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倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

JIMU GROUP LIMITED
積木集團有限公司
（於開曼群島註冊成立的有限公司）
（股份代號：8187）

有關租賃協議之須予披露交易

租賃協議

董事會宣佈，於二零二六年十一月十二日，Crystal Horizon（作為業主）與本公司的直接全資附屬公司積木貿易（作為租戶）就租賃該物業訂立租賃協議，租期自二零二六年十一月二十日起至二零二九年十一月十九日止（包括首尾兩日）為期三年，附帶自二零二九年十一月二十日起至二零三一年十一月十九日止（包括首尾兩日）進一步續租兩年的選擇權，可由積木貿易酌情行使。本集團將使用該物業作為其商業辦公室物業。

GEM上市規則之涵義

根據香港財務報告準則第16號，本公司將就租賃協議項下該物業確認使用權資產。根據GEM上市規則，本集團作為承租人訂立租賃協議被視為收購資產並構成一項交易。

由於租賃協議項下擬進行租賃交易的一項或多項適用百分比率（定義見GEM上市規則）超過5%但低於25%，該交易構成本公司的須予披露交易，須遵守GEM上市規則第19章項下之申報及公告規定。

董事會宣佈，於二零二六年十一月十二日，Crystal Horizon（作為業主）與本公司的直接全資附屬公司積木貿易（作為租戶）就該物業訂立租賃協議，租期自二零二六年十一月二十日起至二零二九年十一月十九日止（包括首尾兩日）為期三年，附帶自二零二九年十一月二十日起至二零三一年十一月十九日止（包括首尾兩日）進一步續期兩年的選擇權，可由積木貿易酌情行使。

租賃協議

租賃協議之條款詳情概述如下：

日期	：	二零二六年十一月十二日
業主	：	Crystal Horizon
租戶	：	積木貿易
擔保人	：	本公司
該物業	：	香港九龍廣東道30號「新港中心」2座6樓603及604室
租期	：	自二零二六年十一月二十日起至二零二九年十一月十九日止(包括首尾兩日)為期固定三(3)年，以及2年選擇權期，附帶重續兩(2)年進一步租期的選擇權，僅可由積木貿易向Crystal Horizon發出不少於六(6)個月的事先書面通知行使，前提是租賃協議項下的違約事件並無發生且持續。
該物業之用途	：	僅限積木貿易用作辦公室物業，不得用作任何其他用途。
先決條件	：	作為租賃協議租期開始的先決條件，本公司(作為擔保人)須按Crystal Horizon批准的格式向Crystal Horizon簽立並交付一份擔保及彌償保證契據(「**擔保及彌償保證契據**」)，以擔保及彌償積木貿易於租賃協議項下的義務及責任。 積木貿易確認，Crystal Horizon倚賴本公司(作為擔保人)的履約能力及擔保而訂立租賃協議。
按金	：	352,746港元(相當於三個月的租金及管理費，另加一個季度的差餉)，於簽署租賃協議時或之前支付。

租金	:	於租賃協議租期內應付的租金應為每個曆月96,832港元
免租期	:	積木貿易有權享有自二零二六年十一月二十日起至二零二六年十二月十九日止(包括首尾兩日)為期一個月的免租期。
差餉	:	每季度12,750港元,可不時調整
管理費	:	每個曆月16,500港元,惟可根據該物業當時的大廈經理或管理委員會或類似管理機構的通知而變更。
支付條款	:	租金、差餉及政府地租以及管理費須於每個曆月首日或之前預先支付(不作任何扣減或抵銷)至Crystal Horizon的指定銀行賬戶。

租賃協議項下應付的每月租金、租賃按金、政府地租、管理費及印花稅將由本集團的內部資源撥付。

擔保

根據擔保及彌償保證契據之條款,作為Crystal Horizon訂立租賃協議之代價,本公司不可撤銷及無條件向Crystal Horizon擔保,積木貿易將:

(a) 正式及準時支付租賃協議項下應付的所有租金、管理費、政府差餉、空調費、公用設施費用、服務費及所有其他款項,包括因任何租金檢討、租金遞增或管理費調整而產生的任何金額;

(b) 正式履行、遵守及符合所有受擔保義務;及

(c) 忠實遵守及履行租賃協議的所有條款、契諾及條件。

倘積木貿易於到期時未能支付任何金額或履行任何受擔保義務,本公司應於Crystal Horizon提出書面要求後立即作為主債務人(而非僅作為保證人)支付有關金額及╱或履行或促使履行有關責任。

使用權資產

根據香港財務報告準則第16號，本公司將確認一項資產，即其於租賃協議項下作為承租人使用該物業的權利。

本公司就租賃協議將予確認的使用權資產估計為約2,838,000港元。根據香港財務報告準則第16號，該金額乃按租賃協議項下租賃付款總額的現值減任何租賃優惠(如有)，按每年12.4%的貼現率貼現，並就初始直接成本及估計該物業的修復成本作出調整計算。

