

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，並明確表示概不會就本公佈之全部或任何部分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。



**A.Plus Group Holdings Limited**  
**優越集團控股有限公司**  
(於開曼群島註冊成立之有限公司)  
(股份代號:1841)

**有關該等租賃協議之  
須予披露交易**

於二零二五年十二月三十一日，本集團（作為租戶）與錦華及恒商（作為業主）就租賃該等物業訂立該等租賃協議。

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本集團將就根據該等租賃協議租用該等物業於其綜合財務狀況表內確認使用權資產之價值。因此，就上市規則而言，該等租賃協議項下之租賃交易將被視為本集團收購資產。

由於錦華及恒商各自受同一組股東控制，故就上市規則而言，該等租賃協議須合併計算。由於有關該等租賃協議項下該等物業使用權資產合計價值之一項或多項適用百分比率（定義見上市規則）超過5%但少於25%，故根據上市規則第十四章，其項下擬進行之該等交易構成本公司之須予披露交易，並須遵守通知及公佈規定。

董事會宣佈，於二零二五年十二月三十一日，本集團(作為租戶)與錦華及恒商(作為業主)就租賃該等物業訂立該等租賃協議。

### **日期為二零二五年十二月三十一日之第一份租賃協議**

業主： 錦華

租戶： Brilliant Brave

第一項物業： 香港上環文咸東街35-45B號文華大廈2樓

用途： 用作辦公室

年期： 由二零二五年八月一日起至二零二七年七月三十一日(包括首尾兩天)，為期兩年

租金： 租金將為每月208,800港元(不包括差餉、管理費及冷氣費以及其他支出)，須於各曆月首日按月預付

應付之總代價： 5,011,200港元(不包括差餉、管理費及冷氣費以及其他支出)，其將以本集團之內部資源償付

## **日期為二零二五年十二月三十一日之第二份租賃協議**

業主： 恒商

租戶： Merit Leader

第二項物業： 香港上環永樂街93-103號協成行上環中心6樓606室

用途： 用作辦公室

年期： 由二零二六年一月二日起至二零二八年一月一日（包括首尾兩天），為期兩年

租金： 租金將為每月48,000港元（不包括差餉、管理費及冷氣費以及其他支出），須於各曆月首日按月預付

應付之總代價： 1,152,000港元（不包括差餉、管理費及冷氣費以及其他支出），其將以本集團之內部資源償付

### **有關本集團之資料**

本公司為一間投資控股公司，而其附屬公司主要從事提供財經印刷服務。Brilliant Brave及Merit Leader均為本公司之間接全資附屬公司，其主要從事向本集團提供業務管理服務。

## 有關業主之資料

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，錦華及恒商均為物業投資公司，並為於香港註冊成立之有限公司。根據公開可得資料及據代表錦華及恒商行事之代理所告知：

- (a) 錦華分別由(i)方笑微擁有約3.2%;(ii)方潤華興盛有限公司擁有約11.7%;(iii)方樹泉有限公司擁有約5.9%;(iv)恒旺企業有限公司擁有約3.8%;(v) Fong On Wah 擁有約2.1%;(vi)方漢華興業有限公司擁有約12.5%;(vii) Catana (Holdings) Inc. 擁有約20.8%;(viii) Good Fortune Holdings (BVI) Inc.擁有約2.5%;(ix) Shing Tai Investments Limited擁有約2.5%;(x) Fu Lai Property & Inv Ltd擁有約12.5%;(xi) VTA International Ltd擁有約12.7%;(xii)金力投資有限公司擁有約1.8%;(xiii)方樹福堂基金擁有約4.0%；及(xiv)方潤華基金擁有約4.0%。
- (b) 恒商分別由(i)錦華擁有約25.0%;(ii)吳方笑微及恒旺企業有限公司擁有約0.1%；(iii)方潤華興盛有限公司擁有約24.9%;(iv)方樹泉有限公司擁有約25.0%；及(v)恆生建業有限公司擁有約25.0%。
- (c) 方潤華興盛有限公司、方樹泉有限公司、方漢華興業有限公司、恒旺企業有限公司、金力投資有限公司、方樹福堂基金、方潤華基金及恆生建業有限公司各自為於香港註冊成立之私人公司。
- (d) Catana (Holdings) Inc.、Good Fortune Holdings (BVI) Inc.、Shing Tai Investments Limited、Fu Lai Property & Inv Ltd及VTA International Ltd各自為於英屬處女群島註冊成立之公司。
- (e) 錦華及恒商由Fong On Wah、方笑微(又名為吳方笑微)、方文傑、方文標、方文昌、方文嫦、方譚寶、Tam Yuen Leung及方氏家族最終擁有。

