

---

## 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，應諮詢股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有賞之味控股有限公司（「本公司」）股份，應立即將本通函及隨附的代表委任表格交予買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，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（「聯交所」）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，概不對因本通函的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 股東特別大會通告

賞之味控股有限公司謹訂於2022年12月16日（星期五）下午三時正假座香港中環皇后大道中99號中環中心12樓2室舉行股東特別大會（「股東特別大會」），召開大會之通告載於本通函第32至34頁。股東特別大會所用代表委任表格亦已隨本通函附奉。代表委任表格亦於聯交所網站（[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)）及本公司網站（[www.butaoamen.com](http://www.butaoamen.com)）登載。無論閣下能否出席股東特別大會，務請盡快將隨附的代表委任表格按其上印列之指示填妥及簽署，並交回本公司之香港股份過戶登記分處寶德隆證券登記有限公司，地址為香港北角電氣道148號21樓2103B室，惟無論如何須不遲於股東特別大會或其任何續會（視情況而定）指定舉行時間48小時前送達。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會或任何續會（視情況而定）並於會上投票。

本通函將由刊登日期起計最少一連七日於聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 之「最新上市公司公告」網頁及本公司網站 [www.butaoamen.com](http://www.butaoamen.com) 登載。

為遵守香港政府就社交距離、個人與環境衛生的指示，以及衛生署衛生防護中心為預防COVID-19頒佈之指引，本公司將於股東特別大會上實施以下防疫措施，包括但不限於：

- 強制體溫檢查；
- 佩戴外科口罩；
- 不派發公司禮品或茶點；
- 強制健康申報—任何人士正接受香港政府訂明之檢疫規定或於緊接股東特別大會日期前十四天內曾經離港外遊，將不得進入股東特別大會會場；及
- 作出合乎香港政府指引之適當座位安排。

本公司強烈建議股東委任股東特別大會主席作為代表，代其對有關決議案進行表決，以代替由股東親身出席股東特別大會。務請股東細閱載於本通函第(ii)頁之進一步詳情，並留意COVID-19之發展情況。視乎COVID-19的發展情況，本公司可能會實施進一步變動及防疫措施，並可能在適當時候就有關措施另行刊發進一步公告。

2022年11月28日

---

## 聯交所GEM的特色

---

GEM之定位乃為較於聯交所上市的其他公司帶有更高投資風險的中小型公司提供上市的市場。有意投資者應瞭解投資於該等公司的潛在風險，並應經過審慎周詳考慮後方作出投資決定。

由於在GEM上市的公司一般屬中小型公司，在GEM買賣的證券可能會較在主板買賣的證券承受較大市場波動風險，同時無法保證在GEM買賣的證券會有高流通量的市場。

---

## 股東特別大會的預防措施

---

為遵守香港政府就社交距離、個人與環境衛生的指示，以及衛生署衛生防護中心（「衛生防護中心」）為預防COVID-19頒佈之指引，為保障出席股東特別大會的股東、投資者、董事、員工及其他參加人士（「持份者」）之健康及安全，本公司將於股東特別大會上實施防疫措施，包括但不限於：

- (1) 所有出席者在股東特別大會舉行期間及在股東特別大會會場內必須全程**佩戴外科口罩**。建議出席者出席股東特別大會時，時刻與他人保持適當社交距離。
- (2) 所有人士進入股東特別大會會場前，均須**強制體溫檢查**。任何人士如體溫達攝氏37.3度或以上或有任何流感症狀，可能會被拒絕進入股東特別大會會場，或遭要求儘速離開股東特別大會會場。
- (3) **會上將不提供茶點，亦不會派發公司禮品。**
- (4) 出席者或會被問及(i) 他／她是否於緊接股東特別大會前十四天內曾經離港外遊；及(ii) 他／她是否正接受香港政府訂明之任何檢疫規定。任何人士如對上述任何問題之答案為「是」，將不得進入股東特別大會會場。
- (5) 謹請各出席股東特別大會之人士時刻保持良好的個人衛生。
- (6) 在股東特別大會上將作出合乎香港政府指引之適當座位安排。
- (7) **鑒於COVID-19疫情構成之風險，並為保護持份者之利益，本公司支持採取防疫措施，並謹此提醒股東無需為行使表決權而親身出席股東特別大會。本公司強烈建議股東委任股東特別大會主席作為代表，代其對有關決議案進行表決，以代替由股東親身出席股東特別大會。**
- (8) 按照香港政府及／或監管機構當時的規定或指引，或因應COVID-19疫情發展被視為恰當的任何其他額外預防措施。

---

## 目 錄

---

	頁次
聯交所GEM的特色.....	i
股東特別大會的預防措施 .....	ii
釋義 .....	1
董事會函件.....	4
附錄一 – 本集團之財務資料.....	12
附錄二 – 估值報告.....	16
附錄三 – 一般資料.....	25
股東特別大會通告.....	32

---

## 釋 義

---

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該等公告」	指	本公司有關租賃協議日期為2022年8月23日之公告及日期為2022年9月22日之補充公告
「聯繫人」	指	具有GEM上市規則所賦予的涵義
「股東特別大會」	指	本公司將於2022年12月16日（星期五）下午三時正假座香港中環皇后大道中99號中環中心12樓2室召開及舉行的股東特別大會，以考慮及酌情批准於股東特別大會通告提呈之決議案
「董事會」	指	董事會（包括獨立非執行董事）
「營業日」	指	位於香港之持牌銀行在正常營業時間一般開放經營業務之日（不包括星期六、星期日或公眾假期）
「緊密聯繫人」	指	具有GEM上市規則所賦予相同涵義
「本公司」	指	賞之味控股有限公司，為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上市規則所賦予涵義
「董事」	指	本公司董事
「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

---

## 釋 義

---

「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
「最後實際可行日期」	指	2022年11月24日，即本通函付印前就確定當中所載若干資料之最後實際可行日期
「股東特別大會通告」	指	載於本通函日期為2022年11月28日召開股東特別大會的通告
「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
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂及補充

---

## 釋 義

---

「股份」	指	本公司股本中每股面值0.1港元的股份
「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
「%」	指	百分比



**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)

執行董事：

鄧振豪先生

(主席兼行政總裁)

