

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



Takbo Group Holdings Limited

德寶集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：8436)

持續關連交易

租賃協議

於二零一八年十二月三十一日，本公司之間接全資附屬公司德寶(作為承租人)與寶馬(作為業主)就物業訂立租賃協議，自二零一九年一月一日起至二零二零年十二月三十一日止，為期兩年。

寶馬為一家於中國成立的有限公司，由德寶行全資擁有，而德寶行為在香港註冊的合夥企業，由我們的主要股東之一朱少芳女士(透過控制法團持有本公司75%已發行股份)及朱少芳女士的配偶柯德明先生共同及個別擁有。因此，寶馬為彼等的聯營公司，故為本公司之關連人士(定義見GEM上市規則)。因此，根據GEM上市規則，租賃協議構成本公司之持續關連交易。

本集團於最近12個月期間內透過其全資附屬公司訂立合併租賃協議，維持期限為三年或以上，內容有關自同一關連人士或相互聯繫的訂約方租賃物業。因此，根據GEM上市規則第20.79條，租賃協議及合併租賃協議項下擬進行之交易須予合併計算並將其視為一項交易(「合併交易」)處理。

由於租賃協議及合併租賃協議(經合併)項下擬進行之合併交易相關之所有適用百分比率(載於GEM上市規則第19.07條)均低於25%，且合併年度上限相關之總代價低於10,000,000港元，故上述所有交易均獲豁免遵守GEM上市規則第20章項下有關通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准之規定。

於二零一八年十二月三十一日，本公司之間接全資附屬公司德寶(作為承租人)與寶馬(作為業主)就物業訂立租賃協議，自二零一九年一月一日起至二零二零年十二月三十一日止，為期兩年。

租賃協議

租賃協議之主要商業條款載列如下：

日期：二零一八年十二月三十一日

訂約方

1. 寶馬(作為業主)
2. 德寶(作為承租人)

寶馬為一家於中國成立的有限公司，由德寶行全資擁有，而德寶行為在香港註冊的合夥企業，由我們的主要股東之一朱少芳女士(透過控制法團持有本公司75%已發行股份)及朱少芳女士的配偶柯德明先生共同及個別擁有。因此，寶馬為彼等的聯營公司，故為本公司之關連人士(定義見GEM上市規則)。

物業

物業位於中國廣東省汕頭市大學路金平區疊金工業區三片區金浦路1號(C)幢二層廠房的第一層場地，總佔地面積506.53平方米，附帶供中國代表處使用的配套設施。

期限

自二零一九年一月一日起至二零二零年十二月三十一日止，為期兩年。

租金

根據租賃協議，截至二零一九年十二月三十一日止首年的年度租金約為人民幣39,600元，截至二零二零年十二月三十一日止第二年約為人民幣42,600元。

簽訂租賃協議後，應預付三個月的租金，後續租金於每月十(10)號以人民幣提前支付。

水電雜費

物業每月的水費、電費及電話費等水電雜費由德寶承擔。

租賃協議(包括租金)乃租賃協議約訂方(i)經參考附近類似物業(例如佔地面積及樓齡)之現行市場租金；及(ii)經參考近年來相同地區的租金增長之來年租金較往年租金的預期增長後公平磋商釐定。就租賃協議而言，並無就物業進行第三方估值。

年度上限

租賃協議項下進行之持續關連交易於截至二零二零年十二月三十一日止兩個年度的年度上限如下：

	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 (人民幣)	截至二零二零年 十二月三十一日 止年度 (人民幣)
年度上限	39,600	42,600

年度上限乃根據租賃協議按固定應付月租釐定。

下表概述於最近12個月內生效的租賃協議及合併租賃協議項下擬進行之合併交易：

協議	訂約方	期限	位置	截至二零二一年 一月三十一日/ 二零一九年 十二月三十一日 止三個年度的 最高年度上限 (港元)
租賃協議	德寶(作為承租人)及寶馬(作為業主)	自二零一九年一月一日起兩年	中國廣東省汕頭市大學路金平區疊金工業區三片區金浦路1號(C)幢二層廠房的第一層場地	42,600
香港辦公室租賃協議 ¹	德寶(作為承租人)及天采(附註)(作為業主)	自二零一八年二月一日起三年	香港九龍觀塘鴻圖道83號東瀛遊廣場35樓C2室	202,000

截至二零二一年
一月三十一日／
二零一九年
十二月三十一日
止三個年度的
最高年度上限
(港元)