(f) 除Fong On Wah為一名於英國居住之個人外，方笑微(又名為吳方笑微)、方文傑、方文標、方文昌、方文嫦、方譚寶、Tam Yuen Leung各自為於香港居住之個人。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，錦華及恒商及彼等各自之最終實益擁有人各自為與本公司或本公司關連人士(定義見上市規則)概無關連之獨立第三方。

## 訂立該等租賃協議之理由及裨益

該等租賃協議之條款乃經公平磋商後達致，而租金乃參照鄰近位置類似物業之現行市場租金釐定。本集團現時租用第一項物業作營運用途，而第一項物業之現有租賃協議已於二零二五年七月屆滿。董事認為，透過訂立該等租賃協議重續租賃，讓其可毋須搬遷而繼續營運，乃符合本公司之利益。董事認為，由於第二項物業為本集團之營運提供額外辦公室空間，故訂立第二份租賃協議符合本公司之利益。董事認為，該等租賃協議之條款乃屬公平合理，而該等交易乃於本公司一般及日常業務過程中按正常商業條款進行，並符合本公司及其股東之整體利益。

## 上市規則之涵義

本集團根據該等租賃協議將予確認之使用權資產總值估計約為5,976,000港元，即根據香港財務報告準則第16號使用該等租賃協議開始日期適用之利率計算之租賃付款總額現值。計算該等租賃協議項下租賃付款總額之現值所用之貼現率為每年約3.2%。上述數字未經審核，於日後可能會作出調整。

根據本集團所採納之香港財務報告準則第16號「租賃」，本集團將就根據該等租賃協議租用該等物業於其綜合財務狀況表內確認使用權資產之價值。因此，根據上市規則第14.04(1)(a)條所載之交易定義，該等租賃協議項下之租賃交易將被視為本集團收購資產。

由於錦華及恒商各自受同一組股東控制，故就上市規則而言，該等租賃協議須合併計算。由於有關該等租賃協議項下該等物業之使用權資產合計價值之一項或多項適用百分比率（定義見上市規則）超過5%但少於25%，故根據上市規則第十四章，其項下擬進行之該等交易構成本公司之須予披露交易，並須遵守通知及公佈規定。

## 釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下文所載之涵義：

「董事會」	指 董事會
「Brilliant Brave」	指 Brilliant Brave Limited，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
「本公司」	指 優越集團控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：1841）
「關連人士」	指 具有上市規則所賦予之相同涵義
「董事」	指 本公司之董事
「第一項物業」	指 位於香港上環文咸東街35-45B號文華大廈2樓之物業
「第一份租賃協議」	指 Brilliant Brave（作為租戶）與錦華（作為業主）所訂立日期為二零二五年十二月三十一日之租賃協議，內容有關續租第一項物業
「本集團」	指 本公司及其不時之附屬公司
「港元」	指 港元，香港之法定貨幣

「香港」	指 中華人民共和國香港特別行政區
「香港財務報告準則」	指 香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則
「獨立第三方」	指 據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，任何身為獨立於本公司及其關連人士之第三方之人士或公司，以及彼等各自之最終實益擁有人
「恒商」	指 恒商有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為第二項物業之業主，並為獨立第三方
「錦華」	指 錦華置業有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為第一項物業之業主，並為獨立第三方
「上市規則」	指 聯交所證券上市規則
「Merit Leader」	指 Merit Leader Limited，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
「該等物業」	指 第一項物業及第二項物業之統稱
「第二項物業」	指 位於香港上環永樂街93-103號協成行上環中心6樓606室之物業
「第二份租賃協議」	指 Merit Leader (作為租戶)與恒商(作為業主)所訂立日期為二零二五年十二月三十一日之租賃協議，內容有關租賃第二項物業

「股東」 指 本公司普通股持有人  
「聯交所」 指 香港聯合交易所有限公司  
「該等租賃協議」 指 第一份租賃協議及第二份租賃協議之統稱  
「%」 指 百分比

承董事會命  
**優越集團控股有限公司**  
主席兼執行董事  
**林劍雲**

香港，二零二五年十二月三十一日

於本公佈日期，執行董事為林劍雲先生及方永光先生；及獨立非執行董事為余銘維先生、施得安女士及郭榮豐先生。