宋君媛女士

註冊辦事處：

Windward 3, Regatta Office Park

PO Box 1350

Grand Cayman KY1-1108

Cayman Islands

獨立非執行董事：

何麗全先生

李冠德先生

蘇小英女士

香港主要營業地點：

香港九龍

尖沙咀棉登徑22-26號

恒成大廈6樓

敬啟者：

**有關租賃協議之主要交易及  
股東特別大會通告**

**緒言**

茲提述有關租賃協議之該等公告。

本通函旨在向股東提供有關租賃協議及將於2022年12月16日(星期五)假座香港中環皇后大道中99號中環中心12樓2室舉行的股東特別大會上提呈的決議案的資料。

**租賃協議**

董事會宣佈，於2022年7月22日，富域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。

---

## 董事會函件

---

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)的10%。

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

---

## 董事會函件

---

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，本集團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，以及相關租賃負債，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，並按增量借款利率6.17%折現。增量借款利率乃經參考獨立估值師使用構建模型進行的估值釐定。於計算增量借款利率時已計及以下資料：(i) 經參考香港金融管理局外匯基金票據收益以及票據及政府債券定價的無風險利率；(ii) 租戶的信貸評級；(iii) 經參考信貸評級相似、行業相似的公司債券之期權調整息差的信貸息差；(iv) 國家風險；及(iv) 流動資金風險。

無風險利率	2.64%
信貸息差	1.77%
國家風險	0.71%
流動資金風險	1.05%
	<hr/>
增量借款利率	6.17%
	<hr/> <hr/>

---

## 董事會函件

---

本集團確定使用權資產時乃根據香港財務報告準則第16號計算。倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制可識別資產使用的權利，則該合約屬於或包含租賃，而作為承租人，使用權資產及相關租賃負債須於租賃開始日期確認。

本集團的綜合總資產將於租賃協議項下租賃開始時增加約6.6百萬港元，並將同時確認租賃負債相應金額6.6百萬港元。本集團的綜合財務狀況表內資產淨值於緊隨訂立租賃協議後將不會出現變動。

作為租戶訂立租賃協議要求本集團於本公司綜合財務報表確認使用權資產，初始確認成本為約6.6百萬港元，當中包括：

- (a) 租賃負債的初始計量金額；
- (b) 於開始日期或之前所作的任何租賃付款，減去所得任何租賃優惠；
- (c) 本集團產生的任何初始直接成本；及
- (d) 本集團拆除及移除相關資產、修復相關資產所在場地或將相關資產恢復至租賃條款及條件所規定狀態將予產生的估計成本。

### 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。領展房地產投資信託基金及其附屬公司的主要業務為投資房地產，且可能就所有類型的物業開發從事物業開發及相關活動。

---

## 董事會函件

---

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。

### 租賃協議對本集團綜合損益表及綜合財務狀況表之影響

根據香港財務報告準則第16號租賃，本集團根據租賃協議確認的使用權資產之價值約為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，並按增量借款利率6.17%折現。本集團將按直線法於估計可使用年期72個月內對使用權資產計提折舊，而每月折舊金額約92,000港元將自綜合損益表扣除。本集團於綜合財務狀況表確認租賃負債約6.4百萬港元，其將於向業主結付租賃付款時因應減少。本集團綜合財務狀況表內資產淨值於緊隨訂立租賃協議後將不會出現變動。

### GEM上市規則涵義

根據香港財務報告準則第16號，富域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6.4百萬港元（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。

據董事所深知，概無股東於租賃協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，且概無股東須於本公司為批准上述事宜而召開之股東大會上放棄投票。

## 違反GEM上市規則

茲提述該等公告。本集團未及時公佈租賃協議及其項下擬進行的重大交易的詳情，並根據GEM上市規則第19.34條及第19.40條的規定提前取得股東批准（「不合規事件」）。不合規事件基於以下各項而屬於單一事件：

- (i) 本集團若干管理層成員及員工的不當失察，彼等基於過往本集團訂立租期一般為兩年至四年的租賃協議的磋商及議定經驗，誤以為較長租期為六年的租賃協議僅構成本公司的須予披露交易及毋須獲得股東批准；及
- (ii) 本公司行政總裁與行政主任就租賃協議的生效日期在溝通上出現誤會。

經董事會審閱，董事會認為發生不合規事件乃主要由於若干管理層成員及員工未有充分考慮租期較平均租期長的租賃協議下須予確認的使用權資產之影響。董事會已提醒所有管理層成員及員工，每一項並非於本集團日常業務過程中訂立的交易（包括但不限於任何租賃協議）均須因應每個情況審閱及考慮，以確保符合GEM上市規則。

董事會進一步提醒本集團高級管理層成員及員工，即使屬於須予披露交易，有關交易仍須遵守GEM上市規則的申報及公告規定。高級管理層成員及員工日後必須明確理解本集團將予訂立的協議的主要條款，以確保及時向股東發佈資訊。

為確保本公司日後遵守GEM板上市規則，本公司將採取以下補救措施：

- (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。本公司將委聘其內部監控顧問向董事及本集團高級管理層成員提供八小時的培訓，內容關於GEM上市規則第17、19及20章；

---

## 董事會函件

---

- (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。於訂立每份協議前，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。本集團營運團隊將存置合約金額超過1百萬港元（即須經董事會審核委員會進行年度審閱的金額）的重大合約記錄冊，並將由財務部每月審閱；
- (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；及
- (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。

### 股東特別大會及代表委任安排

股東特別大會通告載於本通函第32至34頁。

根據GEM上市規則第17.47(4)條及組織章程細則，除大會主席基於真誠原則做出決定，容許純粹與程序或行政事宜有關的決議案以舉手方式表決外，股東於股東大會上的任何表決須以按股數投票方式進行。將於股東特別大會上提呈之決議案並非純粹與程序或行政事宜相關。因此，股東特別大會通告所載之所有決議案將於股東特別大會上以按股數投票方式表決。本公司將於股東特別大會後根據GEM上市規則規定第17.47(5)條的方式刊發股數投票表決結果。

隨本通函附奉股東特別大會之代表委任表格，該代表委任表格亦於聯交所網站 ([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)) 及本公司網站 ([www.butaoramen.com](http://www.butaoramen.com)) 登載。無論閣下能否出席股東特別大會，務請盡快將隨附的代表委任表格按其上印列之指示填妥及簽署，並交回本公司之香港股份過戶登記分處寶德隆證券登記有限公司，地址為香港北角電氣道148號21樓2103B室，惟無論如何須不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會（視情況而定）並於會上投票。

