

---

## 關連交易

---

本集團於往績記錄期間已訂立若干已終止或於上市前將不再繼續的關連交易。

### 已終止關連交易

#### 與楊先生的貸款協議

楊先生為我們的控股股東及執行董事。因此，根據創業板上市規則第20章，楊先生為本公司的關連人士。

根據樂亞集團與楊先生於二零一一年二月十七日訂立的協議，樂亞集團向楊先生借入3,850,000港元的款項(「楊文豪第一項貸款」)(資金來自其個人資金)，利率為香港滙豐銀行最優惠利率減1%，用作一般營運資金。利率乃經考慮現行市場利率及本集團與其關連方訂立的貸款利率後公平協商釐定。

此外，根據樂亞集團與楊先生於二零一四年二月二十七日訂立的第二份協議，樂亞集團進一步向楊先生借入1,500,000港元的款項(「楊文豪第二項貸款」)，利率為香港滙豐銀行最優惠利率減2.85%，用作一般營運資金。利率乃經考慮現行市場利率及楊先生作出的等額銀行貸款的利率後公平協商釐定。

楊文豪第一項貸款及楊文豪第二項貸款的利率均低於本集團於往績記錄期間的借貸成本。楊文豪第一項貸款及楊文豪第二項貸款均可由任一方發出一個月通知而註銷或撤銷。董事認為，楊文豪第一項貸款及楊文豪第二項貸款乃按正常商業條款或更優惠條款提供予樂亞集團。

於最後可行日期，楊文豪第一項貸款的2,606,614港元及楊文豪第二項貸款的1,471,625港元仍未償還。楊文豪第一項貸款及楊文豪第二項貸款將於上市前由本集團以現金悉數償還。

#### 與楊詩敏女士(「楊女士」)的貸款協議

楊女士為楊先生(作為本公司的關連人士)的女兒。因此，根據創業板上市規則第20章，楊女士為本公司的關連人士。

根據樂亞集團與楊女士於二零一一年一月二十日訂立的協議，樂亞集團向楊女士借入4,000,000港元的款項(「楊詩敏貸款」)(資金來自其個人資金)，利率為香港滙豐銀行最優惠利率減1%，用作一般營運資金。利率乃經考慮現行市場利率及本集

---

## 關連交易

---

團與其關連方訂立的貸款利率後公平協商釐定。楊詩敏貸款的利率低於本集團於往績記錄期間的借貸成本。楊詩敏貸款可由任一方發出一個月通知而註銷或撤銷。董事認為，楊詩敏貸款乃按正常商業條款提供。

於最後可行日期，楊詩敏貸款的2,000,000港元仍未償還。楊詩敏貸款將於上市前由本集團以現金悉數償還。

### 與Law Hing Fai先生(「劉先生」)的貸款協議

劉先生為楊女士的配偶及楊先生(作為本公司的關連人士)的女婿。因此，根據創業板上市規則第20章，劉先生為本公司的關連人士。

根據樂亞集團及L & A Limited於二零零八年十二月一日訂立的協議及樂亞集團與劉先生於二零一四年七月七日的函件，樂亞集團向劉先生借入5,000,000港元的款項(「LHF第一項貸款」)(資金來自其個人資金)，年利率為4%，用作一般營運資金。利率乃經考慮現行市場利率及本集團的借貸成本後公平協商釐定。

根據樂亞集團及劉先生於二零零八年十二月九日訂立的第二項協議，樂亞集團進一步向劉先生借入2,000,000港元的款項(「LHF第二項貸款」)(資金來自其個人資金)，利率為香港滙豐銀行最優惠利率減1%，用作一般營運資金。利率乃經考慮現行市場利率及LHF第一項貸款的利率後公平協商釐定。

LHF第一項貸款及LHF第二項貸款的利率均低於本集團於往績記錄期間的借貸成本。LHF第一項貸款及LHF第二項貸款均可由任一方發出一個月通知而註銷或撤銷。董事認為，LHF第一項貸款及LHF第二項貸款乃按正常商業條款提供。

於最後可行日期，LHF第一項貸款的5,000,000港元及LHF第二項貸款的2,000,000港元仍未償還。LHF第一項貸款及LHF第二項貸款將於上市前由本集團以現金悉數償還。

