

關 連 交 易

概覽

我們已與於[編纂]後將成為關連人士的人士訂立下列交易。該等交易於[編纂]前訂立及屬一次性。倘該等交易於[編纂]後訂立，有關交易將構成本集團的關連交易。本節載列有關交易的詳情，以促進潛在投資者預測我們於[編纂]前訂立的被視為關連交易的交易，倘該等交易於[編纂]後訂立。

關連人士

[編纂]後，恆盛玩具(已訂立本節所述交易)將成為本公司的關連人士，原因恆盛玩具由恆盛控股集團有限公司(900270:KS)全資擁有，而恆盛控股集團有限公司則由許文杰先生(主席、執行董事兼控股股東許先生的兄弟)、許美雅女士(主席、執行董事兼控股股東許先生的嫂子/弟媳)及四間其他實體(為獨立第三方)分別持有54.7%、22.3%及23%權益。

於[編纂]前訂立的構成全面豁免申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的關連交易的交易

租賃協議

於最後實際可行日期，本集團根據多項租賃協議(「租約」)向關連人士租用若干物業，詳情如下：

	租賃協議 日期	物業地址	訂約方	概約銷售		租期	物業 用途
				面積	年租金		
				(平方米)	(人民幣元)		
1.	2020年 2月1日	中國福建省晉 江市龍湖鎮梧 坑村文化樓一 樓廠房	業主： 恆盛玩具 租戶： 恆盛動漫	2,930	150,000	2020年 2月1日至 2023年 1月31日	倉庫
2.	2020年 2月1日	中國福建省晉 江市龍湖鎮梧 坑村許盛樓一 樓廠房	業主： 恆盛玩具 租戶： 恆盛動漫	1,850	120,000	2020年 2月1日至 2023年 1月31日	廠房

關 連 交 易

	租賃協議		訂約方	概約銷售		租期	物業用途
	日期	物業地址		面積	年租金		
				(平方米)	(人民幣元)		
3.	2020年 2月1日	中國福建省晉 江市龍湖鎮梧 坑村文化樓四 樓辦公室	業主： 恆盛玩具 租戶： 恆盛動漫	300	29,700	2020年 2月1日至 2023年 1月31日	產品展廳
4.	2020年 2月1日	中國福建省晉 江市龍湖鎮梧 坑村玩具大樓 一樓廠房	業主： 恆盛玩具 租戶： 恆盛動漫	700	66,000	2020年 2月1日至 2023年 1月31日	產品辦公 公司及模具 設計設施
5.	2020年 2月1日	中國福建省晉 江市龍湖鎮梧 坑村恆盛玩具 許盛A樓二樓	業主： 恆盛玩具 租戶： 恆盛動漫	1,624.74	120,000	2020年 2月1日至 2023年 1月31日	倉庫
6.	2020年 2月1日	中國福建省晉 江市龍湖鎮梧 坑村恆盛玩具 爵士兔樓三樓	業主： 恆盛玩具 租戶： 恆盛動漫	512	48,333.33	2020年 2月1日至 2023年 1月31日	辦公室
7.	2020年 2月1日	中國福建省晉 江市龍湖鎮梧 坑村恆盛玩具 爵士兔樓四樓	業主： 恆盛玩具 租戶： 恆盛動漫	512	48,333.33	2020年 2月1日至 2023年 1月31日	辦公室
8.	2020年 2月1日	中國福建省晉 江市龍湖鎮秀 山村恆盛玩具 樓一樓	業主： 恆盛玩具 租戶： 恆盛動漫	800	80,000	2020年 2月1日至 2023年 1月31日	廠房

釐定應付租金的基準

租金於公平磋商後根據正常商業條款或更佳條款按不遜於獨立第三方就可資比較地點的類似物業提供的當前市場利率釐定。我們已委聘一名獨立物業估值師，物業估值師認為租賃的應付租金與有關地點類似物業的當前市場利率相若且屬公平合理。

