

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)

### **須予披露交易** **有關租賃協議的要約函**

#### **租賃協議**

董事會宣佈，於二零二六年六月二十二日(交易時段後)，本公司間接全資附屬公司共享服務有限公司(作為租戶)與業主(獨立第三方)就租賃該物業簽署具約束力的要約及接納函，月租為89,712令吉(約173,144港元)，租期為三(3)年，由二零二六年十一月一日開始至二零二九年十月三十一日屆滿(包括首尾兩日)。正式租賃協議將於二零二六年十一月一日前由訂約方訂立。

#### **GEM上市規則的涵義**

接納要約及接納函所載要約以訂立租賃協議，將構成租戶與業主之間就該物業租賃協議的有效及具約束力的協議，因此根據GEM上市規則構成本公司的須予披露交易。

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，訂立要約及接納函將要求本集團於其綜合財務狀況表中將該物業租賃確認為使用權資產，因此，根據GEM上市規則，訂立要約及接納函及其項下擬進行的交易將被視為本集團收購資產。

由於本集團根據香港財務報告準則第16號確認的使用權資產價值所涉及的GEM上市規則第19.07條項下的一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，故訂立要約及接納函及其項下擬進行的交易構成本公司的須予披露交易，須遵守GEM上市規則第19章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

## 緒言

董事會謹此宣佈，於二零二六年六月二十二日(交易時段後)，本公司間接全資附屬公司共享服務有限公司(作為租戶)與業主(獨立第三方)就租賃該物業簽署具約束力的要約及接納函，月租為89,712令吉(約173,144港元)，租期為三(3)年，由二零二六年十一月一日開始至二零二九年十月三十一日屆滿(包括首尾兩日)。正式租賃協議將於二零二六年十一月一日前由訂約方訂立。

## 租賃協議

租賃協議的建議主要條款載列如下：

- 日期 : 將於二零二六年十一月一日前由訂約方訂立
- 業主 : Mulia Property Development Sdn Bhd
- 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。
- 租戶 : 共享服務有限公司(本公司間接全資附屬公司)
- 物業 : Suite 70.03, Level 70, Menara Exchange 106, Lingkaran TRX, Tun Razak Exchange, 55188 Kuala Lumpur, Malaysia
- 可出租面積 : 6,408平方呎
- 月租 : 月租為89,712令吉(約173,144港元)，包括：
1. 基本租金76,896令吉(約148,409港元)，按每平方呎12令吉(約23港元)計算；及
  2. 服務費12,816令吉(約24,735港元)，按每平方呎2令吉(約4港元)計算。
- 租金乃由業主與租戶經公平磋商後釐定，並已考慮該物業附近同類物業的現行市場租金及租賃條款。預期月租將以本集團內部資源撥付。
- 租期 : 固定期限三(3)年，由二零二六年十一月一日開始至二零二九年十月三十一日屆滿(包括首尾兩日)。
- 該物業交付日期為二零二六年八月一日。

- 續租選擇權 : 可選擇續租三(3)年，租金將按當時市價檢討。租戶須於租期屆滿日期前不超過四(4)個月但不少於兩(2)個月的時間內，向業主發出書面續租意向通知。
- 許可用途 : 樓層須嚴格用作行政辦公室。
- 按金 : 租戶接納要約及接納函後須向業主支付的總額將為428,417.76令吉(約826,846港元)，包括相等於三個月總租金的按金、相等於半個月總租金的公用事業按金、一個郵箱按金、裝修按金及一個月預付租金(包括6%馬來西亞銷售及服務稅)。

## 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確認的使用權資產未經審核價值約為4.61百萬港元，此為根據香港財務報告準則第16號計算的根據租賃協議條款應付租賃付款總額的現值。計算租賃協議項下租賃付款總額現值時應用的折現率為9.22%。本公司根據要約及接納函及租賃協議作出的付款將以本集團內部資源償付。股東應注意，上述數字未經審核，日後可能作出調整。

