

關連交易

關連交易

本集團於往績記錄期間已與本公司關連人士訂立若干交易。該等交易於[編纂]後仍將持續，並構成本集團持續關連交易(定義見創業板上市規則)，有關該等交易的詳情如下：

關連人士

天采為於香港註冊成立的有限公司，並由柯枏先生(為執行董事兼控股股東)及朱女士(為控股股東)以等額股份擁有。故天采為彼等的聯繫人，因此為本公司的關連人士。

駿栢為於香港註冊成立的有限公司，並由柯枏先生及陳女士(兩人皆為執行董事兼控股股東)以等額股份擁有。故駿栢為彼等的聯繫人，因此為本公司的關連人士。

寶馬為於中國成立的有限公司，並由德寶行(由朱女士及其配偶柯德明先生擁有的合夥企業)全資擁有。由於朱女士為控股股東，故寶馬為其聯繫人，因此為本公司的關連人士。

非豁免持續關連交易

下表載列本公司於[編纂]後的持續關連交易的概要：

編號	協議	性質	訂約方	往績記錄期間的 過往金額(概約)	截至二零一九年 十二月三十一日止 三個年度各年的 年度上限(港元)
1.	香港辦公室租賃協議／新香港辦公室租賃協議	香港辦公室租賃	德寶及天采	二零一五年：無 二零一六年： 585,000港元 截至二零一七年 四月三十日止 四個月：292,000港元	877,200
2.	住宅租賃協議／新住宅租賃協議	住宅租賃	德寶及駿栢	二零一五年： 1.2百萬港元 二零一六年： 1.2百萬港元 截至二零一七年 四月三十日止 四個月：400,000港元	1.2百萬

關 連 交 易

編號	協議	性質	訂約方	往績記錄期間的 過往金額(概約)	截至二零一九年 十二月三十一日止 三個年度各年的 年度上限(港元)
3.	工廠租賃協議1	一芙化妝品 廠房物業 1的租金	一芙化妝品及 寶馬	二零一五年： 87,000港元 二零一六年： 119,000港元 截至二零一七年 四月三十日止 四個月：44,000港元	工廠租賃協議1 及2的總額： 1,550,000
	工廠租賃協議2	一芙化妝品 廠房物業 2的租金	一芙化妝品及 寶馬	二零一五年： 342,000港元 二零一六年： 380,000港元 截至二零一七年 四月三十日止 四個月：143,000港元	
	工廠租賃協議3	新一芙化妝 品廠房物業 1的租金	一芙化妝品及 寶馬	二零一五年：無 二零一六年：無 截至二零一七年 四月三十日止 四個月：119,000港元	工廠租賃協議3及4 的總額分別為1.1 百萬、4.3百萬及 4.3百萬
	工廠租賃協議4	新一芙化妝 品廠房物業 2的租金	一芙化妝品及 寶馬	自二零一七年十一月一 日起生效，尚未支付租金	
	中國辦公室租賃 協議／新中國 辦公室租賃協 議	中國代表辦 事處的租 金	德寶及寶馬	二零一五年：無 二零一六年：無 截至二零一七年 四月三十日止 四個月： 10,000港元	分別為42,000、 53,000及53,000
4.	購買框架協議	購買化妝袋	德寶及寶馬	二零一五年： 13.1百萬港元 二零一六年： 13.3百萬港元 截至二零一七年 四月三十日止 四個月：4.5百萬港元	13.5百萬

有關我們於最後實際可行日期向本公司關連人士租賃多項物業的概要，另請參閱「業務—物業」。

1. 向天采租賃辦公室物業

於往績記錄期間，德寶向天采租用其香港辦公室。於二零一六年十二月十三日，德寶(作為租戶)與天采(作為業主)訂立租賃協議(「香港辦公室租賃協議」)，據此，天采同意出租而德寶同意承租位於香港九龍觀塘鴻圖道83號東瀛遊廣場35樓B

關 連 交 易

室(「東瀛遊廣場」)的辦公室物業及位於東瀛遊廣場2樓的第P24、P25及P26號停車位，租期自二零一六年四月二十五日起並於二零一七年十二月三十一日屆滿(包括首尾兩日)，月租為73,100港元(「香港辦公室租金」)，須每月預付。

截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度，香港辦公室租賃協議項下的年租金總額分別為零及約585,000港元。截至二零一七年四月三十日止四個月，香港辦公室租賃協議項下的已付租金總額約為292,000港元。