有關本集團、積木貿易及CRYSTAL HORIZON的資料

本公司及本集團

本公司為投資控股公司，連同其附屬公司主要從事鞋服及運動相關周邊產品貿易業務。

積木貿易

積木貿易為一間於香港註冊成立的有限公司。於本公告日期，積木貿易為本公司的直接全資附屬公司，主要從事鞋服及運動相關周邊產品貿易業務。

Crystal Horizon

Crystal Horizon為一間於香港註冊成立的有限公司。據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於本公告日期，Crystal Horizon的全部已發行股本由馬木蘭女士及陳志明先生最終實益擁有。Crystal Horizon主要從事持有該物業以賺取租金收入。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，Crystal Horizon及其各最終實益擁有人均為獨立第三方。

訂立租賃協議的理由

為配合本集團的業務發展及預期增長，董事認為需要額外的香港辦公空間，以向本集團的即時擴展提供足夠空間，並盡量減少日後搬遷可能對其營運造成的干擾風險。

租賃協議的條款(包括租金)乃經訂約方公平磋商並參考可資比較辦公室物業的公開市場租金後釐定。該物業將用作本集團的辦公室物業,且訂立租賃協議乃本集團繼續經營業務所必需的,並屬其日常及一般業務過程。因此,董事會認為,租賃協議之條款乃按一般商業條款訂立且屬公平合理,訂立租賃協議符合本公司及其股東之整體利益。

GEM上市規則之涵義

根據香港財務報告準則第16號,本公司將就租賃協議項下該物業確認使用權資產。根據GEM上市規則,本集團作為承租人訂立租賃協議被視為收購資產並構成一項交易。

由於租賃協議項下擬進行租賃交易的一項或多項適用百分比率(定義見GEM上市規則)超過5%但低於25%,該交易構成本公司的須予披露交易,須遵守GEM上市規則第19章項下之申報及公告規定。

釋義

除文義另有所指外,下列詞彙於本公告有以下涵義:

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	積木集團有限公司,一間於開曼群島註冊成立的有限公司,其已發行股份於GEM上市(股份代號:8187)
「關連人士」	指	具有GEM上市規則賦予該詞之涵義
「Crystal Horizon」	指	CRYSTAL HORIZON LIMITED,一間於香港註冊成立之有限公司,為租賃協議項下的業主
「擔保及彌償保證契據」	指	本公司與Crystal Horizon將按Crystal Horizon批准的格式訂立的擔保及彌償保證契據,據此,本公司擔保妥善履行積木貿易於租賃協議項下的責任,並就因該等責任產生或與之相關的責任向Crystal Horizon作出彌償保證

「董事」	指	本公司董事
「GEM」	指	聯交所GEM
「GEM上市委員會」	指	聯交所GEM上市委員會
「GEM上市規則」	指	GEM證券上市規則
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「受擔保義務」	指	積木貿易於租賃協議項下或因其而產生的所有現有及未來義務、責任、契諾、協議及承諾(不論實際、或然、現時或未來)，包括：(a)租金；(b)額外租金；(c)管理費；(d)冷氣費；(e)政府差餉；(f)公用設施及服務費；(g)利息；(h)修復成本；(i)損害賠償；(j)法律費用及開支；及(k)積木貿易於租賃協議項下或與之相關應付的所有其他款項，包括根據租賃協議條款對任何該等金額的任何增加、調整、遞增、檢討或變更
「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	董事於作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，與本公司及其關連人士(定義見GEM上市規則)概無關連之獨立第三方
「積木貿易」	指	積木貿易(香港)有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為租賃協議項下的租戶
「該物業」	指	香港九龍廣東道30號「新港中心」第2座6樓603及604室

「股份」	指	本公司已發行股本中每股0.2港元的普通股
「股東」	指	已發行股份之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「租賃協議」	指	Crystal Horizon與積木貿易於二零二六年十一月十二日訂立的租賃協議，內容有關租賃該物業

承董事會命
積木集團有限公司
執行董事
陳霆罡

香港，二零二六年十一月十三日

於本公告日期，本公司執行董事為陳霆罡先生、周羿鋒先生(行政總裁)及黃毅源先生；及本公司獨立非執行董事為蔡浩仁先生、姚宇航先生及祝蔚寧女士。

本公告乃遵照香港聯合交易所有限公司GEM證券上市規則規定提供有關本公司資料的詳情，董事就本公告共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本公告所載的資料在各重大方面乃準確完整，並無誤導或欺詐成份，及概無遺漏任何其他事宜致使本公告所載任何陳述或本公告產生誤導。

本公告將自其刊發之日起計至少保留七日於聯交所網站http://www.hkexnews.hk的「最新上市公司公告」頁內，並將於本公司網站http://www.jimugrouphk.com登載及保留。