

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

辦公室物業的租賃協議

租賃協議

於二零二五年十一月十四日，本公司之間接全資附屬公司煌鼎（作為租戶）與華潤置地前海（作為業主），就物業的租賃訂立租賃協議，自二零二五年十一月十五日起至二零二八年十一月十四日止（包括首尾兩日）為期三年租賃，用途為煌鼎的辦公室。

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1.7百萬港元），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

於二零二五年十一月十四日，煌鼎（作為租戶）與 華潤置地前海（作為業主），就物業的租賃訂立租賃協議，自二零二五年十一月十五日起至二零二八年十一月十四日止（包括首尾兩日）為期三年租賃，用途作為煌鼎的辦公室。

租賃協議之主要條款概要載列如下：

日期：二零二五年十一月十四日

訂約方：(1) 煌鼎智鏈供應鏈（深圳）有限公司（作為租戶）；
及

(2) 華潤置地前海有限公司（作為業主）。

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，華潤置地前海及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

物業：深圳市前海深港合作區南山街道夢海大道5035號前海華潤金融中心T5辦公室13層01A、11、12單元。

總面積：341平方米。

用途：作為煌鼎的辦公室。

期限：自二零二五年十一月十五日起至二零二八年十一月十四日止（包括首尾兩日）為期三年固定租賃，六個月免租期。

租賃：租賃條款的租金如下。

整個租期內的租金為每月56,024.00 港元。

煌鼎需負責支付管理費、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，總代價估計約為1.7百萬港元，不包括政府差餉、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及現有意在中國發展。

董事相信，該物業是辦公室好地段。

租賃協議的條款（包括租金）乃由煌鼎與華潤置地前海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

本集團及煌鼎

本集團於香港從事餐廳業務。

煌鼎是本公司之間接全資附屬公司，並且在中國最近成立，從事農產品批發供應鏈等業務。

華潤置地前海

華潤置地前海是一家在中國成立的公司，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，華潤置地前海為華潤置地有限公司（於香港註冊成立的有限公司，其已發行股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市）的全資附屬公司（股票代號：1109）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1.7百萬港元），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；
「煌鼎」	指	煌鼎智鏈供應鏈（深圳）有限公司為本公司於中國註冊成立的間接全資附屬公司；
「本公司」	指	倩碧控股有限公司，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；
「華潤置地前海」	指	華潤置地前海有限公司，在中國註冊成立的有限公司；
「中華人民共和國」	指	中國；

「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	深圳市前海深港合作區南山街道夢海大道5035號前海華潤金融中心T5辦公室13 層 01A、11、12 單元；
「租賃協議」	指	煌鼎（作為租戶）與華潤置地前海（作為業主）就物業於二零二五年十一月十四日訂立之租賃協議；
「租賃」	指	自二零二五年十一月十五日起至二零二八年十一月十四日止（包括首尾兩日）為期三年租賃(六個月免租期)；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，二零二五年十一月十四日

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

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