於二零一七年九月二十九日，德寶(作為租戶)與天采(作為業主)按與香港辦公室租賃協議相同的條款訂立一項新租賃協議(「新香港辦公室租賃協議」)，自[編纂]起生效，為期三年。該協議將替換及取代香港辦公室租賃協議。持續使用東瀛遊廣場將使我們避免因被迫搬遷而導致不必要的業務中斷及成本。

新香港辦公室租賃協議可由任一訂約方於期限內向另一方發出三個月事先書面通知予以終止。新香港辦公室租賃協議可由德寶於期限屆滿前向天采發出一個月事先書面通知重續。

根據新香港辦公室租賃協議，香港辦公室租金及應付月租各自經公平磋商並參考現行市價後達成。鑒於上述，董事(包括獨立非執行董事)認為新香港辦公室租賃協議乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止三個年度各年，德寶根據新香港辦公室租賃協議應付租金的建議年度上限(「香港辦公室租賃年度上限」)為每年877,200港元。董事確認，香港辦公室租賃年度上限乃根據新香港辦公室租賃協議的應付固定月租釐定。

2. 向駿栢租賃住宅物業

於往績記錄期間，誠如以下詳述，德寶租用若干住宅物業作為員工宿舍(作為兩名董事柯柵先生及陳女士薪酬待遇的一部分)。於二零一六年十二月十三日，德寶(作為租戶)與駿栢(作為業主)訂立租賃協議(「住宅租賃協議」)，據此，駿栢同意出租而德寶同意承租位於香港新界西貢白沙灣萬基台濠喬62座的住宅物業，租期三年，自二零一五年一月一日起並於二零一七年十二月三十一日屆滿(包括首尾兩日)，月租為100,000港元(「住宅租金」)，須每月預付。

關 連 交 易

截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度各年，住宅租賃協議項下的年租金總額為每年1.2百萬港元。截至二零一七年四月三十日止四個月，住宅租賃協議項下支付的租金總額為0.4百萬港元。

於二零一七年九月二十九日，德寶(作為租戶)與駿栢(作為業主)按與住宅租賃協議相同的條款訂立一項新租賃協議(「**新住宅租賃協議**」)，自[編纂]起生效，為期三年。該協議將替換及取代住宅租賃協議。

新住宅租賃協議並無終止條文。新住宅租賃協議可由德寶於期限屆滿前透過向駿栢發出一個月事先書面通知重續。

根據新住宅租賃協議，住宅租金及應付月租各自經公平磋商並參考現行市價後達成。鑒於上述，董事(包括獨立非執行董事)認為新住宅租賃協議乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止三個年度各年，德寶根據新住宅租賃協議應付租金的建議年度上限(「**住宅租賃年度上限**」)為每年1.2百萬港元。董事確認，住宅租賃年度上限乃根據新住宅租賃協議的固定應付月租釐定。

關 連 交 易

3. 向寶馬租賃工廠／辦公室物業

工廠租賃協議1

於往績記錄期間，一芙化妝品向寶馬租用其中國工廠、倉庫及辦公室物業，以供一芙化妝品廠房之用。於二零一六年十二月三十一日，一芙化妝品（作為租戶）與寶馬（作為業主）訂立租賃協議（經日期為二零一七年九月二十九日的補充協議所修訂）（「**工廠租賃協議1**」），據此，寶馬同意出租而一芙化妝品同意承租位於中國廣東省汕頭市大學路金平區疊金工業區三片區金浦路5號的工廠、倉庫及辦公室物業（「**一芙化妝品廠房物業1**」），建築面積為1,518平方米。工廠租賃協議1的主要條款詳情載列如下：

期限： 自二零一六年三月一日起至[編纂]第十週年止期間。

租金： 首年年租將為人民幣109,296元，第二年年租將為人民幣127,512元，第三年及往後年租將為人民幣145,728元。

應付租金須按季預先支付。

公用事業開支： 一芙化妝品廠房物業1的每月公用事業開支（如水電費）亦由一芙化妝品承擔。有關每月開支先由寶馬代一芙化妝品支付，其後一芙化妝品根據實際產生及已付的每月公用事業開支金額向寶馬償還。