關 連 交 易

進行交易的理由

本集團自2012年10月起一直將租賃的其中一項物業用作廠房。考慮到租賃物業的租金與鄰近可資比較物業的當前市場租金相當，以及我們如若搬離租賃的物業並遷往其他場所而可能招致的額外翻新及關聯成本後，董事認為繼續使用租賃的物業用作辦公室、倉庫、廠房及產品展廳屬恰當之舉，符合本公司和股東的整體利益。

租賃的會計處理

適用於本集團的香港財務報告準則包括於2019年1月1日生效的香港財務報告準則第16號「租賃」。因此，本集團截至2019年12月31日止財政年度(即租約訂立期間)的合併財務報表已採納香港財務報告準則第16號。本集團(作為承租人)將根據香港財務報告準則第16號及於本集團的合併財務狀況表確認租賃為使用權資產及租賃負債。使用權資產指其於租賃期內使用已租賃相關資產的權利及租賃負債指其支付按使用增量借款利率貼現的現值計量的租賃款項(即租金)的責任。本集團根據租賃支付的租賃款項屬資金型及將於租賃開始日期確認為(其中包括)本集團的資產。

GEM上市規則的涵義

經計及上述會計處理，於[編纂]後，租賃將不會被視為本集團的持續關連交易。然而，下文載列適用於有關交易(倘該等交易於[編纂]後訂立)的GEM上市規則，僅為(i)說明GEM上市規則對租賃(倘協議於[編纂]後訂立)的影響；及(ii)准許潛在投資者預測我們於[編纂]前訂立的有關交易。

由於各租賃由恆盛玩具與恆盛動漫訂立，根據GEM上市規則第20.79條，經酌量本公司於GEM上市規則項下的合規責任，租賃項下擬進行的交易將須合併計算。由於租賃項下的代價總額合共將不超過3,000,000港元及各適用百分比(利潤率除外)低於5%，根據GEM上市規則第20.74(1)(c)條，租賃項下擬進行的交易於[編纂]後將構成本公司最低額度關連交易，豁免遵守GEM上市規則第20章項下申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

關 連 交 易

獨立於關連人士經營業務

於往績記錄期間，我們根據租約自本公司於[編纂]後的關連人士恆盛玩具(「業主」)租賃若干物業。我們於最後實際可行日期仍租賃該等物業並將繼續於[編纂]後租賃該等物業。

為盡量減少我們就租約依賴恆盛玩具的影響，我們已併入以下條款：

- (i) 本集團將於各租約屆滿後獲授相關租約的重續權(「重續租約」)，其中，各租約的條款及條件將保持相同，惟與租約重續日期的當前市場利率相若的年度租金調整除外；
- (ii) 於租約期限內，本集團有權通過向業主發出三個月事先書面通知以終止租約，而業主無權提早終止租約；及
- (iii) 倘業主決定出售租約下的任何物業，業主應向本集團發出至少一年的事先書面通知，而本集團擁有相關物業的優先購買權。

除上述條款外，我們已向業主尋求以下不可撤回及無條件承諾：

- (i) 業主承諾，其不會於[編纂]起計十年內出售租約項下的任何物業；
- (ii) 倘我們須重置租約項下的任何物業(基於我們提早終止租約以外的任何原因)，業主須(i)就重置所致的所有損失及開支對我們作出補償；(ii)協助我們為相關物業尋找相近的替代場所及向我們提供重置所需的所有合理援助；及(iii)准許我們佔用及使用相關物業，直至我們完成重置及於新物業投運為止；及
- (iii) 倘業主向第三方出售租約項下之任何物業，其須促使有關第三方繼續將有關物業租賃予本集團及遵守租約條款及條件。

關 連 交 易

董事認為，上述業主的不可撤回及無條件承諾將使我們有足夠時間於業務不受重大干擾的情況下重置租約項下的物業。考慮到該等承諾及租約條款(董事認為屬公平及合理且符合本集團及股東的整體利益)，董事認為本集團無須過分依賴恆盛玩具。

除租約外，董事確認本集團於[編纂]後將不會與我們的關連人士及其緊密聯繫人訂立任何將影響營運獨立的交易。

根據上文所述，董事認為本集團於[編纂]後能夠獨立於我們的關連人士及彼等的緊密聯繫人經營業務。