

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。

New Amante Group Limited

新愛德集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：8412)

有關租賃協議的 須予披露的交易

租賃協議

董事會欣然宣布，於 2026 年 9 月 17 日，承租人（本公司的間接全資附屬公司）與同一出租人 QRE PLAZA LIMITED 就物業訂立了兩份租賃協議，租期自 2027 年 3 月 1 日起至 2030 年 2 月 28 日止（包括首尾兩日）。

GEM 上市規則的影響

根據香港財務報告準則第 16 號「租賃」，本集團須就相關相關租戶作為承租人訂立的每份租賃協議確認相關物業為使用權資產，而本公司則須就根據租賃協議租賃的物業在本公司資產負債表上確認相應的使用權資產。因此，本公司訂立的每份租賃協議將被視為本集團根據 GEM 上市規則收購一項資本資產，而該等交易將構成本公司的須予披露的交易。

由於根據 GEM 上市規則第 19.07 條計算的租賃協議的適用百分比比率中，有一項或多項超過 5%但低於 25%，因此訂立租賃協議構成公司的須予披露的交易，並須遵守 GEM 上市規則第 19 章的報告及公告規定。

引言

董事會宣布，於 2026 年 9 月 17 日（聯交所交易時段後），承租人（本公司的間接全資附屬公司）與出租人就物業訂立了租賃協議，租期自 2027 年 3 月 1 日起至 2030 年 2 月 28 日止（包括首尾兩日），詳情載列如下。

租賃協議

租賃協議的主要條款如下：

租賃協議 I

日期：	2026 年 9 月 17 日
訂約方：	(1) QRE PLAZA LIMITED 為出租人；及 (2) 酒派匯有限公司為承租人
租期：	為 3 年，自 2027 年 3 月 1 日起至 2030 年 2 月 28 日止（包括首尾兩日）
物業：	香港灣仔皇后大道東 202 號 QRE PLAZA 21 樓及 22 樓
基本租金：	每月 100,000 港元
營業額租金：	計算公式：承租人當月營業額總額 x 10%。該物業的月租金應為相關基本租金及營業額租金兩者中的較高者
應付總租金（對價）：	根據租賃協議 I，本公司應付的總租金（對價）約為 3,600,000 港元（不含空調費、管理或服務費及政府差餉）
租賃押金：	300,000 港元

租賃協議 II

日期：	2026 年 9 月 17 日
訂約方：	(1) QRE PLAZA LIMITED 為出租人；及 (2) 酒派匯有限公司為承租人
租期：	為 3 年，自 2027 年 3 月 1 日起至 2030 年 2 月 28 日止（包括首尾兩日）
物業：	香港灣仔皇后大道東 202 號 QRE PLAZA 8 樓
基本租金：	每月 50,000 港元
營業額租金：	計算公式：承租人當月營業額總額 x 10%。該物業的月租金應為相關基本租金及營業額租金兩者中的較高者。
應付總租金（對價）：	根據租賃協議 II，本公司應付的總租金（對價）約為 1,800,000 港元（不含空調費、管理或服務費及政府差餉）
租賃押金：	150,000 港元

根據香港財務報告準則第 16 號，本集團根據租賃協議確認的使用權資產價值約為 5,400,000 港元。

訂立租賃協議的理由及裨益

董事認為，訂立租賃協議為本集團在香港拓展餐飲業務提供了契機。該物業位於灣仔核心商業區，地理位置優越，是設立新的餐飲業務、擴大目標客戶群的理想選擇。此外，董事預期，隨著本集團業務的拓展，該物業的規模和位置將滿足本集團目前的業務需求。

租賃協議的條款，包括但不限於承租人應支付的租金，乃出租人及承租人參照類似用途、建築面積及位置的物業的現行市場租金，經公平協商後確定的。董事認為，租賃協議項下擬進行的交易是在本集團正常業務過程中，按照正常的商業條款訂立的，且租賃協議的條款公平合理，符合本公司及其股東整體的利益。

董事確認

基於上述租賃協議的理由及裨益，董事（包括獨立非執行董事）認為（1）租賃協議項下的交易符合正常的商業條款，屬於本集團的正常業務範圍；及（2）租賃協議的條款公平合理，符合本公司及其股東整體的利益。

訂約方資料

本集團

本公司為一間於開曼群島註冊成立的投資控股有限公司，連同其附屬公司主要從事經營會所及娛樂業務、雪茄及飲品，以及餐飲服務。

酒派匯有限公司

酒派匯有限公司為一間於香港註冊成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司。酒派匯有限公司是本集團在物業經營餐飲及娛樂業務的營運實體。

出租人

QRE PLAZA LIMITED 為一間於香港註冊成立的有限責任公司，主要從事物業租賃。經董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，出租人為獨立第三方。

GEM 上市規則的影響

根據香港財務報告準則第 16 號「租賃」，本公司將就租賃協議項下的租賃物業在資產負債表上確認為一項使用權資產。因此，本公司訂立租賃協議將被視為根據 GEM 上市規則收購一項資本資產。

由於根據 GEM 上市規則第 19.07 條計算的租賃協議的適用百分比比率中，有一項或多項超過 5%但低於 25%，因此訂立租賃協議構成公司的須予披露的交易，並須遵守 GEM 上市規則第 19 章的報告及公告規定。

釋義

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	新愛德集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於GEM上市（股份代號：8412）
「董事」	指	本公司董事
「GEM」	指	聯交所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
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會發布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
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其附屬公司以及其關連人士（定義見GEM上市規則）的獨立第三方
「出租人」	指	QRE PLAZA LIMITED，註冊辦事處位於灣仔皇后大道東183號合和中心64樓，為一間在香港註冊成立的有限責任公司，從事物業租賃業務，且為獨立第三方

「租賃協議I」	指	2026年9月17日，出租人與承租人就香港灣仔皇后大道東202號QRE PLAZA 21樓及22樓的租賃事宜訂立的租賃協議
「租賃協議II」	指	2026年9月17日，出租人與承租人就香港灣仔皇后大道東202號QRE PLAZA 8樓的租賃事宜訂立的租賃協議
「租賃協議」	指	租賃協議I及租賃協議II的統稱，各自為一份「租賃協議」
「物業」	指	根據租賃協議租賃的物業，詳情載於上文「租賃協議」一段
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「承租人」	指	酒派匯有限公司為本公司的間接全資附屬公司，亦為租賃協議I及租賃協議II項下的承租人

承董事會命
新愛德集團有限公司
 行政總裁
劉惠婧

香港，2026年9月17日

於本公告日，執行董事為馬良萍女士及劉惠婧女士；獨立非執行董事為鄭璟燁先生、陳曉鋒博士及許維雄先生。

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www.hkexnews.hk刊載。本公告亦將於本公司網站www.new-amante.com刊載。