---

## 董事會函件

---

### 推薦意見

董事（包括獨立非執行董事）認為，訂立租賃協議屬公平合理，且符合本公司及股東的最佳整體利益。因此，董事（包括獨立非執行董事）建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈並於股東特別大會通告上所列的決議案。

### 一般資料

謹請閣下垂注本通函各附錄所載之其他資料。本通函之中，英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
賞之味控股有限公司  
主席兼執行董事  
鄧振豪  
謹啟

香港，2022年11月28日

## 1. 本集團之綜合財務報表

本集團最近三個財政年度之經審核綜合財務報表於下列文件內披露，該等文件已刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.butaoamen.com)：

- (a) 本集團截至2022年3月31日止年度經審核綜合財務報表載於本公司於2022年6月30日發佈之2022年度報告第54至113頁；[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2022/0630/2022063001204\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2022/0630/2022063001204_c.pdf)
- (b) 本集團截至2021年3月31日止年度經審核綜合財務報表載於本公司於2021年6月30日發佈之2021年度報告第51至107頁；及 [https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2021/0630/2021063000815\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2021/0630/2021063000815_c.pdf)
- (c) 本集團截至2020年3月31日止年度經審核綜合財務報表載於本公司於2020年6月30日發佈之2020年度報告第44至103頁。[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2020/0630/2020063000688\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2020/0630/2020063000688_c.pdf)

## 2. 債務聲明

於2022年9月30日（即本通函列印前本債項聲明的最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團的債務如下：

### 銀行借款

於2022年9月30日，本集團有來自一間銀行的借款，未償還賬面總值約為587,000港元，為無抵押以及由本公司及本集團若干附屬公司擔保。於2022年9月30日，本集團的銀行借款帶有浮動利率（每年港元最優惠貸款利率減0.5%）及載有按要求償還條文。

銀行借款的詳情如下：

於2022年  
9月30日  
千港元

無抵押及有擔保銀行借款 587

賬面值按貸款協議所載計劃還款日期償還及  
載有按要求償還條文：  
一年內 587

### 租賃負債

本集團按餘下租賃付款的現值計量租賃負債，並使用本集團的增量借貸利率（就各附屬公司以根據香港財務報告準則第16號確認的租賃負債估計）貼現。於2022年9月30日，本集團的未償還租賃負債（包括即期及非即期部分）約為14,906,000港元。

### 按揭、抵押及質押

於2022年9月30日，除本集團以租賃安排方式購買賬面值約1,081,000港元的汽車（若果本集團租賃負債違約，將導致租賃資產的權利歸還給出租人）外，本集團概無對本集團資產擁有任何按揭、抵押及質押。於2022年9月30日，有關租賃汽車的未償還租賃負債約為1,512,000港元，計入上文「債務聲明－租賃負債」一節所披露金額。

### 或然負債

於2022年9月30日，本集團已接獲多項訴訟及索償。該等索償及訴訟來自本集團拖欠租金及相關費用，並已於其他應付款項及應計費用及撥備中確認。本公司管理層取得法律意見，並認為除其他應付款項及應計費用及撥備所列金額外毋須額外利息、附加費及罰款。於2022年9月30日，計入其他應付款項及應計費用及撥備的相關款項分別為1,867,000港元及104,000港元。

於2020年10月30日及2021年1月5日，富棠置地有限公司及其代理人、新鴻基地產代理有限公司（「新鴻基」）向本公司之全資附屬公司正信國際有限公司（「正信」）就尚未支付租金及相關開支分別申索約1,351,000港元及2,241,000港元。根據日期為2021年3月16日的判決，法院命令正信須支付於2020年10月30日及2021年1月5日的索償所述的金額。於2021年12月20日，新鴻基將申索修訂至1,908,000港元，連同每日利息直至償還。本集團已獲取法律意見以及就該等索償金額錄得充足撥備。

本公司管理層及法律顧問已通過共同努力解決該等案件。董事會認為，潛在索償將不會對本集團的業務營運及財務狀況造成重大影響。

### 免責聲明

除已披露者及集團間負債以及一般貿易及其他應付款項外，於2022年9月30日，本集團並無任何已發行及未償還或同意發行之貸款資本、定期貸款、銀行透支、承兌負債（除正常貿易票據外）或承兌信貸、債權證、按揭及抵押、租購承擔或未償還擔保。

### 3. 營運資金

經計及本集團的財務資源及考慮租賃協議的影響後，董事認為本集團可動用的營運資金足以應付本集團自本通函刊發日期起計最少十二個月的需求。

### 4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉自2022年3月31日（即本公司最近期刊發的經審核財務報表的編製日期）以來本集團之財務或貿易狀況有任何重大不利變動。

### 5. 本集團之財務及業務前景

本集團主要從事營運連鎖餐館，主要於香港以「豚王」品牌售賣日本拉麵。本集團的業務目標為向顧客提供優質「博多」日本拉麵，並提供難忘的優質服務。本集團爭取每個潛在機會提高其業務的營運效率及盈利能力。

本集團收益由截至2021年3月31日止年度約51.9百萬港元減少約19.3%至截至2022年3月31日止年度約41.9百萬港元。本集團於截至2022年3月31日止年度在香港及中國經營餐廳所得收益減少，乃由於部分餐廳因截至2022年3月31日止年度佔用作營業相關的租賃物業的租賃協議屆滿而關閉。此外，所有位於中國的餐廳均由自營轉為特許經營，僅收取特許權使用費及顧問服務收入。此外，由於香港政府對餐廳實施的營業時間限制，於2022財政年度第四季度香港發生的第五波本地COVID-19疫情亦導致到訪顧客大幅下降，對餐飲業構成嚴峻挑戰。

本集團於截至2022年3月31日止年度錄得虧損約15.8百萬港元（2021年：約13.4百萬港元）。虧損增加乃主要由於(i)根據「防疫抗疫基金」以及「保就業計劃」所收到的政府補助減少；(ii)由於第五波本地COVID-19疫情，2022財政年度第四季度的到訪顧客減少；(iii)關閉在香港錄得盈利的餐廳；及(iv)收取業主的租金優惠減少所致。

隨著公眾的衛生意識提高及採取有效的預防措施，香港本地出現的第五波COVID-19疫情似乎自2022年5月起開始放緩及受控。然而，專家指出，社區大規模爆發風險仍相當高，亦難以預測何時再出現大型社區爆發，預料餐飲業仍將面臨困難和挑戰。

