

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。

Classified Group (Holdings) Limited

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：8232)

須予披露交易 餐廳物業的租賃協議

租賃協議

茲提述本公司日期為二零二零年五月二十九日有關根據已屆滿租賃協議租賃該物業的公告。於二零二三年十一月二日，本公司之間接全資附屬公司 Classified Limited (作為租戶) 與 Gold Shine (作為業主) 依據已屆滿租賃協議行使續約選擇權，並就該物業的租賃訂立租賃協議，自二零二三年十月六日起至二零二五年十月五日止 (包括首尾兩日) 為期兩年並具追溯效力，以營運本集團「Classified」商標下之歐式休閒系列咖啡室。

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2.5百萬港元)，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

茲提述本公司日期為二零二零年五月二十九日有關根據已屆滿租賃協議租賃該物業的公告。於二零二三年十一月二日，Classified Limited (作為租戶) 與 Gold Shine (作為業主) 依據已屆滿租賃協議行使續約選擇權，並就該物業的租賃訂立租賃協議，自二零二三年十月六日起至二零二五年十月五日止 (包括首尾兩日) 為期兩年額外租賃並具追溯效力，以營運本集團「Classified」商標下之歐式休閒系列咖啡室。

租賃協議之主要條款概要載列如下：

日期：二零二三年十一月二日

訂約方：(1) Classified Limited (作為租戶)；及
(2) Gold Shine (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，Gold Shine 及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

物業：香港淺水灣海灘道28號The Pulse 1樓107號舖。

總面積：2,574平方英尺

用途：以商標「Classified」名稱及風格經營歐式咖啡室。

期限：自二零二三年十月六日起至二零二五年十月五日止（包括首尾兩日）為期兩年固定租賃並具追溯效力。

租賃：租賃條款的租金包括基本租金及營業額租金。

整個租賃條款的基本租金（「基本租金」）為每月110,000港元。

每個曆月的營業額租金（「營業額租金」）應相等於有關曆月內總收入的12%與該曆月每月基本租金之差異。如果任何月份總收入的12%金額不超過該曆月的每月基本租金，則該月無需支付營業額租金。

Classified Limited 需負責支付管理費、空調費、促銷費和政府差餉。

租賃協議下的總代價：根據租賃協議，Classified Limited 該條款應付的總代價估計約為3.6百萬港元，包括基本租金（即不包括營業額租金）、政府差餉、管理費、空調費及促銷費。

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

本集團主要於香港從事餐廳業務。

自二零一四年十月起，該物業已出租給Classified Limited，以本集團「Classified」經營歐式休閒系列咖啡室。現有的物業租賃協議將於二零二三年十月五日期滿。董事相信，該物業是淺水灣飲食業務的優越位置，儘管近年新型冠狀病毒(COVID-19)的爆發及蔓延，但其收入及利潤仍表現良好。

租賃協議的條款包括基本租金和營業額租金，均考慮到市場租金、該物業附近的類似物業租賃條款，以及Classified Limited就該物業訂立的先前租賃協議的條款後與Gold Shine公平磋商而決定。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 Classified Limited

本集團主要於香港從事餐廳業務。

Classified Limited是本公司之間接全資附屬公司，並以「Classified」為商標營運歐式休閒系列咖啡室。

Gold Shine

Gold Shine是一家在香港成立的公司，主要從事房地產投資。

根據英皇國際集團有限公司（香港聯合交易所有限公司主板上市公司（股份代號：00163））2022/2023年年度報告，Gold Shine由英皇國際集團有限公司全資擁有。英皇國際集團有限公司的最終控股公司為楊受成產業控股有限公司，該公司是一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，而該公司則由The Albert Yeung Discretionary Trust之受託人持有，而該信託的委託人及創立人為楊受成博士。

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，Gold Shine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2.5百萬港元），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； |
| 「Classified Limited」 | 指 | Classified 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 | Classified Group (Holdings) 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：8232）； |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事； |
| 「已屆滿租賃協議」 | 指 | Classified Limited（作為租戶）與Gold Shine（作為業主）於二零二零年五月二十九日就該物業的租賃訂立租賃協議，該物業的租賃自二零二零年十月六日起至二零二三年十月五日止（包括首尾兩日）為期三年初期租賃； |
| 「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； |
| 「Gold Shine」 | 指 | Gold Shine Investment 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 Classified Limited 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 Classified Limited 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； |
| 「該物業」 | 指 | 香港淺水灣海灘道28號The Pulse 1樓107號舖； |
| 「租賃協議」 | 指 | Classified Limited（作為租戶）與Gold Shine（作為業主）就該物業於二零二三年十一月二日訂立之租賃協議； |
| 「租賃」 | 指 | 自二零二三年十月六日起至二零二五年十月五日止（包括首尾兩日）為期二年租賃並具追溯效力；及 |
| 「%」 | 指 | 百分比。 |

為及代表董事會
Classified Group (Holdings) Limited
 主席兼執行董事
黃子超

香港，二零二三年十一月二日

於本公佈日期，本公司執行董事為黃子超先生、龐建貽先生及李啟良先生及本公司獨立非執行董事為陳建強醫生、吳晉輝先生及余文耀先生。

本公佈乃遵照GEM上市規則的規定提供有關本公司的資料；董事願共同及個別對此負全責。董事經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，且並無誤導或欺詐成分，及本公佈並無遺漏任何其他事宜，致使本公佈所載任何聲明或本公佈產生誤導。

本公佈將自其刊發日期起計最少一連七日刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)「最新上市公司公告」一頁內，亦將刊載於本公司網站(www.classifiedgroup.com.hk)內。