

---

## 關連交易

---

### 概覽

根據上市規則第14A章，董事、主要股東及行政總裁或我們的附屬公司董事、主要股東及行政總裁（非重大附屬公司董事、主要股東及行政總裁除外），任何人士於上市日期前12個月內為董事或我們的附屬公司董事及任何其聯繫人，將於上市後成為本公司的關連人士。我們與該等關連人士於上市後的交易將根據上市規則第14A章構成關連交易。以下交易為於本集團日常業務過程進行中的交易且預期於股份發售後繼續，並將構成本公司的持續關連交易。

### 獲全面豁免遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易

有關辦事處（地址：Unit 173, 4438 Sheppard Avenue E, Scarborough, Ontario, Canada M1S 5V9）的租賃協議（「**Sheppard租賃協議**」）

Tour East Canada以租戶身份於2018年1月1日與業主楊明女士達成Sheppard租賃協議，據此，楊明女士同意向Tour East Canada出租物業（地址：Unit 173, 4438 Sheppard Avenue E, Scarborough, Ontario, Canada M1S 5V9）（「**Sheppard物業**」），總建築面積約295平方呎。Sheppard物業一直用作我們於安大略省的零售分行。Sheppard租賃協議由2018年1月1日起並於2020年12月31日屆滿，每月基本租金為2,000加元（不包括銷售稅、按比例分佔Tour East Canada應付所有物業稅及營運成本）。於Sheppard租賃協議期間，楊明女士及Tour East Canada均有權向對方事先發出180日書面通知終止Sheppard租賃協議且毋須支付任何賠償（除任何於終止日期前發生的事宜外）。Tour East Canada可選擇續訂Sheppard租賃協議，惟須受上市規則的適用規定所規管。根據Sheppard租賃協議，履行Tour East Canada的項下責任須全面符合上市規則（惟上市規則不得違反安大略省法例及加拿大聯邦法例）。

於往績記錄期間，Tour East Canada從楊明女士租賃Sheppard物業作為其零售分行。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度各年，本集團就租賃Sheppard物業支付的總租賃開支分別為24,000加元、24,000加元及24,000加元。

董事估計截至2020年12月31日止三個年度，Tour East Canada根據Sheppard租賃協議應付予楊明女士的全年租金總額將分別不超過24,000加元、24,000加元及24,000加元。

---

## 關 連 交 易

---

有關辦事處(地址：Ground Floor, Unit G1, 4168 Finch Avenue E, Scarborough, Ontario, Canada M1S 5H6)的租賃協議(「**Finch**租賃協議」)

Tour East Canada以租戶身份於2018年1月1日與業主楊明女士達成Finch租賃協議，據此，楊明女士同意向Tour East Canada出租物業(地址：Ground Floor, Unit G1, 4168 Finch Avenue E, Scarborough, Ontario, Canada M1S 5H6)(「**Finch**物業」)，總建築面積約493平方呎。Finch物業一直用作我們於安大略省的零售分行。Finch租賃協議由2018年1月1日起並於2020年12月31日屆滿，每月基本租金為1,360加元(不包括銷售稅、按比例分佔Tour East Canada應付所有物業稅及營運成本)。於Finch租賃協議期間，楊明女士及Tour East Canada均有權向對方事先發出180日書面通知終止Finch租賃協議且毋須支付任何賠償(除任何於終止日期前發生的事宜外)。Tour East Canada可選擇續訂Finch租賃協議，惟須受上市規則的適用規定所規管。根據Finch租賃協議，履行Tour East Canada的項下責任須全面符合上市規則(惟上市規則不得違反安大略省法例及加拿大聯邦法例)。

於往績記錄期間，Tour East Canada從楊明女士租賃Finch物業作為其零售分行。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度各年，本集團就租賃Finch物業支付的總租賃開支分別為16,320加元、16,320加元及16,320加元。

董事估計截至2020年12月31日止三個年度，Tour East Canada根據Finch租賃協議應付予楊明女士的全年租金總額將分別不超過16,320加元、16,320加元及16,320加元。

有關辦事處(地址：15 Kern Road, Toronto, Ontario, Canada M3B 1S9)的租賃協議(「**Kern**租賃協議」)

Tour East Canada以租戶身份於2018年5月7日與朱碧芳女士、朱淑芳女士及朱醫生(統稱為「業主」)達成Kern租賃協議，據此，業主同意向Tour East Canada出租物業(地址：15 Kern Road, Toronto, Ontario, Canada M3B 1S9)(「**Kern**物業」)，總建築面積約14,490平方呎。Kern物業一直用作我們於安大略省的總辦事處。Kern租賃協議由2018年5月7日起並於2021年5月6日屆滿，每月基本租金為20,000加元(不包括銷售稅、按比例分佔Tour East Canada應付所有物業稅及營運成本)。於Kern租賃協議期間，業主及Tour East Canada均有權向對方事先發出180日書面通知終止Kern租賃協議且毋須支付任何賠償(除任何於終止日期前發生的事宜外)。Tour East Canada可選擇續訂Kern租賃協議，惟須受上市規則的適用規定所規管。根據Kern租賃協議，履行Tour East Canada的項下責任須全面符合上市規則(惟上市規則不得違反安大略省法例及加拿大聯邦法例)。

---

## 關 連 交 易

---

於往績記錄期間，Tour East Canada從業主租賃Kern物業作為其總辦事處。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度各年，本集團就租賃Kern物業支付的總租賃開支分別為150,000加元、180,000加元及180,000加元。現有租賃協議（於2018年12月31日屆滿）將會終止。

董事估計截至2020年12月31日止三個年度，Tour East Canada根據Kern租賃協議應付予業主的全年租金總額將分別不超過180,000加元、240,000加元及240,000加元。

經考慮鄰近地點的類似辦事處的租金後，倘我們搬離Sheppard物業，Finch物業及Kern物業（統稱「物業」），本集團或會招致搬遷成本，董事認為本集團繼續使用物業作為辦事處及零售分行以維持本集團穩定營運符合本公司及股東的整體利益。

董事確認物業的租賃協議於往績記錄期間及上述持續關連交易(i)按一般商業條款進行；(ii)於本集團日常及一般業務過程中進行；及(iii)為公平及合理，並符合本公司及股東的整體利益。董事（包括獨立非執行董事）亦確認上述所有持續關連交易的年度上限為公平及合理，並符合本公司及股東的整體利益。

### 上市規則涵義

緊隨股份發售完成後（並未計及因行使超額配股權而可能發行的任何股份或因行使根據購股權計劃可能授出的任何購股權而可能發行的股份），則朱碧芳女士將通過受控法團持有45%已發行股份，並將為我們的控股股東。楊明女士為我們的控股股東朱碧芳女士的母親且為控股股東的聯繫人，因此按照上市規則乃本公司關連人士。因此，根據Sheppard租賃協議及Finch租賃協議擬進行的交易將於上市後按照上市規則第14A章構成本公司的持續關連交易。

朱碧芳女士、朱淑芳女士及朱醫生為董事。因此，根據Kern租賃協議擬進行的交易將於上市後按照上市規則第14A章構成本公司的持續關連交易。

由於(a)Sheppard租賃協議及Finch租賃協議按合併基準計算；及(b)Sheppard租賃協議、Finch租賃協議及Kern租賃協議按個別基準計算的適用的百分比率（溢利比率除外），按年計算預計均低於5%及總代價低於3,000,000港元，根據上市規則第14A.76(1)條，交易可全面豁免遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。