

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
餐廳物業的許可協議**

許可協議

董事會宣佈，於2023年9月11日，本公司已收到日期為2023年7月26日的許可協議（但已由元創方管理於2023年9月11日簽署及交回），據此，本公司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2023年12月1日起至2026年11月30日止（包括首尾兩天）為期36個月，以營運本集團「Louise」商標下的法式餐廳。

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，將須就元創方物業的許可費的固定部份確認為使用權資產（初始確認時之成本約為11.5百萬港元），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之一個或多個適用百分比率超過5%但全部低於25%，故許可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

董事會宣佈，於2023年9月11日，本公司已收到日期為2023年7月26日的許可協議（但已由元創方管理於2023年9月11日簽署及交回），據此，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2023年12月1日起至2026年11月30日止（包括首尾兩天）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： 2023年7月26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2023年12月1日起至2026年11月30日止（包括首尾兩天）
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354,800港元；或
- 每個曆月位於元創方物業的「Louise」餐廳產生的總收入11%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67,250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（包括按每次使用活動場地計算，自Qube提供餐飲服務的固定費用30,000港元）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）。

元創方管理亦會建議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」）向作為推薦餐飲服務供應商的盈控訂購於Qube享用的食物及飲品，而無須就提供餐飲服務支付任何額外許可費。

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。

訂立許可協議之理由及裨益

本集團主要從事經營餐廳。

盈控自2014年5月起獲許可使用元創方物業，以營運本集團「Aberdeen Street Social」餐廳，其後自2019年起經營本集團法式餐廳「Louise」。元創方物業之現有許可協議將於2023年11月30日屆滿。

自2022年末社交距離措施及出入境管制政策放寬以來，本集團扭虧為盈，2023年上半年業績表現良好。Louise，本集團盈利的餐廳之一，榮獲2023年米其林一星。鑒於元創方物業的戰略位置，本集團認為於許可協議屆滿後繼續使用該物業將鞏固本集團的多品牌策略，並有助於維持其作為香港知名餐飲集團的地位。

基於上述各項，董事認為訂立許可協議及其條款以及條件屬公平合理，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、盈控

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國菜、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。

元創方管理

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；及
- (ii) 元創方管理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。

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，將須就元創方物業的許可費的固定部份確認為使用權資產（初始確認時之成本約為11.5百萬港元），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之一個或多個適用百分比率超過5%但全部低於25%，故許可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：

「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	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2023年7月26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；
「%」	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，2023年9月13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，且並無遺漏任何其他事項，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聯交所網站(www.hkexnews.hk)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。