

關連交易

持續關連交易概要

於[編纂]後，下列本集團與相關關連人士的交易預期將會繼續，並將構成根據上市規則第14A章項下持續關連交易。

交易	適用上市規則	尋求豁免	截至12月31日止年度的 建議年度上限 (人民幣百萬元)		
			2021年	2022年	2023年
最低限額交易					
向森松工業提供 3D繪圖及建模服務	第14A.76(1)(a)條	不適用	不適用	不適用	不適用
部分豁免持續關連交易					
向森松化工租賃 上海生產基地	第14A.76(2)(a)條 第14A.35條 第14A.105條	公告	54.3	57.0	59.8

(A) 最低限額交易

向森松工業提供3D繪圖及建模服務

森松工業為一名控股股東，因此，森松工業根據上市規則為本公司的關連人士。

於往績記錄期，森松重工利用我們的CAD/CAM電腦軟件協助森松工業就其用於建造行業及水廠所用飲用水貯水箱進行3D繪圖及建模(「3D繪圖及建模服務」)。截至2017年、2018年、2019年及2020年12月31日止年度，森松工業就由森松重工所提供的3D繪圖及建模服務所產生的服務費別為零，約人民幣719,000元，人民幣609,000元和人民幣610,000元。預期森松重工將於[編纂]後繼續向森松工業提供3D繪圖及建模服務。

由於就上述交易根據上市規則用於計算持續關連交易的門檻的所有百分比率(利潤率除外)每年均少於0.1%，因此構成本公司最低限額關連交易，獲豁免根據上市規則第14A.76(1)(a)條的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

關連交易

(B) 部分豁免持續關連交易

向森松化工租賃上海生產基地

森松化工為森松精機的附屬公司，而森松精機為控股股東森松工業的全資附屬公司。因此，森松化工根據上市規則為本公司的關連人士。

交易描述

我們向森松化工租賃上海生產基地（「上海生產基地」，於最後實際可行日期的總租賃面積約為57,150.27平方米）用作生產營運，地址為中國上海市浦東新區祝橋鎮金聞路29號。為規範本集團與森松化工為籌備[編纂]訂立的租賃安排，本公司（為其本身及代表其附屬公司）與森松化工於2021年2月17日訂立一份物業租賃框架協議（「物業租賃框架協議」）。

根據物業租賃框架協議，本集團相關附屬公司將與森松化工訂立個別物業租賃協議，訂明具體條款及條件，包括租金金額、付款方式及其他相關條款，其將反映及受限於物業租賃框架協議內具約束力的原則、指引以及條款及條件。

物業租賃框架協議的年期為自[編纂]日期起計三年（「目標年期」），包括緊隨[編纂]日期後十二（12）個月（「第一年」）的固定年期。倘我們擬於第一年後的目標年期後續期間（「後續期間」）繼續租賃安排，我們將於第一年結束前三十（30）日內與森松化工重新磋商租金，並訂立新的個別物業租賃協議，該等協議須符合物業租賃框架協議項下的條款及條件以及其項下的年度上限。目標年期屆滿後，物業租賃框架協議可由雙方協定再重續三年，惟須符合上市規則的規定。

關 連 交 易

下表載列於最後實際可行日期物業租賃框架協議項下個別租賃協議（「**現有個別租賃**」）的詳情：

承租人	租賃開始日期	年期	租賃面積	月租 (包括稅項)	物業用途
森松中國	2021年1月1日	一年	113.16平方米	人民幣15,171.36元	辦公室
森松重工	2021年1月1日	一年	30,539.90平方米，包括： • 辦公室：5,256.59平方米 • 生產車間：25,283.31平方米	人民幣 2,358,279.49元	辦公室及 生產
森松製藥設備	2021年1月1日	一年	26,497.21平方米，包括： • 辦公室：6,053.79平方米 • 生產車間：20,443.42平方米	人民幣 2,148,631.30元	辦公室及 生產
總計	-	-	57,150.27平方米	人民幣 4,522,082.15元	-

歷史金額

截至2017年、2018年、2019年及2020年12月31日止年度，本集團就租賃上海生產基地產生的總租金開支(不含稅)分別約為人民幣19.1百萬元、人民幣23.1百萬元、人民幣46.9百萬元及人民幣49.8百萬元。本集團於往績記錄期產生的總租金開支(不含稅)增加主要由於本集團增加租賃總面積以供以下用途：(i)擴大產能以支持我們不斷增長的業務營運，及(ii)本集團從森松化工接管的傳統壓力設備製造業務的營運。此外，2018年下半年上海當地物業的當時的市場租金上升，導致總租金開支(不含稅)由截至2018年12月31日止年度的約人民幣23.1百萬元大幅增加至截至2019年12月31日止年度的約人民幣46.9百萬元。

定價政策

根據物業租賃框架協議，應付租金將由訂約各方經參考當時現行市況及附近類似物業的租金後公平磋商而釐定，且不得遜於獨立第三方所提供者。

關連交易

年度上限

董事估計，我們根據物業租賃框架協議(i)於截至2023年12月31日止三個年度各年應付的年租(含稅)分別不會超過約人民幣54.3百萬元、人民幣57.0百萬元及人民幣59.8百萬元；及(ii)於截至2023年12月31日止三個年度各年應付的年租(不含稅)分別不會超過約人民幣49.8百萬元、人民幣52.3百萬元及人民幣54.9百萬元。

年度上限的計算基礎

於達至上述年度上限時，董事已考慮(i)本集團根據現有個別租賃應付的每月租金；(ii)相同地區內規模及質素相若的物業的現行市價；及(iii)預期現有個別租賃按估計年租增幅不超過5%續約。

本公司獨立物業估值師戴德梁行有限公司已確認，(i)物業租賃框架協議及現有個別租賃項下的應付租金屬公平合理，且在物業租賃框架協議及現有個別租賃開始時類似地點的可資比較物業的一般市場租金範圍內；(ii)物業租賃框架協議及現有個別租賃乃訂約方參考現行市場條款及條件，經公平磋商後按一般商業條款訂立；而物業租賃框架協議及現有個別租賃的條款屬公平合理，並符合本公司、其全資附屬公司及其股東的整體利益。

上市規則的涵義

由於上市規則第14A章中的一個或多個百分比率(利潤率除外)每年將高於0.1%但少於5%，因此物業租賃框架協議及其項下擬進行交易將構成本公司的持續關連交易，惟豁免獨立股東批准規定，並須遵守上市規則第14A章的申報、年度審閱及公告規定。

關連交易

豁免

物業租賃框架協議項下各交易構成本公司的持續關連交易，豁免獨立股東批准規定，惟須遵守上市規則第14A章的申報、年度審閱及公告規定。就物業租賃框架協議項下各交易而言，本公司已申請，而聯交所已豁免嚴格遵守上市規則第14A章之公告規定。

董事確認

董事(包括獨立非執行董事)認為(i)物業租賃框架協議項下交易正在及將在本公司日常及正常業務中按正常或更佳商業條款訂立，並屬公平合理且符合本公司與股東的整體利益；及(ii)物業租賃框架協議項下交易的建議年度上限屬公平合理，且符合本公司與股東的整體利益。

獨家保薦人確認

獨家保薦人認為(i)物業租賃框架協議項下交易正在及將在本公司日常及正常業務中按正常或更佳商業條款進行，並屬公平合理且符合本公司與股東的整體利益；及(ii)物業租賃框架協議項下交易的建議年度上限屬公平合理，且符合本公司與股東的整體利益。