

---

**此乃要件 請即處理**

---

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有倩碧控股有限公司股份，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣的持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函的內容概不負責，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通函全部或任何部分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。

---

**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)

**主要交易  
有關成立合營公司**

---

除文義另有指明外，本封頁所用之詞彙均具有本通函所定義之涵義。董事會函件載於本通函第4頁至第16頁。

本公司已根據GEM上市規則第19.44條就合營協議及其項下擬進行的交易自Marvel Jumbo Limited（於最後實際可行日期持有本公司已發行股本67.5%的控股股東）取得書面股東批准（代替將於本公司股東大會上通過的決議案）。本公司將不會就批准合營協議及其項下擬進行的交易召開股東大會。本通函僅做參考之用。

本通函將由其刊發日期起計最少一連七日登載於GEM網站www.hkgem.com之「最新公司公告」網頁內。本通函亦將登載於本公司網站https://www.simplicityholding.com內。

二零一九年五月三十一日

\* 僅供識別

---

## GEM 的特色

---

GEM 的定位，乃為中小型公司提供一個上市的市場，此等公司相比起其他在聯交所主板上市的公司帶有較高投資風險。有意投資的人士應了解投資於該等公司的潛在風險，並應經過審慎周詳的考慮後方作出投資決定。

由於 GEM 上市公司普遍為中小型公司，在 GEM 買賣的證券可能會較於聯交所主板買賣之證券承受較大的市場波動風險，同時無法保證在 GEM 買賣的證券會有高流通量的市場。

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	4
附錄一 – 本集團之財務資料 .....	I-1
附錄二 – 一般資料 .....	II-1

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

「該公佈」	指	本公司日期為二零一九年四月十八日的公佈，內容有關合營協議
「董事會」	指	董事會
「CIL」	指	Cabletron Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的公司，為合營協議訂約方之一
「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，其已發行股份於聯交所GEM上市（股份代號：8367）
「完成」	指	根據合營協議的條款完成合營公司的成立
「關連人士」	指	具有GEM上市規則所賦予的涵義
「德剛」	指	德剛物流（香港）有限公司，一間於香港註冊成立的公司，為合營協議訂約方之一
「董事」	指	本公司不時的董事
「FGL」	指	Foodies Group Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的公司，為本公司的全資附屬公司
「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」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，任何獨立於本公司及其關連人士之第三方之人士或公司及彼等各自之最終實益擁有人

---

## 釋 義

---

「首次公開發售」	指	股份於二零一八年二月的配售及首次公開發售
「合營協議」	指	FGL、CIL、邱先生及德剛於二零一九年四月十八日訂立的合營協議，內容有關成立合營公司
「合營公司」	指	威強集團有限公司，一間於香港註冊成立的公司
「業主」	指	將存放由合營公司營運的冷凍倉庫設施的物業擁有人，亦為獨立第三方
「最後實際可行日期」	指	二零一九年五月二十七日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「MJL」	指	Marvel Jumbo Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，分別由黃雪卿女士、周麗芬女士、王秀婷女士、黃雪貞女士及馬瑞康先生實益擁有已發行股本的31%、31%、18.7%、15% 及4.3% 權益，並於最後實際可行日期於540,000,000股股份中擁有實益權益，佔本公司已發行股本的67.5%
「邱先生」	指	邱偉樑先生
「吳女士」	指	吳Sau Lai女士
「物業」	指	位於香港新界葵涌永業街11-19號的樓宇
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股0.01港元的普通股

---

## 釋 義

---

「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「%」	指	百分比

**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)

執行董事：

黃雪卿女士 (主席)

王秀婷女士

黃木輝先生

馬瑞康先生

黃智超先生

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman

KY1-1111

Cayman Islands

獨立非執行董事：

吳幼娟女士

張劉麗賢女士

余立文先生

香港總辦事處及主要營業地點：

香港

新界葵涌

大連排道21-33號

宏達工業中心

8樓13室

敬啟者：

**主要交易  
有關成立合營公司**

**A. 緒言**

茲提述該公佈，內容有關（其中包括）合營協議。

於二零一九年四月十八日，FGL（本公司之全資附屬公司）連同CIL、邱先生及德剛就合營公司訂立合營協議。於完成後，合營公司之已發行股本將由FGL、CIL、邱先生及德剛分別擁有50%、30%、10%及10%。合營公司將主要於香港從事冷凍倉庫業務。

\* 僅供識別

---

## 董事會函件

---

本通函之目的為向閣下提供(其中包括)合營協議的進一步詳情。

### B. 成立合營公司

#### 合營協議

#### 日期

二零一九年四月十八日

#### 訂約方

- (1) FGL；
- (2) CIL；
- (3) 邱先生；及
- (4) 德剛

CIL為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，主要從事投資控股業務。據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，CIL及其最終實益擁有人均為獨立第三方。CIL的最終實益擁有人已從事財務及會計行業逾20年。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，邱先生為本公司一間附屬公司的主要股東，因此邱先生為本公司於附屬公司層面的關連人士。

德剛為一間於香港註冊成立的有限公司，主要從事物業業務。據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，德剛及其最終實益擁有人吳女士均為獨立第三方。吳女士已從物流行業約14年，提供的物流服務包括運輸、倉貯(配備冷凍箱、冷卻器、空調室、一般用途室及稻穀儲藏室)及定製服務(主要包括重新包裝及標籤服務)以及若干增值服務(主要包括集裝箱裝卸服務及提供協助編製船運文件服務)。

