

---

## 過往關連交易

---

### 與WALDORF HOLDINGS的一次性交易

目標集團已與一名人士(該名人士將於完成後成為本公司之關連人士(定義見GEM上市規則第二十章))訂立以下交易。鑒於此交易為一次性且於完成前訂立，其將不會被分類為GEM上市規則第二十章項下之關連交易。然而，本公司將始終遵守GEM上市規則第二十章項下有關於完成後訂立之該等關連交易之其他適用條文。

#### 辦公室及停車場租賃

於最後實際可行日期，Waldorf Holdings由陳先生(其將於完成後成為本公司的控股股東及執行董事)全資實益擁有。因此，根據GEM上市規則第20.10(1)(c)條，Waldorf Holdings將於完成後成為陳先生的聯繫人，並因而根據GEM上市規則第20.07(4)條成為本公司的關連人士。

#### 租賃協議

Waldorf Holdings為九龍創業街15號萬泰利廣場15層的辦公室A、B、C、D、E、F及G以及3層的私人停車位第9、10及11號(「物業」)的唯一註冊及實益擁有人。

目標集團已與Waldorf Holdings訂立以下租賃協議(「租賃協議」)，該協議於完成後仍將存續：

協議日期	:	二零一八年二月二十二日
承租人	:	BTR HK
業主	:	Waldorf Holdings
租期	:	二零一八年一月一日至二零一九年十二月三十一日
應付月租	:	348,000港元(包括一切政府地租和差餉以及管理費，須於每個曆月第一日預先支付，而不得作出任何扣減)
按金	:	696,000港元(即兩個月租金)
物業用途	:	目標集團於香港的主要營業地點及停車位
續租權	:	目標集團可選擇對租賃續租一年，月租為348,000港元(包括一切政府地租和差餉以及管理費)

---

## 過往關連交易

---

於租賃物業前，目標集團已自一名獨立第三方租賃總建築面積約10,137平方呎的其他場所作辦公室用途。由於業務擴充，目標集團於二零一六年九月開始租賃物業作為其主要營業地點，月租為348,000港元。截至二零一七年、二零一八年及二零一九年三月三十一日止年度各年以及截至二零一九年六月三十日止三個月，目標集團向Waldorf Holdings支付的租金金額分別約為2,274,000港元、4,176,000港元、4,176,000港元及1,044,000港元。

### 董事就租賃協議的觀點

租賃協議的條款乃BTR HK與Waldorf Holdings參考有關時間的現行市場租金而協定。董事及目標公司董事認為，租賃協議乃於BTR HK日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

### GEM上市規則的涵義

根據二零一九年一月一日或之後開始的會計期間生效的香港財務報告準則第16號，目標集團作為承租人須確認使用權資產（即使用物業之權利）及租賃負債（即支付租金之責任）。因此，訂立租賃協議將被視為目標集團作出的一項資產收購。鑒於租賃協議乃於完成前訂立，其將不會被分類為GEM上市規則第二十章項下之關連交易。

於完成後，目標集團或不時與Waldorf Holdings續新及／或訂立新租賃協議。在此情況下，本公司亦應於適當時候遵守GEM上市規則第二十章。