

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布的内容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公布全部或任何部份内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。

FAIRWOOD HOLDINGS LIMITED
大快活集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：52)



關連交易
重續租賃協議

於二零二四年四月九日，本公司之間接全資附屬公司大快活為承租方，與出租方新捷就續租該物業訂立新租賃協議。租賃期為三(3)年由二零二四年四月十日起至二零二七年四月九日止(包括首尾兩天)，並且大快活可獲續租再多三年之續租權。

按上市規則之定義，新捷作為羅開揚先生(本公司執行主席兼主要股東)及羅輝承先生(本公司執行董事兼行政總裁)之聯繫人士，故新捷被視為本公司之關連人士。因此，按上市規則第 14A 章，訂立新租賃協議對本公司構成一項關連交易。

根據香港財務報告準則第 16 號「租賃」，本集團須確認與新租賃協議有關的使用權資產價值，而該交易根據上市規則將被視為本集團之資產收購。本集團根據新租賃協議將予確認的使用權資產之估計價值約為 12,353,000 港元。股東應注意以上數字乃未經審核及於將來可予以調整。

由於本集團於新租賃協議將予確認的使用權資產之估計價值所涉及適用百份比率(定義見上市規則第 14.07 條)多於 0.1 %但低於 5%，故此訂立新租賃協議須遵守上市規則第 14A 章項下的申報及公告規定，惟獲得豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及股東批准規定。

根據上市規則第 14A.81 條，新租賃協議項下擬進行之交易應與慶立租賃協議項下擬進行之交易合併計算尤如作為一項交易處理，原因乃交易具有相似的性質，並且全部交易為大快活與互相有關連的人士於十二個月內訂立。

本集團於租賃協議將予確認的使用權資產之估計價值合併後所涉及所有適用百份比率（定義見上市規則第 14.07 條）多於 0.1 %但低於 5%，租賃協議項下擬進行之所有交易須遵守上市規則第 14A 章項下的申報及公告規定，惟獲得豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及股東批准規定。

背景

茲提述本公司日期為二零二一年四月八日的公告，其中載列即將屆滿租賃協議的詳情。大快活並無按即將屆滿租賃協議之規定期間內行使續租權。

經協商後，大快活與新捷已同意就續租該物業訂立新租賃協議，其主要條款載列如下。

新租賃協議

日期：二零二四年四月九日

出租方：新捷

承租方：大快活

該物業：香港灣仔灣仔道 140 號明豐大廈地下部份店舖單位及灣仔道 136 號明豐大廈一樓 A 部份。

租賃期：由二零二四年四月十日起至二零二七年四月九日止(包括首尾兩天)，為期三(3)年。

租金：每月 178,200 港元，由二零二四年四月十日起於每月首天預繳。須繳租金不包括差餉、管理費、水電費及其他費用。

按金：534,600 港元，大快活於簽訂新租賃協議時支付相等於三個月租金。

續租權：大快活獲得以每月 204,930 港元租金可續租該物業再多三年之續租權。大快活擁有行使續租與否的絕對且全權酌情決定權。

過往租金

於截至二零二二年三月三十一日、二零二三年三月三十一日、二零二四年三月三十一日止每個本公司財政年度及於二零二四年四月一日至二零二四年四月九日期間根據即將屆滿租賃協議之過往租金分別約為 2,197,800 港元、2,376,000 港元、2,376,000 港元及 59,400 港元(不包括差餉、管理費、水電費及其他費用)。

釐定租金的基準

新租賃協議項下的應付租金乃參考經中誠達行評估的市場租金價值而釐定。於評估日期，中誠達行已進行物業查驗、作出相關查詢並取得其認為必要的進一步資料，以就該物業的市場租金價值提供意見，按正常商業條款訂立的三年租期及不包括差餉、地租、管理費及其他支出下，該物業的市場租金價值為每月 187,000 港元。

中誠達行已根據「市場租金」對該物業進行估值。「市場租金」指由自願出租人及自願承租人在雙方知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期進行公平交易以適當租賃條款租賃一項物業的估計金額。然而，其估計不包括該物業可能存在的任何固定裝置及裝修。

在對該物業進行評估時，中誠達行採用「直接比較法」，即根據可比較物業的市場租金資料進行比較。其中，對面積、類型及位置相近的比較物業進行分析，並審慎衡量各項物業的各自優點及缺點，以達致租金價值的公平比較。

在估值過程中，中誠達行亦在土地註冊處進行查冊。然而，其並無核實該物業的擁有權，亦未核實提交予中誠達行的副本是否存在任何未出現的修訂，所有文件及政府租契僅供參考。

中誠達行亦假設，該物業的擁有人在其政府租契的整段未屆滿期限內對該物業享有自由及不間斷的使用權。租金意見亦未考慮建築事務監督根據《建築物條例》（香港法例第 123 章）發出的命令的效力，及其對該物業價值的影響。

估值時存在以下可能潛在影響該物業價值的限制：

- (i) 中誠達行並無核實該物業的擁有權，亦未核實提交予中誠達行的副本是否存在任何未出現的修訂；
- (ii) 中誠達行已查驗該物業的外部，並在可能的情況下查驗該物業的內部，但並未進行結構檢查；及
- (iii) 中誠達行無法報告該物業是否存在腐朽、蟲害或任何其他結構缺陷。

