



該等物業	:	香港新界屯門屯門市地段第282號稱為屯門時代廣場的商業發展項目南翼三樓21號所有商舖
用途	:	經營該餐廳。
租期	:	二零二三年五月二十日至二零二六年五月十九日(包括首尾兩日)。
免租期	:	二零二三年五月二十日至二零二三年六月十八日(包括首尾兩日)，為期30日。
代價付款總值	:	租期內合共約港幣14,200,000元(不包服務費、政府差餉及推廣費)，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營業額超出每月基本租金部分的13%。  租戶負責支付租期內的服務費、政府差餉及推廣費。  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。
租賃按金	:	租賃按金約港幣1,400,000元，相當於三個月基本月租及三個月服務費。

租金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13,000,000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

業主及業主代理各自為於香港註冊成立的有限公司。

據董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，根據公開可得資料，(a)業主主要從事物業投資，而業主代理主要從事管理及代理服務；(b)業主及業主代理各自為恒基兆業地產有限公司(其股份於聯交所主板上市，股份代號：12)的全資附屬公司；及(c)業主、業主代理及其最終實益擁有人各自為獨立第三方。

### 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。本集團一直於該等物業經營該餐廳，而本集團管理層認為，該等物業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

鑑於有關租約項下確認的使用權資產價值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。與該餐廳收益掛鈎的營業額租金將為本集團於其日常及一般業務過程中產生的開支。其屬於收益性質，毋須遵守GEM上市規則第19章的規定。

### 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	迪加置業有限公司、迪靈傑置業有限公司、怡運發展有限公司及捷高置業有限公司，各自為於香港註冊成立之有限公司

「業主代理」	指	恒基租務代理有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司
「租約」	指	租戶根據要約函件的條款租賃該等物業
「要約函件」	指	業主代理及租戶所簽立、日期為二零二三年四月十二日的租賃要約函件，載列租約的主要條款
「該等物業」	指	香港新界屯門屯門市地段第282號稱為屯門時代廣場的商業發展項目南翼三樓21號所有商舖
「該餐廳」	指	本集團品牌「牛摩+」旗下一間位於該等物業的餐廳
「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	星聚集團有限公司，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，二零二三年四月十二日

於本公告日期，董事會包括三名執行董事，即吳文俊先生、吳廷浩先生及陳志鋒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))。