---

## 董事會函件

---

### 合營公司之業務

合營公司為一間於香港註冊成立的有限公司，將主要於香港從事冷凍倉庫業務。根據合營協議，除非合營協議訂約各方另行同意，否則合營公司不得從事任何其他業務。於最後實際可行日期，合營公司之股本將分為10,000股股份，由FGL、CIL、邱先生及德剛分別擁有50%、30%、10%及10%。

### 訂約方之注資

下表列示合營協議訂約各方將注入的注資額：

訂約方姓名／名稱	各訂約方 之注資 (百萬港元)	於合營公司 的股權百分比
FGL	15	50%
CIL	9	30%
邱先生	3	10%
德剛	3	10%
<b>總計</b>	<b>30</b>	<b>100%</b>

訂約方注入的注資額乃經訂約方參考合營公司的初始估計資金需求及各訂約方協定分佔的份額經公平磋商後釐定。合營協議之訂約方乃按彼等各自於合營公司的股權比例以現金注資。本公司注資的部分由本集團內部資源提供約5.6百萬港元資金及通過重新分配首次公開發售的約9.4百萬港元所得款項提供部分資金。作出有關注資並未對本集團的財務狀況造成任何重大不利影響。

---

## 董事會函件

---

### 合營公司注資之擬定用途

下表載列合營公司各股東向合營公司首次作出的注資額的擬定用途：

	(港元)
三個月租金按金及一個月首次租金付款	18,275,143
業主管理按金	240,000
銀行擔保	800,000
裝修	1,000,000
系統	300,000
新設備	5,000,000
補充製冷劑	200,000
一般營運資金	4,184,857
	<u>30,000,000</u>

合營公司目前並無融資計劃，原因為合營公司的管理層預測來自合營公司冷凍倉庫業務的租金收入足以涵蓋租金付款、管理費、員工成本及合營公司的其他運行成本且於此階段無需額外資本。

### 先決條件

根據GEM上市規則的規定，合營協議訂約方履行合營協議條款須待於本公司股東大會上取得相關股東批准或本公司已就合營協議及其項下擬進行的交易取得一組緊密聯繫之股東（持有本公司股東大會50%或以上投票權）的書面批准後方可作實。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東（包括MJL）於合營協議及其項下擬進行的交易中擁有任何重大權益，因此並無股東須於本公司即將召開之股東特別大會上就批准合營協議及其項下擬進行之交易放棄投票。根據GEM上市規則第19.44條本公司毋須就批准合營協議及其項下擬進行的交易召開股東特別大會。於最後實際可行日期，本公司已就合營協議、企業擔保及其項下擬進行之交易自MJL（本公司的控股股東，持有540,000,000股股份，佔本公司於最後實際可行日期已發行股本的67.5%）取得書面批准。

---

## 董事會函件

---

合營協議的先決條件已達成並於二零一九年四月十八日完成。

### 董事會組成

合營公司的董事會將由三名董事組成。FGL、CIL及德剛各自有權委任一(1)名董事。合營公司各股東將委任之董事人數乃由合營公司各股東經商業磋商後釐定。本公司於合營公司的參與度預期將較為被動且本公司無意參與合營公司的日常營運及管理，原因為本集團的主要業務為餐飲服務及餐廳運營。

本公司向合營公司指派之董事的主要職責為監察合營公司的整體管理及發展方向，而非將由合營公司經營的冷凍倉庫業務的日常運營。

董事會認為向合營公司指派一名董事將足以承擔本公司作為被動投資者於合營公司的擬定職能。此外，本公司有意將合營公司視為本公司的聯營公司，而非非全資附屬公司，因此，董事會認為向合營公司指派一名董事屬公平合理。

### 企業擔保

合營公司將與業主訂立租賃協議，內容有關就冷凍倉庫業務租賃物業，初始租期為三年，合營公司可選擇重續三(3)年；及進一步選擇再重續四(4)年。於最後實際可行日期，每月應就業主提供的樓宇管理服務向業主支付不超過80,000港元的管理費，最終金額目前由相關各方進行協商。就冷凍倉庫設施簽立租賃協議後，本公司將以業主為受益人簽訂一份高達15,000,000港元的企業擔保（有關形式可能經本公司、業主及合營公司協定）以保證合營公司於相關租賃協議項下的表現。業主及其最終實益擁有人與合營公司之股東無任何關聯。

CIL、邱先生及德剛各自已同意就FGL因業主行使其將提供的企業擔保項下的權利而可能承受的所有虧損及成本按彼等各自於合營公司的權益比例向FGL作出彌償。本公司並無向合營公司或合營公司之其他股東作出任何其他合約承擔，惟企業擔保規定者除外。

