

香港交易及結算所有限公司及聯交所對本公告的內容概不負責，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依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

BCI Group Holdings Limited **高門集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：8412)

有關租賃協議之須予披露交易

租賃協議

於2022年11月17日，酒派匯與業主就物業訂立了為期三年（自2023年2月1日起至2026年1月31日（包括首尾兩天））的租賃協議，以供本集團一般及日常業務過程中設立一項新的餐飲及娛樂業務。

GEM上市規則項下的涵義

由於根據GEM上市規則第19.07條就租賃協議計算的一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，故訂立租賃協議構成本公司一項須予披露交易，並須遵守GEM上市規則第19章項下的申報及公告規定。

緒言

董事會欣然宣布，於2022年11月17日，酒派匯與業主就物業訂立了為期三年（自2023年2月1日起至2026年1月31日（包括首尾兩天））的租賃協議，以供本集團一般及日常業務過程中設立一項新的餐飲及娛樂業務。

租賃協議的主要條款

日期： 2022年11月17日

訂約方：

- (i) Lan Kwai Fong Properties Limited，作為業主
- (ii) 酒派匯有限公司，作為租戶

| | |
|------------------------|---|
| 物業： | 香港中環蘭桂坊1號地下低層及地下高層全部 |
| 租期： | 自2023年2月1日開始，並於2026年1月31日到期（包括首尾兩天），為期三年 |
| 物業用途： | 租戶僅可將物業用作以「Amante」名義經營的餐飲場所 |
| 基本租金（「 基本租金 」）： | (i) 在2023年2月1日至2024年1月31日（包括首尾兩天）期間，基本租金將為每個曆月150,000港元； (ii) 在2024年2月1日至2025年1月31日（包括首尾兩天）期間，基本租金將為每個曆月160,000港元；及 (iii) 在2025年2月1日至2026年1月31日（包括首尾兩天）期間，基本租金將為每個曆月170,000港元 |
| 營業額租金： | 除基本租金外，倘於任何月份租戶業務的營業額超過基本租金，則亦須支付營業額租金（公式：營業額租金=租戶業務於相關月份產生的總銷售額乘以指定百分比減去相關月份的基本租金） |
| 服務費： | 每月18,486港元，包括上午十時正至下午十時正一般時段內的冷氣服務 |
| 應付總代價： | 於租賃協議租期內應付的總租金為5,310,000港元（不包括冷氣、管理或服務費及政府差餉） |
| 免租期： | 三個月免租期，自2023年2月1日起至2023年4月30日止（包括首尾兩天） |
| 支付條款： | 租金應在每個曆月的第一天提前按月支付 |

| | |
|------|---|
| 差餉： | 租戶須於租賃協議期內支付就物業收取的差餉 |
| 保證金： | 現金保證金為609,258港元，倘基本租金、服務費及差餉增加，可由業主不時增加 |
| 重續權： | 租戶將有權按當前市場租金（但不低於每月170,000港元且不高於每月204,000港元）重續租約，租期自到期起另計三年 |

使用權資產

根據香港財務報告準則第16號，物業之租約將確認為使用權資產，金額為約4,780,000港元，乃參考根據租賃協議將作出之租賃付款總額的現值計算得出。

訂立租賃協議的理由及裨益

本集團主要業務之一是經營會所及酒吧。誠如本公司先前於2019冠狀病毒病疫情期間的年報中所披露，為應對2019冠狀病毒病及全球政治不穩定所帶來的挑戰，多元化發展輔助業務是本公司採取的措施之一。董事會擬將物業發展為高端雪茄及酒廊會所，為其客戶提供另一種體驗，並擴大其客戶群。物業位於中環蘭桂坊，地處傳統旅遊區，對餐飲及娛樂服務有穩定的本地人及遊客需求。董事預期經濟自疫症中復甦後，本地人及遊客需求將回復正常。

租賃協議的條款（包括但不限於租戶應付租金）乃經業主與租戶公平磋商後，參考具有類似用途、建築面積和位置的物業的現行市場租金而釐定。董事認為租賃協議項下擬進行的交易乃於本集團日常及一般業務過程中按一般商業條款進行，且租賃協議的條款屬公平合理並符合本公司及股東整體利益。