進行交易之理由

大快活自二零零三年五月起一直於該物業經營一間快餐店。通過訂立新租賃協議將可讓大快活於同一地點維持其業務營運，這不僅使大快活能夠繼續為其積累近二十一年的顧客提供服務，並且可以通過保留其在該地區的業務網絡來保持競爭優勢。所以，大快活及本公司認為訂立新租賃協議屬有利之舉。

董事(包括獨立非執行董事)認為新租賃協議乃按本公司之日常業務訂立，條款屬正常商業條款，公平合理，並符合本集團及股東之整體利益。羅開揚先生及羅輝承先生就批准本公告所詳述的交易之董事會決議案已放棄投票。

本公司、大快活及新捷之主要業務

本公司之主要業務為投資控股。

大快活之主要業務為投資控股及於香港經營連鎖式餐店。

新捷主要於香港從事物業投資業務。

關連關係之詳情及上市規則的涵義

於本公告日期，新捷乃一間由羅開揚先生及羅輝承先生分別擁有 50% 股權及約 33.3% 股權，另一位家庭成員(並非董事)擁有餘下約 16.7% 新捷股權。新捷作為羅開揚先生(本公司執行主席兼主要股東)及羅輝承先生(本公司執行董事兼行政總裁)之聯繫人士，故新捷被視為本公司之關連人士。因此，按上市規則第 14A 章，訂立新租賃協議對本公司構成一項關連交易。

根據香港財務報告準則第 16 號「租賃」，本集團須確認與新租賃協議有關的使用權資產價值，而該交易根據上市規則將被視為本集團之資產收購。本集團根據新租賃協議將予確認的使用權資產之估計價值約為 12,353,000 港元。股東應注意以上數字乃未經審核及於將來可予以調整。

由於本集團於新租賃協議將予確認的使用權資產之估計價值所涉及適用百分比率(定義見上市規則第 14.07 條)多於 0.1% 但低於 5%，故此訂立新租賃協議須遵守上市規則第 14A 章項下的申報及公告規定，惟獲得豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及股東批准規定。

茲提述本公司日期為二零二四年二月二十九日的公告，其中載列慶立租賃協議的詳情。根據上市規則第 14A.81 條，新租賃協議項下擬進行之交易應與慶立租賃協議項下擬進行之交易合併計算尤如作為一項交易處理，原因乃交易具有相似的性質，並且全部交易為大快活與互相有關連的人士於十二個月內訂立。

本集團於租賃協議將予確認的使用權資產之估計價值合併後所涉及所有適用百份比率（定義見上市規則第 14.07 條）多於 0.1 %但低於 5%，租賃協議項下擬進行之所有交易須遵守上市規則第 14A 章項下的申報及公告規定，惟獲得豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及股東批准規定。

釋義

- 「聯繫人士」 指 具有上市規則賦予該詞之涵義；
- 「董事會」 指 董事會；
- 「本公司」 指 大快活集團有限公司，一間於百慕達註冊成立之受豁免有限公司，其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之涵義；
- 「董事」 指 本公司之董事；
- 「即將屆滿租賃協議」 指 大快活與新捷就該物業所訂立日期為二零二一年四月八日之租賃協議，其中租賃期為三(3)年由二零二一年四月十日起至二零二四年四月九日止並且大快活可獲續租再多三年之續租權；
- 「大快活」 指 大快活快餐有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司及為本公司之間接全資附屬公司；
- 「本集團」 指 本公司及其附屬公司；
- 「慶立租賃協議」 指 大快活(為承租方)與慶立有限公司(為出租方)就續租香港九龍觀塘康寧道七至九號晨光大廈一樓部份所訂立日期為二零二四年二月二十九日之租賃協議，其中租賃期為三(3)年由二零二四年三月一日起至二零二七年二月二十八日止，有關詳情載於本公司日期為二零二四年二月二十九日之公告中；
- 「香港財務報告準則」 指 香港會計師公會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；
- 「羅開揚先生」 指 羅開揚先生，本公司執行主席兼主要股東；

- 「羅輝承先生」 指 羅輝承先生，本公司行政總裁兼執行董事及為羅開揚先生之聯繫人士；
- 「新捷」 指 新捷國際有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，乃由羅開揚先生擁有 50%股權、羅輝承先生擁有約 33.3%股權及另一位家庭成員(並非董事)擁有約 16.7%股權；
- 「新租賃協議」 指 大快活與新捷就該物業所訂立日期為二零二四年四月九日之租賃協議；
- 「該物業」 指 香港灣仔灣仔道 140 號明豐大廈地下部份店舖單位及灣仔道 136 號明豐大廈一樓 A 部份；
- 「中誠達行」 指 中誠達行資產評值顧問有限公司乃為一間獨立專業估價師；
- 「股東」 指 本公司股份持有人；
- 「聯交所」 指 香港聯合交易所有限公司；
- 「租賃協議」 指 統稱新租賃協議及慶立租賃協議；
- 「評估日期」 指 二零二四年三月二十八日乃中誠達行對該物業的市場租金價值發表意見的日期；及
- 「港元」 指 港元，香港的法定貨幣。

承董事會命
大快活集團有限公司
公司秘書
陳鏡東

香港，二零二四年四月九日

於本公布日期，本公司董事如下：

執行董事：羅開揚先生(執行主席)、羅輝承先生(行政總裁)及李碧琦小姐；及
獨立非執行董事：陳榮年先生、劉國權博士、尹錦滔先生及葉焯德先生。

網址：www.fairwoodholdings.com.hk