---

## 董事會函件

---

鑒於合營協議其他訂約方提供的背靠背擔保，董事（包括獨立非執行董事）認為有關企業擔保的條款屬公平合理，按正常商業條款訂立，且符合本公司及股東之整體利益。

### 收購的理由及裨益

本集團為於香港設有中央廚房及儲存設施的休閒餐飲全服務式餐廳營運商。

本公司不斷尋求機遇，以提高其股東回報。董事經對香港冷凍倉庫設施業務開展調查後，認為雖然香港的冷凍倉庫設施需求旺盛，但其供應卻持續短缺。據董事所深知及確信，香港約有6家大型冷凍倉庫設施供應商。冷凍倉庫設施供應短缺的原因之一為進入門檻，包括取得具有嚴格申請規定的冷凍倉庫執照。為取得有關執照，有關廠房、冷藏室、食品檢驗室等必須滿足若干標準規定，及於最後實際可行日期，物業已裝備至符合上述標準。於最後實際可行日期，轉讓冷凍倉庫執照的手續仍在辦理中及合營公司就有關轉讓產生的預期成本為約200,000港元。

儘管並無董事於香港冷凍倉庫業務擁有任何經驗，作為擁有多年經驗的餐廳營運商，執行董事透過正常業務往來頻繁接觸冷凍倉庫營運商。此外，德剛（合營協議訂約方之一）已於香港經營冷凍倉庫業務12年，及根據德剛的業務經驗，香港冷凍倉庫設施的現有容量已全數佔用及由於香港大多數冷凍倉庫設施達至其最大容量，現有冷凍倉庫營運商通常須拒絕來自其客戶的新訂單。

儘管德剛亦從事冷凍倉庫業務，但德剛的冷凍倉庫設施的規模遠小於合營公司運營之冷凍倉庫設施的規模。因此，於德剛自有冷凍倉庫設施儲存的貨品數量較少且傾向於滿足小規模的客戶。合營公司的目標客戶乃為擁有大量貨品並尋求大型冷凍倉庫設施（如合營公司運營的冷凍倉庫設施）之客戶。此外，合營公司運營之儲存設施的溫度範圍亦有別於德剛所提供者。因此，德剛及合營公司擁有不同的目標客戶群。就上述原因而言，董事認為德剛運營之冷凍倉庫業務與合營公司的業務之間並不存在任何衝突及競爭。

---

## 董事會函件

---

鑒於(i)由於香港大量食品供應來自進口且其中大部分進口是為再出口，因此冷凍倉庫設施的需求將不斷增長；及(ii)香港本地居民濃厚的外出就餐文化將不斷推升對冷凍食品以及相應的冷凍倉庫及物流服務的需求，董事認為香港的冷凍倉庫業務具有可觀的增長潛力且合營公司將使本集團於香港的冷凍倉庫業務投資多元化。

董事估計合營公司的冷凍倉庫設施的租金將介乎每月每平方呎35港元至40港元之間，香港冷凍倉庫設施每月每平方呎的淨利潤約為6.5港元。合營公司將營運的冷凍倉庫設施的建議樓面面積將為約300,000平方呎。董事預計，於冷凍倉庫設施全面運營時，合營公司將為本集團財務表現作出積極貢獻。董事已就租賃與合營公司營運之冷凍倉庫設施規模相若之大型冷凍區域應付租金於香港其他冷凍倉庫進行查詢，作為其盡職工作的一部分以評估業主所要求租金的合理性。

正如德剛所鑒證，香港冷凍倉庫設施需求強烈，德剛持續接獲其客戶對冷藏空間可用性的詢問，同時收到冷藏行業同行的詢問，彼等亦不時接獲客戶要求增加冷藏空間的詢問，董事認為此可能調整彼等啟動該項業務的決定。

租賃冷凍倉庫樓宇的招標過程吸引眾多投標者可證明香港的冷凍倉庫業務利潤豐厚。董事會對香港的其他冷凍倉庫設施進行多次實地考察及通過觀察發現冷凍倉庫獲悉數佔用。

德剛一直為物業的前租戶提供物流服務，並通過觀察及與前租戶的溝通得出彼等始終維持高入住率和進出物業的高流量貨物。

根據德剛的經驗，每平方英尺35至40港元的租金率為一種保守方法，其他運營商收取的費用高於此費率。合營公司採用更保守的定價方式的原因為合營公司希望盡可能在最短的時間內獲得最大的市場份額。

## 董事會函件

本公司已對目標冷凍倉庫設施進行情景分析、可行性研究、IRR分析及實地考察，並對香港冷凍倉庫設施的短缺情況與德剛進行討論，而該等設施無法滿足正尋找大規模冷凍倉庫設施以儲存其產品的該等客戶日益增長的需求。根據為預測合營公司未來12個月的表現所採用的保守方法及本公司進行的盡職審查，合營公司的管理層對冷凍倉庫業務將為合營公司帶來豐厚利潤保持樂觀。

經考慮合營公司的未來前景及合營協議其他訂約方提供的背靠背擔保，董事（包括獨立非執行董事）認為訂立合營協議、提供企業擔保及其項下的條款及條件屬公平合理並按正常商業條款訂立，且符合本公司及其股東的整體利益。

### 合營公司之財務影響

根據合營協議擬訂約的各方於完成資本注資後，合營公司將作為本公司的聯營公司入賬，其業績將不會合併入本集團的財務報表內。成立合營公司對本集團未來盈利的整體影響將視乎（其中包括）合營公司的經營業績及股息分派而定。預期作出該等注資將不會對本集團的財務狀況產生任何重大不利影響。

