

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)

**非常重大收購事項
持續關連交易
2026年關連租賃框架協議**

獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問



金融有限公司
OCTAL Capital Limited

茲提述(i)本公司與楊維先生、楊潤全先生、楊潤基先生、楊振年先生及梁先生訂立的2023年關連租賃框架協議(連同2023年關連租賃框架補充協議)，自2023年4月1日起至2026年3月31日止為期三年，其於本公司日期為2023年2月20日的通函中披露，並經獨立股東在本公司於2023年3月10日舉行的股東特別大會上批准。

2026年關連租賃框架協議

2023年關連租賃框架協議(連同其項下擬訂立的關連租賃協議)的期限將於2026年3月31日屆滿。董事會謹此宣佈，於2025年12月30日(交易時段後)，本公司與楊維先生、楊潤全先生、楊潤基先生、楊振年先生及梁先生透過訂立2026年關連租賃框架協議續訂2023年關連租賃框架協議，自2026年4月1日起至2029年3月31日止為期三年。

2026年關連租賃框架協議須待獨立股東批准後，方可作實。待獨立股東批准2026年關連租賃框架協議後，本集團相關成員公司及關連業主實體相關成員公司將就2026年關連租賃框架協議項下各項擬進行的交易另行訂立一份2026年關連租賃協議。

上市規則的涵義

鑑於(i)執行董事楊維先生、楊潤基先生、楊振年先生及梁先生為本公司的關連人士；(ii)控股股東之一楊潤全先生為本公司的關連人士；及(iii)關連業主實體為本公司關連人士的聯繫人，故根據上市規則第14A.07條為本公司的關連人士，因此，2026年關連租賃框架協議及其項下擬進行的交易構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。

由於使用權資產上限的一項或以上適用百分比率超過100%，故訂立2026年關連租賃框架協議構成上市規則第14章項下本公司的非常重大收購事項及上市規則第14A章項下持續關連交易。2026年關連租賃框架協議、其項下擬進行的交易及使用權資產上限將須遵守上市規則項下通告、公佈、年度審閱、通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准規定。

除應付關連業主實體的月租外，本集團相關成員公司亦須負責支付(其中包括)服務費。具體而言，向第1項物業的業主每月支付服務費亦構成本公司的持續關連交易。由於服務費上限的一項或以上適用百分比率超過0.1%但低於5%，故第1項物業的服務費及服務費上限將須遵守上市規則第14A章項下通告、公佈及年度審閱規定，惟獲豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准規定。

本公司將召開股東特別大會，會上將向獨立股東提呈普通決議案，以供其審議及(如適當)批准2026年關連租賃框架協議、其項下擬進行的交易及使用權資產上限。獨立股東於股東特別大會上的任何表決將以投票方式進行。

獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事組成)已告成立，以就訂立2026年關連租賃框架協議、其項下擬進行的交易及使用權資產上限向獨立股東提供意見及推薦建議。八方金融有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

為尋求獨立股東批准，載有(其中包括) (i) 2026年關連租賃框架協議項下擬進行的交易詳情；(ii)獨立董事委員會函件；(iii)獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的意見函件；及(iv)股東特別大會通告的通函將於實際可行情況下盡快寄發予股東。

股東及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時，務請審慎行事。

背景

茲提述(i)本公司與楊維先生、楊潤全先生、楊潤基先生、楊振年先生及梁先生訂立的2023年關連租賃框架協議(連同2023年關連租賃框架補充協議)，自2023年4月1日起至2026年3月31日止為期三年，其於本公司日期為2023年2月20日的通函中披露，並經獨立股東在本公司於2023年3月10日舉行的股東特別大會上批准。

2023年關連租賃框架協議(連同其項下擬訂立的關連租賃協議)的期限將於2026年3月31日屆滿。董事會謹此宣佈，於2025年12月30日(交易時段後)，本公司與楊維先生、楊潤全先生、楊潤基先生、楊振年先生及梁先生透過訂立2026年關連租賃框架協議續訂2023年關連租賃框架協議，自2026年4月1日起至2029年3月31日止為期三年。

