

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佈的內容概不負責，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佈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)

- 1) 有關淘大商場租賃要約函件的須予披露交易；**
 - 2) 有關METRO TOWN租賃重續要約函件的須予披露交易；**
- 及**
- 3) 有關屯門租賃重續要約函件的須予披露交易**

1) 有關淘大商場租賃要約函件的須予披露交易

於二零一九年五月八日，本公司附屬公司貫傑有限公司（作為租戶）與恒隆地產代理有限公司（作為業主）就淘大商場餐廳物業訂立淘大商場租賃要約函件，租期為自二零一九年九月四日至二零二四年九月三日（包括首尾兩天）為期五年。

2) 有關都會駅租賃重續要約函件的須予披露交易

於二零一九年六月二十七日，本公司附屬公司Sweetie Deli Garden Limited（作為租戶）與高衛物業管理有限公司（作為業主的代理）就重續都會駅餐廳物業的租賃訂立都會駅租賃重續要約函件，租期為自二零一九年七月十五日至二零二二年七月十四日（包括首尾兩天）為期三年。

3) 有關屯門租賃重續要約函件的須予披露交易

於二零一九年九月一日，本公司附屬公司進寶企業有限公司（作為租戶）與旺景投資有限公司（作為業主）就屯門餐廳物業訂立屯門租賃重續要約函件，租期為自二零一九年九月一日至二零二二年八月三十一日（包括首尾兩天）為期三年。

就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，業主及其各自的最終實益擁有人均為獨立第三方。

- 物業：香港九龍牛頭角道77號淘大花園II期淘大商場地下G234-237號舖
- 租期：自二零一九年九月四日至二零二四年九月三日（包括首尾兩天）為期五年
- 應付代價總值：五年租期合共10,140,000港元，或需額外繳付根據淘大商場租賃要約函件的條款及條件收取的營業額租金（不包括差餉、管理費及空調費用及其他支出）

本公司根據淘大商場租賃要約函件確認的使用權資產價值（未經審核）約為9,283,331港元，其為根據香港財務報告準則第16號於租賃要約函件項下的租期開始時應付總代價的現值。貼現率3.19%用於計算淘大商場租賃要約函件項下應付總代價的現值。

2) 有關都會駅租賃重續要約函件的須予披露交易

於二零一九年六月二十七日，本公司附屬公司Sweetie Deli Garden Limited（作為租戶）與高衛物業管理有限公司（作為業主的代理）就重續都會駅餐廳物業的租賃訂立都會駅租賃重續要約函件，租期為自二零一九年七月十五日至二零二二年七月十四日（包括首尾兩天）為期三年。

都會駅租賃重續要約函件的主要條款

- 日期：二零一九年六月二十七日
- 訂約方：(i) 百盈資源有限公司（作為業主）；
- (ii) 高衛物業管理有限公司（作為業主的代理）；及
- (iii) 本公司附屬公司Sweetie Deli Garden Limited（作為租戶）。

就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，業主、業主的代理及其各自的最終實益擁有人均為獨立第三方。

- 物業：香港新界將軍澳景嶺路8號都會駅2樓L2-027及R03號舖
- 租期：自二零一九年七月十五日至二零二二年七月十四日（包括首尾兩天）為期三年
- 應付代價總值：三年租期合共13,831,200港元，或需額外繳付根據都會駅租賃重續要約函件的條款及條件收取的營業額租金（不包括差餉、管理費及空調費用及其他支出）

本公司根據都會駅租賃重續要約函件確認的使用權資產價值（未經審核）約為13,144,621港元，其為根據香港財務報告準則第16號於租賃重續要約函件項下的租期開始時應付總代價的現值。貼現率3.74%用於計算都會駅租賃重續要約函件項下應付總代價的現值。

3) 有關屯門租賃重續要約函件的須予披露交易

於二零一九年九月一日，本公司附屬公司進寶企業有限公司（作為租戶）與旺景投資有限公司（作為業主）就屯門餐廳物業訂立屯門租賃重續要約函件，租期為自二零一九年九月一日至二零二二年八月三十一日（包括首尾兩天）為期三年。

屯門租賃重續要約函件的主要條款

日期：二零一九年九月一日

訂約方：(i) 旺景投資有限公司（作為業主）；及
(ii) 本公司附屬公司進寶企業有限公司（作為租戶）。

就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，業主及其各自的最終實益擁有人均為獨立第三方。

- 物業：香港新界屯門青海圍8號屯景大廈地下A1及A2號舖
- 租期：自二零一九年九月一日至二零二二年八月三十一日（包括首尾兩天）為期三年
- 應付代價總值：三年租期合共3,240,000港元（包括差餉、管理費，惟不包括空調費用及其他支出）

本公司根據屯門租賃重續要約函件確認的使用權資產價值（未經審核）約為3,176,610港元，其為根據香港財務報告準則第16號於租賃重續要約函件項下的租期開始時應付總代價的現值。貼現率3.66%用於計算屯門租賃重續要約函件項下應付總代價的現值。

有關本集團的資料

本集團主要在香港從事餐廳業務。本集團現於香港以3個品牌（即「麻酸樂／嫫酸樂」、「峇峇娘惹」及「泰巷」）經營十一間休閒餐飲全服務式餐廳，橫跨香港、九龍及新界。除上述餐廳外，本集團亦擁有及經營一間為我們的餐廳供應原材料及消耗品的中央廚房。

