

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之內容概不負責，
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倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



TASTY CONCEPTS HOLDING LIMITED

賞之味控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：8096)

有關租賃協議之主要交易 及 違反GEM上市規則

租賃協議

董事會謹此宣佈，於2022年7月22日，富域（本公司間接全資附屬公司）與業主訂立租賃協議，據此，富域同意租用而業主同意出租該物業，租期由2022年8月16日起至2028年8月15日止（包括首尾兩日），為期六年。

GEM上市規則涵義

根據香港財務報告準則第16號，作為租戶訂立租賃協議將要求本集團於本公司綜合財務狀況表中確認使用權資產，初始確認時的成本為約6.6百萬港元，並確認相應的租賃負債（相等於未來租賃付款之現值）。因此，訂立租賃協議及其項下擬進行的交易根據GEM上市規則將被視為本集團視作收購資產。

基於董事會的審閱，由於有關租賃協議項下擬進行的交易的一個或多個適用百分比率超過25%但全部低於100%，故訂立租賃協議根據GEM上市規則第19章構成本公司的主要交易，因而須遵守GEM上市規則第19章項下的通知及公告、通函及股東批准規定。

股東特別大會及寄發通函

本公司將召開股東特別大會，會上將提呈決議案以（其中包括）供股東考慮及酌情批准租賃協議及項下擬進行的交易。就董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東於租賃協議項下擬進行的交易擁有重大權益。

就董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，倘本公司召開股東大會以批准租賃協議，概無股東須於該股東大會中就此放棄投票。

一份載有（其中包括）(i) 租賃協議的進一步詳情；(ii) 根據GEM上市規則須予披露的其他資料；及(iii) 股東特別大會通告的本公司通函將根據GEM上市規則於2022年9月14日或之前寄發予股東。

違反GEM上市規則的理由

董事注意到，由於涉及磋商租賃協議的本集團若干管理層成員及員工的不當失察及租賃協議屬於本公司的主要交易，本公司已違反GEM上市規則第19章所載有關通知及公告、通函以及股東批准規定的GEM上市規則規定。

董事重申，彼等無意進行有關不合規行為，且不合規行為乃純粹由於上述原因所引致，並謹此強調法律及監管合規長期以來始終是本集團的重要文化，且一直將遵守GEM上市規則視為重中之重。自上市以來，本集團一直與其專業顧問就遵守GEM上市規則的不同範疇保持定期溝通並徵求其意見，惟所遺憾者是未能就此次事項及時溝通。

背景

董事會謹此宣佈，於2022年7月22日，富域（本公司間接全資附屬公司）與業主訂立租賃協議，據此，富域同意租用而業主同意出租該物業，租期由2022年8月16日起至2028年8月15日止（包括首尾兩日），為期六年。

租賃協議

租賃協議的主要條款詳情載列如下：

- 日期：2022年7月22日
- 訂約方：(1) 富域（作為租戶）；及
(2) 業主，作為業主
- 物業：香港新界屯門湖翠路1號蝴蝶邨蝶心樓（第4座）地下（亦稱為1樓）R137、R138及R139號舖
- 總樓面面積：約166平方米
- 租期：2022年8月16日起至2028年8月15日止（包括首尾兩日），為期六年。
- 應付租金：租賃協議項下應付基本租金總額為約7,776,000港元，並須支付額外營業額租金，金額為在該物業進行的所有貿易及業務所獲得的金額或從該物業所產生的代價的10%超出各曆月基本租金（不包括政府差餉、服務費及其他應付支出）。

每月基本租金如下：

- (a) 2022年8月16日至2023年8月15日：每月90,000港元
- (b) 2023年8月16日至2024年8月15日：每月100,000港元
- (c) 2024年8月16日至2025年8月15日：每月110,000港元
- (d) 2025年8月16日至2028年8月15日：每月121,000港元

租賃協議項下應付租金乃由訂約方公平磋商後釐定，當中已計及鄰近該物業的可比物業的現行市場租值。

付款條款	:	基本月租須按月於每個曆月首日提前支付(無扣減、反申索或抵銷)。營業額租金(倘根據租賃協議條款及條件應付)須每月延後支付
免租期	:	租期開始起計60日
按金	:	402,375港元,即相當於三個月基本租金及服務費
允許用途	:	經營日式餐廳及經營川菜館

使用權資產

根據香港財務報告準則第16號,由於訂立租賃協議,本公司將確認根據租賃協議租賃的該物業為使用權資產,金額為約6.6百萬港元,乃經參考將根據租賃協議支付的租賃付款總額之現值計算。

訂立租賃協議的理由及裨益

本集團的主要業務為在香港經營拉麵餐廳。本集團擬在該物業經營一間日式餐廳及一間川菜館,此乃符合本公司開設新店舖以抓緊潛在商機及本地客流量的策略。

董事會認為,租賃協議項下擬進行的交易乃於本集團一般日常業務過程中按一般商業條款進行,而租賃協議的條款屬公平合理,且符合本公司及股東的整體利益。

業主的資料

業主為於開曼群島註冊成立的有限公司,為領展房地產投資信託基金(股份代號:823)的間接全資附屬公司。

就董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信,業主(包括其最終實益擁有人)為獨立第三方。

GEM 上市規則涵義

根據香港財務報告準則第16號，作為租戶訂立租賃協議將要求本集團於本公司綜合財務狀況表中確認使用權資產，初始確認時的成本為約6.6百萬港元，並確認相應的租賃負債（相等於未來租賃付款之現值）。因此，訂立租賃協議及其項下擬進行的交易根據GEM上市規則將被視為本集團視作收購資產。