### 所得款項用途變更

首次公開發售所得款項約32,600,000港元的計劃用途與截至最後實際可行日期的使用情況比較如下：

	首次公開發售 所得款項 計劃用途 千港元	截至最後實際 可行日期 使用情況 千港元
開設四間新的日式拉麵餐廳	17,500	10,060
開設一間新的麻酸樂餐廳	4,400	4,400
開設一間新的泰巷餐廳	4,400	–
擴展中央廚房儲存設施	3,500	1,543
升級電腦系統	1,300	1,031
開展營銷及促銷活動	1,000	383
一般營運資金	500	500
	<u>32,600</u>	<u>17,917</u>

---

## 董事會函件

---

### 開設四間新的日式拉麵餐廳

根據首次公開發售所得款項用途實施計劃，本集團使用合共約10,060,000港元的首次公開發售所得款項，分別於二零一八年五月及二零一八年七月在馬鞍山及旺角開設兩間新的日式拉麵餐廳。不幸的是，由於馬鞍山餐廳表現不佳，作為一項戰略舉措，本公司於二零一九年三月決定將該日式拉麵餐廳轉換品牌並替換為馬來美食餐廳，旨在吸引更多客戶並增加收入。截至最後實際可行日期，本公司尚未物色開設餘下兩間日式拉麵餐廳的合適地點。為避免進一步面對日式拉麵餐廳（如馬鞍山餐廳）表現不佳的風險，本公司一直在評估該部分未使用所得款項的任何其他用途，以更好地配置本集團的資源。所得款項餘下部分約7,440,000港元已悉數用作為本公司向合營公司的注資。

### 開設一間新的麻酸樂餐廳

根據首次公開發售所得款項用途實施計劃，約有4,400,000港元於二零一八年十一月用於在柴灣開設一間麻酸樂餐廳。

### 開設一間新的泰巷餐廳

截至最後實際可行日期，儘管本公司一直致力與不同業主及物業代理就以較低租金及較少競爭獲得開設餐廳的黃金地段進行磋商，但本公司尚未物色開設新泰巷餐廳的合適地點。

### 擴展中央廚房儲存設施

截至最後實際可行日期，3,500,000港元中約1,543,000港元用作擴展中央廚房儲存設施。計劃用於此目的的首次公開發售所得款項金額與已動用的首次公開發售所得款項的實際金額之間出現差異的主要原因之一是就擴展中央廚房儲存設施而物色毗鄰本集團中央廚房的合適地點的過程比預期更耗時。本集團已使用計劃用作該等用途的首次公開發售所得款項購買新設備及為儲存設施租用額外空間，以部分擴展其中央廚房儲存設施。本集團已就分析安裝新冰箱及設立新的食物加工線的可行性諮詢一間工程公司，但由於電力供應不足，該計劃尚未實施。鑒於本集團有關開設其餘兩間日式拉麵餐廳及泰巷餐廳的實施計劃已推遲，因此無需立即進一步擴展本集團的中央廚房儲存設施。因此，本公司一直在評估該部分未使用所得款項的任何替代用途以更好地部署本集團的資源，首次公開發售所得款項餘下部分約1,957,000港元已悉數用作本公司向合營公司的注資。

### 升級電腦系統

根據首次公開發售所得款項用途實施計劃，在綜合比較不同的電腦系統以選擇適合本集團的最實用且經濟的方案後，約1,031,000港元已用於升級本集團的電腦系統。本公司將繼續探索對其電腦系統進行任何進一步升級，以提高效率並簡化任務的完成。於最後實際可行日期，本公司無意將計劃升級本集團電腦系統的剩餘首次公開發售所得款項作任何其他用途。

### 開展營銷及促銷活動

根據首次公開發售所得款項用途實施計劃，約383,000港元已用於本集團的營銷及推廣活動。本公司目前無意將計劃用於本集團營銷及推廣活動的剩餘首次公開發售所得款項作任何其他用途。

### 一般營運資金

根據首次公開發售所得款項用途實施計劃，約500,000港元已用作本集團的一般營運資金。

鑒於上文所述及該公佈所披露的變更首次公開發售所得款項用途的理由，董事認為，將分配予開設兩間新的日式拉麵餐廳、一間新的泰巷餐廳及擴展中央廚房儲存設施的若干首次公開發售所得款項用於其他用途以優化首次公開發售所得款項的使用，符合本公司及其股東的整體利益。

下表概述自首次公開發售以來，合營協議的磋商時間及首次公開發售所得款項的使用時間：

二零一八年二月至 二零一九年三月	約1百萬港元首次公開發售所得款項用於升級本集團的電腦系統
二零一八年三月至 二零一九年三月	約1.4百萬港元首次公開發售所得款項用於擴展中央廚房儲存設施
二零一八年五月	約5百萬港元首次公開發售所得款項用於在馬鞍山開設一間日式拉麵餐廳
二零一八年五月至 二零一九年二月	約0.4百萬港元首次公開發售所得款項用於本集團餐廳的營銷及推廣活動