關 連 交 易

續租： 一芙化妝品可在租賃屆滿前90日預先通知寶馬要求重續租賃，而寶馬不得無理拒絕重續租賃。倘寶馬決定不重續租賃，必須在租賃屆滿前至少一年預先通知一芙化妝品。

倘寶馬決定不重續租賃，寶馬向一芙化妝品承諾：(i)其有責任協助一芙化妝品遷往另一營運地點，且為一芙化妝品的搬遷提供全部所需的合理協助；及(ii)其須向一芙化妝品賠償因搬遷所引致的經濟損失(包括收益損失)及必要的搬遷開支；及(iii)其須容許一芙化妝品佔用物業，直至一芙化妝品完成搬遷及一芙化妝品在新物業開始營運。

優先購買權： 倘寶馬決定出售物業，須提前一年向一芙化妝品發出通知。一芙化妝品須享有優先購買權以相同條件並按現行公平市價(或由雙方共同委任的獨立第三方估值師釐定的金額)購買物業。

終止： 任何一方可提前一年向另一方發出通知以終止租賃，或以其他方式就不足通知期的期間賠償另一方相應年度的租金。

截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度，一芙化妝品就一芙化妝品廠房物業1支付的年租金總額分別約為87,000港元及119,000港元。截至二零一七年四月三十日止四個月，一芙化妝品就一芙化妝品廠房物業1支付的租金總額約為44,000港元。

工廠租賃協議2

於往績記錄期間，德寶向寶馬租用若干工廠物業用作一芙化妝品辦事處及生產。根據日期為二零一七年一月六日的口頭租賃確認函，德寶(作為租戶)向寶馬(作為業主)租用位於中國廣東省汕頭市大學路金平區豐金工業區三片區金浦路5號的工廠物業(「一芙化妝品廠房物業2」)，建築面積為4,555平方米，租期兩年，自二零一五年一月一日開始，並於二零一六年十二月三十一日屆滿。

關 連 交 易

於二零一七年一月一日，一芙化妝品(作為租戶)與寶馬(作為業主)訂立一項租賃協議(經日期為二零一七年九月二十九日的補充協議修訂)(「工廠租賃協議2」)，據此，寶馬同意出租而一芙化妝品同意承租同一工廠物業。工廠租賃協議2的主要條款詳情載列如下：

期限： 自二零一七年一月一日起至[編纂]第十週年止期間。

租金： 首年年租將為人民幣382,620元，第二年年租將為人民幣437,280元，第三年及往後年租將為人民幣437,280元。

應付租金須按季預先支付。

公用事業開支： 一芙化妝品廠房物業2的每月公用事業開支(如水電費)亦由一芙化妝品承擔。有關每月開支先由寶馬代一芙化妝品支付，其後一芙化妝品根據實際產生及已付的每月公用事業開支金額向寶馬償還。

續租： 一芙化妝品可在租賃屆滿前90日預先通知寶馬要求重續租賃，而寶馬不得無理拒絕重續租賃。倘寶馬決定不重續租賃，必須在租賃屆滿前至少一年預先通知一芙化妝品。

倘寶馬決定不重續租賃，寶馬向一芙化妝品承諾：(i)其有責任協助一芙化妝品遷往另一營運地點，且為一芙化妝品的搬遷提供全部所需的合理協助；及(ii)其須向一芙化妝品賠償因搬遷所致的經濟損失(包括收益損失)及必需的搬遷開支；及(iii)其須容許一芙化妝品佔用物業，直至一芙化妝品完成搬遷及一芙化妝品在新物業開始營運。

優先購買權： 倘寶馬決定出售物業，須提前一年向一芙化妝品發出通知。一芙化妝品可享有優先購買權以相同條件並按現行公平市價(或由雙方共同委任的獨立第三方估值師釐定的有關金額)購買物業。

關 連 交 易

終止：任何一方可提前一年向另一方發出通知以終止租賃，或以其他方式就不足通知期的期間賠償另一方相應年度的租金。

截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度，一芙化妝品就一芙化妝品廠房物業2支付的年租金總額分別約為342,000港元及380,000港元。截至二零一七年四月三十日止四個月，一芙化妝品就一芙化妝品廠房物業2支付的租金總額約為143,000港元。