根據2026年關連租賃框架協議，訂約方同意按正常商業條款根據現行市場租金(a)續訂於2026年關連租賃框架協議日期存續的現有關連租賃(如適用)；及(b)不時訂立關連租賃，惟租期不得超出2026年關連租賃框架協議的屆滿日期。2026年關連租賃框架協議須待獨立股東批准後，方可作實。待獨立股東批准2026年關連租賃框架協議後，本集團相關成員公司及關連業主實體相關成員公司將就2026年關連租賃框架協議項下各項擬進行的交易另行訂立一份2026年關連租賃協議。

2026年關連租賃框架協議及2026年關連租賃協議

2026年關連租賃框架協議的主要條款

以下載列2026年關連租賃框架協議的主要條款概要：

日期：2025年12月30日

訂約方：

- (a) 本公司；
- (b) 楊維先生，為執行董事、主席兼控股股東之一；
- (c) 楊潤全先生，為控股股東之一；
- (d) 楊潤基先生，為執行董事兼控股股東之一；
- (e) 楊振年先生，為執行董事及楊潤全先生的兒子；及
- (f) 梁先生，為執行董事。

訂立2026年關連租賃協議的
協定：

2026年關連租賃框架協議的訂約方同意，待獨立股東批准2026年關連租賃框架協議後，本集團相關成員公司與關連業主實體相關成員公司進一步訂立2026年關連租賃協議，以按正常商業條款根據現行市場租金(a)續訂於2026年關連租賃框架協議日期存續的現有關連租賃(如適用)；及(b)不時訂立關連租賃，惟租期不得超出2026年關連租賃框架協議的屆滿日期。於2026年關連租賃框架協議日期可確定的關連租賃詳情於下文「物業」一表概述。

訂約方同意，所有2026年關連租賃協議應(其中包括) (a)以書面訂立並載列承租條款及條件；(b)反映當時現行市場租金且不遜於獨立第三方(定義見上市規則)所提供的條款及條件；(c)擁有不超過三年且不超出2026年關連租賃框架協議屆滿日期的固定期限；及(d)鑑於2026年關連租賃協議訂有多項詳細條款，為謹慎起見，倘2026年關連租賃框架協議的條款與2026年關連租賃協議的條款有任何衝突，概以2026年關連租賃框架協議的條款為準。

2026年關連租賃協議的預期主要條款於下文「2026年關連租賃協議的主要條款」一表概述。

期限： 2026年關連租賃框架協議為期三年，自2026年4月1日起至2029年3月31日(包括首尾兩天)止。

條件： 獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式通過批准2026年關連租賃框架協議、其項下擬進行的交易及使用權資產上限的普通決議案。

2026年關連租賃協議的主要條款

以下載列各份2026年關連租賃協議的預期主要條款概要：

訂約方： (a) 本集團相關成員公司；及
(b) 關連業主實體相關成員公司

期限： 於2026年關連租賃框架協議日期可確定的2026年關連租賃協議的期限為於2026年關連租賃框架協議三年期限內36個月(如下文「物業」一表所載)。

租金及其他支出：

本集團相關成員公司須於每個曆月首天預先支付2026年關連租賃協議所載月租(不包括政府地租、政府差餉及服務費)，不得作出扣減或抵銷。本集團相關成員公司須向關連業主實體相關成員公司支付金額相等於兩倍月租的按金，作為各份2026年關連租賃協議的按金。

本集團相關成員公司亦須負責：

- (i) 支付政府對租賃物業或租賃物業擁有人或佔用人徵收的所有政府地租、稅項及經常性支出；
- (ii) 預先支付政府每個季度評定的租賃物業差餉，並須於1月、4月、7月及10月各月的首天支付，惟首筆款項須於相關2026年關連租賃協議開始時支付；及
- (iii) 支付租賃物業的服務費及公用服務(即排污、水、電、燃氣及通訊)費用。

物業

下文載列根據2026年關連租賃框架協議於2026年關連租賃框架協議日期可確定的各項關連租賃的業主、租戶、位置、月租、租期及用途的概要。訂約方同意，待獨立股東批准2026年關連租賃框架協議後，就各項租賃物業的關連租賃另行訂立一份2026年關連租賃協議：

