

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— 餐廳租約

董事會宣佈，於二零二二年五月二十七日，該等租戶(各為本公司的間接全資附屬公司)與業主就該等物業的該等租約訂立該等租賃協議，(a)就租約A而言由二零二二年七月二十六日起至二零二五年七月二十五日止(包括首尾兩日)為期三年；及(b)就租約B而言由二零二二年八月二十六日起至二零二五年八月二十五日止(包括首尾兩日)為期三年，以經營本集團的其中兩間餐廳。

鑑於該等租約(按合併基準計算)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，該等租約(按合併基準計算)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

於二零二二年五月二十七日，該等租戶(各為本公司的間接全資附屬公司)與業主就該等物業的該等租約訂立租賃協議A及租賃協議B。該等物業一直被用作本集團食品及飲料業務旗下兩間餐廳的營運。

## 該等租約

### (1) 租賃協議A

租賃協議A項下租約A的主要條款載列如下：

- 日期：二零二二年五月二十七日
- 訂約方：(1) 業主  
(2) 租戶A
- 物業A：新九龍內地段第6333號上興建的發展項目的「V Walk」商業處所地下G-19號舖。
- 用途：餐廳A的營運。
- 租期：由二零二二年七月二十六日起至二零二五年七月二十五日止(包括首尾兩日)為期三年。
- 代價支付的綜合價值總額：租期內的總租金約為港幣5,200,000元(不包括差餉、冷氣及管理費以及宣傳費)，惟須繳付額外的營業額租金，即物業A在租期內的每月業務總收入超過基本租金的12%。
- 租戶A負責支付租期內的差餉、冷氣及管理費以及宣傳費。
- 租金由業主與租戶A按公平原則磋商，並參考物業A附近同類物業的現行市價而釐定。
- 租金按金：租賃協議A項下有關租約A的租金按金約為港幣430,000元。

## (2) 租賃協議B

租賃協議B項下租約B的主要條款載列如下：

- 日期：二零二二年五月二十七日
- 訂約方：(1) 業主  
(2) 租戶B
- 物業B：新九龍內地段第6333號上興建的發展項目的「V Walk」商業處所二樓L2-147號舖。
- 用途：餐廳B的營運。
- 租期：由二零二二年八月二十六日起至二零二五年八月二十五日止(包括首尾兩日)為期三年。
- 代價支付的綜合價值總額：租期內的總租金約為港幣1,940,000元(不包括差餉、冷氣及管理費以及宣傳費)，惟須繳付額外的營業額租金，即物業B在租期內的每月業務總收入超過基本租金的12%。
- 租戶B負責支付租期內的差餉、冷氣及管理費以及宣傳費。
- 租金由業主與租戶B按公平原則磋商，並參考物業B附近同類物業的現行市價而釐定。
- 租金按金：租賃協議B項下有關租約B的租金按金約為港幣160,000元。

該等租約的租金將以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，本公司根據該等租約(按合併基準計算)確認的使用權資產價值約為港幣6,520,000元，乃參照該等租約下將支付的合計租賃付款的現值計算。

由於該等租約各自的營業額租金只能根據相關餐廳營運產生的每月總收入作出可靠估計，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號租賃在本集團的損益中扣除。

## 訂約方的資料

### 本公司及該等租戶

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A及租戶B各自為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

業主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)業主主要從事物業發展及投資，並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)業主及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

## 訂立該等租約的理由及裨益

食品及飲料業務為本集團的主要業務分部之一。本集團一直在該等物業經營該等餐廳，而該等物業的相關租賃協議即將到期。本集團管理層認為，該等物業所在商場的客流量高，繼續在該等物業經營該等餐廳符合本集團食品及飲料業務分部的業務策略。該等租約的條款乃由訂約方參考該等物業附近可比較物業的當前市價後，經公平磋商釐定。

鑒於上述情況，董事會認為，該等租約的條款按一般商業條款訂立，誠屬公平合理，且該等租約符合本公司及股東的整體利益。

## GEM上市規則的涵義

由於該等租賃協議乃與同一業主訂立且該等物業位於同一商場，故根據GEM上市規則第19.22及19.23條，該等租約應合併計算，猶如其為一項交易。

鑒於該等租約(按合併基準計算)的最高適用百分比率(定義見GEM上市規則)超過5%但低於25%，根據GEM上市規則，該等租約(按合併基準計算)構成本公司的須予披露交易，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	仲益有限公司
「租約A」	指	根據租賃協議A租賃物業A
「租約B」	指	根據租賃協議B租賃物業B
「該等租約」	指	租約A及租約B
「該等物業」	指	物業A及物業B
「物業A」	指	新九龍內地段第6333號上興建的發展項目的「V Walk」商業處所地下G-19號舖
「物業B」	指	新九龍內地段第6333號上興建的發展項目的「V Walk」商業處所二樓L2-147號舖
「餐廳A」	指	本集團於物業A以「漁釧」品牌營運的餐廳
「餐廳B」	指	本集團於物業B以「篤篤船麵」品牌營運的餐廳
「該等餐廳」	指	餐廳A及餐廳B，而「餐廳」指其中任何一者

「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「租賃協議A」	指	業主與租戶A於二零二二年五月二十七日就租約A訂立的租賃協議
「租賃協議B」	指	業主與租戶B於二零二二年五月二十七日就租約B訂立的租賃協議
「該等租賃協議」	指	租賃協議A及租賃協議B
「租戶A」	指	銀光集團有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「租戶B」	指	鵬樂有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「該等租戶」	指	租戶A及租戶B

代表董事會  
國農金融投資有限公司  
主席  
吳文俊

香港，二零二二年五月二十七日

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](http://www.hkexnews.hk))「最新上市公司公告」一頁及本公司網站([www.chinademeter.com](http://www.chinademeter.com))。