

持續關連交易

緒言

我們於往績記錄期間已與關連人士訂立若干交易，該等交易將於[編纂]後仍將持續，並構成本集團的持續關連交易（定義見上市規則）。

關連人士

華鵬為於香港註冊成立的有限公司，由楊先生、楊女士、楊樹堅先生、楊樹佳先生、楊樹雄先生及楊澤烽先生分別擁有25%、25%、20%、10%、10%及10%。楊樹堅先生、楊樹佳先生、楊樹雄先生及楊澤烽先生為兄妹，而楊先生為楊女士的丈夫。楊先生、楊女士、楊樹堅先生、楊樹佳先生、楊樹雄先生及楊澤烽先生各自為我們的控股股東，而楊樹堅先生及楊樹佳先生為我們的董事。因此，我們認為將華鵬視為本公司的關連人士屬恰當。

寶崧越南為於一間越南註冊成立的有限公司及主要股東之一 Yue Yuen 的全資附屬公司。因此，寶崧越南為 Yue Yuen 的聯繫人，因而為本公司的關連人士。

關連交易

下表為我們的持續關連交易概要：

協議	交易性質	訂約方	截至十二月三十一日止建議年度上限 (概約美元)		
			二零一八年 千美元	二零一九年 千美元	二零二零年 千美元
<i>完全豁免持續關連交易</i>					
辦公室租賃協議	向華鵬租用辦公室物業	澤榮香港及華鵬	230	248	248
巴士服務協議	寶崧越南提供工廠工人班車服務	Starite Vietnam及寶崧越南	380	380	380
<i>非獲豁免持續關連交易</i>					
越南租賃協議及物業管理協議 (合計)	向寶崧越南租用工廠物業、 維護、物業管理及公共事 業及有關租賃物業之其他 費用	Starite Vietnam及寶崧越南	817	845	914

持續關連交易

完全豁免持續關連交易

向華鵬租用辦公室物業

於往績記錄期間，澤榮香港向華鵬租用辦公室物業。於二零一八年四月一日，澤榮香港（作為租戶）與華鵬（作為業主）訂立租賃協議（「辦公室租賃協議」），據此，華鵬同意出租及澤榮香港同意承租位於香港新界葵涌貨櫃碼頭路71-75號鐘意恆勝中心第1、2及4單元1樓的辦公室物業及位於鐘意恆勝中心1樓的第29、36A、39A及39B號停車位，租期自二零一八年四月一日起並於二零二一年三月三十一日屆滿（包括首尾兩日），月租為160,000港元（相等於約21,000美元），須每月預付。辦公室租賃協議可於租期內由一方向另一方發出三個月的事先書面通知終止。香港辦公室租賃協議可由澤榮香港於租期屆滿前向華鵬發出一個月事先書面通知續期。辦公室租金乃參考辦公室租賃協議現行市場利率經公平磋商後達致。

截至二零一七年十二月三十一日止三個年度，辦公室租賃協議項下的總年租分別為1,356,000港元（相等於約175,000美元）、1,356,000港元（相等於約175,000美元）及1,356,000港元（相等於約175,000美元）。

截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度，澤榮香港根據香港辦公室租賃協議應付租金的估計年度上限分別為1,779,000港元（相等於約230,000美元）、1,920,000港元（相等於約248,000美元）及1,920,000港元（相等於約248,000美元）。董事確認辦公室租賃協議項下擬進行交易之年度上限乃參考(i)辦公室租賃協議的條款及條件；及(ii)歷史年租值釐定。

我們的獨立估值師利駿行測量師已確認，辦公室租賃協議項下之租金為公平合理，及辦公室租賃協議項下之其他商業條款為一般條款且屬公平合理。

寶崧越南提供班車服務

於往績記錄期間，寶崧越南為Starite Vietnam越南生產基地的工人提供班車服務。於二零一八年[•]月[•]日，Starite Vietnam（作為客戶）與寶崧越南（作為服務供應商）訂立巴士服務協議（「巴士服務協議」），據此，寶崧越南同意向本集團提供班車服務，自二零一八年[•]月[•]日開始，並於二零二零年十二月三十一日屆滿。巴士服務協議可於期限內由一方向另一方發出一個月的事先書面通知終止。經雙方同意，訂約方可續訂巴士服務協議，額外期限為三年。本集團應付寶崧越南的班車服務費乃參考我們越南工人數目佔保肖工業區工人總數的比例及寶崧越南提供有關班車服務的成本釐定。

截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度，總年度班車服務費分別為5,893.7百萬越南盾（相等於約269,000美元）、6,014.3百萬越南盾（相等於約269,000美元）及7,871.6百萬越南盾（相等於約346,000美元）。

持續關連交易

截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止三個年度各年，Starite Vietnam 根據巴士服務協議應付巴士服務費的估計年度上限為8,630.2百萬越南盾（相等於約每年380,000美元）。董事確認，巴士服務協議項下擬進行交易之年度上限乃參考(i)巴士服務協議的條款及條件；(ii)我們向寶崧越南支付的歷史巴士服務費；及(iii)截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度越南生產基地工人的估計人數釐定。