將予續訂的現有關連租賃

	業主	租戶	位置	月租 (附註1)	租期 (附註2)	用途
1	中善實業有限公司	中興國際發展有限公司	九龍龍翔道120號新光中心三樓整層及一樓106號舖，建於香港新九龍內地段第5755號上	1,115,500港元	2026年4月1日至2029年3月31日	餐館營運
2	中浩企業有限公司	中寧有限公司	香港新界荃灣德士古道178-182號山德士中心1樓、2樓部分、3樓、4樓部分及5樓部分及地下L3、L4、L8、P1、P2、P3、P6及P7號停車位	712,000港元	2026年4月1日至2029年3月31日	中央廚房與物流中心
3	中兆發展有限公司	中堅有限公司	香港九龍美孚新邨百老匯街69-119號91A號舖(地下及1樓)、125B號舖(2樓)、103A號舖1部分(1樓)及104A號舖1部分(2樓)	839,000港元	2026年4月1日至2029年3月31日	餐館營運
4	中澤實業有限公司	中粵發展有限公司	香港新界沙田安群街1號京瑞廣場2期二樓201號舖	778,000港元	2026年4月1日至2029年3月31日	餐館營運
5	卓源投資有限公司	中堅有限公司	香港泰民街16號康翠臺商業中心5樓1A號舖部分及6樓整層	414,000港元	2026年4月1日至2029年3月31日	餐館營運

	業主	租戶	位置	月租 (附註1)	租期 (附註2)	用途
6	中兆發展有限公司	中贊有限公司	香港九龍加連威老道98號東海商業中心地下G16號單位部分及地庫一層B105、B106、B107、B108、B109、B110、B111、B112、B113、B114、B115、B116、B117、B118、B119、B120、B121、B122、B131、B132號單位及咖啡店「A」	433,300港元	2026年4月1日至2029年3月31日	餐館營運
7	中泉發展有限公司	中堅有限公司	香港新界葵涌和宜合道26-30號葵涌停車場及商場地下A舖	377,000港元	2026年4月1日至2029年3月31日	餐館營運
8	中浩企業有限公司	中粵發展有限公司	香港九龍常悅道9號企業廣場1座1樓A號餐廳及地下部分	373,000港元	2026年4月1日至2029年3月31日	餐館營運
9	中鉅企業有限公司	中展實業有限公司	香港新界屯門海榮路22號屯門中央廣場1樓餐廳(包括1樓洗手間、電梯大堂及入口大堂、由地下通往餐廳的扶手電梯、第5、6及8號樓梯及11號升降機以及2樓11號升降機的升降機機房)	328,000港元	2026年4月1日至2029年3月31日	餐館營運
10	中寶實業有限公司	中旺(香港)有限公司	香港九龍環鳳街5-15、19-33號鳳祥樓地下B5舖(包括舖位直接對上的天台)及閣樓B3舖(包括閣樓直接對上的天台)	108,000港元	2026年4月1日至2029年3月31日	餐館營運
11	美盈國際有限公司	中京發展有限公司	香港九龍鴻圖道90號1樓	71,200港元	2026年4月1日至2029年3月31日	餐館營運
12	富恩國際有限公司	中京發展有限公司	香港九龍鴻圖道90號2樓	61,000港元	2026年4月1日至2029年3月31日	餐館營運
13	中龍香港有限公司	富臨管理有限公司	香港九龍新蒲崗六合街8號六合工業大廈4樓D室部分、D室平台、E室平台部分、F室及F室平台	101,600港元	2026年4月1日至2029年3月31日	倉庫