工廠租賃協議1及工廠租賃協議2的年度上限

根據工廠租賃協議1及工廠租賃協議2各自應付的年租，乃相關訂約各方參考分別鄰近一芙化妝品廠房物業1及一芙化妝品廠房物業2且面積相若的當地物業當時租金市值後經公平磋商釐定。於往績記錄期間，一芙化妝品就一芙化妝品廠房物業1及一芙化妝品廠房物業2分別向寶馬償付公用事業開支總額約0.7百萬港元、0.6百萬港元及0.2百萬港元。由於工廠租賃協議1及工廠租賃協議2均與同一物業有關，故我們於計算建議年度上限時，已一併計算一芙化妝品廠房物業1及一芙化妝品廠房物業2的所有租金及公用事業開支。截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止三個年度各年，一芙化妝品根據工廠租賃協議1及工廠租賃協議2應付的租金及公用事業開支的建議年度上限（「**工廠租賃年度上限**」）為每年1,550,000港元。董事確認，工廠租賃年度上限經計及(i)截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度的公用事業開支的過往金額約0.7百萬港元及0.6百萬港元；(ii)根據工廠租賃協議1及工廠租賃協議2於第一年、第二年以及第三年及其後應付的固定年租總額分別約人民幣0.5百萬元、人民幣0.6百萬元及人民幣0.6百萬元；及(iii)公用事業開支增加及人民幣兌港元升值（基於在往績記錄期間，匯率介乎1.00港元兌人民幣0.7880元與1.00港元兌人民幣0.8964元之間）的緩衝額後釐定。

工廠租賃協議3

於往績記錄期間，一芙化妝品向寶馬租用其新中國工廠物業作為新一芙化妝品廠房。有關設立新一芙化妝品廠房的進一步詳情，請參閱「未來計劃及所得款項用途—業務戰略及未來計劃」。於二零一六年十一月二十八日，一芙化妝品（作為租戶）與寶馬（作為業主）訂立租賃協議（經日期為二零一七年九月二十九日的補充協議修訂）（「**工廠租賃協議3**」），據此，寶馬同意出租而一芙化妝品

關 連 交 易

同意承租中國廣東省汕頭市大學路金平區豐金工業區三片區金浦路1號南面樓房一至四層廠房的工廠物業（「新一芙化妝品廠房物業1」），建築面積為4,420平方米。工廠租賃協議3的主要條款詳情載列如下：

期限： 自二零一六年十二月一日起至[編纂]第十週年止期間。

租金： 首年年租將為人民幣291,720元，第二年年租將為人民幣344,760元，第三年及往後年租將為人民幣371,280元。

應付租金須按季預先支付。

公用事業開支： 新一芙化妝品廠房物業1的每月公用事業開支（如水電費）亦由一芙化妝品承擔。有關每月開支先由寶馬代一芙化妝品支付，其後一芙化妝品根據實際產生及已付的每月公用事業開支金額向寶馬償還。

續租： 一芙化妝品可在租賃屆滿前90日預先通知寶馬要求重續租賃，而寶馬不得無理拒絕重續租賃。倘寶馬決定不重續租賃，必須在租賃屆滿前至少一年預先通知一芙化妝品。

倘寶馬決定不重續租賃，寶馬向一芙化妝品承諾：(i) 其有責任協助一芙化妝品遷往另一營運地點，且為一芙化妝品的搬遷提供全部所需的合理協助；及(ii) 其須向一芙化妝品賠償由搬遷所致的經濟損失（包括收益損失）及必需的搬遷開支；及(iii) 其須容許一芙化妝品佔用物業，直至一芙化妝品完成搬遷及一芙化妝品在新物業開始營運。

優先購買權： 倘寶馬決定出售物業，須提前一年向一芙化妝品發出通知。一芙化妝品須享有優先購買權以相同條件並按現行公平市價（或由雙方共同委任的獨立第三方估值師釐定的金額）購買物業。

關 連 交 易

終止： 任何一方可提前一年向另一方發出通知以終止租賃，或以其他方式就不足通知期的期間賠償另一方相應年度的租金。

截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度，一芙化妝品根據工廠租賃協議3支付的年租金總額分別為零及零，此乃由於工廠租賃協議3於二零一六年十一月二十八日訂立且提供1個月免租期。截至二零一七年四月三十日止四個月，一芙化妝品根據工廠租賃協議3支付的租金總額約為119,000港元。