董事認為，倘上述貸款乃與銀行按市場利率作出，額外利息付款負擔將不會對本集團於往績記錄期間的財務表現及業務經營造成重大財務影響。

### 與Brighter Enterprises Limited的船舶租賃協議

楊詩傑先生(「楊詩傑先生」)為楊先生(作為本公司的關連人士)的兒子及為Brighter Enterprises Limited(「Brighter Enterprises」)的唯一股東。因此，Brighter Enterprises為本公司關連人士的聯繫人士，故根據創業板上市規則第20章為本公司的關連人士。

根據Brighter Enterprises與樂亞集團於二零一二年四月一日訂立的船舶協議(隨後於二零一四年六月二十一日以書面船舶租賃協議記錄)(「船舶協議」)，Brighter Enterprises向樂亞集團出租船舶，以供其自二零一二年四月一日起至二零一三年三月三十一日期間使用，為期一年，每年為500,000港元。船舶協議於二零一三年四月一日終止。

### 由楊先生、楊詩恒先生、楊詩傑先生、Kitwise Limited(「Kitwise」)及Parkerson Trading Limited(「Parkerson」)提供的財務資助

根據日期為二零一四年二月七日的融資函件，香港上海滙豐銀行有限公司(「滙豐銀行」)(作為貸方)向樂亞集團及泰亞(作為借方)(「借方A」)授出若干銀行融資(包括進口融資及透支)。

作為上述銀行融資的擔保，楊先生、楊詩恒先生、楊詩傑先生、Kitwise及Parkerson(統稱為「擔保方A」)分別以滙豐銀行為受益人作出多種形式的抵押，包括(i)擔保方A提供的不受限制的擔保及(ii)楊先生、Kitwise及Parkerson分別擁有的若干物業的按揭，以擔保借方A於上述銀行融資項下的所有責任。

楊先生為控股股東及執行董事。因此，根據創業板上市規則第20章，楊先生為本公司的關連人士。

楊詩恒先生及楊詩傑先生各自均為執行董事及楊先生(本公司的關連人士)的兒子。因此，根據創業板上市規則第20章，楊詩恒先生及楊詩傑先生為本公司的關連人士。

Kitwise分別由楊先生(控股股東兼執行董事)、楊詩恒先生(執行董事及楊先生的兒子)及楊詩敏女士(楊先生的女兒)擁有40%、40%及20%。因此，Kitwise為本公司關連人士的聯繫人士，並因此為創業板上市規則第20章項下本公司的關連人士。

Parkerson分別由Kitwise及楊詩恒先生擁有99.99%及0.01%。因此，根據創業板上市規則第20章，Parkerson(為Kitwise的附屬公司)為本公司的關連人士。

---

## 關 連 交 易

---

擔保方A於上述銀行融資項下以滙豐銀行為受益人提供的各種形式擔保均將於上市前悉數解除及免除。

### 由楊先生、楊詩恒先生及楊詩傑先生提供的財務資助

根據日期為二零一四年二月七日的融資函件，滙豐銀行(作為貸方)向泰亞(作為借方)(「借方B」)授出進口融資。

作為上述銀行融資的擔保，楊先生、楊詩恒先生及楊詩傑先生(統稱為「擔保方B」)分別以滙豐銀行為受益人作出不受限制的擔保，以擔保借方B於上述銀行融資項下的所有責任。

楊先生為控股股東兼執行董事。因此，根據創業板上市規則第20章，楊先生為本公司的關連人士。

楊詩恒先生及楊詩傑先生各自均為執行董事及楊先生(本公司的關連人士)的兒子。因此，根據創業板上市規則第20章，楊詩恒先生及楊詩傑先生為本公司的關連人士。

擔保方B於上述進口融資項下以滙豐銀行為受益人提供的各種形式擔保均將於上市前悉數解除及免除。

### 由楊先生、楊詩恒先生、楊詩傑先生、Kitwise及Parkerson提供的財務資助

根據日期為二零一四年二月七日的融資函件，滙豐銀行(作為貸方)向泰亞(作為借方)(「借方C」)授出若干銀行融資(包括進口融資及打包融資)。

作為上述銀行融資的擔保，楊先生、楊詩恒先生、楊詩傑先生、Kitwise及Parkerson(統稱為「擔保方C」)分別以滙豐銀行為受益人提供各種形式的擔保，以擔保借方C於上述銀行融資項下的所有責任，包括楊先生、楊詩恒先生及楊詩傑先生各自以滙豐銀行為受益人作出上限為12,000,000港元的擔保。

