費：每個曆月72,860港元（或會調整）。

租賃協議項下的按金：星捷須支付(i)租金按金782,100港元；(ii)空調費及管理費按金218,580港元；及(iii)差餉按金39,200港元。

釐定代價之基準：租賃協議項下之代價乃星捷與恒隆經考慮都爹利街1號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。

本集團相信，多元品牌策略仍然對本集團之成功至關重要。本集團將進一步整合及擴大其品牌及銷售網絡。開設該名為「Estro」的餐廳將使本集團能推出更多「星級品牌」，以把握市場趨勢及迎合客戶喜好，藉此加強市場滲透率，保持其一貫創新風格及行業領導地位。

基於上文所述，董事認為訂立租賃協議以及其條款及條件屬公平合理，且符合本公司及其股東之整體利益。

有關訂約方之資料

本集團及星捷

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、意大利菜、法國菜、娘惹菜、泰國菜及精品咖啡。

星捷為本公司之間接全資附屬公司，其為本集團意大利餐廳「Estro」之營運實體。

恒隆

恒隆為恒隆地產有限公司（為一間於聯交所上市的公司，股份代號：00101）之附屬公司，主要從事物業管理及代理業務。

董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，恒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都爹利街1號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7.3百萬港元，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章所計算有關租賃協議之一個或多個適用百分比率超過5%但低於25%，故租賃協議項下擬進行之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：

- | | | |
|------------|---|--|
| 「都爹利街1號物業」 | 指 | 香港中環都爹利街1號2樓； |
| 「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； |
| 「星捷」 | 指 | 星捷有限公司，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； |

「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；
「恒隆」	指 恒隆地產代理有限公司，為一間於香港註冊成立之私人擔保有限公司；
「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解釋公告；
「香港」	指 中華人民共和國香港特別行政區；
「租賃協議」	指 星捷（作為租戶）與恒隆（作為業主）就都爹利街1號物業於2021年8月12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，2021年9月2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，確認就彼等所知及所信，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。