

## 關連交易

### 關連人士

生意為我們的控股股東之一，由鄧氏家族全資擁有，當中鄧先生、鄧女士、鄧澤良先生及鄧澤民先生分別擁有70.2%、5.0%、12.4%及12.4%權益。因此，生意、鄧先生、鄧女士、鄧澤良先生及鄧澤民先生(為控股股東)各自為本公司之關連人士。

東莞市成田置業有限公司(「**成田置業**」)為一間於二零零零年一月五日於中國成立的有限責任公司。於最後實際可行日期，成田置業由東莞柏輝玩具有限公司(「**東莞柏輝**」，為於二零零九年三月十七日於中國成立之有限責任公司)擁有30%。於最後實際可行日期，東莞柏輝由堅成實業有限公司(於香港註冊成立之有限公司，由鄧氏家族間接非全資擁有)全資擁有，因此，成田置業及東莞柏輝均為鄧氏家族各成員之聯繫人，並為本公司之關連人士。

金柏科技有限公司(「**金柏科技**」)由前非執行董事張志華先生間接擁有41.4%權益，其已於二零二四年四月二十二日辭任。鑑於張志華先生於[編纂]前最後12個月擔任董事，張志華先生仍被視為本公司之關連人士。因此，金柏科技為張志華先生之聯繫人及本公司之關連人士。

### (I) 關連交易

#### (A) 優博實業物業租賃安排

##### 背景及主要條款

於往績記錄期間，優博實業向成田置業租賃位於中國東莞沙田鎮民村成田工業區之生產廠房作為其生產廠房及宿舍。

於二零二一年十二月二十七日，優博實業與成田置業(作為業主)重續租約及訂立新租賃協議(「**優博實業租賃協議**」)，據此，成田置業同意出租位於中國東莞沙田鎮民村成田工業區之生產廠房，包括(a)三層工廠大廈B1，總面積為2,888.6平方米；(b)三層工廠大廈B12，總面積為2,888.6平方米；及(c)六層員工宿舍，總面積為2,629.92平方米，連同其附近開放區域及基礎設施的使用權(統稱為「**優博實業租賃物業**」)，每月租金為人民幣123,681元，自二零二二年一月一日起為期三年至二零二四年十二月三十一日止(包括首尾兩日)，作為其生產廠房及宿舍。根據優博實業租賃

## 關連交易

協議，優博實業有權重續租賃協議，方式為向成田置業於優博實業租賃協議屆滿日期起計6個月或之前發出書面通知，並須遵守訂約方共同協定之條款。

優博實業租賃協議乃(i)於本集團之一般及日常業務過程中；(ii)按公平基準；及(iii)按正常商業條款訂立，且租金乃參考(其中包括)附近類似物業之現行市場費率後釐定。截至二零二三年十二月三十一日止三個年度，優博實業租賃物業的年度租金分別約為人民幣1.7百萬元、人民幣1.3百萬元及人民幣1.4百萬元。

### 進行交易之理由及裨益

於往績記錄期間，我們一直使用優博實業租賃物業作為我們的生產廠房及工人宿舍。續訂有關租約具成本效益，且有利於我們的營運。鑑於上文所述，董事會認為有關安排符合本集團及股東之整體利益。儘管訂有上文所述，但董事(包括獨立非執行董事)認為，優博實業租賃協議項下擬進行之關連交易將不會對本集團產生負面影響，亦不會影響我們的營運獨立性。有關更多詳情，請參閱「與控股股東的關係－獨立於控股股東－營運獨立」。

### GEM上市規則之涵義

根據國際財務報告準則第16號，優博實業於其資產負債表內就租賃優博實業租賃物業確認使用權資產。因此，就GEM上市規則而言，租賃優博實業租賃物業將被視為本公司收購資本資產及一次性關連交易。因此，GEM上市規則第20章之申報、公告、年度審閱及獨立股東批准之規定將不適用。