儘管如此，於2022年初，多個國家及城市紛紛放寬入境旅遊限制措施，隔離檢疫期已經或傾向縮短，顯示全球各地人民已逐漸適應COVID-19疫情後的新常態，環球旅遊及經濟在漫長衰退之後有望能夠反彈。

管理層將繼續監察市場發展，並適時作出回應。同時，我們將致力提升食物質素，並提供優良的客戶服務。本集團深明，不論在順境或逆境，我們的顧客皆注重食品及服務的質素。

本集團亦會積極尋求潛在商機或與不同有潛力的商業夥伴合作，以擴大收入來源，為股東帶來更佳的投资回報。

以下為獨立物業估值師利駿行測量師有限公司就其於2022年7月22日對賞之味控股有限公司指定物業權益的估值發出的估值報告，乃編製以供載入本文件。



讀者敬請留意，本報告已根據香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈之香港測量師學會估值準則最新版本（「香港測量師學會準則」）訂定之報告指引編製。香港測量師學會準則授權估值師作出假設，而有關假設經（例如由讀者之法定代表人）進一步調查後可能證實為不準確。任何例外情況已於下文清楚列明。下文所加標題僅為方便參考，並無限制或引申有關標題所指段落之文字。本報告內中英文翻譯詞彙僅供讀者識別，不具法律效力或涵義。對本報告作出以偏概全行為乃屬不恰當，吾等概不就該等以偏概全情況承擔任何責任。謹此強調本文件下文所呈列價值的調查結果或結論乃以最後實際可行日期吾等得悉之文件及事實為基礎。倘吾等獲提供額外文件及事實，則吾等保留修訂本報告及其結論之權利。

香港  
德輔道中287-291號  
長達大廈  
17樓

敬啟者：

吾等謹遵照賞之味控股有限公司之現有管理層（下文稱為「指示方」）向吾等作出之指示，就賞之味控股有限公司（下文稱為「貴公司」）及其附屬公司，包括富域有限公司，（下文連同 貴公司統稱為「貴集團」）於香港擁有權益之一項房地產（在本

報告中與物業一詞相同)進行協定租賃程序估值,吾等確認吾等已遵循協定物業驗證程序,作出吾等認為有助吾等工作之有關必要查詢及調查,並且於2022年7月22日(下文稱為「估值日期」)對物業進行獨立租值估值,供指示方內部管理層參考。吾等了解本報告將納入 貴公司通函(即本文件)供其股東參考。

吾等了解,指示方將使用吾等之工作成果(不論呈列方式)作為指示方盡職審查之一部分,惟吾等並未受委聘發表特定之買賣推薦意見或就任何融資安排提供意見。吾等亦明白,使用吾等之工作成果將不會取代指示方在就所評估物業達致商業決定時應進行之其他盡職審查。吾等之工作僅為於指示方進行盡職審查時向其提供參考資料,而吾等之工作不應為指示方參考之唯一因素。吾等對物業估值之結果及結論已收錄於本估值報告內,並於是日呈交予指示方。

### 估值基準及假設

物業之租值為吾等對於其於估值日期的市值租金之意見,以供指示方內部管理參考用途。香港測量師學會將「市值租金」一詞界定為:

「不動產的權益經適當推銷後,由自願出租方與自願承租方在知情、審慎及不受脅迫之情況下,於估值日期以公平交易方式按適當租賃條款進行租賃交易之估計金額」

吾等之租金估值已採納以下假設:

- (i) 自願出租人可通過協議將物業空置出租予自願承租人,而毋須任何一方支付溢價;
- (ii) 不就新承租人考慮免租期以使該物業適合佔用;
- (iii) 前承租人並無對物業進行任何工程或改進,導致物業之市值租金減少或增加,除非是為了履行對出租人之義務;
- (iv) 不可分租;及

(v.) 市值租金不包括管理費、地租及差餉（如有）。

而吾等已忽略：

(i.) 前承租人佔用該物業對租金之任何影響；

(ii.) 該物業之重建價值或合併價值；及

(iii.) 前承租人之業務對該物業附加之任何商譽。

## 估值方法

吾等已採納市場法估計該物業之市場月租。該方法透過比較吾等可於公共領域取得位於週邊地區相似物業權益之近期出租、掛牌或報價，藉此估計該物業之市值租金。

吾等之估值並無考慮所估物業之任何押記或所欠款項，亦無考慮完成出租可能產生的任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設物業概無涉及所有可影響其租金之繁重產權負擔、限制及支銷。

## 可能影響呈報估值之事項

就估值之目的而言，吾等採納從相關當局或公共領域獲取之文件副本中載列之面積，惟並無進一步進行核實工作。倘隨後發現所採納之面積並非最新經批准面積，則吾等保留相應修正報告及估值之權利。

除另有指明外，吾等對該物業之估值已假設出租人以其現狀在公開市場上出租該物業，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何其他類似安排，以影響該物業之市值租金。

除另有指明外，於最後實際可行日期，吾等無法識別物業之任何不利消息而可能影響吾等於工作成果中所呈報之調查結果或估值。因此，吾等無法就其對物業之影響（如有）作出報告及發表意見。然而，倘有關消息其後被證實於估值日期確實存在，則吾等保留調整本報告所呈報調查結果或估值之權利。

## 業權確立

吾等與指示方協定之協定估值程序並無要求吾等對合法權益人自有關當局獲得物業之合法性及正式手續進行法律盡職審查。吾等與指示方協定，此乃指示方法律顧問之責任。因此，吾等對有關物業業權之來源及延續性概不負責或承擔任何責任。

吾等已促使於香港土地註冊處對有關物業進行查冊。吾等並非法律專業人士，故吾等並不具備資格確定物業之業權，亦無法呈報物業是否存在任何已登記之產權負擔。所有文件及租約已僅用作參考。吾等對此概不負責或承擔法律責任。

