

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。



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— 新餐廳之新租約

董事會宣佈，於二零二一年四月十四日，租戶(本公司的間接全資附屬公司)已接受並與業主代理(作為業主的代理)就該物業的新租約訂立要約函件，為期三年，由二零二一年八月八日起至二零二四年八月七日止(包括首尾兩日)，以經營本集團其中一間餐廳。

鑑於新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，新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，於二零二一年四月十四日，租戶(本公司的間接全資附屬公司)已接受並與業主代理(作為業主的代理)就該物業的新租約訂立要約函件，為期三年，由二零二一年八月八日起至二零二四年八月七日止(包括首尾兩日)，以經營本集團其中一間餐廳。

新租約

新租約的主要條款詳情載列如下：

要約函件日期：二零二一年二月十九日(於二零二一年四月十四日由承租人接受及訂立)

訂約方：(1) 業主代理(作為業主的代理)
(2) 租戶

該物業：新界上水石湖墟龍琛路39號上水廣場5樓513號舖

該物業的概約可出租面積為2,045平方呎。

用途：該餐廳的營運

租期：二零二一年八月八日至二零二四年八月七日(包括首尾兩天)，租戶可選擇在符合新租約條款的前提下再續租三年。

免租期：租戶有權享有租約首兩個月的免租期

提前佔有期：租戶獲准於二零二一年六月八日至二零二一年八月七日(包括首尾兩天)提前佔有該物業，為期兩個月。

代價支付的綜合價值總額：租期內的總租金為4,343,580港元(不包括服務及管理費、差餉及宣傳費)，惟須繳付額外的營業額租金，即該物業在應付租金月份的業務總收入超過每月基本租金的11%(不適用於提前佔有期及免租期)。

租戶負責支付租期的服務及管理費、差餉及推廣費。

租金由業主與租戶按公平原則磋商，並參考該物業附近同類物業的現行市價而釐定。

租金按金 : 於簽署要約函件時，須向業主支付租金按金516,567港元，相等於三個月之合計月租及服務和管理費。

租金和租金按金的支付將由本集團的內部資源撥資。

使用權資產

根據香港財務報告準則第16號租賃，本公司根據新租約確認的使用權資產價值約為3,900,000港元，乃參照新租約下將支付的合計租賃付款的現值計算。

由於新租約下的營業額租金只能根據該餐廳營運產生的總營業額作出可靠估計，該款項構成可變租賃付款，而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及使用權資產計量內。因此，並無確認與營業額租金有關的使用權資產，而營業額租金將根據香港財務報告準則第16號租賃確認為開支及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)食品及飲品業務；(v)酒精飲品分銷及雜項業務；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，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

業主及業主代理均為於香港註冊成立的有限公司。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，以及根據公開資料，(a)業主及業主代理分別主要從事物業投資及房地產及一般代理，並均為新鴻基地產發展有限公司(股份代號：16)的全資附屬公司，該公司股份於聯交所主板上市；及(b)業主、業主代理及其最終實益擁有人均為獨立第三方及並非股東。

訂立新租約的理由及裨益

香港餐飲市場競爭激烈且分散，本集團在食品及飲料業務上的整體營銷策略為通過推出新菜式及新元素來保持顧客的忠誠度及提高市場佔有率。本集團相信，多品牌策略對食品及飲料業務的成功至關重要，且務必透過在現有品牌旗下開設新餐廳擴張業務，並發展新品牌以推出新餐廳，為顧客提供不同類型的美食。本集團管理層認為，於位於住宅區商場且人流高的該物業開張該餐廳，乃與本集團食品及飲料分部的業務策略一致。新租約之條款乃由訂約方參考該物業附近可比較物業的當前市價後，經公平磋商釐定。

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

GEM上市規則的涵義

鑑於新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，新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獨立第三方
「業主」	指	SHK Sheung Shui Landmark Investment Limited，一間於香港註冊成立的有限公司
「業主代理」	指	新鴻基地產(銷售及租賃)代理有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司
「新租約」	指	租戶接納簽立要約函件以租賃該物業

「要約函件」	指	於二零二一年四月十四日，業主代理簽立及租戶接納及訂立的日期為二零二一年二月十九日的要約函件，載列新租約的主要條款
「該物業」	指	新界上水石湖墟龍琛路39號上水廣場5樓第513號舖
「該餐廳」	指	將由本集團經營位於該物業的餐廳，屬品牌「牛摩+」旗下
「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	廣諾有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，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，二零二一年四月十四日

於本公告日期，董事會包括三名執行董事，即吳文俊先生、吳廷浩先生及林俊基先生；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GEM網站(www.hkgem.com)「最新公司公告」一頁及本公司網站(www.chinademeter.com)。