有關訂約方的資料

本公司

本公司為一間投資控股公司，主要透過其下附屬公司經營位於香港的會所、娛樂及餐廳業務。

酒派匯

酒派匯有限公司為一間根據香港法律註冊成立的有限公司，且為本公司的間接全資附屬公司。酒派匯為本集團在物業經營餐飲及娛樂業務的實體。

業主

Lan Kwai Fong Properties Limited為一間根據香港法律註冊成立的有限公司。業主主要從事物業投資，由Lan Kwai Fong Group Holdings Limited最終擁有，其最終實益擁有人為盛智文博士。Lan Kwai Fong Group Holdings Limited及其附屬公司的主要業務活動包括但不限於物業投資及發展、項目管理、餐飲、投資及酒店等。

據董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，業主、Lan Kwai Fong Group Holdings Limited及盛智文博士各自為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

GEM上市規則項下的涵義

由於根據GEM上市規則第19.07條就租賃協議計算的一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，故訂立租賃協議構成本公司一項須予披露交易，並須遵守GEM上市規則第19章項下的申報及公告規定。

釋義

除非另有說明，否則下列詞彙在本公告中具有以下涵義：

「董事會」 指 董事會

| | | |
|----------------|---|---|
| 「本公司」 | 指 | 高門集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其已發行股份於聯交所GEM上市(股份代號：8412) |
| 「關連人士」 | 指 | 具有根據GEM上市規則所賦予的涵義 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「GEM」 | 指 | 由聯交所營運的GEM |
| 「GEM上市規則」 | 指 | GEM證券上市規則(經不時修訂、補充或以其他方式修改) |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其不時的附屬公司 |
| 「港元」 | 指 | 香港法定貨幣港元 |
| 「香港財務報告準則第16號」 | 指 | 香港財務報告準則第16號「租賃」，包括香港會計師公會頒佈之準則及詮釋 |
| 「香港」 | 指 | 中華人民共和國香港特別行政區 |
| 「業主」 | 指 | Lan Kwai Fong Properties Limited，一間根據香港法例註冊成立的有限公司 |
| 「租賃協議」 | 指 | 一份由租戶與業主就物業租賃訂立日期為2022年11月17日的租賃協議 |
| 「物業」 | 指 | 香港中環蘭桂坊1號地下低層及地下高層全部 |
| 「指定百分比」 | 指 | (i) 由2023年2月1日至2024年1月31日(包括首尾兩天)，租戶業務每月總銷售額的5%； (ii) 由2024年2月1日至2025年1月31日(包括首尾兩天)，租戶業務每月總銷售額的6%；及 (iii) 由2025年2月1日至2026年1月31日(包括首尾兩天)，租戶業務每月總銷售額的7% |

| | | |
|------------|---|--|
| 「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」或「酒派匯」 | 指 | 酒派匯有限公司，一間根據香港法律註冊成立的有限公司，且為本公司的間接全資附屬公司 |
| 「租戶業務」 | 指 | 於租賃協議期內在物業或通過物業所開展的業務 |
| 「營業額租金」 | 指 | 即租戶於任何月份的業務總收入的指定百分比超過有關月份應付基本租金的金額(如有) |
| 「%」 | 指 | 百分比 |

承董事會命
高門集團有限公司
 董事會主席兼行政總裁
王志勇

香港，2022年11月17日

於本公告日，執行董事為王志勇先生、吳承浚先生及雷樂欣女士；獨立非執行董事為龐振宇先生、許維雄先生及蔣喬蔚先生。

本公告乃根據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。董事作出一切合理查詢後，確認就彼等所知及所信，本公告所載資料在各重要方面均屬準確完整，沒有誤導或欺詐成份，且並無遺漏任何事項，足以令致本公告或其所載任何陳述產生誤導。

本公告將由刊登日期起計最少一連七日於聯交所網站之「最新上市公司公告」網頁刊載。本公告亦將於本公司網站<http://www.bcigroup.com.hk>刊載。