---

## 董事會函件

---

二零一八年七月	約5百萬港元首次公開發售所得款項用於在旺角開設一間日式拉麵餐廳
二零一八年十一月	約4.4百萬港元首次公開發售所得款項用於在柴灣開設一間麻酸樂餐廳
二零一八年十二月十九日	由於馬鞍山的日式拉麵餐廳自其開業以來表現不佳，董事會決定關閉該餐廳，將其改為一間馬來美食餐廳
二零一九年一月二十七日	開設一間馬來美食餐廳以替換於馬鞍山的日式拉麵餐廳
二零一九年二月二十一日	德剛與本公司接洽以開拓合營公司的潛在業務機會
二零一九年二月二十六日	王秀婷女士就成立合營公司與德剛及邱先生進行討論
二零一九年三月八日	王秀婷女士就合營協議的主要條款與德剛進行進一步的討論
二零一九年三月十四日	本公司、德剛及業主代表舉行會議
二零一九年三月十五日	本公司與德剛舉行會議，以就合營協議項下擬進行交易進行情景分析及可行性研究
二零一九年三月十六日	本公司就租賃安排的主要條款開始與業主磋商
二零一九年三月二十一日	本公司對物業進行實地考察
二零一九年三月二十五日	本公司就於合營公司的投資與CIL接洽
二零一九年四月十一日	待具體條款落實後，本公司知會其合規顧問有關其訂立合營協議及建議變更首次公開發售所得款項用途的意圖，並指示其法律顧問編製有關成立合營公司的必要文件

---

## 董事會函件

---

- 二零一九年四月十二日 本公司舉行董事會會議以供董事討論合營公司、關閉於荃灣的泰巷餐廳及提交的有關資料，包括情景分析、預測損益、投資成本及資金來源（包括首次公開發售所得款項用途的建議變更）。董事（包括獨立非執行董事）認為將約9.4百萬港元的未動用首次公開發售所得款項用於投資合營公司符合本公司及股東的整體利益
- 二零一九年四月十六日 本公司舉行董事會會議以供董事批准合營協議及首次公開發售所得款項用途的建議變更。全體董事（包括獨立非執行董事）已確認批准合營協議
- 二零一九年四月十八日 本公司已簽署合營協議及刊發該公佈
- 二零一九年五月十六日 關閉於荃灣的泰巷餐廳

### GEM上市規則的影響

由於就合營協議計算之最高適用百分比率超過25%，但低於100%，故訂立合營協議構成本公司的主要交易，並受GEM上市規則第19章項下申報、公佈及股東批准規定所限。由於邱先生亦為本公司一間附屬公司的主要股東，因此為本公司於附屬公司層面的關連人士且訂立合營協議構成本公司的關連交易，並受申報及公佈規定所限，惟獲豁免遵守GEM上市規則第20章項下之股東批准規定。

由於邱先生僅為本公司附屬公司層面的關連人士且董事會已批准提供企業擔保以及獨立非執行董事已確認企業擔保的條款屬公平合理及按正常商業條款訂立，且符合本公司及股東的整體利益，因此企業擔保獲豁免遵守GEM上市規則第20.99條項下通函、獨立財務意見及股東批准規定。

---

## 董事會函件

---

由於並無股東須於本公司召開之股東特別大會上就批准合營協議及其項下擬進行之交易放棄投票，且本公司已就合營協議及其項下擬進行之交易自MJL（為本公司的控股股東，合共持有540,000,000股股份，佔本公司於最後實際可行日期之已發行股本67.5%）取得書面批准，故根據GEM上市規則第19.44條本公司毋須就批准合營協議及其項下擬進行之交易舉行股東特別大會，亦將不會召開大會。

### 推薦意見

董事會認為合營協議及其項下擬進行的交易之條款屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

### 其他資料

另請閣下垂注本通函各附錄所載資料。

本公司列位股東 台照

承董事會命  
倩碧控股有限公司  
主席兼執行董事  
黃雪卿

二零一九年五月三十一日

## 1. 本集團之財務資料

本集團截至二零一八年三月三十一日止財政年度及截至二零一八年十二月三十一日止九個月之財務資料於下列文件披露，該等文件已刊載於聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk>) 及本公司網站 (<https://www.simplicityholding.com/zh-i-r-annual>)：

- 本公司日期為二零一八年二月六日的招股章程；
- 本公司於二零一八年六月二十八日刊發之截至二零一八年三月三十一日止年度之年報（第39頁至98頁）；及
- 本公司於二零一九年二月十五日刊發之截至二零一八年十二月三十一日止九個月之季報（第3頁至11頁）。

## 2. 債務及或然負債聲明

於二零一九年四月三十日（即本通函付印前僅就本債務聲明而言之最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團尚未償還借款包括以下各項：

### 銀行借款

於二零一九年四月三十日，本集團之已抵押及擔保銀行借款約15,000,000港元乃由本集團賬面值為32,459,229港元之租賃土地及樓宇以及由本集團各成員公司提供的企業擔保作抵押。

### 或然負債或擔保

於二零一九年四月三十日，本集團並無任何重大或然負債。

於二零一九年四月三十日，本集團向銀行提供約15,000,000港元之企業擔保以獲得一般銀行融資。

除上文所披露者及集團內部公司間負債外，於二零一九年四月三十日，本集團並無已發行及發行在外並已授權或以其他方式增設但尚未發行之任何其他債務證券、有期貸款、其他貸款及債務、銀行透支、承兌負債（一般商業票據除外）、承兌信貸、租購承擔、融資租賃承擔、抵押、押記、擔保或其他重大或然負債。