上市規則涵義

由於有關辦公室租賃協議及巴士服務協議各自項下擬進行交易之年度上限的所有適用百分比率（定義見上市規則第14章）按年計算預期將少於5%及最高年度交易金額少於3,000,000港元，故辦公室租賃協議及巴士服務協議項下擬進行的交易構成最低限額持續關連交易，獲豁免遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

非獲豁免持續關連交易

向寶崧越南租用工廠物業

於往績記錄期間，Starite Vietnam 向寶崧越南租賃若干樓宇於其營運中使用，該等樓宇主要用作越南生產基地的工廠、辦公室物業及倉庫。於上市後，我們將繼續有關租賃，而下文載列有關Starite Vietnam（作為租戶）與寶崧越南（作為業主）就越南租賃物業訂立的五份租賃協議（「越南租賃協議」）的詳情。

日期	租賃期限	所租賃物業描述 （「越南租賃物業」）	應付金額
二零一一年 五月一日 （經日期為 二零一八年 一月十五日之 補充協議所 修訂）	二零一一年 五月一日至 二零五五年 一月十一日	越南同奈省展邦區保肖工 業區C區工廠，總面積為 35,852平方米	(i) 租金：租期內的總租金66,759,151,620越南盾（相等於3,188,040美元）於二零一二年六月三十日前分兩批支付，其已獲悉數支付。 (ii) 維修：公共設施的維修費最多為每月93,690,000越南盾（相等於3,747.60美元） (iii) 公用事業及其他開支：公用事業及其他附加開支將按實際消費收取

持續關連交易

日期	租賃期限	所租賃物業描述 (「越南租賃物業」)	應付金額
二零一二年 十月一日 (經日期為 二零一八年 一月十五日之 補充協議所 修訂)	二零一二年 十月一日至 二零五五年 一月十一日	越南同奈省展邦區保肖工 業區C區工廠，總面積為 10,628平方米	(i) 租金：租期內的總租金33,057,193,200越南盾(相等於1,581,720美元)於二零一二年十二月三十一日前分兩批支付，其已獲悉數支付。 (ii) 維修：公共設施的維修費每月最多為72,000,000越南盾(相等於2,880美元)。 (iii) 公用事業及其他開支：公用事業及其他附加開支將按實際消費收取
二零一四年 五月一日 (經日期為 二零一八年 一月十五日之 補充協議所 修訂)	二零一四年 五月一日至 二零五五年 一月十一日	越南同奈省展邦區保肖工 業區C區工廠，總面積為 21,170平方米	(i) 租金：租期內的總租金55,648,380,094越南盾(相等於2,637,639美元)已於協議日期獲悉數支付。 (ii) 維修：公共設施的維修費每月最多為112,950,000越南盾(相等於4,518美元)。 (iii) 公用事業及其他開支：公用事業及其他附加開支將按實際消費收取
二零一五年 七月一日 (經日期為 二零一八年 一月十五日之 補充協議所 修訂)	二零一五年 七月一日至 二零五五年 一月十一日	越南同奈省展邦區保肖工業 區E區工廠，總面積為3,600 平方米	(i) 租金：租期內的總租金6,727,698,864越南盾(相等於319,150.95美元)已於本協議日期獲悉數支付。 (ii) 維修：公共設施的維修費每月最多為30,000,000越南盾(相等於1,200美元)。 (iii) 公用事業及其他開支：公用事業及其他附加開支將按實際消費收取
二零一六年 七月一日	二零一六年 七月一日至 二零五五年 一月十一日	越南同奈省展邦區保肖工業 區C區工廠，總面積為9,216 平方米	(iv) 租金：租期內的總租金82,702,821,817越南盾(相等於3,723.132.39美元)已於本協議日期獲悉數支付。 (v) 維修：公共設施的維修費每月768美元。 (vi) 公用事業及其他開支：公用事業及其他附加開支將按實際消費收取

各份越南租賃協議的年期自簽署日期起至二零五五年一月十一日止，租金於整個年期的各協議開始時予以支付。各份越南租賃協議項下應付租金乃參考於現行時間的市場水平決定。Starite Vietnam可能透過提供寶崧越南九個月的事先書面通知終止越南租賃協議。然而，倘Starite Vietnam將於年期結束前終止任何越南租賃協議，則寶崧越南將不會向Starite Vietnam退還任何租賃付款，惟Starite Vietnam將不會負責支付任何維修以及公用事業及其他開支。

持續關連交易

此外，自簽立越南租賃協議起，為向我們提供物業管理服務，寶崧越南已向Starite Vietnam收取物業管理費，這取決於保肖工業區根據我們的工人人數佔工人總數的比例向我們提供的業務量。於二零一八年[•]月[•]日，Starite Vietnam與寶崧越南訂立一份總物業管理協議（「物業管理協議」），年期自二零一八年[•]月[•]日起至二零二零年十二月三十一日止，據此，寶崧越南（作為服務供應商）將就越南租賃物業按每名員工於越南租賃物業每月支付的固定費率向Starite Vietnam（作為客戶）提供物業管理服務。

