

---

## 關連交易

---

### 概覽

根據GEM上市規則第20章，本公司或本公司附屬公司的董事及最高行政人員、彼等的任何聯繫人及於[編纂]前十二個月內曾任董事或出任本公司附屬公司董事的任何人士及彼等的任何聯繫人將於[編纂]後成為本公司的關連人士。[編纂]後，根據GEM上市規則第20章，我們與該等關連人士的交易將構成關連交易。

董事確認，根據GEM上市規則第20章，以下於[編纂]後仍然持續的交易將構成我們的持續關連交易。

### 全面豁免持續關連交易

本集團主要營運附屬公司萬利仕與以下本公司關連人士(全部均為該等租賃協議各自的業主)訂立八份租賃協議(統稱「該等租賃協議」)。本公司與關連人士的關係載列如下：

#### 與張先生的關係

張先生為董事兼控股股東。因此，根據GEM上市規則，彼為本公司的關連人士。

#### 與趙女士的關係

趙女士為萬利仕董事。彼亦為張先生的配偶。因此，彼為張先生的聯繫人(定義見GEM上市規則第20.10(1)條)。因此，根據GEM上市規則，趙女士為本公司的關連人士。

#### 與建一有限公司的關係

於最後實際可行日期，建一有限公司(「建一」)由張先生擁有51%及趙女士擁有49%。因此，建一為張先生及趙女士的聯繫人(定義見GEM上市規則第20.10(1)條)，故根據GEM上市規則為本公司的關連人士。

#### 與焯日有限公司的關係

於最後實際可行日期，焯日有限公司(「焯日」)由張先生全資擁有。因此，焯日為張先生的聯繫人(定義見GEM上市規則第20.10(1)條)，故根據GEM上市規則為本公司的關連人士。

## 關連交易

### 與蔓莉達有限公司的關係

於最後實際可行日期，蔓莉達有限公司（「蔓莉達」）由趙女士全資擁有。因此，蔓莉達為趙女士的聯繫人（定義見GEM上市規則第20.10(1)條），故根據GEM上市規則為本公司的關連人士。

### 與百方有限公司的關係

於最後實際可行日期，百方有限公司（「百方」）由張先生的內弟全資擁有。因此，百方為張先生的親屬（定義見GEM上市規則第20.19(1)條）持有的佔多數控制權的公司。因此，根據GEM上市規則，百方被視為本公司的關連人士。

該等租賃協議各自的詳情載列如下：

協議日期	訂約方	物業	期限	租金及支付條款	主要用途	歷史金額(附註1)(概約千港元)								
						二零一六		二零一七		二零一八		本集團於期內應付的租金(附註2)(概約千港元)		自二零二一年一月一日起至屆滿日期
						財政年度	財政年度	三月三十一日	緊接[編纂]日期前之日	自二零一八年一月一日起至二零一八年十二月三十一日	自二零一八年一月一日起至二零一八年十二月三十一日	自二零一九年一月一日起至二零一九年十二月三十一日	自二零二零年一月一日起至二零二零年十二月三十一日	
						二零一六	二零一七	二零一八	緊接[編纂]	十二月	十二月	十二月	一月一日起至	
二零一八年八月二十一日	蔓莉達為業主及萬利仕為承租人/附註2/	香港九龍尖沙咀山林道46至48號運通商業大廈5樓501及502室	由[編纂]起計為期三年	月租為18,200港元(每年增加7%)	辦公室	144	154	41	74	66	223	239	175	
二零一八年八月二十一日	趙女士為業主及萬利仕為承租人/附註2/	香港九龍尖沙咀山林道46至48號運通商業大廈5樓503及504室	由[編纂]起計為期三年	月租為22,700港元(每年增加7%)	辦公室	180	193	52	93	82	278	298	218	
二零一八年八月二十一日	建一為業主及萬利仕為承租人/附註5/	香港九龍尖沙咀山林道46至48號運通商業大廈5樓505及506室	由[編纂]起計為期三年	月租為18,100港元(每年增加7%)	辦公室	135	145	39	70	65	222	237	174	

## 關連交易

協議日期	訂約方	物業	期限	租金及支付條款	主要用途	本集團於期內應付的租金(附註2)(概約千港元)							
						歷史金額(附註1)(概約千港元)				自二零一九年一月一日起			
						自二零一八年一月一日起		自二零一八年四月一日起		自二零一九年一月一日起		自二零一九年一月一日起	
						二零一六財政年度	二零一七財政年度	二零一八年三月三十一日	二零一八年四月一日起至二零一九年三月三十一日	二零一八年十二月三十一日	二零一九年十二月三十一日	二零二零年十二月三十一日	二零二一年一月一日至屆滿日期
二零一八年八月二十一日	百方為業主及萬利仕為承租人(附註6)	香港九龍尖沙咀山林道46至48號運通商業大廈5樓507及508室	由[編纂]起計為期三年	月租為20,900港元(每年增加7%)	辦公室	162	173	46	84	75	256	274	201
二零一八年八月二十一日	張先生為業主及萬利仕為承租人(附註7)	香港九龍尖沙咀山林道46至48號運通商業大廈5樓509及510室	由[編纂]起計三年	月租為16,400港元(每年增加7%)	辦公室	153	164	44	79	59	201	215	158
二零一八年八月二十一日	焯日為業主及萬利仕為承租人(附註8)	香港九龍尖沙咀山林道46至48號運通商業大廈7樓706至710室	由[編纂]起計三年	月租為47,000港元(每年增加7%)	辦公室	40	480	128	231	169	576	616	452
二零一八年八月二十一日	張先生為業主及萬利仕為承租人(附註9)	香港九龍尖沙咀山林道46至48號運通商業大廈15樓1501室	由[編纂]起計三年	月租為11,100港元(每年增加7%)	辦公室	108	116	29	57	40	136	146	107
二零一八年八月二十一日	焯日為業主及萬利仕為承租人(附註10)	香港九龍尖沙咀山林道46至48號運通商業大廈15樓1502室	由[編纂]起計三年	月租為7,200港元(每年增加7%)	辦公室	87	93	24	46	26	88	94	69
						<u>1,009</u>	<u>1,518</u>	<u>403</u>	<u>734</u>	<u>582</u>	<u>1,980</u>	<u>2,119</u>	<u>1,554</u>

