

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。



L U X X U
GROUP LIMITED
Luxxu Group Limited
勵時集團有限公司
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：1327)

須予披露交易
有關重續租賃辦公物業之租賃協議

於二零二四年四月二十二日，本公司之全資附屬公司Touch Moment（作為承租人）與業主（作為出租人）就租賃物業訂立經更新租賃協議，自二零二四年六月一日起計至二零二七年五月三十一日止期間（包括首尾兩日）。

於自二零一九年一月一日生效的香港財務報告準則第16號實施後，倘本集團作為承租人訂立租賃交易，則其應於本公司綜合財務報表內確認使用權資產。

因此，本集團作為承租人訂立租賃交易將被視為上市規則第14.04(1)(a)條所載交易定義項下收購資產，並將視乎租賃交易的規模構成本公司上市規則項下須予公佈交易。

由於租賃協議項下擬進行交易之適用百分比率（定義見上市規則第14.04(9)條）合共超過5%並少於25%，該等交易構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下之申報及公告規定。

於二零二四年四月二十二日，本公司之全資附屬公司Touch Moment（作為承租人）與業主（作為出租人）就租賃物業訂立經更新租賃協議，自二零二四年六月一日起計至二零二七年五月三十一日止期間（包括首尾兩日）。

經更新租賃協議

下文載列有關經更新租賃協議主要條款之摘要：

日期 二零二四年四月二十二日

訂約方 (a) Touch Moment (作為承租人)；及

(b) 業主 (作為出租人)

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為獨立第三方。

物業 香港皇后大道中139號The L.place 3樓及4樓全層

物業之用途 僅以經業主批准的商標名稱用於商業、食品及飲料及／或多用途活動場所，不得作其他用途。

期限 自二零二四年六月一日起計至二零二七年五月三十一日 (包括首尾兩日) 屆滿，為期三年。

租金付款 根據經更新租賃協議，Touch Moment於租期內應付業主之總租金為約12,000,000港元，不包括差餉、管理費及冷氣費。

按金 Touch Moment應付按金為約2,000,000港元。

續期權 租戶將有權選擇續租兩年，按業主同意的租金計算。

支付租金 每月第一天以銀行票據、支票或銀行本票 (如業主要求) 或業主同意的任何其他方式預先支付租金、管理費及冷氣費，不得扣除、反訴或抵銷

經更新租賃協議項下租金乃由業主與Touch Moment計及物業附近之可資比較物業之現行市價經公平磋商後釐定。

代價及使用權資產要約

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，要約函項下之代價總額指要約函期間將作出按現值基準計量之租金付款總額。根據經更新租賃協議確認的代價及使用權資產分別約為12,000,000港元及11,200,000港元。要約函期間之租金付款金額將以本集團之內部財務資源償付。

訂立經更新租賃協議的理由及裨益

物業將由本集團佔用作辦公室及展廳，董事認為，物業佔地面積較大，將足以滿足本集團業務需要並促進未來業務擴展及增長。

截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度，使用物業產生的展覽收入分別約為人民幣7,200,000元及人民幣2,400,000元。由於物業具備多項綜合功能，包括展覽、陳列室營運及辦公活動，且成本共用及用途重疊，無法合理分配至個別用途，故物業所產生的業績無法獨立量化。

經更新租賃協議之條款（包括租金支出）乃由訂約方經公平磋商後釐定。訂立經更新租賃協議實屬必要且於本集團一般及日常業務過程中進行。因此，董事會認為，經更新租賃協議之條款屬公平合理，且訂立經更新租賃協議符合本公司及股東之整體利益。

有關訂約方之資料

Touch Moment為於英屬處女群島成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司，主要從事投資控股業務。

根據公開可得資料，業主Wealth Joy Development Limited為一間於香港註冊成立之有限公司，從事物業持有及租賃業務。根據業主提交的最新年度申報表，業主的最終實益擁有人為Lo Lucas、李麗嫻、羅俊隆及羅俊美，彼等分別擁有業主0.5%、0.2%、99.1%及0.2%的權益。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為獨立第三方。

上市規則涵義

於自二零一九年一月一日生效的香港財務報告準則第16號實施後，倘本集團作為承租人訂立租賃交易，則其應於本公司綜合財務報表內確認使用權資產。

因此，本集團作為承租人訂立租賃交易將被視為上市規則第14.04(1)(a)條所載交易定義項下收購資產，並將視乎租賃交易的規模構成本公司上市規則項下須予公佈交易。

由於租賃協議項下擬進行交易之適用百分比率（定義見上市規則第14.04(9)條）合共超過5%並少於25%，該等交易構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下之申報及公告規定。

違反上市規則的原因及補救行動

本公司未能就重續項下擬進行交易及時遵守上市規則項下之通知及公告（「不合規事宜」）。

本公司謹此強調，有關不合規事宜並非有意為之，尤其是本公司當時的高級管理層於關鍵時間確信重續不屬於上市規則第14章訂明的須予公佈交易。

為避免再次發生不合規事宜，並確保本公司將全面遵守上市規則第14章項下的規定，本公司將採取以下補救措施：

通過要求本公司的附屬公司向公司秘書提供建議交易（包括任何合約重續）的清單及主要條款以供其審閱，本公司已加強其有關須予公佈交易的書面政策及程序，以規管識別、批准、披露及監察須予公佈交易的程序。公司秘書應審閱並確認該等交易是否在符合上市規則以及相關規則及法規的適用規定下進行。倘一項交易被識別為須予公佈交易，應將相關文件報告董事會批准。截至本公告日期，該加強政策及程序已經實施。

董事認為，實施上述補救措施將加強及鞏固負責員工、管理層及董事的知識，並將提高本公司的合規能力，以防止再次發生類似不合規事件。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	勵時集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「董事」	指	本公司之董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則
「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，業主及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）之第三方
「香港」	指	中國香港特別行政區
「業主」	指	Wealth Joy Development Limited，一間於香港註冊成立之有限公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「物業」	指	香港皇后大道中139號The L.place 3樓及4樓全層
「經更新租賃協議」	指	Touch Moment（作為租戶）與Wealth Joy Development Limited（作為業主）於二零二四年四月二十二日就物業租賃訂立的租賃協議
「股東」	指	本公司股份之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元

承董事會命
勵時集團有限公司
執行董事
楊浙

香港，二零二五年七月十四日

於本公告日期，董事會包括兩名執行董事梁艷煌先生及楊浙先生；及三名獨立非執行董事余俊敏先生、段白麗女士及鍾維立先生。