	業主	租戶	位置	月租 (附註1)	租期 (附註2)	用途
14	皇朝發展有限公司	中博發展有限公司	香港九龍景福街99號及爵祿街39-41號啟德工廠大廈第二期地下B-2A號舖及飯堂	50,700港元	2026年4月1日至2029年3月31日	餐館營運
15	達龍國際有限公司	中京發展有限公司	香港九龍景福街99號及爵祿街39-41號啟德工廠大廈第二期地下B2號舖部分	25,000港元	2026年4月1日至2029年3月31日	餐館營運
16	中介有限公司	中粵發展有限公司	香港新界沙田安群街1號京瑞廣場2期2樓228A號舖	21,000港元	2026年4月1日至2029年3月31日	餐館營運
17	富恩國際有限公司	中旺(香港)有限公司	香港九龍鴻圖道90號地下部分(於註冊摘要編號第UB1502741號的轉讓契約所夾附的地下平面圖上以帶紅色斜線的粉紅色部分標示)	16,000港元	2026年4月1日至2029年3月31日	餐館營運
18	中浩企業有限公司	中旺(香港)有限公司	香港九龍常悅道9號企業廣場1座1樓4室	41,000港元	2026年4月1日至2029年3月31日	餐館營運
19	威能國際投資有限公司	中旺(香港)有限公司	香港九龍彩虹道226-228號、五芳街31-33號永顯工廠大廈地下C室部分	83,600港元	2026年4月1日至2029年3月31日	餐館營運
20	新友有限公司	富臨管理有限公司	九龍偉業街38號富臨中心B座26樓的主要部分及九龍偉業街38號富臨中心地庫1樓P29、P30及P31號停車位	209,000港元	2026年4月1日至2029年3月31日	辦公室及停車位
21	TYS46(G01) Limited及 TYS46(1F) Limited	中開有限公司	香港九龍駿業街46號地下1號舖的B部分	42,800港元	2026年4月1日至2029年3月31日	餐館營運

附註：

1. 月租概不包括政府地租、政府差餉及服務費。
2. 可選擇自2029年4月1日起續訂額外三年。

除應付關連業主實體的月租外，本集團相關成員公司亦須負責支付(其中包括)服務費。具體而言，向第1項物業的業主每月支付服務費238,419港元亦構成本公司的持續關連交易，乃因業主將代表第1項物業位處所在新光中心購物商場的物業管理公司收取服務費。物業管理公司中能置業有限公司由中益物業管理有限公司(由楊維先生、楊潤全先生、楊潤基先生及梁先生分別間接擁有約41%、31%、21%及7%的權益)直接全資擁有，故根據上市規則為本公司關連人士的聯繫人。

釐定物業租金以及第1項物業的服務費的基準

2026年關連租賃框架協議乃經公平磋商後訂立。於2026年關連租賃框架協議日期可確定的關連租賃於截至2027年、2028年及2029年3月31日止年度的總租金分別為約74,408,400港元、74,408,000港元及74,408,000港元。各項物業的租金乃根據(i)經參考估值師出具的公平租金函件後確定的物業市場租金；及(ii)物業的各種狀況(包括但不限於物業的位置以及與物業有關的設施及管理服務)經公平磋商後達致。

第1項物業於截至2027年、2028年及2029年3月31日止年度的總年度服務費分別為約2,861,028港元、2,861,028港元及2,861,028港元。第1項物業的服務費乃參考(i)向新光中心購物商場內已向或將向市場上獨立第三方出租的其他店舖單位收取的類似費用；及(ii)估值師就評估第1項物業服務費的市場水平出具的函件經公平磋商後達致。

過往交易金額及過往年度上限

過往租金金額

截至2024年及2025年3月31日止年度以及截至2025年11月30日止八個月，就本集團與關連業主實體於所示期間進行的持續關連交易所支付的總租金載列如下：

截至2024年3月31日 止年度 港元	截至2025年3月31日 止年度 港元	截至2025年11月30日 止八個月 港元
108,458,200	103,847,580	63,163,960

總過往使用權資產上限

下文載列本集團有關與關連業主實體於所示期間進行的持續關連交易的總過往使用權資產上限：

截至2024年3月31日止年度 港元	截至2025年3月31日止年度 港元	截至2026年3月31日止年度 港元
320,545,000	0	0

根據關連租賃支付予本公司關連人士的總過往服務費

下文載列本集團有關與關連業主實體於所示期間進行的持續關連交易的總過往服務費：

截至2024年3月31日 止年度 港元	截至2025年3月31日 止年度 港元	截至2025年11月30日 止八個月 港元
2,851,092	2,851,092	1,900,728

年度上限

對關連租賃的會計影響

根據適用於本集團的適用香港財務報告準則，本集團根據2026年關連租賃協議擬作出的付款包括不同組成部分，故將應用不同會計處理方法。本集團將作出的租金付款屬資本性質，並將於2026年關連租賃協議相關開始日期確認為(其中包括)本集團的資產及於關連租賃期限內攤銷。本集團將就第1項物業支付的服務費將於2026年關連租賃協議相關租期內確認為(其中包括)本集團的開支。