基於董事會的審閱，由於有關租賃協議項下擬進行的交易的一個或多個適用百分比率超過25%但全部低於100%，故訂立租賃協議根據GEM上市規則第19章構成本公司的主要交易，因而須遵守GEM上市規則第19章項下的公告、通函及股東批准規定。

股東特別大會及寄發通函

本公司將召開股東特別大會，會上將提呈決議案以（其中包括）供股東考慮及酌情批准租賃協議及項下擬進行的交易。就董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東於租賃協議項下擬進行的交易擁有重大權益。

就董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，倘本公司召開股東大會以批准租賃協議，概無股東須於該股東大會中就此放棄投票。

一份載有（其中包括）(i) 租賃協議的進一步詳情；(ii) 根據GEM上市規則須予披露的其他資料；及(iii) 股東特別大會通告的本公司通函將根據GEM上市規則於2022年9月14日或之前寄發予股東。

違反GEM上市規則的理由

董事注意到，由於涉及磋商租賃協議的本集團若干管理層成員及員工的不當失察及租賃協議屬於本公司的主要交易，本公司已違反GEM上市規則第19章所載有關通知及公告、通函以及股東批准規定的GEM上市規則規定。

董事重申，彼等無意進行有關不合規行為，且不合規行為乃純粹由於上述原因所引致，並謹此強調法律及監管合規長期以來始終是本集團的重要文化，且一直將遵守GEM上市規則視為重中之重。自上市以來，本集團一直與其專業顧問就遵守GEM上市規則的不同範疇保持定期溝通並徵求其意見，惟所遺憾者是未能就此次事項及時溝通。

補救措施

本公司對其未遵守GEM上市規則第19章深感遺憾，並謹此強調有關不合規行為乃單一事件，純屬疏忽所致，本公司無意隱瞞披露與租賃協議有關的任何資料。

董事（包括獨立非執行董事）認為，租賃協議乃按一般商業條款訂立，而租賃協議的條款屬公平合理，且符合本公司股東的整體利益。為遵守審慎的企業管治常規，董事已確認、批准及追認租賃協議及刊發本公佈。

為防止本次不合規事件再次發生，本公司擬採取以下措施：

- (i) 本公司將加強向董事及高級管理層提供的培訓，以加深彼等對遵守GEM上市規則之重要性的認識並強調其重要性。
- (ii) 本公司將加強對交易的內部控制制度的執行，包括但不限於加強本公司各部門之間對須予公佈交易的協調和報告安排。在訂立每份協議前，行政總裁連同一名專職人員將審閱相關協議，確保遵守GEM上市規則。
- (iii) 本公司將在監管合規方面與其專業顧問保持更為密切的合作。
- (iv) 倘本公司將進行類似交易，其將就此是否會觸發GEM上市規則項下的任何披露或合規規定向其外部法律顧問尋求意見。倘有需要，本公司將就建議交易的適當處理諮詢聯交所。

本公司已採取上述措施且本公司藉此機會強調，本集團將繼續加強對購買或出售任何性質的資產（無論是物業或於任何公司的股權）的內部控制管理。展望未來，本集團將及時作出適當披露，以確保遵守GEM上市規則。本公司的內部控制在採取建議補救措施後更為有效。

釋義

在本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會（包括獨立非執行董事）
「本公司」	指	賞之味控股有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所GEM上市（股份代號：8096）
「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
「股東特別大會」	指	本公司將召開以考慮及酌情批准租賃協議及項下擬進行的交易之股東特別大會
「富域」	指	富域有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「GEM」	指	由聯交所運作的GEM
「GEM上市規則」	指	GEM證券上市規則，經聯交所不時修訂
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	就董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，並非本公司關連人士且根據GEM上市規則屬獨立於本公司及其關連人士的第三方之任何人士或公司及其各自的最終實益擁有人

「業主」	指	領展物業有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，為領展房地產投資信託基金（根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條認可的集體投資計劃，其單位於聯交所主板上市（股份代號：823））的間接全資附屬公司
「該物業」	指	香港新界屯門湖翠路1號蝴蝶邨蝶心樓（第4座）地下（亦稱為1樓）R137、R138及R139號舖
「股份」	指	本公司股本中每股0.1港元的普通股
「股東」	指	已發行股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「租賃協議」	指	業主與富域就該物業所訂立日期為2022年7月22日的租賃協議

股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

承董事會命
賞之味控股有限公司
主席兼執行董事
鄧振豪

香港，2022年8月23日

於本公佈日期，董事會成員包括執行董事為鄧振豪先生及宋君媛女士；獨立非執行董事為何麗全先生、李冠德先生及黎文軒先生。

本公佈的資料乃遵照《GEM上市規則》而刊載，旨在提供有關本公司的資料；董事願就本公佈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，本公佈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，足以令致本公佈所載任何陳述或本公佈產生誤導。

本公佈將由其張貼日起計最少一連七天於聯交所網站 www.hkexnews.hk 內之「最新上市公司公告」頁內刊登，並於本公司網站 www.butaoamen.com 內刊登。