

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。

Simplicity Holding Limited

倩碧控股有限公司 *

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：8367)

須予披露交易 餐廳物業的租賃協議

租賃協議

於二零二四年九月四日，本公司之間接全資附屬公司 Access Smart（作為租戶）與 Hang Lung（作為業主代表），就物業的租賃訂立租賃協議，自二零二四年九月四日起至二零二七年九月三日止（包括首尾兩日）為期三年租賃，以營運本集團「555 Thai Fusion」商標下之泰式餐廳。

GEM 上市規則之涵義

根據香港財務報告準則第16號，本集團訂立租賃協議將須就該物業的租金確認其中固定部份為使用權資產（初始確認時之成本約為4.4百萬港元），並確認相應之租賃負債（相等於未來租賃付款之現值）。因此，訂立租賃協議以及據此擬進行之交易將被視為本集團收購資產。

由於根據GEM 上市規則第19章所計算有關租賃協議之一個或多個百分比率超過5% 但全部低於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，因此須遵守GEM 上市規則第19章之申報及公告規定。

租賃協議

於二零二四年九月四日，Access Smart（作為租戶）與 Hang Lung（作為業主代表），就物業的租賃訂立租賃協議，自二零二四年九月四日起至二零二七年九月三日止（包括首尾兩日）為期三年租賃，以營運本集團「555 Thai Fusion」商標下之泰式餐廳。

租賃協議之主要條款概要載列如下：

日期：二零二四年九月四日

訂約方：(1) Access Smart（作為租戶）；及
(2) Hang Lung（作為業主代表）。

就董事經作出一切合理查詢後所深知、所悉及所信，於本公告日期止，Hang Lung 及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

物業：香港九龍觀塘區牛頭角牛頭角道77號淘大廣場第二期地下234-237號舖。

總面積：1,300平方英尺

用途：以商標「555 Thai Fusion」名稱及風格經營泰式餐廳。

期限：自二零二四年九月四日起至二零二七年九月三日止（包括首尾兩日）為期三年固定租賃。

租賃：租賃條款的租金如下。

整個租期內的基本租金為(i) 2024年9月4日至2025年9月3日期間每月132,300港元（「基本租金一」），(ii) 2025年9月4日至2026年9月3日期間每月135,000港元（「基本租金二」）及(iii) 2026年9月4日至2027年9月3日期間每月137,700港元（「基本租金三」）。

營業額租金，(i) 2024年9月4日至2025年9月3日期間，應為當月總收入的百分之十(10%)超過基本租金一的金額，(ii) 2025年9月4日至2026年9月3日期間，應為當月總收入的百分之十(10%)超過基本租金二的金額和(iii) 2026年9月4日至2027年9月3日期間，應為當月總收入的百分之十(10%)超過基本租金三的金額。若任何月份總收入的10%金額不超過基本租金一、基本租金二、基本租金三的月份，則該月不需支付營業額租金。

Access Smart 需負責支付管理費、空調費、水電煤費和政府差餉。

租賃協議下的總代價： 根據租賃協議，Access Smart 該條款應付的總代價估計約為4.4百萬港元，包括基本租金一、基本租金二、基本租金三（即不包括營業額租金）、政府差餉、管理費、空調費及水電煤費。

預期根據租賃協議之應付代價，將以本集團內部資源撥付。

訂立租賃協議之理由及裨益

本集團於香港從事餐廳業務。

董事相信，該物業是食品及飲料業務的好地段。

租賃協議的條款（包括基本租金及營業額租金）乃由Access Smart 與 Hang Lung 經考慮現行市場租金、該等物業附近類似物業的租賃條款後公平磋商釐定。董事認為訂立租賃協議以及其條款及條件屬公平合理，且符合本公司及其股東之整體利益。

有關訂約方之資料

本集團及 Access Smart

本集團於香港從事餐廳業務。

Access Smart 是本公司之間接全資附屬公司，並以「555 Thai Fusion」為商標營運泰式餐廳。

Hang Lung

Hang Lung 是一家在香港成立的公司，主要從事房地產租賃業務。

就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於本公告日期止，Hang Lung 及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

GEM 上市規則之涵義

根據香港財務報告準則第16號，本集團訂立租賃協議將須就該物業的租金確認其中固定部份為使用權資產（初始確認時之成本約為4.4百萬港元），並確認相應之租賃負債（相等於未來租賃付款之現值）。因此，訂立租賃協議以及據此擬進行之交易將被視為本集團收購資產。

由於根據GEM 上市規則第19章所計算有關租賃協議之一個或多個百分比率超過5%但全部低於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，因此須遵守GEM 上市規則第19章之申報及公告規定。

釋義

在本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下列涵義：

「董事會」	指	董事會；
「Access Smart」	指	Access Smart Corporation Limited，為本公司於香港註冊成立的間接全資附屬公司；
「本公司」	指	Simplicity Holding Limited，一間於開曼群島註冊成立之獲豁免公司，其股份於GEM 上市（股份代號：8367）；
「董事」	指	本公司董事；
「GEM」	指	香港聯合交易所有限公司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；
「Hang Lung」	指	Hang Lung Real Estate Agency Limited，在香港註冊成立的有限公司；
「政府」	指	香港政府；

「總收入」	指	所有金額的總和或其他代價，或所有來源從 Access Smart 的經營過程中開單、收取或從所有貨物、食品、飲料、出售的飲料、租賃、租用的應收款項或以其他方式處置和所有出售或履行的服務，以及在 Access Smart 的物業內進行的所有商業活動；
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司之統稱；
「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；
「獨立第三方」	指	與本公司及其子公司及其各自的關連人士（定義見創業板上市規則）概無任何關連的第三方；
「物業」	指	香港九龍觀塘區牛頭角牛頭角道77號淘大廣場第二期地下234-237號舖；
「租賃協議」	指	Access Smart（作為租戶）與 Hang Lung（作為業主代表）就物業於二零二四年九月四日訂立之租賃協議；
「租賃」	指	自二零二四年九月四日起至二零二七年九月三日止（包括首尾兩日）為期三年租賃；及
「%」	指	百分比。

承董事會命
倩碧控股有限公司
 執行董事兼公司秘書
蔡本立

香港，二零二四年九月四日

於本公告日期，本公司執行董事為蔡本立先生及梁煒泰先生；及本公司獨立非執行董事為盧卓飛先生及張曉峯先生。

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，沒有誤導或欺詐成分，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。

本公告將自其刊發之日起計至少一連七日於 GEM 網站(<http://www.hkgem.com>)之「最新上市公司公告」頁內刊登，並將於本公司網站 www.simplicityholding.com 內刊登。

* 僅供識別