

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 餐廳物業租賃協議**

#### **租賃協議**

於二零二一年十月二十二日，本公司之間接全資附屬公司Classified Limited（租戶）與快活谷金毓有限公司（業主）就跑馬地物業的租賃訂立跑馬地租賃協議，租期自二零二一年十二月一日起至二零二四年十一月三十日止（包括首尾兩日）為期三年，以營運本集團「Classified」商標下之歐式休閒系列咖啡室。

於二零二一年十月二十二日，本公司之間接全資附屬公司Classified Limited（租戶）與協成行（代理）有限公司（授權代理並代表聯華置地有限公司（業主））就大坑物業的租賃訂立大坑租賃協議，租期自二零二一年十月十日起至二零二三年十月九日止（包括首尾兩日）為期兩年，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分別就跑馬地租賃協議及大坑租賃協議的租金確認其中固定部份為使用權資產（初始確認時之成本分別約為3.0百萬港元及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章所計算有關各租賃協議之一個或多個適用百分比率超過5%但全部低於25%，故各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。

## 跑馬地租賃協議

於二零二一年十月二十二日，Classified Limited（租戶）與快活谷金毓有限公司（業主）就跑馬地物業的租賃訂立跑馬地租賃協議，租期自二零二一年十二月一日起至二零二四年十一月三十日止（包括首尾兩日）為期三年，以營運本集團「Classified」商標下之歐式休閒系列咖啡室。

跑馬地租賃協議之主要條款概述如下：

日期：二零二一年十月二十二日

訂約方：(1) Classified Limited（租戶）；及  
(2) 快活谷金毓有限公司（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，快活谷金毓有限公司（業主）及其最終實益擁有人均為獨立第三方

跑馬地物業：香港毓秀街13號金毓大廈地下B號舖。

總面積：1,500平方英尺

用途：以營運本集團「Classified」商標下之歐式休閒系列咖啡室

租期：自二零二一年十二月一日起至二零二四年十一月三十日止（包括首尾兩日）為期三年。

租金：租期內的租金為：

- 1) 第1年：每月85,000港元
- 2) 第2年：每月90,000港元
- 3) 第3年：每月95,000港元

Classified Limited 亦需負責支付管理費、政府差餉及其他費用。

免租期： 14天（自二零二二年二月十五日至二零二二年二月二十八日）

跑馬地租賃協議下的  
總代價： 根據跑馬地租賃協議，Classified Limited 於租期內應付的總代價估計約為3.4百萬港元，包括基本租金，管理費、政府差餉及其他費用。

跑馬地租賃協議之應付代價預期將以本集團內部資源撥付。

## 大坑租賃協議

於二零二一年十月二十二日，Classified Limited（租戶）與協成行（代理）有限公司（作為授權代理並代表聯華置地有限公司（業主））就大坑物業的租賃訂立大坑租賃協議，租期自二零二一年十月十日起至二零二三年十月九日止（包括首尾兩日）為期兩年，以營運本集團「Classified」商標下之歐式休閒系列咖啡室。

大坑租賃協議之主要條款概述如下：

日期： 二零二一年十月二十二日

訂約方： (1) Classified Limited（租戶）；及  
(2) 協成行（代理）有限公司（聯華置地有限公司（業主）的授權代理）

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，協成行（代理）有限公司及聯華置地有限公司（業主）以及彼等各自的最終實益擁有人均為獨立第三方

大坑物業： 香港蓮花宮西街1-9號中華大廈地下A、B及C號舖

總面積： 1,191平方英尺

用途： 以營運本集團「Classified」商標下之歐式休閒系列咖啡室

**租期：** 自二零二一年十月十日起至二零二三年十月九日止（包括首尾兩日）為期兩年。

**租金：** 租期內的固定租金為110,100港元。

Classified Limited 亦需負責支付管理費、政府差餉及其他費用。

**大坑租賃協議項下總代價：** 根據大坑租賃協議，Classified Limited 於租期內應付的總代價估計約為2.8百萬港元，包括租金、管理費、政府差餉及其他費用。

大坑租賃協議之應付代價預期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。

自二零一零年十二月起，跑馬地物業已出租予本集團附屬公司，以營運本集團「Classified」商標下之歐式休閒系列咖啡室。現有的跑馬地物業租賃協議將於二零二一年十一月三十日期滿。董事相信，跑馬地物業處於跑馬地飲食業務的優越位置。

