

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

於二零二一年四月八日，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)年由二零二一年四月十日起至二零二四年四月九日止(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(本公司行政總裁兼執行董事)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及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 13,139,000 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。

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 %但少於 5%，新租賃協議項下擬進行之所有交易須遵守上市規則第 14A 章申報及公告規定，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 %但少於 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

即將屆滿租賃協議將於二零二一年四月九日屆滿及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，大快活與新捷立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：二零二一年四月八日

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：由二零二一年四月十日起至二零二四年四月九日止(包括首尾兩天)，為期三(3)年。

租金：每月 198,000 港元，由二零二一年四月十日起以現金形式於每月首天預繳。須繳租金不包括管理費及差餉。一間獨立專業估值師根據可比較物業的市值租金資料，已向大快活提供有關該物業的現值租金意見，並且新租賃協議之租金乃按該獨立專業估值師所提供的意見而釐定。

按金：594,000 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：大快活獲得以雙方同意的公開市場價值租金可續租該物業再多三年之續租權，惟租金金額不得多於每月 237,600 港元。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

於截至二零一九年三月三十一日、二零二零年三月三十一日及二零二一年三月三十一日止每個本公司財政年度根據即將屆滿租賃協議之過往租金分別為 2,574,000 港元、2,596,000 港元、及 2,552,000 港元(不包括管理費及差餉)。

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十八年的顧客提供服務，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。

一間獨立專業估值師根據可比較物業的市值租金資料，已向大快活提供有關該物業的現值租金意見，並且新租賃協議之租金乃按該獨立專業估值師所提供的意見而釐定。

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及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 13,139,000 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。

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 % 但少於 5%，新租賃協議項下擬進行之所有交易須遵守上市規則第 14A 章申報及公告規定，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 % 但少於 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二零一八年四月九日之租賃協議，其中租賃期為三年由二零一八年四月十日起至二零二一年四月九日止並且大快活可獲續租再多三年之續租權；

^{*}中文名稱僅供識別之用

「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二零二一年二月二十六日之租賃協議，其中租賃期為三年由二零二一年三月一日起至二零二四年二月二十九日止，有關詳情載於本公司日期為二零二一年二月二十六日之公告中；
「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的香港財務報告準則；
「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，本公司執行董事兼行政總裁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(為承租方)與新捷(為出租方)就該物業所訂立日期為二零二一年四月八日之租賃協議；
「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；
「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；及
「港元」	指 港元，香港的法定貨幣。

命會董事承
書秘司公
薇綺麥

香港，二零二一年四月八日

於本公告日期，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）、麥綺薇小姐及李碧琦小姐；及

獨立非執行董事：吳志強先生、陳榮年先生、劉國權博士、蔡東豪先生及尹錦滔先生。

網址：www.fairwoodholdings.com.hk