楊先生為控股股東兼執行董事。因此，根據創業板上市規則第20章，楊先生為本公司的關連人士。

楊詩恒先生及楊詩傑先生各自均為執行董事及楊先生(本公司的關連人士)的兒子。因此，根據創業板上市規則第20章，楊詩恒先生及楊詩傑先生為本公司的關連人士。

---

## 關連交易

---

Kitwise分別由楊先生(控股股東及執行董事)、楊詩恒先生(執行董事及兼楊先生的兒子)及楊詩敏女士(楊先生的女兒)擁有40%、40%及20%。因此, Kitwise為本公司關連人士的聯繫人士, 並因此為創業板上市規則第20章項下本公司的關連人士。

Parkerson分別由Kitwise及楊詩恒先生擁有99.99%及0.01%。因此, 根據創業板上市規則第20章, Parkerson(為Kitwise的附屬公司)為本公司的關連人士。

擔保方C於上述進口融資項下以滙豐銀行為受益人提供的各種形式擔保均將於上市前悉數解除及免除。

### 由樂亞集團、泰亞、Kitwise及Parkerson提供的財務資助

根據日期為二零一四年二月七日的融資函件, 滙豐銀行(作為貸方)向樂亞集團、泰亞、Kitwise及Parkerson(作為借方)(「借方D」)授出若干銀行融資。

作為上述銀行融資的擔保, 樂亞集團、泰亞、Kitwise及Parkerson(統稱為「擔保方D」)分別以滙豐銀行為受益人作出不受限制的擔保, 以擔保借方D於上述銀行融資項下的所有責任。

Kitwise分別由楊先生(控股股東兼執行董事)、楊詩恒先生(執行董事及楊先生的兒子)及楊詩敏女士(楊先生的女兒)擁有40%、40%及20%。因此, Kitwise為本公司關連人士的聯繫人士, 並因此為創業板上市規則第20章項下本公司的關連人士。

Parkerson分別由Kitwise及楊詩恒先生擁有99.99%及0.01%。因此, 根據創業板上市規則第20章, Parkerson(為Kitwise的附屬公司)為本公司的關連人士。

擔保方D於上述銀行融資項下以滙豐銀行為受益人提供的各種形式擔保均將於上市前悉數解除及免除。

### 由楊先生提供的財務資助

根據日期為二零零五年三月二十一日的融資函件, 滙豐銀行(作為貸方)向樂亞集團、泰亞、Kitwise、Parkerson及L & A Limited(作為借方)(「借方E」)授出若干銀行融資。

---

## 關連交易

---

楊先生為控股股東兼執行董事。因此，根據創業板上市規則第20章，楊先生為本公司的關連人士。

作為上述銀行融資的擔保，楊先生（「擔保方E」）以滙豐銀行為受益人抵押其部分物業，以擔保借方E於上述銀行融資項下的責任。

擔保方E於上述銀行融資項下以滙豐銀行為受益人提供的擔保均將於上市前悉數解除及免除。

### 豁免持續關連交易

於上市後，本集團與本公司的相關關連人士將繼續進行下列交易，該等交易將構成創業板上市規則項下本公司的獲豁免持續關連交易。

#### 與楊先生的租賃協議

根據楊先生與樂亞集團於二零一四年四月一日訂立的租賃協議（「租賃協議C1」），楊先生向樂亞集團出租位於香港九龍長沙灣道762號11樓C1座的一個工業單位（「物業C1」），面積約為2,500平方呎，作工業用途，自二零一四年四月一日起至二零一六年三月三十一日為期兩年，每月20,546.00港元（不包括差餉、管理費、水費及電費）。楊先生為本公司關連人士。因此，租賃協議C1項下擬進行的租賃構成本公司的持續關連交易。

就創業板上市規則第20章而言及如董事目前預期，按年度基準計算的各相關百分比率（溢利比率除外）將不超過5%及全年代價將不超過3,000,000港元。因此，租賃協議C1項下的租賃構成最低減讓交易，因此獲豁免遵守創業板上市規則第20.74(1)條項下的申報、年度審閱、公佈及獨立股東批准規定。