## 物業視察及調查

有關視察乃由何誠謙測量師及見習測量師陳映彤女士於2022年8月18日進行。吾等已視察外部，及在可能情況下，吾等已就此獲提供吾等進行估值所需的有關資料。吾等並無視察該物業中被覆蓋、未暴露或無法進入之部分，並假設該等部分處於合理狀況。吾等僅依賴指示方提供的文件，就此而言，吾等已獲提供吾等進行估值所需的有關資料。吾等無法就未視察部分之狀況發表意見或建議，而隨附之物業詳情亦不應被視為該等部分之任何隱含聲明或陳述。吾等並無進行建築物測量、結構性測量、視察或檢驗。吾等無法呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等並無對任何設備（如有）進行測試，亦未有發現被覆蓋、未暴露或無法進入之設施。

吾等之估值乃假設並無對該物業作出任何未經許可之改動、擴建或增建，而本報告不應用作對該物業之建築物測量。倘指示方或擁有物業權益之任何人士擬確定該物業之狀況，應自行尋求測量師作出詳細視察及報告。

吾等並無進行實地量度，以核實物業之樓面面積是否正確，惟假設文件所示樓面面積及吾等接獲的正式樓面圖則乃屬正確無誤。所有尺寸、量度及面積均為約數。

吾等受聘進行之工作及就評估物業之協定程序，並不包括進行獨立土地測量以核實物業之法定邊界。吾等謹此聲明，吾等並非從事土地測量之專業人士，因此，吾等未能核實或確定獲提供之文件所示有關物業之法定邊界是否正確。吾等概不對此承擔任何責任。指示方或擁有物業權益之人士應自行進行法定邊界盡職審查工作。

吾等並未安排進行任何調查以確定於興建物業之時或物業自落成以來是否曾使用任何有毒或有害之物料，故吾等無法就物業在此方面並無上述各項風險而作出報告。就該估值而言，吾等已假設有關於調查不能披露任何該等物料之存在是否帶有任何重要性。

吾等並不知悉有任何對物業進行之環境審核或其他環境調查或土壤測量之詳情，以及可能須提出之任何污染或可能產生任何有關污染之情況。於進行吾等之工作時，吾等假設該物業在過去並無用作產生污染或可能產生污染之用途。吾等並無就物業或任何鄰近土地之過去或現時用途進行任何調查，以確定該物業有否因此等用途或位置而產生或可能產生任何污染問題，因而吾等假設該等情況並不存在。然而，倘該物業或任何鄰近土地於日後出現污染、滲漏或環境污染，或該物業過往或目前用途會產生污染，則現時所呈報之估值或會減少。

### 資料來源及其核實

於吾等工作過程中，吾等獲提供有關該物業之文件副本，而該等副本已用作參考且未向相關部門及／或機關作進一步核實。吾等之估值程序並無要求吾等進行任何查冊或查閱文件正本以核實擁有權或核實吾等獲提供之副本中可能未出現之任何修訂。吾等謹此聲明，吾等並非法律專業人士，因此，吾等並無資格就指示方或 貴公司指定人員所提供文件之合法性及效力提供意見及評論。

吾等僅依賴指示方或 貴公司指定人員所提供之資料，而並無進一步核實有關資料，且全面接納吾等所獲提供有關以下事宜之意見：規劃批文或法定通知、位置、業權、地役權、年期、地盤及建築面積以及所有其他有關事宜。

吾等相信吾等之工作成果所根據之全部或部分由其他人士編撰的資料屬可靠，惟在所有情況下並無進行任何查證。吾等之估值或工作程序並不構成對所獲提供資料之審核、審閱或編纂。因此，吾等概不就制定吾等之工作成果時所採用由其他人士編撰任何數據、建議、意見或估計之準確性作出任何保證或承擔任何責任。

吾等之估值僅按吾等所獲提供之意見及資料作出。由於向當地物業市場市場從業員作出之一般查詢範圍有限，吾等未能核實及確定相關人士所提供之意見是否正確。吾等對此概不負責或承擔法律責任。

吾等進行估值時採納由其他專業人士、提供數據之外界人士及指示方或 貴公司指定人員提供之工作成果，當中彼等所採納以達致彼等之數字之假設及重要事項亦適用於吾等之估值。吾等進行之程序毋須提供於審核工作中所須之所有憑證，而由於吾等並無進行審核，因此，吾等不會發表任何審核意見。

吾等之工作範圍已參照指示方提供之物業清單釐定。指示方已向吾等確認，就是次估值而言，除向吾等提供之清單列明之物業權益外，指示方並無其他物業權益。

吾等不會就指示方或 貴公司指定人員並無向吾等提供的資料承擔任何責任。此外，吾等已徵求及獲得指示方或 貴公司指定人員確認，彼等所提供的資料中並無遺漏任何重大因素。吾等之分析及估值乃按指示方或 貴公司指定人員就可能影響估值之重大及隱藏事實向吾等作出全面披露之基準編製。

吾等並無理由懷疑指示方或 貴公司指定人員向吾等所提供資料之真確性及準確性。吾等認為，吾等已經獲提供足夠資料以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

除另有指明外，所有貨幣金額以港元（「港元」）為單位。

## 估值意見

根據上述資料及假設，吾等認為，於估值日期，該物業之現況下（假設並無任何產權負擔）每曆月市值租金（不包括地租、差餉及管理費）為拾萬捌仟叁佰港元正（108,300港元）。

## 規限條件

吾等於本報告內有關物業之調查結果或租值結論僅就上述目的及僅於估值日期有效，且僅供指示方使用。吾等或吾等之人員毋須因本報告而向法院或任何政府機構提供證供或出席聆訊，且吾等並不對任何其他人士承擔責任。

吾等不會就市況及當地政府政策之變動負責，亦無責任修訂本報告以反映本報告日期後出現或其後吾等方獲知的事件或情況。在未取得吾等書面批准前，本報告全部或任何部分或其任何引述，概不得以所示之形式及內容納入任何刊發文件、通函或聲明，或以任何形式刊發。然而，吾等同意於本文件內刊載本報告，以供 貴公司股東參考。

吾等就損失或損害所承擔之責任，僅限於經計及吾等之責任後，以及所有其他顧問及專家（倘獲委任）就其服務而被視為向指示方已提供之合約承擔，以及視作向指示方有關見解（如適用），在經考慮彼等就有關損失或損害而承擔之責任後，根據相同基準而吾等合理應付之款項。

不論以上條文，吾等就因上述行動或訴訟而產生之任何損失或損害承擔之責任於任何情況下乃以不超過吾等就產生責任之服務或工作成果部分而獲支付之收費之費用款額為限。即使已獲告知可能出現上述情況，吾等不會就相應、特殊、附帶或懲罰性損失、損害或開支（包括但不限於溢利損失、機會成本等）承擔責任。為免產生疑問，吾等之責任不應超過根據上述條文計算之總額及本條款所規定之總額之較低者。

