

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，概不對因本公告全部或任何部份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。

## **Hephaestus Holdings Limited**

### **客思控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限責任公司)

(股份代號：8173)

#### **持續關連交易 租賃協議**

##### **二零二二年租賃協議**

董事會宣佈，該承租人(本公司之間接全資附屬公司)(作為承租人)及該業主(作為業主)於二零二二年一月一日訂立二零二二年租賃協議，內容有關租賃已減少物業，由二零二二年一月一日至二零二二年十二月三十一日(包括首尾兩日)為期十二個月。

##### **GEM上市規則之涵義**

該業主由本公司執行董事、主席兼行政總裁陳先生全資實益擁有。該業主因而為本公司之關連人士。因此，根據GEM上市規則第20章，二零二二年租賃協議及其項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。

由於有關二零二二年租賃協議之所有適用百分比率(定義見GEM上市規則)均低於5%，二零二二年租賃協議及其項下擬進行之交易將須遵守GEM上市規則第20章項下之報告及公告之規定，惟獲豁免遵守GEM上市規則第20章項下之通函、獨立財務意見及獨立股東批准之規定。

茲提述本公司日期為二零二零年十二月十一日之公告，內容有關租賃該物業之二零二一年租賃協議，期限由二零二一年一月一日至二零二一年十二月三十一日。經考慮(i)本集團使用該物業作為主要營業地點已超過五年；(ii)其將讓本集團於該物業

穩定營運，毋須因物色、裝修及搬遷至替代物業而產生額外成本及開支，並確保本集團營運、業務及增長並無中斷；及(iii)本集團日後對辦公室空間之預期需要，而由於該物業之租約將於二零二一年十二月三十一日屆滿，經公平磋商後，董事會宣佈，該承租人(作為承租人)及該業主(作為業主)於二零二二年一月一日訂立二零二二年租賃協議，內容有關租賃已減少物業，由二零二二年一月一日至二零二二年十二月三十一日(包括首尾兩日)為期十二個月。

## 二零二二年租賃協議

二零二二年租賃協議之主要條款載列如下：

日期： 二零二二年一月一日

訂約方： (i) Waldorf Holdings Limited，由陳先生全資擁有之公司，作為業主；及  
(ii) BTR (HK) Limited，本公司之間接全資附屬公司，作為承租人

該物業： 香港九龍創業街15號萬泰利廣場15層的B、C、D、E、F及G室以及3層的私人停車位第10及11號

租期： 由二零二二年一月一日至二零二二年十二月三十一日(包括首尾兩日)，為期十二個月

月租： 每曆月293,000港元(包括一切政府地租和差餉以及管理費)，須於每個曆月第一日預先以現金支付，而不得作出任何扣減。

按金： 586,000港元(即兩個月租金)

## 歷史交易價值

根據過往租賃協議、選擇權通告及二零二一年租賃協議，該承租人已付予該業主之實際租金如下：

	已付實際租金
截至二零一八年三月三十一日止年度 (自二零一八年一月一日至二零一八年三月三十一日)	1,044,000港元
截至二零一九年三月三十一日止年度	4,176,000港元
截至二零二零年三月三十一日止年度	4,176,000港元
截至二零二一年三月三十一日止年度	4,176,000港元
截至二零二二年三月三十一日止年度 (自二零二一年四月一日至二零二一年十二月三十一日)	3,132,000港元

## 年度上限

截至二零二三年十二月三十一日止兩個年度，該承租人應付予該業主之最高年度總金額(「年度上限」)，乃經參考根據二零二一年租賃協議及二零二二年租賃協議該承租人應付予該業主之租金釐定，金額如下：

	截至二零二二年 三月三十一日止年度 港元	截至二零二三年 三月三十一日止年度 港元
二零二一年租賃協議	3,132,000	—
二零二二年租賃協議	879,000	2,637,000
年度上限	4,011,000	2,637,000

於得出上述年度上限時，董事已考慮以下因素：

- (a) 根據二零二一年租賃協議，該承租人已支付之實際金額歷史數字；及
- (b) 當前市況以及於相關時間已減少物業鄰近地區類似物業之當前市場租金。

## 訂立二零二二年租賃協議之理由及裨益

本集團之主要業務是為物業提供室內設計服務，包括私人住宅、公司辦公室、服務式公寓、酒店、住宅會所、示範單位及售樓處。

該承租人為於香港註冊成立之公司，並為本公司之間接全資附屬公司，主要業務是為物業提供室內設計服務，包括私人住宅、公司辦公室、服務式公寓、酒店、住宅會所、示範單位及售樓處。