協議	訂約方	期限	位置	
香港辦公室租賃協議2	德寶(作為承租人)及天采(附註)(作為業主)	自二零一七年十月二十七日起三年	香港九龍觀塘鴻圖道83號東瀛遊廣場(「東瀛遊廣場」)35樓B室及東瀛遊廣場2樓P24、P25及P26號停車位	877,200
住宅租賃協議	德寶(作為承租人)及駿栢(附註)(作為業主)	自二零一七年十月二十七日起三年	香港新界西貢白沙灣萬基台漆喬62座	1,200,000
工廠租賃協議1	一芙化妝品(作為承租人)及寶馬(作為業主)	自二零一七年十月二十七日起十年	工廠、倉庫及辦公室物業位於中國廣東省汕頭市大學路金平區疊金工業區三片區金浦路5號	工廠租賃協議1及2的金額為1,550,000
工廠租賃協議2	一芙化妝品(作為承租人)及寶馬(作為業主)	自二零一七年十月二十七日起十年	工廠物業位於中國廣東省汕頭市大學路金平區疊金工業區三片區金浦路5號	
工廠租賃協議3	一芙化妝品(作為承租人)及寶馬(作為業主)	自二零一七年十月二十七日起十年	中國廣東省汕頭市大學路金平區疊金工業區三片區金浦路1號南面樓房一至四層廠房	工廠租賃協議3及4的金額為4,300,000
工廠租賃協議4	一芙化妝品(作為承租人)及寶馬(作為業主)	自二零一七年十月二十七日起十年	中國廣東省汕頭市大學路金平區疊金工業區三片區金浦路1號北面樓房及西面樓房一至四層廠房	

截至二零二一年
一月三十一日／
二零一九年
十二月三十一日
止三個年度的
最高年度上限
(港元)

協議	訂約方	期限	位置	
中國辦公室租賃協議	德寶(作為承租人)及寶馬(作為業主)	自二零一七年十月二十七日起三年	工廠物業位於中國廣東省汕頭市大學路金平區疊金工業三片區金浦路1號C幢二層廠房	53,000

附註：天采及駿栢均由本公司執行董事及控股股東柯枏先生持有50%權益，故天采及駿栢均為柯枏先生的聯營公司，因此為本公司關連人士。寶馬由德寶行(由本公司控股股東朱少芳女士及朱少芳女士的配偶柯德明先生擁有的合夥企業)全資擁有。因此，寶馬為朱少芳女士的聯營公司，故為本公司之關連人士。

有關合併租賃協議的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一八年二月一日之公告及日期為二零一七年十月十三日之招股章程。

訂立租賃協議之理由及裨益

本集團的目標為鞏固我們作為美容產品製造商及化妝袋解決方案提供商的地位，憑藉我們的競爭優勢擴大本集團營運範圍。目前，中國的代表處均被佔用，故本集團訂立租賃協議以租賃額外辦公室。本集團將繼續物色合適大型物業，為進一步擴張奠定基礎。

董事(包括獨立非執行董事)認為：

- (i) 租賃協議之條款乃按一般商業條款或更優條款訂立，屬公平合理；
- (ii) 年度上限屬公平合理；及
- (iii) 租賃協議項下擬進行之持續關連交易於及將於本集團一般及日常業務過程中進行，且符合本公司及股東的整體利益。

朱少芳女士為本公司控股股東之一，亦為柯枏先生及柯烜先生的母親以及陳凱欣女士的婆婆，彼等均為本公司執行董事，且已就批准租賃協議之董事會決議案放棄投票。

有關本集團之資料

本集團主要從事(i)設計、開發、製造及銷售美容產品；及(ii)設計、開發及銷售化妝袋。

本公司之全資附屬公司德寶主要從事設計、開發、銷售美容產品及化妝袋。

有關寶馬之資料

寶馬為一家於中國成立的有限公司，由德寶行全資擁有，而德寶行為在香港註冊的合夥企業，由我們的主要股東之一朱少芳女士(透過控制法團持有本公司75%已發行股份)及朱少芳女士的配偶柯德明先生共同及個別擁有。因此，寶馬為彼等的聯營公司，故為本公司之關連人士(定義見GEM上市規則)。因此，根據GEM上市規則，租賃協議構成本公司之持續關連交易。寶馬於中國從事包袋的生產及銷售。

GEM上市規則涵義

本集團於最近12個月期間內透過其全資附屬公司訂立合併租賃協議，維持期限至少三年或以上，內容有關自同一關連人士或相互聯繫的訂約方租賃物業。因此，根據GEM上市規則第20.79條，租賃協議及合併租賃協議項下擬進行之交易須予合併計算並將其視為一項交易處理。

由於租賃協議及合併租賃協議(經合併)項下擬進行之合併交易相關之所有適用百分比率(載於上市規則第19.07條)均低於25%，且合併年度上限相關之總代價低於10,000,000港元，故上述交易均獲豁免遵守GEM上市規則第20章項下有關通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准之規定。

