

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，概不會就因本公佈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。



NEW CONCEPTS HOLDINGS LIMITED

創業集團（控股）有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2221)

**關連交易
租賃協議**

租賃協議

謹此提述本公司日期為2016年12月13日及2016年12月22日的公佈，內容有關新式（作為業主）分別與創業地基及創業建材有限公司（本公司的全資附屬公司）就新式向本集團出租物業一及物業二訂立先前租賃協議。由於先前租賃協議將於2019年12月1日屆滿，故本集團與新式協定續新先前租賃協議。

董事會謹此宣佈，於2019年12月2日，新式（作為業主）分別與本公司的全資附屬公司創業地基及創業工程就租用物業一及物業二訂立租賃協議，各自由2019年12月1日起至2020年11月30日止為期一年。

上市規則的涵義

於本公佈日期，新式由朱先生（擁有本公司股權約13.35%的主要股東，並為創業地基及創業工程的董事）直接擁有75%權益。根據上市規則第十四A章，由於新式為朱先生的聯繫人，因而為本公司的關連人士，故租賃協議構成本公司的關連交易。

適用於本集團的香港財務報告準則包括香港財務報告準則第16號「租賃」(由2019年1月1日起生效)。根據香港財務報告準則第16號「租賃」，除若干豁免外，本集團須於綜合財務狀況表中將租賃協議下租金總額的價值確認為使用權資產，而根據租賃協議擬進行的交易或會被視作本集團收購資產。

根據上市規則第14A.76條，由於參照租金總額計算的適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過0.1%但低於5%，故根據上市規則第十四A章，租賃協議僅須遵守申報、公告及年度審核規定，惟獲豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准規定。

謹此提述本公司日期為2016年12月13日及2016年12月22日的公佈，內容有關新式(作為業主)分別與創業地基及創業建材有限公司(本公司的全資附屬公司)就新式向本集團出租物業一及物業二訂立先前租賃協議。由於先前租賃協議將於2019年12月1日屆滿，故本集團與新式謹此協定訂立租賃協議。

於2019年12月2日，新式分別與本公司的全資附屬公司創業地基及創業工程就租用物業一及物業二訂立租賃協議一及租賃協議二，其主要條款載列如下。

租賃協議一

協議日期： 2019年12月2日(交易時段後)

業主： 新式

租戶： 創業地基

物業： 物業一，建築面積約為7,340平方呎

年期： 由2019年12月1日起至2020年11月30日止為期一年。創業地基有權隨時向新式發出不少於三(3)個曆月事先書面通知或以三(3)個月租金代替通知，以終止租賃。

租金： 每月257,000港元(不包括差餉、地租及管理費)，將每月以現金支付

用途： 寫字樓

租賃協議二

協議日期： 2019年12月2日(交易時段後)

業主： 新式

租戶： 創業工程

物業： 物業二，建築面積約為1,979平方呎

年期： 由2019年12月1日起至2020年11月30日止為期一年。創業工程有權隨時向新式發出不少於三(3)個曆月事先書面通知或以三(3)個月租金代替通知，以終止租賃。

租金： 每月70,000港元(不包括差餉、地租及管理費)，將每月以現金支付

用途： 寫字樓

租賃協議下的租金總額

根據租賃協議的條款，創業地基及創業工程於整個協議期內應付的租金總額約為3,924,000港元。租金總額將以本集團的內部資源撥付。

各租賃協議下的每月租金乃經公平磋商訂立，釐定時已參照以下因素：

- (i) 新式就同一樓宇類似物業可收取的租金；
- (ii) 當前市況；
- (iii) 本公司認為，未來數年的租金總額就其營運而言屬合理公平，且基於合理假設釐定；及
- (iv) 本集團過往根據先前租賃協議應付的租金。

根據先前租賃協議，物業一及物業二各自的每月租金(不包括差餉、地租及管理費)分別約為246,000港元及67,000港元。因此，本集團根據先前租賃協議於整個協議期內支付的租金總額為11,300,000港元。