自二零一零年十月起，大坑物業已出租予本集團附屬公司，以營運本集團「Classified」商標下之歐式休閒系列咖啡室。現有的大坑物業租賃協議已於二零二一年十月九日期滿。董事相信，大坑物業處於大坑飲食業務的優越位置。

租賃協議的條款乃考慮到當前市場租金、跑馬地物業及大坑物業附近的類似物業租賃條款，以及Classified Limited 就該等物業訂立的先前租賃協議的條款後與各租賃協議的各業主公平磋商而決定。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。

## 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，經營「Classified」商標下之歐式休閒系列咖啡室。

### 交易各方

快活谷金毓有限公司是一家在香港註冊成立的有限公司，主要從事投資控股和房地產投資。根據於香港公司註冊處存檔的最新二零二一年週年申報表，其由 Lo Kam Wa 及 So Po Ying 擁有。

聯華置地有限公司是一家在香港註冊成立的有限公司，主要從事投資控股及物業投資。根據於香港公司註冊處存檔的最新二零二一年週年申報表，聯華置地有限公司有九名股東，即恒旺企業有限公司、金力投資有限公司、Fong Fu Wah 先生、Fong On Wah Continuation Limited 及方樹泉有限公司（在香港註冊成立）與 Catana (Holdings) Inc.、Fu La Property & Inv. Ltd.、VTA International Ltd. 及 Shing Tai Investments Limited（在英屬處女群島註冊成立）。

經作出一切合理查詢後就董事所知、所悉及所信，於本公告日期止，快活谷金毓有限公司及聯華置地有限公司及彼等各自的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分別就跑馬地租賃協議及大坑租賃協議項下的租金確認其中固定部份為使用權資產（初始確認時之成本分別約為3.0百萬港元及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適用百分比率超過5%但全部低於25%，故各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；
「聯華置地有限公司」	指	聯華置地有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司；
「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 (Holding) 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；
「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；
「政府」	指	香港政府；
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司之統稱；
「快活谷金毓有限公司」	指	快活谷金毓有限公司，在香港註冊成立的有限公司；
「跑馬地物業」	指	香港毓秀街13號金毓大廈地下B號舖；
「跑馬地租賃協議」	指	Classified Limited（租戶）與快活谷金毓有限公司（業主）就該物業於二零二一年十月二十二日訂立之租賃協議；
「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	與本公司的董事、首席執行官、主要股東、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；
「大坑物業」	指	蓮花宮西街1-9號中華大廈地下A、B及C號舖；
「大坑租賃協議」	指	Classified Limited（租戶）與聯華置地有限公司（業主）就該物業於二零二一年十月二十二日訂立之租賃協議；及
「租賃協議」	指	跑馬地租賃協議及大坑租賃協議。

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

香港，二零二一年十月二十二日

於本公告日期，本公司主席及執行董事為黃子超先生；本公司執行董事為龐建貽先生、*Vastine Mael Henri Francis* 先生及李啟良先生；而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。

本公告乃遵照香港聯合交易所有限公司GEM證券上市規則的規定提供有關本公司的資料，本公司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，本公告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，及本公告並無遺漏任何其他事宜，致使本公告所載任何聲明或本公告產生誤導。

本公告將自其刊發日期起計最少一連七日刊載於GEM網站 [www.hkgem.com](http://www.hkgem.com) 「最新公司公告」一頁內，亦將刊載於本公司網站 [www.classifiedgroup.com.hk](http://www.classifiedgroup.com.hk) 內。