使用權資產上限

2026年關連租賃框架協議項下持續關連交易(本集團作為承租人)截至2027年、2028年及2029年3月31日止年度的年度上限將基於有關本集團將予訂立租賃的使用權資產總值而釐定。經考慮(其中包括)：

- (i) 基於所有2026年關連租賃協議預計將於2026年4月1日或前後訂立(須待獨立股東的批准)，而預期於截至2028年及2029年3月31日止年度概不會訂立2026年關連租賃協議；
- (ii) 物業租金；
- (iii) 根據估值師出具的公平租金函件(基於現行市況及鄰近類似物業的租金水平)確定的物業市場租金；
- (iv) 物業的各種狀況(包括但不限於物業的位置以及與物業有關的設施及管理服務)；及
- (v) 本集團於租期內相關租賃資產的使用權價值初步按現值計量，並透過使用增量借貸利率作為貼現率貼現相關關連租賃的不可撤銷租賃付款計算。

董事(包括獨立非執行董事)釐定相關財政年度的使用權資產上限如下：

	截至2027年 3月31日 止年度 港元	截至2028年 3月31日 止年度 港元	截至2029年 3月31日 止年度 港元
使用權資產上限	214,645,000	0	0

估值師已根據市場法評估物業截至2025年11月30日的市場租金(定義為於進行適當推銷後，且在訂約方各自知情、審慎作出決定及並無強迫的情況下，自願出租人與自願承租人根據經公平磋商達成的交易的適當租賃條款，釐定於房地產的權益於估值日期將予出租的估計金額)。於釐定市場租金時，估值師已細查各項物業鄰近類似物業的可資比較租金。估值師已考慮(i)位置；(ii)用途；及(iii)交易日期以選取適當的可資比較物業，從而得出物業市場租金。

服務費上限

服務費上限乃基於第1項物業的總年度服務費而預留的合理緩衝金額後釐定，董事(包括獨立非執行董事)釐定相關財政年度的服務費上限如下：

	截至2027年 3月31日 止年度 港元	截至2028年 3月31日 止年度 港元	截至2029年 3月31日 止年度 港元
服務費上限	2,861,028	2,861,028	2,861,028

估值師已透過比較向新光中心購物商場內已向或將向市場上獨立第三方出租的其他店舖單位收取的服務費，評估第1項物業的服務費是否合理。估值師於查證第1項物業的服務費是否合理時已考慮購物商場內店舖單位(包括第1項物業)的樓面面積及各店舖單位的單位服務價格。

2026年關連租賃框架協議項下擬進行租賃的租金付款及服務費將以本集團的內部資源撥付。

訂立2026年關連租賃框架協議的理由及裨益

在21項物業中，18項物業將用作本集團餐館(「餐館物業」)。該18項餐館物業均位於香港各區的黃金地段，交通便利，極為方便顧客用餐，並能進一步提升品牌及維持本集團於黃金地段的餐館數目。本集團經營業務所在的所有18項餐館物業為將予續訂的現有關連租賃，該等物業搬遷會產生高昂費用，亦可能對本集團的日常業務營運構成影響。因此，董事會認為，續訂該等物業的租賃屬公平合理，可避免該等物業營運出現任何重大中斷。

三項物業將用作本集團的中央廚房及物流中心、倉庫及辦公室物業。本集團一直使用該等物業，故擬續訂相關租賃以節省搬遷成本。

鑑於上述益處，董事會並不知悉訂立2026年關連租賃框架協議會對本公司造成任何不利影響。

由於執行董事楊維先生、楊潤基先生、楊浩宏先生、楊振年先生及梁先生於2026年關連租賃框架協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益，故楊維先生、楊潤基先生、楊浩宏先生、楊振年先生及梁先生已就有關批准訂立2026年關連租賃框架協議、其項下擬進行的交易、使用權資產上限及服務費上限的董事會決議案放棄投票。

除上述者外，據本公司所深知、全悉及確信，於本公佈日期，概無其他董事於2026年關連租賃框架協議、其項下擬進行的交易、使用權資產上限及服務費上限任何一項中擁有任何重大權益，因此，概無其他董事須就有關批准訂立2026年關連租賃框架協議、其項下擬進行的交易、使用權資產上限及服務費上限的董事會決議案放棄投票。