該業主為於香港註冊成立之公司，並由執行董事陳先生全資實益擁有，該業主主要從事持有及出租該物業。

二零二二年租賃協議之條款由該承租人及該業主經公平磋商後釐定，當中經參考獨立物業估值師根據直接比較法所認為經減少物業之市場租金。經考慮上述情況及(i)本集團使用該物業作為主要營業地點已超過五年；(ii)其將讓本集團於該物業穩定營運，毋須因物色、裝修及搬遷至替代物業而產生額外成本及開支，並確保本集團營運、業務及增長並無中斷；及(iii)本集團日後對辦公室空間之預期需要，董事(包括獨立非執行董事)認為，二零二二年租賃協議之條款乃於本集團一般及日常業務過程中按一般商業條款訂立，而二零二二年租賃協議之條款及年度上限屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

由於陳先生於二零二二年租賃協議及其項下擬進行交易中擁有重大權益，因此陳先生已就董事會所通過，以批准二零二二年租賃協議及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無董事於二零二二年租賃協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，並須就批准二零二二年租賃協議及其項下擬進行之交易之相關董事會決議案放棄投票。

## **GEM上市規則之涵義**

該業主由本公司執行董事、主席兼行政總裁陳先生全資實益擁有。該業主因而為本公司之關連人士。因此，根據GEM上市規則第20章，二零二二年租賃協議及其項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。

茲提述本公司日期為二零二零年十二月十一日之公告，內容有關根據二零二一年租賃協議租賃該物業。由於二零二一年租賃協議及二零二二年租賃協議與租賃該物業及已減少物業有關，故就釐定年度上限而言，二零二一年租賃協議及二零二二年租賃協議已根據GEM上市規則第20章合併計算。

由於二零二二年租賃協議項下之年度上限之所有適用百分比率(定義見GEM上市規則)(按二零二一年租賃協議合計)均低於5%，二零二二年租賃協議及其項下擬進行之交易將須遵守GEM上市規則第20章項下之報告及公告之規定，惟獲豁免遵守GEM上市規則第20章項下之通函、獨立財務意見及獨立股東批准之規定。

## 釋義

在本公告內，除非文義另有所指，否則下列詞語具以下涵義：

「二零二一年租賃協議」	指	由該承租人(本公司之間接全資附屬公司)(作為承租人)及該業主(作為業主)於二零二零年十二月十一日訂立之租賃協議，內容有關租賃該物業
「二零二二年租賃協議」	指	由該承租人(本公司之間接全資附屬公司)(作為承租人)及該業主(作為業主)於二零二二年一月一日訂立之租賃協議，內容有關租賃已減少物業
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	客思控股有限公司(股份代號：8173)，一間於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所GEM上市
「關連人士」	指	具有GEM上市規則所賦予之涵義
「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」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「該業主」	指	Waldorf Holdings Limited，一間於二零一二年七月三日在香港註冊成立的有限責任公司，由陳先生全資擁有
「陳先生」	指	陳樂文先生，本公司執行董事、主席兼行政總裁
「選擇權通告」	指	該承租人與該業主簽署日期為二零一九年十月二十一日之選擇權通告，內容有關該承租人行使選擇權延長該物業的租期，由二零二零年一月一日至二零二零年十二月三十一日為期一年
「該物業」	指	香港九龍創業街15號萬泰利廣場15層A、B、C、D、E、F及G室及3層之私人停車位第9、10及11號
「過往租賃協議」	指	該承租人與該業主於二零一八年二月二十二日訂立之租賃協議，內容有關租賃該物業
「已減少物業」	指	香港九龍創業街15號萬泰利廣場15層B、C、D、E、F及G室及3層之私人停車位第10及11號
「股東」	指	本公司之股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「該承租人」	指	BTR (HK) Limited，一間於香港註冊成立之有限公司及本公司之間接全資附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「%」	指	百分比

承董事會命  
**客思控股有限公司**  
 主席兼執行董事  
**陳樂文**

香港，二零二二年一月二日

於本公告日期，董事會由兩名執行董事陳樂文先生及李錦輝先生，以及三名獨立非執行董事鄺宇開先生、黃若鋒先生及季志雄先生組成。

本公告之資料乃遵照GEM上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料；各董事願就本公告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，就其所深知及確信，本公告所載資料於各重大方面均屬準確完備，且無誤導或欺詐成份，亦無遺漏其他事項，致使本公告所載任何內容或本公告產生誤導。

本公告將自刊登日期起最少連續七日載於香港聯合交易所有限公司GEM網站 [www.hkgem.com](http://www.hkgem.com) 內之「最新上市公司公告」網頁及於本公司網站 [www.hephaestus.com.hk](http://www.hephaestus.com.hk) 內刊登。