

## 關 連 交 易

於往績記錄期間，我們已與盧先生(彼為我們的主席、執行董事及其中一名控股股東)訂立下列租賃合約。由於盧先生為本公司之關連人士，根據上市規則該等交易於上市後將構成本公司之持續關連交易。

### 須遵守申報、公告及年審規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易

#### 1. 盧先生與東莞潤信之有關虎門金州工業區的租賃合約

於二零一零年四月一日，盧先生與東莞潤信虎門分行(代表東莞潤信)訂立租賃合約(「**虎門租約**」)，據此，盧先生已向東莞潤信出租位於中國廣東省虎門金州工業區建築面積約5,835平方米之若干樓宇(「**該等虎門樓宇**」)，作生產廠房及本集團員工宿舍之用。虎門租約為期十年(由二零一零年七月一日至二零二零年六月三十日)，年租為人民幣700,320元。東莞潤信可向盧先生發出三個月通知終止虎門租約。

於二零一四年一月一日，盧先生與東莞潤信虎門分行(代表東莞潤信)訂立有關該等虎門樓宇的租賃合約(「**新虎門租約**」)，以取代虎門租約。新虎門租約為期三年(由二零一四年一月一日至二零一六年十二月三十一日)，二零一四年年租為人民幣805,230元。新虎門租約之訂約方須就二零一五年及二零一六年之租金參考與中國相近地段類似物業當時的現行市場租金而進行磋商，惟每年不得超過人民幣980,000元。東莞潤信可向盧先生發出三個月通知終止新虎門租約。

於新虎門租約期間應付租金乃參考新虎門租約之條款及條件、過往租金以及當時之市場水平，並按對本集團而言不遜於由獨立第三方提供之條款釐定。

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度，由本集團就租賃該等虎門樓宇而向盧先生支付之租金分別為人民幣700,320元、人民幣700,320元及人民幣700,320元。根據新虎門租約，截至二零一四年十二月三十一日止年度的年度上限為人民幣805,230元，以及截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止兩個年度各年的年度上限分別為人民幣980,000元及人民幣980,000元。

#### 2. 盧先生與東莞潤信之有關厚街白濠工業區的租賃合約

於二零一三年七月一日，盧先生與東莞潤信訂立租賃合約(「**白濠租約**」)，據此，盧先生已向東莞潤信出租位於中國廣東省厚街白濠工業區建築面積約17,769平方米之若干樓宇(「**該等白濠樓宇**」)，作行政辦公室、生產廠房及本集團員工宿舍之用。白濠租約為期三年(由二零一三年七月一日至二零一六年六月三十日)，年租為人民幣2,132,280元。東莞潤信可向盧先生發出三個月通知終止白濠租約。

## 關 連 交 易

於二零一四年一月一日，盧先生與東莞潤信訂立兩份租賃合約(統稱「新白濠租約」)，以取代白濠租約。新白濠租約的其中一份租賃合約涵蓋該等白濠樓宇中建築面積約10,370平方米的範圍，該範圍用作行政辦公室及生產廠房，年租為人民幣1,306,620元，而新白濠租約的另一份租賃合約則涵蓋該等白濠樓宇中建築面積約7,000平方米的範圍，該範圍用作本集團員工的宿舍，年租為人民幣882,000元。新白濠租約為期三年(由二零一四年一月一日至二零一六年十二月三十一日)，二零一四年的年租合計為人民幣2,188,620元。新白濠租約之訂約方須就二零一五年及二零一六年之租金參考與中國相近地段類似物業當時的現行市場租金而進行磋商，惟每年不得超過人民幣2,700,000元。東莞潤信可向盧先生發出三個月通知終止新白濠租約。

於新白濠租約期間應付租金乃參考新白濠租約之條款及條件、過往租金以及當時之市場水平，並按對本集團而言不遜於由獨立第三方提供之條款釐定。

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度，由本集團就租賃該等白濠樓宇而向盧先生支付之租金分別為人民幣2,132,280元、人民幣2,132,280元及人民幣2,132,280元。根據新白濠租約，截至二零一四年十二月三十一日止年度的年度上限為人民幣2,188,620元，以及截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止兩個年度各年的年度上限分別為人民幣2,700,000元及人民幣2,700,000元。

### 申請豁免嚴格遵守上市規則

#### 上市規則之涵義

根據新虎門租約及新白濠租約(統稱「該等租約」)進行之交易乃根據上市規則第14A.25條至14A.27條合併計算。根據該等租約(按合併計算基準)項下各項交易的年度上限，參照上市規則第14.07條計算該等租約各個百分比率(盈利比率除外)(如適用)預期將少於5%。因此，該等租約須遵守根據上市規則第14A.34條(按合併計算基準)有關申報、公告及年審規定，但豁免遵守獨立股東批准的規定。

#### 物業估值師確認

本公司的物業估值師艾華迪評估諮詢有限公司已根據該等租約審核應付租金，認為各該等租約項下之年度租金乃屬公平合理，並與中國相近地段類似物業當時的現行市場租金相符，且該等租約之條款屬一般商業條款及該等租約項下的租期與現行市場一致。

#### 董事確認

董事(包括獨立非執行董事)認為，該等租約項下之持續關連交易已於本集團一般及

---

## 關 連 交 易

---

日常業務過程中經公平磋商後按公平合理且符合本公司及股東整體利益之一般商業條款簽訂，而根據該等租約進行的交易的建議最高年度上限總額均屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

### 獲聯交所豁免

鑒於該等租約項下之交易在上市日期前訂立並於本文件披露，有意投資者將根據有關披露資料參與[編纂]，而該等交易於上市後仍持續，董事(包括獨立非執行董事)認為在每次出現有關交易時遵守上市規則第14A章所有公告規定乃屬不切實可行，並會為本公司增加不必要的行政費用。因此，根據上市規則第14A.42(3)條，我們已就上述持續關連交易向聯交所申請並已獲豁免嚴格遵守上市規則第14A章項下有關公告的規定。除有關公告規定外，本公司將遵守上市規則第14A章項下所有相關規定。

### 獨家保薦人的確認

獨家保薦人認為，上述持續關連交易已於本集團一般及日常業務過程中按公平合理的一般商業條款簽訂，並符合本公司及股東的整體利益，而根據該等租約進行的交易的建議最高年度上限總額均屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。