經協定，指示方及 貴公司須對吾等就基於委聘所提供之有關資料，於任何時間以任何形式被追討、支付或產生之任何申索、責任、成本及開支（包括但不限於律師費及吾等之人員所投入之時間）向吾等作出彌償，並使吾等及吾等之人員免受損害，惟倘任何有關損失、開支、損害或責任最終確定為因吾等受委聘團隊於進行工作時有嚴重疏忽、不當行為、蓄意過失或欺詐所引致者則除外。此項規定於是次委聘終止（不論任何原因）後仍然有效。

## 聲明

本報告乃根據GEM上市規則第八章所載規定以及香港測量師學會準則所載報告指引而編製。有關估值乃由合資格進行該估值之估值師（見尾註）以外聘估值師身份進行。

吾等將保留本報告之副本，連同指示方就是項任命而提供之數據，而該等數據及文件將根據香港法例由最後實際可行日期起保存六年，隨後將會被銷毀。吾等認為此等記錄屬機密資料，未經指示方授權及事先與吾等作出安排，吾等不准許任何人士取閱有關記錄，惟倘屬執法機關或法院頒令，則作別論。此外，吾等將在吾等之客戶名單加入 貴公司的資料以供日後參考。

對物業之分析及估值純粹依賴本報告所作出之假設，且並非全部假設可輕易量化或準確查證。倘部分或全部假設於往後日期證實失實，將會對所呈報之估值結果或估值結論造成重大影響。

吾等謹此證明，是次服務之費用並非按吾等之估值結論而定，而吾等於該等物業、 貴集團或所呈報之租值中概無擁有任何權益。

此 致

香港  
九龍  
尖沙咀  
棉登徑22-26號  
恒成大廈6樓  
富域有限公司

董事會 台照

代表  
利駿行測量師有限公司

何誠謙*RPS(GP)(PD)*

董事

參與估值師：  
陳映彤女士*B.A.*

謹啟

2022年11月28日

附註：何誠謙測量師為香港測量師學會會員，自2010年起在香港、澳門、台灣、中國內地、加拿大、英國、法國、新加坡、圭亞那、薩摩亞、阿根廷及越南進行房地產估值。

## 物業詳情

物業	概況及年期	佔用詳情
香港 新界 屯門 湖翠路1號 蝴蝶邨 蝶心樓(第4座) (組成綜合商用/ 停車場大樓的一部分) 地下(亦稱為1樓) R137、R138及R139號舖	<p>該物業包括一個快餐店單位，位於一幢十八層高公租房之地下基座，該基座連接一幢三層高零售綜合大樓(稱為蝴蝶廣場)及室內濕貨市場(稱為蝴蝶街市)的入口。</p> <p>該樓宇於1983年竣工。</p> <p>如告知，該物業的總樓面面積約為166平方米(1,787平方呎)。</p>	<p>誠如 貴公司指定人員視察及確認，於估值日期，該物業正在翻新及就餐廳用途訂有租賃協議。(請參閱下文附註3)</p>

## 附註：

1. 該物業之登記擁有人為領展物業有限公司(前稱領匯物業有限公司)，文書日期為2006年6月21日，並於2006年7月8日以註冊摘要編號06070800620018在土地註冊處登記之樓契。
2. 該物業身處之土地已獲地政總署總產業測量師向香港房屋委員會發出日期為2004年12月3日的豁免書函件之核證副本，並於2006年2月24日以註冊摘要編號06022401500019在土地註冊處登記。
3. 根據吾等獲提供之資料，該物業訂有領展物業有限公司(作為業主)與富域有限公司(作為租戶)訂立的租賃協議，租期由2022年8月16日起至2028年8月15日止，為期六年，月租(不包括政府差餉、空調費及管理費以及所有其他應付支出)包括基本租金或營業額租金，合計總收款的10.00%(以較高者為準)。基本月租協定為首年90,000.00港元、第二年100,000.00港元、第三年110,000.00港元及第四年至第六年121,000.00港元。租戶享有自起租日開始計60天的免租期。該物業根據租賃協議的獲准用途僅限於按「豚王拉麵」商標名稱經營日式餐館及川菜館。

## 1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照GEM上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；董事願就本通函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，本通函所載資料在各重要方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成份，且並無遺漏任何其他事項，足以令致本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

## 2. 權益披露

### (a) 董事及主要行政人員於股份的權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（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（包括根據證券及期貨條例該等條文彼等被當作或視為擁有的權益或淡倉），或已記入根據證券及期貨條例第352條須存置的本公司登記冊的權益及淡倉，或根據GEM上市規則第5.46至5.67條已另行知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

#### 於本公司普通股的好倉

董事姓名	身份／權益性質	持有／	
		擁有權益的 股份數目	股權概約 百分比
鄧振豪（附註1）	受控制法團權益	3,001,000	5.46

附註1： Brilliant Trade Enterprises 由鄧振豪先生擁有35% 權益，根據證券及期貨條例，鄧振豪先生被視作於Brilliant Trade Enterprises擁有權益的本公司5.46% 已發行股本中擁有權益。

#### 於相聯法團股份的好倉

董事姓名	相聯法團名稱	身份／權益性質	持有／	
			擁有權益的 股份數目	股權概約 百分比
鄧振豪	Brilliant Trade Enterprises Limited	實益擁有人	35	35

除上文披露者外及據董事所知，於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或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（包括根據證券及期貨條例該等條文彼等被當作或視為擁有的權益及淡倉），或已記入根據證券及期貨條例第352條須存置的本公司登記冊的任何權益或淡倉，或根據GEM上市規則第5.46至5.67條所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

**(b) 主要股東及其他人士於本公司股份及相關股份的權益及淡倉**

於最後實際可行日期，下列人士／實體（董事或本公司主要行政人員除外）於本公司的股份、相關股份及債權證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及聯交所披露的權益或淡倉，或已記入根據證券及期貨條例第336條須存置的本公司登記冊的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於所有情況下於本公司或本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上的權益：

