

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佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並表明概不就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



Fulum Group Holdings Limited
富臨集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1443)

有關M+租約的 須予披露交易

董事會宣佈，於2024年1月15日，本公司的間接全資附屬公司中置(作為租戶)與西九管理局(作為業主)訂立M+租約，內容有關M+物業的五年期租約，以供本集團於M+大樓經營一家餐館，M+大樓座落香港西九文化區，為全球其中一個最具規模的現代與當代視覺文化博物館。

根據香港財務報告準則第16號，本公司將就M+租約於其綜合財務狀況表確認使用權資產的未經審核價值。因此，就上市規則而言，M+租約項下擬進行的交易將被視為本公司的資產收購。

由於根據上市規則第14.07條就M+租約項下使用權資產價值計算的一項或以上適用百分比率超過5%但全部低於25%，故M+租約項下擬進行的交易構成本公司須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下的申報及公佈規定，惟獲豁免遵守通函及股東批准規定。

M+租賃

背景

於2024年1月15日(交易時段後)，本公司的間接全資附屬公司中置(作為租戶)與西九管理局(作為業主)訂立M+租約，以供本集團於M+大樓經營餐館，M+大樓座落香港西九文化區，為全球其中一個最具規模的現代與當代視覺文化博物館。

以下載列M+租約的主要條款概要：

- 日期：2024年1月15日
- 訂約方：(a) 西九管理局(作為業主)；及
(b) 中置(作為租戶)
- 物業：香港九龍西九文化區博物館道38號M+大樓B1層單位A(「該物業」)
- 用途：經營餐廳堂食及外賣業務
- 期限：自2024年1月15日(或西九管理局以事先書面通知告知中置的另一日期)起計為期五年，並附帶選擇權可續租五年
- 應付總代價：於整個五年租約期內，基本月租為319,000.00港元，可額外收取營業額租金，有關金額乃參考M+餐館每月收獲的款項總額釐定，並可根據M+租約的條款及條件徵收(不包括差餉、管理費、冷氣費以及所有其他支出)
- 本集團擬以本集團的內部資源撥付租金付款
- 免租期：由實際期限開始日期起計60日
- M+租約保證金：1,505,205.00港元，相當於三個月的最高可確定基本租金、管理費、冷氣費及差餉，並以簽署銀行擔保支付

本公司根據M+租約的條款將予確認的使用權資產的未經審核價值約為17,223,744港元，相當於根據香港財務報告準則第16號按照M+租約應付的基本租金總額的現值。

訂立M+租約的理由及裨益

董事會認為，本集團開設新餐館符合本集團多元化發展其業務組合的策略及滿足市場對食品種類及外賣食品的需求。新餐館決定開設在西九文化區，其融合了藝術、教育、開放空間、零售、餐飲及娛樂設施。董事會認為，西九文化區作為富有活力的藝術及文化薈萃熱點能夠吸引各式各樣的時尚都會人流前來。具體而言，M+餐館設於香港西九文化區M+大樓內，且M+大樓為全球其中一個最具規模的現代與當代視覺文化博物館。因此，本公司認為經營M+餐館將提升本集團的業務，並進一步維持本集團於黃金地段的佔有率。

M+租約的條款(包括租金付款)乃由本集團與該物業業主經考慮鄰近該物業的類似物業的現行市場租金及租約條款公平磋商後釐定。董事會認為，M+租約乃於本集團的日常及一般業務過程中訂立，其條款及條件屬公平合理，而其項下擬進行的交易乃按一般商業條款訂立，並符合本公司及其股東的整體利益。

有關訂約方的資料

中置

中置為一間於香港註冊成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司，主要從事餐館營運。

西九管理局

西九管理局為香港政府根據《西九文化區管理局條例》(第601章)成立的法定機構。根據公開可得資料，就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(a)西九管理局主要負責發展西九文化區；及(b)西九管理局為一名獨立第三方。

有關本集團的資料

本集團主要於香港及中國從事餐館營運、提供節日食品以及生產、銷售及分銷與餐館營運有關的食品的業務。

上市規則的涵義

根據香港財務報告準則第16號，本公司將就M+租約於其綜合財務狀況表確認使用權資產的未經審核價值。因此，就上市規則而言，M+租約項下擬進行的交易將被視為本公司的資產收購。

由於根據上市規則第14.07條就M+租約項下使用權資產價值計算的一項或以上適用百分比率超過5%但全部低於25%，故M+租約項下擬進行的交易構成本公司須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下的申報及公佈規定，惟獲豁免遵守通函及股東批准規定。

定義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指 具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指 董事會
「本公司」	指 富臨集團控股有限公司(股份代號：1443)，一間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
「董事」	指 本公司董事
「本集團」	指 本公司及其不時之附屬公司
「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」，當中包括香港會計師公會頒佈的準則及詮釋
「香港」	指 中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指 獨立於本公司的任何董事、主要行政人員或主要股東、其附屬公司或彼等各自的任何聯繫人且與彼等概無關連(定義見上市規則)的個人或公司

「上市規則」	指 聯交所證券上市規則(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「M+租約」	指 西九管理局與中置就租賃該物業訂立日期為2024年1月15日的租約
「M+餐館」	指 本集團將於該物業營運的新餐館
「中國」	指 中華人民共和國
「股份」	指 本公司股本中的普通股
「中置」	指 中置企業有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「西九管理局」	指 西九文化區管理局，由香港政府根據《西九文化區管理局條例》(第601章)成立的法定機構
「%」	指 百分比

承董事會命
富臨集團控股有限公司
主席兼執行董事
楊維

香港，2024年1月15日

於本公佈日期，董事會由執行董事楊維先生(主席)、楊浩宏先生(行政總裁)、楊潤基先生、梁兆新先生及楊振年先生；非執行董事鄔錦安先生(副主席)；及獨立非執行董事伍毅文先生、黃偉樑先生及陳振邦先生組成。