### 3. 營運資金

董事認為，倘並無發生不可預見之情況及經計及本集團可供使用之財務資源及信貸融資（包括其內部產生的資金），本集團有足夠營運資金應付目前需求及自本通函日期起計至少12個月之需求。

### 4. 本集團之財務及經營前景

本集團為一家於香港擁有中央廚房及儲存設施的休閒餐飲全服務式餐廳營運商。

餐飲業正面臨巨大挑戰，包括競爭加劇，原因為一般而言，經營餐廳無需高度專業化的技能，每年市場上的新進入者眾多。為提升本集團的整體業務，本公司計劃：

1. 擴大餐廳網絡—本集團正尋求機會在不同地點進一步發展其品牌。於年內及直至最後實際可行日期，本公司已與業主簽署一封要約函件，以獲得在牛頭角的一處地方，並預期於二零一九年十月在「峇峇娘惹」品牌下開設一間新餐廳。此外，本公司不時收到相關業主及物業代理提出的租務建議，且本公司會對各處店址進行評估以釐定是否接受建議。本公司相信憑藉其核心競爭力進一步擴大現有品牌的網絡，能夠為我們帶來更多利潤，風險較開發新品牌更低。
2. 行使重續現有租約的選擇權—本集團現有的大部分租賃協議包括重續租約的選擇權，本公司會進行財務分析，經計及例如有關餐廳的業務預測等因素，以決定是否行使重續租約的選擇權。
3. 品牌重塑—本集團正進行「麻酸樂」品牌重塑，致力於透過提供新的外觀，來吸引新的潛在客戶。由於標誌、顏色方案及新餐廳的主題已重新設計，品牌重塑亦可使品牌形象煥然一新。餐廳菜單亦重新設計，加入新的元素，例如台灣牛肉麵，同時保留現有熱銷食品。首個品牌重塑後的「麻酸樂」餐廳已於二零一八年十一月在柴灣推出，本公司將繼續發掘機會，進一步發展其品牌重塑策略。

4. 關閉餐廳—本集團年內於租賃期屆滿後關閉一間於「娜多歐陸」品牌下經營的位於沙田的餐廳。鑒於其財務表現對本集團整體財務表現的不利影響，董事認為關閉該餐廳乃符合本集團的最佳利益，並將現有資源轉向本集團其他餐廳。
5. 品牌轉換—一年內，本集團將位於馬鞍山的「牛布拉」及「緣蝦壹麵」餐廳轉換品牌為「峇峇娘惹」，以及將位於將軍澳的「娜多歐陸」餐廳轉換品牌為「峇峇娘惹」，由於馬來西亞的美食競爭較少，且上述兩家餐廳所在地區的人可負擔得起「峇峇娘惹」的價格，「峇峇娘惹」品牌預期可為本集團帶來更多業務。此外，關閉最後一家「娜多歐陸」餐廳後，本集團可通過管理較少的食材及菜式，以及處理較少的營銷材料及菜單設計，降低其經營成本。

就合營公司而言，鑒於香港的冷凍倉庫設施需求不斷增長，而其供應卻持續短缺，董事認為香港的冷凍倉庫業務具有可觀的增長潛力。預期於冷凍倉庫設施全面運營時，合營公司將為本集團財務表現作出正面貢獻。

## 5. 重大不利變動

除(i)本公司日期為二零一九年一月二十九日的盈利警告公佈；及(ii)本公司日期為二零一九年一月三十日的截至二零一八年十二月三十一日止九個月之季度業績公告所披露者外，於最後實際可行日期，董事經考慮財務狀況之發展後認為，自二零一八年三月三十一日（即本集團最新公佈經審核財務報表之編製日期）起之本集團財務或經營狀況並無任何重大不利變動。

## 1. 責任聲明

本通函(各董事願共同及個別對此負全責)乃遵照GEM上市規則之規定而提供有關本公司之資料。各董事經作出一切合理查詢後確認,就彼等所知及所信,本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整,且無誤導或欺詐成分,且並無遺漏任何其他事項致使本通函所載任何聲明或本通函產生誤導。

## 2. 董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉

於最後實際可行日期,董事及本公司最高行政人員於本公司及其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有的權益及淡倉),或根據證券及期貨條例第352條須列入該條例所指由本公司存置之登記冊的權益及淡倉,或根據GEM上市規則第5.46至5.67條須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下:

### 於本公司相聯法團股份中的好倉

董事姓名	相聯法團名稱	身份/性質	於相聯法團	
			持有 股份數目	的持股 百分比
黃雪卿女士	MJL	實益權益	620	31.0%
王秀婷女士	MJL	實益權益	374	18.7%
馬瑞康先生	MJL	實益權益	86	4.3%
黃木輝先生	MJL	配偶權益	620	31.0%

(附註)

附註: 鑑於作為周麗芬女士的配偶,黃木輝先生被視為於周麗芬女士於MJL的股權中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員概無於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有的權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須列入該條例所指須由本公司存置的登記冊內的任何權益或淡倉，或根據GEM上市規則第5.46至5.67條須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