## (B) 優博創新微機電物業租賃安排

### 背景及主要條款

於往績記錄期間，優博創新微機電向成田置業租賃位於中國東莞沙田鎮民村成田工業區之生產廠房作為其生產廠房。

## 關連交易

於二零二一年十二月二十七日，優博創新微機電與成田置業(作為業主)重續租約及訂立新租賃協議(「優博創新微機電租賃協議」)，據此，成田置業同意出租位於中國東莞沙田鎮民村成田工業區H座之生產廠房，包括兩層工廠大廈，總面積為847平方米，連同其附近開放區域及基礎設施的使用權(統稱為「優博創新微機電租賃物業」)，每月租金為人民幣16,870元，自二零二二年一月一日起為期三年至二零二四年十二月三十一日止(包括首尾兩日)，作為其生產廠房。根據優博創新微機電租賃協議，優博創新微機電有權重續租賃協議，方式為向成田置業於優博創新微機電租賃協議屆滿日期起計6個月或之前發出書面通知，並須遵守訂約方共同協定之條款。

優博創新微機電租賃協議乃(i)於本集團之一般及日常業務過程中；(ii)按公平基準；及(iii)按正常商業條款訂立，且租金乃參考(其中包括)附近類似物業之現行市場費率後釐定。截至二零二三年十二月三十一日止三個年度，優博創新微機電租賃物業的年度租金分別約為人民幣193,000元、人民幣193,000元及人民幣193,000元。

### 進行交易之理由及裨益

於往績記錄期間，我們一直使用優博創新微機電租賃物業作為我們的研發實驗室及工作室。優博創新微機電租賃物業位於優博實業租賃物業附近，將促進本集團之生產營運。續訂有關租約具成本效益，且有利於我們的營運。鑑於上文所述，董事會認為有關安排符合本集團及股東之整體利益。儘管訂有上文所述，但董事(包括獨立非執行董事)認為，優博創新微機電租賃協議項下擬進行之關連交易將不會對本集團產生負面影響，亦不會影響我們的營運獨立性。有關更多詳情，請參閱「與控股股東的關係－獨立於控股股東－營運獨立」。

## 關連交易

### *GEM上市規則之涵義*

根據國際財務報告準則第16號，優博創新微機電於其資產負債表內就租賃優博創新微機電租賃物業確認使用權資產。因此，就GEM上市規則而言，租賃優博創新微機電租賃物業將被視為本公司收購資本資產及一次性關連交易。因此，GEM上市規則第20章之申報、公告、年度審閱及獨立股東批准之規定將不適用。

## (II) 完全獲豁免持續關連交易

### (A) 共用電力供應

#### *背景及主要條款*

於往績記錄期間，構成優博實業租賃物業一部分之廠房物業連同東莞柏輝擁有之廠房內的香港員工宿舍共用相同電錶，因為兩個廠房均位於同一地區，且於成田工業區供應電力之電力公司僅於該地區提供一個電錶。鑑於(i)電錶安裝於優博實業租賃物業大樓內，並以優博實業名義登記；(ii)由於東莞柏輝的用電僅來自其香港員工宿舍，因此電力的主要用戶為優博實業；及(iii)雙方電錶分開時將須額外費用(包括但不限於添置機械／設備以及翻新)。優博實業已安裝一個裝置從主電錶計量東莞柏輝的實際用電量(不計算其他)。優博實業員工的做法為每月記錄顯示東莞柏輝實際用電量的裝置之讀數，並按電錶支付電費，而東莞柏輝則會每月覆檢記錄，並每月向優博實業繳交一次電費(「共用電力安排」)。

優博實業將與東莞柏輝訂立書面協議(「電力協議」)，內容有關電力供應及共用，年期為電力協議日期起至二零二六年十二月三十一日止。據此，訂約方將同意電力供應及共用安排將於電力協議年期內繼續，而東莞柏輝將向優博實業支付按其實際用電量計算的電費。

## 關連交易

### 過往交易金額、建議年度上限及釐定基準

東莞柏輝根據共用電力安排於截至二零二三年十二月三十一日止三個年度所招致之過往交易金額以及電力協議項下擬定截至二零二六年十二月三十一日止三個年度之建議年度上限載列如下：

概約過往數字(港元)			建議年度上限(港元)		
截至十二月三十一日止年度			截至十二月三十一日止年度		
二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二四年	二零二五年	二零二六年
55,000	58,000	67,000	150,000	150,000	150,000

