

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，概不對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的任何損失承擔任何責任。

HYPEBEAST

Hypebeast Limited

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：00150)

有關租賃協議之 須予披露交易

租賃協議

於二零一八年六月二十八日，HBX 41 Division LLC (為本公司之全資附屬公司，作為租戶) 與業主訂立原租賃協議，內容有關自開始日期起租賃該物業，為期七年。

由於就業主對該物業所進行之若干改建及翻新工程 (根據原租賃協議須於向租戶交付該物業的擁有權前完成) 的未完成及／或不合標準部分出現意見分歧，故開始日期未有於開始日期協議前釐訂。

於二零二零年十一月二日，租戶與業主訂立開始日期協議，據此，訂約方已同意 (其中包括) 確定開始日期為二零二零年八月一日。

上市規則之涵義

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本公司將就根據租賃協議租賃該物業在其綜合財務狀況表確認使用權資產價值。因此，就上市規則而言，租賃協議項下之交易已視作租戶收購資產。

由於本公司根據香港財務報告準則第16號將予確認根據租賃協議項下該物業使用權價值計算之一項或以上適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但所有適用百分比率均低於25%，故租賃協議項下擬進行之交易構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下之公告規定。

緒言

於二零一八年六月二十八日，HBX 41 Division LLC(為本公司之全資附屬公司，作為租戶)與業主訂立原租賃協議，內容有關自開始日期起租賃該物業，為期七年。

由於就業主對該物業所進行之若干改建及翻新工程(根據原租賃協議須於向租戶交付該物業的擁有權前完成)的未完成及/或不符合標準部分出現意見分歧，故開始日期未有於開始日期協議前釐訂。

於二零二零年十一月二日，租戶與業主訂立開始日期協議，據此，訂約方已同意(其中包括)確定開始日期為二零二零年八月一日。

租賃協議

租賃協議之主要條款載列如下：

日期：	原租賃協議：二零一八年六月二十八日 開始日期協議：二零二零年十一月二日
租戶：	HBX 41 Division LLC(為本公司之全資附屬公司)
業主：	Division Street Group LLC

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，業主及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

該物業： 位於41-43 Division Street, New York, New York 10002, U.S.A.大樓之地庫、地下一層、二樓、三樓、四樓、五樓、六樓及七樓

租期： 自二零二零年八月一日起計七年，並於二零二七年七月三十一日屆滿

該物業之免租期如下：

- 地下一層／地庫：二零二零年八月一日至二零二零年十月三十一日
- 二至七樓：二零二零年八月一日至二零二零年十一月十四日

應付租金： 租戶每月應付業主之基本租金如下：

第一年：約為每月96,000美元
第二年：約為每月99,000美元
第三年：約為每月102,000美元
第四年：約為每月105,000美元
第五年：約為每月108,000美元
第六年：約為每月111,000美元
第七年：約為每月114,000美元

租賃協議所列明之基本租金及／或附加費用及／或開支以外之任何應付費用應視作租賃協議項下之附加租金。

保證金： 於二零一九年五月十七日，租戶向業主支付保證金約為287,000美元。

租賃協議項下之應付基本總租金約為8,400,000美元。

根據香港財務報告準則第16號，本公司根據租賃協議確認之使用權資產價值約為52,300,000港元，即租賃協議之租期內應付總租金之現值減去已收租金優惠。計算租賃協議項下應付總租金之現值已應用平均3.5%之貼現率。

租金預期將自本集團之內部資源撥付。

訂立租賃協議之原因及裨益

該物業將用作本集團於美國紐約的零售業務及一般辦公室空間。訂立租賃協議旨在確保本集團在美國紐約的零售業務及一般辦公室空間。

租賃協議之條款乃由業主與租戶參考經租戶視察之類似用途、建築面積及地段之物業通行市場租金後經公平磋商釐定。因此，董事認為租賃協議之條款屬公平合理，而訂立租賃協議符合本公司及股東整體利益。

有關訂約方之資料

本公司

本公司為一間於二零一五年九月二十五日於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司。本公司之主要業務為投資控股。本集團之主要業務是在本集團的數碼媒體平台上向品牌擁有人及廣告代理提供廣告服務及在本集團的電子商務平台銷售第三方品牌服裝、鞋具及配飾。

租戶

租戶為一間於紐約註冊成立的有限公司，並為本公司之全資附屬公司。租戶現時並無營業，惟將來會主要從事於美國紐約的零售業務。

業主

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，業主為一間於美國註冊成立的有限公司。業主主要從事物業有關業務，包括物業投資及／或發展，而業主及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

上市規則之涵義

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本公司將就根據租賃協議租賃該物業在其綜合財務狀況表確認使用權資產價值。因此，就上市規則而言，租賃協議項下之交易已視作租戶收購資產。

由於本公司根據香港財務報告準則第16號將予確認根據租賃協議項下該物業使用權價值計算之一項或以上適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但所有適用百分比率均低於25%，故租賃協議項下擬進行之交易構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下之公告規定。

釋義

於本公告內，除非另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「開始日期」	指	二零二零年八月一日，即有關根據租賃協議租賃該物業之開始日期
「開始日期協議」	指	業主與租戶就(其中包括)確定開始日期而訂立日期為二零二零年十一月二日之開始日期協議
「本公司」	指	Hypebeast Limited，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：00150)
「董事」	指	本公司董事
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	與本公司、其附屬公司的任何董事、最高行政人員或主要股東(定義見上市規則)或彼等各自的任何聯繫人概無關連(定義見上市規則)的人士或公司
「業主」	指	Division Street Group LLC，一間於美國註冊成立之有限公司，並為獨立第三方
「租賃協議」	指	原租賃協議及開始日期協議
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「原租賃協議」	指	業主與租戶就租賃該物業而訂立日期為二零一八年六月二十八日之租賃協議
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「該物業」	指	位於41-43 Division Street, New York, New York 10002, U.S.A.大樓之地庫、地下一層、二樓、三樓、四樓、五樓、六樓及七樓
「股東」	指	本公司已發行股份之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「租戶」	指	HBX 41 Division LLC，一間於紐約註冊成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司

「美元」 指 美元，美國的法定貨幣

「美國」 指 美利堅合眾國

「%」 指 百分比

承董事會命
Hypebeast Limited
主席
馬柏榮

香港，二零二零年十一月九日

於本公告日期，執行董事為馬柏榮先生及李苑彤女士；獨立非執行董事為關倩鸞女士、潘麗琼女士及黃啟智先生。