### 3. 主要股東及其他人士於本公司股份及相關股份中的權益及淡倉

於最後實際可行日期，以下人士／實體（本公司董事及最高行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉，或記錄於根據證券及期貨條例第336條須予存置的本公司的登記冊內的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於所有情況下在本公司或本集團任何其他成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益：

#### 於股份中的好倉

名稱	身份／性質	持有股份數目	股權概約
			百分比
MJL (附註1) 美龍投資有限公司	實益權益	540,000,000	67.5%
(附註2)	實益權益	60,000,000	7.5%
張偉賢先生 (附註2)	受控法團權益	60,000,000	7.5%
林嘉慧女士 (附註2)	配偶權益	60,000,000	7.5%

附註：

- (1) MJL(i)由黃雪卿女士擁有31.0%權益；(ii)由周麗芬女士擁有31.0%權益；(iii)由王秀婷女士擁有18.7%權益；(iv)由黃雪貞女士擁有15.0%權益；及(v)由馬瑞康先生擁有4.3%權益。執行董事黃雪卿女士及王秀婷女士亦為MJL的董事。
- (2) 美龍投資有限公司由張偉賢先生擁有100%權益。因此，根據證券及期貨條例，彼被視為於美龍投資有限公司擁有權益的所有股份中擁有權益。根據證券及期貨條例，鑑於作為張偉賢先生的配偶，林嘉慧女士被視為於張偉賢先生擁有權益的所有股份中擁有權益。

#### 於本集團其他成員公司的好倉

名稱	本集團成員		持有 股份數目	股權概約 百分比
	公司名稱	身份／性質		
邱先生	群喜有限公司	實益權益	1,000	10%
嚴蘊縈女士	曉朗有限公司	實益權益	20	20%
吳少英女士	曉朗有限公司	實益權益	20	20%

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，主要股東或重大股東或其他人士（董事及本公司最高行政人員除外，其權益載於上文「董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉」一節）概無於本公司的股份或相關股份中擁有或視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的任何權益或淡倉，或記錄於根據證券及期貨條例第336條須予存置的本公司登記冊內的任何權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於所有情況下在本公司或本集團任何其他成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益。

#### 4. 董事於資產之權益

於最後實際可行日期，董事概無於本集團任何成員公司自二零一八年三月三十一日（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期）直至最後實際可行日期以來收購或出售或租賃或建議收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

#### 5. 董事於重大合約或安排之權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司訂立之於最後實際可行日期存續並對本集團業務而言屬重要之任何合約或安排中直接或間接擁有重大權益。

#### 6. 董事服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與本集團任何成員公司訂有或建議訂立本集團不可於一年內免付賠償（法定賠償除外）而終止的服務合約。

#### 7. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無 (i) 本集團合規顧問，德健融資有限公司（「合規顧問」）或其董事、僱員及緊密聯繫人（如GEM上市規則第6A.32條所述）；及 (ii) 本公司董事、控股股東及彼等各自的緊密聯繫人（定義見GEM上市規則）於與本集團業務直接或間接競爭或可能競爭的任何業務中擁有權益（倘彼等各自為控股股東則須根據GEM上市規則予以披露）。

#### 8. 合規顧問之權益

除本公司與合規顧問訂立日期為二零一九年一月十五日的合規顧問協議外，合規顧問及其任何董事、僱員或緊密聯繫人概無於本公司或本集團任何其他成員公司的證券（包括可認購該等證券的購股權或權利）中擁有GEM上市規則第6A.32條項下的權益。

#### 9. 訴訟

於最後實際可行日期，就董事所知，本集團任何成員公司概無任何待決或面臨威脅的重要訴訟或申索。

## 10. 重大合約

本集團成員公司於緊接最後實際可行日期（包括該日）前兩年內訂立以下屬重大或可能屬重大的合約（並非於日常業務過程中訂立的合約）：

- (i) 本公司（作為買方）、黃雪卿女士、周麗芬女士、王秀婷女士、馬瑞康先生及黃雪貞女士（作為賣方）就買賣FGL的全部已發行股本而訂立的日期為二零一八年一月二十九日的買賣協議；
- (ii) MJL、黃雪卿女士、周麗芬女士、王秀婷女士、黃雪貞女士及馬瑞康先生就若干彌償（進一步詳情載於本公司日期為二零一八年二月六日之本招股章程附錄五「D. 其他資料—2. 稅項及其他彌償保證」一節）以本公司（為其本身及作為附屬公司之受託人）為受益人於二零一八年一月二十九日簽立的彌償契據；
- (iii) MJL、黃雪卿女士、周麗芬女士、王秀婷女士、黃雪貞女士及馬瑞康先生就若干不競爭承諾以本公司（為其本身及作為附屬公司的受託人）為受益人作出的日期為二零一八年一月二十九日的不競爭契據，其主要條款之概要載於本公司日期為二零一八年二月六日之本招股章程「與控股股東的關係」一節；
- (iv) 本公司、執行董事、控股股東（MJL、黃雪卿女士、周麗芬女士、王秀婷女士、黃雪貞女士及馬瑞康先生）、獨家保薦人（域高融資有限公司）、獨家賬簿管理人（太平基業證券有限公司）、聯席牽頭經辦人（太平基業證券有限公司、域高融資有限公司及中國泛海證券有限公司）及公開發售包銷商（太平基業證券有限公司、域高融資有限公司、中國泛海證券有限公司、豐盛東方資本有限公司、阿仕特朗資本管理有限公司、洛爾達有限公司、富比資本有限公司及友盈證券有限公司）就本公司發售20,000,000股新股份以供香港公眾人士認購而訂立日期為二零一八年二月五日的有條件包銷協議，其詳情載於本公司日期為二零一八年二月六日之招股章程「包銷」一節；及
- (v) 合營協議。

