

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。

CBK Holdings Limited **漢諾佳池控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：8428)

須予披露交易 **有關租賃旺角場地**

租賃旺角場地

董事會宣佈，本公司間接全資附屬公司忠信企業有限公司(作為租戶)與獨立第三方裕東正記有限公司(作為業主)就租賃旺角場地訂立日期為2026年10月12日的租賃協議，自2026年10月13日起至2030年10月12日止(包括首尾兩日)為期四年。

上市規則之涵義

根據香港財務報告準則第16號租賃，倘本公司作為承租人訂立租賃交易，則將於其綜合財務報表中確認使用權資產。根據GEM上市規則，有關交易將被視為收購資本資產。由於有關租賃按本集團確認的使用權資產價值計算的一項或多項適用百分比率(定義見GEM上市規則)超過5%但全部低於25%，故根據GEM上市規則第19章，租賃構成本公司的須予披露交易，因此須遵守通知及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

租賃旺角場地

董事會宣佈，本公司間接全資附屬公司忠信企業有限公司(作為租戶)與獨立第三方裕東正記有限公司(作為業主)就租賃旺角場地訂立日期為2026年10月12日的租賃協議，自2026年10月13日起至2030年10月12日止(包括首尾兩日)為期四年。

租賃協議之主要條款詳情載列如下：

日期：	2026年10月12日
各訂約方：	(1) 獨立第三方裕東正記有限公司(作為業主)；及 (2) 本公司間接全資附屬公司忠信企業有限公司(作為租戶)
物業：	香港九龍彌敦道601號創興廣場1樓100-116號舖
用途：	經營一家火鍋餐廳
期限：	自2026年10月13日起 至2030年10月12日止(包括首尾兩日)，為期四年
月租：	140,000港元或每月總收入的8%，以較高者為準(不包括管理費及冷氣費、政府差餉及地租，以及所有其他開支)
管理費及冷氣費：	每月62,785港元
政府差餉：	每季度25,275港元
保證金：	633,630港元
免租期：	2026年10月13日至2027年1月12日(包括首尾兩日)
續租選擇權：	自租賃期屆滿後的翌日起計為期兩年的進一步租期，租金不超過150,000港元或每月總收入的8%，以較高者為準。
應付總金額：	根據租賃應付之總金額約為6,300,000港元(不包括管理費及冷氣費，以及政府差餉及地租)。 租金乃由裕東與忠信參考旺角場地附近可資比較物業的當前市價後經公平磋商釐定。

使用權資產

本集團根據租賃確認的使用權資產價值約為5,630,000港元，乃參考根據香港財務報告準則第16號租賃，租賃旺角場地項下將作出的租賃付款總額的現值，另加估計復原成本，及按5.25%貼現率貼現計算。

訂立租賃旺角場地的理由及裨益

董事會認為，開設新火鍋餐廳是本集團拓展香港餐廳網絡的重要一步，符合本集團長期發展策略。該新餐廳位於旺角核心戰略地段，該地區旅遊及商業活動蓬勃，可帶來大量遊客及本地顧客人流。新餐廳預計將於2026年第四季度開始營運。

董事會認為，租賃項下擬進行之交易乃於本集團日常及一般業務過程中訂立，而租賃乃由訂約方經公平磋商後按一般商業條款訂立，且租賃項下擬進行之交易之條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

有關訂約方的資料

有關本集團及忠信的資料

本集團主要從事於香港及中國營運餐廳以及食品銷售。

忠信為一間於香港註冊成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司。忠信主要從事餐廳營運業務。

有關裕東的資料

裕東為旺角場地的業主。裕東為一間於香港註冊成立的有限公司，並為廖創興企業有限公司(該公司股份於聯交所主板上市(股份代號：194))的全資附屬公司。據董事在作出一切合理查詢後及根據公開可得資料所深知、盡悉及確信，裕東主要從事房地產投資，且裕東的最終實益擁有人為廖烈智先生。

據董事所深知、盡悉及確信，業主、其最終實益擁有人及其各自聯繫人為本集團及其關連人士(定義見上市規則)的獨立第三方。

上市規則之涵義

根據香港財務報告準則第16號租賃，倘本公司作為承租人訂立租賃交易，則將於其綜合財務報表中確認使用權資產。根據GEM上市規則，有關交易將被視為收購資本資產。由於有關租賃的一項或多項適用百分比率(定義見GEM上市規則)超過5%但全部低於25%，故根據GEM上市規則第19章，租賃構成本公司的須予披露交易，因此須遵守通知及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	漢諾佳池控股有限公司，一間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：8428)
「董事」	指	本公司董事
「GEM」	指	聯交所GEM
「GEM上市規則」	指	GEM證券上市規則(經不時修訂、修改及補充)
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「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
「忠信」	指	忠信企業有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「獨立第三方」	指	據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，根據GEM上市規則並非本公司關連人士，且為獨立於本公司及其關連人士的第三方的任何人士或公司及彼等各自的最終實益擁有人

「租賃」	指 租賃旺角場地
「旺角場地」	指 香港九龍彌敦道601號創興廣場1樓100至116號商舖
「中國」	指 中華人民共和國
「股東」	指 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 日期為2026年10月12日的租賃協議，當中訂有租賃的主要條款
「裕東」	指 裕東正記有限公司，一間於香港註冊成立的私人有限公司
「%」	指 百分比

代表
漢諾佳池控股有限公司
主席兼執行董事
鄧柱銘

香港，2026年10月12日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事鄧柱銘先生(主席)、鍾文禮先生、劉中玲女士及林石興先生；非執行董事何建斌先生；以及獨立非執行董事王青雲先生、殷海萍女士及洪建萍女士。

本公告的資料乃遵照GEM上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；董事願就本公告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，確認就其所深知及確信，本公告所載資料在各重要方面均屬準確完整，沒有誤導或欺詐成份，亦無遺漏任何其他事項，足以令本公告所載任何陳述或本公告產生誤導。

本公告將自刊發日期起計最少一連七天載於聯交所網站www.hkexnews.hk的「最新上市公司公告」一頁，亦將刊載於本公司的網站<https://cbkholdings.etnet.com.hk>內。

本公告之中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。