訂立租賃協議的理由及裨益

為了應付建築工程業務拓展及本集團發展需要，本集團就建築面積合共9,319平方呎訂立租賃協議。

物業一及物業二由新式持有作為投資物業，以賺取租金收入，及出租作為寫字樓。

租賃協議的條款乃按正常商務條款，經公平磋商釐定。租賃協議的租金乃參照鄰近地點類似物業的當前市場租金釐定。董事(包括獨立非執行董事)認為，該等交易乃按正常商務條款，於日常及一般業務過程中進行，屬公平合理，且符合本公司及其股東整體的利益。

有關本公司、創業地基、創業工程及新式的資料

本集團主要從事(i)於香港提供地基工程、土木工程合約服務及一般屋宇工程業務；(ii)環保項目業務，包括餐廚垃圾處理、工業廢水處理及環保相關項目的策略性投資；及(iii)工業流體系統服務。

創業地基為於香港註冊成立的有限公司，由本公司全資擁有，主要從事提供地基工程及一般屋宇工程。

創業工程為於香港註冊成立的有限公司，由本公司全資擁有，主要從事提供土木工程及一般屋宇工程。

新式為於香港註冊成立的有限公司，主要從事投資控股業務。於本公佈日期，新式由本公司的主要股東兼創業地基及創業工程的董事朱先生以及創業地基及創業工程的董事關萬禧先生分別直接擁有75%及25%權益。

概無董事於租賃協議中擁有任何重大利益，亦無董事須就有關批准租賃協議及據此擬進行的交易的董事會決議案放棄表決權。

上市規則的涵義

於本公佈日期，新式由朱先生(擁有本公司股權約13.35%的主要股東，並為創業地基及創業工程的董事)直接擁有75%權益。根據上市規則第十四A章，由於新式為朱先生的聯繫人，因而為本公司的關連人士，故租賃協議構成本公司的關連交易。

適用於本集團的香港財務報告準則包括香港財務報告準則第16號「租賃」(由2019年1月1日起生效)。根據香港財務報告準則第16號「租賃」，除若干豁免外，本集團須於綜合財務狀況表中將租賃協議下租金總額的價值確認為使用權資產，而根據租賃協議擬進行的交易或會被視作本集團收購資產。

根據上市規則第14A.76條，由於參照租金總額計算的適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過0.1%但低於5%，故根據上市規則第十四A章，租賃協議僅須遵守申報、公告及年度審核規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

釋義

「租金總額」	指	創業地基及創業工程根據租賃協議於整個協議期內應付的租金總額
「董事會」	指	本公司的董事會
「本公司」	指	創業集團(控股)有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於香港聯合交易所上市(股份代號：2221)
「本集團」	指	本公司連同其附屬公司
「港元」	指	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

「上市規則」	指	香港聯合交易所證券上市規則
「朱先生」	指	本公司的主要股東朱樹昌先生，於本公佈日期持有本公司已發行股本約13.35%，同時為創業地基及創業工程的董事
「創業地基」	指	創業地基有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，並為本公司的全資附屬公司
「創業工程」	指	創業工程建設有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，並為本公司的全資附屬公司
「新式」	指	新式有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，由朱先生及關萬禧先生分別直接擁有75%及25%權益
「物業一」	指	香港九龍科學館道14號新文華中心A座8樓1、2、3、4、5、23及25號寫字樓
「物業二」	指	香港九龍科學館道14號新文華中心A座8樓10及11號寫字樓
「先前租賃協議」	指	新式(作為業主)於2016年12月13日分別與創業地基及創業建材有限公司(本公司的全資附屬公司)就新式向本集團出租物業一及物業二訂立的租賃協議
「股東」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股的持有人
「租賃協議一」	指	新式與創業地基於2019年12月2日就租用物業一訂立的租賃協議

- 「租賃協議二」 指 新式與創業工程於2019年12月2日就租用物業二訂立的租賃協議
- 「租賃協議」 指 租賃協議一及租賃協議二

承董事會命
創業集團(控股)有限公司
執行董事
蔡建文

香港，2019年12月2日

於本公佈日期，執行董事為朱勇軍先生、秦姝蘭女士、蔡建文先生及李錫勛先生；非執行董事為張立輝博士；而獨立非執行董事為羅俊超先生、唐嘉樂博士及蔡偉石先生，榮譽勳章，太平紳士。