

關連交易

[編纂]前，我們已與本公司關連人士進行以下交易。於[編纂]後，根據上市規則，以下交易將構成持續關連交易。

關連人士

與我們進行持續關連交易的相關關連人士為東保地產物業有限公司(「東保地產物業」)及東保(惠州)。東保地產物業有限公司的全部權益由東保有限公司擁有。東保(惠州)的全部權益由東保電氣(BVI)有限公司擁有。東保有限公司及東保電氣(BVI)有限公司的全部權益由Tunbow Investments (BVI)擁有。Tunbow Investments (BVI)由Modern Expression (其權益由陳博士及鄭女士按相等比例擁有)擁有其78.23%的股份，其他股份的持有情況為：Capital Fortress Limited持有10.61%、Bestresult Assets Limited持有8.16%、Innoinvest Limited持有1.67%、李伯文先生持有0.67%、趙先生持有0.33%及潘正正先生持有0.33%。故此，東保地產物業有限公司及東保(惠州)為陳博士及鄭女士的30%受控公司(定義見上市規則)的附屬公司，並成為上市規則第14A.07(4)條所指的關連人士。

非豁免持續關連交易

背景及主要條款

於往績記錄期間，本集團分別向東保地產物業有限公司及東保(惠州)租賃以下物業，即東保集團的車間、倉庫及附屬辦公室以及登輝(惠州)的生產及相關運營用房，詳情如下：

地址	租客	物業用途	租賃協議下 建築面積
香港九龍觀塘興業街15號 中美中心A座10樓(「物業一」)	東保集團	車間、倉庫及 附屬辦公室	5,985平方呎
中國廣東省惠州市惠城區 小金口鎮青塘村墩子瀝片 (江北84)小區(「物業二」)	登輝(惠州)	生產及相關運營	73,650.04平方米

於2015年12月31日，東保地產物業有限公司與東保集團訂立一份租賃協議，據此東保地產物業有限公司同意租賃建築面積為5,985平方呎的物業予我們，自2016年1月1日起至2017年12月31日止，為期兩年，每月租金為45,000港元。根據東保地產物業有限

關連交易

公司與東保集團訂立的一份日期為2017年12月22日的租賃協議，物業一租約自2018年1月1日起至2020年12月31日止，為期三年，每月租金為83,790港元（「**2018年香港租賃協議**」），該協議於2019年3月31日終止。於2019年3月31日，東保地產物業有限公司與東保集團訂立一份新的租賃協議，租期自[2019年4月1日起至2021年12月31日止，並於其後連續三年自動續訂（惟須遵守上市規則的適用條文），每月租金仍為83,790港元（「**2019年香港租賃協議**」）。

於2018年10月1日，東保(惠州)與登輝(惠州)訂立一份租賃協議，據此東保(惠州)同意租賃建築面積為73,650.04平方米的物業二予我們，自2018年10月1日起至2021年9月30日止，為期三年，每月租金為人民幣810,150.44元，該協議於2019年3月31日終止。於2019年4月1日，東保(惠州)與登輝(惠州)訂立一份新的租賃協議，租期自2019年4月1日起至2021年12月31日止，可選擇續訂，每月租金仍為810,150.44港元（「**2019年中國租賃協議**」，其與2019年香港租賃協議統稱「**現時租賃協議**」）。

歷史交易金額、建議年度上限及釐定基準

東保集團與登輝(惠州)於往績記錄期間內就租賃物業一與二支付的總額，以及東保集團與登輝(惠州)就根據現時租賃協議應付的預期最高年度總額載列如下：

	歷史交易金額				建議年度上限	
	2016財年	2017財年	2018財年	2019財年	2020財年	2021財年
東保集團就物業一 應付租金	540,000港元	540,000港元	1,005,480港元	1,005,480港元	1,005,480港元	1,005,480港元
登輝(惠州)就物業二 應付租金	—	—	人民幣 2,430,000元	人民幣 9,721,805.28元	人民幣 9,721,805.28元	人民幣 9,721,805.28元

於2018財年就物業一的應付租金增加，主要由於參考相似地點可比較物業的當時市場租金而根據2018年香港租賃協議上調應付月租。

有關現時租賃協議的建議年度上限乃基於據此協定的每月租金釐定。我們的物業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司已審閱現時租賃協議，並本集團根據現行租賃協議應付的租金與類似地段的可比物業的現行市場租金一致，而現時租賃協議的條款及條件屬中肯合理。

關連交易

[編纂]後，現時租賃協議將構成本公司根據上市規則的持續關連交易。按現時租賃協議，由於就上市規則第14A章計算的一項或兩項相關百分比率(非溢利率)均高於5%，因此現時租賃協議擬議的交易構成非豁免持續關連交易，須遵守上市規則下申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准等規定。

我們已根據上市規則第14A.105條向聯交所申請，並獲聯交所根據按照上市規則第14A.35條免於我們嚴格遵守上市規則下本適用於上述持續關連交易的公告、通函及獨立股東批准等規定，惟須達致以下條件：

- (a) 截至2021年12月30日止三個年度按現時租賃協議下應付的租金總額將不超過上述年度上限；及
- (b) 我們將遵守上市規則第14A章下的其他適用規定。

董事的意見

董事(包括獨立非執行董事)認為，上述現時租賃協議及年度上限屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益，並根據我們日常及一般業務過程按對我們而言不遜於向獨立第三方提供的條款訂立，屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

保薦人的意見

保薦人認為，上述現時租賃協議及年度上限屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益，並根據我們日常及一般業務過程按對我們而言不遜於向獨立第三方提供的條款訂立，屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。