#### 與Kitwise的租賃協議

根據Kitwise與樂亞集團於二零一四年四月一日訂立的租賃協議（「租賃協議C2」），Kitwise向樂亞集團出租位於香港九龍長沙灣道762號11樓C2座的一個工業單位（「物業C2」），面積約為5,000平方呎，作工業用途，自二零一四年四月一日起至二零一六年三月三十一日為期兩年，每月40,613.00港元（不包括差餉、管理費、水費及電費）。

---

## 關連交易

---

楊先生(為本公司的關連人士)持有Kitwise的40%股權。楊詩恒先生(本公司的執行董事及楊先生的兒子)及楊女士(楊先生的女兒)分別持有Kitwise的40%及20%股權。因此,Kitwise為本公司關連人士的聯繫人士,故根據創業板上市規則第20章為本公司的關連人士。因此,租賃協議C2項下擬進行的租賃構成本公司的持續關連交易。

就創業板上市規則第20章而言及如董事目前預期,按年度基準計算的各相關百分比率(溢利比率除外)將不超過5%及全年代價將不超過3,000,000港元。因此,租賃協議C2項下的租賃構成最低減讓交易,因此獲豁免遵守創業板上市規則第20.74(1)條項下的申報、年度審閱、公佈及獨立股東批准規定。

### 與Parkerson的租賃協議

根據Parkerson Trading Limited(「Parkerson」)與樂亞集團於二零一四年四月一日訂立的租賃協議(「租賃協議C3」),Parkerson向樂亞集團出租位於香港九龍長沙灣道762號11樓C3座的一個工業單位(「物業C3」),面積約為2,200平方呎,作工業用途,自二零一四年四月一日起至二零一六年三月三十一日為期兩年,每月17,504.00港元(不包括差餉、管理費、水費及電費)。

Parkerson分別由Kitwise及楊詩恒先生擁有99.99%及0.01%。楊先生(為本公司的關連人士)持有Kitwise的40%股權。楊詩恒先生(本公司的執行董事及楊先生的兒子)及楊女士(楊先生的女兒)分別持有Kitwise的40%及20%股權。因此根據創業板上市規則第20章,Parkerson為本公司的關連人士。因此,租賃協議C3項下擬進行的租賃構成本公司的持續關連交易。

就創業板上市規則第20章而言及如董事目前預期,按年度基準計算的各相關百分比率(溢利比率除外)將不超過5%及全年代價將不超過3,000,000港元。因此,租賃協議C3項下的租賃構成最低減讓交易,因此獲豁免遵守創業板上市規則第20.74(1)條項下的申報、年度審閱、公佈及獨立股東批准規定。

### 上述租賃總和

經考慮租賃協議C1、租賃協議C2及租賃協議C3項下分別擬進行的物業C1、物業C2及物業C3租賃的總價值,就創業板上市規則第20章而言及如董事目前預期,按

---

## 關 連 交 易

---

年度基準計算的相關百分比率(溢利比率除外)總和仍將不超過5%，及全年代價將不超過3,000,000港元。

因此，我們的董事認為，租賃協議C1、租賃協議C2及租賃協議C3項下分別擬進行的物業C1、物業C2及物業C3租賃於合併計算時仍為最低減讓交易，因此獲豁免遵守創業板上市規則第20.74(1)條項下的申報、年度審閱、公佈及獨立股東批准規定。

獨立物業估值師戴德梁行有限公司(「戴德梁行」)已就本集團就分別根據租賃協議C1、租賃協議C2及租賃協議C3租賃物業C1、物業C2及物業C3應付的租金的公平性提供意見。戴德梁行認為，本集團就分別根據租賃協議C1、租賃協議C2及租賃協議C3租賃物業C1、物業C2及物業C3應付的租金為市場租金，上述各項租賃協議的條款屬公平、合理及按正常商業條款訂立。

經考慮戴德梁行有關本集團就分別根據租賃協議C1、租賃協議C2及租賃協議C3租賃物業C1、物業C2及物業C3應付的租金為市場租金的意見，董事及保薦人認為，於租賃協議C1、租賃協議C2及租賃協議C3項下擬進行租賃乃於日常及一般商業過程中，按正常商業條訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。