

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佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈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。



# 萬星控股

**MILLION STARS HOLDINGS LIMITED**

**萬星控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：8093)

## 有關租賃協議之須予披露交易

### 有關上海租賃協議之須予披露交易

於二零一八年八月一日，本公司全資附屬公司上海萬星網絡科技有限公司(作為租戶)與上海純一實業發展有限公司(作為業主)就上海物業訂立上海租賃協議，租期自二零一九年二月一日至二零二二年四月十五日(包括首尾兩日)為期38.5個月。

### 有關北京租賃協議之須予披露交易

於二零一九年六月十九日，(1)本公司全資附屬公司北京東潤互動科技有限公司(作為租戶)與眾創空間信息諮詢(北京)有限公司(作為業主)；及(2)本公司全資附屬公司北京東潤欣動科技有限公司(作為租戶)與眾創空間信息諮詢(北京)有限公司(作為業主)就北京物業訂立北京租賃協議，租期自二零一九年六月十九日至二零二二年六月十八日(包括首尾兩日)為期36個月。

### GEM上市規則之涵義

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本公司於其綜合財務狀況表中確認租賃協議項下與租賃物業有關之使用權資產價值，自其二零一九年七月一日之會計期間開始起生效。因此，根據GEM上市規則第19章所載交易之定義，租賃協議項下之租賃交易被視為租戶(即承租人)收購資產，並將構成上市規則項下本公司之須予披露交易。

由於有關租賃協議項下之上海物業及北京物業(「交易」)使用權價值之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過5%惟均低於25%，根據GEM上市規則第19章，其項下擬進行之交易構成須予披露交易，並因此須遵守GEM上市規則第19章項下之通知及公佈規定。

## 有關上海租賃協議之須予披露交易

於二零一八年八月一日，本公司全資附屬公司上海萬星(作為租戶)與上海純一(作為業主)就上海物業訂立上海租賃協議，租期自二零一九年二月一日至二零二二年四月十五日(包括首尾兩日)為期38.5個月。

### 上海租賃協議之主要條款

日期 : 二零一八年八月一日

訂約方 : (i) 上海純一實業發展有限公司；及  
(ii) 上海萬星網絡科技有限公司(前稱「上海萬星營銷策劃有限公司」，為本公司之全資附屬公司)。

就董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，上海純一及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士(定義見GEM上市規則)之第三方，且與彼等並無關連。

物業 : 中國上海峨山路505號16層(實際樓層14層)1601室

租期 : 自二零一九年二月一日至二零二二年四月十五日(包括首尾兩日)為期38.5個月

應付代價總值 : 38.5個月租期約12,769,000港元(包括管理費，惟不包括空調費用及其他支出)

上海租賃協議項下之基本租金乃由業主與租戶經公平磋商後並經計及物業附近之可資比較物業之現行市價而釐定。

本公司根據上海租賃協議確認之使用權資產價值(未經審核)約為10,666,000港元，其為根據香港財務報告準則第16號於上海租賃協議項下之租期開始時應付租賃總代價之現值。貼現率5%乃用於計算上海租賃協議項下應付總代價之現值。

### 有關北京租賃協議之須予披露交易

於二零一九年六月十九日，(1)本公司全資附屬公司北京互動(作為租戶)與眾創(作為業主)；及(2)本公司全資附屬公司北京欣動(作為租戶)與眾創(作為業主)就北京物業訂立北京租賃協議，租期自二零一九年六月十九日至二零二二年六月十八日(包括首尾兩日)為期36個月。

### 北京租賃協議之主要條款

日期：二零一九年六月十九日

訂約方：有關中國北京海淀區蘇州街3號7樓702-01室之租賃協議

(i) 北京東潤互動科技有限公司(本公司全資附屬公司)

(ii) 眾創空間信息諮詢(北京)有限公司(於中國註冊成立之有限公司)

有關中國北京海淀區蘇州街3號7樓704-01室之租賃協議

(i) 北京東潤欣動科技有限公司(本公司全資附屬公司)

(ii) 眾創空間信息諮詢(北京)有限公司(於中國註冊成立之有限公司)

就董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，眾創及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士(定義見GEM上市規則)之第三方，且與彼等並無關連。

- 物業：中國北京海淀區蘇州街3號7樓702-01及704-01室
- 租期：自二零一九年六月十九日至二零二二年六月十八日(包括首尾兩日)為期36個月
- 應付代價總值：36個月租期約13,181,000港元(包括管理費，惟不包括空調費用及其他支出)

北京租賃協議項下之基本租金乃由業主與租戶經公平磋商後並經計及物業附近之可資比較物業之現行市價而釐定。

由於該等北京物業相鄰且租自同一業主眾創，董事會認為，北京租賃協議項下擬進行之交易將構成一系列交易。本公司根據北京租賃協議確認之使用權資產價值(未經審核)約為12,102,000港元，其為根據香港財務報告準則第16號於北京租賃協議項下之租期開始時應付租賃總代價之現值。貼現率5%乃用於計算北京租賃協議項下應付總代價之現值。

