

持續關連交易

關連人士

本集團與長昇訂立一項交易，該公司為由執行董事兼控股股東之一王女士及其父親以相等的份額持有的公司，並且根據上市規則第1.01條及14A.11(1)條為本集團的關連人士。

總處租賃協議

鑒於(i)需要更多寫字樓以(其中包括)設立陳列室展示本集團所設計的樣辦系列；(ii)前租約已於2010年12月期滿；(iii)長昇於2010年4月購入觀塘一個總建築面積為8,887平方呎的寫字樓，而董事認為該寫字樓在位置及面積上適合本集團擴充之用；及(iv)可節省於公開物業市場上物色其他可能性場地的成本及時間，於2011年3月30日，本集團與長昇訂立一份新租賃協議，據此，本集團同意向長昇租賃位於香港九龍觀塘成業街7號寧晉中心32樓A室(「該物業」)整個單位，作為本公司於香港的總辦事處。總處租賃協議的年期為三年，由2010年12月1日起計。年租金為1,800,000港元，不包括差餉、政府地租及管理費，並附帶由2010年12月1日至2011年1月31日止的免租期。董事估計，由2011年1月1日起三年各年，本集團應付長昇的年租將不超過年度上限約1,800,000港元。倘總處租賃協議進行續租，將遵守上市規則的有關規定進行。本集團應付長昇的租金是經雙方按公平原則磋商，並參考了現行市值租金釐定。

估值師已審閱總處租賃協議，並確認根據總處租賃協議應付的租金公平合理，與香港附近地點的相若物業的現行市值租金相若，且總處租賃協議乃根據正常商業條款訂立。

截至2010年12月31日止三個年度，由於本集團自2010年12月1日起才租用該物業作為其總辦事處，而2010年12月的月租已獲出租人豁免，故並無就租賃該物業而產生任何租金開支。截至2011年4月30日止四個月，租金開支約558,000港元。在達致上述的年度上限1,800,000港元時，董事已考慮估值師就香港附近地點的相若物業的租金收入，以及香港整體市況所提供的資料。

上市規則的影響

根據以上就總處租賃協議所列的有關年度上限，董事預期代價比率(即上市規則第14.07條所述的比率中唯一適用的百分比率)按年計將低於5%或低於25%及年度代價低於

持續關連交易

10,000,000港元。因此，總處租賃協議下預計進行的交易毋須根據上市規則第14A章受獨立股東批准的規定所規限，但須遵守該條下的報告及公佈規定。

鑒於根據總處租賃協議擬進行的交易屬經常性交易，故董事認為，嚴格遵守公佈規定將不切實際，並將為本公司增加不必要的行政成本。

因此，根據上市規則第14A.42(3)條，本公司已申請於上市後獲得豁免嚴格遵守上市規則第14A.47條所載的公佈規定，惟截至2013年12月31日止三個財政年度，總處租賃協議下預計進行的交易的年度價值不得超過上述的有關年度上限。

董事的確認

董事(包括獨立非執行董事)確認，與總處租賃協議有關及據此擬進行的持續關連交易，將於本集團的日常及一般業務過程中進行，為正常商業條款，而該交易的條款及建議年度上限金額對本公司而言為公平合理，並符合股東的整體利益。

保薦人的確認

保薦人認為，與總處租賃協議有關及據此擬進行的持續關連交易將於本集團的日常及一般業務過程中進行，為正常商業條款，而該交易的條款及建議年度上限為公平合理，並符合股東的整體利益。