訂立協議的理由及裨益

董事認為，該等物業處於戰略位置，此可提供持續商機。協議的條款乃經公平磋商後達致，及租金乃參考附近地區類似可資比較物業的現行市場租金釐定。董事認為，協議的條款乃於本集團日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

GEM 上市規則的涵義

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本公司於其綜合財務狀況表中確認協議項下與租賃該等物業有關的使用權資產價值，自二零一九年四月一日的會計期間開始起生效。因此，就GEM上市規則而言，協議項下的租賃交易被視為租戶（即承租人）收購資產。

由於有關淘大商場租賃要約函件項下淘大商場餐廳物業的使用權資產價值的一項或多項適用百分比率（定義見GEM上市規則）超過5%但低於25%，故其項下擬進行的交易構成一項須予披露交易，並須遵守GEM上市規則第19章項下的公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

由於有關都會駅租賃重續要約函件項下都會駅餐廳物業的使用權資產價值的一項或多項適用百分比率（定義見GEM上市規則）超過5%但低於25%，故其項下擬進行的交易構成一項須予披露交易，並須遵守GEM上市規則第19章項下的公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

由於有關屯門租賃重續要約函件項下屯門餐廳物業的使用權資產價值的一項或多項適用百分比率（定義見GEM上市規則）超過5%但低於25%，故其項下擬進行的交易構成一項須予披露交易，並須遵守GEM上市規則第19章項下的公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

本公司承認，GEM上市規則第19章項下所規定有關交易的通知及公告因無心之失而有所延遲。未能及時披露是由於對應用香港財務報告準則第16號（其自二零一九年四月一日起生效）及GEM上市規則的相應涵義的誤解。

補救措施

本公司承認其因採納香港財務報告準則第16號而無意違反GEM上市規則。為防止日後採納香港財務報告準則第16號再次發生類似不合規事件，本公司已採取以下措施及行動：(i) 本公司的負責管理層於本公司外聘會計專業人士及法律顧問的協助下，將繼續監察及監控本公司就本集團的租賃安排持續遵守GEM上市規則的情況；(ii) 本公司將舉辦內部培訓課程，以解釋GEM上市規則有關香港財務報告準則第16號的涵義及GEM上市規則項下有關執行前租賃安排的須予公佈交易的申報程序；及(iii) 於適合及有需要時，本公司將就日後就任何建議租賃交易或事件須採取的任何行動尋求外部法律、會計或其他專業意見。日後，本公司將及時作出披露，以確保在此方面遵守GEM上市規則。

釋義

| | | |
|--------------|---|---|
| 「協議」 | 指 | 淘大商場租賃要約函件、都會駅租賃重續要約函件及屯門租賃重續要約函件 |
| 「淘大商場餐廳物業」 | 指 | 位於香港九龍牛頭角道77號淘大花園II期淘大商場地下G234-237號舖的物業，用於本集團經營一間馬來西亞美食餐廳 |
| 「淘大商場租賃要約函件」 | 指 | 本公司附屬公司貫傑有限公司（作為租戶）與恒隆地產代理有限公司（作為業主）訂立的日期為二零一九年五月八日的租賃要約函件 |
| 「董事會」 | 指 | 董事會 |
| 「本公司」 | 指 | 倩碧控股有限公司，一間於開曼群島成立的有限公司 |
| 「關連人士」 | 指 | 具有GEM上市規則所賦予的涵義 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「GEM上市規則」 | 指 | 聯交所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 | 香港財務報告準則 |
| 「港元」 | 指 | 港元，香港法定貨幣 |
| 「香港」 | 指 | 中華人民共和國香港特別行政區 |
| 「獨立第三方」 | 指 | 獨立於本公司及其關連人士且與上述人士並無關連的人士 |
| 「都會駅餐廳物業」 | 指 | 位於香港新界將軍澳景嶺路8號都會駅2樓L2-027及R03號舖的物業，用於本集團經營一間中華美食餐廳及一間泰國美食餐廳 |

| | | |
|---------------|---|---|
| 「都會駅租賃重續要約函件」 | 指 | 本公司附屬公司 Sweetie Deli Garden Limited (作為租戶) 與高衛物業管理有限公司 (作為業主的代理) 訂立的日期為二零一九年六月二十七日的租賃重續要約函件 |
| 「該等物業」 | 指 | 淘大商場餐廳物業、都會駅餐廳物業及屯門餐廳物業 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「交易」 | 指 | 協議項下擬進行的交易 |
| 「屯門餐廳物業」 | 指 | 位於香港新界屯門青海圍8號屯景大廈地下 A1 及 A2 號舖的物業，用於本集團經營一間中式餐廳 |
| 「屯門租賃重續要約函件」 | 指 | 本公司附屬公司進寶企業有限公司 (作為租戶) 與旺景投資有限公司 (作為業主) 訂立的日期為二零一九年九月一日的租賃重續要約函件 |
| 「%」 | 指 | 百分比 |

承董事會命
倩碧控股有限公司
 主席兼執行董事
黃雪卿

香港，二零一九年九月十日

於本公佈日期，本公司執行董事為黃雪卿女士 (主席)、王秀婷女士 (行政總裁)、黃木輝先生、馬瑞康先生及黃智超先生；及本公司獨立非執行董事為吳幼娟女士、張劉麗賢女士及余立文先生。

本公佈乃遵照 **GEM** 上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料，董事就本公佈共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本公佈所載資料在各重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成分；且本公佈並無遺漏任何其他事宜，致使本公佈所載陳述或本公佈產生誤導。

本公佈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 <http://www.simplicityholding.com> 內刊登。

* 僅供識別