*於本公司普通股的好倉*

主要股東姓名／名稱	身份／權益性質	持有／ 擁有權益的 股份數目	股權概約 百分比
Brilliant Trade Enterprises Limited (附註2)	實益擁有人	3,001,000	5.46
鄧慶治先生 (附註2)	受控制法團權益	3,001,000	5.46
戴少斌女士 (附註3)	配偶權益	3,001,000	5.46
李蕙如女士 (附註4)	配偶權益	3,001,000	5.46

附註：

1. Brilliant Trade Enterprises 由鄧慶治先生擁有35% 權益，根據證券及期貨條例，鄧慶治先生被視作於 Brilliant Trade Enterprises 擁有權益的本公司5.46% 已發行股本中擁有權益。
2. 戴少斌女士為鄧慶治先生的配偶。因此，根據證券及期貨條例，戴少斌女士被視為或當作於鄧慶治先生擁有權益的股份中擁有權益。
3. 李蕙如女士為鄧振豪先生的配偶。因此，根據證券及期貨條例，李蕙如女士被視為或當作於鄧振豪先生擁有權益的股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事並不知悉任何其他人士於本公司的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及聯交所披露的權益或淡倉，或已記入根據證券及期貨條例第336條須存置的本公司登記冊的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於所有情況下於本公司或本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10% 或以上的權益。

### 3. 董事及控股股東於競爭權益的權益

於最後實際可行日期，概無董事、本公司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構成或可能構成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）。

### 4. 訴訟

如本公司2022年年報所披露，本集團已因拖欠租金及相關開支而面臨多項索償。該等索償屬法律訴訟，且其結果可能對本集團及本公司的持續經營產生重大影響。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本集團成員公司涉及任何重大訴訟或申索，且董事並不知悉任何針對本集團任何成員公司的待決或面對威脅的重大訴訟或申索。

## 5. 董事的服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或本集團任何其他成員公司訂有或擬訂立任何一年內可終止而毋須支付賠償（法定賠償除外）的服務合約。

## 6. 董事於本集團資產、合約及安排的權益

於最後實際可行日期，概無任何董事於其中擁有重大權益且與本集團任何業務有關而仍然存續的重大合約或安排。於最後實際可行日期，自2022年3月31日（即本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表的編製日期）以來，概無董事於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃或本集團任何成員公司擬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。

## 7. 重大合約

董事認為訂立及重續租約以租賃物業經營本集團餐廳乃於本集團日常業務過程中進行。概無本集團任何成員公司於本通函日期前兩年起至最後實際可行日期止訂立任何重大合約（並非於本集團的日常業務過程中所訂立的合約）。

## 8. 專家及同意書

已提供載於本通函之意見或建議之專家之資格如下：

名稱	資格
利駿行測量師有限公司	獨立物業估值師

上述專家已就本通函之刊發發出同意書，同意按本通函所載之形式及內容載入其報告及／或意見（視情況而定）及引述其名稱，且並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，上述專家並無直接或間接擁有本集團任何成員公司之任何股權或擁有任何權利或選擇權（不論可否依法強制執行）可認購或提名他人認購本集團任何成員公司之任何證券。

於最後實際可行日期，上述專家並無於自2022年3月31日（即本公司最近期刊發的經審核綜合財務報表的編製日期）起由本集團任何成員公司已收購或出售或租賃予本集團任何成員公司，或擬收購或出售或租賃予本集團任何成員公司之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

利駿行測量師有限公司編製的物業估值報告於截至本通函日期作出，以供載入本通函。

## 9. 一般資料

- (a) 本公司的公司秘書為王芷恩女士，彼為香港會計師公會會員。
- (b) 本公司的合規主任為鄧振豪先生，彼亦為本公司行政總裁兼董事會主席。
- (c) 本公司的註冊辦事處位於 Windward 3, Regatta Office Park, PO Box 1350, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands。
- (d) 本公司的主要股份過戶登記處為 Ocorian Trust (Cayman) Limited，地址為 Windward 3, Regatta Office Park, PO Box 1350, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands。本公司的香港股份過戶登記分處為寶德隆證券登記有限公司，地址為香港北角電氣道148號21樓2103B室。
- (e) 本公司的香港主要營業地點位於香港九龍尖沙咀棉登徑22-26號恒成大廈6樓。
- (f) 本公司的審核委員會於2019年2月21日成立，並根據GEM上市規則第5.28條及遵照GEM上市規則附錄15所載之企業管治守則第D.3.1至D.3.7段以書面列明職權範圍。審核委員會的主要職責包括（其中包括）就委任、續聘及罷免外聘核數師以及處理任何有關該核數師辭任或辭退該核數師的問題向董事會提出建議、審閱本集團的財務報表以及年度、中期及季度財務報告、檢討本集團的財務及會計政策及慣例，以及檢討本集團的財務監控、風險管理及內部監控制度。審核委員會目前由三名獨立非執行董事組成，即李冠德先生（「李先生」）、何麗全先生（「何先生」）及蘇小英女士（「蘇女士」）。審核委員會由李先生擔任主席。

- (g) 李先生，51歲，於2019年2月21日獲委任為本公司獨立非執行董事。

李先生擁有逾23年會計及財務經驗。自1993年5月至1996年12月，李先生於嘉多寶(香港)有限公司(主要業務為製造包裝產品)任會計師。自1997年1月至1997年11月，李先生於GEC Alsthom Transport Hong Kong Limited任首席會計師，該公司主要從事為基礎建設提供軌道車輛、信號系統、保養服務及綜合運輸系統。自1997年8月至2017年9月，李先生獲委任為佳能香港有限公司(主要從事在香港及澳門提供種類齊全的數碼影像產品)副總裁，負責該公司的財務及會計、信息技術、供應鏈管理、法律及合規以及卓越服務部門。自2017年10月起，李先生獲委任為Canon India Private Limited(主要從事在印度提供種類齊全的數碼影像產品)副總裁，負責監督該公司財務及稅項、法律及公司策劃部門。

李先生於1992年12月於香港浸會書院(現為香港浸會大學)獲應用經濟學工商管理學士學位。於2012年11月，彼獲香港中文大學行政人員工商管理碩士學位。李先生自2001年7月起為香港特許公認會計師公會資深會員，自1997年4月起為香港會計師公會會員。