工廠租賃協議4

於二零一七年三月八日，一芙化妝品(作為租戶)與寶馬(作為業主)訂立一項租賃協議(經日期為二零一七年九月二十九日的補充協議修訂)(「**工廠租賃協議4**」)，據此，寶馬同意出租而一芙化妝品同意承租中國廣東省汕頭市大學路金平區豐金工業區三片區金浦路1號北面樓房一至四層及西面樓房一至四層廠房的工廠物業(「**新一芙化妝品廠房物業2**」)，建築面積為11,220平方米。該工廠物業將用作新一芙化妝品廠房。工廠租賃協議4的主要條款詳情載列如下：

期限： 自二零一七年十一月一日起至其第十週年。

租金： 首年年租將為人民幣807,840元，第二年年租將為人民幣875,160元，第三年及往後年租將為人民幣942,480元。

應付租金須按季預先支付。

公用事業開支： 新一芙化妝品廠房物業2的每月公用事業開支(如水電費)亦由一芙化妝品承擔。有關每月開支先由寶馬代一芙化妝品支付，其後一芙化妝品根據實際產生及已付的每月公用事業開支金額向寶馬償還。

關 連 交 易

續租： 一芙化妝品可在租賃屆滿前90日預先通知寶馬要求重續租賃，而寶馬不得無理拒絕重續租賃。倘寶馬決定不重續租賃，必須在租賃屆滿前至少一年預先通知一芙化妝品。

倘寶馬決定不重續租賃，寶馬向一芙化妝品承諾：(i)其有責任協助一芙化妝品遷往另一營運地點，且為一芙化妝品的搬遷提供全部所需的合理協助；及(ii)其須向一芙化妝品賠償由搬遷所致的經濟損失(包括損失的收益)及必需的搬遷開支；及(iii)其須容許一芙化妝品佔用物業，直至一芙化妝品完成搬遷及一芙化妝品在新物業開始營運。

優先購買權： 倘寶馬決定出售物業，須提前一年向一芙化妝品發出通知。一芙化妝品須享有優先購買權以相同條件並按現行公平市價(或由雙方共同委任的獨立第三方估值師釐定的金額)購買物業。

終止： 任何一方可提前一年向另一方發出通知以終止租賃，或以其他方式就不足通知期的期間賠償另一方相應年度的租金。

由於工廠租賃協議4將自二零一七年十一月一日起生效，故於往績記錄期間，一芙化妝品概無根據工廠租賃協議4支付租金。

工廠租賃協議3及工廠租賃協議4的年度上限

根據工廠租賃協議3及工廠租賃協議4各自應付的年租，乃相關訂約方參考分別鄰近新一芙化妝品廠房物業1及新一芙化妝品廠房物業2且面積相若的當地物業當時租金市值後經公平磋商釐定。於往績記錄期間，一芙化妝品並無就新一芙化妝品廠房物業1及新一芙化妝品廠房物業2向寶馬償付公用事業開支。由於工廠租賃協議3及工廠租賃協議4均與同一物業有關，故我們於計算建議年度上限時，已一併計算新一芙化妝品廠房物業1及新一芙化妝品廠房物業2的所有租金及公用事業開支。截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止三個年度各年，一芙化妝品根據工廠租賃協議3及工廠租賃協議4應付的

關 連 交 易

租金及公用事業開支的建議年度上限(「新工廠租賃年度上限」)分別為1.1百萬港元、4.3百萬港元及4.3百萬港元。董事確認，新工廠租賃年度上限乃經計及(i)一芙化妝品廠房物業1及一芙化妝品廠房物業2的公用事業開支的過往金額；(ii)根據工廠租賃協議3及工廠租賃協議4應付的固定年租；及(iii)公用事業開支增加及人民幣兌港元升值的緩衝額後釐定。

工廠租賃協議1、工廠租賃協議2、工廠租賃協議3及工廠租賃協議4(統稱「工廠租賃協議」)的年期

於往績記錄期間，一芙化妝品廠房已佔用一芙化妝品廠房物業1及一芙化妝品廠房物業2。搬遷一芙化妝品廠房將產生遷移成本並導致不必要的業務中斷。工廠租賃協議3及工廠租賃協議4項下作為新一芙化妝品廠房的物業鄰近一芙化妝品廠房。董事認為此舉可使兩間廠房共享資源且更易於集中管理。根據獨立物業估值師羅馬國際評估有限公司所述，各工廠租賃協議項下的租金支付條款反映於各協議訂立日期的現行市價。由於各工廠租賃協議項下的年租經公平磋商並參考現行市價後釐定，董事(包括獨立非執行董事)認為，且獨家保薦人同意，各工廠租賃協議的條款(包括年租)按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

