

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告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。

Lai Group Holding Company Limited

禮建德集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：8455)

有關租賃協議的須予披露交易

租賃協議

董事會謹此宣佈，於二零二三年三月十六日，本公司的間接全資附屬公司駿志工程有限公司(作為承租人)與業主(為獨立第三方)就租賃物業訂立租賃協議。

GEM上市規則涵義

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，與租賃協議項下租賃物業有關的使用權資產之價值將於本集團綜合財務狀況表內確認。因此，就GEM上市規則而言，租賃協議項下的租賃交易將被視為本公司的資產收購。

由於GEM上市規則第19.07條項下有關本集團根據香港財務報告準則第16號「租賃」確認的使用權資產總值的一個或以上適用百分比率超過5%但低於25%，故租賃協議項下擬進行的交易構成須予披露交易，須遵守申報及公告的規定，但獲豁免遵守GEM上市規則第19章的通函及股東批准規定。

董事會謹此宣佈，於二零二三年三月十六日，本公司的間接全資附屬公司駿志工程有限公司(作為承租人)與業主(為獨立第三方)就租賃物業訂立租賃協議。

有關租賃協議的詳情載列如下：

租賃協議

日期：二零二三年三月十六日

業主：萬權有限公司

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於本公告日期，業主及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

承租人：駿志工程有限公司，本公司間接全資附屬公司

物業的位置：香港新界荃灣大涌道18號國際企業中心3期二樓3室

可出租面積：約2,000平方呎。

年期：自二零二三年三月二十七日起至二零二六年三月二十六日止為期三(3)年(首尾兩天包括在內)。

月租：月租約為54,810港元(包括差餉、地租及管理費，但不包括其他支出，其他支出應由承租人支付)。

免租期：年期內的第六、第十二、第二十四及第三十六個月。

保證金：約328,860港元，相等於六個月的月租之總和。

釐定月租的基準：租賃協議項下租金乃由訂約雙方經考慮物業附近類似物業的現行市場租金及租賃條款公平磋商後釐定。

預期月租將透過本集團內部資源撥付。

有關訂約方的資料

本公司

本公司為一間投資控股公司。本集團的主要業務為在香港提供室內設計及裝修服務。駿志工程有限公司為於香港註冊成立的有限公司及為本公司間接全資附屬公司。駿志工程有限公司主要從事在香港提供室內設計及裝修服務。

業主

萬權有限公司為於二零零零年在香港註冊成立的有限公司，主要從事投資業務。於租賃協議日期及本公告日期，業主為1加10投資有限公司的全資附屬公司。獨立第三方許威忍先生最終及實益擁有1加10投資有限公司56%股權。概無1加10投資有限公司餘下股東持有三分之一或以上股權。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，業主及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

進行交易的理由及裨益

本集團的主要業務為在香港提供室內設計及裝修服務。物業擬用於取代元朗的門市，其租賃協議已於二零二三年四月屆滿。董事認為，物業位於人流密集地段，可捕捉荃灣一帶的商機。

租賃協議的條款乃經公平磋商後達致，而租金乃參考附近地區類似可資比較物業的現行市場租金。

董事認為，租賃協議的條款乃按正常商業條款，在本集團日常及一般業務過程中訂立，屬公平合理及符合本集團及股東的整體利益。

使用權資產

根據本公司的初步估計，本集團根據租賃協議將予確認的使用權資產的未經審核價值約為1,600,000港元，即根據香港財務報告準則第16號在租賃協議年期內應付租賃付款總額的現值。貼現率為6.41%，用於計算租賃協議項下租賃付款總額的現值。

GEM上市規則涵義

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，由於訂立租賃協議，本集團將於其財務報表內確認與根據租賃協議租賃物業有關的使用權資產之價值。因此，就GEM上市規則而言，租賃協議項下擬進行的交易將被視為本集團的資產收購。由於有關交易的一個或以上適用百分比率(定義見GEM上市規則)超過5%但所有適用百分比率均低於25%，故交易構成本公司的須予披露交易，須遵守申報及公告規定，但獲豁免遵守GEM上市規則第19章的股東批准規定。

補救措施

本公司認同，就採納香港財務報告準則第16號而言，本公告應根據GEM上市規則於訂立租賃協議後在切實可行情況下盡快刊發。然而，在訂立租賃協議的關鍵時間，因無心之失未能盡快披露，而僅在本公告刊發前不久才注意到。為防止將來出現類似不合規情況，本公司已採取以下措施及行動：(i)本公司負上有關責任的管理層在本公司外部會計或其他專業人士及法律顧問的協助下，須繼續監督及監察本公司是否就本集團的租賃安排持續遵守GEM上市規則；(ii)本公司應舉辦內部培訓，解釋GEM上市規則中有關香港財務報告準則第16號的影響，以及在簽立租賃安排前根據GEM上市規則須就須予公佈交易進行的申報程序；及(iii)本公司日後應在適當及必要時，就有關任何建議租賃交易或事件所需採取的任何行動尋求其外部法律、會計或其他專業人士的意見。展望未來，本公司將盡最大努力及時作出披露，以確保就此符合GEM上市規則的規定。

釋義

於本公告中，除文義另有規定外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	禮建德集團控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份自二零一七年四月十二日起於聯交所GEM上市
「董事」	指	本公司董事

「GEM」	指	聯交所運營的GEM
「GEM上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司之統稱
「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	中國香港特別行政區
「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，並非本公司關連人士且根據GEM上市規則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彼等各自的最終實益擁有人
「業主」	指	萬權有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為獨立第三方
「中國」	指	中華人民共和國
「物業」	指	香港新界荃灣大涌道18號國際企業中心3期二樓3室
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「駿志工程有限公司」或「承租人」	指	駿志工程有限公司，一間於香港註冊成立的公司及為本公司間接全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「租賃協議」	指	駿志工程有限公司(作為承租人)與業主於二零二三年三月十六日就租賃物業訂立的租賃協議

「交易」 指 承租人根據租賃協議所載條款租賃物業

「%」 指 百分比

承董事會命
禮建德集團控股有限公司
主席兼執行董事
陳禮善

香港，二零二三年五月四日

於本公告日期，董事會包括執行董事陳禮善博士及溫佩芝女士；及獨立非執行董事呂麗珍女士、鍾少權博士及朱群笑博士。

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，本公告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，且並無遺漏任何其他事項，足以令致本公告或其所載任何陳述產生誤導。

本公告將由其刊登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，並於本公司網頁www.dic.hk內刊登。