董事會(不包括楊維先生、楊潤基先生、楊浩宏先生、楊振年先生及梁先生)認為：

- (i) 2026年關連租賃框架協議及其項下擬進行的交易乃按正常商業條款訂立且屬公平合理；
- (ii) 使用權資產上限及服務費上限的金額屬公平合理；

- (iii) 估值師出具的函件亦支持物業租金以及第1項物業的服務費均按正常商業條款訂立且屬公平合理；及
- (iv) 2026年關連租賃框架協議及其項下擬進行的交易現時及將來均於本集團日常及一般業務過程中進行且符合本公司及其股東的整體利益。

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。

所有將(須待獨立股東批准2026年關連租賃框架協議)訂立2026年關連租賃協議(作為租戶)的本集團相關成員公司均為本公司的間接全資附屬公司，主要於香港從事餐館營運、向同系附屬公司提供管理服務或食品的加工、銷售及分銷的業務。

有關關連業主實體的資料

所有將(須待獨立股東批准2026年關連租賃框架協議)訂立2026年關連租賃協議(作為業主)的關連業主實體相關成員公司均為物業投資公司。

下表載列關連業主實體有關物業的股權詳情：

關連業主實體	股權資料
中善實業有限公司	由富臨物業有限公司(由楊維先生、楊潤全先生、楊潤基先生及梁先生分別間接擁有41%、31%、21%及7%的權益)直接全資擁有，故根據上市規則為本公司關連人士的聯繫人
中浩企業有限公司	由楊維先生直接擁有1%的權益及由富臨物業有限公司(由楊維先生、楊潤全先生、楊潤基先生及梁先生分別間接擁有41%、31%、21%及7%的權益)直接擁有99%的權益，故根據上市規則為本公司關連人士的聯繫人

關連業主實體

股權資料

中兆發展有限公司

由楊維先生直接擁有1%的權益及由富臨物業有限公司(由楊維先生、楊潤全先生、楊潤基先生及梁先生分別間接擁有41%、31%、21%及7%的權益)直接擁有99%的權益，故根據上市規則為本公司關連人士的聯繫人

中澤實業有限公司

由楊維先生直接擁有0.01%的權益及由富臨物業有限公司(由楊維先生、楊潤全先生、楊潤基先生及梁先生分別間接擁有41%、31%、21%及7%的權益)直接擁有99.99%的權益，故根據上市規則為本公司關連人士的聯繫人

卓源投資有限公司

由楊維先生、楊潤全先生、楊潤基先生及梁先生分別間接擁有41%、31%、21%及7%的權益，故根據上市規則為本公司關連人士的聯繫人

中泉發展有限公司

由富臨物業有限公司(由楊維先生、楊潤全先生、楊潤基先生及梁先生分別間接擁有41%、31%、21%及7%的權益)直接全資擁有，故根據上市規則為本公司關連人士的聯繫人

中鉅企業有限公司

由富臨物業有限公司(由楊維先生、楊潤全先生、楊潤基先生及梁先生分別間接擁有41%、31%、21%及7%的權益)直接全資擁有，故根據上市規則為本公司關連人士的聯繫人

中寶實業有限公司

由楊振年先生直接擁有49%的權益及由楊潤全先生直接擁有51%的權益，故根據上市規則為本公司關連人士的聯繫人

美盈國際有限公司

由中滿寶有限公司(由楊維先生、楊潤全先生、楊潤基先生及梁先生分別間接擁有約41%、31%、21%及7%的權益)直接全資擁有，故根據上市規則為本公司關連人士的聯繫人

關連業主實體

股權資料

富恩國際有限公司

由中滿寶有限公司(由楊維先生、楊潤全先生、楊潤基先生及梁先生分別間接擁有約41%、31%、21%及7%的權益)直接全資擁有，故根據上市規則為本公司關連人士的聯繫人

中龍香港有限公司

由富臨物業有限公司(由楊維先生、楊潤全先生、楊潤基先生及梁先生分別間接擁有41%、31%、21%及7%的權益)直接全資擁有，故根據上市規則為本公司關連人士的聯繫人