歷史交易金額及年度上限

於計算建議年度上限時，我們已將越南租賃協議項下的所有租金、維修開支及公用事業及其他開支以及越南租賃物業的物業管理協議項下的物業管理費合併計算，原因為該等開支均與我們已自寶崧越南租賃的保肖工業區物業有關。下表載列越南租賃協議及物業管理協議項下擬進行交易的歷史交易金額及建議年度上限。

交易性質	截至十二月三十一日止年度 的歷史金額			截至十二月三十一日止年度 的建議年度上限		
	二零一五年 千美元	二零一六年 千美元	二零一七年 千美元	二零一八年 千美元	二零一九年 千美元	二零二零年 千美元
越南租賃協議						
租金	-	-	-	-	-	-
維修	141	152	157	160	160	160
公用事業及其他開支	408	401	458	504	517	569
物業管理協議						
物業管理費	116	124	139	153	168	185
	<u>665</u>	<u>677</u>	<u>754</u>	<u>817</u>	<u>845</u>	<u>914</u>

定價政策

各越南租賃協議項下的各自己付租金乃由Starite Vietnam與寶崧越南參考於訂立協議時鄰近越南租賃物業且面積相若的當地物業當時現行租金市值經公平磋商後釐定。我們的獨立物業估值師利駿行測量師有限公司已確認，越南租賃協議項下的租金總額屬公平合理。就越南租賃協議項下的維修費而言，有關費用乃於訂立協議時參考現行價格磋商，而公用事業及其他開支根據Starite Vietnam的實際消耗量計算。

就物業管理費而言，其乃參考提供予我們的服務根據我們於越南租賃物業工人數目釐定。

持續關連交易

年度上限的基準

董事確認，年度上限經計及(i)維修費、越南租賃協議所載的有關費用；(ii)物業管理費及公用事業開支及支出、於往績記錄期間的有關費用及支出及於往績記錄期間的該等費用及支出的歷史增加；(iii)本集團於截至二零二零年十二月三十一日止三個年度各年向寶崧越南租用的總預期物業面積；及(iv)越南生產基地的工人產能後釐定。

上市規則涵義

由於有關越南租賃協議及物業管理協議項下合計擬進行的建議總年度上限的所有適用百分比率(利潤比率除外)按年計算預期將低於5%及有關建議總年度上限超過3百萬港元，故有關交易將構成獲豁免持續關連交易，須遵守申報、年度審閱及公告規定，惟豁免遵守上市規則第14A章項下的通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准規定。

此外，按上市規則第14A.52條規定，持續關連交易的期限不得超過三年，惟交易性質要求安約期限長於三年則除外。由於在國外成立新生產基地涉及重大資本投資及長期投資，我們的董事認為越南租賃協議的較長期限將可長期為我們於越南的業務營運帶來及維持穩定，而有關協議在越南並不罕見。此外，我們的越南法律顧問認為(i)越南租賃協議的長期限(如30年或更長時間，尤其是工業廠房)並不罕見；及(ii)各越南租賃協議均為有效、存續及可供執行且不會因任何方式失效或可被終止效力。

豁免

各協議的上述持續關連交易預期將於[編纂]後繼續重複進行，並已於本文件完全披露，且潛在投資者將根據該等披露的基準參與[編纂]。董事認為，於[編纂]後遵守上市規則第14A章的規定披露交易(其須遵守公告規定)，對我們而言並不切實可行、過於繁重及會增加不必要的行政成本及工作量。

我們[已向聯交所申請]，且根據上市規則第14A.105條，聯交所已就越南租賃協議及物業管理協議項下擬進行交易嚴格遵守上市規則項下的公告規定向我們授出豁免，惟倘截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止各年度協議項下合計交易總值將不會超過上文所載的有關建議年度上限。

我們[亦已向聯交所申請]，且根據上市規則第14A.52條，聯交所已就年期超過三年的越南租賃協議向我們授出豁免。

持續關連交易

董事的確認

董事（包括獨立非執行董事）認為，(i) 越南租賃協議及物業管理協議項下擬進行的交易已及將於一般及日常業務過程中，按正常或更佳商業條款訂立，屬公平合理及符合股東的整體利益；(ii) 越南租賃協議及物業管理協議項下擬進行交易的建議年度上限屬公平合理並符合股東的整體利益及(iii) 訂立各項越南租賃協議旨在長遠為本集團於越南的經營業務提供及維持穩定性，且在越南維持長期限的租賃協議並不罕見。

獨家保薦人的確認

獨家保薦人認為，(i) 越南租賃協議及物業管理協議項下擬進行的持續關連交易已及將於一般及日常業務過程中，按正常或更佳商業條款訂立，屬公平合理並符合股東的整體利益，及有關交易的建議年度上限屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益；及(ii) 訂立各項越南租賃協議旨在長遠為本集團於越南的經營業務提供及維持穩定性，且在越南維持長期限的租賃協議並不罕見。