## 11. 其他事項

- (i) 本公司的註冊辦公室位於 Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。
- (ii) 本公司的總辦事處及主要營業地點位於香港新界葵涌大連排道21-33號宏達工業中心8樓13室。
- (iii) 本公司的香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司（地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓）。
- (iv) 本公司秘書為黃智超先生。彼為香港會計師公會執業會計師。
- (v) 本公司的合規顧問為黃智超先生，彼為本公司執行董事。
- (vi) 本公司審核委員會於二零一八年一月二十九日根據GEM上市規則第5.28條成立，並遵守GEM上市規則附錄十五所載企業管治守則第C.3段採納書面職權範圍。審核委員會的主要職責主要包括（其中包括）就委任、續聘及罷免外部核數師向董事會作出推薦意見；審批外部核數師的薪酬及聘用期限以及有關核數師辭任或罷免的任何疑問，監察本集團財務報表以及年度、季度及中期財務報告的完整性以及檢討本集團有關風險管理及內部控制政策及系統的充足性。審核委員會現時由三名獨立非執行董事組成，吳幼娟女士為主席，其他成員為張劉麗賢女士及余立文先生。

吳幼娟女士（「吳女士」），43歲，於二零一八年一月二十九日獲委任為獨立非執行董事。彼曾於羅兵咸永道會計師事務所（金融服務業）審計部工作約13年。自羅兵咸永道會計師事務所離任後，彼一直擔任執業會計師。吳女士於一九九八年五月獲得香港中文大學工商管理學士學位，分別於二零零七年十一月及二零一三年十一月獲香港科技大學及香港大學頒發的工商管理碩士學位及企業與金融法法學碩士學位。自二零一七年十月起，吳女士為香港會計師公會資深會員及彼現為柏誠會計師事務所管理合夥人。吳女士現為結好金融集團有限公司（股份代號：1469）（其已發行股份於聯交所主板上市）及樹熊金融集團有限公司（股份代號：8226）（其已發行股份於聯交所GEM上市）的獨立非執行董事。

張劉麗賢女士（「張太」），59歲，於二零一八年一月二十九日獲委任為獨立非執行董事。張太於英國、香港及中國的餐飲、食品零售、研發、分銷及製造業方面擁有逾30年食品安全及營運經驗。彼於一九八三年七月至一九八四年二月為英國British Home Stores助理食物技術員、於一九八四年二月至八月為英國Flour Milling Baking Research Association的助理科學負責人、於一九八六年十月至一九八七年七月為英國Kenyons Fine Foods Ltd的質量控制及產品開發經理，自一九八七年八月至一九九一年五月為St Ivel Limited的技術經理、自一九九一年六月至一九九四年五月為英國Best Key Food Hygiene Consultants的董事總經理及首席培訓師。自一九八三年起，張太一直從事於英國及香港的食品安全相關領域。彼自二零零七年起擔任Best Key Consultants的行政總裁。張太現為國際食品安全協會主席、香港中文大學、香港大學及香港理工大學的兼職講師導師。彼於一九八五年七月獲得英國倫敦南岸大學的食物科學學士學位及於一九八六年十月獲得英國西敏大學管理學深造文憑。彼於一九九一年獲選為Institute of Food Science & Technology (UK)的會員及於一九九一年獲選為皇家衛生學會資深會員及於二零一一年獲選為皇家公共衛生協會資深會員。彼自二零一一年起為環境衛生特許協會的具表決權成員及註冊培訓師。

余立文先生（「余先生」），48歲，於二零一八年一月二十九日獲委任為獨立非執行董事。彼為本公司提名委員會主席及審核委員會以及薪酬委員會的成員。余先生於會計、投資銀行及私募股權投資方面擁有逾20年經驗。余先生持有澳洲格里菲斯大學信息學學士學位及澳洲昆士蘭大學的專業會計碩士學位。彼為澳洲執業會計師公會資深會員及香港會計師公會資深會員。余先生現時為領進資產管理有限公司的負責人。

(vii) 本通函之中英文本如有歧義，概以英文本為準。

## 12. 備查文件

於本通函日期起計14日內的任何營業日上午十時正至下午十二時三十分及下午二時三十分至下午五時三十分（星期六及公眾假期除外）的一般營業時間，下列文件的副本將可於李智聰律師事務所的辦事處（地址為香港中環皇后大道中39號豐盛創建大廈19樓）查閱：

- (i) 本公司組織章程大綱及組織章程細則；
- (ii) 本公司日期為二零一八年二月六日的招股章程；
- (iii) 本公司截至二零一八年三月三十一日止財政年度的年報及本公司截至二零一八年十二月三十一日止九個月的季度報告；
- (iv) 本附錄「重大合約」一節所披露之重大合約；及
- (v) 本通函。