## 訂約方資料

### 租戶及本集團

租戶共享服務有限公司為一間於香港註冊成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司，主要從事投資控股。

本集團於香港主要從事提供室內設計及裝修服務。

### 業主

業主Mulia Property Development Sdn Bhd為一間於馬來西亞註冊成立的有限責任公司。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，業主為商業物業發展商，由(i) MKD Signature Sdn Bhd擁有51%股權，其最終由Minister of Finance (Incorporated)(馬來西亞政府投資實體)擁有，及(ii) The Mulia Group擁有49%股權，其最終由Lai Weng Hoo先生及Harianto Muljohardjo先生擁有。

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。

## 訂立租賃協議的理由及裨益

本集團目前正將其業務擴展至馬來西亞，並擬將該物業用作其在馬來西亞的區域行政辦公室。該物業位於吉隆坡主要金融區Tun Razak Exchange(TRX)，將為本集團提供一個具良好連通性的戰略基地，以把握東南亞市場的商機。

要約及接納函的條款乃由業主與本集團經公平磋商後釐定，租金乃參考規模、地點、設施及用途相若的物業的公開市場租金釐定。董事認為，要約及接納函的條款屬公平合理，且該交易按正常商業條款於本集團一般及日常業務過程中進行，並符合本公司及股東的整體利益。

## GEM上市規則的涵義

接納要約及接納函所載要約以訂立租賃協議，將構成租戶與業主之間就該物業租賃協議的有效及具約束力的協議，因此根據GEM上市規則構成本公司的須予披露交易。

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，訂立要約及接納函將要求本集團於其綜合財務狀況表中將該物業租賃確認為使用權資產，因此，根據GEM上市規則，訂立要約及接納函及其項下擬進行的交易將被視為本集團收購資產。

由於本集團根據香港財務報告準則第16號確認的使用權資產價值所涉及的GEM上市規則第19.07條項下的一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，故訂立要約及接納函及其項下擬進行的交易構成本公司的須予披露交易，須遵守GEM上市規則第19章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

## 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之有限公司，其股份於聯交所GEM上市
「董事」	指	本公司董事

「GEM」	指	聯交所GEM
「GEM上市規則」	指	聯交所不時修訂的GEM證券上市規則
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港財務報告準則第16號」	指	香港會計師公會頒佈的「香港財務報告準則第16號－租賃」，訂明租賃的確認、計量、呈列及披露原則
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其附屬公司、關連人士及其最終實益擁有人或彼等各自的聯繫人且與上述人士並無關連的人士，或就公司而言，指該公司或其最終實益擁有人
「業主」	指	指Mulia Property Development Sdn Bhd，一間於馬來西亞註冊成立的有限責任公司，為該物業的業主
「要約及接納函」	指	共享服務有限公司與業主就租賃該物業及租賃協議的建議條款訂立的日期為二零二六年六月二十二日的要約及接納函
「該物業」	指	Suite 70.03, Level 70, Menara Exchange 106, Lingkaran TRX, Tun Razak Exchange, 55188 Kuala Lumpur, Malaysia
「令吉」	指	馬來西亞法定貨幣馬來西亞令吉
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	已發行股份的持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「租賃協議」	指	租戶與業主將於二零二六年十一月一日前就租賃該物業訂立的租賃協議
「租戶」或「共享服務有限公司」	指	共享服務有限公司，一間於香港註冊成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司
「%」	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  
汪國平

香港，二零二六年六月二十二日

本公告內令吉兌換為港元乃按1令吉兌1.93港元的匯率換算，僅供說明用途。

於本公告日期，董事會包括執行董事汪國平先生及陳禮善博士；非執行董事劉利輝女士；及獨立非執行董事鍾少權博士、馬鈺菲女士及孫偉玲女士。

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。

本公告將由其張貼日起計最少一連七天於聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://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](http://www.dic.hk)內刊登。