皇朝發展有限公司

由中賢有限公司(由楊維先生、楊潤全先生、楊潤基先生及梁先生分別間接擁有約41%、31%、21%及7%的權益)直接全資擁有，故根據上市規則為本公司關連人士的聯繫人

達龍國際有限公司

由中賢有限公司(由楊維先生、楊潤全先生、楊潤基先生及梁先生分別間接擁有約41%、31%、21%及7%的權益)直接全資擁有，故根據上市規則為本公司關連人士的聯繫人

中介有限公司

由富臨物業有限公司(由楊維先生、楊潤全先生、楊潤基先生及梁先生分別間接擁有41%、31%、21%及7%的權益)直接全資擁有，故根據上市規則為本公司關連人士的聯繫人

威能國際投資有限公司

由富臨物業有限公司(由楊維先生、楊潤全先生、楊潤基先生及梁先生分別間接擁有41%、31%、21%及7%的權益)直接全資擁有，故根據上市規則為本公司關連人士的聯繫人

新友有限公司

由富臨物業有限公司(由楊維先生、楊潤全先生、楊潤基先生及梁先生分別間接擁有41%、31%、21%及7%的權益)直接全資擁有，故根據上市規則為本公司關連人士的聯繫人

關連業主實體

股權資料

TYS46(G01) Limited

由楊維先生、楊潤全先生、楊潤基先生及梁先生分別間接擁有41%、31%、21%及7%的權益，故根據上市規則為本公司關連人士的聯繫人

TYS46(1F) Limited

由楊維先生、楊潤全先生、楊潤基先生及梁先生分別間接擁有41%、31%、21%及7%的權益，故根據上市規則為本公司關連人士的聯繫人

上市規則的涵義

鑑於(i)執行董事楊維先生、楊潤基先生、楊振年先生及梁先生為本公司的關連人士；(ii)控股股東之一楊潤全先生為本公司的關連人士；及(iii)關連業主實體為本公司關連人士的聯繫人，故根據上市規則第14A.07條為本公司的關連人士，因此，2026年關連租賃框架協議及其項下擬進行的交易構成上市規則第14A章項下本公司的非常重大收購事項及持續關連交易。

由於使用權資產上限的一項或以上適用百分比率超過100%，故訂立2026年關連租賃框架協議構成上市規則第14章項下本公司的非常重大收購事項及上市規則第14A章項下持續關連交易。2026年關連租賃框架協議、其項下擬進行的交易及使用權資產上限將須遵守上市規則項下通告、公佈、年度審閱、通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准規定。

除應付關連業主實體的月租外，本集團相關成員公司亦須負責支付(其中包括)服務費。具體而言，向第1項物業的業主每月支付服務費亦構成本公司的持續關連交易。由於服務費上限的一項或以上適用百分比率超過0.1%但低於5%，故第1項物業的服務費及服務費上限將須遵守上市規則第14A章項下通告、公佈及年度審閱規定，惟獲豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准規定。

本公司將召開股東特別大會，會上將向獨立股東提呈普通決議案，以供其審議及(如適當)批准2026年關連租賃框架協議、其項下擬進行的交易及使用權資產上限。獨立股東於股東特別大會上的任何表決將以投票方式進行。

獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事組成)已告成立，以就訂立2026年關連租賃框架協議、其項下擬進行的交易及使用權資產上限向獨立股東提供意見及推薦建議。八方金融有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

為尋求獨立股東批准，載有(其中包括) (i) 2026年關連租賃框架協議項下擬進行的交易詳情；(ii)獨立董事委員會函件；(iii)獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的意見函件；及(iv)股東特別大會通告的通函將於實際可行情況下盡快寄發予股東。