釋義

本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「合併租賃協議」 指 香港辦公室租賃協議1、香港辦公室租賃協議2、住宅租賃協議、工廠租賃協議1、工廠租賃協議2、工廠租賃協議3、工廠租賃協議4及中國辦公室租賃協議的統稱

「年度上限」	指	租賃協議項下擬進行之持續關連交易截至二零二零年十二月三十一日止兩個年度之建議年度上限
「聯營公司」	指	具有GEM上市規則所賦予的涵義
「寶馬」	指	汕頭寶馬工藝製品廠有限公司，一家於一九九二年六月五日在中國成立的有限公司，由德寶行全資擁有，故為本公司之關連人士
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	德寶集團控股有限公司，一家於二零一七年二月八日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司
「關連人士」	指	具有GEM上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	指	具有GEM上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「一芙化妝品」	指	廣東一芙化妝品有限公司(前稱汕頭一芙化妝品有限公司)，一家於二零零二年六月二十八日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「工廠租賃協議1」	指	一芙化妝品(作為承租人)與寶馬(作為業主)訂立之日期為二零一六年十二月三十一日的租賃協議，經日期為二零一七年九月二十九日的補充協議予以補充
「工廠租賃協議2」	指	一芙化妝品(作為承租人)與寶馬(作為業主)訂立之日期為二零一七年一月一日的租賃協議，經日期為二零一七年九月二十九日的補充協議予以補充
「工廠租賃協議3」	指	一芙化妝品(作為承租人)與寶馬(作為業主)訂立之日期為二零一六年十一月二十八日的租賃協議，經日期為二零一七年九月二十九日的補充協議予以補充
「工廠租賃協議4」	指	一芙化妝品(作為承租人)與寶馬(作為業主)訂立之日期為二零一七年三月八日的租賃協議，經日期為二零一七年九月二十九日的補充協議予以補充
「GEM」	指	聯交所GEM

「GEM上市規則」	指	GEM證券上市規則，經不時修訂、補充或以其他方式修正
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港辦公室租賃協議1」	指	天采(作為業主)及德寶(作為承租人)訂立之日期為二零一八年二月一日的租賃協議
「香港辦公室租賃協議2」	指	天采(作為業主)及德寶(作為承租人)訂立之日期為二零一七年九月二十九日的租賃協議
「租賃協議」	指	寶馬(作為業主)及德寶(作為承租人)就物業訂立之日期為二零一八年十二月三十一日的租賃協議
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門及台灣
「中國辦公室租賃協議」	指	德寶(作為承租人)及寶馬(作為業主)訂立之日期為二零一七年九月二十九日的租賃協議
「物業」	指	中國廣東省汕頭市大學路金平區疊金工業區三片區金浦路1號(C)幢二層廠房的第一層場地，總佔地面積506.53平方米，附帶配套設施
「住宅租賃協議」	指	德寶(作為承租人)及駿栢(作為業主)訂立之日期為二零一七年九月二十九日的租賃協議
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股東」	指	本公司股本中每股面值0.01港元普通股的持有人
「天采」	指	天采發展有限公司，一家於二零一七年四月二十日在香港註冊成立的有限公司，由柯柎先生及朱少芳女士(均為本公司控股股東)以同等份額擁有
「駿栢」	指	駿栢發展有限公司，一家於二零零七年四月二日在香港註冊成立的有限公司，由柯柎先生及陳凱欣女士以同等份額擁有，故為本公司的關連人士

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有GEM上市規則所賦予的涵義
「德寶」	指	德寶國際(香港)有限公司(前稱德寶行(香港)有限公司)，一間於一九九四年十二月二十日在香港註冊成立的有限公司且為本公司的間接全資附屬公司
「德寶行」	指	德寶行，在香港註冊的合夥企業，由本公司的控股股東朱少芳女士及其配偶柯德明先生共同及個別擁有，故為本公司的關連人士
「%」	指	百分比

承董事會命
德寶集團控股有限公司
 執行董事兼首席執行官
 柯枬

香港，二零一八年十二月三十一日

於本公告日期，執行董事為柯枬先生、陳凱欣女士及柯烜先生；及獨立非執行董事為陳聰發先生、宋治強先生及Wong, Irving Holmes Weng Hoong先生。

本公告載有根據香港聯合交易所有限公司GEM上市規則規定須提供有關本公司資料的詳情，董事愿就本公告共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本公告所載資料在各重大方面屬準確及完整，且無誤導或欺詐成分；及並無遺漏任何其他事宜致使本公告所載任何聲明或本公告產生誤導。

本公告將由刊登之日起計最少7天於GEM網站www.hkgem.com「最新公司公告」網頁及本公司網站www.takbogroup.com刊登。