有關電力協議之建議年度上限乃由訂約方按公平基準釐定，並根據(其中包括)(i)東莞柏輝之過往用電量；(ii)地方電力公司年度收取之電費年度增幅；及(iii)倘中國經濟於疫情後蓬勃發展，東莞柏輝用電量的可能增幅。董事(包括獨立非執行董事)已審閱電力協議，並認為電力協議將於一般及日常業務過程中訂立，符合股東之整體利益，其條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理。

### GEM上市規則之涵義

電力協議項下擬進行之交易將屬持續性質，將構成本公司之持續關連交易。於[編纂]後，其項下之相關適用百分比率按年度基準計算低於5%，且年度代價少於3,000,000港元。因此，其項下擬進行之交易將獲豁免遵守GEM上市規則第20章之申報、公告、通函及獨立股東批准之規定。

### 本集團與東莞柏輝共同使用之供應商

由於本集團及東莞柏輝相鄰，即位於中國東莞沙田鎮民村成田工業區，故本集團及東莞柏輝經常於鄰近地區採購材料、消耗品及服務。於往績記錄期間，本集團與東莞柏輝共用若干間接物料(即顏料粉及聚乙烯塑料袋)、消耗品(如電子秤以及潤

## 關連交易

滑油及膠水去污劑)及注塑機維修服務的共同供應商。上述所有交易均於本集團日常業務過程中發生。於往績記錄期間，除採購聚乙烯塑料袋外，本集團就其他商品及服務產生的交易金額並不重大。

下文載列本集團於往績記錄期間與東莞柏輝就共同供應商提供的商品或服務所產生的交易金額。

商品／服務	二零二一財年 概約人民幣元	二零二二財年 概約人民幣元	二零二三財年 概約人民幣元
顏料粉	37,000	22,000	13,000
聚乙烯塑料袋	254,000	344,000	226,000
電子秤	11,000	10,000	1,600
潤滑油及膠水去污劑	55,000	—	1,500
注塑機維修服務	—	—	1,000

除上文所披露者外，本集團與東莞柏輝之間並無供應商重疊或資源共享。除(a)成田置業，其(1)與優博實業訂立優博實業租賃協議及(2)與優博創新微機電訂立優博創新微機電租賃協議；及(b)東莞柏輝，其與優博實業訂有共用電力安排外，概無股東與本公司或其附屬公司或任何彼等各自之聯繫人擁有或曾擁有任何過往或現時的关系。

### (B) 金柏科技進行產品採購

#### 背景及主要條款

於往績記錄期間，金柏科技為其中一名向本集團採購托盤之客戶。

優博企業將與金柏科技訂立框架協議(「**框架協議**」)，內容有關買賣優博企業生產的產品，包括托盤。根據框架協議，金柏科技可於日常業務過程中不時向本集團採購我們若干類別的產品，包括托盤。有關條款對本集團而言將不遜於金柏科技與獨立第三方在相同情況下進行交易之條款。框架協議之年期將為框架協議日期起至二零二五年四月二十一日止。

## 關連交易

### 過往交易金額、建議年度上限及釐定基準

金柏科技根據框架協議於截至二零二三年十二月三十一日止三個年度向本集團支付之過往採購金額及所擬定於框架協議項下之年期期間之建議年度上限載列如下：

概約過往數字(港元)			建議年度上限(港元)	
截至十二月三十一日止年度			截至 二零二四年 十二月三十一日 止年度	由二零二五年 一月一日起至 二零二五年 四月二十一日 止期間
二零二一年	二零二二年	二零二三年		
430,000	460,000	60,000	900,000	400,000

有關框架協議之建議年度上限乃由訂約方按公平基準釐定，並根據(其中包括)(i)金柏科技之過往採購量；及(ii)倘中國及全球經濟於疫情後蓬勃發展，金柏科技採購量的可能增幅。董事(包括獨立非執行董事)已審閱框架協議，並認為框架協議將於一般及日常業務過程中訂立，符合股東之整體利益，其條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理。

### GEM上市規則之涵義

框架協議項下擬進行之交易將屬持續性質，將構成本公司之持續關連交易。於[編纂]後，其項下之相關適用百分比率按年度基準計算低於5%，且年度代價少於3,000,000港元。因此，其項下擬進行之交易將獲豁免遵守GEM上市規則第20章之申報、公告、通函及獨立股東批准之規定。