## 關連交易

附註：

1. 本集團於該等租賃協議開始前已付任何歷史租金乃參照相同物業所訂立先前租賃協議而計算。物業顧問漢華評估有限公司認為，(i) 根據先前租賃協議就所述運通商業大廈5樓509室及510室、7樓706室至710室連同15樓1501室應付之租金屬公平合理且與類似物業的現行市場租金一致；(ii) 根據先前租賃協議就所述運通商業大廈5樓501室及502室、503室及504室、505室及506室連同507室及508室應付之租金低於市場租金；及(iii) 根據先前租賃協議就所述運通商業大廈15樓1502室應付之租金高於市場租金。
2. 萬利仕根據該等租賃協議已付或應付月租乃參考當時現行市況及毗鄰相若物業租金後經訂約方公平磋商釐定。物業顧問漢華評估有限公司認為，上述各關連人士於該等租賃協議項下的月租與類似物業的現行市場租金一致，並乃按正常商業條款訂立，屬公平合理。
3. 蔓莉達(作為業主)與萬利仕(作為承租人)於二零一八年八月二十一日訂立有關所述物業的租賃協議已取代日期為二零一零年一月一日、期限由二零一零年一月一日至二零二零年十二月三十一日、月租為8,000港元且每年增加7%的租賃協議(已於[編纂]終止)。
4. 趙女士(作為業主)與萬利仕(作為承租人)於二零一八年八月二十一日訂立有關所述物業的租賃協議已取代日期為二零一零年一月一日、期限由二零一零年一月一日至二零二零年十二月三十一日、月租為10,000港元且每年增加7%的租賃協議(已於[編纂]終止)。
5. 建一(作為業主)與萬利仕(作為承租人)於二零一八年八月二十一日訂立有關所述物業的租賃協議已取代日期為二零一零年一月一日、期限由二零一零年一月一日至二零二零年十二月三十一日、月租為7,500港元且每年增加7%的租賃協議(已於[編纂]終止)。
6. 百方(作為業主)與萬利仕(作為承租人)於二零一八年八月二十一日訂立有關所述物業的租賃協議已取代日期為二零一零年一月一日、期限由二零一零年一月一日至二零二零年十二月三十一日、月租為9,000港元且每年增加7%的租賃協議(已於[編纂]終止)。
7. 張先生(作為業主)與萬利仕(作為承租人)於二零一八年八月二十一日訂立有關所述物業的租賃協議已取代日期為二零一零年一月一日、期限由二零一零年一月一日至二零二零年十二月三十一日、月租為8,500港元且每年增加7%的租賃協議(已於[編纂]終止)。
8. 焯日(作為業主)與萬利仕(作為承租人)於二零一八年八月二十一日訂立有關所述物業的租賃協議已取代日期為二零一六年十二月一日、期限由二零一六年十二月一日至二零二六年十一月三十日、月租為40,000港元且自二零一八年一月一日起每年增加7%的租賃協議(已於[編纂]終止)。
9. 張先生(作為業主)與萬利仕(作為承租人)於二零一八年八月二十一日訂立有關所述物業的租賃協議已取代日期為二零一二年四月一日、期限由二零一二年四月一日至二零二二年三月三十一日、月租為7,000港元且每年增加7%的租賃協議(已於[編纂]終止)。

---

## 關連交易

---

10. 焯日(作為業主)與萬利仕(作為承租人)於二零一八年八月二十一日訂立有關所述物業的租賃協議已取代日期為二零一四年五月一日、期限由二零一四年五月一日至二零二四年四月三十日，月租為6,500港元且每年增加7%的租賃協議(已於[編纂]終止)。

鑒於上文所披露關連人士之間的緊密關係及該等租賃協議的相若性質，聯交所或會根據GEM上市規則第20.79條、20.80(1)條及20.81條合併計算所有該等租賃協議。倘所有該等租賃協議合併計算，則參考應付租金的適用百分比率將超過0.1%但低於5%，年度總代價少於3,000,000港元。因此，所有該等租賃協議構成最低豁免水平的持續關連交易，並全面獲豁免遵守GEM上市規則第20章項下適用的報告、公告及獨立股東批准之規定。

### 董事及保薦人意見

董事(包括獨立非執行董事)認為及保薦人贊同：(i)「全面豁免持續關連交易」一段所載的該等租賃協議項下擬進行持續關連交易將按正常商業條款於本集團日常及一般業務過程中訂立；(ii)該等持續關連交易的應付租金誠屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益；及(iii)誠如漢華評值有限公司所評估，於[編纂]後，租賃協議項下的每月租金將與類似物業的現行市場租金一致。

### 遵守GEM上市規則

倘「全面豁免持續關連交易」一段所載該等租賃協議的任何條款被修改以致其不再為獲豁免持續關連交易或倘我們日後與任何關連人士訂立任何新協議或安排，而我們所付或應付的代價總額超出GEM上市規則所指獲豁免持續關連交易的限額，我們將遵守GEM上市規則相關規定。