何先生，67歲，於2019年2月21日獲委任為獨立非執行董事。

何先生於製作及廣播行業擁有逾33年經驗。自1977年3月至2011年3月，何先生於電視廣播有限公司(「**TVB**」)任編劇及創意總監，最終晉升至製作部非戲劇節目總監。TVB為一間於聯交所主板上市的公司(股份代號：00511)，主要業務包括免費電視廣播、節目製作、節目發行及分銷、數碼媒體業務及書刊發行。自2011年4月至2015年3月，何先生獲委任為電訊盈科媒體有限公司執行副總裁及電視與新媒體業務製作總經理，該公司主要業

務為於香港提供收費電視服務。自2015年4月至2016年3月，何先生為中國上海大學工商管理碩士課程的企業導師。自2015年10月起，何先生任智樂演藝文化有限公司行政總裁，該公司主要從事提供活動策劃／統籌、舞台設計及佈景、音響燈光及視聽效果製作等服務。自2018年5月起，何先生獲聘為亞洲電視數碼媒體有限公司顧問，為其電視廣播業務提供諮詢服務。自2021年2月起，何先生重新加入TVB，擔任星夢娛樂集團有限公司之行政總裁。何先生於2014年10月獲香港城市大學行政人員工商管理碩士學位。

蘇女士，63歲，於2022年8月31日獲委任為獨立非執行董事。

蘇女士於餐飲服務擁有逾35年經驗，並於多間餐廳持有管理職位。彼具備餐廳經營及管理方面的豐富知識。

## 10. 展示文件

下列文本將自本通函日期起計不少於14天期間（包括當日）刊載於聯交所網站 ([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)) 及本公司網站 ([www.butaoramen.com](http://www.butaoramen.com))：

- (a) 租賃協議；
- (b) 本附錄「專家及同意書」一段所述書面同意書；及
- (c) 本通函。

---

## 股東特別大會通告

---



### 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)

### 股東特別大會通告

茲通告賞之味控股有限公司（「本公司」）謹訂於2022年12月16日（星期五）下午三時正假座香港中環皇后大道中99號中環中心12樓2室舉行股東特別大會（「大會」），以進行以下事項：

1. 動議批准、確認及追認富域有限公司與領展物業有限公司訂立日期為2022年7月22日的租賃協議（其標有「A」字樣的副本已提呈股東特別大會，並由股東特別大會主席簡簽，以資識別）及其項下擬進行的交易。

#### 股東提問

董事會認為股東特別大會為股東通過提問及投票表達意見的重要機會。股東參與股東特別大會被視為至關重要。董事會謹此強調，股東可於股東特別大會期間提問。有意於股東特別大會中就本通告所載任何決議案或本公司業務提問的股東可於2022年12月14日（星期三）下午三時正（即不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時）前透過發送電郵至 [info@butaoramen.com](mailto:info@butaoramen.com) 或致電熱線(852) 3189 1200提交疑問，並提供以下個人資料以供核實：

- a) 全名；
- b) 註冊地址；
- c) 所持股份數目；
- d) 香港身份證號碼或護照號碼（就自然人而言）／公司註冊號碼（就法人團體而言）；

---

## 股東特別大會通告

---

e) 聯絡電話號碼；及

f) 電郵。

股東亦可於股東特別大會期間提交疑問。

董事會將盡可能安排解答股東於股東特別大會上提出的疑問及事先提交的疑問。

承董事會命  
賞之味控股有限公司  
主席  
鄧振豪

香港，2022年11月28日

附註：

1. 凡有權出席大會及在會上投票的本公司股東，均可委任一名或多名代表代其出席及投票。持有兩股或以上股份的股東可委任一名以上受委代表以代表其出席大會並於會上投票。受委任代表毋須為本公司股東。
2. 受委代表委任文據必須由委任人或其正式書面授權的授權代表親筆簽署，或如委任人為法團，則必須加蓋印鑑或由負責人員或正式授權代表代為親筆簽署。
3. 如有關股份為由聯名登記持有人持有，則該等聯名登記持有人中任何一人可親身或委派受委代表就有關股份於股東特別大會或其任何續會投票，猶如其為唯一有權投票者；倘超過一名該等聯名持有人親身或委派受委代表出席股東特別大會，則上述人士當中於本公司股東名冊就有關股份排名首位人士方有權就有關股份投票。
4. 代表委任表格連同已簽署的授權書或其他授權文件（如有），或經公證人簽署證明的授權書或其他授權文件副本，最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達本公司的香港股份過戶登記分處寶德隆證券登記有限公司，地址為香港北角電氣道148號21樓2103B室，方為有效。
5. 交回代表委任表格後，股東仍可親身出席大會並於會上投票，於該情況下，有關代表委任表格將視作已撤回論。
6. 本公司將於2022年12月13日（星期二）至2022年12月16日（星期五）（包括首尾兩天）內暫停辦理股份過戶登記。該期間內股份的轉讓概不受理。為符合資格出席大會，所有過戶文件連同有關股票，必須於2022年12月12日（星期一）下午四時三十分前送達本公司的香港股份過戶登記分處寶德隆證券登記有限公司，地址為香港北角電氣道148號21樓2103B室，以便辦理記手續。

---

## 股東特別大會通告

---

7. 隨附股東於大會適用的代表委任表格。
8. 鑒於COVID-19疫情持續以及近期針對預防及控制疫情傳播的規定，本公司將於股東特別大會上實施防疫措施。務請股東細閱載於日期為2022年11月28日的本公司通函的第ii頁之防疫措施詳情，並留意COVID-19之發展情況。視乎COVID-19的發展情況，本公司可能會實施進一步變動及防疫措施，並可能在適當時候就有關措施另行刊發進一步公告。
9. 鑒於COVID-19疫情構成之風險，本公司強烈建議股東委任股東特別大會主席作為代表，代其對有關決議案進行表決，以代替由股東親身出席大會。

於本通告日期，本公司董事會為：

執行董事：

鄧振豪先生 (主席兼行政總裁)

宋君媛女士

獨立非執行董事：

何麗全先生

李冠德先生

蘇小英女士

香港交易及結算所有限公司及聯交所對本通告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通告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。

董事就本通告共同及個別承擔全部責任。本通告載有遵照GEM上市規則提供的詳情，旨在提供有關本公司的資料。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通告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，且本通告並無遺漏任何其他事項，致使本通告所載任何陳述或本通告產生誤導。

本通告將由刊登日期起計最少一連七日於聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)之「最新上市公司公告」網頁及本公司網站[www.butaoramen.com](http://www.butaoramen.com)登載。