### **有關本集團之資料以及訂立租賃協議之理由及裨益**

本公司為一間投資控股公司，其附屬公司主要從事互聯網廣告代理服務。本集團需要租賃物業作為上海及北京員工之辦公室。

租賃協議之條款乃經訂約方公平磋商及經參考可資比較物業之公開市場租金後釐定。訂立租賃協議對於本集團上海及北京之業務部門搬遷及業務營運而言屬必要。董事會認為，租賃協議之條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，且訂立租賃協議符合本公司及本公司股東之整體利益。

### **GEM上市規則之涵義**

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本公司於其綜合財務狀況表中確認租賃協議項下與租賃物業有關之使用權資產價值，自其二零一九年七月一日之會計期間開始起生效。因此，就GEM上市規則而言，租賃協議項下之租賃交易被視為租戶(即承租人)收購資產。由於有關租賃協議項下之物業使用權價值之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過5%惟均低於25%，根據GEM上市規則第19章，其項下擬進行之交易構成須予披露交易，並因此須遵守GEM上市規則第19章

項下之通知及公佈規定。本公司承認，GEM上市規則第19章項下所規定有關交易之通知及公佈因無心之失而有所延遲。未能及時披露是由於對應用香港財務報告準則第16號(其自二零一九年一月一日起生效)及GEM上市規則之相應涵義之誤解。

## 補救行動

本公司承認其就採納香港財務報告準則第16號而無意中違反GEM上市規則。為防止日後就採納香港財務報告準則第16號再次發生類似不合規事件，本公司已採取以下措施及行動：(i)本公司之負責管理人員於本公司外聘會計專業人士及法律顧問之協助下，將繼續監察及監控本公司就本集團之租賃安排持續遵守GEM上市規則之情況；(ii)本公司將進行，重點為GEM上市規則有關香港財務報告準則第16號之涵義及GEM上市規則項下有關執行前租賃安排之須予公佈交易之申報程序之內部培訓課程；及(iii)於適當及必要時，本公司將就日後任何建議租賃交易或事件須採取之任何行動尋求外部法律、會計或其他專業意見。日後，本公司將及時作出披露，以確保在此方面遵守GEM上市規則。

## 有關本公司之資料

本公司為一間投資控股公司，其附屬公司主要從事互聯網廣告代理服務。

## 有關上海萬星、北京互動及北京欣動之資料

上海萬星、北京互動及北京欣動主要從事互聯網廣告代理服務。

## 有關眾創之資料

眾創為一間於中國註冊成立之有限公司，主要從事物業租賃。

## 有關上海純一之資料

上海純一為一間於中國註冊成立之有限公司，主要從事物業租賃。

## 釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「北京公司」	指	北京互動及北京欣動
「北京互動」	指	北京東潤互動科技有限公司，為本公司之全資附屬公司
「北京物業」	指	中國北京海澱區蘇州街3號7樓702-01及704-01室
「北京租賃協議」	指	北京互動(作為租戶)與眾創(作為業主)訂立日期為二零一九年六月十九日之租賃協議以及北京欣動(作為租戶)與眾創(作為業主)訂立日期為二零一九年六月十九日之租賃協議
「北京欣動」	指	北京東潤欣動科技有限公司，為本公司之全資附屬公司
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	萬星控股有限公司(股份代號：8093)，於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份在聯交所GEM上市
「關連人士」	指	具有GEM上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司董事
「GEM上市規則」	指	聯交所GEM證券上市規則
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，為香港法定貨幣
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則
「香港」	指	中國香港特別行政區
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「物業」	指	北京物業及上海物業

「上海統一」	指	上海統一實業發展有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司
「上海萬星」	指	上海萬星網絡科技有限公司，為本公司之全資附屬公司
「上海物業」	指	中國上海峨山路505號16層(實際樓層14層)1601室
「上海租賃協議」	指	上海萬星(作為租戶)與上海統一(作為業主)訂立日期為二零一八年八月一日之租賃協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「租賃協議」	指	上海租賃協議及北京租賃協議
「眾創」	指	眾創空間信息諮詢(北京)有限公司，於中國註冊成立之有限公司
「%」	指	百分比

承董事會命  
萬星控股有限公司  
主席  
朱勇軍

香港，二零一九年十月十日

於本公佈日期，董事會包括：執行董事朱勇軍先生、王菲女士及田園女士；及獨立非執行董事陳策先生、計芳女士及高碩先生。

本公佈遵照GEM上市規則之規定而提供有關本公司之資料。各董事共同及個別對本公佈承擔全部責任。董事於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本公佈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，亦無遺漏任何其他事項，致使本公佈內任何聲明或本公佈有所誤導。

本公佈將由其刊登之日起最少一連七天在GEM網站<http://www.hkgem.com>「最新公司公告」網頁及本公司網站<http://www.millionstars.hk>登載。