

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，概不就因本公告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。



國農金融投資有限公司

China Demeter Financial Investments Limited

(於開曼群島註冊成立及於百慕達存續之有限公司)

(股份代號：8120)

須予披露交易 - 一間新餐廳租約

董事會宣佈，於二零二二年十一月二十四日，租戶(本公司之間接全資附屬公司)接獲業主代理通知，彼已接納並與租戶就該等物業的租約訂立要約函件，租期暫定由二零二二年十一月十六日開始為期三年，以經營本集團其中一間餐廳。

鑑於租約的最高適用百分比率(定義見GEM上市規則)超過5%，但低於25%，故根據GEM上市規則，租約構成本公司之須予披露交易，並須遵守GEM上市規則第19章的申報及公告規定。

緒言

董事會宣佈，於二零二二年十一月二十四日，租戶(本公司之間接全資附屬公司)接獲業主代理通知，彼已接納並與租戶就該等物業的租約訂立要約函件，租期暫定由二零二二年十一月十六日開始為期三年，以經營本集團其中一間餐廳。

租約

租約的主要條款詳情載列如下：

業主代理接納要約函件日期： 二零二二年十一月十八日

訂約方：

- (1) 業主代理(作為業主的代理)
- (2) 租戶

該等物業： 新界西貢將軍澳市地段第73號都會駅的商業開發項目2樓L2-K01A及L2-039號舖

用途： 經營該餐廳。

租期： 待交吉及辦妥若干手續後，暫定由二零二二年十一月十六日(或將由業主確認的其他日期)開始為期三年，可選擇進一步續期三年。

免租期： 由租期開始日期起計82日。

代價付款總值： 租期內合共約港幣7,164,000元(不包管理費、空調費、政府差餉、地租及其他費用)，須繳付額外營業額租金，金額為該等物業在租期內的業務每月總收入超出每月基本租金部分的11%。

租戶負責支付租期內的管理費、空調費、政府差餉、地租及其他費用。

租金乃由業主與租戶參考該等物業附近同類物業的當前市價，經公平磋商釐定。

重續選擇權：租約已規定重續選擇權，可以公開市場租金重續三年，惟市場租金不得低於每月港幣215,000元及超過每月港幣247,250元。

保證金按金：保證金按金港幣1,102,000元(相等於四個月的租金、管理費、空調費、政府差餉及地租)。

租約項下付款將由本集團的內部資源撥付。

使用權資產

根據香港財務報告準則第16號租賃，本公司根據租約確認的使用權資產價值約為港幣6,500,000元，乃參照租約項下將支付的合計租賃付款的現值計算。

由於租約項下的營業額租金只能根據該餐廳營運產生的每月總營業額作出可靠估計，該款項構成可變租賃付款，故根據香港財務報告準則第16號租賃，該款項並不包括在初步確認的租賃負債計量內。因此並無就營業額租金確認使用權資產，而營業額租金將根據香港財務報告準則第16號租賃在本集團的損益中扣除。

訂約方的資料

本公司及租戶

本公司為一間投資控股公司。本集團主要從事(i)放債業務；(ii)金融服務業務；(iii)證券投資業務；(iv)食品及飲料業務；(v)酒精飲料分銷及雜項業務；及(vi)提供兒童教育服務。

租戶為一間於香港註冊成立的有限公司，並為本公司間接全資附屬公司，主要從事投資控股。

業主及業主代理

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，根據公開資料，(a)業主及業主代理分別主要從事物業投資及物業管理及營銷服務；(b)業主為置富產業信託(其股份於聯交所主板上市的公司，股份代號：778)的附屬公司，而業主代理為長江實業集團有限公司(其股份於聯交所主板上市的公司，股份代號：1113)的附屬公司；及(c)業主、業主代理及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

訂立租約的理由及裨益

食品及飲料業務是本集團的主要業務分部之一。本集團管理層認為，於香港住宅區附近不同購物商場開設餐廳可令本集團提高其餐廳的市場滲透度，該等物業亦地處人流暢旺的購物商場，在此覓得一處絕佳的餐廳位置符合本集團食品及飲料業務分部的業務策略。租約的條款乃由訂約方參考該等物業附近同類物業的當前市價後，經公平磋商釐定。

有鑑於此，董事會認為租約的條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，而租約符合本公司及股東的整體利益。

GEM上市規則的涵義

鑑於租約的最高適用百分比率(定義見GEM上市規則)超過5%，但低於25%，故根據GEM上市規則，租約構成本公司之須予披露交易，並須遵守GEM上市規則第19章的申報及公告規定。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

| | | |
|------------|---|---|
| 「董事會」 | 指 | 本公司董事會 |
| 「本公司」 | 指 | 國農金融投資有限公司，一間於開曼群島註冊成立及於百慕達存續之有限公司，其已發行股份於GEM上市 |
| 「關連人士」 | 指 | 具有GEM上市規則賦予之涵義 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「GEM」 | 指 | 由聯交所運作的GEM |
| 「GEM上市規則」 | 指 | GEM證券上市規則 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司 |
| 「港幣」 | 指 | 港幣，香港法定貨幣 |
| 「香港財務報告準則」 | 指 | 由香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則 |
| 「香港」 | 指 | 中華人民共和國香港特別行政區 |
| 「獨立第三方」 | 指 | 獨立於本公司及本公司關連人士之第三方 |
| 「業主」 | 指 | 百盈資源有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司 |
| 「業主代理」 | 指 | Goodwell-Fortune Property Services Limited，一間於香港註冊成立之有限公司 |
| 「租約」 | 指 | 租戶以接納簽署要約函件方式租賃該等物業 |
| 「要約函件」 | 指 | 業主代理及租戶所簽立、日期為二零二二年十一月十八日的要約函件，載列租約的主要條款 |

| | | |
|--------|---|--|
| 「該等物業」 | 指 | 新界西貢將軍澳市地段第73號都會馭的商業開發項目2樓L2-K01A及L2-039號舖 |
| 「該餐廳」 | 指 | 本集團品牌「牛摩」旗下一間餐廳 |
| 「股東」 | 指 | 本公司股東 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「租戶」 | 指 | 怡兆有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司 |

代表董事會
國農金融投資有限公司
主席
吳文俊

香港，二零二二年十一月二十五日

於本公告日期，董事會包括兩名執行董事，即吳廷浩先生及陳志鋒先生；一名非執行董事，即吳文俊先生；及三名獨立非執行董事，即陳衍行先生、任亮憲先生及洪君毅先生。

本公告的資料乃遵照GEM上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料。董事願就本公告的資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本公告所載資料在各重要方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成份，且並無遺漏任何其他事項，足以令致本公告所載任何陳述或本公告產生誤導。

本公告將由刊登之日起計最少一連七日刊登於聯交所網站(www.hkexnews.hk)「最新上市公司公告」一頁及本公司網站(www.chinademeter.com)。