根據創業板上市規則，工廠租賃協議不得超過三年，惟在交易性質規定協議維持更長時間的特別情況除外。根據獨立物業估值師羅馬國際評估有限公司，各工廠租賃協議的條款(包括期限)屬公平合理，並為正常商業慣例。因此，董事及獨家保薦人認為設有十年期限及一年終止通知的工廠租賃協議符合本集團利益，原因為其使一芙化妝品確保廠房物業以公平市價長期營運，且可降低在短期租賃的情況下因搬遷所造成的非必要成本、時間及業務中斷風險，而倘寶馬決定於屆滿日期前終止租約，則一芙化妝品可有充足時間計劃搬遷。因此，董事及獨家保薦人認為十年租賃期及一年終止通知對工廠租賃協議實屬適當，就董事及獨家保薦人所知，此類長期租賃協議為正常商業慣例。

關 連 交 易

中國辦公室租賃協議

於二零一七年一月二十日，德寶（作為租戶）及寶馬（作為業主）訂立租賃協議（於二零一七年二月二十日經補充）（「中國辦公室租賃協議」），據此，寶馬同意租賃而德寶同意承租中國廣東省汕頭市大學路金平區疊金工業區三片區金浦路1號(C)幢二層廠房作為德寶的中國代表辦事處，建築面積為506.53平方米，租期三年，自二零一七年二月一日起至二零二零年一月三十一日屆滿。

由於中國辦公室租賃協議自二零一七年二月一日起生效，故截至二零一七年四月三十日止四個月，德寶根據中國辦公室租賃協議支付的租金總額約為10,000港元。

於二零一七年九月二十九日，德寶（作為租戶）及寶馬（作為業主）就與中國辦公室租賃協議相同條款訂立一份新租賃協議（「新中國辦公室租賃協議」）自[編纂]起生效，為期三年，並替代及取代中國辦公室租賃協議。辦公室的首年年租為人民幣36,470元、第二年為人民幣39,509元及第三年為人民幣42,549元，須每季預付。新中國辦公室租賃協議並無終止條款。新中國辦公室租賃協議可由德寶於期限屆滿前透過向寶馬發出六個月事先書面通知重續。

中國辦公室租賃協議的地點符合本集團的要求。設立中國代表辦事處的理由為提供行政支援、進行聯絡工作及管理與中國供應商的關係。根據中國辦公室租賃協議及新中國辦公室租賃協議各自應付年租金乃經公平磋商並參考現行市價後釐定。鑒於上述，董事（包括獨立非執行董事）認為新中國辦公室租賃協議乃按一般商業條款訂立，且符合本公司及股東的整體利益。

截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止三個年度各年，德寶根據新中國辦公室租賃協議應付租金的建議年度上限（「中國辦公室租賃年度上限」）分別為42,000港元、53,000港元及53,000港元。董事確認，中國辦公室租賃年度上限乃(i)根據新中國辦公室租賃協議項下應付固定年租；及(ii)經計及人民幣兌港元升值的緩衝額。

關 連 交 易

合併計算新香港辦公室租賃協議、新住宅租賃協議、工廠租賃協議及新中國辦公室租賃協議

儘管新香港辦公室租賃協議、新住宅租賃協議、工廠租賃協議1、工廠租賃協議2、工廠租賃協議3、工廠租賃協議4及新中國辦公室租賃協議各自項下擬進行交易根據各個別協議被視為個別交易時符合創業板上市規則項下第20.74條最低交易豁免規定，此乃由於新香港辦公室租賃協議、新住宅租賃協議、工廠租賃協議1、工廠租賃協議2、工廠租賃協議3、工廠租賃協議4及新中國辦公室租賃協議(統稱「**合併租賃協議**」)均於12個月期間內訂立並涉及同一關連人士或相互聯繫的訂約方的物業租金，根據創業板上市規則第20.79條，合併租賃協議項下擬進行的交易須予合併計算並按猶如其為一項交易處理(「**合併交易**」)。合併交易須遵守創業板上市規則第20章項下的申報、公告及獨立股東批准規定。

