

## 關連交易

### 非豁免持續關連交易

本集團與將於[編纂]後被視為本公司關連人士的實體訂立交易，有關交易於[編纂]後將構成本公司上市規則項下的持續關連交易。該等交易的詳情載於下文。

### 本集團與WIN 18、WIN 19及WIN 20訂立的租賃協議

#### 背景及主要條款

於二零一八年二月八日，本集團(作為租戶)分別與Win 18、Win 19及Win 20(作為業主)訂立租賃協議。根據租賃協議的條款及條件，Win 18、Win 19及Win 20各自分別同意由二零一八年二月八日至二零二一年一月三十一日(包括首尾兩日)租賃Win 18物業、Win 19物業及Win 20物業。租賃協議項下免租期為二零一八年二月八日至二零一八年四月三十日(包括首尾兩日)。

Win 18、Win 19及Win 20均為於香港註冊成立的公司，由Winfield全資擁有。Winfield由Moonlight擁有50%及由Rainbow Galaxy擁有50%。Moonlight及Rainbow Galaxy為本公司控股股東。因此，Win 18、Win 19及Win 20各自為本公司關連人士(定義見上市規則第14A章)。

#### 歷史交易金額、建議年度上限及釐定基準

由於租賃協議僅自二零一八年二月八日開始，截至二零一七年三月三十一日止三個年度並無錄得歷史金額。租賃協議項下擬釐定租金的建議年度上限載列如下：

	自二零一八年 二月八日至 二零一八年 三月三十一日 千港元	截至 二零一九年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零二零年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零二一年 一月三十一日 止十個月 千港元
租賃協議項下租金	零	4,125	4,500	3,750

截至二零一九年三月三十一日止年度，本集團於各租賃協議項下已付及應付年度租金將為1,375,000港元，乃由訂約方經公平磋商後釐定，並參考現行市價。

## 關連交易

本集團獨立物業估值師已審閱租賃協議並對香港租賃市場進行研究。其已確認租賃協議條款(包括項下應付租金)屬公平合理，且其項下的租賃付款反映於租賃協議開始日期的現行市價。

### 上市規則涵義

根據上市規則第14A章，由於有關適用百分比率(按年度基準)低於25%且年度代價少於10,000,000港元，租賃協議於[編纂]後構成本公司上市規則第14A章項下的持續關連交易，須於[編纂]後根據上市規則第14A章遵守公告規定，惟豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

### 申請豁免的理由

鑒於有關交易的經常性質，董事認為嚴格遵守上市規則第14A.76條所載有關租賃協議的規定將會過份繁苛、不切實際及為本公司帶來不必要的行政成本。因此，根據上市規則第14A.105條，獨家保薦人已代表本公司向聯交所申請，且聯交所已批准豁免就租賃協議項下擬進行的持續關連交易嚴格遵守公告規定，惟須符合下列條件：

- (a) 租賃協議項下擬進行交易的年度總值不得超過各自年度上限；及
- (b) 本公司須遵守上市規則項下的相關條款及規定，包括倘租賃協議條款有所更改或本集團日後與本公司任何關連人士訂立任何新交易或協議。

倘租賃協議項下的任何交易條款有所更改或倘本公司日後與任何關連人士訂立任何新協議，本公司將全面遵守上市規則第14A章的相關規定，除非其向聯交所申請並獲得單獨豁免。

### 董事的確認

董事(包括獨立非執行董事)已審閱租賃協議並認為租賃協議乃於本集團一般及日常業務過程中訂立，且租賃協議(包括年度上限)乃按正常商業條款訂立，而有關交易屬公平合理及符合本公司及股東的整體利益。

---

## 關連交易

---

### 獨家保薦人的確認

獨家保薦人已審閱本集團所提供有關上述非豁免持續關連交易的相關資料及文件。在此基礎上，獨家保薦人認為，租賃協議乃於本集團一般及日常業務過程中訂立，且租賃協議(包括年度上限)乃按正常商業條款訂立，而有關交易屬公平合理及符合本公司及股東的整體利益。