一般事項

由於楊維先生、楊潤全先生、楊潤基先生、楊浩宏先生及梁先生於訂立2026年關連租賃框架協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益，故楊維先生、楊潤全先生、楊潤基先生、楊浩宏先生及梁先生將在本公司股東特別大會上就有關批准訂立2026年關連租賃框架協議、其項下擬進行的交易及使用權資產上限的決議案放棄投票。除上述者外，據本公司所深知、全悉及確信，於本公佈日期，概無其他股東於2026年關連租賃框架協議中擁有重大權益，因此，概無其他股東須就有關批准2026年關連租賃框架協議、其項下擬進行的交易及使用權資產上限的建議決議案放棄投票。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「2023年關連租賃框架協議」	指 由本公司與楊維先生、楊潤全先生、楊潤基先生、楊振年先生及梁先生所訂立日期為2022年12月9日的租賃框架協議(包括該協議的任何修訂及補充協議)(經2023年關連租賃框架補充協議修訂及補充)
「2023年關連租賃框架補充協議」	指 由本公司與楊維先生、楊潤全先生、楊潤基先生、楊振年先生及梁先生就2023年關連租賃框架協議所訂立日期為2023年2月15日的補充協議

「2026年關連租賃協議」	指 由本集團相關成員公司與關連業主實體相關成員公司將予訂立的關連租賃協議(包括該等協議的任何修訂及補充協議)，當中載有規管2026年關連租賃框架協議項下擬進行租賃的詳細條款及條件，有關租期不得超出2026年關連租賃框架協議的屆滿日期；
「2026年關連租賃框架協議」	指 由本公司與楊維先生、楊潤全先生、楊潤基先生、楊振年先生及梁先生所訂立日期為2025年12月30日的租賃框架協議(包括該協議的任何修訂及補充協議)
「聯繫人」	指 具有上市規則賦予該詞的涵義
「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，其已發行股份在聯交所主板上市
「關連業主實體」	指 由楊維先生、楊潤全先生、楊潤基先生、楊振年先生、梁先生及／或彼等的聯繫人控制的多間實體，即2026年關連租賃框架協議項下擬進行租賃的業主
「關連人士」	指 具有上市規則賦予該詞的涵義
「控股股東」	指 具有上市規則賦予該詞的涵義，就本公司而言，指楊維先生、中賢國際有限公司(一間在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由楊維先生直接全資擁有)、楊潤全先生及楊潤基先生
「董事」	指 本公司董事
「政府」	指 香港政府

「本集團」	指 本公司及其不時的附屬公司
「香港」	指 中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指 由全體獨立非執行董事(即黃偉樑先生、陳振邦先生及黃麗梅女士)作為其成員成立的董事會委員會
「獨立財務顧問」	指 八方金融有限公司，一間獲證券及期貨事務監察委員會發牌可進行香港法例第571章證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的法團，為獨立董事委員會及獨立股東有關2026年關連租賃框架協議、其項下擬進行的交易及使用權資產上限的獨立財務顧問
「獨立股東」	指 除楊維先生、楊潤全先生、楊潤基先生、楊浩宏先生、梁先生及以其他方式於訂立2026年關連租賃框架協議中擁有權益或牽涉其中並須在本公司股東特別大會上就有關批准2026年關連租賃框架協議、其項下擬進行的交易及使用權資產上限的決議案放棄投票的股東以外的股東
「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)
「楊振年先生」	指 楊振年先生，為執行董事兼楊潤全先生的兒子
「梁先生」	指 梁兆新先生，為執行董事
「楊潤全先生」	指 楊潤全先生，為控股股東之一

「楊維先生」	指 楊維先生，為執行董事、董事會主席兼控股股東之一
「楊潤基先生」	指 楊潤基先生，為執行董事兼控股股東之一
「中國」	指 中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「第1項物業」	指 九龍龍翔道120號新光中心三樓整層及一樓106號舖，建於香港新九龍內地段第5755號上
「物業」	指 於2026年關連租賃框架協議日期可確定將予訂立或續訂的租賃的物業(如本公佈「物業」一表所載)
「使用權資產上限」	指 與2026年關連租賃框架協議項下擬進行的交易有關的使用權資產總值
「股份」	指 本公司股本中的普通股
「股東」	指 股份持有人
「服務費」	指 物業的擁有人或佔用人根據公契可能不時須就物業支付的服務及管理費
「服務費上限」	指 第1項物業的總年度服務費
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「估值師」	指 泓亮諮詢及評估有限公司，為獨立物業估值師
「港元」	指 香港法定貨幣港元

「香港財務報告準則」 指 香港會計師公會不時頒佈的香港財務報告準則

「%」 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，2025年12月30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；及獨立非執行董事黃偉樑先生、陳振邦先生及黃麗梅女士組成。