4. 向寶馬購買化妝袋

於往績記錄期間，本集團向寶馬購買化妝袋。於二零一七年九月二十九日，德寶與寶馬訂立一份購買框架協議(「**購買框架協議**」)，據此，寶馬同意出售，而本集團同意購買化妝袋，合約期自[編纂]開始為期三年。購買框架協議並無終止條款。

截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度向寶馬購買的年度金額分別約為13.1百萬港元及13.3百萬港元。截至二零一七年四月三十日止四個月，向寶馬購買的金額約為4.5百萬港元。有關金額由德寶與寶馬就所供應的產品品質、數量及交付時間按公平磋商基準釐定。鑒於我們的長期合作關係，我們委聘寶馬作為我們的供應商。此外，我們認為，在所供應的產品品質(這從寶馬作為由我們主要客戶批准的供應商可見一斑)、產能及其保證及時交付的能力方面，寶馬均較具競爭力。根據購買框架協議，寶馬須按一般商業條款及以根據現行市價公平磋商釐定的價格向本集團供應化妝袋，且向本集團提供的該等條款及價格須不遜於就經參考所供應化妝袋的品質、數量及付運時程表後供應相同／類似產品而向獨立第三方所提供者。再者，購買框架協議並無要求本集團達成任何購買承諾。鑒於上述，董事(包括獨

關 連 交 易

立非執行董事) 確認購買框架協議乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止三個年度，購買框架協議項下的建議年度購買金額(「**購買年度上限**」) 為每年13.5百萬港元。董事確認，購買年度上限乃經計及過往交易金額後釐定。

根據創業板上市規則第20章，購買框架協議項下擬進行的交易(「**購買交易**」) 構成本公司持續關連交易，並須遵守創業板上市規則第20章項下的申報、公告及獨立股東批准規定。

申請豁免的理由

根據創業板上市規則第20.103條，聯交所或會考慮就合併交易及購買交易授予豁免遵守創業板上市規則第20.33條、20.34條及20.44條所載公告、通函及股東批准規定。由於合併交易及購買交易詳情已載入本文件，董事認為嚴格遵守創業板上市規則第20.33條、20.34條及20.44條所載規定將令本公司增加額外及不必要的成本。因此，董事認為就合併交易及購買交易豁免遵守創業板上市規則第20.33條、20.34條及20.44條所載公告、通函及股東批准規定符合本集團及股東的整體利益。

本集團將遵守創業板上市規則第20章項下的相關規定，包括香港辦公室租賃年度上限、住宅租賃年度上限、工廠租賃年度上限、新工廠租賃年度上限、中國辦公室租賃年度上限及購買年度上限，而倘聯交所授出的豁免屆滿或超出任何上述年度上限，或新香港辦公室租賃協議、新住宅租賃協議、工廠租賃協議1、工廠租賃協議2、工廠租賃協議3、工廠租賃協議4、新中國辦公室租賃協議或購買框架協議重續或上述協議條款有重大變動時，則會遵守創業板上市規則第20章項下的相關規定。

經檢討新香港辦公室租賃協議、新住宅租賃協議、工廠租賃協議1、工廠租賃協議2、工廠租賃協議3、工廠租賃協議4、新中國辦公室租賃協議及購買框架協議各自的條款後，獨家保薦人同意董事(包括獨立非執行董事)的觀點，認為合併交易及購買交易於本集團一般及日常業務過程中訂立，合併租賃協議及購買框架協議條

關 連 交 易

款(包括香港辦公室租賃年度上限、住宅租賃年度上限、工廠租賃年度上限、新工廠租賃年度上限、中國辦公室租賃年度上限及購買年度上限)乃按一般商業條款訂立，且屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

除本節披露者外，董事目前預期緊隨[編纂]後概無任何其他交易根據創業板上市規則將構成本公司的持續關連交易。

尋求豁免及就此的建議條件

根據創業板上市規則第20.103條，我們已向聯交所申請，且聯交所已批准我們就合併交易及購買交易豁免嚴格遵守創業板上市規則第20.33條、20.34條及20.44條所載公告、通函及股東批准規定，惟與持續關連交易相關的年度交易金額不得超過有關年度上限。本公司將遵守創業板上市規則第20章所載有關本集團各持續關連交易的其他適用條文。倘創業板上市規則有任何進一步修訂並有更為嚴格的規定，本公司將採取合適行動，確保於合理期間內遵守該等規定。