

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。



Dowway Holdings Limited

天平道合控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：8403)

有關租賃協議之 須予披露交易

董事會公佈，於二零二零年十二月二十二日，北京天平道和國際展覽有限公司(本公司之間接全資附屬公司)作為租戶與業主訂立租賃協議以租用該等物業，租期為自向租戶交付該等物業之日(即二零二一年二月二十一日)起計五年。

GEM上市規則之涵義

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本公司就根據租賃協議租用該等物業於其綜合財務狀況表確認使用權資產之價值。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)進行之資產收購。

由於基於本公司將根據香港財務報告準則第16號確認之租賃協議項下該等物業使用權資產之價值計算得出之相關適用百分比率(定義見GEM上市規則)超過5%以及所有適用百分比率不足25%，故根據GEM上市規則第19章，租賃協議項下擬進行之交易構成本公司之須予披露交易，並須遵守有關作出公告規定。

緒言

董事會公佈，於二零二零年十二月二十二日，北京天平道和國際展覽有限公司(本公司之間接全資附屬公司)作為租戶與業主訂立租賃協議以租用該等物業，租期為自向租戶交付該等物業之日(即二零二一年二月二十一日)起計五年。

租賃協議

租賃協議之主要條款載列如下：

日期：	二零二零年十二月二十二日
業主：	北京潤誠置業有限公司
租戶：	北京天平道和國際展覽有限公司
該等物業：	位於中國北京朝陽區東大橋路12號潤誠中心5層501A至509H室之物業
建築面積：	約1,196.17平方米
用途：	作辦公室用途
租期：	自向租戶交付該等物業之日(即二零二一年二月二十一日)起計五年
應付租金：	五年合計為人民幣11,360,473.04元(相當於約13,386,045.38港元)(含增值稅)

每年租金如下：

第一年之租金：	人民幣2,183,010.25元(含增值稅)
第二年之租金：	人民幣2,226,670.46元(含增值稅)
第三年之租金：	人民幣2,271,203.87元(含增值稅)
第四年之租金：	人民幣2,316,627.95元(含增值稅)
第五年之租金：	人民幣2,362,960.51元(含增值稅)

此外，租戶須於二零二零年十二月二十三日至二零二一年二月二十日之裝修期間支付管理費，金額為人民幣86,124.24元

支付條款： 租金應每三個月支付一次，且須每三個月預繳一次

按金： 租賃按金人民幣545,752.56元(相當於約643,060.24港元)，相當於業主於首年收取之三個月租金

使用權資產

本公司按照香港財務報告準則第16號根據租賃協議確認之使用權資產之價值(未經審核)為人民幣10,777,000元(相當於約12,698,539港元)，為根據租賃協議於整個租賃期內應付總代價之現值，並就可退回租賃按金於初始確認時之公平值作調整。於計算租賃協議項下應付總代價之現值時已應用4.4%之增量借貸利率。

有關租戶、本公司及本集團之資料

租戶為本公司之間接全資附屬公司，其主要業務為於中國提供展覽及活動管理服務。

本公司之主要業務為投資控股。本集團主要於中國從事展覽、活動及展廳的設計、規劃、統籌及管理。

有關業主之資料

北京潤誠置業有限公司為該等物業之業主。業主主要從事物業租賃。業主分別由北京上誠文化發展集團有限公司及張恒擁有80%及20%股權。北京上誠文化發展集團有限公司分別由段嘉奇及喬金麗擁有80%及20%股權。

據董事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。

訂立租賃協議之理由及裨益

於遷至該等物業之前，租戶之五間辦公室乃分別位於一幢公寓大樓的不同樓層，此項安排在內部溝通及資源分配方面效率低下。董事會認為，將該等辦公室統一安排在位於北京黃金商業區的一幢商業樓宇內的一個辦公室單位，既可加強租戶之業務發展，亦可提升租戶員工之工作效率。

租賃協議之條款乃由業主與租戶經考慮該等物業鄰近地區可資比較物業之現行市價後經公平磋商而釐定。因此，董事認為租賃協議之條款屬公平合理，且訂立租賃協議符合本公司及股東之整體利益。

GEM上市規則之涵義

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本公司就根據租賃協議租用該等物業於其綜合財務狀況表確認使用權資產之價值。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）進行之資產收購。

由於基於本公司將根據香港財務報告準則第16號確認之租賃協議項下該等物業使用權資產之價值計算得出之相關適用百分比率（定義見GEM上市規則）超過5%以及所有適用百分比率不足25%，故根據GEM上市規則第19章，租賃協議項下擬進行之交易構成本公司之須予披露交易，並須遵守有關作出公告規定。

本公司未能於租賃協議訂立時發出公告，構成未遵守GEM上市規則第19章項下之相關規則。董事會於訂立租賃協議時並未注意到香港財務報告準則有關租賃之變動，並認為前述不合規乃本公司對GEM上市規則有誤解而造成的結果，實屬無意。

本公司一經發現前述不合規，便立即諮詢香港法律顧問及發出本公告，根據GEM上市規則第19章之相關條文披露租賃協議之詳情。為防止未來再次

發生類似事件，本公司將加強其有關須予公佈交易之披露義務的內部控制程序，並將定期諮詢其專業顧問。

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
「營業日」	指	聯交所開放營業買賣證券之任何日子
「本公司」	指	天平道合控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份在聯交所GEM上市（股份代號：8403）
「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
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士且與彼等概無關連之人士
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港財務報告準則」	指	由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則
「業主」	指	北京潤誠置業有限公司，一間於中國成立之有限公司，分別由北京上誠文化發展集團有限公司及張恒擁有80%及20%股權
「GEM」	指	聯交所GEM
「GEM上市規則」	指	GEM證券上市規則

「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公告而言，除另有訂明者外，否則不包括香港、台灣及中國澳門特別行政區
「該等物業」	指	位於中國北京朝陽區東大橋路12號潤誠中心5層501A至509H室之物業
「股東」	指	本公司之股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「租戶」	指	北京天平道和國際展覽有限公司，一間於中國成立之有限公司，由本公司間接全資擁有
「租賃協議」	指	租戶與業主就該等物業於二零二零年十二月二十二日訂立之租賃協議
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「增值稅」	指	中國政府徵收之增值稅
「%」	指	百分比

所報之貨幣價值乃按人民幣1.00元兌1.1783港元之匯率以概約基準進行換算。所示百分比及數字已作約整。

承董事會命
天平道合控股有限公司
主席、行政總裁兼執行董事
黃曉迪

中國北京，二零二一年八月二十日

於本公告日期，執行董事為黃曉迪先生、馬勇先生及閆景輝先生；非執行董事為袁禮謙先生；及獨立非執行董事為徐爽女士、高紅旗先生及余亮暉先生。

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，且並無遺漏任何其他事項，足以令致本公告所載任何陳述或本公告產生誤導。

本公告將自其刊發日期起計最少一連七日登載於聯交所GEM網站 www.hkgem.com 內「最新上市公司公告」網頁及本公司之網站 www.dowway-exh.com。